



*Приета: 03.04.2015 г.*

*Преработена: 30.04.2015 г.*

*Одобрена: 04.05.2015 г.*

## ТИПОЛОГИЯ НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП

Ир. Спиридонова<sup>1</sup>

*Ключови думи: комплекси от затворен тип, класификация, критерии*

### РЕЗЮМЕ

Дефинирайки комплексите от затворен тип като форма на обитаване, при която жилищната среда е изолирана от градската структура посредством ограда и контролиран достъп и предоставя по-високо качество на обитаване и допълнителни услуги, ние разглеждаме този тип обитаване като предназначено предимно за хора от високата средна класа. Осланяйки се на различни направени до момента класификации по социални признаци, в настоящата статия предлагаме класификация на жилищните комплекси от затворен тип, която освен социалните параметри, отчита редица архитектурно-градоустройствени характеристики като: капацитет, разположение на комплексите в градската среда, вид на предлаганите услуги, характер на обитаването (постоянно или временно), стандарт на обитаваните жилища, характер на застрояването, степен на типизация и идентичност и др.

За да се направи типология на селищата от затворен тип, е необходимо те да се класифицират в зависимост от определени критерии. Основните проучвания на затворените общности са насочени към тяхната социална същност и съответно типологията, която предлагат, се основава на социални критерии. Най-известното проучване е на американците Блейкли и Снайдерс, които предлагат три типа затворени общности: общности, организирани по подобен начин на живот, общности на престижа, символизиращи социален статус и зони за сигурност, които представляват масовия случай.

---

<sup>1</sup> Ирена Спиридонова, арх. докторант, кат. „Жилищни сгради“, УАСГ, бул. „Христо Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: irida99@yahoo.com

В зависимост от социалните критерии (характер на собствеността, степен на престиж и социален статус на обитателите) в България е възможно да се разграничат три вида обитаване в затворени комплекси: **люкс, престиж и комфорт**.



**Фиг. 1. Видове затворени жилищни комплекси в зависимост от стандарта на обитаване**

Първият тип „люкс“ е характерен за крайградските комплекси с индивидуални жилищни сгради, разположени в собствени имоти. Публичните пространства най-често са сведени до комуникационни улици, достъпни през бариери само за обитателите на комплексите. Откритите пространства към индивидуалните жилищни сгради са изцяло частна собственост. Самите сгради се проектират по индивидуални проекти в зависимост от предпочитанията на собствениците. Допълнително обслужване почти липсва, с изключение на съоръжения, осигуряващи комфорта на обитаване, като топлоснабдяване, ВиК, охранителни услуги на цялото селище. В тези случаи от архитектурна гледна точка трудно може да се говори за постигане на ансамбъл или групова идентичност на застрояването, защото акцентът е поставен на индивидуалността и уникалността на всяка една от жилищните сгради. Естествено стандартът на обитаване е висок, с квадратури на жилищата 300 – 400 и повече  $m^2$ , гаражи за 2 и повече коли, индивидуални спални с бани, стаи за гости, обширни дневни със зимни градини, покрити и открити басейни, винарни, бiliarдни, фитнес зали и др. В жилищните комплекси се предлагат и услуги като собствен басейн и релакс зона, домашна помощница, личен готвач, фитнес треньор, личен шофьор и всякакви услуги, задоволяващи изискванията и потребностите на този тип хора. Тези комплекси естествено се разполагат в екологично чиста извънградска среда и често са предназначени за временно обитаване. Като пример може да бъде посочен „Идън парк“.



**Фиг. 2. Жилищен комплекс за временно обитаване „Идън Парк“ – Слънчев бряг**

Вторият тип представляват комплексно изградени селища от затворен тип, насочени към високата средна класа и част от бизнес елита. Те също се разполагат в покрайнините на градовете, като могат да бъдат както за постоянно, така и за временно обитаване. В тях се наблюдават три основни вида пространства: частно пространство на самите къщи, получастно пространство, неоградена прилежаща територия към жилището и полуобществени пространства, достъпни за всички обитатели на селището, но недостъпни за тези, извън бариерите. Застрояването може да бъде както с индивидуални жилищни сгради от по-висок клас, така и с близнаци или редово застрояване с квадратури предимно до 200 m<sup>2</sup>. Понякога се включват и малкоетажни апартаментни сгради. В зависимост от капацитета обслужването може да бъде съществено или редуцирано. Най-често то включва дейности, свързани със здравето и красотата на обитателите, като фитнес салони, плувни басейни, фризьорски и козметични салони, спортни площадки, детски кътове и открити пространства за общуване.



**Фиг. 3. Затворен жилищен комплекс „Резиденшъл парк“ – София**

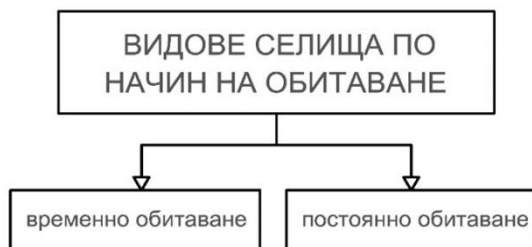
Последният тип се разполага в градска среда и включва средно и високо застрояване с многофамилни жилищни сгради. Това са сгради от апартаментен тип, като преобладаващите жилища са с 1, 2 или 3 спални и квадратури до 150 m<sup>2</sup>. Този тип е добре обезпечен с инфраструктура, предлага голяма гъстота на обитаване и съответно възможности за комплексно обслужване. Пространствата се подразделят на частни в жилищата, получастни (входове, стълбищни клетки) и полуобществени (най-често вътрешни дворове). Застрояването може да бъде свободно или периферно и често обхваща площта на един квартал. Вътрешният двор е предназначен за отдых на живущите. Поради сравнително големия капацитет в тези комплекси могат да бъдат включени както търговски обекти, така и офиси или допълнителни услуги като фризьорски и козметични салони, зъболекарски и физиотерапевтични кабинети, правни кантори, ателиета на архитекти, художници и др.

Освен класификацията по социални признаци се предлага класификация на комплексите от затворен тип, която отчита редица архитектурно-градоустройствени характеристики, като: капацитет, разположение на селищата в градската среда, вид на предлаганите услуги, стандарт на обитаваните жилища, характер на застрояването, степен на типизация и идентичност.

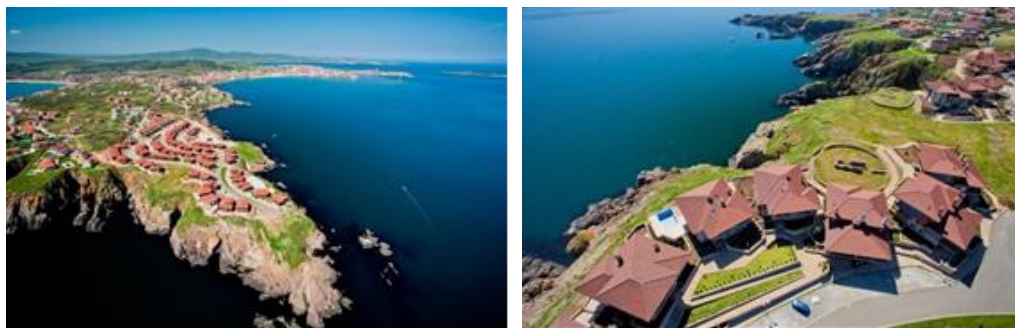
В зависимост от начина на обитаване селищата от затворен тип могат да се разделят на две основни групи: за постоянно и за временно обитаване.

Комплексите за временно обитаване зависят преди всичко от природните дадености: близост до курортни зони с добри екологични показатели (море, реки, езера, язовири, природни паркове и защитени територии), докато тези за постоянно обитаване се разполагат най-често в периферията на големите градове в удобна комуникационна връзка с

централните части. И в двата случая преобладават жилищните функции, които обаче при селищата за временно обитаване са редуцирани в известна степен. Когато се залага на сезонното ползване, допълнителните функции носят преди всичко рекреативен характер. За тези селища са характерни открити или покрити басейни, яхтени пристанища, редица услуги, улесняващи туризма, риболова и лова и основно връзката с природната среда. За тях са характерни полуобществените пространства, които се поддържат от оторизирани фирми, а самите жилищни сгради могат да бъдат частни или наети.



Фиг. 4. Видове селища в зависимост от начина на обитаване



Фиг. 5. Поглед от въздуха към Затворен ваканционен комплекс „Созополис“ – гр. Созопол

В зависимост от местоположението спрямо урбанизирани територии жилищните комплекси от затворен тип могат да бъдат градски, крайградски или извънградски. Най-често срещаният тип са крайградските селища или жилищни комплекси, поради наличието на свободни територии и близост до транспортни комуникации. Идеята за живот сред природата в екологично чиста среда, която осигурява условия за здравословен начин на живот, тишина и спокойствие става все по-атрактивна. Тези селища имат преди всичко жилищен характер и разчитат на личните превозни средства на обитателите за ползване на различни услуги като търговски, хранене, образователни, медицински и др. Допълнителните дейности са свързани преди всичко с отбиха, спорта и екологичните характеристики на средата. Извънградските са тези за временно обитаване (втори дом), които могат да бъдат разположени до голф игрище, ски писта, плажна зона и т.н. За мащабите на нашата страна отстоянието от близките населени места обикновено варира между 20 и 40 km. Разчитат също предимно на собствен транспорт.

Градските жилищни комплекси от затворен тип са със значителна гъстота и представляват обновяване на съществуващи квартали с периферно застрояване. При тях ползването на градски транспорт и други услуги не представлява проблем, което значително улеснява обитаването на възрастните хора и учащите, както и достъпа до работното място на средното поколение. Като отрицателни страни могат да бъдат посочени замърсеният въздух в градовете, често пъти непосредствената близост на съседите, което

в много случаи се определя от ползването на общ вход и общи пространства в затворения комплекс. Поради ограничените свободни площи за застрояване такива комплекси обикновено се изграждат като апартаментен тип и са с висока интензивност на застрояване. Като подходящи примери могат да се посочат „Цариградски комплекс“, „Силвър сити“, „Фонтанити сити“ в София.



**Фиг. 6. Видове селища в зависимост от разположението**

Градските жилищни комплекси от затворен тип са със значителна гъстота и представляват обновяване на съществуващи квартали с периферно застрояване. При тях ползването на градски транспорт и други услуги не представлява проблем, което значително улеснява обитаването на възрастните хора и учащите, както и достъпа до работното място на средното поколение. Като отрицателни страни могат да бъдат посочени замърсеният въздух в градовете, често пъти непосредствената близост на съседите, което в много случаи се определя от ползването на общ вход и общи пространства в затворения комплекс. Поради ограничените свободни площи за застрояване такива комплекси обикновено се изграждат като апартаментен тип и са с висока интензивност на застрояване. Като подходящи примери могат да се посочат „Цариградски комплекс“, „Силвър сити“, „Фонтанити сити“ в София.



**Фиг. 7. Затворен жилищен комплекс в полите на Витоша „София скай“, арх. Хофман Янц**

Жилищните комплекси от затворен тип могат да се класифицират и в зависимост от капацитета и съответно предлаганите допълнителни услуги. Според капацитета се разграничават три вида селища: малки (бутикови) до 100 жилищни единици, средно големи – от 100 до 1000 жилищни единици и големи – над 1000 жилищни единици.





**Фиг. 8. Видове затворени селища в зависимост от капацитета**

В България преобладават затворените общности от първия и втория тип. Услугите, които се предлагат, варират в зависимост от капацитета. Най-често срещаните услуги за малки комплекси от затворен тип са: басейни (открити и закрити), фитнес зали, спа центрове. Към средните могат да бъдат допълнени туристически услуги, автомобили под наем, ресторанти, игрални зали, анимационни зали, детски басейни, площадки и занимални, зала за тихи игри, интернет зала, външен открит инфинити басейн, ресторант с интернационална кухня, бар с коктейли и специално подбрана колекция от напитки, супермаркет с щанд за деликатеси, различни видове масаж, сауна, хамам, медицински кабинети, бiliarд, чадъри и шезлонги с релакс зона, целогодишна охрана, денонощна рецепция, пералня и химическо чистене, паркинг и други удобства и развлечения. Към най-големите комплекси освен изброените се предлагат и други, повече обществено ориентирани услуги като множество магазини, супермаркети, галерии, детски градини, училища, поща, аптека, болница и дори частна полиция.

В селищата от затворен тип се предлагат три вида обитаване: индивидуално, колективно и смесено, което е свързано с начина на застрояване.



**Фиг. 9. Видове селища в зависимост от начина на застрояване**



**Фиг. 10. Затворени жилищни комплекси със свободно и свързано застрояване**  
а) „Виктория хил“ – Поморие; б) „Бокар“ – София

Начинът на застрояване зависи от капацитета, големината на застроявания имот, неговото разположение спрямо урбанизираната структура и предлагания комфорт на обитаване. Възможни варианти са: застрояване с индивидуални жилищни сгради в собствени имоти, комплексно застрояване с индивидуални, сдвоени или редови жилищни сгради, смесено комплексно застрояване, при което се комбинира индивидуално с колективно обитаване в малкоетажни блокчета и комплексно застрояване (свободно или сключено) с многофамилни жилищни сгради. Комфортът на обитаване и големината на жилищата варират в широки граници и са предназначени за различни ценови сегменти. Във всички случаи обаче се наблюдава стремеж за съчетаване на предимствата на еднофамилното и многофамилното обитаване, като се търсят възможности за по-голяма гъвкавост на жилищата, значителни открити и озеленени пространства, както и комфорт на обитаване, съответстващ на съвременните изисквания.

Както беше отбелязано, изборът и идентификацията с мястото на обитаване са неразривно свързани с неговата идентичност. В този аспект при изграждане на комплексите от затворен тип голяма роля играят художествените идеи, залегнали в архитектурния проект. Прави впечатление, че и в този аспект могат да се разграничат няколко различни подхода: тиражиране на типови проекти за отделни сгради, прилагане на типови проекти с възможности за индивидуализация както на интериора, така и на екстериора и изработване на уникални проекти със специфични обемно-пространствени характеристики.



**Фиг. 11. Видове затворени комплекси в зависимост от степента на типизация**

Прилагането на типови проекти е най-силно разпространено при изграждане на селища за еднофамилно обитаване с индивидуални, сдвоени или редови жилищни сгради. Основно предимство на този подход е съкращаване на време и инвестиции в проектната фаза и не на последно място постигане на архитектурен ансамбъл от сгради с идентични стилови характеристики. Например, базираната в САЩ фирма „Кауфман енд Брууд“ предлага стандартизирани схеми на градски и крайградски модели (4 – 6 модела къщи с различна архитектура и външен вид) и стандартен набор от услуги. Може да се каже, че това е и най-често срещаният подход в българската практика. За всяко селище се предлагат обикновено няколко типа сгради в зависимост от квадратурите, ориентацията и групирането помежду им. Реализирани са редица сполучливи проекти, инспирирани от наследството на възрожденската ни архитектура. Този подход в социален аспект поставя обитателите пред подобни условия със силен елемент на равенство, който може да бъде и крайгълен камък за постигане на социална общност и взаимодействие. Този подход е приемлив при неголеми селища от затворен тип. В противен случай, еднообразието затруднява ориентацията в жилищната среда и води до обезличаване на техните обитатели. Мащабът на нашата страна, както и разнообразният релеф, за щастие, ограничават прилагането на подобни градоустройствени практики, особено характерни за Съединените щати и Мексико.



**Фиг. 12. Типизирано изграждане на жилищен комплекс от затворен тип – Мексико**

За тези, които желаят пространствена идентификация, но на приемливи цени, се предлагат решения с възможности за намеса на обитателите в довършителните работи и интериорните решения на сградите. По този начин могат да бъдат отчетени предпочитанията относно разделяне или обединяване на пространствата, както и параметри като брой и възраст на обитателите, наличие на здравословни проблеми или специфични професионални изисквания.

За разлика от типовите проекти за цели жилищни сгради съществуват и решения, при които се използват по-малки пространствени единици (модули) или отворени типизирани конструктивни системи, които позволяват разнообразие в интериорното и екстериорното изграждане на жилищните сгради, както и възможности за количествени промени, съхранявайки единен образ на цялото селище. Като примери биха могли да се посочат жилищната група в Алмере, Холандия и селището „Оксли Уудс“ във Великобритания. В първия случай става въпрос за типизиране чрез използване на пространствени модули с размери 6/10/3 m, чрез перпендикулярното разместване на които се изграждат двуетажни структури с възможности за паркиране под еркер и осигуряване на открити покривни тераси. Разчупването на обемите създава известно разнообразие и различни перспективни ракурси на възприятие, като в същото време съхранява единството на минималистичния образ на групата.



**Фиг. 13. Жилищна група в Алмере, Холандия, изградена на базата на модулни единици**



За селището във Великобритания е използван друг принцип. То включва 145 жилищни единици, изградени чрез стандартизирани готови елементи, които се сглобяват на място. Те дават възможност за избор между 9 типа сгради с различна квадратура и разпределение (от двустайни до петстайни). Възможни са и промени в периода на експлоатация. Идентичност на отделните сгради се постига чрез допълнителни елементи: веранди, сенници, беседки, барбекюта, както и чрез благоустрояване и озеленяване на зоните за почивка и спорт. Идентичността на цялото селище и неповторимият облик са подчинени на единна архитектурна концепция, цветово решение и използвани материали за фасадното оформление.



**Фиг. 14. Жилищен комплекс „Оксли Уудс“ в Милтън Кейнс – Великобритания**

Възможен е и противоположен подход: едни и същи разпределения да бъдат облечени в различни стилови характеристики, които да направят разпознаваеми отделните жилищни сгради в зависимост от предпочитанията на техните обитатели. Така например масова практика в Русия е да се предлага различно стилово оформление на типизирани еднофамилни жилищни сгради, наподобяващи стилови характеристики от Великобритания, Холандия, Германия, Съединените щати или руски неокласицизъм. Преклонението пред историзма в тези решения е налице и се приема като белег на престиж от обитателите. Например в затворения комплекс „Котово“ се предлагат шест типа еднофамилни къщи с площ между 300 и 500 m<sup>2</sup>. Към всяка една от къщите може да се избират четири варианта за външно оформление.



**Фиг. 15. Два от вариантите за фасадно оформление на къщите в жилищен комплекс „Котово“ – Москва**

За постигане на разнообразие и индивидуален облик на отделните жилища се прилага класическият подход за възлагане на всяка сграда на различен архитект. По този

начин максимално се възпроизвеждат както изискванията на клиентите, така и професионалното кредо на проектанта. Показателен пример в това отношение е комплексът Lower Mill Estate във Великобритания, носител на множество награди за екологична архитектура. За проектантите са поканени водещи архитекти, между които Ричард Райд, Джереми Пакстън и др., които умело съчетават стомана, камък и английски дъб, за да им придадат съвременен вид. Къщите са с ваканционно предназначение и са разделени в две категории 5 и 5+, като всяка една от тях има пряк достъп до езерата. Дизайнът е футуристичен и даже сюрреалистичен.



**Фиг. 16. Индивидуални жилищни сгради в комплекса Lower Mill Estate, Великобритания**

В жилищните комплекси от затворен тип могат да бъдат разграничени три вида функции: жилищни, рекреационни и обслужващи. Жилищните функции се реализират в индивидуални или многофамилни жилищни сгради, както и в апартаментни хотели във ваканционните комплекси. Индивидуалните жилищни сгради най-често са двуетажни, свободно стоящи, сдвоени или редови. Апартаментните са предимно от секционен тип с етажност между 4 и 8, като не липсват и по-високи решения. Паркирането се решава в непосредствена близост или подземно при колективното обитаване. Обслужващите функции се обособяват в отделни сгради или в приземните етажи при многофамилното обитаване. Рекреационните функции са свързани с отдиха, спорта и озеленяването и се провеждат предимно на открито. Те включват зелени площи, детски и спортни площадки, басейни и други. Тези площи гарантират максимално здравословен начин на живот за обитателите и техните деца, както и възможности за социални контакти. Близостта им с жилищните единици пести време и гарантира сигурност.

В резултат на проведената систематизация и диференциране на жилищните комплекси от затворен тип по различни критерии може да бъде предложена следната обобщена таблица за тяхната типологизация:

– жилищните комплекси тип ЛУКС са със сравнително малък капацитет, разполагат се в крайградска или извънградска среда с добри екологични характеристики, характеризират се с индивидуални услуги и паркиране, индивидуални, свободно разположени жилищни сгради, изградени по индивидуални проекти;

– жилищните комплекси от затворен тип ПРЕСТИЖ са предимно с крайградско разположение, със среден капацитет около 600 жилищни единици, смесено застрояване с еднофамилни, редови и многофамилни сгради и комплекс от услуги предимно с рекреационен и здравен характер. Степента на типизация е висока, но с възможности предимно за интериорна индивидуализация;

– жилищните комплекси от затворен тип КОМФОРТ са предимно за колективно обитаване в многофамилни жилищни сгради с капацитет, който позволява обществено битово обслужване. Разработват се по индивидуални проекти с типизация на основните жилищни единици.

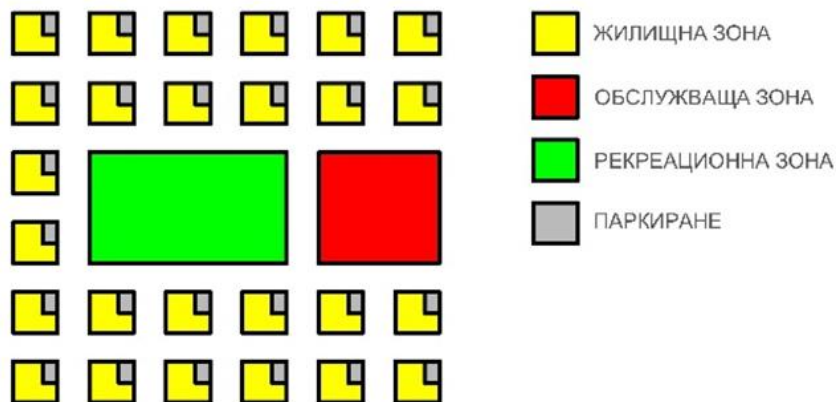
Таблица 1. Обобщена таблица на видовете затворени комплекси

| КРИТЕРИИ:                   | индивид.<br>обитаване<br>ТИП "А" -<br>ЛУКС | смесено<br>обитаване<br>ТИП "Б" -<br>ПРЕСТИЖ                             | колективно<br>обитаване<br>ТИП "В" -<br>КОМФОРТ                |
|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>ВИД<br/>ОБИТАВАНЕ</b>    | постоянно<br>временно                      | постоянно<br>временно                                                    | постоянно<br>временно                                          |
| <b>МЕСТОПОЛО-<br/>ЖЕНИЕ</b> | крайградски<br>извънградски                | крайградски                                                              | градски<br>крайградски<br>извънградски                         |
| <b>КАПАЦИТЕТ</b>            | до 100<br>жил.единици                      | от100 до 1000<br>жил.единици                                             | над 1000<br>жил.единици                                        |
| <b>ВИД<br/>ЗАСТРОЯВАНЕ</b>  | свободно                                   | смесено                                                                  | комплексно                                                     |
| <b>ВИД<br/>УСЛУГИ</b>       | охрана<br>поддръжка<br>индив.услуги        | охрана<br>поддръжка<br>рекреация<br>паркиране                            | охрана<br>поддръжка<br>рекреация<br>паркиране<br>обществ.обсл. |
| <b>ВИД<br/>СГРАДИ</b>       | еднофамилни                                | еднофамилни<br>редови<br>многофамилни<br>/смесено застр./                | многофамилни                                                   |
| <b>ВИД<br/>ПРОЕКТИ</b>      | индивидуални                               | типови проекти;<br>типови проекти<br>с възможност за<br>индивидуализация | индивидуални<br>проекти с<br>типизирани<br>жилищни единици     |



Фиг. 17. Функционална структура на видовете затворени комплекси

Различните функции в жилищните комплекси от затворен тип пространствено се сепарират във функционални зони: жилищна, обслужваща и рекреационна, чието взаимно разположение може да бъде както в хоризонтална (при еднофамилното обитаване), така и във вертикална посока (при многофамилното).



Фиг. 18. Функционални зони в комплексите от затворен тип при еднофамилно обитаване



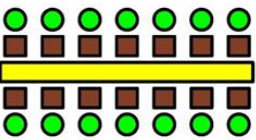
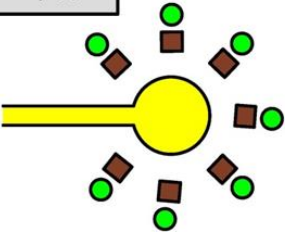
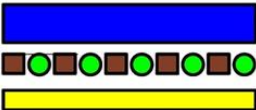
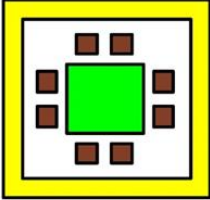
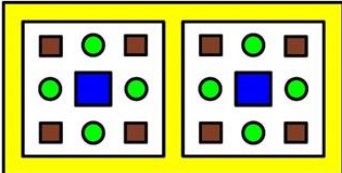
Фиг. 19. Функционални зони в комплексите от затворен тип при многофамилно обитаване

В изследването са открити няколко основни композиционни елемента, които обуславят градоустройствената структура на комплексите от затворен тип: улицата, площадът, водните или зелени площи, кварталът. Тези традиционни градоустройствени елементи се използват като водещи композиционни фактори в зависимост от конкретните природо-географски, културни и градоустройствени дадености.

Очевидно е, че съществуват възможности за различни комбинации и различни приоритети, което води до голямо разнообразие в подходите за решаване на тази форма за обитаване.

Като заключение могат да се направят следните изводи:

– жилищните комплекси от затворен тип в България могат да бъдат сведени до три стандарта на обитаване: лукс, престиж и комфорт, в които обитаването се движи в посока от еднофамилно към многофамилно, от извънградско към градско и от индивидуализация към типизация на жилищните единици. Във всички случаи се осигурява високо качество на обитаване с известни компромиси в достъпността и обслужването;

|           |                                                                                     |                                                             |                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| УЛИЦАТА   |    | ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "ELITE VILLAS"<br>ХИДЕРАБАД, ИНДИЯ         |    |
| ПЛОЩАДЪТ  |    | ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "МАРИЦА<br>ГАРДЪНС", ГР.ПЛОВДИВ            |    |
| ВОДАТА    |    | ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "РИБАРИЦА 2",<br>ГР.РИБАРИЦА, АРХ.М.НЕНЧЕВ |    |
| ДВОРЪТ    |  | ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "ОРЛИ<br>ГАРДЪНС", ГР.ПЛОВДИВ              |  |
| КВАРТАЛЪТ |  | ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "СИМЕОНОВО<br>РИВЪР ПАРК", ГР.СОФИЯ        |  |

Фиг. 20. Основни елементи в градоустройствената композиция на жилищните комплекси от затворен тип



– функционалната структура на жилищните комплекси от затворен тип съдържа три функционални зони: жилищна, обслужваща и рекреационна, които имат своята специфика в различните типове;

– обслужващите функции не могат да бъдат строго диференцирани на този етап и зависят от капацитета на комплексите, тяхното местоположение в урбанизираната и неурбанизираната среда, както и от предлаганите услуги в прилежащите територии. Като задължителни за всички могат да се приемат охраната, паркирането, рекреационните площи и някои спортни съоръжения;

– във функционалните и обемно-планировъчните решения на жилищните сгради се наблюдава висока степен на типизация, която при еднофамилното обитаване се отнася до индивидуалните, сдвоени или редови сгради, а при многофамилното – до жилищните единици и дори до цели апартаментни сгради;

– предлаганите възможности за индивидуализация се отнасят преди всичко до интериорните решения и довършителните работи, но се експериментират и модели, които позволяват известна индивидуализация на външния образ чрез използване на различни цветове и материали, както и промени в разпределенията в процеса на експлоатация;

– мащабът на жилищните комплекси от затворен тип позволява организиране на архитектурни ансамбли с характерен образ, придаващ идентичност на конкретното решение;

– основно влияние върху композиционното решение на жилищните комплекси имат различни интерпретации на традиционни градоустройствени елементи: улицата, площада, двора, водните и зелените площи, квартала.

– принципите на устойчивата архитектура, съхраняването на енергията и осигуряването на екологична и здравословна среда за обитаване са основни приоритети на жилищните комплекси от затворен тип.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Blakely, E., Snyder, M.* (1999). *Fortress America: Gated Communities in the United States* (Washington, DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy).

2. *Bagaeen, S., Uduku, O.* (2010). *Gated Communities – Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments.*

3. *Atkinson, R., Flint, J., Blandy, S.* (2003). *Gated Communities in England: Final Report of the Gated Communities in England New Horizons Project.* London: Office of the Deputy Prime Minister.

4. *Lewicka, M., Zaborska, K.* (2009). *Gated community in Warsaw, Volume 21 – The Block, Archis*, pp 48 – 55.

# TYOLOGY OF GATED COMMUNITIES

I. Spiridonova<sup>1</sup>

**Keywords:** *gated community, classification, criteria*

## ABSTRACT

Defining the gated communities as a form of habitation in which the residential environment is isolated from the urban structure through fences and controlled access and provides a higher quality of living and extra services, we consider this type of occupancy as intended primarily for people from the upper-middle class. On the basis of various classifications on social indicators made up to now, this paper provides a classification of residential gated communities which in addition to social parameters takes into account a number of architectural and urban characteristics such as capacity, location of the complexes in the urban areas, type of services, nature of occupation (permanent or temporary), standard of inhabited dwellings, nature of construction, degree of typification and identity, etc.

---

<sup>1</sup> Irena Spiridonova, Arch. PhD student, Dept. "Residential Buildings", UACEG, 1 H. Smirnovski Blvd., Sofia 1046, e-mail: irida99@gmail.com

