

Порівняння нового ДБН Житлові будинки (з 01.12.2019) та чинного ДБН В.2.2-15-2005

30 августа 2019

01 грудня 2019 року набере чинності новий ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення, який розроблено на заміну чинних на сьогодні:

- ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Основні положення
- ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт

① Які ж зміни чекають з 01.12.2019 року - коротке порівняння нового ДБН В.2.2-15:2019 та чинних на сьогодні норм (перша частина):

1. Визначення площі одноквартирного будинку

ДБН В.2.2-15-2005: Площу житлового будинку визначають як суму площ поверхів будинку, виміряних у межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ балконів і лоджій.

ДБН В.2.2-15:2019: Площу багатоквартирного житлового будинку визначають як суму площ поверхів будинку, виміряних у межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ літніх приміщень.

? Отже, з 01.12.2019 року для визначення площі одноквартирних (зокрема, садибних, садових, дачних) будинків потрібно буде застосовувати положення про визначення площі квартири чи положення про визначення площі приміщень житлового будинку?

2. Визначення площі квартири

В новому ДБН В.2.2-15:2019 залишили положення чинного на сьогодні ДБН, але з певними правками:

! - прибрано знижувальний коефіцієнт для застлених балконів (зараз «0,8», а з 01.12.2019 року, фактично стане «1»), а також **прибрано положення про те, що площа, яку займає піч, до площі приміщень не включається** (фактично, з 01.12.2019 року така площа буде враховуватися в загальну площу).

3. Квартири. Рівень їх комфорту і параметри

В новому ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки змінено граничні (нижні і верхні межі) площі квартир, а також **знижено (зменшено) мінімальні площі приміщень**

☞ З 01.12.2019 року зменшена мінімальна площа квартир

- однокімнатної квартири - 28 кв.м (наразі - 30),
- двокімнатної - 44 кв.м (наразі - 48).

Також в новому ДБН відсутні наступні положення (примітки):

- Площі квартир одноквартирних і зблокованих будинків можуть бути збільшені на 5%.
- З метою уніфікації конструктивно-планувальних рішень багатоквартирних будинків допускається збільшувати площу окремих типів квартир на 5%.

☞ З 01.12.2019 року зменшено мінімальна площі - загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою 14 кв.м (наразі - 15), мінімальна площа спальні на одну особу - 8 кв.м (наразі - 10), на дві особи - 10 кв.м (наразі 14), мінімальна площа кухні в однокімнатній квартирі - 5 кв.м (наразі - 7).

Окрім того, ДБН В.2.2-15:2019 дозволяє влаштування **кухні-ніші** (чинний ДБН дозволяє кухні-ніші лише в однокімнатних квартирах), а також **об'єднання кухні із загальною кімнатою** (вітальнею) **за умови їх обладнання електроплитою та примусовою витяжною вентиляцією.**

☞ Новий ДБН Житлові будинки передбачає, що одно-, двокімнатні квартири для осіб літнього віку повинні мати загальну площу, не меншу зазначеної в таблиці 1 вказаного ДБН, з можливим збільшенням на 5%, а площа квартир для осіб з інвалідністю повинна бути збільшена на 10-12 кв.м.

☞ В новому ДБН прибрано норму, яка допускала у сільських населених пунктах будівництво житлових будинків до двох поверхів (не рахуючи цокольного) з неканалізованими вбиральнями типу «люфт-клозет» або біотуалетом.

4. Тамбури

ДБН В.2.2-15-2005: При усіх зовнішніх входах до житлових будинків **слід передбачати тамбури глибиною не менше 1,4 м.** При входах до

багатоквартирних будинків **допускається** передбачати приміщення із санвузлом для чергового персоналу (консьєржа / консьєржки), комору для зберігання прибирального інвентарю.

Зазначені вище приміщення (крім тамбурів) повинні розташовуватися поза сходовими клітками. **Розміщення спальних місць у приміщенні чергового персоналу (консьєржа/ консьєржки) не допускається.**

ДБН В.2.2-15:2019: Перед зовнішніми входами до житлових будинків передбачають сходи і пандуси, а також тамбури глибиною не менше 1,5 м згідно з [ДБН В.2.2-40](#). При входах до багатоквартирних будинків допускається передбачати приміщення із санвузлом для чергового персоналу (консьєржа), комору для зберігання прибирального інвентарю. Зазначені вище приміщення (крім тамбурів) повинні розташовуватися поза сходовими клітками.

□ Про те, що заборонено розміщувати у житлових будинках, згідно ДБН В.2.2-15:2019, читайте [у попередньому матеріалі](#).

5. Терміни

✓ Новий ДБН **доповнено наступними термінами:**

антресоль - площадка усередині приміщення, настил під стелею (відкритий чи закритий) для зберігання речей;

вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, які розташовуються у габаритах будинків та в об'ємах, розміщених поза габаритами будинку більше ніж на 1,5 м;

галерея - комунікаційний простір у вигляді критого переходу, аркади, колонади, антресолі або подовженого балкона, що з'єднує приміщення чи частини будинку; може бути глухою, заклоною чи не бути огороженою (крім перил);

кухня-їдальня - кухня, в якій передбачено місце для приймання їжі, характерна для багатокімнатних квартир;

літні приміщення - відкриті до зовнішнього простору приміщення (балкони, лоджії, тераси), які розташовані в неопалюваному об'ємі квартири (будинку) і призначені для сезонного використання;

еркер - засклена виступна з площини фасаду частина приміщення, яка дозволяє збільшити внутрішній простір житла, а також поліпшити його освітленість та інсоляцію.

✕ **Терміни, які прибрати** з нового ДБН Житлові будинки:

Льох - споруда, заглиблена в землю, для цілорічного зберігання продуктів. Може бути розташованим окремо, під житловим будинком або господарською будівлею.

Надбудова - вид реконструкції, при якій збільшується площа житлового будинку шляхом улаштування над його верхнім поверхом одного або декількох додаткових поверхів ([ДБН В.3.2-2-2009](#)).

Прибудова - вид реконструкції, при якій збільшується площа забудови житлового будинку шляхом створення нових приміщень, що безпосередньо прилягають до зовнішніх стін будинку ([ДБН В.3.2-2-2009](#)).

Сільський садибний будинок - односімейний житловий будинок загальною площею, як правило, до 250 м², розташований на земельній ділянці у сільській місцевості разом зі спорудами господарського призначення, садом і городом.

Шахта для провітрювання - захищений вентиляційними ґратами порожнистий вертикальний простір на висоту будинку з горизонтальним перерізом не менше 1/30 загальної площі усіх провітрюваних квартир на поверсі.

☞ **Терміни, визначення яких зміняться** з 01.12.2019 року (вибірка):

ДБН В.2.2-15-2005: **Житлове приміщення** - опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

ДБН В.2.2-15:2019: **Житлове приміщення (житлова кімната)** - опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання.

ДБН В.2.2-15-2005: **Нежитлове приміщення** - приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

ДБН В.2.2-15:2019: **Нежитлове приміщення** - приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду.

ДБН В.2.2-15-2005: **Площа квартири** - сумарна площа житлових і підсобних приміщень квартири без урахування лоджій, балконів, веранд і терас.

ДБН В.2.2-15:2019: **Площа квартири** - сумарна площа житлових і підсобних приміщень квартири без урахування лоджій, балконів, веранд і терас, холодних комор і зовнішніх тамбурів.

ДБН В.2.2-15-2005: **Лоджія** - перекрите й обгороджене у плані з трьох боків приміщення, відкрите до зовнішнього простору або заскле, що служить для відпочинку влітку. Заскле лоджія не є верандою.

ДБН В.2.2-15:2019: **Лоджія** - перекрите й обгороджене у плані з трьох боків приміщення, відкрите до зовнішнього простору або заскле.

Новий ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки — з 01.12.2019

○ 20 серпня 2019 року було оприлюднено [новий ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення](#).

Вказаний ДБН був затверджений Наказом Мінрегіону №87 від 26.03.2019 року (до якого було внесено зміни Наказом №178 від 08.08.2019 року), і набере чинності 01 грудня 2019 року.

✗ Із набранням чинності ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки, **втраять чинність** наступні норми:

- [ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Основні положення](#)
- [ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт](#)

✓ Нові будівельні норми поширюються на проектування **нових і реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення житлових будинків** з умовною висотою до 73,5 м включно: одноквартирні та багатоквартирні, у тому числі спеціалізовані квартирні житлові будинки для осіб літнього віку і осіб з інвалідністю та гуртожитки.

! Згідно ДБН В.2.2-15:2019 не допускається розміщення у житлових будинках:

- 1) **готелів, хостелів;**
- 2) пунктів приймання склотари та вторинної сировини, а також **магазинів** сумарною торговельною площею **більше 1.000 кв. м;**
- 3) спеціалізованих **рибних, м'ясних та овочевих магазинів;**
- 4) **ветеринарних клінік** та їх центрів, ветеринарно-консультаційних кабінетів;
- 5) **лазень і саун** (лазень сухого жару), **в тому числі у вбудованих фізкультурно-оздоровчих закладах, пралень і хімчисток** (крім приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);
- 6) спеціалізованих закладів і підприємств, **експлуатація яких може (!?) призвести** до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;
- 7) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м, вузлів фіксованого зв'язку (обладнання: автоматичних цифрових телефонних станцій, центрів комутації, розподільчих абонентських концентраторів, телекомунікаційного обладнання мережі широкосмугового доступу до Інтернету);
- 8) спеціалізованих **магазинів будівельних, мастильних та інших товарів**, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови; магазинів та складів товарів побутової хімії, легкозаймистих та горючих рідин, вогнебезпечних (горючих) речовин і матеріалів (фарб, розчинників, лаків, пороху), балонів з газом, майстерень та інших приміщень з категорією за вибухопожежною небезпекою А і Б;
- 9) виробничих приміщень, **зуботехнічних лабораторій, клініко-діагностичних та бактеріологічних лабораторій**, диспансерів усіх типів, денних стаціонарів диспансерів та стаціонарів приватних клінік, травмпунктів, підстанцій швидкої та невідкладної допомоги, дерматовенеричних, психіатричних, інфекційних та фтизіатричних

кабінетів лікарського прийому, відділень (кабінетів) магніто-резонансної томографії;

- 10) **рентгенівських кабінетів**, а також приміщень з лікувальною та діагностичною апаратурою і обладнанням, яке є джерелом іонізуючого випромінювання, заввишки припустимого рівня;
- 11) **підприємств побутового обслуговування, в яких застосовуються легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників** розрахунковою площею до 300 кв.м);
- 12) **майстерень з ремонту** побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад **100 кв. м**;
- 13) **громадських туалетів**;
- 14) **похоронних** бюро.

□ Обмеження щодо заборони розміщення в житлових будинках **казино та залів ігрових автоматів** із затвердженої редакції ДБН В.2.2-15:2019 **прибрали**, хоча в проекті вказаного ДБН розміщення подібних об'єктів **було заборонено!**