

## ASPECTE TEORETICE ȘI PRACTICE A EVOLUȚIEI FONDULUI LOCATIV

*msr., lector universitar Otilia RUDIC*

*Universitatea Tehnica a Moldovei*

### ABSTRACT

*The actuality of developing a methodology and instruments for assessing the potential of the housing stock is caused by the worsening of the contradictions between the possibility of ensuring the living comfort of the family in most of the housing stock and the new types of houses with different levels of comfort, in order to satisfy the needs of different social layers under market conditions. The quality of the dwelling and the living level greatly influences the state of health and the lifetime of the man, his psychological state, conditions of education and the development of personality. In this context, the development of housing stock remains a priority issue in the development of the society.*

Accesibilitate aprovizionării cu locuințe, pentru majoritatea populației din Moldova, este una din problemele sociale și de importanță strategică ale societății noastre. În plan social, nevoia de spațiu locativ a fost și rămâne una dintre necesitățile de bază și prioritară ale vieții unei societăți umane. Calitatea mediului de trai este unul dintre principalii indicatori ai nivelului de dezvoltare, atât pentru o localitate individuală, cât și pentru întreaga țară. Calitatea locuinței și a mediului de trai influențează în mare măsură starea sănătății și durata vieții a omului, starea lui psihologică, condițiile de educație și dezvoltare a personalității. În acest context, dezvoltarea fondului locativ rămâne o problemă prioritară în dezvoltarea societății.

Actualitatea elaborării unei metodologii și a instrumentelor de evaluare a potențialului fondului locativ, este cauzată de agravarea contradicțiilor dintre posibilitatea asigurării confortului de trai a familiei în cea mai mare parte a fondului locativ și a noilor tipuri de locuințe cu diferite niveluri de confort, pentru a satisface nevoile diferitelor pături sociale în condiții de piață.

Aproximativ 80% din fondul locativ al orașului Chișinău, dar și per ansamblu pe țară, a fost construit în perioada anilor 1930 – 1990 după un singur nivel de confort, având la bază minimalismul în elaborarea schemei de sistematizare spațială a locuinței cu asigurarea condițiilor specifice ale proceselor

de activitate vitală a populației. Asigurarea populației cu spațiu locativ în conformitate cu structura demografică a populației și normele de asigurare cu spațiu locativ are loc după formula  $N=m-1$ , adică numărul de odăi trebuie să fie egal cu numărul de membri ai familiei minus 1. Principiile formării structurii fondului locativ s-au bazat pe posibilitățile economice ale țării, astfel aria suprafeței locuibile per persoană constituia  $\leq 6m.p.$ , iar aria suprafeței totale  $\leq 20m.p.$  per persoană.

Confortul de trai reprezintă asigurarea cu spațiu locativ a unei familii în general, dar și a fiecărui membru al familiei cu câte o odaie din această locuință. Parametrii principali ai confortului sunt: suprafața totală, numărul de camere, totalitatea facilităților, amenajarea locuinței, precum și nivelul de dotare cu elementele infrastructurii ingineresti și sociale, servicii de transport public; amplasarea în raza orașului; densitatea populației pe o unitate de teritoriu cu diverse nivele de necesități și abilități pentru diferite pături sociale.

În contextul principiilor existente de proiectare și construcție a locuințelor există patru nivele principale de confort: înalt, mediu, scăzut și sanitar. Fiecare nivel de confort corespunde nivelului necesităților sociale și de vârstă, puterii de cumpărare a populației și tipului de confort al locuinței: foarte confortabil, confortabil, mijlociu, social și special (structura recomandată a fondului de locuințe)

În același timp, diferențele de niveluri de confort dintre o locuință creată în conformitate cu principiile minimizării și o locuință modernă sunt cauzate, pe de o parte, de contradicțiile dintre principiile reglementării și normării de stat și, pe de altă parte, dorința normală a unei persoane de a crește nivelul de confort al unei locuințe și al zonei în care se află. Cu toate acestea, chiar și creșterea dinamică a construcției de locuințe în Republica Moldova până în 1990, în special în anii 1960, nu a rezolvat problema habitatului. O creștere accentuată după o stagnare prelungită a construcției de clădiri rezidențiale fără reguli și numai cu apartamente de dimensiuni nelimitate și costuri ridicate, în condițiile măririi densității clădirilor existente în diferite perioade de construcție, soluționarea problemei locuințelor este esențială și accentuată, și mai mult, problema aprovizionării cu locuințe și asigurarea neuniformă de locuințe în oraș.

Indicatorii existenți de evaluare a condițiilor de trai în metri pătrați a suprafeței totale per persoană și creșterea densității fondului locativ nu asigură un nivel de evaluare fiabil a confortului de trai. Indicatorii de evaluare a confortului vieții nu sunt îndeajuns analizați, adică criteriile de asigurare cu odăi pentru fiecare membru al familiei și a familiilor compuse dintr-o singură persoană în habitat, parametrii pentru estimarea structurii demografice a populației, asigurarea cu obiective de deservire de diferite categorii, densitatea populației într-o clădire rezidențială, complex, cvartal și oraș etc.

Agravarea stării fondului locativ a adus în prim-plan următoarele sarcini pentru cercetători: determinarea criteriilor complete de evaluare a stării gradului

de confort a viabilității omului; pentru proiectanți și constructori: determinarea criteriilor de evaluare a deciziilor adoptate, limitele acțiunilor lor și punerea lor în aplicare; pentru investitori: criteriile de alocare a fluxurilor financiare; pentru arhitecți: determinarea criteriilor de selecție a nivelurilor de confort de viață după formula de repartizare a familiilor în locuință, bloc locativ, ansamblu locativ, complex rezidențial, cartier rezidențial și oraș în conformitate cu necesitățile reale, numărul de populație, caracteristicile de vârstă și gen, structura demografică a populație, posibilitatea de cumpărare a diferitor pături sociale în condițiile pieții imobiliare și a parametrilor infrastructurii inginerești și sociale. Rezolvarea calitativă a acestor sarcini va asigura avansarea nivelului arhitectural al locuinței prin intermediul soluțiilor spațial – volumetrice, de sistematizare spațială, compoziționale, constructive, tehnice, estetice, tehnologice și funcționale a locuinței, blocului locativ, complexului rezidențial, cartierului rezidențial și orașului în general. Ridicarea nivelului și extinderea limitelor concepțiilor creative ale arhitectului, urbanistului și inginerului va crea condiții pentru dezvoltarea unui mediu de viață armonios și adaptarea fondului locativ la cerințele și nivelurile de confort modern.

Astăzi, potrivit multor cercetători, crește importanța cercetării aplicate a proceselor sociale, pentru a spori nivelul de confort a locuinței și pentru a determina criteriile exacte. Din 1978, *Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Europeană* a început să elaboreze indicatori specifici și structurali pentru analizarea dezvoltării teritoriilor. În același timp, potrivit declarației academicianului Fedoseev P. N. în 1986: "*Instituțiile științifice nu au dat încă instrumentele exacte pentru determinarea parametrilor cantitativi și calitativi ai fenomenelor sociale ce se petrec în societatea noastră*".

În condițiile schimbării bazelor sociale fundamentale ale comunității cu elaborarea planurilor strategice de dezvoltare a orașelor crește valoarea nivelului de confort a locuinței și a condițiilor de trai. Apare necesitatea elaborării a diferitor tipuri de clădiri de locuit nu numai după numărul de etaje și suprafața spațiului locativ per persoană, dar și de o diversitate mai mare de tipuri de clădiri de locuit după diferite niveluri de confort. Crește necesitatea unor noi mijloace de analiză a stării actuale a fondului locativ, a sferei sociale și sectoarele de producție.

Pentru a rezolva astfel de probleme, este important să existe metode corespunzătoare de colectare a datelor obiective privind asigurarea cu spațiu locativ a întregii populații și a fiecărei familii în parte, densitatea populației din întreaga structură a fondului locativ după tipurile de apartamente și case, necesitatea existenței diferitor tipuri de apartamente și case cu nivele diferite de confort, cu parametri unici și comparabili. Avem nevoie de instrumente moderne de analiză și reglementarea științifico-metodică a proceselor de dezvoltare urbană, în condițiile socio-economice contemporane de dezvoltare cu planificarea

strategică și parametri comuni, pentru evaluarea consecințelor construcției incoerente a unui nou fond locativ și a serviciilor de deservire.

Principalul obiectiv al cercetării constă în îmbunătățirea metodelor de evaluare a confortului de trai, analizarea și determinarea dacă structura fondului locativ corespunde cu situația demografică reală a populației, cu necesitățile reale ale familiilor și nivelul de confort de trai. Trebuie să fie elaborate criteriile pentru îmbunătățirea calității soluțiilor arhitecturale pentru clădirile și complexele rezidențiale. Trebuie să studieze corespunderea parametrilor nivelului de confort a fondului locativ cu nevoile populației în noile condiții socio-economice de dezvoltare ale țării noastre.

Pentru formarea unei noi structuri a fondului locative și dezvoltarea celui existent, este necesar să se elaboreze proiecte moderne de case de locuit și apartamente, să fie variate din punct de vedere al confortului, arhitecturii, numărului de etaje, structurii, materialelor folosite pentru pereții exterior, costuri cât mai reduse și consum de manoperă și energie cât mai mic, corespunzător cerințelor strategiei de dezvoltare urbană și satisfacerea diverselor nevoi ale diferitelor segmente sociale ale populației. Unul dintre obiective ar fi identificarea de noi instrumente metodologice în studierea obiectelor multifactoriale complexe, cum ar fi formarea rezidențială sau orașul, a fost problema obținerii rapide a informațiilor inițiale obiective și crearea unei imagini fiabile a obiectului de studiu, a potențialului său, precum și sarcina de a reglementa procesele arhitecturale și urbanistice în condiții de reducere severă a termenilor de cercetare, creșterea fiabilității rezultatelor și a siguranței acestora.

Principiile de creștere a numărului de etaje ale clădirilor pentru creșterea densității și, în cazul în care densitatea nu poate fi inferioară celei normată, au stat la baza politicii de planificare urbană a perioadei de construcție de locuințe în masă a secolului trecut și continuă să fie în perioada modernă. De vreme ce o astfel de politică este menținută, aceasta duce la o scădere reală a nivelului de confort de trai al populația în condiții de creștere permanent a densității clădirilor existente și la o suprasolicitare a rețelelor învechite. Sunt necesare astfel de principii pentru formarea fondului locativ, de abordări metodologice, metode de cercetare și criterii de evaluare precise, care să asigure satisfacerea posibilităților financiare, a caracteristicilor culturale, socio-economice și demografice ale dezvoltării populației, cu o creștere generale a culturii locuințelor și confortul de trai.

Potențial - posibilitatea unei zone rezidențiale pentru dezvoltare de perspectivă - schimbarea densității a numărului de rezidenți, fie mărirea sau micșorarea ei, în conformitate cu nivelul de confort de trai. Până în 1918 fondul locativ a fost privat și închiriat, din 1918 a fost efectuată exproprierea, fondul locative a fost monopolizat de către stat și a fost redistribuită, iar mai târziu, până în 1991, se realiza construcția fondului locative da stat și distribuția se efectua conform reglementărilor în vigoare. După 1991, cetățenilor Republicii Moldova li

sa acordat dreptul de a privatiza: transferul de către stat a unui fond locativ în proprietatea cetățenilor Republicii Moldova dar, de asemenea, și posibilitatea unei achiziții cu mijloace personale orice tip de locuințe, indiferent de normativele în vigoare. În noile condiții de dezvoltare socială și economică a societății, fondul locativ din mijloc de gestionare și distribuire publică a devenit brusc marfa cea mai necesară și în același timp cea mai scumpă.

Potențialul științific pentru rezolvarea problemelor fondului locativ în țara noastră a fost acumulat ca rezultat al cercetării sistematice în domeniul arhitecturii (planificare urbană, sociologie, demografie, economie, ecologie și alte discipline științifice). Numeroase studii au vizat în cercetarea aprofundată și sistematică al parametrilor unei locuințe, crearea unor tipuri de case și apartamente care ar putea fi replicate și implementate în Republica Moldova.

Aspectele teoretice și practice ale includerii unei încăperi de ordin social în structura clădirilor rezidențiale și fundamentarea funcțională a amplasării acestora, au asigurat o creștere a nivelului de confort al tipurilor de apartamente minimalizate, pentru cazarea unei familii separate. Problemele monitorizării a parametrilor demografici în formarea și dezvoltarea complexelor locative și a condițiilor de trai, au fost investigate de către specialiști ca P. B. Orlov și alți oameni de știință. Parametrii locuințelor din punct de vedere a densității populației, proceselor demografice, a stării socio-psihologice a unei persoane și alți factori, impun extinderea și aprofundarea cercetării de către oamenii de știință din disciplinele conexe.

Analiza evaluării sociale a arhitecturii locuinței, bazele teoretice ale dezvoltării de perspectivă a locuinței, în noile condiții socio-economice, sunt prezentate în lucrările multor oameni de știință, care lucrează în domeniul arhitecturii locuințelor. Rezultatele studiilor privind nivelul confortului de trai prin intermediul sociologiei, dezvăluie cele mai importante aspecte ale arhitecturii, atât prin viziunea locatarilor, cât și prin viziunea cercetătorilor. Dar abordarea însăși, în ceea ce privește natura parametrilor de evaluare a confortului de trai este adecvată necesităților societății și este supusă oricăror modificări ale situației socio-politice și economice din societate și necesită dezvoltarea și aprofundarea cercetărilor.

Problemele de dezvoltare istorică, climaterică, caracteristicile sociale și industriale a construcției în masa a clădirilor tipice de locuit, au identificat principiile de bază în elaborarea tipologiei construcțiilor individuale în masă pentru diferite segmente sociale ale populației. În același timp, experiența acumulată de cercetare, proiectare și construcție a locuințelor în masă confirmă, în continuare, necesitatea de a generaliza cunoștințele despre nivelul de confort de trai și de dezvoltare a structurii în cea mai mare parte a fondului locativ al orașelor și, prin urmare, al aduce în concordanță cu cerințele moderne de confort și oportunitățile economice ale populației.

Obiectivele evidenței nivelului de confort, factorilor demografici în dezvoltarea zonelor rezidențiale devin deosebit de actuale în situația scăderii natalității în țară, a schimbărilor în procesele migraționale și a formării unei piețe imobiliare.

Rezolvarea acestor sarcini necesită, nu numai, cunoașterea generală a parametrilor clădirilor și a numărului de etaje, schema constructivă, volumul clădirilor, materiale de construcție a pereților și a pardoselilor, date statistice medii ale structurii demografice a populației, dar și datele obiective privind structura întregului fond locativ după tipul de clădiri și apartamente. Sunt necesare caracteristicile teritoriilor, tipologia clădirilor și apartamentelor, parametrii demografici ai populației în conformitate cu fondul locativ, densitatea ocupării apartamentelor și a clădirilor pentru diferite categorii de familii și instrumente metodologice adecvate pentru rezolvarea sarcinilor date.

Studiile din ultima decadă a problemei adaptării arhitecturii unei locuințe la noile condiții socio-economice dezvăluie particularitățile dezvoltării diferitelor tipuri de locuințe și confirmă natura fundamentală a modelelor sociale, importanța, necesitatea utilizării în activitatea arhitecturală a cercetărilor sociologice și prezența experimentelor științifice. Potrivit K. V. Kneanenko și alți oameni de știință, *"nedezvoltarea modelelor socio-arhitecturale naționale împiedică evoluția arhitecturii și tipologiei clădirilor. Perspectivele de îmbunătățire a metodelor de modelare în arhitectura clădirilor sunt legate de dezvoltarea cunoștințelor socio-arhitecturale și tehnici de cercetare"*. Se remarcă dificultatea și durata enormă a etapei de cercetare, în sine, pentru elaborarea volumului total a locuinței. Cunoștințele sociale se află în prim plan ca bază pentru dezvoltarea arhitecturii locuințelor. După etapa dobândirii cunoștințelor sociale, sunt necesare datele reale privind procesele socio-demografice și parametrii dezvoltării fondului locativ și criteriile de evaluare a confortului locuinței.

Pentru a obține cunoștințe obiective și a identifica anumite regularități, sunt necesare noi abordări metodologice și noi instrumente de cercetare. În străinătate, accentul pe problemele dezvoltării criteriilor de evaluare în analizarea proceselor sociale ale dezvoltării urbane, din punctul de vedere al calității managementului teritoriului, a apărut la începutul secolului al XX-lea, apoi în anii 20 și din nou s-a agravat din anii 70 ai secolului trecut.

În majoritatea lucrărilor cercetătorilor occidentali, există o tendință de a considera teritoriile orașului ca fiind anumite produse competitive, având anumite dezavantaje sau avantaje, care necesită o evaluare obiectivă corespunzătoare.

Datele generate pe baza informațiilor statistice primare, privind starea domeniului studiat, au ca scop identificarea anumitor indicatori de top și atribuirea unei anumite evaluări sociale. Studiile oamenilor de știință asupra dezvoltării planurilor de dezvoltare strategică a orașelor vizează aprofundarea modelelor

sociale și dezvoltarea principiilor de evaluare a metodelor sociologice și modelarea dinamicii dezvoltării urbane.

În noile condiții socio-economice, devine tot mai stridentă problema echilibrării raportului dintre cerințele variate ale populației și capacitățile reale ale teritoriilor rezidențiale existente. Pe unul și același teritoriu are loc fuzionarea mai multor procese cu diferite destinații: de locuire, de producție, de depozitare, de comerț, de divertisment și alte activități cu o varietate de rețele ingineresti cu afiliere departamentală diferită și cerințe speciale privind tehnica securității și gradul de rezistență, ceea ce duce la scăderea nivelului confortului de trai. Cu cât mai amplu vor fi identificați parametrii reali a proceselor naturale de dezvoltare demografică a populației, densitatea de cazare a fiecărui apartament, cu atât mai exact va fi determinată necesitatea pentru principalele tipuri de apartamente. Este necesar să se știe exact câte apartamente, ce tipuri și în ce mărime (suprafață) fiecare dintre ele nu corespund nivelului real de confort al vieții unei familii, necesităților anumitor vârste și caracteristicilor demografice specifice.

Este necesar să se stabilească și să se efectueze o diagnosticare continuă cu analiza fondului locativ al Republicii Moldova în general și al orașelor în parte; să se determine unitatea de măsurare cantitativă și comparabilă nu numai a nivelului de suprapopulare al fiecărui tip de apartament, ci și mărimea acestuia; succesiv să se identifice cauzele apariției diferitelor tipuri de incoerențe și probleme, să se calculeze modalitățile și termenii de soluționare a lor; să stabilească mai bine necesitățile și nivelul de asigurare cu obiectivele primare de deservire socială (de la zilnice, periodice la episodice) și să formuleze, mai exact, obiectivele de proiectare și cercetare pentru fiecare sarcină în parte.

Potrivit conducătorului proiectelor strategice de dezvoltare ale celor mai mari orașe din Europa și din Marea Britanie David Haula (Birmingham), în planificarea și dezvoltarea strategică a orașelor mari, cu siguranță, sunt importante cercetările științifice în formarea și dezvoltarea fondului locativ în baza perioadelor de timp a construcției a tipurilor de locuință în masa, după gradul nivelului de confort, ținând cont de procesele de migrație și cerințele pieței. Identificarea semnelor durabile a proceselor socio-demografice regulate și a parametrilor dezvoltării nivelului de confort, de asemenea, reprezintă un pas important în planificarea și dezvoltarea strategică orașelor importante.

Cu fiecare an, se exacerbează problema inconsecvenței dintre tipurile de clădiri rezidențiale existente, în special în perioada anilor 1960-90, cu structura, numărul de odăi și suprafața apartamentelor, cerințele reale ale diferitelor categorii sociale ale populației și nivelurile de confort. Necesitatea de a alinia fondul locativ existent cu oportunități reale, necesitățile diferitelor categorii ale populației, cerințele pieței conform parametrilor de confort și accesibilității asigurării cu locuință a populației cu venituri mici, necesită mijloace adecvate de evaluare și metode de rezolvare a acestor contradicții. Baza cercetării - temelia elaborării unei tipologii a locuinței, a principiilor de formare a structurii fondului

locativ, a infrastructurii sociale și a dezvoltării orașului în ansamblu reprezintă: structura de vârstă a populației, nivelurile de confort, necesitățile și oportunitățile populației.

Scopul studiului este acela de a oferi un cadru metodologic și aplicativ de analiză a procesului de dezvoltare a fondului locativ, în vederea îmbunătățirii mecanismelor prin care planificarea politicii locative este abordată și implementată.

În incursiunea noastră în vastitatea acestui domeniu, ne propunem următoarele obiective specifice ale cercetării:

- Fundamentarea teoretică și conceptuală a dezvoltării fondului locativ ca domeniu distinct interdisciplinar de studiu.

- Fundamentarea teoretică a rolului conceptelor și abordărilor specifice în dezvoltarea politicilor locative.

Obiectivul cercetării constă în elaborarea unei metodologii de evaluare a potențialului fondului locativ existent și elaborarea principiilor de formare a structurii unui fond locativ nou pentru condițiile relațiilor de piață și creșterea nivelului de confort al întregului habitat.

Metodologia de normare a structurii fondului locativ și a elementelor infrastructurii sociale se bazează pe cunoașterea evenimentelor din trecut și a parametrilor dezvoltării socio-economice a societății, însă, fără a se lua în vedere calculul proceselor regulate și nivelurile cerințelor. Lipsa unor criterii verificate pentru evaluarea proceselor sociale, a dus la calcule bazate pe principiile valorilor medii, fără a fi luați în considerație parametrii cerințelor reale și a modificării parametrilor periodici a proceselor sociale.

Principiile valorilor medii, diapazonul aproximativ a modificării necesităților au condus la o discrepanță continuă dintre cerințele reale ale populației și posibilitățile existente a infrastructurii în general și a fiecărui element în parte, a infrastructurii ingineresti și sociale. Apare un deficit constant sau un exces de elemente a infrastructurii, sau o lipsa totală de mijloace pentru satisfacerea necesităților în continuă dezvoltare, ceea ce necesită o justificare științifică.

Este necesară relevarea principalelor aspecte critice (diagnoză), analizarea atât din perspectivă științifică, dar și din punct de vedere al populației, și totodată să fie înaintate o serie de opțiuni privind principalele direcții strategice de acțiune în vederea atingerii unui optim privind dezvoltarea urbană pe viitor (prognoză).

Prin abordarea problematicii, subiectul poate fi încadrat în sfera preocupărilor de urbanism, însă are și un puternic caracter interdisciplinar, motivat în principal de însăși domeniul de studiu ales, care este unul ce necesită prin excelență o abordare multiperspectivă.