

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”**

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО:**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ****ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

(На Ваш № СОА24-ВК08-18615/31.12.2024 г.)

КОПИЕ ДО:**Г-Н КОНСТАНТИН ПАВЛОВ****КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ”**

(На Ваш № РЛЦ24-ВК91-745/31.12.2024 г.)

ОТНОСНО: Становище във връзка с изпратен доклад от Кмета на район „Лозенец“ за приемане на технико-икономическа оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния за разширение и надстрояване на съществуваща сграда на 174 ДГ „Фюм“, УПИ XVIII „за детска градина“, ПИ 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

След разглеждане на внесените в Столичен общински съвет доклад от Кмета на район „Лозенец“ за приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния за разширение и надстрояване на съществуваща сграда на 174-та детска градина „Фюм“, находяща се в УПИ XVIII „за детска градина“, ПИ с идентификатор 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“, и приложените към него допълнителни графични и текстови материали, изразяваме следното становище:

За обекта е издадена виза за проектиране от гл. архитект на СО, от дата 12.04.2024 г., която е редовно съобщена на заинтересованите лица без постъпили възражения и е влязла в законна сила на 29.05.2024 г.

Видно от изработената към настоящия доклад технико-икономическа оценка, включваща схема за разположение на застрояването при намалени отстояния, се иска прилагане нормата на чл. 26, ал. 6 от *Наредба № РД-02-20-3/2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата* по отношение на новопредвидените пристройки и надстройка на съществуващата сграда.

Към графичните материали не е приложена схема (разпределение), която да изяснява и конкретизира функционалното предназначение на отделните части от сградата, имащо отношение към съответните регламентирани минимални разстояния.

Въпреки горното считаме така направеното искане за допустимо, като спазването на всички изискуеми отстояния, посочени в издадената виза за проектиране, включително в условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г., ще се докаже с инвестиционния проект.

9.1.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували:

арх. Теодора Моева – Вр.И.Д. Директор дирекция „ТП“

арх. Димитър Токов – Вр. И. Д Началник отдел „УП“

(дата01.2025 г.)

(дата01.2025 г.)

Изготвил:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“

(дата 07.01.2025 г.)



Невалиден подпис

X

РЛЦ24-ВК91-738/30.12.20...

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД
От

КОНСТАНТИН ПАВЛОВ - КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“ - СТОЛИЧНА ОБЩИНА
и
БОЙКО ДИМИТРОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния за разширение и надстрояване на съществуваща сграда на 174-та детска градина „Фют“, ул. „Мала планина“ № 36 в имот с идентификатор 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

Във връзка с инвестиционно намерение за проектиране на разширение и надстрояване на съществуваща сграда с идентификатор 68134.901.911.1 в УПИ XVIII „за детска градина“, представям на Вашето внимание технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния при бъдещо разширение и надстрояване на детската градина, 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.*

Инвестиционното намерение е по инициатива на район „Лозенец“ – СО и за него е издадена и влязла в сила Виза за проектиране за пристрояване и надстрояване от 12.04.2024 г. на Главния архитект на Столична община по заявление вх. № САГ24-ГР00-747/04.04.2024 г. Инвестиционното намерение е в отговор на острия недостиг на места в детските градини на територията на района и с цел оптимизиране на застрояването да се разкрият две допълнителни градински групи и да се обособи физкултурно-музикален салон, при спазване на градоустройствените изисквания и нормите за проектиране.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ XVIII „за детска градина“, ПИ с идентификатор 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-739/28.12.1994 г.

на Главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по т. 87 от Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; Решение № 481 по Протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр (АГКК).

Имотът е разположен в урбанизирана територия, част от район „Лозенец“ - СО. В територията има изградена техническа инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с компактна правилна форма и граничи от две страни с транспортни комуникации – с ул. „Мала планина“ от североизток и с бул. „Никола Вапцаров“ от югоизток. Площта му е 4396 кв.м. УПИ XVIII „за детска градина“ изцяло попада в „Зона за общественослужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от *Закона за устройството и застрояването на Столична община*. На югозапад имотът граничи с УПИ XIX „за детски ясли“, също попадащ в „Зона за общественослужващи дейности“ (Оо), където се помещава сграда на ЦКОДУХЗ – София. От североизток контактен е УПИ XVII „за ЖС“, попадащ в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), в който се разположени 13-етажни жилищни сгради. Пешеходният и транспортният достъп до детската градина са от ул. „Мала планина“.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1 от *Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя нормативно за градински групи - по 35 кв.м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - най-малко по 25 кв.м/дете, т.е. УПИ XVII „за детска градина“ нормативно обезпечава сграда за детска градина за 176 деца.

Към момента в сградата на детското заведение действат шест градински групи. При прилагане на максималния брой на деца в група по т. I., подт. 1 от *Приложението* към чл. 3, ал. 2 от *Заклучителните разпоредби към Наредба за допълнение на Наредба № 7 от 2000 г. за определяне броя на паралелките и групите и броя на учениците и на децата в паралелките и в групите на училищата, детските градини и обслужващите звена*, е установена нормативна възможност теренът да обезпечи две допълнителни групи.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от *Наредба № 24 от 10 септември 2020 г. за физическата среда и информационното и библиотечното осигуряване на детските градини, училищата и центровете за подкрепа за личностно развитие* сградите на детските градини трябва да разполагат с (...), зала за спорт и музикални занимания, (...). Детското заведение не разполага с физкултурен и музикален салон и с инвестиционното намерение се предвижда обособяването му на мястото на една от функциониращите понастоящем групи. С надстрояване на еднотажния корпус, обозначено в издадената виза с „1+1“, ще бъдат обособени три градински групи. Предвид описаното по-горе отпадане на градинска група с цел обособяване на физкултурно-музикален салон, крайният брой на групите в детската градина ще стане 8.

В детските градини не се допускат преходи от група в група. Понастоящем достъпът на една от групите се осигурява чрез преход през друга, което определя детската градина като морално остаряла и неотговаряща на съвременните изисквания към физическата среда в детските градини. Инвестиционното намерение предвижда изграждане на топла връзка в северната част на партерния етаж, свързващ двете тела на детската градина.

Инвестиционното намерение третира и необходимото допълнително застрояване, осигуряващо самостоятелни входи и вертикалната комуникация към групите, съгласно нормативните изисквания.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на *Наредба № РД02-20-3 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 в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
 - а) по-голямо от 15 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8 м - 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 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3 м - за 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 пълните отстояния, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ и „б“ от Наредбата, и при съобразяване с разположението на вече съществуващото застрояване в имота, е крайно неефективно и практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се разположи второ ниво върху част от сградата с три нови групи, като една от съществуващите групи на първо ниво бъде конвертирана в музикален и физкултурен салон. При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективно строително изпълнение на новата сграда на детската градина 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, 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 урегулирания

поземлен имот с оглед осигуряване на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

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 № РД02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата* предлагаме Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата оценка и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на разширение и надстрояване на съществуваща сграда на 174-та детска градина „Фюм“, ул. „Мала планина“ № 36.

Приложения:

1. Проект за решение;
2. Виза за проектиране на Гл. архитект на СО с изх. № САГ24-ГР00-747-[1];
3. Технико-икономическа оценка;
4. АПОС № 5042/08.12.2011 г.


Решение СОС
-техн.икон.обосн. 1


Проект на
решение.pdf


174 ЦДГ ФЮТ Виза
за проектиране.pdf


ТИО.pdf


АОС.pdf

С УВАЖЕНИЕ,

 Невалиден подпис

X Константин Павлов

КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“

 Невалиден подпис

X Бойко Димитров

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Съгласувал: Бистра Гелева, зам.-кмет

Изготвил: Ивана Минкина, началник отдел „Правно обслужване и общинска собственост“



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 съгласие за прилагане на намалени отстояния при разширение и надстрояване на съществуваща сграда на 174-та детска градина „Фют“, ул. „Мала планина“ № 36 в имот с идентификатор 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“

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 надстрояването на съществуваща сграда на 174-та детска градина „Фют“, ул. „Мала планина“ № 36 в имот с идентификатор 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025 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
район „Лозенец“ - СО:

Ивана Минкина