



# REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building  
through training based on real experiences

## МОДУЛ 3

Повторно използване и валоризация на сгради в разглежданите европейски  
добри практики: Знания, почерпени от опита



Съфинансиран от програма  
„Еразъм+“  
на Европейския съюз

Този проект е финансиран с подкрепата на Европейската комисия.  
Тази публикация отразява само личните виждания на нейния автор и от Комисията не може да  
бъде търсена отговорност за използването на съдържащата се в нея информация.  
Проект №: 2015-1-BE01-KA202-013183

## ЦЕЛИ

Изучавайки този модул, обучаемият би могъл да придобие конкретни знания за добрите практики, реализирани в Европа по отношение на повторното използване на сгради. Модулът отчита основните типове проекти за повторна употреба (за търговски дейности, промотиране на културни събития, селски туризъм). В процеса на обучение, обучаемите ще анализират основните характеристики на тези проекти.

Обучаемият ще се запознае със силните страни и критичните моменти в тези примери, което е полезно за формирането на по-добър и информиран подход към проектите за повторно използване.



# ИНДЕКС / СЪДЪРЖАНИЕ

1. Общи познания
2. Познания от проекти с търговски дейности
3. Познания от проекти с културни дейности
4. Познания от проекти с туристически дейности
5. Съвети за инициаторите на проекти



## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



Предложените добри практики обединяват реален житейски опит на хора, реализирали проекти за повторна употреба на сгради.

Тези проекти биха могли да се категоризират в три основни групи: търговски дейности, промотиране на културни събития и селски туризъм. От всяка от тези групи може да се вземе различна информация, която ще бъде разгледана подробно по-нататък в модула. Засега изтъкваме някои аспекти, които са общи за всички видове проекти за повторно използване на селскостопански сгради.

Тези общи аспекти са групирани в 6 раздела:

ПРОЦЕС И РАЗВИТИЕ НА ПРОЕКТА

ДОБАВЕНИ СТОЙНОСТИ

УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

РЕСУРСИ

МЯСТО, АРХИТЕКТУРА И ПРИРОДА

КОНТЕКСТ И СЪТРУДНИЧЕСТВО



## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### ПРОЦЕС И РАЗВИТИЕ НА ПРОЕКТА

При изготвяне на проект за повторна употреба и валоризация на селскостопански сгради, трябва да се има предвид, че това е процес, който може да отнеме време.

От момента, в който идеята се заражда до завършването на работата и вече използването на сградата, съществува комплексен набор от взаимосвързани процеси, включващи различни хора и фактори, пораждащи безкрайни ситуации, които трябва да бъдат разглеждани по възможно най-ефективен начин.





# 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



## ПРОЦЕС И РАЗВИТИЕ НА ПРОЕКТА

- Заради сложността им, трябва да знаете, че тези проекти се развиват поетапно и включват разнообразни дейности.
- За доброто планиране е важно да отделите необходимото време, да не бързате и винаги да имате предвид възникването на евентуални пречки от бюрократично, административно и правно естество.
- Колкото по-дефинирани и контролирани са всички фази, толкова по-малък е рискът от провал. Независимо от всичко, много вероятно е да възникне нещо непредвидено, поради което е важно да отделите процент от бюджета за такива непредвидени разходи. Препоръчително е да има марж между 5-15% от общата сума, в зависимост от очакваните рискове. Изготвянето на план за оценка на риска и превенция ще намали опасността от тези непредвидени обстоятелства.
- Тези проекти изискват задълбочено познаване на местното и държавно законодателство и нормативни актове както от вас самите, така и от съответните професионалисти, ангажирани в проекта.



## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ

За да се справите успешно с всяка от различните фази и да не се загубите по пътя на реализиране на проекта, е жизнено важно да сте наясно с основните цели и новите функции на сградата, която ще използвате.

Те се определят според състоянието на сградата и нейното местонахождение, както и според интересите и познанията на собственика/предприемача и наличните ресурси.

В допълнение към основните цели и функции на всеки проект, може да се посочат различни вторични аспекти и цели. Те придават на проекта добавени стойности, които спомагат за постигането на успешен резултат.





# 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



## ДОПЪЛНИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ

Съществуват някои особени характеристики, които са от решаващо значение за успеха на проектите за повторно използване и валоризация, независимо от вида на проекта:

- Мултифункционалността и взаимното допълване на различни дейности са основни характеристики на успешните проекти.
- Когато развивате проекти в селски условия, е важно да съчетаете Традиция с Иновации и да проявите креативност, за да постигнете оригинални и интересни за потребителите резултати.
- Когато развивате проекти в селски условия, е важно да съчетаете Традиция с Иновации, прилагайки креативност, за да постигнете оригинални и интересни за потребителите резултати.
- Тези проекти дават възможност да се въведат социални аспекти, които придават нова стойност на проекта, като например: подобряване на равенството между половете и достъпа до услуги и информация; придава се по-голямо значение на межкултурната интеграция и тази на хората с уязвим социален статус /в неравностойно положение, имигранти и т.н./.
- Икономическата и екологичната устойчивост са необходими, за да се гарантира успехът на проекта и приемствеността от следващите поколения.
- И накрая, важна роля играе въвеждането на ИКТ (Информационни и Комуникационни Технологии) от самото начало на проекта и в процеса на реализацията му с цел съчетаване на традицията с иновациите.





## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

Както при проектирането и изпълнението, така и при последващото разработване и използване на резултатите от проекта, е от съществено значение наличието на серия от знания и умения. Те могат да бъдат присъщи на авторите на проекта или на организаторите, или могат да бъдат делегирани на външни хора, които са част от екипа в някои или всички фази на проекта.

Важното е да имате предвид това от самото начало и да направите необходимото, за да придобиете необходимите знания и умения или да осигурите екип от съответните специалисти.





# 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



## УМЕНИЯ И КОМПЕТЕНЦИИ

Това са най-важните общи умения и компетенции, които имат ключова роля за успеха при всички от разглежданите добри практики:

- Важно е да се адаптира обхвата на проекта към съществуващите човешки ресурси със съответните умения и способности. Ако вие не сте компетентни в определени области, трябва да наемете външен персонал.
- Важно е да имате добри източници на информация (интернет, книги, университети и др.), за да можете да придобивате знания по време на развитието на проекта. От полза биха могли да бъдат и посещения на курсове за професионално обучение.
- При определяне на задачите, които изискват квалифициран персонал, познаването на възможностите на хората от района на проекта улеснява тяхното наемане и може да намали разходите.
- Уменията и компетенциите, свързани с управлението на проекти са от основно значение за процеса на проектиране и изпълнение, а организационните и мениджърски умения са фундаментални при създаването на бизнес плана и развитието на дейностите.
- За да получите добро ниво на разпространение на проекта и за да може крайният продукт или услуга да достигнат до възможно най-много потребители, е жизненоважно да включите маркетингови и комуникационни специалисти.



## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### РЕСУРСИ

За осъществяването на проект за преустрояване на селски сгради и започване на свързана с това дейност, от съществено значение е да има план за финансиране и управление на ресурсите. Това би допринесло за постигане на гарантирано удовлетворяване на нуждите и избягване на проблеми, както и на добро планиране и изпълнение на всичко в срок.

Ресурсите са набор от елементи, които, когато са правилно координирани, стимулират постигането на целите, заложи в проекта. Успехът на проекта ще зависи от подходящия избор, комбинацията и хармонизирането на ресурсите, така че да се осигури най-доброто им използване.





## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### РЕСУРСИ

Ресурсите могат да бъдат човешки, физически, интелектуални и икономически. Тук в конкретния случай ние подчертаваме най-важните характеристики, свързани с икономическите и материалните ресурси.

- Използването на съществуващите инфраструктури, пространства и материали благоприятства за намаляването на разходите за изпълнение и поддръжка. В редица области на проекта могат да се използват и материали втора ръка.
- Този тип проекти са подходящи за привличане на финансови ресурси от безвъзмездни помощи и субсидии, като програми за финансиране от ЕС и национални или местни Програми за Развитие на Селските Райони. Трябва да се има предвид, обаче, че мащабният проект изисква добро планиране и управление на ресурсите, за да бъдат получени субсидиите.
- В случай, че не е налично външно финансиране, е необходимо самофинансиране със собствен капитал. В този случай е добър вариант първоначално да се генерират достатъчно парични резерви преди да стартира проектът или по време на целия проект да се упражнява друга основна дейност, която да ви осигурява необходимите ресурси.
- В добрите практики е обичайно първо да се сдобияте с финансовите средства и после да ги инвестирате.



## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### МЯСТО, АРХИТЕКТУРА И ПРИРОДА

Първоначалното състояние на сградата и заобикалящата я среда, както и бъдещото им изменение, са от ключово значение за успеха или провала на проекта.

В много случаи тези сгради са изоставени или полусрутени. Проект от този тип може да помогне за възвръщането на стойността на недвижимия имот и заобикалящата го среда като част от културното наследство, което сградата и територията представляват като цяло.

Тяхното възстановяване и нова оценка могат да се окажат пример за други предприемачи от района, които да направят същото и по този начин да се създаде мрежа от нови концепции за повторна употреба на сгради и развиване на дейности в тях.





# 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



## МЯСТО, АРХИТЕКТУРА И ПРИРОДА

По принцип е по-добре да се възстановят съществуващи сгради, отколкото да се изградят нови. Сградите вършат работа най-добре, ако са преустроени, за да изпълняват същите функции, спрямо първоначалното им предназначение и са съвместими с извършването на допълнителни нови дейности.

- Архитектурен проект, който съчетава хармонично старата архитектура с нови, модерни елементи, помага за постигането на по-добър резултат. Това улеснява възприемането му от хората наоколо, тъй като не се отличава драстично от заобикалящата среда.
- Когато търсите финансиране, добре е сградата да е от значение за местното наследство и обществения интерес. В този случай, съхранявайки сградата във възможно най-висока степен, и разкривайки нейното оригинално предназначение се създава добавена стойност.
- Чрез въвеждането на устойчиви и ефективни практики в архитектурния и ландшафтен дял от проекта ще се подобрят енергийната и икономическата ефективност, като в допълнение ще се спомогне за опазване на околната среда (отопление с биомаса, фотоволтаични и слънчеви панели и т.н.).
- Наемете надеждни местни компании за строителните работи. Освен, че са специализирани в този вид дейности, това би имало благоприятен ефект върху икономиката в региона.



## 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



### КОНТЕКСТ И СЪТРУДНИЧЕСТВО

Подобен проект може да има много положително въздействие върху местното население и да стимулира икономическото и социално развитие на територията.

Той може да се превърне в пилотен проект и да подкани администрациите, частните фирми и организациите в района да благоприятстват и да подкрепят подобни проекти.

За да се случи всичко това, е важно да сте наясно с културното, социално-икономическото и политическото положение, както и с хората, които могат да участват в различните фази на проекта и начина, по който ще го направят ефективно.





# 1. ОБЩИ ПОЗНАНИЯ



## КОНТЕКСТ И СЪТРУДНИЧЕСТВО

Общите характеристики, които трябва да се имат предвид, за да се създаде положителна среда, която позволява да се случи всичко това, са:

- Изграждане на сътрудничества и създаване на мрежа от контакти с подобни проекти, както и със създадени вече кооперации и организации, които могат да бъдат свързани с вашия проект.
- Важно е от самото начало да се включат активно всички хора, участващи в проекта, особено членовете на вашето семейство. Създаването на ситуации, които са от полза за всички, ще генерира колективно развитие, което обогатява хората и спомага за създаването на по-голяма близост и доверие с потребителите или клиентите.
- За да избегнете проблеми с хората от най-близкото ви обкръжение, е важно да установите добри взаимоотношения с тях от самото начало и да разчитате, че могат да ви помогнат в реализацията на проекта или просто да ги информирате, за бъдат съпричастни.
- Необходима е добра комуникация с местните, регионалните и държавните администрации и институции, които могат да участват на даден етап от проекта и да обезпечат подкрепата и сътрудничеството от страна на местното население.



## 2. ПОЗНАНИЯ ОТ ПРОЕКТИ С ТЪРГОВСКИ ДЕЙНОСТИ

### COMMERCIAL EXPERIENCES KNOWLEDGE

Най-важните характеристики, които трябва да се вземат предвид при реализирането на проект за повторна употреба и валоризация на селскостопанска сграда, за да се използва за търговски цели, са следните:

- Новото предложение за търговска дейност да бъде основано на нещо, което знаете как се прави.
- Важно е да имате алтернативна идея /план “Б”/ в случай, че първоначалната не проработи.
- Не спирайте текущата си икономическа дейност, а я комбинирайте с новата така, че тя да служи като доход, докато новият проект започне да генерира достатъчно финансов ресурс, за да оправдае евентуални драстични промени.
- Направете диверсификация и създайте разнообразие чрез предлагания продукт.
- Анализирайте конкуренцията и предложете нещо различно и атрактивно.



Pizzeria in Kirchdorf, Germany



Pharmacy in Kasak, Bulgaria

## 2. ПОЗНАНИЯ ОТ ПРОЕКТИ С ТЪРГОВСКИ ДЕЙНОСТИ

- Екологичното производство, иновациите и създаването на местни марки могат да повлияят върху устойчивото развитие на региона и да придадат добавена стойност на бизнеса.
- Комбинирайте производството с други дейности, за да генерирате приходи, като например: организиране на събития, професионално обучение и т.н.
- Бизнес модели, базирани на качеството на предлаганите на място продукти, на производствената верига и на обкръжаващата природа обичайно се възприемат добре. Обръщайте внимание на сертификати за качество, за да удостоверите производствената верига, което ще спомогне за това да се създаде доверие и близост с клиентите.
- Неизползването на земеделска техника увеличава необходимостта от работна ръка, но намалява някои разходи и степента на замърсяване.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.

### 3. ПОЗНАНИЯ ОТ ПРОЕКТИ С КУЛТУРНИ ДЕЙНОСТИ

При реализирането на проект за повторна употреба и валоризация на селскостопанска сграда за културни цели, трябва да се вземат предвид следните най-важни характеристики:

- Осъзнаването на необходимостта от опазване и възстановяване на архитектурното наследство би следвало да бъде сред основните цели.
- Популяризиране на региона и повишаване на информираността на хората за културното наследство и традициите на собствената им територия.
- Предимство е присъединяването към мрежа от културния сграден фонд на територията
- Създаване на нови многофункционални пространства: музей, конферентна зала, открито/външно пространство, и др. би било добра идея
- Приоритетни за европейските програми са проектите “отдолу-нагоре”.



“Museum of coalmen” Cetica, Tuscany, Italy



Headquarters of the Rural Development Group of Guadix, Granada, Spain

### 3. ПОЗНАНИЯ ОТ ПРОЕКТИ С КУЛТУРНИ ДЕЙНОСТИ

- Нови предложения и перспективи, базирани на популяризирането на местните традиции, могат да бъдат иновативни за социалния и икономическия живот на селските райони.
- Важно е да имате посланик/съмишленик в селския регион. Този човек трябва да е в състояние да организира събития, които да включват местните хора и посетителите, търсейки финансова помощ и подкрепа за маркетингова и комуникационна стратегия.
- При този вид проекти е важно да се насърчи участието на съществуващите общности в района (асоциации, кооперации, групи) от началото на проекта, така че те да се почувстват част от проекта и да дадат живот на сградата, когато тя започне да се използва.



Center for the interpretation of wood culture and a museum, Cazorla, Jaen, Spain.



## 4. ПОЗНАНИЯ ОТ ПРОЕКТИ С ТУРИСТИЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ

Най-важните характеристики, които трябва да се вземат предвид при реализирането на проект за повторна употреба и валоризация на селскостопанска сграда за туристически цели, са следните:

- Реализирането на проект с туристическа насоченост в селските райони е начин да се придаде добавена стойност за региона и територията и може да доведе до допълнителни доходи за местното население.
- Комбинирането на производствени и търговски дейности, (като например екологичен магазин или компания за кетъринг) с други културни дейности, като туризъм, образование или отдих и релакс, дава допълнителна стойност на целия проект.
- Благоприятно е производствено-икономическата дейност да се обвърже с ежедневните дейности на семейството, а домът и възстановената сграда да са свързани и да се съчетават успешно селскостопанските с туристическите дейности.
- Да обособите зона за производство и отглеждане на продукти за собствена употреба, които да ви гарантират устойчивост на бизнеса.



Residential and stable building, "Wild Farm", Gorno Pole, Bulgaria



## 4. ПОЗНАНИЯ ОТ ПРОЕКТИ С ТУРИСТИЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ

- Преди да стартирате проекта, е важно да обмените опит с други предприемачи в района и такива с подобни проекти.
- Доставчиците могат да бъдат местни и надеждни предприятия, за да се създаде локална мрежа.
- Прилагането на постиженията на ИКТ (мобилни приложения, социални мрежи, интернет и т.н.) в предлаганите туристически дейности увеличава и подобрява техния потенциал.
- Туристическата оферта може да бъде част от цялостната програма за дейности на общината или територията.
- Добрата работа в екип е от съществено значение за създаването на благоприятен климат на доверие, който да се предава и на клиентите.



Hosting, direct selling and restaurant  
"Il Poggiolo" Florence, Italy.



## 5. СЪВЕТИ ЗА ИНИЦИАТОРИТЕ НА ПРОЕКТИ



- Поддържайте предприемаческия подход и бъдете практични и предпазливи.
- Бъдете смели, приемайте предизвикателства и поддържайте положителна нагласа.
- Подобрете управленските си умения и качества, и се придържайте към отворено мислене.
- Добрият проект си заслужава инвестицията, дори когато изисква много време и отдаденост. Усилието е огромно и изисква мотивация за работа на 100%.
- Винаги мислете в перспектива и за бъдещите поколения.
- Сформируйте добър екип и си осигурете силна подкрепа от страна на семейството.
- Концентрирайте се върху това, което е наистина важно!