Київський національний університет будівництва і
архітектури Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ВАСИЛЬЄВ Дмитро Вікторович

УДК 728.5

ДИСЕРТАЦІЯ

«Архітектурно-планувальна організація будівель з апартаментами»

191 «Архітектура і містобудування»
19 «Архітектура та будівництво»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ ВАСИЛЬЄВ Дмитро Вікторович.

Науковий керівник: КОВАЛЬСЬКА Гелена Леонідівна, доктор архітектури, професор.

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

ВАСИЛЬЄВ Дмитро Вікторович. **Архітектурно-планувальна організація будівель з апартаментами.** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «**Архітектура та містобудування**». – Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2026.

У **вступі** розглядається актуальність дослідженя, яка більшою мірою заснована на появі в Україні нового типу довгострокового орендного житла, такого як будівлі з апартаментами. Також у вступі представлено зв’язок роботи з науковими програмами планами і темами, об’єкт та предмет дослідження, методи дослідження, структуру роботи, наукову та практичну значимість.

У першому розділі **«Стан дослідження проєктування і експлуатації будівель з апартаментами»** розглянуто сучасні соціально-економічні умови функціонування структури апартамент житла, нормативно-законодавчу базу, наукові дослідження та вітчизняний та світовий досвіди проєктування. Також в розділі систематизовано всю зібрану інформацію.

У підрозділі 1.1. **«Аналіз наукових досліджень та публікацій щодо проєктування будівель з апартаментами»** розглянуто основні теоретичні засади дослідження, а саме питання пов'язані з формуванням житлових просторів готелів та загальних питань архітектури та містобудування, що можуть впливати на дослідження будівель з апартаментами. Як висновок визначено, що апартаменти на сьогоднішній день відносяться до громадського типу будівель, що їх нормативну базу для проектування та будівництва необхідно додатково досліджувати та формувати.

Підрозділ 1.2. «**Особливості формування будівель з апартаментами на території України**» розглянуто особливі умови що склалися на території України для формування такого типу тимчасового житла, як будівлі з апартаментами. Запропоновано використовувати даний тип будівель, що

активно зводиться на території України, як один з заходів вирішення кризи житлового фонду, пов'язаної з війною та великою кількістю застарілого житлового фонду. Також в параграфі розглянути різноманітні приклади апартаментів побудовані на території України. Зокрема: висотні в межах міста Києва, середньої поверховості в місті Львові та апартаменти готельного типу в межах туристичного лижного ареалу. Всі приклади проаналізовано на рівні юнітів, загальних функцій обслуговування та містобудівних умов та обмежень.

У підрозділі 1.3. **«Світові тенденції в будівництві апартаментів»** проаналізовано досвід проєктування та будівництва різних типів орендного житла. Об’єкти, що були обрані для аналізу розміщуються в різних частинах світу, представляють різні класи за рівнем комфорту обслуговування та різні за поверховістю готелі, гуртожитки та аподменти.

Розглянуто статистичні показники основних типів тимчасового та постійного житла. Проаналізовані основні параметри, що мають успіх у жителів розвинутих країн Європи.

На підставі досліджень вітчизняного та міжнародного досвіду в будівництві та експлуатації будівель з апартаментами створено схему основних функціональних сценаріїв для таких об'єктів відповідно до умов навколишнього середовища. До списку сценаріїв увійшли: апарт-готелі в історичних центрах міст, туристичні апарт-готелі, зокрема ті, що розташовані на гірськолижних і морських курортах, будівлі з апартаментами в ділових центрах, на територіях кампусів і технопарків, а також у житлових районах.

Проаналізований досвід показав, що об'ємно-просторова структура будівель з апартаментами доволі різноманітна. Щоб використовувати цей тип будівель, як масове тимчасове довгострокове житло, потрібно провести дослідження для визначення найбільш економічно ефективних структур, які при мінімальних витратах на будівництво зможуть задовольняти основні вимоги до якості житла.

У підрозділі 1.4. **«Класифікація будівель з апартаментами»** на основі проведеного аналізу досвіду, нормативів і попередніх досліджень було створено класифікацію будівель з апартаментами за декількома типологічними ознаками: місце розташування, термін перебування, розташування, рівень комфорту, об'ємно-просторова структура, поверховість, спосіб зведення, об'ємно-просторова композиція, конструктивна система і технологія будівництва. Висновок цієї класифікації полягає у визначенні необхідності дослідження подальших умов, які впливають на формування різних рівнів комфорту для таких будівель.

У другому розділі **«Методи функціонально-планувальної організації будівель з апартаментами»** розглянуто методичні основи для дослідження та формування основних рекомендацій для проєктування будівництва апартаментів, сформовано та описано основні етапи та правила дослідження, розглянуто фактори, основні принципи та прийоми та аспекти нормативно-правового регулювання.

У підрозділі 2.1. **«Фактори, які впливають на формування будівель з апартаментами»** на основі попередніх досліджень визначено ключові чинники, що впливають на формування структури будівель з апартаментами. Ці чинники розподілено відповідно до концепції демо-еко-системи на три основні категорії: природні, антропогенні та техногенні. До природних чинників належать кліматичні умови, близькість до туристичних зон, таких як гірські або водні ресурси, сейсмічність регіону та рельєф місцевості. Антропогенні фактори охоплюють масову міграцію, рівень економічного розвитку, відсутність нормативної бази для проєктування, соціальний попит на комфортне, безпечне та доступне житло, а також вартість землі. Техногенні чинники включають рівень забруднення довкілля, наявність інженерної та транспортної інфраструктури, потребу в автономному функціонуванні, розвиток новітніх технологій та їх впровадження для забезпечення стійкого розвитку будівель.

У підрозділі 2.2. «**Загальні напрями та методи дослідження**» на основі комплексного та системного підходів запропонована методика дослідження апарт-готелів та будівель з апартаментами. Сформована методика досліджує об'єкт на трьох ієрархічних рівнях: на містобудівному, об'єктному та рівні просторів. На трьох рівнях виявлено основні проблеми, що виникають при формуванні структури будівель з апартаментами. На містобудівному рівні це питання дослідження вимог до генерального плану ділянки та питання щільності забудови. На рівні об'єкту виявлені проблеми стосовно визначення основних параметрів комфорту для різних рівнів апарт-готелів та будівель з апартаментами, виявлено певні проблеми стосовно об’ємно-просторових особливостей формування та питання забезпечення належного рівня протипожежної безпеки та інсоляції. На просторовому рівні необхідно дослідити питання основних параметрів приміщень, їх розміри, конфігурація, насичення обладнанням для різних рівнів комфорту. Також уточнення потребують питання конфігурації загальних комунікаційних просторів, в тому числі конфігурація та розміщення сходів. Дослідження пропонується проводити у напрямку підвищення рівня ефективності архітектурних рішень будівель з апартаментами через виявлення основних архітектурних принципів та прийомів формування структури даного типу об'єктів, та на основі виявлених принципів запропонувати рекомендації стосовно визначених проблем для трьох ієрархічних рівнів.

У підрозділі 2.3. «**Засоби підвищення ефективності архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами**» досліджено основні принципи ефективності планувальних рішень будівель з апартаментами. До їх переліку увійшли принцип економічної ефективності, принцип варіативності та принцип інваріантності структури. На основі цих принципів сформульовано основні прийоми формування архітектурно планувальних рішень для трьох ієрархічних рівнів.

Одним з прийомів підвищення ефективності на об'єктному рівні визначено розміщення в межах будівель з апартаментами різних функцій для забезпечення відповідного рівня комфорту. На базі цього прийому створено інформаційну

модель формування основних та допоміжних послуг при апарт-готелях та будівлях з апартаментами для різних функціональних сценаріїв будівництва та експлуатації. Дану модель структуровано на три основні групи відповідно до рівня комфорту: на будівлі з мінімальним переліком додаткових функцій, стандартним і розширеним.

Найбільш ефективним прийомом формування проектних рішень визначено оцінку проектних рішень на ранніх етапах проектування.

Серед найбільш ефективних оцінок визнано: оцінку техніко-економічних показників та оперативну вартісну оцінку за групами укрупнених елементів, а також порівняльний аналіз за допомогою визначення таких параметрів як переміщення, транзитна площа та фронт меблів.

У підрозділі 2.4. «**Методичні аспекти нормативно-правового регулювання та містобудівної організації**» розглянуто сучасні та історичні методи нормування та регулювання при будівництві апарт-готелів та будівель з апартаментами. Досліджено основні законодавчі акти стосовно формування орендного житла. Зроблено пропозицію для зниження рівня кризи на ринку нерухомості внести апартаменти як сучасне, розповсюджене, тимчасове, довгострокове житло в Програми житлової політики України.

При цьому для забезпечення нормативно-правового регулювання у сфері будівництва виявлено необхідність перегляду існуючих будівельних норм та внесення відповідних корективів.

Для формування нормативної бази пропонується використання параметричного методу, що повинен сприяти впровадженню новітніх технологій у сучасне будівництво будівель з апартаментами. Але на рівні з тим пропонуються і більш традиційні методи нормування для апарт-готелів та будівель з апартаментами засновані на практиці присвоєння об'єктам певного класу зірковості в залежності від рівня оснащення юнітів та переліку додаткових послуг, що надаються.

У третьому розділі «**Особливості архітектурно-планувальної організації будівель з партаментами**» надано авторські рекомендації стосовно формування

будівель з апартаментами в різних умовах та розглянуто параметри основних та допоміжних приміщень.

У підрозділі 3.1. «**Організація функціонально-планувальної структури будівель з апартаментами**» розглянуто різноманітні варіанти розміщення апартаментів на об'єктному рівні. Зокрема запропоновано варіанти кооперування апартаментів та апарт-готелів з іншими громадськими функціями. Розглянуто основні типи об'ємно просторових рішень апарт-готелів та будівель з апартаментами та основні функціональні взаємозв'язки в межах будівель. Визначено параметри для готелів різних категорій зірковості.

У підрозділі 3.2. «**Особливості розміщення та рекомендації щодо організації території будівель з апартаментами**» досліджуються основні вимоги до генерального плану ділянки. Зокрема розглянуто питання проєктування апартаментів в затіснених умовах та можливості вирішення питань забезпечення будівель необхідним рівнем інсоляції та освітленості, необхідною кількістю паркомісць, забезпеченням пожежних розривів та об'їздів, майданчиків для дітей та господарських дворів.

У підрозділі 3.3. «**Пропозиції нормативних параметрів функціональних зон та приміщень будівель з апартаментами**» розглянуто основні функціональні зони та запропоновано ряд змін до існуючого законодавства, що повинні підвищити рівень ефективності проєктних рішень, врахувати потреби різних верств та сприяти створенню комфортного середовища для проживання в межах юнітів різного рівня.

У підрозділі 3.4. «**Практичні рекомендації щодо архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами**» розглянуто найвдаліші об'ємно-просторові приклади формування будівель з апартаментами для різних функціональних сценаріїв та дано рекомендації формування архітектурних рішень для складних місцевих умов.

Ключові слова: Апарт-готелі, будівлі з апартаментами, житлові апартаменти, орендне комерційне житло, архітектурно-планувальна організація, громадські центри, інклюзивність, адаптивність.