

# АНАЛІЗ ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ ОДНОКІМНАТНИХ КВАРТИР БАГАТОПОВЕРХОВИХ БУДИНКІВ У МІСТІ ВІННИЦЯ

Вінницький національний технічний університет;

## Анотація

Досліджено однокімнатні квартири багатоповерхових будинків у місті Вінниця, а саме житлових комплексів «ЖК Avalon», «ЖК Софія», «ЖК Premier Tower» за загальною площею, відношенням житлової площі до загальної, ціною квадратного метра та видом планування.

**Ключові слова:** квартира, планування, площа, вартість.

## Abstract

One-room apartments of multi-storeyed houses in Vinnytsia, namely residential complexes "RC Avalon", "RC Sophia", "RC Premier Tower" for the total area, the ratio of living space to the total, the price of m2 and the type of planning.

**Keywords:** apartment, planning, area, cost.

## Вступ

В даний час у місті Вінниця будується понад 80 житлових будинків і я вирішила проаналізувати однокімнатні квартири у них, на прикладі 3 забудов: «ЖК Avalon», «ЖК Софія», «ЖК Premier Tower». Я взяла такі критерії свого аналізу : загальна площа, відношення загальної площі до житлової, вартість квадратного метра та вид планування.

Мета: дослідити однокімнатні квартири у новобудовах міста Вінниці.


## Результати дослідження

У відібраних мною новобудов у місті Вінниця, а саме: «ЖК Avalon», «ЖК Софія», «ЖК Premier Tower» я хочу дослідити однокімнатні квартири за такими критеріями: загальна площа, відношення загальної площі до житлової, вартість квадратного метра , вид планування і запропоную свої варіанти поділу за цими характеристиками.

Отже, однокімнатні квартири повинні мати 30-40 м<sup>2</sup> (±5% в окремих випадках )загальної площі[1]. Тому, я пропоную, розділити їх за площею на 3 види:

1. Квартира гранично малої площі (30<S< 32 м<sup>2</sup>).
2. Квартира нормальної площі (30<S< 40 м<sup>2</sup>).
3. Квартира надмірної площі (S> 40 м<sup>2</sup>).

Таблиця 1 – Об'ємно-планувальні рішення та характеристика однокімнатних квартир .

№	Назва новобудови	Планування	Загальна площа, м <sup>2</sup>	Житлова площа, м <sup>2</sup>	Відсоток житл. площі від заг.площі	Класифікація за площею
1	ЖК Avalon		35,1	15,1	43	Квартира нормальної площі
2	ЖК Avalon		48,74	15,10	31	Квартира надмірної площі

Продовження таблиці 1.

3	ЖК Avalon		49,7	17,76	36	Квартира надмірної площі
4	ЖК Софія		41,19	15,67	38	Квартира надмірної площі
5	ЖК Софія		31,21	14,09	45	Квартира гранично малої площі
6	ЖК Софія		37,74	14,32	38	Квартира нормальної площі
7	ЖК Premier Tower		57,31	17,68	31	Квартира надмірної площі
8	ЖК Premier Tower		51,57	36,99	71,7	Квартира надмірної площі
9	ЖК Premier Tower		51,79	28,12	54	Квартира надмірної площі

Я дослідила із таблиці 1 та попередньо проведених більш детальних досліджень, що у новобудовах міста Вінниці однокімнатні квартири з гранично малою площею складають 5%, квартири нормальної площі-17%, а квартири надмірної площі-78%. Це дає мені право припустити, що сучасне будівництво[2] у Вінниці не зовсім відповідає вимогам, які були затверджені у 2005 році. І на мою думку було б раціональним передивитись доцільність цього документа[1] у 2019 році.

Площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою 15 м<sup>2</sup> і ця вимога на прикладі взятих мною 18 квартир у 89% виконується. Із розрахунків відношення загальної площі до житлової площі хочу розділити квартири на 3 групи:

1. Квартира із великим відсотком житлової площі (більше 45%)
2. Квартира із середнім відсотком житлової площі (35-45%)
3. Квартира із маленьким відсотком житлової площі (30>35%)

Провівши розрахунки виявила, що із 18 квартир 17%- квартири великим відсотком житлової площі, квартир із середнім відсотком житлової площі – 72%, квартир із маленьким відсотком житлової площі – 11%.

Також вибрані мною фірми різняться за вартістю 1м<sup>2</sup>:

1. ЖК Софія – житло економ класу. Вартість 10200грн/м<sup>2</sup>.
2. ЖК Avalon – житло середнього класу. Вартість 15200грн/м<sup>2</sup>.
3. ЖК Premier Tower – елітне житло. Вартість 22760грн/м<sup>2</sup>.

Вирахувавши середній відсоток житлової площі від загальної по кожній фірмі я отримала такі показники:

1. ЖК Софія – 40%.
2. ЖК Avalon - 40%.
3. ЖК Premier Tower – 51%.

Це дає нам зрозуміти, що розподілення площі у квартирі економного та середнього класу мають однакову якість, тому на ціну можливо вплинули будівельні матеріали вищого гатунку[3,4] та кращій район забудови будинку. Відповідно елітне житло має більший відсоток по плануванню, що говорить про зручну для людей житлову площу, квартири є просторішими та краще спланованими.

Так як, в даний момент, вже не актуальне будівництво так званих «сталінок», «хрущовок», «чешок»- об'ємно планувальні рішення, які застаріли, було б доцільно використати нові види планування сучасних квартир[5], та розподілити взяті мною приклади однокімнатних помешкань по них.

Зараз найчастіше в новобудовах міста Вінниці зустрічаються такі види однокімнатних квартир:

1. Квартира-студія – головною особливістю цієї квартири є мінімальна кількість внутрішніх перегородок, зазвичай кімната суміщена із гостинною зоною та кухнею. Простір відокремлюють предметами меблів або декоративними не опорними перегородками. Квартира студія може бути економ класу і мати площу 20-40м<sup>2</sup>, а також середнього та елітного класу із площею 50-70м<sup>2</sup>.
2. Смарт-квартира – це квартира із невеликою площею яка може бути 18-30м.<sup>2</sup>, в ній також може бути мінімальна кількість перегородок і суміщена кімната із кухнею, але її особливістю є наявність високих стель ( до 4 м.),що дає можливість оснащати її 2-гим додатковим рівнем для кімнати.
3. Повногабаритна однокімнатна квартира – це квартира і достатньою площею,яка коливається від 35 до 50 м<sup>2</sup>. У такій квартирі можуть бути передбачені перегородки від забудовника, а також можливість планування за власними побажаннями. Такі квартири мають в наш час найбільший попит.

Із квартир в таблиці 1 і попередніх більш широких досліджень квартири-студії складають 28% від усіх квартир, смарт-квартири-6%, а повно габаритні квартири 66%. Отже у місті Вінниця не має потреби у побудові дуже економного житла, що говорить про спроможність населення купувати квартири середнього та елітного класу. І також бачимо, що квартири-студії вже починають набирати попит серед вінничан, адже з моєї точки зору це естетично привабливоче рішення, а також візуально збільшує площу квартири, що дає відчуття себе у більш просторому приміщенні. Повногабаритні квартири ж у свою чергу мають найбільший відсоток у будівництві, що вказує на їх універсальність, особливо в порівнянні із квартирою-студією, також вона має достатню площу для зручного проживання у ній не лише однієї людини, а й сім'ї із декількох людей.

## Висновки

Отже, із мого аналізу об'ємно-планувальних рішень однокімнатних квартир я виявила, що на сьогоднішній день і місті Вінниці будується досить якісне та просторе житло, у якому достатньо площі, як житлової, так і загальної, що забезпечує комфортне проживання людей. Також житло доступне для різних категорій населення, але варіантів квартир для людей із низьким достатком досить мало.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005. [Чинний від 2006-01-01р.] – К. : Мінбуд України, 2006. – 71 с. – (Державні будівельні норми України).
2. Ковальський В. П. Сучасні тенденції у зведенні монолітних і цегляних житлових будинків [Текст] / В. П. Ковальський, А. В. Бондар, Г. І. Лисій // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2015. - № 1. - С.106-110.
3. Ковальський В. П. Реконструкція житлової секції застарілої серії [Текст] / В. П. Ковальський, В. П. Очеретний, Д. П. Щербань // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2013. - № 1. - С. 74-77.
4. Ковальський В. П. Енергозбереження при реконструкції житлової секції застарілої серії [Текст] / В. П. Ковальський, Д. П. Щербань // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2013. - № 2. - С. 116-118.
5. Табачишина М. Ю. Планувальні схеми та об'ємно-планувальні рішення висотних будівель [Електронний ресурс] / М. Ю. Табачишина, В. П. Ковальський // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 14-23 березня 2018 р. - Електрон. текст. дані. - 2018. - Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5349>.

**Загоруйко Альона Олександрівна** — студентка групи БМ-166, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: [ylounka1999@gmail.com](mailto:ylounka1999@gmail.com)

**Ковальський Віктор Павлович** — канд. техн. наук, доцент кафедри будівництва, міського господарства і архітектури Вінницького національного технічного університету, Вінниця, e-mail: [kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com](mailto:kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com).

**Zagoruiko Alyona A.** — department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: [ylounka1999@gmail.com](mailto:ylounka1999@gmail.com)

**Kovalskiy Victor P.** Ph.D., Associate Professor, Associate Professor of the Department of Construction, Urban Management and Architecture, Vinnytsia National Technical University. Email: [kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com](mailto:kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com)