

ИЗИСКВАНИЯ ЗА ОБИТАВАНЕ И ПРЕДПОСТАВКИ ЗА ВЪЗНИКВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП В БЪЛГАРИЯ

Ирена Спиридонова, Ина Ламбева

RESIDENTIAL REQUIREMENTS AND PREREQUISITES FOR THE ESTABLISHMENT OF CLOSED-TYPE RESIDENTIAL COMPLEXES IN BULGARIA

Irena Spiridonova, Ina Lambeva

Abstract: *The closed-type residential complexes appearing in Bulgaria for the last twenty years are a living form in which the living environment is isolated from the urban structure by means of fences and/or controlled access. These are residential structures that provide a higher quality of living. Often these residential complexes are associated with the possibility of using additional services such as common areas for recreation, swimming pools, spa centers and others. The article examines the prerequisites for the establishment of closed-type residential complexes in Bulgaria, the same prerequisites are classified into several groups: cultural, historical, social, psychological and urban planning.*

Key words: architecture; urban planning; social inequality; closed-type residential complex.

Увод

Много автори сочат, че размерът на урбанизацията в последните десетилетия е толкова голям, че понятието град започва да губи своя смисъл. Урбанизираните пространства добиват безгранични размери, вече не се знае откъде започват те и къде свършват. Къде започва и къде свършва, например, Лос Анжелис, Делхи, Шанхай, Манила, Пекин, Мексико? Това са градове без граници, в които се влиза и излиза неусетно. Същото важи и за големите китайски, африкански и индийски градове. Тези региони на урбанизация са толкова големи, че може би трябва да спрем да ги наричаме градове и да намерим по-подходяща дума, понятие, което да описва едно дифузно място, отличаващо се със собствен ритъм на живот. Историческият град с неговите характеристики и урбанистични решения вече не съществува. Трябва да се опитае да разберем съвременната урбанизация, за да можем в бъдеще да намерим добрите средства, добрите инструменти, които ще ни позволят да устроим по-добре градовете, в които живеем.

В този смисъл развитието на жилищните комплекси от затворен тип би могло да се проследи в две противоположни посоки, определящи присъствието им в съвременните градове. Тази форма на обитаване се среща както като гета за бедни, така и като супер луксозни комплекси, носещи белезите на своеобразна ексклузивност.

В България Затворените комплекси са предназначени за по-заможната част от обществото, която има гарантиран доход и която може да си

позволи да отдели средства за тяхната поддръжка. Именно този вид затворени комплекси ще бъдат разгледани в настоящата статия.

Аристотел смята, че най-големият град трябва да наброява 5000 души. Факт е, че някои затворени комплекси по света, а вече и в България са предназначени за обитаване от такъв, дори и от по-голям брой хора. Означава ли това, че затворените жилищни комплекси са своеобразни микро-градове, съставна част на големия урбанизиран град? Вероятно могат да се разглеждат и по този начин, защото градовете на бъдещето не са ограничени. Ние сме свидетели на невероятна промяна – градове-символи като Ню Йорк, Лондон и Париж придобиват все по-различна роля от досегашната. Тези градове отдавна са се превърнали в мулти културни центрове, събиращи житейските истории на хора от различни националности, дошли от различни краища на света да търсят по-добър живот.

Жилищните комплекси от затворен тип са сравнително слабо изследвани в теоретичен план, предимно от социолози и социални антрополози. Най-значимото определение за тях прави Едуард Блейкли, който дефинира затворените общности така: „жилищни площи с ограничен достъп, така, че пространствата, които обикновено се считат за обществени, са приватизирани. Физически бариери – огради от стени или цели оградени периметри – и заградени или охранявани входи контролират достъпа. Затворените общности включват както нови, така и стари жилищни площи, снабдени с огради.“

Когато говорим за Жилищни комплекси от

затворен тип в България можем да кажем, че това са комплекси, при които жилищната среда е изолирана от градската структура посредством огради и контролиран достъп. Тази форма на обитаване предоставя по-високо качество на живот и допълнителни услуги. Важно е обаче да се проследят предпоставките за възникването на такива комплекси в България след 1990 г.

Предпоставки за възникване – исторически, културни, социални и психологически

Основните предпоставки за формиране и развитие на жилищните комплекси от затворен тип се проявяват в няколко аспекта: исторически, културен, социален и психологически.

По отношение на историческия аспект, има достатъчно доказателства, които говорят, че явлението може да бъде свързано с исторически модели на затваряне, които могат да се открият по целия свят.

Жилищните комплекси от затворен тип са сравнително ново явление за нашата страна. Като нова форма на обитаване те се налагат през последните тридесет години с цел задоволяване на потребностите на новосформиралата се висока средна класа и сравнително ограничения политически и икономически елит в периода на т.нар. „преход“ в България. Две са основните причини за тяхното възникване и развитие. Първата и най-важна причина е защита на собствеността и живота в условията на нарастваща престъпност, разпространение на наркотици, нарастване на имигрантите и потенциална заплаха от тероризъм. Втората: силното социално разделение на обществото и диференциацията му на имуществен принцип, която рефлектира в желанието на богатите да се отделят от бедните и да обитават среда с хомогенно социално обкръжение. Инвеститорите бързо се адаптират към нарастващите изисквания на потенциалните клиенти, които осъзнават, че не е важно само как изглежда жилището отвътре, а дали местоположението му създава повече спокойствие, простор и удобства.

Тези обществени процеси се отразяват на пазара на недвижими имоти и се реализират чрез жилищните комплекси от затворен тип, които могат да бъдат дефинирани като оградени със стени или огради жилищни групи, публичният достъп до които е ограничен. Те се основават на юридически споразумения, които обвързват оби-

тателите с общ кодекс на поведение и обща отговорност за управлението и поддържането им.

В основата на цялата човешка история е заложен кодът на човешките отношения, в смисъла на днешното разбиране за социални отношения. Тези отношения предлагат наличието на различни закономерности и критерии, които стоят в основата на социалното общуване. Първото място, където се зараждат тези отношения на общуване е семейството, където се зараждат културата и ценностите на отделния индивид, вторият е свързан с родовата общност – съседството, където вече се прилагат създадените в семейството ценности, които се превръщат в критерий при избора на среда на обитаване. От гледна точка на тези два аспекта можем да разгледаме различни зависимости на обитаването в комплексите от затворен тип.

Семейството е мястото където човек за пръв път получава своята идентичност, то е началото на пътя, който извървява отделния индивид. То е в основата на различните избори, които човек прави в живота си. В идеалния си вариант то носи сигурност, доверие, уют, превръща се в убежище, носи белезите на онази консервативност, която се формира с времето, защото хората са много по-свързани с миналото, отколкото с бъдещето. Отношенията в семейството стават основа при общуването извън него. Те се превръщат в критерий на отделния индивид в изграждането на собствените му представи, изисквания и ценности.

Характерно за семейните отношения е търсенето на анонимност. Обитаването под формата на семеен живот не би трябвало да бъде публично достояние. Домът осигурява необходимото и задължително лично пространство. Той е мястото, където човек трябва да се чувства сигурен и защитен, достатъчно дистанциран от заобикалящата го среда и в същото време част от нея. В затворения тип селища тази защитеност се повтаря. В единия случай говорим за защитеност на дома, който събира семейството, в друг случай говорим за защитеност на група семейства, които вече представляват малка общност, избрала да е част от затворен тип селище.

Това е един от основните мотиви при избора на жилище от затворен тип - възможността човек да се чувства сигурен в избрана от него среда на обитаване. Факт е, че много хора избират да живеят в затворени комплекси, поставяйки сигурността като основен критерий.

Според д-р Николай Слатински има пет нива на сигурност: сигурност на индивида, сигурност на групата от индивиди, сигурност на държавата, сигурност на общността от държави, сигурност на света.

Първото ниво е сигурност на индивида (сигурност на отделния човек, сигурност на личността), наричана различно – “индивидуална”, “персонална”, “лична”, човешка и т.н. сигурност. За жилищните комплекси от затворен тип очевидно е валидно второто ниво на сигурност – за група от индивиди, но има пряко отношение към първото ниво, а именно сигурността на отделния индивид.

Сигурността на индивида все повече излиза на преден план (особено на Запад), защото е пряко свързана не просто с правото на живот, а с правото на по-добро качество на живот, както и с другите основни човешки права и задължения, свободи и отговорности. Парадигмата за сигурността на човека, на отделния индивид се настанява трайно в модерния политически и експертен дебат. Ограниченият достъп създава чувство на спокойствие и недостъпност и не на последно място за ексклузивност. Доброволното присъединяване към подобно живеене, към избрана група от хора, всъщност представлява едно съгласие за подчиняване на определени правила, които всеки индивид трябва да спазва в името на едно по-добро съществуване. Подчиняването на тези правила дава възможност на хората да създадат свой микроклимат. Съвместната дейност и общуване протичат в условията на обществен контрол, който се осъществява въз основа на социалните норми – съвкупност от възприети от обществото образци за поведение, регулиращи взаимоотношенията между хората. Обществото изработва специфична система от модели на поведение, приети от него, одобрени, формирани и очаквани от всеки, който се намира в определена ситуация. Тяхното нарушаване се санкционира чрез механизмите за социален контрол: неодобрение, осъждане, наказание и др. По такъв начин се осигурява корекция в поведението на отклоняващия се от нормите субект. Познаването на нормите позволява на човека да сравни собственото си поведение с общоприетото поведение, да избира одобряваните от обществото образци на поведение и да избягва неприемливите, да направлява и регулира своите отношения с останалите хора. Нормите за поведение са критерий, с чиято помощ се

сравнява собственото и чуждото поведение. Именно този критерий стои в основата на желанието на хората за изберат да обитават затворените комплекси.

Когато се разглеждат психологическите характеристики на жителите на оградените общности, трябва да се има предвид, че въпреки, че сигурността се споменава като водещ мотив за избора на обитаване в затворени жилищни комплекси, тези характеристики основно символизируют социално-икономически статус.

В резултат могат да бъдат открити два основани психологически мотива за обитаване в жилищни комплекси от затворен тип:

осигуряване на сигурност за живота и имуществото в общества със значителна социална диференциация на обществото и страх от потенциална престъпност;

демонстрация на престиж, ексклузивност и идентификация с определен социален статус чрез обитаването.

Градоустройствени предпоставки

Развитието на жилищните комплекси от затворен тип оказва съществено влияние върху структурата на урбанизираните територии чрез процесите на фрагментация. В резултат се наблюдават различни негативни фактори, които в България, поради по-малките мащаби на затворените селища нямат такива последствия. В световен мащаб обаче разрастването на града в крайградските територии встъпва в съществено противоречие с идеите за компактният град и устойчивото развитие, защото гъстотата на обитаване се разглежда като един от основните фактори за устойчивост на градската среда. Тя е тясно свързана с транспортната ефективност, икономичното използване на земята и енергията, наситеността на урбанизираните територии с различни услуги.

Експертите урбанисти прогнозираят, че затворените общности ще продължават да се разрастват, защото те представляват социално-териториално разделение на съвременното общество. Социалното неравенство и миграционните процеси в света се задълбочават, а затварянето в анклав е естествения отговор на обитателите, които желаят да живеят в сравнително хомогенно обществено обкръжение. Това е политика на отделяне на определена група от населението на всяко ниво, бидейки изцяло жилищна, отделяща работата от дома, както и от-

деляща своите обитатели от останалата част от обществото. Затворената общност се нуждае от отделни образователни и здравни услуги, както и от собствено инфраструктурно обслужване като водоснабдяване и канализация, сметосъбиране, поддръжка на ландшафта и предоставяне на частни охранителни услуги.

Агенциите за недвижими имоти разделят жилищните комплекси от затворен тип на среден и висок клас. Тази класификация се основава на цената на жилищата, съответно имотите и отразява преди всичко качеството на изпълнението и вложените в довършителните работи материали.

Осигуряването на терени за изграждане на комплекси от затворен тип е предизвикателство за предприемачите. Затова тяхното разнообразие като големина и конфигурация варира в значителни граници. За минимална граница се счита имот от минимум 5 дка. Изготвени са и проекти за цели сателитни селища край редица градове като „Делта хилс“ на 20 км от София на терен от 380 дка и съответно 300 еднофамилни къщи, „Симеоново Ривър Парк“ с 200 къщи, разположени на площ от 250 дка. Капацитетът на повечето жилищни комплекси от затворен тип в България не е висок, поради невъзможността да се осигурят по-големи терени, както и поради необходимостта от значителни инвестиции на първоначалния етап. Преобладават затворените комплекси с капацитет до 20 къщи и терени между 10 и 20 дка. Когато са включени в градската структура те обикновено заемат отделни квартали, като по този начин не нарушават съществуващата морфология, не се налага затваряне на улици и пренасочване на движението. Контактът със съседните квартали обаче не винаги е добре проучен и в преобладаващата практика обезценява собствеността на прилежащите жилища, което е причина за негативно отношение на съседските общности към жилищните комплекси от затворен тип.

Заклучение

Може да се направи извод, че затворените селища в страната имат бъдеще, като предстои те да се изместват все повече извън градовете, докато се обособят в сателитни селища с осигурена инфраструктура и бърз достъп до централните части на градовете и бизнес парковете. Въпреки консервативната нагласа на българите естественият стремеж на хората да живеят по-

добре винаги ще подтиква към търсене на нови възможности за по-комфортно обитаване, спокойствие и сигурност. Бурното развитие на жилищните комплекси от затворен тип през последните години показва, че те предлагат една по-комфортна среда за обитаване от традиционната в централните части на градовете. Качествата на тази среда може да се изследват в няколко аспекта: достъпност, екологични характеристики, комплексност и формиране на устойчиви социални общности (Генова, 2010).

Не може да се отрече, че парите са предпоставка за обединяването на определена група от хора, които да обитават една и съща среда. В определени случаи те са не само предпоставка, но дори и критерий. В България до скоро държавата беше единствената институция, която имаше ангажимент за поддържане на общите площи. В затворения тип селища този проблем е регулиран като всяко семейство участва финансово в поддръжката на зелените площи, басейните, охраната и т.н.

Дори и собствеността на земята да не е придобита става въпрос за един друг тип отношения, където човек за да използва определени блага, трябва да заплати за тях, проблем, който се проявява в много сфери от живота на българите.

Литература

- Генова, Б. (2010) *Апартаментни сгради*, Алианс Принт, София.
 (Genova, B. (2010) *Apartamentni sgradi*, Alianc Print, Sofia)
 Слатински, Н. (2010) *Петте нива на сигурността*, Военно издателство, София
 (Slatinski, N. (2010) *Pette niva na sigurnostta*, Voenno izdatelstvo, Sofia)
 Спиридонова, И. (2017) *Крайградски селища за индивидуално обитаване*, ISBN 978-954-331-076-0, София, монографичен труд
 (Spiridonova, I. (2017) *Krajgradski selishta za individualno obitavane*, ISBN 978-954-331-076-0, Sofia, monografichen trud)
 Спиридонова, И. (2015) *Жилищни комплекси от затворен тип*, дисертационен труд, УАСГ
 (Spiridonova, I. (2015) *Jilishtni kompleksi ot zatvoren tip*, disertazionen trud, UASG)
 Blakely, E. (2007) "Gated Communities for a Frayed and Afraid World", *Housing Polity Debate* vol 18, issue 3, pp. 475-480.
 Blakely, E., Snyder, M. (1999) *Fortress America: Gated Communities in the United States*

(Washington, DC and Cambridge, MA: Brookings Institution Press, Lincoln Institute of Land Policy).

Kostof, S. (1991) *The City Shaped: Urban Patterns and Meaning through History*, Thames and Hudson, London

Landman, K. (2004) “Gated communities in South Africa. The challenge for spatial planning and land use management”, *Town Planning Review*, 75(2), pp. 151-172

Le Goix, R. and Webster, C. (2008) “Gated Communities”, in *Geography Comp.*, 2/4, pp. 1189-1214.

arch. Irena Spiridonova – PhD

VSU “Ljuben Karavelov”, Urban Planning, Theory and History of Architecture

Sofia, “Suhodolska” str. 175

E-mail: arch.spiridonova@gmail.com

arch. Ina Lambeva – PhD

VSU “Ljuben Karavelov”, Urban Planning, Theory and History of Architecture

Sofia, “Suhodolska” str. 175

E-mail: inavss@gmail.com