



Получена: 20.09.2017 г.

Приета: 11.12.2017 г.

## СОЦИАЛНО ОБИТАВАНЕ В НИСКОЕТАЖНО СТРОИТЕЛСТВО

К. Христова<sup>1</sup>

*Ключови думи:* социални жилища, обитаване, жилищен проблем, нискоетажно застрояване с висока интензивност

### РЕЗЮМЕ

В настоящата статия е анализирано нискоетажното (с височина до 10 m) жилищно застрояване с висока интензивност, като възможно решение на жилищния проблем в градовете. Определени са някои положителни страни на този вид застрояване, оказващи позитивно влияние както върху ограничаването на разпростирането на града, така и върху средата на обитаване и обитателя.

Разгледани са характерни примери от Обединеното кралство и Канада, подбрани както според личните предпочитания на автора, така и заради тяхната призната функционалност и иновативност.

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.

### 1. Въведение

Днес, когато градовете по света се борят с недостига на жилища, проблем, характерен за много общества, един сграден тип дава възможност за решение на проблема и увеличаване на броя на жилищата, без това чувствително да понижава качеството на живот. Нискоетажното застрояване с висока интензивност има потенциала да преодолее някои от негативните последици от масовото градско разпростиране, чрез неговия жилищен мащаб и възможностите, които създава за изграждане на общност.

---

<sup>1</sup> Константина Христова, арх. докторант, кат. „Жилищни сгради”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: konstantina\_hristova@mail.bg

Нискоетажното жилищно застрояване с висока интензивност съчетава най-добрите условия за живот, които предоставят, както централните, така и периферните зони на града:

- наличие на обществен транспорт;
- изградена инфраструктура;
- достъп до услуги;
- публични пространства, но и индивидуални жилища – предпоставка за изграждане на социални контакти;
- умерен мащаб.

Това показва, че разпростирането на града би могло да се регулира, а малкото останало свободно място да се ползва ефективно, като в същото време се поддържа съществуващата улична мрежа и пешеходните подходи. Въпреки това нискоетажното жилищно застрояване с висока интензивност не следва да се възприема като единствена възможност за решение на съвременния жилищен проблем.

Следващите проекти за социални жилища, които ще бъдат разгледани в настоящата статия, са представители на с този тип застрояване. Те притежават потенциала да дадат решение на жилищния проблем и да повишат статуса на сегрегирани обществени групи, създавайки приветлива среда и сравнително добри условия за живот и обитаване.

## 2. Социално обитаване с елементи на лукс



Фиг. 1. Donnybrook quarter. UK, London, Peter Barber Architects

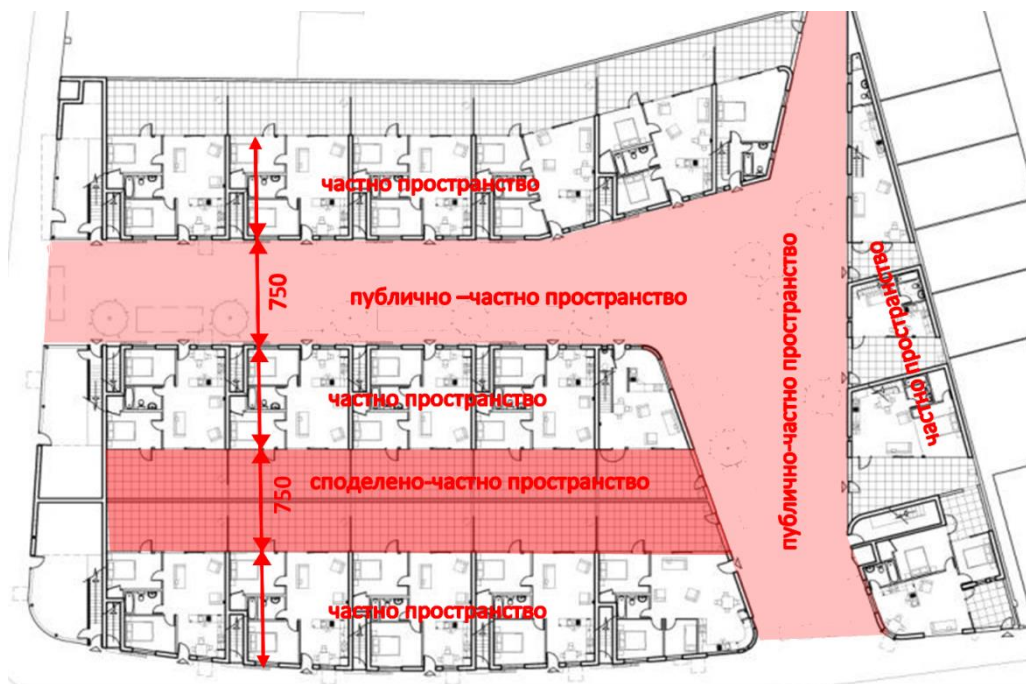
В последните години се наблюдава нова тенденция в изграждането на социални жилища във Великобритания. Налице е стремеж за добавяне на елементи, характерни за индивидуалното жилище (по начало възприемано като по-висока категория обитаване, достъпно за обитатели с по-висок стандарт на живот) към необходимия минимум, достатъчен за комфортно обитаване (възприеман като типичен за социалните жилища, строени набързо и в големи количества).

Печелившият проект на *Peter Barber* за социални жилища (фиг. 1) в Лондон е един пример, илюстриращ гореописаната тенденция. Той представлява нискоетажна терасовидна застройка, организирана в ъглов парцел, отдръпнат леко от строителните линии, обусловени от съществуващото застрояване. Сградите следват крива, вдъхновена от морфологията на града, както твърди самият автор.

Комплексът подслонява около 400 души/хектар, като поддържа височина от 2 и 3 етажа, така свеждайки разходите за изграждане и поддръжка на вертикални комуникации до минимум. Освен жилищните функции са планирани и търговски обекти.

Жилищата имат всички функционални зони, необходими за съвременно обитаване. За разлика от стандартното достъпно социално обитаване тук всяко жилище разполага с индивидуален вход и голяма тераса. Замислени са два типа жилища на един и два етажа (мезонетен тип), които се редуват и са със средна площ  $60,00 \text{ m}^2$  ( $1 \times 60,00$  или  $\sim 2 \times 30,00 \text{ m}^2$ ). Във всеки вид има еднопространствено помещение, обединяващо помещенията от функционална група „ден“ и съответно една или две (три) спални на същото или на горно ниво.

Разстоянието между отделните сгради в комплекса е  $7,50 \text{ m}$ , което е недостатъчно и нарушава възможностите за създаване на интимност. По-голям недостатък е наличието на предпоставки за засенчване, което рядко е желан ефект, освен в страни с много топъл климат.



Фиг. 2. Donnybrook Quarter, UK, London, Peter Barber Architects – схема на пространствата

Високата плътност е противоречива от хигиенни съображения и, макар и да създава жилища за голям брой хора, е в противоречие с концепцията за комфортно обитаване. За проекта са направени много изследвания и проучвания на средата и нейните обитатели, интервюирани са потенциални ползватели и са взети предвид техните нужди, с цел оптимално планиране на пространството – както частното, така и публичното. Проектът се счита за „иновативен“, основно поради наличието на индивидуални входи за отделните жилища, както и големите покривни градини, които дават възможност за „надграждане“ и развитие на типа „социално жилище“, както твърди и самият проектант. За Лондон и в частност за района 75% от социалните жилища, нямат никакво външно пространство, дори балкон, в този смисъл, самият автор възприема проекта си не толкова като новаторски, колкото като реакция срещу и подобрене на съществуващия сграден фонд, предназначен за социално слаби обществени слоеве.

*Hannibal Road gardens* (фиг. 3) е друг проект за социални жилища от арх. *Peter Barber*, разположен в квартал в източния край на *Stepney, London*. Сградата се разполага на мястото на разрушени гаражни клетки, обслужвали съществуващите жилищни сгради и заедно с тях обособява вътрешноквартално пространство. Предприети са мерки за подобряване и облагородяване на средата, предназначена за ползване от живущите. Както в предишния, така и в този проект има градация на пространствата и преминаване през публичното, за да се достигне частното. Това се осъществява с плавен преход през градини и дворове, с които разполагат едновременно всички заедно (общите публични пространства) и по отделно (частните дворове и покривни тераси).



**Фиг. 3. Hannibal Road Gardens, Peter Barber Architects, London, United Kingdom**

Осемте нови редови жилища са проектирани като продължение на съществуващите блокове и техните градини, които са били построени набързо и евтино, за социално обитаване непосредствено след II-рата Световна Война. Днес те са населени от мигранти от индийски произход, като новият проект цели да подобри техния начин на живот. Поради културните и етническите особености на бъдещите обитатели в сградите се предвиждат жилища основно за големи семейства (3, 4, 6 спални – разпределени по начин,

удобен за съжителстване на няколко поколения) с разнообразни конфигурации в планировъчно отношение (фиг. 4). Обичайно на първия етаж със средна площ от около 60 m<sup>2</sup> се разпределят помещенията от функционална група „ден“, а на следващи два етажа със средна площ от около 40 m<sup>2</sup> с различно разположени балкони (които редуващи се с обемите, играят ролята и на формообразуващи елементи) са планирани по една или две спални с прилежащите им санитарни помещения. Всички стаи имат изход на тераса или балкон.



Фиг. 4. Hannibal Road gardens – разпределения – 1, 2, 3 етаж и покрив

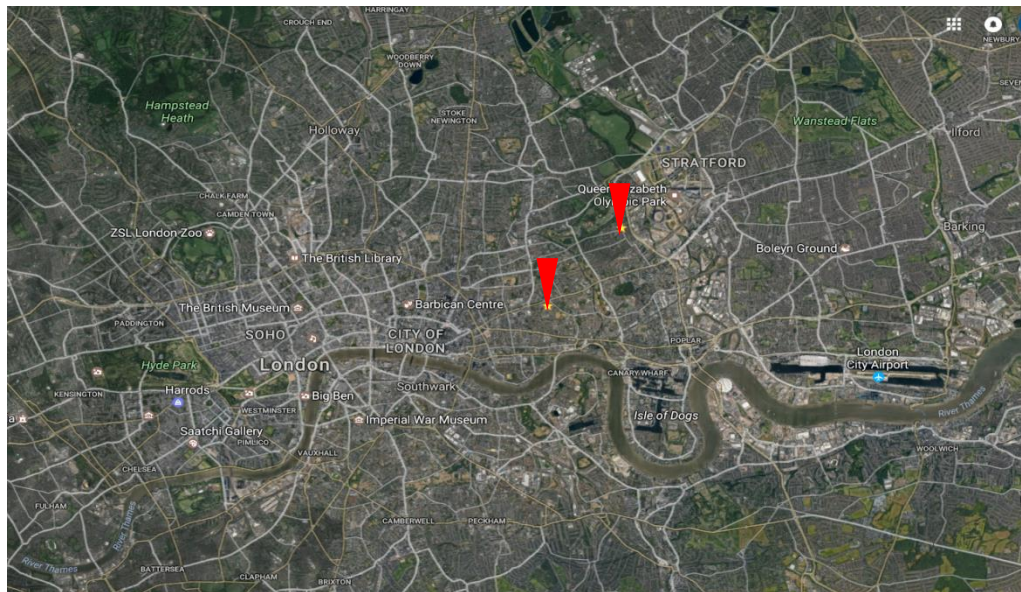
В обемно отношение сградите представляват добре балансирана композиция от редуващи се стъпаловидни и „зъбати“ покривни градини – тераси и дву-триетажни жилищни обеми, облицовани с дърво, сравнително хармонично вписващи се в околната среда (фиг. 3). Разчленеността на сградата спомага за придаването ѝ на характерен жилищен мащаб, но компрометира постигането на добра енергийна ефективност.



Фиг. 5. Hannibal Road Gardens, UK, London, Peter Barber Architects – схема на пространствата

Жилищата са големи и просторни, комплексът е с висока гъстота на обитаване (около 500 души/хектар). Изградени са в сложен парцел с едностранно изложение и със съществуващо строителство, което трябва да се вземе предвид. Терасите с неправилна форма (трапецовидни в план), придават характерен облик на сградата и създават множество места за отдих и уединение, както и възможност за доразвиване от обитателите си и за придаване на своеобразна индивидуалност. Всички къщи имат собствен вход и двор или тераса на второ или трето ниво, подобно на предишния, разгледан проект, чийто функционални схеми са използвани и доразвити няколко години по-късно. За разлика от *Donnybrook Quarter*, тук сградите са на такава дистанция едни от други (фиг. 5), че засенчването или не съществува, или е сведено до минимум и е в границите на благоприятното. В това отношение този проект постига по-добър комфорт и по-високи хигиенни показатели. Изключение прави една от сградите (най-северната на схемата), която е компрометирана от близостта на съседния калкан.

Двата проекта очертават тенденция в работата на *Peter Barber*, която поставя социалното обитаване на друго ниво – предлага се решение, което комбинира предимствата на индивидуалното обитаване с колективното – обитаването става споделено. Пространствата са както частни, така и общи и сформирани едновременно индивидуален, но и цялостен облик на средата, дефинирана от сградите.



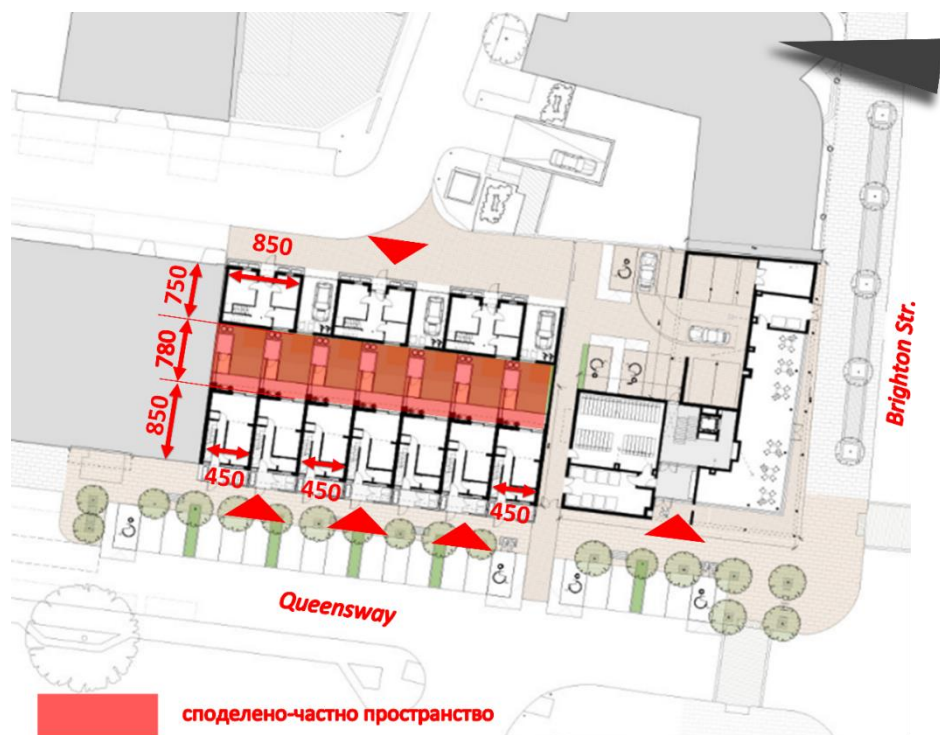
**Фиг. 6.** Разположение на двата проекта на *Peter Barber* в границите на Лондон – и двата проекта са със стратегическо място в града, около неговия център, в скъпи по презумпция райони, в близост до стадион, производствени и търговски зони

### **3. Комбинирано социално обитаване – индивидуални и апартаментни жилищни сгради със смесени функции**

Друга съвременна тенденция, която жилищните сгради следват в последните години, е добавянето на нови, различни от обитаването, функции. Рядко срещано е комби-

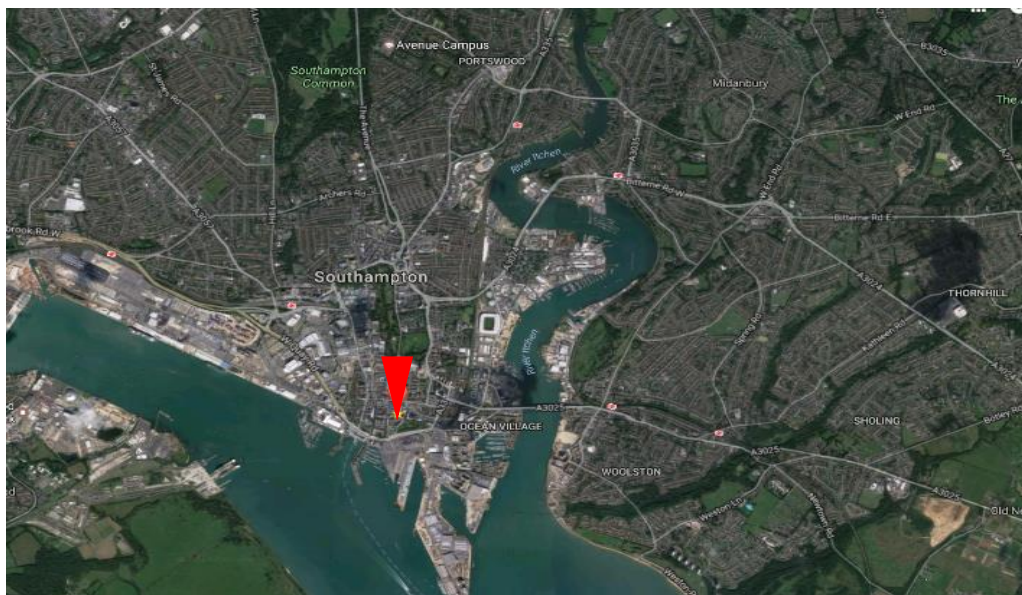
нирането на функции, когато се проектира субсидирано (социално) жилище. Наличието на търговско обслужване в партерния етаж обикновено повишава доходността и така прави инвестицията по-убедителна.

Пример за това е проектът на *Queensway* от *Ayre Chamberlain Gaunt* (фиг. 7), отново във Великобритания. Той представлява смесица от четириетажна апартаментна структура и двуетажни редови сгради с три- и четиристайни жилища (общо 44 на брой), позволяващи на многочленни семейства да се възползват от тази възможност за обитаване. Тази разнообразна пространствена и планировъчна конфигурация е част от възстановителните работи в централните градски части на гр. Southampton. Заданието е изискувало от проектантите да обогатят функциите на района и да съживят запустялата централна зона, като подобрят условията за обитаване, обслужване и труд.



Фиг. 7. Queensway, Ayre Chamberlain Gaunt, Southampton, UK + разпределение на партерен етаж

Обектът е ситуиран в ъглов парцел, заключен между улиците Queensway и Brighon Street (фиг. 7). Сградата прави завой по трасетата на улиците, оформяйки L-образно строително петно, подслоняващо обекти за търговско обслужване и входовете към жилищната част. Те са един за апартаментната сграда и по един за всяка от редовите в ниските 2- и 3-етажни обеми, подобно на разгледаните столічни проекти. Жилищата са застроени в две редици с много малко отстояние между тях, като пространството е обособено като градина, предвидена за ползване от живущите в триетажния тип. Твърде малкото отстояние е компрометиращо качеството на обитаване, подобно на проектираното от *Peter Barber Architects*. Има предвидено и място за паркиране до всеки вход на двуетажния тип. Сградите са достъпни както от улицата (*Queensway*), така и от вътрешно-кварталното пространство, според ориентацията. Голямо предимство на проекта е наличието на многообразие от жилища, които срещат нуждите на различни по състав семейства. Нискоетажното еднофамилно обитаване помещава жилища с площ между 3 етажа  $\times$  38 m<sup>2</sup> и 2 етажа  $\times$  64 m<sup>2</sup>. Триетажният тип е с еднопространствено групирани помещения на дневния тракт на първо ниво, контактуващи с градина и спални на второ и трето ниво, а в двуетажния тип дневният тракт е качен на второ ниво и има тераса върху покрива на гаражите (фиг. 7). Апартаментната сграда е със седем етажа, като приземният е освободен за търговско обслужване, а достъпът до жилищната част е решен с едно централно комуникационно ядро. Сградата помещава 12 апартамента – пет двустайни, три тристайни и два четиристайни, като информация за тяхното разпределение по етажите не е предоставена от страна на проектантите.



**Фиг. 8.** Сградата е със стратегическо местоположение в града, близо до пристанищна и търговска зона, както и в сравнителна близост до централната градска част, транспортно осигурена територия (скъпи по презумпция терени – така се създава предпоставка за взаимодействие между обществени групи с различен социален статус и евентуална интеграция на малцинства)

Обемите са по-обобщени, с изключение на тези от вътрешната страна. Това подобрява качеството на сградите от гледна точка на енергийна ефективност. Други, предприети мерки в тази посока са – инсталацията на фотоволтаични соларни панели, авто-

номна отоплителна система и голямо количество ТИ. Външно са третираны с различни типове тухлени обработки, разчупващи масивните форми на сградите. Светло-бежовата тухла, правеща препратка към околната застройка, наследство от следвоенната епоха, и напомняща за индустриалното минало на района, е комбинирана с ивици от тъмни тухли на нивото на улицата. Те дефинират входните пространства, придавайки своеобразен активен ритъм на уличната фасада.

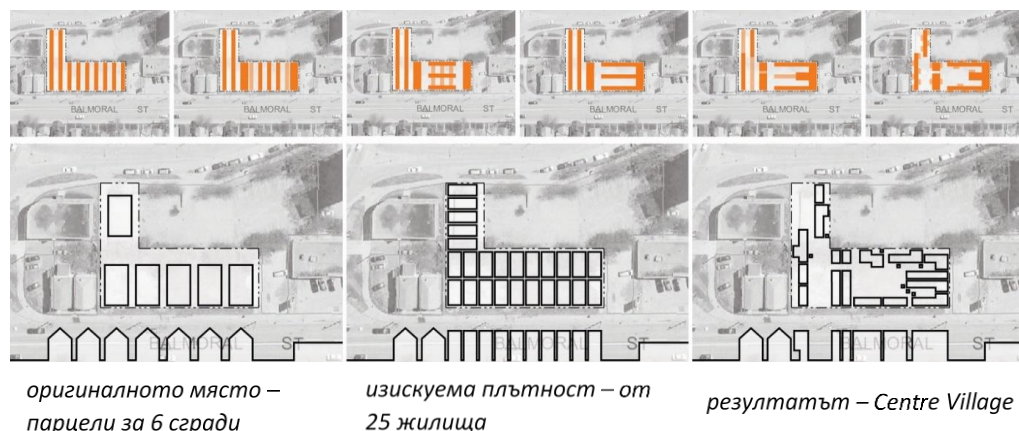
#### 4. Експериментално социално обитаване

Следващият проект, който ще бъде разгледан от типа нискоетажно жилищно строителство с висока интензивност на застрояване, е един експеримент в *Winnipeg*, Канада. Поради приликите си с предишните, проектът ще бъде разгледан непосредствено след примерите от Лондон и *Southampton*. *Centre Village* от *5468796 Architecture* и *Cohlmeier Architecture Limited* (фиг. 9). Той визуално напомня за *Donnybrook Quarter* в Лондон. Изграден е също на принципа на еднофамилната жилищна сграда с индивидуални жилища със самостоятелен вход – директно от нивото на терена или по стълба, водеща до второ ниво, от което е предвиден достъпът до жилището. Основна разлика с предходните проекти на територията на Великобритания е липсата на градина или тераса към всяко жилище. L-образният парцел е първоначално отреден за шест еднофамилни жилищни сгради, но по искане на инвеститора е изградено микро-селище с 25 апартамента, разположени в шест триетажни блока, лесни за изграждане и поддръжка (фиг. 10).



Фиг. 9. Социално обитаване в Winnipeg, Канада – *Centre Village* / *5468796 Architecture* + *Cohlmeier Architecture Limited*

Конфигурацията на жилищата е обоснована с идеята на авторите, че при изискуемата плътност, обитаването би станало крайно некомфортно. За да решат частично проблемите с ослънчаването и прекалената близост, лишаваша обитателите от интимност, сградите са ротирани и разчупени, от обемите е било отнето и придадено във височина, като комплексът не надвишава 3 етажа. Създадената пространствена структура в известна степен дава усещането за по-малка плътност. Тази липса на обобщеност и опит за разбиване на масивността на формата е спорна от гледна точка на енергийната ефективност, особено като се има предвид, че проектът е реализиран в Канада.



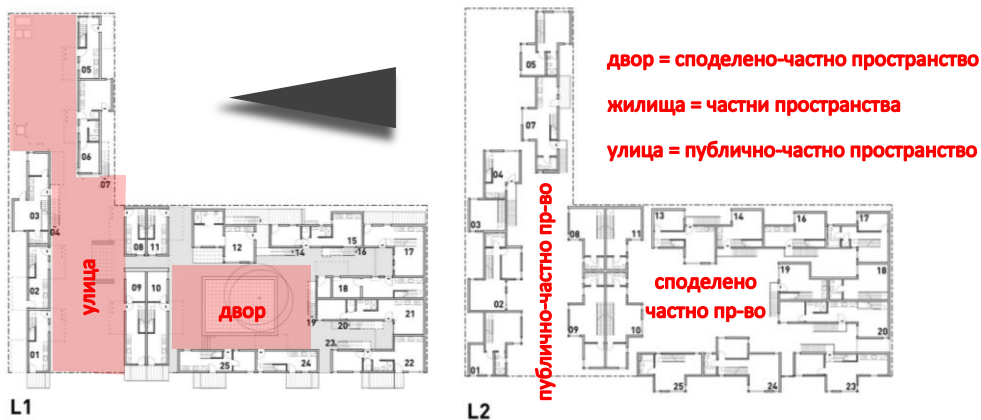
**Фиг. 10. Centre Village – изисквания за жилищните единици**

Разпределението на блоковете дефинира две публични пространства – улица и двор – които отделят живущите от града и им дават възможност и място за социализация и отдих. Двортът става защитено място за игра на деца, а улицата играе ролята на неформално място за срещи (фиг. 12). Въпреки наличието на терен за паркиране, от снимките (фиг. 11) се вижда присъствието на автомобили именно в тази зона, предвидена за социални контакти (улицата).



**Фиг. 11. Centre Village – изглед на фасадата от улицата**

В планировъчно отношение жилищата са композирани от модули с размери  $2,40\text{ m} \times 3,60\text{ m}$  за обслужващите помещения (кухни, бани, вертикална комуникация) и малки спални и еркерно издадени модули с размери  $4,30\text{ m} \times 3,60\text{ m}$  за по-големи дневни и спални. Внимателното конфигуриране на тези модули създава голям набор от възможни помещения за семействата и доказва, че и по-малкият застроен обем на обекта може да предложи изискуемия брой апартаменти. Освен това „играта“ с модулите размества прозоречните отвори в апартаментите, като така дава възможност за напречна и/или странична вентилация.



Фиг. 12. Centre Village – схема на пространствата

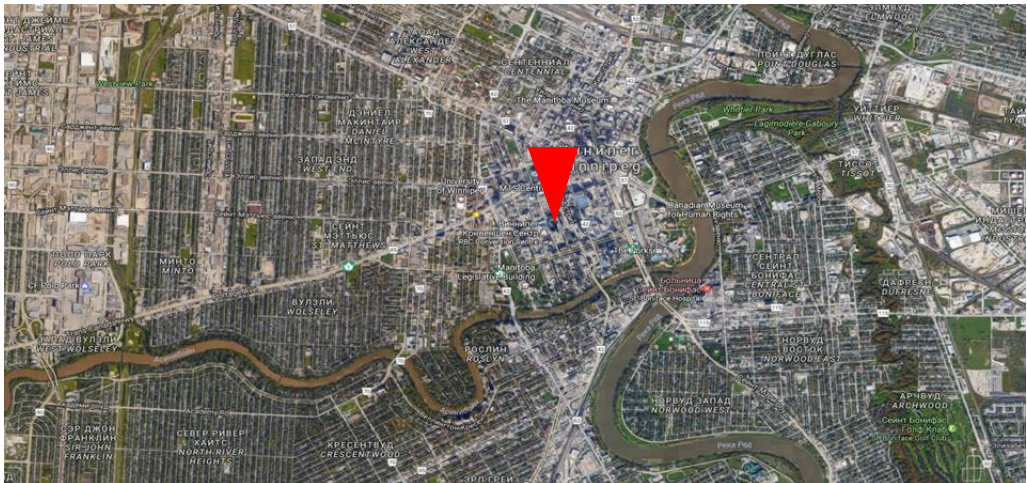


Фиг. 13. Centre Village – помещения

Различното в този проект е общата площ на апартаментите – тя варира между  $35\text{ m}^2$  и  $80\text{ m}^2$ , нещо нетипично за Канада, където средната площ на ново жилище е около  $213\text{ m}^2$ . Въпреки малките си квадратури жилищата имат 1, 2, 3 и 4 спални, разположени на 3 етажа (разделянето на функционалните групи във височина създава известни експлоатационни трудности – фиг. 13) и предоставят възможност за обитаване

на различни по състав семейства. Намаляването на площите, традиционно в страната, се свежда до липсата на някое обслужващо помещение или по-малък брой спални, за първи път се прави опит при проектиране на жилище това намаление да се изрази в редукия на площта на отделните стаи и площта за комуникации, нещо по-типично за Европа. Авторите определят това като стъпка в посока „устойчивост“:

*„The challenge to live 'smaller' posed by this project creates a more affordable and substantially more sustainable alternative to the single family suburban home. When we live smaller we use less energy, generate less waste and become more intelligent and intentional consumers.“ – „... предизвикателството да се живее „малко“ (с по-малко, на по-малка площ), повдигнато от този проект, създава една достъпна и в основата си устойчива алтернатива на еднофамилната жилищна сграда в предградията. Когато живеем „по-малко“, се предполага, че се понижават потреблението на енергия, генерираният отпадък и ставаме по-интелигентни консуматори.....“*



**Фиг. 14. Centre Village – местоположение: близо до централната, но извън Downtown зоната, в жилищна зона, в близост до университет, парк и обслужващи обекти; две спирки на градски транспорт в близост до обекта**

## 5. Заключение

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 въпреки всеобщото схващане за ниската стойност на социалните жилища и слабата възвращаемост на инвестицията, вложена в тях (като комбинация от местоположение, строителна система и използвани материали), всички раз-

гледани в статията примери са ситуирани в централни, по презумпция скъпи райони, обезпечени с добра социална и транспортна инфраструктура. Като възможно обяснение за това, от социална гледна точка, е опитът за съвместно съжителство и интегрирането на социално слаби (или малцинствени) групи с по-заможни обществени прослойки, а от архитектурна и градоустройствена – наличието на по-ниски сгради в централната градска част (за сравнение по-високите жил. сгради излизат в периферните градски части).

Във функционално отношение се забелязва близост в проектните предложения – всички разгледани примери предлагат индивидуално обитаване, съчетавайки предимствата на еднофамилната жилищна сграда с ефективността на колективното обитаване в апартаментни сгради. Жилищата са разнообразни по големина и планировъчен състав с различни конфигурации на помещенията и функционалните групи, като в последния разгледан пример (*Centre Village, Winnipeg*) се наблюдава разделяне на помещения от едни и същи функционални групи на различни нива, което затруднява използването им.

Във всички проекти е третиран въпросът за вътрешно-дворното пространство – изградени са преходни публично-частни и споделени пространства, действащи като социален „събирател“ и създаващи комуникация между отделните обитатели, както и цялостно облагородяващи средата. Като основен недостатък и проблем, срещан във всички проекти, може да се дефинира малкото отстояние между отделните жилища, което се възприема като нехигиенично и нарушаващо личното пространство на обитателите. От гледна точка на постигнати площи за подслоняване на хора, нуждаещи се от дом, обаче, тези малки отстояния и постигнатият брой жилища се отчитат като плюс в борбата за решаване на недостига на жилища.

Що се отнася до използваните материали, колкото и субективен и повърхностен да е този въпрос, той намира своето място в настоящия анализ. Забелязват се и двата подхода на композиране на новите обекти – този на контрастното вписване в средата и този на подчиненото. Използваните цветове са ярки и приветливи, а материалите естествени. Светлите цветове създават чувството за простор и оптически разширяват недостатъчните пространства между сградите, имат и определено психологическо влияние върху възприятието на средата.

Жилищният тип ниско-етажно строителство с висока интензивност на застрояването се появява непосредствено след Втората Световна война като бързо, евтино и ефективно решение срещу следвоенните разрушения. Тази концепция дава възможност за оптимизация на пространствата, за смесване на предимствата както на индивидуалните жилища, така и на многофамилните, за спестяване от изграждането на комуникация и изграждане на социално-привлекателна среда. В съвременния си вид, типът застрояване е приложим при изграждането на социални жилища поради множеството си конфигурационни възможности, удобството всяко семейство (от различен етнос, религия и състав) да обитава собствен индивидуален дом като в същото време се социализира и комуникира с околните (възможности за изграждане на общност). Като основен проблем може да се дефинира предизвикателството за осигуряване на частно необезпокоявано пространство за всеки – визуално нарушаване на личното пространство, малките отстояния, понякога граничещи с нехигиеничност. Определено предимствата на индивидуалната къща биха спечелили при изграждането на социално обитаване и биха повишили стандарта на живот на нуждаещи се прослойки от обществото.

Таблица 1. Сравнителен анализ на разглежданите в статията примери 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	
<i>Downybrook quarter, UK, London, Peter Barber Architects</i>	централно, осигурен градски транспорт, в близост до 2 автобусни спирки	всяко жилище разполага с индивидуална тераса/градина, цято пет е да бъде разработена и завършена от обитателите, придавайки индивидуалност на жилището, съседните тераси контактуват, изграждат общо за индивидуалните жилища пространство, на нивото на входовете е развита вътрешна пешеходна зона, като социално и обществено пространство за живущите – в известен смисъл се компримират сигурността, тъй като няма ограничаване за преминаващи външни за комплекса лица, възраст за паркирането не е третиран.	нискоетажна, терасовидна застройка с висока плътност в ялов парцел с жилища изградени на принципа на еднофамилното жилище – индивидуален вход и градини/тераси, предвидени са и търговски помещения	два типа жилища – едноетажни и двуетажни (мезонетен тип) с добри функционални връзки между отделните помещения, обикновено с общо помещение за дейностите от функционална група „ден“ и средна площ от ок. 56,25 м <sup>2</sup> .	редаването на едноетажните жилища с тези от мезонетния тип създава характерна наклоненост на обема и му придава разпознаваем арх. образ, обята мащаб огласява сградите от околната застройка;
<i>Hambial Road Gardens, UK, London, Peter Barber Architects</i>	централно, близо до производство и търговско обслужване, ширка на градски транспорт на съседна улица	всяко жилище разполага с индивидуална тераса/градина, цято пет е да бъде разработена и завършена от обитателите, придавайки индивидуалност на жилището, изграждат преходна среда между частното и общото пространство, конфигурацията на сградата създава обща градина за новите сгради, обрната към съществуващите, и така създава обществено пространство за всички обитатели, възраст за паркирането не е третиран.	8 броя редовни еднофамилни жилища – сформирани квартал със съществуващата застройка и дефинирани вътрешно частно за обитателите пространство, обществено пространство за живущите, паркирането не е третиран.	трисетажни жилища за многочленни семейства – с площ от ок. 60 м <sup>2</sup> на първото ниво и с ок. по 40 м <sup>2</sup> на следващите две, с тераси на всеки етаж, които участват активно във формообразуването, първият етаж е за многофункционално помещение за дейностите от функционална група „ден“, вторият и третият със спални.	различните площи на трите етажа на еднофамилните жилища създават предпоставки за пространствено проявление на разпределението, редаването на тераси с общ създава характерен облик на сградите, първата обвивка свързва сградата с околната застройка;
<i>Queensway, UK, Southampton, Ayre Chamberlain Grant</i>	централно, навърно стара централна градска част, в близост до пристанище, търговски и производствени зони, в близост – 1 автобусна спирка,	бидейки в ялов парцел, сградата обособява вътрешно-квартално пространство за живущите, което се ползва за достъп до втората редица двуетажни жилища. има предвидени места за паркиране в общите части, както и вътрешно дворно пространство между двете редици редовни жилища, предназначено за ползване от живущите в трисетажния тип има предвидени места за паркиране.	нискоетажно еднофамилно обитаване и 7-етажна многоетажна сграда с централно комуникационно ядро, Сградата е със смесени функции – наличието на обслужване на партерния етаж повишава неговата доходност, респективно прави инвестицията по-убедителна;	епохални жилища на два етажа (2 × ~64 м <sup>2</sup> ) и на три (3 × ~38 м <sup>2</sup> ) етажа, 7-етажна апартаментна жилищна сграда – 5 × двуетайни, 3 × трисетайни, 2 × 4-стайни.	обемите са обособени, външно са третиран с различни типове тухлени обработки, разгъващи масивните форми на сградите; използваните материали свързват сградата с околната застройка;
<i>Centre Village, Winnipeg, Canada, 5468796 Architecture &amp; Co, Colimeyer Architecture Limited</i>	близо до централно, в близост до университет, обслужващи обекти и парк, две спирки на градски транспорт в непосредствена близост	изграждат се две пространства – „улица“ и „двор“ – улицата е публично-частно пространство, тъй като първи възлата с околните улици и външния свят, предваля се да се превърне в място за социални контакти на обитателите си; „дворът“ е споделено частно пространство – затворено от външния свят, отворено към обитателите си, с място за игра на деца, в сравнително защитена зона – единствено отворено за всички места, тъй като балконни, тераси или дворове за всяко жилище; има предвидени места за паркиране	нискоетажно (2 – 3 етажа) еднофамилно обитаване, компактно разпределение в парцела, оформило вътрешно пространство, разнородност от разнообразна конфигурация от модули, която се проявява както в планировъчно, така и в пространствено отношение	жилищата са комбинирани от модули с размери 2,40 × 3,60 м за сервизните помещения и по-малките стаи и 4,30 × 3,60 м за по-големите помещения – дневни и големи спални. Площите са между 35 м <sup>2</sup> и 60 м <sup>2</sup> (при стандарт за Канада от 213 м <sup>2</sup> ); други стандарти за Канада от 213 м <sup>2</sup> ); Пространствената конфигурация налага разглеждането на помещениата от една функционална група на различни нива, което създава експлоатационни трудности	с цел решаване на проблемите с ослъвяването и прекалната близост между жилищата обемите са ротиран от тях е било отнето и приложено във височина, бяла мащабка, червено-оранжев цвят, разклатри прозрачните и входовете; стомана тип кортеж за стълбищата – всичко това определя силния контраст с околната застройка и с обсепа на сооп. жилища в Канада като цяло

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Barber, P.* Low rise, high density urbanism at Donnybrook Quarter, Peter Barber Architects at RIBA Research Symposium, 2007.
2. <http://architizer.com/projects/donnybrook-quarter/>, достъпно към 28.12.2016 г.
3. <http://architizer.com/projects/hannibal-road-gardens/>, достъпно към 28.12.2016 г.
4. <http://architizer.com/blog/low-rise-high-density/>, достъпно към 28.12.2016 г.
5. <http://www.bdonline.co.uk/hannibal-road-gardens-by-peter-barber-architects/5041446.article>, достъпно към 10.01.2017 г.
6. <https://www.dezeen.com/2012/10/22/hannibal-road-gardens-housing-by-peter-barber/>, достъпно към 10.01.2017 г.
7. <http://www.peterbarberarchitects.com/vision-for-social-housing>, достъпно към 10.01.2017 г.
8. <http://www.openresearchwestminster.org/2012/10/peter-barber-at-hannibal-road-gardens/>, достъпно към 10.01.2017 г.
9. <http://acgarchitects.co.uk/project/queensway-housing/>, достъпно към 16.01.2017 г.
10. <http://www.archello.com/en/project/queensway-0>, достъпно към 16.01.2017 г.
11. <http://www.archdaily.com/781943/5468796-architectures-social-housing-in-winnipeg-do-we-expect-too-much-of-design>, достъпно към 22.01.2017 г.
12. <http://www.archdaily.com/781246/5468796-architectures-response-to-the-guardian-over-their-failed-social-housing-project>, достъпно към 22.01.2017 г.
13. <http://www.archdaily.com/779899/when-designer-social-housing-goes-wrong-the-failures-of-winnipegs-center-village-project>, достъпно към 22.01.2017 г.
14. <http://www.archdaily.com/385093/centre-village-5468796-architecture>, достъпно към 22.01.2017 г.
15. [http://www.domusweb.it/en/architecture/2013/06/3/low\\_rise\\_high\\_density.html](http://www.domusweb.it/en/architecture/2013/06/3/low_rise_high_density.html), достъпно към 01.02.2017 г.
16. *Генова, Б.* Апартаментни сгради. Алианц принт, София, 2010.

# SOCIAL ACCOMODATION IN LOW-RISE HIGH-DENSITY DEVELOPMENT

**K. Hristova<sup>1</sup>**

**Keywords:** *social housing, housing shortage, housing crisis, accommodation, low-rise, high-density*

## ABSTRACT

The paper analyses the low-rise high-density 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 the UK and Canada (as countries with similar influences) are subject of analysis of this review. They are chosen according to the author's aesthetical preferences and because of their acknowledged functionality and innovative approach.

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.

---

<sup>1</sup> Konstantina Hristova, Arch. PhD student., Dept. "Residential Buildings", UACEG, 1 H. Smirnski Blvd., Sofia 1046, e-mail: konstantina\_hristova@mail.bg