

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.539-548>

УДК 728.5

Ковальська Гелена Леонідівна,

доктор архітектури, професор,

завідувач кафедри теорії архітектури і архітектурного проектування

Київського національного університету будівництва і архітектури

kovalska.gl@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-9873-5413>

Васильєв Дмитро Вікторович,

аспірант кафедри теорії архітектури і архітектурного проектування

Київського національного університету будівництва і архітектури,

головний архітектор ТОВ «Archimatika»

vasyliev@archimatika.com.ua

<https://orcid.org/0009-0002-8051-162X>

СУЧАСНІ ВИКЛИКИ І ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

Анотація: визначено підґрунтя для виникнення нового типу помешкання – апартаментів; проаналізовано практику сучасного будівництва будівель з апартаментами в Україні; вивчено поняття апартаментів у існуючих нормативних документах, досліджено існуючі вимоги до їх проектування; запропоновано формулювання нових термінів, що відповідатиме особливостям такого типу забудови; окреслено питання стосовно проектування будівель з апартаментами, які потребують додаткового вивчення і уточнення в наявній нормативній базі.

Ключові слова: апартамент; номер студію; апарт-готель; будівля з апартаментами; тимчасове проживання; орендне житло; багатофункціональний комплекс.

Постановка проблеми. Сучасні особливості життя, пов'язані з мобільністю, відсутністю прив'язки до місця, можливостями фриланс роботи, віддаленої занятості, сформували підґрунтя для виникнення нового типу помешкання – апартаментів. У загальному понятті апартаменти – це помешкання, призначене для тимчасового короткострокового або довгострокового проживання, з кількома кімнатами (спальною, вітальною, кухнею, санвузлом), але фактично це об'єкт комерційної нерухомості, який не відноситься до житлового фонду. Поняття апартаментів прийшло з класифікації номерів в готелях, і на сьогодні в законодавчому і нормативному плані цей новий тип забудови не врегульований.

Зазвичай апартamenti мають більшу площу і зручніше планування, ніж стандартні готельні номери. Вони оснащені кухнями або кухонними нішами, що зручно для приготування їжі вдома. Враховуючи планування, більше наближене до житлового, ніж до готельного, вони створюють відчуття домашнього затишку і зручні умови для довготривалого перебування. Наявність в будівлі додаткового сервісу, такого як паркінги, охорона, тренажерні зали, басейни, кафе, перукарні тощо формують зручності для проживання в апартементах. Але, враховуючи, що це нежитлова забудова, на сьогодні ціла низка вимог, необхідних для житлової функції, не нормується при будівництві апартментів, що звичайно суттєво впливає на якість довготривалого проживання в таких типах помешкань. Це стосується містобудівних, конструктивних, санітарно-гігієнічних вимог.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Фундаментальні наукові дослідження за даним напрямком переважно фокусуються на аспектах житлової забудови [1 - 3] та особливостях готельного будівництва [4, 5]. Питання архітектурно-планувальних особливостей будівель з апартементами глибоко не розглядались в існуючих архітектурних наукових дослідженнях. Однак, враховуючи актуальність даної теми, існує низка наукових публікацій, присвячених питанням розвитку апартментів та орендного житла. У статті [6] введено нове поняття «житлових апартментів», проведений аналіз формування та визначення основних принципів архітектурно-планувальної організації житлових апартментів та орендного житла. У статті [7] розглянуто новий тип орендного житла «апарт-готелі», його особливості, нововведення та переваги серед інших видів житла на основі аналізу наукових досліджень зарубіжних та вітчизняних авторів; визначено основні фактори, що впливають на архітектуру та планування апарт-готелів. Важлива для врахування в даному дослідженні також стаття [8], в якій розглядається і обґрунтовується доцільність будівництва орендного міського житла, як ефективного засобу вирішення проблем доступного і комерційного житла, та дещо давніші статті [9,10], публікація яких підтверджує необхідність вирішення проблем, пов'язаних з особливостями проектування апартментів.

Мета публікації. Стаття присвячена вивченню поняття апартментів у існуючих нормативних документах, дослідженню існуючих вимог до їх проектування та спробі формування нового терміну, що відповідатиме особливостям такого типу забудови.

Основна частина. Практика сучасного готельного будівництва в Україні демонструє наявну зацікавленість у споживачів і забудовників до такого типу приміщень, як апартamenti. Якщо раніше апартamenti займали невеличкий відсоток серед звичайних номерів готельних комплексів, то на сьогодні активно почали з'являтися так звані апарт-готелі, номерний фонд яких представлений

повністю або з переважною більшістю саме апартаментів. Такі апарт-готелі можуть бути розташовані окремо, або поєднані у багатофункціональні комплекси з іншими блоками громадського призначення, наприклад офісними, торговельними, спортивними.

Активно розвивається забудова апарт-готелів в курортних районах України, де туристичний сезон триває весь рік, зокрема у Прикарпатському і Закарпатському регіонах. З російською агресією ці регіони приваблюють також своєю безпекою, а тому тут формуються навіть мережі апарт-готелів (рис. 1, 2).



Рис. 1. Апарт-готель Aparitel Skhidnytsya wellness resort, м. Східниця [11]



Рис. 2. Апарт-готель Aparitel Uzhhorod, м. Ужгород [11]

Довготривалий відпочинок в цій місцевості, або взагалі проживання тривалий час користується великим попитом. Окрім власного зручного простору з домашнім затишком мешканці в таких комплексах отримують зазвичай і розвинуту інфраструктуру, що забезпечує комфортне проживання і відпочинок. До складу курортних апарт-готелів входять відкриті і криті парковки, басейни, спортивні і спа- комплекси, медичні приміщення, ресторани і кафе, територія з охороною і прибудинковими майданчиками спокійного і активного відпочинку, дитячими, спортивними тощо.

Ведеться будівництво будівель з апартаментами і в містах, де переважає ділова активність. Такі будівлі є цікавими для проживання серед молоді. Студенти можуть проживати в апартаментах під час навчання в закладах освіти. Молоді фахівці і сім'ї також обирають даний вид помешкань, який дозволяє їм вирішити квартирне питання на деякий час або формують зручне місце проживання неподалік від місць роботи, або привабливе завдяки іншим містобудівним особливостям. Будівлі з апартаментами в містах можуть відрізнитись від курортних більшою потужністю (кількість номерів, поверховість), меншою прибудинковою територією (рис. 3). Але високий рівень надання додаткових послуг, розвинений благоустрій завжди підвищує привабливість будівель-апартаментів в будь-якому місці розташування.



Рис. 3. Апарт-готель Nuvky Residence, м. Київ [12]

Враховуючи сучасні виклики і підходи до формування будівель з апартаментами, зростаючу популярність серед населення, велику зацікавленість інвесторів у будівництві такого типу об'єктів, необхідно дослідити і уточнити поняття апартаментів, сформувати містобудівні, архітектурно-планувальні, інженерно-технічні вимоги до проєктування даного типу забудови. З цією метою проаналізуємо поняття апартаментів у існуючих нормативних документах, існуючі вимоги до їх проєктування, відповідність сучасним особливостям такого типу забудови.

Будівельні норми, в яких визначено поняття апартаментів, це ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» [13]. Зокрема, зі зміною №1 від 2019 р. у даному нормативному документі включено нові пункти:

п. 3.19 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.

п. 3.20 апартготель - готель, номерний фонд якого складається з номерів категорії "студіо" або "апартамент".

п. 3.22. студіо – номер, який складається з однієї кімнати з кухонним куточком.

6.1.11 Без природного освітлення не допускається проєктувати апартаменти, житлові, службові та адміністративні приміщення з постійним режимом роботи.

6.2.5. Склад приміщень апартаментів квартирного типу встановлюється завданням на проєктування

У ДСТУ 4527:2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщення» [14] також наводяться визначення понять апартамент і апарт-готель, які є подібними до визначень в ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі», але все ж таки з деякими відмінностями, а саме:

5.4 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

7.2 апартамент - номер з двох і більше житлових кімнат, кухонної ніші, одного повного та одного додаткового санвузлів для гостей; розрахований на проживання однієї-двох осіб.

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.

Нормативні документи, пов'язані з проєктуванням і будівництвом житлової забудови, не включають поняття «апартаменти». Зокрема, у ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки» такі поняття відсутні. Класифікатор будівель і споруд ДК 018:2023 також не включає поняття «апартаменти».

Висновки. Проаналізувавши нормативні документи, можна зробити висновок, що в існуючій нормативній базі існує декілька інтерпретацій термінів «апартамент», «апарт-готель». Це призводить до відсутності чіткого визначення такого типу приміщень і будівель. На наш погляд доречно привести у відповідність ці визначення в нормативних документах. Виходячи з наявних термінів, можна запропонувати наступні, більш лаконічні визначення:

апартамент - номер, який складається з двох і більше житлових кімнат (вітальня/їдальня/спальня), кухні або ніші з кухонним обладнанням, санвузла;

студію – номер, який складається з однієї кімнати, ніші з кухонним обладнанням, санвузла;

будівля з апартаментами (апартамент-готель, апартготель) - готель, номерний фонд якого складається з номерів категорії "студію" та/або "апартамент".

Що стосується особливостей проєктування, то будівлі з апартаментами окремо не розглядаються в нормативних документах, тобто вимоги до їх проєктування не відрізняються від проєктування готелів зі звичайними готельними номерами. Але при цьому слід зауважити, що будівлі з апартаментами відрізняються від звичайних готелів з багатьох параметрів. Наприклад, кількість людей, що перебуває на поверсі зі звичайним номерним фондом буде значно більшою, ніж при таких саме показниках загальної площі поверху з апартаментами. Інсоляцію приміщень апартаментів, розрахованих на тривалий час проживання, навряд можна вважати комфортною за вимог, що висуваються до інсоляції готелів. Таким чином, вимоги щодо пожежної безпеки, інсоляції, санітарної гігієни будівель з апартаментами - це питання, які також потребують додаткового вивчення і уточнення в наявній нормативній базі.

Список літератури:

1. Гнесь І.П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія. Львів: Видавництво Львівської Політехніки, 2013. 652 с.
2. Король В. П. Архітектурне проєктування житла: Підручник / КНУБА. Київ: Саміт-книга, 2023. 314 с.
3. Бачинська Л. Г. Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення / навч. посіб. Київ: Грамота, 2004. 408 с.

4. Бريدня Л.Ю. Методичні основи реконструкції типових готелів в Україні: дис. ...к .арх.: 18.00.02 / КНУБА. Київ, 2014. 200 с.
5. Рогожникова Е.Е. Архитектура гостиниц малой вместимости в условиях реконструкции исторических городов Украины: дис. ...к. арх.: 18.00.02 / КНУБА. Київ, 1992. 184 с.
6. Яновицький Є. Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2017. Вип. 48. С. 503-522.
7. Ліпандін О. В., Пекер А.Й. Апартамент-готель як сучасний вид житла. *Архітектурний вісник КНУБА*. Київ: КНУБА, 2019. Вип. 17-18. С. 88 - 92.
8. Гнесь І. П. Проблеми формування фонду орендного житла в Україні. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2010. Вип. 24. С. 287 - 299.
9. Бريدня Л. Ю. Класифікація готельних житлових одиниць у сучасних закладах тимчасового проживання. *Архітектурний вісник КНУБА*. Київ: КНУБА, 2015. Вип. 5. С. 334 - 341.
10. Рогожникова Е. Е. Апартаменты - как новый тип временного жилья. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ: КНУБА, 2009. Вип. 21. С. 291-295.
11. Apartel Resorts будує найбільшу мережу апартамент-готелів України. URL: <https://www.apartel.ua/> (дата звернення: 15.01.2025).
12. Nyvky Residence – Київ. URL: <https://nyvky-plaza-residence-kiev.hotelmix.com.ua/> (дата звернення: 15.01.2025).
13. ДБН В.2.2-20:2008. Будинки і споруди. Готелі. Зі зміною № 1. [Чинний від 2019-10-01]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіонбуд, 2019. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=47694 (дата звернення: 15.01.2025).
14. ДСТУ 4527:2006. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. [Чинний від 2006-10-01]. Вид. офіц. Київ: Держспоживстандарт України, 2006. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=70251 (дата звернення: 15.01.2025).
15. Bulakh Irina, Timokhin Victor, Kovalska Gelena, Merylova Irina, Tretiak Yuliia. The Use of Various Materials in the Formation of the Urban Environment as a Phenomenon of Architectural Aesthetics. AIP Conf. Proc., 2023. Volume 2490 (1). <https://doi.org/10.1063/5.0122747>
16. Merylova Iryna, Smilka Vladyslav, Kovalska Gelena. Public Spaces in Historic Environment as Urban Fundamentals of Sustainable Development. 4th International Symposium of Earth, Energy, Environmental Science, and Sustainable Development

(JESSD 2023) 26/08/2023 - 27/08/2023 Jakarta, Indonesia.
<https://doi.org/10.1088/1755-1315/1275/1/012026>

References

1. Hnes', I.P. (2013). Bahatokvartyrne zhytlo: tendentsiyi evolyutsiyi [Multi-apartment housing: trends of evolution: monograph]: monohrafiya. L'viv: Vydavnytstvo L'vivs'koyi Politekhniky, 652. (in Ukrainian)
2. Korol', V. P. (2023). Arkhitekturne proektuvannya zhytla [Architectural design of housing]: Pidruchnyk. Kyiv: Samit-knyha, 314. (in Ukrainian)
3. Bachyns'ka, L. H. (2004). Arkhitektura zhytla. Problemy teorii ta praktyky strukturoutvorennia. [Housing architecture. Problems of the theory and practice of structure formation]. Kyiv: Hramota, 408. (in Ukrainian)
4. Brydnia, L.YU. (2014). Metodychni osnovy rekonstruktsiyi typovykh hoteliv v Ukrayini [Methodological foundations of reconstruction of typical hotels in Ukraine]: dys. ...k.arkh. Kyiv, 200. (in Ukrainian)
5. Rogozhnikova, Ye.Ye. (2009). Arkhitektura gostinits maloy vmestimosti v usloviyakh rekonstruktsii istoricheskikh gorodov Ukrainy [Architecture of small-capacity hotels in the conditions of reconstruction of historical cities of Ukraine]: dis. ...k.arkh. Kiïv, 184. (in Russian)
6. Yanovyts'kyi, YE. L. (2017). Orendne zhytlo v Ukrayini. Pryntsypy arkhitekturno-planuval'noyi orhanizatsiyi. [Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya, (48), 503 - 522. (in Ukrainian)
7. Lipandin, O. V., Peker, A.Y. (2019). Apart-hotel' yak suchasnyy vyd zhytla. [Apart-hotel as a modern type of housing]. Arkhitekturnyy visnyk KNUBA, (17 – 18), 88 - 92. (in Ukrainian)
8. Hnes', I. P. (2010). Problemy formuvannya fondu orendnoho zhytla v Ukrayini. [Problems of formation of the rental housing fund in Ukraine]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya, (24), 287-299. (in Ukrainian)
9. Bridnia, L. YU. (2015). Klasyfikatsiya hotel'nykh zhytlovykh odynyts' u suchasnykh zakladakh tymchasovoho prozhyvannya. [Classification of hotel housing units in modern temporary accommodation facilities]. Arkhitekturnyy visnyk KNUBA, (5), 334-341. (in Ukrainian)
10. Rohozhnykova, E. E. (2009). Apartamenty - kak novyy typ vremennoho zhyl'ya. [Apartments are a new type of temporary housing]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya, (21), 291-295. (in Russian)
11. Apartel Resorts buduye naybil'shu merezhu apart-hoteliv Ukrayiny. [Apartel Resorts is building the largest chain of apart-hotels in Ukraine]. URL: <https://www.apartel.ua/> (data zvernennya: 15.01.2025). (in Ukrainian)

12. Nyvky Residence – Kyiv. [Nyvky Residence - Kyiv]. URL: <https://nyvky-plaza-residence-kiev.hotelmix.com.ua/> (data zvernennya: 15.01.2025). (in Ukrainian)
13. DBN V.2.2-20:2008. Budynky i sporudy. Hoteli. Zi zminamy №1. [DBN V.2.2-20:2008 "Buildings and structures. Hotels" with changes №1]. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=47694 (data zvernennya: 15.01.2025). (in Ukrainian)
14. DSTU 4527:2006. Posluhy turystychni. Zasoby rozmishchennya. Terminy ta vyznachennya. [DSTU 4527:2006. Tourist services. Means of accommodation. Terms and definitions]. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=70251 (data zvernennya: 15.01.2025). (in Ukrainian)
15. Bulakh, I., Timokhin, V., Kovalska, G., Merylova, I., Tretiak, Y. (2023). The Use of Various Materials in the Formation of the Urban Environment as a Phenomenon of Architectural Aesthetics. AIP Conf. Proc., Volume 2490 (1). <https://doi.org/10.1063/5.0122747>. (in English)
16. Merylova, I., Smilka, V., Kovalska, G. (2023). Public Spaces in Historic Environment as Urban Fundamentals of Sustainable Development. 4th International Symposium of Earth, Energy, Environmental Science, and Sustainable Development (JESSD 2023) 26/08/2023 - 27/08/2023 Jakarta, Indonesia. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1275/1/012026>. (in English)

Abstract

Gelena Kovalska, D.Sc., Professor, the head of the Department of Theory of Architecture and architectural design, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Dmytro Vasyliiev, postgraduate of the Department of Theory of Architecture and architectural design, Kyiv National University of Construction and Architecture, chief architect of Archimatika.

Modern challenges and approaches to the formation of buildings with apartments

The article defines the basis for the emergence of a new type of accommodation - apartments; the practice of modern construction of buildings with apartments in Ukraine was analyzed; the concept of apartments in the existing regulatory documents was studied, the existing requirements for their design were studied; the formation of a new term that would correspond to the features of this type of building is proposed; issues related to the design of buildings with apartments are outlined, which require additional study and clarification in the existing regulatory framework.

In general terms, an apartment is a residence intended for temporary short-term or long-term residence, with several rooms (bedroom, living room, kitchen, bathroom), but in fact it is a commercial real estate object that does not belong to the housing stock.

The concept of apartments came from the classification of rooms in hotels, and today this new type of building is not regulated by law and regulations. Apartments usually have a larger area and a more convenient layout than standard hotel rooms. They are equipped with kitchens or kitchen niches, which is convenient for cooking at home. Given the layout, which is closer to a residential than to a hotel, they create a feeling of home comfort and comfortable conditions for a long-term stay. The presence of additional services in the building, such as parking lots, security, gyms, swimming pools, cafes, hairdressers, etc., form conveniences for living in apartments. But, taking into account that this is a non-residential building, today a whole series of requirements necessary for the residential function are not standardized during the construction of apartments, which usually significantly affects the quality of long-term living in such types of housing. This applies to urban planning, constructive, sanitary and hygienic requirements.

As for design features, buildings with apartments are not considered separately in regulatory documents, that is, the requirements for their design do not differ from the design of hotels with ordinary hotel rooms. But at the same time, it should be noted that buildings with apartments differ from ordinary hotels in many parameters. Requirements for fire safety, insolation, sanitary hygiene of buildings with apartments are issues that also require additional study and clarification in the existing regulatory framework.

Keywords: apartment; studio room; apartment hotel; building with apartments; temporary accommodation; rental housing; multifunctional complex.