



Източник: Nova.bg  
Дата: 26 април 2017

## Възможно ли е „гора“ от небостъргачи да закрие гледката на София към Витоша?

Липсва регламент за височината на сградите в столицата, заяви главният архитект Здравко Здравков. Възможно ли е „гора“ от небостъргачи да закрие гледката на София към Витоша?

В общината вече има няколко искания за високо строителство, потвърди в ефира на NOVA главният архитект на София Здравко Здравков. На едното искане вече е даден отказ.

По думите на Здравков липсва регламент за височината на сградите в София, както и за гъстотата. В момента се работи по създаването на законови промени, които да регламентират къде и колко може да се строи.

„За да определим мястото на бъдещото сити и да спре постъпването на искания за строителство по този начин както сега“, заяви Здравков.

По думите му като сити е започнало естествено да се оформя районът около „Интер Експо център“ в началото на „Цариградско шосе“.

„Най-ценното, което имаме в София, е гледката към Витоша. Когато подредим „гора“ от небостъргачи на Лозенския хълм, ще се лишим от нея“, коментира Здравков.

<https://nova.bg/news/view/2017/04/26/180474/%D0%B2%D1%8A%D0%B7%D0%BC%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%BE-%D0%BB%D0%B8-%D0%B5-%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0-%D0%BE%D1%82-%D0%BD%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8A%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%87%D0%B8-%D0%B4%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B5-%D0%B3%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F-%D0%BA%D1%8A%D0%BC-%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%88%D0%B0/>

Източник: Capital.bg  
Дата: 26 април 2017

## Трябва да има промени в закона за устройството на София, смята главният архитект. Сегашната ситуация превръща плана на столицата в "швейцарско сирене", казва Здравко Здравков

Устройственият план на София е "прострелян като швейцарско сирене" от зони, в които няма ограничение за височината на сградите, а в комбинация с вратички в Закона за устройство на територията се появяват парцели, в които може да не се спазват никакви градоустройствени параметри.

Това беше потвърдено от главния архитект на столицата Здравко Здравков във вторник по време на конференцията "Инвестиции и строителство на офис и корпоративни сгради", част от Building Innovation Forum Series 2017 на Градът Медиа Груп.

"Формално всеки урегулиран поземлен имот може да бъде срян по такъв начин, че да се получи [такъв] ъглов имот, или да се пусне улица, [така че да бъдат разрешени] максималните параметри на застрояване", допълни Здравков. Това води до претоварване на общия устройствен план, смята главният архитект. Той заяви, че иска промени в закона, които да му помагат в опазването на регулациите.

**Проблеми по наследство**

Комбинацията от законови вратички (известна и като "казусът НИКМИ") е добре позната на инвеститорите - повечето от най-високите строителни проекти, които надвиснаха над града в последните три години, са възможни именно благодарение на нея. Такъв е случаят с "Милениум център" на НИКМИ край НДК, както и с планирания "Парадайс център" над местността "Хладилника". Най-високата града в столицата получи зелена светлина от Столичния общински съвет преди месец, без никаква дискусия по същество, с аргумента, че е позволен от закона.

Резултатът е, че големите проекти се случват въпреки, а не благодарение на основния документ, който трябва да регулира строителното развитие на София.

"Усещането е за една тенденция за състезание – сградата на Capital Fort е 128 метра, следващата – 202 метра, 215 метра. Създава се усещане, че ние сме в надпревара като арабските шейхове как да направим по-висока сграда в София и да докажем, че можем да бъдем с една глава пред другите", коментира Здравков.

### **Възможните решения**

Решението според настоящия главен архитект е в промяна на закона. През миналата година Здравков внесе предложения за промени в Закона за устройство и застрояване на Столичната община, които обаче не успяха да минат през второ четене преди разпускането на Народното събрание.

"Трябва да намерим правилния начин да излезем от тази ситуация без регламенти, защото нито аз, нито г-жа Фандъкова сме хората, които трябва да решаваме [такива казуси] по целесъобразност. Когато има ясни правила, те ще важат за всички", каза Здравков. "Сега често ми задават въпроса "Тази сграда харесва ли ви". Дали ми харесва или не, моята работа е не да харесвам, а да спазвам правилата", категоричен беше главният архитект.

Една от конкретните идеи за законови промени е нормата от Закона за устройство на територията, която в момента се използва за отмяна на градоустройствените изисквания (чл. 27.3), да не може да бъде прилагана в "смесени многофункционални" терени. Друг вариант е при завишени градоустройствени параметри към инвеститорите да има по-стриктни изисквания за компенсирание на заобикалящата среда. "Смяната на модела е свързана със смяна на нормативната уредба, защото тя е изключително консервативна", коментира Здравков.

"Спешно трябва да въведем правила и норми за високите сгради. Тези сгради трябва да намерят своето място в силуета на София - да определим мястото за развитие на бъдещите едно, две или три "ситита", където да се дадат възможности за развитието им", заключи главният архитект.

### **Мнения от дискусията**

"Не бива да се генерализира – "високата сграда е лоша сграда". В София, а и в цяла България има огромно количество отвратителни ниски сгради. Така че високата сграда сама по себе си не бих казал, че е нещо лошо. Тези сгради, които се изграждат в зоните СМФ – смесена многофункционална сграда – там е разковничето. В момента те не са смесени, не са и многофункционални. Всъщност под СМФ се разбират офисни сгради, които имат една функция."

**архитект Борислав Игнатов, председател на управителния съвет на Камарата на архитектите в България**

"Не бива заради медийното внимание, което се насочи върху тези "лоши високи сгради", да слагаме черта на всички големи проекти. Да, трябва да има правила. Бизнесът иска и обича да има правила."

**Таня Косева-Бошова, председател на УС на Асоциацията на собствениците на бизнес сгради в България**

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/bulgaria/2017/04/26/2960098\\_triabva\\_da\\_ima\\_promeni\\_v\\_zakona\\_za\\_ustroistvoto\\_na/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/04/26/2960098_triabva_da_ima_promeni_v_zakona_za_ustroistvoto_na/)

Източник: Gradat.bg

Дата: 25 април 2017

## Главният архитект на София Здравко Здравков: Лицето на столицата се създава от добрата архитектура и качествените офис сгради

Изключително е важно да се проведе професионален дебат по отношение на бъдещето на София. Лицето на столицата се създава най-вече от добрата архитектура, качествените офис сгради и сградите с човешко лице. С тези думи главният архитект на Столична община Здравко Здравков откри Третата годишна конференция "Инвестиции и строителство на офис и корпоративни сгради". В тази насока належащи са промените в Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО), отбеляза арх. Здравков. Строителството е бизнес, който повлиява на всички индустрии и в тази насока такъв форум е особено важен като източник на добри идеи, които да дадат възможност за намиране на правилните посоки за развитие на нашия град. Трябва да избягаме от популистките теми, които ни заливат напоследък, и да започне да се чува гласът на разума и хората, които наистина виждат и знаят как да се развива София, допълни той.

По-късно **арх. Здравков** участва в дискусия, свързана с промени в нормативната уредба, чиято цел е подобряване на инвестиционната среда. Темата бе водеща в панел №1 на форума, който **се проведе на 25 април 2017 г. в SEC (Sofia Event Center)**. Форумът е част от Building Innovation Forum Series 2017.

Последните тенденции при планирането, проектирането, строителството и управлението на офис сгради бяха представени днес.

Арх. Здравков акцентира и върху градоустройствените предизвикателства, свързани с изграждането на високите сгради. Повече от изказването му - виж тук. От приемането на нормативните изменения зависи постигането на точен баланс между инвеститори, граждани и институции.

Една от промените, които бяха предложени като задължение при проектирането на мащабни обекти, е разработването на транспортно-комуникационен план. Промяната към Закона за устройството и застрояването на Столичната община не беше приета от предишния парламент. Бизнесът като цяло приема тези изменения, като вече има инвеститори в големи комплекси, които възложиха направата на трафик анализ, с който да докажат транспортно-комуникационното обезпечаване на територията.

Участниците в панел №1 "**Инвестиции в бизнес сгради и законодателство**" обсъдиха и как големите проекти в България да бъдат възможност, а не проблем за развитие на градовете.

Офис площите са сред най-динамично развиващите се сегменти от имотния пазар. Националната статистика отчита впечатляващ ръст на разрешенията за строеж на административни сгради на база обща разгъната застроена площ.

Но за да отговорят на новите изисквания на пазара и големите наематели на офис площи от ВРО/IT компаниите, инвеститорите ще трябва трябва да се справят с предизвикателствата на средата. Тази тема дискутираха инвеститори в големи офис проекти по време на втория панел, а представители на три консултантски компании представиха актуална информация за инвестициите и пазара на офиси у нас.

Какви трябва да са съвременните бизнес сгради - на какви изисквания трябва да отговорят, за да бъдат дългосрочно устойчиви и успешни на пазара? На тези и други въпроси, свързани с новите тенденции при проектиране и изграждане на офис и корпоративни сгради, отговориха водещи

архитекти по време на третия панел на конференцията "Инвестиции и строителство на офис и корпоративни сгради".

Темите включват архитектурата, функционалните решения и продуктите за една офис сградата като фактор за успешната ѝ реализация, архитектурни и конструктивни аспекти на високите офис сгради, регенерация на значими обществени сгради, съвременни решения за сградно управление.

Всички участници във форума, както и програмата може да проследите на <http://officeforum.bg>

Третата годишна конференция предоставя платформа на водещите професионалисти в сектора - инвеститори, консултанти, архитекти, конструктори, инженери, доставчици на сградни технологии и материали, фасилити мениджъри и ползватели, и възможност за обобщаване на тенденциите и важните аспекти при реализацията на успешни офис сгради.

[http://gradat.bg/news/2017/04/25/2959151\\_glavniat\\_arhitekt\\_na\\_sofiia\\_zdravko\\_zdravkov\\_v/&rubric=ame=news/](http://gradat.bg/news/2017/04/25/2959151_glavniat_arhitekt_na_sofiia_zdravko_zdravkov_v/&rubric=ame=news/)

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 27 април 2017

## 6 въпроса за новите небостъргачи

### Защо по света се строят небостъргачи

В архитектурния свят сме свикнали да приемаме небостъргачите за триумф на строителната мисъл над ограниченията. Небостъргачите демонстрират, че човекът е способен да измисли конструкция, която да преодолее възможното, да предизвика природните сили, да стигне небето и за разлика от Вавилонската кула да оцелее за дълго.

Съвременният небостъргач става възможен в края на XIX век благодарение на две технологични открития - металната конструкция и асансьора. И се превръща в манифест на капитала, който изстиска максимума от едно парче земя.

И тогава, и сега небостъргачите се строят по три основни причини:

От необходимост. Защото няма достатъчно място и/или земята е скъпа (Манхатън, Япония, Хонконг).

От амбиция. Защото трябва да се направи невиждана досега сграда, която да вдъхнови, възмути, предизвика, но във всички случаи да развълнува света.

От комплекс за малоценност. Защото трябва да се направи поредната най-висока сграда, която да покаже, че и ти си по нещо най на света (Азия, Близкия изток).

### Защо небостъргачите бяха символ на прогреса

Независимо от горните не особено благородни причини небостъргачите за дълго бяха символ на прогреса. Те предлагаха утопичен урбанистичен модел за вертикален град, град на бъдещето, който да събира в себе си всички функции, необходими на съвременния човек. Тази утопия бе в унисон с бурното технологично развитие на XX век, когато нищо не беше невъзможно и човечеството беше заето да завладява Космоса, да преодолява скоростта на звука с пътнически самолети и да мечтае. Защо обаче днес не са

Всички високи сгради по света си приличат. В огромната си част те са безадресни кутии с най-разнообразна форма, които често нямат нищо общо с характера на града, в който се намират. Отделно хората постепенно се умориха от утопични мечти. Идеалният град на бъдещето, в който всичко е възможно в една висока мегаструктура, се превръща в ужасяваща антиутопия, която никой не иска. Хората си искат павираните улици, редиците стари къщи, парковете, назъбения силует с църковни кули, малките площадчета, човешкия мащаб.

Днес истински прогресивната архитектура е онази, която им дава точно това – усещането за нормален живот.

### **Защо в София тепърва започват да се строят небостъргачи**

В София и около нея място очевидно има достатъчно. Земята не е скъпа (в сравнение с Манхатън или Токио). Шансът да построим най-високата сграда в света е пренебрежимо малък, а вероятността това да бъде невиджано архитектурно постижение клони към нула. Единственият възможен отговор е убийствено прозаичен – извличане на максимална печалба от минимален терен.

Всъщност така е било още в зората на небостъргачите - в развиваща се Америка в началото на XX век. После градските управи под натиска на обществото налагат редица правила с цел високите сгради да не пречат на нормалния градски живот (първите регулации за новостроящите се небостъргачи са били въведени точно преди 100 години, през 1916 г., в Манхатън).

През последните 15 години Лондон например въвежда поредица от мерки за контрол върху новостроящите се небостъргачи. Коридорите със защитени гледки са важна част от тях (това обаче не помага особено на града, днес английските архитекти с раздражение наричат Лондон новия Дубай).

### **Кое не е решение на проблема с небостъргачите в София**

Една от версиите твърди, че небостъргачите се появяват на местата в София, където устройственият план на града е предвидил вторични градски центрове. Моделите, които виждате, са само разрешен застроен обем, може да не се застрои целият, може да поканим някой готин архитект да направи суперяк небостъргач (примерно в "Лозенец", в дупката до мола). Вторични градски центрове обаче могат да се правят не само вертикално, това първо. И второ, шансът да получим висока сграда с хубава архитектура си е руска рулетка.

Другото решение твърди: инвеститорите във високи сгради трябва да си платят по-високата социална цена. Трябва да плащат по-големи такси, трябва да предвидят обществено достъпни зони, трябва да облагородят средата около себе си, трябва да отделят в сградите място за детски градини, библиотеки и прочие. Колкото и висока социална цена да е платена обаче, тя ще облагодетелства много малка част от жителите на града. Останалите ще трябва да се примирят с поредния небостъргач пред прозорците си и да преглътнат поредната транспортна тапа.

### **Кое би могло да бъде решение**

Създаване на система от защитени гледки и правила колко и къде могат да се появяват високи сгради в София. Това автоматично води до ревизиране на зоните с неограничено по височина строителство. Другият вариант е да се прецени дали София изобщо е готова за небостъргачи и имат ли те място в града ни. Какви са капиталите, които идват с тях, и доколко са ключови за икономическото развитие на града.

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/mnenia/2017/04/27/2961493\\_6\\_vuprosa\\_za\\_novite\\_nebo\\_sturgachi/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/mnenia/2017/04/27/2961493_6_vuprosa_za_novite_nebo_sturgachi/)

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 26 април 2017

## **Камарата на архитектите ще проведе конкурса за "Парадайс тауър"**

**Състезанието ще е международно, а също и архитектурното жури**

Камарата на архитектите в България потвърди, че ще организира открит международен конкурс за концепция на бъдещия небостъргач "Парадайс тауър" в София, чието изграждане наскоро одобри

Столичният обществен съвет въпреки недоволството на живеещите в района. В открито писмо до медиите председателят на сдружението Борислав Игнатов съобщава, че е приел поканата на инвеститора "Магна МК" да проведе конкурса.

### **Конкурсът**

В понеделник от инвеститора съобщиха, че в момента се организира открит международен конкурс със съдействието на Камарата на архитектите в България, Съюза на архитектите в България и Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, като това трябва да е гаранция за максимална прозрачност и отчитане на различните мнения по проекта. Във вторник от камарата потвърдиха информацията.

"Със своя опит и експертен капацитет Камарата на архитектите в България ще е гарант за безпристрастното провеждане на конкурса така, че той да се превърне в добър прецедент и пример за цялата страна. Предстои изработването на конкретното задание за "Парадайс тауър", определяне на международното архитектурно жури, както и на ясни критерии за оценка на проекта", уточняват от камарата.

В изготвянето на конкурсните материали ще се използват методиката на австрийската камара и принципите на Архитектурния съвет на Европа. От сдружението подчертават, че са готови да участват във всички открити архитектурни конкурси за обществено значими обекти.

"Убедени сме, че конкурсът за "Парадайс тауър" ще предизвика голям професионален и обществен интерес в България и в чужбина, а резултатите от него ще бъдат на най-високо професионално ниво, прозрачно избрани и публично обявени", пишат още от Камарата на архитектите.

### **Височината е още неясна**

Небостъргачът, който трябва да е на 55 етажа, или около 220 метра, трябва да се намира на ъгъла на бул. "Черни връх" и ул. "Сребърна" и ще бъде свързан със съседната сграда на "Парадайс мол". Строежът му обаче предизвика недоволството на живеещите в района, които се оплакаха, че той ще им скрие гледката към Витоша. Общинските съветници Иво Божков и Марта Георгиева дори изпратиха сигнал до областния управител на София Диана Топова. Според тях решението на общинския съвет, който даде зелена светлина за изграждането му, е незаконосъобразно.

Впоследствие от инвестиционната компания уточниха в писмо до медиите, че на този етап нямат изготвен проект и разрешение за строеж и не са определени нито реалната височина, нито етажността, нито видът на бъдещата сграда.

"Приетият от общинския съвет подробен устройствен план показва само максималните ограничителни параметри на евентуалната сграда, като тяхното достигане по никакъв начин не е задължително. Ние нямаме и такова намерение", писаха от "Магна МК". Инвеститори в проекта са руско-грузинските собственици на базар "Илиянци" и Paradise Mall.

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/bulgaria/2017/04/26/2960116\\_kamarata\\_na\\_arhitektite\\_shte\\_provede\\_konkursa\\_za/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/04/26/2960116_kamarata_na_arhitektite_shte_provede_konkursa_za/)

**Източник:** Gradat.bg

**Дата:** 27 април 2017

## **Арх. Ангел Захариев, "АиА Архитекти", за Sofia Capital City и Sky Fort: Следваме най-добрите световни образци**

### **"София Кепитъл Сити" - бъдещото столично Сити**

Проектът се намира в югоизточната част на града, на едно от възловите кръстовища на бул. "Цариградско шосе". Локацията е ключова за града, тъй като там се оформя т.нар. източна порта на

града – мястото, което създава първото впечатление за столицата и приветства неговите гости, движещи се по основната градска магистрала.

Бул. "Цариградско шосе" се оформи през последните години като една от най-атрактивните инвестиционни локации за сгради с бизнес и търговско предназначение. Освен че булевардът е единствената скоростна градска магистрала в София, на него са ситуирани едни от най-значимите в пространствено значение обекти в града.

Конкретната локация е може би най-подходящата за изграждане на високи сгради в София - далеч е от центъра, не засенчва съществуващи жилищни сгради, има бърз автомобилен достъп и много линии на градския транспорт, включително станция на метрото. В близост има и други терени с потенциал за развитие както за офиси, така и за жилища, търговски и развлекателни обекти. Предстои изграждането на връзката между кварталите "Дружба" и "Младост" с продължението на бул. "Копенхаген", където ще се изгради и нова трамвайна линия. В близост се намира и планираният в общия устройствен план "Източен парк", между "Младост" и Горубляне. Комплексът на БАН е също с голям потенциал за бъдещо развитие. Териториите на север от "Цариградско шосе" са доста атрактивни за ново жилищно строителство. Достъпът до центъра, летището и жилищните територии в източната и южната част на града е много бърз.

Всички тези предпоставки са в основата на бъдещото развитие на територията като един от основните вторични градски центрове. Това, разбира се, няма да се случи изведнъж, но с развитието на отделните проекти и привличащата сила на мащабните инвестиции като "София Кепитъл Сити" след десетилетие тази част на София ще бъде трансформирана до неузнаваемост.

#### **Бъдещата най-висока сграда в столицата "Скай Форт"**

"Скай Форт" е висока 202 м офисна сграда с общо 49 надземни и 3 подземни нива, включващи: висок партерен етаж с входни пространства, 36 офисни етажа, 3 двойни технически етажа, заведение за консумация на върха на сградата на две нива, площадка и открита тераса за наблюдение.

Сградата се намира в центъра на бъдещия комплекс с високи сгради Sofia Capital City, включващ няколко различни по височина и размер сгради в общо благоустроено публично градско пространство по подобие на известните примери от европейски градове: Canary Warf, La Defence, Potsdamer Platz, Moscow City, Porta Nuova Garibaldi и др.

Сградата е със силно вертикална структура, състояща се от едно надземно тяло, развиващо се плавно по височина и завършващо с обтекаема аеродинамична форма. Заоблените ъгли зони се превръщат в свързани помежду си арки на върха на сградата. Арката е развита като основен мотив във формирането на архитектурния образ на сградата. Освен че е характерен елемент на повечето архитектурни забележителности на града, арката има силно присъствие в архитектурата на страната и региона още от дълбока древност. За "Скай Форт" арките имат и друго символично значение, те ще пресъздават и ролята на сградата в оформянето на символичната нова източна порта на града. Голямата арка е "отворена" успоредно на булеварда и по този начин представя отварянето на града към региона и света.

Фасадите ще бъдат изградени основно от два типа елементи с различно остъкляване. В ъгловите зони на сградата ще използваме специално обработено стъкло, така че да се осигури видимост отвътре навън, а отвън навътре ще формира бяла повърхност, очертаваща арките. Двата вида елементи ще бъдат разделени от метална ивица, обикаляща арките от вътрешната им страна. На партера на сградата ще се намира голямо входно пространство с покривно остъкляване, разкриващо впечатляваща гледка към високите части на сградата. Входовете на сградата ще бъдат покрити с големи конзолни козирки, облицовани със специална неръждаема стомана. Върхът на сградата ще бъде достъпен за посетители. Там ще се изградят заведение за консумация и събития, както и открита площадка за наблюдение, разположена под арките, предлагаща неповторима гледка към града, планините и Софийското поле. Предвижда се на площадката да има



четири конзолни платформи със стъклен под и стъклени стени, като атракция и предизвикателство към сетивата на посетителите.

Проектирането започна през 2013 г. Въпреки че с основния екип от проектантите вече имахме опит в проектирането на високи сгради, при "Скай Форт" подходихме с много голямо внимание в изследването на тенденции и търсенето на подходящите решения за изграждането на сграда с над 200 м височина. Конструкторите на сградата са "Структо" ООД с управители: инж. Борис Първанов и инж. Камен Славин. Електропроектанти са "Никан България" с управител инж. Никола Воденичаров, ОВИ проектантите са "Аксис Клима" с управител инж. Стоян Петелов, а ВиК проектантите са "Дикрас" ООД с управител инж. Красимир Кукурин.

#### **Развитие на проекта**

Строителството на "Скай Форт" започна в края на 2016 г. и сега е на етап изпълнение на фундаментите на сградата и части от подземните етажи. Поради големия размер на подземната част на строежа - три подземни нива, с обща площ над 30 хил. кв.м, ще бъде изпълнена на три етапа. Първо се изпълнява частта от подземните паркинги към съществуващата сграда "Капитал Форт", в същото време се изпълняват пилотите под фундамента на високата част на сградата и укрепването в югозападната част на сградата. Впоследствие, когато напредне строителството на високата сграда, отделните части на сутерена ще бъдат съединени. Целта е до няколко месеца да бъдат изпълнени сутерените и да започне надземното строителство на сградата.

#### **Решения и строителни материали**

Сградата е с монолитна стоманобетонна конструкция, състояща се от централно ядро, където са разположени стълбищата, асансьорите, техническите и санитарните помещения. Размерите на сградата и ядрото намаляват във високите части. Периферията е максимално освободена от конструктивни елементи, за да се осигури гъвкавост на офисните пространства. Арката на върха на сградата и козирките над входовете ще бъдат изградени със стоманена конструкция. Предвидени са няколко технически етажа, в които ще бъде разположено ОВИ оборудването, резервоари за вода и помпени станции, така че нито една от техническите инсталации няма да бъде видима на фасада или на покрива. Там ще бъдат разположени външните тела на климатичната система и вентилационните камери.

В сградата има общо 19 асансьора, обслужващи различни части от сградата, включително 13 високоскоростни асансьора, обслужващи офисните етажи, товарен и аварийен асансьор, асансьор за панорамната площадка и асансьори до подземния паркинг.

Около сградата върху подземните паркинги е предвидено голямо свободно пространство с озеленени площи, площад пред входовете, както и различни места за срещи и отдих, обслужващи не само сградата, но и комплекса Sofia Capital City.

Достъпът за автомобили е изнесен по периферията в западната част на имота, като основната цел е да се намали максимално пространството за автомобили за сметка на увеличаване на пешеходните пространства и зелените площи. Предвижда се подземните паркинги на "Капитал Форт" и "Скай Форт" да се свържат.

#### **След реализацията на "Капитал Форт"**

Два са основните извода след реализацията на "Капитал Форт": първо - с натрупания опит и налични технологии в България може да се строят и доста по-високи сгради, и второ - възможно е да се постигне много високо качество на крайния продукт, неотстъпващо на други подобни сгради по света, в резултат на по-задълбочени усилия в проектирането и строителството. Успехът на "Капитал Форт" ни зареди с голям оптимизъм и желание да покажем още по-добри резултати със "Скай Форт" както по отношение на качеството на проекта и неговите характеристики, така и по отношение на прилагане на иновативни технологии и трупане на опит за още по-големи предизвикателства.

Подобен проект се прави за пръв път в България. Въпреки натрупания опит с "Капитал Форт" се

постарахме да проучим много внимателно какви са съвременните практики и тенденции по света при проектирането и изграждането на сгради с подобна височина.

Постарахме се да направим оптимална функционална и планова структура на сградата, така че да се получи максимална симбиоза между архитектурни и конструктивни решения, впечатляващ образ и технологичност на изпълнение – фактори, които са от особена важност при високите сгради. Разширихме значително и обхвата на проучванията, свързани с устойчивостта на сградата на земеръс и на вятър. Направи се независим одит на конструктивните решения от водещо световно конструкторско бюро, базирано в Чили, включително и за съответствие с Калифорнийския код за сеизмично строителство, също така беше извършено и микросеизмично проучване на терена. За определяне на въздействията от вятър върху конструкцията и фасадите на сградата бяха извършени тестове на модели във въздушен тунел в един от най-известните австралийски изследователски центрове.

### **Качеството на обитаване**

Имаме много голям опит в проектирането на офисни сгради и знаем какво търсят в момента компаниите, но в същото време мислим и в перспектива - как сградата ще работи и след 20-30 години. Именно затова в този проект се стараем да предложим не само качествени офиси, но и нов тип продукт за местния пазар.

Задължителните условия са постигнати – сградата да бъде максимално отворена към широк кръг от потенциални ползватели на офисните площи и да предоставя голяма гъвкавост при разполагането на офисите. По-важното за "Скай Форт" обаче е, че сградата е в сърцето на мащабния комплекс "София Кепитъл Сити" - истинско бизнес сити с високи сгради по подобие на много успешни проекти по света и без аналог у нас.

Именно качеството на средата и всички допълнителни опции и услуги, които тя ще предоставя на бъдещите ползватели, ще бъдат основните предпоставки за бъдещия успех на проекта. Обширни и благоустроени отворени пространства – площи, парково пространство, зелени и водни площи, заведения за хранене, търговски, спортни и развлекателни обекти, ще допълват офисните дейности в комплекса. Достатъчно паркоместа, разположени почти изцяло в подземни паркинги, освобождават нивото на терена за пешеходците. Просторни и представителни общи части на сградите ще създават допълнителни възможности за комуникация между работещите. Интегрирането на жилищни сгради на някой от следващите етапи на развитие на проекта ще оживи пространството 24/7.

Комбинацията от голям мащаб на инвестицията, многообразие от различни видове офисни площи, покриващи много широк спектър от пазара, умело планиране с акцент върху качеството на общите пространства – открити и закрити, впечатляваща визия и отлична локация, всичко това ще отговори дори и на най-високите изисквания на потенциалните клиенти.

[http://gradat.bg/news/2017/04/27/2961081\\_arh\\_angel\\_zahariev\\_aia\\_arhitekti\\_za\\_sofia\\_capital\\_city/](http://gradat.bg/news/2017/04/27/2961081_arh_angel_zahariev_aia_arhitekti_za_sofia_capital_city/)

**Източник:** Investor.bg

**Дата:** 27 април 2017

**Започналото ново строителство в България през 2016 г. достига обемите от 2004 г.**

**През миналата година започналото строителство на офиси се удвоява според данните на Националния регистър за ново строителство и реконструкции**

За четвърта поредна година през 2016 г. започналото ново строителство в България се увеличава с двуцифрено число в процентно изражение, като обемите достигат нивата от 2004 г., показват данните на Националния регистър за ново строителство и реконструкции.

Основният движещ фактор на сектора е засиленото градско жилищно строителство. За втора поредна година голямо влияние оказва и изграждането на промишлени и складови площи, както и на бизнес сгради, които донякъде компенсират спада при строителството на ваканционни имоти. Слабото представяне на този сегмент обаче е една от основните причини да не се наблюдават същите обеми на стартирало строителство, както преди годините на кризата. Затова и обемите остават малко над 40% от обемите, отчетени през най-силната за сектора 2007 г.

София остава водещ пазар от гледна точка на обеми. Пловдив, Варна и Бургас са другите най-оживени области от гледна точка на ново строителство.

#### **Стартирало строителство през 2016 г. - годината на офисите**

Обемът на започнатите офис площи пред миналата година се увеличава повече от два пъти до 339 259 кв.м, показват данните на регистъра.

Като цяло започнатото ново строителство през 2016 г. се увеличава с почти 24% през 2016 г. спрямо 2015 г. Общо за изминалата година са стартирали над 4,12 млн. кв. м разгъната застроена площ, което е увеличение с над 797 хил. кв. м. Така обемът на започналото ново строителство се доближава до нивата от 2004 г., но достига 42% от започналото строителството през най-силната 2007 година.

Жилищното строителство се увеличава с 28,6% до над 2,3 млн. кв.м., а на промишлени и складови площи – с 26,5% до над 891 хил. кв.м.

При строителството на търговски площи се отчита увеличение за втора поредна година – от 77,2% до 217 659 кв.м. При хотелите увеличението е от 24% до 113 317 кв.м.

Най-значителен спад е отчетен при изграждането на нови атракционни и спортни проекти – 64,5% до 37 580 кв.м. Основна причина за намалението е приключването на предишния програмен период и свиването на европейските субсидии за сектора.

При ваканционните комплекси понижението достига 60,65% до 80 110 кв.м – 32 пъти по-малко от най-силната за този сегмент от пазара 2007 г. При специализираните и публични сгради понижението е 29,5% до 143 540 кв.м.

София остава водещ строителен пазар в България с ръст на общия обем на строителството от 44,6% до 1,67 млн. кв.м. На второ място е Пловдив с ръст от 12,4% до 507 573 кв.м, следван от Варна с 0,96% увеличение до 441 822 кв.м и Бургас с ръст от 8,5% до 314 773 кв.м.

#### **Завършеното ново строителство през 2016 г. - жилищата на фокус**

Завършеното ново строителство се увеличава с 1,4% през миналата година до малко над 2,9 млн. кв.м. В София ръстът достига 5,2% до 874 516 кв.м, във Варна – 42% до 431 797 кв.м, а в Пловдив – 26,3% до 390 475 кв. м. В Бургас обаче завършените сгради намаляват с 47% до 318 617 кв.м заради драстичния спад при строителството на ваканционни сгради.

Жилищното строителство продължава да има най-голям дял от завършените сгради, като достига над 1,3 млн. кв.м – с 30,4% повече спрямо 2015 г. При промишлените и търговските сгради увеличението е от съответно почти 5% и 86,4%. При останалите типове сгради се отчита спад.

#### **Строителството през 2017 г. - обещаващо начало**

През първото тримесечие на 2017 г. стартиралото ново строителство е с почти 19% повече спрямо първите три месеца на 2016 г., като достига 959 832 кв.м. Основният тласък за сектора идва от жилищното, промишленото и офисното строителство.

При жилищното строителство се отчита ръст от 3,21% за цялата страна. Общият обем започнати нови жилищни площи е 570 974 кв. м. Най-значим принос в този сегмент се дължи на Варна и Пловдив.

Новостартираните офис площи се увеличават повече от два пъти, като 80% от тях са концентрирани в София. При промишленото строителство ръстът достига 42% до малко над 129 хил. кв.м.

Значително се увеличава и започналото строителство на търговски сгради и хотели – съответно със 100,5% и 278,2%.

<http://www.investor.bg/analizi/113/a/zapochnaloto-novo-stroitelstvo-v-bylgariia-prez-2016-g-dostiga-obemite-ot-2004-g-238350/>

**Източник:** Manager.bg

**Дата:** 01 май 2017

## **Собствениците на имоти се активизираха на пазара в София**

Собствениците на жилищни имоти в София все по-активно излизат на пазара на продажби в началото на 2017 г. По данни на АДРЕС, с около 12% е нараснал обемът на излезлите на пазара продавачи през първото тримесечие на годината спрямо същия период на 2016 г. Според консултантите, ценовите нива в момента са достигнали максималните си стойности, което в голяма степен мотивира инвестиционно настроените продавачи.

„В продължение на няколко години бяхме свидетели на постоянен ръст на цените, макар и с различен интензитет. Днес те достигат стабилни нива и ново покачване в скоро време не се очаква“, казва Георги Павлов, изпълнителен директор на АДРЕС. „Това е момент, в който много продавачи основателно решават да пристъпят към сделка, особено ако имат свободен имот или такъв, купен именно за инвестиция в даден етап в миналото“, казва Павлов.

По думите му, продавачите днес постъпват обмислено, проучвайки условията на пазара. „Тези, които искат да сключат сделка днес, знаят, че пазарът, освен активни купувачи, им предлага и добри финансови условия – улеснено кредитиране, ниски лихви по кредити и депозити. На практика, настоящите условия са благоприятни за продажба – състояние, което няма как да бъде константно. В САЩ лихвите вече се покачват, твърде вероятно е скоро това да се усети и у нас“, допълва Павлов. По данни на компанията, над 25% от продавачите имат за цел да излязат от вложена на предходен етап инвестиция. Делът им е значително по-нисък през 2016 г., когато повечето единични продавачи отлагаха продажбата в очакване на по-високи цени и притиснати от значителната конкуренция на новото строителство.

В същото време, купувачите на готово строителство бележат слаб спад в активността си спрямо първото тримесечие на 2016 г. „Времето на постоянен ръст в броя сделки и в цените, което се случваше до момента, е време на възстановяване, а не на балансиран и стабилен пазар. Днес виждаме равновесна точка. Част от купувачите, макар и заинтересовани от сключване на сделка, действат по-бавно и много обмислено. Голяма част от тях се надяват, че новото строителство, което предстои да излезе, ще им предложи именно търсения имот“, казва Павлов.

Покупките директно от инвеститор са основен фактор на жилищния пазар, посочват експертите. С около 3-4% расте броят на сделките за нови апартаменти през тримесечието в сравнение с последното на 2016 г., сочат данните на АДРЕС. Според консултантите, продължава засиленият интерес към нови сгради, особено към разположените в райони с изградена инфраструктура и добра транспортна комуникация. Сред най-желаните квартали остават източните и южните, централните райони на София, както и някои по-бюджетни локации като Дружба и Люлин. Класацията за най-желани райони се води от Изгрев, Лозенец, Манастирски ливади, Гео Милев.

Без почти никакви промени са ценовите нива както в столицата, така и в страната. Колебанията са в рамките на 0.5%-1%, което не може да се определи като показателна тенденция – цените в София достигнаха равновесната си точка.

„Макар и стабилни, цените в града продължават да бъдат в изключително широки граници. Валидна е тенденцията, при която в един и същи квартал, дори на една и съща улица, цената на квадратен метър може да се различава с около 40% с тази на друг, сходен като характеристики имот. Това е знак, че пазарът, макар и стабилен, все още не е достигнал своята зрялост и има допълнителен потенциал за ръст в активността”, посочва Георги Павлов.

<http://www.manager.bg/biznes/sobstvenicite-na-imoti-se-aktiviziraha-na-pazara-v-sofiya>

Източник: Trud.bg

Дата: 25 април 2017

## С 18% за година поскъпнали жилищата в София

„Лозенец“ и „Иван Вазов“ лидери по високи цени, „Люлин“ предлага достъпно ново строителство  
За първото тримесечие на 2017 г. средната цена на продадените апартаменти в София е 985 евро/кв. м. при 960 евро/кв. м. за последното тримесечие на 2016 г. Снимка: Пламен Стоименов  
Апартаментите в София са поскъпнали с внушителните 18% през първото тримесечие на 2017 г., в сравнение със същия период на 2016 г. Средната цена на жилищата доближава 1000 евро/кв. м. и достига нивата от предкризисната 2007 г., показва анализ на агенция Bulgarian Properties.

“Няма съмнение, че пазарът е във възходящ цикъл, като очакванията са този тренд да продължи поне още 2 г.”, коментира за “Труд” изпълнителният директор на компанията Полина Стойкова. Според данните за първото тримесечие на 2017 г. средната цена на продадените апартаменти в София е 985 евро/кв. м. при 960 евро/кв. м. за последното тримесечие на 2016 г. В началото на 2016 г. жилищата се продаваха средно за 835 евро на кв. м.

“Това е тримесечен ръст от 2,6%, а на годишна база поскъпването е 18%”, отбелязва тя. По думите ѝ средната покупна цена на жилищата остава около 90 000 евро, като продажбите на жилища ново строителство продължават да движат над 50% от общия обем на продажбите.

Според брокерите основният интерес продължава да бъде към южните и източните квартали на София, като наличието на метро играе все по-съществена роля за интереса към даден район.

Засилва се търсенето на имоти в центъра на града, където преобладаващо е предлагането на старо строителство, но има и бутикови сгради с по 1-2 апартамента на етаж, които се радват на голям интерес. В широкия център се оформят зони с преобладаващо ново строителство, които са с изцяло променен облик, имат достъп до метро и които стават все по-атрактивни за купувачите. Районите около Южния парк запазват висок интерес и ниско предлагане, което обуславя по-високите цени – между 1100 и 1400 евро на кв.м.

“Младост” и районът около Бизнес Парк София е друга притегателна зона както за работещите там, така и за многобройните купувачи, които искат да живеят в превърналия се в един от най-модерните квартали на София. Там средната цена вече е около 1000 евро на кв.м.

В различните части на “Люлин” може да се намери изгодно ново строителство на цени от 650 евро на кв. м.

Най-скъпи райони остават “Лозенец”, “Иван Вазов” и идеалният център, където цените са между 1500 и 2000 евро на кв. м., а вече има оферти и на над 2000 евро на кв. м.

Намаляват празните офиси

*Незаетите площи са само 9,1%*

Празните офиси в София намаляват и към края на март свободните площи в столицата са едва 9,1%. Данните изнесе Христо Андонов, ръководител “Офис площи – наемодатели” на консултантската

компания MBL CBRE. В момента са свободни около 170 хил. кв. метра, като 70 хил. са офиси на сгради клас А, където наемът е най-висок – около 14 евро на квадратен метър.

“Строителството е динамично и през тази година се очаква да бъдат завършени 140 хил. кв. м офис площи, повечето от които вече са запазени. Този обем би увеличил дела на свободните площи с около 2-3%”, коментира Андонов. При наемателите на офис площи доминират ИТ и аутсорсинг компаниите.

<https://trud.bg/%D1%81-18-%D0%B7%D0%B0-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BA%D1%8A%D0%BF%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B0%D1%82%D0%B0-%D0%B2-%D1%81%D0%BE%D1%84/>

**Източник:** Gradat.bg

**Дата:** 25 април 2017

## **Половин милион квадратни метра първокласни офис площи се планират в София до 2020 г.**

Участниците в Панел 2 "Новите офис проекти – предизвикателства пред инвеститорите": Сергей Койнов, изпълнителен директор, Polygraphia Office Center, Тодор Кавръков, СРМ, пропърти мениджър, Търговски Център Европа, Станимира Пашова, мениджър "Офис площи", Forton, Христо Николов, отговорен редактор "Недвижими имоти и инвестиции", Градът Медиа Груп - модератор, Христо Чепишев, строителен предприемач, "София Офис Център" и изп.директор, Europroperty, Верка Петкова, директор "Бизнес развитие", Colliers, Васил Караиванов, председател на СД, "София Тех Парк", Мирослав Божилов, генерален директор за България, PaySafe, Николай Неов, директор "Офис площи", MBL/CBRE.

Строителството на офис сгради в София се развива с ускорени темпове – 346 000 кв. м са в процес на проектиране или строителство, което представлява 69% от планираните площи до 2020 г.

Много технологични и аутсорсинг компании се разраснаха през последните 2-3 години и се очаква да продължат да го правят.

Ниският процент свободни площи, леко нарастващите наемни нива и добрият темп на отдаване на офис сградите в строеж (pre-lease) са в основата на оптимизма сред предприемачите, тъй като дават предпоставка за успешната реализация на инвестиционните им намерения.

За момента все още няма категорични индикации за формиране на свръхпредлагане.

Изискванията на наемателите стават все по-високи и все по-насочени към различни социални, спортни и развлекателни придобивки. Това обобщено коментираха участниците в панел 2: "Новите офис проекти – предизвикателства пред инвеститорите" в Годишната конференция "Инвестиции и строителство на офис и корпоративни сгради", която се проведе в Sofia Event Center.

Новите бизнес проекти клас А ще отговарят на всички изисквания на модерната работна среда през XXI век. Съвременният офис се превръща от едно сиво помещение за работа в цветно пространство, което провокира креативността и предоставя максимални удобства на служителите, посочи Христо Чепишев, един от големите строителни предприемачи в България и изпълнителен директор на компанията инвеститор Europroperty.

Той обяви, че до две седмици ще стартира строителството на "София Офис Център" на бул. "Цариградско шосе", до станцията на метрото. Двете офис сгради в бизнес комплекса ще покриват високите изисквания за устойчивост, иновации, екология, използвани материали и управление на международния стандарт BREEAM Excellent.

Очакванията на Чепишев са след 5 години сертификатът да стане масова практика при новите офис сгради в София.

При проектирането и строителството ще се наблегне на енергийната ефективност, зелените технологии и на достъпността, като са осигурени 600 паркоместа, посочи Христо Чепишев. Друго нововъведение в "София Офис Център" ще са колонките за зареждане на електромобили, което е сред задължителните условия за сертифициране по BREEAM. "Гледаме в бъдещето – новите офис сгради трябва да са високо технологични и да са актуални в следващите 20 години", сподели предприемачът. За удобство на наемателите се предвиждат конферентни зали, детски център, зони за релакс и забавление, фитнес център, ресторанти, кафенета и т.н.

Първо ще бъде изградена сградата "София Офис Център - 1", която е с РЗП 25 000 кв. м и по план ще бъде готова до края на 2018 г. Строителните дейности при "София Офис Център – 2", която е с РЗП над 30 000 кв. м, ще стартират след 6 месеца и ще приключат в средата на 2019 г.

До края на 2017 г. ще бъде завършена втората фаза на "Полиграфия Офис Център". Тя ще добави нови 10 000 кв. м отдаваема площ към съществуващите офиси, обяви Сергей Койнов, изпълнителен директор на Polygraphia Office Center.

Проектът е неразделна част от една от архитектурните емблеми на София – Полиграфическия комбинат "Димитър Благоев". Според Сергей Койнов пазарът на първокласни офиси се развива добре, еволюира, а наемателите стават все по-взискателни, тъй като пазарът на труда в ИТ и ВРО секторите е силно конкурентен. Необходимостта от привличане и задържане на качествени служители определя и стремежа на работодателите към по-качествени офис пространства и по-комфортна работна среда.

Офисите стават все по-отворени, кабинетната система отива в миналото - в западните компании дори изпълнителните компании вече нямат свои кабинети, те са част от обща среда. За сметка на това се обособяват малки и големи конферентни зали, зали за срещи, за самостоятелна работа, за обучение, подчерта Сергей Койнов, като допълни, че от много важно значение са вентилацията, шумоизолацията и комуникационните системи в помещенията. Наемателите търсят правилната комбинация от фактори при избор на офис – локация, достъпност с автомобил, видимост на сградата, брой паркоместа, зони за услуги, хранене, игри и забавления, както и професионално управление и поддръжка.

"Последната тенденция е свързана със здравословния начин на живот - в нашата сграда наблюдаваме все повече хора, които идват на работа с велосипеди. В този смисъл трябва да намерим безопасни места за велосипедите им през деня и да осигурим душеве, с които служителите да се приведат в приличен външен вид", поясни Койнов.

Какво задържа наемателите при нас - от години говорим за изискванията на Y поколението, което иска да работи, да се забавлява и да спортува на едно и също място, коментира Тодор Кавръков, СРМ, пропърти мениджър на "Търговски Център Европа", който през настоящата година отбелязва 20-годишен юбилей. За година първа броим 1997 г., в която е издадено разрешението за ползване на първата ни сграда.

Оттогава до днес можем да отличим три етапа на развитие. Във всеки етап се появяват сгради, отговарящи на моментните тенденции на пазара, стигайки до последната ни Сграда 1, открита през декември 2015 г., посочи Тодор Кавръков.

Бизнес комплексът се отличава с обширни паркинг зони, озеленени площи и много добър фасилити мениджмънт. В ТЦЕ освен първокласни офис площи, има складове, които са изключително атрактивни поради факта, че се намират в градска среда, както и пет ресторанта, автомивка, три банки, нов хранителен магазин, голяма спортна зона със зали за скуош и бадминтон. А в момента се изгражда нов спортен център, насочен към аеробни игри, йога, пилатес и др. Приоритет в развитието на "Търговски Център Европа" е да направим офис пространствата още по-отворени, гъвкави и функционални, заключи Тодор Кавръков.

Възнагражданието е водещ фактор за привличане на специалисти, но все по-важна е модерната и иновативна работна среда, потвърди Мирослав Божилов, генерален директор за България в PaySafe. Офис интериорът на компанията неотдавна влезе в класацията "25-те най-популярни офиса в света за 2016 г." на специализираното издание Office Snapshots.

"При избор на офис търсихме близост до метростанция, наличие на паркоместа, опция на увеличаване на пространството, което не всички сгради предоставят, и възможност за бързо включване в трафика на бул. "Цариградско шосе", обясни Божилов. Като помещения е постигнат баланс между пространства за индивидуална работа и за планиране, което е особено важно за софтуерния екип.

"Инвеститори, предизвикваме Ви!". С това обръщение Васил Караиванов, председател на СД на "София Тех Парк", даде заявка за засилен инвеститорски интерес към 6-те нови зони за поетапно бъдещо развитие на технологичния парк с обща площ от 125 дка. В момента тече конкурс за отстъпено право на строеж на зона 2, където се предвижда сграда с РЗП 35 000 кв. м и две подземни нива по 8000 кв. м.

"До месец се очаква да бъде 100% пълен Инкубаторът за стартиращи компании, съвсем скоро предстои да бъде избран и оператор на мястото. Пред старт е и конкурсна процедура за дооборудване на Лабораторния комплекс, като на следващ етап ще кандидатстваме по проект за над 40 млн. лв. Скоро предстои да бъде създаден Бизнес съвет за развитие, в който представители на бизнеса от различни среди ще консултират и предлагат промени в управлението на "София Тех Парк", посочи Караиванов.

"С г-н Ивайло Пенчев и "Уолтопия" сме в прекрасни отношения. Вече има интерес за още една сграда при нас от тяхна страна", така Васил Караиванов отговори за възникналите проблеми преди време с една от компаниите в "София Тех Парк".

Нови бизнес зони се оформят покрай изградените линии на столичното метро, посочи Станимира Пашова, мениджър "Офис площи", Forton. Инвестиционната активност на офис пазара се увеличава значително, търсенето е доминирано от IT и аутсорсинг сектора. 346 000 кв. м офиси са в процес на проектиране или изграждане само в тези развиващи се зони. Това представлява 69% от общо планираните близо 501 000 кв. м бизнес площи до 2020 г.

Засега не се очертава ситуация на свръхпредлагане, драстично намаляване на наеми и пустеещи офис сгради. Под 10% е нивото на незаетите площи. Имайки предвид, че около 130 000-140 000 кв. м офис площи се наемат годишно, засега пазарът изглежда балансиран, коментира Пашова.

В бизнес сити се превръща зоната около "Капитал Форт" на бул. "Цариградско шосе", където има добра инфраструктура, метро и голям подземен буферен паркинг. С предстоящото доизграждане на "Елипс Център" и старта на "Скай форт" ще възникне необходимост от подобряване на локалната пътна мрежа.

Сериозно развитие претърпя зоната около Бизнес Парк София над Околовръстния път, където стартира мащабният проект Garitage Park. По-различното там, е че се развива полифункционална структура от офисни, жилищни и търговски сгради.

Засилен инвеститорски интерес се очертава в зоната около "Парадайс Център" на бул. "Черни връх", където в процес на строителство са 7 офис сгради.

Дали ще има свръхпредлагане на офис пазара до голяма степен зависи от това доколко е осигурено финансирането на бъдещите проекти и доколко новите бизнес зони ще "прегреят" от гледна точка на претоварване на инфраструктурата, посочи Верка Петкова, директор "Бизнес развитие" в Colliers International.

Сложната политическа обстановка в България засега не оказва негативен ефект върху офис пазара. "Парите обичат спокойствието и тишината. За големите инвеститори е важен комфортът", каза Петкова.

"Ако се осъществят всички нови офис проекти в София с обща разгъната площ над 500 000 кв. м, те са в състояние да променят еквилибриума на пазара. В момента модерните съществуващи офиси



са около 2 млн. кв. метра и всички може да си направят простата аритметика какво би се случило с предлагането", предупреди Верка Петкова. По думите ѝ на офис пазара все повече ще се говори за другите големи градове в страната, където фирмите имат повече възможности за наемане на работна ръка.

Наемните нива на офисите са функция от търсенето и предлагането. За цялата 2016 г. регистрирахме повишение на офертните нива на офис площи клас А с близо 7%, като само за последното тримесечие промяната е с 4,5%. През първото тримесечие на 2017 г. се наблюдава стабилизация на офертните наеми за клас А площи на нива от 12-14 евро/ кв. м. Това обобщил Николай Неов, директор "Офис площи", MBL|CBRE. Той не очаква сериозно повишение на наемите в следващите месеци. Ако има такова, то ще е в малки граници.

Добрият темп на отдаване на офис сградите в строеж (pre-lease) също е в основата на оптимизма сред предприемачите, тъй като дава предпоставка за успешната реализация на инвестиционните им намерения.

"Със сигурност в рамките на следващата година няма да има свръхпредлагане на офис пазара, въпреки новите проекти", добави Неов.

[http://gradat.bg/news/2017/04/25/2959682\\_polovin\\_milion\\_kvadratni\\_metra\\_purvoklasni\\_ofis/](http://gradat.bg/news/2017/04/25/2959682_polovin_milion_kvadratni_metra_purvoklasni_ofis/)

**Източник:** Bnt.bg

**Дата:** 26 април 2017

## **Лиляна Павлова не разполага с данни за нарушения по изграждането на АМ "Марица"**

Бившият министър на регионалното развитие и благоустройството и сега депутат от ГЕРБ Лиляна Павлова заяви, че не разполага с данни да има нарушения по обществената поръчка за изграждането на автомагистрала "Марица". Коментарът на Павлова е във връзка с разследване на прокуратурата по изграждането на магистралата.

За изграждането на АМ "Марица" освен основния договор с италианската компания за първия лот на магистралата, има проведена открита обществена поръчка за възлагане на допълнителни дейности, обясни Павлова. Тази обществена поръчка е предложена за изпълнение с доклад от директора на Дирекция "Оперативна програма "Транспорт" до Управителния съвет, не е еднолично решение на инж. Лазар Лазаров или на някой друг, заяви Павлова. По думите ѝ по тази открита обществена поръчка са се явили трима кандидати и след отваряне на офертите е избрана тази с най-ниска цена.

Павлова заяви, че според данните, с които разполага, поръчката е била съвсем стандартна. Същото възлагане на такъв тип допълнителни дейности има и по втория лот по време на правителството на Пламен Орешарски, но тогава то не е направено с открита обществена поръчка, а с директно възлагане по член 90 на фирмата изпълнител на лот 2, обясни тя.

<http://news.bnt.bg/bg/a/lilyana-pavlova-ne-razpolaga-s-danni-za-narusheniya-po-izgrazhdaneto-na-am-maritsa>

**Източник:** News.bg

**Дата:** 26 април 2017

## **Екшефът на АПИ Лазаров спокоен за разследването**

**KAUZA**

Няма нередности при обществената поръчка за отводняване на магистрала "Марица". Това заяви пред БНР бившият председател на Агенция "Пътна инфраструктура" (АПИ) инж. Лазар Лазаров. Припомняме, че прокуратурата и ДАНС започнаха разследване в Пътната агенция. Разследва се "далавера" за над 50 млн. лева. По това време шеф на "Агенция пътна инфраструктура" е бил Лазар Лазаров, напуснал малко преди да започне разследването.

Милионите отишли не за изграждане на отсечка от магистралата, а АПИ организира нагласен конкурс за обществена поръчка за отводняване на почвата на АМ "Марица". Без извършена количествено стойностна сметка, работата е възложена на "Пътища Пловдив", които получили 51 млн. лв. за ремонт на едва 4 км от участъка за стабилизиране на почвата.

Лазар Лазаров е категоричен, че няма притеснения във връзка с прокурорското разследване. Той увери, че са спазени изискванията на закона и оперативната програма, по която магистралата се изгражда.

Лазаров посочи, че не са поканили "Пътища Пловдив". По думите му процедурата е открита. Явили са се трима участници. Бившият шеф на АПИ смята, че не е коректно да прави коментари за участниците, тъй като това е част от следствието.

Лазар Лазаров обясни, че от началото на 2014 г. е било ясно, че са необходими допълнителни действия по строежа на магистрала "Марица". Това било много преди той да поеме поста в АПИ.

Лазаров е категоричен, че лично той няма притеснения. До момента не е бил викан в прокуратурата дори като свидетел.

Лазаров увери, че в поръчката са спазени законът и всички изисквания на Оперативна програма "Транспорт". Той припомни, че магистралата е в експлоатация от година и половина.

Лазаров обясни още, че с представители на фирмата "Пътища Пловдив" са говорили по работа, като се има предвид, че са наемодател и основен доставчик на материали за обекта. Бившият шеф на АПИ даде разяснения и защо италианската фирма не е извършила дренажните дейности. Проектът включвал и проектиране, и строителство, ставало въпрос за инженеринг. Изпълнителят трябвало да направи и проекта, и самото строителство. Затова била направена открита процедура, за да може пазарът да покаже действителна стойност, най-добрата цена. Лазар Лазаров подчерта, че процедурата е на най-ниската цена.

Лазар Лазаров увери, че не е разпореждал на администрацията в Пътната агенция така да подготви документите, че поръчката да бъде спечелена от "Пътища Пловдив". Лазаров е категоричен, че няма как конкретна фирма да спечели, при положение, че условието е на най-ниската цена.

Лазар Лазаров твърди, че не е участвал в среща с Георги Гергов. Той отрича и да е подал оставка заради тази поръчка. Лазаров подчерта, че е подал оставка заради здравословни причини. Категоричен е също, че по никакъв начин не се крие.

<https://news.bg/bulgaria/eksshefat-na-api-lazarov-spokoen-za-razsledvaneto.html>

**Източник:** Capital.bg

**Дата:** 28 април 2017

## Да разцепиш Кресна

**Преди седмица проектантска фирма спечели конкурс на пътната агенция за проект на отсечката между Крупник и Кресна**

Ще ви дадем задача. Кое е по-евтино и лесно за поддържане: тунел от 15.4 км или път със 17 виадукта и 5 тунела? Второто, казват строителите и МРРБ. Представете си тунел "Ечемишка" на

"Хемус", но дълъг 15 километра, и ще добиете представа каква заплаха е това. Затова преди седмица Агенция "Пътна инфраструктура" (АПИ) възложи изработването на разширен идеен проект за преминаването на Кресненското дефиле по склона на Пирин, от източната страна на съществуващия сега път.

Това всъщност е аргумент с две остриета - "Хемус" е добър пример и за това в какво може да се превърне новата 24-километрова отсечка от "Струма", с огромните си виадукти и петте тунела, ако не се поддържа.

Но блокиран в този спор, който продължава вече години наред, пътят под или над дефилето ще се окаже преди всичко друго кошмар за строителите и за държавата. Защото едно е почти сигурно: магистралата вече почти няма шанс да бъде изцяло завършена до края на 2022 г., което е условието да запазим еврофинансирането за нея.

### **Проектът победител, засега**

Решението от миналата седмица означава стъпка напред към реално строителство. През ноември 2016 г. АПИ обяви конкурс за разширен идеен проект на отсечката, при който се прави нов скоростен път източно от дефилето в посока Гърция, а в посока София се използва съществуващият път, като се достроява обход на град Кресна. До края на февруари бяха подадени две предложения, а преди седмица стана ясно, че проектантите от "Пътпроект 2000" са победители в конкурса. "Пътпроект 2000", управлявана от Любен Симеонов, е фирмата, направила и предпроектното проучване на същия участък от магистралата.

Ако един от аргументите срещу тунела беше, че е сложен за строителство, то същото може да бъде казано и за настоящия проект. Платното, което се намира източно от Кресненското дефиле, е дълго 24 км, но по него има голям брой съоръжения - 17 виадукта и пет тунела. Виадуктите са близо 6 км общо и са около една четвърт от общата му дължина, а тунелите - близо 4 км. Скоростта по горния път ще е до 90 км/ч. "В тежките участъци от дължината на трасето се прави и трета лента за товарните автомобили. Съществуващият сега път остава за посока София - Кулата, еднопосочен, също с две ленти, без да се разширява или да се нарушава нещо от околния терен", обясни пред "Капитал" инж. Йордан Прашанов, ръководител ателие в "Пътпроект 2000".

В посока София - Кулата ще продължи да се използва сегашният път Е79, като ще се построи обход около Кресна, дълъг 5.45 км и ще има още три моста, два тунела и един виадукт. "Ние сме разработили вариант за източното платно да става двупосочно, ако е необходимо. И обратният случай: ако там горе стане авария, да може да се насочи движението през дефилето", каза Прашанов.

Другият аргумент - за цената, също не издържа особено. Според "Пътпроект 2000" прогнозната стойност на отсечката в този вариант е 732 млн. лв. без ДДС - между 130 и 150 млн. лв. за обхода около Кресна и близо 600 млн. лв. за пътя от източната част на дефилето. Прогнозната цена за тунела беше между 1.2 и 1.6 млрд. лв. (въпреки че така и не стана ясно на какво се основава тя), но той вадеше целия трафик извън дефилето. Изваждането на второто платно горе на платото може да направи сегашния вариант толкова или дори по-скъп, а е напълно възможно ЕК да не одобри екологичната оценка, ако в нея не влиза идеята все някога целият трафик да излезе извън дефилето. Отсечката на раздора

Именно това кара еколозите да не харесват сегашния вариант. Андрей Ковачев се занимава с Кресненското дефиле от 20 години и твърди, че целият трафик трябва да бъде изнесен от него, като движението е двупосочно по трасето източно от дефилето. Ковачев цитира решение на Министерство на околната среда и водите (МОСВ) от 2008 г. относно оценка за въздействието на околната среда (ОВОС) за строителството на "Струма" и обясни пред "Капитал", че в него се твърди, че използването на съществуващия път през дефилето е противоположно. "Мониторинговите данни показват, че увеличеният трафик е унищожил популациите между 5 и 15 пъти на различните видове. Някои от тези видове в зоната от Натура 2000 не се откриват изобщо", споделя екологът. "Капитал" се запозна с въпросното решение и там е посочено, че участъкът трябва да се проектира

"с цел предотвратяването на оставане на "нулев вариант" при влезли в експлоатация други отсечки на автомагистралата". Изглежда, че "нулев вариант" значи да се остави целият трафик в дефилето - нещо, което няма да се случи. Според Ковачев обаче дори използването в една посока на сега съществуващия път между Крупник и Кресна е този нулев вариант. "Трябваше строителството на магистралата да започне с тази отсечка, а не с другите, и трафикът да бъде изведен извън Кресненското дефиле. Това не е изпълнено", казва екологът.

Относно варианта с изнасянето на движението изцяло на изток инж. Прашанов смята, че е възможно на теория. "На еколозите, които изготвят ОВОС-а, сме дали вариант, когато това може да стане на две платна. Сега е едно с три ленти, може да стане на две платна в близко или далечно бъдеще, когато се осигурят и парите", казва той. Добавя обаче, че две платна щели да влияят още по-зле на околната среда и в тази насока се правели проучвания. "Когато едното платно е долу, а другото - горе, това е най-балансираното решение с най-малко нарушения на околната среда. В дефилето двойно ще намалее движението, цялата Кресна ще бъде опазена", казва инженерът. Ковачев отхвърля това твърдение.

### **Задъненият тунел**

Преди година Камарата на строителите в България (КСБ) обяви, че "изграждането на 15-километров тунел през Кресненското дефиле е нецелесъобразно, нереалистично, екологично и икономически необосновано". Не беше особено трудно да се види зад това решение ръката на мощните пътни строители, много малко от които имат опит в тунелното строителство. Изпълването на най-голямата пътна поръчка в последното десетилетие от тази група компании не беше нещо, което те могат да преглътнат лесно.

Инж. Прашанов смята, че основният проблем с тунелния вариант е трудната и скъпа поддръжка. Както вече стана дума, стопанисването на тунелите в България не е особено успешно, а осветлението и вентилацията в 15-километров тунел е доста по-сложно от тези с дължина 500-1000 м. Прашанов добавя обаче още един аргумент: в случай че се построи тунел, той ще бъде единствен вариант за пътя към и от Гърция. "Ако се случи авария там, оставаме без път и се връщаме на съществуващия сега", казва проектантът. Ремонтът на подобно съоръжение ще изисква и изключително много пари и време, смята той.

Всъщност през 2014 г. представители на Българската асоциация по геотехническо и тунелно строителство обясниха, че прокопаването на тунела ще струва максимум 400 млн. евро - тоест малко повече от стойността на варианта с две платна, който се разглежда в момента. Фирмите "Станилов" и "Евро Алианс тунели" твърдяха, че са способни да изградят съоръжението. Това също не беше доказано с никакви разчети.

### **Календарът показва проблем**

МОСВ трябва да излезе с окончателно решение след доклада за ОВОС (виж карето). След това идва тръжна процедура, която най-вероятно ще бъде за инженеринг - проектиране и строителство. Според инж. Прашанов проектирането на варианта с платно, източно от дефилето, и обход на Кресна ще отнеме близо година, а самото строителство - още четири. Това означава, че строителството трябва да започне най-късно през лятото на 2018 г., за да бъде готов лот 3.2. до 2022 г., когато изтича сегашният програмен период.

Съдейки по досегашната работа на оценителните комисии в АПИ, търгът ще отнеме поне няколко месеца. А след това може да се очаква дежурното обжалване на отстранени или неспечелили участници пред Комисията за защита на конкуренцията, което добавя още няколко месеца към процедурата. И това е, ако не стане нищо извънредно, както с изчезналите папки при тунел "Железница", или самата АПИ не бъде блокирана от разследванията на ДАНС.

Накратко, шансовете да разцепим Кресна до 31 декември 2022 г. са минимални. По принцип за големи инфраструктурни проекти има възможност страната да поиска допълнителен гратисен период от Европейската комисия, ако дейностите са забавени по извънредни причини. Друг е

въпросът доколко корупцията в АПИ, картелът на строителите и неясните екооценки са извънреден фактор.

### А околната среда?

В момента се изготвя доклад за ОВОС с приложение оценка на степента на въздействие върху защитените зони. Фирмата, спечелила поръчката за изготвяне на доклада, е "Данго проект консулт". "В него ще бъдат равностойно сравнени и оценени предложените възможни алтернативи за трасе в участъка на Кресненското дефиле. Докладът с предложен от експертите вариант за трасе е пред финализиране и предстои да бъде представен в Министерството на околната среда и водите за оценка на неговото качество съгласно нормативните изисквания", казаха от АПИ пред "Капитал".

[http://www.capital.bg/politika\\_i\\_ikonomika/bulgaria/2017/04/28/2960903\\_da\\_razcepish\\_kresna/](http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/04/28/2960903_da_razcepish_kresna/)

Източник: Vestnikstroitel.bg

Дата: 01 май 2017

## КЗК отхвърли жалбите срещу търга за изграждането на близо 10 км от АМ „Хемус“

📅 На дата: 01.05.2017 | 📁 Категория: Новини | 👤 Автор: Теодор Николов | 👁 Прочетена: 24

Комисията за защита на конкуренцията (КЗК) отхвърли жалбите на шест от отстранените кандидати в обществената поръчка за строителството на близо 10 км от автомагистрала „Хемус“ между Ябланица и Боаза. Такива подадоха ДЗЗД Обединение „Строители АМ Хемус“, Обединение „АМ Хемус 1 – 2016“ ДЗЗД, Консорциум ДЗЗД „Хемус Верде“, Обединение „Геопът – Хемус“, „ПСТ Груп“ ЕАД и Обединение „Д/В Актор – АЕР“ ДЗЗД.

Според КЗК твърденията за незаконосъобразното им отстраняване са несъстоятелни, и не уважи исканията на фирмите и обединенията за отмяна на Решение №1/09.01.2017 г. на председателя на УС на Агенция „Пътна инфраструктура“ за класиране на участниците в обществената поръчка „Изготвяне на технически проект и строителство (инженеринг) на АМ „Хемус“, участък от 78+500 до км. 87+800“. В него на първо място е „ХВП Ябланица“ ДЗЗД, съставено от „Хидрострой“ АД, „Водстрой 98“ АД и „Пътстрой Бургас“ ЕООД. Предложената цена от обединението е 54 990 000 лв. без ДДС.

Участъкът между Ябланица и Боаза ще се реализира със средства от републиканския бюджет по програма „Ново строителство“ на АПИ. Срокът за изпълнение на обществената поръчка е 910 дни. От тях 180 дни са за проектиране, а 730 дни – за изграждане на обекта.

Автомагистралната отсечка ще бъде с по две ленти за движение в посока по 4 м, две ленти за спиране по 3 м, средна разделителна ивица – 2 м, водещи ивици и банкети. Предвидено е построяването на 5 селскостопански подлеза, 2 селскостопански надлеза, както и подлез при общинския път Брестница – Съева дупка. Ще бъде изградена и етапна връзка при километър 87+600 с път I-4 Коритна – Белокопитово за проектна скорост 60 км/ч.

[http://vestnikstroitel.bg/news/154037\\_kzk-othvrli-zhalbite-sreschu-trga-za-izgrazhdaneto-na-blizo-10-km-ot-am-hemus/](http://vestnikstroitel.bg/news/154037_kzk-othvrli-zhalbite-sreschu-trga-za-izgrazhdaneto-na-blizo-10-km-ot-am-hemus/)

Източник: 24chasa.bg

Дата: 30 април 2017

## Симеон Дянков предлага да има министър на Северна България

30.04.2017 16:12; Камелия Александрова 17332; 9;

[Tweet](#)

[Сподели](#)

[G+](#)



Снимка Авторката

„Така или иначе ще има доста министри. Да се назначи и министър за Северна България, за да има надежда, че тези региони ще напреднат.“ Това предлага бившият министър на икономиката Симеон Дянков, понастоящем професор, преподавател в Лондонския Университет по икономика.

„Тази идея е по-скоро крайно решение на задълбочаващ се проблем. Националната статистика показва че населението се стопява бързо точно в тези региони. Градове като Ловеч, Плевен, Монтана губят най-много хора. Решението е пътна инфраструктура, която се

обещава но не се случва, и фокус върху създаването на работни места, което даже не се обещава. Един от вице-премиерите може да получи това портфолио. Ще помогне донякъде ако всяка седмица в министерски съвет някой пита "А за Северна България?", заяви за „24 часа“ Симеон Дянков. Според него идеята някои администрации да се преместят в градове на Северна България също ще помогне. Това често се прави в други държави, с резултат, че работните места са и в провинцията.

„Помнете, че пробвахме в 2011, но след малък напредък всичко се върна обратно в София. Тази политика трябва да се възобнови. В повечето държави министерство като МРРБ се занимава с развитие на регионите. В България обаче МРРБ е равнозначно на пътна инфраструктура.“, допълни проф. Дянков.