

УДК 728.1

канд. арх., доцент Моркляник О.І., Лещенко С.В.,
Національний університет «Львівська політехніка»

ЧИННИКИ ВПЛИВУ НА КОМФОРТНІСТЬ ПРОЖИВАННЯ У БАГАТОФУНКЦІЙНИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСАХ (РЕЗУЛЬТАТИ СОЦІОЛОГІЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ)

У статті відображено методiku, хід проведення та результати соціологічного дослідження, темою якого є «Комфортність проживання у багатофункційних житлових комплексах». Дослідження проводилося у Львові впродовж літа 2014 р. В ході дослідження було виявлено негативні чинники поєднання громадської та житлової функцій в складі одного будинку.

Ключові слова: багатофункційний житловий комплекс (БФЖК), комфортність проживання, соціологічне дослідження.

Постановка проблеми. Дана стаття є продовженням розвитку питання БФЖК, що було розглянуто авторами у попередній статті [1] «До визначення поняття багатофункційного житлового комплексу», опублікованій у науково-технічному збірнику «Містобудування та територіальне планування» №53.

У містах України та поширюється будівництво багатофункційних житлових комплексів (БФЖК). Це нове явище на ринку комерційної і житлової нерухомості та заслуговує пильного розгляду, так як в найближчі роки попит на БФЖК може збільшитися [6,7]. Відхід від сегрегації у використанні землі назад до інтеграції запровадив парадигму багатофункційного комплексу як важливу складову міського планування [4, 8].

Однією з проблем, яка виникає під час проектування БФЖК, є врахування комфортності проживання у таких комплексах. В рамках запропонованої статті наведено результати соціологічного дослідження. Метою соціологічного дослідження було визначити, які чинники наявності громадських закладів в складі багатоквартирних житлових будинків впливають на комфортність проживання мешканців цих будинків.

Мета статті є відобразити вище згадані чинники, що були виявлені за результатом соціологічного дослідження.

Завдання статті:

- обґрунтувати методiku та хід проведеного соціологічного дослідження;
- відобразити кількісні показники соціологічного дослідження;
- здійснити якісний аналіз проведеного соціологічного дослідження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Дане соціологічне дослідження (опитування), *темою* якого є «Комфортність проживання у багатофункційних житлових комплексах», було проведено в рамках науково-дослідної магістерської роботи студента Лещенка С.В. під керівництвом к. арх., доцента Моркляник О.І. (кафедра «Архітектурне проектування», Національний університет «Львівська політехніка»).

Нижче представлено ключові складові соціологічного дослідження.

Об'єкт соціологічного дослідження: зайняте населення Львова віком 25 - 65 років, яке проживає у багатоквартирному будинку, в складі якого є громадський заклад [2, 3].

Предмет соціологічного дослідження: рівень комфортності проживання у багатофункційних житлових комплексах.

Час соціологічного дослідження: червень-серпень 2014 р.

Місце соціологічного дослідження: місто Львів.

Генеральна сукупність: зайняте населення віком 25 - 59 років, які проживають у багатоквартирному будинку, в складі якого є громадський заклад, у Личаківському адміністративному районі Львова.

Вибірка: квотна, цілеспрямована.

Мета соціологічного дослідження: визначити, які чинники наявності громадських закладів в складі багатоквартирних житлових будинків впливають на комфортність проживання мешканців цих будинків.

Завдання соціологічного дослідження:

- визначити, які громадські заклади потребують мешканці багатоквартирного житлового будинку;
- визначити, яка архітектурно-планувальна форма поєднання громадського закладу з житловою частиною будинку є комфортною;
- визначити негативні чинники громадських закладів в складі житлового будинку.

Гіпотеза соціологічного дослідження: для мешканців, які проживають у багатофункційних житлових комплексах, комфортність житлового середовища зростає за рахунок:

- зменшення впливу негативних санітарно-гігієнічних чинників;
- забезпечення приватності і безпеки житлового середовища за рахунок відокремлення входів, унеможливлення транзитного руху відвідувачів громадського закладу;
- влаштування господарських входів у громадський заклад окремо від входів у житлову частину будинку.

Метод соціологічного дослідження: опитування.

Звіт з проведеного соціологічного дослідження. Соціологічне дослідження було проведено у Львові впродовж червня-серпня 2014 р. Спочатку було проведено пілотажне дослідження (червень 2014 р.), інструментом якого була анкета з переліком питань та варіантів відповідей (націлена на кількісний аналіз предмету дослідження). Результати пілотажного дослідження виявили недоліки такого інструменту. Тому було прийнято рішення змінити дослідження на якісне, інструментом якого було обрано опитування (з відкритими питаннями). Опитування проводилося в різні дні тижня та в різні пори дня. Загалом вдалося опитати 202 особи, які проживають в 84 будинках. Абсолютна більшість респондентів виявилася цільовою групою (94%). Віковий склад респондентів розподілений зі значним переважанням людей віком 60-65 років (30%).

Серед громадських закладів, які були виявлені в ході соціологічного дослідження (табл. 1), більшість склали магазини 41%, будівлі для конторських, адміністративних цілей та заклади громадського харчування 18%, побутового обслуговування 11%, інші заклади – в межах 5%. Вхід у житлову частину більшості будинків влаштований з обох боків (69%), тому що забудова переважно середньої поверховості кінця XIX – початку XX ст.

Відчуття приватності і безпеки у власному житлі більшості респондентів не порушене (84%). Враховуючи, що більшість громадських закладів, що були включені в дослідження, є вбудованими на першому рівні (88%) та мають окремий (84%), переважно суміщений зі службовим, вхід з вулиці (78%), то можна зробити висновок, що даний тип архітектурно-планувального поєднання громадського закладу з житловим будинком не чинить негативний вплив на відчуття безпеки і приватності у житлі. Окрім того, більшість респондентів (81%) висловили думку, що суміщений вхід у житлову частину з громадським закладом є небажаним.

Загальна оцінка мешканцями комфорту від сусідства з громадським закладом є нейтрально-позитивною (77%). Лише 22% респондентам громадський заклад заважає. Близьким до цього співвідношення є оцінка мешканцями того, чи забруднює громадський заклад територію біля будинку та фасад (83% – не чинить негативного впливу, 16% – чинить негативний вплив). При цьому бажання відокремити громадський заклад виявили 22%, не хочуть відокремлювати 56%. В 48% випадках мешканці користуються громадським закладом, що є в складі їх житлового будинку.

В результаті проведення опитування було виявлено негативні чинники (що впливають на комфортність проживання мешканців будинків) громадських закладів, що є в у структурі житлових будинків. В табл. 1 подано перелік громадських закладів (що були виявлені в рамках соціологічного дослідження)

та специфічні для них чинники. Окрім того виділено наступні притаманні всім закладам негативні чинники:

- в результаті влаштування громадського закладу в окремих випадках змінюється фасад будинку (влаштовують нові отвори, змінюють колір частини фасаду), що порушує його цілісність, автентичність, втрачається художня цінність;
- проведення робіт щодо влаштування нових отворів, заміни перегородок, зміни перекриття та ін. може призводити до появи дефектів в стінах, перекриттях, перегородках квартир, що знаходяться поблизу;
- спільний вхід у житлову частину будинку та громадський заклад оцінюється як негативний чинник (81% опитаних). Серед причин: постійний потік відвідувачів, пошкодження дверей (вхідних у будинок), постійно відкриті двері, засмічення вхідної групи приміщень (особливо у випадку, якщо цей вхід є службовим, ціллю якого є розвантаження товарів);
- мешканці сприймають негативно те, якщо громадський заклад влаштовується без попереднього узгодження з ними;
- заважає запах диму від куріння (як відвідувачів громадського закладу, так і самих працівників);
- негативно оцінюються випадки привласнення підвалу, внутрішнього двору (особливо без попереднього погодження з мешканцями будинку);
- у випадку неякісної звукоізоляції у будинку (забудова кінця XIX – поч. XX ст.), незначний шум (обладнання, стукіт дверей та ін.) заважає;
- у випадку спільного використання інженерних мереж мешканцями будинку та громадським закладом (опалення, електропостачання, водопостачання та ін.) можуть виникати порушення роботи цих мереж у квартирах;
- у випадку проведення ремонтних робіт у зимовий період в результаті яких температура приміщень громадських закладів падає до рівня температури зовнішнього повітря, виникає ряд проблем, пов'язаних з промерзанням інженерних мереж, міжповерхового перекриття та ін.;
- негативним явищем є невідрегульоване місце для паркування автомобілів (відвідувачів закладу, працівників, службових);
- для закладів, які потребують господарський двір чи службовий вхід для розвантаження товарів, небажаним є їх розташування в дворі, проїзді чи біля входу у житлову частину будинку;
- негативно оцінюють шум від стукоту дощу об дашок над входом у громадський заклад.

Таблиця 1. Перелік громадських закладів, які були виявлені в ході соціологічного дослідження, їх кількість та суттєві негативні чинники

№ з/п	Громадський заклад	Кількість	Суттєві негативні чинники
1	2	3	4
1.	аптечний пункт	6	не чинить негативного впливу, навіть якщо спільний вхід з під'їзду
2.	відділення банку	4	не чинить негативного впливу
3.	архітектурне бюро	1	не чинить негативного впливу, навіть якщо вхід спільний
4.	відділ служби охорони	1	не чинить негативного впливу
5.	відділення медпаразитології та дезінфекції (офіс)	1	не чинить негативного впливу
6.	кур'єрська служба	1	не чинить негативного впливу
7.	лабораторія ветеринарно-санітарної експертизи	1	не чинить негативного впливу
8.	нотаріус	4	не чинить негативного впливу
9.	офіс продаж нерухомості	1	не чинить негативного впливу
10.	відділення пошти	3	не чинить негативного впливу
11.	страхова компанія	5	не чинить негативного впливу
12.	туристична агенція	2	не чинить негативного впливу
13.	юридична фірма	1	не чинить негативного впливу, навіть якщо вхід з сходової клітки
14.	магазин книжковий	1	не чинить негативного впливу
15.	магазин лотереї	1	не чинить негативного впливу
16.	магазин автозапчастини	3	не чинить негативного впливу
17.	магазин алкоголю	2	засмічення будинку та території, шум відвідувачів
18.	магазин господарський	1	не чинить негативного впливу
19.	магазин електротоварів	1	не чинить негативного впливу
20.	магазин канцтоварів	2	не чинить негативного впливу
21.	магазин косметики	1	заважає завантаження товару
22.	магазин м'ясний	1	заважає стукіт під час обробки м'ясних продуктів, шум під час завантаження товару
24.	магазин автоматизованої техніки	1	не чинить негативного впливу

25.	магазин офісної техніки	1	не чинить негативного впливу
26.	магазин побутової хімії	3	не чинить негативного впливу
27.	магазин подарунків	2	не чинить негативного впливу
28.	магазин продуктів	20	заважає розвантаження в дворі чи проїзді, вібрації вантажних ліфтів, паркування авто в дворі будинку, запахи від обробки продуктів)
29.	магазин рибальських товарів	1	не чинить негативного впливу
30.	салон гардин	1	не чинить негативного впливу
31.	кав'ярня	1	не чинить негативного впливу
32.	кафе	16	шум до пізньої години, запах приготування їжі, забруднена територія, шум авто, таксі, використання кондиціонерів, літні майданчики загромождають тротуар
33.	кафе-цукерня	1	не чинить негативного впливу
34.	кафе-чебуречна, алкоголь	1	заважає засмічення відвідувачами території біля будинку, запах приготування їжі, куріння, безпека дітей мешканців будинку порушена
35.	пивний бар	2	шум від розвантаження товару, шум відвідувачів, куріння
36.	ательє ремонт одягу	1	не чинить негативного впливу, навіть за спільного входу
38.	майстерня комп'ютерної техніки	1	не чинить негативного впливу
39.	перукарня	6	не чинить негативного впливу
40.	салон краси	3	не чинить негативного впливу
41.	хімчистка	1	не чинить негативного впливу
42.	мистецька галерея	1	не чинить негативного впливу
43.	бібліотечний колектор	1	не чинить негативного впливу
44.	стоматологія	4	не чинить негативного впливу

Висновки

У статті відображено методику, хід проведення та результати соціологічного дослідження. Метою соціологічного дослідження було визначити, які чинники наявності громадських закладів в складі

багатоквартирних житлових будинків впливають на комфортність проживання мешканців цих будинків. Соціологічне дослідження було проведено у Львові літом 2014 р. у дві стадії:

- пілотажне дослідження (методом анкетування, який виявився неефективним);
- соціологічне дослідження методом опитування (було опитано 202 особи, які проживають в 84 будинках).

Генеральна сукупність: зайняте населення віком 25 - 59 років, які проживають у багатоквартирному будинку, в складі якого є громадський заклад.

Серед громадських закладів, які були виявлені в ході соціологічного дослідження, більшість склали магазини (41%). Більшість виявлених громадських закладів є вбудованими у першому рівні (88%) та мають окремий вхід (84%). Даний тип архітектурно-планувального поєднання громадського закладу з житловим будинком не чинить негативний вплив на відчуття безпеки і приватності у житлі. Окрім того, більшість респондентів (81%) висловили думку, що суміщений вхід у житлову частину з громадським закладом є небажаним. Загальна оцінка мешканцями комфорту від сусідства з громадським закладом є нейтрально-позитивною (77%). Серед негативних чинників, що впливають на комфортність проживання, можна виокремити наступні:

- погіршення фасаду будинку, пошкодження конструктивних елементів будинку, порушення роботи інженерних мереж, засмічення прибудинкової території;
- шум від постійного потоку відвідувачів громадського закладу та роботи самого закладу (в т.ч. від роботи інженерного обладнання);
- невідрегульоване місце для паркування автомобілів (в т.ч. господарський майданчик для обслуговування громадського закладу);
- влаштування громадського закладу без попереднього погодження з мешканцями будинку.

Серед громадських закладів, які чинять негативний вплив на комфортність проживання, можна виокремити наступні: магазин алкоголю, м'ясний магазин, продуктовий магазин, кафе, бар.

Список літератури

1. Моркляник О.І., Лещенко С.В. До визначення поняття багатофункційного житлового комплексу //Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М.М. Осетрін. – К., КНУБА, 2014. – Вип. 53. – С. 357 - 365.

2. Розподіл постійного населення України за статтю та віком станом на 1 січня 2013 року. Державна служба статистики України. Статистичний збірник.
3. Яргина З.Н., Хачатрянц К.К. Социальные основы архитектурного проектирования: Учеб. для вузов.— М.: Стройиздат, 1990.—343 с.: ил.
4. Andy Coupland. Reclaiming the City: Mixed Use Development. London: Taylor & Francis, 1997.
5. Jill Grant. «Mixed Use in Theory and Practice: Canadian Experience with Implementing a Planning Principle.» Journal of the American Planning Association, № №68 (2002): pp.71-84.

Інтернет-ресурси

6. <http://www.rmnt.ru/story/realty/347163.htm>
7. <http://www.marhi.ru/AMIT/2012/1kvart12/kolgashkina/kolgashkina.pdf>
8. Тетиор А. Н. «Полифункциональное использование территорий, зданий и сооружений – новое направление в строительстве.» <http://msuee.ru/science/1/sb-09/II/75-2.doc>.

Аннотация

В статье отражены методика, ход проведения и результаты социологического исследования, темой которого является «Комфортность проживания в многофункциональных жилых комплексах». Исследование было проведено во Львове в течение лета 2014 года. В ходе исследования были выявлены негативные факторы сочетания общественной и жилой функций в составе одного здания.

Ключевые слова: многофункциональный жилой комплекс, комфортность проживания, социологическое исследование.

Annotation

The article describes the methodology, the progress and the results of the sociological research, the theme of which is "The comfort of accommodation at mixed-use residential developments". The survey was conducted in Lviv during the summer 2014. The survey identified the number of negative factors of the combination of public and residential uses within one building.

Key words: mixed-use residential development, comfort of accommodation, sociological research.