

**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 № 22-ВК08-6565/21.04.2022 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за преустройство на съществуваща сграда във филиал за две групи на детска градина № 18 «Детски свят» в УПИ VII-за БОДК, кв. 35, м. „Трета извънградска част“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.107.335, с административен адрес гр. София, район „Средец“, ул. „Цар Иван Асен II“ № 91

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с получени с № САГ22-ДР00-1227/03.05.2021 г. в Направление „Архитектура и градоустройство“ от г-н Трайчо Трайков – кмет на район „Средец“ 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 № 18 «Детски свят» в УПИ VII-за БОДК, кв. 35, м. „Трета извънградска част“ по плана на гр. София, имот с идентификатор 68134.107.335, с административен адрес гр. София, район „Средец“, ул. „Цар Иван Асен II“ № 91, 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.

XГЛАВЕН 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. "Леге" № 6, тел. 948 43 17, факс 986 18 37, www.sredets-sofia.org

№РСЦ21-ВК91-803

ДО:

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

**Председател на Столичен
общински съвет**

ДОКЛАД

Относно :

1. Делегиране права на кмета на СО-район „Средец“, във връзка с депозиране на искане до областен управител на Областна администрация- област София за предоставяне за управление на Столична община на имот с идентификатор 68134.107.335, представляващ УПИ VII- „за БОДК“, кв. 35, м. „Трета извънградска част“, с административен адрес ул. „Цар Иван Асен“ № 91 с площ по графични данни 417 кв.м, заедно с изградената в имота двуетажна сграда с идентификатор 68134.107.335.1, със застроена площ 93 кв.м, акт за частна държавна собственост № 133, том СХІ, рег. 44932 от 07.10. 2011г., издаден от Служба по вписванията, гр. София, съгласно чл. 15, ал. 2 от Закона за държавната собственост.

2. Делегиране права за сключване на договор между кмета на СО-район „Средец“ и областен управител на Областна администрация- област София за предоставяне за управление, безсрочно, за горепосочения обект, съгласно чл. 6. ал. 3 от ППЗДС.

3. Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за преустройство на съществуваща сграда, находяща се на административен адрес гр. София, район Средец, ул. „ЦАР ИВАН АСЕН II“ № 91, УПИ VII, в кв. 35, м. Трета извънградска част - съгласно ЗРП, одобрен със заповед №РД50-09-198/18.10.1991г. от Гл. арх. на София, във филиал на Детска градина № 18 „Детски свят “ с капацитет за две допълнителни яслени групи.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С настоящето, внасям доклад да ми бъдат делегирани права, в качеството ми на кмет на СО-район „Средец“ във връзка с депозиране на искане за предоставяне за управление на Столична община на имот с идентификатор 68134.107.335, представляващ УПИ VII- „за БОДК“, кв. 35, м. „Трета извънградска част“, с административен адрес ул. „Цар Иван Асен“ № 91 с площ по графични данни 417 кв.м, заедно с изградената в имота двуетажна сграда с идентификатор 68134.107.335.1 , със застроена площ 93 кв.м, собственост на Областна администрация - Област София - акт за частна държавна собственост № 133, том СХІ, рег. 44932 от 07.10. 2011г., издаден от Служба по вписванията, гр. София.

Във връзка с гореизложеното, Моля да ми бъдат делегирани и права за сключване на договор с областен управител на Областна администрация- област София за предоставяне за управление, безсрочно за филиал на детска градина на горепосочения обект, съгласно чл. 6. ал. 3 от ППЗДС.

Съгласно чл. 6. ал. 3 от ППЗДС - имоти - частна държавна собственост, могат да се предоставят за управление на общини за изпълнение на техните функции със заповед на областния управител. За целта областният управител сключва договор, в който се уреждат правата и задълженията на двете страни.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 2 изречение второ от Закон за държавната собственост и чл. 6, ал. 3 от Правилника за прилагане на закона за държавната собственост, имот -частна държавна собственост може да бъде предоставен за управление на Столична община за преустройство на съществуваща сграда като филиал на Детска градина № 18 „Детски свят“.

С писмо с изх. № РСЦ21-ДИ05-482-1/18.03.2022г. на СО-район „Средец“ и вх. № ОА23-3489/18.03.2022г. сме поискали писмено становище от страна на Областна администрация - област София във връзка с безвъзмездно предоставяне на Столична община на горечитирания недвижим имот за филиал на детска градина.

С писмо с вх. РСЦ21-ДИ05-482-2/04.04.2022г. на СО-район „Средец“ и изх. № ОА23-4446/04.04.2022г. на Областна администрация - област София **е изразено положително становище за безвъзмездно предоставяне на имота на Столична община за филиал на детска градина при спазване на съответните нормативни актове.**

Планираме след делегиране на права и одобрение на искането от страна на областен управител на Областна администрация- област София, в подписаният между администрациите договор, да бъдат включени следните задължителни клаузи:

1. Предмет на договора ще бъде предоставяне за управление на имот частна държавна собственост № 133, том СХІ, рег. 44932 от 07.10. 2011г., издаден от Служба по вписванията, гр. София за преустройство на съществуваща сграда и прилежащ терен (двор) като филиал на Детска градина № 18 „Детски свят“, с капацитет за две допълнителни яслени групи (по 18 деца всяка).

2. Срок на договора - безсрочно.

3. Права и задължения на страните.

3.1 Областна администрация – Област София се задължава:

3.1.1 да предаде имота на определени от кмета представители на Столична община посочения имот с протокол-опис;

3.1.2 да съгласува проектите за възстановяване и реконструкция;

3.1.3 да поиска разрешение за строеж в едноседмичен срок от одобряване на работните проекти;

3.1.4 да подпише акт образец № 15 от Наредба № 3 от 2003 за съставяне на актове и протоколи по време на строителството;

3.1.5 да подпише количествено-стойностна сметка за обекта;

3.1.6 да осъществява контрол по всяко време чрез свои представители относно изпълнението на поетите по силата на договора задължения, да дава предписания при констатирани нарушения, да следи за използването на обекта съобразно предмета на договора.

3.2 Столична община се задължава да извърши на свой риск и за своя сметка, следното:

3.1.1 да приеме обекта с протокол-опис;

3.1.2 да изготви проекти в обем и съдържание, съгласно изискванията на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове за възстановяване и реконструкция на описания имот съгласно новото предназначение;

3.1.3 да съгласува проектите със съответните инстанции и институции;

3.1.4 да одобри изготвените проекти;

3.1.5 да издаде разрешение за строеж на името на Областната администрация;

3.1.6 да подготви необходимите документи и доклад за разрешаване ползването на обекта.

3.1.7 да ползва обекта съобразно неговото ново предназначение и с грижата на добър стопанин;

3.1.8 да предаде на Областната администрация заверени копия от финансово-счетоводните документи, свързани с проектирането, надзора и изграждането на обекта, доказващи неговата стойност.

3.1.9 Столична община има правото да реализира реконструкцията на описания имот, съобразно одобрените проекти и разрешението за строеж, за своя сметка, без предварително съгласуване с Областна администрация, като проведе процедури за избор на изпълнител по ЗОП, проектиране, надзор и изграждане на обекта

3.1.10 Столична община се задължава да застрахова имота и да плаща дължимите такси, да извършва необходимите ремонти и да заплаща всички консумативи по експлоатацията на обекта като открие партии на свое име пред съответните експлоатиращи предприятия.

4. Прекратяване на договора:

4.1 с изтичане на срока на договора;

4.2 по взаимно съгласие;

4.3 при използване на имота не съобразно предназначението за което е предоставен за управление;

В подкрепа и като предложение за допълване на списъка по 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 яслени групи като филиал на Детска градина № 18 „Детски свят“.

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 сгради 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 яслени групи (по около 18 деца всяка) като филиал на Детска градина № 18 „Детски свят“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ VII, в кв. 35, м. Трета извънградска част – съгласно ЗРП, одобрен със заповед №РД50-09-198/18.10.1991г. от Гл. арх. на София, с административен адрес гр. София, район Средец, ул. „ЦАР ИВАН АСЕН II“ № 91. Сградата е съществуваща, с два надземни и едно полуподземно ниво и към настоящия момент е частна държавна собственост.

Имотът е разположен в урбанизирана територия в централната градска част 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 417 кв. м.

Съществуващата сграда отговаря на параметрите на зона Жс, 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.

Сградата е построена като жилищна, в следствие е използвана за различни функции, като последното предназначение е за ресторант. Към момента сградата не се използва.

Преустройството на сградата на ул. „ЦАР ИВАН АСЕН II“ № 91 и превръщането ѝ в филиал на ДГ № 18 за две яслени групи 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 с много добра локация и достатъчно свободно дворно пространство за организиране на открити детски площадки

- Близостта до останалите помещения на ДГ № 18 „Детски свят“ е важен фактор, който ще улесни логистиката.

- Наличието на два надземни етажа и възможната пристройка ще позволи настаняването на две яслени групи на първи и втори етаж. 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 са налични одобрени строителни книжа и УВЕ за „Рибен ресторант“ от 2004г.. 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 за изграждане на нова инфраструктура.

- Сроковете за реализация на намерението са много по-кратки отколкото при строеж на нови сгради.

- Възможността за откриване на нови места за две нови яслени 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 устройване на детско заведение или училище в съществуващи сгради, които не отговарят на функционални и териториални изисквания, определени в тази наредба, 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. съгласно чл. 26, ал. 4 от Наредбата. 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.

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
4. Проект за решение на Столичен общински съвет (СОС) – 2 бр.
5. Проект за решение на Столичен общински съвет (СОС) на магнитен носител
6. Писмо с изх. № РСЦ21-ДИ05-482-1/18.03.2022г. на СО-район „Средец“;
7. Писмо с вх. РСЦ21-ДИ05-482-2/04.04.2022г. на СО-район „Средец“.

С УВАЖЕНИЕ,

X

Трайчо Трайков
Кмет на СО-район "Средец"



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 9377591, факс 9870855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

Р Е Ш Е Н И Е

№ /.....

на Столичния общински съвет

ОТНОСНО:

1. Делегиране на права на кмета на СО-район „Средец“, във връзка с депозиране на искане до областен управител на Областна администрация- област София за предоставяне за управление на Столична община на имот с идентификатор 68134.107.335, представляващ УПИ VII- „за БОДК“, кв. 35, м. „Трета извънградска част“, с административен адрес ул. „Цар Иван Асен“ № 91 с площ по графични данни 417 кв.м, заедно с изградената в имота двуетажна сграда с идентификатор 68134.107.335.1, със застроена площ 93 кв.м, акт за частна държавна собственост № 133, том СХІ, рег. 44932 от 07.10. 2011г., издаден от Служба по вписванията, гр. София, съгласно чл. 15, ал. 2 от Закона за държавната собственост.

2. Делегира права за сключване на договор между кмета на СО-район „Средец“ и областен управител на Областна администрация- област София за предоставяне за управление, безсрочно, за горепосочения обект, съгласно чл. 6. ал. 3 от ППЗДС.

3. Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за преустройство на съществуваща сграда, находяща се на административен адрес гр. София, район Средец, ул. „ЦАР ИВАН АСЕН II“ № 91, УПИ VII, в кв. 35, м. Трета извънградска част – съгласно ЗРП, одобрен със заповед №РД50-09-198/18.10.1991г. от Гл. арх. на София, във филиал на Детска градина № 18 „Детски свят “ с капацитет за две допълнителни яслени 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 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Делегира права на кмета на СО-район „Средец“ да депозира искане до областен управител на Областна администрация – област София за предоставяне за управление на Столична община на имот с идентификатор 68134.107.335, представляващ УПИ VII- „за БОДК“, кв. 35, м. „Трета извънградска част“, с административен адрес ул. „Цар Иван Асен“ № 91 с площ по графични данни 417 кв.м, заедно с изградената в имота двуетажна сграда с идентификатор 68134.107.335.1, със застроена площ 93 кв.м, акт за частна държавна собственост № 133, том СХІ, рег. 44932 от 07.10. 2011г., издаден от Служба по вписванията, гр. София, съгласно чл. 15, ал. 2 от Закона за държавната собственост.

2. Делегира права за сключване на договор между кмета на СО-район „Средец“ и областен управител на Областна администрация-област София за предоставяне за управление, безсрочно, за горепосочения обект, съгласно чл. 6. ал. 3 от ППЗДС.

3. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).

4. Дава съгласие за преустройство при условията 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 на съществуваща сграда, находяща се на административен адрес гр. София, район Средец, ул. „ЦАР ИВАН АСЕН II“ № 91, УПИ VII, в кв. 35, м. Трета извънградска част – съгласно ЗРП, одобрен със заповед №РД50-09-198/18.10.1991г. от Гл. арх. на София, във филиал на Детска градина № 18 „Детски свят “ с капацитет за две допълнителни яслени групи.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на.....2022г., Протокол №....., точка.....от дневния ред, по доклад №.....и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Председател Столичния общински съвет

Съгласувал / Изготвил:

АРХ. КРИСТИАН ЯРИЧКОВ
Главен архитект на район
„Средец“-СО:
.....2022г.

Съгласувал :

АРХ. НИКОЛАЙ ХРИСТОВ
Зам. кмет на район „Средец“-СО:

Съгласувал :

АЛЕКСАНДЪР ПЕТКОВ
Зам. кмет на район „Средец“-СО:

Съгласувал/ Изготвил:

Ваня Мичева
Началник на отдел ПИОЧР

Съгласувал:

Борислав Примов
Секретар на район „Средец“-СО: