



X САГ23-ДР00-1954-[2]/19.0...

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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Към № СОА23-ВК08-8777/19.06.2023 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Средно училище с общежитие и спортен център в имот с идентификатор 68134.905.732, УПИ I-732-за училище, общежитие и спорт, кв. 136, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, район „Лозенец“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ23-ДР00-1954/18.07.2023 г. от г-н Константин Павлов – кмет на район „Лозенец“ 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 Средно училище с общежитие и спортен център в имот с идентификатор 68134.905.732, УПИ I-732-за училище, общежитие и спорт, кв. 136, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, район „Лозенец“, 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 учебното заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

19.7.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Изготвил чрез АИСНАГ:

арх. Николай Каменов

директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“

ДО

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

ОТ

Д-р инж. Константин Павлов – Кмет на район „Лозенец“ – СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие при прилагане на намалени отстояния при изграждане на средно училище с общежитие и спортен център в УПИ-I-732 „За училище, общежитие и спорт“ ПИ 68134.905.732, кв. 136, находящ се в м. „Витоша – ЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“ – Столична община

Уважаеми г-н Георгиев,

Уважаеми Госпожи и Господа общински съветници,

Във връзка с инвестиционно намерение на „Училищни имоти“ ООД, представям на Вашето внимание технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния за изграждане на бъдещо средно училище с общежитие и спортен център на основание 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.

Искането е постъпило в Район „Лозенец“ с рег. № РЛЦ23-ТД26-708/04.04.2023 г. във връзка с инвестиционно намерение на „Училищни имоти“ ООД за изграждане на нова училищна сграда за нуждите на Българско частно средно училище „Св. Константин – Кирил Философ“, гр. София.

Теренът е разположен в урбанизирана територия – поземлен имот с идентификатор 68134.905.732 по КККР, за който е отреден УПИ I-732 „за училище, общежитие и спорт“, кв. 36, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, гр. София, район „Лозенец“ и за него е в сила Подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РА50-686/27.09.2021 г. на Главния архитект на Столична община и

кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, изм. със Заповед № 18-1027/28.01.2022 г. на Началника на СГКК – гр. София.

За имота е издадена виза за проектиране на 06.04.2022 г. от Главния архитект на Столична община. Имотът е разположен в застроена урбанизирана територия със съществуваща инфраструктура и е с площ 3 593 м². Формата му е удължена, трапецовидна. Съгласно действащия ПУП, имотът изцяло заема кв. 3б, като граничи от четири страни с улици – бъдещи или изградени.

УПИ I-732 „за училище, общежитие и спорт“ попада в „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община и с устройствени параметри, указани във визата за проектиране: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт 3,0; минимална озеленена площ 30%; максимална кота корниз 20 м, които са задължителни; предимно за обекти на общественото обслужване; минимум 10% от УПИ трябва да е висока дървесна растителност.

Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 3 от Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, необходимата площ на терен за училище в усвоени градски територии за училище с капацитет над 16 класни стаи се определя нормативно с 8 кв.м/ученик, т.е. УПИ I-732 „за училище, общежитие и спорт“ нормативно обезпечава училищна сграда за 449 деца.

Представеното инвестиционно намерение предвижда нова четириетажна училищна сграда с капацитет 350 ученици и потенциал за увеличаване на бройката, с общежитие и спортен център за нуждите на училището и при спазване на указаните във визата устройствени параметри. С представеното инвестиционно намерение не се предлага да бъдат допускани намалени отстояния по смисъла на ЗУТ до съседни имоти или сгради, включително през улица.

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:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:

а) по-голямо от 15 м от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо от 5 м от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

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

а) по-голямо или равно на 5 m от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо или равно на 3 m от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

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

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ и б. „б“ от Наредбата не е възможно ефективно и целесъобразно използване на терена.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на частите от сградите с учебни помещения в училищата на разстояние мин. 5 m от границите на имота и на останалите помещения на мин. 3 m. от границите на имота, в терена може да се изгради нова училищна сграда с общежитие и спортен център, съгласно инвестиционното намерение.

При това разположение на бъдещото разширение е възможно и ефективното строително изпълнение на пристройките на учебното заведение, 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 терена на I-732 „за училище, общежитие и спорт“ при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД02-20-3 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 средно училище с общежитие и спортен център.

Приложения :

1. Заявление от „Училищни имоти“ ООД;
2. Технико-икономическа оценка;
3. Проект за решение;
4. Виза за проектиране на Главния архитект на СО.



Заявление и документация.pdf



ТИО.docx



Проект решение на СОС.doc



Виза.pdf

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X

Константин Павлов

КМЕТ НА РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"

Подписано от: KONSTANTIN PETROV PAVLOV



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, тел.02893 77 591, факс 02/ 98 70 855,
е mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на при изграждане на средно училище с общежитие и спортен център в УПИ-І-732 „За училище, общежитие и спорт“ ПИ 68134.905.732, кв. 136, находящ се в м. „Витоша – ЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“ Столична община

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, 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.

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-02-20-3/21.12.2015 г. 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 средно училище с общежитие и спортен център в УПИ-І-732 „За училище, общежитие и спорт“ ПИ 68134.905.732, кв. 136, находящ се в м. „Витоша – ЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“ Столична община

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

Председател на Столичния

общински съвет:

Георги Георгиев

Гл.юрисконулт на
район „Лозенец“ - СО:
