



Източник: Dnevnik.bg

Дата: 24 август 2017

## Граждани искат временна забрана за високото строителство в София

Списък с 10 искания са внесли днес до кмета на София Йорданка Жители на столичния квартал "Стрелбище". Едно от тях е да бъде наложена временна забрана за високото строителство в столицата.

Внеслите исканията са част от инициативен комитет "Помощ за Стрелбище" против намерението на строителната фирма НИКМИ да построи 150-метрова сграда в квартала на ъгъла между булевардите "България" и "Иван Гешов". Днес те излизат на пореден протест срещу намеренията на фирмата. По време на протеста миналата седмица те блокираха за кратко движението на булевардите.

НИКМИ е получила имота от 4 декара през 2006 г. със замяна от Столичната община. Тогава теренът е бил предвиден за застрояване. Три години по-късно общината приема изменение на Общия устройствен план на града, според който парцелът на НИКМИ е за озеленяване и в него може да се построи кафене, църква или тоалетна. Строителната фирма обжалва изменението, като през 2016 г. Върховният административен съд отсъжда в тяхна полза.

Главният архитект на София Здравко Здравков обаче отказва да изпълни решението на съда. Кметът на София, както и общински съветници от ГЕРБ и опозицията също се обявяват срещу планирания строеж.

"От 10-те искания най-важно е налагането на мораториум върху строителството в София", Това каза пред "Дневник" общинският съветник от БСП Николай Николов, който е част от инициативния комитет. Искането е да не се одобрява инвестиционни намерения за високи сгради в жилищни квартали и промяна на устройствени планове за парцели, които са зелена площ. Николов обясни, че забраната трябва да бъде наложена, докато не се изясни казуса с терена на НИКМИ и не се намери решение, както и докато не се изменят устройствените закони така, че да бъдат затворени вратичките, които позволяват високо строителство на неподходящи за това места.

Мораториум върху строителство не се иска за пръв път от жители на София. През април Столичният общински съвет отхвърли предложението на инициативен комитет "За Зелен Младост", за провеждане на местен референдум от два въпроса, единият от които предлагаше именно налагането на временна забрана за строителството.

Тогава общински съветници и архитекти, сред които бе и Здравко Здравков, се обявиха против искането, защото би блокирало големи инвестиции в града, във време, в което бизнесът в имоти е подем.

[http://www.dnevnik.bg/gradska\\_sreda/2017/08/24/3030392\\_grajdani\\_iskat\\_vremenna\\_zabrana\\_za\\_str\\_oitelstvo\\_v/](http://www.dnevnik.bg/gradska_sreda/2017/08/24/3030392_grajdani_iskat_vremenna_zabrana_za_str_oitelstvo_v/)

Източник: Bnt.bg

Дата: 24 август 2017

## Отново протест в "Стрелбище" срещу строежа на небостъргач

Жители на "Стрелбище" отново излязоха на протест срещу построяването на 43-етажна сграда в квартала. Те настояват Столичната община да вземе мерки срещу застрояването на зелената площ и да се премахне оградата, която беше поставена от строителната фирма "НИКМИ" на улица

"Майор Първан Тошев". От Общината вече издадоха заповед за отстраняване на оградата и се обявиха против строежа. От строителната фирма обаче не се отказаха и разкопаха улицата. По случая има съдебно решение и то е в полза на инвеститора.

толичната община да предяви иск за разваляне на заменката, с която строителната фирма е получила терена. За това настояват жителите на "Стрелбище".

**Станимир Кайтаски:** "Незабавно да започнат дейност - юридически, за замяна на градинката, която е зад нас."

**Славка Иванова:** "Тази улица, която беше банката я построи..."

**Рая:** "Искаме си градинката да играем на нея."

От Столичната община потвърдиха позицията си, че са против построяването на сградата и статутът на терена по Общия устройствен план е за озеленяване, а това не може да бъде променено. Архитектът на район "Триадица" призова строителната фирма да възстанови улицата, която се намира в имота им до изграждането на друга.

**Иван Шишков - архитект на район "Триадица":** "Ние сме поели инициативата след това да отчуждим един терен. И ще изградим улицата. Тази улица, която е разбита и която беше подход за квартала, беше един временен път до изграждането на онази улица."

От строителната фирма обясниха, че няма да възстановят улицата въпреки издадената заповед на Столичната община. След като са обжалвали нареждането, днес Административният съд е отсъдил в тяхна полза.

**Милчо Благоев, изпълнителен директор на строителната фирмата:** "Ние спазваме закона и съгласно този член сме заградили терена, разрушили тази улица и това се вижда и от днешното решение на съда."

От строителната фирма настояват за среща с кмета на София, за да обсъдят бъдещето на сградата. Дали ще се стигне до обезщетение на собственика, предстои да разберем.

<http://news.bnt.bg/bg/a/otnovo-protest-v-strelbishche-sreshchu-stroezha-na-nebostrgach>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 22 август 2017

## Полската GTC строи две офис кули за 54 млн. евро в София

### Чуждият инвеститор купи втори терен до бизнес парка в "Младост" за 7.4 млн. евро

Двете сгради на бъдещия Advance Business Center ще са най-високите в района на Бизнес парка.

Полската група GTC (Global Trade Center) е придобила втори терен в близост до Бизнес парк София, на който планира да построи 12-етажна офис сграда. Тя ще се появи на мястото на бившия шоурум на "Лада" в "Младост" и ще се намира в непосредствена близост до първия 11-етажен офис проект на GTC в столицата – Advance Business Center. Така в терените за кулите до бизнес парка вече са вложени 13 млн. евро, а заедно с изграждането общата инвестиция ще е 54 млн. евро в почти 30 хил. кв.м площи.

Имотът, върху който ще бъде издигнат бъдещият Advance Business Center II, е купен за 7.4 млн. евро с ДДС, а сделката за парцела от почти 5 декара вече е отразена в Имотния регистър. За новия офис проект на полската група става ясно от публикувания от GTC в понеделник финансов отчет за първото полугодие на 2017 г. Чуждата компания продаде двата си български мола на вече традиционните купувачи - фонд от ЮАР, и сега обяви фокус офис пазара в България.

**Офиси x2**

Новата сграда е втора част от проекта на GTC за изграждането на Advance Business Center на входа на Бизнес парк София. При публикуването на годишния си отчет за 2016 г. от компанията оповестиха, че са придобили терен 4522 кв.м в района срещу 11.73 млн. лв., на който ще построят 11-етажна офис сграда с отдаваема площ около 14 500 кв.м. Предварителните очаквания тогава бяха сградата да бъде пусната в експлоатация през последното тримесечие на 2018 г. Този срок сега е изместен леко назад във времето и планът вече е сградата да бъде завършена през 2019 г., се посочва в отчета за първите шест месеца на 2017 г.

За периода 2019-2020 г. пък е заложен срок за приключването на втората сграда в комплекса. Advance Business Center II ще бъде разположен на терен 4986 кв.м и ще предложи на пазара още 15 200 кв.м нови офиси клас А. В началото на август парцелът заедно с построените върху него сгради е бил придобит от GTC срещу 6.2 млн. евро без ДДС (7.4 млн. евро с ДДС), се посочва в отчета на полската група. На терена на бившата "Лада" доскоро е имало обект под бранда на Renault, който сега се събаря.

Продавач на терена е била софийската компания АСМ, която от края на май 2017 г. е еднолична собственост на бившия вносител на "Лада" в България Алексей Стадницкий, а допреди това миноритарен дял от 10% в дружеството е притежавала съпругата му Светлана Стадницкая. Руските инвеститори с българско гражданство са придобили терена през 2010 г. от група физически лица, като по данни от Имотния регистър стойността на сделката е била едва 338.4 хил. лв. От публикуваните от GTC в понеделник документи става ясно още, че очакваната доходност от двете офис сгради е 9%. В тези нива и дори малко по-ниско се движи доходността на първокласните офиси в столицата през последните години. За последното тримесечие на 2017 г. консултантите отчитат 8% доходност. Въпросът е, че през следващите 2-3 години софийският пейзаж ще се промени с още поне дузина големи офис проекти, включително няколко небостъргача.

### **Новата стратегия за България**

Интересът на GTC към офис пазара в България се обуславя от растящото търсене и от недостига на качествени площи, особено в столицата. Промяната във фокуса, която е част от по-мощното глобално реструктуриране, предприето от полската група през последните години, е свързана и с излизането от другия сегмент, в който тя доскоро оперираше в страната – този на търговските площи. През пролетта на тази година GTC продаде двата си местни мола – в Бургас и в Стара Загора, на южноафриканския фонд MAS Real Estate в сделка за общо 62 млн. евро. Преди две години полската група продаде и неотворения мол "Галерия Варна", а плановете отпреди кризата за търговски център с площ 42 хил. кв.м в Русе останаха само на хартия.

Така към края на първото полугодие на 2017 г. приходите на GTC от бизнеса ѝ в България са 2.8 млн. евро в сравнение с 3.96 млн. евро за същия период на предходната година. Общите приходи на групата от наеми и свързани услуги за първите шест месеца на 2017 г. са 58.4 млн. евро при 58.8 млн. евро година по-рано. Нетната печалба за периода е 59.6 млн. евро в сравнение с 35.2 млн. евро за първата половина на 2016 г., като подобрението се дължи до голяма степен на преоценки на активи.

### **Кои са GTC**

Основана през 1994 г. в Израел, Globe Trade Center започва да инвестира в недвижими в Централна и Източна Европа. През 2013 г. израелското участие е окончателно продадено и сега контролът е в полски инвеститори. В момента основен собственик в GTC е фондът за дялово инвестиране Lone Star Real Estate Partners III, който притежава 61.13% от капитала. Сред ключовите акционери в групата са и полските пенсионни дружества PZU и Aviva, които държат съответно 10.34% и 7.32%. Останалата част от капитала е собственост на миноритарни акционери с дялове под 5%, които са основно полски пенсионни фондове и застрахователи. Акциите на GTC се търгуват на борсите във Варшава и в Йоханесбург, като инвеститорите оценяват компанията на 1.04 млрд. евро.

[http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/08/22/3028918\\_polskata\\_gtc\\_stroi\\_dve\\_ofis\\_kuli\\_za\\_54\\_miliona\\_evro\\_v/](http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/08/22/3028918_polskata_gtc_stroi_dve_ofis_kuli_za_54_miliona_evro_v/)

**Източник:** Bulgarianproperties.bg

**Дата:** 21 август 2017

## **Купувачите на жилища се насочват към новото строителство**

Предлагането на жилища ново строителство е нараснало значително за второто тримесечие на 2017 г. Те са предпочитани от купувачите и сделките с тях вече съставляват около 65% от продажбите в София, съобщиха наскоро от брокерската компания "Бългериан пропъртис". Данните идват на фона на засиленото строителство. Освен че се издават повече разрешителни за нови сгради, много от проектите, които бяха замразени на фаза груб строеж при сриването на имотния пазар преди няколко години, вече ударно се довършват. Едновременно с това средните цени на апартаментите в столицата и в някои от големите градове се върнаха на предкризисните си нива.

Новопостроените жилищни сгради, въведени в експлоатация в София през второто тримесечие на 2017 г., са 67 - с 12.7% повече в сравнение със същия период на миналата година, отчете националната статистика. Първенец по ново строителство обаче е Варна - със 102 нови сгради, въведени в експлоатация. В морската столица цените на жилищата вече се доближават до тези в столицата.

Показателни са и данните от Агенцията по вписванията. Според тях през второто тримесечие продажбите на имоти са над 54 хиляди, като има значително увеличение спрямо миналата година, съобщи в края на миналата седмица Би Ти Ви.

Търсенето е ориентирано най-вече към двустайни жилища, както и към тристайни апартаменти. Много често двата вида апартаменти са на една и съща цена, коментира неотдавна председателят на Национално движение "Недвижими имоти" Ирена Перфанова. Причината двустайните апартаменти да са най-предпочитани от купувачите са по-достъпните цени. Освен това те по-лесно могат да се отдадат под наем. Покупката на недвижим имот с инвестиционна цел се отчита като един от двигателите за ускоряването на имотния пазар. Най-малко търсени са четиристайните и едностайните жилища.

Според експерти купувачите не трябва да избързват при покупката на имот в новопостроена сграда. Чувствителен ръст на издадените нови разрешителни имаше едва през миналата година и тепърва се очаква на пазара да излязат по-голямо количество нови имоти, заяви Снежана Стойчева, мениджър на Imoti.net, пред Bloomberg TV Bulgaria.

Най-търсените квартали в София продължават да бъдат "Младост" и "Люлин". "Студентски град" и "Витоша" също привличат с удобство, лесния достъп до центъра и изходите от града и добри цени. Като цяло подобрената инфраструктура и особено близостта до метрото привличат купувачите, а с това се увеличават и цените. Затова допринася и фактът, че все още предлагането на качествени жилища в добри райони не успява да догони търсенето.

Тази година ще бъде една от най-силните за имотния пазар от цяло десетилетие насам според "Бългериан пропъртис". По данни на компанията в София средните цени на имотите преминават границите от 1000 евро на кв. м. и достига 1060 евро. Такива са били цените в края на 2007 г. И според Снежана Стойчева пазарът е във възход. Тя обаче предупреждава, че по-ниски цени няма да има. Може би няма да има и толкова високи цени, колкото някои продавачи очакват, коментира още тя.

С 41% нарастват сделките с луксозни имоти в страната за първото полугодие по данни на Unique Estates. Активността на пазара в луксозния сегмент се запазва за трета поредна година. Основните инвеститори са българи, които живеят и работят в чужбина и използват лятната ваканция за вложения у нас, отчитат от компанията.

### Трансфери

459.8 млн. евро се пратили у нас българите, живеещи и работещи в чужбина, през първите 6 месеца на 2017 г., сочат данните на БНБ, цитирани от Profit.bg. Към средата на миналата година тези трансфери са били за 453.7 млн. евро. Според експерти емигрантските трансфери имат голяма роля в оформянето на депозитната база у нас. Навярно поради това, въпреки исторически ниските лихви, влоговете за суми над 5 хил. лева продължават да растат като обем и брой, докато тези за суми под този праг отчитат намаление, допълват от сайта. В същото време все повече хора търсят алтернатива за спестяванията си. За това може да се търси връзка с така наречения имотен бум у нас, като част от парите по депозитите биват вложени в недвижимо имущество. За това свидетелстват и данните на една от най-големите банки у нас, които сочат, че запитванията за ипотечни кредити от страна на българи, живеещи в чужбина, нарастват с цели 55% на годишна база към края на полугодиято.

<http://www.bulgarianproperties.bg/novini-za-imoti/kupuvachite-na-jilishta-tyrsyat-novo-stroitelstvo-7230.html>

**Източник:** Btvnovinite.bg

**Дата:** 27 август 2017

### Драстичен срив на чуждите инвестиции в имоти

Драстичен срив на чужди инвестиции в имоти, отчита БНБ за първото полугодие. Инвестираните от януари до юни пари в този сектор спадат с над 90% спрямо същия период на миналата година. Данните на БНБ показват, че за първото полугодие на 2017 г. у нас са влезли 3,4 милиона евро като инвестиции в имоти.

За сравнение за същия период на миналата година чужденци са инвестирали 48 милиона. Ако се върнем още няколко години назад, у нас чужденци купуваха имоти за над 100 млн. евро годишно. В същото време компаниите, които се занимават с посредничество на сделки с бизнес имоти като търговски центрове, офис-сгради и хотели, отчитат рекорден ръст на сделките – за над 550 милиона евро.

Защо този половин милиард не се отчита от БНБ?

Причината – тези пари наистина идват от чужбина, в повечето случаи от компании в Южна Африка, но всъщност няма да останат у нас – те ще отидат при сегашните собственици на въпросните обекти, които също са чужди компании.

Сред чужденците, които избират да купят имот у нас, първенството от години държат руснаците. Второто място заемат украинците, а третото гражданите на Казахстан.

"Имаме клиенти, които продължават с намерението си за покупка, поддържат интерес, имат желание, изчакват подходяща оферта, подходяща цена, но в пъти са намалели и запитвания и реални клиенти", обясни брокерът на недвижими имоти Михаил Бобев.

Една от основните причини за отлива на руски купувачи според брокерите е утежняването на изискванията за откриване на търговско представителство у нас, с което на практика руснаците са оправдавали по-дългия си престой.

Андрей е женен за българка и това му е помогнало да купи селска къща, но има приятели руснаци, които се отказват от имотите си.

"Казват, че е заради данъците. Както се казва по руски изплашили са се и затова са започнали да продават", каза Андрей Колакин.

Според Кристина, която има апартамент тук от 3 години, финансовите проблеми в Русия също възпират инвестициите у нас.

Едрият бизнес обаче може да се похвали със сделки, които гонят нивата от 2008 г. До август сделките с бизнес имоти са за 550 милиона евро. При по-малко от 300 милиона през предходните 2 години.

„Инвеститорите като цяло международните – те са фондове, които имат някаква срочност на капиталите си. Те искат да влязат и за 3-5-10 години, да могат да препродадат, да излязат от тази инвестиция и да печелят”, заяви Михаела Лашова от консултантска комбания за бизнес имоти.

Очакванията са оборотът в бизнес имоти до края на годината да достигне 900 милиона евро.

<http://m.btvnovinite.bg/article/bulgaria/drastichen-sriv-na-chuzhdite-investicii-v-imoti.html>

**Източник:** News.bg

**Дата:** 27 август 2017

## **Сериозно поскъпват наемите на жилища в София**

Между 8 и 10% средно са поскъпнали наемите на жилища в София. Това показват данните на брокерите на недвижими имоти.

През последната година най-много са поскъпнали квартирите в "Студентски град", става ясно от репортаж на Нова телевизия.

Бумът на наемането в София е през август и септември - защото идват студентите, а втората причина са хората, които са избрали новото работно място да им е в столицата.

500 лева за наем е сумата, която приляга най-добре на джоба на българина според наблюденията на брокери. Най-благоприятно е да наемането през пролетта, а източните квартали на София са най-желаните.

Експертите успокояват, че тенденцията е догодина да няма повишаване на цените, а те да се задържат на едно равнище.

<https://news.bg/economics/seriozno-poskapvat-naemite-na-zhilishta-v-sofiya.html>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 23 август 2017

## **Най-големите строителни компании: Магистрално спускане**

В унисон с целия сектор приходите на най-големите 30 дружества се свиват с 37%, а печалбите падат наполовина

Ако 2015 г. беше златна за строителния бранш, печалбите бяха удвоени и утроени, а ръст на приходите от 100% беше нещо обичайно, през 2016 г. пейзажът е напълно мрачен. Сливът в оборота е с над 35%. Основната причина е, че миналата година нямаше започнати големи европроекти, а предходната бяха разплатени ударно завършените пътища и ВиК инфраструктура по старата европрограма. Така обичайно големият принос на държавата в строителния бранш не е силен, а слаба се очертава и текущата година освен за някои строители на частни сгради и спечелилите от държавното саниране компании.

Извън сушата с еврофондовете имаше и друга причина за малкото поръчки - почти всички се обжалваха в КЗК. А смяната на властта и премиерски катарзис не помагаша за задвижването на нови. Дори в сектора цари теза, че липсата на бизнес и ясен политически фаворит е разбил картела в сектора.

### **Стъпка назад**

Според годишния анализ на Камарата на строителите в България изминалата година е приключила с изпълнени обекти за общо 11.2 млрд. лв., или годишен спад от 37%. Промяната е осезаема и сред компаниите, чиито резултати са предимно надолу, като едва 4 от 30 фирми в подреждането имат ръст на приходите, при това малък. Класираните най-големи дружества имат общ оборот малко над 2 млрд. лв., докато същата група е направила оборот 3.2 млрд. лв. година по-рано. И докато през 2015 г. нито една компания в извадката не е била на загуба, сега с минус са четири, а средно печалбите са се свили с над 100%.

Добрата новина е само една, че през миналата година започнатото строителство на нови сгради се е увеличило спрямо предходната, но с едва 6%. Тук причината е съживяването на търсенето и цените при жилищата, новите офиси и търсенето на складове и производствени помещения.

Преките чуждестранни инвестиции за 2016 г. в строителството са едва 116 млн. евро и се свиват с 36.5%. Спад има и в заетите в сектора - те вече са 175 хил., което е по-малко с 3.8% от преди година. По-малки са числата за произведената продукция и при инфраструктурата - от 9 млрд. лв. на 5.3 млрд. лв., и при сградите - от 8.9 млрд. на 6 млрд. лв.

### **Кой е на върха**

Метрото, западното околоръстно и мол. С тези големи проекти за първи път "Джи Пи груп" става най-голямата строителна компания. След като завърши през 2016 г. метростанция "Витоша" и отсечката от бул. "Джеймс Баучер" до "Хладилника" за близо 54 млн. лева, обединение с "Джи Пи" в състава си спечели и поръчки за третия лъч на метрото. "Джи Пи" беше избрана за дострояването на Западната дъга (85 млн. лв.), а и построи отворилия в края на октомври "Мол Марково тепе" в Пловдив. Компанията го придоби през февруари 2015 г.

"Джи Пи груп" е с мажоритарни собственици Георги Василев и Владимир Житенски, а заради втория компанията е сочена за близка до директора на "Лукойл" Валентин Златев, който отрича свързаност. Строителната фирма е главен изпълнител на "Лукойл" по изграждане, ремонт и поддръжка на бензиностанции и газстанции, като е изградила и реконструирала над 100 обекта, изграждала е и хотелите на фамилията.

Приходите на "Джи Пи" за 2016 г. са над 178 хил. лв., като компанията е една от малкото строителни фирми, които бележат ръст. Печалбата обаче леко спада спрямо предходната година - от над 27 млн. лв. за 2015 г. тя пада на над 18 млн. лв. за 2016 г.

"Трейс груп холд" запазва втората си позиция и тази година въпреки спад над 35% и повече от три пъти по-малка печалба за 2016 г. спрямо предходната. Всъщност холдинговата структура на "Трейс" е най-големият в строителството, ако се погледнат не индивидуални данни, а консолидирани отчети - така те имат общо приходи 276 млн. лв., като тук годишният спад е дори по-голям - с 43%.

От компанията си го обясняват с по-ниската активност в строителния бранш в страната, липсата на европрограми и намаляла инвестиционна дейност. "В сектора имаше спад както в инженерната инфраструктура, така и в сградното строителство", коментират от компанията. Затова и са се



обърнали към нови пазарни и разширяване на портфолиото на дъщерните си дружества. "Извън България успешно завършихме нашия участък от магистрала Е-80 от сръбския Димитровград до българска граница, както и успоредния нетърговски път Бела Паланка - Пирот (Запад). Работим по още обекти с международно значение с възложител "Коридори", Сърбия. Пътностроителните ни предприятия там - "Трейс ПЗП Ниш" и "Трейс ПЗП Враня", работят на територията на 28 сръбски общини и поддържат близо 3000 км пътна мрежа. В Централна Европа холдингът се позиционира в Чехия. Там приключихме с изграждането на групов водопровод Бенешов – Седличани, работим по разширението на пречиствателни станции на летище Прага."

Миналогодишният лидер "Водстрой 98", която през миналото лято премина в групата на "Хидрострой" с мажоритарен собственик Велико Желев, а допреди това се свързваше с депутата от ДПС Делян Пеевски, вече не е първа, а трета по големина строителна компания. Новата група всъщност има три участника в поддръждането - "Водстрой 98", "Хидрострой" и "Пътстрой Бургас", и ако се съберат механично, приходите за миналата година са общо 300 млн. лв., но не е ясно дали има вътрешни обороти между дружествата. Затова е възможно Велико Желев всъщност да е най-големият строител за миналата година.

И "Хидрострой", и "Водстрой" имат спад в приходите с по близо 50%. Велико Желев си обяснява спада в приходите и на двете компании със слабата година заради по-малкия брой обекти и в държавния, и в частния сектор. "Още миналата година всички търгове по оперативна програма "Региони в растеж" бяха обжалвани и сега започнаха да излизат от съдилищата", обяснява той. Става въпрос за над 15 пътни ремонта на стойност над 150 млн. лв. с възложител Агенция "Пътна инфраструктура". "При общините работа нямаше, а във водния сектор обектите от предния програмен период приключиха и за новия не ги виждам да стартират преди 2018 г.", уточнява той. Тук обаче компанията напоследък е шампион - спечели поръчката за пречиствателната станция в Златни пясъци за 27.9 млн. лв. с ДДС и за тази в Добрич за 27 млн. лв., като за втората все още не е подписан договор заради обжалвания пред Комисията за защита на конкуренцията (КЗК).

В момента "Хидрострой" разчита на високо строителство, казва Желев. Ръстът на имотния пазар все пак леко компенсира сушата на обществени поръчки. "Във Варна строим общо 47 хил. кв.м - един комплекс от шест сгради и още една сграда 11 хил. кв.м", споделя той.

Що се отнася до "Пътстрой Бургас", чийто собственик също е "Хидрострой", Желев си обяснява ръста в приходите с това, че са имали за довършване общински обекти. Освен това фирмата е сред строителите на оградата с Турция.

Другите традиционно големи групи ГБС и ПСТ очевидно имат слаба година. За втората компания, свързвана до миналата година с Пеевски, а сега само с ПИБ, дори има слухове, че се търси нов собственик. При "Главболгарстрой" и дъщерната им "ГБС-Инфраструктурно строителство" също има голямо свиване на приходите между 50 и 60%, като според тях държавата не е била фактор в сектора през 2016 г.

"Ако искате да уловите пулса на пазара, най-точният индикатор при нас е работата на офертния ни отдел, а не толкова изпълненият обем. През 2015 г. например над 70% от подадените оферти са били за държавни или общински проекти. През 2016 г. процентът на частните запитвания стига до близо 40, а само за първото тримесечие на 2017 г. от изготвени 28 оферти 18 са за частни инвестиционни обекти", обясняват от групата.

През 2016 г. те са завършили проект за "Уни хоспитал" в Панагюрище, а работят върху отсечката на автомагистрала "Струма" от Кресна до Сандански, язовир "Пловдивци" и разширение на транзитния газопровод към Турция, както и частни проекти като втория етап от "Полиграфия бизнес център", офис сградата Spruce Tower на "Цариградско шосе", разширение на съществуващо депо за файлитов отпадък в медодобивния завод на "Аурубис България" и редица частни жилищни проекти.

**Новите в класацията**

Сред другите са три компании, които се занимават основно с частни проекти: "Аргогруп екзакт", "Никми" и "Кордеел България". Първата компания има най-силен ръст на приходите през 2016 г., но от ниска база. "Аргогруп екзакт" строи само частни сградни проекти и вероятно е усетила раздвижването на жилищното и офисното строителство. Сред текущите проекти са огромни жилищни сгради на бул. "България" и в "Младост", показва сайтът на дружеството.

НИКМИ, която също има растящ оборот, строи основно свои проекти, като през последните години довършваше своя комплекс зад НДК "Милениум център".

Белгийската "Кордеел", която има внушителния ръст на приходите 73%, построи логистичната база на Lidl в Ямбол, като инвестицията там беше 80 млн. лв. Компанията има фокус върху промишленото строителство и вероятно независимостта от държавни поръчки. "В промишления сектор завършихме в Шумен завод за бойлери на Tesy и реконструкцията и новата зала на хотел "Рила" в Боровец. Имаме проект за нова фабрика на германската фирма Osram за осветителни тела", обясни преди време Иво Трингов, изпълнителен директор на "Кордеел България".

### **Погледът напред**

Секторът гледа към 2017 г. с умерен оптимизъм, като ще се разчита по-скоро на частните инвестиции. "Пазарът на недвижимите имоти се раздвижи, жилищното строителство също. Очакваме тази тенденция да се запази", каза инж. Николай Станков, председател на управителния съвет на Камарата на строителите в България (КСБ), в края на миналата година. От сектора споделят мнението му.

"Трейс груп холд" например разчитат на сключените договори за рехабилитация на жп участъците Скуtare - Оризово и Стралджа - Церковски, строежа на втория етап от третата метролиния в София, както и работата по строителството на участъка от сръбската магистрала Е-75 Гърделица – Царичина долина.

Велико Желев от "Хидрострой" очаква по-скоро спад на оборотите, отколкото ръст и през тази година. Все пак обаче прогнозира, че 2018 г. ще има раздвижване, тъй като тогава поръчките от новия програмен период ще бъдат възлагани, общините започват сега да обявяват търговете си по "Региони в растеж", както и по Програмата за развитие на селските райони в частта за общините. За "Хидрострой", "Водстрой 98" и "Пътстрой Бургас" предстои и да се построи участъкът от "Хемус" между Ябланица и Боаза.

Ще се усети тенденция за относително трайно нарастване на пазара на обществени поръчки след един дълъг подготвителен период, смятат от ГБС, като обаче едва ли ще има драстично увеличение на частните инвестиции.

Една от добрите новини за сектора е, че от Министерството на транспорта дадоха заявка и че в близките месеци ще се открият дългоочакваните търгове в железопътната инфраструктура. Очакват се нови проекти във водния сектор, като 2.3 млрд. лв. от програмата "Околна среда" са с такъв фокус.

[http://www.capital.bg/biznes/kompanii/2017/08/23/2997469\\_nai-golemite\\_stroitelni\\_kompanii\\_magistralno\\_spuskane/](http://www.capital.bg/biznes/kompanii/2017/08/23/2997469_nai-golemite_stroitelni_kompanii_magistralno_spuskane/)

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 25 август 2017

**Как ще се промени центърът на София**

**През следващите години сградите в сърцето на града ще станат по-високи, а старите къщи и празните парцели - по-малко. При умно управление на града резултатът може да е добър**

Когато домоуправителят на триетажна кооперация на сгушена уличка в центъра на София получава писмо от общината със заплаха за глоба, той поема през мъчителен процес. Фасадата на сградата не се поддържа, мазилката се е излющила до тухла, някогашните красиви декорации са разрушени, а корнизи под прозорците отдавна няма. Сградата е в това състояние отдавна. Едва ли и заплашителното писмо ще помогне. "Какво да направя аз, като от години никой не е давал пари за ремонт", казва той. Някои от обитателите тук са наематели, други нямат финансова възможност, а трети не искат да плащат от нехайство. Няма значение дали героят в тази история е Велко, Сашо или Калоян и дали улицата е "Иван Вазов", "Доспат" или "Денкоглу". Сценарият се повтаря за много от сградите в центъра на града, а резултатите стърчат над главите на пешеходците всеки ден.

Докато животът в София беше притихнал покрай кризата, запуснатите сгради в центъра бяха просто част от пейзажа. От повече от година обаче градът жужи с говора на туристи от всички краища на Европа. Тротоарите се пълнят с нови заведения. А постоянно изникващите нови проекти за хотели показват оптимистичните очаквания, че интересът към столицата ще се запази и след първоначалния възход на евтините полети и краткотрайното българско председателство на Съвета на ЕС догодина.

Центърът на града привлича осезаемо повече хора и пари, което бързо ще го промени. Плановите за възможното строителство са готови отпреди няколко години, но скоро вероятно ще се изпълнят със съдържание. В следващите години сградите ще станат малко по-високи, свободното пространство ще се уплътни, а някои от старите къщи със сигурност ще изчезнат. Градът непременно трябва да използва тази вълна и решението не е в протест срещу всеки нов проект и за всяко старо паве. Въпросът за София е каква част от духа на стария град ще успее да запази и как ще успее да регулира възродения инвеститорски кипнеж.

#### **София: презареждане**

По централните улички има малки кухни, които преживяха последното икономическо затишие незабележимо - импровизирани паркинги на случайни места, неподдържани къщи, апартаменти, в които с години не е светвала лампа, призрачни паметници на културата. Чувството е особено силно в райони като този между бул. "Дондуков" и Централна гара, но важи за целия център. Сега те ще се променят бързо. Натискът на туристите вече увеличава търсенето на имоти за отдаване под наем в зоната, чието население по принцип застарява и намалява. Инвеститорите отново се обръщат към празните пространства и позабравени проекти като бизнес зоната край бул. "Тодор Александров". А на общината ще ѝ се наложи на помисли за цялостна регенерация на овехтелите централни части на града.

Сърцевината на града няма да се промени революционно. Дали развитието ще се случи под правила или в хаос и как ще изглежда районът след 10, 30 или 50 години зависи от взаимодействието на три сили - инвеститорския интерес, правилата на общината и протестите на гражданите. Някои от бъдещите проекти носят белезите и наследствените дефекти от най-корумпирания период в управлението на столицата (вижте текстовете тук). В центъра вече има два небостъргача (край НДК и площад "Македония") и се готви строежът на трети (пак край площад "Македония"). Повече грандиозни проекти не се очакват в близко бъдеще, но затова пък височината и гъстотата на сградите ще се уплътнят, а тук-там ще се промуши и по някоя по-висока сграда. Същевременно няколко големи въпроса още нямат ясен отговор: каква част от "стара София" ще оцелее и кой ще бъде печелившият бизнес модел за старите сгради, с какви механизми общината ще контролира външния вид на центъра и с какви проекти ще се осигури регенерацията на запуснатите централни части.

**Стара София търси бизнес модел**

Ако предположим, че туристите са движещата сила на София в момента, градът още не е напаснал посоката си адекватно спрямо тях. "Ние няма как да впечатлим туристите с модерна архитектура", започва разговора за бъдещето на центъра главният архитект на София Здравко Здравков. Всъщност никой няма ясно определение какъв точно е центърът на града, но първосигналното усещане е, че това са именно малките улички и старите сгради. "В България нямаме хомогенни градски части, като изключим тепетата или квартал "Капана" в Пловдив и отчасти Велико Търново. В европейските градове има бавно историческо наслагване, а ние имаме изцяло нов град от края на XIX век", обаче обяснява арх. Любо Георгиев, който отскоро е директор на общинското предприятие за планиране "Софпроект". Такъв е и центърът София - микс от белезите на няколко бързи бурни периода на развитие.

Сградите от началото на миналия век обаче носят голяма стойност, а точно сред тях в последните месеци отново се натрупаха проблемни казуси. "Двойната къща" на бул. "Васил Левски" беше разрушена, къщата на Гешов на бул. "Патриарх Евтимий" е занемарена почти до срутване, за поне две исторически къщи по улица "6 септември" има планове за големи надстройки, които вече са в ход. Списъкът с примери е дълъг. "Желанието ми като главен архитект е да защитя тази историческа среда, но съм ограничен от Закона за устройство на територията. Цялото правомощие е в Националния институт за културно наследство (НИНКН)", казва арх. Здравков. Хубавото за София е, че този институт все пак съществува, а повечето важни сгради са описани още през 70-те години на миналия век. Лошото е, че механизмите на НИНКН са тромави и видимо пропускат къща след къща, които падат жертва на простата икономическа логика, че паметник на културата се поддържа скъпо, а сградите с повече етажи носят повече стойност на инвеститора.

Проблемът на домоуправителя от началото на тази история е проблемът на занемарените площи в центъра и на спасяемите исторически сгради. Собствеността е разпокъсана и често много наследници са в съсобственост на един имот. "На едно място живеят хора, които притежават апартамента по наследство и не могат да си позволят дори да го отопляват през зимата, и такива, които току-що са си ги закупили и са инвестирали стотици хиляди", обяснява пред "Капитал" изпълнителният директор на "Адрес" Георги Павлов. Ниските местни данъци, които не отразяват в коя зона се намира имотът, утежняват допълнително този процес.

### **На лов за нови площи**

Центърът на София работи добре, защото смесва на едно място всички важни функции - жилищни, бизнес, забавление и почивка. Новият бум във всяка от тях ще остави различен отпечатък върху центъра на града.

Добрата новина е, че интересът към жилищните имоти ще повишава качеството и стойността им. Търсенето в момента е в сегмента "airbnb" - апартаментите за настаняване, обясняват от консултантската компания Forton. Туристите не са само чифт очи, който разглежда, а и краткотраен наемател, който носи добри доходи. "Има голям интерес за купуване на малки апартаменти с две спални, които да бъдат пускани за туристи от чужбина. До пет години този процес ще променя тези по-малки имоти, които са в по-окаяно състояние", казва Росен Генев, мениджър "Търговски площи". Цените и на продажбите, и на наемите ще се покачват, като след 10 години стойностите за центъра ще са се увеличили с до 20% повече, отколкото в конкурентните "престижни" квартали като "Лозенец", прогнозира и директорът на "Адрес" Георги Павлов. По думите му инвестицията от 10 хиляди евро във фасадата и общите части на една жилищна сграда могат донесат и 100 хиляди евро допълнителна обща стойност на имотите в нея, но собствениците често все още не го осъзнават. Примери по улиците вече има, но процесът ще се забърза с увеличеното търсене на имоти.

Мантрата за централната зона на града е, че тя не е привлекателна дестинация за големите фирми, които се ориентираха към големи офис пространства по периферията на града. Но в този сегмент има търсене, което продължава да променя района. "В центъра са малки бизнеси - адвокати, консултанти, за да са близо до институции, и търсят и се разполагат на малки

квадратури", обясняват консултантите. Въпреки това два проекта, които предлагат и офисни площи, вече успяха да оставят огромен отпечатък върху визията на града - "Милениум център" на НИКМИ край НДК и гръцкият City Tower на площад "Македония". На същото място предстои и трети проект за небостъргач - италианският iTower. Много от по-малките проекти, които в момента се опитват да стъпят върху парцелите на паметници на културата или да уплътнят празни места, също ще предлагат офиси.

Новият живот за "стара София" остава само в площите за забавление. Според анализаторите на Forton обаче в момента основният интерес към заведения е за "такива, от които може да се направят малки симпатични бистра, малки клубчета, барове с по-добър дизайн, в които обслужването е от собствениците". Инвестицията в цяла къща е значително по-голяма. Успешни примери има от години - напоследък такива са например Made in Blue на ул. "Юрий Венелин" или One More Bar на ул. "Шишман". Имотите, които лесно могат да бъдат използвани, обаче са отдавна открити, а с останалите обикновено има проблем със собствеността. "Има и богати хора, които търсят къща, която да ремонтират и използват за дом, но насреща често изобщо няма продавач", казва директорът на "Адрес" Георги Павлов.

### **Обнови този град**

Сърцевината на София е разделена на три, според това колко е запусната или колко потенциал за развитие има. Разделителните линии са булевардите "Тодор Александров" и "Сливница", обяснява главният архитект Здравко Здравков. Зоната на юг от "Тодор Александров" е най-облагородена, пълна със заведения и имоти на по-висока стойност. Районът между двата булеварда е с изразени жилищни функции, но видимо овехтял. Частите на центъра на север от "Сливница", макар и на пешеходно разстояние от бул. "Витоша", са напълно negliжирани и маргинализирани, смята главният архитект.

За да се развива центърът по-равномерно, ще трябва да се намеси Столичната община. Центърът традиционно получава най-концентрирани инвестиции, но засега за София те са предимно именно в облагодетелстваната южна зона (вижте картата). Най-скоро ще видим ремонтите с европейски средства на ул. "Граф Игнатиев" и около храма "Св. Александър Невски". Предстои конкурс за нов изглед на площад "Св. Неделя". Търсят се варианти бул. "Витоша" да стане пешеходен и от ул. "Алабин" до бул. "Стамболийски". "По-дългосрочно мислим и как ул. "Съборна" да стане пешеходна, така че да се осигури връзката с парка на Народния театър", казва арх. Здравков. За по-сивите зони на центъра плановете обаче са по-условни. Обозримите са свързани със зоните около бул. "Тодор Александров", където е позволено стоителството на по-високи бизнес сгради, но още се чака ясен инвеститорски интерес. Според Здравков ще трябва да се развие цялата зона до Централна гара, включително и като булевард "Мария Луиза" стане пешеходен, а площадът пред гарата се реновира изцяло. Засега тези плановете са хипотетични. "Регенерация се прави, когато първо инвестира общината или държавата със знакови сгради и проекти. Например СО да се премести на бул. "Тодор Александров", смята Георги Павлов от "Адрес". "Този процес няма как да се случи с ремонта на един булевард. Това е просто път, а на теб ти трябва хора, които да минават оттам, да се застояват, да използват заведения", казва той.

Освен с инвестиции в публични пространства общината ще трябва да се включи и с много по-стриктни регулации. В бъдеще арх. Здравков говори за наредба, която да регулира как изглеждат всички фасади, къде да са климатиците, каква дограма е позволена. В краткосрочен план общината ще направи първи по-радикални стъпки за запазването на каквото е останало от "стара София". Градската управа ще изготви проект за ремонт и ще търси възможност за налагане на законна ипотека на къщата на Фингов на ул. "Шипка", за да го финансира. "Сега обаче имаме само механизъм на репресии, а това са много тежки, сложни и бавни процедури", казва Здравков. "Трябва да намерим формулата за стимул на собствениците да инвестират в такива сгради - дали чрез данъчни облекчения, чрез целеви субсидии, чрез национален фонд", смята главният

архитект. София обаче вече кипи от нови хора и нови капитали и не е ясно каква част от стария град ще оцелее до въвеждането на новите правила.

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/bulgaria/2017/08/25/3029957\\_kak\\_shte\\_se\\_promeni\\_cen\\_turut\\_na\\_sofiia/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/08/25/3029957_kak_shte_se_promeni_cen_turut_na_sofiia/)

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 25 август 2017

## Има ли място за старите къщи

### Пет истории за сгради от миналия век, които търсят мястото си в сегашния

Ако питате София днес как се подготвя за живота след 50 години, няма да намерите категоричен отговор. В ход обаче са поне четири процеса, които трябва да й помогнат да определи по-дългосрочните си планове. В столицата в момента се случват изследване на пешеходните площи в центъра на града, анализ за по-дългосрочната стратегия за развитието му, проучване на трафика и проект за развитие на "зеления" град. Междувременно главният архитект на столицата Здравко Здравков обещава правила за фасадите, дограмите, рекламите и климатиците на всички сгради в центъра. Само в следващите няколко години ще бъдат вложени над 60 млн. лв. в ремонт на публични пространства в сърцевината на града, без да включваме в сметката новите станции на метрото, които ще отворят на няколко ключови места скоро.

Докато се чертаят светлите планове за центъра, в София вече се строи и друго бъдеще. Частните инвеститори, както винаги, изпреварват общината и вече запълват празните места в централните райони. Някои от тях ще се случат въпреки амбицията за нова визия за центъра и нови правила за опазване на културните паметници. За други времето ще покаже дали ще бъдат изгубени, или напротив - новото строителство ще допринесе за чара на центъра на столицата.

#### **Надстройкаване, пристрояване и един временно спасен паметник на културата**

ул. "6 септември" №34

Някъде между Първата и Втората световна война българският езиковед Стефан Младенов става доктор в Пражкия университет, като защитава дисертация "За промените в граматическия род в славянските езици". Създателят на списанието "Родна реч" и първи преводач на Ибсен на български живее в София, но пътува много, тъй като е търсен учен. Роден е във Видин през 1880 г. и умира в София през 1960 г. Знаел е 18 езика, а други 27 е ползвал свободно.

Името на този бележит българин днес е познато предимно сред езиковедите. Всеки софиянец обаче е минавал покрай къщата му на ъгъла на "6 септември" и "Патриарха". Именно покрай нея житието на Стефан Младенов отново стана актуално. Историята на двуетажната къща, ако можем да перифразираме докторската дисертация на видния академик, можем да озаглавим така - "За промените на паметниците на културата по славянските земи".

Имотът има интересна история. Първият етаж от сградата, която от 1988 г. е паметник на културата, е продаден през 2002 г. от "Софийски имоти" на фондацията на съпругата на Петър Стоянов - Антонина. Другата част от сградата, както и парцелът, който в момента се използва за паркинг, са придобити през 2009 г. от строителната фирма "Калисто Мати". Името на това дружество се появи покрай избора на Сотир Цацаров за главен прокурор, когато стана ясно, че той е придобивал апартаменти в София и Пловдив от нея.

След като придобива сградата, фирмата започва постъпки за начало на строеж върху парцела зад нея, както и за надстрояване на къщата - паметник на културата. Живеещите в околните блокове разбират за намеренията чак в края на 2014 г., когато Столичният общински съвет одобрява изменение на регулационните планове на централната градска част, в която влиза и въпросният парцел. Там се предвижда допълнително и по-гъсто застрояване, а имотът е отреден за търговия, офиси и жилища. На празния парцел трябва да се появи шестетажна сграда (която де факто е седеметажна, защото има предвиден и таван), а върху къщата на Стефан Младенов се предвижда надстрояване с още три етажа (т.е. общо пет, които са шест, защото също се предвижда

от съседните сгради обединяват сили и обжалват пред съда решението на общинския съвет и тази пролет Административен съд - София-град, го отменя. От съдебния акт става ясна пълнота бъркотия около сградата и единствено гражданският активизъм спасява паметника на културата. Мотивът на съда да отмени решението на СОС в частта за имота е, че промяната на ПУП-а не е станала със съгласуване с министъра на културата. Нещо повече, съдът в прав текст уличава общинския съвет в лъжа. В писмо до съда от април тази година от СОС казват, че проектът за нова сграда е бил съгласуван с министъра на културата, като цялата документация за това е била предоставена на съда: "Не отговаря на истината твърдението на ответника в негово писмо от 24.04.2017 г., че тази документация е представена с административната преписка под №15, тъй като, освен че същата не е номерирана, в нея липсва какъвто и да било проект за процесния план за регулация и застрояване с дата, по-ранна от февруари 2011 г. Поради това не е възможно зам.-министърът на културата с писмо от 2010 г. да съгласува проект от 2011 г. Липсва и проект, чиято графична част да е заверена от Министерството на културата." Освен това съдът констатира, че когато през 1992 г. е бил приет план за парцела, е било допуснато застрояване и надстрояване на сградата, но това е станало, защото кръстчето, отбелязващо сградата като паметник на културата, е било поставено на съседната сграда.

Решението на съда не е окончателно, като не е ясно дали общината ще го обжалва. То обаче е един от малкото примери за това как гражданският активизъм може да спаси културното наследство. Засега.

### **История под стъклен похлупак**

бул. "Патриарх Евтимий" №7

"Домът на Иван Гешов превърнат в бунище" е заглавие на статия във в. "Стандарт" от 2005 г. Пет години по-късно материал на bTV е озаглавен "Къщата на Иван Гешов продължава да се руши". Всъщност къщата на българския министър-председател от периода 1911 - 1913 г. и депутат в 11 народни събрания се разпада парче по парче и тухла по тухла на столичния бул. "Патриарх Евтимий" от 20 години. Съвсем скоро обаче имотът вероятно ще започне нов живот... но в по-модерен вариант, стъклен вариант.

Къщата е построена в началото на ХХ век по проект на архитект Никола Лазаров и е паметник на културата от местно значение от 1976 г. По време на социализма е използвана като детска градина, а след промените попада в активите на печално известното общинско дружество "Софийски имоти". Настоящият собственик на сградата е "Артемида БСИ" - дружество, създадено между общинската фирма и "Бексим". Имотът попада в активите на фирмата именно през "Софийски имоти".

Къщата е абсолютно неподдържана от години. През 2013 г. е наложена глоба от 10 хил. лв. на "Артемида БСИ" заради лошото състояние на сградата, която е платена. През 2015 г. има второ наказание за 20 хил. лв., което обаче е обжалвано пред Софийския районен съд. Главният архитект на София Здравко Здравков обясни пред "Капитал", че през 2016 г. с писмо на Дирекция "Общински строителен контрол" е предписано на собствениците незабавно да предприемат действия по обезопасяването ѝ, тъй като заради строежа на метрото в тази част на булеварда има огромен поток от хора. Междувременно обаче фирмата собственик движи проекта документално

пред отговорната институция - Националният институт за недвижимо културно наследство. "Собствениците са предприели необходимите действия по изготвяне и съгласуване на необходимата проектна документация за последващата консервация и реставрация на недвижимата културна ценност", казва арх. Здравков.

Сега предстои къщата да бъде възстановена. Етажите и стаите ѝ ще бъдат запазени, но като част от по-голяма офис сграда, която ще бъде изградена около и над нея. Това е видът "реставрация", с която улиците на София вече имат богат опит. Подобни вградени фасади има на ул. "Неофит Рилски", ул. "Оборище", ул. "Шипка". Благой Пишинов, представител на "Артемида БСИ" и строителен предприемач (а неговата съпруга е сред собствениците на дружеството), обяснява пред "Дневник", че техният проект предвижда фасадата, едната ѝ стена и покривът да бъдат реставрирани, като "всички стойностни елементи ще бъдат запазени". Новата сграда ще обхване и празния парцел непосредствено до къщата. "Къщата ще бъде отдавана като отделна офис площ", казва Пишинов. Той уверява и че сградата няма да бъде по-висока от околните 7-етажни постройки. Предстои проектът да бъде внесен в Столичната община, за да получат собствениците разрешение за строеж.

### **Висок съсед за "Рила"**

ул. "Цар Калоян" №6

"Паметник на грозното социалистическо строителство, трябва да бъде съборен и да бъде построена нова сграда." Това каза за столичния хотел "Рила" Бойко Борисов през 2008 г., когато все още беше кмет на София. Тогава собствениците на сградата имаха желание да построят 22-етажен бизнес център на мястото на двойно по-ниския хотел. Предвиждаше се сградата да се спуска осем етажа под земята и да бъде висока 80 м, или с 20 м по-висока от катедралата "Св. Александър Невски". Тогава с частично изменение на регулационния план беше допуснато застрояване от билдинг на 22 етажа с осем етажа подземно паркиране, което впоследствие беше спряно до изготвянето на цялостен план за централната част на града.

Пет години по-късно, през 2013 г., според предложението подробен устройствен план (ПУП) на район "Средец" вместо десететажния хотел е позволено строителството на 18-етажна търговско-административна сграда с подземно паркиране. Вносител на проекта за ПУП е бившият главен архитект на столицата Петър Диков. Планът обаче беше критикуван остро от медии и граждани. Основна причина беше трафикът, който би създала голяма сграда на подобно некомуникативно място. В крайна сметка Столичната община взе решение да промени този вариант на ПУП-а и да изключи въпросния проект.

От влезлите в сила планове се вижда, че "Рила" ще запази височината си от 10 етажа, поне засега. В частта на парцела откъм ул. "Лега" обаче има възможност за построяване на сграда, висока 11 етажа. Преди години там се намираше заведението "Буда бар", което през последните години премина през няколко имена и концепции. Сега там има по-ниска постройка, стигаща на височина до втория етаж на хотела. Според справка в Имотния регистър собственик на сградата в момента е дружеството "Бългериън хотелс сървисиз", собственост на друга фирма на бизнесмена Васил Божков. Той държи имота от години, с изключение на кратък период през 2011 г., когато сградата е купена от дружество от групата около Пощенска банка - "Имо Рила". След това обаче хотелът се връща при Васил Божков. "Капитал" опита да се свърже с представители на бизнеса на Божков, но без успех. Със сигурност одобреното от регулациите сега обаче е по-малко амбициозно от миналите намерения за парцела.

### **Ще отиде ли паркингът на кино**

ул. "Иван Денкоглу" №6

Голяма част от кината в столичния център, включително и вече събореното "Мир", през годините претърпяват странни метаморфози, а на тяхно място изникват причудливи проекти. Бившето кино "Сердика", което се намираше до паметника "Васил Левски", ще се превърне в хотел от веригата Hyatt. Кино "Изток" на бул. "Цариградско шосе" приюти хипермаркет Villa. Кино "Култура" за



кратко стана магазин Carrefour, а "Москва", "Модерен театър" и "Европа палас" останаха просто призрачни халета.

Парцелът на бившето лятно кино "Мир" на ул. "Иван Денкоглу" 6 преминава през различни функции през 90-те години: склад, гараж, неизползваем навес и т.н., докато в края на десетилетието все пак се завръща като закрит киносалон. Краят му е предизвестен още през 2004 г., когато "София филм" продава парцела с размер 835 кв.м на фирма "Хексе". След редица финансови проблеми през 2012 г. "Хексе" продава имота на семейната кантора "Бюро Патентни и търговски марки - Божинов и Божинов".

Според подробния устройствен план там може да има сграда с осем етажа за обществено обслужване, а видно от кадастъра, мястото е за високо застрояване над 15 м. Според доклад на главния архитект Здравко Здравков и последвало решение на Столичния общински съвет от юни тази година обаче въпросният имот е изключен от приетия ПУП. Причината - има висящо съдебно производство по оспорване на плана. В близост се намират офисите на въпросната кантора, която е собственик на парцела - на улиците "Алабин" и "Цар Асен". От кантората обясниха, че в момента хората, които са наясно с намеренията на собствениците, не са на работа. Едно е сигурно - парцелът е привлекателен заради добрата си локация в сърцето на столицата. Сега на мястото има платен паркинг, но не е ясно докога ще остане така.

### **По-тихият край на един паметник на културата**

ул. "6 септември" 49

11 ноември 2016 г. е денят, в който Бони Петрунова, зам.-министър на културата, подписва заповед от името на Вежди Рашидов, с която премахва статута на паметник на културата на Двойната къща на бул. "Патриарх Евтимий". Впоследствие публичното пространство избухна с критики около собственика на къщата - Киро Японеца, и неговите намерения да събори историческата постройка и на нейно място да издигне модерна нова сграда.

В същия ден на миналата година пада статутът и на още една къща - паметник на културата. Сградата на ул. "6 септември" №49, която от години се крие невзрачна зад обрасла градина, скоро ще изчезне напълно. Малко след отмяната на историческия статут, през януари 2017 г., къщата е купена от варненското дружество "Сънхотелс". Собственици на дружеството са две чуждестранни фирми: немската "Карстен Щаге" и доминиканската офшорка "Хотел мениджмънт" ООД. Управител е Венцислав Танчев, бизнесмен в сферата на туризма, хотелиерството и строителството и управител на туроператорската компания "Сънтурс". Парцелът, с който те се сдобиват в началото на тази година, попада в устройствен план от 1989 г. Сега на мястото на къщата предстои да бъде изграден шестетажен хотел. Срещу проекта се обявяват от сдружение "Архитектурно наследство" - пред bTV те твърдят, че вероятно етажите на сградата ще са осем.

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/bulgaria/2017/08/25/3029960\\_ima\\_li\\_miasto\\_za\\_starite\\_kushti/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/08/25/3029960_ima_li_miasto_za_starite_kushti/)