

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 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 „Младост” предвижда проектирането и изграждането на Разширение на Детска градина №109 “ЗОРНИЦА” чрез изграждане на две двуетажни пристройки за четири групи.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ III-513, отреден за „За ОДЗ“, в кв. 30, м. „ж.к. Младост 1“ по плана на гр.София. ПУП - План за регулация и План за застрояване са одобрени с Решение №550 ПО ПРОТОКОЛ 45/29.07.2009 г. от СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ. Действащата кадастралната карта е одобрена със Заповед № РД-18-15 от 06.03.2009 издадена от Изпълнителен директор на АГКК.

Имотът е разположен в урбанизирана територия с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правилна форма, с площ по графични данни от 9029 кв.м. Съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл.40, ал.2 от Наредба №7 За правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини са: Плътност на застрояване – макс.30 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, озеленена площ – мин. 50 %. Съгласно изискванията на чл. 40, ал.1, т.2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина е достатъчен за осъществяване на новото застрояване. След пристрояване на две двуетажни сгради за четири нови групи ще бъдат осигурени допълнително още 112 места в Детска градина №109 “ЗОРНИЦА” .

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал.3, т.3 от Наредбата:
 - а) по-голямо от 15м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8м - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал.6 от Наредбата:
 - а) по-голямо или равно на 5м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо или равно на 3м - 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 отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т.3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, не е възможно изграждане на необходимите пристройки (приложение - Схема №1). Видно е, че възможностите за строителство в имота са ограничени предвид характерните особености на терена, наличието на вече реализирани сгради, трайна растителност, необходимост от спазване на благоприятни посоки за ослънчаване. При това положение биха се затворили съществуващи входове, прозорци на занимални, спални и др. помещения както и значително унищожаване на благоустроените площи и трайна растителност.

При използване на възможността дадена в чл.26, ал.6 от Наредбата след изменението ѝ през м.ептември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5м от регулационните линии и на останалите помещения на мин.3м от регулационните линии, в имота може да се разположат нови двуетажни пристройки общо за 4 групи съгласно инвестиционното намерение (приложение - Схема №2). При тази конфигурация е възможно и ефективното строително изпълнение на новите сгради (пристройки) на детската градина при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входове, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните 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 Закона за устройство на територията - 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.
4. максимално запазване на съществуващото благоустрояване и изградени детски площадки в имота.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал.6 от Наредбата се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/