

**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 ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ****ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Към № СОА21-ВК08-2800/05.03.2021 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на пристройка към съществуващите сгради на детска градина № 118 „Усмивка“, в УПИ I-за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци-Малашевци“ по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ21-ДР00-578/05.03.2021 г. от инж. Тодор Кръстев – кмет на район „Средец“ 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 към съществуващите сгради на детска градина № 118 „Усмивка“, в УПИ I-за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци-Малашевци“ 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.

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 "СЕРДИКА"

1202 София, бул. Княгиня Мария-Луиза, 88

тел: 8325065; факс: 832 20 95, www.serdika.bg

X

Рег. номер

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

От

инж. Тодор Кръстев – кмет на район „Сердика“ - СО

Относно: 1. Приемане на технико-икономическа оценка (Приложение № 1)

2. Даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането, изграждането и осъществяването на инвеститорски контрол по време на строителството на нов корпус с възможност за обособяване на три нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други – пристройка към съществуващите сгради на Детска градина № 118 „Усмивка“, в УПИ I - за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци-Малашевци“ 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 „Сердика“ предвижда проектирането и изграждането на пристрояване на нов корпус с предвиждане за нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други към ЦДГ № 118 „Усмивка“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Сердика“ има повече от 300 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 проектиране и изграждане на нов корпус към ЦДГ № 118 „Усмивка“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ I - за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци - Малашевци“ по плана на гр. София, одобрен със Заповед № 260/25.08.1977г. на Главен архитект на София и заповед за частично изменение на регулационен план № 274/05.07.1978г. на Началник управление „Архитектура и благоустройство“.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от кв. „Орландовци и е ъглов с неправилна форма, с площ по графични данни от 3472 кв. м. Към настоящия момент е в ход процедура по прилагане на предвижданията на регулационния план. Имотът е усвоен за детска градина, като съществуващите два броя сгради, с идентификатори 68134.507.609.1 и 68134.507.609.2 (виж Приложение № 2 - Акт за публична общинска собственост № 2156 и Приложение № 3 – Акт за държавна собственост №7508), са на два етажа със застроена площ по графични данни от 530 кв. м., като връзката между тях се осъществява посредством “топла връзка”. В съществуващите сгради са разположени четири групи по 26 деца, като общата площ на една градинска група (спалня и занималня) е 74.90 кв.м. или общо 299.60 кв. м. Спазени са изискванията на чл. 60, 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, в сила от 20.04.2016 г., обн. ДВ. бр.5 от 19 Януари 2016г., попр. ДВ. бр.13 от 16 Февруари 2016г., изм. и доп. ДВ. бр.78 от 4 Септември 2020г., като съществуващата детска градина разполага с открити детски площадки с обща площ от 300 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. 40 %.

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 180 кв. м. (Виж Схема - Приложение № 4). Тази площ е достатъчна за разполагането на само една градинска група, което е крайно неефективно използване на имота от 3472 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 пристрои нов корпус с възможност за обособяване на нови три градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други, съгласно инвестиционното намерение (Виж Схема - Приложение № 5). 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, изграждането и осъществяването на инвеститорски контрол по време на строителството на нов корпус с възможност за обособяване на три нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други – пристройка към съществуващите сгради на Детска градина № 118 „Усмивка“, в УПИ I - за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци-Малашевци“ по плана на гр. София

Приложения:

1. Техничко-икономическа оценка;



Техничко-икономическа оценка

2. Акт за публична общинска собственост № 2156/21.01.2021г.



АОС_2156

3. Акт за държавна собственост № 7508/11.05.1977г.



АДС_7508

4. Схема – Лист 1/2



Схема 1/2

5. Схема – Лист 2/2



Схема 2/2

6. Проект на Решение



Proekt_Reshenie -
118.docx

С уважение,

X

инж. ТОДОР КРЪСТЕВ
Кмет на СО - район "Сердика"



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, изграждането и осъществяването на инвеститорски контрол по време на строителството на нов корпус с възможност за обособяване на три нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други – пристройка към съществуващите сгради на Детска градина № 118 „Усмивка”, в УПИ I - за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци-Малашевци” 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, изграждането и осъществяването на инвеститорски контрол по време на строителството на нов корпус с възможност за обособяване на три нови градински групи, салон за спорт, музикален салон/зона за изкуства и други – пристройка към съществуващите сгради на Детска градина № 118 „Усмивка”, в УПИ I - за детска градина за 100 деца, кв. 187А, м. „Орландовци-Малашевци” 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

X

старши юрисконсулт, отдел ПНДО

Юрист от район „Сердика“: