



Получена: 24.10.2019 г.

Приета: 07.11.2019 г.

## ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕД РАЗВИТИЕТО НА ИНДУСТРИАЛНИЯ СГРАДЕН ФОНД В МАЛКИ НАСЕЛЕНИ МЕСТА

И. Христов<sup>1</sup>

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

### РЕЗЮМЕ

Представеният доклад е част от проучванията и анализите в рамките на проект „Потенциал за ревитализация на индустриални сгради в малки населени места в Република България“ към Център за научни изследвания и проектиране, УАСГ, под ръководството на автора.

Чрез проведени изследвания на конкретни населени места на територията на България е систематизирана актуална информация, отнасяща се към развитието на индустрията на различни малки населени места в зависимост от тяхното географско местоположение и природни дадености. Изведени са основни насоки в процесите на ревитализацията на неефективно използван индустриален сграден фонд на територията на тези населени места.

### 1. Въведение

За разлика от големите градове в България, които през последните години започват чувствително да се развиват социално-икономически както чрез привличане на чужди инвестиции, така и благодарение на реструктурирането на месните икономически субекти, малките населени места, поради тяхната по-слаба инфраструктурна и ресурсна обезпеченост, остават в неблагоприятни позиции по отношение на възможностите за

---

<sup>1</sup> Игор Христов, гл. ас. д-р арх., кат. „Промислени и аграрни сгради“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: hristov\_far@uacg.bg

икономическо развитие. В исторически аспект, трудовата заетост на голяма част от изследваните населени места е била обвързана с добивната промишленост и съпътстващите я преработващи производства, както и посредством ситуиране на големи предприятия с производства на надселищно и национално ниво. С постепенното изчерпване или намаляване на този вид производствени дейности, както и ненавременен или дори неизвършени дейности по деверсификация на икономиката, големи обеми от сградния фонд на предприятията запустяват или поне към момента често липсват варианти за намирането на адекватни решения за тяхното функциониране.

## **2. Преглед на състоянието и проблемите на индустрията в малките населени места в зависимост от тяхното географско местоположение**

За нуждите на изследването по проект „Потенциал за ревитализация на индустриални сгради в малки населени места в Република България“ се анализират актуалното състояние и възможностите за развитие на индустрията и съществуващия сграден фонд на промишлеността в малки населени места в областите Пазарджик, Смолян, Кърджали, Враца, Плевен и Габрово. Изследваните градове и села са в различни отношения териториално отдалечени от големите индустриални центрове като София, Пловдив, Варна и Бургас. Към настоящия момент за всички тези населени места са характерни в различни отношения сравнително слаба индустриализираност и често наличието на частично или напълно нефункциониращ сграден фонд. С цел систематизиране на обобщаващите фактори, които оказват влияние върху индустрията на населените места, в настоящия доклад са разграничени три модела на градове, дефинирани на база природо-географското им местоположение: с равнинно, с планинско и с крайречно (на брега на голяма плавателна река) географско разположение. В края на изложението, за всеки един от трите изследвани примера, е изведена информация за т.нар. от автора „трансформация в индустрията“, обобщаваща и съпоставяща основните отминали и съвременни икономически активности, както и възможните перспективи за бъдещо икономическо развитие, тъй като именно процесите на трансформиране на производствата са в основата на генериране на неефективно използвания сграден фонд на съществуващите предприятия.

### **2.1. Малки населени места, разположени в равнинен терен – гр. Червен бряг**

Червен бряг е един характерен пример за град, попадащ в територия с равнинно-хълмист релеф, каквато е преобладаващата част на България (около 70%). Прилежащите почви на територията на общината са плодородни, предимно черноземи и сиви горски почви. Икономическа дейност развиват много земеделски производители, като акцентът е в зърнопроизводството. Има индикации за развитие и на животновъдни стопанства (новооткрита кравеферма с планове за развитие на съпътстващи млекопреработващи производства). Природните богатства се изразяват в инертни материали: пясък, чакъл, баластра и др. В района са открити и неразработени находища на природен газ. Индустрията е представена с предприятия от вторичния сектор (основно металообработваща промишленост) и обслужването.

Трансформации в индустрията на гр. Червен бряг:

- минало: силно развита металообработваща промишленост и зърнопроизводство, наличие на структуроопределящ оръжеен завод;
- настояще: силен спад в металообработващата промишленост, по-слабо изразен спад в зърнопроизводството, поява на нови предприятия от леката промишленост, които често изнасят производствата си в други населени места;
- перспективи: растениевъдни и животновъдни стопанства и съпътстващи към тях преработващи предприятия, съществува известен потенциал за развитието на туризма поради наличието на множество язовири.

## **2.2. Малки населени места, разположени в планински терен – гр. Златоград**

Разположен в източните Родопи, Златоград е най-южният град в България. Основните природни богатства на прилежащите територии, освен наличието на оловно-цинкови руди, са огромният по обем и много запазен горски фонд и разработваното геотермално находище в землището на с. Ерма река. Поради планинския характер, както и поради наличието на локални замърсявания с тежки метали и територии с нарушена почвена покривка от дейността на добивните предприятия, в района не е развито земеделието. Индустрията се характеризира освен с действащите с намален капацитет рудодобивни предприятия, основно (около 98%) с микро- и малки предприятия от преработващата промишленост. Съществуват тенденции към създаване и развитие на животновъдни стопанства и малки предприятия за производство на еко храни, което налага да бъдат предприемани по-мощни мерки за пречистване на замърсените почви. Територията се характеризира с природни дадености, богато и запазено биоразнообразие, които, заедно с наличието на богато културно-историческо наследство и вече изградената туристическа инфраструктура, в частност Етнографския ареален комплекс, подигуряват огромен потенциал за развитие на туристическата индустрия.

Трансформации в индустрията на гр. Златоград:

- минало: силно развита рудодобивна промишленост и тютюнопроизводство, голям завод за металорежещи машини;
- настояще: сериозен спад в рудодобивната промишленост, не се произвежда тютюн, използва се само около 1/4 от сградния фонд на завода за металорежещи машини, силно развитие на туристическия сектор (Етнографски ареален комплекс);
- перспективи: сериозен потенциал за развитие на дърводобивната промишленост и животновъдството, потенциал за продължаване на развитието на туризма, облагодетелстван от природните дадености и близостта до Беломорието, непосредствено през ГКПП Златоград – Ксанти.

## **2.3. Малки населени места, разположени на крайречен терен (на голяма плавателна река) – гр. Никопол**

Град Никопол е разположен на брега на р. Дунав, на северната граница на България, на характерно силно пресечен равнинен и хълмист терен. Почвите на територията на общината са карбонатни и различни видове черноземи, подходящи за отглеждане на

зърнено-фуражни култури, слънчоглед, коноп, лозя, овощни и зеленчукови видове. Развити са земеделието, зеленчукопроизводството и риболовът, с потенциал за допълнително разработване. Части от територията са заети от широколистни дървесни масиви. Няма открити находища на полезни изкопаеми. Функционира една площадка за добив на инертни материали край с. Черковица. Добра даденост за икономическото развитие и в частност туризма е наличието на функциониращото пристанище – „Пристанищен терминал Никопол“, чието планиране в областната стратегия за развитие на област Плевен модернизирани значително ще увеличи потенциала за развитие на интермодален транспорт и ще улесни дейностите по трансграничното сътрудничество с крайдунавските региони по поречието на река Дунав.

Трансформации в индустрията на гр. Никопол:

- минало: силно развито винопроизводство (един от най-големите винпроми в България), завод за батерии, завод за електрометри, завод за картон;
- настояще: изцяло спряло винопроизводство, производство на батерии и електрометри, силно намален капацитет на завода за картон (близо 1/6 по-малко служители), развитие на земеделието и зеленчукопроизводството, микро- и малки предприятия в сферата на дърводобива и леката промишленост, инициране на туристическа дейност (реновиран е хотел от висока категория), започнати са планиране и действия по реставрация и експониране на различни културни и исторически обекти;
- перспективи: интензивно развитие на културния и спортния туризъм, заедно с обслужващия ги сектор, има и перспективи за обособяване на индустриални зони поради близостта до плавателната река и наличие на пристанище.

### **3. Изводи и насоки за бъдещи изследвания при разработки на ефективни методи за развитие на индустриалния сграден фонд**

Разгледаните три примерни модела на малки градове, обобщаващи характерните за тях социално-икономически и производствено-трансформационни процеси, илюстрират настъпилите промени и сложността на тези преходи. Съпоставянето на настоящите икономически дейности с тези от по-ранен период дефинират количествено и качествено неефективни използвания или ненужен към настоящия момент сграден фонд. Видимо от направените изследвания, преобладаваща роля в икономическото развитие на изследваните градове се отделя на микро- и малките предприятия в областта на селското стопанство, туризма и различни производства в сферата на леката промишленост. Същото кореспондира и с плановете за икономическо развитие към общите устройствени плановете на съответните общини. В тази насока трябва да се обърне внимание и на схващането на специалисти в областта на икономическите науки [1], което определя концентрирането на икономическата активност в микро- предприятия като криещо рискове, за разлика от кооперираните производства, които откриват голям потенциал за увеличаване на покупателните и производствените мощности, както и по-големи възможности за разпределяне на рисковете. При определяне на възможни решения за намеса в сградния фонд трябва да се отчита и значимостта от оценяване и опазване на индустриалното наследство като социално-културен фактор и свидетелство за важен етап от близкото минало [2].

В контекста на изложените съображения, един добър подход при предприемане на мерки по ревитализацията на неефективно използвания сграден фонд за целите на интегриране на малки и средни предприятия ще бъде съвместяването, от една страна на методика за идентифициране на пространствените и физическите характеристики на сградния фонд, която да показва основните показатели за адаптивност [3] (или потенциала за конверсия [4]) на конкретни индустриални сгради, от друга страна – познаването на научно и практически обоснован набор от синтезирани универсални модули за малки и средни предприятия с изяснени принципи на възможностите за тяхното съчетаване, блокиране и групиране [5]. Внедряването на подобен подход при търсене на решения за ревитализацията на неефективно използвания индустриален сграден фонд, задължително следва да се разшири не само в рамките на природо-географските особености на конкретното населено място. При създаването на новия архитектурно-строителен продукт, формиращ се в резултат на преустройството на съществуващия сграден фонд, е необходимо да се спазват принципите на устойчивата (отговорна) архитектура, които да съчетават едновременно традиционни и новаторски подходи в отговор на целите за природосъобразност, както и да бъдат отчитани икономическите, социалните и екологичните взаимодействия и фактори [6].

Съпоставянето на информацията относно взаимодействията между физическото състояние на конкретен неефективно използван сграден фонд на промишлени обекти и възможните перспективи за икономическо развитие, в зависимост от тяхното географско местоположение и природни дадености, заедно с приложни модели за избор на ефективни методи за ревитализация на индустриални сгради, може да бъде времево и качествено подсилено при употребата на информационно-комуникационните технологии. Целта на Географските Информационни Системи (ГИС) е да удовлетворят нуждите за анализ, прогнозиране и планиране на процесите за развитие на териториите [7]. Интегрирането на съвременни информационни технологии като сградния информационен модел (BIM) осигуряват оптимизация в планирането и проектирането по време на инвестиционния процес [7, 8], а употребата им, своевременно внедрена във фаза на планиране на процесите на ревитализация на промишлени сгради, ще спомогне при разработката и приложението на ефективно действащ модел за избор на подходящо развитие на индустриалния сграден фонд.

## Благодарности

Настоящата научноизследователска разработка е финансово подкрепена от Център за научни изследвания и проектиране при УАСГ по договор № Д-120/19.

## ЛИТЕРАТУРА

1. <https://www.greenbiz.com/article/4-techniques-catalyze-sustainable-small-town-redevelopment>, посетен на 30.09.2019.
2. *Савчева, П.* Индустриално наследство в България. IX Международна научна конференция по „Архитектура и строителство ArCivE '2019“, 31 май – 2 юни 2019 г., Варна, България, ISSN 2367-7252, с. 118.
3. *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.

4. *Христов, И.* Модернизация, реставрация и пререструктуриране на промишлените предприятия в условията на реконструкция и реорганизация на индустриалните територии в Република България. Дисертационен труд, УАСГ, 2016.

5. *Комитова, В.* Архитектура на сгради и комплекси за малки предприятия. Дисертационен труд, УАСГ, 2012.

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

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

8. *Писарски, А., Недялков, Д., Аспарухов, С.* Практически насоки за внедряване на съвременните информационни технологии в инвестиционното проектиране. VII Международна научна конференция „Архитектура, Строителство – Съвременност”, 28 – 30 май 2015 г., Варна, България, ISSN 2367-7252, с. 130-138.

## CHALLENGES IN THE DEVELOPMENT OF THE INDUSTRIAL BUILDING STOCK IN SMALL SETTLEMENTS

I. Hristov<sup>1</sup>

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

### ABSTRACT

The presented paper is part of the studies and analyses within the project “Potential for Revitalization of Industrial Buildings in Small Settlements in the Republic of Bulgaria” at the Research, Consultancy and Design Centre, UACEG, under the guidance of the author.

Through the conducted studies on specific settlements on the territory of Bulgaria, up-to-date information concerning the development of the industry in various small settlements has been systematized, depending on their geographical location and natural resources. The basic directions in the processes of revitalization of inefficiently used industrial building stock on the territory of these settlements are presented.

---

<sup>1</sup> Igor Hristov, Chief Assist. Prof. Dr. Arch., Dept. “Industrial and Agricultural Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: hristov\_far@uacg.bg