

# Виды планировок квартир

Типы домов, виды новостроек

Среди основных типов планировки квартир можно выделить следующие:

- Коммунальная квартира
- Полугостинка
- Гостинка
- Малосемейка
- Студия
- Однокомнатная квартира
- Двухкомнатная квартира
- Трехкомнатная квартира
- Квартиры улучшенной планировки

# Коммунальная квартира

**Коммунальная квартира** (или «коммуналка», как ее называют в народе) — это одна комната, расположенная в изолированном жилом помещении большой площади. Каждая отдельная семья или один человек занимают одну жилую комнату.

Все остальные помещения являются местами общего пользования — это прихожая и коридор, душевая или ванная, а также туалет и кухня.

Свое распространение коммунальные квартиры получили после 1917 года, когда пришли к власти большевики. Они отбирали часть жилой площади, принадлежавшей состоятельным горожанам, и принудительно заселяли к ним в квартиру семьи коммунистов, военных и рабочих.



# Полугостинка

Это квартира минимальной площади — от 20 до 27 квадратных метров. Отличительной особенностью квартир — **полугостинок** можно считать кухню — прихожую. Это значит, что практически сразу же на входе расположена небольшая кухонька ( как правило, оснащенная электропечью с двумя конфорками). А еще сразу за порогом вы можете встретить стиральную машину или холодильник, стоящий под вешалкой для одежды — на минимальной площади этих квартир все предметы обстановки и бытовую технику необходимо размещать весьма компактно.



# Гостинка

**Гостинка** или квартира гостиничного типа является отдельной малогабаритной однокомнатной квартирой с маленькой кухней, которая зачастую расположена в нише. Кроме этого, в общую площадь гостиной также входит миниатюрная прихожая. Во всей квартире находится только одно окно.



# Малосемейка

**Малосемейка** — также относится к малогабаритным квартирам, и характеризуется малой площадью.

По сути, малосемейки представляют собой тип жилья, промежуточный между комнатами общежития и отдельными квартирами.

В состав квартиры — малосемейки входит жилая комната стандартной площади или уменьшенного размера, отдельную кухню с окном, совмещенный санузел и прихожую миниатюрного размера.

Малосемейки могут размещаться в многоквартирных домах высотой в 5, 9 или 12 этажей. На каждом этаже расположено большое количество квартир (от 10 до 20). В них можно попасть по длинному общему коридору.



# Студия

**Студией** называется малогабаритная однокомнатная квартира современного типа. Особенности ее планировки заключаются в том, что помещение кухни и жилая комната составляют единое целое.

У подобного типа планировки есть свои преимущества ( создается ощущение большего пространства)



# Однокомнатная квартира

Полноценная **однокомнатная квартира** — это отдельная квартира, имеющая одну жилую комнату различной площади. Санузел зачастую тоже совмещен — однако ванна в нем стандартного размера, а унитаз расположен на некотором расстоянии от нее.

При этом есть отдельный коридор различной площади и обособленное кухонное помещение ( как правило, сравнительно небольшого размера). А еще в однокомнатной квартире дополнительно могут находиться встроенные кладовки для хранения различных вещей и стенные ниши.



# По типу постройки домов однокомнатные квартиры делятся на следующие:

«Хрущевки» - строились во времена правления Н. С. Хрущева с начала 60х -1985 г.г. Это дома с квартирами небольшой площади, низкими потолками и маленькими кухнями (5-6 кв.м). Расположены такие дома, как правило, в районах с развитой инфраструктурой недалеко от центра. «Хрущевки» бывают панельными и кирпичными.



«Брежневки» - строились во времена правления Л. И. Брежнева. По сути они – улучшенные “хрущевки”, их даже называют так иногда. Строились эти дома в 60-80х годах. Отличий от “хрущевок” немного – это чуть большая площадь кухни (7-9 кв.м) и комнат, и отдельный санузел. Также в некоторых планировках улучшена шумоизоляция и увеличена общая площадь.



**Современные однокомнатные квартиры** - характеризуются повышенным комфортом планировки и еще большей площадью кухни, которая никогда не бывает меньше 8 -9 квадратных метров. При этом возможен не только линейный тип расположения комнат, но и «распашонка» (окно в жилой комнате выходит на одну сторону, а на кухне — на другую).



# Двухкомнатная квартира

**Двухкомнатная квартира** — это полноценная отдельная квартира, в которой есть две комнаты различной площади, коридор, помещение кухни и санузел, зачастую отдельный.

В зависимости от особенностей проектирования многоэтажного дома, планировка двухкомнатных квартир может различаться на три основных типа:

# Виды планировок двухкомнатных квартир:

**Линейная планировка** — предполагает расположение комнат в квартире в одну линию. Таким образом, все окна выходят на одну сторону дома.



**Планировка «распашонка»** — предполагает расположение комнат на разных сторонах. Соответственно, окна выходят на две стороны дома. Это очень удобно, потому что одна сторона может быть солнечной, а другая — теневой.



**Торцевая планировка** — учитывает наличие окна в торцевой части здания. Таким образом, у двухкомнатной квартиры есть трехсторонний обзор.



# Трехкомнатная квартира

**Трехкомнатная квартира** — это отдельная полноценная квартира различных типов планировки, которая состоит из трех жилых комнат, прихожей, коридора, санузла (чаще туалет и ванная отдельные) и кухни. К тому же, в трехкомнатных квартирах должен быть хотя бы один балкон, или даже балкон и лоджия.

Трехкомнатные квартиры отличаются большим разнообразием типов планировки и расположением комнат относительно сторон дома. Безусловно, трехкомнатные квартиры являются более просторными и поэтому они более удобны для проживания большой семьи.

В зависимости от периода постройки дома, расположенные в нем трехкомнатные квартиры можно разделить на следующие типы:

«**Сталинки**» — трехкомнатные квартиры общей площадью 57—85 кв. м, просторные и комфортные, с высокими потолками и удобным расположением изолированных комнат. Площадь кухни может достигать 15 кв. м. Они были построены во времена И. В. Сталина (30е-50е г.г.). Дома такого типа стоят в основном в центре города. В сталинских домах не более 5 этажей, чаще всего 4, а сами квартиры очень просторные и удобные.

«**Хрущевки**» — трехкомнатные квартиры общей площадью 48 — 56 квадратных метров. Квартиры данной планировки весьма небольшие, с проходными или смежными комнатами и низкими потолками.

«**Брежневки**» Общая площадь составляет 48 — 67 кв. м, но при этом были реализованы варианты улучшенной планировки. Достоинством являются изолированные комнаты. Иногда же планировка такова, что комнаты очень легко сделать изолированными.

«**Чешки**» — в квартирах чешской планировки общая площадь составляет 68 — 75 квадратных метров. Комнаты изолированы друг от друга, санузел отдельный, а площадь кухни составляет 8 — 12 квадратных метров. В подобной квартире, как правило, есть балкон и лоджия.



# Квартира улучшенной планировки

Жилье с улучшенной планировкой, возведенное с конца 1970-х годов до начала 1990-х годов. Это панельные здания высотой до 16 этажей, оснащенные лифтами и мусоропроводами. Такие квартиры имеют отдельные комнаты, приличных размеров кухни (8-9 кв.м), высоту потолков 2,7 метров. Площадь однокомнатной квартиры – 39 кв. м, двухкомнатной – 53 кв. м, трехкомнатной – 69 кв. м.

# Виды новостроек по типу строительства

- Монолитные
- Кирпично-монолитные
- Кирпичные
- Блочные и каркасно-блочные
- Панельные

- **Монолитные.** Суть строительства в заливании арматуры бетоном. Такие здания особо прочные, теплые и долговечные. В квартирах обычно ровные потолки, стены и полы. По стоимости квартир дома вполне доступные, несколько дороже панельных, но явно дешевле кирпичных.
- **Кирпично-монолитные.** Основа здания строится из бетона, а потом оно облицовывается кирпичом. Такое здание еще лучше монолитного, так как отличается более высокими характеристиками комфорта, тепла, удобства. Внутренние стены в квартире можно сносить, делать перепланировку, при этом стены, полы и потолки ровные. Квартиры довольно дорогие из-за используемого кирпича, и строится здание около 3 лет.
- **Панельные дома.** Дома из панелей строятся быстро, а затраты на возведение относительно небольшие. Существенный минус – в угловых квартирах нередко промерзают швы, часто встречается неровность пола, потолка и стен. Новостройки эконом-класса без отделки часто требуют существенных затрат на ремонт.



- **Блочные и каркасно-блочные дома.** В основе строительного материала – шлакобетон или керамзитобетон, из которого делают блоки. В каркасно-блочных домах стены ровные, а потолки обычно довольно высокие, но стоимость возведения такого дома выше, и соответственно, и квартиры стоят дороже.
- **Кирпичные дома.** Самые дорогие по технологии возведения, но при этом и наиболее комфортные для жизни. У кирпича отличные свойства тепло- и звукоизоляции, а кроме того, стены в квартирах обычно можно сносить и делать такую планировку, какую захочется.

# Виды отделок в новостройках

- Без отделки. Означает, что квартира сдается как есть. По сути, это просто коробка с частично подведенными коммуникациями. Самый дешевый вариант.
- Черновая отделка. Наиболее популярный вариант. В формате чернового ремонта проводят коммуникации, разводят розетки, как правило, заливают пол и штукатурят стены.
- Отделка “под ключ”. Чаще всего делается в домах элитного класса. В этом случае заранее выбираются все материалы и технологии, и команда застройщика делает квартиру полностью готовой к заселению. На данный момент на территории Крыма не распространяется такой вид отделки квартир.