



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 ново детско заведение – детска ясла в УПИ IV-за „Детско заведение”, кв. 1, м. НПЯ „Червена звезда” (Дианабад Запад).

На територията на район „Изгрев“ – СО има реална възможност за реализацията на нова детска ясла 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 нови терени подходящи за изграждане на нови детски заведения.

След направени подробни проучвания се установи, че поземлени имоти с идентификатори 68134.803.3131 и 68134.803.3976, предоставени за стопанисване на ДП НКЖИ, са много подходящи за построяване на две нови детски заведения.

В тази връзка е направено предложение от ръководството на район „Изгрев”-СО, горепосочените имоти да бъдат включени в проекта за ПУП ИПРЗ за обезпечаване на велосипедна алея от ВТУ „Годор Каблешков“ по гара „Пионер“ – райони „Слатина” и „Изгрев” . В обхвата на частта, попадаща на територията на район „Изгрев“ – СО са предвидени 2 УПИ за детски заведения. Управителния съвет на ДП НКЖИ с Решение по Протокол №16-10/19 от 31.10.2019г. е съгласувал горепосочения ПУП – ИПРЗ, с прилагането на който ДП НКЖИ следва да прехвърли безвъзмездно в собственост на Столична община тези имоти, като така искането на р-н „Изгрев”-СО за построяване на 2 детски заведения ще може да бъде осъществено.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, съгласно ИПРЗ за обезпечаване на велосипедна алея от ВТУ „Годор Каблешков“ по гара „Пионер“ – райони „Слатина” и „Изгрев” представлява УПИ IV-за „Детско заведение”, кв. 1, м. НПЯ „Червена звезда” (Дианабад Запад). 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, елкторзахранване и топлозахранване.

Имотът е с неправилна форма, с много голямо лице около 240 м и с тясна ширина, с

от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони - необходима площ на терена - по 25 м² на дете за яслена група, тоест детското заведение ще бъде за 72 деца, формиращи около 3 яслени 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 при тази конфигурация на урегулирания поземлен имот няма да може да се получи необходимата площ за разполагането на сградите на детското заведение поради малката му ширина .

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, в имота може да се разположат няколко тела на сгради за детска ясла за 3 яслени групи. При тази конфигурация е възможно и ефективното строително изпълнение на новите сгради 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/

