П Р О Т О К О Л

№ 17

Днес, 30.10.2026 г., от 16:20 часа в зала „Варна" в Община Варна, се проведе седемнадесето заседание на Обществения съвет за закрила на културното наследство (ОСЗКН) на територията на Община Варна, сформиран на основание на заповеди на кмета на Община Варна № 1879/03.06.2024 г., № 0112/15.01.2025 г., № 2996/19.09.2025 г., № 4718/30.12.2025 г. и № 2288/18.06.2026 г.

На заседанието присъстваха: председателят - арх. Владимир Попов и членовете инж. Пламен Китипов, арх. Мартин Христов, арх. Ирина Ефтимова, арх. Тодор Даскалов, д-р Васил Тенекеджиев, Антон Ганев, арх. Лъчезар Костов, Мария Иванова, арх. Венцислава Недялкова, инж. Галина Чернаева-Гонова, Милена Минева и арх. Петър Йорданов.

Отсъстваха членовете: София Колева, арх. Виктор Бузев, д-р арх. Жечка Илиева, Милен Маринов, арх. Живко Железов, Кремена Владимирова, Борислав Петров и арх. Константин Златаров.

*по извинителни причини с предварително уведомление

В работата на съвета взеха участие: Тошко Гяуров – пълномощник и д-р Хугасиян – д-р по психология, един от собствениците на сградата и бижутер и собственик на бижутерския бранд „HUGASIAN diamonds & jewellery".

Заседанието откри арх. Владимир Попов – председател на ОСЗКН. Към момента на откриването присъстваха 11 от членовете на състава, като в последствие техният брой се увеличи до 13.

Заседанието протече по следния

Д Н Е В Е Н Р Е Д:

1. Разглеждане на Комплексен проект за инвестиционна инициатива /КПИИ с доклад/ ФАЗА: ТП за обект: „МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА", находяща се в УПИ II-212 "за жил. стр.", кв. 722 (ПИ 10135.1508.212) по плана на 3-ти м.р., гр. Варна, ул. „Стефан Караджа" № 38.
2. Други.

При откриване на заседанието председателят арх. Вл. Попов представи дневния ред.

По т. 1 от дневния ред за встъпителни думи арх. Попов даде думата на г-н Тошко Гяуров, пълномощник на възложителите на строежа. Г-н Гяуров кратко представи проекта. Подчерта, че представеният проект е преработен и проектантът се е съобразил с изискванията, дадени на предходно разглеждане от Обществения съвет за закрила на културното наследство. Обясни разликите с първоначалната визия, които се изразяват в премахване на терасите към улицата, запазване на уличната фасада и част от страничната фасада.

М. Минева пита г-н Гяуров каква част от страничната фасада се запазва и пазят ли се оградата, входа и стълбите, както е препоръчано в становището на Министерството на културата.

В отговор г-н Гяуров обяснява, че запазването на тези елементи е невъзможно от естетична гледна точка, страничната фасада се пази 1,5 м. Спомена за проучването на арх. Зоя Червенкова, според което сградата няма качества сама по себе си.

Д-р В. Тенекеджиев изрази мнението си, че от къщата остават само кулиси. Пита какво е основанието да остане само уличната фасада и какво е състоянието на къщата. При разглеждане скоро на предходни съвети на други проекти сградите са били максимално вписани в новите инвеститорски намерения. Г-н Гюров обясни, че вътрешността на къщата е силно компрометирана и има само историческа стойност.

Арх. Вл. Попов припомни за разглеждането на този проект в неговият предходен вариант.

Арх. Л. Костов сподели, че е подробно запознат с проекта и го притеснява факта, че се запазва само 1 фасада, без никакво основание, а се използват намалените отстояния от съседни сгради, допустими за сграда – недвижима културна ценност. Тези отстояния е редно да се използват само когато се запазва цялата сграда, не само едната ѝ фасада. Липсва проект за консервация и реставрация на фасадата, който е необходим за възстановяването ѝ, тъй като по време на строителството при толкова вибрации, орнаментиката не може да се запази непокътната.

Арх. Мартин Христов се включи с пояснение за ПУП-а и намалените отстояния, които г-н Гяуров твърди, че не се използват, като поясни, че през дъно предвид засенчването от другата сграда в съседния имот, новата сграда обект на разглеждане трябва да бъде на разстояние 22 м., а тя в момента е на 12 м. Арх. Даскалов и арх. Йорданов подкрепиха твърдението.

Арх. Л. Костов продължи изказването си като подчерта, че не е доказано, че сградата е негодна за запазване – няма протоколи, няма процедури по Закона за културното наследство и в архитектурното заснемане, което е представено няма показани патологии и обследване. Коментира становището на Министерството на културата и това, че в проекта липсва отношение към двора, оградата и недвижимата културна ценност. Арх. Костов спомена, че при разглеждане на ЕСУТ, юрист на Община Варна, член на съвета, е разяснил, че това, че има положителното съгласувателно становище на Министерство на културата, не означава, че не трябва да се изпълнят препоръките в него.

М. Минева констатира липсата на съгласувателни подписи и печати от Министерство на културата на заснемането и липсата на част консервационно-реставрационни работи (КРР).

Г-н Гяуров каза, че в Министерството на културата са вкарани всички части, а те са съгласували каквото са преценили.

Инж. Г. Чернаева-Гонова констатира, че в становището не пише да са внасяли част КРР и част Технология за съгласуване в Министерството на културата. Няма

подробно проучване и документиране. Насочи г-н Гяуров към Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на документации за извършване на консервационно-реставрационни дейности за недвижими културни ценности. Има законова възможност да се иска тълкуване на индивидуалния административен акт от органа, който го е издал.

М. Минева забеляза липсата на определението „сграда – недвижима културна ценност" в заглавието на проекта. Въз основа думите на г-н Гяуров, за липсата на стойност на сградата сама по себе си, посъветва да я проучат в околната градска среда с останалите по улицата недвижими културни ценности и ако, не я виждат като такава, да започнат процедура за премахване на статута ѝ и да улеснят реализирането на инвестиционните си намерения. Г-н Гяуров контрира г-жа Минева като заяви, че собствениците не желаят да премахват статута ѝ.

Арх. Л. Костов обърна внимание на нередностите по Закона за устройство на територията (ЗУТ) – липса на минимална площ за паркиране и маневра в подземния паркинг, във всички чертежи, таблици, записки и части светлата височина е 2,60м., която се явява и конструктивна височина между стоманобетонните плочи. Тоест помещенията няма да имат настилки и ще са на стоманобетон, в противен случай се намаля височината. Арх. Костов е забелязал и други нередности по ЗУТ, които също трябва да се отстранят.

М. Минева разяснява, че сградата и имота попадат в Ткин. 5, не са спазени Специфичните изисквания на Общия устройствен план (ОУП) на гр. Варна и цитира т. 1, б. „г" от приложение 3 към чл. 4, ал. 2 от Специфичните правила и нормативи към ОУП на Община Варна, която гласи „За териториите по чл.2, ал.1, т.1, б."а"; б."б", б."в" и б."д" в териториалния обхват на недвижимите културни ценности при отсъствие на други ограничения се препоръчва (без да се ограничава) „ниско" до „средно застрояване" с кота корниз 15,00 м. Височината на застрояването се доказва с работен устройствен план и силуетни проучвания (РУП)".

Арх. П. Йорданов и арх. М. Христов потвърдиха, че за запазване и експониране на недвижимите културни ценности е позволено да не се покрива съществуващия калкан на съседния имот.

Арх. И. Ефтимова попита дали са налични процедури по ЗКН за тази сграда, при положение, че се запазва само едната фасада. На основание отрицателния отговор на въпроса ѝ, арх. Ефтимова апелира проектанта да запази в официален вид къщата и да се реставрира като се доведе процедурата до край. Арх. Ефтимова се интересува за произхода на цветовите предложения. Г-н Гяуров сподели, че са на основание архивни снимки.

Арх. Т. Даскалов посъветва, когато има съществуваща част от сградата, която се пази, тя да бъде отразена и ясно различима на чертежите, плановете да се прецизират, да няма разминаване между заснемане и планове в участъците на запазване, защото в представените, фасадата от зид с дебелина 50 см, става зид 25 см., тоест това не е запазване.

Арх. Л. Костов потвърждава, че и в конструкциите зидът е 25 см, тоест не е запазен. Също така самата конструкция, колоните на новата сграда влизат в зида на запазената фасада, което означава, че тя трябва да бъде прорязана във височина на тези места и няма как да се запази.

Арх. Вл. Попов изрази мнение, че стремежът в този комплексен инвестиционен проект е да се изгради максимално голям обем по очевидни причини за развитие. Въпросът е за съобразяване на човешките намерения и обществения интерес. Смята за подигравка използването на намалени отстояния, позволени от закона за запазване на НКЦ, като всъщност тя се унищожава. Естественото развитие на всеки имот – надстрояване, пристрояване и др. са нормални. Обръща внимание на г-н Гяуров, проектанта и собствениците, че Съвета за опазване на културното наследство е в интерес на самата сграда. Населението се увеличава, законът позволява разрастване, но с тази 8-етажна сграда се изпилява максимално обемът. Арх. Попов даде насока проектът да се развие така, че да се запази сградата, оградата и двора и този обем да бъде нагоре, така ще има положителни аспекти и за обществото и стойността на средата ще се увеличи. В този проект сградата е пренебрегната. Апелира щом сградата не пада и не е доказано окаяно състоянието ѝ, да бъде запазена и да се преработи и мястото на асансьора и стълбището, за да се види отношението към архитектурата.

Г-н А. Ганев не може да приеме това проектно предложение и смята че е в ущърб на обществото.

М. Минева подкрепя, че е нарушен обществения интерес и целта в проекта не е запазване на НКЦ.

Председателят даде думата на д-р Хугасиян – д-р по психология, един от собствениците на сградата и собственик и бижутер на бижутерския бранд „HUGASIAN diamonds & jewellery".

Д-р Хугасиян се представи и се съгласи, че всички имат право. Въпреки това по време на коментарите на членовете на съвета е успяла да наблюдава и анализира техните психологични профили. С изказването си информира съвета, че преди разглеждането се е информирала за членовете на съвета и смята, че повечето изказвания са били нападателни и на основа на лични отношения. Зададе въпрос като се запази сградата отвътре, на кого ще бъде полезна, че е актуална. Разказа за плановете си, след строителството именно тази част, която е зад старата фасада, да се използва като старинен бижутерски магазин. Обясни, че са се спрели като собственици за изпълнение на строителството на г-н Гяуров, защото само той е потвърдил и може откликне на техните изисквания и желания. В изказването си д-р Хугасиян апелира към внимателно вземане на решение, предвид съдбите на другите 2-3 семейства собственици, които нямат финансови възможности за поддържане на подобна сграда и взимат апартаменти в новата част на сградата. Изразява своето мнение, че събеседването е протекло според нейните възприятия като назидание, а не съвет. Не вижда смисълът от запазване на една ограда, и пита с какво би допринесло това.

Арх. Вл. Попов се обърна към д-р Хугасиян с призив за реставриране на сградата, да блесне и така идеята за бижутерски магазин да има по-голяма стойност – в центъра на град Варна, с хубав двор, подпокривен етаж и сутерен, които не са за подценяване. Входът и оградата предизвикват уважение. Според него така ще може сградата и средата да получат друга стойност, а не пренебрежение чрез наподобяването на лепенка както в момента.

Арх. И. Ефтимова се обърна към д-р Хугасиян като ѝ обясни, че съставът на съвета е от хора, които ги е грижа за културното наследство, част от които и архитекти, проектанти, които се занимават с НКЦ и са добронамерени. Всички разбират икономическите фактори и стойност, но има и нередности спрямо ЗУТ, които е нужно да бъдат отстранени. Арх. Ефтимова обясни, че основата на която се работи е Венецианската харта. В нея е вписано, че най-ценно е максималната автентичност на една сграда и това е интегритетът, по който се оценяват световните ценности. Запазването на оригиналния вид не е с цел някой да влиза, разглежда и изучава сградата, а тя да се запази и предаде на бъдещите поколения като ценност. Арх. Ефтимова се съгласи, че има много грешки и доказателства в града, за ненавременна намеса, лоша оценка и разрушаване на значими обекти, но за това съветът се свиква за да съблюдава и помага на проектантите и съмнения в качеството на строителя няма.

Д-р В. Тенекеджиев се включи с разяснения за терена, на който попада обекта – в Северния Некропол. Въпреки липсата на предписание в становището на Министерство на културата, предлага при започване на строителните работи да има археологическо наблюдение, защото в този район има голяма вероятност да бъдат намерени археологически ценности и да могат да бъдат документирани.

Г-н Гяуров се съгласи да има археологическо наблюдение.

След обсъждането проектът беше подложен на гласуване и беше взето решение на обществения съвет с 13 гласа – „за" , 0 гласа – „против" проекта, 0 гласа – „въздържали се".

По т. 1 от дневния ред беше взето следното решение:

Обществеият съвет за закрила на културното наследство на територията на Община Варна <u>не приема</u> представеният КПИИ със следните забележки:

Проектът да се придържа към становището на Министерство на културата да се запази уличната фасада, оградата, както и страничната фасада с входното пространство и стълбището към него.

Препоръчва да се проучи възможността за запазване на цялата сграда – недвижима културна ценност и оградата към улицата с минимални промени, с оглед на факта, че за да бъде разрешен демонтаж на сградата – НКЦ е необходимо да са проведени процедури по чл. 72, чл. 73 и чл. 74 от ЗКН и да бъде издадена заповед на кмета на Община Варна за демонтиране на недвижимата културна ценност.

Препоръчва да се обърне внимание на недопустимите от гледна точка на ЗУТ и ЗКН решения – по отношение на светлата височина, минимална маневрена площ за паркиране, изискуеми отстояния от съседните сгради, съответствие между архитектурно заснемане и проектно решение, съдържание на проектната документация и други.

Обръщаме внимание, че нормативната възможност за коригиране на отстояния и други параметри на проектното решение във връзка със статута на съществуващата сграда – НКЦ са използвани за разрушаването на историческата сграда и средата около нея.

Препоръчва се проектното предложение да се съобрази с предложението за поставяне на паметна плоча на проф. Цани Каляджиев – първият ректор на Икономическия университет във Варна.

Коригираният проект да се представи за разглеждане на ОСЗКН преди внасяне за съгласуване в Министерство на културата и преди представяне на ЕСУТ.

Поради липса на предложения за разглеждане и обсъждане по т. 2 от Дневния ред, заседанието беше закрито.

ПРОТОКОЛИРАЛ:	**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩЕСТВЕНИЯ СЪВЕТ:**
.....П.....	.....П.....
арх. Виктория Василева	арх. Владимир Попов