

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

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ ХІ, отреден за „детска градина“, в кв. 22, м. „Илиенци“ по плана на гр.София, одобрен със Заповед №РД-50-324/03.05.1995г. на гл.арх. на гр.София и ИПР, одобрен със Заповед №САГ23-РА53/11.05.23г. отново на гл.арх. на гр.София.

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

Имотът е с правилна форма, с площ по графични данни от 4532,00 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:

- Кпл.– макс. 30 %;
- Кинт.– макс. 0,6;
- Коз.– мин. 40 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т.1 и 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 в яслена група е 20кв.м/дете, а на дете в градинска група - 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина (правопропорционално разделен) е подходящ за не повече от 201 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 1394,00 кв. м (виж Схема №1 към Приложение № 1).

Съгласно същата Наредба, чл.60, ал.5 „В двора на детското заведение се предвиждат по една **самостоятелна открита площадка за игра за всяка група и обща открита спортна площадка** за ползване от всички групи по график.“, които се проектират, така че да се обхване максимално слънцегреене и чл.60, ал.8 „При възможност спортната площадка се проектира на разстояние от спалните и занималните, по-голямо от 15 м.“

При тази съвкупност от параметри и съгласно нормативната база площта необходима за горепосочените помещения и площадки е около 1900-2000кв.м. без функционално свързаните към тях спомагателни и обслужващи помещения.

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 с 6 групи (виж Схема № 2 към Приложение № 2 вкл. Вариант №1 и Вариант №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 входи, 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.

Март 2025
гр.София

арх.Владимир Митрев
р-н „Надежда“-СО

л.3 от вс.л.5

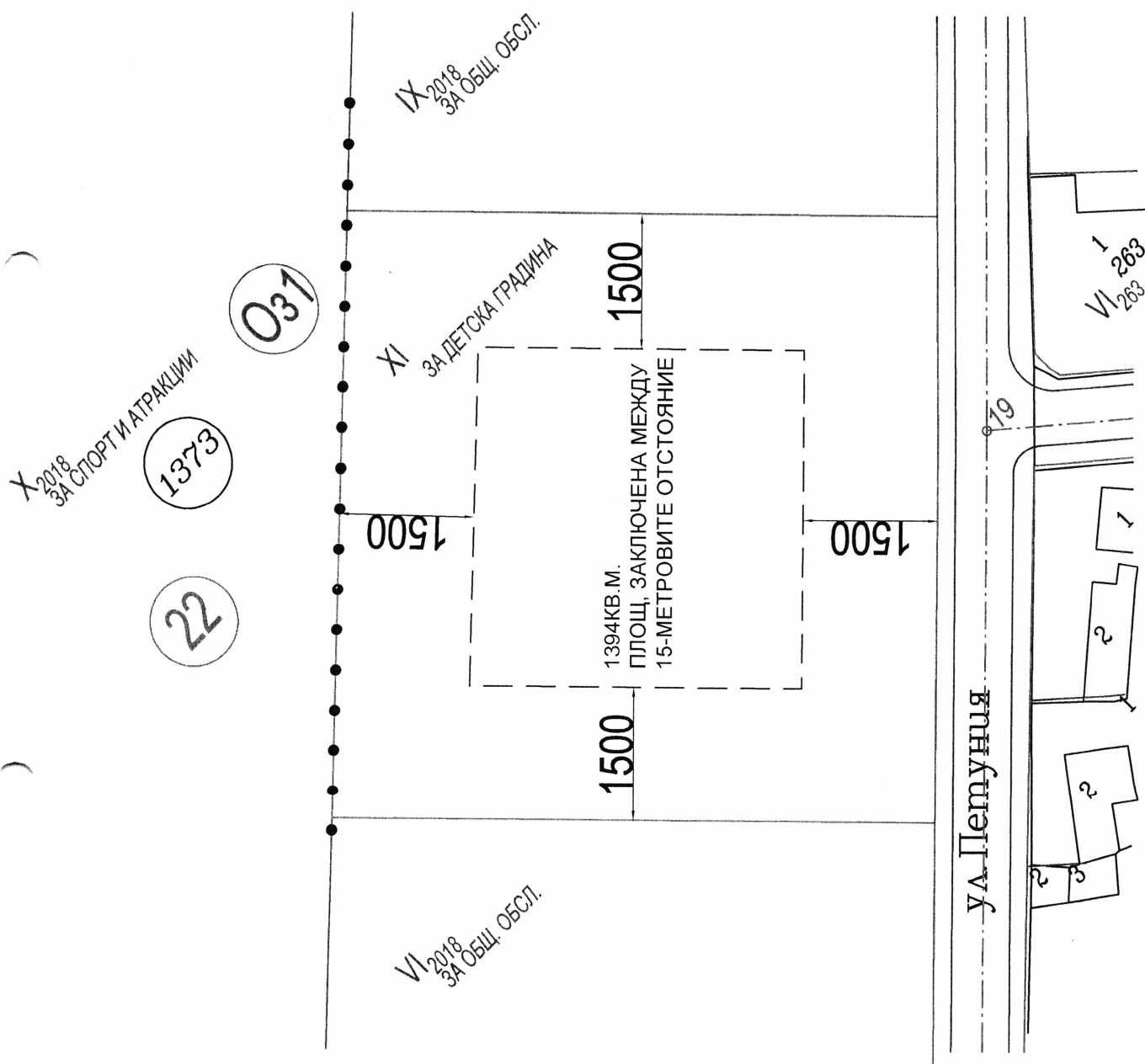


СХЕМА N1
кЪМ ПРИЛОЖЕНИЕ N1

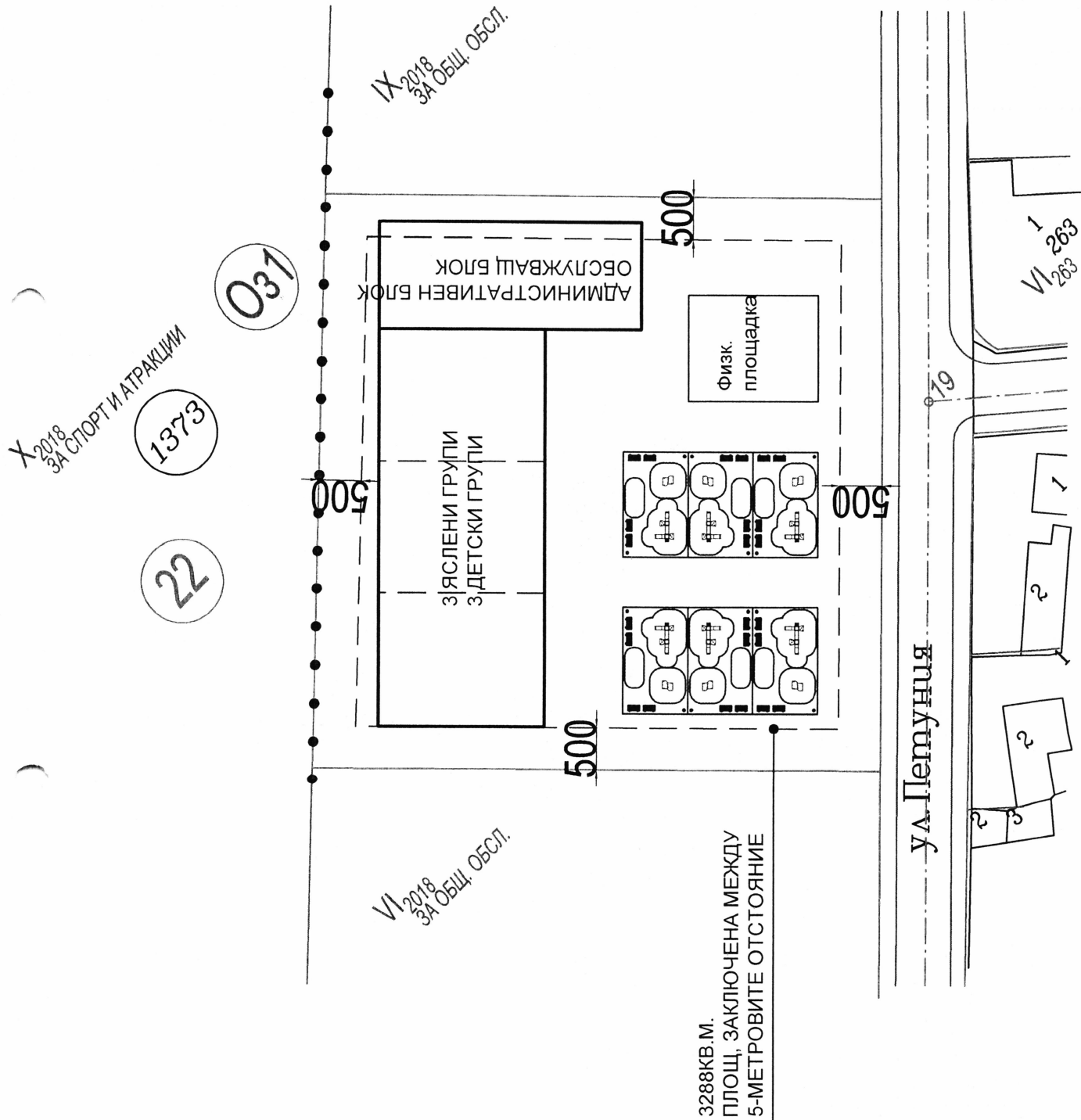


СХЕМА N2
към ПРИЛОЖЕНИЕ N1
Вариант 1

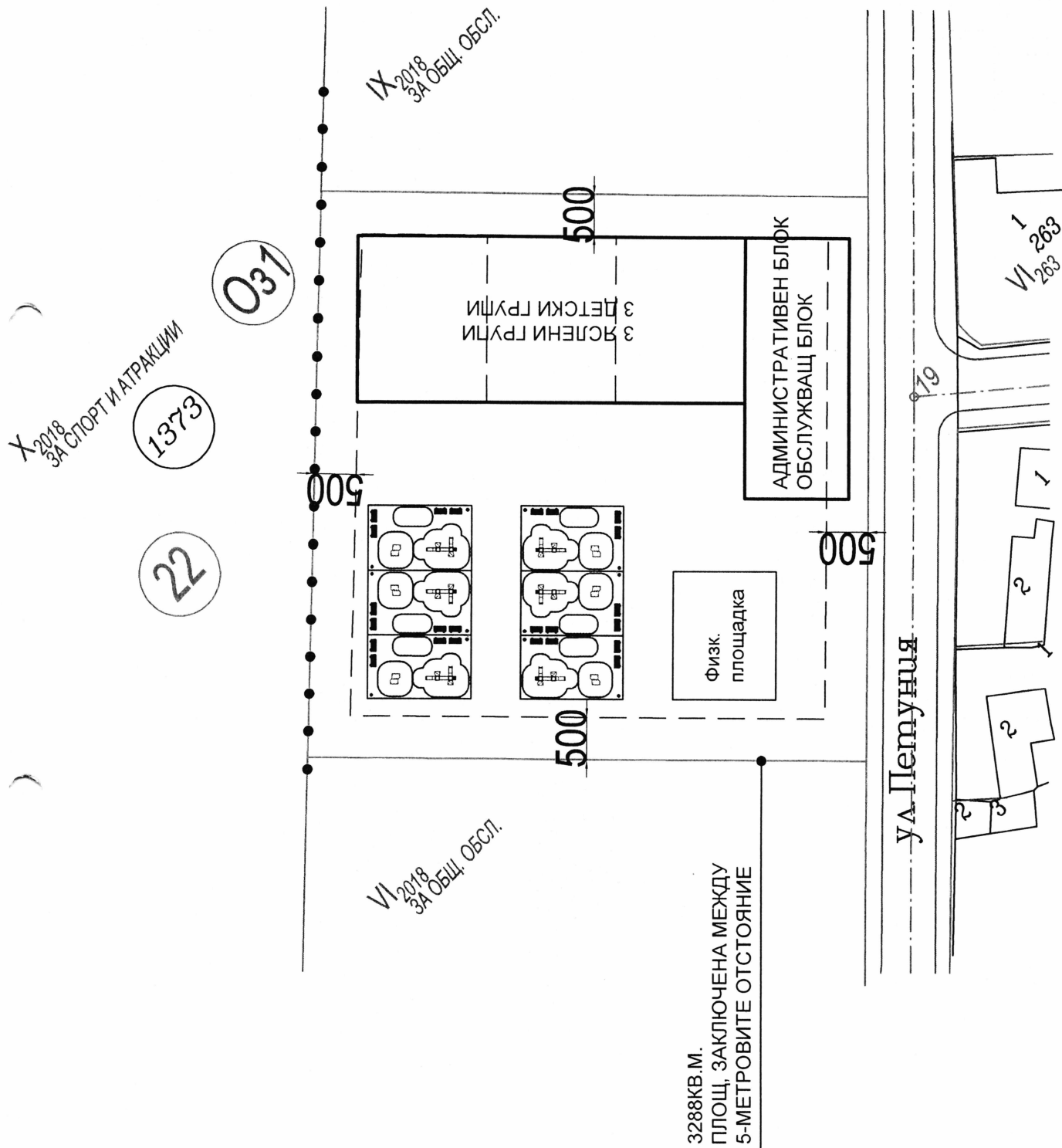


СХЕМА N2
към ПРИЛОЖЕНИЕ N1
Вариант 2

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/