

КОМПАКТНЫЙ ГОРОД

БАЛАНС

ТРАНСПОРТА И ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ КАК ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Заливухин Илья Вячеславович

Член Правления Союза Архитекторов России

Член Общественной палаты МО

Генеральный директор Яузапроект

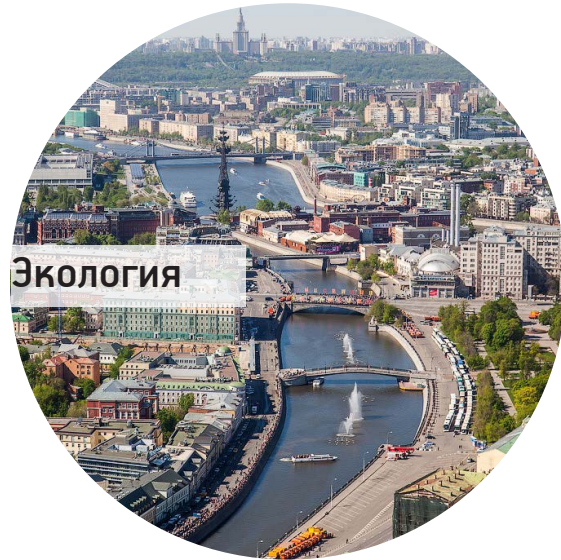
**МНОГОЧИСЛЕННЫЕ ПРОЕКТЫ МНОГОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ
«В ПОЛЕ», КОТОРЫЕ ЧАСТИЧНО ФИНАНСИРУЮТСЯ ГОСУДАРСТВОМ, НЕ
РЕШАЮТ ПРОБЛЕМЫ ЛЮДЕЙ, НУЖДАЮЩИХСЯ В СОЦИАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ
И ТРЕБУЮТ ОГРОМНЫХ БЮДЖЕТНЫХ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИН-
ФРАСТРУКТУРЫ И ПОСЛЕДУЮЩУЮ ЭКСПЛУАТАЦИЮ**



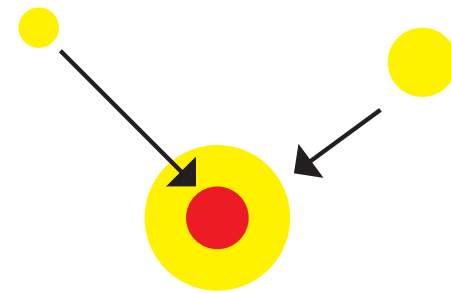
МИКРОРАЙОН АКАДЕМИЧЕСКИЙ
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

**ЭФФЕКТИВНЫЙ ГОРОД — ЭТО УРБАНИЗИРОВАННАЯ
СРЕДА, ГДЕ ДОСТИГНУТ БАЛАНС МЕЖДУ СОСТАВЛЯ-
ЮЩИМИ И ВЫРАЖЕНЫ ВЕКТОРЫ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕ-
ГО РАЗВИТИЯ.**

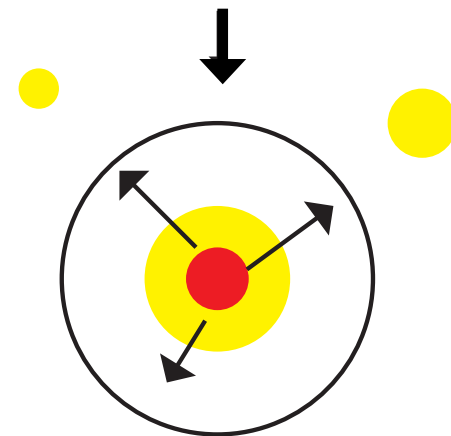
БАЛАНС СОСТАВЛЯЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОГО ГОРОДА



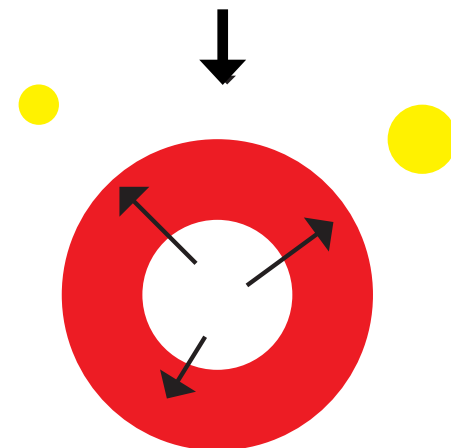
УРБАНИЗАЦИЯ



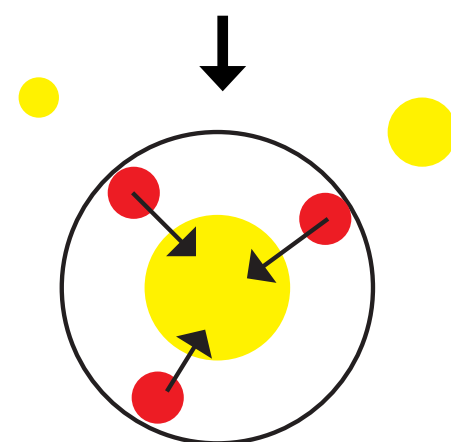
СУБУРБАНИЗАЦИЯ



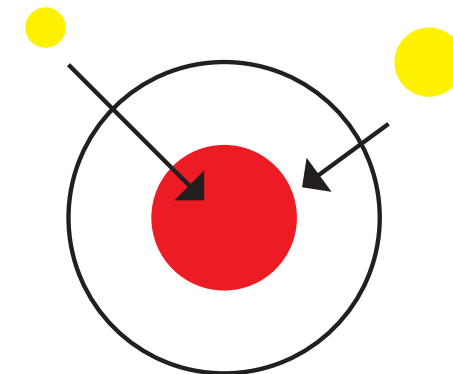
ДЕСУБУРБАНИЗАЦИЯ



РЕУРБАНИЗАЦИЯ

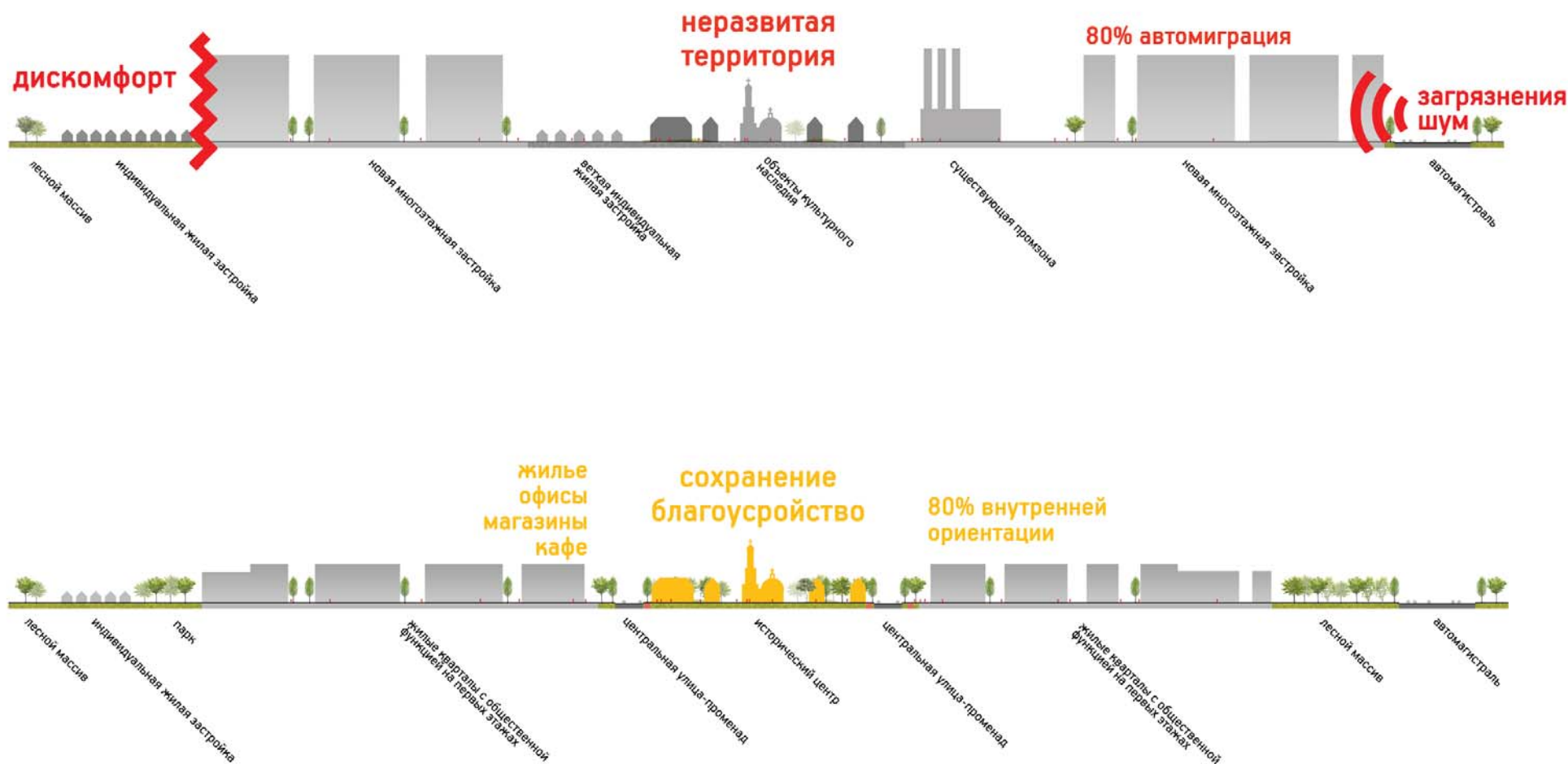


КОМПАКТНЫЙ ГОРОД

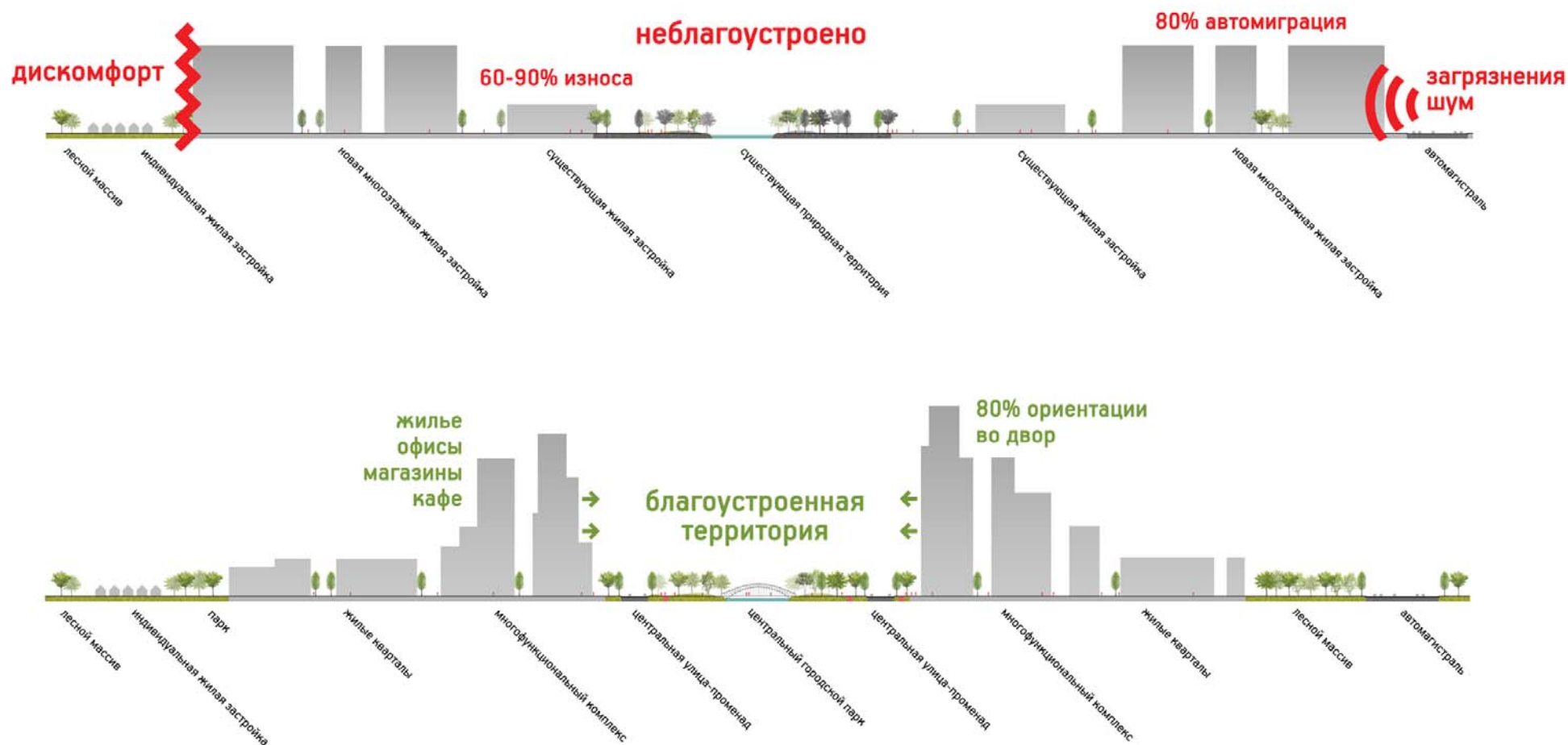


СТАДИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ

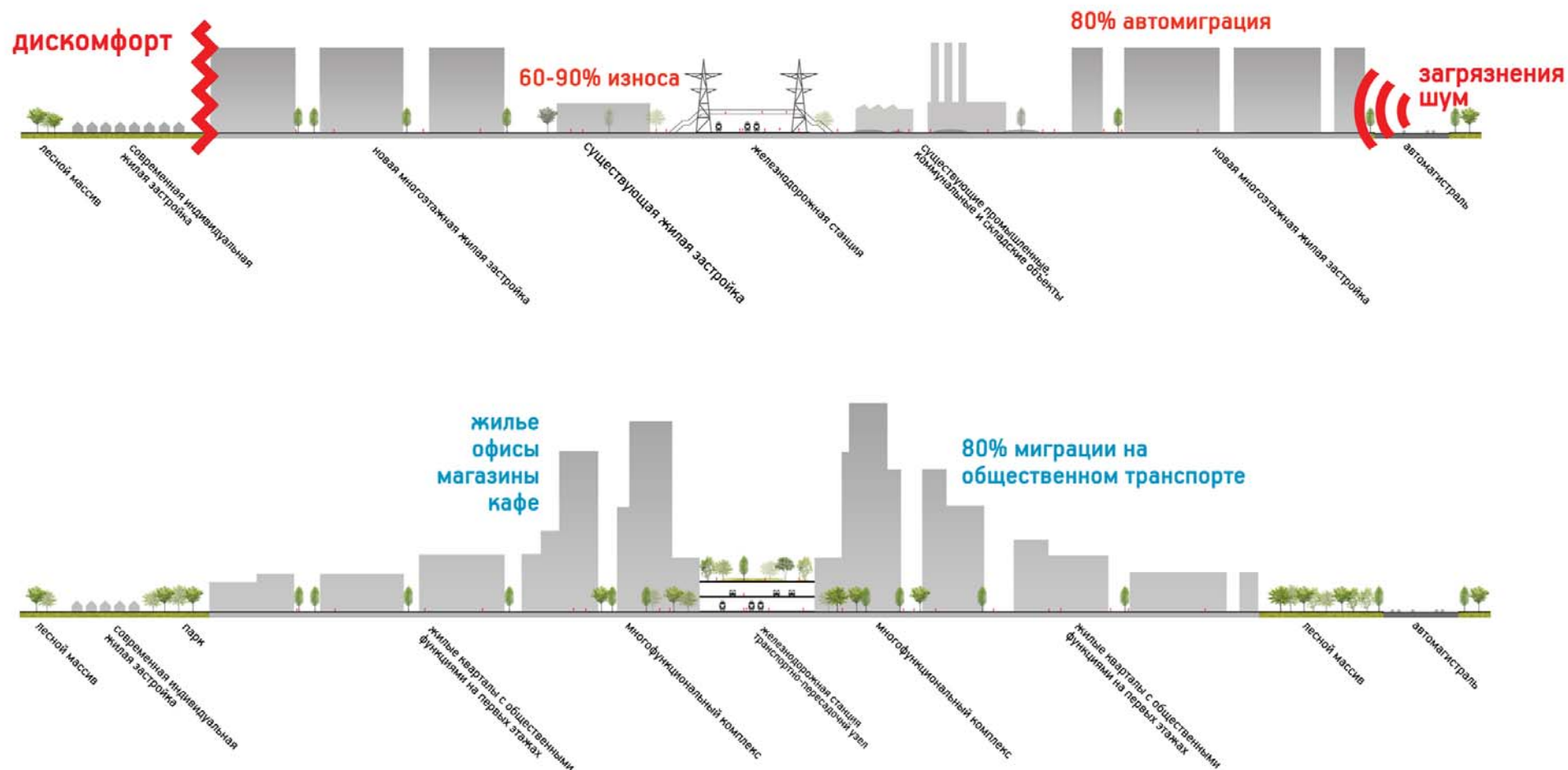




РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ВОКРУГ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

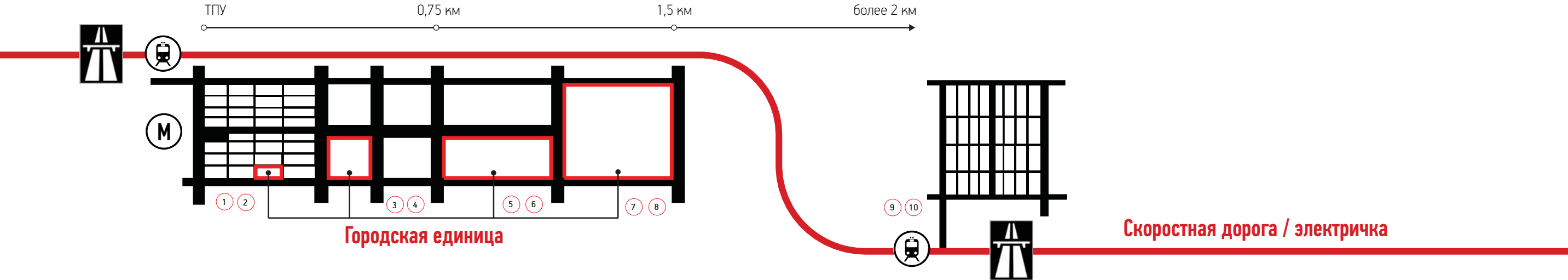
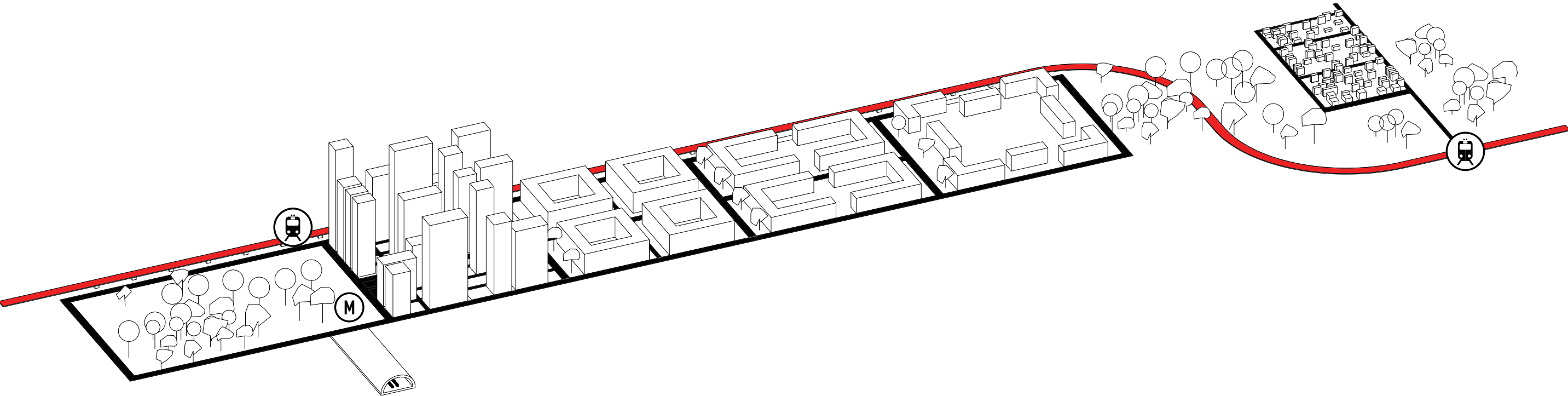


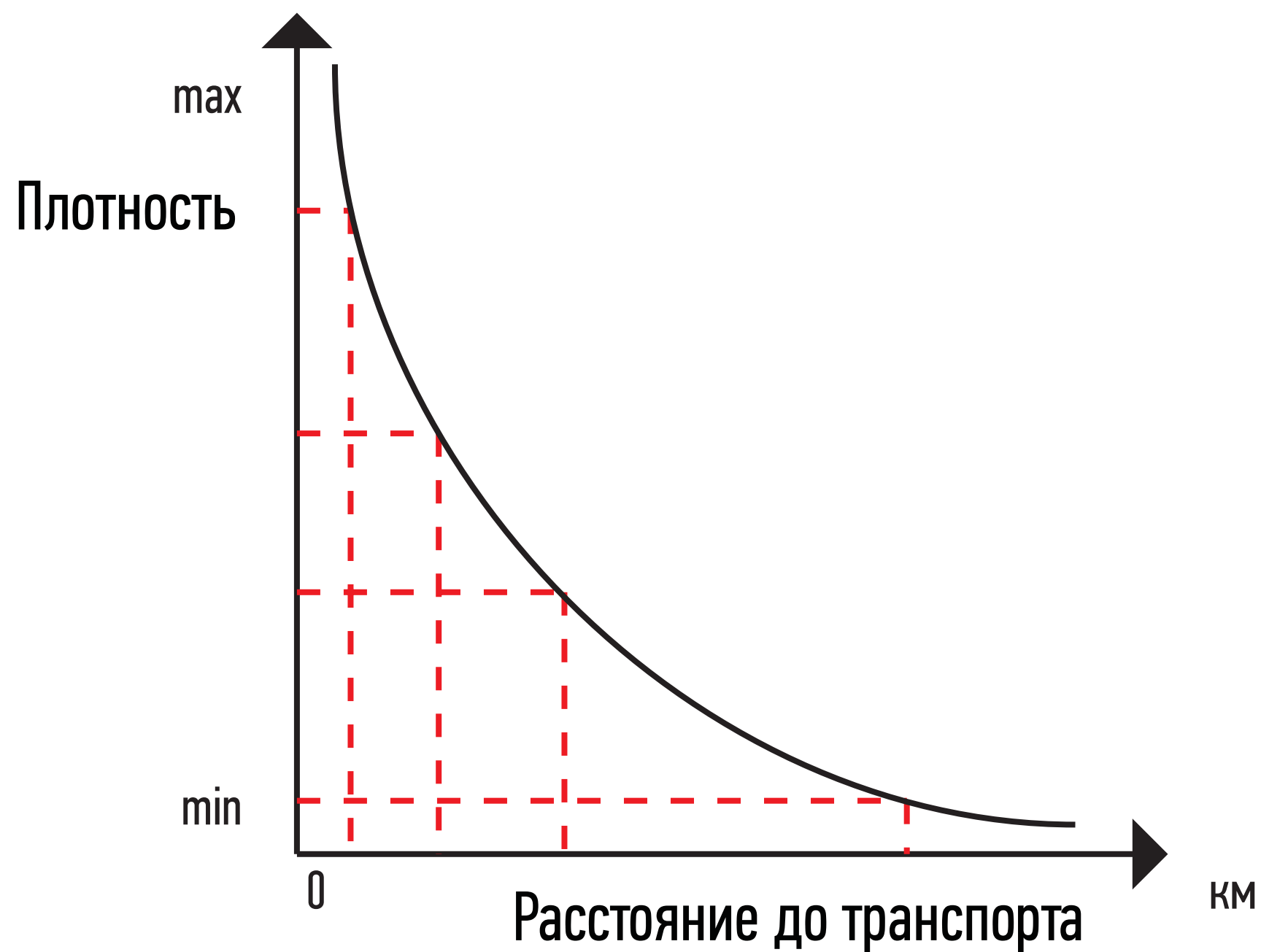
РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ВОКРУГ ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА



РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НА ОСНОВЕ Ж/Д КАРКАСА

БАЛАНС ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА





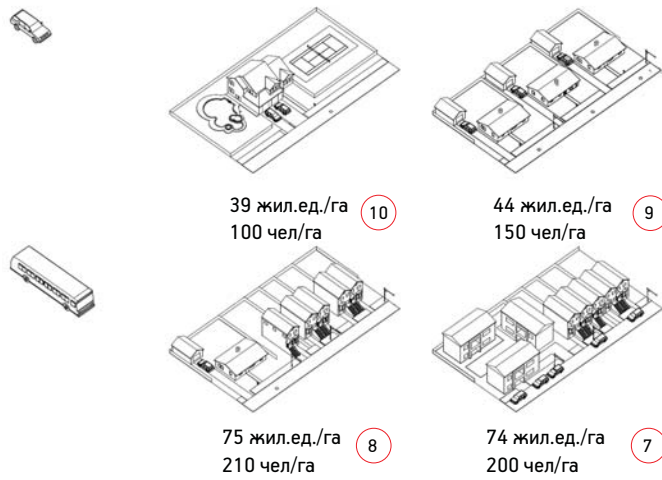
**КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ НА
ОСНОВЕ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА**

Расположение плотности и парковочная матрица (жилые комнаты и жилые единицы на гектар)

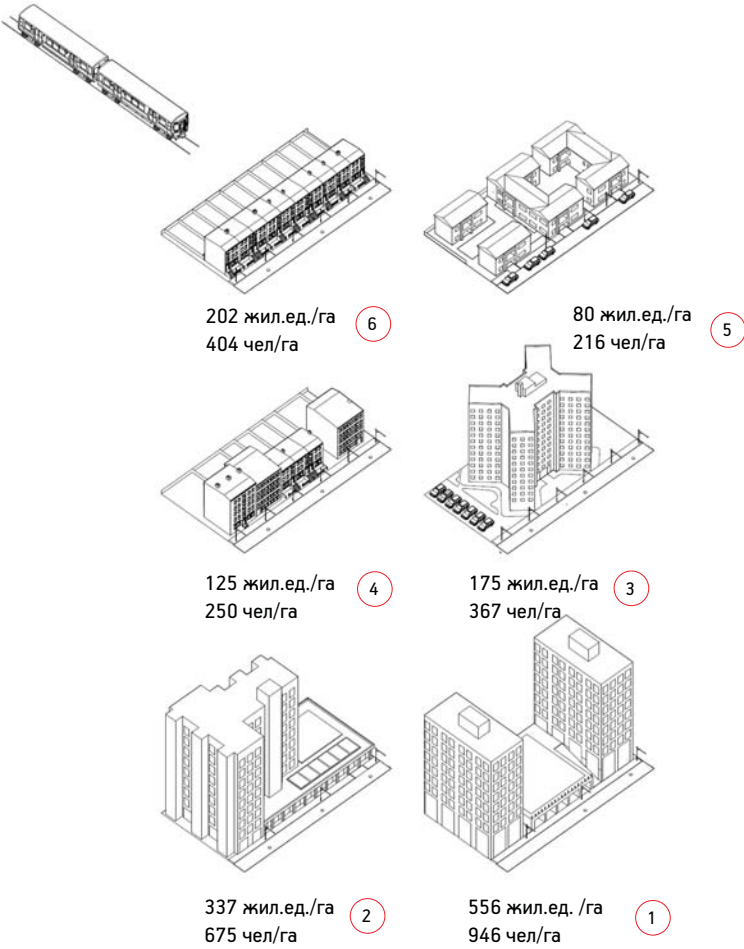
		Обеспеченность машиноместами	Высокая 2-1,5 места на жилую единицу	Средняя 1,5-1 места на жилую единицу	Низкая менее 1 места на жилую единицу
		Преобладающий тип жилья	Коттеджи и таунхаусы	Таунхаусы и многоквартирные дома	Преимущественно многоквартирные дома
Индекс доступности	Индекс доступности	Расположение			
Территории в 10-минутной пешеходной доступности до центра города (транспортного узла)	от 4 до 6	Центральная городская часть R = 0,75 км	1 650-1100 чел/га 1,7 комнат/жил.ед. 365-647 жил.ед/га		
		Нецентральная городская часть R = 1,5 км	3 200-450 чел/га	2 450-700 чел/га	
		Пригородная территория R = 2,5 км	5 200-300 чел/га	4 250-350 чел/га	
Территории вдоль транспортных коридоров и вблизи городских центров	от 3 до 2	Нецентральная городская часть R = 1,5 км	7 200-300 чел/га	6 300-450 чел/га	
		Пригородная территория R = 2,5 км	9 150-200 чел/га	8 200-250 чел/га	
		Удаленные территории	10 150-200 чел/га		
	от 2 до 1	Пригородная территория R = 2,5 км	3,8 комнаты/жил.ед. 39-52 жил.ед./га	2,8 комнаты/жил.ед. 60-89 жил.ед./га	

Виды жилых единиц

Плотность недостаточная для создания общественного транспорта



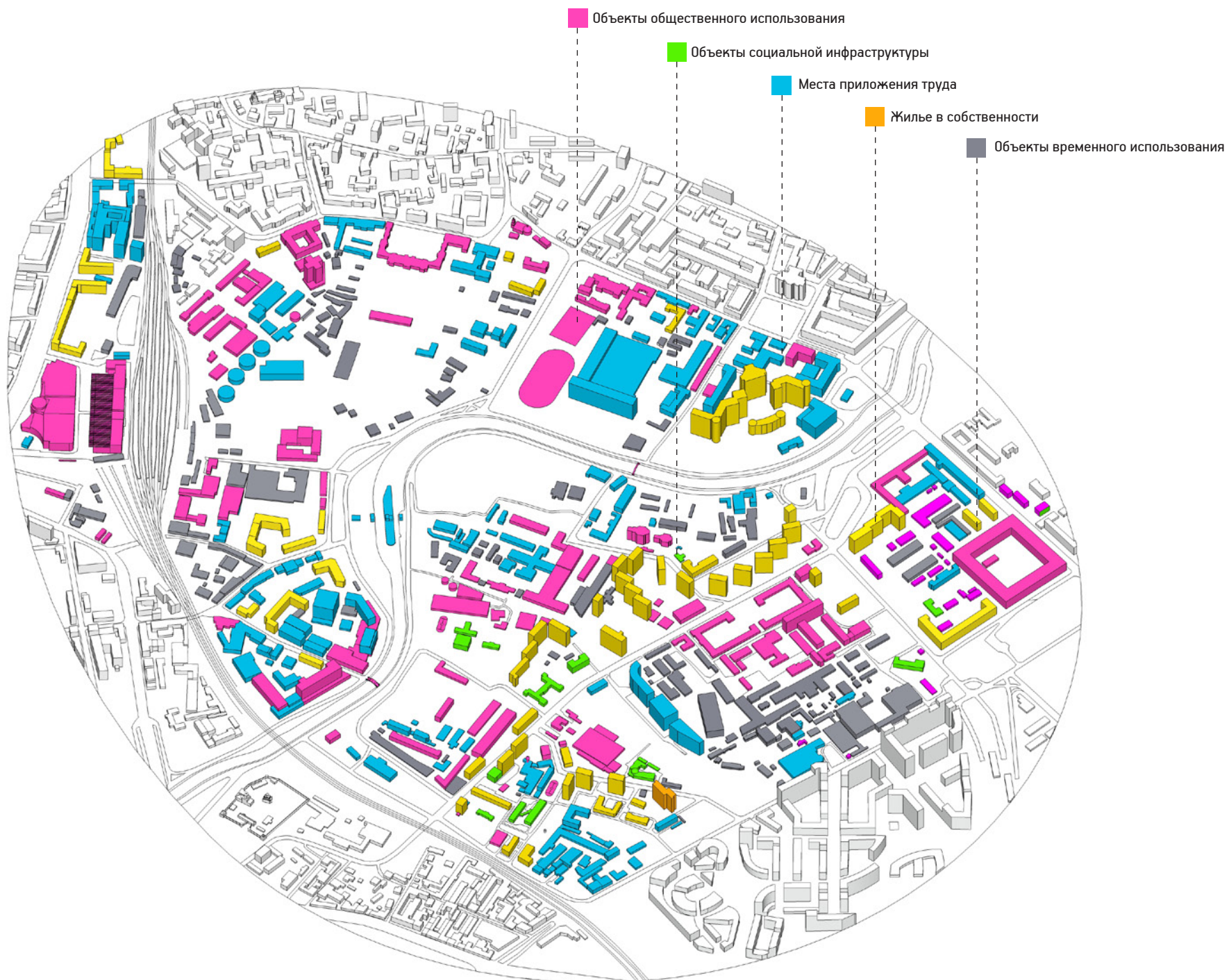
Плотность достаточная для создания общественного транспорта

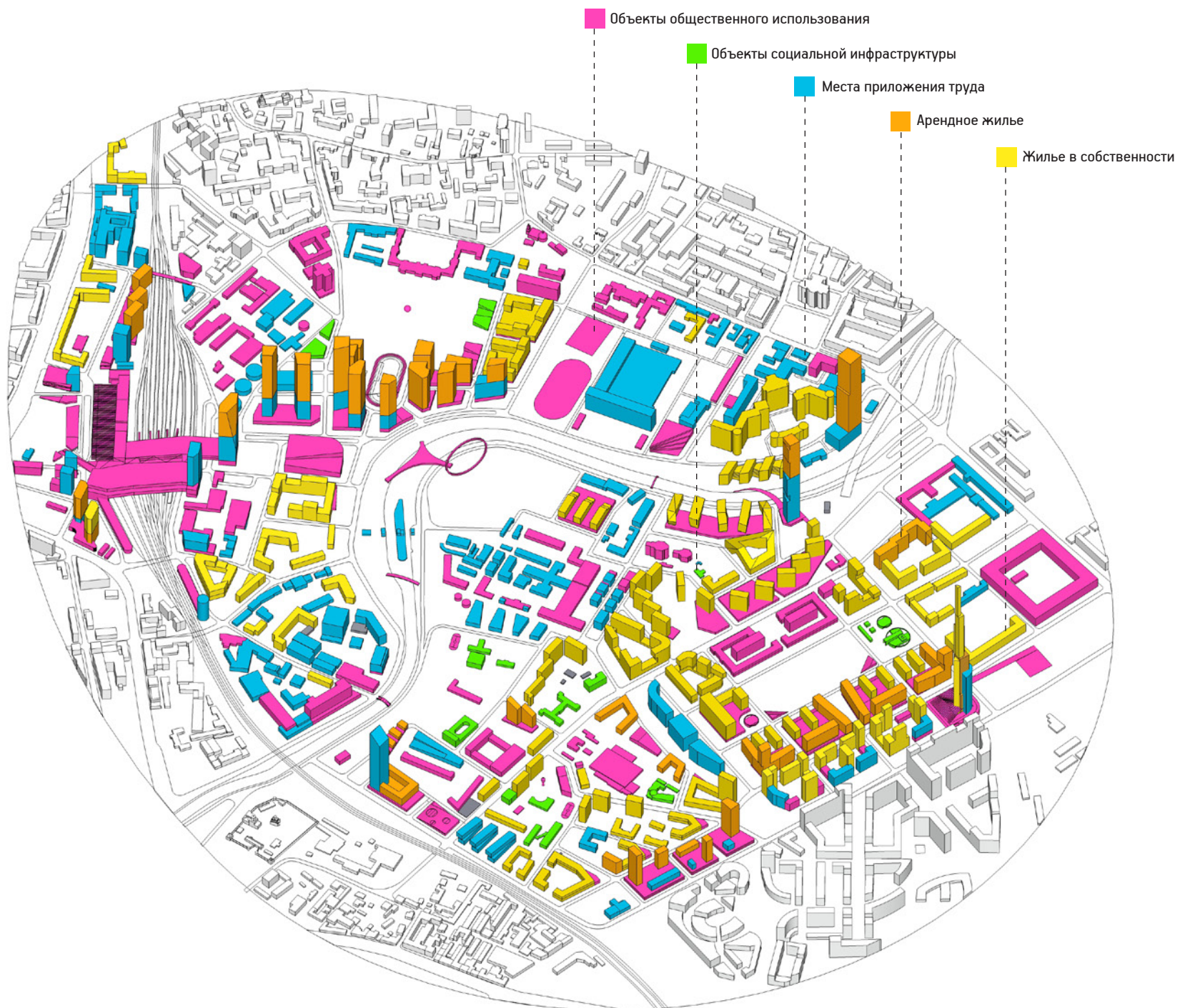


РАСПОЛОЖЕНИЕ ПЛОТНОСТИ И ПАРКОВОЧНАЯ МАТРИЦА (ОСНОВАНО НА ИССЛЕДОВАНИИ RIBA)



ЛОНДОН





ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СХЕМА НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ



18.000 м²/Га

НОВАЯ ЗАСТРОЙКА

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ

СОЦИАЛЬНОЕ

ГОСУДАРСТВО / АПАРТАМЕНТЫ

КОММЕРЧЕСКОЕ

ИНВЕСТОР / ДОХОДНЫЕ ДОМА И АПАРТАМЕНТЫ

**ПРИМЕЧАНИЕ: СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
РАСЧИТЫВАЕТСЯ НА ОСНОВАНИИ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА
И СТРОИТСЯ ЗАСЧЕТ СОБСТВЕННИКА**





ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОМПАКТНОГО ГОРОДА

- 1** ЗАКОНОДАТЕЛЬНО ЗАКРЕПИТЬ ЗАВИСИМОСТЬ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ОТ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА
- 2** РАЗРАБОТАТЬ НОВЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМАТИВЫ ДЛЯ РЕОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
- 3** РАЗРАБОТАТЬ ПРОЕКТЫ РЕОРГАНИЗАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА (СТРАТЕГИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ)
- 4** ЗАКОНОДАТЕЛЬНО ВВЕСТИ ТИП "АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ" КАК ЖИЛЬЕ БЕЗ СОЦИАЛЬНОЙ НАГРУЗКИ