

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 №19/21.01.1997г., е предоставено на 51 СУ „Елисавета Багряна“ управлението на имоти публична общинска собственост, представляващи четири етажна училищна сграда, спомагателни помещения и дворно място на адрес ул. „Софийски герой“ №28.

51 СУ „Елисавета Багряна“ 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 изграждането на пристройка с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала към съществуваща сграда с ид. 68134.204.69.1, пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.204.69.4 и изграждане на съвременно дворно пространство на 51 СУ „Елисавета Багряна“, в това число и премахване на еднокатажни сгради с ид. 68134.204.69.2 и 68134.204.69.3. Намерението е представено на общността чрез на 11.02.2026г. 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 I – “за училище”, кв. 26, м. "ХИПОДРУМА", район „Красно село“-СО, е влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен с Решение № 64 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС и кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-50/20.06.2016г. 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 по регулация граничи:

- на североизток с ул. “Софийски герой”;
- на югоизток и югозапад с ул. „Урвич“;
- на запад с вътрешна улица към УПИ I – за “КЖО И ОЗЕЛ.”

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

УПИ I – “за училище”, кв. 26, м. "ХИПОДРУМА", район „Красно село“-СО, съгласно ОУП на гр. София, попада 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 – 30%

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

Съществуващото основно застрояване, сграда с иг. 68134.204.69.1, е разположено в северната и северозападната част на имота, а сграда с иг. 68134.204.69.4 – в източния край на имота. С действащия план за застрояване не се предвижда ново застрояване в имота. Предложеното с настоящия доклад се позиционира в западната и югозападната част на имота.

Настоящото инвестиционно намерение, предвижда изграждането на пристройка с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала към съществуваща сграда с иг. 68134.204.69.1 и пристройка към съществуваща сграда с иг. 68134.204.69.4, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 51 СУ „Елисавета Багряна“.

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 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 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/

