



Получена: 19.03.2024 г.

Приета: 26.03.2024 г.

## АКТУАЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ПРИ ПРОЕКТИРАНЕТО И ИЗГРАЖДАНЕТО НА МЕСТА ЗА ВРЕМЕННО НАСТАНЯВАНЕ НА РАБОТНИЦИ

Р. Александров<sup>1</sup>

*Ключови думи: общежития за работници, временно обитаване за работещи хора, устойчив модел на временно настаняване на работници*

### РЕЗЮМЕ

Разглеждат се появата и развитието на местата за временно настаняване на работници у нас и по света, като се извеждат основни съвременни типове форми за временно обитаване от работници и се дават конкретни примери. Анализират се и се систематизират основните актуални тенденции в изграждането им, базирани на повишаване на комфорта на обитаване; внедряване на нови технологии; социална интеграция, здраве и устойчивост.

### 1. Въведение

Тази статия е резултат от работата на автора по предпроектни проучвания за изграждане на общежития за работници към голямо, работещо металургично предприятие в гр. София и изработването на „Инвестиционен проект за общежитие за работници в р-н Люлин, гр. София“.

Актуалността на такъв тип инвестиционна инициатива е изведена като тенденция на пазара за недвижими имоти, във връзка с недостига в Централна и Източна Европа на общежития за студенти, отчетен в скорошно проучване от 2023 г. на глобалната компания Colliers International [1]. Проучването предполага този недостиг да продължи в следващите 10 години. Същият проблем, в не по-малка степен, се отнася и за страните от

---

<sup>1</sup> Румен Александров, д-р арх., e-mail: [rumen\\_alexandrov@yahoo.co.uk](mailto:rumen_alexandrov@yahoo.co.uk)

Западна Европа [2]. И докато реновирането и изграждането на общежития за студенти е в голяма степен социална дейност, финансирана и реализирана в България от държавата чрез държавните висши учебни заведения, изграждането на общежития за работници е изключително в полето на частната инициатива на предприемачи или големи индустриални компании.

Работническите общежития са присъщи на много отрасли, особено в сектори като строителството, селското стопанство, производството и хотелиерството, където се наемат временни работници или работници мигранти. В последните години в България се появяват все повече строежи (вкл. реконструкции) с такова предназначение [3].

В съвременния дигитален свят е трудно да се дефинират съществени различия в изискванията към местата за временно обитаване от страна на различни по квалификация и предмет на дейност групи работещи хора. Съществуват основни прилики при проектирането и изграждането на общежития за студенти, работници, служители, преподаватели в университети и т.н. В същото време следва акцентът в процеса на проектиране на места за временно настаняване на различни социални групи работещи хора да бъде върху създаване на чувство за общност и насърчаване на социалното взаимодействие между работещите, живеещи в общежития. Това следва да се изрази в създаването на условия за развлекателни дейности, общи пространства за занимания и отдых, като по този начин се насърчава благоприятната жизнена среда. *„Съществуващите структури с всички вплетени в тях компоненти е нужно да се доразвият и обогатят, да се обмислят възможностите за нови функции, пространства и зони, които да бъдат гъвкави и вариабилни и „в крак“ с новите технологии, като се отчита необходимостта както от общи зони за социализация и общуване, така и от уединено и комфортно лично пространство“* [4].

## 2. Поява и развитие на общежитията за работници

Историческият произход на работническите общежития може да се проследи до индустриалната революция, започнала в края на XVIII век. През този период се наблюдава значителен преход от аграрни и занаятчийски икономики към индустриализирани и урбанизирани общества. С разрастването на промишлеността нараства и нуждата от работна ръка, което води до масова миграция на работници от селските райони към градските центрове, където са концентрирани фабрики и производства.



**Фиг. 1.** Къщи за работници в Stoke-upon-Trent, Staffordshire, England, източник: <https://www.spodeceramics.com/industry/housing-workers> [5]

Работническите общежития се появяват в отговор на жилищните предизвикателства, пред които е изправен този приток на работници. Няколко фактора оказват влияние върху развитието на работническите общежития по това време:

- **Урбанизация** – бързото разрастване на градовете и промишлените центрове, водещо до пренаселеност и недостиг на достъпни жилища за работниците. Това принуждава много от тях да живеят в нехигиенични бедняшки квартали, което от своя страна подтиква работодателите да осигурят решение под формата на новопостроени общежития (нискоетажни редови къщи за отдаване под наем).
- **Необходимост от контрол от страна на работодателите** – стремеж на работодателите да наблюдават условията на живот на работниците, да следят поведението им, за да намалят риска от трудови вълнения или социални сътресения – контрол върху работната сила както на работното място, така и извън него.
- **Ефективност на разходите** – от гледна точка на работодателите осигуряването на общежития често е по-рентабилно, отколкото плащането на по-високи заплати на работниците, които след това биха си потърсили жилище самостоятелно. Общежитията позволяват да се осигури основно настаняване на по-ниска цена, което е предимство при привличането и задържането на работници.
- **Движения за социална реформа** – лошите условия на живот в градските бедняшки квартали привличат вниманието на социални реформатори, синдикалисти и политици, които се застъпват за подобряване на жилищните стандарти и благосъстоянието на работниците.

През XIX и началото на XX в. работническите общежития се различават значително по отношение на качество, удобства и управленски практики. Някои от тях осигуряват основен подслон с минимални удобства, други предлагат сравнително по-добри условия на живот с достъп до канализация, чиста вода, а понякога и места за отдих [5 – 7].

Като цяло историческият произход на работническите общежития е тясно свързан с по-широките социални, икономически и индустриални промени, предизвикани от индустриалната революция, и отразява сложната динамика между работодатели, работници и обществените нагласи по отношение на труда и жилищата.

Общежитията за работници имат своята история и в България, основно през периода на социализма. Съществено е да се отбележи, че масово прилаганият подход от страна на държавата по това време за решаването на проблема на настаняването на работниците се изразява в изграждане на нови жилищни квартали към градовете, включително ведомствени жилища на предприятия и общежития (основно за несемейни млади работници и такива от чужбина). Темата за работническите общежития става актуална и във връзка с политическите процеси и свързания с тях приток на работници през този период от Кипър, Гърция и особено Виетнам.

Несъмнено изграждането на общежития за работници в България след 1989 г. не е приоритет за държавата при липсата на каквато и да е жилищна политика, от една страна, а от друга до скоро не представляваше интерес за предприемачи и собственици на големи индустриални предприятия. Напротив – голяма част от старите общежития за работници бяха изоставени и пустеят, основно в по-малките градове без работеща индустрия, докато в големите градове, след приватизацията бяха частично преустроени

и реновирани и разпродадени като самостоятелни апартаменти. В момента настаняването на работниците е основно техен проблем и се случва стихийно в стаи под наем, апартаменти под наем, пансион и др., основно неадекватни към съвременните изисквания за санитарно-битови условия, мобилност до работното място, социализация и т.н. Така на преден план излиза необходимостта от осигуряване на финансово достъпни временни жилища за работниците, които да съчетават минимални удобства и комфорт на обитаване с възможност за ежедневно социално общуване и интегриране в общности.

### 3. Съвременни форми за временно обитаване от работници

Общежитията за работници са част от временното обитаване/настаняване и като такава притежават някои от специфичните му характеристики – минимализъм, гъвкавост и трансформируемост при проектиране на всички пространства, функционално уплътняване на пространствата – „статично и динамично напластяване на функции по вертикала и хоризонтала“ [8], организиране на самостоятелни жилищни единици и споделени пространства за обслужване, хранене, отдих и социално общуване, намалени разходи за изграждане и експлоатация, бързина при изграждане – използване на сглобяемо строителство или обемни модулни елементи, финансова достъпност за обитателите.

Ако разгледаме актуалните в света форми за временно настаняване на работници, може да изведем следните видове:

- **Временни структури за настаняване, изградени от метални контейнери, изпълнени като жилищни единици.** По териториален признак те са характерни основно за Азия – Китай, Сингапур, Индия, но съществуват и в Европа. Използват се като жилища за временно настаняване предимно при големи строителни обекти, разположени извън населени места.
- **Временни общежития павилионен тип** – структури от готови или типизирани жилищни модули за временно настаняване или мобилни домове, предлагащи основен комфорт на обитаване в минимизиран вариант, често използвани и за настаняване след бедствия и аварии [8, 9].
- **Общежития за работници** – масивни многоетажни сгради за временно обитаване, с необходимите помещения за обслужване и отдих.
- **Малкоетажни жилищни структури за временно обитаване тип „кампус“**, за високо квалифициран персонал – научни работници, преподаватели и ключови служители.

#### 3.1. Примери на съвременни форми за временно обитаване от работници

Изграждането на временно обитаване чрез жилищни модули от метални контейнери е най-използваната форма при големи строителни обекти в Европа и при общежитията за работници в Азия. (Тук става въпрос както за жилищни модули, предварително изготвени в заводски условия от метална конструкция и сандвич панели, така и за модули от преизползвани карго контейнери, пригодени за жилищни нужди.) Вж. фиг. 2 и фиг. 3.



**Фиг. 2. Метални контейнери на компания Marvel Buildings,**  
**източник: <https://www.marvelbuildings.com/temporary-housing>**

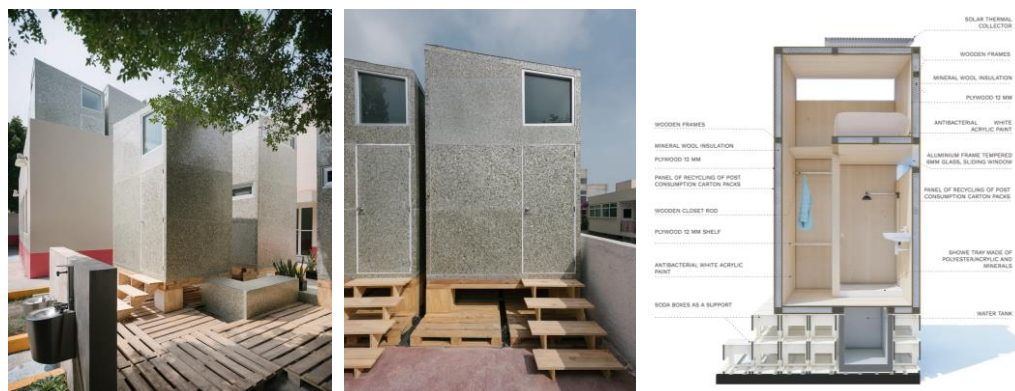


**Фиг. 3. Общежития от контейнери,**  
**източник: [https://www.researchgate.net/publication/366943884\\_Reshaping\\_Future\\_Architecture\\_Approaches\\_Using\\_Shipping\\_Containers\\_Student\\_Housing\\_as\\_a\\_Case\\_Study](https://www.researchgate.net/publication/366943884_Reshaping_Future_Architecture_Approaches_Using_Shipping_Containers_Student_Housing_as_a_Case_Study) [10]**

Практиката за използване на подобни контейнери добива популярност през последните години поради бързото сглобяване и вариантност на системата, както и поради възможността за рециклиране – повторно използване на карго контейнери за създаване на устойчиви проектни решения. В същото време прекомерната концентрация на жилищни контейнери в клъстери понижава комфорта и здравословните условия на обитаване, което излезе наяве по време на пандемията от Ковид-19, специално в азиатските страни, и показва нуждата от осмисляне на проектантския подход при тази система – висок интензитет на обитаване може да се постигне, но чрез комбинация от допълнителни и преходни пространства за индивидуален и споделен отдих и социално общуване.

Стремежът трябва да бъде структурите от модулни контейнери да пресъздадат основните позитиви на „хибридните форми на обитаване“ – *„Така формиралите се структури създават пулсиращи преходни пространства между жилището и околната природна или застроена среда... Вътрешната им организация и пространствена конфигурация позволяват уединеност и спокойствие, и едновременно с това – различни форми на общуване, срещи и социален живот в рамките на непосредственото съседско обкръжение.“* [11].

Използването на модулен принцип при проектиране на общежития за работници е почти задължително условие поради повторемостта на жилищните модули и се съчетава успешно с типизиране на малки форми за обитаване, проектирани на павилионен принцип. Пример за общежитие от подобни минимизирани модули е Временният павилион за здравни работници, проектиран в Мексико от Andrés Bustamante и арх. студио Revolution.



**Фиг. 4.** Временни павилиони за здравни работници в Тихуана, Мексико, арх. студио Revolution, източник: <https://www.archdaily.com/966252/temporary-pavilion-for-healthcare-workers-revolution>

Модулът е изграден от биоразградима пластмаса и дърво, изготвен е в заводски условия и може лесно да бъде монтиран дори на паркинг площи. Идеята на архитектите е да създадат условия за индивидуална почивка на работещите в големите болници медици по време на пандемията от Ковид-19, когато е наложителна изолация. Модулите могат да се използват при всякакви спешни случаи и са пример за краткотрайно настаняване на работници с осигуряване на минимални удобства чрез „напастяване на функции по вертикала“ [8]. Използват соларни панели за топла вода и отопление и са снабдени с контейнер с хлорирана вода. И в тази форма се изяснява стремежът за изграждане на устойчиви единици – използване на технологиите за намаляване на въглеродния отпечатък и едновременно с това осигуряване на комфорт за обитателите.

Общежитията за работници под формата на масивни сгради представляват по своята същност финансово достъпни жилища във всякакви варианти – от самостоятелни апартаменти до жилищни единици с общи санитарни възли. Без значение каква е вариативността на тези единици, при всички се включват и допълнителни пространства за обслужване, отход и социализация – общи дневни и зони за хранене, забавления или работа, общи перални помещения, индивидуални и общи открити или покрити тераси, лоджии и т.н., които способстват за смесване на функциите с всички, произтичащи от това предимства – по-голямо разнообразие от жилищни единици, оптимизирани на комуникациите и връзките, създаване на чувство за идентичност, по-голяма гъвкавост и адаптивност при промяна на нуждите на общността, по-висока енергийна и икономическа ефективност и др. [12].

Няколко примера от Лос Анджелис, Калифорния (САЩ) показват съвременните тенденции в това направление (вж. фиг. 5).



**Фиг. 5. Достъпни жилища за работещи хора в Л.А., Калифорния, САЩ, източник: <https://www.archdaily.com/1013204/awesome-and-affordable-making-the-case-for-great-housing>**

Жилищните структури тип „кампус“ за квалифицирани работници в повечето случаи притежават характеристиките на малкоетажните жилищни структури с висока интензивност на застрояване, които „е възможно успешно да съчетаят предимствата на живота в индивидуалната къща с ефективността на колективното обитаване“ [13]. Основополагащо при проектиране на подобни общежитийни форми е ловкото боравене с индивидуалните и общи пространства на обитаване за създаване на жизнена и социално ориентирана среда.

Добър пример за успешно внедряване на съвременните тенденции в това отношение се явява кампусът за ключови служители в Кеймбридж, Великобритания, проектиран от арх. студио Месапоо (фиг. 6).

Нискоетажният комплекс помещава 232 финансово достъпни жилищни единици за изследователи и служители в Cambridge University, организирани в структура около вътрешен двор с покрити и открити пространства за отдих и социализация, индивидуални тераси и общи закрити пространства като дневни, перални помещения и др. Основната концепция на проекта интерпретира уникалното съчетание на съществуващата среда от отворени и затворени, формални и неформални, жилищни и публични, урбанизирани и озеленени пространства.

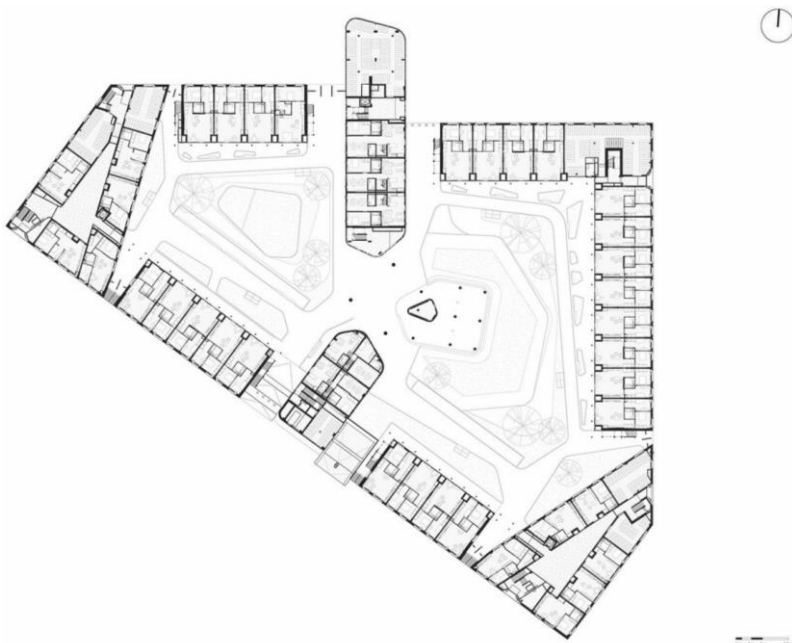
Покритите преходни пространства са препратка към колонадите и аркадите на Cambridge University и целят засилване на усещането за принадлежност към академичната общност. По същата причина всички споделени закрити пространства за работа и отдих са ситуирани на партерно ниво с достъп до вътрешния двор (фиг. 7).



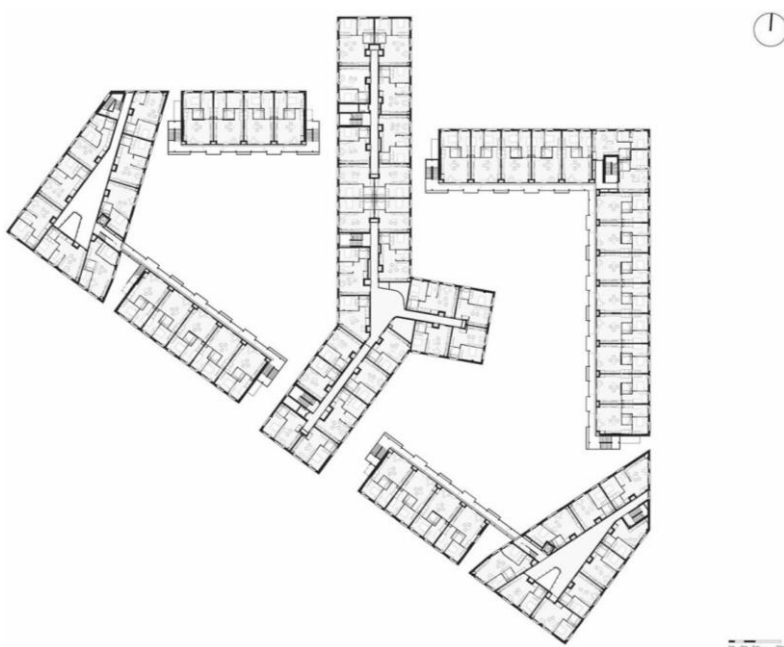
**Фиг. 6. Изгледи на University Key Worker Housing, Кеймбридж, Великобритания, източник: <https://www.archdaily.com/938636/university-key-worker-housing-mecanoo>**

Целенасочено вертикалните комуникации свързват индивидуалните тераси пред апартаментите и създават публичен маршрут. Жилищните единици са групирани около вътрешни лобита с богато остъкляване за осигуряване на директно осветление (фиг. 8).

Освен това, за постигането на устойчивост са използвани енергоефективни материали, изчистени кубистични обеми, фотоволтаични панели на покривите, система за рециклиране на сивите отпадни води и събиране на дъждовни води, подпомагане на естествената вентилация и др. Разгледаните примери от всяка една типологична форма на общежития за работещи хора дават общи насоки за основните съвременни аспекти при проектирането им: повишаване на комфорта на обитаване – функционален, здравен, психологически, социален; целенасочена социална и културна интеграция; стремеж към създаване на устойчива жилищна структура – чрез използване на устойчиви проектантски практики, проектантски модели, насочени както към конкретен проблем, така и към неговото решение [14], материали и технологии, избор на устойчиви локации и не на последно място използване на устойчиви финансови модели.



Фиг. 7. Разпределение на партерното ниво на University Key Worker Housing, Кеймбридж, Великобритания, източник: <https://www.archdaily.com/938636/university-key-worker-housing-mecanoo>



Фиг. 8. Разпределение на първи жилищен етаж на University Key Worker Housing, Кеймбридж, Великобритания, източник: <https://www.archdaily.com/938636/university-key-worker-housing-mecanoo>

## 4. Актуални насоки при проектиране и изграждане на съвременни общежития за работници

Нормативната уредба у нас по отношение проектирането на общежития за работници е остаряла и оскъдна, което според автора на тази статия е отчасти и положителен факт, защото дава изключителната свобода и възможност за изготвяне на адекватни като съдържание проекти, спрямо конкретната специфика на ползватели, местоположение, търсен комфорт на обитаване, допълващи функции, мерки за устойчивост и др., като се използват за пример световните добри практики и съвременни тенденции.

Конкретни изисквания към общежитията за работници са описани единствено в „Наредба № 5 от 4 март 1996 г. за хигиенните изисквания към устройството, обзавеждането и експлоатацията на общежития“ и то доста оскъдно. Функционално помещенията са разделени като **жилищна и обслужваща** зона и се отнасят еднакво към общежитията за ученици, студенти и работници. **Жилищната зона** включва жилищни помещения със санитарен възел (за семейни се обособяват кухня – бокс, кът за работа и тераса) и спомагателни помещения (дневна, занималня, кухня и помещение за пране, сушене и гладене). **Обслужващата зона** включва помещения за административно-битово обслужване (помещения за административно обслужване, битови помещения за обслужващия персонал с гардероби и санитарен възел, складове, бункер за битови отпадъци и изолационни помещения) [15].

Посочените нормативни изисквания следва с проекта да се развият и допълнят спрямо адекватните нужди за принципно различните три групи обитатели – ученици, студенти и работници.

През последните години концепцията за функционално съдържание, архитектурен облик и инженерна съоръженост на общежитията за работници претърпя значителна еволюция, отразяваща променящите се обществени ценности, технологичния напредък и по-голямото внимание към благосъстоянието на работниците. В тази връзка и в контекста на анализиранияте в статията примери на съвременни форми на обитаване от работници могат да бъдат изведени следните актуални тенденции при проектирането и изграждането на този тип места за временно настаняване:

### 4.1. Повишаване на стандартите за безопасност и здраве

С повишаването на осведомеността за правата на работниците и правилата за безопасност, от съвременните общежития се очаква да отговарят на строги стандарти за здраве и безопасност. Това включва подходяща вентилация, санитарни съоръжения, мерки за пожарна безопасност и спазване на строителните норми, за да се осигури безопасна среда за живот на работниците. Ако към тях добавим системите за сигурен автоматизиран достъп, подходящо осветление в общите зони и външните пространства, видеонаблюдение и протоколи за реакция при спешни случаи, системите за отопление и охлаждане с възобновяеми източници на енергия, системите за паркиране и др., всъщност сградата се доближава до високотехнологично съоръжение, което обслужва дейността „обитаване“.

В светлината на пандемията COVID-19 се повишава необходимостта от прилагане на мерки за предотвратяване на разпространението на инфекциозни заболявания в условията на общежитията. Това може да включва усъвършенствани санитарни протоколи, устройства за здравен контрол на местата за контрол на достъпа, допълнителни мерки за физическо отдалечаване, редовни тестове и достъп до здравни услуги, за да се гарантира здравето на обитателите.

Важен елемент от осигуряването на здравословни условия за живот в общежитията за работници е проектирането и изграждането на вертикална система за разделно събиране и извозване на отпадъците. В нашите условия (и не само) това е доста трудно от нормативна, логистична и културна гледна точка. По същество това е скъпа система, която трябва да съответства на противопожарни, здравни и др. норми, но в близко бъдеще ще стане неизменен елемент от функционирането на подобен тип сгради за временно настаняване, като се отчитат актуалните политики на ЕС за отпадъците.

#### 4.2. Повишаване на комфорта на обитаването

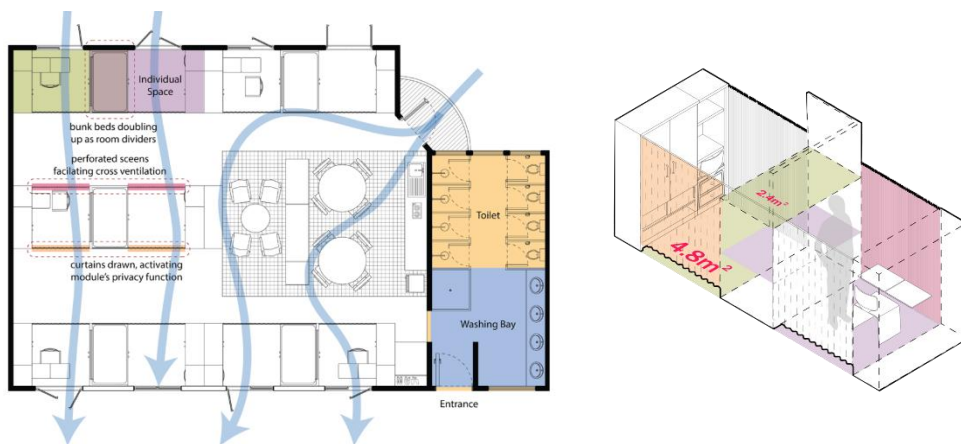
В световен мащаб се поставя все по-голям акцент върху подобряване на условията на обитаване в общежитията за работници, което би повишило тяхната удовлетвореност и цялостно благосъстояние. Това включва както мерки за проектиране на адекватни жилищни единици с всички необходими компоненти – като подходящи легла, място за съхранение на лични вещи, места за отдих, работа и удобства като достъп до Wi-Fi, така и мерки за подобряване на общите системи в сградата – целогодишен стабилен температурен комфорт на обитаване, бърза вертикална комуникация с достатъчен брой асансьори и връзка към общите обслужващи помещения, удобно и бързо паркиране на лични автомобили и велосипеди, осигуряване на озеленени пространства. В тази връзка прилагането на системи за зависимо или независимо паркиране на нива, освен че осигурява нормативно определения минимален брой паркоместа, дава възможност и за реализиране на допълнителен брой такива, без това да е за сметка на възможността за изграждане на повече зелени площи и места за отдих на открито в рамките на имота.

Комфортът на обитаване може да бъде постигнат въпреки ограничената жилищна площ чрез адекватен архитектурен дизайн за максимално използване на всяко едно пространство за утилитарни цели (фиг. 9), „изнасяне на ежедневиите активности на открито, създаване на междинни озеленени пространства“ и др. [16].



Фиг. 9. Семейна дневна и спалня в общежитие за работници в р-н Люлин, гр. София, 2021 г.

Неприкосновеността на личния живот, включително поверителността и запазването на достойнството, е важен елемент от комфорта на обитаване, като акцентът се поставя върху осигуряването на необходимия интимитет – достатъчно жилищно пространство, жилищни единици за по-малък брой обитатели, индивидуални места за спане, разделение по пол (когато е уместно) и зачитане на културните норми на работниците (фиг. 10).



**Фиг. 10. Модел за организация на жилищни единици в същ. общежитие в Сингапур, Capstone Design Programme, Singapore University of Technology and Design (SUTD), Reimagining Migrant Worker Dormitories, източник: <https://capstone2021.sutd.edu.sg/projects/reimagining-migrant-worker-dormitories>**

#### 4.3. Възможности за социална и културна интеграция

Проектирането и изграждането на общежития за работници задължително следва да осигури условия за създаване на чувство за общност и насърчаване на социалното взаимодействие между обитателите. Проектирането на общи помещения за спорт на закрито, споделени помещения за работа с компютър, споделени кухни, места за гледане на телевизия и различни игри, осигуряване на пространства за религиозни практики, открити озеленени пространства за рекреация, вплетени на различни нива в цялостната структура на общежитието биха способствали за постигане на социализация и чувство за принадлежност.

Проектирането на гъвкави пространства, които могат да се адаптират към променящите се нужди на работниците, е друга съвременна тенденция, даваща възможност за много архитектурни интерпретации. Това може да включва многофункционални помещения или мебели, които могат да се преконфигурират, за да се адаптират към различни дейности или размери на групи (фиг. 11).



**Фиг. 11. Ре-дизайн на общежитие за работници в Сингапур, арх. бюро Agency и Асоциация на общежитията в Сингапур – Dormitory Association Singapore, Ltd. (DASL), награда в категория азиатско-тихоокеански регион 2023 Innovation by Design Award, източник: <https://www.fastcompany.com/90924418/singapore-redesigned-dorms-make-migrant-housing-agency>**

Като нова тенденция може да се определи създаването на условия за хранене сутрин и вечер, в рамките на обществения. Проектирането на общи помещения за хранене, където се доставя и предлага готова храна на достъпна цена, се очаква да привлича обитатели, които ще бъдат облекчени от гледна точка на домакински ангажименти, съответно ще разполагат с повече свободно време за отдих и развлечения след работа. Различна форма на храненето в рамките на обществения е обособяване на помещение или осигуряване на пространство за разполагане на вендинг машини за пакетирани храни, напитки, кафе и др.

Неизменна част от бита е прането и гладенето. В тази връзка изграждането на обществени перални в рамките на обществения се налага като задължителен функционален елемент.

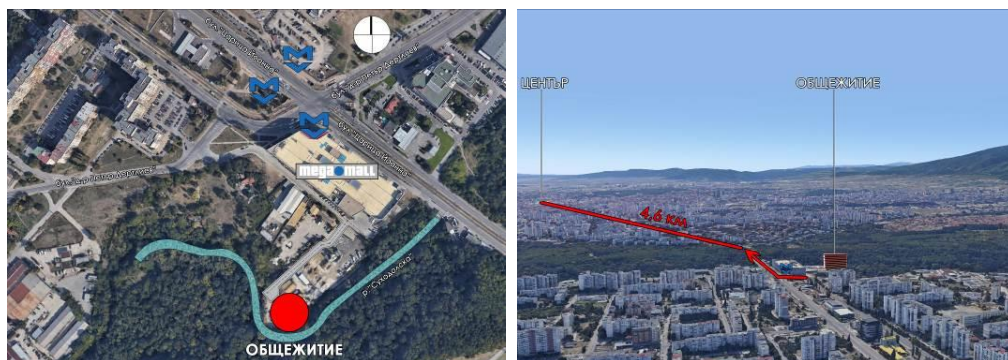
Изграждането на достъпна среда е нормативно задължителен елемент от проектирането и изграждането на обществения за работници. Интелигентният проектантски подход изисква да се избяга от усещането за задължителност и темата за осигуряване на достъпна среда за хората с увреждания да се прокара последователно през целия проект и всички негови функционални елементи. Внимателното проектиране на жилищни единици за хора с увреждания, които не са задължителни според нормативната уредба у нас, несъмнено би придало стойност на целия проект и ще спомогне за утвърждаването на добрите проектантски практики.

#### **4.4. Устойчивост**

- **Устойчивост на локацията**

Нормативната уредба у нас дава достатъчно възможности за изграждане на обществения за работници в различни устройствени зони. Не е погрешно да се каже, че въпреки това устройственото планиране и най-вече инвестиционните намерения на предприемачите следват събитията, а не ги изпреварват, както е редно. В този смисъл големи индустриални зони в градовете се промениха в жилищни квартали, като се пропусна възможността за изграждане на сгради за временно обитаване от различен тип. Този процес на конверсия не е приключил все още, което, на фона на актуалността на темата, вероятно ще насочи предприемаческата инициатива именно към изграждането на обществения за работници. Съществен потенциал в това отношение са съществуващи и неизползваеми индустриални и административни постройки, които притежават подходящи планови и конструктивни решения и лесно биха могли да бъдат трансформирани в обществения за работници. Тенденцията в тази посока съществува в България и в близките години несъмнено ще видим реализации в големите градове, в близост до големи индустриални мощности и в периферията на големите курорти. За това ще благоприятстват и съществуващите инженерни мрежи, обществен транспорт и свободна площ за озеленяване, отдих, паркиране и т.н.

Изборът на локация е свързан и с възможността за бързо придвижване до работното място и обратно. Разбираемо, ситуирането на общественията за работници до спирки на масовия градски транспорт (особено метро) би било много удобно, но не винаги постижимо. В тази връзка реализирането на такова инвестиционно намерение, особено от страна на индустриална компания, следва да се обвърже с осигуряване на организиран, бърз и екологичен транспорт.



**Фиг. 12. Предпроектни проучвания на локация за общежитие за работници в р-н Люлин, гр. София, 2021 г.**

- **Устойчивост на инвестицията**

Инвестицията в изграждане на общежития за работници задължително трябва да следва устойчивите практики при изграждането и управлението. Това включва енергийно ефективен дизайн, използване на възобновяеми източници на енергия, системи за управление на отпадъците и системи за намаляване на потреблението на вода. Това следва да се разглежда не само като полза за опазване на околната среда, но и като съществен елемент за намаляване на разходите в дългосрочен план.

Отоплението и охлаждането представляват най-големият постоянен разход по време на експлоатацията, който неизбежно се поема от обитателите, и следва сградните ОВК инсталации да бъдат проектирани адекватно, особено на фона на неизбежното посъпване на енергоносителите. Използването на геотермални помпи (със система от дълбоки сондажи) за отопление и охлаждане е световна тенденция, която се внедрява и в България. Този тип системи изискват по-голяма инвестиция, от порядъка на допълнителни средно 20 %. Инвестицията е доказано ефективна във времето, с минимален постоянен разход, особено за сгради за временно обитаване (когато се заплаща т.нар. „топъл наем“, т.е. разходът за отопление и охлаждане е включен в наемната цена) и не по-малко за административни и индустриални сгради. Естествено, съвместяването с фотосоларни панели и акумулатори за съхранение на енергията, които осигуряват електроенергията за общите части на сградата, включително зареждане на електрически автомобили, би осигурила голяма степен на енергийна автономност на сградата.

Интегриране на новите технологии в дизайна на общежитието за работници е съществен елемент от устойчивата инвестиция. Това се отнася до електронния контрол на достъпа (включително свързано с плащане на наема), интелигентно осветление, контрол на вътрешната температура (включително при недобросъвестно отваряне на прозорци), контрол на активната слънцезащита по фасадата, контрол на паркирането, контрол на системата за разделно събиране и извозване на отпадъци, контрол на системите за вентилация и др.

- **Устойчивост на финансовия модел**

Актуалните финансови модели на инвестиция в изграждане на общежитие за работници доказват ефективност, свързана с бързо изплащане на вложения финансов ресурс и много добра доходност по време на експлоатацията.

Локацията е първоначално определящият елемент и естествено е обвързана с наличието на потенциални обитатели, възможността за използване на удобен градски или организиран транспорт, близост до места за отдих и рекреация, близост до търговско обслужване, удобни и бързи връзки с центъра на населеното място.

Друг важен елемент е заданието за проектиране – подробно описване на параметрите на инвестицията като: площ, функционално съдържание, използвани строителни системи и материали, изисквания към инженерните системи, изисквания към системите за управление и др.

Предпроектните проучвания са задължителен елемент и обхващат изследване на устройствените характеристики на локацията, възможността за реализиране на нормативно определените изисквания, адекватността на заданието за проектиране спрямо конкретната локация, наличието на улични инженерни мрежи, хидрогеоложката структура и даденостите на терена в момента и в перспектива.

Инвестиционните проекти следва да конкретизират адекватно инвестиционните намерения, като позволят гъвкавост по време на експлоатацията и възможност за функционални промени в съдържанието на сградата в бъдеще. В същото време, изграждането на съвременен и логичен архитектурен образ на сградата би дало допълнителни предимства, в условията на конкурентната в много отношения среда. *„Днес архитектите трябва да намерят баланс между тектоничната природа на архитектурата, нейните морфологични, функционални, технологични и екологични измерения от една страна и културните, символичните и семиотични аспекти от друга.“* [17].

Съществена роля за планирането и реализирането на успешен финансов модел играе включването на допълнителни услуги към основната, която е настаняването. Освен описаните вече ползи за обитателите, допълнителните услуги генерират постоянен допълнителен приход за предприемача от хранене, търговска дейност през вендинг автоматите, пране в обществената пералня, паркиране, зареждане на електрически автомобили и т.н.

## 5. Заключение

Съвременните социални отношения, недостигът на работна ръка в глобален мащаб, повишаващите се изисквания от страна на работниците към условията на труд и обитаване и адекватното хуманно отношение към техния бит и благосъстояние поставят редица предизвикателства пред правителства, големи компании, предприемачи и не на последно място пред проектантите.

Имплантирането в проектирането и изграждането на общезития за работници на актуалните съвременни насоки по отношение на повишаването на стандартите за безопасност и здраве, повишаването на комфорта на обитаване, осигуряването на възможности за социална и културна интеграция и устойчивост на реализацията са важен елемент от адекватното решаване на тези предизвикателства. Социалните и етническите вълнения в Европа през последните години са нагледен пример за отсъствие на работещи механизми и приложими решения в областта на социалната сфера, в контекста на вътрешната миграция и миграцията от съседни континенти.

Успешното икономическо развитие е силно зависимо от наличието на работна ръка (включително висококвалифициран персонал), което е свързано с полагането на усилия за създаване на атрактивни условия за труд и обитаване, чрез провеждане на дългосрочни целенасочени политики.

## ЛИТЕРАТУРА

1. <https://business-review.eu/property/colliers-private-student-housing-rental-market-will-grow-in-the-coming-years-accommodation-costs-between-150-and-300-euro-per-month-253668>, visited on 09.03.2024.
2. Dormitories Global Market Report 2024, <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/dormitories-global-market-report>, visited 09.03.2024.
3. <https://www.24chasa.bg/biznes/article/7448622>, visited on 09.03.2024.
4. *Georgieva, S.* Student dorms. Contemporary aspects of students residence. // *Godishnik na UASG*, 2023, 56 (2): 401-416.
5. <https://www.spodeceramics.com/industry/housing-workers>, visited on 09.03.2024.
6. <https://heritagecalling.com/2021/11/16/9-interesting-facts-about-life-as-a-19th-century-mill-worker/>, visited on 09.03.2024.
7. *Timmins, G.* Housing Industrial Workers During the 19th Century: Back-to-Back Housing in Textile Lancashire. *Industrial Archaeology Review*, 2013, 35:2, 111-127, DOI: 10.1179/0309072813Z.00000000021.
8. *Dimova-Aleksandrova, E., Hristova-Dimitrova, K., Deianova, E.* Temporary Emergency Housing. Functional Options and Solutions. XIth International Scientific Conference on Architecture and Civil Engineering ArCivE 2023, 03 June 2023, Varna, Bulgaria, Proceedings p. 87-97, ISSN 2367-7252, <https://events.vfu.bg/arcive/files/2023/Proceedings%20ArCivE%202023.pdf>.
9. *Dimova-Aleksandrova, E.* Contemporary Mobile Homes and Campsites. // *Annual of the UACG*, 2019, 52 (1):125-133.
10. *Nady, R., Barakat, P.* Reshaping Future Architecture Approaches Using Shipping Containers: Student Housing as a Case Study. *International Journal of Sustainable Development and Planning*. 2022, 17(8):2537-2549, DOI:10.18280/ijstdp.170822.
11. *Nanova, M.* Hybrid Forms of Multifamily Dwelling. Residential Clusters. // *Annual of the UACG*, 2021, 54 (2):333-346.
12. *Dimova-Aleksandrova, E.* Contemporary Aspects of Mixed-Use Developments and Buildings. // *Annual of the UACG*, 2021, 54 (2):321-332.
13. *Nanova, M.* Less is More. Low-Rise High-Density Housing. *Studio 17,5-M*, Sofia, 2018, ISBN 978-619-91051-0-8.
14. *Mironski, N.* Metodologia na arhitekturnoto proektirane. *Studio 17,5-M*, Sofia, 2018, ISBN 978-619-91051-2-2.
15. Наредба № 5 от 4 март 1996 г. за гигиените изисквания към устройството, обзавеждането и експлоатацията на обществения, <https://lex.bg/laws/ldoc/-550490106>, visited on 13.03.2024.
16. *Deianova, E., Dimova-Aleksandrova, E.* Quality of Inhabitation in Small Residential Forms. XIth International Scientific Conference on Architecture and Civil Engineering ArCivE 2023, 03 June 2023, Varna, Bulgaria, Proceedings p. 87-97, ISSN 2367-7252, <https://events.vfu.bg/arcive/files/2023/Proceedings%20ArCivE%202023.pdf>.
17. *Likov, Y.* Ornament, Fasada, Arhitekturna povarhnost. *Studio 17,5-M*, Sofia, 2021, ISBN 978-619-91978-0-6.

# CURRENT TRENDS IN THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF TEMPORARY ACCOMMODATION FOR WORKERS

R. Aleksandrov<sup>1</sup>

*Keywords: dormitories for workers, temporary accommodation for working people, sustainable model of temporary accommodation for workers*

## ABSTRACT

The paper examines the emergence and development of temporary worker accommodation in Bulgaria and around the world. It highlights the main contemporary types of temporary worker accommodation and provides examples. The main current trends in their construction are analysed and systematised, with a focus on increasing the comfort of occupation, introducing new technologies, and promoting social integration, health, and sustainability.

---

<sup>1</sup> Rumen Aleksandrov, Dr. Arch., e-mail: [rumen\\_alexandrov@yahoo.co.uk](mailto:rumen_alexandrov@yahoo.co.uk)