

**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-ВК08-9105/29.06.2021 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение – детска градина и детска ясла в УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица“ по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ21-ГР00-1513/29.06.2021 г. от г-н Теодор Петков – кмет на район „Витоша“ 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 Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение – детска градина и детска ясла в УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица“ 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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВИТОША”

1618 гр. София, ул. “Слънце” №2 www.raionvitosha.com тел. 8187914, ф. 8562960

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

инж. Теодор Петков – кмет на район „Витоша“ - СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на “Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение-детска градина и ясла” в УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица”, 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 „Витоша” предвижда проектирането и изграждането на нова сграда на детско заведение с три яслени и четири градински групи.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения за район „Витоша“ има 591 чакащи за прием деца. Тези деца нямат възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради, при липса на терени за социална инфраструктура.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица” по плана на гр. София. Урегулirаният поземлен имот е общинска собственост и на него ще се реализира публичен обект на социалната инфраструктура в съответствие с предназначението му по действащия подробен устройствен план, както и по 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. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия–част от м.,„Карпузица“ и граничи с улица „Княжевска“ на изток, ул.„Дивна” на юг, ул. „Дъбрава” на запад, и с УПИ П-99 на север. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. В урегулирания поземлен имот съществува едноетажна постройка – неизползваема и саморазрушаваща се и същата трябва да бъде премахната.

Урегулираният поземлен имот е с неправилна трапецовидна форма, с площ по графични данни от 3688 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 с устройствени параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са: плътност на застрояване – макс. 30 %, 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 за детски градини е 25 кв.м/дете, а за детски ясли 20 кв.м/дете. В тази връзка в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено детско заведение с четири градински и три яслени групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид: детска градина и ясла – сграда на образованието (т.1 от Приложение №2 на Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи);
- Капацитет (брой на очакваните деца): 158 деца;
- Брой паралелки (структурни единици): 7 (три яслени и четири градински групи);
- Учебен план: съгласно утвърдените стандарти на МОН;
- Учебни зони: 4 учебни зони за отделните градински групи и 3 за отделните яслени групи;
- Функционални зони за извънкласни дейности: зони за игра на открито, зона за спорт и музикални занимания, административно стопанска зона;

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 широчина на сградата следва да бъде не повече от 10 метра, което води до невъзможност за разполагане на спални, занимални и други помещения.

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 детско заведение с 3 яслени и 4 градински групи съгласно инвестиционното намерение. При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда на детската градина и ясла 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 детска градина в УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица”, гр. София.

Приложения: 1. Технико-икономическа обосновка;



технико-икономическа оценка.pdf

2. Проект на решение.

С уважение,

ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ

Кмет на район „Витоша“ – СО **X**

ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ
КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША

Съгласувал: Радослава Александрова-н-к отдел ПНОУОССЧР

X

Радослава Александрова
началник отдел ПНОУОССЧР



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 “Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение-детска градина и ясла” в УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица”, 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 “Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение-детска градина и ясла” в УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица”, 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 „Витоша“:

X

Радослава Александрова
начальник отдел ПНОУОССЧ

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 „Витоша” предвижда проектирането и изграждането на „Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение-детска градина и ясла”.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица”, гр. София, одобрен със Заповед РД-09-50-02/05.01.1999 г. на Главния архитект на София, потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия—част от м. „Карпузица“ и граничи с улица „Княжевска“ на изток, ул.„Дивна” на юг, ул. „Дъбрава” на запад, и с УПИ II-99 на север. В територията има изградена инфраструктура: улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. В урегулирания поземлен имот съществува едноетажна постройка – неизползваема и саморазрушаваща се. Урегулираният поземлен имот е с неправилна трапецовидна форма, с площ по графични данни от 3688 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 с устройствени параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са: плътност на застрояване – макс. 30 %, 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 за детски градини е 25 кв.м/дете, а за детски ясли 20 кв.м/дете. В тази връзка в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено детско заведение с четири градински и три яслени групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид: детска градина и ясла – сграда на образованието (т.1 от Приложение №2 на Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи);
- Капацитет (брой на очакваните деца): 158 деца;
- Брой паралелки(структурни единици): 7(три яслени и четири градински групи)
- Учебен план: съгласно утвърдените станадарти на МОН;
- Учебни зони: 4 учебни зони за отделните градински групи и 3 за отделните яслени групи;
- Функционални зони за извънкласни дейности: зони за игра на открито, зона за спорт и музикални занимания, административно стопанска зона;

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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната широчина на сградата следва да бъде не повече от 10 метра, което води до невъзможност за разполагане на спални, занимални и други помещения.

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 детско заведение с 3 яслени и 4 градински групи съгласно инвестиционното намерение. При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда на детската градина и ясла 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.