

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 във връзка с ал. 5 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 (Наредбата)

Във връзка с необходимостта от спешни и неотложни действия по осигуряване на нормален учебен процес в 93-то СУ „Александър Теодоров – Балан“ след установените нарастващи пукнатини в зоната на дилатационната фуга между двата корпуса на сградата, засягащи северния корпус на учебното заведение, се наложи за гарантиране безопасността на учениците и персонала на училището, извеждането им в другия корпус (западния). В тази част на училището броят на класните стаи и помещения е крайно недостатъчен за провеждане на учебния процес, поради което се налага поставянето/изграждането в двора на училището на „Временни класни стаи“.

В 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“ се обучават ученици от 1 до 12 клас, обхващащ трите курса на обучение – начален, среден и горен, общо 823 деца за учебната 2025/2026 година, вкл. и деца със специални образователни потребности. Към настоящия момент, при наличната материално-техническа база и при невъзможност да се използва двуетажната сграда в северната част на имота училището изпитва трудности при изпълнение на учебната си програма на закрито. Към училището има съществуващ един салон за спорт.

В 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“ се обучават ученици от 1 до 12 клас, в 33 паралелки, средно по 25 деца/паралелка, вкл. 36 ученика със специални образователни потребности. За обезпечаване на учебния процес е крайно необходимо до укрепването и надстрояването на същ. двуетажна част от училището или построяването на нова четири етажна сграда на мястото на северното тяло.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение за разполагане на временни класни стаи, представлява урегулиран поземлен имот (УПИ) I „за училище“, кв. 32, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план (ЗРКП), одобрен със Заповед № РД-50-09-118/11.4.1990 г. на главния архитект на София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от ж.к. „Гео Милев“. В жилищния комплекс има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Урегулираният имот е с относително правилна (правоъгълна) форма, с площ по данни от ГИС София 9264 кв.м, като в северната, западната и южната част от имота е ситуирана съществуващата сграда на 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“.

Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), теренът попада в устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо) и на основание т. 3 от колона 6 на приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 41, ал. 4 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

„Временни класни стаи към 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.703.164 по КККР на район „Слатина“, УПИ I „за училище“, кв. 32, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

УПИ III „за училище“ е с конкретно предназначение за училище и с устройствени показатели съгласно т. 3 на кол. 6 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО както следва: плътност на застрояване – макс. 40 %, коефициент на интензивност на застрояване – макс. 1,2, озеленена площ – мин. 20%.

За реализиране на временните класни стаи по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) е изготвено мотивирано предложение за издаване на схема/виза за проектиране от главния архитект на Столична община за: „Временни класни стаи към 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“ в ПИ с идентификатор 68134.703.164 по КККР, УПИ I „за училище“, кв. 32, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – р-н „Слатина“.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на 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 дават две възможности за разполагане на сградите на училищата в урегулираните поземлени имоти:

- 1. при спазване на разстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
 - 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.);
2. при намаляване на разстоянията съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:
 - а) до 5 м – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;
 - б) до 3 м – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата, ЗУТ и ЗУЗСО, както и разположението на съществуващите сгради на училището и откритите спортни игрища се установи следното:

При спазване на разстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за частите от сградите с учебни помещения (класни стаи) спрямо регулационните линии, е възможно ситуирането на необходимия брой временни класни стаи (за компенсиране на тези от затворения корпус), но при значително засягане на откритите спортни игрища в двора на училището, което е нецелесъобразно с оглед необходимостта от пълноценно провеждане на часовете по физ. възпитание и спорт.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на учебни помещения на разстояние мин. 5 м от регулационните линии и на неучебни помещения на мин. 3 м от регулационните линии, в имота могат да се реализират необходимия брой класни стаи и спомагателни помещения до реализирането на укрепване на северното тяло на училището или новоизградено такова при максимална отдалеченост от бъдещите строителни дейности и при максимално запазване на същ. открити спортни игрища.

При такова разположение е възможно и ефективно реализирането на учебната програма при запазване на съществуващия в момента брой ученици и при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входове и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки;

„Временни класни стаи към 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.703.164 по КККР на район „Слатина“, УПИ I „за училище“, кв. 32, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

3. осигуряване на основните изисквания към строежите/преместваемите обекти 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 за ситуирането на временните класни стаи се осигурява ефективно изпълнение на учебната програма 93 СУ „Александър Теодоров – Балан“, при правилно организирано и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на учебния процес и материално-техническа база без намаляване на същ. брой ученици, оптимални пространства за практикуването на открито на спорт, максимално възможна отдалеченост от бъдещите строително-ремонтни дейности при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Приложение:

1. Акт за публична общинска собственост № 0733/24.09.1999 г.;
2. Скица № 15-317835-29.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 68134.703.164 по КККР;
3. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 68134.703.164 по КККР изготвена от инж. Йорданка Пенчева с рег. № 01079 на КИИП;
4. Мотивирано предложение за схема за поставяне на временни класни стаи.



АОС 0733 от
24091999.pdf



скица на ПИ
164.pdf



комбинирана
скица.pdf



мотивирано
предложение за сх

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ РАЙОН "СЛАТИНА"

ОДОБРЯВАМ
 (Кмет на община):

(и)

регистър **0733**
 картотека **0733**
 досие (РЗ) **0307**

АКТ № **0733**

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВ

ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в м. "ГЕО МИЛЕВ" - кв. 32
 ул. "ГЕО МИЛЕВ" № 32 - 93¹⁸ СОУ "Александър Теодоров Балан"

1. ДАТА И МЯСТО на съставяне на акта	24.09.1999 г.
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински	чл.3, ал.2, т.2 от ЗОС <i>им ч.5 12.12.1969</i> <i>ГЛБ 930</i>
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА: -характер; (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); -размер; (целият имот или ид. ч. е одържавен); (обща пл. -застр., незастр.) (площ в кв. м, етажност, конструкция, година на построяване)	1. Терен с площ 9795 кв.м. 2. Сгради и физкултурен салон със застроена площ 1757 кв.м и разгъната застроена площ 3400 кв.м. Конструкция - масивна. Година на построяване - 1969 г.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес)	СГНС
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име адрес)	-
6. № и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 1318/29.12.1969 г.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. №, местност, ж. к., ул. №, бл., вх., ап., ет.)	гр. СОФИЯ - Район "СЛАТИНА", м. "Гео Милев" - кв. 32, ул. "Гео Милев" № 32
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	север - ул. "Гео Милев"; изток - ул. "Николай Коперник"; юг - ул. "Хемус"; запад - ул. "Елисавета Багряна"
9. ЦЕНА НА ИМОТА:	

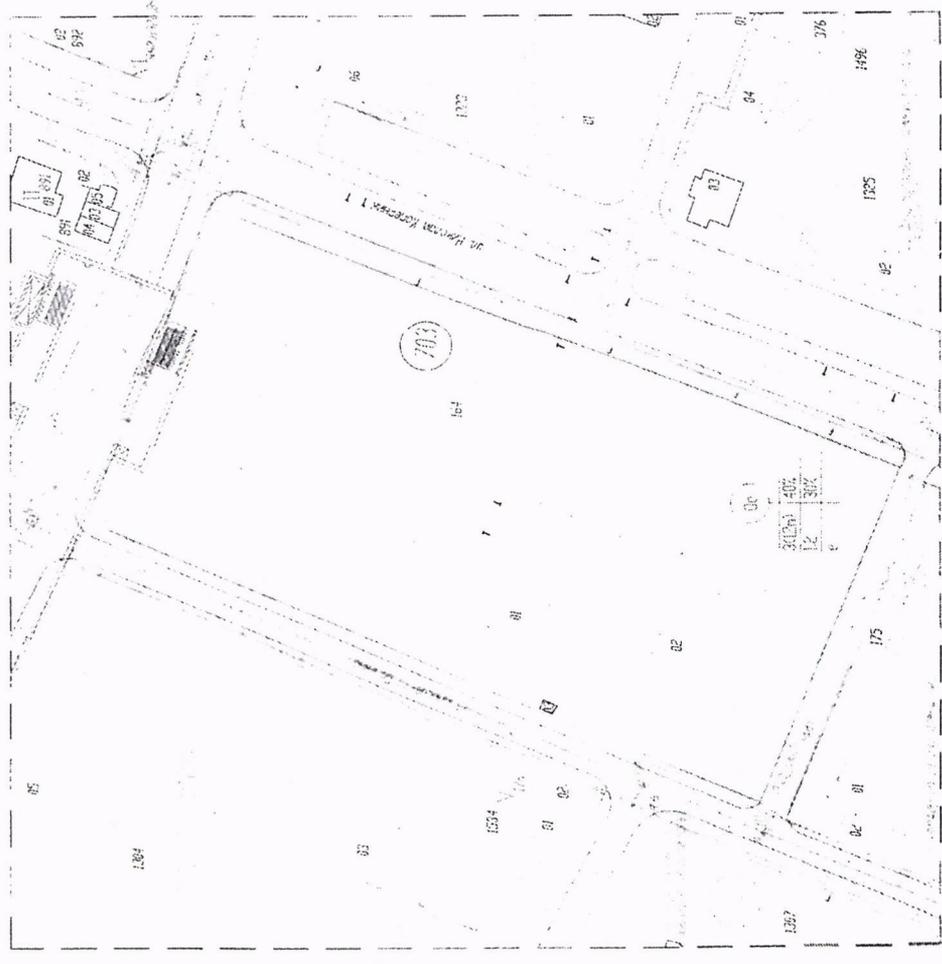
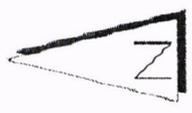
Верно с ориг

Подпис: *Г. Георги*

КОМБИНИРАНА СКИЦА ЗА ПЪЛНА ИЛИ
ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ

на поземнен имот с идентификатор 68134.703164 от кадастрална карта на гр. София, обремена със Заповед РД-18-138 от 24.07.2017 г., издадена от ИЗЪЯВИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
и действателен план за регулация на ИТЕО МИЛЕВ и ИТЕО МИЛЕВ-ПОДСЕЧЕ-РЕДУТА, кв. 32, одобрен с РД-50-09-118/11.04.1990г. НА ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СОФИЯ

Адрес: гр. София, район Слатина, ул. Гео Милев 32
Административен район СЛАТИНА МН:000



- ЛЕГЕНДА
- Действаща регулация
 - Кадастрална карта
 - Топографова
 - Словотокова инсталация
 - Електропровод
 - Водопровод
 - Канализация

По кадастрална карта глътата на ПИ с идентификатор 68134.703164 е 9622 кв.м
По горенни данни площта на УПИ I-за землище, от действателен план за регулация е 9664 кв.м

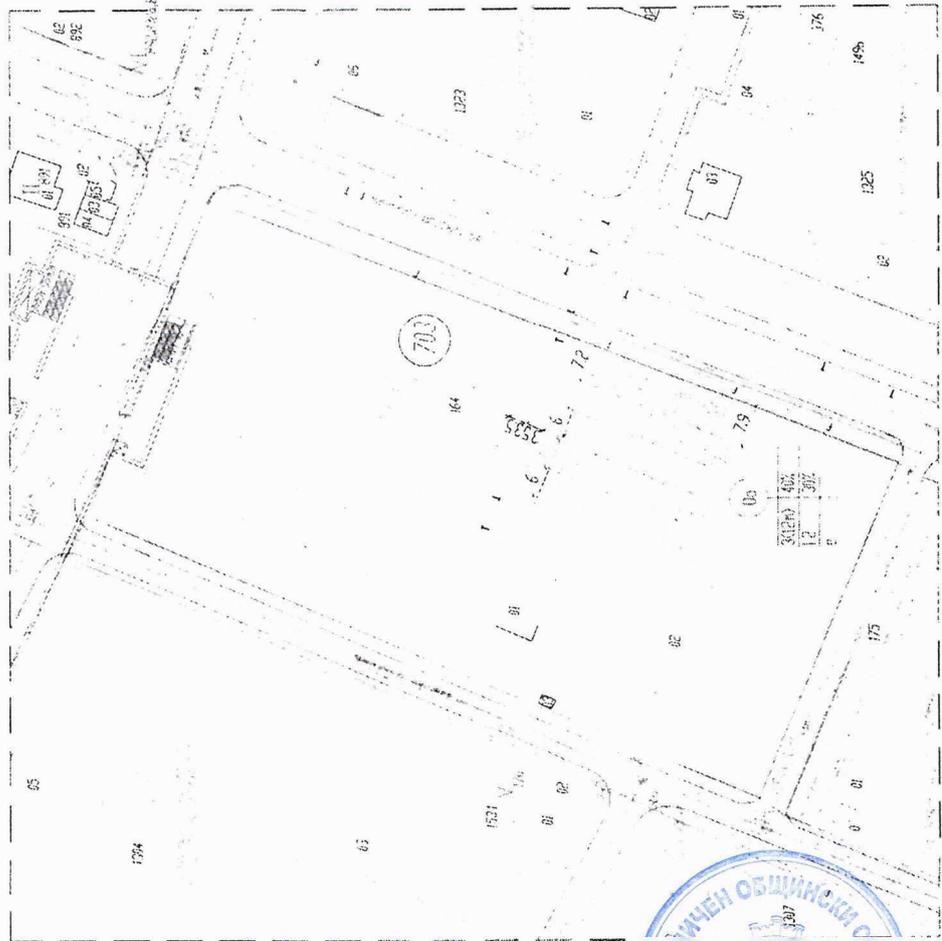
КОМБИНИРАНА СКИЦА ЗА ПЪЛНА ИЛИ
ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ

на поземлен инот с идентификатор 68134.703.164 от кадастрална карта на гр. София, одобрена със Заповед РД-18-138 от 24.07.2017 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АТК

и устройств. план за регулация на "МТЕО МИЛЕВ-ПОДЪЕМ-РЕДУТА", кв. ЗС, одобрен с РД-50-09-118/11.04.1990г. на ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СОФИЯ

Адрес: гр. София, район Слатина, ул. Гео Милев 32

Административен район СЛАТИНА М:1:000



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ