



Лекция **2**

Типология объектов жилой недвижимости



Вопросы

- Типология гражданских зданий
- Понятие и назначение жилых зданий.
- Жилые дома усадебного типа
- Блокированные и секционные жилые дома
- Жилые дома коридорного и галерейного типов
- Специальные и специализированные дома



Вопрос **1**

Типология гражданских зданий



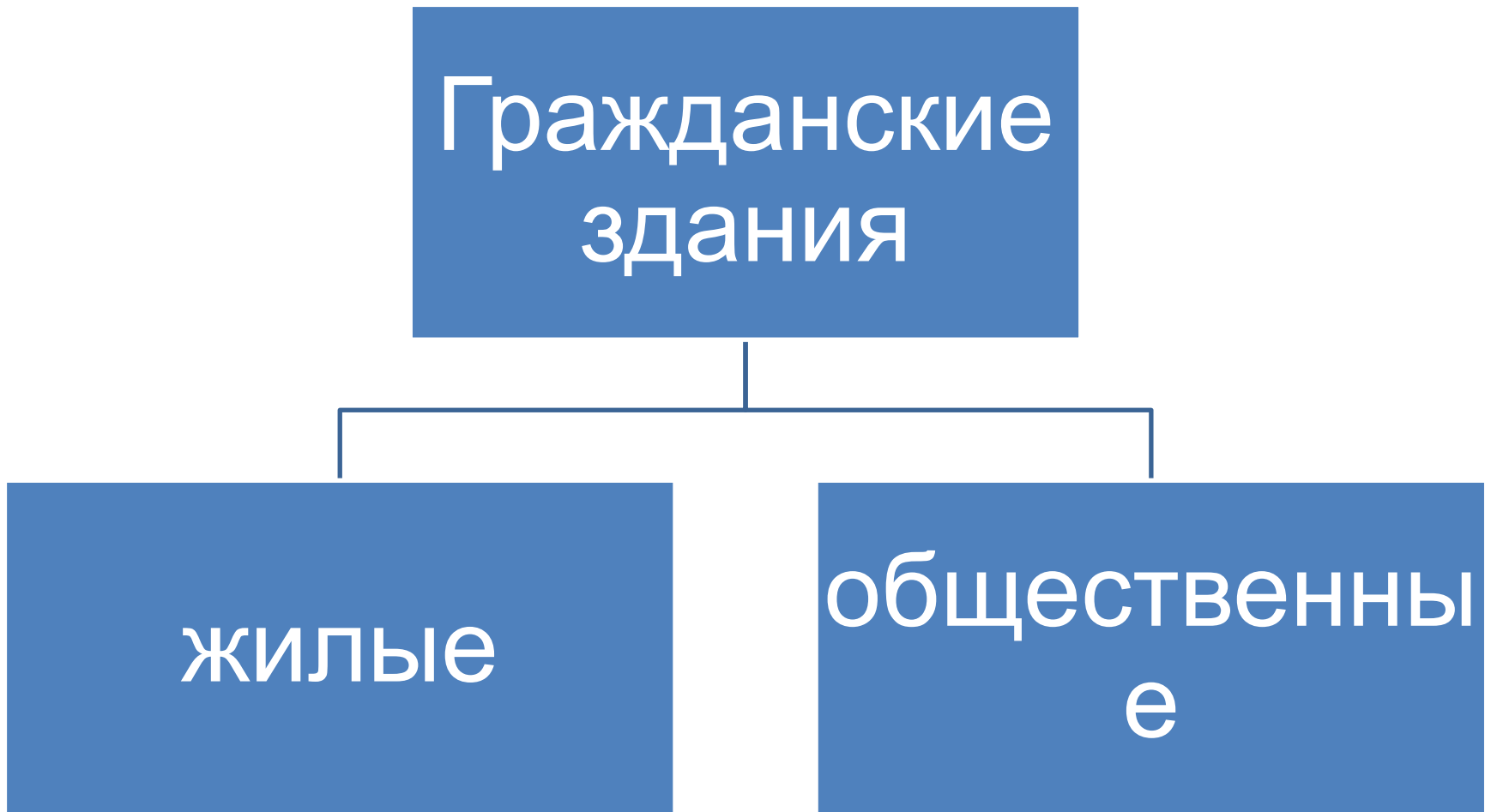


Рисунок – Классификация гражданских зданий по назначению



Малоэтажные (до 3 этажей)



Средней этажности (4-5 этажей)



Повышенной этажности (6-9 этажей)



Многоэтажные (10-25 этажей)



Высотные (более 25 этажей)

Рисунок – Классификация гражданских зданий по этажности

Рисунок – Классификация этажей гражданских зданий

надземный

- при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли

цокольный
(полуподвальный)

- при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли, но не более чем на половину высоты помещений

подвальный

- при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения

мансардный

- при расположении помещений в объеме чердака

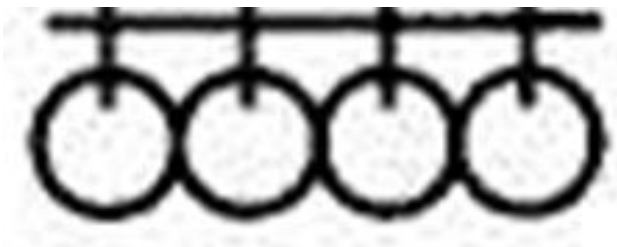


Рисунок – Ячейковая планировочная схема

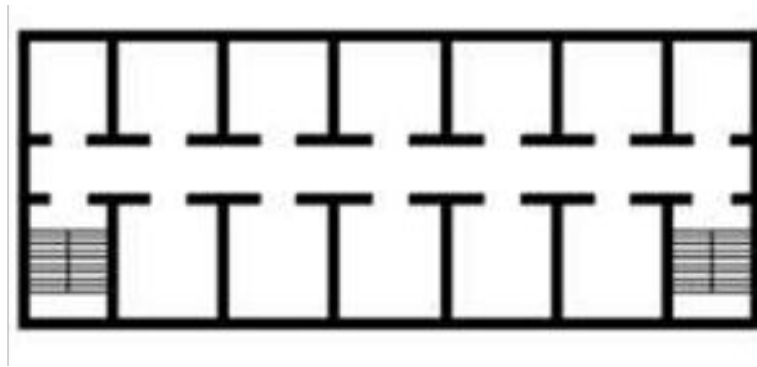
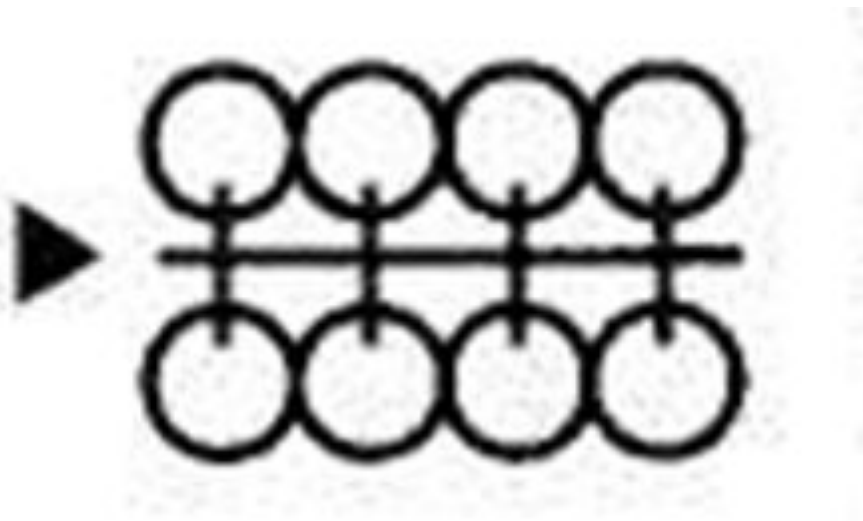


Рисунок – Коридорная планировочная схема

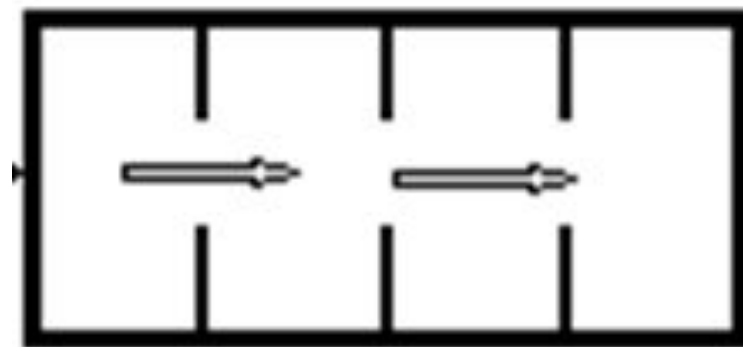


Рисунок – Анфиладная планировочная схема

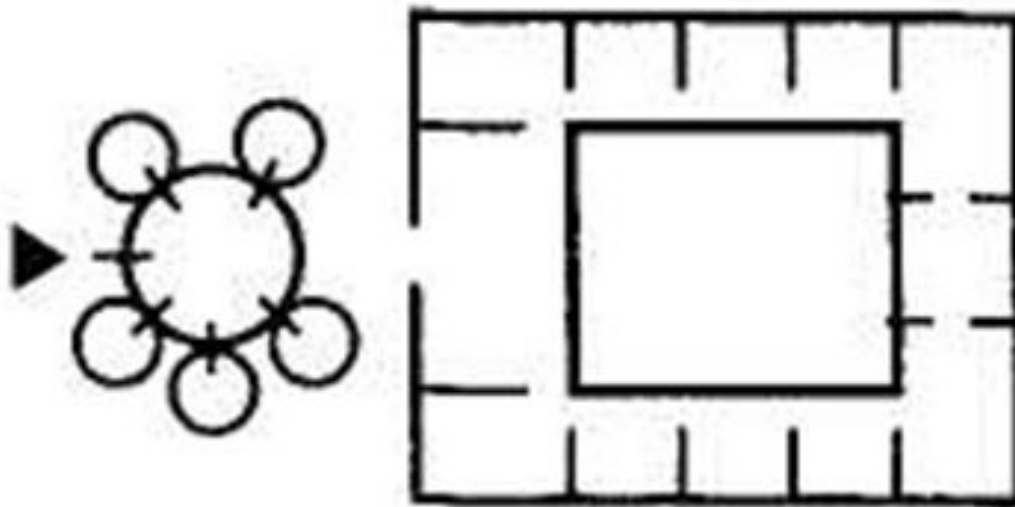


Рисунок – Центрическая планировочная схема

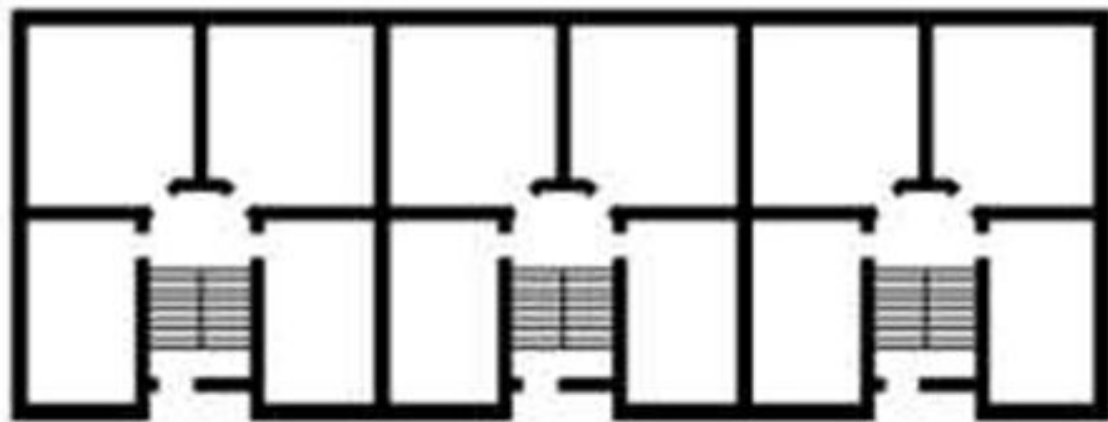


Рисунок – Секционная планировочная схема

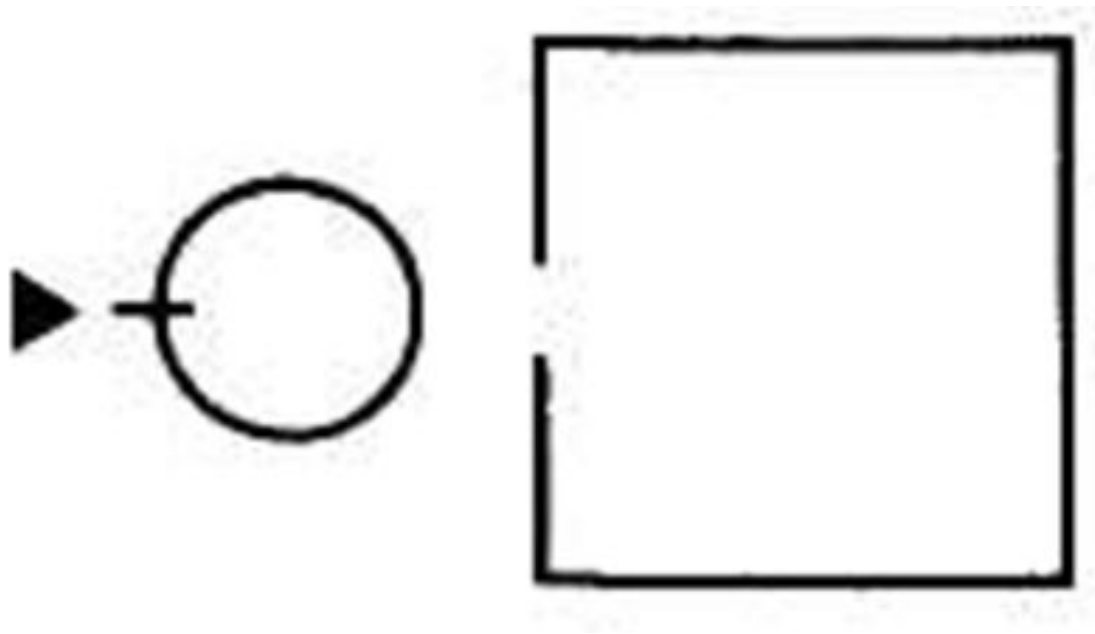
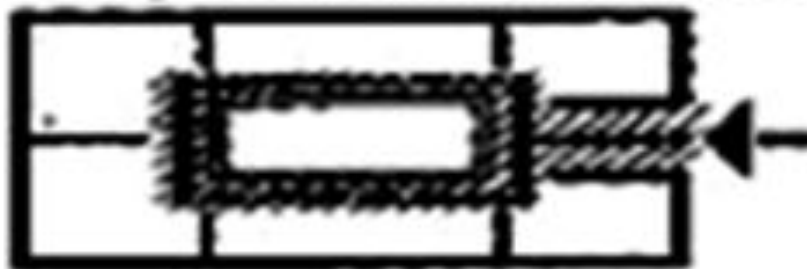


Рисунок – Зальная планировочная схема

Коридорно-кольцевая



Анфиладно-кольцевая



Ячейково-зальная



Рисунок – Комбинированная планировочная схема

ОСНОВНЫЕ	• соответствуют основным функциям здания
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ	• предназначены для обеспечения основных функций здания, но не определяют их
ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ	• повышают комфорт и санитарно-гигиенические условия, но не имеют прямого отношения к основной функции здания
КОММУНИКАЦИОННЫЕ	• необходимы для связей внутри здания
ТЕХНИЧЕСКИЕ	• предназначены для размещения инженерно-технического оборудования

Рисунок – Классификация гражданских помещений по их роли в функциональном процессе



специализированные

- административные организации и юридические учреждения
- Предприятия связи, финансирования и страхования
- Организации науки и техники
- Учреждения здравоохранения и физической культуры
- Предприятия бытового обслуживания и коммунального хозяйства
- Учреждения просвещения
- Предприятия торговли и общественного питания
- Транспортные организации
- Учреждения культуры и искусства
- Зрелищные общественные здания с зальными помещениями больших пролетов

универсальные

- здания многоцелевого назначения, в которых можно временно трансформировать помещения
- здания, в которых можно периодически изменять размеры помещений и их группировку

Рисунок – Классификация общественных зданий по функциональному назначению



Вопрос **2**

Понятие и назначение жилых зданий



Типология жилых зданий

Жилым домом считается строение, имеющее почтовый номер, вся или не менее половины общей площади которого предназначена для постоянного проживания, расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства в определенных границах.

Жилые дома предназначены для постоянного или временного проживания в них людей.

Их подразделяют на следующие группы:

- ❖ квартирные дома;
- ❖ общежития;
- ❖ дома для престарелых и семей с инвалидами, передвигающимися на креслах-колясках.



Жилые здания

По этажности квартирные жилые дома условно делят на пять групп:

- ❖ Малоэтажные - 1-3 этажа
- ❖ Средней этажности – 4-5 этажей
- ❖ Повышенной этажности – 6-9 этажей
- ❖ Многоэтажные – 10-16 этажей
- ❖ Высотные – 17 этажей и более.



По планировочным схемам различают здания со схемами:

- ❖ ячейковой
- ❖ коридорной
- ❖ анфиладной
- ❖ центрической
- ❖ секционной
- ❖ зальной
- ❖ комбинированной.



Номенклатура типов жилых домов:

По объемно-планировочной структуре жилые дома подразделяются на следующие типы:

- Жилые дома усадебного типа – одноквартирные, двухквартирные;
- Многоквартирные жилые дома – блокированные, секционные, коридорные, галерейные.



**Основной тип жилого дома –
квартирный.**

**Основной элемент – квартира,
для проживания одной семьи.**



В зависимости от назначения жилые дома подразделяются на три группы:

- Для постоянного проживания (все виды квартирных домов, в том числе: дома для малосемейных, интернаты)
- Временного проживания (общежития)
- Сезонного проживания (предназначены для промысловиков, нефтяников, пастухов, строителей и т.п.)
- Малоэтажные индивидуальные жилые дома с приквартирными участками называют домами усадебного типа.

По характеру застройки квартирные жилые дома подразделяются на 4 типа:

- с приквартирными участками, в которых каждая квартира имеет свой земельный участок;
- с элементами первичного хозяйственно-бытового обслуживания и озелененной территорией, предназначенной для общего пользования;
- с развитым обслуживанием, включающим в себя различный набор современных квартир, комплекс обслуживающих учреждений для удовлетворения самых разнообразных культурно-бытовых потребностей населения этого типа домов (молодежные жилые комплексы (МЖК));
- гостиничного типа, предназначенные для одиночек и семей из двух-трех человек, не ведущих в полном объеме домашнего хозяйства. В них квартиры имеют небольшую жилую площадь, уменьшенный состав подсобных помещений (кухни-ниши, совмещенные санузлы с душевыми поддонами и т.д.). В таких домах предусматривается развитая система коммунального и бытового обслуживания.

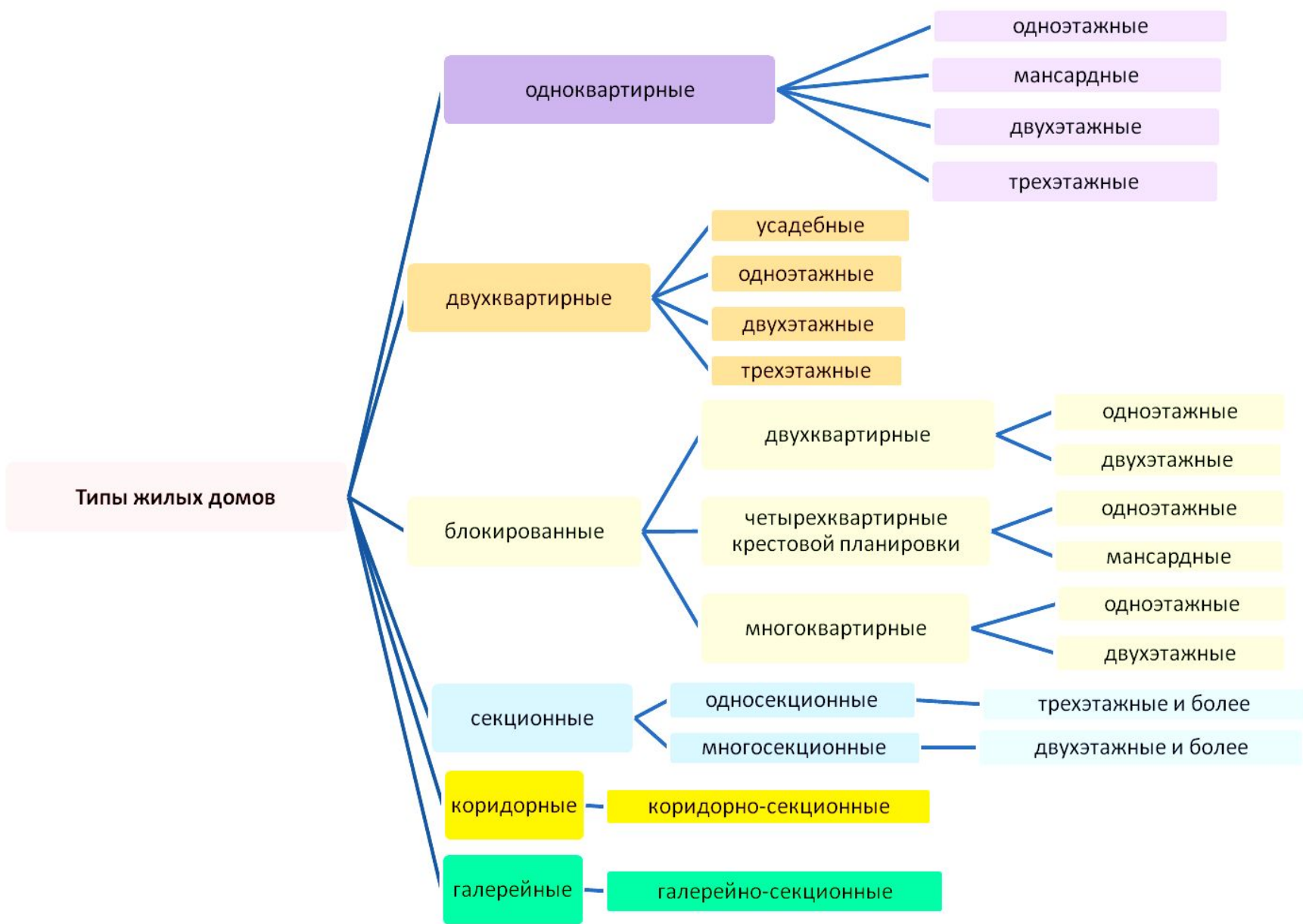


Рисунок – Типологическая схема жилых домов по объемно-планировочной структуре

Вопрос **3**

Жилые дома усадебного типа

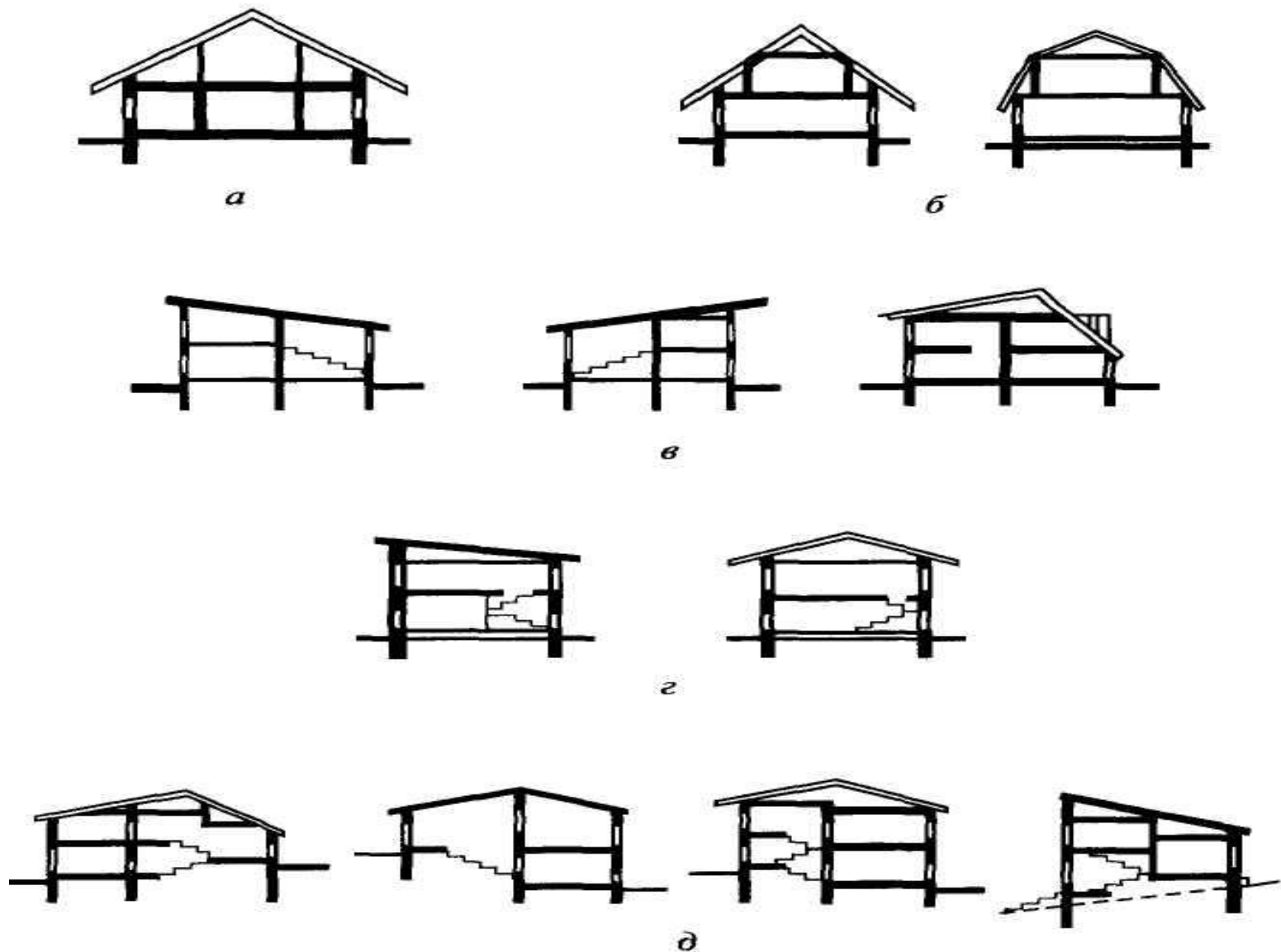


Рисунок - Типы одноквартирных жилых домов:
а — одноэтажный одноквартирный; *б* — мансардный, *в* — частичное
 расположение комнат в двух уровнях; *г* — одноквартирный
 двухэтажный; *д* — на рельефе с перепадом уровней полов

В многоквартирном доме всю площадь можно условно разделить на три группы:

- Жилая - включает общую комнату (гостиную), спальни, детские, комнаты для интеллектуальной работы.
- Хозяйственная - включает чистую кухню (для приготовления пищи), кормокухню, кладовые для продуктов и сезонной одежды, гараж, мастерскую и т. д.
- Коммуникационная - включает в себя входную зону, тамбур, переднюю), коридоры, холл, лестницы.

а)



Рисунок – Одноэтажный жилой дом

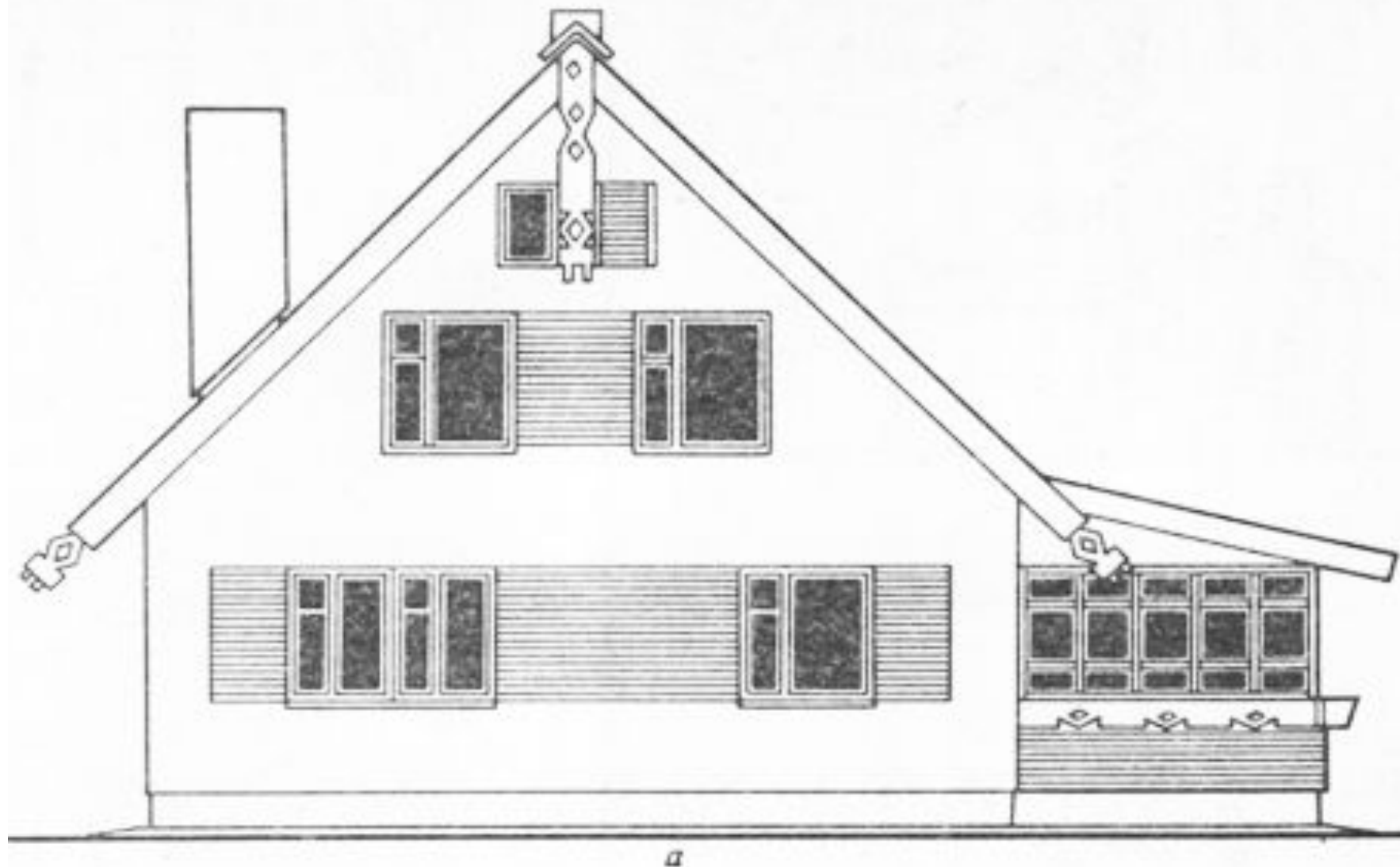


Рисунок – Мансардный жилой дом

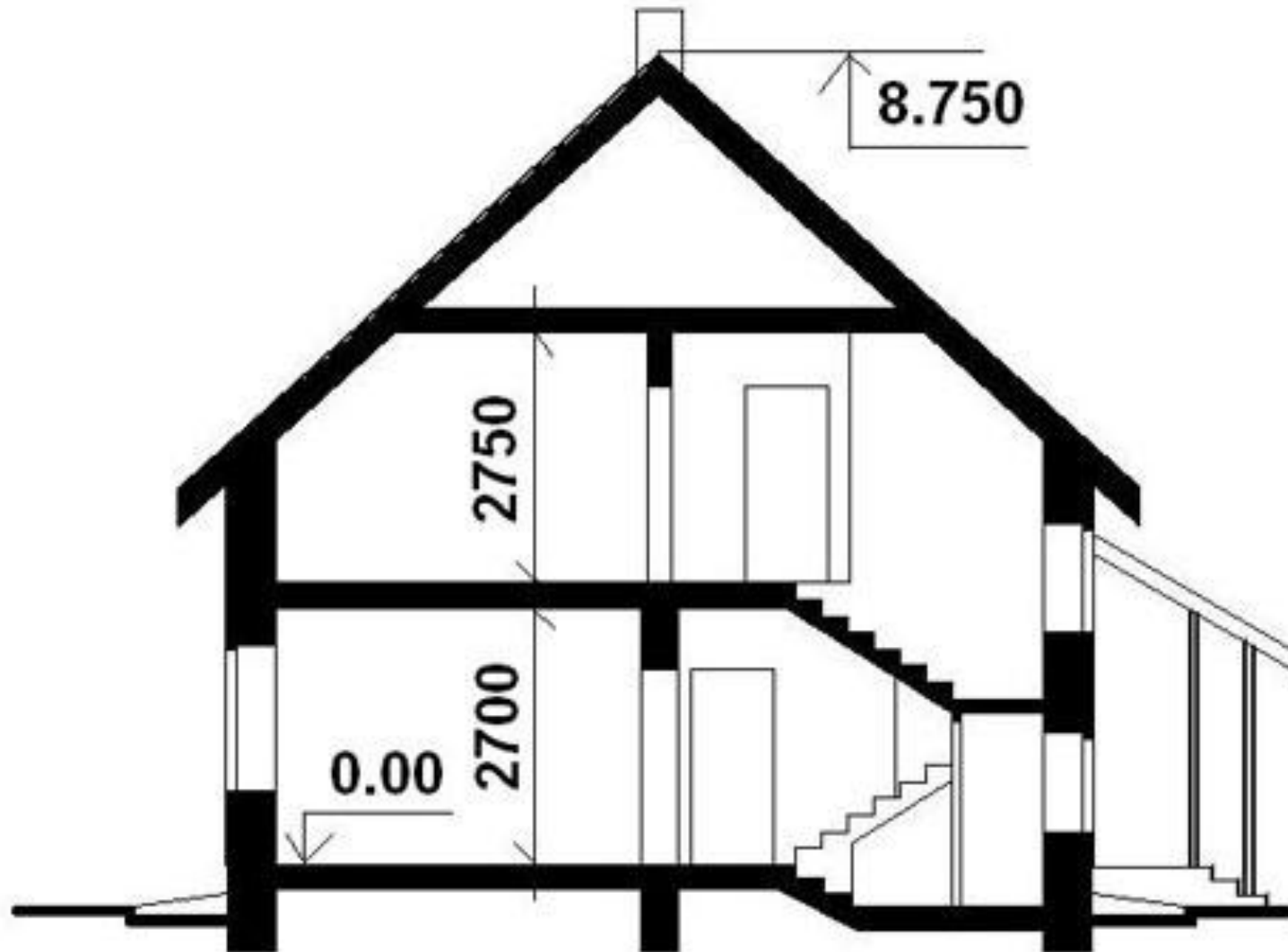


Рисунок – Двухэтажный с квартирой в двух уровнях

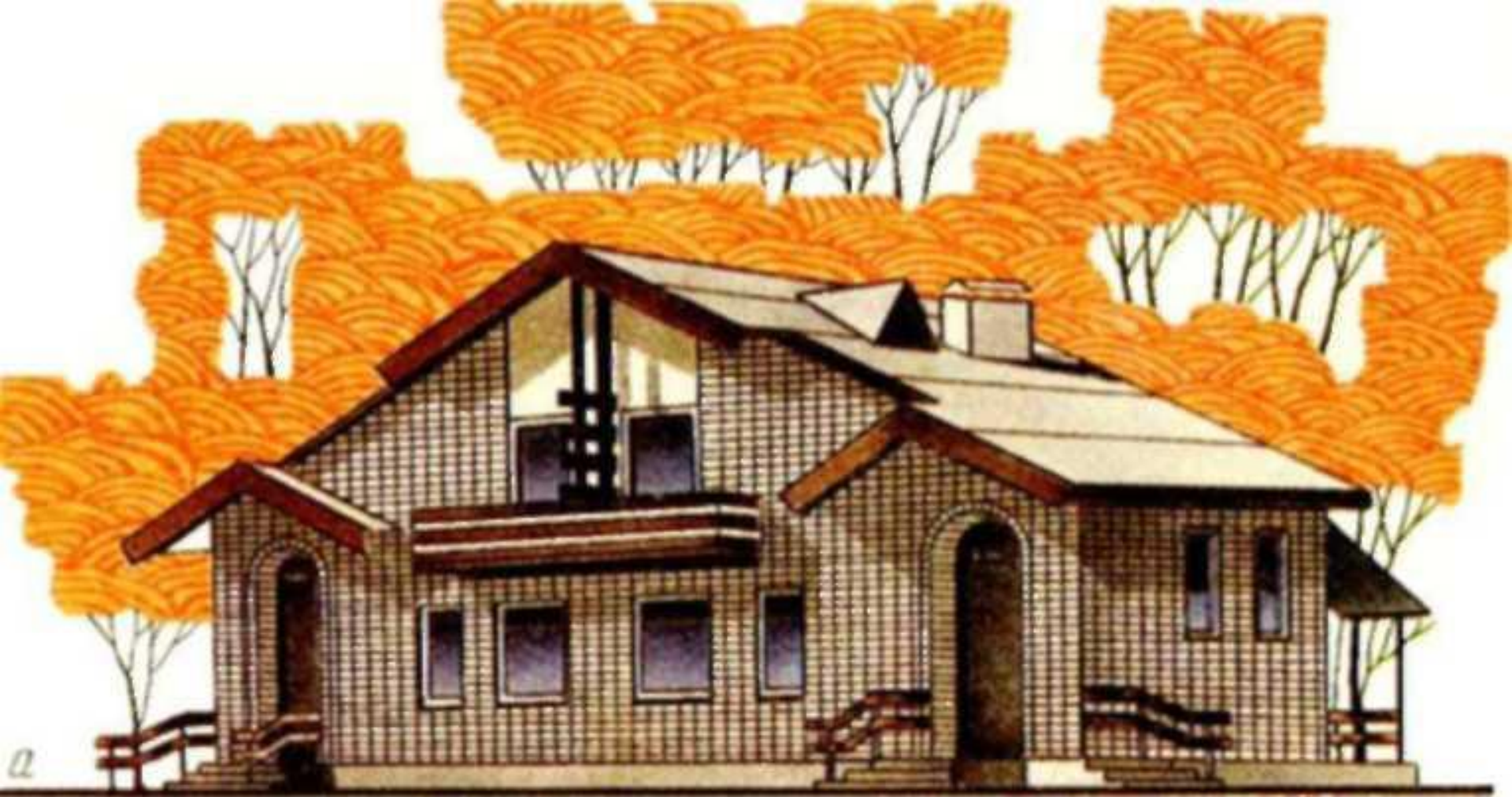


Рисунок – Двухквартирный жилой дом

Вопрос **4**

Блокированные и секционные жилые дома



Рисунок – Блокированный жилой дом

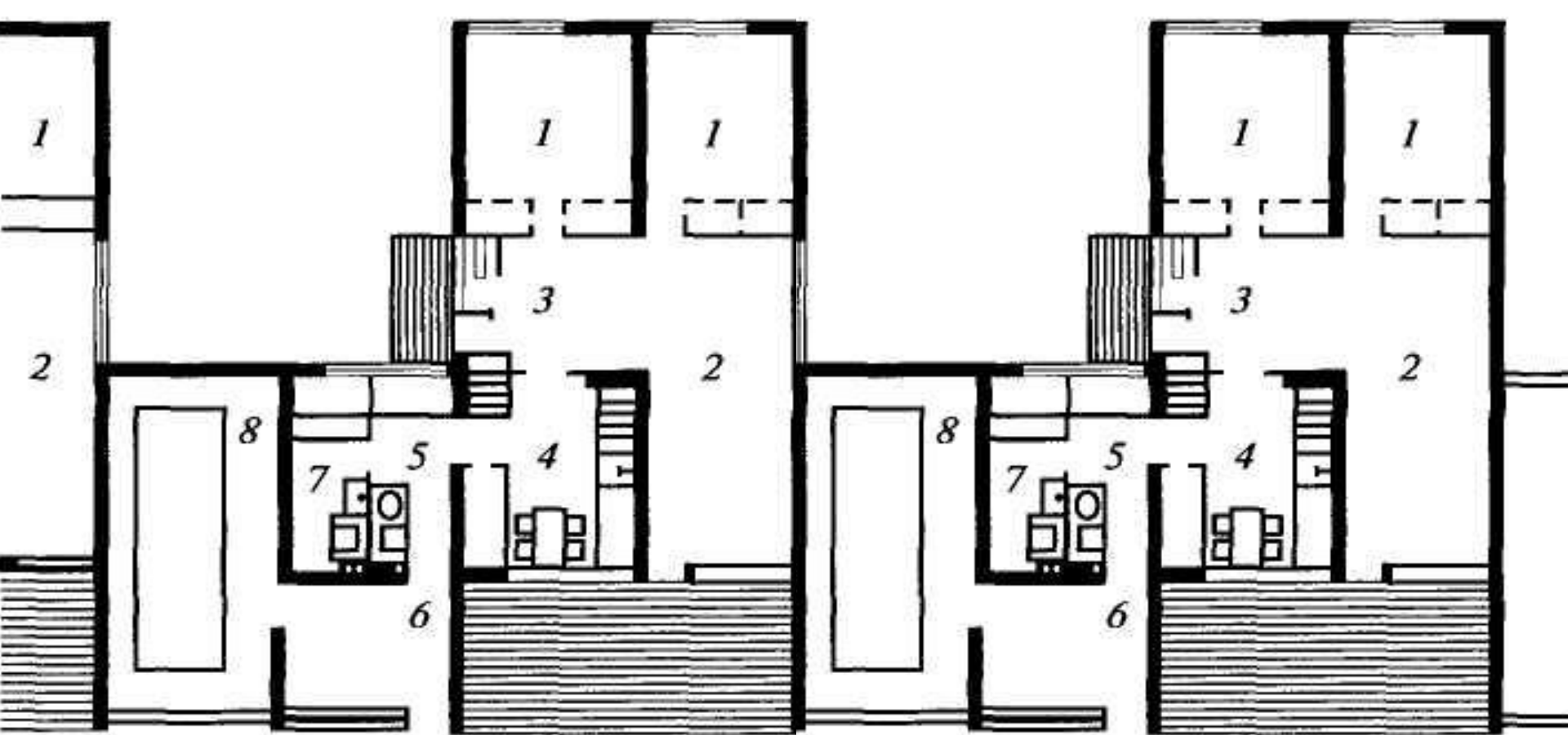


Рисунок – Планировочное решение блок-квартиры



Рисунок – Блокированный жилой дом

Форма плана квартиры	Варианты блокировки				
	линейная		со сдвигами		сложные
	1-рядная	2-рядная	1-рядная	2-рядная	
Прямо- угольная					
Г-образная					
Т-образная					
С внутренним двором					

Рисунок - Структурная схема блокированных жилых
ДОМОВ

Основные преимущества блокированных домов:

- возможность вести застройку в условиях сложного рельефа местности;
- наличие глухих торцовых стен домов-блоков, позволяющее формировать многоквартирные дома сложной конфигурации, различного состава комнат и разного уровня (одно-, двух- и трехуровневые);
- соединение домов-блоков посредством вставок в виде хозяйственных помещений, гаражей, выходов на приусадебный участок, прихожих и т.д.;
- высокая плотность застройки;
- снижение периметра наружных стен для одной квартиры;
- уменьшение протяженности инженерных сетей;
- снижение расхода энергии на отопление.

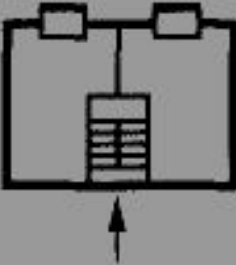
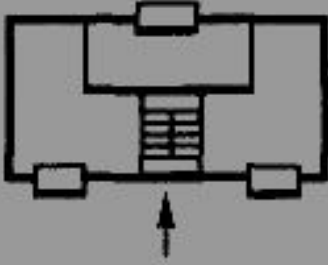
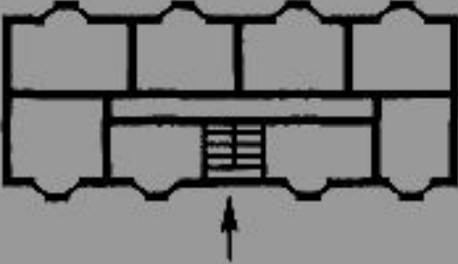
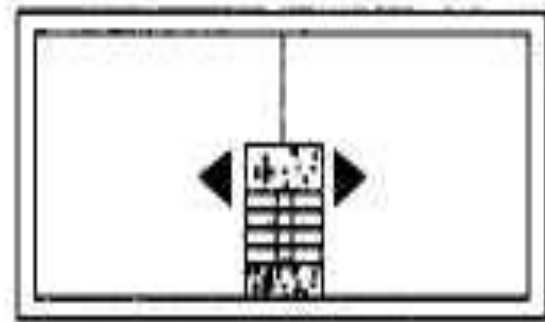
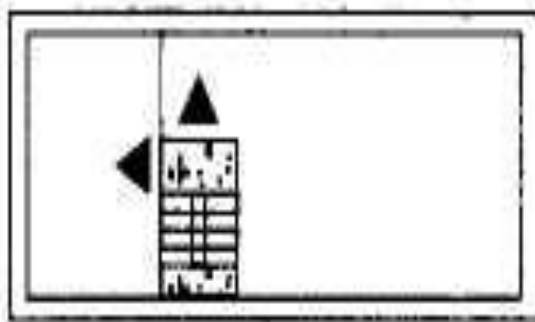
Ориентация блок-секций	Схема блок-секций	Ориентация главного фасада
Свободная		Юг, восток, запад, север
Широтная		Юго-восток, юго-запад, север, для IV климатического района — юг
Меридиональная		Восток, запад, для IV климатического района — юг, север

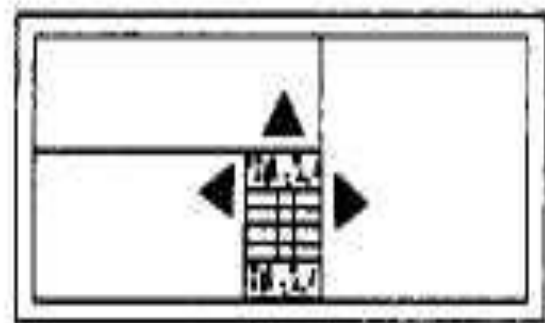
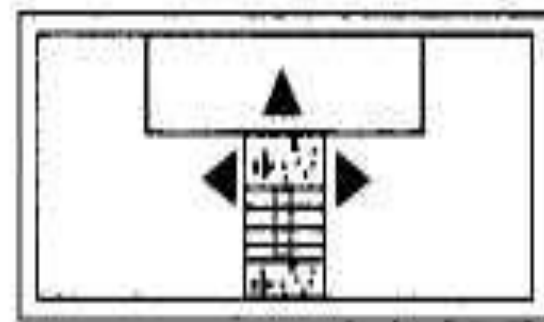
Рисунок – Ориентация блок-секций



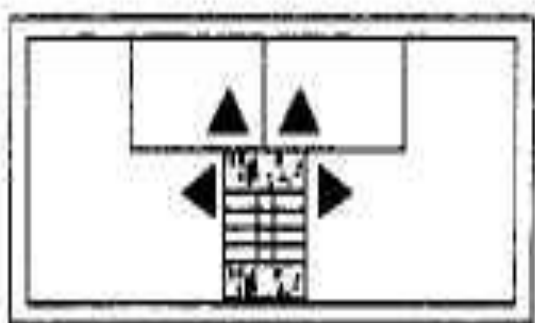
a



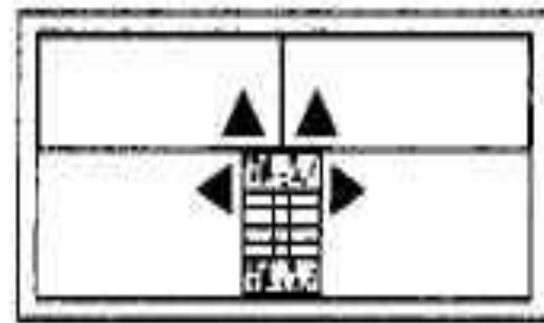
б



в



г



д

Рисунок – Схемы секций первой группы:

а – двухквартирная свободной ориентации, б, в –

трехквартирная; г, д – четырехквартирная (б, в, г – ограниченной ориентации; д – меридиональной ориентации)

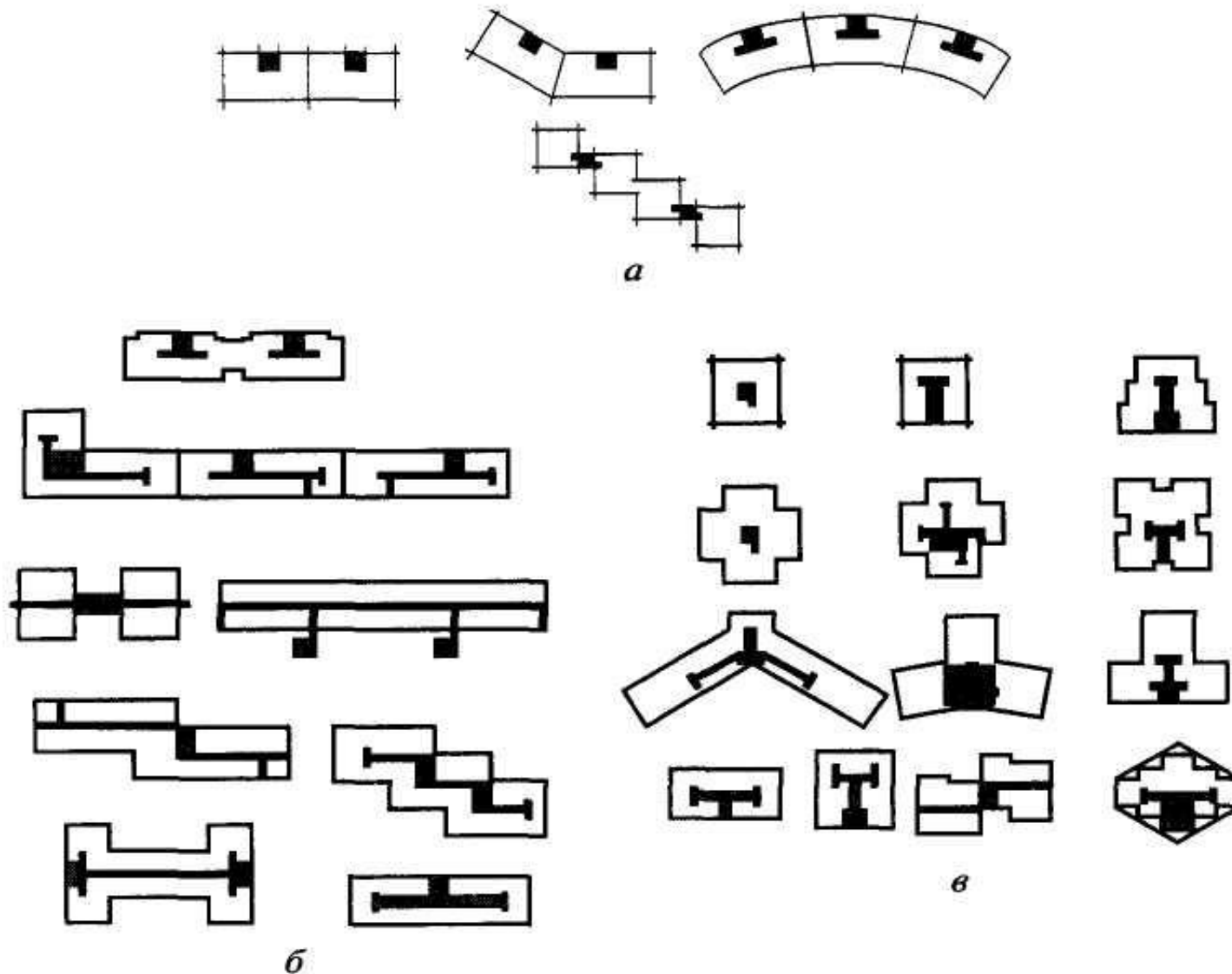
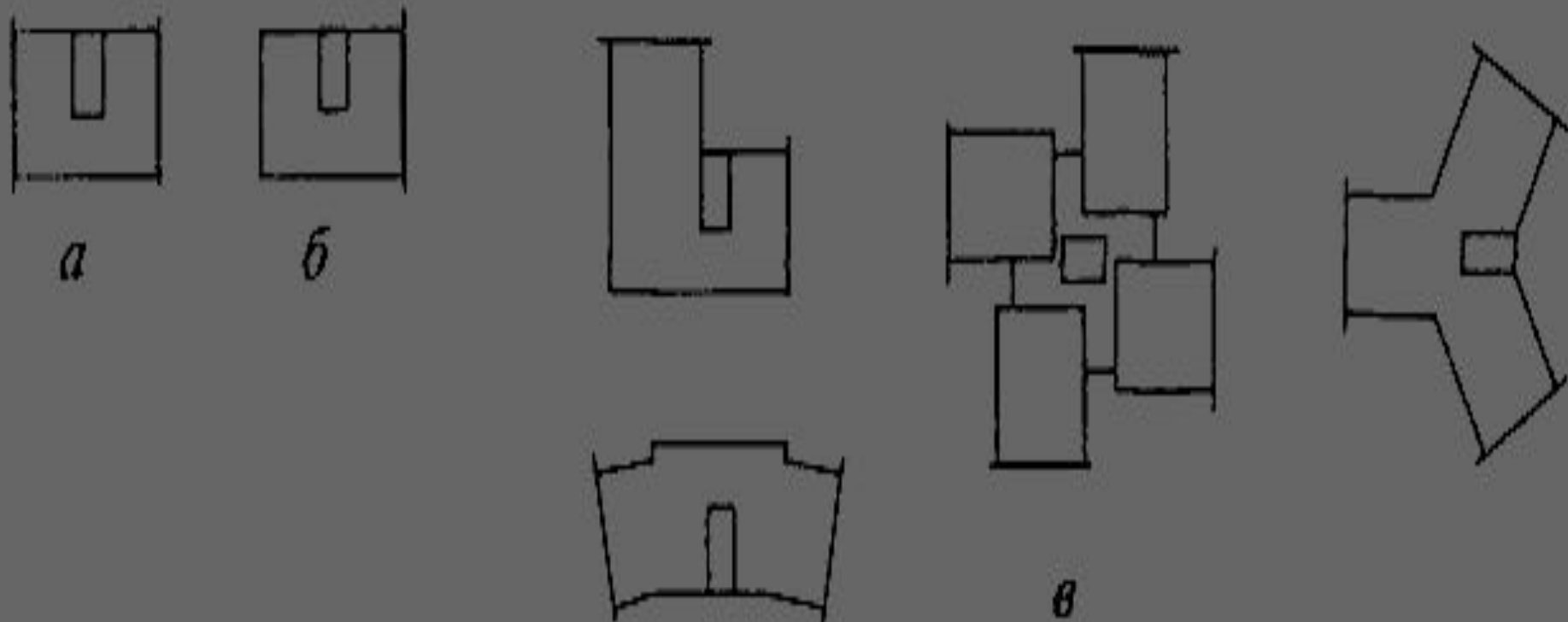


Рисунок – Композиционные схемы планов многоэтажных секционных домов:

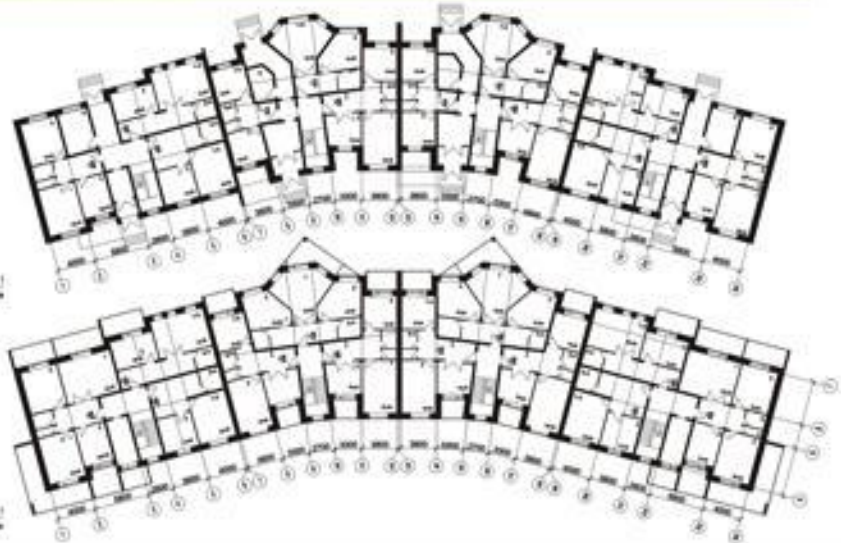
а – многоэтажные с секциями первой группы; б – многоэтажные с секциями второй группы; в – односекционные точечные с секциями первой и третьей групп



Типы секций в соответствии с местом их расположения на плане: а – рядовая; б – торцевая; в - поворотные



- Ситуационный план
- 1 секционный дом
 - 2 автомобильная дорога
 - 3 общественные здания
 - 4 озеленение
 - 5 парковка
 - 6 пешеходная зона



- Вспомогательные помещения
- 1 лестничная клетка
 - 2 коридор
 - 3 туалет
 - 4 ванная
 - 5 кухня
 - 6 спальня
 - 7 балкон
 - 8 кладовая

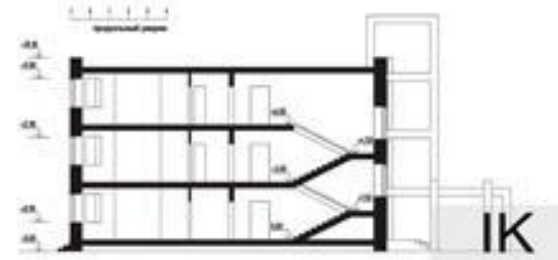


- План размещения мебели
- вспомогательные помещения
- 1 лестничная клетка
 - 2 коридор
 - 3 туалет
 - 4 ванная
 - 5 кухня
 - 6 спальня
 - 7 балкон

- вспомогательные помещения
- 1 секционный дом
 - 2 автомобильная дорога
 - 3 пешеходная зона и парковка
 - 4 общественные здания
 - 5 озеленение
 - 6 коридор
 - 7 спортивная площадка
 - 8 детская площадка
 - 9 площадка для игр

Таблица инженерных показателей

№	Показатель	Единица измерения	Значение
1	Площадь	кв. м	100
2	Объем	куб. м	1000
3	Средняя высота	м	10



IK

Рисунок – Многосекционный жилой дом

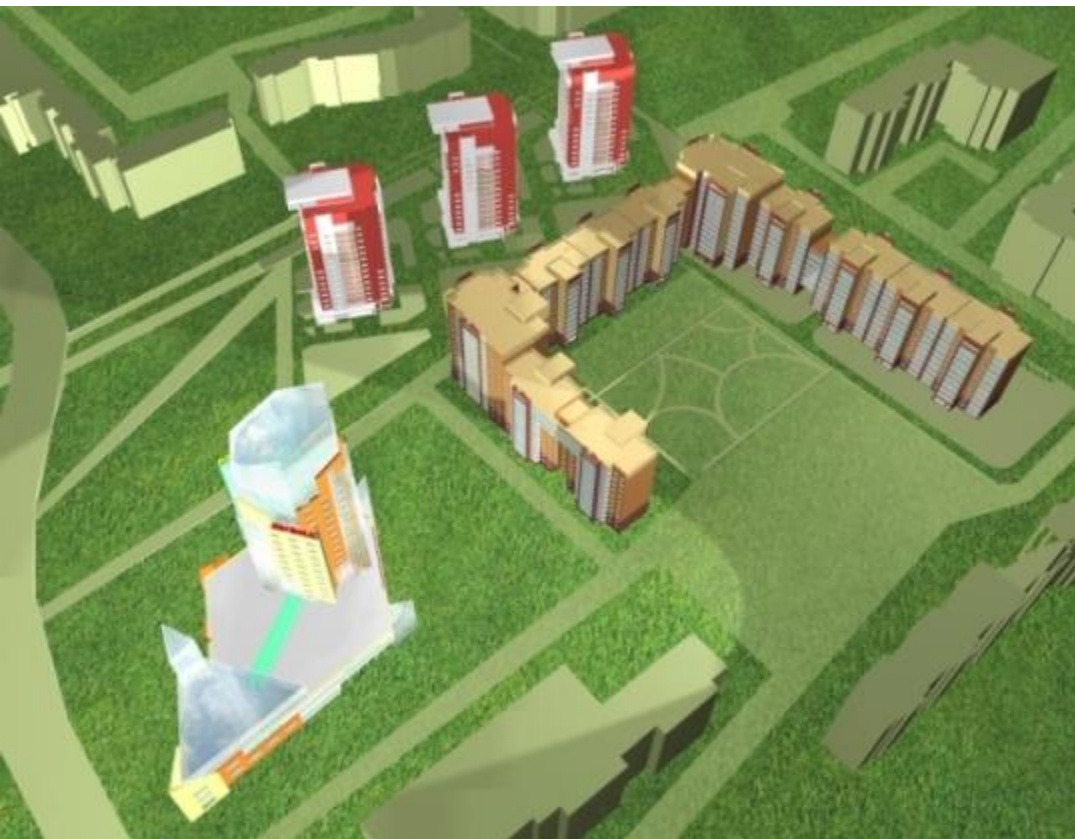


Рисунок - Точечный односекционный жилой дом башенного типа

Вопрос 5

Жилые дома коридорного и
галерейного типов

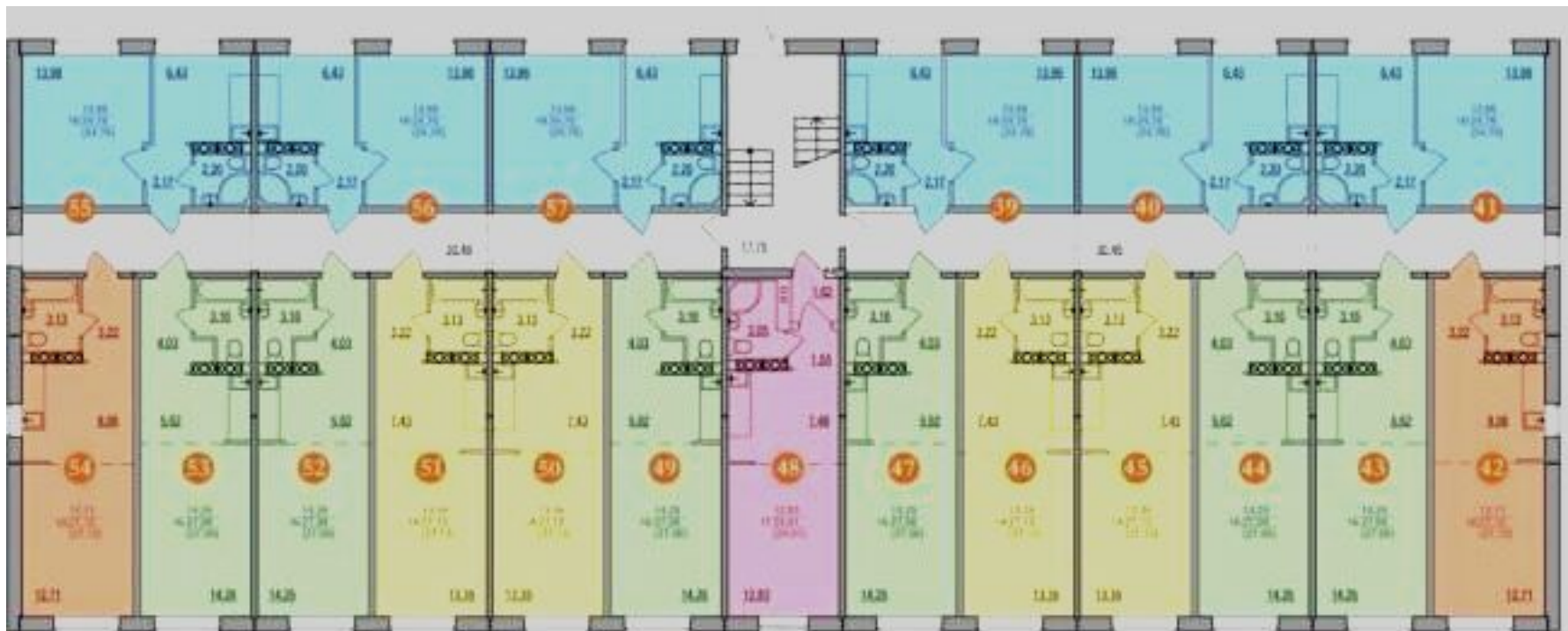


Рисунок – Схема коридорного жилого дома

По объемно-пространственному решению коридорные жилые дома подразделяются на:

- одноуровневые,
- разноуровневые (различие уровней в пол-этажа, этаж)
- одноуровневые с лестницей внутри.

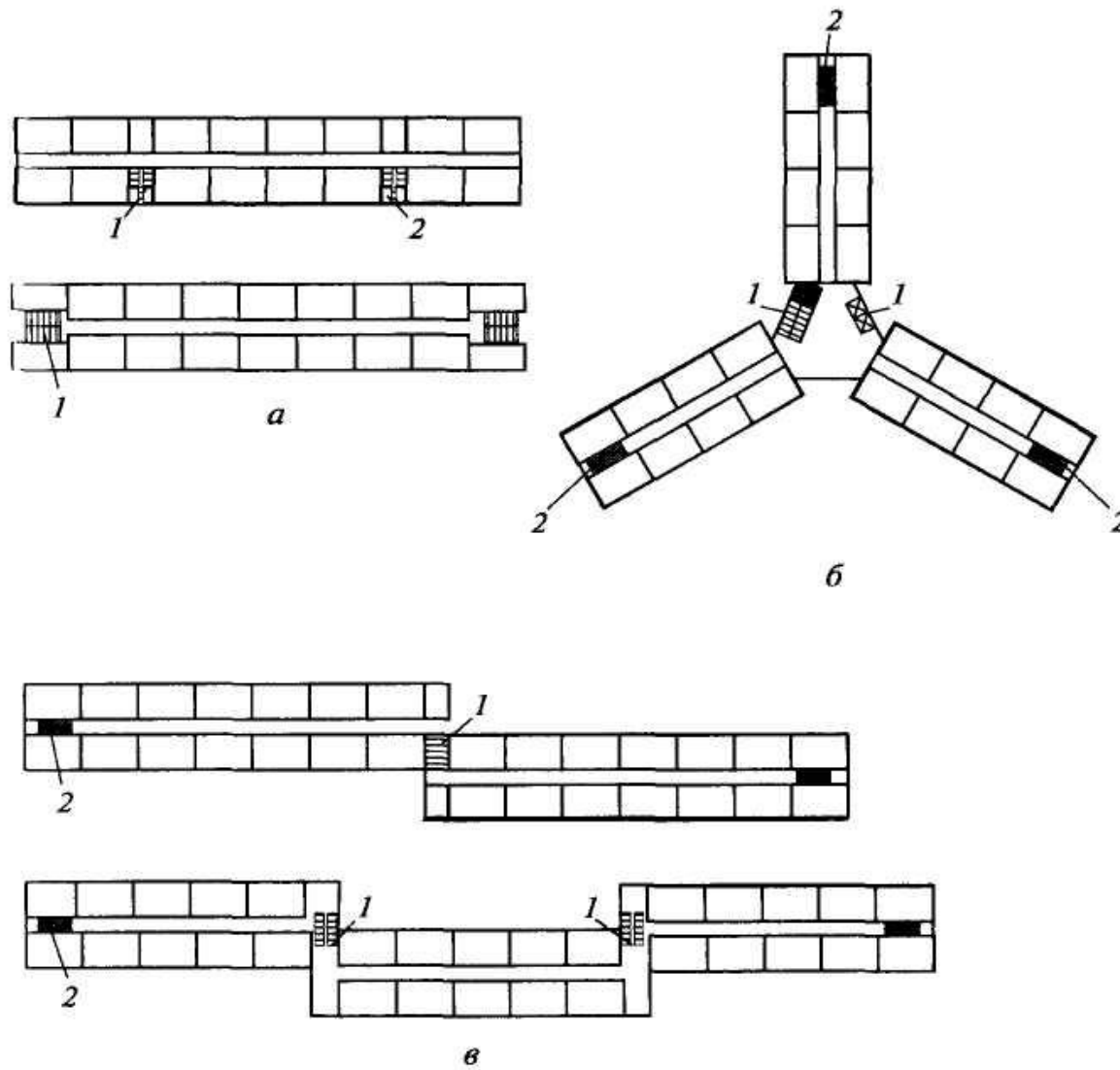


Рисунок – Дома коридорного типа:

а – прямоугольная; б – трехлучевая (трилистник); в – со сдвижкой коридора (1 – лестнично-лифтовый узел, 2 – лестничные клетки)

Характерные преимущества жилого дома коридорного типа:

- коридорная планировка улучшает гигиенические показатели дома, так как возможно сквозное проветривание помещений через общий длинный коридор;
- позволяет максимально удобно использовать жилое пространство в квартирах с большим количеством комнат;
- значительно повышается производительность и эффективность использования лифтов;
- существенно снижается стоимость квадратного метра жилья за счет минимизации расходов на приобретение и содержание лифтового хозяйства;
- эстетические показатели заключаются в удобном и гармоничном включении технических и обслуживающих помещений в планировку дома, возможности разбавить архитектурное однообразие секционных домов в застройке.

К недостаткам коридорных домов относятся

- односторонняя ориентация квартир,
- их меньшая изолированность,
- отсутствие сквозного проветривания,
- большая протяженность коммуникационных связей с выходом на улицу.

Дома галерейного типа обладают рядом преимуществ и высокими гигиеническими качествами:

- двусторонняя ориентация, что предоставляет оптимальные условия для сквозного проветривания;
- они очень просты по своей конструктивной схеме, как правило, состоят из многократно повторяющихся конструктивно-планировочных ячеек;
- стоимость галерей относительно невелика, поэтому они довольно экономичны.
- предусматривается минимум лестниц, одной или двумя лестницами с лифтом обслуживается большое количество квартир на этаже.
- удобная и экономичная планировка квартир, при которой подсобные помещения размещаются со стороны галереи, а жилые комнаты — в глубине квартиры.
- Расположение мусороприемников на открытом воздухе, вне пределов жилья, целесообразно с гигиенической точки зрения.



Рисунок – Жилой дом галерейного типа

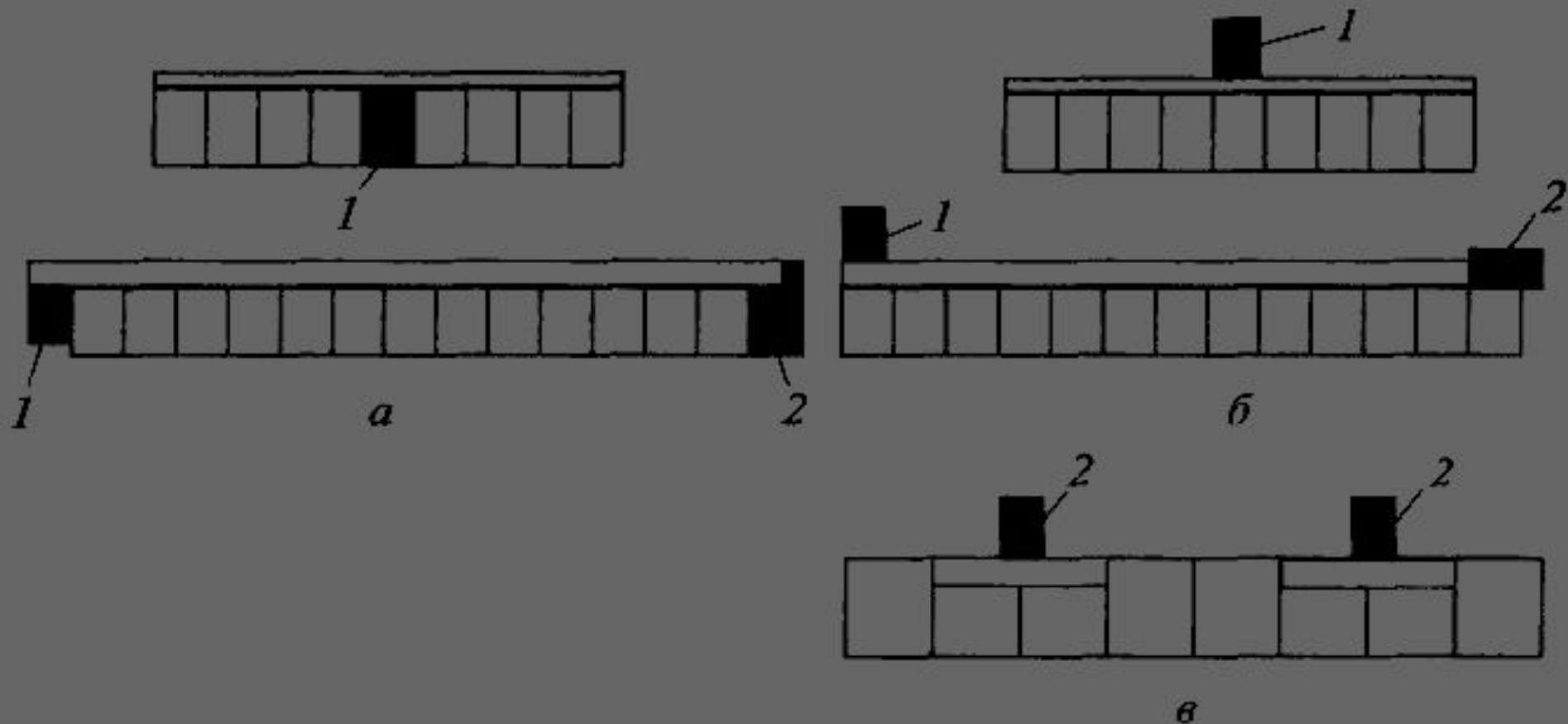


Рисунок – Схемы планов галерейных домов: а – лестницы расположены в габарите дома; б – лестницы вынесены за габариты дома; в – галерейно-секционный дом
 (1 – лестнично-лифтовой узел; 2 – лестничная клетка)



Рисунок – Галерейный жилой дом первой категории

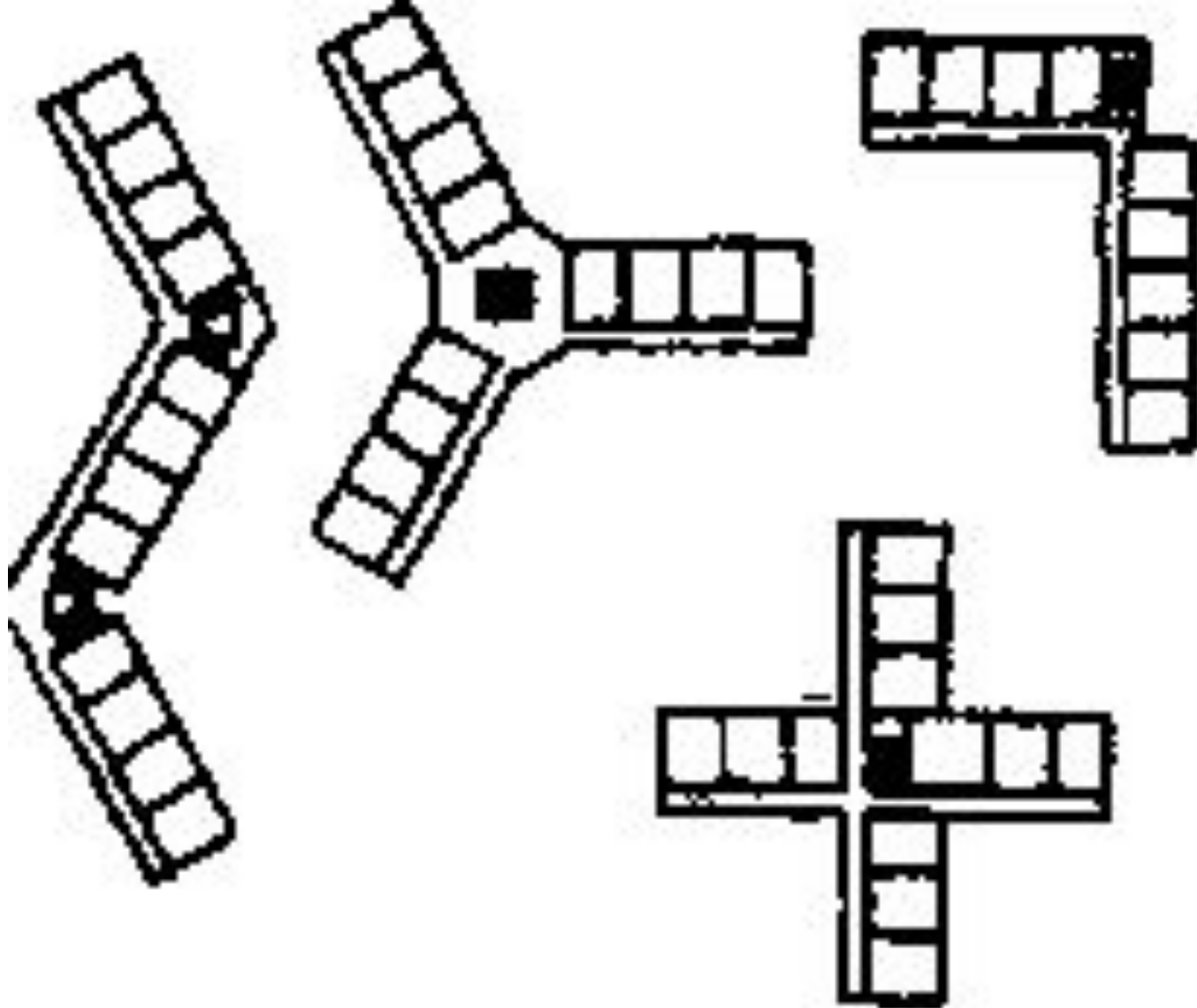


Рисунок – Галерейный жилой дом второй категории

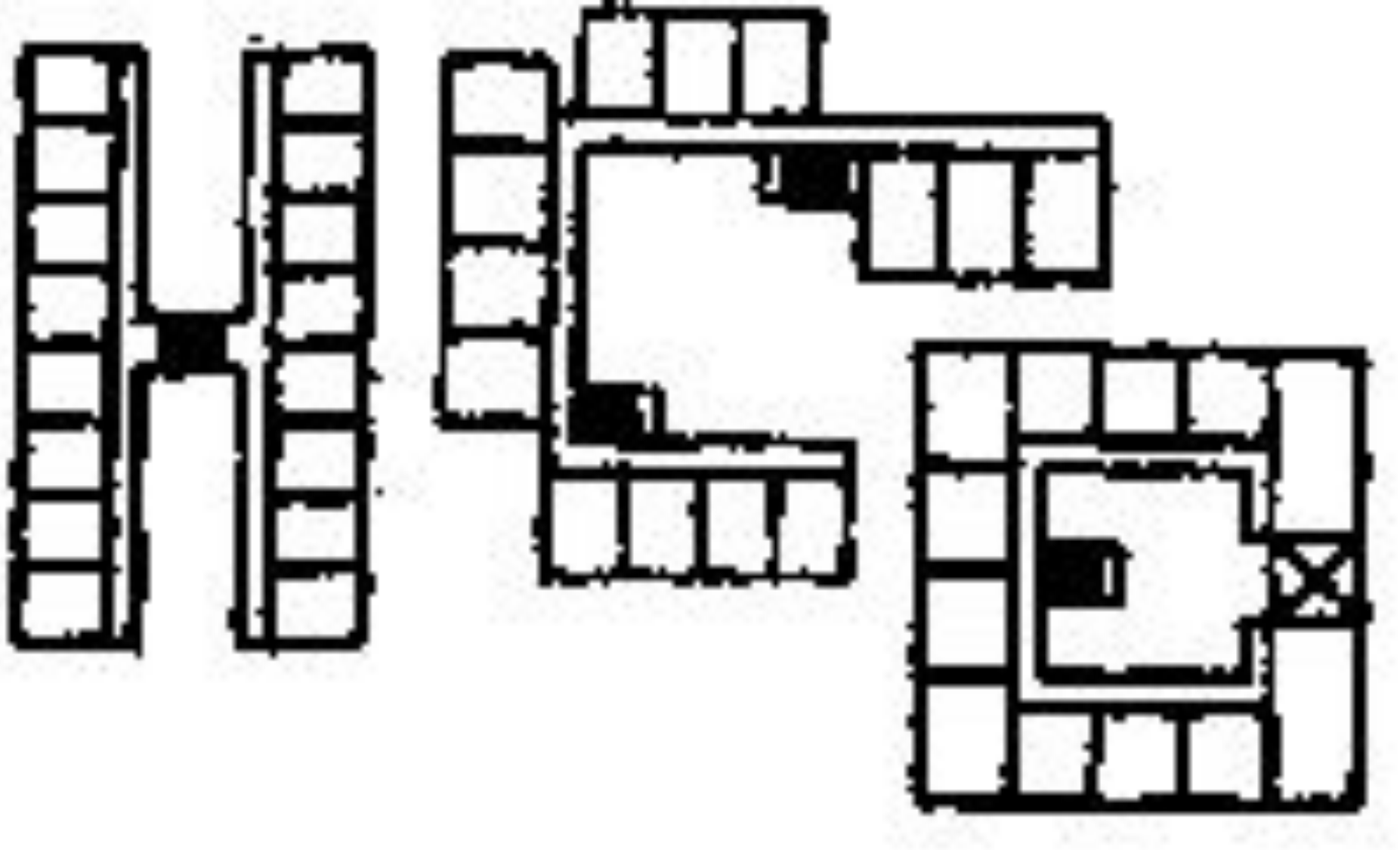


Рисунок – Галерейный жилой дом третьей категории

Наряду с достоинствами дома галерейного типа имеют ряд недостатков:

- для того чтобы попасть в квартиру, необходимо вновь выйти на открытый воздух уже после того, как вы вошли в здание;
- открытые галереи приходится чаще убирать, так как на них собирается больше пыли и грязи, чем в закрытых лестницах;
- галереи должны освещаться ночью, но при этом освещение должно быть устроено таким образом, чтобы жильцы квартир, примыкающих к галерее, не испытывали неудобства и беспокойства;
- спальни и общие комнаты нежелательно обращать в сторону галереи.

Вопрос 6
Специальные и
специализированные жилые
дома



Рисунок – Специальный жилой дом

К специализированным жилым домам относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.