



НАГ-София www.sofia-agk.com
№Към САГ21-ГР00-261-{1}
04.02.2021
09.02.2021
Код за достъп:
СТМЗД90СЕ5



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Серпука“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Към № СОА21-ВКО8-1391/28.01.2021 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ IV-144,145, отреден „за ОДЗ“, кв. 228, м. „Павлово – Бъкстон“ по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ21-ГР00-261/04.02.2021 г. от г-н Теодор Петков – кмет на район „Витоша“ с приложени доклад до СОС, проект на решение и 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 относно даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детска градина, разположена в УПИ IV-144,145, отреден „за ОДЗ“, кв. 228, м. „Павлово – Бъкстон“ по плана на гр. София, изразявам следното становище:

Считам, че предложението следва да бъде подкрепено с оглед ефективното и икономически целесъобразното използване на урегулирания поземлен имот с цел осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Изготвил:
арх. Николай Каме

директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“

09.02.2021
(дата)

Писмото се издава в 1 (един) - за подателя (за класиране в УАНАГ). Изпраща се чрез СЕОС.

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

инж. Теодор Петков – кмет на район „Витоша“ - СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детско заведение с две градински и две яслени групи в УПИ IV-144,145, отреден за „за ОДЗ“, в кв. 228, м. „Павлово - Бъкстон“ 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 „Витоша“ предвижда проектирането и изграждането на нова сграда на детско заведение № 116 „Мусала“ с две яслени и две градински групи.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения за ДГ №116 „Мусала“ в район „Витоша“ има 591 чакащи за прием деца. Тези деца нямат възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради, при липса на терени за социална инфраструктура.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ IV-144,145, отреден за „за ОДЗ“, в кв. 228, м. „Павлово - Бъкстон“ по плана на гр. София. Урегулираният поземлен имот е публична общинска собственост и на него ще се реализира публичен обект на социалната инфраструктура в съответствие с предназначението му по действащия подробен устройствен план, както и по 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. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия – част от м. „Павлово - Бъкстон“ и граничи с улица „Мусала“ на север, терен на съществуваща детска ясла на запад и алея и озеленяване на междублоково пространство. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. В урегулирания поземлен имот съществува едноетажна постройка – отчуждена в средата на миналия век стара еднофамилна жилищна сграда на намалени отстояния до регулационните граници, в която без значително преустройство от 1974 г. се помещава една градинска група. Сградата е с ниски и малки помещения, конструкцията не позволява значителни

преустройства, не отговаря по никакъв начин на съвременните нормативни изисквания за детски заведения и същата следва да бъде премахната.

Урегулираният поземлен имот е с неправилна форма „Г“-образна форма, с лице на север към улица „Мусала“ с дължина 28,80 м, с площ по графични данни от 2122 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 %, 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 за детски градини е 25 кв. м/дете, а за детски ясли 20 кв. м/дете. В тази връзка в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено детско заведение с две градински и две яслени групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид: детска градина и ясла – сграда на образованието (т.1 от Приложение №2 на Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи);
- Капацитет (брой на очакваните деца): 94 деца (44 деца в яслени групи и 50 деца в градински групи);
- Брой паралелки (структурни единици): 4 (две яслени и две градински групи);
- Учебен план: съгласно утвърдените стандарти на МОН;
- Учебни зони: 2 учебни зони за отделните градински групи и две за отделните яслени групи;
- Функционални зони за извънкласни дейности: зони за игра на открито, зона за спорт и музикални занимания, административно стопанска зона;

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 широчина на сградата следва да бъде не повече от 3 метра, което води до

невъзможност за разполагане на спални, занимални и други помещения (виж Схема – приложение № 1).

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 детско заведение с 2 яслени и 2 градински групи съгласно инвестиционното намерение (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.

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 в УПИ IV-144,145, отреден за „за ОДЗ“, в кв. 228, м. „Павлово - Бъкстон“ по плана на гр. София.

Приложения:

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

С уважение,

X

Теодор Петков
Кмет на район Витоша

X

Радослава Александрова
Началник отдел ПНОУОССЧР



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 детско заведение с две градински и две яслени групи в УПИ IV-144,145, отреден за „за ОДЗ“, в кв. 228, м. „Павлово - Бъкстон“ 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 оценка (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 детско заведение с две градински и две яслени групи градина в УПИ IV-144,145, отреден за „за ОДЗ“, в кв. 228, м. „Павлово - Бъкстон“ 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 „Витоша“:

X

Радослава Александрова
Начальник отдел ПНОУОССЧР
