

Д О К Л А Д
от
РОСИНА СТАНИСЛАВОВА – Кмет на район „Красно село“

относно: Техничко-икономическа оценка и допускане на намалени разстояния до уличните регулационни линии на бул. „Генерал Стефан Тошев“ и ул. „Света Марина“ при осъществяване на инвестиционното строително намерение за изграждане на нов Модул-разширение за 6 групи към ДГ № 8 „Проф. д-р Елка Петрова“ с адм. адрес: гр. София 1680, ул. „Ген. Стефан Тошев“ № 34, находяща се в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София, район „Красно село“-СО

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Към настоящия момент, на територията на район „Красно село“-СО съществуват общо 13 общински детски образователни заведения, обслужващи наличните потребности от образователни услуги на сумарно 3138 деца от подрастващото поколение на възраст от 10 месеца до постъпването им в първи клас (по официални данни от създадената „Информационна система за обслужване на детските заведения и подготвителните групи в училищата“: <https://kg.sofia.bg/isodz/dz/by-region/2>).

Едновременно с това, към средата на отминалата 2020 г. са регистрирани около 770 подадени, но неудовлетворени заявления за получаване на същите образователни услуги на територията на района.

Това обстоятелство, представляващо убедително свидетелство за наличие на належаща нужда от осигуряване на нови възможности за удовлетворяване на съществуващите потребности от образователни услуги на подрастващото поколение на посочената възраст в района, налага предприемането на адекватни спешни административни мерки за увеличаване на използвания сграден фонд чрез строителство на изцяло нови и/или преустройство на съществуващи образователни обекти.

Пред подобна перспектива от години се намира Детска градина № 8 „Проф. д-р Елка Петрова“ (бивша „Таврия“) с адм. адрес: гр. София 1680, ул. „Ген. Стефан Тошев“ № 34, находяща се в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София с площ от 17603/17085/17116/17050 кв.м. (по данни от предходен Кадастрален план, действащ Регулационен план, действаща Кадастрална карта на местността и съставен АОС за имота № 584/29.05.2000 г.), която – поради различни причини, факти и обстоятелства – все още не е реализирана.

В същата връзка е уместно изрично да се подчертае, че осъществяването на въпросната перспектива няма да бъде успешно, ако съществуващите възможности за увеличаване на наличния сграден фонд не да бъдат използвани разумно, балансирано, далновидно и правилно – в пълно съответствие с нуждите на педагогическия екип и местното население.

Поради тази причина, представям на Вашето внимание настоящия подробен архитектурно-градоустройствен анализ на съществуващите възможности за увеличаване на наличния сграден фонд на Детска градина № 8 „Проф. д-р Елка Петрова“.

Според предвижданията на действащия ОУП на СО УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София попада в устройствена „Зона за

Документът се изготвя в 1 /един/ екземпляр – за подателя. На посочения адресат се изпраща по СЕОС/АИССО.

общественообслужващи дейности“ (по смисъла на т.15 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО), а неговото детайлно устройство следва да бъде съобразено с императивните разпоредби на т. 3 „Правила и нормативи за устройство и застрояване“ на „детски градини“ в „урбанизирани територии“ от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ на МРРБ, регламентиращи следните стандартни стойности на водещите основни устройствени показатели за територията: „необходима площ на терен, предназначен за детско заведение“ (без използване на нормативно предвидените допустими изключения за вече усвоени жилищни територии) – по **35/25 кв.м./дете** (за градински/яслени групи), максимална „плътност на застрояване“ (П застр.) – до **30 %**, максимален „коэффициент на интензивност на застрояване“ (К инт.) – до **0,6** и минимално „необходима озеленена площ“ (П озел.) – мин. **50 %**).

Към настоящия момент Детска градина № 8 се помещава в 4 отделно обособени корпуса, представляващи 2-етажни относително самостоятелни обекти на основно свободно застрояване, 3 от които (с идентификатор 68134.206.110.1 и площ от 663/**684** кв.м., идентификатор 68134.206.110.6 и площ от 356/**372** кв.м., идентификатор 68134.206.110.7 и площ от 341/**353** кв.м. по данни от предходен Кадастрален план и действаща Кадастрална карта на местността) са предназначени за извършване на основната дейност, а 1 (с идентификатор 68134.206.110.5 и площ от 351/**396** кв.м. по посочените по-горе данни) – за извършване на съпътстващото ѝ административно-стопанско обслужване. Всички подробно описани сгради са напълно годни за обитаване, изградени в съответствие с образователните и здравните изисквания, и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

Общата „застроена площ“ (ЗП) на споменатите съществуващи 2-етажни сгради на основно свободно застрояване в имота (с размер от 1711/**1805** кв.м. по посочените по-горе данни) и останалите съществуващи 3 малки 1-етажни спомагателни обекта на допълващо застрояване в неговата територия (с размер от 57/**62** кв.м. по посочените по-горе данни) се равнява на 1768/**1867** кв.м., което съответства на „плътност на застрояване“ (П застр.) в размер на 10,37/**10,95** % (значително по-малък от посочения нормативно допустим размер от 30 %).

При това положение, по отношение на нормативно ограничената „плътност на застрояване“ (П застр.) в имота съществува неизползван резерв от **19,05** % – равняващ се на възможност за ново застрояване със ЗП в размер на **3248** кв.м. (значително по-голямо от предвиденото с предходен инвестиционен проект ново основно застрояване със ЗП в размер на **1099,4** кв.м.).

В същото време, общата „разгъната застроена площ“ (ЗП) на споменатите съществуващи 2-етажни сгради на основно свободно застрояване в имота (с размер от около **3610** кв.м. по посочените по-горе данни) и останалите съществуващи 3 малки 1-етажни спомагателни обекта на допълващо застрояване в неговата територия (с размер от 57/**62** кв.м. по посочените по-горе данни) се равнява на около **3672** кв.м., което съответства на „коэффициент на интензивност на застрояване“ (К инт.) в размер на около **0,215** (значително по-малък от посочения нормативно допустим размер от 0,6).

При това положение, по отношение на нормативно ограничения „коэффициент на интензивност на застрояване“ (К инт.) в имота съществува неизползван резерв от около **0,385** – равняващ се на възможност за ново застрояване с РЗП в размер на **6558** кв.м. (значително по-голямо от предвиденото с предходен инвестиционен проект ново основно застрояване с РЗП в размер на **1775** кв.м.).

По сходен на описания начин би могъл да се разгледа и въпросът за нормативно регламентираната минимално „необходима озеленена площ“ (П озел.) в размер на мин. **50** % от територията на имота, равняващи се на **8525** кв.м. За нейното осигуряване очевидно не би следвало да съществуват каквито и да е непреодолими пречки при констатирания

Документът се изготвя в 1 /един/ екземпляр – за подателя. На посочения адресат се изпраща по СЕОС/АИССО.

по-горе занижен размер на „застроена площ“ (ЗП) от 17,4 % – водещ до неизползван резерв по отношение на нормативно ограничената „плътност на застрояване“ (П застр.) в размер на 12,6 % (равняващ се на 2148,6 кв.м.) и „свободна дворна площ“ в размер на 14083,6 кв.м.

От друга страна обаче, не може да се каже същото за другия изрично регламентиран водещ основен устройствен показател за разглежданата територия, а именно: „необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение“ (без използване на нормативно предвидените допустими изключения за вече усвоени жилищни територии) – по **35/25 кв.м./дете** (за градински/яслени групи) – чиято стандартна стойност несъмнено би оказала решаващо влияние върху възможностите за реализиране на ново застрояване в рамките на обсъждания имот.

В тази връзка е уместно да се спомене, че за учебната 2019-2020 г. в Детска градина № 8 са приети общо **387 деца**, разпределени (в съответствие с наличните 14 отделно обособени сектора) в **3 яслени** (за общо **77 деца**, родени през 2017 г. и 2018 г.) и **11 градински** групи (за общо **310 деца**, родени в периода 2016-2013 г., както следва: 3 първи групи за 74 деца, родени 2016 г., 3 втори групи за 81 деца, родени 2015 г., 3 трети групи за 90 деца, родени 2014г. и 2 четвърти групи за 66 деца, родени 2013г.).

При това положение, нормативно „необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение“ в съответствие с горепосочения брой на приетите общо **387 деца**, разпределени в **3 яслени** (за общо **77 деца**) и **11 градински** групи (за общо **310 деца**) се равнява на **12775** кв.м., а съществуващият резерв от **4275** кв.м. би бил достатъчен за правилното функциониране на примерно още максимум **6-7 яслени** групи (за общо 171 деца), **4-5 градински** групи (за общо 122 деца) или – **1 яслена** (за общо 31 деца) и **4 градински** групи (за общо 100 деца).

Въз основа на гореизложения достатъчно подробен архитектурно-градоустройствен анализ на съществуващата ситуация може да се направи обоснован извод за неотложна необходимост от преосмисляне на използваните предходни стратегия за реализация на желаното ново основно застрояване в обсъждания УПИ с площ от 17603/17085/17116/**17050** кв.м. (по данни от предходен Кадастрален план, действащ Регулационен план, действаща Кадастрална карта на местността и съставен АОС за имота № 584/29.05.2000 г.) – основани първоначално на Виза за проучване и проектиране от 30.09.2009 г. (издадена от Главния архитект на СО), Договор за проектиране с рег. № РД92-Д3/13.01.2010 г. и Приложение № 1 към него: Техническо задание за проектиране на „Модул за 4 групи към ОДЗ № 8“ (съдържащо изискване за проектиране на система от помещения за 4 групи, физкултурен салон и „закрит басейн“), в последствие изменено на 07. и 09.04.2010 г., одобрени проекти, Разрешение за строеж № 100/18.10.2012 г. и Заповеди № РД2400-417/28.10.2015 г. и № РКС19-РД09-74/14.02.2019 г. за неговата презаверка (всичките издадени от Главния архитект на район „Красно село“-СО), а в последствие – на актуализирано Техническо задание за преработка на одобрения инвестиционен проект в „Модул за 5 групи към ДГ № 8“ от 09.10.2019 г. (в което, добавената 5-та група е за сметка на отпадналия по изрична молба на педагогическия екип, предходно предвиден „закрит басейн“).

Напълно основателно и логично би било да приемем, че оптималният капацитет на обсъждания терен за хармонично извършване на предучилищни образователни грижи, дейности и услуги (без използване на нормативно предвидените допустими изключения за вече усвоени жилищни територии) предполага целенасоченото създаване на възможности за съвместно съществуване и функциониране на общо **20 групи** за около **500 (516) деца** (от които **4 яслени** за общо **100 деца** на възраст от 10 месеца до 3 години и **16 градински** за общо **400 (416) деца** на възраст от 3 години до постъпването им в първи клас) – в рамките на подходящо проектирани и изградени изцяло двуетажни сгради.

Документът се изготвя в 1 /един/ екземпляр – за подателя. На посочения адресат се изпраща по СЕОС/АИССО.

Подобни архитектурно-градоустройствени възможности са създадени с действащия ПУП – План за регулация и режими на застрояване за преструктуриране (ПРРЗП) на ж.к. „Борово“ в граници: бул. „България“, бул. „Тодор Каблешков“, бул. „Ген. Стефан Тошев“, ул. „Дойран“ и бул. „Гоце Делчев“, одобрен с Решение № 440/18.07.2013 г. на Столичния общински съвет (чиито предвиждания не се различават от предвижданията на предходно издадената Виза за проучване и проектиране на „Модул за 4 групи към ОДЗ № 8“ от 30.09.2009 г.).

С него е предвидено ново, изцяло 2-етажно, свободно стоящо, напълно самостоятелно общественообслужващо основно застрояване, разположено в западния ъгъл на УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София – на мин. 3,00 м. от улчните регулационни линии на бул. „Генерал Стефан Тошев“ и ул. „Света Марина“ – с оглед осигуряване на максимално по площ дворно пространство с благоприятно южно и югоизточно изложение, в съчетание с пределна загриженост за опазване и възпроизводство на съществуващата едроразмерна дървесна растителност.

В съответствие с тези предвиждания, като естествено продължение на гореизложеното през м. юни 2020 г. бе изработено ново Техническо задание за преработка на одобрената проектна документация от 2012 г. с оглед на следните мотиви:

- осигуряване на оптимални допълнителни възможности за извършване на предучилищни образователни грижи, дейности и услуги (чрез създаване на условия за наличие на шест (вместо на пет, както е предвидено в предходното задание) нови градински/яслени групи);

- функционално, архитектурно-строително и финансово-икономическо оптимизиране на предвиденото ново основно застрояване (чрез изграждане на подходяща уеднаквена материална база за съвместно съществуване и функциониране на шест (вместо на пет, както е предвидено в предходното задание) нови градински/яслени групи в рамките на новопредвидена изцяло (вместо частично) двуетажна сграда);

- разумно, балансирано, далновидно и устойчиво оптимално използване на УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Красно село-Борово“ по плана на гр. София с площ от 17603/17085/17116/**17050** кв.м. (по данни от предходен Кадастрален план, действащ Регулационен план, действаща Кадастрална карта на местността и съставен АОС за имота № 584/29.05.2000 г.) и цялостния му потенциал за извършване на предучилищни образователни грижи, дейности и услуги (чрез увеличаване стойностите на основните устройствени показатели на съществуващото и предвидено ново основно застрояване до пределно допустимите им стандартни нива по смисъла на т. 3 „Правила и нормативи за устройство и застрояване“ на „детски градини“ в „урбанизирани територии“ от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ на МРРБ, а именно: „необходима площ на терен, предназначен за детско заведение“ – по **35/25 кв.м./дете** (за градински/яслени групи), максимална „плътност на застрояване“ (П застр.) – до **30 %**, максимален „коефициент на интензивност на застрояване“ (К инт.) – до **0,6** и минимално „необходима озеленена площ“ (П озел.) – мин. **50 %**).

Въз основа на изготвеното ново Техническо задание към настоящия момент се провежда нова процедура за възлагане на обществена поръчка на стойност по чл. 20, ал. 3 от ЗОП с предмет „Преработка на инвестиционен проект за разширение за 4 групи на ДГ № 8 „Проф. д-р Елка Петрова“, ул. „Ген. Стефан Тошев“ № 34“, находяща се на територията на район „Красно село“-СО (публикувана на официалната е-страница на района: <https://www.krasnoselo.net/content.php?cntid=227>), чието срочно успешно довършване би допринесло за осъществяването на подробно описаното, максимално икономически целесъобразно и ефективно обществено значимо инвестиционно строително намерение.

Документът се изготвя в 1 /един/ екземпляр – за подателя. На посочения адресат се изпраща по СЕОС/АИССО.

Независимо от факта, че за реализацията на споменатата обществена поръчка са осигурени необходимите финансови средства в общ размер на до 40 000 лв. (без ДДС) от бюджета на Столична община, започналата процедура за нейното възлагане не може да бъде успешно довършена без наличие на изрично мотивирано решение на Столичния общински съвет по казуса.

Това е така, защото посочените предвиждания на действащия ПУП на местността за тази част от „застроената урбанизирана територия със съществуваща инфраструктура“ на района влизат в противоречие с разпоредбите на чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата на МРРБ, според които: „сградите на училищата, детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва:

а) по-голямо от 15 m - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо от 5 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

в) по-голямо от 8 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;“.

Поради тази причина е необходимо изрично мотивирано решение на Столичния общински съвет (по смисъла на чл. 26, ал. 6 от посочената Наредба), с което – въз основа на извършена технико-икономическа оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение (направена след извършено обследване на съществуващите сгради за съответствие с образователните и здравните изисквания, и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение, когато това е необходимо) – да се допуснат намалени разстояния до уличните регулационни линии на бул. „Генерал Стефан Тошев“ и ул. „Света Марина“, а именно: до 5 m по буква „а“ и до 3 m по букви „б“ и „в“ на чл. 26, ал. 3, т. 3 от посочената Наредба – с оглед осигуряване на максимално по площ дворно пространство с благоприятно южно и югоизточно изложение, в съчетание с пределна загриженост за опазване и възпроизводство на съществуващата едроразмерна дървесна растителност.

С оглед на гореизложеното, направения подробен архитектурно-градоустройствен анализ, икономическата целесъобразност и ефективност на заявеното обществено значимо инвестиционно строително намерение, служебно издаденото Удостоверение за годност на съществуващите сгради в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София, изградени в съответствие с образователните и здравните изисквания и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение, и на основание на чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата на МРРБ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 и ал. 2, във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, както и във връзка с чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и

Документът се изготвя в 1 /един/ екземпляр – за подателя. На посочения адресат се изпраща по СЕОС/АИССО.

поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата на МРРБ:

1. ДАВА положителна технико-икономическа оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение за изграждане на нов Модул-разширение за 6 групи към ДГ № 8 „Проф. д-р Елка Петрова“ с адм. адрес: гр. София 1680, ул. „Ген. Стефан Тошев“ № 34, находяща се в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София, район „Красно село“-СО – въз основа на направен подробен архитектурно-градоустройствен анализ и служебно издадено Удостоверение за годност на съществуващите сгради в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София, изградени в съответствие с образователните и здравните изисквания и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

2. ДОПУСКА намалени разстояния до уличните регулационни линии на бул. „Генерал Стефан Тошев“ и ул. „Света Марина“, а именно: до 5 m по буква „а“ и до 3 m по букви „б“ и „в“ на чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата на МРРБ – при осъществяване на инвестиционното строително намерение за изграждане на нов Модул-разширение за 6 групи към ДГ № 8 „Проф. д-р Елка Петрова“ с адм. адрес: гр. София 1680, ул. „Ген. Стефан Тошев“ № 34, находяща се в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София, район „Красно село“-СО – поради неговата икономическа целесъобразност и ефективност и с оглед осигуряване на максимално по площ дворно пространство с благоприятно южно и югоизточно изложение, в съчетание с пределна загриженост за опазване и възпроизводство на съществуващата едроразмерна дървесна растителност.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. АОС № 584/29.05.2000 г., утвърден от Кмета на район „Красно село“-СО.
2. Виза за проучване и проектиране на „Модул за 4 групи към ОДЗ № 8“, издадена на 30.09.2009 г. от Главния архитект на СО.
3. Извадка от действащия ПУП – План за регулация и режими на застрояване за реструктуриране (ПРРЗП) на ж.к. „Борово“ в граници: бул. „България“, бул. „Годор Каблешков“, бул. „Ген. Стефан Тошев“, ул. „Дойран“ и бул. „Гоце Делчев“, одобрен с Решение № 440/18.07.2013 г. на Столичния общински съвет.
4. Удостоверение за годност на съществуващите сгради в УПИ I „за детски комбинат“, кв. 290, м. „ж.к. „Борово“ по плана на гр. София, изградени в съответствие с образователните и здравните изисквания и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

С уважение

X

Росина Станиславова

РОСИНА СТАНИСЛАВОВА
Кмет на район „Красно село“-СО