

Приложение № 1

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 2021-2027г /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 „Искър“ – СО предвижда проектирането и изграждането на нова сграда за Детска ясла с възможност за обособяване на 4 яслени групи в поземлен имот с идентификатор 68134.1500.231 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-27 от 03.04.2012 г. на изпълнителен директор на АГКК, УПИ I 80,85,88,118,2738,2740 ЗА ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ, кв. 80, м. ж.к. Дружба 1, одобрен с Решение № 28 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Заповед № РА50-663/20.07.2022 г. от гл. архитект на СО, административен адрес: гр. София, ж.к. Канала № 67.

Имотът е публична общинска собственост с АОС № 2670 от 24.01.2023г., разположен е в урбанизирана територия и е с площ по графични данни 1719 кв.м. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Съгласно действащия Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община, поземленият имот попада в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс). Съгласно колона 6, т. 3 от ЗУЗСО, 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.

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, се установи следното:

При спазване на изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 (изм. – ДВ, бр. 78 от 2020 г.), която гласи „сградите на детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва: „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли; „в)“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални; практически е невъзможно изграждане на детско заведение.

Възможно е изграждане на детско заведение при използване на 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,

за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли и до 3 м. за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.

Съгласно чл. 40, ал.(1), т. 1 на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение, за яслени групи във вече усвоени жилищни територии е по 20 кв.м./дете и съгласно Приложение № 7 към чл. 53 от Наредбата за финансирането на институциите в системата на предучилищното и училищното образование, № по рег I – детски градини, т. 2 – максималния брой по норматива за броя на децата в яслени групи е 18 броя. Следователно изискуемата площ на терена за 4 яслени групи е 1440 кв.м.

Тоест, теренът на бъдещата детска ясла е достатъчен (1719 кв.м) и 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 ясла за 4 яслени групи – 4 x 18 деца = 72 деца. Възможната за реализация сграда е с максимална застроена площ 516 кв.м и разгъната застроена площ 1030 кв. м. При такава конфигурация на сградата е възможно изпълнението на необходимите помещения за детската ясла и ефективното строително изпълнение на новата сграда 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 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.

АРХ. ФИЛИП ЧИПЕВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА РАЙОН „ИСКЪР“-СО

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ