



Столична община

Исходящ №

СОА20-ВК66-3504-[2]

Регистриран на 09.09.2020

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ № 33; тел. 9377302; www.sofia.bg

**ЧРЕЗ Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ДО
Г-Н ВЕСЕЛИН КАЛАНОВСКИ,
Г-Н МИХАИЛ ПАРГОВ,
Г-ЖА МАРТА ГЕОРГИЕВА,
Г-Н ИВО БОЖКОВ
ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

ОТНОСНО: Питане СОА20-ВК66-3504/07.05.2020 г.

Уважаеми общински съветници,

Във връзка с Ваше питане, Ви представям информация от направление „Архитектура и градоустройство“:

Къщата на Гешов, която се намира на бул. „Патриарх Евтимий“ № 7 от 1978 г. е със статут на единична архитектурно-строителна художествена недвижима културна ценност с категория „местно значение“ – „жилищна сграда – б. на Гешов“, попадаща в обхвата на групово недвижима културна ценност „Жилищна зона „Център“ /Ж-2/, Гр. 35, /п. 4469/22.08.1986 г./.

В последните няколко години Столична община многократно е отправяла предписания и разпореждания с цел опазване на недвижимата културна ценност на бул. „Патриарх Евтимий“ №7. По моя заповед в началото на 2012 г. 9-членна комисия от експерти от район „Средец“, Министерство на културата, РДНСК и направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община извършват проверка на състоянието на сграда. На 23.01.2012 г. комисията изготвя протокол от работата си, в който предлагат някои мерки за обезопасяване, почистване на двора и фотозаснемане. Този протокол е подписан с особено мнение от представителите на Столична община – директорът на дирекция „Контрол по строителството“ и главен юрисконсулт в отдел „Правен“ на дирекцията. Становища към протокола са предали главният архитект на район „Средец“, както и експерти от НИКН и инспектор от РДНСК-ЮЗР.

В своите становища представителите на Столична община подчертават, че по градоустройствения статут на сградата е пропуснато много важно обстоятелство, а именно, че през 2004 г. за имота е одобрен и влязъл в сила Подробен устройствен план с отреждане „за хотел“ и вписване на съществуващата сграда в новия обем, като този план е съгласуван от Националния институт за паметници на културата. Реално действащия план предвижда ново застрояване, без запазване на съществуващата сграда, като в силуетен план е предвидена реплика на съществуващата фасада към бул. „Патриарх Евтимий“. В становищата се посочва, че наличието на този съгласуван от НИПК подробен устройствен план, както и липсата на конструктивна експертиза, която да оборва заключенията от представените от собственика на имота две експертизи, създават сериозна опасност от неефективност на заповедите и реално стартиране на процедурата по разрушаване на къщата и построяване на напълно нов обем – хотел.

С тази мотиви не беше издадена заповед от мен като кмет на Столична община, той като целта ни е къщата на Гешов да бъде възстановена в оригиналния си вид, като не допуснем изграждане на напълно нова сграда на нейно място.

При извършена следваща проверка на 02.02.2016 г. е установено, че сградата е в предаварийно състояние. Поради извършваните строителни дейности по изграждане на трети метродиаметър, част от тротоара пред сградата е ограден. Това налага преминаване на гражданите в непосредствена близост до сградата, което създава предпоставки за възникване на инциденти. Поради това директорът на дирекция „Общински строителен контрол“ предписа на собствениците незабавно да предприемат действия по обезопасяване на сградата. Предписанията са изпълнени в указаните срокове.

След тази действия няма сведения от страна на собствениците да се предприети действия за възстановяване и ремонт на сградата. В тази връзка и след извършена нова проверка е започната процедура по налагане на имуществена санкция на дружеството, собственик на сградата. С наказателно постановление от 09.05.2018г., издадено от директора на дирекция „Общински строителен контрол“, на дружеството е наложена имуществена санкция в размер на 50 000 лв. за бездействие, създадо опасност за увреждане на обект на културно-историческото наследство, а именно „жилищна сграда – на Гешов“. Наказателното постановление е обжалвано пред Софийски районен съд и санкцията е намалена на 20 000 лв. Предприети са действия по принудително събиране на вземането.

С писмо от 11.07.2019 г. на главния архитект на Столична община е отправена покана до Инспектората по опазване на културното наследство при Министерство на културата, Дирекция за национален строителен контрол и Национален институт по недвижимо културно наследство за провеждане на заседание на постоянна комисия по чл. 73, ал. 1 от Закона за културното наследство на 22.07.2019 г. в сградата на направление „Архитектура и Градоустройство“. Поради отсъствие на част от членовете на комисията е проведено ново заседание на 22.08.2019 г., на което е обсъдено състоянието на „Жилищна сграда, б. на Гешов“, с идентификатор 68134.104.93.1, находяща се в УПИ-4 за хотел, кв. 428, м. „ГГЦ Зони Г8 и Г10“, район „Средец“, с административен адрес: гр. София, бул. „Патриарх Евтимий“ № 7. На заседанието е представен констативен протокол от 23.04.2019 г. по чл. 192, ал. 1, т. 1 от ЗКН, съставен от длъжностно лице в Инспекторат по опазване на културното наследство при Министерство на културата. Въз основа на съставения констативен протокол е наложена принудителна административна мярка вх. № 33-НН-91/10.06.2019 г. от същото длъжностно лице. В него е определен:

1. 10-дневен срок от връчване на мярката, „дружеството да внесе в НАГ съгласуваните със становище № 33-НН-91/02.12.2016г. на Министерство на културата инвестиционни проекти;

2. 10-дневен срок от получаване на разрешение за строеж да предприеме действия по изпълнение на предвидените КРР и СМР за възстановяване на сградата.

С Разпореждане срокът е удължен срокът на 1 месец. Принудителната административна мярка е обжалвана от собственика на сградата пред АССГ, като жалбата срещу ПАМ на ИОКН, МК е отхвърлена.

При извършена нова съвместна проверка от длъжностни лица в направление „Архитектура и градоустройство“ и Главна Дирекция „Инспекторат за опазване на недвижимото културно наследство“ при Министерство на културата на място е съставен констативен протокол по чл. 72, ал. 3 от ЗКН от 14.02.2020 г. с предписани временни аварийни мерки:

1. В 3-дневен срок да бъде поставена нова обезопасителна мрежа, която да обхваща цялата фасада на сградата към бул. „Патриарх Евтимий“ № 7 и страничните фасади;

2. В 30-дневен срок от получаване на протокола да бъде извършено аварийна консервация на застрашените елементи по фасадата;

3. В 30-дневен срок от получаване на протокола да бъде извършено покриване на сградата с цел преустановяване навлизане на вода в сградата. Всички прозорци и отвори да бъдат затворени по подходящ начин, с оглед недопускане навлизане на вода и хора в сградата.

Дейностите по точки 2 и 3 да се извършват след съгласуване на документацията по реда на чл. 84 от ЗКН под ръководството на лицензирани лица в зависимост от спецификата на необходимите мероприятия.

В тази връзка на 22.04.2020 г., Постоянната комисия по чл. 73, ал. 1 от ЗКН, назначена с моя заповед от 19.09.2019 г. извърши нов оглед на сградата. След обстоен преглед на изложените факти и извършения оглед на място, комисията изготви протокол, с който ми предлага издаване на заповед със следните задължения за собственика:

1. В 30-дневен срок от получаване на заповедта да бъдат изготвени:

1.1. Пълно архитектурно, геодезическо и фотозаснемане на сградата с детайли и шаблони на всички характерни елементи по всички фасади, като се отразят етапите на изграждане и преустройство и местата на повредите и разрушенията;

1.2. Техническа експертиза за състоянието на носещата конструкция на сградата и оценка на възможностите за осигуряване на нейната експлоатационна надеждност и дълготрайност.

2. В 30-дневен срок от изтичане на срока по т. 1, въз основа на извършеното проучване и заснемане да се изготви и представи в Министерство на културата за съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН задание за инвестиционен проект за основен ремонт, консервация, реставрация и адаптация на недвижимата културна ценност.

3. В 30-дневен срок от получаване на положително становище на МК относно документацията по т. 2, да се изготви и представи в Министерство на културата за съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН технически инвестиционен проект, съдържащ графична, текстова и фото-документация, достатъчна за изпълнение на предвидените с проекта мероприятия, в обхват и съдържание съгласно Наредба № 4/21.12.2016 г. на Министерство на културата и Министерство на регионалното развитие и благоустройството.

4. В 7-дневен срок от приключване на процедурата по чл. 84 от ЗКН относно документацията по т. 3 и получаване на писмено становище и заверка с печат върху графичните материали от министъра на културата или упълномощено от него длъжностно лице, цялата проектна документация да бъде внесена в направление „Архитектура и градоустройство“ на СО за одобряване и издаване на разрешение за строеж.

5. Срок за изпълнение на предвидените в инвестиционния проект строително-монтажни работи – 18 (осемнадесет) месеца след влизане в сила на разрешението за строеж.

Протоколът е връчен на пълномощник на дружеството на 30.07.2020 г. До момента в Направление „Архитектура и градоустройство“ не е получено възражение срещу протокола и предстои издаване на моя заповед по реда на чл. 73, ал. 3 от Закона за културното наследство.

До този момент няма внесени инвестиционни проекти за извършване на строителство в УПИ II-4 за хотел, кв. 428, м. „ГГЦ Зони Г8 и Г10“, район „Средец“.

Междувременно със заповед от 19.03.2020 г. на главния архитект на Столична община е допуснато служебно изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) в териториален обхват УПИ II-4 за хотел, кв. 428, м. „ГГЦ Зони Г8 и Г10“, район „Средец“. Заповедта е изпратена в район „Средец“ за съобщаване на заинтересованите лица. В Административен съд София - град (АССГ) е постъпила жалба вх. № 11430/28.04.2020 г. от дружеството – собственик на гореописаната сграда срещу заповедта на главния архитект на Столична община. В тази връзка преписката е окомплектована и изпратена в АССГ с писмо от 04.05.2020 г. Образувано е дело № 3845 по описа на АССГ за 2020 г. Междувременно е постъпило ново разпореждане от 15.05.2020 г. по дело № 3485 по описа на АССГ за 2020 г., което е образувано по друга жалба на същото дружество със същия предмет. Преписката е окомплектована отново и изпратена в съда. Следващото съдебно заседание по делото е насрочено за 28.09.2020 г.

След извършена проверка в Имотния регистър се установи, че върху имота има учредена ипотека. Информация относно съдържанието на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 19.12.2019 г. не е получавана в направление „Архитектура и градоустройство“. Към момента няма направено искане за издаване на разрешение за строеж.

**С УВАЖЕНИЕ,
ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

