



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – „РАЙОН ИЗГРЕВ”

гр. София, п. код 1113, ул. „Атанас Далчев” № 12,
тел. 02 / 970 10 32, факс 02 / 871 01 59;
e-mail: info@so-izgrev.bg

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл.26, ал.6 от - Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 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 заведения 2021-2023г., приета с Решение №528 по Протокол №23 от 12.11.2020г. на Столичния общински съвет, район „Изгрев” предвижда проектирането и изграждането на пристрояване на 2 етажа и надстрояване с един етаж на съществуващ корпус на Детско заведение № 49 в УПИ III- „За ОДЗ”, кв. 10, м. „Дианабад”, по плана на гр. София (поземлен имот с идентификатор 68134.803.1308 по КККР, одобрени със заповед РД-18-95/18.12.2015г на ИД на АГКК)

На територията на район „Изгрев“ – СО има реална възможност за реализацията на това инвестиционно намерение при действието на променената нормативната уредба - Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, като съгласно чл. 26 ал. 6 от нея се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, да се намалят с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение.

Към настоящия момент по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Изгрев” има около 340 чакащи деца за прием, които не могат да бъдат приети в съществуващите детски градини и ясли. Това обуславя желанието на ръководството на район „Изгрев” да търси както нови терени, подходящи за изграждане на нови детски заведения, така и възможности за разширяване на съществуващите такива.

След направени подробни проучвания и изследвания съгласно действащата нормативна уредба се установи, че съществуващата детска градина 49 ДГ „Радост” има възможност да се пристрой и надстрои, за да се оформят пространства за още 2 детски или 2 яслени групи и да се построи физкултурен салон, какъвто в момента липсва.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, съгласно ПУП-ПРЗ за реструктуриране на м. „Дианабад” по плана на гр. София, одобрен с Решение № 307 по Протокол №82/28.05.2015г. на СОС представлява УПИ III- „За ОДЗ”, кв. 10, м. „Дианабад”, по плана на гр. София (поземлен имот с идентификатор 68134.803.1308 по КККР, одобрени със заповед РД-18-95/18.12.2015г на ИД на АГКК). Имотът е разположен в урбанизирана територия с много съществуващи и новостроящи се жилищни сгради, което обуславя още по-засилено търсене на места в съществуващите детски градини в Района. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа водоснабдяване, канализация, електрозахранване и топлозахранване.

Имотът е с неправилна форма, с площ по графични данни 7628,00 кв. м. Съгласно изискванията на чл.40 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони - необходимата площ на терена е по 20 м² на дете за яслена група, а за градинска група – по 25 м², тоест пристрояването и надстрояването на детското заведение ще може да осигури места за максимум 48 деца, формиращи около 2 яслени групи или 2 градински групи. Съгласно чл. 40, ал. 2 от същата Наредба нормативите за плътност и интензивност на застрояване в

терена за детски заведения са съответно: плътност на застр. - до 30 на сто, и коефициент на интензивност - до 0,6, а необходимото озеленяване площ на озеленяване е 40 на сто.

С изменението на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата се дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулирани поземлени имоти:

Първа възможност : 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.

Втора възможност: 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 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 15 м за помещенията за занимални и спални спрямо регулационните линии пристрояването в урегулирания поземлен имот няма да може да получи благоприятна ориентация за добро ослънчаване на помещенията в него и ще унищожи голяма част от двора на детската градина, където са ситуирани площадките за игра на децата .

При използване на възможността , дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ, а именно разполагането на спални и занимални на разстояние 5 м. от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, пристрояването може да се разположи в имота без да засяга особено детските площадки за игра и ще се получи добро ослънчаване на помещенията в него. При тази конфигурация е възможно и ефективното строително изпълнение на новите пристрояване и надстройка 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.

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:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/