

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

Съгласно 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

С Акт за публична общинска собственост № 1769/21.05.2018г., вписан в Служба по вписванията – София с вх. рег. № 45243 от 11.07.2018г., Акт №174, том СII, №32466, е предоставено на 138 СОУ „Проф. Васил Златарски“ управлението на имоти публична общинска собственост, представляващи поземлен имот с ид. 68134.704.140, нежилищна сграда с ид. 68134.704.140.1 и сграда за спорт с ид. 68134.704.140.2.

138 СУЗИЕ „Професор Васил Златарски“ е пилотен проект в инициативата „Училището – сърцето на квартала“ за изпълнение на посочените решения чрез трансформацията на училищните дворове и преминаване към едносменен режим на обучение.

Основни цели на проекта и пред-проектното проучване са изграждане на ново, покрито спортно пространство, което позволява едновременната физическа активност на по-голям брой ученици, строителство на нов учебен корпус за начален етап на обучение и всички необходими спомагателни зони, което ще позволи преминаването на училището към едносменен режим на обучение и ще даде възможност за активното използване на училищната база от жителите на квартала след края на учебните занятия.

Разработено е инвестиционно намерение, част от инициативата „Училището – сърцето на квартала“, което предвижда преустройство на съществуваща основна сграда на училището, пристройка към нея с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и изграждане на съвременно дворно пространство.

По повод горецитираното и инвестиционно намерение е изготвена настоящата технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния при бъдещо реализиране на инвестиционното намерение за разширяване на учебната база на училището.

За УПИ III „за училище“ кв. 140, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев–Подуене–Редута“, ПИ с ид. 68134.704.140 с административен адрес ул. „Алфред Нобел“ №3, район „Слатина“–СО по плана на гр. София, е влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-118/11.04.1990г. на главен архитект на София и кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-138 от 24.07.2017 г. издадена от изпълнителен директор на АГКК.

Имота е разположен в застроена урбанизирана територия с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване – силнотокowi и слаботокowi мрежи.

Имотът е с правилна форма и по регулация граничи:

- на север с УПИ I – „ЗА ОБЩЕСТВЕНО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“, ПИ 68134.704.559;
- на изток с ул. „Елисавета Багряна“;
- на юг с ул. „Александър фон Хумболт“;
- на запад с ул. „Алфред Нобел“.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

УПИ III "за училище" кв. 140, м. "Гео Милев" и м. "Гео Милев-Погуене-Регута", район „Слатина“-СО, по плана на гр. София, ПИ с ид. 68134.704.140 с административен адрес ул. „Алфред Нобел“ №3, попада в две устройствени зони по ОУП на гр. София:

1) 7 843 кв.м. в „Зона за обществено-обслужващи дейности" (Оо) с прилагане на устройствени показатели, съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване – 60%

Максимален КИНТ на застрояване – 3,0

Максимална озеленена площ – 20%

2) 810 кв.м. в „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване" (Жз) с прилагане на устройствени показатели, съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване – 60%

Максимален КИНТ на застрояване – 3,5

Максимална озеленена площ – 20%

Имотът не попада в обхват на територия с културно-историческо наследство.

Съществуващата сграда е разположена в северната част на имота. С действащия план за застрояване се предвижда разширение на училището с топла връзка към нова еднократна постройка, разположена на северната граница на имота със съседен УПИ I – „ЗА ОБЩЕСТВЕНО ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“. Тази конфигурация не е достатъчна за осигуряването на нужното ослънчаване и необходимата учебна база за постигане на гореописаните цели и затова планираме да отпадне. Предложеното с настоящия доклад се позиционира от североизточната до югоизточната част на имота.

Налице е издадена виза за проектиране № САГ24-ГР00-2262-(1)/06.11.2024г. на вр.и.г. главен архитект на Столична община за обект „Пристройка за закрита зона за спорт и за топла връзка към 138. СУЗИЕ „Проф. Васил Златарски“ в имота на училището. Към процедурата няма данни за наличието на одобрен проект и влязло в сила разрешение за строеж. Предвиденото инвестиционното намерение към 2024г. не е достатъчно да осигури необходимата учебна база за горепосочените цели.

Настоящото инвестиционно намерение, част от инициативата „Училището – сърцето на квартала“, предвижда различно застрояване и използване на двора – изграждане на пристройка с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала към съществуваща сграда с ид. 68134.704.140.1 и изграждане на съвременно дворно пространство на 138-мо СУЗИЕ „Професор Васил Златарски“, в това число и премахване на еднократна сграда с ид. 68134.704.140.2.

Съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3 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, учебните заведения в урегулираните поземлени имоти следва да бъдат съобразени със следните изисквания за отстояния до границите на УПИ:

а) по-голямо от 15 м – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо от 5 м – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.)

След извършен градоустройствен анализ на имота и по повод инвестиционното намерение, а именно съобразяване с разположението на вече съществуващото застрояване, оптималното използване на дворното пространство и изградената инфраструктура, в имота е невъзможно спазването на изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3

от Наредбата. Това би компрометирало дворното пространство като разположи новото застрояване по-централно в имота, с което ще се генерират остатъчни свободни площи около сградата, недостатъчни за осигуряването на оптимални широки пространства за спорт – нещо, което проектът всъщност се опитва да увеличи в полза на цялата местна общност.

С чл. 26, ал. 6 от Наредбата се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване на съществуващи сгради, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 m по буква "а" и до 3 m по буква "б" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка (Приложение №1) или както следва:

а) по-голямо или равно на 5 m (вместо 15 m) – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо или равно на 3 m (вместо 5 m) – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.)

При използване на възможността за намалени отстояния, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата, е възможно да се реализира инвестиционно намерение за пристройка към съществуващата сграда и дворното пространство, с което се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/