



Получена: 24.10.2019 г.

Приета: 08.11.2019 г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИНДУСТРИАЛНИТЕ СГРАДИ В МАЛКИТЕ НАСЕЛЕНИ МЕСТА В БЪЛГАРИЯ

П. Савчева¹

Ключови думи: архитектура, устойчиво развитие, промишлени територии, индустриални сгради, ревитализация, малки населени места

РЕЗЮМЕ

В настоящата статия са изложени изводи от научноизследователската работа по проект „Потенциал за ревитализация на индустриални сгради в малки населени места в Република България“ към ЦНИП.

В резултат на извършените проучвания на място на индустриални обекти в малки населени места (с население под 30000 души) и проведени интервюта със заинтересовани страни, са изведени отличителни характеристики на индустриални комплекси и сгради, според предварително набелязани критерии, включително тяхната степен на използваемост и местоположение.

1. Въведение

Индустриалните сгради и промишлените комплекси, построени преди 90-те години на XX в., са неразделна част от градския пейзаж на почти всеки един български град. В някои от селищата тези комплекси до голяма степен обуславят облика на града и дори са се превърнали в символ на съответното място [1]. Това се отнася в най-голяма степен до т.нар. индустриални селища, т.е. тези, възникнали или развили се под влиянието на даден промишлен отрасъл. Претърпените политически и икономически промени в България са отразени силно и ясно върху облика и функцията на промишлените предприятия и производствените територии в страната. Тези промени, подсилени от глобалните

¹ Полина Савчева, докторант арх., кат. „Промислени и аграрни сгради“ УАСГ, бул. „Христо Смирненски“ № 1, 1046 София e-mail: savcheva_far@uacg.bg

процеси на деиндустриализация, довеждат до един изключително характерен образ на неподдържани или изоставени индустриални сгради, запустели или полуфункционални промишлени и аграрни комплекси. Макар и често виждани повече като проблем, отколкото като потенциална възможност, тези сгради представляват ценност, най-малкото заради материалите и труда, вложен в изграждането им, а още повече като символ на технологичен и строителен прогрес, на производствена дейност, развила и оформила социо-културния облик на съответното общество. В този смисъл, при провеждане на изследването са взети под внимание не само конкретните планировъчни и пространствени характеристики на обектите, но и техният социален, икономически и исторически контекст.

2. Аспекти на ревитализацията на индустриални сгради в малки населени места в контекста на теорията за устойчиво развитие

Подходът при оценяване и планиране на нови дейности, свързани с ревитализация на индустриални сгради в малки населени места и особено в селища с характерен индустриален характер, би следвало да спазва различни принципи от тези, прилагани към неизползваните промишлени територии в рамките на големите градове (т.нар. brownfields) [2, 3].

Същевременно, следвайки концепцията за устойчивото развитие, която съчетава в себе изисквания за отчитане на икономически, социални и екологични взаимодействия и отражения, при избора на подход за ревитализация на конкретна сграда би трябвало да се вземат под внимание и прецизно да се изчислят предимствата и недостатъците във всяка една от тези сфери, за да се стигне до най-балансираното решение. При избора на конкретен подход за извършване на ревитализацията следва да се отчетат разликите между традиционни и новаторски подходи в архитектурно-строителната практика за осъществяването на целите на устойчивото развитие в сградния сектор [4] и да се избере подходящият според индивидуалните особености на конкретния обект и неговия контекст. В този смисъл следва да се вземат предвид и отличителните аспекти на методите на устойчивата архитектура и тяхното приложение в средата за труд, изследвани в специфичните условия на страната ни и да се вземат под внимание не просто характеристиките на сградата, но и тези на прилежащото населено място. В това отношение от особена полза са анализирани основни постановки на устойчивата архитектура и тяхното взаимодействие с устойчивото развитие на средата за труд, които очертават подходите при проектирането и изграждането на производствените сгради и техните територии. Трябва да се имат предвид факторите за устойчивост, като предпоставки за устойчиво развитие на производствения сектор, за допълнително очертаване на насоките за бъдеща работа [5]. Важно е също да се вземат под внимание условията, забавящи внедряването на новите методи и подходи – предизвикателствата пред нормативната уредба, взаимодействието с институциите и всички участници в инвестиционното проектиране в страната ни. От значение са и създадените до момента конкретни насоки за усъвършенстване на цялата инвестиционна среда в контекста на изискванията и политиката за устойчивото развитие на жизнената среда, в обхвата на съществуващите и новопроектираните сгради [6].

За съжаление по нашите географски ширини се наблюдава тенденция да се наблюдава най-вече на икономическия сектор и донякъде на екологичния. Много често не се взимат под внимание дълготрайните последици от дадено решение и особено тези, които не се измерват с пряка възвращаемост на вложен капитал. В този смисъл, когато се решава новата функция на ключов за региона промишлен комплекс, би следвало да се про-

веде задълбочено изследване на цялостния икономически, екологичен, социо-културен и исторически контекст, за да се достигне до най-устойчивото решение. Често този процес е затруднен от липса на информация и изследователски разработки в дадени сфери, от липса на подходяща методология, от инертност и липса на инициатива в институциите. Като теоретичен пример би могло да се даде случай, в който настаняването на ново производство в дадено селище би осигурило прехрана за 10% от населението, но в дългосрочен план поради екологични причини би отнело дохода на 50%, занимаващи се с туризъм или биопроизводство.

Решаването на съдбата на индустриалните комплекси в малки населени места е от изключителна важност поради факта, че близо половината население на България живее в селища с под 30000 жители [7]. Проблемът с неизползваемите промишлени сгради е пряко свързан с демографските и културните промени през последните 30 години, затова към него трябва да се подходи комплексно и с особено внимание. Някои от по-основните въпроси, на които трябва да се отговори преди започване на изследване на потенциала за ревитализация на даден промишлен комплекс или сграда, са:

Социо-културни и исторически особености:

- предприятието спада ли към сектор, подпомогнал създаването или развитието на населеното място;
- присъства ли производството в бита и културата на местното население;
- сградите носят ли архитектурна, инженерна, технологична или историческа ценност (дали сградата е уникална или напротив – е типичен представител на своя отрасъл и исторически период);
- възможно ли е да се използва тази ценност за добавяне на допълнителна стойност към предприятието (чрез експониране в туристическия сектор например).

Екологични особености:

- доколко старото производство се е отразило върху екологията на даденото място;
- има ли спешна нужда от провеждане на мерки за възстановяване на екологичното равновесие, преди да започнат дейностите по ревитализация на сградите;
- дали в дългосрочен план няма опасности за здравето и поминъка на жителите, както и за биоразнообразието, свързани с предлагания нов тип дейност.

3. Видове индустриални сгради и комплекси в малките населени места според характера на тяхната функция

На база на проведеното изследване през 2019 г. на териториите на шест различни области на България (Пазарджик, Смолян, Кърджали, Враца, Плевен и Габрово) и проведени интервюта с местни жители, служители на общинската администрация, собственици на предприятия и др., са изведени следните характерни видове сгради, класифицирани според функционалното предназначение и степен на използваемост.

3.1. Със запазена производствена функция

В голяма част от изследваните общини съществуват индустриални комплекси със запазени функции, като в общия случай продукцията и съответно служителите са редуцирани от 1/5 до 1/10 от тези преди смяната на икономическия режим. Причините за този спад са икономически, свързани с научно-технологичния прогрес, но до голяма степен и със социално-демографски комплексни процеси, чието естество не е тема на настоящия доклад. Все пак следва да се отбележи, че редица предприятия, вкл. големи промишлени комплекси, продължават да съществуват и често осигуряват прехрана на значителна част от местното население. Като примери биха могли да се посочат: **Завод за хартия „Белана“ в гр. Белово, Вагоноремонтен завод в гр. Септември, Обогабителна фабрика и Фабрика за производство на козметика в гр. Рудозем, Завод за стоманени телове и въжета в гр. Роман, Завод за картон в с. Черковица** и др. Някои от тези предприятия са изключително ценни представители за развитието на индустрията в България, тъй като имат запазен сграден фонд от няколко етапа на развитието си или са уникални по рода си представители на определен архитектурен стил. Тези предприятия в повечето случаи са пряко свързани с историческото развитие на мястото и са част от емблематичния му облик.

Обогабителната фабрика в Рудозем например, е едно от най-старите подобни предприятия в България. Построена в началото на 50-те години по руски проект, фабриката е уникален представител на индустриалното наследство и жив пример за развитието на рудодобива у нас. Разположена на терасиран терен, според изискванията на технологичния процес, фабриката доминира над града с тухлените си фасади, лентово остъкляване и отвори с арки от камък. Забележителни са и инженерните съоръжения като например въжената линия, чиито вагонетки пълзят над склоновете на планината и са неразделна част от образа на града. Фабриката е обект и на туристически интерес заради своята отличителна визия и запазен исторически надпис. Би следвало да се обърне внимание на факта, че Рудозем, както и други градове в региона, се е развил под въздействието на минната индустрия. Особено интересно е градоустройственото решение на града, осъществено заедно със създаването на фабриката, което също е по руски проект и е типично за подобен тип работнически селища. Ансамбълът на сградата на общината с 4 – 5-етажните жилищни блокове и богато озеленените пространства, в съчетание със силуета на обогатителната фабрика на фона на планинските склонове, създават уникалния образ на този град. Рудодобивът и неговото историческо развитие са ценна част от културата на района и има голям потенциал в експонирането му. Наскоро разработен проект за минен туризъм включва посещения на рудник и обособяване на Музей на минното дело. Местните жители смятат, че потокът от туристи и посетители ще се увеличи с отварянето на ГКПП Елидже – Ехинос.

Заводът за хартия „Белана“ в гр. Белово е друг подобен представител на индустрията в България с над 100-годишна история. Град Белово е известен със своята железопътна гара, която е една от първите по нашите земи – построена през 1873 г. за обслужване на линията Истанбул – Белово. Наличието на жп транспорт, водите на Марица, носещи се спокойно през града и традиционният за местността дърводобив са предпоставки за възникване на завода за хартия. През стотте години на своето развитие предприятието претърпява много преустройства, но към момента все още функционира и е изключително ценно и интересно от архитектурна и историческа гледна точка. Комплексът се състои от различни промишлени, спомагателни и жилищни сгради, включително вили от началото на века за ръководния състав. Въпреки че не е разположено в централната част на града, предприятието е един от отличителните му символи и има потенциал за

експониране на своята ценност и свързване с туристическия сектор, който е добре развит в региона поради наличие на красива природа и минерални извори.

Въпреки че функционират, голям процент от сградния фонд на тези предприятия към момента е неизползваем. Част от промишлените халета не се поддържат поради намалените производствени мощности, огромен брой различни по площ и разновидност спомагателни сгради, поради развитието на научно-технологичния прогрес са станали ненужни, вкл. различни допълнителни складове, пароцентрали и специализирани за конкретния (стар) технологичен процес сгради. Освен изброените до този момент, поради намаляване на броя на служителите, пустеещи са голям брой общежития и административни сгради, свързани с конкретното предприятие, центрове за научно-развойна дейност, лаборатории и др. Проблемите с този сграден фонд са свързани най-често с местоположението му (в стопанския двор на индустриален комплекс, в отдалечени или неурбанизирани територии), с лошото или неизследвано физическо състояние поради липса на поддръжка.



Фиг. 1. Примери за индустриални сгради, запазили своите функции: Обогатителна фабрика гр. Рудозем (вляво); (дясно от горе надолу): Завод за производство на картон в с. Черковица, Завод за производство на стоманени телове и въжета край гр. Роман, Мелница в гр. Червен бряг

3.2. С нов тип производствена дейност

Значителен е броят на предприятията, чийто сграден фонд е преустроен за помещаване на нов тип производствени функции. В проведеното изследване не са отбелязани примери на цялостна смяна на функцията – причината за това е мащабността на старите промишлени комплекси и липсата на достатъчно инвеститори от такъв клас в България. Ситуацията е допълнително усложнена от проблемите със собствеността на тези ком-

плекси, както и със завишените изисквания към конструктивната издръжливост и противопожарни норми, които възникват при евентуална ревитализация на такъв обект. Добавяйки липсата на генерална политика и финансови и административни облекчения на процедури, свързани с придобиването и ползването на такъв обект, резултатът е пустеещ или частично ползван сграден фонд.

Най-често срещаният сценарий в това отношение е обявяването на несъстоятелност на даден собственик и разпродаването на сградния фонд на части, което не винаги е успешно. Най-общо резултатите са в две насоки – закупуването на част от комплекса от по-крупен собственик и развиването на дейност там, докато останалият сграден фонд пустее, или – закупуване на целия сграден фонд и отдаване под наем, при което много и различни микро- и малки предприятия се настаняват в комплекса, но без идеята за коопериране на обслужващите дейности и споделени разходи. В този смисъл най-често наемателите са производители на пелети, производители на строителни материали, авторемонтни бази, складови бази, мебелни цехове, шивашки предприятия и др.

Примери за този вид смяна на функцията са **бившият Военен завод край град Червен бряг**, малка част от който се ползва от австрийска фирма за производство на кранове и подземни елементи, и българска – за производство на машинни елементи [7]; бившият **Леарно-механичен завод в с. Яворец**, с използвани към момента само две халета от огромния сграден фонд; бившият **Домостроителен комбинат край гр. Момчилград**, понастоящем отдаван под наем на части и др. Като изключение трябва да се отбележи, че едно от големите бивши предприятия в Момчилград – битов комбинат – е закупено от чуждестранен инвеститор и към момента протичат дейности по неговата регенерация.



Фиг. 2. Примери за индустриални сгради с нови индустриални функции: Бивш военен завод край гр. Червен бряг (горе ляво), Бивш леарно-механичен завод в с. Яворец (горе дясно), Бивш домостроителен комбинат край град Момчилград (долу)

В заключение може да се каже, че промишлените комплекси в тази категория имат следните архитектурни особености – мащабни предприятия с повече от едно производствени халета, които са с подходящи характеристики (достатъчна, но не прекалена височина, естествено осветление, възможност за разделяне на различните производствени процеси и т.н.) за обособяване на самостоятелни предприятия в тях. Новите собственици ползват споделено инфраструктурата, но не и обособено общо обслужване и с това до голяма степен се разминават с идеята за т.нар. „бизнес инкубатори“. Липсва цялостна политика, насочена към създаване на подходящи условия за устойчивото обособяване на такива.

3.3. С нефункциониращ сграден фонд

Голяма част от обектите в изследването са абсолютно неизползваните сгради в различна степен на упадък.

Примери за такива обекти са както малки производствени сгради – фиг. 3, така и големи промишлени комбинати – фиг. 4. Някои от тях са: **бившата Фабрика за преработка на тютюн гр. Златоград** – част от т.нар. Монопол, намираща се в центъра на града. Поради екстремно намаленото производство на тютюн в България през последните три десетилетия, огромен брой сгради, свързани с тази индустрия, в момента не функционират; **бившата Авторемонтна база край гр. Червен бряг** – базата е разположена извън града и не представлява инвеститорски интерес, особено предвид влошеното си физическо състояние и наличието на голям брой вакантни индустриални сгради в рамките на града. Все пак в рамките на проведеното изследване е установено, че част от тези авторемонтни предприятия (ДАП) са запазили своята функция; **бившият военен завод в гр. Батак**, чиято дейност е малко позната на жителите на града; **бившият Завод за мебели плоскости в гр. Септември**, който вече е в необратимо състояние на разруха; **бившият Завод за каучук, с. Средногорци**, общ. Мадан, **бившето Тъкачно предприятие в гр. Неделино** и др.

Всички тези примери представляват разнородни в планировъчно и пространствено отношение обекти. Общото между тях най-често е, че те са представители на производствени сектори с рязко намалено икономическо търсене или такива, загубили своя смисъл след периода на прехода. Процесът на ревитализация е допълнително усложнен при сгради, претърпели дълъг период на изоставеност, поради неясните им физически характеристики към настоящия момент. Следва да се отбележи също, че въпреки популярно наложената политика на Устойчиво развитие, обществото все още не е напълно привикнало към идеята за рециклиране и съответно ревитализация на сградния фонд.

Най-честите причини за наличието на неизползваеми промишлени сгради са:

- неизвестни или незаинтересовани собственици;
- неизяснено физическо и конструктивно състояние на сградния фонд след дълъг период на липса на функция;
- неблагоприятно местоположение – извън урбанизираната територия или без наличие на инфраструктура и съответно достъп до обекта;
- твърде специфични пространствени характеристики, поради което смяната на функцията е трудна и дори невъзможна;
- липса на инвеститорски интерес.



Фиг. 3. Примери за неизползвани индустриални сгради: Промислени сгради в гр. Никопол (горе ляво); Промислени сгради до нефункциониращ рудник край бившето с. Фабрика (долу ляво); (дясно от горе надолу): Авторемонтна база край гр. Червен бряг; Завод за мебелни плоскости гр. Септември; Фабрика за преработка на тютюн в гр. Златоград



Фиг. 4. Примери за неизползвани индустриални сгради: Завод за каучук, с. Средногорци, общ. Мадан (ляво); (дясно от горе надолу): Тъкачно предприятие в гр. Неделино; Военен завод в гр. Батак

3.4. С нова непроизводствена функция (конверсия)

Съвсем малък процент от обектите на изследването са индустриални сгради, придобили нова функция, различна от промишлена. Интересен пример в това отношение е бивше шивашко предприятие в гр. Златоград, конвертирано в СПА хотел. Към момента все още текат дейности по преустройството, но административната сграда вече е с изцяло променено предназначение. Създаден е и търговски обект, поместен в сграда със спомагателна функция.

Конвертирането на административните сгради на промишлени комплекси в такива с жилищно предназначение е удачно решение поради наличие на подходящи характеристики като междуосово разстояние и етажна височина. По този въпрос има достатъчно разработки към момента [8, 9], но подобни решения не са популярни все още в малките населени места.



Фиг. 5. Пример за конвертирана в хотел промишлена сграда в гр. Златоград

4. Изводи

От направените изследвания могат да се извлекат следните обобщени изводи:

- Съществува голям брой предприятия в малки населени места, които са запазили своите функции, макар и с намалени производствени мощности и намален персонал. Обикновено това са структуроопределящи за съответния район производства, свързани с наличието на местни природни ресурси. Тези предприятия са важна част от местния културно-икономически контекст и имат потенциал за добиване на допълнителна стойност.
- Не е малък и броят на предприятията, помещаващи в себе си нови промишлени функции, различни от първоначалните. Необходима е генерална политика за по-ефективно усвояване на сградния фонд и коопериране на различните предприятия.
- Значителен е броят на изследвани обекти с нефункциониращ сграден фонд, като това са най-вече бивши големи производствени комплекси. Причините за това са комплексни – политико-икономически, социално-демографски, културно-исторически и др. и са индивидуални за всеки един обект. Необ-

ходимо е по-задълбочено изследване на потенциала за ревитализация на тези обекти и популяризиране на този потенциал.

5. Заключение

Представеното в доклада изследване е част от изследователската работа към дисертационния труд на автора. Обобщените изводи от извършените проучвания на място в посетените обекти, свързани с процесите на ревитализация на индустриалния сграден фонд, както и проведените интервюта със заинтересованите участници, допълват извършените предварителни анализи на литературни източници и действащи законодателни документи в архитектурно-строителната дейност. Извършените научноизследователски дейности са част от поставените задачи в разработвания дисертационен труд, чиято цел е да се изведат методологически насоки за ревитализация на индустриалните сгради в малките населени места в контекста на устойчивото развитие.

Благодарности

Настоящата научноизследователска разработка по проект „Потенциал за ревитализация на индустриални сгради в малки населени места в Република България“ по договор № Д-120/19 с ръководител д-р арх. Игор Христов е подкрепена финансово от Център за научни изследвания и проектиране при УАСГ.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Walczak, B.* The Image of Industrial Heritage: The Case of Łódź.; ENVISIONING ARCHITECTURE: Image, Perception and Communication of Heritage, Politechnika Lodzka, Łódź, 2015; ISBN: 978-83-7283-681-6.

2. *Христов, И.* Различия в подходите за регенерация на индустриални сгради в зависимост от големината на населените места. IX Международна научна конференция по „Архитектура и строителство ArCivE '2019“, 31 май – 2 юни 2019 г., Варна, България, ISSN 2367-7252, с. 31.

3. *Solonina, N., Shipitsina, O.* Historically-formed Plants of the Ural Region in Postindustrial Period. https://www.academia.edu/9685598/HISTORICALLY-FORMED_PLANTS_OF_THE_URAL_REGION_IN_POSTINDUSTRIAL_PERIOD достъпна на 5.10.2019.

4. *Сентова, Ек.* Устойчивата архитектура – традиция и новаторство. Международна Юбилейна научно-приложна конференция – Наука и Практика, 15 – 17 ноември 2012, УАСГ, София, Доклади, том 1, с. 189-194, 2012, ISBN 978-954-724-049-0.

5. *Сентова, Ек.* Устойчива архитектура и среда за труд. Студио 17,5-М, София, 2019, ISBN: 978-619-91051-4-6.

6. *Сентова, Ек.* Предизвикателства за приложението на устойчивите архитектурни принципи в сградното проектиране в България. XIII Международна научна конференция, ВСУ'2013, 6 – 7 юни 2013, София, Доклади, том III, с. III-117-122, 2013, ISSN 1314-071X.

7. *Христов, И., Савчева, П.* Актуално състояние на индустриалните сгради в малките населени места в България. IX Международна научна конференция по „Архитекту-

ра и строителство ArCivE '2019“, 31 май – 2 юни 2019 г., Варна, България, ISSN 2367-7252, с. 115.

8. *Христов, И., Аснарухов, С., Симеонов, Цв.* Конверсия на многоетажни индустриални сгради. XV Международна научна конференция ВСУ'2015, София, 2015, том III, стр. 163 – 168, ISSN 1314-071X.

9. *Stanojevic, A., Jevremovic, L., Milosevic, M., Turnsek, B., Milosevic, D.* Identifying priority indicators for reuse of industrial buildings using AHP method – case study of electronic industry in Nis, Serbia. 6th International Academic Conference on Places and Technologies, 2019, Pecs, Hungary.

Всички представени снимки са авторски.

CHARACTERISTICS OF INDUSTRIAL BUILDINGS IN SMALL SETTLEMENTS IN BULGARIA

P. Savcheva¹

Keywords: *architecture, sustainable development, manufacturing, industrial buildings, industrial complexes, plants, factories, revitalization, small settlements*

ABSTRACT

The paper presents some of the conclusions from the research work on the project “Potential for the Revitalization of Industrial Buildings in small settlements in Bulgaria” at the Research, Consultancy and Design Centre, UACEG. As a result of field surveys conducted in small settlements (with a population of less than 30,000 people) and interviews with stakeholders, distinctive characteristics of industrial complexes are derived according to pre-defined criteria, including their degree of usability and location.

¹ Polina Ivanova Savcheva, Arch., PhD student, Dept. “Industrial and Agricultural Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnenki Blvd., Sofia 1046, e-mail: savcheva_far@uacg.bg