



Per. № COA25-BK66-5804/10.07.2025

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ЧРЕЗ
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Доклад

от Никола Лютов – заместник-кмет на Столична община, направление
„Обществено строителство“

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка, даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния, допускане на намален брой места за паркиране и премахване на съществуващи пристройки при изпълнението на строеж: „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценност, с идент. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подуяне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 934/15.12.2022 г. на Столичен общински съвет 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 ид. 68134.408.272.4 (с изкл. на архивно помещение с площ 55.5 кв.м., ситуирано на приземен етаж, което остава под управление на Столична община) и едноетажна нежилищна сграда с предназначение „друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда“ с ид. 68134.408.272.9).

Инвестиционното намерение предвижда изпълнението на консервационно-реставрационни дейности, основен ремонт, промяна на предназначение и преустройство на всички надземни етажи в сградата, в това число и премахване на

късни постройки. Сутереният етаж няма да се преустройва и ще запази функцията си като архив на администрацията на Столична община.

Настоящият доклад е изготвен по повод необходимостта от:

1. Прилагане на намалени отстояния при изпълнение на инвестиционното намерение, съгласно 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;
2. Допускане на намален брой на паркоместа, съгласно § 8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии;
3. Събаряне на три броя сгради с уг. 68134.408.272.6, 68134.408.272.7 и 68134.408.272.8;

1. Прилагане на намалени отстояния при изпълнение на инвестиционното намерение, съгласно 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

За ПИ с уг. 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 № 23/19.03.2001 г. на СОС и кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

Имотът е с неправилна форма. По регулация граничи:

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

Имотът попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групова недвижима културна ценност „Зона Подуяне – „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 уг. 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 15.06.1983 г. 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. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подуяне – 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 28.06.2023 г.

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

ПИ с ид. 68134.408.272, УПИ I за училище, кв. 140, м. „Подуяне – Центъра“ по плана на гр. София, попада в „Зона за общественно-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 общественно 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 1915 г., 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 ид. 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.

2. Допускане на намален брой на паркоместа, съгласно § 8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии

В сградата, обект на инвестиционното намерение, се предвижда да се обособят 20 класни стаи, два компютърни кабинета (всеки за по 14 ученика), помещения за административното ръководство и преподавателски състав, помещения към сектор здравеопазване, център за библиотечно-информационно обслужване, санитарно-хигиенни помещения за мъже и жени, санитарно-хигиенно помещение за хора в неравностойно положение. Максималният брой ученици, които ще се обучават в сградата е 510.

В останалите сгради в имота, а именно сгради с ид. 68134.408.272.1, 68134.408.272.2 и 68134.408.272.3 се помещават 28 класни стаи, два компютърни кабинета, видео зала, театрална зала с капацитет 100 места, библиотека, физкултурен салон, обновени открити спортни площадки и игрище за мини футбол, маси за тенис, кабинети по физика и химия, ученически стол и бюфет, помещения за административното ръководство и преподавателски състав, санитарно-хигиенни помещения за мъже и жени. Максималният брой ученици, които ще се обучават е 870.

Общият брой ученици, които ще се обучават в двете училища в имота са 1380.

Необходимо е 1 брой паркомясто на 25-30 ученика или общо 46 бр. паркоместа, съгласно Приложение 5, чл. 42 и чл. 50, ал. 1 и ал. 3 от Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортна система на урбанизираните територии.

Предвид факта, че инвестиционното намерение е в хипотеза на заварено положение с изградена съществуваща инфраструктура, в имота е възможно да се осигурят 17 броя автомобилни паркоместа. Сградата е разположена в район с добра транспортна инфраструктура, включваща множество спирки на градски транспорт и зона за платено почасово паркиране.

Във връзка с гореизложеното и поради специфичните дадености е необходимо да се допусне отклонение от правилата и нормативите, съгласно § 8 от Преходните и заключителни разпоредби на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

3. Събаряне на три броя сгради с ид. 68134.408.272.6, 68134.408.272.7 и 68134.408.272.8

В източната част на имота са изградени три късни постройки:

- Сграда с ид. 68134.408.272.8 със застроена площ 10кв.м., изградена на 1 етаж, с предназначение – сграда за битови услуги, общинска – публична собственост;

- Сграда с ид. 68134.408.272.7 със застроена площ 29кв.м., изградена на 1 етаж, с предназначение – сграда за търговия, общинска – публична собственост;
- Сграда с ид. 68134.408.272.6 със застроена площ 58кв.м., изградена на 1 етаж, с предназначение – сграда за търговия, общинска – публична собственост

Сгради с ид. 68134.408.272.7 и 68134.408.272.6 са допрени към сградата, предмет на инвестиционното намерение, от западна и северна страна. Сградите са изпълнени от метална конструкция върху армирана бетонова настилка. Външните стени и покрива са обшити с листове от поцинкована ЛТ ламарина. До западната е прибавена втора част – от бетонови панели, обшити отвън с ЛТ ламарина. Първоначалното предназначение на едната от тях е за гаражи. По-късно се превръщат в складове, а в момента не се използват.

Сграда с ид. 68134.408.272.8 е разположена на северната регулационна линия, изпълнена от тухлена зидария. Сградата е неизползваема.

Горецитираните спомагателни сгради не са в хармония и нарушават архитектурно-пространствения ансамбъл на сградите в имота. Постройките допринасят до сградата, предмет на инвестиционното намерение, представляват груба намеса, която противоречи на основните принципи за опазване, експониране и възприемане на недвижимото културно наследство. От една страна сградите са неизползваеми, а от друга нарушават възприятието и архитектурния силует на сградата – недвижима културна ценност и оградата.

С оглед на гореизложеното, премахването на сгради с ид. 68134.408.272.6, 68134.408.272.7 и 68134.408.272.8 е необходимо условие за възстановяване на автентичния облик на сградата, декларирана като единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност и оградата.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

ПРЕДЛАГАМ:

1. На основание 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, Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при изпълнение на строеж „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценности, с идент. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подгуняне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44”.

2. Да даде съгласие за допускане на намален брой на паркоместа, съгласно § 8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

3. Да даде съгласие за събаряне на три късни постройки с ид. 68134.408.272.6, 68134.408.272.7 и 68134.408.272.8

Приложения:

1. Техничко-икономическа оценка / Приложение №1/;
2. Проект на Решение на СОС в архивен файл с положен КЕП на юрист от СОА;
3. Акт за публична общинска собственост №1297/20.04.2019г., вписан в Служба по вписванията – София с вх. рез №26735 от 07.05.2019г., Акт №69, том LXV, №20186;
4. Акт за частна общинска собственост №1176/16.01.2015г., вписан в Служба по вписванията – София с вх. рез №2454 от 24.01.2015г., том IV, №197;
5. Акт №1103/18.05.2013г. за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията – София с вх. рез №25186 от 03.06.2013г., том LX, №150;
6. Виза за проектиране по чл. 140, ал. 2 и ал. 7 във връзка с чл. 140, ал. 4 от ЗУТ с №САГ22-ГРОО-3018-/1/16.12.2022, издадена от Главен архитект на Столична община и съгласувана с Министерство на културата на 28.06.2023г.;
7. Скица №15-776400-30.07.2024г. на поземлен имот с идентификатор 68134.408.272
8. Становище № СТ -84-338/28.06.2023г. за съгласуване на виза за проектиране, техническо задание и технически паспорт /актуализация/, издадено от Министерство на културата
9. Становище №СТ-84-338/04.10.2024г. за съгласуване на инвестиционен проект, издадено от Министерство на културата

С уважение:

Никола С. Лютов
зам.-кмет на Столична община
10.07.2025



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка, даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния, допускане на намален брой места за паркиране и премахване на съществуващи пристройки, при изпълнението на строеж: „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценност, с идент. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подуяне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44“

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация:

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

- I. Приема технико-икономическа оценка (Приложение №1);
- II. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията 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, при проектиране и изпълнение на строеж: „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценност, с идент. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подуяне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44“.
- III. Дава съгласие за допускане на намален брой на паркоместа, съгласно § 8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-

транспортната система на урбанизираните територии, при проектиране и изпълнение на строеж: „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценност, с идент. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подуяне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44”.

- IV. Дава съгласие за събаряне на три късни постройки с иг. 68134.408.272.6, 68134.408.272.7 и 68134.408.272.8, при изпълнението на строеж: „Основен ремонт, преустройство, промяна на предназначението и консервационно-реставрационни работи (КРР) на съществуваща административна сграда – недвижима културна ценност, с идент. КККР 68134.408.272.4 и основен ремонт на сграда с идент. КККР 68134.408.272.9 в УПИ I – за училище (ПИ 68134.408.272), кв.140, м. Подуяне – Центъра, район Оборище-СО, гр. София, ул. Оборище №44”.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка ____ от дневния ред, по доклад №__ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

Цветомир Петров

Юрист от Администрацията на СО:

Мая Иванова
началник на отдел
09.07.2025