

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 №769/21.11.2000г. е предоставено на 104 ОУ „Захари Стоянов“ управлението на имоти публична общинска собственост, представляващи основната сграда на училището и дворната площ.

104 ОУ „Захари Стоянов“ 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 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 сграда с иг. 68134.1005.175.1, пристройка към нея с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване – инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“. Намерението е представено на общността на 04.02.2026г. чрез публично събитие в училището.

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 II – “за училище”, кв. 1, м. “ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ”, район “Триадица”-СО, ПИ с иг. 68134.1005.175 с административен адрес ул. „Костенски водопад“ №60, по плана на гр. София, е влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед №РД-09-50-536/10.10.1997г. на Главен архитект на София; Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 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 североизток с ул. “Силиврия”;
- на югоизток с ул. „Костенски водопад“;
- на югозапад с ул. „Славовица“;
- на запад с ул. „Боянски водопад“.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

УПИ II – “за училище”, кв. 1, м. “ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ”, район „Триадица“-СО, съгласно ОУП на гр. София, попада в „Зона за общественно-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%

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 не се предвижда ново застрояване в имота. Предложеното с настоящия доклад се позиционира в северозападната част на имота.

Настоящото инвестиционно намерение предвижда изграждането на пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала, допълващо застрояване – инвентар и изграждане на съвременно дворно пространство за училището.

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 общественно 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 м по буква "а" и до 3 м 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 м (вместо 15 м) – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо или равно на 3 м (вместо 5 м) – 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 облагородяване на 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/

