

АРХІТЕКТУРА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

УДК 711.728.31

І.П. Гнесь, Г.О. Гнат

Національний університет “Львівська політехніка”,
кафедра архітектурного проектування

СОЦІАЛЬНІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ КВАРТИР НЕКОМЕРЦІЙНОГО ЖИТЛА

© Гнесь І.П., Гнат Г.О., 2008

Вирішення проблем проектування соціального житла в Україні є неможливе без аналізу основних чинників, які впливають на комфортність проживання, вивчення головних недоліків існуючих квартир і вимог мешканців до сучасних квартир в державному житловому будівництві. В статті аналізуються результати соціологічних досліджень житла з метою оптимізації параметрів і планування квартир загалом і окремих функціональних зон приміщень.

Resolving the problem of social apartments design in Ukraine is impossible without complex analysis of the main attributes that influence the residence comfortability, 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.

Постановка проблеми

В Україні однією з найважливіших соціально-економічних проблем є проблема забезпечення житлом категорій населення, які гостро потребують покращання житлових умов, однак не можуть цього зробити самотужки ні сьогодні, ні в майбутньому, навіть при пільговому кредитуванні, через низькі матеріальні можливості. Законом України “Про житловий фонд соціального призначення” (1) вирішення даного завдання покладається на державу і місцеві органи влади. Планується, що це здійснюватиметься за допомогою **соціального житла**, яке буде споруджуватись на бюджетні кошти, належати міськраді і надаватись в порядку черги безкоштовно (на правах оренди за мінімальну плату). Приватизувати соціальне житло, подарувати його чи передати у спадок буде неможливо. Умови проживання в соціальному житлі мають бути на рівні санітарно-гігієнічного мінімуму, а соціальний рейтинг і комфортність такого житла мали би бути настільки низькими, що спонукали би його мешканців намагатись якомога швидше залишити соціальне житло, замінивши його на більш престижне і комфортне.

Оскільки соціальне житло споруджуватиметься на бюджетні кошти і його потрібно багато, воно має бути максимально економічним і дешевим. У 2007 р. Кабінет міністрів України запропонував норму загальної площі в соціальному житлі в розмірі 14м² на одного мешканця квартири. За такої норми заселення за чинних сьогодні проектних норм (ДБН В.2.2-15-2005, п. 2.22, табл. 1) не стане несподіванкою заселення сімей в соціальне житло за формулою $K=N-2$ і навіть $K=N-3$ (де K – це кількість житлових кімнат в квартирі, N – кількість членів сім'ї). Тобто, сім'я з 3-х осіб буде заселена в 1-кімнатну квартиру загальною площею 42 м², сім'я з 4-х осіб – в 2-кімнатну квартиру площею 56 м², сім'я з 5-х осіб – в 2-кімнатну квартиру загальною площею 70 м². При такому заселенні навіть досконале планувальне рішення 1–2-кімнатних квартир не забезпечить мешканцям комфортного проживання. Водночас, аналіз зарубіжного досвіду і планувальних рішень

деяких вітчизняних зразків реконструкції типових квартир свідчить, що існують певні резерви ефективнішої планувальної організації квартир в умовах обмежених площ і ліберальніших проектних норм.

Ключем до пошуку ефективних планувальних рішень квартир в умовах жорстких обмежень їх загальної площі може стати порівняльний аналіз реального використання окремих зон, приміщень та інтегрованих експлуатаційних якостей малометражних квартир, збудованих в 60–70-х роках ХХ ст., за різних формул їх заселення.

Стан дослідженості проблеми. У 80-х роках ХХ ст. соціально-психологічними та функціонально-типологічними проблемами оптимізації планувальної структури квартир займалися Д. Альбанов, Б. Бранденбург, І. Гнесь, В. Дурманов, К. Кияненко, Ю. Круусвалл, К. Карташова, Н. Кордо, Г. Лаврик, Ю. Круусвал, П. Орлов, Г. Платонов, Б. Рубаненко, В. Смотріковський, В. Ружже, М. Хейдметс, М. Шепільовський, З. Янкова та ін. Однак всі їх дослідження проводились в умовах соціалістичної системи господарювання і не отримали гідного продовження після краху СРСР у 1991 р. У незалежній Україні основна увага дослідників житла зосереджена поки що навколо комерційного житла. Потребують також критичного осмислення напрацювання зарубіжних архітекторів, які за останні десятиліття розширили арсенал планувальних рішень квартир новими прийомами.

Завдання даного дослідження полягає у визначенні основних споживчих якостей малометражних типових квартир 60–70 років ХХ ст., аналізі реального використання мешканцями окремих зон та приміщень за різних формул заселення для виявлення перспективних планувальних рішень квартир соціального житла в умовах жорстко обмеженої загальної площі.

Методика дослідження. Використовували соціологічне опитування мешканців типових багатоквартирних будинків, збудованих в 60–80-х рр. ХХ ст. Опитано 800 сімей, які проживають в державних (соціальних) і кооперативних квартирах у Львові, Тернополі, Івано-Франківську, Рівному, Чернівцях, Ужгороді, Дрогобичі та в інших містах західного регіону. Опитування проводили за допомогою спеціально розробленої анкети з 98 питань, яка була розрахована на самозаповнення респондентом. Респонденти відрізнялись за числовим складом сім'ї, планувальним типом квартир, кількістю кімнат у квартирі та формулою заселення, поверховістю житлових будинків, а також за рівнем достатку (середній, вищий та нижчий за середній).

Аналіз результатів дослідження

Задоволеність респондентів плануванням квартири значною мірою залежить від формули заселення квартири, причому чим комфортніше заселена сім'я, тим менше претензій до планування. Так, практично всі сім'ї (98 %), яких влаштовує загальна площа квартири, але заселених за формулою $k=n-1$ (кількість членів сім'ї на 1 більша від кількості кімнат у квартирі), не задоволені планувальною організацією власної квартири. І навпаки, серед сімей, яких влаштовує загальна площа квартири, але розселених за формулою $k=n$ (кількість членів сім'ї дорівнює кількості кімнат), не задоволені планувальною організацією власної квартири в 2,6 раза менше – 38 %. Реакцією на невдоволення плануванням помешкання є самочинні реконструкції, зміни в плануванні квартир – 37 % опитаних зазначили, що робили ті чи інші перепланування.

Респондентам було запропоновано з поданого можливого переліку недоліків квартир вибрати найсуттєвіші або вказати інші недоліки, не передбачені анкетною. Загальна сукупність опитаних показала, що головними недоліками квартир



60–70-х років ХХ ст. є недостатня площа нежитлових приміщень: кухні, санвузла, комірок, вбудованих шаф (діаграма 1). Цікаво, що з 10-ти головних недоліків квартир найменше турбує респондентів прохідна вітальня.

Дослідженням встановлено, що існує істотна різниця між відповідями різних категорій респондентів залежно від формули їх заселення в квартири:

- для сімей, розселених за формулою $k=n-3$, $k=n-2$, основними є проблеми архітектурно-планувального характеру: недостатня площа кухні, ванної кімнати, недостатня загальна площа, прохідна вітальня (останнє пояснюється тим, що при даних формулах заселення у вітальнях розміщуються спальні місця);
- для сімей, розселених комфортно (за формулою $k=n$, $k=n+1$) ці особливості планування є менш вагомими, натомість більша увага звертається на зовнішні фактори: поганий вигляд з вікна, зовнішній шум, район проживання, стан території навколо будинку та ін., тобто більшого значення набувають чинники, що стосуються якості позаквартирного середовища.

Для того, щоб встановити, як доцільно розпорядитись обмеженою загальною площею квартири, при опрацюванні результатів дослідження було проведено порівняння думок однотипних сімей стосовно планувальної структури квартир з однаковою загальною площею, але різною



кількістю кімнат (діаграма 2). Встановлено, що за однакової загальної площі квартир серед сімей, які проживають в квартирах з більшою кількістю малих кімнат, задоволених загальною площею квартири на 10–15 % більше, ніж серед тих, що проживають в квартирах з меншою кількістю великих кімнат. Тобто, *при обмеженій і однаковій загальній площі квартири з більшою кількістю невеликих житлових кімнат більше відповідатимуть потребам сімей, ніж квартири з меншою кількістю великих житлових кімнат.* Такої думки

дотримуються переважна більшість сімей, заселених за формулою $K=N-2$ і $K=N-3$ і 62 % сімей, заселених за формулою $K=N$. Це твердження не стосується площ підсобних приміщень (кухні, ванної кімнати, комірок, гардеробних, вбудованих шаф), які в будь-якому випадку мають мати певні оптимальні параметри, незалежно від кількості житлових кімнат.

Мала кухня – це найголовніший недолік планувальної організації квартир, який зазначили більшість респондентів: 62 % споживачів поставили цю проблему на перше місце при визначенні недоліків квартири. Тільки 4 % опитаних, у яких площа кухні перевищує 9 м², вважають її достатньою для розміщення сучасного кухонного обладнання, організації зручної обідньої зони, установки пральної машини, телевізора.

У випадку гіпотетичного збільшення загальної площі квартири на 15 м², 72 % респондентів бажали б збільшити кухню. З них 98 % – задовольнились би збільшенням кухні на 5–6 м², ще 36 % – розпорядились би додатковою площею (15 м²) для створення додаткового приміщення – їдальні.

Дослідження вказує на можливість проектування дешевих квартир без традиційних літніх приміщень, заміни їх французькими балконами. Адже 35 % респондентів використовують балкон або лоджію фактично тільки для зберігання речей, у 50 % опитаних балкон використовується для сушення білизни (бо в квартирі для цих потреб місця недостатньо) і лише 10 % використовують балкон для відпочинку. З'ясовано також, що при зміні поверху проживання змінюється функція літніх приміщень, причому, якщо 11 % мешканців нижніх (1–3-х) поверхів і 12,8 % середніх (до 7)

поверхів ще використовують епізодично балкон для відпочинку, то для мешканців вищих поверхів функція балконів як літніх відпочинкових приміщень майже відсутня. Натомість 37 % опитаних бажали б збільшити загальну площу квартири (збільшити ванну, комірки) за рахунок ліквідації балкону.

З метою мінімізації комунікаційних площ видається можливим влаштування деяких приміщень квартири (вітальні, кухні-їдальні-вітальні) прохідними за відсутності у них спальних місць, поєднуючи у них функції передпокою, комунікаційного холу, загальної кімнати.

Доцільно проектувати приміщення квартири висотою не менше 2,7 м з метою запобігання моральному старінню, а також через санітарно-гігієнічних вимог при можливому зменшенні параметрів житлових кімнат. Результати соціологічного дослідження свідчать, що недостатня висота приміщень квартири є одним із основних недоліків квартир: 42,7 % споживачів соціального житла і 40 % респондентів категорії “вище середнього” відзначають цей недолік навіть важливішим за недостатню площу житлових кімнат (28 %) і недостатню загальну площу (36 %). 33 % респондентів зазначають, що були б більше задоволені своєю квартирою, якби вона мала більшу висоту приміщень: так відповіли 50 % мешканців квартир з висотою приміщень 2,6 м, 37 % мешканців квартир з висотою приміщень 2,5 м і 85 % всіх інших квартир з висотою приміщень, меншою за 2,5 м.

Оптимальна поверховість житлової забудови – не вище 4–5 поверхів. Більше половини мешканців 5-поверхових будинків і майже третина – 9-поверхових будинків бажать мати квартиру на 3–4 поверхах, навіть якщо за це потрібно буде значно більше платити, ніж за проживання на інших поверхах. При виборі між квартирою у 9-поверховому будинку з ліфтом і 5-поверховому будинку без ліфта 42,6 % споживачів надають перевагу 5-поверховому будинку без ліфта; 25,5 % – 9-поверховому будинку з ліфтом.

Висновки

1. Задоволеність респондентів плануванням квартири значною мірою залежить від формули заселення квартири (співвідношення кількості кімнат і кількості членів сімей), причому чим комфортніше заселена сім'я, тим менше претензій до планування.

2. При обмеженій і однаковій загальній площі квартири з більшою кількістю невеликих житлових кімнат більше відповідатимуть потребам сімей, ніж квартири з меншою кількістю великих житлових кімнат.

3. Головними недоліками квартир 60–70-х років ХХ ст. є недостатня площа нежитлових приміщень: кухні, санвузла, комірок, вбудованих шаф. Незалежно від кількості житлових кімнат і загальної площі квартири, площу кухні варто проектувати не меншою за 12 м² (краще 15 м²).

4. Рекомендується в квартирах соціального житла замість традиційної загальної кімнати істотно збільшити площу кухні до 18–20 м² та поєднати у ній функціональні зони “кухні-їдальні-вітальні”.

5. Квартири соціального житла допустимо проектувати без традиційних літніх приміщень, якщо в квартирах будуть передбачені можливості для сушіння білизни в санвузлі і достатня вмістимість ємкостей для зберігання речей.

6. Висота приміщень квартири 2,5 м є одним із основних недоліків квартир, який неможливо змінити при реконструкції чи модернізації житла, тому доцільно проектувати приміщення квартири заввишки не менше за 2,7 м.

7. Оптимальна поверховість житлової забудови – не вище 4–5 поверхів.

1. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення”. Від 12 січня 2006 р. № 3334-IV. 2. Гнесь І.П. Соціальне житло в розвинутих країнах Заходу // Вісн. Львів. держ. аграр. ун-ту: Архітектура та сільськогосподарське будівництво. – Львів: Держагроуніверситет, 2007. – № 8. – С. 252–257. 3. Концепція Державної програми “Соціальне житло” – розпорядження Кабінету Міністрів України № 384-р від 03.09.2005 р. 4. ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення”. ДержбудУкраїни. – К., 2005.