

# 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 m<sup>2</sup> 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.


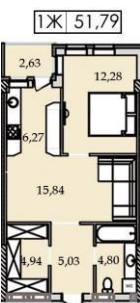
Отже, однокімнатні квартири повинні мати 30-40 м<sup>2</sup> (±5% в окремих випадках )загальної площі[1]. Тому, я пропоную, розділити їх за площею на 3 види:

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 краший район забудови будинку. Відповідно елітне житло має більший відсоток по плануванню, що говорить про зручність 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 дос- тупне 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. : Мін-буд 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, Vinnitsa National Technical University. Email: [kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com](mailto:kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com)