

ПЕРШІ ПОВЕРХИ ОБ'ЄКТІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛА В ДИНАМІЦІ ЇХ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОГО ТРАНСФОРМУВАННЯ

Розглядаються питання архітектурно-планувального, об'ємно-просторового та функціонального формування першого поверху в багатоквартирних житлових будинках різної поверховості (від малоповерхових до висотних будівель, а також будівель змішаної поверховості); проводиться аналіз світового досвіду в контексті проектних рішень квартир на першому поверсі житлових будинків з інтеграцією індивідуальних земельних ділянок при квартирах, а також розглядаються питання формування нежитлових приміщень супутнього обслуговування мешканців квартирного житла; надаються рекомендації щодо проектування та реконструкції першого поверху з житловою, нежитловою та змішаною функціональними структурами в залежності від поверховості багатоквартирних будинків.

Ключові слова: прибудинкова територія, об'єкти супутнього обслуговування, приміщення нежитлового призначення, квартири на першому поверсі, індивідуальна земельна ділянка при квартирі, налісадник, тераса, патіо, багатоквартирний житловий будинок, поверховість, функціонально-планувальне трансформування.

Сучасне багатоквартирне житло – один з найбільш складних видів будівництва об'єктів громадського призначення. В динаміці його розвитку, від створення об'ємно-просторових структур за принципом поповерхового об'єднання декількох квартир навколо сходів загальнобудинкового використання, поступово багатоквартирне житло навіть на рівні створення окремо розташованих будинків перетворилось на інтегроване та багатофункціональне будівництво. Певною мірою процесові додаткового навантаження багатоквартирного житла функціями нежитлового призначення сприяв прискорений соціально-економічний розвиток суспільства та пов'язані з ним непередбачені проблеми по задоволенню початкових потреб на ринку нерухомості. Навіть в Україні, де прискорення соціально-економічного розвитку суспільства можна вважати доволі сумнівним з огляду на падіння виробництва, недолуге оподаткування усіх складових вітчизняного бізнесу, відсутність чіткої інвестиційної політики та інших негараздів,

будівництво *багатоквартирного житла* у повній мірі відчуває на собі світові тенденції до його технічного, технологічного, функціонально-експлуатаційного та громадсько-гуманітарного вдосконалення. Так, незважаючи на економічну кризу, яка руйнує економіку країни, вісім років потому в будівельній галузі, незважаючи на значне зменшення її об'ємів виробництва, відбуваються процеси, які є доволі прогресивними в плані задоволення попиту на ринку створення та продажу *багатоквартирної нерухомості*.

Проте, для заохочення ринку вже не завжди достатньо побудувати багатопверховий житловий будинок, в якому з першого до останнього поверху будуть запропоновані на продаж квартири. На вторинному ринку нерухомості взагалі діє формула попиту на житло у визначенні: «квартири на першому та останньому поверхах не пропонувати». Вітчизняне суспільство потребує не тільки місця проживання у придбаній квартирі, але й додаткових зручностей, експлуатаційної якості та забезпечення надійності збереження власності. При цьому набуття багатолітнього негативного досвіду проживання в будинках, побудованих в радянські часи, де мали місце широко розповсюджені вандалізм та безкультурне відношення до приміщень загальнобудинкового використання: під'їздів (вхідних груп), сходів, ліфтів, позаквартирних холів і коридорів, а також несвоєчасно здійснювалися профілактика інженерних мереж, засклення сходових кліток, ремонт покрівлі будівель тощо, сприяло змінам у формуванні свідомості громадян та їх побутових вимог не тільки до придбані квартири зокрема, але й до житлового будинку в цілому. Що вже можна казати про прибудинкові території та подвір'я перед житловими будинками, до яких мають постійний доступ будь-хто, включаючи громадян, що не мешкають не тільки в цих будинках, а й навіть у найближчих районах міста. Вільні (незабудовані), з формально влаштованим «благоустроєм», що знаходиться в занедбаному стані, території всередині кварталів фактично перетворилися у нічийну зону загальноміської деградації колись суспільно-значимого простору. Фактично лише квартири залишилися окремими «оазисами» індивідуального родинного проживання посеред «ворожого» довкілля зокрема не тільки на рівні окремого будинку, а й на рівні житлової забудови районів міста загалом. Зважаючи на майже 100 % перенесення на квартиру супутніх функцій навколишнього середовища, які забезпечують комфортність проживання в місті, спочатку на Заході ще у 70-80-ті роки ХХ століття, а далі й в усьому цивілізованому світі, розпочався процес гуманізації середовища навколо *багатоквартирного житла* у широкому сенсі його формування. При цьому в основу розвитку даного процесу були закладені принципи нівеляції нічийних територій та поступового поліпшення їх

функціональності і якості благоустрою в контексті історичного досвіду формування громадського середовища проживання.

Ключовим пунктом, від якого прямо або опосередковано залежать багато інших якісних характеристик житла, є питання оптимальної поверховості *багатоквартирних житлових будинків*. Проблема поверховості міської житлової забудови стала особливо актуальною у 70-ті роки ХХ століття. На відміну від України, Росії, а також країн Південно-Східної Азії, де висотне житло, не зважаючи на недоліки, поки що асоціюється зі значним поліпшенням умов проживання, у світовій практиці 80 % висотних будівель – це офіси, в яких люди перебувають упродовж відносно обмеженого проміжку часу, і лише 20 % виконують функцію житла (здебільшого тимчасового та інших видів житла). В Західній Європі останнім часом фактично не споруджують висотне житло в статистично помітних кількостях. Окремі випадки будівництва висотних житлових «башт» мають переважно рекламно-престижний характер; також такі будівлі споруджуються для специфічних категорій населення: мігрантів, самотніх, бездомних або в якості розкішних апартаментів у центрах мегаполісів, для яких даний вид житла, як правило, не є поодиноким випадком. При чому в країнах з високим показником рівня життя і, відповідно, вищими вимогами проживання розглядається як чільний показник якості і в середньому не перевищує 4 поверхів; з пониженням рівня життя в країні *поверховість багатоквартирного житла* зростає [1]. З цим важко не погодитись, за виключенням ситуації в деяких країнах Південно-Східної Азії, де протягом останніх десятиліть триває будівельний бум на фоні щорічного покращення добробуту населення й основним показником комфорту, який впливає на вартість квартири, є місце її розташування в структурі висотної будівлі. У більшості випадків – чим вище квартира розташована, тим дорожча вартість її загальної площі. Але якщо для новостворених «хмарочосів» Пекіна або Шанхая така тенденція порівняно нова з огляду на терміни відносно нетривалого зростання будівництва, то в Гонконзі попит на надвисотне *багатоквартирне житло* з'явився ще в часи англійського колоніального управління цієї території.

У вітчизняному попиті на будівництво багатоповерхового житла також мають місце об'єктивно сформовані на ринку переваги щодо його обрання в якості найліпшого товару, але про це піде мова далі у відповідному розділі даного дослідження в контексті визначення оптимальної поверховості сучасного *багатоквартирного житла*.

Тим не менш повернемося до вирішення проблеми облаштування прилеглих до житлових будинків територій звернувшись до прикладів в Західній Європі. До того ж досвід Заходу також може бути широко

розповсюджений і в Україні з огляду на доцільність його використання у забудові передмість мегаполісів, а також житлових районів і окремих ділянок в середніх і малих містах країни. Використання здобутків сучасної західної цивілізації також може бути слушним в процесі подолання поширеної в країні деградації міського середовища, при будівництві в історично-сформованих районах, де базова забудова складається з будинків середньої та малої поверховості.

Як наголошувалося вище, *квартири на першому поверсі* на вітчизняному ринку нерухомості не користуються високим попитом і, як правило, дешевші у порівнянні з розташованими вище квартирами. Така непопулярність видається цілком закономірною, оскільки саме квартирам першого поверху властиві недоліки, яких позбавлені квартири на вищих поверхах, а саме:

- візуальний контакт між вулицею і квартирою;
- легша доступність проникнення в квартиру зловмисників;
- як правило, відсутність балконів та лоджій;
- недостатня інсоляція, затінення приміщень деревами;
- інші менш значущі недоліки, що знижують рівень комфорту проживання [2].

Не дивлячись на це, Західноєвропейські традиції обумовили використання вищезазначених недоліків для створення значних переваг з метою підвищення рівня комфорту помешкання та збільшення вартості житла, що розташоване найближче до землі. Причини такого дивного з позицій українських реалій явища в тому, що в закордонній практиці при квартирах першого поверху при нагоді передбачаються індивідуальні земельні ділянки (рис. 1). Залежно від розташування ділянки відносно квартири, її площі, призначення, врешті-решт від країни, її називають двориком, садочком, *патио*, *терасою*, *палісадником* тощо. Їх розглядають як невід'ємний елемент власне квартир першого поверху і використовують як додаткову зелену кімнату. Углибині житлової забудови індивідуальні земельні ділянки при квартирах займають майже всю територію між будинками, залишаючи місце лише для пішохідних доріжок, мінімальних дитячих і спортивних майданчиків [2]. З огляду на доволі низьку щільність 4-5-поверхової забудови – аналогом якої у вітчизняній практиці з допущенням можна вважати забудову минулого століття (період від так званих «сталінок» до «хрущовок») – створення навколо будинку суцільного саду з індивідуальних приквартирних садочків є доволі природним і виправданим.



Рис. 1 Індивідуальні земельні ділянки при квартирах першого поверху [2].

Сучасну забудову на Заході та морально й фізично застарілу з вітчизняного минулого можна порівнювати лише з огляду на збіг масштабів озеленення територій. Проте, якщо в першому випадку таке озеленення є запрограмованим продовженням квартир першого поверху на рівні індивідуального формування і повсякденної експлуатаційної підтримки кожної *прибудинкової* ділянки, то в другому – довготривалим непередбаченим

розростанням зелених насаджень на фоні низького рівня експлуатаційно-технічного обслуговування території. При цьому упорядкованість індивідуальних двориків не порушує інсоляційний режим кожної квартири першого поверху, а також розташованих вище. Володіючи прилеглою зеленою «зеленою кімнатою», мешканець на свій розсуд обирає природні засоби забезпечення візуального захисту житла (від спостереження з вулиці), а також вирішує як захистити власне житло від несанкціонованого проникнення.

Але головною перевагою приєднання до квартир першого поверху ділянок (для влаштування значних за площею *патио*, *терас* чи *палісадників* замість балконів або лоджій) є органічне поєднання внутрішнього і зовнішнього просторів з метою створення комфортного помешкання високого класу. Рівень даного класу дозволяє хоча б частково реалізувати в урбаністичному середовищі проживання мрію значної частини міського населення про житло «на землі». Тобто мати поряд з власним помешканням приватну ділянку для відпочинку, посадки кущів, квітів, плодових дерев або газону, влаштування фонтану чи невеликого басейну.

Входи до індивідуальних помешкань 1-го поверху в сучасних *багатоквартирних будинках*, які будуються в Європі, можуть розташовуватись як всередині будинку – з внутрішнього коридору, холу чи з відкритої галереї, – так і ззовні – безпосередньо з приквартирних ділянок (рис. 2). В останньому випадку це дозволяє усунути позаквартирні комунікації на першому поверсі та використати отриманий простір для збільшення загальної площі кожної квартири. Особливо це слушно для будинків галерейної структури, оскільки заміна галереї першого поверху на приквартирні ділянки забезпечує повноцінну двосторонню орієнтацію квартир.

У відповідності до містобудівної ситуації кожної окремої ділянки під житлову забудову, в залежності від місця її розташування, відстані до сусідніх об'єктів, інвестиційних поглядів забудовника та інших чинників у Західноєвропейській практиці набуло поширення проектування та будівництво *багатоквартирного* 4-поверхового житла (інколи до 8-ми поверхів) з дворівневими квартирами, що мають безпосереднє сполучення з індивідуальними розміщеними вздовж фасаду будівлі *палісадниками*. Як правило, це доволі великі за площею квартири, в яких на першому поверсі з виходом на відкрите подвір'я формується зона загально-родинного використання, а на другому – інтимна зона, що складається з декількох спальних приміщень, яка з'єднується з першим поверхом внутрішніми сходами.



Рис. 2 Приквартирні дворики в зоні індивідуальних входів до квартир [2].

У коридорних будинках, в яких перший поверх сформований з багатокімнатних орієнтованих на дві сторони квартир, які мають при собі з однієї чи з двох сторін індивідуальні дворики або *тераси*, у відповідності до рекомендацій щодо співвідношення глибини приміщень до їх висоти застосовується принцип створення 1,5-поверхової внутрішньої структури квартири (рис. 3). На практиці для цього формується квартира зі спальною зоною в двох рівнях (по 2,4 м заввишки кожний), вглибині якої в межах планувальної доцільності розміщуються санітарні та інші побутові приміщення. Завдяки цьому у протилежному до спальної зони квартирному просторі (висотою не менш ніж 4,8 м) організовується багатофункціональна зала загального родинного використання, вглибині якої з'являється антресоль із приміщеннями інтимної зони. Задля запобігання виникненню можливого дискомфорту експлуатації високої загальної кімнати, яка має вихід на індивідуальну земельну ділянку при квартирі, планувальна схема кожної такої квартири дозволяє дублювати його створенням додаткового входу з протилежного боку будівлі. Вхідна група при цьому буде вписана в габарити частини спальної зони першого рівня й може складатися з низки функціонально необхідних приміщень таких як тамбур, передпокій, комірка, гардероб або ніша

для зберігання одягу, а також гостьовий санвузол. Наявність двох протилежних входів до таких 1,5-рівневих квартир першого поверху забезпечує в межах логічної планувальної схеми значне підвищення рівня комфорту експлуатації індивідуального житла. Також з'являється можливість сезонного об'єднання значної за кубатурою загальної кімнати з приквартирною *терасою* (*патио*, *палисадником*). Враховуючи значну (по відношенню до традиційних помешкань) загальну площу, функціональне та комфортабельне об'ємно-просторове рішення, а також наявність індивідуальних земельних ділянок при квартирах (зі сторони одного або двох протилежних фасадів), вартість продажу багатокімнатних квартир даного типу природньо буде високою, але не стільки за рахунок додаткових витрат на їх створення, скільки через функціонально-планувальну їх якість.

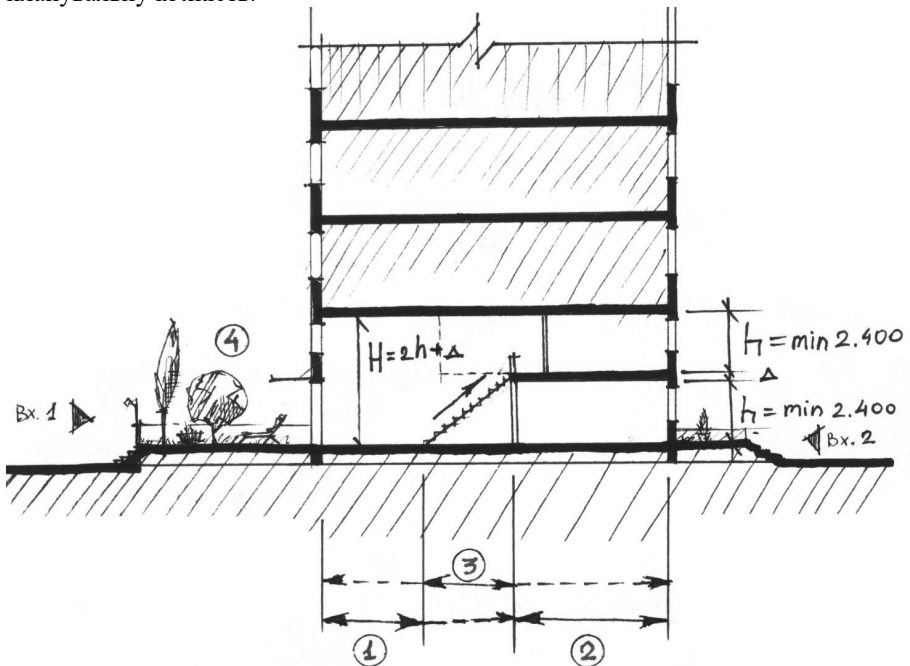


Рис. 3 Схема-розріз 1,5-рівневої квартири першого поверху (ілюстрація автора): 1 – денна зона; 2 – нічна зона; 3 – нежитлові та комунікаційні приміщення; 4 – індивідуальна земельна ділянка при квартирі.

Розглянуті схеми квартирної заповнення перших поверхів *багатоквартирних будинків* мають велику кількість різноманітних модифікацій. За необхідністю можна було б цієї частині приділити більшу увагу та зосередитись на узагальненні планувальних і об'ємно-просторових рішень, які

вже напрацьовані в світі, особливо в розвинених країнах Західної Європи. Вивчення даного досвіду та його всебічний аналіз дозволили б визначити основні принципи формування першого рівня *багатоквартирних житлових будинків*, надати рекомендації щодо їх використання на містобудівному та об'ємно-планувальному рівні, а також висунути пропозиції щодо необхідності внесення доповнень та уточнень у вітчизняні ДБН, що стосуються проектування сучасного житла. Але в даній частині дослідження обмежимося лише висновком про раціональність перенесення закордонного досвіду на терени вітчизняного проектування *багатоквартирного житла* на противагу сформованому суспільством стереотипу про недоцільність використання перших поверхів для експлуатації їх в якості житлових. Більше того це є не тільки доцільним, але і вкрай необхідним, бо наразі в житловій забудові всередині «спальних» мікрорайонів заповнення перших рівнів будинків офісами або іншими функціонально непридатними для житлової зони приміщеннями, як правило, призводить до погіршення соціального клімату й до дискомфорту при перебуванні на прилеглих до будинків територіях. Непродумане вживання таких приміщень в житлові будинки здатне призвести до збільшення кількості стороннього контингенту на *прибудинкових територіях*, що може заважати співвласникам *багатоквартирних будинків* та порушувати їх право на приватне використання *прибудинкових* ділянок для зберігання власного автотранспорту, відпочинку, ігор дітей та інших побутових потреб.

На відміну від вищенаведених об'ємно-просторових рішень з європейського досвіду будівництва, у вітчизняній практиці з метою запобігання подібному змішуванню всередині житлової зони різних за змістом функцій використовується, в кращому випадку, цокольні поверхи наявність яких дозволяє дещо підняти умовну відмітку рівня підлоги квартир нижнього поверху над рівнем землі *прибудинкової території*. При цьому в залежності від висоти цокольної частини будинку квартири першого поверху стають більш-менш захищені від споглядання з вулиці. Але щодо забезпечення захисту від пограбування ефективність такого засобу є сумнівною без влаштування додаткових перешкод для несанкціонованого проникнення в квартиру через вікна або літні приміщення. Значна кількість власників *квартир на першому поверсі* вимушені самостійно боротися з даною проблемою – встановлювати на віконні прорізи металеві ґрати, перетворюючи помешкання у щось схоже на камеру відповідної установи.

Проте є категорії населення, які від придбання *квартир першого поверху* мають певний зиск: В першу потрапляють ті, що не в змозі заплати більше і згодні на будь-яку пропозицію. До другої відносяться ті, що мають на меті

придбати дешевше житло для подальшої здачі його в оренду. І третя категорія включає в себе осіб, що бажають використовувати *квартири першого поверху* у якості офісів або переобладнати їх під інші *приміщення нежитлового призначення*. Діяльність третьої категорії (у випадку коли вона не направлена на обслуговування мешканців будинку) призведе до розвитку вищезгаданого сценарію з вбудованими в житлові будинки офісними приміщеннями.

Нічого негативного немає в тому, що на перших поверхах з'являться пункти обслуговування жильців будинків: стоматологічні кабінети, салони-перукарні, пункти побутового обслуговування, нотаріальні контори, невеликі магазини, кав'ярні, тренажерні зали, більярдні тощо. Але лише в контексті наближення супутніх послуг до рівня обслуговування населення всередині кварталу, мікрорайону. Проте продаж квартир під влаштування офісів не має ніякого відношення до поліпшення комфорту проживання в будинках і не відповідає житловому призначенню, а отже є протизаконним з огляду на діючі ДБН [3]. Нажаль існуюча державна виконавча система є доволі ліберальною по відношенню до можливих порушень у житлово-комунальній сфері, що дозволяє недобропорядним забудовникам будувати будинки, що насичені однотипними квартирами з першого по останній поверх, без погляду на можливість його подальшого використання. До речі, з огляду на генплан *прибудинкової території* пересічного будинку, її благоустрій та транспортно-пішохідне сполучення, а також незначний перепад рівнів планувальної позначки землі та чистої підлоги першого поверху, майже не існує технічних проблем, щодо трансформації житла у *приміщення нежитлового призначення*. Необхідно лише організувати вхідний проріз, прибудувати ганок, обладнати вхід пандусом для ММГН та перелаштувати частину фасаду. Даних технічно-будівельних заходів достатньо, якщо до цього є частково розроблений та затверджений проект реконструкції в сукупності з наданим правом на її проведення та переведення житлових приміщень у нежитлові [4].

Все ж таки існує можливість реалізації *квартир першого поверху* у відповідності до їх призначення – в якості індивідуальних помешкань. Але через небажання знизити ціни на таке менш комфортне житло на практиці має місце проектування і будівництво у два, так би мовити, етапи:

1. проектування і будівництво об'єкта *багатоквартирного житла* в цілому;
2. проектування і реконструкція першого поверху об'єкта з поступовою заміною квартир на офіси та *приміщення нежитлового призначення* (зміна функції).

Для зміни архітектурно художнього вигляду побудованого житлового об'єкта в цілому комплексна реконструкція першого поверху будівлі – кращий варіант, ніж декілька локальних модифікацій, виконаних в різний час. Якщо

продовжити фантазувати в даному вимірі, можна прийти до висновку про необхідність створення щонайменше двох проєктів *багатоквартирного житла*, передбачаючи один із них для того випадку, коли виникне потреба заміни квартир на *приміщення нежитлового призначення*. При цьому в даному варіанті, окрім пропозиції щодо зміни фасадів в контексті загальної композиції будівлі, особливе місце повинне відводитися необхідним змінам на генплані та в кресленнях благоустрою *прибудинкової території*. Це особливо важливо тому, що передбачений проєктом додатковий варіант в разі необхідності реконструкції першого поверху загалом, або його окремих частин, дозволить органічно впроваджувати нову функцію, майже не порушуючи благоустрій подвір'я та не псуючи фасад новобудови.

Реалізація подібних фантазій справа майбутнього, але якщо провести нескладні математичні розрахунки, можна помітити чітку закономірність: де необхідно використовувати *нежитлові приміщення* на перших поверхах, а де це недоцільно, або може бути лише локальним явищем. Згідно з прийнятим розподілом *багатоквартирних житлових будинків за поверховістю* на 4 основні групи, для кожної з них можна підрахувати відсоткове співвідношення загальної площі першого поверху до загальної площі будинку (табл. 1).

Таблиця 1. Співвідношення загальної площі 1-го поверху до загальної площі будинку

Поверховість						
Мала (2-5 пов.)		Середня (6-16 пов.)		Висотна (17-33 пов.)		Змішана
min	max	min	max	min	max	mid
20%	50%	6,25%	16,7%	3%	6%	Визначається розрахунком

При цьому, спираючись на сучасні ДБН [3], які регламентують необхідність використання *приміщень нежитлового призначення* на першому, а також другому, третьому та цокольному поверхах *багатоквартирних будинків*, та аналізуючи показники відсоткового співвідношення з таблиці 1, можна запропонувати наступну гіпотезу. Для малоповерхових *багатоквартирних будинків* (співвідношення складає 20-50 %) заповнення першого поверху *приміщеннями супутнього обслуговування* населення є недоцільним з огляду на нерентабельність їх експлуатації малою кількістю мешканців таких будинків. Не кажучи вже про зблоковані малоповерхові будинки та таунхаузи.

Для житла середньої поверховості (6-17 %) використання першого поверху вищезазначеним способом можливе, але не завжди є економічно виправданим. Для даних будинків більш доцільним є локальне розміщення

об'єктів обслуговування на першому поверсі, наприклад, в торцевих частинах будинку або структурі вхідної групи чи лише зі сторони одного з фасадів, бажано вздовж проїздів та пішохідних доріжок.

У будинках з *поверховістю* в межах 12-16 поверхів, де співвідношення наближається до мінімальної позначки у 6 %, при значному ущільненні території забудови, що потребує організації паркінгів під будинками, влаштування на перших поверхах *приміщень супутнього обслуговування* населення є не тільки економічно доцільним, але і обов'язковим в межах хоча б одного поверху. Тим паче це стикається з визначеною у ДБН необхідністю розділення житлової частини будівель та підземних вбудовано-прибудованих паркінгів поверхом нежитлового призначення [3].

Для висотного *багатоквартирного житла*, для яких умовне співвідношення площі першого поверху до площі всіх розташованих вище житлових поверхів знаходиться в межах 3-6 %, кількість *об'єктів супутнього обслуговування*, що необхідна для створення комфорту помешкання, в межах першого поверху може бути недостатньою. Врешті-решт ці потреби диктує ринок та визначає проектне завдання від замовника й в деяких випадках економічно доцільним є влаштування двох поверхів із широко розгалуженою системою *супутнього обслуговування*. При цьому «відрив» першого житлового поверху від рівня земної поверхні занадто ущільненого простору подвір'я навколо висотного *багатоквартирного житла* також є не останнім фактором впливу на вибір квартири для проживання на вітчизняному ринку нерухомості. До того ж, розташування нижнього житлового поверху в таких висотних будівлях зазвичай перевищує позначку 10 м по висоті від в'їздів до підземних вбудованих паркінгів до рівня підлоги житла. Забезпечення такої значної відстані по вертикалі є цілком можливим, тому що, як правило, дворівневі *об'єкти супутнього обслуговування* відокремлюються від житлової частини будівлі повноцінним технічним поверхом для безперешкодної експлуатації багатофункціонального житлового комплексу [3].

Для будівель змішаної поверховості – що зазвичай є відносно складними об'ємно-просторовими структурами каскадного типу і сформовані з врахуванням багатьох містобудівних чинників, які впливають на об'єкт проектування, – функціональне наповнення перших поверхів більш за все залежить від творчої пропозиції авторів, яка погоджена з інвесторами і замовниками майбутнього будівництва. В разі виваженої доцільності перший поверх, в залежності від середнього показника поверховості об'єкта, може локально заповнюватись квартирами, а також *приміщеннями супутнього обслуговування* мешканців, що можуть займати й другий поверх. Буде розумно, якщо проектом будуть передбачені необхідні запобігання негараздам при

експлуатації квартир на нижньому рівні, а також забезпечена зручність користування *приміщеннями нежитлового призначення*.

Більш детальний аналіз можливих варіантів вирішення надземної нижньої частини *багатоквартирних житлових будівель змішаної поверховості* в даному дослідженні не має сенсу, оскільки розробка проекту для кожної конкретної ділянки щоразу вимагає проведення пошуку найбільш раціонального варіанта, винахід якого потребує не типових підходів, а творчого погляду. До речі, науковий аналіз великого різноманіття напрацьованих об'ємно-планувальних рішень у іноземній практиці будівництва з метою їх класифікації та визначення пріоритетних напрямків створення зручного середовища перебування на *прибудинковій території*, комфортного проживання в квартирах та раціонального *супутнього обслуговування* населення у *багатоквартирних будівлях змішаної поверховості* може бути предметом окремого дослідження.

Таким чином, розглянувши проблеми формування нижніх поверхів *багатоквартирних будинків* з житловою, нежитловою та змішаною функціональними структурами в залежності від їх поверховості, можна зробити наступні висновки:

- не є допустимим заповнення першого поверху квартирами в будинках, розташованих вздовж магістралей міського та районного значення й уздовж житлових вулиць з інтенсивним транспортно-пішохідним рухом (як виняток, розміщення *квартир на першому поверсі* можливе лише з боку внутрішнього двору будинку);
- не є доцільним заповнення першого поверху будинків, що розміщені на території всередині кварталу (мікрорайону), офісами або іншими *приміщеннями та закладами нежитлового призначення*, які не мають відношення до *супутнього обслуговування* мешканців цієї території;
- при заповненні першого поверху квартирами в будинках середньої та висотної поверховості необхідно передбачати конструктивну та планувальну можливість їх трансформації у *нежитлові приміщення* шляхом проведення незначних робіт з реконструкції як на рівні часткової зміни благоустрою прилеглої території, так і на рівні нижньої частини фасаду (в межах нижніх поверхів) будівлі з метою утворення окремих вхідних груп *об'єктів супутнього обслуговування* населення;
- в *багатоквартирних будинках* малої *поверховості* і, частково, в багатопверхових (до 10 поверхів) не є доцільним заповнення першого поверху *приміщеннями нежитлового призначення* (але повинна забезпечуватись можливість, що вказана в попередньому пункті);

- *квартири на перших поверхах* доцільно об'єднувати з невеликими огороженими з трьох боків прилеглими до фасаду двориками (*палісадниками*, *садочками*, *патио*, *терасами*), що займають частину *прибудинкової території*;
- *квартири перших поверхів* необхідно формувати в більш ексклюзивному розумінні задля створення комфортабельного помешкання з інтегрованими літніми ділянками – це дозволить вивести дану категорію квартир на новий якісно вищий рівень. Не виключаються варіанти влаштування входів до *квартир першого поверху* зі сторони індивідуальних ділянок.

Наостанок виокремимо ще один висновок: на відміну від чітко структурованої частини *багатоквартирного житла*, яка утворюється (не враховуючи рідкі виключення) об'єднанням квартир навколо комунікаційних вузлів (горизонтальних та вертикальних) на кожному поверсі в єдиному типологічному ключі прагматично визначеної матриці, формування перших поверхів відбувається в певній динаміці їх *функціонально-планувального трансформування*. В подальшій перспективі динаміка будівництва *багатоквартирного житла* дозволить значно розширити функціональність *супутнього обслуговування* мешканців в цілому, а також забезпечити високий рівень комфорту в кожній квартирі, принаймні значно його підняти в *помешканнях перших поверхів*.

Література

1. Росковшенко, А.Ю. Взаємозв'язок рівня розвитку країни і поверховості житла для постійного проживання / А.Ю. Росковшенко // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. зб. – К.: КНУБА, 2008. – Вип. № 19. – С.292–298.
2. Гнесь, І.П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції [Текст]: монографія / І.П. Гнесь, Нац. ун-т «Львівська політехніка». – Львів: Вид-во Львівської політехніки, 2013. – 650 с.
3. Державні будівельні норми. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення: ДБН В.2.2-15-2005. – К.: Мінбуд України, 2005. – 35 с. (зі змінами)
4. Як перевести житловий фонд у нежитловий - Право власності на майно - Інформація про право України - Правознавство [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pravoznavstvo.at.ua/publ/nerukhome_majno/jak_perevesti_zhitlovi_fond_u_nezhitlovi/7-1-0-132
5. Офіційний портал Верховної Ради України. Закон України від 14.05.2015 №417-VIII Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
6. Король, В.П. Архітурне проектування житла: Навчальний посібник [Текст] / В.П. Король. – К.: Фенікс, 2006. – 208 с.
7. Книш, В.І. Архітурне проектування житла. Нотатки з досвіду архітектора-практика [Текст] // Навчальний посібник / В.І. Книш. – К.: КНУБА; А+С, 2012. – 176 с.: іл.

Анотація

В статті розглядаються питання архітектурно-планувального, об'ємно-пространственного и функціонального формування першого этажа в

многоквартирных жилых домах разной этажности (от малоэтажных до высотных зданий, а также зданий смешанной этажности); проводится анализ мирового опыта в контексте проектных решений квартир на первом этаже жилых домов с интеграцией индивидуальных земельных участков при квартирах, а также рассматриваются вопросы формирования нежилых помещений сопутствующего обслуживания жителей квартирного жилья; даются рекомендации по проектированию и реконструкции первого этажа с жилой, нежилой и смешанной функциональными структурами в зависимости от этажности многоквартирных домов.

Ключевые слова: придомовая территория, объекты сопутствующего обслуживания, нежилые помещения, квартиры на первом этаже, индивидуальный земельный участок при квартире, палисадник, терраса, патио, многоквартирный жилой дом, этажность, функционально-планировочная трансформация.

Abstract

In the article authors consider the issues of the architectural & planning, space-planning and functional formation of the ground floor of the apartment buildings with different number of stories (from low-rise to high-rise and buildings with combined number of stories); analyze the international experience within context of design of apartments, which are situated on the ground floor of apartment blocks, with integration of individual house land plots and also consider the issues of formation of non-residential premises (of concomitant service of occupants); provides recommendations for the design and reconstruction of the ground floor with residential, non-residential and mixed functional structures depending on the number of stories in a building.

Keywords: building surrounding grounds, occupants' concomitant service facilities, non-residential premises, apartments of the ground floor, first floor of a residential building, individual house land plot, front garden, terrace, patio, apartment block, number of stories in a building, functional & planning transformation.