

УДК 728.012

Давиденко В.В.,  
Київський зональний науково-дослідний  
інститут експериментального проектування

## ТИПИ ПОЗАКВАРТИРНИХ ПРИМІЩЕНЬ ТА СТУПЕНІ ДОЦІЛЬНОСТІ ЇХ РОЗМІЩЕННЯ В СТРУКТУРІ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ І ПРИБУДИНКОВІЙ ТЕРИТОРІЇ

*Розглядаються сучасні положення проектування приміщень і споруд загального користування багатоквартирних житлових будинків. У основі аналізу взяті житлові комплекси з різними позаквартирними приміщеннями і різними варіантами розміщення в структурі житлового будинку і прибудинковій території. Проведені пошукові дослідження з реалізації ступіні доцільності розміщення приміщень загального користування в структурі житлового будинку і дворовому просторі.*

*Ключові слова:* багатоквартирний житловий комплекс, позаквартирні приміщення, дворовий простір, житлове середовище, приміщення загального користування.

### **Постановка проблеми.**

Задоволення потреб у житлі та удосконалення житлового середовища одне з найголовніших завдань які постають перед архітектором. Багатоквартирний житловий будинок або група таких будинків це не тільки квартири що мають приватне використання але й обов'язкові майданчики і приміщення колективного призначення. Сучасний багатоквартирний будинок обов'язково включає приміщення загального користування (колективні приміщення), приміщення обслуговування, побуту тощо. Необхідність підвищення якості міського житла в нових соціально-економічних умовах полягає не тільки в тому щоб збільшити житлову площу, що в цілому не суттєво вплине на якість житла, а тільки випробує затратну спроможність покупця.

Позаквартирні приміщення загального користування досить важлива складова багатоквартирного житлового будинку, що впливає на якість житлового середовища в цілому. Найменування сервісу чи приміщень активного дозвілля, швидкий доступ до реалізації тих чи інших потреб робить житлове середовище не тільки якісним для життя але й більш конкурентоспроможним на ринку нерухомості.

Багато видів життєдіяльності людини в житлі потребують просторової близькості, яка максимально реалізується в житловому комплексі з розвинутою системою обслуговування. Поєднання в структурі житлового комплексу

декількох різних функцій обслуговування створює складний багатофункціональний житловий простір, в якому необхідно організувати засобами архітектури основні види життєдіяльності людини.

Система обслуговування населення багатоквартирних житлових комплексів є однією з найважливіших складових житла, яка забезпечує населення послугами повсякденного характеру різної функціональної спрямованості. Особливість системи позаквартирних приміщень в житловому комплексі полягає в тому, що, з одного боку, ця система розраховується на обслуговування мешканців комплексу. З іншого боку, вона є частиною міського середовища і може реалізувати потреби населення суміжних територій.

### **Мета статті**

- виявити типи позаквартирних приміщень загального користування в багато квартирному житловому комплексі.
- визначити принципи формування архітектурно-просторової структури житлового комплексу залежно від типу приміщень загального користування.
- виявити ступені доцільності розміщення позаквартирних приміщень в структурі житлового будинку та прибудинковій території.

### **Виклад основного матеріалу.**

Як правило, суспільна зона розташовувалася на першому і другому поверхах житлового будинку також на прибудинковій території. Іноді підвальний простір віддають під автостоянки, також соціально побутові приміщення. В більш розвинених житлових комплексах які розташовуються на щільно заселених міських територіях зустрічається випадки експлуатації даху різними майданчиками для задоволення потреб соціально-побутового і культурно-розважального характеру.

Спираючись на ДБН В.2.2-15-2005 можна визначити що у першому, другому і цокольному поверхах житлових будинків допускається розміщувати приміщення, побутового обслуговування, загальною площею не більше 700 м<sup>2</sup>, громадського обслуговування загальною площею до 150 м<sup>2</sup>, культурно-розважального досугу до 50 відвідувачів і до 15 співробітників центрів, а також груп короткотривалого перебування дітей дошкільного віку.

У підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів. У житлових будинках допускається розміщення на верхньому житловому поверсі творчих майстерень художників та архітекторів.

На експлуатованих покрівлях житлових будинків, покрівлях вбудовано-прибудованих і прибудованих підприємств громадського призначення, а також при вхідній зоні, у літніх позаквартирних приміщеннях, у сполучних елементах

між житловими будинками (у тому числі відкритих переходах) і відкритих нежитлових поверхах (першому і проміжних) житлових будинків допускається передбачати для жителів будинку майданчики: спортивні, для відпочинку дорослих, солярії, сушіння білизни, чищення речей, і одягу.

Позаквартирні приміщення загального користування багато квартирного житлового комплексу умовно можна розділити за призначенням на такі п'ять груп:

1 - дитячого дозвілля - це і окремо розміщений дитячий садок на прибудинковій території при житловому комплексі, і різноманітні дитячі майданчики дошкільного, і молодшого шкільного віку, дитячий клуб по інтересах, приміщення періодичного перебування.

2- спортивно-оздоровчі - це спортивні і фізкультурні майданчики, салони краси, фітнес і тренажерні зали, басейни, в залежності від щільності ділянки можливі перенос деяких майданчиків на дах будівлі. Якщо комплекс розмінюється на магістралях міського значення, може бути і спортивно оздоровчий клуб.

3- соціально-побутові приміщення - це різноманітні торгові зали, юридичні контори, офісні приміщення, а також позаквартирна площа по обслуговуванню житлового комплексу і прибудинкової території.

4 - громадського дозвілля - це майданчики тихого відпочинку розміщені в дворовому просторі, ресторани, кафе, бари, клуби по інтересам, універсальні приміщення які можуть задовольнити потреби декількох груп з різними інтересами дозвілля.

5- культурно-розважальні - це і різні кружки, виставкові зали при житловому комплексі, кінотеатри, студії мистецтв, це також можуть бути універсальні приміщення які можуть задовольнити потреби декількох груп з різними інтересами розваг.

За розміщенням на прибудинкової території приміщення загального користування можуть розділитись на окремо стоячі, вбудовані, і вбудовано-прибудовані. Це розташування залежить від розміщення житлового комплексу відносно центру міста, що впливає на щільність і поверховість комплексу та безпосередньо розташування в кварталі, від чого залежить доступність до нежитлових приміщень загального користування.

Для приміщень дитячого дозвілля характерне розташування в першому та другому поверхах житлового будинку, що полегшує доступ до дитячих майданчиків дошкільного і молодшого шкільного віку. Такі майданчики обов'язково розміщуються в дворовому просторі житлового комплексу. Дитячий садок як правило розташовується в окремій споруді і має виділені та огорожені власні майданчики. Для деяких універсальних приміщень дитячого

дозвілля з періодичним перебуванням дітей допустиме розташування в типових поверхах.

Спортивно-оздоровча площа (не враховуючи майданчиків в дворовому просторі які є обов'язковими) допустимо розміщувати в підвалі, якщо це види спорту від заняття яких є ударний шум, хоча рекомендовано в окремо розміщеній або прибудованій споруді. Недопустиме розміщення майданчиків для заняття спортом на даху вбудовано-прибудованих приміщень, так як цей простір наближений до вікон житлових приміщень. На перших поверхах можуть розташуватись салони краси, фітнес зали. Спортивно оздоровчий клуб який розрахований на відвідувачів міста рекомендовано в окремій чи прибудованій споруді.

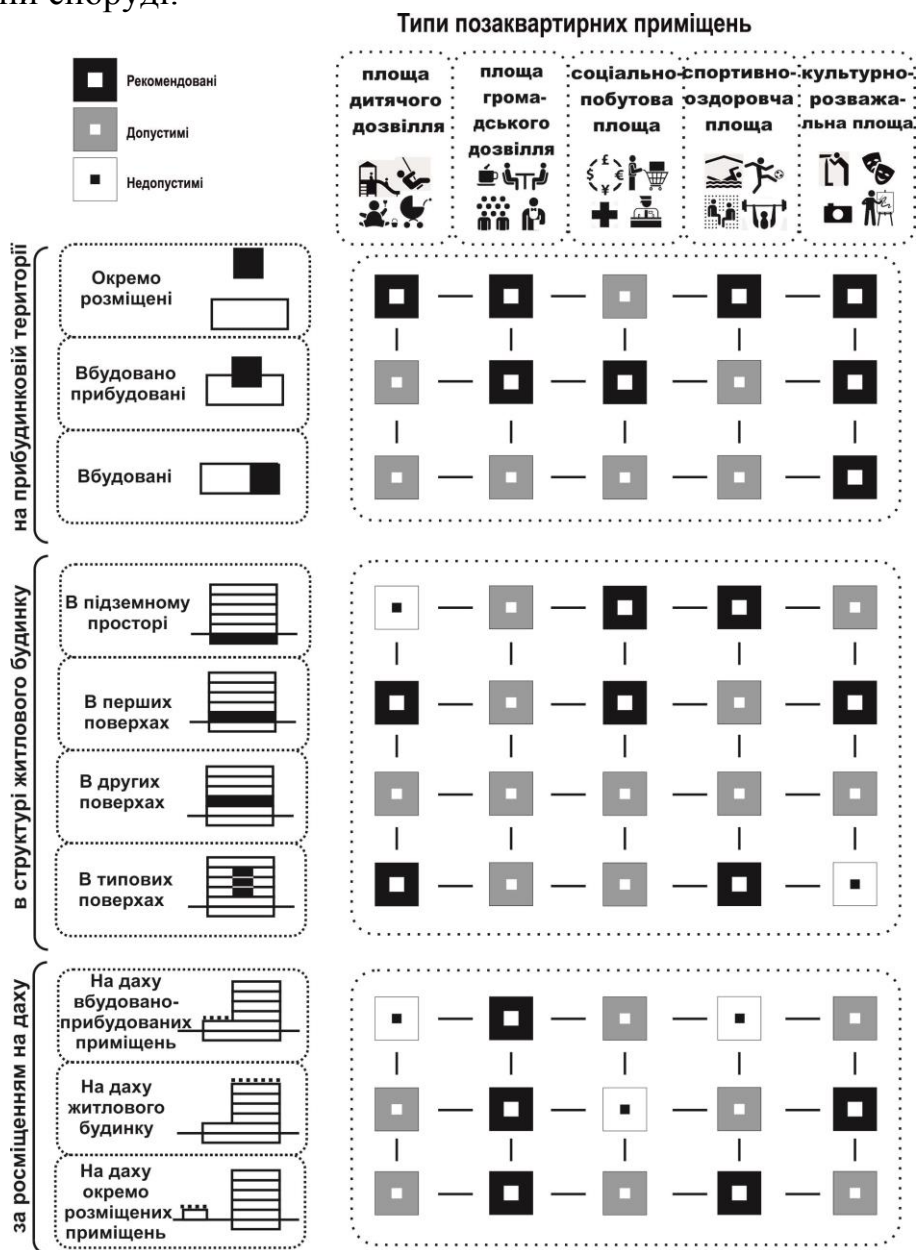


Рис.1. Ступені доцільності розміщень поза квартирних приміщень в структурі житлового будинку та прибудинкової території

Розміщення соціально-побутових приміщень по обслуговуванню житлового комплексу більш доцільне в підвальних та цокольних поверхах будинку. На першому та другому поверсі характерне розташування приміщень громадського обслуговування та сервісу, з наданням тих чи інших послуг якості життя. Такі приміщення при розміщенні будинків здовж вулиць можуть забезпечувати обслуговування і торгівлю відкритого характеру – для всіх відвідувачів. Подібні приміщення можуть розташовуватися в окремій будівлі на прибудинковій території.

Площа громадського дозвілля нерідко розташовується як на першому так и другому поверхах житлового комплексу. Майданчики тихого відпочинку дорослого населення можуть бути не тільки на прибудинковій території, а і на даху прибудованих і вбудовано-прибудованих не житлових приміщень. Важливо щоб на рівні таких площадок були громадські приміщення з аналогічною функцією. Якщо проектується комплекс підвищеної рівня комфорту, який розміщується на обмеженій території, то зимовий сад на даху будівлі буде додатковою перевагою, яка підвищить якість комплексу в цілому і задовольнить потреби в площі громадського дозвілля.

Культурно-розважальні приміщення можуть розташовуватись як в цокольному поверсі якщо це студія, так и на перших поверхах житлового будинку - виставкові зали, гуртки. На верхніх поверхах та мансардах рекомендоване розташуватися приміщення культурно-розважального призначення які потребують додаткового денного освітлення. На експлуатованому даху можуть розміститися оглядові або інші розважальні майданчики.

Таким чином, можна розділити позаквартирні приміщення по пріоритетному розміщенню в структурі житлового будинку і прибудинкової території на: рекомендовані, допустимі, і недопустимі.

### **Висновки.**

Сучасний будинок розрахований на певні колективні і громадські приміщення. Вони можуть включати приміщення і відкриті майданчики для реалізації всіх потреб. Склад яких регламентується чинниками норматив.

При цьому склад таких приміщень, кількість та розміщення може бути специфічною з урахуванням розміщення в структурі міста наявності аналогічного сервісу на суміжних територіях. Особливостей і потреб контингенту будинку і містобудівних вимог. З урахуванням цінностей землі і щільності забудови деякі з зазначених функцій можуть переноситись з відкритих майданчиків в структуру житлового будинку. В зв'язку з цим стає актуальним корегування нормативної бази. Деякі сучасні види соціального

побуту і культурно-розважального обслуговування можуть слугувати чинниками підвищення привабливості для купівлі квартири або здавання її в оренду.

### Література

1. ДБН 360 - 92 \*\* „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” Мінрегіонбуду України від 13 жовтня 2008.
2. ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Основні положення.
3. Крашениников А.В. "Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран": Учеб. пособие. — М.: Архитектура-С, 2005.
4. А.Э.Гутнов "Эволюция градостроительства" - М: Стройиздат, 1984.
5. Петрова Л.В. Многоэтажное жилище. Проблемы быта и архитектуры: Социально-типологические проблемы архитектуры жилой среды. 1990.
6. Масетти С. Крупные жилые комплексы. М.: Стройиздат, 1971.

### Аннотация

Рассматриваются современные положения проектирования помещений и сооружений общего пользования многоквартирных жилых домов. В основе анализа взяты жилищные комплексы с разными позаквартирными помещениями и разными вариантами размещения в структуре жилого дома и придомовой территории. Проведены поисковые исследования из реализации ступени целесообразности, где размещаются помещения общего пользования в структуре жилого дома и дворовом пространстве.

Ключевые слова: многоквартирный жилой комплекс, позаквартирные помещения, дворовое пространство, жилищная среда, помещение общего пользования.

### Annotation

Modern positions of planning of apartments and buildings of the general use of apartment dwellings houses are examined. In basis of analysis housings complexes are taken with different out of housings apartments and different variants of placing in the structure of dwelling-house and at household territory. Searching researches are conducted from realization of expedience of placing of apartments of the general use in the structure of dwelling-house and court space.

Key words: apartment housing complex, for housings apartments, court space, housing environment, apartment of the general use.