

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021-2023 г., приета с Решение №528 по Протокол №23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, Район „Подуяне“ предвижда проектирането и изграждането на „Детска градина с четири градински и две яслени групи“ в УПИ V-„за обединено детско заведение“, кв.12, м. „Суха река - запад“, поземлен имот с идентификатор 68134.610.2141, район „Подуяне“ СО, гр. София.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ V-„за обединено детско заведение“, кв.12, м. „Суха река - запад“, поземлен имот с идентификатор 68134.610.2141, район „Подуяне“ СО, гр. София. Имотът е разположен в урбанизирана територия, с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Поземленият имот попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ („Жк“). Максимално допустимите устройствени показатели за детски градини са съгласно устройствена категория „Урбанизирани територии“, колона 6 – „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ от Приложение по чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, както следва: максимална плътност на застрояване 30%; минимална озеленена площ 50%.

Съгласно издадената виза от Главния архитект на Столична община е предвидено застрояването в имота да е в северната част на УПИ V-„за обединено детско заведение“, с осигурен достъп от ул. „Подуенска“ и от бъдещ топик, който ще се проектира и изпълни като част от заданието за детска градина. Разстоянието към външната регулационна граница към ул. „Подуенска“ е 8 м. Разстоянията до странична регулация от север са 6,0 м. и $L \geq 1/4H$, разстоянията към дъно на имота са 5 м. През имота преминава ВиК инфраструктура – канал 30 см и канал 50/75 см., от която ще се спазят изискуемите сервитутни разстояния в проектното решение.

В съответствие с изискванията на чл. 26, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата (Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. ПИПСОООНЗКИ), разполагане на сградите в урегулираните поземлени имоти е:

- по-голямо от 15 m – за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- по-голямо от 8 m – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

При разположение на сграда в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, в 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. (ПИПСОООНЗКИ), се дава възможност да се приложат намалени разстояния към улична регулационна линия и съседни имоти, както следва:

- по-голямо от 5 m – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

- по-голямо от 3 м – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на наредбата се установи следното:

При спазване на разстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м. за помещения занимални и спални и 8 м – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални спрямо регулационните линии и съседните поземлени имоти не могат да са осигурят минимално изискуемите площи за всяко от помещенията, което би довело до редуциране броя на групите (Схема 1). Това решение ще е крайно неефективно и икономически нецелесъобразно при площ на имота 3 883 кв.м.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г. ПИПСОООНЗКИ се допуска разполагането на спални и занимални на разстояние мин. 5 м. и 3 м – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални от регулационните линии, като така предвиденото проектно решение няма да доведе до нарушаване на образователните, здравни и технически изисквания по отношение на:

1. Правилното функциониране и планировъчно решение.
2. С проектното решение ще се осигурят необходимите входове, брой помещения и площи за разполагането на четири градински и две яслени групи, свързани със спазването на образователните и здравни изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията, спрямо географските посоки.
3. Осигуряване на основните изисквания към строежите, съгласно чл. 169, ал.1 от ЗУТ за механично съпротивление и устойчивост, безопасност в случай на пожар, хигиена, здраве и околна среда, достъпност и безопасност при експлоатация, защита от шум, икономия на енергия и топлосъхранение, устойчиво използване на природните ресурси.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. ал. 6 от от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата се осигурява икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение по отношение на целесъобразното използване на поземления имот и осигуряване на оптимален брой места в детското заведение при спазване на образователните, здравни и технически изисквания.

Изготвил:

Гл.експерт УТКРКС :

/ арх. Антоанета Стоева/

Съгласували:

Зам. Кмет СО Район „Подуяне“:

/Ани Бързацова/

Зам. Кмет СО Район „Подуяне“:

/П.Митев/

Гл. архитект СО Район „Подуяне“:

/арх. Цв. Ватева/

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

