

УДК 72.02

А.Д. Яблонская

КАЧЕСТВО СОВРЕМЕННОГО ГОРОДСКОГО ЖИЛИЩА 3. НЕНОРМИРОВАННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА КВАРТИР. ОТНОШЕНИЕ НЕЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ К ЖИЛОЙ

Определение степени комфортности квартир возможно при помощи ряда количественных показателей. Они дают возможность без специальных, профессиональных знаний и личностных, не всегда объективных, впечатлений получить «лучший товар за те же деньги». Уже достаточно говорилось о низком качестве жилья, о проблемах планировочного характера [1], которые возникают при освоении и эксплуатации современных квартир.

Существует ряд показателей, с помощью которых можно оценить степень качества планировочного решения квартиры. С помощью них можно проводить сравнительную оценку квартир и ранжировать (выбирать) их по уровню комфортности. Эти показатели могут быть выражены, как в абсолютных единицах (m^2, m^3 , м.п. и т.п.), так и в виде коэффициентов.

Любая первоначальная оценка квартиры начинается с вопроса «Какая общая и жилая площадь квартиры?». Анализ ряда современных квартир показал, что выбор по этим показателям не дает возможности адекватно оценить ситуацию, так как квартиры с одинаковой общей площадью и количеством жилых комнат могут резко различаться между собой по уровню комфортности. В квартирах, во-первых, может быть сильно завышена вспомогательная и, особенно, коммуникационная площадь, которые не привносят новое качество, а просто добавляют «лишние» квадратные метры.

В связи с этим обстоятельством, на наш взгляд, одним из эффективных показателей при общей первоначальной оценке качества квартиры может служить показатель отношения нежилой к жилой площади.

В ранее существовавших условиях жесткой регламентации вспомогательных помещений и минимизации внутриквартирных коммуникаций этот показатель ни как не отражал степень комфортности квартиры. Набор и площади, отводимые под эти пространства, были практически одинаковыми для всех типов квартир (см. рис.1.) Анализ отношения нежилой к жилой площади квартиры самых распространенных серий в 80-е годы показал, что в однокомнатных квартирах он составлял около 0,95, в двухкомнатных – 0,75, в трехкомнатных – 0,65, в четырехкомнатных – 0,55. На современном этапе этот показатель может дать определенную обобщенную информацию об уровне удобства квартиры в целом.



Рис.1. Типы квартир 80-х годов

Наличие кладовых при кухнях, просторные ваннне комнаты и пр. могут резко повысить уровень качества современных квартир. Вместо узких коридоров – прихожие. В многокомнатных квартирах наличие нескольких санузлов. С одной стороны, такие помещения, их планировка, площадь и размещение в пространстве квартиры существенно влияет на удобство, комфортность проживания. Но, с другой стороны, за счет этих пространств увеличивается и общая площадь квартиры, что соответственно отражается на ее стоимости. Если раньше таких помещений не хватало, и они были сильно занижены по площади, то теперь возникает вопрос – сколько необходимо и достаточно площади для проведения этих функциональных процессов – принятия, приготовления пищи, гигиенических процедур, хранения продуктов и вещей – в современных городских условиях.

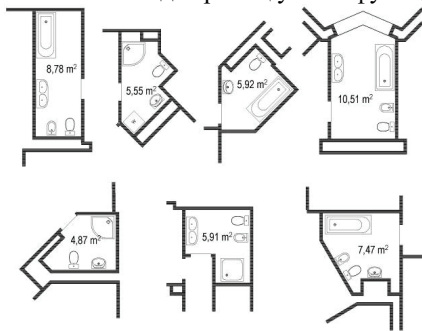
Нужна ли в современной городской квартире с упростившимся бытом кухня 20 - 25 м² для приготовления утреннего кофе и воскресного обеда на 2-3 человека семьи? Необходимы ли несколько санузлов по 8-10 м² для утренних и вечерних гигиенических процедур. Нужны ли прихожие, холлы по 25-30м². Улучшает ли это комфорт, качество проживания в городской квартире?

Некоторые из этих пространств требуют обязательного естественного освещения, как например кухни, а остальные – нет. Что и позволяет за счет них, во-первых, увеличивать общую площадь квартиры, развивая ее в глубину (до 12 м!), а, во во-вторых, чем больше метров квадратных, тем дороже стоит квартира в целом. На наш взгляд, организация и площадь нежилых помещений должна регламентироваться по принципу необходимой достаточности.

Нежилая площадь, как правило, в современных квартирах включает в себя кухни или кухни-столовые, санузлы, кладовые и гардеробные, а также

холлы, прихожие, коридоры. Площадь каждого из этих пространств зависит от разных факторов. Площадь кухни формирует процесс приготовления пищи, и это основная функция, к ней может присоединиться функция приема пищи. Все эти процессы, безусловно, жестко технологически обусловлены и зависят в первую очередь от состава семьи, ее образа жизни. Тут очень важную роль играет возможность расстановки оборудования кухни – кухонный фронт (одно- или двухсторонний, угловой или островной). Но принцип во всех случаях должен соблюдаться один – удобство проведения процесса приготовления пищи. И существует очень много рекомендаций по этому поводу – не меньше и не больше, чем необходимо. Анализ показал, что сейчас нет зависимости площади кухни от комнатности квартиры. В 2-х комнатной квартире может быть такая же кухня по площади, как и в 4-х комнатной и варьироваться в пределах от 10м² до 25м².

Это же касается и площади санузлов в зависимости от количества проживающих и насыщения оборудованием. Уровень качества этих пространств можно ранжировать исходя их степени повышения удобства использования до границ уже нефункционального использования пространства.



Возможности разной расстановки оборудования уже не так существенно влияют на увеличение площади. Принцип современного подхода – это просто большая площадь, а оборудование само как-нибудь поместится – не всегда срабатывает (см. рис.2).

Рис.2 Примеры нерациональных решений санузлов в современных квартирах.

То что касается подсобных помещений квартиры: кладовых, хозяйственных комнат, гардеробных, их наличие, безусловно, повышает комфорт для проживающих в квартире, но опять тут должен

работать принцип от минимально необходимой до целесообразно достаточной площади. «Мало кладовок не бывает...» – это не решение вопроса. Хранение продуктов, вещей и крупногабаритных хозяйственного оборудования требует определенных, небеспрделных площадей, и тоже может ранжироваться по степени комфортности в определенных пределах. То, что касается таких помещений как прихожие и холлы – это частично коммуникационное, а частично вспомогательное пространство – зайти, удобно раздеться, занести вещи и беспрепятственно пройти в другие помещения и все.

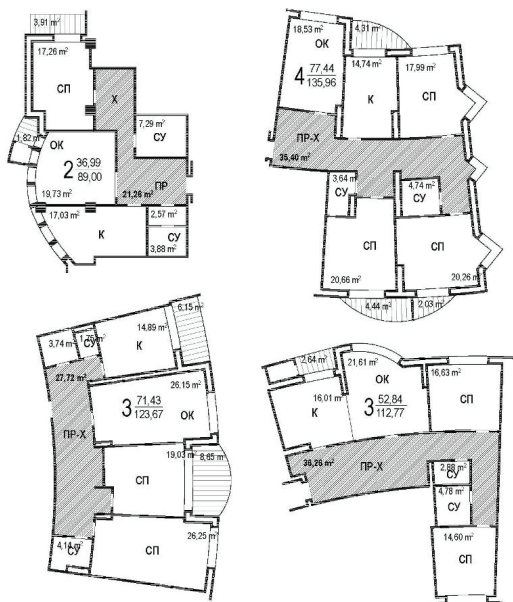


Рис. 3 Примеры нерациональных внутри коммуникационных пространств в современных квартирах

В современных квартирах эти пространства превращаются в темные «залы» по 20-30м² и более метров, занимающие от 25% до 35% от общей площади квартиры (см. рис.3).

Анализ 50 квартир различной комнатности показал, что площадь и состав помещений т.н. нежилой площади варьируется в очень большом диапазоне (см. рис. 4). Но не смотря на это обстоятельство, их можно ранжировать по степени комфортности организации вспомогательных помещений квартиры. Степени комфортности по показателю отношения нежилой к жилой площади приведены в таблице 1.

Таблица 1
Уровень комфортности квартир по показателю отношения нежилой площади к жилой

	недостаточный	низкий	средний	высокий	излишний
для 2-х	$\leq 0,70$	0,70 – 0,90	0,90 – 1,10	1,10 – 1,30	$\geq 1,30$
для 3-х	$\leq 0,40$	0,40 – 0,60	0,60 – 0,80	0,80 – 1,00	$\geq 1,00$
для 4-х	$\leq 0,30$	0,30 – 0,50	0,50 – 0,70	0,70 – 0,90	$\geq 0,90$

Если для 2-х комнатных квартир этот показатель ниже 0,70, , для 3-х – ниже 0,40, а для 4-х – ниже 0,30, то состав и площадь вспомогательных помещений явно занижена. Если этот показатель для 2-х комнатных – выше 1,30, для 3-х – выше 1,00, а для 4-х – выше 0,90, то количество вспомогательной площади уже не прибавляет качества, а просто дает «лишние» метры квадратные, т.е. для обеспечения процесса жизнедеятельности в городской

квартире увеличение этой площади становится уже не целесообразным, в ней нет необходимости.

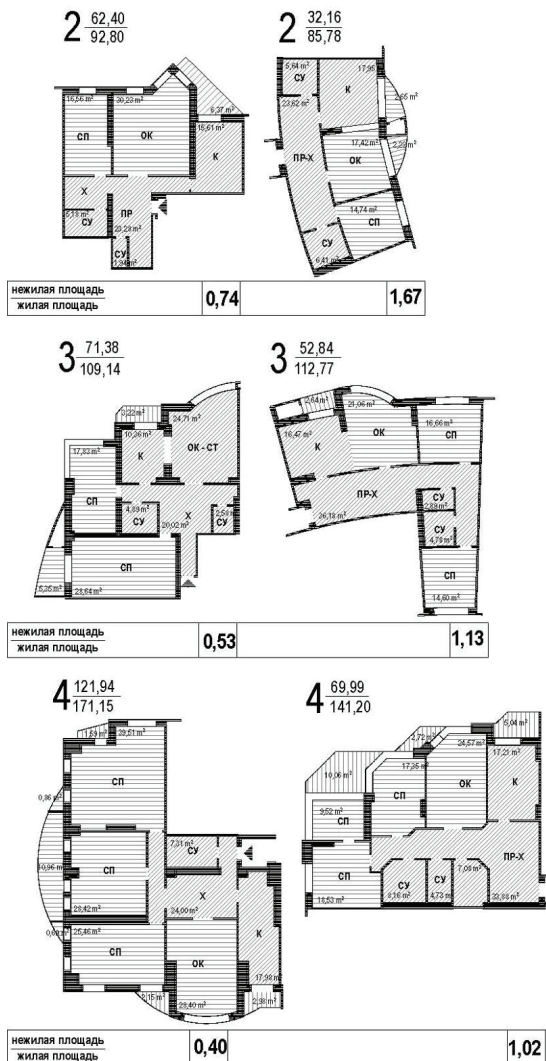


Рис. 4 Примеры решения современных квартир и диапазон соотношения нежилой площади к жилой в этих квартирах.

Таким образом, по показателю отношения нежилой к жилой площади можно оперативно, без подробного анализа получить первоначальное

представление об уровне качества вспомогательных, подсобных и коммуникационных пространствах квартиры при предварительной ее оценке.

Литература

1. Яблонская А.Д. Качество современного городского жилища. 2. Проблема комфортности современной квартиры //н.-т.сб-к „Містобудування та територіальне планування”. Вип. № 30, К.:КНУБА.- 2007, с.484-489
2. Ю.Г. Репин Архитектура жилища / К. 2003, 183с.

Анотація

В статті розглядаються питання визначення рівня комфортності сучасних помешкань по показнику відношення нежитлової площі до житлової.

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы определения уровня комфортности современных квартир по показателю отношения нежилой площади к жилой.