

**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 № СОА22-ВК08-1086/21.01.2022 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на Училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I – за училище, кв. 165б, м. „Зона Б-18“ по плана на гр. София, район „Възраждане“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ22-ДР00-214/21.01.2022 г. от г-жа Савина Савова – кмет на район „Възраждане“ 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 Училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I – за училище, кв. 165б, м. „Зона Б-18“ по плана на гр. София, район „Възраждане“, 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 "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр. СОФИЯ 1303, бул. "Ал. Стамболийски" № 62 тел. 02/9814364, ф. 02/9870794, info@so-vazrazhdane.bg

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

От

Савина Савова – кмет на район „Възраждане“ - СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I - за училище, кв. 165б, м. „Градска част Зона Б-18“, район „Възраждане“, Столична община

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Настоящият доклад е във връзка с изграждане на училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I за училище, кв.165б, м. „Градска част Зона Б-18“, представляващ ПИ с идентификатор 68134.303.341, съгласно КК и КР на Район „Възраждане“ – частна общинска собственост, съгласно Заповед № РВЕ19-РД09-269/06.12.2019г. на кмета на Район „Възраждане“ и Акт за частна общинска собственост № 1576/ 09.12.2019 г.

За горесцитирания имот през 2019 г. с Решение № 28 от 19.12.2019 г. на Столичен общински съвет се дава съгласие за учредяване на безвъзмездно и безсрочно право на строеж на Организация на евреите в България „Шалом“ за целите на Фондация „Частно училище „Роналд Лаудер“ за следните обекти:

- училищната сграда с разгъната застроена площ около 8 500 м² и застроената площ на подземната част е около 5 000 м²;
- Сградата за административно обслужване е на 6 етажа и с височина, по-малка от 20 м., на свързано застрояване със сградата в УПИ VIII 80 за ОО и ЖС със

застроена площ около 160 м². Разгънатата застроена площ на надземната част на административно-обслужващата сграда е около 1 000 м². Застроената площ на подземната част е около 500 м².

Със същото решение се възлага на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за безвъзмездно и безсрочно право на строеж на основание чл. 37, ал. 5 от Закона за общинската собственост, след представяне на съгласуван проект по част „Архитектура“.

С реализирането на проекта Организация на евреите в България „Шалом“ цели да създаде единен учебен комплекс, обхващащ училище с трите курса на обучение – начален, среден и горен, обвързано с предучилищни групи и детска градина с градински и яслени групи. Заявеното желание е за училищен корпус за 384 ученика, разпределени в по две паралелки на клас /общо 24 паралелки/, и детска градина за 112 деца в две яслени, 3 градински и 2 предучилищни групи, административен корпус с културен център.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I - за училище, кв. 165б, м. „Градска част Зона Б-18“, р-н Възраждане, Столична община, действащият регулационен план на „Градска част Зона Б-18“ е одобрен със заповед №РД-50-09-386/ 05.10.1984 г. на главния архитект на гр. София, за кв. 165 б е одобрен Подробен устройствен план – Изменение на План за регулация и застрояване Заповед №РА50-557/30.07.2019г. на гл. арх. на София за поправка ИПРЗ. Имотът е разположен в урбанизирана територия. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правилна форма, издължен в посока север – юг, с площ по графични данни от 8238 кв. м. Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 41, ал. 4 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за училище са: плътност на застрояване – макс. 40 %, интензивност на застрояване – макс. 1,2, озеленена площ – мин. 20 %. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 3, от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на един ученик във вече усвоени жилищни територии е 8 кв.м/ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи и по 12 кв.м/ученик – за училища с капацитет до 16 класни стаи.

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 следните възможности за разполагане на сградите на училищата, детските градини и детските ясли 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 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;

2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- а) по-голямо или равно на 5 m - за учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- б) по-голямо или равно на 3 m - за зоните за спорт за училищата и 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 частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли спрямо регулационните линии, се ограничава възможността да бъде проектирана функционално обвързана сграда, с достатъчно учебни помещения, занимални и спални.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на учебни помещения, спални и занимални на разстояние на мин. 5 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии, в имота може да се разположи сграда с няколко корпуса включваща: 1) училище за всички възрастови групи – начално, основно и средно – по 2 паралелки в клас – 24 паралелки общо, 2) детска градина с 2 предучилищни групи, 3 градински групи и 2 яслени и 3) административен корпус с културен център за общността, съгласно инвестиционното намерение. Сградният комплекс ще даде възможност за посещение на учебно заведение на 384 ученици и на детско заведение за 112 деца.

Отделните корпуси са със следните площи:

- училищен корпус – със ЗП 1 527 м², РЗП – 4 822 м², застроената площ на подземната част е около 3 463 м²;
- детска градина – ЗП – 1 075 м², РЗП – 2 605 м²;
- административен корпус с културен център – ЗП – 682 м², РЗП – 2 440 м², застроената площ на подземната част е 263 м²;
- общи подземни помещения (паркинг и сервизни помещения) – 1 342 м².

Общата застроена площ на всички корпуси на сградата в УПИ I за училище, кв.165б е 3 284 м², общото РЗП е 9 867 м², и подземното ниво е с обща площ 5 068 м². С предложеното застрояване са постигнати следните устройствените параметри за УПИ I:

- плътност на застрояване – 39,86 %
- коефициент на интензивност – 1,20
- минимална озеленена площ в – 20%

При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на достатъчно помещения за спорт и детски площадки за децата;
3. 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;
4. 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 бъдещия учебен комплекс при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Теренът за училище е разположен в изградена и утвърдена жилищна среда. За конкретния имот допускането на намалени отстояния не би влошило експлоатационните качества на комплекса и с оглед заобикалящите го от юг и изток улици от най-нисък клас / VI-обслужващи/. Те са тесни, по тях няма интензивно движение и не се създават предпоставки за пътни инциденти. От запад имотът граничи с локалното платно на бул. „Димитър Петков“, където също няма интензивно движение.

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 Училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I - за училище, кв. 165б, м. м. „Градска част Зона Б-18“, район „Възраждане“, Столична община.

Приложения:

1. Технико-икономическа обосновка;
2. Проект на решение.

С уважение,

X

КМЕТ НА РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“ – 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 Училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I-за училище, кв.165б, м. „Градска част Зона Б -18“, представляващ ПИ с идентификатор 68134.303.341, съгласно КК и КР на Район „Възраждане“

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 Училищен комплекс с корпуси – училище, детска градина, образователен център и сграда за административно обслужване в УПИ I-за училище, кв.165б, м. „Градска част Зона Б -18“, представляващ ПИ с идентификатор 68134.303.341, съгласно КК и КР на Район „Възраждане“

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
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ:**

.....
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

**Съгласувал
юрист, район „Възраждане“:**

X

Михаела Ралчева
ст.юрк. при район "Възраждане" - СО