

1.4 Особливості влаштування приміщень спільного користування в практиці зарубіжного багатоквартирного житла

Присвячена проблемі введення в структуру багатоквартирних будинків елементів спільного користування, від яких залежить загальний комфорт проживання мешканців у житлі, а також вартість спорудження і експлуатації житла. Особлива увага в даній статті приділятиметься елементам закритого типу – виключно для мешканців житлового будинку чи житлової групи. Сюди можна віднести пральні самообслуговування, дитячі ігрові кімнати, приміщення для занять спортом, для паркування велосипедів в межах будинку.

Проблема введення в структуру багатоквартирних житлових будинків елементів спільного користування завжди була актуальною і також є важливою в даний час, оскільки від її вирішення залежить як загальний комфорт проживання, так і вартість житла загалом. Відчутно впливають на вартість житла елементи обслуговування закритого типу, які належать тільки для мешканців даного житлового будинку або житлової групи. Деколи в структурі комплексів можна зустріти спортивно-оздоровчий комплекс, у зоні відпочинку може знаходитись більярдна, бар, приміщення для дітей, салон краси, майстерня, пральня, а також магазини, ресторан. Багато девелоперів вважає, що такий склад елементів обслуговування може привернути заможних клієнтів, дати їм кращу якість життя, але водночас і зростатиме вартість житла. З однієї сторони, мешканці хотіли б мати в структурі свого житла широкий набір елементів спільного обслуговування закритого типу, призначеного тільки для мешканців цього будинку. З іншої сторони, надання послуг тільки для мешканців цього будинку веде або до нерентабельності проекту, або до збільшення вартості комунальних платежів. Щоб уникнути збитковості, девелопери деколи відкривають можливість доступу для осіб, що не проживають в даному будинку до елементів обслуговування будівлі, але водночас цим відштовхують від користування ними безпосередніх мешканців будинку.

Можливий ще один варіант вирішення проблеми це – орієнтація на заможних мешканців. Хоча на Заході від нього давно відмовились, адже це означає соціальну диференціацію житла та розділення суспільства на касти заможних і бідних. В сучасному світі така соціальна політика вважається аморальною та згубною для самого суспільства. Звичайно існують різні верстви населення з дуже великою різницею в доходах. І трапляються дорогі ексклюзивні житлові споруди з розширеною номенклатурою елементів спільного користування, але основна маса багатоквартирного житла будується для мешканців із середнім рівнем доходів. І слід відмітити, що навіть соціальне житло важко відрізнити від комерційного як ззовні, так і всередині, а різниця полягає у нижчій орендній платі за соціальне житло.[48,50,51,52].

Тому позитивне вирішення проблем номенклатури елементів спільного обслуговування закритого типу лежить в площині дуже виваженого їх впровадження. Ще на стадії складання завдання на проектування, розробки перших проектних пропозицій враховуються побажання мешканців у відповідності до їх реальних потреб, а пізніше уточнюються в ході будівництва. Хоча цей метод не є досить популярним, тому переважно архітектори орієнтуються на вже накопичений досвід попередників, на результати соціологічних досліджень, на досвід вже збудованих житлових будинків і співставляють можливі рішення з існуючими жорсткими обмеженнями собівартості будівництва.[48].

Є обов'язкові елементи, що забезпечують необхідні побутові зручності мешканцям житлових будинків це: вхідна група приміщень, сміттекамери, приміщення для зберігання велосипедів, паркінги, тощо. До першочергових відносяться елементи, які призначені для дітей. Серед різних потенційно можливих елементів обслуговування зустрічаються і басейни, оскільки вони можуть суттєво підняти комфорт проживання в будинку, його імідж.

Таким чином, цілі даного дослідження полягають у з'ясуванні найбільш затребуваних елементів спільного користування закритого типу, щоб забезпечити максимальний комфорт проживання в житлових будинках.

Дане дослідження присвячене елементам спільного користування закритого типу, що давно уже популярні у закордонній практиці, а зараз пропонуються споживачам і в Україні. Тому ми розглянемо варіанти вирішення елементів спільного користування у зарубіжній практиці.

З усіх необов'язкових побутових приміщень спільного користування закритого типу найбільшою популярністю в структурі багатоквартирного житла користуються пральні самообслуговування. Переважно їх розміщують в підвальних приміщеннях, (Рис.2) але часто зустрічаються варіанти і на рівні першого поверху. (Рис.1,Рис.3) [49]. Дуже часто пральні самообслуговування зустрічаються в житлових будинках, де проживає багато одиноких осіб. Соціологічні дослідження показують, що пральня найчастіше стає місцем знайомств з новими людьми і спілкування з іншими мешканцями будинку.

Пральні переважно бувають площею 15-20 м². Обладнані приблизно двома пральними машинами-автоматами, сушками, піддоном для замочування білизни, столами, дошками для прасування. (Рис.4). В підлозі в приміщенні пральні влаштовується трап, стіни, стеля і підлога звичайно є вологостійкі, приміщення освітлене і вентилязоване. (Рис.5).

За справністю обладнання пральні, а також і за функціонуванням інших систем житлового комплексу, доглядає спеціальний будинковий майстер, який має в будинку своє власне приміщення майстерні (Рис.6.). Деколи в структурі житлового комплексу передбачають поліфункціональне приміщення, цільове призначення якого визначають мешканці в процесі, коли вже мешкають в будинку, наприклад дитячий центр (Рис.7.).





Рис.5. Пральня в підвальному приміщенні житлового будинку у Відні. Обладнання – два пральних автомати, дві сушарки і стіл з раковиною. В підлозі передбачено трап. Для зручності користування пральні автомати і сушарки встановлено на невеличкому подіумі.



Рис.6. Двері входу в майстерню будинкового майстра.

Рис.7. Поліфункціональне приміщення. Дитячий центр.

Приміщення для зберігання велосипедів.

Велосипед як вид індивідуального транспорту набув в Європі великої популярності, кількість мешканців, що ним кожного дня користуються в якості повноправного міського транспортного засобу, зростає кожного року. Однак, не дивлячись на ніби то малі розміри одного окремо взятого велосипеда, виникає проблема паркування великої кількості велосипедів в середовищі житлових кварталів не є малозначущою, як до неї відносяться на даний час в Україні.

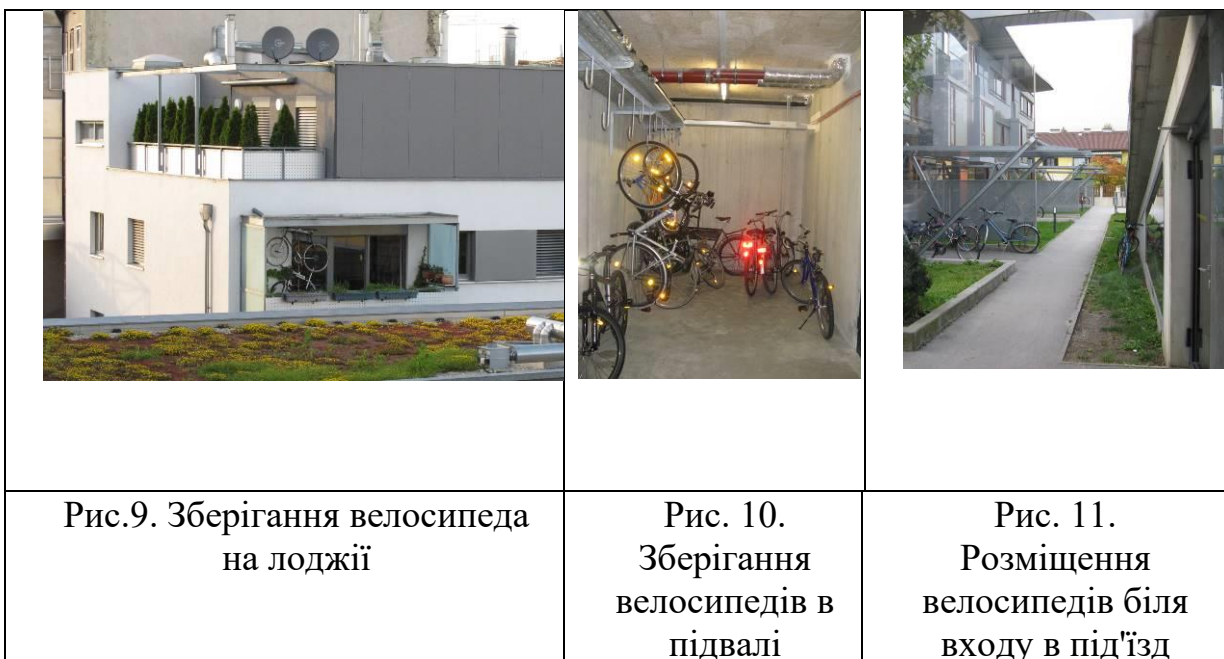
Є досить багато варіантів, де зберігати велосипед:

- в межах приватної території квартири (на балконах і лоджіях)(Рис.9), приквартирних ділянках, кімнатках в підвалі, біля індивідуального входу в квартиру на першому поверсі, в господарських приміщеннях, на приквартирних двориках, в самій квартирі.
- спеціальні приміщення для зберігання велосипедів, дитячих візочків, розташовані безпосередньо біля входу в будинок чи в під'їзд (Рис.8) в підвальних чи цокольних рівнях, (Рис.10). а також частина вестибюлів багатоквартирних будинків, відведена для цих цілей; [48,49].
- стоянки для велосипедів, розміщені на території кварталу, поблизу входів в будинки чи під'їзди будинків. (Рис.11). Такі стоянки роблять відкритими або накриті дашками;
- спеціальні приміщення для велосипедів, розрахованих на обслуговування мешканців кварталу можуть бути як окремими павільйонами, або в складі господарських блоків, а також в нішах.[48].

Але найбільш зручними є ті варіанти паркування велосипедів, які гарантують безпеку його зберігання і звичайно знаходяться на невеликій відстані до входу в будинок, не потребують вертикальних комунікацій (сходів, ліфтів), мінімально забруднюють приміщення спільного користування.



Рис.8. Розміщення велосипедів біля входу в будинок, або у вестибюлі будинку.



При проектуванні житла в країнах ЄС питанню формування безпечного середовища для дітей приділяється особлива увага. Інвестори розуміють, що від якості його вирішення в досить значній мірі залежить реалізація виставленого на продаж житла, його вартість і, відповідно, їх прибуток.

Найчастіше у приміщеннях спільного користування в житловому середовищі зустрічаються дитяча ігрова (Рис.12,13). Це поліфункціональне

приміщення для дітей віком від 3-4 до 9-10 років, яке використовується для їх короткочасного перебування під наглядом інших батьків або виховательки для самих маленьких і самостійного перебування для дітей старшого віку. Таке приміщення потрібне для всіх категорій сімей з дітьми, а особливо для тих, хто мешкає в соціальному житлі, оскільки таке приміщення розвантажує невеликі за площею квартири. Дане приміщення має площу біля 40 м², при ньому переважно передбачають санвузол.

Дитячі ігрові розміщуються недалеко від входу в будинок, переважно на першому або цокольному поверсі, інколи – в підвалі, але за умови забезпечення природним освітленням. Деколи зустрічаються прибудовані до будинку ігрові (Рис.13), або вільно розміщені в просторі під будинком на опорах. Переважно додаткових ігрових майданчиків при дитячих кімнатах не передбачають, тому що до послуг дітей все внутрішньоквартальне дворове середовище.

Також близьким до дитячої ігрової є приміщення дитячих садочків дуже малої місткості (на одну групу на 10-12 дітей). Вони також часто зустрічаються в структурі житлової забудови і можуть бути вбудованими або прибудованими, мати окремий вихід на вулицю і також розташовуються в першому або цокольному поверху. Але при таких дитячих садочках обов'язково передбачається власний ігровий майданчик [48].



Рис.12. Дитячі ігрові кімнати у житлових багатоквартирних будинках Відня.



Рис.13. Прибудовані до житлового будинку дитячі ігрові кімнати.

У житлові забудові Відня можна також зустріти кімнати для занять спортом, які розташовуються в першому чи цокольному поверсі будинків.



Рис.14. Кімната для занять спортом



Рис.15. Кімната для відпочинку.

Можемо зробити висновок, що такі приміщення заслуговують на увагу та їх детальне вивчення у майбутніх дослідженнях щодо номенклатури таких приміщень загального користування закритого типу, та їх розташування у самому будинку.