

**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-ВК08-8713-[2]/25.08.2021 г.

**ОТНОСНО:** Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за преустройство на съществуваща сграда във филиал за две групи на детска градина № 159 «Олимпийче»нето на Детска градина с четири градински и две яслени групи в УПИ III-130, кв. 390, м. „Зони Г – Центъра (част)“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.102.130, с административен адрес гр. София, район „Средец“, ул. „Христо Белчев“ № 36

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

Във връзка с получени в Направление „Архитектура и градоустройство“ писма № САГ21-ДР00-2155/09.09.2021 г. и № САГ21-ДР00-2155-[1]/24.09.2021 г. от г-н Трайчо Трайков – кмет на район „Средец“ с приложени доклад до СОС, проект на решение и технико-икономическа оценка съгласно изискванията на чл. 26, ал. 4 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 преустройство на съществуваща сграда във филиал за две групи на детска градина № 159 «Олимпийче»нето на Детска градина с четири градински и две яслени групи в УПИ III-130, кв. 390, м. „Зони Г – Центъра (част)“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.102.130, с административен адрес гр. София, район „Средец“, ул. „Христо Белчев“ № 36, изразявам следното становище:

Считам, че предложението следва да бъде подкрепено с оглед ефективното и целесъобразното използване на имота с цел осигуряването на допълнителен брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

*Електронно подписан документ. Изпраща се чрез СЕОС.*

**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 "СРЕДЕЦ"**

гр. София - 1000 , ул. "Лега" № 6, тел. 948 43 17, факс 986 18 37, [www.sredec-sofia.org](http://www.sredec-sofia.org)

**№РСЦ21-ВК91-803**

**ДО:**  
**Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ**  
**Председател на Столичен**  
**общински съвет**

**ДОКЛАД**

**Относно:** Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при преустройството съществуваща общинска сграда находяща се на административен адрес ул. „Христо Белчев“ №36 във филиал на детска градина

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ ,**  
**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021-2023г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, район „Средец“ – СО предвижда проектирането и преустройство на съществуваща сграда с капацитет за две допълнителни групи като филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Средец“ СО има повече от 240 чакащи за прием деца в детски градини и ясли. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат осигурени възможност за тяхното разширение. Спецификата на централна градска част не позволява строеж на нови стради поради липса на подходящи незастроени терени. В същото време голямата гъстота на обитаване и огромния брой работещи в зоната обуславят големия недостиг на места. В тази връзка се предлага преустройство на съществуваща сграда общинска собственост с капацитет за две допълнителни групи (по около 18 деца всяка) като филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ III-130-за клуб на инвалида, отреден за обществено обслужваща сграда, в кв. 390, м. съгласно ПУП за „ЗОНИ Г-Центъра (част)“, по плана на гр. София, одобрен с Решение

№ 821, т.21, по Протокол №73/18.12.2014г на СОС. Сградата е съществуваща, построена около 1934г. с три надземни и едно подземно ниво и е общинска собственост.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от стария градски център на гр. София. Имотът и сградата имат изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топло-захранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правоъгълна форма, без денивелация, граничещ от две си страни с улици и площ по графични данни от 349 кв. м.

Съществуващата сграда отговаря на параметрите на зона Ц2, определени 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.

Към момента сградата се ползва от различни институции като – Бюро за Социални услуги към Дирекция "Интеграция на хора с увреждания, програми проекти" на СО, Военно окръжие, Районни Инспектори към 1-РПУ и др., като са намерени алтернативни помещения в район „Средец“ за тяхното преместване.

В сутеренното ниво е разположена детска кухня, захранваща Детска градина № 159 „Олимпийче“ и нейния съществуващ филиал. Самата ДГ № 159 „Олимпийче“ по настоящем се помещава в два преустроени обекта (бивши жилища) в партерните етажи на жилищни сгради находящи се на ул. „Уилям Гладстон“ № 38 и ул. „Христо Белчев“ №13.

Преустройството на сградата на ул. „Христо Белчев“ № 36 и превръщането ѝ в филиал на ДГ № 159 „Олимпийче“ е подходящо поради следните обстоятелства:

- Централната градска част е силно застроена и много гъсто населена, а проблема с недостига на места в детските заведения е изключително тежък.
- Сградата е изцяло общинска, с много добра локация и достатъчно свободно дворно пространство за организиране на открити детски площадки
- Близостта до останалите помещения на ДГ № 159 „Олимпийче“ е важен фактор, който ще улесни логистиката.
- Към момента в сутерена на сградата се помещава детската кухня приготвяща храната за ДГ № 159 „Олимпийче“. С оптимизация на помещенията, оборудването и минимално увеличение на персонала, кухнята може да поеме нуждите и на новите групи.
- Наличието на три надземни етажа ще позволи настаняването на две групи на първи и втори етаж и обособяването на административна част на третия етаж. Това би било полезно за съществуващата част на градината, тъй като ще позволи оптимизация на помещенията чрез преместване на административни функции в новата сграда, и използване на освободените помещения за нуждите на децата. Също така ще даде възможност за откриване на нови функции, които не могат да се поместят в действащите части на 159 ДГ „Олимпийче“ – например кабинет за логопед. Според предварителната оценка двете нови групи могат да бъдат с капацитет 15-18 деца или общо около 36 деца. Точната бройка на децата може да бъде определена след изготвяне на конкретен инвестиционен проект.

- За сградата има изготвено обследване, технически паспорт и архитектурно заснемане. Сградата се нуждае от основен ремонт с оглед изпълняването на всички изисквания към детските заведения и заложените в чл.169 от ЗУТ изисквания. Въпреки това предвиждането е че такъв ремонт би изисквал много по-малко време и средства от изграждане на нова сграда. В случая не са необходими действия като отчуждаване или изкупуване на имоти или изграждане на нова инфраструктура.
- На база на предварителната преценка и консултация със експерти от 01 РС ПБЗН, е преценено че сградата може да изпълни изискванията на Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар след извършване на преустройството. За целта в инвестиционния проект е необходимо да бъде предвидено пожароизвестяване, както и допълнително външно открито метално стълбище което ще осигурява достъп до второто надземно ниво.
- На база на предварителната преценка и консултация със експерти от СРЗИ, е преценено че сградата може да изпълни санитарно-хигиенните изисквания след извършване на преустройството.
- Сроковете за реализация на намерението са много по-кратки отколкото при строеж на нови сгради.
- Възможността за откриване на нови места за две групи в най-гъсто застроената централна част на града е голямо предимство и би допринесла за подобряване на условията в съществуващата детска градина.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:  
 С 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 възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- по-голямо или равно на 5 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- по-голямо или равно на 3 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

Съществуващата нискоетажна сграда е разположена на намалени отстояния и е със сключено застрояване към съседния имот. Сградата е разположена в най-гъсто застроената зона на историческия център и част от нормативните отстояния не могат да бъдат спазени. Въпреки това следва да се отчете липсата на по-подходящи терени и обекти, както и огромната нужда от разкриване на нови места именно в тази зона. При това условие е възможно изпълнение на преустройство на съществуващата сграда във филиал на детската градина при спазване на основните 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 топло съхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 4 от Наредбата се допуска след технико-икономическа оценка устройване на детско заведение или училище в съществуващи сгради, които не отговарят на функционални и териториални изисквания, определени в наредбата, при условие че сградите отговарят на изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 ЗУТ и на експлоатационните показатели на контролируемите параметри за удовлетворяване на основните изисквания към тях. Оценката потвърждава че тези условия могат да бъдат изпълнени с преустройството, което би позволило ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и съществуващата сграда с оглед осигуряването на нови места в детските заведения при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

За обекта е издадена виза от Главния архитект на СО за инвестиционно проектиране на промяна на предназначението от нежилищно в нежилищно (от УПИ III-130 „за клуб на инвалида“ в УПИ III-130 „за филиал на детска градина“), както и за инвестиционно проектиране на ремонт, реконструкция, вътрешно преустройство и монтаж на съоръжение (външна стълба  $H \leq 10\text{m}$ .) за привеждане в съответствие с изискванията на Наредба № I з-1971, изграждане на съоръжение за достъпна среда и достъпен маршрут към съществуващата сграда № 1 разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.24, попадащ в УПИ III130 „за клуб на инвалида“, кв. 390, м. „Зони Г-Центъра“ (част), район „Средец“, съгласно влезлия в сила подробен устройствен план, одобрен с Решение № 821, т. 21 по Протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС.

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. 4 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 преустройството на съществуваща сграда находяща се на ул. „Христо Белчев“ №36 във филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“ с капацитет за две допълнителни групи. Капацитетът на Детска градина № 159 „Олимпийче“, ще се увеличи с около 36 бр. места, в зависимост от инвестиционния проект.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Технико-икономическа оценка

2. АПОС №954 / 03.02.2014 г.
3. Виза за проектиране
4. Проект за решение на Столичен общински съвет (СОС) – 2 бр.
5. Проект за решение на Столичен общински съвет (СОС) на магнитен носител

**С УВАЖЕНИЕ,**

**X**

---

Трайчо Трайков  
Кмет на район "Средец"-СО



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “СРЕДЕЦ”

гр. София 1000, ул. “Лега” № 6, тел. 948 43 17, факс: 986 18 37, [www.sredec-sofia.org](http://www.sredec-sofia.org)

## ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 4 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 2021-2023г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, район „Средец“ СО предвижда проектирането и преустройство на съществуваща сграда с капацитет за две допълнителни групи като филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ III-130 за клуб на инвалида, отреден за обществено обслужваща сграда, в кв. 390, м. съгласно ПУП за „ЗОНИ Г Центъра (част)“, по плана на гр. София, одобрен с Решение № 821, т.21, по Протокол №73/18.12.2014г на СОС. Сградата е съществуваща, построена около 1934г. с три надземни и едно подземно ниво и е общинска собственост.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от стария градски център на гр. София. Имотът и сградата имат изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топло-захранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правоъгълна форма, без денивелация, граничен от две си страни с улици и площ по графични данни от 349 кв. м.

Съществуващата сграда отговаря на параметрите на зона Ц2, определени 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 устройствените зони устройствените параметри за застрояване на терени.

Към момента сградата се ползва от различни институции – социален патронаж, военно окръжие, МВР и др., като са намерени алтернативни помещения в район „Средец“ за тяхното преместване.

В сутеренното ниво е разположена детска кухня захранваща Детска градина № 159 „Олимпийче“ и нейния съществуващ филиал Самата ДГ № 159 „Олимпийче“ по настоящем се помещава в два преустроени обекта (бивши жилища) в партнерните етажи на жилищни сгради находящи се на ул. „Уилям Гладстон“ № 38 и ул. „Христо Белчев“ №13.

Преустройството на сградата на ул. „Христо Белчев“ № 38 и превръщането ѝ в филиал на ДГ № 159 „Олимпийче“ е подходящо поради следните обстоятелства:

- Централната градска част е силно застроена и много гъсто населена, а проблема с недостига на места в детските заведения е изключително тежък.



- Сградата е изцяло общинска, с много добра локация и достатъчно свободно дворно пространство за организиране на открити детски площадки
- Близостта до останалите помещения на ДГ № 159 „Олимпийче“ е важен фактор, който ще улесни логистиката.
- Към момента в сутерена на сградата се помещава детската кухня приготвяща храната за ДГ № 159 „Олимпийче“. С оптимизация на помещенията, оборудването и минимално увеличение на персонала, кухнята може да поеме нуждите и на новите групи.
- Наличието на три надземни етажа ще позволи настеляването на две групи на първи и втори етаж и обособяването на административна част на третия етаж. Това би било полезно за съществуващата част на градината, тъй като ще позволи оптимизация на помещенията чрез преместване на административни функции в новата сграда, и използване на освободените помещения за нуждите на децата. Също така ще даде възможност за откриване на нови функции, които не могат да се поместят в действащите части на 159 ДГ „Олимпийче“ – например кабинет за логопед. Според предварителната оценка двете нови групи могат да бъдат с капацитет 15-18 деца или общо около 36 деца. Точната бройка на децата може да бъде определена след изготвяне на конкретен инвестиционен проект.
- За сградата има изготвено обследване, технически паспорт и архитектурно заснемане. Сградата се нуждае от основен ремонт с оглед изпълняването на всички изисквания към детските заведения и заложените в чл.169 от ЗУТ изисквания. Въпреки това предвиждането е че такъв ремонт би изисквал много по-малко време и средства от изграждане на нова сграда. В случая не са необходими действия като отчуждаване или изкупуване на имоти или изграждане на нова инфраструктура.
- На база на предварителната преценка и консултация със експерти от ДГ РС ПБЗН, е преценено че сградата може да изпълни изискванията на Наредба № 13-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар след извършване на преустройството. За целта в инвестиционния проект е необходимо да бъде предвидено пожароизвестяване, както и допълнително външно открито метално стълбище което ще осигурява достъп до второто надземно ниво.
- На база на предварителната преценка и консултация със експерти от СРЗИ, е преценено че сградата може да изпълни санитарно-хигиенните изисквания след извършване на преустройството.
- Сроковете за реализация на намерението са много по-кратки отколкото при строеж на нови сгради.
- Възможността за откриване на нови места за две групи в най-гъстозастроената централна част на града е голямо предимство и би допринесла за подобряване на условията в съществуващата детска градина.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

С 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 възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- по голямо или равно на 5 m – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- по голямо или равно на 3 m – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

Съществуващата нискоетажна сграда е разположена на намалени отстояния и е със сключено застрояване към съседния имот. Сградата е разположена в най-гъсто застроената зона на историческия център и част от нормативните отстояния не могат да бъдат спазени. Въпреки това следва да се отчете липсата на по-подходящи терени и обекти, както и огромната нужда от разкриване на нови места именно в тази зона. При това условие е възможно изпълнение на преустройство на съществуващата сграда във филиал на детската градина при спазване на основните 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 топло съхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 4 от Наредбата се допуска след технико-икономическа оценка устройство на детско заведение или училище в съществуващи сгради, които не отговарят на функционални и териториални изисквания, определени в наредбата, при условие че сградите отговарят на изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 ЗУТ и на експлоатационните показатели на контролируемите параметри за удовлетворяване на основните изисквания към тях. Оценката потвърждава че тези условия могат да бъдат изпълнени с преустройството, което би позволило ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и съществуващата сграда с оглед осигуряването на нови места в детските заведения при спазването на основните образователните, здравните и техническите изисквания.

ТРАЙЧО ТРАЙКОВ  
КМЕТ НА РАЙОН "СРЕДЕЦ"

Съгласувал  
АЛЕКСАНДЪР ПЕТКОВ  
Зам. кмет на район "Средец"

Съгласувал / Изготвил:  
АРХ. КРИСТИАН ЯРИЧКОВ  
Главен архитект на район "Средец"  
16.08.21г.



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА – СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 9377591, факс 9870855, е-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg),  
<http://www.sofiacouncil.bg>

### ПРОЕКТ

## Р Е Ш Е Н И Е

№ ..... / .....

на Столичния общински съвет

ОТНОСНО: приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за преустройство на съществуваща сграда общинска собственост, находяща се на административен адрес ул. „Христо Белчев“ №36, УПИ III-130, в кв. 390, м. „ЗОНИ Г-Центъра (част)“ по плана на гр. София, филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“ с капацитет за две допълнителни групи

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 26, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015г. 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 условията на чл. 26, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата при проектирането и преустройството съществуваща сграда общинска собственост, находяща се на административен адрес ул. „Христо Белчев“ №36, УПИ III-130, в кв. 390, м.„ЗОНИ Г-Центъра (част)“ по плана на гр. София, филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“ с капацитет за две допълнителни групи

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 Столичния общински съвет*

Съгласувал / Изготвил:  
арх. Анна Пискулева  
Нач.отдел „УТКР“ на район  
„Средец“:  
23.09.21г.

Съгласувал :  
АЛЕКСАНДЪР ПЕТКОВ  
Зам. кмет на район „Средец“:

Съгласувал :  
Цветелина Семерджиева  
Гл. Юрисконсулт отдел „ПМОЧР“ на район „Средец“: