



DOI: [10.71167/uaceg.2026.590119](https://doi.org/10.71167/uaceg.2026.590119)

Получена: 15.10.2025 г.

Приета: 12.01.2026 г.

ПРИНЦИПИ ЗА ПЛАНИРАНЕ НА ОБСЛУЖВАЩАТА ЗОНА В СЪВРЕМЕННИТЕ СТУДЕНТСКИ ОБЩЕЖИТИЯ – ОТ ДИФЕРЕНЦИАЦИЯ КЪМ ИНТЕГРАЦИЯ

С. Георгиева¹

Ключови думи: студентски общежития, обслужваща зона, споделени пространства, функция, структура, интеграция, диференциация

РЕЗЮМЕ

Жилищната и обслужващата зона са основните компоненти, които формират структурата на студентските общежития. Докато жилищната е относително статична, то обслужващата се отличава съществено като динамика, обем и съдържание в различните сгради в зависимост от специфични фактори (локация, капацитет, академична специфика и др.).

На базата на проведен анализ на характерни примери от световната практика в статията са формулирани основни принципи за планиране на зоната за обслужване, а именно диференциация и интеграция или разграничаване и обединяване на функции и дейности. Посочват се предимства и недостатъци. Извеждат се насоки за проектиране на студентски общежития в контекста на динамично променящите се условия и изискванията на младите обитатели.

1. Въведение

В условията на тенденциозно повишаване на броя на младите хора, обучаващи се в сферата на висшето образование в световен мащаб, се наблюдава повишено търсене и недостиг на места за настаняване в студентските общежития [1]. В допълнение, усъвършенстването на технологиите, дигитализацията, съвременните средства за информация и комуникация, възможността за образование във всяка една точка на света,

¹ Снежина Георгиева, гл. ас. д-р арх., кат. „Жилищни сгради“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: sgeorgieva_far@uacg.bg

налагат значителни промени в изискванията към средата за обитаване. Това прави темата за общежитията актуална и налага нов прочит и подход към планирането на сградите за настаняване на студенти.

Студентските общежития са структури, които предлагат временна (дългосрочна) форма на обитаване, съчетавайки основни дейности от жизнения процес – обитаване, труд, отдих и обслужване [2, 3]. На базата на диференцирането и групирането на тези дейности се открояват и основните функционални зони – жилищна и обслужваща, обвързани в пространството посредством разнообразни хоризонтални и вертикални комуникационни връзки.

В **жилищната зона** се включват основно дейности, свързани с обитаването и отчасти с труда и отдиха. Тя е сравнително статична и не търпи значителни модификации във времето, тъй като се формира чрез обвързване на относително прости, повторяеми елементи – жилищни единици. Наблюдава се тенденция към редуциране на броя на обитателите в едно помещение при осигуряване на индивидуален санитарен възел и кухненски бокс във всяко от тях. Цели се комфортно обитаване на малка площ посредством функционално уплътняване и залагане на възможности за трансформации в жилищата [4].

В **обслужващата зона** се реализират дейности, свързани с труда, отдиха и обслужването. При нея се наблюдават значителна динамика, вариации в типологията на съставлящите я елементи, в големината и местоположението ѝ в структурата на сградите в зависимост от локацията на общежитието, неговата специфика и капацитет.

В контекста на съвременния забързан начин на живот и *тенденцията към превръщане на смесването на функциите в модерна философия на обитаването* [5], се наблюдава завишен интерес към качеството и многообразието на предлаганите услуги в сградите за настаняване на студенти [6]. Логично е да се залага на полифункционалност, гъвкавост и адаптируемост към специфични потребности на ползвателите; на богата палитра от функции, кореспондиращи на непрестанно променящите се интереси, изисквания и потребности на младите обитатели.

2. Методически подход

Методическият подход на настоящото изследване включва следните основни компоненти:

1. Проучване на нормативните документи за проектиране на студентски общежития в България.
2. Извеждане на основните видове дейности в студентските общежития и групиране в пространствени единици.
3. Изследване на характерни примери на студентски общежития от практиката в страната и в чужбина.
4. Формулиране на основни принципи при планирането на обслужващата зона в структурата на студентските общежития на базата на проведеното изследване.

2.1. Нормативни документи за проектиране на студентски общежития в България

Основният документ, който нормира функционално-планировъчните изисквания при проектиране на студентски общежития в страната, е *Наредба № РД-02-20-3 от 21*

декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, в сила от 20.04.2016 г., изм. и доп. ДВ. бр. 78 от 4 Септември 2020 г. [7]. Той засяга по-основно планировката на жилищните помещения по отношение на ориентацията, размерите и максимално допустимия брой на живущите в тях и бегло маркира общите пространства, като дава процентен израз на необходимата площ спрямо броя на обитателите в сградите. Обслужващата зона е лаконично сигнирана като „помещения за социални контакти, младежки и културни дейности“. Не се дава ясна формулировка и подробно съдържание на елементите, които я формират, и не се отчита тяхната пряка зависимост от контекста на средата и локацията на сградата.

2.2. Основни дейности в студентските общежития. Групиране в пространствени единици

Както беше посочено, студентските общежития съчетават основни дейности от жизнения процес: обитаване, труд, отдих и обслужване. В зависимост от спецификата на съответните дейности те могат да бъдат реализирани индивидуално, групово – в малки групи обитатели, или общо – с голям брой участници.

• Обитаване

Обитаването е свързано предимно с битови дейности и има индивидуален характер. Изисква лично пространство, възможност за уединение, спокойствие, интимитет. Реализира се в жилищната зона – в съставящите я жилищни единици, жилищни групи или групови пространства, дефинирани от автора в предходно изследване [8].

• Труд

Трудът включва основно дейности, свързани с обучението във висшето училище и желанието на студентите да повишат своята професионална квалификация, знания, компетенции, култура и др. Може да бъде с индивидуален или с групов характер. Реализира се както в жилищната зона – в съставящите я жилищни единици, жилищни групи или групови пространства, така и в обслужващата (зали за обучение, за работа, co-working площи и др.).

• Отдих

Отдихът е свързан с дейности в свободното време на младите обитатели на сградата – с необходимостта от социални контакти, физическа активност, спорт, рекреация, културни мероприятия и пр. В студентските общежития, той е предимно с групов или общ характер. Реализира се предимно в обслужващата зона или в груповите пространства на жилищната.

• Обслужване

Включва дейности по обслужването на студентите – административно, здравно, стопанско (съхранение на вещи, пране, гладене), техническо; предоставяне на храна и напитки и др. Отличава се с общ характер и се реализира в обслужващата зона.

Систематизирането на дейностите илюстрира техния разнороден характер и възможностите за групирането им в материалната среда на студентските общежития. Докато обитаването е сравнително статично и се реализира в жилищната зона, трудът,

отдыхът и обслужването са динамични и се преплитат в пространството. Предизвикателство е постигането на устойчива среда, която умело да балансира толкова разнообразни дейности, предоставяйки възможности за уединение и спокойствие и едновременно с това иницирайки динамика в социалния живот на младите обитатели.

Таблица 1. Основни дейности в студентските общежития

ДЕЙНОСТИ	ХАРАКТЕР	МАТЕРИАЛНА СРЕДА
ОБИТАВАНЕ	индивидуален	Жилищна зона: ▪ индивидуални пространства; ▪ групови пространства
ТРУД	индивидуален / групов	Жилищна / обслужваща зона: ▪ индивидуални пространства; ▪ групови пространства; ▪ общи пространства
ОТДИХ	общ / групов / индивидуален	Обслужваща / жилищна зона: ▪ общи пространства; ▪ групови пространства; ▪ индивидуални пространства
ОБСЛУЖВАНЕ	общ	Обслужваща зона: ▪ общи пространства

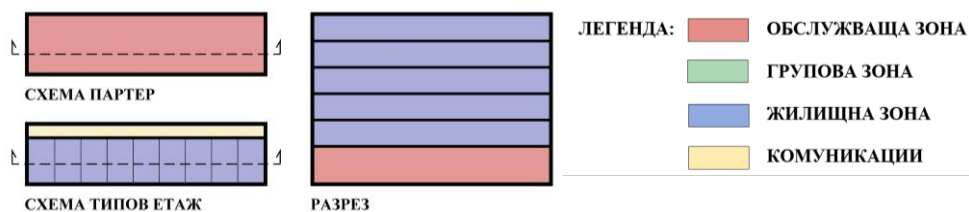
2.3. Основни принципи при разполагане на обслужващата зона в структурата на студентските общежития

За целта на настоящото изследване е проведен обстоен анализ на характерни примери за студентски общежития, които изразяват различни принципи при планиране на този тип сгради. На тази база, както и въз основа на проучване на актуални източници по темата [6, 9, 10], могат да бъдат изведени три основни принципа на организация на обслужващите пространства в структурата на съвременните студентски общежития:

- ясно диференциране на жилищната и обслужващата зона;
- частично интегриране на някои обслужващи функции (за малък брой обитатели) в жилищната зона;
- интегриране на жилищната и обслужващата зона.

2.3.1. Тип 1 – Ясно диференциране на жилищната и обслужващата зона

Жилищната и обслужващата зона са ясно дефинирани и категорично дистанцирани в пространството, като дейностите от обслужването, труда и отдиha са концентрирани на партерните нива, а в някои примери – частично и на покрива на сградата (фиг. 1, 2). Жилищата се планират като многофункционални единици и поемат отчасти дейности от труда и отдиha (обучение, четене, хранене и др.). Предимство на този подход е възможността за по-ефективно ползване на предлаганите услуги и от външни за общежитието посетители, при запазване на спокойствието и интимитета в жилищното пространство, но за сметка на твърде статична, монофункционална структура на сградата.



Фиг. 1. Принципи на разполагане на обслужващата зона – ТИП 1

Пример за подобен подход е студентското общежитие на Висшето училище по художествени професии (ESMA) в Монпелие, Франция (фиг. 2). Сградата е решена като дистанцира обслужващата и жилищната зона във вертикално направление. Концентрира богат набор от площи за обслужване, труд, развлечения, рекреация и общуване на първите нива и обединява помещенията за обитаване в 5-етажен Г-образен жилищен блок, който се състои единствено от жилищни единици (стаи за един и двама обитатели), организирани около линейна комуникационна връзка. По този начин се акцентира върху осигуряването на необходимото спокойствие и интимитет в жилищата, при предоставяне на атрактивни пространства за общо ползване в рамките на структурата.

Проектът за общежитието е успешна интерпретация на концепцията на проектантите за „малък град“, интегриращ всички необходими за младите обитатели функции.



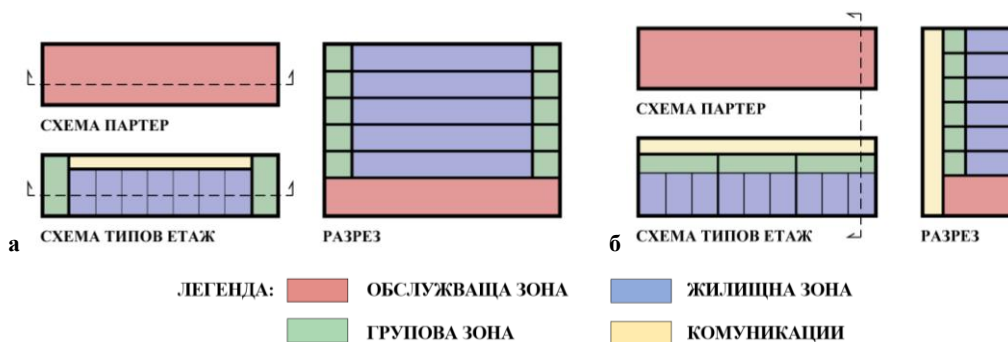
Фиг. 2. ESMA Student Housing, Монпелие, Франция. Mateo Arquitectura

а) партер; б) типов жилищен етаж; в) разрез; г) изглед; д) мултифункционална зона [11]

2.3.2. Тип 2 – Частично интегриране на някои обслужващи функции в жилищната зона

Жилищната и обслужващата зона, предназначени за всички обитатели, са дистанцирани в пространството, като втората обикновено е планирана на партера, а в редица примери частично и на покрива на сградата. Жилищата поемат малък набор от функции, а някои дейности от обслужването, труда и отдиha са изнесени в близост до обитаването – в групови пространства за малък брой обитатели (обикновено живущите в жилищна група или на съответния етаж) (фиг. 3 – 5). При този тип се наблюдават два подхода:

- **Тип 2А:** груповите пространства и жилищните единици са достъпни от общата комуникация и първите могат да обслужват обитателите на целия етаж (фиг. 4).
- **Тип 2Б:** груповите пространства са достъпни от общата комуникация и служат за преход към и връзка с няколко жилищни единици, които обслужват. Така сформират т.нар. жилищни групи (фиг. 5).

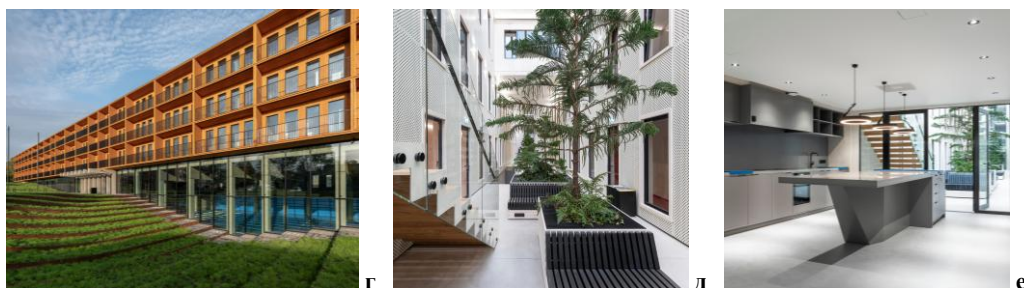
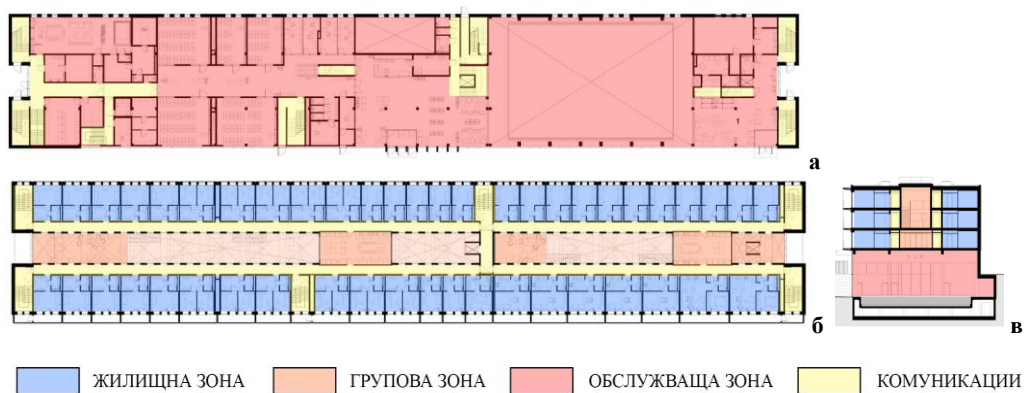


Фиг. 3. Принципи на разполагане на обслужващата зона – ТИП 2А и ТИП 2Б

Първият посочен принцип (Тип 2А) е застъпен при организацията на пространствата в общежитието на Естонската академия по сигурност в Нарва, Естония (фиг. 4).

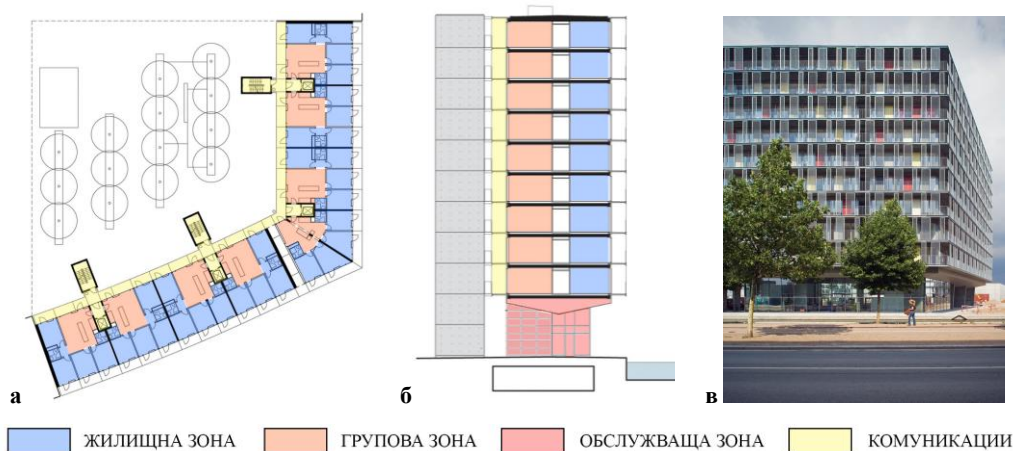
Планировката на сградата умело съчетава обитаване с обслужване, чрез *смесване на функции по хоризонтала и вертикала* [5]. Планирани са богат набор от зони за общо ползване в партерното и полуподземното ниво, които, чрез средствата на биофилния дизайн, интегрират природата и предлагат пространства за отмора, работа, социални контакти, спорт, хранене и др. [12]. В допълнение, между жилищните единици по етажите са предвидени пространства за малки групи студенти, достъпни през общата комуникация. Този подход обогатява жилищната зона, без да нарушава характерните за нея уединеност и спокойствие, като едновременно с това осигурява условия за създаване на чувство за общност и насърчава социалното взаимодействие между обитателите [13].

Във функционален аспект сградата е планирана с общи части, предоставящи базово ниво на обслужване на партерния етаж и жилищна зона, развита във височина и достъпна през обща линейна комуникация. Планирани са 288 индивидуални жилищни единици, обединени по 4 от общо групово пространство, обслужващо съответния брой обитатели. През него се осъществява и достъпът до самите жилища. Заложена е възможност за лесна трансформация на всяка една група във фамилно жилище за младо семейство. Подобно на примера от Естония, тук се наблюдава балансирано разпределяне на функциите, така че обслужването да не нарушава комфорта и интимитета на обитаването.



Фиг. 4. Narva Study Centre of the Estonian Academy of Security Sciences, Естония. 3+1 Architects
а) партер; б) типов жилищен етаж; в) разрез; г) изглед; д, е) мултифункционални зони [11]

Следващият изведен принцип на планиране на обществената зона (Тип 2Б) е заложен в общежитието *Signalhuset* в Копенхаген, Дания (фиг. 5).



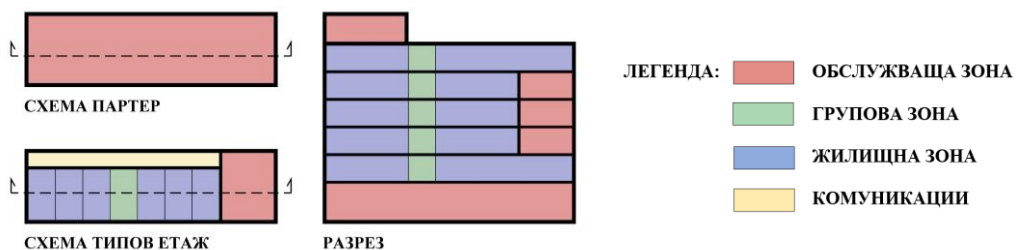
Фиг. 5. Signalhuset Apartments, Копенхаген, Дания. NOBEL Architects
а) типов етаж; б) разрез; в) изглед [11]

Изведените в този раздел два подхода (2А и 2Б) притежават редица предимства. Запазва се възможността за уединение и спокойствие в жилищната зона при нейното

функционално обогатяване с дейности, различни от обитаване. Наличието на компактни споделени групови пространства се отразява благоприятно на живущите, тъй като споделянето на ежедневни тривиални дейности сред по-малък брой обитатели улеснява до известна степен битието им и е условие за сформирание на устойчиви социални общности в рамките на съответна група [14].

2.3.3. Тип 3 – Интегриране на жилищната и обслужващата зона

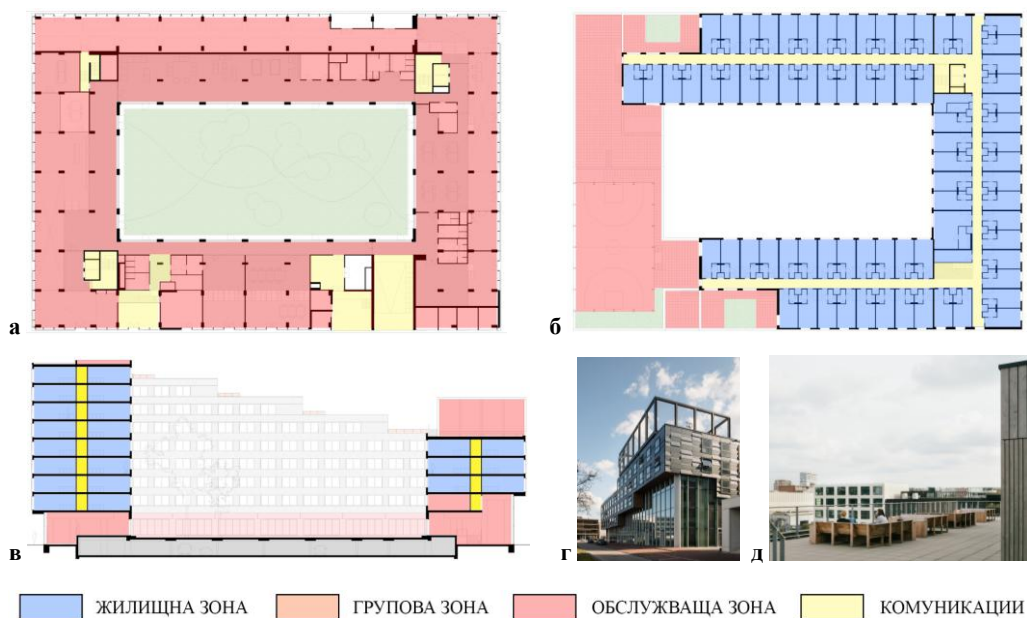
За този принцип е характерно интегриране на функции, преливане и полифункционалност на пространствата в структурата на сградата. Липсва ясно дефинирана граница между обслужващата и жилищната зона, при запазване на личното пространство в жилищните единици. Функциите се преплитат и са равномерно разпределени сред обитателите в хоризонтално и вертикално направление, като по този начин им се предоставят равни шансове за отдих и едновременно с това – различни форми на общуване, срещи и социален живот в рамките на непосредственото обкръжение [15, 16]. Предимство е и изключителната динамика, която се постига както в интериора, така и в архитектурния облик, тъй като различните функции обикновено се изявяват категорично и във фасадното решение. Като недостатък може да се отбележи потенциалният риск уединението и спокойствието в жилищата на студентите да бъдат компрометирани от близостта на зоните за колективни дейности – забавления, спорт, общуване и пр.



Фиг. 6. Принципи на разполагане на обслужващата зона – ТИП 3

Принципът на интеграция на жилищната и обслужващата зона е застъпен в последния илюстриран пример за общежитие, ситуирано в динамичната и трансформираща се пристанищна зона на Амстердам, Нидерландия.

Сградата е проектирана в отговор на растящата необходимост от места за дългосрочно настаняване на международни студенти. Планирана е с 600 стаи и изключително богата обслужваща зона: кафе-бар, площи за почивка и общуване, фитнес зала, учебни, конферентни и търговски пространства, помещения за пране и гладене. Освен на партера, множество функции за общо ползване са решени и на горните нива на сградата. Активно се използват покривните тераси, получени чрез терасирането на етажите. Те са богато озеленени открити и полутоткрити „междинни пространства – преходна зона между затворения обем и външната среда“ [17, 18], предоставящи възможност за спорт, рекреация, социални контакти и други групови и колективни дейности. Умело интегрирани като своеобразен акцент в интериора са техническите инсталации – елемент, който осигурява необходимия микроклимат и ограничава рисковете при обитаване, труд и отдих в сградите [19].



Фиг. 7. Student Experience Minervahaven, Амстердам. VURB Architects

а) партер; б) жилищен етаж; в) разрез; г, д) изгледи [11]

3. Изводи и насоки

На базата на проведения анализ са изведени основни принципи и са формулирани насоки за проектиране на студентски общежития:

- Качеството на живот в студентските общежития се определя както от дизайна на индивидуалните лични пространства, така и от планирането на площите за групово и общо ползване. В допълнение към обучението, като основно занимание за студентите, е необходимо да им бъдат осигурени възможности за пълноценно оползотворяване на тяхното свободно време [20] – социални контакти, забавления, спорт, рекреация и др. Поради това, планирането на **обслужващата зона** в рамките на общежитията е от изключително значение. Интегрирането на богат набор от услуги и възможността за пълноценно осъществяване на основните видове дейности (обитаване, труд, отдих и обслужване) в рамките на сградата, е условие за нейната привлекателност и пълноценен начин на живот на обитателите.

- Докато жилищната зона и съставните ѝ компоненти – жилищните единици (стаи) са сравнително статични във времето и в пространството, то обслужващата е изключително динамична. Необходимо е гъвкаво планиране на площите за групови и общи дейности с възможност за многофункционално ползване, различна степен на достъпност и адаптиране към специфичните потребности на живущите.

Организирана като съвкупност от постоянно променящи се и едновременно с това характерни пространства за всеки обитател, в които студентите биха могли неформално да внесат свои собствени щрихи, продиктувани от индивидуалните им разбирания за ефективно и пълноценно обучение, труд, отдих и общуване, обществената зона би била в унисон със съвременните изисквания за комфортна и устойчива среда [21].

- Основните принципи за планиране на обслужващата зона се свеждат до три: **ясно диференциране на жилищната и обслужващата зона; частично интегриране на някои обслужващи функции в жилищната зона; интегриране на жилищната и обслужващата зона.**

- Анализирайки източниците по темата и отчитайки предимствата и недостатъците на изведените основни принципи стигаме до следния извод: оптимален е този, който концентрира общи дейности и занимания за всички живущи на партерно/покривно/междино ниво (в зависимост от контекста на средата) и интегрира площи за малък брой обитатели в жилищната зона. Социологически най-добрите проекти за организация на общежитията включват пространства, предназначени за малък брой студенти (обикновено живеещи на същия етаж) [20]. Тези помещения могат да бъдат определени като „получастни“, хибридни зони между публичното и частното, насочени към улесняването на ученето или работата, стимулирането на комуникацията, иницирането на дейностите по интереси, създаването на устойчиви социални общности.

- Българските нормативни документи за проектиране на студентски общежития са фрагментарни и непълни. Не са основани на комплексен професионален анализ и не отразяват динамиката на младото поколение ползватели, живеещи в съвременния високотехнологичен дигитален свят. Формулираните изводи и насоки могат да бъдат основа за тяхната адекватна за времето актуализация.

4. Заключение

Архитектурата на студентските общежития претърпява трансформации през годините в унисон с развитието на света около нас. Считани първоначално за утилитарна необходимост, предназначени за осигуряване на подслон и базови удобства за студентите [22], те се развиват и обогатяват, за да отговорят на все по-сложните изисквания и потребности на младите си обитатели.

Обществената зона, съчетаваща разнообразен набор от услуги, предоставя възможност за удовлетворяване на голяма част от посочените потребности. Правилното ѝ планиране е необходимо условие за осигуряване на качествена среда за обитаване: гъвкава, вариабилна, полифункционална и лесно достъпна; осигуряваща възможност за социализация и колективни забавления и същевременно с това удовлетворяваща нуждата от относително уединение и желание за почивка; предоставяща в сравнително статичната и ограничена структура на сградата динамика и многообразие в дейностите на младите си обитатели.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. <https://monitor.icef.com/2025/02/global-report-finds-that-demand-for-student-housing-is-still-far-greater-than-supply/>, poseten na 20.09.2025.
2. *Krustev, T. Sistemata Obitavane. Tehnika, 1981.*
3. *Ivanov, V. Arhitektura na studentskoto obshtezhitie – funkcionalni elementi. VIAS, 1989.*
4. *Dimova-Aleksandrova, E., Hristova-Dimotrova, K., Deianova, E. Temporary emergency housing. Functional options and solutions. Proceedings of International Scientific Conference on Architecture and Civil Engineering ArCivE 2023, Varna, Bulgaria, 2023 (4): 57 – 66, ISSN 2535-0781.*

5. *Dimova-Aleksandrova, E.* Contemporary aspects of mixed-use developments and buildings. // Annual of UACEG, 2021, 54 (2): 321 – 332.
6. *Krasic, S., Pejic, P., Cekic, N., Veljkovic, M.* Architectonic analysis of common space organization in contemporary student dormitories around the world. // Facta universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering, 2017, 15 (3): 507 – 526.
7. <https://lex.bg/en/laws/ldoc/2136723870>, poseten na 15.10.2025.
8. *Georgieva, S.* Student dorms. Contemporary aspects of student residence. // Annual of UACEG, 2023, 56 (2): 401 – 416.
9. *Broto, X.* Student Residences. Links Books, 2014, ISBN 978-8415492771.
10. *Friedman, A.* Innovative Student Residences. Images Publishing, 2016, ISBN 978-1864705799.
11. <https://www.archdaily.com/>, poseten na 15.10.2025.
12. *Skrizhovska-Koleva, S.* Biophilic Design Principles in Workplace. Proceedings of the International Conference Synergy of Architecture & Civil Engineering, 2023 (2): 837 – 845.
13. *Aleksandrov, R.* Current trends in the design and construction of temporary accommodation for workers. // Annual of UACEG, 2024, 57 (3): 537 – 553.
14. *Christova, C.* Co-living – contemporary shared living or a way to interpret the communal housing. Proceedings of International Scientific Conference on Architecture and Civil Engineering ArCivE 2021, Varna, Bulgaria, 2021 (3): 120 – 126, ISSN 2535-0781.
15. *Nanova, M.* Hybrid forms of multifamily dwelling. Residential clusters. // Annual of UACEG, 2021, 54 (2): 333 – 346.
16. *Hristova, K.* Improving the living and surrounding environment of micro-housing. // Annual of UACEG, 2023, 56 (2): 417 – 428.
17. *Deianova, E.* Classification of in-between spaces. // Annual of UACEG, 2024, 57 (1): 181 – 197.
18. *Deianova, E., Dimova-Aleksandrova, E.* Quality of Inhabitation in Small Residential Forms. Proceedings of International Scientific Conference on Architecture and Civil Engineering ArCivE 2023, Varna, Bulgaria, 2023 (4): 87 – 97, ISSN 2535-0781.
19. *Maznikov, A.* Architectural challenges of building local air-conditioning systems. // Annual of UACEG, 2018, 51 (1): 177 – 189.
20. *Krasić, S., Pejić P., Cvetković R.* Architectonic analysis of common facilities in European student hostels in 21st century. // Facta Universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering, 2013, 11 (2): 135 – 146, <https://doi.org/10.2298/FUACE1302135K>.
21. *Aleksandrov, R.* Kampingite. Myasto za pochivka na otkrivo, svetouseshtane, izsledovatel'ski duh i stremezh za vrashtane kam korenite. // Gradat, 2020, 1: 174 – 180.
22. *Ferreira, D.* From Modernism to Multiculturalism: The Historical Evolution of Student Housing. <https://www.archdaily.com/1023396/from-modernism-to-multiculturalism-the-historical-evolution-of-student-housing>, poseten na 20.09.2025.

PRINCIPLES OF PUBLIC SPACE PLANNING IN CONTEMPORARY STUDENT HOUSING: FROM DIFFERENTIATION TO INTEGRATION

S. Georgieva¹

Keywords: student housing, public space, shared facilities, function, differentiation, integration

ABSTRACT

The residential and public zones are the main components that define the spatial organization of student housing. The public zone is particularly significant; its size and content vary across buildings according to factors such as location, capacity and academic profile.

The paper presents a comparative analysis of contemporary student residences built in recent years in Bulgaria and abroad. It derives guiding principles for planning and organizing public areas within their spatial structure. These principles focus on differentiation and integration – separation and combination of functions and activities.

The study outlines the advantages and disadvantages of each approach. It also proposes recommendations for student-housing planning and design in response to changing conditions and the evolving needs of student residents.

¹ Snezhina Georgieva, Chief Assist. Prof. Dr. Arch., Dept. “Residential Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: sgeorgieva_far@uacg.bg