



X

рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от арх. Зарко Клинков – Кмет на район „Витоша“ – СО

Относно: технико-икономическа обосновка за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба №РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата и проект за Решение на СОС за приемане на технико-икономическа оценка за изграждане проектирането и изграждането на обект: “Преустройство, реконструкция и пристрояване на жилищна сграда в детска градина ” в имот с идентификатор 68134.1891.666 по КККР на гр. София, УПИ ХХХІ-666, кв. 23, м. „в. з. Килиите“ по плана на гр. София – район „Витоша“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Предложението е направено от Атанас Пирянков и Евгения Пирянкова – собственици на жилищна сграда в ПИ с идентификатор 68134.1891.666 по КККР на гр. София и управители на „ЧАСТНА ДЕТСКА ГРАДИНА КАМЕЛИНИ МОНТЕСОРИ“ ООД.

Инвестиционното намерение на възложителите е да се реализира пристройка и преустройство на жилищна сграда в частна детска градина, разположена в двуетажна масивна жилищна сграда в УПИ ХХХІ-666, кв. 23, м. „в. з. Килиите“ по плана на гр. София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия в район „Витоша“ с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване и електрозахранване. По графични данни имотът е с площ от 1829 кв.м. Жилищната сграда със застроена площ от 227 кв.м. се намира в северната част на имота, като осигурява голям южен двор за целите на детската градина. Строежът е осъществен по проект, одобрен на 13.11.1959 г. от Началник отдел в Управление „Архитектура“ на СГНС.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община

устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини са както следва:

Плътност на застрояване - макс. 30 %

интензивност на застрояване - макс. 0,6

озеленена площ - мин. 40%

Съгласно действащия Общ устройствен план на гр. София имотът попада в зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2) с устройствени параметри за застрояване:

плътност на застрояване - макс. 25 %

интензивност на застрояване - макс. 0,8

озеленена площ - мин. 60%

При анализ на реализираните параметри на застрояване се установява, че имотът и съществуващото застрояване удовлетворяват изискванията на действащата нормативна уредба по отношение на всички ограничителни условия.

Съгласно изискванията на чл. 40 ал. 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 градински групи е 25 кв.м/дете, т.е. теренът за бъдещата детска градина е подходящ за детско заведение с максимален капацитет от 73 деца - далече над предвиденото.

След изменението (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 урегулирани поземлени имоти, като разстоянията до уличната регулационна линия и съседни имоти са:

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

- а) по-голямо от 15 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

- в) по-голямо от 8 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

- при условията на чл.26, ал.6 (Нова - ДВ, бр. 78 от 2020 г.) от Наредбата: Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване и/или промяна на предназначението на съществуващи сгради, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка

- а) по-голямо от 5 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

- б) по-голямо от 3 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

След извършен градоустройствен анализ на имота и съществуващата сграда спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

Използването на съществуващата сграда за детска градина ще бъде в нарушение на изискванията посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, букви "а" и "в" от Наредбата, а именно - 15 м за помещенията за занимални и спални спрямо регулационните линии и 8 м за помещенията различни от занимални и спални.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 6 от Наредбата ще се осигури ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулираният поземлен имот и съществуващата сграда в него с оглед осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите 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.

За изпълнението на тези изисквания Възложителите са представили Технико-икономическа оценка, изготвена съгласно изискванията на чл.26, ал.4, ал.5 и ал.6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата. С цел допускане на намалени отстояния е извършен анализ относно техническите критерии и устройствените възможности на имота и е предложено предпроектно проучване за "Преустройство, реконструкция и пристрояване на жилищна сграда в детска градина".

Ситуация и устройствен анализ:

Съществуващата жилищна сграда е разположена в урбанизирана територия в жилищна зона (Жм2) с изградена инженерна и транспортна инфраструктура. Съществуващата улична мрежа позволява достъп до имота на пожарна и аварийна техника. В имота и в близост до него няма наличие на недвижими културни ценности, защитени територии, както и на вредни въздействия върху околната среда.

Площта на имота е 1830 кв.м. Жилищната сграда е масивна, двуетажна, със застроена площ 227 кв.м. Инвестиционното намерение предвижда обособяването на две градински групи с капацитет по 22 деца - по една на всеки от двата съществуващи

етажа. Съгласно изискванията на чл. 40 ал. 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 градински групи е 25 кв.м/дете. При предложения капацитет на детското заведение е осигурената площ над 40 кв.м./дете. Свободната дворна площ в имота е 1603 кв.м., което дава възможност за изграждането на две открити площадки за игра и една обща спортна площадка с площ от 200 кв.м. съгласно Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г.

Използването на съществуващата сграда е възможно само и единствено при използване на възможността, дадена в чл.26, ал.6 от Наредбата след изменението ѝ през 2020 г., с което се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване и/или промяна на предназначението на съществуващи сгради, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 m по буква „а“ и до 3 m по букви „б“ и „в“ с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка.

Функционална програма и осигуреност:

Възложителите са приложили предпроектни проучвания относно преустройството и промяната на предназначението на съществуващата сграда за нуждите на частна детска градина.

Предвидени са две градински групи с висок стандарт на оборудване, всяка разположена на едно ниво с общо свързващо форумно пространство. Осигурени са помещения с необходимите площи за обучителни занимания, игра, хранене и почивка на децата, санитарни и технически помещения. Обособени са здравен кабинет с изолатор, салон за спорт и музикални дейности, администрация. Предложена е нова пристройка от север за осигуряване на необходимите входни и гардеробни пространства към всяка от градинските групи, както и на нова стълба за достъпност на средата и евакуация от сградата.

Предвижда се ремонтна дейност по съществуващата сграда, която включва обединяване на пространства, ремонт на покрив и дейности за подобряване на енергийно-ефективните и експлоатационните характеристики на сградата.

Инвестиционното намерение за "Преустройство, реконструкция и пристрояване на жилищна сграда в детска градина" не предвижда промяна на конструкцията на съществуващата сграда, която да повлияе на нейните характеристики за устойчивост и експлоатация. Проектното решение в последваща фаза технически проект ще бъде разработено при спазване на спазва нормативните изисквания за механично съпротивление и устойчивост, както и съгласно Наредба № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

Проектът гарантира високи стандарти за хигиена и здраве, като се възползва от съществуващата развита инфраструктура. Предвид малкия мащаб на намеса, не се очаква увеличение на консумацията на ресурси, което минимизира потенциалното

Електронен документ подписан с КЕП. Докладът съдържа интегрирани файлови приложения във формат PDF. Изпраща се до адресата само чрез СЕОС.

въздействие върху околната среда. Интегрирането към съществуващата инфраструктура осигурява устойчиво и екологично решение за нуждите на сградата.

Новопроектираният корпус е с фокус върху универсалната достъпност и безопасността на всички ползватели. Предвидено е мобилно асистиращо устройство за хора в неравностойно положение предвид съществуващата денivelация и завареното положение, обезопасени парапети, лесно и безопасно придвижване между отделните зони.

Заложените системи и материали предвиждат да осигурят необходимото ниво на шумоизолация между отделните помещения и околната среда.

Проектът залага на устойчиви решения за енергийна ефективност, включващи естествена вентилация посредством отваряеми части във фасадата и интериора за здравословен микроклимат и изобилно естествено осветление за намаляване на нуждата от изкуствено. За отопление е предвидена високоефективна термопомпа, която осигурява устойчиво и икономично решение.

Заклучение:

Нарастващият брой на деца в ранна възраст в Столична община създава неотложна нужда от разширяване на мрежата от детски градини. Предвид тази необходимост, преустройството на съществуваща жилищна сграда в детска градина представлява икономически обосновано и социално значимо решение. То ще отговори на съвременните образователни изисквания за ранно детско развитие и ще предостави ценна алтернатива в условията на недостиг на места.

Съгласно анализиранияте параметри в техническата оценка, няма пречка да бъдат приети намалените отстояния до регулационните линии, установени по реда на чл. 26, ал. 6 и да се реализира инвестиционното намерение за проектирането и изграждането на обект: "Преустройство, реконструкция и пристрояване на жилищна сграда в детска градина" намираща се в УПИ ХХХІ-666, ПИ с идент. 68134.1891.666 по КККР на гр. София, УПИ ХХХІ-666, кв. 23, м. „в.з. Килиите" по плана на гр. София - район „Витоша", на основание чл.26, ал.4 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

Приложения:



Технико-икономи Мотивирано-Намаческа оценка.pdf



лени отстояния.pdf



Комбинирана скица.pdf



Скица 68134.1891.666.pdf



Чертежи.pdf



проект за решение.doc

Електронен документ подписан с КЕП. Докладът съдържа интегрирани файлове приложения във формат PDF. Изпраща се до адресата само чрез СЕОС.

С уважение,

X

арх. Зарко Клинков
Кмет на СО- район "Витоша"

Съгласувал чрез АИСРВТ:

Секретар на СО – Район "Витоша": Е. Емилова

Изготвил чрез АИСРВТ:

Гл. експерт ПНОУОССЧР: А. Нишанова



Щ И Н А

С Т О Л И Ч Н А О Б

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И
С Ъ В Е Т

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail:
info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния Общински съвет

от _____ 2025 година

За приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Пристройка и преустройство на жилищна сграда в частна детска градина“ в имот с идентификатор 68134.1891.666 по ККР на гр. София, УПИ ХХХІ-666, кв. 23, м. „в. з. Килиите“ по плана на гр. София - район „Витоша“.

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К
И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И:

1. Приема технико-икономическа обосновка (Приложение № 1)
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба №РД-02-20-3 от 21 декември 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 „Пристройка и преустройство на жилищна сграда в частна детска градина“ в имот с идентификатор 68134.1891.666 по

КККР на гр. София, УПИ XXXI-666, кв. 23, м. „в. з. Килиите“ по плана на гр. София – район „Витоша“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ 2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: -----

Цветомир Петров

Юрист от администрацията на СО – район „Витоша“:

X

Екатерина Емилова
Секретар на Район "Витоша"