



# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



# ВВЕДЕНИЕ



Многофункциональный жилой комплекс является современной формой организации жилой среды города, в которой наиболее полно реализуются потребности человека в жилье, работе, отдыхе и общении.



- До недавнего времени в отечественной практике основным структурным элементом застройки селитебных территорий в городах были микрорайоны и жилые районы, в основу которых был положен принцип многоступенчатого районирования и стандартизированной системы общественного обслуживания.





- Это привело к искусственному делению общегородской планировочной системы на две различные функциональные зоны – деловой центр и периферийные жилые образования-спальни. Каждая из этих зон имела при этом свои недостатки: деловой центр, как многофункционально насыщенная система, страдал деградацией развития, микрорайоны - социальной дистрофией. Огромные социально-экономические изменения, происходящие в последние десятилетия, связанные с развитием рыночных отношений, переходом в строительстве жилья на частные средства граждан, предоставлением застройщику земельных участков под строительство на платной основе, быстрым ростом уровня автомобилизации населения привели к пересмотру принципов организации жилой застройки





# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ МФЖК

- При проектировании жилого комплекса следует исходить из учета его местоположения и следующих параметров: особенностей строительно-климатического района, величины города, размещения комплекса в структуре города относительно городского центра, размера, конфигурации и рельефа строительной площадки, наличия опорных зданий и т.п. Одним из важнейших параметров является расчетная плотность населения МФЖК, которая устанавливается в зависимости от нормы жилищной обеспеченности, уровня комфорта проживания и других параметров.



# ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ МФЖК

- Проектирование жилья в структуре интегрированного комплекса, размещаемого в центральных районах больших городов, часто бывает связано с трудностями, вызываемыми расположением жилища в экстремальной для него ситуации. Чаще всего это связано с размещением жилых зданий в неблагоприятные экологические условия – шум, загазованность воздуха и вибрация от транспортных магистралей, шум от транзитных пешеходных потоков посетителей, встроенных в комплекс учреждений обслуживания, стесненность территории, уменьшение площади озеленения и другие сложные условия требуют особых решений. Мировая архитектурная практика дает сегодня варианты решений, в которых преодолеваются негативные влияния окружающей среды на жилую часть МФЖК.





# Типы многоэтажных жилых домов и квартир

- Многоэтажные жилые дома классифицируются по нескольким признакам: этажности, типу внеквартирных коммуникаций, конструктивному решению и другим.
- По этажности жилые дома подразделяются на многоэтажные – 6 и более этажей, повышенной этажности – 11-16 этажей, высотные – более 16 этажей. По типу планировочной организации жилые дома делятся на четыре группы: секционные, коридорные, галерейные и смешанной структуры – коридорно-секционные и галерейно-секционные. По объемно-пространственному решению секционные дома подразделяются на односекционные (точечные) и многосекционные – состоящие из нескольких блокированных секций.



- В жилом комплексе должно быть обеспечено полноценное удовлетворение потребностей жителей разнообразными видами общественного обслуживания: это учреждения образования (школы и дошкольные образовательные учреждения), наиболее массовых видов культурной деятельности и досуга, торгово-бытовые, физкультурно-оздоровительные.



