

# СОФИЙСКИТЕ ТЕРМИ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА МЕТОД НА РАБОТА

### ЕКИП

#### Ръководители:

1. Мая Шопова - архитект
2. Слава Савова - архитект

#### Експерти:

3. Стилиян Гребеничарски - икономист
4. д-р Иво Страхилов - културолог
5. Екип: Маике Исаак и Гейлийн Дейвис - социолози
6. Мария Каразлатева - архитект, недвижимо културно наследство
7. Миряна Апостолова - минералог
8. д-р Теодор Петров - инженер, ВиК
9. д-р Мирослав Кръстанов - хидрогеолог
10. Калин Кионов - ОВК

### 1.0 КОНТЕКСТ

Разработването на концепция за развитие на Централната минерална баня предоставя възможност за плодотворна интердисциплинарна работа. Историята, мястото и функцията на сградата на Централната баня определят множество пресечни точки между различните дисциплини. От една страна боравим с физическите параметри на сградата и непосредствено заобикалящата я градска среда,

а от друга разглеждаме нематериалното културно наследство, възникнало около минералния извор, в подхода си към културния и социалния контекст на непрекъснато променящия се град. Изворът е едновременно отправна и пресечна точка между дисциплините. Той е и възможност да стартираме дискусия за бъдещето на водните ресурси в местен и глобален план, както и да дадем добър пример за приложението на иновативни решения.

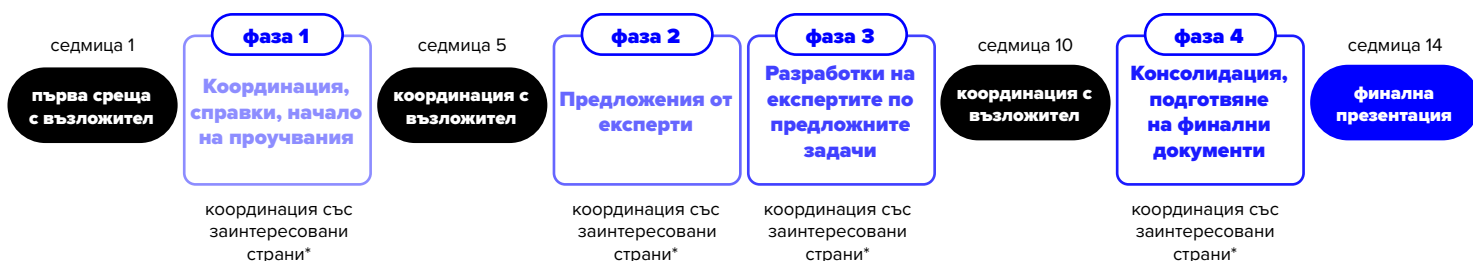
### 1.1 ОБСЕГ НА РАБОТА

	минерални води	архитектурно наследство	градска среда
архитектура/ недвижимо културно наследство	пространства позволяващи оползотворяване на минералната вода от извор "София-Център"	интервенции съобразени със статута на сградата	сградата като медиатор между предложената функция и града
икономика	стратегия за достъп на гражданите и гостите на града; устойчива бизнес модел	привлекателна туристическа дестинация; функции съобразени със статута на сградата	брандиране на "Софийските терми"; нематериална добавена стойност
културология	съвременната култура на водоналиване, къпане, лечение	съжителство между музей и термален комплекс	Процеси на променящия се квартал и град; джентрификация
социология	социални групи и право на достъп	съжителство между музей и термален комплекс	функции в контекста на квартала и града; достъп за всички граждани
минералогия	иновация; геотермална енергия	иновативни технологии и опазване на облика на сградата	минералните води и обектите в непосредствена близост
ВиК	съоръжения и методи за реализация	иновативни технологии и опазване на облика на сградата	публични пространства и водни интервенции
хидро-геология	съоръжения и методи за реализация; устойчива експлоатация	експлоатация и нормативна уредба; синхронизиране на дадености и	
климатизация		успешно съжителство между с музейната част	

## 2.0 ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Минерални води	Архитектура/ градоустройство/ недвижимо културно наследство	Бизнес план/бизнес модел	Културен и социален контекст
<ul style="list-style-type: none"> <li>Опазване на природното наследство</li> <li>Осигуряване на достъп до минералните води</li> <li>Воден кръговрат</li> <li>Оползотворяване на топлинната енергия</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Съхраняване и експониране на недвижимото културно наследство.</li> <li>Предложение за нови функции</li> <li>Нови градски пространства</li> <li>Брандиране - всички пътища водят до "Софийските терми"</li> <li>Продуктивна връзка с Регионалния исторически музей</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>План за финансиране</li> <li>План за управление</li> <li>Заинтересовани страни</li> <li>Достъпност</li> <li>Нематериална добавена стойност</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Опазване на нематериалното културно наследство</li> <li>Връзка със съществуващи общности</li> <li>Дискусията за водните ресурси в глобален и локален контекст</li> <li>Културни дейности</li> </ul>

## 3.0 СЪПЪРНИ ЗА РАБОТА

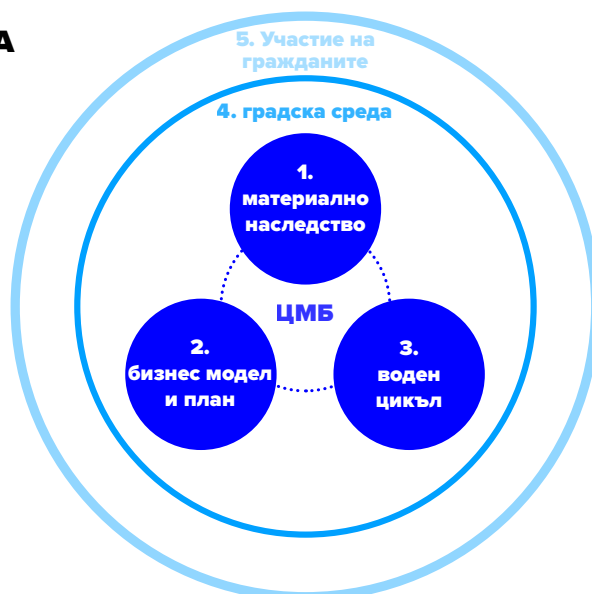


\*седмични срещи с работни групи и ръководители

## 3.1 ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПРОУЧВАНИЯТА

Идентифицираме 5 основни взаимосвързани сфери на работа. Около тях ще се организират работните групи, сформирани в рамките на екипа. Всяка една от сферите на проучване е свързана с няколко дисциплини, поради което всеки експерт участва в повече от една група. Обективната цел е създаването на 5 документа, които да бъдат в основата на последващо архитектурно задание.

Осигуряване на мултидисциплинарни проучвания за състоянието и за съответните КРД с експозиционен ефект на архитектурата и художествения синтез в интериора, екстериора на ЦМБ и околната ѝ среда;



### 3.2 СФЕРИ НА РАБОТА



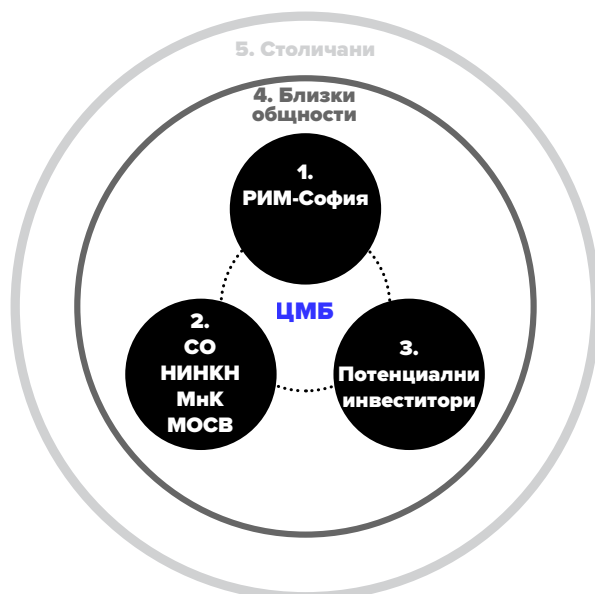
### 3.3 ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оригинален интериор и съвременни водолечебни технологии</li> <li>• Възстановяване на оригинални съоръжения специално проектирани за Централната баня - работа с архивна документация и запазени артефакти</li> <li>• Жив музей: функционално съжителство на музей и термален център</li> <li>• Предложени интервенции и координация с НИНКН</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Анализ на пречките за концесия от 2006г до 2017г. с конкретни проучвания и формулиране на предложения за тяхното преодоляване</li> <li>• Добър баланс между успешен бизнес модел и инклузивни политики в предлагането на лечебни и рекреационни услуги както и в енергийното оползотворяване на термалния ресурс</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Технически възможно съжителство на музей и термален център, контрол на влажността</li> <li>• Достъп до лечебните свойства на водата (до 2 часа след наливане)</li> <li>• Пълен кръговрат на минералната вода: инсталации за отоплително ползване на ресурса и за рециклирана вода</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нови публични пространства, ефективна улична мрежа</li> <li>• Видимост - стратегия за градска навигация</li> <li>• Оползотворяване на водния ресурс в условията на развита градска среда и съществуващи археологически слоеве</li> <li>• Разкриване на всички фасади на сградата чрез пешеходен достъп. Преодоляване на зависимостта от парко-места. Стратегия за релокацията им</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Развитие и джентрификация</li> <li>• Отчитане на консервативни нагласи към банята като място за хигиенни нужди</li> <li>• рамкиране на термите като място за рекреация, възстановяване и общуване</li> <li>• запознаване на обществото с с модерните технологии за едновременно оползотворяване на водния ресурс за балнеологични, и за климатизиращи сградата цели</li> <li>• ретроспекция към античността</li> </ul>
---	--	---	--	---

### 4.0 ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ

Разположението на Централната минерална баня определя много и различни заинтересовани страни. Те могат да се разделят условно в 5 групи:

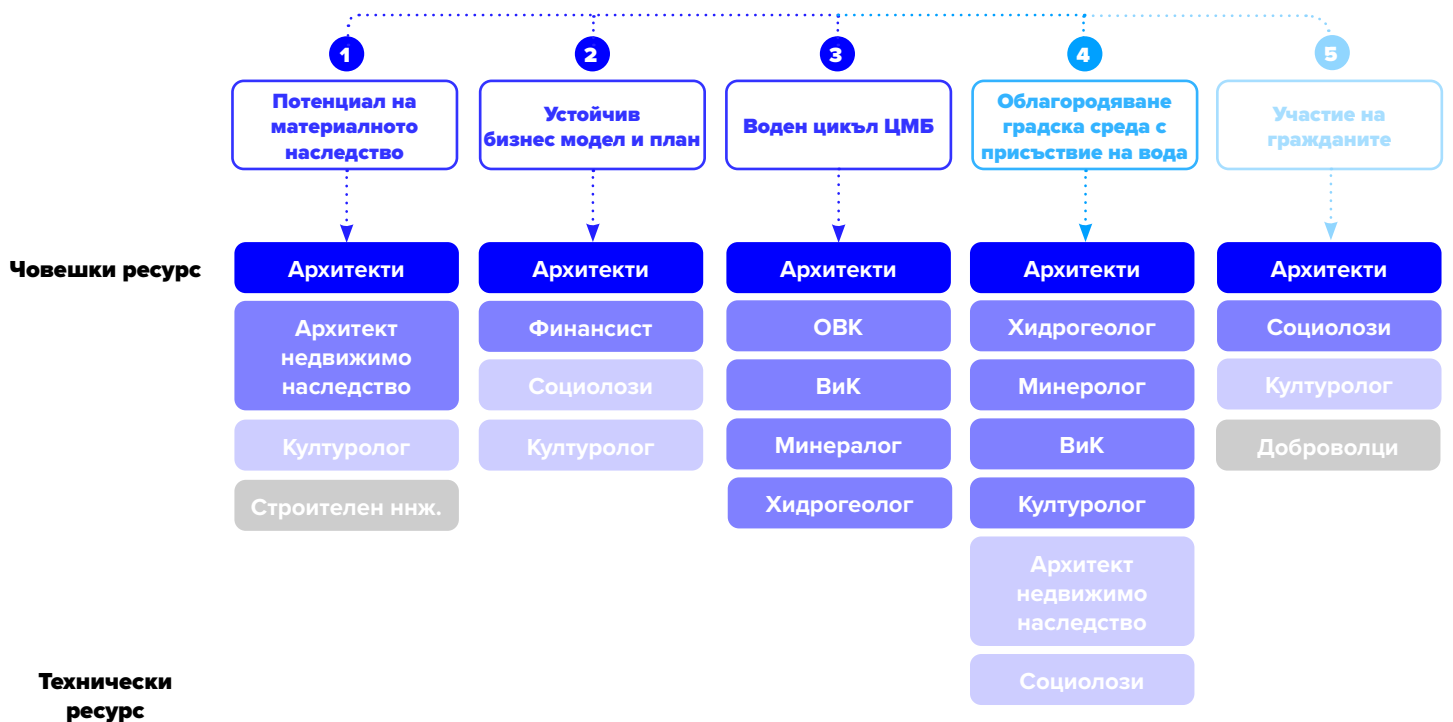
- институции
- представители на бизнеси
- съседи - сгради в непосредствена близост
- близки общности
- градът



## 5.0 МЕТОДОЛОГИЯ



## 6.0 ЧОВЕШКИ И ТЕХН. РЕСУРС



### Хардуер

- Компютри
- Принтери

### Софтуер

- Microsoft Word, Excel
- AutoCAD

### • Adobe CC

- Rhinoceros
- VRay
- Изчислителни програми за техническо оборудване

### Достъп до документи

- Архиви на ЦМБ
- Социални мрежи
- Instagram
- Facebook
- Радио

## 7.0 ЗАДАЧИ И ОТГОВОРНОСТИ

<b>архитектура</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Координация на всички работни групи</li> <li>• Разработване на концепцията в по-голяма детайл</li> <li>• Идентифициране на потенциала на материалното наследство</li> <li>• Консултация с нормите на ЮНЕСКО</li> <li>• Комуникация с възложител и заинтересовани страни</li> <li>• Ориентири на управлението за процеса на реализиране на потенциала посредством Програмите на</li> </ul>	<p>Плана за опазване и управление.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предложение за интегрирани консервационно реставрационни интервенции с ефект на експониране in situ</li> <li>• Оценка на въздействието на предвижданите режими за защита и опазване материалното наследство на ЦМБ/СТ</li> <li>• Финално оформяне на документи за възложителя</li> </ul>
<b>недвижимо културно наследство</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Консултиране с нормите на Юнеско</li> <li>• Нормативна уредба</li> <li>• Проучване на архиви, справка и проучване и документация на оригинални интериори и архитектурни елементи в и около ЦМБ</li> </ul>	
<b>финансист</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Прогнозни парични потоци (приходи и разходи)</li> <li>• Анкетно проучване с ръководители и собственици на места за настаняване в София</li> <li>• Индикативен бюджет за инвестиция</li> <li>• Оценка на икономическата ефективност на бизнес плана</li> </ul>	
<b>културология</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Теренни проучвания; контакти със заинтересованите общности</li> <li>• Картографиране на съществуващите общности, представи и противоречия около ЦМБ</li> </ul>	
<b>социология</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Материали за публикуване в социалните мрежи</li> <li>• Планиране на съдържание на културната програма в Софийските терми</li> <li>• Анализ на обратна връзка от социални медии?</li> </ul>	
<b>минерология</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• План за координация на различната експлоатация</li> <li>• Установяване на изгодно техническо изпълнение</li> <li>• Изготвяне на предварителна кономическа оценка</li> <li>• Изготвяне концепция за техническо изпълнение, план за второстепенното ползване и рециклиране на ресурса</li> </ul>	
<b>ВиК</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Необходима инфраструктура, съобразена с планово и функционално разпределение на ЦМБ;</li> <li>• Схеми за затваряне на водния цикъл в ЦМБ и публични площи</li> <li>• Основни параметри и препоръчителни стъпки за реализация</li> </ul>	
<b>хидро-геология</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• План за необходими стъпки по възстановяване на капацитета на съоръженията</li> <li>• Специфични стъпки за поддръжка на ВиК инсталацията в сградата свързана с минералното съдържание на водата</li> <li>• Предложение за методи за устойчиво оползотворяване на минералните води.</li> </ul>	
<b>ОВК</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Спецификации за инсталация и строителни материали за регулацията на влажност в Софийските терми и РИМ-София</li> <li>• Доклад на разходи</li> </ul>	

7.1 ГРАФИК

седмица 1  
20.07-26.07

седмица 2  
27.07-02.08

седмица 3  
03.08-09.08

седмица 4  
10.08-16.08

седмица 5  
17.08-23.08

седмица 6  
24.08-30.08

седмица 7  
31.08-06.09

Координация, справки, начало на проучвания

Предложения от експерти

<p><b>Група 1:</b> Потенциал на материалното наследство</p> <p>архитекти</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Сформиране на интердисциплинарен екип за проучване, документиране на състоянието и определяне на необходимите консервационно-реставрационни дейности (КРД);</li> <li>Проучване на сградата до момента;</li> <li>Проучване в детайл на параметрите на предложената програма;</li> <li>Проучване на други подобни проекти (Овча Купел, Баня)</li> <li>Синхронизиране с нормативна уредба: "Недвижимо културно наследство"</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Координация с НИНКН за възможни интервенции в ЦМБ: фасадите на вътршни дворове, и функции</li> <li>Подготовка на програма за възстановяването на интериора</li> </ul>
<p><b>Група 2:</b> Устойчив бизнес модел и план</p> <p>финансист</p>	<p>Среща-координация на целия екип</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Събиране и обработка на всички необходими данни за изготвяне и оценка на бизнес плана;</li> <li>Таблицы с прогнозните парични потоци (приходи и разходи) по различните дейности;</li> <li>Проучване на успешни проекти със сходна програма (бизнес модели, управление)</li> <li>Дефиниране на ключови заинтересовани страни, свързани с финансовата устойчивост на проекта</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Проучване възстановителните работи, разходите за оборудване; допълнителни източници на приходи; заинтересованите страни в социалния контекст, София</li> <li>Анкетно проучване с ръководители и собственици на места за настаняване в София</li> </ul>
<p><b>Група 3:</b> Воден цикъл ЦМБ</p> <p>Вик ОВК минеролог</p>	<p>Синхронизиране на предложения график с всички експерти</p> <p>Прецизиране на цели и задачи за седмица 2, 3 и 4</p> <p>Координация с представители на Столична община</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Прецизиране на планово разпределение, брой ползватели на вода в сградата</li> <li>Първа чернова на необходима ВиК инфраструктура, съобразена с първоначалното планово и функционално разпределение;</li> <li>Проучване на ефективни методи за пре-употреба на водния ресурс</li> <li>Проучване на успешни проекти на съжителство на контрастни климати;</li> <li>Първа чернова на различни видове възможни решения</li> <li>Установяване на балнеологичния потенциал;</li> <li>Проучване на досегашни геотермални системи в РИМ-София, установяване на алтернативите за техническо изпълнение</li> <li>Изготвяне на предварителна икономическа оценка</li> <li>Изготвяне концепция за експлоатация</li> </ul>	<p>Среща-координация на целия екип</p> <p>Среща с представители на Столична община</p> <p>Първи обмен с представители на заинтересовани страни</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Изготвяне на предварителна икономическа оценка</li> <li>Координация с РИМ-София за общи инсталации</li> <li>Схеми на кръговия цикъл на вода в ЦМБ</li> <li>Изготвяне на препоръчителни действия за възстановяване на ВиК инфраструктурата в сградата.</li> <li>Чернова - предложение и спецификации за инсталация и строителни материали за контрол на климата</li> <li>Установяване на геотермалния потенциал</li> <li>Установяване на алтернативите за техническо изпълнение както и комбинация с други възобновяеми ресурси (фотоволтаика, соларна термия...)</li> </ul>
<p><b>Група 4:</b> Облагородяване градска среда с присъствие на вода</p> <p>Вик хидрогеолог минеролог културолог</p>	<p>Идентифициране на допълнителна документация необходима за информиран работен процес</p> <p>Първи стъпки към обмен със заинтересованите страни</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Прецизиране на функции използвайки воден ресурс в градските площи около ЦМБ</li> <li>Нормативна уредба; Възможни предизвикателства и предложения за преодоляването им. Чернова план за необходими стъпки по възстановяване на капацитета на съоръженията</li> <li>Изготвяне на план за подготовка на примерна геотермална мрежа;</li> <li>Първи контакт с засегнатите/заинтересованите общности;</li> <li>Първоначално картографиране на съществуващите общности, представи и противоречия около ЦМБ</li> <li>Анализ на наличната информация за съоръженията</li> <li>Оценка на достоверността на наличната информация</li> </ul>	<p>Онлайн платформа стартира</p> <p>Прецириране на задачите и целите за седмици 6, 7, 8 и 9</p> <p>Структура на презентация</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Развитие на стратегията за публични пространства</li> <li>Проучване на възможности за водни съоръжения на публичните пространства според предложените функции</li> <li>Предложение за методи на устойчиво оползотворяване на минералните води</li> <li>Справка, достъп до допълнителни сгради с топлинна енергия</li> <li>Геофизични измервания- електро-магнитно профилиране</li> <li>Проучване на терен;</li> <li>Анализ на нематериалното културно наследство, възникнало около минералния извор и начини за опазването му</li> </ul>
<p><b>Група 5:</b> Участие на гражданите</p> <p>социолози</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Подготовка на канали за популяризиране: социални мрежи, сайт, радио предаване</li> <li>Подготовка на материали за публикуване</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Публикуване на информация за прогреса на концепцията, минералните води в България и в глобален контекст</li> </ul>

**КОНКУРС ЗА РАЗВИТИЕ НА СЕВЕРНОТО И ИЗТОЧНО КРИЛО НА ЦЕНТРАЛНА МИНЕРАЛНА БАНЯ**
**седмица 8**  
07.09-13.09

**седмица 9**  
14.09-20.09

**седмица 10**  
21.09-27.09

**седмица 11**  
28.09-04.10

**седмица 12**  
05.10-11.10

**седмица 13**  
12.10-18.10

**седмица 14**  
19.10-20.10

**Разработки на експертите по предложените задачи**
**Консолидация, подготвяне финални документи**

**Група 1:**  
Потенциал на материалното наследство

**архитекти**

- Чернова - схеми за допустими намеси, материали, документация на детайли и елементи за консервация;
- Координация с НИИКН, Министерство на културата;
- Координация на подготвените документи с нормите на Юнеско
- Препоръки за изготвяне на ПОУ на „Софийските Терми“, преди провеждане на тръжни процедури

**Група 2:**  
Устойчив бизнес модел и план

**финансист**

- Консултация със социолози и културолог за бизнес плана и ефекта му в локалния социален контекст;
- Комуникация със заинтересовани страни - подготвяне на план за партньорство;
- Завършване на обобщените таблици за приходите и разходите и индикативен бюджет за инвестицията

**Група 3:**  
Воден цикъл ЦМБ

**Вик ОВК минеролог**

- Чернова - схеми за затваряне на водния цикъл
- Финални скици и доклад на разходи за климатични инсталации
- План за координация на различната експлоатация
- Установяване на изгодна техническо изпълнение
- Изготвяне икономическа оценка
- Изготвяне концепция техническо изпълнение

**Група 4:**  
Облагородяване градска среда с присъствие на вода

**Вик хидрогеолог минеролог културолог**

- Чернова - планове за обновяване на публичните пространства
- Чернова - водни инсталации на публичните пространства. Основни параметри и препоръчителни стъпки за реализация.
- Чернова - специфични стъпки за поддръжка на Вик инсталацията в сградата свързана с минералното съдържание на водата
- Чернова - предложение за план за действие, основни параметри и препоръчителни стъпки за реализация
- Чернова - стратегия за изграждане на ползотворна връзка между непосредствената общност и дейностите на Софийските терми

**Група 5:**  
Участие на гражданите

**социолози**

- Чернова - стратегия за програма в образователната част на Термите
- Публикации по канали за популяризиране

Среща-координация на целия екип

•  
Среща с представители на Столична община

•  
Обмен с представители на заинтересовани страни

•  
Прецириране на задачите за седмици 11, 12 и 13

•  
Първа чернова на структура на финалния презентация

- Координация и подготвяне на финален документа със синтезирани схеми за потенциални намеси и ограничения според НИИКН и Министерството на културата.

Документ: **“Препоръки за конкурс, потенциал за развитие и предпазване на недвижимото културно наследство на ЦМБ като термален център”**

- Консолидиране на направените проучвания;
- Координиране на разходи от други екипи;
- Прецизиране на парични потоци

Подготвяне на Документ: **“Бизнес план и модел за Софийски терми”**

- Координация и подготвяне на финален документ с синтезирани схеми от експертите и прелиминарни изчисления на разходи

Документ: **“Оползотворяване на водния ресурс: термална вода, геотермия, опазване на околната среда, климатизация на климата”**

- Пробовземане от съоръженията за оценка на актуалното състояние на химичния състав (да се заплати от Столична община) и да се прецени дали има смесване на води

- Координация с културолог и социолози, включване на обществени мнения и заинтересовани страни;
- Подготвяне на финален документ със синтезирани схеми от експертите: Вик, хидрогеология, минерология

Документ: **“План за обновяване на публичните пространства около ЦМБ с активно присъствие и пълен цикъл на термалната вода”**

- Консолидиране на обществени мнения в писмен документ с диаграми и схеми

Документ: **“ЦМБ като термален център: общности и нагласи”**

Среща-координация на целия екип

Консолидиране на писмени и графични документи за финалната презентация на “Софийските Терми”

Предаване на отделните документи от 5те екипа

**ФИНАЛНА ПРЕЗЕНТАЦИЯ**

## 8.0 КОМУНИКАЦИЯ И КООРДИНАЦИЯ

