



Получена: 22.03.2018 г.

Приета: 11.04.2018 г.

ЖИЛИЩНИ КОМПЛЕКСИ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП, СИТУИРАНИ В ГРАДСКАТА ПЕРИФЕРИЯ

В. Иванов¹, С. Георгиева²

Ключови думи: жилищен комплекс от затворен тип, градска периферия

РЕЗЮМЕ

Комплексите от затворен тип, ситуирани в градската периферия, са форма за постоянно обитаване, наложила се в последните години в българската практика. Съчетавайки редица предимства на еднофамилното и многофамилното жилище – непосредствена близост до природата в комбинация с висока степен на комфорт и сигурност и богат комплекс от услуги в рамките на съответната територия, те следва да бъдат пример при планирането на всяка една жилищна среда.

Комплексите от затворен тип, ситуирани в градската периферия, са форма на постоянно обитаване, наложила се през последните години в страната, предлагаща по-висока степен на комфорт, съчетаваща редица преимущества на многофамилните и еднофамилните жилищни сгради. Най-общо, те предлагат спокойствие, сигурност, връзка с природата, комплексност и високо качество на средата, непринудени възможност и за социални контакти и пр. Поради това е необходимо обстойно да се проучат и аргументират теоретично.

От гледна точка на тяхната локализация, комплексите от затворен тип могат да бъдат диференцирани като:

- Комплекси от затворен тип, локализиращи в градската структура (фиг. 1).
- Комплекси от затворен тип, локализиращи в градската периферия (фиг. 2).

¹ Валери Иванов, проф. д-р арх., кат. „Градоустройство“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: arch.valiv@abv.bg

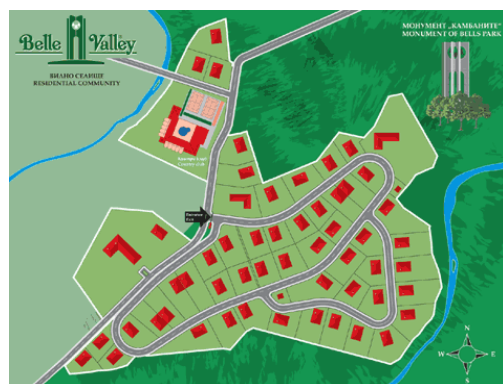
² Снежина Георгиева, д-р арх. (хоноруван преподавател), кат. „Жилищни сгради“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: georgieva.snezhina@gmail.com

Основните характеристики на двата вида комплекси могат да бъдат систематизирани както следва:

Комплекси от затворен тип в градската структура	Комплекси от затворен тип в градската периферия
<ol style="list-style-type: none"> 1. Подчинени са на улично-кварталната структура на селищата, като обикновено се реализират в рамките на един квартал. 2. Вътрешнокварталното пространство е основно с рекреативни и развлекателни функции. Често предлага и възможности за спорт. 3. Застрояването е с многофамилни, обикновено средноетажни жилищни сгради. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Имат свободна планировка – не са подчинени на типичните за градската структура планиране и застрояване. 2. Общите пространства предлагат по-богат набор от обслужващи дейности, които не са в достъпна близост до комплекса – зони за детски занимания, обекти за хранене, малки търговски обекти и др. 3. Застрояването обикновено е с еднофамилни жилищни сгради (свободностоящи, сдвоени, редови). По-рядко и с нискоетажни многофамилни.



Фиг. 1. Жилищни комплекси от затворен тип, разположени в градската структура
 а. „Оркид Хилс“, гр. София, б. „Силвър Сити“, гр. София



Фиг. 2. Жилищен комплекс „Belle Valley“, гр. София, м. „Камбаните“
 Жилищен комплекс от затворен тип, разположен в градската периферия

Комплексът се състои от 50 еднофамилни къщи. Къщите са с площ до 450 m² разполагат със собствен двор от 800 до 1000 m².



Фиг. 3. Резиденщъл парк Лозен
Жилищен комплекс от затворен тип, разположен в градската периферия

Жилищен комплекс от затворен тип, предлагащ спокойствие и сигурност, високо качество на обитаване и непосредствена връзка с природата, съчетани с близостта на града. В допълнение към жилищните единици – 136 къщи (еднофамилни, сдвоени и редови), се предвиждат училище, детска градина, спортен център с басейн, спортни съоръжения, детски площадки, магазини, заведения, офисни площи и др.

Настоящата статия се фокусира върху жилищните комплекси от затворен тип, локализирани в градската периферия. Този тип комплекси могат да бъдат дефинирани като жилищни зони с обособена среда за постоянно обитаване, предимно в еднофамилни жилищни сгради, с осигурено обслужване, места за рекреация и с контролиран достъп (охрана).

В съвременните условия все повече хора се стремят към повишаване на стандарта на живот чрез избор на жилища в подобна територия. Едновременно с това желанието за спокойствие, удобства и комфорт, максимална сигурност и свобода за игра на децата може да се реализира предимно в такъв тип комплекси. В повечето случаи те осигуряват удобно транспортни връзки със селищната структура, близост до градския начин на живот, красиви гледки и напълно изградена вътрешна комуникация и техническа инфраструктура.

Чуждестранна практика

На база на проучените примери от чуждестранната практика (фиг. 4 ÷ 6) за жилищните комплекси, ситуирани в градската периферия, могат да се синтезират следните характеристики:

- Разполагат се в удобна и близка комуникационна връзка с населените места.
- Ситуират се в природна среда с уникални качества (горска растителност, водни площи, атрактивни гледки, паркови пространства).
- Имат ясна функционална структура и пространствена организация.
- Най-често са с ниска плътност на застрояване и богато озеленени общи пространства.
- Планирани са с предимно еднофамилно обитаване с индивидуални дворни пространства.
- Предлагат високо ниво на обслужване (спортни съоръжения, детски площадки, ресторанти, магазини).

- Достъпът до тях е контролиран, което осигурява максимална степен на сигурност.
- Осигурена е професионална поддръжка на територията, сградите и инфраструктурата.



Фиг. 4. Жилищен комплекс „Сказка“, Русия



Фиг. 5. Жилищен комплекс от затворен тип „Hamlet Residence“, Германия



Фиг. 6. Жилищен комплекс от затворен тип „Arham Harmony“, Индия

Българска практика

Затворените жилищни комплекси се появяват на българския пазар за недвижими имоти преди десетина години. Първоначално се изграждат в типична градска среда.

Примери за тези решения са „Este Home&Spa” в столичния квартал „Изток“ (фиг. 7) и комплекс „Цариградски“, планиран непосредствено до „Цариградско шосе“ в София.



Фиг. 7. Жилищен комплекс „Есте хоум & спа“, гр. София

Комплексът се състои от общо 9 сгради, планирани така, че образуват голям вътрешен двор – място за разходки, детски игри, отдих и комуникация. В една от сградите са предвидени офисни площи. Осигурено е и богато разнообразие от обслужващи обекти за максимален комфорт на обитателите.

Тези комплекси се характеризират със средно и високоетажно застрояване, зелени площи за отдих, разходки и общуване, контролиран достъп и висока степен на осигуреност с обществено обслужване.

По-късно затворените жилищни комплекси започват да се изграждат в градските периферии. Те също гарантират контролиран достъп, сигурност и висока степен на обслужване, но обитаването е организирано основно в нискоетажни еднофамилни сгради с индивидуална дворна площ. Такива комплекси са „Резиденшъл парк София“ (фиг. 8), „Резиденшъл парк Лозен“ (фиг. 3), Бел вали“ (фиг. 2), София скай, „София парк вилас“ (фиг. 9) и други (фиг. 10 ÷ 13).



Фиг. 8. Жилищен комплекс „Резиденшъл парк София“, гр. София

Жилищен комплекс, заложил на концепцията „град в града“, където хората могат да живеят, работят, почиват, пазаруват и спортуват на едно място. Включващ многофамилни, еднофамилни и редови жилищни сгради, собствен парк, търговска зона и офиси. Защитената и комфортна жилищна среда е съчетана с непосредствен контакт с природата, както и с удобството от близостта до работното място.



Фиг. 9. Жилищен комплекс „София парк вилас“, гр. София

Комплексът предлага нов тип жилища, надграждащ общата концепция в района. Сред богата паркова среда в него са разположени 35 еднофамилни къщи със собствено дворно пространство. В непосредствена близост обитателите могат да ползват спортен център, детска градина, търговски обекти, зони за отдих и общуване и др. Осигурена е бърза и удобна връзка със спирките на обществения транспорт.

Фактори, които привличат купувачи

Интересът на строителния бизнес към влягане на инвестиции в такъв тип имоти все повече нараства поради значително увеличаване на търсенето в тази посока.

Сред основните фактори, които привличат купувачите, са:

- контролираният достъп и завишените мерки за сигурност;
- изобилието от зелени площи, места за спорт и рекреация;
- наличието на пространства за безопасна и спокойна игра на децата;
- освобождаването от грижите по обслужващите дейности (в подобен тип имоти се осигурява пълна професионална поддръжка на сградите, инсталациите и зелените площи);
- наличието на повече удобства, концентрирани в непосредствена близост до дома (басейн, фитнес, СПА център, барбекю и др.);
- близостта до града, осигуряваща удобна транспортна достъпност;
- добре планираната и напълно изградена комуникационна и техническа инфраструктура;
- непосредственият контакт с природата и красивите гледки.



Фиг. 10. „Garitage park“, гр. София

Garitage park е мултифункционален комплекс включващ жилища (68 апартамента и 48 еднофамилни сгради), офиси, търговски обекти и места за хранене, зони за рекреация и общуване, както и богат парк с езеро. Директният достъп до „Околовърстен път“ позволява бърза и удобна връзка с централните градски части.

Характеристики на обитателите

Обитателите на този тип жилищни комплекси могат да бъдат характеризирани като:

- Млади хора на възраст 30 – 40 години с успешна и осигуряваща висок финансов статус кариера, семейни с деца или планиращи да имат поколение.
- Семейства от различни възрастови категории с високи финансови възможности, търсещи максимални удобства, комфорт и сигурност.
- Чужденци, които предпочитат да живеят в България, привлечени от наличните природни, антропогенни и икономически условия.

Градоустройствени условия

В градоустройствен аспект, жилищните комплекси от затворен тип, изградени в градската периферия, се отличават със следните особености:

- Ситуирани са в покрайнините на градовете, в паркова среда, с бърз и лесен достъп до градските зони. Наличието на велоалеи е значимо предимство.
- Разполагат с благоприятно изложение и атрактивни гледки.
- Характеризират се с ниска плътност на застрояване, наличие на богати озеленени площи, детски площадки и спортно-рекреативни зони.
- Осигурени са обекти за обществено обслужване с условия за спорт, хранене, почасово отглеждане на деца, развлечения и др.
- Комуникационната и техническата инфраструктура са цялостно планирани и изградени.
- Комплекси, разположени на по-голяма площ и с по-голямо разнообразие на функциите се изграждат поэтапно, без това да създава дискомфорт за наличните обитатели.

Архитектурни особености

Жилищните комплекси от затворен тип, ситуирани в градската периферия, се отличават с предимно еднофамилно обитаване и нискоетажно застрояване (основно дву- и триетажни сгради). Преобладават свободностоящите и редовите къщи със средна РЗП 200 – 400 m² (в някои луксозни комплекси тази площ може да нарасне до 600 – 800 – 1000 m²). Паркирането и гарирането обикновено се организира в гаражи към всяка една от жилищните единици. Наличието на собствен двор е задължително условие при този тип обитаване. При решаването на архитектурния образ, проектантите залагат на единен, специфичен и характерен, традиционен (фиг. 11) или модерен (фиг. 12) облик, по-дребен и уютен мащаб (характерен за еднофамилното обитаване), разнообразни форми, цветове, материали и текстури.



Фиг. 11. Еднофамилни сгради в комплекс „Св. Георги“, м. „Камбаните“, гр. София



Фиг. 12. Еднофамилни сгради в комплекс „Резиденщъл парк Лозен“

Социални аспекти

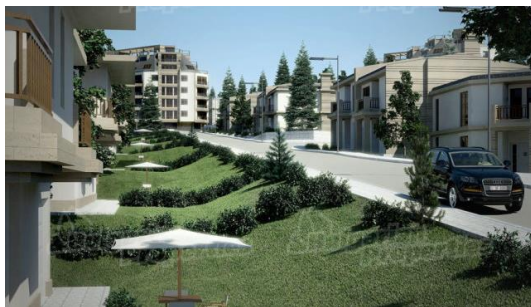
Жилищните комплекси от затворен тип, локализирани в периферията на градовете са сравнително изолирани, самостоятелно обособени структури, които обикновено не се включват в селищната среда. В социален план, в обществото се изгражда разбирането за елитарност на тази среда и на нейните обитатели, което генерира известен негативизъм към тях. Поради откъснатостта на тези урбанизирани образувания, се затрудняват или прекъсват традиционни социални контакти с населението на селищата. От друга страна е налице предпоставка за създаването на устойчиви социални общности в рамките на самия затворен комплекс.

Ценови диапазони

Средните цени на жилищата в комплексите от този тип са 10 – 15% по-високи от тези в апартаментните сгради, разположени в традиционните градски квартали. Към тази

цена се добавя и годишна такса за почистване и поддръжка на общите части, 24 часова охрана, видео наблюдение, озеленяване, ток, вода, асансьори и пр.

Върху цената на жилищата и таксата за поддръжка влияние оказват местоположението, степента на обезпеченост с обществени услуги, степента на завършеност и качеството на вътрешната техническа и социална инфраструктура, големината на жилищната и дворна площ, наличието на скъпи за поддръжка съоръжения и допълнителни удобства (басейни, барбекюта, фитнеси и пр.).



Фиг. 13. Жилищен комплекс „Търново хилс“, гр. Велико Търново

Жилищният комплекс е условно разделен на две зони – с високо жилищно застрояване, включващо 500 апартамента и с ниско жилищно застрояване – 45 еднофамилни къщи (14 близък и 31 редови). В централната част на комплекса са предвидени търговски и административен център, детска градина, медицински център, открит басейн и закрит басейн, както и спортни площадки. Планирани са зелени площи и зони за отдих.

Проблеми

Отдалечеността от селищата налага семействата, обитаващи комплексите от затворен тип в градската периферия, да притежават повече от един автомобил. Това изисква ситуиране на места за паркиране на територията на съответния комплекс и натоварва комуникационните връзки от и към местоработата, обслужването, образованието и пр. Децата на обитателите е необходимо да бъдат транспортирани до училище и/или детска градина, което в известна степен им създава допълнителни затруднения. По-ограничени са и социалните контакти с хората извън обитаваната територия. В допълнение на това, съществува вероятност от формиране на усещане за елитарност – още една предпоставка за социално дистанциране от обществото.

Перспективи

Жилищните комплекси от затворен тип се налагат в общественото пространство като форма за постоянно обитаване и следва ясно, категорично и професионално да се формулират аргументирани тези за бъдещето им.

В българската практика жилището обикновено се възприема в рамките на застроената си площ. Затворените комплекси са жилища заедно с прилежащата им среда, което има съществено психологическо значение. Жилището не е само застроена площ – то е и околната среда. И двата компонента следва да се опазват и поддържат. Подобно

разбиране, което обвързва жилището и прилежащото му пространство, е важна предпоставка за естетична и качествена селищна среда.

Характерният за затворените комплекси акцент върху качеството, върху комплексността на дейностите, върху добрите условия за обитаване и обслужване, върху сигурността и превенцията от криминални прояви следва да бъде пример за подражание при планирането на всяка една жилищна среда.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Генова, Б.* Апартаментни сгради. Алинц Принт. София, 2010.
2. *Попов, С.* Жилището като удоволствие. Арх&Арт. София, 2009.
3. *Спиридонова, И.* Жилищни комплекси от затворен тип. Автореферат. София, 2015.
4. *Спиридонова, И.* Типология на жилищните комплекси от затворен тип. // Годишник на УАСГ, 2016, том 49, бр. 1.
5. *Димова-Александрова, Е.* Модели на развитие на курортните сгради и комплекси по Българското Черноморие. // Годишник УАСГ, том XLVI, свитък I, 2013 – 2014 г.
6. *Димова-Александрова, Е.* Типология на апартаментните сгради за временно обитаване по българското черноморско крайбрежие. Дисертационен труд, Библиотека УАСГ, 2014 г.
7. *Grant, G.* Types of gated communities:
https://www.researchgate.net/publication/23541464_Types_of_Gated_Communities.
8. *Roitman, S.* Gated Communities: definitions, causes and consequences:
<https://espace.library.uq.edu.au/>.
9. <https://bg.wikipedia.org>.

GATED COMMUNITIES LOCATED IN THE SUBURBAN AREAS

V. Ivanov¹, S. Georgieva²

Keywords: *gated communities, location, suburban areas*

ABSTRACT

In recent years the gated residential developments located on the suburban areas have become a new trend in the urban periphery development. These '*gated communities*' successfully combine benefits of a single – and multifamily housing such as direct contact with nature, high level of comfort, guaranteed security, a variety of amenities, facilities and services. From this point of view, gated communities located in the suburban areas should be a basis for planning the residential environment.

¹ Valeri Ivanov, Prof. Dr. Arch., Dept. "Urban Planning", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: arch.valiv@abv.bg

² Snezhina Georgieva, Dr. Arch., Dept. "Residential Buildings", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: georgieva.snezhina@gmail.com