

УДК 725:728

Богданець К., Лоза О., ст. 3 курсу ННІ будівництва та архітектури, Белозорова К. М., к.т.н., доцент, Зданевич В. А., ст. викладач
(Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ КОМЕРЦІЙНИХ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ (НА ПРИКЛАДАХ НОВОБУДОВ м. РІВНЕ)

У статті наведений аналіз архітектурно-планувальних рішень комерційних багатоквартирних житлових будинків, виконаний на прикладах новобудов м. Рівне.

Ключові слова: архітектура, аналіз, багатоквартирні житлові будинки, комерційне житло, архітектурно-планувальні рішення.

Вступ. Сучасний період проектування і будівництва багатоквартирних житлових будинків характеризується значною перевагою комерційного житла над соціальним, яке практично не будується. Як відомо, комерційне житло призначено для продажу за ринковими цінами. Згідно [1, дод. В] комерційне житло віднесено до 1 категорії з нормованою нижньою (санітарною) нормою площ квартир й ненормованою верхньою, чим й відрізняється від житла 2 категорії – соціального.

Зрозуміло, що той хто хоче стати власником комерційного житла у новобудові сподівається, що якість архітектурно-планувальних характеристик буде значно вищою, ніж житла соціального, тому що вартість комерційного житла складає від 4500 до 7600 грн. за кв. м (станом на кінець 2014 р.).

Проаналізуємо чи реальні надії тих, хто хоче придбати нову квартиру в 2014-15 рр. у новобудовах м. Рівне.

Аналіз останніх досліджень. Критерії, за якими в сучасній архітектурі оцінюють якість архітектурно-планувальних рішень квартири [2, 3]:

1. Функціонально-просторова організація основних приміщень квартири.

2. Функціональне зонування, у тому числі вертикальне.

3. Забезпечення комфортних умов орієнтації по сторонах світу, інсоляції приміщень у продовж дня, забезпечення природного провітрювання, шумозахисту.

4. Розвиненість господарської зони, літніх, санітарних, допоміжних

приміщень.

5. Площі загальна, житлова, допоміжна та їх співвідношення.

Основні містобудівельні характеристики житлових багатоквартирних будинків, які впливають на вартість: 1. Наближеність до центру міста, особливо історичного, до громадських центрів, транспортних вузлів, розвиненість інфраструктури. 2. Поверховість, благоустрій території, автостоянки, у тому числі вбудовані.

Постановка завдання. Будинки, які було обрано для аналізу, знаходяться за адресами:

1. Вул. Чорновола, 60: "Набережний квартал" – 10-ти поверховий двосекційний на 126 кв. (рис. 1, а).

2. Вул. Соборна, 5а: "Lux House" – 10-ти поверховий двосекційний на 80 кв. (рис. 1, б).

3. Вул. Чорновола, 93ж – 4 поверховий трисекційний на 128 кв. (рис. 1, в).

4. Вул. Щаслива – 4 поверховий односекційний на 24 кв. (рис. 1, г).



а) Житловий комплекс «Набережний квартал», вул. Чорновола, 60



б) Житловий комплекс «Lux House», вул. Соборна, 5а



в) Багатоквартирний житловий будинок, вул. Чорновола, 93ж



г) Багатоквартирний житловий будинок по вул. Щаслива

Рис. 1. Фасади багатоквартирних житлових будинків – новобудов міста Рівне

Охарактеризуємо вищезгадані будинки та квартири за всіма крите-

ріями, розглянемо плани поверхів та плани квартир, прибудинкову територію.

Методика досліджень. За типологічними ознаками перші три будинки відносять до секційних, будинок у "Щасливому" – до коридорних. Для багатоквартирних житлових будинків (для постійного проживання) саме секційний тип є найбільш доцільним, оскільки дозволяє розміщення навколо сходово-ліфтового вузла кожної секції різних типів квартир у кількості від 2-х до 8-ми. Секційна схема забезпечує як мінімум двобічну орієнтацію квартир по сторонах світу.

1. **"Набережний квартал"** (рис. 2). Секція має на поверсі 7 квартир, з них однокімнатних – 5, двокімнатних – 2.

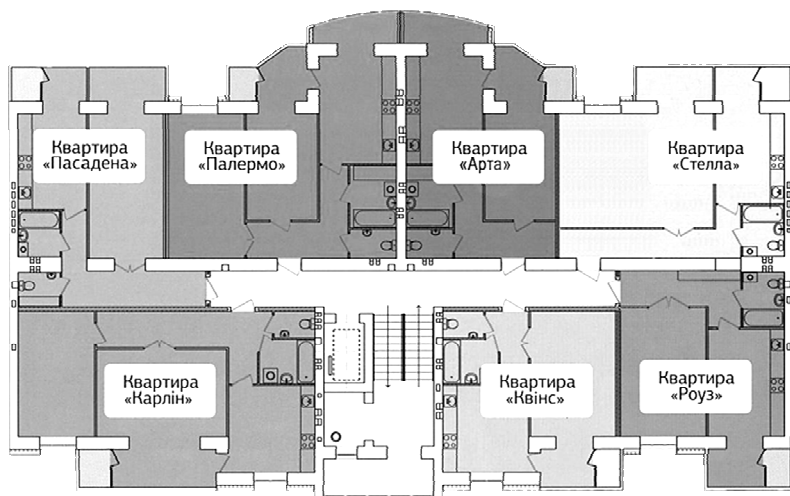


Рис. 2. План типового поверху житлового комплексу «Набережний квартал»

Загальні площі однокімнатних квартир від 48 до 66 кв. м, двокімнатних від 74 до 79 кв. м. Площі кухонь від 14 до 19 кв. м, що характеризує їх як кухні-їдальні. Площі житлових кімнат в однокімнатних квартирах від 18 до 34 кв. м, але альков (спальна ніша) не передбачений. Площі загальних кімнат в двокімнатних квартирах від 19 до 29 кв. м.

Літні приміщення (балкони, лоджії) передбачені в усіх квартирах, але їх призначення – збільшення площі при переплануванні квартири, а не для озеленення та літнього відпочинку на відкритому повітрі. Це показано на прикладах перепланування (рис. 3).

Приміщення господарського або допоміжного призначення (комода, гардеробна, вбудована шафа) відсутні в усіх квартирах.

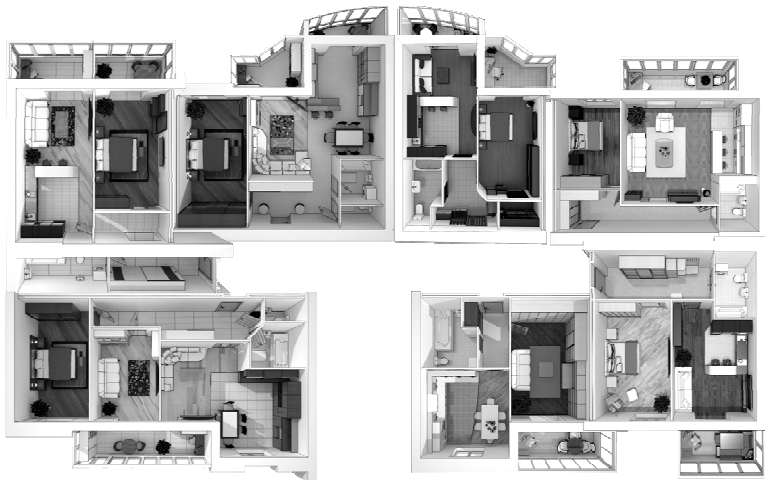


Рис. 3. Приклади перепланування квартир житлового комплексу «Набережний квартал»

Орієнтація всіх квартир секції одностороння (тобто тільки на одну сторону світу), що суттєво погіршує мікроклімат приміщень та умови комфортності, оскільки природне провітрювання відбувається гірше, ніж при двобічній орієнтації.

Будинок "Набережний квартал" розташований на двох магістральних вулицях (Чорновола та Бандери) й спальні кімнати чотирьох квартир (Пасадена, Палермо, Арта, Стелла) виходять на вул. Чорновола без шумозахисту, що заборонено Державними будівельними нормами. Благоустрій території двору стандартний (дитячий майданчик, зелені насадження, стоянка автомашин мешканців для короткочасної парковки). Додаткові майданчики для відпочинку та озеленення на даху прибудови з боку вул. Чорновола знаходяться на рівні 1-го житлового поверху (рис. 4), що створює певні незручності для мешканців будинку, комунальних служб.

2. "**Lux House**" є двосекційним будинком з 1, 2, 3-кімнатними квартирами двобічної орієнтації, за виключенням однокімнатних (рис. 5). Слід звернути увагу на геометричні форми планів кімнат, їх невдалі пропорції, чисельні уступи стін та ніші, які створюють певні незручності при розташуванні меблів й обладнань. До того ж за кількістю кімнат та їх площами цей будинок не може бути віднесений до категорії "люкс".

На типовому поверсі секції знаходиться 5 квартир, з них однокімнат-

них – 1, загальною площею 45,55 кв. м (1-5 поверхи) та 48,98 кв. м (6-8 поверхи); двокімнатних – 2, загальною площею 64 кв. м та 76,4 кв. м; трікімнатних – 2, загальною площею 87,7 кв. м та 104,2 кв. м. Площі кухонь від 12 до 14 кв. м (кухні-їдальні). Площі загальних кімнат від 17 кв. м до 33 кв. м, форми планів прямокутні, заокруглені, трапецієподібні. Великий периметр зашкленних ділянок стін ускладнить розміщення меблів.



Рис. 4. Ігрові площадки на даху прибудови до житлового комплексу «Набережний квартал»

Літні приміщення – це зашклені лоджії (3, 5 та 8 кв. м, найбільша в однокімнатній квартирі). Допоміжні господарські приміщення (комори, гардеробні кімнати) в усіх типах квартир не передбачені зовсім. Орієнтація квартир однобічна та двобічна, провітрювання квартир кутове або через сходову клітку.

Будинок розташований у глибині кварталу на межі з парковою зоною. Благоустрій дворової території передбачає дитячий майданчик, спортивні площадки та підземний паркінг для автомашин мешканців.

3. Житловий будинок по вул. Чорновола, 93 ж. Це трисекційний 4-х поверховий будинок на 64 квартири (рис. 6). Кількість квартир у секціях різна (6 – 4 – 5), квартири малогабаритні, переважають однокімнатні. З 16 квартир на поверсі десять є однокімнатними, чотири – двокімнатні й тільки дві – трікімнатні.

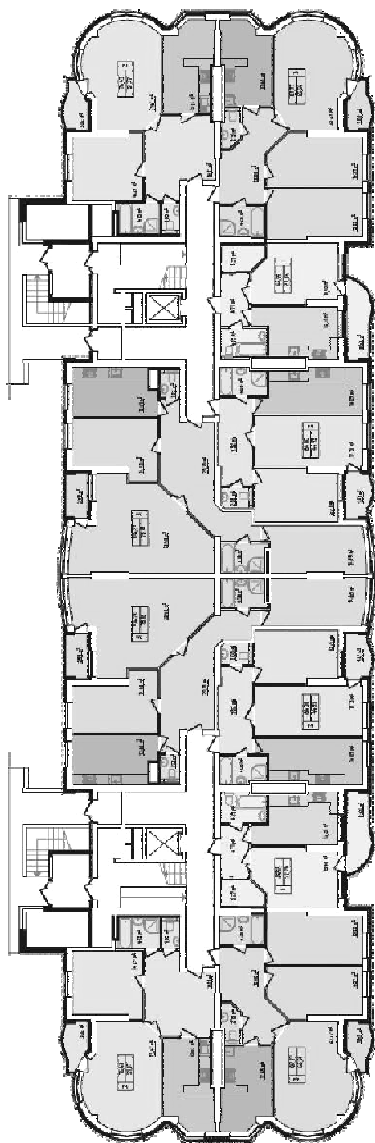


Рис. 5. План 1-го поверху житлового комплексу «Lux House»

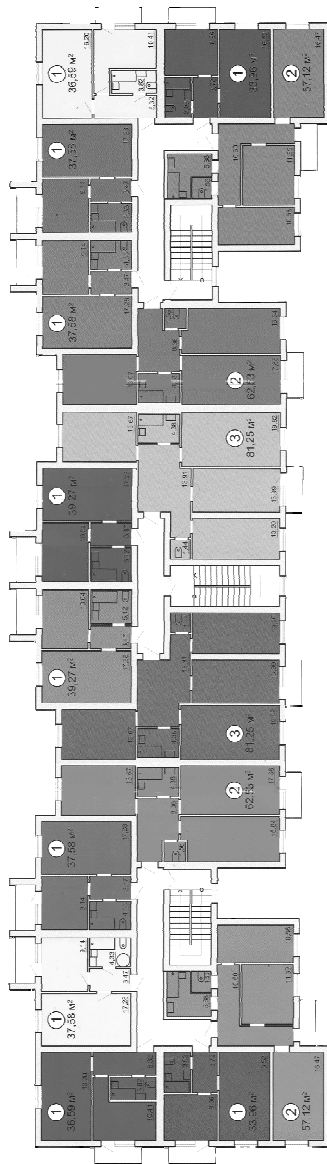


Рис. 6. План типового поверху житлового будинку по вул. Чорновола, 93 ж

Загальні площі однокімнатних квартир складають від 33 до 39 кв. м, двокімнатних від 57 до 62 кв. м, трикімнатних – 81,25 кв. м. Площа кухонь від 8 до 13 кв. м, загальних кімнат від 16 до 19 кв. м. Літні приміщення – традиційні балкони та лоджії малих площ, господарських приміщень ні в однієї з квартир немає. Орієнтація квартир переважно однібочна, природне провітрювання наскрізне та наріжне.

Взагалі розпланування як квартир в цьому будинку, так і секцій відрізняє непрофесійність: площі житлових кімнат малі, площі внутрішніх квартирних коридорів та їх довжина великі. Вкрай дивне розміщення санвузлів окремих квартир на поверхових площадках, повна відсутність допоміжних господарських приміщень або вбудованих шаф. Для освітлення сходових кліток двох крайніх секцій створений глибокий колодязь, за рахунок чого збільшено периметр зовнішніх стін з додатковими витратами на їх утеплення та опалення квартир. Коридор, з якого передбачені входи в квартири двох крайніх секцій немає ніякого джерела денного світла. Вхід у сходову клітку двох крайніх секцій функціонально незручний, тамбур відсутній.

У рядовій (середній) секції цього ж будинку в однокімнатних квартирах вхідна зона (передпокій) втрачена, а в трикімнатних квартирах навпаки завищена до 13,91 кв. м, при цьому ще й порушені пропорції житлових кімнат. Співвідношення глибини й ширини кімнат 2:1 створює так званий "вагон". Але при всіх недоліках вартість 1 кв. м в цьому будинку сягає 6500 грн.! Будинок розташований у глибині кварталу, благоустрій прибудинкової території стандартний.

4. **"Щасливий"** житловий будинок на 24 квартири складається з 4-х поверхів, але перший поверх не є нежитловий (рис. 1.4, рис. 7). На поверсі вісім квартир, з них однокімнатних – 4, двокімнатних – 3, трикімнатних – 1. Загальна площа однокімнатних квартир – від 32 до 44 кв. м, площі кухонь від 8 до 12 кв. м, загальних кімнат від 16 до 20 кв. м. Літні приміщення у квартирах однаково маленькі: балкон площею 0,84 кв. м, господарські допоміжні приміщення відсутні в усіх квартирах. Цей житловий будинок має коридорну планувальну систему, що за типологічними ознаками відносить його до гуртожитків та малосімейних. Довгий коридор є джерелом шуму та утворення повітряних потоків (протягу), що для постійного житла створює некомфортні умови. Знов звертає увагу повна відсутність в квартирах комор, гардеробних. Коридорна планувальна система забезпечує тільки однібочну орієнтацію квартир, провітрювання через коридор, який має з двох торців зовнішні відкриті евакуаційні сходи (рис. 7). Благоустрій прибудинкової території стандартний.

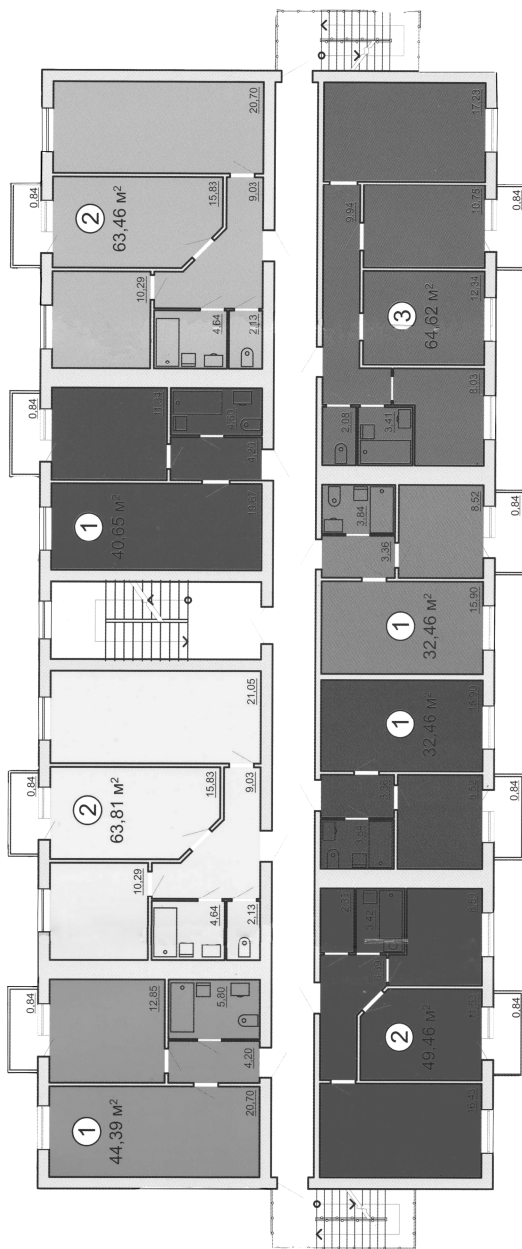


Рис. 7. План типового поверху житлового будинку по вул. Щаслива, 1

Для об'єктивного аналізу звернемося до зарубіжного досвіду. Для пошуку порівняльної бази було переглянуто літературні джерела з інтернет-ресурсів та періодичні видання [4, 5]. Серед найбільш помітних тенденцій у проектуванні та будівництві багатоквартирних житлових будинків можна зазначити: 1. Адресне (індивідуальне) проектування з пошуком оригінальної об'ємно-просторової композиції та архітектурно-планувальних рішень масового житла. 2. Низька собівартість 1 кв. м площі при високій якості проєктів. 3. Поєднання житла різних класів для різних соціальних груп населення в одному багатоквартирному будинку (наприклад, соціальне, економ-клас та елітне).

4. Обмеження поверховості масового багатоквартирного житла до 7 поверхів без відокремлення в "спальні" райони. 5. Наближення умов та комфорту помешкань в багатоквартирному будинку до односімейного шляхом вертикального зонування (багаторівневі квартири) з розподілом на загальну та особисту зони. 6. Активне використання природних компонентів в структурі житлового будинку та житлової комірки: літніх озелених терас, великих лоджій, зимових садів, зелених дахів, зелених стін. Цікаво, що для вертикального озеленення використовують не тільки традиційні рослини, але й квіти, кущі, навіть дерева, які висаджують та вирощують за технологією гідропоніки (рис. 8). 7. В планувальних рішеннях квартир зарубіжного багатоквартирного житла чітко просліджується тенденція збільшення номенклатури та площ допоміжних, санітарних й господарських приміщень.

Виявлені тенденції допоможуть знайти спільні та відмінні риси вітчизняного та зарубіжного досвіду, які суттєво впливають на якість архітектурно-планувальних рішень. Спільних рис знайдено більше в сучасних містобудівельних підходах: розташування багатоквартирних житлових будинків в центральних історичних районах міст, середня (7-9 поверхів) поверховість забудови, наявність розвинутої інфраструктури, близькість міських магістралей, рекреаційних зон, історичних центрів, водних об'єктів.

Але аналіз архітектурно-планувальних рішень демонструє значні відмінності між вітчизняними та зарубіжними проєктами квартир. В першу чергу це стосується літніх зелених приміщень для всіх мешканців житлового будинку, наприклад: зелені тераси та дворики для квартир нижніх поверхів. В квартирах новобудов м. Рівне такі рішення взагалі відсутні, а літні приміщення квартир сягають мінімальних площ з намірами подальшого перепланування та зміни функції.

В світовій практиці дуже поширене вертикальне зонування квартир в багатоквартирних будинках, з допомогою якого значно поліпшується

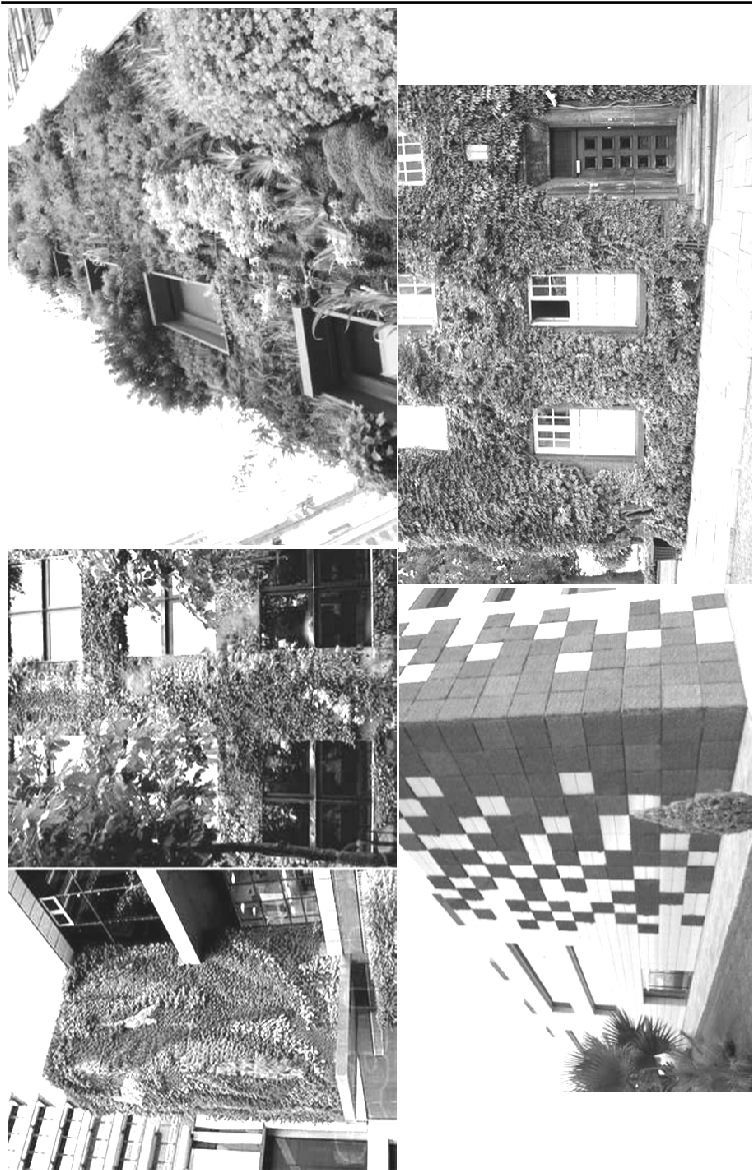


Рис. 8. Приклади озеленення фасадів

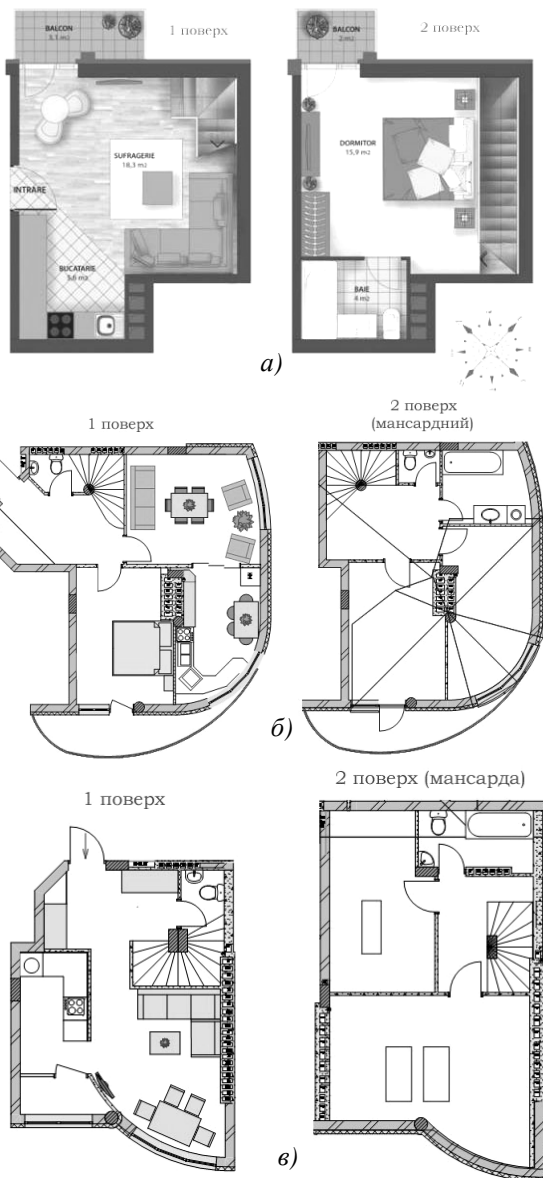


Рис. 9. Приклади багаторівневих квартир: а) квартира в двох рівнях; б) та в) квартири в двох рівнях з мансардними поверхами

комфортність помешкання (багаторівневі квартири) (рис. 9). У вітчизняних проектах вертикальне зонування квартир з розташуванням приміщень квартири на двох поверхах (спальні на верхньому рівні) та внутрішньо-квартирними сходами практично зустрічається досить рідко.

У деякій мірі в розглянутих проектах новобудов м. Рівне є помітним намагання забезпечення трансформацій планувальних рішень квартир. Розглянемо уважно ці пропозиції для будинку «Набережний квартал» (рис. 3): в квартирах Пасадена, Палермо, Арта, Стелла, Карлін, Квінс, Роуз частково змінені габарити приміщень, їх зв'язки, пропорції, розміщення фронту кухонного обладнання, санітарно-технічні приміщення. В таких рішеннях найбільш проблемними питаннями перепланування є інженерні: розводка труб водопостачання та каналізації, вентиляція, несучі конструкції. Тому й кількість варіантів перепланування цих квартир є мінімальною – один, при цьому експлуатаційні характеристики не покращуються.

Сучасний стандарт зарубіжного масового житла відрізняється розвинутими допоміжними та санітарними приміщеннями: додатковий гостьовий санвузол у трикімнатних квартирах (рис. 10, а), дві-три комори, господарське приміщення, гардеробна кімната (рис. 10, б, в). Як відмічено вище, в розглянутих проектах новобудов м. Рівне ці приміщення взагалі відсутні.

Висновки. Комерційне житло новобудов м. Рівне:

- має високу собівартість 1 кв. м площі при низькій якості архітектурно-планувальних рішень;
- є морально та функціонально застарілим за архітектурно-планувальними критеріями;
- у незначній мірі відповідає світовим тенденціям розвитку багатоквартирного житла.

Наукова новизна: 1. Вперше на ринку комерційного житла м. Рівне проаналізована якість його архітектурно-планувальних рішень. 2. Названі чинники, які погіршують якість архітектурно-планувальних рішень та впливають на собівартість 1 кв. м. 3. Систематизовані основні тенденції розвитку об'ємно-планувальних рішень багатоквартирних житлових будинків.

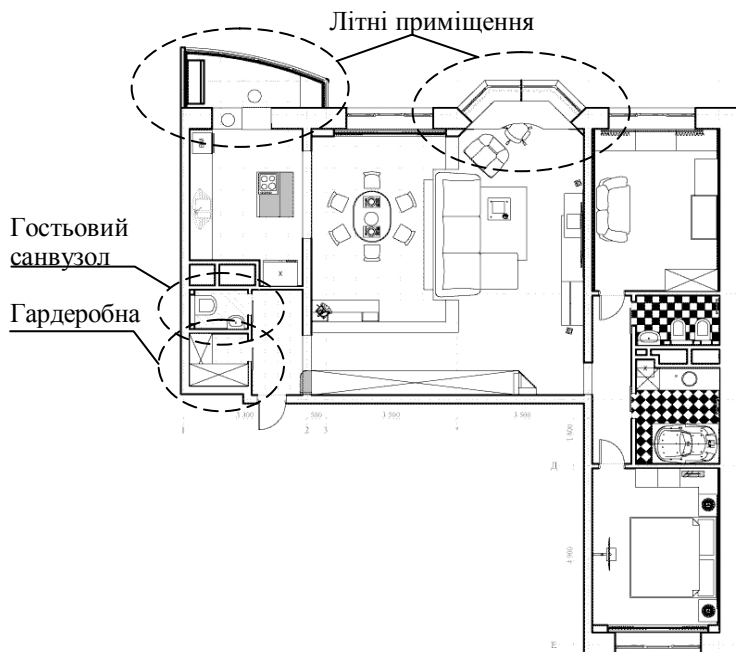


Рис. 10. Приклади розміщення гостьового санвузла, гардеробної кімнати та літніх приміщень

1. ДБН В.2.2-15:2005. Житлові будинки. Основні положення.
2. Архитектурное проектирование жилых зданий: Учеб. для вузов / Под ред. М. В. Лисициана, Е. С. Пронина. – М. : Стройиздат, 1990.
3. Король В. П. Архітурне проектування житла: Навчальний посібник. – К. : Фенікс, 2006. – С. 208.
4. Юрик Я. М. Сучасні тенденції проектування багато-квартирного комерційного житла в Україні // Вісн. Нац. ун-ту "Львів. політехніка". – 2007. – № 585. – С. 77–83.
5. Гребенщиков К. Н., Меренков А. В. Современное много-квартирное жилище: тенденции развития // Промышленное и гражданское строительство. – 2012. – № 3. – С. 50–53.

Bogdanec K., Loza O., Senior Student, Belozorova K. M., Candidate of Engineering, Associate Professor, Zdanevych V. A., Senior Lecturer (National University of Water Management and Nature Resources Use, Rivne)

**ANALYSIS OF ARCHITECTURAL AND PLANNING DECISIONS
COMMERCIAL MULTIFAMILY HOUSES (ON EXAMPLES OF**

NEW BUILDINGS RIVNE)

The article provides an analysis of the architectural and planning decisions of commercial multi-family housing is made on the basis of the studied buildings Rivne.

Keywords: architecture, analysis, apartment buildings, commercial houses, architectural and planning decisions.

Богданець К., Лоза О., ст. 3 курсу інститута будівництва і архітектури, Белозорова К. М., к.т.н., доцент, Зданевич В. А., ст. преподаватель (Национальный университет водного хозяйства и природопользования, г. Ровно)

АНАЛИЗ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ КОММЕРЧЕСКИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (НА ПРИМЕРАХ НОВОСТРОЕК г. РОВНО)

В статье приведен анализ архитектурно-планировочных решений коммерческих многоквартирных жилых домов, выполненный на примерах новостроек г. Ровно.

Ключевые слова: архитектура, анализ, многоквартирные жилые дома, коммерческое жилье, архитектурно-планировочные решения.
