



РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

Изх. №

СТОЛИЧНА ОБЩИНА	
Район „НАДЕЖДА” тел. 495 11 33	
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТУМ	
PHD20-8208-1645	01.12.20

ДО

Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Доклад с проект на решение за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ ХХІ - за детска градина, кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 69 от Правилника за организация и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви изпращам доклад с проект на решение в 2 (два) екз. за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ ХХІ - за детска градина, кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София

Приложения: съгласно текста.

С уважение,

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ

Кмет на

район „Надежда” – Столична община



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “НАДЕЖДА”

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-49, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

**ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН
„НАДЕЖДА“**

Относно: Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ ХХІ - за детска градина, кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

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 „Надежда” предвижда проектирането и изграждането на нова сграда – филиал на Детска градина № 24 „Надежда”.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Надежда“ има повече от 200 чакащи за прием деца. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради. Освен това е важно новите сгради да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на ново детско заведение в ж.к. „Надежда“ – 3-та част, което да работи като филиал на съществуващата Детска градина № 24 „Надежда”.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ ХХІ, отреден за „детска градина“, в кв. 15а, м. „Надежда“ – 3 ч. по плана на гр. София, одобрен с Решение № 343 по Протокол № 83 от 11.06.2015 г. на Столичния общински съвет.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от ж.к. „Надежда“ – 3-та част. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи

Имотът е с неправилна форма, издължен в посока север – юг, с площ по графични данни от 3137 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: 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 подходящ за не повече от 125 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната площ за разполагане на спални и занимални е само 112 кв. м. Тази площ е достатъчна за разполагането на само една градинска група, което е крайно неефективно използване на имота от 3137 кв.м.

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 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии, в имота може да се разположи детска градина с 6 групи (2 яслени и 4 градински). 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.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и 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 предлагам Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата обосновка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детска градина в УПИ ХХІ - за детска градина, кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София.

Приложения:

1. Технико-икономическа обосновка.
2. Проект на решение.

С уважение,

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ

Кмет на СО - район „Надежда“



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XXI - за детска градина, кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Приема технико-икономическа обосновка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията 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 при проектирането и изграждането на детска градина в УПИ XXI - за детска градина, кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка ___ от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

Елен Герджиков

Юрист от район „Надежда“:

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 „Надежда” предвижда проектирането и изграждането на нова сграда – филиал на Детска градина № 24 „Надежда”.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ XXI, отреден за „детска градина“, в кв. 15а, м. „Надежда” – 3 ч. по плана на гр. София, одобрен с Решение № 343 по Протокол № 83 от 11.06.2015 г. на Столичния общински съвет.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от ж.к. „Надежда“ – 3-та част. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи

Имотът е с неправилна форма, издължен в посока север – юг, с площ по графични данни от 3137 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: 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 подходящ за не повече от 125 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;

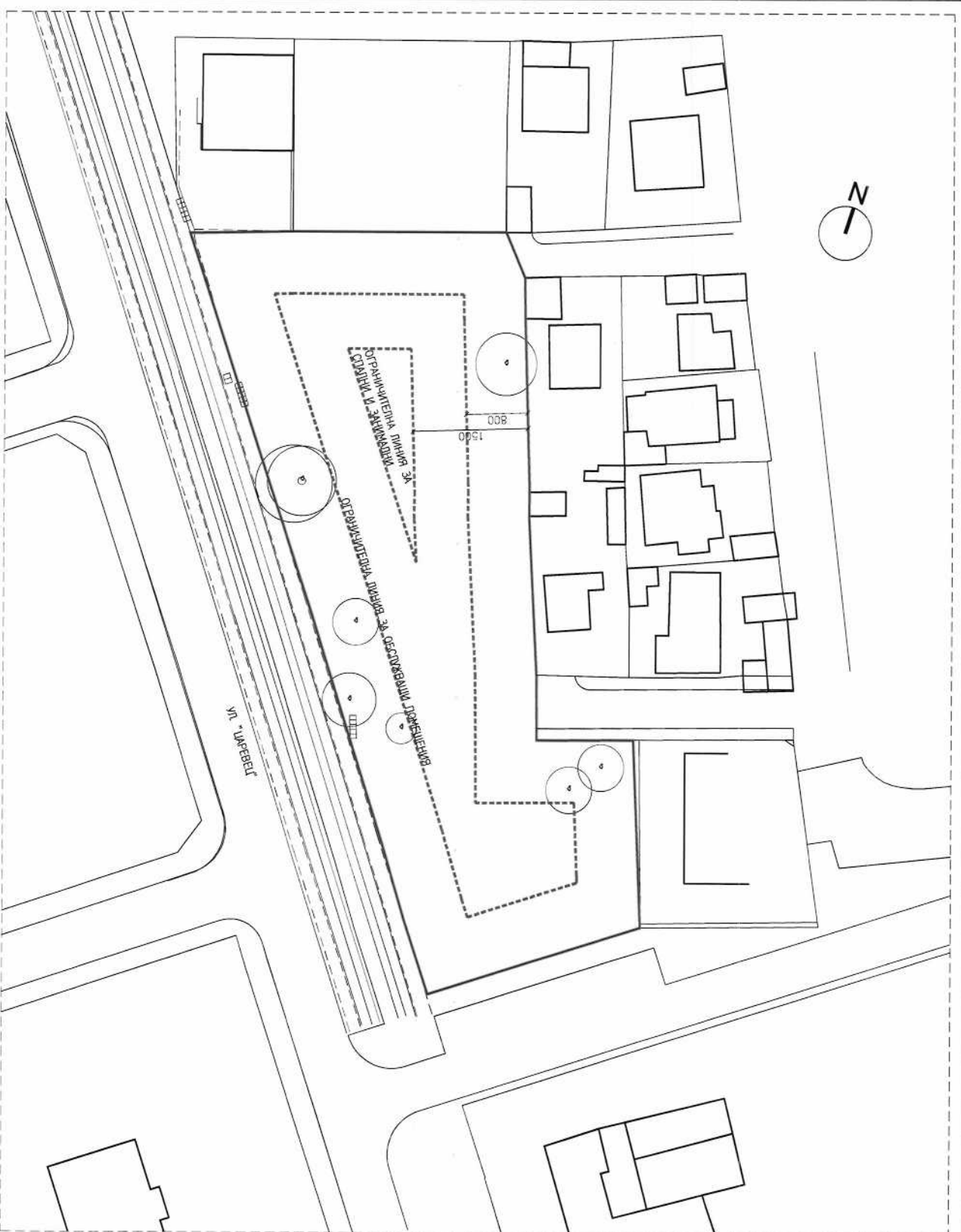
След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

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 само 112 кв. м (виж Схема – приложение № 1). Тази площ е достатъчна за разполагането на само една градинска група, което е крайно неефективно използване на имота от 3137 кв.м.

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 – приложение № 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 входове, 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.



ЛЕТЕНДА

— ГРАНИЦА НА УПИ
 - - - - - ОГРАНИЧИТЕЛНА ЛИНИЯ НА
 ЗАСТРОЯВАНЕ СТОРЕЛ
 НАРЕДБА РД-02-20-3 ОТ
 21.12.2015 Г. ЗА
 ПРОЕКТИРАНЕ ИЗПЪЛНЕНИЕ И
 ПОДДЪРЖАНЕ НА СТРАДИ ЗА
 ОСИЩЕСТВЕНЕ ОБСЛУЖВАНЕ В
 ОБЛАСТТА НА ОБРАЗОВАНИЕТО
 И НАУКАТА
 ЗДРАВЕТОПАЗВАНЕТО, КУЛТУРАТА
 И ИСКУСВАТА - ПРЕДИ
 ИЗМЕНЕНИЕТО

Обект: Детска градина - филиал на 24-та ДГ-за детска градина (ПН с идентификатор 68134.1385.2303), в УПИ XXI, кв. 15а, м. "Надежда 3", р-н "Надежда", гр. София.

Черт. № 1

Черт.: ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ ПРЕДИ ИЗМЕНЕНИЕ НА НАРЕДБА РД-02-20-3 ОТ 21.12.2015

Проектант:

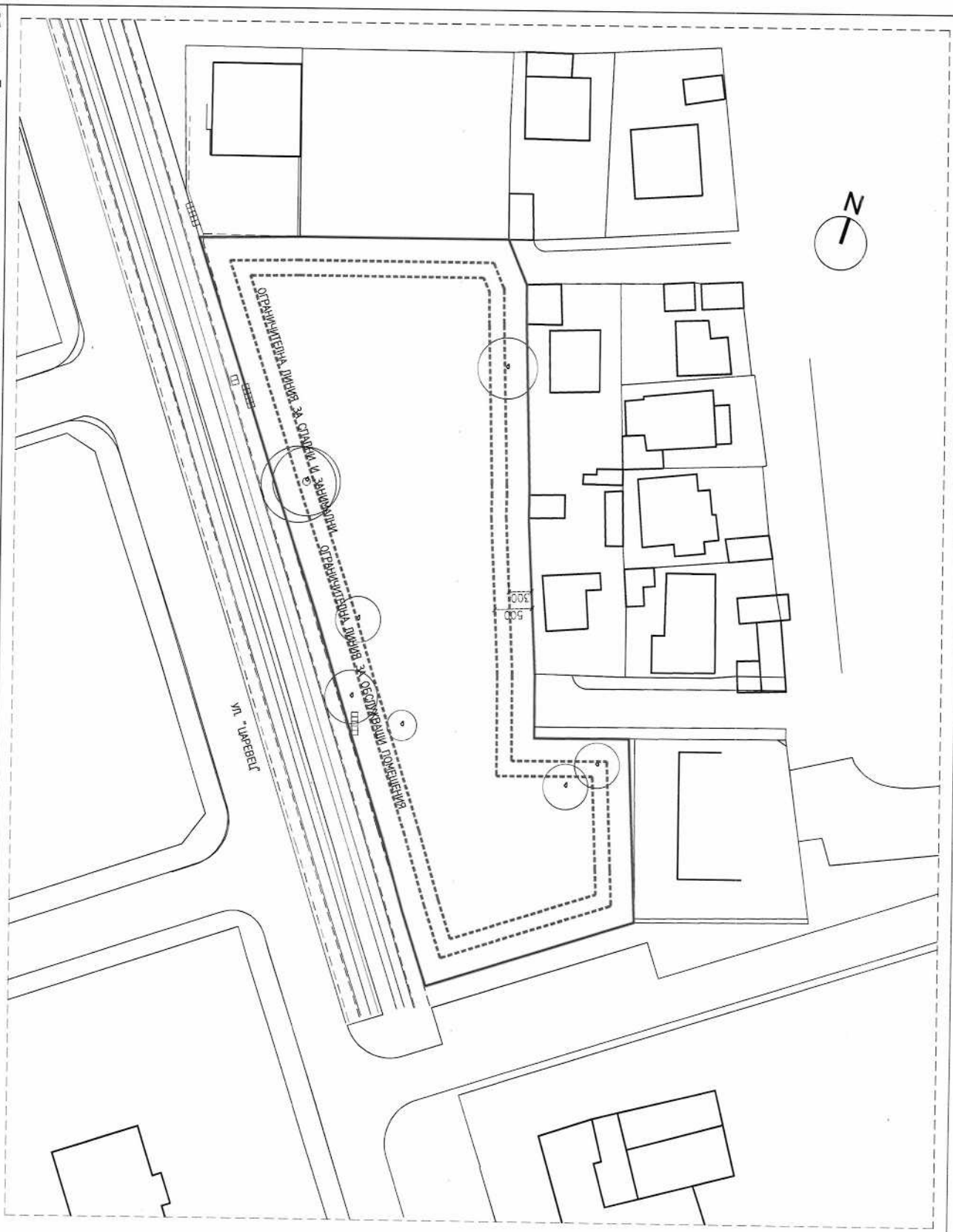
Фаза: ПРЕДПРОЕКТНИ ПРОУЧВАНИЯ

Дата:

09.2020

Мащаб:

1:500



ЛЕТЕНДЖ
— ГРАНИЦА НА УЛИ
- - - - - ВЪЗМОЖНИ НАМАДЕНИ
ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ НА
ЗАСТРОВАНЕ СЪТЛ
ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ
НА ПАРЦЕЛА РД-02-20-3 ОТ
21.12.2015 Г. И СЛЕД
МОТИВИРАНО РЕШЕНИЕ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Обект: Детска градина - филиал на 24-та ДГ-за детска градина (ПГ) с идентификатор 68134.1385.2303), в УЛИ XXI, кв. 15а, м. "Надежда", гр. София.

Черт. № 2

Чертеж : ВЪЗМОЖНИ ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ СЛЕД ИЗМЕНЕНИЕ НА РД-02-20-3 ОТ 04.09.2020 И СЛЕД МОТИВИРАНО РЕШЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Проектант:

Фаза:

ПРЕДПРОЕКТНИ
ПРОУЧВАНИЯ

Дата:

09.2020

Мащаб:

1:500