

ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВОЮ ПЛОЩЕЮ НАСЕЛЕННЯ ПРИ ПРОЕКТУВАННІ БУДИНКІВ

SOFTWARE PROBLEMS OF POPULATION LIVING AREA OF BUILDING DESIGN

Парфентьєва І.О., к.т.н., доцент (Луцький НТУ), Михальчук Т.Г. (ст. гр. МБГм-51, Луцький НТУ), Шафранська О.З. аспірант, (Луцький НТУ, м. Луцьк)

Parfentieva I. O. candidate of technical sciences (Lutsk National Technical University, Lutsk), Mykhalchuk T.G. (st. gr. UCEm-51, Lutsk National Technical University, Lutsk), Shafranska O.Z. postgraduate (Lutsk National Technical University, Lutsk)

У статті розглянуто розрахунок житлової площі при проектуванні, проблему забезпечення житловою площею населення; наведено приклад проектування житлової квартири з комфортними параметрами.

Normal maintenance of the population living space is not accurate and scientifically sound. When designing apartment buildings are not taken into account all criteria such as growth of the family, occupation of family members, comfort for people with disabilities. The article considers the existing rules for designing of residential apartments and comfortable accommodation in these apartments. The state of the housing market in Lutsk. The example design of residential apartments with comfortable and calculation parameters gaming areas and ancillary areas near the apartment building.

Ключові слова: житлова площа, розрахунок житлової площі, проектування, комфорт, квартира.

Keywords: dwelling place, the calculation of dwelling place, designing comfort, flat.

На сьогоднішній час норма забезпечення населення житловою площею не є чіткою та науково обґрунтованою. При проектуванні багатоквартирних будинків не враховуються всі критерії як

наприклад зростання сім'ї, вид заняття членів сім'ї, комфортність для людей з особливими потребами.

Метою даної статті є дослідження чинних норм проектування житлових квартир, комфортність проживання, ринку житлової нерухомості у місті Луцьк.

Відповідно до діючих державних будівельних норм (ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення») площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою 15 м^2 , в інших квартирах - не менше 17 м^2 . Мінімальна площа спальні на одну особу - 10 м^2 , на дві - 14 м^2 . Мінімальна площа кухні в однокімнатній квартирі - 7 м^2 , у дво- та більше кімнатних - 8 м^2 . Мінімальна площа робочої кімнати або кабінету - 10 м^2 . Ширина підсобних приміщень квартир повинна бути не менше: кухні - 1,8 м; передпокою - 1,5 м; коридорів, що ведуть до житлових кімнат, - 1,1 м. З метою економії ресурсів забудовники створюють такі будинки, квартири в яких задовольняють лише ці норми.

Відповідно до ст. 47 Житлового Кодексу України житлова площа повинна забезпечуватися з розрахунку 13,56 квадратних метрів на одного члена сім'ї. При виділенні житлової площі на кожного члена сім'ї враховується не менше ніж 9 м^2 житлової площі, що суперечить нормі з ДБН «Житлові будинки. Основні положення», де мінімальна площа однієї житлової кімнати на одну особу 8 м^2 . Також при виділенні житлової площі не враховується те, що сім'я з часом зростає, і, як наслідок, площа на одного члена сім'ї зменшується.

Таким чином комфортність квартири знижується. Разом з тим, члени сім'ї різної статі старше 9-ти років (крім подружжя) повинні проживати в окремих кімнатах.

Згідно вищевказаного кодексу житлове приміщення повинне надаватися і з більшою площею у разі коли воно має одну кімнату (квартиру з однією кімнатою) або видається особам різної статі, що не передбачає ДБН. Також більша житлова площа передбачається окремим категоріям громадян, наприклад, що займаються науковою роботою і мають певні наукові ступені, хворим на хронічні захворювання тощо.

На даний час на ринку нерухомості міста Луцька великий вибір житлових квартир за різними ціновими категоріями. Усі забудовники пропонують так звані «комфортні» квартири. Та при

розрахунку відповідно до Житлового Кодексу України та санітарно-гігієнічних норм у таких квартирах можуть проживати сім'ї, що в середньому складаються з двох - трьох осіб.

Наприклад, у житловому будинку «ForRest» площа житлових кімнат 20,35 м² та 24,20 м² (разом з закритою лоджією). Тобто, кількість жителів, що можуть проживати тут відповідно нормам

$$N = \frac{S_{ж}}{13,56} = \frac{(20,35 + 24,20)}{13,56} \approx 3.0$$

Квартири з більшою площею у даному будинку не запроектовані.

У ЖК «Яровиця» (ціни на житло тут одні з найдорожчих у місті) пропонуються 1-, 2-, 3- та 4-кімнатні квартири. Але при розрахунку площі на одного члена сім'ї тут також можуть проживати невеликі сім'ї, крім 4-кімнатних квартир. Така тенденція спостерігається у більшості житлових будинках. Таким чином, у місті Луцьк не передбачається житло для багатодітних сімей.

При дослідженні ринку нерухомості міста Луцьк було виявлено, що забудовники майже не передбачають квартири на перших поверхах, що є незручно для людей з особливими потребами.

Також для комфортного пересування людей з особливими потребами мінімальна ширина холу/коридору в середині квартири, що передбачаються ДБН, повинна бути не менше 1,5 м², що не забезпечують забудовники з метою економії.

Разом з вищевказаними проблемами було виявлено, що через обмеження прилеглої території біля новобудов, належним чином не розраховано площі паркувальних майданчиків, дитячих та спортивних майданчиків та ін.

Всі вищевказані проблеми ми врахували при розробці житлових квартир в проєкті «Реконструкція території Центрального ринку у м. Луцьк».

У житлових квартирах (рис. 1.) ми передбачили 3 кімнати, одна з яких загальна, дві – житлові. Усі кімнати перевищують площу 15 м², що дасть можливість використовувати їх житлові кімнати для двох членів сім'ї. Кімнату з площею 19,20 м² можна використовувати як дитячу для сім'ї з трьома дітьми.

Запроектована ширина холу квартири 1,6 м, що є комфортним і для пересування людей з особливими потребами. Також

передбачено комфортну кухню (12,43 м²) та два санвузли (суміщений та окремий з умивальником).

Вікна квартири виходять на дві сторони, тому буде забезпечуватися необхідна інсоляція та аерація приміщень. Балкони передбачено відкритими для евакуації при надзвичайних ситуаціях.

Загальна площа такої квартири становить 90,11 м². Тому вона буде комфортною для великої сім'ї, та сім'ї, члени якої мають особливі потреби або хронічні хвороби.

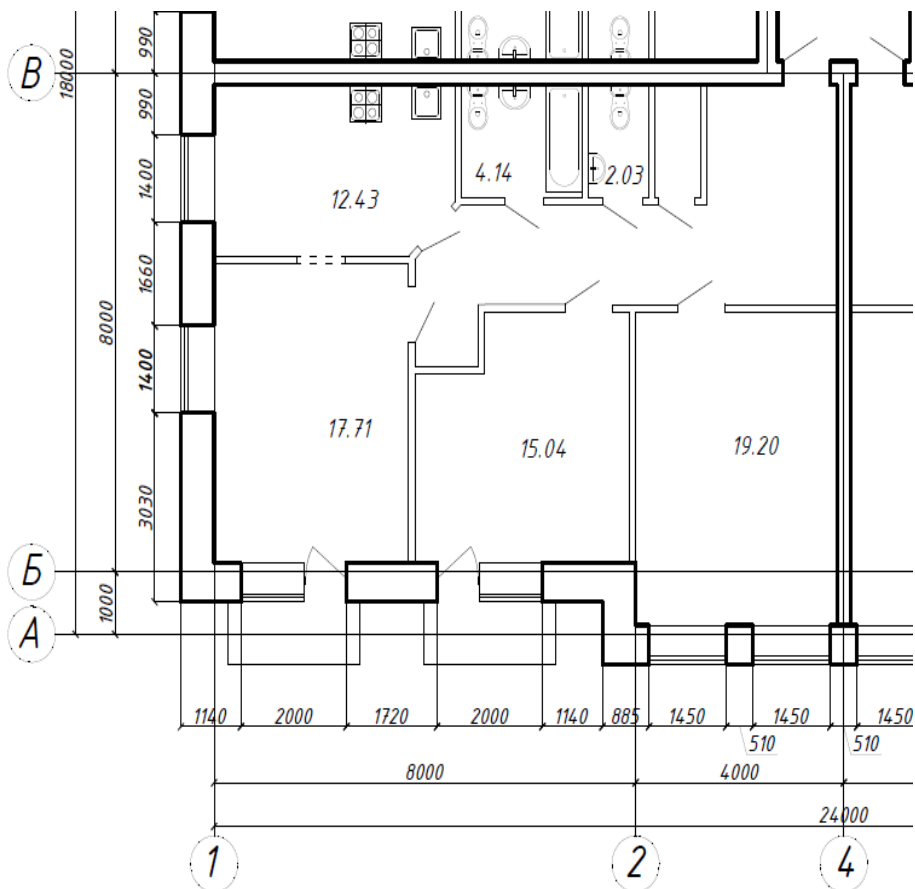


Рис. 1. Проект трикімнатної квартири.

У проекті «Реконструкція території Центрального ринку в м. Луцьк» ми розробили 3 житлових будинки з вбудованими приміщеннями. Загальна кількість передбачених квартир - 12, загальна площа яких становить 1913 м². Враховуючи санітарно-гігієнічні норми, максимальна чисельність осіб, що можуть проживати в запроектованих будинках, становить 150 осіб.

Прибудинкова територія житлової групи, що складається з трьох будинків, відповідно до державних будівельних норм (ДБН 390-92**) повинна включати:

- територію під житловими будинками та іншими спорудами (включаючи площу вимощення);
- проїзди та тротуари;
- озеленені території;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку дорослого населення;
- майданчики для занять фізкультурою;
- майданчики для господарських цілей;
- майданчики для стоянок автомашин.

Таблиця 1

Розрахунок площі майданчиків для житлової групи

Майданчики	Питома площа майданчиків, м ² /осіб	Загальна площа майданчиків, м ²
Ігрові для дітей	0,7	105
Для відпочику дорослого населення	0,1	15
Для занять фізкультурою	0,2	30
Для господарських цілей	0,3	45
Для виходу собак	0,3	45

Кількість місць на стоянках тимчасового зберігання автомобілів біля житлових будинків:

$$N_{cm} = \frac{N_{авт} \times a_1}{100} = \frac{23 \times 50}{100} \approx 12 \text{ місць,}$$

де $N_{авт}$ – розрахункова кількість автомобілів у жителів кварталу, визначаємо за формулою:

$$N_{авт} = \frac{N \times n_{авт}}{1000} = \frac{150 \times 150}{1000} \approx 13 \text{ авт.,}$$

де $n_{авт}$ – розрахунковою кількість автомобілів на 1000 жителів кварталу, за ДБН 360-92** складає 150 - 180 авт. Приймаємо $n_{авт}=150$ автомобілів.

a_1 – відсоток місць на стоянках тимчасового зберігання автомобілів від розрахункової кількості автомобілів жителів району, становить 50 %.

Отже, на сьогодні норма забезпечення населення житловою площею не є чіткою та науково обґрунтованою. У квартирах, що на даний час пропонують забудовники, низька комфортність проживання.

1. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», К.: Мінрегіонбуд України, 2006.
2. Житловий Кодекс України, К.: ВРУ, 2005.
3. Енциклопедія новобудов. - [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://novobudovy.com/novobudovy/novobudovy-lutska>.
4. ДНБ 360-92**. «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.uazakon.com/>.
5. Абелешов В. І. Техніка експлуатації житлових будівель, готелів і туристичних комплексів: Навчальний посібник / В. І. Абелешов; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. Х.: ХНАМГ, 2012. – 261 с.