

ПРОБЛЕМЫ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Е.С. Чугуевская
Действительный государственный
советник Российской Федерации 2 класса,
советник РААСН, профессор МААМ,
член правления Союза архитекторов России.
Управляющий директор ОАО «Гипрогор»

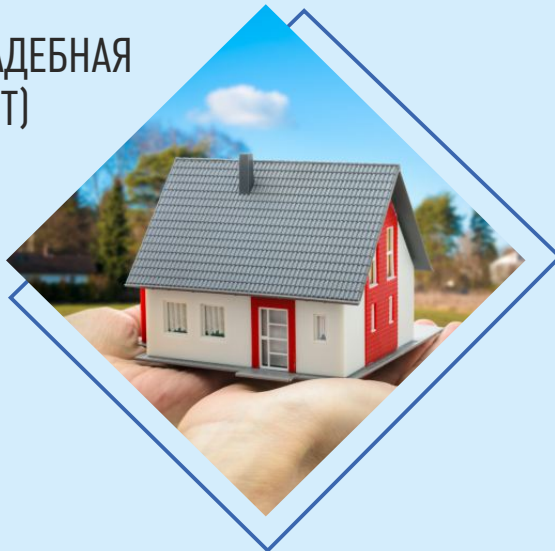


СОВРЕМЕННАЯ ТИПОЛОГИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ИЖС



УСАДЕБНАЯ
(СНТ)



ВЫСОКОПЛОТНАЯ
МАЛОЭТАЖНАЯ
ЗАСТРОЙКА



БЛОЧНАЯ
(БЛОКИРОВАННЫЕ
ДВУХКВАРТИРНЫЕ ДОМА)



МКД
(4-3х ЭТАЖНЫЕ
ЖИЛЫЕ ДОМА)



СЛОЖИВШАЯСЯ ПРАКТИКА

Низкий уровень
планировочной
организации

Отсутствие
многообразия
типов жилья
при комплексной
застройке

Отсутствие
высотных и
пластических
доминант

Отсутствие
обустроенных
общественных
пространств

«Инфраструктурные
разрывы»
в существующей и
новой застройке

Отсутствие
единых стандартов
для формирования
«фасадов» застройки
Районов ИЖС.
Высокие ограждения
различного типа,
фрагментарное
освещение, отсутствие
тротуаров



КАК НАЙТИ АЛЬТЕРНАТИВНОЕ РЕШЕНИЕ?



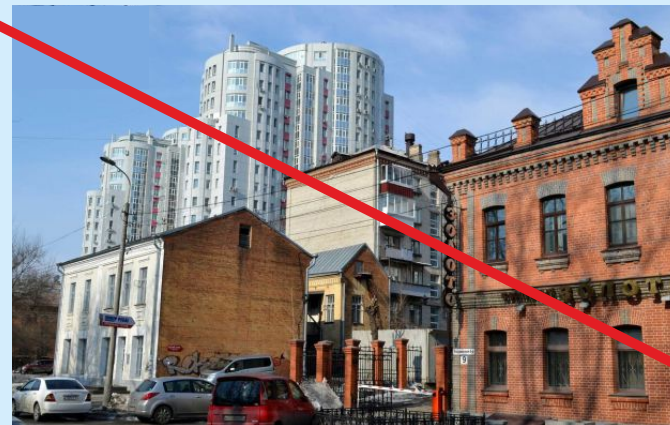
КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ



САДОВЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА



СЛОЖИВШЕЕСЯ ИЖС



КОНТРАСТ ТИПОВ ЖИЛЬЯ

РАЗНООБРАЗИЕ ТЕХНОЛОГИЙ ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ



СОВРЕМЕННЫЕ

Модульные дома (ИЖС + многоэтажные)

Каркасные дома

Модульно-каркасные дома

«Конструктор» из укрупнен. элементов
(Флэт) от 1 эт. (ИЖС) до 4-5 эт. (МКД)



ТРАДИЦИОННЫЕ

Панельные

Кирпичные

Монолитные

Деревянные

С использ. местных стройматериалов

МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДУСТРИАЛЬНЫМ СПОСОБОМ (ВОПРОСЫ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА ЗАСТРОЙКИ)

Формирование архитектурного облика малоэтажной застройки

- 1 На стадии формирования земельных участков

➔ Разработка ППТ, ПМТ
планировочная организация застройки
- 2 На стадии проектирования жилых домов

➔ Переход от типовых домокомплектов к «конструктору» (вариабельность)
- 3 На стадии благоустройства

➔ Комплекты индустриальных элементов благоустройства, МАФ на основе стиля застройки
- 4 На стадии эксплуатации

➔ Возможность пристроев, отдельных строений из «конструктора»



БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ



Формирование общественных пространств

- Требования к «фасадам» улиц (ограждение, освещение, озеленение)
- Устройство площадей, скверов, бульваров
- Включение природных компонентов в застройку
- Введение праздничного оформления
- Включение спортивных площадок и объектов

Определение «базовой» арх. стилистики поселка (микрорайона)

- Разработка нескольких типов образцовых домов
- Введение общих требований к отдельным элементам жилого дома (цвет кровли, тип ограждения, отделка фасадов)
- Строительство коммерческих и инфраструктурных объектов в едином арх. стиле
- Формирование высотных доминант в застройке
- Развитие и преемственность национальных традиций в архитектуре



Разработка планировочных решений как полноценных архитектурных композиций

- Природные элементы как носители композиционных связей (реки, долины, возвышенности)
- Формирование общественных пространств как непрерывной системы линейно - узловых связей
- Учет структурно-формирующих факторов, определяемых природно-климатическими условиями, национально-бытовыми традициями, современными условиями развития, внешними и внутренними связями
- Энергоэффективность планировочных решений (тип застройки с ориентацией по сторонам света, компактность, плотность застройки, инсоляция)

СТЕПЕНЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ РАЗВИТИИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Защита строительного комплекса (степень регулирования)
- Защита частных застройщиков (степень свободы)
- Защита ОМСУ (нагрузки на бюджет)



Качество жилой среды

Как найти баланс?

Инструменты: Градостроительный кодекс, законодательство субъектов РФ, ПЗЗ, КРТ, правила благоустройства МО



ИНСТРУМЕНТЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ НИЗКОГО КАЧЕСТВА АРХ. РЕШЕНИЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ



1

Разработка «дизайн-кода» для существующей и проектируемой малоэтажной застройки

2

Разработка мастер-планов и ППТ для малоэтажной застройки

3

Развернутые разделы в ПЗЗ с определением требований к формированию арх. облика для малоэтажной застройки

4

Выделение территорий малоэтажного строительства для КРТ

5

Популяризация практики архитектурных конкурсов для КРТ малоэтажной застройки

6

Обязательность применения СП «Градостроительство. КРТ. Малоэтажная модель жилой среды»