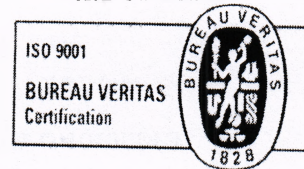




**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН ПАНЧАРЕВО**



1137, с. Панчарево, ул. "Самоковско шосе" 230, тел.: 02/9760-506, факс: 02/992-1506
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org

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

Във връзка с необходимостта от осигуряване на повече места в детските градини, район „Панчарево“ има инвестиционни намерения за проектиране и изграждане на нова детска градина в с. Кокаляне.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява имот публична собственост с идентификатор 37914.6843.725. За имота има отреден УПИ-XXII – за ОДЗ, кв. 5 по действащия регулационен план на с. Кокаляне, район Панчарево.

УПИ-XXII – за ОДЗ е ситуиран в урбанизирана територия със съществуваща нискоетажна жилищна среда, изградена техническа и транспортна инфраструктура, както и частично реализирани вертикална планировка и благоустройствени мероприятия около него. Достъпът до имота се осигурява от две улици. На юг граничи с ул. „Кръстан Младенов“, на запад – с ул. „Цар Калоян“, на север – с УПИ I-724 – а ЖС, а на изток – с УПИ X-728 – за ЖС, УПИ XI-726 – за ЖС, УПИ-VII-1252 – за ЖС и УПИ VI-723 – за ЖС.

Имотът е с правоъгълна форма, с площ по графични данни от 1796кв. м. Съществува изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, електрозахранване и слаботокови мрежи.

УПИ XXII – за ОДЗ попада в устройствена зона „Оо“ – зона за обществено-обслужващи дейности, а съгласно т. 3, колона 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична

община устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини са: максимална плътност на застрояване – 30%, минимална озеленена площ – 40%.

Друго изискване за необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя съгласно чл. 40, ал. 1 и 2 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони: за градински групи – по 35кв. м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии – най-малко по 25кв. м/дете.

В тази връзка в урегулирания поземлен имот не може да бъде изградено детско заведение с четири градински групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид детска градина – сграда на образованието (т. 1 от Приложение №2 на Наредба №1 от 30 юли 2003г. за номенклатурата на видовете строежи);
- Капацитет (брой на очакваните деца): 100деца (по 25 деца в четири градински групи);
- Брой паралелки (структурни единици): 4 градински групи;
- Учебен план: съгласно утвърдените стандарти на МОН;
- Учебни зони: 4 учебни зони за отделните градински групи;
- Функционални зони за извънкласни дейности: зони за игра на открито, зона за спорт и музикални занимания, административно-стопанска зона.

След изменението през 2020г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020г.) изискванията на Наредба №РД02-20-3 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 частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- б) по-голямо от 5 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);
- в) 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 съгл. чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- а) по-голямо от 5 m - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- б) по-голямо от 3 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);
- в) по-голямо от 3 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно 15м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната площ на помещенията следва да бъде не повече от 312кв. м, което води до невъзможност за изпълнение на капацитета на детската градина, заложен в инвестиционните намерения и потребности, а именно – четири градински групи.

Спазването на пълни отстояния при разполагането на новата сграда при тези условия прави практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на район „Панчарево“.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

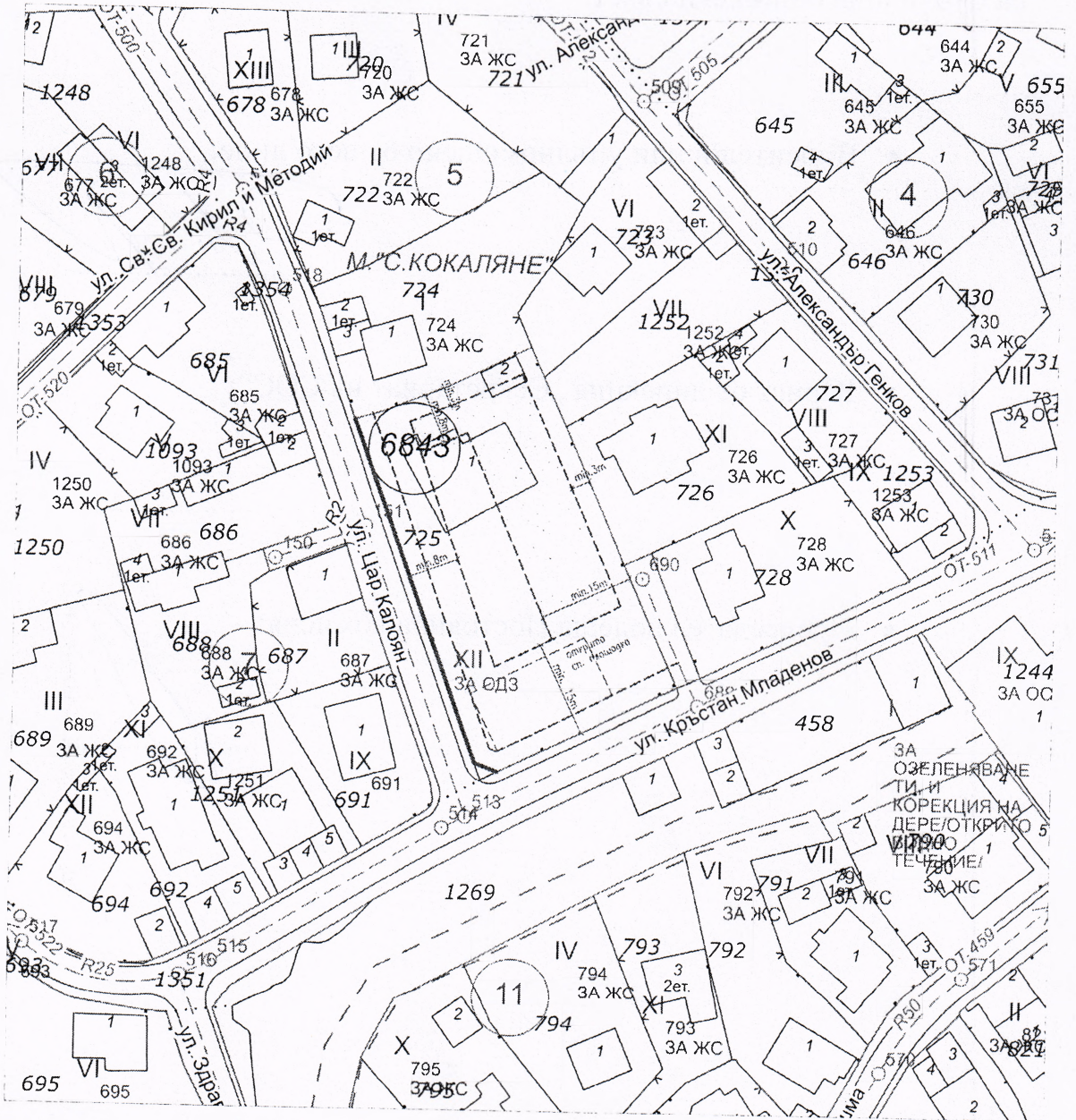
Теренът, който е обект на инвестиционното намерение – УПИ ХХ-за ОДЗ, кв. 5 е с площ под граничната на минималните изисквания за необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение (мин. 2500кв. м за сграда за целодневна детска градина с капацитет за четири групи). Липсата на възможност за едновременно съвместяване и изпълнение на условията по чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба №РД02-20-3 и приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО обуславят необходимостта от прилагане на чл. 26, ал. 6 за намалени отстояния от Наредба №РД02-20-3. Прилагането на този член ще позволи функционално планиране на детската градина в най-северната част на имота така, че да се постигне максимално свободно пространство южно от нея за ситуиране на необходимите детски кътове за игра на отделните групи и открита спортна площадка, които да отговарят на здравно-хигиенните норми.

Прилагането на чл. 26, ал. 6 от Наредбата ще осигури ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и строително изпълнение на новите сгради на детската градина с оптимален брой места при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания, както следва:

- Правилно ситуационно, функционално-пространствено и архитектурно-художествено решение;
- Постигане на технико-икономическите показатели – площи, обеми, необходими помещения и т. н., за оптимално постигане на параметрите на застрояване, необходими за изпълнение на изискванията при проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за детски заведения;
- 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;
- Осигуряване на основните изисквания към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 от Закона за устройството 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.

Документът е изготвен в три еднообразни екземпляра, един за архив и два за прилагане към доклад на Кмета на СО-район Панчарево.


ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ГРАДОУСТРОЙСТВЕН АНАЛИЗ НА УПИ XII-ЗА ОДЗ





Необходими площи за 4 градински групи съгласно технико-икономическите параметри на УПИ XXII-за ОДЗ:

- Площ за зона, оразмерена за 25 деца в група - 200кв.м или общо 800кв.м за четири групи;
- Зона за закрити помещения за спорт, музикални занимания, игрова култура, избор. изкуство и др. - мин. 210кв.м.

ЛЕГЕНДА:

 Макс. застроена площ за УПИ XXII-за ОДЗ - 818кв.м

 Площ на зона, оразмерена съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба РД02-20-3 - 312кв.м (общо 624кв.м за двуетажно застрояване)

 Възможно местоположение на открита спортна площадка - при оразмеряване съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба РД02-20-3 - липса на нотстояние към сграда на детска градина

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/