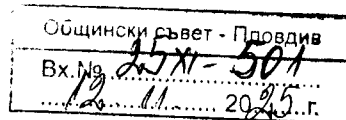


80
ПК - ПК
ПК - УГНП
ПК - ОССА
ПК - ОУЗБ
ПК - ОНВБВ

12.11.25г.



ДО

Г-Н АТАНАС УЗУНОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ПЛОВДИВ

УЛ. „АВКСЕНТИЙ ВЕЛЕШКИ“ № 20

ГР. ПЛОВДИВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ППГОС „Продължаваме Промяната – Демократична България“

Относно: Отмяна на Решение № 206, взето с Протокол № 11 от 12.06.2025 г., на Общински съвет Пловдив и даване на съгласие за промяна предназначението на имот с идентификатор 56784.520.1685, стар номер 520.1489, квартал 21 (413), "Централна градска част", парцел VII-обществени дейности, етажнен гараж, социални дейности в „ За обект комплекс за образование“ и на имот с идентификатор 56784.520.57, стар номер 110, квартал 21(413), парцел XIX-110 по план за регулация „Централна градска част“, гр. Пловдив от „за друг обществен обект, комплекс, детска градина“ на „За обект комплекс за образование“ с промяна на ОУП Пловдив

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С настоящото предлагаме на Общински съвет проект на Решение, по силата на което Общински съвет да отмени свое Решение № 206, взето с Протокол № 11 от 12.06.2025 г., с което е дадено съгласие за промяна предназначението на УПИ XIX – 520.57, детска градина, кв.21 нов, 413 стар по план за регулация „Централна градска част“, гр. Пловдив в УПИ VII – 520...., обществено обслужване – етажнен гараж с промяна на ОУП Пловдив и да даде съгласие за промяна предназначението на два поземлени имота, както следва:

1. имот с идентификатор 56784.520.1685, стар номер 520.1489, квартал 21 (413), "Централна градска част", парцел VII-обществени дейности, етажнен гараж, социални дейности в „ За обект комплекс за образование“
2. имот с идентификатор 56784.520.57, стар номер 110, квартал 21(413), парцел XIX-110 по план за регулация „Централна градска част“, гр. Пловдив от „за друг обществен обект, комплекс, детска градина“ на „За обект комплекс за образование“

Настоящата промяна се налага по следните причини:

Към настоящия момент в сградата на Хуманитарна гимназия "Св. Св. Кирил и Методий", находяща се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 56784.520.25, в съседство с горепосочените два поземлени имота, се помещават две училища - Хуманитарна гимназия "Св. Св. Кирил и Методий" и ОУ "Княз Александър I". Предвид недостига на учебно пространство за учениците на двете училища, същите се обучават на двусменен режим. С цел преминаване на едносменен режим към настоящия момент се предвижда изграждане на нова сграда на ОУ "Княз Александър I" в двора на Хуманитарната гимназия.

ПИ 56784.520.25 попада в обхвата на територия с културно историческо наследство със статут на групов архитектурно-строителен паметник на културата, паметник на урбанизма и културния пейзаж – Историческа зона „Филипопол-Тримонциум-Пловдив“, обявен с протокол №5 /22.05.2000 г. на Националния съвет за опазване на паметниците на културата, утвърден от Министъра на културата. Разположената в имота съществуваща сграда на Първа мъжка гимназия "Александър I", ул. "Хан Кубрат" № 15, гр. Пловдив е обявена в ДВ бр. 20/1969 г, като Гимназия "Димитър Благоев" за исторически паметник на културата с категория „национално значение“, и деклариран с писмо № 395/13.02.1985г. на НИПК като Първа мъжка гимназия "Александър I"- недвижим архитектурно- строителен паметник на културата. Съгласно чл. 59, ал.4 от ЗКН, ДВ бр. 19 от 2009 г, обектът: Първа мъжка гимназия "Александър I", притежава статут на архитектурна-строителна и историческа недвижима културна ценност с категория „национално значение“. Режимът на опазване на архитектурният паметник на културата Първа мъжка гимназия Пловдив предписва разглеждането му като едно цяло с двора и оградата на сградата, както и намиращите се в границите на ПИ дървета.

Всяко застрояване в границите на ПИ 56784.520.25 би означавало нарушаване на режима и статута, както и нарушаване на комуникацията на сградите в ансамбловия комплекс с река Марица.

Не без значение е и фактът, че при преминаване на едносменен режим (каквото се цели с изграждането на нова сграда на основното училище) близо 2000 ученици ще ползват едновременно в една смяна дворно място и спортни площадки със сериозно редуцирани размери след реализирането на новата сграда в поземления имот.

Тези неблагоприятни последици и за средата за учениците, и за недвижимия имот – паметник на културата от национално значение, налагат преосмислянето на този проект и възможностите за реализацията му на друго място – извън паметника на културата, и със запазване на необходимата свободна площ за отдих и спорт за учениците.

Анализът на нормативните изисквания и необходимата площ за новата сграда на ОУ "Княз Александър I" и за учениците от двете училища при едносменен режим показва, че намиращите се в непосредствена близост два поземлени имота, единият от които и със сградата, предмет на настоящото предложение, могат да послужат за оформянето на общ учебен кампус, съставен от

три имота ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на Хуманитарната гимназия, ПИ 56784.520.1685 – бивше детско заведение, по-късно сграда на ТЕЛК, и др., ПИ 56784.520.57 – имот и сграда за образование, бивше турско училище.

В този общ кампус:

- в ПИ 56784.520.1685 може да се реализира корпус на Хуманитарната гимназия, който корпус ползва всички спортни площадки, дворно място и др. прилежащи обслужващи помещения на основната сграда, и в който корпус да се обучават 964 ученици от ОУ “Княз Александър I”, като връзката между двете сгради се изгради като топла връзка тип „пешеходен мост“, преминаваща над ул. „4-ти януари“, представляваща публична общинска собственост, по аналогия с изградената между сградите на Университета по архитектура, строителство и геодезия в гр. София, преминаваща над локално платно на бул. Христо Смирненски, както и в СОУ “Любен Каравелов” в град Пловдив,
- в ПИ 56784.520.57 се запазва съществуващото застрояване – сградата на бившето Турско училище „Руждие“, като нейните 458 кв. м. площ се използват за административни помещения, а същевременно се запазва и възстановява историческата сграда на Турското училище от 1929 г.
- в ПИ 56784.520.25 се запазват съществуващите спортни площадки и дворно пространство за отдих, като не се намалява площта на брой ученик и се запазва целостта на паметника на културата.

При анализиране на техническото задание към обществена поръчка за инженеринг на нова сграда на ОУ “Княз Александър I” с поставените там изисквания и на действащата нормативна уредба, а именно: Закон за устройство на територията на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) – включва общи изисквания към сградите в България и техните елементи, НАРЕДБА No 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (МРРБ) – включва общи изисквания към урбанизираните територии в България (цитирана по-долу като Наредба No 7 за ПНУОВТУЗ), НАРЕДБА No РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата (МРРБ) – включва конкретни изисквания към сградите за образование, НАРЕДБА No 4 от 1 юли 2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания (МРРБ) – включва общи и конкретни изисквания към сградите в България на тема достъпна среда за хора с увреждания, се достига до следното:

Съгласно Чл. 41, ал. 4 от Наредба No 7 за ПНУОВТУЗ: Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 40 на сто, и Кинт. - до 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 20 на сто.

При площ на имота ПИ 56784.520.1685, равняваща се на 2374 кв.м, РЗП на възможното в него ново застрояване би могла да възлезе на до 2848.8 кв.м надземно застрояване (съгласно Кинт), а ЗП на до 712кв.м при етажност 4, и на 949.6 кв.м при етажност 3. При уместно ползване на подземни или полуподземни помещения в рамките на така изведения градоустройствен обем общата площ на сградата съдържа потенциал да достигне 3500-3700 кв.м (в това число подземни площи). Всеки от тези сценарии, както и други хибридни съответстват на понастоящем действащото за имота ограничение за Кота корниз < 15 м

(което би отговаряло на 4 етажа при Н констр. 3.75 м при изискване за светли етажни височини над 3 м за учебни помещения).

При използване на възможността за прилагане на намалени отстояния, описана в чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на учебни помещения на разстояние мин. 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии към съседните имоти за жилищно и обществено застрояване, в рамките на ПИ 56784.520.1685 е възможно разполагането на нова училищна сграда.

При съблюдаване на чл. 31 - 35 ЗУТ за приемане на по-благоприятната ориентация се спазва следното степенувано поддръждане на географските посоки: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север", се установява, че потенциалните отстояния на нова учебна сграда в ПИ 56784.520.1685 от всички съседни сгради през улица или през имотна граница до училищната сграда биха били над 13 м при точно спазване на намалените отстояния от 5 м, или $L > H$, където H (Кота корниз) на всички околни сгради е отчетена.

Както е видно от графиката в приложения към предложението анализ, предложената и градоустройствено възможна сграда в ПИ 56784.520.1685 се разглежда като корпус на хуманитарната гимназия и ползва всички нейни спортни площадки, които в разглеждания сценарий биха били нормално оразмерени. Между нея и основната сграда се предлага топла връзка тип „пешеходен мост“, преминаваща над ул. „4-ти януари“, представляваща публична общинска собственост, по аналогия с изградената между сградите на Университета по архитектура, строителство и геодезия в гр. София, преминаваща над локално платно на бул. Христо Смирненски, както и в СОУ „Любен Каравелов“ в град Пловдив.

Сградата ползва спортен салон и прилежащите му обслужващи помещения и актова зала в рамките на основния имот на Хуманитарна гимназия „Св. Св. Кирил и Методий“.

В рамките на указания обем е постижима и необходимата ориентация спрямо географските посоки на използваемите за учебни цели помещения съгласно НАРЕДБА № РД-02-20-3, Таблица 2:

а) на класните стаи - изток, юг и запад / или югоизток и югозапад, в зависимост от конкретно проектно решение.

б) на административните кабинети и обслужващите площи - северозапад, север и североизток.

Анализът на съдържанието на потенциална нова учебна сграда в ПИ се базира на актуализираното откъм брой очаквани ученици и паралелки техническото задание, изготвено за сградата на ОУ „Княз Александър I“ в рамките на обявената обществена поръчка за инженеринг от 24.12.2024 г.. Въпреки че нейните градоустройствени параметри са неприложими, в рамките на настоящото предложение, търсим удовлетворяване на заложената в нейното техническо задание функционална програма в контекста на така предложения учебен кампус от три имота ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, ПИ 56784.520.1685 - бивше детско заведение, по-късно сграда на ТЕЛК, и др., ПИ 56784.520.57 - имот и сграда за образование, бивше турско училище.

В приложената тук таблица са разгледани в съпоставка площите от техническото задание от 24.12.2024 г. и предложението за разпределяне на същите площи в рамките на трите имота и използваемите налични и подлежащи на проектиране сгради в тях.

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ на техническото задание от обществената поръчка за инженеринг - 24.12.2024 г.	брой	площ m2	общо площ m2 / съгласно задание инженер инг 24.12.202 4 г.	АКТУАЛНИ СВЕДЕНИЯ за брой ученици в ОУ "Княз Александър I"	ПРЕДЛОЖЕ НИЕ обща площ в рамките на нов корпус в ПИ 56784.520.168 5	ПОТЕНЦИ АЛ за приобщаван е на сграда турско училище - 458 кв.м	
Брой на учениците в една паралелка	25			37 паралелки			
Брой на паралелките от първи до седми клас	30	60	1800		1928		
Общ брой ученици	750			964 ученика			
ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ							
Учебен център със специализирани кабинети и лаборатории							
Физика и астрономия - кабинет с хранилище и лаборатория	1	80	80		80		
Химия и опазване на околната среда (ХООС) – кабинет с хранилище и лаборатория	1	80	80		80		
Биология и здравно образование (БЗО) – кабинет с хранилище и лаборатория	1	80	80		80		

Изобразително изкуство - кабинет с хранилище	1	70	70		70		
Кабинет по музика – кабинет с хранилище	1	70	70		70		
Технология и предприемачество – кабинет	1	60	60		60		
Кабинет по кариерно ориентиране	1	60	60		60		
Безопасност за движение по пътищата (БДП) – кабинет с хранилище	1	60	60		60		
Централен сектор							
Централен вход с помещение за портиер	1	100	100		100		
Многофункционална зала за провеждане на общо училищни и обществени мероприятия	1	320	320		320		
Информационен център	1	30	30		30		
Административни помещения							
Кабинет на директора с канцелария за секретар	1	40	40			40	
Кабинет за зам.-директор	1	20	20			20	
Учителска стая	1	80	80			80	
Административни кабинети – /за счетоводство, технически секретар и др./	4	20	80			80	
Стая за педагогически съветник и психолог	1	20	20			20	
Стая за консултации с родители и	1	20	20			20	

изслушване на ученици							
Библиотека с хранилище към нея	1	80	80			80	
Складово помещение, архив, работилница	1	40	40			40	
Медицински сектор							
Кабинет за лекар	1	20	20				20
Манипулационна	1	20	20				20
Чакалня	1	10	10				10
Спортен сектор							
Спортна зала с трибуни за наблюдаващите - баскетбол, волейбол, хандбал и други	1	760	760				760
Зала за танци - народни, спортни и други	1	100	100				100
Локални съблекални, душове, тоалетни	2	40	80				80
Помещение за учителите по физическо възпитание и спорт	1	20	20				20
Помещение за помощния персонал	1	20	20				20
Открити площи - баскетбол, волейбол, хандбал, футбол, лека атлетика, стрийт фитнес			0		0		
Сектор за хранене							
Кухненско помещение, разливночно на храна – кетъринг обслужване	1	50	50				50
Столова за хранене на учениците и служителите	1	250	250				250

Общи помещения					
Санитарни възли, коридори, фойета, асансьори и стълбища (~25% от площта на останалите помещения)	1100		734.5		
ОБЩО	5620		3672.5	380	1330

Както е видно от таблицата, сумарната площ на основните учебни и общи помещения от ок. 3600 кв.м, указани в зелено в таблицата и на чертежа, удовлетворява достигнатата по-горе допустима сумарна площ на нова сграда в ПИ 56784.520.1685. Сумарната площ на административното звено и библиотеката, указани в жълто в таблицата и на чертежа, удовлетворява разгънатата площ на турското училище, а разгънатата площ на спортния и лечебния блок, както и на столовата, указани в оранжево в таблицата и на чертежа, удовлетворяват възможността за реконструкция на съществуващите на север в двора на Хуманитарната гимназия сгради на спортния салон, съблекалните и столовата.

Съгласно Чл. 41, ал. 3 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ: 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 и по 12 кв.м/ученик - за училища с капацитет до 16 класни стаи.

Аналогични са изискванията на ОУП на гр. Пловдив за училищни сгради в усвоени градски територии.

При самостоятелно ползване на ПИ 56784.520.1685, при площ на имота 2374 кв.м и планирани за нуждите на ОУ "Княз Александър I" 37 паралелки, които при всички случаи, дори и при двусменен режим се нуждаят от повече от 16 класни стаи, по този показател той би бил подходящ за до 296 ученика, на всеки от които отговарят 8 кв.м площ от терена.

А при самостоятелно ползване на ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, дворната площ от 13741 кв.м би била достатъчна за не повече от 1717 ученика, на всеки от които отговарят 8 кв.м площ от терена.

Съгласно актуализираното задание за броя ученици в двете учебни сгради, те наброяват 1915 ученика (951 за Хуманитарната гимназия + 964 за основното училище) сумарно за двете училища.

Показателят по чл. 41 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ е предвиден с цел да се осигурят необходимите спортни площадки и благоустроени и озеленени площи за отдих за учениците. В неговия контекст единствено разглеждането в един общ кампус на трите имота ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, ПИ 56784.520.1685 - бивше детско заведение, по-късно сграда на ТЕЛК, и др., ПИ 56784.520.57 - имот и сграда за образование, бивше турско училище, би постигнало изискуемите показатели за дворна площ за броя ученици.

При обединено разглеждане само на ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия и ПИ 56784.520.1685, взети заедно, те биха гарантирали сумарна дворна площ за двете училища от общо 16115 кв.м, която постига по 8.41 кв.м за ученик при планираните 1915 ученика сумарно за двете училища.

Ако към двата имота се придадат и имота и сградата на бившето училище „Руждие“, с адрес бул. „Цар Борис III-ти Обединител“ № 50, в ПИ 56784.520.57, то общата дворна площ на трите имота достига 17364 кв.м, и така се постига показател от 9.07 кв.м на ученик (отново при цитирания брой от 1915 ученика).

И двата сценария удовлетворяват изцяло изискванията на Наредба 7 и ОУП, цитирани по-горе.

При така разгледаните градоустройствени показатели в съпоставка с очаквания брой ученици, анализът на възможностите за проектиране на сграда в ПИ 56784.520.1685 като корпус на Хуманитарна гимназия „Св.Св. Кирил и Методий“, свързан посредством топла връзка / пешеходен мост с нея , а от друга страна – изричното избягване на презастрояване в рамките на ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, е не само възможен, но и единствен, удовлетворяващ градоустройствените изисквания.

Указаният в настоящия анализ подход е единственият възможен и по отношение на културно-историческата среда и статутът конкретно на Хуманитарната гимназия. ПИ 56784.520.25 попада в обхвата на територия с културно историческо наследство със статут на групов архитектурно-строителен паметник на културата, паметник на урбанизма и културния пейзаж – Историческа зона „Филипопол-Тримонциум-Пловдив“, обявен с протокол №5 /22.05.2000 г. на Националния съвет за опазване на паметниците на културата, утвърден от Министъра на културата. Разположената в имота съществуваща сграда на Първа мъжка гимназия "Александър I", ул. "Хан Кубрат" № 15, гр. Пловдив е обявена в ДВ бр. 20/1969 г, като Гимназия "Димитър Благоев" за исторически паметник на културата с категория „национално значение“, и деклариран с писмо № 395/13.02.1985г. на НИПК като Първа мъжка гимназия "Александър I"- недвижим архитектурно- строителен паметник на културата. Съгласно чл. 59, ал.4 от ЗКН, ДВ бр. 19 от 2009 г, обектът: Първа мъжка гимназия "Александър I", притежава статут на архитектурна-строителна и историческа недвижима културна ценност с категория „национално значение“. Режимът на опазване на архитектурният паметник на културата Първа мъжка гимназия Пловдив предписва разглеждането му като едно цяло с двора и оградата на сградата, както и намиращите се в границите на ПИ дървета. Всяко застрояване в границите на ПИ би означавало нарушаване на режима и статута, както и нарушаване на комуникацията на сградите в ансамбловия комплекс с река Марица. Неслучайно по-голямата част от фасадите на сградата на ХГ "Св. Св. Кирил и Методий" са с лице към реката или контактуват с нея под визуален ъгъл.

Подобен подход би позволил пълноценното обновяване на всички спортни зони и зони за отдих в рамките на основния училищен двор. Следва да се добави, че при подобно решение, училищните сгради се групират в източната част на един общ учебен кампус, а спортните площадки остават обособени в западната част, при пълноценна възможност за спазване на географски посоки на осите на спортните терени и на изискуемите спрямо актуалните норми за проектиране на спортните площадки към училищни сгради техни габарити.

От своя страна това създава възможност за контрол на достъпа върху спортните площадки, който позволява реабилитирането им като място за спорт и като сърце на квартала в извънучебно време.

Ето защо:

като взе предвид нуждата от реализация на нова сграда за учениците от ОУ "Княз Александър I" при съблюдаване на нормативните изисквания за площ на ученик, с цел преминаване към едносменен режим на учениците от ОУ "Княз Александър I" и Хуманитарна гимназия "Св. Св. Кирил и Методий";

като взе предвид необходимостта от опазване на Хуманитарната гимназия в нейната цялост като недвижима културна ценност от национално значение,

като взе предвид нуждата от подходящ терен за образование за реализация на горните цели, като взе предвид наличието на два терена – общинска собственост, до поземления имот на Хуманитарната гимназия (ПИ 56784.520.1685 и ПИ 56784.520.57),

като анализира възможността за реализация на общ учебен кампус в ПИ 56784.520.25, ПИ 56784.520.1685 и ПИ 56784.520.57,

като взе предвид съществуващото предназначение на ПИ 56784.520.1685 и ПИ 56784.520.57 и необходимостта от привеждането му в такова за образование,

както и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл.8, ал.1 от ЗОС, чл.2, ал.1 и ал. 3 от НРПУРОИ, във връзка с чл.124а от ЗУТ, предлагаме на Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя Решение № 206, взето с Протокол № 11 от 12.06.2025 г. на Общински съвет Пловдив
2. Дава съгласие за провеждане на процедура съгласно нормативите за устройство на територията за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 56784.520.1685, стар номер 520.1489, квартал 21 (413), "Централна градска част", парцел VII-обществени дейности, етажен гараж, социални дейности в „ За обект комплекс за образование“ и на поземлен имот с идентификатор 56784.520.57, стар номер 110, квартал 21(413), парцел XIX-110 по план за регулация „Централна градска част“, гр. Пловдив от „за друг обществен обект, комплекс, детска градина“ на „За обект комплекс за образование“ с промяна на ОУП Пловдив.

Мотиви:

Настоящото решение се приема на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл.8, ал.1 от ЗОС, чл.2, ал.1 и ал. 3 от НРПУРОИ, във връзка с чл.124а от ЗУТ, с оглед осигуряване преминаването на едносменен режим на обучение на учениците в ОУ „Княз Александър I“ и Хуманитарна гимназия „Св. Св. Кирил и Методий“, както и подпомагане предлагането на висококачествено образование и подходяща материално-техническа база, отговаряща на съвременните изискванията, съгласно приложимата нормативна рамка, като взе предвид нуждата от реализация на нова сграда за учениците от ОУ "Княз Александър I" при съблюдаване на нормативните изисквания за площ на ученик, с цел преминаване към едносменен режим на учениците от ОУ "Княз Александър I" и Хуманитарна гимназия "Св. Св. Кирил и Методий", като взе предвид необходимостта от опазване на Хуманитарната гимназия в нейната цялост като недвижима културна ценност от национално значение, като взе предвид нуждата от подходящ терен за образование за реализация на горните цели, като взе предвид наличието на два терена

– общинска собственост, до поземления имот на Хуманитарната гимназия (ПИ 56784.520.1685 и ПИ 56784.520.57), като анализира възможността за реализация на общ учебен кампус в ПИ 56784.520.25, ПИ 56784.520.1685 и ПИ 56784.520.57, като взе предвид съществуващото предназначение на ПИ 56784.520.1685 и ПИ 56784.520.57 и необходимостта от привеждането му в такова за образование.

Приложения:

1. АНАЛИЗ На възможностите за проектиране на корпус на училищна сграда в рамките на ПИ 56784.520.1685, гр. Пловдив, район Централен, ул. ЧЕТВЪРТИ ЯНУАРИ №36 и ползването на съществуваща в ПИ 56784.520.57 сграда за образование, изготвен от гл. ас. арх. Антонина Илиева, катедра Обществени сгради, УАСГ София
2. Визуализации на възможното застрояване с нов корпус на сградата на Хуманитарна гимназия „Св. Св. Кирил и Методий“

С уважение,

Веселина Александрова

Добромира Костова

Александър Ракшиев <

Борислав Матеев

Веселка Христамян <

Владимир Славенски

Георги Рогачев

Йоно Чепилски

Тодор Токов

АНАЛИЗ

На възможностите за проектиране на корпус на училищна сграда в рамките на ПИ 56784.520.1685, гр. Пловдив, район Централен, ул. ЧЕТВЪРТИ ЯНУАРИ №36 и ползването на съществуваща в ПИ 56784.520.57 сграда за образование

Част: Архитектура

Фаза: Предпроектни проучвания

Собственост: Общинска частна

Предходен начин на трайно ползване – за детско заведение

Изложение

Настоящият доклад се изготвя с цел предварителен анализ на възможността за изграждане на нов корпус към сградата на Хуманитарна гимназия „Св. Св. Кирил и Методий“ за нуждите на ОУ „Княз Александър I“, гр. Пловдив по начин, който не нарушава изискванията

Имотът – обект на изследване представлява УПИ VII – 520.1685, кв. 21-нов, 413 – стар, по плана на Централна градска част (ЦГЧ), гр. Пловдив. Имотът е разположен в урбанизирана територия, принадлежаща към централната градска част на гр. Пловдив. В територията има изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топло-захранване и слаботокови мрежи. Имотът е с приблизително правоъгълна форма, без съществена денивелация. Имотът граничи с ул. „4-ти януари“ от запад.

Анализ на възможното застрояване

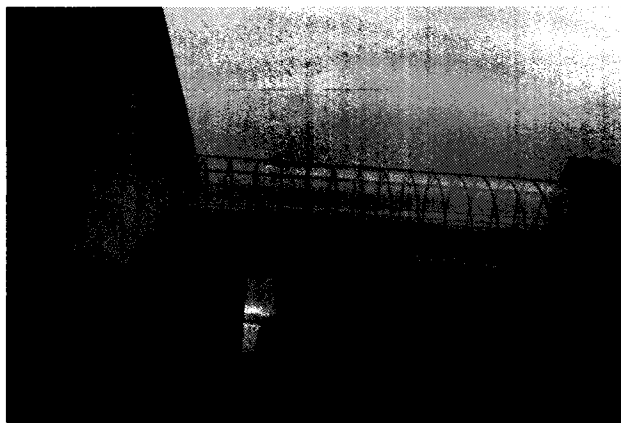
Съгласно Чл. 41, ал. 4 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ: *Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 40 на сто, и Кинт. - до 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 20 на сто.*

При площ на имота ПИ 56784.520.1685, равняваща се на 2374 кв.м, РЗП на възможното в него ново застрояване би могла да възлезе на до 2848.8 кв.м надземно застрояване (съгласно Кинт), а ЗП на до 712кв.м при етажност 4, и на 949.6 кв.м при етажност 3. При уместно ползване на подземни или полуподземни помещения в рамките на така изведения градоустройствен обем общата площ на сградата съдържа потенциал да достигне 3500-3700 кв.м (в това число подземни площи). Всеки от тези сценарии, както и други хибридни съответстват на понастоящем действащото за имота ограничение за Кота корниз < 15 м (което би отговаряло на 4 етажа при Н констр. 3.75 м при изискване за светли етажни височини над 3 м за учебни помещения).

[illegible]

Както е видно от горната графика, предложената и градоустройствено възможна сграда в ПИ 56784.520.1685 се разглежда като корпус на хуманитарната гимназия и ползва всички нейни спортни площадки, които в разглеждания сценарий биха били нормално оразмерени. Между нея и основната сграда се предлага топла връзка тип „пешеходен мост“, преминаваща над ул. „4-ти януари“, представляваща публична общинска собственост, по аналогия с изградената между сградите на Университета по архитектура,

строителство и геодезия в гр. София, преминаваща над локално платно на бул. Христо Смирненски, както и в СОУ "Любен Каравелов" в град Пловдив.



Сградата ползва спортен салон и прилежащите му обслужващи помещения и актова зала в рамките на основния имот на Хуманитарна гимназия „Св. Св. Кирил и Методий“.

В рамките на указания обем е постижима и необходимата ориентация спрямо географските посоки на използваемите за учебни цели помещения съгласно НАРЕДБА № РД-02-20-3, Таблица 2:

- а) на класните стаи - изток, юг и запад / или югоизток и югозапад, в зависимост от конкретно проектно решение.
- б) на административните кабинети и обслужващите площи - северозапад, север и североизток.

Анализ на функционалното задание

Анализът на съдържанието на потенциална нова учебна сграда в ПИ се базира на актуализираното откъм брой очаквани ученици и паралелки техническото задание, изготвено за сградата на ОУ "Княз Александър I" в рамките на обявената обществена поръчка за инженеринг от 24.12.2024 г. Въпреки че нейните градоустройствени параметри са неприложими, в рамките на настоящото предложение, търсим удовлетворяване на заложената в нейното техническо задание функционална програма в контекста на така предложения учебен кампус от три имота ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, ПИ 56784.520.1685 - бивше детско заведение, по-късно сграда на ТЕЛК, и др., ПИ 56784.520.57 - имот и сграда за образование, бивше турско училище.

В приложената тук таблица са разгледани в съпоставка площите от техническото задание от 24.12.2024 г. и предложението за разпределяне на същите площи в рамките на трите имота и използваемите налични и подлежащи на проектиране сгради в тях.

ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ на техническото задание от обществената поръчка за инженеринг - 24.12.2024 г.	брой	площ m2	общо площ m2 / съгласно задание инженер инг 24.12.202 4 г.	АКТУАЛНИ СВЕДЕНИЯ за брой ученици в ОУ "Княз Александър Б" -	ПРЕДЛОЖЕ НИЕ обща площ в рамките на нов корпус в ПИ 56784.520.168 5	ПОТЕНЦИ АЛ за приобщаван е на сграда турско училище - 458 кв.м	
Брой на учениците в една паралелка	25			37 паралелки			
Брой на паралелките от първи до седми клас	30	60	1800		1928		
Общ брой ученици	750			964 ученика			
ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ							
Учебен център със специализирани кабинети и лаборатории							
Физика и астрономия - кабинет с хранилище и лаборатория	1	80	80		80		
Химия и опазване на околната среда (ХООС) – кабинет с хранилище и лаборатория	1	80	80		80		
Биология и здравно образование (БЗО) – кабинет с хранилище и лаборатория	1	80	80		80		
Изобразително изкуство - кабинет с хранилище	1	70	70		70		

Кабинет по музика – кабинет с хранилище	1	70	70		70		
Технология и предприемачество – кабинет	1	60	60		60		
Кабинет по кариерно ориентиране	1	60	60		60		
Безопасност за движение по пътищата (БДП) – кабинет с хранилище	1	60	60		60		
Централен сектор							
Централен вход с помещение за портиер	1	100	100		100		
Многофункционална зала за провеждане на общо училищни и обществени мероприятия	1	320	320		320		
Информационен център	1	30	30		30		
Административни помещения							
Кабинет на директора с канцелария за секретар	1	40	40			40	
Кабинет за зам.-директор	1	20	20			20	
Учителска стая	1	80	80			80	
Административни кабинети – /за счетоводство, технически секретар и др./	4	20	80			80	
Стая за педагогически съветник и психолог	1	20	20			20	
Стая за консултации	1	20	20			20	

с родители и изслушване на ученици							
Библиотека с хранилище към нея	1	80	80			80	
Складово помещение, архив, работилница	1	40	40			40	
Медицински сектор							
Кабинет за лекар	1	20	20				20
Манипулационна	1	20	20				20
Чакалня	1	10	10				10
Спортен сектор							
Спортна зала с трибуни за наблюдаващите - баскетбол, волейбол, хандбал и други	1	760	760				760
Зала за танци - народни, спортни и други	1	100	100				100
Локални съблекални, душеве, тоалетни	2	40	80				80
Помещение за учителите по физическо възпитание и спорт	1	20	20				20
Помещение за помощния персонал	1	20	20				20
Открити площи - баскетбол, волейбол, хандбал, футбол, лека атлетика, стрийт фитнес			0		0		
Сектор за хранене							
Кухненско помещение, разливочно на храна – кетъринг обслужване	1	50	50				50

Столова за хранене на учениците и служителите	1	250	250				250
Общи помещения							
Санитарни възли, коридори, фойейта, асансьори и стълбища (~25% от площта на останалите помещения)			1100		734.5		
ОБЩО			5620		3672.5	380	1330

Както е видно от таблицата, сумарната площ на основните учебни и общи помещения от ок. 3600 кв.м, указани в зелено в таблицата и на чертежа, удовлетворява достигнатата по-горе допустима сумарна площ на нова сграда в ПИ 56784.520.1685. Сумарната площ на административното звено и библиотеката, указани в жълто в таблицата и на чертежа, удовлетворява разгънатата площ на турското училище, а разгънатата площ на спортния и лечебния блок, както и на столовата, указани в оранжево в таблицата и на чертежа, удовлетворяват възможността за реконструкция на съществуващите на север в двора на Хуманитарната гимназия сгради на спортния салон, съблекалните и столовата.

Градоустройствени показатели спрямо търсен капацитет и заключение

Съгласно Чл. 41, ал. 3 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ: *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 и по 12 кв.м/ученик - за училища с капацитет до 16 класни стаи.*

Аналогични са изискванията на ОУП на гр. Пловдив за училищни сгради в усвоени градски територии.

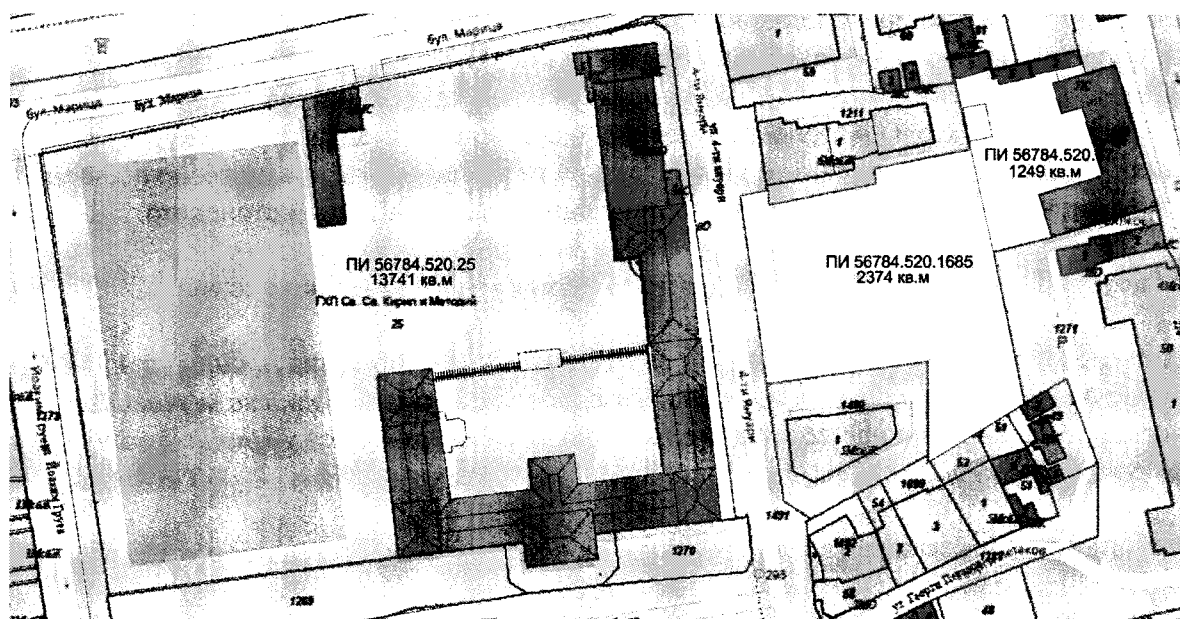
Терени за образование	<p>Минимална площ на терена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в усвоени градски територии – по 8 кв.м./ученик за училище над 16 класни стаи и по 8 кв.м./ученик за училище до 16 класни стаи; - в новоусвоявани територии – 25-30 кв.м./ученик, като теренът е мин. 0,5 ха; - за колежи и за учебно-производствени обекти с интернати в новоусвоявани територии – по 50-60 кв. м./ученик. <p>Пзастр. макс. - 40%; Кинт макс. - 1,2; Позел. мин. – 20 %.</p>
-----------------------	--

При самостоятелно ползване на ПИ 56784.520.1685, при площ на имота 2374 кв.м и планирани за нуждите на ОУ "Княз Александър I" 37 паралелки, които при всички случаи, дори и при двусменен режим се нуждаят от повече от 16 класни стаи, по този показател той би бил подходящ за до 296 ученика, на всеки от които отговарят 8 кв.м площ от терена.

А при самостоятелно ползване на ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, дворната площ от 13741 кв.м би била достатъчна за не повече от 1717 ученика, на всеки от които отговарят 8 кв.м площ от терена.

Съгласно актуализираното задание за броя ученици в двете учебни сгради, те наброяват 1915 ученика (951 за Хуманитарната гимназия + 964 за основното училище) сумарно за двете училища.

Показателят по чл. 41 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ е предвиден с цел да се осигурят необходимите спортни площадки и благоустроени и озеленени площи за отдых за учениците. В неговия контекст единствено разглеждането в един общ кампус на трите имота ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, ПИ 56784.520.1685 - бивше детско заведение, по-късно сграда на ТЕЛК, и др., ПИ 56784.520.57 - имот и сграда за образование, бивше турско училище, би постигнало изискуемите показатели за дворна площ за броя ученици.



При обединено разглеждане само на ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия и ПИ 56784.520.1685, взети заедно, те биха гарантирали сумарна дворна площ за двете училища от общо 16115 кв.м, която постига по 8.41 кв.м за ученик при планираните 1915 ученика сумарно за двете училища.

Ако към двата имота се придадат и имота и сградата на бившето училище „Руждие“, с адрес бул. „Цар Борис III-ти Обединител“ No 50, в ПИ 56784.520.57, то общата дворна площ на трите имота достига 17364 кв.м, и така се постига показател от 9.07 кв.м на ученик (отново при цитирания брой от 1915 ученика).

И двата сценария удовлетворяват изцяло изискванията на Наредба 7 и ОУП, цитирани по-горе.

При така разгледаните градоустройствени показатели в съпоставка с очаквания брой ученици, анализът на възможностите за проектиране на сграда в ПИ 56784.520.1685 като корпус на Хуманитарна гимназия „Св.Св. Кирил и Методий“, свързан посредством топла връзка / пешеходен мост с нея , а от друга страна – изричното избягване на презастрояване в рамките на ПИ 56784.520.25 – настоящ двор на хуманитарната гимназия, е не само възможен, но и единствен, удовлетворяващ градоустройствените изисквания.

Указаният в настоящия анализ подход е единственият възможен и по отношение на културно-историческата среда и статутът конкретно на Хуманитарната гимназия. ПИ 56784.520.25 попада в обхвата на територия с културно историческо наследство със статут на групов архитектурно-строителен паметник на културата, паметник на урбанизма и културния пейзаж – Историческа зона „Филипопол-Тримонциум-Пловдив“, обявен с протокол №5 /22.05.2000 г. на Националния съвет за опазване на паметниците на културата, утвърден от Министъра на културата. Разположената в имота съществуваща сграда на Първа мъжка гимназия "Александър I", ул. "Хан Кубрат" № 15, гр. Пловдив е обявена в ДВ бр. 20/1969 г. като Гимназия "Димитър Благоев" за исторически паметник на културата с категория „национално значение“, и деклариран с писмо № 395/13.02.1985г . на НИПК като Първа мъжка гимназия "Александър I"- недвижим архитектурно- строителен паметник на културата. Съгласно чл. 59, ал.4 от ЗКН, ДВ бр. 19 от 2009 г. обектът: Първа мъжка гимназия "Александър I", притежава статут на архитектурна-строителна и историческа недвижима културна ценност с категория „национално значение“. Режимът на опазване на архитектурният паметник на културата Първа мъжка гимназия Пловдив предписва разглеждането му като едно цяло с двора и оградата на сградата, както и намиращите се в границите на ПИ дървета. Всяко застрояване в границите на ПИ би означавало нарушаване на режима и статута, както и нарушаване на комуникацията на сградите в ансамбловия комплекс с река Марица. Неслучайно по-голямата част от фасадите на сградата на ХГ "Св. Св. Кирил и Методий" са с лице към реката или контактуват с нея под визуален ъгъл.

Подобен подход би позволил пълноценното обновяване на всички спортни зони и зони за отдих в рамките на основния училищен двор. Следва да се добави, че при подобно решение, училищните сгради се групират в източната част на един общ учебен кампус, а спортните площадки остават обособени в западната част, при пълноценна възможност за спазване на географски посоки на осите на спортните терени и на изискуемите спрямо актуалните норми за проектиране на спортните площадки към училищни сгради техни габарити.

От своя страна това създава възможност за контрол на достъпа върху спортните площадки, който позволява реабилитирането им като място за спорт и като сърце на квартала в извънучебно време.

Нормативни изисквания на законодателството за този тип сгради, на които настоящият доклад се позовава:

1. Закон за устройство на територията на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) – включва общи изисквания към сградите в България и техните елементи;
2. НАРЕДБА No 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (МРРБ) – включва общи изисквания към урбанизираните територии в България (цитирана по-долу като Наредба No 7 за ПНУОВТУЗ)
3. НАРЕДБА No РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата (МРРБ) – включва конкретни изисквания към сградите за образование;
4. НАРЕДБА No 4 от 1 юли 2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания (МРРБ) – включва общи и конкретни изисквания към сградите в България на тема достъпна среда за хора с увреждания

Изготвил:

д-р арх. Антонина Илиева
ППП КАБ No 04653

главен асистент в катедра "Обществени сгради"
Архитектурен факултет
Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАГГ)

