

## **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, Район „Нови Искър“ предвижда реконструкция и преустройство на съществуваща сграда – бивша детска градина и пристрояване на два нови корпуса към нея, с възможност за обособяване на 2 групи в с. Войнеговци, Район „Нови Искър“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение представлява имот с идентификатор 11884.5615.585 по КККР, одобрени 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.

Имотът е с площ 2 076 кв. м., актуван е с Акт за публична общинска собственост №2946/12.09.2012 г. и е с административен адрес – с. Войнеговци, ул. „Детски свят“ № 2. В територията има изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване и електрозахранване. Имотът е с правилна правоъгълна форма, ориентиран с дългата страна в посока югозапад.

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:

Имотът е застроен със сграда с две крила, които се запазват от действащия план за застрояване. Двете крила на сградата представляват едноетажно и триетажно масивни крила, разположени в североизточната част на имота на приблизително 4.1 м от уличната и страничната регулационна линия с УПИ III, кв.16. За крилата е извършено обследване относно съответствието им с образователните и здравни изисквания за този вид обекти, както и изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, икономия на енергия и топлосъхранение и др., приложено към преписката. В резултат на направените проучвания е установено, че:

- едноетажното крило (с идентификатор 11884.5615.585.1) и застроена площ от 61 кв. м., съдържаща обслужващи помещения, се намира в незадоволително състояние, като не съответства на изискванията по чл.169, ал.1-3 на ЗУТ. Сградата няма носимоспособност за вертикални натоварвания, тя не притежава необходимия ресурс да се използва по предназначение и е напълно компрометирана, препоръчва се премахването ѝ.

- триетажното крило (с идентификатор 11884.5615.585.2 – АКТ № 1177 за „публична общинска собственост“) и застроена площ от 146 кв. м., съдържа занимални, сервизни помещения и санитарни възли в двата си надземни етажа, и салон за музика и спорт в третия (подпокривен) етаж. Сградата се намира в добро техническо състояние, като съответства на

като съответства на изискванията по чл.169, ал.1-3 на ЗУТ. Конструкцията ѝ е със запазена носимоспособност за вертикални натоварвания и притежава необходимия ресурс да се използва по предназначение при полагане на необходимите грижи при експлоатацията и извършване на необходимите ремонтни дейности, посочени в доклада.

Макар и в добро конструктивно състояние, съществуващото триетажно крило не съдържа всички необходими помещения за да отговаря на функционалното си предназначение и да съответства на действащите норми за сградите в областта на образованието - вкл. детски градини и ясли. С тази цел се предлага пристрояване на сградата в североизточна и северозападна посока за осигуряване на необходимите за обекта помещения - спални, лекарски кабинет, кухненски офис, физкултурен салон и др. С реализиране на реконструкцията на триетажното крило и пристрояване на два нови корпуса към него ще се обособи сграда с възможност да поеме 2 групи.

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:

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

а) по-голямо от 15 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) 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:

а) по-голямо или равно на 5 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо или равно на 3 м - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални

Предвид разположението на сградата, за разстоянията от пристройките до регулационните линии на имота не могат да бъдат спазени изискванията на чл. 26, ал. 3, т.3, букви а, б и в от Наредбата, което налага допускането на намалени разстояния по ал. 6 от Наредбата, а именно:

- 5 м от пристройките до регулационните линии за помещенията за занимални и спални

- 3 м от пристройките до регулационните линии за помещенията, различни от занимални и спални.

При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на реконструкцията на съществуващата сграда при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, правилно функционално и планировъчно решение, 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 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.

**Изготвил:**

арх. Филип Чипев

Гл. архитект на Район „Глоби искър“

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

