

УДК 728.1

О.В.Федченко,
*аспірантка каф. АПЦБС КНУБА***ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛА ДЛЯ МОЛОДІ В УКРАЇНІ**

Анотація: у статті аналізуються результати соціологічного дослідження серед молодих сімей щодо організації житлового середовища. Виявлення вимог жителів до архітектурно-планувальної організації квартири та будинку - лежить в основі ефективного проектування житла.

Ключові слова: соціологічне опитування, житло для молоді, архітектурно-планувальні особливості, соціальне, приміщення для обслуговування.

Постановка проблеми. Забезпечення молоді житлом – є однією з пріоритетних цілей будь-якого цивілізованого та розвиненого суспільства, Україна не виключення. Вирішення цієї проблеми на загальнодержавному рівні розпочалося ще в 1992 році. Її реалізацію взяла на себе Асоціація молодіжних житлових комплексів України, яка створила Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Фонд, на даний час, є державною спеціалізованою фінансовою установою, має центральний апарат, 26 регіональних управлінь Фонду та іпотечний центр Фонду в місті Києві та Київській області. Фонд є відповідальним виконавцем Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки і впроваджує різноманітні механізми державної підтримки молодих сімей при придбанні чи будівництві власного житла[1]. Однак для успішного вирішення даної проблеми необхідне залучення фахівців з усіх сфер, що задіяні при будівництві житла. Лише сумісна праця фінансистів, урядовців, банкірів, будівельників, архітекторів, інженерів може оптимізувати позитивні результати.

Житло для молодих сімей - це вид житла, яке може надаватися безкоштовно на певний період часу для певної категорії населення (соціальне житло) або продаватися на пільгових умовах по спеціальним іпотечним державним програмам (доступне житло). З визначення очевидно, що це вид економічного житла. Домогтися зменшити вартість будівництва можливо шляхом співпраці урядовців та архітекторів. Держава в особах депутатів та урядовців усіх рівнів влади має створювати сприятливі умови для інвесторів – виділяти ділянки під забудову соціального і доступного житла, спростити систему оподаткування, розробити досконалу схему кредитування тощо. Архітектори, в свою чергу, мають удосконалити проектні рішення житлових будинків, створити моделі ефективної функціонально-планувальної організації багатоквартирних

будинків, враховуючи обмеження площі та змінення потреб мешканця до сучасного житла.

Стан дослідженості проблеми. У 70-80-х роках ХХ ст. дослідженням функціонально-планувальної структури квартир займалися Д. Альбанов, Б. Бранденбург, Б. Рубаненко, І. Гнесь, В. Дурманов, К. Кияненко, К. Карташова, Н. Кордо, Г. Лаврик, П. Орлов, Г. Платонов, В. Смотриковський, З. Янкова та ін. Питаннями архітектурно-планувальної організації житлових будинків займалися Б. Рубаненко, Д. Капустян, Д. Яблонський, З. Петрова, І. Мкртчян, П. Рудаков, Д. Животов, Ю. Рєпін, Л. Бачинська. Однак їх дослідження проводилися в умовах СРСР. У незалежній Україні тема доступного та соціального житла не користувалася попитом, основні дослідження проводилися в межах комерційного житла. В той же час зарубіжний досвід постійно поповнюється новими прикладами соціальних житлових будинків, що потребують вивчення та аналізу.

Мета дослідження полягає у визначенні основних вимог молодих сімей до багатоквартирного житла, виявленні їх ставлення до певних прийомів функціонально-планувальної організації квартири та багатоквартирного будинку, в умовах жорстких обмежень загальної площі.

Методика дослідження. Для досягнення мети було використано метод соціального опитування молодих сімей, основна більшість яких мешкає в типових будинках, збудованих в 60-80-х роках ХХст. Опитано 100 молодих сімей (під цим терміном розуміємо, що учать в анкетуванні брав один представник сім'ї - чоловік або дружина - вік яких не перевищує 35 років), що проживають в м. Києві та Київській області. Опитування проводили за допомогою спеціально розробленої анкети з 20 запитань, що була розрахована на самостійне заповнення. В анкетуванні брали учать молоді сім'ї різні за складом (повні та неповні) та рівнем достатку, з дітьми та без.

Аналіз результатів дослідження. Залучення майбутнього споживача до процесу проектування (партисипація) – один із методів проектування, що був розповсюджений в 70-і роки минулого століття в Європі та США, є доречним саме при проектуванні багатоповерхового житла. Архітектор, що знає побажання жителів щодо планування квартири, проектні недоліки з якими постійно стикаються мешканці будинків, має можливість запропонувати більш ефективні та оптимальні планувальні рішення, що будуть задовольняти сучасним вимогам мешканців.

Анкету, що застосовувалась при опитуванні молодих сімей, можна умовно поділити на дві частини. Перша складається з кваліфікаційних питань, що надають нам певне уявлення про респондента при цьому зберігають анонімність опитування. Вона розкриває такі характеристики сім'ї як її склад,

наявність дітей, виявляє умови проживання (площа квартири, стаж проживання) тощо. Основна частина запитань стосується архітектурно-планувальної організації квартири, будинку, та прилеглої території.

Майже половина респондентів (48 %) незадоволені своїми умовами проживання. Основна більшість з них проживає з батьками або іншими родичами, молода сім'я займає окрему кімнату, хоча навіть при розселенні $k=p$ (де k - кількість кімнат, а p - кількість мешканців) респонденти не задоволені умовами проживання, і висловили бажання проживати в окремій квартирі. 52 % опитаних задоволені своїми умовами проживання, 80% з яких проживають в окремих квартирах і розселені за формулою $k=p$ та $k=p-1$. Майже всі респонденти, що проживають в однокімнатних квартирах, загальною площею менше ніж 30 кв.м. незадоволені умовами проживання, і вважають, що квартири замалі.

Більшість опитаних (35%) хотіли б проживати в будинках для молодих сімей з приміщеннями побутового обслуговування на 1 поверсі. 21% і 22% хотіли б поживати в звичайному багатоквартирному будинку та будинку з приміщенням побутового обслуговування на 1 поверсі відповідно. Більшість молодих сімей (35%) вважають оптимальним для проживання будинки з місткістю у 100-200 родин, трохи менше 32 % опитаних - до 50 родин. Найбільш сприятливими поверхами для проживання молодих сімей є 2-5 поверхи, так вважають 70% опитаних.

При мінімальних загальних площах квартир, що зменшують рівень комфортності проживання мешканців, необхідно застосовувати різні архітектурно-планувальні прийоми, щоб створити більш комфортні умови. Один із способів підвищити рівень комфорту проживання - розташування додаткових приміщень загального користування на поверсі, особливо це стосується приміщень для зберігання. 42% молодих сімей хотіли, щоб на поверсі розташовувались додаткові приміщення, проте більшість 58% вважають це не доцільним, через можливість відкритого доступу до них інших мешканців, що спричинить високий рівень крадіжок. Це насамперед свідчить про недовіру мешканців до сусідів та просто незнання свої сусідів. 85% не знають, хто мешкає с ними на одному поверсі.

Комфортні умови проживання не обмежуються лише оптимальними площами житлових приміщень в квартирі, або кількістю поверхів та місткістю будинку. Важливу роль відіграє місце розташування будинку в мікрорайоні, районі і місті загалом. Розташування житлового будинку в місті значно впливає на вартість квартири, що є дуже вагомим чинником при купівлі житла, тому розглядатися в даному дослідженні не буде. Розташування житлових будинків для молодих сімей в районні є пріоритетним біля дитячих садків, шкіл, зелених

зон або парків. Однак найбільше значення для комфортності проживання має розташування поблизу будинку об'єктів громадського обслуговування. Цілковита більшість опитаних вважають, що наявність останніх є вагомим фактором при визначенні рівня комфортності проживання. Адже 45 % респондентів користуються продуктовим магазином щодня, а 44 % - один чи два рази на тиждень. Майже половина опитаних (38%) користуються побутовим магазином декілька разів на тиждень, а 34% молодих сімей – декілька разів на місяць. Аптека також дуже важливий об'єкт громадського обслуговування, особливо для молодих сімей, оскільки при наявності маленької дитини вона використовується досить часто – 68 % респондентів користуються аптекою, що розташована поруч, декілька разів на місяць, а 20%- щотижня відвідують цей заклад. Найменшою популярністю користуються хімчистка, ремонтні майстерні та заклади громадського харчування.

Ефективна функціонально-планувальна організація квартири в умовах мінімальної загальної площі – одна з основних задач при проектуванні соціального та житла. Скорочення площ нежитлових приміщень – один із основних прийомів досягнення цієї мети. Проте це неминуче призводить до непопулярних в нашій країні архітектурно-планувальних прийомів – наявності прохідних кімнат, організації кухонь-ніш тощо. Цікаво, що ці прийоми є досить розповсюдженими у світовій будівельній практиці. У нас вони отримали негативні оцінки, оскільки заселення таких квартир було $k=n-2$, $k=n-3$ та ще й декількома поколіннями сімей, що створювало значні незручності. Окрім цього архітектурно-конструктивні системи, що застосовувалися не дали змогу перепланувувати такі квартири. Проте з часом змінюються смаки, технології, будівельні можливості, тому дуже важливо знати відношення мешканців до таких архітектурно-планувальних рішень сьогодні.

Майже всі респонденти (92%) висловили бажання мати можливість вільно перепланувувати свою квартиру. 59% відмовились би від кухні на користь об'єднаної кухні-вітальні, проте 41% опитаних відмовились від такої пропозиції, аргументуючи це тим, що в однокімнатних та двокімнатних квартирах навіть невелика кухня може використовуватись як окрема кімната, коли спить дитина, або прийшли гості, або як робоче місце з ноутбуком. Майже половина всіх опитаних сімей 49% погодилися би на прохідну загальну кімнату. Цікавим є той факт, що лише 14 % респондентів використовують балкон для об'єднання та збільшення площі кімнат, для більшості опитаних (52%) балкон-це зона відпочинку на свіжому повітрі, майже у всіх він застелений і використовується як допоміжне приміщення для зберігання речей. Всі сім'ї, які проживають в квартирах без балкону, висловили своє невдоволення з приводу його відсутності.

Важливою складовою анкети були запитання, що пропонували респонденту обрати один з варіантів планування квартир. Всі варіанти були прикладами малогабаритних квартир, що застосовуються в зарубіжній будівельній практиці. Серед однокімнатних квартир майже однакову кількість голосів – 42% і 40% отримали два варіанти, що були більшими по площі, ніж третій, в них був спеціально відокремлене місце для сну (альков), спеціально обладнані ніші для шаф в передпокої та загальній кімнаті, однак в них була одна суттєва різниця: в першому варіанті – окрема кухня з входом із передпокою, у другому – із загальної кімнати, за рахунок чого був збільшений санвузол. Отже, можна це підтверджує той факт, що прохідна кімнати позитивно сприймається молодими сім'ями.

Серед двокімнатних квартир несподівано більша кількість респондентів (44%) надала перевагу варіанту №2. Він був більший по площі (хоча різниця лише на 1,3 кв.м порівняно з іншими запропонованими варіантами), однак в ньому зовсім відсутні коридори: в кухню, в спальню, в санвузол вхід був через загальну кімнату, тому площі всіх приміщень і кімнат були більшими ніж в інших варіантах.

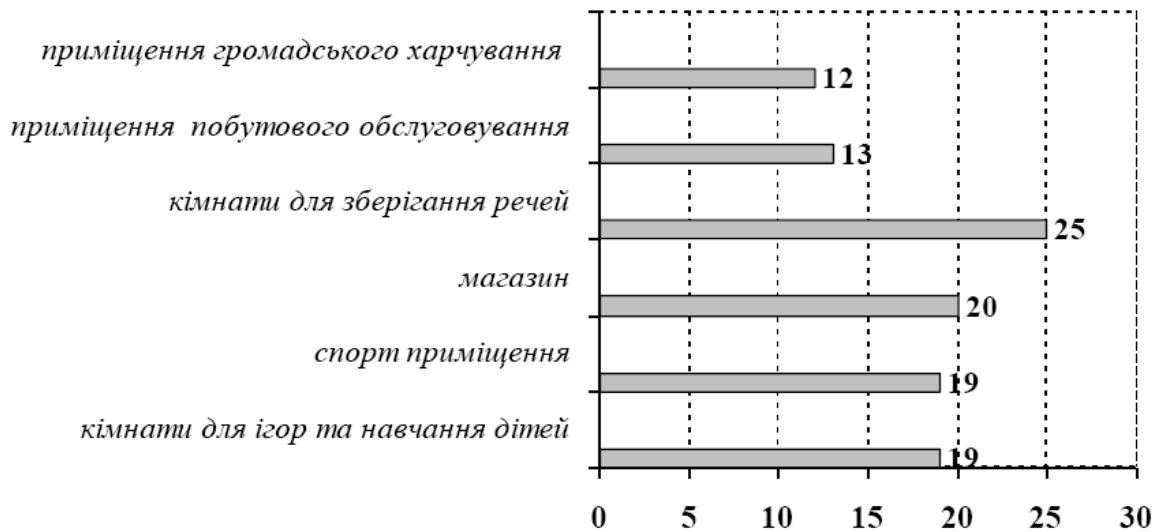
В умовах обмежень загальної площі та матеріальних витрат важливо визначити, які елементи житлового середовища найбільш важливі для молодих сімей. Для зручності сприйняття в анкеті житлове середовище було умовно поділено на зони – квартира, будинок, житлова територія. Респондентам пропонувалось виставити в порядку важливості запропоновані елементи житлового середовища. Результати наведені в табл. 1.

Таблиця 1.

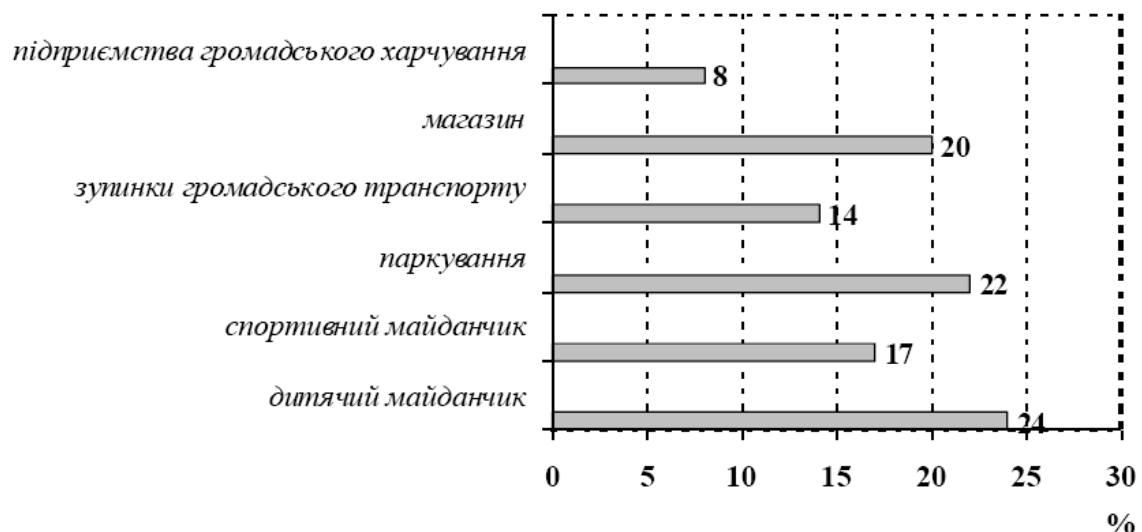
Важливість елементів житлового середовища



БАГАТОКВАРТИРНИЙ БУДИНОК



ЖИТЛОВА ТЕРИТОРІЯ



В квартирі респонденти надали перевагу великій загальній кімнаті (25%) та окремій просторій кухні (24%) як найважливішим приміщенням квартири. В багатоквартирному будинку на першому поверсі третина опитаних вважає найнеобхідніше розміщувати магазин (25%), спортивні приміщення та кімнати для ігор та навчання дітей (по 19%). А поблизу житлового будинку найдоцільніше розміщувати дитячий майданчик (25%), паркування для авто (22%) та магазин (19%).

Висновки

1. Для молодих сімей найбільш комфортним є проживання в житлових будинках середньої місткості (100-200 родин) з приміщеннями побутового обслуговування на 1-му поверсі.

2. Найважливішими для молодих сімей по площі серед приміщень в квартирі є загальна кімната та кухня.
3. Половина респондентів (50,60%) погодилися б на прохідну загальну кімнату та об'єднану кухню-вітальню замість звичайної кухні.
4. Оптимальна поверховість житлових будинків для молодих сімей до 5 поверхів.
5. На першому поверсі в житловому будинку найнеобхідніше розміщувати магазин, приміщення для спорту та кімнати для навчання та ігор для дітей. Поблизу будинку найдоцільніше проектувати дитячий майданчик, паркування для авто та магазин.

Список літератури

1. Звіт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву про виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки та про результати роботи у 2006 році // www.fhb.kiev.ua
2. Закон України №3334-IV від 12.01.2006р. «Про житловий фонд соціального призначення».
3. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» Держбуд України, Київ, 2005.
4. Гнесь І.П. Соціальні передумови формування планувальної структури квартир некомерційного житла. – К. КНУБА, 2008.- вип.20.- с.52-55.

Анотация

В статье анализируются результаты социологического исследования среди молодых семей относительно организации жилого пространства. Выявление требований жильцов к архитектурно-планировочной организации квартиры и дома – лежит в основе эффективного проектирования жилья.

Ключевые слова: социологический опрос, жилье для молодежи, архитектурно-планировочные особенности, социальное, помещения для обслуживания.

Annotation

The results of sociological research with young families about the organization residential environment is discussed in the article. Identifying people requirements to architecture and planning organization of the apartment and building - is the basis of efficient housing design.

Keywords: social poll, housing for young people, architecture and planning features, social, service rooms.