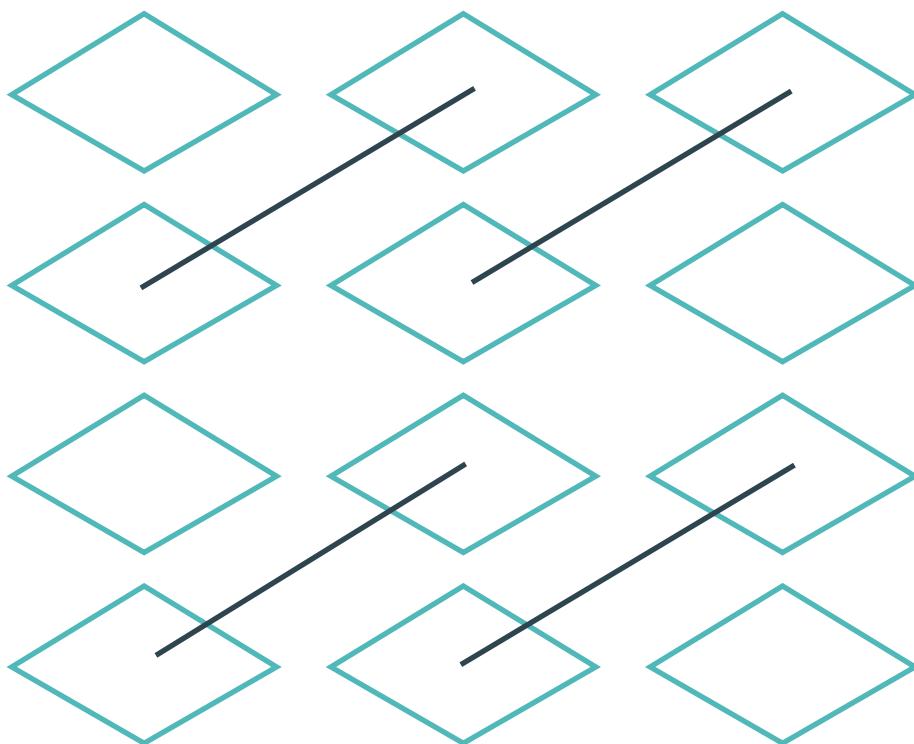




ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛОВ

Каталог
принципиальных
архитектурно-планировочных решений.
Застройка кварталов

По заказу Фонда ДОМ.РФ



STRELKA KB 



СОДЕРЖАНИЕ

	О СТАНДАРТЕ	6
	Область применения Стандарта	7
	Книги Стандарта	8
	Целевые модели Стандарта	10
	Типы городской среды	14
ЧАСТЬ 1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	20
	Глава 1 О каталоге	22
	Глава 2 Глоссарий	24
ЧАСТЬ 2	ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ КВАРТАЛОВ	26
	Глава 3 Группы кварталов	28
	Глава 4 Группа А	32
	Глава 5 Группа В	70
	Глава 6 Группа С	104
	Глава 7 Группа D	116
	Глава 8 Группа Е	130
ЧАСТЬ 3	ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ПРЕДПРИЯТИЙ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ, АВТОСТОЯНОК, ДЕТСКИХ САДОВ, ШКОЛ И ОЗЕЛЕНЕНИЯ В КВАРТАЛЕ	144
	Глава 9 Принципиальные решения по размещению объектов общественно-деловой инфраструктуры	146
	Глава 10 Принципиальные решения по размещению автостоянок	152
	Глава 11 Принципиальные решения по размещению детских садов и школ	160
	Глава 12 Принципиальные решения по размещению озеленения	166
	БИБЛИОГРАФИЯ	172

О СТАНДАРТЕ

ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТА

Стандарт комплексного развития территорий (далее — Стандарт) — это методический документ, определяющий основные подходы к формированию и развитию территорий жилой и многофункциональной застройки в соответствии с актуальными потребностями и запросами жителей, а также с учетом индивидуальных особенностей развития городов России.

Документ охватывает различные сферы пространственного развития городских территорий: формирование новой застройки на свободных участках, преобразование территорий сложившейся застройки, благоустройство открытых городских пространств, включая вопросы как проектирования, так и управления. Рекомендации Стандарта применимы как в административных границах городов различного размера, так и на территории других населенных пунктов России (поселков городского типа, сельских поселений и пр.).

Стандарт сводит воедино и уравнивает требования различных сфер регулирования, таких как безопасность жизнедеятельности, санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, градостроительная деятельность, планировка и застройка территории и др. На основе документа формируется комплексное предложение по совершенствованию действующей нормативно-правовой базы в сфере развития территорий жилой и многофункциональной застройки в городах России.

КНИГИ СТАНДАРТА

Стандарт состоит из восьми книг, которые образуют комплексную базу инструментов по формированию и преобразованию территорий жилой и многофункциональной застройки.

КНИГА 1. СВОД ПРИНЦИПОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Определяет ключевые направления и меры по формированию качественной жилой и многофункциональной застройки в городах России. В книге описаны основные приоритеты и принципы Стандарта, а также представлены целевые модели городской среды.

КНИГА 2. СТАНДАРТ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Определяет направления по развитию территорий сложившейся жилой и многофункциональной застройки.

КНИГА 3. СТАНДАРТ ОСВОЕНИЯ СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Содержит рекомендации по формированию новой жилой и многофункциональной застройки на свободных городских территориях.

КНИГА 4. СТАНДАРТ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЛИКА ГОРОДА

Содержит рекомендации по благоустройству открытых городских пространств в соответствии с установленной типологией.

КАТАЛОГ ЭЛЕМЕНТОВ И УЗЛОВ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Включает в себя конструктивные и функциональные составляющие открытых городских пространств, определяющие их вид и характер использования.

КАТАЛОГ ПРИНЦИПИАЛЬНЫХ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

Содержит рекомендации по формированию жилой застройки с использованием различных типов жилых домов, архитектурно-планировочные решения для различных элементов жилого дома и пр.

КНИГА 5. РУКОВОДСТВО ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ

Определяет порядок подготовки документации по развитию территорий.

КНИГА 6. РУКОВОДСТВО ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

Предлагает набор инструментов для реализации Стандарта.

КНИГА 1

**СВОД ПРИНЦИПОВ
КОМПЛЕКСНОГО
РАЗВИТИЯ
ГОРОДСКИХ
ТЕРРИТОРИЙ**

Какой должна стать
городская среда в России

КНИГА 2

**СТАНДАРТ
РАЗВИТИЯ
ЗАСТРОЕННЫХ
ТЕРРИТОРИЙ**

Как повысить каче-
ство среды на терри-
ториях сложившейся
застройки

КНИГА 3

**СТАНДАРТ
ОСВОЕНИЯ
СВОБОДНЫХ
ТЕРРИТОРИЙ**

Как создать новую
застройку на сво-
бодных территориях

КНИГА 4

**СТАНДАРТ
ФОРМИРОВАНИЯ
ОБЛИКА
ГОРОДА**

Как благоустроить
открытые городские
пространства на тер-
риториях новой и сло-
жившейся застройки

КНИГА 5

**РУКОВОДСТВО
ПО РАЗРАБОТКЕ
ПРОЕКТОВ**

Как разработать
проект комплексного
развития территорий
на основе Стандарта

КНИГА 6

**РУКОВОДСТВО
ПО РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ**

Как реализовать
проект на основе
Стандарта

КАТАЛОГ

**ЭЛЕМЕНТОВ
И УЗЛОВ
ОТКРЫТЫХ
ПРОСТРАНСТВ**

Какие элементы ис-
пользовать при благо-
устройстве открытых
городских пространств

КАТАЛОГ

**ПРИНЦИПИАЛЬ-
НЫХ АРХИТЕК-
ТУРНО-ПЛА-
НИРОВОЧНЫХ
РЕШЕНИЙ**

Как спроектировать
жилые дома

ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ СТАНДАРТА

Цель Стандарта — разработка рекомендаций по формированию целостной городской среды на территориях жилой и многофункциональной застройки и повышение качества жизни горожан. Эти рекомендации опираются на приоритеты, принципы и целевые модели городской среды, установленные в Книге 1 «Свод принципов комплексного развития городских территорий».

Целевая модель Стандарта — эталонный образец территории жилой и многофункциональной застройки: совокупность функционально-планировочных и объемно-пространственных решений, описанная набором регулируемых параметров.

Целевые модели Стандарта различаются по двум определяющим параметрам:

- доле помещений для объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории;
- плотности застройки территории (брутто).

Оба параметра определяют ключевые характеристики качества жизни в городе: доступность объектов торговли и услуг, мест приложения труда, время ежедневных поездок на личном и общественном транспорте, безопасность и социальный контроль на открытых пространствах, эффективность использования зданий и территорий.

В зависимости от значений, устанавливаемых для определяющих параметров, Стандарт выделяет три целевые модели:

- малоэтажную;
- среднеэтажную;
- центральную.

Каждая модель обладает собственным набором функционально-планировочных и объемно-пространственных решений и соответствующих им параметров. Благодаря этим различиям обеспечивается не только равномерно высокое и устойчивое качество жизни на городских территориях, но и возможность выбора образа жизни в ключевых его составляющих: жилье, перемещения, работа, потребление и досуг.

МАЛОЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ



ОПИСАНИЕ

Направлена на формирование индивидуальной жилой застройки, которая дает возможность жить в собственном доме или иметь участок земли в индивидуальном пользовании. Территории, развиваемые согласно малоэтажной модели, могут быть расположены в любой укрупненной планировочной зоне города: в центре, срединной зоне, на периферии. В крупных городах с высокой стоимостью земли такая застройка, как правило, будет расположена на периферии. В городах, где индивидуальные дома являются традиционно популярным видом жилой застройки, малоэтажная модель может применяться и к территориям в центральной части города.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		10–20%
Плотность застройки территории		4–8 м²/га
Плотность населения		50–80 чел./га
Плотность улично-дорожной сети (мин.)		10 км/км²
Ширина улиц (макс.)	Главных улиц районного значения	30 м
	Местных улиц	8 м
Площадь кварталов (макс.)		5 га
Плотность застройки квартала		1,5–16 тыс. м²/га
Этажность застройки (макс.)		4 эт.
Этажность зданий-акцентов (макс.)		5 эт.

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МОДЕЛЬ



ОПИСАНИЕ

Предполагает создание комфортных районов преимущественно жилой застройки. Создание таких территорий основано на формировании сомасштабных человеку пространств и повышении разнообразия объектов общественно-деловой инфраструктуры рядом с домом. Модель предполагает снижение этажности при более компактном размещении домов, многофункциональное использование зданий и территорий и создание пространственных условий для размещения объектов торговли и услуг.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		20–30%
Плотность застройки территории		8–15 тыс. м ² /га
Плотность населения		300–350 чел./га
Плотность улично-дорожной сети (мин.)		15 км/км ²
Ширина улиц (макс.)	Главных улиц районного значения	43 м
	Второстепенных улиц	23 м
	Местных улиц	10 м
Площадь кварталов (макс.)		4,5 га
Плотность застройки квартала		5–40 тыс. м ² /га
Этажность застройки (макс.)		8 эт.
Этажность зданий-акцентов (макс.)		12 эт.

ЦЕНТРАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ



ОПИСАНИЕ

Нацелена на восполнение дефицита компактных и разнообразных районов в городах России. Сегодня такие территории представляют собой исторические центры городов — наиболее популярные районы, где расположены основные культурные и деловые объекты: бизнес-центры, театры, музеи и пр. Первые этажи интенсивно используются для размещения кафе, ресторанов, магазинов. Отличительной чертой центральной модели служит размещение крупных общественно-деловых объектов в составе кварталов жилой застройки. Таким территориям свойственны хорошая транспортная доступность и развитый рынок аренды жилья.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		≥30 %
Плотность застройки территории		15–20 тыс. м²/га
Плотность населения		350–450 чел./га
Плотность улично-дорожной сети (мин.)		≥18 км/км²
Ширина улиц (макс.)	Главных улиц районного значения	44 м
	Второстепенных улиц	23 м
	Местных улиц	10 м
Размер (площады) кварталов (макс.)		0,9 га
Плотность застройки квартала		12–50 тыс. м²/га
Этажность застройки (макс.)		9 эт.
Этажность зданий-акцентов (макс.)		18 эт.

ТИПЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Стандарт предлагает рекомендации по формированию городской среды на свободных и застроенных территориях. В первом случае возможно достижение полного соответствия параметрам целевых моделей Стандарта, во втором значения этих параметров служат ориентирами, к которым следует стремиться, учитывая особенности сложившейся планировочной структуры территории и морфологии застройки.

Стандарт выделяет пять типов городской среды — фрагментов сформированных территорий жилой и многофункциональной застройки с определенным набором планировочных и объемно-пространственных характеристик. К этим типам относятся:

- индивидуальная жилая городская среда;
- среднеэтажная микрорайонная городская среда;
- многоэтажная микрорайонная городская среда;
- советская периметральная городская среда;
- историческая смешанная городская среда.

Индивидуальная жилая городская среда по своим качественным характеристикам наиболее близка малоэтажной модели Стандарта, среднеэтажная микрорайонная — среднеэтажной. Поступательное развитие территорий многоэтажной микрорайонной городской среды предполагает достижение качественных характеристик, также сопоставимых с параметрами среднеэтажной модели. Территории советской периметральной и исторической смешанной городской среды рекомендуется развивать согласно центральной модели. При этом значения параметров, регулирование которых может привести к нарушению исторического облика таких территорий, в качестве целевых не рассматриваются. Развитие этих типов среды ведется преимущественно средствами благоустройства.

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© Сергей Тимофеев / Фотобанк Лори

ОПИСАНИЕ

Представлена главным образом частными домами советского периода и современными коттеджами, иногда включает современную блокированную застройку. Территории индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в городах России в основном представлены сложившимся в советское время частным сектором. Такая застройка может быть расположена на периферии и в центральных зонах города. Независимо от расположения она слабо обеспечена инженерными коммуникациями и объектами общественно-деловой инфраструктуры, качество улично-дорожной сети здесь низкое.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		7 %
Плотность застройки территории		2 тыс. м²/га
Плотность населения		30–35 чел./га
Плотность улично-дорожной сети		10 км/км²
Ширина улиц	Главных улиц районного значения	15 м
	Местных улиц	8 м
Площадь кварталов		4 га
Плотность застройки квартала		0,3–5 тыс. м²/га
Этажность застройки		1–3 надземных этажа

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© Сергей Буторин / Фотобанк Лори

ОПИСАНИЕ

Сформирована застройкой первого этапа индустриального домостроения второй половины 1950 — 1960-х гг. Территории микрорайонной застройки заняты преимущественно жилой функцией и находятся на удалении от мест приложения труда. Общественно-деловая инфраструктура территорий характеризуется нехваткой офисов и малых производств.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		20 %
Плотность застройки территории		8 тыс. м ² /га
Плотность населения		200–250 чел./га
Плотность улично-дорожной сети		4 км/км ²
Ширина улиц	Главных улиц районного значения	70 м
	Второстепенных улиц	45 м
	Местных улиц	30 м
Площадь кварталов		24 га
Плотность застройки квартала		4–12 тыс. м ² /га
Этажность застройки		5–9 надземных этажей

МНОГОЭТАЖНАЯ МИКРОРАЙОННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© Игорь Долгов / Фотобанк Лори

ОПИСАНИЕ

Сформирована многоэтажными многоквартирными домами башенного и секционного типа советского и постсоветского периода. Территории многоэтажной микрорайонной городской среды обладают достаточной плотностью для развития функционально разнообразной среды, однако этому препятствуют планировочные и объемно-пространственные особенности таких территорий: укрупненные кварталы, низкая плотность улично-дорожной сети, избыточная ширина профилей улиц, отсутствие возможностей для размещения объектов стрит-ритейла на первых этажах.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		16 %
Плотность застройки территории		14 тыс. м²/га
Плотность населения		450–500 чел./га
Плотность улично-дорожной сети		4 км/км²
Ширина улиц	Главных улиц районного значения	70 м
	Второстепенных улиц	40 м
	Местных улиц	30 м
Площадь кварталов		27 га
Плотность застройки квартала		7–18 тыс. м²/га
Этажность застройки		10–18 надземных этажей



СОВЕТСКАЯ ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



© 54115341 / Shutterstock.com

ОПИСАНИЕ

Сформирована застройкой начала 1920-х — конца 1950-х гг., к которой относятся рабочие поселки и типовое жилье, возведенное до середины 1930-х гг., и ансамблевая застройка последующих лет, до начала эпохи индустриального домостроения. Территории такой застройки, как правило, формируют центр города или расположены рядом с ним и отличаются высоким уровнем функционального разнообразия.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		29 %
Плотность застройки территории		10 тыс. м²/га
Плотность населения		250–350 чел./га
Плотность улично-дорожной сети		10 км/км²
Ширина улиц	Главных улиц районного значения	50 м
	Второстепенных улиц	25 м
	Местных улиц	15 м
Площадь кварталов		7 га
Плотность застройки квартала		5–18 тыс. м²/га
Этажность застройки		5–8 надземных этажей

ИСТОРИЧЕСКАЯ СМЕШАННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА



ОПИСАНИЕ

Состоит из территорий исторической разреженной и исторической периметральной застройки дореволюционного периода с отдельными включениями застройки всех последующих лет вплоть до настоящего времени. Историческая смешанная среда в основном представлена в центрах городов России. Для среды этого типа характерны высокая плотность улично-дорожной сети и высокая доля объектов торговли и услуг.

ПАРАМЕТРЫ

Доля помещений объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади застройки территории		34 %
Плотность застройки территории		11 тыс. м²/га
Плотность населения		200–300 чел./га
Плотность улично-дорожной сети		12 км/км²
Ширина улиц	Главных улиц районного значения	30 м
	Второстепенных улиц	25 м
	Местных улиц	15 м
Площадь кварталов		4 га
Плотность застройки квартала		8–24 тыс. м²/га
Этажность застройки		3–8 надземных этажей

Часть 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ



Глава 1

О КАТАЛОГЕ

В Каталоге принципиальных решений застройки (далее — Каталог) приведены рекомендации по размещению в квартале жилых и нежилых зданий и сооружений, плоскостных объектов, элементов общественно-деловой инфраструктуры и благоустройства. Решения Каталога уточняют шаги 14, 15, 16, 17 второго этапа разработки мастер-плана (см. Книгу 3 «Стандарт освоения свободных территорий»).

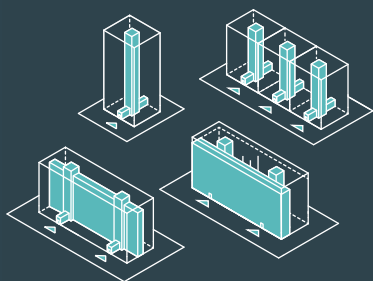
Основная цель Каталога — сформировать целостное представление о планировке кварталов, которое отвечает потребностям горожан и реализует их запросы относительно организации городской среды.

Решения каталога разделены на две части. В части 2 приведены варианты взаимного расположения в квартале различных типов жилых домов и нежилых зданий разного функционального назначения. Часть 3 содержит решения по размещению в квартале предприятий торговли и услуг, детских садов и школ, автостоянок и озеленения.

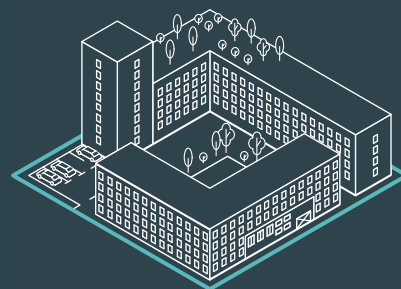
Кварталы в каталоге разделены на группы. Для каждой группы приведены аналоги из мировой практики и принципиальные объемно-пространственные решения. Для каждого квартала предлагается аксонометрия, план, таблица с технико-экономическими показателями и краткое описание. Принципиальные решения по размещению предприятий торговли и услуг, автостоянок, детских садов, школ и озеленения в квартале дополнены ссылками на решения Каталогов 1, 2 и 3.

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ КВАРТАЛОВ

Выбор типов жилых
домов для формирования
застройки квартала

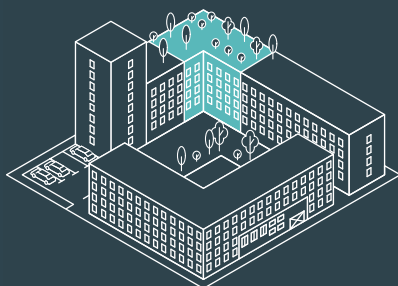


Определение объемно-
пространственных
параметров застройки
участков

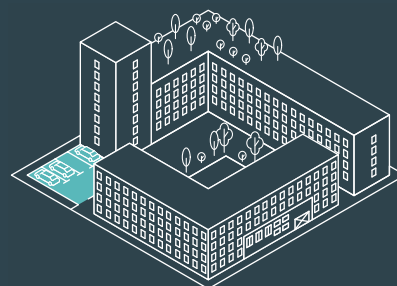


ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ПРЕДПРИЯТИЙ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ, АВТОСТОЯНОК, ДЕТСКИХ САДОВ, ШКОЛ И ОЗЕЛЕНЕНИЯ В КВАРТАЛЕ

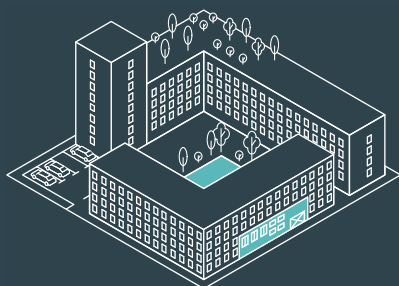
Размещение объектов
общественно-деловой
инфраструктуры



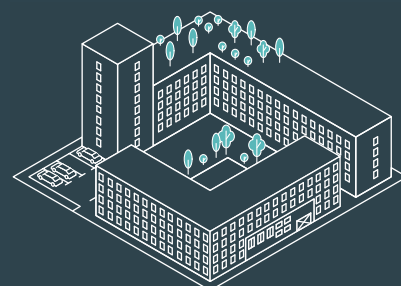
Размещение
автостоянок



Размещение
детских садов и школ



Размещение
озеленения



Илл 1. Структура каталога

Глава 2

ГЛОССАРИЙ

В глоссарии даны определения терминов, введенных Стандартом. Термины, определенные в нормативных правовых актах Российской Федерации, употребляются в их соответствующих значениях, если иное явно не оговорено.

Внутриквартальная территория

Территория одного или нескольких земельных участков в границах красных линий квартала жилой и многофункциональной застройки.

Городская среда

Застроенные территории и открытые городские пространства в административных границах города: улицы, площади, озелененные территории, дворы и набережные.

Зона пешеходной доступности

Планировочная единица Стандарта. Это территория, в границах которой нетренированный человек может спокойным шагом пройти в любую точку за 5–10 минут. Расстояние, покрываемое за это время, принимается равным 210–420 м и называется радиусом (дистанцией) пешеходной доступности. Площадь зоны пешеходной доступности описывается этим радиусом и составляет от 14 до 55 га.

Квартал

Часть территории города, ограниченная со всех сторон улицами, естественными и искусственными рубежами. От городских общественных пространств отделена красными линиями.

Микроклиматический комфорт

Состояние окружающей среды в помещениях

и/или на открытых пространствах, которое подразумевает минимальное напряжение системы терморегуляции организма, а также дыхательной системы. Микроклиматический комфорт определяется по таким показателям, как температура, качество, относительная влажность и скорость движения воздуха. Оптимальные значения этих показателей варьируются в зависимости от времени года — теплого или холодного.

Объекты общественно-деловой инфраструктуры

Совокупность нежилых функций, размещаемых на территориях жилой застройки в составе зданий или в виде отдельно стоящих сооружений (за исключением паркингов, мест хранения, инженерно-технических объектов). В зависимости от профильной функции эти объекты разделяются на категории: торговля и услуги, отдых, культура и досуг, здравоохранение, образование, офисы и малые производства.

Открытые общественные пространства

Свободные от застройки территории общего пользования (улицы, площади, дворы, озелененные территории, набережные), предназначенные для транзитного движения, прогулок и отдыха. Доступ к таким пространствам открыт всем горожанам в любое время суток.

Профиль улицы

Поперечное сечение улицы, включающее здания, сооружения и другие объекты, которые составляют улицы. Изображает планировочную структуру улицы и ее вертикальную планировку.

Свободные территории

Незастроенные территории (земли в административных границах города, на которых отсутствуют объекты капитального строительства, объекты транспортной инфраструктуры, инженерные сети и сооружения) и территории реорганизации (земельные участки, на которых присутствует сложившаяся застройка, улично-дорожная сеть, объекты инженерной инфраструктуры, а также любые другие стационарные объекты, функция которых устарела и перестала отвечать целям городского развития).

Сегмент улицы

Фрагмент улицы, который может быть ограничен перекрестками, пешеходными переходами, внутриквартальными проездами или сквозными велосипедными путями и иными элементами улично-дорожной сети, разрывами фронта улицы.

Смешанное использование

Сочетание нескольких видов функционального использования в пределах одного квартала, земельного участка или здания.

Социальный контроль

Регуляция поведения людей и обеспечение общественного порядка за счет постоянного присутствия разных групп пользователей на визуально проницаемой территории.

Стрит-ритейл

Разновидность объектов торговли и услуг, представляющих собой встроенные и пристроенные помещения на нижних этажах зданий с собственными входами.

Тип городской среды

Фрагмент территории сложившейся застройки с определенным набором функционально-планировочных и объемно-пространственных характеристик.

Улично-дорожная сеть

Комплекс объектов, состоящий из разных

типов улиц, дорог и проездов на жилых, производственных, природных и иных территориях, а также из площадей, мостов, эстакад, подземных переходов, разворотных площадок для общественного транспорта и иных объектов.

Уличный фронт

Первые этажи зданий или ограждения, обращенные на улицу, а также примыкающие к ним элементы благоустройства между фасадом здания и красной линией.

Фронт застройки

Фасады зданий, расположенные вдоль линии застройки. Здания, примыкающие друг к другу, создают сплошной фронт застройки. Если между зданиями есть разрывы, фронт называют разреженным.

Целевая модель городской среды

Эталонный образец территории жилой и многофункциональной застройки: совокупность функционально-планировочных и объемно-пространственных решений, описываемая набором регулируемых параметров.

Центры городской жизни

Наиболее активно используемые городские пространства с интенсивными потоками жителей и высокой концентрацией предприятий торговли и услуг.

Часть 2

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ОБЪЕМНО- ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ КВАРТАЛОВ

Глава 3	Группы кварталов	28
Глава 4	Группа А	32
Глава 5	Группа В	70
Глава 6	Группа С	104
Глава 7	Группа D	116
Глава 8	Группа Е	130

Глава 3

ГРУППЫ КВАРТАЛОВ

Создание компактной застройки — один из принципов Стандарта (подробнее о принципах Стандарта см. Книгу 1 «Свод принципов комплексного развития городских территорий»). Она позволяет сформировать сомасштабную человеку среду и достигается за счет ограничения размера квартала и открытых городских пространств, а также за счет ограничения ширины улиц и строительства преимущественно мало- и среднеэтажных зданий. В зависимости от этажности, плотность застройки возрастает или снижается.

Таким образом предполагается, что при проектировании архитектор выбирает квартал, ориентируясь на параметры плотности застройки и на типы открытых пространств, ограничивающих квартал. Объемно-пространственные решения застройки могут быть адаптированы к кварталам разных форм и размеров.

Виды и типы открытых городских пространств объединены в группы с точки зрения организации застройки вдоль них:

- главные и второстепенные улицы;
- местные улицы;
- природные территории (местные, районные и городские парки, лесопарки, леса, набережные).

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙКИ КВАРТАЛА ВДОЛЬ ГЛАВНЫХ И ВТОРОСТЕПЕННЫХ УЛИЦ

Фронт застройки в уровне первых этажей со стороны главных и второстепенных улиц чаще сплошной. При свободной расстановке зданий в квартале вдоль главных улиц может быть сформирован разреженный фронт, однако разрывы между зданиями не будут больше ширины самого здания. Главные и второстепенные улицы характеризует интенсивный пешеходный поток, поэтому вдоль них размещаются помещения для объектов общественно-деловой инфраструктуры — отдельно стоящие и встроенные. Их витрины и входы выходят на улицу. Застройка примыкает к красным линиям или размещена с отступом от них не более 7 м.

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙКИ ВДОЛЬ МЕСТНЫХ УЛИЦ

Вдоль местных улиц застройка может формировать сплошной и разреженный фронт. Первые этажи заняты жильем. Здания могут примыкать к красным линиям или отступать от них до 7 м, образуя пространство для веранд и палисадников.

ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙКИ ВДОЛЬ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Вдоль природных территорий застройка часто имеет сильно разреженный фронт, граница между кварталом и природной территорией нечеткая. Этажность застройки меняется таким образом, чтобы обеспечить вид на природную территорию.

В зависимости от взаимного расположения открытых городских пространств с разных сторон квартала выявлено пять наиболее часто встречающихся групп, которым присвоены условные обозначения А, В, С, D и Е.



Кварталы группы А ограничены главной или второстепенной улицей с одной стороны и местными с остальных.



Кварталы группы В ограничены главными или второстепенными улицами с двух примыкающих сторон и местными с остальных.



Кварталы групп С ограничены главными или второстепенными улицами с двух противоположных сторон и местными с остальных.



Кварталы группы D ограничены местными улицами со всех сторон.

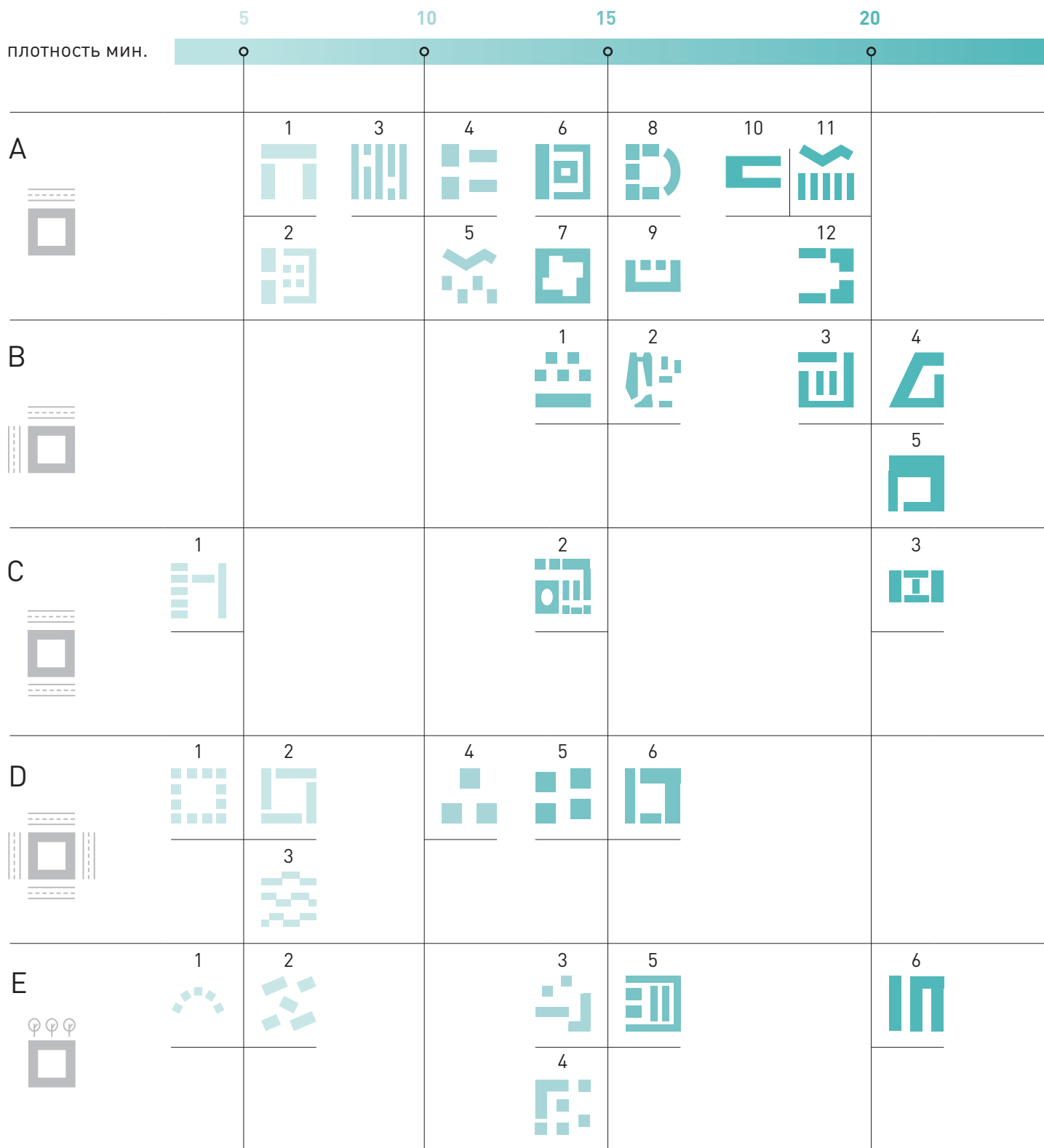


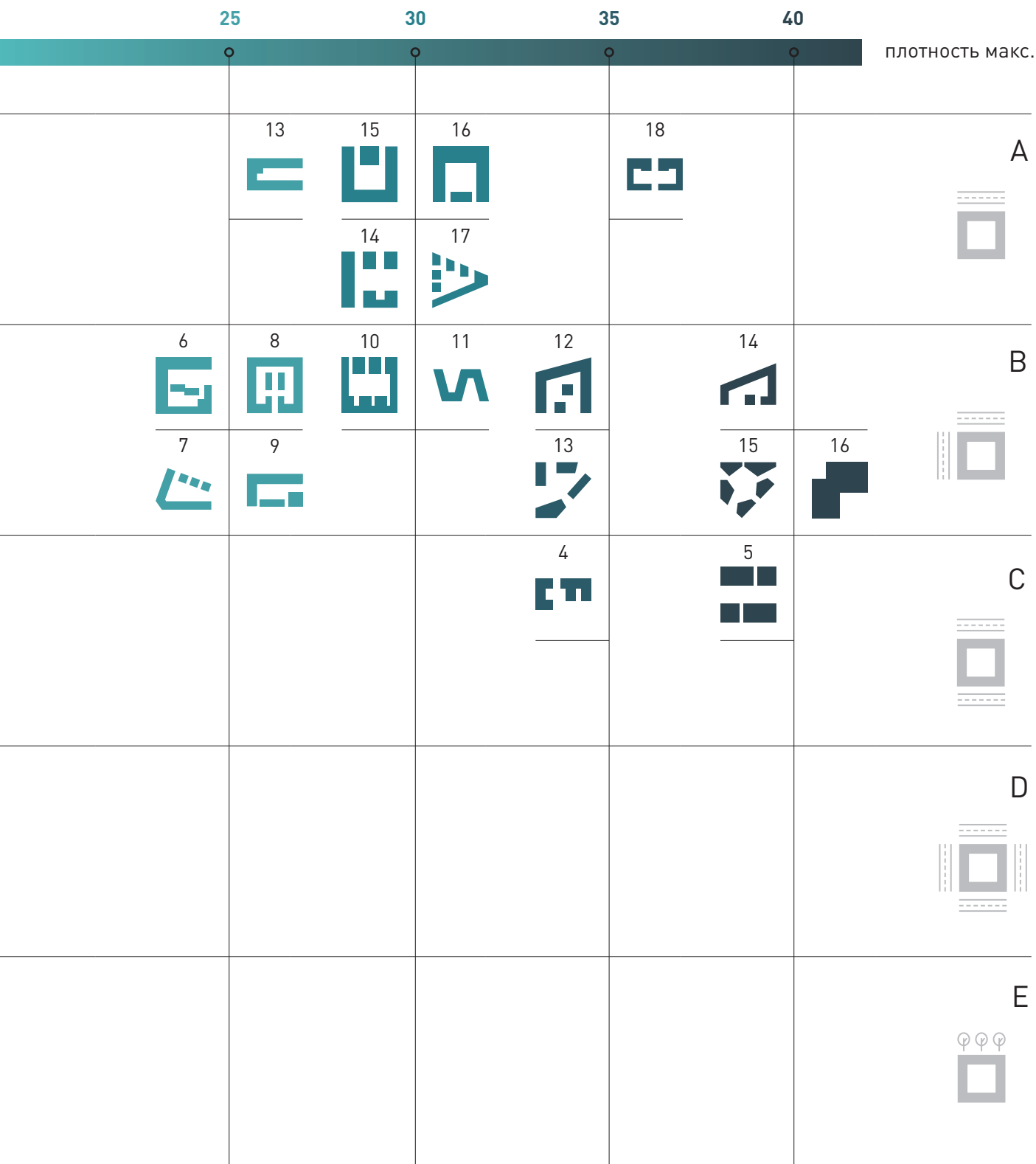
Кварталы группы Е ограничены как минимум с одной стороны природной территорией.



Внутри каждой группы кварталы распределены по плотности застройки от наименьшей к наибольшей (см. с. 30–31).





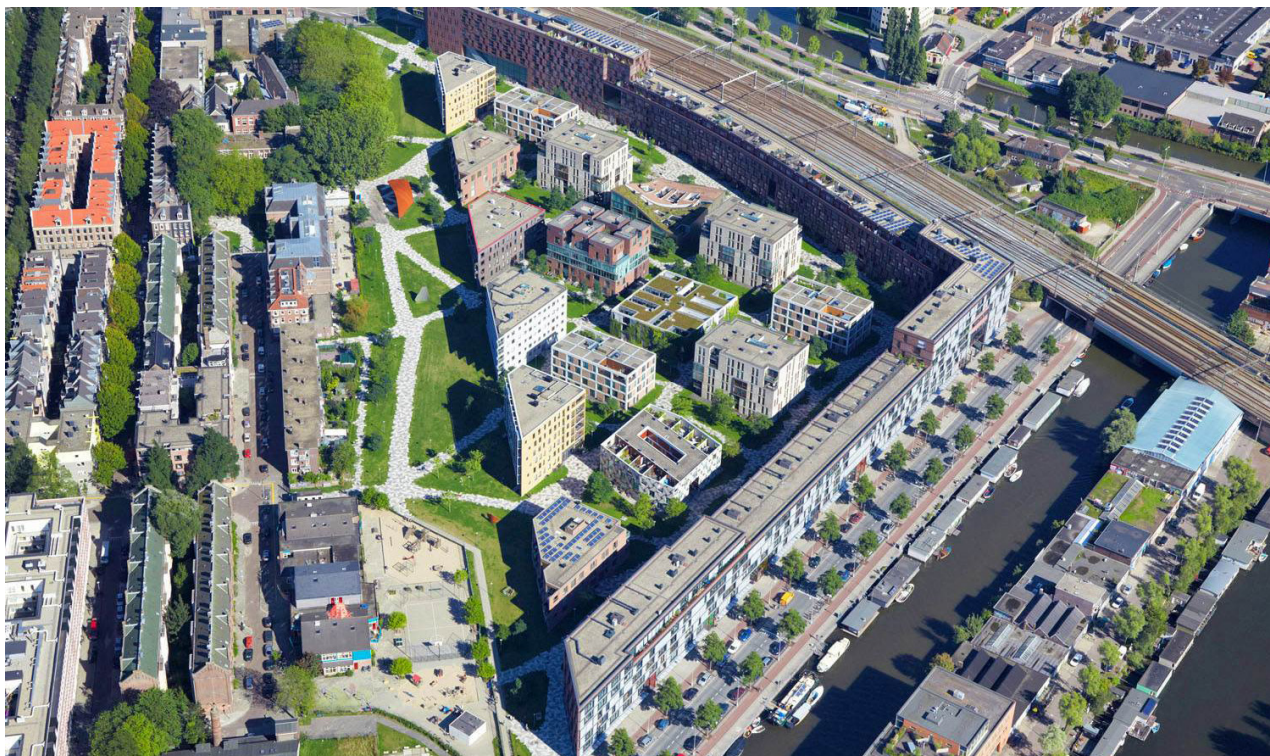


Глава 4

ГРУППА А

Кварталы из группы А ограничены с одной стороны главной или второстепенной улицей, а с остальных — местными улицами. Со стороны главной или второстепенной улицы застройка, как правило, формирует сплошной фронт, на первых этажах расположены помещения, подходящие для размещения предприятий общественно-деловой инфраструктуры.

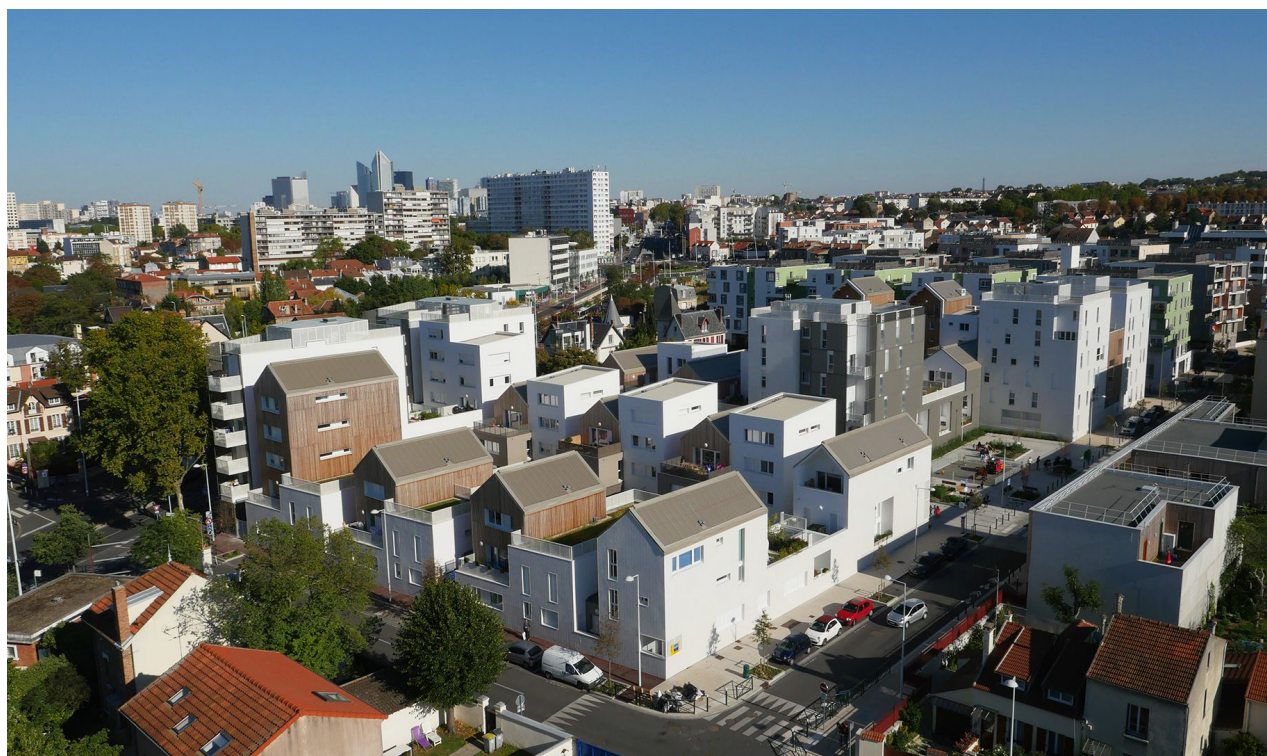
С остальных сторон застройка может формировать разреженный фронт, граница между улицей и внутриквартальными территориями может быть нечеткой. Помещения для предприятий общественно-деловой инфраструктуры с этих сторон не предусмотрены.



Het Funen, van Dongen-Koschuch Architects and Planners. Амстердам, Нидерланды



Ilot A3, Herzog & de Meuron. Лион, Франция



Morceau de ville, Atelier du Pont. Нантер, Франция





A1



0,4

Площадь, га

8

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал застроен только блокированными домами. Со стороны главной улицы фронт застройки сплошной, дома не отступают от красной линии. Со стороны двух местных улиц между застройкой предусмотрены проходы в общий двор. Вдоль одной местной улицы расположена парковка для жильцов квартала.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,4
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		8
Этажность	мин. макс.	2 + мансарда —
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная	0 0
Площадь двора, тыс. м²		1,3

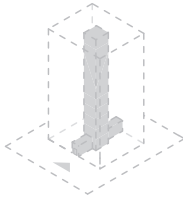
ДОМА В КВАРТАЛЕ



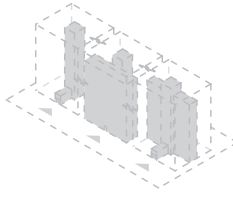
Отдельно стоящий дом



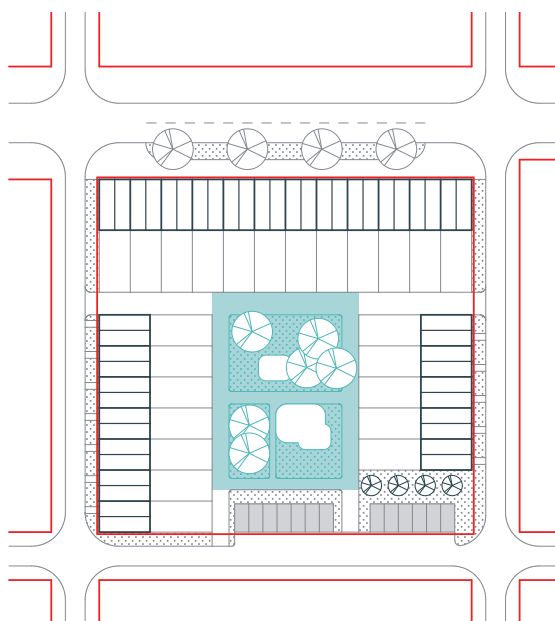
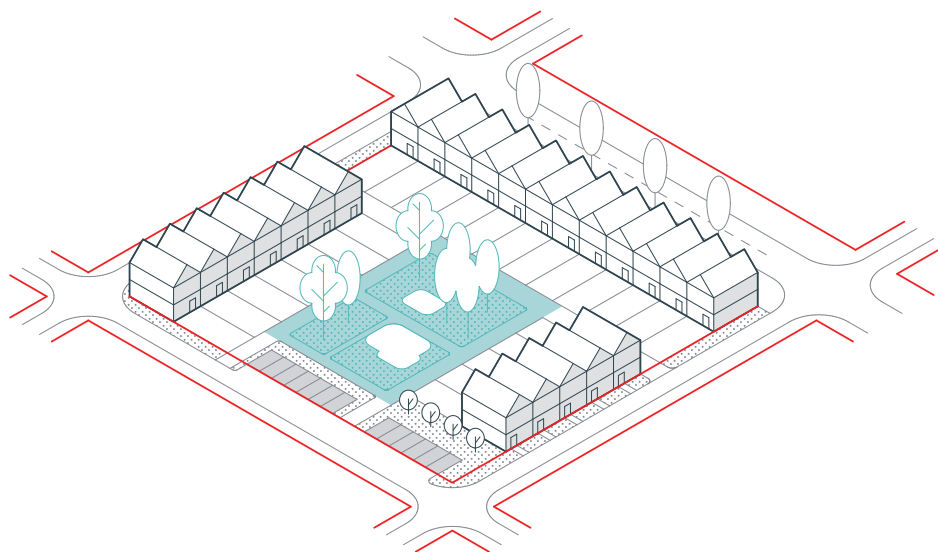
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 == Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Общий двор для жильцов квартала





A2



3,4

Площадь, га

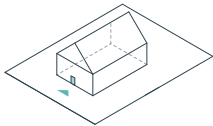
8,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сплошной фронт застройки вдоль улиц сочетается со свободной застройкой отдельно стоящими домами на озелененной внутриквартальной территории. Вдоль местных улиц размещены блокированные дома с палисадниками с внешней стороны. Со стороны главной улицы расположены среднеэтажные секционные дома с нежилыми первыми этажами.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		3,4
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		8,5
Этажность	мин.	2
	макс.	5
Отступ застройки от красных линий улиц, м	Главная	2
	Местная	5
Площадь двора, тыс. м²		9,8

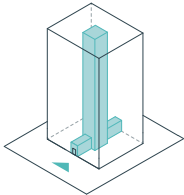
ДОМА В КВАРТАЛЕ



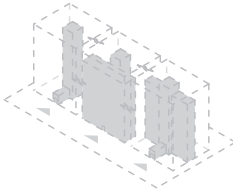
Отдельно стоящий дом



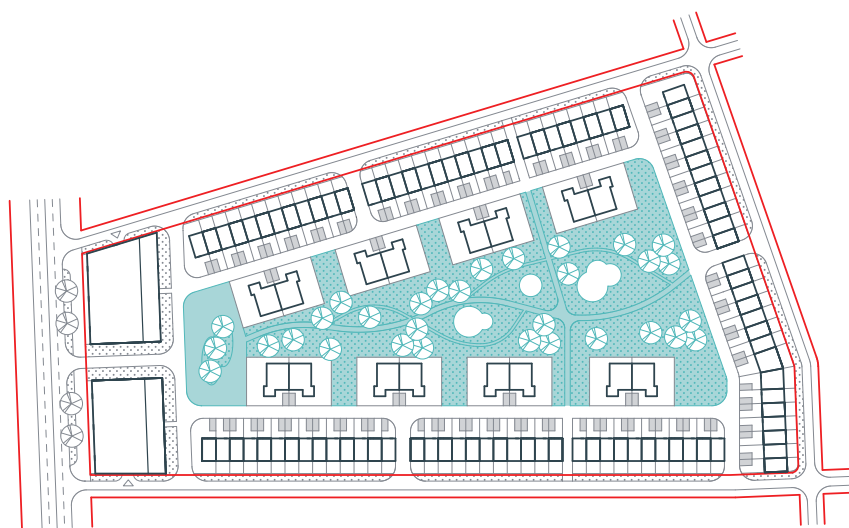
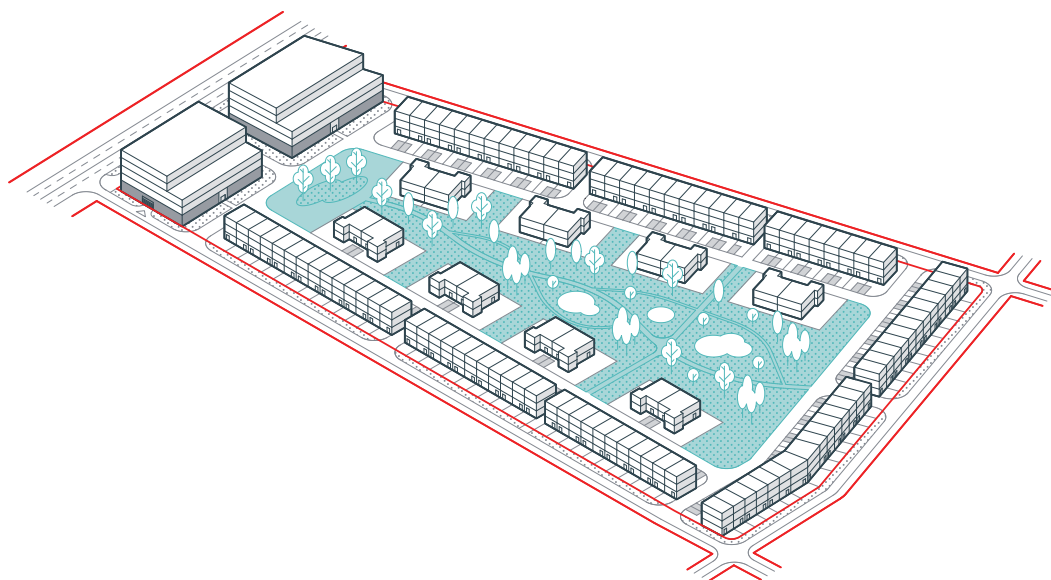
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Общий двор между городскими виллами





A3



1,7

Площадь, га

10

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал застроен только блокированными домами. Дома расположены рядами, поэтому не все участки примыкают к красным линиям — большинство выходит на внутриквартальные проходы. Фронт застройки со стороны главной улицы — сплошной, дома не отступают от красной линии. В глубине квартала расположено несколько дворов — сеть пешеходных путей соединяет их между собой, с главной улицей и с парком на противоположной стороне квартала.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,7
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		10
Этажность	мин.	2
	макс.	3
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0 и 7
Площадь двора, тыс. м²		1,1

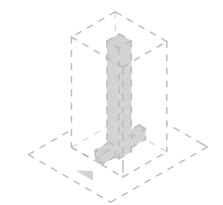
ДОМА В КВАРТАЛЕ



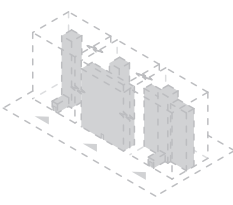
Отдельно стоящий дом



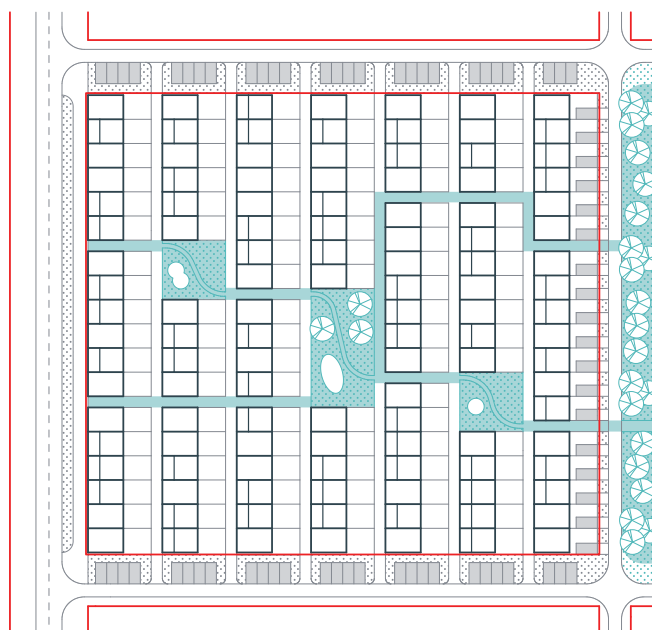
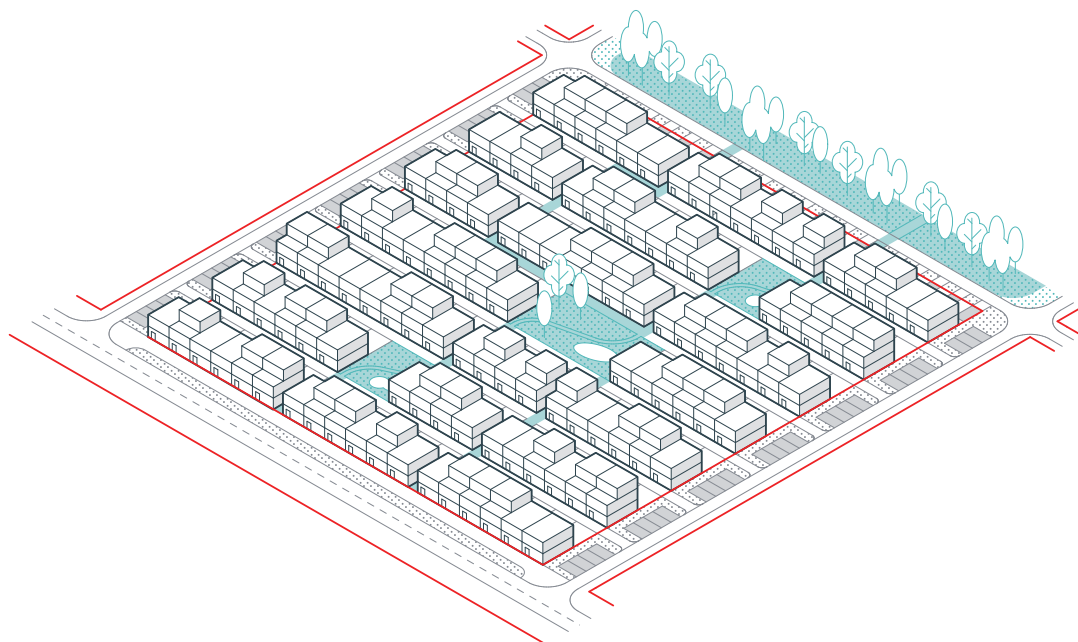
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 --- Второстепенные улицы
 --- Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Сеть пешеходных путей и общих дворов



A4



0,4

Площадь, га

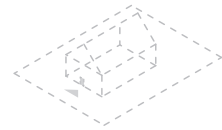
11

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются многоквартирные (городские виллы) и индивидуальные (блокированные) дома. Со стороны главной улицы расположены виллы с нежилыми первыми этажами. Со стороны местных улиц — блокированные дома на индивидуальных участках. Чтобы обеспечить приватность индивидуальных участков, общий двор отделяет виллы от блокированных домов.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,4
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		11
Этажность	мин. макс.	3 4
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная	2,4 0 и 6
Площадь двора, тыс. м²		0,8

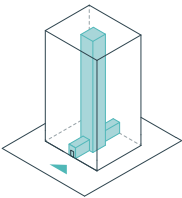
ДОМА В КВАРТАЛЕ



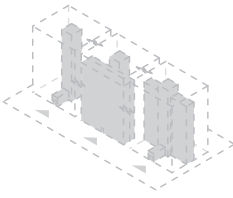
Отдельно стоящий дом



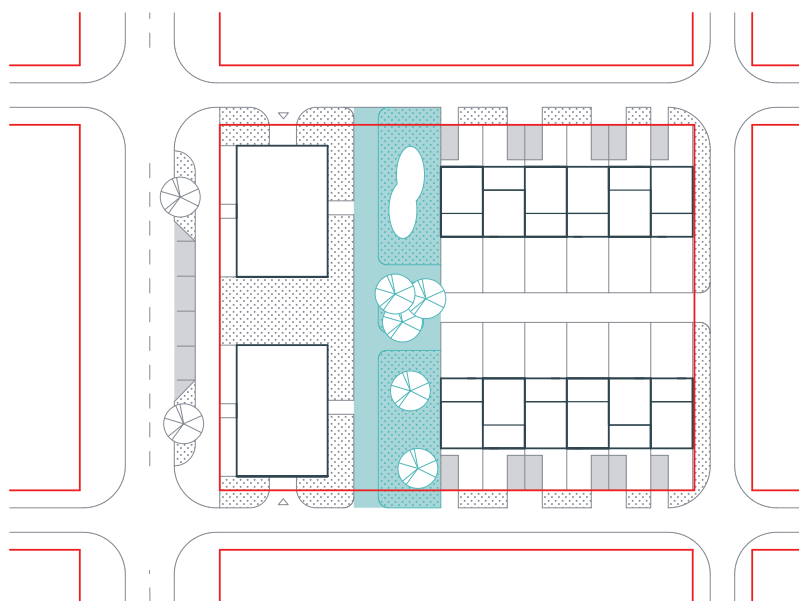
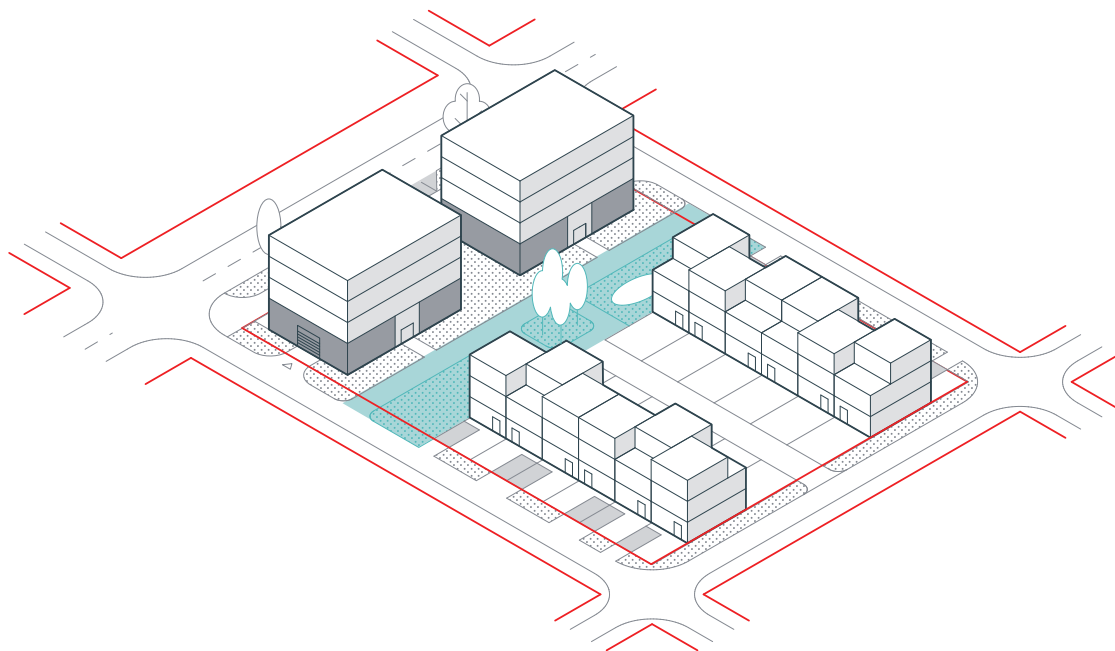
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Общий двор, отделяющий индивидуальные дома от многоквартирных



A5



3

Площадь, га

11,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сплошной фронт застройки вдоль главной улицы сочетается со свободной застройкой городскими виллами на остальной территории квартала. Многосекционный/галерейный/коридорный дом зигзагообразной формы с нежилым первым этажом отделяет внутриквартальную территорию от главной улицы. Отступы дома от красной линии, образуемые изгибами здания, расширяют уличный фронт для размещения террас кафе. Границы между внутриквартальной территорией и местными улицами нечеткие.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		3
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		11,8
Этажность	мин.	4
	макс.	8
Отступ, м	Главная	0
	Местная	до 9
Площадь двора, тыс. м²		18,3

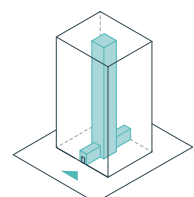
ДОМА В КВАРТАЛЕ



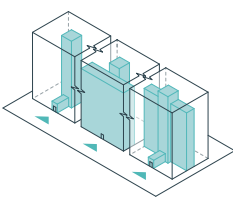
Отдельно стоящий дом



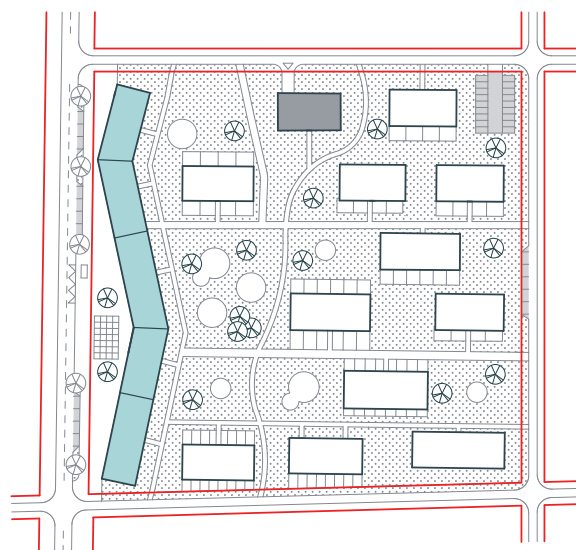
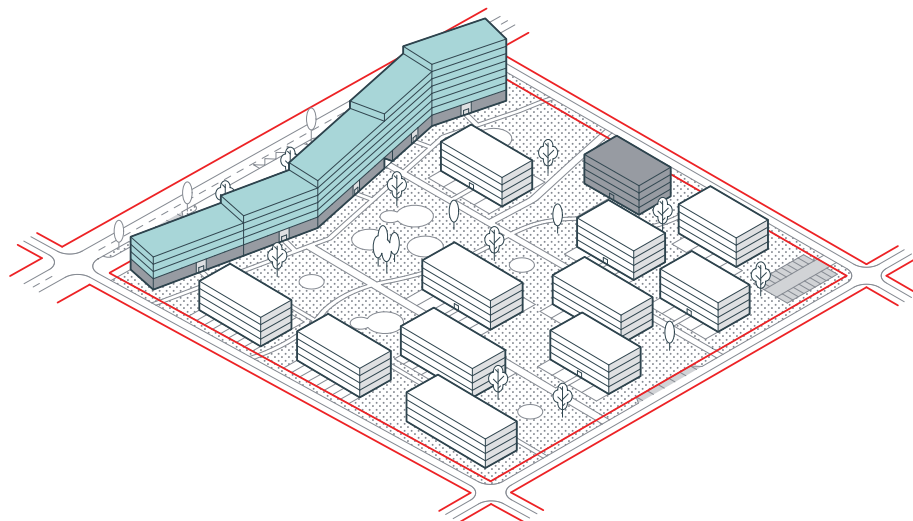
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ▨ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Протяженный дом отделяет
 внутриквартальную
 территорию от главной улицы



A6



2

Площадь, га

12,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сплошной фронт застройки вдоль улиц сочетается со свободной застройкой на озелененной внутриквартальной территории. Со стороны главной улицы без отступа от красной линии расположен многосекционный/коридорный/галерейный дом с нежилым первым этажом. Со стороны местных — блокированные дома с палисадниками, отступающие от красных линий. В глубине квартала — городская вилла.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		2
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		12,7
Этажность	мин. макс.	2 + мансарда 5
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	1,8
	Местная	7
Площадь двора, тыс. м²		5,9

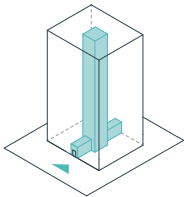
ДОМА В КВАРТАЛЕ



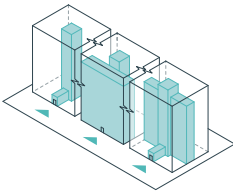
Отдельно стоящий дом



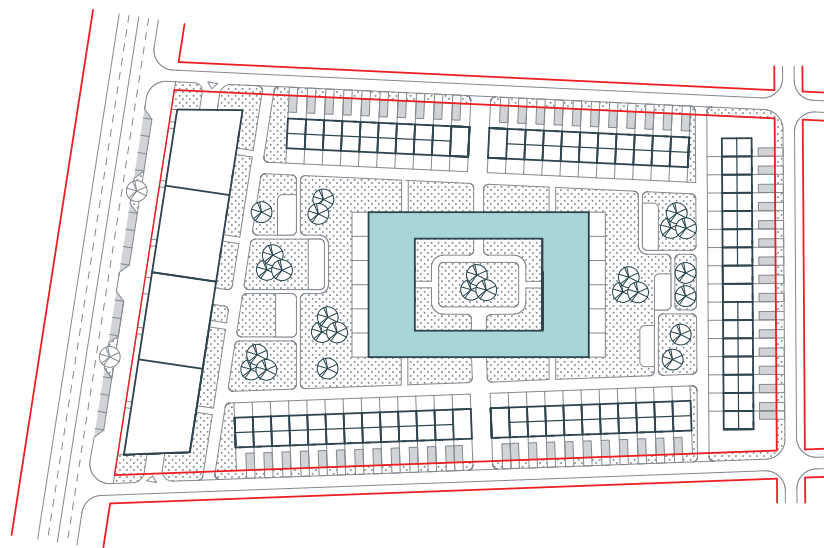
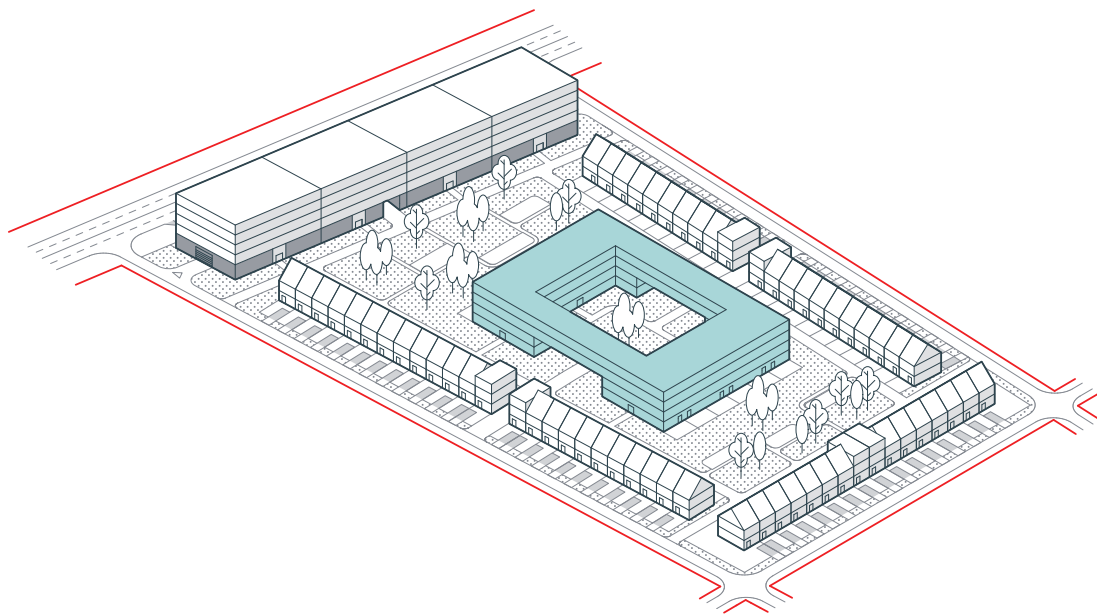
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Городская вилла в глубине квартала



A7



1,2

Площадь, га

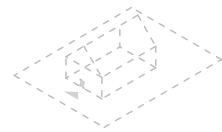
15

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются блокированные и многосекционные/коридорные/галерейные малоэтажные дома с высотными акцентами. Со стороны главной улицы без отступа от красной линии расположены односекционные дома с нежилыми первыми этажами. Дома соединены стилобатом, который отделяет улицу от внутриквартальных территорий. Вдоль местных улиц блокированные дома чередуются с башнями, расположенными на углах квартала. К местным улицам примыкают детский сад и школа. Школа расположена на границе квартала, детский сад — в глубине застройки.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,2
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		15
Этажность	мин.	1
	макс.	11
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	от 0 до 20
Площадь двора, тыс. м²		5,7

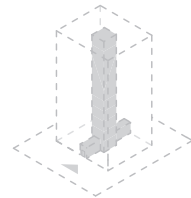
ДОМА В КВАРТАЛЕ



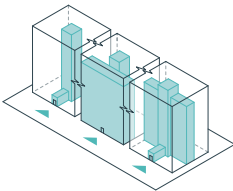
Отдельно стоящий дом



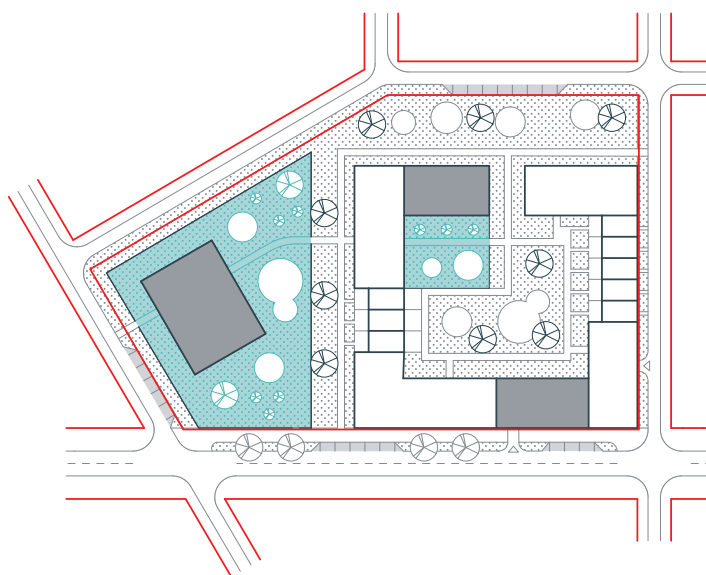
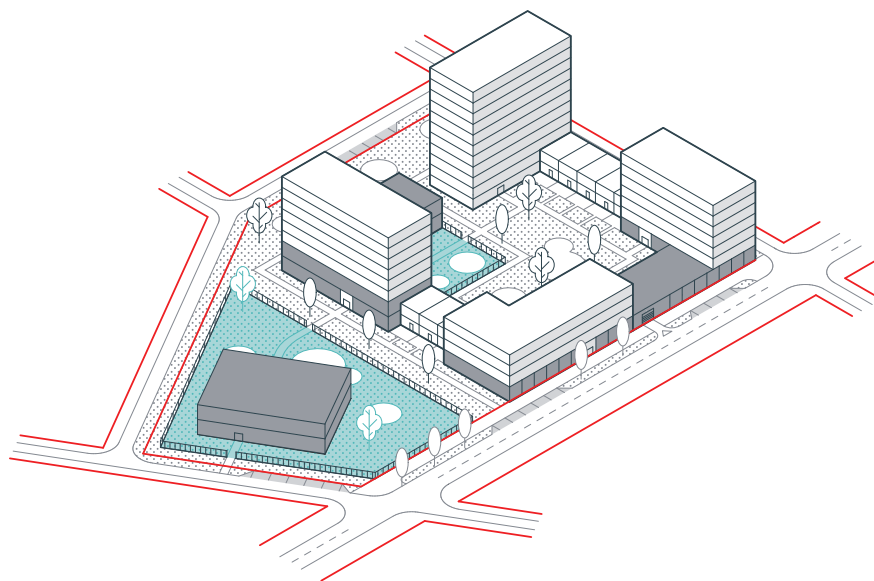
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Школа и детский сад





A8



1

Площадь, га

16

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетается малоэтажная и среднеэтажная застройка. Со стороны главной улицы расположены малоэтажные секционные дома с нежилыми первыми этажами. Углы квартала со стороны главной улицы выделены высотными акцентами — среднеэтажными секционными домами. С противоположной стороны квартала вдоль местной улицы расположены блокированные дома. С двух других сторон — малоэтажные многосекционные, галерейные или коридорные дома. В глубине квартала — общий двор.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		16
Этажность	мин. макс.	3 7
Отступ застройки от красных линий, м	главная местная	2 2
Площадь двора, тыс. м²		4,2

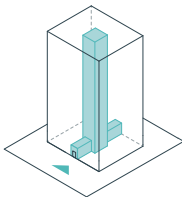
ДОМА В КВАРТАЛЕ



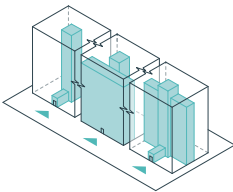
Отдельно стоящий дом



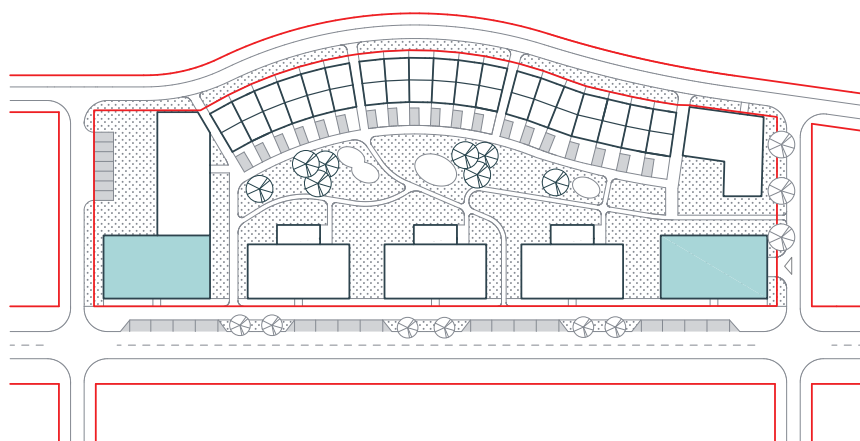
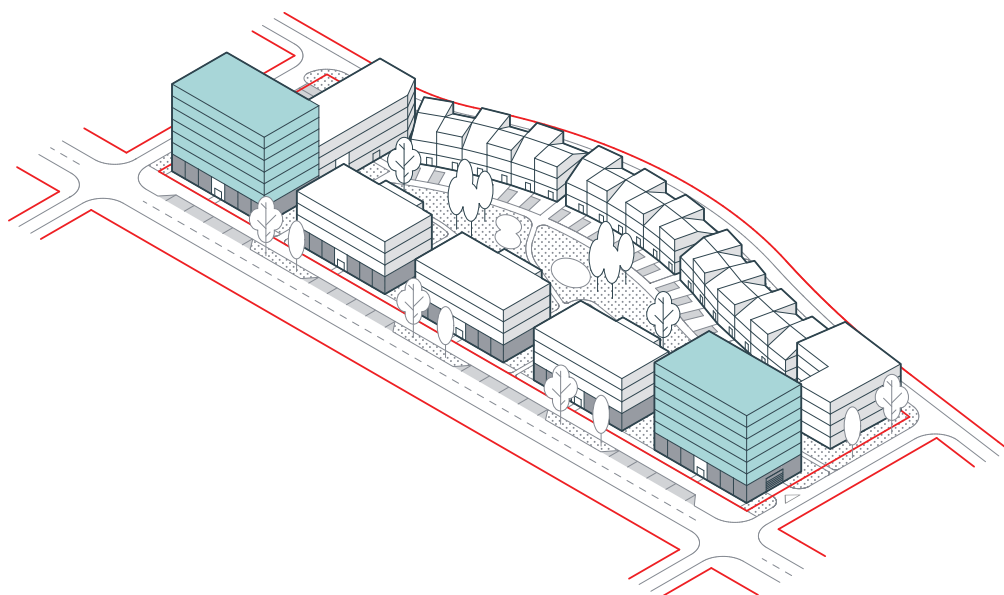
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 --- Второстепенные улицы
 --- Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Высотные акценты на главной улице





A9



1,5

Площадь, га

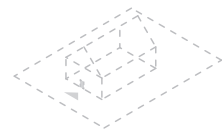
16,8

Плотность,
тыс. кв. м/га

Граница квартала плавно меняется от четкой к нечеткой: это достигается сочетанием разных типов домов, расположенных с разными отступами от красных линий. Многосекционный/коридорный/галерейный дом с нежилым первым этажом со стороны главной улицы не отступает от красной линии и формирует четкую границу. С противоположной стороны квартала вдоль местной улицы расположены городские виллы, граница нечеткая. С двух других сторон — малоэтажные многосекционные/коридорные/галерейные дома, в их отступах от красных линий предусмотрены палисадники. В глубине квартала расположен общий двор.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,5
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		17
Этажность	мин.	2
	макс.	6
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0 и 5
Площадь двора, тыс. м²		7,1

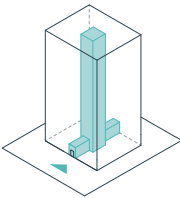
ДОМА В КВАРТАЛЕ



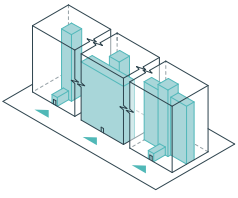
Отдельно стоящий дом



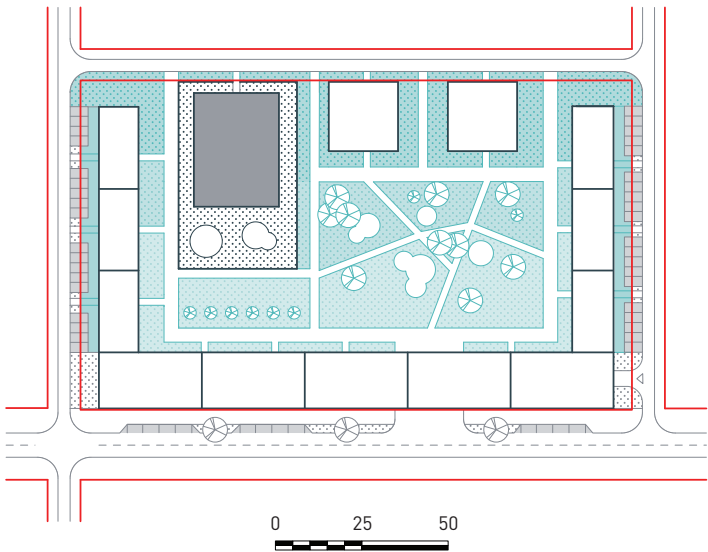
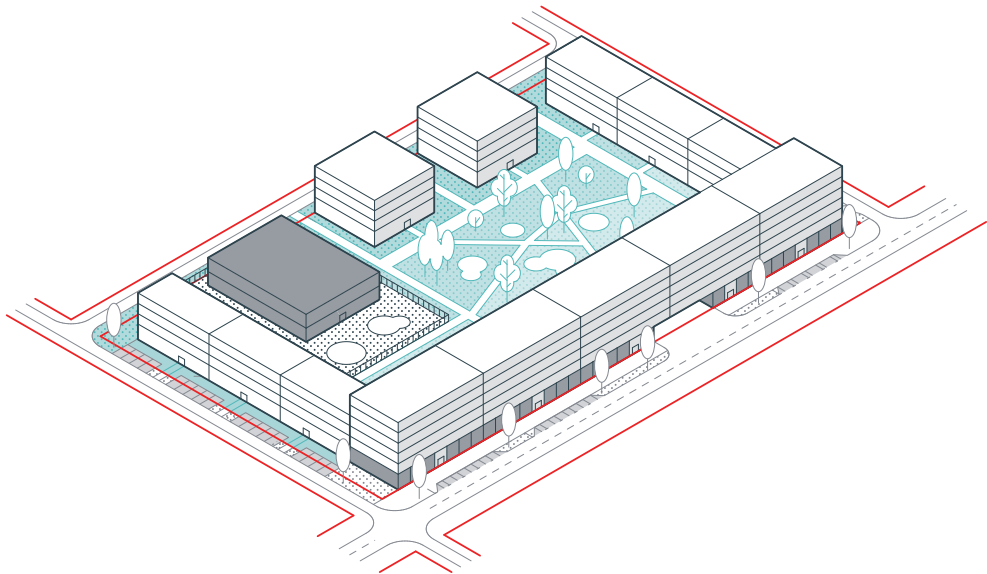
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



--- Главные улицы
— Второстепенные улицы
— Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
▨ Озеленение

■ Нежилые помещения
▤ Парковки
▦ Неоднородная граница квартала



A10



0,6

Площадь, га

17,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные дома) и многоквартирные среднетажные многосекционные/коридорные/галерейные дома. Многосекционный/коридорный/галерейный дом с нежилыми первыми этажами расположен со стороны главной улицы. Вдоль местных улиц — блокированные дома. Участки блокированных домов разделены пешеходным проходом. Для отделения индивидуальных участков и обеспечения их приватности перед многосекционным (коридорным или галерейным) домом предусмотрен двор.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,56
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		18
Этажность	мин.	2
	макс.	8
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		0,7

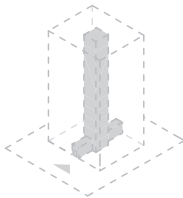
ДОМА В КВАРТАЛЕ



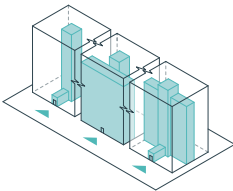
Отдельно стоящий дом



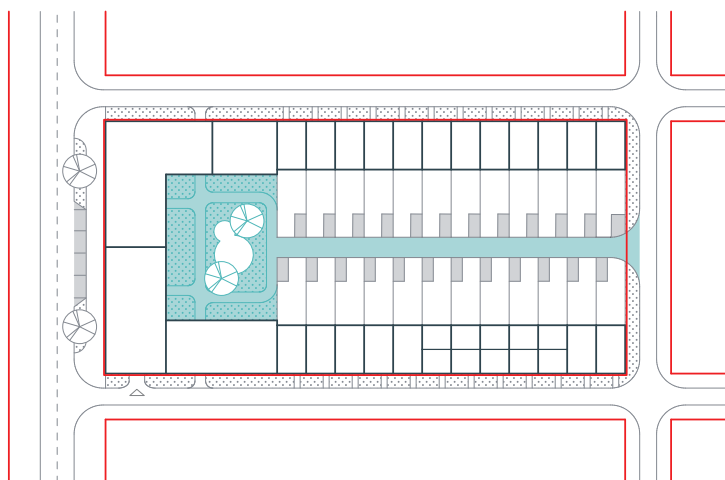
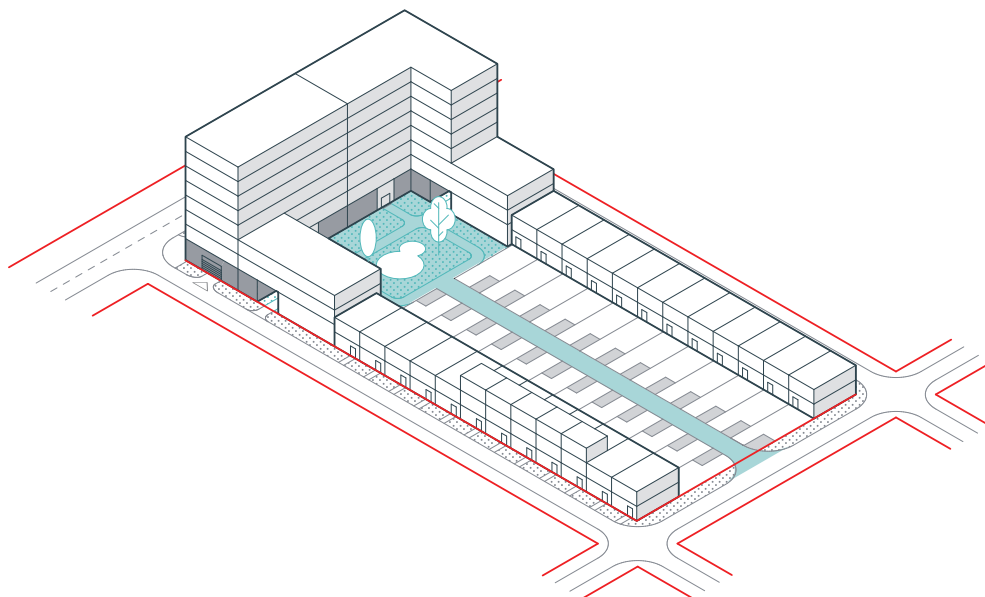
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Пешеходный проход между участками блокированных домов





A11



1,2

Площадь, га

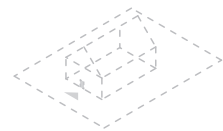
18,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются многоквартирные среднеэтажные многосекционные/коридорные/галерейные и индивидуальные дома (блокированные). Многосекционный дом зигзагообразной формы с нежилым первым этажом отделяет внутриквартальную территорию от главной улицы. Отступы дома от красной линии, образуемые изгибами здания, формируют расширения уличного фронта для размещения террас кафе. Секции дома имеют разную этажность. Остальная часть квартала занята блокированными домами. Для обеспечения приватности индивидуальных участков двор отделяет блокированные дома от многосекционного/коридорного/галерейного дома.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	1,2
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	18,5
Этажность	мин. макс.
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная
Площадь двора, тыс. м²	2,7

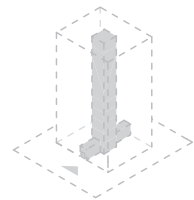
ДОМА В КВАРТАЛЕ



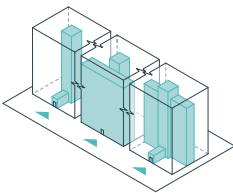
Отдельно стоящий дом



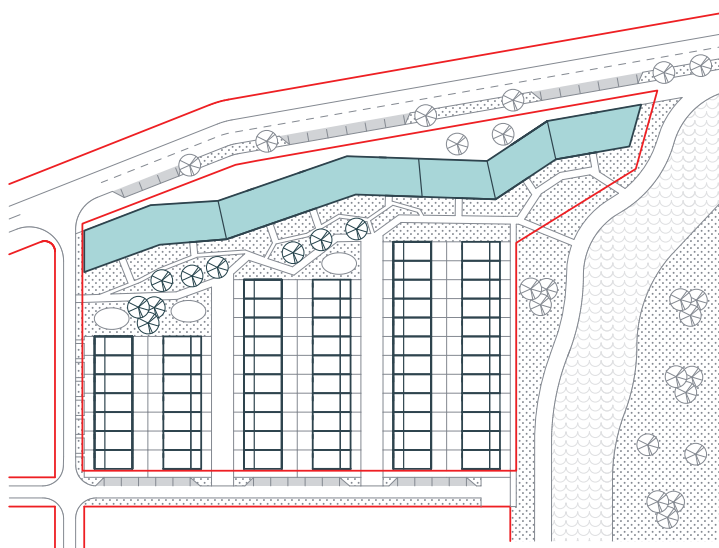
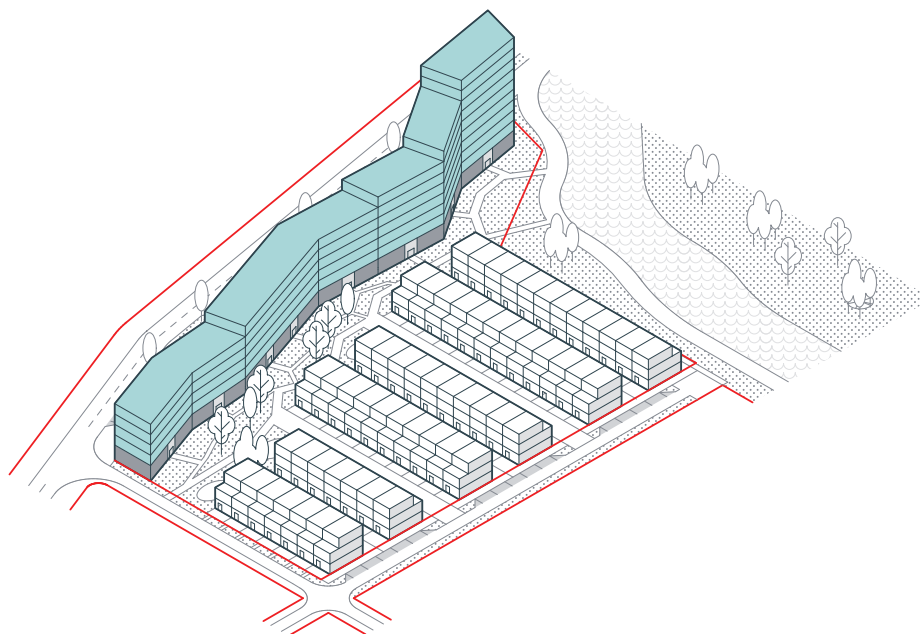
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Протяженный дом отделяет
 внутриквартальную
 территорию от главной улицы





A12



0,6

Площадь, га

18,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и многоквартирные среднеэтажные (секционные) дома. Секционные дома расположены со стороны главной улицы, у них нежилые первые этажи. С противоположной стороны квартала вдоль местной улицы расположена плоскостная парковка. От нее между рядами блокированных домов расположен проход к односекционным домам.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,6
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		18,7
Этажность	мин.	3
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		1,8

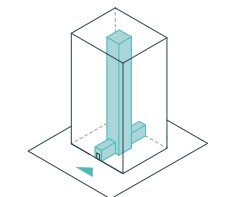
ДОМА В КВАРТАЛЕ



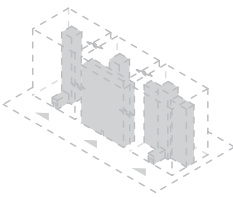
Отдельно стоящий дом



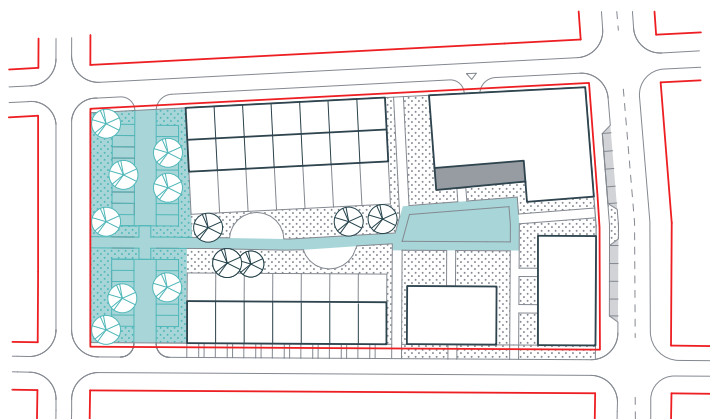
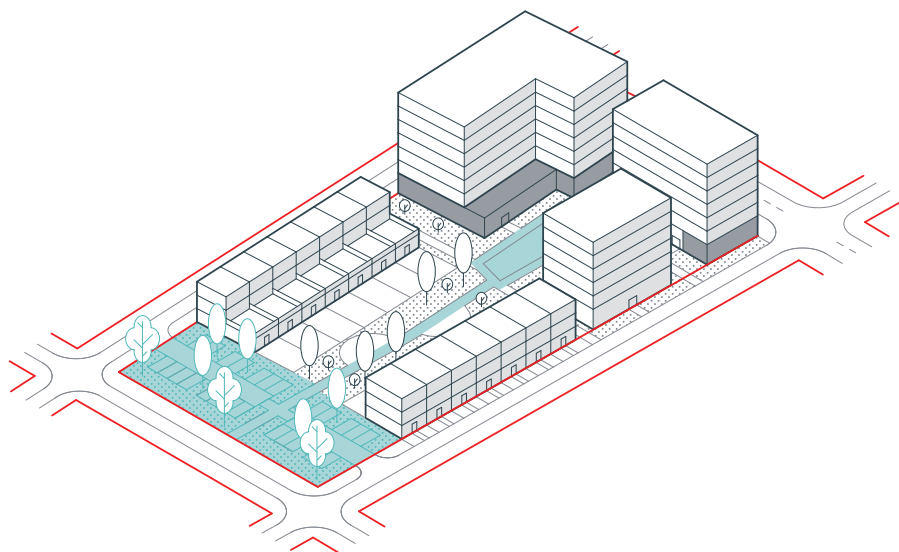
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 --- Второстепенные улицы
 --- Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Плоскостная парковка вдоль местной улицы



A13



0,74

Площадь, га

26,4

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале этажность резко возрастает от блокированных домов к высотному акценту на углу — многоэтажной башне. К башне примыкают многосекционные/коридорные/галерейные дома разной высоты. Между домами — двор, от которого предусмотрен проход к местной улице, разделяющий участки блокированных домов.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,74
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		26,4
Этажность	мин.	2
	макс.	15
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		1,2

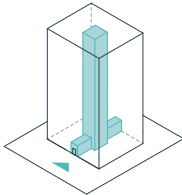
ДОМА В КВАРТАЛЕ



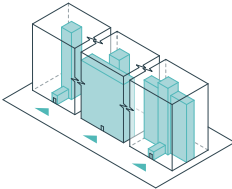
Отдельно стоящий дом



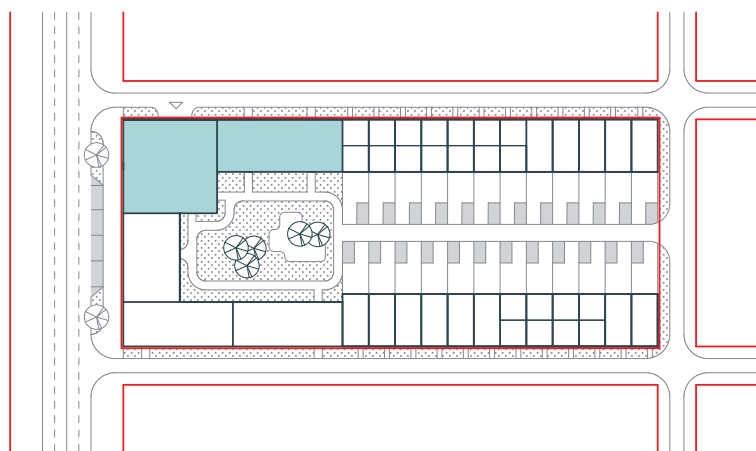
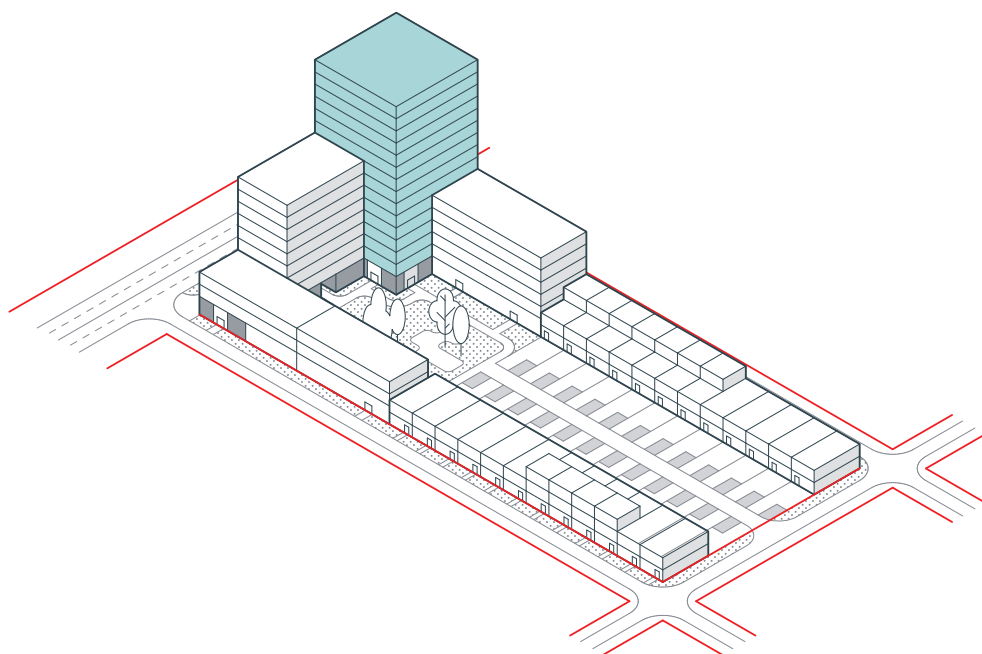
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Высотный акцент на углу квартала



A14



1,1

Площадь, га

27

Плотность,
тыс. кв. м/га

Рядом с кварталом расположен парк. Со стороны парка застройка отступает от красной линии. Первый этаж — нежилой. В прифасадной зоне размещены террасы кафе. Со стороны главной улицы без отступа от красной линии расположены односекционные дома с нежилыми первыми этажами. Дома соединены стилобатом, который отделяет улицу от внутриквартальных территорий.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,1
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		28,5
Этажность	мин.	3
	макс.	9
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		5,5

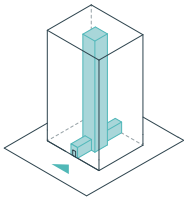
ДОМА В КВАРТАЛЕ



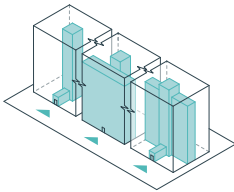
Отдельно стоящий дом



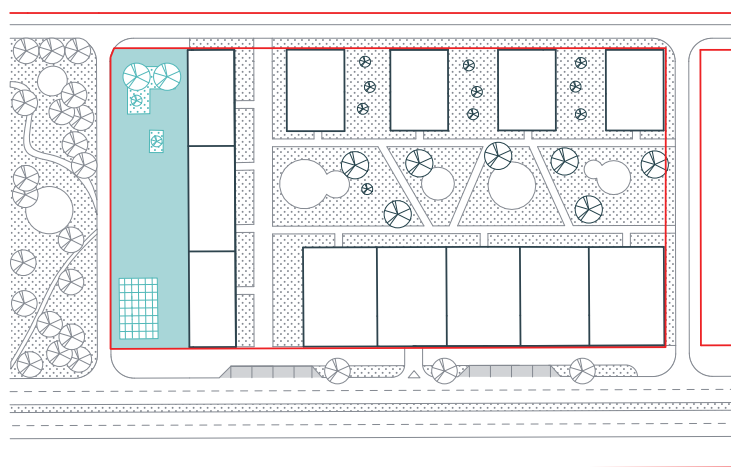
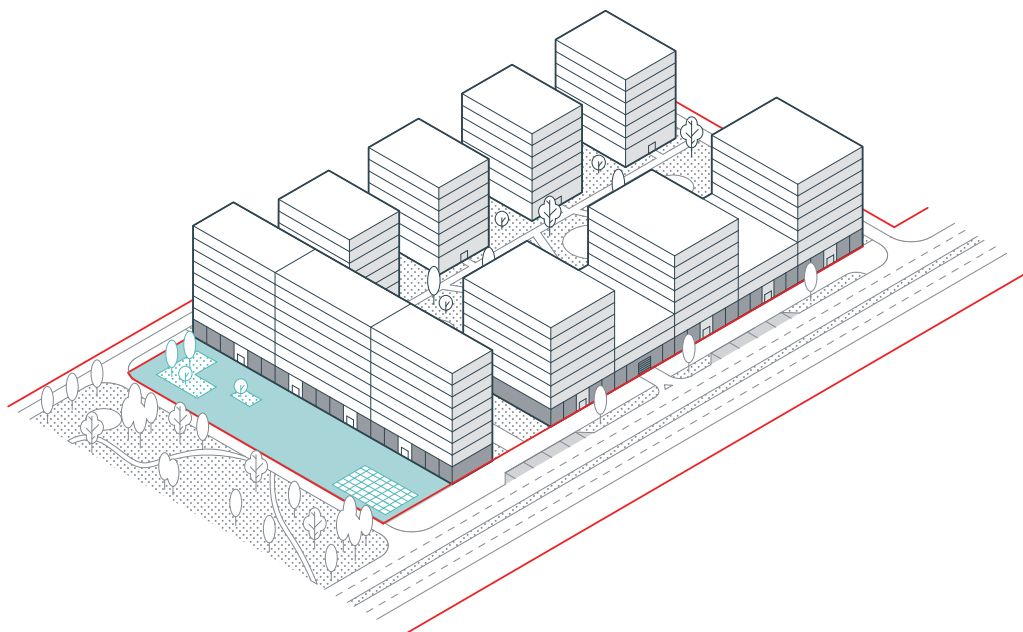
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Отступ застройки от местной улицы рядом с парком



A15



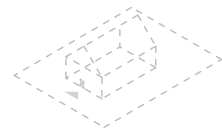
0,46
Площадь, га

30
Плотность,
тыс. кв. м/га

Фронт застройки квартала с трех сторон сплошной, со стороны местной улицы — разреженный. Со стороны главной и второстепенных улиц расположены среднеэтажные многосекционные/коридорные/галерейные дома с нежилыми первыми этажами. Этажность застройки возрастает к главной улице. Вдоль местной улицы фронт застройки сформирован односекционным домом с жилым первым этажом. В глубине квартала расположен общий двор.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,46
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		30
Этажность	мин.	5
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Второстепенная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		2

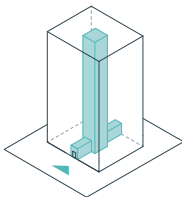
ДОМА В КВАРТАЛЕ



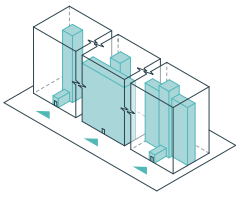
Отдельно стоящий дом



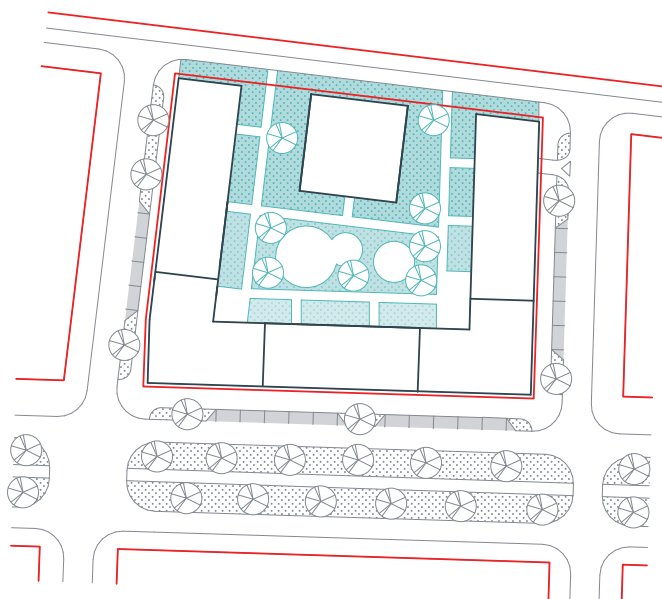
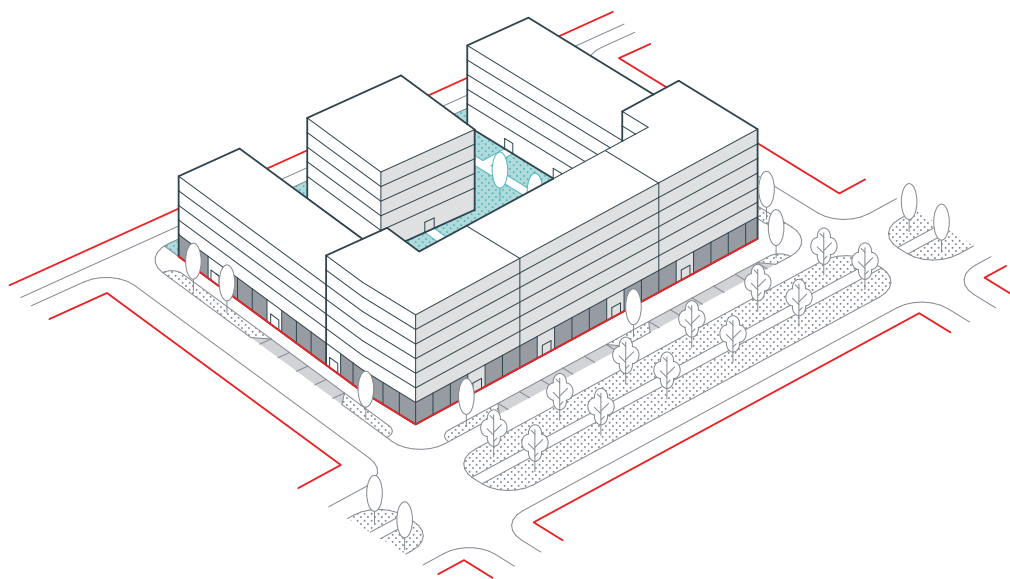
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Неоднородная граница квартала



A16



0,6

Площадь, га

30,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и среднеэтажные многоквартирные многосекционные/коридорные/галерейные дома. Вдоль главной улицы — среднеэтажный многосекционный/коридорный/галерейный дом, на противоположной стороне квартала — блокированные дома. Вдоль двух других домов этажность плавно уменьшается от среднеэтажной к малоэтажной. Таким образом, не создается контрастный перепад высоты.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,6
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		30,5
Этажность	мин.	3
	макс.	6
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		2,2

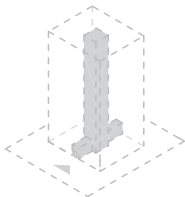
ДОМА В КВАРТАЛЕ



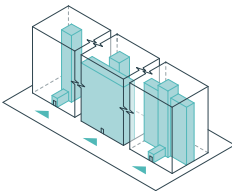
Отдельно стоящий дом



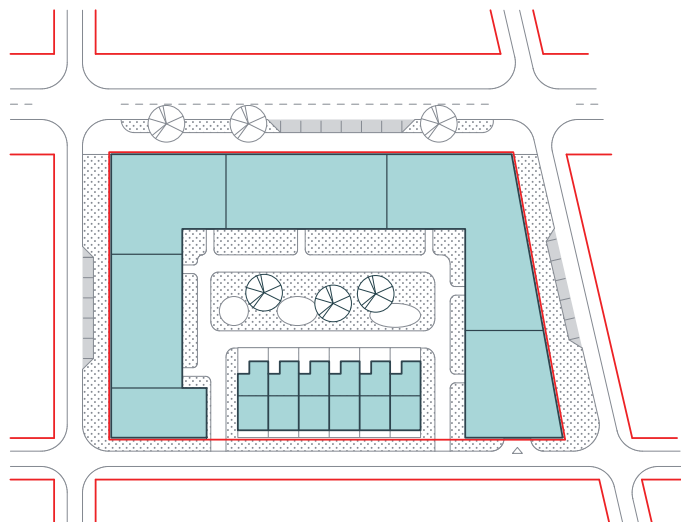
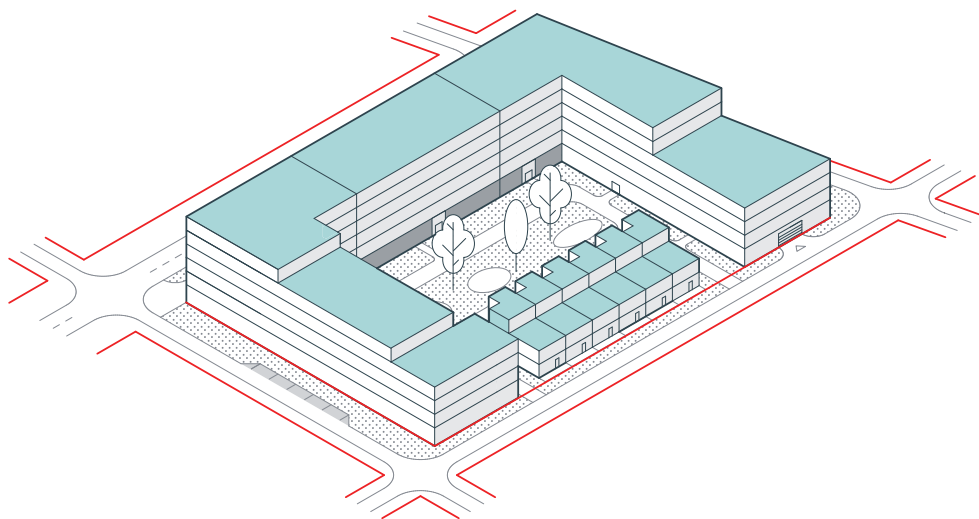
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Понижение этажности от среднеэтажной к малоэтажной



A17



1

Площадь, га

31

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал предусматривает расположение в центре городской жизни. Со стороны главной улицы без отступа от красной линии расположен многосекционный/коридорный/галерейный дом с нежилым первым этажом. На пересечении главной и местной улицы расположено односекционное многоэтажное офисное здание, которое служит высотным акцентом. Перед зданием размещена площадь. Вдоль местных улиц располагаются секционные среднеэтажные дома. В глубине квартала размещен общий двор.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		31
Этажность	мин.	6
	макс.	8
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		5,4

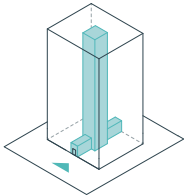
ДОМА В КВАРТАЛЕ



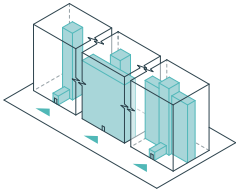
Отдельно стоящий дом



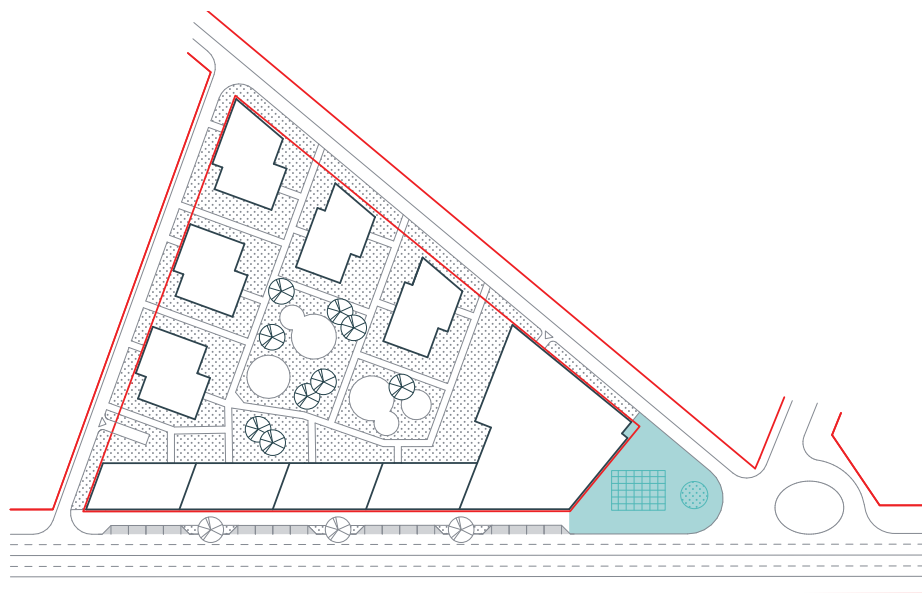
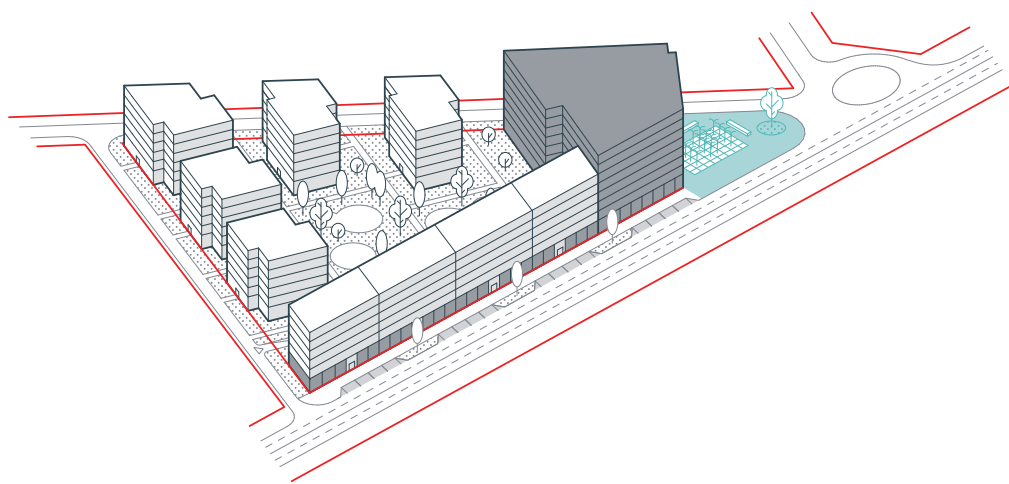
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 --- Второстепенные улицы
 --- Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Площадь перед высотным акцентом





A18



0,94

Площадь, га

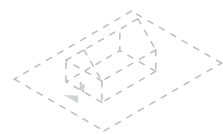
36,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал имеет вытянутую форму. Вдоль главной улицы расположены много-секционные/коридорные/галерейные дома — среднеэтажные с краю, и многоэтажные посередине. Дома расположены без отступа от красной линии, первый этаж нежилой. Вдоль местных улиц без отступа от красных линий размещены блокированные дома. Длина квартала превышает 120 м, поэтому главная улица с местной соединена внутриквартальным проходом.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	0,94
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	36,5
Этажность	мин. макс.
	3 15
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная
	0 0
Площадь двора, тыс. м²	3,9

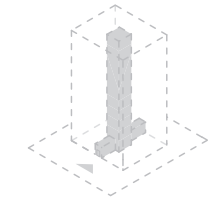
ДОМА В КВАРТАЛЕ



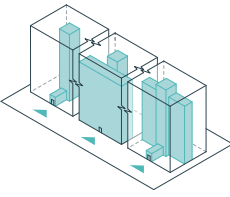
Отдельно стоящий дом



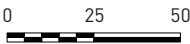
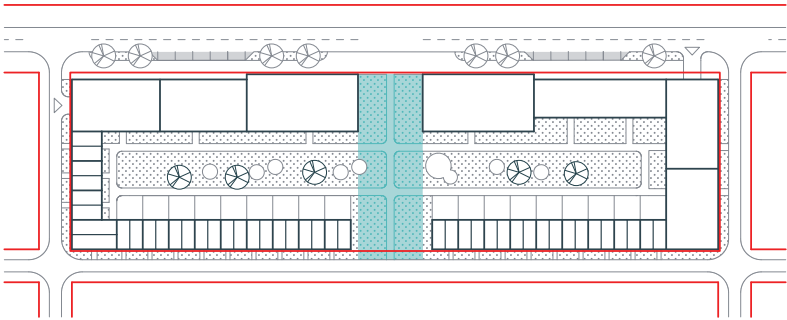
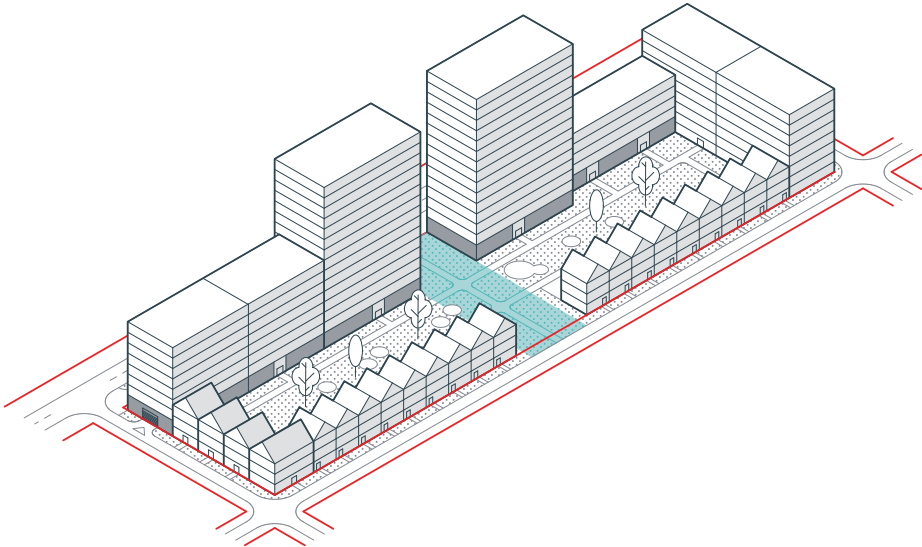
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



--- Главные улицы
— Второстепенные улицы
== Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
□ Озеленение

■ Нежилые помещения
▨ Парковки
■ Внутриквартальный проход
между местной и главной
улицей



Глава 5

ГРУППА В

Кварталы из группы В ограничены с двух примыкающих сторон главными и второстепенными улицами, а с двух других — местными улицами или природными территориями.

Застройка в кварталах этой группы, как правило, формирует сплошной фронт со стороны главных и второстепенных улиц. На первых этажах расположены помещения, подходящие для предприятий общественно-деловой инфраструктуры. С противоположных сторон застройка может формировать разреженный фронт, граница между улицей и внутриквартальными территориями может быть нечеткой. Помещения для предприятий общественно-деловой инфраструктуры с этих сторон не предусмотрены.



Fallow land, YES studio, PLAYstudio. Вена, Австрия



© MKB Fastighets AB

Sjöjungfrun, Juul Frost Arkitekter. Мальме, Швеция



© Jeroen Komen / Wikimedia Commons

Quartierszentrum Killesberghöhe, Ackermann & Raff, Projekt GmbH, O&O Baukunst. Штутгарт, Германия





B1



2,7

Площадь, га

13,9

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал расположен рядом с парком. Вход в парк устроен с одной из главных улиц, застройка вдоль нее отступает от красной линии, благодаря чему формируется плавный переход к озелененной территории. Несмотря на отступ, первые этажи в домах нежилые. Вдоль второй главной улицы расположены нежилые здания без отступа от красной линии.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		2,7
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		13,2
Этажность	мин.	1
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		20,4

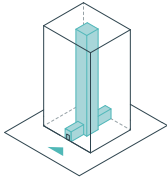
ДОМА В КВАРТАЛЕ



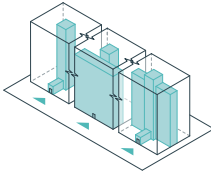
Отдельно стоящий дом



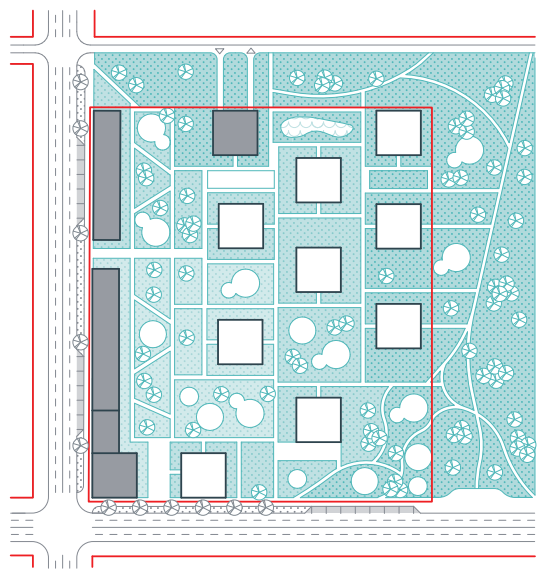
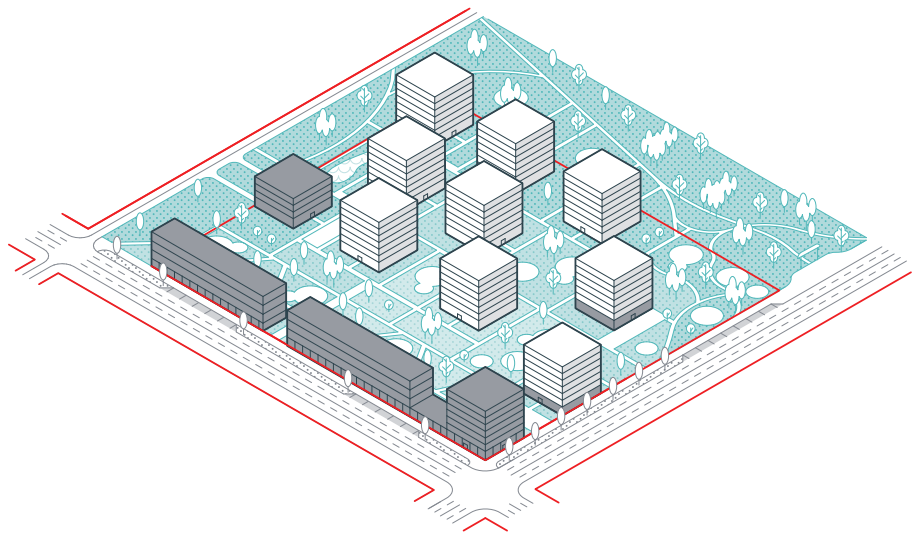
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



--- Главные улицы
— Второстепенные улицы
— Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
□ Озеленение

■ Нежилые помещения
▨ Парковки
■ Нечеткая граница между кварталом и парком





B2



2,5

Площадь, га

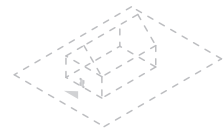
16,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал расположен на перепаде рельефа. Со стороны одной из главных улиц размещается полностью нежилое здание. Отступ застройки образует площадь перед ним. Со стороны второй главной улицы на снижении рельефа устроен двухэтажный стилобат с помещениями для объектов общественно-деловой инфраструктуры. В глубине квартала, в озеленении, расположены односекционные дома.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		2,5
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		16
Этажность	мин.	2
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	до 25
Площадь двора, тыс. м²		10,8

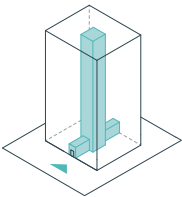
ДОМА В КВАРТАЛЕ



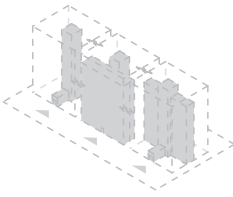
Отдельно стоящий дом



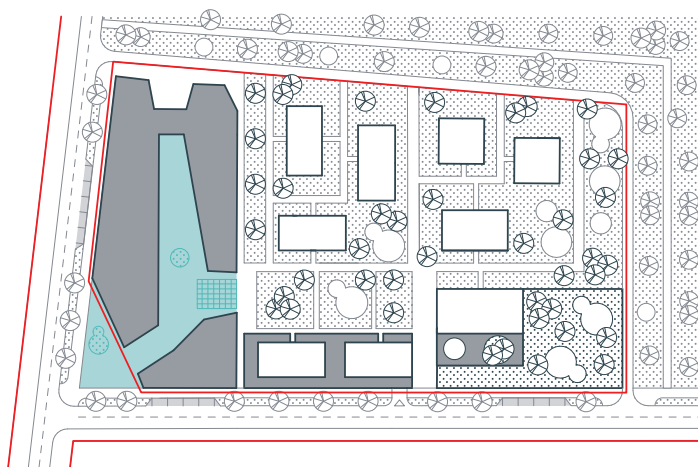
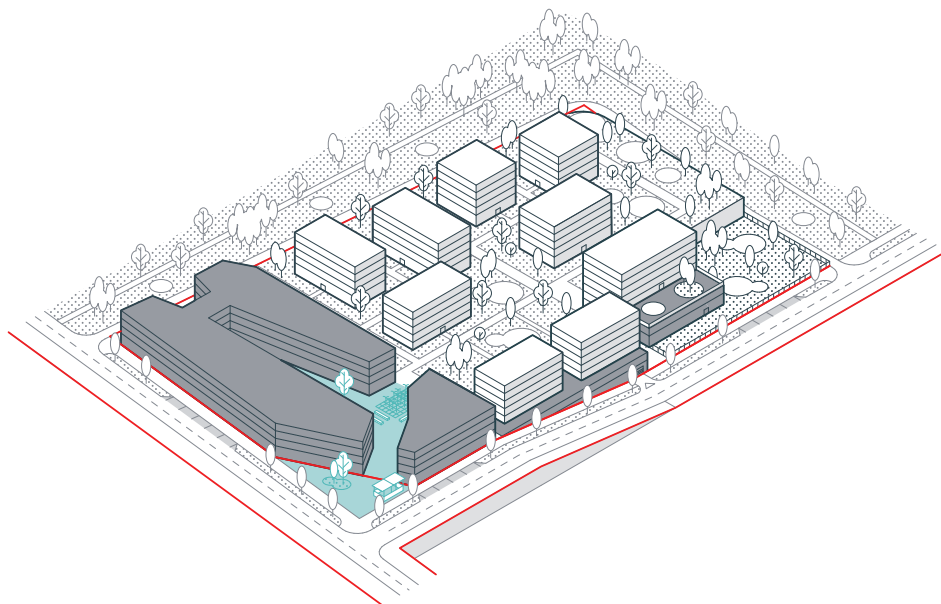
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ▨ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Площадь на перекрестке
 главных улиц





В3



0,9

Площадь, га

18,3

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и многоквартирные (башни, многосекционные, коридорные или галерейные) дома. На углах квартала размещены высотные акценты. У домов вдоль главных улиц нежилой первый этаж. Часть блокированных домов расположена вдоль красной линии, часть — в глубине квартала. Вдоль местной улицы — детский сад.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,9
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		18,3
Этажность	мин.	2
	макс.	5
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	2 и 7
Площадь двора, тыс. м²		0,7

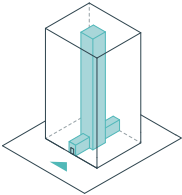
ДОМА В КВАРТАЛЕ



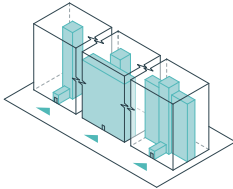
Отдельно стоящий дом



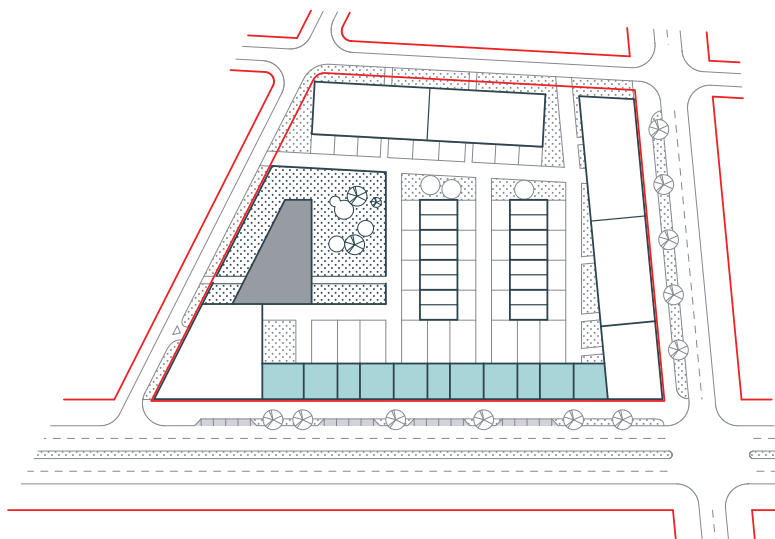
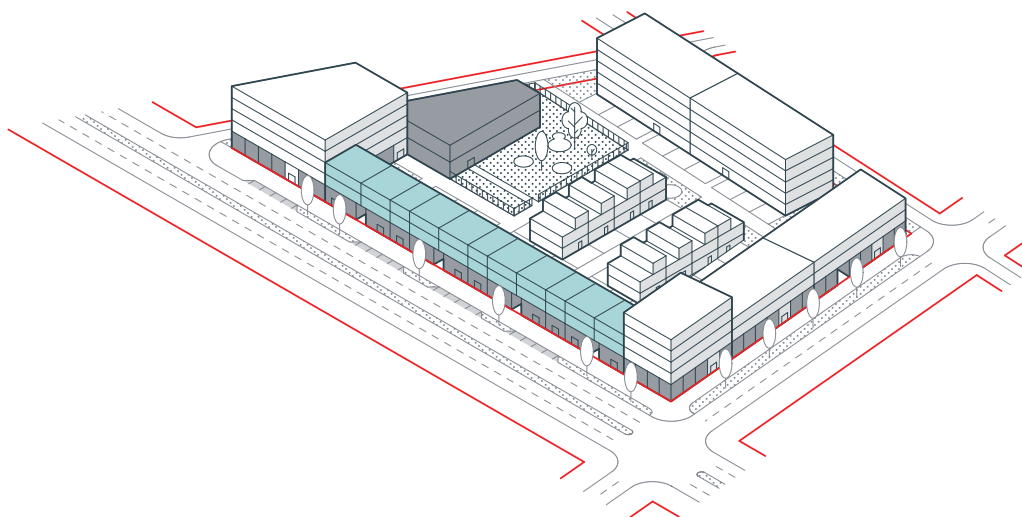
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 --- Второстепенные улицы
 --- Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ▨ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Блокированные дома с нежилыми первыми этажами на главной улице





B4



0,4

Площадь, га

20,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) многоквартирные (многосекционные, коридорные или галерейные) дома. Со стороны главной улицы дом не отступает от красной линии. Со стороны пешеходной форма застройки — ступенчатая. Таким образом, фронт примыкает к красной линии, но образует отступы для размещения террас кафе или рекреационных объектов — мест для сидения или игровых элементов.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,4
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		20,5
Этажность	мин.	3
	макс.	5
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		0,8

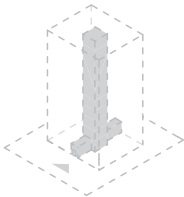
ДОМА В КВАРТАЛЕ



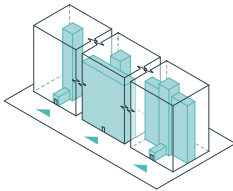
Отдельно стоящий дом



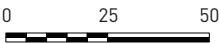
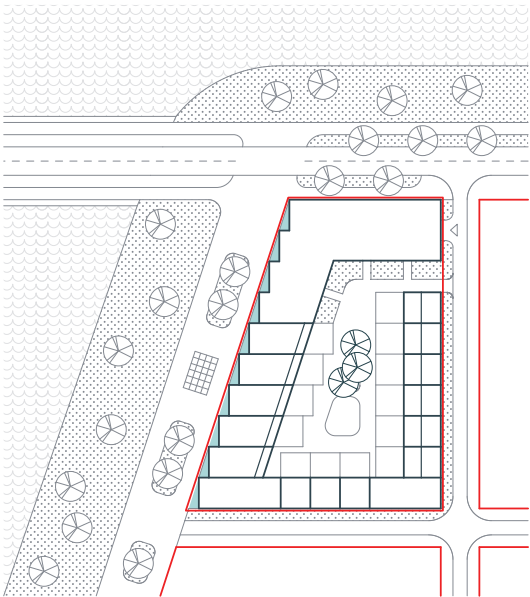
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



--- Главные улицы
— Второстепенные улицы
== Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
• Озеленение

■ Нежилые помещения
▨ Парковки
■ Отступы застройки от красной линии



B5



0,4

Площадь, га

22,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и многоквартирные (многосекционные, коридорные или галерейные) дома. Многосекционный/коридорный/галерейный дом расположен вдоль одной из главных улиц, вдоль второй — блокированные. Для увеличения площади нежилых помещений блокированные дома со стороны главной улицы вместе с участками подняты на стилобат. Общий двор для жильцов расположен на уровне земли.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,44
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		22
Этажность	мин.	3
	макс.	6
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		0,5

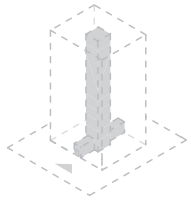
ДОМА В КВАРТАЛЕ



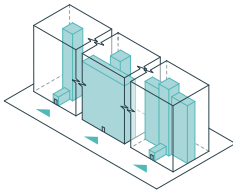
Отдельно стоящий дом



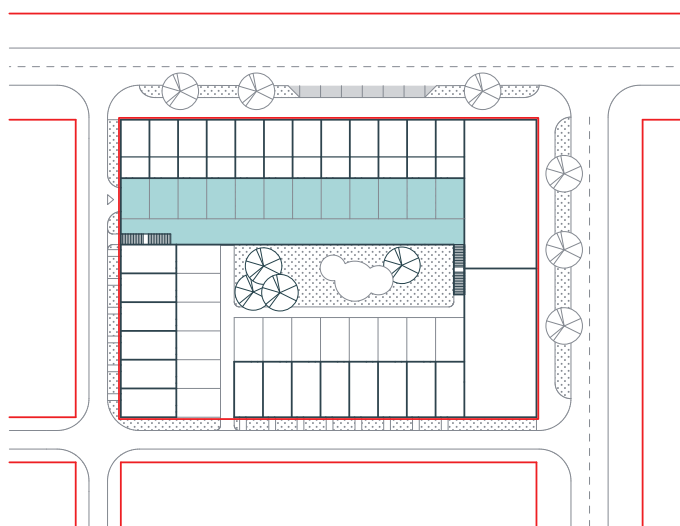
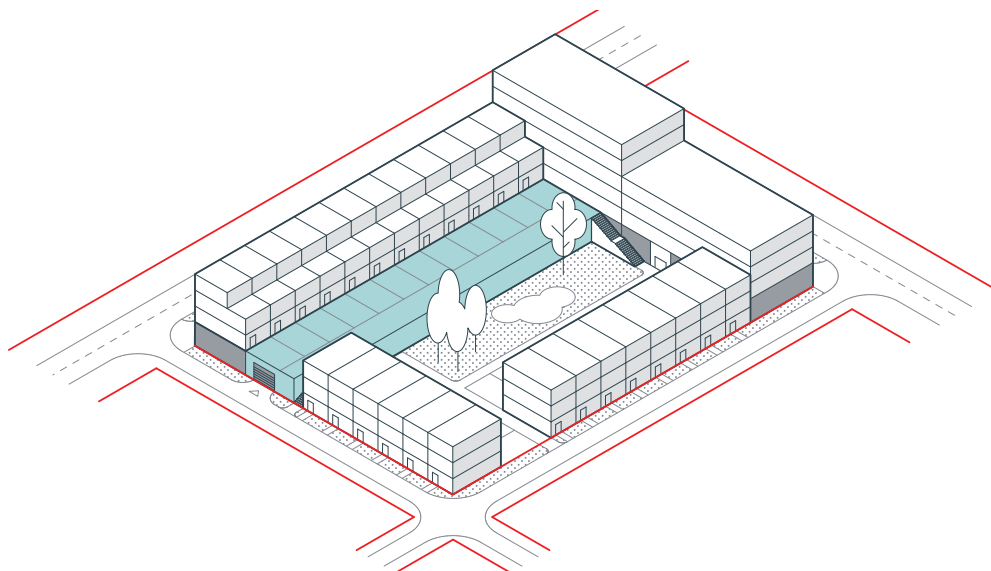
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Блокированные дома
 с участками на стилобате





B6



1,7

Площадь, га

21,9

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и многоквартирные (многосекционные, коридорные или галерейные) дома. Многоквартирные расположены преимущественно вдоль главных улиц, индивидуальные — вдоль местных и в глубине квартала. Размещение блокированных домов предполагает изоляцию их участков от многосекционного/коридорного/галерейного дома. Для обеспечения приватности также устроен общий двор между блокированными и многосекционными (коридорными или многосекционными) домами.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,7
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		23
Этажность	мин.	2
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		3,6

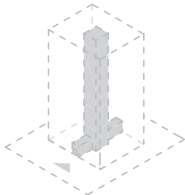
ДОМА В КВАРТАЛЕ



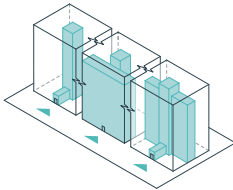
Отдельно стоящий дом



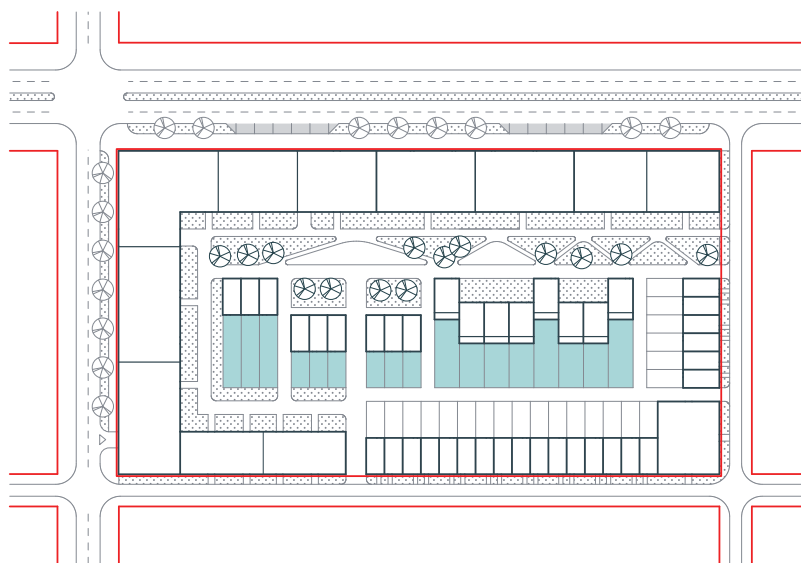
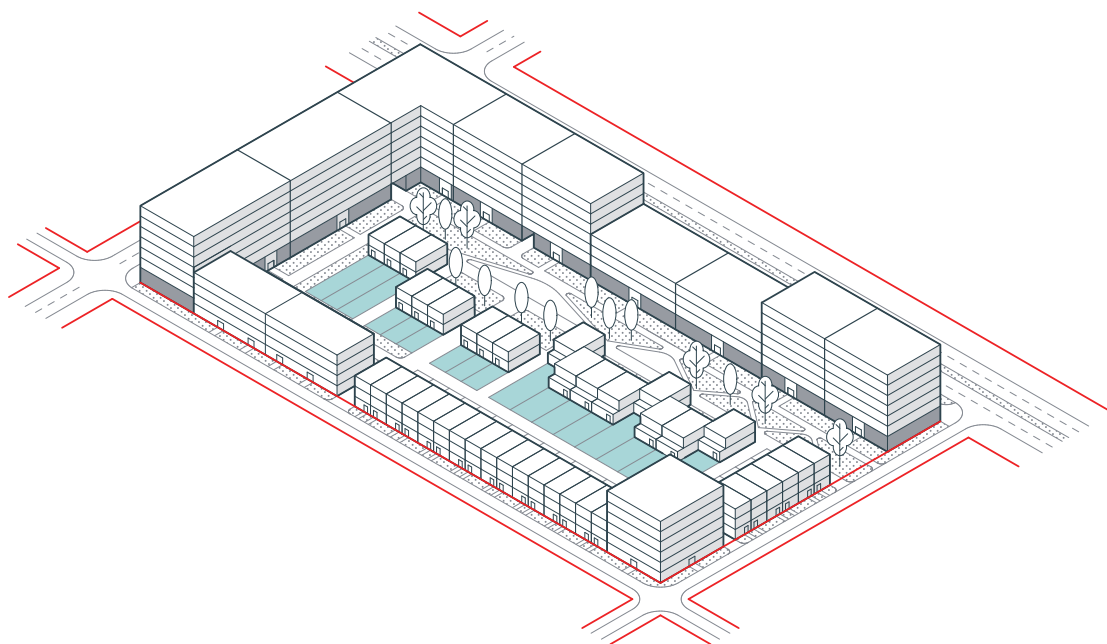
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Участки блокированных домов
 изолированы от многоэтажного
 дома





B7



0,8

Площадь, га

23,8

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются несколько типов многоквартирных домов — секционные (башни), многосекционные, коридорные или галерейные. Со стороны главных улиц застройка формирует сплошной фронт, со стороны местных — разреженный. Вдоль главных улиц первые этажи нежилые. На пересечении главных улиц отступ застройки формирует площадь.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,8
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		23,8
Этажность	мин.	5
	макс.	—
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		1,7

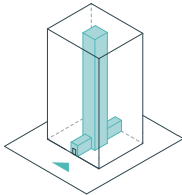
ДОМА В КВАРТАЛЕ



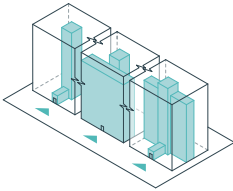
Отдельно стоящий дом



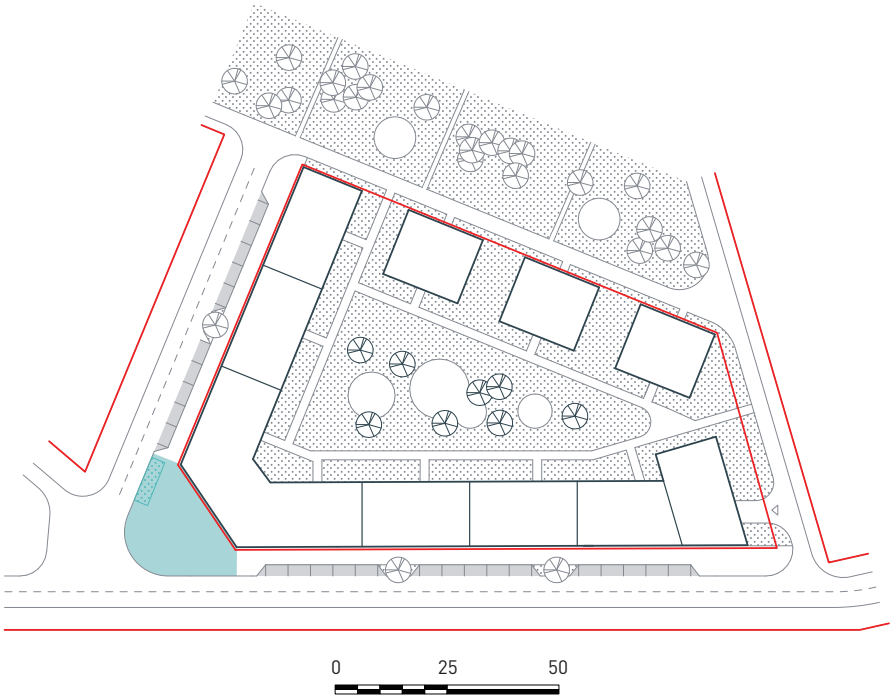
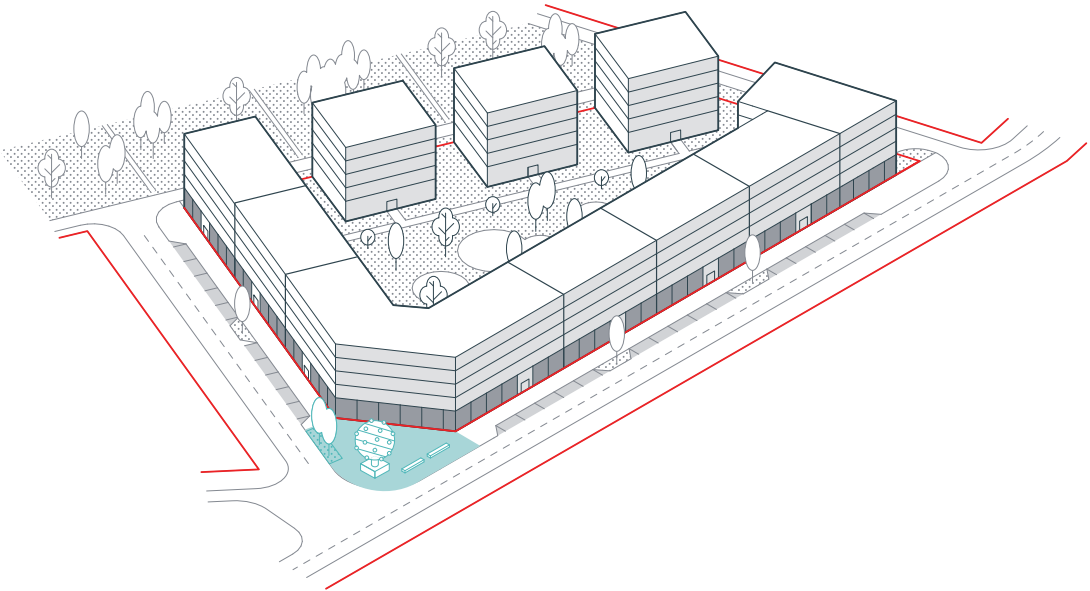
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



--- Главные улицы
— Второстепенные улицы
== Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
••• Озеленение

■ Нежилые помещения
▨ Парковки
■ Площадь в отступе от застройки





B8



0,7

Площадь, га

26,6

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал примыкает к пешеходной улице. Для повышения ее связи с соседними улицами сквозь квартал предусмотрен проход, который служит и двором для жильцов. Застройка со стороны пешеходной улицы нежилая, со стороны главной — нежилой первый этаж. Границы сквозного прохода образованы блокированными домами.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,7
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		26,6
Этажность	мин. макс.	2 6
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная	0 0
Площадь двора, тыс. м²		4,3

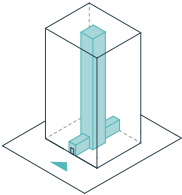
ДОМА В КВАРТАЛЕ



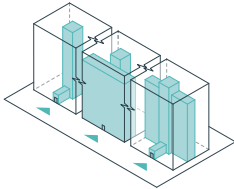
Отдельно стоящий дом



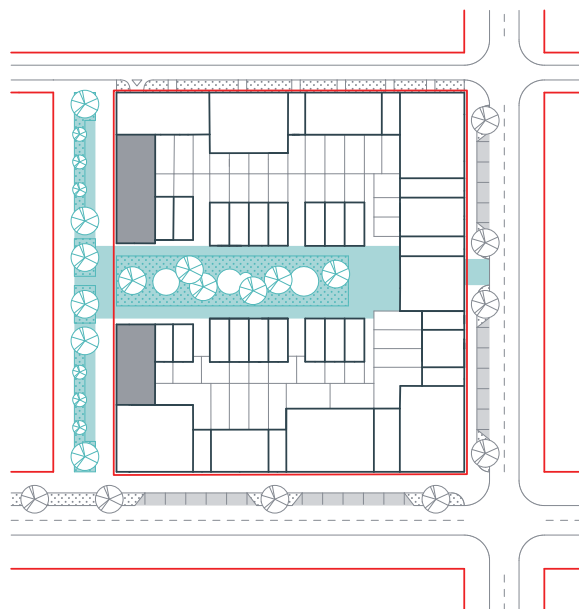
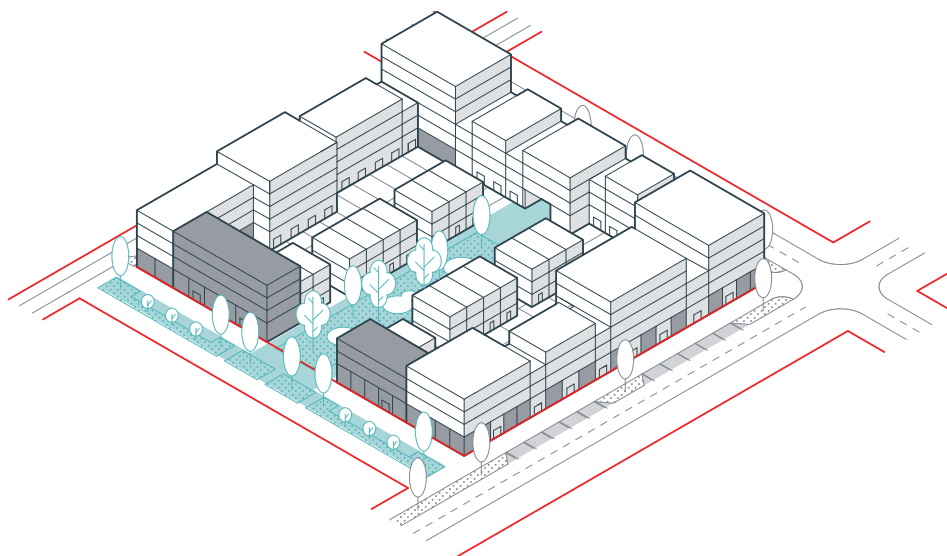
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Проход от пешеходной улицы к второстепенной



B9



1,3

Площадь, га

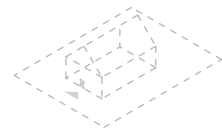
25,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и многоквартирные (многосекционные, коридорные или галерейные) дома. Внутриквартальная территория приподнята на стилобате, на нем размещены индивидуальные участки блокированных домов и общий двор для жильцов. Со стороны местной улицы расположена школа. Ее территория находится на уровне земли для обеспечения приватности общего двора и участков блокированных домов.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,3
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		27,3
Этажность	мин.	4
	макс.	9
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0 и 4
Площадь двора, тыс. м²		4,2

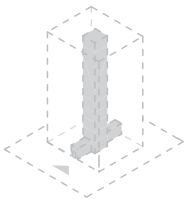
ДОМА В КВАРТАЛЕ



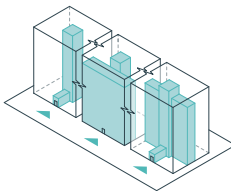
Отдельно стоящий дом



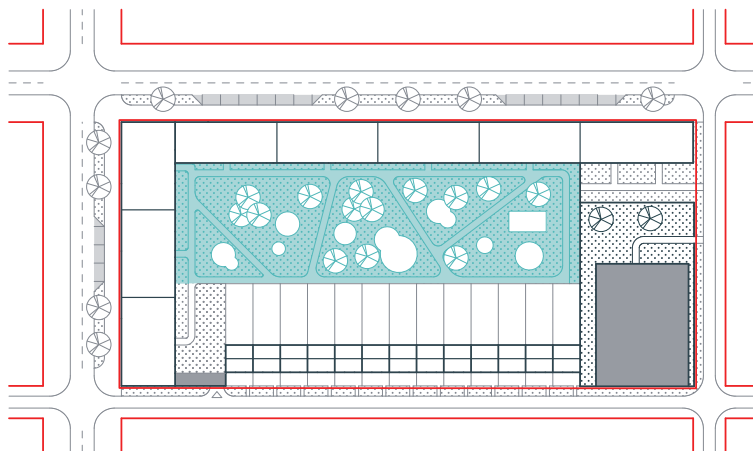
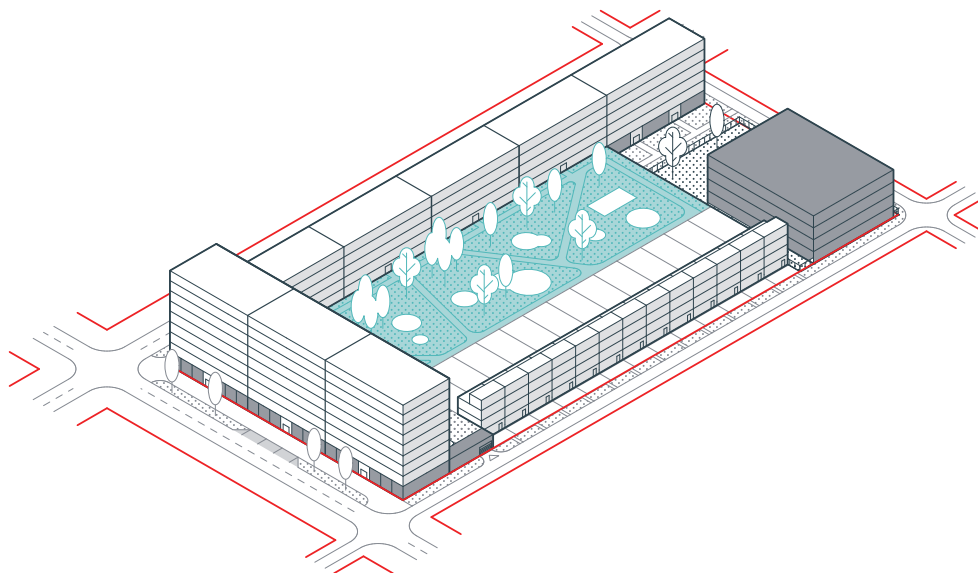
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Двор на стилобате





B10



0,9

Площадь, га

28,4

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале расположены секционные среднетажные жилые дома (башни). Стилобат со стороны главных улиц обособляет внутриквартальную территорию. Первый этаж нежилой. Со стороны местных улиц граница квартала нечеткая. В одной из башен на первом этаже расположен детский сад.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,9
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		30
Этажность	мин. макс.	1 8
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная	0 0
Площадь двора, тыс. м²		3,2

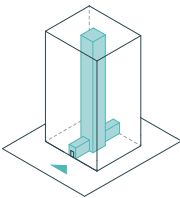
ДОМА В КВАРТАЛЕ



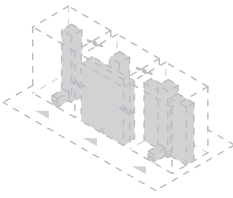
Отдельно стоящий дом



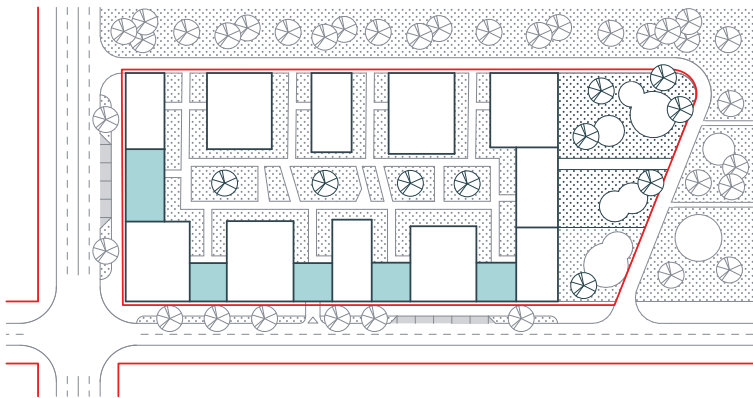
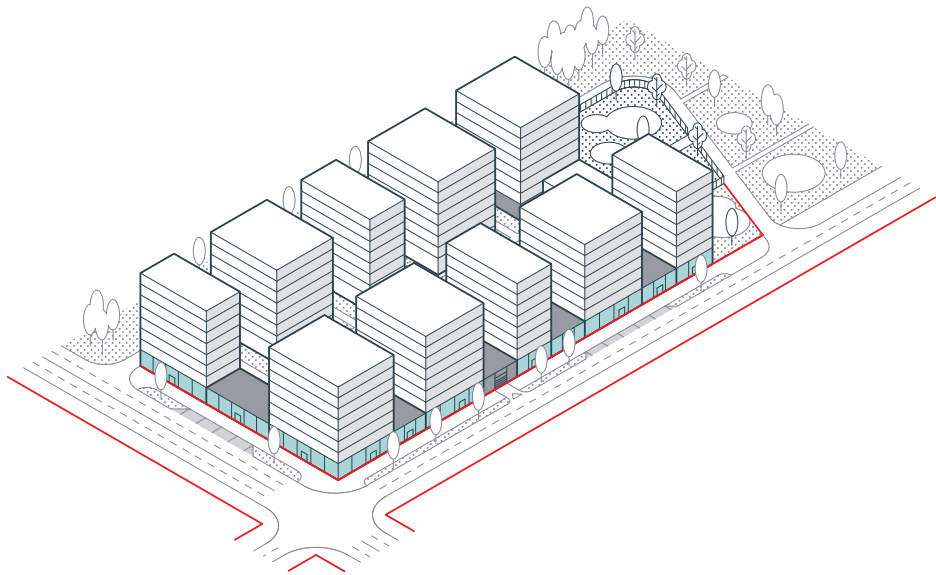
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
--- Второстепенные улицы
--- Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
• Озеленение

■ Нежилые помещения
▨ Парковки
■ Стилобат вдоль главных улиц





B11



2,1

Площадь, га

31

Плотность,
тыс. кв. м/га

У квартала вытянутая форма. Здания в квартале — многосекционные/коридорные/галерейные среднеэтажные. Один дом имеет замкнутую форму в плане, другой — форму зигзага. Со стороны главной улицы в отступах зигзагообразного дома от улицы расположены открытые дворы, совмещающие функции двора и сквера. Со стороны местной — приватные дворы и парковки для жильцов. Со стороны главных улиц первые этажи домов нежилые.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		2,1
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		31
Этажность	мин.	6
	макс.	8
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		5,1

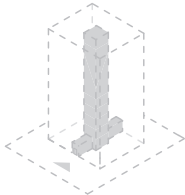
ДОМА В КВАРТАЛЕ



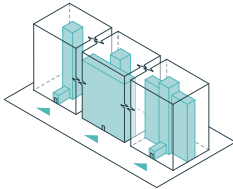
Отдельно стоящий дом



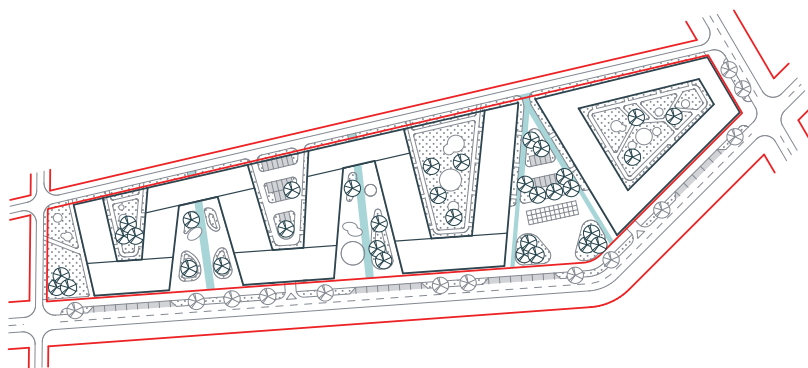
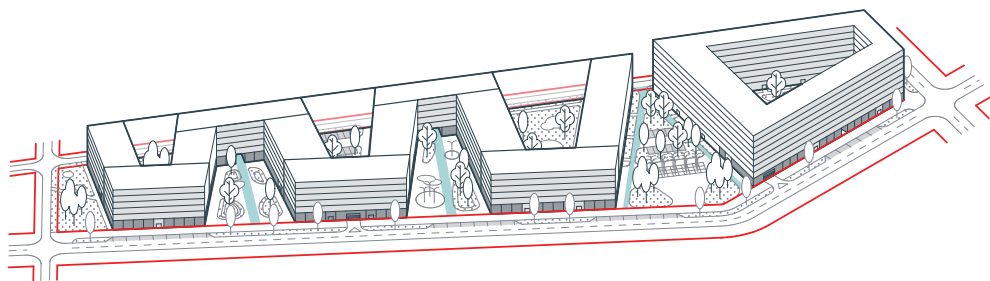
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Дворы и скверы в отступах застройки





B12



1,5

Площадь, га

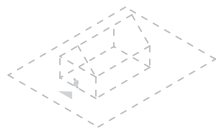
35,8

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетается несколько типов многоквартирных домов — средне-этажные секционные, многосекционные, коридорные или галерейные дома. Со стороны главных улиц первый этаж многосекционного/коридорного/галерейного) дома нежилой. Со стороны местной улицы — жилой. Этажность вдоль местной улицы выше, чтобы разместить больше квартир с окнами, выходящими на тихую местную улицу. Со стороны второй местной улицы застройка разреженная, граница между внутриквартальной территорией и местной улицей с этой стороны размытая.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,5
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		33,6
Этажность	мин.	7
	макс.	10
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0 и 5
Площадь двора, тыс. м²		8

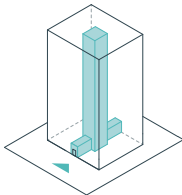
ДОМА В КВАРТАЛЕ



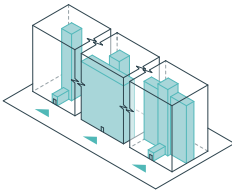
Отдельно стоящий дом



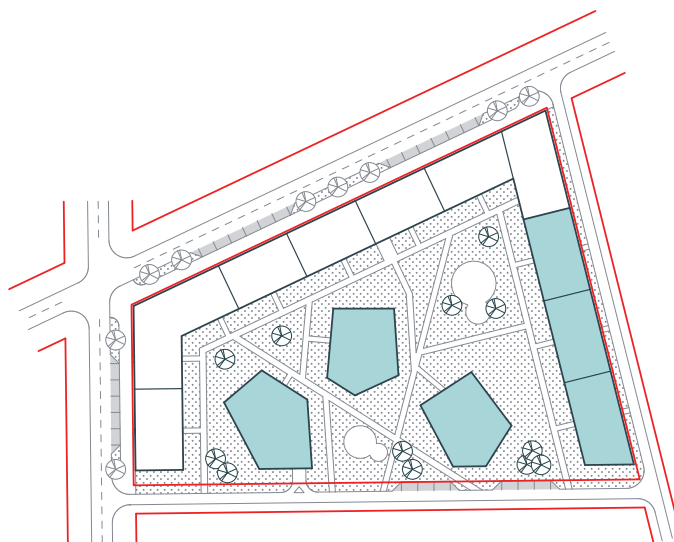
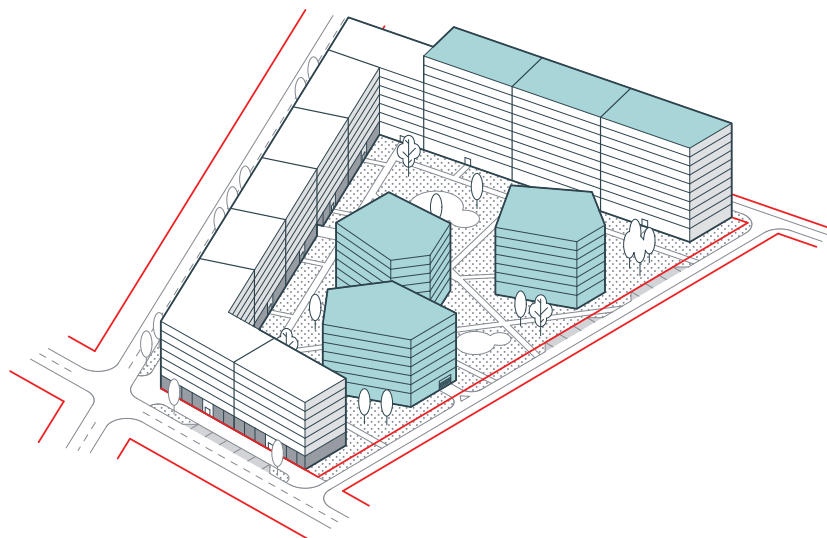
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Неоднородная граница и повышение этажности на местной улице



B13



0,8

Площадь, га

33,3

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются несколько типов многоквартирных домов — секционные (башни), многосекционные, коридорные или галерейные дома. На пересечении главных улиц расположен высотный акцент. Нижние этажи нежилые. Рядом — сквер для отдыха сотрудников объектов общественно-деловой инфраструктуры. Для отдыха жильцов в глубине квартала устроен двор. Со стороны местных улиц застройка полностью жилая.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,84
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		34
Этажность	мин.	6
	макс.	18
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	2
	Местная	3,5 и 7,5
Площадь двора, тыс. м²		3,9

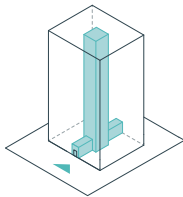
ДОМА В КВАРТАЛЕ



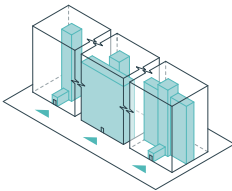
Отдельно стоящий дом



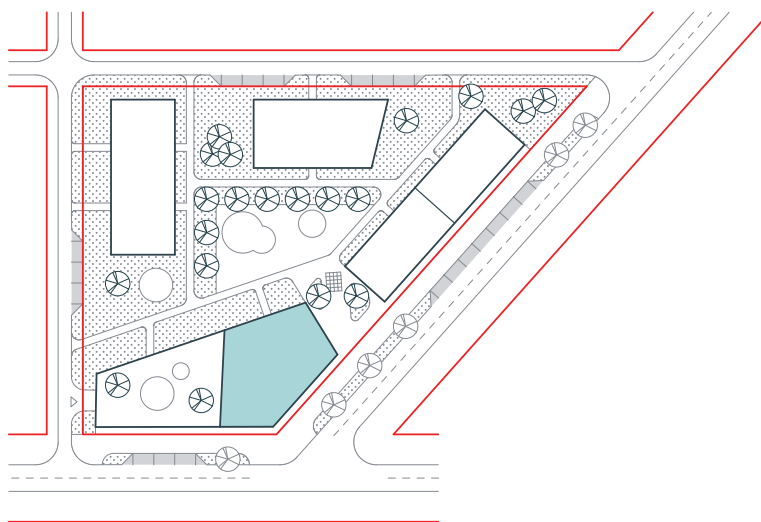
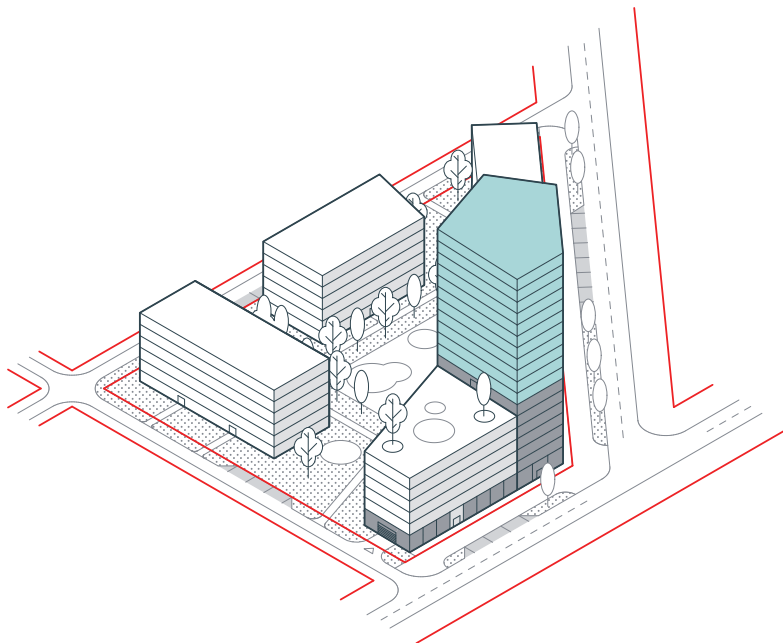
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ● Озеленение

■ Нежилые помещения
 ▨ Парковки
 ■ Высотный акцент на пересечении главных улиц





B14



0,9

Площадь, га

40

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются несколько типов многоквартирных домов — секционные (башни), многосекционные, коридорные или галерейные. Фронт застройки вдоль главных улиц сплошной, вдоль второстепенной и местной — разреженный. Чем ниже роль улицы, тем менее четкая граница между ней и внутриквартальной территорией.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,85
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		39,7
Этажность	мин.	6
	макс.	9
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Второстепенная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		4,2

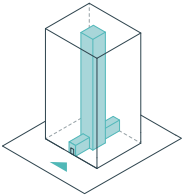
ДОМА В КВАРТАЛЕ



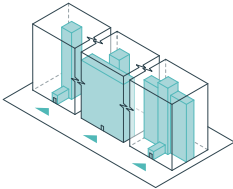
Отдельно стоящий дом



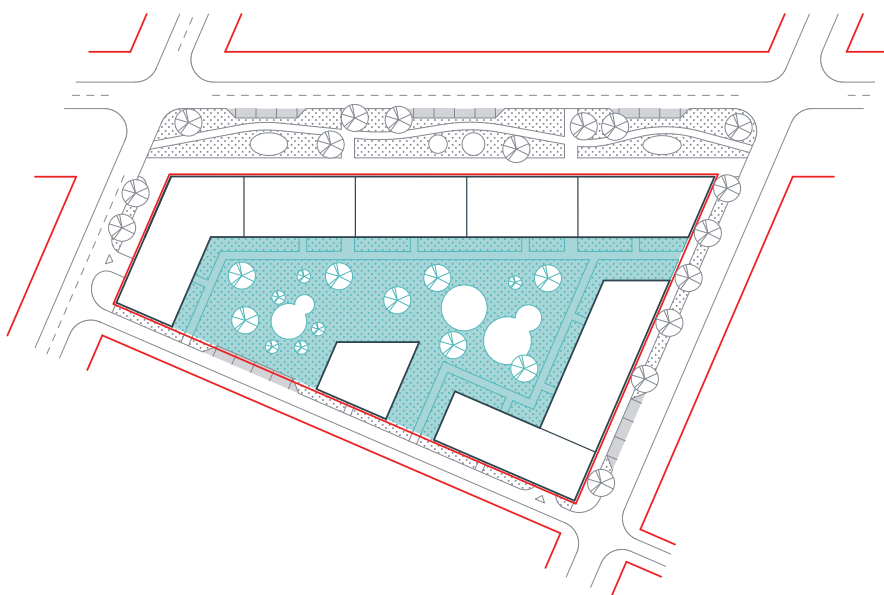
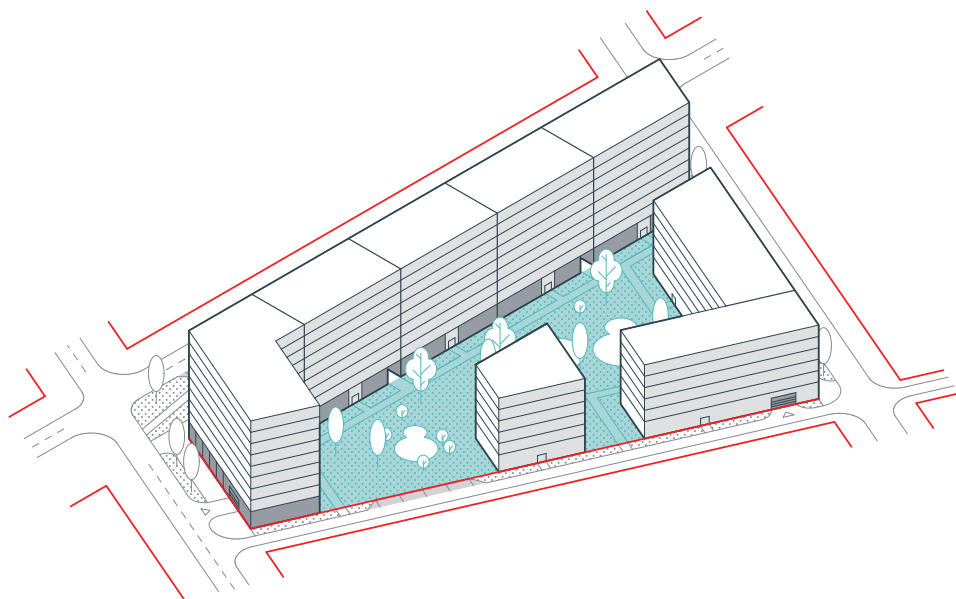
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Неоднородная граница квартала



B15



0,7

Площадь, га

39,9

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал имеет форму неправильного пятиугольника. В нем сочетаются несколько типов многоквартирных домов — среднеэтажные секционные (башни), многосекционные, коридорные или галерейные пятиугольной формы. Внутриквартальная территория приподнята на стилобате. В разрывах между домами предусмотрены подъезы, совмещенные со скверами вдоль главных улиц и с местными площадями вдоль местных. Со стороны главных улиц первые этажи домов нежилые.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,7
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		39,9
Этажность	мин.	7
	макс.	—
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		2,1

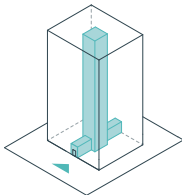
ДОМА В КВАРТАЛЕ



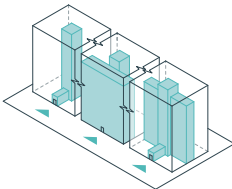
Отдельно стоящий дом



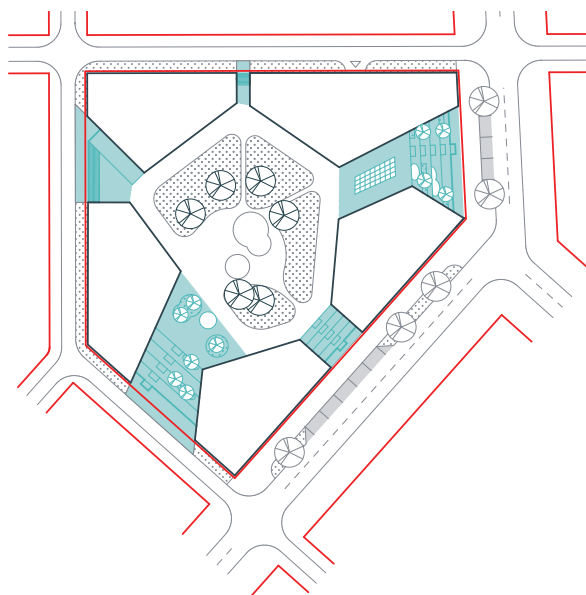
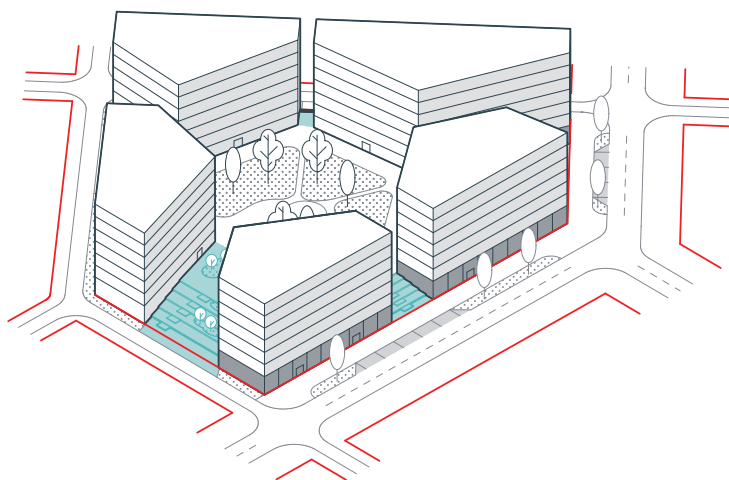
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Скверы на подъемах на стилобат



B16



0,2

Площадь, га

49,6

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал расположен в стесненных условиях и застроен секционными домами (башнями). Они соединены стилобатом, который отступает от улиц и формирует сквер и местную площадь, заменяющую двор. На стилобате устроены коллективные пространства для жильцов.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	0,2
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	49,6
Этажность	мин. макс.
	9 14
Отступ застройки от красных линий, м	Главная Местная
	0 0
Площадь двора, тыс. м²	0,5

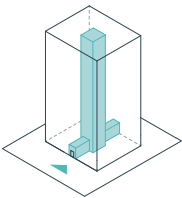
ДОМА В КВАРТАЛЕ



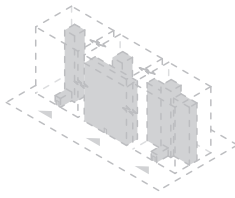
Отдельно стоящий дом



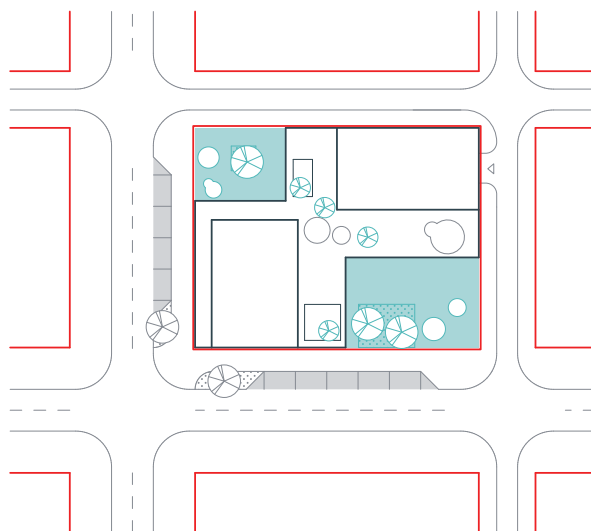
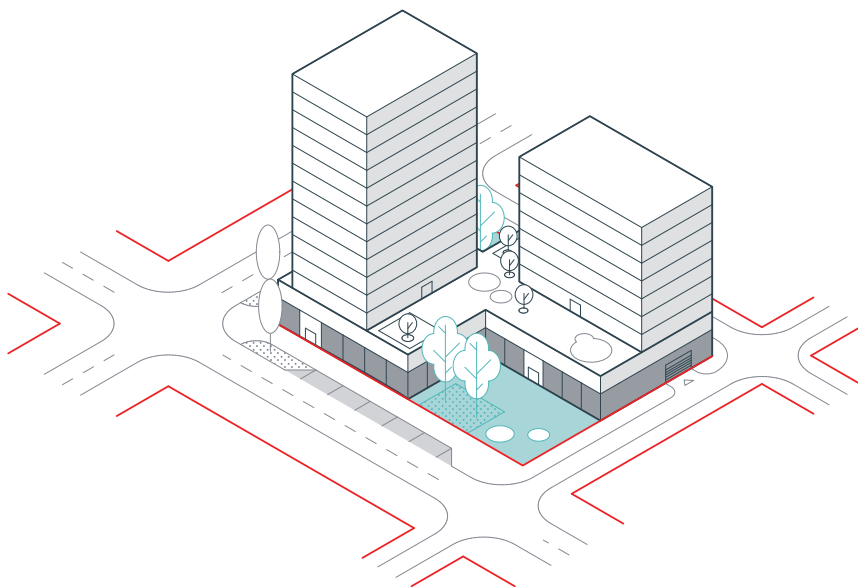
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Сквер и местная площадь в отступе застройки



Глава 6

ГРУППА С

Кварталы из группы С ограничены с двух противоположных сторон главными или второстепенными улицами, а с остальных — местными. Со стороны главной или второстепенной улицы застройка, как правило, формирует сплошной фронт, на первых этажах расположены помещения, подходящие для размещения предприятий общественно-деловой инфраструктуры.

С других сторон застройка может формировать разреженный фронт, граница между улицей и внутриквартальными территориями может быть нечеткой. Помещения для предприятий общественно-деловой инфраструктуры с этих сторон не предусмотрены.



© Siebe Swart

Haveneiland Block 11, КСАР. Эйбург, Нидерланды



Projects-8, BIG. Копенгаген, Дания



Issy Les Moulineaux, Christian de Portzamparc. Исси-Ле-Мулино, Франция

© Iwan Baan / BIG

© Alexandre BOICHOT





C1



0,8

Площадь, га

4

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал состоит только из блокированных домов. Со стороны главных улиц дома не отступают от красных линий, фронт застройки сплошной. Со стороны местных — с одной стороны квартала дома отступают от красных линий, в отступах расположены палисадники; с другой размещаются рекреационные площадки. Для обеспечения приватности индивидуальных участков блокированных домов рекреационные площадки отделены от них озеленением.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,8
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		4
Этажность	мин.	2
	макс.	2
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	7
Площадь двора, тыс. м²		2,7

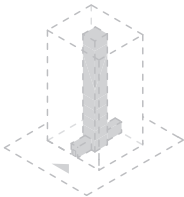
ДОМА В КВАРТАЛЕ



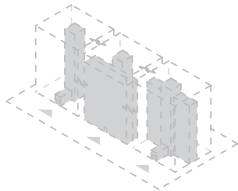
Отдельно стоящий дом



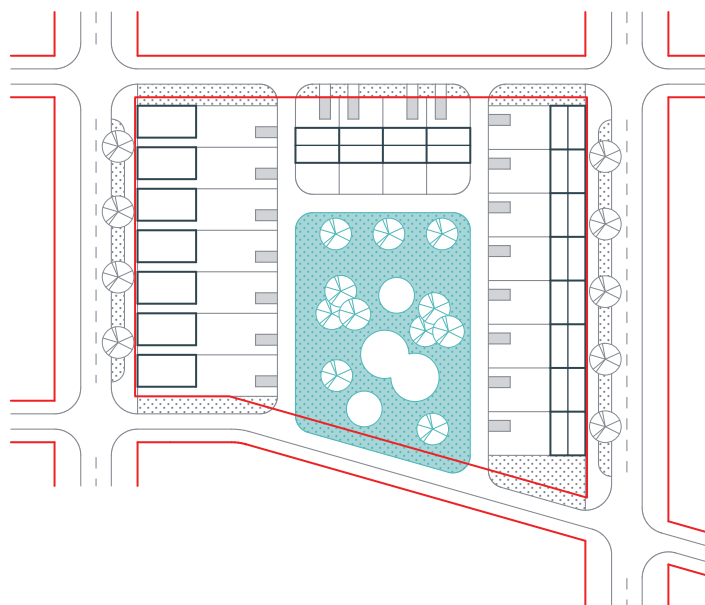
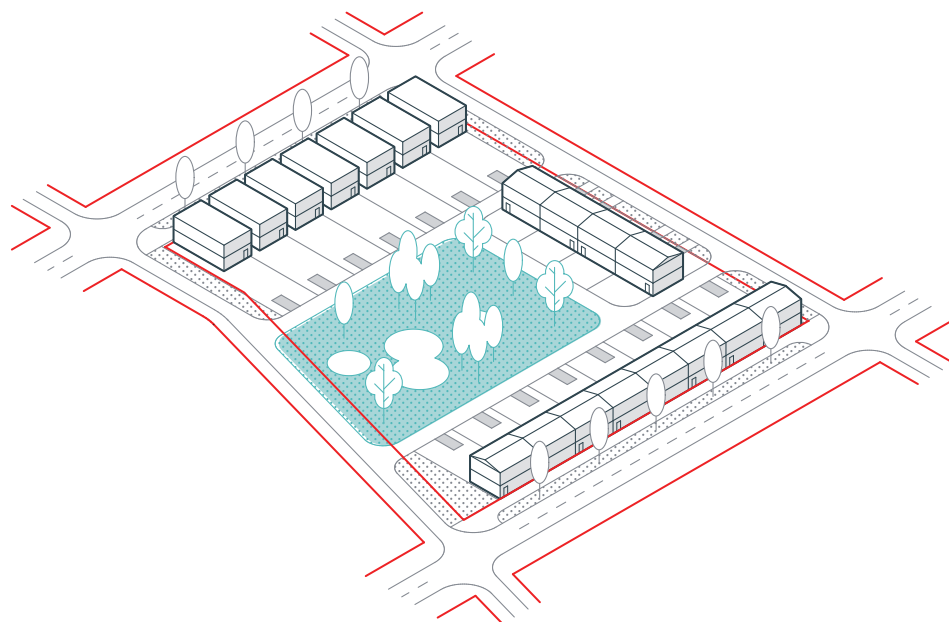
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Общий двор для жильцов квартала





C2



1,9

Площадь, га

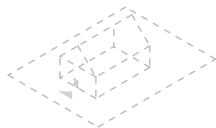
15,8

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и среднеэтажные многоквартирные (секционные) дома. Секционные дома расположены вдоль главных улиц, их первые этажи нежилые. Блокированные дома вдоль главной улицы не отступают от красной линии, вдоль местной — отступают. На углу квартала расположена школа. Часть ее территории закрыта, открытая используется как рекреационная площадка школьниками и жильцами. От участков блокированных домов территория школы отделена сквозным внутриквартальным проходом.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,86
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		15
Этажность	мин.	2
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0 и 8
	Местная	6–14
Площадь двора, тыс. м²		5,3

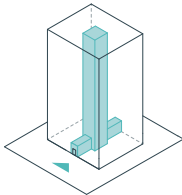
ДОМА В КВАРТАЛЕ



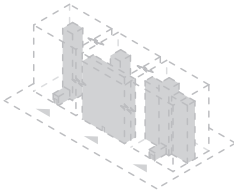
Отдельно стоящий дом



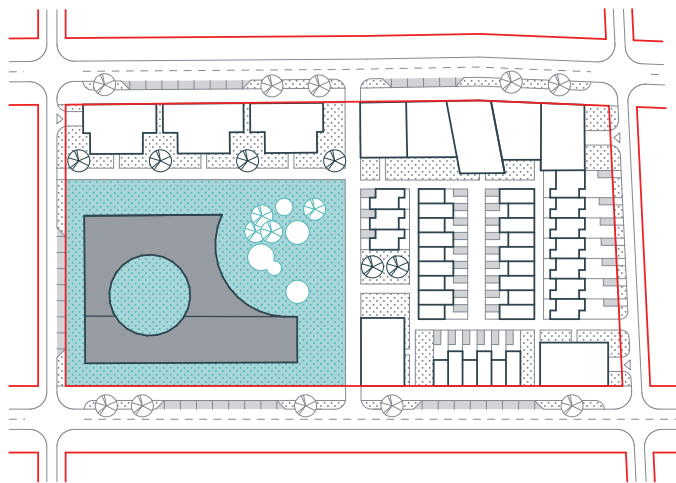
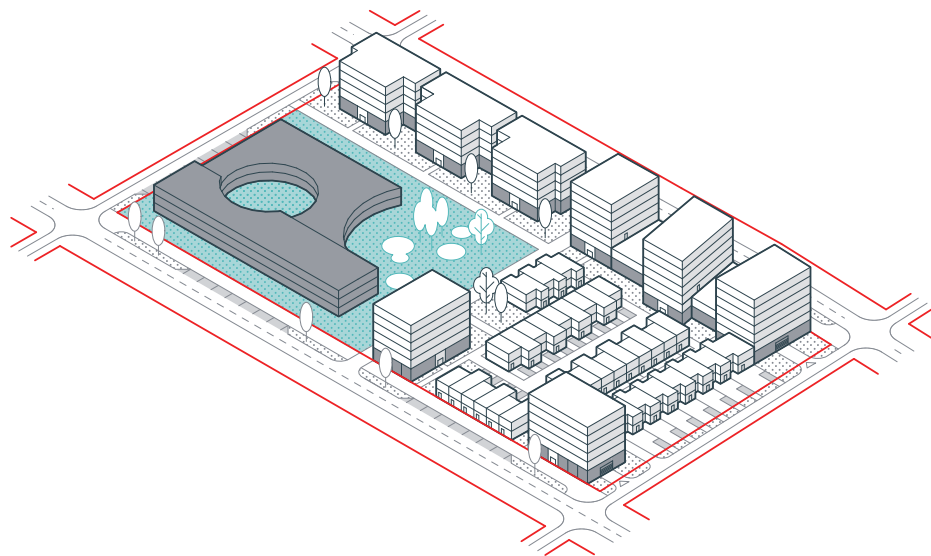
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Общая рекреационная территория школы



СЗ



1,3

Площадь, га

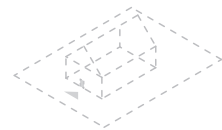
20,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и среднеэтажные многоквартирные (многосекционные, коридорные или галерейные) дома. Многосекционные расположены вдоль главных улиц, у них нежилой первый этаж. Блокированные размещаются со стороны местных улиц в глубине квартала. Участки блокированных домов отделены от многосекционных (коридорных или галерейных) общими дворами. Через квартал предусмотрен пешеходный проход.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,3
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		21,6
Этажность	мин.	2
	макс.	8
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		4

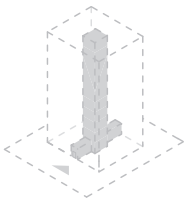
ДОМА В КВАРТАЛЕ



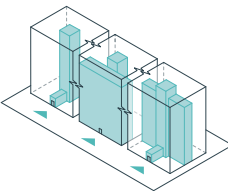
Отдельно стоящий дом



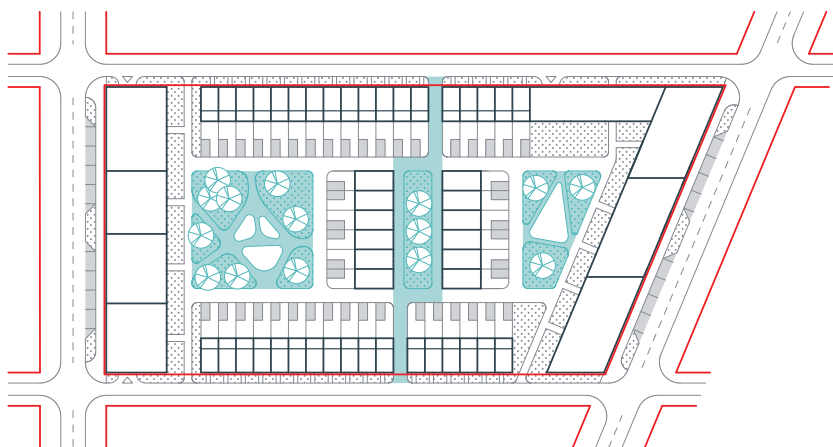
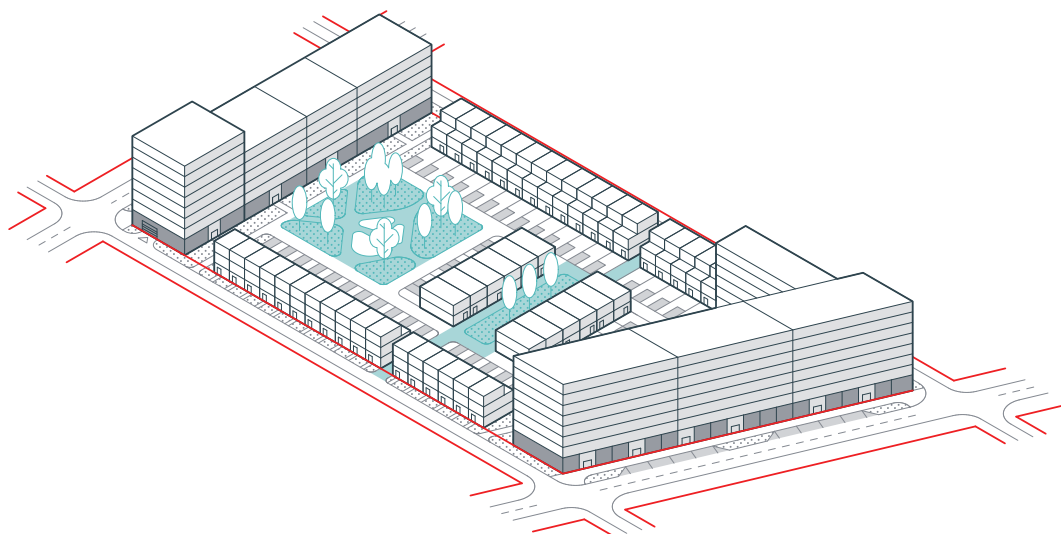
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 □ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Общий двор и пешеходный проход

C4

СП

0,5

Площадь, га

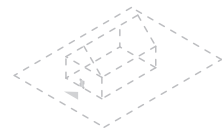
36,3

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале расположено несколько типов многоквартирных домов — секционные, многосекционные, коридорные или галерейные. Многосекционный/коридорный/галерейный дом вдоль одной из главных улиц образует четкую границу между внутриквартальной территорией и улицей. Вдоль второй главной улицы граница сформирована при помощи стилобата, который соединяет односекционные дома. Вдоль местных улиц граница размыта. Дворы выходят на красные линии улиц.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,53
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		35
Этажность	мин.	3
	макс.	11
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	1,5
Площадь двора, тыс. м²		2,3

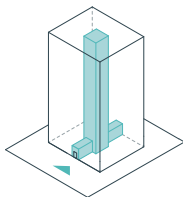
ДОМА В КВАРТАЛЕ



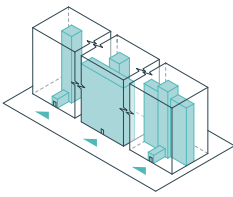
Отдельно стоящий дом



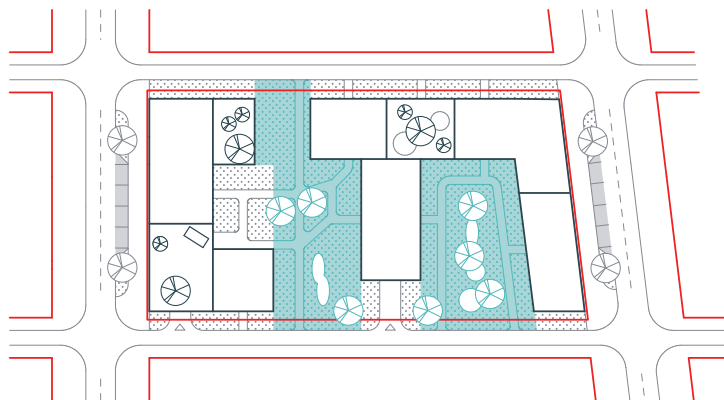
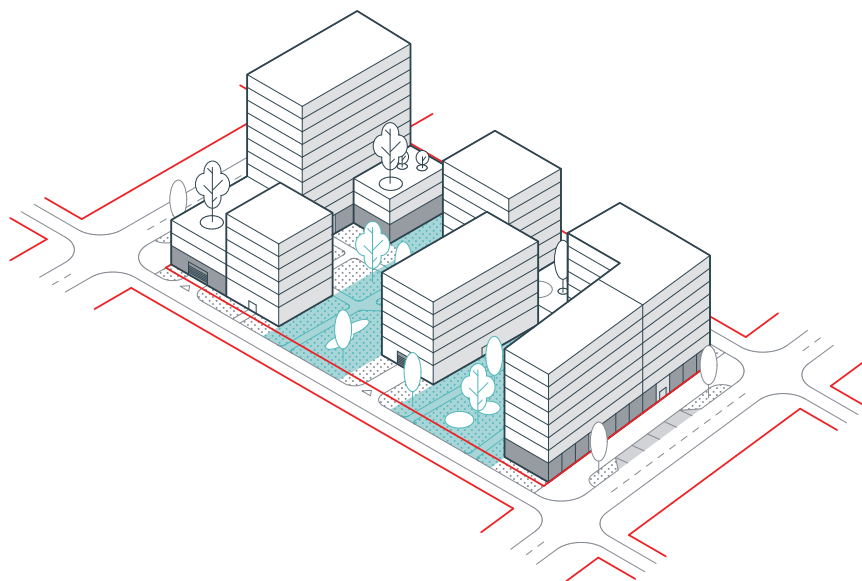
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Дворы, выходящие на местные улицы





C5



0,8

Площадь, га

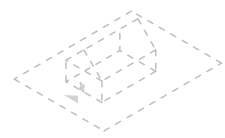
39,4

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале расположены секционные дома (башни). Они примыкают к красным линиям главных улиц и формируют сплошной фронт за счет устройства стилобата. Со стороны местных улиц фронт застройки разреженный. Граница между внутриквартальной территорией и местными улицами нечеткая. Вытянутый двор соединяет две местные улицы.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,83
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		38,4
Этажность	мин.	1
	макс.	12
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		4,9

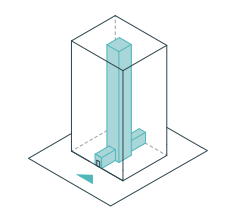
ДОМА В КВАРТАЛЕ



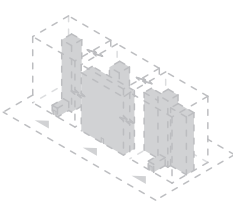
Отдельно стоящий дом



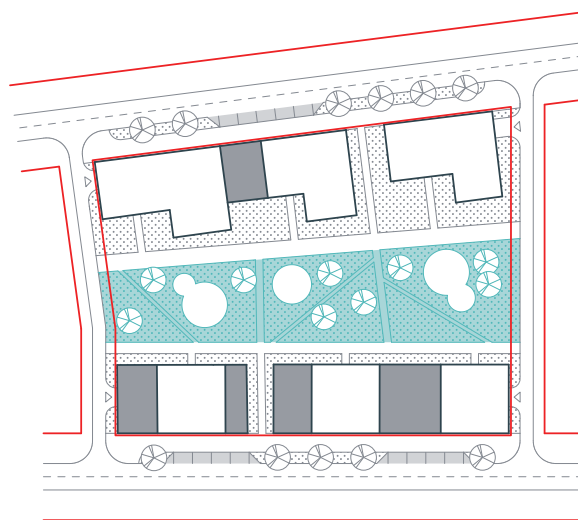
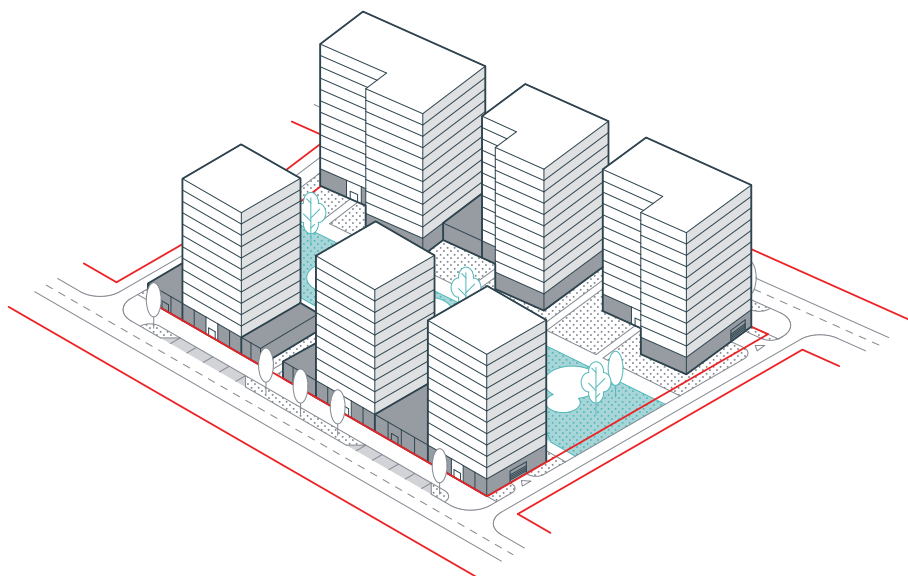
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Вытянутый двор между местными улицами

Глава 7

ГРУППА D

Кварталы из группы D ограничены со всех сторон местными улицами. Застройка может формировать сплошной и разреженный уличный фронт. Композиция застройки в большей мере ориентирована на внутриквартальное пространство, чем на улицы.

Помещения для предприятий общественно-деловой (в основном это детские сады и школы) инфраструктуры предусмотрены в первых этажах жилых домов или в отдельно стоящих зданиях.



Hagen Island, MVRDV. Гаага, Нидерланды



The Grand Large District, ANMA. Дюнкерк, Франция



WagnisART, SHAG Schindler Hable Architekten GbR, bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH. Мюнхен, Германия

© CAUE du Nord / Clément Terrier

© Deutscher Nachhaltigkeitspreis





D1



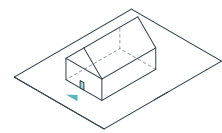
0,77
Площадь, га

4,5
Плотность,
тыс. кв. м/га

Со всех сторон квартала вдоль местных улиц размещаются отдельно стоящие дома. В глубине расположен общий двор, соединенный с улицами внутри-квартальными проходами, которые при устройстве нескольких таких кварталов могут формировать сеть альтернативных пешеходных маршрутов.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,77
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		4,5
Этажность	мин.	2 + мансарда
	макс.	—
Отступ застройки от красных линий, м		Местная
Площадь двора, тыс. м²		2

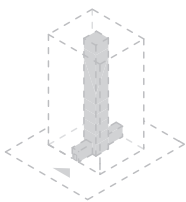
ДОМА В КВАРТАЛЕ



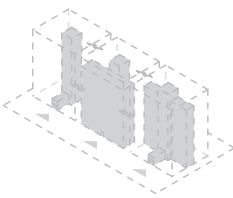
Отдельно стоящий дом



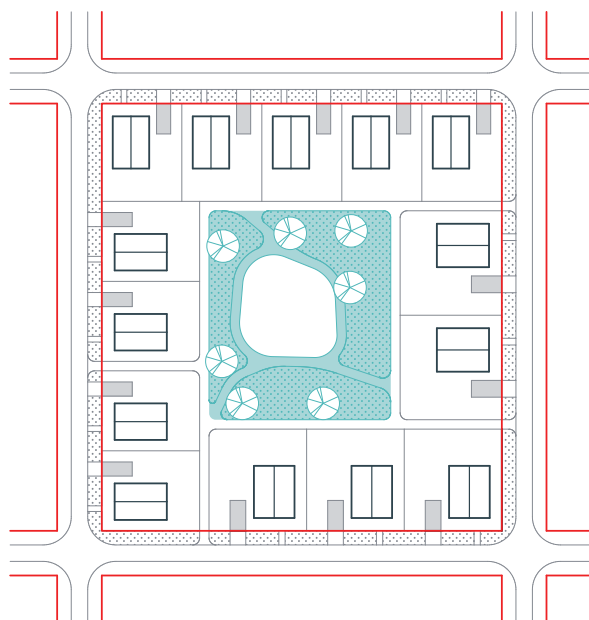
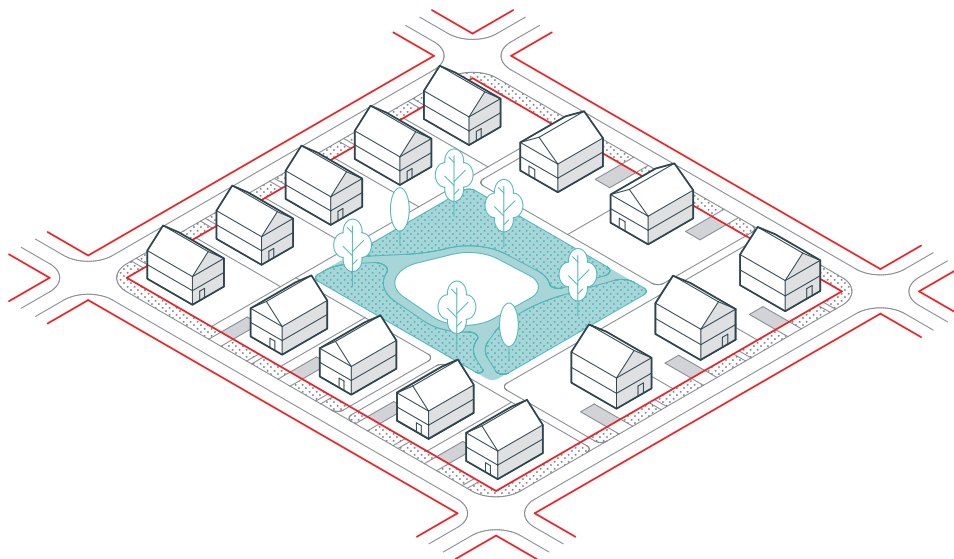
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Замкнутый общий двор



D2



0,8

Площадь, га

5,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

Со всех сторон квартала вдоль местных улиц размещаются блокированные дома. В глубине расположен общий двор, соединенный с улицами внутри-квартальными проходами. Несколько таких кварталов могут формировать сеть альтернативных пешеходных маршрутов на территории.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,8
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		5,7
Этажность	мин.	2
	макс.	—
Отступ застройки от красных линий, м	Местная	0 и 7
Площадь двора, тыс. м²		1,5

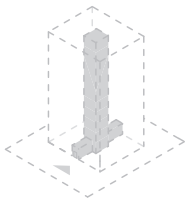
ДОМА В КВАРТАЛЕ



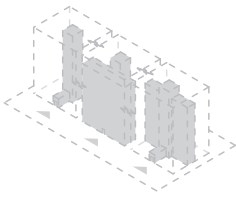
Отдельно стоящий дом



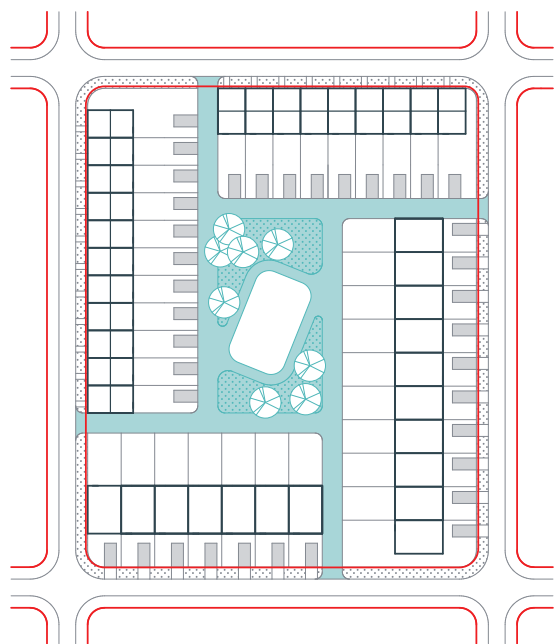
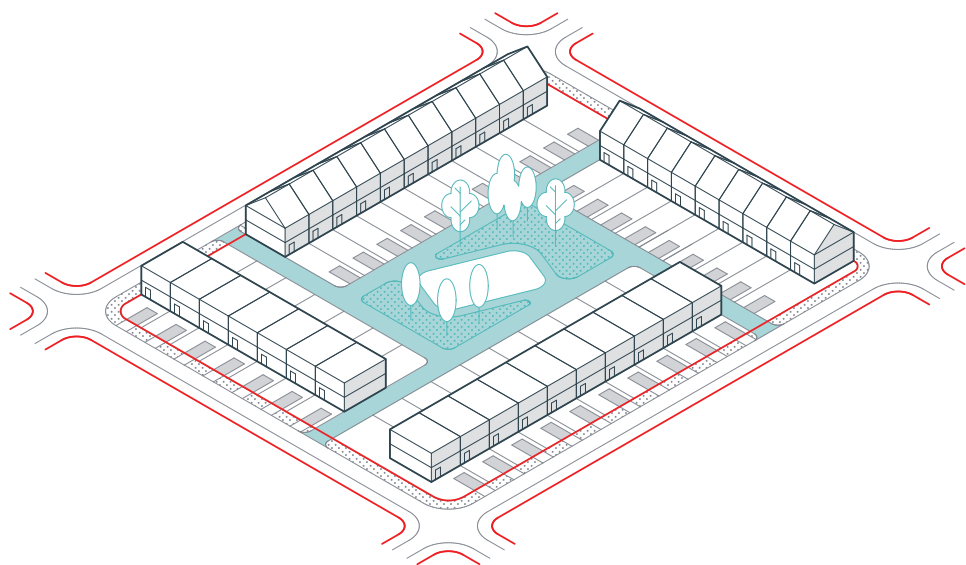
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
— Второстепенные улицы
— Местные улицы

— Красная линия квартала
□ Здания
□ Озеленение

■ Нежилые помещения
▨ Парковки
■ Общий двор с проходами к улицам





D3



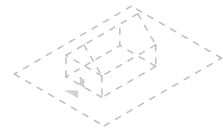
2,35
Площадь, га

5,7
Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал застроен только блокированными домами. Дома расположены рядами, поэтому не все участки примыкают к красным линиям — большинство выходит на внутриквартальные проходы. Вдоль улиц дома размещены с разным отступом от красных линий. В глубине квартала — несколько дворов, соединенных сетью пешеходных путей.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		2,35
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		5,7
Этажность	мин.	2
	макс.	—
Отступ застройки от красных линий, м	Местная	от 0 до 16,5
Площадь двора, тыс. м²		1,1

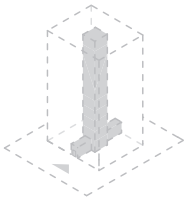
ДОМА В КВАРТАЛЕ



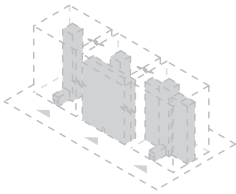
Отдельно стоящий дом



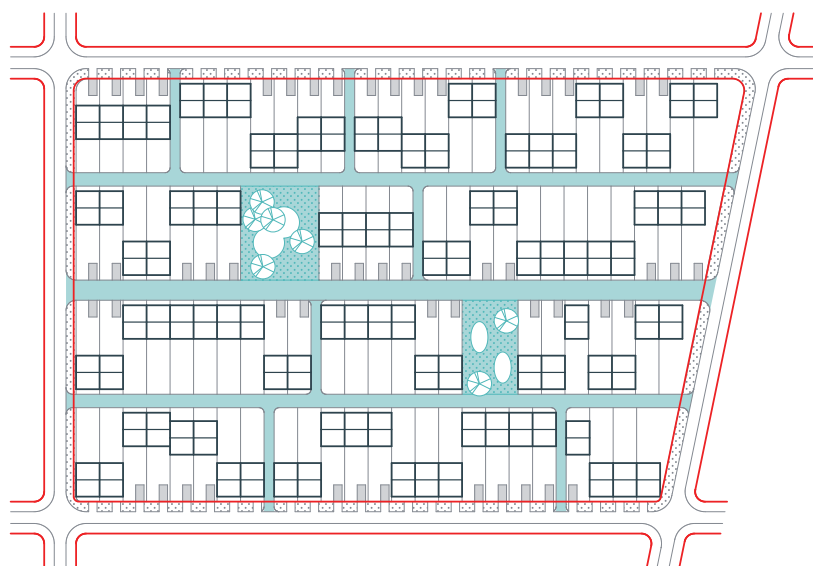
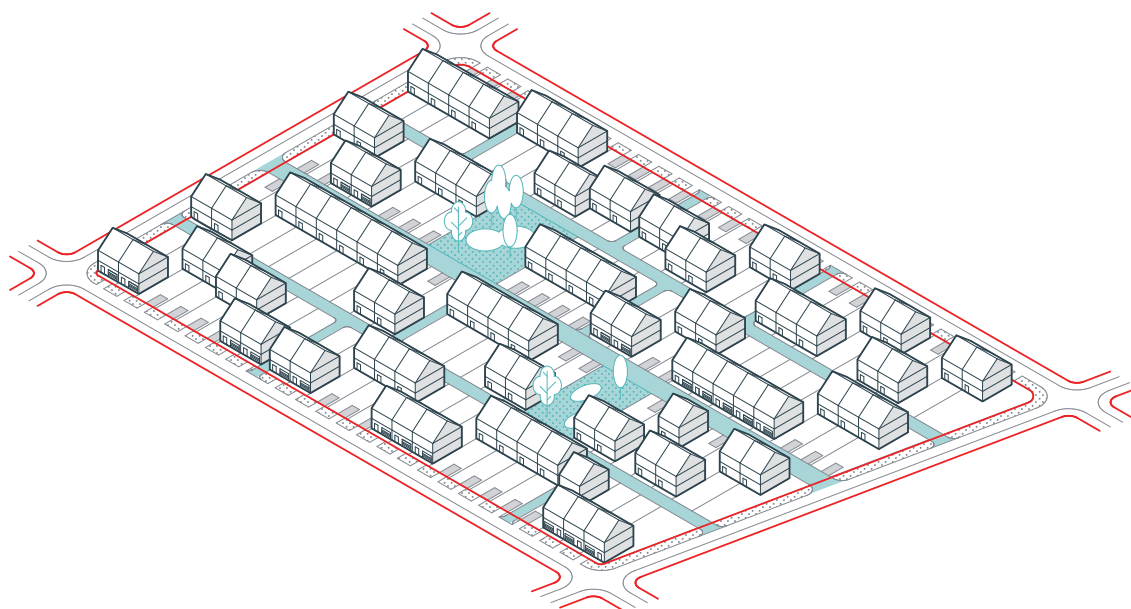
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Сеть пешеходных путей и общих дворов



D4



0,75

Площадь, га

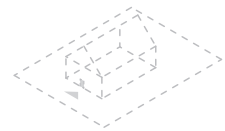
10,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале свободно расположены городские виллы. Граница между внутриквартальной территорией и местными улицами нечеткая. Вдоль местных улиц предусмотрены парковки для жильцов — линейные и плоскостные, в глубине квартала парковок нет.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,75
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		10,7
Этажность	мин.	4
	макс.	4
Отступ застройки от красных линий, м		Местная
Площадь двора, тыс. м²		5,5

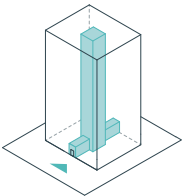
ДОМА В КВАРТАЛЕ



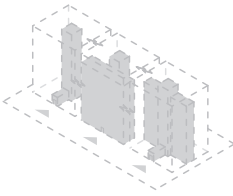
Отдельно стоящий дом



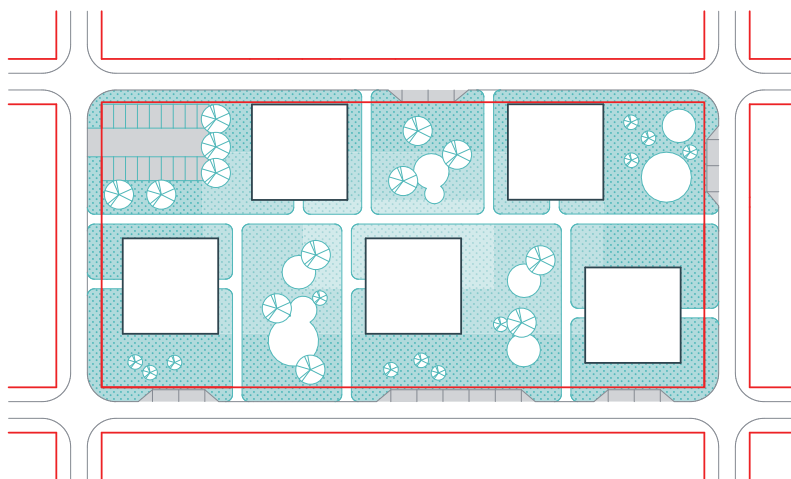
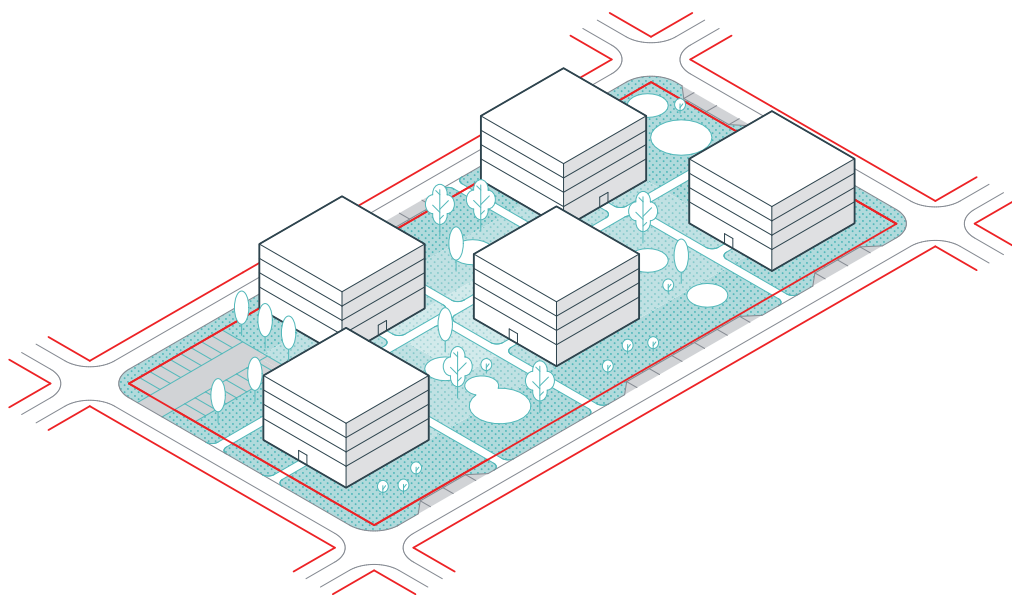
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Дворы, выходящие на местные улицы





D5



3,6

Площадь, га

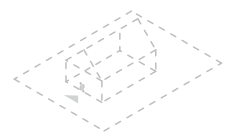
14

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале свободно расположены среднеэтажные секционные дома (башни). Граница между внутриквартальной территорией и местными улицами нечеткая. Вдоль местных улиц предусмотрены парковки для жильцов — линейные и плоскостные, в глубине квартала парковок нет.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	3,54
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	15
Этажность	мин. макс. 4 8
Отступ застройки от красных линий, м	Застройка в глубине квартала
Площадь двора, тыс. м²	27,3

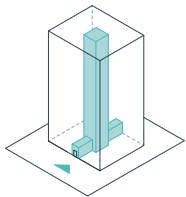
ДОМА В КВАРТАЛЕ



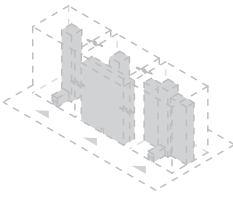
Отдельно стоящий дом



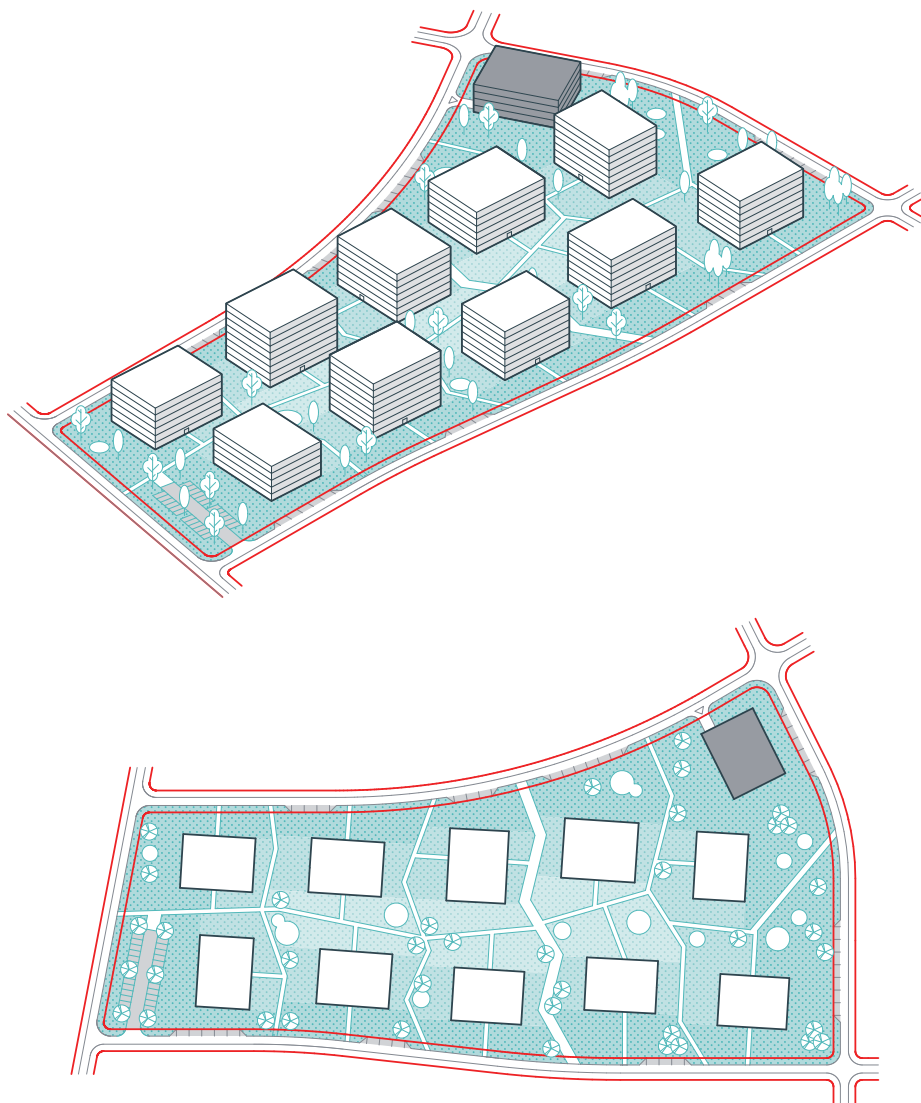
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Нечеткая граница между
 внутриквартальной
 территорией и улицей



D6



0,7

Площадь, га

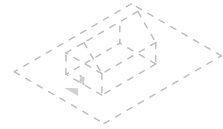
16

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале сочетаются индивидуальные (блокированные) и среднеэтажные многоквартирные (многосекционные, коридорные или галерейные) дома. Все здания отступают от красных линий, в отступах расположены палисадники. Общий двор в глубине квартала отделяет многосекционные/коридорные/галерейные дома от блокированных.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	0,7
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	16
Этажность	мин. макс.
Отступ застройки от красных линий, м	Местная
Площадь двора, тыс. м²	1,6

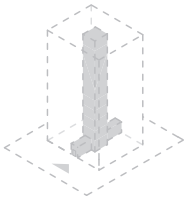
ДОМА В КВАРТАЛЕ



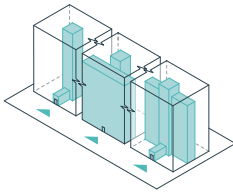
Отдельно стоящий дом



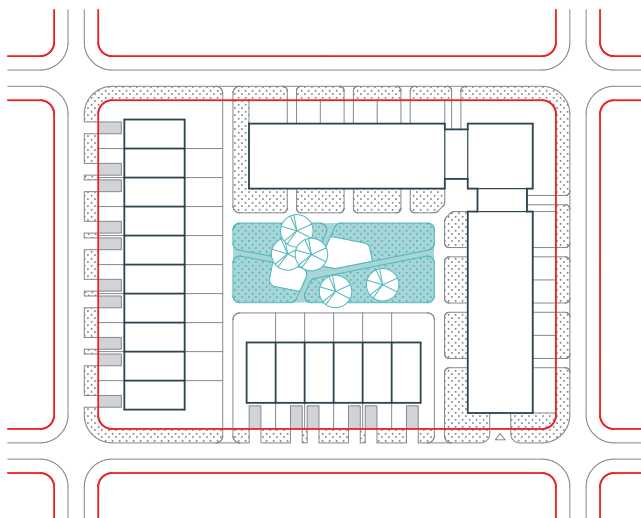
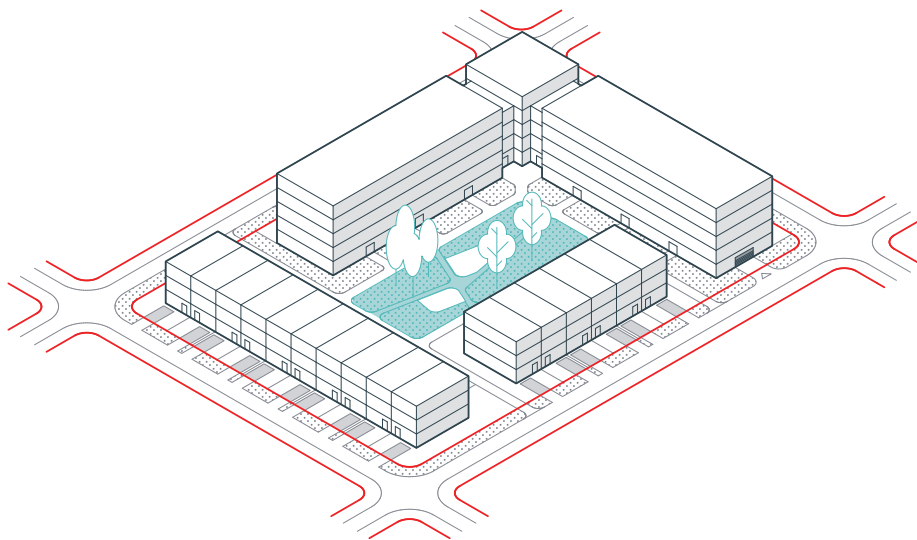
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

--- Главные улицы
 — Второстепенные улицы
 — Местные улицы

— Красная линия квартала
 □ Здания
 ■ Озеленение

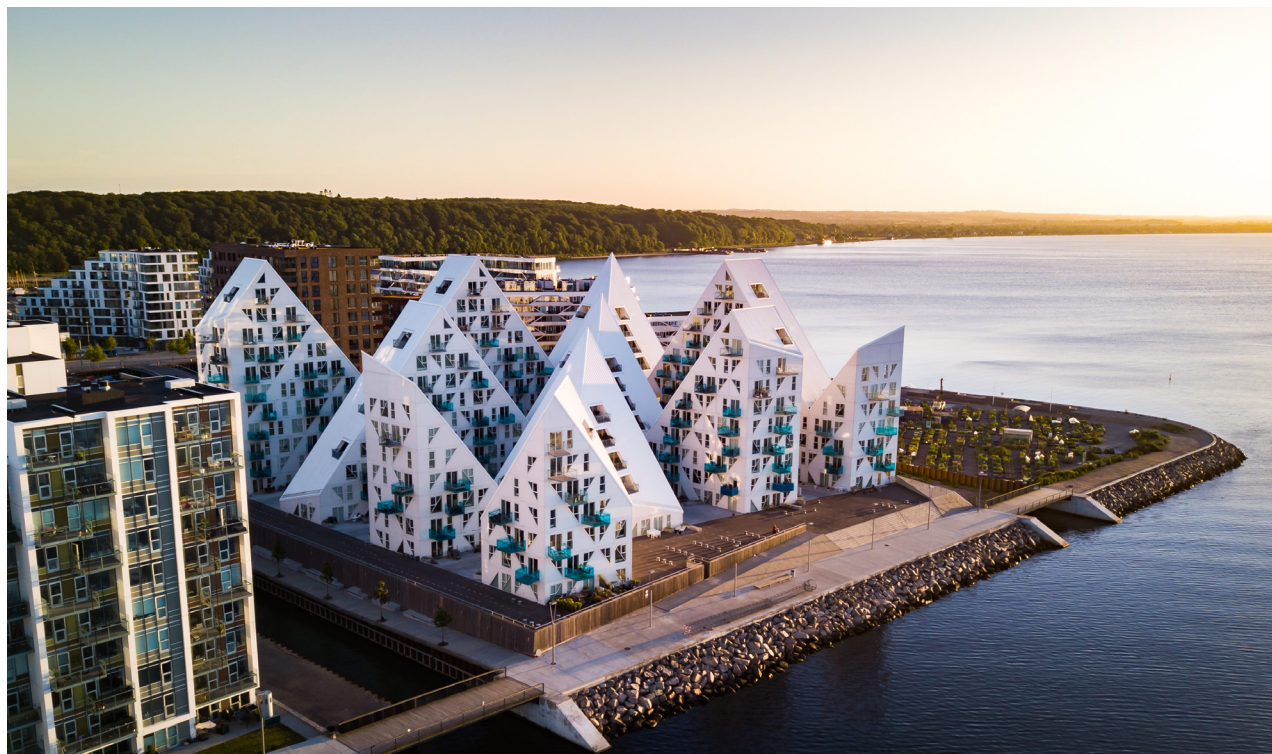
■ Нежилые помещения
 ■ Парковки
 ■ Общий двор в глубине квартала



Глава 8

ГРУППА Е

Кварталы из группы Е граничат с природными территориями — парками, лесопарками, водными объектами. Застройка, как правило, формирует разреженный фронт со стороны природной территории, граница между территориями общего пользования и внутриквартальными территориями может быть нечеткой. Помещения для объектов общественно-деловой инфраструктуры с этих сторон предусмотрены редко.



© Dennis Borup Jakobsen

The Iceberg, SeARCH + CEBRA + JDS + Louis Paillard Architect. Орхус, Дания



HASO Gunilla & As Oy Lorentzinpuisto, PLAYA, Brunow & Maunula. Хельсинки, Финляндия



Merenkulkijanranta, Arkkitehdit NRT Oy. Хельсинки, Финляндия

© 2017 Kuvatimistö Kuvio Oy

© Antti Luutonen / Arkkitehdit NRT Oy





E1



0,6

Площадь, га

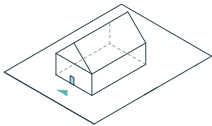
2,8

Плотность,
тыс. кв. м/га

В квартале расположены только отдельно стоящие дома. Квартал отступает от красной линии главной улицы и образует полукруглый сквер с рекреационными площадками. Такой сквер обеспечивает дополнительную защиту участков индивидуальных домов от шума с улицы. С противоположной стороны квартал примыкает к озелененной территории — граница между ними нечеткая.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,6
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м ² /га		2,8
Этажность	мин.	1
	макс.	2 + мансарда
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	5
	Местная	5–7
Площадь двора, тыс. м ²		—

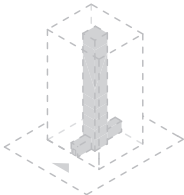
ДОМА В КВАРТАЛЕ



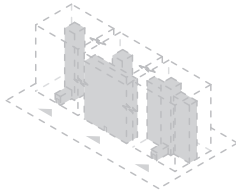
Отдельно стоящий дом



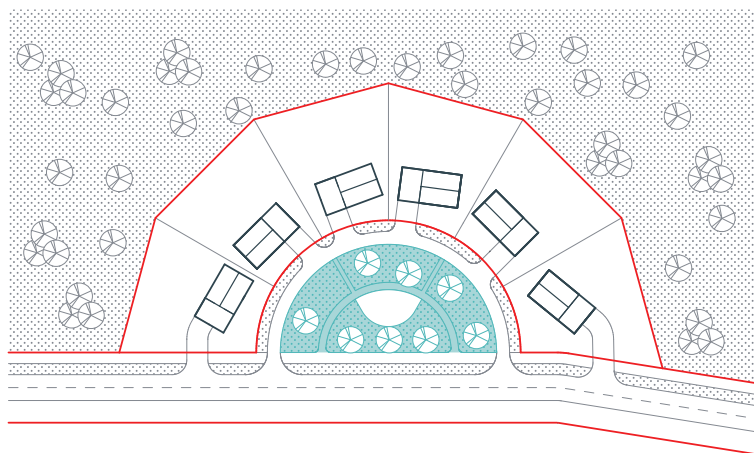
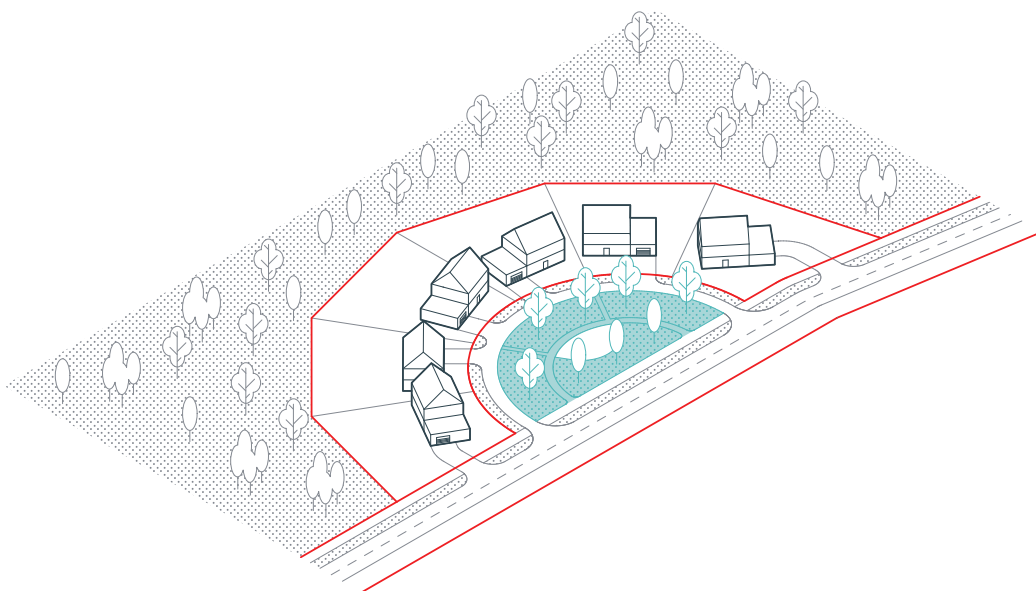
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

— Улицы
 — Красная линия
 квартала

□ Здания
 ■ Озеленение
 ■ Нежилые помещения

■ Протяженный дом отделяет
 внутриквартальную
 территорию от главной улицы



E2



1,5

Площадь, га

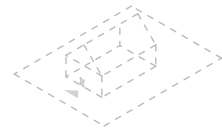
5,7

Плотность,
тыс. кв. м/га

Со всех сторон квартал окружен озеленением, группы блокированных домов расположены свободно. Граница между внутриквартальной территорией и озеленением нечеткая. С улицей квартал соединен проездами. Озелененный отступ между кварталом и улицей дополнительно защищает участки индивидуальных домов от шума.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	1,5
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	5,7
Этажность	мин. макс.
Отступ застройки от красных линий, м	—
Площадь двора, тыс. м²	8

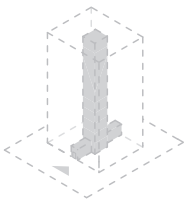
ДОМА В КВАРТАЛЕ



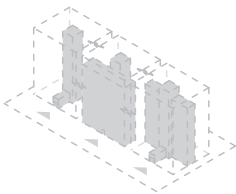
Отдельно стоящий дом



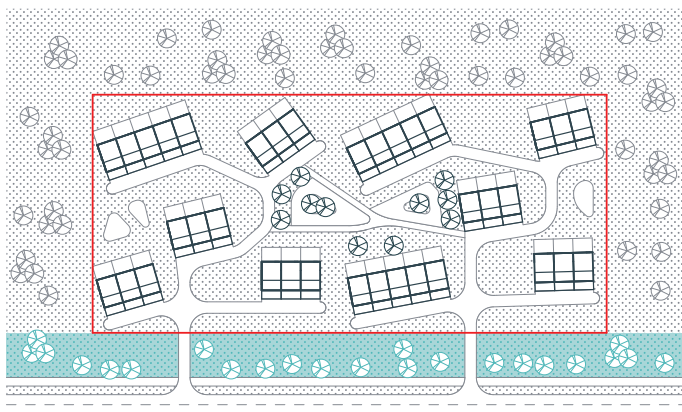
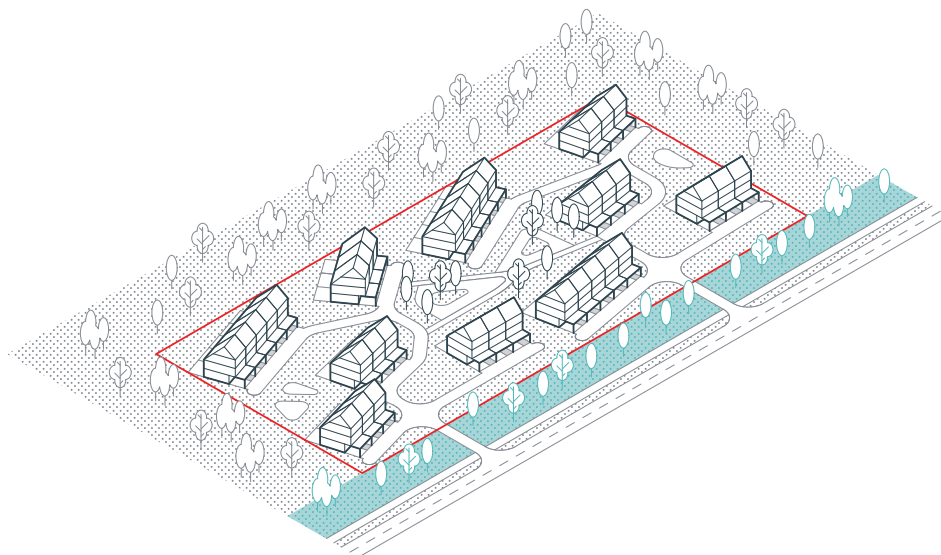
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

— Улицы
 — Красная линия квартала

□ Здания
 • Озеленение
 ■ Нежилые помещения

■ Озелененный отступ между кварталом и улицей





E3



1,3

Площадь, га

12,2

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал ограничен улицами и парком. Граница между улицей и внутриквартальной территорией — четкая, образована многосекционными, коридорными или галерейными домами. Со стороны парка расположены городские виллы и башни, поэтому граница нечеткая, дворы переходят в парк.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		1,46
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		12,85
Этажность	мин.	3
	макс.	5
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		10

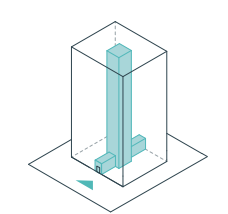
ДОМА В КВАРТАЛЕ



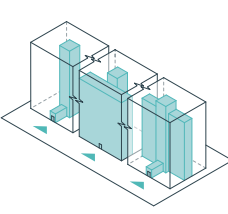
Отдельно стоящий дом



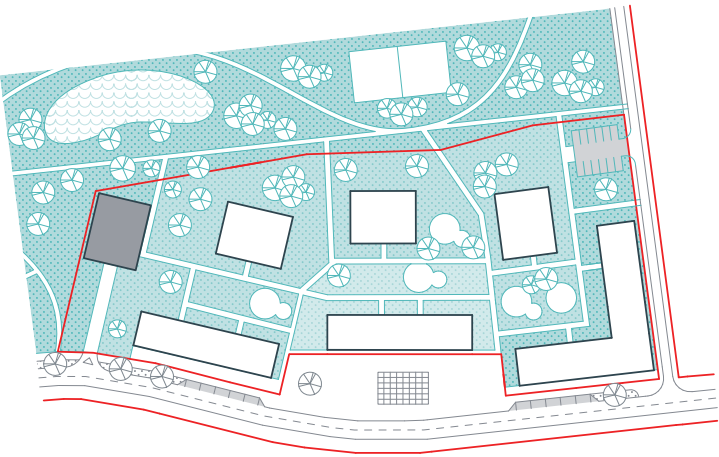
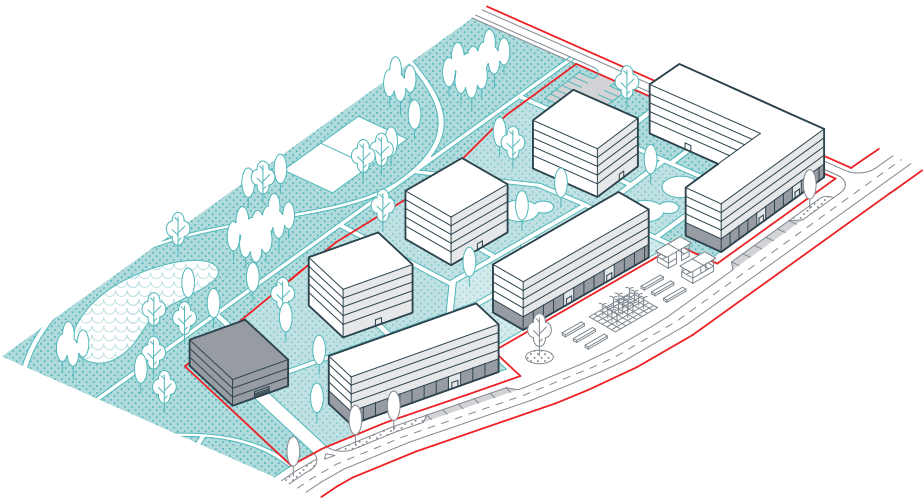
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

- | | | |
|------------------------|-------------------|--|
| Улицы | Здания | Нечеткая граница между территорией квартала и парком |
| Красная линия квартала | Озеленение | |
| | Нежилые помещения | |



E4



2,8

Площадь, га

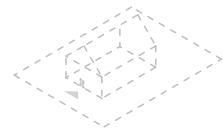
13,5

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал ограничен улицами и парком. Граница между улицей и внутриквартальной территорией четкая — образована многосекционными, коридорными или галерейными домами. Со стороны местной улицы и парка расположены городские виллы и башни, поэтому граница нечеткая, дворы переходят в парк.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		2,8
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га		14,38
Этажность	мин.	3
	макс.	7
Отступ застройки от красных линий, м	Главная	0
	Второстепенная	0
	Местная	0
Площадь двора, тыс. м²		20,86

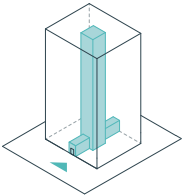
ДОМА В КВАРТАЛЕ



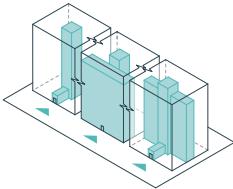
Отдельно стоящий дом



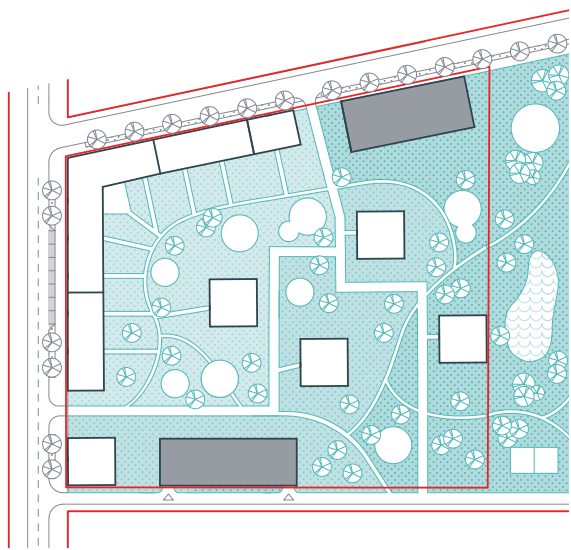
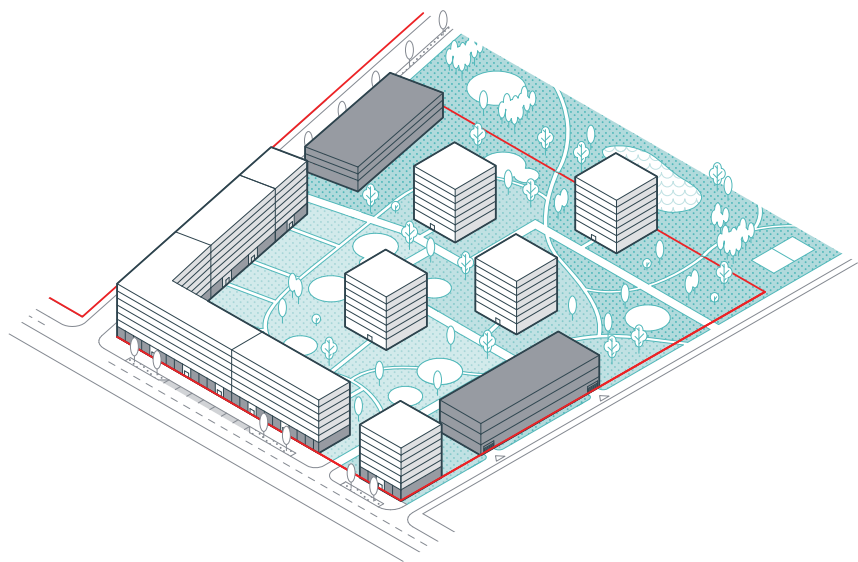
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50



Улицы



Здания



Нежилые помещения



Красная линия
квартала



Озеленение



Нечеткая граница между
территорией квартала и парком





E5



2,2

Площадь, га

17,3

Плотность,
тыс. кв. м/га

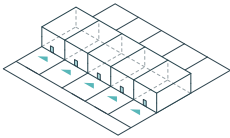
Квартал расположен на границе с парком рядом с водным объектом. Застройка преимущественно малоэтажная. Индивидуальные участки выходят в парк и на внутриквартальные проходы, соединенные с парком. Со стороны водного объекта расположены высотные акценты — многоэтажные башни. Из окон башен открывается вид на водный объект и парк.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га	2,2
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м²/га	16,8
Этажность	мин. макс.
Отступ застройки от красных линий, м	Местная
Площадь двора, тыс. м²	4,62

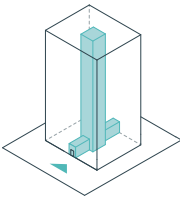
ДОМА В КВАРТАЛЕ



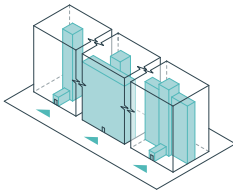
Отдельно стоящий дом



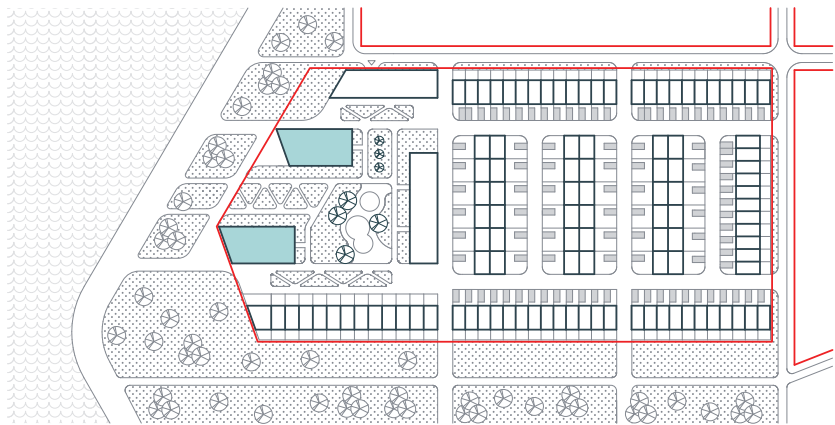
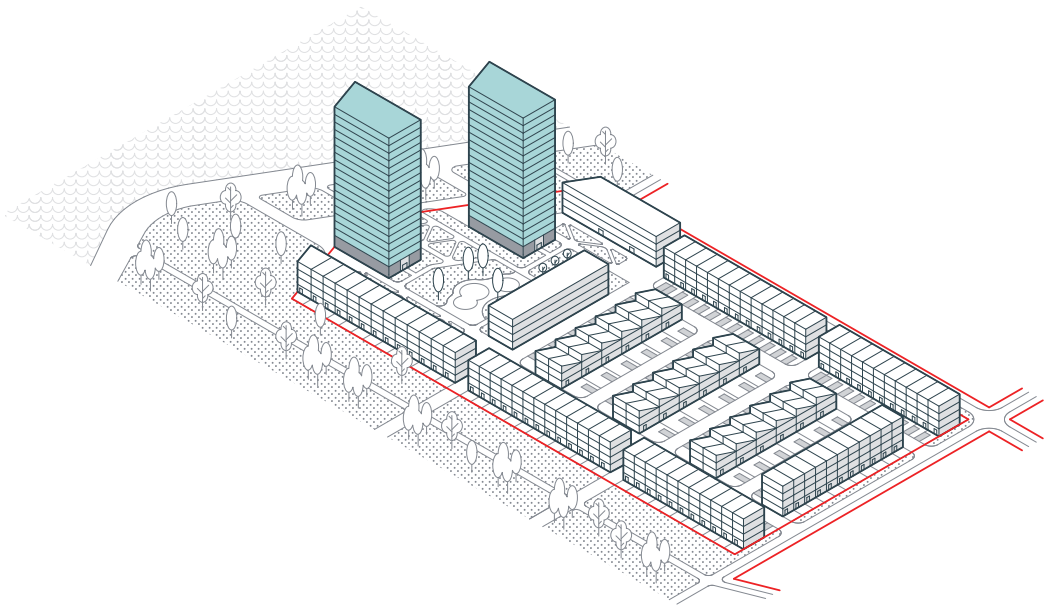
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



0 25 50

- | | | |
|------------------------|-------------------|---|
| Улицы | Здания | Многоэтажные башни со стороны водного объекта |
| Красная линия квартала | Озеленение | |
| | Нежилые помещения | |



E6

П

0,6

Площадь, га

22,8

Плотность,
тыс. кв. м/га

Квартал примыкает к набережной. В нем могут сочетаться несколько типов многоквартирных домов — многосекционные, коридорные или галерейные, башни. Этажность домов понижается по направлению к набережной террасами. На террасах предусмотрено озеленение, с них открывается вид на водный объект. Башня расположена на дальнем от набережной углу квартала и является высотным акцентом. Из окон башни также открывается вид на воду.

Размер (площадь) квартала жилой и многофункциональной застройки, га		0,6
Плотность застройки квартала жилой и многофункциональной застройки (нетто), тыс. м ² /га		22,8
Этажность	мин.	2
	макс.	12
Отступ застройки от красных линий, м	Второстепенная	0
Площадь двора, тыс. м ²		2,3

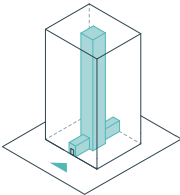
ДОМА В КВАРТАЛЕ



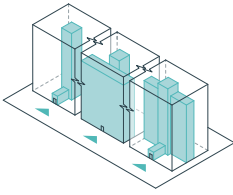
Отдельно стоящий дом



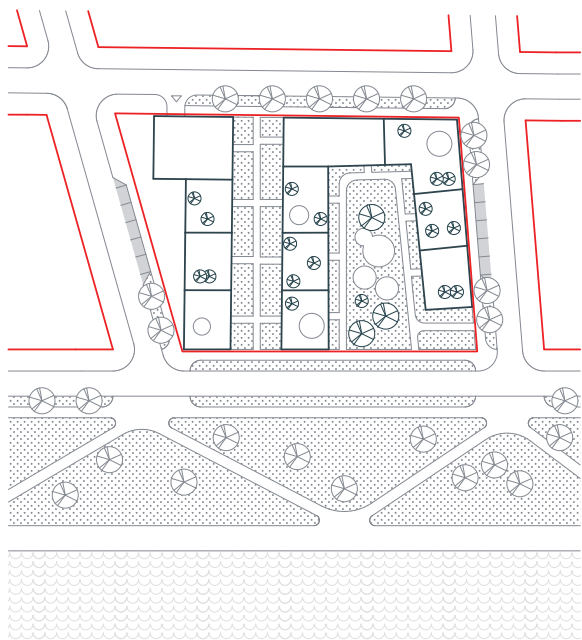
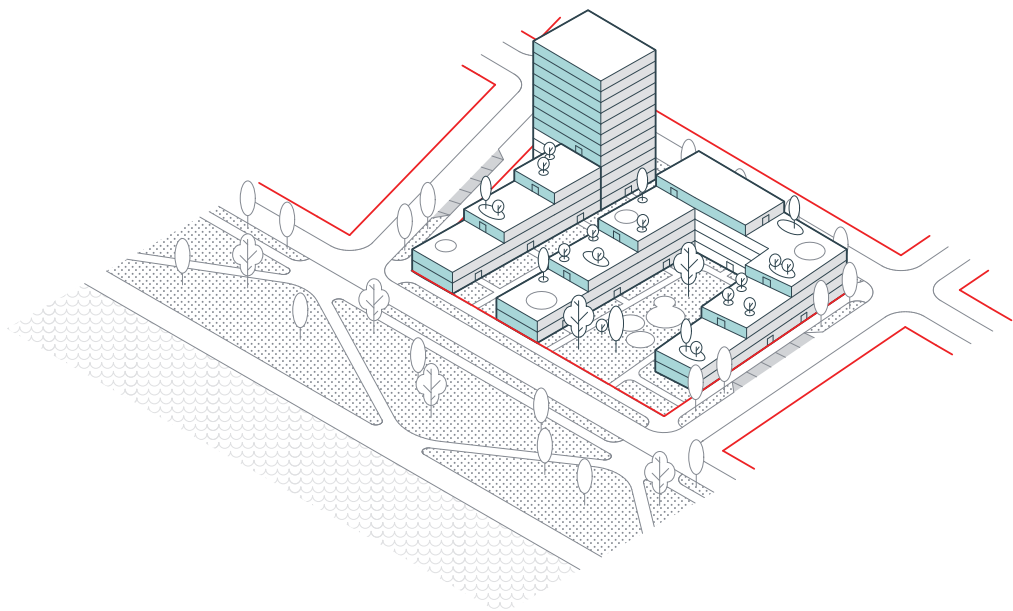
Блокированные дома



Односекционный дом



Многосекционный /
галерейный / коридорный дом



— Улицы
— Красная линия
квартала

□ Здания
□ Озеленение
■ Нежилые помещения

■ Террасы с видом на водный
объект



ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ПРЕДПРИЯТИЙ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ, АВТОСТОЯНОК, ДЕТСКИХ САДОВ, ШКОЛ И ОЗЕЛЕНЕНИЯ В КВАРТАЛЕ

Глава 9	Принципиальные решения по размещению объектов общественно-деловой инфраструктуры	146
Глава 10	Принципиальные решения по размещению автостоянок	152
Глава 11	Принципиальные решения по размещению детских садов и школ	160
Глава 12	Принципиальные решения по размещению озеленения	166

Глава 9

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объекты общественно-деловой инфраструктуры, рассматриваемые в Стандарте, — это отдельно стоящие здания или их части с прилегающей территорией или без нее, предназначенные для размещения предприятий торговли и услуг, отдыха и досуга, а также офисов, малых производств и др.

При размещении объектов общественно-деловой инфраструктуры в кварталах жилой и многофункциональной застройки необходимо учитывать потребности следующих пользователей:

- сотрудников предприятий торговли и услуг, отдыха и досуга;
- сотрудников офисов и малых производств;
- посетителей предприятий торговли и услуг, отдыха и досуга.

К1

Каталог элементов
и узлов открытых
пространств

К2

Каталог принципи-
альных архитектур-
но-планировочных
решений. Жилые дома

К3

Каталог принци-
пальных архитектурно-
планировочных реше-
ний. Благоустройство

К4

Книга 4. Стандарт
формирования облика
города

Г

Номер главы

Р

Номер решения

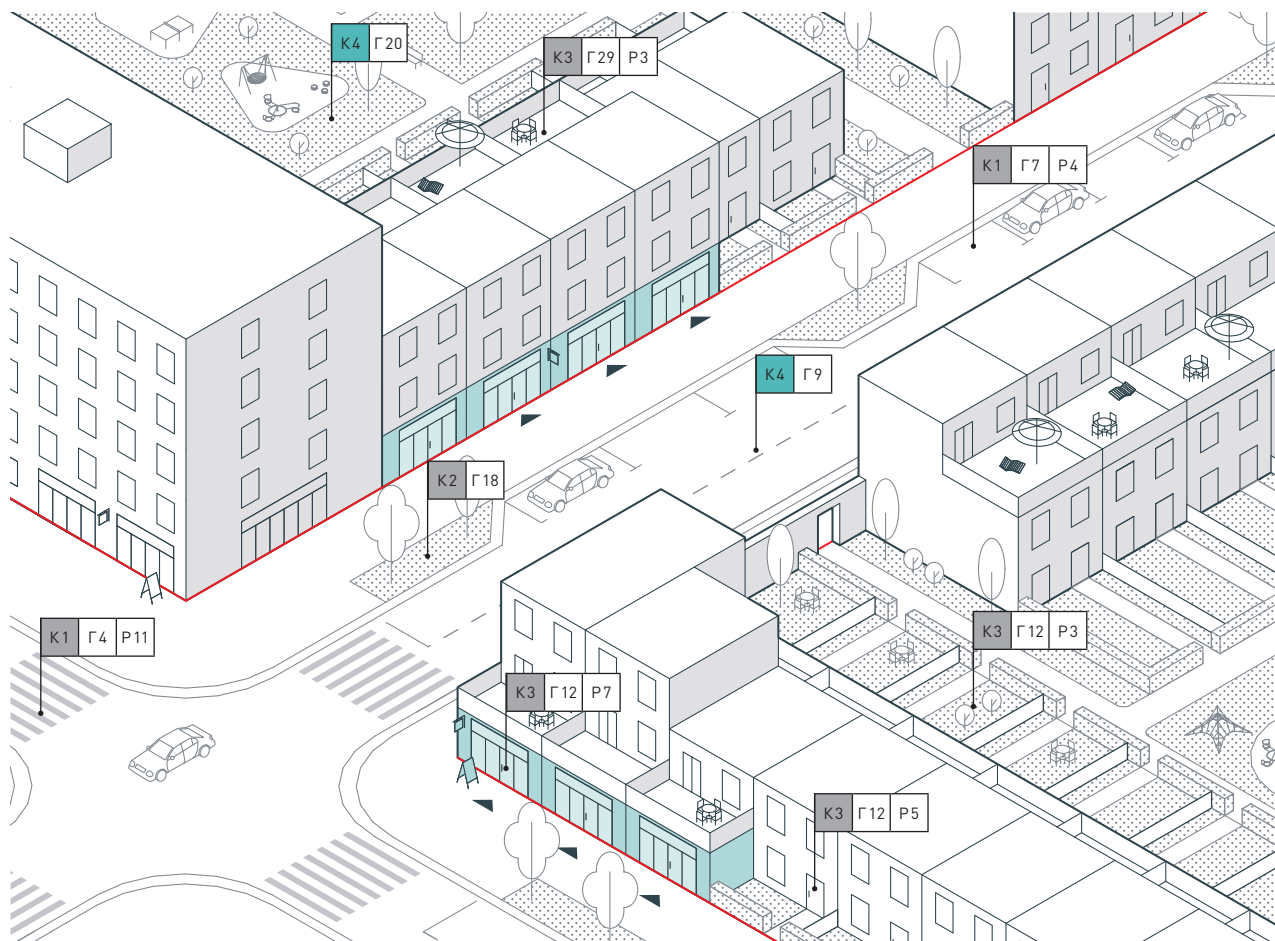
Сотрудники предприятий торговли и услуг, отдыха и досуга присутствуют в квартале в течение дня, иногда круглосуточно — в будние и выходные. Часто у них сменный график, который может не совпадать с режимом других пользователей. Сотрудники этих предприятий оставляют индивидуальные транспортные средства для длительной стоянки в шаговой доступности от мест работы. В перерывах бывают в местах отдыха на открытом воздухе.

Сотрудники офисов и малых производств проводят в квартале рабочие часы в будние дни, как правило, с 08:00 до 20:00. Оставляют индивидуальные транспортные средства для длительной стоянки в шаговой доступности от мест работы. Могут делить машино-места с местными жителями. В перерывах используют места отдыха на открытом воздухе.

Посетители предприятий торговли и услуг проводят в квартале в среднем около двух часов в любой из дней недели в течение рабочего времени предприятий (как правило, с 08:00 до 23:00). Оставляют индивидуальные транспортные средства для кратковременной стоянки при входе в предприятия.

Предприятиям торговли и услуг необходимо обеспечить возможность загрузки и выгрузки товаров, сырья, готовой продукции и пр.

РЕШЕНИЯ



1. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ

В БЛОКИРОВАННОМ ДОМЕ НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ

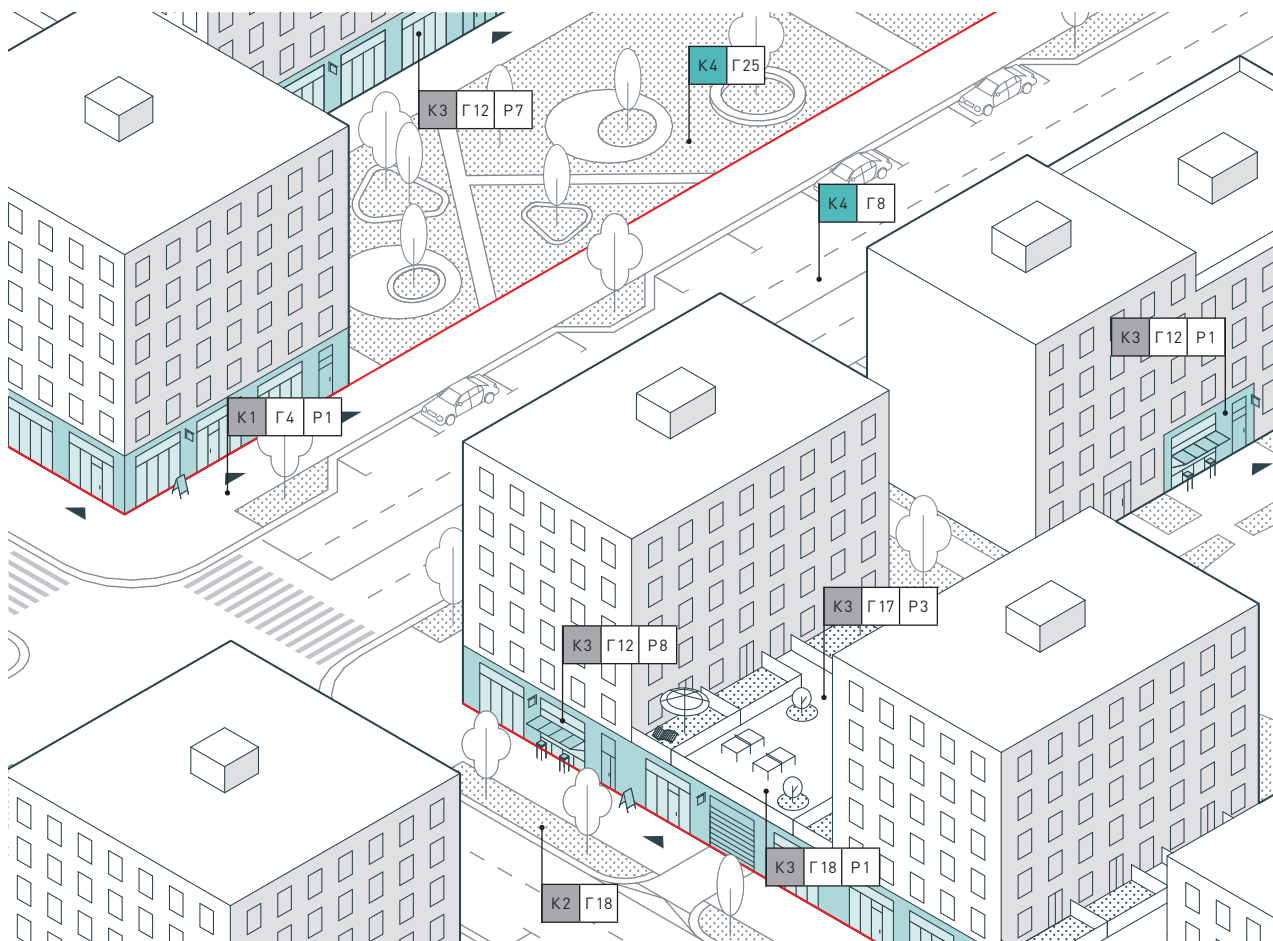
В блокированных домах предприятия торговли и услуг устраивают на первых этажах двухуровневых квартир. Вход для посетителей в такие предприятия следует размещать со стороны улицы, входы для жильцов — рядом с ними или с обратной стороны дома. Автостоянку для посетителей рекомендуется делать плоскостную на индивидуальном участке или линейную вдоль прилегающей улицы. Загрузка товара и обслуживание предприятия предусматрива-

ется с улицы или с индивидуального участка.

Предприятия торговли и услуг в блокированных домах устраивают, если дома расположены в местах с интенсивным пешеходным потоком: вдоль главных улиц, вблизи перекрестков и остановок общественного транспорта. Отступ от красной линии не должен превышать 3 м.



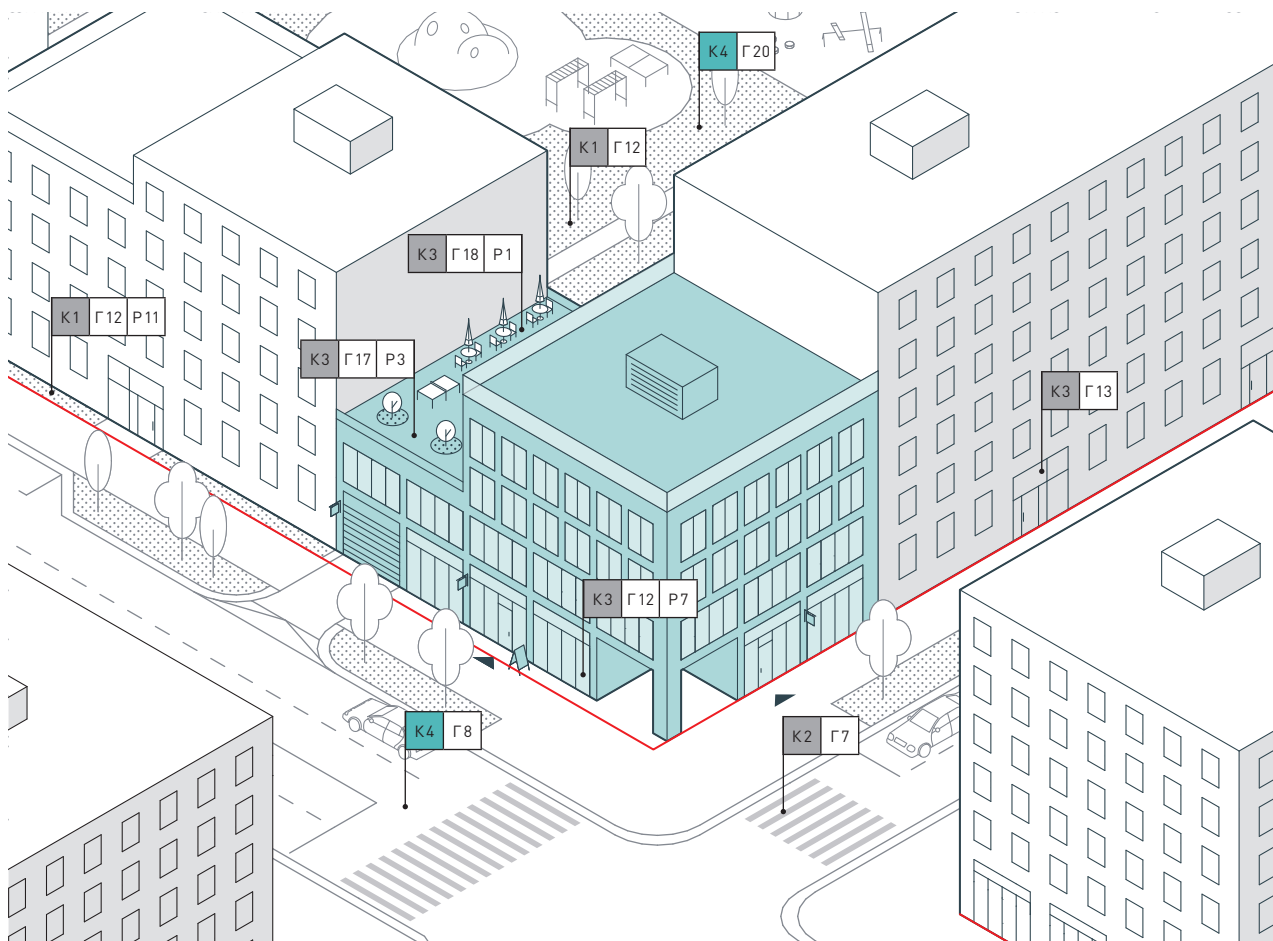
РЕШЕНИЯ



2. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ В МНОГО- КВАРТИРНОМ ДОМЕ НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ

Площадь предприятия торговли и услуг на первом этаже многоквартирного дома варьируется от 5 до 1000 кв. м: это может быть пункт продажи кофе навынос или отделение банка. Вход для посетителей следует размещать со стороны улицы, служебный вход — с внутриквартальной территории. Входы для посетителей в предприятия повседневного спроса могут быть двухсторонними: с входом для посетителей с улицы и со двора. Автостоянку для посетителей реко-

мендуется делать вдоль улицы, а на внутриквартальной территории, обособленно от двора, устраивать служебную плоскостную автостоянку на 3–5 машино-мест. Загрузка товара и обслуживание предприятия предусматривается с площадки погрузки-выгрузки во внутриквартальном проезде, из грузового дока на улице или из подземного паркинга. Предприятия торговли и услуг на первом этаже многоквартирного дома рекомендуется ориентировать на главные и второстепенные улицы городского и районного значения.

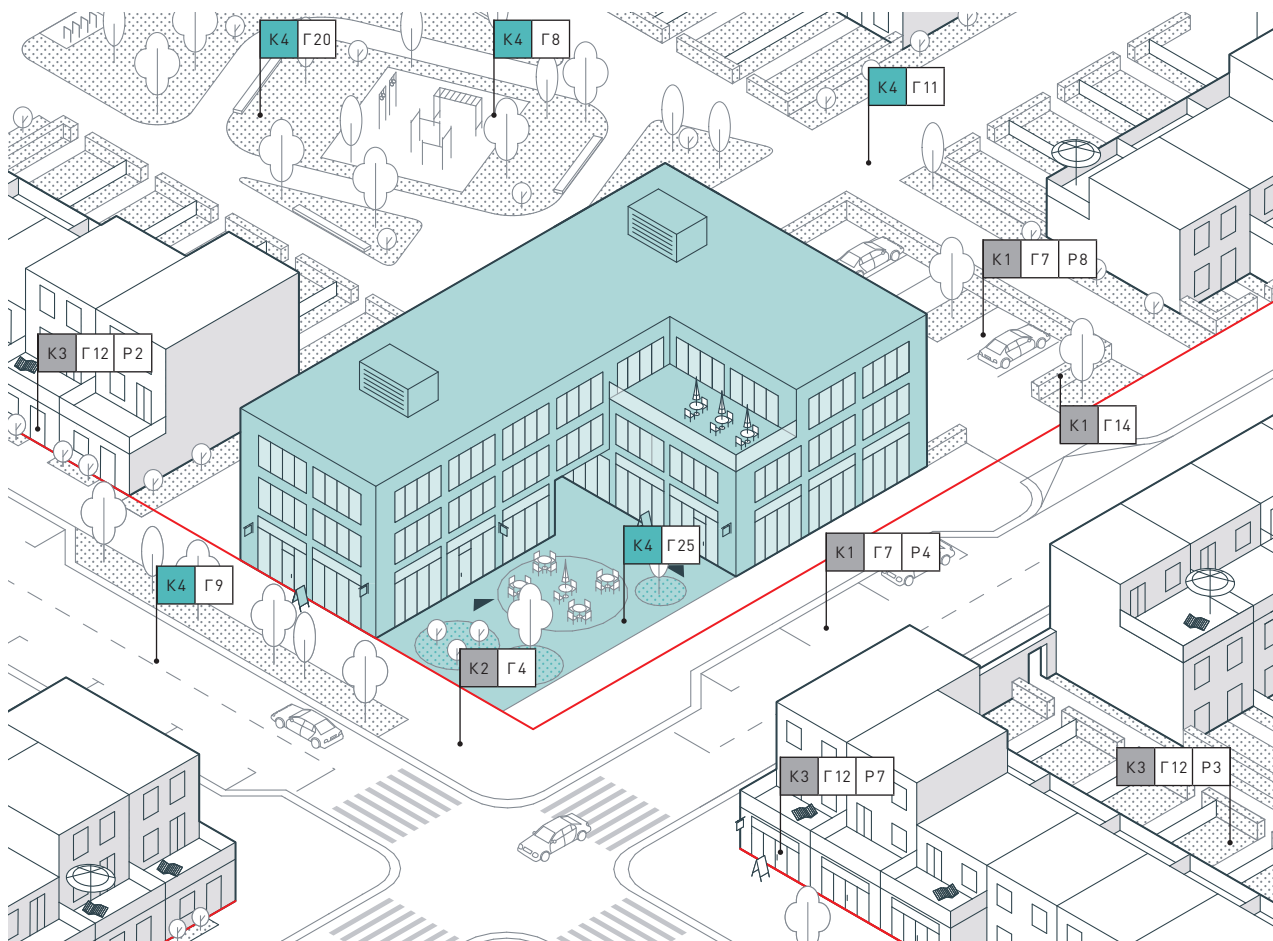


3. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ В МНОГО-КВАРТИРНОМ ДОМЕ ВЫШЕ ПЕРВОГО ЭТАЖА

Предприятия торговли и услуг в многоквартирном доме могут занимать нижние, верхние этажи или всю секцию. Вход для посетителей следует устраивать со стороны улицы, служебный вход — со двора. Автостоянку для посетителей рекомендуется делать вдоль улицы, для работников — на внутриквартальной территории; если машино-мест недостаточно, паркинг может быть подземным или полуподземным. Загрузку товара следует пред-

усматривать из закрытого грузового дока или паркинга. Для отдыха работников рекомендуется организовывать открытые пространства: на внутриквартальной территории отдельно от двора, на крыше или стилобате, с которых не просматриваются окна примыкающих домов. Открытые пространства для сотрудников можно размещать и со стороны улицы, если застройка отступает от красных линий. Предприятия торговли и услуг выше первого этажа рекомендуется располагать в домах на главных и второстепенных улицах.

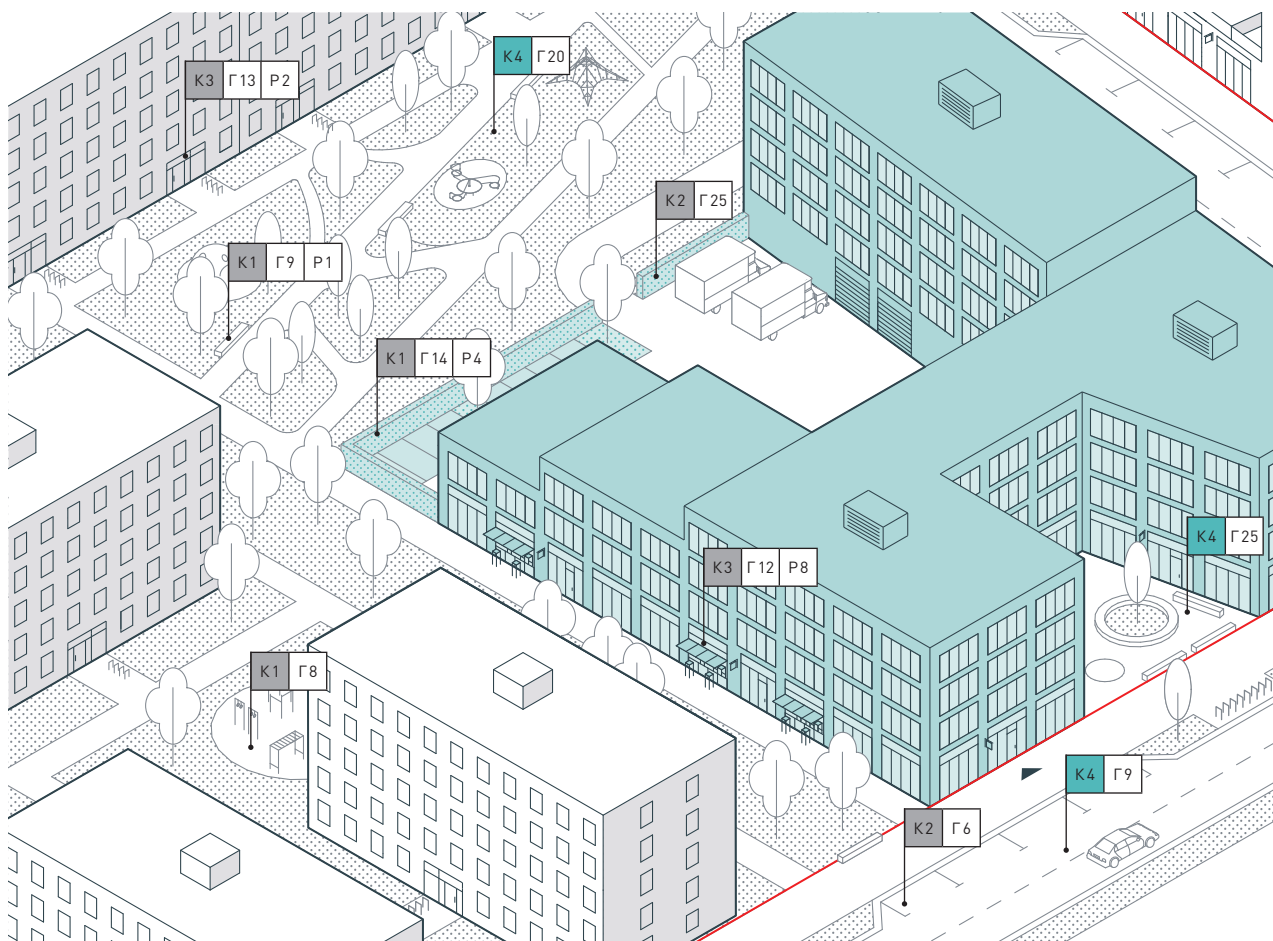
РЕШЕНИЯ



4. ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ В ЗАСТРОЙКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ

На территориях с индивидуальной застройкой крупные магазины или группы небольших предприятий торговли и услуг повседневного спроса размещают в отдельно стоящих зданиях. Для посетителей следует предусматривать линейные автостоянки вдоль улицы. Парковки для посетителей и работников, а также места для загрузки товара и обслуживания предприятия — на участке. При этом

необходимо предусмотреть защиту соседних домов от шума и нежелательных запахов. Отдельно стоящие предприятия торговли и услуг рекомендуется размещать вдоль главных улиц, вблизи перекрестков и остановок общественного транспорта, рядом с площадями и скверами. Отдельно стоящие предприятия служат точками притяжения для жильцов соседних кварталов, поэтому такое размещение повышает посещаемость как самих объектов, так и общественных пространств.



5. ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ В ЗАСТРОЙКЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В отдельно стоящих зданиях в застройке этого типа размещают офисные и торговые центры, предприятия торговли и услуг с особыми пожарными и санитарными требованиями. Входы для посетителей следует устраивать со стороны открытых общественных пространств, служебные — с внутриквартальных территорий. Для посетителей рекомендуется делать автостоянки вдоль улиц, для работ-

ников — на внутриквартальной территории; parking также может быть подземным или полуподземным. Чтобы обеспечить микроклиматический комфорт жильцов соседних домов, загрузку и обслуживание следует предусматривать из хозяйственной площадки; если ее не устраивать — из закрытого грузового дока или паркинга. Отдельно стоящие предприятия торговли и услуг следует размещать вдоль главных улиц, у перекрестков и остановок общественного транспорта, рядом с площадями и скверами.

Глава 10

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ АВТОСТОЯНОК

Автостоянки, рассматриваемые в Стандарте, — это открытые пространства или помещения, предназначенные для хранения легковых автомобилей и других мототранспортных средств. Их делят на открытые плоскостные, подземные, полуподземные, размещенные в стилобате, а также отдельно стоящие многоуровневые.

При размещении автостоянок в кварталах жилой и многофункциональной застройки необходимо учитывать плотность застройки, так как она влияет на требуемое количество машино-мест. Плотность бывает:

- низкая — до 15 тыс. кв. м/га;
- средняя — 15–17 тыс. кв. м/га;
- высокая — более 17 тыс. кв. м/га.

К1

Каталог элементов
и узлов открытых
пространств

К2

Каталог принци-
пальных архитектур-
но-планировочных
решений. Жилые дома

К3

Каталог принци-
пальных архитектурно-
планировочных реше-
ний. Благоустройство

К4

Книга 4. Стандарт
формирования облика
города

Г

Номер главы

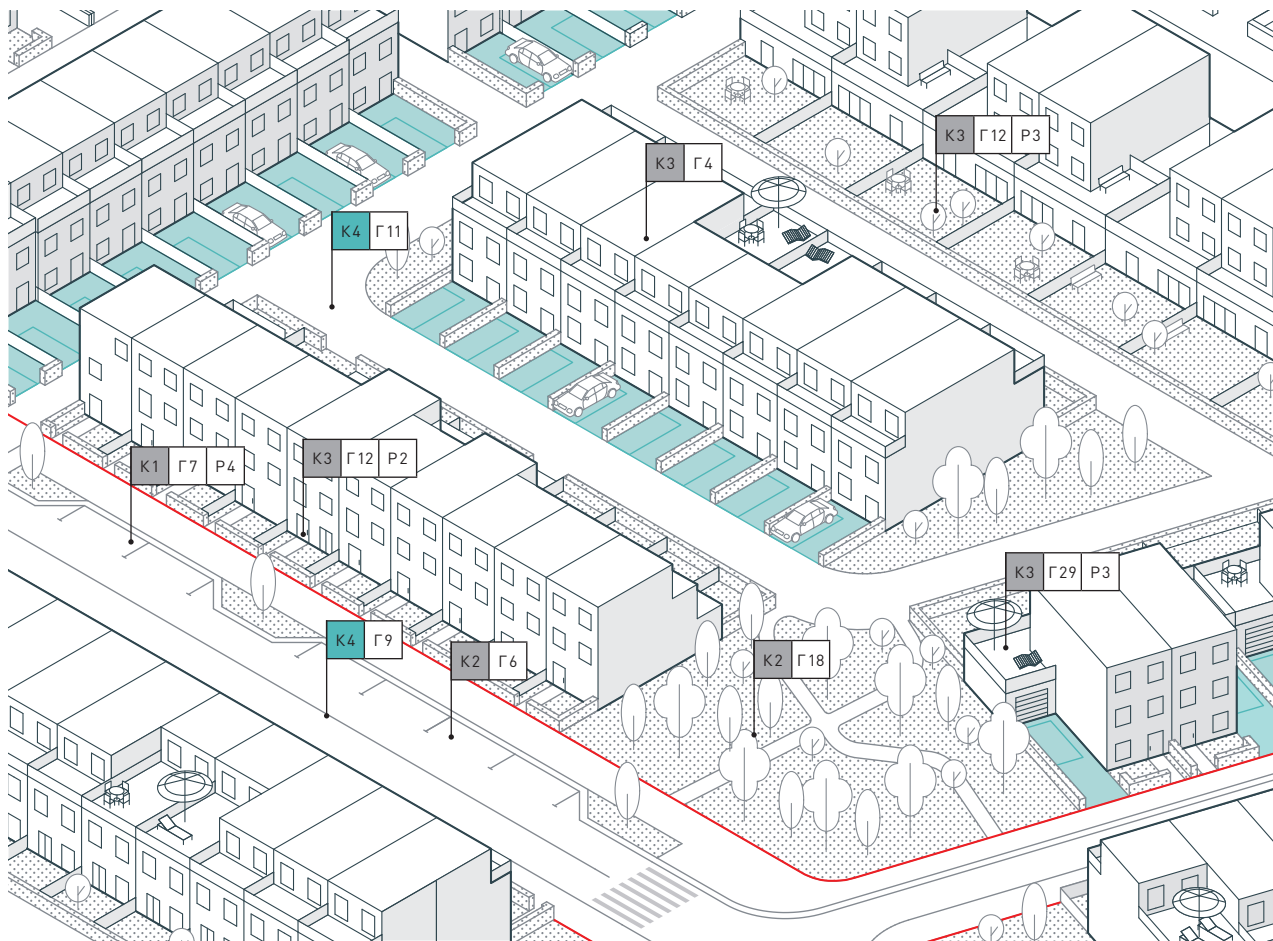
Р

Номер решения

При низкой плотности застройки требуемое количество машино-мест, как правило, возможно разместить на открытых плоскостных стоянках.

При средней плотности размещение требуемого числа машино-мест возможно при использовании одноуровневых встроенных паркингов с эксплуатируемой крышей или комбинации их с открытыми плоскостными стоянками. При использовании исключительно открытых плоскостных автостоянок с условием сохранения дворовой территории спрос на машино-места, как правило, остается неудовлетворенным.

При высокой плотности удовлетворить спрос на машино-места зачастую удастся при размещении многоуровневых паркингов. Открытые плоскостные паркинги и одноуровневые встроенные в условиях высокой плотности, как правило, не могут удовлетворить спрос.

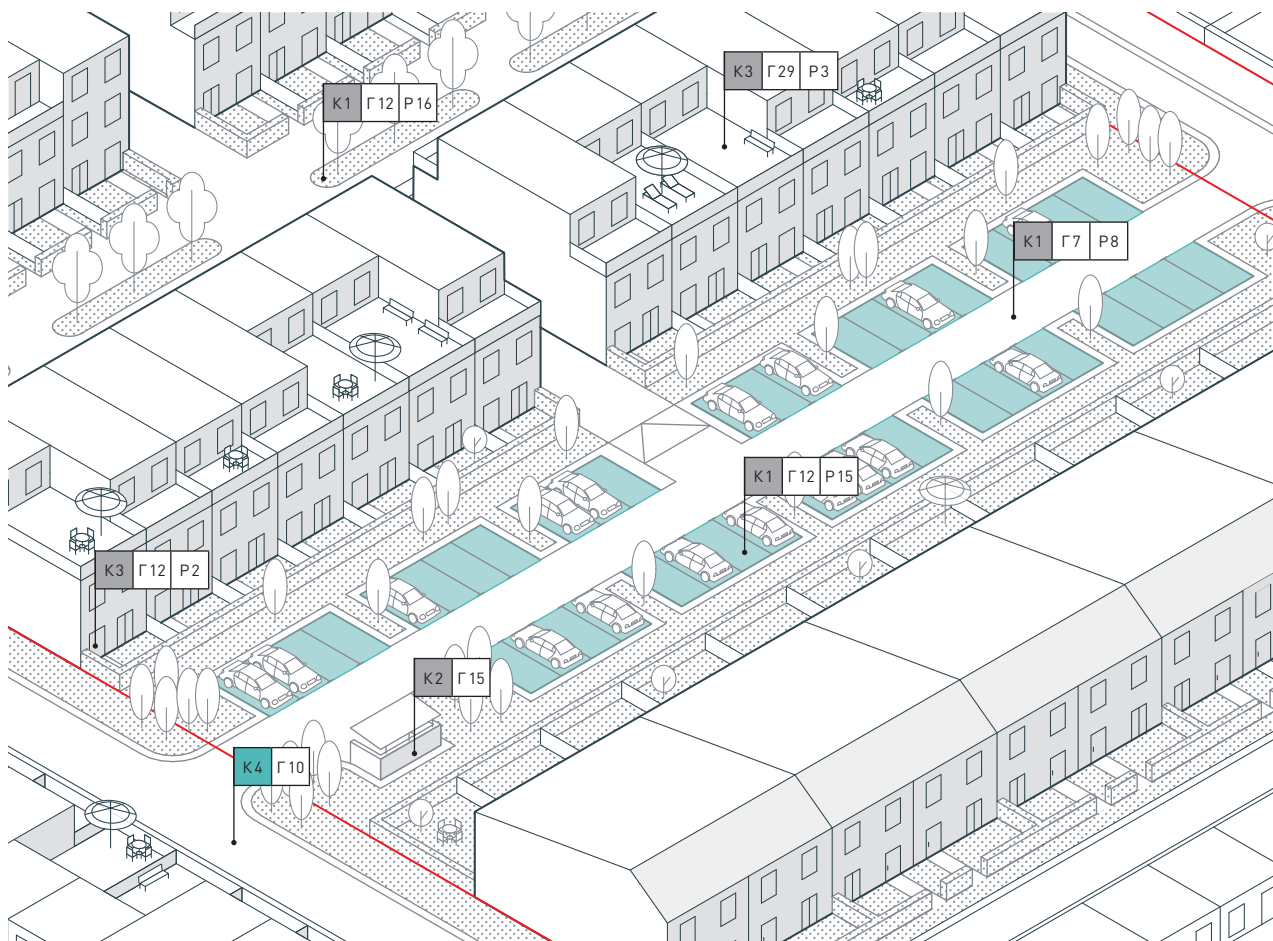


1. ПЛОСКОСТНЫЕ АВТОСТОЯНКИ В КВАРТАЛЕ С ЗАСТРОЙКОЙ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ

Автостоянки для жильцов и гостевые парковки в кварталах с застройкой индивидуальными домами могут быть размещены на участках или вдоль улицы. Автостоянки на индивидуальных участках рекомендуется устраивать со стороны улицы перед домом или вровень с фасадом (в нише или сбоку от дома). Размер таких парковок — 1–2 машино-места. Автостоянка перед домом предполагает отступ фасада от красной линии 3–7 м. Размещение автостоянки в нише

или за домом позволяет разместить дома на расстоянии 3 м и менее от красной линии. Автостоянки вдоль улицы следует размещать в карманах не более чем по 5 машино-мест с шагом не менее 5 м.

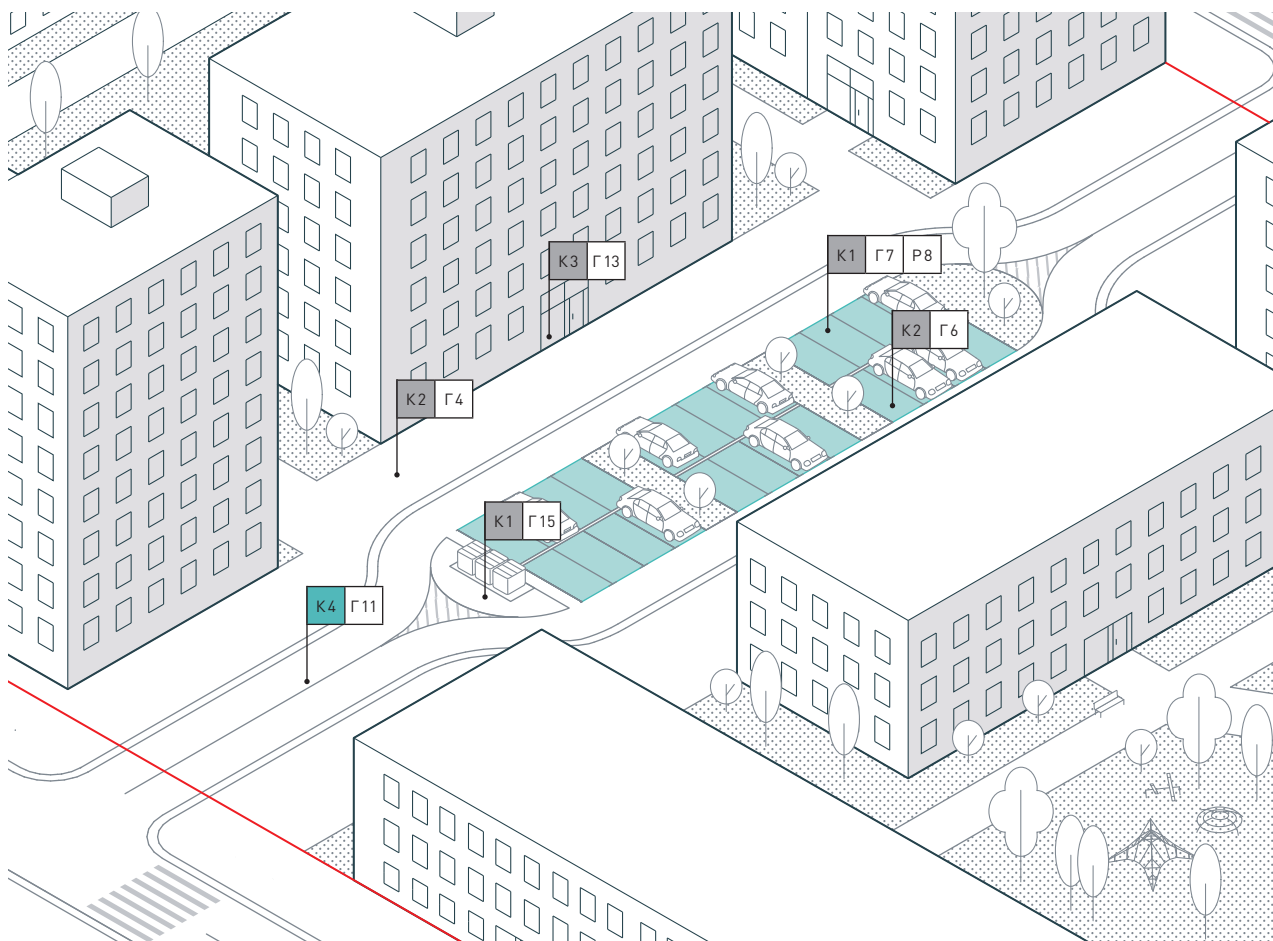
РЕШЕНИЯ



**2. ОБЩАЯ ПЛОСКОСТНАЯ АВТОСТОЯНКА
В КВАРТАЛЕ С ЗАСТРОЙКОЙ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ**

В глубине квартала с застройкой индивидуальными домами может быть сделана общая для всех жильцов плоскостная автостоянка. Такие автостоянки рекомендуется устраивать не более чем на 50 машино-мест. Через каждые 5–10 машино-мест размещать островки с озеленением. Доступ к автостоянке устраивается с внутриквартального проезда. Общая парковка на внутриквартальной территории

исключает размещение автомобилей на улице и позволяет разместить дома без отступа от красной линии. По желанию жильцов такую стоянку можно сделать охраняемой.



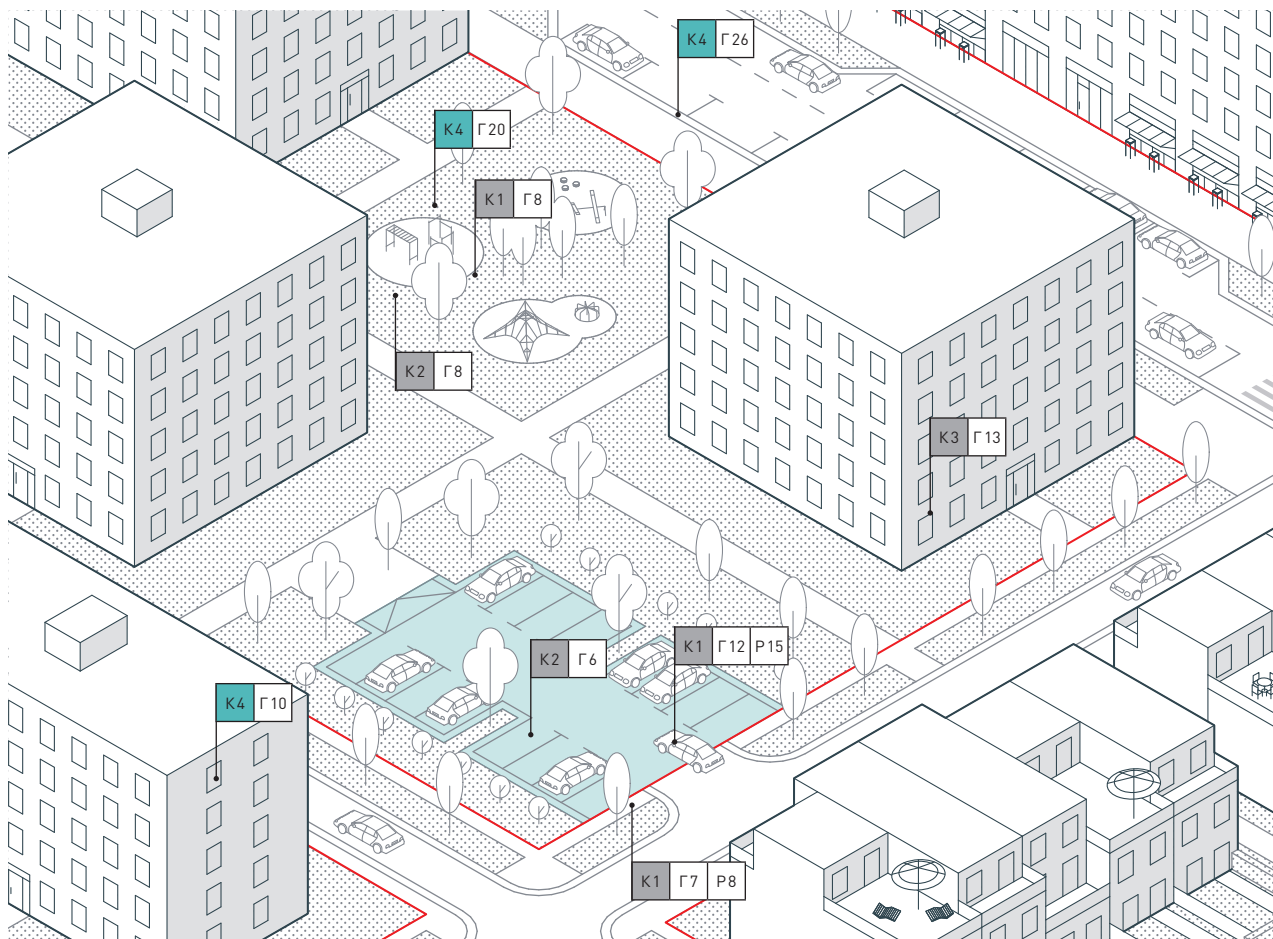
3. ПЛОСКОСТНАЯ АВТОСТОЯНКА В ГЛУБИНЕ КВАРТАЛА С ЗАСТРОЙКОЙ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Если длина квартала превышает 120 м, парковок вдоль улицы недостаточно, а размещение встроенного паркинга невозможно, парковка для жильцов и гостей может быть устроена вдоль внутриквартального проезда. Рекомендуется устраивать автостоянки не более чем на 50 машино-мест. Через каждые 5–10 машино-мест предусматривать островки с озеленением. Не рекомендуется делать въезды на автосто-

янку с главных улиц. Автостоянка не должна примыкать к рекреационным площадкам. Между площадками и автостоянкой следует делать санитарные разрывы с озеленением шириной не менее 3 м.



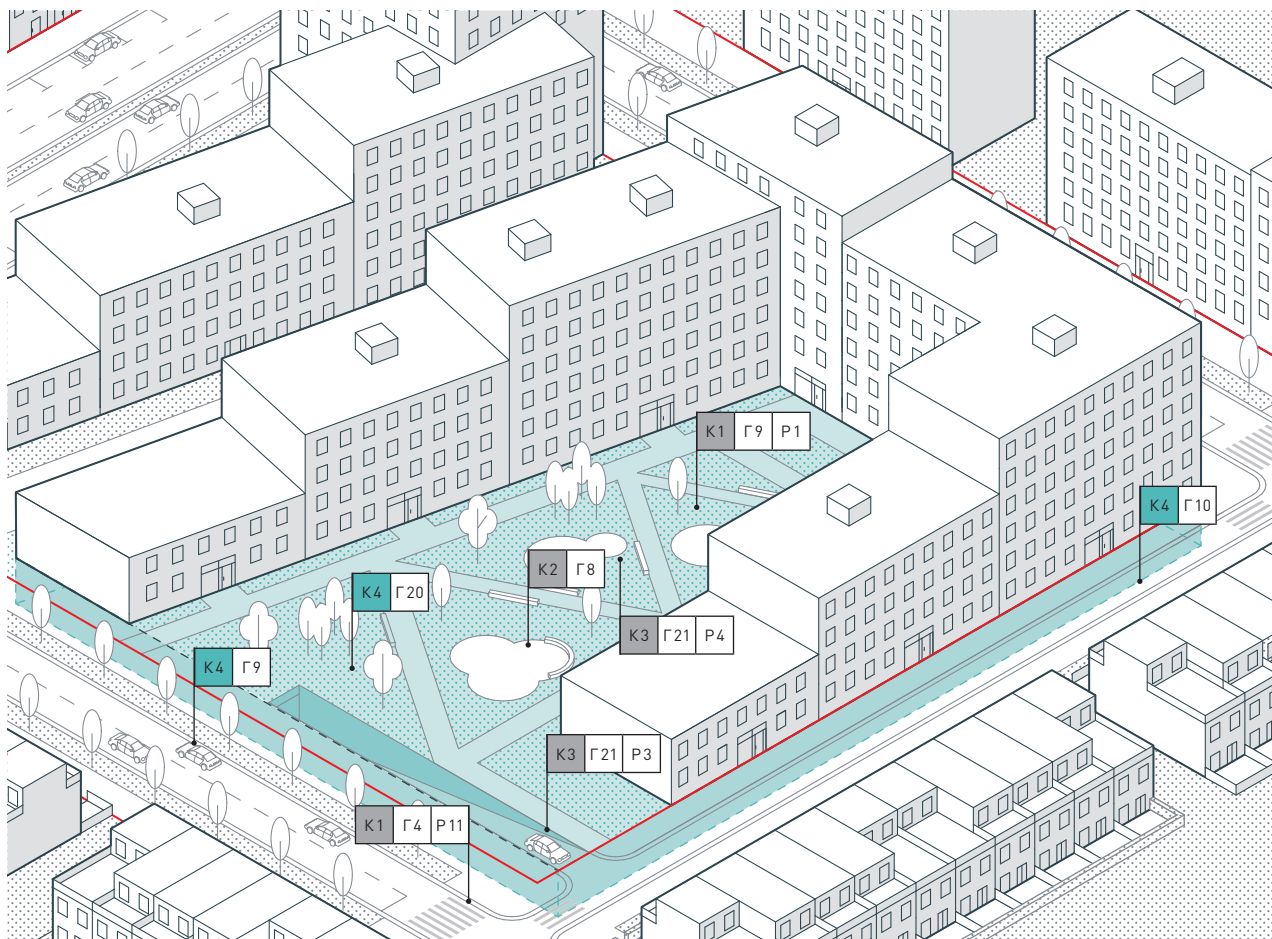
РЕШЕНИЯ



**4. ПЛОСКОСТНАЯ АВТОСТОЯНКА
НА КРАЮ КВАРТАЛА С ЗАСТРОЙКОЙ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

При свободной расстановке домов в квартале плоскостная автостоянка может быть на участке между ними. Рекомендуемое количество машино-мест на таких автостоянках — не более 50. Через каждые 5–10 машино-мест следует предусматривать островки с озеленением. Не рекомендуется делать въезды на автостоянку с главных улиц. Возможно размещение автостоянки на углу квартала при условии,

что она не примыкает к главной или второстепенной улицам. Размещение на углу участка позволяет сократить количество территории, отводимой под санитарные разрывы, и, как следствие, сократить разрывы в застройке и неиспользуемые территории.

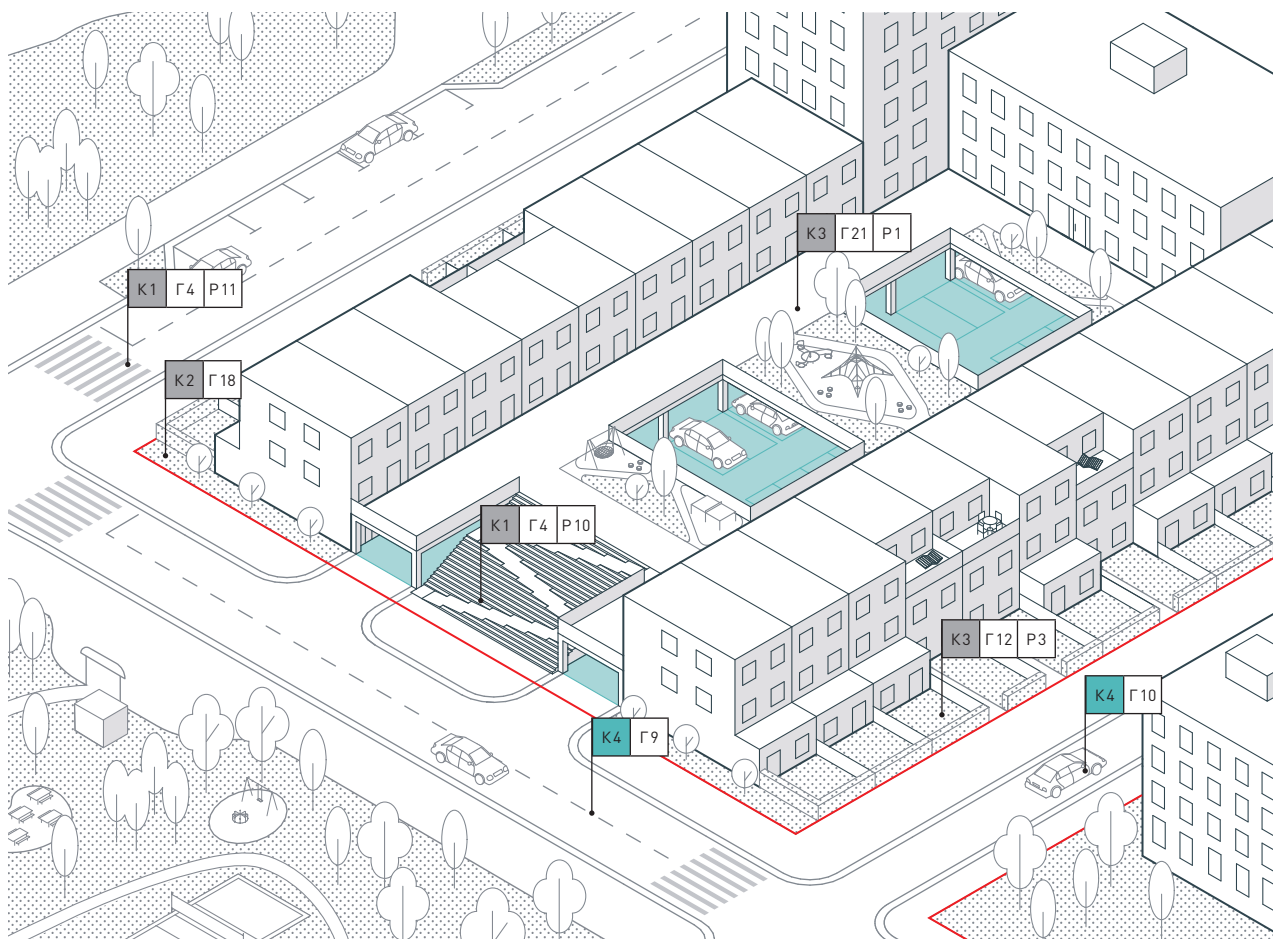


5. ПОДЗЕМНЫЙ ИЛИ ПОЛУПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ В ДОМЕ

Подземный или полуподземный паркинг целиком или частично размещается под домом и (или) под внутриквартальной территорией. Паркингом пользуются жильцы дома или квартала и их гости. При наличии в доме предприятий общественно-деловой инфраструктуры паркинг может использоваться для их обслуживания и загрузки. Такое решение предпочтительно на территориях с плотностью застройки свыше 15 тыс. кв. м/га. Въезды и выезды сле-

дует ориентировать на второстепенные улицы, чтобы не мешать движению пешеходов и велосипедистов, а также движению транспорта на магистралях и главных улицах городского и районного значения. Ограничений по размеру паркинга нет, необходимая емкость определяется проектом. Крышу подземного и полуподземного паркинга следует делать эксплуатируемой: размещать на ней рекреационные площадки, открытые общественные пространства и озеленение.

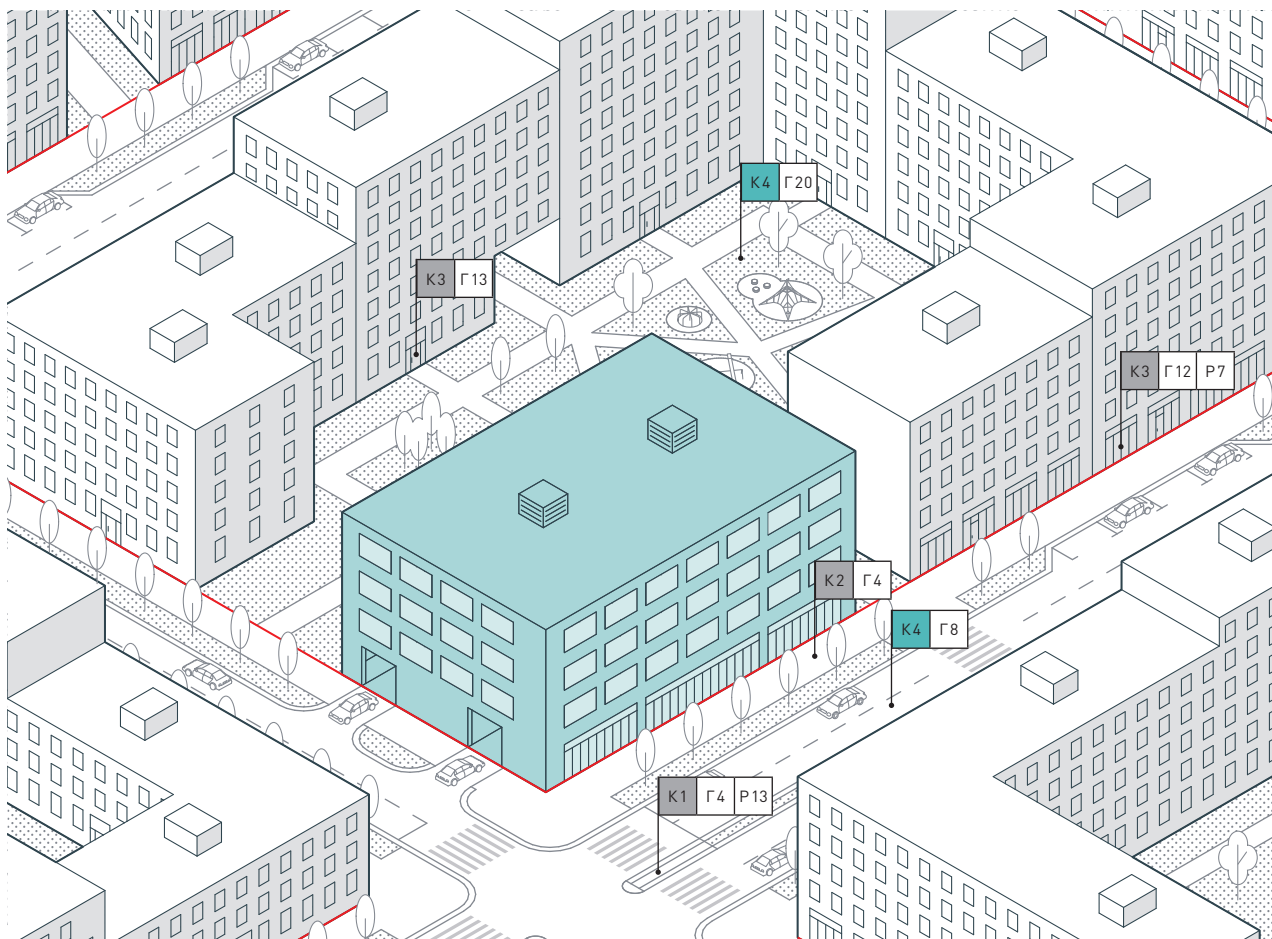
РЕШЕНИЯ



6. ПАРКИНГ В СТИЛОБАТЕ

Паркинг в многоквартирном доме может быть в уровне первого этажа — полностью или частично под домом. Его пользователи — жильцы дома или квартала, их гости, посетители предприятий торговли и услуг. Размер ограничен площадью квартала. Такой паркинг рекомендуется на территориях со средней (15–17 тыс. кв. м/га) плотностью застройки. Может быть использован в застройке блокированными домами. Въезды и выезды из паркинга следует ориентировать на второстепен-

ные улицы, чтобы не перегружать местные и не мешать движению транспорта, пешеходов и велосипедистов на магистралях и главных улицах (городского и районного значения). Рекомендуется, чтобы паркинг не примыкал к улицам и другим открытым пространствам, поэтому вдоль них на первых этажах вместо паркингов следует предусматривать помещения для квартир или предприятий торговли и услуг. На крыше паркинга могут быть устроены входы в подъезды и квартиры, рекреационные площадки и палисадники.



7. ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЙ МНОГОУРОВНЕВЫЙ НАДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

На территориях с высокой плотностью застройки (более 17 тыс. кв. м/га) в составе кварталов жилой и многофункциональной застройки могут быть многоуровневые надземные автостоянки. Их пользователи — посетители и работники предприятий торговли и услуг, жильцы прилегающих кварталов и их гости. Такие паркинги устраивают в кварталах жилой и многофункциональной застройки вблизи крупных жилых комплексов, рядом

с торговыми и офисными центрами. Въезды и выезды рекомендуется ориентировать на второстепенные улицы, чтобы не перегружать местные и не мешать движению транспорта, пешеходов и велосипедистов на магистралях и главных улицах (городского и районного значения). Размер паркинга ограничен предельной высотой застройки в квартале. Если паркинг размещен на второстепенной улице, главной улице городского или районного значения, то в первые этажи вдоль улиц рекомендуется встраивать объекты торговли и услуг.

Глава 11

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ДЕТСКИХ САДОВ И ШКОЛ

Школы и детские сады, рассматриваемые в Стандарте, — это отдельно стоящие здания или их части с прилегающей территорией или без. Они предназначены для размещения учреждений дошкольного и общего школьного образования всех или выделенного набора ступеней.

При размещении детских садов и школ в кварталах жилой и многофункциональной застройки необходимо учитывать потребности следующих пользователей:

- сотрудников школ и детских садов;
- воспитанников детских садов;
- учеников школ;
- посетителей, сопровождающих воспитанников и школьников.

К1

Каталог элементов
и узлов открытых
пространств

К2

Каталог принципиальных архитектурно-планировочных решений. Жилые дома

К3

Каталог принципиальных архитектурно-планировочных решений. Благоустройство

К4

Книга 4. Стандарт формирования облика города

Г

Номер главы

Р

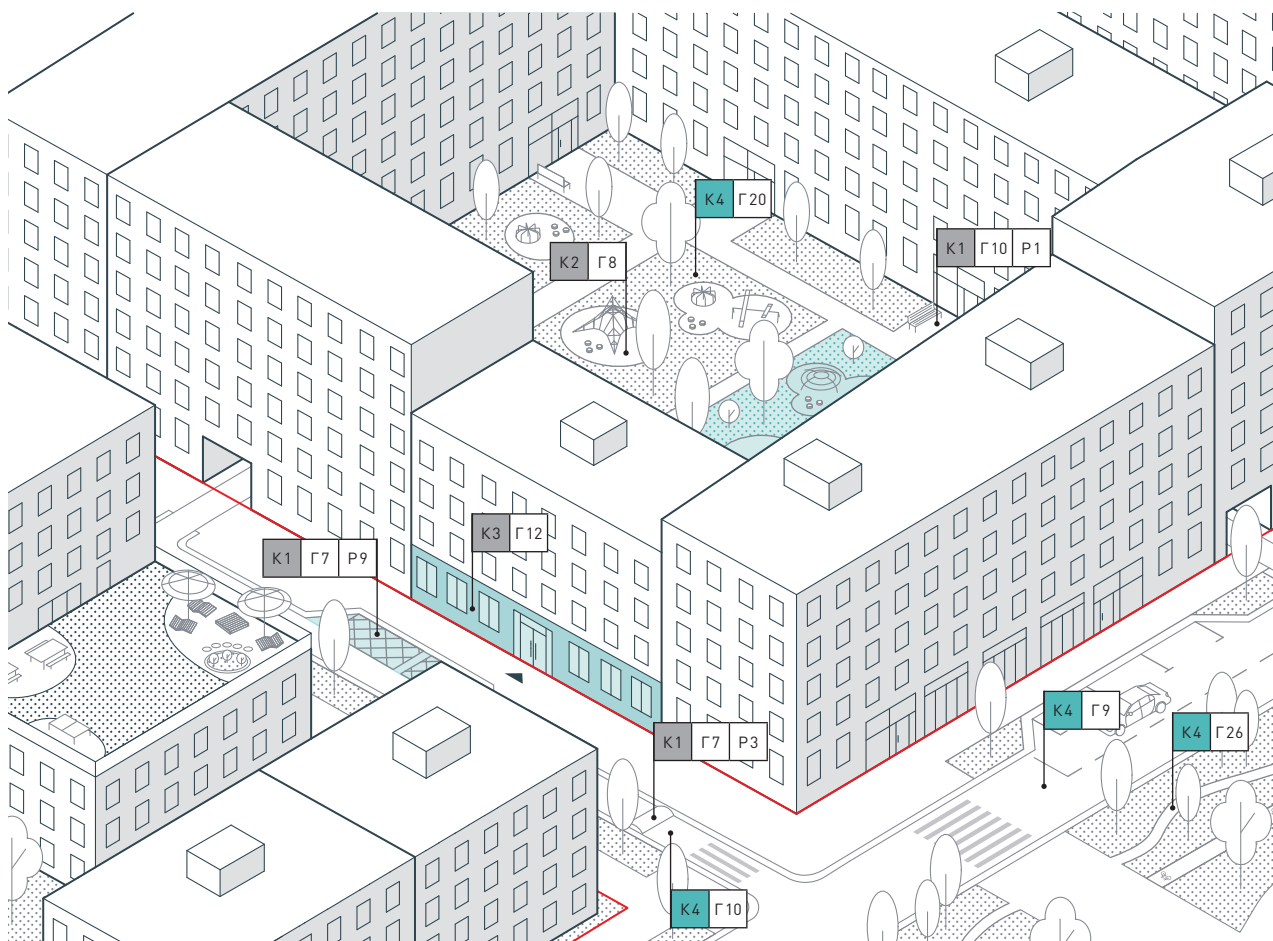
Номер решения

Сотрудники присутствуют в квартале в течение рабочего дня в будние и выходные. Сотрудники оставляют индивидуальные транспортные средства в шаговой доступности от работы. Для стоянки автомобилей машино-места могут использоваться попеременно с местными жителями.

Воспитанники присутствуют в квартале от нескольких часов до всего рабочего дня или в течение нескольких дней. Воспитательный процесс подразумевает проведение занятий и игр на открытом воздухе. На территорию детского сада не предусматривается доступ посторонних.

Ученики присутствуют в квартале в течение учебного времени. Они нередко посещают школу без сопровождения взрослых. Школьники оставляют индивидуальные транспортные средства (велосипеды, самокаты и пр.) при входе в школу. Учебный процесс подразумевает проведение уроков и отдых на открытом воздухе. Территория школы может быть открыта в неурочные часы для жильцов прилегающих домов. Часть площадок для проведения уроков может быть вынесена на прилегающие озелененные территории.

Посетители проводят в квартале в среднем около 20 минут в любой из дней недели в течение рабочего времени школы и детского сада. На это время они оставляют индивидуальные транспортные средства при входе.

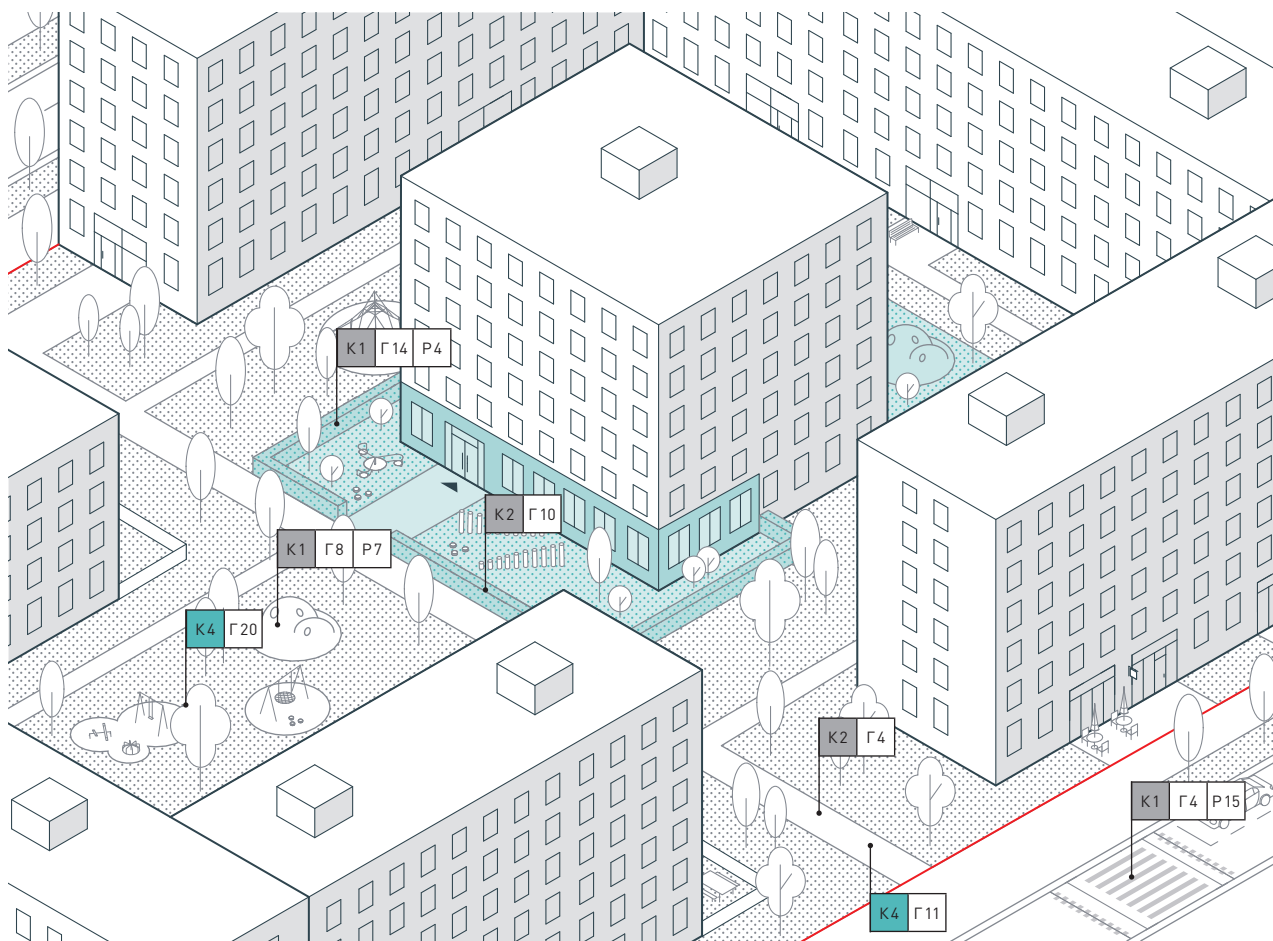


1. ВСТРОЕННЫЙ ДЕТСКИЙ САД ВДОЛЬ УЛИЦЫ

Детский сад может быть на первом и (или) втором этаже многоквартирного дома или нежилого здания на границе квартала. Такое решение наиболее удобно, потому что предусматривает возможность смены функции помещения при изменении демографической ситуации. Вход в детский сад следует устраивать со стороны местной улицы. При емкости детского сада до 10 воспитанников для прогулок может использоваться двор. При большей емкости необходимо выделить отдельную ого-

роженную территорию, примыкающую к зданию. Временную парковку для посетителей и персонала следует делать вдоль местной улицы на расстоянии не далее 50 м от входа. Обслуживание детского сада производится с улицы, отдельная зона загрузки не требуется.

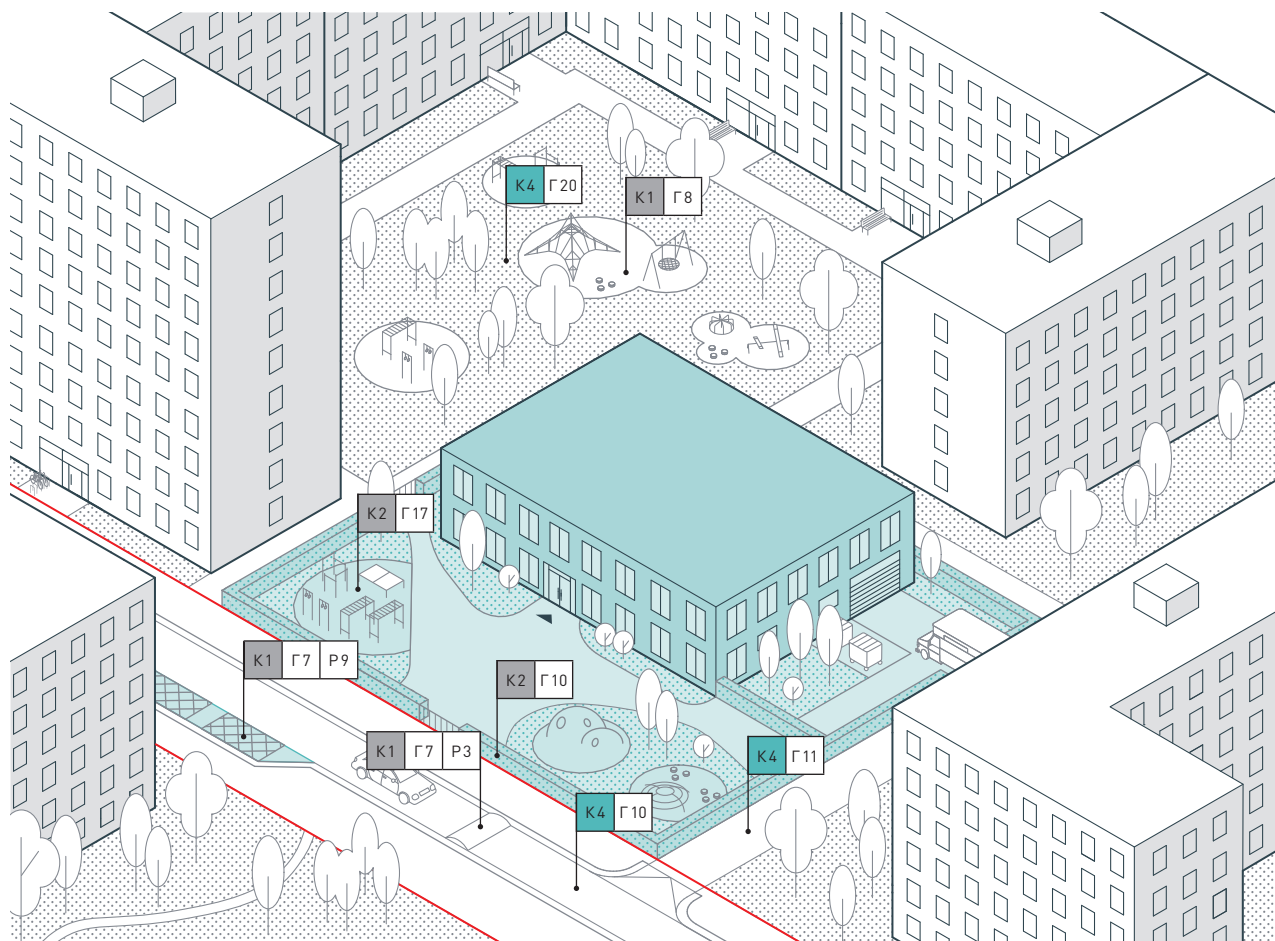
РЕШЕНИЯ



2. ВСТРОЕННЫЙ ДЕТСКИЙ САД В ГЛУБИНЕ КВАРТАЛА

Помещение детского сада может быть на первом и (или) втором этаже многоквартирного дома или нежилого здания в глубине квартала. Вход в него следует устраивать со стороны внутриквартального прохода. Такое решение наиболее удобно, если невозможно организовать вход с улицы. Например, если квартал со всех сторон ограничен второстепенными улицами, главными улицами городского или районного значения. При емкости детского сада до 10

воспитанников для прогулок может использоваться двор. При большей емкости необходимо выделить отдельную огороженную территорию, примыкающую к зданию. Временную парковку для посетителей и персонала предусматривают вдоль улицы рядом с местом пересечения с внутриквартальным проходом не далее 50 м от входа в детский сад. Обслуживание детского сада осуществляется с внутриквартального проезда или из подземного паркинга. В первом случае необходимо предусмотреть хозяйственную зону.

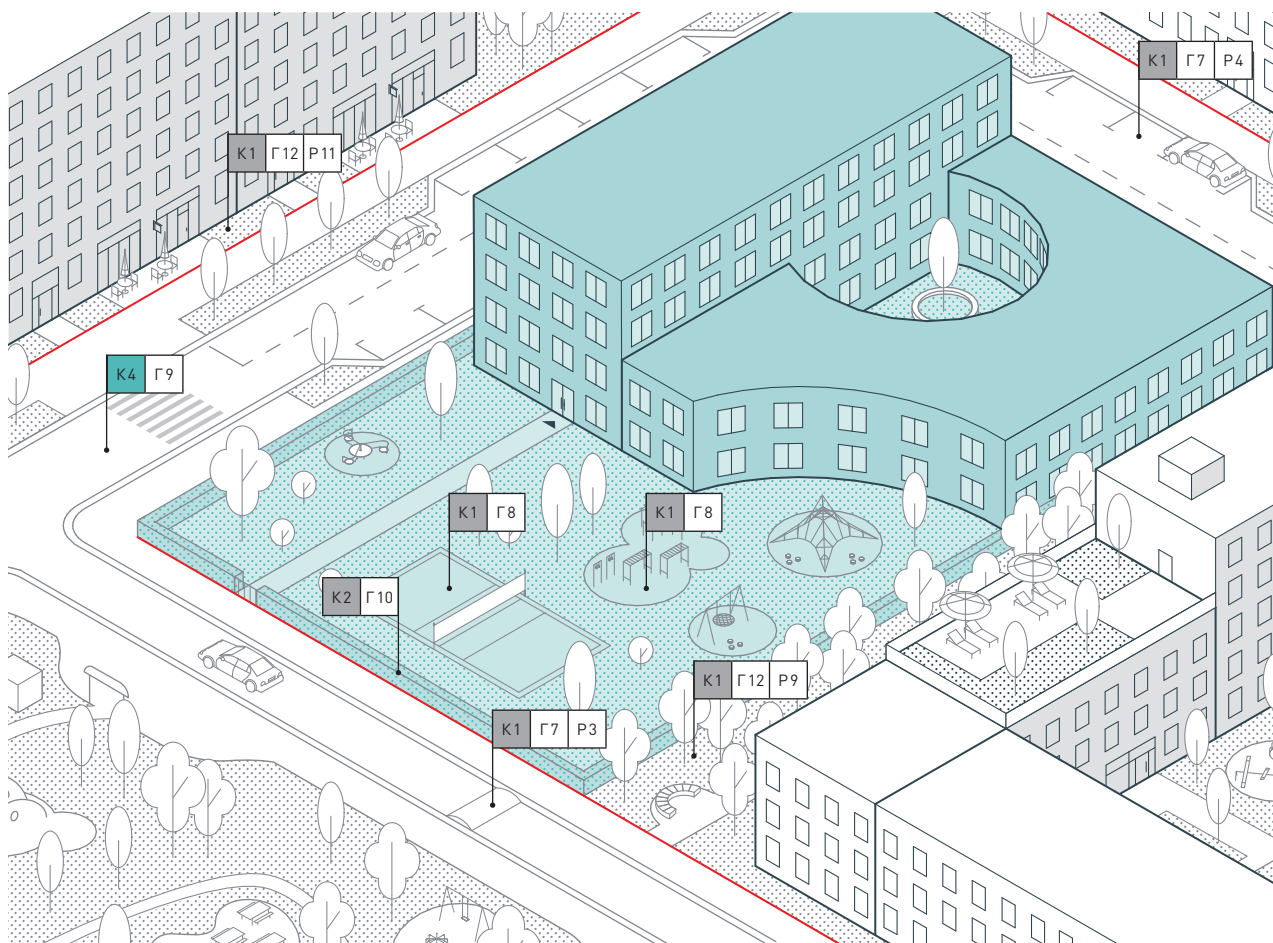


3. ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЙ ДЕТСКИЙ САД

Если емкость детского сада более 150 воспитанников, он может быть устроен в отдельно стоящем здании. Вход следует устраивать с местной улицы. Такое решение рекомендуется в кварталах с высокой плотностью застройки, когда емкости встроенных детских садов недостаточно, чтобы удовлетворить спрос. Для прогулок воспитанников необходима отдельная огороженная территория, примыкающая к зданию. Временная парковка для посетителей и персонала предусматривается

вдоль местной улицы. Ее следует размещать не далее 50 м от входа. Обслуживание детского сада осуществляется с внутриквартального проезда, с улицы или из подземного паркинга. В первом случае необходимо предусмотреть хозяйственную зону.

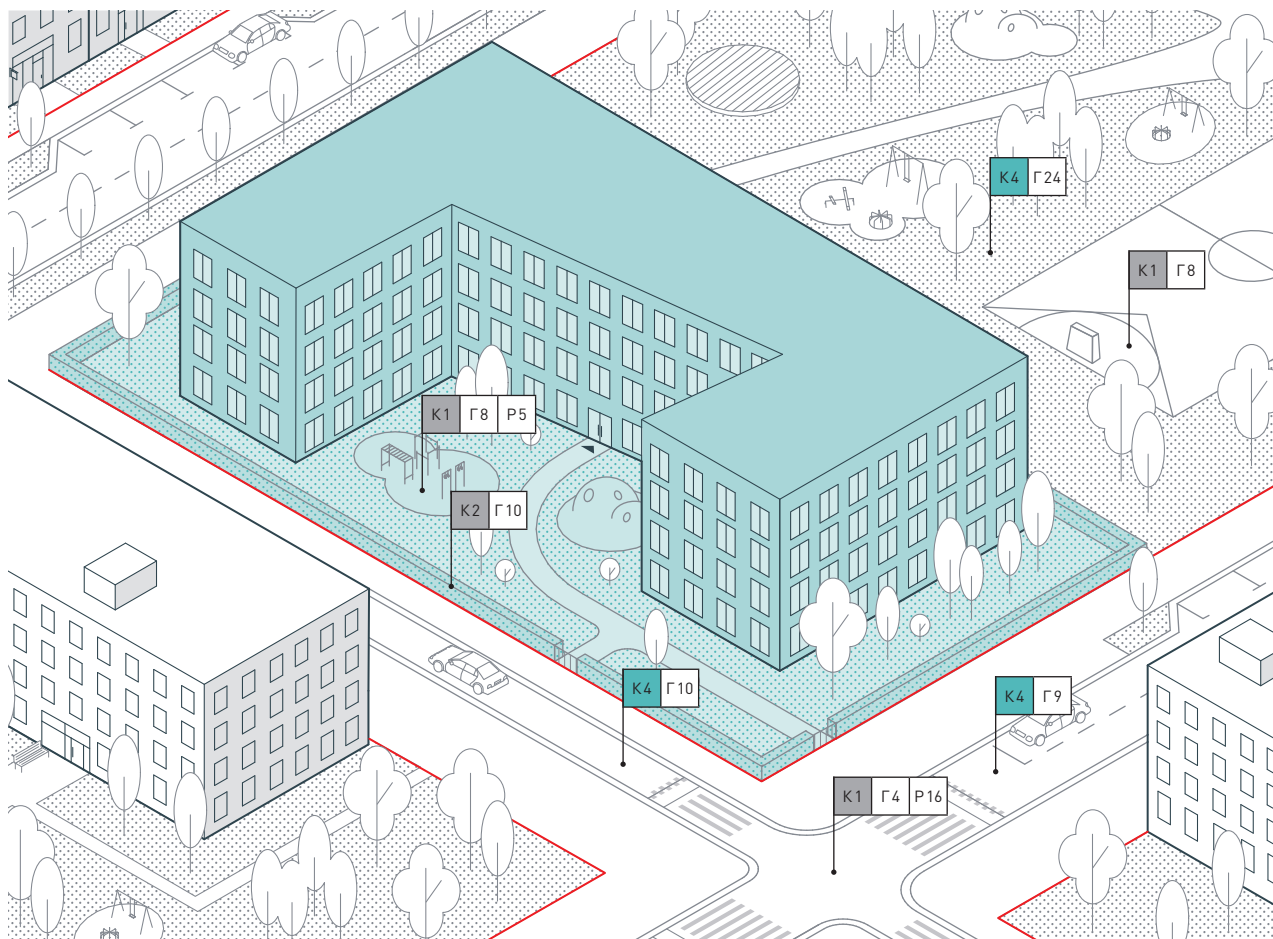
РЕШЕНИЯ



4. ОТДЕЛЬНО СТОЯЩАЯ ШКОЛА В КВАРТАЛЕ С ЖИЛОЙ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Школа может быть расположена в квартале с жилой и многофункциональной застройкой, если ее емкость меньше 600 учеников, а размер квартала превышает 2 га. Вход следует организовывать с второстепенной улицы. Рекомендуется ограничивать предельные размеры участков школ до 1,8 га при размещении всех функциональных зон; до 1,2 га — при выносе некоторых из них с участка школы. На терри-

тории школы размещают рекреационные площадки для учеников и персонала. В неурочное время площадками могут пользоваться жильцы квартала. Крупные спортивные площадки выносятся в близлежащие парки. Временную парковку для посетителей и персонала следует предусматривать вдоль улицы не далее 50 м от входа в школу. Обслуживание школы осуществляется со стороны внутриквартального проезда, с улицы или из подземного паркинга. В первом случае необходимо выделить хозяйственную зону.



5. ОТДЕЛЬНО СТОЯЩАЯ ШКОЛА В КВАРТАЛЕ С МЕСТНЫМ ПАРКОМ

Если в школе более 600 учащихся, ее можно разместить в квартале с местным парком. Вход в школу следует устраивать со стороны второстепенной улицы. Такое решение рекомендуется, если размер квартала более 2,5 га. Территория школы должна быть 1,2–1,8 га, на ней следует размещать рекреационные площадки для учеников и персонала. Крупные спортивные площадки — выносить в близлежащие парки. Временную парковку

для посетителей и персонала рекомендуется предусматривать вдоль улицы не далее 50 м от входа в школу. Обслуживание школы осуществляется с ее территории. Необходимо выделить хозяйственную зону.

Глава 12

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Озеленение — это участки открытых пространств, более половины поверхности которых занято растительностью, открытым грунтом и другими впитывающими поверхностями. Озеленение квартала — это часть озелененного каркаса территории. В зависимости от масштаба озеленение разделяется на участки (части площадок и путей, элементы зданий, не занятые застройкой и элементами благоустройства внутриквартальные пространства) и территории (открытые городские пространства).

При озеленении кварталов жилой и многофункциональной застройки необходимо учитывать плотность, так как она влияет на объем доступной для озеленения площади. Плотность бывает:

- низкая — до 15 тыс. кв. м/га;
- средняя — 15–17 тыс. кв. м/га;
- высокая — более 17 тыс. кв. м/га.

К1

Каталог элементов
и узлов открытых
пространств

К2

Каталог принци-
пальных архитектур-
но-планировочных
решений. Жилые дома

К3

Каталог принци-
пальных архитектурно-
планировочных реше-
ний. Благоустройство

К4

Книга 4. Стандарт
формирования облика
города

Г

Номер главы

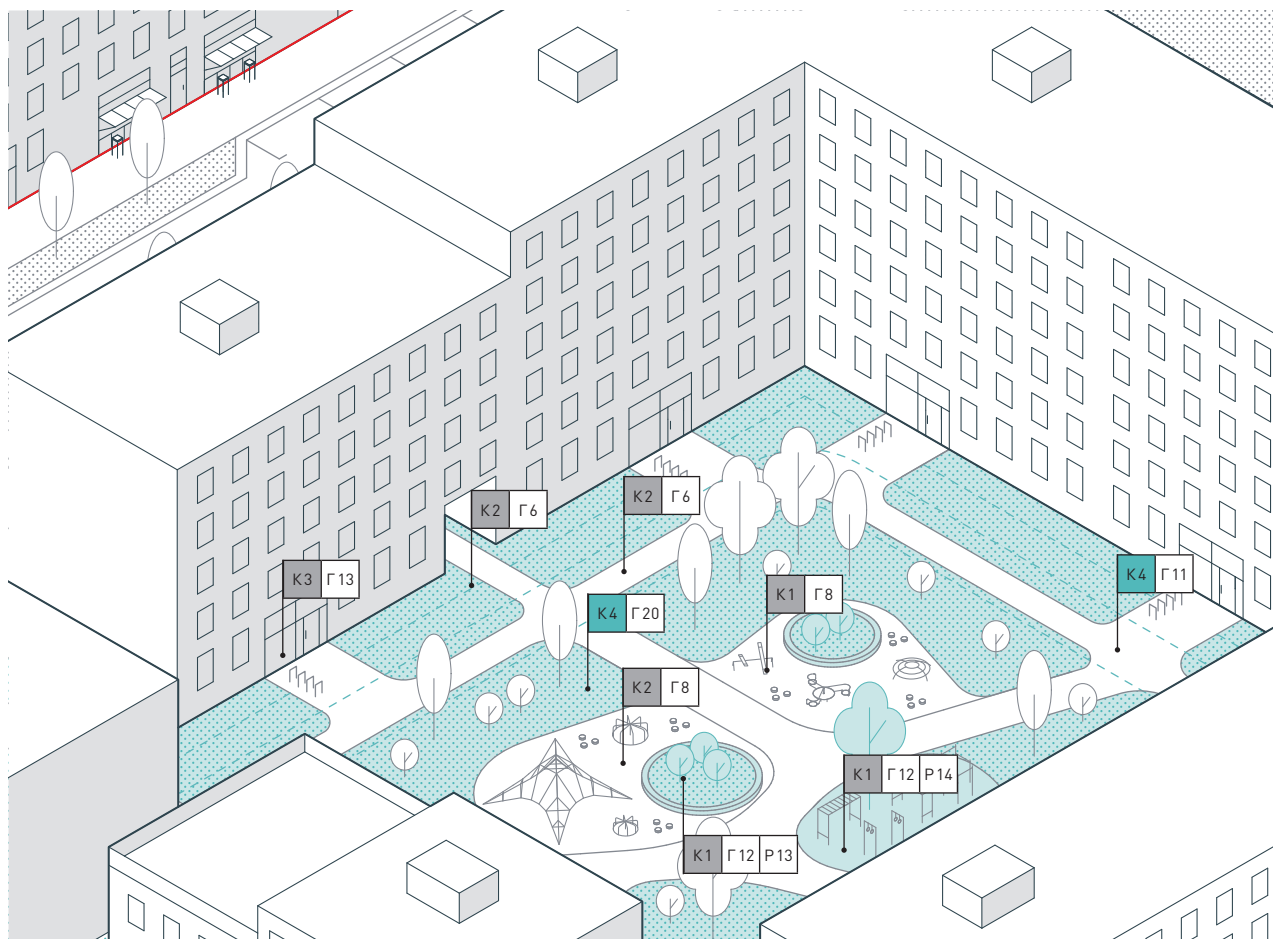
Р

Номер решения

При низкой плотности застройки обеспечение нормативной площади озеленения квартала достигается за счет свободных пространств между зданиями и объектами благоустройства и (или) размещением озелененных территорий — сквера или общего двора. Внедрение дорогостоящих решений (озеленение кровли или проникаемые покрытия на стоянках) может не предусматриваться.

При средней плотности обеспечение нормативной площади озеленения квартала достигается комбинацией озелененных территорий и уменьшением процента замощенных поверхностей на рекреационных площадках, проходах и пожарных проездах.

При высокой плотности, как правило, обеспечить нормативную площадь озеленения квартала удастся применением более сложных решений — озеленением крыш, использованием проникаемых покрытий на технических проездах, стоянках, озеленением отмокотки и пр.

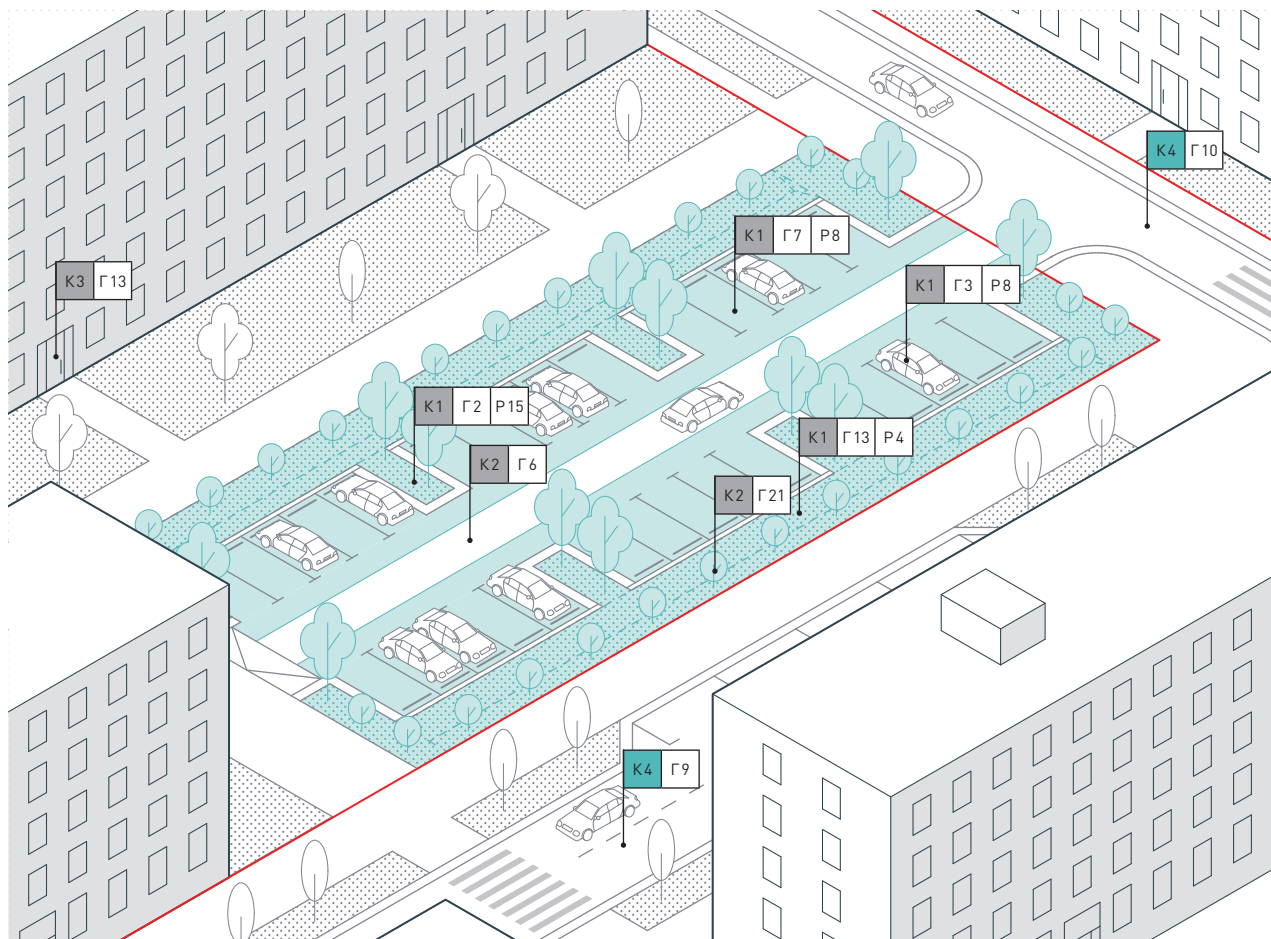


1. ОЗЕЛЕНЕННЫЙ ДВОР В ЗАСТРОЙКЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Во дворе многоквартирного дома озеленение служит для затенения и защиты от ветра и шума территории квартала, для отвода дождевой и талой воды. Это озелененные площадки (сады, лужайки), палисадники, газоны вокруг детских, спортивных и других рекреационных площадок. Площадь озеленения рекомендуется увеличивать — размещать на игровых, спортивных и рекреационных площадках низкие кустарники и травы в припод-

нятых клумбах (для защиты от вытаптывания). Покрытие площадок с уличными тренажерами следует делать проницаемым и высаживать в нем высокоствольные деревья. Площадь непроницаемых покрытий рекомендуется сокращать — только 3 м от нормативной ширины пожарного проезда делать из твердого покрытия, остальную часть выполнять из армированного газона. Отмостку следует делать озелененной, чтобы увеличить площадь палисадников.

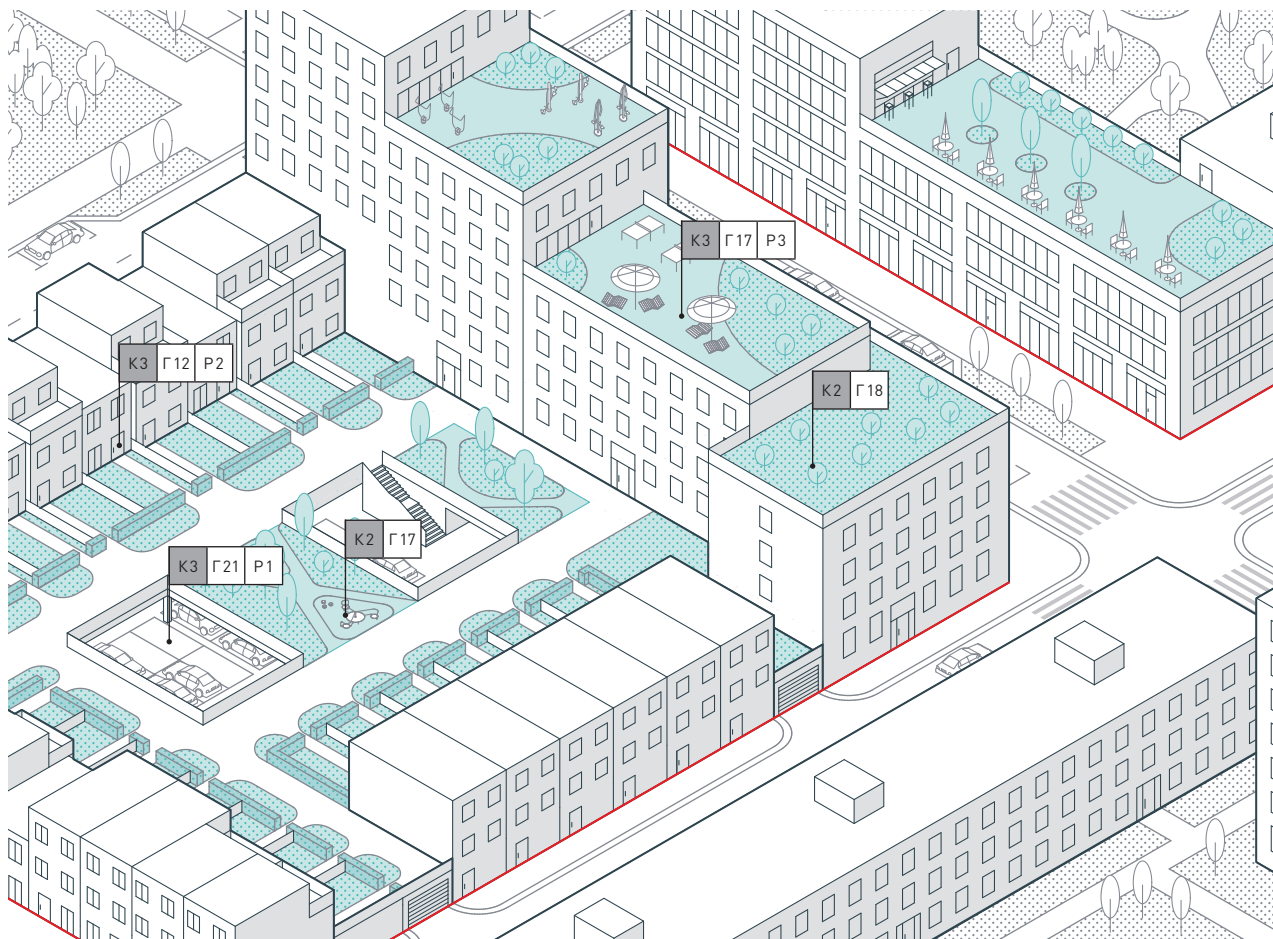
РЕШЕНИЯ



2. ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПЛОСКОСТНЫХ АВТОСТОЯНОК

Озеленение создает тень на плоскостных автостоянках и обеспечивает их визуальную привлекательность. Следует размещать его по периметру автостоянки, на парковочных местах и между ними. По границе парковки рекомендуется устраивать живые изгороди высотой не более 1,2 м. Через каждые 5–7 машино-мест следует высаживать деревья с раскидистой кроной. Высота от уровня земли до нижних ветвей кроны — не менее 3 м. Для увеличения поверхности впитывания реко-

мендуется делать проницаемое покрытие — газон, укрепленный георешеткой, или мощение с «зелеными» швами на машино-местах. В полосе озеленения вдоль парковки может быть устроена биодренажная канава.

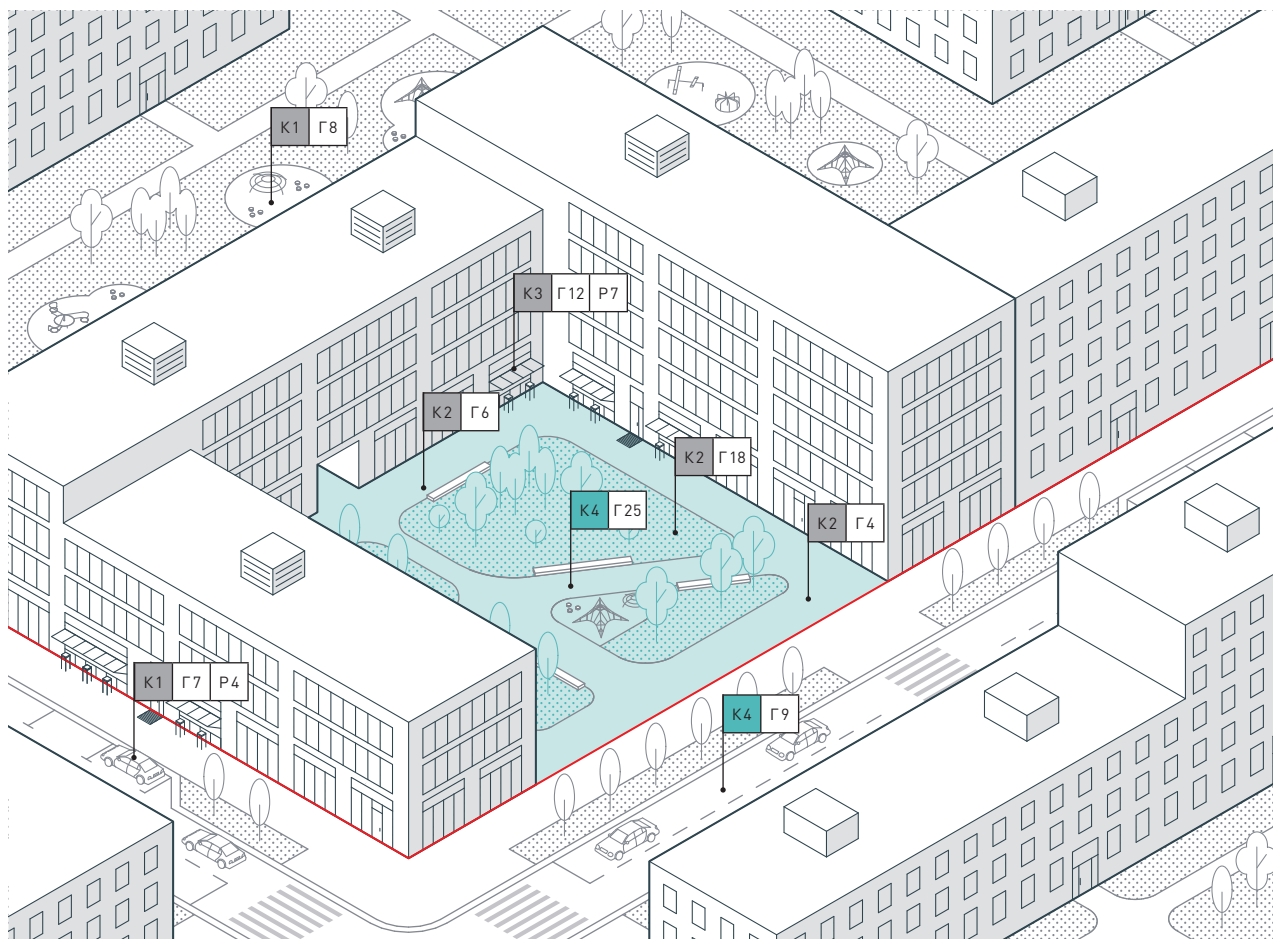


3. ОЗЕЛЕНЕННАЯ КРЫША

Озеленение крыш, террас на промежуточных этажах, крыш стилобатов повышает долю озелененных территорий в условиях стесненной застройки. Озелененная крыша может быть эксплуатируемой и неэксплуатируемой. Доступ на эксплуатируемые крыши домов может осуществляться из квартир или из мест общего пользования. На крышах рекомендуется устраивать террасы и палисадники. В общественных и офисных зданиях, зданиях предприятий торговли и услуг на эксплуатируе-

мых крышах следует размещать общественные пространства и места отдыха для работников. Неэксплуатируемая озелененная крыша служит для повышения энергоэффективности: она понижает уровень перегрева, уменьшает теплопотери, служит для сбора и фильтрации дождевой воды для вторичного использования. Для организации озелененной крыши необходимо предусматривать особую конструкцию перекрытия и устройство дренажа.

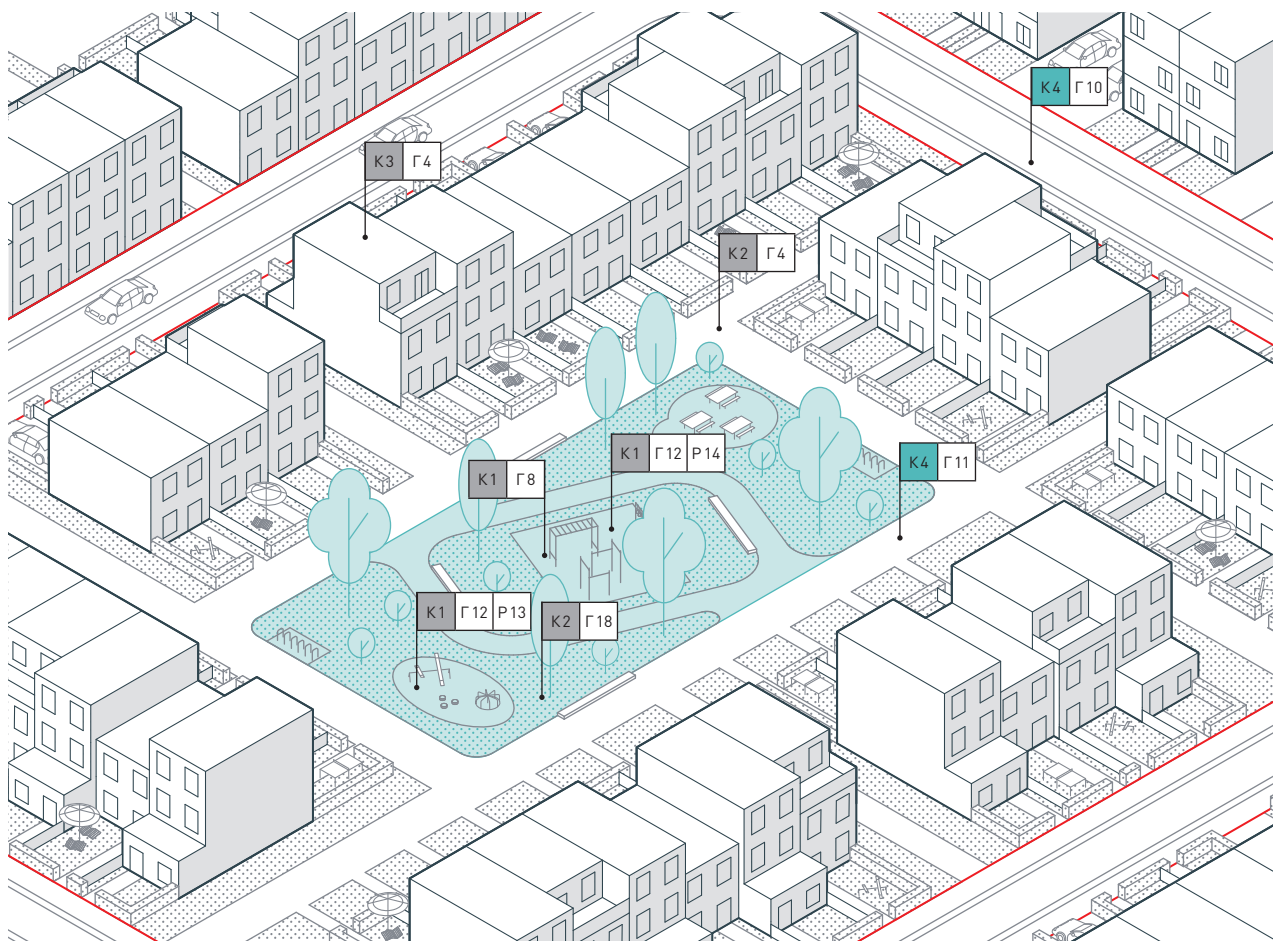
РЕШЕНИЯ



4. СКВЕР В ЗАСТРОЙКЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Сквер — это озелененная территория общего пользования размером 0,1–1 га. В центральной модели их следует предусматривать в отступах застройки от красной линии перед крупными объектами-магнитами — музеями, театрами, офисными центрами, университетами и пр. Пользователи скверов в центральной модели — работники расположенных рядом офисов, посетители досуговых и культурных объектов, объектов торговли и услуг. В средне-

этажной модели скверы рекомендуется проектировать на удалении от центров городской жизни, в местах примыкания к второстепенным улицам. Здесь они исполняют роль визуальных акцентов: повышают узнаваемость территории, упрощают ориентацию пользователей. Пользователи скверов в среднеэтажной модели — жители соседних кварталов.



5. ОБЩИЙ ДВОР В КВАРТАЛЕ

с индивидуальной жилой застройкой

Общий двор — озелененная территория в глубине квартала, связанная с улицами пешеходными проходами и (или) техническими проездами. Пользователи двора — жильцы квартала. Во дворах следует размещать общие рекреационные площадки — детские, для тихого отдыха, площадки для пикника. При этом площадь индивидуальных участков может быть сокращена. Такие площадки входят в состав природного каркаса территории.

Их рекомендуется связывать пешеходными путями с другими озелененными территориями. При примыкании технического проезда ко двору необходимо предусмотреть санитарный разрыв между рекреационными и хозяйственными площадками.

БИБЛИОГРАФИЯ

КНИГИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РУКОВОДСТВА

- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. М.: Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству Минстроя России, 1992.
- Руководство по проектированию городских улиц и дорог. М.: ЦНИИП градостроительства Госгражданстроя, 1980.
- Babalis, D. *'Urban Design. The Ecological Thinking'*. Alinea Editrice, 2008.
- Beatley, T. *'Green Urbanism: Learning from European Cities'*. Island Press, 2000.
- Bohl, C. C., Schwanke, D. *'Place Making: Developing Town Centers, Main Streets, and Urban Villages'*. Urban Land Institute, 2002.
- *'By Design. Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice'*. London: Thomas Telford, Ltd., 2000.
- Carmona, M. *'Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design'*. Routledge, 2010.
- Gladwell, M. *'The Tipping Point: How Little Things Make a Big Difference'*. Boston, New York, London: Little, Brown and Company, 2000.
- Moughtin, C. *'Urban Design: Method and Techniques'*. Routledge, 1999.
- Newman, P., Jennings, I. *'Cities As Sustainable Ecosystems: Principles and Practices'*. Island Press, 2008.
- *'People + Places + Spaces. A Design Guide for Urban New Zealand'*. Wellington: Ministry for the Environment, 2002.
- Riddell, R. *'Sustainable Urban Planning: Tipping the Balance'*. John Wiley & Sons, 2008.
- Robinson, N. *'The Planting Design Handbook'*. Routledge, 2016.
- Russ, T. *'Site Planning and Design Handbook'*. McGraw-Hill Professional, 2009.
- *'The Value of Urban Design: A Research Project Commissioned by CAFE and DETR to Examine the Value Added by Good Urban Design'*. London: Thomas Telford, Ltd., 2001.
- Tiesdell, S., Carmona, M. *'Urban Design Reader'*. Routledge, 2007.
- *'Urban Design Compendium'*. London: English Partnerships & The Housing Corporation, 2000.
- *'Urban Design Toolkit'*. Wellington: Ministry for the Environment, Manatū Mo Te Taiao, 2006.
- Von Hausen, M. A. *'Dynamic Urban Design: A Handbook for Creating Sustainable Communities Worldwide'*. iUniverse, 2013.
- Walters, D. *'Designing Community'*. Taylor & Francis, 2016.
- Wheeler, S. M., Beatley, T. *'Sustainable Urban Development Reader'*. Routledge, 2014.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- Автомобильные дороги. СП 34.13330.2012. Свод правил. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02–85* (с изменением № 1). Утвержден Приказом Минрегиона России от 30 июня 2012 г. № 266.
- Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076–01. Санитарные правила и нормы. Введены в действие Постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.10.2001 № 29 (с изм. на 10.04.2017).
- Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018).
- Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СП 42.13330.2016. Свод правил. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89. Утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.
- Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования. СП 252.1325800.2016. Свод правил. Утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.2016 № 573/пр.

- Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования. СП 251.1325800.2016. Свод правил. Утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.2016 № 572.
 - Общественные здания и сооружения. СП 118.13330.2012. Свод правил. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с изменениями № 1, 2). Утвержден Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 635/10.
 - Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарные правила и нормы. Утверждены и введены в действие Постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.
 - Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях (с изменениями на 24.11.2015). СанПиН 2.4.2.2821-10. Санитарные правила и нормы. Утверждены Постановлением главного государственного врача Российской Федерации от 29.12.2010 № 189.
 - Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций. СанПиН 2.4.1.3049-13. Санитарные правила и нормы. Утверждены и введены в действие Постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 15.05.2013 № 26.
 - Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям. СП 4.13130.2013. Свод правил. Утвержден Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обо-
роны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24.04.2013 № 288.
 - Стоянки автомобилей. СП 113.13330.2016. Свод правил. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99. Утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7.11.2016 № 776/пр.
 - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ**
- Методическое руководство по развитию городской среды моногородов. АО «ДОМ.РФ», ООО «КБ Стрелка». моногорода.рф/docs/standart_book_1//04_что_такое_tsentry_gorodskoy_zhizni.pdf.
 - Сводный стандарт благоустройства улиц Москвы, выполненный ООО «КБ Стрелка» по заказу Правительства Москвы в 2016 году. www.mos.ru/upload/newsfeed/newsfeed/160927_book_standart_small_final.pdf.
 - Что такое перекресток, виды перекрестков. www.auto.today/bok/4854-chto-takoe-perekrestok-vidy-perekrestkov.html.
 - Die Instrumente des Städtebaus. Ein Aspern Seestadt Citylab Report — 2. www.aspern-seestadt.at/jart/prj3/aspern/data/downloads/2011-citylab-report-2-2-die-instrumente-des-staedtebaus_2017-07-10_1607746.pdf.
 - Dill, J. Measuring Network Connectivity for Bicycling and Walking. www.reconnectingamerica.org/assets/Uploads/TRB2004-001550.pdf.
 - Grammenos, F., Residential Street Pattern Design www.realestate.wharton.upenn.edu/working-papers/residential-street-pattern-design.

