

ОСОБЕНОСТИ, ФАКТОРИ И ПРОБЛЕМИ НА
ТЕРИТОРИАЛНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА
ВИЛНИЯ ОТДИХ В БЪЛГАРИЯВасил Маринов,
Галина Чубрисва

През последните двадесет години в България масово се развиха вилното строителство и вилният отдих. Във връзка с това възникнаха редица сериозни проблеми и противоречия, изискващи намесата на различни органи на управление, включително на най-високо равнище. На фона на това развитие учудващо малко са изследванията на вилния отдих, причината за което е преди всичко липсата на достоверна и хомогенна информация. Единствените по-значителни изследвания на този проблем до 1985 г. са на Бързаков (1970) за района на София и на КНИПИТУГА за цялата страна (Т е р и т о р и а л н о - у с т р о й с т в е н о..., 1979).

Широка информационна база за изследване на вилния отдих създадоха преброяването на населението и жилищния фонд през 1985 г. и свързаното с него репрезентативно социологическо изследване на собствениците на вили и къщи за почивка, както и проведената приблизително по същото време от КНИПИТУГА инвентаризация на вилните зони, вилните имоти и земите за земеделско ползване в страната (Ч у б р и с в а, 1988). В статията е използвана информация предимно от тези източници.

Настоящата статия има за цел да представи накратко резултатите от изследванията на вилния отдих, проведени през периода 1986–1989 г. паралелно в КНИПИТУГА и в катедра „География на туризма“ в Софийския университет. Анализите са извършвани на три нива – по области, общини и населени места, като са използвани както абсолютни, така и относителни показатели (брой и площ на парцелите, брой и вид на сградите, гъстота на

парцелите и сградите на km^2 , брой на парцелите и сградите на 1000 ж., процент на застроеност, степен на задоволеност с терени за вилен отдих и земи за земеделско ползване и др.)

Вилният отдих в България се развива в три основни форми – регламентираните вилни зони, вилни имоти в регулация на населени места, и зони със земи за земеделско ползване. Вилните зони и земите за земеделско ползване се различават по своя статут, но в повечето случаи изпълняват едни и същи функции. Най-често практикуваната дейност във вилните имоти е любителският селскостопански труд (посочва се от 80 % от анкетираните при репрезентативното социологическо проучване собственици), но само в 3 % от случаите се произвежда стокова селскостопанска продукция. Същевременно земите за земеделско ползване изпълняват рекреационни функции и много от тях

Т а б л и ц а 1

Основни характеристики на терените за вилен отдих и земеделско ползване в България

Вид на терените	Брой	Площ, дка	% Парцели, брой	% Сгради, брой	%		
Регламентирани вилни зони	137	34 440	4,7	21 406	2,9	15 040	6,2
Вилни зони в регулация на населени места	2623	180 503	24,5	183 850	24,9	115 773	47,5
Земи за земеделско ползване	5348	520 795	70,8	532 905	72,2	113 001	46,3

(По данни на Ч у б р и с в а, 1988)

фактически са се превърнали във вилни зони.¹ На практика може да се говори за развитие през последните 20 години на специфично агрорекреационно използване на територията.

Вилните сгради (обозначавани също като втори жилища за отдих) се дефинират като еднофамилни сгради, намиращи се извън постоянното местоживеене на собствениците, които са използват временно (периодично) за отдих на индивидуална основа.² В зависимост от първоначалната цел на изграждането

¹ Във връзка с това постановление № 4 на Министерския съвет от 1987 г. се поставя задачата земите за земеделско ползване, отговарящи на определени критерии, да бъдат регламентираны като вилни зони. Този процес вече е започнал чрез разработването на териториалноустройствени планове на отдиха на общините.

² По-подробно за обосновката на тази дефиниция вж. Маринов (1986).

им се различават два вида вилни сгради (втори жилища за отдих) – вили и къщи за почивка, които се различават по генезис и териториално разположение, но не и по своите функции.

Общо в България има 8108 места с вилни зони, вилни имоти в регулация на населени места и зони със земи за земеделско ползване с обща площ 735 хил. дка, в които са изградени 319 хил. втори жилища, близо 3/4 от които са годни за целогодишно ползване (табл. 1). Най-голям дял от площта се пада на земите за земеделско ползване (70,8 %), следвани от вилните имоти в населени места (24,5 %), а по отношение на изградените сгради тяхното значение е почти еднакво – съответно 46,3 и 47,5 %.

Вилният „бум“ в България започва през 60-те години и началото на 70-те години, но е особено интензивен през периода 1975–1985 г., когато са изградени 2/3 от вилите, годни за целогодишно

Т а б л и ц а 2

Динамика на терените за вилен отдих и земеделско ползване за периода 1977–1985 година

Показател	1977 г.	1985 г.
Площ на регламентираните вилни зони, хил. дка	33	34
Площ на вилните имоти в населени места, хил. дка	16	180
Площ на земите за земеделско ползване, хил. дка	230	520
Плътност на терените за вилен отдих и земеделско ползване, дка/ km^2	2,6	6,6
Терени за вилен отдих и земеделско ползване на човек от населението, $\text{m}^2/\text{ч}$	33	83
Брой потребителски единици на един парцел за вилен отдих и земеделско ползване	15	4

(По данни на Ч у б р и с в а, 1988)

обитаване. Сравнението с 1977 г. (табл. 2) показва общо увеличаване на терените за вилен отдих и земеделско ползване почти три пъти, при стагнация на площта на вилните зони и рязко увеличаване на терените в земи за земеделско ползване и особено на вилните имоти в населени места (над 10 пъти).

Основните данни за състоянието на вилния отдих по области са представени в табл. 3. По абсолютния обем на терените за вилен отдих и на изградените втори жилища, както и по

Основни показатели за вилния отдих в България по области (1985)

Показател	О б л а с т									
	България	София-град	Бургаска	Варненска	Ловешка	Михайловградска	Пловдив	Разградска	Софийска	Хасковска
Брой места с вилни терени	8108	95	824	721	1478	949	894	481	2043	622
Относ. дял, %	100,0	1,2	10,2	8,9	18,2	11,7	11,0	5,9	25,2	7,7
Площ на терените за вилен отдих, дка	735 738	17 822	73 272	73761	126 816	138 668	77 870	67 408	98 510	61 611
Относ. дял, %	100,0	2,4	10,0	10,0	17,2	18,8	10,6	9,2	13,4	8,4
Парцели за вилен отдих, бр.	738161	13571	71 587	80 809	124 968	112 101	69 034	79 488	117 529	69 074
Относ. дял, %	100,0	1,8	9,7	10,9	16,9	15,2	9,4	10,8	15,9	9,4
Изградени втори жилища (вилни и къщи за почивка), бр.	319 445	1 393	24 934	43665	49 616	34 043	27 353	25 621	78 858	19 962
Относ. дял, %	100,0	4,8	7,8	13,7	15,5	10,7	8,6	8,0	24,7	6,2
Годни за целогодишно обитаване втори жилища	214 843	11 250	16 741	21907	34 306	23 609	19 526	14 829	58 112	14 563
Относ. дял, %	67,3	73,1	67,1	50,2	69,1	69,4	71,4	57,9	73,4	73,0
Втори жилища на км ²	2,9	11,7	1,7	3,7	3,3	3,2	2,0	2,4	4,2	1,4
Вилни терени, дка/км ²	6,6	13,6	5,0	6,2	8,4	13,1	5,7	6,2	7,5	4,4
Втори жилища на 1000 ж.	35,5	12,8	28,6	44,5	46,3	60,0	21,7	30,1	77,5	19,1
% на застроеност	29,1	82,9	23,4	27,1	27,5	21,1	28,3	18,7	49,4	21,1
Степен на задоволеност (при 250 м ² на човек)	32,8	5,9	32,8	25,6	89,7	81,8	25,0	39,8	38,7	24,2

(По данни от „Основни резултати...“, 1986 и Чубриева, 1988)

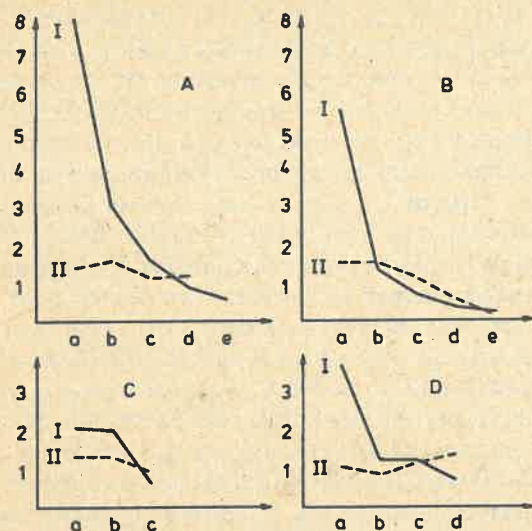
отношение на броя им на 1000 ж., се открояват Софийска, Михайловградска, Ловешка и Варненска област, а по гъстота на челно място е област София-град, следвана от посочените вече области. София-град е с много по-висок процент на застроеност от останалите области, което е свързано с по-ранното начало на вилното строителство около София. Направената оценка на задоволеността с терени за вилен отдих и земеделско ползване е твърде относителна, тъй като в много случаи значителна част от ползвателите са от други области (например вилните терени и сгради в Ловешка област се ползват от жители на София и Разградска област, на Софийска област – от София и пр.).

По-голям интерес представлява изследването на териториалното разпределение на вилните терени и вторите жилища по общини. На това ниво се наблюдава, от една страна, дисперсност, а от друга – значителна концентрация на вилните терени и вторите жилища.¹ С най-голям брой и гъстота на втори жилища се характеризират общините на големите градове (например Варна – 16 хил., София – 15 хил., Плевен – 7,7 хил., Русе – 7 хил., Враца – 6 хил., Сливен – 5,5 хил. и др.), както и някои съседни на тях общини (Своге – 13,7 хил., Родопска – 7 хил., Аксаково – 3,5 хил., Радомир – 4,5 хил. и др.). С най-високи стойности на показателя втори жилища на 1000 ж. са общините, характеризирани се със значително намаляване на населението и разположени същевременно в близост до големите градове (например Ковачевци – 525, Своге – 472, Трън – 437, Драгоман – 345, Горна Малина – 306, Килифарево – 254, Аврен – 226, Невестино – 225, Аксаково – 209 и др.). В София-град вилните терени и вторите жилища са концентрирани в общините Витоша (3600), Панчарево (3000), Нови Искър (1900) и Баня (1600).

За да се оцени влиянието на различни фактори върху териториалното разпределение на вторите жилища е изследвана концентрацията им по групи общини, формирани на основата на различни признаци. Фиг. 1 представя средната гъстота на вилите и къщите за почивка по групи общини.

Концентрацията на вилните терени, земите за земеделско ползване и вторите жилища проличава най-добре на най-ниското ниво на изследване. Установяват се редица крупни концентрации на терени за вилен отдих и земи за земеделско ползване (например прилежащата към София част на Витошкото подножие – 5000 дка, Искърския пролом, Варна-Дружба – 8500 дка, подножието на Родопите

¹ По-подробно за изследването на териториалното разпределение на вторите жилища за отдих по общини вж. Маринов (1986).



Фиг. 1. Разпределение на вторите жилища по групи общини в зависимост от различни характеристики на общините (гъстота на вторите жилища на km²)
I – вили; II – къщи за почивка;

Групи общини: А – в зависимост от градското население: а – общини с градове с над 100 хил.ж.; б – общини с градове с 50–100 хил.ж.; с – общини с градове с 20–50 хил.ж.; д – общини с градове с под 20 хил.ж.; е – общини без градско население;

В – в зависимост от положението спрямо градовете с население над 50 хил.ж.; а – общини с градове с над 50 хил.ж.; б – техни съседи от I порядък; с – съседи от II порядък; д – съседи от III порядък; е – съседи от IV и V порядък;

С – в зависимост от степента на благоприятност на условията за отдих: а – с най-благоприятни условия; б – със средно благоприятни условия; с – с малко благоприятни и неблагоприятни условия;

Д – в зависимост от прираста на населението за периода 1975–1985 г.: а – над + 5 %; б – от 0 до + 5 %; с – от -5 до 0 %; д – под -5 %.

Fig. 1. Distribution of the second homes according to some characteristics of the municipalities (density per km²) I – leisure homes; II – country homes

Groups of municipalities: A – according to the town population: a – municipalities with towns of more than 100 thous. inh.; b – with towns of 50–100 thous. inh.; c – with towns of 20–50 thous. inh.; d – with towns of less than 20 thous. inh.; e – without town population; B – according to the situation in relation to the towns with population above 50 thous. inh.: a – municipalities with towns above 50 thous. inh.; b – 1st rank neighbours; c – 2nd rank neighbours; d – 3rd rank neighbours; e – 4th and 5th rank neighbours;

C – according to the evaluation of the leisure conditions: a – with most favourable conditions; b – with average conditions; c – with less favourable and unfavourable conditions;

D – according to the growth of the population in 1975–1985: a – above +5 %; b – from 0 to +5 %; c – from -5 to 0 %; d – under -5 %

южно от Пловдив – около 10 хил. дка, около Враца – 15 хил. дка, Плевен – 12 хил. дка, Русе – 11 хил. дка, и др.). Вилните терени около редица градове нерядко надхвърлят площта на самите градове (напр. Грудово – 527 %, Враца – 375 %, Асеновград – 197 % и др.).

Внимание заслужават не само районите на концентрация, но и районите, в които вилният отдих е по-слабо развит. Особено ниска е концентрацията на вилни парцели и втори жилища в Родопите (Смолянско, Кърджалийско и др.) и в южната част на Софийска област. Причините са вероятно не само по-ниската урбанизираност на тези райони, сравнително високият естествен прираст и по-малкият отлив на население от селата, но и регионалните и етносоциалните особености на тяхното население.

Регламентираните вилни зони показват ясна тенденция

Т а б л и ц а 4

Разпределение на терените за вилен отдих и земеделско ползване в курортно-туристическите райони и извън тях

Район	Вилни зони	Вилни имоти в населени места	Земи за земеделско ползване	Вили и къщи за почивка
В курортно-туристически райони	97,9	51,5	50,6	56,5
Извън курортно-туристически райони	2,10	48,5	49,4	43,5

(По данни на Ч у б р и е в а, 1988)

на гравитиране към туристическите райони, докато вилните имоти в населени места и земите за земеделско ползване се разпределят почти пропорционално между туристическите райони и останалата част на страната (табл. 4).

Проведените, макар и недостатъчно пълни изследвания позволяват да се направят средните основни изводи.

1. На сегашния етап вилният отдих е най-масовата форма на извънселищен отдих в България. Това се потвърждава от анкета с около 40 общински народни съвета, проведена от КНИПИТУГА, както и от анкета с потенциалния туристически контингент в София (М а р и н о в, 1988). Притежаването на вила, къща за почивка, вилен имот или земя за земеделско ползване, води до повишаване на рекреационната подвижност на собствениците и ползвателите (изразяваща се в по-висока

честота на участие, изминаване на по-голямо разстояние, по-голяма продължителност на престоя), но същевременно ограничава териториално тяхната избирателност. Според анкетата с общинските народни съвети на посещенията на вилни зони и земи за земеделско ползване се падат от 25–30 % (Сливен, Генерал Тошево, Разлог, Копривщица, Ардино, Джебел и др.), до 80–90 % от участията в извънселищен краткотраен отдих (Карнобат, Червен бряг, Сухиндол, Ябланица, Карлово и др).

2. Вторите жилища могат да бъдат разглеждани като индивидуална настанителна база за отдих, а вилният отдих – като една от отрасловите подсистеми на системата на отдиха и туризма в страната. По своя капацитет легловата база във втори жилища е поне два пъти по-голяма от базата в обществени заведения за настаняване. Същевременно по степен на обезпеченост с втори жилища, вилни имоти и земи за земеделско ползване България се изравнява или изпреварва редица развити страни. Степента на задоволеност с терени за вилен отдих у нас е около 10 % (а заедно със земите за земеделско ползване – 33 %), в Швеция – над 20 %, ФРГ – 12–15 %, Франция – 9 %, Норвегия – 8,7 %, Швейцария – 6,6 %, Финландия – 6,4 %, Австрия – 6 %, САЩ – 5 % (Ч у б р и е в а, 1988). В средата на 80-те години в България има 35,5 втори жилища на 1000 ж., а съответните стойности за Югославия са 14, Чехословакия – 21, Франция – 41, Австрия – 59.

3. Основните фактори за масовото развитие на вилния отдих са: урбанизационните процеси, водещи до влошаване на екологичните условия в градовете и до осъзната необходимост от отдих сред природата, както и до обезлюдяване на голям брой жилища в селата и дори на цели села (достатъчно е да се каже, че 90 % от собствениците на втори жилища са жители на градовете, в т.ч. над 70 % – на градове с над 50 хил.ж.); изоставането на развитието на системата за обществено организиран отдих (както в количествено, така и в качествено отношение) от бързо нарастващите рекреационни потребности на населението, което се изостри особено от началото на 70-те години след въвеждането на петдневна работна седмица; повишените парични доходи на населението при условията на дефицитност на пазара и инфлация и на невъзможност за влагане на свободните финансови средства в стопанска дейност (до 1988 г.), пораждащи стремеж към закупуване на недвижими имоти, което до средата на 80-те години беше възможно единствено чрез придобиване на вилен

имот; предимствата на вилния отдих (вж. по-долу); някои психологически фактори (мода, престиж) и др.

4. В резултат от развитието на вилното строителство и вилния отдих се формира своеобразна „втора“ селищна мрежа за временно обитаване, за отдих и селскостопански труд през свободното време, която се отличава със значителни размери. Налице са процеси на преобразуване на селища за постоянно обитаване във вилни селища (главно села, губещи голяма част от своето население) и обратно – превръщането на вилни селища и зони в селища за постоянно обитаване (в близост до големите градове).

5. За вторите жилища, вилните имоти и земите за земеделско ползване е характерно сравнително равномерно териториално разпределение, различаващо се значително от териториалното разпределение на другите видове заведения за настаняване. Тази равномерност обаче е относителна, тъй като се наблюдава повишена концентрация в определени райони, обусловена от комплекс от фактори.

6. Основните локализационни фактори на вилния отдих са разпределението на градското население, характерът на миграциите в близкото минало и свързаната с тях динамика на населението (на макро- и мезониво) и условията за отдих, наличието на терени, неподходящи за друг вид дейност, както и юридическите ограничения (на микрониво). Различният характер на терените и различният генезис на двата основни вида втори жилища определят наличието и на различни модели на териториалното им разпределение. Концентрацията на вили намалява последователно с отдалечаване от големите градове, докато при къщите за почивка се наблюдава първоначално нарастване (фиг. 1). Вилните имоти показват тенденция на разполагане на по-голямо разстояние, докато земите за земеделско ползване са много по-тясно привързани към местоживеенето на ползвателите.

7. Развитието на вилния отдих оказва както положително, така и отрицателно влияние върху природната и социалната среда и върху организацията на отдиха. Към отрицателните ефекти се отнасят замърсяването и „урбанизирането“ на природната среда, нарушаването на нейните естетически качества, отнемането на земи от селскостопанския и горския фонд, ограничаването на възможностите за териториално нарастване на селищата и за създаване на обществено достъпни терени за отдих, необходимостта от допълнителни разходи за създаване на техническа и социална инфраструктура, повишеното търсене на и без това дефицитните

строителни материали, създаването на социални противоречия, екстензивното използване на територията за отдих и др. Не могат обаче да се отрекат и положителните ефекти на вилния отдих – облагородяване на пустеещи земи, подобряване на естетическите качества на средата, повишаване на заетостта и доходите на местното население, запазване и поддържане на жилищния фонд в селата, подобряване на инфраструктурата, стимулиране на развитието на малките селища, производство на значителна селскостопанска продукция, частично решаване на жилищния проблем (т.нар. „скрито обитаване“) и др. Особено големи са предимствата му във връзка с организацията на отдиха. Вилният отдих осигурява по-голяма свобода на ползвателите при избора на дейности и при оформянето на средата за отдих, позволява съвместното прекарване на почивката на т.нар. „големи“ семейства от няколко поколения, допълва недостатъчния капацитет на общодостъпните заведения за отдих и туризъм, развива се при минимална потребност от обслужващ персонал.

8. От всички форми на отдиха вилният отдих се оказва най-динамичен в териториалната си експанзия и същевременно най-трудно поддаващ се на управление. Въпреки значителното внимание от страна на обществото и на органите за управление (по въпроса има около 20 правителствени документа, главно в периода след 1975 г.) досегашното развитие на вилния отдих до голяма степен е било стихийно, а управлението му – непоследователно. Нормативната база е сложна и нестабилна, често променяща се. Липсват задълбочени проучвания, което води до сериозни слабости в планирането. Несвоевременното планиране и регулиране, доминиращият „забранителен“ подход, доведоха до широко разпространение на незаконното строителство и заграбването на терени.

Имайки пред вид значителните предимства на второто жилище и на вилния отдих както от гледна точка на индивида, така и от гледна точка на обществото, можем да смятаме, че той ще бъде един от основните видове отдих и в бъдеще, което е намерило израз в прогнозата на КНИПИТУГА за участие в различни форми на седмичен отдих към 2010 г. При общ обхват на населението в различните форми на седмичен отдих 40–50 %, се предвижда насочването на 14,5 % към обществени форми на отдих, на 12 % – към отдих във вилни зони и вилни имоти в населени места и на 13–23 % – към земи за земеделско ползване. Необходимо е обаче развитието на вилния отдих да бъде управлявано с подходящи методи и средства и да бъде териториално

насочвано така, че да се проявят по-добре неговите предимства и да се избегнат отрицателните му влияния. Важна роля в това отношение трябва да играе неговото по-нататъшно изследване от представители на различни науки.

ЛИТЕРАТУРА

- Бързakov, И. Масовият отдих и вилното строителство в района на София. – Архитектура, 1970, № 1.
 Вилният фонд в ПРБ (репрезентативно социологическо проучване). С., 1987.
 Маринов, В. Вторите жилища за отдих в България. – ГСУ, ГГФ, 80, кн. 2 – География, 1986 (под печат).
 Маринов, В. Сравнителна характеристика на туристическите потоци за краткотраен отдих от София и Плевен. – ГСУ, ГГФ, 82, кн. 2 – География, 1988 (под печат).
 Основни резултати от преброяване на населението и жилищния фонд към 4.XII.1985 г. в НР България (предварителни данни). С., ПСУ, 1986
 Териториално-устройствено развитие и управление на вилния отдих в НР България. – Инф. бюлетин на КНИПИТУГА, 1980, № 7.
 Чубрисва, Г. Усъвършенстване на териториалната организация на терените за вилен отдих и земеделско ползване. С., КНИПИТУГА, 1988.

FEATURES, FACTORS AND PROBLEMS OF THE SPATIAL DISTRIBUTION OF THE LEISURE HOME RECREATION IN BULGARIA

V. Marinov, G. Chubrieva

Summary

This paper represents the results of the investigations carried out by the Sofia University and the Complex Institute for Spatial Development, Town-planning and Architecture. In Bulgaria there are 8108 sites with leisure home zones, leisure homes in settlements and zones for agricultural use with a total area of 73,5 thous. ha, in which 319 000 leisure homes are constructed. Subject of investigation are their distribution by districts, communities and partially by settlements. Conclusion is made that the leisure home recreation is the most popular form of outdoor recreation in Bulgaria. Processes of forming of a sui generis „second“ settlement network for temporary accommodation for recreation and agricultural activities during the free time, of reorganizing of settlements for permanent accommodation into leisure home settlements and vice versa. The outlook is for maintaining of the leisure home recreation in future, but its planning and management has to be based in a larger degree on deep scientific investigations.