

## ЗНАЧЕНИЕ И КЛАСИФИЦИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ ФОРМИ

гл. ас. д-р арх. Снежина Георгиева

Университет по архитектура, строителство и геодезия – гр. София

проф. д-р арх. Александър Д. Слаев

ВСУ „Черноризец Храбър“ – гр. Варна

**Резюме:** Статията въвежда понятието „жилищни форми“ като най-богатото и многопластово понятие свързано с жилищните единици, жилищните сгради и формите на обитаване. Проучени са девет класификации на жилищните сгради и структури и на тази база е предложена универсална класификация, която отразява разнородните качества на ново-въведената категория.

**Ключови думи:** жилища, жилищни сгради, жилищни форми, класифициране

## MEANING AND CLASSIFICATION THE HOUSING FORMS

Ch. Asst. Prof. Snezhina Georgieva, PhD

Prof. Aleksandar D. Slaev, PhD

**Abstract:** The article introduces the notion of "housing forms" as the richest and most multifaceted concept related to housing units, residential buildings and forms of living. Nine classifications of residential buildings and structures have been studied and, on this basis, a universal classification has been proposed, which reflects the diverse qualities of the newly introduced category.

**Key words:** dwellings, houses, residential buildings, residential forms, classification

## Увод

Осигуряването на подходяща среда е от ключово значение за реализацията, успеха и ефективността на всяка човешка дейност. Пригаждането и устройването на средата има критична роля за ускоряването на развитието на човечеството. Първите заслони преди повече от 20-25 хиляди години и по-късно първите постройки, направени от хората преди 8-10 хиляди години, са с жилищно предназначение (German, 2016). Постройки с нежилищно предназначение (ритуално и религиозно) се появяват едва след още 4 или 5 хиляди години. Днес основната част на територията на градовете и всички други видове селища е заета от жилищни квартали и зони – в световен мащаб жилищните терени заемат значително повече от половината урбанизирана среда. Това категорично подчертава значението на **жилищните сгради и прилежащата им среда** за функционирането на съвременното общество.

## Класификации на жилищните форми

### *Критерии за класифициране*

Очевидно проблемът с жилищните сгради и прилежащата им среда е предмет на обстойно проучване и анализи поради неговата значимост във всеки един етап от еволюцията на обществото. Значима част от тези проучвания са **класификациите** на тези сгради – категорично необходими, за да структурират, обединят или разграничат по различни признаци, да оптимизират изследователски подходи и пр.

Правени са различни класификация на жилищните сгради, структури и форми, голяма част от които ще бъдат резюмирани в следващите редове.

***Изследователски разработки на класификации на жилищни сгради, структури и форми***

**Класификация на Ангел Дамянов (1978) в „Жилищни сгради“:**

- **Еднофамилни жилищни сгради:**
  - еднофамилно жилище на един етаж,
  - еднофамилна къща на два етажа,
  - редови жилища,
  - килимообразно застрояване;
- **Многоетажни жилищни сгради:**
  - жилищна секция – средна, ъглова и крайна (с коридорна, вестибюлна или холна схема), жилищна секция от коридорен тип (коридорна секция),
  - кулообразни (пунктови) жилищни сгради,
  - терасовидни жилищни сгради,
  - жилищни структури от обемни елементи,
  - жилищни структури с висока степен на обществено обслужване

**Класификация на З.Г. Змеул и Б. А. Маханько (2004) в „Архитектурная типология зданий и сооружений“:**

- **Еднофамилни домове.**
- **Двуфамилни и многоквартирни:** едносекционни и многосекционни, галерийни, коридорни и дуплексни.
- **Според етажността:** нискоетажни, средноетажни, многоетажни и високетажни (> 16 ет.).

**Класификация на М. В. Лисициан и Е.В. Пронин (2006) в „Архитектурное проектирование жилых зданий“:**

- **Безасансюрни жилищни сгради:** 1) с достъп от терена (еднофамилни домове, двуфамилни и многоквартирни) и 2) с достъп през обща

комуникация (секционни, галерийни, смесени структури и терасирани сгради).

- **Многоетажни жилищни сгради:** 1) многосекционни, 2) едносекционни, 3) коридорни и коридорно-секционни, 4) галерийни.
- **Производни видове многоетажни.**

**Класификация на Гроздан Кнежевич (Knežević, 1986) в „Višestambene zgrade“:**

- **Секционни** с 2 жилища на етаж, 3 жилища на етаж, 4 жилища на етаж, 5 и повече жилища на етаж.
- **Коридорни/галерийни** сгради (с външна галерия, с вътрешен коридор).
- **Жилищни кули.**
- **Терасирани структури** (на наклонен терен, с наклонена конструкция).

**Класификация на Джон Максаи (Macasai, 1976) в „Housing“:**

- **Многоетажно строителство:**
  - Свободностоящи
  - Групирани
    - система с вътрешен коридор - коридорни;
    - система с външен коридор - галерийни;
    - система с коридор не на всеки етаж;
    - секционни/едносекционни.
- **Нискоетажно застрояване:**
  - Свободностоящи;
  - Редови/свързани (градски) къщи.
- **Средноетажно застрояване** /безасансьорни/.

**Класификация на Роджър Шерууд, (Sherwood, 1976) в „Modern Housing Prototypes“:**

- **Свободно-стоящи къщи и къщи-близнаци.**

- **Редово застрояване.**
- **Застрояване на калкан.**
- **Блоково (блокирано) застрояване.**
- **Плочо-образни сгради.**
- **Кули.**

**Класификация на Роджър Шерууд, (Sherwood, 2012) на [www.housingprototypes.org](http://www.housingprototypes.org):**

- **Свързани ниско-етажни сгради.**
  - свързани ниско-етажни сгради.
  - сгради с вътрешен двор;
- **Улично-квартално застрояване**
  - улично-квартално застрояване, ъглови сгради;
  - улично-квартално застрояване с вътрешен двор;
  - улично-квартално застрояване, „пломби“;
- **Редово застрояване.**
  - плочообразни сгради с двустранен коридор;
  - плочообразни сгради двустранен коридор през етаж;
  - плочообразни сгради с галериен достъп;
  - плочообразни сгради с галериен достъп през етаж;
  - плочообразни сгради с пунктов достъп;

**Класификация на Бусмаха Бейч и Никълъс Уолиман (Bousmaha & Walliman, 2002) в „Neufert, 3rd English edition“:**

- свободно-стоящи еднофамилни;
- сдвоени;
- свързани;
- редови къщи;
- къщи с вътрешни дворове;

- градски къщи;
- квартално застрояване ;
- линейно застрояване;
- плочообразни блокове;
- едромашабни структури ;
- блокове с пунктов достъп: с 2 жилища на етаж, с 3 жилища на етаж и с 4 жилища на етаж;
- блокове с коридорен достъп;
- стъпаловидни структури.

**Класификация на Фредерике Шнайдер (Schneider, 2004) в „Grundrißatlas: Wohnungsbau/Floor Plan Atlas: Housing“:**

- **Многоетажно жилищно застрояване:**
  - улично-квартални структури;
  - улично-квартални „пломби“;
  - ъглови квартални сгради;
  - едностранно ориентирани;
  - градски вили;
  - свободностоящи структури;
  - жилищни кули;
  - терасирани сгради;
  - пространствено-затворени структури;
- **Ниско-етажно жилищно застрояване с еднофамилни къщи;**
  - свободностоящи
  - дуплексни къщи
  - редови къщи;
- **Високоинтензивно нискоетажно застрояване.**

Изложените класификации са необходими и информативни, но с предимно субективен характер, фрагментарни, с липса на комплексност и в голяма част от тях – дефицит на единство и системност при прилагане на различни критерии (Слаев, 2005). Повечето направени към момента класификации не позволяват универсалност и конкретика при избора на тези критерии. Някои от използваните критерии например са свързани с индивидуалното или колективно ползване на сградата и така се идентифицират двата вида сгради: еднофамилни и многофамилни. Други класификации дефинират тези два вида в зависимост от достъпа до жилищата: ако достъпът до отделното жилище е от околната среда – сградата е еднофамилна, ако достъпът до жилищата става през общи части – сградата е многофамилна. За сравнение – как се прилагат тези критерии при апартаментна сграда на два калкана и при традиционните английски редови къщи, при които няколко жилища са с обща конструкция и от конструктивна гледна точка представляват една сграда?

Друг дискуссионен принцип на класифициране е следният: критерият за определяне на коридорните сгради е свързан с вътрешната организация – линеен етажен достъп, а критерият за дефиниране на кулообразните (пунктови) сгради е свързан с пространствените характеристики на сградите – подобни на кули, т.е., компактни в план, но с голяма обща височина.

Като цяло в разгледаните класификации на жилищните сгради и форми може да се идентифицира обща методологична слабост – липсата на методологично единство на прилагането на критериите. Някои от видовете жилищни сгради и форми се дефинират по едни критерии, а други сгради и форми в една и съща класификация се определят по различни критерии, които не са свързани с първите. Например класификацията на Ангел Дамянов (1978), която е най-популярна у нас и несъмнено има висока методологична стойност, разделя сградите най-общо в две големи групи, като за първата група критерий е броя на жилищата в една сграда (еднофамилни), а за втората критерият е етажността (многоетажни жилищни сгради). На следващо ниво критерият за определяне на видовете в първата група е начинът на свързване (или разделяне) на сградите в пространството – свободно-

стоящи (несвързани), редови (свързани) и килимо-образни (свързани в определен модел/определена шарка). Още по-голямо е разнообразието и, може да се каже, несъответствието между използваните критерии в класификацията на Фредерике Шнайдер в *Grundrißatlas: Wohnungsbau* (Schneider, 2004), въпреки, че тази класификация е най-подробната и богата от разгледаните и идентифицира най-голям брой видове жилищни форми. Двете основни групи са разграничени по един общ признак (по етажност) като ниско-етажни и високо-етажни, но на следващо ниво непоследователно са използвани несвързани критерии като пространствена форма (едностранно ориентирани „противопожарни стени“), начин на свързване (ъглови сгради), място в урбанистичните структури (улично-квартални „пломби“), пространствено развитие (жилищни кули и терасирани сгради), отношение към пространството (пространствено-затворени структури), естетическа аналогия (градски вили) и градоустройствени показатели (високоинтензивно нискоетажно застрояване).

В допълнение към изложеното, в съвременния свят в условията на глобализация, на динамично обществено развитие и нарастващи изисквания към архитектурната среда, неминуемо нараства и **типологичното многообразие** на различните форми на обитаване (Генова, 2010; Георгиева, Иванов, 2019, Нанова, 2019а; Димова-Александрова, 2009, 2020). Това изисква нов глобален подход за оптимизиране и класифициране на тези форми заедно с прилежащата им среда (Нанова 2018, 2019б; Слаев 2005). Изисква унификация на подхода при избора на критерии за класификация, комплексност, универсалност, систематизиране и последователно обхващане на различни нива. Именно това е причината да бъде изведено понятието **„ЖИЛИЩНА ФОРМА“** - едно обобщено понятие, което да обедини и същевременно разграничи различни признаци и улесни и обобщава класифицирането на сградите и структурите за обитаване.



## **Същност и значение на жилищните форми**

### ***Дефиниции на елементите на жилищната среда***

**ЖИЛИЩНИТЕ ФОРМИ** могат да бъдат разгледани/структурирани на няколко нива:

#### **I ниво: ФУНКЦИОНАЛНО**

Първо ниво е отделното **жилище** - първичен модул, от който са съставени всички следващи нива. Жилището може да бъде дефинирано като част от антропогенната среда, която се обитава от една битова единица (домакинство). То е „група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, които трябва да задоволяват жилищните нужди на определен брой обитатели“.

#### **II ниво: АРХИТЕКТУРНО**

Второ ниво са **жилищните сгради** – сгради, състоящи се от едно или няколко жилища, „функционално и пространствено обединени“ посредством хоризонтални и вертикални комуникации и ситуирани самостоятелно/независимо в прилежащата им околна среда.

#### **III ниво: ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО**

Трето ниво са **жилищните структури** – композиция от жилищни сгради, обединени в пространството посредством сложна система от хоризонтални и вертикални връзки.

#### **IV ниво: СОЦИАЛНО**

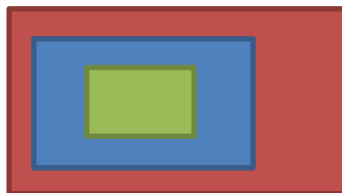
Четвърто ниво включва непосредствените ежедневни потребности на обитателите и системата от обекти, които ги удовлетворяват и формират непосредствено прилежащата среда на обитаване.

**Подобен подход на структуриране на жилищните форми** има редица преимущества:

- предоставя средство за обхващане на всички нива;

- дава универсалност при анализирането и класифицирането по определени критерии;
- дава възможност за конкретика;
- представлява способ за въвеждането на общовалидни правила, норми и пр.

**ЖИЛИЩНАТА ФОРМА** е най-богатото и многопластово понятие свързано с жилищните единици и жилищните сгради. Схематично може да бъде илюстрирана по следния начин:



жилище → жилищна сграда → жилищна структура

**Фиг.1. Йерархия при отделните нива структуриращи жилищните форми**



**Фиг.2. Сграда JSARQ**



**Фиг.3. Структура MVRDV**

### ***Значението на жилищните форми***

От възприетото дефиниране на **жилищните форми** следва, че в това понятие се включват както **характеристиките на жилищните сгради и структури**, така и тяхното **отношение към околното пространство** – непосредствено прилежащата жилищна среда. И ако предназначението на жилищната среда на нивото на отделната жилищна сграда е да осигури условия за обитаване на едно или няколко домакинства, то нейното предназначение на нивото на структурата или групата от жилищни сгради включва и жилищния квартал или комплекс е несъизмеримо по-сложно, защото на това ниво функцията „обитаване“ включва и социалния компонент - много по-голямо разнообразие от дейности, както и възможности за интегриране на обитаването със съвместими форми на отдих и труд. Това по-високо ниво осигурява условията за обитаване на обществото и затова характеристиките на жилищната среда на това ниво имат многократно повече и по-сложни импликации. В по-широк план тези характеристики имат многостранни ефекти върху околната (антропогенна и природна) среда, както и върху многобройни аспекти от социално-икономическия живот на обществото.

В обобщение, **значението на жилищните форми** е, че те определят характеристиките на жилищните сгради и структури както на по-ниското ниво (това на жилището и отделната сграда), така и на по-високото ниво (това на урбанистичната структура). Отчитат значението на пространствената структура и нейното влияние върху всички аспекти на бита, икономическия и обществения живот.

### ***Дискусия и изводи***

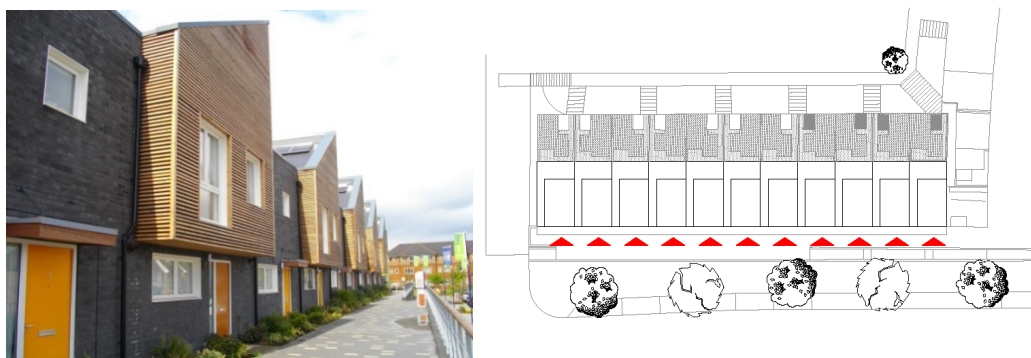
Жилищните форми имат ключово значение за изграждането на жилищната среда на всички нива – както нивата, които осигуряват условията за обитаване на отделното домакинство, така и на нивата, на които се изгражда средата за съществуване на обществото. Характеристиките на жилищните форми определят

не само пространствените аспекти на функцията „обитаване“, но имат импликации за всички измерения на човешкото развитие, но преди всичко за неговите урбанистични, икономически, социални и екологични аспекти. Съответно, класифицирането на жилищните форми е важно за тяхното изследване на техните характеристики и за успешното им интерпретиране, прилагане и развитие в архитектурната практика.

На база на вече разгледаните класификации и използваните в тях показатели, настоящото проучване формулира следните основни критерии за дефиниране на жилищните форми по две основни групи критерии – (вътрешна) организация на/в средата /достъп/ и пространствена форма (организация в пространството).

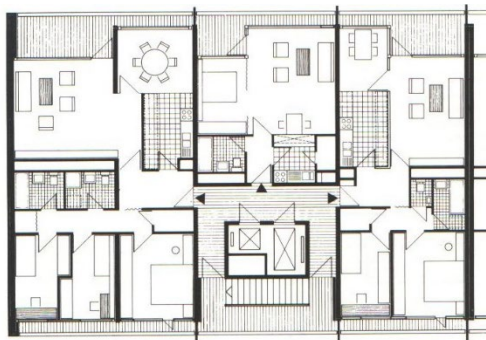
- *Достъп от околната среда до отделното жилище*

По този критерий жилищните форми се делят на еднофамилни (форми с индивидуален достъп), много-фамилни (достъп през общи части) и смесени (смесен достъп).



Фиг.3. Bellway City East London: а) изглед, б) план.

*Жилищни форми с индивидуален достъп*



Фиг.4. Jäger,Müller&Wirth\_Hannibal\_Stuttgart: а) изглед, б) план.

*Жлищни форми с колективен достъп (през общи части)*

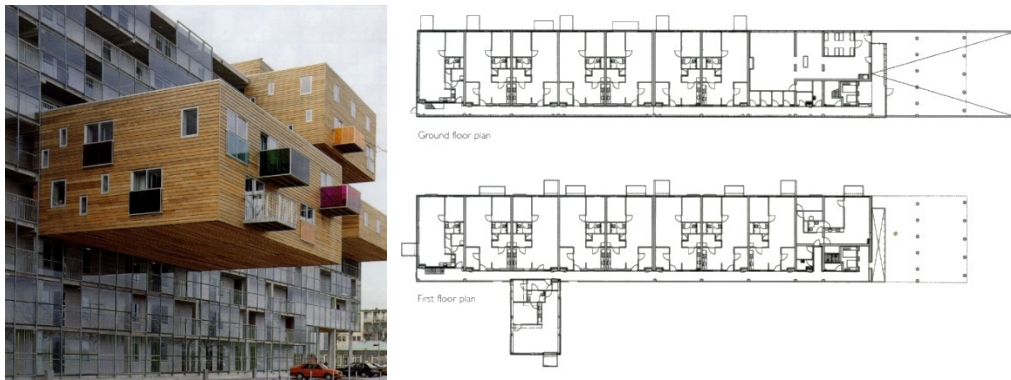
- **Етажнен достъп**

Етажният достъп може да бъде определен като пунктов/компактен (етажна площадка) или линеен (коридор/галерия/: едностранен, двустранен, коридор не на всеки етаж).



Фиг.4. Xaveer de Geyter architects Chasse park apartments: а) изглед, б) план.

*Жлищни форми с пунктов достъп*

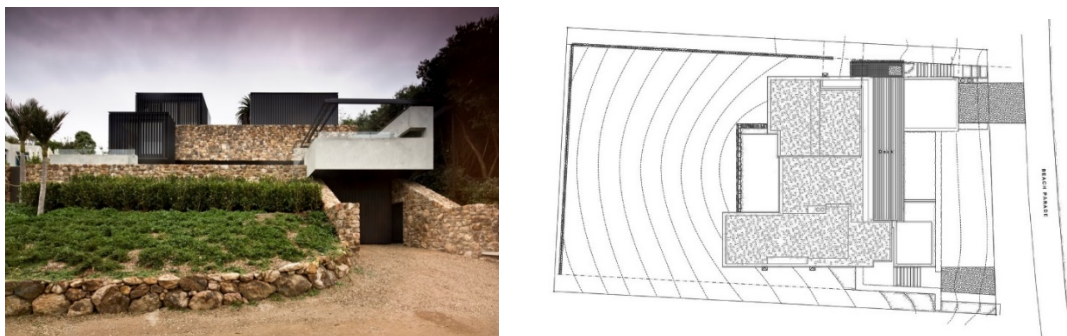


Фиг.5. WoZoCo housing complex, MVRDV: а) изглед, б) план.

*Жилищни форми с линеен достъп*

- *Свързване (групиране в пространството)*

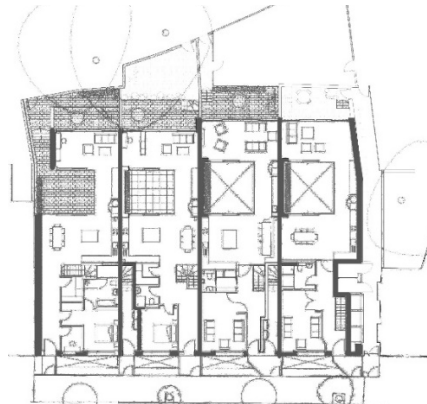
Според групирането им в пространството жилищните форми могат да бъдат разграничени като свободно-стоящи и свързани сгради (на калкан).



Фиг.5. Local Rock House, Pattersons: а) изглед, б) план.

*Свободностояща жилищна форма*

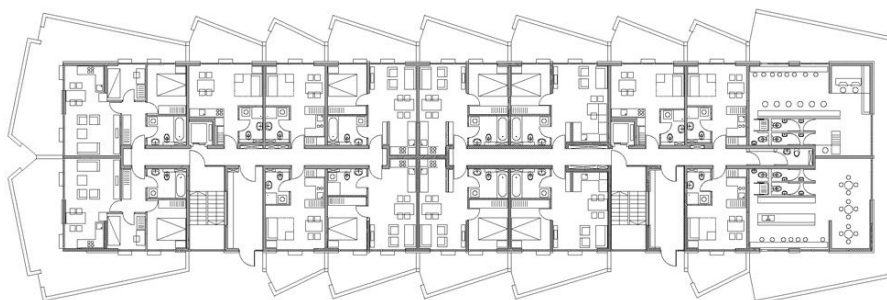
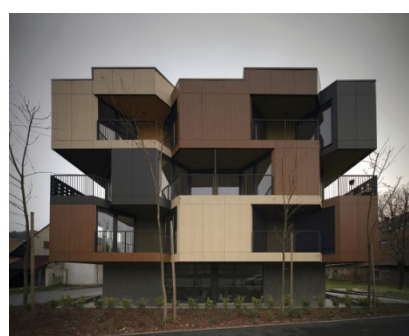




**Фиг.6. Cooperative Housing London, Peter Barber Architects: а) изглед, б) план.**  
*Свързани жилищни форми*

- **Пространствено ориентиране**

Според пространствената им ориентация жилищните форми са обърнати навън (свободно-стоящи), обърнати навътре (атриумни) и смесени.



**Фиг.7. Tetris Apartments, Ofis Arhitekti: а)б) изглед, в) план.**  
*Обърнати навън жилищни форми*



Фиг.8. The Whale Building Amsterdam: а)б) изглед, в) план.

*Обърнати навътре жилищни форми*

- **Пространствено развитие**

Пространственото развитие на жилищните форми е хоризонтално (ниско-етажни низове или коридорни структури), вертикално (високо-етажни солитери, кули), хоризонтално и вертикално без разместване (плочообразни сгради) или хоризонтално и вертикално с разместване (терасовидни структури).





**Фиг.9. Ely Court,artments, London, Alison Brooks Architects: а) изглед, б) план.**

*Жилищни форми – хоризонтално пространствено развитие*

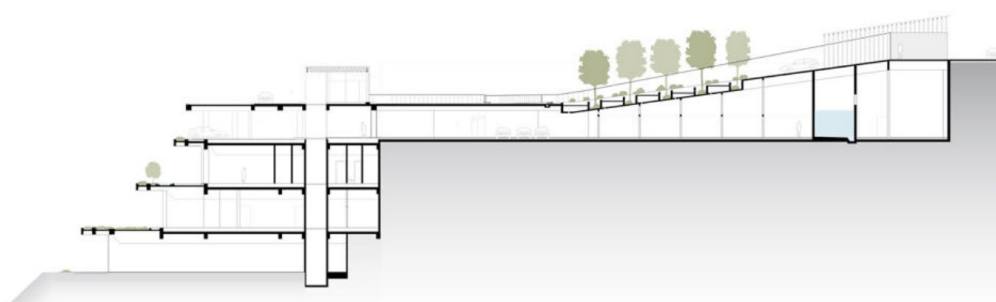


**Фиг.10. Жилищна кула Tel Aviv Arcades, PENDA Architecture & Design: а)в) изглед, б) план.**

*Жилищни форми – вертикално пространствено развитие*



**Фиг.11. Housing in Paris, Comte & Vollenweider + Hamonic + Masson & Associés: а)б) изглед, в) план.**  
*Жилищни форми – хоризонтално и вертикално пространствено развитие*



**Фиг.12. ALCÁZAR DE TOLEDO Luxury Apartments, Mexico City: : а)б) изглед, в) разрез.**

*Жилищни форми – хоризонтално и вертикално пространствено развитие*

## **Заклучение**

Съвременните динамични условия на живот и развитие, пазарно ориентираната икономика, икономическата и социална фрагментация на обществото, мобилността и транспортната комуникативност неминуемо повишават изискванията на съвременния човек към средата, която обитава. В отговор на тези изисквания нараства типологичното многообразие от различни форми на обитаване, така че да могат техните характеристики и импликации в областта на развитието на жилищните сгради и комплекси, жилищната и урбанистичната среда да бъдат изследвани, анализирани и преподавани (Ковачев, 2019; Ковачев & Петров 2016; Петров, 2015, 2019; Николов, 2019; Nedyalkova et al., 2017). Ето защо дефинирането на едно обобщено понятие „ЖИЛИЩНА ФОРМА“ е необходимо условие за извеждането на една актуална класификация на тези форми, следваща глобален и

системен подход при извеждането на съответни критерии. Тази актуална класификация излага в пълнота разнообразните типологии от жилищни сгради и структури (форми) и е основа за бъдещи научни разработки.

## **Литература**

**Генова, Б.** (2010) Апартаментни сгради. Алинц Принт,София.

**Дамянов, А.** (1978) Жилищни сгради, Първа част. София: ДИ Техника.

**Димова-Александрова, Е.** (2020) Типология на апартаментните сгради за временно обитаване по българското черноморско крайбрежие. СТУДИО 17,5-М, София.

**Димова-Александрова, Е.** (2019) Съвременните мобилни домове и къмпинга. Годишник на УАСГ, т. 52, бр.1, г., 125-133.

**Иванов, В., Георгиева, С.** (2019) Жилищни комплекси от затворен тип ситуирани в градската периферия. Годишник на Университета по архитектура, строителство и геодезия, 52(1) стр. 177-186.

**Ковачев, А.** (2019) Градоустройство, Част 1: Селищни елементи. София: Изд. Авангард Прима.

**Ковачев, А., Петров, Пл.** (2016) „Обновяване на жилищни сгради и комплекси, изградени по индустриализирани технологии в България. Проблеми и тенденции“. Сборник с резюмета, „IX Международна научна конференция „Проектиране и строителство на сгради и съоръжения“, НТСС 2016, 15-17/09, Секция III, стр. 548-556, ВСУ „Черноризец Храбър“, Варна

**Лисициан, М.В., Пронин, Е.В.** (редактори) (2006) Архитектурное проектирование жилых зданий. Архитектура-С, Москва.

**Нанова, М.** (2019а) Морфология на малкоетажните жилищни структури с висока интензивност на застрояване. Годишник на УАСГ, т. 52, бр.1, 7-24.

**Нанова, М.** (2019б) Новият модел на обитаване в следвоенните британски жилищни проекти. Годишник на УАСГ, т. 52, бр.1, 25-34.

**Нанова, М.** (2018) По-малкото е повече. Малкоетажни жилищни структури с висока интензивност на застрояване. СТУДИО 17,5-М, София.

**Николов, П.** (2019) “Еволюция на градската форма и устойчиво планиране на комуникационно-транспортните системи”. Сборник доклади IX Международна научна конференция "Архитектура, строителство – съвременност" Варна.

**Петров, Пл.** (2015), Реконструкция на съществуващи панелни жилищни сгради –приложения на устойчива архитектура. Сборник доклади VII Международна научна конференция “Архитектура, строителство – съвременност” Варна, България, ISSN 2367-7252, том I, стр. 109- 114, ВСУ “Черноризец Храбър”, 2015 .

**Петров, Пл.** (2019 Предварително сглобени модулни обемни елементи в многоетажното строителство“, IX Международна научна конференция по Архитектура и Строителство ArCivE, 31.05-02.06.2019, ВСУ „Черноризец Храбър“.

**Слаев, А.** (2005) Жилищни форми. КОТА ООД, Стара Загора.

**Змеул, З.Г., Маханько, Б.А.** (2004) Архитектурная типология зданий и сооружений. Архитектура-С, Москва.

**Baiche B., & Walliman, N.** (2002) Neufert, Third Edition, Blackwell Science, London.

**German, S.** (2016) <https://www.khanacademy.org/humanities/prehistoric-art/neolithicart#neolithic-sites>. Достъп на 21.03.2017.

**Knežević, G.** (1986) Višestambene zgrade. Tehnicka kniga, Zagreb.

**Nedyalkova, A., Gercheva, G., Bakardjieva, T., Nedyalkov, K.** (2017) Some Aspects of application of Digital Approaches in University management to Talent Cultivation, President Forum, Shanghai Sanda University 25th Anniversary, China, 28-29.09.2017, pp. 42-54.

**Macsai, J.** (1976) Housing. Wiley, New Jersey.

**Schneider, F.** (2004) Grundrißatlas: Wohnungsbau/Floor Plan Atlas: Housing. Birkhäuser Verlag, Basel.

**Sherwood, R.** (1976) Modern Housing Prototypes. Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.

**Sherwood, R.** (2012) [www.housingprototypes.org](http://www.housingprototypes.org) - 1989-2012. Достъп на 19.05.2012.