

ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ РАЙОН | КВАРТАЛ | ДОМ

4

ОРИЕНТАЦИЯ УЛИЦ

- Ориентация улиц учитывает инсоляцию застройки (рекомендуется поворот от 10° до 24° относительно севера)
- * часто ориентация улиц диктуется окружением, поэтому этот пункт применяется только там, где есть возможность.

8

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

- Район обеспечен удобным общественным транспортом.
- Система общественных пространств и размещение общественных функций района следует за остановками общественного транспорта.

12

ВЫСОТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

- У района есть осмысленная стратегия высотных ограничений и доминант.

16

ДВОР

- Двор спроектирован как частное пространство жителей, его огораживание не порождает пространственных конфликтов;
- Двор — не место для хранения автомобилей жильцов;
- Двор не дублирует функции местного сквера или парка.

20

ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

В условиях заданного габарита двора, плотность изменяется двумя способами:

- Изменение суммарной поэтажной площади: внимание фрагментов здания или изменение этажности секций;
- Изменение площади участка.

	Срок	Место	Время	Ресурсы	Сложность	Степень	Возможности	Средний	Максимальный
Спрос	1	1	1	1	1	1	4	0.4	
Местоположение	0	1	1	0	0	1	1	0.1	
Ресурсы участка	0	0	1	1	1	1	2	0.2	
Сложность участка	0	1	0	0	1	1	2	0.2	
Безопасность	0	1	0	0	0	1	1	0.1	
						Итого:	10	1.0	

24

ПАРКОВКИ АВТОМОБИЛЕЙ

- Вдоль улиц обустроена параллельная парковка с озеленением.
- Плоскостные парковки не доминируют в застройке.
- Парковочные места для постоянного хранения размещаются подземных или надземных многоуровневых паркингах.
- Многоуровневые надземные паркинги интегрированы в среду.

28

ФАСАДЫ

У домов есть внешние, уличные фасады и внутренние, дворовые фасады.

- Уличные фасады имеют трехчастную структуру;
- Качественные материалы в зоне партера;
- Дворовые фасады — простые, лаконичные решения.

32

ДИЗАЙН-КОД

- Для комплекса разработан дизайн-код, регламентирующий основные архитектурные приёмы.

1

РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Масштаб застройки на территории адекватен её расположению в системе расселения

5

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОКРУЖЕНИЕМ

Планировка увязана с градостроительным контекстом:

- окружающими улицами и застройкой;
- природными объектами;
- рельефом;
- историческими артефактами и особенностями местности.

9

ПЛАНИРОВОЧНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- В благоустройстве и дизайне улиц используются приёмы планировочной безопасности.

13

ПЕРСПЕКТИВА УЛИЦ

- На главных улицах района регламентируется высота уровня карниза зданий.

17

ЧАСТНОЕ И ОБЩЕСТВЕННОЕ

- Границы частных и общественных пространств четко обозначены и не вступают в конфликт.

21

РАЗМЕР КВАРТАЛА

- Площадь квартала не превышает 6 га;
- Большой квартал делится на несколько дворов (домовладений).

25

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СОСТАВ

В радиусе пешеходной доступности дома есть выбор:

- мест для рекреационной активности: двор, сквер, спорт ядро школы;
- объектов торговли и бытового обслуживания;
- объектов социальной инфраструктуры;
- мест для общения и досуга: кафе, бары, библиотеки, клубы;

29

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

- Общественный этаж = два жилых этажа.
- Организация индивидуальных палисадников для жителей первых этажей.

33

КОНДИЦИОНЕРЫ

- В проекте продумано размещение блоков кондиционеров.

2

ПЛОТНАЯ СЕТЬ УЛИЦ

- Улицы района формируют пронизывающую сетевую структуру, а не древоидную с туловыми проездами.
- Шаг улиц не превышает 250 метров.

6

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

В районе продумана система общественных пространств:

- бульвары и улицы;
- скверы и парки;
- площади;
- набережные.

10

ОЗЕЛЕНЕНИЕ

В районе используются функциональные свойства озеленения:

- озеленение защищает тротуары от шума;
- озеленение разделяет широкие проспекты на сомасштабными человеку коридоры;
- озеленение разграничивает пространства;
- озеленение снижает негативный эффект припаркованных автомобилей;
- озеленение защищает первый жилой этаж.

14

ПОЖАРНЫЕ ПРОЕЗДЫ

- Пожарные проезды не являются причиной увеличения ширины улицы. Они организованы в составе проезжей части, тротуара или велосипедной дорожки.

18

ПРОПОРЦИИ ДВОРА

- Ширина двора больше высоты застройки;
- Габарит двора не выходит за рамки прямоугольника 60 х 90 м.

22

ИЕРАРХИЯ ПРОСТРАНСТВ

Продумана определенная иерархия пространств:

- двор без машин;
- внутриквартальные проезды;
- сквер;
- жилые улицы;
- районные улицы;
- городские улицы;

26

МЕЖЕВАНИЕ КВАРТАЛА

- Будущее межевание участков продумано в проекте и не создаёт конфликтных ситуаций.

30

ВХОДНОЙ ВЕСТИБУЛЬ

- Расположение входа в дом соответствует типу улицы;
- Прозрачный, просматриваемый вестибюль;
- Вход в нише, вместо козырька;
- Безбарьерная среда — вход на уровне земли.

34

БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

- Активная улица — лоджии.
- Двор или жилая улица — балконы.
- Минимальная глубина 1,5 м.

3

РАЗНООБРАЗИЕ ТИПОВ УЛИЦ

В районе высокое разнообразие типов улиц:

- Магистральные улицы
- Районные улицы
- Жилые улицы
- Пешеходные бульвары
- Внутриквартальные проезды

7

ИНТЕГРАЦИЯ ФУНКЦИЙ

Объекты одинакового функционального назначения распределены в границах района и не создают монофункциональных зон:

- объекты социальной инфраструктуры;
- плоскостные и многоуровневые надземные паркинги;
- объекты общепита и торговли (не в торговых центрах).

11

ВЕЛОДОРОЖКИ

- В районе продумана велосипедная инфраструктура, позволяющая жителям безопасно передвигаться в пределах района.

15

КВАРТАЛ

- Квартал — базовая планировочная единица района.

19

ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

- Придомовая территория делится на внутреннюю, частную — двор, и внешнюю, открытую — палисадники, проезды, зеленые буферы.

23

КВАРТАЛЬНЫЙ СКВЕР

- Внешняя придомовая территория квартала формирует сквер;

27

ЭТАЖНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

- Этажность застройки не превышает 10* этажей.

*При соблюдении пожарного требования — 28 м до подоконника квартиры верхнего этажа.

31

ВЫВЕСКИ И НАВИГАЦИЯ

- В проекте отдельно продуманы элементы навигации

35

ПОЭТАЖНЫЙ ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ

- Открытая лестница — часть пространства холла;
- Обустраиваются мусоропровода, если ожидается хорошие условия эксплуатации.