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.2026.590314

Получена: 06.01.2026 г.
Приета: 13.01.2026 г.

ИНДИВИДУАЛНИ ЖИЛИЩНИ И ВИЛНИ СГРАДИ С ВИСОК КОМФОРТ НА ОБИТАВАНЕ. ФУНКЦИОНАЛНИ СХЕМИ И СЦЕНАРИИ НА ОБИТАВАНЕ

Р. Александров[1]

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

РЕЗЮМЕ

Разглежда се и се анализира функционалната схема на индивидуални жилищни/вилни сгради с висок комфорт на обитаване спрямо стандартната такава. Предлага се обособяване на нови функционални групи – група „Спорт и отдих“ и група „Домакинско обслужване“, в контекста на обогатената функционална програма на този тип жилищни сгради. На базата на различното ползване на функционалните групи се дефинират и извеждат сценарии на обитаване през различните сезони, които да дадат насоки при проектиране на функционалните звена в жилищни/вилни сгради с висок комфорт на обитаване.

1. Въведение

Понятието „индивидуална жилищна/вилна сграда с висок комфорт на обитаване“ се дефинира за разграничаване от утвърденото понятие „еднофамилна жилищна сграда“ в контекста на търсене на индивидуалността по отношение на устойчива локация, конкретни обитатели с индивидуален мироглед, навици и характерен начин на живот. В българската практика се забелязва масово стандартизиране на еднофамилните жилищни сгради като функционално съдържание и дори архитектурен образ, проектиране на типизирани такива в общи жилищни комплекси, без отчитане на спецификите на

[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

индивидуалните обитатели. За щастие са налице и положителни примери, в които освен характерна функционална програма се наблюдава и стремеж към устойчивост и индивидуалност в интериорния и екстериорния образ, целенасочено към конкретните обитатели.

В същото време съвременното разбиране за комфорт на обитаване не е обвързано само и единствено с финансовата себестойност на сградата, а и с повишаването на удовлетвореността, здравето и положителното себеусещане на конкретния индивид.

Всъщност 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.

В този смисъл е логично да се разгледат различията в основните функционални характеристики и да се изведат базовите функционални схеми за двата типа жилищни сгради.

2. Функционални групи и схеми

Основните функционални групи в масовите еднофамилни жилищни сгради, свързани със сравнително компактните размери на сградата и двора, са група „Ден“ и група „Нощ“ [1 – 4].

В индивидуалните жилищни и вилни сгради с висок комфорт на обитаване се формират четири функционални групи: група „Ден“, група „Нощ“, група „Спорт и отдих“ и група „Домакинско обслужване“. Последните две групи могат да бъдат формирани в контекста на по-обширното им съдържание в този тип сгради.

В стандартните еднофамилни сгради обикновено се предвижда само едно домакинско помещение за пране и гладене, но при повишаване на комфорта на обитаване броят на необходимите помещения нараства, което дава основание за отделянето им в самостоятелна група. Характерното за група „Домакинско обслужване“ е най-често дисперсното разположение на помещенията, които я съставляват, в плановото решение на сградата, включително и на различни етажи. Почти винаги съществува ядро, особено в индивидуалните сгради с по-голяма площ и повече на брой жилищни помещения, най-често съставено от помещения за пране, гладене и сушене, комбинирани с помещение/шкафове за препарати, уреди за почистване и консумативи. Съвсем резонно е група „Домакинско обслужване“ да има отделен вход/входове откъм дворното пространство – за лесен, и независим от жилищните помещения, достъп. Конкретен пример в този смисъл е т.нар. „черно антре“, което се предвижда много често за самостоятелен достъп отвън към кухнята и групирани около нея склад, килер за хранителни продукти, винотека и др. Много често се търси и самостоятелен външен вход към стаите за обитаване от помощен персонал, особено ако около тях са групирани различните домакински помещения.

Включването на помещения за спорт и отдих във функционалното съдържание на една жилищна или вилна сграда с висок комфорт на обитаване е присъщ техен белег, свързан с определено ниво на култура на обитаването – желание за здравословен начин на живот, търсене на възможности за отдих и намаляване на стреса от активна работа през деня, създаване на навици у децата и др. Естествената локация на сградите с висок комфорт на обитаване, отдалечени от активната и наситена с разнообразни функции градска среда, предполага осигуряването на домашни условия за спорт и отдих в непосредствен контакт със заобикаляща природна среда.

Група „Спорт и отдих“ може да включва покрит домашен басейн, помещения за фитнес, масаж, хидромасаж, за практикуване на йога, сауна и/или парна баня, слънчева стая и др. и изисква внимателно обмисляне на функционалната ѝ обвързаност с другите функционални групи, както и ориентацията ѝ към благоприятни географски посоки, гледки и пр.

2.1. Функционална схема на стандартна еднофамилна жилищна или вилна сграда

Масовата еднофамилна жилищна сграда е съставена основно от група „Ден“ и група „Нощ“, съдържащи съответно дневна група (кът) и трапезария за група „Ден“ и няколко спални (за родители, деца и гости). Дневната и трапезарията са пространствено свързани с двора, най-често чрез веранда или друго преходно пространство. Предвиждат се спомагателни и обслужващи помещения – кухни (много често в общо пространство с трапезарията и дневната), санитарно-хигиенни помещения (тоалетна за гости в близост до дневната и входното преддверие на сградата), бани за родителската спалня и детските стаи, складови помещения (килер, дрешници и др.), техническо помещение, домакинско помещение.

Гаражът е задължителен елемент от еднофамилната жилищна сграда (за предпочитане за два автомобила), по възможност с влизане от входното преддверие. Препоръчително е да се предвиди допълнително място за паркиране на двора, в близост до входа на сградата – за гости или за кратковременно паркиране на обитателите.

Комуникационните площи – коридори и стълби, осъществяват връзките между основните функционални групи и отделните помещения, като се търси пестеливо, по отношение на техните площи, решение (фиг. 1).



Фиг. 1. Функционална схема на стандартна еднофамилна жилищна сграда

2.2. Функционална схема на жилищна или вилна сграда с висок комфорт на обитаване

В индивидуалните жилищни сгради с висок комфорт на обитаване базовите функционални групи се разширяват и обогатяват с пространства и помещения като отделни гардеробни и собствени санитарни възли към всяка стая, мини спа, домашно кино, зали за събития, детски дневни, малки винарни/винотеки, помещения за обслужващ персонал и охрана, допълнителни вестибюли, приемни, кабинети/помещения за художествено-творческа дейност или спортна дейност (фитнес, басейн), домакински помещения за пране и гладене и др., според конкретните желания на клиентите. Използват се повече от т.нар. *„междинни пространства“* [5], които осигуряват връзката на еднофамилната сграда с околното озеленено дворно пространство, осветление и вентилация на вътрешни помещения (вътрешни светлинни кладенци), създават естествен озеленен и ослънчен преход към различните помещения и допълнителни полуоткрити многофункционални зони (фиг. 2).



Фиг. 2. Функционална схема на стандартна жилищна/вилна сграда с висок комфорт на обитаване

Освен обогатяването на функциите се създава и допълнително диференциране във всяка от функционалните групи – например:

- в група „Нощ“ се търси изолиране на основната родителска спалня от тези за деца и гости;
- родителската спалня се изолира от банята чрез гардеробно помещение, като често се предвиждат по 2 дрешника за всеки от родителите;

- дневната и трапезарията се разграничават чрез допълнителни кътове – камина и др.;
- стремежът е кухнята да се отделя като помещение от дневната и трапезарията, като в пространството ѝ се предвижда и място за хранене на семейството, както и директна връзка с веранда или тераса;
- група „Ден“ и група „Нощ“ са по-ясно разграничени, понякога разделени от допълнителни – междинни пространства като зимни градини; вътрешни дворове с озеленяване; вестибюли и др.;
- в дневната се обособяват различни кътове – за съзерцаване и почивка, за събиране на семейство и гости, за гледане на телевизия и др., като те дори могат да се отделят с преградни стени според функциите си – напр. обособяване на помещение за домашно кино, кабинет, малка винарна, зимна градина, вътрешно озеленено пространство…;
- към кухнята се обособява складово помещение за хранителни продукти, осигурява се директен достъп отвън и от гараж/паркомясто;
- групата „Домакинско обслужване“ включва и помещенията за персонала с отделен вход и достъп до кухня и помещения за пране и гладене;
- санитарно-хигиенният възел към дневната зона се предвижда с по-голямо преддверие за почивка, гримиране и т.н.;
- група „Спорт и отдих“ може да се обособи като отделна зона в къщата, съответно за спорт – с фитнес, басейн, масажен кът, и почивка/уединение – кабинет, библиотека.

3. Сценарии на обитаване

Различните функционални групи в индивидуалните жилищни и вилни сгради са еднакво значими за постигане на висок комфорт на обитаване, но в същото време имат различна тежест в ежедневието през различните сезони – открояват се есенциални различия в начина на обитаване, което е свързано с характеристиките на климата, с температурните разлики (основно между лято и зима), със свободното време на обитателите (отпуски, ваканции, празници), с възрастта и социалния им статус и др. фактори, които влияят съществено върху честотата на ползване на определени помещения, комуникационни елементи и площи, дворното пространство и т.н.

Може да се каже, че парадигмата на обитаването се базира на живота, а той, от своя страна, е символ на движение – от едно състояние и пространство в друго.

В индивидуалния си бит всеки от нас използва инстинктивно и по навик определени маршрути, които не са еднакви през различните сезони и етапи от живота на всеки, като активността на използване на отделните пространства и помещения в жилището също търпи промени.

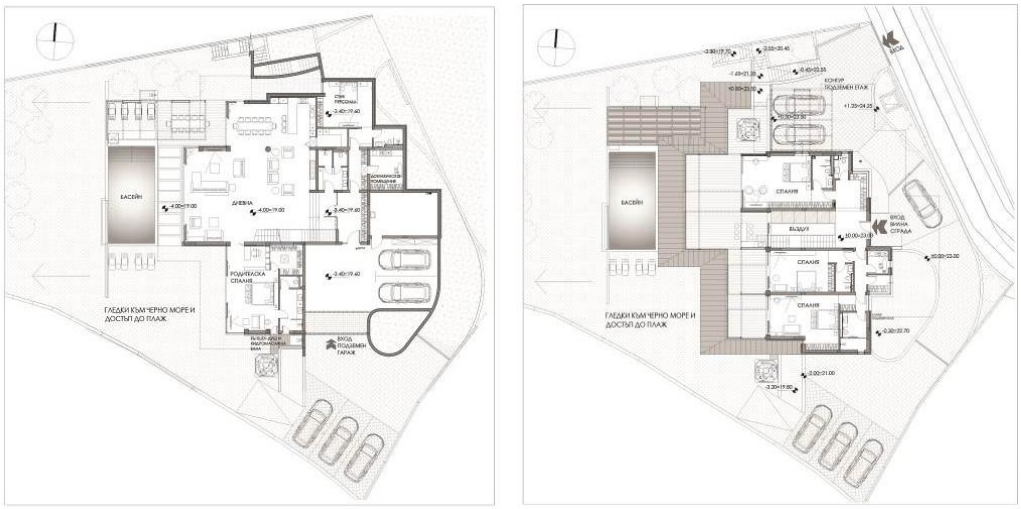
В този контекст може да се говори и за диференцирани „Сценарии на обитаване“.

„Сценарий на обитаване“ може да се дефинира по следния начин:

„Съзнателно или подсъзнателно предначертана специфична организация на съвкупността от поведенчески реакции на обитателите на индивидуална жилищна/вилна сграда и прилежащия двор по отношение на пространственото им

използване, свързана с влиянието на климата, в контекста на конкретна функционална организация на обитаването“.

За онагледяване на сезонните модели на честотата в използването на различни функционални групи е използван пример от практиката на автора на специфична локация – вилна сграда в м. „Буджака“, гр. Созопол [6] (фиг. 3, 4 и 5).



а) *б)*

Фиг. 3. Разпределения

а) долен етаж и б) горен етаж на ниво главен вход



Фиг. 4. Изглед от изток



Фиг. 5. Изглед от север

Подбраният пример се характеризира със стръмен терен, „отваряне“ към специфични гледки към Черно море и богато разработена, озеленена дворна среда. Терасирането на прилежащото пространство и логичната функционална организация на сградата в две нива, „разляти“ по терена, предопределят активността на различните маршрути през различните сезони.

Разгледани са и са систематизирани сезонни модели на честотата в използването на различни функционални групи, помещения, комуникационни площи, входове, функционални връзки вън-вътре и дворното пространство на конкретната индивидуална вилна сграда, която се използва целогодишно.

На Фиг. 6 е изобразен модел (през летния сезон) на честотата на използването на маршрути в частта от двора, която е заета основно от площи за автомобилен и пешеходен достъп. Маршрутите включват директна външна връзка от улицата до местата за паркиране; външната стълба към двора на долния етаж, където е разположена група „Ден“; до главния вход на сградата и до подземния гараж, както и вътрешни за сградата маршрути: от главния вход, през антре и вътрешна стълба надолу към група „Ден“; от антрето, по стъклена пасарелка над дневната, към терасата пред детските стаи; от антрето, през детските стаи към терасата; от терасата към външната стълба (покрай хидромасажна вана), в посока група „Ден“.

Илюстрираният модел показва високата интензивност на движение на автомобилите в двора и използването на местата за паркиране на гости и обслужващ персонал, както и на подземния гараж. Активно се използва (от гости, обитатели и персонал) и външната стълба към долната част на двора, където е разположена група „Ден“ с прилежащите към нея басейн, кътове за отдих и хранене на открито, барбекю и подход към плажа. Комуникационните площи в сградата също се използват интензивно, основно от децата и техните гости: от антрето, през стъклената пасарелка, към терасата; около хидромасажната вана; от детските стаи към терасата.



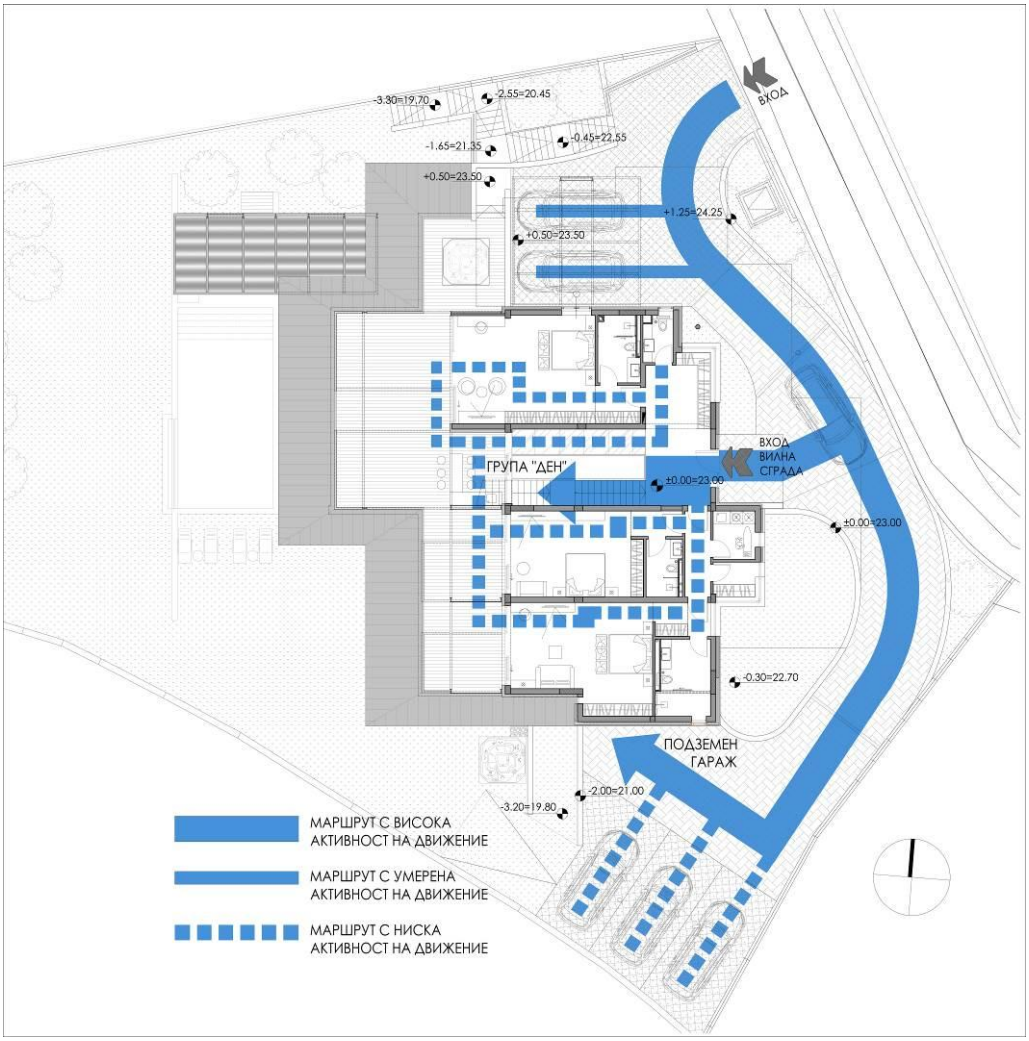
Фиг. 6. Модел на летните маршрути в горната част от двора и в прилежащия етаж

Фиг. 7 изобразява същия модел през зимния сезон, късна есен и ранна пролет.

Честотата на използването на външните и вътрешните маршрути, сравнена с тази в летния модел, показва следното:

- интензивността на използване на подземния гараж е аналогична на тази през лятото, тъй като той се използва само от обитателите;
- антрето между подземния гараж и дневната е натоварено в същата степен;
- облекчено е движението около масата за хранене в трапезарията, свързано с по-рядкото посрещане на гости;
- пространството пред камината е активно използвано през студените дни от годината;
- килерът към кухнята се използва много рядко;

- комуникационните площи, използвани от обслужващия персонал, са натоварени по същия начин;
- движението през преходните междинни пространства от помещенията към двора е сравнително спорадично;
- използването на двора и подходите към плажа е с ниска интензивност;
- не се наблюдава слизане по външната стълба от горната част на двора.



Фиг. 7. Модел на зимните маршрути в горната част от двора и в прилежащия етаж

Фиг. 8 е модел (през летния сезон) на честотата на използването на маршрути в долната част на двора, която е заета основно от площи за спорт и отдих (около басейна и хидромасажната вана, разположена до родителската спалня) и живот на открито – хранене, подготовка на храна, както и вътрешни за сградата маршрути: от подземния

гараж към дневна, трапезария и кухня; от дневната, по вътрешната стълба, към горния етаж; от дневната към родителската спалня. Изобразени са и преминаванията от помещенията към двора, през полуоткритите междинни пространства към двора, както и в посока към плажа на Райски залив.

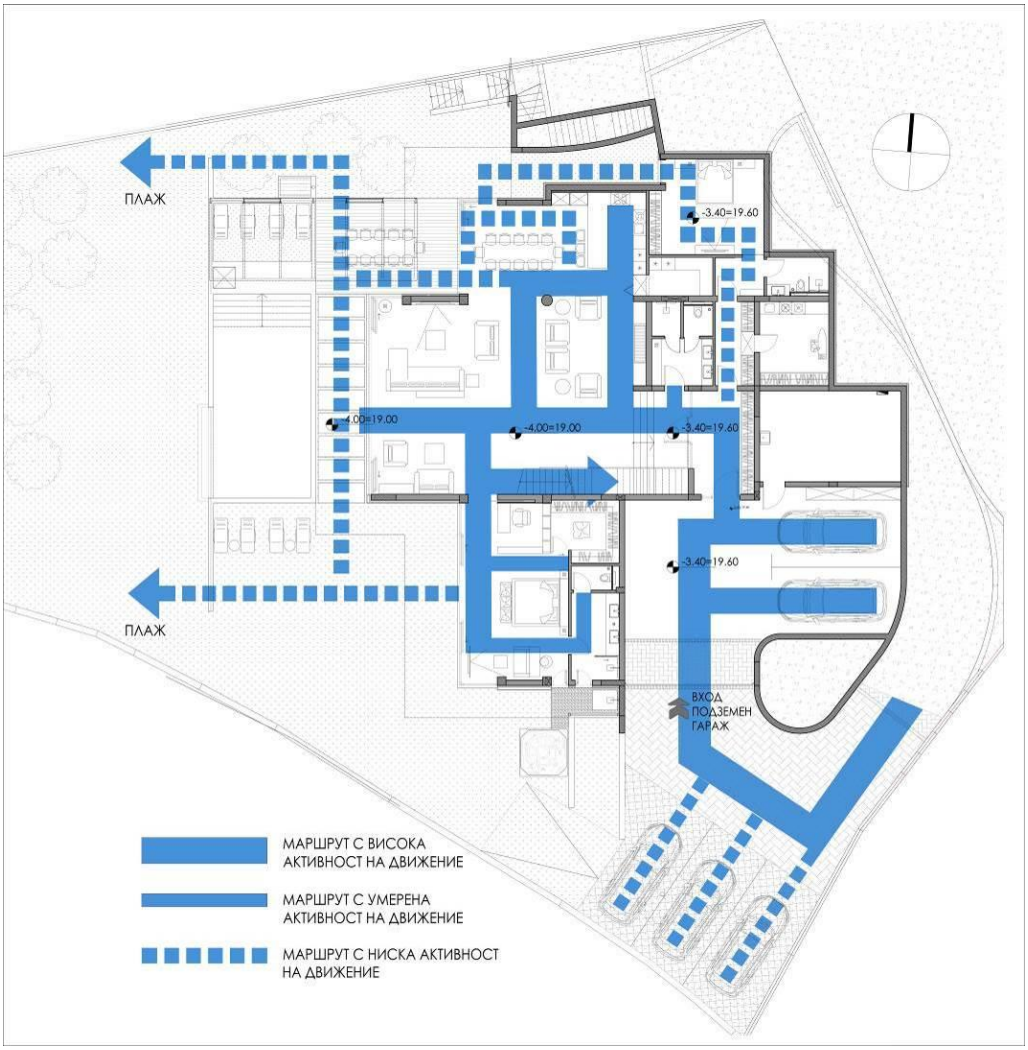
Графиката показва високата интензивност на пешеходно движение по всички описани по-горе основни маршрути. Това е свързано както с активното използване на група „Ден“, дворното пространство около водните активности и различните функционални кътове, така и с движението на обитателите към и от плажа.

Прави впечатление ниският интензитет на преминаване покрай камината, което е естествено, след като тя не се използва през лятото. Маршрутът на обслужващия персонал през помещението, определено за него, също не е значително натоварен, поради ангажиментите по почистване и поддръжка на сградата и двора.



Фиг. 8. Модел на летните маршрути в долната част от двора и в прилежащия етаж

Фиг. 9 изобразява същия модел през зимния сезон, късна есен и ранна пролет, когато външният басейн и хидромасажната вана не се подгряват.

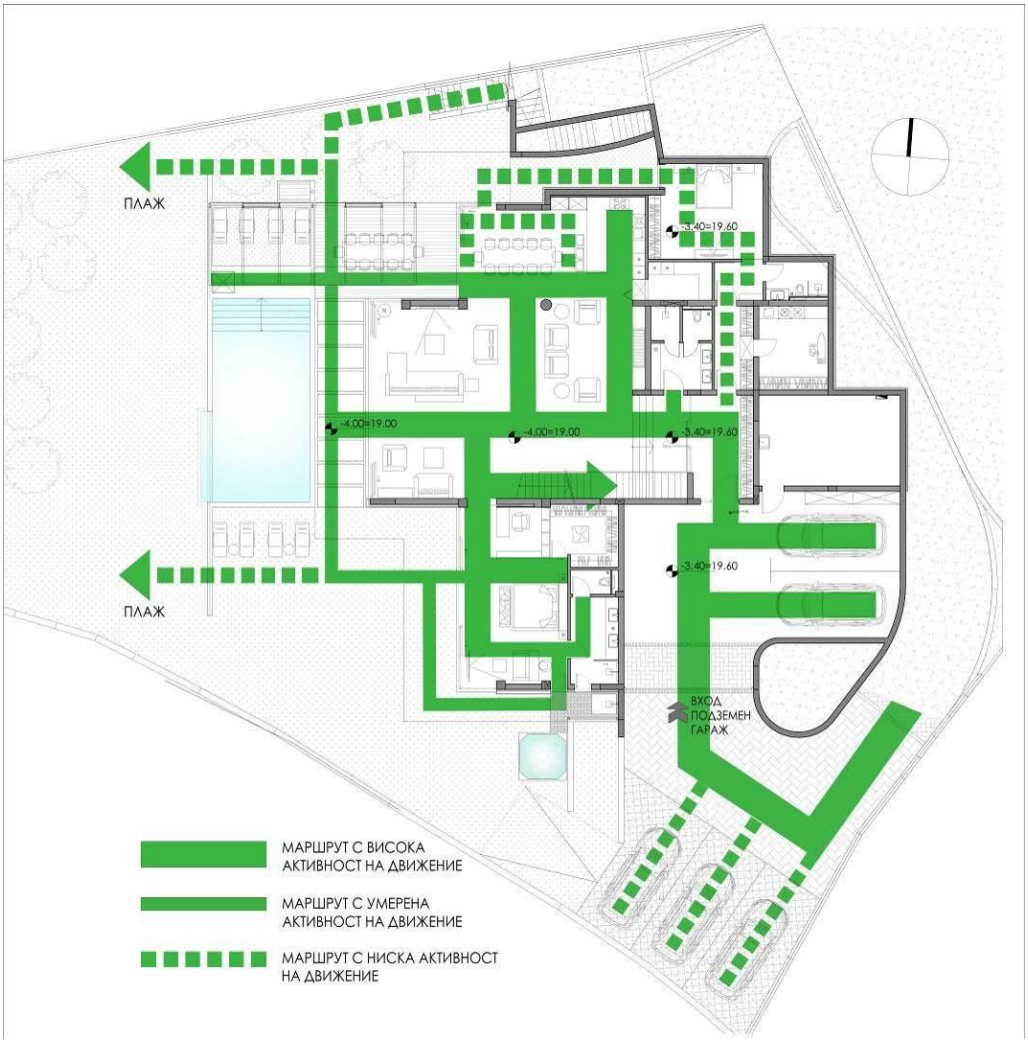


Фиг. 9. Модел на зимните маршрути в долната част от двора и в прилежащия етаж

Честотата на използването на външните и вътрешните маршрути, сравнена с тази в летния модел, показва следното:

- интензивността на използване на подземния гараж е аналогична на тази през лятото, тъй като той се използва само от обитателите;
- антрето между подземния гараж и дневната е натоварено в същата степен;
- облекчено е движението около масата за хранене в трапезарията, свързано с по-рядкото посрещане на гости;
- пространството пред камината е активно използвано през студените дни от годината;

- килерът към кухнята се използва много рядко;
- комуникационните площи, използвани от обслужващия персонал, са натоварени по същия начин;
- движението през преходните междинни пространства от помещенията към двора е сравнително спорадично;
- използването на двора и подходите към плажа е с ниска интензивност;
- не се наблюдава слизане по външната стълба от горната част на двора.



Фиг. 10. Модел на зимните маршрути в долната част от двора и в прилежащия етаж, в режим „подгряване“ на външен басейн и хидромасажна вана

Фиг. 10 отново илюстрира същия модел през зимния сезон, късна есен и ранна пролет, когато външният басейн и хидромасажната вана се подгряват чрез използване на геотермална енергия, посредством термопомпи. И двата обекта са снабдени с покривала, които запазват високата, спрямо външния въздух, температура.

Разликите спрямо предишния модел са съществени по отношение на активността на използване на дворното пространство и преходните междинни пространства, от помещенията към двора:

- видима е повишената активност около басейна, макар и с по-нисък спрямо летния интензитет, свързана с възможността за неговото използване, основно в слънчеви и тихи дни;
- очертават се ясни ходови линии към хидромасажната вана – откъм спалнята и откъм дневната;
- използването на двора и подходите към плажа е със същата ниска интензивност, както и в предишния модел;
- активизира се слизането от горната част на двора, свързано с ползването на басейна от гости.

На базата на илюстрираните по-горе поведенчески реакции на обитателите и техните гости, в зависимост от сезона и наличието на активности в двора през студените дни от зимата и междинните сезони, могат да бъдат формулирани следните сценарии на обитаване, с характерните за тях белези:

3.1. Сценарий „Лято“

Естественият човешки стремеж е през лятото да се живее максимално продължително време на открито, в близък контакт с двора и заобикалящата среда, дистанцирано от шума и замърсяването, в компанията не семейството и близки приятели.

Това рефлектира върху активността в използването на двора, на преходните междинни пространства между него и помещенията на сградата и на вътрешните комуникационни площи:

- висока интензивност на движение на автомобилите в двора и използването на местата за паркиране на гости и обслужващ персонал;
- активно използване на дворните площи за достъп до група „Ден“ и прилежащите към нея басейн, кътове за отдих и хранене на открито, барбекю и др.;
- активно използване на двора, основно около площи и обекти за спорт и отдих (басейна, хидромасажната вана, места за игра и др.), кътове за живот на открито – хранене, подготовка на храна;
- интензивно използване на преходните междинни пространства между двора и разположените на неговото ниво помещения на сградата.

Тук е мястото да се посочат принципните разлики във функционалните схеми и съдържанието, без да се очаква компромис по отношение на високия комфорт на обитаване или постигане на допълнителен такъв, отнесени конкретно към индивидуална сграда за сезонно лятно ползване:

- проектиране на входните преддверия като пространствено свързани с група „Ден“;
- пространствено свързани дневна, трапезария и кухня;
- разполагане поне на родителската спалня на ниво терен, с директна връзка към двора;

- предвиждане на „летен“ душ (на двора или към балкон/тераса), като контакт с външната среда;
- не е задължително предвиждането на гараж за автомобили, достатъчно е да се осигури необходимият брой места за паркиране на двора, като е препоръчително да са покрити, с цел слънцезащита;
- предвиждане на складови помещения за специализирана спортна екипировка и оборудване.

3.2. Сценарий „Зима“

Поради спецификата на нашия климат обитаването на индивидуалните жилищни и вилни сгради през зимата и през преходните сезони се съсредоточава вътре в нея. Това по естествен начин отделя обитателите от възможностите, които дворното пространство предоставя за отдих, спорт, игра на открито и др.

Препоръчително е проектирането на допълнителни елементи на функционалното съдържание на жилището, които да пренесат в обема на сградата възможно най-голяма част от присъщите по-скоро за двора активности, като:

- проектиране на група „Спорт и отдих“ с богато съдържание, което може да включва: вътрешен басейн; помещение за фитнес; сауна; парна баня; домашен SPA кът; помещение за тенис на маса; стаи или кътове за йога, пилатес и др.;
- предвиждане на детска дневна, функционално свързана с детските стаи, като място за игра и забавления;
- изграждане на постоянно работеща вентилационна система за нагнетяване на затоплен и пречистен свеж въздух отвън;
- включване в проекта на зимна градина или вдадени в обема на сградата външни озеленени пространства, с които да се „внесе“ природната среда и да стане съществена част от вътрешните пространства.

3.3. Сценарий „Комфортно обитаване“

Този сценарий се отнася до функционирането на сградата и активността на нейното използване, включително и на дворното пространство, през преходните сезони и зимата.

Основната постановка на този сценарий е изработване и реализиране на проектно решение, което да доближи активностите на двора до летните такива (по честота и съдържание), както с цел запазване на комфорта на обитаване (в това отношение), така и да придаде допълнителна стойност на инвестицията в сградата.

Посочените по-горе препоръки относно сценарий „Зима“ важат в пълния си обхват и за този сценарий, с допълнение относно приложимите проектни решения, с цел активиране на възможностите за по-пълноценно използване на двора.

Отоплението и охлаждането представляват значителен постоянен разход по време на експлоатацията на всяка индивидуална жилищна или вилна сграда и следва сградните ОВК инсталации да бъдат проектирани адекватно, както спрямо специфичните изисквания към сградите с висок комфорт на обитаване, така и във връзка с цената на енергоносителите.

В цялостното проектно решение следва да се предвидят конкретни технически решения за:

- затопляне на външен басейн или хидромасажна вана;

- разтопяване на снега и леда по площите за пешеходен или автомобилен достъп до сградата и около нея;
- поставяне на температурни бариери във входните преддверия;
- частично затопляне на междинните преходни пространства между помещенията на ниво терен и двора;
- предвиждането на генератор на електрическа енергия като естествен елемент от проекта за сградата, когато търсим независимост на електрозахранването по време на екстремални климатични събития;
- използване на геотермална енергия (със система от дълбоки сондажи) чрез термопомпи за отопление и охлаждане, което е световна тенденция и позната от десетки години технология, внедряваща се активно и в България. Този тип системи изискват по-голяма инвестиция, но тя е доказано ефективна във времето с минималния постоянен разход на електроенергия;
- монтиране на соларни панели за производство на електрическа енергия и акумулатори за нейното съхранение, което да осигури голяма степен на енергийна автономност на сградата.

4. Заключение

Подробните анализи на функционалното съдържание на индивидуалните жилищни/вилни сгради с висок комфорт на обитаване спрямо това на стандартните еднофамилни жилищни сгради, проектирани за обитатели, които поставят като приоритет качеството на живот в личния си дом, се явяват и богато по съдържание място за здравословно и устойчиво обитаване, в непосредствен контакт с природната среда.

Те дават възможност за систематизиране на конкретни характеристики, които биха могли да се използват в проектантската практика за постигане на този комфорт, като едновременно с това фокусираното „сценарийно“ проектиране позволява изработването и реализирането на проектно решение, което да се доближава максимално до нуждите на конкретните обитатели през всички сезони, целенасочено за постигане на удовлетвореност, психическо и физическо здраве, пълноценни взаимоотношения и лично самоосъзнаване.

БИБЛИОГРАФИЯ

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

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

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

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

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

6. Beach House Sozopol, 2023, Dr. Arch. Rumen Aleksandrov: https://jrdesign-bg.com.

INDIVIDUAL RESIDENTIAL AND VILLA BUILDINGS WITH HIGH COMFORT OF LIVING. FUNCTIONAL SCHEMES AND LIFESTYLE SCENARIOS

R. Aleksandrov[1]

Keywords: *individual residential buildings, high comfort of living, lifestyle scenarios*

ABSTRACT

The functional layout of individual residential/villa buildings with a high level of comfort compared to the standard layout is examined and analyzed. The creation of new functional groups is proposed – a "Sports and Leisure" group and a "Housekeeping" group, in the context of the enriched functional program of this type of residential buildings. Based on the different uses of the functional groups, scenarios for living in different seasons are defined and presented, which should provide guidelines for the design of functional units in residential/villa buildings with high comfort of living.

[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