



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от Малина Едрева – общински съветник
и
арх. Здравко Здравков - главен архитект на Столична община

Относно: Приемане на План за обновяване на Централната минерална баня в София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Столична община продължава да търси решения за развитие и управление на северното и източното крило на сградата на Централна минерална баня в София за пълноценно използване на минералната вода от минералния извор в близост до нея, обезпечени с план за приложението и поддръжката им и обосновка за икономическа устойчивост на концепцията.

В началото на 2020 г. по инициатива на Кмета на Столична община Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) възложи на ОП „Софияплан” подготовката на Задание за концепция за развитие на северното и източно крило на сградата на Централна минерална баня. Целта му беше да зададе въпросите, чиито отговори са били повод за противопоставяне на позиции в последните години, с цел получаване на цялостни концепции за тази част на сградата, които отчитат както ресурса на минералната вода, сградата в качеството ѝ на недвижима културна ценност, връзката с музея, но и дългосрочното управление и развитие на предложените функции. Не на последно място, Заданието следваше да определи и самия процес по обявяване, кандидатстване и работа по концепциите.

Заданието за разработване на концепциите бе представено публично в онлайн излъчване с близо 100 активни зрители. По време на излъчването след последователно представяне на Заданието и предстоящите стъпки, участниците можеха да задават въпроси или да изказват мнения. След представянето беше предоставена възможност всеки желаещ да изпрати своето становище, въпроси или препоръки на специално определен за това имейл. Всички постъпили мнения (почти 200 коментара, въпроса и становища) бяха публикувани и обобщени. На база тази широка публична консултация в Заданието бяха

нанесени необходимите промени и допълнения, които да направят процеса по-ясен и да отразяват в максимална степен целта на задачата.

На 15.05.2020 г. бе оповестена самата отворена покана. Желаетелите да съставят екип според изискванията на Заданието имаха 6 седмици, за да сформират обединение и да подготвят резюме на своята концепция, структура и резюме на бизнес план и модел и предложение за метод на работа. Постъпиха 4 кандидатури, които бяха разгледани от техническа комисия при ОП „Софияплан“. Беше сформирана комисия от 15 души с различна позиция и експертиза като гарант за максимално многостранен поглед към сложната и обществено значима тема. Всеки член на комисията получи на пакет с материалите на кандидатите, както и индивидуални бланки за оценка по набор от критерии за всеки отделен участник. Комисията имаше една седмица на разположение за индивидуално разглеждане на материалите и попълване на бланките с оценки. Резултатите бяха категорични и за Етап II бяха определени да продължат екипите на „Софийски терми“ с 93.80 точки, „Кенго Кума и Асошиейтс“ и „Ямазаки плус Иванова архитектс“ ООД с 82.68 точки и „Историческа баня“ с 70.63 точки, като Сдружение „План за централна минерална баня“ с 48.57 точки отпадна.

Резултатите от Етап I и решението на комисията бяха оповестени на 13.07.2020 г., когато бяха публикувани и самите материали, с които участниците бяха кандидатствали. Резюметата на концепции на всички екипи, въпреки разликата в детайлите, предлагаха в северното и източно крило на сградата да се върнат балнеолечебните и бански функции, съобразени със съвременните изисквания за подобен тип услуги и дейности. Това е основата, на която стъпват и заявките за бизнес план и модел, както и предложенията за начин на управление.

Избраните екипи бяха поканени да сключат договори с ОП „Софияплан“ за работата във втория етап. Богатият набор от данни и лица за контакт, предоставени от „Столична община“ и други институции и организации бяха основа за максимално изчерпателна изходна информация и оптимално осигурен достъп до данни, съоръжения и заинтересовани страни, необходими за точна и многостранна преценка от страна на експертите при разработката на концепциите им.

На 27.11.2020 г. се проведе и публичното онлайн представяне на концепциите от екипите. Всеки екип имаше 20 минути да представи концепцията си, с ключовите ѝ аспекти. В същия ден на страницата на ОП „Софияплан“ бяха публикувани и пълните разработки, представени от екипите. Беше дадена възможност до 31.01.2021 г. за коментари и обратна връзка по тях. В срока за обратна връзка по публикуваните концепции се получиха едва 3 становища. Едното прави коментар по отношение икономическата устойчивост на концепциите, като разглежда хипотезите за атрактивна услуга, която ще подобри имиджа на София и трябва да се финансира от общината, а печалбата би била косвена за столичния град, и ще идва от повишения туристически интерес и инвестираните от туристите средства в града. Като алтернатива се разглежда идеята за превръщането на сградата на Направление „Архитектура и градоустройство“ в хотел, който да работи заедно с термалния център, като тогава се очаква по-добър икономически баланс на ниво обект. Второто становище на жител на района разглежда изключително и само предложените от екип „Софийски терми“ намеси в градската среда. Притесненията са фокусирани основно в посока повишаване на автомобилния трафик и свързаните с това вредни въздействия при устройване на водна станция в зоната на водоналивния кът, както и прекомерна оживеност на зоните, в които се предлагат барове за консумация на вода. Третото становище подчертава необходимостта от архитектурен конкурс за всички желаещи при задание, което да позволява свободна интерпретация в рамките на сградата, която да не се изчерпва със зададените от концепциите принципни постановки.

Планът за действие, който се предлага с настоящия доклад, цели да изведе придобитите знание и идеи от трите концепции и представлява документ, описващ стъпки и процеси, потенциали и предизвикателства, както и отговорни страни.

ОП „Софияплан“ направи детайлен анализ на всяка от концепциите, по всеки отделен компонент на заданието, така че да се изведат общите и отличителните страни на

предложенията, точките на консенсус и тези, предполагащи различни възможни решения. Концепциите на трите екипа следват относително единна структура и засягат в различна степен на подробност и детайл всички изискуеми части от заданието. Общата оценка за резултатът от работата им е висока, а предоставените разработки представляват добра основа за вземане на информирани решения по отношение на следващи действия и за поставяне на формирани допълнителни въпроси и идентифициране на необходими допълнителни проучвания.

Настоящото предложение за план за действие се базира на работата на трите екипа и използва всички елементи от техните концепции, които могат да бъдат обвързани в единно предложение.

С цел максимална съгласуваност и предложените в него действия и препоръки да могат да се приложат в най-голяма степен, чернова на плана за действие е изпратена за разглеждане на всички идентифицирани заинтересовани звена в Столична община. На базата на получените мнения е изготвената окончателната редакция на Плана за действие.

Планът за действие предвижда северното и източното крило на сградата да се превърнат в термален комплекс, използващ оптимално наличната минерална вода - не баня за къпане, а балнео-център, който да предлага атрактивни услуги, повишаващи качеството на живот. Новата интерпретация на старата функция може да съжителства продуктивно с вече популярния Регионален исторически музей, като двете части на сградата могат да се допълват. За да бъде това възможно, е необходимо да бъде осигурено допълнително пространство извън сградата на банята за фонда на Музея.

Привеждането на сградата във вид, в който може да изпълнява функцията на балнео-център се финансира от общината. Най-подходящият инструмент за целта е Фондът за устойчиви градове, предвиждащ и частично безвъзмездно финансиране за сгради – недвижими културни ценности. Примерите за успешно сътрудничество между Столична община и Фонда са вече няколко.

За управлението на бъдещата функция се организира концесия. Преди избора на концесионер Столичната община извършва пазарно проучване и активно набира заинтересовани страни. Спечелилият концесията организира цялостния процес на обновяване, следвайки избрания проект. Контрол върху това извършват както институциите, така и независим консултативен съвет.

Проектът за обновяване се избира чрез архитектурен конкурс за идеен проект. В избора на финалисти в конкурса участват и потенциалните концесионери. Резултатът от конкурса, както и Планът за опазване и управление на сградата стават елементи от договора за концесия. На базата на идейния проект концесионерът възлага изработването на работен проект, който да отразява и спецификата на бизнес модела, с който работи концесионера. Успоредно общината създава план за обновяване на околните на сградата пространства.

Едновременно с основните дейности е необходимо провеждането на съпътстващи действия: актуализиране на оценката на техническото състояние на сградата; финализиране на режимите за опазване, както и изработване на План за опазване и управление на сградата; завършване на процеса по утвърждаване на санитарно-охранителната зона на водоизточника; ремонтни дейности по съоръженията на водоизточника; вътрешна координация и външна комуникация.

Планът, който се предлага, е в синхрон с общинската политика и цели да постигне поредица от ползи: материални - обновена сграда, недвижима културна ценност; нова функция в сърцето на града, притегателна както за туристи, така и за жителите на София; оптимално използване на минералната вода; подобрена материална база на Регионалния исторически музей, като и нематериални - ново лице на една забравена от софиянци традиция; възвръщането на минералната вода като един от символите на града; принос към идентичността на града; възможност за по-здравословен живот.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 и ал. 2 от Закона

за местното самоуправление и местната администрация предлагам да бъде взето следното решение от Столичния общински съвет:

1. Приема План за обновяване на Централната минерална баня в София.
2. Възлага на Кмета на Столична община изпълнението на Плана по т. 1 чрез екип за управление на проекта, който да бъде сформиран в срок от 3 месеца от влизане в сила на настоящето решение.

Приложения:

ВНОСИТЕЛИ:

МАЛИНА ЕДРЕВА

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Съгласувал чрез АИСНАГ:

Стела Щерева

директор на дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“

Изготвил чрез АИСНАГ:

арх. Николай Каменов

директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Приемане на План за обновяване на Централната минерална баня в София

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Приема План за обновяване на Централната минерална баня в София.
2. Възлага на Кмета на Столична община изпълнението на Плана по т. 1 чрез екип за управление на проекта, който да бъде сформиран в срок от 3 месеца от влизане в сила на настоящето решение.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2021 г., Протокол № ..., точка ... от дневния ред, по доклад №/.....2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Елен Герджиков

Дирекция
на
нормативно,
и
обслужване"
Направление
Директор
на
„Правно-
информационно
финансово
към
„Архитектура и градоустройство“

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

Изготвил чрез АИСНАГ:

арх. Николай Каменов

директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“