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 коректівів.

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.

ABSTRACT

VASYLIEV Dmytro Viktorovych. **Architectural and Planning organization of buildings with apartments**. – Scientific qualification paper, presented as a manuscript.

Thesis submitted in partial fulfilment of the requirements for the degree of **Doctor of Philosophy** in the specialisation 191 '**Architecture and Urban Planning**'. – Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2026.

The **introduction** examines the relevance of the research, which, in large part, stems from the appearance of a new type of long-term rental housing in Ukraine, that type being buildings with apartments. The introduction also showcases the connection of the paper with various scientific program plans and themes.

The first section **"The state of research of the design and construction of buildings with apartments"** examines the modern socio-economic conditions of the functional structure of apartment housing, the legal basis, scientific research and domestic as well as global experience of designing such structures. The section also features a systematized information reference.

In subsection 1.1 **"Analysis of scientific research and publications in regards to the design of buildings with apartments"** the main theoretical foundations of the research are examined, specifically the questions regarding the formation of residential spaces of hotels and general problems of architecture and urban construction that can influence the research of buildings with apartments. It is determined that buildings with apartments are not currently categorized as buildings of public classification and that the legal basis for their design and construction must be further researched and formulated.

Subsection 1.2 **"Specifics of the development of buildings with apartments in Ukraine"** deals with the specific conditions that arose in Ukraine for such a type of temporary housing as buildings with apartments to develop. It is proposed to use this type of building that is being actively constructed in Ukraine as part of the wider

measures taken in order to solve the housing crisis, which is itself tied to war and a significant number of decrepit housing. The subsection also deals with various examples of apartments that have been built in Ukraine, namely: highrise buildings constructed in Kyiv, buildings of medium floor count in Lviv and hotel-type apartments located in the skiing touristic region. All examples are analyzed on the unit level, general service functions and urban construction conditions and limitations.

Subsection 1.3 **“Global tendencies in apartment building”** analyzes the experience of design and construction of different types of rental housing. Buildings that were chosen as objects of analysis are located in different parts of the world, and present examples of hotels, hostels, and apodments of different classes in terms of the level of service quality as well as variability in the amount of floors.

The statistics of primary types of temporary and permanent housing are examined. The main parameters that are valuable to the citizens of developed European countries are analyzed.

Using the research of domestic and foreign experience in construction and operation of buildings with apartments a blueprint of main functional scenarios for such objects according to the local environmental conditions is created. The scenarios include: aparthotels located in historical urban centers, tourist aparthotels, specifically those that are located in the areas of skiing and seaside resorts, buildings with apartments in commercial centers, on the premises of campuses and technoparks, and ones that are located in residential districts.

The analyzed experience revealed that the volumetric-spatial structure of buildings with apartments varies significantly. In order to use this type of buildings as a mass-oriented temporary permanent housing, it is necessary to conduct research into determining the most economically effective structures that, with minimal construction expenses, could fulfill the primary housing quality requirements.

Subsection 1.4 **“Classification of buildings with apartments”** Using the conducted analysis of the experience, legal norms and previous research a classification of buildings with apartments has been created that utilizes several

typological features, such as: location, staying term, positioning, comfort level, volumetric-spatial composition, system and technology of construction. The summary of this classification lies in determining the necessity of the research into further conditions that influence the formation of different comfort levels for such buildings.

The second section **“Methods of functional and planning organization of buildings with apartments”** examines the methodical foundations for the research and formation of primary recommendations for designing the construction of apartments, new stages and rules of research are formed and described. Factors, main principles and methods, as well as aspects of normative and legal regulation are examined.

Subsection 2.1 **“Factors that influence the formation of buildings with apartments”** specifies the key factors that influence the formation of the structure of buildings with apartments, based on the previous research. These factors are subdivided according to the concept of the “demo-eco-system” into three primary categories: natural, anthropogenic and technogenic. The natural factors include climate conditions, proximity to tourist zones such as mountainous or water resources, the seismic profile of the region and its relief. Anthropogenic factors encompass mass migration, the level of economic development, the absence of a legal base for the design, social demand for comfortable, safe, and affordable housing as well as the price of land. Technogenic factors include the level of environmental pollution, the presence of engineering and transport infrastructure, the need for autonomous functioning, advancement of novel technologies and their implementation for ensuring the consistent development of the buildings.

Subsection 2.2 **“The general directions and methods of research”** proposes a method of research of aparthotels and buildings with apartments that is based on the complex and systemic approaches. The formed method researches the object based on three hierarchical levels: urban, object, and spatial. On these three levels the main problems that appear at the structure formation stage of buildings with apartments are identified. At the urban level, the matter is the research of the norms

for the master plan of the construction site, and the question of the urban density. At the level of the object, the problems are identified that concern the identification of the primary parameters of comfort for the different levels of aparthotels and buildings with apartments, certain problems in regard to the volumetric-spatial specifications of formation as well as the matter of ensuring the necessary conditions of fire and insulation safety have been identified. At the spatial level it is necessary to research the question of the main room parameters, their sizes, configuration, saturation with appliances for different levels of comfort. The questions of configuration of the general communication spaces require further clarification, including the configuration and positioning of stairs. The research direction is proposed to be the increase of the efficiency level of architectural solutions concerning the buildings with apartments, utilizing the approach of identifying the primary architectural principles and methods of formation of the structure of objects of such type, and to then, on the basis of these principles, propose recommendations in regard to the defined problems for the three hierarchical levels.

Subsection 2.3 **"The means for increasing the effectiveness of architectural and planning organization of buildings with apartments"** investigates the primary principles of the effectiveness of planning solutions in regard to buildings with apartments. They consist of: the principle of economical effectiveness, the principle of variability and the principle of invariance. Using these principles as a basis, the primary methods of formation of architectural and planning solutions for the three hierarchical levels are formulated.

One of the means to increase the effectiveness at the object level is defined to be the positioning of different functions for the provision of a suitable level of comfort within the premises of the buildings with apartments. Using this method as a basis, an informational model has been created that describes the formation of the main and secondary services for aparthotels and buildings with apartments for different functional scenarios of construction and occupancy. This model is structured into three main groups by the level of comfort: the buildings with minimal amount of additional functions, standard level, and expanded level.

The most effective method for the formation of design decisions is identified to be the evaluation of the design decisions during the early stages of the design process.

Among the most effective evaluation parameters the following are presented: the evaluation of the technical and economic numbers and a swift evaluation according to the groups of enlarged elements, as well as a comparative analysis via the identification of such parameters as transportation, transit space and the availability of furniture.

Subsection 2.4 **"Methodical aspects of normative and legal regulation and urban planning organization"** examines the modern and historical methods of norms and regulation during the construction of aparthotels and buildings with apartments. The main legal acts that concern the formation of rental housing are researched. A proposition is made for lowering the severity of the crisis on the real estate market to include the apartments as modern, widespread, temporary, and permanent housing into the Programs of housing policies of Ukraine.

In addition, in order to ensure the normative and legal regulation in the construction sphere a necessity to re-examine the existing construction norms as well as the need to introduce the relevant corrections are identified.

For the formation of the normative base it is offered to use the parametric method that must help the introduction of modern technologies into contemporary construction of buildings with apartments. But at the same level more traditional methods of normative management for aparthotels and buildings with apartments are proposed, which are founded on the practice of assigning the objects of a particular class a star rating that depends on the level of equipment of the units and the amount of additional services that are offered.

The third section **"Specifics of the architectural and planning organization of buildings with apartments"** offers the author's recommendations in regard to the formation of buildings with apartments in different conditions and examines the parameters of the main and auxiliary rooms.

Subsection 3.1 **“Organization of the functional and planning structure of buildings with apartments”** examines the different variants of positioning the apartments at the object level. Specifically, the variants of cooperation of the apartments and aparthotels with other public functions are proposed. The main types of volumetric-spatial solutions for aparthotels and buildings with apartments are examined. The primary functional interconnections within the premises of the buildings are examined and the parameters for the hotels of different star rating are defined.

Subsection 3.2 **“Specifics of positioning and recommendations regarding the organization of the territory of buildings with apartments”** researches the main requirements for the master plan of the territory. Specifically, the matter of designing the apartments in cramped conditions is examined, as well as the possibilities of solving the problems of ensuring that the buildings are constructed with the necessary level of insulation and lighting, necessary amount of parking spaces, that they are provided with the required fire safety gaps and access roads, playgrounds for children and service yards.

Subsection 3.3 **“Propositions of normative parameters for functional zones and rooms of buildings with apartments”** examines the main functional zones and a number of changes to the existing legislation is proposed, which must increase the level of effectiveness of the design decisions, as well as count in the needs of different social groups and contribute to the creation of a comfortable environment for living in the units of different levels.

Subsection 3.4 **“Practical recommendations regarding the architectural and planning organization of buildings with apartments”** the most successful volumetric-spatial examples of formation of buildings with apartments for different functional scenarios are examined, and recommendations for the formation of architectural solutions for complicated urban conditions are presented.

Keywords: Aparthotels, buildings with apartments, apartment buildings, commercial rental housing, architectural and planning organization, public centers, inclusivity, adaptability.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Ковальська Г.Л., Васильєв Д.В. Сучасні виклики і підходи до формування будівель з апартаментами. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. В.В. Товбич. – К., КНУБА, 2025. Вип. 71. С. 539 – 548. DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.539-548

Особистий внесок зроблений здобувачем: виконано збір матеріалів, їх аналіз та часткове формулювання висновків. Зокрема було розглянуто основні базові поняття такі як апартаменти та апарт-готель, а також основні нормативні параметри щодо їх проєктування.

2. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Апартаменти як новий формат тимчасового житла. Просторовий розвиток: наук.-техн. збірник. Київ, КНУБА, 2025. Вип.11. С. 30 - 38. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.11.30-38

Як особистий внесок здобувачем було зібрано, досліджено та проаналізовано матеріали, стосовнонавого нового напрямку формування тимчасового житла; сформульовано основні висновки.

3. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Оптизація вимог пожежної безпеки для будівель з апартаментами. Просторовий розвиток: наук.-техн. збірник. Київ, КНУБА, 2025. Вип. 13., с. 69–79. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.13.69-79

Особистий внесок зроблений здобувачем: автором проаналізовано нормативні вимоги, що висуваються до евакуаційних шляхів у громадських та житлових будівлях та запропоновано оптимізацію норм з урахуванням безпеки мешканців апартаментів.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

4. Сук Ю. О., Васильєв Д. В. Озеленення покрівель та фасадів як архітектурний прийом покращення якості міського середовища. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених "Build-Master-Class-2024", 05.11.2024-07.11.2024: КНУБА. -570 с. С.41-42. URL: https://drive.google.com/file/d/1HZWwRPe_m6gozxMhLhZg-SviUYBiFEBq/view

Особистий внесок зроблений здобувачем: досліджені питання формування архітектури зелених фасадів та покрівель та розроблені пропозиції щодо внесення в нормативну документацію параметрів для формування «зеленої архітектури».

5. Дорохіна Г. І., Васильєв Д. В., Чмир А. А. Об'ємно-планувальна організація апартаментів як частини структури технопарку // Science in the modern world: innovations and challenges. Proceedings of the 9th International scientific and practical conference. Perfect Publishing. Toronto, Canada. 2025. Pp. 416-423. URL: https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2025/05/SCIENCE-IN-THE-MODERN-WORLD-INNOVATIONS-AND-CHALLENGES-15-17.05.2025.pdf

Особистий внесок зроблений здобувачем: проаналізовано визначення апартаментів, їх функціональне призначення як тимчасового житла для резидентів і відвідувачів технопарку, варіанти термінів проживання, а також особливості проєктування та нормативно-правового регулювання.

ЗМІСТ

Стор.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ ……... 18

СЛОВНИК ТЕРМІНІВ …..……..…….. 19

ВСТУП……. 23

РОЗДІЛ І. СТАН ДОСЛІДЖЕННЯ, ПРОЄКТУВАННЯ І ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ …… 29

1.1 Аналіз наукових досліджень та публікацій щодо проєктування будівель з апартаментами …… 29

1.2 Особливості формування будівель з апартаментами на території України ……. 51

1.3 Світові тенденції в будівництві апартаментів…… 69

1.4 Класифікація будівель з апартаментами……. 93

Висновки по І розділу…….……...… 101

РОЗДІЛ ІІ. МЕТОДИ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ…...…… 104

2.1. Фактори, які впливають на формування будівель з апартаментами ……..……..…. 104

2.2. Загальні напрями та методи дослідження …… 114

2.3. Засоби підвищення ефективності архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами …….…… 123

2.4. Методичні аспекти нормативно-правового регулювання та містобудівної організації …….…… 137

Висновки по ІІ розділу…… 145

РОЗДІЛ ІІІ. ОСОБЛИВОСТІ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ …….. 147

3.1 Організація функціонально-планувальної структури будівель з апартаментами ...……. 147

3.2. Особливості розміщення та рекомендації щодо організації території будівель з апартаментами …… 157

3.3. Пропозиції нормативних параметрів функціональних зон та приміщень будівель з апартаментами ……..……..…… 168

3.4. Практичні рекомендації щодо архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами ……. 173

Висновки по ІІІ розділу……..... 180

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ……...…… 182

СПИСОК БІБЛІОГРАФІЧНИХ ПОСИЛАНЬ ……..… 184

ДОДАТОК 1. Перелік використаних піктограм. …… 204

ДОДАТОК 2. ……. 205

ДОДАТОК 3. Список опублікованих праць за темою дисертації…... 209

ДОДАТОК 4. Впровадження результатів наукового дослідження … 210

ДОДАТОК 5. Апробація результатів наукової діяльності…….. 212

ДОДАТОК 6. Джерела ілюстрацій 214

ДОДАТОК 7. Акти впровадження результатів …… 220

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

БФК – багатофункціональні комплекси.

ДБН – державні будівельні норми.

ДСТУ – державні стандартиУкраїни.

КК – керуюча компанія.

HLM - Habitation de loyer modere - Житло за помірною орендною платою.

HMO - Housing in Multiple Occupation - Житло, в якому проживають кілька сімей.

USAID - агентство Сполучених Штатів з міжнародного розвитку.

WG – Wohngemeinschaft - Спільне проживання.

СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

Апартамент – номер, який складається з декількох житлових кімнат зі спальним/спальними місцем/місцями і окремим, призначеним для відпочинку. *Примітка. До цієї категорії відносяться номери, які складаються з двох або більше житлових кімнат (вітальня/їдальня/відпочивальня) та мають кухонне обладнання. Службові приміщення, а також надання послуг не є обов'язковими* [15 п.3.19].

Апартамент – це номер з кухонної ніші, двох і більше житлових кімнат, двох санвузлів (одного повного та додаткового для гостей), що розрахований на проживання однієї-двох осіб [41 п. 7.2].

Апартамент-готель; апарт-готель - готель, у якому номерний фонд представлений житловими кімнатами, у складі яких є кухня або функціональна зона з умовами для самостійного готування їжі [41 п.5.4].

Апартготель – готель, номерний фонд якого складається з номерів категорії "студіо" або "апартамент"

Примітка 1. Номер типу «апартамент» містить такі житлові кімнати: спальня, вітальня або їдальня, або кабінет.

Примітка 2. У номері типу «апартамент» повний санвузол містить умивальник, ванну, душ, унітаз. [15 п.3.20].

Апарт-готель з житловими апартаментами (громадський будинок) [128]**.**

Багатофункціональні будинки та комплекси - це будинки та комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення [128].

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [128.].

Будівля з апартаментами – це будівлі житлового, громадського або виробничого призначення, в яких розміщуються орендні приміщення

апартаментів (кімнати, юніти або номери з обов'язковою наявністю кухонної зони) для тимчасового короткострокового та довготривалого проживання. Зазначені приміщення громадського призначення розміщуються окремим протипожежним блоком, та по своїй суті є «нежитловою» частиною будівлі невиробничого призначення та відносяться до комерційної нерухомості [авт.].

Доступне житло – це економічно вигідні варіанти, які можуть бути побудовані чи куплені за кошти громадян з невисоким доходом, що потребують покращення житлових умов. Місцеві органи влади допомагають здешевити таке житло через надання земель під забудову та облаштування комунікацій. Постановою Кабінету Міністрів встановлено порядок державної підтримки, яка включає компенсацію 30% вартості квартири за рахунок бюджетних коштів та обмеження площі таких квартир: не більше 21 м² на особу і додатково 10,5 м² на сім'ю.

Житло І категорії (комерційне) представляє собою житлові приміщення з визначеною мінімальною і необмеженою максимальною площею квартир та одноквартирних будинків (або котеджів), які забезпечують комфорт на рівні не нижче мінімально допустимого [47].

Житло ІІ категорії (некомерційне) включає в себе житло з чітко визначеними нижніми і верхніми межами площ квартир та кімнат в гуртожитках, відповідно до діючих санітарних норм, що забезпечують мінімальний рівень комфорту. На цей момент, до внесення необхідних змін, соціальне житло проектується відповідно до нижніх меж площ, а доступне житло - за верхніми межами [47].

Житловий фонд соціального призначення – це набір різних елементів соціального житла (кімнат, номерів, квартир), яке надається громадянам України, що потребують соціального захисту згідно з законом [25].

Загальні вимоги до споживчої якості житла - вимоги до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для ***постійного*** проживання [94].

Комерційна нерухомість – це об’єкти майна, які створені або використовуються для ведення підприємницької діяльності чи отримання прибутку (наприклад, через оренду), а не для звичайного проживання людей.

Комерційне житло – вид комерційної нерухомості з функцією тимчасового або довготривалого проживання для ведення підприємницької діяльності та отримання прибутку через оренду.

Кондоготель — будівля, яка офіційно вважається кондомініумом, але функціонує як готель, пропонуючи короткострокову оренду й маючи стійку реєстрації. Зазвичай, кондоготелі є висотними будівлями, розробленими і керованими як розкішні готелі, особливо у великих містах і на курортах. Вони складаються з окремих одиниць, що належать різним власникам; водночас хтось один може повністю володіти всім об'єктом та здавати його в оренду окремим особам.

Кондоміні́ум (лат. con «разом» + dominium «володіння», скор. кондо) — форма власності, за якою об'єкт нерухомості поділено на окремі частини, які призначені для житлових або інших потреб і є власністю окремих власників та решту частин, які перебувають у спільній власності [28]. Термін «кондоміні́ум» в основному поширений в англомовних країнах, зокрема в США та Канаді, проте схожі чи аналогічні механізми під різними назвами функціонують в багатьох країнах світу.

Мінімальні вимоги до споживчої якості житла - вимоги до площ, експлуатаційних, санітарно-гігієнічних та інших характеристик житла, придатного для ***тимчасового*** проживання [94].

Орендне житло – житлове приміщення, розташоване у орендному будинку [95].

Орендний будинок – капітальна будівля, яка складається з орендного житла, що підлягає передачі в найм юридичним та фізичним особам. В орендному будинку можуть також розміщуватись допоміжні та нежитлові приміщення [95].

Соціальне житло визначається законом України «Про житловий фонд соціального призначення» як безкоштовно надане житло з соціального фонду громадянам, які потребують захисту, на основі договору найму на визначений термін. Загальна площа квартир в соціальному житлі регулюється постановою Кабінету Міністрів України і становить 22 м² для сім'ї з двох осіб, додаючи 9,3 м² на кожного наступного члена сім'ї; для одиноких осіб у соціальних гуртожитках передбачено 6 м² на одну особу.

Споживча якість житла - сукупність показників, що визначають комфортність, безпечність, гігієнічність, енергоефективність, доступність житла для постійного або тимчасового проживання [94].

Студіо – номер, який складається з однієї кімнати з кухонним куточком [15 п.3.22].

Тимчасове житло –це житлові приміщення зі спеціального фонду, які безоплатно надаються людям, що втратили або не мають постійного місця проживання. Таке житло не можна приватизувати, обмінювати чи використовувати для підприємницької діяльності. Розподіл відбувається за бальною системою (більше балів мають сім’ї з дітьми, вагітні, особи з інвалідністю та пенсіонери).

Юніт - житлова одиниця (повноцінна квартира, готельний номер або окремий модуль), яка має житлову зону, спальню, санвузол, та вбудовану міні-кухню [авт].

ВСТУП

АКТУАЛЬНІСТЬ ТЕМИ.

Сучасний спосіб життя, що характеризується мобільністю, відсутністю прив’язки до конкретного місця та можливостями фрилансу й віддаленої роботи, став підставою для появи нового типу житла – апартаментів. В загальному розумінні апартаменти – це приміщення, призначені для тимчасового або тривалого проживання, які включають декілька кімнат, таких як спальні, вітальні, кухні та санвузли. Однак по суті, це комерційна нерухомість, яка не входить до житлового фонду. Поняття апартаментів прийшло до нас із класифікацій готельних номерів, і поки що законодавство та норми не врегулювали цей новий тип забудови.

Зазвичай апартаменти мають більшу площу і зручніше планування порівняно зі стандартним готельним номером. Вони обладнані кухнями або кухонними нішами, що дозволяє готувати їжу вдома. Таке планування більше нагадує житлове, ніж готельне, створюючи відчуття домашнього затишку та зручності для тривалого проживання. Наявність у будівлі додаткових сервісів, таких як паркінги, охорона, тренажерні зали, басейни, кафе та салони краси, покращує умови проживання в апартаментах. Втім, через те, що це нежитлова забудова, багато вимог, необхідних для житлових приміщень, наразі не враховуються під час будівництва апартаментів. Це суттєво впливає на якість тривалого перебування, адже може порушувати містобудівні, конструктивні та санітарно-гігієнічні норми

Сучасна практика готельного будівництва в Україні показує зростаючий інтерес споживачів і забудовників до такого виду приміщень, як апартаменти. Раніше апартаменти складали лише невелику частку серед звичайних готельних номерів, але зараз активно зростає популярність апарт-готелів, де більшість номерів представлені саме у форматі апартаментів. Ці апарт-готелі можуть існувати окремо або бути частиною багатофункціональних

комплексів, які включають інші об'єкти громадського призначення, такі як офісні, торговельні чи спортивні споруди.

У курортних районах України, зокрема в Прикарпатському і Закарпатському регіонах, де туристичний сезон триває цілий рік, будівництво апарт-готелів набирає обертів. Ці регіони приваблюють також своєю безпекою, що стало особливо важливим в умовах російської агресії. У результаті тут формується навіть мережа апарт-готелів.

З огляду на сучасні виклики і тенденції у формуванні будівель з апартаментами, їхню зростаючу популярність серед населення та значний інтерес інвесторів до таких об'єктів, необхідно детально дослідити і визначити поняття апартаментів, а також сформулювати містобудівні, архітектурно-планувальні та інженерно-технічні вимоги для проєктування цього виду забудови.

При цьому вже є достатньо велика кількість сучасних робіт (рис.1.1) та досліджень в суміжних наукових сферах, таких як архітектура житла, готелів, будівель громадського призначення, на які необхідно спиратися при проведенні дослідження апартаментів.

Зокрема питаннями дослідження архітектури житла займались: Л.Г.Бачинська, Т.М. Заславець, В.М. Вадімов, В.П. Король, О.О. Костюк, Г.О. Осиченко, Ю.Г. Репін, К.С.. Чечельницька, Г.Д. Яблонська, І.П. Гнесь, В.І. Книш, О.В. Смірнова та інші.

Питанням дослідження архітектури готелів присвятили свою наукову діяльність такі дослідники як: Ю.В. Арндт, В.В. Куцевич, М.Й. Барановський, М.В. Виноградова, О.М.Карасьова, О.Є. Ковальська, Ю.В. Лисенька, Н.Ю. Мержиєвська, Т.І. Овчаренко, О.Є. Рогожнікова, Л.Ю. Брідня, В.В.Приймак та інші.

Частково питання дослідження апартаментів були висвітлені в роботах Є.Л.Яновицького, О.В.Ліпандіна, А.Й. Пекера та О.Є. Рогожнікової.

Всі ці роботи на ряду з дослідженнями загальних питань архітектури та містобудування лягли в основу подальших досліджень.

ЗВ’ЯЗОК РОБОТИ З НАУКОВИМИ ПРОГРАМАМИ, ПЛАНАМИ, ТЕМАМИ.

Дослідження відбувалось в рамаках проекту закону України «Про основні засади житлової політики», що був ухвалений Верховною Радою 13 січня 2026 року. Документ був підписаний Президентом 12 лютого 2026 року та набрав чинності 15 лютого 2026 року. Цей закон закладає нові підходи до державної житлової політики та фактично скасовує застарілий Житловий кодекс Української РСР. В ньому прописано, що «Держава сприяє розвитку оренди соціального житла приватної форми власності».

Також дане дослідження безпосередньо пов’язане із тематикою науково-дослідної роботи кафедри Теорії архітектури і архітектурного проєктування КНУБА, на базі якої і виконувалось дослідження: «Теоретичні основи цивільної і промислової архітектури» №0123U100260.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ. Формування архітектурно-просторової та нормативної структури для проєктування та будівництва ефективних будівель з апартаментами як основної частки орендного житлового фонду.

Для досягнення поставленої мети було сформульовано наступні ЗАВДАННЯ

– дослідити сучасні тенденції, нормативно-методологічне та правове забезпечення та наукові дослідження стосовно розвитку архітектури будівель з апартаментами, орендних типів тимчасового та постійного житла;

– запропонувати алгоритм дослідження та формування ефективної архітектурної методологічної та нормативної структури містобудівної, об'єктної та просторової організації будівель з апартаментами;

– сформувати ряд рекомендацій стосовно ефективного проєктування, будівництва та експлуатації будівель з апартаментами.

ОБ’ЄКТ ДОСЛІДЖЕННЯ: будівлі з апартаментами.

ПРЕДМЕТ ДОСЛІДЖЕННЯ: архітектурно-планувальна організація будівель з апартаментами.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ включають:

(I) комплексний підхід при зборі та обробці інформації стосовно сучасного формування будівель з апартаментами в світі та Україні,

(II) використання наукового проблемно-орієнтованого методу для визначення підходу до вирішення поставлених задач,

(III) системно-синергетичного підходу для формування структури дослідження на трьох ієрархічних рівнях,

(IV) методи натурного обстеження і експериментального моделювання та проєктування при формуванні рекомендацій для містобудівного, об'ємно-планувального та просторового рівнів.

НАУКОВА НОВИЗНА ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ полягає у тому, що:

вперше:

– проаналізовано та сформовано на трьох ієрархічних рівнях об'ємно-просторову структуру будівель з апартаментами;

– виявлено перелік основних факторів, що мають вплив на об'ємно-просторове формування будівль з апартаментами;

– визначено основні фунціональні сценарії розміщення даного типу будівель в межах населених пунктів;

– розроблено інформаційну модель основних та допоміжних послуг різних функціональних сценаріїв розміщення для забезпечення відповідного рівня комфорту апарт-готелей та будівель з апартаментами;

– для різних ієрархічних рівнів визначено перелік прийомів проєктування даного типу споруд;

удосконалено:

– термінологію апарт-готелів та будівель з апартпментами, як громадських будівель короткострокової та довгострокової оренди;

– класифікацію будівель з апартаментами;

отримали подальший розвиток:

– дослідження щодо принципів «економічної ефективності», «варіативності» та «інваріантності структури»;

– рекомендації з проєктування та формування нормативно-правового забезпечення будівнийтва та експлуатації апарт-готелів та будівель з апартаментами.

ПРАКТИЧНЕ ЗНАЧЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ поягає в можливості використання результатів роботи в розробці нормативно-правововго забезпечення для проєктування, будівництва і експлуатації будівель з апартаментами; використанні рекомендацій та прийомів при проєктуванні даного типу будівель; загальної інформації, визначених параметрів та методологічних основ дослідження в подальшій викладацькій діяльності.

ОСОБИСТИЙ ВНЕСОК ЗДОБУВАЧА.

Результати дослідження, що виносяться на захист отримані здобувачем самостійно. Підготовку трьох публікацій категорії «Б» здійснено у співавторстві з колегами. Одна стаття [61] опублікована у співавторстві з керівником – докторкою архітектури, професоркою Ковальською Г. Л. Дві статті [16,17] – з кандидаткою архітектури, доценткою Гомон О.О.

Особистим внеском здобувача у цих наукових працях було вибір теми, визначення її актуальності, збір та обробка інформації стосовно основних базових понять, існуючих нормативних параметрів щодо їх проектування. Також автором було досліджено можливості оптимізації вимог щодо протипожежної безпеки для будівель з апартаментами, зокрема евакуаційних шляхів та сходів.

АПРОБАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ДОСЛІДЖЕННЯ була здійснена на виступах з публікацією тез на:

– міжнародній науково-практичній конференції молодих вчених "Build-Master-Class-2024", що відбулась з 05.11.2024 по 07.11.2024 в Київському національному університеті будівництва і архітектури.

– 9-й міжнародній науково-практичній онлайн-конференції «Science in the modern world: innovations and challenges», що пройшла у Торонто, 17 травня 2025 року;

а також без публікації на Третій науково-практичній конференції «Прогностичні напрямки розвитку сучасної архітектури», м. Київ, КНУБА, 10 квітня 2024 року.

ПУБЛІКАЦІЇ ЗА РЕЗУЛЬТАТАИ ДОСЛІДЖЕННЯ здійснені у п’яти наукових працях:

- три статті у фахових виданнях України категорії «Б»;
- дві статті-тези доповідей на науково практичних конференціях.

СТРУКТУРА І ОБСЯГ РОБОТИ.

Робота складається з титульного аркушу, анотацій двома мовами, переліку наукових праць, що засвідчують апробацію матеріалів дисертації, структури, словника та переліку умовних скорочень, вступу, трьох розділів з висновками, загальних висновків по роботі, списку використаних джерел з 155 пунктів та семи додатків, викладених на 221 сторінках. При цьому частина основного тексту складає 136 сторінок та 32 ілюстрацій.

РОЗДІЛ І.

СТАН ДОСЛІДЖЕННЯ, ПРОЄКТУВАННЯ І ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

1.1. Аналіз наукових досліджень та публікацій щодо проєктування будівель з апартаментами

При формуванні середовища життєдіяльності, якими є будь-які архітектурні об’єкти, в тому числі і будівлі з апартаментами, дослідження постійно потребують оновлення знань. Включення в тематичне поле (рис. 1.1) універсальних загальних архітектурних та містобудівних, питань є невід'ємною складовою процесу пізнання, але дані питання потрібно розширювати суспільними, природничими та технічними науками.

Масовість проєктування та будівництва житлових об’єктів, в тому числі тимчасового призначення, потребує розгляду соціально-економічних, юридичних, гігієнічних досліджень, а також технологічних інноваційних напрямків, що можуть сприяти підвищенню рівня сталого розвитку в галузі.

При масовому будівництві для досягнення високих техніко-економічних показників особливої уваги потребують також системні та системно-синергетичні дослідження, а також розгляд питань підвищення якості проєктних рішень.

Уявлення про будівлі з апартаментами, як громадські об’єкти, додатково потребує досліджень і в цьому напрямку.

На підвищену актуальність теми дослідження вказує відсутність фундаментальних наукових робіт присвячених будівлям з апартаментами та велика кількість статей, що представлені в фаховій літературі.

ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Alexander C., Catanese A.J., Jacobson M., Silverstein M., Snyder J.C., Black A., Doxiadis C.A.,

Дьомін М.М., Тімохін В.О., Гутнов А.Е., Товбич В.В, Єжов В.И., Куцевич В.В. Репин Ю.Г., Вяткін К.І., Чемакіна О.В., Авдєєва Н.Ю., Шебек Н.М., Яблонська А.Д., Олійник О.П., К. Лінч, Ковальський Л.М., Булах І.В., Ковальська Г.Л., Шило Н.М.,

ДОСЛІДЖЕННЯ АРХІТЕКТУРИ ЖИТЛА

Л.Г.Бачинська, Т.М.Заславець, В.М. Вадімов, В.П. Король, О.О. Костюк, Г.О. Осиченко, Ю.Г. Репін, К.С. Чечельницька, А.Д. Яблонська, Д.Н. Яблонський; І.П. Гнесь, Л.М. Ковальський, В.І. Книш, В.В. Куцевич, В.П. Мироненко, І.Г. Новосад

СОЦІАЛЬНО-ТИПОЛОГІЧНІ ТА ДЕМОГРАФІЧНІ ПРОБЛЕМИ ЖИТЛА

С.Д. Альбанов, І.О. Бадамян, В.Ю. Дурманов, К.К. Карташова, Л.М. Ковальський, П.Б . Орлов, Л.В. Петрова, С.Г. Розман, Н.А. Саргасян, О.Я. Смирнова, Д.Е. Фесенко, В.Г. Хахулін, В.Г. Штолько.

АРХІТЕКТУРНІ СИСТЕМНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

M. Silverstein, C. Alexander, M. Jacobson, М.У. Энгл.,

Азгальдов Г.Г., Лаврік Г.І., Дьомін М.М., Тімохін В.О., Журавльов О.В., Лісковський Д.О., Р.А. Максимчук, Михайленко А.В., Мироненко В.П., Сисойлов М.В., Яблонська Г.Д., Яблонський Д.Н.,

АРХІТЕКТУРНО - ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

УНІВЕРСАЛЬНИЙ ДИЗАЙН

Шкляр С.П., Панеро Дж., Тімохін В.О., Шебек Н.М., Малік Т.В., Шемседінов Г.І., Кузьміна Г.В., Дорохіна Г.І.

ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІ РІШЕННЯ

С.Г Буравченко, О.М. Печеник, Г.В. Казаков, Т.О. Кащенко, Г.Н. Хавхун , Л.О. Шулдан , В.Ф. Гершкович, В.Л. Мартинов, О.В. Сергейчук, Г.Г. Фаренюк, Р.А. Ферт, Л.П. ХохловА, Г.Ф. Черних , П.С. Канигін, В.Л. Мартинов, А.О. Сардикова

МЕТОДИКА АРХІТЕКТУРНОГО ПРОЄКТУВАННЯ ГРОМАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

В. А. Абизов, О. А. Гайдученя, А. Л. Гельфонд, В. І. Єжов, Л. М. Ковальський, В. В. Куцевич, Г. І. Лаврик, С. М. Лінда, А. П. Мардер, В. І. Проскуряков, Ю. Г. Рєпін, П. А. Ричков, В. В. Савченко, О. С. Слєпцов, В. І. Соченко, В. О. Тимохін, В. В. Товбич, В. П. Уреньов

ПІДВИЩЕННЯ ЯКОСТІ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

Азгальдов Г.Г., Лаврік Г.І., Харабоpська Ю.О., Яблонська Г.Д., Яблонський Д.Н.,

ДОСЛІДЖЕННЯ АРХІТЕКТУРИ ГОТЕЛІВ

Ю.В. Арндт, О.В. Гусєва, М. М. Дьомін, В.В. Куцевич, М.Й. Барановський, М.В. Винодарова, О.М. Георгієвський, Ю.В. Горгорова, О.М. Карасьова, О.Є. Ковальська, Ю. В. Лисенька, Н. Ю. Мержиєвська, Т.І. Овчаренко, А.П. Ольхова, О.Є. Рогожнікова, В.З. Ткаленко, Н.Б. Чмутіна, В.Г. Штолько, Дж. Портман, Ч. Лезереску, К. Танге, У. Рутеса, Р. Пеннера, Г. Бузеллі

АРХІТЕКТУРНІ ДОСЛІДЖЕННЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

Є.Л. Яновицький, О. В., Ліпандін, А.Й. Пекер, О.Є. Рогожнікова,

РИС. 1.1. **ТЕМАТИЧНЕ ПОЛЕ ДОСЛІДЖЕНЬ ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРИ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ**

Фундаментальні роботи в напрямку дослідження будівель з апартаментами знаходяться на етапі розробки. На це вказує велика кількість наукових статей, що присвячені даній проблемі. Зокрема в статтях Рогожнікової О.Є. [100], Пекера А.Й. та Ліпандіна О.В. [75] апартаменти розглядаються як новий тип житла. Наводяться визначення «апартамент», «апарт-готель» та «апартаментний комплекс» (див словник термінів), як тимчасового або постійного житла різних типів – від квартир та частин будинку до невеличких будиночків і великих вілл, що обов'язково незалежно від свого розміру мають у своєму складі кухню або кухонну зону та можуть передаватись в короткострокову або довгострокову оренду або у власність мешканцям. Також в статтях цих авторів розглядаються різні класи апартаментів, що поділяються на одно-, дво-, три- та більше кімнатні квартири-апартаменти, які поділяються на «студіо», «Т1», «Т2», «Т3», де цифра зазначає кількість спалень в житловій одиниці, або за алфавітом «А» - «studio», «В» - односпальний, «С» – двоспальний апартамент.

Але є в статтях і більш активні спроби адаптувати поняття «апартаменти» під нормативно-правове законодавство України. Так в статті Є.Л. Яновицького «Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази» [130] (2024) проведено аналіз нормативно-правових основ формування орендного житла [15, 29, 40, 41,]. Наведено конституційні права громадян та статистичні дані щодо соціального статусу 20 млн українців, як таких, що перебувають за межею бідності. І виходом з ситуації запропонована організація фонду орендного житла державної та комунальної форм власності. Даний фонд повинен формуватись «шляхом будівництва орендних будинків, орендне житло (житлові приміщення), які призначені виключно для здачі їх у найм (оренду). Орендне житло може розміщуватись як в окремих будівлях так і в складі багатофункціональних комплексів» [130]. Відповідно до світової практики розподіл функцій в статті запропоновано проводити по висоті, розміщуючи, наприклад, в межах перших поверхів готель а в межах верхніх поверхів «житлові апартаменти». «При цьому в складі таких

багатофункціональних комплексів можуть бути включені такі типологічні одиниці, крім орендного житла (житлових апартаментів), як готелі, офісні приміщення, ресторани, кафе, торгівельні приміщення та інші приміщення громадського призначення» [130].

Подібні пропозиції формування державних фондів майна, закріплені на законодавчому рівні, ведуть до підвищення рівня корупції, обсяги якої в Україні і так одні з найвищих у Європі.

The Guardian у 2015 році назвала Україну «найбільш корумпованою нацією в Європі» [140]. Відповідно до опитування, проведеного у 2017 році Ernst & Young (однією з найбільших світових консалтингово-аудиторських компаній), експерти вважали Україну дев'ятою найбільш корумпованою нацією з 53 досліджених [142]. Відповідно до Transparency International - Індексу сприйняття корупції (шкали найменш та найбільш корумпованих країн) у 2021 році Україна посіла 122-е місце серед 180 країн (рис. 1.2), і друге місце за корумпованістю в Європі, у той час як країна агресор посіла 136-е місце — і перше в Європі [141].

І хоча провладні представники основними причинами корупції в будівництві називають відведення земельної ділянки, отримання містобудівних умов та обмежень, дозволу на проведення будівельних робіт та, безпосередньо, ведення в експлуатацію [112] згідно з даними агентства Сполучених Штатів з міжнародного розвитку (USAID) однією з основних причин корупції в Україні є надмірний контроль непрозорого уряду в поєднанні з бізнес-політичними зв'язками [64].

Певних успіхів в антикорупційних реформах Україна досягла з 2014 року саме після приватизації державних підприємств [64], що призвело до зниження всіх проявів корупції таких як: зловживання службовим становищем, хабарництво, вимагання нематеріальних цінностей в обмін на послуги, дії або бездіяльність посадовців, розкрадання, шахрайство, кумівство [30] тощо.

CORRUPTION PERCEPTIONS INDEX
ІНДЕКС СПРИЙНЯТТЯ КОРУПЦІЇ

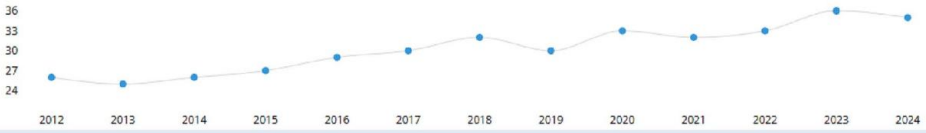
UKRAINE

Score
32/100 What does the CPI score mean?

Rank
122/180

Score change
-1 since 2020

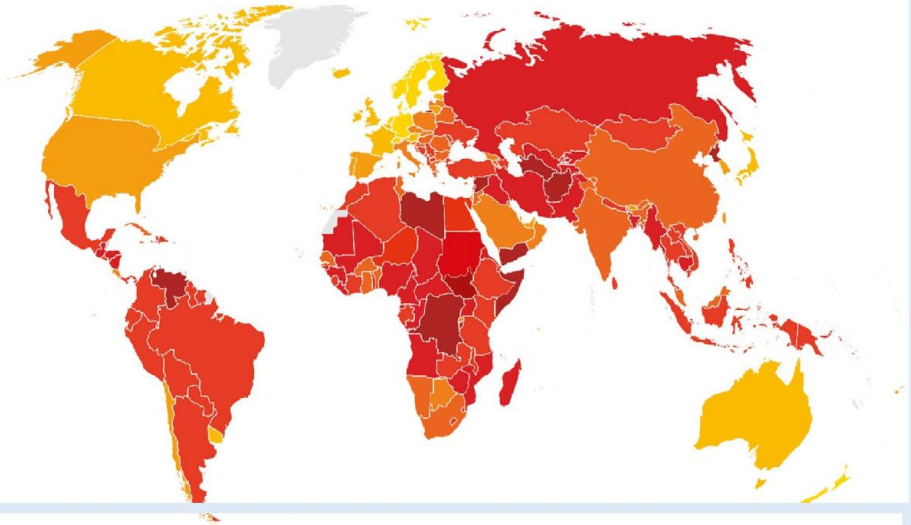
Score changes 2012 - 2024



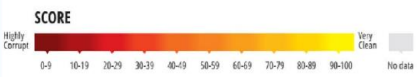
TRANSPARENCY INTERNATIONAL
the global coalition against corruption

CORRUPTION PERCEPTIONS INDEX 2021

The perceived levels of public sector corruption in 180 countries/territories around the world.



SCORE	COUNTRY/TERRITORY
88	Denmark
88	Finland
88	New Zealand
85	Norway
85	Singapore
85	Sweden
84	Switzerland
82	Netherlands
81	Luxembourg
80	Germany
78	United Kingdom
76	Hong Kong
74	Canada
74	Iceland
74	Ireland
74	Estonia
74	Austria
73	Australia
73	Belgium
73	Japan
73	Uruguay
71	France
70	Seychelles
69	United Arab Emirates
68	Bhutan
68	Taiwan
67	Chile
67	United States of America
65	Barbados
64	Bahamas
63	Qatar
62	Korea, South
62	Portugal
61	Lithuania
61	Spain
59	Israel
59	Latvia
59	Saint Vincent and the Grenadines
58	Cabo Verde
58	Costa Rica
57	Slovenia
56	Italy
56	Poland
56	Saint Lucia
55	Botswana
55	Dominica
55	Fiji
55	Georgia
54	Czechia
54	Malta
54	Mauritius
53	Grenada
53	Cyprus
53	Rwanda
53	Saudi Arabia
52	Oman
52	Slovakia
49	Armenia
49	Greece
49	Jordan
49	Namibia
48	Malaysia
47	Croatia
46	Cuba
46	Montenegro
45	China
45	Romania
45	Sao Tome and Principe
45	Vanuatu
44	Jamaica
44	South Africa
44	Tunisia
43	Ghana
43	Hungary
43	Kuwait
43	Senegal
43	Solomon Islands
42	Bahrain
42	Benin
42	Burkina Faso
42	Bulgaria
41	Timor-Leste
41	Belarus
41	Trinidad and Tobago
40	India
40	Maldives
39	Kosovo
39	Colombia
39	Ethiopia
39	Guyana
39	Morocco
39	North Macedonia
39	Suriname
39	Tanzania
39	Vietnam
38	Argentina
38	Brazil
38	Indonesia
38	Lesotho
38	Serbia
38	Turkey
37	Gambia
37	Kazakhstan
37	Sri Lanka
36	Cote d'Ivoire
36	Ecuador
36	Moldova
36	Panama
36	Peru
35	Albania
35	Bosnia and Herzegovina
35	Malawi
35	Mongolia
35	Thailand
34	El Salvador
34	Sierra Leone
33	Egypt
33	Nepal
33	Philippines
33	Zambia
33	Algeria
32	Eswatini
32	Ukraine
31	Gabon
31	Mexico
31	Niger
31	Papua New Guinea
30	Azerbaijan
30	Bolivia
30	Djibouti
30	Dominican Republic
30	Laos
30	Paraguay
30	Togo
30	Kenya
29	Angola
29	Liberia
29	Mali
29	Russia
28	Mauritania
28	Myanmar
28	Pakistan
28	Uzbekistan
27	Cameroon
27	Kyrgyzstan
27	Uganda
26	Bangladesh
26	Madagascar
26	Mozambique
25	Guatemala
25	Guinea
25	Iran
25	Tajikistan
24	Lebanon
24	Nigeria
24	Central African Republic
23	Cambodia
23	Honduras
23	Iraq
23	Zimbabwe
22	Eritrea
21	Congo
21	Guinea Bissau
20	Chad
20	Comoros
20	Haiti
20	Nicaragua
20	Sudan
19	Burundi
19	Democratic Republic of the Congo
19	Turkmenistan
17	Equatorial Guinea
17	Libya
16	Afghanistan
16	Korea, North
16	Yemen
14	Venezuela
13	Somalia
13	Syria
11	South Sudan



#cpi2021
www.transparency.org/cpi

This work from Transparency International (2021) is licensed under CC BY-ND 4.0

РИС. 1.2. СТАТИСТИЧНІ ДАНІ ІНДЕКСУ СПРИЙНЯТТЯ КОРУПЦІЇ В СВІТІ ТА В УКРАЇНІ [140]

Тож регресивне повернення до формування орендного житла державної або комунальної власності може призвести до «найбільш загрозливих наслідків корупції», до яких науковці відносять: зниження престижу Держави на міжнародній арені та сповільнення процесів демократизації суспільства; втрату довіри у громадян до влади та законності і утвердження корупційних схем в усіх сферах суспільного життя; гальмування економічного розвитку та зниження або згортання інвестицій в економіку; зростання цін внаслідок неофіційного включення до накладних витрат корупційних видатків; недієздатність ринкових механізмів регулювання економіки та непередбачуваність наступних змін в країні; зниження рівня життя населення та зростання невдоволеності в суспільстві; втрату морально-етичних норм, зростання злочинності [30].

Основними ж антикорупційними механізмами на сьогоднішній день вважаються, в першу чергу, попередження можливої корупції шляхом прийняття відповідного законодавства [30]. А отже створення сприятливих умов для приватних підприємців та залучення іноземних незалежних від Держави інвестицій є більш прогресивним шляхом для відбудови ринку житла в Україні.

В іншій статті «Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації» [129] Є.Л. Яновицький вводить нове поняття «житлові апартаменти (див. словник термінів), прирівнюючи сучасне орендне житло з апартаментами до дохідних будівель XIX – початку XX ст. І хоча в статті напряму не виведено принципів проєктування даного типу споруд, проте наведені подальші задачі в частині досліджень архітектурно-планувальної організації, зокрема визначення:

– нормативного часу інсоляції орендного житла;

– планувальних обмежень, щодо житлових апартаментів, як типологічної одиниці, яка лежить між житловим та громадським будинком;

– протипожежних та санітарно-епідеміологічних вимог.

– межі щільності забудови для орендного житла.

Запропоновано забезпечити інсоляцію протягом 2,5 години для 60% одно-кімнатних апартаментів. А для дво-, та три-кімнатних апартаментів застосовувати норматив, як для звичайних житлових квартир, тобто забезпечувати нормативну інсоляцію для 100% апартаментів [129]. А отже в умовах, де складно досягнути необхідного рівня інсоляції пропонується проєктувати більшу кількість однокімнатних апартаментів, що може призвести до перенасичення центральних районів міст з ущільненою забудовою однокімнатними апартаментами з низьким рівнем інсоляції.

На рівні з тим в статті була наведена пропозиція надати власнику орендного будинку можливість, забезпечуючи необхідний рівень освітленості та інсоляції житлових приміщень вище мінімального (тобто вище 60%), мати можливість самостійно вирішувати співвідношення апартаментів, які інсолюються до тих, що не інсолюються нормативно. Таким чином інсоляція та освітленість комерційних квартир-апартаменттів стануть одним з факторів підвищення якості житла, а покупець та орендар самостійно вирішуватимуть чи потрібна квартира, в якій сонце світить дві або три години на день. Це наддасть змогу власнику орендного будинку диференціювати квартири за вартістю оренди, надавши дані не тільки щодо загальної площі квартири, кількості кімнат, а ще й часу інсоляції та умов освітленості квартири [129]. Проте це знов таки відкриває можливості для зловживань зі сторони забудовників. І на ринку житла України під виглядом будівель з апартаментами може з’явитись велика кількість звичайних житлових комплексів з недотриманням вимог інсоляції.

В цьому випадку виходом ситуації може стати умова того, що будівлі з апартаментами все ж таки мають бути класифіковані як громадські будівлі, а отже нарахування в них оплати за використання води, опалення, електроенергії та обслуговування має здійснюватися за комерційними тарифами. Це знизить ризики масового формування неякісного постійного житла на території України,

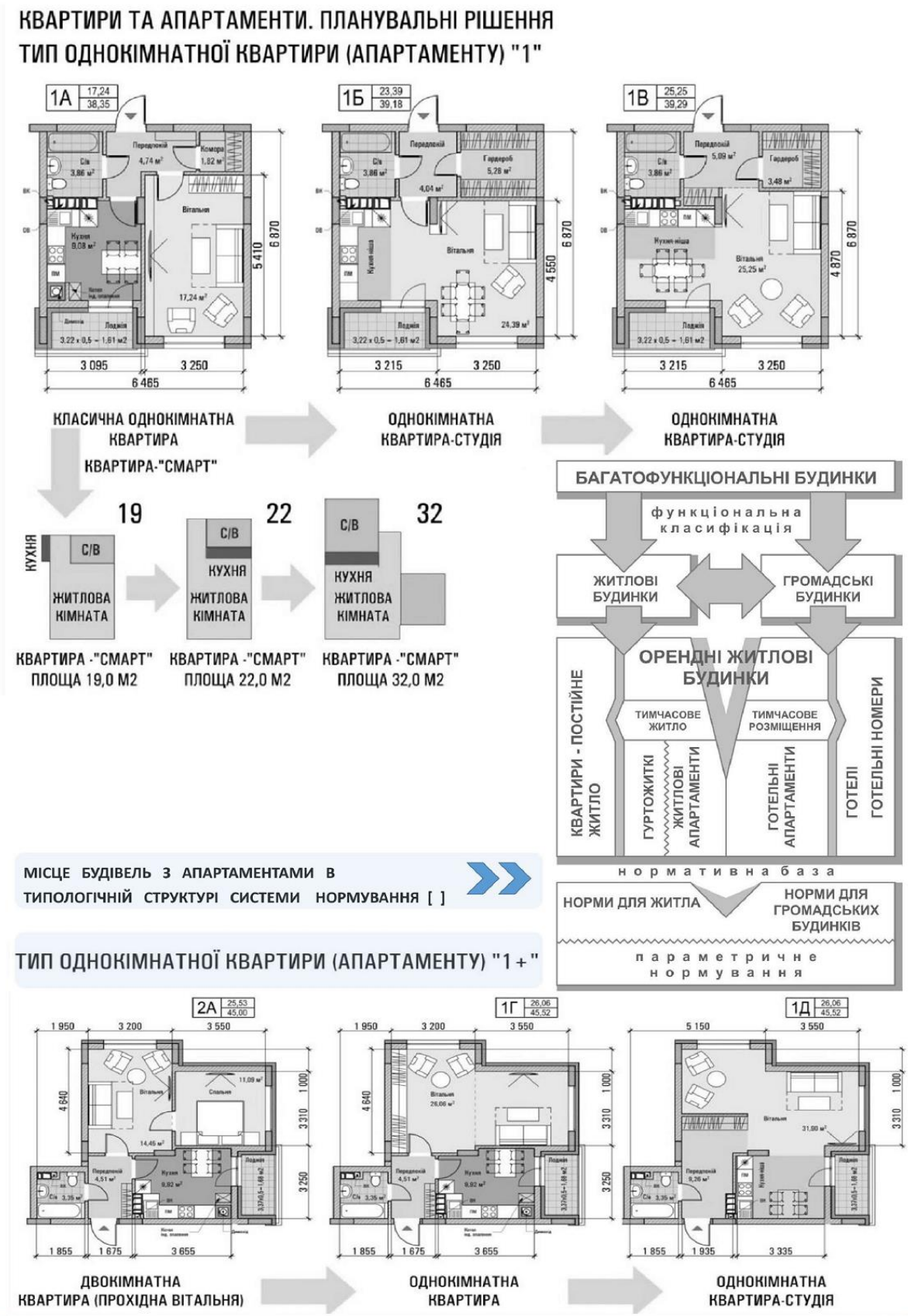


РИС. 1.3.

АНАЛІЗ НАУКОВОЇ ЛІТЕРАТУРИ | [128]

оскільки попит на нього отримає економічний регулятор і будівництво подібного типу об'єктів буде можливо лише для ведення комерційної діяльності.

Автором також були наведені нормативні показники умов щільності для житлової забудови, проте конкретних пропозицій щодо врегулювання умов щільності забудови для орендного житла наведено не було. Також не було зроблено аналіз планувальних обмежень, щодо житлових апартаментів, як типологічної одиниці, яка знаходиться на межі між громадським та житловим типами та не були проаналізовані протипожежні та санітарно-епідеміологічні вимоги. Проте було зроблено ряд пропозицій планувальних рішень квартир-апартаментів та в якості нормування житлових апартаментів було запропоновано параметричний підхід (див. рис. 1.3). Також в спільній статті Яновицького Є. Л. та Галак К. Т. «Особливості та досвід проєктування і будівництва сучасного готельного комплексу «Харків-Палас» на площі свободи в м. Харків» [131] (2015р.) розглянуто прийоми архітектурно-планувальної організації сучасних готелей.

В дисертаційному дослідженні [128] Яновицьким Є.Л. були систематизовані окремі типологічні ознаки орендного житла, визначена класифікація і номенклатура основних типів та взаємозв’язки класифікаційних ознак орендного житла та визначені основні відмінності даного типу від інших типів житла та готельних приміщень. Також були сформульовані основні принципи та рекомендації формування архітектурно-планувальної організації орендних житлових будинків та винайдена модель існування орендного житла в складі багатофункціональних комплексів з можливістю їх гнучкої функціональної трансформації.

Важливою є пропозиція автора щодо виведення тимчасового орендного житла з категорії громадських будівель та створення окремих нормативних вимог.

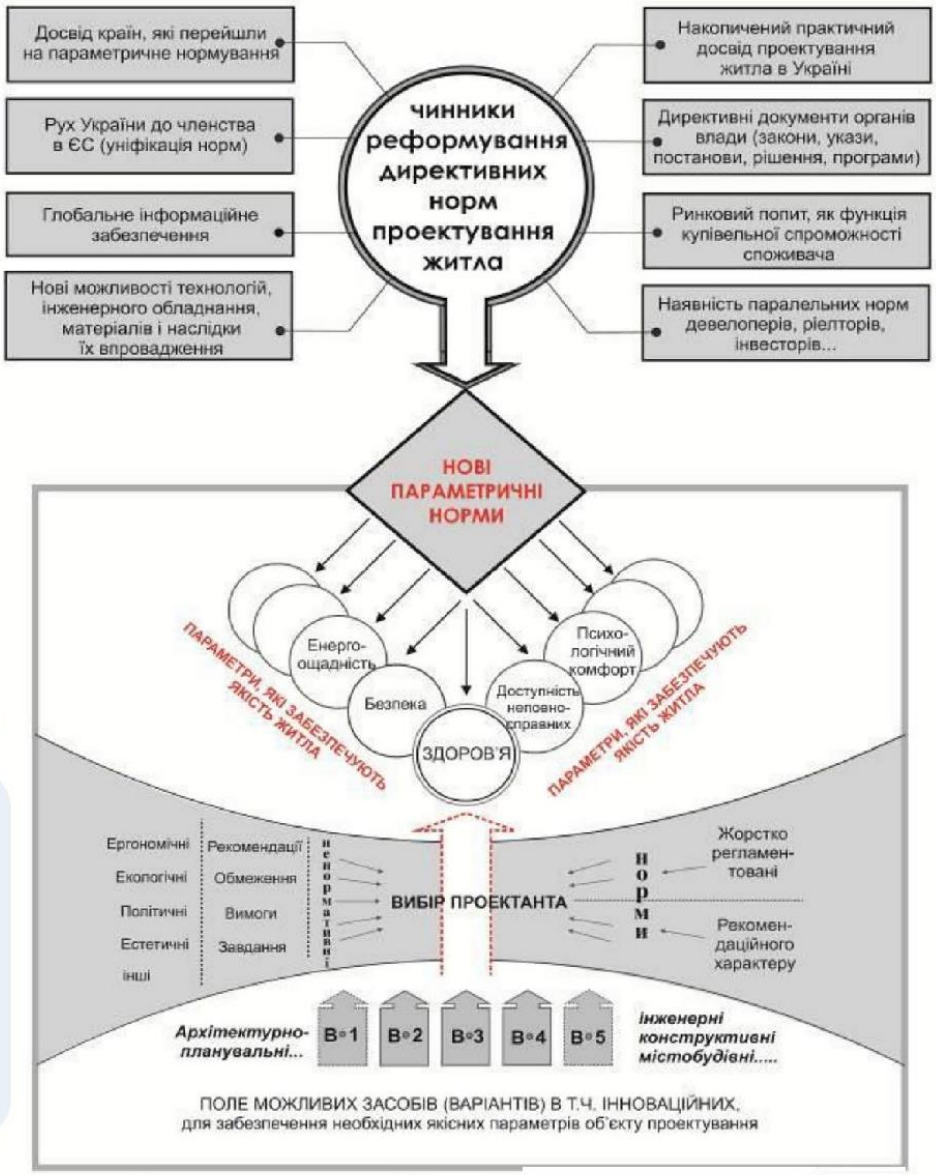
Також автором були удосконалені пропозиції щодо оновлення нормативної бази у частині проєктування орендного житла як нової

типологічної одиниці. Оновлено типологічний ряд орендних будинків та житлових чарунок, що відповідають сучасним вимогам комфорту житла. Включно з розглядом питань формування архітектурно-просторової структури, конструктивно-технологічних та естетично-образних рішень.

Соціальні аспекти формування орендного житла розглянуті також в роботах Гнеся І.П. В статті «Проблеми формування фонду орендного житла в Україні» (2010 р.) [27] ним обґрунтовується доцільність будівництва міського орендного житла як ефективного способу вирішення проблеми комерційного доступного житла і водночас створення додаткового джерела фінансових надходжень до бюджетів міст через податки на нього.

В статті також зроблено історичний аналіз формування орендного житла починаючи від римської інсули до сучасних апартаментів, та проведено статистичний аналіз ринку орендного житла Європи.

Більш розгорнуту статистику по Європі та США по всіх типах житла починаючи з 70-х 80-х років XX століття автором в подальшому викладено в монографії (2013 р.) [26] та дисертації на здобуття наукового ступеня доктора архітектури [28]. Ним розглянуті такі питання як: соціально-психологічний комфорт проживання різних категорій мешканців та створення умов соціально-безпечного житлового середовища. Виявлено перспективні тенденції і закономірності еволюції міського сучасного житла в Україні і за кордоном. Визначено основні напрямки розвитку структури квартир міського житла. На основі преференцій мешканців розроблено рекомендації щодо планувальної організації нових типів квартир та запропоновано методику визначення їх базових параметрів. Запропоновано систему типологічної класифікації квартир, основану не на кількості кімнат, а на принципі комфортного розселення. В роботах вперше за часів незалежності України, в умовах ринкової економіки було проведено комплексне дослідження формування закономірностей архітектурно-типологічної структури міського сучасного житла та удосконалено принципи реформування нормативної бази проєктування житла в Україні (рис. 1.4).



ПРИНЦИПОВА МОДЕЛЬ РЕФОРМУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ [ ].

ПРИНЦИПИ ПОБУДОВИ ДЕРЖАВНИХ НОРМ ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛА [ ].

СТРАТЕГІЯ РИНКОВОГО КОНТРОЛЮ	1	ВІДКРИТІСТЬ ДО ВДОСКОНАЛЕННЯ	5
НОРМАТИВНА БАЗА ПОЗА ПОЛІТИКОЮ	2	ОПЕРАТИВНА ОНОВЛЮВАНІСТЬ	6
ВІДСУТНІСТЬ ЕКОНОМІЧНИХ СКЛАДОВИХ	3	ПОВНОТА ПОДАЧІ	7
ПАРАМЕТРИЧНИЙ ХАРАКТЕР	4	ДОПУСТИМІСТЬ РЕГІОНАЛІЗАЦІЇ	8

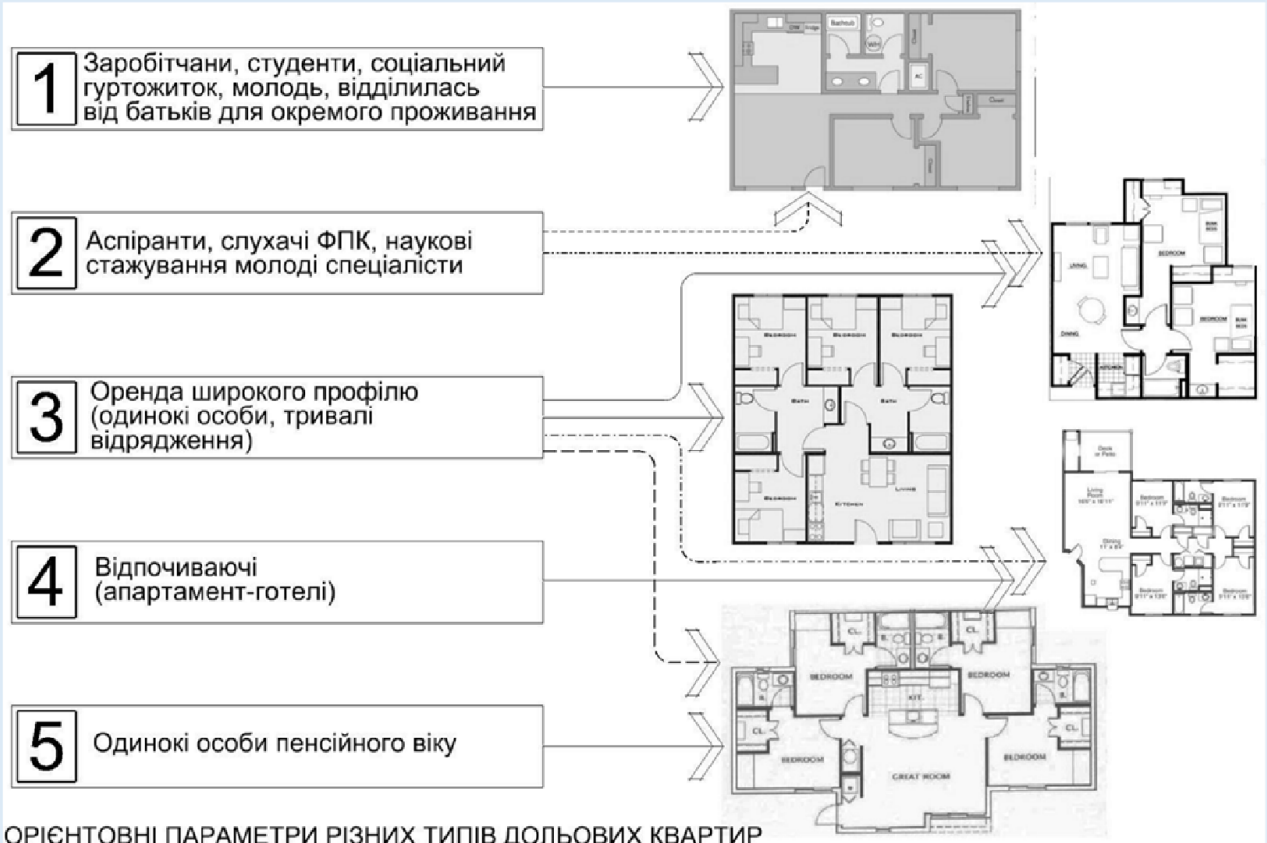
РИС. 1.4. **АНАЛІЗ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ФОРМУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛА [28]**

В типології житлових одиниць автором було виділено: звичайні повнометражні квартири, квартири малих площ, міні-квартири, квартири покімнатного заселення (рис 1.5.) та житлові одиниці капсульного типу. В типології житлових будівель досліджує блоковані, секційні, коридорні, терасні, ступінчасті, галерейні та секційно-галерейні будівлі. Також в своїх фундаментальних працях Гнесь І.П. розглядає містобудівні аспекти формування житлового середовища, елементи спільного використання в межах житлових будівель та кварталів, архітектурні особливості формування образу житла, деталі та елементи.

І хоча напряму в роботах не розглядається такий вид тимчасового житла як апартаменти, проте в роботах було проведено аналіз структури орендного житла (рис. 1.6.), де частина представлених прикладів носить відповідну назву, і частина розглянутих житлових одиниць відповідає всім характеристикам притаманним будівлям з апартаментами.

Один з типів житлових одиниць, що відповідають параметрам апартаментів є розглянуті в роботах мініквартири на які покладається роль доступного по ціні, достатньо комфортного тимчасового житла (в тому числі орендного), що здатне задовольнити потреби певної частини населення, яка не веде повноцінного домогосподарства, на період від декількох місяців до декількох років.

Інший тип, розглянутий та запропонований в якості тимчасового орендного житла, що здатне задовольнити потреби молодих сімей, студентів, аспірантів, розлучених тощо – це квартири з покімнатним розселенням, або так звані «дольові» квартири (див. рис. 1.5.). Цей тип зустрічається достатньо часто в розвинутих європейських країнах. Зокрема в Великобританіїї він носить назву “one kitchen unit”, “shared housing” або “HMO” (Housing in Multiple Occupation), що перекладається як «дольове житло», «квартири для групового найму». У Німеччині - “WG” (Wohngemeinschaft), що перекладається як «проживання в спільноті». У Франції існує декілька типів дольового житла. Зокрема: «co location», «T1bis», «T1», та соціальний тип



ОРІЄНТОВНІ ПАРАМЕТРИ РІЗНИХ ТИПІВ ДОЛЬОВИХ КВАРТИР

№ п/п	Назви параметрів / Типи колективних квартир	1	2	3	4	5
1	Рекомендована кількість мешканців	3-8	3-8	3-5	2-4	3-8
2	Пл. індивідуальн. житлової кімнати	6,5-8	7,5-8	8-10	14	16
3	Кількість осіб на один сан-вузол	2-5	2-4	2-4	1	1
4	Інсоляція окремих житлових кімнат	всі	всі	всі	33%	всі
5	Потреби в літніх приміщеннях при кухні-вітальні-їдальні	-+	-+	+	-	+
6	Площа приміщень для зберігання в індивід. житл. кімнатах	0,6	0,6-0,8	0,8-1	0,6	2-3
7	Підвищена звукоїзоляція міжкімнатних перегородок	-+	+	+	+	+
8	Ніша для пральної машини	-	-	+	-	+

Формула підрахунку підрахунку площі кухні-їдальні-вітальні ($S_{к-в-і}$) в колективній квартирі (кв.м.)

$$S_{к-в-і} = 10 + 1,5\ (n-3)$$

Формула підрахунку загальної площі дольової квартири (кв.м.)

$$S_{n/k} = S_k \times n + 4.5\ (1+n)$$

$S_{n/k}$ - загальна площа колективної квартири

S_k - площа персональної житлової кімнати

n - кількість персональних житлових кімнат в колективній квартирі

Обладнання сан-вузлів для дольових квартир типу 1,2,3

обладнання / кількість кімнат в квартирі	2	3-5	6-8
унітазів	1	1	2
душ (ванна)	1	1	2
умивальник	1*	2*	2-4*

* - можливий варіант- умивальник в кожній персональній кім
** - всі сан-вузли роздільні

Рекомендоване обладнання кухні в дольовій квартирі

обладнання / кількість кімнат в квартирі	2	3-5	6-8
комфорок	2-4	4	4-8
мийка	1	1	2
навісна шафка	2	3-5	6-10

холодильник з відсіками індивід. користування

РИС. 1.5. **ДОСВІД ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ПРОЄКТУВАННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА. ТИПОЛОГІЯ ДОЛЬОВИХ КВАРТИР [28]**

житла – «HLM» (Habitation de loyer modere), що дослівно перекладається як «житло з помірною оплатою». Даний тип житла користується популярністю не лише через можливість вирішення фінансових проблем, але й як спосіб отримати житло з можливістю спілкування з сусідами. Відмінність даного житла від української моделі комунальних квартир полягає в тому, що поквартирне житло зазвичай заселяється тільки самотні люди, тоді як в комунальні квартири селили як окремих пожильців так і цілі родини. І по кімнатна оренда створює абсолютно рівні можливості для всіх пожильців, тобто всі кімнати обладнані однаковим переліком зручностей і використовують загальні площі такі як кухні, санітарні кімнати, коридори, вітальні, літні приміщення рівноцінно.

Подібні приклади орендних типів житлових одиниць можуть бути частиною будівель з апартаментами тривалого терміну, І можуть частково вирішити питання формування фонду доступного орендного житла.

Питання доступного і соціального житла розглядались в роботах Гнат Г.О. Зокрема нею встановлено ієрархічну структуру вимог до номенклатури даного типу квартир і їх планувальної організації. В умовах жорстких обмежень загальної площі, з урахуванням збалансованих потреб та матеріальних можливостей розкрито закономірності раціональної планувальної організації доступного житла та запропоновано алгоритм формування розпланувальної структури малометражних квартир. Також авторкою підтверджено безумовний пріоритет забезпечення персональними житловими кімнатами всіх членів сімей [25].

Якщо розглядати тимчасове орендне житло, як засіб подолання житлової кризи, у воєнний та післявоєнний час, постає питання формування якісного та економічної ефективного, доступного широким верствам населення житла. Якість житла в першу чергу залежить від якості проєктних рішень.

Якість проєкту - це оптимальний підбір як об'ємного планувального вирішення, що має відповідати певним параметрам, так і раціонального конструктивного вирішення [67 с. 11], а на сьогоднішній день і









РИС. 1.6. **ІСНУЮЧІ ДОСЛІДЖЕННЯ ЩОДО ОРЕНДНОГО ЖИТЛА. [28]**

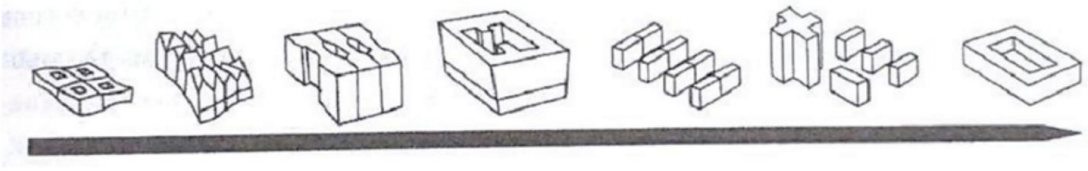
енергозберігаючих заходів для підвищення економічної ефективності створеного об'єкту. Але з всього переліку факторів, що впливають на ефективність, вибір планувальної структури є найважливішим та найвідповідальнішим при розробці проєкту.

А отже є необхідність дослідження таких загальних питань проєктування як економічність, енергоефективність та пасивність.

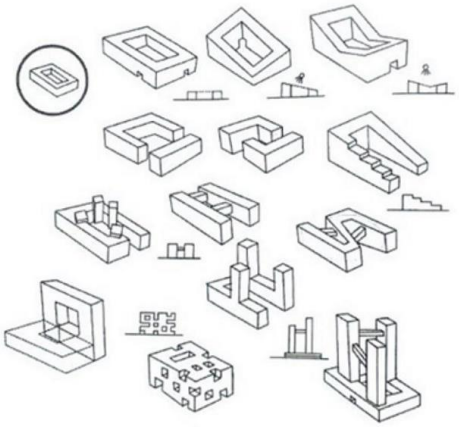
Підвищенню якості архітектурних рішень масового житла приділили свого часу багато уваги велика кількість відомих українських архітекторів. Серед них В.І. Єжов, Г.І. Лаврик, П.П. Кедровський, Ю.Г Рєпін, Д.Н. Яблонський, Г.Д. Яблонська, та інші. Вирішення питань енергоефективності та пасивності житлових будівель розглядались в роботах С.Г. Буравчеко, О.В. Сергейчука, Т.О. Кащенко, К.С. Данько, М.З. Діб та інших (див. рис. 1.1).

В роботах Г.І. Лавріка викладено економічні питання якості архітектури житлових будівель, методи визначення якості житла. За допомогою впровадження системних методів на основі принципів «визначальних ознак», «компактності», «інваріантності структури» та «мінімізації транзитної площі» запропоновано метод оцінки об'ємно-планувальних структур, житлових та громадських будівель і комплексів (океремих квартир, секцій, серій (номенклатур) житлових будівель, мікрорайонів, горизонтальних та вертикальних комунікацій громадських будівель тощо) [69, 67].

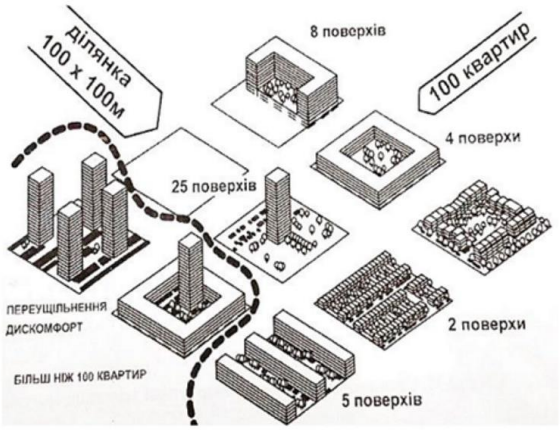
Дослідження Яблонської Г.Д. також присвячені підвищенню якості проєктних рішень. Зокрема, наведено класифікацію методів оцінки проєктних рішень за способом обробки даних, за кількістю критеріїв, за структурними зв’язками[122]. Розглянуті недоліки та переваги вартнісних методів оцінки проєктів житлових будівель та оптимальна сфера застосування для кожного з них [79,122]. Основними умовами (факторами) при проєктуванні житла через массовість його зведення визначено соціально-економічні та культурно-традиційні вимоги [126с.6], які на сьогодні трансформувались в окремий підхід до архітектурного проєктування [126с.14,44,53] першочергово



ЕВОЛЮЦІЙНИЙ ШЛЯХ КВАРТАЛЬНОЇ ЗАБУДОВИ [ ]



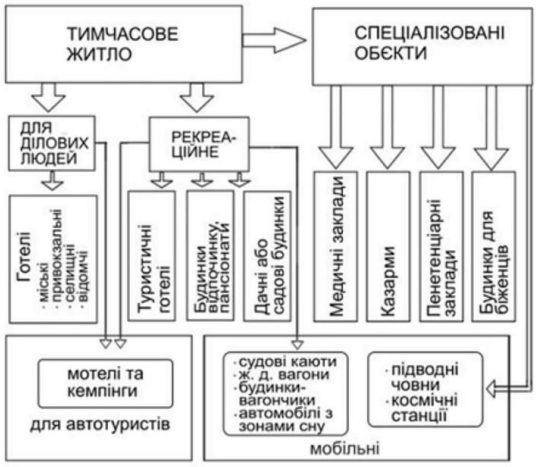
СХЕМИ - ВАРІАНТИ СУЧАСНОЇ КВАРТАЛЬНОЇ ЗАБУДОВИ



НАОЧНА СХЕМА МОЖЛИВОСТЕЙ РОЗМІЩЕННЯ 100 ЖИТЛОВИХ ОДИНИЦЬ НА ДІЛЯНЦІ 100 Х 100 М



ВИМОГИ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛА



КЛАСИФІКАЦІЯ ТИМЧАСОВОГО ЖИТЛА



РИС. 1.7.

АНАЛІЗ НАУКОВОЇ ЛІТЕРАТУРИ: ФОРМУВАННЯ ПРОСТОРІВ КВАРТИР АПАРТАМЕНТІВ [126]

зосереджений на врахуванні місцевих умов проєктування та контингенту споживачів. При цьому серед основних внутрішніх факторів, що впливають на економічні показники багатоквартирних будівель, на які за своєю об'ємно-просторовою та планувальною структурою найбільше всього походять будівлі з апартаментами, за результатами дослідження авторки в першу чергу впливають розміри квартир та планувальні рішення, орієнтація по сторонах світу, конфігурація в плані будівлі та загальні геометричні параметри такі як: тип житлового будинку, ширина та довжин корпусу, висота поверху, кількіст поверхів, загальна висота будівлі тощо. Також економічний вплив мають місцеві умови, методи зведення, конструктивні рішення, матеріали та засоби механізації будівель [125 с. 11 – 18].

В роботах Діб М.З. стосовно пасивного житла досліджено демографічні фактори, що мають вплив на типологію пасивного житла; проаналізовані сучасні статистичні дані складу сімей, що проживають в житлових індивідуальних будинках. На основі аналізу сформована карта демографічного складу сімей для архітектурно-кліматичних районів України. Виявлено різноманітне процентне співвідношення житлових кімнат в соціальних будинках в даних районах та досліджено «показник компактності будинків» для різних сімей з урахуванням кількості кімнат. Автором для забезпечення рекомендованого для пасивних будинків коефіцієнта компактності запропонований засіб його підвищення, який базується на блокуванні окремих будинків. В якості новизни автором запропоновано альтернативне нормативному архітектурно-кліматичне районування території України, що враховує типологічні особливості житлових пасивних будинків; розроблені об'ємно-планувальні, конструктивні, та інженерно-технічні рішення пасивних житлових будинків на території України та типологічні вимоги до них. На основі лабораторних випробувань рекомендовано ряд природних утеплювачів для будівництва пасивного житла. Ним також було удосконалено інтеграційні методи впровадження геліосистем в архітектуру пасивного житла Проведено розрахунки кута оптимального нахилу сонячних панелей колекторів з

урахуванням ходу річної реальної хмарності для різних кліматичних районів України, що підтвердили доцільність інтеграції геліоприймачів в скати дахів. В роботах також було обґрунтовано економічну доцільність модернізації житлового старого фонду. Було запропоновано принципи та засоби термомодернізації масових серій житлових будинків 1960-1970 рр. та визначено термін окупності інвестицій на дану термомодернізацію. Також в роботах отримав подальший розвиток енергетичний аналіз інженерно-технічних, об'ємно-планувальних та конструктивних рішень сучасного та історичного житла різних кліматичних умов [35].

В роботах Данько К. С., присвячених багатоквартирному енергоефективному житлу, серед основних напрямків досліджень можна виділити наступні: дослідження еволюції та сучасних тенденції архітектурного розвитку багатоквартирного енергоефективного житла; аналіз методів дослідження енергоефективного житла в міському середовищі; формалізацію моделі та розробку базової методики формування енергоефективної житлової забудови в історичному архітектурному середовищі та наступні перспективи в дослідженнях та удосконаленні енергоефективності для багатоквартирного житла.

Серед основних внесків авторки розробка концепції проєктування багатоквартирних енергоефективних житлових будинків в історичному середовищі, яка полягає в підвищенні рівня естетично-архітектурних якостей при терморенованії, термомодернізації, терморекнструкції, санації та новому будівництві в межах історичної забудови. Методика враховує базові розрахунки великої кількості параметрів, але за результатами вибраний варіант може не відповідати найменшому показнику енерговитрат та енерговтрат але відповідати вимогам збереження історично цінного архітектурного середовища [34].

Якщо розглядати апартаменти як одну з форм готельного господарства то архітектурним дослідженням в даному напрямку займались такі українські

вчені як: Л. Брідня, О. Карасьова, О. Ковальська, М. Крамаренко, Ю. Лисенька, Н. Мержиєвська та О. Рогожнікова.

Роботи Л. Брідні [12 – 14] присвячені основам реконструкції типових готелів в Україні. В них вперше систематизовано типові проєкти готелів 60-80-х років, сформульовано основні принципи реконструкції готелів та визначено вплив на їх реконструкцію містобудівних та функціональних чинників, а також запропонована методика функціонально-структурної трансформації у поєднанні з методами економічного аналізу, та розроблено прийоми модернізації реконструйованих готелів.

Функціонально-структурна модель сучасного готелю, запропонована Л.Бриднею, включає схеми взаємодії окремих груп приміщень і зон, що можуть бути застосовані при реконструкції готелів типових серій. Розроблена авторкою методика функціонально-просторової трансформації типових готелів, «що базується на порівнянні функціональних зон готелів, зведених за типовими проєктами, та ідеальної функціональної моделі сучасного готелю відповідної місткості та рівня комфортності» сформулювала завдання, актуальні при реконструкції готелів різних типових серій, зокрема: розширення номенклатури закладів громадського призначення; оптимізацію параметрів проживання у житлових номерах; засоби модернізації комунікацій (вертикальних та горизонтальних); умови забезпечення архітектурного безбар'єрного середовища [14].

В роботах О. Карасьової розглядається архітектурно-планувальна організація малих готелів в умовах природних комплексів. Зокрема в роботі розглянуто основні напрямки розвитку сучасного туристичного руху, функціонально-планувальну організацію готелів, житлові чарунки, приміщення харчування, побутового обслуговування, культурно-масового призначення, технічні приміщення тощо. В роботі розглянуті принципи розміщення малих готелів та проєктування їх генеральних планів на природоохоронних територіях та засоби забезпечення естетичної виразності малих готелів в природних умовах [59].

В роботі О. Ковальської, присвяченій проєктуванню готелів у великих містах України, детально досліджено кількісні показники готельного господарства, економічне зростання надходжень від туризму в досліджуваний період та історичний досвід проєктування закладів розміщення як в країнах Близького Сходу так і в Європі.

Серед основних пропозицій авторкою запропонована класифікація готелів для України, визначено основні фактори, що впливають на формування і будівництво готельних комплексів в найбільших містах на території України, запропоновано функціонально-типологічну схему готелів різної місткості, та рівня комфорту, склад і параметри груп приміщень, прийоми архітектурно-планувальних і конструктивних рішень. Надані пропозиції номенклатури типів будівель готелів та їх містобудівного розміщення. А також сформульовані рекомендації, щодо поліпшення архітектурно-художньої виразності [62].

М. Крамаренко в своїх роботах розглядає курортні готелі. Нею вперше науково обґрунтовано появу готелю з приоб'єктним спеціалізованим блоком лікувального призначення. А також сформульовано принципи архітектурно-планувальної організації курортних готелів, такі як: соціальної доступності, цілорічної комфортності та екологічної сенситивності. Запропоновано три типи курортних готелів, а саме: загальні, спеціалізовані та багатофункціональні [65].

Ю. Лисенькою застосовано цілісний підхід до дослідження факторів, що формують функціонально-планувальну організацію готельних комплексів. На їх основі створено методику формування та оцінки на ранніх стадіях архітектурних об'єктів даного виду. Також розроблено схеми готелів категорій «курортні» та «міські», для яких розроблено номенклатуру номерного фонду та обґрунтовано геометричні параметри.

Також в роботах запропоновано рекомендації щодо раціонального використання історико-культурних ресурсів України та вдосконаленно сучасну класифікацію готельних комплексів в межах регіонів України.

Запропоновано рекомендації для удосконалення державних будівельних норм з проєктування готелів та адаптацію законодавства України у сфері розвитку туризму і діяльності курортів до відповідних стандартів і директив ЄС [72].

Н.Мержієвською на прикладі міста Одеса було досліджено архітектурно планувальну реорганізацію чотирьох та п'ятизіркових готелів в історичних будівлях в центрі міста [77].

Дослідження О. Рогожникової було присвячене пристосуванню існуючих об'єктів в історичній забудові під готельну функцію. Нею визначено основні прийоми та методи даного пристосування та надані рекомендації по організації малих готелів в умовах реконструкції та різноманітних можливостей пристосування даної моделі під структури існуючих будівель [12, 101].

Як висновок з проведеного аналізу існуючих наукових джерел можна зазначити, що стосовно архітектурно-просторової та планувальної організації будівель з апартаментами все ще залишається велика кількість не вирішених питань. Необхідно чітко розділяти поняття апарт-готелів та житлових апартаментів за часом проживання в зазначених типах орендного житла і відповідно формувати нормативні параметри для обох категорій.

Метою даного дослідження є формування архітектури апартаментів як орендного житла як окремого так і в межах готельних комплексів. І в рамках даної мети все ще залишається велика кількість не вирішених питань. Зокрема, необхідно уточнити щільність забудови та можливе встановлене законодавчо процентне співвідношення орендного комерційного житла до звичайного житлового фонду. Також необхідно переглянути умови забезпечення будівель з апартаментами об’єктами громадського обслуговування. І відкритими залишаються питання нормування евакуації та протипожежних вимог для даного типу об’єктів.

На ряду з тим ісує велика кількість досліджень стосовно зазначених питань підвищення якості проєктних рішень, що можуть стати основою для формування як нормативно-правової бази для даного типу споруд так і

альтернативою формування сучасних масових елементів системи житлового фонду України.

1.2. Особливості формування будівель з апартаментами на території України

В 2025 році в Україні активне формування продовжив новий сегмент ринку – дохідна нерухомість. Наразі він формується за допомогою апартаментів, котеджів, апарт-готелів та навіть багатоквартирних будинків, які проєктуються та будуються для здачі в коротко- чи довгострокову оренду. Особливість останнього типу – це залучення професійних управляючих компаній, які після здачі в експлуатацію об’єктів нерухомості керуватимуть експлуатацією та забезпечуватимуть власнику квартир (юнітів) пасивний дохід [89].

Оскільки апартаменти та будівлі з апартаментами є частиною даного типу нерухомості необхідно дослідити подальші тенденції розвитку, тобто проаналізувати статистичні дані, попит та можливі ризики.

До початку повномасштабного вторгнення 95,1 % домогосподарств в Україні мали житло у приватній власності, 2,3 % проживали в державному житлі, 0,2% – у відомчому, 2,4 % орендували помешкання [28 с. 27, 45]. Але ці показники не є точними та включають приховану статистику оренди житла, що перебуває в приватній власності. За різними оцінками процент орендного житла різних форм в Україні на той момент коливався в межах від 8 % [45] до 12,7 % [28 с. 27]. На сьогодні процент населення, що проживає у власному житлі зменьшився до 79% [45], а процент респондентів, що проживають в орендному житлі збільшився за різними оцінками від 14 [45].до 37% [8]. При цьому за даними аналітичного центру Cedos у великих містах процент оренди зріс від 8% у 2021 році до 24 % у 2024 році [45].

Орендне житло, що знаходиться в тіньовому секторі поділяється на житло короткострокової (подобової) або довгострокової оренди.

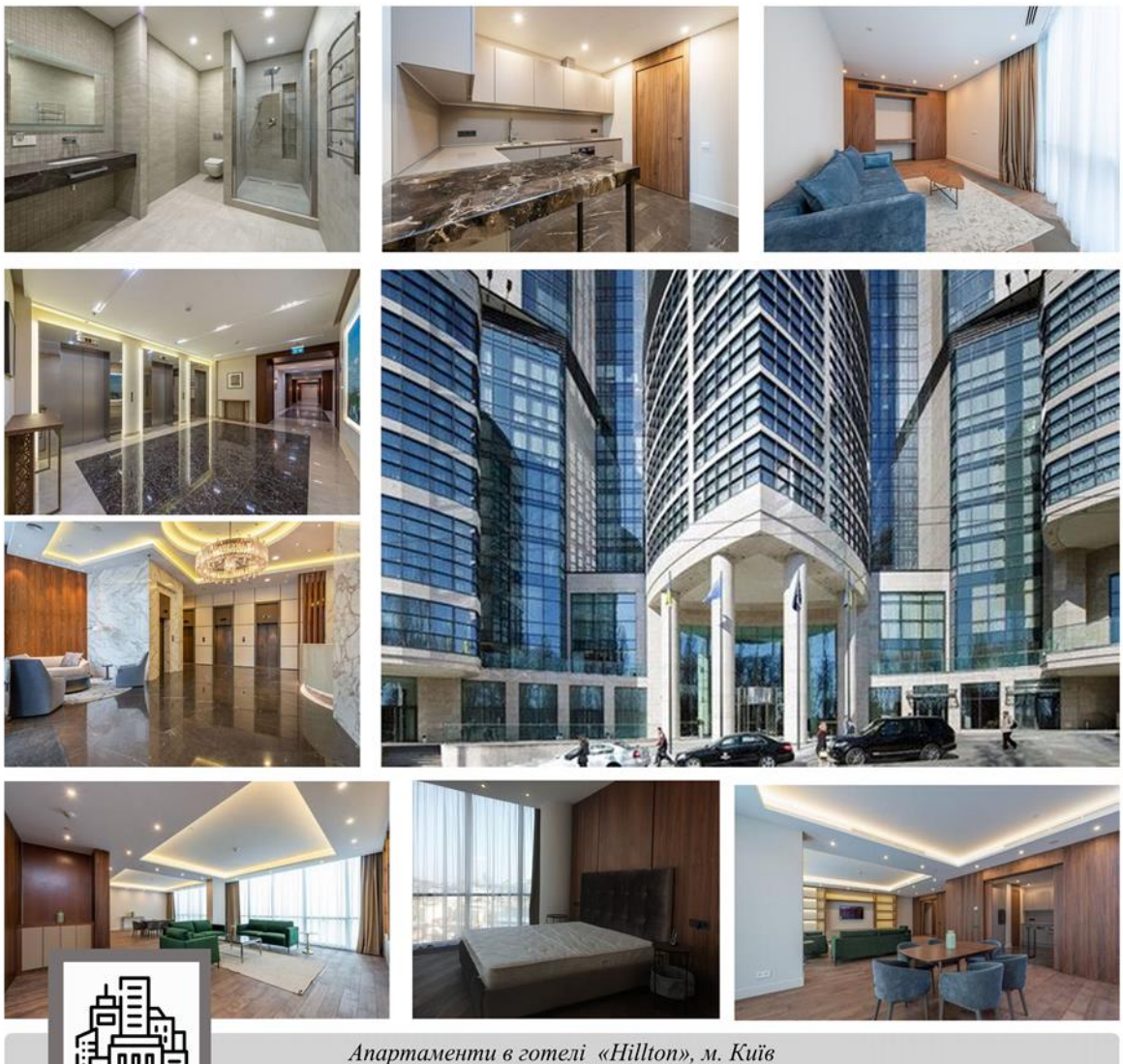
Житло короткострокової (подобової) оренди використовується для нетривалих відряджень, туристичних поїздок тощо. Зазвичай подібна оренда значно вища за вартістю, та орендний період може тривати від однієї доби до декількох місяців. Кількість подібного житла весь час зменьшується. В 2021 році кількість оголошень була 52 тис. В 2022 році вона зменьшилась до 47 тис. В 2023 – було близько 40 тис. оголошень, В 2024 – 32 791 оголошення [91]. Це приблизно ¼ від загальної кількості тіньового орендного багатоквартирного фонду. Дане житло має свої точки тяжіння на території міста, а саме розміщується: в центрі ділових та історичних міст, в курортних зонах, біля великих транспортних вузлів (рис.1.8) тощо.

Довгострокова оренда також може використовуватись для відряджень, але вже тривалого терміну. Але більшою мірою вона використовується для проживання студентів під час навчання, молодих сімей, тимчасово переміщених осіб тощо. Орендний період зазвичай триває від одного до трьох – пяти років – термін, в який квартира починає потребувати «косметичного» ремонту. Кількість оголошень про орендуданого типу житла, за даними ГІС «Увекон», у І кв. 2025 зменшилась, відповідно до початку 2024 року (близько 160 тис. проти 172 тис. оголошень відповідно). Тобто пропозиція житла скоротилася на ~7%. Що може свідчити про дефіцит доступного житла [84]. Проте постійна частка подібних житлових об’єктів все ж перевищує 75 % від загальної кількості орендованого багатоквартирного фонду. Даний тип житла більшою мірою поширений в «спальних» районах міст. Але як вийняток, може розміщуватись в центральних та ділових районах, біля посольств, державних установ, закладів вищої освіти тощо.

Якість, кімнатність та площа подібного орендного житла достатньо різнится. Кімнатність коливається від 1 до 3х (рідше 4х) житлових кімнат.

Площа коливається від 14 [113] до 40 м^2 [47] для однокімнатних помешкань; від 30 [110] до 53 м^2 [47] для двокімнатних; від 48 [110] до 65 [47] для трикімнатних; та від 70 до 98 м^2 [47] для чотирьох і більше кімнат.





Апартаменти в готелі «Hillton», м. Київ

РИС. 1.8. **ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ АПАРТАМЕНТІВ**

Якість так само коливається від більш комфортних апартаментів в новій забудові, до помешкань відверто «низької» якості в «застарілому» житловому фонді.

Апартаменти підвищеного рівня комфорту для короткострокової та довгострокової оренди зустрічаються в мережевих чотирьох та п’яти зіркових готелях. Так подібний тип тимчасового житла пропонується у готелі мережі «Hilton» в м. Києві (див. рис.1.8).

Зокрема готелем «пропонуються в довгострокову оренду чотирикімнатні апартаменти на 19 поверсі з «вишуканим» інтер'єром загальною площею до 200 м^2. Просторі з панорамними вікнами в підлогу, з трьома спальнями та величезною вітальнею, створені для комфортного проживання. Повністю обладнана кухня поєднана з вітальнею. Також в апартаментах є гостьова ванна кімната, 2 великі ванні кімнати з душовими кабінами.

Для всіх, хто орендує апартаменти доступні всі послуги готелю: консьєрж послуги для організації дозвілля; СПА центр із басейном; фітнес зал; послуги няні для дітей; безкоштовний Wi Fi; приватний трансфер з аеропорту до готелю; забезпечення всім необхідним людей з обмеженими можливостями; лобі бар для бізнес ланчу, обіду з сім'єю та зустрічі з друзями; ресторан з відкритою кухнею «Park Kitchen»; бар; зали для проведення заходів; камера зберігання. Апартаменти у готелі позіціонуються як найкраща альтернатива аналогічним пропозиціям у житлових будинках. Крім послуг готелю пропонується також безпека проживання, організована за найвищими стандартами» [3].

Далеко не всі готелі пропонують в своєму номерному фонді апартаменти. Ще декілька років назад це було скоріше виключення з загального правила. При тому, що запит на подібний вид тимчасового житла та номерного фонду постійно зростає. І відбувається це більшою мірою для відносно дешевого сегменту.

«Жити тут і зараз» – цю фразу можна назвати слоганом вторинного ринку житла в останні роки [89], де кількість угод купівлі готових будинків зросла за рік на 21 %, а квартир на 5 % у 2024 році і ще на 4 % у 2025 році [99].

Перші роки після повномасштабного вторгнення населення очікувало завершення бойових дій. Сьогодні проходить процес прийняття реальності. Тобто приходить розуміння, що складні соціальні-економічно умови можуть продовжуватись ще якийсь час – а життя триває, і покупці все рідше відкладають процес придбання квартири [89]. При цьому обираючи більш стабільний ринок вторинного житла, де метр квадратний коштує в середньому на 20 % більше ніж на первинному ринку [82].

Далеко не всі категорії населення мають змогу розглядати покупку квартири. Проте приблизно така само ситуація відбувається і з орендним сектором ринку. Орендарі знімаючи житло бажають проживати в нормальних умовах, і навіть готові за це трохи доплачувати. Але ринок не може надати достатню кількість орендного житла середньої якості. І проблема першочергово полягає у тому, що значна кількість пропонуємого в оренду житла розміщується в застарілому житловому фонді, де будівлі побудовані більше ніж 50 років тому, і за термін експлуатації в них не проводилось капітального ремонту [1 с. 4 – 5]. А при цьому його вартість все одно повинна бути хоча б на межі рентабельності. І, відтак, в середньому становить від 80 до 110 % від заробітної плати (рис Д.2.2) [82].

Іще одним показником на користь розвитку прибуткової житлової нерухомості виступає приріст показника співвідношення річної плати за оренду до вартості квартири. Цей показник вказує на економічну доцільність придбання житла, і в 2025 році він змістився в бік оренди (рис. Д.2.2). Тобто, якщо, в 2024р. була можливість викупити квартиру в Києві протягом 12,5 років, то куплену в 2025 р. квартиру за тих самих умов можна буде виплатити за 14,3 роки.

А отже, сучасна практика будівництва та експлуатації житла в Україні вказує на наявну зацікавленість у забудовників і споживачів дохідною нерухомістю.

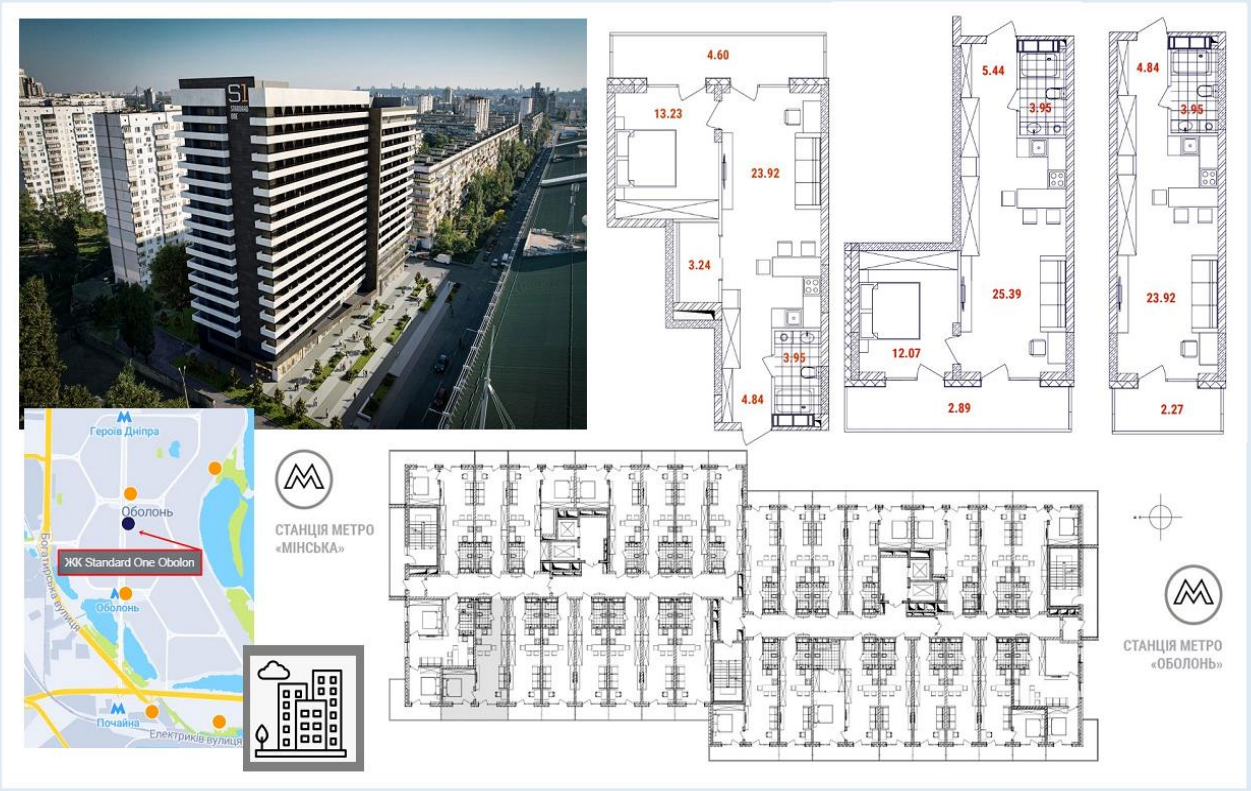
Перший напрямок дохідної нерухомості – це прибуткові будинки, де інвесторам пропонуються квартири або апартаменти, які можна використовувати для проживання, здачі власноруч або передачі в управління компанії, яка за певну платню буде шукати орендарів і вирішувати всі поточні питання експлуатації. Це не новий формат для сучасного ринку нерухомості, і тим паче в історичному розвитку житлового будівництва в Україні. Прибуткові будинки кінця XIX – поч. XX ст. були передовими архітектурними об'єктами свого часу, що використовували та розвивали як будівельні так і інженерні новації, зокрема: бетон, використання підйомників та ліфтів, парове опалення тощо.

Історичні дослідження прибуткових будинків зустрічаються в роботах Ю. Івашко [53], Є. Яновицького [128 с. 89 – 100], О. Бачунова [7 с.237 - 238] та ін.

За часів радянської влади концепція будівництва прибуткових будинків під здачу в оренду в Києві зупинилась майже на століття. Першими в 2017 – 2019 роках подібну маркетингову концепцію при реалізації своєго проєкту житлового комплексу на ВДНГ використав в Україні бренд Standard One (S1). Було побудовано 660 одно-, дво- та трикімнатних квартир та 5тис. м² орендних площ під об'єкти обслуговування Згодом в рамках даного бренду було запущено ще три подібні проєкти — S1 Obolon, S1 Terminal та S1 Нивки.

Це сучасні прибуткові будинки за концепцією build-to-rent, тобто зведені і готові до здачі в оренду з першого дня експлуатації. З сучасним мінімалістичним дизайном, розвинутою інфраструктурою та додатковими побутовими послугами, які спрямовані на підвищення рівня комфорту проживання.

За прикладом історичних прибуткових будинків у будівлях працює власна управляюча компанія S1 Property, яка бере на себе пошук орендарів,



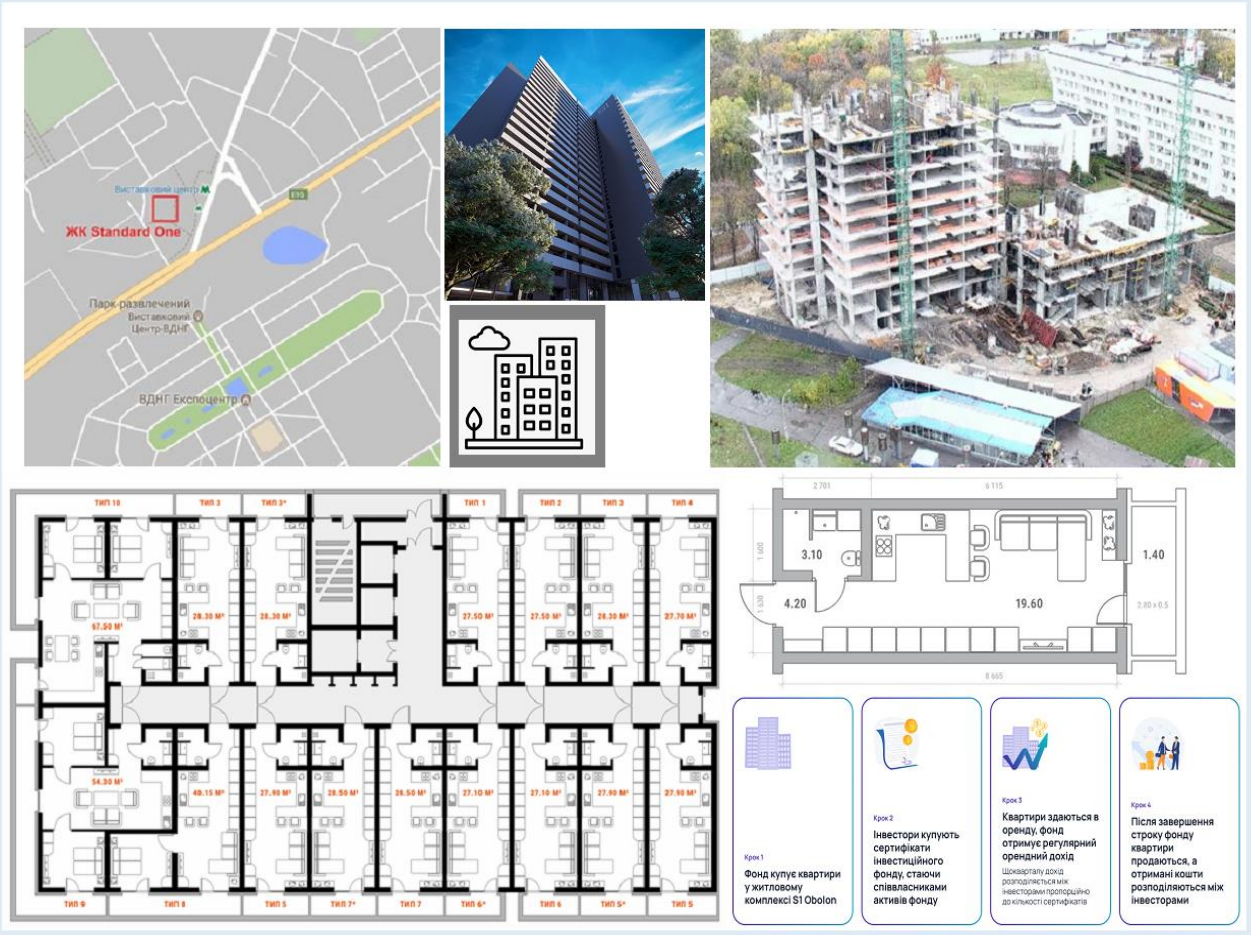


РИС. 1.9. **ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ СУЧАСНИХ ПРИБУТКОВИХ БУДИНКІВ З АПАРТАМЕНТАМИ S1-ОБОЛОНЬ та S1-ВДНГ [57]**

супровід заселення та виселення, контроль підтримання квартир у належному для експлуатації стані. Компанією декларується, що у спеціальному вебсервісі за виконанням обов'язків управління власник житла може стежити онлайн з будь-якої точки у світі, а мешканці можуть замовити через сервіс прибирання, дрібний ремонт, встановлення техніки і, навіть, доставку їжі [57].

Детальніше зупинимось на архітектурно-планувальних та просторових рішеннях даних комплексів. ЖК Standard One Obolon та ЖК Standard One, «Виставковий Центр» - це типові планувальні рішення з прив'язкою до місцевості. Однакова концепція, архітектура, сервіс. Ал все ж таки є певні відмінності. Зокрема: ЖК Standard One на Оболоні буде нижчим. Якщо на Голосієво новобудова має 24 поверхи, то на Оболоні вона буде заввишки 16 поверхів. В ЖК Standard One Obolon повинен розміщуватись підземний паркінг – невеликий, всього на 53 авто. Планується, що він буде виконувати додаткову функцію укриття.

Але основні архітектурні та технологічні параметри новобудов будуть ідентичними: дві секції, що трохи зміщені одна відносно одної, горизонтальні лінії фасадів оздоблені в контрасні кольори. Монолітно-каркасна технологія зведення основних конструкцій, цегляне заповнення стінових отворів, утеплювач – мінеральна вата та автономна система опалення – все це притаманно обом проєктам.

Щодо квартир, то в ЖК Standard One Obolon їх буде лише 409, тоді як в ЖК Standard One ВДНГ – 660. Але це тільки за рахунок меншої кількості поверхів. В середньому на 3 сходові клітини буде припадати по 31 – 33 квартири на кожному поверсі. Абсолютна більшість – це студіо від 34 кв^2. Є квартири з окремою спальнею – але вони чомусь називаються двокімнатними. Площа таких квартир розпочинається з 48 м^2.

За просторовими параметрами квартир: довжина приміщення студіо суттєво перевищує ширину, що робить житло схожим на купе вагону і це значно ускладнює зонування.

Різняться обидва проєкти і за умовами здачі в експлуатацію. Якщо в S1 на ВДНГ квартири були у стані з ремонтом, меблями та технікою, то в ЖК S1 Оболонь квартири з підготовкою кімнат та коридору під оздоблення та ремонтом у санвузлі та кухні.

Щодо цін, то на етапі котловану мінімальна вартість квадратного метра становила від $1850. Тобто квартира студіо площею 34 кв.м при 100% оплаті коштувала від $62 тис. Запланований термін будівництва становив 2 роки. Ввід в експлуатацію був запланований на 2025 рік. Але будівництво в терміни не вклалось.

Нажаль негативним аспектом на сьогоднішній день при реалізації таких проєктів є можливість обійти законодавство, і під виглядом комерційних орендних тимчасових квартир, що можуть частково не відповідати нормативній документації, дотримуючись «мінімальних вимог до споживчої якості житла» [94] будувати житло постійного проживання під виглядом орендного, де густина розселення, наявність всієї необхідної інфраструктури, включаючи школи та дитячі садки, різні види майданчиків тощо, не відповідає нормативній документації та «загальним вимогам до споживчої якості житла» [94].

І як ми бачимо подібні, не завжди вдалі з планувальної точки зору проєкти починають реалізовуватись як типові. Але, по-перше, необхідно врахвувати, що житловий фонд України і так вже перенасичений застарілим малометражним житлом економ класу. По-друге, при проєктуванні типового житла за радянських часів, на відміну від сучасних проєктів, для створення мінімальних параметрів житлових одиниць було задіяно велику кількість науково-дослідних інститутів, які займались дослідженнями мінімальних площ, функціональних взаємозв’язків, гігієни, антропометрії та інших параметрів. І типові проєкти перш ніж ставати серіями проходили довгий шлях наукової фахової експертизи.

До того ж, якщо розглядати житло як систему, то головною характеристикою будь-якої системи є життєздатність, тобто стійкість до

руйнування, яка досягається різноманіттям. Однотипна функціональна спрямованість, що спостерігається в даних об’єктах, де всі житлові юніти представлені майже однаковими одиницями як за типологічною структурою, рівнем комфорту, формою проживання так і за способом володіння, тобто розраховані тільки на один тип споживача – подібна структура не здатна протистояти негативному зовнішньому середовищу [126 с. 54]. І оскільки подібне за конструктивною системою житло будується на досить довгий строк, то є вірогідність, що з часом дані житлові одиниці найнижчого рівня комфорту перетворяться на багатоповерхові трущоби з ознаками сегрегації населення. А отже для запобігання подібним процесам з’являється необхідність в нормуванні процентного співвідношення квартир різного рівня комфорту, складу сім’ї та можливо і форми володіння в кожному з комплексів. І можливо такий підхід до створення нормативної бази сприятиме підвищенню якості не лише проєктних рішень, але й середовища міста вцілому.

Іще до повномасштабного вторгнення, і інші столичні девелопери позиціонували свої проєкти саме як «дохідний дім» чи «прибутковий будинок», обіцяючи інвесторам пасивний прибуток. Але тоді такий формат не набув широкого розповсюдження (на ринку були представлені одиничні проєкти здебільшого в столиці). На сьогоднішній день ситуація на ринку житла значно змінилась і велика частина забудовників Києва, Львова, Ужгорода, Одеси та інших міст позиціонує свої об'єкти як дохідні будинки [89].

Ознакою сучасних прибуткових будинків в великих містах є сервіс готельного рівня, просторі лобі з рецепціями та коворкінгами, внутрішні сади, готові до заселення квартири та незалежні інженерні системи, тобто це аналоги історичних інновацій, як перших ліфтів чи парового опалення – ознака сучасності, підвищення рівня комфорту проживання та адаптація до складних соціально-економічних та технологічних реалій.

Інвестувати в подібні проєкти можливо трьома шляхами: будуючи власні проєкти, купуючи один або декілька юнітів під здачу в оренду

управляючою компанією, або просто вкладаючи кошти за для отримання протягом певного періоду стабільного гарантованого пасивного доходу. Останній вид інвестування відбувається за нотаріальним договором та не передбачає гарантування інвестицій нерухомістю. Подібний алгоритм інвестування використовується в будівлях «S1» (див рис. 1.9). Подібні маркетингові проєкти реалізує і торговий бренд 450Group [134].

Другий напрямок розвитку – це апарт-готелі, орієнтовані на короткострокову оренду. Раніше апартаменти займали невеликий відсоток від кількості звичайного номерного фонду готельних комплексів. Сьогодні ж активно почали з'являтись «апарт-готелі», номерний фонд яких представлений переважно або повністю саме з апартаментів. Такі апарт-готелі можуть бути розташовані окремо, або у поєднані з багатофункціональними комплексами та з іншими блоками громадського призначення, наприклад, торговими, офісними, фізкультурно-оздоровчими, видовищними тощо [61].

Цей формат новий для України. Він з'явився на основі співпраці девелоперів і готельєрів, які раніше не взаємодіяли між собою: готелі не продавали окремі номери, а девелопери не надто розвивали «дохідні будинки», які обіцяли інвесторам. Їх співпраця робить формат апарт-готелів найбільш життєздатним в перспективі: від готелів він отримує централізоване управління номерним фондом, а від житлових проєктів – можливість залучати приватних інвесторів. І, як демонструє ринок, така співпраця приносить дивіденти - кількість пропозицій будівництва та експлуатації апарт-готелей зростає щороку [89].

105 проєктів дохідної нерухомості налічувалось на кінець 2025 року в Україні. Це апарт-готелі, котеджні містечка та дохідні будинки. У 75 проєктах вже ведуться продажі.

Переважна більшість, а саме: 57%, зводиться в населених пунктах в Івано-Франківській області. На другому місці за кількістю – це Львівська область, де будується 20% таких проєктів. Третє місце займає Закарпатська область, де знаходиться 9% від загальної кількості апарт-готелів. Тобто ці три

області пропонують інвесторам 86% з існуючих проєктів дохідної нерухомості.

Необхідно також зауважити, що кількість пропозиції подібного роду нерухомості зростає щороку. В 2023 в Україні стартувало 12 проєктів, в 2024 кількість стартів збільшилась до 30, в 2025 на ринок вивели 38 проєктів [89].

Отож найбільш активно розвивається забудова апарт-готелів в районах України, де туристичний сезон триває протягом року, зокрема у Прикарпатському і Закарпатському регіонах. З початком російської агресії ці регіони додатково приваблюють своєю безпекою. Це основна з причин, чому тут почали з'являтись мережеві апарт-готелі (рис. 1.10 а, б) [61].

Оздоровчий відпочинок в цій місцевості, або проживання тривалий час користується значним попитом. Окрім особистого, затишного, домашнього зручного простору мешканці зазвичай отримують в таких комплексах і розвинуту інфраструктуру, яка забезпечує комфортне проживання, відпочинок і розваги. До переліку послуг курортних апарт-готелів входять криті і відкриті парковки, спортивні і спа-комплекси, басейни, медичні приміщення, кафе і ресторани тощо. На території з охороною зазвичай розміщуються прибудинкові майданчики: дитячі, спортивні, тихого і активного відпочинку тощо [89].

Зведення будинків з апартаментами відбувається і в містах, де переважає ділова активність. Як зазначалось раніше, такі будівлі можуть бути цікавими для проживання серед молоді. В апартаментах під час навчання в закладах освіти можуть проживати студенти. Молоді сім'ї і фахівці також можуть обрати даний вид помешкань, який може дозволити їм вирішити квартирне питання на певний час, або може задовольнити потребу у зручному місці проживання, наприклад, неподалік від місця роботи, або привабливе завдяки іншим містобудівним або сімейним обставинам. Будівлі з апартаментами в ділових центрах можуть відрізнятись від курортних більшою потужністю (поверховістю, кількістю номерів), меншою прибудинковою територією (рис. 3). Але додаткові послуги та розвинений благоустрій завжди



РИС. 1.10. **ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ АПАРТ-ГОТЕЛІВ [61]**

а) апарт-готель Apartel Skhidnytsya Wellness Resort, м. Східниця ; б) апарт-готель Apart Uzhorod, м.Ужгород ; в) концепція апарт-готелю «Ama Family Resort», архітектурне бюро «Архіматіка», с. Поляниця

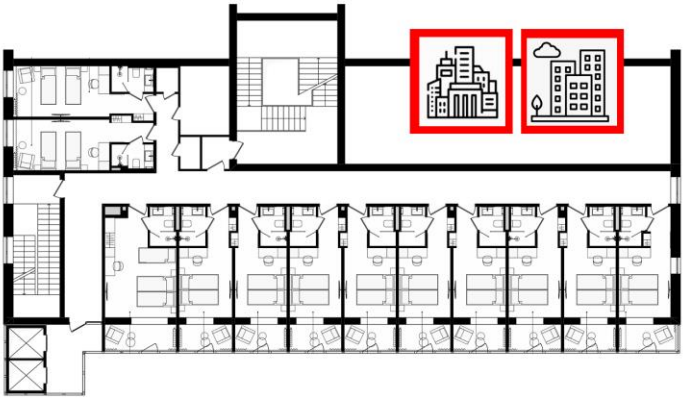
будуть підвищувати в будь-якому місці розташування привабливість будівель-апартаментів [61].

Lev City Hotel подібний мережевий апарт-готель в місті Львові (рис. 1.11), де можна придбати апартаменти та отримувати пасивний дохід від здачі їх в оренду. Нерухомість можливо використовувати для особистих цілей або проживання, а також здати в оренду. Зовнішній вигляд готелю та дизайн номерного фонду розроблений М. Савицьким. В проєкті за допомогою використання зелених терас відбувається компенсація забудови зелених насаджень. Також закладено використання екологічних матеріалів, енергоефективних технологій. В якості основної ідеї висувається створення простору першого поверху у вигляді японського саду з деревом для відпочинку і релаксу. Перевагою проєкту позиціонується обслуговування від міжнародного мережевого готельного оператора, що буде здійснювати весь цикл операційної діяльності апарт-готелю: централізовану здачу в оренду апартаментів, маркетинг, обслуговування номерів та ремонт відповідно до стандартів компанії. Продаж апартаментів в готелі запропоновано у декількох варіантах та вже з виконаним ремонтом. На вибір клієнта є однокімнатні апартаменти площею від 19 до 71 м^2. Залежно від поверху та планування об'єкти включають стандартні номери та об'єкти з балконом або терасою різної площі. Для комфорту мешканців на першому поверсі передбачено кафе та ресторан [4].

Подібні апарт-готелі є і в інших містах країни (рис. 1.12, 1.13). Зокрема і в Києві. Серед інших прикладів їх вирізняє наявність більших за площею та більш комфортних юнітів, як однокімнатних так і на декілька кімнат, а також значно нижча поверховість, а отже і густина розселення.

З проведеного аналізу досвіду та умов формування будівель з апартаментами робимо висновок, що актуальність будівництва даного типу споруд продовжує зростати. На даному етапі можна виділити 9 типових сценаріїв їх розміщення, а саме: в історичному центрі; в ділових центрах; в житлових районах; на території кампусів, на території технопарків, поблизу





















АПАРТ-КОМПЛЕКС LEV CITY HOTEL,
м. Львів, вул. Шевченка, 73

РИС. 1.11. **ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ В ВЕЛИКИХ МІСТАХ**

транспортно-пересадочних вузлів, на гірськолижних курортах; на морських курортах, в курортних зонах тощо.

Як видно зі сформованого досвіду, проєктування подібних комплексів не зарегульовано нормативною базою, і частина їх зводиться за житловими нормами [47], а частина за нормами, як громадські готельні комплекси [15, 29, 40, 41]. Проте данний тип комерційної нерухомості має значні відмінності і від житла і від готельного господарства.

Від житла їх відрізняє час проживання, процентне співвідношення та склад сімей і, відповідно, формування територій навколо будинку, кількість паркомісць тощо. Від будівель готельного типу так само: час проживання, мінімальні площі, перелік обладнання, обов'язкового та додаткового обслуговування.

Аналіз нормативної бази та законодавства щодо їх проєктування, будівництва та експлуатації знаходиться тільки на етапі формування. Після тривалого використання житлового кодексу 1983 р. [46], за останні роки тільки почали прийматись нові закони [94] у сфері житлової політики. І в даних законах та законопроєктах [95] починають з'являтись формулювання, що пояснюють статус та можливі подальші умови розвитку.

Зокрема в проєкті закону України «Про орендне житло» зазначається, що орендне житло буде формувати фонд орендного житла, що буде складатись як з орендних будинків, побудованих за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб. В цьому випадку, як раз в цю категорію у якості будівель побудованих за кошти приватних юридичних та фізичних осіб і втрапляє категорія будівель з апартаментами.

Окрім іншого проєктом передбачено, що орендне житло незалежно від форм власності буде вноситись в реєстр орендного житла, і виключення орендного будинку з реєстру може бути здійснене не раніше ніж через 10 років після включення.

З одного боку – це є чудовим регулятором для захисту від зловживань



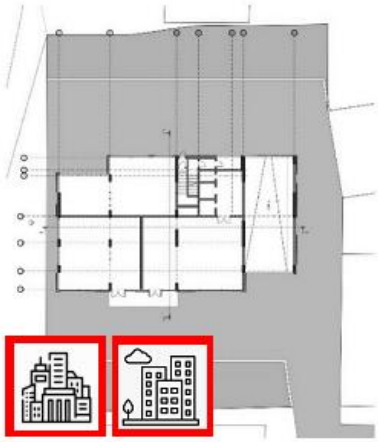




Апарт-готель Nyvky Residence, м. Київ









Апартамент-готель у Подільському районі м. Києва, ТОВ «ГРІНФІЛЬД ІНВЕСТМЕНТС»

РИС. 1.12. **ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ В ВЕЛИКИХ МІСТАХ**





Проєкт Апарт-готель “Silver Apart” у Трускавці, Україна



На поверсі планується 11 номерів. Основні типи
- стандарт від 21,53 м²;
- студіо від 25,64 м²;
- люкс від 34,14 м².







РИС. 1.13. ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ АПАРТАМЕНТІВ

під час будівництва. З іншого – це значно обмежує права власників та інвесторів, оскільки орендне житло може використовуватись виключно для передачі його в найм (оренду) і не може бути передано у власність наймачу (орендарю), тобто продано, до того часу, допоки не буде виведено з реєстру. Мабуть, саме через подібні умови законопроект досі не набрав чинності.

І на останок, як показує вже сформований досвід в нашій Державі проблема з кількістю та якістю житлового фонду може бути частково вирішена за рахунок будівель з апартаментами різних типів. Проте для формування структури подібного типу комерційного житла необхідно дослідити умови його експлуатації у світі, аби, по-перше, при створенні нормативної бази врахувати вже існуючий позитивний і негативний досвід і аби уникнути небажаних помилок, по-друге, щоб створити ефективні, різні за рівнем комфорту та умовами проживання апартаменти для всіх можливих цільових груп.

1.3. Світові тенденції в будівництві апартаментів

Поняття «Апартаменти» з’явилось в XVII ст. і прийшло з французької мови (appartement). Це були просторі помешкання у готелях, призначені для знаті: аристократів, дипломатів або просто багатих мандрівників, що подорожували Європою.

У XX ст. у США та Європі термін трансформувався у формат "Apartment Buildings" – багатоквартирні будинки, які більшою мірою здавалися в оренду та керувалися інвестиційними фондами, що стало відповіддю на зростання щільності населення та нестаток житлових площ у часи індустріалізації [128]. Проте, необхідно зазначити, що апартаментами називали орендне житло саме для середнього класу («apartment house»), тоді як будівля з орендними квартирами для робітничого класу так і називались «tenement building» [128].

Історичний екскурс по прикладам апартаментів різних періодів представлено в дослідженні Є. Яновицького [128 с.].

В 70-х роках XX ст. відбулась зміна економічної та юридичної характеристики апартаментів. Їх все частіше замість оренди набувають у власність. Це стає початком ери кондомініумів. Проживання в кондомініумі все ще можливо за договором оренди, проте орендне житло цього класу представляє з себе специфічний змішаний тип «кондо-готель» або «кондотель». Яскравим сучасним прикладом кондотелю є Міжнародні готель і вежа Трампа у Чікаго, що побудована у 2009 році (рис. 1.14).

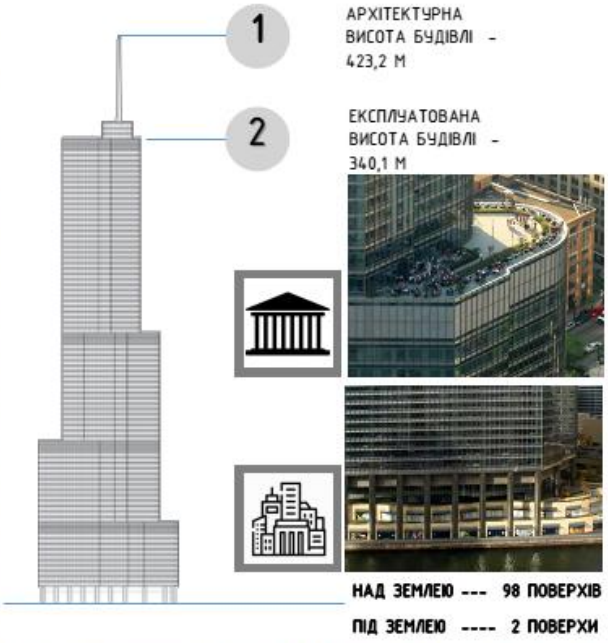
Готель і вежа Trump International Hotel & Tower розміщується в історичній і діловій зоні центру міста Чикаго за адресою 401 North Wabash Avenue. Будівництво закінчилось у 2009 році. Колись на її місці розташовувалась будівля Chicago Sun-Times.

Вежа включає 9300 квадратних метрів торгових площ на березі річки, 960 паркувальних місць, ресторан, фітнес-клуб, спа-центр, банкетний зал, лаунжі та перший поверх, прикрашений ландшафтною громадською площею на березі річки та набережною, а також готель Trump International на 339 номерів та 486 кондомініумів найвищого рівня комфорту.

Вежа стала значним новим доповненням до лінії горизонту Чикаго та змінила сприйняття річки Чикаго. Південна сторона вежі розміщується паралельно берегу річки, це дозволило будівлі влитись в північно-південну сітку міста. Масив будівлі припіднятий на 12 метрів, відкриваючи ландшафтну, простору набережну, яка спускається терасами в три рівні, доки не зустрінеться з річкою. Ця набережна забезпечує пішохідний зв'язок між Мічиган-авеню та Стейт-стріт. Тобто територія вежі поєднує між собою два розвинених і насичених функціями райони: Норт-Мічиган-авеню та Луп, та створює додаткові громадські місця для зібрань, активностей та роздрібної торгівлі.

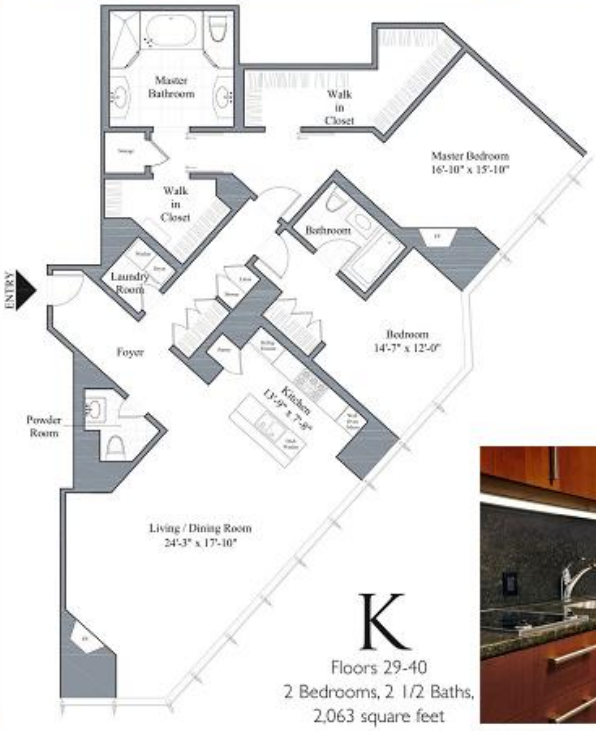
Вежа візуально пов'язана з оточуючою забудовою серією терас. Перша знаходиться на східній стороні, на висоті, що дорівнює висоті лінії карниза будівлі Wrigley. Наступний виступ-тераса на західній стороні вежі відповідає за висотою як житловій вежі на півночі, так і Марина-Сіті на заході. Третій і

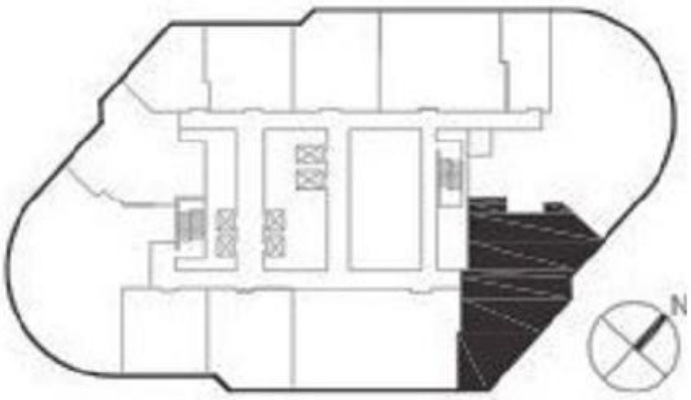














ГОТЕЛЬ І ВЕЖА ТРАМПА ІНТЕРНЕШНЛ, ЧИКАГО, 2009, Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM) **[153]**

РИС. 1.14. **ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ АПАРТАМЕНТІВ**

останній виступ знаходиться на східній стороні вежі та відповідає висоті будівлі IBM, яка знаходиться в беспосередній близькості.

Конструктивна система башти Трампа складається з бетонного ядра та системи аутригерів. Фундамент вежі складається з триметрового мата, що спирається на бетонні кесони. На момент зведення вважалось, що заливка фундаментного мату площею 3823 м. була найбільшим окремим самоущільнюючим бетонним фундаментом в Північній Америці.

В проєкті в рамках стратегії сталого розвитку, було передбачено для охолодження будівлі використання води з ріки. На відміну від будівель зі звичайними градирнями система охолодження будівлі повертає воду назад у ріку. Комп'ютеризована система управління регулює вентиляцію та температуру у будівлі та визначає, наскільки повітря має бути кондиціонованим. Зелені дахи частково вкривають різні терасні рівні будівлі. Всі панелі навісних стін, що мають розмір 3 на 1,5 метра виготовлені з термосклав в алюмінії з термопокриттям, що утримує тепло взимку та прохолоду влітку.

Стосовно експлуатації, то на ранніх етапах проєктування замовник виявив бажання поетапного заселення будівлі. Воно було унікальним — поки нижні 30 поверхів готелю були завершені, заселені та функціонували, будівництво решти 60 поверхів продовжувалось. Подібне поетапне заселення вимагало додаткових узгоджених зусиль управління проєктом. Окрім іншого, для досягнення підвищення безпеки, від них вимагалась організація регулярних зустрічей з інспекторами міста та керівниками будівельного департаменту [153].

Подібні великі об'єкти зустрічаються не тільки в ділових центрах, але й в курортних зонах. Такими прикладами є готельні комплекси “Hilton” та “Redisson” в Батумі (рис. 1.15, 1.20).

Архітектурні рішення для готельного комплексу HILTON у Батумі були розроблені проєктними організаціями RTKL та Ramboll. На початку за основу для вирішення об'ємно-планувальних завдань було прийнято проєкт

комплексу, що складається з двох асиметричних різновисотних веж (Н=88м, Н=50м), зведених на одному фундаменті. У меншій башті, що розташована ближче до моря було передбачено апартаменти, у вищій башті, розміщеній у бік міста, а саме на паркову зону з великим озером, було передбачено 5-ти зірковий готель. В стилобатній частині озміщеній під обома вежами було запроєктовано фітнес центр, ресторан, адміністративні та технічні приміщення.

Після детального вивчення першого варіанту готельного комплексу та результатів комп'ютерного моделювання, виникла ідея переробити представлений проєкт, зберігаючи його основні концепції. Головною мотивацією для переробки проєкту була різна висота веж комплексу, яка спричиняла при розрахунках нерівномірне просідання, що, у свою чергу, створювало серйозні проблеми при визначенні конструктивних особливостей: геометричні розміри конструкцій були уточнені за допомогою компенсаційних та антисейсмічних швів по всьому периметру висотних будівель. Таке рішення, у свою чергу, спричинило певні проблеми як у фундаментних конструкціях, так і в армуванні несучих елементів.

Складність фундаменту будівлі полягала не лише в наявності ґрунтових вод та м'якопластичних глин і пісків біля основи будівлі, але й у неприйнятному конструктивному виконанні комплексу, що спричиняло значні деформації. Згідно з першим варіантом, перепад висот між будівлями становив більше ніж 5 поверхів. Внаслідок цього у конструкціях фундаменту виникали значні неоднорідні деформації та зусилля. Неоднорідні деформації, були спричинені не лише різною висотою веж, але й наявністю деформаційних та антисейсмічних швів у конструкціях плит фундаменту.

Початкові архітектурно-планувальні рішення від RTKL та Ramboll, були перероблені у співпраці з Progresi Limited з метою розробки найбільш підходящої конструкції фундаменту та технології будівництва, а також врахування досить складних будівельних умов, оскільки комплекс розташований між озером та морем, на слабких ґрунтах. Складність





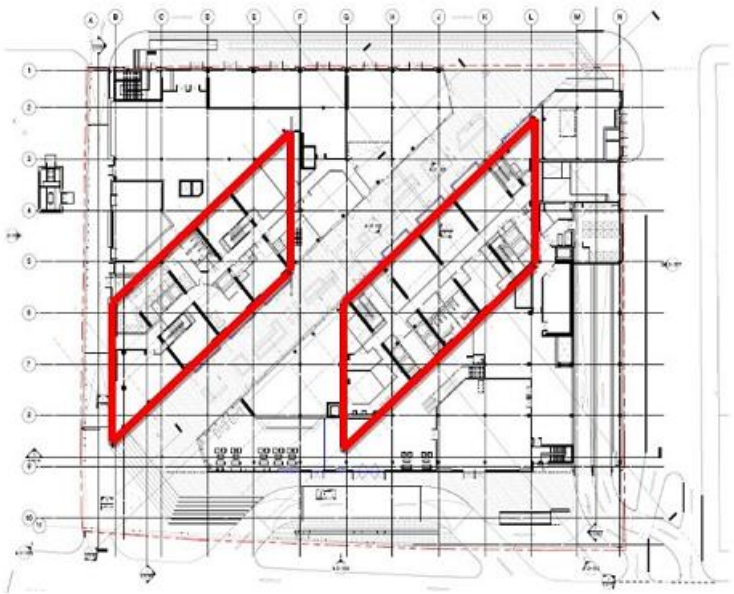
Головний фасад першого варіанту проєкту з баштами різної висоти

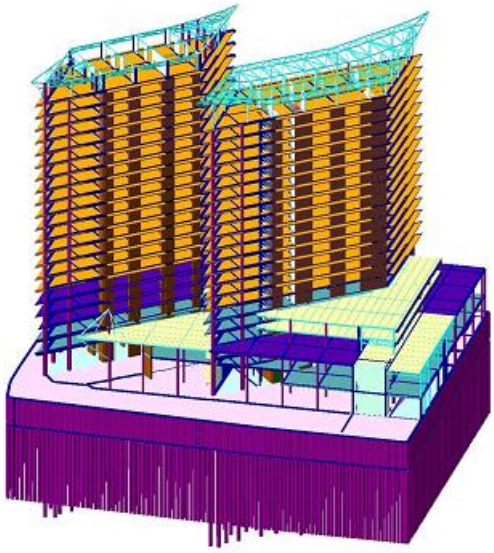


Вид на готельний комплекс "ХІЛТОН", що будується в Батумі, з боку озера



Червоні лінії – антисейсмічні вертикальні розриви першого варіанту проєкту





Повна проєктна модель другого варіанту

РИС. 1.15. **Закордонний досвід проєктування та будівництва. Готельний комплекс «Хілтон» у м. Батумі, Грузія. Арх. Бюро RTKL, Ramboll та Progresi Limited [146, 150]**

фундаменту будівлі полягала не лише у наявності ґрунтових вод та м'якопластичних глин і пісків біля основи будівлі, але й у конструктивному виконанні комплексу, який спричиняв значні деформації. Тому замість першочергово запропонованої архітектурно-конструктивної системи було прийнято вдосконалену каркасну систему як для готельної частини будівлі, так і для частини будівлі з апартаментами.

Розрахунок варіантів архітектурно-конструктивних рішень з урахуванням статичних, вітрових та сейсмічних навантажень, а також гідростатичного тиску води, було здійснено на основі комп'ютерного моделювання з використанням програмного забезпечення "ЛІРА-САПР" та . Початково увага була зосереджена на облаштуванні фундаментів на єдиній основі, а також на збереженні архітектурної виразності комплексу в цілому.

Відповідно до початкового варіанту архітектурної частини проєкту, конструкції цокольного поверху висотної будівлі та подіуму були розділені одна від одної антисейсмічним стиком. На основі врахування всіх можливих впливів та багатовимірного аналізу, а також за результатами порівняння варіантів, було зроблено висновок, що замість сейсмічних стиків між вежами, підвальною частиною та подіумом доцільніше розміщувати антисейсмічний стик лише між висотними частинами будівлі та подіумом над підвальними поверхами.

Тобто було прийнято рішення на рівні обох підвальних поверхів більшою мірою об'єднати конструкції в монолітний горизонтальний диск, для того щоб створити єдиний міцний коробчастий фундамент під висотною частиною комплексу. Це сприяло значному збільшенню жорсткості підвальних конструкцій порівняно з попередніми варіантами та покращило деформаційні та динамічні параметри, зменшило кількість армування плити та інших несучих елементів конструкції.

Компактність будівлі в плані та відносно сприятливі, як для даного регіону та умов, інженерно-геологічні дані ділянки дозволили розглядати

варіант розміщення фундаменту на природній основі на суцільній залізобетонній монолітній плиті.

За геологічними вишукуваннями було виявлено що під шаром 1,5 м техногенних ґрунтів на глибину приблизно 10-12 м від поверхні залягають щільний пилуватий пісок, що підстилається напівтвердим моренним суглинком та озерно-льодовиковий пилуватий суглинок щільної пластичної консистенції. Орім іншого відповідно до геологічних досліджень, територія будівництва розміщується у 8-бальній сейсмічній зоні.

Розрахунки фундаментної плити на даній основі, робота якої описувалася різними моделями такими як: двопараметрична модель пружного півпростору та тривимірна пружно-пластична основа, виявили, що при діях на фундаментну плиту навантажень від веж різної висоти вона отримує значні нерівномірні просідання.

Така величина просідання відповідала регіональним геотехнічним нормам (ТСН 50-302-96). Однак, результуюча нерівномірність просідання в 1,5 раза перевищувала допустиме значення навіть при товщині плити 1,5-1,75м. Таким чином, варіант з плитним фундаментом виявився достатньо проблематичним. Його реалізація була можливою лише при умові, якщо надземні конструкції будівлі були б здатні сприймати зусилля, викликані опором розвитку нерівномірного осідання фундаменту. Тобто, був потрібен спільний аналіз будівлі та фундаменту. Проєктувальники наземних конструкцій, після того як переконались, що запропонований варіант є більш вигідним від початкового, погодилися на зміни в проєкті всього готельного комплексу.

Пізніше виявилось, що пальові фундаменти стали єдиним варіантом для забезпечення нормативної нерівномірності осідання будівлі без урахування жорсткості споруди. Загалом під час будівництва було забито близько 200 паль довжиною 18-25 м. Очевидно, що вартість пальових фундаментів значно перевищувала вартість плити. Як наслідок було виведено, що єдиним можливим варіантом оптимального конструктивного рішення, а також

умовами досягнення стійкості, міцності та надійності з позиції в тому числі тривалої експлуатації, є використання плитно-пальової комбінованої фундаментної конструкції.

У остаточному варіанті фундаментна конструкція виконана як суцільний двоярусний коробчастий перетин на всій площі проєктованої будівлі без застосування деформаційних швів замість першочергової фундаментної плити великої товщини під всією будівлею та двоярусного поверхового цокольного перекриття, вирізаного по периметру кожної вежі з антисейсмічними швами.

Остаточно обидві башти комплексу були виведені на однакову висоту, яка склала 81, 835 м для готельної башти та 81, 269 м для башти з апартаментами. При цьому висота стилобатних частин для готелю склала 20,485 м, а для апартаментів 14,1 м [150].

Але ж апартаменти за кордоном це не лише грандіозні та надскладні проєкти. Як у Європі так і у татах є значно доступніші та простіші у реалізації проєкти. Таким прикладом є Проєкт Aparté – що представляє з себе будівництво двох поєднаних компонентів: апарт-готелю та колективного житлового блоку у районі Компан-Кафареллі, у серці центральної Тулузи в регіоні Окситанія у Франції (рис. 1.16). Це багатофункціональний проєкт, що створено у межах проєкту міського планування Brouardel-Europe.

Перший поверх з загальними зонами апарт-готелю та головний хол житлового блоку, сприяють осучасненню вулиці за допомогою великих вікон, які дозволяють проглядати ландшафтний внутрішній двір. Нейтральний та збалансований дизайн фасаду зі сторони вулиці створює плавний перехід-зв’язок між вже існуючими фасадами вулиці та новою забудовою, що активно розвивається в районі.

За планом будівля має форму гребеня. Це створює безперервний міський фасад зі сторони вулиці Беарне та водночас відкриває апартаменти та готель до ландшафтного саду. Обидві функціональні одиниці принципово різняться своїм дизайном, зокрема, типом використання та зв'язком із громадським

загальним простором. Проте проєкт, завдяки своєму об'ємному та матеріальному вирішенню, прагне показати єдиний та стриманий образ.

Вздовж вулиці фасад будівлі піднімається на чотири поверхи над рівнем землі та вписується в міський фасад, з заглибленням верхнього рівня, мета якого зменшення масштабу будівлі. Дизайн фасаду регулярний, відсилаючи до прибуткових будинків, що були типовими для вулиць Тулузи в епоху Османа. Безперервні підвіконня на фасаді створюють ритм та порушує повторюваність вікон.

Перший поверх відіграє роль перехідного простору між громадською вулицею та приватними двориками резиденції. Він містить головний хол житлового блоку, загальні приміщення апарт-готелю та доступ до підземного паркінгу. Щоб легко ідентифікувати ці простори перший поверх більшою мірою засклений. Це також надає можливість оживити та омолодити внутрішній дворовий ландшафт, відкриваючи та поєднуючи простори з вулицею. Технічні ж приміщення закриті жалюзійними панелями з відповідними до основних вікон пропорціями.

Два крила, перпендикулярні вулиці, що примикають до головної частини будівлі, обрамляють внутрішній сад. Північне крило формується з апартаментів з двостороннім розташуванням. У південному крилі розміщуються додаткові готельні апартаменти. Усі житлові зони мають щедрий зв’язок з внутрішнім садом, поєднуючись через великі вікна.

Каркас будівлі зведений з використанням попередньо виготовлених сірих бетонних колон та перемичок – надійного, ретельно виконаного та довговічного матеріалу, що забезпечує бажані естетичні якості та чисту простоту в повторюваних деталях та візерунку. На противагу великим віконним панелям першого поверху де рами більш непомітні та розширюють простір і пропорції фасаду, вікна верхніх поверхів білі, щоб зливатись із світло-сірим попередньо виготовленим бетоном. Традиційні розсувні вікна відкриваються всередину та додають фасаду побутового шарму. Великі розміри вікон забезпечують забезпечують зв’язок з зовнішнім простором та



РИС. 1.16.

АПАРТ-ГОТЕЛЬ ТА АПАРТАМЕНТИ У М. ТУЛУЗА, ФРАНЦІЯ. АРХ. БЮРО TAILLANDIER ARCHITECTES ASSOCIÉS [135]

створюють враження наявності балкону. Це додатково підкреслюється пониженим підвіконням та вертикальним огородженням.

Структура будівлі підкреслюється за допомогою цегляного облицювання з різними візерунками кладки та пілястр. Східчасті торці фронтонів також мають облицювання орнаментованою цеглою та додають динамічності образу, що відкривається зі сторони входу на вулицю Беарне. Вони не лише створюють фон для вивісок, але постають центральним елементом вуличного пейзажу. Таким чином, міцно поєднуючи проєкт з містом цегли, яким є Тулуза [135].

Подібний п’ятиповерховий будинок з сучасним апартаментами для помісячної оренди та з обслуговуванням загальною площею 1100 м^2 розташовується в діловому районі з підвищеною щільністю забудови Ладпрао, у Бангкоці (рис. 1.17). Ця будівля складається з 34 апартаментів для оренди площею від 26 до 44 м^2 кожна, офісу з обслуговуванням та багатофункціонального приміщення.

Образ будівлі формується з декількох фронтонних модульних поверхів. Кожен з модулів має певну глибину, висоту та орієнтацію планок. Продумане поєднання цих модулів створює гармонічний метро-ритм з враженням, ніби будівля є вертикальним поселенням.

У дизайні юніту, як окрема модель, створюється суцільна коробка. Її зовнішня частина формується з кількох балконів, що використовуються для прийому їжі, сушіння одягу та ковдр або інших незначних цілей. Фронтони сформовані над кожним балконом, щоб мешканці відчували квартиру як свій окремий дім. Інші функції даних конструкцій – приховувати неохайні балкони та служити затінком від сонця протягом дня.

Внутрішній простір, як індивідуальний так і загальний, натхненний аналогічною ідеєю прадавніх східних народів, які формували простори, розділяючи кожну з зон активностей послідовно перегородками. Аналогічно, кожна з внутрішніх функцій має подібний дизайн, розділений фронтонними скатними арками, що пов'язані загальним мотивом із зовнішнім фасадом. Це



РИС. 1.17. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА. АПАРТАМЕНТИ З ОБСЛУГОВУВАННЯМ, БАНГКОК. АРХІТЕКТОРИ: OCTANE ARCHITECT & DESIGN [136]

виконано таким чином, щоб змінювати та привертати увагу людей чередуючи світлі та темні зони, що починаються від вхідної групи, проходять через сходову клітку та коридор і доводять мешканців до меж їх юнітів.

Стіни сходів облицьовані чорним каменем, з крихітними точковими світильниками, що випромінюють світло на підлогу з дерева, та спрямовують і привертають увагу людей до смуги руху під час переміщення.

Коридор та загальні приміщення спроектовані таким чином, щоб мешканці в них почувалися максимально комфортно. Це досягається завдяки поєднанню текстури білого мармуру та деревини. Це створює теплу домашню атмосферу [136].

Апартаменти Maze (рис. 1.18) , запроєктовані CHT Architects у Річмонді в Австралії – це п'ятиповерхова будівля, що складається з 32 одно- та двокімнатних юнітів під здачу в оренду.

Основною особливістю даної будівлі є її концепція фасаду, яка розвивалась під впливом дослідження графічних орнаментів та візерунків та їх можливого прояву в сучасній архітектурі.

В концептуальному проєктуванні будівлі були застосовані роботи таких художників, як Сол Левітт та Гельмут Федерле, а також візерунки та діаграми. Сформована авторами геометрія лабіринту врешті решт стала проєкцією на фасадній сітці. Це визначило як композицію вцілому, так і розміщення окремих архітектурних елементів. Як результат, стрічкоподібно простір переплітає вікна та балкони, з дотриманням певного порядку, але при цьому створюючи неповторюваний індивідуалний фасад, який постає побудовою діаграми.

По суті будівля постає суцільним блоком, де відповідно до функціонального призначення було вирізблено певні ділянки. Вплив на мотив різблення мали типологічні ознаки квартир Мельбурна.

Грубий та міцний образ будівлі віддає шану промисловому контексту району Річмонда.



РИС. 1.18. **ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА. БУДІВЛЯ З АПАРТАМЕНТАМИ У РІЧМОНДІ, АВСТРАЛІЯ 2012 Р. АРХІТЕКТОРИ: CHT ARCHITECTS [138]**

В подальшому відділ планування міста Ярра навіть посилався на апартаменти Maze, як на архітектурний прецедент для майбутньої забудови, тобто планував клонувати проєкт як типовий з прив'язкою до місцевості.

Будівля повністю відповідає району де побудована. Навколишня міська структураскладається з відремонтованих великих промислових споруд та щільнозабудованих багатоквартирних будинків.

Для створення візуальної зацікавленості окрім форми були використані різні текстури та матеріали.

Завданням було проєктувати яскраву, проте достатньо просту та максимально комфортну будівлю.

Більшість квартир виходять на північ, сторону світу для Австралії, що відповідає умовам інсоляції. Квартири, що виходять на південь, мають великі вікна без сонцезахисту.

Всюди використані високоякісне скло, енергоефективні системи, природна та штучна вентиляція. Тобто були продумані максимально якісні умови для вибагливих власників-орендарів.

Наступний проєкт цікавий тим, що в ньому розмістились апартаменти для студентів (рис. 1.19). І розмістились вони у відреконструйованій одинадцятиповерховій офісній будівлі, що була спроектована В. М. Дудоком і побудована в 1964 році в Амстердамі.

Будівля включала 12 000 м^2 офісних приміщень, конференц-зали, їдальню та підземну парковку для велосипедів. Фасади мали однорідний вигляд, за винятком східного, який хоча і не вирізнявся вхідною групою, оскільки вона знаходилась з західного боку, та все ж представляв головний фасад будівлі.

Будівля вже пустувала декілька років, коли у 2012 році муніципалітетом було прийнято рішення призначити будівлю студентським житлом. Це рішення не тільки реагувало на існуючу нестачу студентського житла в місті Амстердам, але й повинно було сприяти відродженню району. Організація студентського житла DUWO стала новим власником будівлі та попросила

Житлову кооперацію Рочдейла перетворити офісну будівлю на студентське житло. Архітекторами для цієї трансформації було обрано компанію Knevel Architecten.

Підхід до реконструкції полягав у збереженні існуючого фасаду та оновленні його. Студентські квартири чудово вписались в існуючу структуру колон та бетонних перекриттів. Проте на північному та південному фасадах знадобилися додаткові вікна, щоб забезпечити світло в кімнатах в торцях будівлі. Функція житла вимагала кращої звукоізоляції від автомагістралі. Тому на фасаді зі сторони магістралі було розроблено подвійну обшивку у вигляді лоджії з жовтою рамою між двома обшивками.

На протилежному, східному фасаді, що виходить на тиху вулицю Креліс Лоувенстрат, друга звукоізоляційна обшивка не знадобилась, і жовта рама утворила підвіконня в середині. На одинадцятому поверсі навіс для створення єдиного образу було підкреслено графічним жовтим принтом з осіннім листям.

В. М. Дудок першочергово розташував вхід до будівлі на заході. На той час до західного фасаду будинку підходила паркова алея, що на сьогодні змінилась шумною автомагістраллю з естакадою. Зміна функції також вимагає зближення з районом, тому вхід було вирішено перенести на східний фасад. Перший поверх будівлі припіднятий над рівнем вулиці, і щоб забезпечити зв'язок між входом та вулицею, в межах нової вхідної зони було облаштовано припіднятий громадський майданчик. Поштові скриньки розташовані під навісом, та лавки доповнюють новий громадський простір.

На сьогоднішній день 285 студентів переїхали до доступних соціальних апартаментів. В будівлі організовано 80 двокімнатних квартир, 187 приватних студій та 18 «пентхаусів» на верхньому поверсі. Пральня та паркування для велосипедів розташовуються в підвалі. Перший поверх займає концепція хостелу для жінок [137].



РИС. 1.19. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА. БУДІВЛЯ З АПАРТАМЕНТАМИ ДЛЯ СТУДЕНТІВ У АМСТЕРДАМІ, НІДЕРЛАНДИ 2015 р. АРХІТЕКТОРИ: KNEVEL ARCHITECTEN [137]

Останній приклад, що пропонується до розгляду, уявляє з себе зовсім новий тип апартаментів, що тільки но з'явився у Сполучених Штатах Америки. Серед недорогого сегменту з'явився ще один тип житла, а саме: мікрохауси або аподменти (рис. 1.20). Apodment — бренд, що став називним, як, наприклад, ксерокс. Іноді для явища використовується і більш нейтральна назва — microhousing . В Сиетлі окрім «Apodment» є ще одна контора, яка надає схожу послугу — «Footprint» .

Отже, мікрохаус — це підвид багатоквартирного будинку для сдачі в оренду, що з'явився і США, але з дуже революційними для цієї країни особливостями:

– площа квартир коливається в межах від 15 до 35 м^2, що неймовірно тісно, а тим паче виходячи з площ апартаментів та квартир у США;

– можливість оренди виключно для однієї людини – це правило дуже жорстко контролюється;

– здається в оренду завжди з меблями, тобто створені одразу всі умови для життя;

– місце розташування зазвичай дуже вигідне і в таких місцях, де немає потреби у використанні автомобіля;

– кухня одна на декілька квартир, при цьому в юнітах наявна мікрокухня на декілька шаф з мийкою та повноцінна ванна кімната;

– рахунки за комунальні послуги включені у вартість оренди;

– вартість оренди включно з рахунками дешевше на 30-40% ніж студіо в тому ж місці;

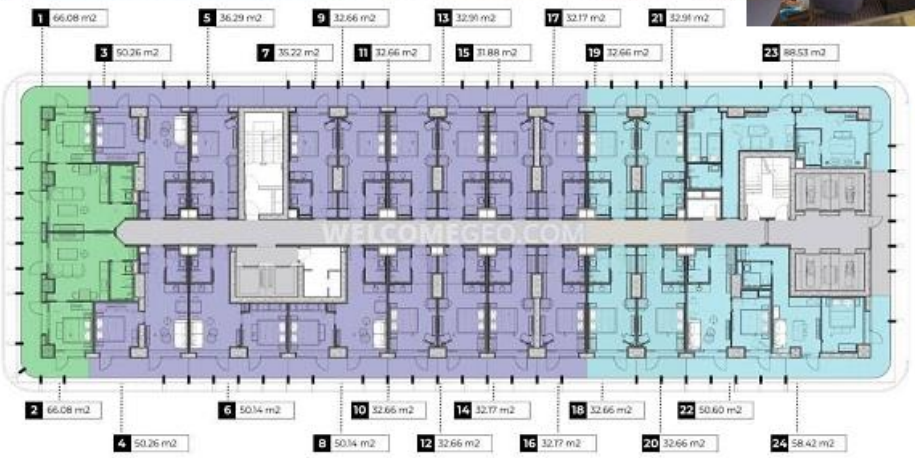
– строк оренди від 3х місяців, потім можлива помісячна оренда.

Подібний тип житлакористується великою популярністю у молодих людей, що проживають по одинці, але і не тільки у них. Одинокі люди пенсійного віку так само надають перевагу подібним апартаментам, через їх вартість. Проте не до вподоби даний вид нерухомості місцевим органам управління, та мешканцям лакшері районів, оскільки це спотворює ринок







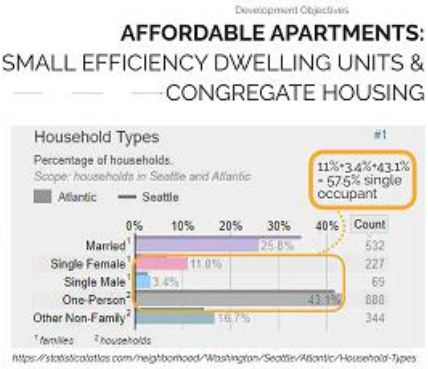


Здача: II квартал 2027
Кількість поверхів: 26
Планування: 1+1, 2+1, студіо
Площа: від 32.17 м ^{2} до 88.53 м ^{2}
Вид із вікон: Море, Панорама, Гори
Опалення: Електричне
Обслуговування: 2 $ за м ^{2} /міс
Ціни: від 139 131 $ до 323 792 $
Ціни м ^{2} : від 3 160 $ до 4 900 $

RADISSON BLU RESIDENCES, БАТУМІ, ГРУЗІЯ [155]







АПОДМЕНТИ, ЯК ПРИКЛАД НАЙСУЧАСНІШИХ АПАРТАМЕНТІВ У США

РИС. 1.20. **ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ АПАРТАМЕНТІВ**

оренди та створює перенаселення у гарних локаціях міста, і окрім іншого підвищує ціну на парковку для корінних жителів подібних районів.

Місцеві жителі, а отже власники житла традиційних форм оренди, вимагають від влади накласти обмеження на будівництво мікроапартаментів. Не дивлячись на це, розвиток бізнесу, а отже і будівництво подібного типу орендного житла розвивається неймовірно активно. На це вказує навіть те, що заявку аби зустрітись з ріелтором або подивитись подібного роду апартаменти необхідно залишати не меньше ніж за тиждень [21].

Подібний комплекс з мікроапартаментами спроєктовано архітектурною групою «Hybrid» у Сіетлі (рис. 1.21.) [149].

Для розробки концепції аподментів автори проекту провели значне соціологічне та містобудівне дослідження. Зокрема ними на основі федеральних соціальних досліджень було виявлено, що більше 40% орендарів в Сіетлі одинаки, а в Атланті більше ніж 57,5% людей винаймають квартири на одну людину. Також з загальної структури було проаналізовано, що 11% жінок винаймають житло поодинці, 3,4% чоловіків, а також 43,1% населення так само винаймають житло для однієї людини без зазначення статі.

При проектуванні так само було проведено значний містобудівний аналіз для того щоб виявити прилеглу інфраструктуру та структуру сусіднього в районі функціонального заповнення. В 10-хвилинній досяжності було виявлено індивідуальні житлові будинки, таунхауси, апартаменти, комерційні торгові площі, декілька офісів, паркінги, зелені насадження тощо. Серед функцій обслуговування поблизу аподментів виявилось три продуктові магазини, дві аптеки та чотири паркові зони.

На першому поверсі будівлі з аподментами було розміщено загальні зони, вестибюлі, кухні, загальні кімнати, а також три орендні приміщення на кшталт працюй-живи, які мають безпосередній зв'язок з проїжджою та пішохідною частиною вулиці та можливість організувати невелику житлову кімнату в глибині приміщення. В цих юнітах можуть розміщуватись невеликі магазинчики, або офісні приміщення для приватних адвокатів, нотаріусів,

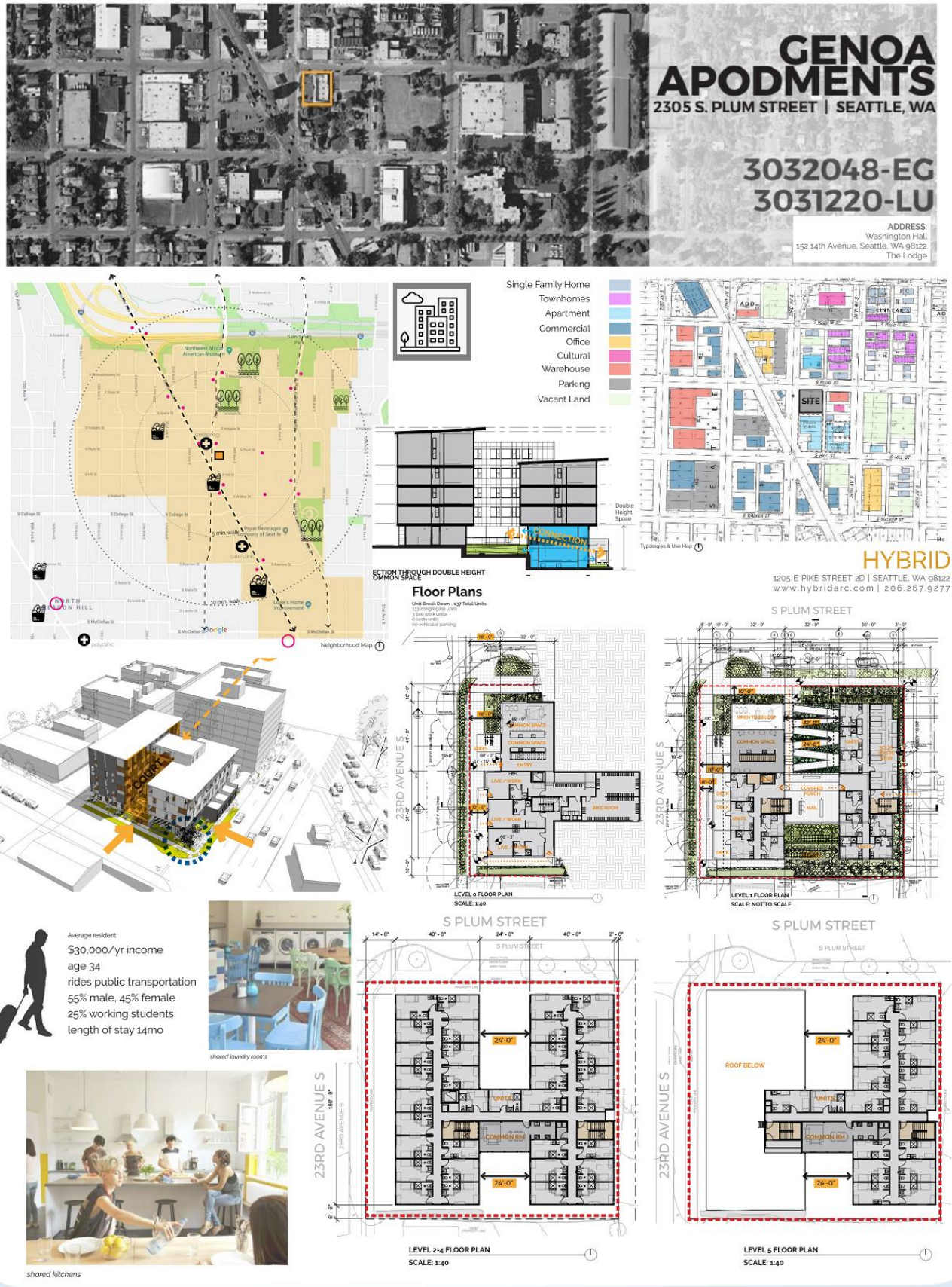


РИС. 1.21. **ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОЄКТУВАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ АПАРТАМЕНТІВ [149]**

детективів тощо. На інших поверхах розміщуються юніти на одну людину і загальні зони для їх обслуговування.

Подібний тип житла буде цікавий для студентів, одинаків, які тільки приїхали в місто, туристів, малозабезпечених та одиноких людей пенсійного віку. Кожна кімната має власний санвузол з душовою та невелику зону кухні на дві-три шафи. Площа юнітів займає більше 90% площі на поверсі, тоді як загальні приміщення не більше 10%. Всі інші загальні зони розміщуються в межах першого поверху та мають зв'язок з зеленими терасами будівлі. Парковка або паркінг на території будівлі відсутні.

Зазначені параметри, на кшталт малих площ, цього нового типу житла дещо дивні як для Сполучених Штатів, тоді як для України не звичним буде організація ведення суспільного господарства. Проте даний досвід подібного типу нерухомості може стати в нагоді в сучасних складних соціально-економічних умовах, коли люди вимушені покидати свої домівки в наслідок війни і шукати прихисток на інших територіях держави. Ну, і тим паче подібний досвід може реалізовуватись при проєктуванні апартаментів в межах студентських містечок.

Досліджений досвід вказує на найрізноманітніші варіанти формування апартаментів, різних за призначенням, площею, рівнем комфорту вартістю будівництва тощо. А отже для розуміння структури ринку та можливих подальших напрямків розвитку будівель з апартаментами для України також необхідно розглянути статистичні дані та тенденції щодо розвитку ринку житлової та орендної нерухомості, що склались протягом останніх десятиліть в Європі, США та інших країнах світу.

В розвинених країнах західної Європи за формою власності житла структура житлового фонду у 1980 році була наступною: 45,5% помешкань здавалося в оренду, 53,5% були у власності мешканців, 1,5% були кооперативною власністю. Подібний вид житла більшою мірою розташовувався тільки у Швеції. Решта 3,5% мала інші форми власності. Орендне житло було найпоширенішим в Німеччині (61%),

Нідерландах (58%), Данії і Австрії (по 43%), у Великобританії та Швеції (по 42%). В Іспанії на той час оренні помешкання становили лише 21% від житлового фонду [26 с.25].

В наступні десятиліття частка орендного житла повільно скорочувалась. В 2008 році в середньому вона по Європі склала 35%, а частка житла що належить власникам зросла до 60%. Частина кооперативного житла та інших форм власності залишились незмінними - відповідно 2% і 3% [26 с. 25].

У 2022 році в ЄС вже 69% населення проживало у власному житлі, тоді як решта 31% проживали в орендованому. Найвища частка власності спостерігалась у Румунії – 95 % населення проживало у власних домогосподарствах, у Словаччині – 93 %, Хорватії – 91 % та Угорщині – 90 % [144]. Тобто найбільша частка власного житла формується у країнах з нестабільними соціально-економічими умовами, тоді як в розвинених країнах більша частка людей довіряє умовам проживання в орендованому житлі.

За останні десятиліття найвищою частка орендного житла залишається в Німеччині (54%), Швеції (44%), Нідерландах (42%). Найнижчою - в Іспанії (13%).

В розвинутих європейських країнах зазначені зміни в структурі житлового фонду стали можливими завдяки житловій цілеспрямованій політиці урядів, що була спрямована на звільнення держави від опіки над орендним соціальним житлом. Здебільшого це досягалось сприянням викупу за ринковими або пільговими цінами помешкань соціального житла їх мешканцями у приватну власність.

На сьогоднішній день соціальне орендне житло в структурі житлового фонду в Євросоюзі представлено достатньо по-різному в залежності від політики окремих держав та соціального стану забезпеченості їх громадян. Є країни в яких взагалі немає соціального житла. Це такі країни як Кіпр, Люксембург, Греція. Також є країни, де частка орендного, соціального житла є дуже незначною. Це такі країни як Італія (4%), Німеччина (5%), Мальта (6%) Бельгія і Ірландія (по 7%).

В країнах з більш сильними традиціями до соціального захисту населення орендне соціальне житло займає значно більшу частку в структурі житлового фонду. Це такі країни як Фінляндія, де кількість соціального орендного житла сягає 16%, Франція та Швеція до 17%, Данія 19%, Великобританія 20%, Австрія 23% та Нідерланди 32%.

Соціальне орендне житло не єдине, що представлено на житловому ринку. Значну частку також займає комерційне орендне житло. Проте в більшості країн все ж переважає частка соціального орендного житла, що фінансується державою. Так в Данії частка соціального житла домінує над орендим у співвідношенні 51% до 49%. У Фінляндії 53% до 47, Австрії 59% до 41, Великобританії 65 до 35%. В Нідерландах 75% від загальної кількості орендного житла. Натомість у Німеччині, де частка орендного житла найвища ніж в усій Європі і складає 54%, частка соціального житла складає лише 9%. Все інше – це комерційне [26 с. 26].

1.4. Класифікація будівель з апартаментами

Більшість архітектурних класифікацій відносяться до так званих класифікацій за ознаками, які є розвиненим варіантом класичної категоризації, з тією лише різницею, що об’єкт належить одразу до декількох категорій. Отже при формуванні класифікації спочатку здійснюється ідентифікація та опис класів, а потім відбувається їх наповнення [36 с. 56].

Для будівель з апартаментами можна виділити наступні типологічні ознаки: за терміном перебування, за місцем розташування, за рівнем комфорту, за розміщенням, за поверховістю, за об'ємно-просторовою структурою, за об'ємно-просторовою композицією, за способом зведення, за технологією будівництва, за конструктивною системою (рис. 1.22).

Перша з ознак ***«за терміном перебування»*** має значний вирішальний вплив на подальше дослідження, оскільки саме вона є відмінною категорією

для даного типу споруд, що вирізняє їх від постійного житла та від короткострокового проживання у готелях.

За терміном перебування будівлі з апартаментами поділяються на короткострокового перебування (від декількох днів до декількох тижнів) та довгострокової оренди (від декількох місяців до декількох років). До першого типу відносяться тільки апарт-готелі, що розміщуються в курортних зонах та на транспортно-пересадочних вузлах, адже з усього переліку сценаріїв тільки при цих сценаріях проживання відбувається короткостроково. Всі інші варіанти сценаріїв передбачають можливість як короткострокової так і довгострокової оренди.

Як бачимо критерій «за терміном перебування» безпосередньо пов'язаний з критерієм ***«за місцем розташування»***. За місцем розташування будівлі з апартаментами поділяються на ті, що розміщені: у житловій зоні, в курортно-рекреаційній зоні, в центрі міста, в історичному центрі міста, в промисловій зоні, в транспортно-складській зоні.

Апартаменти розміщені у житловій зоні більшою мірою розраховані на довгострокову оренду. Дуже рідким виключенням можуть бути не тривалі відрядження, що локаційно пов'язані з певним ареалом у житловій зоні. А отже дані апартаменти повинні надавати весь спектр послуг, що можуть бути необхідні при довгостроковому проживанні, починаючи від щоденних прогулянок і закінчуючи доступом до медичного обслуговування.

Апартаменти розміщені в курортно-рекреаційній зоні, як показує досвід, здебільшого представлені апарт-готелями де незалежно від форм власності людина перебуває короткостроково. Але дана категорія повинна бути розрахована на якомога ширший перелік відвідувачів, а отже пропонувати як послуги так і юніти різного рівня комфорту.

Апартаменти розміщені як у діловому так історичному центрах міста можуть бути як тривалого так і короткострокового проживання. Більшою мірою вони розраховані на проживання туристів та людей, що перебувають у відрядженнях. Але іноді трапляються випадки довгострокової оренди.

Вартість землі в центральних районах значно вища ніж в інших частинах міста. Якщо орендар бажає довгостроково проживати в даній частині міста, він сам накладає на якість свого проживання певні обмеження. Зокрема такими обмеженнями можуть бути наявність постійних паркомісць, деяких видів майданчиків тощо.

Як не дивно, як показує досвід, будівництво апартаментів можливо і в промисловій і в транспортно-складських зонах. Строковість проживання в даних районах може бути як короткостроковою, перебуваючи у відрядженнях, так і довгостроковою, якщо, наприклад, апартаменти є частиною технопарку або частиною іншого великого виробничого комплексу, де працівникам-спеціалістам можуть надаватись тимчасове житло як на строк відрядження так і на проживання протягом певного часу.

В цьому випадку важливим буде забезпечення будівель певним мінімальним переліком функцій обслуговування, які недоступні в промислових та транспортно-складських зонах та певними територіями для мінімального переліку майданчиків, що потрібні для довгострокового проживання.

Наступний критерій *«за поверховістю»* зазначений відповідно до державних будівельних норм [92]. Як видно з досвіду, будівлі з апартаментами можуть бути будь-якої висотності, починаючи від одно-, двоповерхових котеджних містечок, і закінчуючи однією з найвищих будівель світу. Але ж при виборі поверховості треба зважати на комфорт та економічну доцільність будівництва тих чи інших об'єктів, тим паче, коли мова заходить про масове будівництво.

Параметр *«за рівнем комфорту»* апартаментів буде стосуватись не тільки номерного фонду але й послуг, що можуть або повинні розміщуватися в межах будівель, а також: локації розміщення об’єкту, прилеглої інфраструктури, якості будівельних матеріалів та технології будівництва, висоти стель, особливості планувальних рішень, площі кімнат, стану

апартаментів на момент їх здачі і, навіть, можливості інвестування в нерухомість на різних стадіях готовності.

По аналогії з житловими квартирами та на основі проведеного досвіду апартаменти пропонуються поділяти на соціальні та комерційні За прикладом формування аподментів пропонується соціальні апартаменти формувати меншої але достатньої для нормального проживання площі, тоді як комерційні формувати аналогічно до норм житлової забудови або готелів в залежності від строку оренди.

Формування основних та додаткових послуг та вплив їх на рівень комфорту буде залежати від місця розміщення будівлі з апартаментами та прилеглої інфраструктури. Це питання потребує додаткового подальшого дослідження.

«За розміщенням» апартаменти поділяються на окремо розміщені будівлі, вбудовані в існуючі громадські комплекси або прибудовані до них.

Розміщення впливає на формування функціонального планувальної структури. В разі будівництва вбудовано-прибудованих апартаментів необхідно враховувати умови достатньої ізольованості об'єкту: наявність окремих вхідних груп, посиленої звукоізоляції, окремих шляхів евакуації тощо. Проте синергія, що виникає від користування об'єктами комплексів значно підвищує рівень комфорту будівлі з апартаментами.

«За об'ємно-просторовою структурою» апартаменти бувають секційні, коридорні, галерейні, змішаного типу та атріумні.

Секційні будівлі найпоширеніші серед житлових і домінують у зведенні вже протягом XX та XXI століть в основному через стереотипність мислення як архітекторів так і споживачів житла [26 с. 231, 126]. При будівництві апартаментів вони так само на сьогодні достатньо поширені. Це більшою мірою 4-х – 9-поверхові будівлі в центрі та на заході України (див. 1.2).

В Україні розповсюджені рядові, торцеві, поворотні, кутові та т-подібні секції. Обладнані зазвичай сходовою клітинною СК-1. Проте на заході

зустрічаються приклади секційних будівель, де освітлення сходів відбувається крізь вертикальну шахту та світлопрозору шахту ліфта [26].

У сучасній закордонній та вітчизняній практиці *коридорний тип* будівель зустрічається, коли необхідно розмістити велику кількість одно-двокімнатних квартир або великі дворівневі квартири, і при цьому максимально завантажити сходовий ліфтовий вузол та додаткові евакуаційні сходи, що в деяких західних країнах можуть бути зовнішнього виконання.

Однією з основних вимог щодо використання коридорного типу є застосування віконних отворів в межах коридору для провітрювання та димовидалення, або пошук інших компенсаційних заходів для забезпечення комфортного та безпечного проживання.

На сьогодні коридорний тип при будівництві будівель з апартаментами використовується дуже активно. Хоча і потребує певних планувальних удосконалень та нормативних обмежень (див. рис. 1.9).

Галерейний тип не дуже активно використовуються в сучасній практиці в Україні проте він є найбільш різноманітним та перспективним з типологічної точки зору. Різноманіття планувальних рішень включає будівлі на основі звичайних галерей, галереї як пішохідних вуличок, галереї з розширеними терасами, галерей на відстані від стін будівель, де люди потрапляють в свої квартири по містках, галереї, що обслуговують паралельно одразу два житлових будинки, паралельних двох галерейних будинків пов'язаних між собою містками, внутрішніх дворів з периметральними галереями тощо [26].

Всі ці типологічні прийоми можливо використовувати і в будівлях з апартаментами, створюючи юніти, що будуть забезпечені скрізним провітрюванням та інсоляцією за рахунок можливості розміщення вікон на обидва боки поздовжніх фасадів.

В змішаному типі Гнесь І. П. окремо виділяє секційно-коридорні, коридорно-секційні, галерейно-секційні, коридорно-торцеві, галерейно-торцеві, коридорно-ступінчасті (терасні) та галерейно-ступінчасті (терасні) будівлі [28].

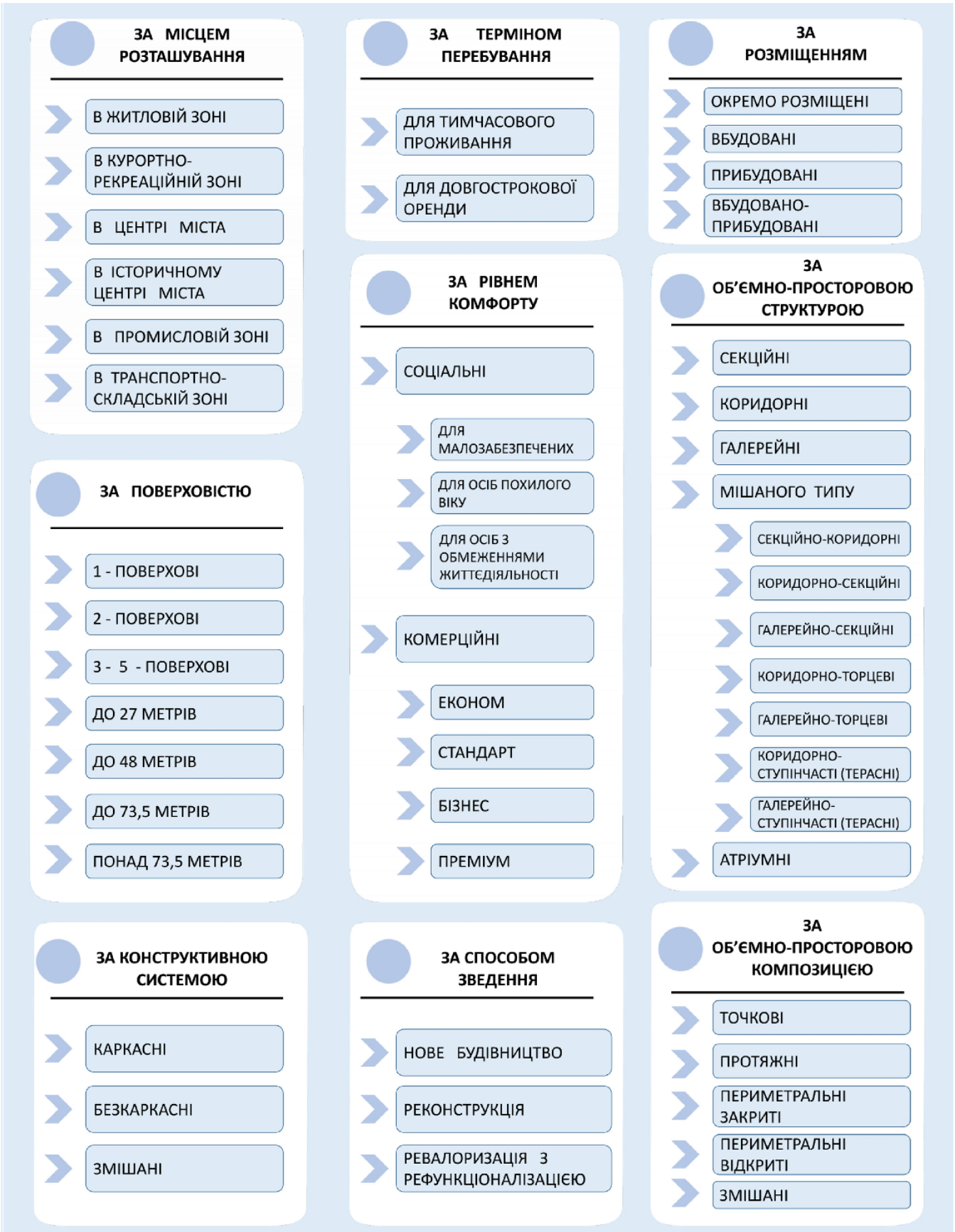


РИС. 1.22. **КЛАСИФІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ**

Поява змішаного типу – це наслідок будівництва в затіснених містобудівних умовах, або планувальна особливість пов'язана з кооперацією декількох функцій. Так, наприклад, коридорно-секційний тип може використовуватись при кооперуванні апарт-готелю, розміщеного в коридорній частині будівлі, і прибуткових житлових апартаментів довгострокової оренди – в секційній частині.

В сучасних містах використання терасної забудови, в тому числі і апартаментів (див. рис. 1.11) використовується не тілки на похилих схилах, але й на рівних ділянках. Основною якістю терасної забудови в цьому випадку є можливість подолання одноманітності забудови. Частіш за все терасування відбувається з торців будівлі, але зустрічаються і інші об'ємно-просторові рішення [26 с. 249 – 252].

Атріумні будівлі в сучасному досвіді зустрічаються достатньо рідко, частіш за все у змішаному форматі у поєднанні з коридорним типом (див. рис 1.11). І прийшли вони в типологію будівель з апартаментами з готельного будівництва. Але атріум на сьогоднішній день більшою мірою відіграє естетичні функції, такі як: композиційний акцент або домінанта, як у зовнішньому так і у внутрішньому просторі, або як територія для озеленення у країнах з холодними кліматом, ніж свої прямі технологічні: освітлення та збереження тепла в будівлях та повітрообмін в загальних зонах.

Даний параметр для формування архітектури апартаментів матиме вплив, як на композиційний образ будівлі, так і на формування параметрів безпеки та економічну ефективність проектних рішень. Питання які типи будівель економічно більш ефективні, секційні чи коридорні, вже давно на порядку денному у архітекторів та забудовників.

«За способом зведення» будівлі з апартаментами можуть бути новозведені реконструйовані або ревалоризовані з рефункціоналізацією.

Перший тип найрозповсюдженіший. Другий та третій типи поки не зустрічались в практиці. Проте так само мають можливість подальшого розвитку, особливо в разі пристосування існуючих готелів під апартаменти або

розміщення апартаментів в історичній забудові центральних частин міст України. Тому в подальшому необхідно передбачати таку можливість і при розробці нормативної бази для будівництва прибуткових будинків з апартаментами та апарт-готелів.

«За конструктивною системою» апарт-готелі та прибуткові будівлі з апартаментами поділяються на каркасні, безкаркасні та змішані. Більшою мірою будуються каркасні будівлі. Вони притаманні висотному будівництву, та новим будівлям підвищеної та середньої поверховості. Безкаркасні будівлі більше притаманні відреконструйованим або відреставрованим об’єктам, а також при зведенні збірними технологіями будівництва, проте щодо останнього, в Україні ще до поки не відомі приклади будівництва будівель з апартаментами збірним методом.

Отож «за технологією будівництва» апарт-готелі та будівлі з апартаментами частіш за все монолітні, проте в майбутньому при масовості будівництва можуть також з'явитись збірні, модульні та навіть 3D-друковані. Проте останні скоріш за все за технологією зведення можуть бути прирівняні до монолітних.

На сьогоднішній день будівництво за допомогою 3D принтера можливо лише невеликих споруд. Проте в Європі архітектором Яном Фолькманом вже спроектована та будується промислова будівля значної площі та об'єму. Поки вона будується без вікон, оскільки планується під розміщення серверів. Але в подальшому при розвитку технологій з'являться можливості реалізації і великих житлових споруд.

Основними перевагами даного будівництва є швидкість, оскільки будинки зводяться 24/7; економічність – через економію витрат на оплату праці та зниження витрат на кількості матеріалів; екологічність – через можливість використання вторинної сировини та зменшення викидів CO2. Але основною перевагою 3D принтерів є можливість зведення складних криволінійних нестандартних форм.

3D друк в подальшому прогнозується як можливість створення доступного житла, в тому числі апартаментів.

«За об'ємно-просторовою композицією» можна виділити точкові, протяжні, периметральні закриті, периметральні відкриті, та змішані типи апарт-готелів та прибуткових будинків з апартаментами.

Цей параметр зазвичай залежить від містобудівних умов ділянки та майстерності автора проекту. Проаналізований досвід підтверджує наявність всіх типів, проте найбільш поширеними в містобудівній практиці є відкритий периметральний (див. рис. 1.11 та 1.16) та Н-подібний тип (див. рис. 1.21). Це зумовлено формуванням заглибленої вхідної групи або наявністю внутрішніх дворів у структурі та використанням коридорної об'ємно-просторової структури з забезпеченням якомога більшої кількості номерного фонду.

Складена класифікація на основі попереднього наукового та проектного досвіду має значний вплив на подальше дослідження Оскільки доповнює перелік задач що мають бути вирішені в рамках дослідження. зокрема виявлено необхідність дослідження умов забезпечення різних рівнів комфорту для будівель з апартаментами та умов забезпечення шляхів евакуації для різних об'ємно-просторових рішень.

Висновки до І розділу

1. Проаналізовано наукові дослідження та нормативну базу що стосуються формування архітектурно-планувальної структури будівель з апартаментами. До тематичного поля досліджень увійшли архітектурні дослідження орендного житла, включаючи готелі та апартаменти, загальні питання архітектури та містобудування, а також архітектурні системні дослідження.

Детальний розгляд нормативної бази виявив недостатню кількість та обґрунтованість досліджень та нормативної бази для будівництва та експлуатації будівель з апартаментами.

2. Доведено, що соціально-економічна ситуація в житловому секторі, що сформувалась в Україні внаслідок повномасштабного вторгнення, вимагає перегляду умов проєктування та експлуатації тимчасового довгострокового орендного житла.

3. Аналіз статистичних даних та житлової політики розвинених країн заходу виявив тенденцію до зниження рівня впливу держав на формування соціального орендного житла на користь комерційного. Виходячи з висновків, в тому числі про корупційну складову, розвиток подальшого ринку тимчасового житла України пропонується формувати на комерційній основі, залучаючи приватних інвесторів.

Формування відповідного законодавства для залучення приватних інвесторів та вдосконалення нормативно-правової бази проєктування будівель з апартаментами знаходиться на стадії розробки і може стати виходом з кризи ринку житла, що склалася в період повномасштабного вторгнення.

4. Виявлено, що на фоні склавшоїся ситуації в Україні, основні дослідження для подальшого вдосконалення архітектурно-просторових рішень для будівель з апартаментами повинні стосуватись створення умов їх доступності для широких верств населення шляхом здешевлення конструкцій та технологій будівництва, використання енергоефективних технологій та створення прийомів формування різноманітного за якістю та рівнем комфорту житла.

5. На основі дослідження вітчизняного та світового досвіду будівництва та експлуатації будівель з апартаментами було складено схему основних функціональних сценаріїв будівництва подібного типу об'єктів відповідно до умов оточуючого середовища. До переліку сценаріїв увійшли: апарт-готелі в історичних центрах міст, туристичні апарт-готелі включно з розміщеними на гірськолижних та морських курортах, будівлі з апартаментами в ділових центрах, на територіях кампусів та технопарків, в житлових районах.

6. В межах дослідження сформульовано визначення поняття апартаменти та на основі досвіду проєктування та експлуатації виявлено основні форми будівництва даного типу приміщень. Апартаменти, як вид комерційної нерухомості, можуть розміщуватись в межах прибуткових будинків, готелів, апарт-готелів та можуть бути окремо розміщеними в межах готельних комплексів.

7. Проаналізваний досвід виявив, що об'ємно-просторова структура будівель з апартаментами досить різноманітна. Для подальшого використання даного типу будівель в якості масового тимчасового довгострокового житла, існує необхідність в дослідженні найбільш ефективних в економічному та містобудівному плані структур, що при найменших витратах на будівництво, будуть здатні забезпечити *«мінімальні вимоги до споживчої якості житла»*.

8. На основі проаналізованого досвіду, нормативної бази та попередніх досліджень складено класифікацію будівель з апартаментами за такими типологічними ознаками: за місцем розташування, за терміном перебування, за розміщенням, за рівнем комфорту, за об'ємно-просторовою структурою, за поверховістю, за способом зведення, за об'ємно-просторовою композицією, за конструктивною системою, за технологією будівництва.

Висновком з класифікації є необхідність виявлення подальших умов формування певних рівнів комфорту для будівель з апартаментами.

РОЗДІЛ ІІ.
МЕТОДИ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

2.1. Фактори, які впливають на формування будівель з апартаментами

Аналіз факторів є частиною методу наукового дослідження, який шляхом розкладання предмета на складові [71] дозволяє більше наблизитися до сутності явищ, що можуть мати вплив на об'єкт дослідження.

Відповідно до досліджень про демоекосистему [69, 117] в архітектурі фактори прийнято поділяти на три основні групи: антропогенні, природні та техногенні. У випадку дослідження будівель з апартаментами до групи антропогенних факторів, що будуть мати найбільший визначальний вплив для даного дослідження, оскільки формуються під впливом соціально-економічних процесів, необхідно віднести наступні: масове переселення внаслідок повномасштабного вторгнення, рівень економічного розвитку, відсутність нормативної бази проєктування даного типу споруд, соціальний запит на комфортне, безпечне та доступне житло та вартість земельних ресурсів.

До групи природних факторів, що матимуть вплив на об'ємно-просторові рішення будівель з апартаментами, необхідно віднести: кліматичні умови, наявність поблизу туристичних атракторів на кшталт гірськолижних або морських курортів, превалююче будівництво у сейсмічних районах, а також рельєф, який має безпосередній вплив на типологічну структуру архітектурних об'єктів.

До техногенних факторів будуть відноситись: рівень забруднення оточуючого середовища, наявність інженерної та транспортної інфраструктури, необхідність автономного функціонування, розвиток новітніх технологій та їх використання для досягнення будівлями умов сталого розвитку.

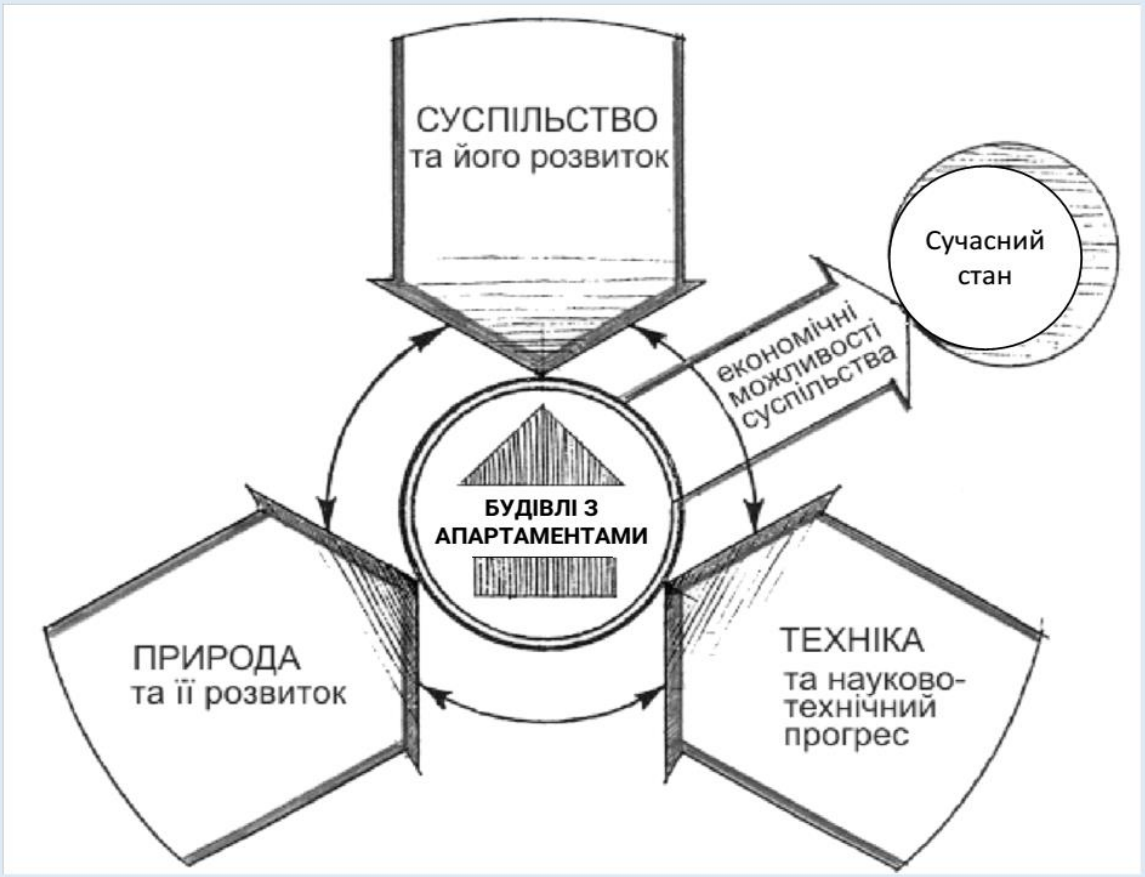
МАСОВЕ ПЕРЕСЕЛЕННЯ В НАСЛІДОК ПОВНОМАСШТАБНОГО ВТОРГНЕННЯ

РІВЕНЬ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ

ВІДСУТНІСТЬ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ПРОЄКТУВАННЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

СОЦІАЛЬНИЙ ЗАПИТ НА КОМФОРТНЕ, БЕЗПЕЧНЕ ТА ДОСТУПНЕ ЖИТЛО

ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ



КЛІМАТИЧНІ УМОВИ

ЗАБРУДНЕННЯ ОТОЧУЮЧОГО СЕРЕДОВИЩА

НАЯВНІСТЬ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ АТРАКТОРІВ

НАЯВНІСТЬ ІНФРАСТРУКТУРИ

РЕЛЬЄФ

РОЗВИТОК НОВІТНІХ ТЕХНОЛОГІЙ

РИС. 2.1. **ФАКТОРИ ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ.**

Масове переселення внаслідок повномасштабного вторгнення. За оцінками офіційних представників Міжнародної організації з міграції кількість тимчасово переміщених осіб в Україні складає 3 548 000 (дані 2024 р.). На той же період до своїх домівок вже повернулися 4 734 000 осіб [45].

Приблизно 82% тимчасове переміщених осіб спочатку війни перебували поза звичним місцем проживання понад рік. 339 000 осіб повернулися в Україну з-за кордону але продовжують залишатися у статусі тимчасове переміщених осіб.

При цьому в великих містах продовжують перебувати до 47%, в малих містах та селищах міського типу - 26%, у сільській місцевості - 20%, і у передмісті великих міст - 7% тимчасове переміщених осіб [45].

Більшість тимчасово переміщених осіб вимушені вдаватись до жорстких стратегій подолання проблем за рахунок зниження рівня та якості проживання через необхідність забезпечити себе житлом, у тому числі відмовитись оплачувати орендну та комунальні послуги, продавати власність тощо. Кількість такого роду переміщених осіб складає 61%. При цьому 58% зменшили споживання комунальних послуг (електрики, газу, дров, вугілля) [45].

Ціни на орендне житло продовжують зростати але рівень зростання значно знизився. У 2022 році орендна однокімнатної квартири подорожчала на 32,7%. У 2023 році – на 15,9 %, у 2024 – на 9,3 % за рівнем загальної інфляції в 12%. Найдорожчими за вартістю оренди через ситуацію, що склалася на території України через повномасштабне вторгнення, залишаються Закарпатська, Львівська та Рівненська області, де орендне житло за перший квартал 2025 року здорожчало на 3,5%. На четвертому місці знаходиться столиця, де за відповідний період здорощення відбулося на 1,5 відсотки [44, 82, 84, 99].

Вся ця інформація у сукупності з даними про руйнування житла в Україні виводить питання будівництва та прийняття в експлуатацію тимчасового та довгострокового орендного житла на новий рівень.

Станом на початок березня 2025 року у реєстр зруйнованого фонду житла внаслідок повномасштабного вторгнення було внесено більше ніж 230 000 житлових об'єктів. Здебільшого це індивідуальні житлові будинки, кількість яких 222,6 тисяч. Але також знищено 27 000 багатоквартирних будинків та 662 гуртожитки [127]. Загалом 770 тисяч людей подали заяви про руйнування або пошкодження житла. І в кожного з заявників є сім’я, а отже кількість людей, що залишились без даху над головою, значно більша.

165 000 зазначених житлових об'єктів можна обстежити. 87 000 об'єктів не підлягають огляду через близькість розташування до лінії фронту або окупацію території [127].

Відсутність будівельних норм та законодавчих актів (див. 1.2) стосовно орендного житла на кшталт ***будівель з апартаментами*** значно знижує темпи будівництва та якість проєктних рішень, а отже не сприяє виходу із кризи, що склалася.

Рівень економічного розвитку. Річард Еванс, старший радник з питань житла УВБК ООН в Україні заявив що до початку війни в Україні бракувало доступного та якісного житла: «Більшість житлового фонду була дуже старою: 80% будинків збудовано за радянських часів, тобто до 1991 року, і 40% українців жили у будівлях, які ніколи не оновлювалися», — сказав він [98].

Через повномасштабне вторгнення криза ринку житла лише поглибилась. Кількість зруйнованого житла, якщо його перевести в квадратні метри, перевищила 55 млн метрів квадратних. До початку війни в Україні в експлуатацію щороку вводили близько 10 млн метрів квадратних. У 2024 році ввели 6 млн м², але ця цифра враховує побудовані раніше легалізовані будівлі [89]. Тобто темпи будівництва житла в Україні значно сповільнилися. Серед основних причин можна назвати мобілізацію працівників до збройних сил України, подорожчання будівельних матеріалів, періодичні відключення електроенергії, підвищення страхових внесків та ризиків пов'язаних з довгостроковими капіталовкладеннями та рівнем безпеки.

На початок 2024 року Світовий банк зазначив, що на відбудову лише зруйнованого житла необхідно 80 млрд доларів.

Державні програми з формування довгострокового орендного житла та розробка відповідного законодавства можуть залучити приватних інвесторів та збільшити ринок орендного житла, що в свою чергу повинно підвищити рівень конкурентоспроможності в галузі, а отже якість житла та знизити орендні ставки, зробивши якісне житло більш доступним для широких верств населення.

Соціальний запит на комфортне, безпечне та доступне житло.

Безпосередньо на якість та кількісний склад площ житлових приміщень квартир-апартаментів впливає рівень комфорту. Зазвичай соціальне житло передбачає скорочений перелік функцій обслуговування, тоді як тимчасове житло підвищеного рівня комфорту буде потребувати розширений перелік додаткових функцій. Постає питання: а чи взагалі на даному етапі в Україні існує багатоквартирне комфортне житло, а тим паче комфортне тимчасове житло на кшталт апартаментів.

Норма житлової площі, що існує в Україні на одну особу складає 13,65 кв.м. та 35,22 м^2 на сім'ю. Відповідно до ст.48 Житлового кодексу житлове приміщення може бути надано із перевищенням норми житлової площі, якщо воно складається з однієї кімнати (однокімнатна квартира) або призначене для осіб різної статі [46] Для порівняння, в Німеччині ця норма складає 45 кв.м. на одну особу, в США – 75 кв.м [26]. В новому законі «Про основи житлової політики» [94] про кількість метрів на 1 особу взагалі не йдеться.

В Європі санітарні норми житла обмежують здачу квартири в оренду більшій кількості людей, аніж дозволяє житлова площа. Відповідно до міжнародних стандартів якості житла, розроблених ООН та ЮНЕСКО, на кожного жителя землі має припадати не менше 30 кв. м загальної площі [26].

Як вже зазначалось раніше (див 1.4) комфорт апартаментів визначається не лише кількістю квадратних метрів, але й значним переліком інших показників, включаючи наявність інфраструктури. І на сьогоднішній день

безпека в тому числі входить в інфраструктуру, і має значний вплив на здорожчення зведення об’єктів нерухомості. І так само доступність житла, що розуміється буквально у всіх сенсах, включаючи: наявність, ціноутворення та інклюзивність мають безпосередній вплив на комфорт.

***Вартість земельних ресурсів*.** Вартість земельної ділянки може значно варіюватись і буде залежати від таких факторів як: місце розташування, призначення ділянки, площа, можливість підключення до комунікацій та мереж, розвиток оточуючої інфраструктури, чистота повітря, наявність поруч водних артерій, рельєф тощо. Але в будь-якому випадку вартість землі в населених пунктах буде значною, і забудовник для отримання максимальних прибутків буде завжди намагатись використати її повною мірою. Для будівель з апартаментами обмеженнями будуть виступати висота та щільність забудови.

Регулювання висотності відбувається на загальнодержавному та місцевому рівнях. На місцевому рівні воно відбувається на підставі історико-архітектурного опорного і генерального планів та зонінгу. На державному рівні висотність та щільність забудови визначається положеннями ДБН Б.2.2-12: 2019 «Планування та забудова територій» [90]. Проте іноді трапляються деякі виключення.

Наприклад, суд скасував наказ «Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 №104 в частині затвердження абзацу 2 пункту 6.1.3 Державних Будівельних Норм Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а саме «Максимально допустима висота* (поверховість) житлової забудови визначається від чисельності населення та класифікації населеного пункту, та визнав протиправним та нечинним абзац 2 пункту 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» «Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається»» та визнав його протиправним [11].

Таким чином з 01.09.2021 року «немає обмежень по висотності в залежності від чисельності населення та класифікації населеного пункту» та «немає заборони на розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови [11]. Єдиним обмеженням, що залишилось у ДБН Б.2.2-12:2019 є: «поверховість будинків в межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди» [11].

В історичних зонах так само відбуваються подібні колізії. Зокрема Наказом Міністерства культури, молоді та спорту України від 31 січня 2020 року №412 «Про затвердження меж та режимів використання буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Київ: Собор Святої Софії та прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська Лавра» затверджено нові режими та межі використання буферних зон об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, які були визначені науково-проєктною документацією з аналогічною назвою «Визначення меж та режимів використання буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО».

Цим документом більше ніж на 100 гектарів збільшено розмір буферної зони, тепер до неї входять Майдан Незалежності, вулиця Хрещатик, обидві сторони вулиці Прорізної, Андріївський пагорб, Володимирська гірка, схили Дніпра, територія Парку Слави та Другої світової війни. Відповіднодо Наказу буферну зону поділено на 9 підзон. Кожна з них має обмеження по висотності забудови, а також в одній з підзон нове будівництво взагалі заборонено.

Заборона нового будівництва стосується пагорбів вздовж Дніпра, Майдану Незалежності, території навколо Софії Київської, частково вулиці Володимирської, Андріївського узвозу майже до 30-х номерів будівель.

Щодо обмеження максимальної висоти: гранична висота, як і раніше, диференціюється в залежності від зони. Вона тепер складає від 12 м до 34 м Будівлі висотою до 34 метрів тепер ніби можна зводити на невеликій частині вулиці Хрешатик та в районі готелю Дніпро. Проте вулиця Хрещатик входить до Центральної планувальної зони міста Києва, де, як зазначено чинним Генеральним планом обмежено максимальну висотність 27

метрами. Тобто, Наказ Мінкульту не відповідає Генплану столиці, і максимальна висота будівель на Хрещатику не повинна перевищувати 27 м [11].

Подібні колізії значно ускладнюють процес проєктування, особливо в історичних ареалах, і архітекторам досить часто доводиться звертатись за роз'ясненням до юриспруденції. І попередні дослідження або подальші коригування забирають значну частину ресурсів, зокрема, часу, коштів тощо.

Щодо ***щільності забудови***, то вона має безпосередній вплив на рівень комфорту проживання через можливість розмістити ті чи інші функції в межах ділянки об'єкту та регулюється ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" [90].

Для житлової забудови, а саме розміщення житлових будинків на території ділянок, є чіткий показник у процентному співвідношенні, що залежить від поверховості об'єктів будівництва, коливається від 30 до 50 відсотків і визначає площу забудови ділянки. Чим вища забудова тим нижчим є відсоток забудови ділянки. Так для 4-х, 5ти-поверхових будівель площа забудови не повинна перевищувати 45%. Тоді як для будівель висотою вище 11 поверхів відсоток забудови становить не більше 30. В крупних та найкрупніших містах дозволяється збільшувати щільність населення але не більше ніж на 20%.

Інша частина ділянки забудови розрахована на розміщення зелених зон, майданчиків для різних типів активностей: дитячих, спортивних тощо. Нормовані площі на кожного з мешканців під організацію даних майданчиків достатньо жорстко зарегульовані в зазначеному документі.

Для громадської забудови до якої відносяться будівлі з апартаментами немає такого жорсткого обмеження щодо щільності забудови. Проектування громадських об'єктів відбувається за показниками граничної щільності громадської забудови, що викладені в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Таблиця 6.9 за ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”

Показники щільності забудови громадських центрів

Категорія населених пунктів	Щільність сумарної загальної площі, тис. м^2 роб. пл./га
Найкрупніші й крупні міста	6,0 – 10,0
Великі міста	4,0 – 6,0
Середні міста	2,0 – 4,0
Малі міські і сільські населені пункти	0,8 – 2,0
Примітка. Для найкрупніших та крупних міст щільність громадських функцій визначається для ядра центру, а в середніх і малих міських і сільських населених пунктах – для громадського центру в цілому.	

Так для найкрупніших та крупних міст на одному гектарі можливо звести від 6 до 10 тис. м² (рис. 2.2) загальної площі громадської будівлі, що не накладає жорстких обмежень на поверховість або відсоток площі забудови.

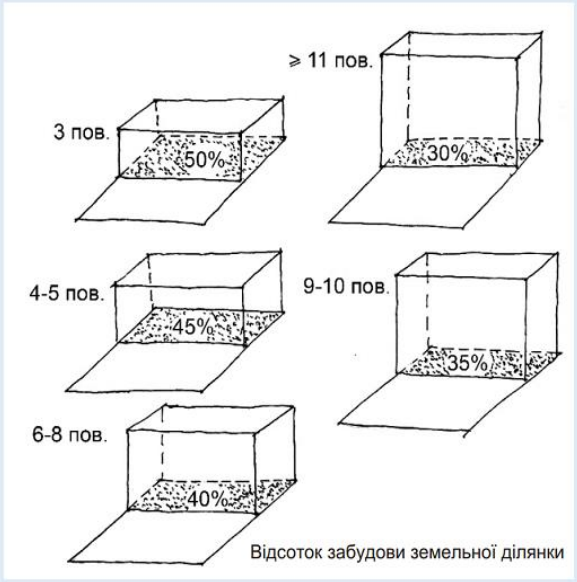
Кліматичні умови умови ще один фактор що матиме безпосередній вплив на формування як об'ємно-просторових так і конструктивних рішень. Прохолодна зима та спекотне літо спонукають до необхідності передбачення енергоефективних огороджуючих конструкцій. Опади та сніг до формування навісів, переходів, внутрішніх дворів тощо.

Наявність поблизу атракторів на кшталт великих водойм та гірськолижних курортів матиме вплив на перелік допоміжних функцій в межах будівель з апартаментами

Проектування на рельєфі та в сейсмічних районах матиме вплив на вартість та складність зведення конструкцій будівель з апартаментами.

Найбільший вплив на створення комфортних і безпечних умов матиме група факторів техногенного характеру. ***Зниження рівня забруднення території забудови, в тому числі шумового,*** потребує планувальних та інженерних заходів на рівні розробки генерального плану, проектування огороджуючих конструкцій і розміщення обладнання всередині будівлі.

Наявність інженерної та транспортної інфраструктури в межах території будівництва значно спрощує процес проектування. Проте необхідно



НОРМАТИВНІ ПОКАЗНИКИ ЩІЛЬНОСТІ ЗАБУДОВИ ДЛЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ [90].

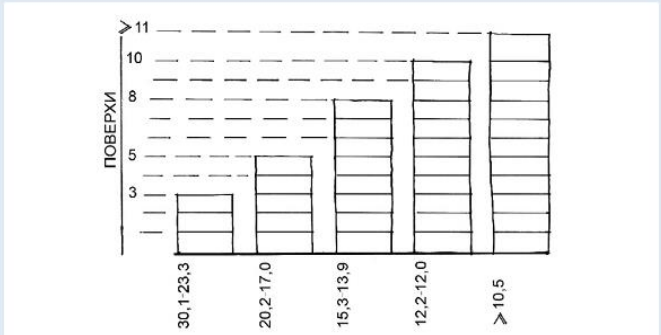
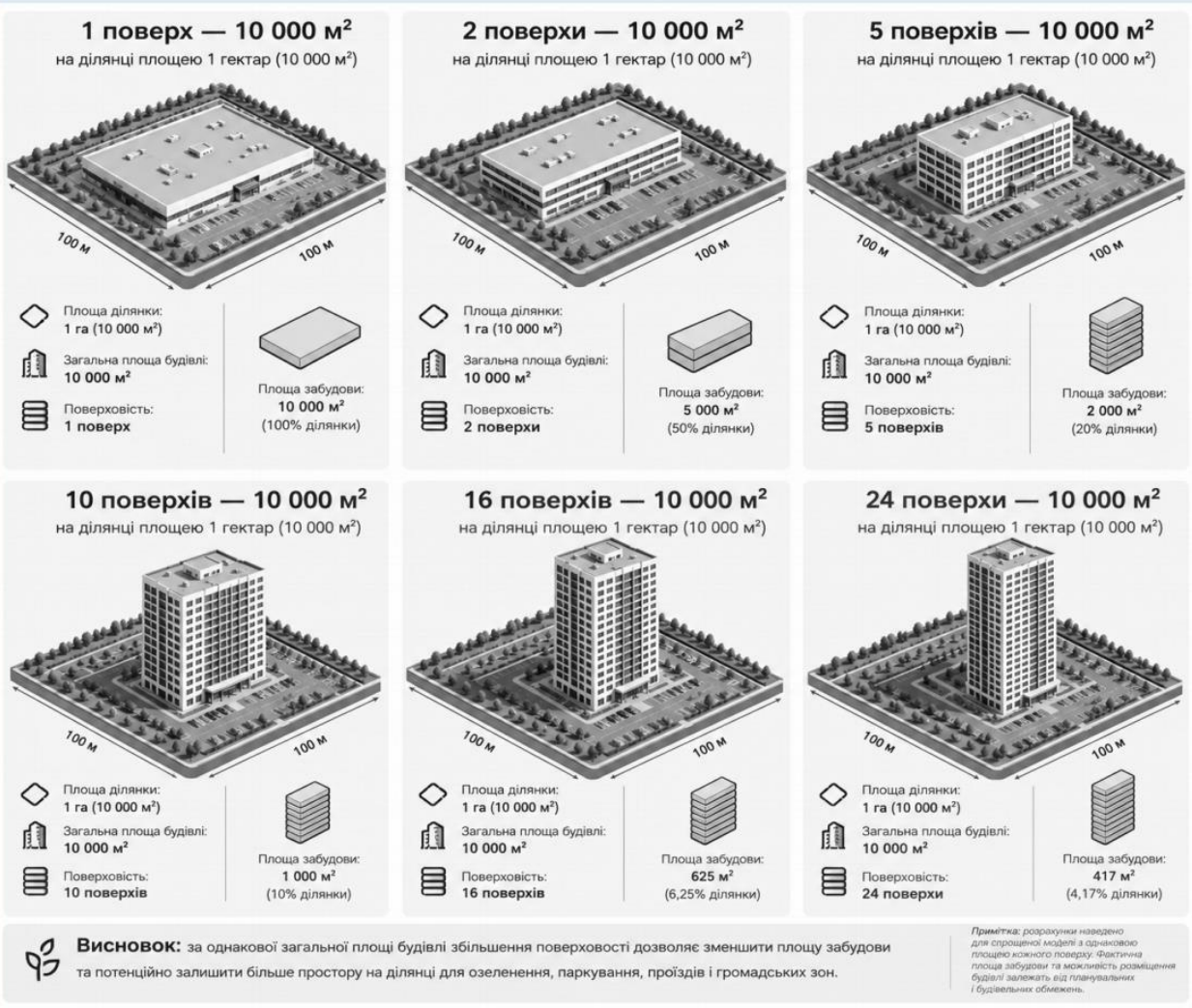


Рисунок 5 – Площа земельної ділянки житлового будинку (м^2 на одну особу)



НОРМАТИВНІ ПОКАЗНИКИ ЩІЛЬНОСТІ ЗАБУДОВИ ДЛЯ ГРОМАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ (10 000 М2 НА 1 ГА)

РИС. 2.2. **ПОКАЗНИКИ ЩІЛЬНОСТІ ЗАБУДОВИ, ЯК ОДИН З ФАКТОРІВ ФОРМУВАННЯ МЕТОДОЛОГІЧНОЇ СТРУКТУРИ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ**

враховувати, що інженерна інфраструктура може бути не розрахована на додаткові значні за площею та щільністю населення об'єкти.

В цьому світлі постає питання необхідності ***автономного функціонування об'єктів***. Але додатково цей фактор стає більш вагомим під час війни, коли ворог завдає постійних масованих ракетних ударів по критичній інфраструктурі. В цьому випадку забезпечення населення водою, електроенергією та теплом особливо в зимовий час потребує додаткових інженерно-технічних заходів, таких як влаштування альтернативних джерел електроенергії: сонячних батарей, вітрових та бензинових генераторів тощо. Все це вимагає додаткових площ в межах об'єктів, а також додаткових ресурсів на проектування та установку подібного обладнання.

В цьому світлі ***розвиток та використання новітніх технологій для досягнення будівлями умов сталого розвитку*** набуває особливого значення оскільки забезпечення населення більш дешевим енергоносіями та ощадливе їх використання сприятиме не лише глобальній економії енергоресурсів але й підтриманню бюджету кожної окремо взятої сім'ї, що перебуває у складних соціально-економічних умовах.

Зазначені фактори визначають подальші потреби в зміні законодавства щодо орендного житла в Україні, створені нормативної будівельної бази, впровадженні державних програм будівництва довгострокового орендного житла, а також дослідження в напрямку та розробці економічної ефективних проєктних рішень, в тому числі з дотриманням вимог принципів сталого розвитку, а саме: забезпеченні умов економії енергоресурсів, відповідального споживання, подолання бідності та забезпечення рівності для всіх верств.

2.2. Загальні напрями та методи дослідження

Методика наукового дослідження формування структури будівель з апартаментами базується на використанні комплексного та системно-синергетичного підходів (рис. 2.3.).

Одна з сторін діяльності архітектурної та містобудівної сфери спрямована на отримання нових наукових знань стосовно об’єкту дослідження, в нашому випадку будівель з апартаментами, що на даному етапі еволюційного процесу розвитку системи «житло» формуються у відокремлений типологічний тип, та підтвердження або заперечення даного ствердження, яке і виступає у ролі реалізації процесу наукового пізнання, що відбувається не стихійно, а цілеспрямовано, і по своїй суті є дослідженням, що має певну структуру (рис.2.3.), природу та особливості. Наукове пізнання дозволить в цьому випадку набути знання про основні аспекти проєктування будівель з апартаментами, явища та процеси, найбільш суттєві ознаки об’єкту, якість, зв’язки між системами та підсистемами в межах реальної дійсності. Результати наукового пізнання будуть виражені у вигляді принципів (законів), теорій, понять та категорій [9]. Завдяки цьому наукові знання про будівлі з апартаментами самі по собі вже будуть не лише послідовними та системними, але й теоретично та методично врегульованими науковими об’єктивними аргументами.

Структурно-функціональний комплексний аналіз дослідження стосувався:

– досліджень літературних джерел, до яких увійшли попередні наукові роботи, практичніі існуючі рекомендації та нормативно-правова база для проєктування будівель з апартаментами;

– проведеного автором натурного обстеження значного переліку реалізованих проєктів будівель з апартаментами;

– всебічного аналізу факторів, що безпосередньо мають вплив на проєктування, будівництво та експлуатацію апарт-готелів та прибуткових будівель з апартаментами;

– дослідженню сучасних світових тенденцій формування подібного типу закладів;



РИС. 2.3. **МЕТОДИКА ВЕДЕННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ**

– графічно-аналітичного аналізу функціонально-планувальних структур в спроєктованих та побудованих будівлях з апартаментами, як в Україні так і за кордоном.

Метод натурних обстежень будівель з апартаментами (див. рис 1.8 – 1.10, 1.12, 1.13), що складався з замальовок обмірів та фотофіксації, а також аналіз проєктно-технічної документації дозволив встановити недостатню кількість нормативно правового забезпечення для будівництва даного типу будівель.

Комплексний аналіз нормативно-правової бази та літературних джерел виявив відсутність фундаментальних досліджень для проєктування апартаментів. На основі методу експертних оцінок було встановлено, що будівлі з апартаментами в Україні на завжди відповідають загально прийнятим світовим стандартам.

«Комплексність» аналізу апартаментів, як поняття обумовлює широке коло виивчених різноманітних питань: глибину, різносторонність, взаємообумовленість, та взаємопов’язаність, їх в межах досліджуваної проблеми [71], що і була розглянута в першому розділі даного дослідження. Поняття «системність», що використовується в подальшому в роботі характеризує організованість, упорядкованість та цілеспрямованість. Відповідно, «системність» як поняття значно ширше від поняття «комплексність», оскільки охоплює горизонтальні зв’язки, як усередині одного рівня об’єкту як системи, так і вертикалні зв’язки між різними рівнями [9]. Відповідно подальше дослідження будівель з апартаментами необхідно формувати на основі системно-синергетичного підходу, що передбачає цілісність, ієрархічність та структурованість.

У системного підхіду немає чіткої методики з попередньо визначеною логічно побудованною концепцією. Це система, що створена із певної сукупності принципів, методичних правил та логічних прийомів теоретичного дослідження, і, таким чином, здатна виконувати евристичну функцію в загальній системі наукового пізнання [66].

Застосування системного підходу під час дослідження таких систем як будівлі з апартаментами дає можливість виділити перелік завдань і вказати доцільну послідовність їх виконання, що дає можливість не випустити з розгляду важливі сторони і зв’язки досліджуваного об’єкта проєктування.

До складу задач системного наукового аналізу в процесі дослідження архітектурних систем входять задачі декомпозиції, аналізу та синтезу. Декомпозиція означає демонстрацію системи у вигляді підсистем, що складаються з більш дрібних елементів [71]. Дослідження будівель з апартаментами повинно відбуватись принаймні на трьох ієрархічних рівнях: містобудівному, об’єктному та просторовому. Де об’єкт буде виступати основним рівнем дослідження, частини будівлі – елементами системи, а містобудівний рівень метасистемою. Іноді виходить так, що задачу декомпозиції розглядають як складову частину аналізу. В нашому випадку декомпозицією можна вважати результати дослідження попереднього досвіду, сформовані в фактори та класифікацію.

Основна задача аналізу – це дослідження різного роду властивостей системи або середовища, в якому система перебуває [71]. Як властивість розуміють сторону системи, що зумовлює її відмінність або, навпаки, схожість з іншими системами. І за допомогою цієї властивості тим чи іншим шляхом можливо управляти системою під час взаємодії з іншими об’єктами. Властивості поділяють на зовнішні, які проявляються у формі вихідних характеристик лише під час взаємодії із зовнішніми об’єктами, і внутрішні, які проявляються у формі змінних станів під час взаємодії з внутрішніми елементами і є причиною зовнішніх властивостей.

Апартаменти за попередніми дослідженнями можна поділити на короткосторокового та довгострокового проживання, а будівлі на прибуткові та апарт-готелі. За місцем розташування та призначенням варто досліджувати різні курортні умови, розміщення в різних районах міста та в межах кампусів та технопарків (див. 1.2).

Синтез системи є протилежною задачею щодо аналізу. Необхідно за певним алгоритмом перетворення побудувати систему, що фактично сама виконує це перетворення. Попередньо повинен бути визначений клас елементів, з яких формується система, що реалізує алгоритм функціонування [36]. Клас елементів з якого формується досліджувана система – це: приміщення та окремі блоки в межах апартаментів, конструктивна система, апартаменти вцілому та загальні простори будівель.

Системні принципи так само, як і системний підхід, не мають жорстких обмежень та відповідно до конкретних етапів та умов дослідження орієнтують і спрямовують систему. Зміст принципів може сприяти виявленню традиційних обмежень об’єктів дослідження, але може окреслити для реалізації нові типи завдань при нових спрямуваннях мислення.

Головною установкою системного підходу є виявлення конкретних механізмів цілісності об’єкта та дослідження всієї типології його взаємозв’язків [36].

Аналіз наукових робіт стосовно близької тематики дослідження [60, 63, 67, 69, 111, 114, 115, 120, 121, 126], що виконані за допомогою системного підходу, вказує на його тісний в’язок з діалектикою. Закони дослідження цілого, а саме: єдності синтезу та аналізу; історичного й логічного; виявлення в об’єктах різної якості зв’язків та їх взаємодії; синтезу структурних та функціональних уявлень про об’єкт, що відбуваються від абстрактного до конкретного, є основними та необхідними частинами діалектики наукового пізнання. Однак діалектика та системний підхід створюють різні рівні методології. Зокрема, діалектика виражає субординацію в послідовно конкретизованих принципах. [71].

Як і будь-яка інша наука, архітектура, користується конкретними методами для отримання нових знань.

Науковий метод є певним загальним алгоритмом процесу дослідження, що визначає механізм дослідної поведінки для кожного елементу системи, що

притаманна об’єкту, процесу, або узагальненому стану дійсності, які аналізуються.

Тільки свідоме використання науково обґрунтованих методів є умовою для отримання нових знань, оскільки «в основі всіх методів пізнання лежать об’єктивні закони дійсності» [66, с. 50].

Методи наукового пізнання будь-якої науки, в тому числі і архітектури, складаються з чотирьох основних частин:

- тих, що є наслідком безпосередньо філософського діалектичного методу як загальнонаукового методу пізнання;
- міждисциплінарних методів, які використовують всі науки (вони є частиною теорії пізнання);
- методів наук, що застосовуються якоюсь конкретною наукою при пізнанні об’єктів у своїх певних цілях, (ці методи належать до предметів дослідження інших наук, але у особливому ракурсі, є частково і предметом пізнання цієї науки;
- методів певної науки накшталт архітектури, що є результатом та частиною розвитку власної теорії [66, с. 99].

Положення теорій методу пізнання імплементуються через розроблення та використання певних інструментів, частіш за все методик [66, с. 98]. Тільки за умови використання правильно обраної методики достатньою може бути повнота та глибина і достовірність всього обсягу наукового знання отриманного дослідженням. Методика дослідження в архітектурі розглядається як множина вимог теорії пізнання, початкових положень (принципів), методів, засобів, прийомів, процедур та підходів для дослідження відповідних функціональних процесів, чи конкретних об’єктів, які формуються у практичній діяльності, а також, як галузь теоретичних знань і уявлень про порядок, сутність, закони, форму та умови їх функціонування у процесі як наукового пізнання так і практичної експлуатації [71].

В архітектурних дослідженнях завжди великого значення набували питання, пов’язані з динамікою пізнання проблем сучасності. Але вони

зазвичай тісно пов’язані з історично-культурною природою пізнавальних засобів та зміною понять і категорій і формуванням пізнавальних установок в нових напрямках. Це в тому числі пов’язано з тим, що сучасні наукові дослідження не можуть вивчатися в рамках однієї наукової дисципліни.

Саме тому для дослідження апартамент житла на початковому етапі були проведені соціально-деморафічні вишукування та дослідження попереднього, в тому числі історичного розвитку даного типу житла, як в національному так і в світовому досвіді. Дані дослідження, що були спрямовані на виявлення переважного попиту на пріорітетні типи житла дали змогу визначити напрямки подальшого розвитку ринку апартамент житла.

Еврістика метою має побудову моделі процесу розв'язання задач [71]. Кінцевою метою проведення архітектурного наукового дослідження є створення переліку рекомендацій стосовно організації архітектурно-планувальної структури будівель з апартаментами в специфічних сучасних соціально-економічних умовах. Зважаючи на це, виявлення основних проблем пов'язаних з соціально-демографічними та економічними факторами проєктування та експлуатації будівель з апартаментами на початкових етапах дослідження, а саме проблем пов'язаних з забезпеченням достатнього рівня комфорту проживання та вирішенням питань економічної ефективності є основою для виявлення напрямків подальших досліджень.

На основі досліджених факторів можливе подальше формулювання принципів та прийомів, які необхідно використовувати при проєктуванні будівель з апартаментами. В цьому випадку принципи це деякі загальні формулювання знань, які мають сферу застосування, що можуть виходити за межі окремих наук [36]. Прийоми проєктування, сформовані в межах дотримання основних виявлених законів є патернами, або іншими словами шаблонами або прототипами [36, 151], що можуть бути неодноразово застосованими при проєктуванні апартамент житла та стати основою для загальних методичних та нормативних рекомендацій проєктування даного типу будівель.

В цьому випадку задача методичних та нормативних рекомендацій - запропонувати найбільш раціональні та ефективні варіанти та прийоми, що міститимуть у собі опис, заснований на позитивному досвіді.

З огляду на все викладене вище, структуру орендного житла на кшталт будівель з апартаментами формуємо на основі загальносистемного принципу ієрархії [111], керуючись правилом ведення дослідження від загальних питань до конкретних [36 с. 65, 67 с. 40]. В такому випадку об'єкт дослідження повинен бути розглянутий у комплексі "містобудівний рівень" → "об'єктний рівень" → "просторовий рівень". Подібна модель дослідження пропонується оскільки кожен з рівнів ієрархії має певний ряд проблем та потребує не лише вивчення але й можливого штучного втручання у вигляді конкретних нормативних рекомендацій, оскільки проблема – це невідповідність між існуючим і бажаним (цільовим) станом системи за даним станом середовища у даний момент часу [71].

Найвищий рівень "містобудівний" визначається наявністю таких проблем, як будівництво в межах різних районів міст та різних сценаріїв життя в межах будівель з апартаментами. Центральні райони також передбачають дослідження можливостей проєктування в затіснених умовах існуючої забудови, та можливих проблем пов'язаних з реновацією, рефункціоналізацією та ревіталізацією будівель з апартаментами. Також на містобудівному рівні спостерігається відсутність досліджень щодо належного рівня інфраструктури для різних типів будівель з апартаментами.

На «об'єктному» рівні на перший рівень висуваються проблеми пов'язані з інсоляцією основних приміщень та з уточненням нормативно-правового забезпечення у питаннях пожежної безпеки об'єктів будівництва.

На «просторовому» рівні, як показав досвід (див. 1.2), особливої уваги потребують питання пов'язані з формуванням плануальних рішень юнітів та комунікаційних просторів.

Перші потребують визначення та затвердження певних планувальних параметрів, тобто внутрішніх властивостей системи, що визначають поведінку

та можуть набувати числового значення. Другі – є інваріантною формотворчою структурою, що визначають тип та об’ємно-просторові характеристики будівлі.

В свою чергу характеристика – це те, що відображає деяку властивість системи. Але характеристики елемента є завжди залежними змінними і відображають властивості елементів [71].

Вирішення зазначених проблем за допомогою формування конкретних рекомендацій (планувальних параметрів та характеристик) вже само по собі сприятиме підвищенню якості структури апарт житла. В цьому випадку під якістю будемо розуміти сукупність істотних властивостей об’єкту, що обумовлюють його придатність для використання за призначенням [126] в тому числі в довгостроковій перспективі.

Але від пошуку можливостей додатково підвищення ефективності архітектурних рішень буде залежати стабільність функціонування системи орендного апарт житла. Підтримка належної якості функціонування і підбір критеріїв ефективності, як узагальнених показників і правил відбору кращих рішень (систем) [125] сприятиме підвищенню якості функціонування об’єктів, і як наслідок покращуватиме життя мешканців.

2.3. Засоби підвищення ефективності архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами

Принципи для наукового дослідження визначають логіку розвитку, науково-методичні та світоглядні аспекти, які спрямовують пошук та формують "ідеологію" дослідження, та методологічну позицію дослідника.

Через масовість постійного та тимчасового житлового будівництва серед принципів, що стосуються організації об'єктів ефективного житла (в тому числі і будівель апартаментами) прийнято виділяти наступні: економічної ефективності, варіативності та інваріантності структури [67 - 69] (рис. 2.4).

Економічна ефективність важлива через значні обсяги будівництва даного типу об'єктів. Варіативність – через необхідність забезпечення різноманітних за демографічним та соціальним складом верств населення. Врахування інваріантності структури, як незмінної складової, що є невід'ємною частиною системи, через значний її вплив на капіталовкладення на початкових етапах будівництва, та через її незмінність в процесі експлуатації.

Під економічною ефективністю архітектурного об'єкту розуміють співвідношення корисного результату та витрат. Результативність виражається у співвідношенні кінцевої користі його функціонування і затрачених ресурсів. Вона складається як інтегральний показник ефективності на різних стадіях експлуатації об’єкту і є сумарною характеристикою функціонування і отримання найбільшої кількості можливої користі. Для отримання коректного результату необхідно весь час експлуатації об'єкту співвідносити вигоду і витрати [126 с.11].

Але економічна ефективність архітектурного об’єкту найбільше залежить від початкового проєктного рішення, а отже закладається на етапі зведення об’єкту. Основними критеріями ефективності на ранніх етапах можна вважати *адаптивність*, що досягається за рахунок вільної планувальної структури; *компактність*, що дозволяє економити ресурси на час зведення об’єкту за рахунок зниження витрат на матеріали, та на час експлуатації,через зниження енерговитрат та *варіативність*.

Під варіативністю прийнято розуміти загальносистемний принцип «необхідної різноманітності» [36 с. 86], що за рахунок забезпечення різних додаткових функцій, форм власності, просторів, створених для різного контингенту та демографічного складу, повинен забезпечувати сталий розвиток об'єктів зокрема і будівель з апартаментами.

Інваріантність структури – це незмінна складова, що так чи інакше буде присутньою в будь-якій системі. І, з одного боку, буде забезпечувати її функціонування, з іншого боку, накладатиме певний ряд обмежень через

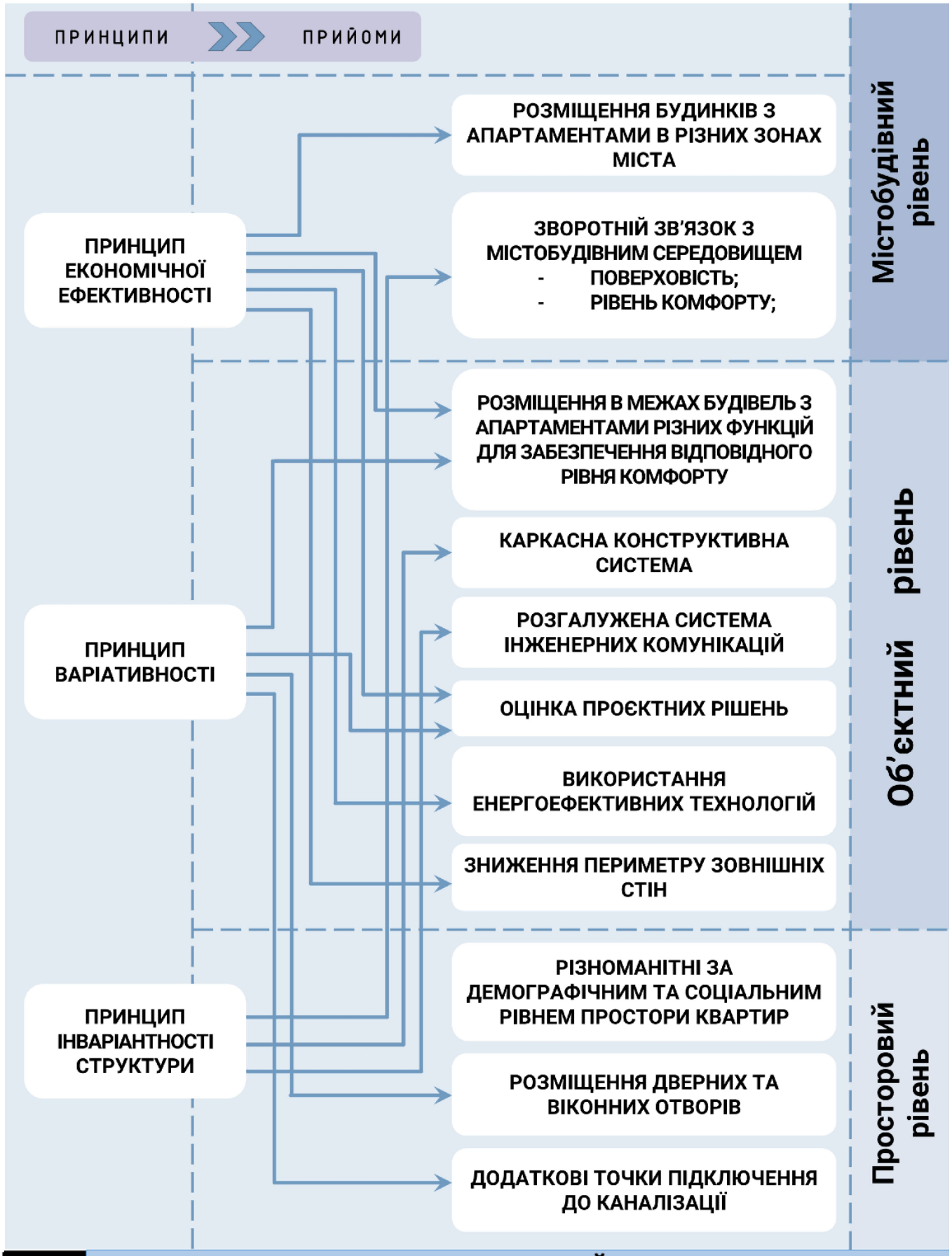


РИС. 2.4. ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ АРХІТЕКТУРНО-ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

геометричну незмінність.

Для архітектурного об'єкту «житло з апартаментами» елементами подібної незмінної частини системи будуть виступати несучі конструкції, комунікації тощо. Ці елементи потребують особливої уваги при проєктуванні, оскільки залишатимуться незмінними під час всього періоду експлуатації будівлі.

Дотримання цих принципів повинно сприяти досягненню системою «тимчасове житло» сталого рівня розвитку на містобудівному рівні, забезпечуючи належний рівень експлуатаційних якостей для різних категорій верст населення в межах міста. На об'єктному рівні дані принципи будуть сприяти ефективній експлуатації на всіх етапах: різноманіттю варіантів, енергоефективності, легкому перепланування тощо. На просторовому рівні: зручності експлуатації, знов таки легкому перепланування тощо.

Для імплементації принципів в архітектурно-функціональні і просторові рішення сформульовано ряд прийомів, що структуровані за рівнями дослідження та формування структури (див. рис. 2.4).

Перша група прийомів сформульована для містобудівного рівня. І до неї увійшли такі прийоми як: розміщення в різних зонах міста та зворотній зв'язок з містобудівним середовищем.

Перший прийом стосується формування мережі будівель з апартаментами, що на сьогоднішній день відповідно до дослідження досвіду є дуже актуальним з огляду на будівництво прибуткових будинків та апарт-готелів в якості інвестування коштів.

В цьому випадку ***розміщення*** апарт-готелів та прибуткових будівель з апартаментами ***в різних районах міста*** сприятиме створенню максимально різноманітних об’єктів, як в економічному, так і в соціально-демографічному аспектах та сприятиме формуванню більш стабільної з економічної точки зору системи-структури апарт житла.

Перспектива збільшення попиту на подібне житло довгострокової оренди прогнозує в майбутньому формування міської структури будівель з апартаментами.

З соціально-демографічної точки зору розвиток мережі такого типу тимчасового житла значно підвищить рівень життя в містах. По-перше, можливість проживання в орендованому житлі відкриває значні можливості для економії часу на переміщенні по місту. Адже вибір орендованого апарт житла стандартизованої якості поруч з місцем роботи або навчання може економити до трьохгодин на день. По друге, дане житло може стати альтернативою застарілому житловому фонду в короткостроковій перспективі в якості тимчасового житла на час реконструкції, санації чи реновації існуючої забудови та в довгостроковій перспективі як альтернативна більш гнучка система житлу, що перебуває у приватній власності.

Зворотній зв'язок з середовищем тісно пов'язаний з розміщенням об'єктів в різних частинах міст та формування мережі апартамент житла оточуюче середовище вже насичене певними об'єктами обслуговування які необхідно враховувати При проектуванні але більшою мірою необхідно враховувати відсутні елементи та намагатись їх розмістити та запроектувати в межах будівель з апартаментами.

Ще одним питанням зворотнього зв'язку пов'язаним з розміщенням апарт-готелів та прибуткових будівель з апартаментами в межах міста є оточуюча забудова. Рівень комфорту юнітів більшою мірою повинен відповідати рівню комфорту оточуючої забудови. Це необхідно для підтримання конкурентоспроможності та стабільного функціонування об'єктів, оскільки проектування апарт житла підвищеного рівня комфорту в межах спальних районів підвищить тільки строки відшкодування витрат, А у центрі міст будівництво апарт житла економ класу не відповідатиме оточуючому середовищу за матеріалами зовнішнього оздоблення, та може створити небажані наслідки формування криміногенних осередків в межах центральних районів.

Тобто бажано щоб рівень комфорту будівель з апартаментами відповідав оточуючій забудові. Підтримання рівня комфорту залежить від формування, як внутрішніх параметрів юнітів або номерного фонду, так і від додаткових суспільних функцій та місця розміщення.

На рисунку 2.4 представлені пропозиції ранжування апартамент житла за рівнем комфорту за допомогою формування мінімального, стандартного або розширеного переліку функцій для різних за розміщенням типів апарт житла.

Розміщення в межах будівель з апартаментами різних функцій для забезпечення відповідного рівня комфорту (рис. 2.5) наступний прийом що підвищує рівень функціонування будівель.

Для різних містобудівних зон перелік додаткових функцій буде різнитись. Визначальним буде режим та сценарій проживання у апартаментах. Якщо апартаменти розміщені в центральній історичній частині міста, то щільність забудови буде надзвичайно високою. При цьому щільність населення знижується за рахунок формування пішохідного центру та проживання в центральних районах більшою мірою тільки туристів.

Перебування туристів в історичних частинах міст зазвичай короткострокове. Отже забезпечення апартаментів послугами в центральних частинах міст може бути мінімізовано. Більшість послуг, таких як ресторани магазини та інші, можуть розміщуватись за межами будівель з апартаментами. Тоді як в межах будівель необхідно розміщувати тільки ті функції які будуть вирішувати базові потреби.

За кількістю послуг (основних та додаткових), як вже зазначалось раніше (див 1.4) апартаменти можна поділити на скороченого переліку стандартного та розширеного.

Базові потреби - це ті потреби які необхідно вирішити терміново та регулярно. І для апартаментів в історичній частині міста це буде забезпечення клієнтів їжею у вечірні, нічні або вранішні години, коли заклади в місті ще зачинено. Тобто мінімальне обслуговування в цьому випадку можуть забезпечити вендингові автомати з їжею та напоями розміщені в загальній зоні будівлі.

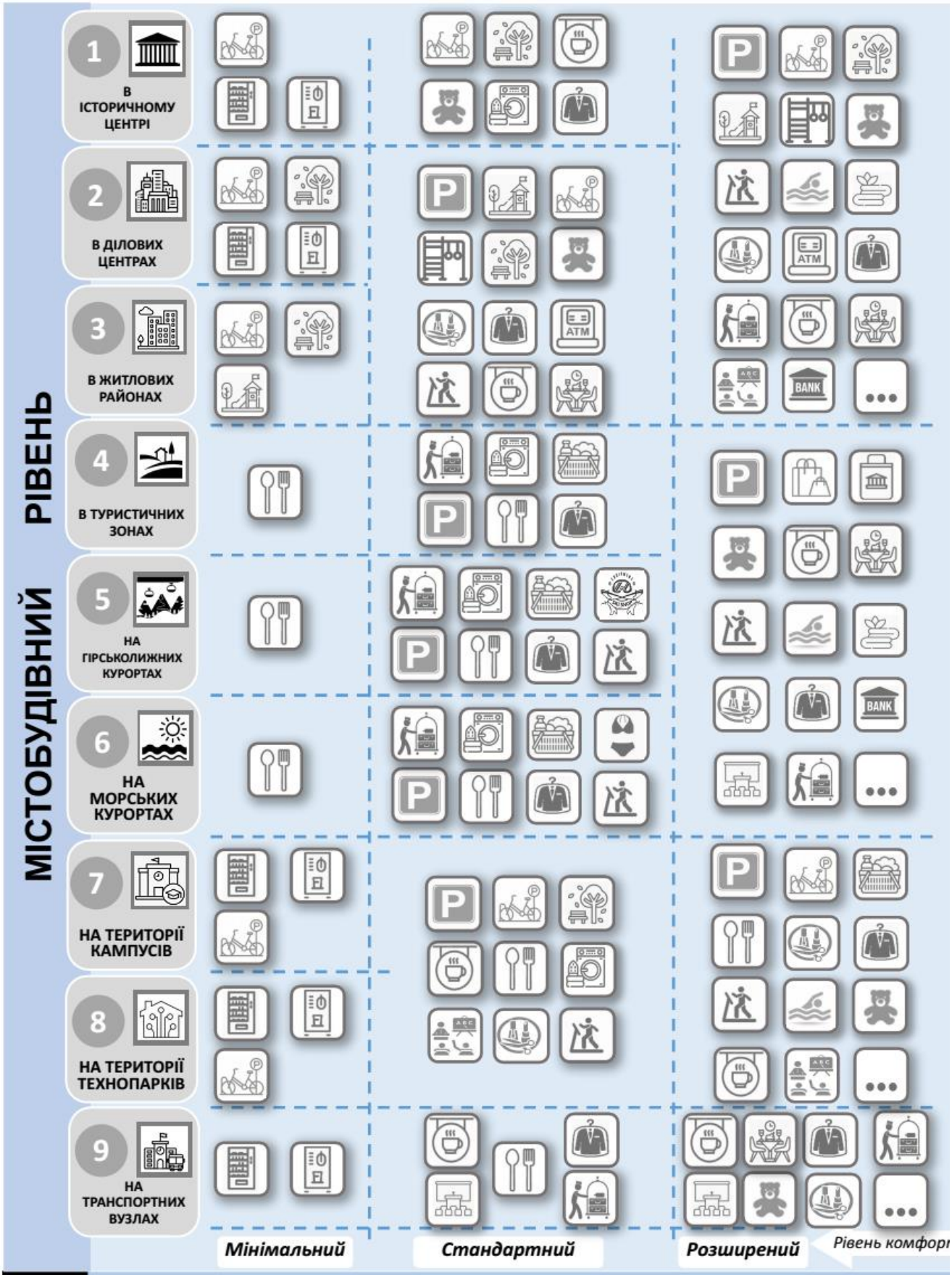


РИС. 2.5. **ІНФОРМАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ ОСНОВНИХ ТА ДОПОМІЖНИХ ПОСЛУГ ПРИ АПАРТ-ГОТЕЛЯХ ТА БУДІВЛЯХ З АПАРТАМЕНТАМИ**

І оскільки мова йде про розміщення апартаментів в пішохідній частині міста, то обов'язковим має бути обладнання об'єктів парковками для індивідуальних засобів переміщення.

Ддо стандартного переліку будуть відноситися парковки для індивідуальних засобів переміщення, зелені майданчики для відпочинку, кафетерії та дитяча зона, пральні та хімчистка – тобто функції, які забезпечують базові потреби, але вже стандартного рівня комфорту, розрахованого на подовжене проживання в межах будівель з апартаментами.

Розширений перелік функції, що буде відповідати підвищеному рівню комфорту, буде містити максимальний перелік функцій (ресторани, спортивні зали, СПА, салони догляду, кафе, навчальні гуртки, фінансові установи, паркінги), тобто всі типи функцій, що можуть підвищити рівень та якість проживання. Вартість оренди та якість юнітів та оздоблення в подібних об'єктах повинні так само відповідати заявленому додатковими функціями рівню комфорту.

Даний розширений перелік додаткових функцій буде подібним і для будівель з апартаментами розміщених в ділових центрах та житлових районах. А от мінімальний та стандартний перелік функцій буде трохи відрізнятись.

В діловому центрі апартаменти необхідно облаштовувати на триваліший період проживання. Базові потреби повинні включати паркування індивідуальних засобів транспорту та вендингові автомати. Це пов'язано з тим, що люди, що проживають в ділових центрах, частіш за все не сімейні, або знаходяться у відрядженні. І якщо бажають проживати біля ділового або історичного центру не потребують використання автомобільного транспорту.

Мінімальний базовий перелік функцій, що повинен бути забезпечений для будівель з апартаментами в житлових районах, так само виключає наявність автомобільних парковок. В тому випадку якщо апартаменти розраховані на тимчасове проживання або на проживання людей, що не користуються автомобілями, а використовують громадський транспорт, в тому числі таксі, та не бажають сплачувати додаткові кошти за паркомісця.

При цьому обов'язково необхідно розміщувати дитячі зони та місця паркування засобів індивідуального переміщення.

Але стандартний перелік функцій для ділового центру та житлового району повинен включати парковку для автомобілів та засобів індивідуального переміщення, дитячі, спортивні та майданчики відпочинку, заклади громадського харчування різних типів, спортклуби, навчальні зони, тощо. Тобто всі функції що можуть забезпечити тривале відносно комфортне проживання як одинаків, так і сімейних пар, так і сімей з дітьми.

Другий масовий тип будівель з апартаментами це апартаменти що розміщуються в туристичних зонах, на гірськолижних та морських курортах. Базовим переліком додаткових функцій в даному випадку буде забезпечення постояльців їжею, що може бути реалізоване облаштуванням кафе, столової або продуктового магазину.

Стандартний перелік має відповідати переліку функцій тризіркового готелю, а саме пропонувати відвідувачам послуги консьєржа, пральню або хімчистку, спортивний зал, паркінг, зону громадського харчування, магазинчики спеціалізованого туристичного обладнання.

Розширений перелік функцій окрім стандартних повинен пропонувати дитячі зони, ресторани та бари, СПА та басейни, функції догляду за зовнішністю, конференц зали тощо.

Розміщення апартаментів в межах кампусів та технопарків буде формувати третій сценарій. Базовим переліком в цьому випадку буде облаштування велопарковок та зони вендингових автоматів. Стандартний перелік повинен містити столову та кафе, пральню, зону для роботи та навчання, фітнес-зону, функції для догляду за зовнішністю та можливість запаркувати автомобіль або засіб індивідуального переміщення.

Підвищити рівень комфорту можливо розширевши перелік функцій за рахунок басейну, дитячих гуртків, дитячих просторів, магазинів, хімчистки, тощо, тобто функцій, що створять комфортні умови не лише для співробітників або студентів але і для членів їх родин.

Ще один сценарій розміщення апартаментів на території транспортно-пересадочних вузлів. Це тимчасове місце відпочинку та сну для людей, що подорожують автобусами, потягами або літаками. На сьогоднішній день з нестабільністю у світі перевезень стає все більш популярним вимушеним прихистком від дня до декількох тижнів допоки зміниться політична ситуація в світі та відновлюється транспортне сполучення.

При цьому апартаменти найбільш зручний тип тимчасового житла для подорожніх і базовий перелік допоміжних функцій повинен містити лише вентингові автомати. Тоді як стандартний: консьєржа, заклади громадського харчування, хімчистку, робочу зону, тощо. Розширений - додатково: дитячі зони, ресторани, кінозал, функції догляду за зовнішнім виглядом.

Всі функції в усіх типах будівель повинні бути доступні для всіх категорій населення та відповідати найвищому ступеню інклюзивності [2, 32, 33, 36, 49].

Для того щоб забезпечити експлуатацію та стале функціонування всіх цих основних та додаткових послуг, будівлю необхідно забезпечити ***розгалуженою системою інженерних комунікацій***. Це не лише сприятиме безперебійному функціонуванню існуючих послуг, але й надасть можливість у разі проектної помилки або зміни запитів на ті чи інші послуги в будівлі значно простіше замінити одну функцію іншою. При цьому розміщення комунікації для простішого доступу для підключення та зміни конфігурації необхідно проектувати у вигляді коридорів комунікації. Це надасть можливість заміни підключення без втручання у роботу інших працюючих функцій та послуг на території об'єкту. Тобто підвищить експлуатаційні характеристики та сприятиме підвищенню економічної ефективності будівлі.

Ще один прийом чи підвищує гнучкість, а отже і ефективність планувальної системи – це ***каркасна конструктивна система*** [5], що дає можливість у кооперації з розгалуженою системою комунікації створити умови для легкої адаптації приміщень під різноманітні функції.

Використання енергоефективних технологій та зниження периметру зовнішніх стін – це також прийоми на рівні об’єкту, що можуть значно підвищити ефективність будівлі за рахунок зниження енерговитрат, а отже створити умови для здешевлення експлуатації та відповідно підвищення рівня життя мешканців апартаментів тривалого періоду проживання.

На просторовому рівні прийоми будуть стосуватись організації окремих приміщень та їх елементів. Одним з найбільш дієвих прийомів для підвищення ефективності є створення в межах одного комплексу з апартаментами різноманітних за демографічним складом та рівнем комфорту юнітів.

У девелопменті цей підхід називається стратегією диверсифікації або створенням mixed-use середовища. Це сприяє не лише зниженню фінансових ризиків, а й створить стійку систему взаємозв’язків між пожильцями всередині комплексу.

Зниження ризиків (хеджування) – це вже економічна перевага. Якщо знижується попит на великі елітні апартаменти, проєкт залишається рентабельним за рахунок стабільного попиту на компактні юніти (smart-апартаменти) для студентів та молодих сімей. Також відбувається збільшення прибутку з квадратного метра: Дрібніші апартаменти такі як студії чи однокімнатні апартаменти зазвичай мають вищу вартість за $м^2$, ніж значно просторіші сімейні. Також цесприяє прискоренню темпівздачі воренду. Адже комплекс з апартаментами охоплює ширшу аудиторію орендарів одночасно, це дозволяє закривати плани заселення значно швидше.

Додатково формується «соціо-демографічна стійкість» - це так звана концепція "Життєвого циклу", а саме: утримання клієнта в межах одного комплексу. На початку людинавстудентські роки заселяється в студію. Пізніше орендує вже двокімнатні апартаменти. В цій же будівлі з апартаментами може колись створити сім’ю та зняти житло для батьків похилого віку. Все це може сприяти створенню мікро-ком'юніті, можливості співіснування різних різних поколінь (молодих спеціалістів, сімей з дітьми, активних пенсіонерів). Все це запорука створення соціального здорового балансу,

уникаючи ефекту "гетто" чи "старіючого спального району". Реалізувати все це можливо архітектурно-функціональним зонуванням. Це може бути секційне або вертикальне розділення.

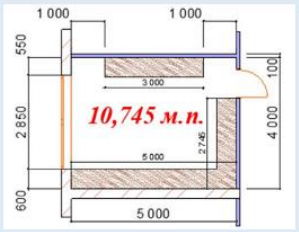
Додаткові точки підключення до каналізації в межах житлових поверхів ще один прийом, що здатний підвищити ефективність планувальних рішень будівлі, адже додаткові точки створюють більше можливостей для перепланувань житлових поверхів в разі необхідності. Наприклад, це надасть змогу поділити великий юніт на декілька меньших вразі потреби, або розмістити додаткові санітарні вузли або інші допоміжні приміщення в разі необхідності підвищити рівень комфорту окремих юнітів. Тим паче, що на сьогоднішній день існує гіпотеза-прогноз, що *подальше зростання рівня комфорту квартир буде відбуватись за рахунок збільшення питомої ваги сумарної площі підсобних приміщень, що може складати більше половини площі апартаментів, та в напрямку урізноманітнення номенклатури їх обладнання* [26-28].

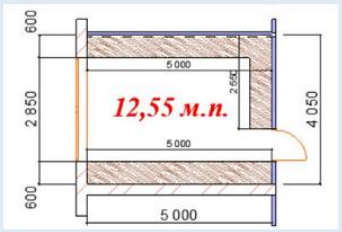
Розміщення дверних та віконних отворів має вплив на можливість розстановки меблів та обладнання в межах юнітів. Двері та вікна необхідно проектувати не ближче ніж на 600-650 мм від стіни, тоді варіативність розташування меблів може бути збільшена в рази (рис. 2.6 а) Це підвищує ефективність проєктних рішень за рахунок можливості використання юнітів під різних споживачів.

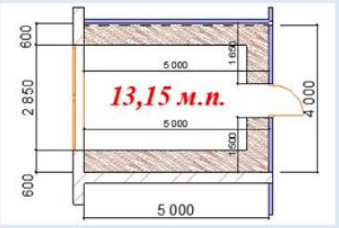
І нарешті одним з найбільш дієвих прийомів досягнення рівня економічної ефективності в архітектурних рішеннях на початкових етапах функціонування архітектурних об’єктів є використання *оцінки якості проєктних рішень*, що може відбуватись на різних етапах та різних рівнях організації об’єктів. Серед оперативних методів, що можуть бути використані на ранніх етапах є варіантне проєктування з оцінкою техніко-економічних показників та таких показників як: переміщення, фронт меблів та транзитна площа [79, 125].

Метод мінімізації переміщень є критерієм оцінювання, що дає змогу оперативно визначити якість функціональних зв’язків у споруді та має низку

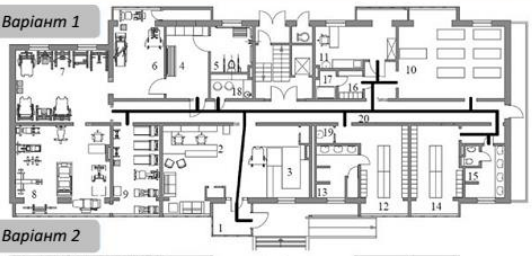
Фронт меблів



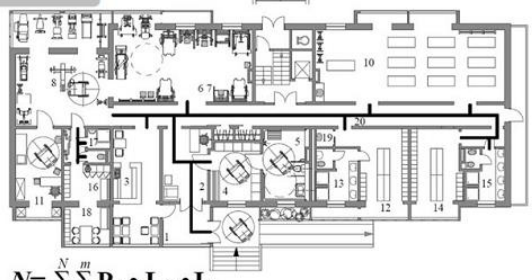




Варіант 1



Варіант 2



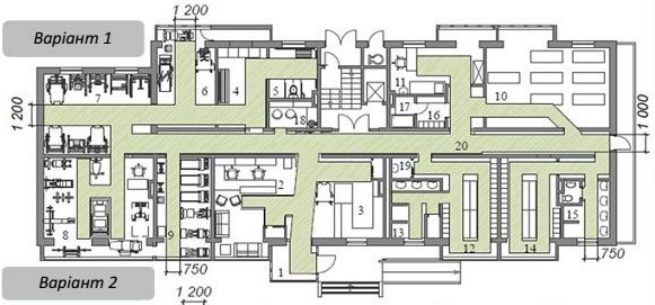
$$N = \sum_{j=1}^{N} \sum_{i=1}^{m} P_{ij} \cdot L_{ij} \cdot J_{ij}$$

№	ROUTE	L м.	P чол.	I разів	N	∑N
V 1	PEOPLE WITH DISABILITIES 1 → 4 5 → 6 → 7 → 3	25,48	8	2	407,68	56 097.6
	WOMEN 1 → 12 13 → 10 → 8 → 9 → 3	57,60	200	2	23 040	
	MEN 1 → 14 → 15 → 10 → 8 → 9 → 3	79,9	200	2	31 960	
	SERVICE STAFF 1 → 16 → 17 → 10 → 8 → 9 → 18	57,49	6	2	689,88	
V 2	PEOPLE WITH DISABILITIES 1 → 4 5 → 6 → 7 → 3	19,48	8	2	311,68	48 617.0
	WOMEN 1 → 12 13 → 10 → 8 → 9 → 3	45,63	200	2	18 252	
	MEN 1 → 14 → 15 → 10 → 8 → 9 → 3	73,90	200	2	29 560	
	SERVICE STAFF 1 → 16 → 17 → 10 → 8 → 9 → 18	41,11	6	2	493,32	

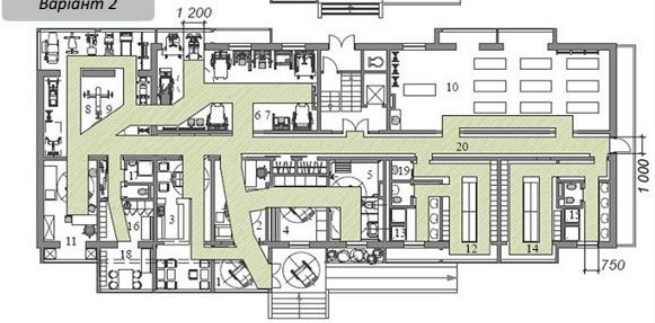
Експлікація приміщень

1. Тамбур.
2. Вестибуль з решепшією та гардеробом.
3. Соковий бар.
4. Роздягальня для людей з ОФМ.
5. Душова для людей з ОФМ.
6. Зала тренажерів для людей з ОФМ.
7. Зала тренажерів для людей з ОФМ.
8. Зала силових тренажерів
9. Зала кардіо тренажерів
10. Зала групових програм
11. Кабінет медичної сестри
12. Санвузол.
13. Душова жіноча
14. Роздягальня чоловіча
15. Душова чоловіча
16. Роздягальня персоналу.
17. Душова.
18. Кімната персоналу.
19. Кімната прибирального інвентарю.
20. Коридор.

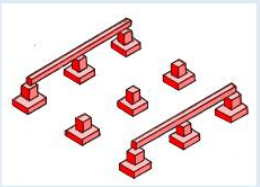
Варіант 1



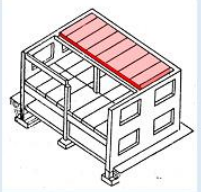
Варіант 2

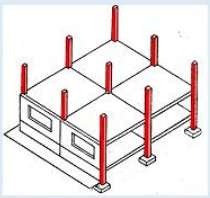


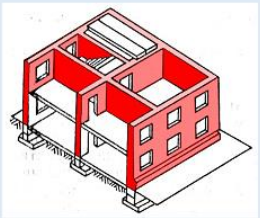
№	НОРМОВАНА ПЛОЩА м²	ТРАНЗИТНА ПЛОЩА м²	К	K_0
V 1	343,34	134,13	0,39	39,0
V 2	371,25	132,90	0,36	36,0

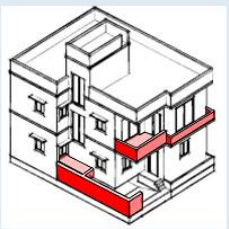


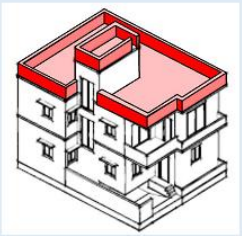
Вартісна зіставлена оцінка проєктів житлових будівель За методом груп укрупнених елементів











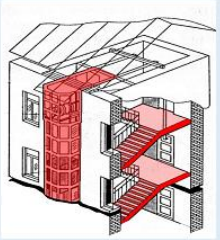


РИС. 2.6. **МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ**

модифікацій. Свого часу Д. Н. Яблонський розробив його як подальший розвиток методу транзитних площ. Сутність методу полягає у визначенні сумарного показника інтенсивності переміщень (N), який характеризує ступінь раціональності функціональних взаємозв'язків між приміщеннями споруди. Застосування цього показника під час порівняльного оцінювання та вибору проєктного варіанта дає змогу визначити якість запропонованих рішень (формула 2.1). Оптимальним серед кількох проєктних рішень вважається варіант із найменшим значенням ΣN. [36].

$$N = \sum_{j=1}^{N} \sum_{i=1}^{m} P_{ij} L_{ij} J_{ij} \rightarrow min \qquad (2.1).$$

де: N – сумарна інтенсивність переміщень в групі приміщень;

P – інтенсивність потоку людей з і-ого в j-те приміщення;

Lij – відстань з і-ого в j-те приміщення;

Jij – частота переміщення.

Для оцінювання якості житла Г. І. Лаврик розробив метод транзитних площ [67, 68, 69] (рис. 2.1.4). В основу цього методу покладено принцип поділу корисної площі об'єкта на нормовану та ненормовану транзитну складові. Такий поділ дав змогу сформулювати принцип мінімізації транзитної площі: за порівнюваних вихідних даних компактніша система комунікацій свідчить про вищу якість проєктного рішення.

На першому етапі оцінювані проєктні рішення приводять до порівнюваного вигляду. Далі для кожного об'єкта визначають нормовану (Н) і транзитну (Т) площі. За формулою 2.2 обчислюють критерій якості планувального рішення, а за формулою 2.3 — відносну якість кожного з порівнюваних рішень, де КЭ = 100 %. На завершальному етапі здійснюють ранжування планувальних варіантів відповідно до значень показника відносної якості К0, аналізують отримані результати та ухвалюють рішення. [36].

Метод вартісної оцінки проектних рішень для громадських будівель розроблений Д. Н. Яблонським заснований на принципі розчленування

будівель на групи конструктивних елементів таким чином, що прийнята одиниця виміру по конкретній групі має достатньо стабільну вартість незалежно від архітектурно-планувального вирішення.

Для будівель було виділено наступні групи: зовнішні стіни, покрівля, літні приміщення, фундаменти, несучі елементи, внутрішні перегородки, сходи, атріуми, обладнання тощо.

Як і при використанні будь-яких оцінок архітектурних рішень необхідно зберігати умову зіставленості варіантів. Але при вирішенні різних задач умови зіставленості можуть змінюватися. Наприклад, таким чином можна підрахувати різницю у вартості планувальних рішень з різними покрівлями, або з облаштуванням різних типів атріумів. Також даний аналіз може допомогти визначити на ранніх етапах проектування, яка поверховість буде більш рентабельною для того чи іншого типу будівель. На ці параметри вплинуть різні типи сходових клітин, що використовуються при різній висотності, площа забудови, об'єм залізобетону для облаштування різної кількості перекриттів, колон тощо.

Всі ці прийоми проектування включаючи оцінки проектних рішень покликані підвищувати ефективність архітектурних об'єктів їх використання здатне підвищити рентабельність не лише за рахунок економічної ефективності але й за рахунок прямого зниження витрат на будівництво.

2.4. Методичні аспекти нормативно-правового регулювання та містобудівної організації проєктування будівель з апартаментами

Вперше стандарти (норми) для проєктування будівель з апартаментами, як для дохідних будинків робітників в США, були розроблені та прийняті ще в 1867 році. На той час вони встановлювали мінімальні розміри приміщень, а також регламентували вимоги пожежної безпеки та санітарії. До основних відносились вимоги добудови евакуаційних зовнішніх сходів, вентиляції з нормуванням розмірів повітряного колодязя, розрахунок кількості санітарних вузлів: по одному (частіш за все зовнішньому) на кожних два десятки жителів.

Поправки до даного законодавства, що були прийняті в 1879 році, вимагали організації відкритого простору на ділянці забудови, а також передбачали обов'язковий евакуаційний вихід всіх приміщень орендних квартир на вулицю, на задній двір або у повітряну шахту, тобто внутрішній двір. Таким чином нормувалась освітленість квартир та пожежна безпека.

На основі даних стандартів архітектрами було запропоновано і перший типовий проєкт будівлі з апартаментами у вигляді «гантелевидного будинку». А закон про орндні квартири, що був прийнятий в США у 1901 році вніс правки в нормування планувальних рішень багатоквартирних будинків для робітників (tenement houses) і призвів до створення на їх базі у 1900 – 1920 роках більш комфортних будинків з орендними квартирами економ класу. [128].

В Україні приблизно в цей час прибуткові будівлі [53, 57, 77] зводились за індивідуальними проєктами. Проте вже в той час повинні були пройти процедуру погодження з місцевими органами.

Керування міським будівництвом відбувалось будівельним відділом міської управи. До складу відділу вже тоді входили архітектор, інженер, землемір, які самі проєктували та розглядали та підписували проєкти, видавали дозволи на будівництво, перевіряли виконання вимог і звіти про будівництво. Після підписання головою будівельного відділу рішення про будівництво проєкти будинків додатково погоджувала міська дума.

З 1861 року київські вулиці поділили під забудову на 4 розряди. Відповідно до цих розрядів визначалося, які будинки можна на них будувати: цегляні за індивідуальними проектами, змішані цегляно-дерев'яні чи дерев'яні. Центральні, «аристократичні» райони належали до вищих розрядів, де дозволялось будувати тільки цегляні будівлі, а околиці — до нижчих, де будували і дерев’яні будинки.

У вересні 1879 року вийшла ухвала Міської думи про перелік необхідних для узгодження будівництва документів. Власник ділянки мав подати до Міської управи:

– прохання про будівництво,

– план садиби з позначенням будівлі, що будується і вже наявних споруд,

– схему фасаду,

– план і розмір проектованої будівлі, підписані архітектором,

– підписку відповідального архітектора, цивільного інженера або техніка про здійснення авторського нагляду за будівництвом,

– підписку власника про відповідність дійсності плану будівлі.

На сьогоднішній день проєктування будівель з апартаментами в Україні займає окрему особливу нішу, оскільки поняття «апартаменти» юридично відсутнє в житловому законодавстві й класифікується як об'єкт громадського призначення (найчастіше — різновид готелів або багатофункціональних комплексів).

В Україні вже розроблено проєкт закону про орендне житло в якому йдеться про деякі особливості проєктування та будівництва, де зазначено, що «будівництво орендних будинків повинно здійснювитись відповідно до законодавства у сфері містобудування, державних будівельних норм і правил з урахуванням особливостей, визначених цим Законом» .

В проєкті закону також зазначено, що:

– державні будівельні нормии визначають вимоги до мінімальних розмірів орендного житла в орендних будинках;

– в орендному будинку площа нежитлових приміщень не може перевищувати двадцяти відсотків від загальної площі такого будинку;

– орендне житло має бути придатним для проживання і може бути оснащеним майном, таким як меблі, побутова техніка та інші предмети домашнього вжитку, а також засобами зв’язку;

– земельна ділянка, призначена для будівництва і подальшої експлуатації орендного будинку, надається безкоштовно з земель державної та

комунальної власності у постійне користування згідно з правилами, визначеними Земельним кодексом України;

– замовник будівництва орендного будинку звільняється від перерахування коштів пайової участі у розвиток інфраструктури населеного пункту [73, 95].

Проте це лише законопроєкт і, до того ж, з дуже розмитими на даний час вимогами та параметрами, що потребують подальших розробок як самого законопроєкту так і внесення змін в нормативне забезпечення. І якщо говорити про будівлі з апартаментами, то масовість їх зведення вимагає їх розгляду в межах житлової політики на рівні Держави.

Житлова політика реалізується відповідно до системи взаємопов'язаних програмних документів стратегічного планування і реалізації. До цих документів належать:

– Державна стратегія житлової політики України,
– регіональні стратегії житлової політики
– стратегії житлової політики територіальних громад [94].

Державна стратегія житлової політики України затверджується Кабінетом Міністрів України і є основою для формування регіональних стратегій у даній галузі. Регіональні стратегії житлової політики розробляються на термін дії державної стратегії і мають бути схвалені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, а також обласними, Київською та Севастопольською міськими радами впродовж шести місяців від дня затвердження державної стратегії.

Територіальні громади розробляють власні стратегії житлової політики з урахуванням державних пріоритетів і відповідних регіональних стратегій. Такі стратегії проходять ратифікацію на рівні сільських, селищних і міських рад. Всі програмні документи в цій сфері готуються з дотриманням норм законів України, зокрема "Про правотворчу діяльність", "Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України" та "Про державні цільові програми".

Заходи, завдання та індикатори, передбачені програмними документами житлової політики, враховуються при формуванні проектів державного та місцевих бюджетів на фінансовий рік [94]. І якщо вважати будівлі з апартаментами виходом з житлової кризи, що виникла внаслідок війни та застарілого житлового фонду – то їх будівництво повинно враховуватись в програмах та бюджетах на всіх ієрархічних рівнях.

І далі з метою реалізації прав громадян на житло, для виконання житлових програм, органами державної влади або місцевого самоврядування, можуть створюватися відповідні юридичні особи - виконавці програм – окремі структурні підрозділи в межах виконавчої влади. Ці виконавці програм можуть вступати в договірні відносини з юридичними та фізичними особами, особами приватного права відповідно до вимог законодавства. Такі відносини можуть включати державно-приватне партнерство у сфері будівництва будівель з апартаментами, як тимчасового довгострокового житла, що повинно здійснювитись відповідно до Закону України "Про державно-приватне партнерство"[94].

Але це не знімає питання нормування апартаментів, оскільки це не повною мірою готелі і, відповідно, їх будівництво та експлуатація значно відрізняються. Зокрема відрізняються час проживання і демографія.

Проживання сімей протягом декількох років вимагає організації дитячих просторів, встановлення обмежень щодо інсоляції. Організація невеликих просторів для проживання, а відповідно підвищення щільності населення потребує перегляд показників щільності та підняття питань паркувальних майданчиків та організації пожежної безпеки. Всі ці питання виявляють необхідність створення нових та/або перегляд існуючих будівельних норм.

Сьогодні у світі відомо три основні підходи до нормування у будівництві: розпорядчий, параметричний і цільовий . Найближчий до жорсткої адміністративно-командної системи управління [36 с. 80] розпорядчий метод. Він зараз використовується в Україні і полягає у

формуванні вимог, що передбачають детальний поелементний опис об’єкта нормування. До цього опису зазвичай входять рішення, що не передбачають альтернатив. Це занадто зарегульовані конкретні норми та прототипи (такі, наприклад, як сходові клітини), конструкції, матеріали, експлуатаційні характеристики, що детально описані для максимальної кількості випадків без виключення.

Менш жорсткий параметричний метод. Він, як і розпорядчий метод, формує вимоги, але встановлює параметри, а саме: критерії, цілі та вимоги до експлуатаційних показників та характеристик. Ці параметри стосуються, в першу чергу, безпеки функціонування об’єкту нормування, в другу, його функціональності та якості.

Цільовий метод представляє формування вимог до критеріїв та параметрів об’єкту через поєднання елементів розпорядчого та параметричного методів нормування.

3 жовтня 2019 в Україні було прийнято Закон № 1052 про нормування у будівництві, який запроваджує параметричний метод нормування. Він має на меті зменшити зарегульованість галузі, сприяти впровадженню новітніх технологій та архітектурних рішень в будівництві та розвитку сучасної інфраструктури.

За інформацією Міністерства розвитку громад та територій України, цей Закон допоможе перейти від розпорядчого методу формування вимог будівельних норм, що існував впродовж радянського та пострадянського періоду, до параметричного методу, який застосовується в розвинутих країнах Європи та Північної Америки.

Цей метод має на меті зменшити жорсткість вимог при проєктуванні та сприятиме впровадженню нових технологій у будівництві. Метод передбачає, що формування параметрів безпеки, функціональності та якості об’єкта повинно відбуватись не шляхом суворого дотримання жорстких норм, а виходячи із особливостей конкретного об’єкта.

Наприклад, відповідно до старого приписувального (розпорядчого) методу норми чітко вимагали застосовувати стіну з червоної цегли певної товщини (наприклад, 640 мм) або стіну 380 мм і утеплювач конкретного виду і товщини. Проєктувальник не мав права запропонувати альтернативний сучасний матеріал, навіть якщо він був кращим. Натомість при параметричному методі Норми встановлюють цільові параметри — в розглянутому прикладі з теплопровідністю зовнішньої стіни - коефіцієнт опору теплопередачі, або ж у випадку надійності конструкції вимагається, щоб будівля витримувала пожежу протягом 120 хвилин — клас вогнестійкості REI 120) і зовсім не важливо яким чином цей параметр досягається - чи застосуванням залізобетонної конструкції, чи захистом конструкції за допомогою опорядження вогнетривким гіпсокартоном, чи захистом металевих конструкцій за допомогою вогнетривких лакофарбових виробів. Тобто проєктувальник сам обирає матеріали та конструкцію (монолітний залізобетон, газоблок з екструдованим пінополістиролом або каркасну металеву систему). Головне — необхідно розрахунком довести, що досягнуто заданого параметричного показника. Це описано в сучасних українських підходах до технічного регулювання (зокрема ДСТУ 9193:2022).

Параметричне визначення рівня комфорту будівель з апартаментами за допомогою критерію зірковості може відбуватись аналогічно державним стандартам (ДСТУ 4269:2003 в Україні), коли категорія присвоюється на основі комплексної оцінки:

- стану будівлі, прилеглої території та фасаду;
- розміру та оснащення житлових юнітів (меблі, сантехніка, освітлення);
- кваліфікації персоналу;
- переліку додаткових послуг.

В цьому випадку рівень комфорту може буде визначений досягненням певної кількості балів, що можуть присвоюватись за кожен з параметрів. В

майбутньому система може бути автоматизована за допомогою програмного забезпечення, що може виключити корупційні схеми

Однак необхідно враховувати, що під час проєктування архітектурних об’єктів, які є складниками системних міських ієрархічних структур, співвідношення суспільного та адміністративного впливу на проєктні рішення має змінюватися пропорційно до їхнього ієрархічного рівня. Чим вищий рівень організації закладу та більша кількість осіб, які в ньому проживають, тим вагомішим має бути адміністративний вплив і, відповідно, меншою — частка суспільного впливу. Натомість на нижчих ієрархічних рівнях суспільний вплив має істотно переважати адміністративний. Водночас це не усуває потреби в здійсненні адміністративного контролю щодо окремих питань. Такий підхід відображає сутність адаптивної системи управління, яка поєднує самоорганізацію, регулювання та командний вплив [36].

Непереобтяжувати об’єкт законами та нормами, але забезпечити виконання моральних обов’язків. Необхідно зберегти баланс між законодавством та громадською ініціативою

Гнучкість системи досягається за рахунок різноманітності, тому чим меньше обмежень буде накладено на систему, тим більше життєздатною вона буде. Одже обтяжувати норми додатковими регуляторами не варто. Оскільки так чи інакше нормативна база і так з часом стає більш жорсткою, а параметричний метод дозволяє частково уникнути інваріантності та зробити проєктні рішення більш різноманітними та іноваційними.

Житло приватного житлового фонду, житлового фонду територіальних громад та державного житлового фонду підлягає обов'язковому обліку шляхом внесення відомостей про житло до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи. Перелік таких відомостей визначається Кабінетом Міністрів України. Це вже накладає певний державний контроль.

А от можливість загальнодоступного розміщення в містобудівному кадастрі проєктних рішень схеми планування території ОТГ з зазначеними ділянками під будівлі з апартаментами дозволить потенційному інвестору

знайти дану інформацію та скласти попередній бізнес-план незалежно від місця проживання можливого потенційного інвестора [48]. На час післявоєнної відбудови це може спростити доступ до інформації для міжнародних організацій та потенційних іноземних інвесторів.

Висновки по ІІ розділу

1. На основі попередніх досліджень сформульовано основні фактори, що мають вплив на формування структури будівел з апартаментами. Фактори структуровано на основі теорії про демо-еко-систему на три основні групи: природні, антропогенні та техногенні. До групи природних відносяться кліматичні умови, наявність поблизу туристичних зон (гірських та водних ресурсів), будівництво у сейсмічних районах, рельєф. Антропогенні фактори включають масове переселення, рівень економічного розвитку, відсутність нормативної бази проєктування, соціальний запит на комфортне, безпечне та доступне житло та вартість земельних ресурсів. До техногенних відносяться рівень забруднення оточуючого середовища, наявність інженерної та транспортної інфраструктури, необхідність автономного функціонування, розвиток новітніх технологій та їх використання для досягнення будівлями умов сталого розвитку.

2. На основі комплексного та системного підходів сформовано основну методику та методи дослідження будівель з апартаментами, яка формується на трьох ієрархічних рівнях: містобудівному, об'єктному та просторовому. На містобудівному рівні досліджуються питання щільності забудови та вимоги до генерального плану ділянки. На об'єктному рівні досліджуються параметри визначення рівня комфорту та забезпечення належного рівня протипожежної безпеки. На просторовому рівні – параметри основних та допоміжних приміщень та конфігурація загальних комунікаційних просторів.

3. На основі принципів економічної ефективності, варіативності та інваріантності структури сформульовано основні архітектурно-планувальні

прийоми організації будівель з апартаментами. Прийоми структуровано за трьома основними рівнями дослідження.

4. Одним з найбільш дієвих прийомів формування ефективних будівель з апартаментами визначено застосування на ранніх етапах варіантного проєктування з використанням оперативних методів оцінки, таких як: порівняння техніко-економічних показників та таких показників як: переміщення, фронт меблів та транзитна площа та метод оцінки.

5. В межах формування прийому «розміщення в межах будівель з апартаментами» різних функцій для забезпечення відповідного рівня комфорту розроблено інформаційну модель формування основних та допоміжних послуг вапарт-готелях та будівлях з апартаментами для різних функціональних сценаріїв розміщення даного типу споруд.

6. Розглянуті аспекти нормативно-правового регулювання проектування будівель з апартаментами. Виявлено, що законопроєкт по орендному житлу вже довгі роки знаходиться на етапі розробки та потребує удосконалення.

Запропоновано внести апартаменти як довгострокове орендне житло в Державну стратегію житлової політики України, та розглянуті механізми державно-приватного співробітництва у сфері будівництва апартаментів як масового житла тимчасового довгострокового проживання.

7. Розглянуто три основні сучасні підходи до нормування в будівництві: розпорядчий, параметричний, та цільовий. Параметричний підхід визначено як найбільш дієвий та ефективний при формуванні нормативного забезпечення зведення будівель з апартаментами.

8. Для поділу будівель з апартаментами за рівнем комфорту розглянута можливість використання параметру призначення кількості зірок відповідно до рівня оснащення юнітів та додаткових послуг, що надаються.

Подальші дослідження та рекомендації будуть пов’язані з формуванням п’яти основних рівнів комфорту, відповідно до прийнятих у всьому світі стандартів зірковості визначених для тимчасового житла.

РОЗДІЛ ІІІ.
ОСОБЛИВОСТІ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

3.1. Організація функціонально-планувальної структури будівель з апартаментами

Об'ємно-просторові рішення будівель з апартаментами надзвичайно різноманітні. Це пов’язано з тим, що апартаменти можуть розміщуватися в будь-яких громадських, житлових та виробничих будівлях у вигляді вбудовано прибудованих об’єктів або бути окремо розміщеними у вигляді одно-, дво- та багатоповерхових будівель (окремих котеджів, блокованих апартаментів, у вигляді таунхаусів та багатоповерхових апарт-готелів (рис.3.1).

Не дивлячись на те, що у проекті закону про орендне житло, мова йде про те що загальні функції повинні займати не більше 20%, на практиці в проектуванні та будівництві апартаменти можуть розміщуватися, наприклад, в межах одного поверху в офісній будівлі і складати від 5 до 10% загальної площі. Тоді як функції обслуговування можуть займати значно більші площі. Тобто на сьогоднішній день законопроект не враховує реальні параметри та потребує доопрацювання.

Апартаменти – це громадські будівлі, що виконують функції орендного житла довготривалого перебування. Вони можуть бути кооперовані зі звичайним житлом, офісами, або іншими типами громадських будівель. В цьому випадку апартаменти можуть займати верхні, середні, або нижні поверхи, або бути виділені окремими секціями. При цьому необхідно, щоб даний тип просторів був повністю інклюзивним та враховував в межах площ проживання та обслуговування можливість доступу всіх категорій людей без виключення.

При вертикальному чи горизонтальному виділенні функцій постає питання виділення окремих протипожежних відсіків, відокремлених вертикальних комунікацій, забезпечення окремих входів і виходів, стояків з окремими вузлами обліку тощо.

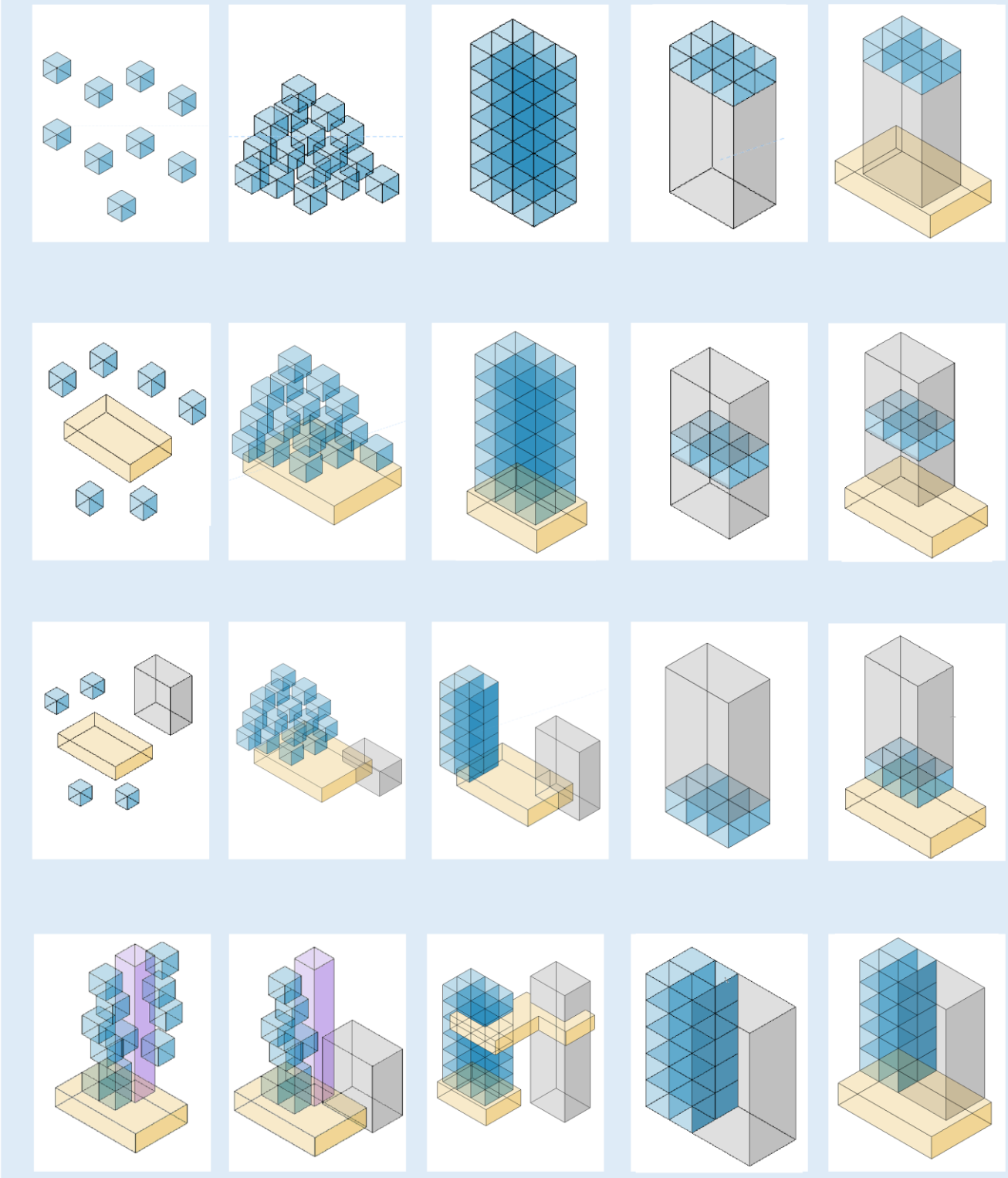


РИС. 3.1. **ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВІ РІШЕННЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ**

В сучасній архітектурі преміум- та бізнес-класу атріумний тип будівель часто використовується при проєктуванні громадських будівель, що потребують оригінального, статусного вигляду. Атріум у апарт-готелі чи комплексі апартаментів — це масштабний центральний простір зі скляним дахом або відкритим верхом, який пронизує кілька або всі поверхи споруди. Атріум в цьому випадку виконує роль головного композиційного вузла, який кардинально змінює сприйняття простору, додає природного світла та створює унікальне середовище для мешканців апарт-готелів та інших типів будівель, що мають в своєму складі апартаменти.

Головні переваги атріуму в будівлях з партаментами це додаткова природна інсоляція, що організовується завдяки верхньому чи фасадному склінню. Світло проникає вглиб будівлі, що дозволяє робити вікна апартаментів не лише назовні, але й усередину внутрішнього простору.

Нижні рівні атріуму зазвичай перетворюється на лобі, зимовий сад, зону для відпочинку, зустрічей або коворкінгу. Наявність панорамних ліфтів, відкритих галерей-коридорів, висячих садів або масштабних світлових інсталяцій підвищує комерційну цінність нерухомості. Окрім іншого атріуми працюють як природна теплова помпа, забезпечуючи ефективну циркуляцію повітря за рахунок ефекту тяги, тим самим знижуючи енерговитрати в будівлі.

У проектуванні апарт-готелів та будівель з апартаментами ключовим якраз і є баланс між приватним простором апартаментів та розвиненою громадською зоною. Сучасні тенденції в проектуванні спрямовані на створення гнучких багатофункціональних просторів. Основна увага приділяється інтеграції громадських зон, таких як коворкінги, фітнес-зали та ресторани, у житлову чи готельну структуру апартаментів. У разі реконструкції промислових будівель під функцію апартаментів велику увагу приділяють збереженню характерних рис, таких як високі стелі та відкриті конструкції, органічно вписуючи нові житлові та комунікаційні модулі [14].

У сучасних апарт-готелях важливу роль відіграє чіткий поділ на функціональні зони: приватні простори апартаментів, громадські зони з лобі

та ресепшеном, зони для роботи, як-от коворкінги, зони для відпочинку та фітнесу, а також сервісні та технічні приміщення. Таке поєднання забезпечує комфортне перебування мешканців та гостей, відповідаючи сучасним вимогам до змішаного використання простору.

Зазвичай житлові апартаменти проектують так, щоб вони отримували достатньо сонячного світла, тому їх бажано орієнтувати на південну, південно-східну або південно-західну сторону. Це дозволяє створити затишне та приємне середовище для відпочинку. Щодо громадських зон, то, наприклад, коворкінги можна орієнтувати на північ, щоб уникнути зайвого перегріву та відблисків на екранах, а лобі або лаунж-зони можуть бути більш відкритими для сонячного проміння, що створює приємну атмосферу. Технічні та сервісні приміщення, як правило, розміщують на північній або затіненій стороні.

Організація першого поверху формує перше враження від закладу та забезпечує його ефективну роботу.

У апарт-готелях нижчих рівнів комфорту на першому поверсі зазвичай розташовують компактну рецепцію та лобі. Служба консьєржа там, як правило, не передбачена, а її функції виконує адміністратор. Хімчистка та пральня найчастіше є зовнішніми послугами, а не власною зоною. Проте в разі довгострокового проживання в межах санвузлів апартаментів зазвичай встановлюють пральну машину, або в межах громадських загальних зон громадську пральню. Для апартаментів важливе місце також займає зона приймання багажу, та зручний під'їзд для доставки.

У чотиризіркових та п'ятизіркових комплексах консьєрж-сервіс стає повноцінною службою, яка допомагає організувати дозвілля, забронювати квитки або замовити столик у ресторані. На першому поверсі з'являються власні хімчистки та пральні, а послуги з чищення взуття та дрібного ремонту можуть надаватися або прямо наповерсі, або через центральні сервісні служби.

У п'ятизіркових апарт-готелях та будівлях з апартаментами консьєрж-служба стає епіцентром індивідуального підходу до кожного гостя. Це не просто інформаційна стійка, а команда професіоналів, здатна виконувати

найрізноманітніші запити: від бронювання найпрестижніших ресторанів та квитків на закриті заходи до організації приватних екскурсій чи пошуку рідкісних подарунків. Вони співпрацюють з усіма внутрішніми підрозділами, щоб забезпечити бездоганний сервіс: управляють багажем, організовують доставку та координують прибирання, створюючи для пожильців відчуття комфорту та безпеки протягом проживання.

У сучасних апарт-готелях важливо чітко розмежувати потоки брудної та чистої білизни, щоб уникнути перехресного забруднення. Для цього проектують спеціальні зони прийому, сортування, прання, сушіння та прасування, обладнані професійним індустріальним обладнанням, яке здатне витримувати великі навантаження. Також необхідно передбачити зручні логістичні шляхи для персоналу, який збирає білизну з поверхів та доставляє її назад у юніти.

Технологічна схема пральні та хімчистки починається з чіткого розмежування зон: брудної, де збирається та сортується брудна білизна, пральної, де відбувається безпосередній процес прання, сушильної, прасувальної та чистої, де зберігається та видається готова білизна. Обов'язковою умовою є дотримання лінійного руху, щоб чисті речі не перетиналися з брудними.

Вимоги до вентиляції передбачають швидкий відвід вологи та надлишкового тепла, що виділяється від прасувального та сушильного обладнання. Для цього встановлюють припливно-витяжну вентиляцію з високим рівнем повітрообміну, а також місцеву витяжку над прасувальними котками та пресами.

Щодо безпеки, то в приміщенні пральні повинні бути встановлені системи пожежної безпеки, обладнання має заземлюватися, а хімічні засоби для прання та хімчистки повинні зберігатися в спеціальних шафах із постійним контролем вентиляції. Ергономіка робочих місць також є важливою частиною створення безпечного середовища.

Для переміщення білизни між поверхами зазвичай використовують спеціальні службові ліфти, або вантажопідйомники, відокремлені від загальних зон. Це робиться щоб уникнути перетину потоків білизни з гостями готелю та забезпечити високий рівень гігієни.

Брудну білизну покоївки збирають у спеціальні мішки на поверхах та відправляють вниз до пральні. А чиста білизна повертається назад нагору, де зберігається в білизняних кімнатах на кожному поверсі або безпосередньо розвозиться по номерах.

Білизняні кімнати, або як їх ще називають, білизняні склади на поверхах, організуються для забезпечення швидкого та безперебійного обслуговування номерного фонду.

У таких кімнатах зберігається необхідний запас чистої білизни на день, рушників, халатів та гігієнічних наборів.

Також у білизняній виділяють окрему зону для тимчасового зберігання брудної білизни, яку потім забирають на прання. Це дозволяє оптимізувати роботу персоналу і підтримувати бездоганну чистоту в готелі.

В Україні проектування таких зон регламентується ДБН В.2.2-20:2008. Згідно з цими нормами, для невеликих апарт-готелів на кількість до 300 осіб, для підсобних та господарських приміщень, які включають і білизняні кімнати, визначений норматив площі від 0,33 до 0,39 квадратних метра на одне ліжко-місце [15]. Для великих будівель з апартаментами, місткістю понад 300 осіб, розрахунок площі підсобних приміщень, включаючи білизняні, зазвичай коригується залежно від специфіки, категорії та кількості послуг, що надаються. Часто для них передбачають меншу питому площу на одне ліжко-місце, ніж для малих готелів, однак загальна площа таких зон все одно залишається значною.

Далі розглянемо більш детально, які ж функції повинні бути наявні в тих чи інших апартаментах в залежності від класу та кількості зірок закладу, та які загальні площі юнітів повинні передбачатись в різних класах.

Площі юнітів для апарт-готелів та будівель з апартаментами пропонується формувати збільшуючи їх на 2- 4 м² від площ готельних номерів різних рівнів комфорту. Дані зміни розраховані з точки зору можливості встановлення в межах житлової зони лінійної, кутової або п-подібної кухні-ніші, а також пральної машини в межах санвузла.

Отже, однозіркові апартаменти - це апартаменти, які надають тільки найнеобхідніше - площа для ночівлі та зручності на поверсі. За правилами, тут повинно бути передбачено 2 душові кімнати на поверсі і 1 туалет на 5 юнітів (рис 3.2). Площа стандартного двомісного юніта може становити за аналогією з номерами готелів 10-12 кв.м. Одномісного – може бути зменщено до 8 м^2.. У обстановці кімнати повинні бути: ліжка, стільці, шафа або вішалка, дзеркало, умивальник та обов’язковий атребут апартаментів – вбудована кухня ніша з мийкою, невеликим холодильником електроплитою на 1-2 комфортки, витяжкою та електрочайником. Кухонна зона може бути розрахована на декілька юнітів на кшталт облаштування аподментів.

Харчування, як правило, не включають навіть в додаткові функції, але бажано передбачити можливість за окрему плату замовити сніданок. Прибирання принаймні загальних зон повинно проводиться щодня, а зміна білизни, якщо брати стандарти готелів, може проводитись раз в 5 днів. Аотже необхідно передбачити приміщення для забезпечення даних функцій.

Апартаменти та апарт-готелі такого класу зазвичай невеликі. Знаходяться далеко від центра міста або пам'яток. На ніч, як правило, закриваються і нікого не приймають.

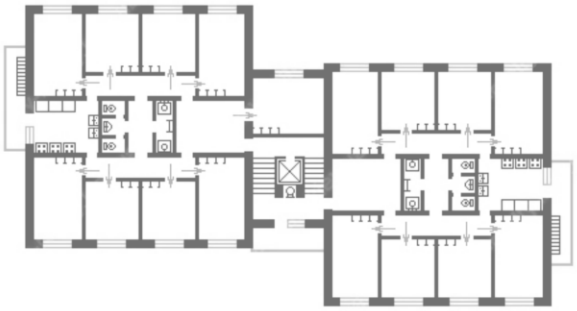
Апартаменти категорії «2 зірки» часто використовуються в автобусних недорогих туристичних маршрутах для ночівлі. Їх часто називають «туристичним класом». Площа стандартного юніту становить 10-12 м2. Зручності, як і кухня, можуть бути в юніті або на поверсі. У юніті є телевізор, але пульт, як і кондиціонер можуть надаватися за окрему плату. Прибирання повинно проводитися щодня, а зміна білизни - раз на 3 дні. Може бути

включено харчування - сніданок. Зазвичай в таких апарт-готелях вже передбачено ресторан або кафе. Вхід в нічний час не заборонений.

Впровадження концепції аподментів (див 1.3), як доступного одно- та дво-зіркового довгострокового апарт-житла для молодих людей, студентів, одиноких пенсіонерів, передбачає створення інтегрованого середовища, орієнтованого на соціальну взаємодію. Для забезпечення високого рівня комфорту та зниження сегрегації населення, рекомендується розміщувати такі будинки з апартаментами в спальних районах або передмістях. Але можливе роміщення і в центральних історичних районах міст. Їх функціонально-планувальна структура повинна включати компактні житлові юніти з міні-кухнями та санвузлами, винесеними на поверх, а також просторі громадські простори на першому поверсі, як от велика спільна кухня та зелені рекреаційні зони. Це сприятиме формуванню міцного місцевого суспільства та підвищить якість життя мешканців.

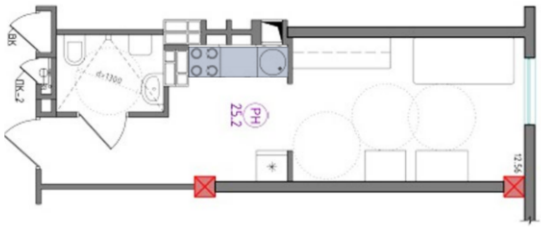
Тризіркові апарт-готелі за статистикою найбільш поширені. Їх дуже часто використовують на туристичних маршрутах та як орендне довгострокове житло економ класу. В тризірковому юніті обов'язково повинні бути присутні санвузол з ванною або душем та з туалетом. Площа стандартного однокімнатного юніту без кухонного простору 10-12 м², з кухонним простором 15-16 м². Якщо юніт мебльований то повинен бути в наявності телевізор кондиціонер та міні-бар. При подібних апарт-готелях та будівлях з апартаментами вже повинно бути обладнане кафе або ресторан, автопарковка.

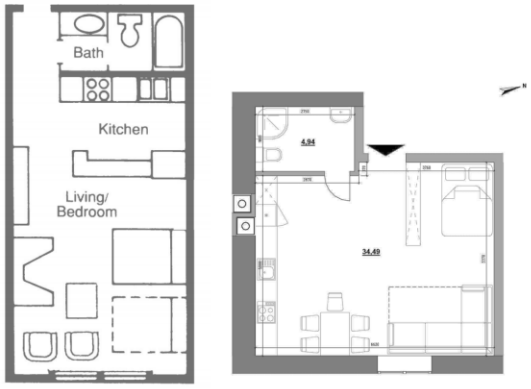
В апарт-готелях та апартаментах такого класу вже повинні обов'язково бути наявні стійка рецепції та постійний обслуговуючий персонал, який може бути представленим адміністратром, інженером та покоївкою. Звісно наявність та перелік персоналу будуть обумовлені розміром та ступінню автономності. В разі, якщо апартаменти є частиною великого громадського комплексу, функції персоналу можуть бути суміщені з іншими функціями співробітників.



ОДНОЗІРКОВІ АПАРТАМЕНТИ







ДВОЗІРКОВІ АПАРТАМЕНТИ



ТРИЗІРКОВІ АПАРТАМЕНТИ



ЧОТИРИЗІРКОВІ АПАРТАМЕНТИ

П'ЯТИЗІРКОВІ АПАРТАМЕНТИ

РИС. 3.2. **ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДЛЯ АПАРТ-ГОТЕЛІВ ТА БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ РІЗНИХ РІВНІВ КОМФОРТУ**

Чотиризіркові апартаменти та апарт-готелі – це об'єкти високого рівня комфорту за європейськими мірками. Розміщуються Вони зазвичай недалеко від центру міста, історичних пам'яток та на першій береговій лінії. Площа юніту повинна бути не менше 15 м². Якщо юніти здаються мебльованими, то вони повинні містити все необхідне обладнання та устаткування. На території обов'язково повинен бути ресторан, автостоянка з орендою автомобілів, фітнес-центр, басейни, сауна, пральня та конференцзал. Прибирання юнітів, заміна постільної білизни та рушників повинні відбуватися щодня.

П'ятизіркові апарт-готелі та апартаменти - це тимчасове житло з дуже високим рівнем обслуговування та умовами проживання. Для їх розміщення обирають найкращі локації. Їх територія повинна містити найбільшу кількість функцій. Це може бути декілька ресторанів, кафе та барів, що пропонують різноманітну їжу, на їх території можуть розміщуватися магазини, декілька різних видів басейнів: відкриті, закриті, з підігрівом, з морською водою тощо. На території може бути розміщено декілька фітнес та спа-центрів, бізнес-центр, стоянки для автомобілів, тенісні корти, майданчики для дітей, нічні клуби. З побутового обслуговування обов'язково повинні бути хімчистка, пральня тощо.

Юніти в п'ятизіркових апарт-готелях та будинках з апартаментами зазвичай досить різноманітні. Окремо облаштовуються юніти для одного, двох, трьох, чотирьох людей. Можуть бути облаштовані окремі бунгало. Площа юніту повинна бути не менше 18 м². Юніт повинен бути обладнаний кондиціонером, міні-баром, телевізором, холодильником, телефоном. Санвузол повинен бути обладнаний окремо ванною та душовою кабіною, унітазом, біде, феном, одинарним або подвійним умивальником. В багатокімнатних юнітах санвузли повинні розміщуватися при кожній спальні.

Вся представлена множина номерного фонду та різноманіття об'ємно-просторових структур будівель з апартаментами дає змогу формувати адаптивні, ефективні, економічні проектні рішення для будь-яких місцевих та соціальних умов.

3.2. Особливості розміщення та рекомендації щодо організації території будівель з апартаментами

Основні особливості, що стосуються розміщення та рекомендацій щодо організації території будівель з апартаментами пов'язані в першу чергу з проектуванням у затіснених умовах, забезпеченням належного рівня інсоляції, протипожежними розривами та об'їздами, організацією дитячих, спортивних та господарчих майданчиків, підвозом продукції і зберіганням та вивозом сміття.

Проектування апартаментів у центральних частинах міста частіше за все пов'язано з умовами надмірної щільності забудови браком природного освітлення та обмеженою площею. Це все вимагає компромісу між комфортом мешканців та існуючими архітектурними обмеженнями. В цьому випадку на перше місце виходять такі задачі як: максимізація інсоляції, візуальне розширення простору та ефективне використання кожного квадратного метру.

Найбільш важливим з санітарно-гігієнічної точки зору питанням є забезпечення належного рівня інсоляції. Оскільки будівлі з апартаментами та апарт-готелі є тимчасовим житлом, але дуже часто довгострокового проживання, рівень інсоляції їх житлових кімнат пропонується прирівняти до нормативів гуртожитків. А саме забезпечувати 60% житлових кімнат безперервною інсоляцією дві з половиною години на добу.

При цьому розподіл цих кімнат повинен бути таким чином, щоб в одно, дво- та трикімнатних апартаментах хочаб одна кімната досягала необхідного рівня безперервної інсоляції. В 4х, 5ти та 6-кімнатних апартаментах належний рівень безперервної інсоляції бажано забезпечувати в двох кімнатах.

В умовах щільної забудови з будинками висотою від 9 поверхів можливе одноразове переривання інсоляції в житлових кімнатах за умови, що загальна тривалість сонячного освітлення протягом дня збільшиться на півгодини, тобто буде тривати не менше 3х годин.

При цьому житлові приміщення (кімнати), кухні, вхідні тамбури до будинків з апартаментами, сходові клітки, а також загальні коридори в будівлях з апартаментами коридорного типу мають бути забезпечені природним освітленням. Крім того, приміщення громадського призначення в апарт-готелях та будівлях з апартаментами також потребують такого освітлення. Важливо, щоб співвідношення площі віконних прорізів у житлових кімнатах та кухнях до площі підлоги цих приміщень становило від 1:5,5 до 1:8. Для мансардних поверхів, де вікна розташовані в похилих огороджувальних конструкціях, це співвідношення має бути щонайменше 1:10.

Без природного освітлення є можливість проєктуванти такі приміщення як: кухні-ніші, якщо вони оснащені електроплитами та мають примусову витяжну вентиляцію; позаквартирні поверхові коридори у будинках з апартаментами секційного типу з центрально розташованим сходово-ліфтовим вузлом; тамбури в одноквартирних і зблокованих будинках з апартаментами, а також ті, що ведуть безпосередньо до юнітів; сходи, що заходяться безпосередньо в юнітах і сходові клітки в одноквартирних і зблокованих будинках з апартаментами [92].

Забезпечення належного рівня інсоляції напряму залежить від відстані до сусідніх будинків та висотності цих будинків. Ще одним дуже важливим параметром Що залежить від цих факторів є протипожежні розриви та можливість забезпечення проїзду протипожежної та медичної спецтехніки в затіснені квартали центральних районів міст. Протипожежні розриви регулюються державними будівельними нормами зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Базовою вимогою є те що мінімальний пожежний розрив між капітальними будівлями громадськими та житловими повинен становити не менше ніж 6 м для будівель I та II ступеню вогнестійкості, тобто побудованих з залізобетону та цегли. Для будівель III та IV ступеня вогнестійкості відстань розриву збільшується від 8 до 15 м [90].

В центральних частинах міст часто витримати розрив 6 м буває дуже складно. В цьому випадку необхідно використовувати компенсаційні заходи. Такими заходами є організація протипожежних стін з класом вогнестійкості не менше ніж REI 150. Також зменшити розрив на 20%, без використання брандмауерів, тобто до 4,8 м, можна тоді коли в стінах немає віконних прорізів.

Компенсаційні заходи можуть використовуватися і всередині будівлі. Якщо розриви між будівлями критично малі, вступають в силу вимоги посилення внутрішньої безпеки проектованих апартаментів: облаштування автоматичного пожежогасіння та обов'язкове встановлення спринклерних систем в юнітах та на паркінгу. Також для забезпечення належного рівня безпеки можуть використовуватися протипожежні вікна з класом вогнестійкості EI 60 та водяні дренчерні завіси над вікнами.

Ще одним компенсаційним заходом може бути розділення апартаментів між собою та від коридорів протипожежними стінами не менше EI 60 та сертифікованими вогнетривкими дверима.

Всі ці компенсаційні заходи не суперечать параметричному методу нормування і повинні застосовуватися комбінаторно на основі розрахунку часу поширення вогню.

Наступний критичний параметр в центрах міст - це протипожежні проїзди. Для будинків висотою до 28 метрів (9 поверхів) ширина проїзду повинна становити 3,5 м. Вище дев'яти поверхів - проїзд повинен бути шириною 4,2 м. Для будівель 9 і вище поверхів проїзди повинні бути облаштовані хоча б з двох сторін. Для нижчих будівель хоча б з однієї сторони. Якщо заїзд у двір-колодязь відбувається через арку її мінімальні габарити у світлі повинні бути 3,5 м завширшки та 4,2 м по висоті. Площадка для розгортання опор протипожежної машини має бути не менше ніж 6х6 м. Конструкція покриття повинна витримувати навантаження до 17 т. на вісь [90].

Відстань від краю проїзду до стіни для будівель 9 поверхів повинна становити 5-8 м, для будівель понад 9 поверхів - 8-10 м

При проектуванні у затіснених умовах пожежний проїзд зазвичай роблять суміщеним з пішохідною зоною. В умовах браку місця облаштування окремої асфальтованої дороги для пожежних машин є недоцільним. В цьому випадку двір можна спроектувати повністю пішохідним, без простору під авто. Але в такому випадку мощення роблять у вигляді невидимого пожежного проїзду, коли замість асфальту укладається посилена бруківка або газонна решітка. Зовні це виглядає як затишна зелена зона або пішохідний промінад, але основа, що зроблена з щебню та піску, розрахована на вагу пожежної машини.

Компенсаційними заходами при критичному дефіциті місця та відсутності можливості облаштування нормативних протипожежних об'їздів можуть бути розроблені “Індивідуальні технічні умови”, В них розробляються рішення по посиленню внутрішньої безпеки. Зокрема для будівель з апартаментами це можуть бути сухі стояки «сухотруби», з виведеними назовні з'єднувальними оголовками для підключення пожежних авто. В цьому випадку пожежникам не потрібно розтягувати рукави через двір. Вони підключають автомобіль до нижнього патрубка і отримують воду на потрібному поверсі.

Також як компенсаційні заходи можуть використовуватися:

– облаштування ліфта для транспортування пожежних підрозділів з автономним електроживленням;

– збільшення кількості шляхів евакуації, наприклад, проектування додаткових незадимлюваних сходових клітин типу Н1 або Н2, Що дозволить провести безпечну евакуацію мешканців апартаментів без участі зовнішніх автодрабин.

У затіснених умовах історичного або ущільненого центру міста організація паркування та збирання сміття є так само складним проблемним рішенням, оскільки стоянки на подвір'ї та звичайні наземні баки, або навіть вбудовані баки, займають забагато дефіцитної площі та створюють антисанітарію. Псують загальний вигляд двору та фасаду.

У щільній забудові традиційні рампові підземні паркінги неможливі через брак місця для самої рампи. Альтернативними варіантами є механізовані та автоматичні паркинги роторні, пазлові або ліфтові. Автомобіль заїжджає в спеціальний бокс а далі система за допомогою ліфтів та конвеєрів переміщує його на потрібну комірку. Порівняно зі звичайним паркінгом подібні автомобільні ліфти підйомники та конвеєри допомагають зекономити 40-50% площі.

Подібні паркінги будуть в нагоді при будівництві чотирьохзіркових та п'ятизіркових апарт-готелів та будівель з апартаментами в центральних не пішохідних районах міст. Для апарт-готелів та будівель з апартаментами інших рівнів комфорту, що розміщуються в центрах міст пропонується дотримання концепції «місто без авто», де діють знижені або нульові норми на паркомісця, а, навпаки, облаштовуються паркувальні місця для велоінфраструктури та самокатів.

Розміщення смітників в історичній частині міста в стиснених умовах вузеньких вуличок та двориків забирає багато дефіцитної площі, псує естетику та створює антисанітарію з неприємними запахами. Тому останнім часом все більшої популярності набирають рішення з підземними або напівпідземними контейнерами. Кожен бак розрахований під окремий тип сміття та має об’єм від трьох до п'яти кубічних метрів. Розміщуються контейнери в герметичній капсулі виконаній із залізобетону. Зверху на рівні вулиці залишаються тільки невеликі повністю закриті урни-приймачі. Розташовувати їх необхідно якомога далі від вхідних груп та вікон. Нормована відстань на сьогоднійшній день становить 20 метрів [90].

В затіснених умовах центру сміття в апарт-готелях та будівлях з апартаментами може розміщуватися в спеціальному герметичному приміщенні на першому поверсі з окремим виходом на вулицю. Обов'язковими в даному випадку будуть розміщення потужної примусової витяжної вентиляції з фільтрами, відвід та підведення води для можливості

миття підлоги та баків. В підлозі необхідно облаштовувати трапи, а на вході холодні тамбури для уникнення розповсюдження запахів.

Для ультра затіснених ділянок бажано встановлювати внутрішні преси для сміття – компактори. Вони зменшують об'єм паперу, пластику, побутових відходів в п'ять разів. Це дозволяє використовувати менші за розміром баки та зменшити частоту вивезення відходів.

Якщо все ж таки баки доводиться залишати на вулиці, то їх інтегрують у паркани, закривають вентильованими шафами з металевих ламелей, які стилістично повинні повторювати ахітектуру будівель з апартаментами.

Дитячі, спортивні та майданчики для тварин необхідно облаштовувати в апарт-готелях та будівлях з апартаментами тільки в спальних районах міст, де проживання відбувається протягом тривалого часу.

Головною складністю під час проектування дитячого майданчика в затиснених умовах є необхідність витримати всі санітарні розриви. До вікон апартаментів від дитячого майданчика має бути не менше ніж 12 м. До господарського двору та сміттєвих баків вона повинна становити не менше 20 м. Від відкритих паркувальних зон – не менше 10-15 м в залежності від кількості автомобілів.

Якщо в дворі-колодязі фізично неможливо витримати ці параметри, дитячу ігрову зону часто переносять на інші рівні будівлі, наприклад, на експлуатовану покрівлю. Тоді майданчик розміщують на даху першого комерційного поверху або безпосередньо на покрівлі будівлі. Периметр необхідно обов'язково захищати суцільним скляним або металевим екраном заввишки не менше ніж 1,5-2 м, який неможливо перелізти.

Під гумове покриття, що розміщується на основі майданчику вкладають потужний шумоізоляційний шар, щоб удари від падіння м'ячів, бігу дітей, тощо не передавалися на нижні житлові або громадські поверхи.

Інший варіант альтернативного облаштування дитячої зони може бути у вигляді внутрішньої дитячої кімнати, коли частину нормативної площі дитячого майданчика або, за погодженням з експертизою, в історичних

ареалах весь майданчик переносять в середину будівлі на перший поверх. Це зазвичай закритий ігровий простір, що розрахований тільки на мешканців. Працює він цілий рік незалежно від погоди.

І вцьому випадку компенсаційними заходами в разі неможливості облаштування відповідних майданчиків, повинні бути враховані розміщені поблизу спортивні майданчики районного значення, зелені паркові зони, площадки для вигулу тварин сусідніх будівель та комплексів в разі їх загальної доступності.

Відповідно до сучасної містобудівної концепції транспортно-орієнтованого проектування (TOD), що виникла в Японії в середині XX століття, а на сьогоднішній час набула поширення по всьому світу, в місті повинні розміщуватись загальнодоступні паркові зони різного ієрархічного рівня, які знаходяться не на території житлових та апартамент-комплексів, а нормуються радіусами доступності 400, 800 та 1200 м від житла та будівель з апартаментами. Відстань відповідає часовій пішохідній доступності 5, 10 та 20 хвилин (рис. 3.3). Ці загальнодоступні зони дозволяють не дублювати функції та економити територію ділянок. Також вони нададуть можливість створити і спортивні зони, і майданчики для вигулу тварин, і дитячі майданчики, і просто зелені ареали, де мешканці зможуть відпочивати протягом тижня: в будні або у вихідні дні.

Організація подібних зелених ареалів сприятиме зниженню рівня сегрегації населення, створенню більш глибоких та тісних відносин у громаді за рахунок більш широкого спілкування.

Окрім організації всіх необхідних функцій для довгострокового проживання, великі будівлі з апартаментами в спальних та ділових районах міст повинні приймати в розрахунок наявність місць в дитячих дошкільних закладах та закладах середньої освіти.

Відсутність дитячих садочків поруч може бути компенсовано організацією власного закладу на території апарт-готелю або будівлі з апартаментами. Відсутність розрахункових місць в закладах середньої освіти

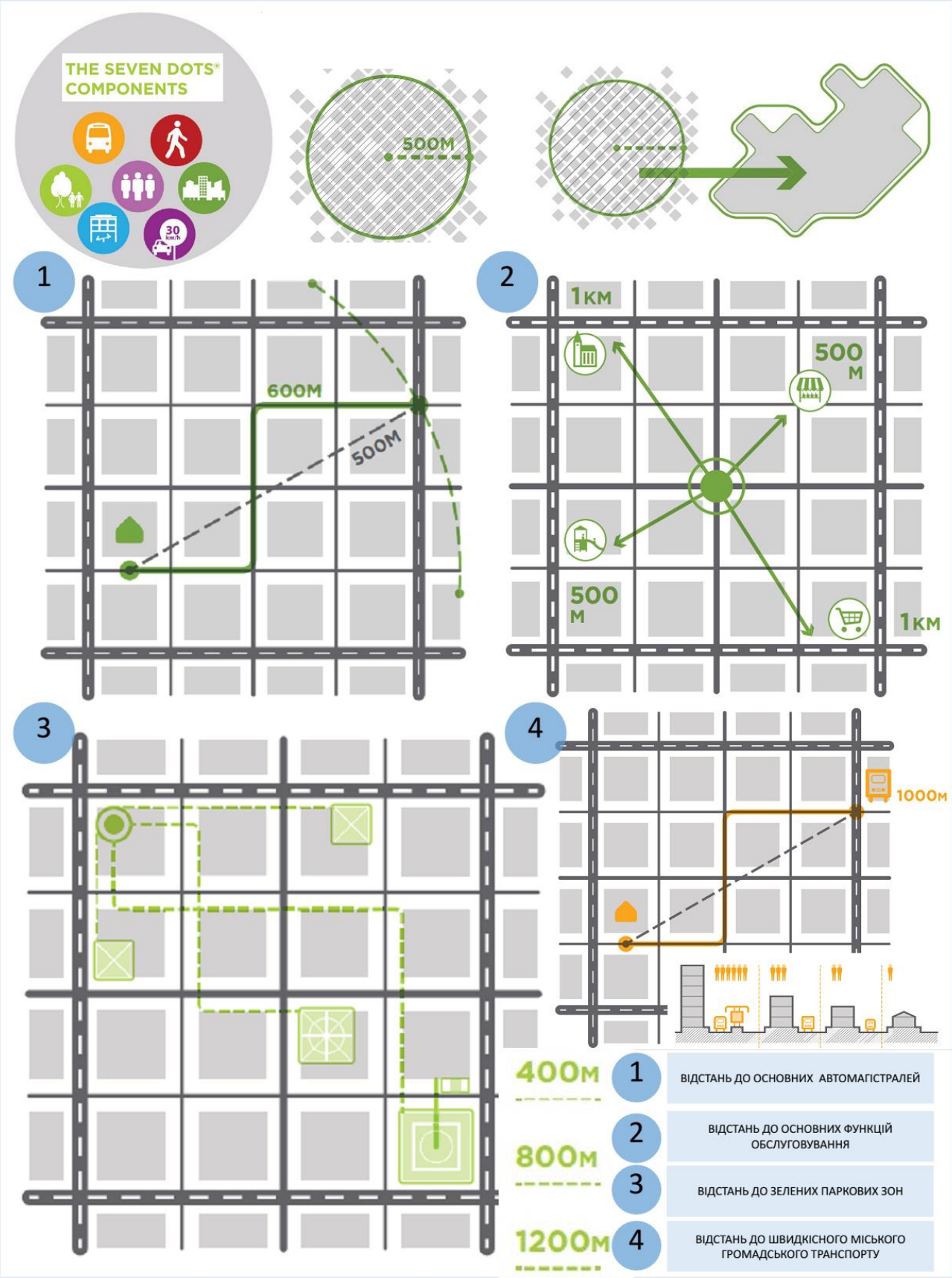


РИС. 3.3. **ІЄРАРХІЧНО СТРУКТУРОВАНІ ГРОМАДСЬКІ ФУНКЦІЇ, ЯК КОМПЕНСАЦІЙНИЙ ЗАХІД ПРИ РОЗМІЩЕНІ ПЛОЩАДОК ТА МАЙДАНЧИКІВ ДЛЯ МЕШКАНЦІВ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ ТА АПАРТ-ГОТЕЛІВ НА ОСНОВІ ТРАНСПОРТНО-ОРІЄНТОВАНОГО ПРОЄКТУВАННЯ [152]**

можна компенсувати за рахунок договірних відносин з подібними закладами міського та міжрайонного рівнів (спеціалізованими школами, ліцеями, гімназіями). В цьому випадку варто в договірні відносини включати щоденне перевезення дітей до школи та в зворотньому напрямку шкільним автобусом. А поблизу апарт-готелю чи будівель з апартаментами передбачити зону висадки-посадки дітей.

Організація господарського двору для апарт-готелів та будівель з апартаментами у затіснених умовах центру міста— це завдання з мінімізації площі та максимального візуального приховування побутових процесів від очей гостей і мешканців.

У щільній забудові класичний відкритий хоздвір організувати неможливо, тому його функції інтегрують у тіло будівлі або ховають за допомогою малих архітектурних форм та підземних рішень.

Господарська зона має забезпечувати 4 головні процеси:

– збирання та сортування сміття

– обслуговування й логістика (зона розвантаження клінінгу, технічних служб, навантаження великогабаритних меблів).

– технічне забезпечення (місця для зовнішніх блоків кондиціонерів, вентиляційних установок, дизель-генератора).

– зберігання інвентарю (засоби для догляду за територією, протиожеледні матеріали, інструменти двірника).

Для затіснених умов можна використовувати внутрішній вбудований госпблок на першому або першому та другому поверхах.

Найефективнішим і найестетичнішим рішенням для організації господарських процесів у центрі міста є їх перенесення під дах будівлі. Для цього проєктують закритий технічний дебаркадер (шлюз) або спеціальний коридор із технічним ліфтом, який має прямий вихід до зони під'їзду сервісного транспорту.

Основна перевага такого підходу – повна ізоляція господарської зони від житлових приміщень. Це дозволяє мінімізувати вплив шуму, запахів та інших несприятливих факторів на мешканців.

Інший варіант – використання камуфляжного господарського двору. Якщо господарські приміщення розташовані на вулиці, їх рекомендують облаштовувати у "мертвих" зонах ділянки, тобто в місцях, мало придатних для відпочинку, наприклад, у затінених кутах або між глухими стінами. Для маскування таких зон можна застосовувати декоративні перголи, габіони, металеві жалюзійні екрани чи вертикальне озеленення (плющ, дикий виноград). Для мешканців верхніх поверхів ці простори ізолюються легкими покрівлями чи зеленими навісами, щоб не псувати краєвид із вікон.

Щодо логістики, господарський двір зазвичай поєднується із зоною пожежного проїзду або розворотним майданчиком через обмежений простір у міських умовах. У таких випадках важливо дотримуватися норм: елементи господарського двору (контейнери для сміття, генератори тощо) не повинні звужувати пожежний проїзд до менше ніж 3,5–4,2 метра і блокувати майданчик 12×12 метрів. Крім того, майданчик для сервісного транспорту має бути організований так, щоб залишалася вільна смуга для проїзду пожежних машин.

Окрему увагу слід приділити інженерним вимогам до господарських зон, адже вони часто є джерелами підвищеної небезпеки та шуму. Зовнішні блоки кондиціонування або чиллери монтуються на спеціальні віброопори (із гумовими чи пружинними амортизаторами), щоб уникнути вібрацій. Резервні дизель-генератори обладнуються звукоізоляційними кожухами та оточуються шумозахисними екранами з сендвіч-панелей, аби рівень шуму в житлових приміщеннях у нічний час не перевищував 30 дБА.

Для водовідведення зона збирання сміття та розвантаження повинна мати тверде покриття (з бетону чи асфальту) з ухилом у напрямку дощоприймальної воронки. Вода з трапів, оснащених пісковловлювачами й

масловідстійниками, має направлятися в каналізаційну систему. Таке рішення мінімізує санітарні ризики й забезпечує можливість підтримки чистоти.

На завершальному етапі проектування сучасного апарт-готелю, для забезпеченнявиконання умов параметричного нормування та максимального комфорту та безпеки, відповідальний фахівець може формувати комплексну матрицю параметрів у єдиній електронній системі галузі будівництва. Цей систематизований список дозволить врахувати та перевірити всі просторові і функціональні аспекти ще до початку будівництва.

Наприклад, критично важливо проаналізувати перетин траєкторій руху мешканців апартаментів та технічного персоналу, зокрема сміттєвозів. Також слід переконатися, що забезпечено нормативний радіус розвороту для обслуговуючого транспорту. Не менш важливим є облік напрямку панівних вітрів, щоб неприємні запахи від сміттєвої зони не відносило в бік терас чи вікон апартаментів.

Додатково до цього, для дворів будинків з апартаментами та апарт-готелів, доречно включити до такої матриці наступні питання:

– чи передбачено оптимальне розташування дитячих та спортивних майданчиків, щоб мінімізувати рівень шумів, які проникають до житлових приміщень?

– чи забезпечено належне освітлення пішохідних зон та під'їздів задля безпеки та комфорту в темну пору доби?

– чи відповідають підйоми та спуски потребам маломобільних груп населення, та чи відсутні перепони на шляхах пересування?

– чи організовано спеціальні зони для паркування велосипедів та зберігання іншого персонального транспорту гостей?

Кожному з параметрів можливо присвоїти певну кількість балів залежно від його ваги в створенні безпечних та комфортних умов. Ступінь виконання умов параметричного нормування може досягатися за умови наявності певної кількості балів для кожного з об'єктів проектування.

3.3. Пропозиції нормативних параметрів функціональних зон та приміщень будівель з апартаментами

Відсутність чіткого правового статусу апартаментів у законодавстві України спричиняє численні суперечності в будівельних нормах. Наразі апартаменти класифікуються як громадські будівлі, що змушує забудовників дотримуватися відповідних до цього типу об’єктів вимог до евакуаційних шляхів та інших параметрів, які суттєво відрізняються від тих, що встановлені для житлових будівель. Це створює низку проблем, з яких можна виділити три основні.

Першою проблемою є нормативна невизначеність. Державні будівельні норми не містять специфічних вимог до апартаментів. Наприклад, ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» охоплює лише регулювання житлових будинків, але не трактує апартаменти як окремий тип житлових об’єктів. У той же час у ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» відсутнє чітке функціональне визначення для апартаментів, що посилює нормативну плутанину при розробці проєктів. Оскільки апартаменти займають проміжне положення між житловими приміщеннями та готельними номерами, брак узгодженого визначення у нормативно-правовому полі ускладнює розроблення будівельних і протипожежних рішень як на етапі проектування, так і під час експлуатації. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» також не надає однозначного визначення апартаментів як окремого функціонального типу, що ускладнює встановлення відповідних критеріїв для класифікації таких об'єктів—чи то як житлове приміщення, чи то як готельний номер або ж інший формат будівель. Ця невизначеність призводить до правових колізій у виборі нормативної бази для проєктування, розрахунку евакуаційних шляхів, вимог до вогнестійкості конструкцій і систем протипожежного захисту. Як результат, процес проєктування апартаментів та їх узгодження із контролюючими органами стає значно складнішим, що

водночас може негативно впливати на рівень їх пожежної безпеки під час експлуатації.

Другою проблемою є суперечливість вимог до евакуації. Апартаменти часто розташовуються в будівлях, які за своїми характеристиками наближаються до житлових об’єктів (наприклад, за кількістю людей на одному поверсі). Проте їх проектування здійснюється згідно з нормами для громадських будинків, що створює додаткові складнощі.

Третя проблема стосується економічних витрат. Виконання вимог чинних будівельних норм для громадських будівель призводить до збільшення витрат на проєктування та зведення апартаментів. Це неминуче відображається на кінцевій вартості такого виду нерухомості для покупців і знижує її доступність.

Таким чином, відсутність чіткої регуляторної бази для апартаментів створює значні труднощі як для забудовників, так і для кінцевих користувачів, вимагаючи термінового перегляду чинної нормативної бази з урахуванням особливостей цього типу житла [16, 17, 61].

Рішенням для виходу з ситуації може бути розробка пропозицій щодо змін у будівельні норми, які враховують специфіку проектування будівель з апартаментами та реальні потреби безпеки їх мешканців, при цьому оптимізуючи вимоги до евакуаційних шляхів.

Перш за все, необхідно проаналізувати сучасні нормативи, які регулюють проектування апарт-готелів і будівель з апартаментами.

В Україні пожежна безпека об’єктів будівництва визначається ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92]. Відповідно до цього документа, кількість та розташування евакуаційних виходів залежать від функціонального призначення будівлі, її площі, поверховості, а також кількості людей, які можуть одночасно перебувати у приміщеннях.

Чинні нормативи класифікують апартаменти як громадські будівлі, що накладає специфічні вимоги на їх проектування та експлуатацію. Особливий

акцент робиться на забезпеченні безпечної евакуації мешканців під час надзвичайних ситуацій. Для громадських будівель, до яких відносяться апартаменти, ключові вимоги такі:

- Кількість евакуаційних виходів має складати не менше двох сходових клітин, що забезпечує альтернативні шляхи евакуації в разі блокування одного з виходів.

- Ширина сходових маршів встановлюється залежно від максимальної кількості осіб на поверсі. Згідно з ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ширина сходових маршів повинна бути: не менше 1,35 метра для поверхів, де можуть перебувати понад 200 осіб, і не менше 1,2 метра в інших випадках.

Ці стандарти покликані гарантувати оперативну та безпечну евакуацію всіх людей у будівлі при виникненні надзвичайної ситуації. На даний момент їх дотримання є обов’язковим під час проектування та будівництва громадських споруд, що забезпечує відповідний рівень безпеки для мешканців і відвідувачів у кризових умовах.

Вимоги до евакуаційних сходових кліток для житлових будівель в Україні визначаються залежно від їх поверховості, площі поверху, категорії пожежної небезпеки та низки інших чинників. Ці вимоги встановлюються та регулюються державними будівельними нормами, які містять положення, спрямовані на забезпечення безпеки мешканців та відповідність нормативним стандартам. Основними документами, що регламентують ці аспекти, є ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [47] та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92].

Згідно чинного законодавства та зазначених нормативних документів, до кількості та типу сходових кліток висуваються наступні вимоги:

- у малоповерхових будинках до 5 поверхів допускаються звичайні сходові клітки (СК);

- у середньоповерхових будинках 5-9 поверхів передбачаються сходові клітини типу Н1 (із природнім освітленням через вікна) (п. 7.3.16 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92]);

- в багатоповерхових будинках, що за поверховістю понад 9 поверхів, повинні бути облаштовані незадимлювані сходові клітки типу Н2 або Н3 (п. 7.3.16 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92])

Також є вимоги до необхідності організації тамбурів-шлюзів та протидимного захисту в громадських будівлях за певних умов, зокрема:

- у висотних будівлях висотою понад 26,5 м. обов’язково необхідно передбачати незадимлювальні сходові клітки Н2 або Н3 з підпором повітря (п. 10.2.7 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [29] та п. 7.3.19 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92]);

- для підвищення пожежної безпеки нормами вимагається застосовувати тамбур-шлюзи або повітряні зони перед виходом до сходових клітин (п. 10.2.8. 10 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [29]).

До евакуаційних виходів та шляхів евакуації в громадських будівлях на сьогоднішній день висуваються наступні вимоги:

- мінімальна ширина маршу – 1,0 м (п. 7.3.13 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92]), проміжна площадка у прямому марші сходів повинна мати ширину не менше 1,35 м (п. 10.1.10 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [29] та п. 7.3.14 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» [92]. Оптимальна ширина сходових площадок повинна бути не менше ширини маршу. Ширина зовнішніх дверей повинна бути не менше ширини маршу сходів (п. 10.1.11 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [29]);

- у будівлях вище 28 м з площею квартир на поверсі більше 500 м.кв. повинно бути щонайменше два евакуаційні виходи з кожного поверху.

З огляду на те, що апартаменти за своєю функцією та кількістю мешканців на поверсі тяжіють більше до житлової забудови, ніж до громадських будівель, хоча і тимчасової, та зогляду на вище викладене, автором пропонуються такі зміни до державних будівельних норм:

Перше, слід внести зміни до нормативних документів для уточнення терміна "апартаменти". Це передбачає узгодження визначення з діючими нормативно-правовими актами. Наприклад, у ДБН В.2.2 20:2008 "Будинки і споруди. Готелі. Зі змінами №1" апартаменти розглядаються як житлове приміщення, що має спальню, кухню та санвузол і призначено для тимчасового проживання. Також слід включити це визначення в інші релевантні ДБН, такі як ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення"[47].

Друге, слід розмежувати вимоги до евакуації для будівель з апартаментами. Для низькоповерхових (до 5 поверхів) та середньоповерхових (від 5 до 9 поверхів) будівель слід застосовувати норми, схожі на ті, що використовуються для житлових будинків, але з обмеженням кількості мешканців на кожному поверсі через можливу більшу кількість номерів у таких приміщеннях. Для багатоповерхових споруд висотою понад 9 поверхів потрібно передбачити обов'язкове обладнання сходових клітин із захистом від задимлення та альтернативними шляхами евакуації відповідно до вимог для житлових будинків.

Третє, потрібно впровадити гнучке регулювання ширини евакуаційних сходів, дозволяючи визначати необхідну кількість евакуаційних виходів не за жорсткими стандартами, а відповідно до фактичної місткості апартаментів.

Четверте, варто переглянути вимоги до систем протидимного захисту. Для будівель з апартаментами до 9 поверхів можна використовувати звичайні сходові клітини (СК або Н1), тоді як вищі будівлі повинні дотримуватися

вимог щодо підвищеної димової безпеки (Н2, Н3) з можливістю застосування альтернативних систем димовидалення.

П'яте, слід адаптувати проєктні вимоги до тамбурів-шлюзів в апарт-готелях та будівлях з апартаментами до сучасних умов. Це передбачає визначення мінімальних вимог щодо наявності тамбурів-шлюзів для висотних будівель з можливістю їх використання за потреби, а не в якості обов'язкової умови.

Всі ці вимоги корелюються з умовами формування параметричного нормування в проєктуванні, будівництві та експлуатації апарт-готелей та будівель з апартаментами. Впровадження матричного типу оцінки компенсаційних заходів щодо організаціїї протипожежних заходів об’ємно-просторових рішень може стати основою для підвищення рівня безпеки та ефективності проєктних планувань. Але велика кількість даних для аналізу потребує подальшого дослідження, можливо з залученням технологій штучного інтелекту.

3.4. Практичні рекомендації щодо архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами

Апартаментами стають все більш популярними в сучасних містах, поєднуючи комфорт та гнучкість планування. Успішна архітектурно-планувальна організація базується на балансі між безпекою, функціональністю та естетикою. Різноманітність за складом приміщень і сімей — це один із ключових факторів успішного проектування апартаментів. Для архітекторів це означає необхідність застосовувати гнучкі підходи до проектування, наприклад, використовувати модульні системи або відкриті планування, які дозволяють легше адаптувати простір під потреби конкретного власника.

Будівлі з апартаментами мають передбачати різноманіття планувань, щоб задовольнити потреби як одиноких людей, так і великих сімей, незалежно

від їх складу чи бажання жити разом або окремо. Це дає мешканцям гнучкість, дозволяючи змінювати житло залежно від зміни життєвих обставин. Що ж до розрахунку відсотка квартир, то він базується на демографічних даних регіону, де планується будівництво, щоб забезпечити відповідну кількість помешкань для кожного типу сімей.

Для того щоб визначитися з правильним співвідношенням квартир, зазвичай проводять детальний демографічний аналіз. Враховується статистика щодо вікової структури населення, середній розмір сімей, поточний попит на ринку нерухомості.

Наприклад, у районах із переважанням молодих фахівців може бути вищим попит на студії та однокімнатні квартири, тоді як у сімейних кварталах попитом будуть користуватися просторіші трьох- та чотирьохкімнатні юніти.

Формування різноманітних юнітів у межах одного планувального рішення підвищує ефективність будівлі з апартаментами, роблячи її більш життєздатною в умовах сучасного ринку. Цей підхід забезпечує економічну стійкість завдяки можливості адаптації простору до змін попиту, дозволяючи трансформувати великі апартаменти на дрібніші або, навпаки, об'єднувати менші в просторіші резиденції.

Щодо просторового планування, раціональним є розміщення компактних юнітів та студій, розрахованих на короткострокове проживання, на нижніх або середніх поверхах, тоді як апартаменти підвищеної комфортності, орієнтовані на тривале проживання великих родин, доцільно проектувати на вищих поверхах або у відокремлених зонах, що забезпечує необхідний рівень приватності.

Різні демографічні групи генерують запит на різну інфраструктуру. Це посилює комплекс з точки зору привабливості та ефективності: коворкінги для фрілансерів, дитячі кімнати, зони відпочинку на даху, комерція на перших поверхах (продуктові лавки, кав'ярні, пральні). Дуже велике значення в цьому випадку набуває ефективна робота керуючої компанії (КК). Наявність сервісних юнітів в межах перших поверхів у комплексах апартаментів

дозволяє підвищити рівень функціонування КК, розширити її функціями готельного сервісу (рецепцією, клінінгом, хімчисткою), послугами якими зможуть користуватися мешканці як короткострокового так і довготривалого проживання.

Проектування терасних апартаментів у тісному центрі міста є одним із найефективніших інструментів в арсеналі архітектора. Каскадний відступ поверхів у глибину (терасування) дозволяє одночасно дотримуватися суворих норм освітлення, уникати обмежень щодо протипожежних відстаней та створювати елітну житлову нерухомість з високою доданою вартістю на невеликій земельній ділянці.

Кожен крок тераси зазвичай розраховується математично на основі кута падіння сонячних променів та розташування сусідніх вікон. Створення ступінчастого силуету будівлі, де дах нижнього поверху стає приватною терасою для верхнього, кардинально покращує освітленість двору-колодязя та сусідніх фасадів.

Використання розсувних панорамних систем, відсунутих вглиб каскаду, для створення безбар'єрного переходу між інтер'єром апартаментів та вулицею у затіснених умовах збирає максимум відбитого світла.

Проектування терас над житловими поверхами прирівнюється до створення експлуатованої покрівлі, що передбачає розробку складних технічних рішень. Оскільки тераса розташована над житловими приміщеннями, використовується інверсійна покрівля, яка включає багатошарові системи гідро- та теплоізоляції. Гідроізоляційна мембрана монтується безпосередньо на залізобетонну плиту, а над нею встановлюється екструдований пінополістирол для захисту гідроізоляції від температурних коливань і механічних ушкоджень. Водостік здійснюється через приховані лотки та приймальні воронки, що ведуть до внутрішніх водостічних стояків будівлі. Лотки та воронки обов’язково оснащуються автоматизованими кабелями підігріву з метою запобігання утворенню льодових корків у зимовий період. Фінішний шар тераси, наприклад, з керамограніту або терасної дошки,

укладається на регульовані опори, що забезпечують вирівнювання підлоги тераси на рівень з внутрішніми підлогами апартаментів, приховуючи ухили та дренажні системи.

Тераси суттєво впливають на протипожежну безпеку будівлі, оскільки вогонь може поширюватися у вертикальному напрямку. Згідно з нормами, між вікнами нижнього поверху і краєм тераси верхнього поверху має бути передбачена горизонтальна ділянка з негорючих матеріалів завширшки не менше 1.2–1.5 метра, як протипожежний бар’єр.

Для великих або дворівневих апартаментів тераси можуть слугувати проміжними зонами безпеки під час евакуації, якщо вони оснащені виходами до зовнішніх пожежних сходів або незадимлюваних сходових клітин.

Використання дерев'яного декінгу на центральних міських терасах часто заборонено службами з надзвичайних ситуацій. Замість деревини використовують негорючий композитний матеріал з високим рівнем вогнестійкості або великоформатний керамограніт на металевому каркасі.

В умовах щільної міської забудови приватна тераса може виконувати функцію внутрішнього двору, забезпечуючи буферну зону для захисту приватності від сусідніх будинків.

Рослинність на терасах створює значне статичне навантаження на перекриття будівлі, тому при їх проектуванні використовуються легкі субстрати замість традиційного ґрунту і стаціонарні кашпо інтегруються в опорні конструкції: над колонами або стінами нижнього поверху.

Для підвищення енергоефективності будівель важливо наблизити їх форму до квадрату чи прямокутника, що сприяє компактності й оптимізації показників енергоефективності. Будівлі рекомендується проектувати з розширеною шириною корпусу до 18–24 метрів із внутрішніми атріумними просторами.

Для ефективного захисту від вітрових навантажень форму будівлі слід робити замкненою кутовою. Правильна орієнтація фасадів на південь забезпечує додаткове теплозабезпечення в холодну пору року, але передбачає

сонцезахисні заходи влітку. Глибина приміщень має бути не більше ніж 2,75 висоти поверху. Співвідношення площі скління до площі підлоги рекомендується 1:6-1:8 для забезпечення енергоефективності. Основні приміщення варто спрямовувати на південний схід, південь або південний захід, тоді як допоміжні — на північно-східну та північно-західну сторони. Для досягнення кращої енергоефективності небажано встановлювати вікна на північній стороні. Щоб збільшити здатність стін утримувати тепло, рекомендується робити їх темними [34].

Планування поверху суттєво впливає на економію простору і енергії. Коридорний тип передбачає, що квартири виходять на внутрішній загальний коридор, тоді як галерейний тип означає, що вхідні двері ведуть на зовнішню галерею або терасу. Вибір одного з цих варіантів має свої переваги та недоліки: галерейне планування зменшує площу внутрішніх коридорів, що знижує витрати на їх обігрів і освітлення, проте потребує кращого утеплення зовнішніх галерей і захисту від погодних умов, а також облаштування тамбурів для кожної квартири. Коридорний тип забезпечує кращу звукоізоляцію і контроль клімату у коридорах, але збільшує довжину комунікацій і використовує більше простору для проходів. Оптимізація шляхом використання галерейного або коридорного типу базується на зменшенні кількості вертикальних комунікацій незалежно від висотності будівлі та спрощенні орієнтації будівлі для досягнення максимальних умов освітленості житлових приміщень.

Проєктування апартаментів у середовищах з обмеженим природним освітленням (через щільну історичну забудову, високі будівлі-сусіди або північну орієнтацію) вимагає максимального використання світлового потоку, оптичного розширення простору та застосування архітектурних інновацій. Основна ціль архітектора в таких умовах — перетворити нестачу сонця на затишок, камерної атмосфери преміум-класу.

Планувальними прийомами у затіснених умовах підвищити рівень природного освітлення, необхідний для забезпечення нормативних

параметрів, можна створюючи світлові колодязі, атріуми, внутрішні дворики, скляні шахти, що можуть проходити крізь всі поверхи будівель для доступу світла вглиб приміщень. Також можливо використовувати світлопрозорі перегородки замість глухих внутрішніх стін, матоване або смарт-скло, скляні блоки тощо.

Всередині юнітів необхідного рівня освітленості в глибині приміщень можна досягти за допомогою використання об'єднаних просторів кухні вітальні та передпокою. Це дозволить усунути наявність темних коридорів в юнітах. Також використання мезонінів (дворівневих апартаментів) за наявності високих стель (більше ніж 3,6 м), Не лише дозволить зекономити площу забудови але й забезпечить другий ярус достатнім освітленням. При цьому на другому ярусі можуть розміщуватися спальні та робочі зони на кшталт кабінетів. В якості стін в умовах недостатньої освітленості найкраще підійдуть наскрізні стелажі. А створення наскрізних візуальних осей (вид через кілька кімнат на вікно) візуально полегшить простір.

Штучне освітлення в затінених приміщеннях має бути багаторівневим та динамічним. Для досягнення ефекту освітленості можна використовувати штучні світлові ліхтарі (псевдовікна) на стелі або стінах із використанням LED-панелей, що відтворюють спектр та денний хід сонця. Відбите світло прихованих світлодіодних стрічок у карнизах та нішах, спрямоване на стелю або стіни, м'яко розсіюється і візуально піднімає стелю.

Необхідно також використовувати підсвічування «сліпих» зон, а саме обов'язкове акцентне освітлення кутів, ніш, гардеробних та дзеркал для ліквідації похмурих тіней.

Для компенсації нестачі природного світла в умовах щільної забудови в інтер’єрах варто використовувати світловідбиваючі поверхні, такі як глянцеві та сатинові текстури, скляні та металеві елементи. Замість чистого білого кольору рекомендується використовувати складні теплі відтінки, як-от кремовий, світло-бежевий, пудровий, слонової кістки або перлинно-сірий, разом із легкими римськими шторами без важких темних портьєр.

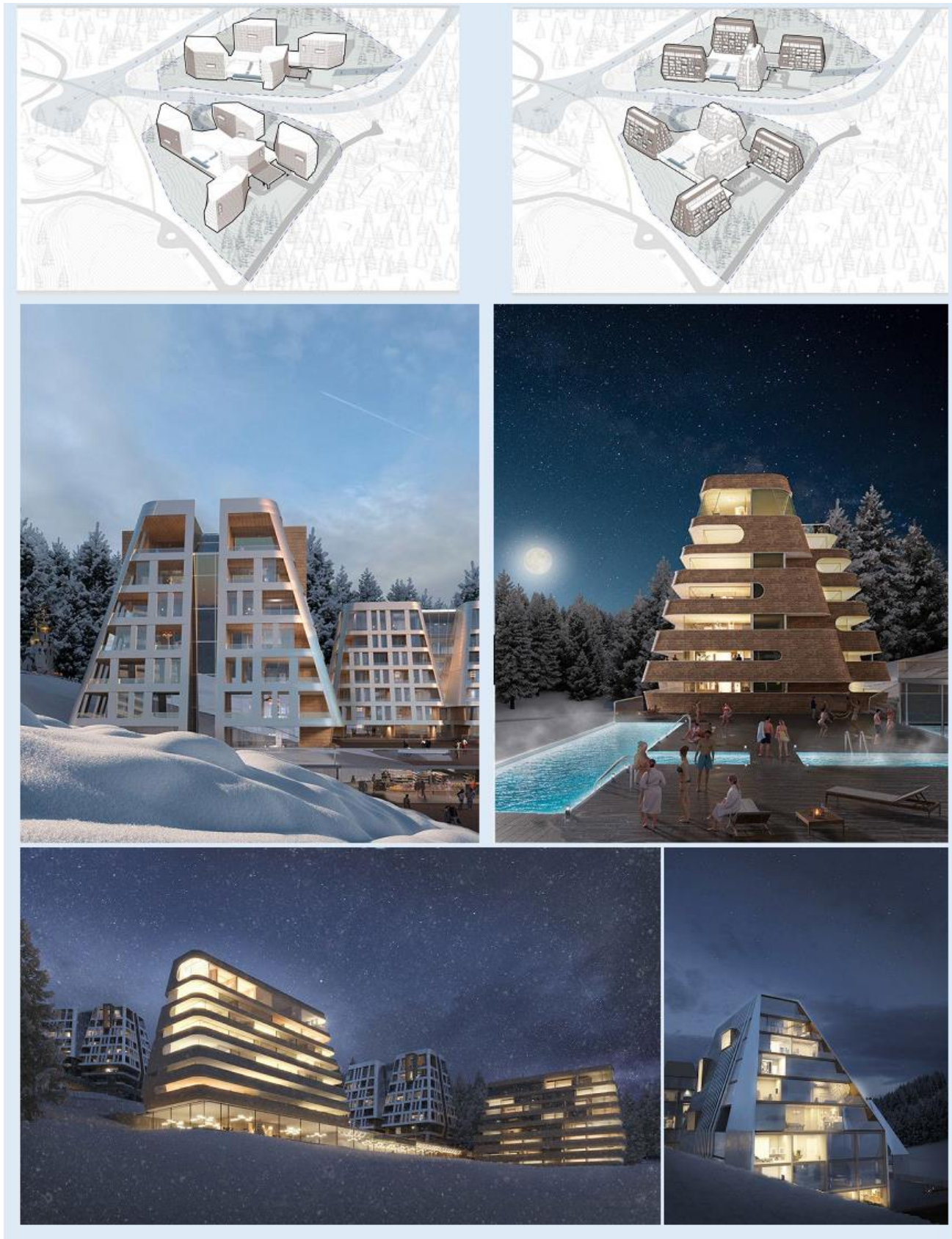


РИС. 3.4. **ВПРОВАДЖЕННЯ В ПРОЄКТНУ ДІЯЛЬНІСТЬ КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТІВ У БУКОВЕЛІ 2022 – 2023 РР.**

Важливо урізноманітнити інтер'єр дзеркалами, які допоможуть оптимізувати освітленість простору, та використовувати французькі балкони й панорамне скління для візуального зв'язку з містом. В умовах сучасного міського двору-колодязя, дуже добре працюватиме озеленення в межах приміщень, яке створює відчуття свіжості. Варто використовувати тіньовитривалі рослини, такі як заміокулькас, сансевієрію та аспідістру.

Розглянуті практичні рекомендації розроблені на основі власного досвіду проєктування та будівництва даного типу споруд (див. 1.2 та див.рис. 3.4.). Вони стосуються як формування об’ємно-планувальних так і просторових рішень архітектури апарт-готелів та будівель з апартаментами. В подальшій роботі планується переглянути умови розрахунку та формування укриттів для даного типу будівель.

Висновки по ІІІ розділу

1. Визначено основні об'ємно-просторові схеми організація апарт-готелів та будівель з апартаментами. В окремі групи виділено вбудовано прибудовані окремо розміщені та атріумні типи.
2. На основі об'ємно-просторових рішень визначено основні функціонально-планувальні особливості. Зокрема виявлено необхідність при кооперації апарт-готелів і будівель з апартаментами з іншими типами громадських будівель чи житлом виділення їх окремими відсіками з окремими входами, вестибюлем та вертикальними комунікаціями, а також комунікаційними стояками з окремими вузлами обліку.
3. Описана функціонально планувальна схема формування апарт-готелів та будівель з апартаментами. Вона враховує розділення основних потоків: відвідувачів та персоналу, чистих та брудних зон.
4. На основі параметру зірковості визначені основні функціонально-планувальні характеристики для апарт-готелів та будівель з апартаментами різних рівнів комфорту

5. Сформовані рекомендації організації генерального плану ділянки апарт-готелів та будівель з апартаментами а саме параметричні рекомендації по забезпеченню належного рівня інсоляції санітарної та протипожежної безпеки експлуатації забезпечення пожильців необхідними площадками та майданчиками.

6. На основі концепції транспортно-орієнтованого проектування зроблено пропозиції в якості компенсаційних методів для забезпечення пожильців необхідними за нормами площадками та майданчиками використовувати сформовані за ієрархією громадські зелені зони що розміщуються на відстані 400, 800 та 1200 м та призначені для регулярного відпочинку жителів району.

7. Запропоновано оцінку формування проектних рішень для генеральних планів, де кожному виконаному параметру можна присвоїти певну кількість балів за допомогою заповнення опитувального листа. Рівень якості проектного рішення та рівня комфорту кожного об’єкту може визначатись набором прохідної кількості балів.

8. Сформовано ряд рекомендацій для внесення змін у державні будівельні норми. Зміни стосуються уточнення термінології для будівель з апартаментами, а також протипожежних норм для даного типу об'єктів.

9. Надані практичні рекомендації з архітектурно-планувальної організації будівель з апартаментами. Зокрема розглянуті приклади формування терасного та галерейного типу житла, питання підвищення енергоефективності будівель, проектування внутрішніх просторів в умовах обмеженого природного освітлення центральних кварталів міст.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

1. Проведений аналіз нормативної документації та сучасних наукових досліджень підтвердив актуальність обраної теми та виявив брак інформації та нормативно-правового забезпечення стосовно будівництва та експлуатації будівель з апартаментами.

2. На основі проведених досліджень нормативної бази та літературних джерел уточнено термінологію стосовно будівель з апартаментами. Визначено, що цей тип комерційної нерухомості відноситься до громадських будівель. Він розрахований на короткострокову і довготривалу оренду, та має у складі переліку обов'язкових функціональних зон юнітів кухню-нішу або кухню-вітальню.

3. Аналіз вітчизняного та світового досвіду проектування апарт-готелів та будівель з апартаментами виявив, що даний тип достатньо розповсюджений як у світі так і в Україні. На основі досвіду було визначено основні функціональні сценарії розміщення даного типу будівель у світі та складена класифікація за ознаками для даного типу споруд.

4. На основі теорії про демоекосистему, вітчизняного та закордонного досвіду та особливостей формування будівель з апартаментами у світі та на території України було сформульовано основні фактори, що мають вплив на проектування апарт-готелів та будівель з апартаментами.

5. На основі комплексної зібраної та обробленої інформації було визначено основні проблеми, що стосуються формування архітектури будівель з апартаментами. За методологією системного підходу проблеми було розділено відповідно за трьома ієрархічними рівнями: містобудівним, об'єктним та просторовим. Подальше дослідження структуроване відповідно до ієрархічних рівнів та спрямоване на вирішення поставлених задач.

6. Для підвищення експлуатаційних показників та рівня якості проектних рішень будівель з апартаментами за допомогою принципів формування структури визначено перелік прийомів функціонально-

планувальної організації апарт-готелів та будівель з апартаментами. Перелік прийомів структуровано за основними трьома ієрархічними рівнями дослідження.

7. Досліджено сучасні методичні основи формування нормативно-правового забезпечення проектування та будівництва будівель з апартаментами. Визначено, що параметричне нормування є найбільш дієвим за сьогочасних умов.

Розглянуто механізми державно-приватного співробітництва для будівництва апарт-готелів та будівель з апартаментами. Запропоновано внести будівлі з апартаментами, як орендне довгострокове житло, в Державні програми житлової політики на різних ієрархічних рівнях.

8. Для забезпечення відповідного рівня комфорту апарт-готелів та будівель з апартаментами, в якості прийому проектування розроблено інформаційну модель формування основних та допоміжних послуг відповідно до різних функціональних сценаріїв розміщення даного типу споруд. Розглянута можливість використання параметру призначення кількості зірок відповідно до рівня оснащення юнітів та додаткових послуг, що надаються. Відповідно до кожного з рівнів визначені основні функціонально-планувальні характеристики.

9. Зроблено пропозиції для формування нормативно-правового забезпечення будівель з апартаментами та апарт-готелів. Рекомендації засновано на параметричному методі нормування та вони стосуються формування ділянок забудови, об'ємно-просторових рішень та основних параметрів функціональних зон та приміщень.

СПИСОК БІБЛІОГРАФІЧНИХ ПОСИЛАНЬ

1. Абраменко І.В., Дорохіна Г.І., Сучасні проблеми функціонально-планувальної організації прибудинкових територій житлової забудови 70х – 80х років XX століття. Просторовий розвиток: Науковий збірник / Головн. ред. О. Шкуратов. К., КНУБА, 2025. Вип. 15, с. 3–13. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.15.3-13

2. Андріанова Г. А. Принципи архітектурно-планувальної організації об'єктів громадського обслуговування в умовах реконструкції житлових кварталів: Дис... канд. архітектури: 18.00.02 Андріанова Ганна Анатоліївна ; Український зональний науково-дослідний і проєктний ін-т по цивільному будівництву. Одеса, 2006. 205 с.

3. Апартаменты в Hilton долгосрочное проживание. Kiev Rent Estate. Електронний ресурс. Режим доступу: https://kievrentestate.com/ru/dolgosrochnaya-arenda/kvartiry-apartamenty/apartamenty-v-hilton-dolgosrochnoe-projivanie-10798

4. Апарт-комплекс LEV CITY HOTEL Про комплекс. Електронний ресурс. Режим доступу: https://vn.com.ua/ua/complex/otel-lev-city-hotel (дата звернення 13.02.2026).

5. Архитектурные конструкции гражданских зданий. Каркасы, объемные конструкции. Печенов А.Н., Волга В.С. Армановский Л.И. Киев. Будівельник, 1980. 80 с.

6. Бачинська Л.Г. Архітектура житла: проблеми теорії та практики структуроутворення. Київ. Грамота, 2004. 408 с.: іл.

7. Бачунов О.В. Принципова модель сучасного прибуткового житла. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2012. 30. С. 237-242. URL: https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/201230.pdf

8. Без тварин, без дітей, без військових, але з грошима: які є труднощі на ринку оренди. Електронний ресурс. Режим доступу: https://zaxid.net/rinok_orendi_zhitla_v_ukrayini_hto_i_yake_zhitlo_shukaye_yaki

_trudnoshhi_dlya_orendariv_n1623879#:~:text=%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%BA%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D0%B8%20%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8%20%D1%96,%25%2C%20%D0%BD%D0%B0%203%25%20%D0%B1%D1%96%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B5. (дата звернення 05.02.2026).

9. Біловодська О. А. Грищенко О. Ф.Системний аналіз і прийняття інноваційних рішень. Управління інноваційною діяльністю: магістерський курс (Інноваційний менеджмент в знаннєорієнтованій економіці): підручник за заг. ред. д.е.н., проф. С. М. Ілляшенка. Суми : ВТД «Університетська книга». С. 138 – 233. https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/38432/3/Bilovodska_Gryshchenko.pdf

10. Болячевський О. Принципи функціонально-просторової організації висотних будівель: дис. …кандидата архітектури: 18.00.02 Болячевський Олександр. Одеса, 2011. 167 с.

11. Брикайло Ю. Висотність: норми та обмеження. (2022) Електронний ресурс. Режим доступу: https://dreamdim.ua/uk/vysotnist-normy-ta-obmezhennya/ (дата звернення 15.02.26).

12. Брідня Л. Ю. Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2007. 18. С. 210-216.

13. Брідня Л. Ю. Класифікація готельних житлових одиниць у сучасних закладах тимчасового проживання. Архітектурний вісник КНУБА. К. : КНУБА, 2015. Вип. 5. С. 334-341

14. Брідня Л. Ю. Методичні основи реконструкції типових готелів в Україні: дис. …кандидата архітектури: 18.00.02 / Брідня Лариса Юріївна . Київ, 2014. 256 с.

15. Будинки і споруди. Готелі : ДБН В.2.2-20-2008 : [чинні від 2009-04-01]. Офіц. вид. К. : Мінрегіонбуд України, 2009. 44 с. (Державні будівельні норми України).

16. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Апартаменти як новий формат тимчасового житла. Просторовий розвиток: науч.-техн. збірник. – К.: КНУБА, 2025. – Вип.11. – С. 30 - 38. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.11.30-38

17. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Оптиізація вимог пожежної безпеки для будівель з апартаментами. Просторовий розвиток: наук.-техн. збірник. Київ, КНУБА, 2025. Вип. 13., с. 69–79. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.13.69-79

18. Васильченко Д.К. Комбінаторика у навчальних зонах закладів позашкільної освіти. Містобудування та територіальне планування. Київ, КНУБА, 2022. Вип. 79. с. 57 – 67 DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.57-67

19. Васильченко Д.К. Функціональні групи приміщень закладів позашкільної освіти I – IV рівнів містобудівної організації // Містобудування та територіальне планування. – Київ, КНУБА, 2021. – Вип. 78. – с. 65 – 80. DOI: https://doi.org/ 10.32347/2076-815x.2021.78.65- 80

20. Вербицька У. Ю. Типи орендного житла у сформованій забудові центрів великих міст. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2013. Вип. 34. С. 272-277. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2013_34_37.

21. Види житла в Америці. Електронний ресурс. Режим доступу: https://medium.com/@ptkvsk/191d93856096 (дата звернення 15.02.2026).

22. Використання земель населених пунктів з основами містобудування За ред. д.е.н. А. Я. Сохнича. Львів: Видавництво «Ліга-Прес», 2010. 168 с. https://buklib.net/books/35782/

23. Вяткін К.І. Розвиток систем розселення: екологічні фактори Містобудування та територіальне планування. Київ, КНУБА, 2021. Вип. 79. с. 68 – 76. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.79.68-76

24. Вяткін К.І. Транспортно-просторова привабливість територій: фактори впливу. Містобудування та територіальне планування. Київ, КНУБА,

2021. – Вип. 77. с. 87 – 97. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.77.87-97

25. Гнат Г. О. Формування планувальної структури квартир соціального і доступного житла: дис. …кандидата архітектури: 18.00.02 Гнат Галина Олександрівна. Львів, 2013. 242 с.

26. Гнесь І. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія / І.П. Гнесь. Львів: видавництво Львівської політехніки, 2013. 652 с.

27. Гнесь І. П. Проблеми формування фонду орендного житла в Україні. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ : КНУБА, 2010. Вип. 24. - С. 287-299

28. Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні: дис. … доктора архітектури: 18.00.02 Гнесь Ігор Петрович. Львів, 2014. 472 с.

29. Громадські будинки і споруди. Основні положення- Київ : Мінрегіонбуд України, (Державні будівельні норми України). ДБН В 2 2-9:2018 Чинний від 2019-06-01. К., 2019. 47 с.

30. Гура В. Корупція: поняття та види, причини виникнення. Економічний аналіз. 2022 рік. Том 32. № 2. DOI: 10.35774/econa2022.02.073

31. Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства / Алексей Эльбрусович Гутнов.- М.: Стройиздат, 1984. – 256 с., ил.

32. Данчак І. О. Пристосування житлового середовища для потреб людей з обмеженими фізичними можливостями: Навч. посіб. для студ. Базового напряму "Архітектура" та архітекторів-практиків / І. О. Данчак, С. М. Лінда. – Л.: Видавництво Національного ун-ту "Львівська політехніка", 2002. – 128с.: іл.

33. Данчак І.О. Принципи ергономічного формування архітектурного середовища помешкань для інвалідів : дис. …кандидата архітектури: 18.00.01 / Данчак Ігор Остапович. – Львів, 2003. – 188 с.

34. Данько К. С. Методичні основи архітектурно-планувальної організації енергоефективних багатоквартирних житлових будинків: дис.

…кандидата архітектури: 18.00.02 . Данько Катерина Станіславівна. К., 2019. 293 с.

35. Діб М. З. Типологічні основи проєктування пасивних житлових будинків на території України: дис. …кандидата архітектури: 18.00.02 / Діб Мішель Закарія. Київ, 2019. 242 с.

36. Дорохіна Г. І. Архітектурно-планувальна організація фізкультурно- оздоровчих закладів для людей з обмеженими фізичними можливостями: дис. …кандидата архітектури: 18.00.02. Дорохіна Ганна Ігорівна. Київ., 2013. 244 с.

37. Дорохіна Г. І., Васильєв Д. В., Чмир А. А. Об'ємно-планувальна організація апартаментів як частини структури технопарку // Science in the modern world: innovations and challenges. Proceedings of the 9th International scientific and practical conference. Perfect Publishing. Toronto, Canada. 2025. Pp. 416-423. URL: https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2025/05/SCIENCE-IN-THE-MODERN-WORLD-INNOVATIONS-AND-CHALLENGES-15-17.05.2025.pdf

38. Дорохіна Г.І., Кедровська І.П., Ковальчук Д.О. Організація архітектурно-планувальної структури багатофункціональних житлових комплексів з інтегрованим громадським простором в умовах післявоєнної реконструкції. Multidisciplinary academic notes. Science research and practice. Proceedings of the XXIV International Scientific and Practical Conference. Madrid, Spain. 2022. Pp. 54-61. URL: https://isg-konf.com/multidisciplinary-academic-notes-science-research-and-practice-two/ DOI: 10.46299/ISG.2022.1.24

39. Доступність до об'єктів житлового та громадського призначення для людей з особливими потребами: Методичний посібник [Н. Скрипка Я. Грибальський, В. Азін]. Київ: Всеукраїнське соціально-політичне об'єднання "Національна асамблея інвалідів України", 2011. 227 с.

40. ДСТУ 4268:2003. «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги». 9 с.

41. ДСТУ 4527:2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення». URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=70251 (дата звернення: 15.01.2025).

42. Ежов В.И. Архитектура южного жилища. Киев.: Феникс; украинская академия архитектуры. Архитектурное бюро «Ежов», 2012. 272 с.

43. Єжов С.В. Формування доступного житла на основі нових архітектурно-конструктивних систем : навчальний посібник С.В. Єжов. К.: КНУБА, 2017. 67 с.

44. Житло дорожчає: у трьох регіонах України вартість оренди перевищила 10 тисяч гривень РБК-Україна Четвер 13 березня 2025 https://www.rbc.ua/rus/news/zhitlo-dorozhchae-troh-regionah-ukrayini-1741858176.html

45. Житло та житлові умови україн_ок: результати опитування. Електронний ресурс. Режим доступу: https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok-rezultaty-opytuvannya/#:~:text=%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B2%D0%BD%D1%8F%D0%BD%D0%BE%20%D0%B7%202021%20%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BC%20%D1%83,24%25%20%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D1%96%D0%B2).&text=%D0%84%20%D0%BF%D0%B5%D0%B2%D0%BD%D1%96%20%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BC%D1%96%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%20%D0%BC%D1%96%D0%B6%20%D1%82%D0%B8%D0%BC,%D0%B2%D1%96%D0%BA%D1%83%20%D1%82%D0%B0%205%25%20%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%20%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%BD%D1%96%D1%85.&text=%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%20%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%B0%20%D1%80%D1%96%D0%B7%D0%BD%D0%B8%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F%20%D1%81%

D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4,%D0%B2%20%D1%96%D0%BD%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%20%D0%B1%D0%B5%D0%B7%20%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B8. (дата звернення 05.02.2026).

46. Житловий Кодекс України; Закон, Кодекс від 30.06.1983 № 5464-X Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text (дата звернення 16.08.2026).

47. Житлові будинки. Основні положення : ДБН Б.2.2-15:2019. [Чинний від 2019-12-01]. Київ. : Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. 44 с. (Державні будівельні норми України).

48. ЗАКОН УКРАЇНИ Про основні засади житлової політики Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text (дата звернення 16.08.2026).

49. Заславець Т. М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла: : дис. …кандидата архітектури: 18.00.02. Заславець Тетяна Миколаївна. К., 2006. 164 с.

50. Захист критичної інфраструктури: проблеми та перспективи впровадження в Україні. Київ. НІСД, 2012. - 57 с. Режим доступу: https://niss.gov.ua/sites/default/files/2012-09/zah_ynfrastr-b98c0.pdf

51. Защита критически важных объектов от террористических атак. Сборник передового опыта. Составлен Исполнительным директоратом Контртеррористического комитета Совета Безопасности ООН и Контртеррористическим управлением Организации Объединенных Наций в 2018г.URL:https://www.un.org/securitycouncil/ctc/sites/www.un.org.securitycouncil.ctc/files/files/documents/2021/Jan/compendium_of_good_practices_ru.pdf (дата звернення 16.08.2024).

52. Индивидуальный жилой дом: Каталог типовых проєктов усадеб. домов для стр-ва в УССР / Укр НИИП Граждансельстрой. Київ. Урожай, 1989. - 176 с.

53. Івашко Ю. В. Специфіка будівництва прибуткового житла наприкінці XIX – на початку XX століть. Містобудування та територіальне планування. – Київ, КНУБА, 2006. Вип. 25. с. 104 – 111. Режим доступу: https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/200625.pdf

54. Індекс війни. Моніторинг воєнних конфліктів у світі 2023 року Режим доступу: https://ussd.org.ua/2024/01/23/indeks-vijny-monitoryng-voyennyh-konfliktiv-u-sviti-2023-roku/ (дата звернення 16.08.2024).

55. Індекс війни. Річник 2023. Інформаційне видання недержавного аналітичного центру «Українські студії стратегічних досліджень» за ред. Ю.Сиротюк, Ю. Олійник. 80 с.

56. Інженерний захист територій: Навч. посібник / А.М.Рокочинський, В.А. Живиця, Л.А. Волкова, М.І. Ромащенко [та ін]; за ред. А.М. Рокочинського, Л.А. Волкової, В.А. Живиці,. В.П. Чіпака – Херсон: ОЛДІ ПЛЮС, 2017. – 414 с. https://ep3.nuwm.edu.ua/15539/1/%D0%86%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%81%D1%82%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B9%20%281%29.pdf (дата звернення 03.07.2024).

57. Історії найвідоміших та найоригінальніших прибуткових будинків Києва. Розповідаємо разом із брендом Standard One, який відроджує та вдосконалює історичні традиції київського будівельного ринку. Електронний ресурс. Режим доступу: https://babel.ua/texts/119745-istoriji-nayvidomishih-ta-nayoriginalnishih-pributkovih-budinkiv-kiyeva-rozpovidayemo-razom-iz-brendom-standard-one-yakiy-vidrodzhuye-ta-vdoskonalyuye-istorichni-tradiciji-kijivskogo-budivelnogo-rinku (дата звернення 02.02.2026).

58. Кайдановська О.О., Гладиборода Ю.В. Формування ігрових просторів для дітей // Містобудування та територіальне планування. – Київ, КНУБА, 2021. Вип. 78. с. 257 – 265. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2021.78.257-265

59. Карасьова О М. Архітектурно-планувальна організація малих готелів в умовах природних комплексів : Дис. ... канд. арх: 18.00.02 / Карасьова Ольга Михайлівна. Київ, 2009, 214 с.

60. Кедровский П.П. Архитектурно-планировочные решения жилой застройки на основе принципа дифференциации жилых домов по типам квартир : дис. канд. арх: 18.00.04 Київ, 1985. 151 с.

61. Ковальська Г.Л., Васильєв Д.В. Сучасні виклики і підходи до формування будівель з апартаментами. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. В.В. Товбич. Київ, КНУБА, 2024. Вип. 71. с. 539 – 548 DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.539-548

62. Ковальська О. Є. Архітектурно-планувальна організація готелів (на прикладі крупніших містах України): дис. ... канд. арх: 18.00.02 / Ковальська Оксана Євгенівна. Київ, 2012 – 187 с.

63. Король В.П. Архітектурне проєктування житла: Навчальний посібник. Київ. ФЕНІКС, 2006. с. 208.

64. Корупція в Україні. Матеріал з Вікіпедії — вільної енциклопедії. Електронний ресурс URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BF%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%B2_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%96 (дата звернення 10.06.2025).

65. Крамаренко М. О. Наукові засади архітектурно-планувальної організації курортних готелів: дис. ... канд. арх: 18.00.02 / Крамаренко Марина Олександрівна .Київ, 2018. 217 с.

66. Кустовська О. В. Методологія системного підходу та наукових досліджень: Курс лекцій. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. 124 с. https://library.wunu.edu.ua/files/EVD/kl_mspnd.pdf

67. Лаврик Г. И. Качество проєктирования жилища. Геннадий Иванович Лаврик. Київ.: Будівельник, 1976. 128 с.

68. Лаврик Г. І. Основи системного аналізу в архітектурних дослідженнях і проєктуванні: Підруч. для студ. вищ. навч. закладів. КНУБА; Українська академія архітектури. Київ, 2002. 140с. : рис.

69. Лаврик Г.І. Економіка проєктування житла (Системні методи дослідження). Київ.: Будівельник, 1970. 108 с.з іл.

70. Лаврик Г.І., Василенко Л.В., Алферова А.Я. Методические указания по экономической оценке проєктных решений жилых домов. Специальность 1201 – Архитектура. Киев: КИСИ, 1980. 18 с.

71. Лекція № 5 МЕТОДИ НАУКОВОГО ДОСЛІДЖЕННЯ https://fmab.khadi.kharkov.ua/fileadmin/F-FUB/%D0%A3%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D1%82%D0%B0_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D1%96%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F/3_OND_L2.pdf

72. Лисенька Ю. В. Методика формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проєктування: дис. …канд. арх. : 18.00.01. Лисенька Юлія Володимірівна. Київ, 2007. 197 с.

73. Литвин О.Ю. Проєкт закону України «Про орендне житло»: пропозиції та поправки. Економіка та суспільство: електронний журнал. Мукачевський державний університет, 2017. Вип.8. Електронний ресурс. Режим доступу: https://economyandsociety.in.ua/journals/8_ukr/92.pdf

74. Лінч К. Образ города / Пер с англ. В.Л. Глазычева; Сост. А.В.Иконников; под ред. А.В.Иконникова. М.: Стройиздат, 1982. – 328с., ил.

75. Ліпандін О. В., Пекер А.Й. Апарт-готель як сучасний вид житла. Архітектурний вісник КНУБА. Київ : КНУБА, 2019. Вип. 17 - 18. С. 88 - 92.

76. Літошенко Г.В. Стандартизація і оцінка комфортності житла: дис. …канд. арх. : 18.00.01. Літошенко Ганна Володимірівна. Київ, 2004. 171 с.

77. Малаков Д. Прибуткові будинки Києва. Київ, 2009. 384 с.

78. Мержієвська Н. Ю. Архітектурно-планувальна реорганізація готелів 4-5 зірок в історичних будівлях центру міста (на прикладі міста Одеса). : дис. …канд. арх. : 18.00.02 / Мержієвська Наталя Юріївна. Київ, 2013. 205 с.

79. Методичні вказівки по курсу «Економіка архітектурного проєктування та кваліметрія на тему «вартісна оцінка проєктів житлових будівель» \ Укл. Г.Д.Яблонська Київ. КНУБА, 1999. 29 с.

80. Народное архитектурное творчество В.П. Самойлович. Киев, “Будівельник”, 1977, 232 с.

81. Немчинов Ю.І. Метод просторових скінчених елементів (з застосуванням до розрахунку будівель та споруд): Монографія - Київ: НДІБК, 1995. - 368 с.

82. Нерухомість в Україні – скільки коштує житло і які тренди на ринку 2026, дані ЛУН. Електронний ресурс: Режим доступу: https://renews.com.ua/ekonomika/neryhomist-v-ykrayini-skilki-koshtyye-jitlo-i-iaki-trendi-na-rinky-2026-dani-lyn/ (дата звернення 05.02.2026).

83. Нойферт Ернст. Будівельне проєктування: пер. з нім., сорокове вид., перероблене і доповнене. Е. Нойферт Київ: Видавництво «Фенікс», 2017 р. 642 с:іл..

84. Огляд ринку оренди квартир в Україні (I кв. 2025 проти 2024 року) Електронний ресурс. Режим доступу: https://gisuvecon.com/main/64/oglyad-rinku-orendi-kvartir-v-ukrayini-i-kv-2025-proti-2024-roku/#:~:text=%D0%9E%D0%B1%D1%81%D1%8F%D0%B3%D0%B8%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%B7%D0%B8%D1%86%D1%96%D1%97%20%D0%B4%D0%B5%D1%89%D0%BE%20%D0%B7%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%8F.,%D0%BD%D0%B0%20%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%96%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5%20%D0%BF%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BA. (дата звернення 05.02.2026).

85. Основы архитектоники и комбинаторики формообразования. БожкоЮ.Г. – Харків. Вища шк. Изд-во при Харьк. ун-те, 1984. 184 с.

86. Основы архитектурной композиции и проєктирования: учебник / [под общей редакцией А.А. Тица]. Киев : «Вища школа», 1976 – 256 с.

87. Підприємства торгівлі. Будинки і споруди. - К. : Мінрегіонбуд України, - (Державні будівельні норми України).ДБН В.2.2-23:2009- Зміна №1 чинна від 2019-08-01. Київ, 2019. 50 с.

88. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства) - К. : Мінрегіонбуд України, - (Державні будівельні норми України).ДБН В.2.2-25:2009. Чинний від 2010-09-01. Київ, 2010. 85 с

89. Підсумки 2025 року для ринку нерухомості. Електронний ресурс. URL: https://lun.ua/stat/statistic-market-summary-0921 (дата звернення 15.02.2026).

90. Планування і забудова територій - Київ: Мінрегіонбуд України, - (Державні будівельні норми України). ДБН Б.2.2-12:2019. Чинний від 2019-10-01. Київ, 2018. 177 с.

91. Подобова оренда в Україні: найбюджетніше житло, де дивують цінами. Електронний ресурс. Режим доступу: https://expert.in.ua/realestate/podobova-orenda-v-ukrayini-najbyudzhetnishe-zhytlo-de-dyvuyut-tsinamy/ (дата звернення 05.02.2026).

92. Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги: ДБН В.1.1 -7:2016. – Київ: Мінрегіон України: Державне підприємство «Укрхбудінформ», 2016. – 41 с. (Нормативний документ Держкоммістобудування України).

93. Правила пожежної безпеки в Україні: затверджено Наказом Міністерства внутрішніх справ України 30.12.2014 № 1417 – Портал Верховної Ради України – URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0252-15?find=1&text=%D1%88%D0%B8%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0+%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%85+%D0%BF%D

1%80%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D1%96%D0%B2#w1_6 (дата звернення 08.05.2024)

94. Проєкт Закону про основні засади житлової політики. Електронний ресурс. Режим доступу: https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/55543 (дата звернення 13.02.2026).

95. Проєкт Закону України «Про орендне житло» Електронний ресурс. Режим доступу: https://online.budstandart.com/ua/news/novosti-stroitelstva-ua/4086-proekt- (дата звернення 13.02.2026).

96. Репин Ю. Г. Интегрированные архитектурные комплексы: автореф. дис. на соискание науч. степени д-ра архитектуры: спец 18.00.02 М.,1992. 53с.

97. Репин Ю.Г. Архитектура жилища: для широкого круга читателей. – Издание научно-популярное. – К.:КП «НИИСЕП»-ППЦ «Тираж», 2003 288с.:илл. Библиография

98. Рибальська Н. Як Україна відповідає на житлову кризу? Розбираємось із програмами та ініціативами. За майже три роки війни українці втратили понад 220 тисяч домівок. І це лише приблизні цифри. Економіка https://hmarochos.kiev.ua/2025/02/10/yak-ukrayina-vidpovidaye-na-zhytlovu-kryzu-rozbyrayemos-z-programamy-ta-inicziatyvamy/ (дата звернення 10.2.2025)

99. Ринок нерухомості в Україні: яким був 2025-й і чого чекати від цін у 2026 році. Електронний ресурс. Режим доступу: https://www.rbc.ua/rus/news/rinok-neruhomosti-ukrayini-kim-buv-2025-y-1766533782.html#:~:text=%D0%91%D1%83%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B8:%20%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%82%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C,%D1%82%D0%B0%20%D0%B4%D1%83%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B8%20%2D%20%D0%BD%D0%B0%205%25. (дата звернення 05.02.2026).

100. Рогожникова Е. Е. Апартаменты - как новый тип временного жилья. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ : КНУБА, 2009. Вип. 21. С. 291-295.

101. Рогожникова Е.Е. Архитектура гостиниц малой вместимости в условиях реконструкции исторических городов Украины: дис. …к.арх. Київ, 1992. 184 с.

102. Росковшенко А.Ю. Визначення рівню комфортності багатоквартирного житла в залежності від його поверховості: автореф. дис. ... канд. архіт.: 18.00.02 / А.Ю. Росковшенко ; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. Київ, 2010. 20 с. укр.

103. Самойлович В.В. Архітектурне опорядження будівель і споруд. Навчальний посібник для студентів ВНЗ. Київ, ІЗМН, 1997 175 с.

104. Світлопрозорі огородження будинків. Навч посібник. О.Л.Підгорний, І.М. Щепетова, О.В. Сергейчук та ін. Київ. Видавець Домашевська О.А., 2005. 282 с.

105. Сельский дом: Альбом-справочник проєктов крупнопанельных усадебных жилых домов серии 25 и 135 / Сост. Ю.В. Лопаткин. - М.: Россельхозиздат, 1984. 127 с., ил

106. Сільник О.І. Розвиток архітектури прибуткових будинків Львова. Автореферат дис. канд. арх. Львів, 2008. 20 с.

107. Скляренко Юрій Віталійович. Функціонально-планувальна структура житлових і громадських будівель з урахуванням вимог людей з інвалідністю: дис... канд. архітектури: 18.00.02 / Державний НДІ теорії і історії архітектури та містобудування (НДІТІАМ). Київ, 2005. 144арк. : рис., табл. Бібліогр.: арк. 132 – 140.

108. Тарасюк В.Г. Бєлоконь О.Л. Параметричний метод нормування у будівництві. Наука і будівництво 4 (18) 2018 р. URL: https://org2.knuba.edu.ua/pluginfile.php/71542/mod_resource/content/1/%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%20%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D

0%B2%20%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D1%96.%20%D0%9F%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%20-%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F.pdf (дата звернення 10.06.2025)

109. Теоретичні засади протидії терористичним атакам в міському середовищі / Чемакіна О.В, Авдєєва Н.Ю., Бутик М.В., Гнатюк Л.Р. // Містобудування та територіальне планування. – К., КНУБА, 2023. – Вип. 83. – с. 355 – 365. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.83.355-365

110. Типові планування квартир у Чернівцях. Електронний ресурс. Режим доступу: https://centralne.in.ua/blog-post/%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D1%96-%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80-%D1%83-%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%96%D0%B2%D1%86%D1%8F/#:~:text=%D0%BC;%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BA%D1%96%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%E2%80%93%20%D0%B2%D1%96%D0%B4%2048,%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D1%8C%D0%BE%D0%BC%D1%83%20%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D1%8C%D0%BA%D0%BE%202%2C5%20%D0%BC. (дата звернення 05.02.2026).

111. Тімохін В. О. Архітектура міського розвитку. 7 книг з теорії містобудування. К.: КНУБіА, 2008. 629 с.,

112. У будівництві існує чотири корупційні точки, які збільшують його собівартість на 30% – Шуляк. Політична партія Слуга народу. Новини. 28 вересня 2023. Електронний ресурс. URL: https://sluga-narodu.com/u-budivnytstvi-isnuie-chotyry-koruptsiyni-tochky-iaki-zbilshuiut-yoho-sobivartist-na-30-shuliak/ (дата звернення 10.06.2025).

113. Унітаз на кухні: топ-5 найменших квартир у Києві, умови та ціни. У столиці пропонують квартири площею від 14 квадратних метрів. Електронний ресурс. Режим доступу: https://kyiv.tsn.ua/unitaz-na-kuhni-top-5-naymenshih-kvartir-u-kiyevi-umovi-ta-cini-2372266.html#:~:text=%D0%A1%D0%BA%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D0%B8%20%D0%B3%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%BA%D0%BE%D1%88%D1%82%D1%83%D1%94%20%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%B2%D1%88%D0%B0%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%B0%20%D1%83%20%D0%9A%D0%B8%D1%94%D0%B2%D1%96,%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%B8%20%D1%83%20%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D1%96%20%E1%90%85%20%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D0%B8%201+1%20(%D0%A2%D0%A1%D0%9D.ua). (дата звернення 05.02.2026).

114. Хараборська Ю.О. Методи оцінки і вибору рішень у процесі архітектурних досліджень сельбищних територій міст: дис. …кандидата архітектури: 18.00.01. Хараборська Юлія Олександрівна. Київ., 2005. 162 с.

115. Шебек Н. М. Архітектурне середовище: досвід типологічних досліджень. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, КНУБА, 2012. Вип. 30. с. 62 – 73

116. Шевченко І. О. Системне моделювання житлового середовища для оцінки його якості: дис. …кандидата архітектури: 18.00.01 / Шевченко Ірина Олександрівна. Київ, 2006. 162 с.

117. Шило Н.М. Архітектурно-екологічне проєктування громадських і житлових будівель: методичні вказівки до виконання курсової роботи. Київ: КНУБА, 2011. 24 с.

118. Шкляр С.П., Шушлякова О.С. Універсальний дизайн як основа формування доступного архітектурного середовища сучасних міст //

Містобудування та територіальне планування. Київ, КНУБА, 2023. Вип. 82. с. 350 – 363. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.82.350-363

119. Шпара В. І. Особливості архітектурно-планувальної організації висотних житлових комплексів (на прикладі крупніших міст): дис. …кандидата архітектури: 18.00.02 / Шпара Валентина Ігорівна. Київ, 2013. 162с.

120. Яблонская А. Д. Организация высокоплотной городской среды на принципах самоорганизации и аутентичности. Регенерация микросайтов сложившейся жилой застройки Градостроительство и территориальное планирование: Науч.-техн. сборник. Київ, КНУБА, 2011. Вып. 42. С. 456 – 465.

121. Яблонская А. Д. Ускользающая типология и разнообразие жилища. Часть 1. Современные проблемы архитектури и градостроительства: Науч.-техн. сборник . Київ. КНУБА, 2010. Вип. 25. с. 410 – 424

122. Яблонская А.Д. Анализ архитектурно-планировочной структуры жилых зданий и их элементов на основе стоимостной сопоставимой оценки: дис. …кандидата архитектуры: 18.00.02 Київ. 1990. 218 с.

123. Яблонская А.Д. Аутентичность жилого объекта в существующем социально-физическом пространстве города Современные проблемы архитектуры и градостроительства: Науч.-техн. зборник. Київ, КНУБА, 2012. Вип. 29. С. 359 – 372.

124. Яблонская А.Д. Качество современного городского жилища. Бум жилищного строительства и стандарты его качества Градостроительство и территориальное планирование: Науч.-техн. сборник. Київ. КНУБА, 2007. Вип. 27. С. 371 – 378.

125. Яблонська Г.Д. Економіка архітектурного проєктування і кваліметрія: конспект лекцій. Київ, КНУБА, 2009. 48 с.

126. Яблонська Г.Д. Економічна ефективність і якість містобудівних та архітектурних рішень: навчальний посібник. Київ: КНУБА, 2013. 120 с.:іл. ISBN 978-966-627174-0

127. Які регіони входять в ТОП-5 областей-сумних лідерів за кількістю зруйнованого та пошкодженого житла. 24 Березня 2025. Електроний ресурс. Режим доступу: https://sluga-narodu.com/yaki-rehiony-vkhodiat-v-top-5-oblastey-sumnykh-lideriv-za-kilkistiu-zruynovanoho-ta-poshkodzhenoho-zhytla/ (дата звернення 15.02.2026)

128. Яновицький Є. Л. Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні: дис.кандидата архітектури: 18.00.02. Київ, 2025. 271 с.

129. Яновицький Є. Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ : КНУБА, 2017. - Вип. 48. С. 503 - 522.

130. Яновицький Є.Л. Орендоване житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук. – техн. збірник. Київ, 2024. Вип. 68. С. 380 - 400. ISSN 2077-3455

131. Яновицький Є.Л., Галак К.Т. Особливості та досвід проєктування і будівництва сучасного готельного комплексу «Харків-Палас» на площі свободи в м. Харків. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Випуск 68. 2024 технічний збірник. Київ. КНУБА, 2015. 38. С.490-516. URL: http://library.knuba.edu.ua/node/85.

132. Яровий В. А. Принципи формування житлових комплексів в умовах антропогенного впливу середовища: дис. …кандидата архітектури: 18.00.01 / Яровий Володимир Анатолійович. Київ, 2009. 162 с.

133. Електронний ресурс - http://www.archdaily.com/search/projects/ Дата звернення: 06.04.2024

134. 450Group Перша мережа прибуткових будинків у Києві. Електронний ресурс. Режим доступу: https://www.450.group/ Дата звернення: 12.02.2026.

135. ArchDaily. En Aparté Hotel & Apartments / Taillandier Architectes Associés URL: https://www.archdaily.com/991390/en-aparte-hotel-and-

apartments-taillandier-architectes-associes?ad_medium=gallery Дата звернення: 29.06.2025

136. ArchDaily. HACHI Serviced Apartment / Octane architect & design URL: https://www.archdaily.com/899174/hachi-serviced-apartment-octane-architect-and-design?ad_medium=gallery Дата звернення: 30.06.2025.

137. ArchDaily. Student Housing in Elsevier Office Building / Knevel Architecten. URL: https://www.archdaily.com/777123/student-housing-in-elsevier-office-building-knevel-architecten?ad_medium=gallery Дата звернення: 30.06.2025.

138. ArchDaily. The Maze Apartments / CHT Architects URL: https://www.archdaily.com/434353/the-maze-apartments-cht-architects?ad_medium=gallery Дата звернення: 30.06.2025.

139. Black A. Urban Mass. – New York: Mc Graw – Hill, Inc., 1995 – 411 p.

140. Bullough, Oliver (6 лютого 2015). Welcome to Ukraine, the most corrupt nation in Europe. The Guardian. ISSN 0261-3077. URL: https://www.theguardian.com/news/2015/feb/04/welcome-to-the-most-corrupt-nation-in-europe-ukraine (дата звернення 10.06.2025).

141. Corruptions Perceptions Index 2021 for Ukraine. Transparency.org URL: https://www.transparency.org/en/cpi/2021/index/ukr (дата звернення 10.06.2025).

142. Detailed results. EY Fraud Survey. URL: https://web.archive.org/web/20181107104015/https://fraudsurveys.ey.com/ey-global-fraud-survey-2018/detailed-results/ (дата звернення 10.06.2025).

143. Doxiadis C. A. Five Principles For The Creation of Human Settlements / C. A. Doxiadis //Ekistics. 1969, X, vol. 28, No 167.

144. Eurostat. Housing in Europe – 2023 edition. [Електронний ресурс] : – Режим доступу: https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023

145. Eurostat. Housing price statistics - house price index. [Електронний ресурс] : – Режим доступу: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index

146. ENGENUTTI. Our first project! Georgia always on our minds. Batumi Hilton Hotel & Residences, Batumi, Georgia URL: https://engenuiti.com/projects/batumi-hilton-hotel-residences-batumi-georgia Дата звернення: 30.06.2025.

147. Iablonska G.D. Differentiation of the Functional and Planning Structure of Apartment Buildings in the Largest Cities / G.D. Iablonska, A. Sheshpari // Nauka i Studia. – Przemyśl, 2012. – с. 22 – 29. – Режим доступа к журналу: http://www.ukrnauka.ru/2012-07-17-NIS/NIS_17-07-2012_11.pdf

148. Jane Jacobs. 1961. The Dead and Life of Great American Cities. The Failure of Town Planning. Pelican Book, New York.

149. Genoa Apodments/ 2305 S/ Plum Street | Seatle, WA. URL: https://www.seattle.gov/dpd/AppDocs/GroupMeetings/DRProposal3031220AgendaID7337.pdf Дата звернення: 20.02.2026.

150. LIRALAND GROUP. Hotel complex "HILTON" URL: https://www.liraland.com/lira/projects/7108/ Дата звернення: 30.06.2025.

151. Pattern Language: Towns, Buildings, Construction [C. Alexander, M. Silverstein, M. Jacobson and others]. – NY: Oxford University Press, USA, 1977. – p. 1171.

152. Sarmiento, C. «Transit-oriented Development (TOD) Guide for Urban Communities», EMBARQ Mexico / C. Sarmiento, L. Zamorano, R. King, A. Lobo, S. Herrera and J. Clerc. Mexico, 2014. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://environmentaldocuments.com/embarq/TOD_Guide_Urban_Communities_English_EMBARQ.pdf (дата звернення 26.01.2024).

153. Trump International Hotel & Tower. Skyscraper Center by Counsil on Vertical Urbanism. URL: https://www.skyscrapercenter.com/building/trump-international-hotel-tower/203 (дата звернення 26.01.2025).

154. Urban Planning / Ed. Catanese A.J., Snyder J.C. Sec. ed. USA. Mc Graw Hill, Inc., 1988. 386 p.

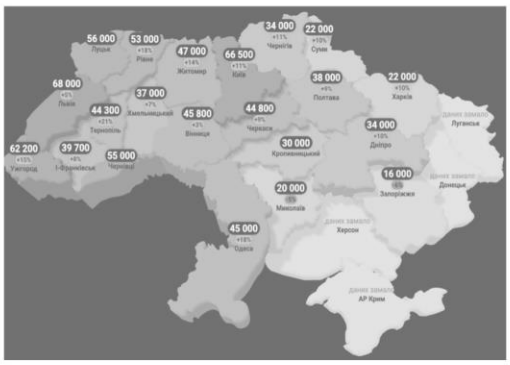
155. WELCOME REAL ESTATE. Radisson Blu Residences URL: https://welcomegeo.com/complex/radisson-blue-residences/ Дата звернення: 30.06.2025.

ДОДАТОК 1

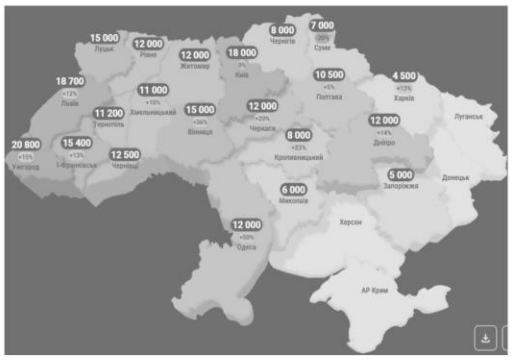
ПЕРЕЛІК ПІКТОГРАМ, ВИКОРИСТАНИХ В РОБОТІ

 Велопарковка	 Зона відпочинку	 Парковка
 Дитячий майданчик	 Спортивні площадки	 Дитяча кімната
 Вендинговий автомат їжі	 Вендинговий автомат напоїв	 кафетерій
 Столова	 Ресторан	 Продуктовий магазин
 Хімчистка	 Салон краси	 Пральня
 Магазин гірського та лижного обладнання	 Банкомат	 Банківське відділення
 Спортивна зала	 Басейн	 Магазин пляжного інвентарю
 СПА	 Конференс зона	 Гурткові класи
 Магазин одягу та аксесуарів	 Магазин сувенірів	 Служба консьержів
	 Можливі, непередбачені функції	

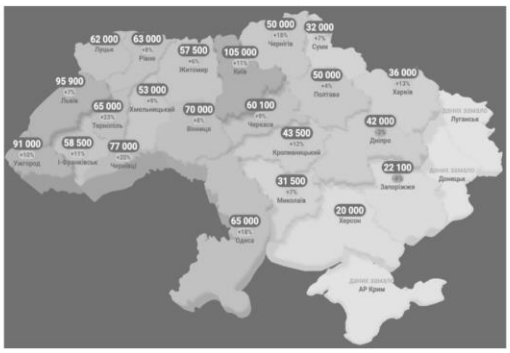
ДОДАТОК 2.
СТАТИСТИЧНІ ДАНІ ЩОДО ВАРТОСТІ ТА СТРУКТУРИ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ



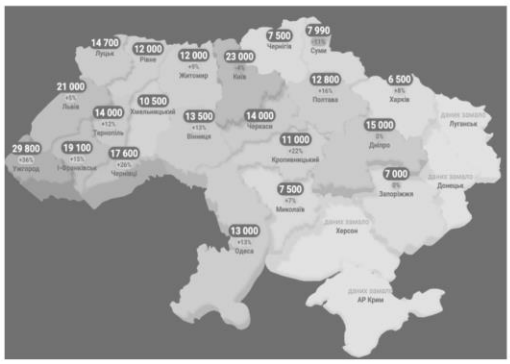
однокімнатна квартира



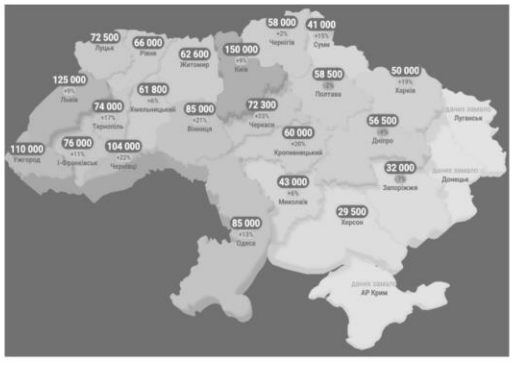
однокімнатна квартира



двокімнатна квартира

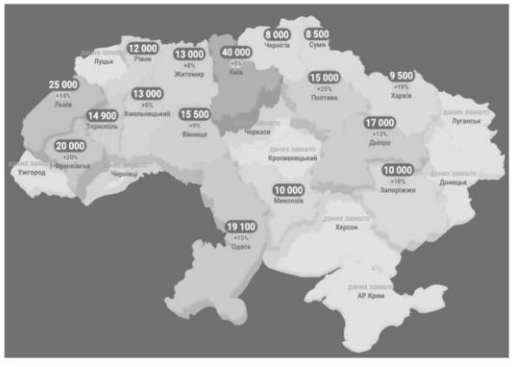


двокімнатна квартира



трикімнатна квартира

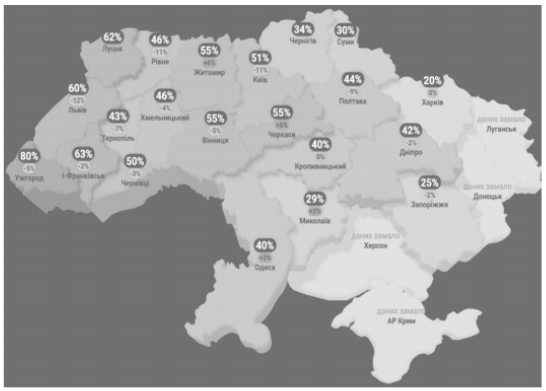
СЕРЕДНЯ ЦІНА КВАРТИРИ НА ВТОРИННОМУ РИНКУ, $



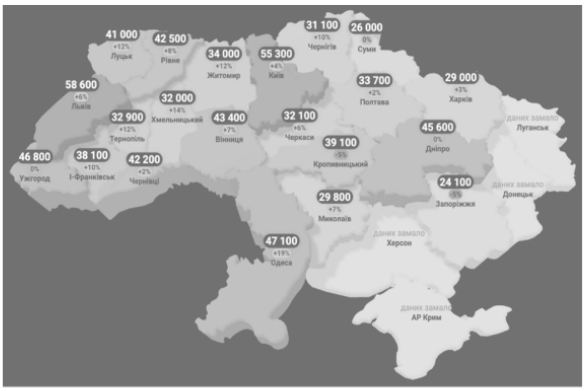
трикімнатна квартира

СЕРЕДНЯ ЦІНА ОРЕНДИ КВАРТИРИ, ГРН.

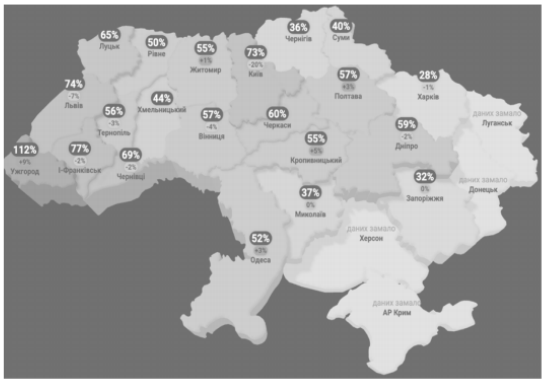
Д. 2.1. **СТАТИСТИЧНІ ДАНІ ВАРТОСТІ РІЗНИХ ТИПІВ ЖИТЛА В УКРАЇНІ [82]**



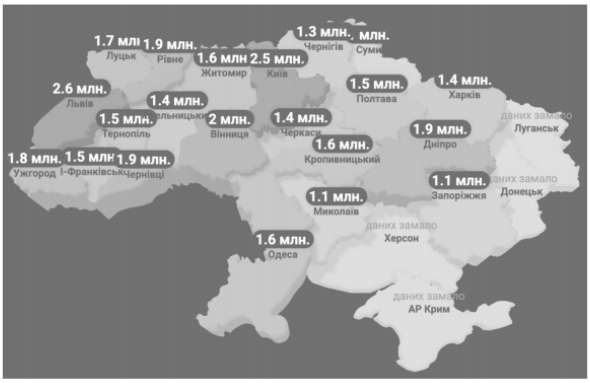
однокімнатна квартира



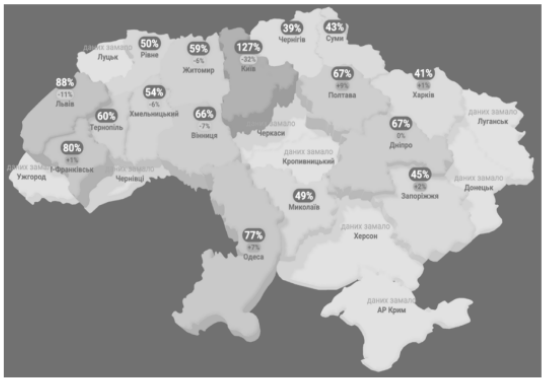
СЕРЕДНЯ ЦІНА ЗА МЕТР КВАДРАТНИЙ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ, ГРН.



двокімнатна квартира

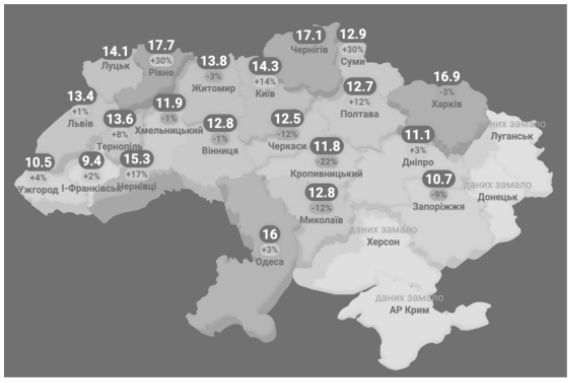


СЕРЕДНЯ ЦІНА НАЙДЕШЕВШОЇ КВАРТИРИ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ, ГРН.



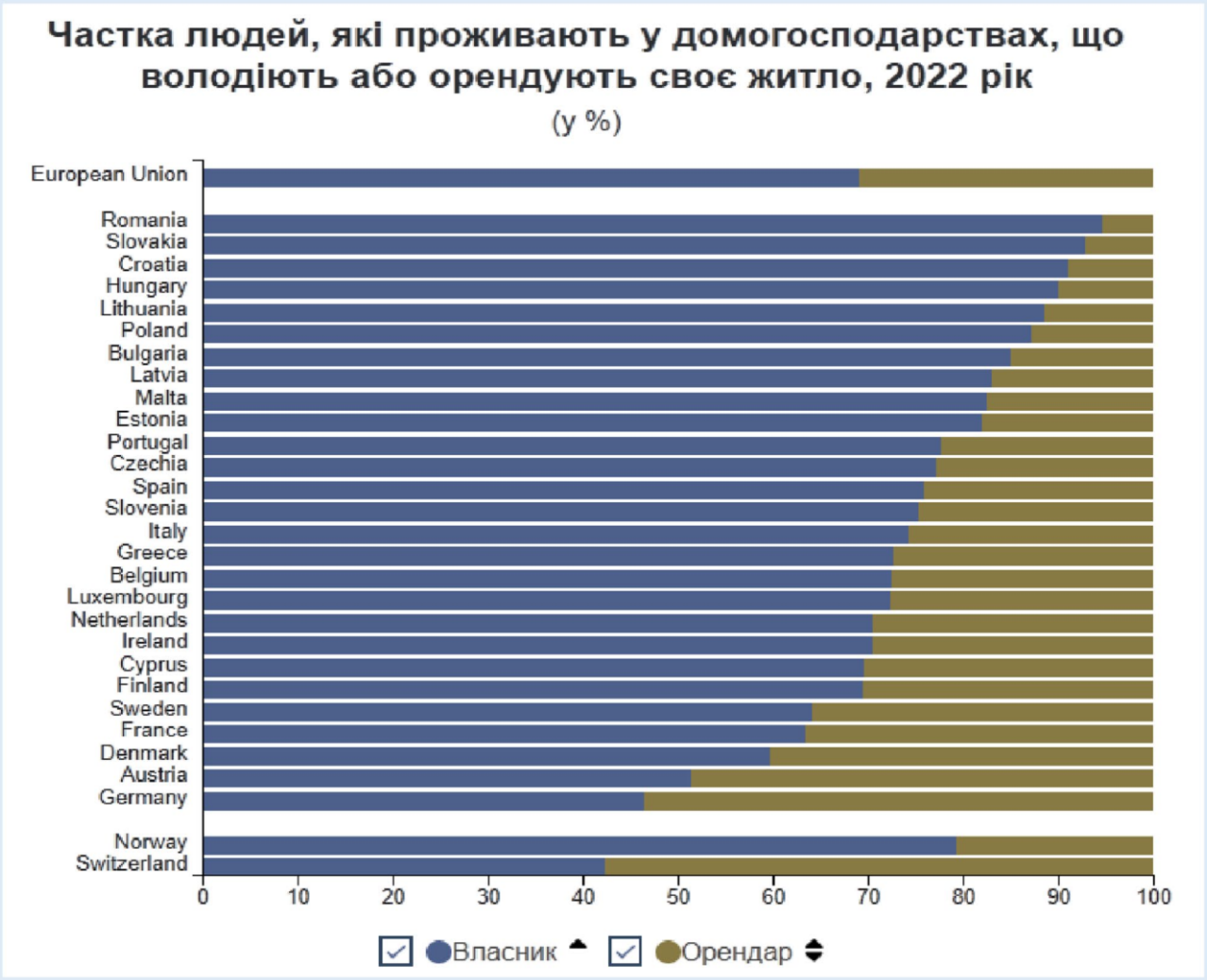
трикімнатна квартира

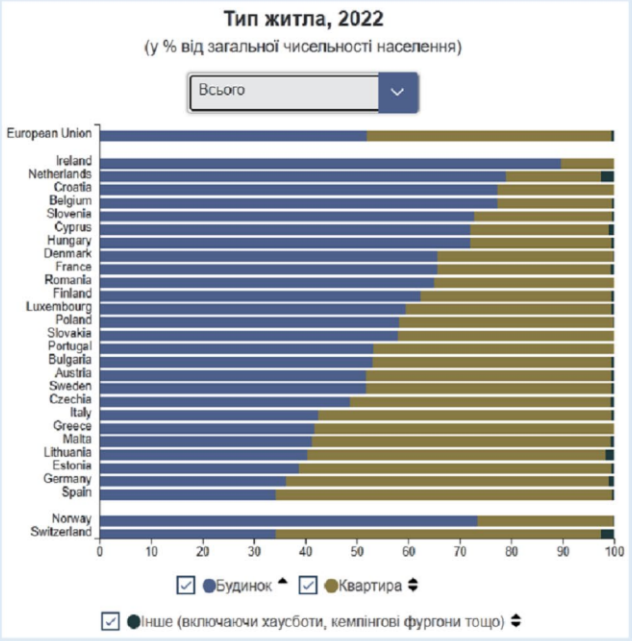
СЕРЕДНІЙ ВІДСОТОК ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ, ЯКИЙ ЙДЕ НА ОРЕНДУ КВАРТИРИ

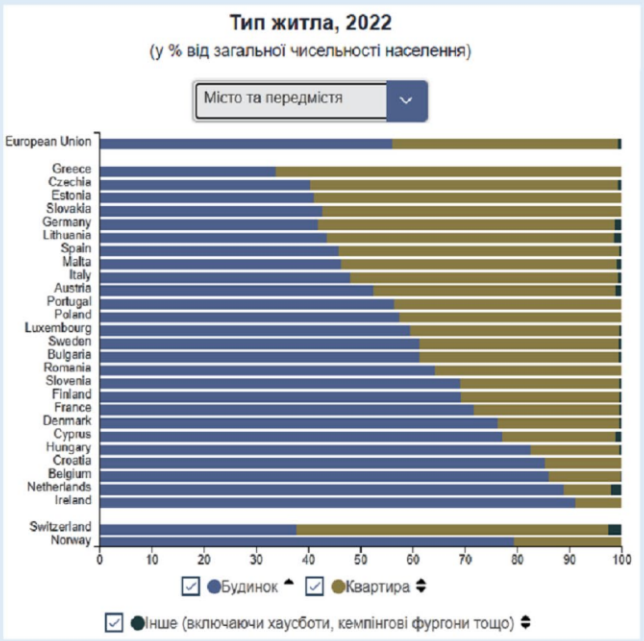


СПІВВІДНОШЕННЯ РІЧНОЇ ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ДО ВАРТОСТІ КВАРТИРИ «ВАРТІСТЬ 1-КІМНАТНОЇ КВАРТИРИ В РОКАХ ОРЕНДИ»

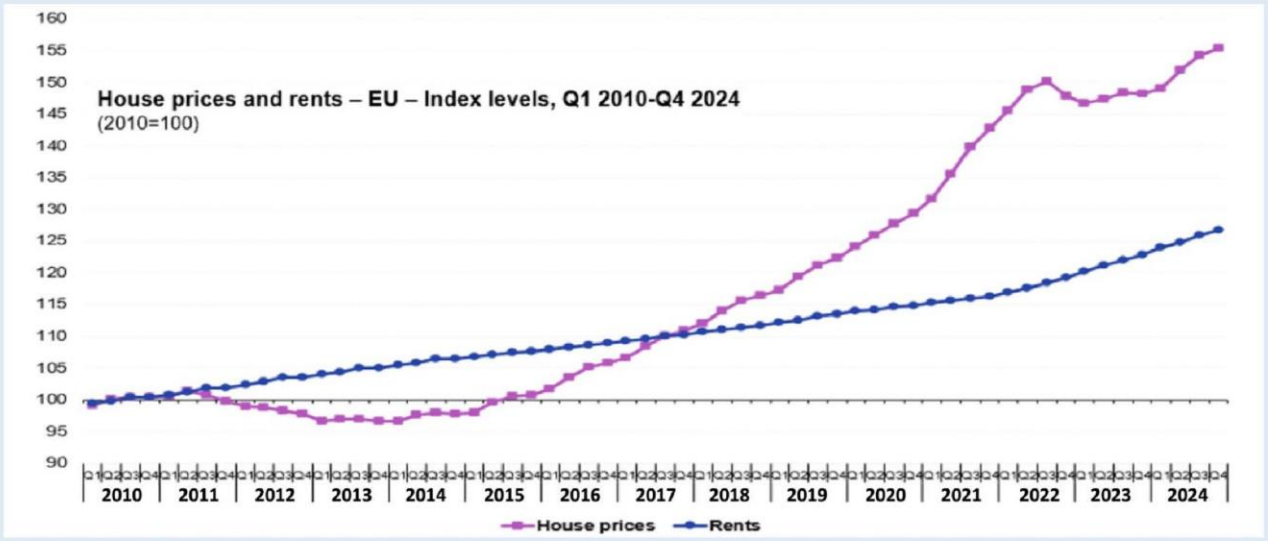
Д. 2.2. СТАТИСТИЧНІ ДАНІ ВАРТОСТІ РІЗНИХ ТИПІВ ЖИТЛА В УКРАЇНІ [82]

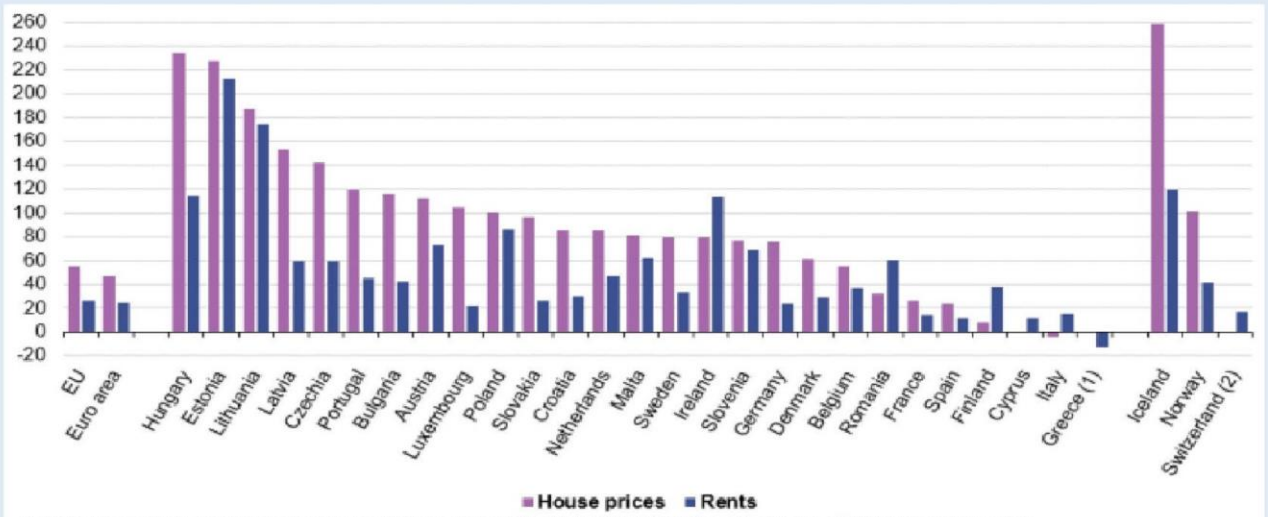






Д. 2.3. **СТАТИСТИЧНІ ДАНІ СТРУКТУРИ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В ЄВРОПІ 2022 РІК (ДО ПОВНОМАСШТАБНОГО ВТОРГНЕННЯ В УКРАЇНУ) [143]**





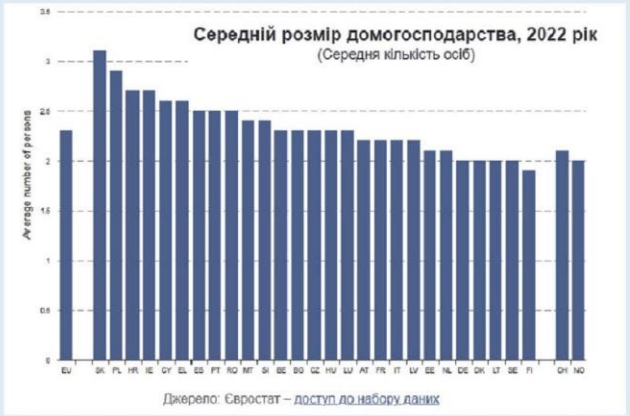
(1) Greece: data for house prices not available. Bank of Greece data used to estimate the European aggregates.
(2) Switzerland: data for house prices available only from 2017 onwards.

House prices and rents
(% changes between 2010 and Q4 2024)

Ціни на житло та орендна плата



Джерело: Євростат – доступ до набору даних



Джерело: Євростат – доступ до набору даних

Д. 2.4. СТАТИСТИЧНІ ДАНІ ВАРТОСТІ РІЗНИХ ТИПІВ ЖИТЛА В ЄВРОПІ [143]

ДОДАТОК 3.

АПРОБАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ



Київський національний університет будівництва і архітектури
Архітектурний факультет
Кафедра Теорії архітектури і архітектурного проєктування

СЕРТИФІКАТ

учасника
третьої науково-практичної конференції

«ПРОГНОСТИЧНІ НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ»

10 КВІТНЯ 2024

видано: *Дмитру ВАСИЛЬЄВУ*

тема доповіді: «Проєктування апартаментів в умовах післявоєнної відбудови України».

Зав. каф. ТА і АП д. арх., проф. Гелена КОВАЛЬСЬКА



CERTIFICATE

is awarded to

Vasyliev Dmytro

for being an active participant in

IX International Scientific and Practical Conference

"SCIENCE IN THE MODERN WORLD: INNOVATIONS AND CHALLENGES"

24 Hours of Participation
(0,8 ECTS credits)

TORONTO
15-17 May 2025

sci-conf.com.ua

INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL CONFERENCE
SCIENCE IN THE MODERN WORLD: INNOVATIONS AND CHALLENGES
SCI-CONF.COM.UA
TORONTO
15-17 MAY 2025

ДОДАТОК 4.
ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ В ПРОЄКТНУ ТА ВИКЛАДАЦЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ



Бакалаврський проєкт на тему: «Апартамент-готель у м. Києві»
Виконала: Добровенко М.В. Керівники: д. арх., проф., Кравченко І.Л., асп. Васильєв Д.В.



Магістерська робота на тему: «Архітектурно-планувальна організація технопарків», вик. Чмир А.А. Керівники: к.арх, доц. Дорохіна Г.І., доц. Пекер А.Й., асп. Васильєв Д.В.

ДОДАТОК 5.
ПЕРЕЛІК ПУБЛІКАЦІЙ

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Ковальська Г.Л., Васильєв Д.В. Сучасні виклики і підходи до формування будівель з апартаментами. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. В.В. Товбич. – К., КНУБА, 2025. – Вип. 71. С. 539 – 548. DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.539-548

Особистий внесок зроблений здобувачем: виконано збір матеріалів, їх аналіз та часткове формулювання висновків. Зокрема було розглянуто основні базові поняття такі як апартаменти та апарт-готель, а також основні нормативні параметри щодо їх проєктування.

2. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Апартаменти як новий формат тимчасового житла. Просторовий розвиток: наук.-техн. збірник. Київ, КНУБА, 2025. Вип.11. С. 30 - 38. DOI: 10.32347/2786-7269.2025.11.30-38

Як особистий внесок здобувачем було зібрано, досліджено та проаналізовано матеріали, стосовнонавого нового напрямку формування тимчасового житла; сформульовано основні висновки.

3. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Оптиізація вимог пожежної безпеки для будівель з апартаментами. Просторовий розвиток: наук.-техн. збірник. Київ, КНУБА, 2025. Вип. 13., с. 69–79. DOI: 10.32347/2786-7269.2025.13.69-79

Особистий внесок зроблений здобувачем: автором проаналізовано нормативні вимоги, що висуваються до евакуаційних шляхів у громадських та житлових будівлях та запропоновано оптимізацію норм з урахуванням безпеки мешканців апартаментів.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

4. Сук Ю. О., Васильєв Д. В. Озеленення покрівель та фасадів як архітектурний прийом покращення якості міського середовища. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених "Build-Master-Class-2024", 05.11.2024-07.11.2024: КНУБА. -570 с. С.41-42. URL: https://drive.google.com/file/d/1HZWwRPe_m6gozxMhLhZg-SviUYBiFEBq/view

Особистий внесок зроблений здобувачем: досліджені питання формування архітектури зелених фасадів та покрівель та розроблені пропозиції щодо внесення в нормативну документацію параметрів для формування «зеленої архітектури».

5. Дорохіна Г. І., Васильєв Д. В., Чмир А. А. Об’ємно-планувальна організація апартаментів як частини структури технопарку // Science in the modern world: innovations and challenges. Proceedings of the 9th International scientific and practical conference. Perfect Publishing. Toronto, Canada. 2025. Pp. 416-423. URL: https://sci-conf.com.ua/wp-content/uploads/2025/05/SCIENCE-IN-THE-MODERN-WORLD-INNOVATIONS-AND-CHALLENGES-15-17.05.2025.pdf

Особистий внесок зроблений здобувачем: проаналізовано визначення апартаментів, їх функціональне призначення як тимчасового житла для резидентів і відвідувачів технопарку, варіанти термінів проживання, а також особливості проєктування та нормативно-правового регулювання.

ДОДАТОК 6.
ДЖЕРЕЛА ІЛЮСТРАЦІЙ

Рис. 1.1.

Авторська схема розроблена на основі наступних зображень:

1. Муеле Седел Соувера О., Особливості архітектурно-планувальної організації торгово-розважальних центрів в кліматичних умовах Республіки Конго: дис. …доктора філософії: 191 Архітектура і містобудування. Окасса Муеле Седел Соувера, Київ., 2025., с. 50. URL: https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2025/03/okassa-dysertacz._compressed.pdf (Дата звернення 10.10.2026).

Рис. 1.2.

1. Corruptions Perceptions Index 2021 for Ukraine. Transparency.org URL: https://www.transparency.org/en/cpi/2021/index/ukr (дата звернення 10.06.2025).

Рис. 1.3.

1. URL: https://archinform.knuba.edu.ua/article/view/301469/294977

Рис. 1.4.

1. Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні: дис. … доктора архітектури: 18.00.02 Гнесь Ігор Петрович. Львів, 2014. 472 с.

Рис. 1.5.

1. Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні: дис. … доктора архітектури: 18.00.02 Гнесь Ігор Петрович. Львів, 2014. 472 с.

Рис. 1.6.

1. Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні: дис. … доктора архітектури: 18.00.02 Гнесь Ігор Петрович. Львів, 2014. 472 с.

Рис. 1.7.

1. Яблонська Г.Д. Економічна ефективність і якість містобудівних та архітектурних рішень: навчальний посібник. Київ: КНУБА, 2013. 120 с.:іл. ISBN 978-966-627174-0

2. Король В.П. Архітектурне проєктування житла: Навчальний посібник. Київ. ФЕНІКС, 2006. с. 208.

3. URL: https://archinform.knuba.edu.ua/article/view/301469/294977

Рис. 1.8.

1. Авторська схема.

2. URL: https://www.hilton.com/ru/hotels/kbphihi-hilton-kyiv/ (дата звернення 10.06.2025).

3. Апартаменты в Hilton долгосрочное проживание. Kiev Rent Estate. Електронний ресурс. Режим доступу: https://kievrentestate.com/ru/dolgosrochnaya-arenda/kvartiry-apartamenty/apartamenty-v-hilton-dolgosrochnoe-projivanie-10798 Дата звернення: 30.06.2025.

Рис. 1.9.

1. URL: https://s1.ua/ua/obolon (дата звернення 10.06.2025).

2. Історії найвідоміших та найоригінальніших прибуткових будинків Києва. Розповідаємо разом із брендом Standard One, який відроджує та вдосконалює історичні традиції київського будівельного ринку. Електронний ресурс. Режим доступу: https://babel.ua/texts/119745-istoriji-nayvidomishih-ta-nayoriginalnishih-pributkovih-budinkiv-kiyeva-rozpovidayemo-razom-iz-brendom-standard-one-yakiy-vidrodzhuye-ta-vdoskonalyuye-istorichni-tradiciji-kijivskogo-budivelnogo-rinku (дата звернення 02.02.2026).

Рис. 1.10.

1. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Апартаменти як новий формат тимчасового житла. Просторовий розвиток: науч.-техн. збірник. К.: КНУБА, 2025. Вип.11. С. 30 - 38. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.11.30-38 (дата звернення 10.06.2025).

2. URL: https://archimatika.com/projects/ama (дата звернення 10.06.2025).

Рис. 1.11.

1. URL: https://azuz.org.ua/locations/apart-gotel-just-apartments/ (дата звернення 13.02.2026).

2. URL:https://vn.com.ua/complex/apart-otel-just-apartments/layout/95072 (дата звернення 13.02.2026).

3. Апарт-комплекс LEV CITY HOTEL Про комплекс. Електронний ресурс. Режим доступу: https://vn.com.ua/ua/complex/otel-lev-city-hotel (дата звернення 13.02.2026).

Рис. 1.12.

1. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Апартаменти як новий формат тимчасового житла. Просторовий розвиток: науч.-техн. збірник. К.: КНУБА, 2025. Вип.11. С. 30 - 38. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.11.30-38 (дата звернення 10.06.2025).

Рис. 1.13.

1. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Оптиізація вимог пожежної безпеки для будівель з апартаментами. Просторовий розвиток: наук.-техн. збірник. Київ, КНУБА, 2025. Вип. 13., с. 69–79. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.13.69-79

Рис. 1.14.

1. Trump International Hotel & Tower. Skyscraper Center by Counsil on Vertical Urbanism. URL: https://www.skyscrapercenter.com/building/trump-international-hotel-tower/203 (дата звернення 26.01.2025).

Рис. 1.15.

1. ENGENUTTI. Our first project! Georgia always on our minds. Batumi Hilton Hotel & Residences, Batumi, Georgia URL: https://engenuiti.com/projects/batumi-hilton-hotel-residences-batumi-georgia Дата звернення: 30.06.2025.

2. LIRALAND GROUP. Hotel complex "HILTON" URL: https://www.liraland.com/lira/projects/7108/ Дата звернення: 30.06.2025.

Рис. 1.16.

1. ArchDaily. En Aparté Hotel & Apartments / Taillandier Architectes Associés URL: https://www.archdaily.com/991390/en-aparte-hotel-and-apartments-taillandier-architectes-associes?ad_medium=gallery Дата звернення: 29.06.2025

Рис. 1.17.

1. ArchDaily. HACHI Serviced Apartment / Octane architect & design URL: https://www.archdaily.com/899174/hachi-serviced-apartment-octane-architect-and-design?ad_medium=gallery Дата звернення: 30.06.2025.

Рис. 1.18.

1. ArchDaily. The Maze Apartments / CHT Architects URL: https://www.archdaily.com/434353/the-maze-apartments-cht-architects?ad_medium=gallery Дата звернення: 30.06.2025.

Рис. 1.19.

136. ArchDaily. Student Housing in Elsevier Office Building / Knevel Architecten. URL: https://www.archdaily.com/777123/student-housing-in-elsevier-office-building-knevel-architecten?ad_medium=gallery Дата звернення: 30.06.2025.

Рис. 1.20.

1. WELCOME REAL ESTATE. Radisson Blu Residences URL: https://welcomegeo.com/complex/radisson-blue-residences/ Дата звернення: 30.06.2025.

2. Genoa Apodments/ 2305 S/ Plum Street | Seatle, WA. URL: https://www.seattle.gov/dpd/AppDocs/GroupMeetings/DRProposal3031220AgendaID7337.pdf Дата звернення: 20.02.2026.

Рис. 1.21.

1. Genoa Apodments/ 2305 S/ Plum Street | Seatle, WA. URL: https://www.seattle.gov/dpd/AppDocs/GroupMeetings/DRProposal3031220AgendaID7337.pdf Дата звернення: 20.02.2026.

Рис. 2.1.

Авторська схема розроблена на основі зображень з :

1. Король В.П. Архітектурне проєктування житла: Навчальний посібник. Київ. ФЕНІКС, 2006. с. 208.

Рис. 2.2.

1. Планування і забудова територій - Київ: Мінрегіонбуд України, - (Державні будівельні норми України). ДБН Б.2.2-12:2019. Чинний від 2019-10-01. Київ, 2018. 177 с.

2. Авторська схема.

Рис. 2.6.

1. Дорохіна Г. І. Архітектурно-планувальна організація фізкультурно- оздоровчих закладів для людей з обмеженими фізичними можливостями: дис. …кандидата архітектури: 18.00.02. Дорохіна Ганна Ігорівна. Київ., 2013. 244 с.

2. Авторська схема.

Рис. 3.2.

Авторська схема розроблена на основі наступних зображень:

1. URL: https://my-realty.kiev.ua/uk/houses/chystyakovskaya-ulycza-28-10207 Дата звернення: 20.09.2026.

2. URL: https://campus.wunu.edu.ua/dormitories/dormitory-3/ Дата звернення: 20.09.2026.

3. URL: https://lpnu.ua/news/novyi-gurtozhytok-matyme-blochnu-systemu-poselennia-i-sportzal Дата звернення: 20.09.2026.

4. URL: https://www.pinterest.com/pin/572801646332989325/ Дата звернення: 20.09.2026.

5. URL: https://soprano.in.ua/ru/blog/planuvannya-kvartyr Дата звернення: 20.09.2026.

6. URL: https://vn.com.ua/ua/complex/zhk-sovremennyj-kvartal/layout/100341 Дата звернення: 20.09.2026.

Рис. 3.3.

1. Sarmiento, C. «Transit-oriented Development (TOD) Guide for Urban Communities», EMBARQ Mexico / C. Sarmiento, L. Zamorano, R. King, A. Lobo, S. Herrera and J. Clerc. Mexico, 2014. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://environmentaldocuments.com/embarq/TOD_Guide_Urban_Communities_English_EMBARQ.pdf (дата звернення 26.01.2024).

Рис. 3.4.

1. URL: https://archimatika.com/projects/apartment-complex-in-bukovel%C2%A0 (дата звернення 26.09.2026).

ДОДАТОК 7

ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РОБОТИ

МОН
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

просп. Повітряних Сил, 31,
м. Київ, 03037
тел.: +38 (044) 248-32-65,
e-mail: knuba@knuba.edu.ua,
web: knuba.edu.ua
ЄДРПОУ 02070909

КНУБА

ДОВІДКА
про впровадження у навчальний процес результатів дисертаційного дослідження Васильєва Дмитра Вікторовича

Цією довідкою посвідчуємо, що окремі наукові висновки, результати та рекомендації дисертаційної роботи **Васильєва Дмитра Вікторовича** на тему **«Архітектурно-планувальна організація будівель з апартаментами»** впроваджені у навчальний процес кафедри теорії архітектури і архітектурного проєктування архітектурного факультету, зокрема:

- керівництво кваліфікаційною роботою на здобуття ступеня «бакалавр» за темою: «Загальноосвітній заклад в м. Миколаєві» ст. гр. АБС- 20-3А, Щериця Ксенія, 2024 р. (керівники доц. Пекер А. Й., асп. Васильєв Д.В.), наказ ректора КНУБА від 24.04.2024 № 701/2;
- керівництво кваліфікаційною роботою на здобуття ступеня «магістр» за темою: «Архітектурно-планувальна організація технопарків» ст. гр. АБСм 22-3а, Чмир Андрій, 2025 р. (керівники доц. Дорохіна Г.І., доц. Пекер А.Й., асп. Васильєв Д.В.), наказ ректора КНУБА від 24.04.2025 № 85/19/25;
- керівництво кваліфікаційною роботою на здобуття ступеня «бакалавр» за темою: «Апартамент-готель у м. Києві» ст. гр. АБС-21-3А, Добровенко Марія, 2025 р. (керівники проф. Кравченко І.Л., асп. Васильєв Д.В.), наказ ректора КНУБА від 24.04.2025 № 87/19/25;
- проведення лекцій та семінарів для студентів в рамках ознайомлення з практичною діяльністю архітектора в сучасних умовах, 2024 р., 2025 р., 2026 р;
- проведення літньої та зимової шкіл на базі архітектурного бюро «Архіматика» для студентів архітектурної спеціальності, 2024 р., 2025 р., 2026 р.
- проведення навчальних екскурсій для студентів-архітекторів та ознайомлення з архітектурними об'єктами архітектурного бюро «Архіматика», в проектуванні та будівництві яких враховані сучасні тенденції щодо інклюзивності, енергозбереження тощо (комплекс освітніх закладів Архітектурно-інженерний колегіум А+), 2025 р.

Впроваджені результати дисертаційного дослідження сприяли набуттю теоретичних знань і практичних проєктних навичок студентами під час підготовки фахівців за спеціальністю «Архітектура та містобудування».

Проректор з НМР Андрій ШПАКОВ

№3028/52-21/3/26 від 29.09.2026

АКТ

про впровадження результатів науково-дослідної роботи

Виданий здобувачу 3-го рівня вищої освіти кафедри теорії архітектури і архітектурного проєктування Київського національного університету будівництва і архітектури КНУБА Васильєву Дмитру Вікторовичу про те, що результати його дисертації на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» впроваджені у ТОВ «АРХІМАТИКА», як засновника і СЕО, при розробці низки архітектурних проектів, зокрема: «Нове будівництво рекреаційного багатофункціонального комплексу з мережею комерційної інфраструктури в с.Поляниця, участок Вишні, Надвірнянського району, Івано-Франківської області», «Нове будівництво готелю з рестораном в с.Поляниця, Надвірнянського району, Івано-Франківської області», «Реконструкція готельно-житлового комплексу «Пролісок» в готельно-туристичний комплекс» за адресою: м. Київ, проспект Перемоги, б.139.

При створенні концепцій та проектних пропозицій використовувались комплексний підхід, аналіз передумов, комплексна оцінка територій, проблемно-орієнтовані методи, експериментальне моделювання та проектування, визначення принципів функціонально- та архітектурно-планувальної організації, естетично-образна оцінка архітектурних рішень.

Головний архітектор проєктів ТОВ «Архіматика»

«АРХІМАТИКА» Ідентифікаційний код 33783799

підпис

Середенко Ю.В.

Власне ім'я ПРІЗВИЩЕ