



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

До:
Г-н Цветомир Петров
*Председател на
Столичния общински съвет*

ДОКЛАД

от

**БОРИС БОНЕВ- ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
ПЛАМЕНА ТЕРЗИРАДЕВА - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
ЦВЕТЕЛИНА СИМЕОНОВА - ЗАРКИН - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК**

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

Уважаеми г-н Петров,

Общоизвестно е, че София се е създала като селище благодарение на своя минерален извор. От хилядолетия историята и развитието на Сердика, Средец, София е било около минералната вода на сегашния площад "Бански". Термалното наследство на София я отличава от останалите столици. Към момента, то е недостъпно както за гражданите, така и за гостите на столицата. Водоналиването не може да компенсира липсата на достъп до минералната вода за здравна превенция, лечение, рехабилитация и релакс. Термалното наследство е част от културното материално и нематериално наследство и е съвкупност от три неделими компонента: ресурс от минерална вода; сграден фонд, създаден за този ресурс и местните практики, свързани с ресурса и със сградния фонд.

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. На територията на София има 6 минерални бани с различен статут на защита. От тях работят само две -

Панчарево и едното крило на реставрираната баня в Банкя. В общината са регистрирани едва 5 СПА центъра и 4 уелнес центъра, включително тези в Панчарево.

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. Въпреки съществените разлики между СПА и традиционни минерални бани, данните са показателни, че има растящо търсене на балнео услуги. София като европейска столица и най-гъсто населената община в страната има безспорен потенциал да се развие като балнеоложки център не само в България, но и в световен мащаб.

Централната минерална баня е емблематична сграда в центъра на София – недвижима културна ценност от национално значение. Минералната вода при нея е бистра, без цвят и мирис, природно чиста. Тя е слабо минерализирана и ниско радиоактивна. Препоръчва се при стомашно-чревни, жлъчно-чернодробни, бъбречно-урологични и метаболитни заболявания. По данни на Българска асоциация за термално наследство 1 036 800 литра от дебита на тази вода изтичат в канала ежедневно, вместо да се ползват за здравна превенция, рехабилитация и лечение. Според изследвания от 2020 г., извършени от експерти-хидрогеолози, дебитът на водата от този сондаж е близо 13 литра в секунда – количество, достатъчно за захранването на цял курорт от мащабите на Баден-Баден. Централната локация с добър транспортен и пешеходен достъп, характеристиките на минералната вода в съчетание с историята, традициите и културната стойност на сградата очертават отлични възможности за развитие на услуги и дейности, които обслужват както жителите на общината, така и туристическия бранш, в т. ч. специфичната ниша на здравния туризъм.

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. Желаящите 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, предлагаха в северното и източно крило на сградата да се върнат балнеолечебните и бански функции, съобразени със съвременните изисквания за подобен тип услуги и дейности. Това е основата, на която стъпват и заявките за бизнес план и модел, както и предложенията за начин на управление.

Избраните екипи бяха поканени да сключат договори с ОП „Софияплан“ за работата във 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 - балнео-център, който съчетава традициите на банската култура с предлагането на атрактивни услуги, повишаващи качеството на живот.

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 мястото на балнео туризма в международните пътувания, смятам че Столичната 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:
 - 2.1 Плана с ясна форма на управление и опериране на банята;
 - 2.2 Графика на необходимите действия по обновяването на Централната минерална баня;

2.3 Необходимия бюджет за обновяването ѝ в срок от 3 месеца от влизането в сила на настоящото решение.

08.04.2024 г.
гр. София

Вносител:

Борис Бонев
Общински съветник

Пламена Терзирадева
Общински съветник

Цветелина Симеонова-Заркин
Общински съветник

у
а

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 2024 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:
 - 2.1 Плана с ясна форма на управление и опериране на банята;
 - 2.2 Графика на необходимите действия по обновяването на Централната минерална баня;
 - 2.3 Необходимия бюджет за обновяването ѝ в срок от 3 месеца от влизането в сила на настоящото решение.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024 г., Протокол No ..., точка ... от дневния ред, по доклад No/.....2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет
(ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ)