ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 59 2026 Брой Issue 3

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

DOI: 10.71167/uaceg.2026.590313

Получена: 06.01.2026 г.
Приета: 13.01.2026 г.

СЪВРЕМЕННИ ПОСТАНОВКИ НА ИНДИВИДУАЛНИ ЖИЛИЩНИ И ВИЛНИ СГРАДИ С ВИСОК КОМФОРТ НА ОБИТАВАНЕ В БЪЛГАРИЯ

Р. Александров[1]

Ключови думи: *индивидуални жилищни сгради, висок комфорт на обитаване, съвременни еднофамилни сгради*

РЕЗЮМЕ

Анализира се наложилата се в България терминология за еднофамилна и индивидуална жилищна сграда в контекста на съществуващата нормативна уредба и практика у нас и се дефинира понятието „индивидуална жилищна и вилна сграда с висок комфорт на обитаване“. Систематизират се и се извеждат основни характеристики на този тип жилищни сгради на базата на примери от практиката на автора.

1. Въведение

Терминът „Индивидуално жилищно и вилно строителство“ е въведен в българската нормативна уредба, свързана с устройството на територията, проектантската практика и строителство, от Закона за териториалното и селищното устройство (ЗТСУ) [1], действал в периода от 01.06.1973 г. до 02.01.2001 г., когато влиза в сила Законът за устройство на територията (ЗУТ) [2]. В контекста на политическия строй и социално-икономическите условия, характерни за периода, индивидуалното жилищно и вилно строителство е разграничено от останалите видове: ведомствено жилищно строителство; строителство на жилища от общините и кооперативно жилищно строителство.

[1] Румен Александров, гл. ас. д-р арх., кат. „Жилищни сгради“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: r.alexandrov_far@uacg.bg

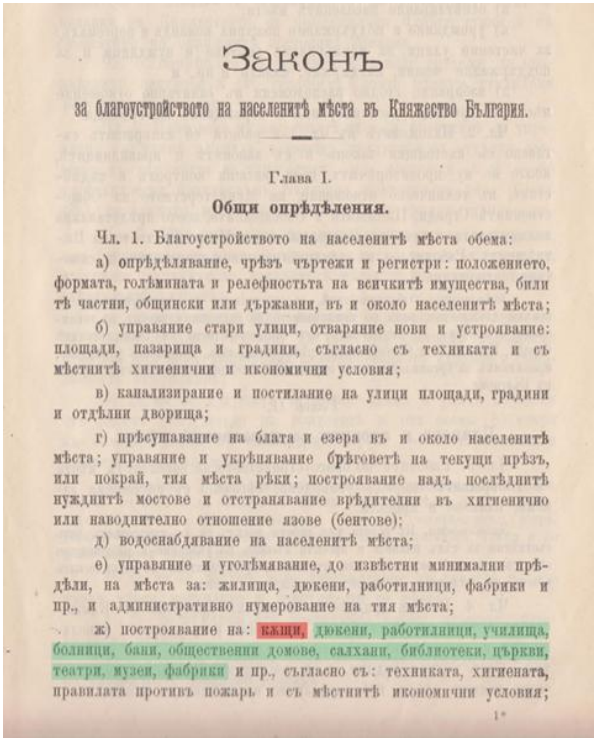
В исторически план, нормативната уредба относно проектирането на жилищни сгради (основно във връзка с изграждането на населените места), както и конкретното наименование на сградите за обитаване, се определят със следните нормативни актове:

• Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“, утвърдени с Височайши указ от 14 август 1881 г. и обнародвани в ДВ бр. 59 от 19 август 1881 г., допълнени с Височайши указ от 5 юни 1887 г. [3].

„Тези правила са съставени и утвърдени в условията на младото Трето българско царство, когато няма достатъчно лица с техническо образование и няма натрупан достатъчно опит относно местните условия и дадености, за да бъдат съобразени правилата с тях“ [4].

Тогава жилищните сгради са дефинирани като „къщи“, в две разновидности – *къщи само за живеене или продавници с къща отгоре за живеене“* [3].

• Закон за благоустройство на населените места в Царство България, 1897 – 1949 г. (фиг. 1) [5].



Законъ

за благоустройството на населенитѣ мѣста въ Княжество България.

Глава I.

Общи опрѣдѣления.

Чл. 1. Благоустройството на населенитѣ мѣста обема:

а) опрѣдѣлявание, чрѣзъ чъртежи и регистри: положението, формата, голѣмината и релефностьта на всичкитѣ имущества, били тѣ частни, общински или държавни, въ и около населенитѣ мѣста;

б) управяние стари улици, отваряние нови и устрояване: площади, пазарища и градини, съгласно съ техниката и съ мѣстнитѣ хигиенични и икономични условия;

в) канализиране и постилание на улици площади, градини и отдѣлни дворища;

г) прѣсушаване на блата и езера въ и около населенитѣ мѣста; управяние и укрѣпяване брѣговетѣ на текущи прѣзъ, или покрай, тия мѣста рѣки; построяване надъ послѣднитѣ нуждитѣ мостове и отстраняване врѣдителни въ хигиенично или наводнително отношение язове (бентове);

д) водоснабдяване на населенитѣ мѣста;

е) управяне и уголѣмяване, до извѣстни минимални прѣдѣли, на мѣста за: жилища, дюкени, работилници, фабрики и пр., и административно нумерование на тия мѣста;

ж) построяване на: къщи, дюкени, работилници, училища, болници, бани, обществени домове, салхани, библиотеки, църкви, театри, музеи, фабрики и пр., съгласно съ: техниката, хигиената, правилата противъ пожарь и съ мѣстнитѣ икономични условия;

1*

Фиг. 1. Закон за благоустройство на населените места в Царство България [5]

В този закон се прави разграничение между „къщите“ (използва се същият термин) и другите сгради, съответстващо в голяма степен на съвременните виждания за различните по функция сгради.

• Закон за планово изграждане на населените места 1949 – 1973 г., в който не се съдържат текстове, отнасящи се за индивидуалното жилищно строителство, като акцентът е върху т.нар. *„държавно, обществено, групово и кооперативно жилищно строителство“* [6].

Ретроспекцията на издадени през последния половин век в България трудове, третиращи сходна проблематика [7 – 10], онагледява необходимостта от въвеждане и изясняване на нюансите в понятийния апарат.

Основните причини за определяне и разграничаване на двете понятия – **еднофамилна и индивидуална жилищна сграда** произтичат от:

- **дефиницията за индивидуалност:** „Индивидуалност – специфичното, неповторимото, уникалното във всяко живо същество“, в контекста на обстоятелството, че потребителите на съответния проект и сграда са конкретни индивиди, с техните специфични потребности, бит, светоглед, социален статус и др. индивидуални признаци;
- **специфичните за всеки имот индивидуални характеристики:** релеф; изложение; локация; достъп от уличната мрежа; геоложка и хидрогеоложка структура и др.;
- **често недоловимата разлика във функционалното съдържание** на една еднофамилна жилищна сграда, от една страна, и от друга – на вилна сграда, предназначена за обитаване от едно семейство;
- **виждането на автора**, че проектирането и обитаването на комплекси с еднакви еднофамилни жилищни сгради едва ли би могло да отчете индивидуалността на обитателите, а по-скоро ги въвежда в стереотипи, пазарни модели, социални групи и др. подобни, без това лично мнение на автора да отрича несъмнените положителни аспекти на такъв вид обитаване;
- **като част от усилията на много колеги архитекти** – активни проектанти – да обяснят несъстоятелността на все още продължаващата практика да се предлагат и продават т.нар. „типови проекти“, които по същество принизяват същността на професията „Архитект“ и неглижират индивидуалните потребности на възложителя.

Не подлежи на съмнение обстоятелството, че действащата нормативна уредба ясно разграничава понятията „жилищна“ и „вилна“ сграда, по отношение на вида обитаване (постоянно или временно), разполагането в определени устройствени зони, минимално задължително съдържание, устройствени параметри и т.н. Поведението на индивида обитател, обаче, се влияе от поредица от обстоятелства (възраст, работа, свободно време, интереси, принадлежност към определена социална група и др.), които определят неговите индивидуални потребности от жилище с адекватни на тези потребности характеристики, независими от конкретно определения времеви период на обитаване на жилището.

В този смисъл може да се обобщи, че **индивидуалната жилищна/вилна сграда е по същество еднофамилна сграда, но с характерен образ, на специфично място, индивидуален подход във функционалното организиране на пространствата спрямо конкретните нужди на определени обитатели**.

2. Характеристики и дефиниция на индивидуални жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване

Проектирането и изграждането на индивидуални жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване води началото си още от античната архитектура. В специализираната

литература са анализирани и илюстрирани стотици емблематични сгради за обитаване от различните епохи в развитието на човешката цивилизация. И до днес будят възхищение разкошните римски вили с богати мозаечни подове, дворците на аристокрацията, богатите домове на индустриалци и финансисти от началото на капитализма, модерните къщи на съвременните музикални звезди и актьори и т.н.

В същото време, обаче, съвременното разбиране за комфорт на обитаване не е обвързано само и единствено с финансовата себестойност на сградата.

Според Cambridge Dictionary **комфорт на обитаване** (quality of life) е *„нивото на удоволствие, комфорт и здраве в живота на човек“* [11], като основните компоненти на качествения живот включват: себеусещане и самочувствие; взаимоотношения, дейности и здравословна среда, както физическа, така и психическа.

Несъмнено постигането на висок комфорт на обитаване е свързано с определена, не малка стойност на инвестицията, но това не е достатъчно и задължително условие за постигане на същностните му характеристики, като:

- устойчива локация;
- оптимално ситуиране на сградата в имота;
- безпроблемен достъп с автомобил и пеша;
- утилитарно функционално решение, предлагащо *„комфортна, полифункционална жилищна среда“* [12];
- отворени планови решения, с минимизиране на вътрешните преградни стени;
- богато съдържание на отделните функционални групи и помещения;
- органично свързване на сградата с отделните функционални елементи на дворното пространство;
- осигуряване на здравословна вътрешна среда на живот;
- прилагане на умни технологии за управление на инсталациите и системите;
- използване на естествени материали и текстури – дърво, камък, бетон, стомана и др.;
- характерен, минималистичен архитектурен образ;
- хармонично цветово решение на интериорните пространства – спокоен фон от бели, сиви и неутрални тонове, което позволява открояване на определени архитектурни елементи и цветни акценти;
- Единство на екстериор и интериор.

Проектирането на индивидуална жилищна или вилна сграда с висок комфорт на обитаване изисква и адекватни индивидуални качества на архитекта проектант: богата обща култура; професионален опит; познаване на нормативната уредба и административната практика; умения за индивидуален подход към всеки един клиент; отлична осведоменост по отношение на строителни технологии, детайли, изделия и материали и др.

На базата на гореизложеното може да се изведе следната дефиниция на термина **„Индивидуална жилищна или вилна сграда с висок комфорт на обитаване“**:

„Малкоетажна сграда за постоянно или временно обитаване, локализирана в среда с високостойностни и устойчиви природни и антропогенни характеристики, построена по проект – сценарий с богато функционално съдържание, отчитащо

индивидуалните настоящи и бъдещи потребности на конкретните обитатели и спецификата на имота“.

2.1. Сравнителни характеристики на функционалното съдържание на индивидуалните жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване спрямо минималните нормативни изисквания

Проектирането на индивидуални жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване, в контекста на нормите за проектирането им, може да се разгледа в различни аспекти, с цел обогатяване на функционалното им съдържание, адекватно ситуиране в имота в контекста на изложение и гледки, автомобилен подход, контакт с двора, допълване с активности чрез умело използване на допълващо застрояване и т.н.

При изграждането на концепцията и функционалното съдържание на жилищна или вилна сграда, когато клиентът е поставил специфични изисквания към проекта, които предопределят висок комфорт на обитаване, следва да се обмислят възможните решения в няколко направления:

- ***„Жилищните сгради и жилищата се проектират съобразно настоящите и бъдещите нужди на обитателите в зависимост от желанието им, техния състав (пол, брой, възраст), местните климатични условия, националните традиции, както и в съответствие с предвижданията и определенията на действащия подробен устройствен план“*** **[2].**

Жилищните сгради се проектират според конкретните нужди и възможности на клиента, които се променят, понякога драстично, в продължение на човешкия живот – хората остаряват, стават трудноподвижни; децата растат и имат нужда от собствена стая с баня, стават родители, придобиват собствен автомобил; към семейството се приобщават възрастни роднини; появява се необходимост от постоянен обслужващ персонал или отпада тази необходимост; поддръжката на сградата и имота става непосилна за собственика по различни причини; появява се възможност или необходимост за продажба на сградата на други собственици, с други нужди и стереотип на обитаване и т.н., т.е. появяват се нови нужди. Всичко това предполага адаптивност, компактност, насочено отношение към бъдещи нужди на всяко проектно решение, както и активна комуникация с клиента при представяне на възможните функционални решения.

Националните традиции се изразяват в определени характеристики на българската национална култура по отношение на бит и идентичност, но конкретните проектни решения се съобразяват с изградените от бъдещите обитатели навици и усещане за характеристики на личното жилище.

- **Градоустройствени параметри и ограничения**

Действащият подробен устройствен план (ПУП), в частта си План за застрояване (ПЗ), както и в определени от Закона за устройство на територията (ЗУТ) случаи в Работен устройствен план (РУП), определя устройствените параметри на имота, в който ще се реализира инвестиционният проект за жилищна или вилна сграда и показва ограничителните и/или задължителните линии на застрояване. Колкото по-специфична е територията, толкова по-рестриктивни са тези правила и нормативи, но и толкова по-привлекателна е локацията за инвестиции и качествено обитаване.

Архитектурната практика у нас показва, че много често дейностите по предварителни проучвания и проектиране започват преди одобряване на Подробен

устройствен план (ПУП) за имота, предмет на проекта. Това в голяма степен е конкретно свързано с проектирането на индивидуални жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване, защото възможната естествена локация на такива сгради е в територии, предвидени за урбанизация, в периферията на населените места с ниска степен на урбанизация и в непосредствена близост до естествената природна среда. В много голяма степен привлекателността на дадена територия за изграждане на жилищни/вилни сгради с висок комфорт на обитаване се дължи именно на правилата и ограниченията за застрояване, целящи съхраняването на естествения ландшафт и екологичните характеристики на територията.

В този смисъл, като подходящи локации на сгради от посочения тип могат да бъдат изведени следните:

- в периферията на големите градове, в квартали с трайно установено малкоетажно застрояване;
- в централните градски части, предлагащи висока степен на обслужване, социален и културен живот;
- в сателитни на градовете малки населени места или вилни зони, ситуирани в склоновете на планини, с подходящо изложение и гледки;
- в сравнително отдалечени от големите градове територии, характерни с чистота на въздуха, ниски нива на шума и сравнително рехаво застрояване;
- в близост до големи водни обекти (море, язовир, езеро) или на брега на реки;
- в планина, свързано с наличието на зимен ски-курорт;
- в малки населени места или около тях, когато има наличие на минерални води и развит балнеолечебен туризъм;
- отдалечени от населени места и вилни зони райони, където е възможно на голям терен да се построи сграда за обитаване с висока степен на уединение и отдалеченост от урбанизирани територии.

Основни съображения при избор на локация за този тип сгради, в зависимост от това дали са за постоянно или временно обитаване, могат да са:

- отдалеченост от социални услуги, сгради на образованието, общественото и административното обслужване, както и от здравните обекти;
- честотата на ползване на услуги в посочените по-горе обекти;
- отчитане на етапа от живота на обитателите и какво им предстои в контекста на работата, децата, здравословното им състояние и др.;
- достатъчно свободно време за ефективно използване на предимствата на второ жилище, когато то е сезонно, ситуирано на планина, море и други отдалечени локации;
- възможност за сравнително дълъг период на разполагане с необходимите средства за поддръжка на сградата и за наемане на обслужващ персонал;
- съществуваща или бъдеща социална среда в непосредствено прилежащата околност – социалният статус на съседите, техните навици, стереотип на живот, възраст и др.

- **Функционално съдържание**

В *Наредба 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* са формулирани основните жилищни,

обслужващи и спомагателни помещения: дневни, спални, детски стаи и трапезарии, помещения със спомагателно и обслужващо предназначение, ателиета и стаи кабинети за творческа и научна дейност.

В контекста на високия комфорт на обитаване, обаче, тези основни помещения се надграждат и дообогатяват, появяват се нови функции:

• дневни с повече от един кът за сядане (за камина, за гледане на телевизия, за четене и др.);

• втора дневна за домашно кино, разположена най-често в сутерена на сградата;

• пространствено свързани дневни, трапезарии и кухни;

• пространствено свързани дневна и кът за работа;

• детски дневни;

• родителски спални със собствен дрешник, баня, кът за работа, вана; кът за спорт, помещение за релакс, кът за гледане на телевизия, кът за четене и др.;

• детски стаи за едно дете, с голямо легло, кът за учене, кът за игра, собствена баня и дрешник;

• пространствено свързани с детска дневна детски стаи;

• спални за гости, включително за по-дълго пребиваващи възрастни роднини;

• спални за обслужващ персонал;

• трапезария с голяма маса за хранене, включително с места за гости;

• пространствено свързани трапезария и кухня;

• възможност за пространствено свързване на трапезарията с място за хранене на открито.

Кухните в индивидуалните жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване притежават определени специфики, които следва да се отчитат в проектните решения:

• отделен вход за кухнята от т.нар. „черно антре“ или с директна връзка към помещенията за обслужващ персонал;

• възможност за затваряне на кухнята към прилежащи трапезария и дневна;

• проектиране на малък домашен асансьор за продукти, когато кухнята е на различно ниво от гаража или входното преддверие;

• допълнително, спрямо стандартното обзавеждане: хладилник за охлаждане на вино; хладилен шкаф за отлежаване на вино; скара за приготвяне на месо, зеленчуци и др.;

• прилежащ към кухнята килер за съхранение на хранителни продукти, включително с допълнителни хладилник и фризер, както и място за първична подготовка на храна;

• възможност за пространствено свързване на кухнята с място за готвене на открито (лятна кухня).

За помещенията за санитарно-хигиенно обслужване – бани, тоалетни и бани с тоалетни са препоръчителни следните архитектурни решения, когато целенасочено се търси висок комфорт на обитаване:

• представителни тоалетни за гости към група „ден“, включително с кът за сядане;

• задължително затваряне през три врати на тоалетната за гости спрямо дневната;

• предвиждане на баня за гости с шкаф за чисти кърпи, към група „ден“, когато в двора функционира басейн;

• собствена баня към всяка спалня;

• богато решение на банята към родителската спалня: двоен душ в голяма душ-кабина; вана; две мивки; шкафове за кърпи, козметика, принадлежности за баня и др.;

• възможност за пространствена връзка на родителската баня с двора или с тераса, с разполагане на „летен“ душ и/или хидромасажна вана на открито.

По отношение на складовите помещения – дрешници, килери и др., са препоръчителни следните допълнения спрямо изискуемото в чл. 110, ал. 1 от Наредба 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, „най-малко едно складово помещение във или извън жилището“, извън посочените по-горе, свързани със спални и кухни:

• дрешник във входното преддверие;

• дрешник в преддверието към гаража, когато той е проектиран на различно ниво от това на група „ден“;

• дрешник към работилница или ателие за рисуване/скулптура;

• склад за съхранение на градински мебели и инвентар;

• склад за спортно оборудване;

• склад – винарна;

• склад към гаража;

• техническо помещение.

Проектирането на ателиета и стаи кабинети за творческа и научна дейност следва да произлиза от конкретни изисквания на собствениците, продиктувани от тяхната професия, хоби, интереси и др. Поради голямата вариативност на възможните дейности, съответно разположението на ателиетата и кабинетите може да бъде в самостоятелни помещения под и над терена, пространствено свързани с други жилищни помещения, отделни помещения в непосредствена близост до входа на сградата и т.н.

Като най-често прилагани могат да се споменат следните възможности:

• пространствено свързан с дневната или родителската спалня кабинет, с възможност за затваряне;

• кабинет под формата на преход от дневната към спалнята;

• кабинет, разположен в непосредствена близост до входа на сградата или със самостоятелен вход отвън, когато това е свързано с приемане на посетители;

• самостоятелен кабинет, разположен в подпокривното пространство или на най-горния етаж, когато се изисква уединение или са достъпни интересни гледки към околната среда;

• ателие за рисуване или скулптура, задължително със северно изложение;

• стая за музика, с възможно разполагане в сутерена на сградата;

• домашни работилници.

Осигуряването на удобен достъп с автомобил до индивидуална жилищна или вилна сграда е задължително, когато се търси висок комфорт на обитаване. Задачата не е лесна за решаване, особено при стръмен релеф на терена. В това отношение могат да бъдат изведени няколко важни елемента, касаещи ситуационното решение:

• влизане от улицата и излизане от имота без маневри;

• паркоместа за гости и обслужващ персонал;

• възможност за спиране на автомобил пред главния вход на сградата;

• място за маневриране пред главния вход на сградата;
• удобен подход към гараж на ниво терен или към подземен гараж;
• осигуряване на достъп за малогабаритна техника за поддръжка до цялата свободна дворна площ.

Самите гаражи е необходимо да осигуряват паркиране за поне два автомобила, допълнително пространство за велосипеди, мотопеди, а понякога и за оборудване от типа на малки лодки, джетове и др. подобни, места за складиране – стелажи, рафтове и т.н.

- **Осветеност и благоприятни посоки**

В контекста на проектирането на индивидуални жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване следва да се отбележи, че осигуряването на максимална осветеност на всички помещения с цел визуално навлизане на външното пространство в интериора на сградата и висока степен на ослънчаване за постигане на здравословна вътрешна среда следва да бъде една от основните цели на проектанта. Откритите гледки към дворното пространство и околността на имота създават усещане за простор извън границите на собствения имот, през всички годишни сезони. Това осмисля високата инвестиция, необходима за построяване на индивидуална жилищна или вилна сграда. Усещането, че природата е вътре в дома несъмнено подобрява общото физическо и психично състояние на обитателите. Не бива да се пренебрегва и обстоятелството, че големите фасадни отвори подобряват значително функционалните връзки вън – вътре по отношение на контактите дневна – двор (басейн, градинско сядане и т.н.); трапезария – кът за хранене на открито; кухня – лятна кухня (барбекю), родителска спалня – външни кътове за отдих и спорт и пр. *„Интегрирането на околната среда в обема на сградите е сложна задача както от техническа, така и от проектантска гледна точка, но би могло да допринесе значително за повишаване на комфорта на обитаване…“* [13].

В същото време осветеността и „навлизането“ на тази среда в помещенията са пряко обвързани с разположението към благоприятните посоки и наличието на характерни гледки – панорами към море, планина и т.н., като често гледката може да се приоритизира спрямо благоприятното изложение – например гледка към морето на север. Това налага умело боравене и едновременно отчитане и на двете условия за постигане на висок комфорт на обитаване.

Обобщено, сравнението на характеристиките между индивидуалните жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване и минималните нормативни изисквания в България изглежда по следния начин:

Таблица 1. Сравнителни характеристики на функционалното съдържание на индивидуалните жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване, спрямо минималните нормативни изисквания

Минимални нормативни изисквания	**Характеристики на индивидуалните жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване**
Всяко жилище трябва да има:	
самостоятелен вход	Проектиране на главен вход, вход за обслужващ персонал и вход към Група „домакинско обслужване“
кухня или кухненски бокс	Проектиране на кухнята като самостоятелно помещение или пространствено свързана с трапезарията; изход към дворното пространство, към кът за подготовка на храна на открито; отделен вход от т.нар. „черно антре“

баня с тоалетна	Предвиждане на тоалетна или баня с тоалетна за гости; индивидуална баня към всяка спалня; баня с тоалетна към Група „домакинско обслужване“
най-малко едно жилищно помещение	Предвиждане на необходимия брой жилищни помещения, спрямо индивидуалните потребности на обитателите
складово помещение	Няколко складови помещения, включително специализирани
В жилището се предвиждат:	
жилищни помещения (помещения с основно предназначение за обитаване) – дневни, спални, детски стаи и трапезарии	Допълнително се предвиждат спални за гости и обслужващ персонал. В близост до трапезарията се организира кът за хранене на открито
Помещения със спомагателно и обслужващо предназначение:	
помещения за подготовка на храна – кухни, кухни трапезарии, кухненски бокс	Допълнително се предвиждат външни кътове за подготовка на храна и хранене на открито
помещения за санитарно-хигиенно обслужване – бани, тоалетни и бани с тоалетни	Предвиждане на тоалетна или баня с тоалетна за гости; индивидуална баня към всяка спалня; баня с тоалетна към Група „домакинско обслужване“
помещения за домакински дейности (пране, сушене и гладене)	Проектиране на Група „домакинско обслужване“
складови помещения – дрешници и килери и др. (във или извън жилището)	Предвиждат се специализирани складови помещения според специфичните изисквания на обитателите и локацията на сградата (на море, планина и т.н.)
комуникационни площи – входни и изолационни преддверия, коридори, вестибюли и вътрешни стълби	Акцент върху стълбата като съществен елемент от интериора на сградата, преходни и междинни пространства, минимизиране на площта на коридорите
отворени пространства (балкони, лоджии и тераси) и др.	Задължителни, като съществен елемент от контакта между помещенията в сградата и дворното пространство
В жилищата могат да се предвиждат ателиета и стаи кабинети за творческа и научна дейност	В съответствие с индивидуалните потребности на обитателите
В жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и в кухните или комин в дневните с кухненски бокс	Включително комини за камина и барбекю, когато е долепено до фасадата на сградата
Стаите и кухните трябва да имат пряко странично осветление, като площта на отворите е най-малко 1/6 от площта на дневните и 1/7 от площта на спалните, детските стаи, кабинетите и кухните	Препоръчителни са отвори, по-големи от минимално определените, на различни стени в съответното помещение, с цел визуален контакт с околната среда. Осигуряване на комфорт на обитаването с активна слънцезащита
Жилищните помещения се ориентират по възможност към най-благоприятните по отношение на слънчевото огряване посоки	Включително и към характерните за конкретната локация гледки
Помещенията в жилището трябва да имат осигурено проветряване чрез прозоречни отвори и балконски врати и вентилационни канали	Препоръчително е проектиране и изграждане на вентилационна инсталация за нагнетяване на пресен, темперирaн въздух, за всички помещения в сградата
Входните преддверия в жилищата се проектират с минимална широчина 1,3 m	Входните преддверия да се проектират с размери и площ, адекватни на площта на жилищните помещения
Изолационните преддверия и коридорите се проектират с минимална широчина 0,9 m	Препоръчителна минимална широчина на коридорите 1,20 m

От показаната таблица може да се заключи, че разглежданият тип сгради носи по-богата функционална програма от стандартния в съчетание с прилагане на всички съвременни методи за увеличаване на комфорта на обитаване.

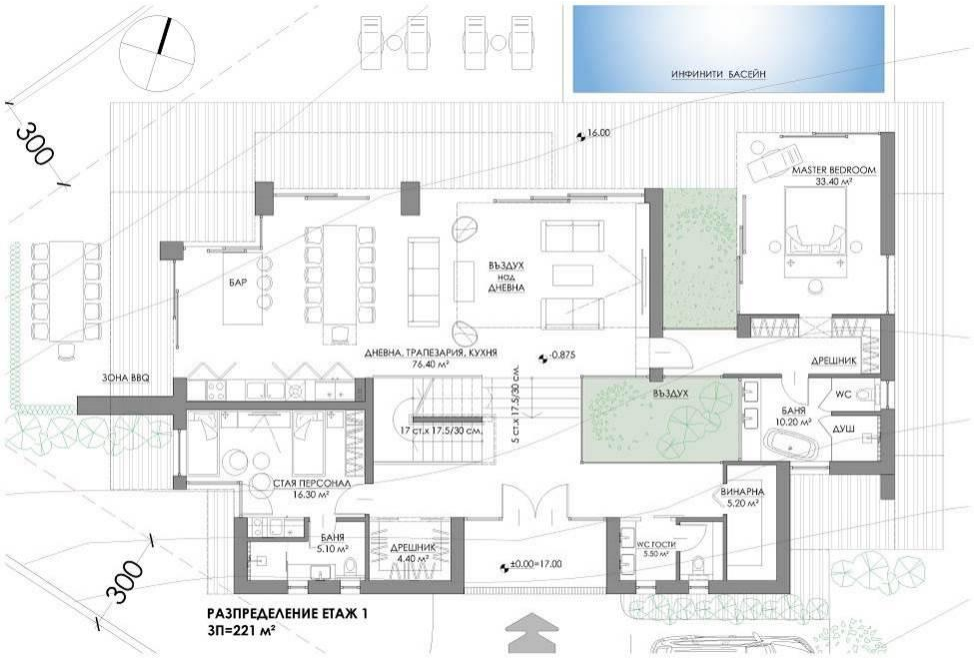
3. Примери на индивидуални жилищни сгради с висок комфорт на обитаване

Специфичните характеристики на индивидуалните жилищни/вилни сгради с висок комфорт на обитаване могат да бъдат илюстрирани с два примера от практиката на автора.

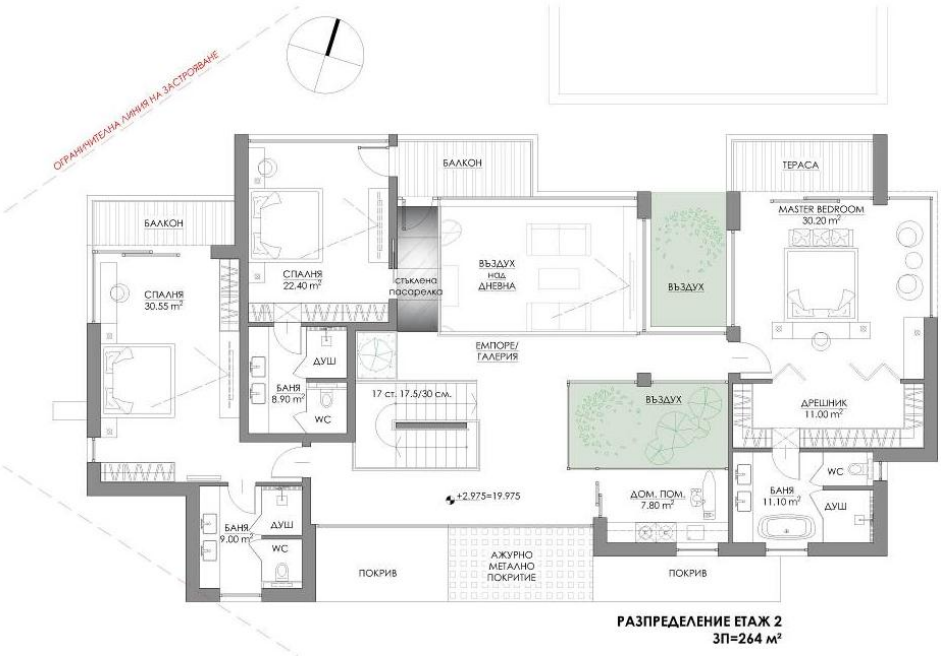
3.1. Еднофамилна жилищна сграда, м. „Света Марина“, гр. Созопол, 2022 г., проектант: д-р арх. Румен Александров

Проектът за еднофамилна жилищна сграда, ситуирана на морския бряг, илюстриран с фиг. 2 и фиг. 3, показва специфичен случай с характерни непосредствени гледки към Черно море на север, северозапад и сравнително рядко срещано функционално решение с две родителски спални, разположени на първия и втория етаж на сградата една над друга. Решението е съобразено с индивидуалните навици и предпочитания на собствениците, като е потърсен равностоен комфорт във всяко отношение.

Цялостното планово решение на сградата е основано на идеята за запазване на съществуващите в имота дългогодишни кипариси – важен елемент от естествената природна среда и характерен акцент от първоначалното визуално възприемане на гр. Созопол, при подхода към него.



Фиг. 2. Разпределение на етаж 1



Фиг. 3. Разпределение на етаж 2

Макар и развито на неголяма площ (прибл. 500 m^2) функционалното съдържание притежава повечето елементи и характеристики на индивидуалните жилищни сгради с висок комфорт на обитаване – просторно входно пространство, дневна зона с кътове, обширна трапезария, кухня с възможност за цялостно затваряне, допълнителни домакински и обслужващи помещения – винарна, гардеробно, стая за персонал с отделен вход, покрита зона за барбекю на открито, малък инфинити басейн, индивидуално паркиране в непосредствена близост до главния вход и спални със самостоятелни дрешници и санитарни възли.

Подходът и към двете спални е през озеленени пространства – вътрешен двор и зелена ниша, която е част от дворното пространство и в която е вписан единият от съществуващите кипариси. Чрез това решение е търсен и „павилионен“ ефект – усещане за отделяне от структурата на сградата и уединение сред околната зелена среда. Остъклението с плъзгащи се витрини (съответно към двора или към терасата на втория етаж) позволява проникване на гледката към морето вътре в спалните.

Банята към спалнята на първия етаж е остъклена (с възможност за затваряне на вградени щори) към вътрешния двор, което подсилва впечатлението за живота на открито, присъщ на обитаването през топлите летни месеци.

Фиг. 4, фиг. 5 и фиг. 6 илюстрират отражението на плановата структура на сградата върху обемно-пространственото ѝ решение, в контекста на избраната от проектанта архитектурна стилистика.

Осигурени са вътрешни и външни *„периферни и навлизащи междинни пространства“* [14] – покрити веранди за почивка и хранене, озеленени клинове и проникване на средата в интериора на сградата.

Предвиденото засенчване с ажурна лазерно-перфорирана ламарина позволява деликатна игра на сенките по фасадата.



Фиг. 4. Изглед от северозапад



Фиг. 5. Изглед към спалните от изток



Фиг. 6. Изглед от главния път

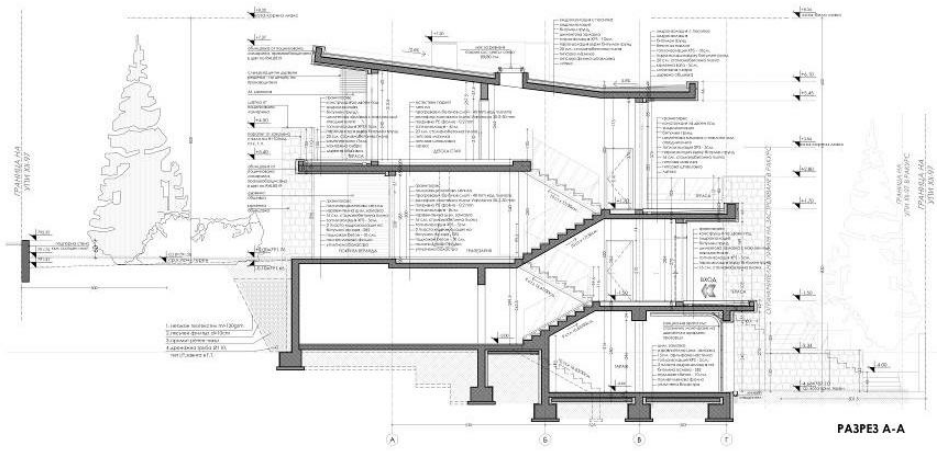
3.2. Еднофамилна жилищна сграда, м. „Бункера“, р-н Панчарево – СО, 2022 г., проектант: д-р арх. Румен Александров

Основно предизвикателство в проекта се явява стръмният терен и необходимостта от запазване на няколко дървесни вида. Подходът към сградата е от по-ниската улица от север-североизток, а прилежащото към дневната южно дворно пространство е в най-високата част на имота (фиг. 7).



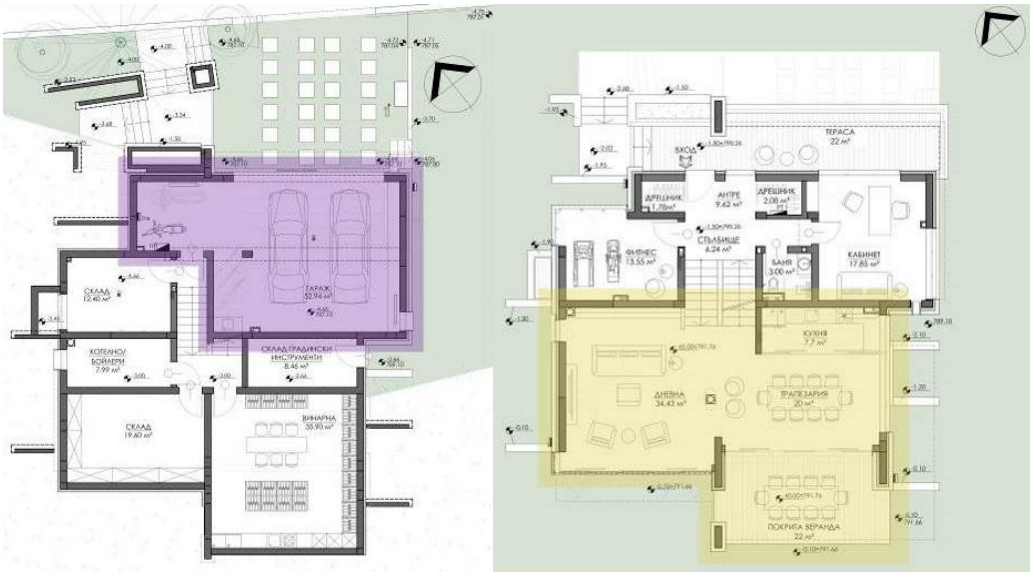
Фиг. 7. Ситуация

Денивелацията налага развитието на сградата в полунива (фиг. 8) и дава възможност за включване на допълнителни помещения, осигуряващи високия комфорт на обитаване – голям гараж с допълнително пространство за складиране и технически помещения, изба/винарна, просторно фоайе с дрешници, кабинет, фитнес, стая за йога, спалня за гости, покрити веранда с място за хранене и барбекю и обширна тераса на юг-югозапад с гледки към планината (фиг. 9).

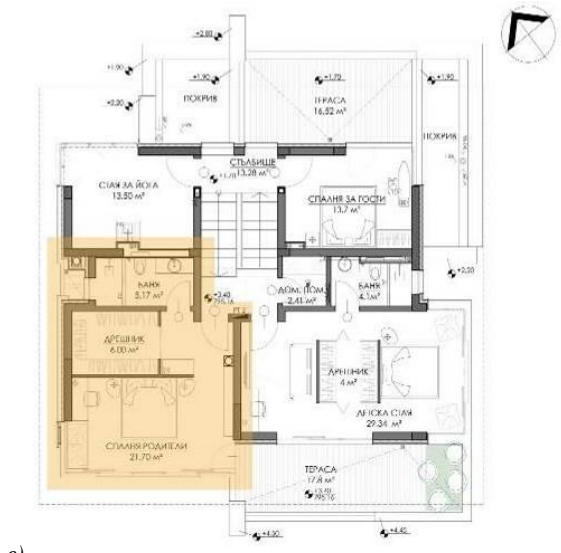


Фиг. 8. Надлъжен разрез

Отчетени са и гледките към гр. София на север-североизток, където са ситуирани пространствата за спорт и кабинетът.



а) *б)*



в)

Фиг. 9. Разпределения
а) сутерен; б) етаж 1; в) етаж 2

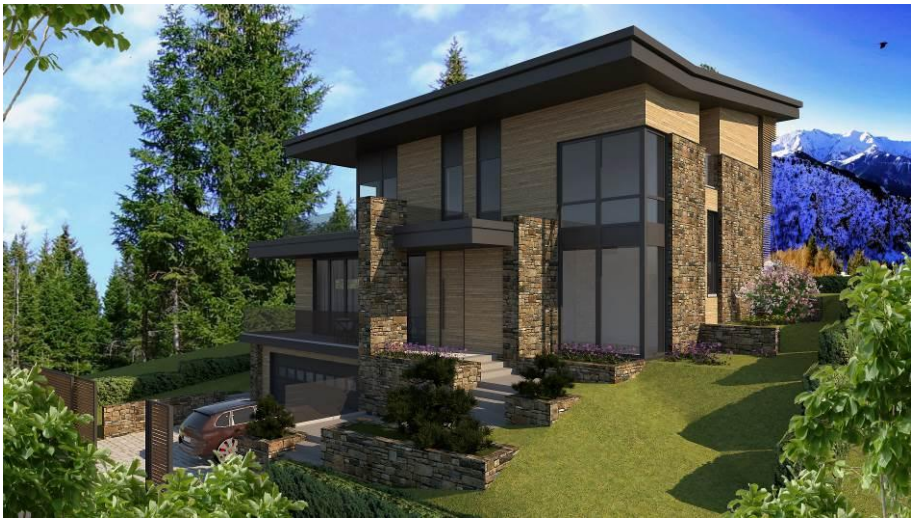
„Група ден“ е проектирана в общо пространство, като е предвидена възможност за затваряне на кухнята с плъзгащи се стъклени врати. Кътът за ниско сядане пред телевизора и трапезарията са частично визуално отделени с висяща от тавана камина, пред която също има кът полуниско сядане.

От дневната има възможност за излизане към югозападния двор, а от трапезарията се излиза към покрито място за хранене навън – веранда (под терасата на горно ниво) с барбекю.

Кухнята е проектирана с хоризонтален шлиц за осветяване на мивката през деня, като този шлиц осигурява и проникване на сутрешните лъчи на слънцето и в трапезарията.

Основните спални – детска и родителска – са проектирани на втория етаж, към по-благоприятното югозападно изложение, докато стаята за гости и за йога са предвидени на полуниво с изглед към София на североизток.

Осигурена е ефективна слънцезащита и достатъчно покрити и открити пространства, обвързващи интериора с околното озеленяване (фиг. 10 и фиг. 11).



Фиг. 10. Изглед от север



Фиг. 11. Изглед от юг

4. Заключение

Проектирането на еднофамилни жилищни/вилни сгради вероятно е най-често срещаното предизвикателство пред всеки практикуващ архитект, не само в България. На пръв поглед задачата не изглежда особено трудна, но всъщност изисква много опит и познания, детайлност на проекта, задълбочено опознаване на клиентите и техния начин на живот.

За повечето хора изграждането на собствена къща е изключително лично преживяване, което се случва веднъж в живота и изисква отговорно поведение на архитекта проектант, който да отчита стойността на инвестицията и несъмнения факт, че се създава пространствена рамка, в която ще протича животът на едно конкретно семейство и неговите поколения.

Това превръща стандартното проектиране на еднофамилна жилищна сграда в задача за намиране на индивидуалност и баланс, а когато се намесят и изискванията за локация, инвестиция, съвременна технологичност, богата функционална програма, оптимална пространствена организация за удовлетворяване на конкретни нужди на конкретни обитатели с цел здравословен и щастлив живот, тя може да се дефинира като индивидуална жилищна/вилна сграда с висок комфорт на обитаване.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Zakon za teritoriyalno I selishtno ustroystvo. V sila ot 01.06.1973 g., otmenen s § 20 ot zaklyuchitelnite razporedbi na Zakona za ustroystvo na teritoriyata – DV, br. 1 ot 2 yanuari 2001 g., v sila ot 31 mart 2001 g.

2. Zakon za ustroystvo na teritoriyata. V sila ot 31.03.2001 g. posledno izm. i dop. DV. br. 87 ot 17 oktomvri 2025g.

3. Pravila za stroene na chastni zdania v gradovete na Balgarskoto knyazhestvo, utvardeni s Visochayshi ukaz ot 14 avgust 1881 g. i obnarodvani v DV br. 59 ot 19 avgust 1881 g., dopalneni s Visochayshi ukaz ot 5 yuni 1887 g.

4. *Tsenov, G*. The origin of building regulations in the third Bulgarian state. // Godishnik na UASG, 2021, 54 (2): 347 – 356.

5. Zakon za blagoustroystvo na naselenite mesta v Tsarstvo Bulgaria,1897 – 1949 g.

6. Zakon za planovo izgrazhdane na naselenite mesta 1949 – 1973 g.

7. *Stefanov, S*. Individualni zhilishtni sgradi. Tehnika, 1977 g.

8. *Stefanov, S.* Ednofamilni i dvufamilni zhilishtni sgradi. Tehnika, 1989 g.

9. *Angelov, Ch., Bonchev, N., Nanova, M.* Individualni zhilishtni sgradi. Proekti ot arhitekturnata praktika. Krimea, 1999.

10. *Georgieva, S*. Ednofamilni zhilishtni sgradi. Rakovodstvo za proektirane. Studio 17,5-M, 2025, ISBN: 978-619-91978-5-1

11. https://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/quality-of-life, poseten na 10.12.2025.

12. *Dimova-Aleksandrova, E., Georgieva, S., Hristova, K., Deianova, E.* Urban planning aspects in the creation process of temporary emergency housing. // Godishnik na UASG, 2024, 57 (3): 631 – 642.

13. *Hristova, K.* Improving the living and surrounding environment of micro-housing. // Godishnik na UASG, 2023, 56 (2): 417 – 428.

14. *Deianova, E.* Classification of in-between spaces. // Godishnik na UASG, 2024, 57 (1): 181 – 197.

CONTEMPORARY DESIGN OF INDIVIDUAL RESIDENTIAL BUILDINGS WITH HIGH COMFORT OF LIVING IN BULGARIA

R. Aleksandrov[1]

Keywords: *individual residential buildings, high comfort of living, contemporary single-family buildings*

ABSTRACT

The terminology established in Bulgaria for single-family and individual residential buildings is analyzed in the context of the existing regulatory framework and practice in the country, and the concept of "individual residential and villa buildings with high comfort of living" is defined. The main characteristics of this type of residential buildings are systematically organized and presented, based on examples from the author's practical experience.

[1] Rumen Aleksandrov, Assist. Prof. Dr. Arch., Dept. "Residential Buildings", Faculty of Architecture, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: r.alexandrov_far@uacg.bg