



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

До:
Г-н Георги Георгиев
*Председател на
Столичния общински съвет*

ДОКЛАД ОТ **БОРИС БОНЕВ** **ОБЩНСКИ СЪВЕТНИК**

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

Уважаеми г-н Георгиев,

на територията на България се намират над половината, от общо 6000, минерални извори в Европа. По този показател София е сред най-богатите населени места в света, с 31 обособени находища и 75 минерални извора с термални води. Повечето от тези находища не функционират или не се използват по предназначение. В момента 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. Липсата на други подобни места, създава пазарна ниша за развитието на балнеология, спа и уелнес услуги в рамките на общината с най-многобройното население.

В България спа и уелнес туризмът през последните години е най-бързо развиващият се сектор. Тенденцията е този растеж да се запази, като до 2026 се очаква ръст от 21% в световен мащаб. В добавка на прогнозите, анализ на пазара в България показва, че от общо 11 балнео-лечебни, спа и уелнес центрове в Област София, минералните бани в Панчарево и Банкя са единствените работещи с минерална вода. Това е крайно недостатъчно, за да посрещне София нуждите на растящия пазар на този вид услуга. Следователно, за да може София да използва природното си богатство и да се

развие като балнеоложки център не само в България, но и в световен мащаб, е необходимо да се изгради съответната инфраструктура.

Едно от местата в София, които могат да бъдат пригодени за такъв вид услуга е **Централната минерална баня**. Тя се намира в идеалния център на града и е сграда с богата история и недвижима културна ценност от национално значение. Добрата локация, добрият транспортен и пешеходен достъп, гъстата мрежа от обекти за настаняване и липсата на друг подобен обект в града очертават конкурентното място за развитие на СПА и балнеотуризм. Също така, анализи на минералната вода находяща се в Централна минерална баня показва, че тя е подходяща за провеждане на специфични лечения и процедури свързани със стомашно-чревни, чернодробно-жлъчни, травматични и други заболявания. Това дава допълнително възможност за развитие на услуги и дейности, които обслужват освен жителите на общината така и специфичната ниша на здравния туризъм.

През изминалите над 30 години е допуснато състоянието на Централната минерална баня да се влоши до такава степен, че в момента тя е неизползваема по предназначение, а водите ѝ изтичат основно в канала. Въпреки многобройните инициативи за нейното възстановяване през годините, едва през 2020 г. по инициатива на Кмета на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) възложи на ОП „Софияплан“ подготовката на Задание за концепция за развитие на северното и източно крило на сградата на Централна минерална баня.

Целта му беше да проучи и идентифицира най-добрите цялостни концепции за най-емблематичната минерална баня в столицата, които отчитат ресурса на минералната вода, сградата в качеството ѝ на недвижима културна ценност, връзката с музея, но и дългосрочното управление и развитие на предложените функции. Заданието определи и самия процес по обявяване, кандидатстване и работа по концепциите.

След онлайн представянето на заданието имаше възможност гражданите, експертите и всички заинтересовани страни да се включат чрез изпращане на становища, въпроси или препоръки. Всички постъпили мнения (почти 200) бяха публикувани и обобщени. На базата на широка публична консултация в Заданието бяха няколко необходимите промени и допълнения, които да направят процеса по-ясен и да отразяват в максимална степен целта на задачата.

На 15.05.2020 г. бе оповестена самата отворена покана. Желаетелите да съставят екип според изискванията на Заданието имаха 6 седмици, за да сформират обединение и да подготвят резюме на своята концепция, структура и резюме на бизнес план и модел и предложение за метод на работа. Постъпиха 4 проекта, които бяха разгледани от техническа комисия при ОП „Софияплан“. Беше сформирана комисия от 15 души с различна позиция и експертиза като гарант за максимално многостранен поглед към сложната и обществено значима тема. Всеки член на комисията получи на пакет с материалите на кандидатите, както и индивидуални бланки за оценка по набор от критерии за всеки отделен участник.

След едноседмично индивидуално разглеждане на материалите и попълване на бланките с оценки, за Етап II бяха определени да продължат екипите на „Софийски терми“ с 93.80 точки, „Кенго Кума и Асошиейтс“ и „Ямазаки плюс Иванова архитектс“ ООД с 82.68 точки и „Историческа баня“ с 70.63 точки, като Сдружение „План за централна минерална баня“ с 48.57 точки отпадна. С оповестяването на резултатите на 13.07,2020 г., Етап I приключи успешно.

Резюметата на концепции на всички екипи, въпреки разликата в детайлите, предлагаша в северното и източно крило на сградата да се върнат балнеолечебните и бански функции, съобразени със съвременните изисквания за подобен тип услуги и дейности. Това е основата, на която стъпват и заявките за бизнес план и модел, както и предложенията за начин на управление.

Избраните екипи бяха поканени да сключат договори с ОП „Софияплан“ за работата във Етап II. В процеса Столичната община и други релевантни институции предостави пълен набор от данни и лица, които да помогнат за максимално изчерпателна изходна информация и съоръжения, необходими за прецизна и многофакторна преценка от страна на експертите при разработка на концепциите им.

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

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

„Софияплан“ направи детайлен анализ на всяка от концепциите, по всеки отделен компонент на заданието, така че да се изведат **общите и отличителните страни на предложенията, точките на консенсус и тези, предвиждащи различни възможни решения.**

Концепциите на трите екипа следват относително единна структура и засягат в различна степен на подробност и детайл всички изискуеми части от заданието. Общата оценка за резултатът от работата им е висока, а предоставените разработки **представляват добра основа за вземане на информирани решения по отношение на следващи действия** и за поставяне на формирани допълнителни въпроси и идентифициране на необходими допълнителни проучвания. Настоящото предложение за план за действие се базира на работата на трите екипа и използва всички елементи от техните концепции, които могат да бъдат обвързани в единно предложение.

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

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

Привеждането на сградата във вид, в който да изпълнява функцията на балнео-център се финансира от Столичната община. Най-подходящият инструмент за целта е Фондът за устойчиви градове, предвиждащ и частично безвъзмездно финансиране за сгради – недвижими културни ценности. Примерите за сътрудничество и финансиране на публична инфраструктура между Столична община и Фонда за устойчиви градове са повече от един, особено през последните години.

Проектът за обновяване се избира чрез **архитектурен конкурс за идеен проект.** Резултатът от конкурса, както и Планът за опазване и управление на сградата стават елементи от бъдещето управление на термалния център. На базата на идейния проект се възлага изработването на работен проект, който да отразява и спецификата на бизнес модела, който ще бъде възприет.

Успоредно с това, Столичната общината има ангажимент да изработи план за обновяване на околните на сградата публични пространства. Едновременно с основните дейности е необходимо провеждането на съпътстващи действия: актуализиране на

оценката на техническото състояние на сградата; финализиране на режимите за опазване; изработване на План за опазване и управление на сградата; завършване на процеса по утвърждаване на санитарно-охранителната зона на водоизточника; ремонтни дейности по съоръженията на водоизточника; вътрешна координация и външна комуникация.

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

В допълнение, след двете пандемични години, белязани от протиепидемични мерки, както и спад в международните пътувания и туризъм, смятам, че Столична община трябва да възстанови работата по пълноценното използване на минералните води и природните дадености на града като възстанови и облагороди необходимата инфраструктура, с цел повишаване на туристическия интерес и развитието на София като дестинация с минерални извори и лековити води.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам да бъде взето следното решение от Столичния общински съвет:

1. Приема План за обновяване на Централната минерална баня в София.
2. Възлага на ОП "Софияплан" да изготви актуализация на графика на необходимите действия по обновяването на Централната минерална баня, както и актуализация на необходимия бюджет за обновяването ѝ в срок от 2 месеца от влизането в сила на настоящото решение;
3. Възлага на Кмета на Столична община изпълнението на Плана по т. 1 чрез екип за управление на проекта, който да бъде сформиран в срок от 5 месеца от влизане в сила на настоящото решение.

30.01.2023 г.

Вносител:

 Изтекъл сертификат

X

гр. София

Подписано от: Boris Borislavov Bonev

Борис Бонев
Общински съветник

Приложения:

1. Проект за решение;
2. План за обновяването на Централната минерална баня в София от месец март 2021г., изготвен от ОП "Софияплан".



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет
от 2023 година

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

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Приема План за обновяване на Централната минерална баня в София.
2. Възлага на ОП "Софияплан" да изготви актуализация на графика на необходимите действия по обновяването на Централната минерална баня, както и актуализация на необходимия бюджет за обновяването ѝ в срок от 2 месеца от влизането в сила на настоящото решение;
3. Възлага на Кмета на Столична община изпълнението на Плана по т. 1 чрез екип за управление на проекта, който да бъде сформиран в срок от 5 месеца от влизане в сила на настоящото решение.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол No ..., точка ... от дневния ред, по доклад No/.....2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет
(ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ)