

**X**

РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ****ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Към № СОА21-ВК08-14046/30.09.2021 г.

ОТНОСНО: Премахване на съществуваща сграда – детска градина № 158 „Зора“ и приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нова детска градина в УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.1200.108

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с получен в Направление „Архитектура и градоустройство“ доклад до Столичния общински съвет № САГ21-ТК00-1788/05.10.2021 г. от г-н Иван Божилов – кмет на район „Илинден“ с приложени 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 премахване на съществуваща сграда – детска градина № 158 „Зора“ и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нова детска градина в УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.1200.108, изразявам следното становище:

Считам, че предложението за приемане на технико-икономическата оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния 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.

По отношение премахването на съществуващата сграда – детска градина № 158 „Зора“ Направление „Архитектура и градоустройство“ не може да изрази становище поради липса на информация за състоянието на сградата.

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Изготвил чрез АИСНАГ:

арх. Николай Каменов

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

Х

РЕГ. №

**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

От

Иван Божилов – кмет на район „Илинден“ - СО

Относно:

1. Съгласие за премахване на съществуваща сграда – детска градина №158 „Зора“ находяща се в УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по плана на гр. София, с административен адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ №6.
2. Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нова детска градина в УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по плана на гр. София, с административен адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ №6.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На територията на район Илинден е разположена детска градина №158 „Зора“, която е построена през 1976 г. Използва се 45 години и може да се счита за морално остаряла. Капацитетът на съществуващата сграда е 2 градински групи по 25 деца /50 деца/ и 2 яслени групи /2 x 20 = 40 деца/ или общо 90 деца, който е крайно недостатъчен за Района.

Докладът се издава в един екземпляр и се изпраща чрез СЕОС до адресата. Приложенията се сканират.

Конструкцията е сглобяема носеща конструкция - монтажни стоманобетонни колони и монолитни стоманобетонни плочи, изпълнени по метода „широкоплощен кофраж на коти +2.830 и +5.690 и монтажни стоманобетонни панели на кота +0.00 на яслената и градинска секция. Външните стени са монтажни, изпълнени от два пласта азбесто-циментови плочи. Фасадната страна е от декоративни азбесто-циментови плочи. Вътрешната страна е от гладки азбесто-циментови плочи.

Азбестът като материал в строителството не е в съответствие с действащите санитарно хигиенни норми и е вреден за човешкото здраве, съгласно Регламент (ЕО) №1272/2008.

Във връзка с гореизложените факти, може да се счита, че сградата е негодна за експлоатация.

Поради тази причина е необходимо да бъде премахната и на нейно място да бъде изградена нова, с увеличен капацитет, отговаряща на националното законодателство и европейските директиви и покриваща нуждите на Района от повече места за градински и яслени групи.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Илинден“ има повече от 280 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 за шест градински групи и две яслени на мястото на старата детска градина в ж.к. „Захарна фабрика“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по плана на гр. София, с административен адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Билинини извори“ №6.

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

Имотът е с правилна форма, с площ по графични данни от 4497 м². 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 – до 0,6, озеленена площ – 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 174 деца – 6 градински групи и 2 яслени групи 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:

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 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 със 6 градински групи и 2 яслени групи, съгласно инвестиционното намерение. При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективно 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:

1. Столичният общински съвет да разгледа настоящето предложение и да даде съгласие, при осигуряване на финансиране, СО - район „Илинден“ да възложи да бъде премахната съществуващата сграда – детска градина №158 „Зора“ и на нейно място в същият терен, след изготвяне и одобряване на инвестиционен проект да бъде изградена нова детска градина за шест градински и две яслени групи.
2. 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 II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по

Докладът се издава в един екземпляр и се изпраща чрез СЕОС до адресата. Приложенията се сканират.

плана на гр. София, с административен адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Билянени извори“ №6.

Приложения:



РЕШЕНИЕ НА СОС - Техничко-икономи
ПРОЕКТ.docx



ческа оценка.docx

С уважение,

X

Иван Божилов
Кмет на Район "Илинден"

Изготвил:

X

арх. Борис Костадинов
Главен архитект



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 даване на съгласие за премахване на съществуваща сграда и приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по плана на гр. София, с адм. адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Биянини извори“ №6.

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. Дава съгласие, при осигуряване на финансиране, СО - район „Илинден“ да възложи премахването на съществуващата сграда – детска градина № 158 „Зора“ и на нейно място в същият терен, след изготвяне и одобряване на инвестиционен проект да бъде изградена нова детска градина за шест градински и две яслени групи, находяща се в УПИ II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по плана на гр. София, с административен адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Биянини извори“ №6.
2. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
3. 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 II – за детска градина, кв. 13, м. НПЗ „Захарна фабрика“, по плана на гр. София, с адм. адрес: гр. София, ж.к. „Захарна фабрика“, ул. „Биянини извори“ №6.

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:** _____

Георги Георгиев

X

Анна Ценова
Главен експерт

Юрист от район „Илинден“: _____