

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/ 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, СО -район „Студентски” предвижда проектирането и изграждането на двуетажна пристройка към Детска ясла № 69, ул. "Йордан Йосифов", №1, ж.к. „Студентски град“, гр. София 1700.

Теренът, в който е ситуирана Детска ясла № 69 и се предвижда реализирането на инвестиционното намерение, представлява УПИ I “За образование – детска градина“, кв. 100, м. „Студентски град“ по плана на гр. София. , одобрен с Решение 468 по Протокол 70 от 22.07.2010 год. на СОС, ПИ с идентификатор № 68134.1600.4649 по КKKP (одобрен със Заповед № РД-18-258/ 28.07.2020 г. на изпълнителен директор на АГKK).

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от СО - район „Студентски“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електро - захранване, топло - захранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с многоъгълна форма, която може да се впише в квадрат. Теренът е без денивелация. На север и на Запад УПИ I “За образование – детска градина“ граничи с улици. Към източната регулация граничи с УПИ II -2925,3455,3456,3507,3854,3855,4435 за обществено-обслужване, от юг с УПИ IV „за здравеопазване-поликлиника“, УПИ VII - 4412,4434,4431,4438 „за КОО“ и VIII - общ. Площта на УПИ I “За образование – детска градина“, кв. 100 по графични данни е 5068 кв. м.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО), приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на СО (ДВ бр. 31 от 10.04.2018г.), УПИ I “За образование – детска градина“, кв. 100, м. „Студентски град“, попада в зона „Оо“– „Зона за обществено-обслужващи дейности“, предимно за обекти на общественото обслужване.

Съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са: Плътност на застрояване – макс. 30, Озел. - озеленена площ – мин. 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 1 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете за яслени гупи, във вече усвоени жилищни територии е 20 м²/ дете, т.е. теренът на детска ясла е подходящ за не повече от 253 деца. В съществуващата материално-строителна база на детската ясла са разположени 6 яслени групи за общо 138 деца. Изграждането на пристройката с две допълнителни групи за 46 деца ще допринесе за постигане на търсената максимална икономическа целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение в посочения УПИ и

намаляване на недостига на места за деца в яслните групи на територията на СО- район „Студентски“.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. 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 15 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8 m - 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 5 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
- След извършен градоустройствен анализ на Урегулирания поземлен имот спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, нормативно установени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, не е възможно разполагането на двуетажната пристройка за две детски групи. Както е показано в приложение 1 към технико-икономическата оценка, при разполагане на пълни отстояния от регулационните линии е невъзможно реализирането на инвестиционното намерение. Поземления имот от 5068 кв. м. ще се използва крайно неефективно, при остра необходимост от нарастващ капацитет на детската градина.

При използване на възможността, регламентирана в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии, в имота може да се разположи двуетажна пристройка за две допълнителни групи към Детска ясла № 69, съгласно инвестиционното намерение на СО – район „Студентски“. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на нов корпус, свързан със съществуващата сграда, с капацитет две нови групи, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания – Приложение № 2, 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.

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.

Приложения:

1. Градоустройствено изследване на възможностите за разполагане на пристройката, съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата;
2. Мотивирано предложение за разполагане на пристройката на намалени отстояния, съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

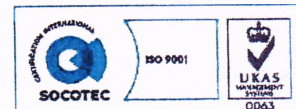
АРХ. ДИАН ДИМИОВ
Главен архитект на *СОТОН ОБЩИНСКИ СТУДЕНТСКИ*





"Географска Информационна Система - София" ЕООД

София 1000, ул. Сердика 5, ЕИК 000656403, тел: 02 930-79-25, факс: 02 980-58-52



КОМБИНИРАНА СКИЦА

ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ

на УПИ I - ЗА ОБРАЗОВАНИЕ-ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 100 от

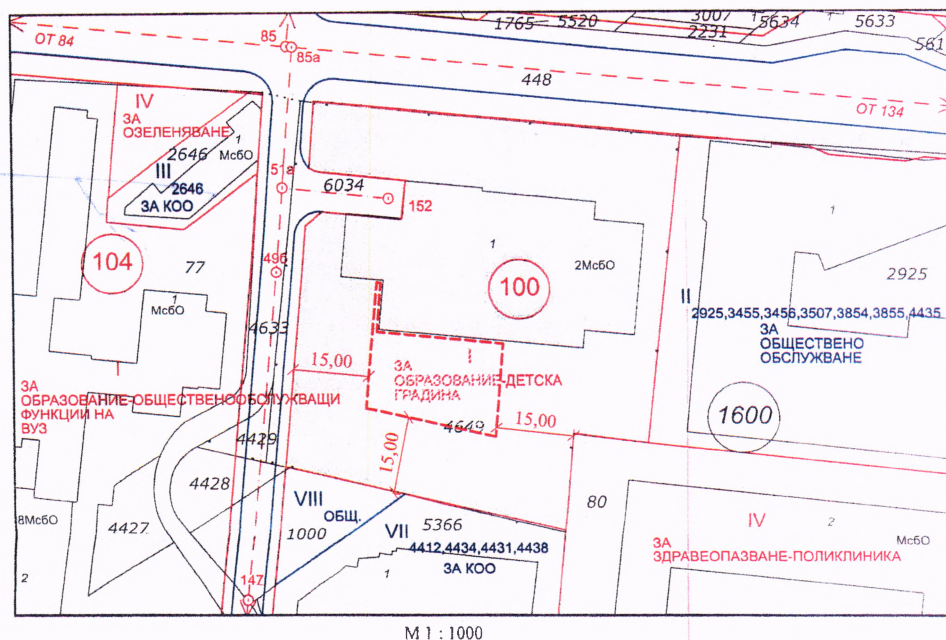
действащ план за регулация на м. "Студентски град",

одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010 г. на СОС

и кадастрална карта на гр. София,

одобрена със Заповед № РД-18-258/28.07.2020г. на изпълнителния директор на АГКК

Административен район СТУДЕНТСКИ



M 1 : 1000

По кадастрална карта площта на:

ПИ с идентификатор 68134.1600.4649 е 5060 кв.м, допуск 57 кв.м *

По графични данни площта на:

УПИ I - ЗА ОБРАЗОВАНИЕ-ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 100 от действащ план за регулация е 5068 кв.м

ЛЕГЕНДА:

— Действащ план за регулация

— Кадастрална карта

Забележка:

1. Графичната част на скицата е изготвена по наличните данни в поддържаната от дружеството информационна система на кадастралните и регулационни планове на СО и допълнително обработени данни съгласно техническите архиви на НАГ на СО.

2. Данните от кадастрална карта са получени от информационната система на Агенцията по геодезия, картография и кадастр с услуга № 1800999 16.08.2021 г.

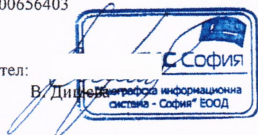
* Допуск е допустимата разлика при повторно определяне на площта на поземления имот, съгласно чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието създаването и поддържането на КККР

Скицата не може да служи за снабдяване с нотариален акт.

Изготвил:

"Географска информационна система - София" ЕООД,
в качеството на правоспособно лице по ЗКИР.
Заповед за вписване № 1129/31.10.2001г. на
изпълнителят директор на Агенцията по кадастъра
ЕИК 000656403

Управител:

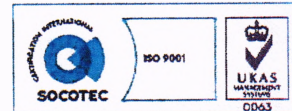


Градоустройствено изследване на възможностите за разполагане на пристройката, съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата;



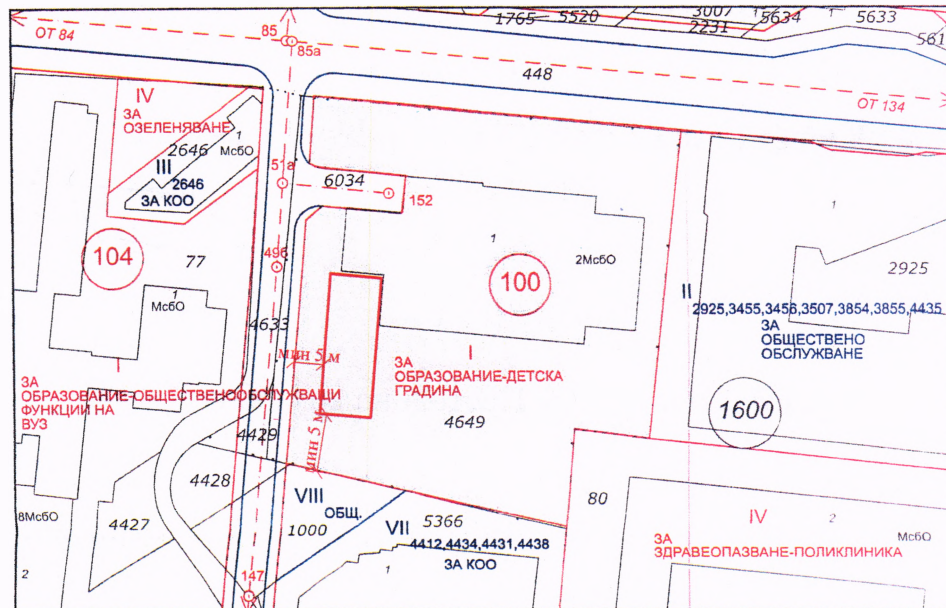
"Географска Информационна Система - София" ЕООД

София 1000, ул. Сердика 5, ЕИК 000656403, тел. 02 930-79-25, факс: 02 980-58-52



КОМБИНИРАНА СКИЦА
ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ
на УПИ I - ЗА ОБРАЗОВАНИЕ-ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 100 от
действащ план за регулация на м. "Студентски град",
одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010 г. на СОС
и кадастрална карта на гр. София,
одобрена със Заповед № РД-18-258/28.07.2020г. на изпълнителния директор на АГКК

Административен район СТУДЕНТСКИ



М 1 : 1000

По кадастрална карта площта на:

ПИ с идентификатор 68134.1600.4649 е 5060 кв.м, допуск 57 кв.м *

По графични данни площта на:

УПИ I - ЗА ОБРАЗОВАНИЕ-ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 100 от действащ план за регулация е 5068 кв.м

ЛЕГЕНДА:

— Действащ план за регулация
— Кадастрална карта

Забележка:

1. Графичната част на скицата е изготвена по наличните данни в поддържаната от дружеството информационна система на кадастралните и регулационни планове на СО и допълнително обработени данни съгласно техническите архиви на НАГ на СО.

2. Данните от кадастрална карта са получени от информационната система на Агенцията по геодезия, картография и кадастр с услуга № 1800999 16.08.2021 г.

* Допуск е допустимата разлика при повторно определяне на площта на поземления имот, съгласно чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието създаването и поддържането на КККР

Скицата не може да служи за снабдяване с нотариален акт.

Изготвил:

"Географска информационна система - София" ЕООД,
в качеството на правоспособно лице по ЗКИР.
Заповед за вписване № 1129/31.10.2001 г. на
изпълнителния директор на Агенцията по кадастра
ЕИК 000656403

Управител:

В. Димитров
"Географска информационна
система - София" ЕООД

Мотивирано предложение за разполагане на пристройката на намалени отстояния, съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата

Изготвена по заявление

с вх. № 08-00-1946/16.08.2021 г.

Отпечатано на: 16.08.2021 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

