

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
Георги Илиев – кмет на район „Слатина“ - СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина за две групи на първи етаж в многофамилна жилищна сграда в УПИ I „за обществено жилищно строителство“, кв. 230, м. „Гео Милев – Подуяне – Редута“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на политиката за строителство и осигуряване на повече места за деца в детски градини, район „Слатина“ подкрепя проектирането и изграждането на нова детска градина за две групи на първи етаж в многофамилна жилищна сграда – филиал на Детска градина № 155 „Веселина“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Слатина“ има повече от 700 чакащи за прием деца. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и/или групи разположени на първи етаж в сграда с друго предназначение. 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 за две групи в район „Слатина“, което да работи като филиал на съществуващата Детска градина № 155 „Веселина“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I „за обществено жилищно строителство“, кв. 230, м. „Гео Милев – Подуяне – Редута“, по плана на гр. София, по действащия ЗРП одобрен със заповед № РД-50-09-63/24.02.1984 г. на главния архитект на София. Имотът е частна общинска собственост, за който е съставен Акт за общинска собственост №

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от кв. „Редута“, в непосредствена близост до парк „Гео Милев“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Урегулirаният поземлен имот е с неправилна форма, издължен в посока север – юг, с площ по графични данни от 1313 кв.м. Съгласно ОУП на СО и т. 1 на приложението

към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, теренът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг) и устройствените параметри както следва: плътност на застрояване – макс. 60 %, интензивност на застрояване – макс. 3,5, озеленена площ – мин. 20 %, като мин. 50% от озеленяването е с висока дървесна растителност.

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 52 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;

Съгласно чл. 55, ал. 4 и ал. 5, т. 2 от същата наредба се допуска да се проектира детско заведение в части от новопроектирана сграда с друго предназначение, когато сградата се намира в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура и при спазване на здравните, противопожарните и образователните нормативни изисквания, като помещенията на детското заведение се проектират в първи надземен етаж, когато детската градина е разположена в жилищна сграда, като в полуподземния или подземния етаж се допуска разполагане на обслужващи помещения, които да са в пряка връзка с помещенията на детското заведение.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата, ЗУТ и ЗУЗСО 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, за разполагане на спални и занимални не остава площ, което лишава СО-район „Слатина“ от възможността да осигурят две нови детски групи, разположени в жилищната сграда.

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 2 групи на първия етаж в новопредвидена многофамилна жилищна сграда, съгласно инвестиционното намерение. При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително

изпълнение на новата жилищна сграда в предвидена възможност за разполагане на детската градина с две групи при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входи 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, разположено на първи етаж в новопроектирана жилищна сграда 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 оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детска градина за две групи на първи етаж в многофамилна жилищна сграда в УПИ I „за обществено жилищно строителство“, кв. 230, м. „Гео Милев – Подуяне – Редута“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Приложения:

1. Технико-икономическа обосновка;
2. АОС №
2. Проект на решение.

С уважение,

ГЕОРГИ ИЛИЕВ

Кмет на район „Слатина“ – СО

Съгласувал:

Десислава Милева
Началник отдел ПНО

Изготвил:

арх. Маргарита ИЛИЕВА
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СО – РАЙОН „СЛАТИНА”



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 оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина за две групи на първи етаж в многофамилна жилищна сграда в УПИ I „за обществено жилищно строителство“, кв. 230, м. „Гео Милев – Подуяне – Редута“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

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 от 21 декември 2015 год. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 год. 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 за две групи на първи етаж в многофамилна жилищна сграда в УПИ I „за обществено жилищно строителство“, кв. 230, м. „Гео Милев – Подуяне – Редута“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

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 „Слатина“: