



X

РЕГ. НОМЕР

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
КЪМ № СОА21-ВК66-3662/15.04.2021 Г.

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

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

Във връзка с доклад № САГ21-ДР00-930/15.04.2021 г. и съгласно проведените обсъждания в комисиите на СОС и срещи с общински съветници приложено Ви изпращам актуализиран План за обновяване на Централната минерална баня в София.

Приложение :



План за
обновяване на Централната минерална баня в София

ВНОСИТЕЛ :

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Изготвил чрез АИСНАГ:
арх. Николай Каменов
директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“*



План за обновяването на Централната минерална баня в София | май 2021



Планът е съставен в периода януари-март 2021 г. от екип на общинско предприятие „Софияплан“ – Даяна Николова, Никола Белчев и Любо Георгиев. След проведени консултации през месец май 2021 е редактиран и отново представен пред Столичния общински съвет през юни 2021 г.

За основа са използвани трите концепции, създадени от външни на Столичната община мултидисциплинарни експертни екипи, работили в периода юни-ноември 2020 г. по задание на ОП „Софияплан“. Информацията относно процесът, довел до настоящия план, е налична в края на този документ. По време на подготовката на това предложение са извършени поредица консултации с различни общински звена, списък с които е приложен към документа. Където са налични, са приложени и техните становища.

Предложенията на трите екипа, както и информацията за експертите, работили по тях, са достъпни на <https://sofiaplan.bg/portfolio/banya/>

За контакт:
ОП „Софияплан“
+359 2 920 6862

София 1303, Зона Б5, бл.11, вх.Б, ет.17
www.sofiaplan.bg

Общинското предприятие „Софияплан“ е наследник на „Софпроект – ОГП“, което е създадено през 1997 година. „Софияплан“ планира пространствено и стратегически Столичната община.

Планът накратко

Когато говорим за бъдещето на сградата на Централната минерална баня в София първо трябва да оценим основните ресурси, с които разполагаме. В случая това са една изключително ценна сграда, част от която е в лошо състояние; това е Регионалният исторически музей на София с богатата, но в голямата си част непоказана колекция; това е ценната минерална вода, изтичаща основно в канала; но това е също така гражданският активизъм, насочен към темата. Твърде често тези ресурси са разглеждани като несъвместими, дори конфликтни. Смятаме, че с настоящия план предлагаме подход, който не само не ги поставя в противоречие, а предлага тяхното обвързване с цел постигането на уникален продукт, силна местна идентичност и устойчив начин на функциониране.

Направихме заданието и организирахме процеса на работа досега с убеждението, че когато избираме да тръгнем в една или в друга посока трябва да имаме предвид всички тези описани ресурси, с които разполагаме. Пропускането дори на един от тях носи вреди. А когато трябва да решим какви да са следващите етапи в живота на Централната минерална баня в София трябва да мислим не само за ресурсите, но и за това как би работила всяка една идея – какви са източниците на финансиране, какъв би бил начинът на управление и какъв трябва да е моделът на поддръжка.

Планът накратко. Северното и източното крило на сградата стават 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 – 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. РИМ така или иначе има нужда от нови пространства, както технически, така и изложбени.

Привеждането на сградата във вид, в който тя може да изпълнява функцията на балнео-център се финансира от общината. Най-подходящият инструмент за целта е Фондът за устойчиви градове. Потенциалното безвъзмездно финансиране за сграда, паметник на културата като тази,

възлиза на поне 50% (с възможност до 85%). Примерите за успешно сътрудничество между общината и фонда са вече няколко.

За управлението на бъдещата функция се работи с партньор. Преди избора на партньор Столичната община извършва проучване за възможните модели на управление и активно набира заинтересовани страни. Подготвителната работа показва, че интерес има. Общината, в сътрудничество с избраният партньор, 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 партньори. Резултатът от конкурса, както и Планът за опазване и управление на сградата стават елементи от договора с партньора. На база идейния проект, общината възлага изработването на работен проект, който отразява и спецификата на бизнес модела, с който работи партньора. Успоредно се подготвя план за обновяване на околните на сградата пространства.

Необходима е също така и поредица от „по-невидими“ действия – укрепване в най-критичните точки 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 предлагаме, е в синхрон с общинската политика и цели да постигне поредица от ползи. Материални – обновена сграда, паметник на културата; 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 Регионалният исторически музей. Но 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. Подробности – на следващите страници.

Кой би ползвал тази услуга?

Асоциацията, която в България правим най-често с идеята за балнеотуризм, е за санаториуми или спа-хотели сред природата. Находищата на минерални води в София обаче се намират в най-разнообразна среда – от крайградските територии, през панелните комплекси, до самото сърце на хилядолетния град. Тези разлики в средата са и основа за разработване на модели на различно предлагане, които да използват тези различни условия като преимущество. Находище „София-Център“ предлага възможност за предоставяне на спа и балнео-услуги в самия градски център, при това в сграда недвижима културна ценност от национално значение. Добрият транспортен и пешеходен достъп, богатството на културни и туристически забележителности наоколо, гъстата мрежа от обекти за настаняване и липсата на друг подобен обект в града очертават конкурентното място за развитие на термалния център.

Единственият балнеолечебен център за цяла Столична община се намира в Банкя. В общината са регистрирани едва 5 спа центъра и 4 уелнес центъра, включително тези в Панчарево. Всичко това, при население от 1,3 млн., нарежда Столична община на последните места по предлагани подобни услуги, често почти наравно с областите, в които такива не се предлагат. Това създава пазарна ниша за развитието на балнеология, спа и уелнес услуги в рамките на общината с най-многобройното население, със значителен дял на младите и активни жители и при отчетен най-висок стандарт на живот.

Целеви групи за бъдещия термален център са както жителите и гостите на града в различни възрастови групи и семеен статус, така и хората със специфични терапевтични и здравни потребности. Към тази група можем да добавим местата за настаняване и услуги свързани с туризъм, които приветстват услуги и дейности повишаващи интересът и престоя на техните гости и клиенти.

От 9 функциониращи 5 звездни хотела на територията на град София, 6 са на разстояние до 1 километър от ЦМБ¹. Такива например са хотелите Hyatt, Balkan, Grand Hotel Sofia, Intercontinental и Sense. В същия радиус се намират още много 4 и 3 звездни хотели, които предлагат качествено настаняване, но не могат да осигурят допълнителни спа и уелнес услуги. Това дава уникално предимство на термалния център в Централната минерална баня да предоставя допълнителни или основни пакети услуги за гостите на хотелите в близост.

Предложението да се интерпретира старата функция на баня в съвременен балнеоложки център се основава на тенденцията за растеж на СПА туризъм, като до 2026 се очаква ръст от 21% в световен мащаб. В България спа и уелнес туризмът е перспективен и високоефективен отрасъл² и през последните пет години е най-бързо развиващият се сектор. Прогнозата за страната ни е 100% растеж за следващите 7 години, като към днешна дата този дял от туризъм допринася с 3% към БВП.

¹ Концепция на екип „Историческа баня“ – стр.32 – https://sofiaplan.bg/wp-content/uploads/2020/11/Историческа-баня_концепция_compressed.pdf

² Според данни на Министерството на туризма, www.ecoportal.bg

Според Министерство на туризма се очаква нарастване на жителите нуждаещи се от лечение и профилактика, придружени от такива търсещи отгих и подобряване или поддръжка на цялостното физическо здраве. В добавка на прогнозите, анализ на пазара в България показва, че от общо 11 балнеолечебни, спа и уелнес центрове в Област София, минералните бани в Панчарево и Банкя са единствените работещи с минерална вода.

Консултациите, направени от екипите, работили в предходната фаза, показват, че идеята се приема положително от туристическия бранш. Това е изразено и в отворено писмо на Асоциация на българските туроператори и туристически агенти от 2018 г.

Централната минерална баня е изключително добре транспортно обслужена. В непосредствена близост се намира метростанция Сердика, която свързва две от столичните метролинии. Спирките на 4 трамвайни линии също се намират до сградата. Разположена в сърцето на града, за сградата не липсват възможности и за паркиране в покрити и открити публични и частни паркинги в 5 минутния пешеходен радиус³. Анализите на пешеходното и автомобилното движение в зоната⁴ доказват повишеното пешеходно движение в зоната, предпоставка за непосредствен и добър достъп до обекти с обществени и търговски функции.

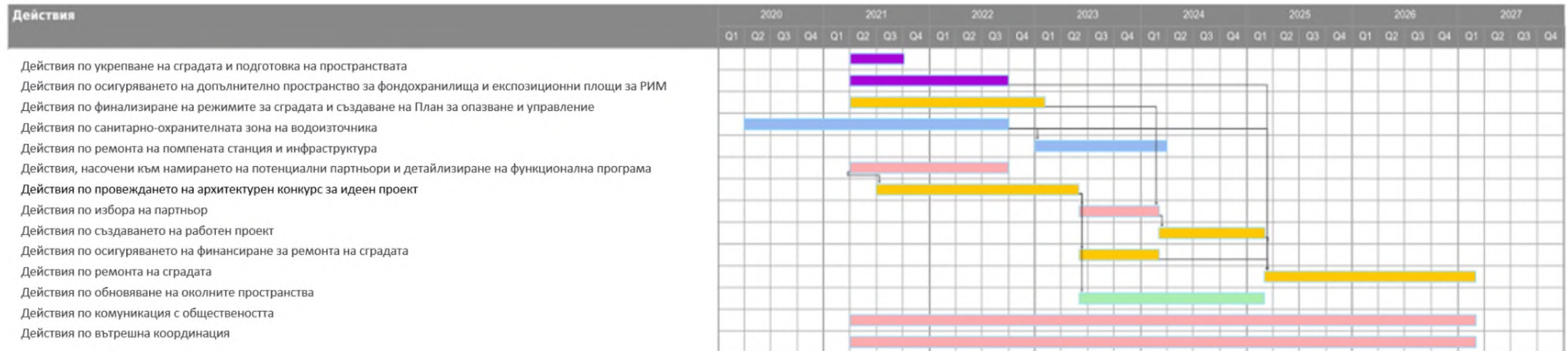
Освен дом на Регионалния исторически музей, сградата е в близост до множество туристически и културни забележителности. Изключителната концентрация на знакови обекти включва Националния археологически музей и Природонаучния музей, Комплексът на Ларгото, обектите свързани с античната история на града – Античен културно-комуникационен комплекс Сердика, Археологически останки около ротондата Свети Георги, Археологически парк Западна порта на Сердика, Североизточна ъглова кула, Триъгълна кула на Сердика, художествените галерии – Национална художествена галерия, Софийска градска художествена галерия, култовите обекти на джамията Баня баши, Софийската синагога, Католическата катедрала Свети Йосиф, църквата Света Петка Самарджийска, ротондата Свети Георги и много други. Това богатство на културни обекти привлича жители и гости на града с интерес към културния и религиозен туризъм. Местоположението на Централна минерална баня в историческия център на София е уникално предимство за обекта с потенциал да награди програмата от преживявания за посетителите на Регионалния исторически музей и обектите в зоната.

И не на последно място – услугите, подобряващи здравето, се очаква да се превърнат в едни от най-търсените. Водите на находище „София-Център“ са подходящи за провеждане на специфични лечения и процедури свързани със стомашно-чревни, чернодробно-жлъчни, травматични и други заболявания. Тези преимущества в комбинация с тенденцията за повишена грижа за здравето, както у нас, така и по-света, разкрива възможността за развитие на специфични услуги и дейности, които обслужват освен жителите на общината така и специфичната ниша на здравния туризъм. Положително становище по въпроса е изразено и от Националната здравноосигурителна каса.

³ Концепция на екип „Историческа баня“ дава детайлна разбивка на местата за паркиране в 250 м радиус около банята – стр.30 – https://sofiaplan.bg/wp-content/uploads/2020/11/Историческа-баня_концепция_compressed.pdf

⁴ Виж концепцията на екип „Историческа баня“, стр.16-18 – https://sofiaplan.bg/wp-content/uploads/2020/11/Историческа-баня_концепция_compressed.pdf

График на необходимите действия



Съдържание на документа

Всяко от действията на тази страница, е описано в подробност по-надолу в документа. Някои от действията са последователни, докато други ще се извършват успоредно (виж График по-горе).

Действия по укрепване на сградата и подготовка на пространствата (стр. 7)

Съставяне на конструктивно становище за състоянието на северното и източното крило на сградата, планиране и извършване на спешни укрепителни намеси. Разчистване на помещенията в северното крило и вътрешните дворове на сградата. Архитектурно заснемане на сградата.

Действия по осигуряването на допълнително пространство за фондохранилища и експозиционни площи за Регионалния исторически музей (стр. 8)

Голяма част от фонда на Музея е складиран в басейните в източното крило на сградата поради липса на други пространства. Създаването на термален център зависи пряко от преместването на фонда на Музея в ново място, подходящо за целта. Само по себе си намирането на подходящо помещение и приважането му в необходимото състояние не е лека задача.

Действия по финализиране на режимите за сградата и създаване на План за опазване и управление (стр. 9)

Създаването на режими за опазване на сградата и на План за опазване и управление са препоръчани в Закона за културното наследство. Необходимо е те да бъдат утвърдени преди провеждане на процедурата за избор на партньор. Съставянето на План за опазване и управление ще създаде яснота относно възможните намеси в сградата и е важен елемент за процедурите по финансирането на ремонта и по избора на партньор.

Действия по санитарно-охранителната зона на водоизточника (стр. 10)

Действията са задължителни за дългосрочната обезпеченост на находището. Те са вече в ход и се координират от Направление „Архитектура и градоустройство“. Завършването на процеса ще създаде сигурност по отношение управлението на минералната вода.

Действия по ремонта на помпената станция и инфраструктура (стр. 11)

Установена е нужда от ремонт на техническата инфраструктура, позволяваща черпенето на минерална вода. Ремонтът трябва да бъде извършен след утвърждаването на санитарно-охранителната зона, но преди края на ремонта на сградата.

Действия, насочени към намирането на потенциални партньори и детайлизиране на функционална програма (стр. 12)

От името на Столичната община СОАПИ трябва да извърши пазарно проучване с цел сравнение на няколко различни модела на управление. Това включва активно търсене на контакт с потенциални партньори. Информацията за пазарния потенциал ще бъде използвана при изготвянето на задание за архитектурен конкурс.

Действия по провеждането на архитектурен конкурс за идеен проект (стр. 14)

Изборът на проект трябва да започне с разписването на задание за конкурса, да продължи с неговата широка популяризация, и да завърши с избора на трима финалисти. Процесът е

удачно да бъде организиран от Направление „Архитектура и градоустройство“. Резултатът от конкурса ще бъде начална основа на преговорите за финансирането на ремонта на сградата.

Действия по избора на партньор (стр. 15)

На база на резултата от проведеното пазарно проучване за идентифициране на най-подходящия модел на управление трябва да се пристъпи към подписването на договор с избрания партньор, ако има такъв. Сред условията в договора ще бъдат включени Плана за опазване и управление и резултатът от конкурса за идеен проект.

Действия по създаването на работен проект (стр. 16)

Столична община, съвместно с партньора, организира съставянето на работен проект, позволяващ реализацията на избрания модел за управление и резултата от архитектурния конкурс. Проектът се съгласува с всички, определени със закон, институции, а съответствието на процеса с идейния проект и Плана за опазване и управление бива наблюдаван и от независим консултативен съвет.

Действия по осигуряването на финансиране за ремонта на сградата (стр. 16)

Изготвеният работен проект ще позволи на общината да кандидатства за финансирането на ремонтните дейности към Фонда за устойчиви градове. Ремонтът ще бъде извършен от Столична община, съвместно с партньора, а всички аспекти на отношенията община-партньор относно извършването на ремонта ще бъдат описани в договора за партньорство.

Действия по ремонта на сградата (стр. 17)

При успешно създаден работен проект и осигурено финансиране, началото на изпълнение на строително-монтажни работи (СМР) и консервационно-реставрационни работи (КРР) може да започне в третата година от началото на процеса.

Действия за обновяване на околните пространства (стр. 17)

Планът за обновяване на околните пространства трябва да е съобразен с резултата от конкурса за идеен проект. В плана ще бъдат определени намесите в публичните площи около сградата и да бъде организиран процесът по тяхното осъществяване.

Действия по комуникация с обществеността (стр. 18)

Поради големия обществен интерес към въпроса с бъдещето на сградата е необходимо провеждането на постоянна комуникация, представяща прогреса по всяка от дейностите.

Действия по вътрешна координация (стр. 18)

Успешното изпълнение на процес, в който биват въвлечени различни общински и държавни звена, частен капитал и големи обществени очаквания изисква формирането на общински координационен екип. Създаването на такъв екип е първата стъпка, която трябва да предхожда всички останали действия.

Действия по създаване на общинско звено за балнео-ресурсите (стр. 19)

Препоръчваме сформирането на общинска структура, отговорна за управлението на ресурса от минерални води и прилежащата им инфраструктура

Ключови факти (стр. 20)

Описание на ключови факти за сградата, минералната вода и околното пространство.

Процесът досега (стр. 22)

Как се стигна до съставянето на този план?

Действия по укрепване на сградата и подготовка на пространствата

Екипите разработили концепциите за развитие на северното и източното крило на Централна минерална баня (ЦМБ) подробно описват в разработките си актуалното състояние на сградата. Оценени са в голяма степен належащите възстановителни работи по фасадите и необходимостта от конструктивно укрепване на някои зони и елементи, като са направени и конкретни препоръки. В северното крило са идентифицирани най-значителните конструктивни деформации.

Северното и източно крило на сградата са затворени с дограма и покривна конструкция, които да предпазват обекта, до момента на неговото обновяване. Тези намеси са направени заедно с ремонтните дейности по частта на сградата на РИМ София в периода 2006–2014 г. а по отношение на покрива дори 1997 г. Това налага изготвянето на актуална, цялостна конструктивна оценка на състоянието на сградата. Тя трябва да изясни дали е необходимо да се предвидят неотложни временни укрепвания, гарантиращи целостта на сградата до започването на цялостния ремонт. Основа за тази задача вече е поставена от екипите в концепциите им, където са поместени графични, фото и текстови материали, резултат от анализи и наблюдения на място. Препоръчителна е подготовката и на актуално подробно архитектурно заснемане. Както конструктивната оценка, така и архитектурното заснемане са информация, необходима за съставянето на качествено задание за архитектурен конкурс.

Едно от първите предприети действия трябва да бъде изготвянето на актуално конструктивно становище.

Дейностите по укрепване на обекти, които са недвижима културна ценност като настоящата сграда, изискват създаването от страна на Кмета на общината на специална комисия. Участници в нея са инспектор от регионалния инспекторат по опазване на културното наследство, представители на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН), на регионалната дирекция за национален строителен контрол (РДНСК) и на общината. На базата на актуалното конструктивно становище тази комисия установява състоянието на недвижимата културна ценност, както и вида и обема на необходимите укрепителни, консервационно-реставрационни и ремонтни работи. Комисията определя сроковете и необходимите последващи дейности.

Освен укрепването на сградата, там където и ако е необходимо, е наложително да бъдат освободени максимално много от пространствата.

Това означава освобождаването на северното и източно крило на сградата, както и вътрешните дворове, от строителни материали, вещи и обекти, които не са част от фонда на РИМ София.

Дейностите по обработка на фондовите единици от помещенията на големите басейни за депо следва да продължат съобразно възможността за депонирането им в хранилищата вече осигурени в сградата.

След приключване на укрепителните дейности по сградата, препоръчваме организирането събития и поставянето на временни инсталации, в сътрудничество с РИМ София. Тези временни проекти ще засягат темата за минералната вода, нейната история, ползи за здравето и значението ѝ за София. По този начин ще бъдат популяризираны бъдещите функции на сградата, а обществеността ще бъде въввлечена в процеса на възстановяване. Предлагаме това да се осъществи в два периода. В първи период хранилището на музея ще бъде преместено в женския басейн и прилежащите му площи, докато все още протичат дейностите по намиране на постоянно фондохранилище за РИМ София. Освободените площи ще бъдат използвани за организация на временни събития, които да информират и да тестват нагласите на обществеността за новите функции на сградата. Със същата цел могат да бъдат използвани и пространствата около сградата. Във втори период, когато новото хранилище за РИМ София е изградено, останалата част от сградата може бъде използвана за същите цели.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Столична община, като собственик на сградата, следва да организира и заплати дейностите по конструктивно обследване, архитектурно заснемане и цялостна оценка на състоянието на сградата, както и освобождаването на помещенията от ненужни материали.



← Северно крило – входен вестибюл – значителна вертикална пукнатина в зоната на стълбището, необходимост от разчистване от строителни материали; → Вътрешен двор на сградата на ЦМБ – необходимост от разчистване на пространството

Действия по осигуряването на допълнително пространство за фондохранилища и експозиционни площи за Регионалния исторически музей

Регионалният исторически музей (РИМ София) има необходимост от допълнителни фондохранилища, които да осигурят подходящи условия за многобройните му ценни експонати. Необходими са и допълнителни експозиционни площи, за качествено развитие на постоянната експозиция и допълващите дейности на музея. Тези площи следва да се осигурят по възможност в близост до други обекти, стопанисвани от Музея в зоната на традиционния градски център. Това би позволило да се обезпечи непосредствен контакт между служителите на Музея, обработката и транспортирането на фондови единици, както и да се запази връзката между отделните обекти.

Много от експонатите на Музея, които към момента се съхраняват в големия и малкия басейн, както и в северното крило на сградата, не биха могли да се поместят във вече осигурените фондохранилища. Дори да се осигурят допълнителни площи за фонда на музея в настоящата сграда, това би решило въпроса само временно, а необходимостта от допълнителна експозиционна площ ще остане без отговор. Регионалният исторически музей е институция от съществено значение за съхраняване на историческата памет на древния ни град и региона и следва да получи заслуженото внимание и инвестиция.

Процесът по осигуряване на подходящо допълнително място за експозиция и за съхранение на фонда на Музея трябва да започне възможно най-скоро.

Осигуряването на допълнителни площи за фонда на Музея следва да отчита необходимото време за подготовка за депо на експонатите, така че те да бъдат обработени и пренесени преди започването на ремонтните дейности по сградата на Централна минерална баня.

Подходящ общински обект в района, който би могъл да осигури голяма част от тези нужди, е комплексът на трамвайното депо на ул. Клокотница. Подобен процес няма да е бърз и лесен, но би довел до множество ползи.

Обектът е деклариран като недвижима архитектурно-строителна културна ценност с предварителна категория „местно значение“. Освен преките ползи за Музея (повече площ, потенциал за разширяване на достъпа на различни публики до неговите експозиции, организиране на експозиция на столичния транспорт), биха се създали необходимите предпоставки за опазване на архитектурната ценност, а градската среда в зоната, която посреща много от гостите на столицата, би се повлияла положително.

Имотът на комплекса на депо „Клокотница“ е с приблизителна площ от 15300 кв.м. В него са включени три халета, административна сграда и друго допълващо застрояване. Северното и средното хале са с масивна конструкция и са обединени в едно обширно

пространство. Южното хале е със самостоятелен обем, като е разделено на две нива с метална конструкция. Площта на основните сгради е приблизително 6000 кв.м.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Финансирането на регионалните музеи се извършва освен от общината, на чиято територия се намират, така и от осигурени целево допълнителни средства от държавния бюджет (ЗКН, чл.40). Превръщането на трамвайното депо в депо за старините на София и площи за тяхното експониране подлежи на финансиране и от фондовете за градско развитие. Процесът по обновяването на депо за нуждите на Музея е отговорност на Столичната община като трябва да бъде специфицирано конкретното звено, което да организира този процес.



Депо Клокотница

Действия по финализиране на режимите за сградата и създаване на План за опазване и управление

Сградата на Централна минерална баня е вписана под №1 в списъка на обекти от национално значение на територията на Столична община. В периода 2001–2004 г. е осъществена реставрацията на голяма част от фасадите на сградата, а също така е частично реставриран интериора на сградата за нуждите на Регионалния исторически музей (2011 – 2018 г.).

Сградата все още няма категорично определени препоръки и режими за опазване.

Последните усилия в тази посока са били част от разработената през 1998 г. конкурсна програма за изработване на проект за „Адаптация на Централна минерална баня за музей на град София с активно присъствие на минералната вода и архитектурно-благоустройствено решение на прилежащите пространства“. Изведени са недопустимите намеси:

- нарушаване на основната планова схема на сградата;
- нарушаване (видоизменяне) на първообраза на фасадите с художествено-декоративна пластика;
- нарушаване на пространствената цялост на представителните помещения към централния вход и четирите басейна с куполните и сводести покрития;
- разрушаване и премахване на художествено-декоративните елементи в интериора – теракотни настилки и мозайки, железни парапети, мазилкова пластика и пр.

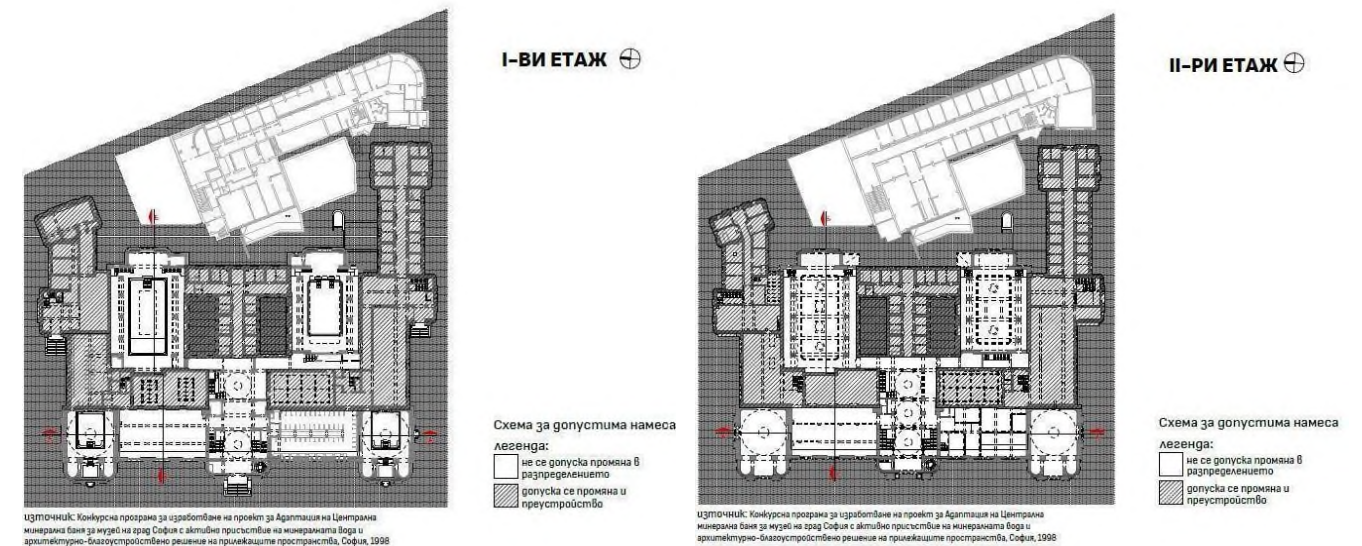
Необходимо е еднозначно извеждане на режимите за опазване на недвижимата културна ценност, съобразно нейната категория и вид.

Това ще осигури ясна основа за качествено и грижливо проектиране на бъдещи намеси, конструктивни и функционални преустройства. Основата за това действие е налице – екипите разработили концепциите си за развитие допълват наличната информация с детайлен анализ на сградата, актуалното състояние и периодизацията на намесите. Необходимо е актуализиране на информацията за сградата с отчитане на преустройствата след 1998 г. и процедуриране на допълването на режимите за опазване на ценността по ЗКН.

Конкретизирането на режимите за опазване следва да се извърши от НИНКН в партньорство със Столична община (НАГ, РИМ София), а режимите да се утвърдят със заповед на Министъра на културата.

⁵ НАРЕДБА за обхвата, структурата, съдържанието и методологията за изработване на плановете за опазване и управление на единичните или груповите недвижими културни ценности

Като основа за всички последващи действия по проектиране и опазване на ценността, работата по извеждане на актуални режими за опазване трябва да започне възможно най-скоро. Тази задача може да се извършва успоредно с подготовката на Задание за архитектурен конкурс, което да съобразява предписанията още в най-ранен етап и като част от работата по подготовка на Плана за опазване и управление на сградата.



Схеми, представящи местата за възможна намеса и тези, които следва да запазят композиционната си структура и пространствена цялост – приложени към Заданието за Концепция за развитие на северното и източно крило на сградата на ЦМБ.

Съгласно Наредбата за плановете за опазване и управление на недвижимите културни ценности⁵, Плановете за опазване и управление се изготвят задължително за единичните недвижими културни ценности с национално значение и в случаите, когато се предоставят на концесия – преди провеждане на процедурата по предоставяне на концесия (чл.2, ал.1, т.3).

Предвид предмета на един план за опазване и управление – правила за опазване и устойчиво развитие на недвижимата културна ценност, такъв е препоръчителен, а и потенциално задължителен, в зависимост от избора на модел. Приемането на такъв документ е задължително условие в случай на отдаването на сградата на концесия.

Плановете за опазване и управление се изработват за прогнозен период до 20 години, който включва петгодишни програми за прилагане и едногодишни работни програми. За плановете за опазване и управление на единична недвижима културна ценност възложителят може да възложи разработването само на определени части от структурата на плана съгласно приложението.

Подготовката и процедурирането на План за опазване и управление ще е незаменима основа за всички дейности в процеса по възстановяване и дългосрочна експлоатация на

сградата на ЦМБ в нейната цялост. По структура той предполага необходимото консолидиране на информация както за ценността и средата, така и за финансирането и принципа на управление на обекта, необходимите и планирани в краткосрочен и дългосрочен план дейности. Процедурата по подготовката на плана, неговото консултиране с експертната и гражданска общност, както и одобряването му, ще осигурят яснота и сигурност както за Столична община, в качеството на собственик на сградата, така и за Музея, бъдещия партньор по управление и финансиращите организации.

Наличието на План за опазване и управление ще осигури яснота за всички заинтересовани страни относно възможните намеси по сградата и начина на нейното управление.

Очаквам сроковете за подготовка, съгласуване и одобряване на План за опазване и управление да са следните:

- Задание – изработване (4 месеца)
- Задание – съгласуване по реда на ЗКН (4 месеца)
- Възлагане – до 2 месеца след одобрено задание
- Изработване – 6 месеца
- Обществено обсъждане на проект – минимум 2 месеца с обявление и обработка на постъпилите становища
- Съгласуване – МК и СЕСОНКЦ – 3 месеца
- Решение МК при положително становище на СЕСОНКЦ – около 1 месец.

Приблизителния прогнозен срок от 22 месеца съответства в голяма степен на времето необходимо за провеждане на подготвителните действия преди момента на обявяване на процедура за избор на партньор.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Дейностите по финализиране на режимите за опазване на недвижимата културна ценност (НКЦ), както и подготовката на План за опазване и управление, следва да се координират и водят от Столична община в тясно сътрудничество с НИНКН. Възлагането на План за опазване и управление следва да се финансира от Столична община, а планът може да се изработи от външен изпълнител.

Действия по санитарно-охранителната зона на водоизточника

С писмо изх.№ САГ18-ДР00-2054-[14]/28.10.2020 г. на НАГ в МОСВ е изпратен проектът за оразмеряване на Пояси I, II и III на Санитарно охранителни зони (СОЗ) на находище на минерална вода „София-Център“. Проектът е изпратен за съгласуване и в НИНКН. Проектът се изисква по Закона за водите и дефинира устройството и режимите за ползване на територията в обхвата на СОЗ, собствеността и ограниченията върху нея.

НАГ вече координира процесът по утвърждаване на проектните Пояс I, II и III, като и дейностите които произтичат от това.

При утвърждаване на Пояс I от СОЗ, земята попадаща в обхвата му следва да се актува като публична държавна собственост, съгласно чл.15 от Закона за водите. Тази стъпка се предхожда от обозначаване на санитарно охранителните зони и ограниченията, които те налагат в кадастралната карта както и актуализиране на устройствените планове за територията. След актуването на пояс I се организира изграждането и маркирането на пояс I, както и маркирането на пояс II и III. Следва комисия, назначена от директора на Басейнова дирекция Дунавски район (БДДР) да приеме изпълнението на СОЗ.

Докато за територията на каптирания естествен извор (КЕИ) – ПИ по КККР 68134.402.51, собствеността е общинска публична, то за имота на Сондаж № 3-хг и помпената станция – ПИ по КККР 68134.402.5, собствеността към момента е частна.

За имота на сондажа се спори по съдебен ред и е основателно да се предположи по-дълъг срок за изясняване на собствеността и актуване като държавна публична на земята в обхвата на пояс I.

Опитът на „Софийски имоти“, оператор на аквапарк „Възраждане“, относно утвърждаването на СОЗ показва, че това продължителен процес, в който участват няколко администрации. След утвърждаването на СОЗ за КЕИ и Сондаж №3-хг се предвиждат редица допълнителни дейности, условие за приемане на СОЗ от комисията при БДДР и за разрешение за ползването на минералната вода, при новите условия.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Процедурата вече е в ход и се води от НАГ. Макар съгласувани и контролирани от БДДР, всички дейности по устройване на вече утвърдените пояси на СОЗ са ангажимент на Столична община.

Действия по ремонта на помпената станция и инфраструктура

През 2011 г. от СО е възложено възстановяване на строителните книжа, при което е извършен обстоен оглед с констатации за техническото състояние на съоръженията от цялата система: КЕИ, тунелен участък и помпена станция.

През 2017 г. отново е извършен оглед и е направена количествено-стойностна сметка за ремонтни дейности от порядъка на 220 000 лв.⁶

След финализиране на процедурите по утвърждаване на СОЗ и актуването на територията в обхвата на пояс I следва да се пристъпи към подготовка на Задание за ремонт на техническите съоръжения, обслужващи минералния извор – помпената станция, тунел, каптаж, и сондаж, така че да могат да се извършат необходимите дейности по обновяване и ремонт.

За самите ремонтни дейности следва да се предвиди поне година, като този период се предхожда от подготовка на задание и възлагане на ремонтно-възстановителните дейности с продължителност от поне 10 месеца, особено при положение, че е необходима подготовка на процедура по ЗОП. Дейностите по тази точка могат да се изпълняват и успоредно с дейностите по ремонт на сградата на ЦМБ.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Дейностите до момента са водени от НАГ, което следва да координира последващите стъпки заедно с Направление „Обществено строителство“. Финансирането за необходимите ремонтно възстановителни дейности могат да се поемат от бюджета на Столична община или да се търси допълване на финансирането по конкретни проектни дейности от Държавния бюджет или по оперативни програми.



← Поглед към входа на тунела откъм помпената станция за достигане на каптажа на извора; → Работна помпа и тръби към канализацията и чешмите за обществено ползване⁷

⁶ По цени от 2017 г.

⁷ Фотографиите са част от Приложение към разработката на екип „Кенго Кума и Асошиейтс“ и „Ямазаки плус Иванова архитектс“ ООД

Действия, насочени към намирането на потенциални партньори и детайлизиране на функционална програма

Разглеждайки различните възможни сценарии, всеки от екипите е направил прогнозни разчети на приходите и разходите при стопанисването на сградата.

Приходи и разходи от дейността (осреднени стойност на година в лв. за срок от 20 г.) ⁸	
ПРИХОДИ	2 163 511
Басейни и сауни	979 573
Водни процедури	549 332
Масажи и специализирани процедури	207 167
Комбиниран пакет (басейни, сауни, процедури, масаж)	545 570
Наем на магазини и кафе ресторант	115 200
Отстъпки	233 331
ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ	1 042 489
Електроенергия	180 278
Минерална вода	36 261
Студена вода	4 040
Отвеждане и пречистване на минерална вода	80 396
Разходи за заплати	471 600
Разходи за осигуровки	74 806
Разходи за застраховка	12 000
Разходи за материали	30 000
Разходи за текущ ремонт и поддръжка	93 975
Разходи за маркетинг и реклама	30 000
Други разходи	29 133
РАЗЛИКА МЕЖДУ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	1 121 022

Разчетите показват, че предложените балнеологични функции биха могли да издържат финансово сградата и функциите в нея.

Това повдига въпросът кой трябва да стопанисва сградата. В трите разработки, предложени от екипите, са заложени три сходни модела на управление на бъдещия балнеологичен център. И в трите концепции се препоръчва новата функция да не бъде управлявана от общината.

На базата на икономически проучвания и изчисления и трите екипа достигат до заключението, че е ключово въвличането на партньор за експлоатацията на сградата.

⁸ Източник – финансов модел на екип „Кенго Кума и Асошиейтс“ и „Ямазаки плюс Ивановска архитектура“ ООД, стр. 48 – https://sofiaplan.bg/wp-content/uploads/2020/11/Кума_Ямазаки_Иванова_концепция_compressed.pdf.

Партньорът трябва да идва от частния сектор и да е стратегически, тоест да осъществява професионална дейност и да има натрупан опит в сферата на балнеологията и/или туризма. Ползите от въвличането на частен стратегически партньор са няколко. От една страна партньорът ще може да приложи опита си в сферата на балнеологията с цел поддръжката на устойчив бизнес модел. Това включва и прилагането на търговски практики като маркетинг, реклама, договорености с хотелиерския бизнес, отдаване под наем на помещения и др. Частният партньор ще има интерес от намаляване на разходите и повишаване на приходите от дейността си. Това, в комбинация с контрол от страна на общината по състоянието на сградата и предлагането на определени социални пакети за достъп, ще гарантира устойчивостта на начинанието. Този модел предоставя също така възможност на СО, в дългосрочен план, да развие собствен капацитет и опит за бъдещо управление на минералните бани на територията на Столична Община. За повече информация вижте Действия по създаване на общинско звено за балнео-ресурсите.

Проучване на пазара и на потенциални партньори, водено от СОАПИ, следва да определи формата на партньорство – концесия или договор за управление.

СОАПИ ще проведе разговори с потенциални инвеститори, на база на които ще изготви практическо проучване, с което да информира общинския съвет за ползите и рисковете при всяка една от формите на управление и партньорство. На база на проведеното проучване, Столичният общински съвет следва да избере предпочитаната форма на ангажираност и съвместно със СОАПИ да предприеме необходимите действия по формализиране на партньорството.

Препоръчваме общината да се ангажира да инвестира във възстановяването на сградата и обновяването на околните ѝ пространства, а партньорът да поеме разходите по оборудване и обзавеждане на интериора на сградата.

Това е ключова разлика с предишните опити за концесия, когато от концесионера се е очаквало да инвестира цялостното обновяване на сградата. Начинът, по който предлагаме общината да осигури средства за това са описани в глава „Действия по осигуряването на финансиране за ремонта на сградата“.

Друга важна разлика с досегашната практика е, че заявите предварително интерес партньори, за които Столичната община прецени, че показват сериозен интерес, и имат капацитет да управляват подобен обект, ще бъдат включени в процеса по журиране в конкурса за идеен архитектурен проект. Подробности по процедурата на конкурса и начина на въвличане на заинтересованите партньори са описани в раздел „Действия по провеждането на архитектурен конкурс за идеен проект“.

Представяме този модел поради преценка ни за умерен баланс между очакваните приходи и разходи.

Третата, но също толкова важна разлика с предишните опити за отдаване на концесия е, че Столична община като водеща, но в координация с избрания партньор, ще възлага изпълнението на работния проект за обновяването на сградата. Разбира се, това трябва да бъде съобразено с резултата от архитектурния конкурс за идеен проект, както и Планът за опазване и управление на сградата. По този начин ще може да се постигне както реставрация на всички ценни исторически и художествени елементи и пространства на сградата, реализирането на резултата от конкурса, но също така и възможността за адаптирането на сградата към специфичния бизнес модел на избрания партньор, където това е позволено от Плана за опазване и управление.

Като следваща стъпка, е необходимо да започне проучване на възможните форми за сключване на партньорство. За целта препоръчваме да започне работа по подготовка на задание за проучване на алтернативите, по което СООПИ да извърши необходимите анализи и проучвания.

Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции (СООПИ) има опит в популяризирането на София като инвестиционна дестинация и провеждането на инвестиционни проучвания. Екипът е професионално подготвен и в сътрудничество с направление „Архитектура и градоустройство“, както и дирекция „Обществени поръчки и концесии“, има капацитета да привлече потенциални стратегически партньори, след избор на предпочитан модел на управление. В процеса по привличане на потенциални партньори ще бъдат прецизирани техническите, функционалните и икономически изисквания, които да залегнат в процедурата за избор на партньор. Последващите стъпки са описани в раздел „Действия по избора на партньор“.

Провеждането на пазарното проучване и консултации с потенциални заинтересовани страни ще бъде и основата, на която ще се детайлизира функционалната програма на сградата. Знанието за вида и обема на функциите, очаквания брой ползватели и необходимите пространства за това ще послужат при създаването на заданието за архитектурния конкурс за идеен проект.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

СООПИ има капацитета и експертизата да подготви пазарен анализ, който да доведе до избор на предпочитана форма на управление. Заданието, по което ще бъде извършен анализът, следва да се подготви от координационния екип, който предлагаме да сформира Столична община.

Действия по провеждането на архитектурен конкурс за идеен проект

За осигуряване на максимално качество на проекта за сградата на Централна минерална баня той следва да е резултат от архитектурен конкурс за идеен проект. Този процес, освен най-голямо разнообразие от качествени проектни предложения, ще осигури публичност и ще спомогне навременното комуникиране на бъдещите промени в сградата. Резултатът от конкурса трябва да залегне в условията на договора с избрания партньор.

Част от действията по тази точка се извършват успоредно с дейностите по Финализиране на режими за опазване на сградата и Плана за опазване и управление.

Един архитектурен конкурс започва с подробно и ясно задание. Заданието е необходимо да отразява намерението за преустройство, изразено в настоящия план, както и да включва богатата информация, събрана по време на работата на трите екипа разработили Концепциите за развитие. Заданието подлежи на съгласуване по реда на Закона за културното наследство.

Предвид важността на сградата, а и на локацията, е важно в процеса на подготовката на заданието да бъдат въввлечени различни професионални общности и браншови организации, както и консултативния съвет.

Предвид спецификата на предложения подход и в случай, че в момента на разработването на заданието вече има заявен интерес от потенциални партньори, то е удачно те да бъдат консултирани в процеса на създаването на заданието.

Препоръчителен обхват на заданието е северното и източно крило на сградата, контактната зона с действащия Регионален исторически музей (така че да се предвидят потенциални преустройства с цел по-добър контакт или отделяне на функционални групи), както и вътрешния двор между сградата на НАГ и ЦМБ. Необходимо е заданието да съдържа като минимум функционална програма, изяснена в процеса на консултации с потенциални партньори, необходимите за съобразяване условия, свързани със сградата в качеството ѝ на недвижима културна ценност, местата за свободна или силно ограничена намеса, и други изисквания, произтичащи от настоящия план за действие и препоръките, направени в трите концепции. Желателно е заданието да включва и изискване за определяне на индикативен бюджет за изпълнение на предложенията на идейните проекти, както и прогнозна стойност за проектиране в работна фаза.

Времето за подготовка на задание и съгласуването му очакваме да бъде не по-малко от 13 месеца. Това включва:

- подготовка на първоначален вариант – минимум 4 месеца;
- обсъждане с широк кръг от заинтересовани страни – 2 месеца;
- редакция спрямо получените коментари – 1 месец;

- съгласуване от страна на НИНКН – 4 месеца;
- отразяване на възможни бележки от страна на НИНКН – 1 месец;
- административно финализиране – 1 месец.

Предлагаме изборът за формат на конкурса да е между открит или ограничен, като препоръчваме възможността за международно участие.

В първия случай всеки, имащ проектантски права, ще може да достигне до финала, а във втория – подборът ще бъде направен на няколко етапа. И двете възможности имат предимства и недостатъци, които е необходимо да бъдат взети предвид. Форматът на конкурса трябва да бъде уточнен в заданието. И в двата случая е необходимо процесът да бъде съобразен със Закона за обществените поръчки.

Времето за проектиране, независимо от избрания вид конкурс, не следва да е по-кратко от 6 месеца. Оценяваме времето, необходимо за провеждане на конкурса (проектиране и журиране), на приблизително 10 месеца.

Журито на конкурса трябва да е определено още с откриване на процедурата. То следва да е съставено от представители на възложителя и участници на различни експертни области, относими към поставената задача и изисквания към кандидатите и да е грант за избор на най-добрите проектни предложения за сградата.

Препоръчваме в оценката на проектите да бъдат въввлечени и потенциалните партньори за управление на банята. Макар и с нерешаващ глас, те биха допринесли за успешна реализация на проект, съобразен и с изискванията на практическото управление на обекта.

Предлагаме конкурсът да е двуфазен. Резултат от втората фаза да са три проекта-финалисти, които да бъдат наградени и откупени от Столична община. И трите проекта следва да станат елемент на договора за партньорство, а от журито може да бъде поискано да направи препоръчително класиране на идейните проекти. Столична община заедно с избраният партньор трябва да избере разработването на един от тях във фаза „работен проект“. Договор за разработване на работен проект следва да се предложи първо на авторите на избрания идеен проект. При положение, че страните не успеят да се споразумеят за условията за изработване на работен проект, предлагаме възложителят да може да се договори за неговото разработване с друг изпълнител на база откупения идеен проект. Всички тези детайли следва да бъдат изяснени в заданието за конкурса за идеен проект, както и да намерят отражение в процедурата по избор на партньор.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Подготовката на заданието, както и провеждането на конкурса, следва да се координират от НАГ в сътрудничество с Дирекция „Обществени поръчки и концесии“. Необходимия бюджет за подготовка на конкурса, включително и заданието и наградния фонд за участниците в конкурса, следва да се осигури от Столична община.

Действия по избора на партньор

Предвид размера на инвестицията и разходите по поддръжка, привличането на партньор с опит в сферата на балнео-услугите е ключово за успешната реализация на настоящия план. Считаме, че за реализацията на проекта е необходимо дългосрочно обвързване. Препоръчваме период от минимум 10 до 20 години, като този период ще позволи на партньора да възвърне първоначалните инвестиции, ще осигури по-голяма продължителност на функцията и ще е съобразен с изискванията на Закона за културното наследство. Отговорностите и задълженията на Столичната община и на партньора ще бъдат уредени в договора за партньорство, според избрания модел.

Организирането и провеждането на процедура за избор на партньор трябва да бъде проведено в сътрудничество минимум между СОАПИ и дирекция „Обществени поръчки и концесии“.

Независимо от избрания модел (договор за концесия или за управление), процедурата за избор на партньор следва да залага възможност за договаряне на техническите, функционалните или качествените изисквания, за оптимизиране на финансовия модел, сроковете за изпълнение, социалните ползи на проекта и др.

Предвид спецификата на казуса, предложението ни е проявилите предварителен интерес потенциални партньори да бъдат консултирани в процеса по съставяне на заданието за архитектурен конкурс, както и в самия конкурс.

Това ще даде шанс за по-реалистични очаквания, за яснота в преговорните позиции и в крайна сметка – за създаването на взаимнополезно партньорство. Позициите на различните заинтересовани страни в този дълъг процес – община, граждани, държава, частни фирми, експерти – е необходимо да бъдат „сверявани“ повече от веднъж. Това е и причината за предложението потенциалните партньори да бъдат въввлечени на няколко пъти още преди момента на финалния избор на партньор.

На базата на резултата от конкурса за идеен проект и след сключването на договор, Столична община и избраният партньор ще организират изработването на работен проект като следващ етап от реализацията на концепцията. Организирането на процеса по този начин ще позволи на партньора да има контрол върху продукта, който ще може да предложи на пазара. Същевременно, предвид условията на договора, общината и общественото ще имат възможност за контрол върху резултата. Въвеждането в експлоатация ще може да се случи само след одобрение от Столичната община. Мониторинг на процеса по изготвянето на работния проект ще може да осъществява и консултативният съвет.

Предмет на договора ще е предоставянето на балнеоложки услуги (балнеоложки, водни и козметични процедури, терапии и програми, предназначени за отдих, психо-физическо възстановяване и поддържане на здравето) и стопански дейности (обществено хранене, търговски дейности, и др.) в северното и източното крило на сградата, както и в

пространството между нея и сградата на НАГ. Преди подписването на договора ще се изготви финансово-икономически анализ, за да се докажат приложимите финансово-икономически елементи.

Договорът за управление и опериране на сградата трябва да включва няколко ключови условия:

- генералният ремонт на сградата да бъде финансиран от общината (за подробности виж „Действия по осигуряването на финансиране за ремонта на сградата“);
- работния проект за преустройство на сградата задължително изпълнява избрания идеен проект, резултат от архитектурния конкурс;
- Плана за опазване и управление задължително се изпълнява;
- да бъде организирано включването на независим консултативен съвет.

В договора ще бъдат посочени и изискванията за поддръжка. С договора, партньорът ще поеме ангажимент за поддържане на оборудването (предвидено с одобрените инвестиционни проекти и офертата), детайлите по намесите и управлението, и поддържането на сградата за осигуряване дейностите по договора и качество на предоставяните услуги и извършваните стопански дейности.

Действия по създаването на работен проект

След изготвянето на идейни проекти и избора на партньор, ще започне съставянето на работния проект. Изработването на работен проект трябва да бъде възложено от Столична община, в координация с партньора, на един от екипите-финалисти в архитектурния конкурс за идеен проект (виж „Действия по провеждането на архитектурен конкурс за идеен проект“).

При изготвяне на интериорните решения, проектът ще се съобрази с режима за опазване на сградата и изискванията на партньора относно оборудване и обзавеждане. В тази стъпка ще започне и изготвяне на документация за договаряне изпълнението на строителството, което също ще бъде организирано и възложено от Столична община.

Проектът е необходимо да следва изискванията на договора с партньора.

В рамките на работния проект партньорът заедно със Столична община ще конкретизират изискванията за достъп до сградата и обектите в нея, така че да се разделят потребителите на различните услуги съобразно планът за експлоатация на сградата. Тук ще се финализират проектните решения, позволяващи независим достъп до самостоятелни обекти на термалния център като кафе-бар/ ресторант, физико-рехабилитационни и други функции с възможност за независимо ползване.

Работният проект ще трябва да бъде съгласуван с различни институции, сред които самата Столична община, НИНКН и органа, който финансира ремонта (за подробности виж „Действия по осигуряването на финансиране за ремонта на сградата“).

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Организирането на процеса по разработването на работния проект предлагаме да е отговорност на Столична община, в координация с партньора.

Действия по осигуряването на финансиране за ремонта на сградата

Предвид размера на необходимата инвестиция за възстановяване, реставрация и оборудване на сградата и сравнително дългия хоризонт за изплащане, осигуряването на капитал е сред основните задачи за реализация на концепцията. Проектът попада в приоритетна Зона О1 от „Интегрирания план за градско възстановяване и развитие на град София“ (ИПГВР), предвидена за „Публични функции с висока обществена значимост“.

Консултациите, извършени от екипите, разработили концепциите в предходния етап, с Фонда за устойчиви градове (ФУГ) потвърждават съответствието на проекта с условията за допустимост на градските проекти в рамките фонда. Допустимото финансиране е с максимална стойност от 9 779 150 лв., като бенефициент следва да бъде Столична община. Следва да се отчете и възможността за комбинирано финансиране с БФП (безвъзмездна финансова помощ), тъй като проектът попада в рамките на Приоритетна ос 6 “Регионален туризъм” от “Региони в растеж” за реализиране на инвестиции в проект за развитие на туризма свързан с недвижима културна ценност. Подкрепата с БФП може да възлиза на максимум 85% от разходите на проекта, като средствата следва да бъдат използвани за разходи по строително-монтажни работи, включително консервационно-реставрационни дейности.

Необходимо е комуникацията с ФУГ да продължи, за да се съгласуват необходимите процедури и документи, както и за да се определят кои дейности могат да бъдат безвъзмездно финансирани и в какъв етап от разработването и изпълнението на проекта.

Съществуват и други алтернативи. От една страна, при наличието на ресурсна възможност, Столичната община би могла да финансира ремонтните дейности изцяло от общинския бюджет. Друга алтернатива е привличането на различен вид външно финансиране. Екипът на „Кенго Кума и Асошиейтс“ и „Ямазаки плюс Иванова архитектурс“ ООД предлага въвличането на японски фонд⁹, с който е осъществен контакт.

Най-удачният вариант за управление на привлеченото външно финансиране трябва да бъде избран след разговори с потенциалната финансираща организация. Начинът за инвестирането в ремонта на сградата трябва да бъде определен в договора с партньора, като се посочат ясно финансовите и организационни ангажименти, както на партньора, така и на Общината.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

В случай, че бъде взето решение за привличането на външно финансиране, процесът следва да бъде организиран и координиран от дирекция „Европейски политики и програми“.

⁹ Стр.28 от концепцията – https://sofiaplan.bg/wp-content/uploads/2020/11/Кума_Ямазаки_Иванова_концепция_compressed.pdf

Действия по ремонта сградата

В тази част като „ремонт“ са описани дейностите по привеждане на сградата в обща техническа и конструктивна готовност. Довършителните работи и оборудването не са част от посочените стойности. За тях се предвижда да бъдат поети от бъдещия партньор.

Началото на изпълнение на строително-монтажни работи (СМР) и консервационно-реставрационни работи (КРР), предвид заложените предхождащи дейности, може да започне в третата година при осигурено финансиране от страна на СО и след изготвен работен проект. Съгласно предвижданията на екипите, разработили концепциите в предходния етап, за развитие на ЦМБ самите СМР и КРР се предвижда да траят не по-малко от 18 месеца. Финални намеси, довършителни работи, оборудване и подготовка за откриване на обекта се предвижда да се равняват на 4 месеца, срок идентичен във времеви график и на трите екипа. Този срок може да стартира един до два месеца преди финализиране на СМР и КРР.

Екипите, разработили концепциите в Етап II, са предложили различни прогнозни стойности, които описват в различна подробност необходимите ремонтни дейности.

Сумата, необходима за ремонт на сградата, ще бъде напълно ясна след изработването на работния проект. На този етап очакванията са тя да варира между 9 и 12 млн. лв.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Предлагаме ремонта на сградата да е процес, координиран и възлаган от Столична община в сътрудничество с партньора.

Действия за обновяване на околните пространства

В архитектурния конкурс за идеен проект за сградата ще се конкретизират основни параметри като подходи към сградата и основни функционални групи. След приключването на конкурса препоръчваме подготовката на цялостен план за обновяване на околните пространства. Той следва да включва разнообразните публични зони в непосредствена близост до сградата, площада пред НАГ, зоната на помпената станция, Сондаж №3-хг и Североизточната кула на Сердика, зоната между ЦМБ и Министерството на Труда и социалната политика, площад Бански, но и зоната в по-широкия ѝ контекст, с потенциалните и планирани връзки с други публични пространства.

И в трите концепции за развитие, екипите разглеждат градската среда с особена грижа и като основен инструмент за привличане на хора, както за банята, така и за Регионалния исторически музей. Предложените намеси, макар и концептуални, подсъказват нереализирания потенциал за подобряване на градската среда за жителите и гостите на София с грижа за културното наследство и идентичността на средата. Планът за обновяване на околните пространства следва да зададе принципи и етапи на реализация на преустройство или други намеси в съответните публични площи, включително организацията на движението.

Планът ще осигури яснота и предвидимост на действията както за Столичната община, така и за потенциалния партньор, за когото качеството на градската среда би било от значение за успеха на услугите, които ще се предоставят в сградата.

Предвид местоположението си публичните пространства около ЦМБ попадат в зона с изключителна концентрация на единични и групови недвижими културни ценности. Тук се намират и едни от значимите държавни обекти. Тези условия са предпоставка за повишено внимание при управлението на публичните пространства. Съгласуването със заинтересованите институции е задължително.

Дейностите определени с плана могат да се изпълняват поетапно. Финансирането вероятно ще трябва да бъде осигурено от общинския бюджет, но би било възможно и достъпа до европейски средства, както и отново до Фонда за устойчиви градове.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Подготовката на плана следва да се координира от НАГ и да е в съответствие с възприетите от Столична община стратегически и оперативни документи, очертаващи целевата рамка за историческия градски център и градската среда като цяло.

Действия по комуникация с обществеността

Комуникацията с широката общественост е от ключово значение за осигуряването на прозрачен и включващ процес.

На този етап, без да претендираме за изчерпателност, като ключови комуникационни моменти могат да бъдат определени:

- цялостният план и връзките между различните действия;
- създаването на План за опазване и управление;
- архитектурният конкурс;
- привличането, въвличането и избора на партньор;
- ремонтните дейности.

Комуникация е необходимо да бъде непрестанен процес по отношение на всички изброени до тук дейности. Това ще изисква ресурси.

Комуникацията на самия термален център, като част от дейностите по маркетинговата стратегия, е друг значителен елемент за осигуряване на популяризация и интерес към обекта, още преди финализирането му. Всички екипи, разработили концепции за северното и източното крило на банята, отделят специално внимание на популяризирането на бъдещите функции на сградата още при нейния ремонт. Препоръчва се началото на маркетинга и комуникациите, насочени към бъдещите потребители, да започнат около година преди откриването на обекта.

За осигуряване на публичен контрол и повишаване качеството на процеса препоръчваме сформиранието на консултативен съвет.

Това ще е орган, който да подпомага информирането и вземането на решения за прозрачен, разпознаваем и включващ различните групи заинтересовани страни процес. На този етап препоръчваме в съвета да бъдат включени представители на Регионалния исторически музей, на НПО, работещи в сферата на минералните води, на организации, ангажирани с културното наследство, на представители на местната общност от зоната на сградата, както и представители на различните партии, представени в общинския съвет. Списъкът е необходимо да бъде допълнен.

Съветът трябва да бъде включен като минимум в дейностите по конкурса за идеен проект, създаването на работен проект и ремонта на сградата.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Това трябва да е отговорност на Столичната община, най-вече на Кмета.

Процедирането на настоящото предложение е добра възможност за създаването на комуникационен екип, дори първоначално малък, който да се грижи за комуникацията на ключови проекти на общината като този.

Действия по вътрешна координация

По отношение на вътрешната координация е необходимо да бъде сформирани екип за управление на проекта. Има няколко възможности за позициониране на този екип, сред които към Направление Архитектура и Градоустройство (НАГ), Направление Обществено Строителство (НОС), или директно към Кмета на Столична община.

Екипът ще отговаря за планиране и координиране на процедурите по реализация на проекта и ще въвлича различните заинтересовани лица.

Предлагаме екипът да бъде съставен от 3 експерта с опит в сферата на управлението на комплексни проекти и да бъде сформирани като първа стъпка от процеса. Една от първите задачи на екипа ще е да детайлизира настоящия план, като това включва и определянето на прогнозните разходи за всяка от дейностите.

Екипът следва да осъществява постоянен мониторинг и управление на проекта и дейности като:

- Да бъде основно „лице“ за контакт;
- Да координира работата на всички звена от администрацията, ангажирани с проекта;
- Да координира процедурата за избор на партньор;
- Да информира компетентните общински органи за развитието на проекта;
- Да съветва компетентните общински органи за решенията, които следва да бъдат взети във връзка с изпълнението на проекта;
- Да предприема действия, които да гарантират успех на проекта.

Действия по създаване на общинско звено за управление на балнео-ресурсите

Столична община разполага с богатство от минерални води, разнообразни по вид и проявление, в различни части на територията и потенциал за реализация на набор от обекти, които пълноценно да използват този природен капитал. Друг ценен ресурс са сградите недвижима културна ценност на някогашните бани в Овча купел, Банкя, Горна баня, Княжево и разбира се – Централна минерална баня. Това богатство предполага и голям обем дейности за планирането и управлението му, в съответствие с действащите общински стратегии.

Препоръчваме формирането на общинска структура, отговорна за управлението на ресурса от минерални води и прилежащата им инфраструктура.

Такава структура би могла по оптимален начин да управлява ресурса, техническа инфраструктура и обекти за предоставяне на услуги свързани с минералните води. Формирането на подобна общинска структура ще отговори на общественото очакване за изграждане на капацитет в рамките на общината за управление на минералните води.

Кой трябва да е отговорен за тези действия?

Идентично с комуникационния екип, това трябва да е отговорност на Столичната община, най-вече на Кмета. Капацитет и ангажимент по отношение на минералните води вече е наличен в НАГ и там би било удачно да се надгради, като се формира разширен екип.

Ключови факти

Право на ползване и стопанисване на находище на минерална вода „София – Център“

С решение №30–37/04.02.2011 г. на Министъра на околната среда и водите на Столична община са предоставени безвъзмездно за ползване и стопанисване за срок от 25 години осем находища на минерални води:

- находище „София –Център“;
- находище „София –Баталова воденица“;
- находище „София –Лозенец“;
- находище „София –Овча купел“;
- находище „София –Надежда“;
- находище „София –Свобода“;
- находище „София –Панчарево“;
- находище „София –Железница“.

През 2035 г., когато наближи края на 25 годишния срок, Кметът на общината следва да подаде заявление към Министъра на околната среда и водите за удължаване/ подновяване на решението.

С Решение №19 от 12.02.2021 г. на Министъра на околната среда и водите на Столична община е предоставен за управление и ползване за срок до 01.01.2036 г. и участък „София – запад – Област София, община Столична – минерални води в неогенския седиментен комплекс“ от находище на минерална вода район „Софийска котловина“. Това находище е проявено в кв. Кумарица, като се предвижда възстановяване на минералната баня в квартала за отгих, хигиенни нужди и профилактика.

Количества и качества на минералната вода от находище „София –Център“

Находище „София –Център“ се състои от каптиран естествен извор (КЕИ) и Сондаж № 3–хг (към момента само наблюдателен).

Със заповед №РД–701 от 20.12.2018 на МОСВ дебитът на КЕИ е определен на 12.8 л/сек. Тези стойности са потвърдени през септември 2020 г. чрез замервания на терен (в порядъка 12,5 до 13,4 л/сек.), в които участваха експерти от трите екипа разработили концепции за развитие.

Към момента се използват приблизително около 4 л/сек. Това е количество вода, което достига до обществените чешми след отнемане част от топлинната енергия от топлоцентрала на РИМ София. Останалото количество се излива директно в канализацията.

Температурата на водата при находището е приблизително 46°C, а когато достигне до обществените чешми – около 38°C. Температурите варират според сезона. За балнеологични нужди препоръчителната температура е 36°C. Това значи, че водата от

находище „София –Център“ е с достатъчно висока температура, за да се използва за планирания термален център. Разликата в температурите може да продължи да бъде използвана като източник на енергия, както е описано по-долу в текста.

Сондаж №3хг в момента не се използва, а само бива наблюдаван. Неговият ресурс е 8,0 л/сек. Технически възможно е активирането на този сондаж с цел осигуряване на допълнителни количества и за потенциални допълнителни ползватели.

Дебитът на находището трябва да продължи да бъде наблюдаван и оценяван постоянно. Прекомерната експлоатация може да намали значително капацитета. Проучвания, проведени през 1972 г. показват, че при непрекъснатата експлоатация за период от 32 денонощия и постоянен дебит от 22,2 л/сек., дебитът на находището намалява от 15 до 6,5 л/сек., т.е. повече от 2 пъти.

Екипите разработили концепциите за развитие на термален център изчисляват конкретни необходими водни количества съобразно функционалната програма, която предлагат. Крайните стойности варират значително – от 3,29 до 19 л/сек. Въпреки разликите в стойностите, които зависят от програмата на конкретните концепции, водно количество от 3 до 6 л/сек. би обезпечило безпроблемно обектите захранвани с минерална вода в северното и източно крило на банята. При тези условия, ресурсът гарантиран за чешмите (4 л/сек.), както и за потенциални други ползватели на минерална вода остава осигурен.

Налично водно количество, от които:	12,8 л/сек
за сградата, включително басейни и спа съоръжения	3 до 6 л/сек
за чешмите за обществено водочерпене на минерална вода	4 л/сек
оставащо количество минерална вода за други потенциални ползватели	2,8 до 4,8 л/сек

Минерална вода като топлоносител и енергиен ресурс

Според изчисления на експерти от екип „Историческа баня“ средната топлинна мощност (при входна температура 45°C и изходна температура 36°C) на находище „София – Център“ възлиза на около 540kWh.

И към момента горещата вода се ползва като източник на енергия в топлоцентрала, изградена в сутерена на РИМ София. Разликата между температурата при находището (46°C) и тази, необходима за термален център (36°C) представлява устойчив източник на енергия. Няма пречки този източник да продължи да се използва като основен или допълващ топлоносител за нуждите на сградата, а и не само.

Примери за термални центрове със сходна програма

Концепцията за сградата стъпва върху успешни примери в Европа за минерални бани с културно–историческа стойност, които във времето са се запазили като емблематични пространства за своите градове и притегателни локации за туристи и социален живот.

В трите концепции изготвени от екипите, са разгледани идентични примери на минерални бани от Германия (Friedrichsbad) и Унгария (Gallert Thermal Bath), които са общинска собственост, но оперирани от концесионер. Сходно на софийската Централна минерална баня, Friedrichsbad е разположена непосредствено до останки от древността, като предлага достъп до историческия музей за посетителите на балнеоложкия център. Gallert Thermal Bath има сходен капацитет и обем и също е пример за успешно работеща градска баня. Важно за успеха на тези примери е партньорството с местни хотели и взаимно обвързване на услугите за постигане на комплексност на дейностите, което да гарантира запълване на капацитета и диверсифициране на приходите.

Информация за сградата

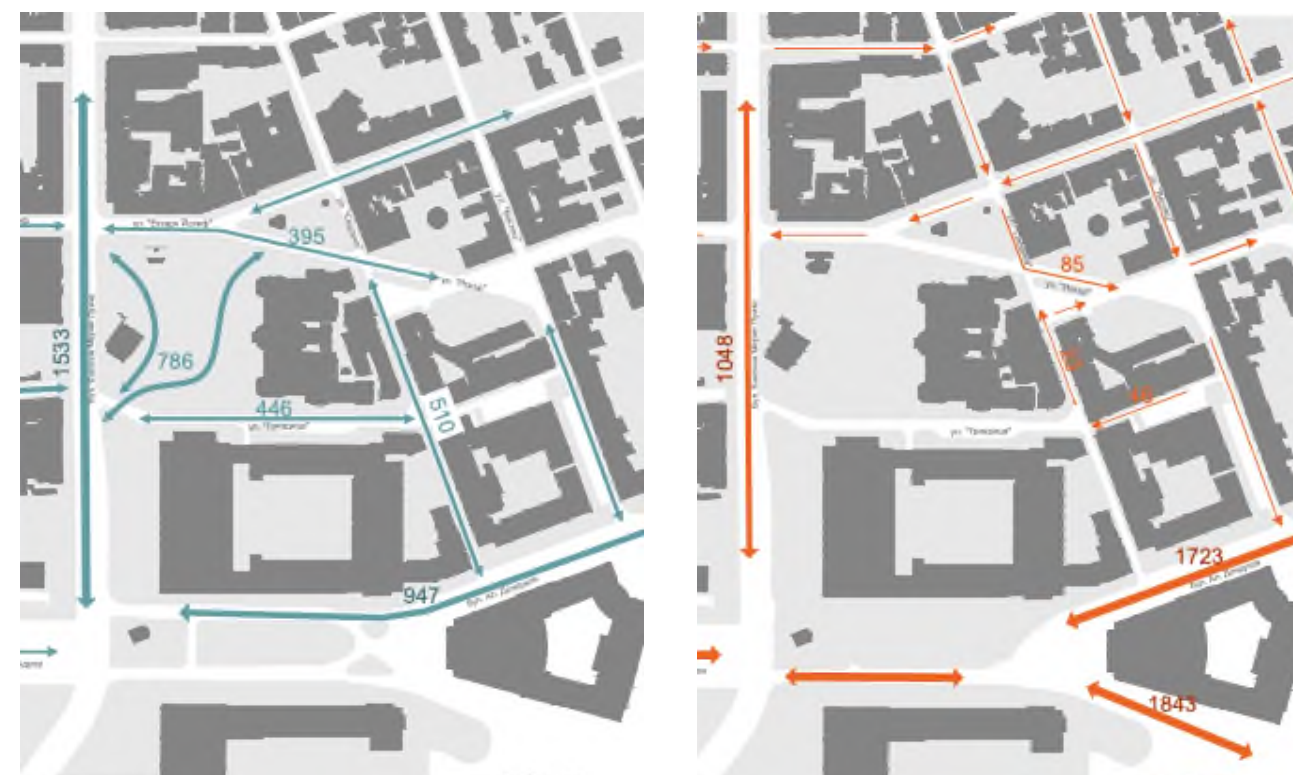
Централната минерална баня в гр. София е архитектурно-художествен паметник на културата с категория „национално значение“. Сградата е обявена като архитектурно строителен паметник на културата с категория „местно значение“ във вестник „Известия“, бр.73/ 1955 г. В ДВ бр.25/1988 г. в „Списъка на обявените в „Известия“ бр.73/1955 г. паметници на културата в София от „местно значение“, които се прекатегоризират в категория „национално значение“ и допълват вида си фигурира обект: „Сграда на Централни минерални бани, архитектурно-художествен паметник на културата“.

Информация за околните пространства

В процеса на работа по концепциите си и трите екипа проведоха анкети и теренни проучвания и преброявания в зоната на ЦМБ. Анкетно проучване проведено сред 255 души от екип „Кенго Кума и Асошиейтс“ и „Ямазаки плюс Иванова архитекстс“ ООД, установява че най-знаковата сграда в зоната е Централна минерална баня (29%), следвана от Халите, ЦУМ, джамия Баня Баши и Синагогата.

Демографският и специфично-социалния профил на тази градска част е последователно очертан от социологическия анализ към разработката на екип „Историческа баня“. Изведена е възрастовата структура, разпределението по доход, образование, семейно положение. Наблюдава се пъстра картина от служители в близките администрации с добри доходи, хора привлечени от културните обекти в квартала, възрастни хора с ниски доходи, привлечени от минералните чешми, като и хора с нисък социален статус. Най-голяма част от анкетирания работят в зоната, следвани от преминаващите и живущите в квартала. Немалко са анкетирания хора в зоната, които са там за административно обслужване, туризъм или посещение на религиозен обект. Придвижването е основно с градски транспорт и пеша, а близките пазари, халите и LIDL са значителни точки за пазаруване. Домът на киното е най-посещавания културен обект, а заведенията в района се посещават в най-голяма степен в работно време от работещите в близост, както и в свободното време с приятели. Налична е разбивка за ресторанти, кафета и барове. Изследвана е специфичната група на наливащите вода. Това са преимуществено възрастни хора с ниски доходи, които са концентрирани основно около водоналивния кът.

Като част от урбанистичния си анализ екип „Историческа баня“ извършва и преброяване на пешеходци, велосипедисти и автомобилисти на ул. Триадица, ул. Искър, ул. Сердика и площад Бански, като пешеходците са най-значителния дял на всички посочени места, и в делничните, и в почивните дни. На площад Бански се наблюдават най-много седящи по пейките хора, както в делничен, така и в почивен ден. За пространството пред НАГ и североизточната кула на Сердика най-много са посетителите на кафене в близост. За зоната на водоналивния кът най-много са хората изчакващи градски транспорт и тези ползващи минералните чешми.



Потоци на движение – син цвят – пешеходци, оранжев цвят – автомобили. Награждане на преброявания от Доклад „Публични пространства и обществен живот“ (Геел, 2017) със средни стойности за брой преминали в час между 08:00 и 20:00 във вътрешността на квартала.

Процесът досега

За да може да бъде съставен този доклад бяха осъществени няколко етапа на подготвителна работа. В този раздел са описани ключовите моменти и резултати от тях, а подробна информация е налична на <https://sofiaplan.bg/portfolio/banya/> Етапите са:

- Етап 0 – подготовка на задание
- Етап I – отворена покана
- Етап II – изработване на концепции
- Етап III – обобщение на резултати и предложение за следващи стъпки

Етап 0 – подготовка на задание

Възлагане и определяне обхвата на заданието

В началото на 2020 г. по възлагане на Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ), ОП „Софияплан“ (Софияплан) започна 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.

Консултиране на Заданието

Заданието бе съставено с данни и материали налични в различни звена в общината и бе съгласувано с НАГ – дирекция „Градско и пространствено развитие и недвижимо културно наследство“ и дирекция „Териториално планиране“ – отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ по отношение на минералните води, с дирекция „Обществени поръчки“, с дирекция „Култура“, с Регионалния исторически музей (Музея на София), със Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции, както и с външни на общината юрист, бизнес експерти, урбанисти, и архитекти с опит в недвижимите културни ценности.

Представяне на Заданието и обратна връзка

На 26.03.2020 г. в онлайн излъчване с близо 100 активни зрители, бе представено публично Заданието за разработване на концепциите. По време на излъчването след последователно представяне на Заданието и предстоящите стъпки, участниците можеха да задават въпроси или да изказват мнения. След тази дата беше предоставена възможност в срок до 12.04.2020 г. всеки желаещ да изпрати своето становище, въпроси или препоръки на специално определен за това имейл – open-call@sofproect.com. Получихме близо 200 коментара, въпроса и становища. Всички постъпили мнения бяха публикувани почти веднага след получаването им, заедно с отговора по тях от страна на Софияплан. Направено бе и обобщение на постъпилите предложения.

Отразяване на коментари и препоръки

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.

Етап I – отворена покана

Обявяване на отворената покана и време за подготовка на кандидатите

На 15.05.2020 г. бе оповестена самата отворена покана. Желаещите да съставят екип според изискванията на Заданието имаха 6 седмици (до 26.06.2020), 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.

В първата седмица след обявяването на отворената покана беше осигурена възможността за задаване на въпроси по процедурата и подготовката на документи за кандидатстване. Всички въпроси бяха обобщени и публикувани с отговори от страна на Софияплан.

Постъпиха 4 кандидатури, които бяха разгледани от техническа комисия при Софияплан за необходими допълнения или отстраняване на технически грешки, за което кандидатите имаха една седмица (29.06.2020 до 03.07.2020)

Комисия – оценяване на постъпилите предложения и обявяване на резултата

Комисията, оценяваща постъпилите предложения, бе гарант за максимално многостранен поглед към сложната и обществено значима тема. Комисията се състоеше от 15 души с различна позиция и експертиза както следва:

1. Здравко Здравков – главен архитект на СО и председател на комисията
2. Любо Георгиев – Директор на Софияплан
3. г-р Венета Ханджийска-Янкулова Директор на Регионален Исторически музей
4. г-р урб. Ангел Буров – Експерт урбанизъм
5. проф. д.а.н. арх. Тодор Кръстев – Експерт недвижими културни ценности
6. инж. Ваня Николова – Експерт минерални води/ НАГ
7. Леона Асланова – Експерт бизнес развитие – икономически и финансови аспекти
8. Антон Герунов – Експерт управление на проекти
9. г-р Вероника Димитрова – Експерт Градска социология
10. Даниел Лорер – Експерт оценяване на предприемачески проекти
11. Малина Едрева – Представител на ПГ ГЕРБ (СДС)
12. Милка Христова – Представител на ПГ БСП ЗА БЪЛГАРИЯ
13. Марта Георгиева – Представител на ПГ ДЕМОКРАТИЧНА БЪЛГАРИЯ – ОБЕДИНЕНИЕ
14. Борислав Иванов – Представител на ПГ ПАТРИОТИ ЗА СОФИЯ
15. Борис Бонев – Независим общински съветник, непредставяван директно или индиректно чрез друга партия или обединение

Процес по оценяване

На 03.07.2020 г. комисията бе събрана за технически инструкции и разяснения по предстоящата работа по оценяване. Всеки член на комисията получи на предварително подаден имейл 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.

На 10.07.2020 комисията се събра отново, а Софияплан представи обобщените оценки от протоколите на всички членове на комисията.

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 плюс Иванова архитектурс“ ООД с 82.68 точки и „Историческа баня“ с 70.63 точки, като Сдружение „План за централна минерална баня“ с 48.57 точки отпадна.

Препоръки от комисията

В деня на второто заседание на Комисията на 10.07.2020 бяха отправени и препоръки за последващата работа на екипите, които надградиха коментарите получени в самите форми за оценяване. Тези коментари и препоръки бяха предадени към всеки от екипите, заедно с готовността на членовете на комисията за последващи консултации.

Етап II – изработване на концепции

Резултатите от Етап I и решението на комисията бяха оповестени на 13.07.2020 г. когато бяха публикувани за първи път и самите материали, с които участниците бяха кандидатствали.

Резюмето 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 със Софияплан. Всеки от екипите получи 10 000 лв. (без ДДС) и срок от 3 месеца за разработване на концепциите, с които бяха избрани на Етап I.

Към 03.08.2020 г. всички екипи бяха сключили договорите си и тази дата бе определена като обща начална дата за започване на работата по детайлните концепции.

Междинни срещи

Работата на екипите започна на 03.08.2020 г. с обща среща за всички екипи със Софияплан, последвана от индивидуални срещи между общинското предприятие с всеки екип. Целта на тази първа среща беше определяне на общ принцип на работа и комуникация между възложителя и изпълнителите, очаквания от двете страни и възможност за допълнително подпомагане на работата на екипите от страна на общината. Още на тази дата бяха определени дати за следващите междинни срещи за

докладване на напредъка по работата за всички екипи – 10.09.2020, 09.10.2020 и дата за предаване на резултата от работата на екипите – 03.11.2020 г. На 10.09.2020 г. и 09.10.2020 Софияплан проведе последователно отделни срещи с всеки екип за докладване на напредъка по проекта и осигуряване на допълнителна информационна или комуникационна подкрепа.

Комуникационно и организационно взаимодействие с екипите и различни заинтересовани страни

Освен междинните срещи на 10.09.2020 и 09.10.2020 г. Софияплан и екипите активно комуникираха в срока на работа. Бяха организирани срещи за екипите, с цел подпомагане на работата им, както и бяха подпомогнати контакти между екипите и различни идентифицирани от тях заинтересовани страни, беше набавена допълнителна документация.

На 06.08.2020 беше организирана среща за екипите с Ваня Николова, експерт хидрогеолог от Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ в НАГ, водеща фигура по отношение на минералните води в Столична община. На срещата екипите размениха контакти с инж. Николова, поставиха въпроси и се планираха огледи на каптирания естествен извор и Сондаж №3хг, Помпената станция и свързващите ги съоръжения. Коментира се потенциално спиране на водата към минералните чешми за свободно водочерпене на ул. Екзарх Йосиф с цел измерване на дебита на водоизточника.

На 18.08.2020 г. бе организиран първи оглед на съоръженията. След това на 03.10.2020 г. след допускане от Главния архитект, в ранните сутрешни часове водата към чешмите бе спряна за да се извършат измервания от екипите. Извън тези конкретни дати инж. Николова беше на разположения на екипите за консултации, осигуряване на достъп и предоставяне на информация на екипите.

На 29.09.2020 беше организирана среща за екипите с директора, г-р Венета Хангжийска Янкулова, и зам-директора инж. Борис Чилев, на Регионалния исторически музей. След обстоен разговор, по време на който екипите можеха да зададат въпросите си към управата на музея, инж. Чилев направи обстойна обиколка за екипите в музея с особено внимание към частите недостъпни за широката публика – лаборатории, фондохранилища, административен блок, голям и малък басейн, северно крило и топлоцентра. Директорът и зам-директорът на музея споделиха подробности от начина на работа на музея и нуждите, които имат по отношение на фондохранилищата и експозиционните площи. Определи се дата (08.10.2020 г.) за следващо посещение на екипите в сградата, така че да могат да документират и изследват последователно пространствата в обхвата на заданието и връзките с музея.

На 09.10.2020 г. беше организирана среща за екипите с концесионерите на банята в Панчарево – Георги и Невена Мазганови.

Беше осигурен достъп на екипите до архива с инвестиционни проекти на НАГ, така че да могат да се запознаят подробно с различни части от проектната документация за сградата на Централна минерална баня и разработките на арх. Константинов и колектив за частта на РИМ София.

Със съдействието на НИИКН беше осигурен и достъп за екипите до Националния документален архив за по-дълъг период от време от обичайния, за да могат експертите да се запознаят оптимално с информацията подгържана в института.

По искане на екипите от страна на Софияплан беше отправено запитване за консултация към идентифицирани заинтересовани страни:

- Българска хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА)
- Асоциация на Българските Туроператори и Туристически Агенти (АБТТА)
- Български съюз по балнеология и СПА туризъм
- Фонд за устойчиво градско развитие (ФУГР)
- Национална здравноосигурителна каса (НЗОК)
- Министерство на туризма
- Министерство на младежта и спорта
- Министерство на здравеопазването

По-голяма част от запитванията получиха отговор в срок и беше направена връзка между екипите и съответните институции и организации, с които да проведат консултации на концепциите си. От министерствата не получихме отговор, с изключение на Министерство на здравеопазването, от където лице за контакт бе посочено, но едва на 15.12.2020, за съжаление далеч отвъд срока за работа на екипите.

В процеса на работа към изходните данни на Заганието бяха добавени още: От архива с инвестиционни проекти на НАГ:

- Сканиран идеен проект за ВиК от 1998 г.
- Сканиран работен проект за Етап I – архитектура и конструкции от 2001 г.
- Сканиран работен проект за Етап I – архитектура от 2005 г.
- Схема Трафопост

От инж. Ваня Николова

- Оценка на находище София Център от 2014 г.
- Протоколи химични биологични анализи – 2014, 2015, 2019 г.

От дирекция „Обществени поръчки и концесии“

- Финансово икономически анализ концесия 2004
- Концесионен анализ актуализация 2008
- Концесионен анализ актуализация 2010
- Доклад до кмет предложение откриване концесионна процедура 2013
- Решение №557 на СОС от 14.09.2017 за прекратяване на концесионна процедура

От ръководството на аквапарк „Възраждане“

- Справка посетители за м. септември 2020
- Справка приходи за м. септември 2020

От РИМ София

- Енергиен анализ на ЦМБ от 1999 г.
- Статия от сп. Архитектура, бр.6 от 1999 г.

- ЦМБ – заснемане канализация
- Фотограмметрично заснемане фасади и детайли – НИПК от 1978 г.
- Фасади заснемане от 1998 г.
- ОВК проект от 2008 г.

Други

- План за устойчива градска мобилност 2019 г.
- Схема със спирките на градския транспорт и натоварване по преброяване от 2014 и 2018 г.
- Изследване за Туризм – Доклад по направление Хора от стъпка 3 на Визия за София
- Състояние на местната икономика: анализ на основните икономически показатели и тенденции на Столична община – Развитие на туризма от И.П.И. – 31.08.2020 г.

Богатия набор от данни и лица за контакт 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 разработка на концепциите им.

Предаване на концепциите и публично представяне

На 03.11.2020 г. в посочения срок всички екипи предадоха разработките си. В определения с договора между общинското предприятие и изпълнителите срок Софияплан разгледа последователно представените материали за съответствие с заложеното в заганието и направените в Етап I заявки, като направи запитване за допълване на материалите, които изпълнителите подадоха в петдневния срок, определен с договора.

На 17.11.2020 пълните концепции на трите екипа бяха приети и бяха направени плащанията към изпълнителите.

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 Софияплан бяха публикувани и пълните разработки представени от Екипите. Беше дадена възможност до 31.01.2020 г за коментари и обратна връзка по тях на имейл info@sofiaplan.bg.

В срокът 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 предложение 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.

Етап III – създаване на план за действие

Връзка с трите концепции

Настоящият доклад е именно Етап III. Докладът цели да изведе придобитите знания и идеи от трите концепции в план за действие, описващ стъпки и процеси, потенциали и предизвикателства, както и отговорни страни.

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.

Съгласуване и консултиране на настоящия доклад в рамките на общината

С цел настоящият доклад да има максимална съгласуваност и предложените в него действия и препоръки да могат да се приложат в най-голяма степен, чернова на текст е изпратена за разглеждане на всички идентифицирани заинтересовани звена в Столична община, описани по-долу. Към някои са отправени и конкретни въпроси, така че да може да се прецизират стъпките и етапността на предложените действия.

Направление Архитектура и Градоустройство

Главен архитект на Столична община

Директор дирекция ГРАДСКО И ПРОСТРАНСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ И НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

Директор дирекция ИНВЕСТИЦИОННО ОТЧУЖДАВАНЕ

Директор дирекция ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Заместник-кмет по направление КУЛТУРА, ОБРАЗОВАНИЕ, СПОРТ И МЛАДЕЖКИ ДЕЙНОСТИ

Заместник-кмет по направление ОБЩЕСТВЕНО СТРОИТЕЛСТВО

Директор дирекция СТРОИТЕЛСТВО

Директор дирекция ИНВЕСТИЦИОННО ПЛАНИРАНЕ, ПРОУЧВАНЕ И ВЪЗЛАГАНЕ

Заместник-кмет по направление ФИНАНСИ И ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ

Директор Дирекция ФИНАНСИ

Директор Дирекция ИКОНОМИКА И ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ

Директор Дирекция ОБЩЕСТВЕНИ ПОРЪЧКИ И КОНЦЕСИИ

Директор Дирекция ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Директор Дирекция ОБЩИНСКИ ПРИХОДИ

Заместник-кмет по направление ДИГИТАЛИЗАЦИЯ, ИНОВАЦИИ И ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

Директор Дирекция ИНФОРМАЦИОННИ ТЕХНОЛОГИИ

Директор Дирекция ДИГИТАЛИЗАЦИЯ, ИНОВАЦИИ И ИНВЕСТИЦИИ

Главен изпълнителен директор СТОЛИЧНА ОБЩИНСКА АГЕНЦИЯ ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ И ИНВЕСТИЦИИ (СОАПИ)

Директор на Регионален исторически музей

Изпълнителен директор на „Софийски имоти“

Управител на „Софинвест“

Общинско предприятие „Туризъм“

На базата на получените мнения Софияплан редактира доклада. Всички писмени становища, получени в периода за консултация, са приложени към настоящия доклад.