



COMPetencies for Agencies for Sustainable Site conversion



Bulgarian Development Agency

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОЕКТ УСТОЙЧИВА РЕГЕНЕРАЦИЯ НА БАНЯ БАНКЯ (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ - София, България)

Интердисциплинарен екип на проекта:

Александър Георгиев

Радостина Чаушева

Екатерина Асенова

Алеко Карловски

Любомира Колчева

Драгомира Раева



Erasmus+

Финансиран от програмата "Еразъм +" на Европейския съюз.
Тази публикация отразява само възгледите на авторите и Комисията не
носи отговорност за каквото и да е използване на съдържанието се в нея
информация.

0. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО

Име:	Устойчива регенерация на Баня Баня
Адрес:	София, Баня Банкя
Страна:	България
Статус (abandoned, misused...):	Отказва се от 2001 г. насам и се влошава
Предишна употреба:	Обществен център за баня с минерална вода
Вид собственост (публична, частна, смесена)	Столична община
Площ (Брутни квадратни метра):	
Фото и други графични илюстрации в приложението:	Снимки, налични в предложението

1. АНАЛИЗ НА КОНТЕКСТА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО

- **Какви са ограниченията и възможностите на градоустройствения план на вашия град / квартал по отношение на вашето проектно предложение? Обърнете се към съответния местен градски план**
Възможности и идеи, подкрепени от област Банкя

През последните няколко години област Банкя, която е част от регионалната структура на Столична община, търси нови възможности за обновяване и реконструкция на първата обществена баня, разположена в самия център на града. Планира се да бъде модерен СПА център, следващ световната тенденция за обновяване на исторически сгради с използване на минерална вода. Като част от района на Банкя стратегията за пространствено планиране е идеята за създаване на мултифункционален градски център, който предлага дейности като концерти, събития, конференции, съчетани със здравословно лечение и релаксиращи зони. Реализацията му включва обновяване на "Баня" и подновен вече в центъра на града. Имаше редица неуспешни предложения за проекти, които или не бяха достатъчно атрактивни за инвеститорите, или бяха в противоречие с гражданското участие.

От 2015 г. се разраства неприятно сред всички граждани, които се интересуват от съдбата на сградата на банята. Причината за това е конкретно предложение на Община Банкя за преобразуването ѝ в Спа хотел "Ако Централните минерални бани в Банкя са за обществено ползване, то ще помогне за създаването и развитието на малкия бизнес и ще подкрепи обществото от средната класа В града ", цитираната гражданска асоциация на Банкя за вестник" Стандарт

"(<http://www.novini.bg/news/146797-protest-the-concession-in-bank.html>)

· **Какво представлява това предложение за проект?**

Това концептуално предложение има за цел да задоволи всички гледни точки и да поддържа основната насока на развитието на град Баня като национален балнеологичен курорт и да подпомогне възстановяването на културно-историческите паметници на национално ниво. Настоящото предложение ще предложи визия за:

- ❖ устойчиво възстановяване на сградата, където да се установят дългосрочни функционалности като публичен СПА център;
- ❖ нови идеи за развитие, които биха обогатили нейната полезност от гледна точка на модерното докосване на нашето време;
- ❖ иновациите, като малка библиотека, предлагаща богатство от книги, безплатна Wi-Fi, кафе-бар с освежаващи напитки и разнообразна здравословна храна;
- ❖ усещане за връзка с природата, благодарение на голямото зелено парково пространство с красиви градини, около сградата

· **Идейни предпоставки**

Съществуват редица предварителни условия, които благоприятстват предприемането на подходящи действия, за да се превърне тази идея в реалност.

- ❖ централното местоположение на избрания сегмент за регенериране (показано на фигура 2)
- ❖ значението на сградата (исторически и символично за града)
- ❖ ползване и функционалност на сградата на Минерална баня, която е в пълно съответствие с посоката и амбицията на Столична община да популяризира град Баня като туристическа дестинация за отдих и спа туризъм
- ❖ спешни мерки за рекултивация, като се има предвид текущото състояние на сградата
- ❖ много интерес от страна на инвеститорите

· **Ограничения и разпоредби относно изпълнението на проекта**

Проектното предложение ще бъде в съответствие с всички стандарти и изисквания на Националния институт за недвижимо културно наследство относно реконструкцията на паметник. Например във всяко действие Министерството на културата ще бъде основният надзорен орган. Това ще допринесе и за пълната реконструкция на първоначалния вид и функционалност на сградата. Както и ще предложи предпоставки за устойчиво развитие. Друг важен фактор, който трябва да се има предвид през целия процес на изпълнение на проекта, е общественото мнение.

· **Основният обект за възстановяване**

В сърцето на град Баня, сгущено място в подножието на Люлин планина, сред богатство от красиви градини, се издига величествена сграда, която предизвиква смесени чувства на удивление и тъга, защото блясъкът е опорочен от опустошението на времето. Минералната баня е символ на Баня, историческо четене на богатството и духовния живот на това място. Тя е функционирала като обществена баня до окончателното ѝ закриване през 2001 г. Тази сграда е исторически паметник и е един от онези, които чакат бившата си слава и величие, които ще бъдат възстановени.



Img.1 Bankya, Mineral bath, 1938

През миналия век "Банята" е уникална в красотата и комуналните услуги в цялата страна и една от малкото бани като тази в Европа. Тя е построена през 1906 г., като първата обществена баня в града. През 1910 г., според проект на мюнхенския архитект Карл Хочедер, един от най-известните европейски специалисти по балнеологични инсталации, "Баня" е завършен. С неговата монументалност и функционалност

той е един от най-известните символи на Баня.

Избраният сегмент за регенериране (показан на фиг. 2) обхваща територия от 32 575,36 кв. М, която включва изграждането на "Баня", която е общинска собственост и прилежаща зелена паркова зона, която е публична общинска собственост. Застроената площ на банята е 1590 кв. М, а общата площ, която се състои от всички етажи, нива, общи части и стълбища, е около 5000 квадратни метра. Зеленото парково пространство в избрания сегмент с обхват от 30985.36 кв. М. Съгласно това предложение също ще се развива устойчиво.

- **Какъв е социално-икономическият / екологичния фон в квартала, където се намира пространството, което ще се регенерира?**

Население на квартала като цяло (работническа / пенсионирана, младеж / възрастни, бедни / богати ...)

На базата на НСИ, публикация от 01.02.2011 г., населението на град Баня е 11089 души, от които 1444 деца на възраст 0-14 години; 7702 работещи, на възраст 15-64 години и 1943 души в напреднала възраст - 65+.

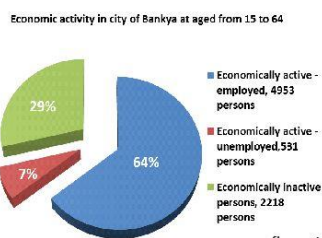


figure 1

Фигура 1 представлява съотношението между броя на заетите / безработните лица, от икономически активното население, само за град Баня. Статистическата значимост, представляваща най-многобройните разнообразие, са тези, които работят в туристическия сектор.

Икономическите дейности в съседство (услуги, търговия, индустрия, публични институции, туризъм ...)

В дългосрочна перспектива, като част от градското планиране, основните дейности ще бъдат насочени към развитието на туризма и на фона на инвестициите в малкия бизнес. В едно интервю през 2014 г. за списание "Строител", публикувано от Камарата на строителите в България, кметът на Банкя, Рангел Марков казва, че няма да има толерантност към производствата, свързани с риск за околната среда. Днес в Банкя има две големи фабрики - едната за бутилиране на минерална вода, която е основната реклама на града, а другата за производство на мигновени супи и витамини. Също така в града се произвежда щам на бактериите "Lactobacillus bulgaricus" за производство на кисело мляко. Общите тенденции засягат проекти в областта на здравната продукция.

Основните целеви групи от туристи са хора с рехабилитационни нужди. Въпреки това общият капацитет за настаняване на града е около 900 легла. Днес в развитието на туризма има две основни направления. От една страна, това е атракция на повече туристи, които търсят спокойствие и СПА; От друга страна, това е разширяване на конферентния туризъм.

. - какви сектори преобладават в района на местоположението (частни - жилищни, бизнес, държавни, граждански - с нестопанска цел).

Опишете екологичните стойности в околностите (зелени площи и т.н.) и екологичните проблеми

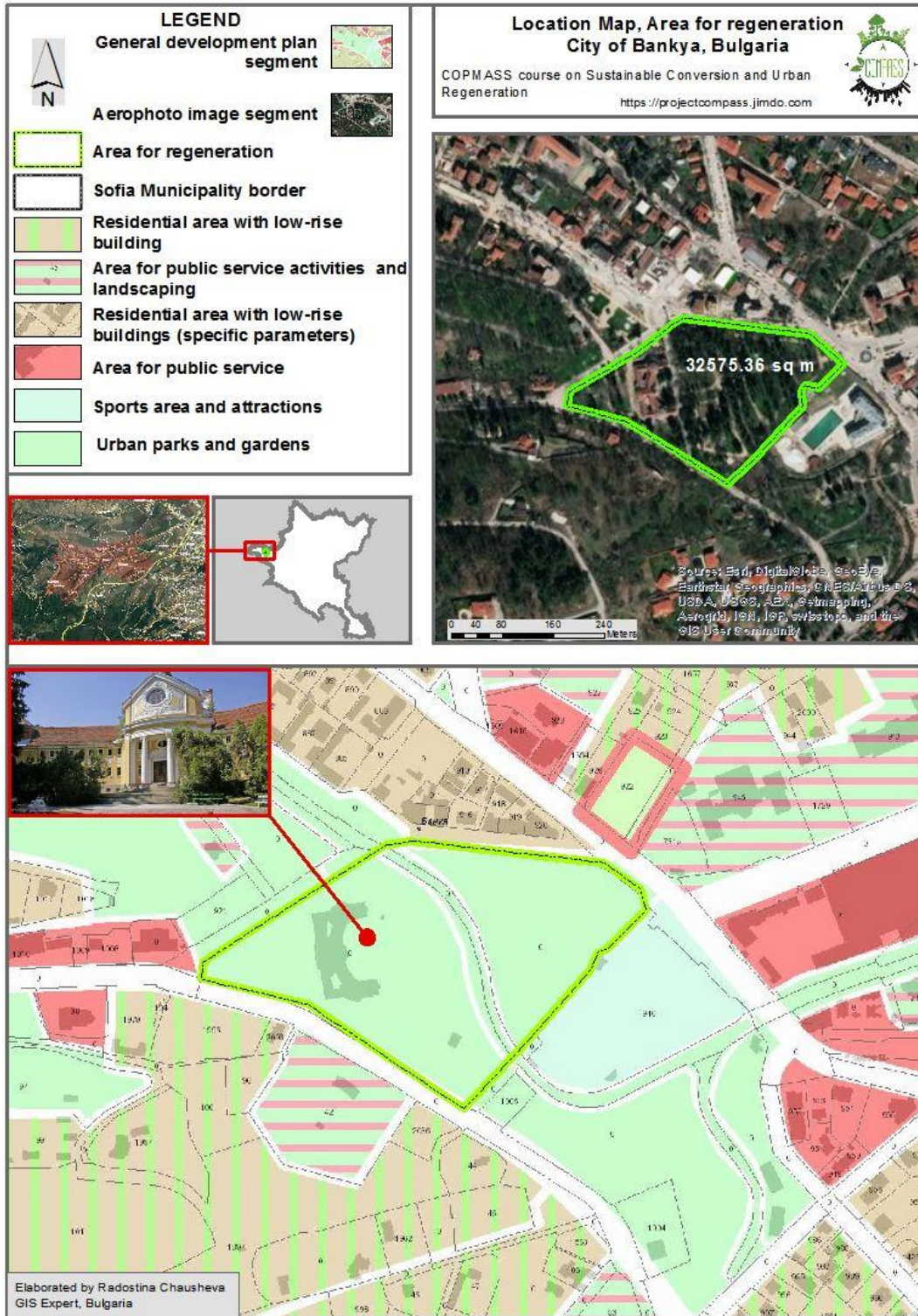
· Характеристики на земеползването и земното покритие

Настоящият пространствен анализ е изготвен с информация, отнасяща се до Генералния план на Столична община (<http://maps.sofproect.com/oup/>).

Централната част на града, където се намира "Банята", се състои от зелени паркове, площи, жилищни райони и административни сгради. Съотношението между построените / непроизведени територии има предимно зелени площи. Друго заключение за пространствените характеристики на околната среда е преобладаваща от общинската собственост до частната.

Основната цел на регенерацията е заобиколена от зелено обществено пространство. Тази зелена площ предлага на гостите и гражданите на Банкя място за отдих с пътеки, пейки, фонтани, статуи и красиви градини. Също така в топлия сезон е много подходящ за провеждане на концерти и събития. Северозападните площи осигуряват възможности за традиционни фестивали - Коледни и Великденски базари. Зоната за жилищно строителство се разпростира на север / североизток и има специален статус за необходимите строителни параметри. Има изискване само за нискоетажни строителни сгради. В източната / югоизточната част на избрания сегмент на реставрацията са разположени сфери на спортни атракции, офис сгради, включително и на Община Банкя. Едно живописно място наблизо е изоставен летен театър, на който скоро ще се случват интересни ремонтни дейности, според информация от Община Банкя.

Фигура 2 представлява подробна информация за местоположението на избрания сегмент на регенерацията - сградата и зелената парка около нея



Обърнете се към всички известни социално-икономически / екологични заплахи в района или по-широки.

- ❖ Близостта до главните пътища на града и големите обществени места предполагат много шумово замърсяване. Обратно, зелената площ около избрания сегмент предполага намаляване на шумовото замърсяване.
 - ❖ Наблизо има свлачищна зона "Баня", която е много добре защитена и не означава реална заплаха при нормални условия.
 - ❖ Влиянието на общественото мнение
 - ❖ По-голямо време за изпълнение, поради вида на сградата и спешните процедури от контролните органи - Министерството на културата и Националния институт за недвижимо културно наследство.
 - ❖ Повече начини за финансиране
- **Какви са специфичните социално-икономически / екологични потребности, които предложението за регенерация иска да отговори.**
- ❖ Обновяване на сграда с историческа стойност
 - ❖ Следва глобалната тенденция на използване на исторически сгради с наличие на минерална вода
 - ❖ Иновации в функционалността на сградата с цел привличане на повече млади хора
 - ❖ Принос за развитието на центъра и културното богатство на град Баня
 - ❖ Обновеното пространство ще служи като магнит за различни културни събития
 - ❖ Поддръжка и освежаване на прилежащото зелено пространство
 - ❖ Подпомага планираните насоки за разработване на стратегия за СПА и конферентен туризъм
 - ❖ Синхронизиран с процесите на пространствено планиране в градовете

Ако е възможно, включете примерен документ, който може да сте разработили, илюстриращ контекста Ви на намеса (например карта на заинтересованите страни)

Мин 4.000 знака, включително интервали

2. РАЗВИТИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА ЗА УЧАСТИЕ НА ПРОЕКТА

- *Опишете начина на участие и процеса, задействан в практическата ви практика за разработването на идеята за проекта.*
- *Формулирането на бизнес идеята е резултат от процес на консултиране на участието относно потенциала и значението ѝ с няколко местни заинтересовани страни, както и онлайн проучване*

на статии, свързани с дебата за бъдещето на старата баня на Банкя. Интервюираните са идентифицирани въз основа на техния професионален, бизнес или граждански интерес към сайта и участие в дискусията за бъдещето на старата баня и околностите ѝ. Списъкът включва:

- представители на Столична община, отдел "Архитектура и градоустройство";
- арх. Милена Будинова - архитект на областно ниво в администрацията на област Банкя (Банкя е един от 24-те областни звена на Община Велика Столична - среща, проведена на 07.02.2017 г.);
- интервюта с 2 местни представители на бизнеса - собственик и управител на най-големия спа хотел на територията на Банкя (Банкя Палас) и член на персонала на хотел Белвю в центъра на града, който предлага настаняване, ресторант и сладкарница;
- Антоанета Салфид, представител на Асоциацията "I Love Water" (НПО), чийто фокус е възстановяването на стари минерални бани в София като паметници на културата и запазване на оригиналните им функции (т.е. предлагане на услуги за рехабилитация на минерални води).

Интервюираните са избрани да представляват основни групи по интереси, за да очертаят конфликтни или конвергентни мнения.

- *Укажете дали сте приложили някаква конкретна методология за участие или ако вие сте се позовавали на определена теоретична рамка за участие.*

Бяха приложени етични стандарти за изследване на участието. Всички интервюирани хора бяха информирани за целта на срещите и интервюта с участниците в курса COMPASS. Те са запознати с обхвата на проучването и с временните и основани на научните изследвания ограничения и рамки. Те също така са били информирани за начина, по който ще бъдат използвани техните мнения и, в случай на записано интервю, са били сигурни, че ще бъдат анализирани само за целите на изследванията. В интервюто се споделя и намерението за обратна връзка на някои от идеите на проекта към архитектурния отдел на Столична община.

- *Какви заинтересовани страни срещнахте? Как ги включихте? Какъв принос имаха те за развитието на идеята за регенериране на проекта?*

Теоретичната рамка за информиране на избора на интервюираните участници се стреми да осигури разнообразие от среди (общински администратори, чиято задача е да осигурят адекватни и съответстващи на нормативните изисквания за паметниците на управлението на културата / ползването на обекта и сградата; Клиентите имат потенциален интерес към достъпа и ползването на услугите в старата баня и парковата зона около нея, активистите на НПО, занимаващи се с дългосрочното опазване на паметника на културата и неговата функция.

Въпреки че сградата и околностите ѝ предлагат много добра възможност за публично-частно партньорство (общини и бизнесмени), или ремонт и ревитализация чрез управление от посветена на развитието на старата общинска баня, подходът на администрацията Е очевидно, че се опитва да прехвърли управлението на външен бизнес субект. По този начин всички интервюта потвърдиха планове на Софийската градска община да получи концесия за сградата чрез оферта. Общинските експерти изразяват волята си да запазят минералната вода като ресурс и фокус, като по този начин обновяването на банята е одобрен и ясен фокус.

Въпреки това бяха споменати някои идеи за разрешаване на настаняване. Настоящото предложение обаче не предвижда внасянето на пространство за настаняване в сградата, тъй като това би изисквало значителни интервенции във водния цикъл и електрическите мрежи, които екипът не счита за устойчиви и добри за запазване на паметника на културата и неговата стойност като основен актив На мястото.

Представители на местния бизнес потвърдиха интереса си към възстановяването и съживяването на старата баня до първоначалните ѝ функции. Мениджърът на основния спа хотел, който съчетава СПА с разнообразие от услуги за конферентен туризъм много успешно, подчерта необходимостта от обновяване на старата баня като място със специални рехабилитационни услуги. По този начин те ще предлагат уникална обстановка за наслада за рехабилитация в специална архитектурна среда.

Че мястото трябва да бъде подновявано като обществена баня с минимална входна такса. Все пак тя не можеше да подкрепи мнението си с добър икономически сценарий и яснота по отношение на това как този функционален план би позволил реалистично да се поддържат правилно функциите и да се осигури самозахранване на обекта.

Представителят на НПО изтъкна, че старата баня в Банкя е една от основните минерални водни обекти на територията на София (не само като паметници на културата, но и като ключови елементи на идентичността на града и наличен уникален ресурс, който може да бъде един от Фокуси върху социално-икономическото си развитие). Тя предложи концепцията за ревитализиране да продължи да се съсредоточава върху рехабилитационните услуги и запазването на предишния функционален профил на банята. Предвид особените климатични условия и качеството на въздуха в Банкя (счита се, че това е едно от трите места в страната с лечебни ефекти за хора със сърдечно-съдови проблеми), интервюираният предложи, че съживяването на банята може да бъде част от по-голям проект - съживяването на всички стари бани в София до бившите им столици и свързването им в мрежа. Това би могло да даде възможност на София да се превърне в едно от местата, които ще бъдат представени като спа-дестинации в европейските туристически платформи за популяризиране (напр. <http://www.europeanbestdestinations.com>).

- *Ако не приложите никакъв метод на участие, обяснете подробно Вашата препоръка как трябва да бъде направена?*

- *Как проектът иска да отговори на местните нужди, посочени в раздела за анализ на контекста по-долу?*
Местните нужди, свързани със старата баня в Банкя, се отнасят до следните аспекти:
 - старата баня като централна архитектурна атракция и място за рехабилитация на минерална вода, което е от ключово значение за местното икономическо развитие;
 - старата баня като знак за местна идентичност за местните хора;
 - старата баня като основна характеристика на Банкя;
 - старата баня като място, уникално в характеристиките за пречистване на минералната вода, разположено на място с много специални климатични условия, благоприятно за лечение на сърдечни и белодробни проблеми

Ако е възможно, включете в приложението снимки, които илюстрират прилагания процес на участие.

Мин 2.000 знака, включително интервали

3. ТЕХНИЧЕСКО ОПИСАНИЕ НА ПРОЕКТА ЗА РЕГЕНЕРАЦИОННИЯ

- *Опишете градските / архитектурни / инженерни / морфологично-геоложки (за външни пространства) характеристики на пространството, където се планира регенерирането.*
- ***Опишете техническите подробности за намерението за регенерация, планирано в предложението ви за проекта: градски аспекти, инженерни аспекти и архитектурни аспекти.***
- ***Опишете стъпките за изпълнение на планираната намеса за регенерация и необходимите инструменти / инструменти / машини / материали / компетенции и работници.***
- ***По-специално, по отношение на енергийната устойчивост на вашия проект, опишете какво е / е основното потребление на енергия в съществуващата сграда / открито пространство.***
- *Каква би била консумацията на енергия след регенерационната интервенция и чрез която ще бъдат предприети мерки за ефективност и мерки за възобновяема енергия?*
- *Какви дейности предизвикват по-голямата част от потреблението на вода в сградата / открито пространство?*
- *Какви мерки за намаляване / ефективност на водата планирате?*
- *Какъв вид отпадъци представлява мнозинството в настоящето / миналото използване на сградата / открито пространство?*
- *Какви мерки за управление на отпадъците планирате?*
- *Какви други свързани мерки планирате да намалите общото количество емисии на CO₂ и други въздействия върху околната среда на бъдещото регенерирано пространство?*

Препоръчително е да включите приложения, осигуряващи визуална представа за пространството, след като сте регенерирани (скица /

autocad / 2D / 3D и т.н.)

Минимум 16 000 знака, включително интервали

1) Предложената област на проекта се намира в гр. Баня. Разположен в центъра на града, но в същото време - заобиколен от малък пешеходен парк, местоположението е леснодостъпно от всички видове обществен и частен транспорт, което го прави чудесен избор за регенерация. Поради сегашното състояние на сградата на регенерацията - "Старите бани на Баня", вече възроденият пешеходен парк, губи своята стойност. Липсата на фокусна точка в парка се компенсира от малък отворен пазар, създаден в района зад баните със структура на стар механичен часовник в центъра на площада.

Идеята за регенерация е да се ремонтира старата сграда на баните, за да се използват естествените източници на минерална вода, които минават точно под сградата. По този начин ще увеличим лихвения процент на парка и ще укрепим стойността на пазара, като добавим ядро / пред сградата на баните / към парка. Реновираната сграда ще включва и нови функции, за да се улеснят търсенията, за които съвременното общество търси в такъв СПА център.

2) Техническите аспекти на намерението за регенерация, планирано в нашето проектно предложение, са насочени главно към възстановяването на вътрешния и външния вид на сградата. Градският мащаб няма да се нуждае от интервенции, тъй като околностите и паркът са реновирани преди няколко години.

Инженерният аспект на адаптивното повторно използване на баните в СПА центъра, включващ новите функции на баровете и местата за отдих на първия етаж. За да се постигне изпълнението на новите функции, трябва да се извърши анализ на конструкцията, тъй като конструкцията не се изчислява за този тип нестатични товари. Също така поради процеса на стареене, всички конструктивни елементи трябва да бъдат преоценени, за да се установи дали те са в състояние да поемат товарите, за които са изчислени.

Имайки предвид архитектурния аспект на обновяването, трябва да вземем предвид няколко неща. Сградата е под закрилата на Министерството на културата на България и по-специално - отдел "НИЧИК" / Национален институт за недвижимо културно наследство /. Това означава, че всички части на екстериора и интериора трябва да бъдат запазени, тъй като те са или са реновирани, използвайки същата технология на конструкцията и материалите, както е използвана при първоначалното им конструиране.

3) Нека разбием обновяването в стъпки за по-добро разбиране на процеса и ресурсите включват (необходими инструменти / инструменти / машини / материали / компетенции и работници).

Като се има предвид сложността на процеса на регенерация на защитено културно наследство, ще започнем с необходимите инструменти за интервенция. Рамката на законодателството, която следваме, гласи, че първото нещо, което трябва да изясним, е собствеността върху имота, тъй като може да се окаже, че културното наследство е в ръцете на частен собственик. В този случай изпълнението на нашето проектно предложение ще бъде предмет на добрата воля на собственика, така че се съсредоточихме върху имот, който има публичен собственик - община София, район Банкя. По този начин ние изолирахме проблемите със собствеността, които могат да последват дадено разработване на проект.

След като разработването на проекта има зелена светлина, ние се съсредоточихме върху намесата и мащаба, в които вероятно бихме искали да я приложим. Тъй като районът на регенерация включва сграда и парк, решихме да не ги отделяме и да ги третираме като цяло. По този начин ще осигурим необходимите за всеки градски център, обществени места за отдих, съчетани с обществена / частна концесия на сградата, от която ще се улесни концесията. Паричните печалби от този акт ще помогнат за развитието на инфраструктурата на града, тъй като наскоро се наблюдава увеличаване на строителството на къщи, липсвайки необходимата инфраструктура. По този начин концесията ще се счита за инструмент, който ще улесни развитието на града.

Като се има предвид физическото изпълнение на проектното предложение, трябва да отбележим, че материалите и машините трябва да произведат същите или близки до първоначалните резултати от първоначалното строителство, поради законодателната рамка за обновяване на културното наследство.

Компетентните лица и необходимите работници са тясно свързани с бюджета, който общината ще изисква от вероятния концесионер да инвестира в бъдеще. С други думи - те са строго зависими от обхвата на произведенията, които вероятно ще определи техният проект.

4) Основната идея за регенериране на проекта е да се използват естествените източници на минерална вода в района. Топлата минерална вода, която се използва като лечение за кинезитерапевтични процедури и релаксация, е основната употреба и след това тя може да се използва като източник на топлина за цялата сграда чрез сложна система от тръби, която обхваща

сградата. По този начин ние увеличаваме енергийната ефективност през зимата - по-малко електричество за отопление и през лятото, тъй като идеята е системата да осигури постоянна температура в сградата, която е подходяща за всички сезони.

Тъй като външните пространства са предимно пешеходни паркове, най-големият потребител на енергия ще бъде осветлението през нощта. За целта слънчевите панели на всеки светлинен стълб могат да бъдат инсталирани и могат да бъдат свързани към мрежата. Друг начин за производство на електричество за вторични нужди е инсталирането на генератор, който благодарение на потока на водата произвежда електричество.

4. ЕКОЛОГИЧНИ, СОЦИАЛНИ И КУЛТУРНИ ЦЕЛИ НА ПРОЕКТА "РЕГЕНЕРАЦИЯ"

- *Опишете специфичните екологични, социални и културни цели в основата на вашия проект за регенерация: какви положителни промени ще донесе? Посочете как тези изменения могат да бъдат измерени.*
Както бе споменато, предметът на предложението се намира в една и съща централна зелена зона на града. Поради това тя е неразделна и основна част от зелената инфраструктура на града и подкрепя нейното развитие, що се отнася до значението на Зелената инфраструктура за ЕС. Регионите за устойчиво развитие са посочени в одобрената на 06.05.2013 г. СЪОБЩЕНИЕ НА КОМИСИЯТА ДО ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ, СЪВЕТА, ЕВРОПЕЙСКИЯ ИКОНОМИЧЕСКИ И СОЦИАЛЕН КОМИТЕТ И КОМИТЕТА НА РЕГИОНИТЕ / Зелена инфраструктура (ГУ) - Засилване на природния капитал на Европа.
От социална и културна гледна точка могат да се очакват и предимно положителни промени, тъй като темата има потенциала да засили социалния и културен живот в града въз основа на традициите в близкото минало, като привлича посетители от страната и чужбина, което е база За нови социални и културни събития и възстановяване на традициите.
- *Промените могат да бъдат измерени чрез качествени и изчислими показатели: създадена активна социална среда; Разнообразен целогодишен културен календар; Брой посетители привлели една година след края на проекта; Брой на културни събития, организирани една година след края на проекта; Броя на културно-туристическите маршрути, определени на регионално ниво и др.*
- *Опишете какво бъдещо използване и потребителите на пространството са предвидени.Бъдещата употреба ще се основава на традицията: балнеология и спа процедури, но добавената*

стойност ще бъде постигната от разнообразните целогодишни социални и културни събития. Потребителите ще бъдат привлечени от местното, регионалното и националното население, както и чуждестранните граждани.

- Как се разглеждат трите стълба на устойчивостта (екологична, социална, икономическа)? По възможност да се посочат качествени и количествени показатели.

Както бе споменато в първия строеж, екологичният стълб се разглежда от факта, че обектът е разположен, е неразделна и основна част от Зелената инфраструктура на града и подкрепя неговата развитие, тъй като ще подкрепи централната зелена зона на града Обогатяване и поддържане.

Социалният стълб се разглежда чрез създаването на разнообразни целогодишни социални и културни събития.

Икономическият стълб се разглежда чрез създаване на условия за създаване на нови семейни фирми в сферата на услугите (настаняване, транспорт, туризъм) и кетъринг; Увеличаване на доходите на града, които да бъдат реинвестирани в обществената инфраструктура и в социалната среда.

Индикаторите са: брой елементи и кв.м. От изградената "зелена инфраструктура"; Брой организирани социални и културни събития; Брой създадени нови МСП; Брой налични услуги; Създадена социална и културна среда.

Посочете евентуалните аспекти на участието, предвидени за етапа на изпълнение на предложението и за планираните бъдещи дейности, след като се регенерира пространството.

Предметът е един от виканите от всички в града "Банята" е символ на град Банкя, историческо четене на богатството и духовния живот на това място. Сградата е построена през 1906 г., като първата обществена баня в града. През 1910 г., според проект на мюнхенския архитект Карл Хочедер, един от най-известните европейски специалисти по балнеологични инсталации, "Голямата баня" е завършена. Тази сграда е исторически паметник на културата и е от много хора, които чакат да си възвърнат бившата слава и величие.

Ето защо темата има значителен потенциал за участие на местно и регионално равнище, като привлича заинтересованите страни, гражданите и бизнеса за етапа на изпълнение на предложението и за бъдещите дейности, планирани след регенерирането на пространството - чрез обществено допитване как ще бъде възстановена сградата Като изграждане и регенериране като използване, мониторинг и контрол по време и след изпълнението на проекта; Създаване на инициатива за ПЧП.

Мини 4.000 знака, включително интервали

5. РИСКОВЕ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ

Осигурете оценка на рисковете и потенциалните външни фактори от вашия проект в икономически, екологичен и социален план и възможни решения за тяхното разрешаване.

Има няколко външни фактора за нашия проект, които пряко засягат в екологичен, икономически и социален план. Те са свързани главно с концесионната процедура, предоставена от общината.

От икономическа гледна точка бъдещият концесионер е освободен от заплащане на концесионна такса за първите 15 години. През следващите 20 години концесионерът заплаща на общината не по-малко от 200 000 лева. Откъде ще дойдат тези средства?

Основен плюс на концесията е правото да се изгради спа хотел в близост до парка, който ще има директна връзка с банята. Общата площ на хотела ще бъде около 7000 квадратни метра. Планирано е да се предоставят медицински услуги в рамките на Националната здравноосигурителна каса и Националния осигурителен институт, които ще позволят да бъдат използвани от повече хора. Предоставя се на инвеститора да направи вътрешни и външни басейни, които ще бъдат пълнени с минерална вода от близкия резервоар. Тази допълнителна инфраструктура несъмнено ще увеличи възможностите за печалба.

От социална гледна точка реализирането на нашите проектни цели има тенденция да запази основната функция и характеристики на сградата, но и да осигури редица други социални услуги. Инфраструктурата обаче би била недостатъчна за формирането на цялостен социален продукт. Решаването на този проблем се състои в концесионния договор, който дава възможност на инвеститора да построи летен театър с най-малко 200 места. Добавена стойност за жителите на общината е, че всяка година концесионерът ще предостави на общината безплатно за 30 дни за културни, развлекателни и образователни събития.

Бъдещият концесионер ще бъде избран чрез комплексна оценка, при която най-голямото тегло ще има концесионни плащания. Интересна точка в социален аспект е тежестта от 5% в интегрираната оценка на входната отстъпка на банята и летния театър от студенти и пенсионери.

Несъмнено основната полза от социална гледна точка е наличието на жители на Баня и гости на курортния град за спа и здравни услуги и

културни събития.

Повишеният трафик се предвижда като една от основните екологични щети, очаквани от такъв мащабен проект. Добрата новина тук е планираното изграждане на подземен паркинг за 100 автомобили.

Проблем при изграждането на спа хотел в близост до банята е свлачищният терен, който ще се нуждае от укрепване, покрито от инвеститора, и може да доведе до по-високи разходи за проекта. Добре е, че такъв въпрос се подхожда с изключителна предпазливост и се правят задълбочен анализ, планиране и бюджетиране по отношение на дейностите по укрепване.

Има планирана слънчева зона на хотела, която ще покрие част от енергийните ни нужди и ще допринесе за подобряване на околната среда в региона.

Със сътресение още един факт е, че крайният срок за концесията на минералната баня в Банкя е удължен, с цел да се намери инвеститор, който да възстанови функцията на обекта като спа център. Той затваря звънец за риска от прекратяване на процедурата и необходимостта от бързо изпълнение на проекта. В противен случай общината се ангажира, че ако не бъде намерен инвеститор, той ще се обърне към други финансови инструменти, за да запази сградата и нейната автентичност.

Мини 2.000 знака, включително интервали

6. БИЗНЕС ПЛАН

Въз основа на Модул 7, моля приложете бизнес плана на действието за регенериране. Това е основен документ, който предвижда всички разходи, които трябва да бъдат поддържани за осъществяването на регенерационната интервенция, както е описано в раздел 3. Техническо описание на проекта за регенериране.

Също така трябва да включите, когато е целесъобразно, 1-годишен бюджет на бъдещите дейности, които пространството може да бъде домакин (препоръчително, но не задължително).

Бизнес план

Клиенти

Основните цели на банята в Банкя могат да бъдат разделени на две групи - външни и вътрешни. Външната група обхваща както пациенти, така и туристи, които искат да посетят старо посещение в обществена баня с минерална вода, а вътрешната група обхваща местното население, което все още е заинтересовано и носталгично да има собствена баня в центъра на общината.

Финансиране

Финансирането за банята е от два източника - на първо място тя ще бъде регистрирана като част от културното наследство, като по този начин ще получи специален статут и ще бъде въведен данък, за да се запази банята.

За да се намерят необходимите инвестиции, ще бъдат привлечени както национални фондове "Култура", така и "ЮНЕСКО".

Състезания

Благодарение на минералната вода в общината има няколко спа центъра в Банкя. Но старата баня има предимство по отношение на история, архитектура и атмосфера, тъй като ще осигури доста историческа обстановка.

Разходи

Първите предвидени инвестиции са свързани с архитектурното преустройство, което ще запази оригиналната форма и архитектура на сградата. Всички реконструирани разходи ще бъдат представени в последния раздел като (1).

Втората част от разходите включват мебели и всички необходими съоръжения. Ще намерите прогнозната цена в (2) в последния раздел.

Третата част обхваща всички необходими лицензи (3).

Четвъртата част обхваща всички дейности за разпространение и връзки с обществеността (4), петата (5) - разходите за нещата и шестата (6) - поддръжка.

Логистиката

Поради своето местоположение банята е в стратегическо логистично положение - недалеч от центъра на София, на 30 км от летището. Има четири автобусни линии, които свързват Банкя с останалата част на София, което го прави лесен за приближаване.

Оценени са разходите

(1) – 100 000 EU

(2) – 20 000 EU

(3) – 2000 EU

- (4) – 500 EU
- (5) – 150 000 EU на година (5000 EU на човек)
- (6) – 9000 EU на година

6. ФИНАНСИРАНЕ И МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЯ

Определете източниците на финансиране, за да подпомогнете изпълнението на Вашия проект.

- **Какви програми за финансиране или друг източник на финансиране, налични на местно / национално / европейско / международно ниво, са подходящи за вашия проект за регенериране?**

Основният момент тук е да се получи статус на културно-историческо наследство. Този статут е такъв, който може да послужи като начална възможност да се кандидатства както на национално, така и на европейско равнище за възможности за финансиране.

- *Какви разходи биха покрили? Ако е възможно, посочете краен срок, процес на заявка и достъп.*

Първоначалната инвестиция за реконструкция.

- *Опишете стратегията си по отношение на източниците на финансиране и заинтересованите страни / партньорства, които да бъдат стратегически активирани за финансиране на проекта.*

Договор за концесия на стопански субект / консорциум от Столична община.

- *Въз основа на Модул 8 Маркетинг и интернационализация, каква маркетингова дейност / промоционална стратегия, която би могла да увеличи стойността на Вашия проект, предвиждате ли? Кои заинтересовани страни трябва да включват и как?*

Маркетинг - Туристически информационен център София, целева промоция чрез хотели в София.

- *Посочете стратегията си за интернационализация на всяка от тях. Забележителности?*

Мин 4.000 знака, включително интервали