



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ № 33, телефон: 02/904 1471, факс: 02/904 1371, www.sofia.bg

Приложение №1

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 Решение №934/15.12.2022г. на СОС е дадено съгласие за предоставяне безвъзмездно за управление на 164 Гимназия с преподаване на испански език „Мигел де Сервантес“, за срок от 10 /десет/ години на имоти – частна и публична общинска собственост, представляващи административна сграда с иг. 68134.408.272.4 (с изкл. на архивно помещение с площ 55.5 кв.м., ситуирано на приземен етаж, което остава под управление на СО) и едноетажна нежилищна сграда с предназначение „друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда“ с иг. 68134.408.272.9).

По повод горецитираното решение е изготвена настоящата технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния при бъдещо реализиране на инвестиционното намерение.

За ПИ с иг. 68134.408.272, УПИ I за училище, кв. 140, м. „Подуяне – Центъра“ по плана на гр. София, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, е влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение №25 по Протокол №23/19.03.2001г. на СОС и кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на изпълнителния директор на АГКК.

ПИ с иг. 68134.408.272 е разположен в застроена урбанизирана територия, част от район „Оборище“, с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване – силнотоккови и слаботоккови мрежи.

Имотът е с неправилна форма. По регулация граничи:

- на север с ул. Оборище;
- на изток с ул. Проф. Джовани Горини и ПИ с иг. 68134.408.273 с отреждане за жилищно застрояване;
- на юг с ул. Султан тепе и ПИ с иг. 68134.408.273 с отреждане за жилищно застрояване;
- на запад с бул. Евлоги и Христо Георгиеви, ПИ с иг. 68134.408.271 с отреждане за жилищно застрояване и ПИ с иг. 68134.408.274 с отреждане за жилищно застрояване

Имотът попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групов недвижима културна ценност „Зона Подгуйне – „Орлов мост“ /Ж-6/, III част в гр. София, декларирана с писмо №4469 от 22.08.1986г. като групов паметник на културата.

Съгласно данните от съхранявания в Националния институт за недвижимо културно наследство – Национален публичен регистър на недвижимите културни ценности, в границите на ПИ с ид. 68134.408.272, УПИ I ^{за училище}, кв. 140, ул. „Оборище“ №44, гр. София се намира единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност, декларирана с писмо №2070 от 15.06.1983г. на НИПК като „Училище – сега информационно-изчислителен център“, ул. „Оборище №44 / ъг. С ул. „Джовани Горини“, кв. 140, пл. №245“, гр. София – архитектурно-строителен паметник на културата.

Инвестиционното намерение е за: „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценности в училище, с идент. ККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. ККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подгуйне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44“. Издадена е Виза за проектиране от 16.12.2022г. на основание чл. 140, ал. 2 и ал. 7 във връзка с чл. 140, ал. 4 от ЗУТ, от Главен архитект на Столична община и е съгласувана с Министерство на културата – НИНKH на 28.06.2023г.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

ПИ с ид. 68134.408.272, УПИ I за училище, кв. 140, м. „Подгуйне – Центъра“ по плана на гр. София, попада в „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) по ОУП на гр. София с прилагане на устройствени показатели, съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване – 40%

Максимален Кинт на застрояване – 1,2

Максимална озеленена площ – 20%

Изискванията на 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, дават две възможности за разполагане на учебните заведения в урегулираните поземлени имоти, а именно:

1. При спазване на отстоянията, 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 намалени отстояния, съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата

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

б) по-голямо или равно на 3 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 в имота е невъзможно спазването на изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата.

Сградата, обект на инвестиционното намерение е изградена около 1915г., като първоначално е била проектирана за училище, но към момента изпълнява функциите на

административна сграда. Разположена е в източната част на имота. Разстоянията от регулационната линия до съществуващата сграда с иг. 68134.408.272.4 са:

- От изток минимум на 6,54м.;
- От север минимум на 15,75м.;
- От юг на минимум 12,47м.

При използване на възможността за намалени отстояния, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата е възможно да се реализира инвестиционното намерение при промяна на предназначението на съществуващата сграда, от административна в училище.

За съществуващата сграда има съставени технически паспорт и конструктивно обследване. След извършеното обследване за сградата е установено, че същата е в добро техническо състояние, липсват конструктивни провисвания и деформации. С изпълнението на инвестиционното намерение сградата ще отговаря на образователните и здравните изисквания, както и на изискванията на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 6 от Наредбата се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

С уважение:

Никола Лютов
зам.-кмет на Столична община
10.07.2025

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/