



бул. Васил Левски 7, София 1142



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 „Лозенец“ СО предвижда проектирането и изграждането на нова сграда за две допълнителни групи на Детска градина № 141 „Славейкова поляна“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ-III, отреден за „детска градина“, в кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, по плана на гр. София, одобрен със Заповед РД-0950-636/25.07.1995 год. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 год. на СОС.

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

Имотът е с неправилна форма, изразена денивелация, граничещ от трите си страни с улици и площ по графични данни от 4437 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 подходящ за не повече от 177 деца. Към момента действащата сграда на детската градина разполага с помещения за 4 групи от максимум 28 деца, общо 112 деца. Площта на УПИ-III, „за детска градина“, в кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, по плана на гр. София, дава възможност за изграждането на нов корпус свързан със съществуващата сграда с капацитет две нови групи за 56 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 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- б) по-голямо или равно на 3 м - 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:

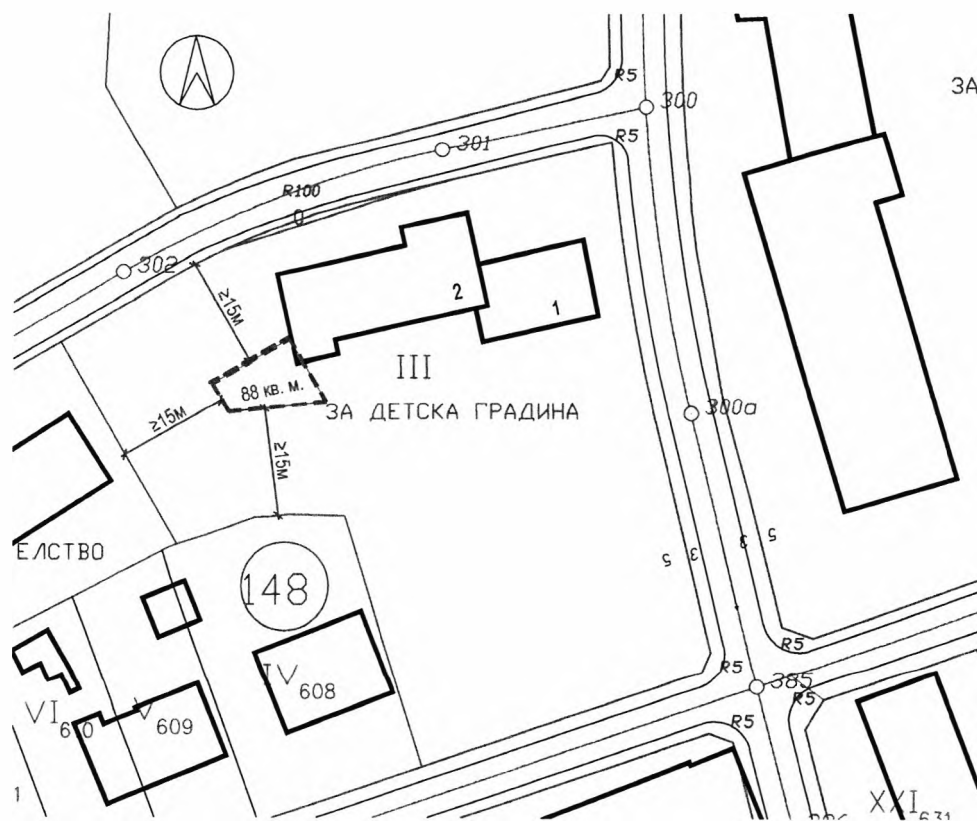
При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, предвид денивелацията на терена, така разположената новата сграда, е от страна на благоприятното изложение към съществуващите сгради и засенчва съществуващите сгради. Разполагане при прилагане на пълни отстояния на сградата до регулационните линии на УПИ, позволява максимална застроена площ 88,0 кв. м., застроена площ недостатъчна да отговори на функционалните изисквания за такава сграда. При условие на спазени пълни отстояния, сградата навлиза в частта от двора с реализирани площадки за игра и висока дървесна растителност. Спазването на пълни отстояния при разполагането на сградата прави крайно неефективно и практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение (виж Схема – приложение № 1).

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 разположи нов корпус свързан със съществуващата сграда с капацитет две нови групи – 56 деца, съгласно инвестиционното намерение (виж Мотивирано предложение за Виза за проектиране – приложение № 2). При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда 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.

Градоустройствено изследване за разполагане на пълни отстояния от регулационните линии на нова сграда за две групи в УПИ-III-за детска градина, кв. 148, м. "Лозенец - III-та част, по плана на гр. София към 141 Детска градина "Славейкова поляна".



М 1:1000

Мотивитрано предложение за виза за проектиране на нова сграда за две групи към Детска градина No 141 "Славейкова поляна" в УПИ-III-за детска градина, кв. 148, м. "Лозенец - III-та част, по плана на гр. София.



М 1:1000

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/