

Ostozhenka Architects  
architects  
A.Skokan, R.Baishev, A.Starostin, P.Zhuravlev  
with  
M.L.Kozharinova  
client  
ОАО 'Главстрой'

Архитектурное бюро «Остоженка»  
архитекторы  
А.Скокан, Р.Баишев, А.Старостин,  
П.Журавлев  
при участии  
М.Л.Кожариновой  
заказчик  
ОАО «Главстрой»

2007

## East Kruglikovsky residential district in Krasnodar Район Восточно-Кругликовский в Краснодаре

Концепция призвана организовать и структурировать обширную территорию, объединив ее с основной частью города. В основу концепции положено выявление перспективных моделей развития северо-восточной части Краснодара, включение жилого района в существующую городскую ткань, создание сбалансированной функциональной схемы, экологичной, уютной и удобной жилой среды, а также сохранение существующих полос зеленых насаждений. Проект предполагает создание двух транспортных магистралей по границам участка. Одной из них становится Восточно-Кругликовская улица, а вторая проходит вдоль железной дороги со стороны проектируемого района. В месте примыкания к городу расположена «буферная» зона – элемент общегородского центра. В ней сосредоточены основные общественные функции: спорт, развлечения, объекты здравоохранения, гостиницы, административно-офисные здания, большие торговые комплексы.

В основу планировочной структуры района положена двойная ортогональная решет-

This development project for a residential district in Krasnodar aims to organize and structure an extensive territory, uniting it with the main part of the city. The concept is based on: an attempt to identify promising models for the development of the north-eastern part of Krasnodar; inclusion of this residential district in the existing urban structure; creation of a balanced distribution of functions and a residential environment that is ecological, cozy, and convenient; and preservation of existing strips of vegetation. The project envisages the creation of two main roads running along the edges of the plot. One of these becomes Vostochno-Kruglikovskaya ulitsa, and the other passes alongside the railway on the side of the planned district. Where the new district meets the city, there is a 'buffer' zone consisting of a kind of public centre containing principal public functions such as sport, entertainments, health services, hotels, administrative and office buildings, and large shopping

complexes. The district's layout is based on a double orthogonal grid formed by streets and mounds of earth surmounted by vegetation and containing car parks. The earth mounds make it possible to keep space inside the street blocks clear of car parks and garages without having to build expensive car parks under residential buildings; they also allow pedestrian alleys and cycle tracks to be created on the perimeter of the residential development. The residential street blocks with earth mounds are relatively independent of one another and may be of different designs. The principal component of these blocks is a three-section house varying in height from six to nine storeys with shops and services in its socle storey.

The density of the street blocks gradually decreases from the periphery (400 persons/hectare) to the central axis (340 persons/hectare). Along the axis is a park zone with artificial ponds and canals. Abutting

Area – 436 ha  
Expected population – 105 000  
Total housing area – 2,3m sq. m  
Public buildings and objects of social infrastructure – 2,5m sq. m

Территория – 13 000 га  
Планируемое население – 105 тыс. жителей  
Общая площадь жилья – 2,3 млн кв. м  
Общественные здания и объекты социальной инфраструктуры – 2,5 млн кв. м

V A scheme of the district's public centre location in the network of urban communications  
Схема размещения общественного центра района в структуре городских коммуникаций

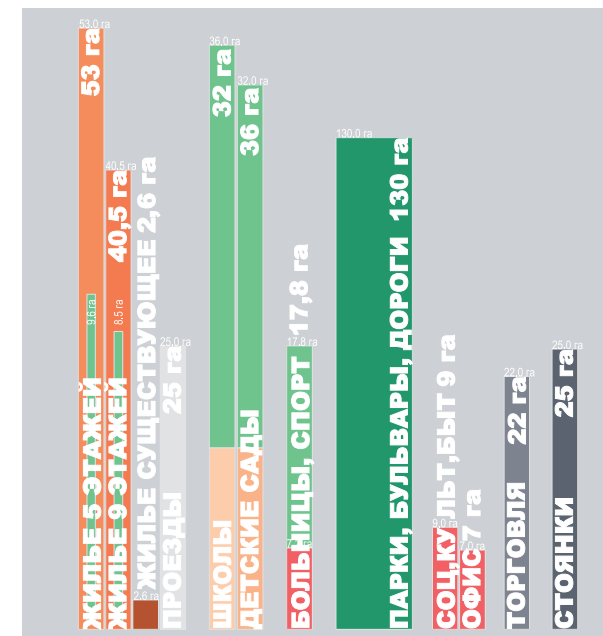
ка, сформированная сеть улиц и озелененными земляными валами с устройством в них парковок. Земляные валы позволяют освободить внутриквартальное пространство от открытых автостоянок и гаражей, избавиться от дорогих паркингов под жилыми зданиями, а также организовать по периметру жилой застройки пешеходные аллеи и велосипедные дорожки. Обвалованные жилые

кварталы обладают достаточной независимостью и могут быть решены каждый по-своему. Основной элемент жилой застройки – трехсекционный дом переменной высоты от шести до девяти этажей с магазинами и помещениями бытового обслуживания в цоколе.

Плотность кварталов постепенно снижается от периферии (400 чел./га) к центральной оси района (340 чел./га). По этой

this are schools and kindergartens. This regularly structured territory resembles the layout of Krasnodar's old city centre.

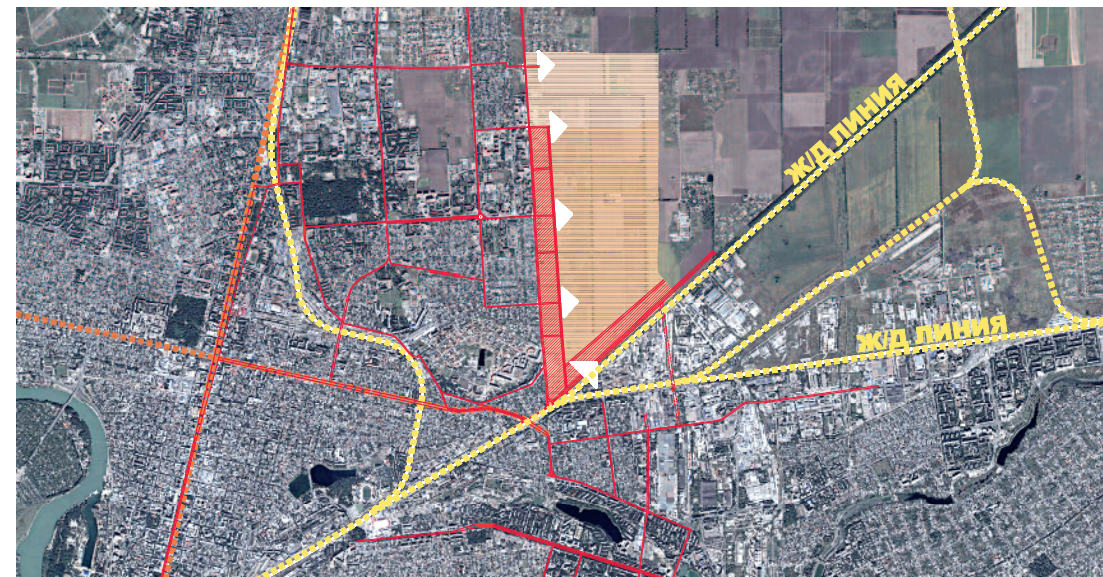
Elena Gonzalez



Λ Functional structure of the area  
Функциональная структура территории

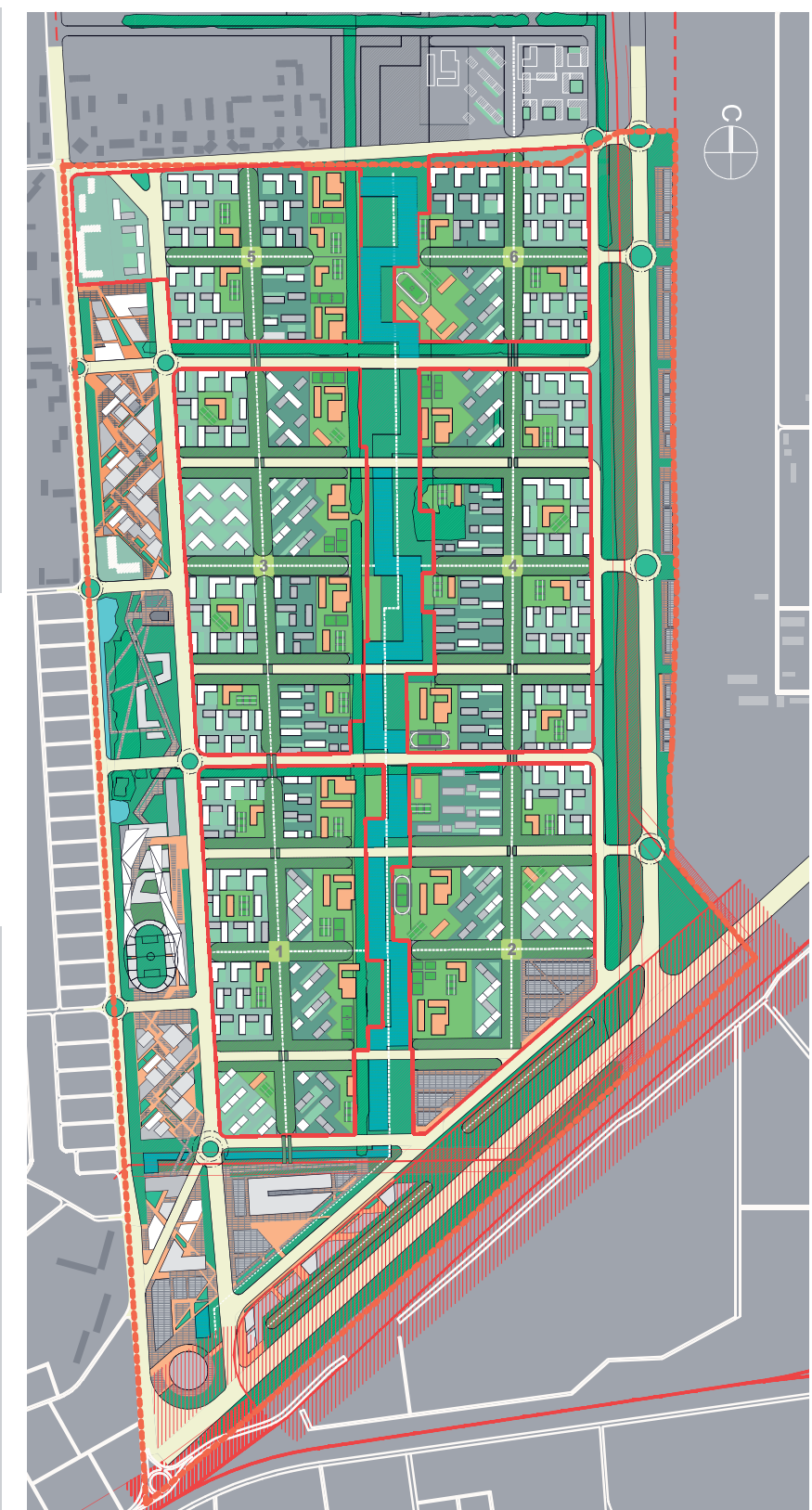
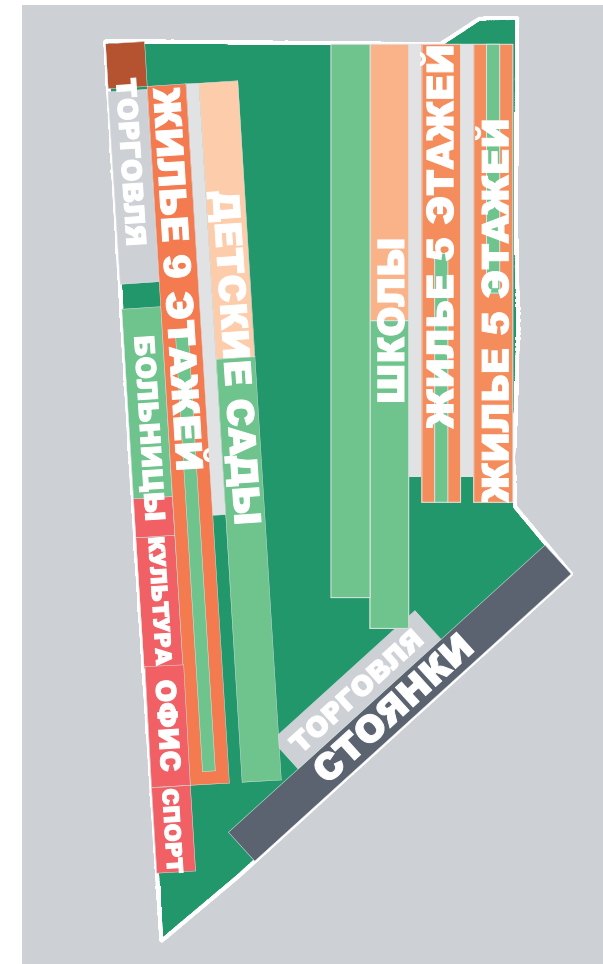
> Master plan  
Генеральный план района

V Schematic location of functions  
Схема размещения функций

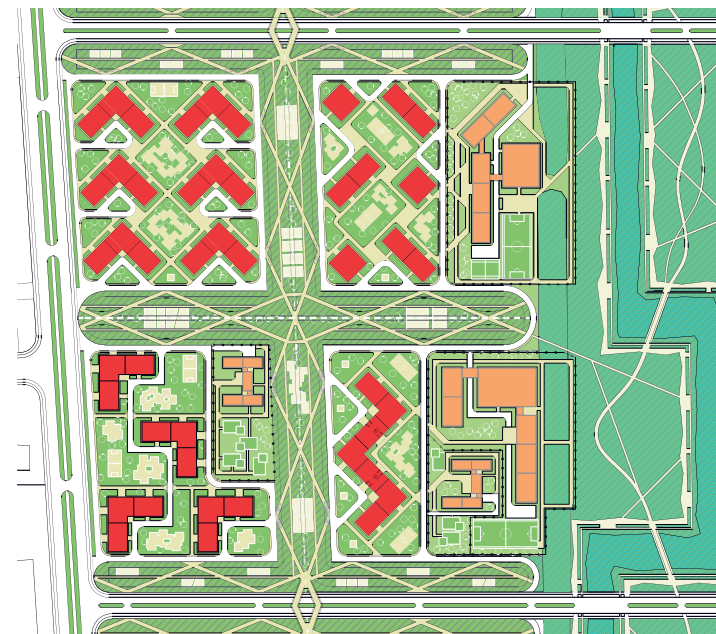
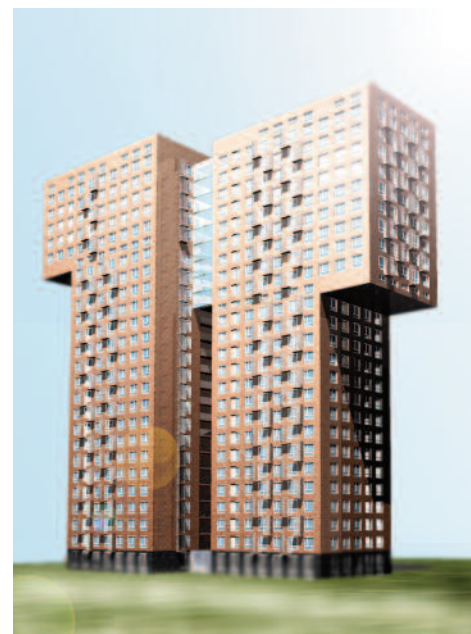
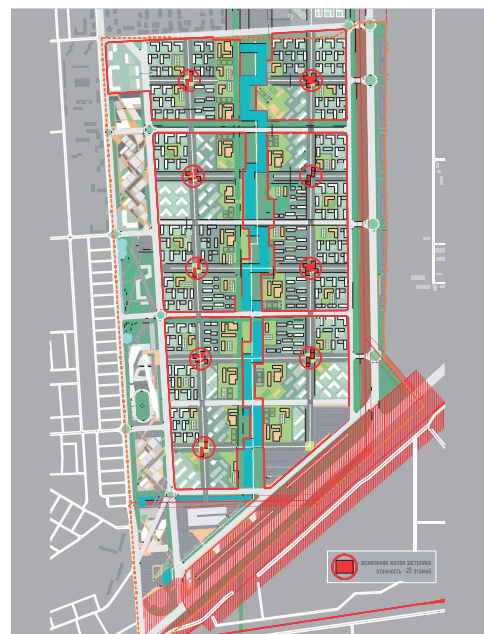
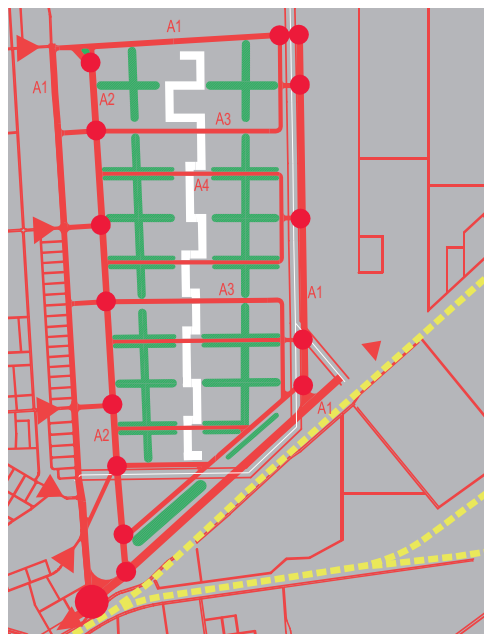


оси расположена парковая зона с искусственными прудами и каналами. К ней примыкают школы и детские сады. Регулярно структурированная территория близка урбанистической системе исторического центра Краснодара.

Elena Goncalves



- жилая застройка 9 этажей – 21,6 га/housing 9 storeys – 21,6 ha
- жилая застройка 6 этажей – 11,6 га/housing 6 storeys – 11,6 ha
- школы/schools
- детские сады – 31,3 га/kindergartens – 31,3 ha
- валы-парковки – 49,1 га; 22 463 машиноместа/parking banks – 49,1 ha; 22 463 cars
- природные элементы – 88,4 га/landscaping – 88,4 ha
- общественные здания – 15,1 га; 4–16–25 этажей/public buildings – 15,1 ha; 4–16–25 storeys
- уличная сеть – 82,1 га/street network – 82,1 ha
- границы микрорайонов/micro-district boundaries
- санитарные зоны/sanitation zones
- номер микрорайона/microdistrict number



**Alexander Skokan**  
Head of Ostozhenka Architects

The main idea of this project is to combine capitalism (the free market) and socialism. Capitalism in this case is the open structure of the centre, which may develop freely with further construction along the main roads as new functions and new needs appear. The residential structure, on the other hand, is essentially socially oriented and a matter of routine, with everything conforming to the norms – so many square metres of vegetation of per person and so many kindergartens and schools per thousand residents, and so on. This social infrastructure will not change; it is socialism without superfluities. The project is based on the idea that these two structures with their different dynamics should develop autonomously. They are spatially separate, and both forms of human organization can exist without conflict. For me what was important here was to try to embody this kind of social and political idea.

**Vyacheslav Glazychev, Chairman**  
of the Public Chamber Committee  
for Regional Development and Local  
Self-government

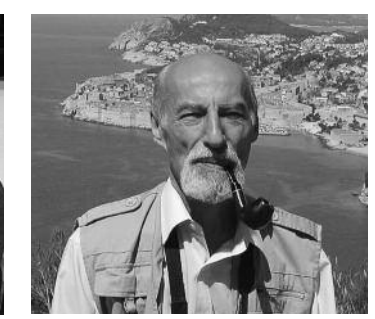
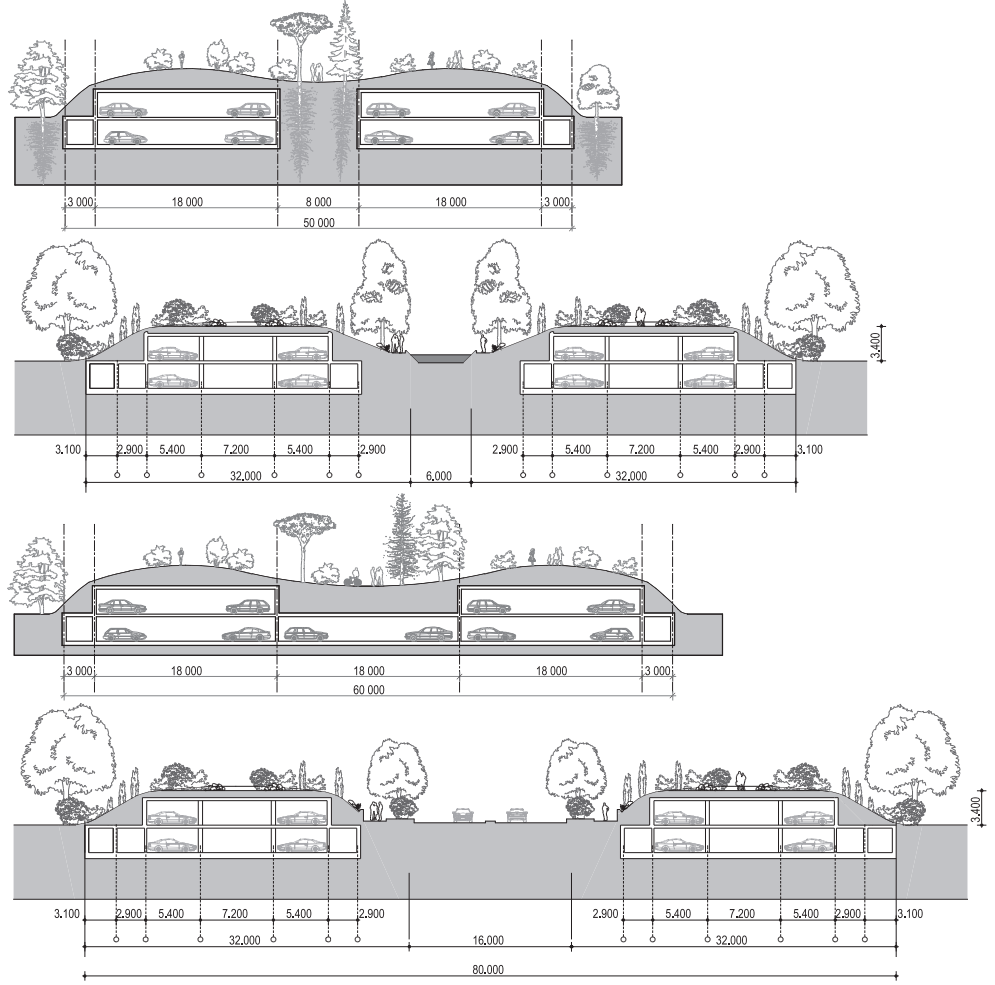
This project has a number of important merits. First, it offers Krasnodar a choice of two alternatives: either a single integrated formation or a cluster of micro-districts 'floating' in a park, with the park acting as a link between them. In both cases the layout has been well thought-out, as has the positioning of boulevards and mounded car parks. What is dubious is the desire to maximize population density through the use of 25-storey residential buildings; the latter constitute an abrupt change of scale for Krasnodar. Likewise strange is the decision to keep the existing electricity pylons and the strips of reserved territory on which they stand.

- Транспортные развязки/  
Traffic interchanges
- Железная дорога/  
Railway
- Магистральные улицы/  
Main streets
- Улицы районного значения/  
Streets of district significance
- Улицы местного значения/  
Streets of local significance
- Обвалованные парковки/  
Parking banks

**V Parking banks. Sections.**  
Landscaping prototype  
Разделяющие микро-районы валы являются одновременно и паркингами, и ландшафтными променадными

**Λ Development version**  
with 25-storey towers positioned at intersections of parking banks  
Вариант застройки с размещением на перекрестках валов 25-этажных башен

**> Plan of a microdistrict**  
План 3-го микрорайона: жилая застройка средней плотности и ландшафтный парк



**Александр Скокан**  
руководитель АБ «Остоженка»  
Основная идея этого проекта заключается в том, что мы предусматриваем совместное существование капитализма (рынка) и социализма.  
Капитализм – это открытая структура общественного центра, которая может свободно развиваться и достраиваться вдоль магистралей по мере появления новых функций, потребностей. Тогда как жилая структура, по сути, социально ориентирована и рутинна, – все нормировано: квадратные метры зелени на человека, количество детских садов, школ и т.д. на тысячу жителей. Вся социальная инфраструктура не меняется – это социализм без излишеств.  
Идея проекта заключается в том, чтобы эти обладающие разной динамикой структуры развивались автономно. У нас они пространственно разведены, и каждое человеческое устройство может существовать без конфликтов.  
Для меня это было важно – попытаться такую социально-политическую идею воплотить в градостроительном проекте.

**Вячеслав Глазычев**  
председатель Комиссии Общественной палаты по вопросам регионального развития и местного самоуправления  
Проект отмечен рядом существенных достоинств. Весьма продуманна планировочная схема, удачное построение бульваров и обвалованных парковок. Вызывает сомнение проявившееся в одном из предложенных вариантов стремление максимально повысить плотность застройки и ввести 25-этажные жилые дома, резко меняющие масштабность Кrasnodar. Также сомнительно решение оставить ЛЭП воздушной прокладкой с сохранением ее зоны отчуждения.