



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800 810,

e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

на основание чл. 73, ал. 2 от Закона за културното наследство (ЗКН), изготвен от комисия, назначена със заповед на кмета на Община Шумен **№РД-25-1798/03.07.2024 г.**, издадена на основание чл. 73, ал. 1 от ЗКН.

Днес, 24.07.2024 г., се събра комисия в състав:

1. арх. Цвета Жекова – главен архитект на Община Шумен;
2. арх. Лъчезар Костов – главен инспектор в регионален инспекторат за опазване на културното наследство в ЦРП – Варна към Главна дирекция „Инспекторат за опазване на културното наследство“, Министерство на културата;
3. арх. Ирена Христова-Дончева – държавен експерт в „НИНКН“;
4. инж. Момчил Дерменджиев – началник на Регионална дирекция национален строителен контрол – Шумен;
5. Десислава Анастасова-Гарабелян – юрисконсулт при Община Шумен;
6. Юлиян Савев – мл. експерт „Контрол на строителството и опазване на културното наследство“ в Дирекция „Устройство на територията“ при Община Шумен;

която извърши оглед на място и проверка по документи на сграда с административен адрес: ул. „Цар Освободител“ № 125, ъг. ул. „Калоян“ № 13, гр. Шумен, с идентификатор 83510.666.117.1 в ПИ с идентификатор 83510.666.117 по КККР на гр. Шумен.

I. Комисията констатира:

1. Собственици на имота и на обектите в него:

1.1. Златка Петрова, собственик на полумасивна жилищна стая от 22,62 кв.м. и полумасивна жилищна стая от 15,05 кв.м., заедно с 3/10 ид. части от дворище с планоснимачен номер 2304, кв. 188, ул. „Цар Освободител“ № 49, представляващ поземлен имот с идентификатор 83510.666.117, съответстващ на УПИ II-2304 в кв. 184 по плана на гр. Шумен, съгласно Заповед № РД-25-682 от 04.06.1992 г. на Кмета на община Шумен за възстановено право на собственост, с постоянен адрес: гр. Шумен,

1.2. Петър Петров, собственик на жилище, състоящо се от стая, кухня, антре и ателие на първи етаж, спалня дневна, стая, кухня, дрешник, тераса, хол, сервизни помещения, северен балкон, 2/3 ид. части от изба, 5/6 ид. части от тоалетна в двора заедно с 2/3 ид. части от дворно място от УПИ II-2304 в кв. 184 по плана на гр. Шумен, съгласно Договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 14.03.1989 г. с вх. № 403 /14.03.1989 г., т. I, акт 45 и Нотариален акт № 55, том IV, д. 827 от 04.06.1976г., с постоянен адрес: гр. София,

1.3. Иванка Николова, собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.117.1.3 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП-33,63, разположен на първия етаж на двуетажна жилищна сграда, заедно с 3/20 идеални части от поземлен имот с идентификатор 83510.666.117, съответстващ на УПИ II-2304 в кв. 184 по плана на гр. Шумен, съгласно Договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, вписан в Служба по вписванията, гр. Шумен при Агенция по вписванията под № 156, том 9, д. 1271, вх. рег. 3136 от 06.06.2011г., дв. вх. р. 3097, с постоянен адрес: гр. Шумен,

2. Статут на обекта по ЗКН:

Съгласно данните от съхранявания в НИНКН Национален публичен регистър на недвижимите културни ценности в поземлен имот с идентификатор 83510.666.117 по КККР на гр. Шумен, УПИ II-2304, кв. 184 по плана на гр. Шумен е разположена единичната декларирана архитектурно-строителна недвижима културна ценност с предварителна категория „местно значение“ – „Къщата на художника Стефан Петров, ул. „Цар Освободител“ № 125 (ъгъла с ул. „Цар Калоян“), (Писмо № 1628 от 05.05.1980 г. на НИПК, писмо № 3655 от 02.11.1982 г. на НИПК и писмо № 2422 от 08.07.2008 г. на НИПК).

Имотът попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групов недвижима културна ценност с предварителна категория „местно значение“ – „Историческа зона Стария Шумен“, гр. Шумен, декларирана с писмо № 2422 от 08.07.2008 г. на НИПК с определени временни режими за опазването ѝ.

3. Констатации по документи:

3.1. В Националния документален архив (НДА) на НИНКН се съхранява следната проектна документация:

- Проект за „Преустройство на жилищна сграда в магазин за промишлени стоки УПИ II-2304, кв. 184, ул. „Цар Освободител“ № 125, част архитектура, 2011г. /индекс в НДА: III-191-485-46/;
- Становище с изх. № 1688/10.11.1995 г. ф. на НИПК за „Собственост върху сграда – ПК, ул. „Калоян“ и ул. „Цар Освободител“ №, п. II-2304, кв. 184, 1995г. /индекс в НДА: Ш-191-1504-194/.

Съгласно съхраняването в НИНКН заснемане за обособяване на собственост в сградата (изготвено в периода 1984-1994 г.), къщата се състои от 2 етажа и 3 отделни строителни периода. Основното тяло (от север по улица „Цар Освободител“) е построено през 1882 г. от един от първите Кметове на гр. Шумен – Стефан Иванов. В къщата е роден и доживял до 100 годишна възраст – художника Стефан Ст. Петров, който е удостоен като почетен гражданин на града от шуменската общественост. Най-старият строителен период в имота е двуетажна постройка, която се намира в югозападния ъгъл на имота. Последният строителен период е югоизточна двуетажна пристройка, която е с фасада на улица „Калоян“.

Първият строителен период е двуетажна къща разположена в югозападния ъгъл на имота. Формата ѝ е почти правоъгълна, като дългата страна заема около половината от дължината на западната имотна граница, а късата около 1/3 от дължината на южната. Входът е разположен симетрично в средата на партерния етаж, обърнат на изток, повдигнат на 3 стъпала от прилежащия терен. От входа се влиза в централно фоайе, което разделя сградата през цялата ѝ ширина на северна и южна част. В северната част се намира помещение – стая, а в южната част е кухня. В кухнята има интериорна стълба, която осигурява достъп до втория етаж, на който има голяма южна стая и североизточна тераса.

Вторият строителен период е двуетажна къща, която е и основната постройка в имота. Формата ѝ е почти правоъгълна, като дългата страна заема цялата дължина на северната имотна граница, а късата около половината от дължината на западната и източната имотни граници. Входът е разположен симетрично в средата на партерния етаж на северната фасада към ул. „Цар Освободител“. От входа се влиза в проход с направление север-юг, който води до вътрешния двор и разделя партера на две части – източна и западна. Те представляват големи общи помещения със самостоятелен вход от ул. „Цар Симеон“ и с втори вход от прохода към вътрешния двор. По всяка вероятност оригиналното им предназначение е било със стопанска цел – дюкяни. Заради голямата денивелация на имота, излизането във вътрешния двор от прохода става посредством 6 стъпала. Достъпът до втория етаж е посредством стълба, която се намира в пристройката от трети строителен период. Не са открити данни къде е била стълбата преди това, но вероятно е била външна. На втория етаж се качваш във входно антре, което води до централно помещение – хол, към който е централния балкон на северната фасада. От хола е достъпът до останалите помещения на етаж – дневна в североизточния ъгъл, баня и тоалетна към вътрешния двор, кухня към вътрешния двор и спалня на северозапад.

Третият строителен период е двуетажна пристройка, която се намира в югоизточния ъгъл на имота. Формата и е правоъгълна, като дългата страна заема около половината от дължината на източната имотна граница, а късата около 1/3 от дължината на южната такава. Входът е разположен симетрично в средата на партерния етаж, обърнат на запад към вътрешния двор, повдигнат на 3 стъпала от прилежащия терен. Стъпалата са изградени в полусферична форма с общ център, но всяко следващо е с по-малък радиус. От входът се влиза в малко антре, от което има достъп до две стаи и стълбищна клетка. Двете стаи са с изглед към ул. „Калоян“. Южната е по цялата ширина на сградата, а северната е намалена с ширината на стълбищната клетка и антрето. Стълбището се използва за достъп както до втория етаж на пристройката така и до втория етаж на основната сграда в имота. На второто ниво на пристройката се качваш в дневна. Южно от нея има преходна кухня и баня с тоалетна.

3.2. Дадени са указания по чл. 72, ал. 3 от ЗКН на 20.06.2024 г., в които е предписано: 1. Да се монтира непреместваема ограда с височина минимум 2 м, която да обезопаси ивица с ширина 2 м от прилежащото пространство пред цялата улична фасада, за да се предотврати възможността за настъпване на инциденти. Срок за изпълнение – 2

седмици от връчване на настоящите указания; 2. При спазване на правилата за безопасност да се почистят всички строителни отпадъци, образувани от саморазрушаването на покрива, включително и строителните отпадъци по ул. „Цар Освободител“. Срок за изпълнение – 1 месец от връчване на настоящите указания; 3. Да се монтира временно покривно покритие, което да възпрепятства навлизането на атмосферни води във вътрешността на сградата. Срок за изпълнение – 1 месец от връчване на настоящите указания; 4. Да се изготви архитектурно и фото заснемане на сграда с идент. 83510.666.117.1 поради опасност от обезличаване на автентичния облик на сградата. Срок за изпълнение – 2 месеца от връчване на настоящите указания; 5. Да се изготви и изпълни след съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН проект за аварийно-временно укрепване посредством пространствена метална конструкция, която да предотврати вероятността от настъпване на инциденти вследствие на самосрутване и загуба на оригинална субстанция. Заедно с укрепването, уличните фасади да се обезопасят посредством строителна мрежа, която да покрие цялата им повърхност. Да се предвидят крепежни елементи, които да гарантират сигурното закрепване на мрежата към металната конструкция. Мрежата трябва да притежава достатъчна плътност, здравина и издръжливост, необходими за предотвратяване на срутване на мазилка върху тротоара. Мрежата трябва да се поддържа в изправност. Местата на анкериране на мрежата към стената не трябва да съвпадат с декоративните елементи по фасадата. Срок за изпълнение – 2 месеца от връчване на настоящите указания; 6. След изпълнението на точка „5“, може да се премахнат огражденията по точка „1“.

II. Констатации от огледа на място

Указанията за аварийно-временни мерки съгласно чл. 72, ал. 3 от ЗКН не са изпълнени.

Сградата – недвижима културна ценност с идент. 83510.666.117.1, е разположена на уличната регулация на ъгъла на ул. „Цар Освободител“ и ул. „Цар Калоян“. Застроена е склучено към западната съседна постройка на ул. „Цар Освободител 127“ и към южната имотна граница със съседен имот на ул. „Цар Калоян“ 13А. В югозападният ъгъл на имота е оформено малко вътрешно дворно пространство. Застроената площ на сградата е 130 кв. м. и се състои от партер за търговска дейност и жилищен етаж.

Северната фасада е симетрична. В оста ѝ са главния вход на партера и балкон на втория етаж. Балконът е изграден от дървени греди, метални релси и парапет от ковано желязо. Над балкона е разположена паметната плоча за годината на изграждане на сградата и нейния собственик „*Стефанъ Ивановъ 1882*“. Фасадната плоскост зад балкона е леко прибрана в сравнение с останалата част. Всяка от страните на симетрията е определена от три отвора за прозорци или врати. На партерно ниво всеки отвор е засводен и завършва с ключов камък. Пред отворите е имало решетки от ковано желязо. На второто ниво отворите на прозорците са обрамчени с мазилкови рамки и са допълнени с подпрозоречни пана. Двата етажа са отделени с междуетажен профилиран корниз. Сградата е била завършена с покривен масивен профилиран корниз.

СЪСТОЯНИЕ

Собствениците на по-голямата част от сградата не се явиха и не осигуриха достъп на комисията във вътрешността на сградата – недвижима културна ценност. Собственичката на самостоятелен обект в партера, която се яви на огледа на обекта не можа да осигури достъп поради срутване на дървената подова конструкция над нейната собственост, поради което беше извършен само външен оглед.

Сградата е в крайно аварийно състояние.

Тя е в процес на саморазрушаване. Констатирани са множество дефекти, повреди и самосрутили се елементи.

Част от покривът се е самосрутил на 05.06.2024 г., в следствие на което парчета керемиди и мазилков корниз са паднали върху уличното платно и пешеходния тротоар по улица „Цар Освободител“. За аварийната ситуация е съставен Протокол № 1/ 06.06.2024 г. от служители на общ. Шумен. Голяма част от покрива е пропаднал преди години.

Около 13.07.2024 г. се е срутила западната половина от северната фасада на втория етаж на сградата. Това е довело до падането и на парапета от кованото желязо на централно разположения балкон на същата фасада. За ситуацията е съставен Протокол от служители на общ. Шумен.

При огледа все още не бяха разчистени от пътното платно и пешеходния тротоар срутилите се части от фасадата, както и металният ажурен парапет на балкона. При външния оглед се видя, че покривът е изцяло разрушен и голяма част от междуетажната подова конструкция е пропаднала във вътрешността на сградата, което би

възпрепятствало бъдещи опити за достъп. Останалата част от фасадния северен зид се е отлепила от малко останалите вътрешни преградни стени. Така установихме, че при строителството не са използвани задължителните техниките за „превръзка“ на отделните тухлени зидове. Вижда се че голяма част от тухлената зидария не е изпълнена от единични тухли, а от кирпични маломерни такива. Налице са предпоставки за възникване на инциденти вследствие на липсата на хоризонтално или вертикално укрепване на останалите фасадни зидове на втория етаж и за допълнително влошаване на състоянието на недвижимата културна ценност вследствие на навлизането на атмосферни води във вътрешността на сградата.

Във вътрешността на сградата се наблюдават строителни отломки, боклуци, влага и саморасла растителност, които са предпоставка за развитие на зарази.

Налични са обстоятелства, застрашаващи недвижимата културна ценност от изчезване.

III. РЕШЕНИЯ:

Собствениците на обекта да извършат следните по вид и обем необходими укрепителни, консервационно-реставрационни и ремонтни работи:

1. Да се монтира непреместваема ограда с височина минимум 2 м, която да обезопаси ивица с ширина 2 м от прилежащото пространство пред цялата улична фасада, за да се предотврати възможността за настъпване на инциденти. Срок за изпълнение – 2 седмици от връчване на настоящите указания.

2. При спазване на правилата за безопасност да се почистят всички строителни отпадъци, образувани от саморазрушаването на фасадата и покрива по ул. „Цар Освободител“. Срок за изпълнение – 2 седмици от връчване на настоящите указания.

3. Да се изготви пълно архитектурно и фото-заснемане на целия обект с детайли на характерните части и елементи и представяне на оригиналните недвижими елементи на декоративната художествена украса. Да се отразят местата с настъпили повреди и разрушения и да се посочат причините за тях. Документацията да е в достатъчен обем, за да се изпълни реконструкция по чл. 74, ал. 3 от ЗКН за вторият етаж на сградата. Срок за изпълнение – 1 месец от връчване на заповедта по чл. 73, ал. 3 от ЗКН.

4. Да се изготви пълно конструктивно обследване, което да съдържа етапите на строителна намеса, подробен анализ и оценка на качеството и състоянието на материалите, изграждащи строителните елементи, въздействията на околната среда и експлоатационните условия, типа и степента на повредите в конструктивните елементи и причините за възникването им, носещата способност и коравината на строителната конструкция. Срок за изпълнение – 1 месец от връчване на заповедта по чл. 73, ал. 3 от ЗКН.

5. Документацията по точка 3 и точка 4 да се внесе за съгласуване в Министерство на културата по реда на чл. 74, ал. 1 от ЗКН. Срок за изпълнение – 2 месеца от връчване на заповедта по чл. 73, ал. 3 от ЗКН.

6. След съгласуване на документацията може да се премине към демонтаж на останалите елементи на втория етаж. Срок за изпълнение – 1 месец от получаване на съгласувателното становище на Министерство на културата.

7. След демонтажа на втория етаж, при спазване на правилата за безопасност да се почистят всички строителни отпадъци от вътрешността на сградата и да се монтира временно покривно покритие над партерния етаж, което да възпрепятства навлизането на атмосферни води във вътрешността на сградата. Срок за изпълнение – 1 месец от демонтажа на втория етаж.

8. След изпълнението на точка „7“, може да се премахнат огражденията по точка „1“. Срок за изпълнение – 1 седмица от изпълнение на точка 7.

9. Въз основа на пълното архитектурно и фото документиране по т. 3 да се изготви инвестиционен проект за преизграждане по автентични данни на втория етаж, консервация, реставрация и адаптация на обекта. С проекта да се предвиди единно решение за целия имот – сграда, огради, двор. Да се предвидят подходящи места за разполагане на външните технически елементи (външни климатични тела и пр.), както и за евентуално необходимите за дейностите в имота информационни елементи. Срок за изпълнение – 12 месеца от връчване на заповедта по чл. 73 ал. 3 от ЗКН.

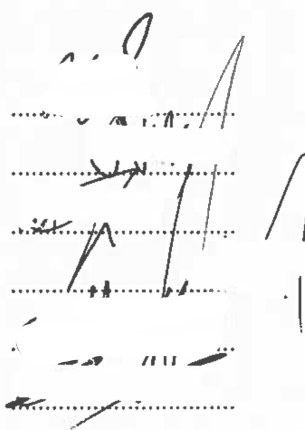
10. Проектната документация по т. 3 да се представи в НИНКН/МК за съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН. Срок за изпълнение – 12 месеца от връчване на заповедта по чл. 73 ал. 3 от ЗКН.

11. Съгласуваната от министъра на културата проектна документация да се представи за одобряване в Община Шумен заедно с необходимата проектна документация за разрешаване на строителството. Срок за изпълнение – 10 дни от получаване на съгласувателното становище на Министерство на културата.

12. Строителството по съгласуваната и одобрена проектна документация да приключи в срок до 2 години от датата на издаване на Разрешението за строеж или след изпълнение на разпоредбите на ЗУТ в случаите, неизискващи издаване на Разрешение за строеж.

КОМИСИЯ:

1. арх. Цвета Жекова
2. арх. Лъчезар Костов
3. арх. Ирена Христова-Дончева
4. инж. Момчил Дерменджиев
5. Десислава Анастасова-Гарабелян
6. Юлиан Савев



Handwritten signatures of the commission members, corresponding to the list on the left. The signatures are written in black ink on a white background. The first signature is at the top, followed by five more signatures, each on a dotted line. The signatures are somewhat stylized and difficult to read, but they appear to be the names of the individuals listed in the commission.