



X САГ23-ДР00-1832-[1]/06.0...

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-ВК08-9672/05.07.2023 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на Училище с актова зала и детско заведение в имот с идентификатор 68134.1932.2144, УПИ VI-за училище с актова зала и детско заведение, кв. 6, м. „Манастирски ливади – запад“ по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ23-ДР00-1832/05.07.2023 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 Училище с актова зала и детско заведение в имот с идентификатор 68134.1932.2144, УПИ VI-за училище с актова зала и детско заведение, кв. 6, м. „Манастирски ливади – запад“ 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 учебното и детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

6.7.2023 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“



Столична община

Входящ №

СОА23-ВКОВ-9672

Регистриран на 05.07.2023

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „ВИТОША“

гр. София 1618, ул. „Слънце“ № 2; www.raionvitosha.eu; тел. 028187914; факс 028562960

ДО
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СО Район Витоша
Ул. Слънце, № 2, София 1618
тел 02/8187943
№ Р8723-8КОВ-1066
от 05.07.2023 11:50:13
www.raionvitosha.eu
Личен код: X540M3UN9L7

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Приложено Ви изпращам доклад за приемане от СОС на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „УЧИЛИЩЕ С АКТОВА ЗАЛА И ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI – "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади – запад", район Витоша, по плана на гр. София.

Приложение:

- Доклад от инж. Теодор Петков, Кмет на СО – район „Витоша“ с Приложение № 1 – Технико-икономическа оценка и Приложение № 2 – Обемно устройствено и функционално проучване – 2 екземпляра;
- Проект за Решение на СОС – 2 екземпляра.

КМЕТ НА Р-Н „ВИТОША“

ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ

Изготвил:

арх. Мирослав Русев / Главен архитект на Район „Витоша“ /

Писмото се издава в 3 (три) екземпляра - 1 (един) за класиране в деловодството, 1 (един) за изготвилния документа и 1 (един) за адресата, в едно с приложението. Изпраща се на хартиен носител, поради наличие на оригинални документи в приложението.

**ДО
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
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 „УЧИЛИЩЕ С АКТОВА ЗАЛА И ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади - запад", район Витоша, по плана на гр. София.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С договор № СОА20-ДГ67-23/13.03.2020г. за безвъзмездно прехвърляне на право на собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, разположен в местност „Манастирски ливади – запад“, става публична общинска собственост.

Столична Община има инвестиционни намерения за изграждане на „Училище с актова зала и детско заведение“ в имота. Във връзка с инвестиционното намерение е възложено, изработено и прието обемно устройствено и функционално проучване на терена.

Към момента на територията на местност „Манастирски ливади – запад“, описаният поземлен имот е единственият, на който е възможно веднага да бъдат изградени училище и детско заведение със значителен капацитет, който да задоволи голяма част от потребностите на жителите в местността. Всички останали имоти, за които с цялостния застроителен и регулационен на местността от 1999г. е било предвидено публично мероприятие за изграждане на училища или детски заведения представляват или частна собственост или са били преотредени за други цели. Поземлените имоти в УПИ I-за училище в кв. 53 на м. Манастирски ливади - запад не са отчуждени.

Предвид характера и демографската структура на населението на местността, а именно предимно млади семейства с деца, изграждането на такъв обект е от първостепенно значение за Столична община.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади - запад", район Витоша, по плана на гр. София. Урегулirаният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия – част от м. „Манастирски ливади - запад“ и граничи с улица „Казбек“ на юг. На изток, запад и север УПИ VI - "за училище с актова зала и детско

заведение" граничи с урегулирани поземлени имоти – частна собственост, с изградени в тях многофамилни жилищни сгради, сграда със смесено предназначение и общественообслужваща сграда. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. Имотът е със сравнително правилна форма, с площ от 6506 кв.м. Лицето на УПИ VI- "за училище с актова зала и детско заведение" е приблизително 86 метра.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от „Закон за устройството и застрояването на Столичната община“, както и 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 изграждане на училища са: плътност на застрояване - максимум 40 %; коефициент на интензивност - максимум 1,2; минимална озеленена площ - 20 %.

Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 3 от „Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“, най-малката площ на терен за училище в усвоени градски територии се определя с норматив по 8 кв.м./ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от „Закон за устройството и застрояването на Столичната община“, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски заведения, са: плътност на застрояване – максимум 30 %; минимална озеленена площ – 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.

Във връзка с тези ограничения, при максимално ползване на позволените градоустойствени параметри, в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено училище и детско заведение със следния капацитет и характеристики:

- училище с 21 паралелки (7 класа - от I-ви до VII-ми клас включително), като всяка паралелка се състои от максимум 26 броя ученици. Общ брой на учениците: 546;
- детска градина: 4 групи, всяка от които се състои от по 22 деца. Общ брой на децата: 88;
- многофункционална зала „Дом на българите, живеещи в чужбина „Родна стряха“ с минимален капацитет 100 места за посетители (условие по договор за безвъзмездно прехвърляне на право на собственост);
- открити площадки за игра за всяка група от детската градина – общо 4 бр., както и отделна физкултурна площадка;
- 2 бр. открити комбинирани терена за футбол, баскетбол, волейбол, хандбал, както и 3 бр. лекоатлетически коридора за бегови дисциплини - за училището.

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 училищата и детските заведения в урегулираните поземлени имоти спрямо уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
 - а) по-голямо от 15 m - за частите от сградите с 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 частите от сградите с 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 частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.) и за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

С цел реализиране на инвестиционното намерение по технико-икономически целесъобразен и функционален начин е възложено изработването на обемно устройствено и функционално проучване. С проучването са разработени няколко варианта за разполагане на застрояването и е установено, че при спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3 от Наредбата може да бъде реализирано застрояване при което са налице следните недостатъци: по-малък капацитет на сградите, концентрирано застрояване в средата на имота; недостатъчно пространство за външни спортни игрища в имота; недостатъчно пространство за училищен двор. (виж Обемно устройствено и функционално проучване – приложение № 2).

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата, а именно разполагане на застрояването на намалени отстояния, е възможно ефективно строително изпълнение по отношение на сградата и нейните функционални връзки и елементи, и реализиране на инвестиционните намерения, 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 училището и детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

Уважаеми госпожи и господа,

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от „Закон 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 намаления отстояния при проектирането и изграждането на „УЧИЛИЩЕ С АКТОВА ЗАЛА И ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади - запад", район Витоша, по плана на гр. София.

Приложения:

1. Технико-икономическа обосновка;
2. Обемно устройствено и функционално проучване;
3. Проект на решение.

С уважение,

ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ

Кмет на Район „Витоша“ – СО

съгласувал:

/ Радослава Александрова – инициативен отдел ПНОУОССЧР към Район „Витоша“ – СО /

изготвил:

/ арх. Мирослав Русев – Главен архитект на Район „Витоша“ – 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 „УЧИЛИЩЕ С АКТОВА ЗАЛА И ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади - запад", район Витоша, по плана на 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 „УЧИЛИЩЕ С АКТОВА ЗАЛА И ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади - запад", район Витоша, по плана на 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:

Георги Георгиев

Юрист от район „Витоша“:

7
397