

**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-ВК08-3101/02.03.2021 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нов корпус за две групи към детска градина № 141 „Славейкова поляна“, в УПИ-III „за детска градина“, кв. 148, м. „Лозенец III-та част“, по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ21-ДР00-668/16.03.2021 г. от д-р инж. Константин Павлов – кмет на район „Лозенец“ 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 изграждането на нов корпус за две групи към детска градина № 141 „Славейкова поляна“, в УПИ-III „за детска градина“, кв. 148, м. „Лозенец III-та част“, 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

До:
Г-н Елен Герджиков
Председател на
Столичен общински съвет

ДОКЛАД

от

Д-р инж. Константин Павлов – Кмет на район „Лозенец“ - СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нов корпус за две групи, към Детска градина № 141, „Славейкова поляна“, находяща се в УПИ-III, „за детска градина“, в кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, 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 „Лозенец“ СО, предвижда проектирането и изграждането на нова сграда - корпус за две детски групи към Детска градина № 141 „Славейкова поляна“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Лозенец“ СО има повече от 860 чакащи за прием деца (310 за детски градини и 559 за детски ясли). 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 нова сграда за две допълнителни детски групи към Детска градина № 141 „Славейкова поляна“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ-III, „за детска градина“, кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, по плана на гр. София, одобрен със Заповед РД-0950-636/25.07.1995 год. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 год. на СОС.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от район „Лозенец“ СО. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи

Имотът е с неправилна форма, теренът е с изразена денивелация, граничещ от трите си страни с улици, и площ по графични данни от 4437 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: П - плътност на застрояване – макс. 30 %, К-инт - интензивност на застрояване – макс. 0,6, Озел. - 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 е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина е подходящ за не повече от 177 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;

След извършен градоустройствен анализ на Урегулирания поземлен имот 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии и отчитане на денивелацията на терена, не е възможно разполагането на нова сграда за две детски групи. С разполагане на пълни отстояния от регулационните линии е невъзможно реализирането на инвестиционното намерение. Поземления имот от 4437 кв. м. ще се използва крайно неефективно, при остра необходимост от нарастващ капацитет на детската 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 нова сграда за две допълнителни групи към Детска градина № 141 „Славейкова поляна“, съгласно инвестиционното намерение на район „Лозенец“ СО. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на нов корпус, свързан със съществуващата сграда, с капацитет две нови групи, 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 нов корпус свързан със съществуващата сграда и капацитет две нови групи, към Детска градина № 141 „Славейкова поляна“, разположена в УПИ-III, за „детска градина“, кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, по плана на гр. София.

Приложения:

1. Технико-икономическа оценка;
2. Проект на решение.
3. Виза за проектиране на Гл. архитект на СО

С уважение,

Д-р инж. Константин Павлов
Кмет на район „Лозенец“ - 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 изграждането на нова сграда за две допълнителни детски групи към Детска градина № 141 „Славейкова поляна” находяща се УПИ-III, „за детска градина“, кв. 148, м. „Лозенец- III-та част”, 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 нова сграда за две допълнителни детски групи към Детска градина № 141 „Славейкова поляна” находяща се УПИ-III, „за детска градина“, кв. 148, м. „Лозенец- III-та част”, 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 „Лозенец“СО:

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, район „Лозенец“ СО предвижда проектирането и изграждането на нова сграда за две допълнителни групи на Детска градина № 141 „Славейкова поляна“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ-III, отреден за „детска градина“, в кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, по плана на гр. София, одобрен със Заповед РД-0950-636/25.07.1995 год. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 год. на СОС.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от старата градска част на район „Лозенец“ СО. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топло-захранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с неправилна форма, изразена денивелация, граничещ от трите си страни с улици и площ по графични данни от 4437 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. 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 177 деца. Към момента действащата сграда на детската градина разполага с помещения за 4 групи от максимум 28 деца, общо 112 деца. Площта на УПИ-III, „за детска градина“, в кв. 148, м. „Лозенец- III-та част“, по плана на гр. София, дава възможност за изграждането на нов корпус свързан със съществуващата сграда с капацитет две нови групи за 56 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 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- б) по-голямо или равно на 3 м - 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, предвид денивелацията на терена, така разположената новата сграда, е от страна на благоприятното изложение към съществуващите сгради и засенчва съществуващите сгради. Разполагане при прилагане на пълни отстояния на сградата до регулационните линии на УПИ, позволява максимална застроена площ 88,0 кв. м., застроена площ недостатъчна да отговори на функционалните изисквания за такава сграда. При условие на спазени пълни отстояния, сградата навлиза в частта от двора с реализирани площадки за игра и висока дървесна растителност. Спазването на пълни отстояния при разполагането на сградата прави крайно неефективно и практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение (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 нов корпус свързан със съществуващата сграда с капацитет две нови групи – 56 деца, съгласно инвестиционното намерение (виж Мотивирано предложение за Виза за проектиране – 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 входи, 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.

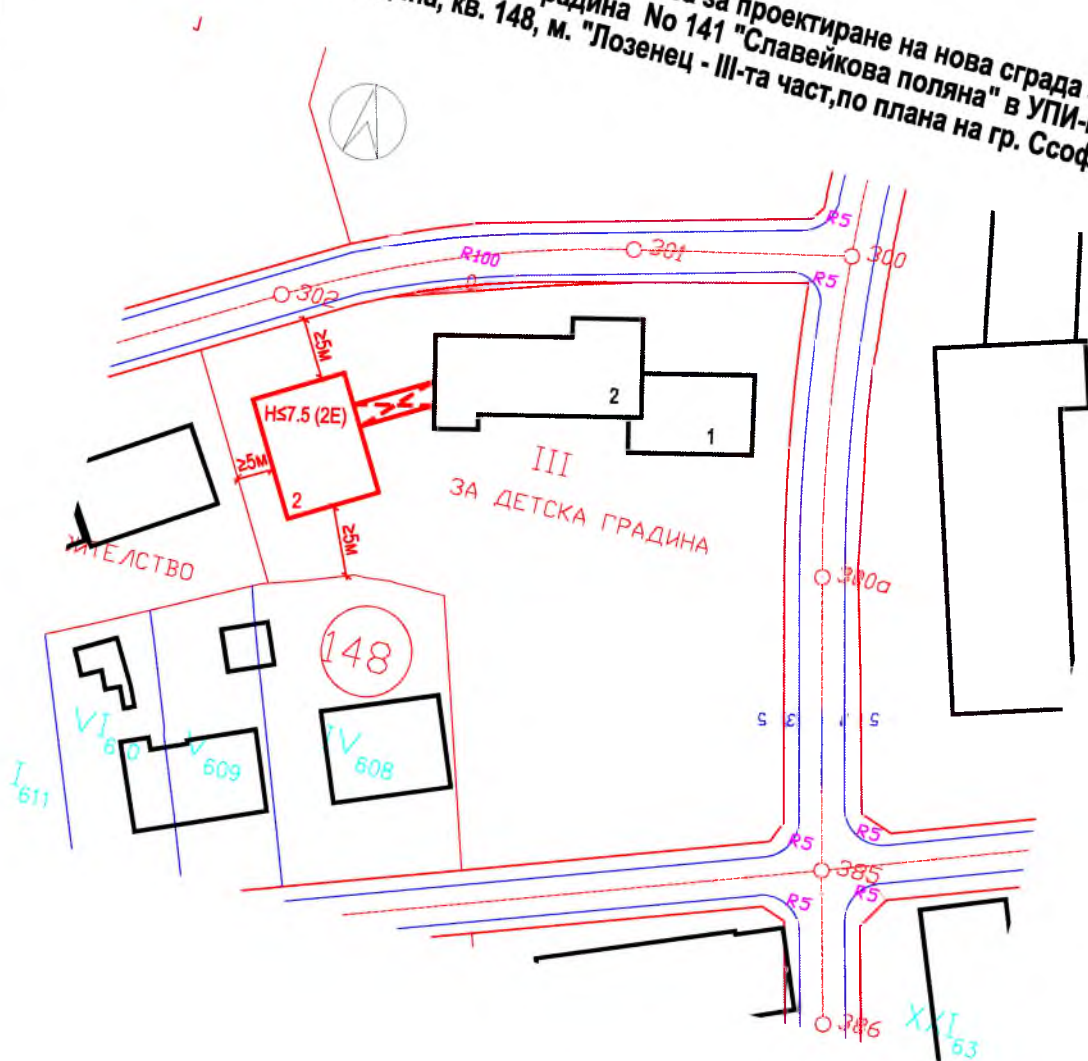
С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 6 от Наредбата се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Градоустройствено изследване за разполагане на пълни отстояния от регулационните линии на нова сграда за две групи в УПИ-III-за детска градина, кв. 148, м. "Лозенец - III-та част, по плана на гр. Ссофия към 141 Детска градина "Славейкова поляна".



М 1:1000

Мотивитрано предложение за виза за проектиране на нова сграда за две групи към Детска градина No 141 "Славейкова поляна" в УПИ-III-за детска градина, кв. 148, м. "Лозенец - III-та част, по плана на гр. Ссофия.



M 1:1000