

## СОЦІАЛЬНА ОБУМОВЛЕНІСТЬ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ СОЦІАЛЬНИХ І ДОСТУПНИХ КВАРТИР

© Гнат Г.О., 2012

**Розглянено питання соціальної обумовленості формування планувальної структури квартир соціального і доступного житла. Проаналізовано потреби і вимоги споживачів цих типів житла залежно від демографічних характеристик, статеві-вікового та кількісного складу їхніх сімей.**

**Ключові слова:** *соціальне житло, доступне житло, мешканці, квартира, кімната, планувальна організація квартир, житлова площа, проектні норми.*

**In this article the author considers social conditionality (or background) of forming a design structure of social and affordable housing. The author analyses customers' needs and requirements depending on demographical and quantitative composition of their families.**

**Key words:** *social housing, affordable housing, inhabitants, flat, room, dwelling area, planning organization of apartments, planning disadvantages, design norms.*

### Постановка проблеми

Вирішення надзвичайно актуальних на сьогодні проблем будівництва доступного і соціального житла, щоб забезпечити житлом ті верстви населення, які потребують покращення житлових умов, як правило, зводиться до вартості квадратного метра квартири, обсягів і джерел фінансування, пільгових позик, виділення земельних ділянок тощо.

Однак не менш важливою передумовою формування структури житлової одиниці щодо вирішення проблеми забезпечення широких мас населення доступним житлом є соціально-демографічна структура потенційного споживача. Саме на забезпечення потреб споживача спрямована розробка, дослідження і впровадження таких специфічних типів житла, як соціальне і доступне, а вимоги до організації планувальної структури житла продиктовані способом життя, специфікою перебігу всіх процесів життєдіяльності сім'ї, що прямим чином залежать від її соціально-демографічної структури – статево-вікового складу сімей, родинних зв'язків, наявності подружніх пар, стадії розвитку сім'ї.

Незважаючи на значне зростання інтересу до проблем проектування житла, зокрема соціального та доступного, і велику кількість присвячених цій тематиці праць і досліджень, досі дуже мало уваги приділяється виявленню реальних потреб потенційних споживачів соціального і доступного житла. Вивчення попиту в цій сфері поки що залишається переважно прерогативою ріелторських фірм, які в силу об'єктивних причин не ставлять перед собою завдань вдосконалення функціональної структури квартир. Нормативно-правова база України, регулюючи норми забезпечення соціальним та доступним житлом [7, 8, 9], враховує тільки розмір сім'ї, відповідно до якого встановлюється максимальна площа таких квартир, у такому разі залишаючи поза увагою будь-які демографічні особливості споживача, ігнорується поняття умов заселення.

Попри велику роботу, яку впродовж останніх років здійснює Мінрегіонбуд у напрямку розробки методичної бази і проектів-еталонів будинків з доступними квартирами і квартирами соціального призначення, спектр запропонованих типів квартир не враховує можливих демографічних відмінностей сімей з однаковим кількісним складом. І якщо для споживачів доступного житла ця проблема нівелюється суб'єктивним фактором: прийняття рішення споживачем «замовником», який виступає в ролі інвестора і може обирати на користь більшої чи меншої квартири, новобудов чи вторинного житла, враховуючи

потреби власної сім'ї, то у випадку споживачів соціального житла спектр можливих пропозицій вичерпується обмеженою кількістю типів квартир вторинного ринку. Але, за єдиного планувального рішення і площі квартири для однієї сім'ї запропоновані умови будуть прийнятні і навіть бажані, тоді як для сім'ї з іншими демографічними характеристиками можуть бути абсолютно неприйнятні.

### **Стан дослідження проблеми**

Соціально-психологічними та функціонально-типологічними проблемами житла займалися у 80-х роках ХХ ст. І.П. Гнесь, П.О. Гриценко, В.Ю. Дурманов, К.В. Кияненко, Ю. Круусвалл, К.К. Карташова, П.Б. Орлов, З.К. Петрова, Г.Д. Платонов, Ю.Г. Рєпін, Б.Р. Рубаненко, В.Л. Ружже, В. Смотриковський, М. Хейдметс, М.А. Шепільовський та ін. Досить ґрунтовні дослідження питань соціальної обумовленості житла проводили ще у 70-ті рр. радянські архітектори-демографи (В.М. Добровольська, Н.Я. Кордо, Е.К. Васильєва, І.А. Герасимова, В.П. Фьодоров та ін). Вплив соціальної демографії та купівельної спроможності міського населення на архітектуру комерційного житла досліджували Л.Г. Бачинська, А.В. Стогній. Проте соціальна демографія здійснює незначний вплив на формування ринку квартир житла порівняно з фінансовою спроможністю, доходами і вартістю метра квадратного на ринку нерухомості, причому майже відсутнє поняття умов заселення, ігноруються навіть банальні санітарні вимоги. Але для економічних типів житла (соціального і доступного), зважаючи на фіксовані і досить жорсткі обмеження площі з розрахунку на одну особу (незалежні від фінансового стану родини) демографічна структура сім'ї, а особливо її статеві-віковий склад відіграють значну роль під час розроблення вказаних типів житла, особливо з урахуванням майбутніх потреб експлуатаційної гнучкості та оптимізації. Водночас дослідження, які б відображали структуру потреб і вимог до житла залежно від структури населення, її соціально-демографічного складу та способу життя, практично відсутні. Залишаються недостатньо дослідженими також питання способу життя сучасної сім'ї в умовах міста.

### **Мета дослідження**

Мета дослідження – виявити залежність основних вимог до планувальної організації квартири та критеріїв оцінки якості житла з позиції потенційного споживача від демографічного складу сімей, житлові умови яких відповідають нормі забезпечення соціальним або доступним житлом.

### **Виклад основного матеріалу**

У питаннях дослідження взаємозв'язків сім'ї та житлової одиниці, які б дали змогу представити механізм відображення потреб сім'ї в архітектурі житла і повніше враховувати соціальну обумовленість середовища проживання, передусім потребують аналізу об'єктивні характеристики, що піддаються статистичному огляду. Це дані про демографічну структуру: розмір сім'ї, статеві-віковий склад сім'ї, наявність подружніх пар, родинні зв'язки між членами сім'ї.

Потребує уточнення поняття «сім'я» в питаннях дослідження житла. Попри значну кількість можливих дефініцій поняття «сім'я» залежно від площини її вивчення в різних галузях знань, у частині вивчення проблем формування житлової одиниці найефективнішим буде визначення поняття сім'ї стосовно розміщення її в конкретному житловому просторі, де здійснюються всі процеси її життєдіяльності. З цього погляду, визначення сім'ї як сукупності осіб, що спільно проживають, пов'язані спорідненням або свояцтвом і спільним бюджетом, наведено в переписах населення до 2001 року, з деякими уточненнями цілком може бути застосоване і для питань дослідження житла (під час подання статистичних даних попередні переписи не враховували у поняття «сім'я» однаків). На сьогодні в даних статистики населення Держкомстату України, це поняття визначається як *індивідуальне домогосподарство* і означає сукупність осіб, які спільно проживають в одному житловому приміщенні, або його частині, забезпечують себе всім необхідним для життя, ведуть спільне господарство, повністю або частково об'єднують та витрачають кошти. Ці особи можуть перебувати у родинних стосунках або стосунках свояцтва, не перебувати у будь-яких з цих стосунків або бути і в тих, і в інших стосунках. Домогосподарство може складатися з однієї або двох і більше осіб. Для спрощення, далі по тексту буде вживатися термін «сім'я».

**Розмір сім'ї.** На сьогодні, як вже згадувалось вище, розмір сім'ї є найвизначальнішим чинником під час формування типів квартир соціального і доступного житла.

Згідно з останніми чинними нормами саме кількістю осіб, на яку розрахована квартира, визначається її загальна площа [3, 7, 8, 9]. Актуальні раніше показники житлової площі на кожного члена сім'ї в разі планування житлового фонду за радянського періоду для досягнення планового забезпечення населення житлом «кожній сім'ї – окрему квартиру», змінилися чинними на сьогодні розрахунковими показниками загальної площі на одну особу. Саме тому кількість осіб у сім'ї є визначальним показником для диференціації розмірів житлових одиниць, формування їхніх типів і співвідношення під час формування житлового фонду соціального призначення і впровадження вищого за рівнем забезпеченості доступного житла. Дані стосовно розподілу сімей за кількістю членів наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Статистика кількості членів у сім'ї та їх відсоткового складу \*

Розмір сім'ї (кількість членів)	1	2	3	4	5	6 і більше
Львівська область міське населення	23%	21%	22%	20%	8%	5%
Сім'ї на обліку Львівської міської ради в черзі на покращення житлових умов станом на 01.01.2011р	12%	42,7%		39,6%		5%
	3 045 сімей	10 549 сімей		9 783 сімей		1 306 сімей
<b>РАЗОМ</b> сімей на соціальному обліку Львова	<b>24 683</b>					

\* За даними Держкомстату України та Управління житлового господарства м. Львова.

Розподіл сімей відповідно до займаних приміщень ілюструє табл. 2, враховуючи також і середній показник забезпечення житлом – загальної площі на 1 особу: незалежно від форми власності і типу зайнятих приміщень, відсоток сімей, рівень житлової забезпеченості яких хоча б наближається до рівня забезпечення доступним житлом, надто малий.

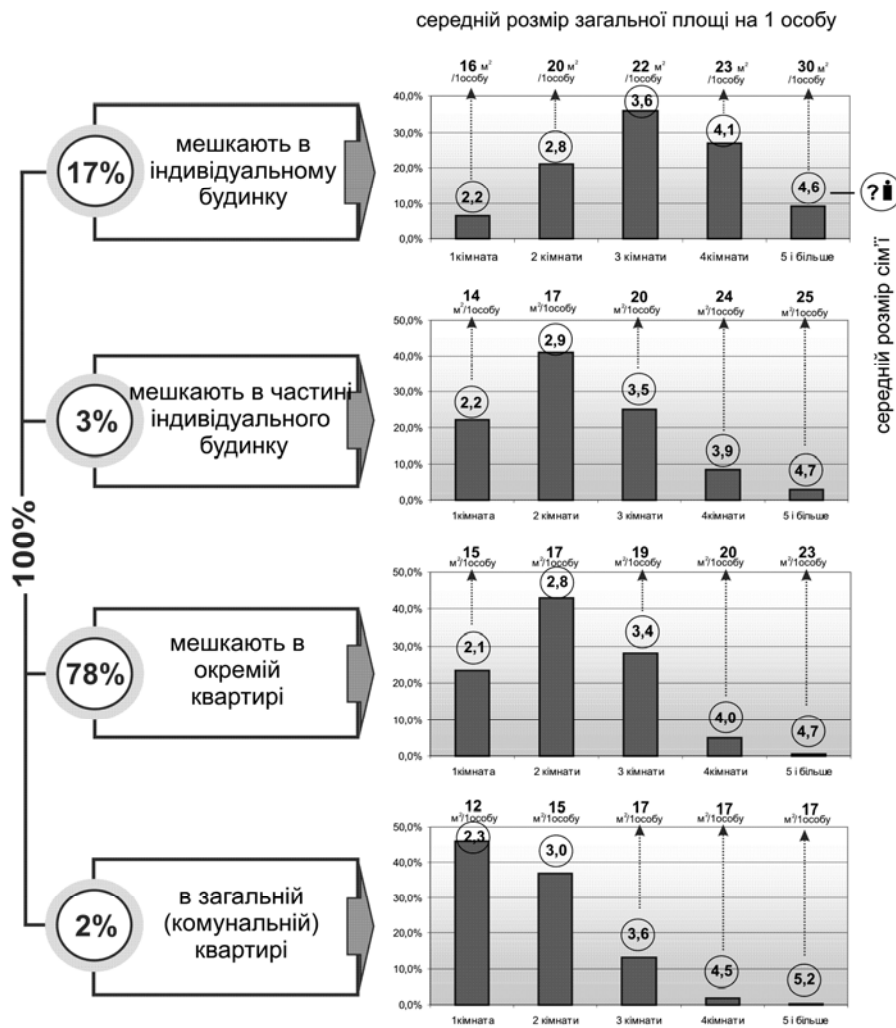
Наведені дані це спроба структурувати інформацію з матеріалів перепису населення України (дані Держкомстату України) в перерізі житлової ситуації сьогодення. Для простеження динаміки всі дані потрібно оновити після проведення наступного перепису населення, який повинен був відбутися на початку 2011 року і перенесений на пізніший час. Але зважаючи на незначні зміни розподілу масової частки домогосподарств різних типів (це видно з поточних звітів управління офіційної статистики), вони можуть слугувати основою для подальших досліджень у сфері житла.

**Демографічна структура** сімей має першочергове значення під час визначення кількості спалень у житловій одиниці та їх зонування. Для розробки типів квартир найвідповіднішою є типологія сімей за родинними зв'язками, яку розробила І.А. Герасимова (ЦЕМІ АН ССРСР), що дає змогу представити розподіл населення залежно від структури сім'ї: наявності повних подружніх пар, неповних сімей, дітей та інших родичів.

Для проблем розробки економічних типів квартир актуальнішим буде з'ясування демографічної структури тієї частини населення, що є реальними і потенційними споживачами досліджуваних типів житла, а не класичне представлення чисельності населення і його демографічних характеристик загалом по Україні.

Оскільки першочергове значення під час розподілу типів квартир і їхніх площ має кількісний склад сім'ї, зроблена спроба класифікувати сім'ї не лише за родинними зв'язками, а й розподілити їх за кількістю членів сім'ї (табл. 3).

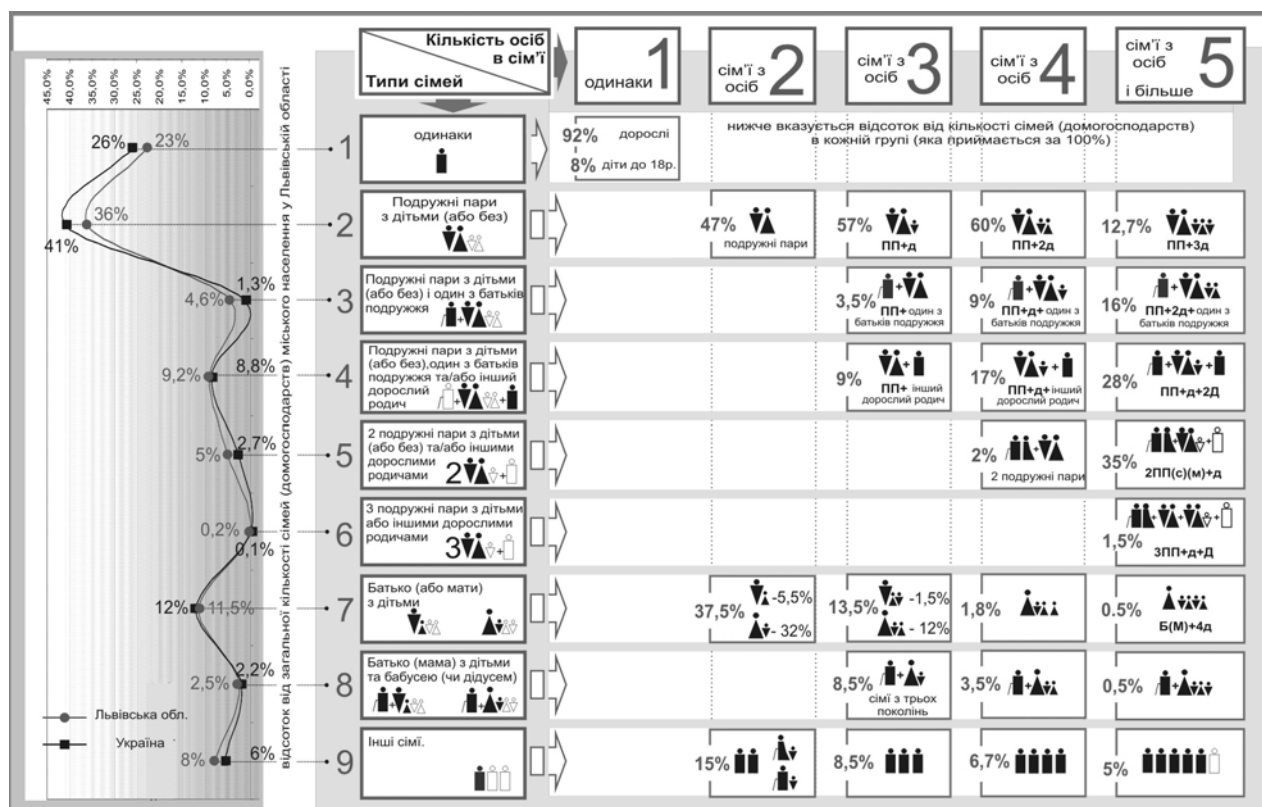
## Розподіл сімей за типами зайнятих приміщень та кількістю кімнат



**Спосіб життя.** У питаннях соціальної обумовленості житла окремої уваги вимагає детальне вивчення демографічних процесів у стадіях розвитку сім'ї та їхнього відображення у структурі житла. Подібні дослідження проводились надто давно і стосувалися переважно території Радянського союзу у 70–80-ті рр., деякі з них засновані на вивченні бюджету часу (Л. Гордон, Е. Клопов та ін.), інші на дослідженні видів діяльності, складових способу життя (Ю. Круусвал, М. Лаурістін, Т. Райтвійр), чи на ціннісних орієнтаціях (З. Янкова та ін.). Розроблені на різних засадах і для різних дослідницьких цілей, ці класифікації неможливо зіставляти одне з одним, а головне, відносно мало придатні для розвитку і формування житла, диференціації його типів. Враховуючи суттєві зміни устрою життя, його матеріальної, технічної, економічної бази, і, як наслідок, способу життєдіяльності сучасної сім'ї, проведення подібних досліджень в умовах сьогодення було б дуже актуальним для розробки типів квартир сучасного соціального і доступного житла, для повнішого врахування потреб якомога ширшого кола споживачів з різними демографічними характеристиками сімей.

У питаннях розробки планувальної структури економічних квартир сім'я, її спосіб життя та кількісно-вікові характеристики цікавлять нас як набір певних потреб і вимог, характерний для сім'ї конкретного чисельного складу на певній стадії свого розвитку, що здійснює характерний для певних умов (міста) спосіб ведення домогосподарства. Цей спосіб, своєю чергою, (застосовуючи до планувальної організації зон у квартирі) визначається переліком здійснюваних процесів у житлі, характерним для сім'ї в певній стадії її розвитку.

## Класифікація типів сімей відповідно до їх кількісного складу і родинних зв'язків



У прикладному значенні, поняття способу життя, як правило, зводиться до перебігу основних процесів, що здійснюються сім'єю в житлі: сну, відпочинку, навчання або професійної діяльності вдома, ігор дітей, спілкування сім'ї і прийому гостей, приготування і споживання їжі, зберігання продуктів, побутових і сезонних речей, гігієнічних процедур, а також домашньої роботи, пов'язаної із виконанням необхідних побутових процесів (прання, прасування, сушка білизни, прибирання...) тощо. Особливості здійснення цих процесів зумовлюють певні вимоги до планувальної організації житлової одиниці. Вони будуть відрізнятися для сімей з однаковим кількісним, але різним демографічним і статеві-віковим складом, а також у різній фазі розвитку сім'ї (табл. 4).

Це підтверджують результати спеціальних соціологічних досліджень серед мешканців, які складають аудиторію споживачів соціального чи доступного житла, а саме – виявлення преференцій в оцінці різних планувальних варіантів квартир, залежно від формули заселення і рівня житлової забезпеченості, різного кількісного і демографічного складу сімей. Дослідження, проведені в 2007–2010 роках під керівництвом проф. І.П. Гнеся науковцями кафедри архітектурного проектування Національного університету «Львівська політехніка», і деякі результати вже публікувались у фахових виданнях [1–6].

У табл. 5 наведено оцінку основних потреб і вимог щодо розвиненості певних функціональних зон і приміщень квартири серед сімей з різним демографічним складом. Проаналізовано відповіді сімей респондентів з однаковим кількісним складом, які мешкають на однаковій площі, що відповідає нормі забезпечення соціальним або доступним житлом для цієї кількості осіб.

Результати досліджень показують, що

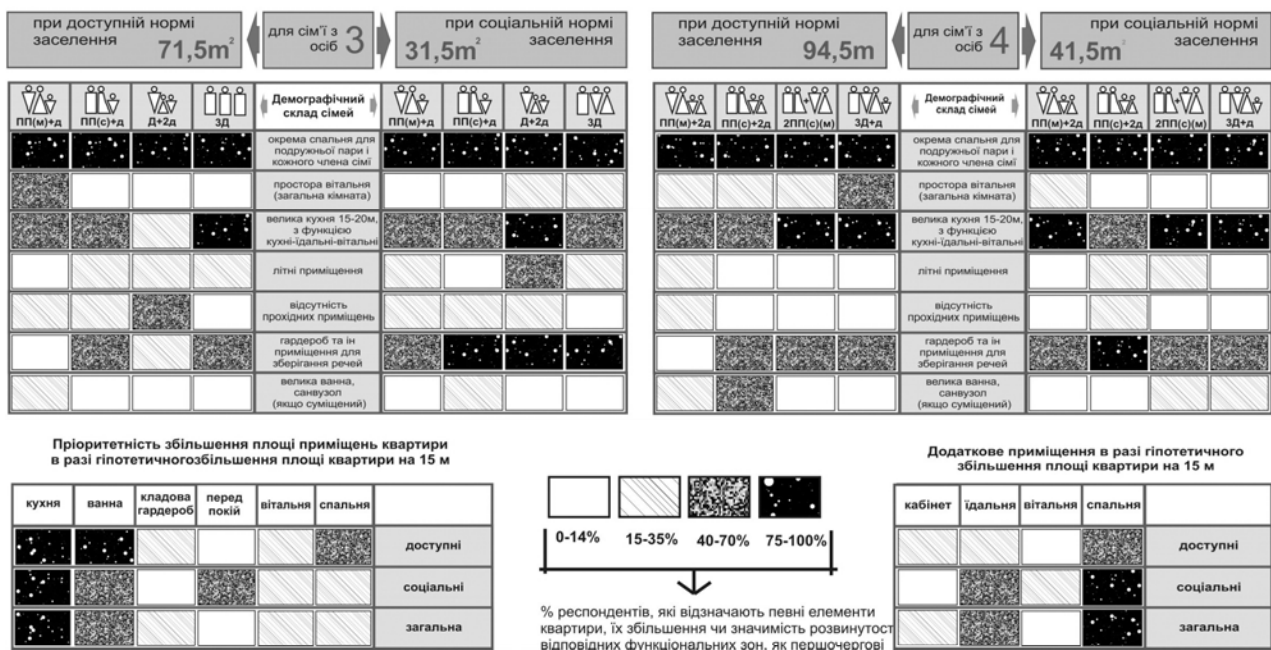
- за однакового кількісного, але різного статеві-вікового складу сім'ї наявні різні вимоги до розвиненості певних функціональних зон квартири, а також відрізняються пріоритети оцінки вагомості критеріїв якості житла. Це стосується і кількості житлових кімнат, і просторової композиції квартири, її зонування;
- залежно від демографічного типу на заданій площі сім'я може потребувати різного розподілу площі приміщень, а головне, різної кількості спальних кімнат (особистих зон праці, відпочинку,

сну). Для прикладу наводяться дані за сім'ями із 3 і 4 осіб (табл. 5). Простежується усвідомлене мешканцями бажання забезпечити кожного члена сім'ї і подружню пару окремими кімнатами для індивідуального відпочинку і роботи, а за можливості – вичленувати в квартирі спеціальне приміщення або куточок для роботи (кабінет). Причому потреба в таких індивідуальних приміщеннях настільки велика, що в умовах жорсткого дефіциту площі квартири сім'ї готові жертвувати заради них рядом, здавалось би, непохитних рис квартири: природним освітленням кухні, традиційною непрохідною вітальнею, роздільним санвузлом. Цікаво, що площа індивідуальних приміщень, на думку опитаних, може бути значно меншою від мінімальних нормативних 10 м<sup>2</sup>, порядку 6,5–7,5 м<sup>2</sup> [4]. Ця сама тенденція спостерігається і в іншому дослідженні про оптимізаційні завдання формування житлового середовища [5], результати якого в частині визначення пріоритетності чинників якості житла збігаються з наведеними;

- одні й ті самі планувальні прийоми (за однакового планувального рішення і загальної площі) можуть бути допустимими і бажаними для однієї сім'ї, і водночас абсолютно неприйнятними для іншої, відповідно до устрою життя і способу ведення домогосподарства, що характерні для різних вікових груп тощо. Допустимість чи недопустимість певних «конфліктних» планувальних прийомів (прохідних приміщень вітальні, кухні, загальної кімнати, суміщених санвузлів у деяких квартирах, об'єднання зон кухні і загальної кімнати, наявність чи відсутність літніх приміщень та ін.) залежить, по-перше, від того, чи досягнуто планувальним рішенням комфорту щодо здійснення всіх необхідних процесів у житлі. І, по-друге, – чи задовольняє це рішення набір певних потреб і вимог, характерний для сім'ї конкретного кількісного складу на певній стадії свого розвитку.

Таблиця 4

**Відомості елементів квартир в оцінках споживачів різного демографічного складу, рівень житлової забезпеченості яких відповідає доступній соціальній нормі**

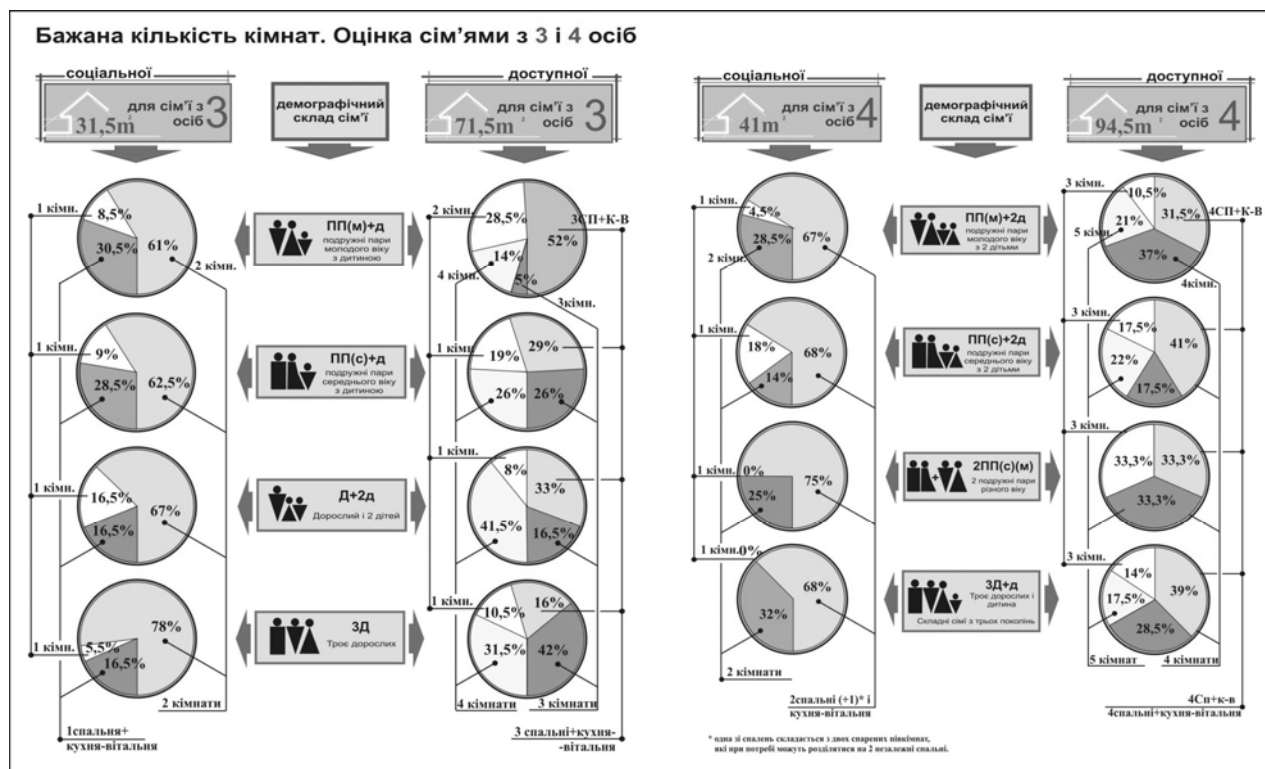


Слід зазначити, що відповіді респондентів з однаковим кількісним, але різним демографічним і статеві-віковим складом, а також у різній фазі розвитку сімей дещо відрізняються. Наприклад, молоді сім'ї значну перевагу віддають типу квартир, що містить прохідну зону кухні-вітальні-їдальні із входом у кабінет, де кількість спальних кімнат дорівнює кількості членів сім'ї. Молода сім'я у фазі її росту за відносно короткий час потребуватиме перерозподілу площ приміщень квартири у зв'язку зі зміною способу життя і потребою виділення індивідуальних зон з народженням дітей. І якщо площа квартири буде влаштовувати їх ще відносно тривалий час, то набір приміщень потребуватиме змін.

Не можна ігнорувати значного відсотка споживачів, які попри все надають перевагу традиційному розподілу зон і приміщень у житловій одиниці. Значною мірою це зумовлено такими факторами як вік, склад сім'ї, характерний для неї побут, усталений спосіб ведення домогосподарства. Сюди належать сім'ї з особами старшими, схильними до проведення значної частини часу в індивідуальних приміщеннях, а також складні сім'ї з 3 і більше поколінь.

Таблиця 5

**Бажаний розподіл житлових приміщень соціальних і доступних квартир. Оцінка сімей споживачів з різним демографічним складом**



Попередні етапи дослідження, оцінка мешканцями реального використання зон і приміщень квартир, аналіз потреб і вимог до планувальної організації квартир соціального і доступного житла дали чітке розуміння того, що для вирішення нагальних житлових питань недостатньо спектра типів квартир зі звичною планувальною структурою, представлених на ринку житла. Встановлено, що застосування планувальних прийомів, які давно і широко застосовуються в зарубіжній проектній практиці, але не відповідають або суперечать вітчизняним нормам, є з погляду реального споживача не лише допустимо, а в деяких випадках бажане і доцільне для досягнення максимально можливого рівня комфортності малометражних квартир [4, 6]. З погляду споживача, найважливішим є забезпечення умов для нормального перебігу всіх процесів життєдіяльності сім'ї, а не наявність у квартирі всіх елементів, які за своїм складом і параметрами відповідають ДБН. Якщо бажані рішення досягаються планувальними прийомами, що суперечать чинним проектним нормам, при цьому задовольняють найголовніші вимоги щодо комфорту помешкання (забезпечення подружжя і всіх інших членів сім'ї окремими спальнями, збільшення кухні, санвузлів до бажаних розмірів, забезпечення достатньої місткості гардеробних і комірок тощо), то варто припустити доцільність їхнього застосування.

Хоча дослідження попиту на певні планувальні типи квартир заданої площі свідчать про суттєву перевагу одного-двох типів, завжди існує чималий відсоток споживачів, які потребуватимуть іншого розподілу зон і приміщень житла в силу уже згаданих обставин: вік, склад сім'ї, характерний для неї побут, усталений спосіб ведення домогосподарства. Тому в питаннях

проектування економічних типів житла необхідно враховувати потребу в урізноманітненні планувальних схем для повнішого задоволення потреб якомога ширшого кола споживачів з різними демографічними характеристиками.

### Висновки

1. Під час формування планувальної структури житлової одиниці визначальним фактором є не лише кількісний склад сім'ї, а й демографічні характеристики, статеві-віковий склад, фаза розвитку сім'ї. Від цих чинників, як і від способу життя, залежать головні структура потреб і вимог до житла, що висуває потенційний споживач. Соціального і доступного типів житла це стосується особливо гостро, зважаючи на жорсткі обмеження площі та повне або часткове державне фінансування.

2. Результати проведеного дослідження на предмет реального використання сім'єю зон і приміщень квартири, натурне обстеження квартир (соціального і доступного житла) з фіксацією планувальних характеристик і здійснених перепланувань дали змогу виявити значну відмінність пріоритетів щодо планувальної організації житла сімей з різним соціально-демографічним складом. Результати представлені в таблицях і графіках.

3. Отримані результати свідчать, що для якісного забезпечення масовим соціальним і доступним житлом категорій громадян, які мають на нього право, недостатньо типів квартир, представлених на ринку житла. Є потреба в урізноманітненні планувальних схем для повнішого задоволення потреб якомога ширшого кола споживачів з різними демографічними характеристиками.

1. Гнат Г.О. До питання про підходи планувальної організації соціальних квартир / Г.О.Гнат // *Геодезія, архітектура та будівництво: матеріали І-ї конференції молодих науковців ГАС-2007*. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2007 – С. 11–12. 2. Гнат Г.О. Соціально-психологічні аспекти формування квартир соціального та доступного житла / Г.О. Гнат // *Дизайн, архітектура, образотворче мистецтво: міжвідомчий науково-технічний збірник з матеріалів VI Всеукраїнської науково-практичної конференції «Інновації в освіті, науці та виробництві»*. – Вип. 6. – Полтава: ПШП, 2009. – С. 184–190. 3. Гнат Г.О. Проблеми нормування граничних параметрів площі квартир соціального і доступного житла. / Г.О.Гнат // *Містобудування та територіальне планування* – К.: КНУБА, 2011. – № 40: У 2-х ч. – Ч. 1. – С. 224–232. 4. Гнесь І.П. Методологічні напрямки оптимізації планувальної структури квартир соціального і доступного житла // І.П. Гнесь, Г.О. Гнат // *Сучасні проблеми архітектури та містобудування* – К.: КНУБА - 2011. – № 26. – С. 247–262. 5. Гнесь І.П. Оптимізаційні задачі при формуванні житлового середовища. / І.П.Гнесь // *Вісник Національного університету «Львівська політехніка» Архітектура* № 686. – Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2009. – С. 105–112. 6. Гнесь І.П. Соціальні передумови формування планувальної структури квартир некомерційного житла / І.П. Гнесь, Г.О. Гнат // *Вісник національного університету «Львівська політехніка» Архітектура* № 632. Львів: Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2008. – С. 52–55. 7. Постанова КМУ № 140 від 11.02.2009 р. Про порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом. 8. Постанова КМУ № 219 від 19.03.2008 р. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом. 9. Рекомендації Мінрегіонбуду з питання проектування економічного житла масового призначення: доступного житла та житла соціального призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.document.ua/perelik-chinnih-v-ukrayini-normativnih-dokumentiv-u-galuzi-b-nor20800.html>