ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 55 2022 Брой Issue 4

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

Получена: 25.08.2022 г.
Приета: 29.09.2022 г.

НОВ ЖИВОТ ЗА СТАРИТЕ СГРАДИ

Ив. Бобев[1]

Ключови думи: *преустройство, реконструкция, трансформация, адаптация*

РЕЗЮМЕ

Преустройството и адаптирането на съществуващи сгради с възможности за промяна на предназначението им може да се разглежда и като вдъхване на нов живот на старите сгради. За него са характерни няколко основни контекста – устройствен, културен, годност за експлоатация, икономическа целесъобразност. Обновяването на сградния фонд е познат и признат проблем в строителната индустрия.

Жизненият цикъл на сградата може да бъде значително удължен чрез ефективно обновяване. Преустройството с вдъхване на нов живот на съществуващите сгради може да се разглежда от няколко гледни точки: дали съществуващите сгради отговарят на заложените в общите или подробни устройствени планове основни характеристики (етажност, плътност, интензивност и т.н.) на устройствената зона, дали сградите са недвижима културна ценност, дали притежават стойностен архитектурен облик, дали имат значителен ресурс като експлоатационна годност, при какви условия би имало смисъл да се реализира и при каква икономическа ефективност може да се приеме за целесъобразно обновяването на тези сгради.

1. Въведение и актуалност на проблема

Адаптираното повторно използване – процесът на преобразяване/реконструиране на стари сгради за реализиране на нови функционални възможности, позволява на градските структури и формирования да запазят своята историческа цялост, като същевременно се приведат в унисон със съвременните нужди и изисквания. Създаването на ви-

[1] Иван Бобев, арх., кат. „Жилищни сгради”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: ivan@bobev.info

тални градски пространства може да се случи единствено когато има напластяване и микс от стари и нови сгради с разнообразни функции [1].

Статията дава една обща или цялостна представа за процесите на преустройство и адаптиране на старите сгради и факторите, които ги обуславят. Но тя търси и взаимовръзките между тях и мястото на архитектурния проектантски процес в изграждането на нова, по-добра среда. Проектантският процес е съвкупност или система от дейности, които имат ясно изразена цел [2].

Именно „вдъхването на нов живот“ на старите сгради и тяхното „най-добро“ вписване в съвременния начин на живот на хората е водещата цел на архитекта. Методологията на проектиране е свързана с наличието на множество проблеми, които се обуславят от съществуващите фактори. Статията дава насоки при генериране на решения и изгражда методически стъпки в архитектурния проектантски процес. Примерите не са с цел „реклама“ на автора, а показват резултата от творческия процес на архитекта, резултат, генериран от внимателния анализ на множеството проблеми и взимане на правилни решения.

Процесът на промяна на предназначението на стари сгради се изразява с различна терминология при реализацията си. В някои случаи е наричан преустройство, реконструкция, обновяване, джентрификация (ревитализация). В зависимост от прилагания метод и степен на намеса са се появили тези различни наименования.

Преустройството е форма на реорганизация, промяна на функцията, трансформация, преобразуване, подновяване или обновяване. В контекста може да се разглежда като трансформация на съществуваща сграда, която предоставя предоставяйки възможност за адаптиране и ползване към определено време.

Реконструкцията по същество е подновяване на сградата. Може да се разглежда като форма на реорганизация, преустройство, преобразуване, подновяване, преправка, обновяване и др. на сградите. В строителната терминология реконструкцията на строеж (сграда) е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълняване на такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите (сградите).

Ако се интересуваме какво оформя нашите градове при всички случаи ще стигнем до джентрификацията. В общия смисъл джентрификацията е прост механизъм, чрез който правим нашите градове по-добри и обвързани с най-новите икономически процеси. **Джентрифика́цията** (англ. gentrification) е реконструкция (съживяване) на изпадналите в упадък градски квартали, посредством благоустройство и последващо привличане на по-състоятелни и заможни жители. В резултат от джентрификацията произтича повишаването на средното равнище на доходите на населението на района за сметка на подмяната на жителите с ниски доходи с по-заможни.

Много често тези процеси се влагат в термина „регенерация“ – в основата на историческа, градоустройствена или природна среда. В практиката много често се използва за описание на дейност или се свързва с действия за икономическо възстановяване, възраждане на рентабилността на функционирането на икономически комплекс и процесите на обществения живот в старите градове.

Обновяването е процес на подобрение чрез почистване, декориране и преоборудване. Той може да включва и елементи за преоборудване с цел да направи сградата по-енергийно ефективна и устойчива.

Като широк термин **ремонтът** често се използва взаимо-заменяемо с обновяване или реставрация (което е свързано с възстановяване на сградата в предишното ѝ състояние). Като цяло **саниране**то може да обхване такива работи като „козметични“ ремонти (като боядисване и декориране), модернизация, основни ремонтни дейности, промени, преустройства, разширения и модернизации.

Преустройството с вдъхване на нов живот на съществуващите сгради може да се разглежда в няколко основни контекста:

- **устройствен контекст** – дали съществуващите сгради отговарят на заложените в общите или подробните устройствени планове параметри (етажност, плътност, интензивност и т.н.) на устройствената зона;
- **културен** – дали тези сгради са недвижима културна ценност, притежават стойностен архитектурен облик. В много случаи те са ценни заради местоположението си, историческата стойност, богатството на обемна композиция, отразяваща характера на квартала, или са паметници на техническото развитие при реализацията си. Реконструкцията и преустройството на сграда ще доведе до съчетаване на исторически чар и класически облицовки с модерни удобства, функционални разпределения и луксозен интериор, съответстващи на новото време. Същевременно с това може да се открият чудесни гледки към заобикалящата историческа градска среда. Такива решения са свързани и с всички удобства, съпътстващи обитаването на централните части от града, удобни транспортни артерии – автомобилни и пешеходни, близост до обществено обслужване и услуги, развлечения и т.н.;
- **годност за експлоатация** – дали съществуващите сгради имат значителен ресурс като експлоатационна годност и при какви условия би имало смисъл да се реализира обновяването;
- **икономическа целесъобразност** – при каква икономическа ефективност може да се приеме за целесъобразно обновяването на тези сгради.

Процесът на преустройство, преструктуриране, адаптация и смяна на предназначението на една сграда може и трябва да се разглежда в аспекта на културно-историческите, социално-икономическите, психологическите и градоустройствените предпоставки, чрез обзор на състоянието на жилищни и промишлени сгради и територии с насока за осъществяване на осъвременяването и облагородяването им. Обновяването на сградния фонд е признат проблем в строителната индустрия. Въпреки известността на този процес откриваме и немалко проблеми във фазите на проектиране. Оценяват се и модернизирането на строителните компоненти върху екологичните характеристики на сградата.

Жизненият цикъл на сградата може да бъде значително удължен чрез ефективно обновяване. Тъй като всяка сграда е уникална, не само структурно, технически и типологично, но и в местен контекст на съществуващата градска среда, правилният подход към обновяването трябва да бъде оценен според конкретните условия. Проектантите трябва да се стремят да разберат реалното използване на съществуващите сгради и да общуват с различни заинтересовани страни от началната фаза на проекта до края на обновяването.

2. Фактори, обуславящи реконструкцията на сградите

Целта на такива разсъждения е да се разгледат и обсъдят финансови, функционални, структурни, технически и естетически въпроси. Това би могло да се наложи въз основа на професионален анализ за възможна реализация на такова инвестиционно намерение в контекста на процеса проучване и проектиране на преустройство и реконструкция с адаптация на конкретна сграда в условията на нейното местоположение, среда на обитаване и възможна целева група за реализация.

Обективно погледнатото функционалната трансформация е вариант за решаване на проблеми, свързани с неизползвани, изоставени и занемарени или загубили функционалност сгради.

Собственикът на свободна/изоставена/неизползвана сграда може също така да избере да разруши сградата и да построи нещо ново. Възможно е да я ремонтира и отдаде под наем отново като офиси или жилища. Може да я продаде (с което няма да се промени общото състояние) или просто да не прави нищо – да се надява на по-добри времена и да изчака някой да наеме сградата. Най-известни примери за преобразуване и трансформация стават сгради с доказана история, архитектурно добра функционална организация и, не на последно място, добро местоположение – инфраструктура, комуникации, обществено обслужване и т.н. Сгради без архитектурен потенциал и с недобро местоположение често са сегмент от посредствената част на сградния фонд, което изисква позадълбочено проучване на различните възможности при реализацията на конкретно инвестиционно намерение.

Налице са различни фактори и предпоставки, в контекста на които би могло да се разглеждат трансформациите на сградите:

- **Културно-исторически предпоставки –** освобождаването (изоставянето) на промишлени, административни или жилищни сгради води до административно-финансови проблеми за собствениците и социални проблеми за обществото, като занемаряване и вандализъм. Стига се до влошаване на общото състояние на сградния фонд и разруха. Може да се търси и вероятно би могло да се намери решение чрез превръщането на свободните сгради в жилищни такива. Сградите, които биха могли да бъдат изоставяни, са част от сградния фонд, използван в недалечното минало за функции, които са загубили своето приложение – производствени сгради; бивши пощенски и телефонни станции; бивши сгради за услуги (битови комбинати), загубили своята функция поради изчерпване на ресурса на своята функционална предназначеност; жилищни сгради, които с времето са загубили своята идентичност или са с тежки и трудно решими фамилни и наследствени проблеми.
- **Градоустройствени предпоставки** – използване на историческата функция на съществуващите сгради, които налагат минимална промяна на обекта или неговата среда, запазване на историческия характер на средата, в която се е развивала сградата, като всяка една намеса следва да запазва обема и мащаба на архитектурните елементи така, че да се запазва целостта, завършеността и значението на сградата. Отношението към старите сгради и историческата тъкан на града са в основата на запазването на архитектурното наследство и средата на обитаване.
- **Социално-икономически и психологически предпоставки** – преустройството на неизползвани и изоставени сгради, които са с недобро местоположение в социални жилища също може да доведе до реализацията на допълнителни социални цели на държавата или общината. Чрез по-дълготрайна инвестиционна перспектива тези сгради могат да се реализират в резултат на развитие и модернизиране на района, запазвайки средата на обитаване в съседство. Такова преустройство би било обусловено от съществуващите силни връзки между местоположението и целевата група обитатели при разумни разходи за съответната реализация.
- **Обновяване в контекста на постигане на енергийна ефективност на жилищния фонд** – разглежда се като предпоставка за удължаване на

живота на сградите. Много често този тип реконструкции са свързани с въвеждане на мерки за енергийна ефективност, без да се променя предназначението на сградата и помещенията и без намеса в конструктивната система на сградата.

Повечето сгради имат определен потенциал за преобразуване, облагородяване и адаптация. Съществува специфичен вид сгради с признати архитектурни качества, които често са и паметници на недвижимото културно наследство. Превъплъщението и повторното използване на тези сгради почти винаги е успешно, макар и с икономическа загуба в началния етап. При едно обновяване е необходимо съхранение на архитектурното качество или статута на паметника без големи промени във фасадните или други характеристики. Може да се търси задание, което да осмисли нова функция посредством адаптация за повишаване на стойността на сградата. Самата историческа стойност дава принадена стойност при успешна реализация на една трансформация и успешна адаптация.

Другата крайност е **необновеният (нерепликираният)** сграден фонд. Освен липсата на архитектурна стойност, тези сгради често са с лошо техническо и по рядко функционално качество. Те са обекти в бивши промишлени територии или зони със сгради, използвани от военните. Може да се каже, че са остарели, но имат своята историческа стойност. При тяхното изследване се констатира, че като резултат от териториалното разрастване на града тези територии са попаднали в разширения център с добре развита инфраструктура. Те може да са загубили своята функционалност вследствие на социално-икономически и урбанистични процеси, но могат да бъдат превърнати в жилищни, офис или обслужващи сгради. По този начин се осмисля тяхната функция и не се налага завземане на нови територии при развитието на града. Като основен параметър, който следва да се прецени преди началото на всяка трансформация, е конструктивната устойчивост – възможността конструкцията да позволи преустройство, трансформация и адаптация в планово отношение. От важно значение е и конструктивната височина на етажите и съответно пригодността им към съответната функция.

Други важни фактори са **икономическата осъществимост** на плановете за преобразуване и градоустройствените планове, които предвиждат определени функции.

Не на последно място фактор за постигане на успешна реализация е **местоположението** на дадена сграда. Намирането на конкретната функция при конкретно място би определило до голяма степен успешната ѝ реализация. При погрешна концепция в контекста на местоположението и най-добрата адаптация би довела до провал на начинанието.

Правилният анализ, доказал възможностите за преустройство и адаптация, поставя начало на структуриране на бъдещото инвестиционно намерение и неговата реализация.

От архитектурна гледна точка преустройството и адаптацията на съществуващи сгради може да се разглежда като творчески процес с характерната за него методология. Когато говорим за методология, ясно трябва да определим използваните методични средства за организация на проектантската дейност в организирана система от процеси [3].

Анализът на горепосочените в статията фактори е метод, който определя възможностите за преустройство и адаптация и води до синтез на архитектурни идеи и решения, поставяйки началото на бъдещото инвестиционно намерение и неговата реализация.

За всеки проект следва да се разработят няколко възможни варианта на реализация в контекста на инвестиционната инициатива – една фаза, известна в инвестиционното проектиране като предпроектни проучвания (ППП). Разглежданите варианти следва да са основани на възможна трансформация (реконструкция с адаптация) на сградата и запазване на средата, в която се е развивала през годините или във вариант на премахване и изграждане на нова сграда в имота на изоставената.

От практиката може да се направи извод, че не във всички случаи е възможно постигане на параметри на застрояване, идентични с тези на съществуващата сграда. Преценката при избора – дали да се направи преустройство с реконструкция или да се изгради изцяло нова сграда – много често се определя от икономическата обосновка и крайната печалба на инвеститора. Липсата на икономическа целесъобразност би довела до компрометиране на една такава инвестиционна инициатива. Такова начинание ще доведе до задълбочаване на проблемите на съществуващата сграда.

Преобразуването на невзрачни и неизползвани сгради има смисъл от гледна точка на устойчивата архитектура, намалявайки количеството отпадъци, отиващи за депониране, и фокусира развитието на съществуващата застроена среда. Това може да се разглежда както в екологичен, така и в градоустройствен контекст на възстановяване. Тези проекти няма да бъдат интересни за инвеститорите, ако не са реализуеми и не водят до финансови приходи. Една реконструкция и преустройство на сграда следва логиката на финансовата обосновка и съответната реализация. Не трябва да се забравят и съпътстващите административни процедури и изисквания към съответните сгради, които са времеемки и са от съществено значение за крайния успех на инвестиционното намерение.

3. Сгради, подходящи за преобразуване – трансформация

Как да се прецени кои сгради са подходящи за преобразуване? Колкото по-дълго една сграда е свободна (загубен е интерес към нея, загубила е функционалност и т.н.), толкова по-вероятно е собственикът да е предразположен към продажба на сградата и/или да промяна на предназначението с функционална трансформация и адаптация.

Местата в големите градове или в покрайнините им са интересни за жилищно строителство, но това би довело до усвояване на нови територии и реализация на нови инфраструктурни проекти.

В градска среда съществуват стари промишлени територии, които често са със затруднен достъп с автомобили или поради спецификата на предишната дейност не разполагат с достатъчно места за паркиране. Много често това обуславя тези офис сгради да имат проблеми при запълването на свободните площи. Въпреки това, много от свободните сгради се намират в офисни/индустриални паркове или по протежение на магистрали. Местоположението при магистралите е слабо достъпно с обществен транспорт, а замърсяването на въздуха и шумовото замърсяване са сериозни проблеми. При такива обстоятелства тези места не са подходящи за жилища – евентуално е възможна реализация на социални жилища след инициатива от съответната общинска администрация.

Офисните и индустриалните паркове, обаче, могат да бъдат подходящи за жилищна функция: чрез адаптиране на по-големи части от офиса може да се създаде интересна жилищна среда. Поради разрастването на градовете се получава развитие на града, което обхваща промишлени територии от предишни периоди. Урбанизацията, екологичните норми и др. довеждат до изместване на промишлени територии далеч от образуваната и новообразувана жилищната среда. Съществуващият сграден фонд в тези промишлени зони е интересен за разглеждане в контекста на евентуална трансформация. Много често най-близките райони около тези зони са с нискобюджетни жилища за работници. Преустройството с облагородяване и адаптация би довело до нов стандарт на обитаване. Токова развитие неминуемо ще доведе до покачване на стойността на имотите в граничещите квартали [5].

Различните места съответстват на различни типове жилища, ориентирани към различни целеви групи население. Ако се установи, че дадено място е подходящо за жилище, следващият въпрос е кой/коя целева група би искал/а да живее там.

Таблица 1

Аспект	Критерии
Ситуация – местоположение и разположение	Офиси в отдалечена индустриална зона Офиси в средата на бизнес парк Офиси в зона, определена като приоритетна зона за офиси
Собственост на земята/имота	Под наем или продажба
Неизползван	Свободен повече от година Празни съседни сгради
Характер на градската среда	Местоположение на или в близост до околоградския район, околовръстни пътища, труднодостъпен район с лоша инфраструктура Липса на озеленяване и паркова среда Социална амортизация, вандализъм, замърсяване; миризма, шум, изглед
Разстояние и качество на съоръженията	Магазин за ежедневни поръчки > 1 km Място за срещи (кафене, снек бар и др.) > 500 m Банка / пощенска станция > 2 km Основни лечебни заведения (лекар, аптека) > 5 km Спортни съоръжения (фитнес, басейн, спортен парк) > 2 km Образователни институции (детска ясла, училище, университет) > 2 km
Достъпност с обществен транспорт	Разстояние до жп гара > 2 km Разстояние до автобусна, метро-, трамвайна спирка > 1 km
Достъпност с автомобил; паркинг	Лоша инфраструктура, задръствания Разстояние до паркомясто > 250 m Недостатъчни паркоместа или < 1 паркомясто/100 m^2 реализирано жилище
Сграда	
Година на построяване	Сградата е построена или реновирана наскоро (до три години)
Характер на сградата	Неразпознаваем, некрасноречив, лошо поддържане
Възможност за пристройка и надстройка	Не може да се пристрои Не се разрешава надстрояване
Конструкция	Конструкция – лошо техническо състояние Конструктивни оси – дали предполагат адаптация – желателно мин. 3,60 m
Размери	Светла височина на етажа – желателно мин. 2,60 m
Фасади	Отворите/прозорците на фасада не се приспособяват Невъзможно е да се създадат прозорци, които могат да се отварят ръчно Вход за дневна светлина, 10% от жилищната площ Невъзможно/възможно да се създаде социално осигурен вход
Вход (сграда, жилище)	Невъзможно е да се реализира асансьор в сградата Разстояние от жилището до стълбите/асансьора Възможно/невъзможно е да се реализират стълби за евакуация и до какви проблеми води това
Инсталации	Никакви или недостатъчни инсталации, които могат да се реализират
Заобикаляща среда	Ниво на шума във фасадата > 50 dB Достатъчна изолация между жилищата е невъзможна Достатъчна изолация на фасадата е невъзможна Наличие на опасни материали в строителството Няма или има малко слънчева светлина

За да бъдат оценени офис сградите по техния потенциал за преобразуване в жилища, може да се приложи „измервателят на трансформация“, разработен от Geraedts и Van der Voordt [4]. Този инструмент изследва критерии за измерване на възможностите и риска. Използваните критерии разглеждат аспектите на функционалността на сградата и местоположението. Макар че само няколко вътрешни критерия за изграждане са абсо-

лютни, повечето от критериите за местоположение могат да бъдат източник на негативни забележки за преобразуване. В зависимост от целевата група, преобразуването на сградата може да стане икономически осъществимо. Местоположението обаче не се променя лесно. Измервателният преобразувател е разработен, за да подпомогне вземането на решения в началото на възможна траектория на преобразуване (табл. 1).

4. Проектирането като основа на успешна реализация

Проектирането е необходимо да се базира на подробни проучвания и анализ на съществуващата територия, в частност на съществуващия сграден фонд. Важна е оценката на разположението в имота (подходящо/неподходящо), адекватно разпределение на новите функции, качествена и устойчива във времето конструкция или конструкция, която би дала възможност за подходящото преустройство.

Преустройство не трябва да се извършва на всяка цена или да се превръща в самоцел – необходим е анализ дали стойността на едно преустройство на дадена сграда няма да надвиши строителството на нова такава. В тези случаи се прави оценка за целесъобразност – историческа (паметник на недвижимо културно наследство) сграда, получаване на разгъната застроена площ, надвишаваща евентуално реализацията на нова сграда може да компенсира в някаква степен по-високата себестойност.

Преди извършване на съответното проектиране се избира рамката, която следва да се спазва. Може да се различат следните етапи:

- Анализ на потенциала на сградния фонд – предмет на разглеждане.
- Рехабилитация, саниране на сградните ограждащи конструкции и елементи – топлоизолация.
- Рехабилитация на сградните инсталации и системи.
- Реновиране, саниране, ремонт, без промяна на предназначението.
- Промяна на вътрешното разпределение без промяна на носещи конструктивни елементи.
- Промяна на функцията с промяна на вътрешното разпределение без промяна на носещи конструктивни елементи.
- Преустройство с промяна или не на функцията, но с промяна на носещи конструктивни елементи и изменение на конструктивната схема.
- Консервация, реставрация на сграда, недвижима културна ценност – в този случай могат да се обхванат всички предходни етапи.

Основни етапи при реализация на инвестиционното намерение – намеса върху съществуващи сгради:

- Ясна цел, полза и цена на предстоящото преустройство – съществуващата сграда трябва да притежава качество, което да обуславя нейното преустройство.
- Конструктивна стабилност – колкото по-стара е една сграда, толкова по-стари са използваните конструктивни схеми и стандарти. Всички конструкции стареят и имат срок на годност. В тази връзка всяко преустрояване е въпрос на някакъв компромис с устойчивостта на сградата, освен в случаите, когато с реконструкцията се дава възможност за удължаване на живота на конструкцията и съответно на сградата.

- Конструктивно обследване на съществуващата сграда за изясняване на конструктивната устойчивост на сградата.

Спазване на нормативната уредба:

- Допустимост на функцията в съответната зона, предвидена в общ устройствен план.
- Наличие на действащ подробен устройствен план (ПУП).
- Предвидено застрояване в действащ ПРЗ. Преценка за евентуална необходимост от промяна в съответствие с действащите нормативи.
- Технически паспорт, базиран на конструктивно обследване на съществуващата сграда за изясняване на конструктивната устойчивост на сградата.

Изпълнение на проекта във всички фази на проектиране:

- Градоустройствено проучване.
- Фаза предварителен проект – напълно задължителна и основна при вземане на правилното решение за продължаване на инвестиционното намерение. Препоръчително е да се прави съвместно с конструктивни схеми за изясняване на бъдещи конструктивни намеси.
- Предварителен бюджет за инвестиционното намерение.
- Фаза идеен проект.
- Фаза технически проект.
- Работни детайли в процеса на реализация на проектното решение.

Като пример за успешна реализация на реконструкция на сграда със смяна на предназначението може да се разгледа сградата в ъгловия имот на ул. Велико Търново и бул. Руски в гр. Пловдив. При нейната реализация са преминати всички описани по-горе етапи, извършени са прецизни анализи относно градоустройствените възможности (демонтаж-реконструкция). Направена е експертиза относно състоянието на съществуващата конструкция, нейната носимоспособност и възможността да бъде реализирана реконструкция с преустройство и промяна на предназначението на сградата.

Тази сграда претърпява редица трансформации през годините. В началото на миналия век е построена като склад за тютюн. Той е строен на три пъти, докато се оформи съществуващото застрояване. През 60-те години на миналия век се е използвала за складова сграда за тютюн, но е извършена надстройка за организиране на училище, свързано с тютюнопроизводството. През 80-те години сградата е претърпяла основна трансформация, като са подменени дървените гредореди, организирани са учебни зали, големи лекционни зали и аула за нуждите на стоматологичния факултет към медицинския университет. Тази трансформация е запазена до началото на 21-и век.

С настъпване на демократичните промени у нас сградата е възстановена на собствениците, които за кратък период запазват учебната функция, но постепенно бива наета от множество фирми, които променят плановата схема хаотично и стоматологичният факултет е изместен на друго място. С времето сградата започва да запустява и да се занемарява. Близостта ѝ с гаровия площад спомага за чести прояви на вандализъм. В определен момент доходите от наем на случайно подбрани фирми не може да покрива поддържането на сградата, което довежда до постепенно запустяване. Това принуждава много собственици да потърсят реализация на сградата чрез продажба.

Преди покупката е направен градоустройствен анализ за възможно допустимите намеси или промяна на начина на застрояване. При действащите законодателни разпоредби е констатирано, че при запазване на съществуващото застрояване се получава най-

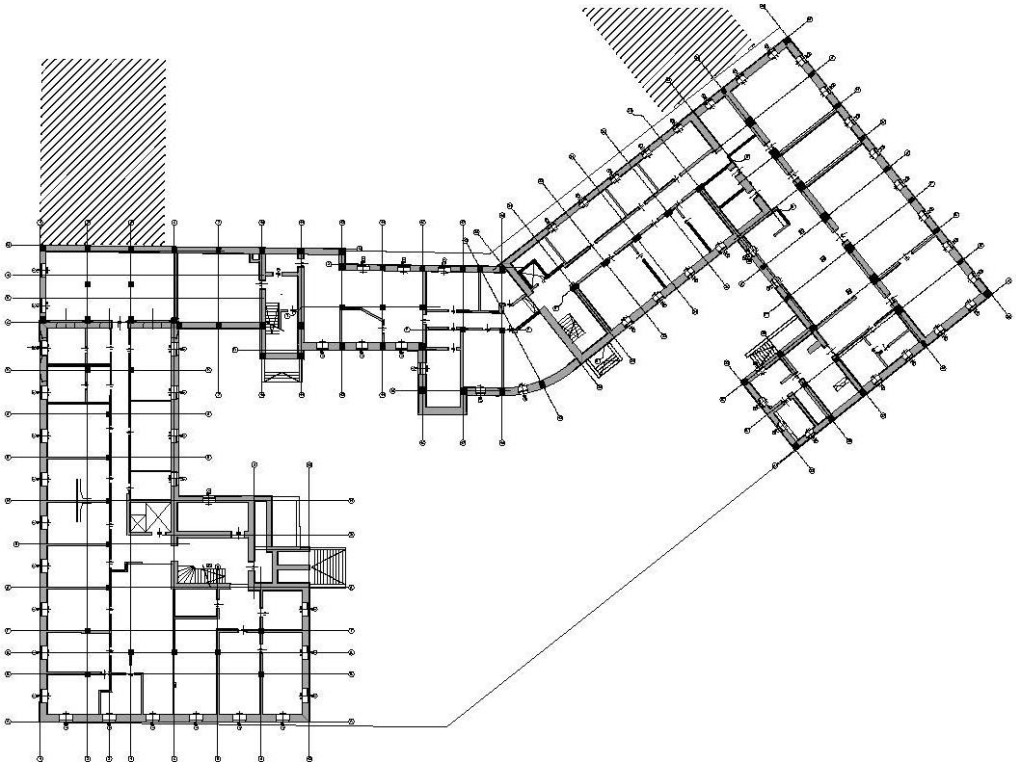
голяма разгъната застроена площ. Това е основният показател, който води инвеститорите към определени решения. При премахване на сградата и изграждане на изцяло нова се получават по-ниски показатели на застрояване (ЗП и РЗП).

При избора на вариант от описаните два превес взема икономическата целесъобразност. В конкретния случай може да се каже, че изборът за реконструкция и запазване на начина на застрояване и първоначалните обемно-пространствени характеристики е правилен от гледна точка на съществуващата градска среда, запазване на историческия облик (в близост е налична сграда – недвижима културна ценност) и мащаба в контекста на историческото развитие на града (фиг. 1 – 5).

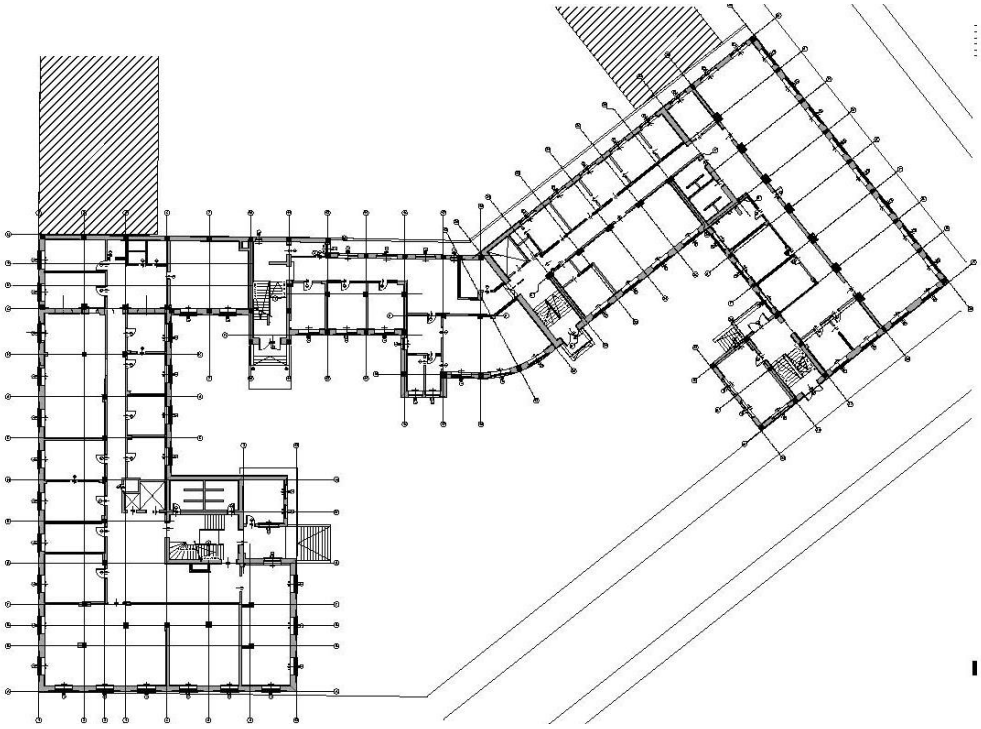
Фиг. 1. Снимка на съществуващото положение по бул. Руски, гр. Пловдив

Фиг. 2. Снимка на съществуващото положение – вътрешен двор

Фиг. 3. Снимка на съществуващото положение – вътрешен двор



Фиг. 4. Разпределение СУТЕРЕН – съществуващо положение



Фиг. 5. Разпределение ПАРТЕР – съществуващо положение

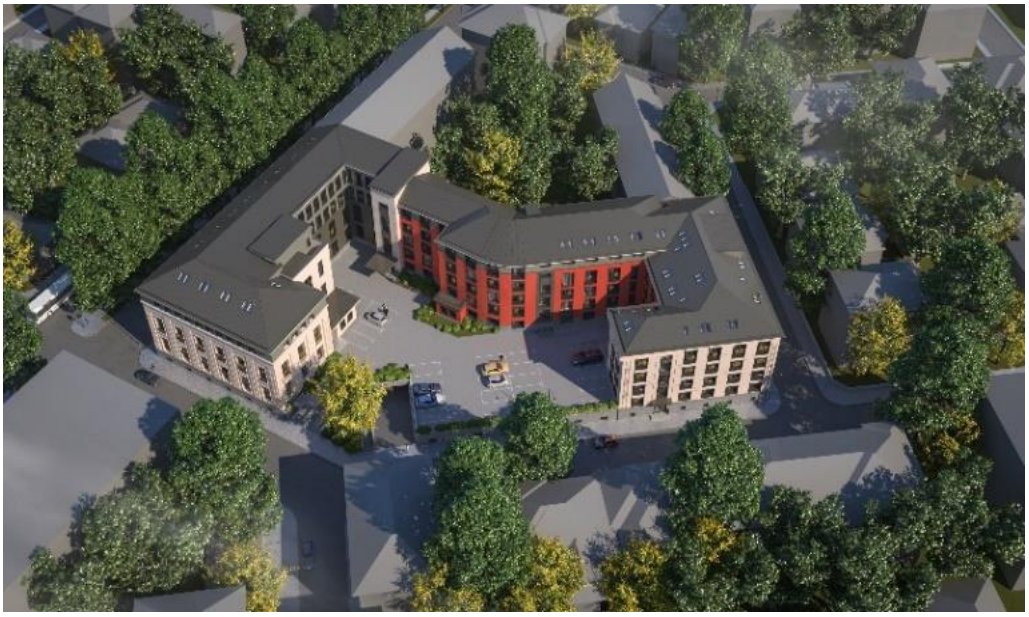
Взетото решение, да се запази съществуващата сградата и да се пристъпи към трансформация, е голямо предизвикателство поради огромната площ, която ще доведе до много на брой апартаментни жилища при съответните нужда от паркоместа.

Решението следва да се направи съобразно с даденостите, смесената конструктивна система и с отчитане на безкрайно многото проведени вече трансформации. Новото проектно решение използва съществуващите вертикални комуникации, предвижда нови асансьорни шахти, като за една от секциите за минимализиране на общите части и по-добро организиране на жилищата е проведена нова вертикална комуникация (ново стълбище и асансьорна шахта). Чрез отчитане на етапите, в които е строена сградата и дребните разлики в нивата са организирани и съответните секции. Съществуващата сграда не е имала делатационна фуга, поради начина си на реализация. При тази реконструкция, за да отговори на действащите нормативи, са реализирани две конструктивни делатационни фуги на подходящи места, съобразени с архитектурното решение.

Предизвикателство е организирането на гаражи и паркоместа за големия брой жилища при липса на изявен сутерен с нужната площ. Предложено е решение, съобразено с даденостите на терена и съществуващата конструкция. От разстоянията между съществуващите носещи елементи са обособени максимален брой места за паркиране и са организирани полоси за маневриране. В допълнение част от полосите и паркоместата са разположени в свободната дворна площ. Такова проектно решение е позволило реализация на 110 паркоместа, които са достатъчни за проектираните жилища. Организирането им е заложено още в предварителните проучвания. На база на съществуващата конструкция са съобразени маневрените улици и местата за паркиране между конструкцията. В допълнение е направено предложение за реализация на полуподземен паркинг в свободната част на имота.

Проектното решение предлага 84 апартаментни единици от различен тип. Поради големите етажни височини в една от зоните са организирани и апартаменти с частично второ ниво. Терасите са преустроени като лоджии, а с промяна на прозорците е осигурено ослънчаване и осветяване на дълбоките помещения. За лоджиите се използва новата конструкция и дебелината на съществуващия тухлен зид – така се обособяват лоджии с дълбочина около 1 m. Плановата композиция дава възможност за организиране на разнообразни по функция и големина апартаменти, а съществуващото ситуационно положение позволява всеки от тях да получи добро изложение спрямо световните посоки и ослънчаване.

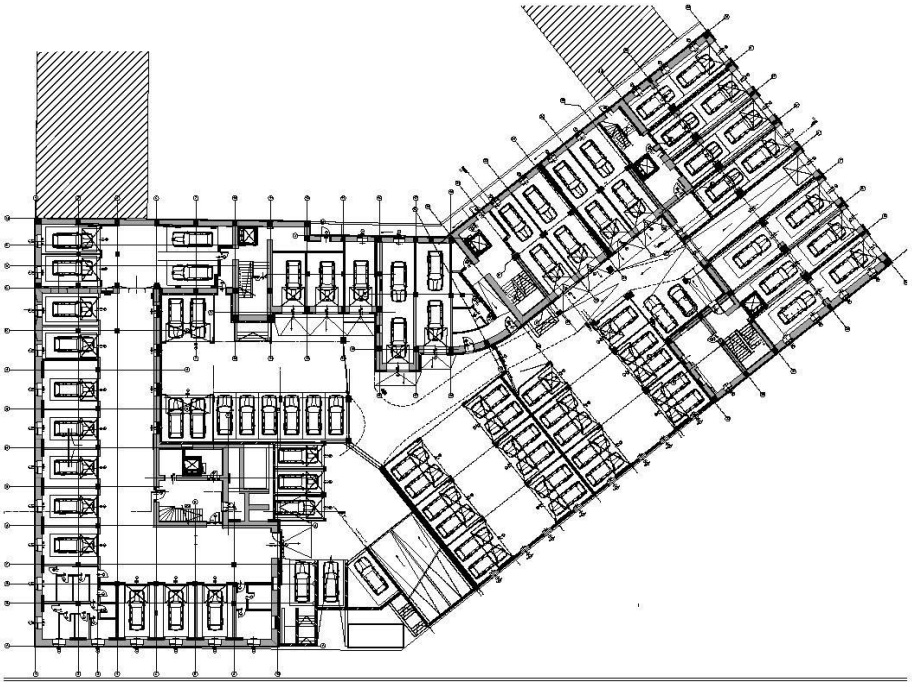
Резултатът от реализацията на това инвестиционно намерение е положителен. Налице е една добра трансформация, включваща реконструкция, преустройство и адаптация на съществуваща сграда със запазване на обемно-пространствената характеристика и цялостната композиция на квартала. Архитектурното решение за облицовка на съществуващите обеми със съвременни материали облагородява сградата и дава основания за промяна на средата на обитаване в положителна посока (фиг. 6 – 12).



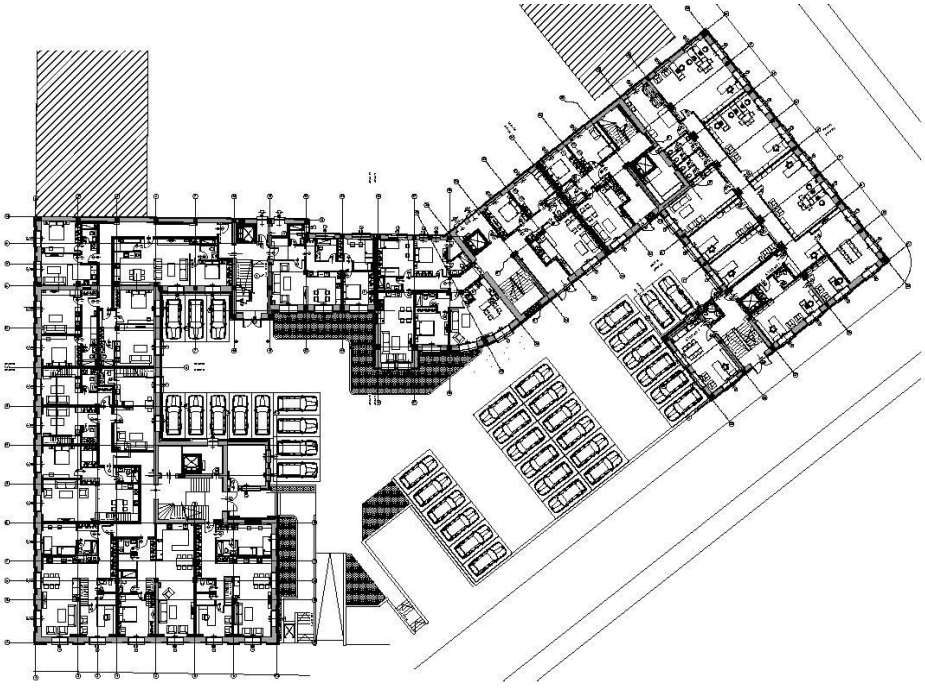
Фиг. 6. Проект – общ изглед

Даденият пример е за сграда, запазена поради икономическа и социална осъществимост. В този проект съществува силна връзка между целевата група, местоположението и разходите за преустройство. Проектът е осъществим, тъй като цената за реализация е оправдала икономическата целесъобразност.

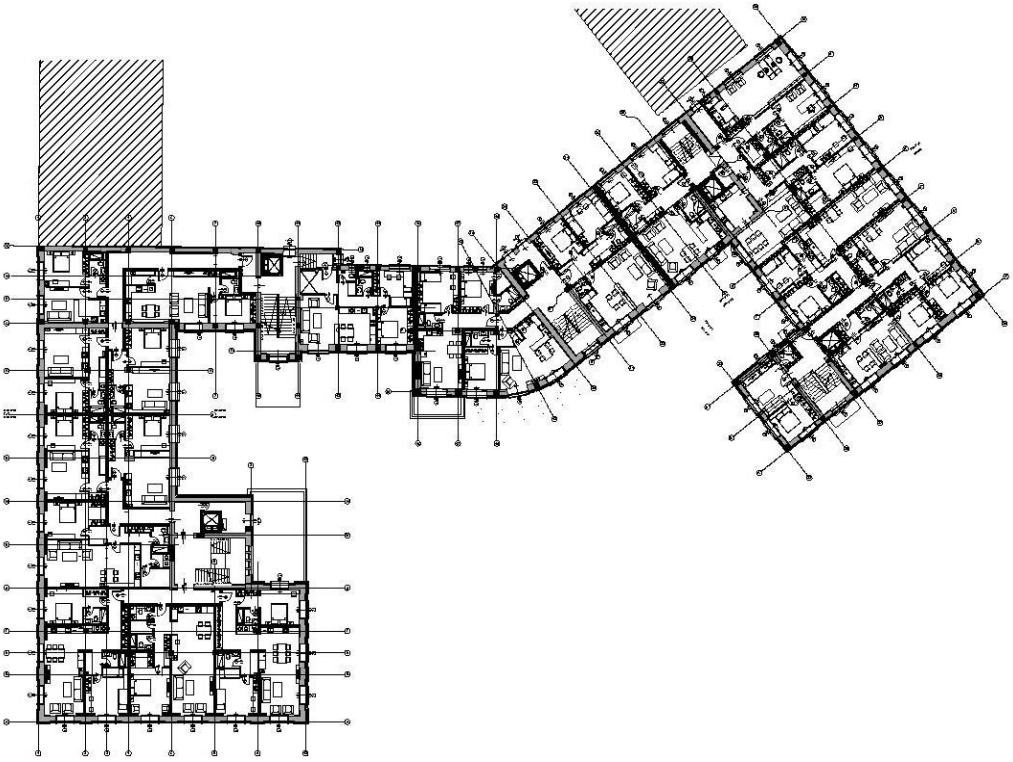
Разгледана в контекста на устойчивата архитектура и устойчивото развитие на градовете „повторната употреба“ на сградите намалява количеството отпадъци, депонирани при събаряне на стари сгради, ограничава териториалното разрастване – експанзията на градовете, както и финансирането за изграждане на нова комуникационна и инженерна инфраструктура, като в същото време запазва историческата и обемно-пространствената тъкан на градската среда.



Фиг. 7. Разпределение СУТЕРЕН – проектно положение



Фиг. 8. Разпределение ПАРТЕР – проектно положение



Фиг. 9. Разпределение ЕТАЖ – проектно положение

Фиг. 10. Реализация – изглед по бул. Руски, гр. Пловдив

Фиг. 11. Реализация – изглед при ъгъла на ул. Велико Търново и ул. Безеншек

Фиг. 12. Реализация – изглед

5. Заключение

Преобразуването на невзрачни и изоставени сгради е актуална тема в контекста на устойчивостта на средата на обитаване, както в екологичен, така и в урбанистичен аспект. Увеличаването на „живота“ на старите сгради в ценната градска тъкан и насищането им със съвременни функции е предпоставка за устойчивото развитие на районите и *„възможност за съживяване на „амортизирани“ урбанизирани територии“* [1]. Подобни инициативи са осъществими при икономическа целесъобразност.

Резултатите са положителни – преосмисляне на функцията на сграда в централната част на града, добро решение на вертикални комуникации с цел минимални общи части, реализирани разнообразни и съвременни апартаментни жилища с необходимия брой паркоместа, запазване на сградата и нейния силует, обем и местоположение, респективно запазване на една исторически оформена среда.

Повторната употреба на сгради по своята същност е устойчива опция, която намалява количеството отпадъци, изхвърляни в депо при събаряне на старите сгради, като същевременно фокусира ново развитие в съществуващата градска тъкан и по този начин намалява усвояването на нови територии и ресурса за изграждане на нова инфраструктура.

В резултат запазването на средата на обитаване и успоредното обновяване и повторно използване на сградния фонд е своеобразен материален отпечатък на времето и цивилизацията в модерния свят. Той е паметта за миналото, която изгражда човешките ценности и без която историческият градски организъм би загубил своята уникална идентичност като послание за бъдещите поколения.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Dimova-Aleksandrova, A.* Contemporary aspects of mixed-use developments and buildings. // Godishnik na UASG, 2021, 54 (2): 321 – 332.

2. *Mironski, N*. Organization of the design process. // Godishnik na UASG, 2019, 52 (1): 275 – 286.

3. *Mironski, N*. Metodologia na arhitekturnoto proektirane. Studio 17,5-M, Sofia, 2018, ISBN: 978-619-91051-2-2.

4. *Remøy, H. T., van der Voordt, T. J. M*. (2007), A new life: conversion of vacant office buildings into housing. Facilities, Vol. 25 No. 3/4, pp. 88 – 103. https://doi.org/10.1108/02632770710729683.

5. *Rob P. Geraedts, Theo van der Voort***.** Offices for living in – An instrument for measuring the potential for transforming offices into homes. Delft University of Technology, Faculty of Architecture, Department of Real Estate and Housing, The Netherlands, http://www.bmvb.nl.

NEW LIFE FOR OLD BUILDINGS

I. Bobev[1]

Keywords: *conversion, reconstruction, transformation, adaptation*

ABSTRACT

Redevelopment and adaptation of existing buildings with opportunities for change of use can also be seen as bringing new life into old buildings. It is characterised by several main contexts – spatial, cultural, serviceability, economic viability. Renovation of the building stock is a known and recognised problem in the construction industry.

The life cycle of a building can be significantly extended through effective renovation. The redevelopment of existing buildings to breathe new life into them can be considered from several points of view: whether the existing buildings meet the basic characteristics (floor area, density, intensity, etc.) of the zoning district set out in the general or detailed development plans, whether the buildings are of immovable cultural value, whether they have architectural value, whether they have significant resources in terms of serviceability, under what conditions it would make sense to implement it and under what economic efficiency it can be considered worthwhile.

[1] Ivan Bobev, Arch., Dept. "Residential Buildings", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: ivan@bobev.info