

Структура дипломних, кваліфікаційних робіт та вимог до їх написання, оформлення та захисту. – К., 1997. – 56 с. 4. Шейко В.М., Кушнарєнко Н.М. Організація та методика науково-дослідницької діяльності: Підручник. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Знання-Прес, 2002. – 295 с.

УДК 711

І.П. Гнесь

Національний університет “Львівська політехніка”,
кафедра архітектурного проектування

ВЕЛИКОПАНЕЛЬНЕ ЖИТЛО: РЕАЛЬНІСТЬ І ПЕРСПЕКТИВИ

© Гнесь І.П., 2007

На основі натурного обстеження й анкетного опитування мешканців мешканців проводиться порівняльний аналіз експлуатаційних якостей великопанельних і цегляних житлових будинків різної поверховості, збудованих в 60–80-ті роки ХХ ст. у Львові. Виявлено основні проблеми та недоліки великопанельного житла.

Постановка проблеми. Великопанельне житлове будівництво набуло значного поширення в 50-х роках ХХ ст. і відіграло важливу роль в ліквідації гострого дефіциту житла в багатьох країнах повоєнної Європи. В Україні, і у Львові зокрема, також було здійснено реорганізацію будівельного виробництва, забезпечено індустріальну базу для великопанельного домобудування і, починаючи з кінця 50-х років, розгорнулася забудова житлових масивів п'ятиповерховими будинками з мало-метражними квартирами. Згодом п'ятиповерхові будинки були доповнені дев'ятиповерховими; у великих містах спочатку як архітектурні акценти, а пізніше як рядова забудова з'являються великопанельні будинки на 12–16 поверхів. У колишньому СРСР діяло понад 500 домобудівних комбінатів. На кінець 80-х років частку повнозбірного великопанельного житла було доведено до 60 % від загального об'єму житлового будівництва в країні, а в деяких містах великопанельне житло становить 75–90 % житлового фонду.

Після розпаду СРСР на початку 90-х років об'єми великопанельного будівництва різко скоротились, без масштабної державної підтримки домобудівні підприємства опинилися за межою виживання, багато з них, як, наприклад, Львівський ДБК–1 потужністю 169 тис. м² загальної площі на рік, взагалі припинили працювати за своїм прямим призначенням.

У середовищі архітекторів і в населення склалася думка, що у великопанельного житла немає жодних перспектив. Однак успішна діяльність відомої в Україні холдингової компанії “Київміськбуд”, яка сьогодні продовжує будувати великопанельне житло, відсутність особливих проблем з його реалізацією на первинному ринку житла, величезний дефіцит доступного за ціною житла в країні переконують, що потенційні можливості великопанельного житла ще не вичерпані. З іншого боку, негативний імідж, яким користується у населення великопанельне житло, свідчить про необхідність детального вивчення його недоліків і розроблення рекомендацій з їхнього усунення, нейтралізації чи компенсації.

Стан дослідженості проблеми. Вивченню вищезазначених проблем присвячено чимало наукових робіт, причому більшість з них опубліковано до 1991 року, за часів соціалістичної планової економіки і державної монополії на масове житлове будівництво. Відповідно, тематика цих публікацій окреслювалась питаннями архітектурно-типологічного (номенклатура і планування квартир, блок-секцій, прийоми забудови), проектно-технологічного (стандартизація, уніфікація планувальних і будівельних рішень), спрямування архітектурно-композиційними аспектами. Найвагомий внесок у вирішення цих проблем внесли Б.Р. Рубаненко, Д.С. Меєрсон, Б.Ю. Бранденбург, Я.Є. Діхтер, М.Я. Кордо, М.І. Розанов, Д.С. Тонський, А.Н. Білоконь, В. Коссаковський, А. Іноземцева, В.А. Чистова, Д.М. Яблонський, Є.Д. Капустян, Я. Вассерман, Д. Животов, Є. Іохелес,

Ю.Г. Репін та ін. Оскільки правильність курсу на індустріалізацію житлового будівництва не піддавалась на той час жодним сумнівам, питанням оцінки експлуатаційних якостей великопанельних будинків з боку їх мешканців належної уваги не приділялось.

Після 1991 року, із становленням ринку житла в Україні, зацікавленість проблемами великопанельного житла з боку архітекторів-науковців поступово згасла. Окремі публікації, які зрідка з'являються, стосуються питань впровадження сучасних конструктивних рішень і загальної модернізації домобудівних комбінатів, їх господарської діяльності, пошуку своєї ніші на житловому ринку країни, часто мають характер прихованої реклами. Деякі публікації присвячені питанням реконструкції великопанельного житла 60–80-х років. Як правило, всі ці публікації зустрічаються не у наукових виданнях, а у журналах і газетах, пов'язаних з ринком нерухомості.

Найважливішим спільним висновком із всіх цих публікацій є те, що це житло знаходить свого споживача, що воно продовжує залишатись найшвидшим типом житлового будівництва, яке може здійснюватись цілорічно і має відносно низьку собівартість. Однак ці публікації не дають відповіді на питання стосовно вагомості недоліків великопанельного житла, можливих шляхів їх усунення чи компенсації і загальних перспектив розвитку цієї сфери домобудування. В умовах централізованого розподілу державного житла і відсутності вибору з боку його отримувачів соціальні оцінки великопанельного житла були позбавлені сенсу, бо основним критерієм були техніко-економічні показники. З ліквідацією соціалістичних форм господарювання, становленням первинного і вторинного ринків житла потенційні споживачі одержали можливість проголосувати гаманцем за той чи інший тип житла. І в цьому плані соціальна оцінка великопанельного житла стає визначальною в його подальшій долі: занепаду чи відродженню з новими якостями, відповідними до потреб потенційних споживачів.

Мета дослідження. Метою статті є дослідження експлуатаційних якостей львівського великопанельного житла 84 серії різних років будівництва порівняно з більш популярним цегляним житлом, виявлення найпроблемніших місць в крупнопанельному житлі, вирішення яких може розширити його можливості на ринку житла.

У процесі дослідження було проведено порівняльне соціологічне опитування мешканців великопанельних і цегляних багатоквартирних будинків Львова. Питання анкети стосувалось таких характеристик квартир і будинків, як планування, поверховість, висота приміщень, звуко- і теплоізоляція та ін. Загалом було опитано 140 респондентів. Серед них 60 мешканців 9–10-поверхових великопанельних будинків, збудованих у 90-х роках домобудівним комбінатом № 2; 40 мешканців п'ятиповерхових великопанельних будинків, зведених у 60-ті роки; 20 анкет заповнили мешканці дев'ятиповерхових цегляних будинків і 20 – мешканці цегляних п'ятиповерхових (цегляні будинки збудовані в кінці 80-х – першій половині 90-х років).

Аналіз результатів дослідження. В оцінках квартир найкатегоричнішими виявились мешканці 5-поверхових панельних будинків (так званих “хрущовок”) – 54 % опитаних висловили незадоволення своїми квартирами, тоді як задоволених тільки 23 %. Більшість опитаних мешканців великопанельних дев'ятиповерхівок з покращеним плануванням квартир (III покоління типових проектів після 1971 р.) задоволені своїми квартирами (56 % опитаних), не задоволені – 31 %. Серед мешканців цегляних будинків задоволені своїми квартирами 79 % мешканців дев'ятиповерхових будинків і 100 % – п'ятиповерхових. Тобто помітне більше невдоволення своїми помешканнями у мешканців великопанельних будинків порівняно з мешканцями цегляних. Мешканці великопанельних будинків також частіше висловлюють своє невдоволення своїми будинками (64 % негативних відповідей у мешканців дев'ятиповерхівок – 79 і 77 % – у мешканців п'ятиповерхових будинків. На противагу їм мешканці цегляних будинків висловили задоволення своїми будинками: серед мешканців дев'ятиповерхівок – 79 %; п'ятиповерхових будинків – 75 %. Отже, бачимо протилежне ставлення до великопанельних і цегляних будинків.

В оцінках прибудинкової території і житлового району не виявлено статистично значимих відмінностей між мешканцями цегляних і великопанельних будинків різної поверховості.

Дуже цікаві результати дали результати опитування щодо недоліків великопанельного житла. Мешканці великопанельних будинків найбільшими недоліками свого житла вважають тепло-

технічні характеристики зовнішніх стін (промерзання, конденсат), погану звукоізоляцію квартир і матеріалі внутрішніх(бетонних) стін. Ці недоліки львівського індустріального житла отримали відповідно 6.60; 7.23; 5.96 балів.

Опитані мешканці п'ятиповерхових панельних будинків, окрім вищезгаданих недоліків, згадують вузькі приміщення і погане планування квартир (7,5; 7,3 бала). І це зрозуміло, адже "хрущовки" запроектовані на засадах мінімізації, з кроком несучих поперечних стін. Щодо оцінок найбільшої групи опитаних – мешканців 9–10-поверхових панельних будинків, варто зазначити, що низькі стелі виявились для них найменшим недоліком (3,86 бала).

Основними недоліками внутрішніх бетонних стін є їхня надто висока звукопровідність і висока теплоємність, яка асоціюється у мешканців з низькою температурою поверхні – "тягне холодом" (про це вказали відповідно 31,5 і 28,25 % респондентів).

Серед різноманітних джерел шуму: з вулиці від транспорту, дітей; від ліфту; від сусідів (зверху, через стіну, знизу); від джерел шуму в середині квартири (телевізор, магнітофон, музичні інструменти); від каналізаційних стояків; від сміттєпроводів – мешканцям великопанельних будинків найбільше зважає шум з вулиці і від сусідів (відповідно 28,75 і 31,5 % опитаних).

Метою дослідження було з'ясувати, яке місце займає матеріал, з якого споруджено будинок (цегла чи панелі) порівняно з іншими чинниками, що формують поняття "комфортне житло", а саме: площа квартири, район проживання, сусіди, поверх, на якому розміщується квартира, зручне планування квартири.

Виявилось, що для мешканців цегляних будинків найбільш важливим для комфортності помешкання є тип будинку (цегляний чи панельний) – 32 % серед опитаних мешканців п'ятиповерхових і 30 % у мешканців дев'ятиповерхових. Трохи меншого значення надають площі і зручному плануванню квартири. На противагу їм, мешканці панельних будинків вважають зручне планування квартири першим показником комфортності (28 %), другим за значенням є площа квартир і тільки на третьому місці опинився тип будинку. Різницю у ставленні до великопанельних будинків їхніх мешканців і мешканців цегляних будинків можна пояснити деякою упередженістю відносно індустріального житла у тих, які тільки побіжно знайомі з цим видом житлового будівництва.

Про цю упередженість і перебільшені страхи перед великопанельним житлом свідчать відповіді на два гіпотетичні питання анкети:

- серед мешканців великопанельних будинків поміняти свою квартиру на квартиру в цегляному будинку з площею на 8 м² меншою виявилось охочих 23 % мешканців "хрущовок" і тільки 14 % мешканців квартир III покоління типових проектів. Водночас тільки 6 % мешканців цегляних будинків виявили бажання переселитись у великопанельний будинок за умови, що нова квартира буде на 10 м² більшою (тобто матиме ще одну додаткову кімнату).

Багато нарікань стосовно типового житла часто викликає нормативна висота приміщень квартири – 2,5 м (від підлоги до стелі). Однак серед мешканців цегляних будинків не знайшлося жодного бажаного обміняти свою квартиру на квартиру такої ж площі і планування в панельному будинку, але з висотою приміщень 3,3 м.

Підсумовуючи сказане, можна зробити такі висновки: у мешканців цегляних будинків, вірогідно, існує деяка упередженість, можна сказати, страх щодо панельного житла. Їх не приваблює в квартирах індустріальних будинків навіть таке значне збільшення площі (кімната площею 10 м²), не кажучи вже про збільшення висоти до 3,3 м, яке взагалі залишилось без уваги. Водночас мешканці панельних будинків не бажають жертвувати квадратними метрами своїх квартир задля переходу в цегляний будинок. Тобто величина (площа) квартири для мешканців будинків стає набагато важливішою від конструкції, з яких споруджено будинок.

Недоліки великопанельного житла, на думку їх мешканців, можна компенсувати меншою ціною 1 м² квартири, збільшенням площі квартири, зменшенням поверховості будинку і збільшенням висоти приміщень: відповідно 52; 33; 9,4 і 4,6 % опитаних.

Дослідженням встановлено, що навіть ефективні тришарові панелі зовнішніх стін (внутрішня залізобетонна несуча частина товщиною 16 см, утеплювач пінополістирол товщиною 12 см і зовнішня огорожувальна частина з бетону товщиною 5 см) не забезпечують потрібної теплоізоляції приміщень. Як свідчать результати анкетування, 70 % опитаних мешканців дев'ятиповерхових нових великопанельних будинків мерзнуть в опалювальний сезон і особливо – перед початком опалювального сезону. У зв'язку з цим заслуговує на увагу австрійський досвід будівництва великопанельних житлових будинків, в яких використовуються як огорожувальні зовнішні максимально дешеві панелі з суцільного важкого бетону товщиною 16 см. Після монтажу будинку ці панелі покриваються шаром ефективного утеплювача (пінополістирольними плитами). Після закінчення оздоблювальних робіт такі будинки ззовні неможливо відрізнити від цегляних будинків, крім того, вони мають необхідні енергоощадні характеристики.

Висновки. 1. Встановлено, що найбільшими недоліками великопанельного житла є конструктивні вади цих будинків (незадовільна звукоізоляція і теплоізоляція, ненадійна гідроізоляція вертикальних швів між панелями, висока теплоємність бетону, яка створює відчуття холодної сирієї стіни). Архітектурні об'ємно-планувальні параметри великопанельного житла викликають в мешканців значно менше нарікань.

2. Недоліки великопанельного житла можуть бути компенсовані меншою вартістю 1 м² квартир, їх більшою площею, вдалим плануванням квартир, меншою поверховістю будинку і більшою висотою приміщень.

3. Існує значна упередженість до великопанельного житла з боку мешканців цегляних будинків, які до того ж мають досить приблизне уявлення про їх реальні недоліки. Очевидно, ця негативна оцінка великопанельного житла формується також на підсвідомому рівні під впливом гнітючого зовнішнього вигляду цих гігантських “мурашників”.

4. Негативне ставлення потенційного споживача до великопанельного житла може бути значно “пом'якшене” за умови;

- обмеження висоти великопанельних будинків 4–6-поверхами;
- виконання зовнішніх огорожувальних панелей з важкого бетону з подальшим зовнішнім утепленням всього фасаду;
- широкого застосування конструктивних схем на основі великого кроку поперечних несучих стін і забезпечення висоти приміщень не менше ніж 2,8 м (в чистоті).

5. Виходячи із інтегрованої оцінки великопанельних будинків за співвідношенням ціни і якості помешкань, цей тип житла може бути рекомендований для реалізації програм будівництва соціального житла, муніципального житла і житла економ-класу.

Перспективи подальших досліджень у сфері великопанельного житла полягають у першочерговому вирішенні проблем міжквартирної звукоізоляції житлових приміщень, істотному зменшенні теплоємності стінових поверхонь бетонних панелей, зменшення собівартості будівництва великопанельних будинків, поєднанні системами великопанельного будівництва із іншими будівельними системами.

1. Гибкая система панельного домостроения (ГСПД). – М., 1986. 2. Жилищное строительство в СССР / Под ред. Б.Р. Рубаненко. – М.: Стройиздат, 1982. 3. Капустян Е.Д. Многоэтажные жилые дома. – М.: Стройиздат, 1975. 4. Методология и автоматизация архитектурно-строительных решений: (Совм. изд. СССР, Франция) / А.А. Гусаков, Э. П. Григорьев, М. Порада и др. – М.: Стройиздат, 1985. 5. Эстетика массового индустриального жилища / Под ред. Б.Р. Рубаненко. – М.: Стройиздат, 1984.