класификация на информацията:
ниво 0, TLP – WHITE

МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА

ЗАПОВЕД
№ РД09-1112.11.2026

На основание чл. 58, ал. 1 от Закона за културното наследство (ЗКН), чл. 26 и чл. 35 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), предложение на директора на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) с вх. № 33-00-978/30.11.2022 г., ведно с Фиш № 1 по чл. 28 от Наредба № 3 от 10 юли 2019 г. за реда за идентифициране, деклариране, предоставяне на статут и за определяне на категорията на недвижимите културни ценности, за достъпа и подлежащите на вписване обстоятелства в Националния публичен регистър на недвижимите културни ценности, и писмо с вх. № 33-00-887/05.07.2023 г., Решение по **т. 15** на Специализирания експертен съвет за опазване на недвижимите културни ценности (СЕСОНКЦ), назначен със Заповед № РД09-875/26.08.2022 г. на министъра на културата, съгласно Протокол № 101 от заседание на СЕСОНКЦ, състояло се на 19-20.12.2022 г., одобрен от министъра на културата с рег. № ПР-44/05.06.2023 г., и Уведомление по чл. 26 от АПК с рег. № 24-00-941/16.09.2026 г.

НАРЕЖДАМ:

1. Декларирам обект **„Бивша баня „Подуене“, с водна кула и комин, сгради с идентификатори 68134.406.127.1, 68134.406.127.2 и 68134.406.127.3, намиращи се в поземлен имот с идентификатор 68134.406.127 по КККР на гр. София, община Столична, област София, ул. „Димитър Греков“ № 2,** с класификация на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност от Ново време и с категория „местно значение“.

1.1. Определям временни режими за опазване на недвижимата културна ценност, както следва:

1.1.1. Териториален обхват и граници на единичната недвижимата културна ценност (ЕНКЦ):

1.1.1.1. Териториален обхват на ЕНКЦ:

Територията на ПИ с идентификатор **68134.406.127.**

1.1.1.2. Граници на ЕНКЦ:

По границите на ПИ 68134.406.127 по КККР на град София, община Столична, област София – град, одобрен със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

1.1.2. Териториален обхват и граници на охранителна зона на ЕНКЦ:

1.1.2.1. Териториален обхват на охранителна зона на ЕНКЦ:

Територията на ПИ с идентификатори 68134.406.125 и 68134.406.127 – имотите на „Градина при Баня „Подуене“.

1.1.2.2. Граници на охранителната зона на ЕНКЦ:

- **На север:** по североизточната регулационна граница на ПИ 68134.406.127;
- **На запад:** по западните регулационни граници на ПИ 68134.406.127, 68134.406.126, 68134.406.127 и 68134.406.125;
- **На юг:** по южната регулационна граница на ПИ 68134.406.125;
- **На изток:** по източната регулационна граница на ПИ 68134.406.125

по КККР на град София, община Столична, област София, одобрен със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

1.1.3. Предписания за опазване:

1.1.3.1. Предписания за опазване на територията на ЕНКЦ:

Изисква се:

- Консервация и реставрация на сградата на банята, водната кула и комина въз основа на подробно архитектурно заснемане и конструктивно обследване, включително:
  - Тухлена фасадна облицовка, корнизи и покриви;
  - Запазване на фасадното членение, като при необходимост от затваряне на отвори, то те да бъдат ясно четими на фасадата;
  - Запазване на основния подход към сградата от юг и връзката с парка;
  - При подмяна на съществуващи решетки на прозорците в главната сграда и водната кула, те да бъдат изработени по образец на запазените;
  - Запазване на стъклени тухли от прозоречните отвори на водната кула и възстановяване на счупени такива по запазен образец.
- Запазване на първоначалната композиция на банята, състояща се от главната правоъгълна сграда, водната кула и комина, както и фасадното членение и подходи. Допуска се пристрояване към северната фасада на основната сграда, което се доказва с обемно-устройствени проучвания или РУП със силуети, извършени на базата на подробни обследвания. Изисква се минимална намеса във вегетативните площи;
- Новопристроеният обем да бъде отделен с дилатационна фуга, самостоятелна конструкция и без да нарушава съществуващата тухлената облицовка, като се допуска премахване на минимални участъци от фасадния зид, съобразно функционалната необходимост;
- Дренаж и допълнително укрепване на сградата, водната кула и комина;
- Възстановяване на връзката между главното южно стълбище и главната паркова алея;
- Всички технически елементи да се разполагат така че да имат минимална изява във външния облик на НКЦ, да не застрашават опазването и експонирането ѝ.

Допуска се:

- Пристрояване на нови обеми от север, като новите обеми да са с височина до 12 м. Новите обеми да са в стила на съществуващите като фасадно членение и облицовки, но да са ясно сигнирани от оригиналните. Пристройката да бъде решена по начин, който да не възпрепятства оптималното експониране на водната кула. Да се потърси ажурно решение в зоната на контакт между съществуващите обеми на главната сграда и водната кула и новата пристройка;

- Всички разширения и преустройства, свързани с премахване на част от фасаден зид, да бъдат доказани със становища на инженер конструктор и инженер водоснабдяване и канализация и подробна техническа документация за тяхното изпълнение и последващо укрепване на отвора;
- Решение с нови сутеренни етажи от север, след доказана възможност за изграждането на такива, които да не застрашават съществуващите постройки и дървесна растителност;
- Подмяна на покривната конструкция при запазване на съществуващите наклони, като наклоните да не надвишават 25%;
- Запазване на новата функция на пространството в сутеренното ниво под главното стълбище – ресторант, като масите на нивото на терена бъдат така ситуирани, че да не възпрепятстват подхода от градината към сградата. Разполагането на външни маси, тенти и други се доказва с проект;
- Подмяна на фасадната дограма и екстериорни и врати като се запазят размерите и членението им, но с материали, отговарящи на съвременните изисквания за енергоефективност;
- Създаването на нови пространства и помещения, интегрирането на нови системи и инсталации, необходими за нормалното протичане на работния процес в театъра;
- Поставянето на информационни табели за функцията на театъра и табела за статута на обекта като НКЦ. Местата, начините и материалите на разполагане да бъдат съобразени с оригиналните характеристики на сградата;

Не се допуска:

- Надстрояване на сградата;
- Долепване на пристройката до съществуващата водна кула и надвишаване на нейната височина;
- Премахване или закриване на прозорците на водната кула и характерните стъклени тухли;
- Цялостно премахване на фасадни зидове в контактната зона с новопристроения обем;
- Покрива на пристройката да бъде скатен;
- Разполагане на конструкции за афиши, реклами и пр. по сградите и в тяхната среда;
- Монтаж на антени, фотоволтаици и други технически съоръжения в границите на НКЦ.

По отношение имота на обекта:

Имотът на обекта е част от „Градина при баня „Подуене“ – НКЦ – предмет на проучване с цел изготвяне индивидуален режим за опазване.

Предписания по отношение на проектната документация:

- Всички намеси се реализират въз основа на проекти, изработени и съгласувани по реда на действащата нормативна уредба в областта на опазване на недвижимото културно наследство; Проектиране, извършване на дейности по консервация и реставрация и строителен надзор се извършват от лица или под непосредственото ръководство на лица, специализирани в съответната област на консервация и реставрация и при условия и по ред, определени с наредба на министъра на културата и вписани в публичния регистър на ЗКН.

• Проектната документация се изготвя за НКЦ в нейната цялост и на базата на подробно архитектурно и фото заснемане с детайли. Заснемането задължително съдържа чертежи, представящи етапите на изграждане, местата на повреди и разрушения; Проектната документация задължително съдържа част проучване, аргументираща намесите в обекта, подробни обследвания и становища от съответните експерти, включително инженер конструктор, ландшафтен архитект, инженер водоснабдяване и канализация, електроинженер и пр.; Посочват се източниците, използвани при проучването и копия от тях се прилагат към проектната документация.

• Подмяната или укрепването на конструктивни елементи и системи, както и отстраняването на фактори, влияещи на конструктивната цялост на обекта, се доказва със съответната допълнителна специализирана документация (конструктивни експертизи, обследвания и пр.).

• При консервация и реставрация на:

- дограми (в това число техните каси, рамки, крила, дръжки, заключващи механизми и пр.);
- тенекеджийски работи (в това число улуци, водостоци, обшивки и пр.);
- архитектурни, декоративни и художествени детайли, елементи и орнаменти, настилки, облицовки, покрития, характерни елементи на обзавеждането и др.,

както и при изработването на нови такива, проектната документация задължително съдържа подробно заснемане в едър мащаб, детайли (и шаблони при необходимост), както и спецификации по видове, размери, членение, материали и пр.

• Екстериорни и интериорни цветни решения се подкрепят с мостри и спецификации на подбраните цветове и материали.

• При монтирането на елементи на художествено и функционално осветление, указателни табели, сигнални системи, видеонаблюдение, елементи за достъпна среда, парково обзавеждане, нови крепежни елементи и пр. в екстериор и интериор на обекта, се изисква проектната документация да изяснява точните места на разполагане, начините и детайлите на закрепване, както и да бъдат посочени конкретните изделия и модели, придружени със снимков и/или графичен материал. За елементи, изработени по индивидуални проекти, като табели, елементи на парково обзавеждане и др. към горепосочената проектна документация се добавя и проектната документация за изработването на самите елементи.

• Всички инвестиционни проекти за изграждане, поставяне, преместване или премахване на паметници, монументално-декоративни структури и елементи в територията на обекта се съгласуват от министъра на културата след решение на Специализирания експертен съвет по изобразителни изкуства.

• Консервацията и реставрацията да се извърши при стриктно спазване на Наредба № 4 от 21 декември 2016 г. за обхвата и съдържанието на документации за извършване на консервационно-реставрационни дейности на недвижими културни ценности.

Всички намеси по съществуващата растителност да бъдат извършени на базата на дендрологична оценка и при оценка на ценността от гледна точка на опазване на обекта на градинско-парковото изкуство експертно становище, съгласно Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община.

1.1.3.2. <u>Предписания за опазване на охранителна зона на ЕНКЦ:</u>

Охранителната зона е част от „Градина при баня „Подуене“ – НКЦ.

2. Основни съображения за издаване на акта:

В писмо от НИНКН с вх. № 33-00-978/30.11.2022 г., Решение по т. 15 от заседание на Специализирания експертен съвет за опазване на недвижимите културни ценности (СЕСОНКЦ) № 101, съгласно Протокол с рег. № ПР-44/05.06.2023 г., на което предложението на НИНКН е разгледано по реда на чл. 64, ал. 3 от ЗКН и окончателни текстови и графични материали, предоставени с писмо с вх. № 33-00-887/05.07.2023 г., са посочени следните мотиви за направеното предложение:

Сградата на бившата Баня „Подуене“, днес Театрална работилница „Сфумато“, е изградена в периода 1935 – 1939 г. като част от проект за решаване на проблема с наличните бани в бързо разрастващата се Столица. Баня „Подуене“ е част от обемен градоустройствен план за развитието на територията и на квартал „Подуене“.

Сградата е типичен представител на модернизма в България от периода на 30-те години на XX век. Функцията ѝ е нова, но е запазена изцяло първоначалната композиция на банята с водната кула, комина и парковата среда, оформена и създадена специално за сградата. Запазени са обемно-пространствените връзки между елементите на банята и градината около нея. Почти изцяло са съхранени оригиналните обеми, структурата и членението на фасадите. Тухлената фасадна облицовка е добавена през 60-те години на XX век и не променя обемното решение на банята, фасадното членение, корнизите и конструкцията. Облицовката повтаря обемите и не нарушава общото усещане за епохата на изграждане, а привнасят културна стойност, защото са се превърнали в характерен и отличителен елемент на банята.

През 2000 г. сградата е преустроена от баня в театър. Промените, произлезли от това преустройство, са реализирани симетрично на късата ос (север-юг), и с ниска надстройка в западното крило, със скатен покрив с малък наклон и тераса. Местоположението на последната позволява по-обширно възприемане на парковата среда, а през сезоните без зеленина – от тук могат да се видят сградите на Театър „София“ и Малък градски театър „Зад канала“, на РКМЕ и Първа инвестиционна банка, както и сградите по протежение на булевардите „Янко Сакъзов“, „Мадрид“ и „Евлоги и Христо Георгиеви“. Напълно съхранени са обемите на водната кула и комина.

При преустройството с малки промени е запазено решението с коридорна планова система, каквато е имала и банята. Не са съхранени елементи от обзавеждането, оригиналните мазилки и настилки, специфичните инсталации за функцията на банята. Запазени са оригинални информационни и обозначителни табели, които са експонирани в интериора на ресторанта. Най-вероятно във водната кула са останали съхранени инсталации и системи, защото няма налична документация и информация за каквито и да е намеси в нея след затварянето на банята.

Средата на бившата баня, с водната кула и комина, са смислово и композиционно обвързани с Градината при Баня „Подуене“. Съхранено е оригиналното ситуационно решение и частично е запазено оформлението на непосредствената среда на сградата.

Запазена е оригиналната идея за разполагането на банята в паркова среда и подчертаване на главния южен вход с главната алея на градината. Запазени са оригиналните

пространствени оси и връзки. Хоризонтална: главния южен вход е подчертан с главната алея на Градината. Вертикална: запазени са водната кула и комина. След преустройството в театър е добавена и още една връзка: от новата тераса на покрива на западното крило има визуална връзка с околната среда.

3. Постъпили възражения:

Постъпили възражения от проф. Маргарита Младенова, директор на Театрална работилница „Сфумато“, с вх. № 65-00-1550 от 01.10.2026 г. и 08.10.2026 г. на Министерството на културата, оттеглени с писмо с вх. 65-00-1550 от 13.10.2026 г. на Министерството на културата.

Заповедта да се впише в Националния публичен регистър на недвижимите културни ценности към Националния институт за недвижимо културно наследство.

Пълният текстови и графичен материал за обекта по т. 1 се съхранява в Националния документален архив на Националния институт за недвижимо културно наследство. Достъпът до него се осъществява чрез регистъра по чл. 68 от ЗКН към Националния институт за недвижимо културно наследство.

На основание чл. 61, ал. 1 от АПК, заповедта да се съобщи по реда на чл. 18а от АПК на Столична община, с адрес: гр. София, ул. „Московска“ № 33; Район „Оборище“, Столична община, с адрес: гр. София, бул. „Мадрид“ № 1 и проф. Маргарита Младенова, директор на Театрална работилница „Сфумато“, с адрес: гр. София, ул. „Димитър Греков“ № 2.

Заповедта може да се обжалва по реда на АПК пред Административен съд – София – град в 14-дневен срок от отделните съобщения за издаването ѝ до участвалите в производството.

ЕВТИМ МИЛОШЕВ
Министър на културата