

УДК 728.222

І. П. Гнесь,

Г. О. Гнат

Національний університет «Львівська політехніка»

МЕТОДОЛОГІЧНІ НАПРЯМКИ ОПТИМІЗАЦІЇ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ КВАРТИР СОЦІАЛЬНОГО І ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

Анотація: розглядаються питання планувальної організації квартир соціального і доступного житла. Приводяться результати оцінки гіпотетичних моделей різних типів квартир реальними і потенційними споживачами. На основі проведених соціологічних досліджень визначаються найбільш популярні планувальні рішення квартир, параметри окремих приміщень квартир.

Ключові слова: соціальне і доступне житло, політика, квартира, приміщення, площа, планування, варіанти, споживач, опитування, недоліки, проектні норми.

Постановка проблеми. Питання забезпечення доступним по ціні житлом широких верств населення є чи не найактуальнішою проблемою сьогодення в Україні. На сучасному етапі вирішення проблеми забезпечення житлом тих верств населення, які потребують покращення житлових умов, як правило зводиться до вартості квадратного метра квартири, обсягів і джерел фінансування, пільгових позик, земельних ділянок. Судячи із публікацій і ЗМІ, складається враження, що в питаннях, як проектувати соціальне і доступне житло, немає жодних проблем. Однак дублювання проектних рішень квартир існуючого житлового фонду для соціального та доступного житла може мати ряд негативних наслідків:

1 – чинні норми забезпечення та заселення соціального і доступного житла передбачають обмеження верхньої і нижньої загальної площі квартир [6;7]. Дотримання цих обмежень в соціальному житлі (таблиця 1) для одиноких та сімей із 2-х осіб будуть протирічити чинним сьогоденні проектним нормам (ДБН

Кількісний склад сім'ї	Таблиця 1.	
	Загальна площа квартири, м ² (максимальна)	
	Норма заселення соціального житла [7] 22+9,3(N-2) м ²	Доступне житло [6] 21xN +10,5 м ²
1	6 (житлова в соціальному гуртожитку)	31,5
2	22	52,5
3	31,3	73,5
4	40,6	94,5
5	49,9	115,5
6	59,2	136,5

В.2.2.-15-2005,п.2.22). Тож неухильне дотримання одночасно і чинних проектних норм, і постанов Кабінету міністрів залишить ці сім'ї без житла, а сім'ї з 3-х і більше осіб будуть жити в дуже стиснених умовах [4];

2 – заселення в сучасні квартири, що пропонуються первинним ринком житла, призведе до значної перевитрати площ, або до відновлення комунального (покімнатного) заселення квартир одиницями;

3 - проведене вивчення попиту серед потенційних споживачів доступного житла свідчить про значне зацікавлення квартирами, площа яких суттєво менша за директивну норму доступного житла (21м^2 загальної площі на 1 особу та додатково $10,5\text{ м}^2$ на сім'ю[6]).

Водночас, аналіз зарубіжного досвіду і спостереження результатів самочинної реконструкції і перепланувань вітчизняних квартир свідчить про існування значних резервів ефективної планувальної організації квартир в умовах обмеженої загальної площі.

Таким чином, існує проблема розробки рекомендацій стосовно проектування квартир соціального і доступного житла, адекватних чинним нормам заселення, які б максимально відображали можливості і потреби сімей, з урахуванням сучасного вітчизняного і зарубіжного досвіду в цій сфері.

Стан дослідженості проблеми. Дослідженню взаємозв'язків сім'ї та житлової одиниці особливо багато уваги приділялось у 80-х роках ХХ ст. Соціально-психологічними та функціонально-типологічними проблемами житла займались 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. Репін, Б.Р. Рубаненко, В.Л. Ружже, В. Смотриковський, М. Хейдметс, М.А. Шепільовський, Д. Яблонський та ін. В 90-х роках інтерес науковців до проблем житла помітно знизився, а поодинокі роботи були зосереджені навколо комерційного житла. Однак в останнє десятиліття питанням проектування соціального і доступного житла в Україні стало приділятися значно більше уваги. Нормуванню житла присвячені роботи Куцевича В.В. і Омеляненка М.В., типологічним аспектам – роботи Бачинської О.В., Зозулі Ю.Л., Єжова О.І., Євсєєвої Є.Ю., Короля В.П., Репіна Ю.Г., Рогожнікова Е.Е., Яблонської А.Д.; соціальне і доступне житло розглядалось в роботах Гнеся І.П., Кушнірука І.О., Матвіюка Ю.В., Моркляник О.І., Свиридюка Ю.В., Товбича В.В.; питанням інтегрованої оцінки якісних і економічних характеристик житла присвячені роботи Василенко Л.В., Лаврика Г.І., Літошенко Г.В., Росковшенко А.Ю., Сандуленко Е.Л., Товбича В.В., Хараторської Ю.О., Яблонської А.Д.; архітектурно-композиційні – в працях Репіна Ю.Г., Козлової Н.В.

Необхідно однак відмітити, що питання оптимізації функціональної структури квартир на основі результатів соціологічного дослідження потенційних споживачів на даний момент поки що не знайшли відображення в наукових працях.

Мета роботи - ознайомити фахівців в сфері проектування житла з результатами спеціальних соціологічних досліджень серед мешканців, які складають аудиторію споживачів соціального чи доступного житла, а саме:

- узагальнення реальної житлової ситуації через виявлення структури першочергових недоліків, потреб і вимог до власної квартири з боку мешканців;

- виявлення преференцій стосовно різних параметрів основних приміщень квартир, варіантів планувальної організації квартир, в залежності від формули заселення і рівня житлової забезпеченості, демографічного складу сімей.

Методика дослідження

Дослідження проведені в 2007-2010 роках науковцями кафедри архітектурного проектування Національного університету «Львівська політехніка» [1;2;3;4]. Анкетне опитування проводилось методом інтерв'ювання і супроводжувалось натурним обстеженням квартир. Анкетним опитуванням охоплено 500 сімей переважно у Львові, а також в Івано-Франківську, Чернівцях, Тернополі. Особлива увага приділялася:

- обстеженню існуючих квартир з планувальними елементами, що суперечать діючим державним будівельним нормам, з подальшим опитуванням їх мешканців на предмет з'ясування недоліків або переваг такого планування;

- виявленню першочергових потреб **мешканців** перенаселених квартир, тобто таких, що фактично зараз заселені по нормі соціального житла;

- встановленню основних пріоритетів **мешканців** в умовах житлової забезпеченості, що відповідає чинним нормам забезпечення доступним житлом.

Також суттєвий інтерес представляла категорія респондентів, які є безпосередньо зацікавленою стороною, як **потенційні споживачі** - сім'ї, що потребують покращення житлових умов, або перебувають на квартирному обліку і претендують на безкоштовну квартиру або на доступне житло.

Цільова вибірка включала наступні категорії респондентів:

- 1 – сім'ї заселені по нормі, близькій до соціального житла;

- 2 – сім'ї, заселені згідно норми забезпечення доступним житлом;

- 3 – сім'ї (громадяни), які перебувають на квартирному обліку як такі, що потребують покращення житлових умов - чекають на соціальне житло, або претендують на доступне (незалежно від умов їх теперішнього проживання).

Надалі демографічні характеристики, статеві-віковий склад сімей, планувальні характеристики квартир, кімнатність та інші аспекти, які представляли інтерес для дослідження, уточнювались в процесі особистого інтерв'ювання.

В основу дослідження лягли гіпотези про доцільність розробки спеціальних планувальних типів квартир соціального та доступного житла, які полягали:

- у широкому застосуванні специфічних прийомів планування у межах діючих норм (прохідна кухня-їдальня-вітальня, темні кухні в 1-кімнатних квартирах, поліфункційність внутрішньо-квартирних комунікацій);

- у застосуванні планувальних прийомів, які, зважаючи на суттєві обмеження площі соціальних квартир, можуть суперечити діючим нормам (влаштування суміщених санвузлів замість роздільних у дво- і в 3-кімнатних квартирах, темних кухонь в 2-3-кімнатних квартирах; спальень площею близько 7,5 м² і спарених пів-кімнат (~6,5 м²); відсутність літніх приміщень і загальної кімнати, з перенесенням її функцій у зону кухні-їдальні-вітальні).

Допустимість і доцільність застосування цих елементів в оцінці потенційних споживачів і мало з'ясувати основне опитування, таким чином підтвердивши або спростувавши висунуті гіпотези.

Аналіз результатів 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 спектру 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 допустиме, а в деяких випадках бажане і доцільне для досягнення максимально можливого рівня комфортності малометражних квартир. Такі результати отримані як в процесі анкетування, так і шляхом порівняльної оцінки респондентами варіантів моделей квартир рівних за площею, але з різним плануванням.

Прохідні приміщення. Згідно п.2.25 ДБН В.2.2-15-2005, житлові кімнати не можуть бути прохідними, за винятком 4- і 5-ти кімнатних квартир, у яких через загальну кімнату може передбачатись вхід до однієї зі спальень або кабінету.

При анкетному опитуванні більшість (56%) респондентів, в квартирах яких є прохідні кімнати із спальними місцями, визначають її як один з найбільших недоліків своєї квартири. Однак, при виборі майбутнього житла більшість з них

(39%) взагалі *не вважають прохідну кімнату проблемою, якщо всі члени сім'ї мають окремі спальні*. І тільки 6% - в жодному разі не обрали б квартиру з прохідною кімнатою.

В процесі інтерв'ювання, і при розгляді наступних блоків анкети, пов'язаних із вибором бажаного планування серед моделей квартир, ідентичних за площею до квартири респондента, з'ясувалося: багато з тих, хто вважав недопустимим наявність прохідних кімнат в квартирі (а таких 30% з загальної кількості опитаних), і при виборі нового житла першочерговою вимогою висувають відсутність прохідних приміщень (а таких 22%) – у наступному блоці питань обирають квартири власне із прохідною кухнею-їдальною-вітальною чи загальною кімнатою. Тільки 25% респондентів, в чиїх квартирах є прохідні кімнати, визначають відсутність таких як важливу умову комфорту житла.

Аналіз вікового складу респондентів свідчить, що переважна більшість осіб, які не сприймають прохідні приміщення – це особи віком старше 45-50 років, які чекають на покращення житлових. Негативне сприйняття ними прохідних приміщень часто пов'язано з попереднім негативним досвідом проживання у квартирах перших масових серій типових проектів і, зважаючи на умови розселення (менше 10 м² загальної площі на 1 особу), з наявністю спальних місць в прохідних кімнатах. Серед молодих сімей (віком до 35 років) 80% не бачать в прохідних приміщеннях без спальних місць жодних проблем.

З усього вище сказаного можна зробити наступний висновок: *допустимість чи недопустимість прохідної житлової кімнати в оцінці споживачів визначається наявністю або відсутністю там спальних місць. І якщо застосування даного планувального прийому дозволяє задовольнити найголовніші вимоги щодо комфорту помешкання (забезпечення подружжя і всіх інших членів сім'ї окремими спальнями, збільшення кухні, санвузлів до бажаних розмірів, забезпечення достатньої вмістимості гардеробних і комірочок), то можна вважати його цілком виправданим, доцільним, і часто є єдино-можливим виходом при вирішенні поставлених задач в умовах жорсткого дефіциту площі.*

Відсутність загальної кімнати, перенесення її функцій у велику кухню-їдальню.

У зв'язку із суттєвими обмеженнями площі соціальних квартир, які не дозволяють влаштувати окрему вітальню вільну від спальних місць, серед запропонованих для вибору моделей пропонується вітальню зменшити до розмірів спальні і використовувати її як спальню, натомість площу кухні збільшити до 14-20-25 м² і використовувати її як кухню-їдальню-вітальню.

Даний планувальний прийом позитивно сприймається як споживачами соціальних квартир, так і потенційними споживачами доступного житла (з різницею в площі запропонованих приміщень). Особливо важливим цей висновок є для категорії респондентів, які зараз мешкають за нормою соціального житла або на нього претендують. Встановлено, що 67% всіх опитаних сімей не мають реально вітальні в її класичному розумінні, як кімнати для колективного відпочинку і спілкування сім'ї, прийому гостей і т.п., вільної від спальних місць. А враховуючи норми заселення соціальних квартир, не будуть її мати і ті сім'ї, які претендують на соціальне житло. Таким чином важливо було вияснити пріоритети розподілу площ у зацікавлених категорій респондентів, які зараз заселені за даною нормою, та які претендують на таке житло, перебувають на соціальній черзі і т.п. (в таблицях позиціонуються як «реальні споживачі» і «потенційні»). Серед сімей, заселених відповідно до норми соціального житла, тільки 4% мають вітальню, вільну від спальних місць, та й ті лише в силу демографічних особливостей сім'ї (наприклад, сім'ї з дітьми дошкільного віку, які не потребують окремої кімнати).

Тож у відповідях споживачів чітко простежується закономірність, що для них *значно важливішим є забезпечення комфорту індивідуальних зон сну, відпочинку і праці для кожного члена сім'ї, аніж наявність в класичному розумінні окремої, вільної від спальних місць вітальні*. Причому ціна такої вітальні – 2-3 спальних місця в спальнях. І хоча 48% респондентів вважають відсутність вітальні недоліком, 60% сімей зазначають, що *в разі збільшення кухні до розмірів, які б дозволили використання її як кухні-вітальні (16-20м²) проблема відсутності вітальні стає неактуальною*. Більше того, при виборі майбутнього житла – тільки для 13% респондентів наявність вітальні є важливою умовою комфорту. Такі результати перестають бути дивними, якщо зауважити, що в сучасних умовах кількість функціональних процесів, що відбуваються у вітальні поступово але стабільно зменшується: великі сімейні торжества все частіше відмічають в кафе і ресторанах, невеличкі застілля, спілкування між членами сім'ї відбуваються на кухні, перегляд телепередач також став вибіркоким і індивідуальним в спальнях і на кухні.

Кухні без прямого природного освітлення (темні) у всіх типах квартир

Згідно п.2.26 ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", застосування неосвітлених кухонь допускається тільки в 1-кімнатних квартирах за умови обладнання їх електроплитами і влаштуванням примусової витяжної вентиляції; або в 1-кімнатних квартирах замість кухонь допускається передбачати кухні-ніші за умови їх обладнання електроплитами та влаштування в них примусової вентиляції.

В процесі натурального обстеження житла було опитано мешканців квартир з кухнями без прямого освітлення, з яких 40% - 4 кімнатні, 27% - 3-кімнатні, 25% - 2-кімнатні, решта 8% - однокімнатні квартири. У 38% обстежених квартир мешканці самі позбавили кухню прямого освітлення і **зробили прохідною** в результаті перепланування, бажаючи досягти інших, важливих на їх думку переваг – зробити непрохідною спальню, влаштувати додаткову спальню в результаті добудови та ін. Решта 62% квартир з темними кухнями – це колишні великі квартири в прибуткових будинках дорадянського періоду будівництва (до 1939р.), переплановані і розділені за радянських часів на кілька менших.

Серед опитаних респондентів справді значний відсоток (72%) відзначає темну кухню як недолік. У половини з них кухня є прохідною. Але при цьому 60% сімей при виборі планувальних схем обирають якраз квартири з великими прохідними кухнями із зоною приготування їжі в глибині квартири (без прямого природного освітлення), які об'єднані з передпокоєм і виконують одночасно функцію загальної кімнати і внутрішньоквартирного холу. В цілому застосування «темних кухонь» знаходить підтримку 86% мешканців, **при умові, якщо їх застосування дозволить отримати в квартирі додаткову спальню**. Відсутність природного освітлення кухні само по собі не складає великої проблеми, за умови встановлення відповідного технічного обладнання і забезпечення зручності процесів приготування і прийому їжі. При цьому для респондентів важливіше збільшити кухню до 14-20 м² і надати їй функції кухні-їдальні-вітальні, а ніж власне забезпечити кухні природне освітлення.

Суміщені санвузли замість роздільних в 2-3-кімнатних квартирах.

Згідно чинних норм, влаштування суміщеного санвузла допускається тільки в однокімнатних квартирах. У дво-, трикімнатних квартирах обох категорій слід передбачати роздільні санвузли (ванна з умивальником і вбиральня з унітазом та умивальником). У квартирах, де чотири і більше кімнат, повинно бути не менше двох суміщених санвузлів. При цьому нормуються мінімальні розміри площ санвузлів: суміщеного 3,8 м², роздільного 3,3 м² (ванна) і 1,5 м² (туалет) (п.2.27 ДБН В.2.2-15-2005)

Серед обстежених квартир із суміщеними санвузлами 6% склали 4-кімнатні квартири, 14% - 3-кімнатні, 57% - 2-кімнатні, 23% - 1-кімнатні квартири. Причому в 3-4-кімнатних квартирах всі суміщені санвузли були влаштовані самими мешканцями або попередніми власниками квартир в процесі перепланування. Опитування мешканців квартир з суміщеними санвузлами засвідчило, що тільки 33% сімей вважають це недоліком, причому тільки половина з них при нагоді бажали б розділити ванну і туалет, і то при умові збільшення сумарної площі санвузла. Необхідно також відмітити, що в ієрархії першочергових елементів, що формують комфорт квартир, недоліки

санвузла займають 5 місце (після малої кількості кімнат, замалої площі кухні, недостатньої загальної площі квартири, відсутності чи нестачі місця для зберігання речей: гардеробних, комірок...).

Водночас, серед мешканців квартир з роздільними санвузлами 20% сімей бажали б об'єднати ванну і туалет. Причому 57% з них живе в 3-кімнатних квартирах, 29% – у 2-кімнатних і 7% в 4-кімнатних квартирах.

Опираючись на дані обстеження і оцінку даного питання реальними споживачами, а також враховуючи, що дотримання нормативних обмежень площі соціальних квартир несумісне з виконанням усіх вимог чинних ДБН, **можна рекомендувати застосування суміщених санвузлів у квартирах соціального житла для сімей із 3-х і 4-х осіб.**

Відсутність літніх приміщень.

При виборі нового житла 21% респондентів вітали б наявність балкону, але після виконання першочергових умов: окрема спальня для кожного члена сім'ї і подружжя (82%), велика кухня-їдальня (52%) і наявність місця для зберігання речей (50%).

Наявність літніх приміщень безумовно є позитивом з позиції планувальних якостей квартири. Проте, коли йдеться про забезпечення комфорту проживання у скромних квартирах соціального житла, переважна більшість споживачів відмовились би від балкону задля збільшення площі квартири чи окремих приміщень. Наприклад, 37% опитаних хотіли б приєднати балкон до кухні або однієї з кімнат, бажаючи збільшити площу цих приміщень. Таким чином, **в квартирах соціального житла можливо замість традиційних літніх приміщень, які зазвичай складають біля 15% площі квартири, передбачати «французькі балкони», при умові, якщо площу квартир збільшити на 5%.**

Спальні площею 7,5-8 м²

Аналіз вагомості різних компонентів якості житла свідчить про те, що для усіх категорій респондентів і особливо для мешканців соціальних квартир, найвагомішою характеристикою якості житла є наявність окремої спальні для подружжя і окремих кімнат для всіх інших членів сім'ї. Із загальної кількості обстежених квартир – 27% мають житлові кімнати менші 8 м². Серед сімей, які там мешкають, 42% опитаних відзначають це як недолік, але після таких недоліків як мала загальна площа квартири (57%), мало місця для зберігання речей (52%). При цьому найважливішими умовами комфорту житла дана група відзначає наявність окремої спальні для подружжя і окремої кімнати для кожного члена сім'ї (78%), а також збільшення кухні до 17 м² (60%), і лише 2% - наявність великих кімнат.

А серед запропонованих до вибору планувальних схем квартир соціального житла – від 73% - до 98% обирають схеми квартир з маленькими спальнями для

всіх членів сім'ї при їх мінімальних параметрах, на противагу варіантам з такою ж загальною площею, але з великими кімнатами, в яких знаходяться 2 і більше спальних місць. Серед запропонованих схем доступного житла - від 45 до 65% уподобань респондентів припадає на моделі квартир з окремими кімнатами для усіх членів сім'ї і подружжя, незважаючи при цьому на їх мінімальні площі, які не відповідають чинним державним будівельним нормам. І навпаки, серед респондентів, які проживають в квартирах з малою кількістю великих кімнат, 35% опитаних бажали б з усіх можливих покращень планування квартири мати більше кімнат меншої площі для забезпечення всіх членів сім'ї і подружжя окремими спальними кімнатами.

Отже, в квартирах соціального і доступного житла цілком можливо передбачати індивідуальні житлові кімнати площею 7,5-8 м².

Організація зони входу. Гардероб, комірка, інші площі для зберігання речей. Незважаючи на нормування державними будівельними нормами мінімальної ширини коридорів (1,1м) і передпокою (1,5м), в оцінці реальних споживачів важливішим виявляється не так дотримання нормативних параметрів, як можливість цю площу ефективно використати. Справді 33% респондентів відзначають надто вузькі коридори і передпокої як значний недолік їхньої квартири. Причина - значна площа довгих вузьких коридорів використовується лише як транзит до ізольованих кімнат.

Варто також відмітити побажання збільшити площі приміщень для зберігання речей (гардеробу, вбудованих шаф) - 41% респондентів вказали на це як головний недолік своєї квартири. Причому в половині з них в квартирі присутня господарська комірка, однак, як виявилось, цього недостатньо для забезпечення функції зберігання речей. 30% опитаних хотіли б замість комірки мати гардеробну шафу, 15% - ліквідували б комірку для збільшення площі кухні. В багатьох випадках проблема нестачі площ для зберігання одягу і речей втрачає свою гостроту при такій ширині коридору, передпокою, яка дозволяє влаштувати вбудовані шафи, навіть якщо ширина проходу в цій ситуації не перевищуватиме 0,9м.

Порівняльна оцінка гіпотетичних моделей квартир соціального житла.

Оскільки результатом дослідження мали стати пропозиції щодо планувальної організації квартир соціального і доступного житла, особливий інтерес представляло з'ясування преференцій *потенційного і реального споживача* при виборі планувальних схем гіпотетичних моделей квартир однакової площі, (яка ідентична площі квартир опитуваних сімей), але з різним плануванням, різним набором і площею окремих приміщень.

Даний блок питань розроблено для сімей з різним чисельним складом, при різних площах квартир зберігався спільний планувальний принцип:

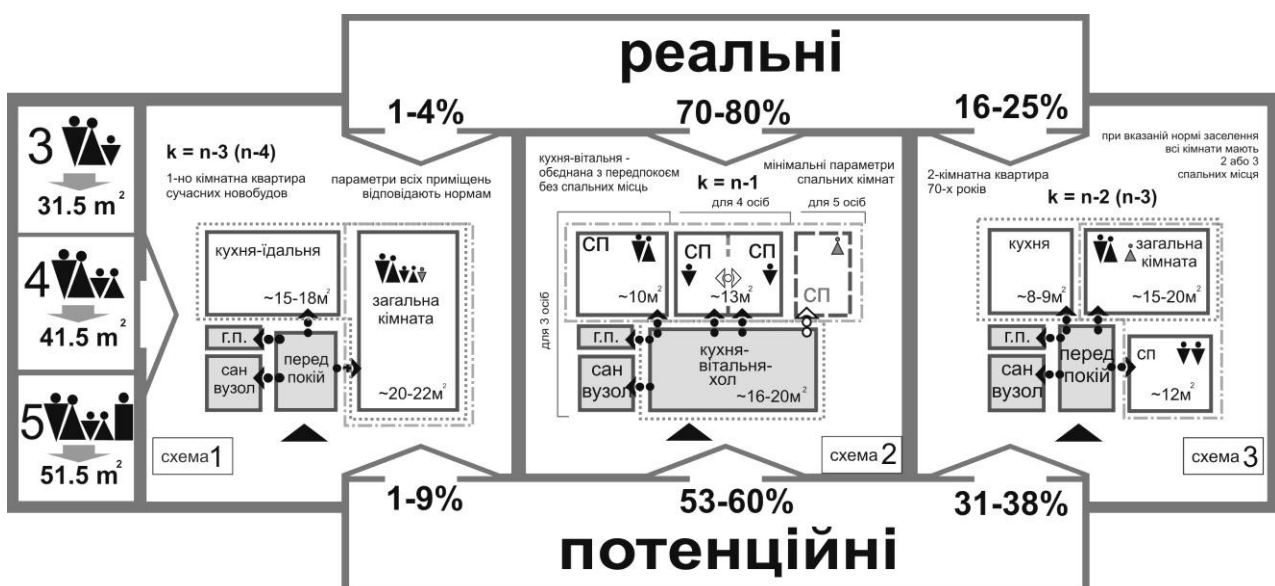
- **схема 1** - відображає планувальну структуру квартир сучасних новобудов (в даному випадку 1-кімнатної, оскільки нормативна площа соціальної квартири для 5 осіб складає $\sim 50 \text{ м}^2$, а для 4-ох осіб $\sim 40 \text{ м}^2$). Склад приміщень квартири, їх площі – згідно нормативних вимог: простора кухня-їдальня, площа якої в залежності від конкретної схеми складає від 15 до 20 м^2 і велика житлова кімната ($\sim 22 \text{ м}^2$). Спальні місця для всіх членів сім'ї - у житловій кімнаті;

- **схема 2** - моделі квартир, розроблених авторами дослідження на основі зарубіжного досвіду і узагальнення практики самочинних перепланувань існуючих квартир в Україні, тобто із застосуванням прийомів, що по багатьох напрямках суперечать чинним нормам (прохідна, об'єднана з передньою кухня-їдальня-вітальня, суміщений санвузол у 2-кімнатних і в деяких випадках в 3-кімнатних квартирах, «темні кухні» в 2-3-кімнатних квартирах; спальні площею близько $7,5 \text{ м}^2$, спарені пів-кімнати (близько $6,5 \text{ м}^2$);

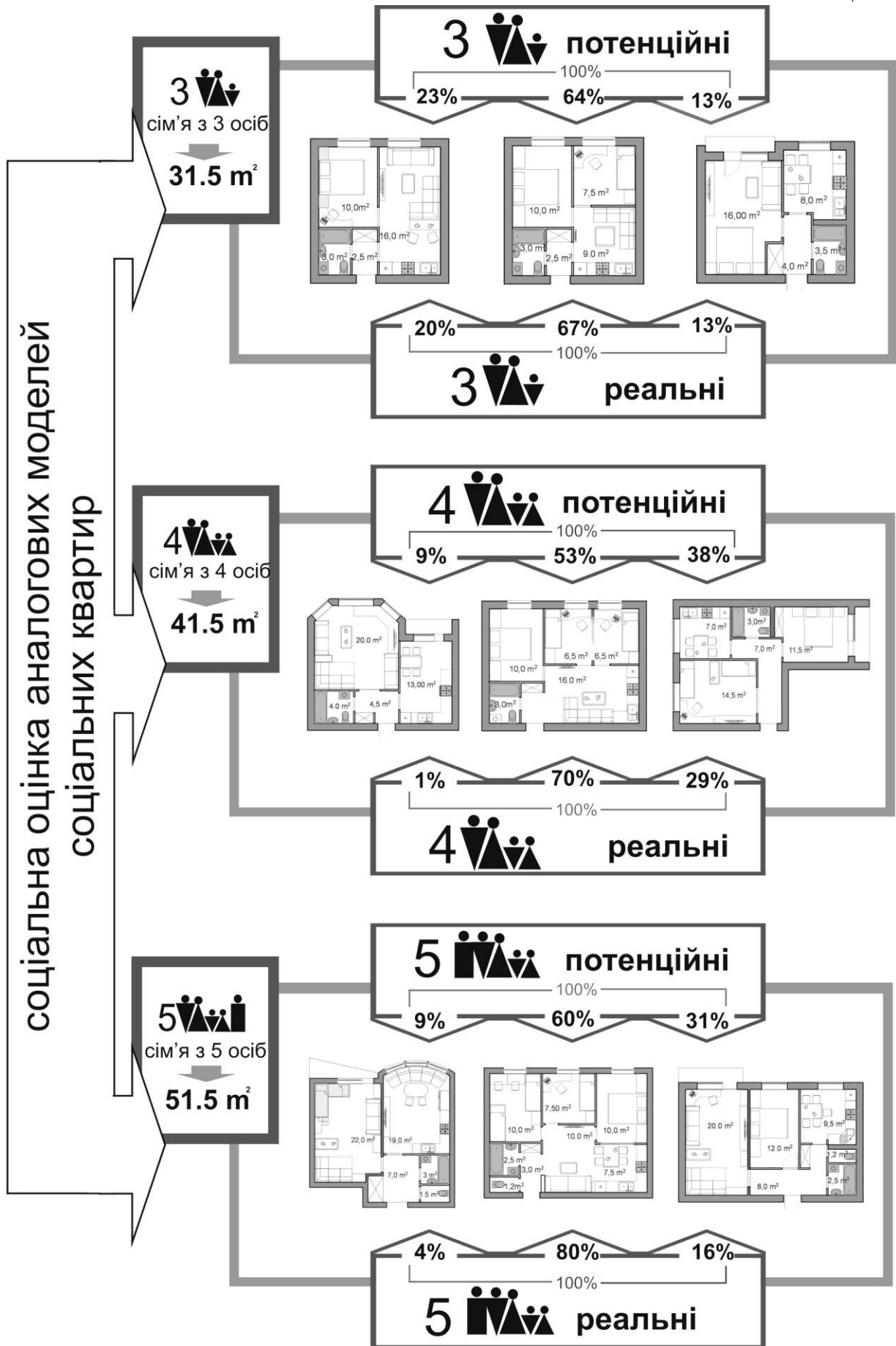
- **схема 3**, відтворює планувальну структуру квартири існуючого житлового фонду забудови 70-80 років, з меншою кухнею (ніж схема 1) але більшою кількістю невеликих кімнат (в даному випадку 2 кімнати).

Дослідження показало різючу однаковість реальних і потенційних споживачів соціального житла в їх повному неприйнятті сучасних квартир для вирішення проблем соціального житла (схеми 1); виявилось, що потенціал квартир існуючого житлового фонду 70-80-х років ще далеко не вичерпано (схема 3); квартири соціального житла доцільно проектувати на основі схеми 2, що свідчить про нагальну потребу в коригуванні чинних проектних норм.

Таблиця 2. Преференції у виборі моделей квартир соціального житла



Таблиця 3.



Порівняльна оцінка гіпотетичних моделей квартир доступного житла.

Оцінка моделей квартир доступного житла проводилась, як серед респондентів, які є *реальними* їх користувачами (рівень їх житлової забезпеченості відповідав нормі доступного житла, а площа квартир дорівнював розрахунковій для даного типу), так і *потенційними* – тобто такими що претендують на отримання житла за державною програмою. Для порівняння респондентам було запропоновано 4 схеми квартир, однакової загальної площі з різною планувальною організацією, кількістю кімнат і розподілом площі приміщень (таблиці 4 і 5):

Схема 1: квартира сучасних новобудов з просторими приміщеннями, часто з двома санвузлами і кількістю кімнат, що на 1 менша за кількість членів сім'ї ($k=n-1$), що як правило означає присутність у вітальні одного спального місця. Наприклад, для сім'ї з 3 осіб – 2-кімнатна квартира площею 73,5 м², для сім'ї з 4-ох – 3-кімнатна і т.д;

Схема 2: квартира з мікрорайонів 80-х рр. з кількістю кімнат, що дорівнює чисельному складу сім'ї ($k=n$). Вітальня – вільна від спальних місць, всі члени сім'ї і подружжя мають окремі спальні кімнати. Наприклад, для сім'ї з 3 осіб – 3-кімнатна;

Схема 3: квартира з мікрорайонів 70-х рр. за набором приміщень повторює 2 схему, але має додатково кабінет або ще одну резервну спальню ($k=n+1$). Тобто для сім'ї з 3-ох осіб – 4 кімнати: вітальня + 2 спальні + кабінет (спальня);

Схема 4: квартири, розроблені авторами дослідження на основі зарубіжного досвіду, містять кухню-їдальню-вітальню, спальню для подружньої пари і окремі спальні для інших членів сім'ї, резервну кімнату (кабінет або спальню).

Виявилось, що найбільшим попитом користується *схема 4* (Табл.4 і 5). Слід зазначити, що преференції сімей з однаковим чисельним, але різним демографічним і статеві-віковим складом, а також у різній фазі розвитку сімей дещо відрізняються. І попри те, що в цілому домінує преференція квартир на основі схеми 4, не можна ігнорувати також наявності певного відсотка респондентів, які схильються до традиційного розподілу зон і приміщень в квартирі. До них належать сім'ї з особами старшими, схильними до звиклого способу ведення домогосподарства, які проводять значну частину часу в квартирі, а також складні сім'ї з 3 і більше поколінь. Молоді сім'ї, навпаки, значну перевагу віддають 4 типу запропонованих моделей квартир.

В цілому проведене дослідження показало, що сьогодні уявлення про квартиру як про набір необхідних окремих приміщень, пов'язаних коридором, зазнає суттєвих трансформацій. З одного боку, епіцентр спілкування і відпочинку сім'ї помітно зміщується в бік великого, часто прохідного,

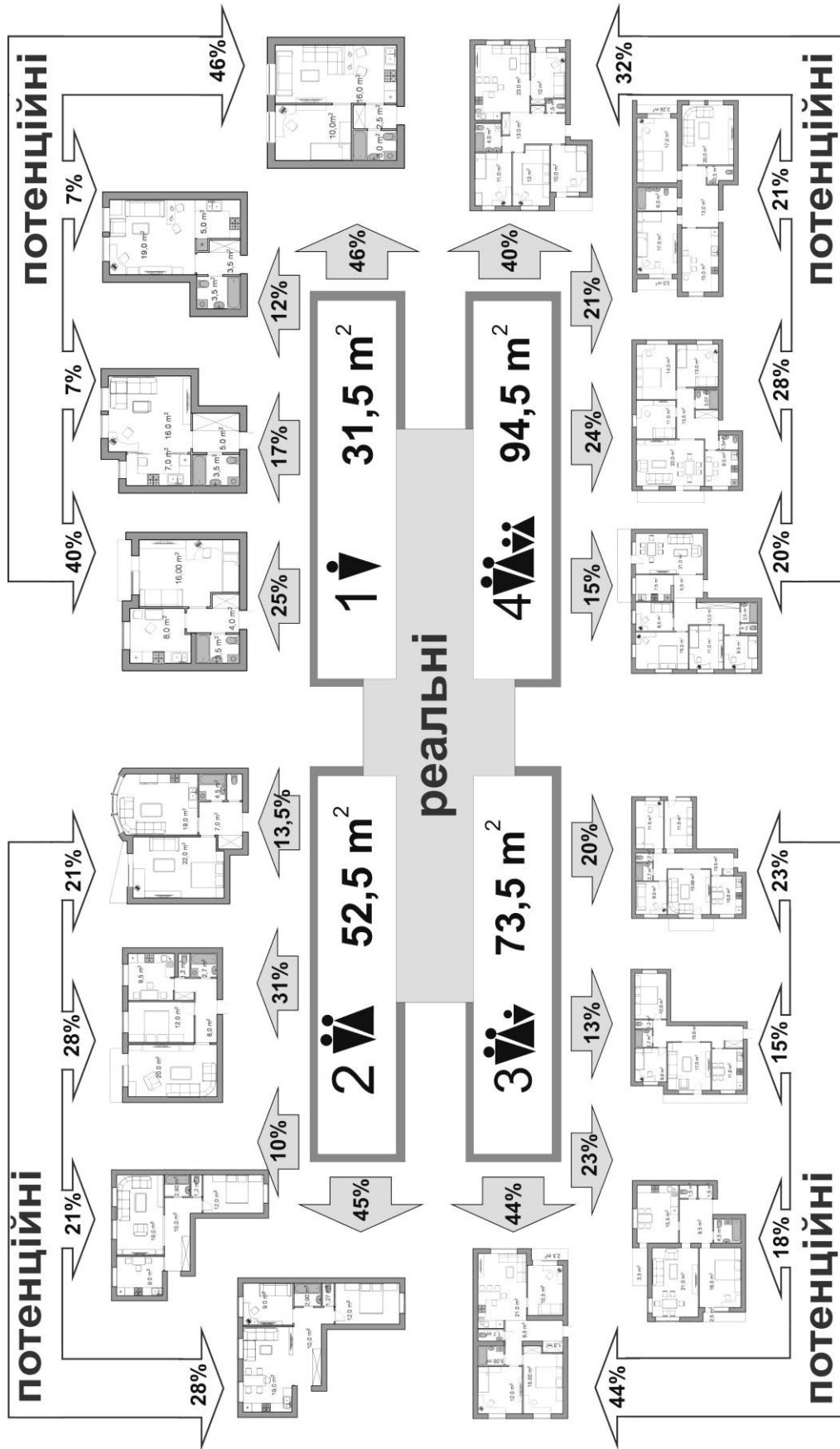
поліфункціонального приміщення кухні-їдальні-вітальні-холу, яке очевидно підсвідомо асоціюється в мешканців з древнім родинним вогнищем.

З іншого боку чітко простежується усвідомлене мешканцями бажання забезпечити кожного члена сім'ї і подружню пару окремими кімнатами для індивідуального відпочинку і роботи, а при 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 цілим рядом здавалось би непохитних якостей квартири: природнім освітленням кухні, традиційною непрохідною вітальнею, роздільним санвузлом... Цікаво, що площа індивідуальних приміщень, на думку опитаних, може бути значно меншою від мінімальних нормативних 10 м^2 , порядку $6,5\text{-}7,5 \text{ м}^2$. Такий незвичний, на перший погляд, висновок виглядає менш крамольним, якщо зауважити, що з 1971 по 2005 р. в Україні будувалось житло по нормах, які передбачали мінімальну площу житлової кімнати на одну особу 8 м^2 . В Росії ця норма досі чинна, а в багатьох значно заможніших за Україну країнах мінімальна площа житлової кімнати на одну особу ще менша: в Японії $6\text{-}8 \text{ м}^2$, в Німеччині - $7,5 \text{ м}^2$, в США - $4,7 \text{ м}^2$ [8, табл.1]...

Таблиця 4. Преференції у виборі моделей квартир доступного житла



Таблиця 5. Преференції споживачів доступного житла стосовно квартир однакової площі але з різним плануванням



* реальні - сім'ї респондентів, заселені на момент опитування згідно норми забезпечення доступним житлом

** потенційні - сім'ї респондентів, які претендують на покращення житлових умов і мають право на отримання доступного житла.

Висновки

1. *При проектуванні квартир соціального житла* по нормі, запропонованій КМ України, яка передбачає 22 м² загальної площі квартири на сім'ю з 2-х осіб плюс 9,3 м² на кожного наступного члена сім'ї, для максимально ефективного використання вкрай обмеженої площі квартир (для створення більш-менш комфортного планувального рішення) неминучі відхилення від чинних проектних норм. Ці відхилення стосуються як площ окремих приміщень, так і планувальної організації всієї квартири.

2. *При проектуванні квартир доступного житла* для кожного демографічного типу сім'ї рекомендується застосування 3-4 планувальних типів (варіантів) квартир з однаковою загальною площею, для врахування реально існуючих різних типів життєдіяльності сімей. Співвідношення різних типів квартир може змінюватись для різних міст України, в залежності від попиту. Впровадження варіантного проектування також потребує серйозної корекції чинних ДБН.

3. Рівень комфорту квартири визначається умовами для нормального перебігу всіх процесів життєдіяльності сім'ї, а не наявністю у квартирі всіх елементів, які за своїм складом і параметрами відповідають ДБН. І якщо бажані рішення досягаються планувальними прийомами, які суперечать чинним проектним нормам, то варто припустити доцільність їхнього застосування, принаймі перевірити в експериментальному порядку, для початку при розробці квартир соціального і доступного житла.

Література

1. Закон України „Про житловий фонд соціального призначення”. Від 12 січня 2006 р. N 3334-IV.
2. Постанова Кабінету Міністрів України №140 Про порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом від 11 лютого 2009 р.
3. Постанова КМУ від 19 березня 2008р. №219 Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом.

Аннотація

Рассматриваются вопросы планировочной организации квартир социального и доступного жилья. Приводятся результаты оценки гипотетических моделей различных типов квартир реальными и потенциальными потребителями. На основе проведенных социологических исследований определяются наиболее популярные планировочные решения квартир, параметры отдельных помещений квартир.

Ключевые слова: социальное и доступное жилье, политика, квартира, помещение, площадь, планировка, варианты, потребитель, опрос, недостатки, проектные нормы.

Annotation

In this article the author investigates a problem of social and affordable apartments planification. Assessing suppositional apartment plans during experimental projecting by real and potential customers. Defining priorities for selecting apartment planification solutions based on results of the conducted survey by questionnaire. Special features of particular apartment planification elements.

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

УДК 504.054(045)

Л. К. Єременко,
старший викладач каф. КТД НАУ (м. Київ)

ЗДОРОВИЙ ОФІС

Анотація: стаття присвячена висвітленню світових тенденцій в організації офісної роботи та шляхам забезпечення здорових умов праці офісних працівників в нашій країні.

Ключові слова: офіс, екологія.

Практика експлуатації офісів в нашій країні свідчить про відсутність належної уваги та системних підходів до вирішення проблем офісної екології. Головними причинами цього є побутуючі у нас уявлення про офісну роботу як не пов'язану з ризиками для здоров'я працюючих, та практично неосяжний масив чинників, що впливають на якість робочих середовищ офісів.

Основними завданнями офісних персоналів є збір та обробка інформації, а найголовніше з них – прийняття управлінських рішень [01]. Іншими словами офіс – це мозок фірми, від справного функціонування якого залежить доля всього підприємства, а то і цілої країни, коли йдеться про державну установу.

Отже, забезпечення здорових умов праці офісних колективів є суспільно важливим завданням, вирішення якого вимагає урахування світових тенденцій розвитку офісної справи.

Ідея віддаленої роботи – телероботи (Teleworking), висунута американцем Джеком Ніллесом ще у 1972 році, стала геніальним передбаченням розвитку ІТ-