

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**

Настоящата технико-икономическа оценка е изготвена във връзка с инвестиционно намерение на „Училищни имоти“ ООД за изграждане на нова училищна сграда за нуждите на Българско частно средно училище „Св. Константин – Кирил Философ“, гр. София.

Теренът е разположен в урбанизирана територия – поземлен имот с идентификатор 68134.905.732 по КККР, за който е отреден УПИ I-732 „за училище, общежитие и спорт“, кв. 3б, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, гр. София, район „Лозенец“ и за него е в сила Подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РА50-686/27.09.2021 г. на Главния архитект на СО и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК), изм. със Заповед № 18-1027/28.01.2022 г. на Началника на СГКК – гр. София.

За имота е издадена виза за проектиране на 06.04.2022 г. от Главния архитект на СО. Имотът е разположен в застроена урбанизирана територия със съществуваща инфраструктура и е с площ 3 593 м². Формата му е удължена, трапецовидна. Съгласно действащия ПУП, имотът изцяло заема кв. 3б, като граничи от четири страни с улици – бъдещи или изградени.

УПИ I-732 „за училище, общежитие и спорт“ попада в „Зона за общественослужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община и с устройствени параметри, указани във визата за проектиране: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт 3,0; минимална озеленена площ 30%; максимална кота корниз 20 м, които са задължителни; предимно за обекти на общественото обслужване; минимум 10% от УПИ трябва да е висока дървесна растителност.

Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 3 от Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, необходимата площ на терен за училище в усвоени градски територии за училище с капацитет над 16 класни стаи се определя нормативно с 8 кв.м/ученик, т.е. УПИ I-732 „за училище, общежитие и спорт“ нормативно обезпечава училищна сграда за 449 деца.

Представеното инвестиционно намерение предвижда нова четириетажна училищна сграда с капацитет 350 ученици и потенциал за увеличаване на бройката, с общежитие и спортен център за нуждите на училището и при спазване на с визата устройствени параметри. С представеното инвестиционно намерение не се предлага да бъдат допускани намалени разстояния по смисъла на ЗУТ до съседни имоти или сгради, включително през улица.

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 детските заведения:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:

а) по-голямо от 15 м от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти - за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо от 5 м от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти - 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 от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти - за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо или равно на 3 м от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

След извършен градоустройствен анализ на терена спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ и б. „б“ от Наредбата не е възможно ефективно и целесъобразно използване на терена.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на частите от сградите с учебни помещения в училищата на разстояние мин. 5 м от границите на имота и на останалите помещения на мин. 3 м. от границите на имота, в терена може да се изгради нова училищна сграда с общежитие и спортен център, съгласно инвестиционното намерение.

При това разположение на бъдещото разширение е възможно и ефективно строително изпълнение на пристройките на учебното

заведение, 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 терена на I-732 „за училище, общезитие и спорт“ при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/



За Председател на СОС
Борислав Сигналов
Заповед за заместване
№СОМ 23-РД56-14 / 28.07.23 г.