

Ігор Гнесь¹, Галина Гнат² Анастасія Мудра³

Національний університет "Львівська політехніка",

¹ професор кафедри архітектурного проєктування та інженерії

e-mail: ihor.p.hnes@lpnu.ua

orcid: 0000-0003-0810-7681

² доцент кафедри архітектурного проєктування та інженерії

e-mail: halyna.o.hnat@lpnu.ua

orcid: 0000-0003-3459-3636

³ студентка кафедри архітектурного проєктування та інженерії

e-mail: anastasiyamudra@gmail.com

orcid: 0000-0002-6899-7594

СПЕЦИФІКА ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ОДНОРІВНЕВИХ КВАРТИР ПЛОЩЕЮ ПОНАД 150 М²

© Гнесь І., Гнат Г., Мудра А., 2020

<https://doi.org/10.23939/sa2020.01.089>

У статті розглянуто специфіку розпланувальних рішень великих квартир, взаємозв'язок функціональних зон та приміщень, їхніх параметрів та предметного наповнення. Здійснено аналіз сучасних планувальних рішень помешкань площею понад 150 м², виявлено основні тенденції формування раціональних просторових рішень.

Ключові слова: планувальні рішення, квартира, функціональне зонування, тенденції, просторові рішення.

Постановка проблеми

Останнім часом в Україні помітне домінування двох базових паралельних критеріїв вибору житла з боку потенційних споживачів – майбутніх мешканців: з одного боку, постійно зростає вага якісного вирішення позаквартирного середовища, якості інфраструктури та супутніх послуг; з іншого боку – доступність квартир з позиції їхньої вартості. Причому найбільший попит спостерігається на невеликі квартири компактного планування. Це породило свого часу низку цікавих розпланувальних рішень з боку проєктантів, а також спровокувало зміни норм у сфері проєктування житла, дозволило застосовувати деякі планувальні прийоми задля максимально ефективного використання обмеженої площі. Складність розпланування малометражних квартир полягає в пошуках smart-рішень, задля можливості розташування всіх необхідних функціональних зон на обмеженій площі. Натомість великометражні¹ квартири, завдяки великій загальній площі, і відповідно великій вартості, не користуються значним попитом з боку споживача – потенційного інвестора. Хай там як, великі квартири будуються, хоча і займають на ринку житла не надто великий сегмент, близько 3 % пропозицій. Проте питання їхнього ефективного розпланування не

¹ У цій статті прийнято рахувати великометражними (багатометражними) квартирами ті квартири, загальна площа яких становить 150 м² і більше. Такий показник досить умовний і тільки приблизно відділяє квартири еліт-класу від квартир бізнес-класу, а також уможлиблює їхню зіставлення з площею найзатребуваніших сьогодні однорідних будинків, як найближчих конкурентів за рівнем комфорту. Окрім того, дослідження сфокусовано власне на однорівневих квартирах, раціональне розпланування яких ставить перед проєктантом більше складних проблем.

таке просте, яким може спочатку здаватися. Знайомство з пропозиціями ринку свідчить, що далеко не завжди архітектори дають собі раду з великою площею квартир і дуже рідко використовують потенціал великого метражу для створення справді якісного житла, яке б відповідало захмарній вартості цих квартир. Наразі маємо парадоксальну ситуацію, коли архітектори майстерно оперують мінімумом метражу в невеликих квартирах і часто стають просто безпорадними, коли стикаються з великим метражем квартири, який необхідно організувати для невеликої, не багатодітної і не багатопокілінної сім'ї з кількох осіб. Тому, незважаючи на невеликий попит на такі квартири, існує проблема узагальнення позитивного досвіду в цій сфері проектування житла, а також потреба виявити найперспективніші напрямки формування розпланувальної структури багатометражних квартир.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Огляд вітчизняних наукових праць у фахових виданнях не виявив актуальних на сьогодні досліджень, присвячених проблематиці раціональної розпланувальної організації багатометражних квартир. Окремі аспекти розпланування великих квартир висвітлено в монографії І. П. Гнеся, однак вони не охоплюють українського досвіду та засновані лише на аналізі закордонної практики, не сфокусовані власне на багатометражних квартирах, не розглядають детально окремих компонентів квартир і не містять рекомендацій щодо проектування (Гнесь, 2013). Певна інформація щодо великометражних квартир міститься також у публікаціях в періодичних журналах, що спеціалізуються на висвітленні практики проектування інтер'єрів, проте основна увага приділяється в них саме питанням дизайну, розпланування квартир подається в описовому характері, без аналізу причинно-наслідкових зв'язків і тим більше без загальних висновків (Тверитинова, 2017; Федянин, 2006; Stech, 2016; Van Beek, 2018). Аналогічно до журналів подають інформацію в інтернет-джерелах, де наводять зразки цікавих вирішень інтер'єрів різноманітних квартир, зокрема великих, і для полегшення викладу матеріалу наводять плани квартир, рідше – з поясненнями суті розпланувального вирішення. Знову ж таки, завдань узагальнено проаналізувати розпланувальні рішення автори публікацій собі не ставлять, відповідно така проблематика досі відкрита.

Мета статті

На основі аналізу проектних рішень однорівневих великометражних квартир в українській та закордонній практиці з'ясувати основні тенденції, оптимальну структуру і параметри приміщень та виявити раціональні прийоми планувальної організації, орієнтовані на забезпечення високого рівня комфортності і репрезентабельності таких квартир.

Виклад основного матеріалу

На українському ринку нерухомості сплеском багатометражності ознаменувалися 2002–2008 роки. Стабільний курс національної валюти, доступність кредитів, прагнення українців вийти за межі типових радянських проектів стали причиною стрімкого зростання популярності просторого житла. Квартири площею понад 150 м² втілювали розкіш та достаток, будучи своєрідним мірилом статусності власників. При цьому проектанти особливо не задумувались над удосконаленням розпланувальної структури таких квартир і йшли по лінії механічного збільшення площ і параметрів приміщень типових квартир. На планах квартир часто можна було побачити гіпертрофовані розміри приміщень спальень, коридорів, санвузлів. Позитивне враження від квартир забезпечувалось індивідуальним (авторським) дизайном інтер'єрів, використанням дорогих матеріалів опорядження, імпортним інженерним обладнанням, меблюванням та аксесуарами.

Унаслідок світової фінансової кризи 2008 року через серію банкрутств кількох світових іпотечних компаній попит на квартири з великими площами суттєво знизився, але не зник зовсім (Панченко, 2019). Оскільки їхня вартість стала співмірна із вартістю однородинного будинку, розпланування багатометражних квартир до кризового етапу перестали задовольняти вимоги

потенційного споживача, який до того ж уже став більше обізнаний із закордонним досвідом. Великих площ, індивідуального дизайну стало недостатньо, виросли вимоги до ексклюзивності розпланувальних рішень, до забезпечення максимального рівня комфорту сім'ї загалом і кожного мешканця зокрема. Водночас, зважаючи на велику вартість кожного квадратного метра квартири, не вітається непродуктивна перевитрата площ в тих місцях, де вони могли б мати більш раціональне, компактніше вирішення.

У межах цього дослідження проведено аналіз пропозицій багатометражних однорівневих квартир у Києві, з метою визначити характерні рішення, які найчастіше можна зустріти в розплануванні цих квартир. Об'єктом дослідження стали 20 однорівневих квартир площею понад 150 кв. м у межах міста Києва. Їх порівняно за такими критеріями, як вулиця і район, кількість кімнат $N_{\text{кімн}}$, загальна площа квартири $S_{\text{заг}}$, планувальний коефіцієнт, що показує відношення житлової площі до загальної K_1 , поверх, тип планування та опис пропозиції.

На основі аналізу можна сказати, що зараз показником статусності є не кількість квадратних метрів у квартирі. Акцент робиться на локацію, поверховість із видовими характеристиками, інфраструктуру будинку, новітні технології, оптимальну площу та тип планування, індивідуальні переваги, а саме:

- розташування – престижні території з розвинутою комерційною та соціальною структурою в центральній частині міста або поблизу, з видовими характеристиками – панорама на Дніпро, Печерські пагорби, тощо, якісний благоустрій території;
- інфраструктура будинку – наявність громадської функції на 1-му поверсі, наприклад, фітнес-центри, SPA-салони, зали для ділових зустрічей; наявність консьєрж-сервісу, охорони, відеонагляду, периметральної огорожі, підземного паркінгу; невелика кількість квартир на поверсі;
- поверховість – бажана поверховість залежить від видових характеристик - якщо вони виграшні, вибір передусім падає на верхні два-три поверхи;
- технології – важливим є рівень інженерного забезпечення: енергоефективність, динамічне освітлення, очищення води до рівня питної, системи вентиляції, пожежної безпеки, швидкісні безшумні ліфти – інколи, власні, а також – система “розумний дім”.

Питання оптимального співвідношення між житловою та нежитловою площею. Помітно, що порівняно із квартирами економ-класу, загальна площа квартир, які є предметом аналізу цього дослідження, зростає не за рахунок збільшення метражу чи кількості спалень, а завдяки збільшенню площ приміщень гостьової зони (просторим кухням-вітальням-їдальням) і збільшенню кількості підсобних приміщень (комірок, гардеробів, санвузлів), а також введенню в структуру квартири приміщень спеціального використання своєрідних “фішок”, які дають власникам відчуття індивідуальності, ексклюзивності: зимовий сад, спортзал, сауна, більярдна, домашній офіс, домашній кінотеатр, господарські приміщення тощо. Тому значення K_1 (відношення житлової площі до загальної) з підвищенням класу житла зменшується. Так, з таблиці 1 видно, що K_1 у середньому дорівнює 50 %, однак може сягати і до 30–25%. Поступове зниження K_1 особливо помітно, якщо проаналізувати еволюцію житла від 1950 року – початку масового тиражування типових проєктів.

Для того, щоб зрозуміти, як проєктувати багатометражні квартири, варто звернути увагу на цільову категорію споживачів. Переважно це не великі сім'ї, а власне подружжя з одним або кількома дорослими дітьми, які прагнуть отримати особистий простір; також люди, для яких це житло має стати ознакою “статусності” та бути придатним для ведення переговорів чи бізнесу. (Федянин, 2006). Такий сегмент квартир цікавить також успішних молодих людей, “золоту молодь”, а також осіб, що використовують таку квартиру в рекламних цілях, або як місце для проведення зйомок серіалів і фільмів, кліпів. Потреби кожної категорії споживачів специфічні, але можна виокремити основні планувальні схеми, що відрізняються за способом розподілення корисної площі: (табл. 1).

Типи планування квартир

тип планування	особливості	типові мешканці
багатокамерне	- всі приміщення ізольовані; значну площу квартири займають коридори, які забезпечують прохід до кімнат і приміщень	- велика сім'я з 2–3 поколінь - сім'я з різним графіком дня - прихильники усамітнення та особи з консервативним складом характеру
відкрите	уся квартира, окрім санвузлів – єдиний простір, який складається із окремих функціональних зон, у класичному варіанті – лофт, деколи – лаунж-флет (квартира для розваг)	- несімейні бізнесмени - творчі особи - сім'ї без дітей
комбіноване	відкрите планування для гостьової зони (єдиний простір кухні-вітальні-їдальні), приватна частина залишається ізольованою, багатокамерною	- всі типи

Особливістю багатокамерної планувальної схеми у великих квартирах є фрагментованість простору, а також необхідність передбачати значної довжини коридори. До того ж, що більша площа квартири, то довші коридори, що не з кращого боку позначається на інтер'єрах квартири і створює негативний психологічний ефект (Stech, 2016). Попри це доволі поширеним є твердження щодо такої переваги як особистий простір, який у такому випадку може отримати кожен член великої сім'ї, можливість усамітнитися.

Діаметрально протилежним типом планування є **відкрите** – так званий open-space (рис. 1). Один великий простір ділиться на зони, які часто вирізняються дизайном, а також типом освітлення. Така квартира нагадує невеликий стадіон, де кожен – власник і гість – може займатися своєю справою на відстані від інших, та при цьому бути в зоні видимості. Відкрита схема планування пропонує розмивання межі між роботою і відпочинком, спільним і приватним, рутинною та спонтанністю. “Ви живете зі своїм будинком, як організм, який повільно відновлюється з плином часу, пристосовуючись до нових дій” (Van Beek, 2018). Кімнати об'єднуються одна з іншою, їхню приховану функцію визначає користувач, а не призначається меблями. Ця абстракція та двозначність дають мешканцям можливість змінити свою квартиру відповідно до власних уподобань, настрою, різних ситуацій тощо. Наприклад, окрім обіднього столу, тут може бути ще декілька зон, призначених для споживання їжі.

Компромісом між багатокамерним і відкритим типами є **комбіноване планування** – відкрите планування для гостьової частини і багатокамерне для приватної (рис. 2). У рамках опитування у

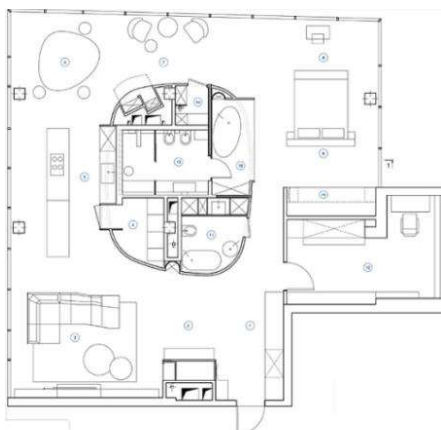


Рис. 1. Відкритий тип розпланування (Тверитинова, 2018)

Великобританії, Іспанії та Росії такому типу віддали перевагу більше ніж 60 % користувачів. Популярність цієї схеми у тому, що вона поєднує переваги і дозволяє уникнути недоліків багатокамерного і відкритого типів планування. Вважається, що воно більше адаптоване до сучасного темпу життя. Застосування поворотних панелей і пересувних стін-перегородок суттєво збільшує вартість квартири, але надає комбінованому плануванню ще більшої гнучкості, варіабельності просторів, динаміці інтер'єру.

Особливістю відкритого планування є те, що запахи з кухні легко проникають у зону вітальні. Згідно з опитуванням Houzz щодо останніх тенденцій в дизайні кухонь, 52 % опитуваних канадців не хотіли б мати кухню, з'єднану з іншими кімнатами, незважаючи на технічні можливості примусової витяжки і вентиляції (Harrison, 2016). Варіант комбінованого планування, де кухня залишається ізольованою, а обідня зона об'єднується з вітальнею, вирішує цю проблему (рис. 3).



Рис. 2. Планувальне рішення комбінованого типу (Іванченко, 2018)

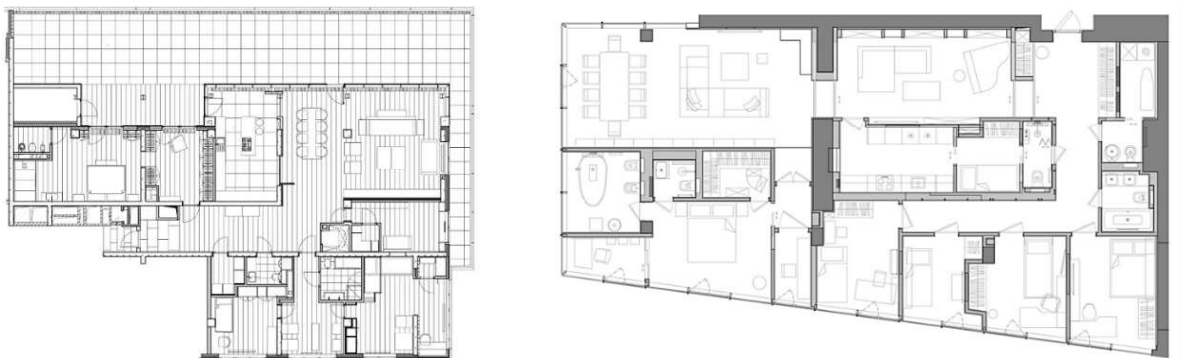


Рис. 3. Приклади комбінованого планування з ізольованою кухнею (Назарова, 2017)

Особливості вирішення окремих приміщень

Тренд на оптимізацію простору у великих квартирах проявляється не у збільшенні кількості житлових кімнат, а в розвитку їхньої багатофункціональності. Наприклад, спальня отримує власний санвузол та гардероб, а вітальня – поділ на дві та більше зон: для активного відпочинку з медіа-технологіями, м'яку меблеву групу біля каміну, обідній стіл для прийому гостей тощо.

Вітальня – це своєрідне обличчя кожної квартири та яскрава характеристика власників. У квартирах площею понад 150 м² вже немає необхідності розміщувати тут стіл, де дитина вчитиметься, чи розкладний диван для бабусі. Тепер основною метою архітектора є створити світлий і живий простір, де декілька людей зможуть спілкуватися та розважатися всі разом. Багатофункціональність передбачає поділ великого приміщення на сектори: таким чином можна отримати не застарілу схему денної/нічної зони, а зону відпочинку, сектор для гостей, а також – зону для усамітнення (рис. 4) Трендом, що поширений по всьому світу, є поділ вітальні на 2 зони – одна для активного проведення часу всією сім'єю чи разом з гостями, а інша – більш тиха, камерна, для спокійних ігор чи читання книг, дивлячись на вогонь у каміні.

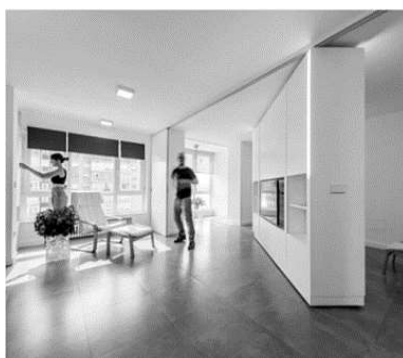
Кухонна зона. Елементом, який часто зустрічається при відкритій кухні у великих квартирах, є барна стійка-острів. Вона візуально відділяє зону приготування їжі від зони їдальні, розширює межі кулінарних експериментів, а також може бути місцем для швидкого сніданку, ланчу чи епіцентром посиденьок із друзями: вона надає зібранню гостей неформальний настрій. Більш формальним ситуаціям слугує великий обідній стіл у сусідньому приміщенні їдальні (рис. 5, 6)

Незважаючи на те, що в кожній просторій квартирі є окреме приміщення повноцінної їдальні (на 8–12 осіб), зазвичай, на кухні завжди присутній невеликий обідній стіл, яким господарі користуються майже щодня – для прийому їжі окремими членами сім'ї, для швидкого сніданку, для домогосподарки, для епізодичного спілкування з сусідкою тощо.

Спальня господарів. Наукові дослідження неодноразово виявляли негативні наслідки поганого сну на самопочутті людини, тож тепер приватні зони квартири у фокусі уваги проєктантів. (Ogundehin, 2019). Основною тенденцією є не безмірне збільшення площі спальні (вважається, що збільшення площі спальні понад 24 м² не додасть ні гігієнічного комфорту, ні функціонального, ні психологічного), а поява додаткових функцій: особистого санвузла, гардеробної. Санвузол часто вирішується як простора санітарно-гігієнічна кімната з природним освітленням, або може складатися з кількох приміщень: умивальні, туалету, душової, приміщення з ванною, інколи парної чи сауни. При спальні господарів можуть бути і дві гардеробні, сумарною площею як дитяча спальня і більше (рис. 3; 7). Також трапляються рішення, коли при спальні господарів передбачається невелика робоча офісна зона або кабінет (рис. 3).



Рис. 4. Дві поворотні панелі, які дозволяють повністю відкрити одну зі спалень у вітальню. Кожна стулка обертається на 360°, фіксується через 45° (Назарова, 2017)



Пересувні стіни, від бюро PKMN Architektura, об'єднують закриту відкриту та зони (Harrison, 2016)



Рухомі перегородки розмежовують зони кухні і їдальні / квартира в Сан-Паулу (Papaioannou, 2015)



Рис. 5. Кухонний острів як межа між кухнею та їдальнею у бразильській квартирі (Розкішна бразильська квартира..., 2019)



Рис. 6. Кухонні меблі з островом у варшавській квартирі площею 250 м² (Квартира в Варшаві з вражаючою терасою, 2018)

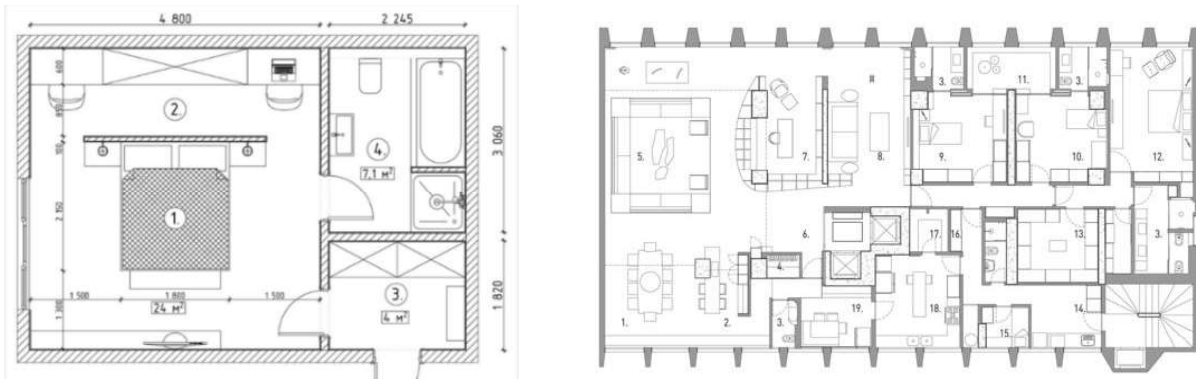


Рис. 7. Зразок вирішення спальень у великих квартирах (Нода, 2017)

Дитячі кімнати. Підвищена увага до дітей завжди буде в тренді, тому їхня присутність у квартирі накладає відбиток на весь проект. Багатоярусні ліжка в малометражних квартирах – це завжди своєрідна пригода, проте в квартирах площею понад 150 м² метраж дозволяє влаштувати кожній дитині окрему кімнату з ліжком, робочим столом та гардеробом, а також з окремим санвузлом. Популярним є таке поняття, як “дитяча вітальня” – ігрова кімната, що дозволяє розвантажити спільну вітальню від іграшок. Так, у бразильській квартирі площею 386 м² запроектовано дитячі кімнати площею 9 і 10 м², але кожна з них забезпечена власним санвузлом і об’єднана спільною ігровою кімнатою площею 11 м².

Приміщення і смкості зберігання. Що більша площа квартири, то більше одягу, взуття, побутових речей, особливо якщо в сім’ї багато дітей. Аби підтримувати чистоту та порядок, окрім шаф, всюди, де тільки доцільно, встановлюють стелажі, приховані системи зберігання, комірки, гардеробні. Навіть володіючи великою площею, її намагаються використати по максимуму. (Mather, 2018).

Вхід у квартиру перестав бути транзитною зоною – тепер це місце, яке створює перше враження про квартиру. Передпокої та коридори отримали власні образи – такі, щоб мешканцю чи гостю щонайменше захотілося пройти через них. Так, прохідні простори великої квартири перетворюються у справжні виставки творів мистецтва, а в передпокої можна посидіти за чашкою кави, очікуючи приходу гостей.

Санвузли. Окрім збільшення кількості санвузлів, що у великій квартирі дорівнює кількості мешканців + гостьовий, до них змінилося ставлення. Саме в цих кімнатах починається та закінчується день, то ж тепер від них очікують більшого, ніж санітарно-гігієнічної утилітарності. Ванні кімнати стають більш “інтер’єрними” – схожими на житлові простори з місцями відпочинку.

Додаткові (нові) приміщення. Значна площа квартири, велика кількість приміщень, особливо санвузлів, обладнання, меблів вимагають значних затрат часу і праці на їхнє утримання у відповідній чистоті і порядку. З іншого боку, власники таких квартир, зазвичай, дуже зайняті особи, яким фізично не вистачає часу на хатні роботи. Відтак у великих квартирах усе частіше з’являється невелике приміщення для домогосподарки (покоївки), яке розміщується переважно недалеко від входу в квартиру, бажано поруч із кухнею чи господарським приміщенням (рис. 3, 7). Площа такого приміщення, зазвичай, 4–6 м².

Потреби у фізичній активності людей, тренд на гарну фізичну форму, призвели до появи в квартирах спортивних тренажерів. Як варіант, їх розміщують у санвузлах, при достатній площі останніх, однак цілком логічним продовженням цієї тенденції стало утворення в квартирі спеціального приміщення для занять спортом, обладнаного тренажерами, забезпеченого природним освітленням і відповідною вентиляцією.

Ще на початку ХХІ ст. у розплануванні великих квартир можна було зустріти приміщення домашніх кінотеатрів. Вони розміщувались, здебільшого, в глибині квартири, без природного

освітлення. Останнім часом такі приміщення трапляються в плануваннях квартир досить рідко, що, очевидно, пояснюється значним поширенням різноманітних підключених до Інтернету девайсів. У низці квартир можна зустріти вузькоспеціалізовані приміщення, покликані задовільнити потреби мешканців у різноманітних хобі: кімната мисливця, рибалки, філателіста, музей старовини, галерея творів мистецтва, більярдна, домашній офіс, майстерня будь-якого профілю, кімната для занять музикою (рис. 3) тощо. Однак ці приміщення фактично не піддаються систематизації і загальноприйнятій типологізації, оскільки належать до ексклюзивних елементів великих квартир та передбачаються виключно в системі адресного проектування.

Висновки

Квартири з великими площами в силу їхньої ексклюзивності потребують підвищеної уваги до формування їхньої розпланувальної структури, оскільки вони являють собою не просто певну значну суму квадратних метрів житлової площі, а високотехнологічний продукт, який може і повинен формувати спосіб життя їхніх власників. Потенційні мешканці цих квартир – особи, які можуть собі дозволити багатометражне дуже недешеve житло, шукають індивідуальності, особливих неповторних акцентів у планувальних рішеннях. Відтак при проектуванні таких квартир необхідно передбачати можливості гнучких розпланувальних вирішень, які можуть бути адаптовані для різних мешканців, з різними фінансовими можливостями, потребами, уподобаннями, смаками, причому і на стадії будівництва, і в процесі їхньої експлуатації, включаючи можливу неодноразову зміну власників.

Оскільки питання раціонального розпланування великометражних квартир наразі ще недостатньо вивчене і, по суті, цілком перебуває у сфері практичної діяльності архітекторів-проектантів, залежить від їхнього досвіду, інтуїції, проектного чуття, існує необхідність подальшого поглибленого вивчення цієї проблематики, включаючи уточнення раціональної номенклатури приміщень, їхніх параметрів, функціональних зв'язків у межах квартири, всебічного врахування прогресивних тенденцій, зумовлених розвитком технологій, соціальної психології, екологічних трендів та екологічних аспектів.

Бібліографія

Гнесь І. П. 2013. *Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія*. Львів: Видавництво Львівської політехніки.

Иванченко Я., 2018. *Houzz тур: Квартира с французским шиком* [online] Houzz. Доступно: <<https://www.houzz.ru/statyi/houzz-tur-kvartira-s-frantsuzskim-shikom-stsetivw-vs~116536895>> [Дата звернення 20.09.2019].

Квартира в Варшаве с впечатляющей террасой, 2018 [online] Архидея. Доступно: <<https://archidea.com.ua/home/interiors/361383-kvartira-v-varshave-s-vpechatljajushchej-terrasoj>> [Дата звернення 25.09.2019].

Назарова Е., 2017. *Houzz тур: Квартира на 33 этаже с огромной террасой* [online] Houzz. Доступно: <<https://www.houzz.ru/statyi/houzz-tur-kvartira-na-33-etazhe-s-ogromnoy-terrasoy-stsetivw-vs~79296210>> [Дата звернення 21.06.2019].

Нода М., 2017. *Как правильно: Организовать пространство в просторной спальне 20+* [online] Houzz. Доступно: <<https://www.houzz.ru/statyi/kak-pravilno-delaty-planirovku-bolyshoy-spalyni-stsetivw-vs~91315791>> [Дата звернення 6.05.2019].

Панченко А., 2019. *Каким будет рынок недвижимости в 2019 году: цены и тренды* [online] Segodnya.ua. Доступно: <<https://www.segodnya.ua/economics/realty/kakim-budet-rynok-nedvizhimosti-v-2019-godu-ceny-i-trendy-1206686.html>> [Дата звернення 23.05.2019].

Тверитинова Н., 2017. *Houzz тур: Большая квартира, собранная из пяти маленьких* [online] Houzz. Доступно: <<https://www.houzz.ru/statyi/houzz-tur-bolyshaya-kvartira-sobrannaya-iz-pyati-malenykih-stsetivw-vs~64946213>> [Дата звернення 15.04.2019].

Роскошная бразильская квартира: уникальная планировка и современный уют, 2019 [online] Архидея. Доступно: <<https://archidea.com.ua/home/interiors/832243-roskosnaya-brazilskaya-kvartira-unikalnaya-planirovka-i-sovremennuy-uyut>> [Дата звернення 27.04.2019].

Harrison V., 2016. *Мир дизайна: Актуальна ли до сих пор открытая планировка?* [online] Houzz. Доступно: <<https://www.houzz.ru/statyi/mir-dizayna-aktualyna-li-do-sih-por-otkrytaya-planirovka-stsetivw-vs~59121566>> [Дата звернення 20.06.2019].

Van Beek M., 2018. *At Das Haus, Studio Truly imagines a home of many moods* [online] Frame. Доступно: <<https://www.frameweb.com/news/studio-truly-truly-imm-cologne-das-haus>> [Дата звернення 16.01.2020].

Mather L., 2018. *16 Living Room Organization Tips We Swear By* [online] Architectural Digest, Доступно: <<https://www.architecturaldigest.com/story/living-room-organization-tips-we-swear-by>> [Дата звернення 24 лютого 2020].

Ogundehin M., 2019. *Tactility, imperfection and a pale flush of colour: interior design trends for 2019* [online] Dezeen. Доступно: <<https://www.dezeen.com/2019/01/11/interior-design-trend-report-2019-michelle-ogundehin-soft-scandi/>> [Дата звернення 2 лютого 2020].

Stech A., 2016. *Penthouse living: a Prague architect takes bespoke design to a whole new level* [online] Wallpaper. Доступно: <<https://www.wallpaper.com/architecture/dagmar-stepanova-of-formafatal-studio-designs-interior-of-prague-penthouse>> [Дата звернення 25 листопада 2019].

Papaioannou E., 2015. *Renovated Apartment in São Tomás Building, an Ode to Modernism by Felipe Hess* [online] Yatzer. Доступно: <<https://www.yatzer.com/apartment-sao-tomas-felipe-hess>> [Дата звернення 2.06.2019].

References

Hnes I. P. 2013. *Multi-apartment housing: trends in evolution: monography*. Lviv: Vydavnytstvo Lvivskoi Politekhniky.

Yvanchenko Ya., 2018. *Houzz tur: The apartment with French chic* [online] Houzz. Available at: <<https://www.houzz.ru/statyi/houzz-tur-kvartira-s-frantsuzskim-shikom-stsetivw-vs~116536895>> [Accessed 20.09.2019].

The apartment in Warsaw with an impressive terrace, 2018 [online] Arkhydeia. Available at: <<https://archidea.com.ua/home/interiors/361383-kvartira-v-varshave-s-vpechatljajushchej-terrasoj>> [Accessed 25.9.2019].

Nazarova E., 2017. *Houzz tur: The apartment on the 33rd floor with a huge terrace* [online] Houzz. Available at: <<https://www.houzz.ru/statyi/houzz-tur-kvartira-na-33-etazhe-s-ogromnoy-terrasoy-stsetivw-vs~79296210>> [Accessed 21.06.2019].

Noda M., 2017. *How to do it: arrange space in a spacious bedroom 20+* [online] Houzz. Available at: <<https://www.houzz.ru/statyi/kak-pravilno-delaty-planirovku-bolyshoy-spalyni-stsetivw-vs~91315791>> [Accessed 6.05.2019].

Panchenko A., 2019. *What will the real estate market look like in 2019: prices and trends* [online] Segodnya.ua. Available at: <<https://www.segodnya.ua/economics/realty/kakim-budet-rynok-nedvizhimosti-v-2019-godu-ceny-i-trendy-1206686.html>> [Accessed 23.03.2019].

Tverytnova N., 2017. *Houzz tur: The large apartment assembled from five small* [online] Houzz. Available at: <<https://www.houzz.ru/statyi/houzz-tur-bolyshaya-kvartira-sobrannaya-iz-pyati-malenykih-stsetivw-vs~64946213>> [Accessed 15.04.2019].

Luxurious Brazilian apartment: unique layout and modern comfort, 2019 [online] Arkhydeia. Available at: <<https://archidea.com.ua/home/interiors/832243-roskoshnaya-brazilskaya-kvartira-unikalnaya-planirovka-i-sovremennyj-uyut>> [Accessed 27.04.2019].

Harrison V., 2016. *The world of design: Is open plan still relevant?* [online] Houzz. Available at: <<https://www.houzz.ru/statyi/mir-dizayna-aktualyna-li-do-sih-por-otkrytaya-planirovka-stsetivw-vs~59121566>> [Accessed 20.06.2019].

Van Beek M., 2018. *At Das Haus, Studio Truly Truly imagines a home of many moods* [online] Frame. Available at: <<https://www.frameweb.com/news/studio-truly-truly-imm-cologne-das-haus>> [Accessed 16.01.2020].

Mather L., 2018. *16 Living Room Organization Tips We Swear By* [online] Architectural Digest, Available at: <<https://www.architecturaldigest.com/story/living-room-organization-tips-we-swear-by>> [Accessed 24.02.2020].

Ogundehin M., 2019. *Tactility, imperfection and a pale flush of colour: interior design trends for 2019* [online] Dezeen. Available at: <<https://www.dezeen.com/2019/01/11/interior-design-trend-report-2019-michelle-ogundehin-soft-scandi/>> [Accessed 2.02.2020].

Stech A., 2016. *Penthouse living: a Prague architect takes bespoke design to a whole new level* [online] Wallpaper. Available at: <<https://www.wallpaper.com/architecture/dagmar-stepanova-of-formafatal-studio-designs-interior-of-prague-penthouse>> [Accessed 25.11.2019].

Papaioannou E., 2015. *Renovated Apartment in São Tomás Building, an Ode to Modernism by Felipe Hess* [online] Yatzer. Available at: <<https://www.yatzer.com/apartment-sao-tomas-felipe-hess>> [Accessed 2.06.2019].

Ihor Hnes¹, Galyna Hnat², Anastasia Mudra³

Lviv Polytechnic National University,

1 Professor of the Department of Architectural Design and Engineering

e-mail: ihor.p.hnes@lpnu.ua

orcid: 0000-0003-0810-7681

2 Associate Professor of the Department of Architectural Design and Engineering

e-mail: halyna.o.hnat@lpnu.ua

orcid: 0000-0003-3459-3636

³ Student

e-mail: anastasiyamudra@gmail.com

orcid: 0000-0002-6899-7594

PECULIARITIES OF THE FORMATION OF LARGE AREA APARTMENTS PLANNING STRUCTURE

© Hnes I., Hnat H., Mudra A., 2020

The article deals with the specifics of planning decisions for large apartments, peculiarities of the formation of space-planning structure, their functional filling, interconnections of functional zones and rooms, their parameters and object filling. Large area apartments need a special approach in the process of the formation of their space-planning structures in order to make planning solutions more effective and attractive. This article is carried out the analysis of modern planning decisions of premises with an area of more than 150 m² and revealed the basic tendencies of formation of rational spatial decisions.

In this article, large area apartments are apartments the total area of which is about 150 m² or more. Such an indicator is rather conditional and only approximately differentiates the elite-class apartments from the business-class apartments. Moreover, it makes them comparable to the area of the most demanded single-family homes, as the closest competitors in terms of comfort. In addition, the study focuses on the single-level apartments, which rational planning decisions poses more complex problems for the architects and designers.

Potential residents of such apartments are persons who can afford very expensive housing and look for individuality, special unique accents in planning solutions. Therefore, when designing such apartments, it is necessary to consider the possibilities of flexible planning solutions that can be adapted for different residents, with different financial capabilities, needs, preferences, tastes, both at the stage of construction and during their running, including numerous possible changings of owners.

Key words: planning decisions, flat, trends, spatial solutions, functional zoning