

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 съответствие с Плана за интегрирано развитие на Столична община 2021-2027 г. / Програма за София /, мярка „Изграждане на качествена среда за образование чрез изграждане на нови детски градини с оптимално прилежащо пространство“ и предвид потребностите от осигуряване на допълнителни места в детските градини, район „Нови Искър“ – СО предвижда проектирането и изграждането на нова сграда за Детска градина в село Войнеговци, с възможност за обособяване на 2 групи – една яслена и една градинска.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение представлява имот с идентификатор 11884.5615.585 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-4/11.01.2012 г. на изпълнителен директор на АГКК, попадащ в УПИ I – за детска градина, кв. 16 от действащия план за регулация на с. Войнеговци, одобрен със Заповед № РД-16-077/ 09.04.1990 г. на председателя на ИК на ОБНС „Нови Искър“ и ЧИЗРП за кв.16, одобрено със Заповед № РД-09-50-629/04.12.1996 г. на главния архитект на София.

Съгласно действащия Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община, имотът попада в устройствена зона „Оо“ – Зона за обществено обслужващи дейности. Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2, колона 6, т. 3 от ЗУЗСО и изискванията на чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, максимално допустими параметри на застрояване на детски градини са:

- максимална плътност на застрояване – 30%
- коефициент на интензивност (Кинт) – 0.6
- минимална озеленена площ – 50%, минимум 10% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

УПИ I – за детска градина, кв. 16, е с площ 2058 кв. м. и е с Акт за публична общинска собственост № 2946 от 12.09.2012 г., с административен адрес – с. Войнеговци, ул. „Детски свят“ № 2. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване и електрозахранване. Имотът е с трапецовидна форма, ориентиран с дългата страна в посока югозапад, без застрояване в него, съгласно констативен протокол с № РНИ24-ВКО8-125-(6)/10.04.2024 г. на СО – район „Нови Искър“.

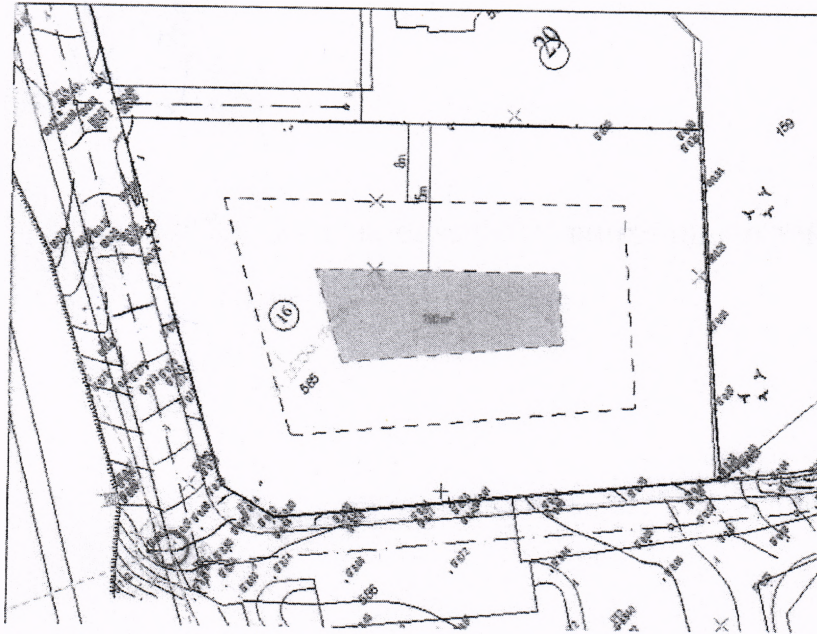
След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, и в частност изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 (изм. – ДВ, бр. 78 от 2020 г.), който гласи:

„сградите на детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва:

- Буква „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

–Буква „ВЈ“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

се установява, че инвестиционното намерение за изграждане на нова детска градина би било със застроена площ до 190 кв. м., при допустима застроена площ 617 кв.м., съгласно нормативните изисквания на ЗУЗСО и Наредба 7, изложени по-горе.



Съгласно таблица 4 към чл. 59 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, минималните изисквания за необходима площ за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли са с площ по-голяма от 110 кв.м.

Таблица 4

№ по ред	Помещения	Целодневна и нощуваща група	Полудневна група
		Необходима площ, m ²	Необходима площ, m ²
1.	Занималня с кът за хранене	> 110 не по-малко от 2+2 m ² /геме	> 55 не по-малко от 2 m ² /геме
2.	Спалня в детска градина		-
3.	Спалня в детска ясла	не по-малко от 3,0 m ² /геме	-
4.	Съблекалня с преддверие и гардероб	> 25 (не по-малко от 1 m ² /геме)	
5.	Тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ	> 25 (не по-малко от 1 m ² /геме)	

6.	Хранилище за помощни пособия и материали	в съответствие със заданието за проектиране
----	--	---

В тази ситуация, при спазване на изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 (допустимо ЗП – 190 кв.м.), е спорно реализиране на детска градина дори с една единствена група, която ще бъде разположена на партерно и второ ниво, поради изискванията за площи на помещенията по Наредбата от 2015 г. и при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, свързани с правилно функциониране на сградата (необходимите входи, стълбища и спомагателни помещения).

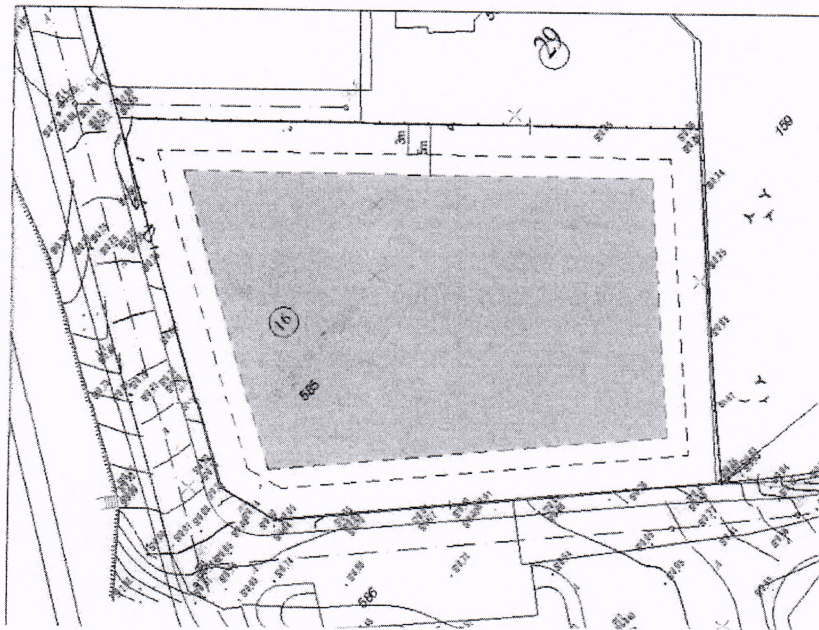
След изменението през 2020 г. и приемането на ал. 6 (Нова – ДВ, бр. 78 от 2020 г.) в изискванията на Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, се дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

При спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:

- Буква „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- Буква „в)“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

При намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 м. по буква „а“, за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 3 м. по буква „в“, за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.



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 детска градина за две детски групи, като при тази ситуация е възможно и ефективно строително изпълнение на новата сграда на детската градина при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

- правилно функционално и планировъчно решение.
- осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки.

- 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 топлин съхранение; 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.

АРХ. АСЕН БАНКОВ
ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ – СО

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/