

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 проектиране на сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж в УПИ II „за детска градина и поликлиника“, кв. 25, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, ПИ с идентификатор 68134.905.3401, гр. София, район „Лозенец“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

Във връзка с инвестиционно намерение по инициатива на район „Лозенец“ за проектиране на „Сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж“ и издадена и влязла в сила Виза за проектиране от 08.08.2024 г. на гл. архитект на района, предоставям на Вашето внимание технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния при изграждане на бъдеща сграда- филиал на детска градина:

Инвестиционното намерение е в отговор на острия недостиг на места в детските градини на територията на района и натоварения капацитет на съществуващите диагностично-консултативни центрове. Намерението има за цел да оптимизира застрояването, като се разкрие филиал към детска градина с две нови групи и физкултурно-музикален салон в западната част на имота и разкриване на филиал на диагностично-консултативен център (ДКЦ) със собствен вход и подземен гараж в източната част на имота, при спазване на градоустройствените изисквания и нормите за проектиране.

Цел на настоящата технико-икономическа оценка е прилагане на намалени отстояния по отношение на сградата за „филиал на детска градина“, съгласно възможностите, дадени в 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*, но не по-малки от нормативно установените отстояния в Закона за устройство на територията (чл. 31 – чл. 35 вкл.). Сградата за филиал на ДКЦ не е предмет на настоящата оценка и за нея се прилагат нормативно установените отстояния в ЗУТ в съответствие с издадената виза и приложената схема към ТИО, която изяснява и конкретизира функционалното

предназначение на отделните части от сградата, имащо отношение към съответните регламентирани минимални разстояния.

Теренът в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение е частна общинска собственост, видно от Акт № 5382/15.02.2019 г. и представлява УПИ II „за детска градина и поликлиника“, ПИ с идентификатор 68134.905.3401 по КККР, кв. 25, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, гр. София, район „Лозенец“ по действащ регулационен план, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС; Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за ЯФГ на Кмета на СО; ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-50-214/22.05.2005 г. на Главен архитект на София и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Имотът е разположен в урбанизирана територия, част от район „Лозенец“. В територията има изградена техническа инфраструктура – в близост до имота по ул. „Константин Петканов“ са налични водопровод, канализация, електропровод, газопровод и слаботокови мрежи.

Имотът е с компактна трапецовидна форма и се обслужва от второстепенна улична мрежа – ул. „Дионисий Дионисиев“ от юг-югозапад, откъдето се осъществява пешеходният и транспортният достъп. В останалите посоки имотът граничи с имоти за жилищни нужди, като на изток-югоизток граничи с имот с изградено сключено застрояване.

Площта на УПИ II „за детска градина и поликлиника“ е 1382 кв. м и изцяло попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (ЖМ) съгласно т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 40 %, макс. Кинт 1.3, мин. озел. площ 40 %, макс. кота корниз 10.00 м; Действащи показатели за имота по категория ЖП2: макс. плътност на застрояване 40 %, макс. Кинт 1.2, мин. озел. площ 50 %, макс. кота корниз 11.50 м.

Инвестиционното намерение за УПИ II „за детска градина и поликлиника“ предвижда изграждане на две сгради, едната от които представлява сграда за филиал на детска градина с к.к. до 10.00 м, а другата – сграда за филиал на ДКЦ с к.к. до 10.00 м и к.к. до 11.50 м в частта на покриване на калкан в съседен имот. Двете сгради функционират самостоятелно, с отделни входи и вътрешна комуникация, със самостоятелни транспортен и пешеходен достъп до обособените им дворни пространства, без създаване на възможност от пресичане на потоци.

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 55 деца. При прилагане на максималния брой на деца в група по т. I., подт. 1 от *Приложението* към чл. 3, ал. 2 от *Заключителните 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 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, (...). Във връзка с това се планира разполагането на физкултурен и музикален салон, обслужващ двете детски групи.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на *Наредба № РДО2-20-3 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 предвиденото и съществуващото застрояване в съседните имоти, прави неоптимально 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 е възможно ефективно и целесъобразно строително изпълнение на новата сграда за филиал на детска 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 УПИ II „за детска градина и поликлиника“ 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 № РДО2-20-3 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 сграда за филиал на детска градина.

Приложения:

1. Проект на решение на СОС;
2. Виза за проектиране № РЛЦ24-ВК91-418/08.08.2024 г. на гл. архитект на район „Лозенец“;
3. Технико-икономическа оценка;
4. Акт за частна общинска собственост № 5382/15.02.2019 г.;
5. Комбинирана скица за пълна и частична идентичност на ПИ с идентификатор 68134.905.3401;
6. Скица от АГКК на ПИ с идентификатор 68134.905.3401.



С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X

Константин Павлов



Възстановим подпис

X

Бойко Димитров

Съгласувал: Бистра Гелева, зам.-кмет
Изготвил: Ивана Минкина, началник отдел ПООС



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 за проектиране на сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж“ в УПИ II „за детска градина и поликлиника“, ПИ с идентификатор 68134.905.3401 по КККР, кв. 25, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, 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/

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 изграждане на сграда за филиал на детска градина в УПИ II „за детска градина и поликлиника“, ПИ с идентификатор 68134.905.3401 по КККР, кв. 25, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, 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:

Невалиден подпис

Х ДЕСИСЛАВА ХРИСТОВА

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на чл. 26, 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

Във връзка с инвестиционно намерение на Столична община - Район „Лозенец“, гр. София, представям на Вашето внимание технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния при бъдещо проектиране на сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж“, 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 проектиране на „Сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж“ със сл. № РЛЦ24-ВК91-418 от 08.08.2024 г. на Главния архитект на Район „Лозенец“. Инвестиционното намерение е в отговор на острия недостиг на места в детските градини на територията на района и натоварения капацитет на съществуващите диагностично-консултативни центрове и цели с оптимизиране на застрояването да се разкрие филиал към детска градина с две нови групи и физкултурно-музикален салон в западната част на имота и разкриване на филиал на диагностично-консултативен център (ДКЦ) със собствен вход и подземен гараж в източната част на имота, при спазване на градоустройствените изисквания и нормите за проектиране.

Цел на настоящата технико-икономическа оценка е прилагане на намалени отстояния по отношение на сградата за филиал на детска градина, съгласно възможностите, дадени в 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,* но не по-малки от нормативно установените отстояния в Закона за устройство на територията (чл. 31 – чл. 35 вкл.). Сградата за филиал на ДКЦ не е предмет на настоящата оценка и за нея се прилагат нормативно установените отстояния в ЗУТ в съответствие с издадената виза.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ II „за детска градина и поликлиника“, ПИ с идентификатор 68134.905.3401 по КККР, кв. 25, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, гр. София, район „Лозенец“, Въз основа на действащ регулационен план, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС; Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за ЯФГ на Кмета на СО; ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-50-214/22.05.2005 г. на Главен архитект на София и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Имотът е разположен в урбанизирана територия, част от район „Лозенец“ - СО. В територията има изградена техническа инфраструктура – в близост до имота по ул. Константин Петканов са налични водопровод, канализация, електропровод, газопровод и слаботокови мрежи.

Имотът е с компактна трапецовидна форма и се обслужва от второстепенна улична мрежа – ул. „Дионисий Дионисиев“ от юг-югозапад, откъдето се осъществява пешеходният и транспортният достъп до имота. В останалите посоки имотът граничи с имоти за жилищни нужди, като на изток-югоизток граничи с имот с изградено сключено застрояване. Площта на УПИ II „за детска градина и поликлиника“ е 1382 кв. м и изцяло попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) съгласно т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 40 %, макс. Кинт 1.3, мин. озел. площ 40 %, макс. кота корниз 10.00 м; Действащи показатели за имота по категория ЖП2: макс. плътност на застрояване 40 %, макс. Кинт 1.2, мин. озел. площ 50 %, макс. кота корниз 11.50 м.

Инвестиционното намерение за УПИ II „за детска градина и поликлиника“ предвижда изграждане на две сгради, едната от които представлява сграда за филиал на детска градина с к.к. до 10.00 м, а другата – сграда за филиал на ДКЦ с к.к. до 10.00 м и к.к. до 11.50 м в частта на покриване на калкан в съседен имот. Двете сгради функционират самостоятелно, с отделни входове и вътрешна комуникация, със самостоятелни транспортен и пешеходен достъп до обособените им дворни пространства, без създаване на възможност от пресичане на потоци.

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 55 деца. 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 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, (...). Във връзка с това се планира разполагането на физкултурен и музикален салон, обслужващ двете детски групи.

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 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) 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 помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо или равно на 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 спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

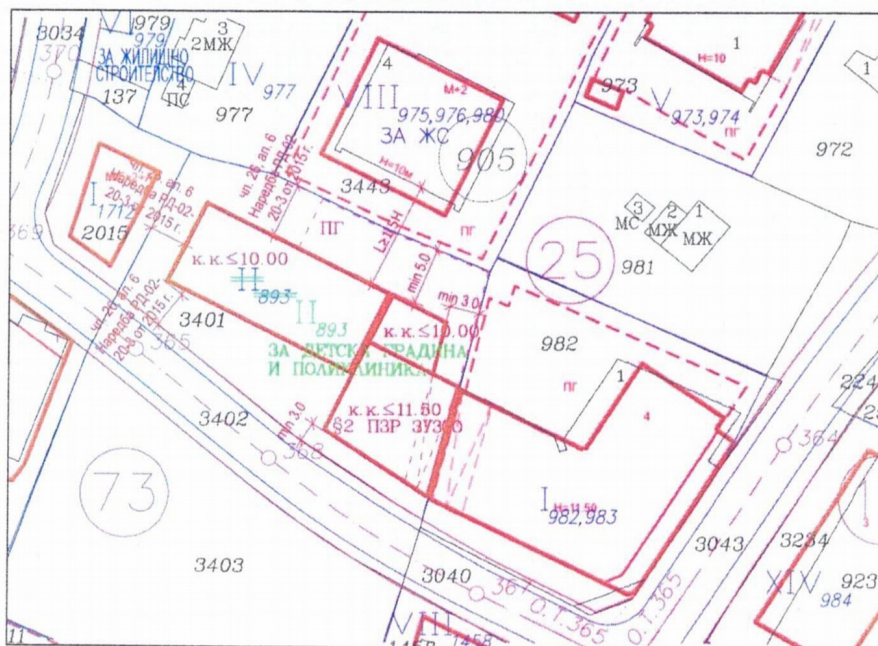
При спазване на пълните отстояния, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ и „б“ от Наредбата, и при съобразяване с разположението на предвиденото и съществуващото застрояване в съседните имоти, е неоптимално реализирането на инвестиционното намерение.

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 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии е възможно ефективно и целесъобразно строително изпълнение на новата сграда за филиал на детска градина 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 терена на УПИ II „за детска градина и поликлиника“ с оглед осигуряване на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

СХЕМА ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО ПРИ НАМАЛЕНИ
ОТСТОЯНИЯ ОТ РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ ПРИ СПАЗВАНЕ 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



Изготвил: арх. Звезделина Владимирова, Главен архитект на район „Лозе

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(.....)