DOI: 10.32347/2786-7269.2025.13.69-79
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

ОПТИМІЗАЦІЯ ВИМОГ ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ ДЛЯ БУДІВЕЛЬ З АПАРТАМЕНТАМИ

Сучасний розвиток міст в Україні супроводжується зростанням популярності нового формату тимчасового житла – апартаментів [1]. Однак на сьогодні існують деякі розбіжності у правовому статусі даного типу забудови, що ускладнює застосування будівельних норм, зокрема пожежної безпеки. Згідно з чинними нормативними документами, апартаменти відносяться до громадських будинків [2], що зумовлює відповідні вимоги до евакуаційних шляхів, які відрізняються від вимог до житлової забудови. У статті проаналізовано чинні нормативні вимоги до евакуаційних шляхів у громадських та житлових будівлях, виявлено проблеми їх застосування до апартаментів і запропоновано шляхи оптимізації норм з урахуванням безпеки мешканців апартаментів.

Ключові слова: апартаменти; будівельні норми; пожежна безпека; евакуаційні виходи; громадські будинки; житлові будинки.

Постановка проблеми. Відсутність чіткого визначення правового статусу апартаментів в Україні призводить до суперечностей у будівельних нормах. Наразі апартаменти класифікуються як громадські будинки [2], що змушує забудовників дотримуватися відповідних вимог до евакуаційних шляхів, відмінних від вимог до житлової забудови. Це спричиняє низку проблем, серед яких можна виокремити три основні:

1. Невизначеність нормативного регулювання – державні будівельні норми не містять окремих вимог для апартаментів. Зокрема ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [3] регулює проєктування житлових будинків, але не визначає апартаменти як окремий тип житла. У чинному ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [2] апартаменти як тип приміщень не мають чіткого функціонального визначення, що створює нормативну невизначеність при формуванні проєктних рішень. З огляду на те, що апартаменти займають проміжне положення між житловими одиницями та готельними номерами, відсутність однозначного трактування у

нормативно-правовому полі ускладнює застосування будівельних і протипожежних вимог на етапі проектування та експлуатації. У ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4] на даний момент відсутнє чітке нормативне визначення апартаментів як окремого функціонального типу приміщень. Це створює низку труднощів при оптимізації пожежних та будівельних вимог до таких об'єктів. Зокрема, не врегульовано, за якими критеріями слід класифікувати апартаменти – як житлові приміщення, готельні номери чи об'єкти іншого призначення. Через це виникає правова колізія при виборі нормативної бази для проєктування, розрахунку евакуації, вимог до вогнестійкості конструкцій, облаштування систем протипожежного захисту тощо. Відсутність чітких положень у ДБН щодо апартаментів ускладнює процес проєктування та погодження таких об'єктів із контролюючими органами, а також може негативно впливати на рівень забезпечення пожежної безпеки в експлуатації.

2. Суперечливі вимоги до евакуації – апартаменти часто розміщуються в будівлях, які за характеристиками, зокрема за кількістю людей на поверсі, ближчі до житлових будинків, ніж до громадської забудови, однак нормуються вимогами до громадської забудови.

3. Економічні витрати – дотримання чинних будівельних норм, передбачених для громадських будівель [2], призводить до зростання витрат на проєктування та будівництво апартаментів. Це у свою чергу, підвищує кінцеву вартість такого житла для покупців, знижуючи його доступність.

Метою статті є розробка пропозицій щодо змін у будівельні норми для проектування будівель з апартаментами, з урахуванням їх специфіки та реальних потреб безпеки мешканців, з оптимізацією вимог до евакуаційних шляхів.

Виклад основного матеріалу. В Україні пожежна безпека об'єктів будівництва регулюється ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]. Згідно з цим документом, кількість та розташування евакуаційних виходів залежать від призначення будівлі, її площі, поверховості та кількості людей, які одночасно перебувають у приміщеннях. Чинні нормативні документи класифікують апартаменти як громадські будинки, що визначає специфічні вимоги до їх проєктування та експлуатації. Зокрема, особлива увага приділяється забезпеченню безпечної евакуації людей у разі надзвичайних ситуацій. Для громадських будівель, до яких відносяться апартаменти, встановлено такі вимоги:

- кількість евакуаційних виходів, відповідно до Державних будівельних норм України, повинна складати не менше двох сходових клітин, що забезпечить альтернативні шляхи евакуації у разі блокування одного з виходів;

- ширина сходових маршів: у громадських будівлях ширина сходових маршів визначається залежно від кількості осіб, які можуть одночасно перебувати на поверсі. Згідно з ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [2], ширина сходових маршів повинна бути: не менше 1,35 м – якщо на поверсі перебуває понад 200 осіб, не менше 1,2 м – в інших випадках.

Ці вимоги спрямовані на забезпечення швидкої та безпечної евакуації всіх осіб, які перебувають у будівлі, у разі надзвичайної ситуації. На сьогоднішній день дотримання цих норм є обов'язковим при проєктуванні та будівництві громадських будівель, що гарантує безпеку відвідувачів та мешканців у разі надзвичайних подій.

Для житлових будівель вимоги до евакуаційних сходових кліток відрізняються залежно від поверховості та площі поверху будівлі, категорії пожежної небезпеки та інших факторів. В Україні ці вимоги регулюються державними будівельними нормами, зокрема: ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення [3], ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]:

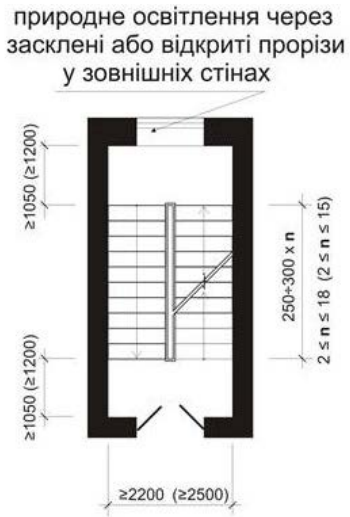
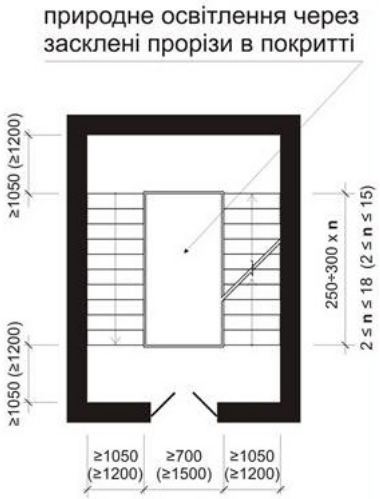
Сходові клітки	
Тип СК1	Тип СК2
	

Рис. 1. Планувальні схеми і мінімальні габарити сходів, призначених для евакуації. Наведені значення для житлових секційних, а в дужках – для галерейних та коридорних і для громадських будинків [6].

1. Кількість та тип сходових кліток:

- малоповерхові будинки (до 5 поверхів) – допускаються звичайні сходові клітки (СК) (рис.1);

- середньоповерхові будинки (5-9 поверхів) передбачають сходові клітки типу Н1 (із природнім освітленням через вікна) (п. 7.3.16 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]) (рис.2);

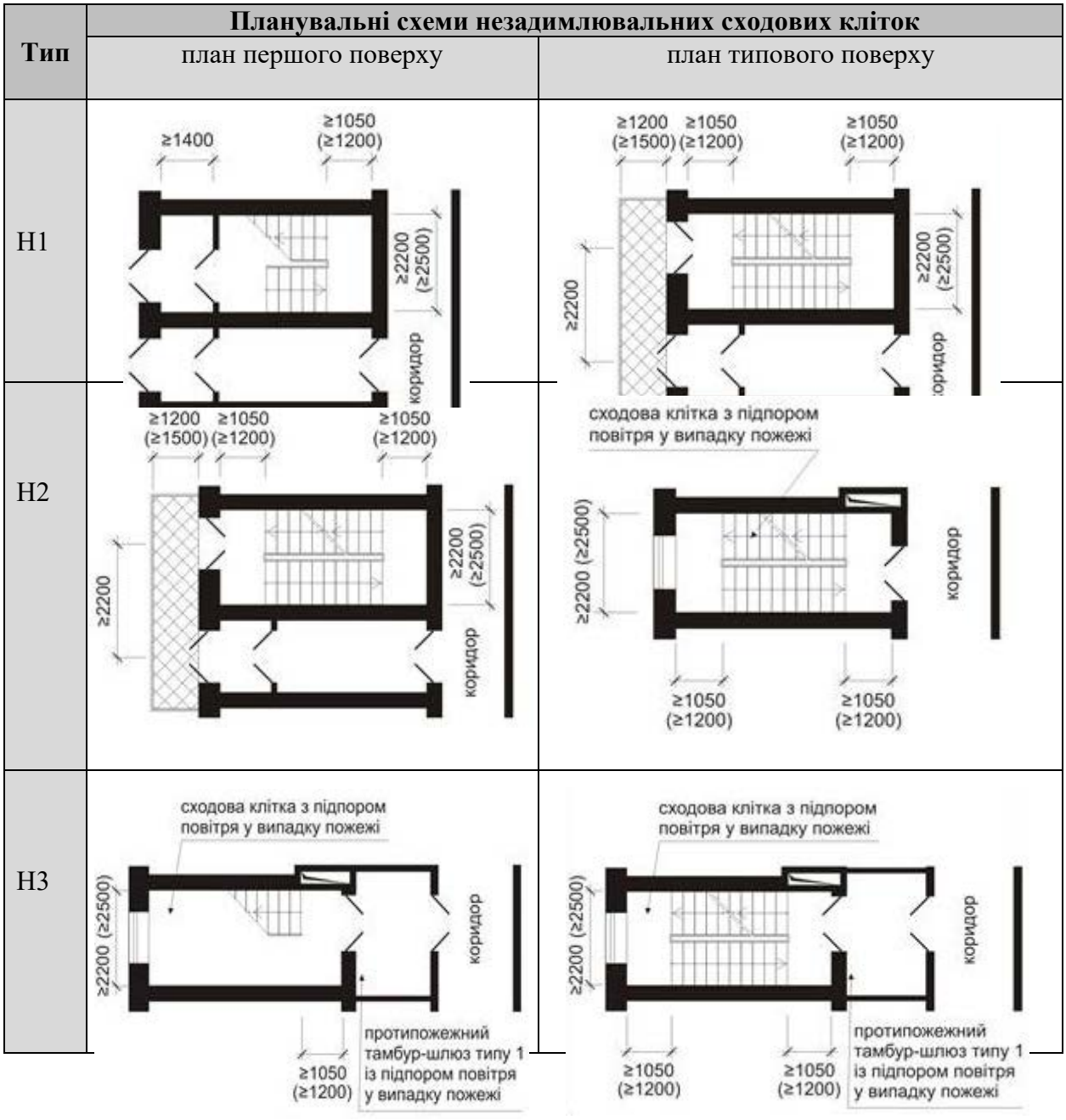


Рис. 2. Планувальні схеми незадимлюваних сходових кліток. Наведені мінімальні габарити для житлових секційних, а в дужках – для галерейних і коридорних та для громадських будинків [6].

- в багатоповерхових будинках (понад 9 поверхів) повинні бути незадимлювані сходові клітини типу Н2 або Н3 (п. 7.3.16 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]) (рис.2).

2. Необхідність тамбурів-шлюзів та протидимного захисту:

- у висотних будівлях (понад 26,5 м) обов'язково передбачити незадимлювальні сходові клітки (Н2 або Н3) з підпором повітря (п. 10.2.7 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [2] та п. 7.3.19 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]);

- для підвищення пожежної безпеки застосовуються тамбур-шлюз або повітряні зони перед виходом до сходової клітки (п. 10.2.8. 10 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [2]).

3. Виходи та евакуаційні шляхи:

- мінімальна ширина маршу – 1 м (п. 7.3.13 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]), проміжна площадка у прямому марші сходів повинна мати ширину не менше 1 м (п. 10.1.10 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [2] та п. 7.3.14 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [4]. Оптимальна ширина сходових площадок повинна бути не менше ширини маршу. Ширина зовнішніх дверей повинна бути не менше ширини маршу сходів (п. 10.1.11 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» [2]);

- у будівлях вище 28 м з площею квартир на поверсі більше 500 м.кв. повинно бути щонайменше два евакуаційні виходи з кожного поверху.

З огляду на те, що апартаменти за своєю функцією та кількістю мешканців на поверсі тяжіють до житлової забудови, хоча і тимчасової, пропонуються такі зміни до будівельних норм (рис. 3):

1. Уточнення визначення апартаментів у нормативних документах:

- привести у відповідність визначення поняття «апартаменти» у чинних нормативно-правових актах. Зокрема, у ДБН В.2.2 20:2008 «Будинки і споруди. Готелі. Зі змінами №1» [7] апартаменти визначаються як номер (житлове приміщення), що містить окрім спальні також кухню та санвузол, і призначений для тимчасового проживання;

- доповнити інші відповідні ДБН (наприклад, ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [3]) узгодженим визначенням апартаментів як типу тимчасового житла з урахуванням їх функціональних характеристик, що тяжіють до житлової забудови.

- установити критерії, за якими об'єкти з апартаментами можуть класифікуватися відповідно до рівня їх експлуатації та заселення, що визначають їх функціональність, комфорт та стиль, а саме: за загальною площею, за рівнем комфорту та за призначенням [1].

Рис. 3. Проєкт Апарт-готель “Silver Apart” у Трускавці, Україна [13].

2. Диференціація вимог до евакуації:

- для малоповерхових (до 5 поверхів) та середньоповерхових (5–9 поверхів) будівель із апартаментами застосовувати норми евакуаційних шляхів, подібні до житлових будинків. Але при цьому необхідно ввести додаткове обмеження щодо кількості мешканців на поверсі, адже відмінністю будівлі з

апартаментами може бути значно більша кількість номерів, ніж квартир у житловому будинку;

- для багатоповерхових будівель (понад 9 поверхів) передбачити обов'язкове обладнання незадимлюваних сходових клітин та альтернативних шляхів евакуації відповідно до вимог для житлових будівель.

3. Гнучкий підхід до ширини евакуаційних сходів:

- дозволити розрахунок необхідної кількості евакуаційних виходів не за жорсткими нормами для громадських будівель, а відповідно до фактичної місткості апартаментів.

4. Вимоги до протидимного захисту:

- для апартаментів у будівлях до 9 поверхів дозволити звичайні сходові клітини (СК або Н1), а для вищих будівель залишити вимоги до незадимлюваних сходових клітин (Н2, Н3);

- ввести можливість використання альтернативних систем димовидалення для апартаментів, аналогічно житловим будинкам.

5. Адаптація вимог до тамбурів-шлюзів:

- визначити мінімальні вимоги до наявності тамбурів-шлюзів для апартаментів, особливо у висотних будівлях, з можливістю їхнього застосування за необхідності, а не як обов'язкову вимогу.

Висновки. Розвиток ринку апартаментів в Україні стикається з низкою нормативних невизначеностей, що створює додаткові труднощі для забудовників і впливає на доступність такого житла для населення. Чинні будівельні норми класифікують апартаменти як громадські будівлі, що передбачає вимоги до евакуаційних шляхів відмінні від подібних вимог до житлової забудови. Такий підхід не враховує реальні умови експлуатації апартаментів, які в більшості випадків за функціональними характеристиками та чисельністю людей ближчі саме до житлової нерухомості. Аналіз нормативної бази свідчить, що діючі вимоги до евакуації для громадських будівель, зокрема щодо мінімальної кількості евакуаційних сходових клітин, ширини сходових маршів та особливостей протидимного захисту, не завжди є обґрунтованими для апартаментів. Вони значно перевищують аналогічні вимоги для житлових будинків, що призводить до збільшення витрат на проєктування та будівництво. Це, у свою чергу, впливає на кінцеву вартість апартаментів для споживачів та обмежує розвиток цього сегмента ринку нерухомості.

З метою оптимізації нормативних вимог пропонуються зміни до державних будівельних норм, узгодження визначення апартаментів у нормативних документах. Вимоги до евакуаційних шляхів для апартаментів доцільно адаптувати відповідно до стандартів житлових будинків, враховуючи

такі фактори, як висотність будівлі, щільність заселення та реальні ризики. Це дозволить досягти балансу між забезпеченням пожежної безпеки та економічною доцільністю будівництва.

Запропоновані зміни сприятимуть удосконаленню регулювання ринку апартаментів, зроблять їх будівництво більш ефективним та доступнішим для населення, при цьому гарантуючи необхідний рівень безпеки мешканців. Формування гнучкого нормативного підходу до апартаментів сприятиме розвитку будівельної галузі та дозволить більш раціонально використовувати міський простір у контексті сучасної урбаністики.

Список джерел

1. Васильєв Д.В., Гомон О.О. Апартаменти як новий формат тимчасового житла / Д.В. Васильєв, О.О. Гомон // Просторовий розвиток:науч.-техн. збірник. – К.: КНУБА, 2025. – Вип.11. – С. 30 - 38.

2. Громадські будинки та споруди. Основні положення: ДБН В.2.2-9:2018. – Київ: Мінрегіон України: Державне підприємство «Укрхбудінформ», 2018. – 43 с. (Нормативний документ Держкоммістобудування України).

3. Житлові будинки. Основні положення: ДБН В.2.2-15:2019. – Київ: Мінрегіон України: Державне підприємство «Укрхбудінформ», 2019. – 47 с. (Нормативний документ Держкоммістобудування України).

4. Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги: ДБН В.1.1-7:2016. – Київ: Мінрегіон України: Державне підприємство «Укрхбудінформ», 2016. – 41 с. (Нормативний документ Держкоммістобудування України).

5. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Підручник / КНУБА. Київ: Саміт-книга, 2023. 314 с.

6. Горизонтальні вертикальні комунікації [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: URL: https://studopedia.su/13_56840_gorizontalni-y-vertikalni-komunikatsii.html

7. Будинки і споруди. Готелі. Зі змінами №1: ДБН В.2.2 20:2008. – Київ: Мінрегіон України: Державне підприємство «Укрхбудінформ», 2019. – 38 с. (Нормативний документ Держкоммістобудування України).

8. Ліпандін О.В. Апарт-готель як сучасний вид житла / О.В. Ліпандін, А. Й. Пекер / Архітектурний вісник КНУБА : наук.-виробн. зб. // Київ. нац. ун-т буд-ва і арх-ри: відп. ред. П. М. Куліков. – Київ : КНУБА, 2019. – Вип. 17 - 18. – С. 88 - 92.

9. Брідня Л.Ю. Класифікація готельних житлових одиниць у сучасних закладах тимчасового проживання / Л.Ю. Брідня // Архітектурний вісник КНУБА: науково-технічний збірник. – К. : КНУБА, 2015. – Вип. 5. – С. 334-341.

10. Гнесь І.П. Проблеми формування фонду орендного житла в Україні / І.П. Гнесь // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. сб. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.; відп. ред. М. М. Дьомін. – Київ : КНУБА, 2010. – Вип. 24. – С. 287-299.

11. Яновицький Є.Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації / Є.Л. Яновицький // Сучасні проблеми архітектури та містобудування : наук.-техн. зб. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.; відп. ред. М. М. Дьомін. – Київ: КНУБА, 2017. – Вип. 48. – С. 503 - 522.

12. Рогожникова Е.Е. Апартаменты – как новый тип временного жилья / Е.Е. Рогожникова // Сучасні проблеми архітектури та містобудування : наук.-техн. зб. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.; відп. ред. М. М. Дьомін. – Київ: КНУБА, 2009. – Вип. 21. – С. 291-295.

13. Апрт-готель «Silver Apart» у м. Трускавець, Україна [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: URL: https://www.silveraparthotel.com/?utm_source=googleads&utm_medium=cpc&utm_campaign=aparthotel&gad_source=1&gclid=CjwKCAjwktO_BhBrEiwAV70jXmUrM0ZlG4W9129OZGvCF65BTVkOfSj0qEEtN5LbAYvfov2Fji2EnRoCwhQQAvD_BwE (дата звернення 08.04.2025).

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

OPTIMIZATION OF FIRE SAFETY REQUIREMENTS FOR BUILDINGS WITH APARTMENTS

The development of cities in Ukraine is accompanied by a growing popularity of apartments as a format of temporary housing. However, their legal status remains undefined, which creates difficulties in applying building regulations, particularly regarding fire safety and evacuation routes. Currently, apartments are classified as public buildings, which entails significantly stricter design requirements compared to residential buildings. This increases construction costs and reduces the availability of such housing for the population.

The article analyzes the current state building codes (DBN) related to fire safety, particularly the requirements for evacuation routes in public and residential buildings. It has been found that the norms applied to apartments do not reflect their actual functionality. For example, according to DBN B.2.2-9:2018 “Public Buildings and Structures. Basic Provisions” [2], public buildings must be equipped with at least two evacuation stairwells, wider stair flights (1–1.35 m), and mandatory smoke

protection systems. At the same time, similar residential buildings are subject to less stringent requirements, which allows for optimized construction costs.

The article proposes amendments to the state building codes to adapt the requirements for apartments in accordance with their actual conditions of use. The proposed changes will help create a more flexible regulatory framework that corresponds to the real operational conditions of apartments. This will optimize construction costs, make housing more affordable for consumers, while maintaining the necessary level of fire safety.

Keywords: apartments; building codes; fire safety; evacuation exits; public buildings; residential buildings.

REFERENCES

1. Vasyliev D., Homon O. (2025). Apartamenty yak novyy format tymchasovoho zhytla [Apartments as a new format of temporary housing solution] / D. Vasyliev, O. Homon// Prostorovji rozvytok: nauk.-tekhn. zbirnyk. – K.: KNUBA. – Vyp. 11, S. 30-38. {in Ukrainian}

2. Hromads′ki budynky ta sporudy. Osnovni polozhennya [Buildings and structures. Public buildingsand structures]: DBN V.2.2-9:2018. – Kyyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrbudinform», 2018. – 43 s. (Normatyvnyy dokument Derzhkommistobuduvannya Ukrayiny). {in Ukrainian}

3. Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennya [Residential buildings. Substantive provisions]: DBN V.2.2-15:2019. – Kyyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrkhbudinform», 2019. – 47 s. (Normatyvnyy dokument Derzhkommistobuduvannya Ukrayiny). {in Ukrainian}

4. Pozhezhna bezpeka ob″yektiv budivnytstva. Zahal′ni vymohy (2016). [Fire safety of construction objects. General requirements]: DBN V.1.1-7:2016. – Kyyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrbudinform», – 41 s. (Normatyvnyy dokument Derzhkommistobuduvannya Ukrayiny). {in Ukrainian}

5. Korol V.P. (2023). Arkhitekturne proektuvannya zhytla [Architectural design of housing] / V. Korol // Pidruchnyk. – Kyyiv: Samit-knyha, 314 s. {in Ukrainian}

6. Horyzontal′ni vertykal′ni komunikatsiyi [Horizontal vertical communications] [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu do resursu: URL: https://studopedia.su/13_56840_gorizontalni-y-vertikalni-komunikatsii.html {in Ukrainian}

7. Budynky i sporudy. Hoteli. Zi zminamy №1 [Buildings and buildings Hotels]: DBN V.2.2 20:2008. – Kyyiv: Minrehion Ukrayiny: Derzhavne pidpryyemstvo «Ukrbudinform», 2019. – 38 s. (Normatyvnyy dokument Derzhkommistobuduvannya Ukrayiny). {in Ukrainian}

8. Lipandin O.V. (2019). Apart-hotel′ yak suchasnyy vyd zhytla [Apartment hotel as a modern type of housing] / O.V. Lipandin, A.J. Peker //Arkhitekturnyy visnyk KNUBA: nauk.-vyrobn. zb. // Kyyiv. nats. un-t bud-va i arkh-ry: vidp. red. P. M. Kulikov. – Kyyiv : KNUBA. – Vyp. 17 - 18. – S. 88 – 92. {in Ukrainian}

9. Bridnya L.Yu. (2015) Klasyfikatsiya hotel′nykh zhytlovykh odynyts′ u suchasnykh zakladakh tymchasovoho prozhyvannya [Classification of hotel residential units in modern temporary accommodation facilities] / L.Yu. Bridnya // Arkhitekturnyy visnyk KNUBA: naukovo-tekhnichnyy zbirnyk. – K.: KNUBA. – Vyp. 5. – S. 334-341. {in Ukrainian}

10. Gnes, I.P. (2010). Problemy formuvannya fondu orendnoho zhytla v Ukrayini [Problems of forming a fund of rental housing in Ukraine] / I. P. Gnes // Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya : nauk.-tekhn. sb. / Kyyiv. nats. un-t bud-va i arkhit.: vidp. red. M.M. Domin. – Kyyiv: KNUBA. – Vyp. 24. – S. 287-299. {in Ukrainian}

11. Yanovytskyi E.L. (2017). Orendne zhytlo v Ukrayini. Pryntsypy arkhitekturno-planuval′noyi orhanizatsiyi [Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization] / E.L. Yanovytskyi // Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tekhn. zb. / Kyyiv. nats. un-t bud-va i arkhit.; vidp. red. M.M. Domin. - Kyyiv: KNUBA. – Vyp. 48. – S. 503 – 522. {in Ukrainian}

12. Rogozhnikova E.E. (2009). Apartamenty – kak novyy typ vremennoho zhyl′ya [Apartments as a new type of temporary housing]/ Rogozhnikova E. E. // Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tekhn. zb. / Kyyiv. nats. un-t bud-va i arkhit.; vidp. red. M.M. Domin. - Kyyiv: KNUBA. – Vyp. 21. – S. 291-295. {in Ukrainian}

13. Proekt Aprt-hotel′ “Silver Apart” u m. Truskavets′, Ukrayina [Project Apartment Hotel “Silver Apart” in Truskavets, Ukraine] [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu do resursu: URL: https://www.silveraparthotel.com/?utm_source=googleads&utm_medium=cpc&utm_campaign=aparthotel&gad_sour {in Ukrainian}