ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 52 2019 Брой Issue 1

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

Получена: 20.09.2017 г.
Приета: 11.12.2017 г.

СОЦИАЛНО ОБИТАВАНЕ В СРЕДНОЕТАЖНО СТРОИТЕЛСТВО

К. Христова[1]

Ключови думи: *социални жилища, обитаване, жилищен проблем, средноетажно застрояване*

РЕЗЮМЕ

В статията е анализирано средноетажното (до 15 m) жилищно застрояване, като възможно решение на жилищния проблем в градовете. Определени са някои положителни страни на този тип сгради, оказващи позитивно влияние върху ограничаването на градското разпростиране, върху средата на обитаване и обитателя.

Разгледани са примери от Франция, Испания и Словения, подбрани както според личните предпочитания на автора, така и заради тяхната функционалност, характерен облик и тенденциите, които поставят за изграждане на подобрен жилищен фонд, предназначен за социално обитаване.

В заключение примерите са подложени на сравнителен анализ по 5 критерия – разположение в градската структура, качество на прилежащата среда, функционалност – видове функционални схеми на сградите и видове функционални схеми на жилищата и архитектурен образ в зависимост от използваните материали.

В следващия текст ще бъдат разгледани жилищни сгради, предназначени за социално обитаване, представители на средноетажното застрояване (с височина до 15 m). По същество този тип застрояване е близък до нискоетажното застрояване и притежава голяма част от неговите предимства – множеството възможности за обществен транспорт, достъпа до услуги, умерения мащаб, отчасти и публичните пространства. Най-съществената разлика е в начина на обитаване, което при средноетажните жилищни

[1] Константина Христова, арх. докторант, кат. „Жилищни сгради”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: konstantina_hristova@mail.bg

сгради преминава от индивидуално в колективно и те са апартаментни жилищни сгради. Предвид сравнително малката етажност (до ок. 15 m, 4 – 5 ет.), те предлагат сравнително добър комфорт на обитаване, като в същото време могат да създадат подслон за значителен брой живущи.

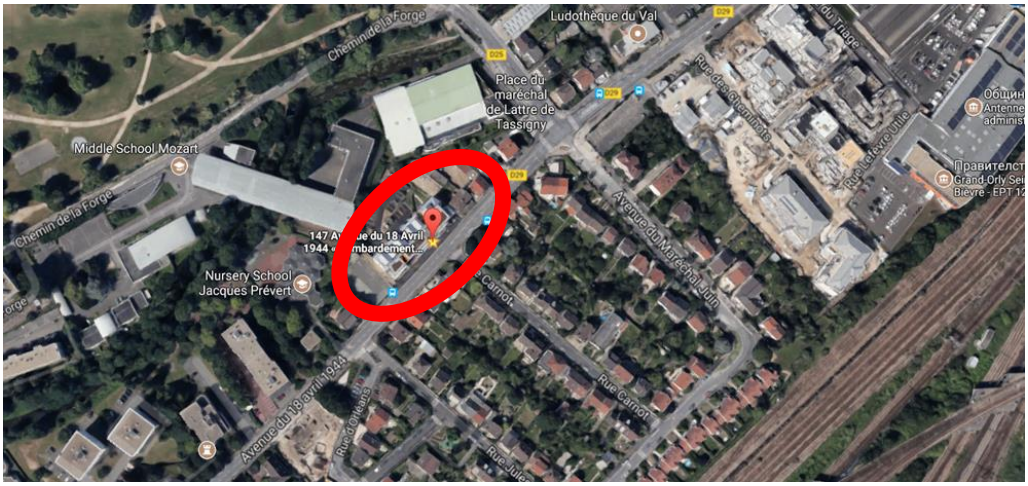
Подбраните проекти показват някои съвременни примери за този сграден тип, който притежава потенциала да реши жилищния проблем и да повиши статуса на сегрегирани обществени групи, създавайки приветлива среда и добри условия за живот и обитаване.

***

Проектът на *Atelier Vong DC* във Франция (фиг. 1) черпи вдъхновение от следвоенните апартаментни сгради, характерни за много от европейските градове. Предизвикателство за проекта е било да се отнесе подобаващо към двете коренно различни среди, с които контактува. Към улицата ритъмът и мащабът са вдъхновени от улиците на Ню Йорк – ясно се разчитат трите изнесени на фасадата, тухлени обема, а към вътрешното междублоково пространство умело е „изиграна“ своеобразна „игра“ с конзолни балкони, придаващи на сградата характерен облик.

Фиг. 1. Социални жилища в Athis-Mons, France, Atelier Vong DC

Обектът е разположен в крайградски район на около 30 km от централната градска част на Париж, на около час път с обществен транспорт (като такава връзка е осигурена, а пред сградата има и спирка). В близост има ЖП терминал, производствени и складови бази, училища, паркова среда и обекти за обществено обслужване (фиг. 2).



Фиг. 2. Социални жилища в Athis-Mons, France, Atelier Vong DC – разположение в градската структура

Фиг. 3. Социални жилища в Athis-Mons, France, Atelier Vong DC – разпределения

В планировъчно отношение (фиг. 3) сградата е трисекционна, като са предвидени 3 вертикални комуникации, по една за всяка жилищна секция, обслужващи от 3 до 5 апартамента. С цел оптимизация на пространството са използвани вити стълби, създава-

щи трудности в случай на нужда от евакуация. Проектът предлага разнообразие от апартаментни конфигурации, като така дава възможност за настаняване на различни по състав и размер семейства. Има 2-, 3-, 4-стайни апартаменти, както и ателиета и еднопространствени апартаменти за един или двама обитатели. В по-голямата си част апартаментите са от коридорен тип, като има и преходни. Помещенията от функционална група „ден“ са обединени в общо пространство, като кухнята в почти всички апартаменти е в отделно помещение, с пряка връзка към многофункционалния дневен тракт. Направен е опит повечето жилища да са двустранно ориентирани, дори и тези в средната секция, което донякъде е постигнато с пробивите в обема. Средната площ на апартаментите е 72,7 m^2.

Различните етажни разпределения придават една насеченост на обема, която го „раздробява“ и придава жилищен мащаб, без да понижава енергийната му ефективност. Интегрирането на растителност в границите на сградата осъществява сполучлива интериорно-екстериорна обвързаност. Като недостатък следва да се отчете минималната площ за социални контакти – липсата на обширни публично-частни пространства.

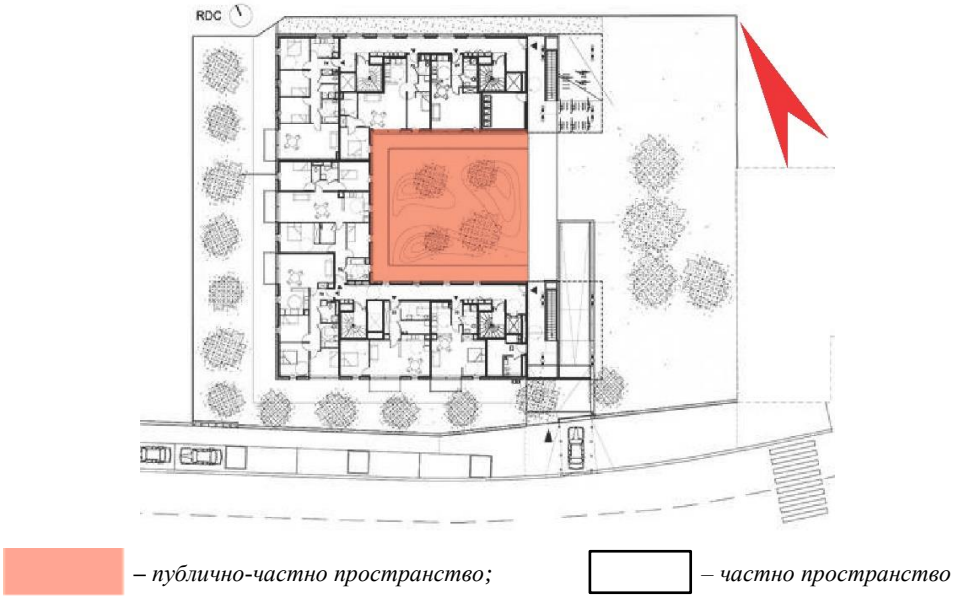
Цветовете във фасадата играят ролята както на „обединител“ на двете противоположни фасади, третирани с различни материали (облицовъчни тухли и декоративна скара от дървени ламели) и изградени с различна концепция, така и на своеобразни „кладенци“, които пренасят светлина и хора между двете пространства – уличното и вътрешното.

***

Фиг. 4. Социални жилища, Bondy, France, Atelier Du Pont – разположение в градската структура

Следващият проект за социално обитаване във Франция е изграден в Парижкото предградие *Bondy* по идея на *Atelier Du Pont* (фиг. 4). Той представлява П-образна, 4-етажна структура, с 34 апартамента, предназначени за социално обитаване. Предвижда се жилищата да подслонят обитателите, след разрушаването на сграда в съседство, изградена през 50-те години на миналия век, отново предвидена за социално нуждаещи се групи. В района има множество обекти за обществено обслужване, училища и паркови територии, има и спирка на обществен транспорт в непосредствена близост.

Планировъчната структура на сградата благоприятства изграждането на облагородено публично-частно пространство, за разлика от предходния разгледан пример. Предвидено е опазването на ценни, вековни дървесни видове и създаване на среда за отдих и социални контакти на обитателите.



Фиг. 5. Социални жилища, Bondy, France, Atelier Du Pont – схема на пространствата

Фиг. 6. Социални жилища, Bondy, France, Atelier Du Pont – разпределения

П-образната структура на сградата е разделена на четири секции – две крайни и две ъглови. Входовете са два – по един за всеки две секции, като достъпът до тях се осигурява по частичен обиколен коридор (фиг. 5). Планирани са четири вертикални комуникации по една за всяка секция. Комуникационното ядро е централно, изнесено към неблагоприятното северно изложение. Като недостатък следва да се възприема фактът, че въпреки оптимизирането на площите им (използват се вити стълби, с цел намаляване на заеманата площ, което води до усложнена евакуация) всяка от тях, обслужва два или максимум три апартамента, което е в разрез с общото схващане за ниска инвестиция, когато става дума за социално обитаване. Намерено е решение, при което всички апартаменти имат повече от едно изложение, с цел повишаване на хигиенните показатели на жилищата и комфорта на обитаване.

В планировъчно отношение сградата предлага голямо разнообразие от апартаментни конфигурации – 2-, 3-, 4- и 5-стайни жилища, предлагащи настаняване на различни по състав семейства (фиг. 6). Всички са оразмерени според изискванията за достъпна среда, като така дават възможност за подслон и на хора в неравностойно положение. Всички апартаменти са коридорен тип с изключение на големите 5-стайни жилища в югозападната ъглова секция. Навсякъде са предвидени минимум по един балкон или лоджия, осъществяващи връзката с външното пространство. Изграден е и подземен паркинг, което е рядкост при нискобюджетните жилища. Средната площ на жилищата е 86,9 m^2.

В обемно отношение формата е сравнително обобщена, с минимални чупки и издатини, и така благоприятства за повишаването на енергийната ефективност на сградата.

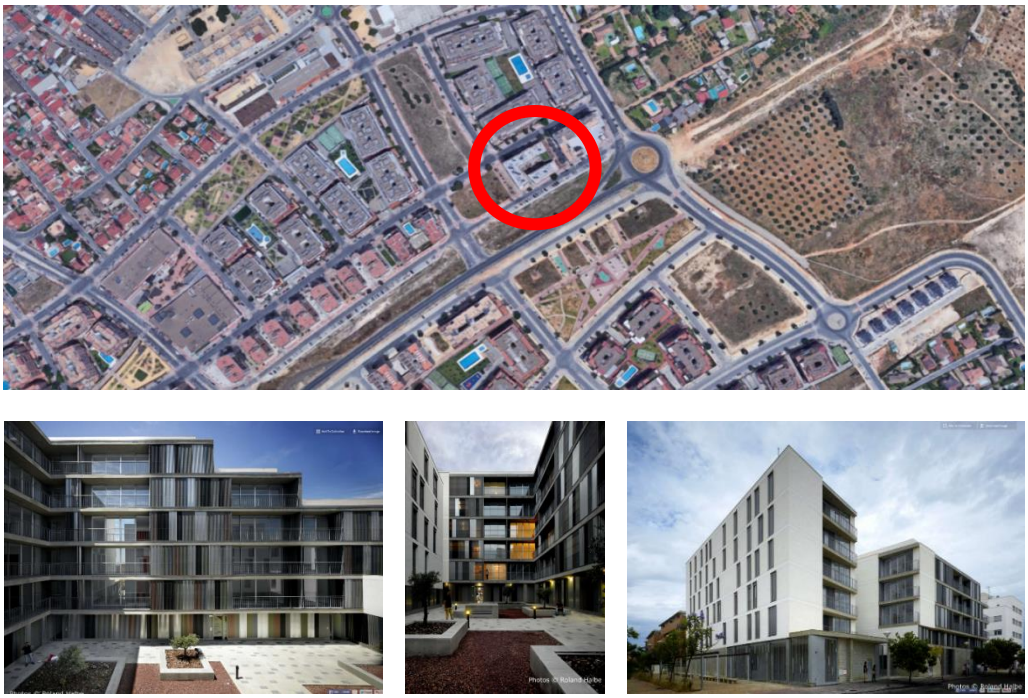
Използвани са два различни типа облицовки, ориентирани към различните пространства – в публично-частното има дъсчена обшивка, придаваща по-неформален, дори уютен характер на мястото, а по-строгата светла облицовка „загръща“ сградата откъм улицата.

***

Прави впечатление, че и двата проекта в Париж са сполучливи в планировъчно отношение, с голямо разнообразие от апартаментни конфигурации, даващи възможност на големи и малки семейства да получат жилище и подслон. Търсени са повече от едно изложение, така се създава по-висок комфорт на обитаване от хигиенна гледна точка. Налице е наличието на няколко вертикални комуникации, което чувствително повишава разходите по изграждане и поддръжка на сградите, в сравнение с жилищата от типа ниско застрояване с висока плътност на обитаване, където всяко е с отделен вход и е до 3 етажа, на принципа на еднофамилната сграда. За сметка на това социалното разнообразие е по-значително, но зоните за контакти и териториите, предвидени за публично-частно ползване не винаги са напълно усвоени и разработени. По отношение на използваните цветове и материали се наблюдава тенденция на влагане на естествени материали (дърво) в комбинация с метал и мазилки в ярки цветове. Направен е опит за вписване в околната застройка, макар и разгледаните сгради да са чувствително по-мащабни от съществуващите, сред които преобладаващи са еднофамилните жилища. Това от своя страна предоставя по-голям набор от жилища и създава условия за подслон на повече хора. Изборът на съвременни материали допълнително отличава новото строителство.

Следващият проект за социални жилища (фиг. 7) е разположен на малък терен в предградията на Севиля. В пространствено отношение сградата представлява П-образна, двуобемна структура със стъпаловиден завършек на юг-югоизток. П-образният план дава възможност за създаването на вътрешен двор, като всеки апартамент е двустранно ориентиран и има визуален контакт както с улицата, така и с вътрешноблоковото пространство.

Вътрешният двор изиграва ключова роля като зона за социално взаимодействие в иначе не напълно усвоения квартал. Стъпаловидната структура на сградата отваря най-високата ѝ част към благоприятния юг и дава визуален контакт към съседните сгради (което е спорно от гл. т. на комфортното обитаване и уединението на живущите).



Фиг. 7. 46 Social Houses, Gabriel Verd, Sevilla, Spain

Обектът е в близост до учебни заведения, детска градина и спортен център, разработва се паркова среда в района, и е осигурен достъп до обществен транспорт (наличие на две спирки в непосредствена близост). В сградата има смесване на функции като партерният етаж е предвиден за търговски обекти, с цел по-бърза възвръщаемост на инвестицията.

Двете сгради могат да се характеризират като секционни – има една ъглова секция, една средна и четири крайни, като във всяка има по две жилища. Апартаментите не са особено разнообразни в планировъчно отношение (всички са коридорен тип) и са предвидени за повече обитатели – с по 2 или 3 спални (фиг. 8). Те имат високи тесни прозорци и са със северно изложение, докато помещенията от функционална група „ден“, които са с южно изложение, имат големи прозорци и са ориентирани към двора. Балконите са проектирани като външни продължения на дневните, а техните проекции засенчват големите остъклени площи през лятото и позволяват приток на слънчева светлина през зимата. Двустранното изложение на всички апартаменти чувствително повишава комфорта на обитаване, позволявайки естествена напречна вентилация. Като недостатък в планировъчно отношение би следвало да се възприеме фактът, че всеки два апартамента се обслужват от отделна вертикална комуникация, което е в разрез с общото възприятие за ниска инвестиция, когато става дума за социално обитаване (фиг. 8).

Фиг. 8. 46 Social Houses, Gabriel Verd, Sevilla, Spain – разпределения на партер и типов етаж

Търговските обекти са отделени от входовете към жилищната част, които прорязват блока от единия до другия му край, свързвайки вътрешния двор с улицата (фиг. 8). Комплексът е обезпечен с места за паркиране и складови помещения за всеки апартамент.

Използваните материали са семпли, но ефектни и придават характерен облик на сградата – цветни мазилки с различни текстури и нюанси, в зависимост от повърхнос-

тите, върху които са положени. Употребата на пана от гофрирана поцинкована ламарина с пет различни типа перфорации – силно прозирна на приземния етаж и с висока плътност на горните жилищни етажи – създава впечатлението за олекотяване на сградата във височина и дворно пространство с динамично променящи се цветове и отражения в течение на деня, което може да се възприеме като спорно от гледна точка на очакването жилищната среда да е тиха, спокойна и уравновесена.

Фиг. 9. 46 Social Houses, Gabriel Verd, Sevilla, Spain – цветове, материали и пространства

***

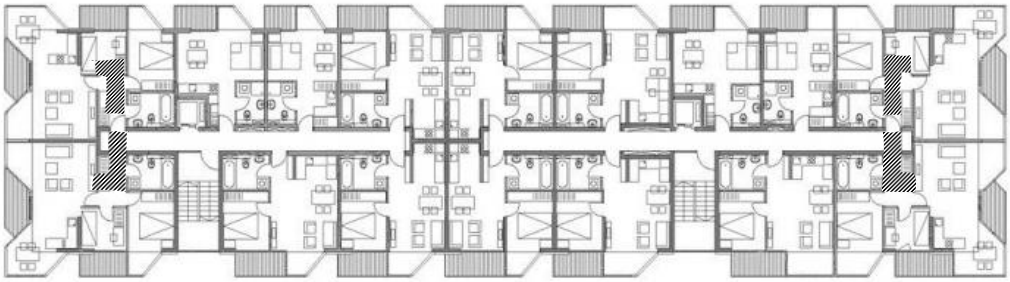
Фиг. 10. Tetris Apartments / OFIS arhitekti, Любляна, Словения

Следващите два проекта ще бъдат разгледани паралелно. Замислени от словенското студио OFIS arhitekti, те представляват 2 блока със социални жилища в Словения – Любляна (фиг. 10) и Изола (фиг. 12). И двата обекта са разположени в градските покрай-

нини и са обезпечени с множество обекти за социално обслужване, учебни заведения и зони за отдих. Връзката с централните градски части е обезпечена с достъп на обществен транспорт (в непосредствена близост и до двата обекта има автобусни спирки). Може да се обобщи, че и двата проекта са замислени на принципа на контраста, тъй като са осезаемо различни от околната застройка – като изпълнение, архитектурно решение и вложени материали, в типичен за проектантите стил, който се наблюдава и при други техни проекти (вкл. жилища, предвидени за частния пазар).

Обектът в Любляна е част от предишен проект с 650 жилища, разпределени в 4 блока, също предназначени за социално обитаване, финансирани от *Slovenian Housing Fund.* В бъдещото развитие на района се предвижда изграждането на още 2 жилищни блока, така се сформира цяла група от правителствено субсидирани жилища за млади семейства.

Сградата е с типична коридорна схема, с две секции (коридорно-секционна) от по 7 апартамента (оптимизация на вертикалните комуникации) с различна площ между 30 и 70 m^2 – от еднопространствени студия до 3-стайни апартаменти, повечето от които (с изключение на ъгловите) едностранно ориентирани (фиг. 11). В планировъчно отношение жилищата дават големи възможности за преустройства и промяна на разпределенията, поради спецификата на конструктивната система – всички носещи елементи са по дължината на коридорите и в успоредните фасадни стени, т.е. не попадат в площта на апартаментите. Жилищата са безкоридорен тип, като отново изключение правят ъгловите.



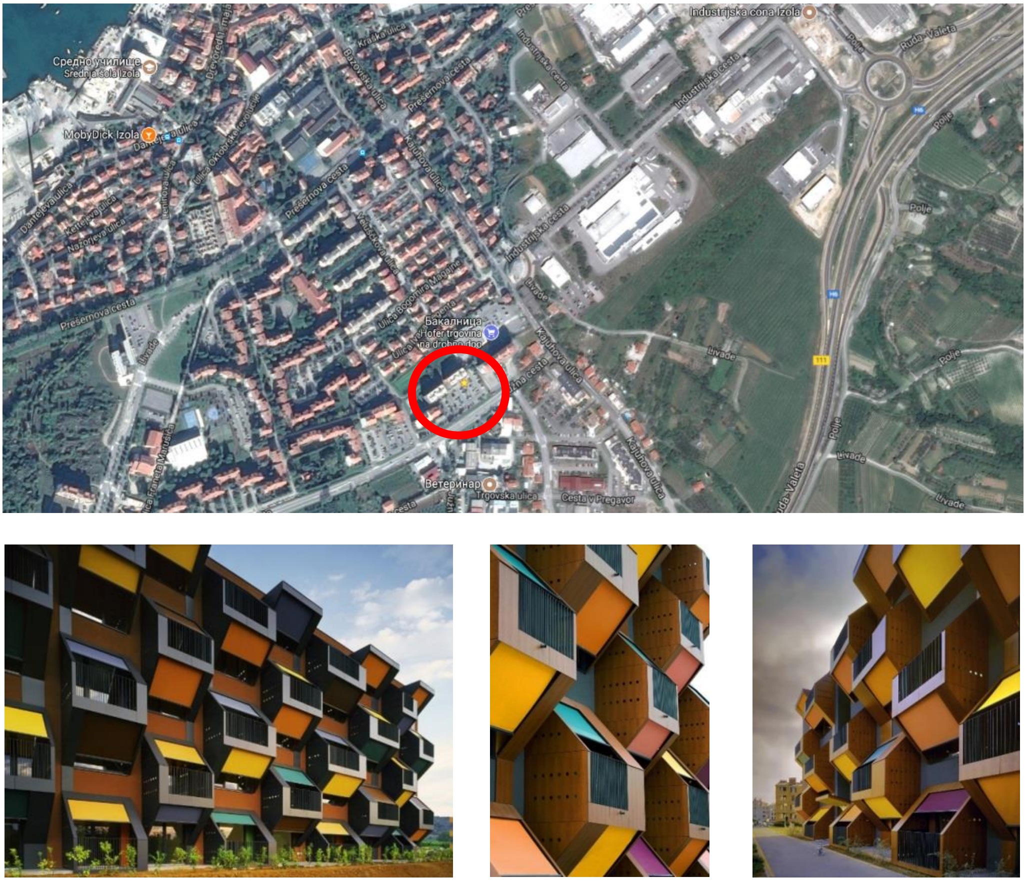
Фиг. 11. Tetris Apartments / OFIS arhitekti, Любляна, Словения – разпределение

Всички жилища имат балкони или лоджии, като те са ориентирани по начин, закриващ гледката към съседа и по този начин създаващ нужното ниво на интимност, за едно комфортно обитаване.

В обемно отношение проектът следва формални концепции, утвърдени в работата на архитектите, в много от техните проекти. Умишлено надребненият мащаб, извеждащ всеки апартамент на фасадата, придава жилищен характер на сградата. Използвани са икономични, но качествени материали, както в интериора, така и в екстериора – дървени настилки (дъб), гранитни плочи в баните, външни метални щори (повишаващи комфорта), мазилка по фасадите и облицовъчни панели (три типа дърво, следващи вертикален зиг-заг-образен модел), парапети от перфорирани или ажурни панели.

***

Проектът в Изола (фиг. 12) е печелившо конкурсно предложение към правителствената организация *Slovenia Housing Fund,* предлагащо социални жилища със сравнително високо качество на обитаване.



Фиг. 12. Izola Social Housing / OFIS arhitekti, Изола, Словения

Планира се изграждането на жилищна група от два блока с размери 60 m на 28 m с по 30 апартамента, различни по площ и съдържание – от еднопространствени студия до жилища с 3 спални (с минимални размери според стандартите в Словения – средната площ на жилищата е 85,5 m^2). Сградата е с коридорна схема, с 6 апартамента на етаж и една вертикална комуникация, обслужваща всички тях (икономично решение).

Поради спецификата на коридорната схема двата средни апартамента са едностранно ориентирани (те са и еднопространствени), докато останалите ъглови са двустранни – те са и коридорен тип. И тук гъвкавостта в планировъчно отношение се счита за голямо предимство на проекта – в апартаментите не присъстват никакви конструктивни елементи, което дава възможност за цялостни преустройства на жилищата според нуждите на живущите

Всички имат балкони, осъществяващи връзката между интериорното и екстериорното пространство и естествена вентилация (фиг. 13).

Специфичната форма на балконите дава възможност за засенчване и естествена вентилация на жилищата. Текстилните тенти блокират пряката слънчева светлина, а през лятото натрупаният горещ въздух зад тях се вентилира през страничните перфорации (фиг. 12), докато през зимата топлият въздух се задържа в зоната на балкона и допълнително затопля жилищата. В пространствено отношение придават характерен облик и жилищен мащаб на сградата.

Фиг. 13. Izola Social Housing / OFIS arhitekti, Изола, Словения – разпределение

***

Проектите на OFIS arhitekti дават един различен поглед към социалното обитаване. С планировъчните си възможности, оптимизацията на разпределенията, вертикалните комуникации, системите за вентилация, избора на материали и цветове се създава комфортна и привлекателна среда на обитаване, която силно контрастира на околната застройка. Съвременният облик и формообразуване, типични за работата на проектантите, придават жилищен мащаб на сградите и дават идеи за бъдещото развитие на районите, в които са ситуирани.

И при двата проекта се наблюдава липсата на разработено и планирано публично-частно пространство, предназначено за обитателите им, което е причинено от спецификата, както на района, така и на проектирането с коридорна схема. Околната среда е облагородена, без да създава предпоставки за социални контакти.

Паркирането е решено с надземен паркинг пред сградите (в Изола) и подземен паркинг на две нива (в Любляна) – отново решение по-типично за жилища, предназначени за частния пазар, което може да се възприеме като повишаване на качеството и комфорта на социалното обитаване и извеждането му на едно ново, по-високо ниво.

***

В заключение, примерите са сравнени по 5 критерия – *разположение в градската структура, качество на прилежащата среда, функционалност – видове функционални схеми на сградите и видове функционални схеми на жилищата и архитектурен образ в зависимост от използваните материали (прил. 1, табл. 1)*.

Прави впечатление, че с повишаването на височината на сградите те се изместват в периферните градски части. В сравнение с нискоетажните жилища с висока плътност (*low rise-high density*) всички примери със средна етажност (до 15 m) са ситуирани извън централните части. Те отново са обезпечени с добре развита социална и транспортна инфраструктура и нужните обекти за обществено обслужване. Така се дава възможност на обитателите да водят нормален начин на живот, без да влагат твърде много време в пътуване от една точка на града до друга, но въпреки това са на лице всички предпостав-

ки за градски миграции. Във всички проекти се предвиждат парко-места за всяко жилище и дори подземни паркинги, в някои от разгледаните примери (жилищата в *Bondy, France,* от *Atelier Du Pont* и *Tetris Apartments / OFIS arhitekti, Любляна, Словения*), което ги приближава към жилищата, ориентирани към частния пазар и повишава тяхната себестойност и качество.

Във функционално отношение се забелязва относителна близост в проектните предложения – всички разгледани примери предлагат колективно, апартаментно обитаване, развито във височина, без да се използват максималните възможности. Жилищата са разнообразни по големина и планировъчен състав с различни конфигурации на помещенията и функционалните групи, като в примера от Испания (*46 Social Houses, Gabriel Verd, Sevilla, Spain*) са предвидени само големи, многостайни апартаменти, като така се ограничават възможностите за настаняване (не се създават предпоставки за обитаване от различни по големина и състав семейства). В някои от разгледаните сгради вертикалните комуникации са нерационално планирани и обслужват твърде малко жилища, докато в други възможностите им са крайно експлоатирани. В примерите от Франция се вижда опит за спестяване на площта, необходима за тях и са предвидени вити стълби, които в случай на опасност компрометират възможностите за евакуация.

Изграждането на преходни и публично-частни пространства, действащи като социален „събирател“ и създаващи комуникация между отделните обитатели, е успешно осъществено в някои от проектите, в други изобщо не се третира като задача за решаване от проектантите. Може да се заключи, че в зависимост от формата и структурата на сградите се изпълнява и решава околното пространство и изграждането на споделени зони за социализация. Предприети са мерки за цялостното облагородяване на средата. При П-образните конфигурации по естествен път се сформира вътрешно дворно пространство за отдих и комуникация на живущите, докато в сградите с коридорна схема такова пространство не се дефинира сполучливо.

В обемно отношение повечето сгради са в „конфликт“ (замислени на принципа на контраста) със средата, в която са изградени. Забелязва се, че са по-високи и по-мащабни от околната застройка (преобладават еднофамилните жилища), формите са по-ясни, отчетливи и съвременни. Използваните цветове са ярки и контрастни на съществуващите, а материалите в по-голямата си степен – естествени.

Съществено е да се отбележи, че разгледаните примери се характеризират като средноетажно жилищно строителство според дефинициите на законодателството в България (до 15 m), в останалите държави от ЕС, тези сгради се причисляват към типа ниско етажно строителство с висока плътност, но са на принципа на апартаментните жилищни сгради. За разлика от ниско етажното строителство с висока плътност от типа на еднофамилните жилища, тези сгради започват да се изграждат основно в последните 10 – 15 години, което обяснява и защо те намират мястото си предимно извън централните градски части. Те се развиват във височина, постигат по-хигиенични отстояния, естествена вентилация и ослънчаване, като същевременно отчасти създават проблеми с изграждането на пространства за отдих и социализация на обитателите си – по-зависими са от предоставените терени и планировъчната конфигурация. Появяват се значителни по размер вертикални комуникации, които отнемат част от полезните площи на сградите. В планировъчно отношение се предоставят множество възможности за настаняване на различни по състав и численост семейства, както и в някои случаи, добри възможности за преустройства (проектите на *OFIS Arhitekti*).

Като цяло средноетажните жилищни сгради създават добри условия за решаването на жилищния проблем в градовете, с възможностите, които дават за настаняване (съотношението на използвания ресурс земя към броя апартаменти във височина, респ. обитатели). Създават се възможности за ограничаване на разпростирането на града, както и потенциално постигане на по-висока гъстота, и така се обезпечават по-голям брой нуждаещи се от подслон хора.

Таблица 1. Сравнителен анализ на разгледаните в статията примери по 5 критерия – разположение в градската структура, качество на прилежащата среда, функционалност – видове функционални схеми на сградите и видове функционални схеми на жилищата и архитектурен образ в зависимост от използваните материали

Проект, архитект	Разположение в градската структура	Качество на прилежащата среда	Функционалност		Архитектурен образ, в зависимост от използваните материали
			Функционална схема на сградата	Функционална схема и вид на жилищата	
Athis-Mons, France, Atelier Vong DC	крайградски район на около 30 km от централната градска част на Париж, в близост до ЖП терминал, производствени и складови бази, училища, паркова среда и обекти за обществено обслужване;	част от апартаментите са ориентирани към улицата, а друга към вътрешно пространство, което би могло да се третира като общо, но голяма част от него е заета от местата за паркиране, срещу сградата, през вътрешния й двор има парк, който може да се използва като социално пространство за живущите, но не е предмет на проекта, добра връзка вън-вътре, заради просичанията на обема;	секционна сграда с три секции – две крайни и една средна; три вертикални комуникации; *недостатък* – вертикалните комуникации, освен асансьор, са решени с вита стълба, което е неудобно и опасно в случай на инциденти;	голямо разнообразие от видове жилища; ср. площ = 72,7 m^2; добри функционални връзки между отделните зони в жилищата, коридорният тип жилища преобладава; повече от едно изложение в жилищата (дори и в средната секция, дължащо се на „просичанията" в обема); многофункционално помещение от група „ден" с пряк достъп до самостоятелно обособена кухня;	насечеността на обема, получена от разликите в разпределенията по нива, „раздробява" обема и му придава жилищен мащаб; мазилка в различни цветове (обединяваща двете противоположни и с различно третиране фасади), дъсчена и тухлена облицовка; стойност на проекта: 1 – 5 000 000 $
34 Social Housing Units, Bondy, France, Atelier Du Pont	предградие на Париж, обезпечен с обекти за обществено обслужване, училище, достъп до обществен транспорт;	П-образната структура на сградата предразполага към изграждането на добре поддържано и развито вътрешно-блоково пространство (публично-частно) за социални контакти между обитателите, опазват се ценни растителни видове, а паркирането е решено в подземен паркинг;	четири секции – 2 крайни и 2 ъглови с по 1 централно вертикално комуникационно ядро за секция; недостатък – вертикалните комуникации, освен асансьор, са решени с вита стълба, което е неудобно и опасно в случай на инциденти; от два до три апартамента в секция;	голямо разнообразие от видове жилища; добри функционални връзки между отделните зони в жилищата; ср. площ = 86,9 m^2; повечето апартаменти са коридорен тип с общо многофункционално пространство помещаващо помещенията от функционална група „ден";	обобщена форма, с минимални чупки и издатини (спомагащи за намаляването на топлинните загуби и повишаване на ЕЕ), два различни типа облицовки отъм вътрешното – частно пространство (дъсчена обшивка) и уличното (мазилка), придаващи им различен характер; стойност на проекта: 4 200 000 €
46 Social Houses, Gabriel Verd, Sevilla Spain	предградията на Севиля, обезпечен с обекти за обществено обслужване, училище, детска градина, паркова среда и достъп до обществен транспорт;	П-образната структура на сградата предразполага към изграждането на добре поддържано и развито вътрешно-блоково пространство (публично-частно) за социални контакти между обитателите; паркирането е решено извън границите на сградата;	две секционни жилищни сгради – с една ъглова, една средна и четири крайни секции – с шест вертикални комуникации; с по два апартамента на етаж в секция; наличие на смесване на функциите – приземен етаж с търговски обекти – повишаване на доходността (по-убедителна инвестиция)	не много голямо разнообразие от видове жилища – основно големи апартаменти с добри функционални връзки между отделните зони в жилищата, които са коридорен тип и с общо многофункционално пространство за помещенията от функционална група „ден";	двуобемна П-образна терасовидна структура, третирана с цветни мазилки с различни текстури и нюанси, пана от гофрирана поцинкована ламарина с различни типове перфорация, създаващо впечатление за лекота на сградата и за динамично-променящо се пространство; стойност на проекта: 3 853 040 €
Tetris Apartments / OFIS arhitekti, Любляна, Словения	предградията на Любляна, обезпечен с обекти на обществено обслужване, учебни заведения, зони за отдих и подсигурен обществен транспорт; част от комплекс за социално обитаване;	липсват добре организирани и разработени публично-частни пространства, поради линейната структура на сградата, както и на околната застройка; има подземен паркинг;	типична коридорна схема с две секции от по 7 апартамента (коридорно-секционна); две стълбищни клетки, обслужващи 14 апартамента (биха могли да се възприемат и като две крайни секции);	голямо разнообразие от видове жилища – големи и малки с добри функционални връзки между отделните зони на жилищата; площи между 30 m^2 и 70 m^2; повечето с едностранно изложение и от безкоридорен тип, еднопространствени (изключение правят ъгловите апартаменти); използваната констр. система позволява лесни преустройства и планировъчни промени в ап. според промяната на състава на обитателите им;	умишлено надребнен мащаб, придаващ жилищен характер, всеки апартамент е проявен във фасадата; използвани са икономични, но качествени материали както в интериора, така и в екстериора – дървени настилки (дъб), гранитни плочи, външни метални щори, цветни мазилки, три различни типа дървени облицовъчни панели, решетъчни парапети или такива от перфорирани панели стойност на проекта: 3 250 000 €
Izola Social Housing / OFIS arhitekti, Изола, Словения	предградията на Изола, обезпечен с обекти на обществено обслужване, учебни заведения, зони за отдих и подсигурен обществен транспорт	липсват добре организирани и разработени публично-частни пространства, поради линейната структура на сградата, както и на околната застройка; има паркиране	жилищна група от два блока с коридорна схема с една вертикална комуникация, обслужваща 6 апартамента	голямо разнообразие от видове жилища – големи и малки; ср. площ = 85,5 m^2; добри функционални връзки между отделните зони на жилищата; едностранно (средни) и двустранно (ъглови) ориентирани апартаменти; коридорни и безкоридорни с общо многофункционално пространство за функционалната група „ден" и еднопространствени (средни); използваната констр. система позволява лесни преустройства и планировъчни промени в ап. според промяната на състава на обитателите им	цветни мазилки, перфорирани дървени панели, решетъчни парапети, текстилни тенти стойност на проекта: 3 080 000 €

ЛИТЕРАТУРА

1. https://architizer.com/blog/low-rise-high-density/, достъпно към 28.12.2016 г.

2. http://architizer.com/projects/42-social-housing-units-gardens-and-car-park/, достъпно към 28.06.2017 г.

3. http://www.archdaily.com/91591/34-social-housing-units-in-paris-atelier-du-pont, достъпно към 28.06.2017 г.

4. http://www.archello.com/en/project/34-social-housing-units, достъпно към 28.06.2017 г.

4. http://architizer.com/projects/46-social-houses, достъпно към 28.06.2017 г.

5. http://www.archdaily.com/357908/46-social-houses-gabriel-verd, достъпно към 30.06.2017 г.

6. http://www.archdaily.com/3547/tetris-apartments-ofis-arhitekti, достъпно към 30.06.2017 г.

7. http://www.archdaily.com/3245/izola-social-housing-ofis-arhitekti, достъпно към 30.06.2017 г.

8. http://www.bestmswprograms.com/impressive-social-housing-projects/, достъпно към 30.06. 2017 г.

9. *Генова, Б.* Апартаментни сгради. Алианц принт, София, 2010.

SOCIAL ACCOMODATION IN MID-RISE DEVELOPMENT

K. Hristova[1]

Keywords: *social housing, housing shortage, housing crisis, accommodation, mid-rise*

ABSTRACT

The paper analyses the mid-rise urban development as a possible solution to the housing crises that many cities face nowadays. Several positive aspects of this building type are defined, which affect the urban sprawl and the built environment in a way to possibly change the inhabitant's perceptions and way of living.

Examples from France, Spain and Slovenia are subject of analysis of this review. They are chosen according to the author's aesthetical preferences and because of their functionality, specific image and the trends they set for better residential fund for social housing.

In conclusion, the examples are compared according to five criteria – situation within the urban tissue, creation of new built environment and its connection with the existing one, creation of social spaces, existence/creation of new parking places, and used materials.

[1] Konstantina Hristova, Arch. PhD student., Dept. "Residential Buildings", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: konstantina_hristova@mail.bg