

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 „Сердика“ предвижда проектирането, изграждането и осъществяването на инвеститорски контрол по време на строителството на нов корпус с възможност за обособяване на три нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други – пристройка към съществуващите сгради на Детска градина № 118 „Усмивка“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ I, отреден за „детска градина за 100 деца“, в кв. 187А, м. „Орландовци - Малашевци“ по плана на гр. София, одобрен със Заповед № 260/25.08.1977г. на Главен архитект на София и Заповед за частично изменение на регулационен план № 274/05.07.1978г. на Началник управление „Архитектура и благоустройство“.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от кв. „Орландовци“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е ъглов с неправилна форма, с площ по графични данни от 3472 кв. м. Към настоящия момент е в ход процедура по прилагане на предвижданията на регулационния план. Имотът е усвоен за детска градина, като съществуващите два броя сгради, с идентификатори 68134.507.609.1 и 68134.507.609.2 (виж Приложение № 3 – Акт за публична общинска собственост № 2156/21.01.2021г.) са на два етажа със застроена площ по графични данни от 530 кв. м., като връзката между тях се осъществява посредством “топла връзка”. В съществуващите сгради са разположени четири групи по 26 деца, като общата площ на една градинска група (спалня и занималня) е 74.90 кв.м. или общо 299.60 кв. м. Спазени са изискванията на чл. 60, 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*, издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството, в сила от 20.04.2016 г., обн. ДВ. бр.5 от 19 Януари 2016г., попр. ДВ. бр.13 от 16 Февруари 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.78 от 4 Септември 2020г., като съществуващата детска градина разполага с открити детски площадки с обща площ от 300 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. 40 %. 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. при съществуващото положение от сграден фонд от 530 кв. м. и 300 кв. м. открити спортни площадки, остава възможност за обособяване на още три градински групи от по 20 деца.

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 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 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 занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната площ за разполагане на спални и занимални е само 180 кв. м (виж Схема – приложение № 4). Тази площ е достатъчна за разполагането на само една допълнителна градинска група, което е крайно неефективно използване на имота от 3472 кв.м.

При използване на възможността, дадена 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 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се изгради нов корпус - пристройка към съществуващите сгради на Детска градина № 118 „Усмивка” за 3 нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други, съгласно инвестиционното намерение (виж Схема – приложение № 5). При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на пристройката, 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

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 187 по Протокол № 31/08.04.2021г.

л.3 от вс.л.3

осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/