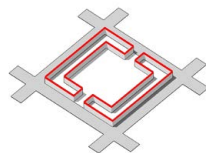
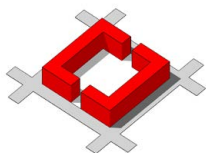
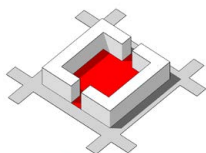
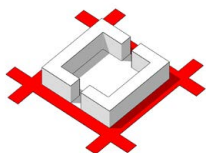
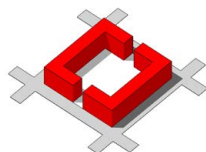
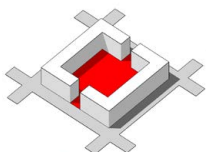
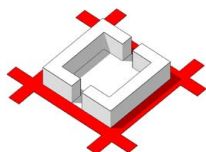
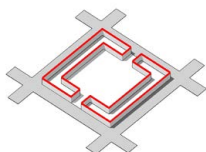
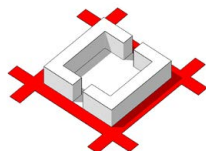
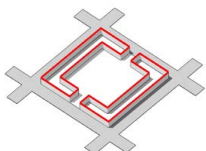
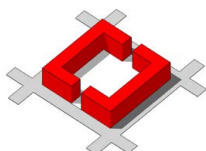
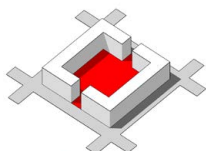


ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

РАЙОН | КВАРТАЛ | ДОМ



КОРТРОС



Остоженка
Архитектурное бюро



Р а й о н

К в а р т а л

Д о м

Р

К

Д





ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

Проект и его реализацию мы понимаем как результат сотрудничества команды девелопера и архитектора с жителями, муниципалитетом. Хороший проект основывается на максимально широком исследовании аспектов, определяющих возможности и ограничения проектирования – не только маркетинговых, функциональных, технологических факторов, но и явлений, относящихся к пониманию комфортной среды обитания, а также композиционных качеств.

Нам видится, что процесс проектирования должен быть открыт и рационален. Тогда есть надежда, что архитектура будет выражать ясные смыслы и образы, соответствующие духу места и превосходящие дух времени, формировать спрос, а не следовать за ним.

Двор, незастроенная часть домовладения – частное, скрытое от города и посторонних пространство – всегда было эмоционально важно для человека. Здесь он чувствовал себя уже вне дома, но – защищено, ещё не в городе – но уже «за порогом».

Социальные эксперименты XX века изменили уклад жизни и градостроительные нормы проектирования. Отмена частной собственности на землю в Советской России и Афинская хартия архитектурного модернизма лишили наши дома дворов. Мы живём в домах, свободно расставленных на земле в умозрительные композиции, и между личным пространством квартиры и космосом города в качестве шлюза осталась только лестница до железной двери подъезда.

Хотя частная собственность законодательно вернулась в нашу жизнь двадцать пять лет назад, мы не помним, не умеем и не знаем как ею пользоваться.

Мы не хотим, чтобы чужие автомашины ездили и парковались





у нашего подъезда, но не понимаем, почему жизнь не становится удобнее после установки шлагбаума при въезде во двор.

Мы продолжаем проектировать детские сады и школы внутри жилых дворов, без выхода на улицы, не задумываясь, что не сможем подвезти к ним ребёнка, потому что проезды окажутся перегороженными такими же шлагбаумами.

Мы ездим за продуктами в супермаркет и разучились ходить по улице. Мы не знаем никого из соседей по имени, потому что в новой жилой застройке – их тысячи.

Мы предлагаем прекратить репродуцировать этот градостроительный абсурд, сделавший горожан враждебными друг другу.

Мы предлагаем вернуть естественную канву городской жизни – живые, полнокровные улицы с тротуарами вдоль домов и общественной активностью в первых этажах.

Мы предлагаем вернуться к ясному разделению городского пространства на частное и общественное.

И, главное, мы предлагаем вернуть двор – забытую основу городской жизни и добрососедства.

Совместная работа в формате диалога предоставила нам возможность:

>> Сформулировать важные вопросы формирования жилой среды:

- > где пролегает граница между общественным и частным пространством?
- > что является ключевым элементом формирования застройки?





- > каковы должны быть характерные черты застройки, придающие ей свойства безопасности, уникальности, комфорта?
- > что, в итоге, обеспечивает конкурентные преимущества жилой среды?
- >> Предложить принципиальные ответы на эти вопросы, осмыслить проектные критерии оценки района, участка, застройки, обобщить позитивный опыт.
- >> Определить основные принципы формирования комфортной среды для жизни.

Слово «принцип» используется как структурирующий работу элемент – в широком смысле. Поэтому, некоторые принципы являются постулатами, другие – практическими советами. Принципы описывают жилую среду в трёх масштабных срезах: район, квартал и дом. Многие из них возможно применить уже сегодня, некоторые требуют поэтапного внедрения с учётом мнения жителей, и позиции муниципалитета, и сложившихся традиций городской жизни.

Развивая принципы и практически осваивая, мы видим перспективу интересных и неожиданных открытий – и из области основательно позабытой традиции, и – заглядывая в будущее.

С уважением,
авторы работы

Группа компаний КОРПРОС

Станислав Киселев
Василий Фетисов
Виктория Андреева
Александр Абрамов

Архитектурное бюро «Остоженка»

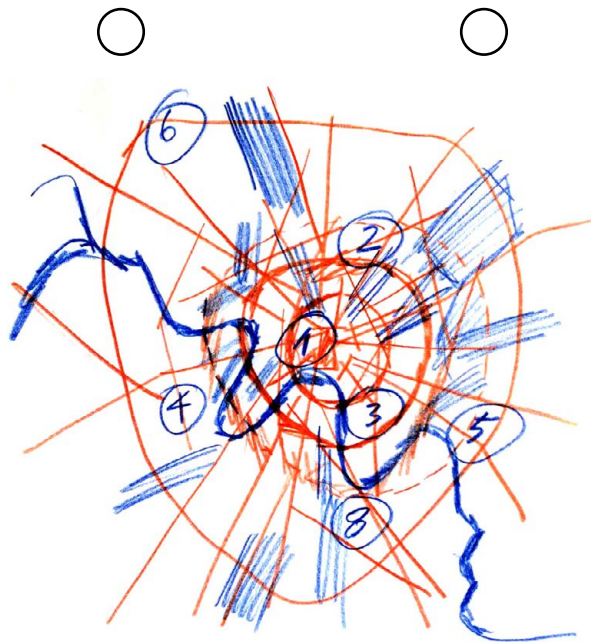
Александр Скокан
Андрей Гнездилов
Кирилл Гладкий
Андрей Елбаев
Наталья Тонкая
Антон Щукин

Р

К

Д





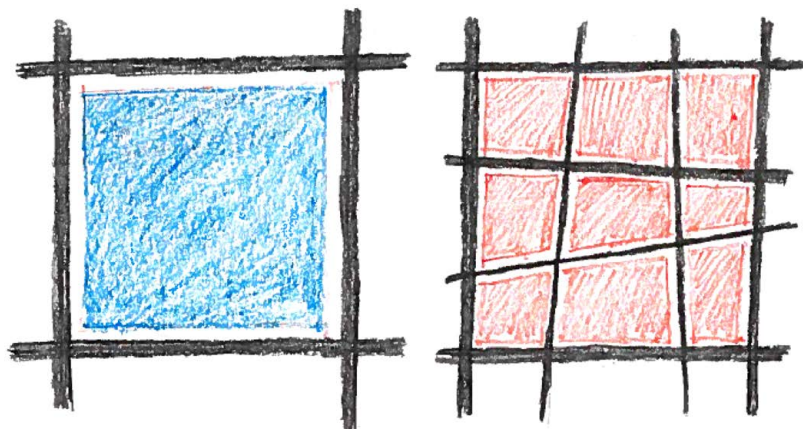
1

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение в системе расселения — параметр определяющий масштаб застройки. Чем дальше объект от центра города, локального центра или транспортно-пересадочного узла, тем меньше масштаб застройки и выше потребность жителей в индивидуальном транспорте.

Встречаются крупные жилые комплексы с неадекватным местоположению масштабам. Для них характерны: плохая транспортная доступность, однородность среды, диссонанс с окружением. Издержки на устранение этих проблем превышают возможности застройщика. Рекомендуется соотносить масштаб застройки с местоположением участка или выбирать участок с учетом планируемого масштаба застройки.

Р
—
К
—
Д



2

ПЛОТНАЯ СЕТЬ УЛИЦ

Принципы формирования жилой среды

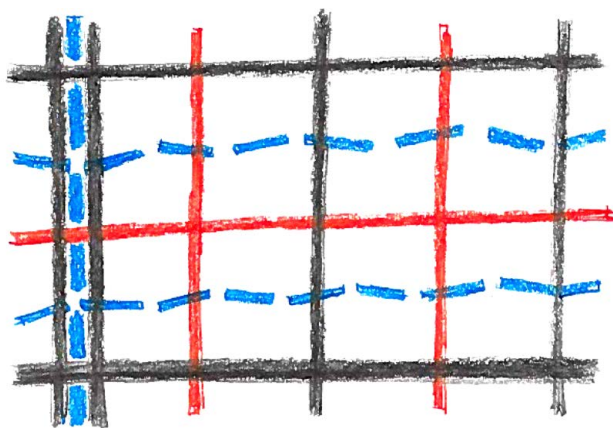
Улицы — базовый элемент пространственно-планировочной организации города. Они выполняют роль каркаса, на который нанизываются планировочные единицы: микрорайоны или кварталы.

Планировка микрорайонного принципа имеет низкую плотность улиц с шагом 500-1000 метров. Улицы между микрорайонами — магистрали с высокой интенсивностью транспортных потоков. Внутри микрорайона нет улиц, только пешеходные аллеи и подъезды к домам.

Планировка квартального принципа характеризуется высокой плотностью улиц с шагом 75-250 метров. Такая плотность предоставляет гибкость в распределении транспортных потоков и расширяет типологическое разнообразие улиц.

Р
—
К
—
Д





3

РАЗНООБРАЗИЕ ТИПОВ УЛИЦ

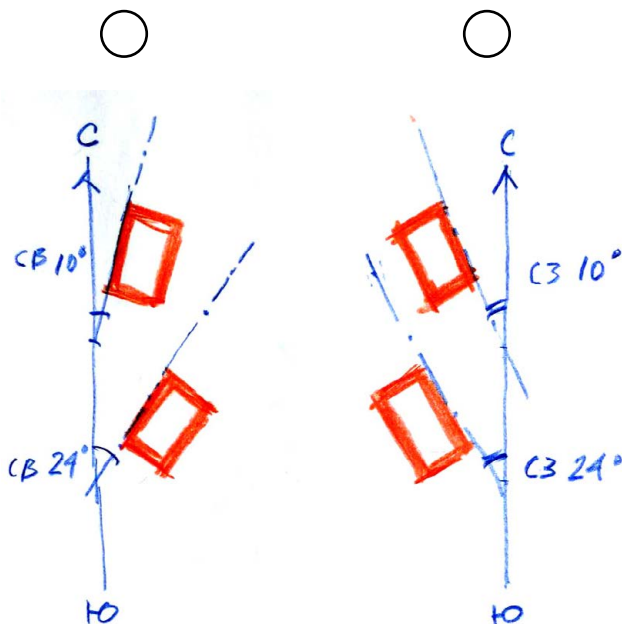
Принципы формирования жилой среды

Базовым общественным пространством в городе являются улицы, однако, распространение в нашей стране микрорайонного типа планировки свело на нет их типологическое разнообразие. Доминируют два полярных типа: магистральные улицы и неоформленные в пространстве пешеходные аллеи.

Баланс между широкими прямыми проспектами и тихими, уютными улочками — важнейшее условие привлекательного района.

Р
—
К
—
Д



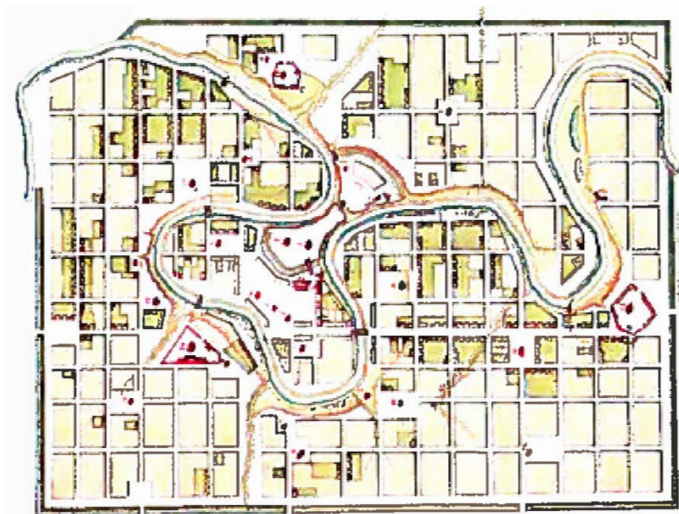


4

ОРИЕНТАЦИЯ УЛИЦ

В застройке микрорайонного типа с широкими улицами и избытком открытых пространств нормы инсоляции обеспечиваются только за счет ориентации домов. В квартальной застройке увеличивается процент застроенности и появляются узкие жилые улицы. В этом случае, для выполнения норм инсоляции следует также учитывать ориентацию улиц по сторонам света.

Рекомендуется ориентировать длинные стороны кварталов под углом от 10° до 24° относительно севера. Это оптимальный угол для обеспечения нормативной инсоляции для московского региона.



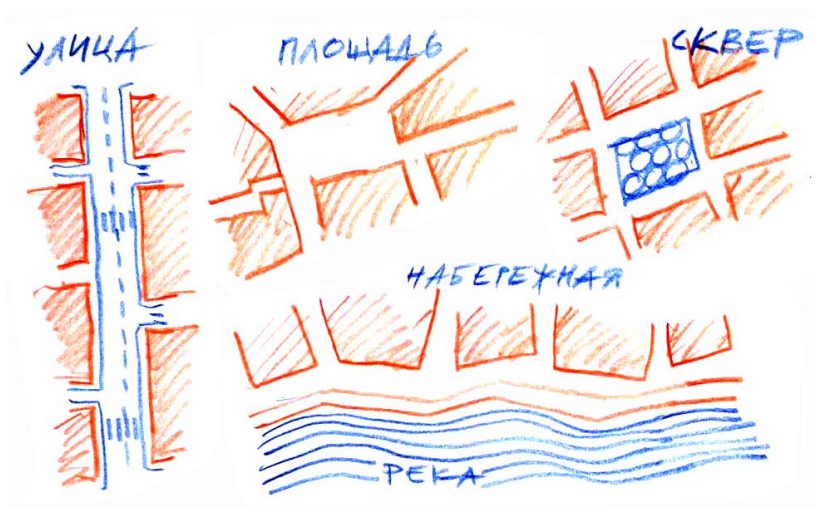
5

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С КОНТЕКСТОМ

Прямоугольная гипподамова планировка — рациональный способ освоения территории, проверенный временем. Однако, многим такая планировка кажется монотонной и однообразной. Разнообразие можно привнести, работая с контекстом. Взаимодействие с окружающими улицами и постройками, природными объектами, рельефом и историческими артефактами проявляет уникальность планировки.

Например, екатерининская планировка города Кашина. Наложение ортогональной сетки улиц на существующие природные объекты создало уникальный план города. Рациональные прямые сети улиц взаимосвязаны с живописными изгибами рек — установлена гармония человека и природы.



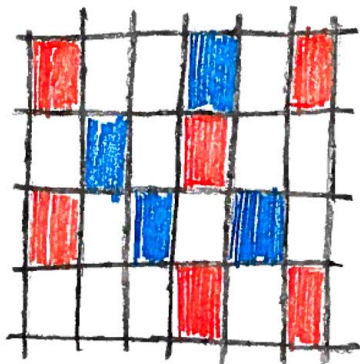
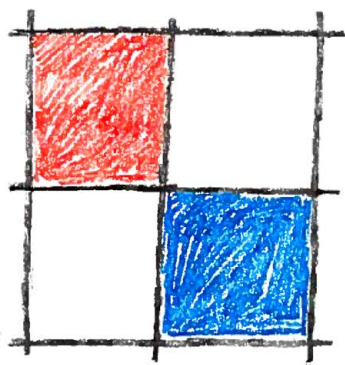


6

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Распространенными общественными пространствами являются улицы, бульвары, набережные, площади, скверы и парки. Продуманная система общественных пространств — отличительная черта привлекательного района. Помимо этого, общественные пространства приносят разнообразие и индивидуальность в планировку района, повышают капитализацию застройки.

Р
|
К
|
Д



7

СМЕШИВАНИЕ ФУНКЦИЙ

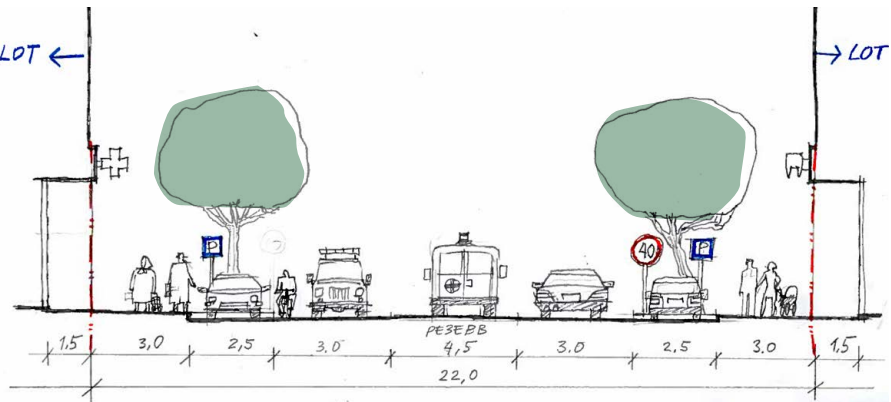
Отличительная черта привлекательных районов — разнообразие типов пространств и способов их использования. В советском градостроительстве было принято пространственно разделять функциональные зоны. Такое деление снижает разнообразие и приводит к маргинализации территорий. Это оправданно, когда речь идет об обособлении вредоносного производства. Это не оправданно, когда кластеризуется функциональный состав жилого района. Распространенные примеры — кластеризация объектов социальной инфраструктуры, паркингов и строительство крупных торговых центров. Мастерство заключается в умении найти баланс между обособлением и интеграцией объектов разного функционального назначения.

Р

К

Д





8

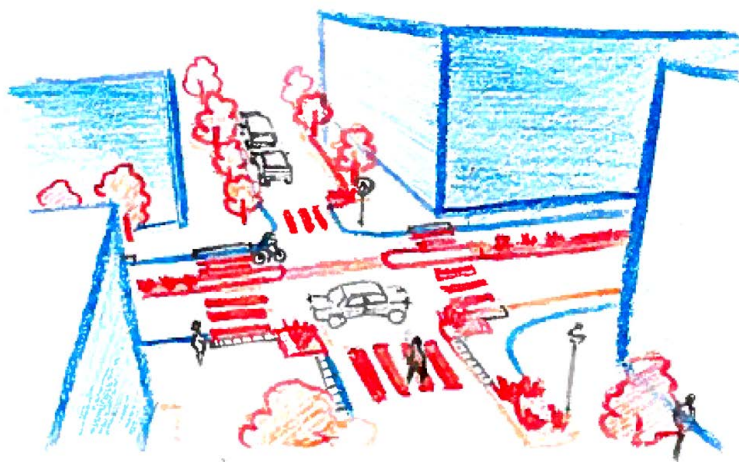
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Озеленение играет важную роль в формировании впечатления о среде, тем не менее многие современные жилые районы полностью игнорируют этот инструмент работы с пространством. Озеленение используется чтобы:

- >> сделать широкую улицу сомасштабной человеку;
- >> снизить шумовое загрязнение;
- >> отделить одно пространство от другого;
- >> спрятать припаркованные автомобили;
- >> защитить первый жилой этаж.

Р
|
К
|
Д





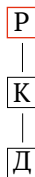
9

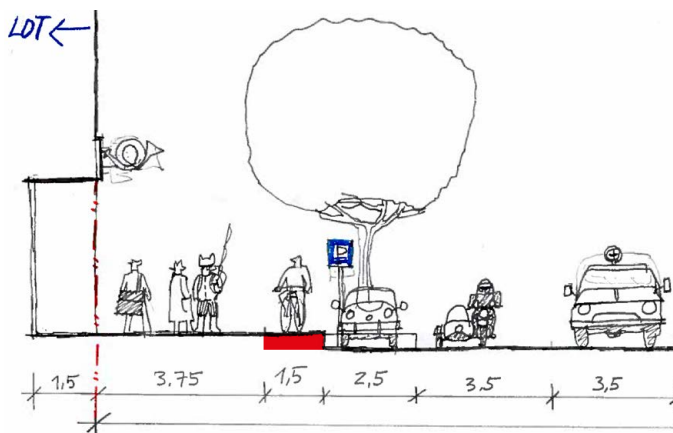
ПЛАНИРОВОЧНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Существует три способа достижения безопасности:

- >> технологический — за счёт применения технологий: замки, сигнализация, видеонаблюдение;
- >> организационный — за счёт человеческих ресурсов: полиция, охрана, консьерж;
- >> планировочный — за счёт планировочных приёмов: благоустройства и навигации.

Продуманная планировка может регулировать скоростной режим, обеспечивать социальный контроль, бесконфликтно разделять частное и общественное.





10

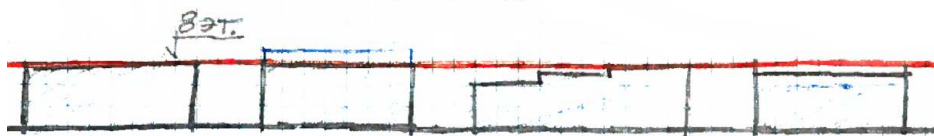
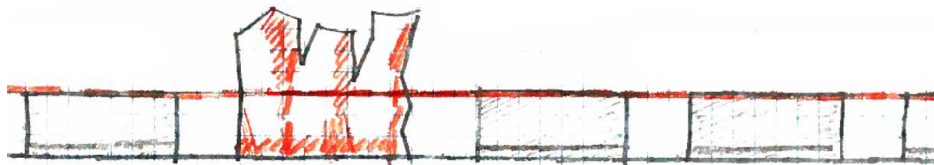
ВЕЛОДОРОЖКИ

Принципы формирования жилой среды

Велосипед лучше всего подходит для передвижения на средние расстояния до 10 км, т.е. это идеальное средство передвижения внутри района. При наличии безопасной инфраструктуры на велосипеде можно съездить за покупками, отвезти ребенка в детский сад, доехать до станции электрички. Поэтому при комплексном развитии территории целесообразно проектировать велосипедную инфраструктуру, даже при полном её отсутствии в других районах города.

Р
|
К
|
Д





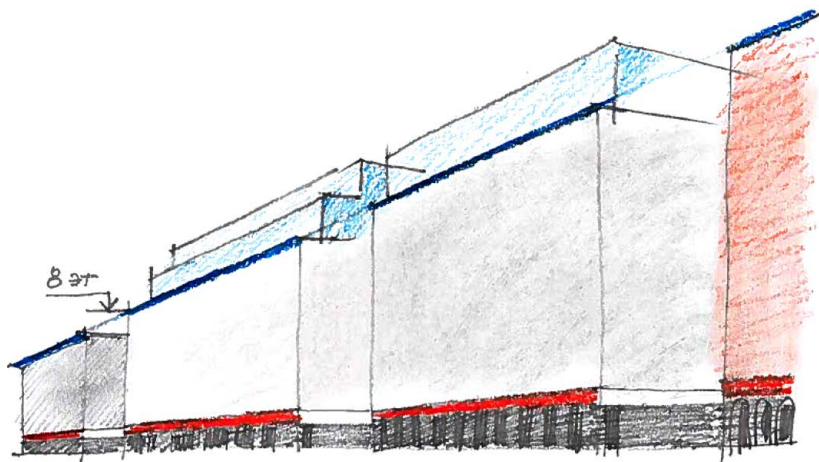
11

ВЫСОТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Проектируя район, важно иметь стратегию высотных ограничений. Рекомендуется задавать базовое ограничение, выше которого возводятся только здания, обладающие очевидной ценностью для жителей района. Муниципалитет, церковь, вокзал, госпиталь или университет — примеры таких зданий. Высотными доминантами могут стать и уникальное жилые здания. На проекты высотных доминант организуются архитектурные конкурсы или приглашаются выдающиеся архитекторы.

Застройка без стратегии высотных ограничений получается хаотичной, «рыхлой». В череде контрастных высот сложно выявить доминанты или базовую высоту.





12

ПЕРСПЕКТИВА УЛИЦ

Принципы формирования жилой среды

Для усиление перспективы главных улиц возможно фиксирование уровня карниза зданий. Этот приём упорядочит застройку улицы. Подразумевается, что улица застраивается поэтапно согласно разным проектам, разными застройщиками, архитекторами.

Регламент высоты линии карниза не подразумевает полное ограничение по высоте. Этажи выше уровня карниза могут сдвигаться вглубь фасада, или материал фасада может сменяться на сплошное остекление.

Р
|
К
|
Д



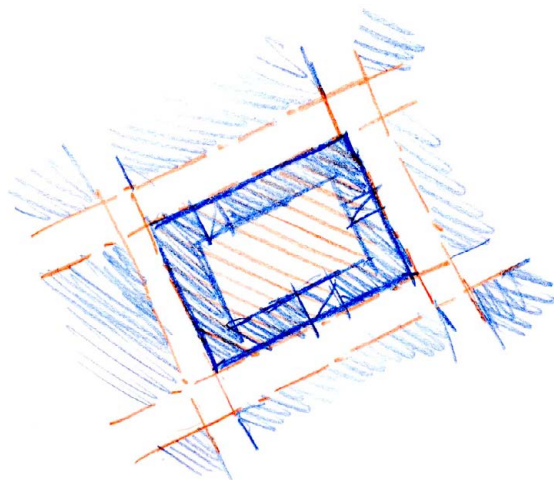


Остоженка
Архитектурное бюро

ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

РАЙОН | КВАРТАЛ | ДОМ

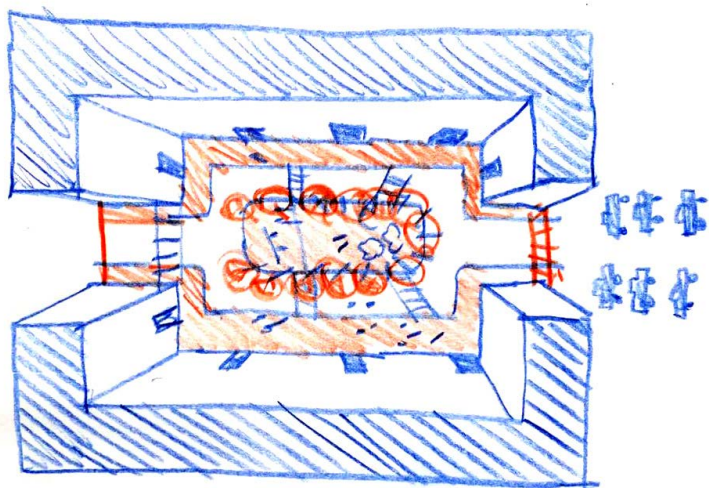
АРХ МОСКВА 2016



13

КВАРТАЛ

Квартал — традиционная планировочная единица города. На заре массовой автомобилизации на смену кварталу была предложена другая планировочная единица — микрорайон — более крупная и удобная для автовладельцев. Однако, оказалось, что личный автомобиль — крайне неэффективный способ перемещения людей в городе. Попытки обеспечить жителей возможностью удобно перемещаться на личном автомобиле нарушали целостность городской ткани и снижали качество городской среды. Поэтому сегодня города развиваются вокруг удобного общественного транспорта, компактных районов, пешеходных и велосипедных связей. Вернулся квартальный тип планировки, как наиболее рациональный способ организации пространства.

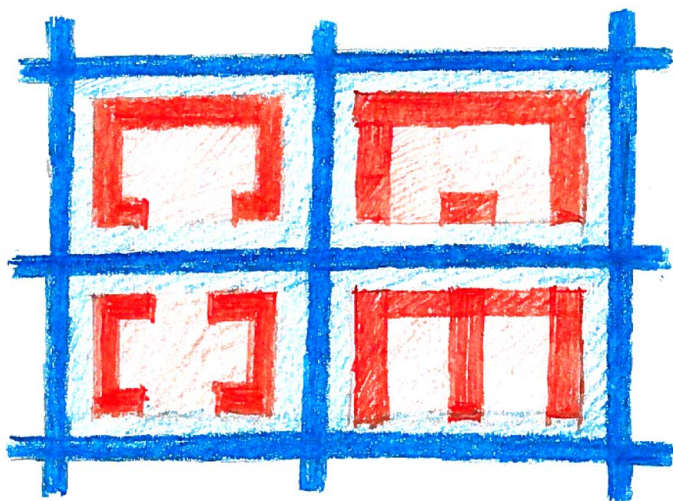


14

ДВОР

Сегодня общественная жизнь двора угасает. Появилось множество альтернатив — телевизоры и компьютеры, кофейни и моллы, коворкинги и фаб-лабы. В результате двор недоиспользуется. В нём стало больше автомобилей, чем людей. Необходимо переосмыслить роль двора в новой застройке:

- >> двор — это частная собственность жильцов, отделенная от общегородского пространства улиц;
- >> двор — не парковка для автомобилей;
- >> двор — место социального взаимодействия жителей дома;
- >> двор *не должен* дублировать функции местного парка.



15

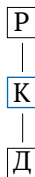
ЧАСТНОЕ И ОБЩЕСТВЕННОЕ

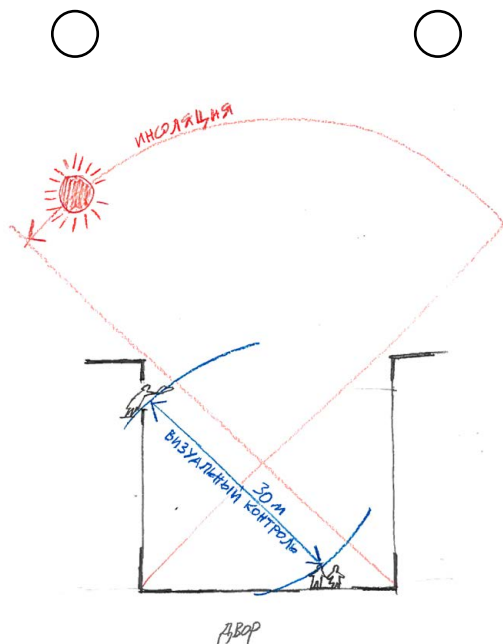
Принципы формирования жилой среды

В жилой застройке важно четко обозначить границу между частным пространством двора и общественным — общедоступным пространством улиц. Для этого рекомендуется использовать инструменты планировки и ландшафтного дизайна:

- >> периметральную застройку;
- >> перепад высот;
- >> перегородки;
- >> озеленение или обводнение.

Использование забора — крайняя мера, констатация бессилия.





16

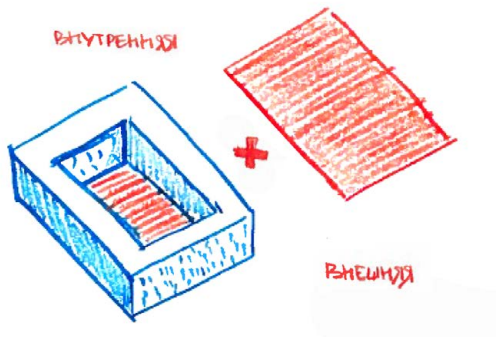
ПРОПОРЦИИ ДВОРА

С точки зрения комфорта пропорции двора определяются двумя параметрами:

- >> высотой застройки — ширина двора не должна быть меньше высоты дома, чтобы не создавать эффект колодца;
- >> возможностями сенсорного аппарата человека — двор должен быть таких размеров, чтобы люди могли хорошо слышать и видеть друг друга с противоположных концов.

Таким образом, для обеспечения комфорта в 9-этажной застройке, узкая сторона двора должна быть не меньше 30 метров, но и не больше 45 м, чтобы сохранить человеческий масштаб.

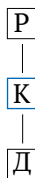
Р
—
К
—
Д



17

ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

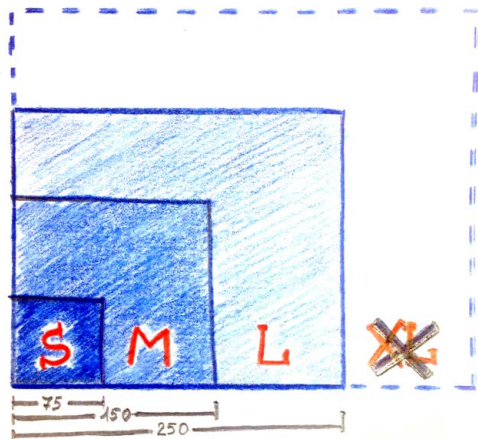
Российские нормативы и правила написаны под микрорайонную застройку. Если попытаться разместить нормативную придомовую территории внутри двора — получится несомасштабное человеку пространство. Для формирования дворов приемлемых пропорций можно разделить придомовую территорию на внешнюю и внутреннюю.



Внутренняя территория — собственно двор, защищенное, приватное пространство жильцов.

Внешняя территория — прилегающая к внешнему, уличному периметру дома. Это может быть буферная озелененная территория, палисадник, гостевая парковка или часть публичного сервитута.

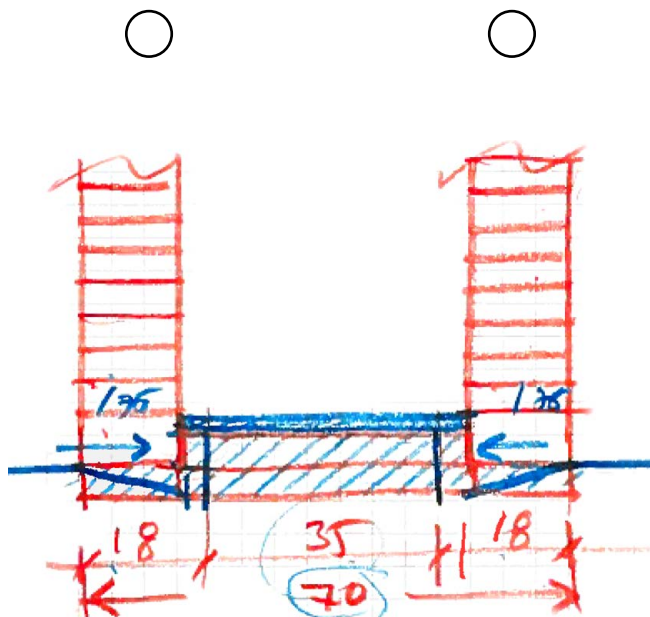




18

РАЗМЕР КВАРТАЛА

Квартал, как планировочная единица, может состоять из одного или нескольких дворов или домовладений. Объединение нескольких дворов в квартал — компромисс реализации квартальной планировки в условиях наследия советской нормативной базы. Квартал не должен быть слишком большим, поэтому не рекомендуется объединять более четырех домовладений. Комфортный габарит длинной стороны квартала 75-250 м. Габарит квартала зависит от местоположения в городе. Так, рядом с городскими центрами целесообразней использовать более маленькие кварталы, и, наоборот, на периферии габарит может слегка увеличиваться.



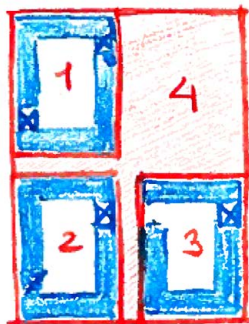
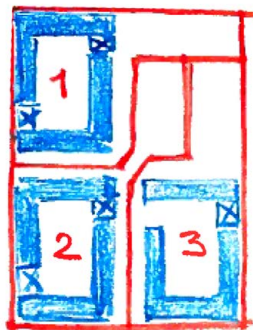
19

ПАРКОВКИ АВТОМОБИЛЕЙ

Рекомендации по организации парковочных мест:

- >> активно используйте парковку вдоль улиц с озеленением;
- >> наземные парковки используются только для временного хранения автомобилей, их количество сводится к минимуму. Избегается концентрация большого количества парковок в одном месте;
- >> постоянное хранение автомобилей — в надземных многоуровневых, подземных и обвалованных паркингах;
- >> надземные паркинги не выносятся на периферию, а интегрируются в среду при помощи повышения качества архитектуры и общественных функций на первых этажах;

Р
К
Д



20

МЕЖЕВАНИЕ КВАРТАЛА

Следует продумывать межевание квартала на стадии проектирования. Каждое домовладение должно выходить на улицу. На практике распространены примеры свободно стоящих домов с общим двором. В таких случаях при межевании двор разрезается на участки как пазл, а в худшем — физически разделяется забором. Теоретически возможен вариант выделения двора в отдельный участок, который будет принадлежать жителям сразу нескольких домов.

В случае с разделением внутренней и внешней придомовой территории (см. П 17), внешнюю территорию нескольких домов можно объединить в квартальный парк, принадлежащий всем жителям квартала.

Р

К

Д





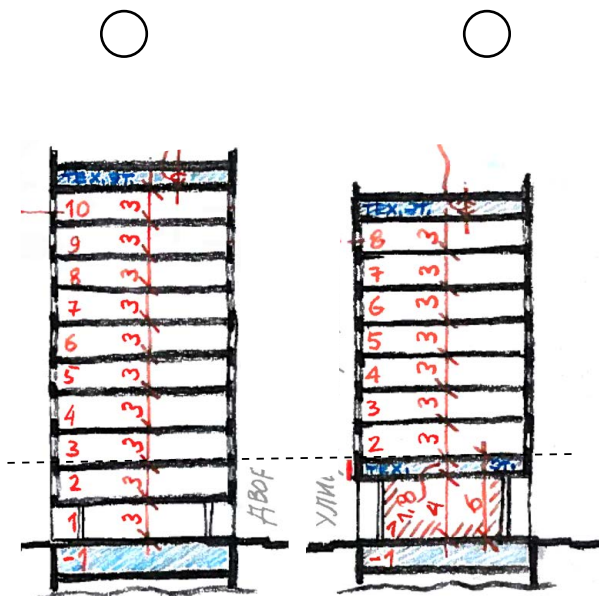
ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

РАЙОН | КВАРТАЛ | ДОМ



Остоженка
Архитектурное бюро

АРХ МОСКВА 2016

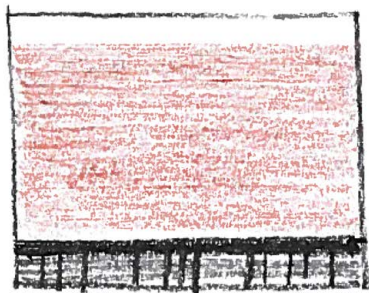


21

ЭТАЖНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

Комфортная этажность для периметральной застройки кварталов — от 4 до 9 этажей. Плотность достигается за счёт увеличения процента застроенности участка, а не повышения этажности. Преимущество среднеэтажной застройки:

- >> человеческий масштаб — фасады не похожи на массивную стену, они не требуют маскировки, чтобы казаться меньше;
- >> небольшое количество жителей в подъезде — людям проще запомнить друг друга, сформировать устойчивые социальные связи;
- >> мягкие нормативы пожарной безопасности — минимальные ширина пожарного проезда и отступ от здания, возможность использования открытой лестницы.



Уличный фасад



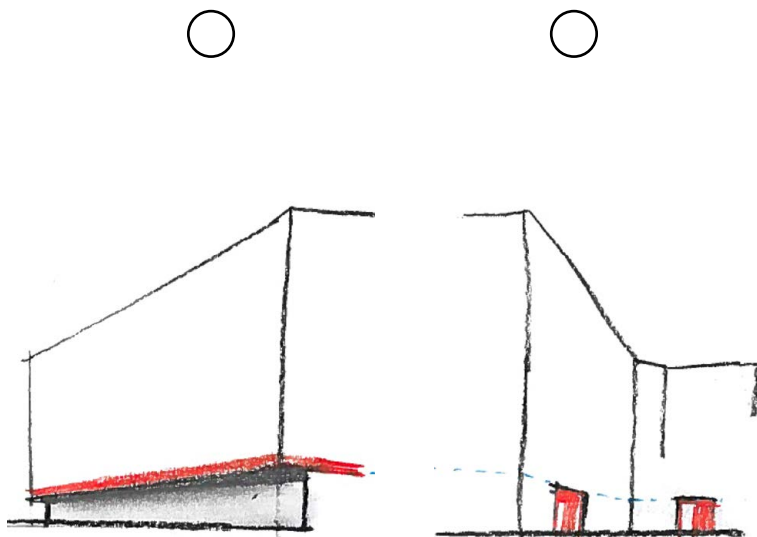
Дворовой фасад

22

ФАСАДЫ

Фасады в периметральной застройке можно разделить на уличный и дворовой. Уличные фасады обращены на улицу, у них парадный вид и трехчастная структура: цоколь, стена и аттик. Дворовые фасады обрамляют двор. Они выполняются из светлых материалов без лишних деталей. Уличные и дворовые фасады аналогичны лицевой стороне и подкладке хорошего пальто — лицевая сторона формирует образ для окружающих, подкладка делает носку вещи удобной.





23

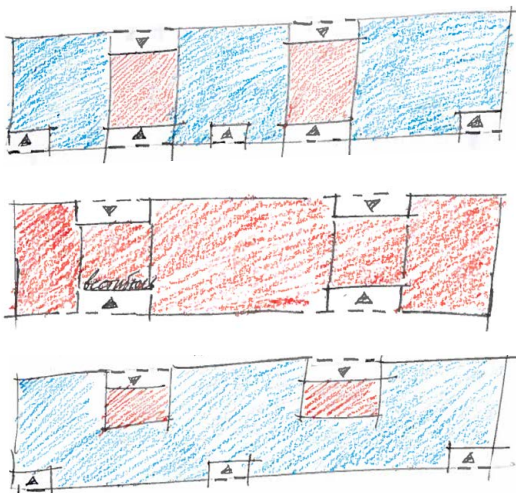
ВЫВЕСКИ И НАВИГАЦИЯ

Принципы формирования жилой среды

Вывески и навигация — недооцененная составляющая жилой среды. Люди редко обращают на них внимание, но наличие продуманной навигации улучшит впечатление об объекте и позволит недорогим способом скрыть некоторые недостатки. Можно сделать мини-карту двора у его входа, подписать номера подъездов, квартир, хозяйственные помещения, входы в паркинги. В едином стиле с навигацией оформить информационные доски и почтовые ящики. Это упорядочит пространство, даст понять, что у территории есть хозяин, усилит ощущение безопасности.

Р
—
К
—
Д





24

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

В зависимости от типа улицы, первый этаж дома может быть жилой, общественной и смешанной функции:

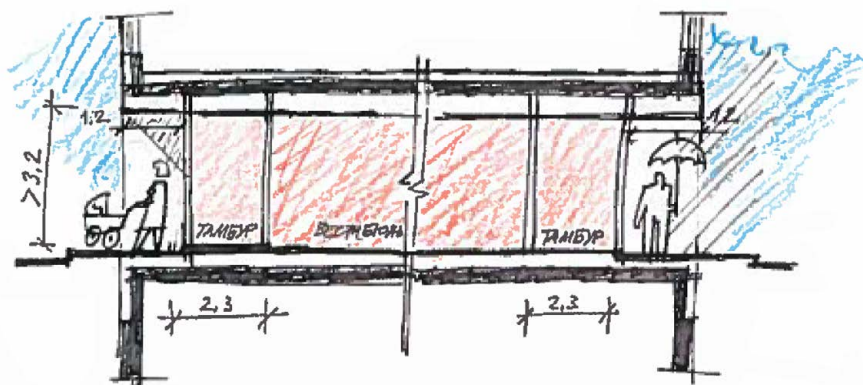
- >> полностью жилой этаж обустраивается на тихой жилой улице. В этом случае важно делать вход в дом с уличной стороны для обеспечения социального контроля;
- >> на улицах средней активности на первом этаже могут появляться предприятия обслуживания и общепита. Парадный вход в дом по-прежнему со стороны улицы;
- >> на активных торговых улицах обустраиваются общественные первые этажи. Чтобы избежать конфликта между жителями дома и прохожими, допускается организация входа в дом со двора.

Р

К

Д





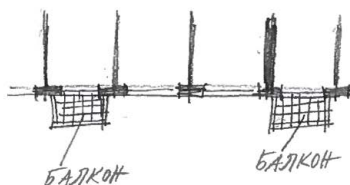
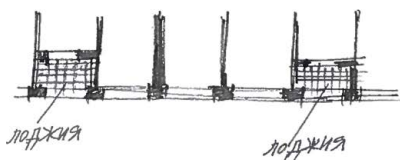
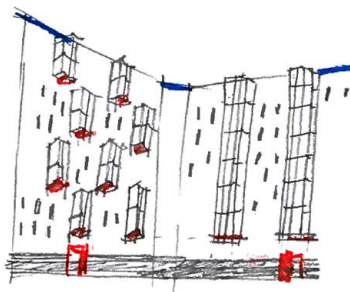
25

ВХОДНОЙ ВЕСТИБЮЛЬ

Входы в вестибюль:

- >> Прозрачный просматриваемый вестибюль — приём «пассивной» безопасности, обеспечение визуально-социального контроля;
- >> вход в здание в нише вместо козырька над входом — тротуары не загромождены входными тамбурами. Активность во входной зоне в меньшей степени влияет на помещения квартир, расположенных над входом;
- >> вход на уровне земли — комфортный доступ в здание для маломобильных групп, детей, жителей с колясками. Тротуары не загромождены входными крыльцами, лестницами, пандусами.

Р
—
К
—
Д



26

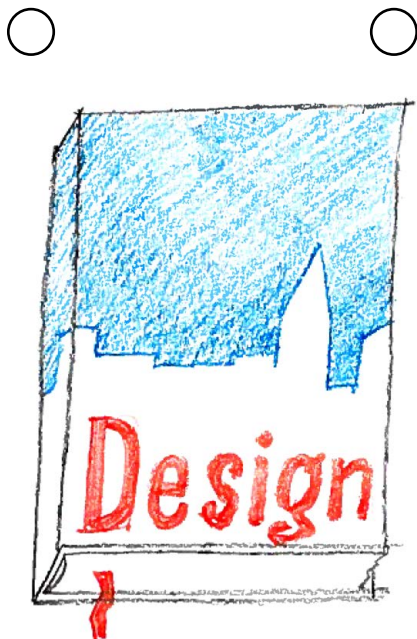
БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

Балконы и лоджии занимают особое место в иерархии пространств. Размер имеет значение — рекомендуемая глубина не менее 1.5 м. Это позволяет превратить балконы и лоджии из кладовой с площадкой аварийной эвакуации в достойную функциональную зону квартиры.

Активные улицы — композиция «картина», плоскость с нишами, лоджиями.

Жилые улицы и дворы – композиция «рельеф», пластика, балконы.





27

ДИЗАЙН-КОД

Дизайн-код — правила формирования внешнего вида застройки, определяющие выбор облицовочных материалов, колористических решений, основных пластических и композиционных приёмов. Дизайн-код позволит объединить и упорядочить проекты разных авторов на одной территории. По сути, это надстройка над официальными нормами и правилами, позволяющая контролировать аспекты в них упущенные. Возможно использования дизайн-кода и в процессе эксплуатации, он может регулировать размещение вывесок и рекламы, кондиционеров, остекление балконов и т.п.