

DOI: 10.32347/2786-7269.2025.11.30-38

УДК 728.5

**Васильєв Д.В.**,  
vasyliev@archimatika.com.ua, ORCID: 0009-0002-8051-162X,  
к.арх., доцент **Гомон О.О.**,  
gomon.oo@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-1949-5635,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## **АПАРТАМЕНТИ, ЯК НОВИЙ ФОРМАТ ТИМЧАСОВОГО ЖИТЛА**

*Розглянуто новий формат житла – апартаменти, які стрімко набули популярності на ринку нерухомості завдяки своїй гнучкості, комфорту та відповідності вимогам міського життя. Наведено різні типи планування апартаментів, класифікацію апартаментів за загальною площею, рівнем комфорту, призначенням; визначено деякі специфічні види апартаментів.*

*Ключові слова: апартаменти; апартамент-готель; апарт-готель; гнучкість; архітектурно-планувальні рішення; функціональність; класифікація; житлове приміщення.*

**Постановка проблеми.** Останнім десятиліттям на ринку нерухомості з'являється новий формат тимчасового довготривалого житла, який швидко набуває популярності – апартаменти. На сьогодні будівлі з апартаментами стають важливою частиною сучасної архітектури, оскільки вони відображають вимоги до комфорту та функціональності у міському середовищі. Різноманітність типів апартаментів залежить від багатьох факторів: розміщення, призначення, стилю архітектури та планувальних рішень. Даний тип тимчасового житла став популярним завдяки своїм архітектурно-планувальним рішенням, а саме: гнучкості та можливості адаптації простору під різні потреби мешканців.

**Метою статті** є дослідження різних типів планування апартаментів, встановлення класифікації апартаментів за різними критеріями, уточнення понять апартамент-готелів і апарт-готелів.

**Виклад основного матеріалу.** В залежності від функціонального призначення апартаменти можуть бути з відкритим, закритим та комбінованим плануванням (рис. 1). Відкрите планування - це один із найбільш популярних підходів для планування апартаментів. У таких приміщеннях вітальня, кухня та інші зони можуть бути об'єднані в єдиний простір. Відкриті планування створюють ефект великого простору, дозволяють легко адаптувати приміщення під різні потреби. Номери студію, як правило, мають таке планування. Студійні

апартаменти часто використовуються як тимчасове або бюджетне житло. Їх переваги полягають у компактності і функціональності.

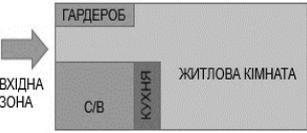
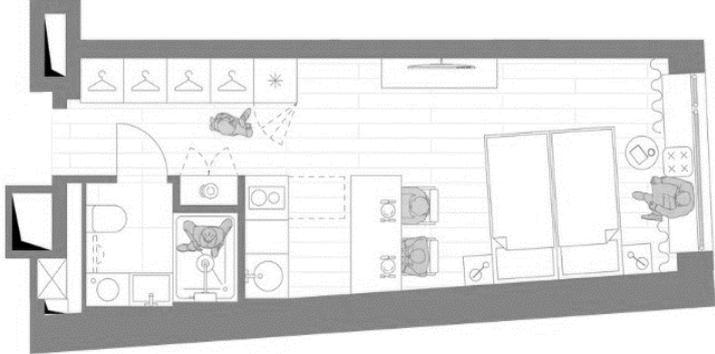
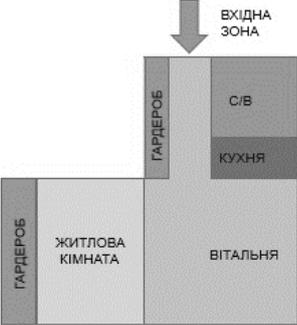
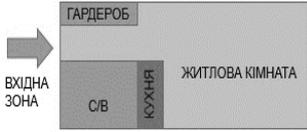
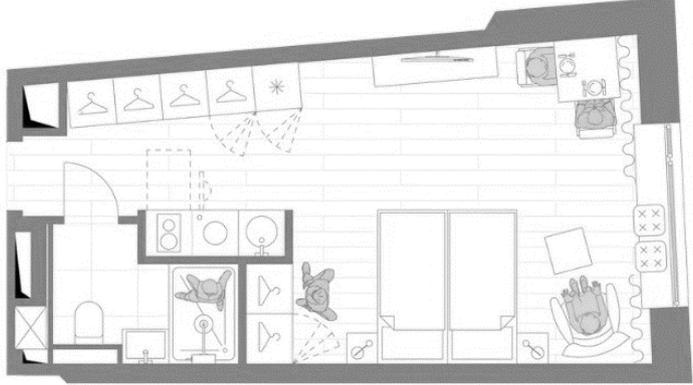
<p>Відкрите планування</p> 		<p>Загальна площа – 25,89 м<sup>2</sup></p>
<p>Закрите планування</p> 		<p>Загальна площа – 44,75 м<sup>2</sup></p>
<p>Комбіноване планування</p> 		<p>Загальна площа – 26,37 м<sup>2</sup></p>

Рис. 1. Архітектурно-планувальні рішення апартаментів з однією спальнею [12]

Закрите планування – підхід, при якому кожна зона (спальня, вітальня, кухня, санвузол) має свою окрему площу та стіни, що забезпечує більше приватності. Таке планування ідеально підходить для тих, хто цінує чітке розмежування між зонами.

Комбіноване планування – це поєднання відкритого та закритого планування, що дозволяє створювати функціональні простори, де певні зони (наприклад, вітальня і кухня) поєднуються, а спальні відокремлені для забезпечення комфорту та приватності.

Класичні апартаменти пропонують комфорт приватного житла, але з доступом до таких послуг, як прибирання, охорона, басейн чи фітнес-центр.

В залежності від планувальних особливостей і розміщення в будівлі можна виділити деякі специфічні види апартаментів:

- пентхауси – розташовуються на верхніх поверхах багатоповерхових будинків, мають панорамні види та значно більшу площу порівняно з іншими апартаментами. До складу таких апартаментів можуть входити приватні тераси та басейни;

- мезонети – апартаменти, які мають два чи три рівні, що забезпечує велику площу для розміщення різних функціональних зон. Такі апартаменти створюють відчуття окремого будинку навіть у багатоповерховому комплексі.

Апартаменти можна класифікувати за кількома критеріями, що визначають їх функціональність, комфорт та стиль.

#### 1. За загальною площею:

- міні-апартаменти – площа менша за 40 м<sup>2</sup>, зазвичай це студію або однокімнатні апартаменти;

- маленькі апартаменти – площа від 40 до 70 м<sup>2</sup>, включають двокімнатні апартаменти;

- середні апартаменти – площа від 70 до 100 м<sup>2</sup>, зазвичай двокімнатні або трикімнатні;

- великі апартаменти – площа понад 100 м<sup>2</sup>, мають кілька спалень, велику вітальню, кухню та інші приміщення.

#### 2. За рівнем комфорту:

- економ-клас – апартаменти з базовими умовами для комфортного проживання;

- бізнес-клас – апартаменти середнього рівня, з більш розвинутою інфраструктурою, такими як фітнес-центри, паркінги тощо;

- еліт-клас – апартаменти преміум-класу з висококласними оздобленнями, індивідуальним дизайном та ексклюзивними послугами.

#### 3. За призначенням:

- житлові апартаменти – для тимчасового довготривалого проживання;

- готельні апартаменти – розраховані на короткострокову оренду для туристів або ділових людей;

- комерційні апартаменти – можуть бути використані для бізнесу, офісів або в інвестиційних цілях.

Основні принципи, що визначають архітектурно-планувальні рішення апартаментів, включають:

1. Функціональність – важливо, щоб кожен елемент планування відповідав потребам мешканців. Відкриті простори дозволяють ефективно використовувати площу, а окремі зони забезпечують комфорт і приватність.

2. Простір та освітленість – великі вікна, висока стеля та продумане розташування меблів допомагають створити відчуття простору та забезпечити природне освітлення впродовж дня.

3. Інноваційні технології та матеріали – сучасні матеріали для оздоблення та інженерні рішення дозволяють створювати екологічно чисті, енергоефективні та комфортні апартаменти.

4. Модульність та адаптивність – важливим аспектом є можливість адаптувати планування під потреби мешканців, змінивши або додавши нові функціональні зони.

5. Гнучкість у плануванні – сучасні апартаменти пропонують різноманітні типи планувань, які можна адаптувати під потреби мешканців. Це дозволяє створити індивідуальний простір для кожного, незалежно від способу життя чи кількості членів сім'ї.

6. Розташування в міському середовищі - зазвичай апартаменти будуються в центральних або стратегічно важливих районах міста, що дозволяє мешканцям швидко дістатися до місця роботи, розважальних чи освітніх закладів.

У ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» зі змінами [7] (із урахуванням положень ДСТУ 4527 [8]), апартамент-готель та апарт-готель визначаються як типи колективних засобів розміщення. Вони мають певні особливості та вимоги до функціонального призначення, конструкції та експлуатації. Колективний засіб розміщення, згідно з п. 3.6 ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» [7] – це засіб розміщення, який надає місце для ночівлі в приміщеннях для груп осіб, що перевищують одну сім'ю. Такий формат відрізняється від приватного житла і включає різні категорії, включаючи: готелі, мотелі, хостели, апартамент-готелі та апарт-готелі.

У нормативах не визначена різниця між апартамент-готелем і апарт-готелем, обидва формати відносять до готельного типу будівель, проте можна простежити деякі специфічні риси кожного із цих закладів, а саме:

Апартамент-готель – це об’єкт, що поєднує характеристики традиційного готелю та житлових апартаментів, який призначений для середньо- і довгострокового проживання. Кожен номер (апартамент) оснащений власною кухонною зоною, санвузлом, спальнею та вітальнею, який забезпечує комфорт, подібний до домашнього житла, але із додатковими готельними послугами (прибирання, ресепшин, охорона) (рис. 2).



Рис. 2. Апартамент-готель у Подільському районі м. Києва, ТОВ «ГРІНФІЛЬД ІНВЕСТМЕНТС» [10]

Апарт-готель – це більш універсальна категорія, що може пропонувати як короткострокове, так і довгострокове проживання. Номери також обладнані кухонними зонами та іншими необхідними зручностями, але формат більше орієнтований на туристів та гостей із короткостроковим перебуванням. Як правило, це невеликі приміщення, функціонально оптимізовані для економного використання простору (рис. 3).



Рис. 3. Концепція Апартамент-готелю «Ама Family Resort» від архітектурного бюро Archimatika [11]

Відповідно до ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» [7]: апартамент-готелі та апарт-готелі входять до категорії громадських будівель (нежитловий фонд) і їх проєктування регулюється вимогами до готелів із додатковими умовами для забезпечення комфорту проживання. Кожен номер в апартаментах повинен мати: кухонну зону, санвузол, робочу та відпочинкову зону, а у будівлі мають бути передбачені спільні зони: лобі, конференц-зали, зони для відпочинку, спортивна зона та інші сервісні приміщення. Також у апартамент-готелі та апарт-готелі передбачено паркувальні місця, які розраховуються залежно від кількості номерів, ліфти (для багатоповерхових будівель) та підключення до інженерних комунікацій із достатньою пропускнуою здатністю. Пожежна безпека у апартамент-готелі та апарт-готелі облаштована згідно ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [13]: пожежні сигналізації, системи автоматичного гасіння та евакуаційні шляхи, доступні для мешканців, із розрахунком максимальної заповнюваності будівлі.

**Висновки.** Згідно з державними будівельними нормами апартамент-готелі та апарт-готелі належать до нежитлового фонду, їх проєктування та експлуатація регулюється вимогами до громадських будівель. Таким чином, обов'язковими є наявність зон загального користування, паркувальних місць, інженерних комунікацій із достатньою пропускнуою здатністю, а також забезпечення пожежної безпеки відповідно до чинних норм. Але, одночасно апартамент-готелі та апарт-готелі – це сучасні формати тимчасового житла, що є важливою складовою сучасної інфраструктури, яка відповідатиме різноманітним потребам мешканців. Не достатнє визначення особливостей таких будівель у державних будівельних нормах формує передумови для подальших досліджень і уточнення нормативних показників проєктування будівель з апартаментами.

### Список джерел

1. Гнесь І.П. Багатоквартирне житло. Тенденції еволюції. Національний університет «Львівська політехніка», Львів, 2013. С. 140–172.
2. Куцевич В.В. Соціально-типологічні аспекти проектування житла соціального призначення. Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. Спец. випуск: Організація комфортного середовища життєдіяльності міських поселень. Збірник наук. праць КиївЗНДІЕП. К.: 2008. С. 22–27.
3. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Підручник / КНУБА. Київ: Саміт-книга, 2023. 314 с.
4. Житлові будинки. Основні положення: ДБН В.2.2-15:2019. – Київ: Мінрегіон України, 2019. – 47 с.
5. Громадські будинки та споруди. Основні положення: ДБН В.2.2-9:2018. – К.: Мінрегіон України, 2018. – 43 с.
6. Яновицький Є.Л. Орендоване житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, вип. №68. К.: 2024. С. 380-400.
7. Будинки і споруди. Готелі. Зі змінами №1: ДБН В.2.2 20:2008. – Київ: Мінрегіон України, 2019. – 38 с.
8. ДСТУ 4527:2006. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. К.: Укрархбудінформ, 2002. – 17 с. Чинний від 1.10.2006. 10 с.
9. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення: ДБН В.2.2-40:2018. – Київ: Мінрегіон України, 2018. – 64 с.
10. Проект Апартамент-готель у Подільському районі м. Києва, ТОВ «ГРІНФІЛД ІНВЕСТМЕНТС». [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: URL: <https://cs.org.ua/project/26-apart-gotel>. (дата звернення 23.01.2025)
11. Концепція Апартамент-готелю «Ама Family Resort» в Буковелі від архітектурного бюро Archimatika. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: URL: <https://bzh.life/plany/1701180004-smotrite-proekt-apart-otelya-ama-bukovele/>. (дата звернення 23.01.2025)
12. Проект Апартамент-готель «На Тургенєвській, 17а» у Шевченківському районі м. Києва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: URL: <https://lun.ua/uk/на-тургенєвській-17а-київ/планування>. (дата звернення 23.01.2025)
13. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги: ДБН В.1.1-7:2016. – Київ: Мінрегіон України, 2016. – 41 с. URL: [https://econstruction.gov.ua/laws\\_detail/3080743763845318619?doc\\_type=2](https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2).

Postgraduate **Dmytro Vasyliiev**,  
PhD in Architecture, Associate Professor **Olha Homon**,  
Kyiv National University of Construction and Architecture

## APARTMENTS AS A NEW FORMAT OF TEMPORARY HOUSING SOLUTION

A new housing format – apartments “downsized apartments” – has been considered, which has rapidly gained popularity in the real estate market due to its flexibility, comfort, and alignment with the demands of urban life. Various types of apartment layouts have been presented. *Open-plan layouts* are one of the most popular approaches to apartment design. In such spaces, the living room, kitchen, and other areas can be combined into a single open space. Open layouts create a sense of

spaciousness and allow for easy adaptation of the space to different needs. *Closed-plan layouts* involve separating each area (bedroom, living room, kitchen, bathroom) with walls, ensuring greater privacy. This type of layout is ideal for those who prefer clear distinctions between functional zones. *Combined layouts* merge aspects of both open and closed designs, creating functional spaces where certain areas (e.g., the living room and kitchen) are combined, while others, such as bedrooms, remain separate to ensure comfort and privacy. The article also classifies apartments based on total area, comfort level, and purpose, as well as identifies specific types of apartments. Ukrainian building regulations do not define a clear distinction between an apartment hotel and an apart-hotel, grouping both under hotel-type buildings. However, certain distinguishing features of each can be observed. Based on practical experience in constructing apartment buildings, the article clarifies the concepts of apartment hotels and apart-hotels.

Keywords: apartments; apartment hotel; apart-hotel; flexibility; architectural and planning solutions; functionality; classification; residential space.

## REFERENCES

1. Gnes, I.P. (2013). Bagatokvartirne zhitlo. Tendentsiyi evolyutsiyi [Multifamily housing. Trends evolution]. Lviv, pp. 140–172. {in Ukrainian}
2. Kytsevich, V.V. (2008). Sotsialno-tipologichni aspekti proektuvannya zhitla sotsialnogo pryznachennya [Social and typological aspects of design the social residential houses]. Kyiv, pp. 22–27. {in Ukrainian}
3. Korol', V.P. (2023). Arkhitekturne proektuvannya zhytla [Architectural design of housing]: Pidruchnyk. – Kyiv: Samit-knyha, 314. in Ukrainian}
4. Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennya [Residential buildings. Substantive provisions]: DBN V.2.2-15:2019. – Kyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrkhbudinform», 2019. – 47 s. {in Ukrainian} URL: [https://econstruction.gov.ua/laws\\_detail/3199650971919583106?doc\\_type=2](https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2). {in Ukrainian}
5. Hromads'ki budynky ta sporudy. Osnovni polozhennya ["Buildings and structures. Public buildings and structures"]: DBN V.2.2-9:2018. – Kyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrbudinform», 2018. – 43 s. {in Ukrainian} URL: [https://econstruction.gov.ua/laws\\_detail/3199648113669179181?doc\\_type=2](https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2).
6. Yanovyts'kyi Y.L. (2024). Orendovane zhytlo. Analiz suchasnoyi normatyvnoyi bazy. [Rental housing. Analysis of the current regulatory framework]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk. – tekhn. zbirnyk. Kyiv. Vyp. 68. Pp/ 380 - 400. {in Ukrainian}

7. Budynky i sporudy. Hoteli. Zi zminamy №1 [Buildings and buildings Hotels]: DBN V.2.2 20:2008. – Kyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrbudinform», 2019. – 38 s. {in Ukrainian}
8. DSTU 4527:2006. Posluhy turystychni. Zasoby rozmishchennia. Terminy ta vyznachennia [Tourist services. Means of accommodation. Terms and definitions]. Effective from 1.10.2006. 10 p. {in Ukrainian}
9. Inklyuzyvnist' budivel' i sporud. Osnovni polozhennya [Inclusiveness of buildings and structures. Substantive provisions]: DBN V.2.2-40:2018. – Kyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrbudinform», 2018. – 64 s. {in Ukrainian}
10. Apart-hotel' u Podil's'komu rayoni m. Kyiva [Project Apart-hotel near the Podilsky district in the city of Kyiv:], TOV «HRINFIL'D INVESTMENT·S. [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu do resursu: URL: <https://cs.org.ua/project/26-apart-gotel>. {in Ukrainian}
11. Kontsepsiya Apart-hotelyu Ama Family Resort v Bukoveli [Concept of the Aparthotel “Ama Family Resort” in Bukovel] vid arkhitekturnoho byuro Archimatika. [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu do resursu: URL: <https://bzh.life/plany/1701180004-smotrite-proekt-apart-otelya-ama-bukovele/>. {in Ukrainian}
12. Proekt Apart-hotel' Na Turhenyevs'kiy, 17a u Shevchenkivs'komu rayoni m. Kiyeva [Project Apart-hotel “On Turgenevskiy, 17a” near the Shevchenkivsky district in the city of Kyiv:]. [Elektronnyy resurs]. – Rezhym dostupu do resursu: URL: <https://lun.ua/uk/на-тургенєвській-17а-київ/планування>. {in Ukrainian}
13. Pozhezhna bezpeka ob'yektiv budivnytstva. Zahal'ni vymohy [Fire safety of construction objects. General requirements]: DBN V.1.1-7:2016. – Kyiv: Minrehion Ukrayiny, 2016. – 41 s. {in Ukrainian}