

СОЦІАЛЬНІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ КВАРТИР ДЛЯ ДЕРЖАВНОГО І МУНІЦИПАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

Г. Гнат, асистент

Національний університет „Львівська політехніка”

Ключові слова: соціальне житло, житловий фонд, житлова політика, планувальна організація квартир, загальна площа, житлова площа, квартира, планувальні недоліки, житловий простір.

Key words: social housing, dwelling area, housing policy, planning organization of apartments, flat, social housing fund, planning disadvantages, living space.

Resolving the problem of social apartments design in Ukraine is impossible without complex analysis of the main attributes that influence the residence comfort ability, major disadvantages and requirements to modern apartments design for the state building. The article analyzes results of the social housing prospective customers' survey as well as provides analysis of the actual sizing and planning requirements to the apartment living space organization. The author considers assessment of consumer characteristics of the apartment and actual usage of separate zones and premises within the apartment by family inhabitants.

Постановка проблеми. Житло, забезпечуючи умови для формування і функціонування сім'ї, завжди було одним з основних показників соціально-економічного стану суспільств, а завдання його розвитку – складовою частиною багатьох соціальних програм і важливим аспектом державної політики.

В Україні житлова проблема на сьогодні є однією з найважливіших соціально-економічних проблем. І незважаючи на приріст житлового будівництва за останні роки в Україні, не можна стверджувати, що розвиток цього сегмента економіки наближається до вирішення нагальних соціальних питань, оскільки на сьогодні діяльність будівельних компаній переважно спрямована на будівництво комерційного, елітного житла. На черзі на отримання житла в Україні зараз перебуває понад 2 млн. сімей, (тільки у Львові – 39 тис. сімей), а отримують житло або поліпшують умови проживання щорічно лише близько 1,6% черговиків. Тому вирішення проблеми забезпечення житлом категорій населення, які за законом претендують на покращання житлових умов, а відтак розробка і впровадження соціально-орієнтованого житла на сьогодні надзвичайно актуальна.

Чи потрібні нові типи соціальних квартир і чому не скористатися існуючим житловим фондом для надання житла сім'ям, які потребують покращання житлових умов, враховуючи, що все житло, збудоване до 90-х років, проектувалося і зводилось державою як соціальне? Змінюються політичні, економічні та матеріальні засади сучасного життя, відповідно трансформуються і соціальні вимоги до квартири як до осередку життєдіяльності сім'ї. Важливість і актуальність дослідження підтверджує той факт, що 98% сімей, розселених за формулою $k = n-1$ (кількість членів сім'ї на 1 більша від кількості кімнат у квартирі), і 38% сімей, розселених за формулою $k = n$ (кількість членів сім'ї дорівнює кількості кімнат), яких влаштовує загальна площа квартири, не задоволені її планувальною організацією і 37% із них робили перепланування, вважаючи основними недоліками недостатню площу таких приміщень, як кухня, санвузол, ванна та приміщення для зберігання речей.

Забезпечення якомога більшого комфорту за дефіциту площі з урахуванням фактичних соціально-просторових вимог і чинника морального старіння під час оптимізації планувальних схем якраз і є основним завданням на перспективу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Житло як основа матеріальної життєдіяльності і добробуту людей, є необхідним елементом забезпечення умов для формування і функціонування сім'ї. Саме тому соціально-демографічна характеристика, спосіб життя і особливості розвитку сім'ї здійснюють безпосередній вплив на структуру і форму житла загалом і на житлову одиницю зокрема. Вплив житлової одиниці на сім'ю очевидний, оскільки від її стану залежить здоров'я людей, взаємини в сім'ї, рівень освіти; комфорт житла, як правило, визначає також структуру неробочого часу.

Дослідженню взаємозв'язків сім'ї та житлової одиниці присвячені праці демографів, соціологів і архітекторів, які дозволяють уявити (подати) механізм відображення потреб сім'ї в архітектурі житла і повніше враховувати соціальну обумовленість середовища проживання. Соціально-типологічні та функціонально-демографічні проблеми житла досліджували у своїх працях І.П. Гнесь, П.О. Гриценко, В.Ю. Дурманов, К.В. Кияненко, Ю.Круусвалл, К.К. Карташова, П.Б. Орлов, Г.Д. Платонов, Ю.Г. Рєпін, В.Л.Ружже, М. Хейдметс, М.А. Шепільовський та ін.

Важливість впливу демографічного складу сім'ї та її способу життя на планування житлової одиниці вкотре доводить необхідність врахування фактичних соціально-просторових вимог до організації житлового простору з боку потенційного споживача під проектування такого специфічного типу житла як соціальне. Таке житло не можна розглядати як житло високого стандарту, а тому воно вимагає дещо іншого підходу до свого формування. Воно повинно бути максимально дешевим, оскільки має надаватися державою безкоштовно (чи за мінімальну оплату) [1], але в жодному разі не повинно бути позбавленим комфорту. Саме тому важливим є чинник оцінки мешканцями споживчих якостей квартири, реального використання її окремих зон і приміщень, та врахування цих даних при проектуванні для оптимізації складу приміщень квартири, їх площі і розмірів.

Постановка завдання. Таким чином, завдання дослідження полягає у визначенні основних недоліків існуючих соціальних квартир і фактичних соціально-просторових вимог до організації житлового простору з боку потенційних споживачів соціального житла; важливо проаналізувати оцінку споживчих якостей квартири та реального використання сім'єю її окремих зон і приміщень; з'ясувати, як в умовах дефіциту площі досягти максимально можливого комфорту квартири.

Виклад основного матеріалу. Наявність жорстких обмежень загальної площі квартир соціального і муніципального житла вимагає пошуку специфічних об'ємно-планувальних рішень, які б забезпечили цим квартирам певний рівень комфорту. На основі проведених досліджень, зокрема аналізу планувальної структури основних типів соціальних квартир, збудованих до середини 90-х ХХ ст., а також спираючись на закордонний досвід будівництва соціально-орієнтованого житла [2], запропоновано кілька гіпотез стосовно оптимального планування квартир для досягнення найбільшого соціального ефекту за щонайменших сумарних економічних витрат. Підтвердження цих гіпотез отримано в результаті соціологічного опитування, проведеного серед мешканців квартир, збудованих у період 60 - середина 90-х рр. Опитано 800 сімей – мешканців державних (соціальних) і кооперативних квартир, – які потребують покращання житлових умов у Львові, Тернополі, Івано-Франківську, Рівному та в інших містах і селищах міського типу областей Західного регіону, на предмет оцінки мешканцями споживчих якостей квартири та реального використання її окремих зон і приміщень. В узагальненому вигляді таке планування повинно полягати в тому, щоб наближувати структуру житлового фонду до потреб населення, які постійно змінюються, з метою виявлення в ньому недоліків і неповноцінних елементів, та врахування їх в новому будівництві.

Результати соціологічного опитування дали змогу сформулювати ієрархію основних проблем і недоліків соціальних квартир, виявлення та аналіз яких проведено згідно з класифікацією респондентів за чисельним складом сім'ї, типом квартир, кількістю кімнат у квартирі та формулою розселення, типом забудови, за поверховістю, а також за рівнем достатку (середній, вище та нижче середнього).

Опитуваним запропоновано з поданого переліку недоліків квартир вибрати найсуттєвіші. Загальні результати анкетування дали змогу сформулювати їх вагомість у порядку, відтвореному на діаграмі (рис.1.).

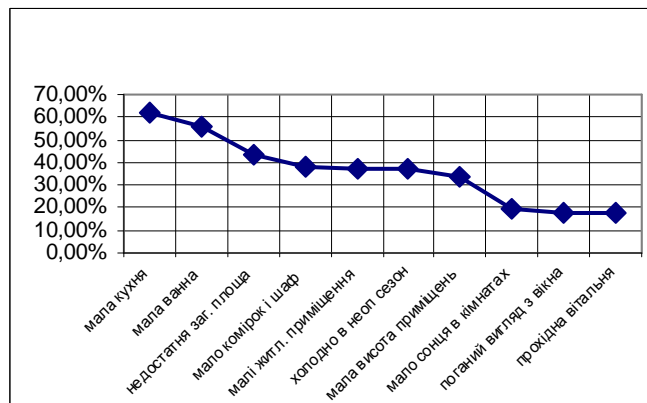


Рис.1. Основні недоліки соціальних квартир. Загальні результати.

Існує різниця між відповідями різних категорій респондентів, тому проводився аналіз цього питання залежно від матеріального стану сімей респондентів, формул їх заселення, типів квартир, їх площі і кількості кімнат. Зауважимо, що для сімей, розселених за формулою $k = n-3$, $k = n-2$, основними є проблеми архітектурно-планувального характеру (недостатня площа кухні, ванної, недостатня загальна площа, прохідна вітальня), тоді як для сімей $k = n$, $k = n+1$ ці особливості планування є менш визначальними, натомість більша увага звертається на зовнішні чинники: поганий вигляд з вікна, зовнішній шум, район проживання, стан території навколо будинку тощо.

Для детальнішого аналізу недоліків планування проведено також порівняння між квартирами з однаковими показниками загальної площі, але різною кількістю кімнат (рис. 2).

Виявлення та аналіз основних проблем і недоліків соціальних квартир дозволили сформулювати деякі вимоги до планувальної організації майбутнього соціально-орієнтованого житла, які описуються наступними об'ємно-планувальними рішеннями.

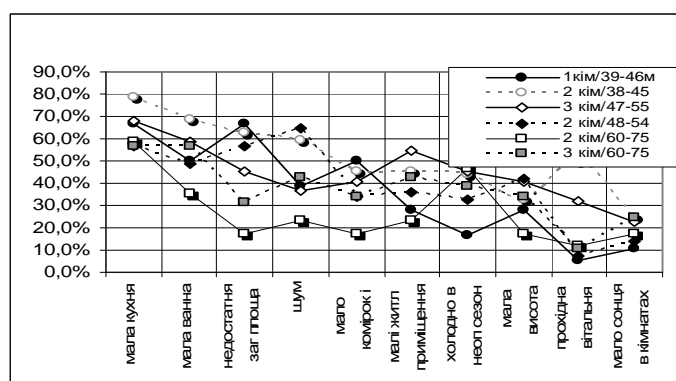


Рис.2. Основні недоліки соціальних квартир залежно від площі і кількості кімнат.

1. Відмова від традиційної загальної кімнати, натомість суттєве збільшення площі кухні до 18-20 м² та поєднання у ній функціональних зон „кухні-їдальні-вітальні”. Система "загальна кімната-кухня" – найва-жливіший елемент житлової одиниці. Функції загальної кімнати дуже різноманітні і досить повно вивчені фахівцями: передусім – це колективне спілкування членів сім'ї, приготування і споживання їжі, відпочинок та

прийом гостей. Сучасний високотехнологічний рівень кухонного обладнання дозволяє змінити традиційне уявлення про кухню як про окреме приміщення. З'явилась можливість розглядати загальну кімнату і кухню як єдиний простір, розділений за потреби розсувною перегородкою.

Мала кухня – це найбільший недолік планувальної організації квартири, який відзначають респонденти. Так, 61,8% споживачів ставлять цю проблему на перше місце. У разі покращання житлових умов 72% респондентів бажали б збільшити кухню, причому з них 98% задовольнились би збільшенням кухні на 5-6 м²; ще 36% розпорядились би додатковою площею з метою створення додаткового приміщення – їдальні.

Стосовно фактичного використання споживачами площі кухні для нормального здійснення процесів приготування та споживання їжі, то можна сказати наступне: 54% споживачів вважають недостатньою площу кухні для зручного обіднього куточка; 48,8% – недостатньою для розміщення сучасного кухонного обладнання; 34% – недостатньою для розміщення пральної машини, телевізора, морозильної камери; 71% респондентів, площа кухні яких складає менше 7 м², вважають площу кухні недостатньою для розміщення жодного з переліченого обладнання; 4% опитаних, у яких площа кухні перевищує 9 м², – вважають її достатньою для розміщення усього переліченого обладнання.

У плануванні квартир доцільно передбачати залучення до системи "кухня-їдальня-вітальня" ще однієї житлової кімнати (із застосуванням трансформуючих перегородок), що дозволить у разі потреби отримати в житловій одиниці простір досить великих розмірів [3].

2. Проектуванню більшої кількості малих спальних кімнат за їх мінімальної площі з дотриманням санітарно-гігієнічних параметрів надають перевагу 22% сімей з формулою заселення $k = n - 2$ і 20% сімей з формулою заселення $k = n - 3$ (і жодної, яка б надала перевагу меншій кількості більших кімнат); такий самий варіант покращання планування квартири обирає 16,4% сімей $k = n$ (проти 10%, що надали перевагу меншій кількості більших кімнат). Саме перші дві категорії опитуваних складають групу потенційних споживачів соціального житла, які потребують покращання житлових умов.

3. Можливість проектування квартир без традиційних літніх приміщень або заміна їх французькими балконами, натомість збільшення площ санвузлів та інших допоміжних приміщень для господарських потреб.

І справді, 35% респондентів використовують балкон або лоджію для зберігання речей, у 50% опитуваних балкон використовується для сушки білизни (бо в квартирі для цих потреб місця недостатньо) і лише 10% використовують балкон для відпочинку. З'ясовано також, що за зміни поверху проживання змінюється функція літніх приміщень, причому, якщо 11% мешканців нижніх (1-3) поверхів і 12,8% середніх (до 7) поверхів ще використовують балкон для відпочинку, то для мешканців вищих поверхів функція балконів як літніх відпочинкових приміщень майже відсутня. Виявлено співвідношення, які демонструють фактичне використання літніх приміщень для відпочинку залежно від поверху проживання і пори року, площі квартири і чисельно-демографічного складу сім'ї, що в ній проживає, та інших чинників. Натомість, 37,3% опитаних бажали б збільшити загальну площу квартири за рахунок ліквідації балкону. Тим більше, що у 37,8% обстежених квартир недостатньо місця для зберігання речей, одягу тощо у 57,8% – замалий санвузол (ванна).

4. Доцільно проектувати приміщення квартири висотою не менше 2,7 м з метою запобігання моральному старінню, а також для корисного використання цього об'єму квартири. Результати соціологічного дослідження свідчать, що недостатня висота приміщень квартири є одним з основних квартир: 42,7% споживачів соціального житла і 40% респондентів категорії „вище середнього” зазначають цей недолік навіть перед такими недоліками, як недостатня площа житлових кімнат (28%) і недостатня загальна площа (36%); 33% респондентів зазначають, що були б більше задоволені своєю квартирою, якби вона мала більшу висоту приміщень: так відповіли 50% мешканців

квартир з висотою 2,6 м, 37% мешканців квартир з висотою приміщень 2,5 м і 85% мешканців всіх інших квартир з висотою приміщень меншою 2,5 м.

5. Видається доцільним влаштування деяких приміщень квартири прохідними (за відсутності у них спальних місць), з поєднанням у них функції передпокою, комунікаційного холу, загальної кімнати з метою мінімізації комунікаційних площ. Доцільно також передбачати можливість трансформації квартири у висококомфортну об'єднанням сусідніх квартир по горизонталі або вертикалі.

6. Поверховість запропонованої забудови передбачається не вище 4-5 поверхів. Респондентам запропоновано було обрати поверх, на якому вони хотіли б мешкати, якби від висоти проживання змінювалась сума комунальних платежів. Більшість опитаних навіть за найвищих відсотків платежів бажали б мати квартиру на 3 та 4 поверхах: 27,7% та 24,8% відповідно у 5-поверховому будинку та 13,9% і 12,7% відповідно у 9-поверховому. У виборі між квартирою у 9-поверховому будинку з ліфтом і 5-поверховому без ліфта 42,6% споживачів надають перевагу 5-поверховому будинку без ліфта; 25,5% – 9-поверховому будинку з ліфтом. На користь невисокої поверховості свідчать також пріоритети у виборі житла: як найбажаніший тип житла 34,9% респондентів обирають однородинний будинок з ділянкою 200 м² у межах Львова і лише 8% –комфортну квартиру в багатоквартирному будинку.

7. Передбачається розробка двох стандартів соціальних квартир: які мають передбачати різні норми загальної площі на особу: I тип – на кошти споживачів, але з допомогою держави і відтермінуванням виплат; II тип – квартири пониженого стандарту, що надаються державою безкоштовно.

Висновки. Врахування соціальних чинників є дуже важливим у проектуванні та впровадженні сучасного соціального орієнтованого житла, інакше воно дуже скоро потерпає від чинника морального старіння і з часом перестає відповідати вимогам суспільства. Необхідно розробити й обґрунтувати найхарактерніші прийоми зонування простору житла з врахуванням поняття про багатоваріантне використання вільної площі квартир для виконання деяких функціональних процесів, що чергуються, причому повинна бути передбачена можливість часткового поєднання окремих зон.

Подальші дослідження передбачають розробку основних принципів і конкретних прийомів планувальної організації квартир для державного й муніципального житлового будівництва відповідно до типологічних відмінностей сімей, їх демографічного складу та способу життя.

Бібліографічний список

1. Гнесь І.П. Соціальне житло в розвинутих країнах Заходу // Вісник Львівського державного аграрного університету: Архітектура та сільськогосподарське будівництво. – 2007. – №8. – С. 252-257.

2. Самойлович В.В. Трансформуючі перегородки, як засіб продовження морального строку служби будівель // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник. – К.: КНУБА, 2004. – Вип. 13. – С.180-185.