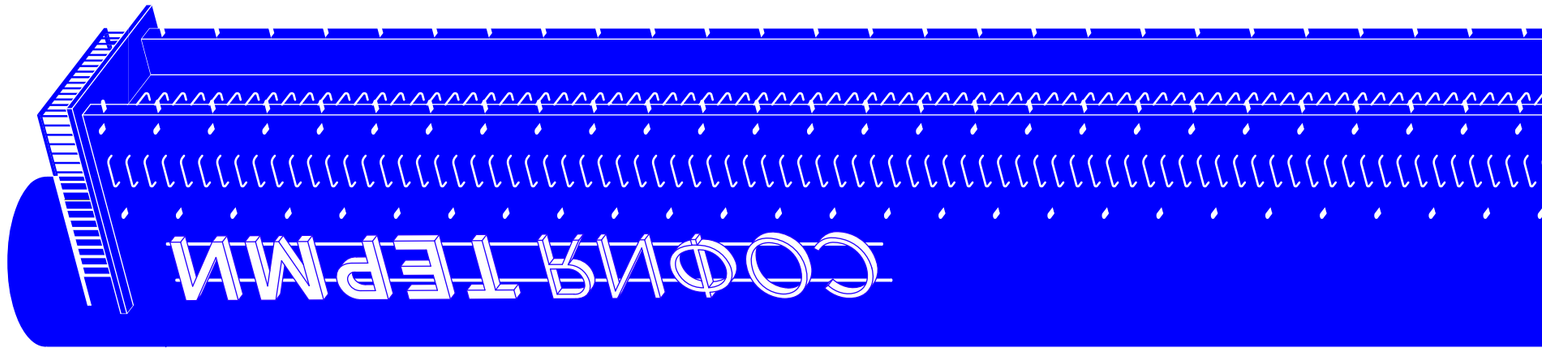

СОЮЗТЕРМИ

КОНКУРС ЗА РАЗВИТИЕ НА СЕВЕРНОТО И ИЗТОЧНО КРИЛО НА ЦЕНТРАЛНАТА МИНЕРАЛНА БАНЯ
ЕТАП 2

СОФИЙСКИ ТЕРМИ

РЪКОВОДИТЕЛИ
МАЯ ШОПОВА - АРХИТЕКТ
СЛАВА САВОВА - АРХИТЕКТ

ЕКИП
СТИЛИЯН ГРЕБЕНИЧАРСКИ - ИКОНОМИСТ
ИВО СТРАХИЛОВ - КУЛТУРОЛОГ
МАРИЯ КАРАЗЛАТЕВА - СПЕЦИАЛИСТ НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО
МАИКЕ ИСААК - СОЦИОЛОГ
ГЕЙЛИЙН ДЕЙВИС - СОЦИОЛОГ
МИРЯНА АПОСТОЛОВА - МИНЕРАЛОГ
ТЕОДОР ПЕТРОВ - ВиК ИНЖЕНЕР
МИРОСЛАВ КРЪСТАНОВ - ХИДРОГЕОЛОГ
КАЛИН КИФОНОВ - ОВК ИНЖЕНЕР

КАТЯ МАТЕЕВА - ФОТОГРАФИЯ
ИВАН ГЕНОВ - ВИЗУАЛИЗАЦИИ

КОНСУЛТАНТИ
АЛЕКСАНДРА НИКОЛОВА - ИНСТРУКТОР ПО ПЛУВАНЕ ЗА БЕБЕТА
- ВЛАДИМИР ИВАНОВ - КРР ПРОЕКТО-БЮДЖЕТ
БОРИСЛАВ ЙОРДАНОВ - ЕЛ. ИНЖЕНЕР

КОНЦЕПЦИЯ - 3
ДОКУМЕНТ 1 - ПОТЕНЦИАЛ НА НЕДВИЖИМОТО КУЛТУРНО НАСЛЕДТСВО - 25
ДОКУМЕНТ 2 - БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ - 41
ДОКУМЕНТ 3 - ВОДЕН КРЪГОВРАТ - 67
ДОКУМЕНТ 4 - ГРАДСКИ ПРОСТРАНСТВА - 76
ДОКУМЕНТ 5 - ДЕБАТ - 97

“ЗА НЯКОИ МИНЕРАЛНИ ИЗВОРИ СЕ ПРИЕМА, ЧЕ СА БИЛИ ПОЗНАТИ И ИЗПОЛЗВАНИ ОЩЕ ОТ СТАРИТЕ ТРАКИ (2,000 Г. ПР. Н. Е.)”

д-р Александър Дайски, Балнеология, София, изд. Медицина и физкултура, 1977, 18



“РИМЛЯНИТЕ [...] ГО БЛАГОУСТРОИЛИ И ПРЕВЪРНАЛИ В ГОЛЯМ АДМИНИСТРАТИВЕН И ЦВЕТУЩ БАЛНЕОЛОГИЧЕН ЦЕНТЪР.

Авторски колектив, Български курорти, София, изд. Медицина и физкултура, 1976, 103



“ВЪВ ВСЕКИ СЛУЧАЙ ПОПРАВЕНАТА БАНЯ Е БИЛА ИЗПОЛЗВАНА МНОГО ДЪЛГО ВРЕМЕ СЛЕД ТОВА, МОЖЕ БИ И ПРЕЗ ПЪРВАТА БЪЛГАРСКА ДЪРЖАВА”

Магдалина Станчева, Археологическо проучване на средновековния средец (IX-XIVв). Резултати и проблеми, Сердика, Средец, София, София, Издателство на Отечествения фронт, 1976, 45-46



“СЛАВЯНИТЕ ПО-МАЛКО СА ЦЕНИЛИ ТОПЛИТЕ БАНИ, ЗАТОВА МНОГО РЯДКО ЩЕ СЕ Е СРЕЩАЛА КЪЩА НА БОГАТ БЪЛГАРИН С ДОМАШНА БАНЯ.”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, София, Печатница Гладстон 1937, 25

“САМОТО ИЗГРАЖДАНЕ НА МАНАСТИРА НА ТОВА МЯСТО БЕЗ СЪМНЕНИЕ Е ВЪВ ВРЪЗКА С БЛИЗКИТЕ ЛЕКОВИТИ ИЗВОРИ И САКРАЛНОСТТА ИМ В ДРЕВНИ ВРЕМЕНА”

Пламен Павлов, Средец (София) в историята на първото българско царство, 1200 години Сердика-Средец-София в България, изд. Столична община / Национален археологически институт с музей Българска академия на науките, 2009, 36

“ЩАВЕНЕТО НА КОЖИТЕ СЕ ИЗВЪРШАЛО [...] ПОКРАЙ ПОТОКА С МИНЕРАЛНА ВОДА, КЪДЕТО БИЛИ РАЗПОЛОЖЕНИ ТАБАКХАНИТЕ НА КОЖАРИТЕ.”

Димитър Цанев, Бележки върху стопанския живот през XVI - началото на XVIII в., Сердика, Средец, София, София, Издателство на Отечествения фронт, 1976, 118

5000

2000

Историята на Банята е особено интересна, доколкото тя представлява не само архитектурен шедьовър, но и символ на минералните извори, станали и причина за заселването на софийското поле преди повече от 7000 г.”

Визия за София, Доклад по направление “Идентичност и култура”, 48–9

“Медикус Асклепий е даден и в една монета от Каракала, в която той е представен в мантия, прав, главата обърната на ляво, в дясната ръка държи яйце, което подава на увитата около тоягата му змия. Като вземем предвид, че тези монети са от сердиканската колониална монетарница, която е открита от Марк Аврелий и просъществувала до Галиена, трябва да приемем, че в тях е отразен племенния живот на сердите и преди всичко местните вярвания на Сердика, чиито живот е бил тясно свързан с лековитите извори”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, 24

“[...] римляните [...] се заеха с неговото градоустройство: засилиха крепостта, направиха водопроводи, бани и превърнаха Сердика в кръстовище на своите стратегически и търговски пътища”

Павел Делирадев, София и софийско през вековете, сп. Сердика, 1951г., 117

Около изворите продължава откриването на останки от антични бани, храмове, балнеолечебни и балнеотехнически съоръжения”

Авторски колектив, Български курорти, 103

“Поради топлите и лечебни извори, изглежда, че е имало и забележителен асклепион - храм на бога-лекар Асклепия, при който е имало баня и лечебница”

Любен Мелнишки, Град София през вековете, сп. Сердика, 1938, 4

“[...] изглежда, че най-много са били почитани боговете лечители като Асклепий, Зевс, Хера и др.”

“[...] най-добре е запазена църквата Св. Георги [...]. Първоначално тя е била римска баня с отоплителна инсталация и басейни за къпане (IV в.), а по-късно е била превърната в църква”

Теофил Иванов; Страници из миналото на римска Сердика; сп. Сердика, 1952г., 169, 171

“В две от ъгловите ниши на черквата бяха открити два басейна за вода заедно с остатъци от техните оловни водопроводи. Не може, следователно да има никакво съмнение, че църквата Св. Георги е била първоначално римска баня и то горещо отделение на банята, така наречения caldarium или laconium. Остатъци от другите отделения на банята бяха открити в двора на църквата. Банята е била построена в II или III век”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, 28

“А Сердика по време на завладяването ѝ от българите е била жив град [...] благоустроен, с функционираща водопроводна и канализационна мрежа, грижливо поддържана”

“.В югоизточния край на Сердика [...] бяха разкрити последователно две големи сгради. Едната от тях [...] представлявала баня. В източната ѝ част [...] около един октагон са разположени 3 басейна. На юг се намира отоплено с хипокауст помещение, а на запад - правоъгълно преддверие с мозаечен под. До това преддверие в пода е изградена отоплена, облицована с мрамор вана. [...] Под каменните плочи се намери византийска монета от X в.”

Магдалина Станчева, Археологическо проучване на средновековния средец (IX-XIVв). Резултати и проблеми, Сердика, Средец, София, 45-46

“При това, вътре в града има и минерални горещи извори, що служат за нуждите на населението, което е доста красиво, едро и стройно наглед с весело настроение”

Доклад на Лала Шахин до султан Мурад (1384), Град София през вековете - Лала Шахин, сп. Сердика, 1940, 43

“Пътописателят на Контариновото посолство (1580 г.) разправя: “Тук (в София) има баня гореща, хладка и студента, а тия води идат от близките планини. Вечер хората се къпят за здраве“.”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, 29-30

“ [...] след смъртта на някой мъж или жена, водоносачите от махалата, издържани от вакъфа, нарамвали кобилиците с котлите, които наричали обикновено “чела”, пълнели ги с минерална банска вода и измивали мъртвеца”

Александър Беровски; По историко-поетичната диря на Евлия Челеби. ч. III; сп. Сердика, 1938, 10

“Има в изобилие дървета, реки, много джамии, благоустроени чаршии, грададни ханища и една топла баня. [...] Всред града има минерални бани, чиято вода е умерено топла. Построени са едно помещение с много прозорци (джамекян), една каменна къпалня със сводове, с един басейн в нея и поделения с курни. В тяхна близост има за жени също сводеста [къпалня] и помещение с много прозорци”

Географско описание на град София от Хаджи Калфа (1592-1656); Гълъб Гълъбов; Османотурски извори за историята на София; сп. Сердика, 1942, 91

“ЖИВОТВОРНАТА ВОДА В БАСЕЙНА ТЕЧЕ ИЗ ЛЪВСКИ УСТА И Е МНОГО ГОРЧИВА.”

Александър Беровски, По историко-поетичната диря на Евлия Челеби, ч. II, сп. Сердика, 1938, 11

“ИМАТ ОБИЧАЙ ДА ПЪЛНЯТ ЧИСТИ СТОМНИ С ТАЗИ БАНСКА ВОДА, КОЯТО ПИЯТ ПРЕЗ ЗИМАТА, ПОНЕЖЕ ТОГАВА ТЯ СТАВА МНОГО СЛАДКА”

Александър Беровски, По историко-поетичната диря на Евлия Челеби, ч. III, сп. Сердика, 1938, 10

“ПО НЯКОЙ ПЪТ ПРЕЗ ДЪЛГИТЕ ЗИМНИ НОЩИ [...] СЕ СЪБИРАЛИ ПО 70-80 ДУШИ МЛАДИ И СТАРИ ПРИЯТЕЛИ И ПРЕЗ ЦЯЛАТА НОЩ ГУЛЯЯТ В БАНЯТА, КАТО ГОРЯТ СТОТИНА КАМФОРЕНИ СВЕЩИ.”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, София, Печатница Гладстон 1937, 34

“В ЕДИНИЯ МУ КРАН Е ИЗОБРАЗЕНА ЖАБА В ЗНАК НА ТОВА, ЧЕ ЧОВЕКЪТ КАТО НЕ Е ЖАБА, НЕ ТРЯБВА ДА СТОИ МНОГО ВЪВ ВОДАТА”

Александър Беровски; По историко-поетичната диря на Евлия Челеби, ч. II, 10



“ЗА СОФИЯНЦИ СЕГАШНИТЕ МОДЕРНИ БАНИ СЪС СВОИТЕ ЛЕЧЕБНИ ИНСТИТУТИ СА ИСТИНСКИ ПРИРОДЕН И СОЦИАЛЕН ДАР.”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, София, 47

“ПО РАЗПОРЕЖДАНЕ НА СОФИЙСКА ГРАДСКА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОХРАНА НА ТРУДА КЪМ ЦСБПС, ХЕИ И СНС ОТ 01.01.1989 Г. ЩЕ БЪДЕ СПРЯНА ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА ЦЕНТРАЛНАТА МИНЕРАЛНА БАНЯ”

Писмо от Столичен народен съвет, Стопанско обединение Средец, НАФНКЦ, С-70-1, 1988

0 **811** **1382** **1878** **2020**

“В София има три удобни бани, с природно топла вода, една от които е доста обемиста, добре построена, дълбока е един човешки ръст; водата тече в нея постоянно чрез една пиринчена тръба в края на басейна. Банята има осмоъгълен басейн със седалище от камък, отвътре и отгоре осем продупчени сводове, които я правят светла. Там има много калвети, т.е. малки стаички наоколо за по-видни хора, които не искат да ги вижда простолюдието, що се къпе в голямата баня”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, 32

“В град София има четири минерални бани, които са продължили да съществуват и след освобождението. Тези бани са носили название: 1/ Голяма мъжка баня “Баш хамам” 2/ една женска баня за туркини и една женска баня за български - тези три бани са имали един общ извор и 4/ “Еврейската” баня, която е имала отделен минерален извор и се е наричала още и “Елица”; последната баня е имала 3 басейна: баш гьол, среден гьол и циганский гьол. Тази баня била частно притежание и чест се е наемала от населението за свадби и други случаи за искъпване.”

История на развитието на Софийските минерални бани от Освобождението на България до днес 1929 г..; ДАС, ф.1к, оп.3, а.е. 1569, л. 3

“Българската баня се намирала на югоизток от турската (главната), имала тесен дълъг басейн с два чучура отстрани. Къпането било даром.”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, 41

“В София има пет минерални бани. Женската баня, с Божа воля е полезна за жените. Ако мъж се къпе в нея, изпадат му косите и брадата, а пък ако е жена, надебелява и затлъстява.”

“Но другите четири бани, с изключение само на една, са така да се каже народностни и такива по верска принадлежност.“

“Петата баня се намира точно в центъра на града и има голямо купе с джамлък. Хиляда души може да побере. В средата има басейн и шадраван, а по-навътре - едно голямо кубе [...] Има два халвета, от които единият се казва Белият халвет. [...] Този халвет е много светъл и получил името си от това, че е постлан с чист бял мрамор. Другият се казва Черният халвет и е много тъмен.”

“В тази баня и бедни и богати са равни”

Александър Беровски, По историко-поетичната диря на Евлия Челеби, ч. II, 10

“Пейките от първия ред бяха покрити с възглавници и скъпи килими. Знатните жени седяха там, а зад тях, на втория ред робините им. Те не можеха да се различат един от други по никакво облекли, защото всички бяха в естественото си положение - изцяло голи, с всичката си красота и грозота наяве.”

“[...] толкова много голи и красиви жени в различни положения: едни да приказват, други да работят, трети да пият кафе или разхладителни напитки, или пък лениво да се истягат [...]. С една дума тук е кафенето на жените, където се носят всички градски новини, където се коват скандалиозни и други истории.”

Гълъб Гълъбов, Софиянки на баня, сп. Сердика, 1941, 60-61

“Съдържателят на женската баня ся оплаква, че нижните чинове от дружините на Българското опълчение си позволили днес по три чясът да напълнат банята за да ся къпят, мившите ся там жени били принудени да избягат голи из банята. Такава безредица, ако би ся повторила и за напред от една страна ще принуди съдържателят на банята да напусне в щета на казенните приходи, както стана с мъжката баня по-напред, а от друга страна населението ще захване да ни беспокои за пропущението на такива безредици. Ето затова ся покорнейше умолявате В[аше] Високоблагородие да распоредите да ся заповяда прекъсването на тая безредица чяс по-скоро. Председател”

Преписка на градския съвет с полицеймейстера за нарушения на реда ва банята от войници, ДА-София-13, Ф.1к, оп. 3, а.е. 1593, 1878

“С направените през 1891 - 1982г. работи не е направен нов каптаж, а е допълнен и поправен старият римски каптаж.”

инж. Н. Беров, Софийският топъл минерален извор, сп. Сердика, 1938, 18

“От друга монета взехме образа, представляващ един павилион с конусообразен покрив, подпрян на шест колонки и с шестоъгълен цокъл, а вътре в него се намира статуя, изобразяюща Apollo Medicus опрян на кадуцея си - като персонификация на минералните води, които така изобилно съществуват в и около града София.”

Харалампи Тачев, За герба на град София, Софийски общински вестник, 1915, бр. 8, стр. 2, РИМ

“Минералната вода [извор София-център] е бистра, безцветна, без мирис и с приятен вкус, хипертермална, слабо минерализирана, хидрокарбонатно-сулфатно-натриева, с изразена алкална реакция [...]”

“Както всяка хипотонична минерална вода тя е особено подходяща за лечение на бъбречно-урологичните, стомашно-чревните и чернодробно-жлъчните заболявания [...]”

проф. Димитър Костадинов и ст. н. с. Димо Караколев, Главни балнеологични курорти, София, изд. Медицина и физкултура, 1983, 111, 113

“Тази минерална вода в миналото се е бутилирала и разнасяла извън мястото на извора из цялата страна като лечебна минерална вода”

Александър Дайски, Лечение чрез пиене на минерални води, София, изд. Медицина и физкултура, 1981, 55

“Ще стане ли отново баня Централната баня в София?”

Добромир Цветков; БНР, 12+4, 04.08.2020

ДЕБАТЪТ ОКОЛО ЦЕНТРАЛНАТА МИНЕРАЛНА БАНЯ ИМА ДЪЛГА ИСТОРИЯ – ТОЙ ПРЕДШЕСТВА ИЗГРАЖДАНЕТО Й И ПРОДЪЛЖАВА И ДО ДНЕС. СГРАДАТА Е ПОСТРОЕНА В ЗОРАТА НА МОДЕРНАТА БЪЛГАРСКА ДЪРЖАВА И Е ИЗОСТАВЕНА В САМИЯ КРАЙ НА СОЦИАЛИСТИЧЕСКИЯ РЕЖИМ. НЕЙНАТА ИСТОРИЯ Е НАГЛЕДНА ИЛЮСТРАЦИЯ НА БУРНИ ТРАНСФОРМАЦИИ – ПОЛИТИЧЕСКИ, ИКОНОМИЧЕСКИ И КУЛТУРНИ.*

В началото на XX век Централната минерална баня е една от приоритетните начинания на новосъздаденото Софийско градско общинско управление. Обявеният през 1889 г. конкурс за нова градска баня е спечелен от австрийския архитект Емил фон Фьорстер с проекта “Les thermes de Sophia”, по-късно преработен от архитектите Фридрих Грюнангер и завършилия в Прага Петко Момчилов. Финалният проект е дело на съвместната работа на Петко Момчилов с художник-декоратора Харалампи Тачев. Сградата е проектирана едновременно като монумент и ключова социална инфраструктура, която трябва да отговори на растящите хигиенни нужди на развиващия се град, като същевременно предоставя възможност за оползотворяване на лечебните качества на водата.

Още от самото си начало идеята за баня трябва да навигира сложната територия на променящи се социални норми. Много от публикациите в периодичните издания, едва няколко години след като банята е заработила, свидетелстват, че условията в нея отстъпват на приетите норми – хигиенни, морални и социални. Контрастът между монументалността на фасадата и утилитарното естество на функцията на сградата, към които добавяме и стигмите около човешкото тяло и мръсотията, продължават да подхранват поляризиран дебат и днес, в който една от страните настоява сградата да изостави първоначалната си функция.

***Историята на дебата от затварянето на Централната минерална баня до днес се съдържа в Документ 5.**



“Съветът знае, че баните са градски имот и са построени за използуване от населението и ако е решено от съвета да бъдат преустроени тези бани, то това става не да се дават някому в частно владение, а да се докарат в положение, каквото им прилича и за полза на гражданите”

Павел Делирадев, Софийските минерални бани, София, Печатница Гладстон, 1937, 45

“Градските бани, които съставляват част от недвижимите имущества на Софийското общинско управление влизат в категорията на публичните места и, като такива, входът в тях е свободен”

Протокол на Софийско градско общинско управление от 1881 г., ДАС, ф. 1К, оп. 2, а.е. 2



“[...] Комисията дава следующето мнение: [...] да се изучи и състави един нов проект за направата на една нова баня, която да отговаря на целта, за която е построена.”

Протокол на Софийско градско общинско управление от 1887 г., ДАС, 1К, оп. 2, а.е. 2

“[...] Общината да назначи комисия в състав: един общински съветник, един лекар, един инженер, която да обиколи по-големите градове в Европа за да се запознае с канализацията, осветлението и устройството и поддържането на бани в тия градове”

Протокол на Софийско градско общинско управление от 1889 г., ДАС, ф. 1К, оп. 2, а.е. 2

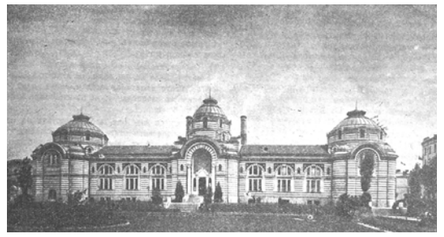
Лѣчебни ли сж софийскитѣ минерални бани.

“Софийските бани се ползуват с лечебна известност още от стари времена, обаче, създаде се заблуждението, че минералната вода е съвсем недостатъчна и смесена винаги с обикновена витошка вода. Управлението опровергава това заблуждение по най-категоричен начин, защото дебита на минералната вода задоволява всички нужди”

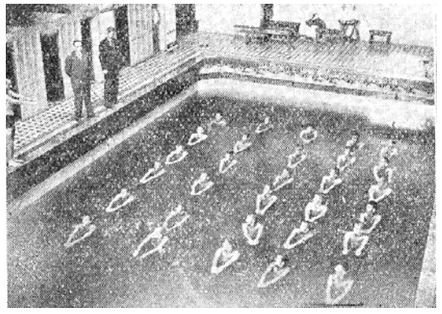
д-р В. Иванов, Лечебни ли са софийските минерални води, Софийски общински вестник, 1915, бр. 5, 3, РИМ

“В голямата баня се открива и Водолечебно отделение, впоследствие преименувано Физико-лечебен институт. В него заможните болни да се преглеждат и лекуват срещу определената [...] такса, а бедните софиянци безплатно” (1914)

Колектив, Хроника на едно забележително съзидание;, София, Издателство за териториално устройство и строителство, 2014, 89



Курсъ по плаване



“Управлението на Софийските градски минерални бани, [...]популяризира между софийските граждани, практикуването на плуването - най-полезния и най-приятния спорт, измежду всички познати видове спорт”

Курс по плаване; Столичен общински вестник, 1934, бр. 6, 2 РИМ

“Целта на курса е да свикне народа на редовно къпане, на хигиена и поддържане здравето с физически упражнения, главно с плуване”

Курс по плуване; Столичен общински вестник, 1934, бр. 15, 11, РИМ

1878 1880 1890 1910 1930

“4. Съвместното къпане на мъж и жена по никой начин не се допуска.
5. Внасянето и употреблението на спиртливи пития в баните, строго се запрещава.
6. Входът на хора в нетрезвенно състояние не се позволява.
7. Псувни, викания и всякакъв вид неприлични и противни на нравите обръщения от страна на посетителите строго се забранява.”

Правилник за градските бани в град София, 1886 г., ДАС, ф. 1К, оп.2 , а.е. 2

“Комисията отхвърля проекта на Е. Берто като неоснователен, защото банята е решена като лечебно заведение, вместо да е хигиенна с малко отделение за хидротерапия.” (1904)

Колектив, Хроника на едно забележително съзидание, 39

“Посетителите на градските бани в София се оплакват, че дори и в първи клас им давали чаршафи скъсани и оцапани. От справката, която направили се оказало, че от три години никакъв чаршаф и никаква кърпа още не са били сменявани.” (1915)

Колектив, Хроника на едно забележително съзидание, 91

“Управлението на баните заедно със съдействието на заведущия баните зам. Кмет се е грижило и грижи най-много за повдигане моралния кредит и унизеното име на Столичните минерални бани. Защото беше се отишло много далече за дескредитирането на това доходно стопанство: постоянни кражби, гуляи и скандали вътре в банята, оргии от неморално естество по цели нощи беше нещо обикновено. Срещу заканвания отвън у формени заплашвания управлението на баните успя да тури край на всички престъпления и безчинства и днес морала на баните е високо издигнат всред столичното гражданство.”

Отчет на Софийската минерална баня от месец април 1926г. до 30 септември 1928 г., ДАС, ф. 1К, оп. 3, а.е. 1568

Снимки (от ляво на дясно):
1. Столичен общински вестник, бр. 25, 1933, 6, РИМ
2. Павел Делирадев, Софийските минерални бани, София, Печатница Гладстон, 1983, 29
3. Столичен общински вестник, бр. 10, 1915, 1, РИМ
4. Столичен общински вестник, бр. 15, 1933, 11, РИМ
5. Без автор, Балнеолечебен институт, сп. Сердика, София, 1942, 11
6. д-р В. Бакърджиев, София - лековит средец на България; сп. Сердика, София, 1947, 36
7. в-к Работническо дело, бр. 8, 1988, НАФНКЦ, С-70-1, 1988
8. Фотоархив, НАФНКЦ, С-70-19.
10. в-к Стандарт, бр. 1335, 1996, 2
11. в-к Капитал, бр. 2, 1999
12. в-к Капитал, 2020
https://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2020/03/30/4047214_s_konkurs_shte_se_reshava_kakvo_da_ima_v_sgradata_na/

Водолечебен институт



“София е модерен град, създаден за столичани, а не за романтичните наклонности на чуждите туристи. Изглед на площад бански беше истинска грижа за тези, които милееха за външния вид на града ни. Може би той и се е струвал като изваден зъб в равния ред на сградите.”

“Сегашната Централна баня е била строена като водолечебна баня, но хигиенните нужди на града наложиха да се превърне в къпалня. Водолечебното отделение се помещаваше в северното крило и неговите възможности бяха доста ограничени”

“Строителната програма на сградата предвижда две отделни части: цялостен водолечебен институт и първокласен хотел”

Без автор; Балнеолечебен институт, сп. Сердика, София, 1942, 10-11

Лъкувайте се въ София

“наистина най-добрите условия за балнолечение съществуват в София и нейната близка околност. Нашата столица е навярно първото място в света по изобилие на разнородни и с много благотворни лечебни свойства минерални води.”

д-р Асен Чолаков, Лекувайте се в София; сп. Сердика, София, 1940, 29

София – бански и климатически център

“А на софийските минерални бани, дори самите софиянци са свикнали да гледат като на една обикновена градска баня, използувана само за хигиенични цели.”

“През последните години софийската минерална вода доби широко разпространение като настолна вода в бутилки, газирана и в естествено състояние”

“Банята има [...] физиколечебен институт снабден с всички необходими апарати за хидротерапия, [...], а също и калолечение. За последното се доставя кал от Черно море при Анхиало.”

В; Милушев, София - бански и климатически център, сп. Сердика, София, 1947, 38 - 39

София
лековитен средец на България



“Голямата банска пространка с водолечебния институт, в който се прилага и физиолечение - улеснява задачата на лекаря, защото увеличават възможностите за лекуване.”

д-р В. Бакърджиев, София - лековит средец на България; сп. Сердика, София, 1947, 36

“Софийската минерална вода се използва в голяма, стилно изградена балнеолечебница, с живописно външно оформление, вътрешно просторна и удобно уредена. [...] Използва се както за хигиенни къпания, така и за лечебни цели. Центърът [...] е методично-организационен ръководител на отделенията по физиотерапия и рехабилитация в столицата”

Авторски колектив, Български курорти; 1976, 104

Нехайство към един паметник на културата



“Столичната община и тогавашният Национален институт за паметниците на културата (НИПК) обсъждат различни инициативи и съставя редица програми за консервация, реставрация и ефективна социализация на обекта. Обмислят се възможностите за съхраняване на първоначалната функция на сградата, но приведена към по-съвременни технически, социални, икономически и културни стандарти на принципа “максимално модернизиране при максимално опазване” (1983)

Колектив, Хроника на едно забележително съзидание; София, 2014, 94

Мизерията в банята

Паметникът на културата да стане модерен център, искат архитекти

“Просто в града няма друга закон, която да притежава такъв изключителен потенциал, който същевременно да се намира в толкова деградирало състояние сега.”

Обществено обсъждане, НАФНКЦ, С-70-1, 1996

“Банята е само за процедури и рехабилитация, козметика, информации и консултации с балнеолечение, продажби на минерална вода и продукти на минералната вода, атрактивни и възстановителни балнеопроцедури, чуждестранни представители на производители и разпространители на безалкохолни напитки на основата на минерални води и др.”

Обществено обсъждане, НАФНКЦ, С-70-1, 1996

Централна баня в София става кметство и музей

Музеят на София ще се „къпе“ в минералната баня

С конкурс ще се решава какво да има в сградата на Централната минерална баня

Дори след избора на финалисти общината може да реши да не следва нито една от идеите и сама да вземе решение

1940 — 1970 — 1980 — 1990 — 1990 — 2020

“Когато е била строена тази постройка, вероятно се е смятало тя да служи като целебна баня [...], а не и като баня за хигиенни цели. Обаче поради липса на частни и други обществени бани, минералната баня се е развивала все повече като обикновена баня за телесна чистота и до този вид съществува и до днес.”

“минералната баня да бъде преустроена и използувана изключително като водолечебен институт”

П. Атанасов, Столичните бани, сп. Сердика, 1937, 35

“Задачата, която си е поставила Общинската управа е, като създаде повече квартални бани, които да служат за хигиенни цели на гражданството, да освободи минералната баня само за лечебни цели”

П. Атанасов, Столичните бани, сп. Сердика, 1937, 36

“Интериорът е обезобразен генерално. Като резултат на различни намеси, преустройства и ремонти, са настъпили коренни изменения в интериора. Новите изпълнения са от неподходящи, низкокачествени и нехудожествени материали и елементи лошо направени. Създадена е атмосфера на мъчително незадоволство , на лош вкус, на неудобство и овехтялост.” “Вековната традиция е нарушена и почти липсват рекреативни процедури, а профилактично-лечебните и пиенето на минерална вода са недостатъчно застъпени.”

Програма за реконструкция и адаптация на сградата на Централната минерална баня, НАФНКЦ, С-70-1, София, 1977

“През 1988 г. ХЕИ затвори обекта поради крайно лоши хигиенни условия и амортизация на инсталациите. Фактически от тогава сградата е безстопанствена. Превърнала се е в убежище на наркомани, скинхедс и бездомници.”

Арх. Христо Ганчев, Доклад, НАФНКЦ, С-70-1, 1996

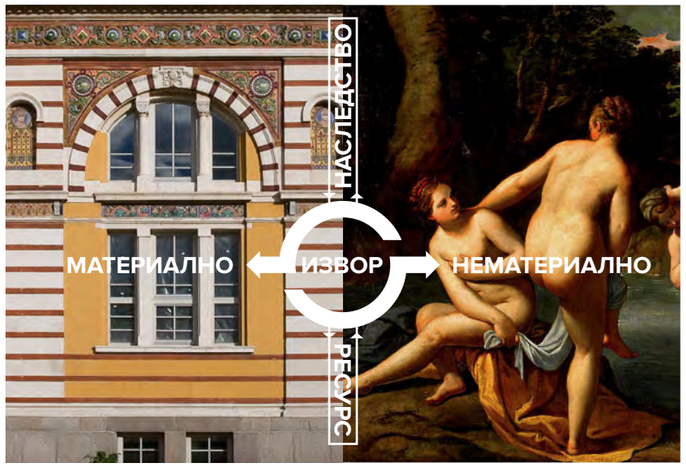
“НИПК, с необходимото чувство за отговорност се оттегля от принципно най-вярната позиция при адапатция на ценност от такава величина - съхраняване на автентичната й функция”

Протокол №4 от заседание на Експертния съвет на НИПК, НАФНКЦ, С-70-1, 1998

“Само знаеш ли? Въздуха тука е много, много влажен. Да. Ако нямаше покрив и да можеше слънцето да грее. Ах, Пеци, представяш ли си тогаз какво щеше да бъде?

реж. Владимир Янчев, Любимец 13, 1958

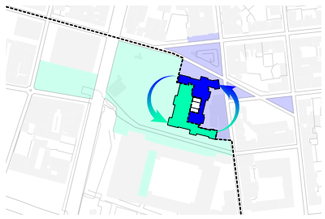


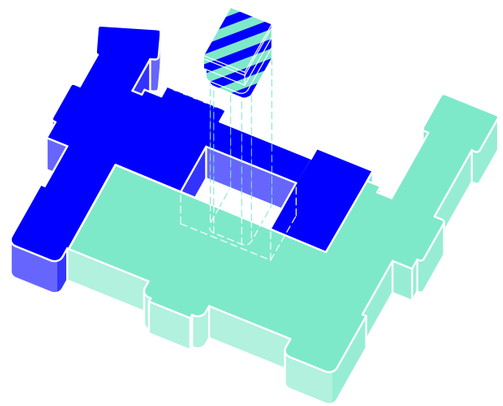






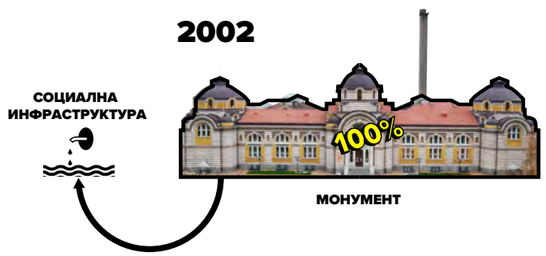






МУЗЕЙ СОФИЯ
СОФИЯ ТЕРМИ







ПОДХОД КЪМ НОВИЯ КОНТЕКСТ: ПРОМЕНЕНАТА ФУНКЦИЯ

Спасителният ремонт, който превръща южното и западното крило в музей, успява да изпълни обективната си задача – да съхрани част от рушащата се Баня и да предотврати необратими щети. Въпреки това, един основен за функцията на сградата въпрос остава отворен – достъпът на хората до възможността да ползват лечебните термални води. Ако през 1913 г. сградата е била едновременно монумент и социална инфраструктура, то днес от нея е останала само монументалната фасада.

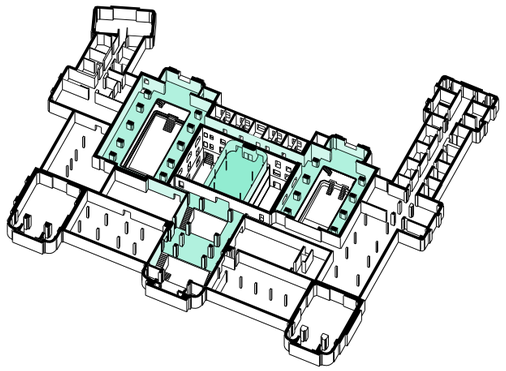
БАЛАНС МЕЖДУ НАСЛЕДСТВО И РЕСУРС

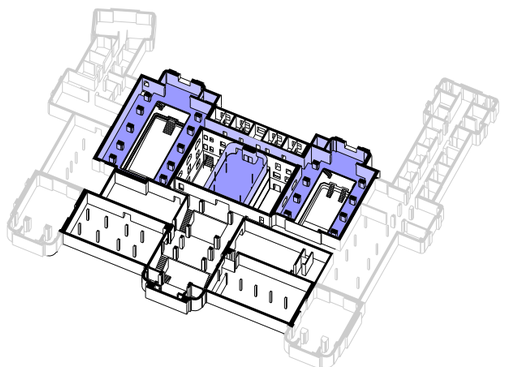
В днешния контекст дебатът относно подхода към сградата изисква осмисляне на две противоречиви направления. От една страна е архитектурното наследство – памет, която трябва да бъде съхранена, а от друга е бъдещият потенциал на сградата и възможността тя да участва в икономическия и социалния живот на града.

Намирането на баланс между историческата стойност и потребителната стойност на двете перспективи е ключово за планирането на устойчивото развитие на Централната минерална баня и водния ресурс, който тя медиира. Тъй като лечебните качества на водата изчезват в рамките на часове след като се е появила на повърхността, наложително е да се предостави възможност на столичани и посетителите на града за непосредствен достъп до този ресурс, посредством необходимата архитектурна среда и обслужваща инфраструктура, изградени специално за тази цел. Такава е и основната функция на Централната баня. Сградата може да бъде отново активирана като термален център и да се превърне във важна част от ежедневието на софиянци.

РАЗГРЪЩАНЕ НА ИДЕЯТА ЗА КЪПАНЕ

Софийските терми предлагат да обживят североизточния ъгъл на Централната минерална баня, като възстановят практиката на къпане в сградата. В хилядолетните практики на къпане социалният аспект е силно развит – водата е свързана със сакралното и ежедневното, тя винаги предлага общуване или обмен. Същевременно термите ще обживят Регионалния исторически музей, като ще привлекат и повече посетители. От своя страна, музеят ще може да добави още една образователна функция, която ще постави наследството на Централната минерална баня и минералните води в контекста на града, разраснал се около термалния извор.







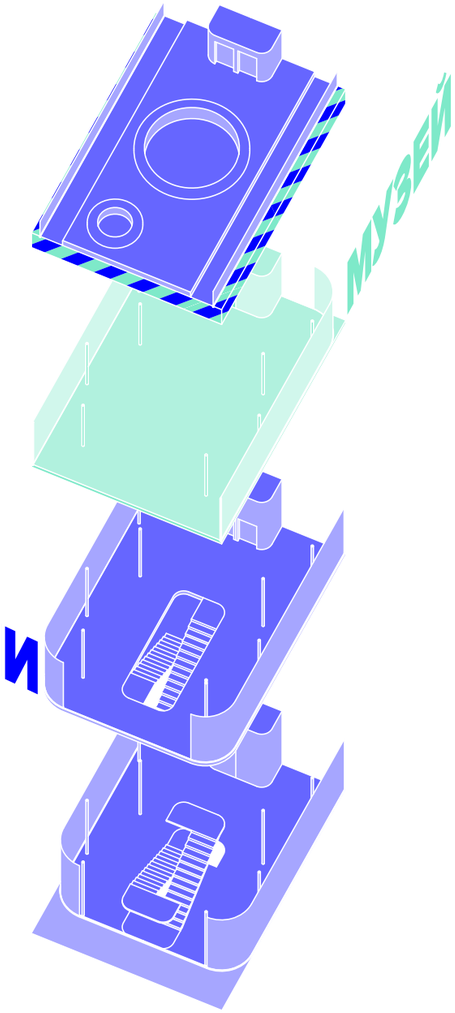








ИНТЕРВЕНЦИЯ, КОЯТО СВЪРЗВА ТЕРМИТЕ С МУЗЕЯ
Проектът предлага зона на припокриване и взаимодействие – трети елемент, заключен във вътрешността на Централната минерална баня, който ще осъществи връзката между двете контрастни функции. Въпреки че Музеят и Термите може да осъществяват интегрирана програма, те имат различни технически и оперативни изисквания, свързани с циркулацията на хора, въздух и вода. Предлаганият архитектурен медиатор ще обслужва и Музея, и Термите: нулевото и първото ниво обслужват достъпа до басейните, на покрива има открит басейн, а нивото по средата служи за разгръщане на музейните площи като място за временни изложби, фокусирани върху темата за водните ресурси и наследството.



1. Ляво
Пространството на медиатора може да бъде отворено към балкона на плувните басейни или към централния вход на музея. В определени дни, посредством тази връзка, посетителите на музея ще могат да надникнат в интериора на функциониращия термален център

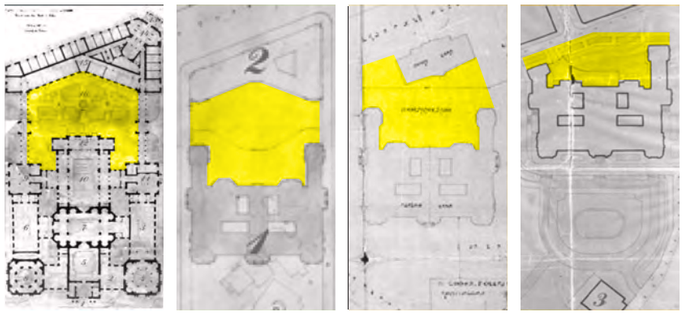
2. Горе
Обмен между функциите на Регионалния исторически музей и Софийските терми





ТЕРМИТЕ – ВПЛЕТЕНИ В ГРАДСКАТА ТЪКАН

Огледално на входа на музея, входът на Термите се намира в “задната част” на Централната минерална баня. Историческите сведения показват, че това пространство не е било пренебрегнато, а е планирано като щедра градина, свързваща сградата с улица “Сердика”. Софийските терми ще възстановят тази връзка, като поставят главния си вход в тесния и асиметричен двор. Рекламирани от големия и пъстър комин, който се очертава като забележителност с две открояващи се страни: едната, обърната на север, видима от страната на Термите в сградата, и другата – обърната на юг, видима от музейната страна на сградата. Кафене и бар на приземното ниво ще активират ъгъла на ул. “Сердика” и ул. “Екзарх Йосиф”, а водни съоръжения ще водят посетителите през интимната градска тъкан до главния вход на Термите.



1890

Проект на арх. Ф. Фьорстер показва вътрешен двор зад банята

1904

Ситуационен план на арх. Момчилов и арх. Фр. Грюнангер с градина между банята и проект за хотела

1906

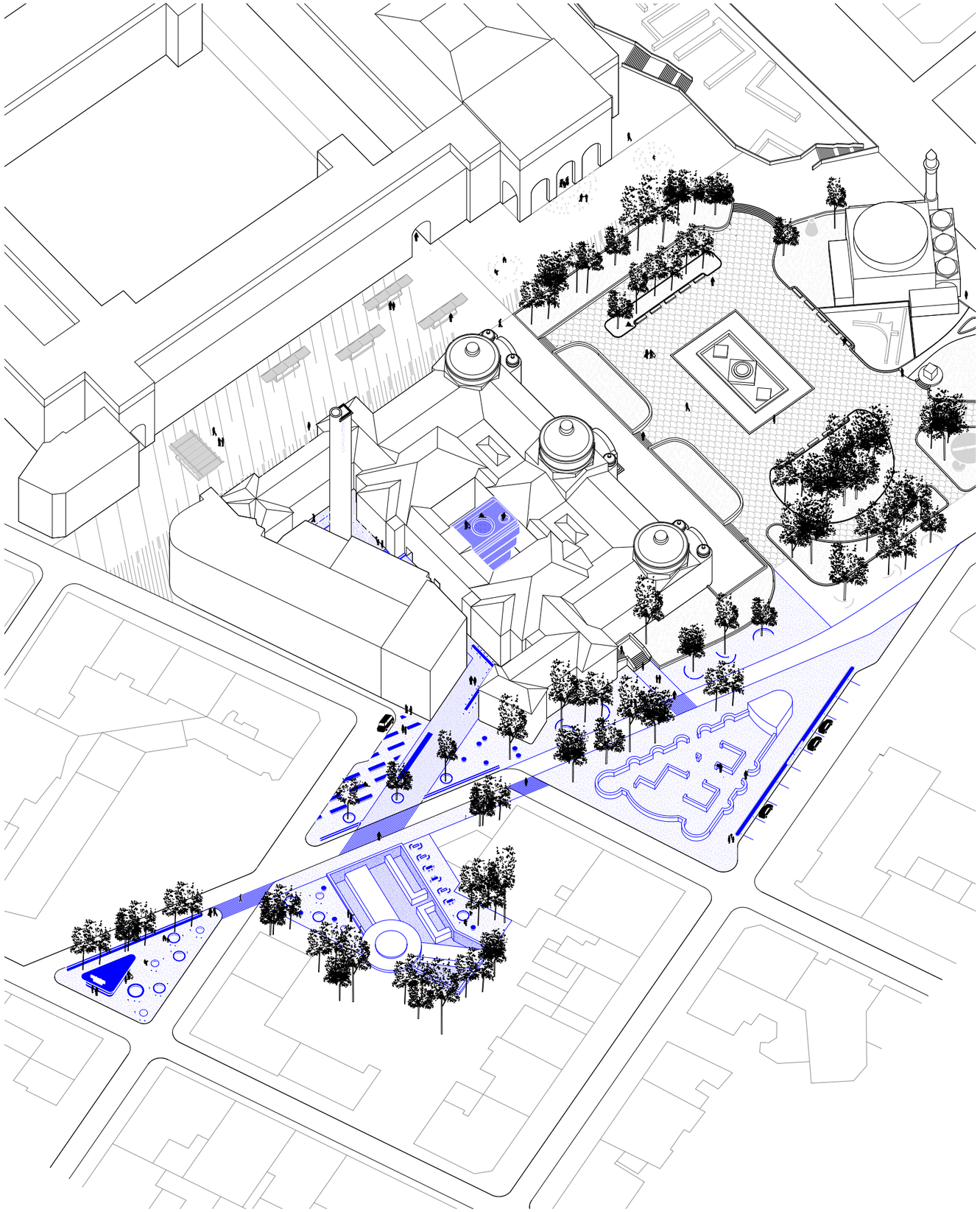
Преработения проект две години по-късно отново предвижда отворен двор зад банята

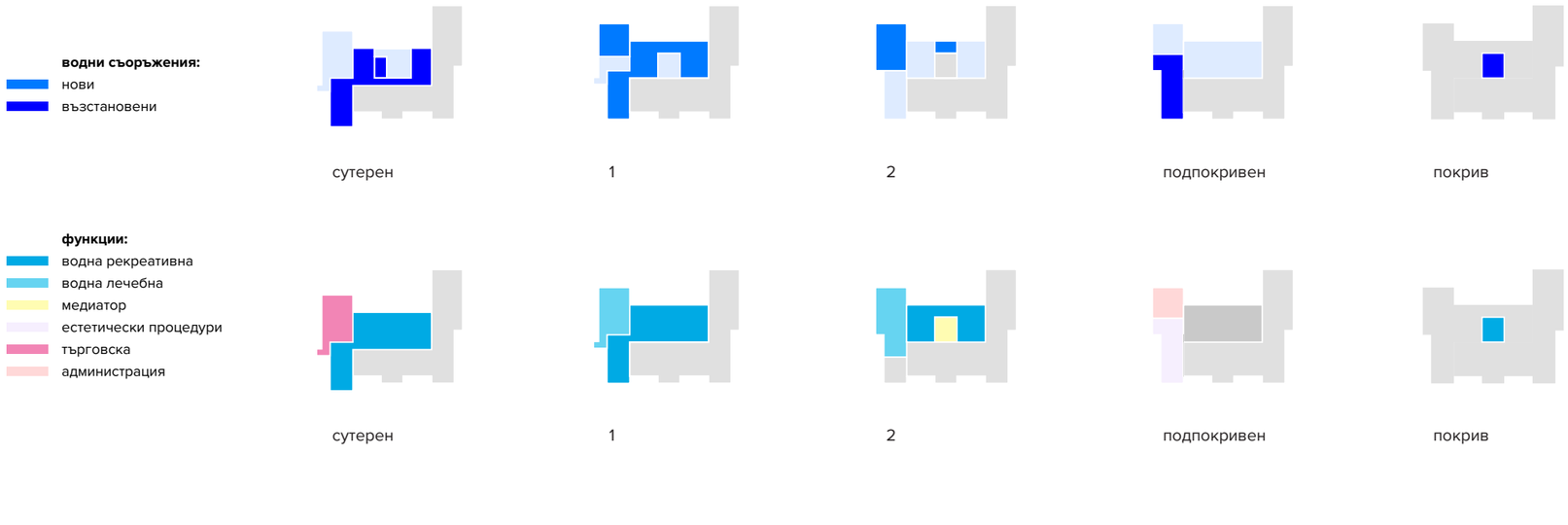
1907

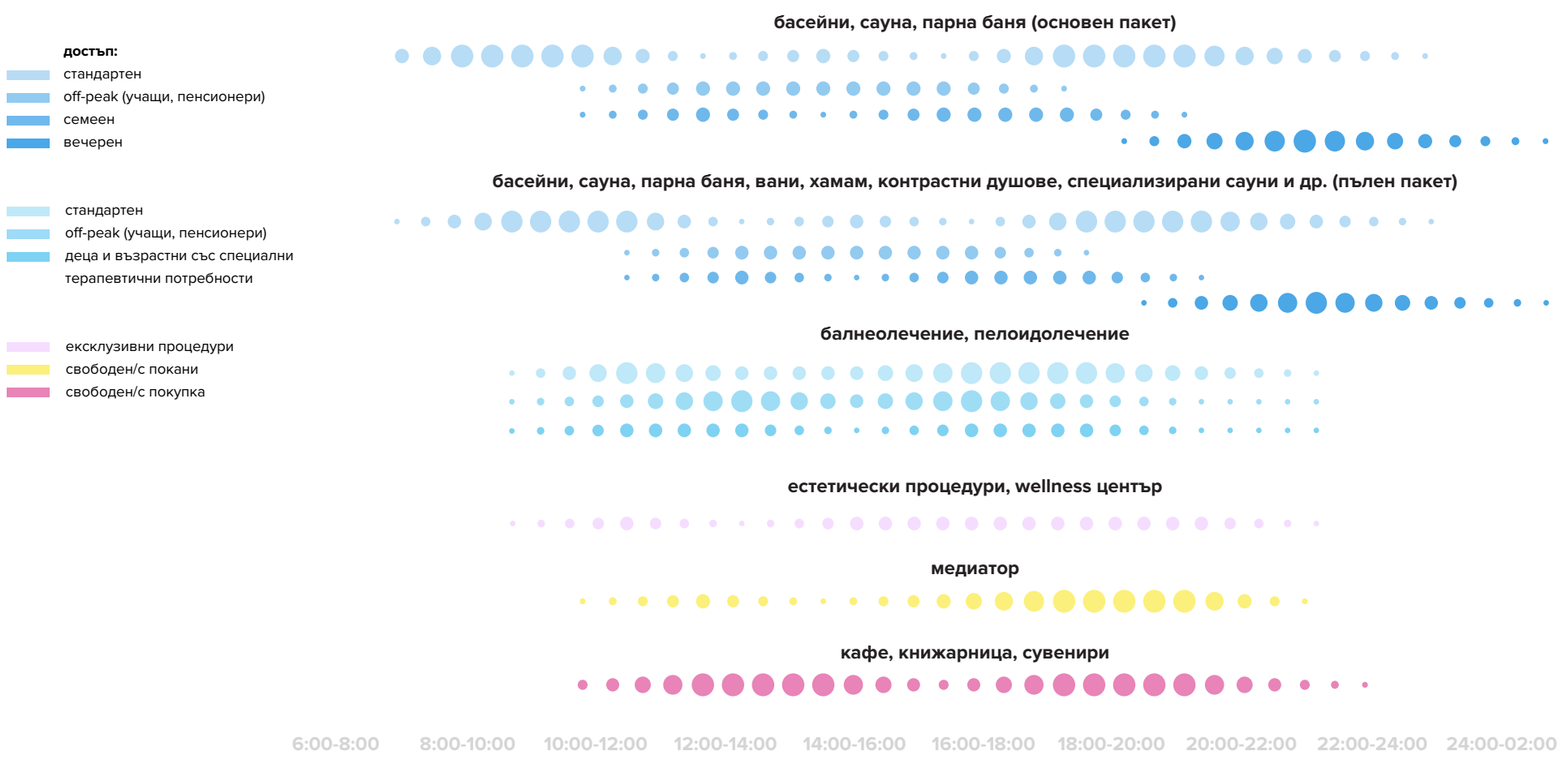
Ситуациоонен план между улиците: Сердика, Триадица, Княгиня Луиза и Екзарх Йосиф премаха постройката за хотела но предвижда зелена площ зад банята



Връзка с потенциални публични пространства:
а. Дом на киното
б. чешми
в. крепосна стена със североизточна кула









РАЗНООБРАЗНИ ВОДНИ ПРОГРАМИ ПОД ЕДИН ПОКРИВ

Оригиналното разпределение на Централната минерална баня се е състояло от женско и мъжко отделение (първа, втора класа и народна баня) и отделение за терапевтични процедури. Всяка от тези зони е разполагала със собствен вход, разделяйки банята на няколко части, заключени в един обем. В Софийските терми тази идея се преосмисля не спрямо посетителите, а спрямо функцията: западният вход обслужва Музея, източният – СПА центъра и рекреационните басейни, а северният обслужва крилото със специални процедури: балнеологични и разкрасителни.*

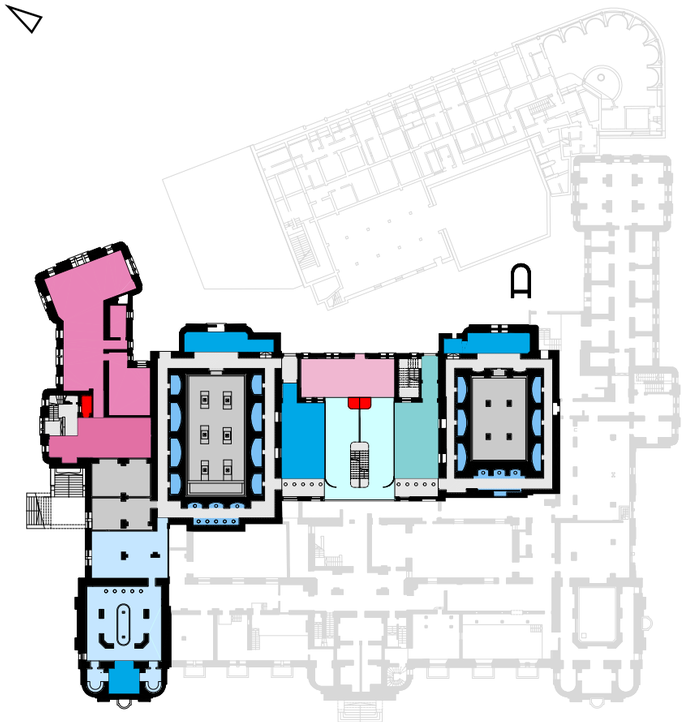
достъп

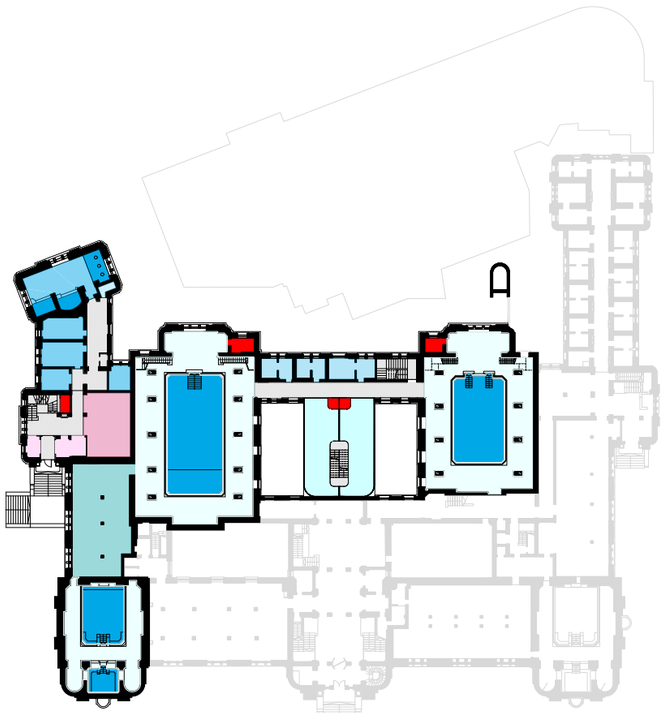
Софийските терми надграждат историческата функция на Централната минерална баня, която активно обслужва всички социални групи на София от построяването ѝ в началото на XX век до нейното затваряне. Въвеждайки график на функциониране, който оптимизира по-малко заетото време от деня, предлагайки достъпни цени за студенти, родители на малки деца, възрастни хора, както и деца със специални терапевтични потребности, проектът се стреми да осигури максимално широк достъп до термална вода за къпане и лечение. Седмичният график разкрива конкретни свободни часови пояси, които биха могли да бъдат стратегически активирани чрез внимателно планиране, за да се свърже сградата със съседните институции: училища, програми за възрастни по линия на Министерството на здравеопазването, посетителите на музея чрез билети с комбиниран достъп и т.н.

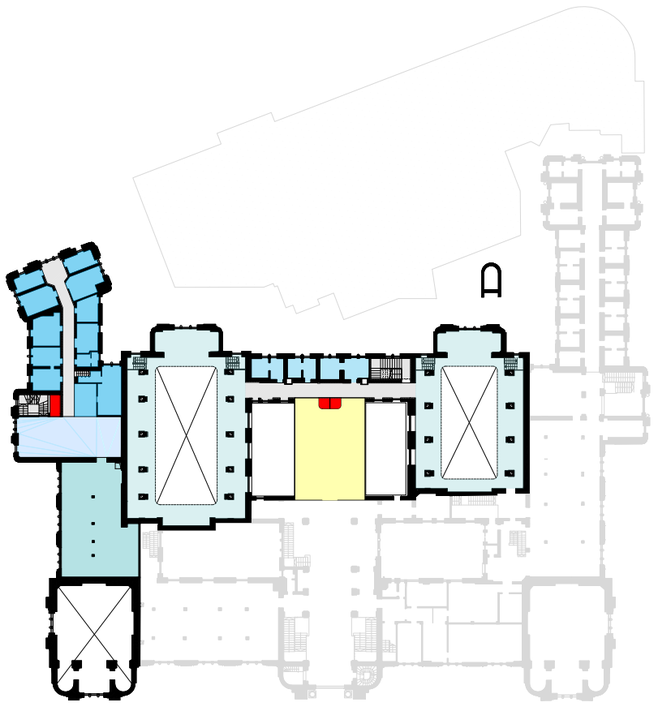
По този начин проектът има за цел да балансира устойчив бизнес модел/план, който включва диверсифицирана финансова структура, основана на ярката идентичност на сградата, запазваща своята историческа социална роля и значение. Стоящи еднакво далеч от луксозния недостъпен спа център и обикновената “баня”, Софийските терми предлагат разнообразна среда за спорт, свободно време, терапия и образование.

Предлаганите терапевтични процедури също биха спомогнали за завръщането на София на картата на водолечебните и рекреативни центрове и курорти. В миналото Централната минерална баня присъства в редица от кампаниите популризиращи ползите от минералните води. Както сега, така и тогава стремежът е тя да се превърне в достъпен термален център и място за изграждане на култура на лечебното къпане.**

* **Документ 2** съдържа детайлна разработка на бизнес модела и бизнес плана.
** **Документ 3** съдържа детайлна информация относно капацитета на ресурса и очакваното потребление







ПЛАНОВЕ 1:1000

СУТЕРЕН

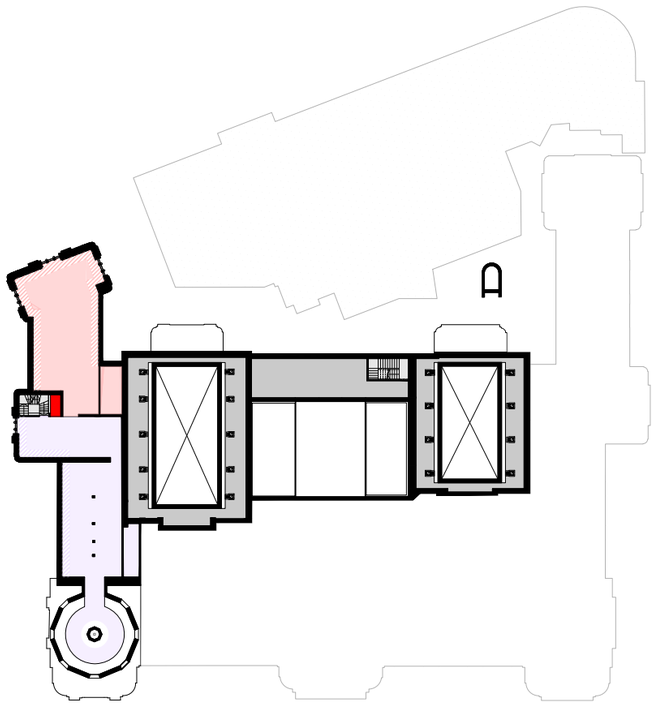
- басейн
- сауна/парна баня
- хамам
- съблекални
- градина за почивка
- рецепция
- кафе
- книжарница
- асансьор
- циркулация
- резервоар/машинно отделение

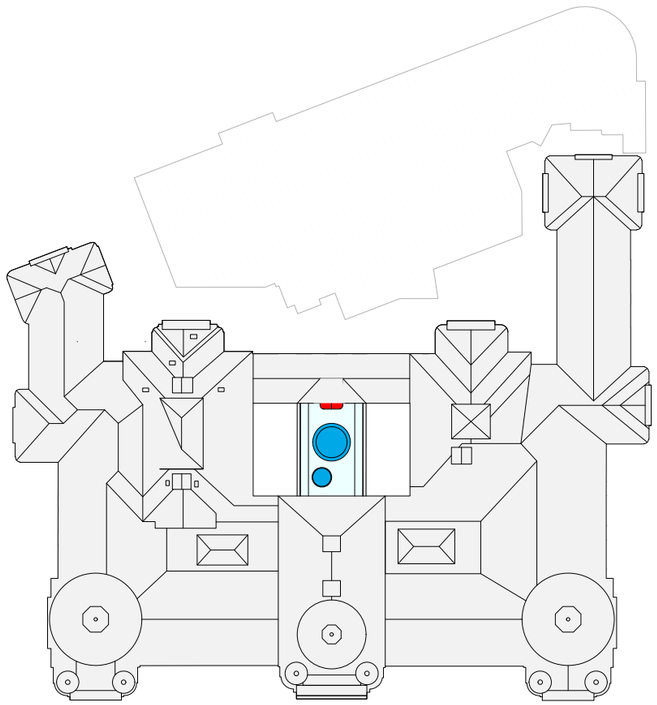
ЕТАЖ 1

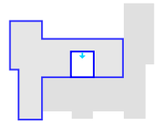
- басейн
- център по физико-рехабилитационна медицина
- индивидуални вани
- зала за почивка/библиотека
- съблекални
- питеен бар
- информация
- асансьор

ЕТАЖ 2

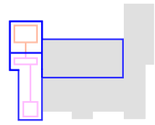
- център по физико-рехабилитационна медицина
- приемна / място за почивка
- гимнастически салон
- балкон плувни басейни
- индивидуални вани
- медиатор музей/терми
- циркулация
- асансьор



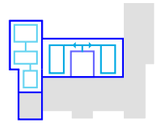




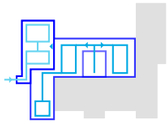
покрив



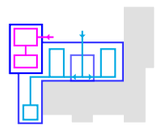
подпокривен



2



1



сутерен

ПОДПОКРИВЕН

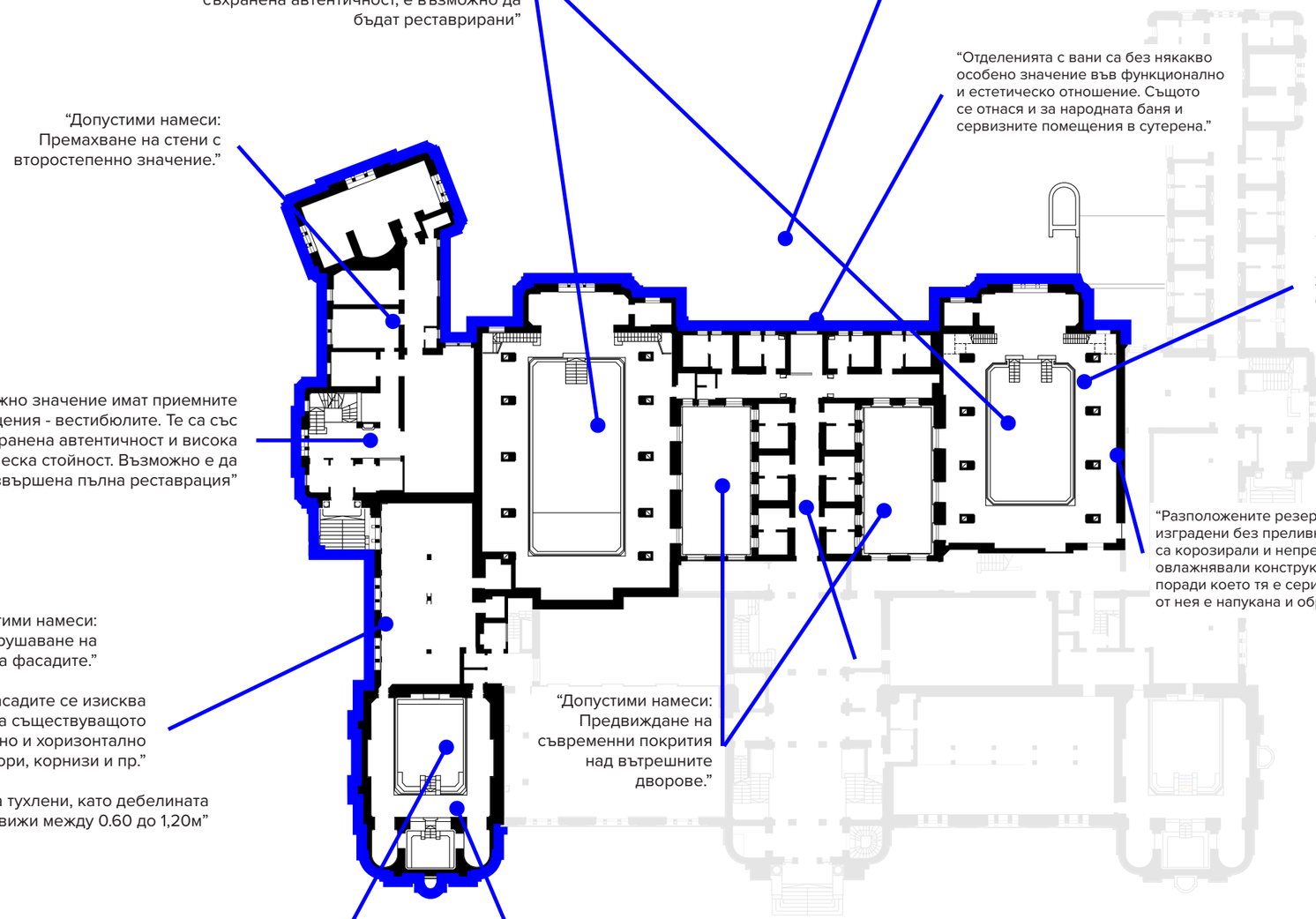
- естетически процедури/wellness център
- администрация
- машинно отделения

ПОКРИВ

- басейн
- асансьор
- тераса

циркулация:

- водна рекреативна
- водна лечебна
- медиатор
- естетически процедури
- търговска
- администрация



“... лечебните басейни с куполни покрития и къпалните за мъже и жени са запазени в тяхната пространтвена цялост.”

“Двата плувни басейна и двата басейн за къпане имат силно пространствено въздействие. Макар и с частично съхранена автентичност, е възможно да бъдат реставрирани”

“Допустими намеси: Свободно интерпретиране на площите в дворното пространтво на УАГ (НАГ).”

“Отделенията с вани са без някакво особено значение във функционално и естетическо отношение. Същото се отнася и за народната баня и сервизните помещения в сутерена.”

“Допустими намеси: Премахване на стени с второстепенно значение.”

“Неопустими намеси: Разрушаване и премахване на художествено-декоративните елементи в интериора - теракотни настилки и мозайки, железни парапети, мазилкова пластика.”

“Важно значение имат приемните помещения - вестибюлите. Те са със съхранена автентичност и висока естетическа стойност. Възможно е да бъде извършена пълна реставрация”

“Разположените резервоари в сутерена, изградени без преливници и изпускатели са корозирали и непрекъснато са овлажнявали конструкцията на сградата, поради което тя е сериозно увредена. Част от нея е напукана и обрушена”

“Неопустими намеси: Нарушаване на първообраза на фасадите.”

“При фасадите се изисква запазване на съществуващото вертикално и хоризонтално членение - отвори, корнизи и пр.”

“Зидовете са тухлени, като дебелината им се движи между 0.60 до 1,20м”

“Допустими намеси: Предвиждане на съвременни покрития над вътрешните дворове.”

“Недопустими намеси: Нарушаване на пространствената цялост на четирите басейна с куполите и сводестите покрития.”

“Запазени са кубетата, сводовете, парапетите на стълбищата и галерията, някои от осветителните тела. Запазени са също така части от настилката, облицовката и дограмата.

Сградата е обявена във в-к “Известия” бр. 73/1955 г. като архитектурно-строителен паметник на културата с категория **“местно значение”**

Сградата се прекатегоризира във Държавен вестник бр. 25/1998г. в категория обект **“национално значение”**

“През време на 75 годишния живот сградата не е претърпяла почти никакви промени. По време на бомбардировките - 1944г. е засегната зоната на ваните на мъжкото отделение, на която зона е направен ремонт, без обаче да са отстранени всички последствия от частичното разрушаване. Вероятно при този ремонт амортизираните дървени фасадни прозорци да подменени с нови - железни, както и оригиналното оформяне на куполите.”

“Сградата е претърпяла редица поражения: земетресения, бомбардировки, слягане на земната основа, достройване, пристрояване, при което е унищожена естествената вентилация на сградата, появили са се многобройни пукнатини и дефекти”

“В интериора са ползвани мраморни облицовки, декоративни керамични плочки, изкуствен мрамор, ковано желязо, сложно профилирана доргама.”

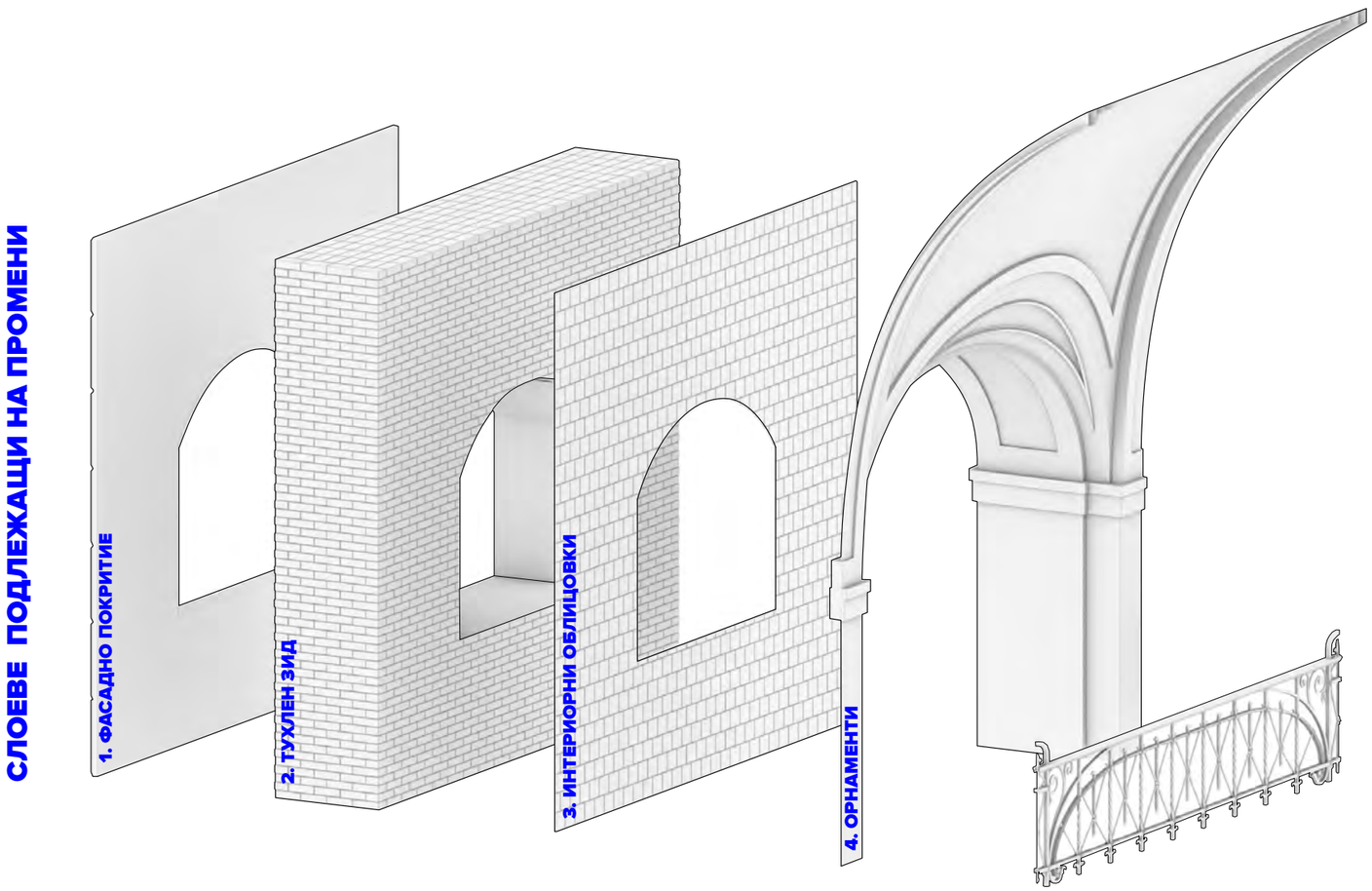
“Интериорът е обезобразен генерално, но до известна степен запазен само в касовата зала на мъжкото отделение.

“Големи пространства от сградата са предвидени за цялостна реконструция, включваща събаряне на съществуващи части.”

Из документация в НАФНКЦ, С-70-1

ПРИЧИНИ ЗА ПРОМЕНИ

А. ПРИРОДНИ ФАКТОРИ
Б. АДАПТАЦИЯ НА ФУНКЦИЯТА
В. ЛИПСА НА ПОДДРЪЖКА



АНГАЖИРАНЕ С ПРОБЛЕМИТЕ НА НАСЛЕДСТВОТО

ПОДХОДИ ЗА ОПАЗВАНЕ

За да се определи подходяща стратегия спрямо наследството и опазването на Централната минерална баня, трябва да се оценят нейните автентичност и стойност. Нито една от двете обаче не е абсолютна. Те са напластени с течение на времето и са конструирани в социално и историческо отношение. Всичко това превръща опазването във въпрос на оспорване и договаряне между конкуриращи се възгледи. Различните начини на разглеждане на наследството могат да доведат до различни подходи към опазването му. Независимо дали някой реставрира, обновява или се намесва творчески, това добавя стойност към различни аспекти или периоди от историята на сградата.*

Софийските терми оценяват като най-значимо опазването на функцията на сградата като място за лечебно и рекреативно къпане. Начинът на възстановяване на тази функция в Централната минерална баня следва подход, който осмисля многопластовата автентичност на сградата, състояща се от сбор от оригинални моменти, свързани с различни периоди от живота на банята и притежаващи еднаква стойност.

Основните причини за случилите се промени в сградата са свързани с нейното усилено използване, съчетано с разрушителното въздействие на термалните води. Архивните документи показват как изпаренията, допълнени с минерално съдържание, проникват през стените и системно причиняват вреди върху външното покритие и вътрешните облицовки.

Други, по-драматични фактори нанасят щети върху цели части от сградата – бомбардировките от 1944 г., които разрушават южното и значително увреждат северното крило, серия от земетресения и слягане на земна маса, които афектират основите, прокопаването на проходим тунел под самата сграда, което причинява сериозни пукнатини в северното крило.

Атмосферните влияния, комбинирани с човешка дейност, допълнително променят и увреждат състоянието на сградата. Трансформациите на интериора започват още първите години след като сградата е завършена. Слоевете, които дефинират интериора, са многократно променени – от покритието на повърхностите до пространственото разпределение. След като Централната баня престава да функционира, в нея се самонастаняват хора, които променят допълнително това, което е останало от нея, адаптирайки го към своите потребности.

Разглеждайки сградата като организъм, състоящ се от пластове с различна продължителност на живота, може да се идентифицира цяла палитра от специфични автентичности. Външните тухлени стени например винаги са били покрити с мазилка и са ставали видими само когато сградата е оставала без външната си обвивка. Разкриването на оригиналния зид разкрива и промените във фасадата като зазиданите прозорци например. Орнаменталните форми на таваните на басейните са били оцветени в различни цветове, за които имаме непълна информация.

Предвид малкото съществуваща архивна информация за това как е изглеждал интериорът на сградата през 1913 г., въпросът за възстановяването спрямо един конкретен момент във времето е проблематичен. Софийските терми предлагат комбинация от три подхода, приложени стратегически към различни части на сградата: изявена реставрация, минимална намера и палимпсест.

* **Документ 1** съдържа по-обстойни препоръки за методите за опазване.

ИЗЯВЕНА РЕСТАВРАЦИЯ

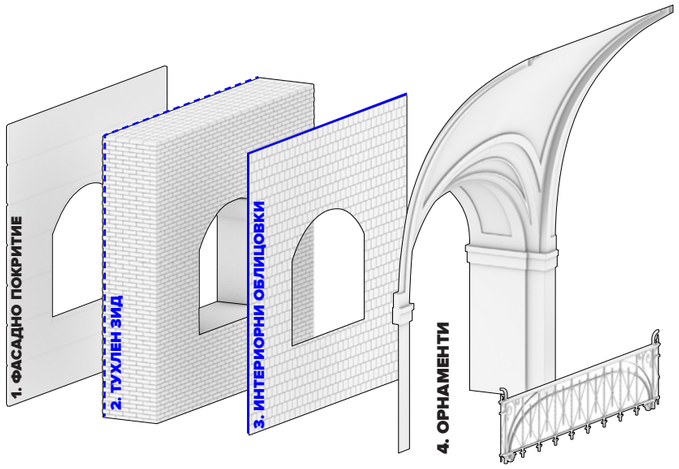
Реставрацията е подход, който разглежда автентичността като част от миналото, принадлежаща на оригиналното състояние на сградата. Тя действа като връщане на времето, но зависи от определянето на това какво представлява оригиналът и кога точно е съществувал. Изисква задълбочени архивни изследвания и археологически подход. Получаването на пълната документация за интериора на Централната минерална баня и как е изглеждала тя в завършен вид през 1913 г. е почти невъзможно.

Любопитни податки за живота на сградата и за нейния облик през годините обаче биха могли да вдъхновят една изявена реставрация – подход, който запълва липсващата документация с интерпретация на архива, за да създаде ново цяло. Подобен подход е възприет при възстановяването на катедралата “Парижката Света Богородица” през 1845 г. от Виоле-льо-Дюк, който датира поотделно всеки елемент в различен период от време.

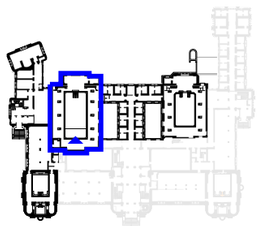
”Пресъздадено ново състояние на завършеност, която може никога да не е съществувала в дадено време.”
– Viollet-le-Duc, 1857

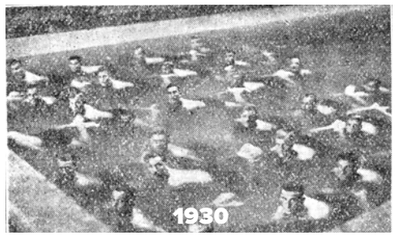
Методологията на този подход може да се раздели в няколко стъпки: проучване на архивна информация, документиране на актуалното състояние, идентифициране на компонентите, при които намеса е неизбежна, предложение за спекулативно допълване/възстановяване на избраните елементи.

Подобен подход би бил подходящ в плувния басейн на мъжката къпалня, където редица промени и адаптации на пространството оставят минимален брой автентични компоненти – това са основните обеми и орнаменти по купола, орнаментираните парапети и подовата настилка на балкона.

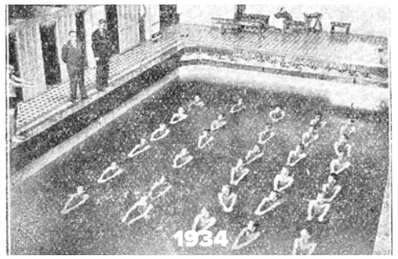


2. Отваряне на прозорци към вътрешния двор, които по-рано са били зазидани
3. Промяна на всички плочки
Инсталиране на плочки, там където са по-рано премахнати, с подобни на емблематичните такива произведени във фабрика “Изида”
4. Таванът става едноцветен - бял





Мъжкият басейн често е публикуван в периодични издания от 30-те, които промотират класове по плуване и състезания.





Фабрика “Изида” в Новоселци, построен от брата на арх. Петко Момчилов, е мястото където да произведени майоликите за Централната баня и същи утилитарните бели плочки, емблематични за интериора на сградата.



Фабрика “Изида”



Белите плочки във филма “Любимец 13”, заснет в Централната минерална баня. Вижда се използваният растер, с разместване на плочките по хоризонтал като тухлен зид.



Вестникарска статия от 1996 твърди, че бездомници строят огнища от откраднати бели плочки от изоставената баня.

Статия във в-к Стандарт от 1996, описва как бездомни хора, настанили се в банята строят огнища от бели плочки свалени от изоставената баня.



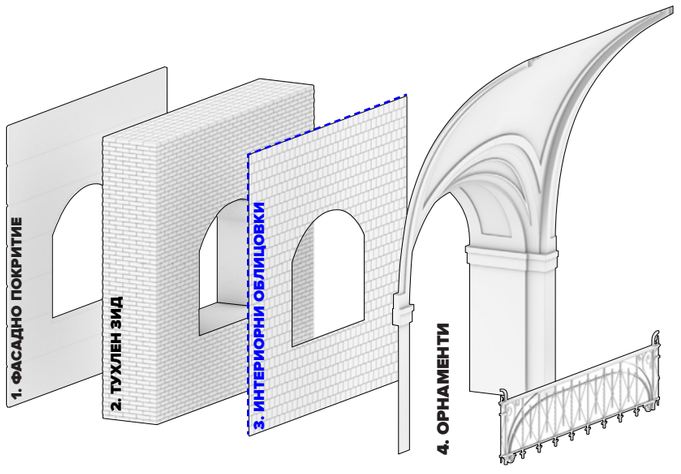
МИНИМАЛНА НАМЕСА

“Трябва да пазим историята от наследство. [...] Историята трябва да приюти предизвикателствата и противоречията, докато наследството изглажда конфликтите, така че да се получи хубав национален разказ.”
– Robert Hewison

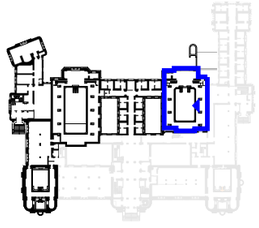
Минималната намеса е подход за опазване, който разглежда автентичността от гледна точка на настоящия момент, върху който е напластено миналото. Той не цели да “санира” миналото, а по-скоро го вижда като опознавателна възможност и пряко свидетелство за историята. При този подход Банята се разглежда като обектив, през който може да се наблюдава една национална държава в процес на трансформация. Ако Робърт Хюисън твърди, че трябва да защитаваме историята от наследството, тъй като наследството премълчава конфликтите и предизвикателствата, този подход застава на страната на историята, без да дава оценки. Възприемането на Банята като свидетелство за множество трансформации, започнали още първите години след завършването на сградата, позволява части от сградата да останат недокоснати за един бъдещ момент, когато специалисти ще могат да планират по-информирани намеси.

Плувният басейн в женската къпалня в голяма степен е запазил слоевете от различните интервенции през годините. Откриваме оригинални плочки, с които е покрит пода на балкона, плочки с арт-деко орнаменти върху колоните, документирани във фотографиите от 30-те години, необарокови орнамнети с осветителни тела прикачени за капителите на всички колони на долния етаж, за които липсва архивна информация, и по-нови подови настилки с по-ниско качество добавени в неопределен момент на нивото на басейна.

Такъв подход към Централната минерална баня ще запази части от интериора в сегашния им вид, но ще ги адаптира за съвременно ползване с възможно най-малко намеси.



3. Попълване на липсващите плочки с подобни
Запазване на всички елементи, включително и следите от повреди

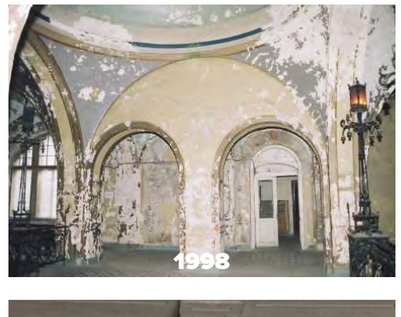




Снимка от 1962г. показва сумрачния басейн, в който светлината оживява повърхността на водата.



Тъмен интериор запазен в документация за изоставената баня от 90-те години. Всички орнаменти и плоскости са боядисани в различен цвят и подчертават геометрията на интериора.





Орнаменти добавени на по-късен етап. Не присъстват в архивните снимки от 30-те години.



Басейнът в женската къпалня днес.





ПАЛИМПСЕСТ

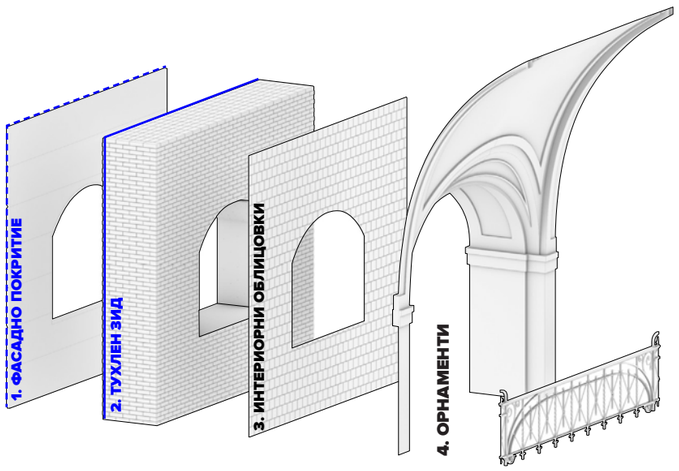
“Консервацията е процесът на управление на промяната на значимо място и неговата среда по начини, които най-добре ще поддържат неговите стойности като наследството, и същевременно припознават възможностите за разкриване или насърчаване на тези стойности за сегашните и бъдещите поколения.”
– Historic England and Monuments Commission, 2009

Адаптивното използване подчертава потребителната стойност в опазването на наследството. Това е подход, който вижда промяната като неизбежна и вместо да я отхвърли, си поставя за цел да я управлява по контекстуален и продуктивен начин. Творческите намеси в сградата се разглеждат като възможности за по-добър отговор на съвременните условия и принос към историческия разказ на мястото.

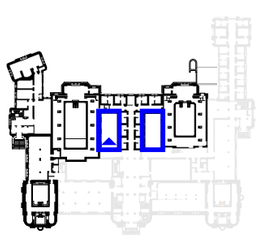
Изучавайки възможните зони за реконструкция и промяна, този подход предлага творческа намеса, допълваща сградата като модерен термален център, като същевременно търси по-добра връзка с музея в съседство.

Двата запазени вътрешни двора в източното крило са в зоната определена от НИНКН като място с “допустими намеси”. Изборът на форма и материали може да се отличава, но също така и да се и вписва в архитектурата на сградата. В случая първоначалната планова организация е запазена, като същевременно е използван архитектурният език на заобления ъгъл, характерен за Централната минерална баня.

Напълно оголените вътрешни стени на вътрешния двор разкриват многото промени, настъпили в сградата и паралелно с това изявяват нейната конструкция.



1. Премахване на екстериорната мазилка и разкриване на оригиналния тухлен зид
2. Отваряне на по-рано съществувалите прозорци, гледащи и към двата вътрешни плувни басейни





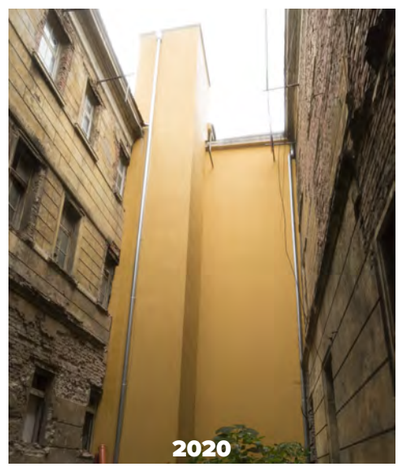
1934-та, едва 20 години след построяването на банята, фасадата е вече обрушена



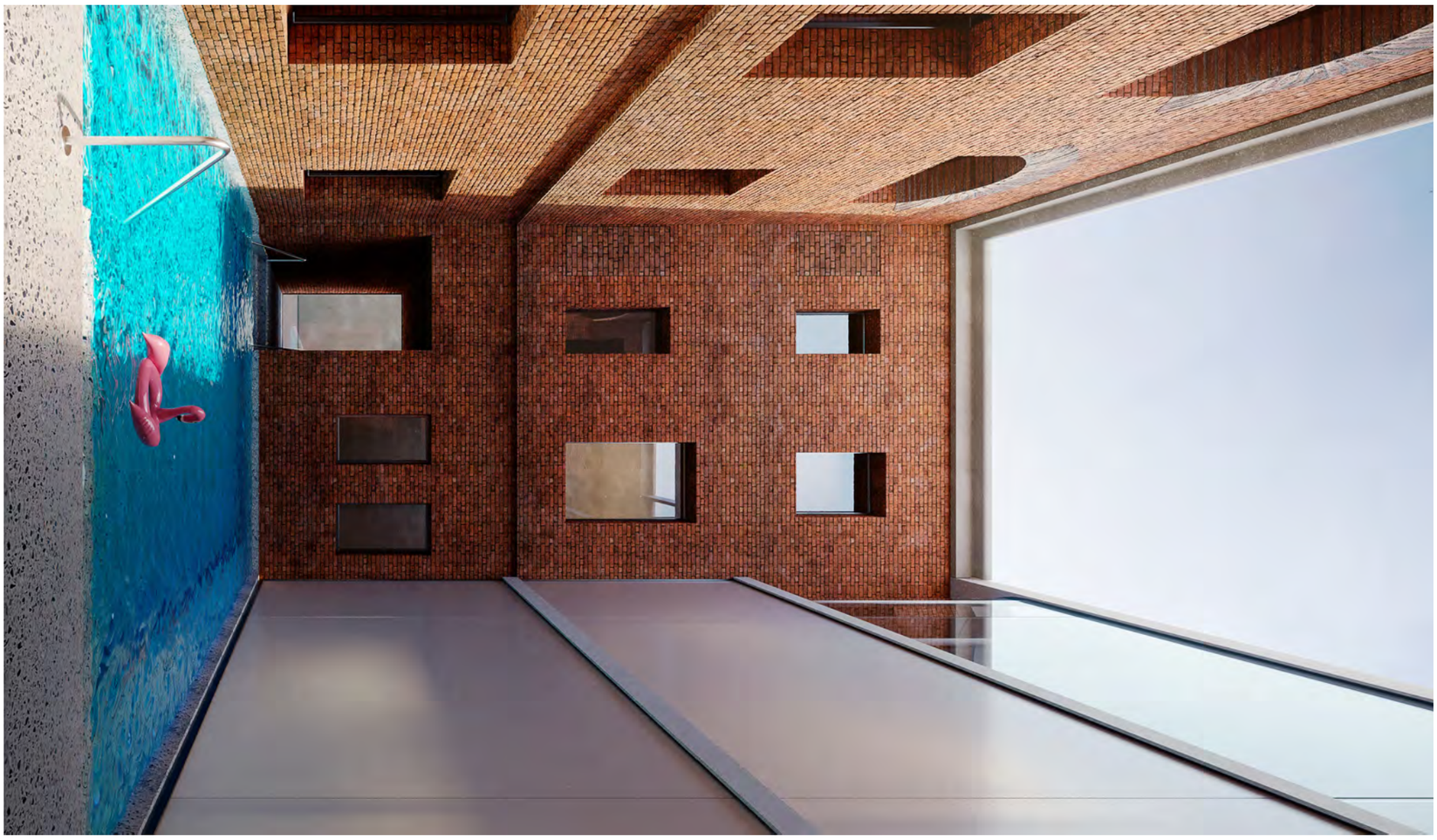
Вътрешните дворове не са отбелязани като важен компонент от сградата, осигурщващи естествена вентилация, но в коснтруктивната експертиза от 2018г. са един от основните антагонисти. Изпадалата мазилка разкрива оригиналния градеж на сградата.



Фасадите на вътрешните дворове са като рентген на трансформациите, които са претърпяли във времето.



Прозорците на мъжкия басейн са зазидани. Допълнително е сложена топлоизолация откъм музейната част. Добавените наскоро аснасьорни шахти блокират напълно няколко прозореца.



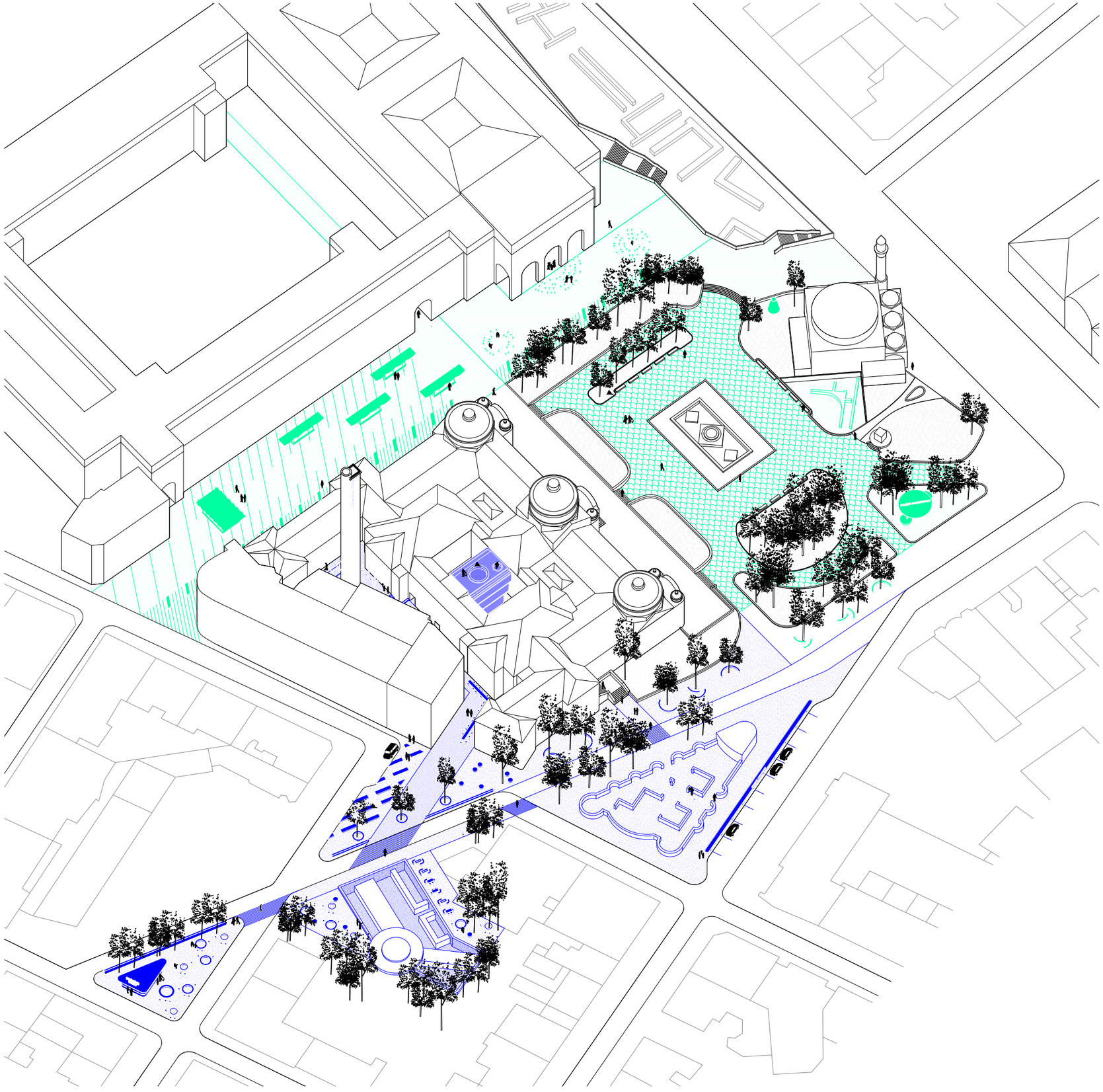
ГРАДСКИ ПРОСТРАНСТВА

Развитието на северното и източно крило на Централната минерална баня е възможност за създаване на място, подпомагащо функциите на социалната икономика на града.

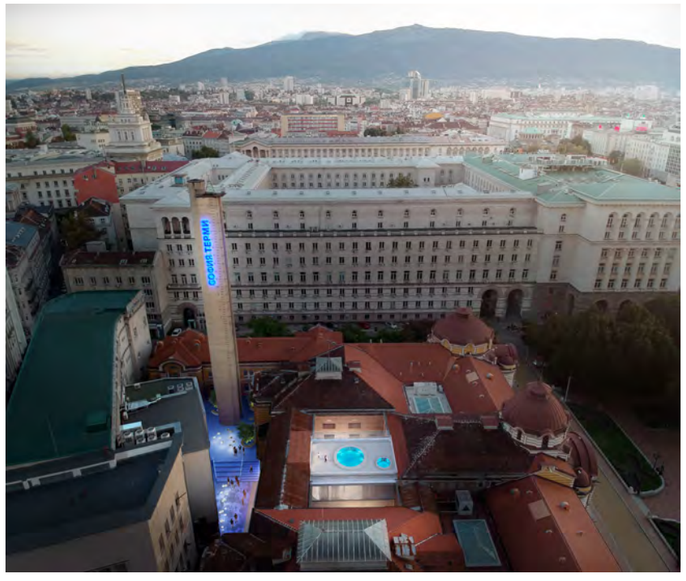
В София кипи пъстър неформален социален живот, който обаче намира малко споделени пространства за обмен. Многовековната история на мястото около извора като средище и притегателна точка за много култури и до ден днешен дефинира социалния и културен контекст в непосредствена близост до Централната минерална баня.

Културата, която се е оформила около достъпа до вода, е била движеща сила, достатъчно значима, за да окуражи иновация и създаване на забележителни инженерни постижения. Невидимата инфраструктура в наши дни ни отделя от първостепенната важност на този ресурс. Но в град, който буквално е разположен върху басейн от термални води, възстановяването на достъпа и познанието ни за тях е не само възможно, но и задължително.

Концепцията за “Софийските терми” цели да възстанови връзката на София с извора, около който е възникнал градът. Правото на достъп до минералните води в София и България е фундаментален въпрос, който трябва да адресираме колективно, като общност, припознаваща стойността на това изключително богатство.



* **Документ 4** съдържа анализ и стратегия за развитие на градските пространства в близост до Централната минерална баня



Екип “Софийски терми” иска да благодари на всички специалисти, които отделиха време за разговор и насочиха работата ни с доброжелателен съвет. Надяваме се в бъдеще да продължим започнатите разговори.

арх. Александра Вадинска
Александра Тодорова
Александър Мирков
Ангелина Тодорова
Бранимира Тенева
Борис Стайков
д-р Гюрова
Ваня Николова
д-р Димитър Станчев
доц. Георги Вълчев
инж. Георги Колчаков
арх. Емилия Кълева
Ива Петкова
Красимира Генова
доц. Красимира Кръстанова
Леона Асланова
арх. Любомир Пейчев
Любомир Царев
арх. Любинка Стоилова
Мурат Пингов
Надя Данкинова
Невена Мазганова
проф. Райна Гаврилова
Росен Колев
Стефан Пейчев
д-р Страшимир Генев
арх. Тодор Булев
Цветан Колев

Ching Ying Ngan
Don Toromanoff
Geraldine Recker
Mary Lynch Lloyd
Maximilian Kuerten
Pricilla Lin
Sam Ghantous
Tyler Swingle

ДОКУМЕНТ 1
ПОТЕНЦИАЛ НА МАТЕРИАЛНОТО НАСЛЕДСТВО

—Наред със стойността на сградата като уникален архитектурен паметник, един от най-значимите за града аспекти, които трябва да съхраним е социалната функция, която изпълнява – а именно ролята на посредник между хората и водата.





1.0 ЦЕНТРАЛНАТА МИНЕРАЛНА БАНЯ

“Друга емблематична за София сграда наблизо е тази на Централната минерална баня. Изящната постройка в стил сецесион е по идеен проект на архитектите Петко Момчилов и Фридрих Грюнангер и е украсена с множество цветни български и византийски орнаменти, проектирани от автора на софийския герб – Харалампи Тачев – и изработени от софийската фабрика за керамика “Изида”. Комплексът е обхващал малка и голяма баня с два плувни басейна, семейни вани, римски бани, а в северното крило е бил открит водолечебен институт с водоналивни съоръжения. Двата медальона на входа изобразяват Аполон Медикус – гръцкият бог на лечебните води – и Улпия Сердика, изобразяваща древния римски град. Историята на Банята е особено интересна, доколкото тя представлява не само архитектурен шедьовър, но и символ на минералните извори, станали и причина за заселването на софийското поле преди повече от 7000 г.”

Визия за София
Доклад по направление “Идентичност и култура”, с. 48–9

2.0 КРИТЕРИИ ЗА АВТЕНТИЧНОСТ

МЕЖДУНАРОДНИ РАМКИ НА ОПАЗВАНЕТО

Тематизирането на опазването е модерно явление, което възниква с изграждането на националните държави и впоследствие се развива като международно призната дисциплина. След Атинската харта от 1933 г. се появяват различни идеи за това как да се опазва наследството, както и различни концепции за намеса, адаптиране и повторното му използване. С Венецианската харта от 1964 г. тези идеи се превръщат в основни принципи, на които стъпва и Конвенцията за опазване на световното културно и природно наследство, обвързвайки държавите с колективната отговорност да съхраняват обектите от “изключително световно значение” за бъдещите поколения.

Въпреки че в исторически план глобалното разбиране за наследството и подхода към опазването му са европоцентрични, важно е да проследим възникването и развитието на ключови идеи, формирали тази международна дисциплина. Някои въпроси за това как да се ангажираме с обекти на наследството имат дълга история в световен контекст. Например необходимостта да се балансират опазването и развитието, така че “хората [да] не трябва да живеят в лоши условия” се поставя още в Атинската харта от 1933 г[1]. Идеята, че консервацията не трябва да нарушава “историческото свидетелство” и че при възстановяването на археологическите обекти не трябва да се реконструират или изменят сгради, за да се подобри разбирането, датира от Венецианската харта от 1964 г[2].

Текстът, който поставя под въпрос европоцентричния възглед за наследството като монументална и застинала архитектура, е Документът от Нара за автентичността от 1994 г[3]. Той призовава за разширяване на определението за културно наследство, за да се припознаят глобалното многообразие и концепцията за нематериално наследство. Документът от Нара също така подчертава идеята, че автентичността би могла да се разглежда в множествено число, като се отчитат различните й пластове – поредица от оригинални моменти от живота на един паметник, които еднакво заслужават да бъдат съхранени и които представляват автентична част от неговия разказ. Макар автентичността да е основополагаща за изучаването на материалното културно наследство обаче, оценяването й варира в различните държави и общества. Затова от ключово значение за опазването е да се вземе предвид културният контекст, в който съществува даден обект. Документът от Нара предлага рамка за оценка на автентичността с поредица от категории: форма и дизайн, материали, употреба и функция, традиции и техники, местоположение и обкръжаваща среда, дух и усещане, както и други вътрешни и външни фактори. Въпреки международния характер на тези постановки, отговорност на отделните държави е да документират и опазват своето национално наследство, както и да го съотнасят към съответния местен културен контекст[4].

МЕТОДОЛОГИЯ

Използвайки Документа от Нара за автентичността като структура за разопаковане на автентичността на Централната минерална баня, този раздел съдържа няколко части: **форма и дизайн, материали, употреба и функция**[5]. Всяка част проследява историята на промените, за да покаже, че сградата не е статична, а по-скоро е претърпяла множество намеси през годините. Разбирането на причините, довели до трансформации, ще помогне да се направят информирани ценностни преценки за това как да се опази сградата заедно с автентичността на нейната среда.

АРХИВНИ МАТЕРИАЛИ И ИЗТОЧНИЦИ

Информацията в тази част се основава на архивните материали за Централната баня, достъпни в няколко институции. Държавен архив – София съхранява документацията за изграждането на Банята, кореспонденцията между различните участващи чуждестранни и български експерти, както и оригиналните чертежи на различните версии на проекта. Националният архивен фонд на недвижимите културни ценности при НИНКН документира сградата във връзка с декларирането й като паметник на културата. В НАФНКЦ може да бъде открита кореспонденцията, свързана със състоянието на сградата от 70-те години на миналия век насам, планирането и координацията на възстановителните работи и пълната документация по обявения конкурс за адаптация от 1998 г. В архива на Регионалния исторически музей – София се съхраняват фотографска сбирка и документация, свързана с адаптацията на сградата за музей. В библиотеката на Музея са налични архивни броеве на вестници, съдържащи сведения за дейността на градската управа по време на строежа на Банята и след това. Архивът на Направление “Архитектура и градоустройство” към Столична община съхранява актуалните чертежи на Централната баня, документация, свързана с инфраструктурата на извора, документи по концесионните процедури за балнеолечебен център и работния проект за адаптация на Банята в музей. Източници като местни и национални вестници дават представа за присъствието на сградата в динамичното ежедневие на града. Изобилието от материали в периодичния печат през периода на изоставянето на Банята показва, че – макар сградата да не е изпълнявала отредената ѝ функция – тя е присъствала много активно в съзнанието на софиянци. Възмущението от нейната разруха я прави важен казус, през който може да се проследят последиците от политическите, икономическите и социалните промени, започнали през 1989 г.

1. Атинска харта, 1933, чл. 67
2. Венецианска харта 1964, чл. 12
3. Документ от Нара за автентичността 1994, чл. 12
4. ibid, чл. 8
5. Темите за местоположението и обкръжаващата среда, както и за нематериално наследство са представени в останалите документи към концепцията, по-специално в документи 0, 4 и 5.

от ляво:
1 Централна минерална баня снимана от Катя Матеева, 2020

от дясно:
2 София албум, 1937
3 Стара София, 1940
4 Разрушение в югожното крило при бомбардировките 1944, www.lostbulgaria.com (11.02.2020)
5 Ремонт на покрива, Национален архивен фонд на недвижимите културни ценности, С-70-1, б.д.
6 Централна минерална баня снимана от Катя Матеева, 2020

2.1 ФОРМА И ДИЗАЙН

“Решена е в духа на българския националромантизъм – едно чисто българско архитектурно течение [...] взаимствувано много от византийската архитектура”

“Някои от проучвателите го наричат български сецесион.”
– НАФНКЦ, С-70-1, б.д.

“Сградата е претърпяла редица поражения: земетресения, бомбардировки, слягане на земната основа, достройване, пристрояване, при което е унищожена естествената вентилация на сградата, появили са се многобройни пукнатини и дефекти”
– Описание на сградата на Централна минерална баня, 1996. НАФНКЦ, С-70-1

Централната минерална баня е претърпяла много промени след изграждането си през 1910 г. Някои от промените са в резултат на драматични и често внезапни събития – например бомбардировките над София през 1944 г., които разрушават напълно южното крило и малката минерална баня и увреждат сериозно северното крило; в навечерието на края на социалистическия режим и изострящата се след това политическа и икономическа криза, сградата е изоставена. Други драстични промени са планирани целенасочено. Такива са добавянето на 53-метров комин зад банята през 1936 г. и адаптацията на югозападното крило за музей, във връзка с която два от вътрешните дворове са запълнени, в други два са изградени са асансьорни шахти, направена е и цялостна реконструкция на покрива. Проследявайки историята на промените в сградата, може да забележим, че автентичността на формата се фокусира основно върху външната фасада, големите плувни басейни и куполите в западната част на сградата, въпреки че според НИНКН последните са били реконструирани лошо след бомбардировките през 1944 г.



1913
Централната минерална баня е открита

1936
Комин е построен заедно със зданието на Направление Архитектура и градоустройство

1944
“При бомбардировките на София Малката баня и южното крило на Голямата баня са разрушени а северното крило на Голямата баня е сериозно засегнато”

1950те
Ремонт без качествено да се отстранят всички поражения от това. Неудачно ремонтирани куполи

1997
Покривните обширни са ограбени, фасадните стени и декоративни фризове се разпадат, интериорите са опустошени и населени от бездомници

1998-2014
Ремонт на покрива, адаптацията на южното и западното крило в музей реставрират се фасадите и керамичните украси

1998-
Зони, в които са допустими промени и преустройства, формулирани от НИНКН по повод “Конкурсна програма за изработване на проект за Адаптация на Централна минерална баня за музей”.


1920

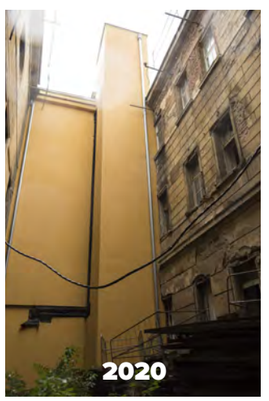


1940


1944



1997


2020


2020

2.2 УПОТРЕБА И ФУНКЦИЯ

Централната минерална баня е построена след като България става свободна и независима държава. В този контекст функцията ѝ е двояка: от една страна, сградата трябва да осъществи чисто утилитарната функция за осигуряване на хигиената на софиянци, а от друга страна – построена е в монументален стил, подобно на други обществени сгради, което допринася за утвърждаване на новата европейска идентичността на младата урбанизираща се столица. Първоначалният стремеж към функцията на сградата може да се проследи в многобройните свидетелства от заседанията на Столичното общинско управление още в първите години след Освобождението, а по-късно и в разговорите между Столичната община и международните консултанти по проекта в годините между 1889-та и 1906-та.

Една от основните грижи на общинското управление е да осигури достъп на всички граждани до бански съоръжения, като в протокол от 1881 г. се обявява, че достъпът до съществуващите бански постройки е безплатен[6].

В първите десетилетия след Освобождението голяма част от османското архитектурно наследство е унищожено, в синхрон със стремежите на младата държава да заяви чрез градоустройство европейската си принадлежност и да се разграничи от ориенталското си минало. Този факт, заедно с амортизирането на старите хамами, насърчава намеренията на Столичната община да планира изграждането на нова баня. За целта е изпратена специална комисия в “по-големите градове в Европа за да се запознае с [...] устройството и поддържането на бани в тия градове”[7].

Резултатите от последвалия конкурс съчетават познатата утилитарна функция на хигиенна баня със съвременните постижения на водолечението. Дискусията относно желателното приложение на минералните води присъства в архивните материали предшестващи построяването на самата баня. В 1903 г. предложението на архитект Берто за балнеологичен център е отхвърлено от градската управа, чийто приоритет е сградата да може да служи на софиянци за хигиенни цели[8]. Дали водата ще се използва за хигиена, за терапия или и за двете, са колебания във функцията, които са част от дебата и до днес.

Едва няколко години след построяването на банята по проект на арх. П. Момчилов се появяват първите критични публикации относно стопанисването на сградата и поддържането на хигиената. Координираните усилия на банското ръководство в последвалите години се стремят да издигнат “морала на баните [...] всред столичното гражданство”[9]. Подети са активни кампании за популяризирането на курсове по “плаване” в Централната минерална баня, а периодичните издания от 30-те отразяват провелите се там състезания.

Паралелно с това серия от материали в сп. “Сердика” обръщат специално внимание на водолечебния институт, в който годишно се провеждат около 30 000 лечебни процедури, 4000 от които са предоставени безплатно на бедни граждани[10].



През 70-те и 80-те години на миналия век тече активна кампания за популяризирането на балнеоложките курорти в цялата страна. Качествата на минералните води на извор София-Център присъстват в много от томовете на издателство “Медицина и физкултура”, като в публикациите задължително се споменава и архитектурната стойност на сградата.

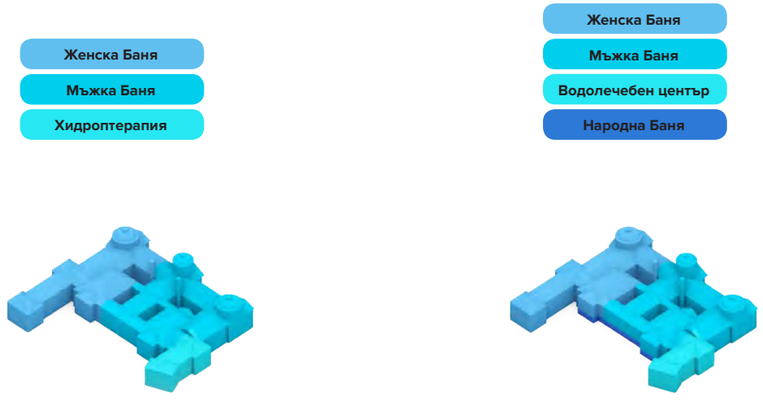
В контраст с описанието на банята като централен за столицата хидротерапевтичен център, доклад на НИПК от 1977 г. описва окаяното състояние на интериора и периферните функции на балнеолечебницата[11].

Скоро след това единствената останала функция е хигиенната, а единият от двата плувни басейни е затворен. Така другият става достъпен по график – за мъже и за жени. Не след дълго Централната баня представа окончателно да функционира.

Идеята за приспособяването на част от сградата за друга употреба, като спешна мярка за нейното възстановяване, е приета от НИПК през 1998 г. Така експертите отстъпват от своята трайна позиция за запазване на автентичността на функцията.

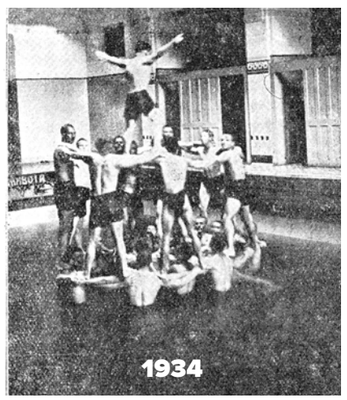
Намерения за частично запазване на водолечебната функцията в източното и северното крило присъстват в проектната документация за адаптация на сградата от 1998 г. Реализация обаче не последва.

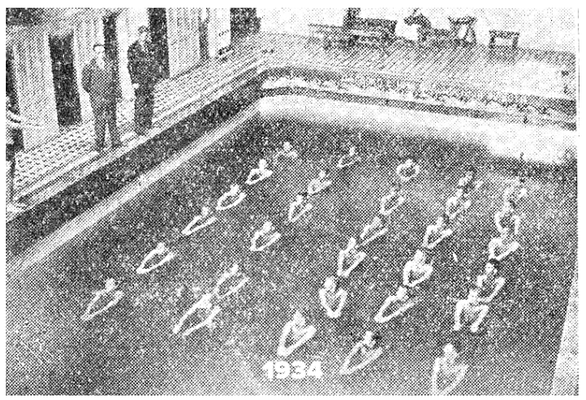
Въпреки това, поставен в контекста на дългата история на къпането при термалния извор, този неотдавнашен момент на промяна изглежда по-скоро като мимолетно отклонение.

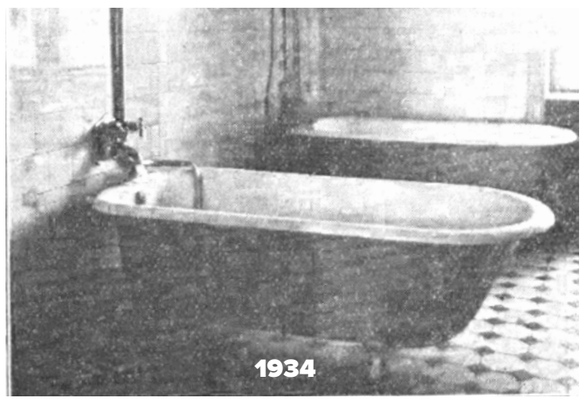


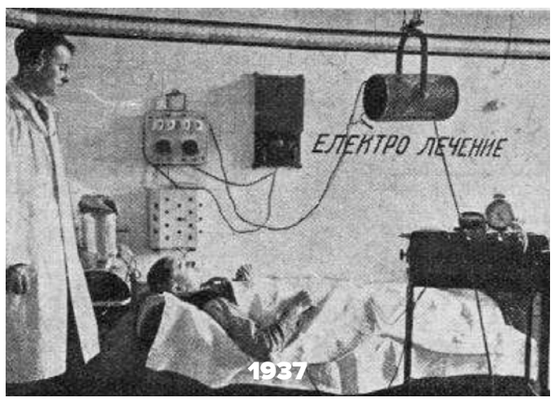
1913
Централната минерална баня е изградена с мъжко, женско и физико-лечебно отделение

1928
Открива се “Народна Баня” в сутерена на голямата банята с 40 курни и 34 душове за да бъдат баните по-достъпни за най- бедните.[12]


1934


1934


1934



1937

6. Протокол на Софийско градско общинско управление от 1881 г., ДАС, ф. 1К, оп. 2, а.е. 2
7. Протокол на Софийско градско общинско управление от 1889 г., ДАС, ф. 1К, оп. 2, а.е. 2
8. Колектив, Хроника на едно забележително съзидание. Централните общински минерални бани в София – хронология на проектиране и строителство (София: Издателство за териториално устройство и строителство, 2014). 36
9. ДАС, ф. 1К, оп. 3, а.е. 1568, Отчет на Софийската минерална баня от месец април 1926г. до 30 септември 1928г.
10. Пак там
11. Програма за реконструкция и адаптация на сградата на

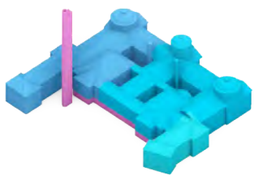
1955
“По това време сградата се ползва от широки кръгове от населението в целия спектър от дейности - душове, басейни, семейни вани, водолечебен център”[13]

Женска Баня
Мъжка Баня
Водолечебен център
Народна Баня

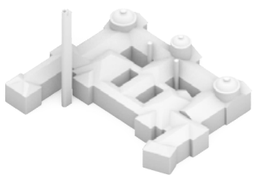


1977
По-голяма част от помещенията са предназначени за хигиенни цели, значителна част от сутерена е заета от перална, в която се пере с минерална вода и която замърсява въздуха около банята.

Женска Баня
Мъжка Баня
Водолечебен център
Перална



1986
Банята е изоставена и няма функция



1996
“Старинната сграда е таен разпределител за закъсали в България имигранти от Азия и Африка”[14]

1998
Изграждане на реставрационно ателие в сутерена на банята: монтирана е пещ за керамика в сутерена на банята.

Дом
Ателие за керамика
Снимачна площадка



2002
Интериорът на банята се предоставя за снимки на филм. Средствата получени от международната филмова продукция веднага се използванат за възстановяване на майоликите.

2014
Музей на София

Музей
?











Централната минерална баня, НАФНКЦ, С-70-1, София, 1977
12. Колектив, Хроника на едно забележително съзидание, 92
13. Колектив, Хроника на едно забележително съзидание, 94
14. в-к Стантарт, 06.07.1996, 2

Снимки от ляво:
1 Бутилирана вода, МИС III132а-14
2,3.Курс по плаване, Софийски Общински Весник, 1934, брой 15
4. Въглекисели вани. пак там
5 Електролечение, Албум на София, 1937
от дясно:
6 Кадър от филма Любимец 13, 1958
7 Весник 24часа, 01.28.1994
8 Весник Дума, 1996, брой 181
9 Весник Стандарт 2000.05.28

2. МАТЕРИАЛИ

“Строителната технология и строителните материали са характерни за използваната конструктивна система и за строителството на по-представителни сгради от този период. Освен традиционните материали са използвани облицовки от бял камък, имитиращ античния опус, обшивка по куполите от оловни листове. В интериора – облицовка по стени от италиански полирам мрамор, по пода цветна италианска керамика. Дограма със сецесионова стилистика на детайла.”

– Национален архивен фонд на недвижимите културни ценности, С-70-1, б.д.

“През време на 75 годишния живот сградата не е претърпяла почти никакви промени. По време на бомбардировките – 1944 г. е засегната зоната на ваните на мъжкото отделение, на която зона е направен ремонт, без обаче да са отстранени всички последствия от частичното разрушаване. Вероятно при този ремонт амортизираните дървени фасадни прозорци да подменени с нови – железни, както и оригиналното оформяне на куполите.”

– Централна минерална баня в гр. София. Историческа справка, стойностна характеристика, б.д. НАФНКЦ, С-70-1

В своята вековна история сградата на Централната минерална баня е претърпяла редица преустройства, промени и е понесла не малко щети – влиянието на природни фактори, човешка дейност, неумела поддръжка. Съхраняването на сградата в първоначалния й вид се оказва непосилно, архивната документация свидетелства за незадоволителни ремонти и интервенции, които създават “атмосфера на мъчително незадоволство, на лош вкус, на неудобство и овехтялост”.[15]

Необходимостта от чести ремонти в Банята е продиктувана и от разрушителния ефект на изпаренията на минералните води, които налагат премахване на интериорните плочки и поставяне на изолация едва няколко години след завършването на банята – влагата от минералните басейни се просмуква през тухлените зидове и започва да обрушава фасадите и каменните елементи.[16]

Подобни трансформации или липсата на такива се отразяват и на репутацията на Банята. Архивите съдържат редица документи, в които граждани и институции сигнализират за липсата на вътрешна поддръжка, която поставя под въпрос външното “достойнство” и “морала” на Централната минерална баня.

ЕКСТЕРИОР

“Фризове и пана от много цветна керамика решени в духа на средновековната архитектура.”

– Информационна карта на Централна минерална баня – София, б.д. НАФНКЦ, С-70-1

“За съжаление поради въздействието на минералната вода и пара и поради липса на специална изолация е започнало сериозно рушене на носещи и декоративни елементи, което поставя проблеми по отношение на бъдещата съдба на тази изключителна сграда.“

“Зидовете са тухлени, като дебелината им се движи между 0.60 до 1,20м”

“За носещи подови конструкции са използвани както метални конструкции, така и стоманобетонни.“

– Национален архивен фонд на недвижимите културни ценности, С-70-1, б.д.

“Съблекалните и двата западни шахтови двора имат важно структурно-функционално значение. Те са със значително накърнена автентичност“

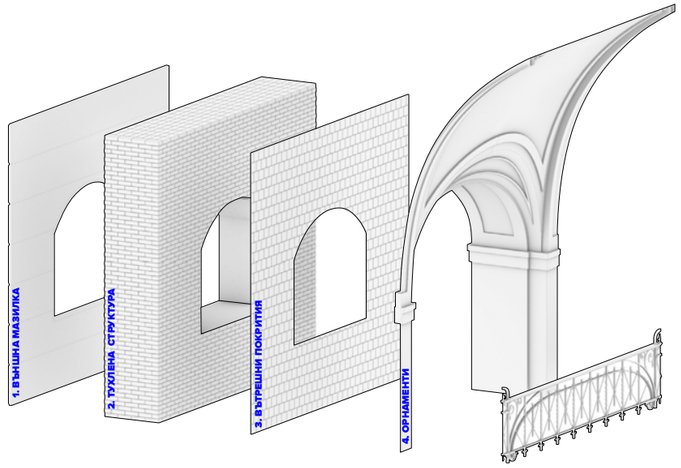
– Централна минерална баня в гр. София. Историческа справка, стойностна характеристика, б.д. НАФНКЦ, С-70-1

Малкото фотографски свидетелства, достъпни в архива на Регионалния исторически музей – София в периодични издания и в архивните снимки на разположение в архива на НИНКН, показват значителни повреди. Те са видими както по източната фасада[17], където императивът за добра поддръжка изглежда е бил по-малък още през 30-те години на миналия век, така и върху фасадите на западното и южното крило[18], а вероятно и другаде. Липсата на фотографски материали за двата вътрешни двора и множеството зазидани прозорци показват, че пространствата са били доста гъвкаво и често променяни.

В навечерието на окончателното затваряне на Банята през 1986 г. екстериорът е в окаяно състояние. Следващите 12 години състоянието на сградата е критично, покривът е полуразрушен, което уврежда допълнително всички части на постройката.

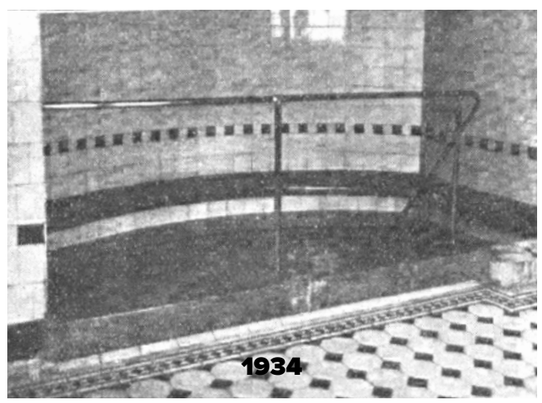
През 2000 г. е направена реставрация на фасадата след задълбочени проучвания относно рецептурата за майоликата, която е използвана от декоратора Харалампи Тачев, изработил орнаментите в началото на XX век. Понастоящем не е възстановена единствено източната фасада на сградата, която гледа към споделения вътрешен двор с Направление “Архитектура и градоустройство”.

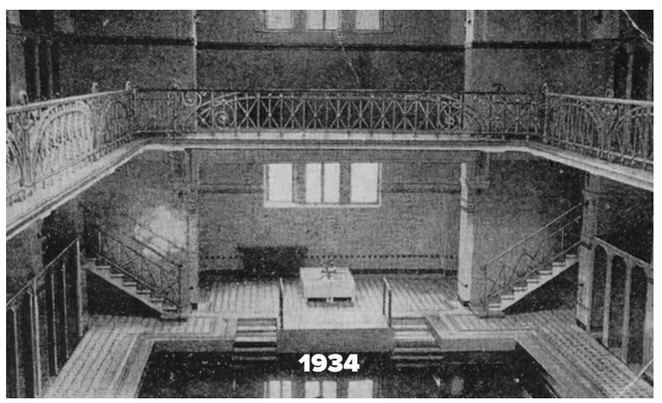
След проведения конкурс за адаптация на сградата през 1998 г. вътрешните дворове в източното крило са отново обект на трансформация – този път неосъществена, но в рамките на зоната на “допустимите намеси”.




1934


1934


1934


1934


1934

15. Програма за реконструкция и адаптация на сградата на Централната минерална баня, НАФНКЦ, С-70-1, София, 1977
16. ДАС ф. 1к, оп. 3, а.е. 1568
17. Столичен общински вестник, бр. 6, 1934г, 3
18. Фотоархив, Централна минерална баня, НАФНКЦ, С-70-1, София, 1977
19. Поемни условия, ведомости за цените и сметки за ремонтиране и преустройство на градската минерална баня. 1921, ДАС, ф. 1К, оп. 3, а.е. 260, л. 12
20. Фарбика изида, 1980, Драго Панков, OFFnews, 2 Ноември, 2020, http://offnews.bg/news/.../314655..html
21. ДАС, ф. 1К, оп. 3, а.е. 260, л. 12
22. Програма за реконструкция и адаптация на сградата на Централната минерална баня, НАФНКЦ, С-70-1, София, 1977
23. Условия за доставяне мобелите, постилки и отривалки за Софийските минерални бани / Голяма баня/, ДАС, ф. 1К, оп. 3, а.е. 241, л. 1, 3, 4
24. ДАС , ф. 1К, оп. 3, а.е. 1568

Снимки от ляво:
1, 2. Софийски Общински Вестник, 1934, брой 6
3,4. Софийски Общински Вестник, 1934, брой 15
5. Стара София, 1934

от дясно:
6. Женския басейн днес, сниман от Катя Матеева, 2020
7. Големия плувателен басейн, Албум на София, 1937
8. Кадър от филма Любиметз 13, 1958
9. Фарбика изида, 1980, Драго Панков, OFFnews, 2 Ноември, 2020, http://offnews.bg/news/.../314655..html
10. Женския басейн днес, Катя Матеева, 2020
11. Помещение в хидротерапевтичното отделение, Катя Матеева, 2020

ИНТЕРИОР

“Интериорът на сградата по богатство на форми и детайл особено в приемните помещения не отстъпва на фасадните решения. Използвани са декоративни керамични плочки, мраморни оближовки, стъклописи, ярки цветови очертания, ковано желязо, сложно профилирана дограма.”
– Национален архивен фонд на недвижимите културни ценности, С-70-1, б.д.

“Важно значение имат приемните помещения – вестибюлите. Те са със съхранена автентичност и висока естетическа стойност. Възможно е да бъде извършена пълна реставрация.“

“В интериора са ползвани мраморни облицовки, декоративни керамични плочки, изкуствен мрамор, ковано желязо, сложно профилирана дограма.”

“Двата плувни басейна и двата басейна за къпане имат силно пространствено въздействие. Макар и с частично съхранена автентичност, е възможно да бъдат реставрирани.“

“Отделенията с вани са без някакво особено значение във функционално и естетическо отношение. Същото се отнася и за народната баня и сервизните помещения в сутерена.”
– Централна минерална баня в гр. София. Историческа справка, стойностна характеристика, б.д. НАФНКЦ, С-70-1

Информацията за интериора на сградата е още по-оскъдна от тази за екстериора. Повечето фотографии са публикувани в периодични издания, предимно през 30-те години на миналия век, когато тече активна кампания за популяризирането на Централната баня като място за рекреация и лечение. Документите, които се очаква да съхраняват информация за конкретните параметри на недвижимия културен паметник, се фокусират върху описанието на художествените качества предимно на екстериора в общ план, без да поемат ангажимента надлежно да опишат всеки един елемент от интериора, както и да проследят извършените във времето промени. А преустройства и подмяна на износени и повредени интериорни покрития започват да се случват още в 20-те години.[19]

Фрагментираната информация е налична в неформални източници, но въпреки това успява да даде, макар и обща представа за някогашния вид на интериорите. Малкото запазени покрития в северното и източно крило сами по себе си говорят за чести промени - качеството на материалити варира.

Белите плочки, все още намиращи се във вътрешността на Банята, вероятно са произведени във фабрика “Изида”, която е построена близо до железопътна станция Нови хан (дн. Гара Елин Пелин) в края на XIX век от инж. Михаил Момчилов, брат на арх. Петко Момчилов. Преди заводът да започне да произвежда керамични плочки, той е ангажиран





с производството на канализационните тръби на София, Варна, Пловдив и Бургас. Дело на фабриката са също така и пет милиона тухли за катедралния храм “Св. Александър Невски”.[20]

Поставянето на белите плочки се споменава и в тръжна документация от преустройство на Банята в 1921 г.:
“Облицовки по стените с нови фаянсови бели плочки с цветни фризове, със специални парчета за ъглите. Плочките ще бъдат доброкачествени, твърди, с правилна форма, с прави ръбове, европейска фабрикация, награпавена задна повърхност”.[21]

Филмът от 1958 г. “Любимец 13” с режисьор Владимир Янчев показва сцена, в която главните герои се къпят в Централната минерална баня. Макар и черно-бели, кадрите разкриват използването на контрастни тъмни и светли плочки, заобленте детайли на перазите и разнообразните модели плочки, използвани за пода.

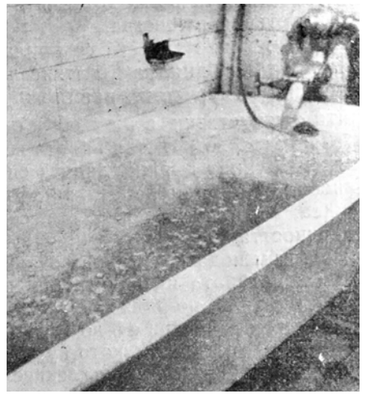
Документ от 1977 г., съхраняван в архивите на НИНКН, гласи, че “[и]нтериорът е обезобразен генерално, но до известна степен запазен само в касовата зала на мъжкото отделение. Запазени са кубета, сводовете, парапетите на стълбищата и галерията, някои от осветлителните тела. Запазени са също така части от настилката, облицовката и дограмата”.[22]
По време на реализацията на проекта по адаптация на западното и южно крило в Музей за историята на София (дн. Регионален исторически музей – София) голяма част от теракотените и фаянсови прокрития от северното и източно крило са грижливо свалени и положени в музейната част, където щетите са били необратими. Голяма част от останалия, но вече демонтиран материал днес се съхранява в плувния басейн на женското отделение.

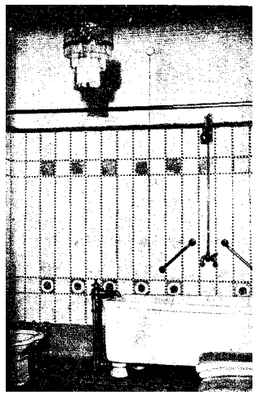
“Обзавеждане и други движими обекти с научно-художествена стойност: няма”
- Централна минерална баня в гр. София. Информационна карта на паметник на културата, б.д. НАФНКЦ, С-70-1, 4

Обзавеждането на Банята е станало чрез “конкуренция между фирми, които се занимават с мебелиране на цели заведения: бани, санаториуми и др. от подобен характер”, а “общата форма на мобелите да бъде повечето гладка с умерено модерно направление”.[23]

Необходимите мебели са описани надлежно – от фотьойлите, “плетени от тръстикови листя”, до бронзовите окачалки за дрехи. 15 години по-късно, в “Опис и оценка на инвентарните предмети, машини, апарати, прибори, отоплители, инсталации и др. находящите се в Софийските минерални бани”, са инвентаризирани над 700 предмета, никой от които не е запазен днес.[24]











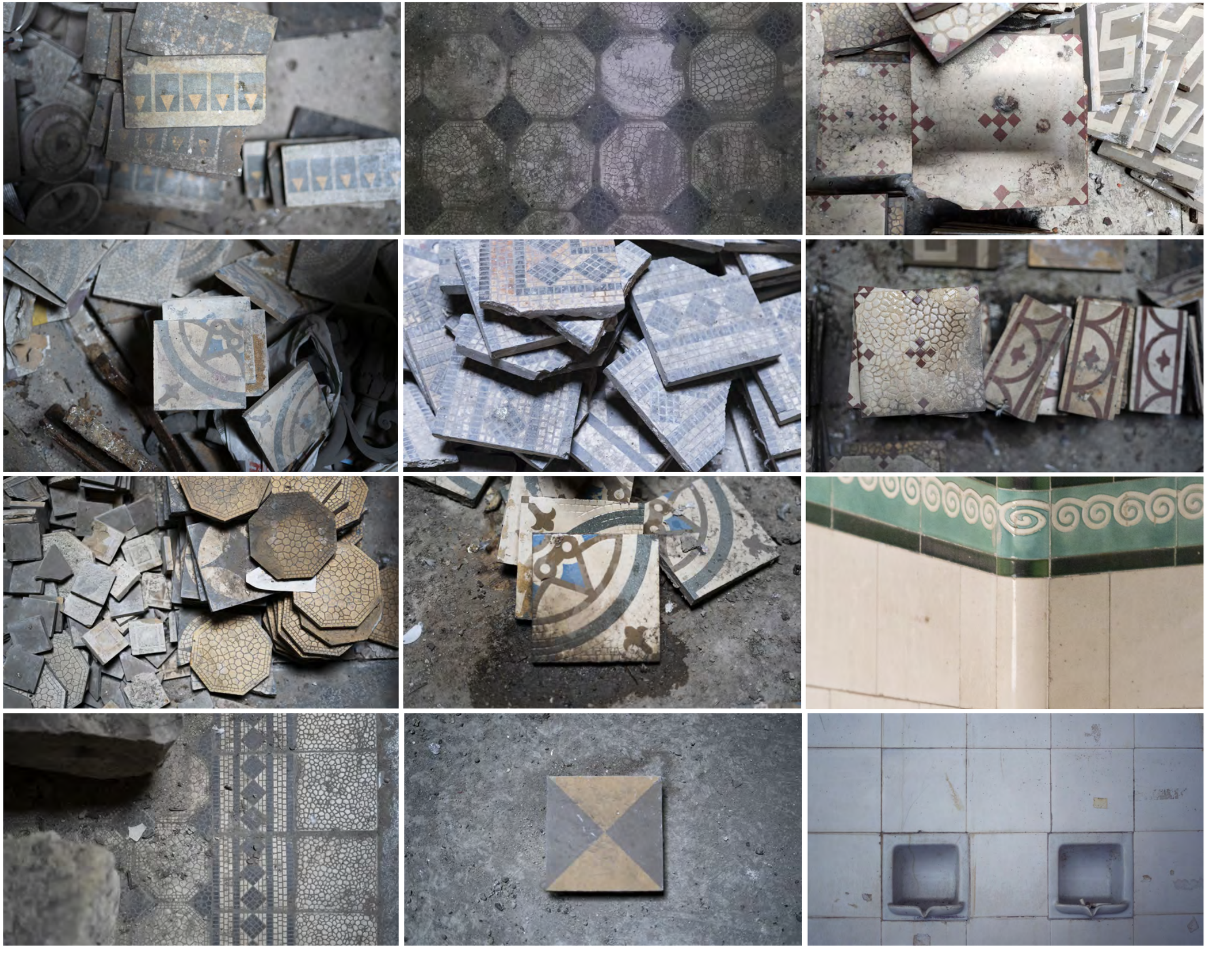






от ляво:
1. Вана в хидротерапевтичното отделение, Катя Матеева, 2020
2. Женския басейн днес, Катя Матеева, 2020

от дясно:
3. Плочки в женския басейн днес, 2020





1. Женския басейн днес, Катя Матеева, 2020

3.0 ПРАВНИ РАМКИ

НИНКН
Сградата е обявена за архитектурно-строителен паметник на културата с категория “местно значение” във вестник “Известия” бр. 73/1955 г. С бр. 25 на Държавен вестник от 1998 г. тя е прекатегоризирана като паметник с “национално значение”.

Националният институт за недвижимо културно наследство (НИНКН, а по-рано НИПК – Национален институт за паметниците на културата), основната държавна институция, която провежда националната политика в областта на опазването на недвижимото културно наследство в България, не е определила режим за опазване и произтичащите от него допустими намеси по сградата на Централната минерална баня. Това обстоятелство има отношение и върху бурната история на тази сграда през последните 35 години. Заслужава да се спомене, че до 1998 г. НИПК твърдо застъпва позицията, че Банята трябва да запази първоначалната си функция. Тогава, поради аварийни дейности, е разрешена частичната адаптация на южното и западното крило на сградата, при условие че североизточното крило служи като балнеоложки център. Във връзка с конкретни конкурси и проекти в течение на годините са формулирани някои от допустимите промени на сградата. Събраната информация оформя следните основни параметри:

ДОПУСТИМИ НАМЕСИ
- Хоризонтално преграждане на вътрешните дворове
- Пробиване на стени за отвори
- Премахване на стени с второстепенно значение
- Предвиждане на съвременни покрития над вътрешните дворове
- Обединяване пространства с второстепенна значимост
- Свободно интерпретиране на площите в дворното пространство на УАГ (НАГ)

НЕДОПУСТИМИ НАМЕСИ
- Нарушаване на основната планова схема
- Нарушаване на първообраза на фасадите
- Нарушаване на пространствената цялост на представителните помещения към централния вход и четирите басейна с куполите и сводестите покрития
- Разрушаване и премахване на художествено-декоративните елементи в интериора – теракотни настилки и мозайки, железни парапети, мазилкова пластика

– Задание за проектиране, Адаптация на Централна минерална баня за музей на град София, 1998. НАФНКЦ, С-70-1

“Покривната конструкция е била изцяло дървена, като при едно от преустройствата, част от нея е подменена със стоманобетонова. Останалата дървена конструкция е изцяло изгнила и срутена.”
“Пространства с висока естетическа стойност и съхранена автентичност - за пълна реставрация”
“Пространства с функционално-структурно значение и частично съхранена автентичност - за запазване като габарити”
“Елементи на сградата със силно пространствено въздействие - за запазване и евентуална реставрация”
“Елементи от някои вертикални комуникационни връзки - за запазване и реставрация”
“При фасадите се изисква запазване на съществуващото вертикално и хоризонтално членение - отвори, корнизи и пр.”
“Запазване и реставрация на куполите”
“Големи пространства от сградата са предвидени за цялостна реконструкция, включваща събаряне на съществуващи части.”

– Описание на сградата на Централна минерална баня, 1996. НАФНКЦ, С-70-1

4.0 ПРЕПОРЪКИ

По реда на ЗКН като неделима задължителна част от ПОУ и в съответствие с наредбата за обхвата, структурата, съдържанието и методологията за изработване на ПОУ на единичните или груповите недвижими културни ценности, в сила от 08.03.2011г. и приета с ПМС №45 от 25.02.2011г.

I. Нормативно регламентирани дейности:
Съставяне на Режими за опазване по реда на ЗКН с определени граници на единичната НКЦ „Централни Софийски Минерални бани“ (ЦСМБ), границите на охранителната ѝ зона(и), и конкретизирани изисквания за опазване, структурирани според вида на ценностите по статута ѝ: архитектурни; строителни; художествени;

Режимите за опазване на Единичната НКЦ се одобряват по процедура, определена в съответствие с разпоредбите по ЗКН.

Режимите за опазване на Единичната НКЦ в ЗКН са определени като задължително включена основа в ПОУ.

Границите на охранителната зона на единичната НКЦ следва да бъде мотивирана с оглед свързаността ѝ, както и с оценката на въздействието на регламентираните устройствени зони“Ткин“ и устройствените им режими с ефект на опазване на ГНКЦ и охранителните им зони, отразени в действащия ОУП на гр.София:
- ГНКЦ,Археологическия резерват“Сердика-Средец-София“;
- ГНКЦ„Старият градски център“;

II. Осигуряване на устойчив и общовалиден базисен формат за всички предстоящи дейности по опазване, социализация, адаптиране и експониране на единичната архитектурно-строителна, художествена НКЦ – ЦСМБ, който одобрен, да бъде неделима част от Техническите задания в конкурсните програми и тръжните процедури:

1. Изготвяне на Интердисциплинарна Експертиза, въз основа на която да се определят конкретни параметри и степени за допустими намеси. Те трябва да бъдат регламентирани в съответствие с параметрите в актуалното състоянието на ценностните компоненти, структурирани според вида им по статута на НКЦ, а именно: архитектурни; строителни; художествени;

2. Изготвяне на Интегриран „Опорен план“ с придружаващи „Карти – протоколи“:

2.1. Карта-протокол с графично отразени локациите на автентично запазените в интериора и екстериора регламентираните по статета ценности с аналитичен коментар и фотодокументация, отразяващи вида и състоянието им, оценка на степента на съхраненост;
Забележка: за определени от тях се налага извършване на лабораторни изследвания и анализи за параметрите на състоянието нна материалната субстанция на повърхността и в дълбочина по архитектурно строителните повърхности и профили, и по художествено оформените декорации в интериора и екстериора на единичната НКЦ (ЦСМБ);

2.2.Карта-протокол с графично отразена класификация на ценностните елементи според степента на деформация и увреденост, за да се определят наложителните спешни укрепителни и аварийни мерки с прилагане на обратими намеси, за да може да се осигури степен на устойчивост докато текат процедурите по реда на ЗКН; работата по подготовка и провеждане на конкурсните и тръжни процедури за определяне на изпълнителите - на инвестиционния проект за КРР, адаптация и експониране, както и за реализацията на проекта;

2.3.Изготвяне на необходимите специализирани становища с елементи на проектиране за неотложните укрепителни и аварийни консервационни мерки за обратими намеси;

2.4.Изготвяне на КСС за изпълнение на нормативно задължителна част на ПОУ и за предложенията за превантивните специализирани намеси за осигуряване на устойчивост в процеса на опазване на ценностните компоненти.

5.0 ВЪЗМОЖНИ ПОДХОДИ

Съвременната консервация се характеризира главно с фундаменталната промяна на ценностите в съвременното общество, парадигма, основана на релативността и новата концепция за историчност.

– Jukka Jokilehto, 1999[8]

Всички преценки относно стойностите, приписвани на културните обекти, както и достоверността на свързаните с тях източници на информация може да се различават в отделните култури и дори в рамките на една и съща култура. Следователно не е възможно преценките относно стойностите и автентичността да се основават на фиксирани критерии.

– Документ от Нара за автентичността 1994, чл. 11

Опазването на културното наследство изисква оценка на автентичностите и стойностите, но нито едно от тези понятия не е абсолютно. Автентичностите се напластяват с течение на времето, а стойностите са социално и исторически конструирани. Всичко това превръща опазването във въпрос на оспорване и договаряне между конкуриращи се перспективи. Различните начини за деконструиране на историята, разбирането на двигателите на промяната в историята на сградата, интерпретирането на автентичността и приписването на стойност, могат да доведат до различни подходи за опазване.

Подходът за устойчиво развитие, цел на международните организации в областта на наследството като ЮНЕСКО[9], изисква намиране на баланс между наследство и ресурси, както и договаряне на стойности, които често са в противоречие помежду си. Например стойността на старинността, която даден обект на наследството придобива в процеса на стареене през времето, може да противоречи на потребителната стойност, която би позволила неговата промяна с оглед на бъдещата му функционалност, или на икономическата стойност, която би позволила на обекта да привлича посетители и по този начин да генерира приходи[10].

Както е показано във втория раздел, Централната минерална баня притежава автентичност и стойност като архитектурен паметник с преобладаваща социална роля по време на изграждането си през 1913 г. Нейната автентичност по отношение на разположението ѝ в средата и функцията ѝ има по-дълбока приемственост спрямо мястото, където практиките на къпане имат хилядолетна история. През перспективата на "разположението" сградата може да се разглежда като само една от многото инфраструктури на това място, която е позволила практиките на къпане и терапия да се развият. Възстановяването на функцията на сградата като социална инфраструктура, която дава достъп до вода, е първата стъпка за възстановяване на историческото присъствие на сградата в центъра на София.

Този раздел ще очертае три възможни подхода при ангажирането с материалния аспект на националното наследство с оглед развитието на Централната минерална баня като съвременен термален център. Подходите черпят идеи от международни примери, както от настоящето, така и от миналото, и показват различни степени на намеса, които са контекстуализирани спрямо наличната архивна информация за Централната минерална баня.

5.1 ИЗЯВЕНА РЕСТАВРАЦИЯ

Терминът Реставрация и самото нещо са модерни. Да възстановим сграда, не означава да я консервираме, да я ремонтираме или да я построим отново; трябва да я пре-създадем в състояние на завършеност, която може никога да не е съществувала в дадено време.

– Viollet-le-Duc, 1857[11]

Реставрацията е подход, който разполага автентичността в облика на сградата от миналото. Той оценява творческата стойност на "оригиналния дизайн" на сградата. Задълбоченото проучване на архивни материали и анализът на сградата назад във времето са от основно значение за този подход, но също така са и проблематични, тъй като рядко съществува пълна и подробна документация за всеки обект. Такъв е случаят и с Централната минерална баня. Терминът "изявена реставрация" отчита в по-голяма степен ролята на настоящето и признава неизбежния неуспех при възстановяването на оригинала. Така той приема определена степен на интерпретация на архива, за да доведе сградата до ново състояние на завършеност. Този подход позволява модернизация на сградата с нови технологии или системи, които са необходими за днешната употреба.

Исторически прецедент при този подход е възстановяването на катедралата "Парижката Света Богородица" през 1845 г. от Виоле-льо-Дюк, един от пионерите в теорията за опазването на архитектурно наследство. Катедралата претърпява поредица от разрушителни събития, довели до необходимостта от основен ремонт, който трябва да я възстанови в нейния "предишен блясък". Виоле-льо-Дюк си поставя за цел да възстанови всеки елемент от сградата, който някога е съществувал, макар отделните елементи никога да не са съществували заедно. Той изтрива от фасадата всички доказателства за разрушенията заедно с материалните отпечатъци, документирали историята ѝ, и създава своя собствена версия на готическо изкуство в новите статуи, вдъхновени от архивна информация за сградата.

В случая с Централната минерална баня изявената реставрация изисква внимателно проучване на архива и възможностите за анастилоза[12]. Проблеми пред работата поставя липсата на консолидирана документация за сградата, поради което архитектите и реставраторите консерваторите, които ще подготвят проекта, ще имат водеща роля. Техните интерпретации на архива и аргументацията за предложената намеса ще бъдат контролирани от отговорните институции. Въпросът за това колко назад трябва да се върнем, за да се възстанови сградата, представлява основното предизвикателство и потенциален спор при този подход.






8. Jokilehto, A History of Architectural Conservation, 295
9. UNESCO, Sustainable Development, https://whc.unesco.org/en/sustainabledevelopment/
10. Alois Riegl, 1982 [1903] The Modern Cult of Monuments, Oppositions, Vol. 25: 20-51
11. Viollet Leduc, On Restoration, 9
12. Използване на колкото се може повече оригинални архитектурни елементи.
13. Robert Hewison, conversations #18, Columbia University GSAPP
14. James Simspon, The Anatomy of Theory, http://buildingconservation.com
15. John Ruskin, Seven Lamps of Architecture, Aphorism 31

5.2 МИНИМАЛНА НАМЕСА

Трябва да пазим историята от наследство. [...] Историята трябва да приюти предизвикателствата и противоречията, докато наследството е свързано с изглаждане на конфликти, така че да се получи хубав национален разказ.

– Robert Hewison, 2018[13]

Поправка: Работа извън обхвата на редовната поддръжка [...] за връщане на сграда или артефакт в добър вид без промяна или реставрация.

– British Standards Institution, 1988[14]

Трябва да се проявява респект към ценните приноси на всички епохи в изграждането на паметника [...].

– Венецианска харта, 1964, чл. 11

Подходът на минималната намеса поставя автентичността в сегашното състояние на сградата, като признава, че всички исторически пластове, добавени към сградата, имат еднаква стойност. Позовавайки се на Документа от Нара за автентичността, той споделя идеята за множеството пластове на автентичността, които следва да бъдат съхранени. Минималната намеса подчертава старинната и историческата стойност на сградата. В духа на работите на Джон Ръскин, който смята, че "реставрацията е престъпление", "незаконна намеса в потока на времето" и че славата на дадена сграда се намира в нейната епоха, този подход разглежда постепенното рушене на сградата като част от процеса на стареене. Да я възстановим, означава да унищожим този естествен процес[15].

Прецедент при този подход може да се види отчасти в работата на Дейвид Чипърфийлд върху Новия музей в Берлин, където той избира да запази щетите, нанесени на сградата през Втората световна война, като напомняне за миналото. Архитектът не се опитва да възстанови пораженията, а по-скоро ги инкорпорира и подчертава работата на времето. Така архитектурата се превръща в метод за разказване на истории. Самият музей е отворен през 1843 г. и е един от най-амбициозните архитектурни проекти на своето време. През 1944 г. той е силно повреден и изоставен до 1986 г., когато Източна Германия започва реставрация, целяща да възстанови сградата до онова, което е представлявала преди войната. През 1990 г. реставрацията е спряна и през 1997 г. Чипърфийлд печели конкурса за възстановяване на сградата.

Такъв подход към Централната минерална баня би запазил части от интериора в сегашното им състояние, но ще ги адаптира за използване с възможно най-малко намеса. Моменти от живота на Банята след затварянето ѝ през 1986 г. напомнят за изпитанията пред българското общество от края на 80-те и 90-те години. Смелите идеи за превръщането на сградата в кметство, 400-те бездомни с постоянен адрес тук, раждащи жени или слуховете за бежанци, заселили се в помещенията... Банята може да се разглежда като обектив, през който да се разглеждат и осмислят институционалните битки, кризите и трансформациите в страната. Този подход няма за цел да "санира" или "хигиенизира" миналото, а по-скоро го вижда като опознавателна възможност и пряко свидетелство за историята. Ако Робърт Хюисън твърди, че трябва да защитаваме историята от наследството, тъй като наследството премълчава конфликтите и предизвикателствата, този подход застава на страната на историята, без да дава оценки за това коя или пък чия история има по-голяма стойност. Възприемането на Банята като свидетелство за постсоциалистическия преход, за който все още се спори дали е приключил и който тепърва предстои да бъде разбран, позволява части от сградата да останат недокоснати за един бъдещ момент, когато по-информираните от нас ще могат да се намесят.



от ляво:
1,2 "Парижката Света Богородица" 3,4 Neues Museum, Берлин, реставриран от Давид Чиперфийлд, https://www.architectural-review.com/today/neues-museum-by-david-chipperfield-architects-berlin-germany

от дясно:
5 Илюстрация на Женския басейн с минимални намеси от Иван Генов, 2020

5.3 ПАЛИМПСЕСТ

Подходът на палимпсеста се фокусира върху създаването на архитектура, която отговаря на съвременните условия, като същевременно позволява на потребителите и наблюдателите да останат запознати с непрекъснатостта на развитието. По принцип това е философия на управлението на наследството, залагаща на добър нов дизайн, който допълва, а не противоречи на съществуващия разказ за дадено място.

– David G. Woodcock, 2020[16]

Адаптивният подход за повторно използване, наречен тук палимпсест, залага на потребителната стойност, подчертавайки бъдещия потенциал на обекта на наследството. Той разглежда “повторното използване на исторически сгради като основано на приемственост и с цел”. Това е подход, който възприема промяната като неизбежна и вместо да я отхвърли, има за задача да я управлява по контекстуален и продуктивен начин. Творческите намеси в сградата се разглеждат като възможности за по-добър отговор на съвременните условия и участие в историческия разказ на мястото. За да бъде успешен, този подход разчита на експертния опит на архитектите и отговорния надзор на властите, чрез което да се определи дали проектната намеса подкрепя автентичността на контекста.

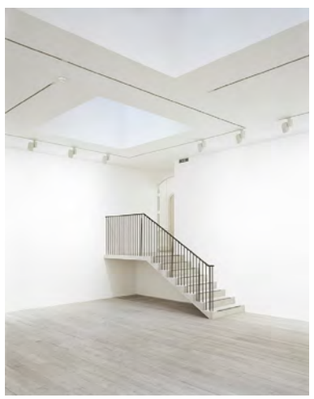
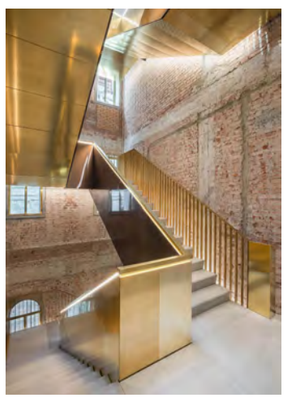
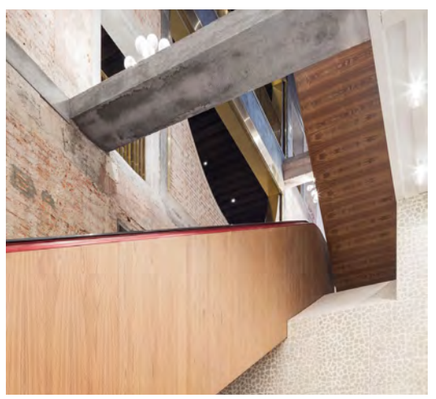
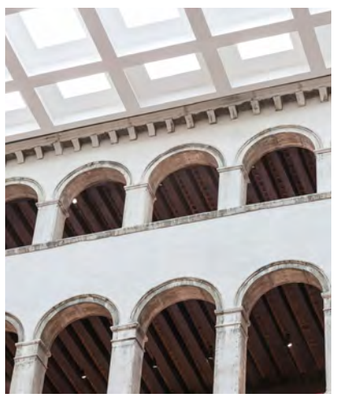
Съвременен пример за реставрационни работи, които изискват задълбочени изследвания на занаятите и детайлите, е проектът Raven Row на архитектите A6 в Лондон. Raven Row е жилищен проект, който е превърнат в музей. Той обхваща предимно невидимата история на сградата и използва постройката като платно за илюстриране на различните разкази, изградени около слабо известни факти. Това е своеобразна “строителна археология”, базирана на архивни снимки, която помага на архитектите да определят материали и да разработват нови детайли за сградата. Например фотография, запечатала една от стаите в сградата изцяло черна, овъглена от огън, вдъхновява използването на овъглено дърво във фасадата на сградата като средство за припомняне на тази нишка от историята[17]. Вместо една концепция, A6 взимат поредица от локални решения и изплитат многопластов разказ около сградата, който намира доказателства в прецизно изработени детайли[18].

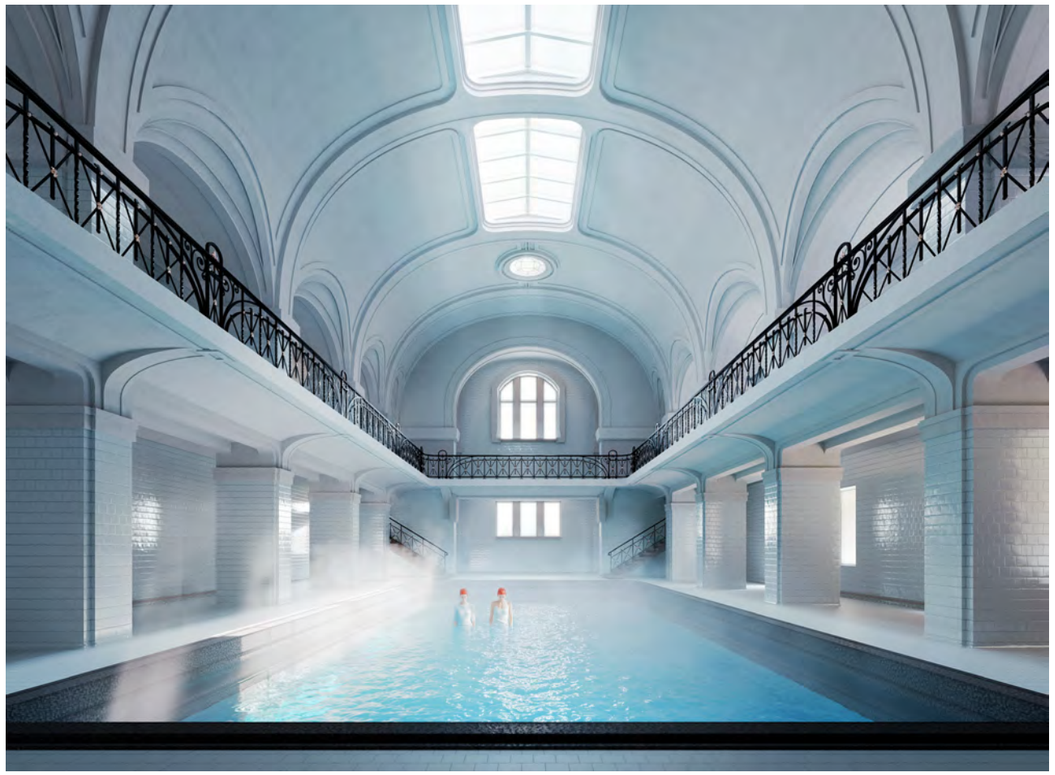
Друг съвременен пример е проектът на OMA за Fondaco dei Tedeschi във Венеция. Сградата е построена през 1228 г. в непосредствена близост до моста Риалто на Големия канал. Тя е ремонтирана и разширявана през 1319, 1371 и 1401 г. във връзка с нарастващия търговски трафик. През 1505 г. претърпява пожар и се налага да бъде възстановена. Стенописите, дело на известни италиански художници, са силно увредени, а кулите в ъглите на сградата са разрушени през XIX век. По-късно, когато през фашисткия период е използвана като поща, сградата остава недостъпна. Стратегията за опазване, която OMA използва, е комбинация от “поправяне, реставрация и съживяване”[19]. Припомняйки историческата ѝ функция като търговски пункт, сградата получава нов живот с подобна дейност като луксозен магазин. Намесата на OMA включва и добавянето на нов етаж с панорама на покрива, място за публични събития, които да служат както на местните жители, така и на туристите. Изгубените стенописи на стената са възстановени, но вътрешните облицовки са оголени в определени части на сградата, за да се разкрие нейната структура.

Централната минерална баня вече е претърпяла адаптация в южното и западното крило, където сградата е трансформирана в музей. Приемането на подхода на палимпсеста в северното и източното крило би се позовало на документацията, предоставена от НИНКН, която очертава възможните зони за реконструкция и промяна. Като следваща стъпка този подход би предложил творческа намеса, която да допълни сградата като модерен термален център, който да се свързва по-добре с музея в съседство. Изборът на форма и материали би контрастирал с останалата част от сградата, но все пак се вписва в нейната архитектура. Адаптивният подход за повторно използване разчита на интерпретацията на наследството и неговата история. Той може да изяви други автентичности, като например автентичността на структурата, разкривайки скелета на сградата във вътрешния двор.
в

16. David Woodcock, Preservation Philosophy and Approaches, The Journal of Preservation, vol. 51, 20
17. Irénée Scalbert and 6a Architects, Never Modern, 36.
18. Ibid.
19. Restoration, Repair and Renovation, Insite Magazine March 2011
20. John Ruskin, The Seven Lamps of Architecture, 6th ed., (Kent: George Allen, 1889), 196.





ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Полагайте необходимата грижа за вашите паметници и няма да се налага да ги реставрирате.
– John Ruskin, 1889[20]

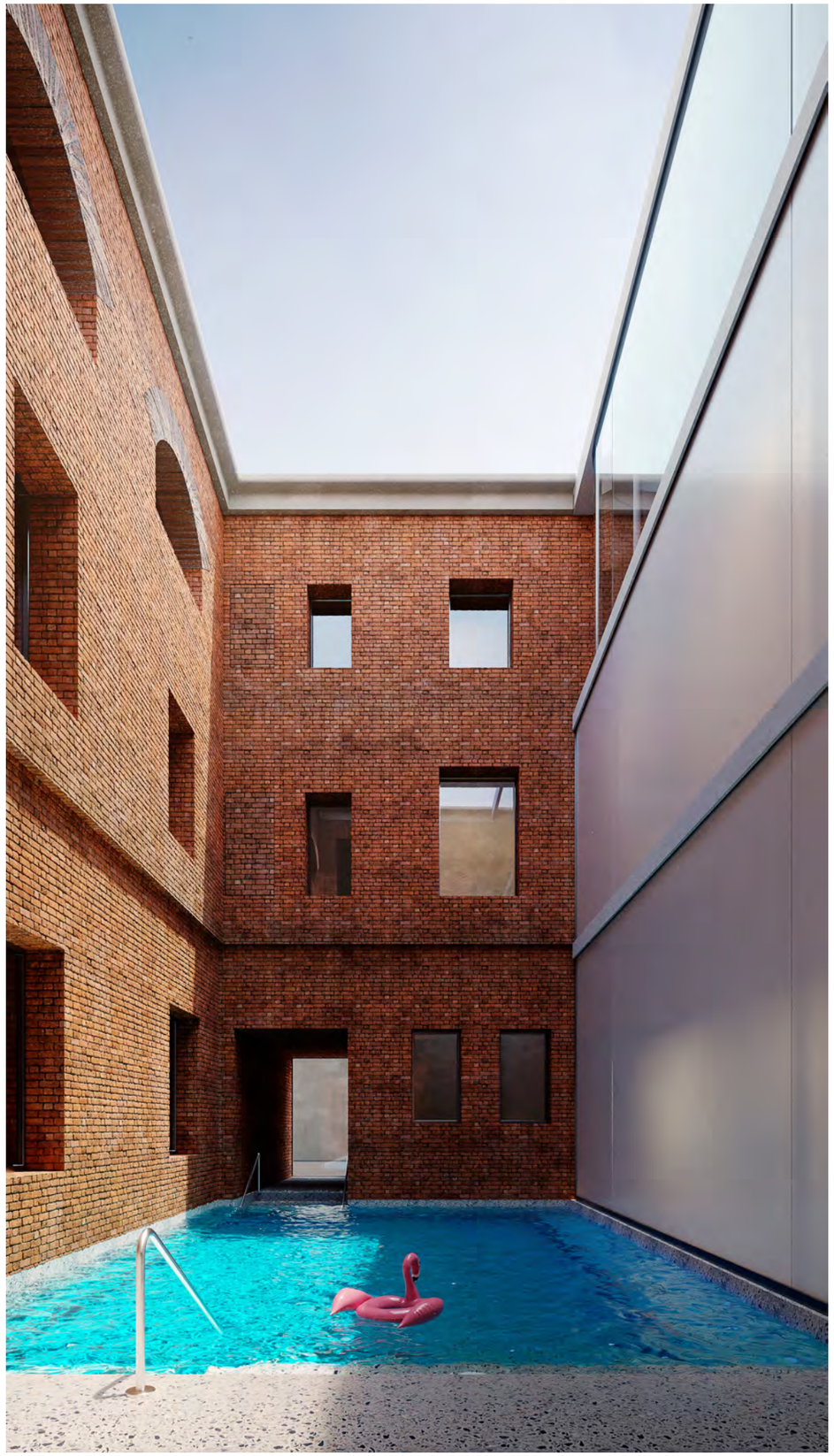
Наследството често противоречи на историята, а различните начини за деконструиране на миналото водят до различни подходи за опазване. Както твърди Робърт Хюисън, “трябва да защитаваме историята от наследство”, което може да заглуши различните гласове и версии за миналото. Погледнато от този ъгъл, наследството действа като съвременен спомен, криво огледало на историята, което носи своите опасности. Една от тези опасности е свързана с носталгията, с прекаленото романтизиране и фетишизиране на миналото. Неприятните и непрестижните аспекти на миналото често се филтрират, докато хубавите спомени се използват, за да се издигнат над тревогите на настоящето. Мания за миналото, която може да доведе до невъзможност за адекватно конструиране или възприемане на бъдещето. Затова търсенето на балансиран подход при опазването на една значима историческа сграда е от ключова важност.

Предвид бурната история на Банята, поставила под въпрос автентичността на сградата, нито един от трите очертани подхода не предлага подходящ път за нейното опазването, тъй като нито един от тях не може да отрази сложния портрет на Централната минерална баня.

Възможен подход за опазване на северното и източното крило на Централната минерална баня може да се намери в комбинация от трите подхода: 1) да се възстанови първоначалната ѝ функция като място за къпане и терапия, ползвайки материали, които говорят за миналото ѝ като баня; 2) същевременно чрез минимална намеса да се запазят някои интериори, които говорят за историята на сградата по времето на Прехода; 3) и накрая да предложи нова творческа интервенция, която да свързва по-добре термалния център с музея в непосредствена близост, придавайки на Банята обновено присъствие в града.

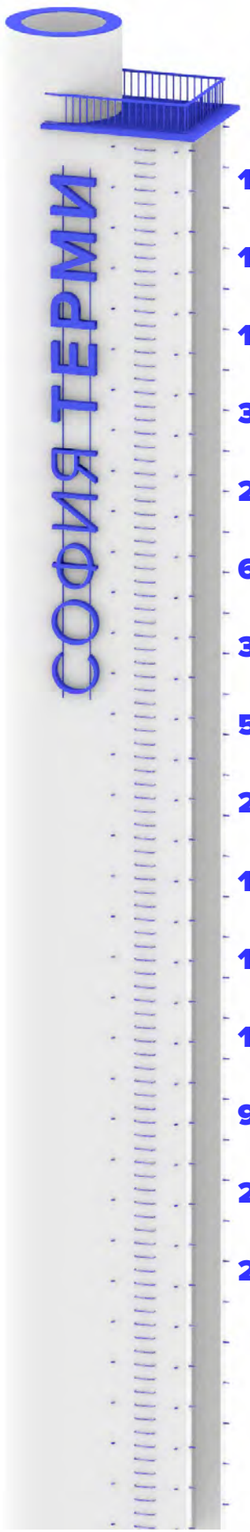
от ляво:
1,2,3,4 Never Modern, Irénée Scalbert and 6a Architects, (London: Park Books, 2013)
5,6,7 Fondaco dei Tedeschi, OMA, https://oma.eu/projects/il-fondaco-dei-tedeschi

от дясно:
5 Илюстрация на Мъжкия басейн с изявена реставрация от Иван Генов, 2020
6 Илюстрация на вътрешния двор с стратегия палимпсест от Иван Генов, 2020



ДОКУМЕНТ 2
БИЗНЕС ПЛАН И МОДЕЛ

—Концепцията за източното и северното крило на Централната минерална баня, „Софийските терми“, подпомага опазването на материалното и нематериално културно наследство, свързано с хилядолетната история на минерален извор, около който София възниква. Целта на стратегия ни е Централната баня отново да стане част социалния и икономически живот на града.



13 670 000 лв. нетна настояща стойност (NPV)

10 г. и 4 м. период на откупуване

11,5% вътрешна норма на възвръщаемост (IRR)

3 969 000 лв. корпоративен данък

21% печалба/приходи

678 000 лв. годишно данъци и осигуровки върху доходите

331 000 лв. годишно за млади творци и училища по изкуства

53 000 лв. повече приходи годишно за РИМ-София

23 600 повече посещения годишно в РИМ-София

19 000 000 лв. повече похарчени от туристи в София за други стоки и услуги за 20 г.

15 700 повече нощувки годишно от туристи в София

196 000 посещения годишно

95 преки нови работни места

20 г. оперативен период

21 250 000 лв. инвестиция

АВТОР:
Стилиян Гребеничарски
август-октоври 2020

БИЗНЕС МОДЕЛ

1.0 ВЪВЕДЕНИЕ

Бизнес моделът е пазарно ориентиран, но с внимание към историята на града и обществената си роля. Стъпвайки на потребителски потенциал и разнообразни, допълващи се дейности, той носи преки и косвени ползи на широк спектър целеви групи, като същевременно е икономически устойчив. Структуриран и финансиран като публично-частно партньорство, моделът съчетава частните капитали, опит и know-how с публичния ангажимент, създавайки траен баланс между предприемачески доход и обществен интерес.

2.0 ЦЕЛИ

Концепцията и бизнес моделът за развитие на „Софийските терми“ са изградени в синхрон с основните стратегически документи за дългосрочно развитие на София. Целите, които идентифицираме, се опират върху тези, заложени в разработките на „Визия за София“, на Общия устройствен план за 2014-2020г. на Столична община, на Стратегията и Програмата за оползотворяване на хидротермалните ресурси и на Стратегията за развитие на културата в София 2013 – 2023 г. - София – творческа столица.

2.1 ОПАЗВАНЕ И СОЦИАЛИЗИРАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО И РАЗВИТИЕ НА СОФИЯ КАТО ТУРИСТИЧЕСКА ДЕСТИНАЦИЯ

Продуктивният обмен между „Софийските терми“ и Регионалния исторически музей е една от основните цели, която разглежда Централната минерална баня в нейната цялост. Първата стъпка е опазване на сградата като жив паметник на културата - съхраняване на нейния облик и възстановяване на оригинална функция в обсега на заданието. “Софийските терми” ще се впишат пълноценно във всекидневния живот на града и ще допринесат към посещаемостта на Регионалния исторически музей. Моделът цели развитие на туристическия облик на София, повече туристи и по-дълъг престой в града. „Термите“ ще са емблематична дестинация и ще утвърдят минералните води като част от отличителния туристически бранд на София.

2.2 ЗДРАВНИ ПОЛЗИ И ПОВИШАВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА ЖИВОТ

Бизнес моделът цели повишаване на ограничения капацитет за спа и балнеоложки услуги за град с населението на София и подобряване на достъпа до тях. Това ще доведе до повишаване качеството на живот на работещи (по-малко стрес, по-висока продуктивност); възрастни; хора със специфични заболявания и травми; деца (профилактика и терапия). Концепцията залага на укрепването на физическото здраве и отвъд, отговаряйки на културните и социални потребности.

2.3 ЖИЗНЕСПОСОБНОСТ НА БИЗНЕС МОДЕЛА

Дългосрочната икономическа жизнеспособност е не само важна за възраждането на сградата, а е условие в бъдеще пространството трайно да изпълнява всички заложени цели. Така ще се постигне висока и продължителна ефективност на вложените ресурси за София и целевите групи. Икономическата устойчивост е гаранция за положително съотношение „ползи-разходи“ за софиянци.

2.4 ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИРОДНИТЕ РЕСУРСИ И РАЗВИТИЕ НА ГРАДСКАТА СРЕДА

Макар минералната вода да е богатство, с каквото единици големи градове в света разполагат, в София нейното присъствие е почти незабележимо. Сред акцентите на концепцията за „Софийските терми“ е пълноценното оползотворяване на термалните води, в контекста на културна приемственост – термална енергия, терапевтични процедури, питейна вода. Пълният кръговрат на водата, посредством съвременни технологични решения, повишава ефективността в използването ѝ и подпомага икономическата устойчивост на бизнес плана. Основните дейности залагат минералната вода в широк спектър от услуги, а бизнес моделът подобрява градската среда, предоставяйки специфична комбинация от функционалности.

2.5 ПРИНОС КЪМ ИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С БИЗНЕСА

Изграждане на трайни взаимодействия с бизнеса на различни нива – от привличане на стратегически партньор до ангажиране на малки фирми и предприемачи в част от дейностите. Моделът цели подобряване на икономическата среда в града, създаване на устойчиви работни места с различен профил, стимулиране на предприемачеството и развитие на малки фирми. Постигането на целта носи широк обхват преки и косвени икономически ползи (spillovers) и по-висока ефективност на публичната инвестиция.

2.6 ПОДОБРЯВАНЕ НА СРЕДАТА ЗА ОБРАЗОВАНИЕ, КУЛТУРА, ИЗКУСТВО И ТВОРЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ

Част от функциите планирани в „Софийските терми“ са запазени за образователни инициативи и културни събития. Пространството с в т.нар. медиатор, свързващ Софийски терми с Регионалния исторически музей, ще бъдат зали за дебат, изложбени пространства или образователни работилници. В пространства достъпни в северното крило ще бъде предоставена възможност за търговски дейности, насочени към подпомагане на млади творци, посредством специално предвидени помещения с лесен достъп и видимост от улицата. Изпълнението на тази цел е в синхрон и с квартала в съседство, който бързо се развива като привлекателна локация за млади креативни бизнеси.

3.0 ДЕЙНОСТИ

3.1 РЕКРЕАЦИОННИ И ЛЕЧЕБНИ ДЕЙНОСТИ, СВЪРЗАНИ С ВОДАТА

• Минералната вода с подходящи качества и пространства с различна характеристика позволяват предлагането на разнообразни услуги - рекреационни басейни; лечебни, терапевтични и профилактични процедури; процедури за деца и групи със специфични потребности и др.
• Същественият пазарен потенциал на балнеологични услуги е фактор за икономическата жизнеспособност.
• Принос за опазване и социализиране на културното наследство, включително с положителен ефект върху посещаемостта на Регионалния исторически музей.
• В унисон с насоките на Общинския план за развитие на София 2014-20 г. и Стратегията и програмата за оползотворяване на хидротермалните ресурси от 2017 г. и с принос в реализацията на техните цели.

3.2 АБОНАМЕНТИ ЗА ХОТЕЛИ И ТУРОПЕРАТОРИ

• Канал за подсилване на продажбите
• В София има 129 места за настаняване (НСИ) и въпреки наличието на топли минерални извори в различни райони на града, използването им в хотелиерски услуги е рядкост.
• Някои места за настаняване нямат възможност да предоставят съвременни спа процедури.
• Допълнителни посещения с удобна и евтина дистрибуция - принос за икономическата устойчивост.
• Повишаване качеството на настаняване, потребителската удовлетвореност на гостите и популяризиране на културното наследство.
• Силна нужда на туроператорския бранш за повече атракциони, увеличаващи и разнообразяващи престоя на туристите
• Готовност за сътрудничество

3.3 ФИРМЕНИ АБОНАМЕНТИ, ПАКЕТНИ УСЛУГИ И СПОНСОРСТВА

• Канал за подсилване на продажбите
• Фирмени абонаменти - отстъпки за служителите в компаниите
• Пакети за фирмени събития – целодневни творчески срещи и обучения, съчетаващи достъп до рекреационни процедури и пространства за събития
• Фирмено спонсорство - компании подкрепят възстановяването и съществуването на “Софийските терми” срещу рекламно позициониране и пропуски за услуги.
• Училищни спортни абонаменти за плувните басейни и гимнастически салон

3.4 ПРОСТРАНСТВА ЗА СЪБИТИЯ

• Отдаване на пространства за обучения, конференции, семинари, изложби и др.
• Принос към средата за образователни и творчески дейности, изпълнявайки целите на Стратегията за развитието на културата в София (2013-23)
• „Сцена“, вдъхваща нов културен живот на историския контекст на сградата
• Значение за икономическата жизнеспособност - стабилни приходи при ниски оперативни разходи.
• Синергична функция – повишава интереса към водните дейности и прави възможно формирането на комплексни бизнес пакети.

3.5 КАФЕ-БАР

• Отдаване под наем на кафе-бар.
• Уникална среда за социални контакти – принос към целта за добър живот.
• Емблематичната сграда и оживеният ъгъл на ул. „Екзарх Йосиф“ и ул. „Сердика“ активират социалния живот и привличат широка потребителска база - интерес и конкуренция при наемането.
• Значение за икономическата устойчивост - предвидим и съществен приход с ниски оперативни разходи.
• Диверсифицира потребителите и каналите за приходи, но може да генерира и допълнителен интерес към водните услуги.
• Развитие на малък бизнес и подобряване на предприемаческата среда.

3.6 СПОРТ И ГРИЖА ЗА ТЯЛОТО

• Отдаване под наем на пространства за спорт, танци и грижи за тялото.
• Концентрация на офиси - висок потребителски интерес.
• Зоната за ароматерапия ще се възползва от имиджа ни на лидер в етеричните масла, но и на свой ред ще повиши интереса към българските продукти.
• Здравни ползи и повишаване качеството на живот.
• Подпомага възвръщаемостта – стабилен приход с ниски оперативни разходи.
• Подобрява средата за предприемачество и насърчава малки и микро бизнеси.

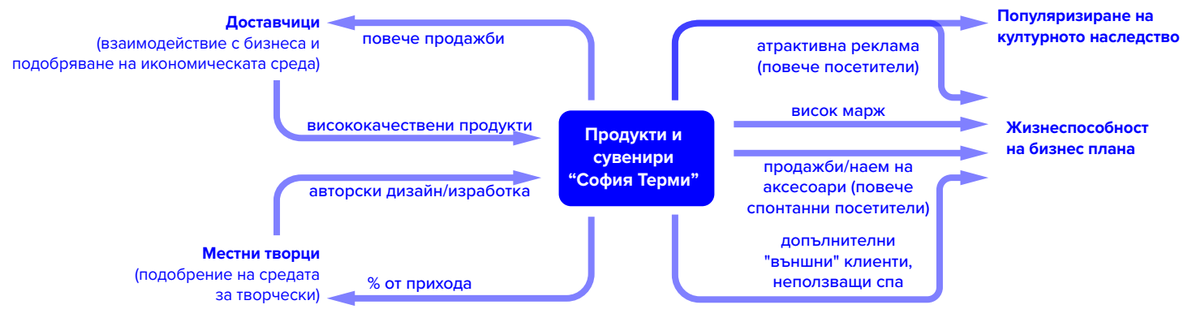
3.7 ПРОДУКТИ И СПЕЦИАЛИЗИРАНА ЛИТЕРАТУРА

• Интегриране на зона за тематична литература (архитектура, културно наследство, води) към сувенирния кът - клиентопотокът ще стимулира продажбите ѝ, повишавайки информираността за природните и културни богатства на София.
• Развитие на цялостна мърчандайз линия “Софийските терми“.
• Създаване на сантиментална привързаност в потребителите и извличане на ползи от нея.
• Създаване на авторски продукти с висока дизайнерска стойност и качество на изработка, налични единствено в „Софийските терми“
• Развитието на бранд и сувенирна линия е сред способите за реализиране на приоритет „Културното наследство на променящия се град“ от Стратегията за развитието на културата в София (2013-23г).

ПРЕДИМСТВА НА ЦЕЛИТЕ:
• Баланс между социални и икономически цели, респективно ползи.
• Широк спектър от цели – множество целеви групи и разпръскване на ползите.
• Лесна, проследима и измерима връзка между цели, средства за изпълнението им и резултати.

ПРЕДИМСТВА НА ДЕЙНОСТИТЕ:
• Възстановяване на автентичните функции на Централната баня
• Дейностите са в унисон със съхранението на сградата като културна ценност
• Основни дейности в пазарна ниша с висок потребителски потенциал
• Висока диверсификация – дейности с висок марж на печалбата допринасят за икономическа устойчивост на модела. Те правят възможно развитието на дейности с по-силна социална насоченост и цени за основните услуги, съобразени със стандарта на живот
• Разнообразните дейности помагат за постигането на широкия спектър от цели и голям обхват на преките и косвените ползи от реализацията
• Дейностите са добре интегрирани помежду си.

Продукти „София терми“ – структура и ползи



Кръстосана таблица дейности – цели - принос

	Опазване и социализиране на културното наследство, София като туристическа дестинация	Здравни ползи и повишаване качеството на живот	Жизне-способност на бизнес модела	Използване на природните ресурси и развитие на градската среда	Принос към икономическата среда и взаимо-действие с бизнеса	Подобряване на средата за образование, култура и творчески дейности	
Дейност/Цел	**2.1**	**2.2**	**2.3**	**2.4**	**2.5**	**2.6**	**общо**
3.1 Рекреационни и терапевтични дейности, свързани с водата	3	3	3	3	1		13
3.2 Хотелски и туроператорски абонаменти	2	2	3	1	2		10
3.3 Фирмени абонаменти, пакетни услуги и спонсорства	2	2	2	2	2		10
3.4 Пространства за събития	2	1	2	2	1	3	11
3.5 Кафе-бар	1	1	3	2	2		9
3.6 Спорт, грижи за тялото	1	3	2	2	3		11
3.7 Продукти “София Терми” и специализирана литература	2		3	1	2	3	11

4.0 ЦЕЛЕВИ ГРУПИ И ДОБАВЕНА СТОЙНОСТ

Разнообразните дейности в бизнес модела не само спомагат за неговата жизнеспособност, но и са предпоставка за натрупване на добавена стойност в различни форми и сред изключително широк спектър целеви групи.

4.1 ЖИТЕЛИ И ГОСТИ НА СОФИЯ

• Ново, уникално пространство за социален живот.
• Wellness усещане – по-добър живот.
• Емблематично място , развиващо туристическия облик на София – създава разкази и желание за по-дълъг престой.
• “Софийските терми” предоставят възможност за връзка с природните дадености на София, богатото ѝ минало и динамичното ѝ настояще, нещо за бъдещето
• Реактивиране на паметта за минералните води и Централната минерална баня, благодарение на облекчен достъп за възрастни граждани.

4.2 ХОРА СЪС СПЕЦИФИЧНИ ТЕРАПЕВТИЧНИ ПОТРЕБНОСТИ

• Повишен здравен статус и работоспособност.
• Увеличаване капацитета за специализирани терапевтични дейности. За град с размерите на София има значителен дисбаланс между потребности и наличие на услуги.
• Повишена достъпност - липса на съпътстващи разходи (транспортни, настаняване и др.).
• По-пълно и бързо социално включване на целевата група – добавена стойност за обществото.
• Принос за икономическата устойчивост - приходи от осигурителни фондове и застрахователи, включително чуждестранни.
• Комбиниране на здравен с културен туризъм в София и района. Добавена стойност и за местата за настаняване.

4.3 НАУЧНА ОБЩНОСТ

• Специализирана книжарница за литература в областта на културното наследство и водните ресурси.
• Възможност за научни панели, изложби, и събития, привлекателни за международни колективи.
• Възможност за връзка с по-младото поколение – образователни работилници, посветени на опазване на околната среда и културното наследство.

4.4 БИЗНЕС И ПРЕДПРИЕМАЧИ

• I – Партньори, към които се отдават някои дейности (кафе-бар, спорт, услуги за тялото).
• II – Канали за продажби (хотелски и фирмени абонаменти, пакетни услуги, спонсорство, събития).
• III – Доставчици на висококачествени “Софийски терми”-продукти за сувенирния кът и други – получават допълнителен канал за продажби.
• Ръст и диверсифициране на приходите.
• Подобряване на икономическата среда и стимулиране на предприемачеството.

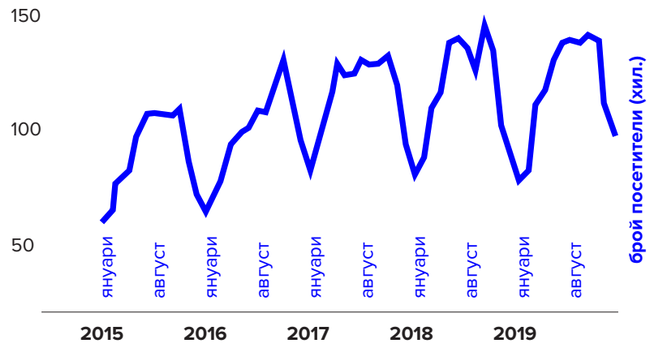
4.5 МЕСТА ЗА НАСТАНЯВАНЕ И УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С ТУРИСТИ

• С уикенд туризма и развитието на София като бизнес дестинация броят на нощувките на чужденци нарасна с 33% за четири години. Продължителността на престоя обаче остава ниска – под 2 дни **(Фиг. 1)**.
• “Софийските терми” предразполагат към целодневни посещения - част от туристите могат да добавят ден към престоя си (предвид честотата на полетите, удължаването може да е и по-дълго).
• Повече нощувки и приходи в местата за настаняване.
• Повече продажби за други свързани бизнеси – ресторанти, заведения, музеи, други атракциони и т.н.
• Туристическите посещения в София имат ясно изразена сезонност – пик през топлите месеци и дъно през зимата **(Фиг. 2)**.
• Затвореният профил на атракцията и топлата минерална вода стимулират посещенията през студените месеци - утвърждаване на София като целогодишна дестинация, по-равномерно и пълно използване на капацитета за настаняване.
• Средните разходи на турист на ден в София са ниски – при преобладаващата част до 50 лв. дневно* • Културно-историческият туризъм е с профил на клиента, правещ по-високи разходи на ден престой - бизнес моделът ще помогне за ръст в икономическия ефект от туризма в столицата.

Фиг. 1 Реализирани нощувки от чужденци в София



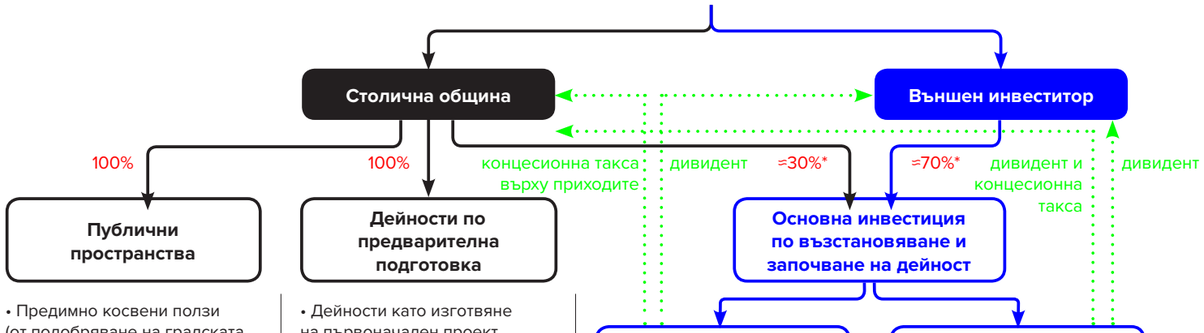
Фиг. 2 Сезонност на нощувките от чужденци в София



* Според проучване от доклада по стъпка 3 от „Визия за София“ за конкурентоспособност на столицата като туристическа дести-нация, качеството и разнообразието на атракционите и начините за прекар-ване на времето са сред аспектите, които се нуждаят от най-голямо подобрение.

5.0 СТРУКТУРИРАНЕ, ФИНАНСИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА БИЗНЕС МОДЕЛА

ФИНАНСИРАНЕ



• Предимно косвени ползи (от подобряване на градската среда) за широка целева група - жители и гости на София, работещи в района.
• Включване в бюджета на основната инвестиция застрашава финансовата ефективност - ограничаване на инвеститорския интерес.
• Публичното финансиране на прилежаща инфраструктура и обществени пространства е утвърден механизъм за стимулиране на инвестициите

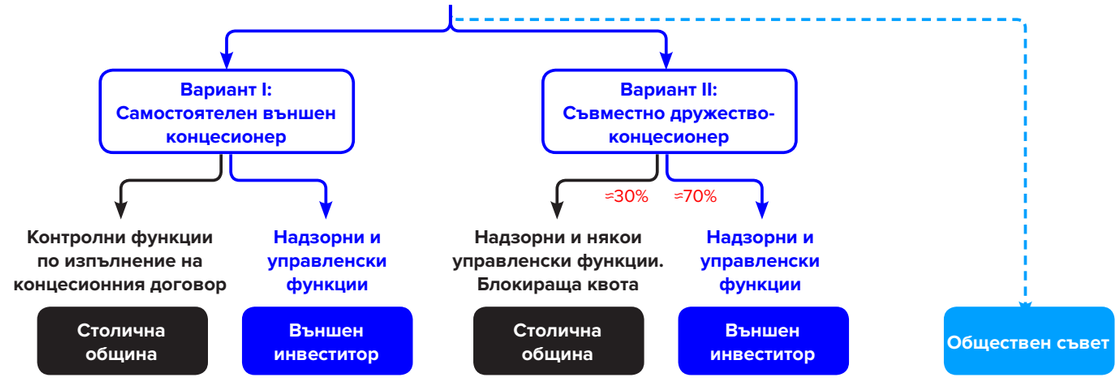
• Дейности като изготвяне на първоначален проект, проучване за инвестиционен интерес, подготовка на различни процедури и др. се финансират в цялост от Столична община.
• Помага за ефективна процедура по намиране на концесионер - максимална яснота и пазарна адекватност на условията и за двете страни.
• Независимост между проектиране, изпълнение и експлоатация - предпоставка за реализиране на концепцията в пълнота.
• Определени корекции в първоначалния проект ще са допустими след избора на концесионер, за да отразят негови практики и изисквания.
• Изготвянето на проект, финансиран от Столична община, не я обвързва с реализацията на концепцията със следващите фази – времево, по отношение външен партньор и форма на финансиране и управление.

• Столична община участва във финансирането, но външният инвеститор е самостоятелен концесионер.
• Предвид финансовия ангажимент на общината без дружествено участие в концесионера, размерът на концесионното възнаграждение може да има по-висока тежест в търга за избор на външен инвеститор.
• Вариант I е по-опростен - облекчава процедурите и времето за реализация.

• Съвместно дружество-концесионер с инвеститор водещ партньор и втори партньор - Столична община.
• Паричните капиталови вноски са пропорционални на дяловете във финансирането, според избраното търгово предложение.
• Предвид че в този вариант Столична община може да реализира дивидентна доходност, то тежестта на концесионната такса при избора на инвеститор следва да е по-ниска от Вариант I, а тръжните условия да допускат минималния по закон размер на таксата.

Избор на външен инвеститор
• Търгът за инвеститор е на база концепция, първоначален проект, индикативна стойност на инвестицията и проучването за инвестиционен интерес.
• Изпълнението на концепцията и опит в управлението на сходни дейности са задължителни условия за участниците.
• Основен критерий за подбор е опитът, а второстепенни - размерът на концесионната такса (% от приходите) и осигуряване на по-голям от индикативния дял във финансирането.
• Първоначалното финансиране обхваща: инвестиция за възстановяване на двете крила; оборудването им за изпълнение на концепцията и бизнес модела; оперативните разходи за 12-месечен период; резервен буфер.

УПРАВЛЕНИЕ



• Управленските и надзорните функции в дружеството-концесионер се изпълняват единствено от външния инвеститор, включително оперативното управление на бизнес модела.
• Изпълнението обаче следва избраната концепция за развитие на пространството.
• Управленската свобода е предпоставка за привличане на инвеститорски интерес към бизнес модела.
• Столична община има контролни функции - съблюдава изпълнението на концепцията и концесионните условия, чрез механизмите за спазване на концесионния договор.

• Управлението и надзорът са пропорционални на дяловото участие.
• Външният инвеститор има водеща роля в стратегията за развитие и управленските функции, но без противоречие с концепцията.
• Столична община има допълваща роля в управленските функции - например тези, свързани със социални, културни и образователни дейности.
• Общината има блокираща квота при управленски и оперативни решения в разрез с концепцията. Тя е приложима и в специфични случаи на управленски решения с особена значимост за дейността на съвместното дружество - например поемане на дълг над определен размер, аутсорсване на дейности над определен мащаб, договори над дадена стойност.
• Инвеститорът има свобода за прилагане на бизнес стратегията и оперативните си практики, за да генерира възвръщаемост. Той разполага и с контрол по изпълнение на инвестиционните разходи.
• Общината има механизми, за да гарантира изпълнението на концепцията, контролира изпълнението на инвестицията и осъществява определени управленски политики.
• Оперативното управление и организация на дейността се осъществяват от мениджърския екип на съвместното дружество-концесионер.

• Прозрачност при реализиране на концепцията и дейността на „Софийските терми“
• Съблюдаване изпълнението на концесионния договор и концепцията.
• Максимално възможен достъп до информация.
• Формиране на препоръки за развитието на пространството и бизнес модела – принос към дългосрочната му устойчивост, гъвкавост и адаптивност.
• Предпоставка за запазване на обществения интерес в баланса на интереси - с оглед публичната собственост на сградата и принадлежността ѝ към културното наследство на София.
• Повишаване доверието към Столична община и ангажираните страни в реализацията на концепцията.

Публичната собственост на Централната баня и прилежащата инфраструктура се запазва. Финансирането се осъществява на принципа на публично-частно партньорство с водеща роля на външен партньор-инвеститор и допълващ ангажимент от Столична община. Екипът предлага два варианта за управление на бизнес модела: Вариант I – външният инвеститор поема самостоятелно концесията; Вариант II - създаване на съвместен оператор-концесионер между външния инвеститор и Столична община.

Моделът максимизира ползите за бизнеса и хората, при ограничена тежест за бюджета и данъкоплатците. Пазарната му устойчивост позволява съществуване без ежегодна общинска субсидия. Нещо повече – Общината може да реализира приходи от концесионна такса и/или дивиденти, които да реинвестира в опазване на културното наследство.

ПРЕДИМСТВА НА СТРУКТУРАТА:
• Устойчив модел на пазарен принцип за опазване и популяризиране на културното наследство .
• Външен партньор с опит и know-how.
• Баланс при финансирането.
• По-малка тежест за данъкоплатеца.
• Баланс в управлението и контрола.
• Опит на Столична община с подобна структура (Вариант II) – ВиК услуги София
• Високо ниво на прозрачност.

6.0 КЛЮЧОВИ ПАРТНЬОРИ

Партньори	Роли и функции
Столична община	- Проекто управление и координация до началото на реализацията/финализиране на концесионната процедура - Процедури по идейно и техническо проектиране - Провеждане на концесионната процедура - Осигуряване на финансиране за публичните пространства, предварителните дейности и частично за реализацията на “Софийски терми” - Съгласувателни процедури и съдействие по текущи въпроси - Съблюдаване изпълнението на концепцията и бизнес модела и съдействие за максимална прозрачност
Външен инвеститор и оператор	- Опериране на “Софийски терми” - Осигуряване на преобладаващата част от финансирането - Осигуряване на опит и know-how от сходни проекти, с предимство в сгради с историческа стойност - Водеща роля по реализация на концепцията и бизнес модела - окончателен технически проект, избор на изпълнители
Външен бизнес консултант	- Изготвяне на предварително проучване на инвеститорския интерес - Консултация при изготвяне на концесионните процедури - Промотиране на проекта пред потенциални инвеститори - Текущи консултации в подготвителната фаза
Финсниращи институции	- Осигуряване на частично финансиране - Независим поглед върху бизнес модела - Наблюдение върху изпълнението на бизнес модела и плана - Консултантско съдействие
Софияплан	- Съдействие в проектното управление и координацията в подготвителната фаза - Съдействие в процедурите по идейно и техническо проектиране - Съгласувателни функции
Екипи-автори на концепцията и бизнес модела	- Възможно ангажиране към проектното упраление в подготвителната фаза - Участие в Обществения съвет към “Софийски терми” - Съдействие на външния бизнес консултант
НИНКН, Министерство на културата и др. институции	- Изготвяне на план за опазване и управление - Съгласувателни процедури - Съдействие в подготвителната фаза - Участие в Обществения съвет
Общество, професионални организации	- Обратна връзка - Съдействие в подготвителната фаза - Участие в Обществения съвет и гарантиране на прозрачност - Съблюдаване изпълнението на концепцията и бизнес плана
Места за настаняване, туристически оператори и агенти	- Канали за продажби - Канали за популяризиране
Средни и големи компании	- Канали за продажби - Корпоративно спонсорство
Микро и малък бизнес	- Делегиране на дейности - кафе-бар, естетически процедури, спорт, култура и др. - Доставчици на материали, стоки и услуги
Творци	- Участие в разработването на авторската линия от продукти “София терми” - Участие в дейности, свързани с култура и изкуство
Медии	- Популяризиране на “Софийски терми” - Канал за прозрачност на изпълнението на концепцията и бизнес модела - Канал за реклама

7.0 КЛЮЧОВИ РЕСУРСИ

7.1 МИНЕРАЛНА ВОДА

Това е ресурсът в основата на бизнес модела и от неговите характеристики и капацитет зависи успешната реализация на заложените дейности и изпълнението на целите за икономическа устойчивост, здравни и социални ползи за жителите и гостите на София.
В направено от екипа проучване е установен технически възможен дебит от 22,4 л/сек. (13,4 от КЕИ и 9 от сондаж С-3хг). Това е над установения със заповед на МОСВ РД-791/20.12.2018 г. експлоатационен ресурс от 20 л./сек. и над необходимия дебит за пиково функциониране на дейностите в Софийски терми и публичните чешми.

За минералната вода от КЕИ на находище София-Център има издадена балнеологична оценка от Министерство на здравеопазването №15/04.08.2014 г. с валидност 10 години. Тя е положителна за вътрешно и външно балнеолечение, както и за рекреационно-спортни дейности след необходимото охлаждане. При питейно балнеолечение, благоприятства различни стомашно-чревни, жлъчно-чернодробни, бъбречно-урологични и метаболитни заболявания. Препоръчителна е за външно лечение и профилактика на ставни, на периферната нервна система и ортопедични заболявания, включително физиотерапия след травми и операции. Поради високо съдържание на флуорни аниони (около 1,85 mg/l), минералната вода е забранена за употреби при деца до 7-годишна възраст и непрепоръчителна до 9-годишна. Това е сред факторите за обособяване на зона за деца, така че Софийски терми да се утвърди като любимо място за цялото семейство. Минералната вода в зоната ще бъде разреждана, така че да е напълно подходяща и за най-малките посетители.

Температурата на минералната вода позволява изграждането на автономна, разходоспестяваща система за отопление, без ресурсът да бъде губен за потребление в спа услугите. Детайлно внимание на минералния воден ресурс от историческа, технологична и практическа гледна точка е обърнато в специалната част „Воден кръговрат“ на концепцията „Софийски терми“.

Според заложените в концепцията и бизнес плана функционално разпределение, услуги и работно време, прогнозното потребление на минерална вода е средно 251,68 куб. м. дневно, 906 050 куб.м. годишно или 906 050 куб.м. за 10-годишен период.

7.2 КАПИТАЛ

Предвид размера на необходимата инвестиция за възстановяване, реставрация и оборудване на сградата и сравнително дългия хоризонт за изплащане, достъпът до капитал е сред основните предизвикателства, предопределящи възможността за реализация на „Софийски терми“ и изпълнението на концепцията и бизнес плана.
Европа се намира в период на исторически ниски лихви и компаниите имат висока степен на пазарен достъп до кредитно финансиране, особено тези с история и стабилни финансови показатели. В допълнение, съществуват механизми за използване на публично финансиране при добри условия и цена, например чрез Фонда за устойчиво градско развитие.
Ограничения на този етап потенциално могат да наложат повишените рискове и икономическият стрес за бизнес проекти в сферата на туризма, рекреацията и свободното време, както и временни рестрикции за банките, относно експанзията на кредитния им портфейл и рисковия профил, свързани с пандемичната обстановка.

Като мерки за повишаване достъпа до капитал и намаляване на рисковия профил на инвестицията, бизнес моделът залага на разпределение в отговорността за осигуряване на финансирането между външния партньор/инвеститор и Столична община – с водеща роля на външния партньор. В допълнение, бизнес планът застъпва диверсификация и в източниците на финансиране – комбинация между собствени средства, пазарно финансиране (дългово или дялово) и публични средства (в дългов инструмент), приложима както за външния партньор, така и за Столична община.

7.3 ПРОФЕСИОНАЛЕН ЕКИП

Софийски терми е бизнес модел, чийто продукти и услуги са специфични и насочени приоритетно към индивидуални клиенти, като крайни потребители. Това подчертава значението на високото качество и ниво на обслужване на клиентите за налагането на пазара и изпълнението показателите на бизнес плана. Те от своя страна са в пряка връзка с подготовката, знанията и уменията на персонала. За спа и балнеолечебните услуги Софийски терми залага на доказани специалисти с безупречна репутация, познания, умения и мотивация за развитие. Целта е в екипа да бъдат събрани едни от най-добрите професионалисти в България. Специфичният характер на бизнес модела, рисковият профил и относително сложната структура пък изискват комплексен подход и висока експертиза както в управлението му, така и в дейностите по маркетинг и продажби.
Макар България да разполага с огромно богатство и разнообразие от минерални води и традиции в балнеолечението, от бранша посочват недостига на подходящи кадри сред най-сериозните пречки за развитието му. Силната конкуренция сред международните компании в София пък затруднява ангажирането на отлични административни и бизнес специалисти. Това нарежда подсигуряването с експертни ресурси сред ключовите предизвикателства в реализирането на бизнес модела. За преодоляването му, бизнес планът залага на конкурентни възнаграждения и възможност за привличане на специалисти от чужбина. Софийски терми разчита също на имиджов ефект – желанието на специалистите да имат в биографията си едно от емблематичните места за спа и балнеолечение в Европа.

7.4 ИСТОРИЧЕСКА И КУЛТУРНА СТОЙНОСТ

Историческата и културна стойност на сградата на Централната минерална баня е своеобразен ресурс и актив, който бизнес моделът на Софийски терми може да използва в различни направления. В комбинация с минералната вода, тя е най-силно изразеното конкурентно предимство и отличителна черта пред всеки друг спа и балнеолечебен бизнес в страната. Историческият контекст и атмосфера привличат потребителския избор при равни други условия (качество на услугите, например), увеличавайки броя на клиентите. Те са качество, което създава готовност в потребителите да заплатят ценова премия, в сравнение с други места със сходно ниво на услугите. Дори само тези два компонента са в състояние да окажат съществена подкрепа на приходната част на бизнес плана. В допълнение, емблематичният

характер на сградата прави рекламата на Софийски терми лесна и естествена – от човек на човек или авторски разказ, понижавайки маркетинг разходите, в сравнение с конкуренти със сходно качество и мащаб.
Това показва необходимостта от извършването на изключително качествено възстановяване и прецизна реставрация. Инвестицията в тази посока отключва потенциала на историческата и културна стойност да генерира доходността, от която има нужда бизнес моделът. Успехът на Софийски терми е невъзможен без запазване на автентичната атмосфера на сградата – факт, подчертаващ, че именно бъдещият оператор ще има най-значителни интерес и мотивация за опазване на историческия и културен ресурс на Централната минерална баня.

8.0 ОТНОШЕНИЯ С КЛИЕНТИ И КАНАЛИ ЗА ДОСТИГАНЕ ДО ЦЕЛЕВИТЕ ГРУПИ

При всеки бизнес, чийто клиенти са крайните потребители, за успеха на бизнес модела е от ключово значение да поддържа добри и активни взаимоотношения с тях. Това е особено валидно при услуги, свързани със здраве, грижа за тялото, рекреация и свободно време. Отговорността е още по-голяма, когато става въпрос за пространство с културно-историческа стойност и атмосфера.

Основните принципи и подходи на Софийски терми в отношенията с клиентите са:
• Високо ниво на обслужване
• Внимание и зачитане на обратната връзка
• Активна комуникация
• Изграждане на емоционална привързаност и усещане за принадлежност
• Гъвкава и балансирана ценова политика
• Насърчаване на абонаментно ползване

За изпълнение пък на заложените в бизнес плана приходи и оттам за икономическата жизнеспособност на бизнес модела, ключово е свързването на високото качество на услугите с клиента. Софийски терми залага на следните основни канали и методи за достигане до целевите групи:
• Реклама “от човек на човек” и „разказ пред зрителя/читателя“
• Богата интернет страница, онлайн магазин и приложение
• 8% от приходите за маркетинг и реклама
• Активно присъствие в социалните мрежи
• Присъствие в специализирани издания
• Активна B2B работа с бизнес клиенти и партньори

9.0 ПРАКТИЧЕСКА ПРИЛОЖИМОСТ И ИКОНОМИЧЕСКА УСТОЙЧИВОСТ

9.1 ПРАВНА СЪВМЕСТИМОСТ

Публично-частното партньорство е приложимо в условията на Закона за културното наследство (ЗКН) и Закона за концесиите. Бизнес моделът е съобразен с режимите за опазване на културните ценности. Именно културната стойност на сградата е основно пазарно предимство и инвеститорът ще има не просто регулаторна отговорност, а пазарен стимул за грижовното ѝ стопанисване. ЗКН предвижда дългосрочно концесиониране – до 20 г. с възможност за удължаване до 15 г. С оглед спецификата на инвестицията, това е изключително важно за привличане на инвеститорски интерес и осъществяване на модела.

9.2 ТЕХНИЧЕСКА ПРИЛОЖИМОСТ

Налице са техническите условия за реализация на концепцията – минерална вода с достатъчен дебит и качества, подходящи за разнообразни услуги и процедури; базова инфраструктура и пространства с подходяща функционалност; възможност за интегриране на съвременни технологии; технически и организационни решения за съвместно съществуване с РИМ-София.

Оползотворяване на топлинна енергия/ Воден цикъл:
• Добиване на възобновяема топлинна енергия за нуждите на „Софийските терми“
• Оползотворяване на енергията в топлите месеци и за охлаждане, намаляващо оперативните разходи
• Включване на всички води от „Софийските терми“ във воден цикъл, пре-употребяване на воден капацитет и за обществено полезни цели – напояване, водни инсталации на публични пространства

9.4 ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА УСТОЙЧИВОСТ

Налице са необходимите пазарни фактори за дългосрочна икономическа устойчивост: голям град с недостиг в предлагането на водни услуги; туристически поток; културно-историческа стойност на сградата; централен район с концентрация на офиси и институции; спомагателни дейности с висок марж и потребителско търсене; потенциален инвеститорски интерес - множество компании в балнеоложкия бранш в България, Европа и света.

10.0 ОБОБЩЕНА МАТРИЦА

Ключови партньори	Ключови дейности	Стойностно предложение	Взаимноше ние клиенти	Целеви групи клиенти
- Столична община и Софияплан - Външен инвеститор и оператор - Финансиращи институции - Външен бизнес консултант - Автори на концепцията и бизнес модела НИНКН, Министерство на културата и др. институции - Общество, професионални организации и творци - Хотели и туроператори - Бизнес - Медии	- Рекреация, спа и балнеолечебни процедури - Фирмени, хотелски и туроператорски партньорства - Спорт и грижа за тялото - Кафе-бар и хранене - Събития - Мърчандайз и специализирана литература **Ключови ресурси** - Минерална вода - Капитал - Професионален екип - Историческа и културна стойност	- Софийски терми: 21 249 929 лв - Предварителни дейности: 2 037 479 лв	- Минерална вода - Капитал - Професионален екип - Историческа и културна стойност **Достигане до целевите групи** - Реклама “от човек на човек” - Богата интернет страница, онлайн магазин и приложение - 8% от приходите за маркетинг и реклама - Активно присъствие в социалните мрежи - Присъствие в специализирани издания - Активна B2B работа	- Хора в активна възраст със средни/високи доходи - Туристи - Бизнес клиенти - Семейства и деца - Преференциални групи - пенсионери, инвалиди

Структура на разходите	Структура на приходите
- Комунални услуги: 7% - Персонал: 43% - Материали, стоки и консумативи: 25% - Маркетинг, продажби, външни услуги и др.: 21% - Непредвидени: 4%	- Спа и балнеолечебни дейности (индивидуални клиенти): 62% - Спа и балнеолечебни дейности (бизнес предложения): 9% - Отдаване под наем (кафе-бар,хранене, спорт, грижи за тялото, събития и др): 1% - Мърчандайз и специализирана литература: 28%

*Забележка: Посочените примери и компании са сред идентифицираните от екипа в дистанционно проучване за олицетворяване на приложимост и ефективност на публично-частното партньорство и нямат друго отношение към предложените концепция и бизнес модел.

11.0 SWOT

СИЛНИ СТРАНИ:
• Автентична функция на сградата
• Опазване на културно-историческото наследство
• Икономическа/пазарна устойчивост
• Местоположение, природен ресурс и базова инфраструктура
• Успешно работещи примери
• Баланс между различните роли, цели, приноси, ползи и отговорности

СЛАБИ СТРАНИ:
• Относителна сложност
• Висока първоначална инвестиция
• Дълъг период на възвръщаемост
• Повече процедури и дълъг срок за реализация
• Непостоянна регулаторна и бизнес среда

ВЪЗМОЖНОСТИ:
• Пазарна ниша с висок потенциал
• Привличане на опит и частни капитали
• Привличане на грантово и програмно целево финансиране
• Диверсифициране на дейностите
• Широк кръг целеви групи
• Разнообразни преки и косвени ползи

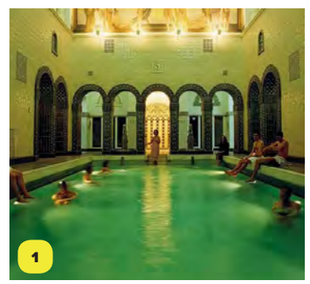
ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА:
• Привличане на опитен партньор
• Силно регулирана среда
• Избягване на процедурни забавяния
• Информираност, прозрачност и обществена подкрепа
• Формиране на опитен и способен оперативен екип
• Пандемия

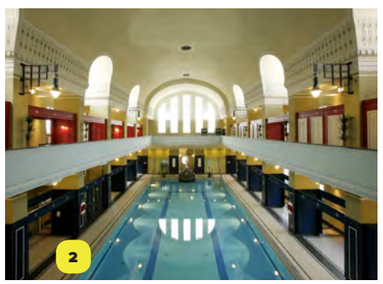
12.0 ПРИМЕРИ *

За практическа приложимост и икономическа устойчивост говорят примерите за успешни спа центрове в бани с културно-историческа стойност в Европа. Те са сред емблематичните пространства за своите градове и притегателни локации за туристи и социален живот. Поради нуждата от значителни инвестиции за възстановяване и поддържане, тенденцията е за преминаване от публичен оператор (община) към публично-частно партньорство.

FRIEDRICHSBAD, Германия
Създадена през 1877, **Собственост:** общинска
Оператор: частен (CARASANA Bäderbetriebe GmbH)
CARASANA предлага 17 различни спа процедури и пространства. Friedrichsbad води в Баден-Баден туристи от цял свят – той е с най-висока оценка сред всички спа центрове и сред най-посещаваните места в града (Tripadvisor). Публично-частното партньорство започва през 1994 г., а през 2013 г. е удължено до 2021 г.

JUGENDSTILBAD, Дармщат, Германия
Създадена през 1909, **Собственост:** общинска
Оператор: частен (Aquapark Management GmbH)
През Втората световна война банята е частично разрушена, след което е възстановявана с различни функции. Между 2005 и 2008 г. възвръща първоначалния си блясък с мащабна реконструкция и реставрация след публично-частно партньорство между общината и Aquapark Management GmbH. През 2018 г. получава специална награда за възраждане на историческата култура за баня. Предлага различни услуги на закрито и открито: басейни, плуване, сауна, спа, wellness, процедури, уроци, събития. Aquapark Management оперира девет обекта – бани и водни атракциони в Германия, и извършва услуги по управленско и инвестиционно консултиране на частни и публични бани, спа центрове и водни атракциони.


1


2

БИЗНЕС ПЛАН

1.0 РЕЗЮМЕ

Бизнес планът на Софийски терми стъпва върху здрава основа от неусвоена, растяща, пазарна ниша от потребителско търсене, културна стойност и уникална атмосфера на пространството, минерална вода с подходящи характеристики и силно обществено очакване. Над нея той надгражда първокласен оперативен и административен екип, висококачествени, разнообразни спа и балнеологични услуги и процедури, гъвкава продуктова и ценова политика и модерни технологии за продажби. За да вдъхне на тази впечатляваща структура от фактори за успех икономическа жизнеспособност, Софийски терми разгръща стратегия за активна комуникация с крайните потребители и система от партньори в дистрибуцията. Резултатът е един бизнес план, способен да привлича инвеститорски интерес. Не само с благоприятните си финансови показатели – генериране печалби, солидна положителна нетна настояща стойност и IRR два пъти над алтернативната норма на възвръщаемост, но и с възможността си да провокира предприемаческия дух и визия.
В допълнение, силата на бизнес плана не се ограничава до собствения му потенциал за успех. А именно благодарение на него, концепцията на Софийски терми е в състояние да изпълни поставената си цел за достигане на ползите от реализацията до максимален набор от целеви групи – жителите на София, като потребители и данъкоплатци, гостите на столицата, творци и артисти, институции, бизнес с различен мащаб и поле на работа.

2.0 АНАЛИЗ НА СРЕДАТА

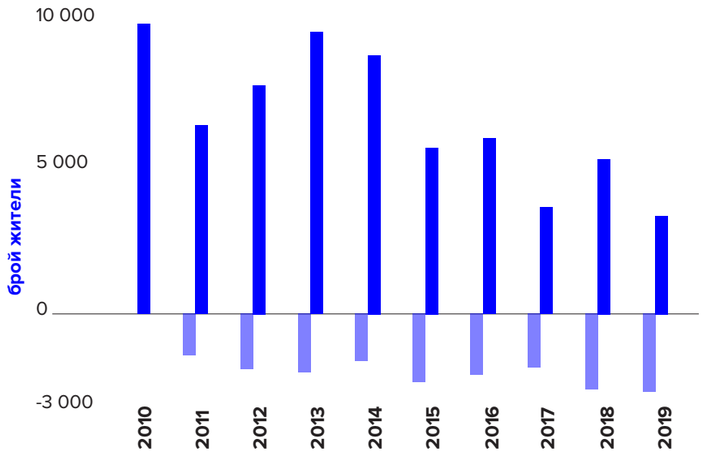
2.1 АНАЛИЗ НА ПАЗАРА

Повече жители
Населението на област София (столица) е близо 1 млн. и 330 хиляди жители (декември 2019 г.). Тя е единствената област в страната, чието население нараства през изминалите десет години. Този ръст се дължи на положителното механично изменение на населението (заселвания), превъзхождащо ефекта на отрицателния естествен прираст. Макар тенденцията е нетната миграция към областта да намалява – от близо 10 хил. през 2010 г. до около 3 хил. през 2019 г., столицата ще продължи в дългосрочен план да привлича младежи и хора в активна работоспособна възраст, предвид характера ѝ на образователен, бизнес, административен и културен център.

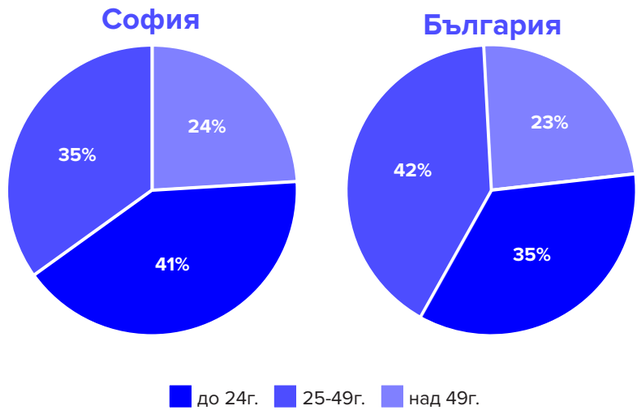
Младо и активно население
Делът на населението на областта между 25 и 49-годишна възраст - 41%, е значително над средния за страната (33%), а този до 24-годишна възраст – 24%, макар с по-малка разлика, също превъзхожда средните показатели за страната. Подобна възрастова структура е благоприятна за дългосрочното развитие на бизнес модела, предвид че основната целева група потребители са именно хората в активна възраст.

Тенденция на ръст в стандарта на живот
София (столица) с разлика е областта с най-високи стандарт на живот и доходи в България. Средният брутен годишен доход на домакинство за 2019 г. е 18 177 лв. или 8953 лева на лице от домакинството (НСИ). Тази стойност е с 36% по-висока от средната за страната. Средната годишна брутна работна заплата в областта се удвоява за 10 години, надхвърляйки 19 хил. лева през 2018 г. – с 38% над средната за страната. София (столица) е единствената област в България, чийто брутен вътрешен продукт на глава от населението надвишава средния за ЕС – с 6%, а тенденцията е тази разлика да се увеличава (стандартизиран по покупателна способност, Евростат, 2017 г.). През последните няколко години София се превърна в център за изнесени бизнес услуги на множество международни компании. С разкриването на хиляди добре и високо платени работни места, областта привлича професионални кадри не само от други части на страната, но и от чужбина.

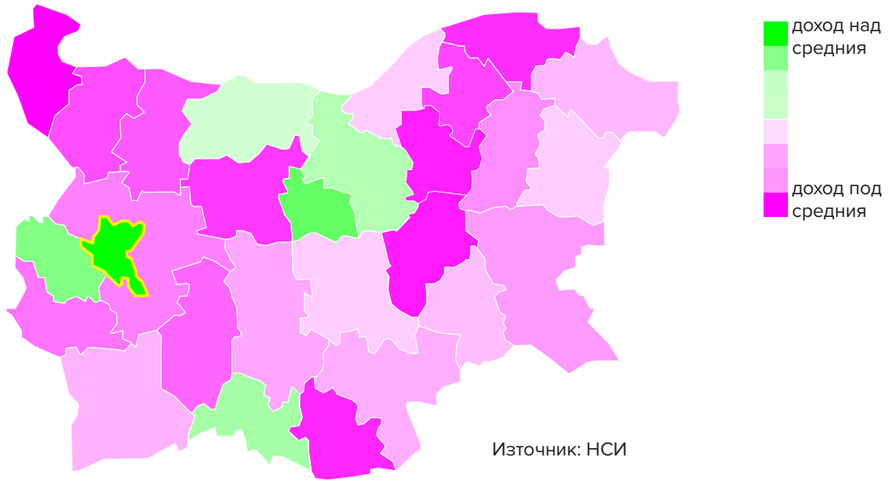
Прираст на населението в област София - столица



Възрастова структура на населението



Съотношение на годишния доход на лице от домакинството към средния за страната (2017 г.)



Източник: НСИ

Наличие на потребителска база
Динамичното икономическо развитие спомага за повишаване на платежоспособното търсене на продукти и услуги, свързани с подобряване качеството на живот и оползотворяване на свободното време. Това е ключова предпоставка за формиране на стабилна потребителска база на „Софийски терми“ и изпълнение на заложените в бизнес плана показатели.

Към септември 2020 г. в публичния регистър на Министерство на туризма са вписани 145 сертифицирани по Наредба N°04-14/9.10.2019 г. балнеолечебни, спа и уелнес центрове в цялата страна – 2,1 на 100 хиляди население. Те не са равномерно разпределени и се наблюдава значителна регионална концентрация. Тя е формирана на база два основни принципа (фактора): I. Потребителски – в близост или част от големи летни и зимни курорти, където услугите са допълващи към основния туристически продукт; II. Наличие на подходящи минерални води, около които се формират спа и балнеолечебни курорти/райони и специализирани туристически продукти.

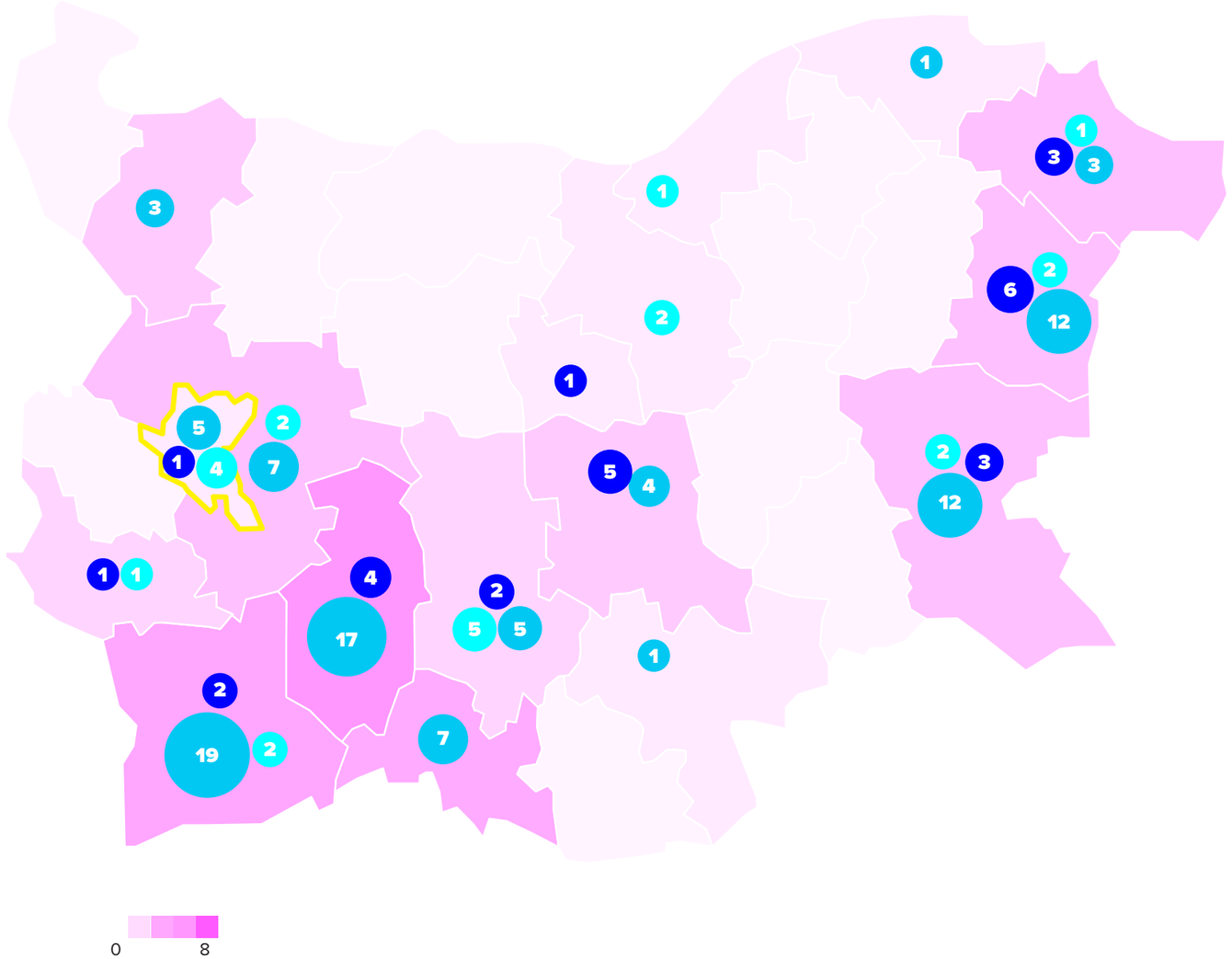
Макар София да разполага и с двата фактора – търсене (около една пета от населението на страната, по-висок стандарт на живот и развиващ се уикенд и културен туризъм) и ресурс от подходящи минерални извори, **концентрацията на водолечебни и спа центрове е изключително ниска, предвид мащаба на града. Тази слаба наситеност е показателна за пазарния потенциал за бъдещо развитие на различни инвестиционни проекти в бранша.**

Балнеолечебни центрове
Към септември 2020 г. в България са сертифицирани 28 балнеолечебни центъра или 0,4 на 100 хиляди население. Най-много са във област Варна – 6 (1,3 на 100 хил. население), следвана от областите Стара Загора – 5 (1,6 на 100 хил.), Пазарджик – 4 (1,6 на 100 хил.), Добрич – 3 (1,7 на 100 хил.), Бургас – 3 (0,7 на 100 хил.).
С един балнеолечебен център за над 1,3 млн. население (0,1 на 100 хил.), област София-столица се нарежда веднага след 18-е области без нито един регистриран такъв център (включително Софийска област) по концентрация на предлагането на услугата. При това той се намира извън административните предели на гр. София – в съседния град Банкя.

Спа центрове
Според публичният регистър на Министерството на туризма, в България има 96 спа центъра или 1,4 на 100 хиляди население. Най-много са в област Благоевград – 19 (6,3 на 100 хил. население), следвана от Пазарджик – 17 (6,7 на 100 хил.), Бургас – 12 (2,9 на 100 хил.), Варна – 12 (2,6 на 100 хил.), Смолян – 7 (6,8 на 100 хил.), Софийска – 7 (3,1 на 100 хил.).
Регистрираните спа центрове в област София-столица са пет или по-малко от 0,4 на 100 хил. население. Тази концентрация е втората най-ниска – веднага след 15-е области, в които изобщо няма сертифицирани спа центрове.

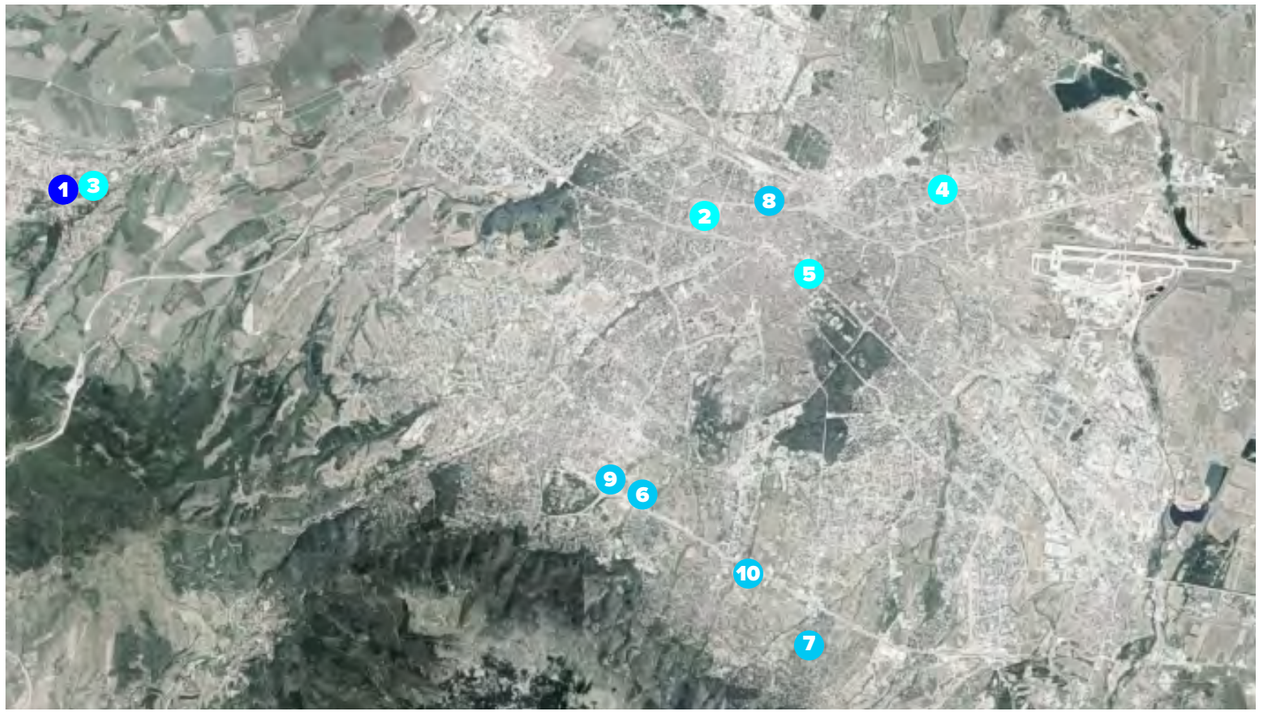
Уелнес центрове
Регистрираните уелнес центрове в страната към септември 2020 г. са 21 или 0,3 на 100 хил. население. Най-много са в област Пловдив – 5 (0,7% на 100 хил.), а София-столица следва с 4 (0,3 на 100 хил. население). Въпреки вторият по големина брой, съотнесена към размера на населението, концентрацията на уелнес центрове в столицата не надвишава средната за страната.

„БРОЙ БАЛНЕОЛЕЧЕБНИ, СПА И УЕЛНЕС ЦЕНТРОВЕ, ВПИСАНИ В ПУБЛИЧНИЯ РЕГИСТЪР НА МИНИСТЕРСТВО НА ТУРИЗМА И СЪОТНОШЕНИЕ НА 100 ХИЛ. НАСЕЛЕНИЕ (ПО ОБЛАСТИ)



Брой балнеолечебни, спа и уелнес центрове на 100 хил. население

2.2 АНАЛИЗ НА КОНКУРЕНЦИЯТА



1. БАЛНЕОЛЕЧЕБЕН ЦЕНТЪР „ДРУЖБА“
Интернет страница:
Адрес: ул. Александър Стамболийски N°19
Собственик: Профилактика, рехабилитация и отдих ЕАД

Услуги:
• Външен и вътрешен басейн
• Хидратираща терапия с мин. вода
• Тангентор
• Перлена вана
• Вихрова вана-седяща
• Класически масаж /на цяло тяло/
• Частичен масаж /крайници, гръб, и др.
• Вибромасаж
• Парна баня
• Вътрешен минерален басейн с джакузи
• Външен минерален басейн
• Солариум



2. УЕЛНЕС ЦЕНТЪР „ДЕМЕТРА“
Интернет страница: www.spademetra.com
Адрес: София, бул. “Сливница” N° 115
Собственик: ДЕМЕТРА 27 ООД

Услуги:
• сауна
• парна баня
• турска баня/хамам
• различни вани
• релакс зона
• процедури за лице и тяло
• масажи

Цени:
• индивидуална сауна – 10 лв/30 мин
• парна баня – 10 лв/30 мин
• турска баня + турски масаж – 100 лв/30 мин
• масажи – 28-100 лв.

3. УЕЛНЕС ЦЕНТЪР „БАНКЯ ПАЛАС“
Интернет страница: www.bankyapalace.com
Адрес: гр. Банкя, бул. Банкя N° 70
Собственик: БАНКЯ ПАЛАС ООД

Услуги:
• открит плувен минерален басейн и детски басейн
• джакузи
• релакс зона
• парна баня, сауна
• хидромасажна вана
• вани с минерална вода, перлени вани
• различни масажи, ароматерапия
• електротерапии
• антицелулитни процедури
• спец. физикална и рехабилитационна медицина

Цени:
• открит басейн – 10/15 лв. (делник/празник); 5/7 за деца до 12 г.; безплатен до 6г.
• финландска сауна – 10 лв/30мин
• парна баня – 10 лв/30 мин
• вибросауна – 15 лв/30 мин
• джакузи – 20 лв/30 мин
• перлена вана – 20 лв/20 мин
• тангентор – 25 лв/30 мин
• различни масажи и терапии – 25 до 65 лв.

5. УЕЛНЕС ЦЕНТЪР „ХОТЕЛ SENSE”
Интернет страница: www.sensehotel.com
Адрес: гр. София, бул. Цар Освободител N° 16
Собственик: БЛВД ООД

Услуги:
• басейн
• сауна
• парна баня
• релакс зона
• масажи
• водна гимнастика

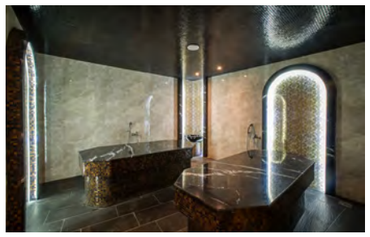
Цени:
*Не се допускат деца под 14 г.
• безплатен достъп за гости на хотела
• месечна карта неограничени посещения – 195 лв. (басейни, фитнес, сауна, парна баня)



4. УЕЛНЕС ЦЕНТЪР „ПУЛС ПЛАТИНУМ”/ „МАРИНА СПА“
Интернет страница: www.pulsefit.bg/pulse-fitnes-spa-platinum, www.marinas-pa.bg
Адрес: гр. София, ул. Резбарска 47
Собственик: ЕНДОРС ЕООД

Услуги:
• панорамна спа зона
• хамам
• джакузи
• финландски, хималайска солна и арома сауни
• парни ароматни бани
• лаконium
• релакс зона
• шезлонги върху „водно огледало“на просторна тераса
• различни масажи от Marina Spa
• пилинг и други процедури

Цени:
• еднократно посещение - 30 лв/ден (достъп до фитнес/групови занимания/СПА-център/открит плувен басейн/солариум)
• златно месечно членство - 65 лв/месец + 50лв. еднократно при записване (достъп до фитнес/групови занимания/СПА-център/открит плувен басейн/солариум)
• платинено месечно членство – 104 лв/месец + 50 лв. еднократно при записване (достъп до всички услуги + закрит плувен басейн)
• златно годишно членство – 693 лв/12 месеца (достъп до фитнес/групови занимания/СПА-център/открит плувен басейн/солариум)
• платинено годишно членство – 1044 лв/12 месеца + 50 лв. еднократно при записване (достъп до всички услуги + закрит плувен басейн)
• Различни масажи – между 25 и 140 лв.

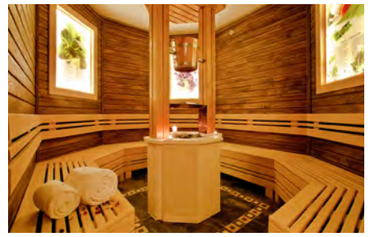
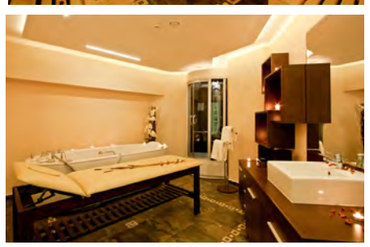
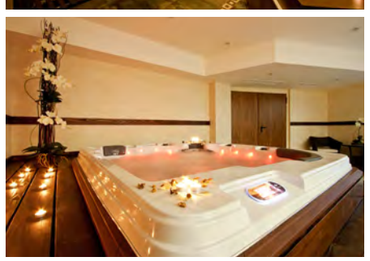




6. СПА ЦЕНТЪР „ЗЕМЯТА И ХОРАТА“
Интернет страница: www.earthandpeople.bg
Адрес: София 1404, ул. Околовръстен път 27 (до детелината с бул. България)
Собственик: Бояна девелоперс ООД

Услуги:
• басейн
• различни видове частични и цели масажи и ритуали
• парна баня
• инфрачервена, билкова и финландска сауна
• контрастни душове
• джакузи
• стая за релакс

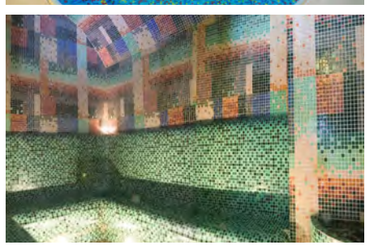
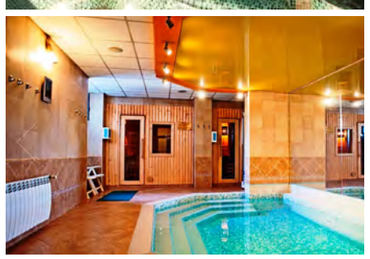
Цени: делник – 20 лв./празник – 30 лв. (цените са на човек на посещение, като не е дефинирано време или набор от услуги)

7. СПА ЦЕНТЪР „МАКСИ“
Интернет страница: www.maxisofia.com
Адрес: София 1700, бул. “Симеоновско шосе” 110
Собственик: МАКСИ I АД

Услуги:
• закрит басейн
• процедури за лице и тяло
• сауна
• парна баня
• 4 самостоятелни масажни кабинета
• стаята за релакс
• литотерапия

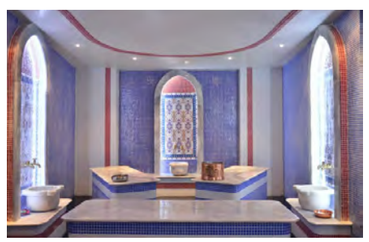
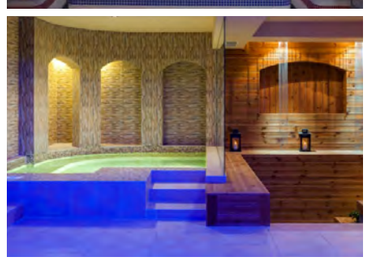
Цени:
• 24 лв./ден (аква зона)
• 150 лв./15 посещения в 2 месеца
• 1760 лв./година (аквазона + фитнес)
• Литотерапия – 60-86 лв.
• Класически масаж – 52 лв/50 мин
• Спортен масаж – 58 лв/50 мин
• Дълбокотъканен масаж – 58 лв/50м
• Хамам масаж – 64 лв/50мин
• Хамам масаж/класически – 89лв/70м

8. СПА ЦЕНТЪР „ВИКТОРИЯ СПА – РАМАДА“
Интернет страница: www.victoria-spa.com
Адрес: София, бул. “Княгина Мария Луиза” №131
Собственик: СОФИЯ ПРИНЦЕС ХОТЕЛ АД

Услуги:
• закрит плувен басейн 25 / 12 м с вградено джакузи и детски басейн
• термална зона - парна баня, финландска сауна, солна сауна, солна стая, турска баня
• аква спининг
• водна гимнастика
• водна рехабилитация
• релакс зона
• ВИП спа апартамент, джакузи за двама
• анти-целулитни и отслабващи процедури
• азиатски масажи

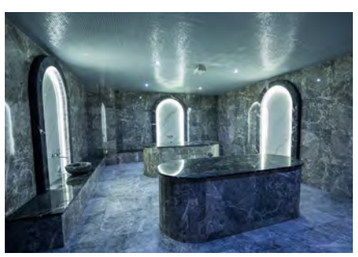
Цени:
• 1 х басейн цяла термална зона - 22 лв
• 10 х басейн - 120 лв (6 месеца)
• 30 х басейн - 300 лв (12 месеца)
• 90 х басейн - 700 лв (12 месеца)
• 180 х басейн - 900 лв (12 месеца)
• 10 х басейн + термална зона - 170 лв (6 мес.)
• 30 х басейн + термална зона - 390 лв (12 мес.)
• 90 х басейн + термална зона - 900 лв (12 мес.)
• 180 х басейн + термална зона - 1200 лв (12 мес.)
• Различни масажи, пилинг, анти-целулитни и отслабващи процедури – между 30 и 110 лв.

9. СПА ЦЕНТЪР „ПУЛС БЪЛГАРИЯ“*
*отделни спа услуги се предлагат и в други обекти от веригата Pulse в София
Интернет страница: www.pulsefit.bg/pulse-fitness-spa-bulgaria
Адрес: София, бул. България № 132
Собственик: ВИТОША ИНВЕСТМЪНТ ЕООД

Услуги:
• открит плувен басейн
• вътрешен плувен басейн е с дължина 25 м.
• термален римски басейн
• финландска сауна
• арома парна баня
• хамам
• хималайска солна сауна
• шоков басейн
• масажни кабинети, масажи от Виктория спа
• скандинавска, каменна и арома зали за релакс
• контрастен душ
• арома душове с инфрачервена светлина
• каменни легла (лакониум) с термо лежанки
• релакс зона

Цени:
• еднократно посещение - 30 лв/ден (достъп до фитнес/групови занимания/СПА-център/открит плувен басейн/солариум)
• златно месечно членство - 65 лв/месец + 50лв. еднократно при записване (достъп до фитнес/групови занимания/СПА-център/открит плувен басейн/солариум)
• платинено месечно членство – 104 лв/месец + 50 лв. еднократно при записване (достъп до всички услуги + закрит плувен басейн)
• златно годишно членство – 693 лв/12 месеца (достъп до фитнес/групови занимания/СПА-център/открит плувен басейн/солариум)
• платинено годишно членство – 1044 лв/12 месеца + 50 лв. еднократно при записване (достъп до всички услуги + закрит плувен басейн)
• Различни масажи, пилинг, анти-целулитни и отслабващи процедури – между 30 и 110 лв.

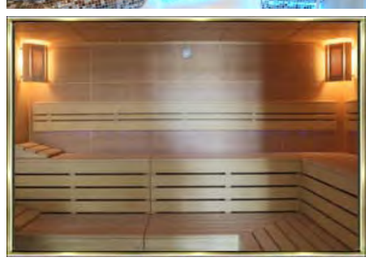


10. СПА ЦЕНТЪР „ЦАРСКО СЕЛО“
Интернет страница: www.tsarskose-lo-bg.com
Адрес: София, бул. България № 132
Собственик: ПИТ КЪМПАНИ ООД

Услуги:
• открит и закрит басейн
• парна и турска баня
• финландска сауна
• арома сауна
• инфраред сауна
• ледена вана
• хидромасажни вани
• джакузи за 12 души
• вана за уморени крака
• кът за релакс
• масажи – класически, аромотерапевтичен, антицелулитен, сапунен и пилинг и др.

Цени:
Деца до 14 г. не се допускат в СПА центъра
• делник – 25 лв. (достъп до спа зоната)
• уикенд – 30 лв. (достъп до спа зоната)
• масажи – между 35 и 90 лв.



2.3 АНАЛИЗ НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ НАГЛАСИ - АНКЕТА

В рамките на разработването на бизнес плана, бе съставена и извършена анкета за нагласите сред потенциални потребители. Тя е с непредставителен характер и без моделиране на извадка, което следва да се има предвид при тълкуването на резултатите. Въпреки това, активното участие в нея е признак за стойността на получената информация и възможността тя да бъде ползвана за допълваща валидация на направени в бизнес плана допускания, а също и като източник на идеи или потенциални рискове. Препоръчително е в процеса на реализацията на бизнес модела да бъде организирано професионално маркетингово проучване с подбрана според целите му извадка.

2.3.1 ПАРАМЕТРИ

Характер: Непредставително проучване

Период на провеждане: 27.09-23.10

Канали за разпространение: Социални мрежи, e-mail и сред целеви общности в свободно достъпна Google форма

Съдържание: Въпроси, проучващи нагласите на потенциални потребители относно търсенето на водни услуги и процедури – периодичност, типове, мотивация, целеви групи и др., цени и потребителски бюджети, както и други въпроси, свързани с бизнес модела на „Софийски терми“.

Цел: Събиране на информация в подкрепа разработката на бизнес плана в оперативната, маркетинговата и финансовата част. Обратна връзка за бизнес модела.

Участници: 308

Демография: По-засилено участие в основната потребителска таргет група (25-45 г.). 92% живеещи в София

2.3.2 ОСНОВНИ ИЗВОДИ

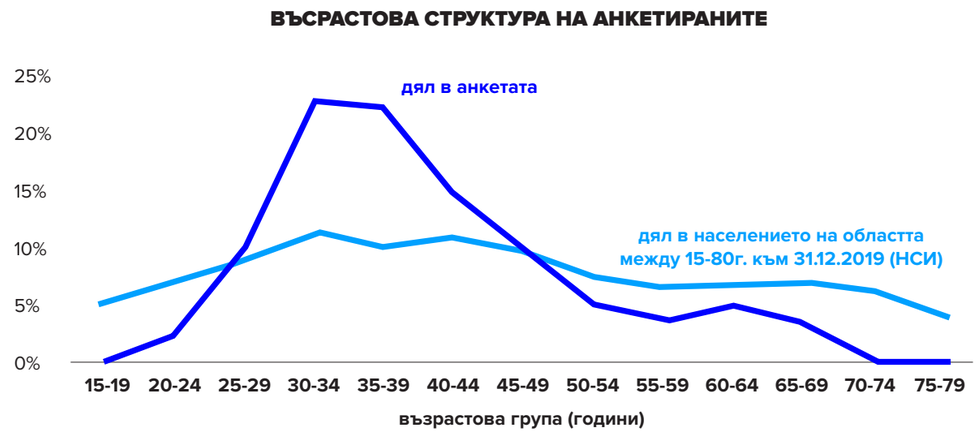
Широко одобрение за воден център

„Софийски терми“ увеличава достъпа до процедури с благоприятен ефект върху здравето и настроението. Силна готовност за посещение сред потенциалните потребители. Неусвоена пазарна ниша.

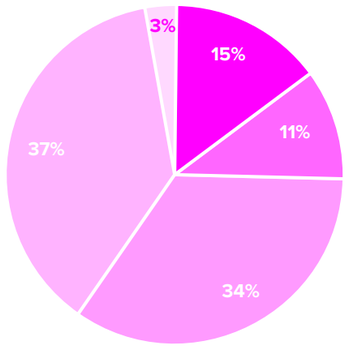
Неудобна локация, високи цени и недостатъчно предлагане са основните причини, за да не се ползват по-често минерален басейн и спа процедури, а едва 11% посочват, че нямат такава необходимост. Показателно за неусвоена пазарна ниша.

Локацията, историческата стойност и атмосфера, и високото качество и хигиена на услугите са водещите конкурентни предимства на „Софийски терми“, според потенциалните потребители.

Лоша хигиена, високи цени и твърде много хора по едно и също време са основните рискове, посочвани от респондентите.

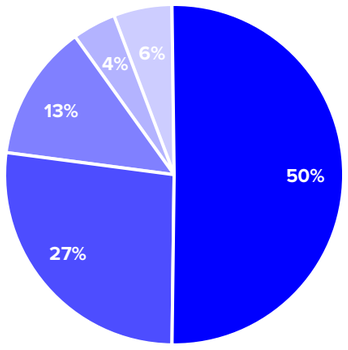


КОЛКО ЧЕСТО ПОЛЗВАТЕ?

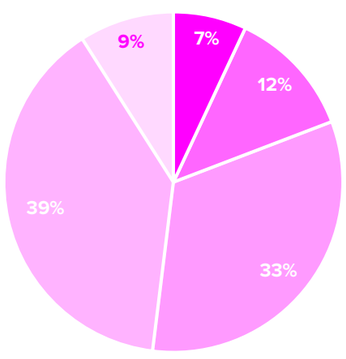


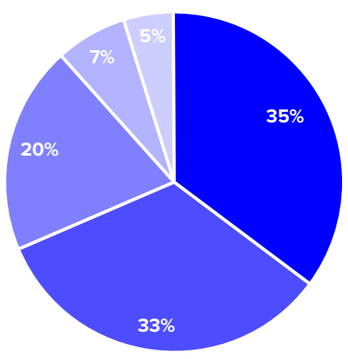
МИНЕРАЛЕН БАСЕЙН
Всеки трети респондент ползва минерален басейн веднъж годишно или по-рядко, но всеки втори изявява готовност да посещава минералните басейни на „Софийски терми“ няколко пъти месечно.

КОЛКО ЧЕСТО БИХТЕ ПОЛЗВАЛИ В „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“?

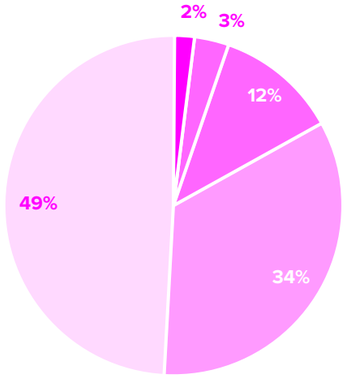


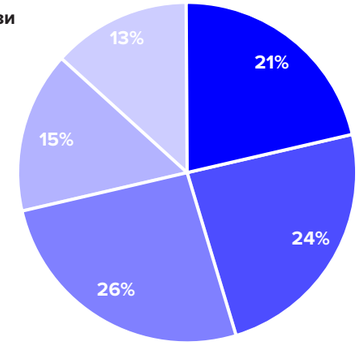
СПА ПРОЦЕДУРИ
Всеки трети респондент ползва спа процедури веднъж годишно или по-рядко, но двама от всеки трима изявяват готовност да ползват спа процедури в „Софийски терми“ веднъж или повече пъти месечно.

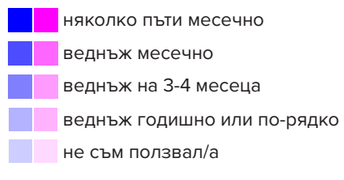




БАЛНЕОЛЕЧЕБНИ ПРОЦЕДУРИ
5% от респондентите ползват балнеолечебни процедури поне веднъж месечно, но близо половината биха ги ползвали с тази честота в „Софийски терми“.







КОИ СА ПРЕЧКИТЕ, ЗА ДА НЕ ПОЛЗВАТЕ ПО-ЧЕСТО МИНЕРАЛЕН БАСЕЙН И СПА ПРОЦЕДУРИ?

(Повече от един отговор е възможен)



* Сред опциите за отворен отговор най-срещани са, както следва: липса на време, резерви към чистотата, препълнени пространства, липса на навици, липса на условия за деца

КАКВИ БИХА БИЛИ ПРИЧИНИТЕ ДА ИЗБЕРЕТЕ „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“ ПРЕД ДРУГО МЯСТО ЗА МИНЕРАЛЕН БАСЕЙН, СПА ИЛИ БАЛНЕОЛЕЧЕБНИ ПРОЦЕДУРИ? (Отворен въпрос)



АКО НЕ БИХТЕ ПОЛЗВАЛИ МИНЕРАЛНИ БАСЕЙНИ, СПА ИЛИ БАЛНЕОЛЕЧЕБНИ ПРОЦЕДУРИ В „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“, КАКВИ СА ПРИЧИНИТЕ ЗА ТОВА? (Отворен въпрос)



* Отговорите са групирани по категории, от които осемте най-популярни са представени.

2.3.3 МНЕНИЯ НА ПОТЕНЦИАЛНИ ПОТРЕБИТЕЛИ

Какви други коментари и препоръки имате към „Софийски терми“?

- „При проектиране и изпълнение, да се мисли за цялостното изживяване на човека вътре. Има нужда от хубав дизайн и уют, както и от качествена услуга.“
- „Да се направи красиво, качествено, чисто и луксозно. Да не е градската къпалня. Да се създаде атмосферата за уникално място за релакс, особено ценен през зимата и студените месеци.“
- „Наскоро имах гости от чужбина, чели много разни рекламни приказки за минералните богатства на София. За съжаление освен няколкото минерални чешми (то и те са оставени да тънат в мърсотия и разруха) и няколко сгради в плачевно състояние нямаше какво много да им покажа...“
- „Направете го модерно, качествено и достъпно. Вземете пример от Будапеща“
- „Да се бутне.“
- „Да има голям ценови диапазон, като се предлагат варианти от базисно до луксозно преживяване. И да стане по-скоро :)“
- „Трябва да има преференциални условия за пенсионери/хора в неравностойно положение/деца и възможност за ползване на балнеолечебни процедури с направление за хора с по-сериозни заболявания.“
- Запазване на автентичната и историческа атмосфера, поддържане на отлична хигиена, басейн за деца и бебета, семейна зона.“
- „Да представят ползите от специфичната минерална вода. Да запазят максимално архитектурната даденост.“
- „Да отвори скоро врати.“
- „ИСКАМ БАНЯТА ДА РАБОТИ!!!“
- „Трудно е съчетанието високо качество и приемливи цени, но по-скоро бих заложил на качеството.“
- „Да се отворят басейните най-после.“
- „Желая ви успех! Ще се радвам да плувам в Софийски терми и да прекарвам там приятно време с приятели.“
- „Дано да стане :) Крайно време е да стане както в Будапеща, където баните са също приятна туристическа атракция.“

2.4 АНАЛИЗ НА НОРМАТИВНАТА РАМКА

2.4.1 ИЗИСКВАНИЯ

Балнеолечебните, спа и уелнес центровете в България подлежат на сертифициране по реда на Наредба №4-14/19.10.2019 г. на Министерство на туризма и подлежат на вписване в публичния регистър. В приложенията към тази наредба са описани изискванията към центровете, пространствата в тях и оборудването. Концепцията и бизнес планът на „Софийски терми“ не само отговарят на минималните изисквания за сертифициране и в трите категории, но в редица аспекти значително ги надхвърлят в търсене на високо качество и конкурентни пазарни предимства.

Балнеолечебните центрове се изграждат и функционират също и съгласно изискванията на Закона за лечебните заведения и Наредба № 30/2004 г. на Министерството на здравеопазването за утвърждаване на медицински стандарт “Физикална и рехабилитационна медицина”.

Законът за водите и Законът за здравето са също сред водещите приложими нормативни актове. Според чл. 75 ал. 3 от Закона за здравето, за ползването на минерални води за питейни, хигиенни, лечебни, профилактични, рехабилитационни и спортно-рекреационни цели се издава балнеологична оценка, която е със срок на валидност от 10 години. За извор София-Център има издадена положителна оценка за балнеолечение и спортно-рекреационни цели №15/04.08.2014 г. Тя обхваща каптирания естествен извор, но не и сондаж 3хг.

Според чл. 39 от Закона за ДДС, извършването на здравни услуги е освободено от ДДС, което засяга предлагането на балнеолечебни процедури, но не и рекреационна спа.

Приложими са и множество други законови и подзаконови нормативни актове, засягащи използването на водите, дейностите и услугите и административните процеси.

2.4.2 НЕОБХОДИМИ ИЗМЕНЕНИЯ

Към настоящия момент, центровете за специализирана извънболнична медицинска помощ (СИМП, без леглова база за настаняване), които предоставят процедури по физиотерапия и рехабилитация, имат възможност да работят с пациенти по линия на Националната здравноосигурителна каса (НЗОК). За целта пациентите трябва да получат Направление №3 с код 23 от общопрактикуващите лекари. Според Националния рамков договор (НРД), НЗОК заплаща 11 лв. за първоначален преглед, 8 лв. за заключителен преглед и по 3 лв. за отделна процедура, като броят процедури за един курс е ограничен до 20.

За да сключат договор с НЗОК, обаче, центровете трябва да разполагат задължително с полидисциплинарно оборудване за процедури, специалисти и пространства, голяма част от които са извън специализираното балнеолечение (например уреди за токови и магнитни процедури и при травми и т.н.). Мнозинството от тези центрове са многопрофилни диагностично-консултативни центрове или центрове към болнични заведения. Изпълнението на тези изисквания е неефективно за „Софийски терми“, както от функционална гледна точка – ограничени пространства, така и от финансова – закупуване на апаратура и ангажиране на специалисти, които не са свързани с основната дейност на центъра. В същото време балнеолечебните процедури са част от протокола за физиотерапия и рехабилитация при множество заболявания и състояния.

По този начин, макар да има насрещно търсене, първокласни оборудване, специалисти, висококачествени услуги по балнеолечение, „Софийски терми“ не може да ги предоставя срещу финансиране от публичния здравноосигурителен фонд. Така достъпът до балнеолечение за уязвими групи – работещи с ниски и средни доходи, пенсионери, деца, инвалиди, ще остане ограничен, въпреки появата на предлагане. А една от основните цели на концепцията и бизнес модела е именно повишаване на силно недостатъчния достъп за всички в София (само един балнеолечебен център в гр. Банкя). Това прекъсва и един от потенциалните канали за приходи и изпълнение на бизнес плана.
За да бъде преодоляна тази нормативна пречка е необходимо да се направят изменения, регламентиращи самостоятелно съществуване на балнеолечебните центрове като единици за предоставяне на СИМП, обособяващи отделни пакети за процедури по балнеолечение в НРД и позволяващи на НЗОК да сключва договори за СИМП с балнеолечебните центрове. Препоръчителна е и по-детайлна диференциация на цените в пакета за балнеолечебни дейности, предвид голямата разлика в характера им и разходите за извършване.

3.0 МАРКЕТИНГОВ ПЛАН

3.1 ПРОДУКТИ И УСЛУГИ

3.1.1 ОСНОВНИ

Базов спа пакет: Включва ползване на басейните на „Софийски терми“, класическа сауна, парна баня и зоните за релакс. Таксуването е предвидено в два варианта – на всеки започнат час и целодневно. Така се предоставя гъвкавост, както към потребителите, които не разполагат с много време, не са сигурни колко ще останат или посещават за първи път, така и за тези, които предпочитат да загубят представа за времето в „Софийски терми“.

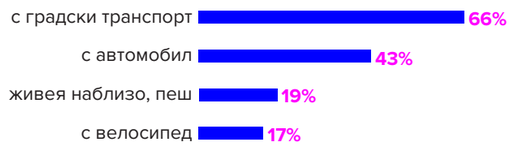
Пълен спа пакет: Обхваща базовия пакет от басейни, класическа сауна, парна баня и зони за релакс + ползване на всички други спа зони, включващи, но не ограничаващи се до например: индивидуални обикновени вани; магнитни, перлени, озонирани, масажни, за крака, инфра и др. вани; арома, билкова, кварцова и инфраред сауни; хамам; римска баня; арома, инфра, контрастни и др. душове, джакузи; каменни легла. Спа пакетите са с продължителност от 2 часа и могат да се изпълняват и по предварително подготвена или индивидуализирана последователност.

Абонаменти: За насърчаване на редовните посещения, създаване на трайна връзка с потребителите и предоставяне на преференциални условия за най-редовните от тях, бизнес планът предвижда възможност за абонаменти към базовия (целодневен) и пълния спа пакет. Те са изградени на кръстосан принцип между броя посещения и периода на валидност – например 10 посещения в рамките на 3 месеца или 30 в рамките на година. По този начин се дава свобода на потребителите да избират кога да ползват „Софийски терми“, но в същото време се стимулира това да е по-често.

Масажи и други процедури за тяло: Бизнес планът допълва богатото портфолио на спа процедури с разнообразни масажи (класически, източни, спортни, хидратиращи, с глина, арома и др.), пилинг, антицелулитни и отслабващи процедури и др. Те ще се предлагат отделно и в пакетни предложения.

Балнеолечебни процедури: Включват процедури и упражнения в специален терапевтичен басейн, процедури в специализираните вани и душове, ползване на зони от базов и пълен спа пакет, според индивидуални предписания, шоков басейн, контрастен душ, лечебна консумация на вода, инхалаториум, луго и пелоидолечение, хелио-пелоидолечение, различни профилактични и терапевтични процедури, свързани с някои заболявания, първична и последваща консултация с лекар-специалист и др. Тези процедури ще предлагат еднократно (например за 1 час) или в балнеолечебен курс с възможност за изготвяне на индивидуална програма, според нуждите на потребителя.

КАК БИХТЕ СЕ ПРИДВИЖВАЛИ ДО “СОФИЙСКИТЕ ТЕРМИ”?
(Повече от един отговор е възможен)



Наем на принадлежности: „Софийски терми“ ще дава възможност за наем на висококачествени и стилизирани принадлежности, необходими за ползването на услугите – халат, кърпа, сандали/чехли, несесер за вещи и др. От една страна това ще позволи привличане на спонтанни клиенти (особено туристи), а от друга – е част в създаването на публичен търговски облик, което ще подпомогне и мърчандайз продажбите. Наемът е включен в цената на всички базови и пълни пакети, балнеолечебни процедури, масаж и други процедури. Изключение е ползването на почасов базов спа пакет, където ще е необходимо доплащане. Таксата в този случай стимулира посетителите, при възможност да носят собствени принадлежности, което ще окаже положително влияние върху разходите за предоставяне на услугите в най-ниския сегмент и ще допринесе за постигане на достъпни цени в него.

3.1.2 СПЕЦИФИЧНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Семеен пакет
Липсата на условия за семейства с деца в много от съществуващите спа центрове в София, както и силно изразената в анкетата сред потенциалните потребители готовност за посещение заедно с деца са показателни за наличието на неусвоена пазарна ниша в „семейния“ сегмент. Предвид че 29% от анкетираните „поставят“ условие за определена зона, неподходящата вода за деца под 9г. и специфичните изисквания към басейните на най-малките гости, „Софийски терми“ обособява специална „семейна спа зона“, както и допълнителни кътове за занимания и игри, където родителите могат да оставят под наблюдение децата си, докато ползват някои от услугите.

В допълнение, за да подпомогне възприятието на „Софийски терми“ като семейно изживяване и насърчи редовните посещения на родители и баби и дядовци техните деца и внуци, бизнес планът предлага семеен базов спа пакет за до пет лица (поне 1 възрастен и поне 1 дете), валиден за цял ден.

Привличането на децата има и други преки и косвени ползи за успеха на бизнес модела и изпълнението на показателите на бизнес плана. По този начин в дългосрочен план ще се повиши потребителската култура за спа услуги и минерални води, а „Софийски терми“ ще спечели свои бъдещи клиенти-почитатели. Значителен може да бъде и положителният ефект върху приходите от мърчандайз продажби, като за тази цел се разработи висококачествена линия стоки и продукти за деца.

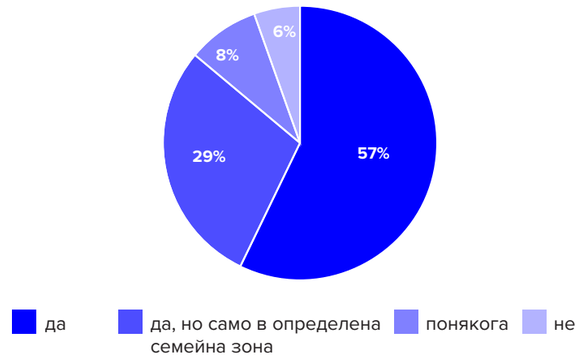
Съвместно посещение с РИМ-София
Повече от половината респонденти в потребителската анкета не са посещавали Регионален исторически музей – София, но цели 85% от тази група изразяват готовност да го посетят заедно посещението на „Софийски терми“. Това подсказва за наличието на пазарно търсене към съвместни продукти, които от една страна ще увеличат броя посетители на РИМ-София, а от друга – ще предоставят възможност за по-комплексно, пълноценно и информативно изживяване на клиентите на „Софийски терми“. Тези продукти съответстват също на заложения в концепцията двойнствен характер на сградата с допълване и синхрон между музей и терми.

Bath&Ride и атракционни пакети
Предвид централната локация, наличието на множество линии на публичния транспорт, готовността на потенциалните потребители да го ползват, както потока от туристи, удачно е да се разработят съвместни услуги между Софийски терми, операторът на публичния транспорт и други туристически атракциони (или Софийски терми да стане част от съществуващи такива). Такива могат да са целодневен пакет с ползване на публичния транспорт, както и атракционни пакети за 1, 2 или повече дни, включващи услуги на Софийски терми, посещение на други обекти и атракциони и публичен транспорт.

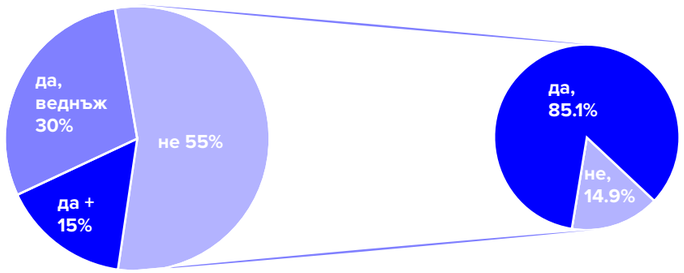
3.1.3 БИЗНЕС ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Хотелски абонаменти
Насочени към места за настаняване, които не могат да предложат (или не в тази цялост) спа и балнеолечебни процедури на своите гости. Продуктът ще е на основата на абонаментите за базови и пълни спа пакети за индивидуални клиенти, но с гъвкавост към броя включени посещения и периода на валидност за всяко място за настаняване, съобразно неговите мащаб и потребности. Абонаментите могат да включват също отстъпки за други спа и балнеолечебни услуги в Софийски терми, както и опция за комисионна за контрагента при достигане на определен оборот.

АКО ИМАТЕ ДЕТЕ/ДЕЦА В ДОМАКИНСТВОТО, БИХТЕ ЛИ ПОСЕТИЛИ ЗАЕДНО С НЕГО/ТЯХ “СОФИЙСКИ ТЕРМИ”?



ПОСЕЩАВАЛИ ЛИ СТЕ РЕГИОНАЛЕН ИСТОРИЧЕСКИ МУЗЕЙ – СОФИЯ (МУЗЕЯТ НА СОФИЯ В ЦЕНТРАЛНАТА МИНЕРАЛНА БАНЯ)? АКО НЕ СТЕ, БИХТЕ ЛИ ГО ПОСЕТИЛИ ЗАЕДНО С ПОСЕЩЕНИЕ В „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“?



Туроператорски пакети
Бизнес планът предвижда съвместното разработване с туроператорски компании на различни пакетни предложения за организирани групи посетители. Те могат да са стандартни – например за половинднева програма, включваща гид, обиколка на Софийски терми, информационна част, ползване на спа услуги, консумация на вода, храна, културна програма и др. Но в същото време да дават възможност за модифициране спрямо профила и големината на групата. Сред потенциалните пазарни ниши са предоставяне на пакети балнеолечебни процедури за туристически групи. Като премиум услуга може да бъде включено предварително изготвяне на индивидуална програма от процедури за всеки член на групата от специалист.
Пакетите включват отстъпки за групи от стандартните цени на услугите, както и възможност за комисионна за туристически оператор при достигане на определени обеми – стъпаловидна до 15%

Фирмени пакети
Бизнес планът включва различни фирмени абонаменти и пакети, насочени към неспециализирани компании – техните персонал и ръководство. Те са в три основни групи:
- Абонаменти за базов и пълен спа пакет – сходни на тези за индивидуалните клиенти, но с брой посещения и валидност съобразен с нуждите на всяка компания-клиент.
- Фирмени събития – пакет от спа процедури; предоставяне на пространство за мениджърски срещи, семинари; кетъринг; културна програма. Индивидуализирана оферта за всеки бизнес клиент.
- Фирмени спонсорства – Насочени към компании, които искат да подпомогнат развитието на „Софийски терми“ (по време на реализация на концепцията и след това). Основани на принципа на дарителството, но с възможност за предоставяне на дискретни рекламни площи и определен брой посещения.

3.1.4 ОТДАВАНЕ НА ПЛОЩИ ПОД НАЕМ
Целта на „Софийски терми“ е да предостави не просто висококачествена спа услуга, а комплексно wellness усещане за тялото и духа. Затова концепцията и бизнес модела разгръщат широко ветрило от съпътстващи дейности. За да се облекчи оперативната организация и управление и повиши концентрацията върху основните, свързани с водата дейности, избраният в бизнес модела подход е мнозинството от съпътстващите дейности да се извършват от външни оператори. Услугата, която се предоставя е практически отдаване под наем на отредените за тях пространства. Такива са: кафе-бар; пространства за хранене; кабинети за процедури за тялото; салон за упражнения; пространства за изложби и малки събития. По този начин се изпълнява и целта за стимулиране на средата за микро и малък бизнес и предприемачеството. Договорите за отдаване са специфични спрямо функциите, площта и периода на ангажимент.

3.1.5 МЪРЧАНДАЙЗ И ТЕМАТИЧНА ЛИТЕРАТУРА
Мърчандайз продажбите са ключови за изпълнението на бизнес плана на „Софийски терми“ в две направления. Пряко – генерирайки приходи със значително по-висок марж на печалбата* от този при основните спа услуги, което ще позволява и поддържане на услуги в по-достъпния ценови сегмент. Косвено – спомагайки за изграждане на сантиментална привързаност в потребителите и представлявайки ефективна „от човек на човек“ реклама.

Ключ за успеха на мърчандайз продажбите е налагането на цялостна линия от разнообразни, висококачествени и с атрактивен дизайн продукти. В изпълнение на това, бизнес планът залага на авторски дизайн на всеки артикул (или неговата опаковка), като авторите (вкл. учебни заведения) ще получават 15% от прихода от всеки продаден артикул.
По тази начин се постига и целта на бизнес модела за косвени ползи за творческата среда, предоставяйки подкрепа за млади и местни творци, както и за учебни заведения по изкуства.

*Заложеният в бизнес плана брутен марж на печалбата след изплащане на хонорара варира между 35% и 55% в зависимост от характера на стоките. Всеки четири от пет респондента в анкетата сред потенциални потребители изразяват готовност да закупуват мърчандайз продукти на „Софийски терми“. Една трета от тях са склонни да похарчат за това до 20 лв. на посещение.

3.2 ЦЕНИ
Ценовата политика на „Софийски терми“ е балансирана и сегментирана благодарение на стъпаловидното структуриране на пакетите от водни услуги и процедури и включването на работното време (дневни и часови пояси) като фактор в ценообразуването. Ценовата листа е ключов инструмент за постигането на няколко цели, много важни за изпълнението на бизнес плана, достигането на удовлетворяваща възвръщаемост от инвестицията, икономическа жизнеспособност и социални ефекти на бизнес модела и концепцията:

- Обхващане на пазарната ниша от потенциални потребители с високи средни и високи доходи – основна потребителска таргет група
- Предоставяне на достъпност за потенциални потребители с по-ниски и средни доходи
- Регулиране и балансиране на натовареността
- Насърчаване на семейно потребление и привличане на децата като таргет група
- Стимулиране на редовно ползване и създаване на навици

Дефиниран е натоварен пояс – през събота, неделя, почивни дни, както и в делнични дни след 17 ч., за който е приложено оскъпяване на базовия и пълен спа пакет с 50%.

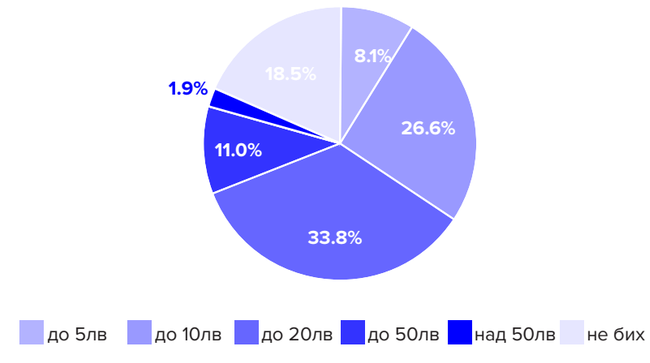
Дефинирана е преференциална група потребители – деца, пенсионери и инвалиди, ползваща 50% отстъпка от базовия и пълния спа пакет.

Въведени са преференциални условия при абонамент – между 17% и 44% отстъпка за базов и пълен пакет при 10 посещения и между 33% и 56% при 30 посещения.

КОЕ БИ БИЛО НАЙ-УДОБНОТО ЗА ВАС ВРЕМЕ ЗА ПОСЕЩЕНИЕ НА “СОФИЙСКИ ТЕРМИ”?
(Повече от един отговор е възможен)



В ЕДНО ПОСЕЩЕНИЕ, НА КАКВА СТОЙНОСТ БИХТЕ ЗАКУПИЛИ АВТОРСКИ СУВЕНИРИ И/ИЛИ ВИСОКОКАЧЕСТВЕНИ ПРОДУКТИ С МАРКА „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“ - ОБЛЕКЛО, АКСЕСОАРИ, ПРОДУКТИ ЗА ТЯЛОТО И Т.Н. (МЪРЧАНДАЙЗ)?



Ценоразпис

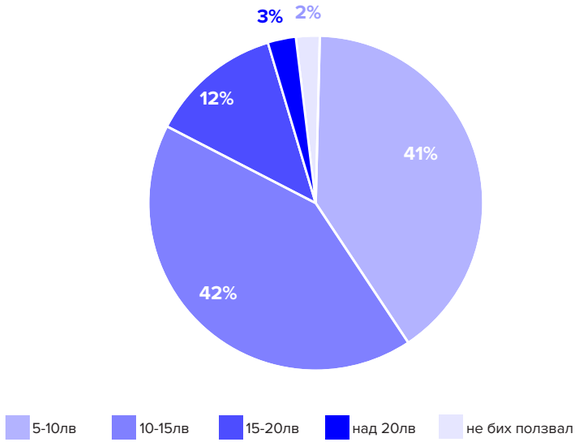
Такси			
Услуга	**Период**	**Делник 8-17ч**	**Делник 17-23ч и уикенд**
Базов пакет - басейни, сауна, парна баня и релакс зона (редовна)	всеки започнат час	10лв	15лв
	целодневен [1,2]	30лв (делник)	40лв (уикенд)
(преференциална - деца, пенсионери, инвалиди)	всеки започнат час [2]	5лв	7,50лв
	целодневен [1,2]	15лв	22,50 лв
(семейна - до 5 члена на семейство)	целодневен [1,2]	60лв (делник)	90лв (уикенд)
Пълен СПА пакет - басейни и всички спа зони (редовен)	2 часа [1]	45лв	60лв
(преференциална - деца, пенсионери, инвалиди)	2 часа [1,2]	20лв	30лв
масажи и други процедури за тялото	на процедура	между 30-150лв в зависимост от процедурата	
+ билет за РИМ София	на посещение	5лв	
наем на принадлежностите (халат, кърпа, чехли, и др.)	на посетител	2лв	

Абонаменти		
Базов пакет - басейни, сауна, парна баня и релакс зона (редовна)	10 целодневни посещения (3 месеца) [1,2]	250лв
	30 целодневни посещения (12 месеца) [1,2]	600лв
(преференциална - деца, пенсионери, инвалиди)	10 целодневни посещения (3 месеца) [1,2]	125лв
	30 целодневни посещения (12 месеца) [1,2]	300лв
Пълен СПА пакет - басейни и всички спа зони (редовен)	10*2 часа (3 месеца) [1,2]	330лв
	30*2 часа (12 месеца) [1,2]	800лв
(преференциална - деца, пенсионери, инвалиди)	10*2 часа (3 месеца) [1,2]	165лв
	30*2 часа (12 месеца) [1,2]	400лв

1. Включва наем принадлежности
2. Включва посещение в РИМ София

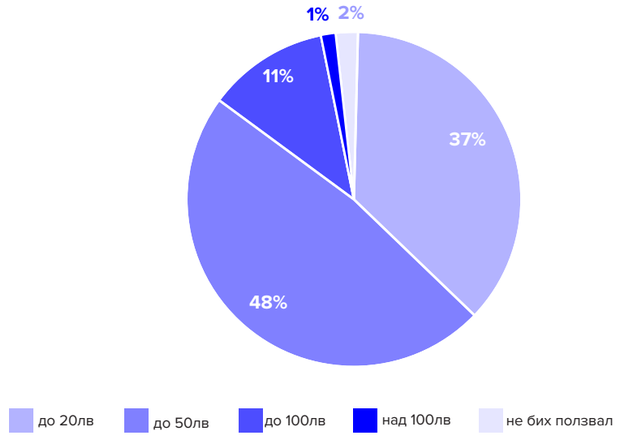
Четирима от десет потенциални потребители са склонни да заплатят между 5 и 10 лв. за 1-часово ползване на минералните басейни. Също толкова изявяват готовност да заплатят между 10 и 15 лв.
* По време на началото на анкетата, базовият спа пакет от басейни, сауна и парна баня още не е дефиниран в този обхват

КАКВА Е МАКСИМАЛНАТА ЦЕНА, КОЯТО БИХТЕ ЗАПЛАТИЛИ ЗА 1-ЧАСОВ ДОСТЪП САМО ДО МИНЕРАЛНИТЕ БАСЕЙНИ НА „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“ (БАЗОВАТА ПРЕДЛАГАНА УСЛУГА*)?



Близо половината от респондентите в потребителската анкета са склонни да заплащат общо за спа процедури до 50 лв. на посещение, над една трета – до 20 лв., а всеки десети – до 100 лв.

КАКВА Е МАКСИМАЛНАТА СТОЙНОСТ ЗА СПА ПРОЦЕДУРИ, КОЯТО БИХТЕ ПЛАТИЛИ ПРИ ЕДНО ПОСЕЩЕНИЕ НА „СОФИЙСКИ ТЕРМИ“?



3.3 КАНАЛИ ЗА ПРОДАЖБИ

За обхващане на различни групи потенциални потребители, генериране на повече приходи и тяхното диверсифициране, както и за бързото налагане на пазара, „Софийски терми“ залага на разработване на разнообразни канали за дистрибуция. За това спомагат гъвкавата ценова и продуктова политика, както и развитието на модерна електронна система за продажби и управление на капацитета, която да е в основата на всеки от каналите.

3.3.1 ДИРЕКТНИ

На каса/рецепция
Класическият и в средносрочен план най-използван канал за продажби. Електронната система ще позволява прецизен контрол на натовареността и бързо обслужване на клиентите. За да се подчертае ексклузивния им характер, сувенирният магазин е единствената физическа локация, където могат да бъдат закупени продуктите с марка „Софийски терми“.

Онлайн
Страница и мобилно приложение за онлайн резервации ще са потребителското лице на електронната система. Чрез тях клиентите ще могат да получават подробна информация за услугите, да планират посещенията си, лесно и бързо да резервират и заплащат своята услуга и периода на ползването ѝ, да следят натовареността и да станат част от общността „Софийски терми“. Интернет страницата ще бъде надградена и с онлайн магазин, където почитателите на „Софийски терми“ ще могат да закупят висококачествените продукти с марката.

3.3.2 ИНДИРЕКТНИ

Места за настаняване
Хотелите в София ще могат да предлагат услугите на „Софийски терми“ посредством индивидуално разработените абонаменти. Каналът за дистрибуция носи ползи и в двете посоки – по-голям и предвидим поток от потребители за „Софийски терми“ и добавяне на стойност към услугата за настаняване и повишаване имиджа за хотелите.

Туристически оператори и агенти
По време на проучвателна среща с представител на Асоциацията на българските туроператори и туристически агенти (АБТТА) бе изразена силна подкрепа за реализацията на концепцията и бизнес модела на „Софийски терми“. Сред основните предизвикателства на браншa в работата му на туристическия пазар в София е именно недостатъчният брой атракциони за посещение, особено такива, запълващи цял ден от програмата, което в крайна сметка скъсява общия престой на групите в града. В същото време, компаниите виждат голям потенциал в предлагането на спа и балнеолечебни услуги в културно-исторически контекст, предвид преобладаващия профил на групите – хора в средна и пенсионна възраст с интерес към историята и културата на столицата.

С разработване на специални пакети за туроператори и организирани групи, бизнес планът подчертава ключовата роля на този канал за дистрибуция за повишаване на приходите, управление на капацитета и популяризиране на „Софийски терми“ зад граница.
Извършено бе пазарно проучване сред четири туристически компании, което потвърди силния интерес за партньорства в продажбите.

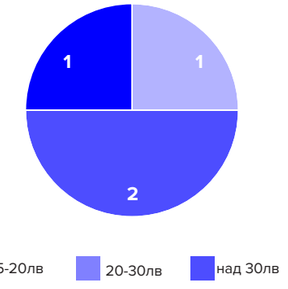
Корпоративни клиенти
Превръщането на „Софийски терми“ в част от корпоративната социална отговорност на компаниите в града е сред подходите с потенциал да донесе значителен, стабилен и предвидим поток от потребители. За това говори и големият брой компании, отворили хиляди работни места с добро към високо възнаграждение през изминалите няколко години. Мнозинството от тях са в офисна среда и с административен характер, което предполага търсене на рекреационни услуги. Работодателите често предлагат различни форми на активности и бонуси в социалните пакети, насочени към ползи за физическото здраве и настроението на служителите. За да бъде разработен успешно този канал, бизнес планът залага на три форми на фирмени абонаменти и пакети, както и на активна B2B работа на дивизията за маркетинг и продажби.

Здравни застрахователи и осигурители
Български и чуждестранни здравни застрахователи и осигурители могат да се превърнат в добър и предвидим канал за дистрибуция на балнеолечебните услуги.

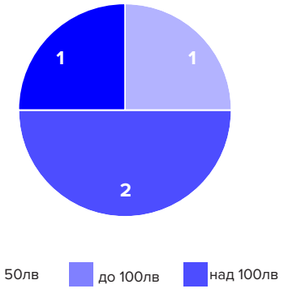
Други посредници
Разработването на електронна система за резервации и управление на посещаемостта ще позволи услуги на „Софийски терми“ да бъдат лесно закупувани предварително в мрежите на билетоиздаващи компании – техни офиси и търговски партньори, както и други посредници.

ИЗВЪРШЕНО БЕ ПАЗАРНО ПРОУЧВАНЕ СРЕД ЧЕТИРИ ТУРИСТИЧЕСКИ КОМПАНИИ, КОЕТО ПОТВЪРДИ СИЛНИЯ ИНТЕРЕС ЗА ПАРТНЬОРСТВА В ПРОДАЖБИТЕ. СРЕД АКЦЕНТИТЕ В НЕГО СА:
- 1800 е средният брой клиенти за вътрешен туристически пазар на компаниите.
- Между 90 и 100% от клиентите посещават София при три от четири компании.
- 100% от клиентите са чужденци.
- 25-40 г., 50-65 г. и над 65 г. са трите най-разпространени възрастови групи сред клиентите
- дни е средният престой на туристите в София.
- Между 90 и 100% от клиентите посещават София с цел културен туризъм при три от четири компании.
- 21% е средният дял (непретеглен за обема) на клиентите, които ползват спа и водолечение в България.
- Компаниите проявяват интерес да си партнират със „Софийски терми“ за посещение на минералните басейни (4), спа процедури (4), балнеолечение (3).
- Подходящо е „Софийски терми“ да се комбинират с културен (3), здравен (2), събитиен (1) и ски (1) туризъм.

УДАЧНА ЦЕНА ЗА ПОЛЗВАНЕ НА МИНЕРАЛНИ БАСЕЙНИ, САУНА И ПАРНА БАНЯ ЗА 2 ЧАСА



МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ, КОЯТО ТУРИСТИТЕ БИХА ПЛАТИЛИ ЗА СПА ПРОЦЕДУРИ В “СОФИЙСКИ ТЕРМИ”



3.3 РЕКЛАМА И PR

Крайните клиенти на „Софийски терми“ са индивидуалните потребители и затова ролята на PR и рекламата за постигане на заложените в бизнес плана цели за приходите е съществена. Разнообразното портфолио от услуги и продуктови предложения има нужда от последователно налагане на марката на пазара, започващо далеч преди същинското откриване на „Софийски терми“.

Типично за B2C модели, бизнес планът включва солиден рекламен бюджет в размер на 8% от заложените приходи. Въпреки това, той е в долната част на обичайния дял за компании, предлагащи услуги за крайни клиенти, свързани с рекреация и свободно време. Причината е, че „Софийски терми“ е мечтата на рекламния специалист. Място, предизвикващо любопитство и имащо необходимото само по себе си да е реклама, предавана от човек на човек - емблематична историческа сграда и уникална обстановка, подходящата локация, високото ниво на услугите и богатството на минералната вода.

Фокусът в рекламната политика са дигиталните канали. Активното присъствие в социалните мрежи следва да започне още преди реалното начало на реализация на концепцията, залагайки на атрактивно фото, видео и информационно съдържание. Самият напредък по възстановяване и реставриране на сградата може да даде силен тласък за популяризиране на профилите и създаване на бъдеща ангажираност. Особено ефективни могат да са рекламни кампании, включващи награди за участниците – например да сред първите посетители след отварянето, или въвличащи ги в даден избор – между няколко опции за лого, за определен детайл от интериора, за цветове на халатите и т.н. В целевата група за дигитално рекламно съдържание са също тематични интернет страници и издания за туризъм (особено чуждоезични), свободно време и здравословен начин на живот, както и корпоративни страници за свързани продукти – авиокомпании, платформи за настаняване и др.

Рекламната и PR стратегия отделя внимание и на по-традиционни канали за популяризиране. Особено подходящи са утвърдени печатни издания и телевизионни предавания, особено международни, свързани с туризъм, свободно, време, архитектура, води и здравословен начин на живот. Като задължително може да се приеме присъствието в полетните издания на авиокомпаниите, както и на рекламни площи на Летище София. Новинарското телевизионно отразяване на възстановяването на сградата и работата на „Софийски терми“ пък ще поддържа обществената ангажираност към проекта. В тази връзка, част от бюджета за маркетинг и реклама следва да се насочи към социално отговорни кампании, посветени на водата, здравето, културно-историческото наследство, деца, пенсионери, инвалиди и др. Така ще се подпомогне и изпълнението на целта на концепцията за косвени обществени ползи от реализацията.

Важна е и функцията на обществените отношения. Поддържането на добра обратна връзка с потребителите и обществото като цяло е основополагащо за създаването на емоционална привързаност и усещане за принадлежност към концепцията „Софийски терми“. Максималната степен на прозрачност в реализираното и работата на бизнес модела пък са предпоставка за изграждането на доверие в потребителите.

ЦЕЛ: УЧАСТИЕ И НАГРАДИ ОТ МЕЖДУНАРОДНИ КОНКУРСИ ЗА ТУРИЗЪМ И СПА

- European Health & Spa Award
- Conde Nast Traveler: Travel Awards
- Travel and Leisure: World’s Best Awards
- TripAdvisor: Travelers’ Choice
- World Luxury Spa Awards
- World Spa & Wellness: World Spa and Wellness Awards

4.0 ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАН ЗА УПРАВЛЕНИЕ

4.1 ФУНКЦИОНАЛЕН ТИП ДИВИЗИИ

Организацията на „Софийски терми“ е съставена от три дивизии, оформени на функционален принцип – „Оперативна“, „Маркетинг и продажби“ и „Финансово-административна“.

Оперативната дивизия съсредоточава ролите и функциите, свързани с осъществяването на основните дейности в бизнес модела на „Софийски терми“. Внимателното сформиране и добрата работа на екипа са ключови за високото качество на предоставяните услуги, изпълнението на заложените в бизнес плана приходи и следователно за дългосрочната икономическа устойчивост на бизнес модела. В три подзвена към нея са обособени водните дейности, тези по обслужването на клиентите и поддръжката.

„Маркетинг и продажби“ дивизията отговаря за функциите, пряко свързани с генериране на приходите – стратегическо планиране и оперативни решения за формиране на продукти и услуги; ценообразуване; комуникация с потребители, фирмени клиенти и общественост; реклама и наблюдение на пазара. Предвид иновативния характер на бизнес модела и важността на пазарните приходи, дивизията има съществена роля при налагането на „Софийски терми“ сред потребителите, развитието на разпознаваем бранд във и извън пределите на страната и изпълнението на показателите на бизнес плана. В три подзвена са обособени дейностите по маркетинга, мърчъндайза и връзките с клиентите и обществеността. Подзвената залагат на малки, но силно специализирани и отдадени екипи.

Финансовата и административна дивизия има ограничена роля в оперативното осъществяване на дейностите, заложени в бизнес плана на „Софийски терми“. Тя обаче има ключови функции, свързани с тяхното административно и организационно подпомагане. Дивизията извършва текущо наблюдение на заложените в бизнес плана показатели и други индикатори за дейността на компанията и инициира мерки за подобряването им заедно с изпълнителния директор и другите две дивизии. В три подзвена са обособени дейностите по финанси и счетоводство, право, човешки ресурси и офис управление. Подзвената залагат на малки, но силно специализирани и отдадени екипи.

4.2 КРЪГОВА ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дейността на „Софийски терми“ е силно специфична, но в същото време изисква вземане на множество мултидисциплинарни решения – както от стратегически характер, така и в кратко- и средносрочен план. Това предпоставя необходимост от висока степен на специализация и квалификация в рамките на дивизиите и подзвената, комбинирана с добра комуникация и координация между тях. Именно затова „Софийски терми“ залага на кръгов модел на организационна структура със следните нива – изпълнителен директор, директор на дивизия, мениджър на функционално подзвено, специализиран и неспециализиран персонал.

При него решенията се вземат между различните хоризонтални и вертикални нива, в зависимост от характера на въпроса. Изпълнителният директор не спуска решения директно към по-ниските нива в йерархията, а по-скоро осъществява координацията между тях, задава посоката и визията за развитие и представлява компанията. Стратегическите решения се вземат съвместно от изпълнителния директор и директорите на дивизиите. Средносрочните и дългосрочните с оперативен характер – съвместно между директорите на дирекции в координация със свързаните подзвена. Специализираните и краткосрочни решения се вземат от мениджърите на подзвената в координация с директора на дивизията и друго подзвено, когато това е необходимо.

Всяко подзвено в организационната структура има свой мениджър с изключение на финансите, счетоводството и правните дейности, чието управление се поема от директора на дивизията поради по-малката численост на екипа и честота на ангажираност. Мениджърите на подзвена не само осъществяват управлението на поверените им дейности, но и участват в оперативното извършване на някои от тях.



4.3 МЕНИДЖЪРСКИ ЕКИП

Висш мениджър – CEO

Изпълнителният директор става част от „Софийски терми“ веднага след приключване на конкурса за концесия (а препоръчително и още с неговото начало) и преди започване на същинската реализация на концепцията и бизнес модела. Той участва активно във формирането на екипа от директори на дивизиите и заедно с тях в наблюдението на изпълнението на концепцията и изграждането на бизнес модела. Профилът му включва висока квалификация и ръководен опит в сферата на туризма в структура с не по-малък мащаб - препоръчително международен и в компании, предлагащи балнеолечебни и спа услуги с висока репутация. В идеалния случай, изпълнявал управленски функции и проектно развитие в спа центрове с културно-историческа стойност или други културно-исторически обекти с публично-частно партньорство. Притежаващ предприемчивост и отлични комуникативни и организационни качества.

Ниво 1 - Директор на дивизия

Трите директори на дивизия се ангажират веднага след изпълнителния директор и преди или в началния етап на изпълнението на концепцията. Те участват активно в наблюдението на изпълнението на концепцията и изграждането на бизнес модела. Директорите на дивизиите имат водеща роля при сформиране на подзвената и в координация с изпълнителния директор извършват подбора на техните специализирани мениджъри. Профилът на оперативния мениджър включва висока квалификация в сферата на балнеолечението и/или туризма и опит (препоръчително международен) в ръководенето на оперативни дейности в спа/балнеолечебен център с не по-малък мащаб. „Маркетинг и продажби“ директорът следва да има висока квалификация в направлението и ръководен опит в тези дейности в сферата на туризма, културата, развлекателните дейности или сходна, препоръчително международен и в спа/балнеологичен център с не по-малък мащаб или културно-исторически обект със силна потребителска насоченост. Профилът на административния и финансов директор включва висока степен на квалификация във финансово или икономическо направление и ръководен опит, който не задължително е в свързана сфера, но с препоръчителни интерес към туризъм и/или културно-историческо наследство и история на проекти, свързани с публично-частно партньорство.

Ниво 2- Специализиран мениджър

Мениджърите на подзвена се ангажират в различен етап от реализацията на концепцията и изграждането на бизнес модела, но така че да се гарантира пълната оперативна и административна готовност за начало на висококачествено предоставяне на пълния набор от предвидени в бизнес модела услуги, според заложения график за реализация. Мениджърът, отговарящ за отношенията с клиенти и обществеността се ангажира в самото начало на изграждане на бизнес модела, за да се осигурят навременно популяризиране на „Софийски терми“, установяване на канали за комуникация, висока степен на прозрачност в реализацията на концепцията и бизнес модела, така че да се постигне силна обществена ангажираност към проекта.

Специализираните мениджъри имат водеща роля, в координация с директора на дивизията, при формирането на екипа от специализиран и неспециализиран персонал за всяко подзвено. Сред отговорностите им са сформирането на работен график, гарантиращ предоставяне на висококачествени услуги и изпълнение на бизнес плана, разпределение и контрол на функциите на персонала и организация на работния процес по подзвена, хоризонтална комуникация с мениджъри в други подзвена при взимане на някои решения. Ключова е ролята на специализираните мениджъри като медиатори на обратна връзка, както от потребителите, така и от персонала, за да бъдат своевременно подобрявани работния процес и предоставяните услуги. Те са и важен елемент в процеса по генериране на идеи за развитие на „Софийски терми“.

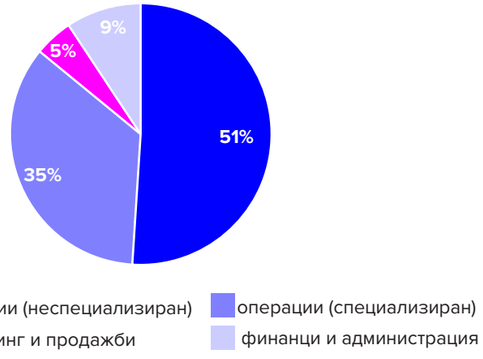
Профилът на специализираните мениджъри включва висока степен на квалификация в съответното функционално направление и в зависимост от звеното – препоръчителен или задължителен ръководен опит. Предвид двусменният режим на работа, бизнес планът предвижда ангажирането на двама мениджъри „Водни дейности“ с висока квалификация и богат опит в балнеолечението и спа процедурите в центрове с висока репутация.

4.4 ПЕРСОНАЛ

Бизнес планът включва ангажиране на първоначален персонал (към момента на откриване за потребители) от 65 човека – от които 32 специализиран и 33 неспециализиран. Най-голям дял от тях ще са в оперативната дивизия – 56-ма, от които 23-ма (предимно специализиран персонал) ще са ангажирани пряко в предоставянето на балнеолечебни и спа услуги. Заедно с уникалното разположение и културната стойност на сградата, бизнес моделът на „Софийски терми“ залага за успеха си на изключително високо качество на предоставяните услуги – не само в рамките на българския пазар, а и в европейски и световен мащаб. Затова „Софийски терми“ цели привличането на едни от най-добрите специалисти в страната, за които марката да се превърне в желана част от професионалната им автобиография. Предвид недостига на кадри в България, стратегията за формиране на екипа за балнеолечебни и спа дейности включва и привличане на специализиран персонал извън страната.

Числеността и структурата на персонала следва да бъдат гъвкави спрямо нивото на натовареност на капацитета и развитието на различни продукти и услуги.

Структура на персонала по дивизии



4.5 ВЪНШНИ УСЛУГИ

Предвид малкия към среден размер на организацията и специфичната дейност, бизнес планът на „Софийски терми“ включва ангажиране на външни специалисти/услуги при изпълнението на нерегулярни и някои регулярни функции, като информационно-техническо обслужване, изработка на интернет страница, охранителни функции, пазарни проучвания, някои дейности по подбор на персонал и техническа поддръжка и др. По този начин ще се постигне по-голяма ефективност на разходите за персонал и ще се улеснят оперативната дейност и управленските функции.

5.0 ОПЕРАТИВЕН ПЛАН

5.1 СГРАДА И ФУНКЦИОНАЛНИ ПРОСТРАНСТВА

Общата разгърната застроена площ на Софийски терми е 6500 кв. м. и включва възстановени северно и източно крило, усвоени подпокривни пространства и изцяло нов корпус-връзка с РИМ между двете крила. Функционалното разпределение на концепцията постига максимално използване на архитектурния капацитет на сградата и пространствата, за да изпълни няколко важни за успеха на бизнес плана цели:

• Осигуряване на достатъчно площи за висок капацитет и разнообразие от водни и социални функции
• Осигуряване на достатъчно площ и подходящи технически условия за всяка една зона и функция, за да бъде предоставено високо качество на услугите и комфорт на клиентите
• Равномерно разпределение на посетителите в сградата, за да се избегне усещане в клиентите за претъпканост и неспокойна обстановка
• Предоставяне на повече зони за индивидуални услуги и процедури – особено важно в контекста на пандемичната обстановка и опита за обхващане и на премиум категория потребители
• Разделение на потоците между пространствата за спа и търговски и „социални“ дейности
• Лесно разделение на потоците и контрол на достъпа според ползваните спа и балнеолечебни услуги и процедури от клиентите
• Осигуряване на необходимите технически помещения с оглед дейностите и капацитета на Софийски терми
• Осигуряване на достатъчно и подходящо разположени помещения за персонала
• Осигуряване на подходящи административни помещения, максимално разграничени от потребителски ориентираните зони

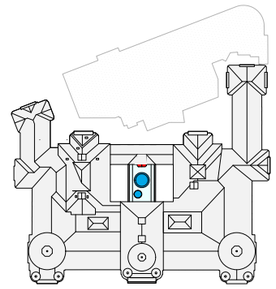
Функционалното разпределение на Софийски терми предвижда следните ключови оперативни ресурси от зони и оборудване, така че да бъдат изпълнени заложените в бизнес плана видове клиентски пакети/услуги и капацитети:

• 7 басейна, от които 2 терапевтични, 2 открити и 2 големи
• 4 сауни
• 4 парни бани
• Хамам
• 24 вани, от които 8 лечебни и терапевтични и 2 семейни
• Душова катедра
• Лекарски кабинет
• 4 масажни стаи
• 5 кабинета за естетически процедури
• Зони за възстановителни процедури и антистрес терапия
• Зона за гимнастика
• Зони за почивка
• Обслужващи зони, съблекални, душове
• Питеен бар и бюфет, кафе-бар
• Сувенирен магазин и др.

5.2. КАПАЦИТЕТ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОЛЗВАНЕТО

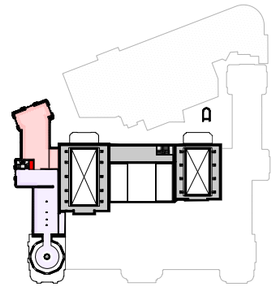
Концепцията на Софийски терми предвижда максимален технологичен капацитет от 263 потребители, които да ползват спа и балнеолечебни процедури по едно и също време, от който 130 потребители е този на басейните. Предвид нагласата на част от потребителите да търсят спокойствие и избягване на тълпи, както и с оглед управление на здравния риск, реално използваният капацитет ще е под технологичния. Благодарение на електронната система за управление на капацитета и продажбите, степента на натовареност ще може лесно да бъде регулирана на входа или дори планирана предварително.

Най-голямо натоварване се очаква през почивните дни и в делничните вечери, с което е съобразена и ценовата политика и следва да отчете при планирането на графика на персонала. Достъпът до пространствата на Софийски терми е общ, с изключение на един делничен ден в седмицата, когато ще има разделение на двата големи басейна на мъжки и женски. Предвижда се ползването на общите помещения да е с бански, а потребителите да спазват задължителни правила за безопасност и хигиена, както и индивидуалните препоръки от специализирания персонал.



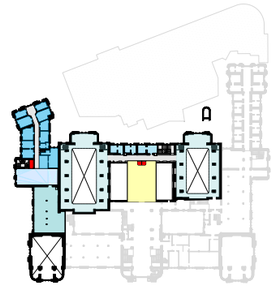
ПОКРИВ

покрив:
басейн
тераса



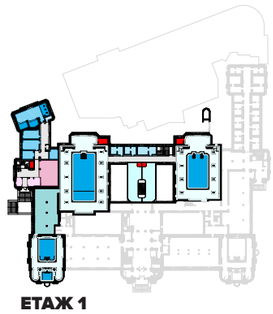
ПОДПОКРИВЕН

подпокривен етаж:
естетически процедури/
wellness център
администрация



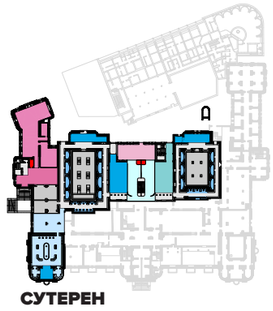
ЕТАЖ 2

етаж 2:
център по физико-рехабилитационна медицина
гимнастически салон
балкон плувни басейни
индивидуални вани
медиатор музей/терми



ЕТАЖ 1

етаж 1:
басейн
център по физико-рехабилитационна медицина
индивидуални вани
зала за почивка
съблекални
питеен бар



СУТЕРЕН

сутерен:
басейн
сауна/парна баня
хамам
съблекални
градина за почивка
кафе/книжарница

Ползването на различните спа и балнеолечебни процедури и пространства се извършва посредством електронна карта, свързана към системата за продажби и управление на капацитета. Чрез нея се осъществява и таксуването (когато то е на място) на услугите – зареждане на предплатени услуги или отчитане на време престой. Според заредените в картата услуги, тя предоставя или ограничава достъпа до различни зони на Софийски терми. По този начин се осъществява регулирането на потоците от потребители и се прилага гъвкавата ценова политика.

5.3 РАБОТНО ВРЕМЕ

Бизнес планът е разработен на база на общ работен ден за спа и балнеолечебните процедури от 15 ч. – от 8:00 до 23:00 ч., 7 дни в седмицата. За отделни услуги се предвижда 8-часов работен ден, съобразно натоварването и числеността на персонала. Такъв е той и за администрацията. Това работно време изисква двусменен режим на работа на оперативните звена. Заложени са 5 напълно неработни дни средно годишно – за празници или планова профилактика и поддръжка на съоръженията.

5.4 КАЧЕСТВЕН КОНТРОЛ

За постигане на високо качество на услугите, повишаване на доверието на потребителите и привличане на клиенти от чужбина, „Софийски терми“ следва да е сертифициран по водещите международни стандарти за качество и устойчивост в туризма, спа и услугите за свободно време – например TÜV Rheinland Международен спа стандарт, GSTC, GWI, Biosphere, Leading Quality Assurance и др.

5.5 УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Предвид неясната здравна обстановка, свързана с пандемичното разпространение на SARS-CoV-2 вируса (или друг в бъдеще) и силното засягане на бизнесите за рекреация и свободно време (както от административни ограничения, така и от намалено търсене), бизнес планът включва редица икономически и здравни мерки за реакция:

• Намаляване на общия капацитет
• Гарантиране на безопасна дистанция
• По-прецизно разделение на потоците (възможно благодарение на електронната система)
• Въвеждане на максимален престой
• Бизнес планът предвижда множество индивидуални пространства (вани) и процедури
• Преустрояване на допълнителни индивидуални пространства, както обособяване на малките басейни за посещения от малки групи или индивидуално
• Предоставяне на услуга за трансфер от и до дома
• Ексклузивен достъп за организирани групи
• Информационна кампания за здравните ползи от „Софийски терми“ и въведените мерки за здравна безопасност.
• Ежедневна проверка на здравния статус на персонала
• Промяна в работното време, броя персонал и ценовата листа
• Преминаване на непълно работно време за част от персонала и неплатени отпуски
• Допълнителна застраховка „Безработица и загуба на доход“ към социалния пакет на персонала
• Поддържане на паричен ликвиден буфер
• Намаляване на разходите, несвързани пряко с основните дейности.
• Предоставяне на безплатен достъп или значителни отстъпки за спа процедури за медицински персонал, като част от корпоративната социална отговорност на „Софийски терми“

Освен висока степен на безопасност, тези мерки целят поддържане на високо доверие в потребителите, ограничаване на евентуален отлив, както и минимизиране на икономическите загуби.

6.0 ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИЯТА

В бизнес плана е заложена приблизителна стойност на първоначалната инвестиция за реализация на концепцията и бизнес модела на Софийски терми в размер на 21,250 млн. лв. без ДДС, от които 12,412 млн. лв. са заложени за строително-монтажни работи по конструктивно укрепване, възстановяване и реставрация на източното и северното крило. Водещи фактори, определящи стойността, са сериозната нужда от мащабно укрепване на конструкцията, лошото състояние на покрива, което изисква пълната му замяна, както и обема и спецификата на дейностите по реставрацията.

Поради липса на технически проект и невъзможност за изготвяне на по-прецизни количествено-стойностни сметки, за определяне размера на инвестиционния разход по това направление са използвани косвени методи за остойностяване. За база е използвана изготвената от инж. Владимир Иванов и екип оценка през 2006 г. в хода на тогавашните постъпки за отдаване на концесия и последващото възстановяване на западното и южното крило като Музей на София. От общата стойност на тази оценка са извадени показателите за ВиК, ОВК и Електро инсталации, след което остатъчната сума е завишена със ставка от 20% за търсене на по-високо качество. За достигане до използваната в бизнес плана стойност е наложена инфлационна индексация за периода 2006-2019 г. в размер на общо 42%. Индексацията е базирана на ценовите индекси за материали и услуги в строителството на НСИ.

За връзката между София терми и РИМ-София, където концепцията предвижда разрушаване на съществуващата част и изцяло ново строителство, бизнес планът залага стойност на инвестиционния разход от 1 500 000 млн. лв., определен по косвен сравнителен метод за сходен тип строителни дейности. В нея е включено изграждането на два открити басейна – на покрива на новата част и на ниво сутерен в единия вътрешен двор.

За определяне на приблизителна стойност на инвестицията в частта с изграждане, ремонт и подмяна на инсталациите в двете крила е приложен метод на преки оценки от експертите на екипа, както и от външни специалисти. Те са изготвени на база параметрите на концепцията и бизнес модела и функционалните разпределения, които изисква те. За ВиК, ОВК, Електро- инсталации и Фотоволтаична 100kW централа са разчетени общо 3,044 млн. лв.

Общите прогнозни инвестиционни разходи за дейности по сградата – СМР, инсталации и сградно оборудване, са 18,156 млн. лв. или 2793 лева/кв.м. без ДДС и непредвидени разходи.

Ключово за изпълнението на бизнес плана е съвременното и разнообразно спа оборудване – фактор за качеството на услугите, капацитета за дейности и удовлетвореността на клиентите. Инвестиционният бюджет залага 600 хил. лева в това направление. Най-голям дял от тях ще бъдат насочени за специализирани спа и балнеолечебни вани и кабини, част от които са рядкост или липсват в България – магнитни, озонирани, светло-водолечебни, перлени, струйни, масажиращи, инфра и т.н.

Поради невъзможността на този етап да се извърши значително по-прецизна оценка на голяма част от инвестиционните дейности, бизнес планът калкулира 5% непредвидени разходи или малко над 1 млн. лв.

За дейности по предварителна подготовка на реализацията на концепцията и бизнес плана, включително архитектурен конкурс, идеен, проект, проучване на инвестиционния интерес, изготвяне на тръжните процедури и техническо проектиране, прогнозният бюджет е около 2.2 млн. лв. Както за предварителните дейности, така и за тези по околните пространства, финансирането според бизнес модела е отговорност на Столична община и тези стойности не засягат инвестиционния разход, параметрите и показателите на бизнес плана на Софийски терми.

“Софийски терми”	Стойност (лв без ДДС)
ОБЩО	**21 249 929**
СМР по конструктивно укрепване, възстановяване и реставрация	12 411 790
Електроинсталации, в т.ч.:	**859 210**
Нова електроинсталация	258 210
Осветителна инсталация и художествено фасадно осветление	270 710
Нова електроинсталация	141 240
Нова електроинсталация	105 930
Нова електроинсталация	82 390
ВиК инсталации	**765 000**
ОВК инсталации, в т.ч.:	**1 300 000**
вентилационни инсталации (в. т.ч. обезмъглителни)	600 000
топлинен център с включени термопомпени агрегати	300 000
отоплителна исталация, в. т. ч. подово лъчисто отопление	400 000
Друго сградно оборудване	**1 200 000**
СМР на нов корпус и външни басейни	**1 500 000**
Фотоволтаична централа 100kW	**120 000**
Спа оборудване	**600 000**
Материали, консумативи и др. оборудване са основни дейности, в. т.ч.:	**175 000**
Лекотоварен автомобил	55 000
Интернет страница и софтуер за управление и продажби	50 000
Административни и други разходи до отваряне (+оборудване)	**1 307 028**
Други и непредвидени разходи (5%)	**1 011 901**

Дейности по предварителна подготовка	Стойност (лв без ДДС)
ОБЩО	**2 187 479**
Архитектурен конкурс	**180 000**
Управление на проекта	**130 000**
Техническо проектиране	**1 361 700**
Външен консултант за проучване на инвеестиционния интерес и подготовка на концесионната процедура	**424 999**
Изготвяне на план за опазване и управление	**90 780**

СТРУКТУРА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАСХОДИ НА “СОФИЙСИ ТЕРМИ”



7. ФИНАНСОВ ПЛАН И ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВИ РАЗЧЕТИ

7.1 ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Бизнес моделът на Софийски терми е изграден при разпределение в отговорността за осигуряване на финансирането – с водеща роля на външния партньор/инвеститор и допълваща на Столична община. Предвид значителния размер на инвестицията и характера на проекта – сграда с културна стойност и дейности, свързани с рекреация и свободно време, моделът залага и на диверсифициране на източниците за финансиране – собствено, пазарно (дългово или дялово) и публично. Този кръстосан подход намалява рисковия профил на инвестицията и цената на използвания капитал. Участието със собствено финансиране на външния партньор е показателно за дългосрочна ангажираност, а използването на пазарно привлечен ресурс добавя допълнителен външен контрол върху изпълнението на концепцията и бизнес плана.

Наличен е подходящ финансов инструмент за публично финансиране, който е достъпен както за външния партньор, така и за Столична община (поотделно или в комбинация) – проект по Фонда за градско развитие (Продължението на инициативата JESSICA), чрез „Фонд за устойчиви градове“ (ФУГ). Една от приоритетните му оси е именно „Туризъм и културно наследство“ с фокус върху културни ценности с национално значение. Инструментът представлява комбинация от безвъзмездна финансова помощ и банково финансиране (ОББ). Участието на кредитна институция в механизма за финансиране е допълнителна предпоставка за контрол върху ефективността на инвестицията и изпълнението на концепцията и бизнес плана. Към септември 2020 г., Фондът за градско развитие София е одобрил проекти за около 22,5 млн. лв., а близо 85% от бюджета му е свободен за договаряне – над 111 млн. лв. Софийски терми отговаря на всички основни критерии за финансиране – обект културна ценност с национално значение, подпомагане на туристически дейности, енергийна устойчивост, икономическа жизнеспособност на бизнес модела, добри финансови показатели на бизнес плана, социални и ефекти върху градската среда и бизнес климата. Условията за финансиране са сред най-изгодните на българския пазар, а най-съществото предизвикателство пред използването му е осигуряването на обезпечение (предвид че нито сградата, нито земята могат да са такова).

За дейностите по публичните пространства, заложени в концепцията, както и за тези в подготвителната фаза на „Софийски терми“, бизнес моделът възлага отговорността за осигуряване на финансирането изцяло на Столична община. Предвид, че размерът на тези разходи е значително под необходимата инвестиция за „Софийски терми“, те могат да намерят място в инвестиционната програма на общината със средства от бюджета ѝ. Въпреки това, съществуват удобни механизми за външно публично финансиране, които са в състояние да намалят до минимум тежестта върху общинския бюджет. С инструмента за техническа помощ към Фонда на фондовете могат безвъзмездно да се финансират някои от ключовите подготвителни дейности за Софийски терми – например проектиране, план за управление и опазване, пазарни проучвания, подготовка на тръжни и други процедури и др. Чрез ФУГ, по-същия механизъм, но в отделен проект по ос „Градско развитие“ могат да се финансират до 85% от инвестиционните разходи за дейностите по публичните пространства, заложени в концепцията.

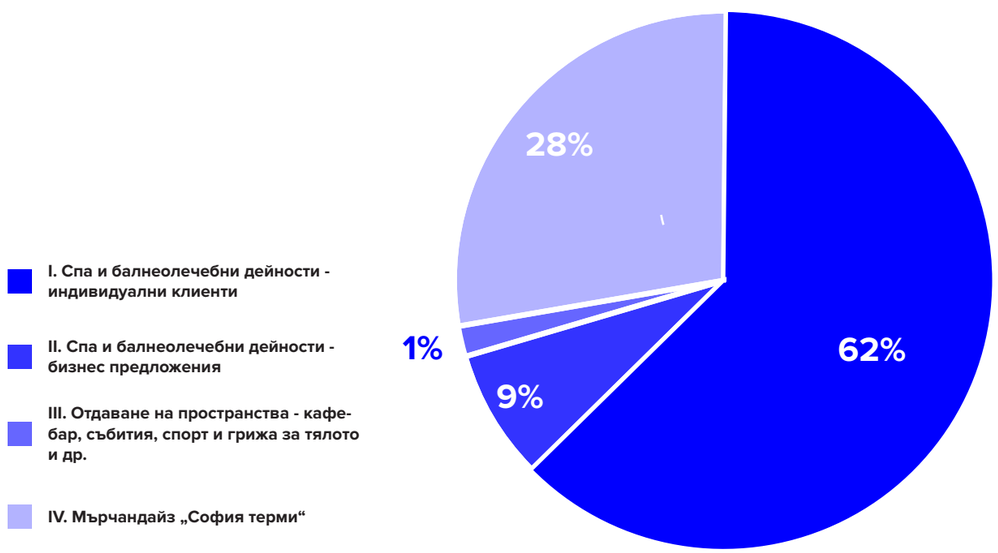
Направление	Публични пространства	Подготвителни Дейности	Софийски Терми	
Отговорност за осигуряване на финансиране	**Столична община 100%**	**Столична община 100%**	**Столична община 30%**	**Външен партньор/инвеститор 70%**
Източник на финансиране				
Собствени средства	✓ - Самоучастие по проект с ФУГ - Недопустими по ФУГ разходи - Гъвкавост и съкращаване на срокове	✓ - Дейности, които не се финансират с безвъзмездна техническа помощ - Гъвкавост и съкращаване на срокове	✓ - Самоучастие по проект с ФУГ - Недопустими по ФУГ разходи - Гъвкавост и съкращаване на срокове	✓ - Намалява рисковия профил - Самоучастие при евентуално използване на ФУГ - Гъвкавост и съкращаване на срокове - Оползотворяване на свободен капитал
Пазарно финансиране (дългово и дялово)	✗	✗	✗	✓ - Период на ниски лихви - Ликвидност на капиталовите пазари - Експерта помощ - Допълнителен контрол
Публично финансиране -> Фонд на фондовете -> Фонд на градско развитие -> Фонд за устойчиви градове	✓ - Ос "Градско развитие" - Финансов инструмент - Изгодни лихви - около 2,5% - 9 779 150 лв. общ таван на финансирането за проект - Самоучастие ≥ 15% - Срок 12-240 месеца - Гратисен период до 36 месеца - Необходимо обезпечение - Наличен бюджет за финансиране - Продължава 2021-2027 - Отговаря на критериите	✓ - Възможност за безвъзмездно финансиране и техническа помощ по линия Фонда на фондовете	✓ ✓ - Ос “Регионален туризъм” - Финансов инструмент - Изгодни лихви - около 2,5% - 9 779 150 лв. общ таван на финансирането за проект - Самоучастие ≥ 15% - Срок 12-240 месеца - Гратисен период до 36 месеца - Необходимо обезпечение - Наличен бюджет за финансиране - Продължава 2021-2027 - Отговаря на критериите	

7.2 ПРОГНОЗНА СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ

година (лева)

Приходи от дейността	източник	характер на потока	за периода, n=20	дял	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
192 011 802			**192 011 802**		**7 912 703**	**8 069 877**	**8 230 184**	**8 393 686**	**8 560 447**	**8 730 532**	**8 904 007**	**9 080 941**	**9 261 402**	**9 445 460**	**9 633 188**	**9 824 659**	**10 019 947**	**10 219 129**	**10 422 283**	**10 840 823**	**10 840 823**	**11 056 373**	**11 276 221**	**11 500 454**
I. Спа и балнеолечебни дейности - индивидуални клиенти			**119 521 035**	**62%**	**4 919 094**	**5 017 475**	**5 117 825**	**5 220 181**	**5 324 585**	**5 431 077**	**5 539 698**	**5 650 492**	**5 763 502**	**5 878 772**	**5 996 348**	**6 116 275**	**6 238 600**	**6 363 372**	**6 490 639**	**6 752 861**	**6 752 861**	**6 887 919**	**7 025 677**	**7 166 190**
I.1. Базов спа пакет	посетители	- променлив - основна дейност - по-нисък марж	70 288 407	37%	2 892 840	2 950 697	3 009 711	3 069 905	3 131 303	3 193 929	3 257 808	3 322 964	3 389 423	3 457 212	3 526 356	3 596 883	3 668 821	3 742 197	3 817 041	3 971 250	3 971 250	4 050 675	4 131 688	4 214 322
I.2. Пълен спа пакет, масажи и др. процедури	посетители		35 382 705	18%	1 456 236	1 485 361	1 515 068	1 545 369	1 576 277	1 607 802	1 639 958	1 672 757	1 706 213	1 740 337	1 775 144	1 810 646	1 846 859	1 883 797	1 921 472	1 999 100	1 999 100	2 039 082	2 079 864	2 121 461
I.3. Балнеолечебни процедури	посетители здравен фонд		10 627 670	6%	437 400	446 148	455 071	464 172	473 456	482 925	492 583	502 435	512 484	522 733	533 188	543 852	554 729	565 824	577 140	600 456	600 456	612 466	624 715	637 209
I.4. Други	посетители		3 222 254	2%	132 617	135 270	137 975	140 735	143 549	146 420	149 349	152 336	155 382	158 490	161 660	164 893	168 191	171 555	174 986	182 055	182 055	185 696	189 410	193 199
II. Спа и балнеолечебни дейности - бизнес предложения			**16 429 007**	**9%**	**676 164**	**689 687**	**703 481**	**717 551**	**731 902**	**746 540**	**761 470**	**776 700**	**792 234**	**808 079**	**824 240**	**840 725**	**857 539**	**874 690**	**892 184**	**928 228**	**928 228**	**946 793**	**965 729**	**985 043**
II.1. Хотелски абонаменти	посетители хотели-партньори	- променлив, но предвидим - основна дейност - по-нисък марж - диверсификация	1 303 894	1%	53 664	54 737	55 832	56 949	58 088	59 249	60 434	61 643	62 876	64 133	65 416	66 724	68 059	69 420	70 809	73 669	73 669	75 143	76 645	78 178
II.2. Туроператорски пакети	туроператори		12 148 685	6%	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	563 081	574 343	585 830	597 546	609 497	621 687	634 121	646 803	659 739	686 393	686 393	700 121	714 123	728 406
II.3. Фирмени абонамени и пакети	посетители фирми-партньори		2 976 428	2%	122 500	124 950	127 449	129 998	132 598	135 250	137 955	140 714	143 528	146 399	149 327	152 313	155 360	158 467	161 636	168 166	168 166	171 530	174 960	178 459
III. Отдаване на пространства - кафе-бар, събития, спорт и грижа за тялото и др.	наематели	- стабилен - диверсификация - висок марж	**2 378 052**	**1%**	**108 000**	**109 080**	**110 171**	**111 273**	**112 385**	**113 509**	**114 644**	**115 791**	**116 946**	**118 118**	**119 299**	**120 492**	**121 697**	**122 914**	**124 143**	**126 638**	**126 638**	**127 905**	**129 184**	**130 476**
IV. Мърчандайз „София терми“	посетители случайни клиенти	- променлив - диверсификация - висок марж	**53 683 708**	**28%**	**2 209 445**	**2 253 634**	**2 298 707**	**2 344 681**	**2 391 575**	**2 439 406**	**2 488 194**	**2 537 958**	**2 588 717**	**2 640 492**	**2 693 301**	**2 747 167**	**2 802 111**	**2 858 153**	**2 915 316**	**3 033 095**	**3 033 095**	**3 093 757**	**3 155 632**	**3 218 744**

Допускания	
Средна годишна промяна в цените на стоки и услуги	2.0%
Средна ходишна промяна в цените за наеми	1.0%

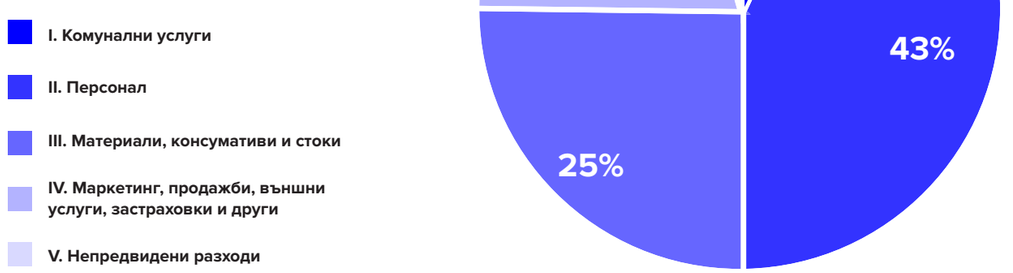


7.3 ПРОГНОЗНА СТРУКТУРА НА РАЗХОДИТЕ

			година																		(лева)
Разходи за дейноста	за периода, n=20	дял	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	131 072 860		**5 188 513**	**5 309 609**	**5 433 998**	**5 561 780**	**5 693 059**	**5 827 942**	**5 966 538**	**6 108 962**	**6 255 330**	**6 405 766**	**6 560 393**	**6 719 341**	**6 882 744**	**7 050 740**	**7 223 472**	**7 401 087**	**7 583 737**	**7 771 579**	**7 964 776**	**8 163 496**
I. Комунални услуги	9 628 714	7%	376 937	386 360	396 019	405 919	416 067	426 469	437 131	448 059	459 261	470 742	482 511	494 573	506 938	519 611	532 601	545 916	559 564	573 553	587 892	602 590
II. Персонал	55 850 901	43%	1 974 948	2 044 071	2 115 614	2 189 660	2 266 298	2 345 619	2 427 715	2 512 685	2 600 629	2 691 651	2 785 859	2 883 364	2 984 282	3 088 732	3 196 838	3 308 727	3 424 532	3 544 391	3 668 445	3 796 840
III. Материали, консумативи и стоки	32 827 263	25%	1 419 639	1 440 934	1 462 548	1 484 486	1 506 753	1 529 355	1 552 295	1 575 579	1 599 213	1 623 201	1 647 549	1 672 262	1 697 346	1 722 807	1 748 649	1 774 878	1 801 502	1 828 524	1 855 952	1 883 791
IV. Маркетинг, продажби, външни услуги, застраховки и други	27 052 771	21%	1 169 917	1 187 466	1 205 278	1 223 357	1 241 707	1 260 333	1 279 238	1 298 426	1 317 903	1 337 671	1 357 736	1 378 102	1 398 774	1 419 756	1 441 052	1 462 668	1 484 608	1 506 877	1 529 480	1 552 422
V. Непредвидени разходи	5 713 211	4%	247 072	250 778	254 540	258 358	262 233	266 167	270 159	274 212	278 325	282 500	286 737	291 038	295 404	299 835	304 332	308 897	313 531	318 234	323 007	327 852

Допускания	
Средна годишна промяна в цените за комунални услуги	2.5%
Средна годишна промяна в цените за материали, стоки и услуги	1.5%
Среден годишен ръст на разходите за персонал	3.5%
Коефициент на непредвидени разходи	0.05

УСТОЙЧИВИ РАЗХОДИ:
Внедряването на съвременни технологии за използване на топлинните свойства на минералната вода и енергийна ефективност ще минимизира значително оперативните енергийни разходи. Автономното отопление с минерална вода ще доведе до близко до нулеви разходи по това перо. Включването на фотоволтаична централа ще доведе до приблизително 28 000 лв. икономия от годишните разходи за електроенергия.
„Софийските терми“ ще работят също и с минимални разходи за външно водоснабдяване.



7.4 ПРОГНОЗНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ И ФИНАНСОВА ОЦЕНКА

		година																			(лева)
	за периода, n=20	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Приходи от дейността	192 011 802	7 912 703	8 069 877	8 230 184	8 393 686	8 560 447	8 730 532	8 904 007	9 080 941	9 261 402	9 445 460	9 633 188	9 824 659	10 019 947	10 219 129	10 422 283	10 629 487	10 840 823	11 056 373	11 276 221	11 500 454
Разходи за дейността	131 072 860	5 188 513	5 309 609	5 433 998	5 561 780	5 693 059	5 827 942	5 966 538	6 108 962	6 255 330	6 405 766	6 560 393	6 719 341	6 882 744	7 050 740	7 223 472	7 401 087	7 583 737	7 771 579	7 964 776	8 163 496
Печалба преди лихви, данъци, обезценки и амортизация (EBITDA)	60 938 942	2 724 190	2 760 268	2 796 186	2 831 905	2 867 387	2 902 590	2 937 469	2 971 979	3 006 071	3 039 695	3 072 796	3 105 318	3 137 203	3 168 389	3 198 811	3 228 400	3 257 086	3 284 794	3 311 445	3 336 958
Разходи за амортизация и обезценки	21 249 929	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	11 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 496	1 062 495
Разходи за лихви*																					
Общи разходи	152 322 790	6 251 009	6 372 105	6 496 494	6 624 277	6 755 556	6 890 438	7 029 035	7 171 458	7 317 827	7 468 262	7 622 889	7 781 837	7 945 240	8 113 237	8 285 968	8 463 583	8 646 233	8 834 076	9 027 273	9 225 992
Печалба преди данъци	39 689 012	1 661 694	1 697 772	1 733 689	1 769 409	1 804 891	1 840 093	1 874 973	1 909 483	1 943 575	1 977 198	2 010 299	2 042 822	2 074 707	2 105 893	2 136 314	2 165 904	2 194 590	2 222 297	2 248 949	2 274 462
Данъци	3 968 012	166 169	169 772	173 369	176 941	180 489	184 009	187 497	190 948	194 357	197 720	201 030	204 282	207 471	210 589	213 631	216 590	219 459	222 230	224 895	227 446
Печалба след данъци	35 720 111	1 495 524	1 527 995	1 560 320	1 592 468	1 624 402	1 656 084	1 687 475	1 719 534	1 749 217	1 779 478	1 809 269	1 838 540	1 867 236	1 895 304	1 922 683	1 949 313	1 975 131	2 000 068	2 024 054	2 047 016
Нетен паричен поток	**56 970 041**	**2 558 021**	**2 590 491**	**2 622 817**	**2 654 946**	**2 686 898**	**2 718 580**	**2 749 972**	**2 781 031**	**2 811 714**	**2 841 975**	**2 871 766**	**2 901 036**	**2 929 733**	**2 957 800**	**2 985 179**	**3 011 810**	**3 037 627**	**3 062 564**	**3 086 550**	**3 109 512**

Допускания	
Средна амортизационна норма	**5.0%**
Данъчна ставка	**10.0%**

* Евентуалното привличане на кредитен ресурс ще е от външния партньор и Общината и ще бъде използвано за капитализиране на новото дружество-концесионер, което няма да бъде страна по инвестиционния кредит. Предвид това, разходи за лихви в бизнес плана не са предвидени. Допустимо е поемането на известен оборотен кредит, но евентуалните разходи по него няма да са в състояние съществено да изменят финансовите показатели на бизнес плана. Разходите за привличане на капитал на дружеството-майка и Общината са отразени в бизнес плана през нормата му на възвръщаемост.

8. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ И ОЦЕНКА НА ПРОЕКТА

Оценката на допусканията, входящите данни и финансови показатели на бизнес плана е базирана на принципа на максимална близост до реалността, предвид наличната информация, обхвата и капацитета на заданието. Там, където реалистични стойности са трудно определими или са определими в широк диапазон, е възприет консервативен метод за оценка. Целта е бизнес планът да предостави максимално близка до действителността картина и прогноза за икономическата жизнеспособност на бизнес модела, така че да послужи за надеждна отправна точка за следващи стъпки по реализацията на Софийски терми. Финансовите прогнози и оценки в бизнес плана са изградени на база 20-годишен основен срок на операции, който съвпада с условията за концесиониране по Закона за културното наследство и е съобразен с характера на инвестицията. Приетата дисконтова норма на възвръщаемост – 5%, от една страна отразява осреднена цена на капитала към настоящите пазарни условия, от друга е реалистично допускане за алтернативна доходност.

Бизнес планът прогнозира способност на Софийски терми да генерира печалби и положителни нетни парични потоци на пазарен принцип и без необходимост от субсидиране. Съотношението на печалбата след данъци към приходите от 21% е в горния край на обичайния диапазон за спа бизнес модели. Коефициентите на рентабилност и ефективност надвишават 1. Нетната настояща стойност за периода е положителна в размер на над 13,6 млн. лв. Вътрешната норма на възвръщаемост е 11,5% - над два пъти по-висока от дисконтовата. Тя е в синхрон с обичайния диапазон при този рисков профил на инвестицията, макар и по-близо до долния му край. Прогнозираният срок за откупуване на инвестицията е 10 години и 4 месеца или приблизително наполовина на базовия срок за опериране, заложен в бизнес плана. Срокът за откупуване е сравнително дълъг, в сравнение с други бизнес направления, и допринася за рисковия профил на инвестицията. Той обаче може да се приеме по-скоро като нормален, предвид дългосрочния характер и същността на инвестицията и бизнес модела – икономическо и обществено интегриране на културна ценност с национално значение.

В заключение, финансовата оценка на бизнес плана показва потенциал за пазарна ефективност, икономическа устойчивост и привличане на инвеститорски интерес при придържане и надграждане на параметрите на концепцията и бизнес модела на Софийски терми.

Показател за оценка	Стойност
Инвестиция, лева	**21,249,929**
Дисконтова норма на възвръщаемост (претеглена цена на капитала)	5.0%
Печалба/приходи	**20.7%**
Индекс на печалбата (коеф. на ефективност)	**1.42**
Индекс на рентабилност	**1.64**
Нетна настояща стойност, лева (NPV)	**13,662,599**
Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR)	**11.5%**
Срок за откупуване на инвестицията	**10г. и 4м**

9. ВРЕМЕВИ ГРАФИК - ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНЦЕПЦИЯТА

Дейност	Фаза	Месец*	Ангажирани страни
Оформяне на окончателната концепция	1. под-готвителна	1	Софпроект екипи-автори СО
Формиране на координационен екип		1	Софпроект екипи-автори СО
Архитектурен конкурс		1-4	Софпроект екипи-автори СО
Търг и изготвяне на първоначален проект и индикативна стойност на инвестицията		5-9	СО изпълнител/и Софпроект
Предварително проучване на инвестиционния интерес		9-12	СО външен изпълнител
Изготвяне на план за опазване и управление		9-12	СО, НИНКН, Мин. на културата Външен изпълнител
Създаване на Обществен съвет		11-12	СО заинтересовани страни
Подготовка на тръжна процедура за избор на външен инвеститор		11-14	Столична община външен изпълнител Софпроект, екипи-автори
Търг и избор на външен инвеститор		15-18	СО Софпроект, участници екипи-автори
Създаване и капитализиране на съвместно дружество-концесионер (Вариант II)	2. реализация	19	СО външен инвеститор
Оформяне на окончателен проект		19-20	СО външен инвеститор Софпроект
Избор на изпълнител/и и надзор за СМР на сградата и околните пространства		19-23	концесионер
Допълване на мениджърски и оперативен екип		21-30	външен инвеститор/ концесионер СО
СМР на сградата и околните пространства		23-40	концесионер СО външен инвеститор
Създаване на интернет страница и профили в социални мрежи		32-36	концесионер
Оборудване и финална подготовка		39-42	концесионер
Подготовка/маркетинг на дейности от бизнес модела	3. оперативна	36-41	концесионер
Отдаване под наем и подготовка на пространства за някои от дейностите в бизнес модела		36-42	концесионер наематели
Набиране и допълване на персонала		40-42	концесионер
Откриване		43	концесионер всички ангажирани страни
Работа с клиенти/посетители		43+	концесионер

ДОКУМЕНТ 3
ВОДЕН КРЪГОВРАТ

—Минералната вода в центъра на София е източник на два ценни ресурса – вода и топлина. Понастоящем единственият обществен достъп до водата е водоналивният кът. Така използвана, водата губи лечебните си качества скоро след наливане, а голяма част остава неоползотворена. Удължаването на жизнения цикъл на водата е една от основните цели на концепцията за “Софийските терми”, свързана с пълноценното и устойчиво оползотворяване на социалната, енергийната и икономическата стойност на термалните води.



* Стратегия за използване на потенциала от минерални води и земна топлина (геотермална енергия на територията на Столична община, 2017

I. ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛАЦИЯ, КЛИМАТИЗАЦИЯ

1. ОБЩА ЧАСТ

1.1 НАСТОЯЩИЯТ ПРОЕКТ ДА БЪДЕ РАЗРАБОТЕН НА БАЗА:
- Задание на Възложителя
- Архитектурни чертежи
- Норми и правила за проектиране на ОВК инсталации

  - Наредба N°15 от 2006г. – „Технически правила и нормативи за проектиране , изграждане и експлоатация на обектите и съоръженията за производство , пренос и разпределение на топлинна енергия”

  - БДС 14776-87 - “Охрана на труда, работните места в производствени помещения, санитарно-хигиенни норми за температура, относителна влажност, скорост на въздуха и топлинно облъчване”.

  - Наредба Із - N°1971 / 2009год за строително-техническите правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар на МВР и МРРБ (ДВ, бр. 96 2009г., попр. ДВ, бр. 17 02.03.2010г.) изм. с РЕШЕНИЕ N° 13641 на ВАС от 15.11.2010 г. по а.д. N° 9105/2010 г. - ДВ, бр. 101 от 28.12.2010 г.; изм. и доп. ДВ, бр. 75 от 27.08.2013 г., изм. и доп. ДВ, бр.69 от 19.08.2014г., изм. и доп. ДВ, бр.89 от 28.10.2014 г., изм. ДВ, бр.8 от 30.01.2015 г., изм. и доп. ДВ, бр.2 от 08.01.2016 г.

  - Наредба N°7 от 15.12.2004 / 2017 г. за Енергийна ефективност на сгради.

1.2. ОБЕКТЪТ СЕ НАМИРА В ГР.СОФИЯ. КЛИМАТИЧНИТЕ ДАННИ ЗА ОБЕКТА ДА БЪДАТ ПРИ 0,0% НЕОБЕЗПЕЧЕНОСТ:
- външна изчислителна температура отопление - -16oC
- външна изчислителна температура климатизация - +35°C
- продължителност на отоплителния сезон - 190 дни.
- денградуси: 2900

1.3. МИКРОКЛИМАТИЧНИ ПАРАМЕТРИ В ОТОПЛЯВАНИТЕ ПОМЕЩЕНИЯ:
Зимен изчислителен режим
- tиз – съгласно санитарно-хигиенни норми и нормативни изисквания
- ϕиз –нормира се и поддържа

2. ОПИСАНИЕ НА ИСТАЛАЦИИТЕ

ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЯ
Топлинно изолиране на ограждащи елементи
За намаляване на топлинните загуби на термалната зона е необходимо да се предвиди топлоизолиране на всички от ограждащите елементи. Най-целесъобразното решение е да се предвиди топлоизолация на пода на сутеренния етаж, както и над плочата на подпокривен етаж.

Топлина от геотермален източник
При подадените разчети за използване на минерална вода от извора и сондажа, разполагаемият дебит за ползване в банята (без външните чешми) е установен на около 16l/s с температура 46,7°C.
С течение на годините на експлоатация, топлинната изолация е компрометирана, в следствие на което водата достига до сградата с температура 42.8°C. С цел повишаване на енергийната ефективност на тръбопровода ще се предвижда подмяна на топлинната изолация на трасето, като по този начин ще се намали изстиването на водата и очакваната температура би била около 45°C.

За пълнене на терапевтичните басейни и термалните вани, е необходимо водно количество от 6l/s. За да се запази качеството на водата от извора и сондажа, този дебит ще се използва директно за необходимите цели. Останалият дебит от 10l/s ще се използва за отопление на термалните зони, като първичната топлинна мощност ще се оползотвори през топлообменник вода/вода, в следствие на което при температурна разлика 5°C, водата след него ще бъде с температура 40°C. Генерираната отоплителна мощност ще възлиза на около 200-220kW, която мощност ще покрива топлинните загуби през отоплителния период.Тази вода ще се използва за последващи нужди, като доливане и пълнене на плувните басейни и др.

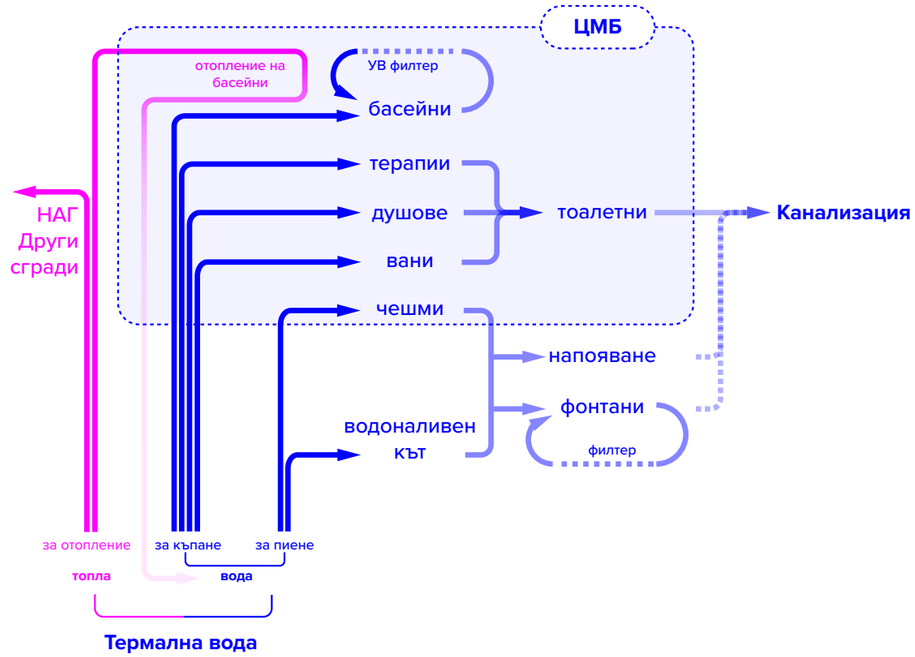
При разработване на проекта ще се изследва възможността за събиране на водата, в следствие на подмяна на водата от терапевтичните басейни и вани, в буферен съд. За максимално оползотворяване на топлината на отпадните води ще се предвиди система от термопомпени агрегати, с помоща на които ще се покриват нуждите за подгряване на плувните басейни. Необходимата топлинна мощност за подгряване на басейните е прогнозирана на около 200kW. При използване на на термопомпени агрегати, да се предвидят съоръжения с коефициент на трансформация COP>=4,0, като очакваното електропотребление ще бъде около 50-55kW/h. Препоръчително е да се проучи възможността за инсталация на топлинни колектори в канализацията, за да бъде оползотворена и топлинната енергия, съдържаща се в крайната отпадна вода.

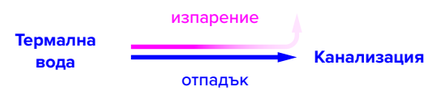
Фотоволтаична инсталация
За захранване на термопомпените агрегати и осигуряване на независимост от електрозахранващата мрежа, е препоръчително да се изследва възможността за разработване на система с фотоволтаични панели, която да осигури автономност на ОВК инсталациите.

2.1 ОТОПЛИТЕЛНА ИНСТАЛАЦИЯ
За покриване на нуждите за отопление на зоните е предвидено да се използва наличната термална вода. Да се разработи система за оползотворяване на първичната топлина от източника, както за целта препоръчваме да се разработи система за оползотворяване на вторичната термална вода с водноохлаждаем термопомпен агрегат, в следствие на подмяната на водата на част от басейните.

Съществуваща геотермална система в РИМ
Препоръчително е да бъде проучена възможността за комбинация или регенерация на съществуващата готермална отоплителна система на музея. Разполагаемата до момента информация от различни страни е противоречива и недостатъчна за по-детайлна оценка.

Водно подово лъчисто отопление - Вътрешни басейни, Терапевтични басейни, Съблекални помещения, Душови помещения,
За отопление на зоните да се изследва възможността за отопление с водно подово лъчисто отопление, което да осигурява равномерно разпределение на температурата на въздуха по височина и хоризонтала на помещенията. Намалената конвективна подвижност на въздуха, вследствие на ниските повърхностни температури на излъчващите повърхности, води до максимален комфорт в помещението. Таблата захранващи подовото отопление да бъдат окомплектовани с ел. задвижка on/off, а стъпката на навиване на серпентините и топлинната им мощност да бъдат отразени в графична част. Температурата в помещението да се контролира от термостат. Температурният режим на топлоносителя да бъде 40/35°C.







2.2 ВЕНТИЛАЦИОННА ИНСТАЛАЦИЯ
Омезмъглителна инсталация- Басейни, Терапевтични басейни, Вани
За отделяне на влагата в зоната на всеки басейн, както и в зоните с отделяне на влага от мокри процеси, да се предвиди необходимата обезмъглителна инсталация. Подаването и изсмукването на въздуха от всяка зона с басейн да се организира така, че да се достигне равномерно разпределение на въздуха по цялата площ, без да се допуска образуването на непроветряеми зони. Изборът на схемата за въздухообмена да се съобрази в зависимост от архитектурните особености, конструкцията и влагоотделянето от водната повърхност. Обработеният въздух да се подава в зоните през регулируеми вентилационни решетки, разположени по периферията на помещението. Въздухът да се засмуква над водното огледало на басейна чрез регулируеми вентилационни решетки. Да се изследва възможността за разполагането на съоръженията в зоните на подпокривните пространства.

При оразмеряване на вентилационната инсталация да се вземе предвид поддържане на подналягане с цел предотвратяване на разпространение на влага и топлина в съседните зони (зона Музей), които не са част от обхвата на проекта. Да зе предвидят вентилационни камери, отговарящи на новите съвременни решения с вграден термопомпен агрегат.

Общообменна вентилационна инсталация – Съблекални помещения
За вентилиране и доставяне на пресен въдух в помещенията да бъде предвидена вентилационна инсталация окомплектована с енерговъзстановяващ вентилационен блок с рекуперативен топлообменник с ефективност Et>70%

Подаването и изсмукването на въздуха от зоните да бъде организирано така, че да се достигне равномерно разпределение на въздуха по цялата площ, без да се допуска образуването на непроветряеми зони. Подаването на пресен въздух и засмукването на отработен въздух да бъде през регулируеми вентилационни решетки. Да се изследва възможността за разполагането на съоръженията в зоните на подпокривните пространства.

2.3 БГВ
За осигуряването на топла вода 55°C за битови нужди, да се предвиди система с оползотворяване на отпадната топлина на водата в резултат на подмяната й от терапевтичните басейни. Да се предвиди доподгряване на водата с водноохлаждаемия термопомпен агрегат.

II. ХИДРОГЕОЛОЖКИ ДОКЛАД

СТАНОВИЩЕ ЗА ДЕБИТА НА НАХОДИЩЕ НА МИНЕРАЛНА ВОДА “СОФИЯ-ЦЕНТЪР”

Местоположение и изученост
В самия център на Столицата блика един от най-големите термални извори в котловината. Изследователите на “баните” и тяхната лековитост, аналитиците на изворните води, авторите на обобщителни исторически и др. студии са множество - от А. Тегартен (извършил най-ранната анализа в 1881 г). Т. Делирадев, 1937, Пав. Петров (проектирал каптажа на извора през 1953-54 г. до. Зл. Кръстев (1988 г.), завършил хидрогеоложките сондажни проучвания.

Появата на извора в терасата на Владайска река сред равнината е обусловено от наличието на: високо издигнат блок от андезитите (Софийския хорст) на дълбочина 30 m под кватер- нерната и неогенска покривка; литоложката - хидрогеоложка бариера на слабо проницаемия мергелно-пясъчников сенонски флиш и неотектонското разломяване на тънката плиоценска глинеста покривка. По време на прокопаването на каптажната шахта на дълбочина 24 m при прекаптирането на извора през 1954 г. се установява две взаимно перпендикулярни разседни пукнатини с посока СЗ и СИ, по които е привързан изворния грифон. Същата СЗ разломна зона преминава през котловината и ограничава термоводо-носната андезитова задруга от флишките седименти.

Общи сведения за извора
Първият каптаж на извора с уникалната си “римска” направа е преустройван в 1890 г. и напълно разрушен през 1953 г. Последният каптаж на Пав. Петров представлява бетонова шахта с вътрешна скална облицовка и дълбочина 30 m. От извора при експлоатационно ниво на кота 534 m на възходящ тръбопровод с дължина ~220 m, положен в тунел под банята, водата се отвежда в резервоара на помпената станция сред археологическите останки на ул. Искър. Оттам тя се черпи с помпи и се препраща за захранване на устроените обществени чешми, а преди - главно за Централната баня до затварянето й. По-голямата част от водните количества сега изтичат неизползвани.

Дебитът (Q) на извора след прекаптирането е било средно около 17 dm3/s с t=46,7°C и се запазва постоянен до сондирането и земетресението във Вранча на 4.03.1977 г. Това земетресение (както и предишните разрушителни Софийски трусове в 1818, 1858, 1917 г.) силно нарушава неговия режим. От 16,67 dm3/s Q импулсивно нараства на 18,7 dm3/s (5.03.1977 г) и достига максимум от 24 dm3/s в седмици след главния трус. С нараснал Q изворът продължава да изтича няколко години след началото на земетръсната активност. Температурата на водата от 46°C не се е променила (П. Ст. Петров, 1983).

От последните постоянни измервания, изворният дебит през 1995 и 1996 г. запазва постоянство от 15,7 до 15,9 dm3/s, най-често 15,75 dm3/s (по сведение на Ат. Касабов в помпената станция). От първоначалното си естествено дрениране водите са създали около извора просторна термална зона с дължина не по-малка от 250-300 m. Малки извори и разсеяни термални води в плиоценските отложения са съществували на различни места в центъра между бул. Хр. Ботев и улиците Позитано, Раковска и Цар Симеон. В строителни изкопи и сондажи край бул. Дондуков се появиха и води с t° до 24°C.

Ръководени от желанието за търсене и разкриване на нови водни количества в термалната зона на вековния извор, столични хидрогеолози просондират в 1970 г. проучвателно-експлоатационния сондаж С 3 хг източно от извора до помпената станция с дълбочина 490,7 m. От 51,8 m дълбочина под речните наноси и плиоценските глини сондажът навлиза в слабо водоносната горнокредна флишка задруга с редуващи се мергели и пясъчници и не дава вода на самоизлив. Пиезометричното водно ниво остава на 7,5 m под терена. Опитното черпене от сондажа (1972 г.) пряко и силно взаимодейства с извора, чийто Q от 14,7 dm3/s намалява на 5,8 dm3/s (Зл. Кръстев, 1988). Въпреки този фрапиращ показател проучвателите изчисляват по известните аналитични методи експлоатационни запаси на находището на 23 dm3/s, от които: в категория А - 17 dm3/s (т. е. дебита на извора) и категория В - 6 dm3/s.Комисията по запасите на минералните води при МНЗ с протокол No 2 от 8.04.1985 г. утвърждава в категории А+В общо 19,2 dm3/s.

По данни на П.Петров (БАН, 1998), проучваните водоизточници имат следните параметри:

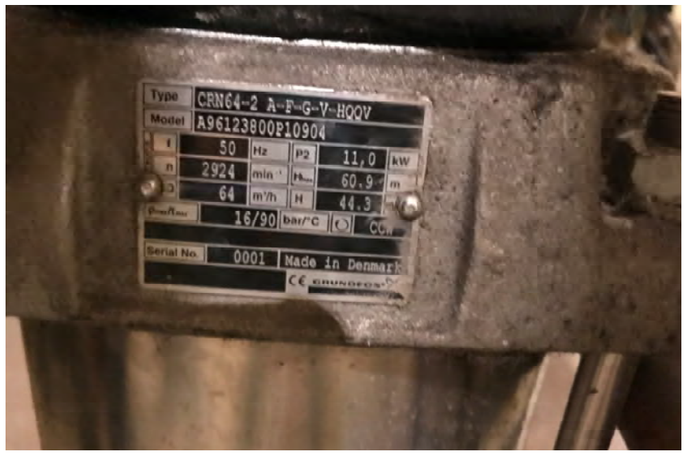
а. За температурата на наличните експлоатирани и самоизливащи се сондажи (каптажи);
б. Прогнозата или вероятна температура в условията на изтощаване и в условията на реинжекция;
в. Оценка на топлинния потенциал (топлинната мощност) на: ресурсите при снижаване на техните температури от Θ0 (тяхната измерена или прогнозирана температура) до 40°C (т. е. при ΔΘ‘= $Θ_0$-40° и при ΔΘ”= $Θ_0$-15°).
г. Топлинната мощност се изразява и в:
• еквивалентни изгорени тонове нефт за година;
• еквивалентна парична стойност ($).

Енергийно изследване представлява следните оценки:

Общ дебит	Темпе-ратура на водата	Топлинна мощност				Еквивалентно гориво	
		P		Q_o			
		$θ'_{40°C}$	$θ''_{15°C}$	$θ'_{40°C}$	$θ''_{15°C}$	$θ'_{40°C}$	$θ''_{15°C}$
l/s	°C	kW(kJ/s)		TJ/365d		t/365d	
16	46	402	2077	12.7	65.4	302.4	1562

Полеви дейности и описание на системата от каптирания извор.
При извършване на хидрогеоложката картировка на водоизточниците бяха извършени следните дейности:
• оглед на водоизточниците и прилежащите към тях съоръжения;
• замерване на дебита им чрез монтираните водомери и ултразвуков дебитомер;
• измерване на температурата на каптирания извор;
Водата по гравитачен път се доставя до две помпи грундфос с параметри показани на снимката по-долу. Първоначално преодоляват напор от 15 м до повърхността и след това тръбите са успоредно на терена.

Чрез тях водата се тласка по две тръби ф125 към потребителите. На повърхността има монтирани два водомера.
На 24.09.20 г. по водомерите се отчетоха следните дебити на каптирания извор КЕИ: 7,14 л/сек и 5,0 л/сек. Общото количество е 12,14 л/сек.
На 03.10.20 г. по водомерите се отчетоха следните дебити на каптирания извор КЕИ: 7,35 л/сек и 5,17 л/сек. Общото количество е 12,52 л/сек.
Измерена температура на водата от КЕИ в резервоара е 42,8°C.



Модел на помпата използвана за подаване на вода от КЕИ





ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ДЕБИТА НА СЪОРЪЖЕНИЯТА

Технически възможния ресурс на каптажа КЕИ се отнасят за онази част от водоносния хоризонт, която е обхванатa от действието на конкретните вододобивни съоръжения. Те характеризират потенциалните възможности на това съоръжение и се приемат за експлоатационни ресурси на съоръжението. По-долу ще оценим локалните ресурси на вододобивното съоръжение, като използваме кривата на обезпеченост. Тези ресурси са равни на технически възможния дебит на каптажа. Резултатите от режимните наблюдения в каптажа, провеждани в периода 2014- 2020 година са използвани за определяне на ресурса. Използван е статистически метод (крива на обезпеченост), базиращ се на дълготрайните режимни наблюдения (непрекъснати, сезонни) върху експлоатацията на съоръжението. Параметрите на кривата на обезпеченост при приет теоретичен модел – базирайки се на “Практически указания за определяне експлоатационните ресурси на минералните води” април 2004г. от М. Гълъбов

Средномногогодишни дебити Qср, определени по формулата:

$$Q_{cp} = \frac{\sum Q_i}{n} \text{ [l/s]}$$

където:
Qi - i-тия дебит;
n – общия брой на измерените дебити.

$Q_{ср} = 13{,}54$ l/sec

1. Коефициент на вариация Cv, определен по формулата:

$$Cv = \sqrt{\frac{\sum (K_i - 1)^2}{n-1}}; \; C_V = 0.012,$$

където:
Ki е модулен коефициент
Ki = Qi / Qo

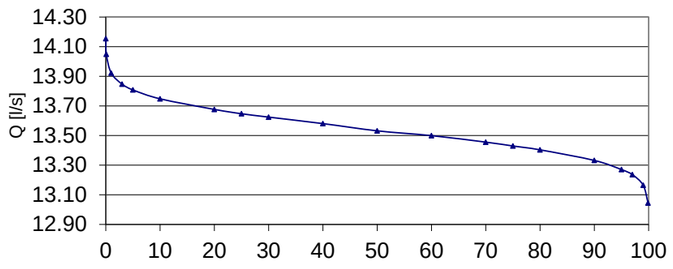
2. Коефициент на асиметрия Cs, определен по формулата :

$$Cs = 2.C_v; \qquad C_S = 0{,}024$$

От таблицата на Фостер – Рибкин, в зависимост от обезпечеността p (%) и коефициента на асиметрия CS се определят стойностите на величината Ф.

След това се изчислява величината: $M=Ф.C_v+1$. Получените стойности на M се умножават на $Q_{ср}$, при което се получават стойностите на дебита (Q) при различна обезпеченост p.
Резултатите от изчисленията са представени в Таблица 1 и Таблица 2:

Крива на обезпеченост



▲ - начало и край на интервала 75-90%

Таблица 1

N°	Qi	Q	Qo	Ki	Ki-1	(Ki-1)^2	N
1	15,45	11,76	13,54	0,87	-0,13	0,017	45
2	15,58	11,77	13,54	0,87	-0,13	0,017	45
3	15,11	12,14	13,54	0,90	-0,10	0,011	45
4	15,10	12,22	13,54	0,90	-0,10	0,010	45
5	14,96	12,52	13,54	0,92	-0,08	0,006	45
6	14,98	12,54	13,54	0,93	-0,07	0,005	45
7	14,86	12,63	13,54	0,93	-0,07	0,005	45
8	15,03	12,76	13,54	0,94	-0,06	0,003	45
9	14,96	12,77	13,54	0,94	-0,06	0,003	45
10	14,87	12,78	13,54	0,94	-0,06	0,003	45
11	14,96	12,78	13,54	0,94	-0,06	0,003	45
12	14,92	12,79	13,54	0,94	-0,06	0,003	45
13	13,67	12,80	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
14	13,63	12,80	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
15	13,71	12,80	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
16	14,61	12,82	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
17	14,51	12,82	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
18	14,62	12,82	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
19	12,54	12,84	13,54	0,95	-0,05	0,003	45
20	12,63	12,87	13,54	0,95	-0,05	0,002	45
21	12,87	12,94	13,54	0,96	-0,04	0,002	45
22	12,80	13,05	13,54	0,96	-0,04	0,001	45
23	12,82	13,10	13,54	0,97	-0,03	0,001	45
24	12,84	13,14	13,54	0,97	-0,03	0,001	45
25	12,82	13,15	13,54	0,97	-0,03	0,001	45
26	12,8	13,15	13,54	0,97	-0,03	0,001	45
27	12,78	13,16	13,54	0,97	-0,03	0,001	45
28	12,76	13,63	13,54	1,01	0,01	0,000	45
29	12,8	13,67	13,54	1,01	0,01	0,000	45
30	12,79	13,71	13,54	1,01	0,01	0,000	45
31	12,77	14,51	13,54	1,07	0,07	0,005	45
32	12,78	14,61	13,54	1,08	0,08	0,006	45
33	12,82	14,62	13,54	1,08	0,08	0,006	45
34	12,94	14,86	13,54	1,10	0,10	0,010	45
35	13,05	14,87	13,54	1,10	0,10	0,010	45
36	13,10	14,92	13,54	1,10	0,10	0,010	45
37	13,15	14,96	13,54	1,10	0,10	0,011	45
38	11,76	14,96	13,54	1,10	0,10	0,011	45
39	11,77	14,96	13,54	1,10	0,10	0,011	45
40	12,22	14,98	13,54	1,11	0,11	0,011	45
41	13,16	15,03	13,54	1,11	0,11	0,012	45
42	13,15	15,10	13,54	1,12	0,12	0,013	45
43	13,14	15,11	13,54	1,12	0,12	0,013	45
44	12,14	15,45	13,54	1,14	0,14	0,020	45
45	12,52	15,58	13,54	1,15	0,15	0,023	45
		609,25				0,290	

Таблица 2

Обезпеченост,%	0,01	0,1	1	3	5	10	20	25	30	40	50	60	70	75	80	90	95	97	99	99,9
Ф	3,78	3,13	2,35	1,89	1,65	1,28	0,84	0,66	0,52	0,25	-0,05	-0,25	-0,52	-0,68	-0,84	-1,28	-1,66	-1,87	-2,31	-3,05
Cv	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012	0,012
Ф.Cv	0,05	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02	-0,02	-0,03	-0,04
Ks=ФCv+1	1,05	1,04	1,03	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97	0,96
Qo	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54	13,54
Qp=Qo.Ks	14,15	14,05	13,92	13,85	13,81	13,75	13,68	13,65	13,62	13,58	13,53	13,50	13,46	13,43	13,40	13,33	13,27	13,24	13,16	13,04

Кривата на обезпеченост на дебита е онази основа, върху която да се определят и категоризират експлоатационни ресурси ($Q_{екс}$).

Общите експлоатационни ресурси отговарят на Q_{50} (дебитът с 50% обезпеченост, определен от кривата на обезпеченост).

Общите ресурси се разпределят в категориите EP1-гарантирани и EP2-възможни и EP3 – вероятни по следния начин:

Категория EP1: $Q_{EP1} = Q_{95}$ = 13,27 l/s
Категория EP2: $Q_{EP2} = Q_{80} – Q_{95}$ = 13,40 – 13,27 = 0,13 l/s
Категория EP3: $Q_{EP3} = Q_{50} – Q_{80}$ = 13,53 – 13,40 = 0,13 l/s

Предлаганият за технически възможния дебит за каптажа е:

$Q_{техн} = Q_{EP1} + Q_{EP2}$ = 13,4 *л/сек*;

Дебита на сондаж С-3хг е определен по проведените стъпални тестове през 2014 г.

Реализирани са три последователни стъпала на дебита, на всяко от които се изчакваше достигането на практическа стабилизация на нивото в кладенеца (± 1 cm колебание). Началното („статичното”) водно ниво в кладенеца бе на 8.15 м от репера. Резултатите от опита са представени в долната таблица.

Данни от тристъпалния тест

Таблица 3

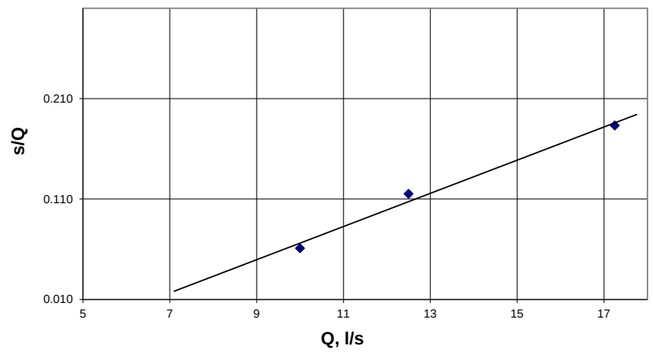
Стъпало	Дебит Q, l/s	Понижение S, m	s / Q s.m/l
1	10,00	0,61	0,061
2	12.50	1,44	0,115
3	17.25	3,16	0,183

На фиг.2 е представена графично зависимостта s/Q = f(Q).

От последната графика можем да намерим уравнението на индикаторната крива. То има следния вид:
$s = 0{,}099Q + 0.016Q^2$

Според получените резултати позволяват да се заключи, че от кладенеца сондаж С-3хг може да се разчита на едно водно количество (дебит) от 9,0 l/s (777,6 m^3/d) при чисто понижение на нивото до 2.2 метра (максимално допустимо понижение).

Фиг.2



ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ

Основните изводи и препоръки ще разгледаме в няколко направления:
1. Ресурси и топлинна мощност
Технически възможния дебит от извора.възлиза на ~13.4 l/s, а от сондажа ~9.0 l/s.
Общата топлинна мощност (до q=40°C) възлиза на Рдн.» 402kW.

2. Състояние на водоизточниците и водопроводната мрежа.
Състоянието на сондажния кладенец в дълбочина не може да се провери без наличие на технически средства (сондажна камера) и без съответно изпитание (опробване). Оборудването на устието на водоизточниците като фланци, кранове и др са в лошо състояние и подлежат на ремонт или подновяване. Поддържащите съоръжения към събирателните(мократа и сухата) камери от каптирания извор и сондажа са в лошо състояние, има силно корозирали тръби, кранове, фланци, стъпала и др. направени са и допълнителни отвори, които нарушават цялостта на камерите.

По време на картировката не констатирахме оборудване на сондажа с дебитомер. Отсъства възможността за измерване на експлоатационното ниво на сондажа. Липсват манометри за измерване на налягането на устието. Липсват и вградени термометри за измерване на температурата на черпената вода. На места водопроводната мрежа е износена и пропуска вода. Много често в контролните шахти няма нормален достъп, а те и разпределителните ресервоари са силно занемарени.

В резултат на горните пропуски не се познава достатъчно експлоатационното състояни на водовземните съоръжения, включващо дебит, ниво и температура. Това наложи при настоящото изследване да се използва експертна оценка. Режимни наблюдения не се провеждат, а те са необходими за по-точна оценка на технически възможния дебит и за проследяване на изтощаването на находището (ако е налице такова).

Във връзка с отбелязаните по-горе недостатъци и с оглед постигане на необходимите съответствия между щедрите природни ресурси и тяхното рационално използване е необходимо да се положат усилия по организиране на целесъобразното управление на хидротермията,







Съставил:

гл.ас. инж. д-р М.Кръстанов

III. ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

ОБЩА ЧАСТ
СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ И НОРМАТИВНА БАЗА

Сградата на централна минерална баня в София е изградена в началото на миналия век. Към момента част от сградата функционира като музей на София, а останалата част е нефункционираща. В изложбената зала е подменена цялата водопроводна инсталация за ПБ и ПП нужди съгласно одобрени идейни и работни проекти за „адаптация на централна минерална баня за градски музей с активно присъствие на минерална вода“ от 1998г. и 2001г. В проекта е предвидено пет етапно изграждане на сградата. Съгласно първи етап на проекта, захранването с вода се осъществява посредством две съществуващи СВО. Едното е от 3“ тръба и се захранва от съществуващия уличен водопровод Ф150 / 400 чугун минаващ западно от сградата, а другото посредством 2 ½“ тръба от съществуващ уличен водопровод Ф80 чугун минаващ южно от сградата. В следващи етапи се предвижда използването на трето СВО в североизточната част на сградата.

Канализационната инсталация е подменена само в пределите на първи етап. Подмяната се състои в смяна на всички етажни хоризонтални разводки на канализационната инсталация.

При проектирането ще се спазят изискванията на следните нормативни документи/ При изготвянето на проекта и по време на строителството ще са спазени изискванията на следните нормативни документи:
• Наредба N°4/17.06.2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на сградни водопроводни и канализационни инсталации;
• Наредба N°Із–1971 за строително–технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар
• Наредба N°8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места;
• Наредба N°2 за минимални изисквания за ЗБУТ при извършване на строителни монтажни работи, обн. в ДВ бр.37/04.05.2004г.
• БДС EN 12056- Гравитационни канализационни системи в сгради (части 2,3,4)
• БДС EN 752-3:2004 - Канализационни системи извън сгради. Част 3: Проектиране.
• Наредба N° 2 от 22 март 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи (ДВ, бр. 34 от 2005 г.)
• Наредба N° РД-02-20-8 от 17 май 2013 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи

1.0 ВОДОПРОВОД

Предвижда се в сградата да се изпълнят следните видове водопроводни инсталации:
• Водопроводна инсталация за студена вода
• Водопроводна инсталация за топла вода
• Водопроводна инсталация за циркулационна вода
• Водопроводна инсталация за минерална вода
• Водопроводна инсталация за ПП пужди
• Водопроводна инсталация за технологични нужди
• Инсталация за дезинфекция на вани, басейни и помещения

Измерването на изразходваните водни количества ще се осъществява от главните водомерни възли който са монтирани в сградата непосредствено след влизането на СВО в нея. Предвижда се и монтаж на абонатни водомерни възли който ще се монтират за обекти който ще се отдават под наем.

1.1. ВОДОПРОВОДНА ИНСТАЛАЦИЯ ЗА ПБН

В сградата се предвижда изграждането на водопроводна инсталация за ПБН. Тя ще захранва СПА центъра, кафето и администрацията. Захранването на инсталацията ще се осъществи от съществуващо СВО след доказване на проводимостта му. Вътрешната водопроводна инсталация за студена, топла и циркулационна вода ще се изпълни от стабилизирани PPR тръби с стъклофибърна вложка и фасони части по БДС EN ISO15847.

Цялата сградна водопроводната инсталация се предвижда да бъде топло изолирана. Хоризонталната инсталация се предвижда да бъде монтирана открито, окачена под плочата на кота 0,00. Вертикалните щрангове се предвижда да се монтират в специално оставени за това инсталационни шахти. Разпределителните етажни клонове ще бъдат вкопани в стените. На местата където се налага да се положат в подовата настилка, водопровода за топла и студена вода ще се изпълнява от непрекъсната (без фасонна част) полиетиленова тръба PN20 монтирана в предпазен гофриран шлаух.

На всеки вертикален клон в сутерена ще се монтира спирателен шибър или кран с изпразнител.
Височината на монтаж на водочерпателните арматури над кота готов под ще са както следва:

• Смесителна батерия (седяща) за тоалетна мивка – 0,40м
• Батерия за душ вана – 1,00м
• Кран за колозетно казанче – 0.80м

Топлата вода се предвижда да се достави от абонатна станция предвидена в първи етап съгласно одобрения РП. Циркулацията на мрежата се предвижда да бъде принудителна и да се осъществява от циркулационна помпа.

1.2. ВОДОПРОВОДНА ИНСТАЛАЦИЯ ЗА ПП НУЖДИ

Съгласно Наредба N° Із-1971 чл.193 и чл.199 таб.19 на ПСТН се изисква вода за вътрешно пожарогасене за един брой действащ пожарен крана с разход на вода от 2,0л/с.

Захранването с вода за ПП нужди ще се осъществи от съществуващото СВО. Вътрешната водопроводна инсталация за ръчно пожарогасене ще се изпълни от поцинковани тръби на резбова връзка. Цялата водопроводната инсталация за ПП нужди се предвижда да бъде топло изолирана. Хоризонталната инсталация се предвижда да бъде сключена, монтирана открито и окачена под плочата на кота 0,00. Вертикалните щрангове се предвиждат да се монтират в специално оставени за това инсталационни шахти. Пожарните касети ще се монтират на отстояния една от друга и на подходящи места съгласно изискванията на наредба N° Із-1971. За осигуряване на минималния необходим напор съгласно изискванията на БДС ЕН 671 – 2 се предвижда монтирането на помпена група за повишаване на налягането. Тя ще се задейства автоматично по пад на налягането. Предвижда се и монтаж на устройство против защита от обратен поток DN50 по БДС ЕН1717. То ще се монтира на мрежата за ПП нужди от поцинковани тръби непосредствено след връзката с БП водопровод.

Вода за външно пожарогасене ще се осигури от съществуващата улична водопроводна мрежа и монтираните по нея в близост до сградата ПХ 70/80.

1.3. ВОДОПРОВОДНА ИНСТАЛАЦИЯ ЗА МИНЕРАЛНА ВОДА

В сградата се предвижда изграждането на водопровод за минерална вода. Захранването ще се осъществи от КЕИ с експлоатационен дебит 12л/с и Сондаж N С с експлоатационен дебит 8л/с посредством тръба Ф150 в североизточния край на сградата. Водопровода ще обслужва плувните и терапевтичните басейни и съоръжения към тях, питейния бар, и процедурните вани. Температурата на минералната вода ще бъде в зависимост от технологичните изисквания на съоръженията. Инсталацията за минерална вода ще се изпълни от стабилизирани PPR тръби с стъклофибърна вложка и фасони части по БДС EN ISO15847.

Цялата сградна водопроводната инсталация се предвижда да бъде топло изолирана. Хоризонталната инсталация се предвижда да бъде монтирана открито, окачена под плочата на кота 0,00. Вертикалните щрангове се предвижда да се монтират в специално оставени за това инсталационни шахти. Разпределителните етажни клонове ще бъдат вкопани в стените. На местата където се налага да се положат в подовата настилка, водопровода за топла и студена вода ще се изпълнява от непрекъсната (без фасонна част) полиетиленова тръба PN20 монтирана в предпазен гофриран шлаух.

На всеки вертикален клон в сутерена ще се монтира спирателен шибър или кран с изпразнител. На необходимите места ще се разположат подходящи компенсатори за поемане на линейните удължения.

1.4. ИНСТАЛАЦИЯ ЗА ДЕЗИНФЕКЦИОНЕН РАЗТВОР

За дезинфекция на помещенията и оборудването в сградата ше се изгради инсталация за дезинфекция. Тя ще се състои от резервоар за дезинфекционен разтвор, помпено-хидрофорна група за осигуряване на необходимото работно налягане и разпределителна преносна мрежа с секретни спирателни кранове монтирани в специални ниши, не позволяващи да бъдат ползвани от случайни посетители в банята. Тръбната мрежа ще бъде изградена от устойчив на почистващия дезинфектант материал по задание от технолог.

1.4.1. СЪОРЪЖЕНИЯ РАБОТЕЩИ С МИНЕРАЛНА ВОДА

Съоръженията работещи с минерална вода са плувните и терапевтичните басейни, ваните и питейния бар. Предвижда се всички консуматори да бъдат захранени с минерална вода в зависимост от технологичните нужди.

1.4.1.1. БАСЕЙНИ С МИНЕРАЛНИ ВОДИ И ВОДНИ ЕФЕКТИ

1.4.1.1.1. ПРИНЦИПНА СХЕМА

При проектирането на басейните ще се спазва класическата схема за пречистване на водата. Водата от преливните съоръжения ще се отправя към ретензиония резервоар, от там посредством помпа водата ще се подава към пречиствателните съоръжения. Като първа стъпка към водата може да се добави коагулант в зависимост от филтерната система, след което водата се подава към филтерна инсталация. След нея, ще се извърши дезинфекция и корекция на pH. След което ще се затопли и посредством дюзи ще се подаде към басейните. Съгласно изискванията на СЗО предвид начина на използване на басейните и тяхната дълбочина се предвижда на всеки 2 часа да може да се опреснява в пълния обем на басейна. За детски басейни опресняването е на 15-30 мин.

1.4.1.1.1.1. НАЧИНИ НА ПРЕЧИСТВАНЕ НА ВОДАТА

Въпросите, които трябва да се вземат предвид при избора на дезинфектант и система за пречистване, включват:
• безопасност (докато отговарят на здравословните и безопасни условия)
• съвместимост с изходната вода (необходимо ли е да се регулира pH на водата)
• вид и размер на басейна;
• способност да остане във вода като остатъчн след прилагане;
• натовареност на басейна с къпещи се;

Предвид горното дезинфектантите се делят основно на две групи:
• Дезинфектанти с способност да останат в водата след прилагане (това са дизенфиктанти от групата базирани на Хлор и Бром
• Дезинфектанти без способност да останат в водата след прилагане (към тях спада третирането на водата с озон, ултравиолетово пречистване и Алгицидите които се използват за контролиране на растежа на водораслите, особено в открити басейни.

От направения прочит е препоръчително в всички басейни който няма да се използват индивидуално, водата да се пречиства от инсталация базирана на първата група вещества (Хлор). В индивидуалните вани с цел запазване качествата на минералната вода е допустимо водата да се пречиства с озонова инсталация или инсталация с ултравиолетова радиация.

1.4.1.1.1.2. ФИЛТЕРНА СИСТЕМА

Основната функция на филацията е да се отстрани мътността, за да се постигне кристалност на водата. Тя е ключов фактор за гарантиране на безопасността на плувците. Дезинфекцията на водата също ще бъде компрометирана при неподходяща или лоша филтрация. Незадържаните от филтъра частиците могат да задържат микроорганизмите от действието на дезинфектантите. Вследствие на което дезинфектантите могат да реагират органични частици, за да образуват комплекси, които са по-малко ефективни съединения, или дезинфектантите могат да окислят органичния материал, по този начин елиминира дезинфекционния потенциал. Филтерната система се избира в зависимост от големината и натовареността на басейна. Основно се използват следните видове филтерни системи:

• Патронен филтер. Те могат да се задържат до 7 µm и да издържат до две години. Филтърът като материал е свързана с полиестер или обработена хартия. Почистването се постига чрез измиване на патрона. Основното им предимство е относително малкото пространство и често се използват с малки хидромасажни вани.
• Пясъчните филтри със средна скорост могат да задържат частици с голенина до 7 µm при добавяне на подходящ коагулант (като полиалуминиев хлорид или алуминиев хидроксихлорид). Почистването се постига чрез обръщане на посоката на движение на водата в филтъра (обратно промиване), с предварително премахване на маслата за тяло и мазнините (за подобряване на ефективността на обратно промиване). За закрити отопляеми басейни, пясъчния филтър обикновено има живот от пет до седем години. Пясъчните филтри със средна скорост са съдове под налягане с сравнително голям диаметър и изискват големи помещения.
• Ултра-фини филтри. Тези филтри могат да задържат частици от 1–2 µm Предвид натоварването е препоръчително използването на пясъчни филтри

1.4.1.1.1.3. КАЧЕСТВО НА РН НА ВОДАТА

pH на водата в плувния басейн трябва да се контролира, за да се осигури ефективна коагулация, за да се избегне повреда на обурудването на басейна и да се осигури комфорт. pH трябва да се поддържа между 7,2 и 7,8 за дезинфектантите на хлор и между 7.2 и 8.0 за бромови и други нехлорни процеси. Честотата на измерването зависи от вида на басейна. Предлага се за обществените басейни стойността на pH да се измерва непрекъснато и да се регулира автоматично; за други полу-обществени басейни и обществени и полу-обществени горещи вани, да се извършва няколко пъти на ден, по време на работното време.

1.4.1.1.1.4. ПОМПИ И РЕТЕНЗИОННИ РЕЗЕРВОАРИ

Допустимо е ретензионните резервоари да са от ПЕ или монолитни. Техния обем следва да е съобразен с броя на хората в басейна, дължината и видът на преливниците. Помпена група ще подава водата от ретензиония резервоар към филтърната система и дюзите за опресняване в басейна.

1.4.1.1.1.5. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА СЪОРЪЖЕНИЯТА ПО БАСЕЙНИТЕ

1.4.1.1.1.5.1. ПРЕЛИВНИЦИ И СКИМЕРИ

Горното преливане на басейна може да се извърши от скимери или преливаща тава. В зависимост от характеристиките на проектирания басейн, както и от желанията на клиента.

1.4.1.1.1.5.2. ДЪННИ ИЗПУСКАТЕЛИ

Служат за изпускане на басейна. Монтират се на дъното.

1.4.1.1.1.5.3. ВЛИВНИ ДЮЗИ

Служат за вливане на пречистената вода в басейна. Монтират се на стените на басейна.

1.4.1.2. ТЕРЕПЕВТИЧНИ БАСЕЙНИ И ВАНИ

Терапевтичните басейни ще бъдат оборудвани съгласно гореописаната схема. Предвижда се водата в тях да се сменя на всеки 24 часа. Предвижда се и монтажа на два типа вани. Малки с обем 500л и големи с обем 1000л. В ваните ще се провеждат индивидуални процедури, като след всяка процедура ваната ще се дезинфекцира от обслужващ пресонал. За ваните се предвижда подаващата сурова вода само да се третира с UV лампа, като в ваната ще се подава минерална вода с по сока температура.

1.5. МЕРОПРИЯТИЯ ЗА БОРБА С БАКТЕРИЯ ЛЕГЕОНЕЛА

Предвид факта че тръбите транспортиращи минерална вода ще я транспортират с температура подходяща за развитие на бактерия легионела се предвижда веднъж седмично тръбите да се подвключват на подходящо място към мрежата за гореща вода за ПБН и в продължение на 30 мин да се извършва продухване на тръбите за минерална вода по цялата им дължина, като в другия край се осигури дренажна тръба на подходящо място.

2. КАНАЛИЗАЦИЯ

Канализацията на сградата е изградена в края на миналия век. Хоризонталната канализация е вкопана в сутерена, гравитачна от смесен тип. Изградена е от каменинови тръби и фасонни части с диаметри Ф150, Ф200, Ф250 и Ф300 с изтекъл експлоатационен срок. Съгласно предоставена екзекутивна документация наклоните на хоризонталните участъци варират между 2% и 3 %. Хоризонталната част на канализацията е решена чрез 5 главни канализационни клона отводняващи сградата в посока запад- изток, където се обединяват в двора от един общ колектор отвеждащ водите в северна посока към ул. „Екзарх Йосиф“ и ул. „Мария Луиза“. Южното крило на сградата е отводнено отделно към ул. „Триадица“. Част от водосточните тръби са отводнени външно в площадкови канализации. Вертикалните канализационни клонове са изградени от чугунени тръби и фасонни части. За нуждите на изпълнението на следващата фаза на проекта е необходима пълна подмяна на хоризонталната и вертикалната канализационна инсталация. При подмяната трасетата на главните клонове ще се съобразят доколкото е възможно със съществуващите. Ще се запазят местата на съществуващите СКО, като ще се докаже тяхната проводимост, и при необходимост ще бъдат подменени.

Отвеждането на битово фекалните води от санитарните прибори ще става посредством канализационна инсталация от ПП тръби и безшумни тръби за сградна канализация от PP-MV по стандарт БДС EN 1451-1 и фасонни части. Главната вкопана хоризонтална канализация ше се изпълни от трислойни гладкостенни муфени тръби PVC-KG и фасонни части по стандарт БДС EN13476-3. Вертикалните клонове ще бъдат монтирани в специално оставени вертикални шахти. Хоризонталната мрежа в сутерена ще се изпълни комбинирано - окачена под плочата на кота 0,00 и вкопана. Вентилацията на канализацията ще става над покрива посредством тръби устойчиви на UV лъчи Ф100мм., покрити с вентилационна шапка.

Наклоните на хоризонталните клонове ще са съобразени с нормите за проектиране на ВиК инсталации в сгради. За ревизия на хоризонталната и вертикална канализационна инсталация ще се предвиждат ревизионни шахти и отвори. Всички санитарни прибори ще се монтират по БДС от кота готов под.

Заустването на отпадъчните води ще се извърши чрез съществуващите СКО при доказване на тяхната проводимост.

ОРАЗМЕРЯВАНЕ НА ВОДОПРОВОДНАТА ИНСТАЛАЦИЯ ЗА ПИТЕЙНО-БИТОВИ И МИНЕРАЛНИ НУЖДИ

1. ВОДОПРОВОД ЗА МИНЕРАЛНА ВОДА

1.1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Предвижда се в сградата на централната баня да се изгради водопровод за минерална вода, който ще захранва всички санитарни арматури, съоръжения и оборудване разположени на територията на СПА центъра. Предвижда се съоръженията на СПА центъра да могат да обслужват едновременно 263 посетителя.

Съоръженията ще се разположат на три нива както следва:

a. Ниво сутерен партер
1. басейна с общ обем 138,30м^3
2. Хамам с общ обем 18м^3
3. 5 сауни
4. 5 парни бании
5. 4 вани обем 2,0м^3
6. Санитарни възли и душове
7. Кафе с 30 места (захранено от водопроводната мрежа)

b. Етаж 1
1. 2 плувни басейна с общ обем 306м^3
2. 3 терапевтични басейна с общ обем 61,5м^3
3. 5 вани с общ обем 3,5м^3
4. Питейна зала с 20 чешми
5. Инхалационна зала
6. Санитарни възли и душове

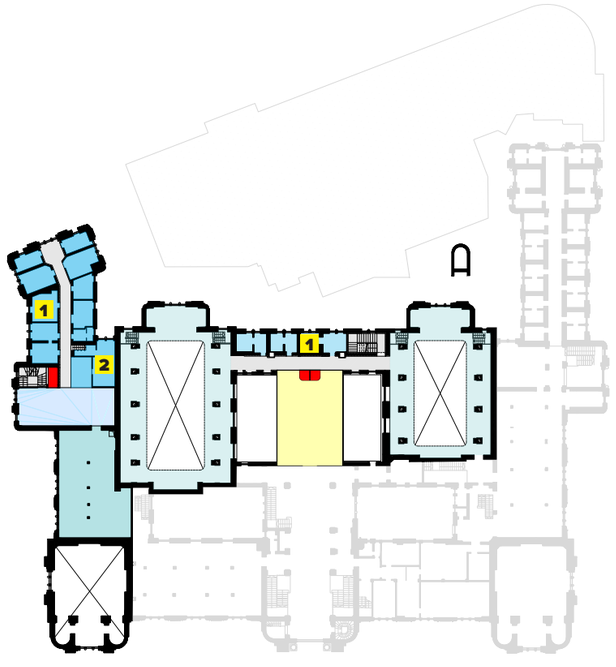
c. Етаж 2
1. 8 вани с общ обем 5,5м^3
2. Санитарни възли и душове

d. Покрив
1. 1 басейн с общ обем 18м^3
2. 2 вани с общ обем 1,0м^3
3. Санитарни възли и душове

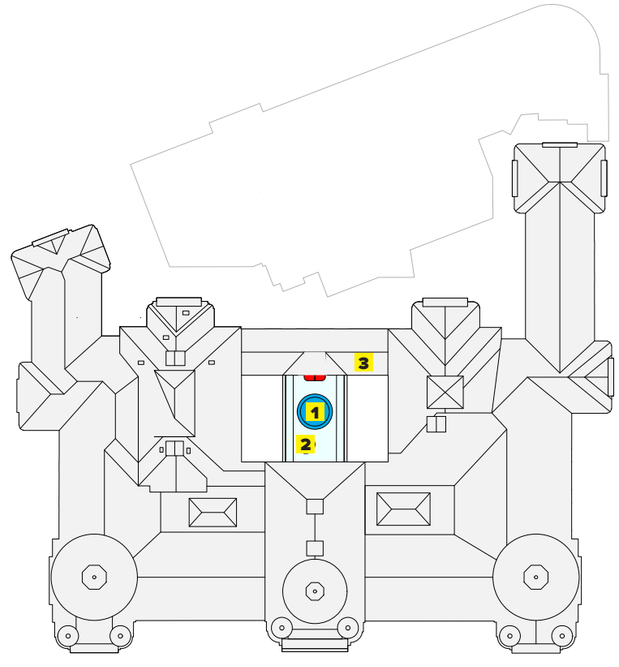
Предвижда се работното време на центъра да е 11 часа. Пълненето на терапевтичните басейни ще се осъществява веднъж на 24 часа във времето от 23,00-06,00h.

След всеки посетител ваните ще се изпразват, ще се дезинфекцират и ще се напълват за следващия клиент в рамките на 20 минути. Предвижда се минералната вода за оразмерителен случай при пълнене на басейн след профилактика да се приема най-големия от всички басейни с общ обем от 225м3. Той ще се пълни в времето от 23,00 до 06,00h.

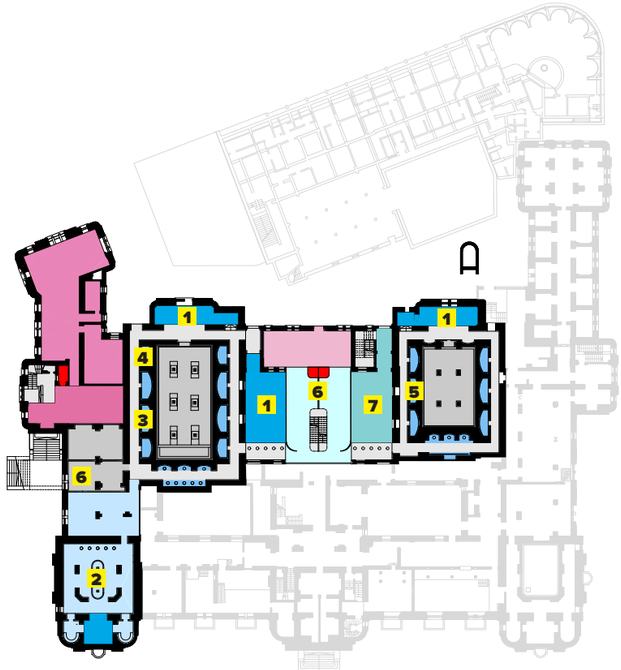
Предвижда се да се изпълнят два кръга с минерална вода. Единия кръг ще се захранва след топлообменика (предвиден по част ОВиК) и ще е с по ниска температура той ще обслужва басейните и душовете, а другият ще се вземе преди топлообменника, той ще е с по висока температура и ще обслужва процедурите в ваните.



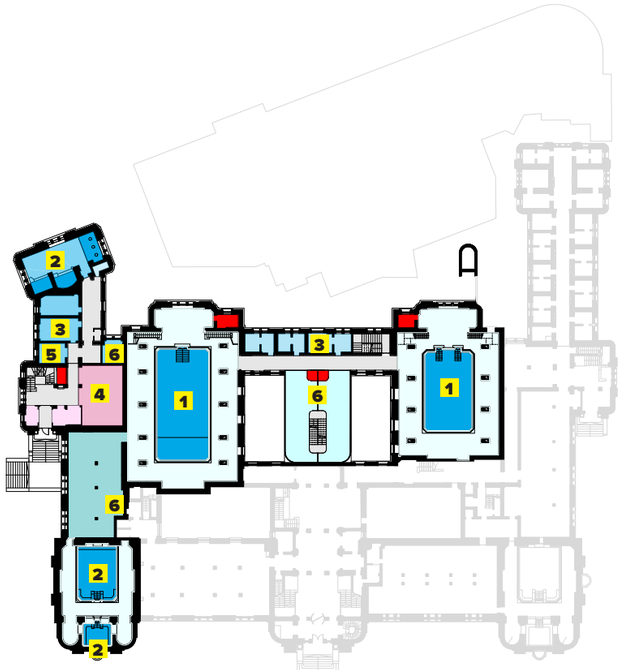
ЕТАЖ 2



ПОКРИВ



СУТЕРЕН



ЕТАЖ 1

Потребител	Qн.мак.дн.об	Qн.мак.дн.т	Qн.мак.час.об	Qн.мак.час.т
Спа център	100 л/дн. посетител	60 л/дн. посетител	9 л/ч посетител	5 л/ч посетител
Кафе	30 л/дн. посетител	23.8 л/дн. посетител	30 л/ч посетител	23.8 л/ч посетител
Кафе	30 л/дн. посетител	23.8 л/дн. посетител	30 л/ч посетител	23.8 л/ч посетител

1.2. ОРАЗМЕРЯВАНЕ
1.2.1. ИНСТАЛАЦИЯ ЗА ПИТЕЙНОБИТОВИ НУЖДИ
1.2.1.1. ЗАХРАНВАНЕ САНИТАРНИ АРМАТУРИ

Всички изчисления са проведени съгласно нормите за проектиране и експлоатация на сградни ВиК инсталации. Съгласно Приложение N°3 към чл. 18, ал. 2. съответните водоснабдителни норми са представени в горната таблица:

Максимален брой посетители в СПА центъра – 263човека

Максимален брой посетители кафе – 30човека

Максимален брой служители – 30човека

$$Q_{мак.дн} = \frac{\sum Q_{н.мак.дн.}.M_{сгр.}}{1000},\ м^3/дн$$

$$Q^{об}_{мак.дн} = \frac{263*100+30*30+30*16}{1000} = 27{,}68\ м^3/дн$$

$$Q^{т}_{мак.дн} = \frac{263*60+30*23{,}8+30*7}{1000} = 8{,}81\ м^3/дн$$

$$Q^{с}_{мак.дн} = \frac{263*40{,}0+30*6{,}2+30*9}{1000} = 10{,}97\ м^3/дн$$

Максимално денонощно водно количество за ПБН

$Q_{мак.час} = \Sigma Q_{н.мак.ч}.M_{сгр}$, л/час

$Q_{мак.час.об} = 263*9+30*30+30*4= 3387$ л/час

$Q_{мак.час.т} = 263*5+30*23{,}8+30*2 = 2089$ л/час

$Q_{мак.час.с} = 263*4+30*6{,}2+30*2 = 1298$ л/час

Максимално секундно водно количество за ПБН

$$Q_{макс.сек.} = 5.q_{е.сек.}.\varphi_{сек.}$$

където $q_{е.сек.}$ – специфичен оразмерителен дебит на еквивалентна арматура, приет 0,2 л/сек.;

$\varphi_{сек.}$ – параметър на секундната вероятност;

$P_{сек.}$ – секундна вероятност

$$P_{сек.} = \frac{q_{н.макс.час.}.M_{уч.}}{720.E_a}$$

Изчислени оразмерителни максимално секундни водни количества:
За обща вода Еа.Рсек=4,70 отчитаме:

$Q^{об}_{макс.сек.}$ = 2,45 л/с За СПА центъра само минерална вода

1.2.2. ИНСТАЛАЦИЯ ЗА МИНЕРАЛНА ВОДА
1.2.2.1. ЗАХРАНВАНЕ ОБОРУДВАНЕ БАСЕЙНИ

Изчисленията за басейните са направени в съответствие с DIN 19643-1 и препоръките на СЗО за проектиране и експлоатация на басейни. Изчисленията и избора на оборудването за всеки басейн са представени таблично.

А. СУТЕРЕН / ПАРТЕР

Вътрешен басейн 1		
Площ (А) =	21,50	м²
Дълбочина (Н)=	1,20	м
Обем (V)=	25,80	м³
Дължина преливник =	18,00	м
Водна площ на човек =	2,70	м²
К: - коеф. на натов.=	0,60	1/м³
Вода за опресняване Q=	**13,27**	**m³/h**
Избран Филтер:		
1xKNT-15, D=627mm	0,31	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къпещи се	7,96	8
Vv=	0,60	м³
обем за обр. Пром. =	1,86	м³
обем от преливници =	0,88	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**3,34**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,07**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**7,50**	**Kw**

Вътрешен басейн 2		
Площ (А) =	22,00	м²
Дълбочина (Н)=	1,20	м
Обем (V)=	26,40	м³
Дължина преливник =	18,00	м
Водна площ на човек =	2,70	м²
К: - коеф. на натов.=	0,60	1/м³
Вода за опресняване Q=	**13,58**	**m³/h**
Избран Филтер:		
1xKNT-15, D=627mm	0,31	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къщещи се	8,15	8
Vv=	0,60	м³
обем за обр. Пром. =	1,86	м³
обем от преливници =	0,89	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**3,35**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,07**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**7,67**	**Kw**

Външен басейн		
Площ (А) =	61,50	м²
Дълбочина (Н)=	1,40	м
Обем (V)=	86,10	м³
Дължина преливник =	20,00	м
Водна площ на човек =	2,70	м²
К: - коеф. на натов.=	0,60	1/м³
Вода за опресняване Q=	**37,96**	**m³/h**
Избран Филтер:		
2xKNT-19, D=703mm	0,78	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къщещи се	22,78	23
Vv=	1,73	м³
обем за обр. Пром. =	4,68	м³
обем от преливници =	1,70	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**8,11**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,19**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**25,03**	**Kw**

Хамам		
Площ (А) =	15,00	м²
Дълбочина (Н)=	1,20	м
Обем (V)=	9,00	м³
Дължина преливник =	26,00	м
Водна площ на човек =	2,20	м²
К: - коеф. на натов.=	0,70	1/м³
Вода за опресняване Q=	**9,74**	**m³/h**
Избран Филтер:		
2xKRN-22, D=750mm	0,88	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къщещи се	6,82	28
Vv=	2,10	м³
обем за обр. Пром. =	5,28	м³
обем от преливници =	0,69	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**8.07**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,23**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**2,62**	**Kw**

В. ЕТАЖ 1

Плувен басейн - мъжки		
Площ (А) =	115,00	м²
Дълбочина (Н)=	1,95	м
Обем (V)=	224,25	м³
Дължина преливник =	45,00	м
Водна площ на човек =	4,00	м²
К: - коеф. на натов.=	0,60	1/м³
Вода за опресняване Q=	**47,92**	**m³/h**
Избран Филтер:		
2xHNR-32, D=1020mm	1,28	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къщещи се	28,75	29
Vv=	2,18	м³
обем за обр. Пром. =	7,68	м³
обем от преливници =	4,20	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**14,06**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,24**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**65,19**	**Kw**

Плувен басейн - женски		
Площ (А) =	75,00	м²
Дълбочина (Н)=	1,10	м
Обем (V)=	82,50	м³
Дължина преливник =	36,00	м
Водна площ на човек =	4,00	м²
К: - коеф. на натов.=	0,60	1/м³
Вода за опресняване Q=	**31,25**	**m³/h**
Избран Филтер:		
1xHNR-32, D=1020mm	0,64	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къщещи се	18,75	19
Vv=	1,43	м³
обем за обр. Пром. =	3,84	м³
обем от преливници =	2,92	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**8,19**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,16**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**23,98**	**Kw**

D. ПОКРИВ

Плувен басейн		
Площ (А) =	15,00	м²
Дълбочина (Н)=	1,55	м
Обем (V)=	23,25	м³
Дължина преливник =	18,00	м
Водна площ на човек =	4,00	м²
К: - коеф. на натов.=	0,30	1/м³
Вода за опресняване Q=	**12,50**	**m³/h**
Избран Филтер:		
2xHNR-32, D=1020mm	1,28	м²
Определяне ретенз. р-р		
Обем на посет. (Vv)=	0,08	m³/човек
брой на къщещи се	3,75	25
Vv=	1,88	м³
обем за обр. Пром. =	7,68	м³
обем от преливници =	0,62	m³
Общ ретенз. Обем Vтот.=	**10,17**	**м³**
Допълваща вода=	30,00	л/чов/ден
Qд.в=	**0,21**	**л/с**
Отопление на водата:		
Q=	**6,76**	**Kw**

Общата допълваща вода за басейните на всички нива е:

$$Q_{об.макс.сек.бас.} = 1{,}17\ л/с. = 4212\ л/ч = 101{,}08\ м^3/ден$$

1.2.2.2. ЗАХРАНВАНЕ ВАНИ

Предвижда се в СПА центъра да се изградят общо 12 бр. вани всяка с обем от 500л. и 6 бр. вани всяка с обем от 1000л. Процедурата за един човек трае общо 20 мим. Приема се че процедурите на сутерен и етаж 2 ще се правят по едно и също време, а не етаж 1 и етаж 3 ще се разминават с 20 минути от процедурите на сутерена и етаж 2. След края на процедурата ваните се изпразват, дезинфекцират и пълнят отново за следващия посетител. Целия цикъл отнема общо 40 минути.

Приемаме коефициент на едновременност 1 (за сутерен и етаж 2). Ваната е необходимо да се напълни в рамките на 10 мин. Тогава необходимото водно количество минерална вода Q=7,50 м³ за напълване на всичките вани:

$$\underline{Q_{обмакс.сек.ван.} = 13{,}00\ л/с = 46800 л/ч}$$

В рамките на един работен ден за всичките 18бр. вани ще изразходват общо:

$$Q^{об}_{мак.дн} = 150 м3/дн$$

1.2.2.3. ПИТЕЙНА ЗАЛА

Всички изчисления са проведени съгласно нормите за проектиране и експлоатация на сградни ВиК инсталации. Съгласно Приложение N°3 към чл. 18, ал. 2. съответните водоснабдителни норми са:

Потребител	Qн.мак.дн.об	Qн.мак.дн.т	Qн.мак.час.об	Qн.мак.час.т
Бар	20 л/дн. посетител	15.8 л/дн. посетител	20 л/ч посетител	15.8 л/ч посетител

За питейна зала с 30места приемаме че ще се пълни вода от 20 водочерпателни крана:

$$Q^{об}_{мак.дн} = \frac{30 * 20}{1000} = 0{,}60\ м^3/дн$$

$$Q_{мак.час.об} = 30*20 = 600\ л/час$$

За обща вода Ea.Рсек=0,83 отчитаме:

$$\underline{Q^{об}_{макс.сек} = 0{,}883 л/с}$$

ОБЩИ ОРАЗМЕРИТЕЛНИ ВОДНИ КОЛИЧЕСТВА

Очакван максимален дебит за минерална вода:
За денонощие:

$Q_{(мак.дн)}$=101,08+150+0,6= 251,68 м³/дн.

За час:
$Q_{мак.час.об}$=4212+46800+600= 51 612 л/час

Максимално секундното водно количество е:

1. За СПА центъра (работи с питейна вода) $Q^{об}_{макс.сек.}$ = 2,14 л/с
2. Допълване на басейни $Q^{об}_{макс.сек.}$ = 1,17 л/с
3. Пълнене на вани $Q^{об}_{макс.сек.}$ = 13,00 л/с
4. Питейна зала $Q^{об}_{макс.сек.}$=0,83 л/с
5. Пълнене на басейн (извън работно време) $Q^{об}_{макс.сек.}$=(225/7)*3,6=8,92л/с
6. Пълнене на терапевтични вани (извън работно време) $Q^{об}_{макс.сек.}$ = 0,55 л/с

$$\underline{Q^{об}_{макс.сек} = 1{,}17+13{,}00+0{,}833 = 15{,}00 л/с}$$

От така направените изчисления се вижда че по време на работа на банята са необходими $Q^{об}_{макс.сек.}$=15,00л/с. За пълнене на най-големия басейн в рамките на 8 часа са необходими 8.92+1,17+0,55=10,64л/с. Необходимо е да се има предвид че отвън има монтирани 44 броя чешми който работят непрекъснато и изразходват 4л/с.

Съгласно данните от заданието разполагаме със следните водоизточници на минерална вода:

• КЕИ с експлоатационен дебит 12л/с
• Сондаж N C с експлоатационен дебит 8л/с

Необходимите водни количества са:
За времето от 06,00-22,00ч ще имаме:

• За Банята по време на експлоатация:	15,00л/с
• За чешмите монтирани отвън	4,00л/с
• ОБЩО:	**19,00л/с**
Разполагаем дебит:	**20,00л/с**

За времето от 23-06,00ч ще имаме:

• За Банята по време на експлоатация:	10,64л/с
• За чешмите монтирани отвън	4,00л/с
• ОБЩО:	**14,64л/с**
Разполагаем дебит:	**20,00л/с**

Необходимия диаметър на захранващата тръба за банята трябва да е като минимум Ф150мм.

Според заложените в концепцията и бизнес плана функционално разпределение, услуги и работно време, прогнозното потребление на минерална вода е средно 251,68 куб. м. дневно, 906 050 куб.м. годишно или 906 050 куб.м. за 10-годишен период.

4. ОРАЗМЕРЯВАНЕ НА КАНАЛИЗАЦИОННАТА ИНСТАЛАЦИЯ

Определяне на оразмерителното максимално секундно отпадното битово водно количество е изчислено съгласно БДС EN 12056-2

$$Qww = K\sqrt{\Sigma DU}$$

Където:
Qww – отпадно водно количество л/с

K – коефициент на едновременност приет 0,70

Σ DU – сума от специфични оттоци

Вид прибор	Прибори	Система II	Система II
	бр.	DU (l/s)	ΣDU (l/s)
Тоалетен умивалник, биде	30	0,30	9,00
Душ с превключвател	52	0,50	26,00
Единичен писоар с тоалетно казанче	0	0,50	0,00
Писоар с промивен кран	0	0,30	0,00
Писоар на стена	15	0,20	3,00
Вана	0	0,60	0,00
Кухненска мивка	2	0,60	1,20
Съдомиялна машина	2	0,60	1,20
Перална машина до 6кг	0	0,60	0,00
Колзет с тоалетно казанче 9л	30	2,00	60,00
Подов сифон DN50	86	0,90	77,40

Общо отпадното водно количество съгласно БДС EN 12056-2
Q_{tot} = Qww + Qc+ Qp където:

Q_{tot} – общо отпадно водно количество (л/с)

Qww – отпадно водно количество (л/с)

Qc - постоянно отпадно водно количество (л/с) – от допълване басейни, питейна зала и лечебни вани

Qp - помпено отпадно водно количество (л/с)

Q_{tot} = 9,94+(1,17+0,83+13)=24,94 л/с

Определяне на дъждовното водно количество, ще е съгласно БДС EN 12056-3:
Q = r x A x C л/с

Q – дъждовното водно количество, л/с

r - оразмерителна интензивтост на дъжда, л/с/м^2 (402 л/с/ха за София)

A – отводнявана покривна повърхност, м^2 – 2922м2

C-0,95

Q=402x0.2922x0.95=111,59l/s

Q_{tot}=24,94+111,59=136,53l/s

IV. ГЕОТЕРМАЛНА ЕНЕРГИЯ

СЪЩЕСТВУВАЩ РЕСУРС

Както е описано в предишните части на този документ, София разполага с един изключително полезен и достъпен геотермален ресурс, който има вековна история пряко свързана с историята и развитието на града. Нашата задача виждаме в това, да възобновим ефективното и устойчиво ползване на тази за известно време забравена и занемарена природна даденост, имайки пред вид и неговото културно и обществено значение и спазвайки всички нужди и норми на модерната урбанна система. По време на подготовката на тук представените препоръки имахме достъп до не съвсем изчерпателна и актуална документация, често в противоречие с устно споделена информация. Липсата на достатъчно време и ресурси не позволи по-задълбочени анализи и изчисления, що се отнася до конкретната разработка на пълен план за геотермална инсталация. Нашите проучвания установиха тенически възможния дебит от извора КЕИ възлизащ на 13.4 l/s, а от сондажа С-3хг 9.0 l/s и общата топлинна мощност възлизаща на 402kW. Спрямо оценката ни за необходимите водно количество и термален ресурс за отопление, тези показатели са достатъчни без да се влиза в конфликт със съществуващата инфраструктура.

СТРАТЕГИЯ ЗА ОПОЛЗОТВОРЯВАНЕ

Представената стратегия за оползотворяване се оповава на хидрогеоложкия доклад, планът за водоснабдяване и планът за климатизация. Предвижда се многостепенна експлоатация на естествения ресурс със цел максимално оползотворяване на балнеологичните и геотермалните качества на минералната вода. Една част от естествения ресурс ще бъде отвеждан директно за извършване на балнеологични терапевтични процедури (вани и чешми). Отпадната вода от тези процедури ще бъде събирана в буферен резервоар за вторична експлоатация в отоплително-охлаждащата система.
На по-голямата част от ресурса ще бъде отнемана първичната термална енергия, чрез топлообменници, за директно снабдяване на отоплително-охлаждащата система. Охладената вода ще бъде отвеждана след това към останалите водни съуражения. За да може да бъде извлечена максималната топлинна енергия и да бъде предотвратена голяма загуба на топлина по снабдителната мрежа, е необходимо да бъдат вложени ресурси в изолацията и евентуалната подмяна на части по цялото трасе. Крайната отпадна вода, отвеждана към централната канализация все още е носител на топлинна енергия, която може да бъде събирана посредством високо ефективни канализационни колектори и така и тази топлина да бъде оползотворена.

Съществува и възможност за комбинация или експлоатация на вече инсталираната геотермална енергийно-снабдителна система в музея. Тази алтернатива подлежи обаче на детайлиран анализ при достъп до цялата информация по изпълнението на съществуващата инфраструктура. Това не беше възможно до момента.

Както е заложено и в европейската стратегия за опазване на околната среда и климата, при планирането на експлоатацията на естествените ресурси, тези трябва да се геледат като част от съществуваща и потенциално възможна система. Това включва и разглеждането на потенциална комбинация между различни естествени възобновяеми енергийни системи. На това място смятаме за подходящо и в дългосрочен план икономически смислено да бъде предвидена инсталацията на фотоволтаични колектори, които биха покривали изцяло електрическите нужди на термопомпите цялостната система за климатизация (отопление - термо помп, вентилация – конвектори) както и на една не малка част от останалите съуражения ползващи електричество.

ЗАКЛЮЧЕИНИЕ

Минералната вода в центъра на София е източник на два ценни ресурса – вода и топлина. Понастоящем обаче единственият обществен достъп до водата е водоналивният кът. Така използвана, водата не само губи лечебните си качества скоро след наливане, но голяма част остава неоползотворена – изливаща се директно в канализационните води. Още в древността термалните извори са се използвали не само директно за къпане и лечение. Топлинните качества на термалната вода са били експлоатирани посредством изключително модерна за времето си канализационна система, която е снабдявала голяма част от сградите около централната баня и с отопление. Благодарение на съвременните ефективни технологии и тяхната сполучлива комбинация има възможност за максимално оползотворяване на енергийния ресурс, който носи термалният извор, без да се нарушават необратимо неговите балнеологични качества и без да се пренатоварва естествената геотермална система. Паралелно, ползването на локалния енергиен потенциал, се отразява положително и от икономическа гледна точка в кратък и дългосрочен план. Също така не бива да се забравя ефектът, който ще се отрази положително върху усилията при достигането на климатичните цели, за които България като членка на ЕС се е задължила. Не на последно място, това би била своеобразна демонстрация как функционира модерното енергоснабдяване в градски условия, което ще допълва учебните аспекти заложени в проекта. Голяма част от интервенциите, които предлагаме, като например водните инсталации в обновените публични пространства или термалните басейни, ще бъдат свързани в “кръгови” системи, както е описано в стратегията за оползотворяване на геотермалния ресурс, за максимално ефективна употреба на водния ресурс. Топлинната енергия е изключително важен възобновяем ресурс за всички операции в “Софийските терми”. Тя е източник на отопление не само на помещенията в студените месеци и тяхното охлаждане в топлите сезони, но и осигурява постоянната температура на плувните басейни, посредством термична инсталация.
Така ще бъде гарантиран устойчивият воден кръговрат на този така ценен естествен ресурс, спазвайки всички морални, технически и икономически норми и съблюдавайки важността на цялостната институция “Централна Баня“ през вековете до днешния модерен град и неговото общество.

ДОКУМЕНТ 4
ОБЛАГОРОДЯВАНЕ НА ГРАДСКАТА СРЕДА

— Централната минерална баня е не просто емблематична сграда. Построена на място с хилядолетни напластявания и дълбоки традиции в използването на термална вода, тя наследява специфичния дух на средата. Собствената ѝ история се преплита със съществуващите характеристики на мястото, внасяйки нови елементи и динамика в градския пейзаж. Това многообразие от символи, често оспорващи се помежду си, живее в сложно и противоречиво настояще, което оставя нов отпечатък върху наследството. Договарянето на напрегнатите отношения между минало и бъдеще налага да се вземат предвид съвременните предизвикателства пред опазването на Банята и обкръжаващата я среда. Затова е необходим ангажиран подход, който взима под внимание локалния контекст, отворен е за различни мнения и се грижи за интересите на гражданите – особено на онези от тях, които биха били уязвени от евентуални промени.





ОБЩЕСТВЕНИ МНЕНИЯ

1. ТУКА ПОНЯКОГА СТАВА СТРАШНО

Районът около Банята и площад “Бански” е оживен и през него ежедневно преминават големи потоци от хора. Някои от тях сядат на разположените там пейки, други наливат вода на чешмите, трети чакат на трамвайната спирка, четвърти играят хорà всяка неделя, а на пети се налага да нощуват на открито... Мнозина от тези хора споделят притеснения относно сигурността на това пространство. Съмненията се засилват в тъмните часове на денонощието, когато мястото не е добре осветено и това кара преминаващите оттам да заобикалят градинката вместо да я прекосяват директно. В тази връзка някои от нашите събеседници посочват необходимостта от засилено полицейско присъствие и общинска грижа за пространството. Трябва обаче да се отчетат разнопосочните последици от подобни интервенции и как те биха се отразили на различните социални групи.

2. ЧИСТОТАТА Е ПОЛОВИНАТА ОТ ВЯРАТА

Използването на минералния извор в центъра на София е сериозно застъпено в османско време и за това днес все още свидетелстват руините на хамама, експонирани до джамията Баня Башъ. Всъщност край мястото, на което е изградена Централната минерална баня, са съществували няколко османски термални бани, използвани до началото на миналия век. Освен утилитарните им функции, част от тях са свързани с живота на джамията и с ритуалната употреба на водата. Физическата и духовната чистота на мюсюлманите са взаимосвързани и свещените текстове в исляма предписват на вярващите да се измиват (да вземат абдест), преди да влязат в джамията и да извършат религиозните си задължения. В този смисъл тук е налице отделен етап и значим елемент от историята на извора. Въпреки че тази естествена връзка също е прекъсната, тя лесно може да бъде възстановена, ако водните съоръжения при джамията се захранват с топлата минерална вода вместо с вода, затопляна в бойлери. Това също така би обвързало османското наследство с останалите културни пластове, изграждащи облика на съвременния град. От друга страна, при евентуално възобновяване на Банята и прилежащия ѝ площад трябва да се имат предвид близостта им до джамията и религиозните чувства на хората, които я посещават.

3. ПОЛЕЗНА Е ТАЗИ ВОДА

Около Банята и минералния извор в центъра на днешна София съществува цяла палитра от представи и вярвания, свързани с лечебните качества на “най-вълшебната вода”. Някои от тях отразяват старинни практики, наследени от различни етноконфесионални общности, а други са резултат от съвременни медицински предписания. Това са и причините, поради които множество софиянци са ползвали термалните бани и поради които продължават да пият тази вода. Изхождайки от личния си опит, много от хората, които наливат вода от чешмите с цел профилактика и лечение, дори обогатяват списъка с установените свойства на водата според официалната ѝ балнеологична оценка. Други пък просто се позовават на това, че е минерална и вкусна, без непременно да са запознати със състава ѝ. Някои наливат вода тук в продължение на над 20 години, като междувременно я редуват с различни извори от София и страната. Ползването на водата за питейни цели се засилва и сред граждани, живеещи в зони с проблемно водоснабдяване и влошено качество на водата.

4. ЗА КВАРТАЛА ЩЕ Е ПО-ДОБРЕ, АКО Е ДЕЙСТВАЩА

За част от хората, живеещи в квартала около Банята, тя несъмнено има по-специално значение. Столичани, които “живеят” със сградата, които ежедневно прекосяват площада пред нея или прекарват следобедите си на пейките до фонтана, се вълнуват искрено от състоянието и бъдещето на Банята. Интересуват се дали оградите край нея ще бъдат премахнати, защото си дават сметка, че това засяга и качеството им на живот. Тази интимна връзка с местната общност, основаваща се и на усещането за уседналост и споделени знания за собствения град и квартал, не се разпознава докрай в създадения музей. Музеят несъмнено се оценява като важен за столицата, но той се разглежда като насочен предимно към туристите и широката общественост. От друга страна, между Банята и квартала все още съществуват нишки на емоционална привързаност. Такива може да бъдат прокарани и по посока на квартала към Женския пазар и ул. “Цар Симеон”. Наред с идентичностния аспект на мястото, изразва се надежда, че евентуалното възстановяване на Банята и пространството около нея ще се отрази благоприятно на малките бизнеси, разположени в района. В тази връзка трябва да се имат предвид и възможните негативни ефекти от урбанистичните намеси, особено когато те биха засегнали уязвими социални групи.

от ляво:
1. Площад Бански, Катя Матеева, 2020





“Идвам само вечер, защото няма къде да спра с колата.”



“Човек няма къде да си остави бутилките?!”

“Може да се измисли по-интелигентно!”

“Това пространство не се поддържа!”



“Тази вода не може ли да се ползва за нещо? Трябва ли да изтича в канала?!”

“Водата не може да я махнеш оттук, тя трябва да се ползва!”

“Пише, че къпането е забранено, ама хората ползват чешмите, защото няма къде да отидат!”

“Няма никакви тоалетни в района!?”

не работи!

мръсна е!

и тази е затворена!

“Ако имаше пейки, щеше да е по-добре”

“Човек няма къде да седне!”

“Ужасно е, когато вали дъжд!



“Понякога идвам да обядвам тук, но сядам на бордюра, защото няма къде...”

“Има хора, които обядват тук, дали не може да се добави нещо в тази връзка? ...Те сядат по бордюрите и пейките, ако има свободни”



“Всички пейки са заети!”

“Няма сенчести пейки”

“Защо няма повече сянка?”

“Трябва да има разстояние между пейките!”

“Като седнеш, трябва да гледаш тревата, листата и птиците, а не табелите!”

“Тротоарите не се чистят, никога не се мият!?”

“Чакам на опашка за тоалетната”



“Тези кашпи са празни, аз съм ги садил!”

“Течението тук е постоянно, много е студено!”

“Кошчетата са скъпи и нефункционални!”

“Няма чешма със студена вода! ”

“Вечер е доста тъмно и избягвам да минавам през градинката.”

“Трябва да се засили сигурността! Тук полиция много рядко минава!”



“Трябва да има повече удобни места за паркиране!”

“Уж има охрана, а вандалите никой не ги спира!”

“Паркингът е препълнен през седмицата!”

ул. Екзарх Йосиф

ул. Искър

ул. Сердика

ул. Триадица

ул. Веслец

бул. Княгиня Мария Луиза

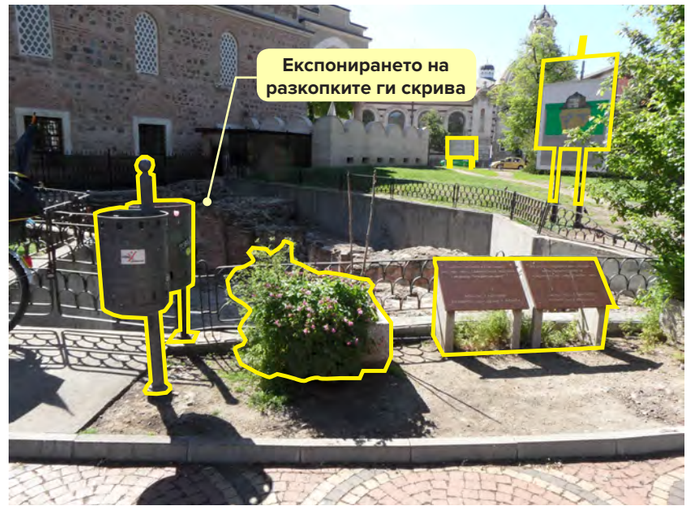
ГРАФИЧЕН ЕЗИК И НАВИГАЦИЯ

Площад Бански и разположените около него публични пространства се намират на едно от най-оживените кръстовища в София, осигуряващи връзката между почти всички райони в София. Въпреки това за повечето столичани това място е само транзитно.

За посетителите на София, една от важните спирки в опознаването на града е старата част на града - експонирани археологически разкопки на Сердика, джамията Баня башъ, Централната минерална баня, халите, синагогата. Въпреки важното място, което ансамбъла от паметници на културата заема в изграждането на идентичността на града, мрежата от публични пространства около тях, която би трябвало да бъде обединяваща, е напротив - фрагментирана от спорадични интервенции и инвенции, кърпежи и недовършени ремонти.

Богатата и сложна история на централната част на София би могла да стане достъпна чрез серия от малки интервенции, които едновременно да подпомогнат навигацията, да информират гостите на града и да се погрижат за цялостния облик на публичните пространства чрез унифициран графичен език.

Основните препоръки биха могли да се сумират както следва:
- проучване на историята на публичните пространства около минералния извор и значението им за местните общности - картографиране на историята на мястото, което ще спомогне експонирането й
- идентифициране на визуалните коридори
- анализ на актуалното пешеходното движение и транспортни връзки
- изготвяне на цялостен проект за обозначения със своя характерна идентичност - под формата на отворен конкурс
- проектиране в същия дух на малките утилитарни обекти като пейки, чешми за студена вода саксии, часовници, кошчета.







ПАВАЖ

Настилките на публичните пространства са един от неглижираните ориентири, които не само улесняват навигацията, но са важен обединяващ компонент в градоустройството. Подобно на информационните табели и утилитарни градски мебели, паважите около Централната градска баня представляват пъстър колаж, резултат от множество ремонти - планирани, но с малък обхват и без връзка със съседните компоненти,допълнително фрагментирани от аварийни поправки.

Освен разнообразните растери, цветове и материали използвани за настилките, в пространствата около банята има и промени в нивата, които биха могли да дефинират зони или напротив - да останат бариери. Препоръчително е да се изготви цялостна стратегия за настилките и да се преосмисли съществуващата топография, чрез което ще се обединят ключовите пространства от историческата част на града - Централната баня, халите, Цум, водоналивния кът, джамията Баня башъ.







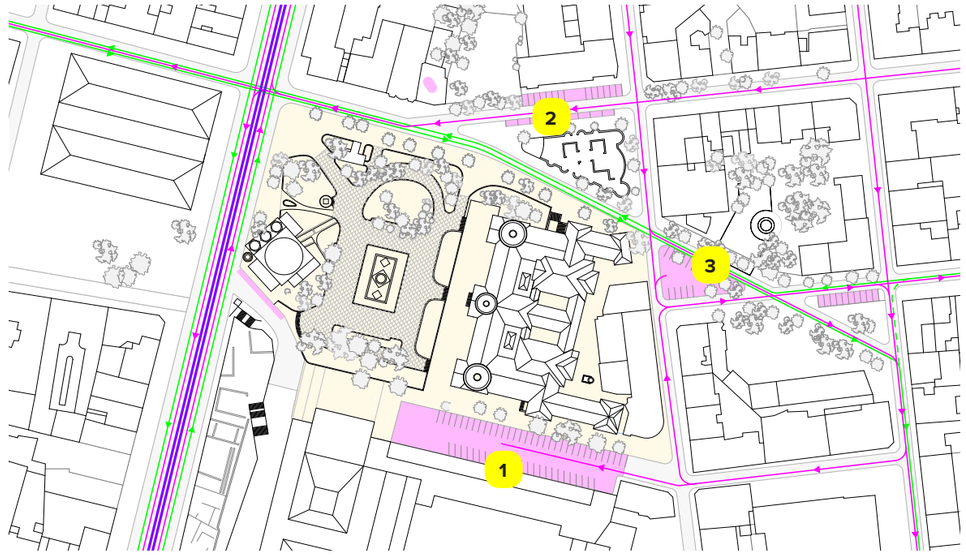




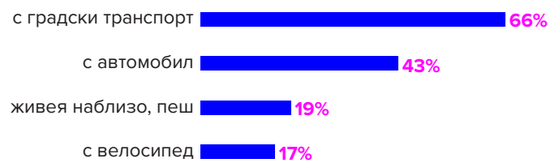
МОБИЛНОСТ И ПАРКИРАНЕ

Районът около Централната минерална баня е една от най-лесно достъпните локации в София. На метри се пресичат две от основните метро линии, свързващи източните със западните квартали и северните с южните. Наземният транспорт в близост (трамваи 4, 5, 10, 12, 18, 20, 22) осигурява удобна връзка и за тези, които пътуват от други направления или идват от по-близки разстояния. На 700 метра път се намира оживеното кръстовище на Лъвов мост, откъдето преминават автобуси свързващи всички точки на София. В проведената от екипа анкета за потребителските нагласи* 2/3 от респондентите потвърждават, че биха пътували до софийските терми с градски транспорт.

Придвижването с автомобил все още е предпочитано от мнозина в столицата, въпреки тенденциите във всички останали европейски столици в посока освобождаване на централните градски части от автомобилен трафик и свързаното с него замърсяване. Понастоящем около половината от отворените пространства около Централната минерална баня са заети от паркоместа - паркинга на ул. Триадица, пред Дом на киното на ул. Екзарх Йосиф, триъгълния площад пред сградата на НАГ и ъгъла между ул. Искър и ул. Веслец. От анкетираните почти половината възнамеряват да се придвижват с автомобил до софийските терми.



КАК БИХТЕ СЕ ПРИДВИЖВАЛИ ДО “СОФИЙСКИТЕ ТЕРМИ”?
(Повече от един отговор е възможен)



* Анкетата е с непредставителен характер и без моделиране на извадка, което следва да се има предвид при тълкуването на резултатите. Проведена с 308 участника







от ляво:
1. Публични пространства - паркинги
Катя Матеева, 2020

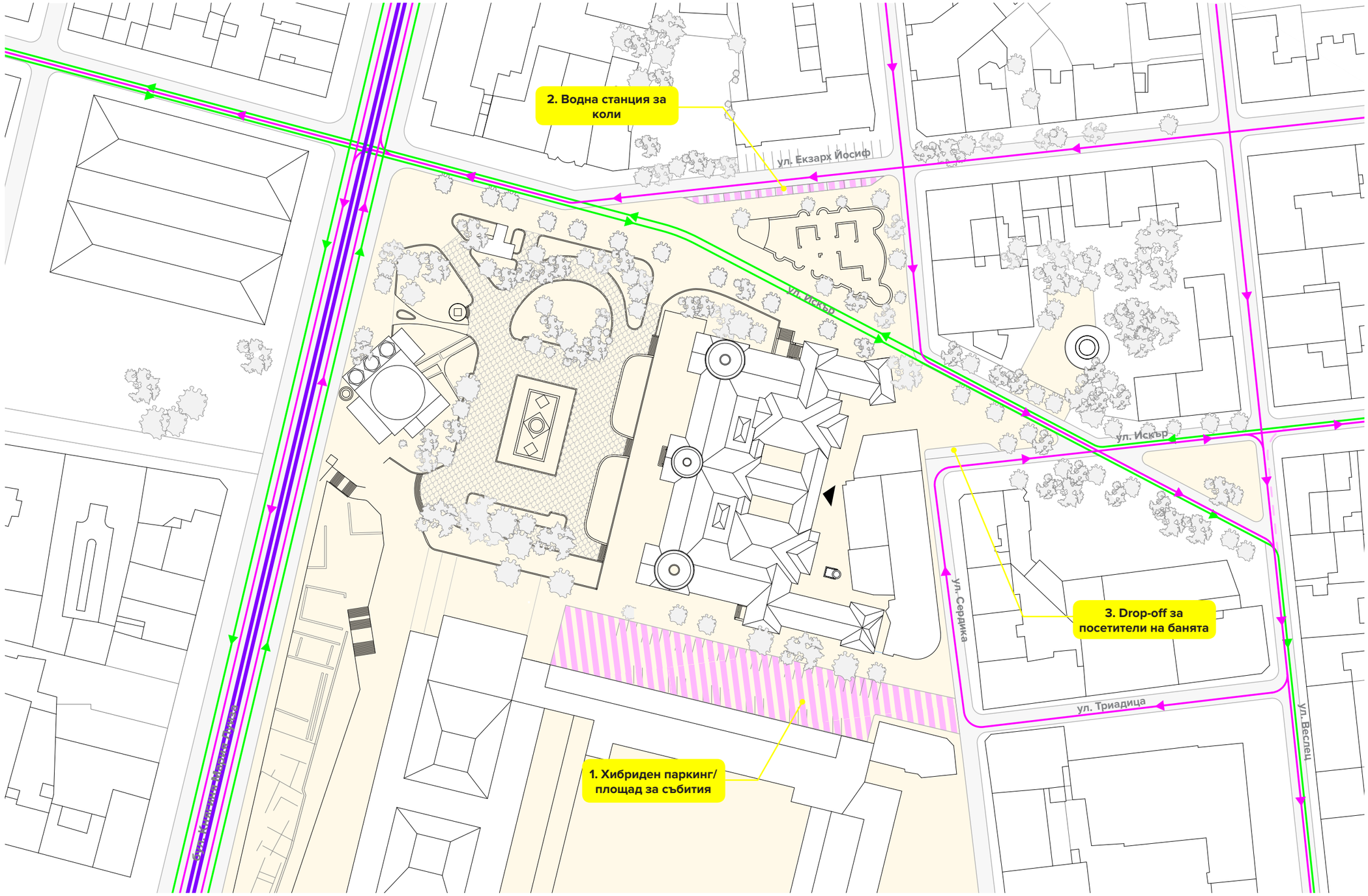
СТРАТЕГИЯ ЗА МОБИЛНОСТ И ПАРКИРАНЕ

Освобождаването на централната градска част от автомобилно движение е във фокуса на все по-разгорещени дискусии и граждански кампании - за и против. Имайки предвид необходимостта от оптимизация на градския транспорт, което ще направи придвижването по-достъпно и привлекателно, Софийски терми предлага поетапно освобождаване на публични пространства от зоните за паркиране.

1. Хибридният паркинг на ул. Триадица ще бъде достъпен в отредения за това часови диапазон, като през почивните дни и вечер ще може да се трансформира в публично пространство.
2. Движението по ул. Екзарх Йосиф ще бъде улеснено с изграждането на водоналивна автостанция.
3. Достъпът до Софийски терми ще бъде улеснен с drop-off на площада пред сградата на НАГ, достъпен откъм ул. Сердика.

ОБЕНИНЕНИЕ НА ПРОСТРАНСТВАТА

Фрагментираните публични пространства около термите ще бъдат обединени чрез разширяване на пешеходната зона.
Водоналивният към се съединява с площад Бански, чрез изравняване нивото на тротоара, а малкият триъгълен площад между ул. Сердика и ул. Искър става подстъп към новия вход на Софийските терми, заключен между сградите на НАГ и ЦМБ.



ЦЕНТРАЛНА МИНЕРАЛНА БАНЯ И ГРАДЪТ

Централно разположена до една от най-оживените пресечни точки в града, Централната минерална баня е една от емблематичните сгради, покрай които хиляди софиянци преминават ежедневно. Тя е един от символите на градостроителния подем на следосвобожденска България и един от малкото останали паметници на ранния XX век.

Разположението на сградата в края на някогашните очертания на Сердика свързва банята от една страна с историческия център на града, а от друга – с неформалното ежедневие извън “крепостната стена” на административната и туристическа част. Музейната част е ориентирана именно към историческата и административна част, докато източното и северното крило се свързват с оживения квартал на “новата стара” София, характеризиращ се с ниски жилищни постройки, офиси на малки бизнеси, галерии и заведения, често скрити във вътрешни дворове.

Различните урбанистични качества от двете страни на сградата допринасят за нейния двойствен характер и потенциала ѝ да се свърже едновременно с посетителите на града и жителите на квартала.









Извор “София-Център”

Публична тоалетна

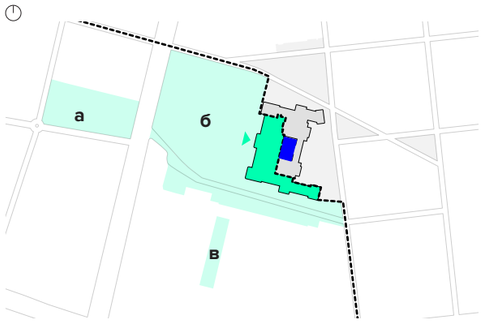
Останки от хамам

ул. Триадица

ПОДХОД КЪМ МУЗЕЯ

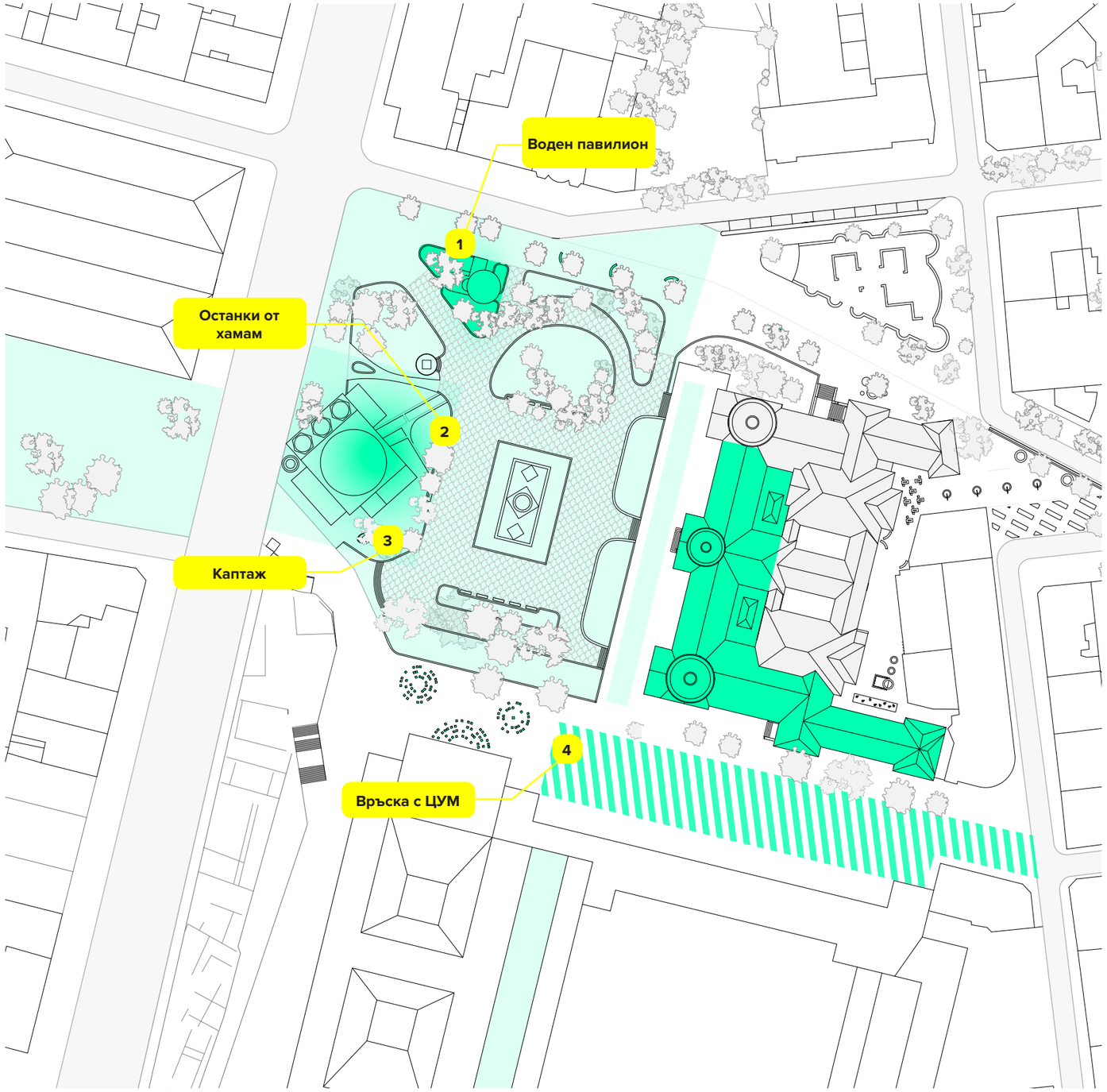
Пространствата заобикалящи южното и западното крило на Централната минерална баня са претърпели множество промени през изминалите няколко десетилетия, част от процеси трансформирали облика на целия град. Регионалният исторически музей е свързан с представителни публични пространства само по протежение на площад Бански.
В близост около музея и на самия площад са изградени структури, които изпълняват утилитарни функции и поради тази причина са останали неглижирани. Но като важна част от публичната инфраструктура, те представляват и точки на интерес, които биха спомогнали пълноценното обживяване на площада и близките пешеходни пасажи.

Три от тези функции са директно свързани с извора и водния кръговрат, а четвъртата би спомогнала разгръщането на дейностите на музей и в близките пространства около него. Това са местонахождението на минералния извор, останките от хамам, обществената тоалетна и паркингът на ул. Триадица.



Връзка с публични пространства:
а. паркинг на Халите
б. площад Бански
в. пасаж ЦУМ/ Министерски съвет







1. ВОДЕН ПАВИЛИОН

В серия от интервюта проведени в продължение на два месеца при водоналивния кът и на пл. Бански, екипът разговаря със столичани относно градските пространства около банята и бъдещето на самата баня. Сред препоръките за подобряване на площада, основна грижа се оказа липсата на работеща тоалетна.

Гостоприемството на един град е свързано и с достъпната му инфраструктура и особено тази свързана с хигиената. Съществуващата (нефункционираща) тоалетна може да се превърне във воден павилион. - постройка, която се обновява периодично давайки възможност на млади архитекти да проектират тази малка градска функционална инсталация. Форматът ще бъде архитектурен конкурс, организиран като малко събитие, гравитиращо около споделените ни ресурси и потребности.

Тоалетната е не просто базисна публична инфраструктура, а един от ключовите компоненти на градските пространства, от значение за социалния комфорт и достъпността. Този малък проект, включен в цялостната стратегия за развитие на Централната минерална баня, ще бъде и част от водния кръговрат на Софийските терми, възползвайки се о оползотворения вече в термите.







The Tokyo Toilet е мрежа от 17 тоалетни в Шибуя, Токио, проектирани от 16 водещи японски архитекти. Всяка една от малките структури е свободно стоящ павилион, създаден за специфичната среда на всяка индивидуална локация.
https://tokyotoilet.jp/en/

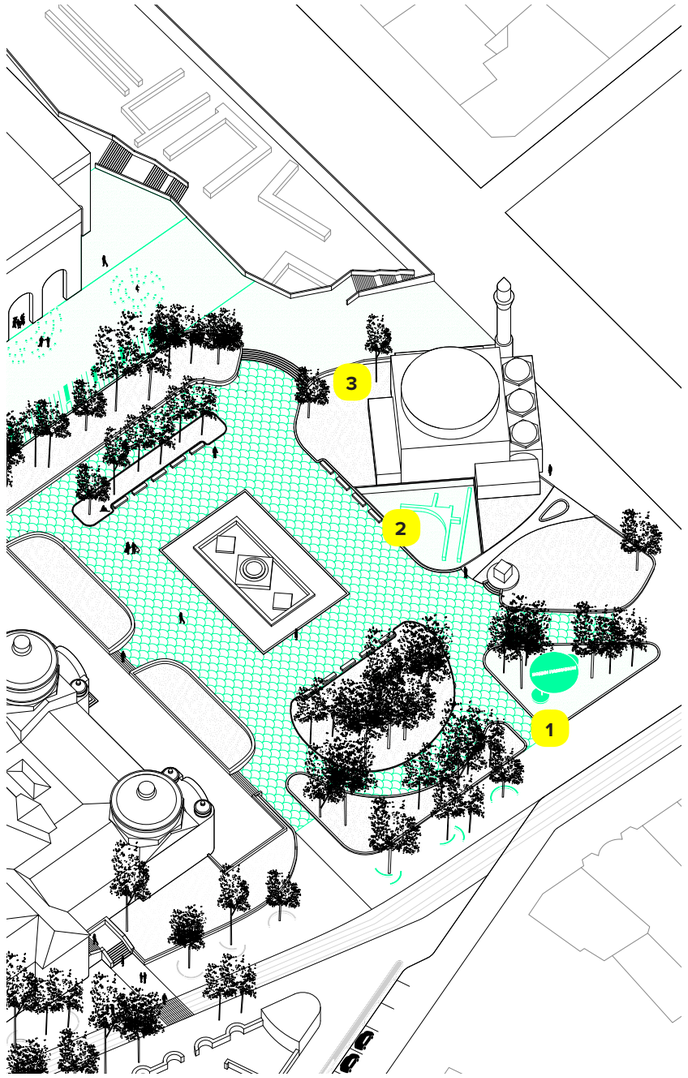


2. ОСТАНКИ ОТ ХАМАМ

Експонирани на север от джамията Баня Башъ, тези останки са единственото, което ни напомня за използването за присъствието на минералните води и развитата водна инфраструктура от османския период. Въпреки изобилните източници, които описват в детайл богатите и просторни бански съоръжения, днес нито една от постройките не е запазена, както и почти всички архитектурни паметници от този период.

Важно е тази ценност да бъде “преоткрита” посредством облагородяване на пространствата около тях и подобряване на начина, по който информираме посетителите за историческата и културната им стойност. Как се свързваме с общността, която днес посещава джамията?

От друга страна, ритуалното използване на водата е важна част от културните и религиозни аспекти свързани с исляма и възстановяването на достъпа до топлата минерална вода в самата джамия би възстановило прекъснатата връзка между една от най-старите запазени постройки в града и извора - връзка, която е съществувала в продължение на столетия.





3. КАПТАЖ

Съвременното възприятие за водните ресурси и достъпа до вода е напълно изолирано от самите водоизточници, поради развитието на сложна инфраструктура за водопренос. В исторически план София е особено свързана с водните ресурси - много от пътеписите описващи София през изминалите векове разказват на първо място за богатството на студени планински реки и топли минерални извори. Съвременният град обаче се е дистанцирал от този ресурс и не оползотворява потенциала, който той има за обновяване на публичните пространства.

Термалният извор - София-Център, разположен западно от джамията Баня башъ се счита са градообразуващ фактор, привлякъл заселници още през неолита. На това място е бил изграден римският каптаж, който функционира до 20-ти век, когато инфраструктурата е обновена. Местоположението му днес е незабележимо, както и присъствието на множеството реки, пресичащи града.

Необходимо е заобикалящата извора среда да бъде преосмислена, а самата локация на извора отбелязана с водна интервенция. Извън утилитарната им функция, софийските води могат да участват активно в обновяването на градската среда.







Извори:
1. Бад Кисинген, Германия
2. Висбаден, Германия
3. Карлови Вари, Чехия

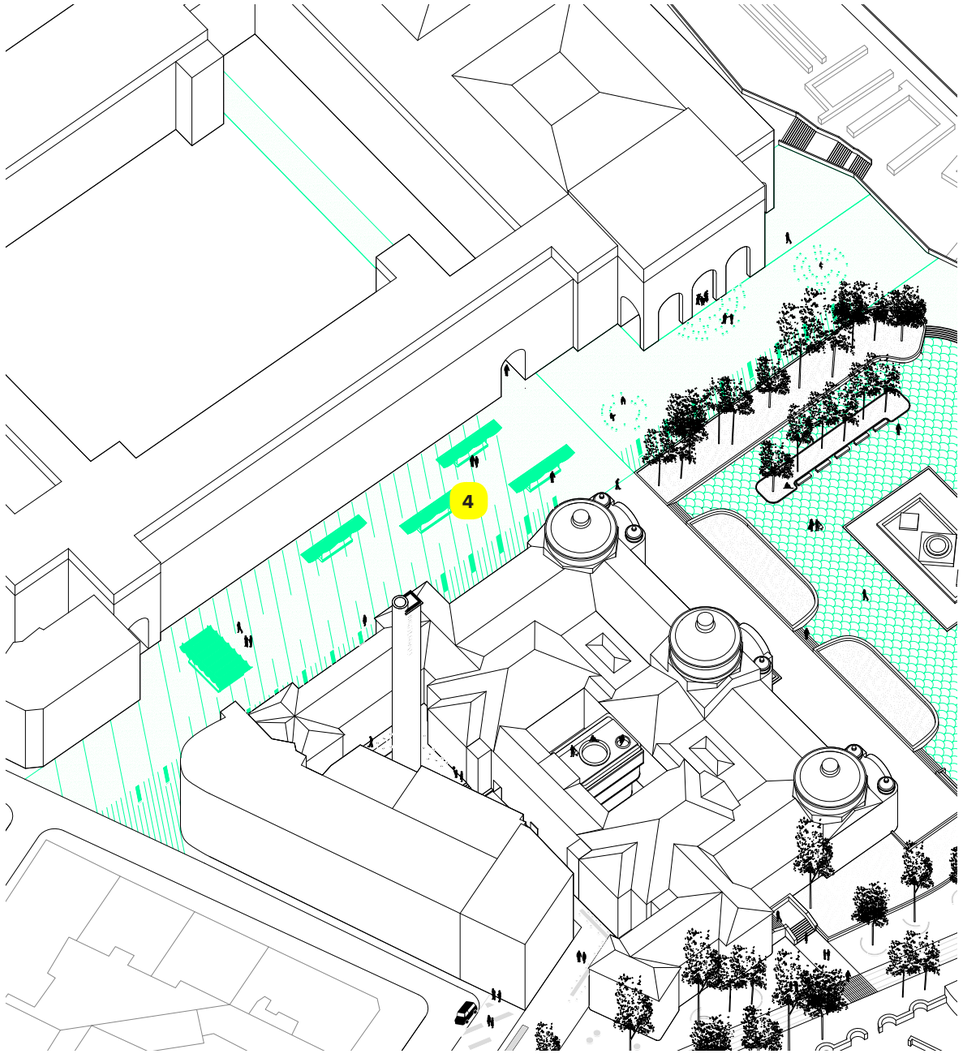




4. ВРЪЗКА С ЦУМ / УЛ. ТРИАДИЦА

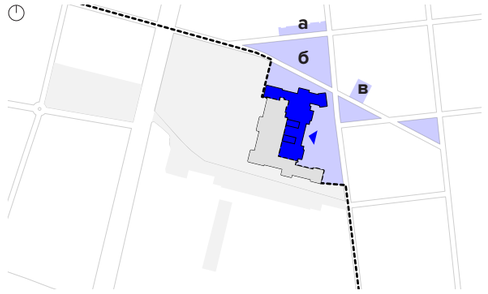
Отсечката на ул. Триадица, намираща се между Министерството на социалните политики и труда и Регионалния исторически музей се оживява само в диапазона на работното време на административните сгради в близост. Задънената улица днес, някога се е развивала диагонално, свързвайки оживеното търговско ядро в центъра на града с бул. Цар Освободител и градската градина. След бомбардировките над София през 1944г. голяма част от постройките намиращи се на тогавашната ул. Търговска са напълно разрушени. А с идването на комунистическия режим, градоустройствения план е прекроен за да отстъпи място на монументалните постройки на Министерски съвет, ЦУМ, Президентството и хотел Балкан.

Пустеещото вечер и през почивните дни пространство, заключено между ЦУМ и ЦМБ може да се превърне в хибриден площад с достъпни паркоместа през работния ден и адаптивно градско пространство вечер и през уикендите. Просторният площад, който се разкрива, когато ул. Триадица бива освободена от автомобилите, може да послужи за разгръщане на музейните дейности навън - временни изложби, семинари на открито, работилници.



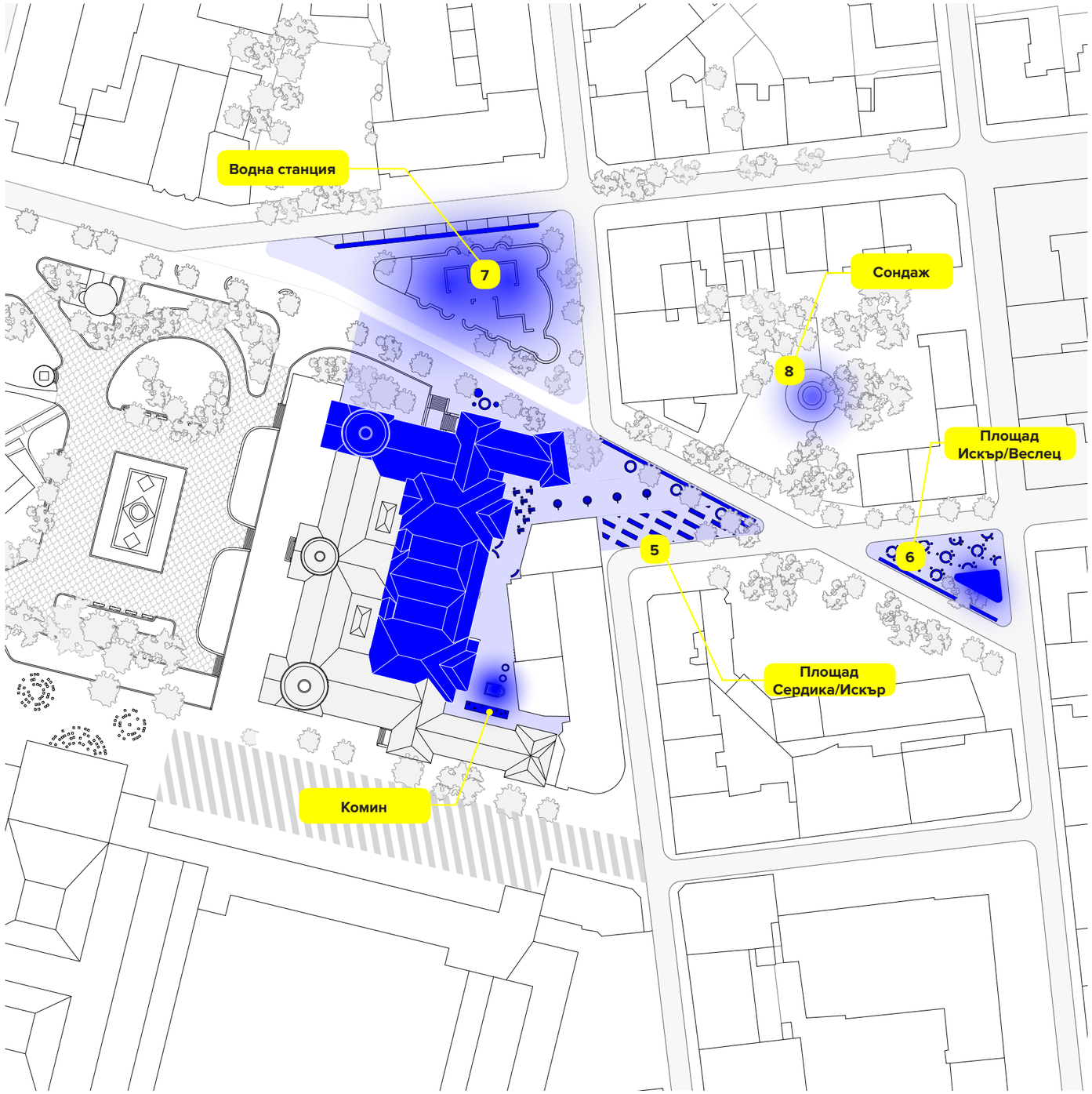
ПОДХОД КЪМ ТЕРМИТЕ

Северно от Софийските терми няколко триъгълни отворени пространства отделят административните постройки от жилищните. От тях единствено водоналивния кът е припознат като публично пространтво, а другите две са останали с неразрешена функция и се използват понастоящем като паркинги. Събрани заедно като последотавтелност те образуват подстъпа към Софийските терми.
Малките площади са обединени от една обща функция - оползотворяване на минералните води. Разположени около помпената станция/сондаж, която разпределя добитата минерална вода към термите, чешмите и геотермалната станция, трите площада са продължение на функциите застъпени в сградата на термите - лечебно пиене на минерална вода и рекреация. Свързани с водната инсталация на банята, публичните водни инсталации ще могат да бъдат захранвани от рециклираната вода от басейните, затваряйки водния кръговрат на сградата.



Връзка с потенциални публични пространства:
а. Дом на киното
б. чешми
в. крепосна стена със североизточна кула







5. 6. МАЛКИ ПЛОЩАДИ СЕРДИКА/ИСКЪР И ИСКЪР/ВЕСЛЕЦ

Функциите на термите се изливат навън към градските пространства. Двата необлагородени малки площада, биха се превърнали във важна част от програмата на термите и продължение на социалната им функция.

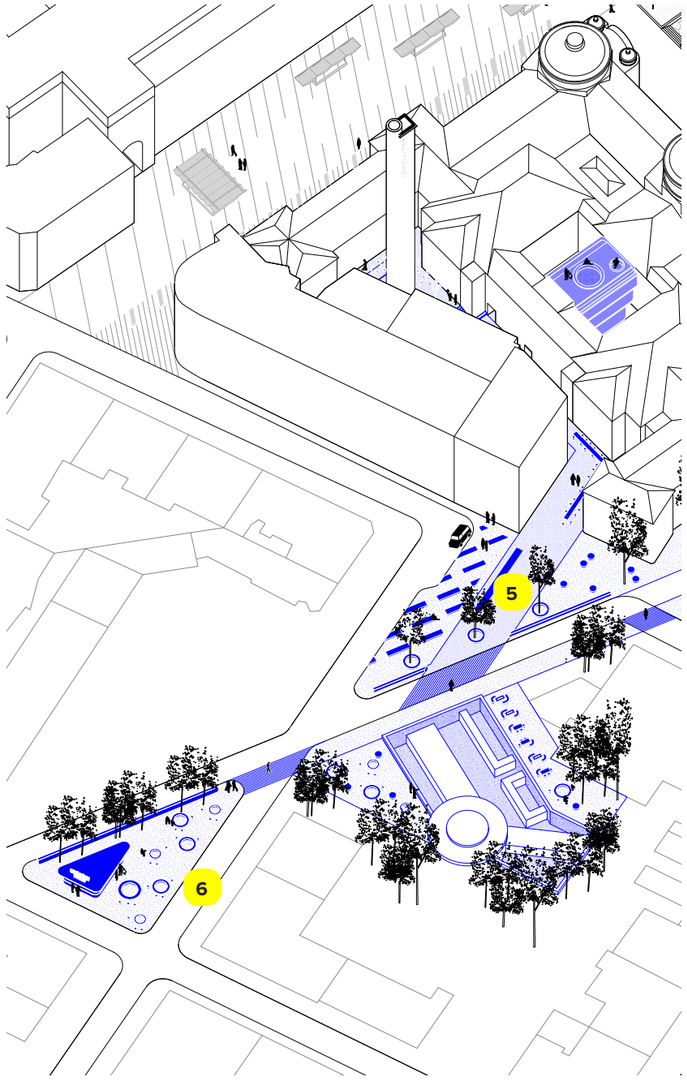
Водни инсталации, воден бар и място за почивка ще известяват присъствието на банята, която доближена откъм източната й фасада остава почти изцяло скрита зад сградата на НАГ. Те се явяват и посредник между административните постройки в близост и спокойния жилищен квартал от северната им страна.





Водни инсталации:
1. Водно огледало, Бордо, Франция
2.Ogmios City Public Space and Urban Transformation DO Architects, Вилнюс, Литва







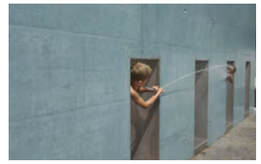
7. ВОДОНАЛИВНА СТАНЦИЯ

Водоналивният кът, разположен на малкия площад между Централната минерална баня и Дома на киното, е едно от най-важните публични пространства в близост до Банята и единственото място, където столичани все още имат достъп до минералните води на извор “София-Център”.

Достъпа до водата може да бъде улеснен допълнително с изграждане на водоналивна автостанция, с което да се подпомогнат жителите на София пристигащи от по-отдалечени места. Това би била и първа стъпка към освобождаване на пространството пред Дом на киното от импровизирания паркинг.



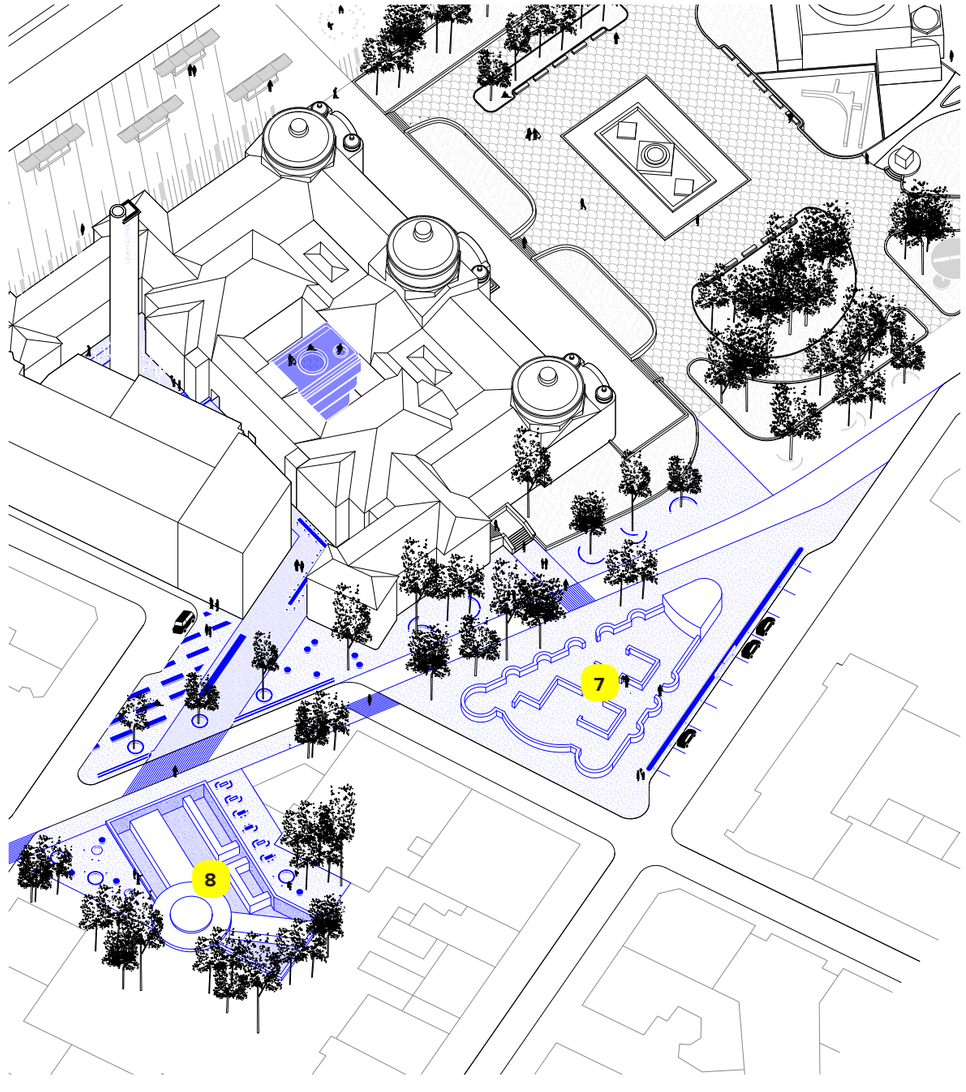




Водна станция, Цюрих, Швейцария

8. СОНДАЖ

В мястото на помпената станция пресича всички слоеве на града - горещите минерални води, останките от антична София, съвременна София. То е и продължение на триъгълния площад Сердика/Искър както буквално, така и метафорично. Постъпилата вода в станцията, след като преминава през своя цикъл на употреба - извличане на лечебни качества и топлина, може да бъде захранена за преупотрена във водните съоръжения на публичните пространства.





ДОКУМЕНТ 5
ДЕБАТИ ЗА БАНЯТА

—Годината е 2020. Повече от век след построяването на Централната минерална баня и над 30 години след изоставянето ѝ тече спор за нейното бъдеще. Част от емблематичната сграда вече е адаптирана и в нея е разположен Регионалният исторически музей – София. Съдбата на северното и източното крило обаче е неясна. Тяхното състояние се влошава с течение на времето, но пък липсва консенсус относно бъдещата им функция. В този контекст проследяваме основните нишки във все още разгарящия се дебат.



БАНЯ

1986
БАНЯТА Е ЗАТВОРЕНА ЗА РЕМОНТ

1989
ИЗПОЛЗВАНЕТО НА БАНЯТА Е ОКОНЧАТЕЛНО ПРЕУСТАНОВЕНО

1993 -1995
ПРОУЧВАТ СЕ ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕСТАВРАЦИЯ НА СГРАДАТА И ПРЕВРЪЩАНЕТО Й В СЪВРЕМЕНЕН БАЛНЕО-РЕХАБИЛИТАЦИОНЕН ЦЕНТЪР

1995
ОБЩЕСТВЕНО ОБСЪЖДАНЕ ЗА СПАСЯВАНЕТО НА БАНЯТА И НЕЙНАТА БЪДЕЩА ФУНКЦИЯ

1996
ОТЧИТА СЕ ЛИПСАТА НА НАПРЕДЪК ПО ЗАДАЧАТА ЗА “ПЪЛНОЦЕННО ИЗПОЛЗВАНЕ НА МИНЕРАЛНАТА ВОДА”

1996
ПРОЕКТ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЯ НА БАНЯТА И ДЕТАЙЛЕН ЗАСТРОИТЕЛЕН И РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН НА ЗОНАТА ОКОЛО НЕЯ

1997 - 1998
ОБМИСЛЯТ СЕ ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА АДАПТИРАНЕ НА СГРАДАТА ЗА НУЖДИТЕ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И МУЗЕЯ ЗА ИСТОРИЯ НА СОФИЯ

1998
СГРАДАТА Е ОБЯВЕНА ЗА АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕН ПАМЕТНИК НА КУЛТУРАТА ОТ НАЦИОНАЛНО ЗНАЧЕНИЕ

1998
РЕШЕНО Е ЧАСТИЧНО ДА СЕ ПРОМЕНИ ФУНКЦИЯТА НА СГРАДАТА, КАТО СЕ АДАПТИРА ЗА МУЗЕЙ

1998
ЧАСТ ОТ СГРАДАТА Е ПРЕДОСТАВЕНА ЗА НАСТАНЯВАНЕ НА СОФИЙСКИЯ ИСТОРИЧЕСКИ МУЗЕЙ

1998
АКТИВНОТО ПРИСЪСТВИЕ НА МИНЕРАЛНАТА ВОДА ОСТАВА ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ЕЛЕМЕНТ

1998
СЪЗДАДЕНО Е ОБЩИНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ “СТАРА СОФИЯ” СЪС СОФИЙСКИ ИСТОРИЧЕСКИ МУЗЕЙ

1998
СТАНОВИЩЕ НА “ГЛАВПРОЕКТ” ПРОТИВ “ИЗГОНВАНЕТО” НА ВОДАТА

1998
НАЦИОНАЛЕН КОНКУРС ЗА ПРОЕКТ ЗА “АДАПТАЦИЯ НА ОБЩИНСКА МИНЕРАЛНА БАНЯ ЗА МУЗЕЙ НА СОФИЯ С АКТИВНО ПРИСЪСТВИЕ НА МИНЕРАЛНА ВОДА”

1999
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ИНИЦИАТИВЕН КОМИТЕТ “БЪДЕЩЕТО НА ЦЕНТРАЛНА МИНЕРАЛНА БАНЯ – СОФИЯ”

2001-2007
СТРОИТЕЛНО-РЕМОНТНИ И КОНСЕРВАЦИОННО-РЕСТАВРАЦИОННИ РАБОТИ И АДАПТИРАНЕ НА БАНЯТА ЗА МУЗЕЙ. ДЕМОНТИРАНЕ НА ИНСТАЛАЦИИТЕ И ПРЕВРЪЩАНЕТО НА БАСЕЙНИТЕ В МУЗЕЙНИ ДЕПА

2005
ИНВЕСТИТОРСКИ ИНТЕРЕС ЗА ВОДОЛЕЧЕБЕН И SPA ЦЕНТЪР В СЕВЕРНОТО КРИЛО

2006-2009
ПРОЦЕДУРИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИЯ ВЪРХУ СЕВЕРНОТО И ИЗТОЧНОТО КРИЛО НА БАНЯТА И ПРЕВРЪЩАНЕТО Й ВЪВ ВОДОЛЕЧЕБЕН И SPA ЦЕНТЪР

2011
СТОЛИЧНА ОБЩИНА ПРИДОБИВА ПРАВО НА УПРАВЛЕНИЕ И ПОЛЗВАНЕ НА НАХОДИЩЕТО НА МИНЕРАЛНА ВОДА “СОФИЯ – ЦЕНТЪР”

2011-2014
СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИ И КОНСЕРВАЦИОННО-РЕСТАВРАЦИОННИ РАБОТИ ПО АДАПТАЦИЯТА НА БАНЯТА ЗА МУЗЕЙ

2012
НОВА ПРОЦЕДУРА ЗА КОНЦЕСИОНИРАНЕ НА СЕВЕРНОТО КРИЛО ЗА ВОДОЛЕЧЕБЕН И SPA ЦЕНТЪР

2015
МУЗЕЯТ ЗА ИСТОРИЯ НА СОФИЯ Е ОТКРИТ

2015–
ГРАЖДАНСКИ И ЕКСПЕРТНИ МОБИЛИЗАЦИИ

2017
ПРОЦЕДУРАТА ПО ОТДАВАНЕ НА КОНЦЕСИЯ ЗА ВОДОЛЕЧЕБЕН И SPA ЦЕНТЪР Е ПРЕКРАТЕНА

2017
СТРАТЕГИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОТЕНЦИАЛА ОТ МИНЕРАЛНИ ВОДИ И ЗЕМНА ТОПЛИНА НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И ПРОГРАМА ЗА ОПОЛЗОТВОРЯВАНЕ НА ХИДРОТЕРМАЛНИТЕ РЕСУРСИ ОТ НАХОДИЩАТА НА МИНЕРАЛНИ ВОДИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

2018
ПРОЕКТ ЗА „АДАПТАЦИЯ НА ЦЕНТРАЛНА МИНЕРАЛНА БАНЯ ЗА МУЗЕЙ “БЪЛГАРСКИЯТ XX-ТИ ВЕК“-II-РИ ЕТАП”

2018
ОБЩЕСТВЕНО ОБСЪЖДАНЕ

2018
СТАНОВИЩА ПРОТИВ ПРОЕКТА ЗА АДАПТАЦИЯ

2019
СТАНОВИЩЕ НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

2019
ПРЕДИЗБОРНА ДИСКУСИЯ ЗА БЪДЕЩЕТО НА БАНЯТА

2019
“АКТЬОРИ ЗА БАНЯТА”

2020
КОНКУРС ЗА КОНЦЕПЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА СЕВЕРНОТО И ИЗТОЧНОТО КРИЛО НА СГРАДАТА

2020
ВИЗИЯ ЗА СОФИЯ

2020
ПРЕДВИДЕН БЮДЖЕТ ЗА КОНЦЕПЦИЯ ЗА СОЦИАЛИЗАЦИЯ НА СЕВЕРНОТО КРИЛО НА СГРАДАТА

2020
ЧЕТИРИ КОНКУРСНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА БАНЯ

1986 1989 1993 - 1995 1995 1996 1997 1998 1999 2001 - 2007 2005 2006 - 2009 2011 2012 2011 - 2014 2015 2017 2018 2019 2020

БАНЯ!

БАНЯТА: ДЕ/АКТИВИРАНЕ НА ВОДАТА?

Столична община търси решения за развитие и управление на северното и източното крило на сградата на Централна минерална баня в София за пълноценно използване на минералната вода от минералния извор в близост до нея, обезпечени с план за приложението и поддръжката им и обосновка за икономическа устойчивост на концепцията. С тази цел общинското предприятие „Софпроект-ОГП“ състави задание за концепция, която да предложи оптимално решение за функциите, управлението и ефекта от използването на тази част на сградата, отчитайки съществуващите условия, характеристики и потенциал на средата.

– Задание за разработване на концепция за развитие на северното и източно крило на Централна минерална баня в София в 2 етапа, 2020[1]

Сградата, която днес наричаме “Банята”, има над стогодишна история. И тази история действително е забележителна[2], свидетелстваща за динамичното и неравно развитие на една съвременна столица. Част от същата история са множество разгорещени спорове, които подчертават ценността на сградата и обясняват нейното централно място в живота на софиянци. Едновременно с това подобни противоречия хвърлят светлина и върху актуалното състояние на Банята. Те помагат да разберем как се стига до това минералната вода да бъде “изгонена” от своя красив дом. Защото, трябва да признаем, по този въпрос съществува определено напрежение, което поддържа активна дискусията вече няколко десетилетия.

От една страна, в туристическите брошури четем, че селището, наследено от София, възниква именно заради наличието на минерални води и че по същата причина то запазва местоположението си векове наред, формирайки своя исторически център. Ако се вгледаме в герба на столицата, важното значение на термалните извори също изглежда несъмнено припознато. Официалният разказ за Банята пък описва сградата като шедьовър на българския национален романтизъм и я категоризира като недвижима културна ценност от национално значение. От друга страна, днес там се помещава Регионалният исторически музей – София, а връзката между Централната минерална баня и минералната вода е несъмнено прекъсната. Очевидно е също така, че това състояние на нещата провокира обществени дебати около бъдещите функции на Банята.

Всъщност противоречия съпътстват цялата история на тази постройка. Конфликт възниква дори преди нейното изграждане в следосвобожденска София, когато през 1881 г. турският комисар във Вакъфската комисия протестира, че Столичната община присвоява незаконно баните от османско време, намиращи се непосредствено до джамията Баня Башъ[3]. Още по-бурни са отношенията между градската управа и редицата архитекти, инженери, геолози и предприемачи, включили се в отделни етапи от проектирането и построяването на тогавашната Голяма баня. Последващото ѝ използване също е белязано от важни въпроси: как да се съвместят хигиенните и балнеолечебните фукции; как да се осигури достъп на различни групи от населението; как да се запази висок моралът на посетителите и т.н. Съществуват разнопосочни интерпретации и относно “опитомяването” на ценния минерален извор. Обикновено свързваме този факт с антична Сердика, гордеем се, че градът е привличал римски императори и че името му е записано в древни хроники. В сянка обаче остава развитието на османска София, когато на мястото на сегашния площад “Бански” са били разположени няколко термални бани[4].





Сградата, която днес наричаме “Банята”, има над стогодишна история. И тази история действително е забележителна[2], свидетелстваща за динамичното и неравно развитие на една съвременна столица. Част от същата история са множество разгорещени спорове, които подчертават ценността на сградата и обясняват нейното централно място в живота на софиянци. Едновременно с това подобни противоречия хвърлят светлина и върху актуалното състояние на Банята. Те помагат да разберем как се стига до това минералната вода да бъде “изгонена” от своя красив дом. Защото, трябва да признаем, по този въпрос съществува определено напрежение, което поддържа активна дискусията вече няколко десетилетия.

От една страна, в туристическите брошури четем, че селището, наследено от София, възниква именно заради наличието на минерални води и че по същата причина то запазва местоположението си векове наред, формирайки своя исторически център. Ако се вгледаме в герба на столицата, важното значение на термалните извори също изглежда несъмнено припознато. Официалният разказ за Банята пък описва сградата като шедьовър на българския национален романтизъм и я категоризира като недвижима културна ценност от национално значение. От друга страна, днес там се помещава Регионалният исторически музей – София, а връзката между Централната минерална баня и минералната вода е несъмнено прекъсната. Очевидно е също така, че това състояние на нещата провокира обществени дебати около бъдещите функции на Банята.

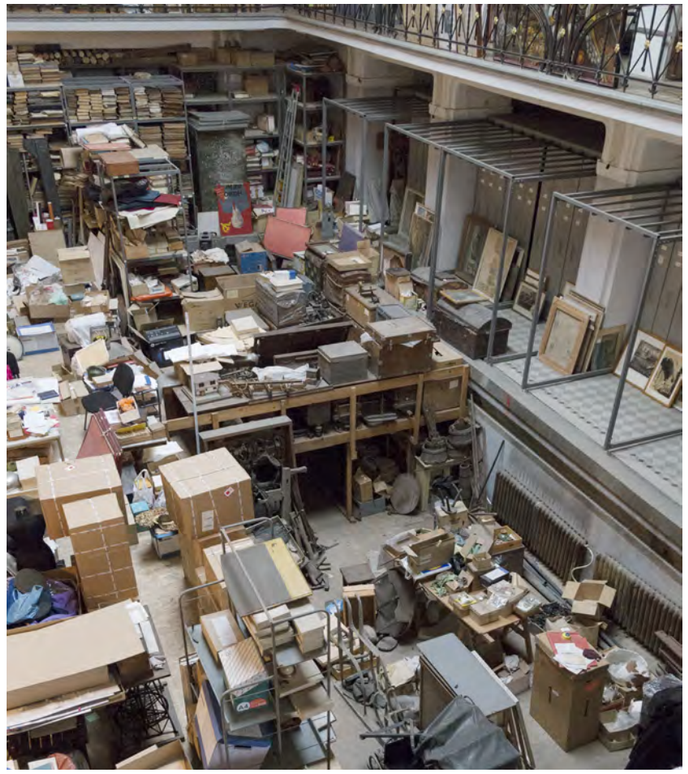
Всъщност противоречия съпътстват цялата история на тази постройка. Конфликт възниква дори преди нейното изграждане в следосвобожденска София, когато през 1881 г. турският комисар във Вакъфската комисия протестира, че Столичната община присвоява незаконно баните от османско време, намиращи се непосредствено до джамията Баня Башъ[3]. Още по-бурни са отношенията между градската управа и редицата архитекти, инженери, геолози и предприемачи, включили се в отделни етапи от проектирането и построяването на тогавашната Голяма баня. Последващото ѝ използване също е белязано от важни въпроси: как да се съвместят хигиенните и балнеолечебните фукции; как да се осигури достъп на различни групи от населението; как да се запази висок моралът на посетителите и т.н. Съществуват разнопосочни интерпретации и относно “опитомяването” на ценния минерален извор. Обикновено свързваме този факт с антична Сердика, гордеем се, че градът е привличал римски императори и че името му е записано в древни хроники. В сянка обаче остава развитието на османска София, когато на мястото на сегашния площад “Бански” са били разположени няколко термални бани[4].

Независимо от маркираните разногласия, Банята – заедно с нейния водолечебен център – продължава да функционира и привлича посетители до 1986 г. Значимостта ѝ е недвусмислена и изисква сградата да бъде възстановена, дори когато бомбардировките на София от 1944 г. разрушават южното и увреждат сериозно северното ѝ крило[5]. Днес, когато Банята вече не функционира, нещата стоят другояче. Бъдещето ѝ изглежда колкото самоочевидно, толкова и поставено под въпрос. Поляризирани са мненията относно това дали водата да се върне в сградата. Необходими са неотложни, но и аргументирани решения. Техните последствия обаче ще бъдат дългосрочни и ще надхвърлят въпроса за усвояването на конкретното пространство. В светлината на тези съмнения и в търсене на бъдещи решения, тук предлагаме една “алтернативна” хроника, в която опитваме да очертаем някои от основните линии на противопоставяне около съдбата на Банята. В този смисъл текстът не е отстранен от общата дискусия, а е част от нея[6].

#ДАБЪДЕБАНЯ VS “НЕВЪЗМОЖНО Е ТОВА ДА БЪДЕ БАНЯ”

Идеята за радикална функционална промяна на Банята се институционализира в края на 90-те години на миналия век. Възможността там да бъде приютен градският музей се обсъжда във връзка със спешната необходимост да се предотврати по-нататъшното увреждане на сградата. Столичната община прави това предложение и изразява готовност да вложи средства за ремонт, който да доведе и до изграждането на нейна представителна приемна. Последното обаче е отхвърлено, защото се отчита, че ще ограничи “публичността и широкия обществен достъп” до някои от вътрешните пространства и ще провокира “неаргументирано нарушаване на древната традиция за широко обществено присъствие върху тази територия”[7]. В светлината на аварийното физическо и техническо състояние на сградата обаче, през 1998 г. тогавашният Национален институт за паметниците на културата решава, че – “с необходимото чувство за отговорност, се оттегля от принципно най-вярната позиция при адаптация на ценност от такава величина – съхраняването на автентичната ѝ функция”. По този начин бива подкрепено предложението за адаптация на сградата за Музей за история на София като “съвременно културно средище по стандартите на новите технологии и техники за представяне на културните ценности и подходяща среда за научни форуми, културни инициативи, дискусии и пр.”[8].

Инициативата на Столичната община е прицелена към два належащи проблема – спешният ремонт на Банята и обезпечаването на музея с изложбено пространство. Градският музей е учреден през 1928 г., а първата му постоянна експозиция е представена едва през 1941 г. Сградата, в която се помещава, обаче бива разрушена по време на Втората световна война и така музеят дълги години остава без място, в което да организира постоянна изложба[9]. Фондовете му, наброяващи над сто хиляди единици, са разпръснати в различни хранилища, което поставя допълнителни предизвикателства. Междувременно, отново през 1998 г., е основано Общинското предприятие “Стара София” със Софийски исторически музей, на което е поверено и стопанисването на Централната минерална баня с прилежащия ѝ площад[10]. Същата година тя, подобно на Градските хали и джамията Баня Башъ, е обявена за архитектурно-художествен паметник на културата от национално значение. Пак тогава Националният съвет за опазване на паметниците на културата към министъра на културата решава функцията на сградата да се промени частично, като се приспособи за музей. Столичният общински съвет, от своя страна, предоставя част от бившата сграда на Общинската минерална баня за настаняване на Софийския исторически музей. В крайна сметка неговият отдел за недвижимо културно наследство се премества в Банята докато се чака провеждането на конкурс за нейната реставрация и адаптация[11].





Бр. 32, 8-14 август 1995 г. ИМОТИ СТРОИТЕЛСТВО 7

Централната минерална баня - забравена от всички

Стоян БАЧЕВ

Откакто столичани се напиквме в жилищни комплекси, кварталите бани замряха. Под напора на „индивидуализацията", пък и на лазарните отношения в последните години, сякаш се съвзеха и всяка, която беше построена във фитнес-центрове, в частни спортно-оздравителни процедури и козметични услуги. А едно прибавим към тези причини още и поражданията, претърпени през изтеклите 80 години и ясна, ще получим обяснение защо времето не пощади и Централната минерална баня в София. След няколко косметични преустройства тоза бенденско място за лекуване чрез топла минерална вода сири през 1986 г.

Отсеем години до днес, високите върху покривните ѝ корнизи да никне всекидневна растителност, а уникалните цветни плочки и фризове да пацнат. Тъжните дъждове ярят са обрамчени с катинари. Неотдавна пък предприемачески „мъгови братовреди" бяха спинали, които се канеха да отъмкат бакърената дограмерия на покрива...

Достоянието на постройката все още смайва с обемно-пространствените решения, с нашенско-романтичния стил на фасадата и със заемки от византийската архитектура.

Историко-архитектурната справка сочи, че комплексът Централна минерална баня в София е построен на мястото на намиращите турски хамъми, просъществували до началото на века. В античността на това място, в центъра на град Сердика, също е бил отправлял комплекс. Водата не секва хилядолетия!

През 1903-1904 г. Столичният общински съвет обявява конкурс за проектиране на голяма минерална баня за обществено ползване. Спечелват архитектите Моллинов и Грюнангер. На следната година арх. Момчилов представя работен проект. Строителството започва в 1911 г. Англо-американските „летящи крепости" обаче изпращат сериозни поражения през 1944 г. и „бюрнуът" на София предоставлява почти ръчна. В края на 60-те години Централната минерална баня е основно реконструирана и модернизирана при цялостно съхраняване на всички фасадни детайли и керамични декоративни плочки в техния автентичен вид. То все още привлича погледа с прецизните сецесионни елементи и изключете изкъл. С този традиционен образ Централната минерална баня дава облика на града и влиза като един от символите на столицата - в долния десен ъгъл на герба на София е стилизиран минерален извор на своя фон.

Здраве, пасионо от минералните съставки на топлата вода, бликаща из дълбините на 490-метрова. По предварителните изчисления и по чутурените трьбни сондьори 300 мм тя се довежда до главния колектор, а оттам, по проходим колектор до сградата, където да дом пеща станция. За да ѝ изпълни резервоарите и басейните в банята и да бликa от чешмите за пиене. Близо 20 литра се излива всяка секунда. Температурата на водата в кантъка е 48 градуса во Целий, а дневният дебит е измерен 1512 куб. метра.

Многократни изследвания определят високалитимо

лековитите особености на хидроминералния източник

В частните смекромолекулатните условия те сочат висока степен на лечебна ефективност. най-малко на 9 заболявания: сърдечно-съдови и на опорно-двигателния апарат, неврологични и функционални разстройства на вериферната система, урологични, стомашно-чревни и на жлъчката и черния дроб, ендокринни и гинекологични.

За съжаление Централната минерална баня с физически и морално изнасена старина. Експертите определят, че тя спешно се нуждае от цялостно укрепване и усилване на конструкциите. Част от дъгата на покрив е изцяло изгнила и срутена. „Най-тежко е състоянието на носещите тухлени стени" - четем в констатиращ документ за техническото ѝ състояние. „Задължително е да се предприемат мерки за сеизмични сили, новото строителство и старата конструкция да се съобразят с получените резултати."

„Резервоарите и сутеренa и над входното фоайе са корозирали и непрекъснато са окисляващи сградата и тя е увредена много сериозно. Поради изтъкнатите им амортизационните са изправени." И тук, вече осма година бездънната минерална вода се излива в градската канализация...

Къде е законният стопанин?

- Съгласно Закона за паметниците на културата и музеите задължение на Софийската голяма община е да се грижи за опазването на паметника, тъй като тя е обявена за национален паметник на културата - заявява арх. Анастасия Константинова, ръководителка на отдел „Международни връзки и връзки с обществеността" при Националния институт за опазване паметниците на културата. Според нея проблемите се усложняват от това, че трябва да се съвраз не само екстериорът и външната декорация, но и изключително ценният интериор, който бил „съшит и рушинирал". При това положение въпросът, дали СГО изпълнява законовите си задължения, може да получи отговор по калкулирането наисклют: „Въпросът с банята е решен - баня нима да има?! Защо наистина е точно така - Централната минерална баня в София не функционира. Сред уверението на инж. Атанас Данчева, ръководителка на направление „Инвестиционни програми" в СГО, имало много заинтересовани фирми - и български, и чуждестранни, които са закупили трите книжа, но... досега. Фактическо на обявения конкурс по оферти за възлагане реконструкцията и обновяването на Централна минерална баня със срок 30 дни, изтекъл през 1995 г. не е постъпило нито едно предложение. Сега в СГО са на мнение, че ще трябва да се организира нов, трети търг при промените, обяснили, че няма да се спазят изискванията. Сега-шните изисквания бани непознати от оферантите са изискват да спазва стриктно всички операции по подмяната на разпределителните инсталации, на строителни конструкции и елементи и да запази сградата от архитектурно-пространствена и художествено-декоративна гледна точка. Както са предписвали, дадени от Националния институт за опазване паметниците на културата. И още. Централната минерална баня в София се нажда в проект като балнеложи, рекхабилитационен и оздравителен комплекс, който да предлага подобни услуги за гражданите. За да подсили интереса у бъдещите инвеститори, СГО е предложила възможността да се преустрои ка-то хотел към балнеологичния комплекс сградата в непосредствена близост на ул. „Сердика" №5 (сега там е управление „Архитектура, градоустройство и геодезия"). Ала и тази „алетитка" не е съблазнила никого.

Ясно е, че ще трябва към трети търг. Някои специалисти изразяват становище, че ако сградата се разруши изцяло, до основи и се построи наново, вероятно няма да струва толкова скъло - стотици милиони левове, а значително по-евтино. Аргументите ѝм: направено с подробно архитектурно-строително заснемане на съществуващото положение, ясна съвременна технология за направа на облицовъчни плочки, фризове и други елементи на декорацията (по матрици, които можело да се снемат предварително), които сетне да се оцветят с бои със 100-годишна трайност. По такъв великолепието на „бисера" на София измало да отстъпи от достолепието. Нали точно така се постъпи с „възкресяването" на старата софийска обшина - банията Градска библиотека на улица „Гурко"...

Но в Националния институт за опазване паметниците на културата са много резервирани към подобни идеи. Въздържат се и произнася и към идеята (за малко ала и втора, вече неоспорима търг) към балнеложки комплекс да се вмъкнат и трети търг при промените, обяснили, че няма да се спазят изискванията. Сега-шните изисквания бани непознати от оферантите са изискват да спазва стриктно всички операции по подмяната на разпределителните инсталации, на строителни конструкции и елементи и да запази сградата от архитектурно-пространствена и художествено-декоративна гледна точка. Както са предписвали, дадени от Националния институт за опазване паметниците на културата. И още. Централната минерална баня в София се нажда в проект като балнеложки

Наистина, тези решения отварят пътя за физическото съхраняване на Банята. Вестникарските заглавия от онова време са красноречиви относно нейната продължаваща разруха и обществените вълнения, които тя предизвиква: “Кога ще гръмне Централната баня?”, “Централната минерална баня – забравена от всички”, “Мизерията в Банята”, “1512 куб. м минерална вода дневно отива нахалост в софийската канализация”... [12]
От друга страна обаче, взетите политически и експертни решения маркират началото на историята на прогонването на водата от сградата.

Когато в края на 80-те години Централната минерална баня е затворена за посетители, все още съществува намерението тя да бъде реконструирана и превърната в център за рекреация. Използва се активно, но състоянието ѝ налага да бъде реставрирана и модернизирана, така че да отговаря на съвременните потребности и стандарти. Политическите и икономическите промени, започнали през 1989 г., довеждат обаче до пълното изоставяне на сградата и нейното ускорено влошаване[13]. В периода 1992–1995 г. общинската управа прави няколко опита да отдаде Банята на концесия, с което се очаква да се осигури и нейната реставрация. Проучват се възможности за превръщането ѝ в съвременен балнео-рехабилитационен център и е изготвен детайлен застроителен и регулационен план на зоната около нея (колектив с ръководител арх. Тодор Кръстев), който да гарантира интегрираното опазване на паметниците в централната градска част. Търси се пълноценното използване на балнеоложкия комплекс и урбанистичното му вписване в обкръжаващата го територия[14]. Провеждат се и обществени обсъждания по проблемите на спасяването на Банята, като водата неизменно продължава да заема централно място в дискусиите. В тази връзка в края на 1996 г. дори се отчита, че не е постигнат напредък по задачата за “пълноценно използване на минералната вода”[15].

Липсата на инвеститорски интерес и безрезултатните преговори с евентуални партньори очевидно се отразяват и на състоянието на сградата, което продължава да се влошава. Оставена без грижа, тя е подложена на палежи и разграбване, които нанасят допълнителни щети и увеличават риска от бъдещи конструктивни повреди. Експертните доклади и журналистическите материали свидетелстват за тотална безстопанственост: в помещенията на някогашната Баня живеят хора, раждат се, умират... Осезаемо е общественото напрежение, нескрити са и критиките към Столичната община, от която се очаква да постъпи като отговорен собственик, а не просто да търси частен инвеститор, на когото да делегира задълженията си.

Именно на този фон се появява идеята термалните функции да бъдат преосмислени. Споменатият вече Национален съвет за опазване на паметниците на културата, на своето заседание през юни 1998 г., обсъжда четири основни варианта. Предложенията сградата да има изцяло музейна или изцяло балнеоложка функция не получават никаква подкрепа за разлика от смесените варианти (музей с балнеоложка част или балнеоложки център с музейна част). Мнозинството експерти застават зад виждането, че в Банята трябва да преобладава музейната функция, която да бъде допълнена с активното присъствие на минерална вода[16]. Позицията на Столичната община тогава е ясна: връщането на първоначалната функция на сградата е невъзможно и липсва воля за инвестиции в тази посока. Нещо повече, към онзи момент всички градски бани са затворени и представляват по-скоро бреме за местната власт. [17]
Въпреки това, приета е една ключова формулировка, около която впоследствие се разгарят оживени спорове: “активно присъствие на минерална вода”. Такава е и официалната препоръка на Националния институт за паметниците на културата: “В атмосферата на музейния комплекс и в съответствие с логиката на мястото, плановата и пространствена композиция на сградата, задължително е необходимо да се подчертае присъствието на водата като символ на генезиса на града”[18]. Поддържа се и становището, че задължително изискване при бъдещата адаптация на Банята трябва да бъде “съхраняването на активното традиционно присъствие и ползване на водата в сградата чрез съвместяване на музейната функция с друга, осмисляща това присъствие”[19]. За да се осъществи тази сложна задача е решено е да се организира конкурс.

В тази връзка през 1998 г. Столичната община и ОП “Стара София” провеждат национален конкурс за проект за “Адаптация на Централна минерална баня София за Музей на град София с активно присъствие на минералната вода и архитектурно-благоустройствено решение на прилежащите пространства”. Както е видно и от заглавието на заданието за проектиране, потвърдено е условието, че при промяна във функционалното предназначение на обекта следва да се запази “активното присъствие в него на символа на града – минералната вода”. Като подходящи функции са посочени изграждането на водолечебен оздравителен център, рекреации с ползване на водата и др., а от проектантите се очаква да предложат идеи и за включването на водата в оформянето на заобикалящата територия, включително за двата каптажа. Класираният на първо място проект (колектив с ръководител арх. арх. Станислав Константинов) дава преимущество на музея заедно с други публични пространства (градски информационен център, зала за обсъждания, кафе-сладкарница) и предвижда водолечебен център със самостоятелен вход в северното крило на сградата. На практика се планира някогашните басейни да се напълнят с културни ценности от различни периоди, докато водата също се разглежда като експонат[20]. Столичната община възлага на спечелилия конкурса да изготви работен проект поетапно, като впоследствие усилията се насочват изцяло към подготовката на бъдещия музей[21].

Изглежда обаче, че проведеният конкурс не решава изцяло съществуващия проблем, а задълбочава обществените напрежения. Един от подадените общо 15 проекта дори е дисквалифициран от журито, защото е в разрез със заданието. Неговите автори категорично отказват да приемат изискването, че Банята трябва да бъде приспособена за музей[22]. Последват обсъждания и сякаш обществената дискусия се случва едва след края на конкурса. Тя се разгръща на страниците на пресата и професионалните издания, провеждат се изложба, лекции и дебати за бъдещето на сградата, в които сериозно се оспорва цялостната идея за превръщането ѝ в музей. Ограничаването на водата в малък водолечебен център се разглежда като недостатъчно и проблематично: “изгонването на водата е недопустимо. Това би лишило града, столицата, от един от основните емблематични знаци, от един от националните идентификационни кодове”[23]. В този дух през 1999 г. се появява и нарочна декларация от името на Инициативния комитет “Бъдещето на Централна минерална баня – София”. Последният е съставен от архитекти, специалисти и студенти, които са убедени, че “столичани имат нужда от максимално използване и разностранно пряко общуване с живителната минерална вода в центъра на София, в историческата сграда на Банята”[24]. Те смятат, че “решението на Столичния общински съвет за превръщане сградата на банята в Софийски исторически музей е решение срещу самата история на София. Отнема се древното предназначение на това място, което съвременната българска държава е овеществила чрез сградата на Банята”. Заслужава си да припомним формулираните тогава аргументи, защото някои от тях продължават да резонират и днес:

ВИЖДАМЕ СЕРИОЗНИ СЛАБОСТИ В НАЧИНА НА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ПО ТОЗИ ВЪПРОС ОТ СТРАНА НА ОБЩИНСКАТА АДМИНИСТРАЦИЯ:

- Подценено е здравното, социалното, рекреативното и символичното значение на минералната изворна вода в нейния исторически и културен контекст.

- Не е отчетено, че най-добрата методическа насока за опазване на паметниците на културата е развитието и обогатяването на тяхното оригинално предназначение.исторически и културен контекст.

- Не са проучени съвременните тенденции в изграждането на термални водни центрове в Европа и по света, където се съчетават голяма обществена полезност и икономическа ефективност.

- Не е проведено обществено обсъждане с участието на софийското гражданство. Обсъжданията на решението на СОС, заданието за проектиране и резултатите от конкурса за адаптация на Централна минерална баня за музей на София са провеждани единствено в рамките на държавната и общинска администрация. Без последствие остана мнението на мнозинството от архитектите, присъствали на двете обсъждания на резултатите от конкурса, които категорично се обявиха против превръщането на Банята в музей.

- Липсва цялостен бизнесплан с всичките му компоненти.

- Не са проучени и осмислени недостатъците на проведените между 1992 и 1995 година “търгове” за Банята.

- Търсенето на решение за Софийския исторически музей е проведено предубедено, несистемно и незадълбочено, без обосновани алтернативи. Убедени сме, че за Музея на София може да се намери достойно място извън Банята.

- Случаят с Банята не е изолиран. Налице са принципни недостатъци при решаване на съдбата на важни обществени обекти в столицата.

ЦЕЛТА НА ИНИЦИАТИВНИЯ КОМИТЕТ Е СЪЗДАВАНЕ НА ОБЩЕСТВЕНА И ПРОФЕСИОНАЛНА СРЕДА, В КОЯТО ПРОБЛЕМЪТ ЗА СГРАДАТА НА БАНЯТА ДА СЕ ДЕФИНИРА В ПО-ШИРОКИ ПАРАМЕТРИ И ДА СЕ НАМЕРИ РЕШЕНИЕ, КОЕТО:

- Да съхранява, доразвива и обогатява традицията на използването на минералната вода.

- Да е адекватно на урбанистичния потенциал на центъра на града.

- Да отговаря на съвременните пазарни и икономически условия.

- Да отчете цялостно и реалистично наличните ресурси – природни, културно-исторически, градоустройствени, архитектурни, социални и икономически, и да ги използва рационално и ефективно.

НАСТОЯВАМЕ

1. Да се преустановят действията по превръщане на Банята в музей.

2. Общината да проведе конкурс за стратегия за развитие на най-древната и жива функция на това място през XXI век.

Въпреки тези протести, позицията на местната власт се затвърждава и след провеждането на конкурса вече се заявява по-категорично. Тогавашният кмет Стефан Софиянски директно изказва своята гледна точка: “Като софиянец на първо място поставям необходимостта да мога да се запозная с историята на София. Най-подходяща за това е една историческа сграда. Басейн винаги можем да построим, и то на различни места, но не е реално в изкуствена нова сграда да сложим музей за една старинна експозиция”[25]. В този смисъл приведените по-горе аргументи относно многопластовото значение на минералната вода остават нечути. Тази тенденция се запазва и до днес, което много ясно личи в противопоставянето на Музея срещу Банята, представяно често като цивилизационен избор. Ако Музеят се разглежда като своеобразен храм на паметта и историята с важна културна, социална и образователна роля, то Банята се свежда до нейните хигиенни функции, чието време се смята за отминало. На нея обикновено ѝ се отказват други достойнства, поради което ответната страна в спора припомня, че съществуват специфични традиции и културни практики, които имат дълбоки корени по тези земи.

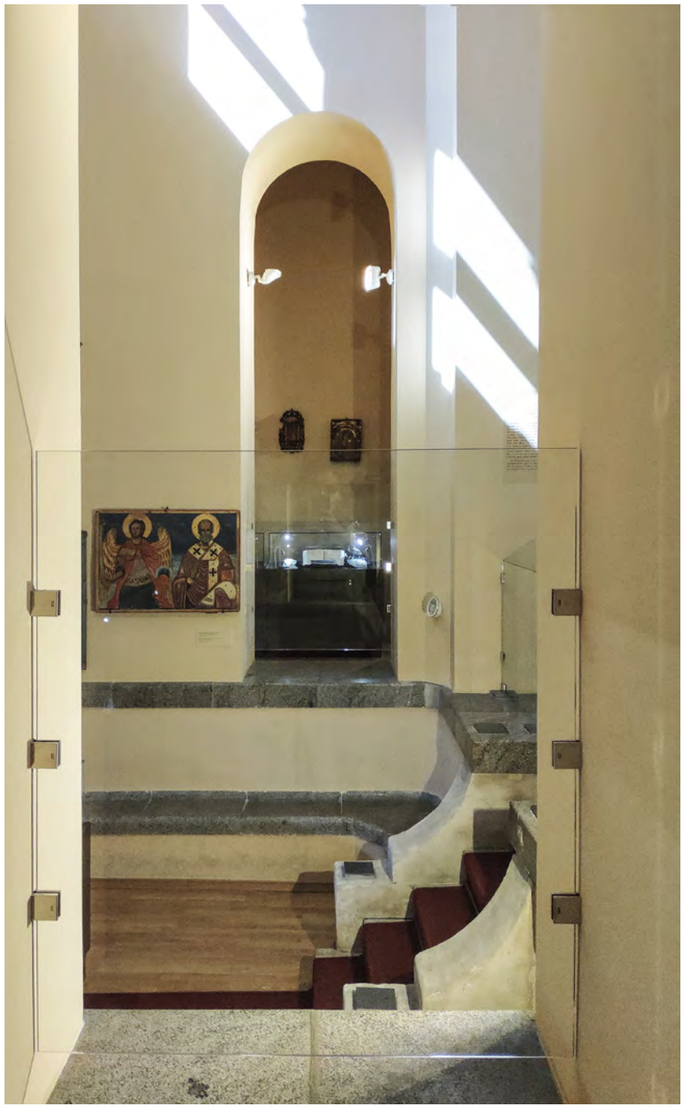
[12] Кристи Петрова, “Кога ще гръмне Централната баня?,” Поглед 31, 1 август 1994; Стоян Бачев, “Централната минерална баня – забравена от всички”, Имоти 32, 8–14 август 1995; Силвия Николова, “Мизерията в Банята”, Стандарт, 7 юни 1996; Луливера Кръстева, “1512 куб. м минерална вода дневно отива нахалост в софийската канализация”, Дума 181, 2 август 1996
[13] Колектив, Хроника на едно забележително съзидание, 94–5; НАФНКЦ, С-70-1.
[14] Тодор Кръстев, “Детайлен застроителен план за зоната около Централната минерална баня в София”, Архитектура 3 (1999): 32–3
[15] НАФНКЦ, С-70-1.
[16] Стоилова, Тридесет години опазване, 11.
[17] Стоилова, Тридесет години опазване, 10.
[18] НАФНКЦ, С-70-1.
[19] НАФНКЦ, С-70-1.
[20] Станислав Константинов, “Искаме да създадем истински градски дом”, Архитектура 3 (1999): 25–7.
[21] Чилев, Историческа справка.
[22] “Проект за адаптация на сградата на Централната минерална баня в София”, Архитектура 3 (1999): 36–7.
[23] Становище на “АСИ-Главпроект” ЕАД (1998), НАФНКЦ, С-70-1.
[24] “Декларация на Инициативен комитет ‘Бъдещето на Централна минерална баня – София’”, Култура 11, 19 март 1999, http://newspaper.kultura.bg/bg/article/view/2217.
[25] “Дискусия за бъдещето на Централната минерална баня”, Строителство 56, 8–14 февруари 1999
[26] Доклад № СОА18-ВК66-7128/29.09.2018 (2018), https://sofia.bg/documents/20182/2802785/2018-11-27-Doklad+SOS.pdf/23a894f9-e2b6-4323-b15f-617fa83280f
[27] Регионален исторически музей – София: Втори етап, северно и източно крило – предпроектно проучване (2018), https://sofiahistorymuseum.bg/images/pdf/banj/museum-of-sofia-etap-2.pdf.
[28] https://sofia.bg/public-discussions/-/asset_publisher/f7DDrCt6UHSA/content/stolicna-obsina-i-regionalen-istoriceski-muzej-sofia-organizira-obsestveno-obszdane-na-doklad-soa18-vk66-7128-29-09-2018-otnosno-proekt-adaptacia-na-/pop_up?inheritRedirect=false.
[29] Становище относно Доклад № СОА18-ВК66-7128/29.09.2018, относно Проект за „Адаптация на Централна минерална баня за Музей „Българският XX-ти век“-II-ри етап” (2018), https://sofia.bg/documents/20182/4133122/2019-01-22-Спаси+София+и+Термално-Нормално.

pdf/532d79ad-8d7b-494a-aab3-d1305bb-da130.

[30] Протокол от обществено обсъждане относно проект „Адаптация на Централна минерална баня за Музей „Българският XX век“ (2018), https://sofiahistorymuseum.bg/images/pdf/banj/protokol.pdf.

[31] Аз обичам водата, “Има ли вода за Ценрална минерална баня в СОФИЯ,” YouTube, 13 декември 2018, https://youtube.com/watch?v=I-MN-kHmFQk&ab_channel=Азобичамводата

[32] Алфа Рисърч, Обществени нагласи: София (2018), https://sofiahistorymuseum.bg/images/pdf/banj/sociologiches-ko-prouchvane.pdf.



Затова не е изненадващо, че постепенно Музеят започва да измества Банята. Положени са целенасочени усилия по финализирането, съгласуването и привеждането в изпълнение на идейните проекти за адаптацията на сградата. С помощта на средства от различни финансиращи програми Столичната община успява – с известни прекъсвания във времето – да проведе строително-монтажни и консервационно-реставрационни дейности и да приспособи част от сградата за музей съгласно първия етап от идейния проект. Някогашните инсталации на Банята са демонтирани, а в басейните са подредени експонати. Така през 2015 г. отваря врати Музеят за история на София, с което запълва две сериозни пукнатини: столицата най-накрая се сдобива със собствен музей, а музеят получава свой дом, и то в представителна сграда в центъра на града. Активното присъствие на минералната вода обаче оставя неизяснено.

Междувременно местната власт продължава да търси инвеститор, който да възстанови останалата неремонтирана част от сградата и в нея да създаде водолечебен и SPA център. Преговорите с фирми и процедурите за предоставяне на концесия в периода 2005–2009 г. отново не довеждат до конкретен резултат. През 2011 г. Столичната община придобива от държавата право на управление и ползване на находището на минерална вода “София – Център” за срок от 25 години, а през 2012 г. обявява нова процедура за концесиониране на северното крило за балнеотерапевтични цели. Последната е прекратена през 2017 г. поради липса на интерес, като сред основните проблеми се посочват необходимостта от големи инвестиции и рискът за тяхната възвръщаемост, ограниченият капацитет, сложната логистика на мястото, дебитът на водата[26]. По отношение на търсенето на външен инвеститор за Банята, трябва да отбележим, че подходът на градската управа при финансирането на дейностите по музейната адаптация е по-различен. Ако за балнеоложката част се търси концесионер и се следва по-скоро икономическа логика, то за музея се влагат както средства от общинския бюджет, така и се кандидатства активно пред различни фондове – “Красива България”, Оперативна програма “Регионално развитие” (2007–2013), Оперативна програма “Региони в растеж” (2014–2020). Сред допустимите дейности, подкрепяни от някои от тези и други съществуващи финансови механизми, би могло да попадне и възстановяването на водолечебните и рекреационните фукции в Банята, стига нейният собственик да припознае тази възможност.

Неактивираното присъствие на водата в Централната минерална баня, както и дългогодишното влошено състояние на други термални бани в София обаче поражда граждански и експертни мобилизации. Те са ориентирани около необходимостта културното наследство да бъде опазено и вписано в днешния живот на града, като отново поставят на дневен ред въпроса за стопанисването на сградите и неизползването на водите. Интензитетът на подобни инициативи се засилва след 2015 г. и е свързан с дейността на организации като “Термално-Нормално”, “Спаси София, “Аз обичам водата”, Софийски дискусионен форум и др., както и с усилията и подкрепата на индивидуални експерти, граждани, обществени личности и медии.

В този контекст Столичният общински съвет приема стратегически и програмни документи, които са насочени директно към проблемите на неусвоените минерални води. В Програмата за оползотворяване на хидротермалните ресурси от находищата на минерални води на територията на Столична община от 2017 г. изрично е включено проектирането и изграждането на “модерен СПА-център в част от сградата на Централна минерална баня (Регионален исторически музей – София с активно присъствие на минерална вода)”. В Стратегията за използване на потенциала от минерални води и земна топлина на територията, отново от 2017 г., пък е очертана перспективата за “възраждане, развитие и утвърждаване на заложената в антично време хидротермална култура и традиция”. Тези постановки са залегнали и в Дългосрочната стратегия за развитие на София и крайградските територии “Визия за София”, приета през 2020 г.

Случващото се на практика през последните години обаче невинаги съвпада със записаното в документите. Състоянието на Банята и фактът, че присъствието на водата в нея продължава да не бъде активирано, въпреки пожелателния характер на общинските стратегии и програми, отново събуждат обществено недоволство. Вълненията се покачват през есента на 2018 г., когато Столичната община предлага да се пристъпи към втория втория етап от музейната адаптация на сградата. Предвижда се северното и източното крило да бъдат пригодени за изложбени и многофункционални зали, център за образователни програми, хранилища, административни помещения и пр[27]. Така следва да се удовлетвори потребността на музея от нови пространства за събития и изложби. Водата остава – поне на теория – експозиционен акцент.

Обществената реакция не закъснява и редица организации изразяват официални становища[28]. В подкрепа на проекта се обявяват някои общински културни институти, творчески съюзи, Българският съюз по балнеология и СПА туризъм, архитекти, историци, представители на бизнеса. Категорична позиция против цялостната функционална промяна на Банята заемат Асоциацията на българските туроператори и туристическите агенти, Българският национален комитет на Международния съвет за паметниците на културата и забележителните места, Асоциацията на екскурзоводите в България. Съвместно становище срещу проекта внасят “Термално-Нормално”, “Спаси София”, “ДОМА Арт” и Софийския дискусионен форум, които настояват да не се подменя функцията на северното крило, както и “да се предприемат конкретни действия за модернизация на басейните и въвеждането им в експлоатация като рекреационен център с минерална вода”[29]. По-късно със сходна позиция излиза и Камарата на архитектите в България. Изострените мнения добиват гласност по време на общественото обсъждане на проекта, което Столична община и Регионалният исторически музей организират през декември 2018 г. Залата се оказва твърде малка, за да събере всички желаещи да участват в дискусията. Представянето на концепцията така и не се случва в цялост, тъй като мнозинството присъстващи граждани оспорват самото намерение и изказват несъгласията си с представените аргументи и решения. Обсъждането е действително емоционално и в този смисъл то отговаря на високата стойност на Банята и нейната символна натовареност. В крайна сметка ситуацията изглежда още по-заплетена, а противопоставянето между Музей и Баня се засилва. По думите на автора на архитектурния проект – “на мястото на басейна ние слагаме култура”. Противоположното мнение се съдържа в следното изказване, направено по време на дебата: “Имам честта да живея на 200 метра от Банята повече от половин век. Това винаги си е било паметник на културата. Тука от 30 века е баня и хората са свикнали с това нещо. Всяко посегателство срещу паметник на културата за мен е талибанско действие”[30].

Основен се оказва въпросът за количеството на водата. Експлоатационният ресурс на находището “София – Център” се разисква и на състоялото се обсъждане, като се твърди, че дебитът от 12 л/сек не би бил достатъчен за захранването на един евентуален балнеоложки център. Тази позиция не се приема от някои експерти[31], но срещу тяхното съмнение се мобилизират версии, според които съществува тенденция за спад на дебита – било заради земетресения, било заради изграждането на метрото или по други причини. Следващо противопоставяне се оформя между Банята и намиращия се в близост водоналивен кът. Една от популярните тези гласи, че ако водата се пренасочи към басейни и SPA процедури, това може да ощети гражданите, които използват водата от чешмите за лечение и профилактика.

Друга разделителна линия пресича темата за мнението на гражданите. В рамките на обсъждането е представено социологическо проучване сред 802 столичани, 65% от които одобряват сградата да придобие нови функции като музей. Според 54% е добре музейната експозиция да се разшири и във втората част на Банята, а 49.6% не са съгласни с идеята, при липса на частен инвеститор, Столичната община да инвестира в разкриването и стопанисването на SPA център[32]. Не е зададен обаче въпросът за принципното отношение към възстановяването на балнеоложките функции. Без претенция за представителност, тук може да посочим, че в. “Дневник” също провежда своя онлайн анкета във връзка с проекта за адаптация. Поставен е въпросът “Какво да стане с неремонтираните басейни на Централната баня в София?”, при което се получават 1956 отговора. От тях 8.84% изразяват мнение, че басейните трябва да се превърнат в зали за събития; 12.12% смятат, че трябва да се изчака до появата на инвеститор, готов да възстанови басейните; а 77.40% желаят да се търси инвеститор, който ще върне цялата баня към основната ѝ функция в модерен вариант[33].

Нашето теренно проучване относно настоящето и бъдещето на Банята също улови разнопосочни нагласи.[34]

ТЯ СИ Е ХУБАВА КАТО БАНЯ

Събраните разкази свидетелстват за многоизмерната стойност на Банята и нейната неизменна свързаност с минералната вода. Те отбелязват с тъга, че тази връзка е била прекъсната, но си пожелават Банята отново да стане баня – "да се видим някой ден вътре". Отчита се историческата приемственост и значението на извора за възникването на София, но се припомня и обвързаността между архитектурата на сградата и нейната функция. От тази гледна точка превръщането ѝ в музей се разглежда като "грешка", довела до "погубването на девствеността и естествения вид на Банята". Гражданите се оказват "потърпевши", които никой не попитал. Изказват се мнения, според които местната власт трябва да се погрижи за качеството на живот на столичани, а не да взима предвид само икономическите аргументи: "Трябва да се гледа удобството на хората, не са само парите"; "Стига само печалби!", "Ремонтът е скъп, но всички я виждаме и ѝ се радваме". При сравнение с примери от други градове в България и Европа се извеждат и пропуснатите ползи от наличието на термален извор в центъра на столицата. Настоява се да се оползотворяват максимално лечебните качества на водата и се изразява готовност Банята отново да бъде посещавана, защото "водата беше прекалено разкошна, кожата ти диша. Това вкъщи няма как да го постигнеш". Същевременно с това се споделят и представи за възстановяването на Банята. Често например се казва, че тя не бива да се превръща в туристическо или твърде скъпо място, обременено от "фалшив кич" и "хотелски лукс". Напротив, очаква се да се запазят историята и духът на мястото, което да гарантира автентични преживявания и пряк контакт с водата – за да може да се усети нейното богатство и мекота. Препоръката е да обичаме града си и да мислим за бъдещето, за да не взимаме решения за сметка на поколенията след нас.

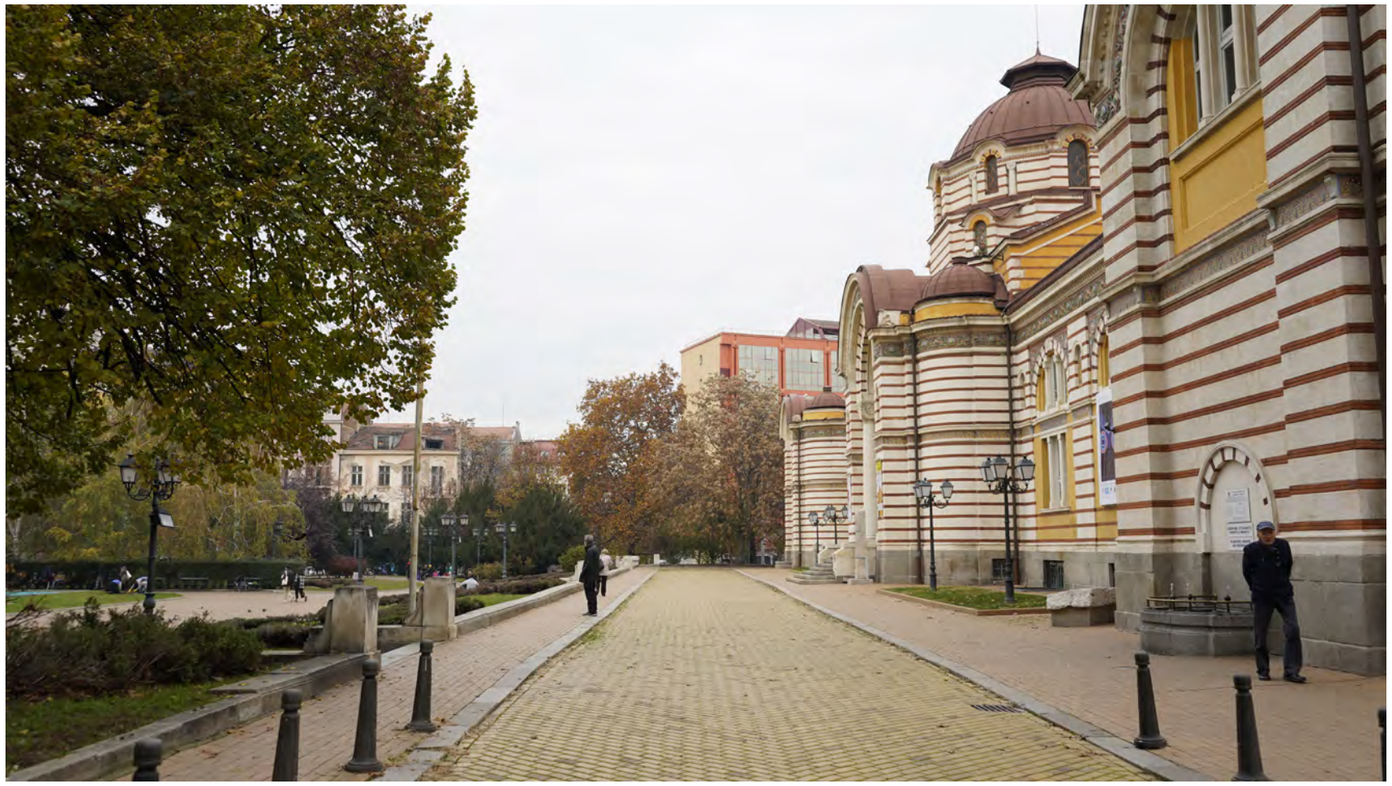


ИЗРАСНАЛА СЪМ С ТАЗИ БАНЯ

Много често разказите обвързват съдбата на сградата с личните и семейните биографии на софиянци. Те се отнасят до времето, когато Банята е все още действаща, и това събужда ярки спомени за общуването на хората с техните родители, баби и дядовци, но също така актуализира и връзката на столичани с тяхното живо наследство. Някои от тях са идвали на баня в своето всекидневие, други са го правели по специални поводи, а трети – на конкретни дати в годината. Емоционалното припомняне за ученическите години и плувните басейни също попада в този регистър. По-възрастните хора разказват и за периода, в който градската баня се е ползвала масово поради липсата на бани по домовете. Жива е паметта и за водолечебните свойства и предлаганите процедури в Банята, до които са прибягвали хора с различни здравословни проблеми. Носталгията по отминалото време се преплита с тъжни констатации относно актуалното състояние на сградата, като мнозина изразяват съжаление, че тя вече не работи. Това важи с още по-голяма сила за част от хората, живеещи в квартала, чиито житейски и ежедневни траектории са свързани с Банята.

КОЙ ЩЕ ХОДИ НА БАНЯ В ЦЕНТЪРА НА СОФИЯ?!

Негативните нагласи срещу възстановяването на Банята като термален център изтъкват, че тя е изпълнила задачата, за която е била построена, и днес вече не е необходима в този си вид. Изхожда се от разбирането, че една баня би могла да има само хигиенни функции, а днес всеки разполага с такава в собствения си дом. Същевременно се посочва, че музеят е много по-ценен и се посещава от туристи, които трябва да се запознаят с историята на София. Отчита се, че на този музей са му необходими повече пространства, за да се превърне в оживено културно средище, и че мястото му е именно в такава емблематична сграда, разположена в историческия център на столицата. Има и още една разновидност на тази позиция. Тя се формулира от хора, подхождащи с разбиране към културата на къпане, които обаче не биха посетили балнеоложки център в града, в който живеят и работят. Тук наяве излиза темата за културните стигми около голотата и нормативнизираните разбирания за човешкото тяло.







ВСИЧКО СЕ СЪСИПА...

Мнозинството от разказите – независимо дали подкрепят идеята за музей или баня – отделят голямо внимание на занемареното положение, в което се намира сградата години наред. Централната минерална баня се оказва и централен сюжет, през който се описва случилото се по време на постсоциалистическия преход. Нейното тотално изоставяне от страна на местната и държавната власт олицетворяват усещането за изоставеност, произвол и безизходица, което изпитват отделните хора. Затварянето, ограбването и последващият й разпад кореспондират с икономическите, политическите и социокултурните турбуленции в страната. Неслучващото се възстановяване пък сполучливо резюмира неотговорените очаквания от промените след 1989 г. Днес подобни интерпретации се споделят от хора на различна възраст и с различен социален статус. Банята и минералната вода обаче се оказват и спасителни в определени кризисни моменти, каквито са продължителните водни режими от 1990-те години. В този смисъл материалните следи от безстопанствеността, запазени и до днес в някои части от сградата, може да се разглеждат като своеобразна патина, която носи информация за един изключително важен период за българското общество и за софиянци в частност.

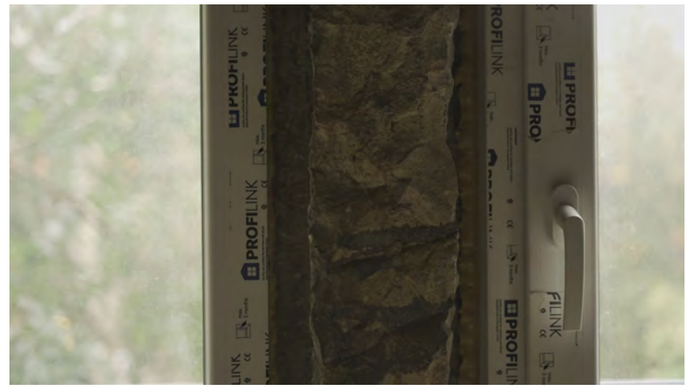
ХОРАТА ТРЯБВА ДА СЕ КЪПЯТ НЯКЪДЕ

Липсата на обществена баня в София, с изключение на тази в Панчарево, поставя един относително широко дискутиран въпрос. Много столичани поставят проблема за необходимостта от ангажирана социална политика към по-уязвимите групи от обществото. Отчитат, че къпането на чешмите с минерална вода е забранено и че на нарушителите се налага глоба, но също така ясно си дават сметка, че то се случва, защото липсва алтернатива. В тази връзка част от нашите събеседници припомнят за съществуването на хора, за които би било добре Банята да бъде действаща и да има подчертана социална функция. Предлагат се варианти с определен ден или часови пояс, в който да не се заплаща входна такса или тя да бъде на преференциална цена.

ТРЯБВА ДА ИМА ВРЕМЕ ЗА НАС

Много от хората, които биха искали Банята да се възстанови като термален център, имат и конкретни изисквания при нейната организация. Тук се откроява акцентът върху възможността за лично пространство и ясно дефиниране на максималния капацитет на мястото, като не се допуска струпването на прекалено много хора наведнъж. Сред специфичните предложения са и необходимостта от различни пространства или график, с което да се позволи отделното ползване от жени и мъже.





НИЕ СМЕ СТАРИ, НЕ МОЖЕМ ДА ОТИДЕМ ДО БАНКЯ

Въпросът за достъпността има различни измерения, но един от важните му аспекти се отнася до различните възрастови групи, които биха посещавали Банята. Повечето от нашите събеседници, които са пенсионери, са ползвали подобни услуги в миналото – и хигиенна баня, и термални процедури. Много от тях днес имат медицински състояния, които биха се повлияли положително при балнеолечение, но това е свързано с определени физически и финансови условия. Онези, които си спомнят функциониращия санаториум в Централната баня, изразяват надежда, че би могло такъв отново да заработи и те да се възползват от полезните свойства на термалната вода. Отбелязват също така, че трудно може да организират посещение на балнеоложки център извън района си на местоживеене, тъй като това изисква пътуване с неудобен транспорт (“катерене” в трамваи и автобуси, липса на асансьори и т.н.) и отделяне на значителен процент от личния или семейния им бюджет.





НЕРЕШЕНИТЕ ВЪПРОСИ, СПЕКУЛАЦИИТЕ И НЕПРИМИРИМИТЕ МНЕНИЯ НАСИЩАТ ПУБЛИЧНОТО ПРОСТРАНСТВО, НО СЪЩО ТАКА БЛОКИРАТ ПРЕДПРИЕМАНЕТО НА ПО-КАТЕГОРИЧНИ ДЕЙСТВИЯ.
Междувременно Гражданската инициатива “Термално-Нормално” влага сериозни усилия в това да повиши осведомеността и чувствителността на столичани относно казуса с Банята, да събере повече обществена подкрепа и да отговори на въпросите, които Столичната община поставя пред активирането на минералната вода в сградата. Отношение към случващото се имат и социалните мрежи, чийто информационен и мобилизационен потенциал също бива използван. По този начин кампанията #дабъдебаня придобива все по-голяма популярност и събира съмишленици. Показателно за нарастващата значимост на темата е заснемането на видео, в което известни български актьори застават зад идеята за възстановяването на Банята като термален център. Гражданската активност включва също колективно подаване на жалби срещу проекта за превръщането на басейните в музей и зали за събития, както и организирането на предизборна кръгла маса относно съдбата на сградата, в която участват кандидати за кмет на София.

В така очертания контекст Столичната община възобновява обществената дискусия относно социализацията на неремонтираната част от Банята. За да се достигне до формулирането на концепция са предвидени средства в общинския бюджет и през пролетта на 2020 г. Общинското предприятие “Софпроект – ОГП” (сега ОП “Софияплан”) обявява отворена покана за разработване на концепция за развитие на северното и източно крило на Централната минерална баня. В конкурса се включват четири екипа, всеки от които защитава идеята за връщането на минералната вода и нейното активно използване в рамките на съжителството със съществуващия музей. Макар финалните резултати от това начинание все още да са неизвестни, някои посрещат предварителните предложения резервирано, а други – с доза ентусиазъм и надежда, че Централната минерална баня в София все пак ще бъде баня. Частично. Може би.
Щрихираните тук противоречия всъщност не са нещо необичайно. Подобни полемики често съпровождат битието на емблематични сгради, заемащи централно място в историческото развитие и съвремието на един жив град, какъвто е София. От такива сгради обикновено се очаква да изпълняват привидно несъвместими функции, да удовлетворяват наглед противоречащи си условия... Представеният тук прочит на събитията обаче се опита да покаже, че около Банята и минералната вода, се е консолидирала общност – гражданска и експертна – която оценява многопластовата ценност и комплексното значение на това наследство, както и неговото място в нашето настояще и бъдеще. Тази общност от хора ни най-малко не е безразлична към случващото се. Затова е готова да вложи усилия и да предложи варианти за пълноценното опазване на Банята. Не са твърде много подобни примери около нас и вероятно би имало смисъл да се търсят начини за заздравяване на връзките между общността и нейното наследство. Без това непременно да създава противопоставяния с Регионалния исторически музей, а тъкмо напротив.

Що се отнася до проблема с де/активирането на минералната вода в Банята, между редовете на предложената хроника се откроява политическата воля, която има водещо място в решаването на този въпрос – на базата на експертните мнения и аргументи или въпреки тях. Нашето проучване регистрира две основни хипотези в тази връзка. Първата твърди, че отдавна е загърбена идеята музеят да съжителства с термален център и усилията някой да я наложи отново са изначално обречени. Втората все пак допуска възможността Банята отново да се превърне в притегателно място за водолечение и рекреация.

Между двете крайни позиции обаче съществуват множество други версии. За да въведем темата за бъдещето, оставяме някои от тези идеи да разкажат за себе си през 2050 година.

[33] Веселин Николов, “Басейните в бившата Централна минерална баня в София може да станат зали за събития”, Дневник, 2 ноември 2018, https://dnevnik.bg/gradska_sreda/2018/11/02/3338319_baseinite_v_bivshata_centralna_mineralna_bania_v/.
[34] Във връзка с изготвянето на цялостната концепция за развитие на северното и източно крило, в периода юли–октомври 2020 г. беше проведено културологично проучване относно съществуващите нагласи и представи за актуалното състояние и бъдещето на сградата на Централната минерална баня. Данните от теренната работа (полуструктурирани интервюта и неформални разговори с различни групи граждани, както и официални срещи с представители на заинтересовани институции) са контекстуализирани с проследяване на съществуващата официална документация, архивни материали, статии в периодичния печат и специализирана литература. Взети са предвид и резултатите от онлайн анкета относно потребителските нагласи спрямо създаването на термален център.
[35] “‘Да бъде баня’, призовават известни актьори (видео)”, Площад Славейков, 25 юни 2019 ,https://ploshtadslaveikov.com/da-bade-banya-prizovavat-izvestni-aktori-video.
[36] “Защо Централна минерална баня трябва да остане баня?”, Спаси София, 21 януари 2019, https://spasisofia.org/bg/zashto-trqbva-da-bude-banq.html.
[37] Максим Караджов, “Кандидати за кмет на София обсъждаха бъдещето на Централната минерална баня”, Дневник, 8 октомври 2019, https://dnevnik.bg/gradska_sreda/2019/10/08/3973720_kandidati_za_kmet_na_sofiia_obsujdaha_budeshteto_na.
[38] ОП “Софияплан”, https://sofiaplan.bg/portfolio/banya.
39 Albena Yaneva, Mapping Controversies in Architecture (Surrey: Ashgate, 2012).
[40] Представянето на тези разнопосочни спекулативни “гласове от бъдещето” по някакъв начин е вдъхновено от работата на Дона Харауей.



снимки от ляво:
1. Термално - Нормално (www.facebook.com/termal-nonormalno)
2. Дневник, 13 юли 2020

МЕЖДУ ДВЕТЕ КРАЙНИ ПОЗИЦИИ ОБАЧЕ СЪЩЕСТВУВАТ МНОЖЕСТВО ДРУГИ ВЕРСИИ. ЗА ДА ВЪВЕДЕМ ТЕМАТА ЗА БЪДЕЩЕТО, ОСТАВЯМЕ НЯКОИ ОТ ТЕЗИ ИДЕИ ДА РАЗКАЖАТ ЗА СЕБЕ СИ ПРЕЗ 2050 ГОДИНА.



Жизел Филипова, кмет на София
13 Март 2050

Днес прерязваме лентата на новия градски басейн пред Софийския музей. Този проект отне много време, но съм щастлива, че постигнахме такъв впечатляващ резултат. Хората ще могат да плуват и същевременно да наблюдават през стъклените стени на басейна археологическите пластове, които сме съхранили и експонирали in situ. Такова нещо няма никъде по света! Жалко, че не можахме да ползваме минералната вода, която извираше тук преди години. Нашите предшественици не са полагали грижи за нея и тя е избягала оттук...



Todor Chobanov и 291 други — 96 коментара

Liked Comment Share



Венци Вон, собственик на паркинг
29 Май 2050

Оказа се супер инвестиция да купя изоставената Баня. Общината явно беше преценила, че не ѝ се влагат пари в ремонта. Изчаках сградата да се срути съвсем и построих голям и модерен паркинг на десет етажа. Наоколо няма друг паркинг, така че нашият постоянно е пълен. През деня изобщо няма места, защото и министерствата имат абонамент при нас.



Оля Минкова и 12 други — 6 коментара

Like Comment Share



Ангел Симонов, експерт в Министерството на климата
5 Април 2050

Изцяло усвоихме и оптимизирахме находището на топла минерална вода в центъра на София, което увеличи дебита си петкратно след като миналата година беше прокопан тунел за десетия метролъч. Съвсем скоро предстои да стартираме финансираща схема, с която ще подкрепим масовото внедряване на инсталации за отопление с геотермална енергия в централната част на столицата. Предварителният интерес засега е огромен.



Al Gore и 3,655 други — 89 коментара

Liked Comment Share



Миодраг Христов, заслужил артист
9 Октомври 2050

Много съм щастлив, че премиерата на нашето представление беше на сцената на Централната минерална баня! През последните години тя се утвърди като най-престижната театрална сцена на Балканите и успя да си създаде публика, която цени нашето изкуство. Като си помисля само, че някога се говореше тук пак да става къпалня?! Представяте ли си, баня в XXI-и век?! И за музей не беше... Вижте сега как свети тази зала с декорите, озарена от актьори и зрители!



Лили Иванова и 6,478 други — 74 коментара

Like Comment Share

НАХОДИЩЕ НА МИНЕРАЛНА ВОДА
„СОФИЯ - ЦЕНТЪР"

ЗАБРАНЯВА СЕ КЪПАНЕТО,
ПРАНЕТО И МИЕНЕТО!

NO BATHING, WASHING
AND WASHING-UP!