

## ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

**съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддръжане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата**

С договор № СОА20-ДГ67-23/13.03.2020г. за безвъзмездно прехвърляне на право на собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, разположен в местност „Манастирски ливади – запад“, става публична общинска собственост.

Столична Община има инвестиционни намерения за изграждане на „Училище с актова зала и детско заведение“ в имота. Във връзка с инвестиционното намерение е възложено, изработено и прието обемно устройствено и функционално проучване на терена.

Към момента на територията на местност „Манастирски ливади – запад“, описаният поземлен имот е единственият, на който е възможно веднага да бъдат изградени училище и детско заведение със значителен капацитет, който да задоволи голяма част от потребностите на жителите в местността. Всички останали имоти, за които с цялостния застроителен и регулационен на местността от 1999г. е било предвидено публично мероприятие за изграждане на училища или детски заведения представляват или частна собственост или са били преотредени за други цели. Поземлените имоти в УПИ I-за училище в кв. 53 на м. Манастирски ливади - запад не са отчуждени.

Предвид характера и демографската структура на населението на местността, а именно предимно млади семейства с деца, изграждането на такъв обект е от първостепенно значение за Столична община.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2144 по КККР, УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение", кв. 6, местност "Манастирски ливади - запад", район Витоша, по плана на гр. София. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия – част от м. „Манастирски ливади - запад“ и граничи с улица „Казбек“ на юг. На изток, запад и север УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение" граничи с урегулирани поземлени имоти – частна собственост, с изградени в тях многофамилни жилищни сгради. сграда със смесено предназначение и общественообслужваща сграда. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. Имотът е със сравнително правилна форма, с площ от 6506 кв.м. Лицето на УПИ VI - "за училище с актова зала и детско заведение" е приблизително 86 метра.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от „Закон за устройството и застрояването на Столичната община“, както и чл. 41, ал. 4 от „Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за изграждане на училища са: плътност на застрояване - максимум 40 %; коефициент на интензивност - максимум 1,2; минимална озеленена площ - 20 %.

Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 3 от „Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“, най-малката площ на терен за училище в усвоени градски територии се определя с норматив по 8 кв.м./ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от „Закон за устройството и застрояването на Столичната община“, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски заведения, са: плътност на застрояване – максимум 30 %; минимална озеленена площ – 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 2 от „Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“, необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии за детски градини е 25 кв. м/дете.

Във връзка с тези ограничения, при максимално ползване на позволените градоустойствени параметри, в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено училище и детско заведение със следния капацитет и характеристики:

- училище с 21 паралелки (7 класа - от I-ви до VII-ми клас включително), като всяка паралелка се състои от максимум 26 броя ученици. Общ брой на учениците: 546;
- детска градина: 4 групи, всяка от които се състои от по 22 деца. Общ брой на децата: 88;
- многофункционална зала „Дом на българите, живеещи в чужбина „Родна стряха“ с минимален капацитет 100 места за посетители (условие по договор за безвъзмездно прехвърляне на право на собственост);
- открити площадки за игра за всяка група от детската градина – общо 4 бр., както и отделна физкултурна площадка;
- 2 бр. открити комбинирани терена за футбол, баскетбол, волейбол, хандбал, както и 3 бр. лекоатлетически коридора за бегови дисциплини - за училището.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) 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 сградите на училищата и детските заведения в урегулираните поземлени имоти спрямо уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
  - а) по-голямо от 15 m - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
  - б) по-голямо от 5 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);
  - в) по-голямо от 8 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:
  - а) по-голямо или равно на 5 m - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
  - б) по-голямо или равно на 3 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.) и за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

С цел реализиране на инвестиционното намерение по технико-икономически целесъобразен и функционален начин е възложено изработването на обемно устройствено и функционално проучване. С проучването са разработени няколко варианта за разполагане на застрояването и е установено, че при спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3 от Наредбата може да бъде реализирано застрояване при което са налице следните недостатъци: по-малък капацитет на сградите, концентрирано застрояване в средата на имота; недостатъчно пространство за външни спортни игрища в имота; недостатъчно пространство за училищен двор. (виж Обемно устройствено и функционално проучване – приложение № 2).

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата, а именно разполагане на застрояването на намалени отстояния, е възможно ефективно строително изпълнение по отношение на сградата и нейните функционални връзки и елементи, и реализиране на инвестиционните намерения, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входове, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки;
3. осигуряване на основните изисквания към строежите 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 се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на оптимален брой места в училището и детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ;**

**/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/**