



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СРЕДЕЦ"

гр. София – 1000 , ул. "Леге" № 6, тел. 948 43 17, факс 986 18 37, [www.sredec-sofia.org](http://www.sredec-sofia.org)  
Вх. № РСЦ20-ВК08-941

ДО

**АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ**

**НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

### СТАНОВИЩЕ

Относно: Проект за ИПРЗ и РУП за УПИ III-37- „за адм.- търговски комплекс, хотелска част и жилища“, кв.398, м."Център- Зона „А“- юг”, с административен адрес ул."Цар Калоян" №6

#### **УВАЖАЕМИ АРХИТЕКТ ЗДРАВКОВ,**

Във връзка с постъпилният проект заведен с вх. № РСЦ20-ВК08-941, изпратен с **ваш изх. №САГ18-ГР00-1640-[11]**, бих искал да потвърдя и допълня изразеното от предходния кмет на район „Средец“ становище. Новият проект предлага още по-сериозна намеса в трудната за балансиране централна градска част и по-никакъв начин не е отчел изтъкнатите тогава обстоятелства:

1. Обектът попада в територия с културно историческо наследство - „Зона на исторически развия се обществен градски център /А-1/“, в Групова недвижима културна ценност №2. Появата на нова висока сграда ще наруши сериозно архитектурно историческия облик на ул. „Леге“. Новият 42-метров обем ще доминира над ниските оградящи го сгради, повечето от които са архитектурно строителни паметници на културата. Сполучливото вписване на новата сграда в историческия контекст ще бъде изключително трудно. Ще бъде нарушен силуета по ул. „Цар Калоян“ към кв.395 - Групова недвижима културна ценност № 2 и силуета по ул. „Леге“ към кв.473 - Групова недвижима културна ценност № 12, които са също част от територия с културно историческо наследство „Зона на исторически развия се обществен градски център /А-1/“

2. Новопредвидената сграда е разположена в Археологически резерват “Антична Сердика и Средновековен Средец” с категория „национално значение“, със статут предоставен съгласно чл. 50, ал. 3 от ЗАКОНА ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО и съгласно § 122. (1) от Преходните и Заключителни разпоредби към ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО – „Централното историческо ядро на София, което обхваща площите на антична Сердика и средновековния Средец“ с определени режими /териториален обхват, граници и предписания за опазване/ съгласно Наредба №2 на КИК и МСА за опазване историко-археологическия резерват в центъра на гр.София (ДВ бр.11/1977г., изм. и доп. ДВ бр.85/1979г.).

В мотивите към настоящата Заповед е посочено, че при реализирането /прилагането на плана следва да се приложат мерки за запазване на подземни мрежи и съоръжения, и недвижимо културно наследство. С оглед статута и значението на мястото е необходимо тези мерки да са в максимална степен ясни, подробни и недвусмислени, за да се гарантира, че по време на строителството няма да бъдат унищожени ценни археологически находки, и ще бъде спазен закона, така че те да бъдат експонирани в рамките на обекта с осигурен свободен достъп за гражданите. Досегашната практика показва, че достъпът до подобни частни обекти за широката общественост е затруднен и тяхната атрактивност е намалена.

В тази връзка и сходни аргументи през 2008 г. кметът на район „Средец“ е възразявал срещу проект за РУП и ИПРЗ на УПИ III, кв. 398 /ваш N ГР70-00-30 от 16.06.2008г./ за строеж на 22 етажна сграда в имота.

С решение № 815 от 18.12.2014 Столичният общински съвет възлага на кмета на СО да отправи искане до компетентните органи съгласно ЗКН за предприемане на теренни проучвания на археологически ценности в зоната на площад „Св. Неделя и на градина „Рила“, която е разположена в съседство с обекта. Считаме че е редно бъдещи инвестиционни намерения в съседните частните имоти да бъдат обвързани с обща концепция и да се търсят възможности за функционални връзки между тези зони.

3. Обектът попада и в охранителна зона на Единична недвижима културна ценност „Църква „Св. Николай Мирликийски“, с категория „местно значение“, обявена с "Известия" бр.73 от 1955г. и декларирана с писмо №1787 от 21.05.1976г. и Писмо №2367 от 07.06.1988г. със статут на архитектурно-строителна, художествена и историческа Недвижима Културна Ценност (НКЦ), както и на други сгради - НКЦ от местно значение. Съществуват опасения, че конструктивната стабилност на старинната църква и останалите сгради НКЦ може да бъде застрашена от предвидените мащабни строителни дейности.

4. Предлаганото ново застрояване и уплътняване на зоната трябва да бъде съобразено със стратегията на общината за развитие на публичните пространства в градския център, проект “София – град за хората” и докладът изготвен от проф. Геел. Поставените цели като облекчаване на автомобилния трафик в центъра на града и планирането в „човешки мащаб“ са несъвместими с предлаганото високо застрояване. Съществуващият и в момента проблем с паркирането ще бъде усложнен. Необходимо е да бъдат спазени изискванията на НАРЕДБА № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. За обслужване на новопредвидените търговски площи и жилища, и за съществуващата част на хотел „Рила“ ще трябва да бъдат осигурени десетки, и повече нови паркоместа. При положение, че развитието на сградата в подземните нива е невъзможно заради археологическия резерват, намиращ се под нея, остава вариантът за многоетажен надземен паркинг, който би контрастирал със заобикалящата го културно историческа среда.

5. Трябва да се отчете, че замърсяването на въздуха с фини прахови частици ще се завиши вследствие на увеличения автомобилен трафик, което не кореспондира с „Програмата за управление на качеството на атмосферния въздух на столична община за периода 2015-2020 г. – намаляване на емисиите и достигане на установените норми за фини прахови частици ФПЧ10“.

6. Следва също да се вземе предвид и значителното увеличаване на количеството генерирани битови отпадъци, което ще усложни сметосъбирането и сметоизвозването, и ще наложи да се предвидят пространства за разполагане на голям брой нови контейнери за смет, нарушаващи привлекателността на околните улици.

7. Разширяването на пешеходните зони около обекта (ул. Съборна, пл. Света Неделя) и обновяването на околното пространство ще бъде обезсмислено от превръщането на зоната в строителна площадка, и навлизането на тежка строителна техника. Уличната настилка около обекта представлява Единична урбанистична и архитектурно-строителна недвижима културна ценност (НКЦ) “Керамични и гранитни паважи, положени преди 1944 г. на територията на град София” с предварителна категория „местно значение“, съгласно: предложение за деклариране - Протокол № 55 от 31.03.2015 г. на Специализиран експертен съвет за опазване на недвижимите културни ценности (СЕСОНКЦ). Необходимо е да се гарантира предотвратяване на нейното увреждане.

Не на последно място разрушаването на съществуващата сграда и последващия строеж биха създали сериозни неудобства на живеещите, и работещите в зоната, свързани със шум, прахово замърсяване, блокиране на улици за години напред. При сегашната несигурна икономическа ситуация реализацията на подобни смели инвестиционни инициативи е много несигурна и би могла да се проточи допълнително. Това от своя страна създава предпоставка за пореден спрян голям строеж, което би се отразил много негативно на визията на най-представителната градска част.

**ТРАЙЧО ТРАЙКОВ**

**Кмет на район „Средец“-СО**