



X САГ24-ДР00-540-[1]/11.03...

РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сергиука“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Към № СОА24-ВК08-3188-[1]/28.02.2024 г.

КОПИЕ ДО
Г-Н КОНСТАНТИН ПАВЛОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“
Към № РЛЦ23-ТД26-1765-[3]/28.02.2024 г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка за изграждането на частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, район „Лозенец“, ул. „Иван Пейчев“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ24-ДР00-540/28.02.2024 г. от г-н Константин Павлов – кмет на район „Лозенец“ с приложения доклад до СОС, проект на решение и технико-икономическа оценка съгласно 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 с предложение за приемане на технико-икономическата оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, район „Лозенец“, ул. „Иван Пейчев“, изразявам следното становище:

Считам, че предложението следва да бъде подкрепено с оглед ефективното и икономически целесъобразното използване на урегулирания поземлен имот и сградата с цел осигуряването на оптимален брой места в ново детско заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Предвид факта, че детското заведение се предвижда в сграда с друго предназначение (жилищна сграда), то изискванията за отстояния по реда на чл. 26, ал. 3, т. 3, респ. и на 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 са неприложими. В тази връзка предлагам следните промени в проекта за решение на Столичния общински съвет:

- Заглавието да придобие следната редакция: „За приемане на технико-икономическа оценка за изграждане на частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, ул. „Иван Пейчев“ по плана на гр. София, район „Лозенец“;
- В основанията текстът „чл. 26, ал. 6“ да се замени с „чл. 26, ал. 4“;
- Текстът на т. 1 да придобие следната редакция: „Приема технико-икономическа оценка за изграждане на частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, ул. „Иван Пейчев“ по плана на гр. София, район „Лозенец“ (Приложение № 1);
- Т. 2 да отпадне и т. 3 да стане т. 2.

След приемането на техническо-икономическата оценка за проектирането и изграждането на детското заведение е необходимо издаването на мотивирано решение на кмета на Столична община съгласно изискванията на чл. 9а, ал. 1 от Наредба № 3 за здравните изисквания към детските градини.

11.3.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласувал чрез АИСНАГ:

Десислава Петрова

Вр.И.Д. директор на дирекция „Правно-нормативно обслужване“

Изготвил чрез АИСНАГ:

арх. Николай Каменов

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

ДО

**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД
от
КОНСТАНТИН ПАВЛОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“**

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване съгласие при прилагане на намалени отстояния при изграждане на частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, ул. „Иван Пейчев“ по плана на гр. София, район Лозенец

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Във връзка с получено в район „Лозенец“ инвестиционно намерение на „СПМ Партнърс“ ООД, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 206070712, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Овче поле“ № 98-100, ет. 6, ап. 6, предоставям на Вашето внимание технико-икономическа оценка, съгласно изискванията 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:

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, район Лозенец, ул. „Иван Пейчев“. Имотът е със сравнително правилна форма, без изразена денivelация, граничещ от две страни с улици и площ по графични данни от 2 401 м².

Инвестиционното намерение се базира на:

1. Чл. 26 ал. 4 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*, а именно – „Допуска се след технико-икономическа оценка 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."

2. Проект за преработка, изготвен въз основа на издадено разрешение за строеж №71/11.08.2021 г. на Гл. арх. на район „Лозенец“ за „Две многофамилни жилищни сгради, подземен гараж, ограда с височина до 2,20 м, СВО и СКО“ в УПИ V-3601, (ПИ с идентификатор 68134.905.3601), кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, р-н Лозенец – СО. Имотът попада в устройствена зона Жм с устройствени показатели: плътност на застрояване – 40%; Кинт – 1,3; мин. озеленена площ – 40%; Кк 10,0 м.

Всяка от двете сгради е със застроената площ 417,3 м² и разгъната застроена площ – 1560,35 м². И двете сгради (сграда „А“ на югоизток и сграда „Б“ на северозапад) са многофамилни жилищни, с 3 пълни етажа и един терасовиден. Разположени са свободно стоящо в имота, като входовете и на двете сгради са от север, достъпни през вътрешния двор. Всяка сграда разполага с по 16 апартамента. Двете сгради са обединени от подземен етаж с 3 гаража и 31 паркоместа. На терена между двете сгради са разположени зона за почивка, озеленени площи, включително висока гървесна растителност, като се запазват две от съществуващите дървета – орехи. Спазени са всички изисквания, зададени с визата за проектиране, действащата нормативна база за отстоянията през улица, странична регулация, комплексно застрояване, кофа корниз и кофа било, изискванията на ЗУТ, *Наредба №7 за ПНУОВТУЗ* и *Наредба №4 от 1 юли 2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда на населението, включително за хората с увреждания.*

Съгласно чл.9а, ал. 1 и 3, т.2 от *Наредба №3 от 5.02.2007 г. за здравните изисквания към детските градини* предмет на преработката са всички апартаменти на партерния етаж в сграда „Б“ – ап. Б1, Б2, Б3 и Б4 за обособяването им в детска градина.

Сградата отговаря на изискването на чл.55 ал. 4 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* – намира се в застроена урбанизирана територия със съществуваща инфраструктура, като в проектната преработка са спазени всички здравни, противопожарни и образователни нормативни изисквания.

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 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, букви „а“ и „б“ от Наредбата, получената площ е крайно недостатъчна и с неефективна геометрия, за да отговори на функционалните изисквания за такъв обект и прави 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, то на партерния етаж в сграда „Б“ (в северната част на имота) има възможност да се обособи детска градина с две групи, всяка от които с капацитет до 16 деца, 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 топло съхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

Разработен на базата на възможността за намалени отстояния, проектът за детско заведение е с обхват 360,78 м², с две детски групи, всяка от които с капацитет до 16 деца и разполага с: преддверие със съблекалня и гардероб, занималня с кърт за хранене, спалня, санитарно-хигиенно помещение и склад за чисто пране. И в двете групи занималнята, спалнята и къртът за хранене са обединени в едно помещение като са спазени всички здравни, противопожарни и образователни нормативни изисквания. Занималните са с ориентация юг, югоизток, изток, а спалните – югоизток и изток.

Съгласно чл.61 ал. 1 и 3 от същата Наредба лекарският кабинет е комбиниран с изолационно помещение със санитарен възел, а директорският – с учителска стая и канцелария.

Детското заведение се подразделя към клас на функционална пожарна опасност Ф1 и подклас Ф1.1. Проектът предвижда аварийно евакуационно осветление, както и пожаро известителна инсталация.

Залата за спорт и музика е с изложение югозапад – запад и с директен излаз към открити площадки за игра. Всички площадки са проектирани в съответствие с *Наредба №1 от 2009 г. за условията и реда за устройство и*

безопасността на площадките за игра. Съгласно чл. 48 ал. 1 от същата Наредба поставените в откритите площадки съоръжения с максимална височина на свободно падане до 1 м., което позволява за ударопоглъщаща настилка да се използва естествена тревна настилка. Това решение позволява да се запази и дори увеличи озеленената площ в имота. Съоръженията са подбрани така, че да предлагат различни видове дейности като катерене, пързалане, клатушкане, люлеене, общуване, експериментиране, игра с пясък, пазене на равновесие, ориентация и колективни игри. Освен индивидуалните площадки за игра са предвидени природен кът и опитна градина с източно изложение, както и свободна зелена площ с висока гървесна растителност и места за сядане пред главния вход на запад.

Проектирана е ограда по целия външен периметър на детската градина, както и при индивидуалните открити площадки за игра, с височина мин. 1 м. Оградата е с метална конструкция с покритие срещу корозия и вертикални гървени ламели, четиристранно рендосани, без остри ръбове, импрегнирани и лакирани. Заложеният максимален просвет между ламелите е 5 см.

Изражено е становище на Гл. архитект на Столична община, че проектът „Създаване на условия за развитие на „Щастливата къща“ ЕООД с откриване на модерен и иновативен филиал на частна детска градина“ съответства на целите и принципите на Интегрирания план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР) на гр. София, приет с Решение № 722/19.12.2013 г. на Столичния общински съвет, както и на Общия устройствен план на Столична община.

Имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, в който е предвидено да се реализира инвестиционното намерение, не попада в зоните на въздействие съгласно ИПГВР.

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 детското заведение 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 № РД02-20-3/21.12.2015 г. 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 частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, район Лозенец, ул. „Иван Пейчев“.

Приложения:

1. *Виза за проектиране от 14.01.2020 г.;*
2. *Разрешение за строеж №71/11.08.2021 г.;*
3. *Технико-икономическа оценка;*

4. Становище от Зам.-кмет на Столична община за проверка на съответствие на проектно предложение с Интегрирания план за градско възстановяване и развитие от 16.05.2023г. и писмо №САГ23-ДРОО-1165/3/11.05.2023г. на Главния архитект на Столична община;
5. Оценка за съответствие на инвестиционния проект със здравните норми и изисквания от 06.07.2023г. „ Столична регионална здравна инспекция;
6. Становище за съответствие на инвестиционния проект с правилата и нормите за пожарна безопасност от 26.07.2023 г., Министерство на вътрешните работи – Четвърта районна служба „Пожарна безопасност и защита на населението“.



VIZA.pdf



разрешение за строеж.pdf



Stanovishte.pdf



становище РЗИ.pdf



становище Пожарна.pdf



Vitoshka_Apartment
s_Kindergarten_otse

С уважение,



Възстановим подпис

X Константин Павлов

КОНСТАНТИН ПАВЛОВ
КМЕТ НА СО-РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"



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 частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, ул. „Иван Пейчев“ по плана на 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 изграждането на частна детска градина в жилищна сграда в имот с идентификатор 68134.905.3601 по КККР, УПИ V-3601, кв. 27, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, ул. „Иван Пейчев“ по плана на гр. София, район Лозенец.
3. 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

Гл. юрисконулт на
район „Лозенец“ – СО:

Ивана Минкина