

**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-ВК08-15082/15.10.2021 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на Пристройка за две градински групи към ДГ № 183 «Щастливо детство» в УПИ III-за обединено детско заведение, кв. 113, м. „Гео Милев“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.704.572

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ21-ГР00-2276/20.10.2021 г. от г-н Георги Илиев – кмет на район „Слатина“ 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 Пристройка за две градински групи към ДГ № 183 «Щастливо детство» в УПИ III-за обединено детско заведение, кв. 113, м. „Гео Милев“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.704.572, 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.

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
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 проектирането и изграждането на „Пристройка за две градински групи към ДГ №183 „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

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 „Слатина“ предвижда проектирането и изграждането на „Пристройка за две градински групи към ДГ №183 „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София.

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 групи в детските градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и разширения на съществуващите. Освен това е важно новите групи да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на разширение чрез пристрояване на съществуващата 183та детска градина „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“ за две градински групи.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план (ЗРП), одобрен със Заповед № РД-50-09-118/11.04.1990 г. на главния архитект на София, ПУП – ИПР одобрен със Заповед №РД-09-50-566/16.08.2004 г.

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

Имотът е с относително правилна форма, с площ по данни от КККР 5031 кв.м, като в южната половина е ситуирана съществуващата сграда на ДГ №183.

Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), теренът попада в устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо) и на основание т. 3 от колона 6 на приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: 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 от 22 декември 2003 г. 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 е подходящ за 201 деца. В съществуващата сграда има 6 градински групи по 25 деца – общо 150 деца. Следователно по площен показател теренът има резерв за реализиране на нови групи за максимум 51 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. 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, 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, за разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ около 280 кв.м с издължена и тясна форма, която засяга съществуващи детски площадки и е с дълбочина на застрояване около 7 м, което е крайно нецелесъобразно за застрояване на разширение на детска градина.

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 пристройка на съществуващата детска градина за две групи с преобладаващо югоизточно изложение, без да засенчва съществуващата сграда и без да засяга изградени детски площадки. При такова разположение е възможно и ефективното строително изпълнение на новата пристройка към съществуващата 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 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 общински съветници,

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 „Пристройка за две градински групи към ДГ №183 „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Приложения:

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

С уважение,

ГЕОРГИ ИЛИЕВ

Кмет на район „Слатина“ – СО



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 проектирането и изграждането на „Пристройка за две градински групи към ДГ № 183 „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, 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 г. 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 г. 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 „Пристройка за две градински групи към ДГ № 183 „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, 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:**

Георги Георгиев

Юрист от район „Слатина“

Десислава Милева

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, в СО - район „Слатина“ се предвижда проектирането и изграждането на „Пристройка за две градински групи към ДГ №183 „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

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 групи в детските градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и разширения на съществуващите. Освен това е важно новите групи да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на разширение чрез пристрояване на съществуващата 183та детска градина „Щастливо детство“ в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“ за две градински групи.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план (ЗРП), одобрен със Заповед № РД-50-09-118/11.04.1990 г. на главния архитект на София, ПУП – ИПР одобрен със Заповед №РД-09-50-566/16.08.2004 г.

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

Имотът е с относително правилна форма, с площ по данни от КККР 5031 кв.м, като в южната половина е ситуирана съществуващата сграда на ДГ №183.

Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), теренът попада в устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо) и на основание т. 3 от колона 6 на приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: 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 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

Пристройка за две градински групи към ДГ №183 „Щастливо детство“
в УПИ III за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.704.572 по КККР), кв. 113, м. „Гео Милев“,
по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът е подходящ за 201 деца. В съществуващата сграда има 6 градински групи по 25 деца – общо 150 деца. Следователно по площен показател теренът има резерв за реализиране на нови групи за максимум 51 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. 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, 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, за разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ около 280 кв.м с издължена и тясна форма, която засяга съществуващи детски площадки и е с дълбочина на застрояване около 7 m, което е крайно нецелесъобразно за застрояване на разширение на детска градина.

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 пристройка на съществуващата детска градина за две групи с преобладаващо югоизточно изложение, без да засенчва съществуващата сграда и без да засяга изградени детски площадки. При такова разположение е възможно и ефективното строително изпълнение на новата пристройка към съществуващата 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 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.

Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост № 0441/01.07.1998 г.;
2. Акт за публична общинска собственост № 0707/05.05.1999 г.;
3. Виза за проектиране (проект), издадена на 02.06.2021 г. от главния архитект на СО – район „Слатина“.