



бул. Васил Левски 2, София 1142



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

Във връзка с инвестиционно намерение за изграждането на физкултурен салон и класни стаи за разширение на сградата на 107 ОУ „Хан Крум“, гр. София, представям на Вашето внимание технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния за бъдещи пристройки към основните учебни сгради на основание чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

Искането е постъпило служебно в Район „Лозенец“ във връзка с издадена виза за проектиране от 14.08.2025 г. на Главния архитект на Столична община.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I „за училище“, ПИ с идентификатор 68134.902.587 по КККР, кв. 141, м. „Лозенец – III част“, гр. София, район „Лозенец“ и за него е в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-636/25.07.1995 г. на Главния архитект на София, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), изменена със Заповед № 18-1027/28.01.2022 г. на Началника на СГКК – гр. София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от район „Лозенец“ СО. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът граничи от три страни с транспортни комуникации – с ул. „Йоан Екзарх“ от североизток, с ул. „Света гора“ от запад, с ул. „Димитър Димов“ от югоизток и носи административен адрес ул. „Димитър Димов“ № 13. На изток контактни са имоти за жилищно строителство със съществуващи триетажни жилищни сгради. Площта на имота е 11 602 кв.м. УПИ I „за училище“ попада в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община, с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 60 %, макс. Кинт 3.0, мин. озел. площ 30 %, макс. кота корниз 20.00 м. и граничи с имоти, попадащи в същата зона и имоти в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс) съгласно т. 3 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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, предназначен за училище в усвоени градски територии, за училище с капацитет над 16 класни стаи се определя нормативно с 8 кв.м/ученик, т.е. фактически се установява възможността УПИ I „за училище“ нормативно да обезпечава училищна сграда за 1450 ученици.

Към момента, съгласно подадените данни от администрацията на училището, в него се обучават 721 ученици в 29 паралелки от 1-ви до 7-ми клас, при еднотимна целодневна организация на учебния процес. Съществуващата сграда на училището е недостатъчна за този капацитет, класните стаи са недостатъчни за нормално провеждане на учебния процес, извънкласните и допълнителните дейности и капацитетът на съществуващата база не отговаря на количеството кандидатстващи първокласници. Физкултурният салон няма капацитет да осигури условия за спортни дейности на закрито за всички ученици.

В тази връзка, настоящата технико-икономическа оценка е свързана с възможността училището да бъде обезпечено със затворена зона за спорт (физкултурен салон и салон за танци), минимум 9 броя допълнителни класни стаи с подходящо за целта изложение, както и обособяване на затворени сектори за отглед. Предвиждат се необходимите санитарно-хигиенни, складови и административни помещения и комуникационни площи. Предложението е свързано с разширяване на сградния фонд без съществено засягане на външните зони за спорт и на съществуващата висока дървесна растителност. Предвидената конфигурация на новия корпус ще даде възможност за функционално свързване на съществуващите училищни сгради в имота и разкриване на нови паралелки, с оглед недостатъчния брой места за ученици на територията на района, съобразено с държавните образователни стандарти и нормативните изисквания.

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 в урегулираните поземлени имоти:

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 имота спрямо изискванията на Наредбата и с оглед на геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „б“ от Наредбата, и при съобразяване с разположението на вече съществуващото застрояване в имота, както и със съществуващата дървесна растителност, здравните изисквания за изложения на помещенията, отстояния, ослънчаване и др., не е възможно реализирането на инвестиционното намерение без прилагане на хипотеза за намалени отстояния по смисъла на чл. 26, ал. 6 от Наредбата.

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 регулационните линии, в имота може да се реализират инвестиционното намерение съгласно издадената виза за проектиране.

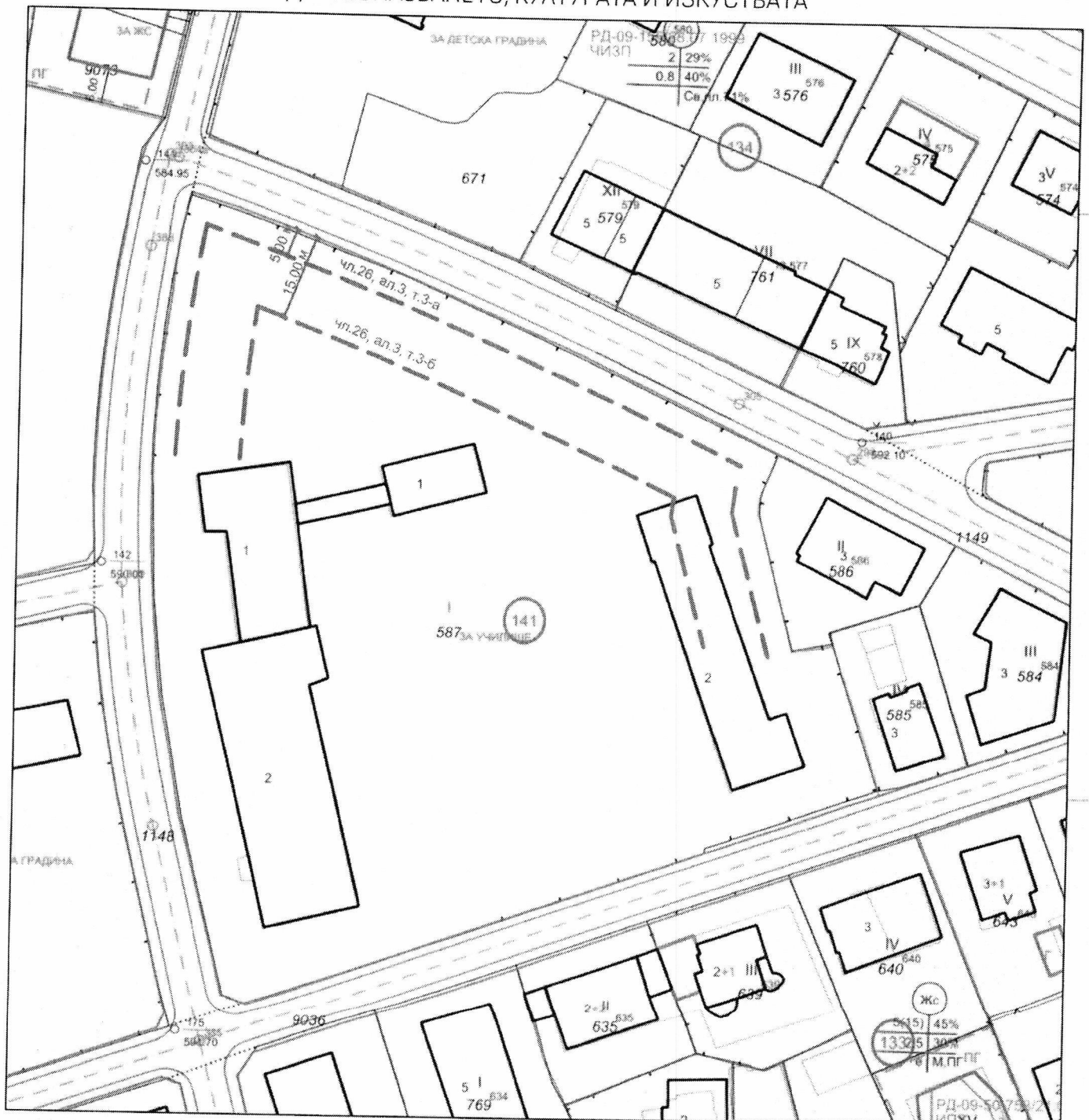
При това разположение на бъдещото разширение е възможно и ефективно строително изпълнение на пристройките на учебното заведение, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на съвременните изисквания към физическата среда в училищата
3. осигуряване на основните изисквания към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 6 от Наредбата се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на терена на УПИ I „за училище“ при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Изготвил: урб. Ангел Гурмев, Ст. експерт, о-л „АГД“, Район „Лозенец“.

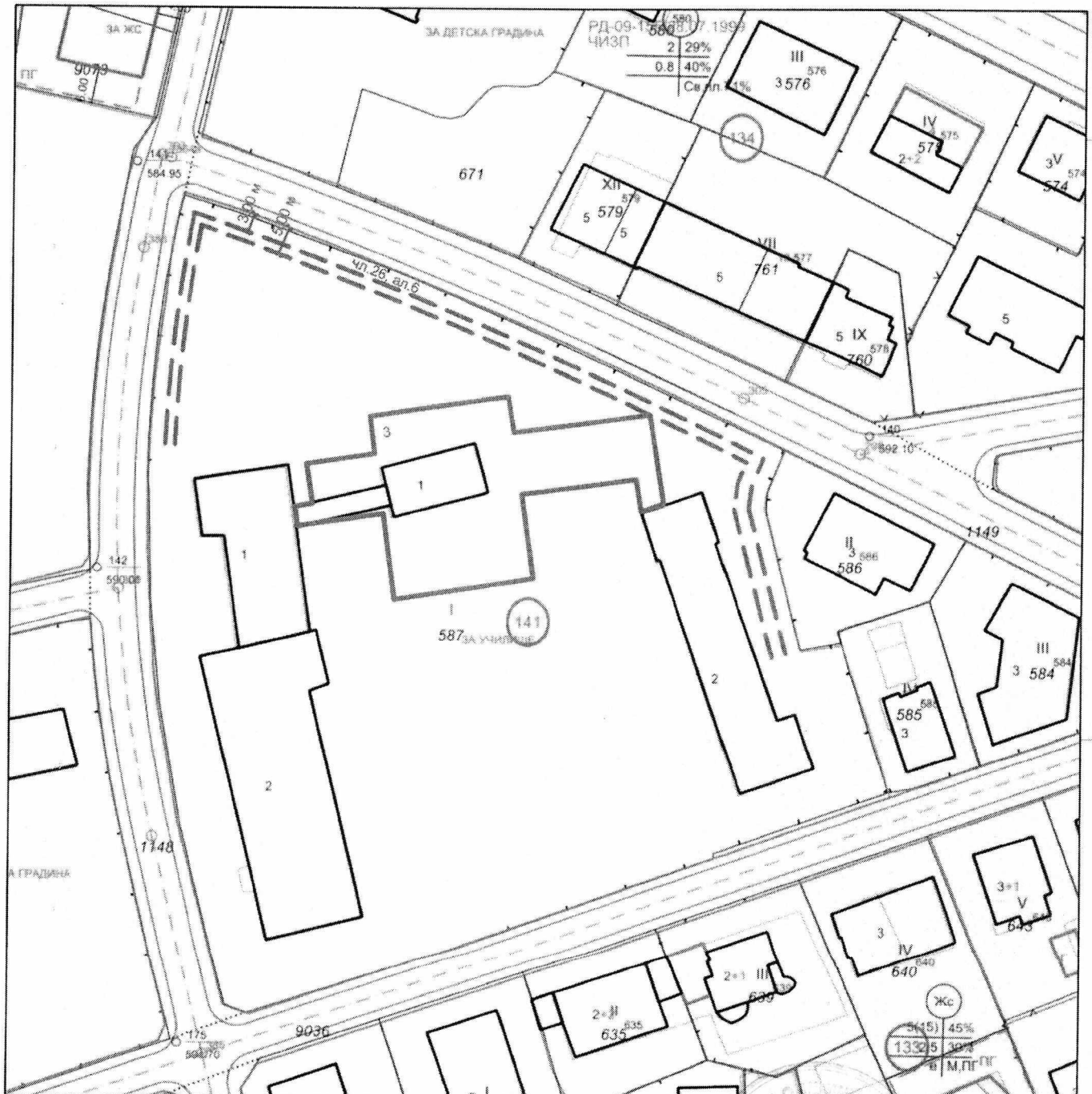
СХЕМА ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАСТРОВАНАТО ПРИ ПЪЛНИ ОТСТОЯНИЯ ОТ РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ ПРИ СПАЗВАНЕ НА ЧЛ. 26, АЛ. 3 Т. А И Т. Б) ОТ НАРЕДБА № РД-02-3/2015 Г. ЗА ПРОЕКТИРАНЕ, ИЗПЪЛНЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА СГРАДИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ В ОБЛАСТТА НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА, ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, КУЛТУРАТА И ИЗКУСТВОТА



M 1:1000

Приложение 2

СХЕМА ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАСТРЯВАНЕТО ПРИ НАМАЛЕНИ ОТСТОЯНИЯ ОТ
РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ ПРИ СПАЗВАНЕ НА ЧЛ. 26, АЛ. 6 ОТ НАРЕДБА
№ РД-02-3/2015 Г. ЗА ПРОЕКТИРАНЕ, ИЗПЪЛНЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА СГРАДИ
ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ В ОБЛАСТТА НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА,
ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, КУЛТУРАТА И ИЗКУСТВОТА



M 1:1000

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ДВЕТОМИР ПЕТРОВ/