

УДК 728.1

Книш В. І.*Кандидат архітектури,**Доцент кафедри теорії архітектури*

ucimm.knysh@gmail.com, orcid.org/0000-0002-1256-719X,

Шкриба С. В*Студентка 6 курсу кафедри теорії архітектури, бакалавр архітектури.**Київський національний університет будівництва і архітектури*

snizhanashkryba@gmail.com, orcid.org/0000-0001-6833-5075

ІНВЕСТИЦІЙНО-АРХІТЕКТУРНІ ТА РЕГУЛЯТИВНО- НОРМАТИВНІ ПРОТИРІЧЧЯ У ПРОЕКТУВАННІ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛА

Анотація: у статті розглядаються проблеми містобудування та об'ємного проектування багатоквартирного житла в зв'язку з загостренням протиріч в сфері взаємодії інвестиційно-архітектурного бізнесу і регулятивно-нормативного управління будівництвом в сучасних умовах розвитку ринку житла в Україні.

Ключові слова: багатоквартирне житло, інвестиційно-архітектурна діяльність, ущільнення житлової забудови, мінімізація площі квартир, зниження пожежної безпеки, нівелювання комфорту проживання.

Поміж маркетинговою зацікавленістю ефективно задовольняти попит на квартири купівельна спроможної частини населення, як головної передумови успішності будівельного бізнесу і дещо недостатньо упорядкованою нормативно-регулятивною базою у сфері проектування і будівництва, яка залишилася нам у спадок, в сучасних реаліях мають місце поки що не подолані принципові протиріччя. У різноманітних секторах створення і реалізації багатоквартирного житла на ринку нерухомості із розрахунку на споживачів, що мають потреби житло улаштування.

За власним досвідом, переконаннями та уявленнями про те, яким житло має бути (місце розташування, інфраструктурне оточення, експлуатаційна зручність, будівельна якість, об'ємна-просторове структурування, архітектурно-планувальний комфорт, вартісна доступність, енергоефективна якість, антропологічні параметри, переважаюча поверховість та ін). З огляду на власний "гаманець" споживача і те, чим, із даного переліку, він може поступитися при виборі помешкання для постійного, довготривалого або тимчасового проживання. Чим саме і користуються забудовники для досягнення мети максимального розширення кола споживачів

багатоквартирного житла. Методом надущільнення і так доволі урбанізованих територій, які місцем розташування найбільше приваблюють майбутнього мешканця, у центрі міста, історичних ареалах і на межі природоохоронних зон, а також у дещо віддалених від центра периферійних районах, що наближені до транспортних вузлів і гілок метрополітену. Скрізь там, де земля під забудову набагато дорожча ніж на інших територіях, з обмеженою транспортною та недостатньо розвинутим соціальним, комунальним і побутовим упорядкуванням.

Але попри певні недоліки, також інтенсивно забудовуються більш “дешевим” житлом за схожим сценарієм - підвищення щільності, для здобуття забудовником максимальної вигоди від реалізації свідомо «перевантаженої» квартирами нерухомості. В затиснутому з усіх боків просторі, поміж будівель “спальних районів” та незабудованих досі ділянках вздовж залізниць і автотранспортних магістралей, а також зарезервованих колись майданчиках під будівництво об’єктів нежитлового призначення, у периферійних мікрорайонах, які створені за часів колишнього СРСР.

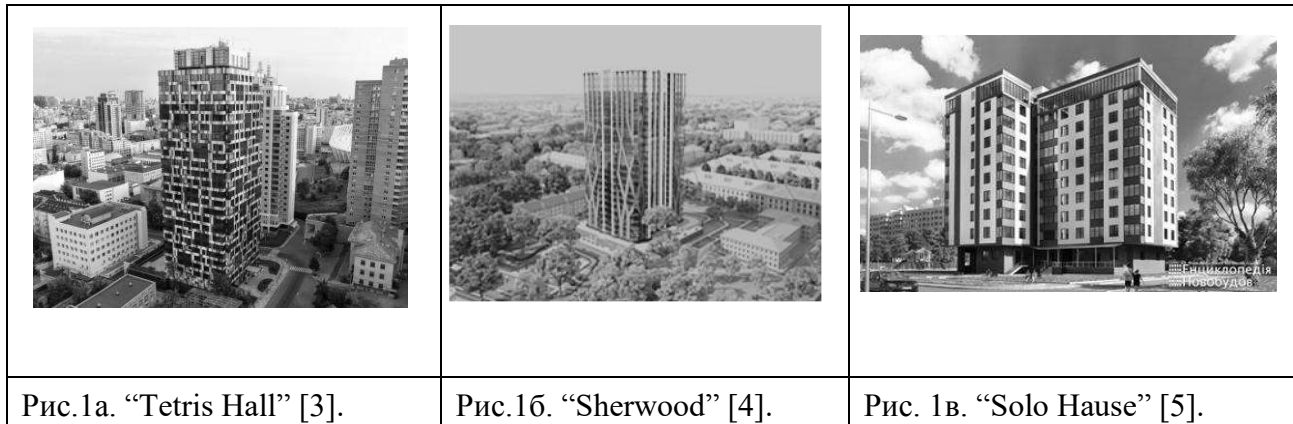
У протиріччях до діючих в Україні систем регуляції містобудуванням, архітектурно-об’ємним проектуванням і будівництвом, які з огляду на масове стихійне втілення інвестиційно-архітектурних проектів, на грані і поза гранню “фола”, поглиблюють процеси, які руйнують міську інфраструктуру. Принаймні, у столиці, де переважна більшість транспортних магістралей вже перетворилася на закорковано-непроїзні вулиці, зі застарілими інженерними мережами, які не витримують надвисокого побутового навантаження, а сквери, парки і прибудинкове озеленення втратили значні площі, цілі квартали і окремі подвір’я позбавились дитячих майданчиків і зон для відпочинку. У наслідок надущільнення забудови багатоквартирним житлом, розповсюдження якого, містом, ще у досяжному майбутньому неодмінно може призвести до деградації деяких районів, що продовжують забудовуватись у невідповідності до нормативів чинного законодавства та установлених правил. У сфері регулювання архітектурою та містобудуванням, яка потребує певного перегляду і адаптації до умов, що склалися на вітчизняному ринку створення і реалізації житлової нерухомості.

Де будівельний бізнес є основним елементом його розвитку, як і для цілої низки виробництв небагатьох успішних галузей економіки, що залишаються ефективними в Україні. В процесі реалізації, затребуваних суспільством, інвестиційно-архітектурних проектів, під тиском застарілих вимог і дещо перевантажених вітчизняних ДБН, які не враховують зміни, що відбулися за останні десятиліття. На відміну від нормативів і стандартів, що діють у провідних країнах Європи та Північної Америки, а також державах південно-

східного азіатського регіону (Японія, Китай, Сінгапур, Тайвань, Південна Корея). Серед яких, на сьогоднішній день, найбільш амбітною та масштабною є програма Європейського Союзу по створенню єдиного ринку на континенті, що передбачає гармонізацію національних будівельних законодавств країн, які вона об'єднує системою єдиних Єврокодів. Це комплекти модельних стандартів, в яких сформульовані загальні конструктивні та функціонально-типологічні вимоги для будівництва об'єктів і споруд. Наприклад, у Германії, де діюча в країні регулятивна система Єврокодів, яка від архітектора вимагає додержуватись основних принципових положень, які визначають поверховість та забезпечення екологічності, безпечності, комфортності і надійності житла, а також доступності для осіб з обмеженими можливостями [1]. З метою зростання ефективності втілення інвестиційно-архітектурні ідеї засобами широкого використання, інновацій та прогресивних технологій в об'ємно-просторову структуру об'єктів, для оптимізації та удосконалення їх планувальних рішень, введення технічно-компенсаторних заходів високого рівня протипожежної безпеки, екологічності, конструктивної надійності, комфорту помешкання, а також покращення добробуту з урахуванням зростаючих потреб сучасного європейського споживача багатоквартирної нерухомості.

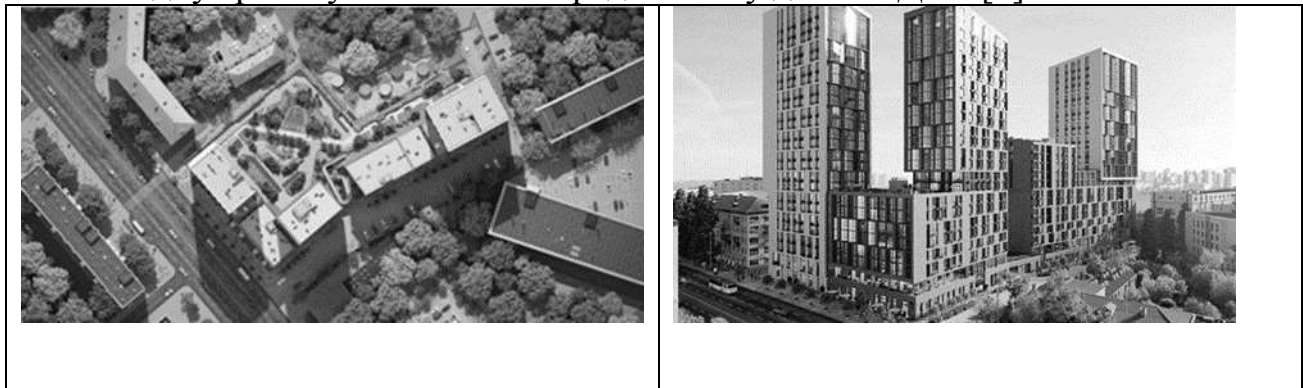
На противагу зрегульованим надзвичайною кількістю вимог вітчизняних нормативів, деякі з котрих ще мають "подвійне" трактування, та супроводжують кожен крок архітектора, не дозволяючи майже ніякого відхилення, принаймні у бік наближення до стандартів і прийомів, що використовуються у провідних країнах. В об'ємно-планувальних рішеннях, які для багатьох співвітчизників, принаймні для суб'єктів містобудування (забудовників, архітекторів, інвесторів), набули статус орієнтирів у напрямку оптимізаційного розвитку інвестиційно-архітектурної діяльності сфери будівництва багатоквартирного житла.

Попри законодавчу протидію осучасненню містобудування і об'ємного проектування, де основним, із доволі великого переліку, існуючих заборон і регламентів, є необхідність дотримання нормативної щільності житлової забудови на рівні 12 кв.м із розрахунку на кожну особу, що мешкає в кварталі або на окремо відведеній ділянці під будівництво багатоквартирного житла [2]. І на основі чого, певне підвищення поверховості та зменшення простору навколо об'єкту, часто вважається порушенням. Наприклад, в таких житлових комплексах, як "Tetris Hall", "Sherwood" та "Solo Hause", де нормативно установлена щільність значно завищена (див. рис. 1а,1б,1в), [3,4,5].



А надмірний інвестиційно-архітектурний “прагматизм”, призвів до виключення із прибудинкової інфраструктури майданчиків для відпочинку, виховання дітей та фізичного підтримання здоров’я населення. На затиснутих з усіх боків територіях подвір’їв, де для їх улаштування, для гостьових автостоянок і навіть озеленення просто не вистачає місця. З певною втратою комфорту перебування на прилеглих до будинків територіях у новостворюваному багатоквартирному житлі, зокрема і оточуючій його житловій забудові в цілому. Де, замість організації загально громадського простору у відповідності до діючих нормативів із розрахунку на мешканців, передбачено улаштування або розміщення дитячих майданчиків площею не менше ніж 0,7 кв. м/1 люд.; спортивних - 0,2 кв. м / 1 люд.; для відпочинку - 0,1 кв. м / 1 люд.; господарських - 0,3 кв. м / 1 люд. [6, п.3.16]; гостьових автостоянок на 0,1 паркомісць на 1 квартиру [6, п. 7.43]; озеленення території не менше 25% від загальної площі забудови [7, том 1, табл. 2, ст. 49]. В нормативно обумовленому середовищі озеленення і благоустроєному просторі за технологічними стандартами транспортно-пішохідних і експлуатаційно-технічних схем обслуговування у новостворених об’єктах нерухомості.




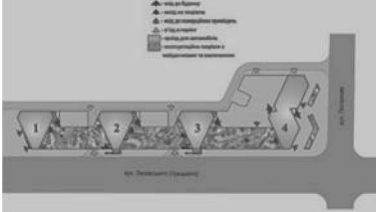


Як приклад, це житловий комплекс “Тайм”, вул. Липківського, 38 (див. рис. 2), що будується. Де, на перший погляд, доволі озеленена прибудинкова територія, але аналіз, за розрахунковим коефіцієнтом озеленення виявив, що його на одну третину менше ніж передбачено у діючих ДБН [6].



Водночас з подібним, спостерігається, що на практиці також необгрунтовано занижуються затребувані показники, і по іншим елементам благоустрою або взагалі частково відсутні передбачені нормативами локації.

Негативним прикладом чого може слугувати побудовані останнім часом низка багатоквартирного житла, найбільш виразними представниками якої є житлові комплекси, а саме:

- ж/к «Квартет», вул. В. Липківського, 16а, де створена навколо об'єктна інфраструктура хоча і має певне функціональне наповнення, але не достатнє з огляду на діючі регламентації (див. рис. 3), [8].
- ж/к «Харківський», Харківське шосе, 210, в якому до мінімально можливого доведено благоустрій прибудинкової території, із вихолощенням майже всього, що передбачають норми (рис. 4), [9].
- ж/к «Sherwood», вул. Антонова, 4а, де взагалі не знайшлося місця для розміщення будь-яких відкритих майданчиків суспільного використання, у межах ділянки, що виділена під забудову (рис. 1в), [10].

		
		
Рис. 3. ж/к «Квартет» [9]	Рис.4. ж/к «Харківський» [9].	Рис.5. ж/к «Теплий дім» [13].

У супереч негативним, позитивні приклади також мають місце у сучасній житловій забудові м. Києва. Наприклад у побудованому ж/к «Паркове містечко» у Подільському районі м. Києва, створення якого в значній мірі відповідає вимогам діючим ДБН щодо формування простору громадського співіснування (див. рис. 6), [11]. І, де його мешканцям запропоноване облаштування і озеленення подвір'я із певною номенклатурою передбачених для нього майданчиків.

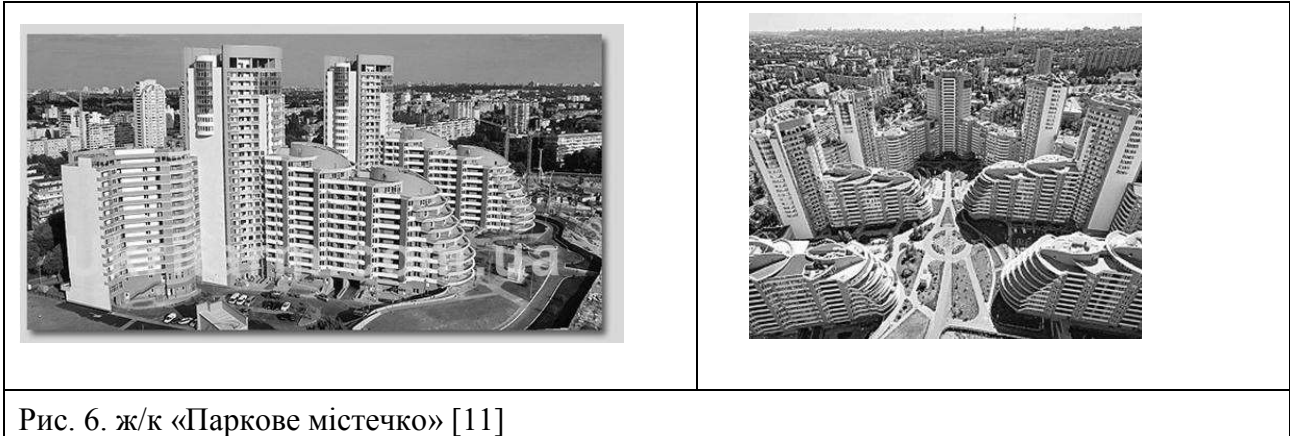


Рис. 6. ж/к «Паркове містечко» [11]

Не менш важливим у сучасному будівництві є нормування транспортно-пішохідних маршрутів у межах визначеної доступності від багатоквартирного житла до об'єктів соціально-побутової інфраструктури та створення без бар'єрного руху із розрахунку на осіб з обмеженими можливостями. Нормативами передбачено мінімально допустиму відстань від краю поїзду до стін будинків у дев'яти і більше поверхів - від 8 - 10 м. Ширина поїзду - не менше 3,5 м, а перехрещення тротуарів і велосипедних доріжок регламентовано проектувати в одному рівні з улаштуванням рампи завдовжки 1,5 м – при односторонньому русі та 3 м – при двосторонньому русі [6, п. 3.11]. Зупинки з приміська-міським пасажирським рухом необхідно розміщувати поблизу житлових й промислових районів на відстані не менше ніж 50 м [6, п. 7.7]. Квартирні житлові будинки для осіб похилого віку і сімей з інвалідами повинні не перевищувати п'яти поверхів, або сім'ї з інвалідами належить розміщувати на перших поверхах [12]. Нормативні вимоги подекуди ігноруються, нехтуються, сприяючи появі додаткових протиріч на разі недобросовісного будівництва деяких житлових комплексів, наприклад:

- ж/к «Теплий дім», м. Ірпінь, Київська обл., вул. Полтавська 27а, де при вході у будинок відсутні пандуси або будь-які інші засоби для підйому осіб з обмеженими можливостями. (див. рис. 5), [13].
- ж/к "Standart One", вул. Васильківська 100-А, м. Київ, який розташований на не нормативній відстані, близько 20 метрів від виходів до станції метрополітену "Виставковий центр", що знехтує установленому нормативу в 50 метрів (див. рис. 8), [14].

Але у місті Києві можна знайти багато прикладів, коли забудовник цілковито додержується нормативів на зразок побудованого ж/к "Престиж Хол", вул. А. Барбюса 37/1, в якому:

- пильна увага надана особам з обмеженими можливостями і мають місце зручні для використання пандуси для інвалідів;

- нормативно запроєктовані проїзні та пішохідні доріжки;
- майданчики, наявність яких на подвір'ї будинку вимагає нормативна документація. (див. рис. 9) [15].



Рис. 8. ж/к "Standart One" [14]



Рис. 9. ж/к "Престиж Хол" [15]

Порушення нормативної відстані від створеного багатоквартирного житла до шкіл, дитячих і лікувальних закладів та інших осередків соціально-побутового плану, або поміж розташованими паралельно сусідніх будинків, особливо в центральній частині міста, також мають місце в сучасній практиці проектування та будівництва. Коли ці заклади розташовуються набагато ближче ніж на відстані не меншій в 2,5 висоти будівлі не баштового типу [6]. Наприклад у ж/к "Маргарита", вул. Булгакова 12, де одна з будівель якого практично межує із стіною навчального закладу, що розташований поруч (див. рис. 10), [16].



Рис.10. ж/к "Маргарита" [16]

Або в житловому комплексі по вулиці Героїв Сталінграда, на перехресті Оболонської набережної, де два будинки бк1 та бк2, знаходяться на відстані, яка обмежує інсоляційний режим побудованих об'єктів. А вікна одного з них виходять на торцеву стіну іншого, що розташований в 6 м від нього [17].

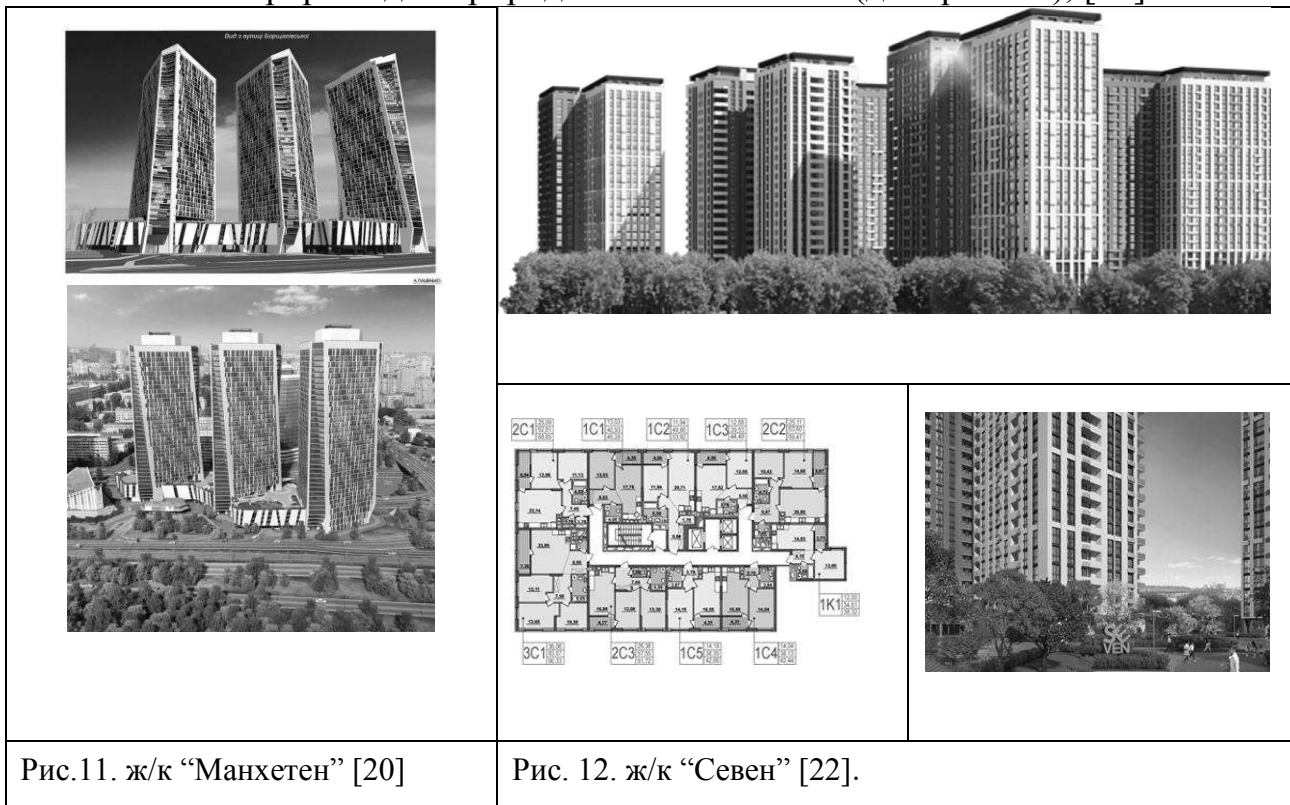
Окремо, в частині дослідження протиріч у практиці забудови, варто зосередити увагу на тому, яким чином подекуди вирішуються проблеми по забезпеченню евакуації та пожежної безпеки на подвір'ях і навколо будинковому просторі, що регулюються, на території України, певними нормами [18, 19]. Заради чого передбачена необхідність улаштування під'їзних шляхів для пожежних машин з усіх боків будівлі із вікнами, що дозволяє використання зовнішніх пожежних сходів для евакуації. Прикладом чого є повна пожежна небезпечність на разі евакуації, що була виявлена в раніше згадуваному об'єкті по вул. Героїв Сталінграда бк1 та бк2 [19, п.7], де вікна двох будівель знаходяться навпроти один одного на відстані не більше 6 м.

В архітектурно-об'єктному проектуванні також, задля підвищення ефективності прийнятих рішень при формуванні багатоквартирного житла, яке останнім часом будується, суттєво загострились протиріччя з приводу недостатності забезпечення протипожежної безпеки об'ємно-планувальними засобами. Самовільним переосмислення діючих в країні нормативів, які передбачують для будинків, де площа усіх квартир на кожному поверсі більша за 500 кв. м, передбачає улаштування двох сходових кліток [13]. Але, на самперед, у вимозі того, що якнайменше одна з них, повинна мати природне освітлення в будівлях до 9-ти поверхів або більш висотних об'єктів мати перехід через відкриті назвні незадимлювані сходи.

Шляхом використання планувальних схем, які широко розповсюджені у провідних країнах світу, але протирічить вітчизняному законодавству, яке не дозволяє мати обидві сходові клітки без природнього освітлення, а лише з примусовим підпором повітря, наприклад в центральній частині. Тим більш, це не допускається у сукупності з іншим порушенням нормативів, які передбачують також природне освітлення горизонтальних комунікацій в обмежених по довжині коридорах, або поза квартирних комунікаційних вузлах, що передбачають шляхи для евакуації [13]. Використання прийомів, які суттєво суперечать протипожежним вимогам, в яких навіть регламентовані параметри допустимого заглиблення сходових кліток у глибину корпусу будівлі відносно фасаду у рядових секціях, або нормативна відстань від вікон сходової клітки, чи перехідного не задимлюваного балкону до прорізів вікон квартир у внутрішньому куті Г-подібного плану будівлі становить не менше ніж 4 м, вважається як аксіома [13].

Прикладами подібного вільного трактування діючих нормативів з даного приводу є прийняті планувальні рішення у житлових комплексах, які побудовані і далі будуються у м Києві, а саме:

- у ж/к “Манхетен”, пр. Перемоги, 11, де обидві сходові клітки знаходяться в центральній частині корпусу без світлових прорізів для вентиляції природнього освітлення, що суперечить нормам проектування. (див. рис. 11), [20].
- в будинку, вул. Ревуцького 9, де у будинках використано подібне планувальне рішення, на кшталт прийнятому у попередньому, з порушенням в частині створених евакуаційних сходів [21].
- у ж/к “Севен”, на Позняках, де взагалі будівля спроектована з грубими порушенням, та ще й на рівні квартир площею більше ніж 500 кв.м, починаючи з 25-поверху, має лише одні евакуаційні сходи, до того ж без світлових прорізів для природнього освітлення. (див. рис. 12), [22].



Цілком не виключаючи те, що втілення прогресивних інновацій із-за кордону інформаційно-технологічних систем протипожежної охорони, при створенні об’ємно-планувальних структур даних житлових комплексах буде достатньо надійним в режимі проведення, як найменше, щорічних перевірок. Для відповідального контролю щодо збереження їх ефективності у відстеженні ватр вогневого займання їх, дієздатності до постійного чи періодичного штучно-аварійного освітлення позаквартирних комунікацій, визначення

надійності автоматизованих систем протипожежної сигналізації і пожежогашіння в режимі цілодобового спостереження і готовності до аварійної експлуатації. Як і в системах по забезпеченню безпечної експлуатації, аналогічних тим, які масово впроваджені і широко розповсюджені по всій країні в офісних і торгівельно-розважальних комплексах.

І супроти результатам вимушеної перевірки, що була здійснена у наслідок пожежі у ТРЦ «Зимня вишня» в березні 2018 року в м. Кемерево, Росія, принаймні у столиці та інших великих містах України, що довела певну їх не ефективність та недієздатність [13, п. 2.10]. У більшості перевірених об'єктах подібного нежитлового призначення, що викликає занепокоєння також з приводу “інноваційного” будівництва багатоквартирного житла, у супроти використання планувальних заходів забезпечення безпеки, де виникнення аварійних ситуацій в системах проти займання будинкових шляхів евакуації наразі виникнення пожежі, може призвести до летальних наслідків для значної частини мешканців. Тим більш, зважаючи на сучасних забудовників, які на всьому прагнуть економити та інколи використовують не завжди перевірені на токсичність і пожежостійкість, матеріали і конструкції. Можливість застосування яких ще більше загострює дану проблему.

Навіть, коли у багатоквартирному житлі, на відміну від вищенаведених прикладів, одна із сходових кліток Н1, а інша Н2 або Н4, що дозволяють вітчизняні нормативи, але довжина поміж квартирних коридорів від місця природного їх освітлення до дверей найвіддаленішої квартири перевищує 12 метрів [6]. Про що свідчить приклад з практики проектування і будівництва ж/к «Фемелі енд Френдз» (Family & Friends) вул. Новопольова, 2, де у секції «А» значною мірою цей показник не співпадає з нормативним [24]. Показником поза нормованого збільшенням довжини коридору мабуть засобом втілення певних компенсаційних заходів, але у супереч чи протиріччі до діючих ДБН, які регламентують архітектурно-планувальні створення безпечного житла планувальними засобами. В об'єкті занадто урбаністичне розширення якого на разі передбаченого проектом будівництва останньої черги у глибині майданчика відведеного під забудову призведе ще й до погіршення інсоляційного режиму певної кількості квартир, що виходять вікнами у бік подвір'я (див. рис. 15х). Принаймні на декількох нижніх поверхах, які будуть затінятися паралельно розташованими секціями. В контексті, широко розповсюдженою містом, тенденції висотного будівництва багатоквартирного житла, майже на мінімально допустимій відстані поміж будинками.

Найбільш яскравим прикладом чого є ж/к «Позняки 4-а», на перехресті вулиць Драгоманова і Олени Пчілки [25]. Де прийняте у проекті об'ємно-просторове рішення комплексу із паралельним розташуванням 25-ти

поверхових секцій меридіанального типу на відстані менше подвійної ширини їх корпусів, створює не доступні сонячному опроміненню «ущелини», принаймні, на рівні подвір'я і декількох нижніх поверхів. У вищезазначених об'єктах, які затіняються ще й з півдня висотним будинком вигнутої форми. У протиріччі до діючих нормативів, які цьому суперечать, бо регламентується термін забезпечення інсоляції квартир та їх природнього освітлення [6]. Може за дещо застарілими, але ще діючими в країні нормативами, додержання котрих, є однією із основних вимог у проектування житла. Приблизно на тому ж рівні відповідальності установленим законом регламентаціям, які обмежують і мінімізують загальну площу житлових помешкань, можливість використання кухонь-ніш і санітарних вузлів у відповідності до кількості житлових приміщень у квартирі, а також обумовлюють параметри і засоби улаштування протипожежних відстійників на балконах чи лоджіях та ін, що впливає на комфорт, безпеку і якість мешкання.

У супереч тому що відбувається при будівництва багатоквартирного житла, де все більше поширюються спроби щодо довільного трактування діючої нормативної бази. Наприклад при створенні житлових комплексів:

- ж/к "Loft House Podol", вул. Межигірська, 38, в якому відбулася реконструкція і перетворення будівлі з офісного центру, але чомусь із житловими помешканнями, найменше з яких складає 11 кв.м. Один з найпоширеніших способів зменшення площі квартири є влаштування кухні-ніші [12, п. 2.26].
- ж/к "Версальський парк", вул. Українська 83б, м. Ірпінь, Київської обл., де група із трьох будинків висотою 8-16 поверхів, перша черга певним чином затіняє створений ним "колодязь", а підвищена висотність третьої секції є додатковим бар'єром, який блокує доступ сонячного опромінення до низки житлових помешкань [27].
- ж/к "Теплий дім", вул. Полтавська 27а, м. Ірпінь, де на горищі у мансардному поверсі п'ятиповерхового будинку без верхнього технічного поверху побудовано одно рівневі квартири, що є неприпустимим для житла [28], та ін, де замість звичайних кухонь в багатокімнатних квартирах, архітектори дозволяють собі передбачати улаштування кухонь-ніш лише за умови їх обладнання електроплитами та влаштуванню примусової вентиляції, спираючись при цьому на надану можливість розміщення в однокімнатних помешканнях.

В інвестиційно-архітектурному намаганні забудовника зменшити витрати на будівництво оптимізацією об'ємно-планувальної структури багатоквартирного житла, внесенням певних змін до чинних нормативних актів заради скасування заборони його будувати без: сміттєпроводу [12, п. 5.10],

господарських майданчиків на подвір'ї [6, п. 3.16, табл. 3.2], технічного поверху між паркінгом і квартирами [12, п. 6.7]. А також з: суміщенням перекриттям над однорівневими квартирами [12, п. 2.18]; заскленням балконів і лоджій на типових поверхах загальною площею квартир менше ніж 500 кв.м., як другого виходу для евакуації [12, п. 2.18]; дитячими майданчиками на подвір'ях наземних споруд [12, п. 4.13]; ліфтовим сполученням житлової частини і паркінгів [2, п. 6.8.1]. Та розміщеннями: під квартирами закладів громадського харчування більш ніж на 50 місць [2, п. 6.8.1]; дошкільних навчальних закладів, які дозволяється розташовувати лише на відокремлених земельних ділянках [12, п. 2.50]. приміщень не житлового призначення вище третього поверху [29, п. 2.1]. Так будувати багатоквартирне житло, яке не має організованих проїздів вдовж обидвох повздовжніх фасадів багатосекційних будівель або навколо одно-секційних житлових будинків острівного типу [6, прим. 1, табл. 7.1], тощо.

Таким чином, з'ясувавши стан справ, що склалися в сучасній практиці проектування і будівництва багатоквартирного житла, можна зробити декілька наступних висновків та визнати:

- назрілу актуальність проблеми щодо усунення протиріч із сфери проектування і будівництва багатоквартирного житла;
- наявність певних відмінностей у сучасних регламентацій та світогляді архітекторів, які під тиском інвестиційно-архітектурних планів дозволяють їх порушувати;
- суперечливий характер діючих нормативів до процесу інтеграції України з Євросоюзом, які заважають втіленню інвестиційно-опробованих архітектурних і містобудівних прийомів, у сучасну практику проектування і будівництва багатоквартирного житла;
- необхідність переосмислення низки нормативних регламентацій для адаптації вітчизняних законів, у галузі архітектури і містобудування, під стандартами Євросоюзу;
- важливість збереження певної кількості діючих нормативних регламентацій щодо забезпечення протипожежної безпеки надійність експлуатації, конструктивної сталості тощо, при проектуванні і будівництві багатоквартирного житла, а також збереження деяких: соціальних, екологічних, гігієнічних та інших основ у формуванні житлової забудови;
- доцільність перегляду процесів проектування і будівництва багатоквартирного житла, яке знаходиться під впливом сучасних реалій на ринку створення та реалізації житлової нерухомості.

Література

1. Standard by Deutsches Institut Fur Normung E.V. (German National Standard): DIN 18040-1. Construction of accessible buildings – Design principles – Part 1: Publicly accessible buildings. 2010.
2. ДБН Б.2.2-5:2011. «Благоустрій територій». - Київ: Держбуд України, 2011.- 60с.
3. ЛУН – новостройки Києва [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://novostroyki.lun.ua/жк-tetris-hall-киев> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
4. ЛУН – новостройки Києва [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://novostroyki.lun.ua/жк-sherwood-киев> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
5. ЛУН – новостройки Києва [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://novostroyki.lun.ua/жк-дом-на-волошина-киев> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
6. ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». – К.: Держбуд України, 2002 . – 108 с.
7. “План зонування території (зонінг) центральної планувальної зони міста Києва (проект)”
8. <http://meget.kiev.ua/novostroyki/1025-zk-kvartet/karta/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
9. <https://ub.com.ua/projects/zhitloviy-kompleks-harkivskij> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
10. <http://sher-wood.kiev.ua/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
11. <http://www.parkovemisto.com> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
12. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». – К.: Держбуд. Укр, 2005. – 45 с.
13. <http://tepldom.in.ua/#planirovki> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
14. <https://s1.ua/ua/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
15. <https://www.prestigehall.com.ua> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
16. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithoroso.com/2015/04/жк-маргарита/>(дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
17. <https://www.google.com/maps/search/жк+на+оболоні/@50.4959962,30.5197224,20.03z> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.

18. ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». – К.: Мінрегіонбуд України, 2016.- 39с.
19. <https://novostroyki.realt.ua/novostroyka-zhk-manhattan-pao-hk-kievgorstroy/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
20. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithorosh.com/2014/08/жк-на-ревуцко-9-от-познякижилстрой/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
21. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithorosh.com/2016/12/жк-seven-короткий-обзор/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
22. <https://www.crimea.kp.ru/daily/26813.5/3849418/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
23. <https://family-friends.com.ua/ru/about> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
24. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithorosh.com/2015/04/жилой-микрорайон-позняки-4-а/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
25. <https://address.ua/kiiev/novostroyki-loft-house-podol/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
26. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithorosh.com/2015/12/жк-версаль-парк-в-ирпене/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
27. <http://tepldom.in.ua/#planirovki> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
28. <https://flamerest.com.ua/ru/kontakty/> (дата звернення 30.09.2018). - Назва з екрану.
29. ДБН В.2.2.4-97. «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів». – К.:1998.- 59с.

Аннотация

Кныш В.И. кандидат архитектуры, доцент кафедры теории архитектуры, КНУСА, Киев, Украина.

Шкриба С.В. студентка 6 курса, бакалавр архитектуры, КНУСА, Киев, Украина.

Инвестиционно-архитектурные и регулятивно-нормативные противоречия в проектировании многоквартирного жилья.

В статье рассматриваются проблемы градостроительства и объёмного проектирования многоквартирного жилища в связи с обострением противоречий в сфере взаимодействия инвестиционно-архитектурного бизнеса

и регулятивно-нормативного управления строительством в современных условиях развития рынка жилья в Украине.

Ключевые слова: многоквартирное жилье, инвестиционно-архитектурная деятельность, уплотнение жилой застройки, минимизация площади квартир, снижение уровня пожарной безопасности, нивелирование комфорта проживания.

Annotation

Valerii Knysh, Candidate of architecture (Ph.d.), Associate Professor of the Department of Information Technologies in Architecture, Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, Ukraine.

Snizhana Shkryba, 6th year student, Bachelor of Architecture, Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, Ukraine.

Investment-architectural and regulatory-regulatory contradictions in the design of multi-apartment housing.

The article discusses the state of the modern practice of designing and building multi-family housing. Updated problems to eliminate contradictions in the design and construction of multi-family housing. Certain differences and violations of modern regulatory documents and activities of architects, which are formed under the pressure of the investment market, have been revealed. The contradictory nature of the existing standards of Ukraine in the process of integration with the European Union, which prevent the embodiment of architectural and town-planning techniques in the modern practice of designing and building multi-family housing, has been established. The need to rethink a number of regulatory regulations to adapt domestic laws in the field of architecture and urban planning to the standards that are in force in the EU countries has been determined. The importance of maintaining certain existing regulations on fire safety, operational reliability, structural stability and other things in the design and construction of multi-family housing has been determined, and attention has been focused on maintaining social, environmental, hygiene and other fundamentals in the formation of residential buildings. It raises the question of the expediency of revising the processes of designing and building multi-family housing, which is influenced by modern realities in the residential real estate market.

Key words: multi-family housing, investment and architectural activity, consolidation of residential buildings, minimizing the area of apartments, reducing the level of fire safety, leveling the comfort of living.