



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

От:

1. Д-р Ваня Тагарева - зам.председател на СОС и председател на ПК по обществен ред и сигурност
2. Бойко Димитров – зам. председател на СОС
3. Антон Хекимян - общински съветник
4. Димитър Шалъфов – общински съветник
5. инж. Ивайло Кукурин – кмет на район „Младост“ СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: "Преустройство и промяна на предназначението на административна сграда с медицински център, учебни и конферентни зали и заведение за хранене в сграда на образованието за обучение на ученици от VIII-XII клас към частна професионална гимназия по дигитални науки „СофтУни-Светлина“, находяща се в УПИ I-„за офиси и магазини“, ПИ 68134.4090.1312, кв. 17а, м. „Младост 2“, СО р-н Младост, гр. София, бул. „Ал. Малинов“ №78.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Младост“ е постъпило заявление с вх.№ РМЛ24-АПО0-207/29.10.2024г. от „СофтУни Кампус“ ЕООД, собственик на Административна сграда с медицински център, учебни и конферентни зали и заведение за хранене с идентификатор 68134.4090.1312.1, находяща се в УПИ I-„за офиси и магазини“, ПИ 68134.4090.1312, кв. 17а, м. „Младост 2“, с предложение да бъде приета технико-икономическа оценка на инвестиционно намерение за преустройство и промяна на предназначението в сграда на образованието за обучение на ученици от VIII-XII клас към частна професионална гимназия по дигитални науки „СофтУни-Светлина“, във връзка с 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.

Сградата, предмет на промяната, е съществуваща, изградена като административно-обслужваща с медицински център, по одобрен проект и разрешение за строеж № 862/11.12.2006г. от Главния архитект на София. Въведена е в експлоатация с разрешение за ползване № ДК-07-134/12.03.2009г., издадено ДНСК, като са спазени всички действащи нормативни документи при построяването и въвеждане в експлоатация. Впоследствие тя е била преустроена и част от нея е с променено предназначение в самостоятелни обекти за учебни и конферентни зали с Удостоверения за въвеждане в експлоатация съответно № 185/04.03.2021г. и № 381/23.04.2021г., издадени от Главния архитект на Столична община.

Имотът, в който се намира сградата, представлява УПИ I - „за офиси и магазини“, кв. 17а, м. „Младост 2“ по действащия план на гр. София, одобрен с решение № 549 по протокол № 45/29.07.2009г. на СОС. Имотът е урегулиран, разположен в урбанизирана територия, утвърдена като обществено обслужваща и учебна зона. В близост са Американски колеж, Българско школо и бъдеща детска градина. В територията има изградена отлична инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи. В близост е до автобусна спирка и Метростанция „Ал. Теодоров Балан“, като пешеходния достъп е по съществуващи обособени маршрути.

Към момента сградата е с установен статут на ползване като филиал с учебни зали към частна професионална гимназия по дигитални науки "СотфтУни Будител".

Съществуващата сграда е реализирана при спазване на показателите на застрояване действали по време на построяването ѝ, преди влизане в сила на действащия Общ устройствен план на Столична община. С промяната на предназначението на сградата не се предвижда намеса в дворното пространство, не се предвижда съществена промяна на вертикалната планировка и озеленяването в имота.

Съгласно чл.26, ал.4 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддръжане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата се допуска след технико-икономическа оценка устройване на детско заведение или училище в съществуващи сгради, които не отговарят на функционални и териториални изисквания, определени в Наредбата, 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.

Със приложените становища към техническата оценка и устройствения анализ се доказва на основание чл.26, ал.4, възможността от устройване на училище в съществуващата сграда, която отговаря на изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 ЗУТ и на експлоатационните показатели на контролируемите параметри за удовлетворяване на основните изисквания към тях.

Доказана е възможността от ефективното икономично строително изпълнение на промяната на новата сграда за училище при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва: 1. правилно функционално и планировъчно решение; 2. осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, включително

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.

Съгласно чл.26, ал.6 от същата Наредба се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване и/или промяна на предназначението на съществуващи сгради, нормативните разстояния от 15м да се намалят до 5 м за учебните и до 3 м за неучебните помещения, с мотивирано решение на Общинския съвет, въз основа на извършена технико-икономическа оценка.

Сградата с идентификатор 68134.4090.1312.1 е разположена на отстояние 10м от северозападната граница на имота, граниеща с второстепенна улица – Алея „Фloyd Бляк“, без интензивно движение. Тя е в свързано застрояване от юг, а по източната регулационна граница на имота, граничи с обществен паркинг. Пред източната граница на имота, на разстояние 9м, се намира предишно трасе на бул. „Ал. Малинов“, което не е потвърдено съгласно действащия регулационния план, но е действащо към момента.

След извършения устройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата, се установи, че съществуващата сграда може да промени предназначението си в сграда на образованието при запазване на намалени отстояния до границите на имота и не е възможно преструктуриране на сградата за спазването им. Към технико-икономическата оценка са приложени схеми с обозначени ограничителни линии, доказващи възможността за разполагане на учебните и неучебните помещения в съответствие с допустимите намалени отстояния по чл. 26, ал. 6 от Наредбата.

При одобряване на намалените отстояния по чл. 26, ал. 6 е възможно и ефективно икономично строително изпълнение на промяната на предназначението на сградата за училище при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания.

В Столична община нуждата от нови учебни сгради се увеличава непрекъснато. „СофтУни“ е с утвърдена репутация и единствената по рода си елитна гимназия за дигитални науки с голямо обществено значение. „СофтУни Светлина“ е акредитирана от Министерството на образованието и е първата частна професионална гимназия по дигитални науки, която предлага образование в 3 от най-ключовите и перспективни професионални области днес, член е на Световната верига училища „Образование 3000“ (под егидата на „Юнеско“), на Българската асоциация на частните училища, на „Асоциация на Кеймбридж училищата в България“, както и на проекта за дигитално образование на Университета Станфорд – Digital Media Academy. Към момента дружеството на „ЧПГДН СофтУни Светлина“ ООД е пререгистрирано, като дружество „ЧПГДН СофтУни Будител“ ЕООД.

Развитието в дейността на компаниите в учебните дейности налага необходимостта от разширяване на материалната база и необходимост от нови учебни сгради. Съгласно заданието за проектиране е определен бъдещия капацитет на училищната сграда – около 180 ученици при едностранен режим на обучение. Икономически

обоснована е промяната на настоящата заварена сграда, която отговаря на изискванията на Наредбата и може лесно да бъде преустроена в учебна сграда.

Уважаеми госпожи и господа,

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 19 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 изпълнението на строеж: "Преустройство и промяна на предназначението на административна сграда с медицински център, учебни и конферентни зали и заведение за хранене в сграда на образованието за обучение на ученици от VIII-XII клас към частна професионална гимназия по дигитални науки „СофтУни-Светлина“, находяща се в УПИ I-„за офиси и магазини“, ПИ 68134.4090.1312, кв. 17а, м. „Младост 2“, СО р-н Младост, гр. София, бул. „Ал. Малинов“ №78.

Приложения:



1. Обяснителна записка и документ



2. Ситуация.pdf



3. Схема за определяне на дос



4. Етаж -1.pdf



5. Етаж -2.pdf



6. Етаж -3.pdf

С уважение,

7.11.2024 г.



Възстановим подпис

X

Зам. председател на СОС

X

Бойко Димитров

Зам. председател на СОС

7.11.2024 г.



Възстановим подпис



Възстановим подпис

X

Общински съветник

X

Димитър Шалъфов

Общински съветник

X

инж. Ивайло Кукурин

Кмет на СО-район "Младост"

Изготвил:

Възстановим подпис

X

Росица Семова

Гл. архитект на р-н "Младост" 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 2024 година

За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: "Преустройство и промяна на предназначението на административна сграда с медицински център, учебни и конферентни зали и заведение за хранене в сграда на образованието за обучение на ученици от VIII-XII клас към частна професионална гимназия по дигитални науки „СофтУни-Светлина“, находяща се в УПИ I-„за офиси и магазини“, ПИ 68134.4090.1312, кв. 17а, м. „Младост 2“, СО р-н Младост, гр. София, бул. „Ал. Малинов“ №78.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 19 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 изпълнението на строеж: "Преустройство и промяна на предназначението на административна сграда с медицински център, учебни и конферентни зали и заведение за хранене в сграда на образованието за обучение на ученици от VIII-XII

клас към частна професионална гимназия по дигитални науки „СофтУни-Светлина“, находяща се в УПИ I-„за офиси и магазини“, ПИ 68134.4090.1312, кв. 17а, м. „Младост 2“, СО р-н Младост, гр. София, бул. „Ал. Малинов“ №78.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024 г., Протокол №, точка от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

.....
Цветомир Петров

Юрист от администрацията на СО-район „Младост“:

