

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

6 ОУ „Граф Н.П. Игнатиев“ 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.

С Акт за публична общинска собственост № 941/26.11.2012г., вписан в Служба по вписванията – София с вх. рег. № 14511 от 04.04.2013г., Акт №58, том XXXV, е предоставено на 6 ОУ „Граф Н.П. Игнатиев“ управлението на имоти публична общинска собственост, представляващи поземлен имот с уг. 68134.103.14 и нежилищна сграда с уг. 68134.103.14.1.

Основни цели на проекта и пред-проектното проучване са строителство на нов учебен корпус, изграждане на ново, покрито спортно пространство и всички необходими спомагателни зони, което позволява едновременната физическа активност на по-голям брой ученици и ще по зvoli преминаването на училището към едносменен режим на обучение като даде и 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 нов учебен корпус с многофункционална зала към училището 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 VII – “за училище”, кв. 461, м. " ГЛАВЕН ГРАДСКИ ЦЕНТЪР-ЗОНИ Г8 И Г10", район „Средец“-СО, ПИ с уг. 68134.103.14, 68134.103.15 и 68134.103.16, по плана на гр. София, с административен адрес ул. "6-ти септември" №16, район „Слатина“-СО по плана на гр. София, е влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-252А/ 18.09.1989г. на главен архитект на София, и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-33 от 15.06.2010 г. на 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 неправилна форма и по регулация граничи:

- на север с УПИ IX-13, ул. “Луи Леже” и ул. „Стефан Караджа“;
- на запад с УПИ XV-7, УПИ III, УПИ IV-3, УПИ V-2, УПИ VI-1, ул. “Луи Леже” и ул. „Граф Игнатиев“;

- на изток с ул. “6ти септември“;

- на юг с ул. „Граф Игнатиев“.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

УПИ VII – “за училище” попада в две устройствени зони по ОУП на гр. София:

1) 4 296 кв.м. в „Зона за общественно-обслужващи дейности“ (Оо) с прилагане на устройствени показатели за училища, съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване – 40%

Максимален КИНТ на застрояване – 1,2

Максимална озеленена площ – 20%

2) 1 754 кв.м. в „Зона на стария градски център“ (Ц2) с прилагане на устройствени показатели за училища, съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване – 40%

Максимален КИНТ на застрояване – 1,2

Максимална озеленена площ – 20%

Имотът попада в обхват на територия с културно-историческо наследство: групов паметник на културата – система от ансамбли “Зона на исторически развиятия се обществен градски център А-1, II част /Административен и културен обществен център/”, Ткин-18, писмо №4469/22.08.1986г. Съществуващата сграда на училището е архитектурна единична недвижима културна ценност (ЕНКЦ) от местно значение “УЧИЛИЩНА СГРАДА, Б. ТРЕТА ПРОГИМНАЗИЯ”, обявена с ДВ бр.40/1978г., Ткин-18, писмо №1787/21.05.1976г.

В ПИ 68134.103.14, част от УПИ VII – “за училище”, е изпълнен строж: “Основен ремонт на съществуваща спортна площадка в 6-то основно училище Граф Игнатиев” и е въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1452/20.12.2024г. на вр.и.г. началник на отдел “Оперативна дейност и регистрация на строежи” към Столична община.

Съществуващата сграда е разположена в южната част на урегулирания поземлен имот, в ПИ 68134.103.14. С действащия план за застрояване се предвижда нов учебен корпус на три етажа, разположен между УПИ VI-1 и УПИ IX-13 с начин на застрояването – свързано в повече от два имота, с топла връзка към съществуващата сграда, и спортна зала на един етаж, разположена северозападно от новия корпус и с топла връзка към него. Предвижда се също “уплътняване” на съществуващата сграда между вертикалните елементи на северозападната фасада.

Настоящото инвестиционно намерение се различава от предвиденото в действащия план за застрояване по отношение отпадането на “уплътняването” на съществуващата сграда и топлата връзка между новия корпус и съществуващата сграда, промяна в етажността на новия корпус – от 3 на 4 ет. и изместване на многофункционалната зала в посока запад. Тези промени се дължат на оптимизирането на свободното дворно пространство за спорт и отдих, както и запазване облика и цялостта на съществуващата сграда като ЕНКЦ.

Действащият план за застрояване е одобрен 1989г. За изпълнение на свързано застрояване в повече от два имота е необходим работен устройствен план (РУП) съгласно изискванията на чл. 113, ал. 2 от ЗУТ. Към действащия план за застрояване не фигурира одобрено силуетно оформление, задължителна характеристика на работните устройствени планове съгласно чл. 110, ал. 1, т. 4 от ЗУТ. С оглед на това и прилагане на гореописаните промени в новото застрояване, предстои устройствена процедура по изработване и одобряване на РУП-ИПЗ (изменение на план за застрояване) за УПИ VII – “за училище”.

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 (конкретно многофункционалната зала) 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, 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, б) от Наредбата, е възможно да се реализира инвестиционно намерение за нов учебен корпус с учебни пространства и многофункционална зала 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/

