

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, Столична община, е проведена откритата процедура с предмет: „Инженеринг (проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор) за изграждане и оборудване на детска градина за 12 (дванадесет) групи в УПИ I-за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община. Процедурата е приключила, избран е изпълнител, сключени са договорите за инженеринг и строителен надзор.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-355, отреден за „За детска градина“, в кв. 24, м. „бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“ по плана на гр. София. За имота има издадена виза за проектиране на основание на чл.140, ал.3, ал.7 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ за проектиране на Детска градина за 12 групи деца.

Имотът е разположен в урбанизирана територия с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с неправилна форма, с площ по графични данни от 9302 кв.м. разположен на две улици по северната и западната граница. 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 достатъчен за осъществяване на новото застрояване.

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 15м – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8м – 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 5м – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3м – 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:

Столична община е възложила изготвянето на проект за обемно-пространствено и функционално проучване за горецитирания имот. Проектът е възложен и изготвен с идеята да бъде основа за възлагане на обществена поръчка за инженеринг и съответно е приложен към документите на поръчката. (приложение към настоящата технико-икономическа оценка)

Във въпросния проект с цел да се осигури оптимална ориентация и разположение на помещенията предназначени за пребиваване на деца, сградата е ситуирана максимално в северната част на имота. Така разположена сградата не може да осигури нормативно изискуемите съгласно чл. 26, ал.3, т.3 от Наредбата отстояния от минимум 15м – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли и минимум 8м – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.

Видно от обемно-пространственото проучване е желанието да се обърнат всички 12 групи към вътрешността на имота загърбвайки натоварената улична мрежа, минаваща по западната и северната граница. Така помещенията биха получили благоприятното източно и южно изложение. Същевременно изтегляното на сградата максимално в северната част на имота ще осигури възможността групите за деца да са ориентирани към вътрешен двор с южно изложение, в който ще се разположат площадките за игра.

Друг мотив за такова разполагане на сградата е, че за съседния УПИ III-283, 355, 88, с което имотът граничи на юг е предвидено бъдещо застрояване, за което има одобрен и влязъл в сила ПУП за сграда с височина от 28 м или 9 етажа. С оглед да се избегне засенчване на новопредвидената сграда за детска заведение се налага да ситуираме сградата в северната част на имота и осигуряване на южен двор за разполагане на детски площадки и паркова среда за игра на открито.

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, не е възможно реализирането на функционална и целесъобразна сграда без това да води до компромиси в обемно-планировъчен аспект, които биха влошили условията на експлоатация за децата пребиваващи ежедневно през по-голямата част от деня. Видно е, че възможностите за строителство в имота са ограничени предвид характерните особености на формата на имота, терена, наличието на одобрен ПУП и издадена виза за проектиране на 28 метрова сграда разположена по южната граница.

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 минимум 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на

минимум 3 м от регулационните линии, в имота може да се разположи сграда ситуирана така, че да предложи най-оптимални условия за експлоатация от гледна точка на изложение, ослънчаване и шумов комфорт на обитаване 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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

