

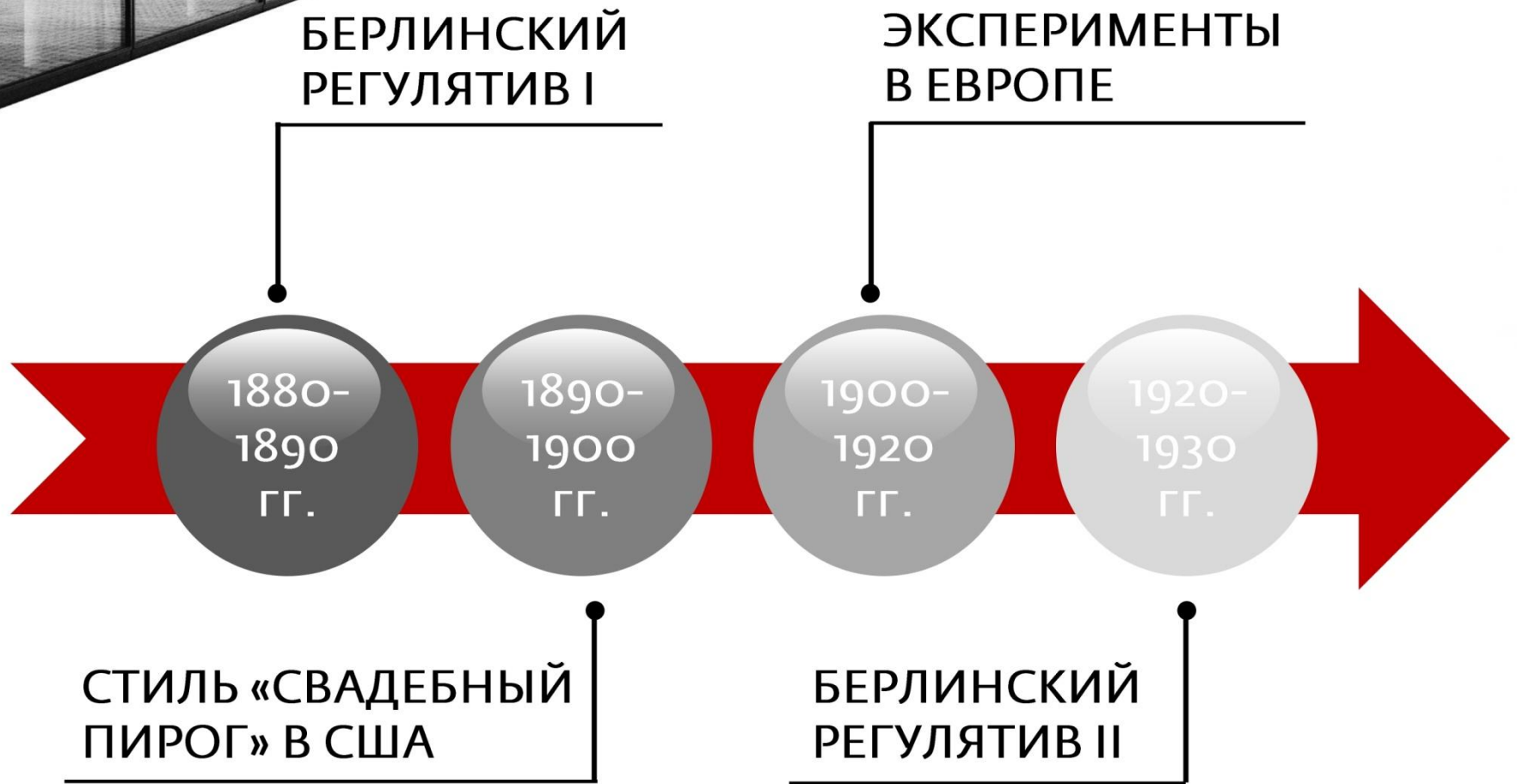


ПАВЕЛ СЕМИКИН
канд. арх., член СМА,
член СТБУН
ведущий архитектор
ООО «Мезонпроект»

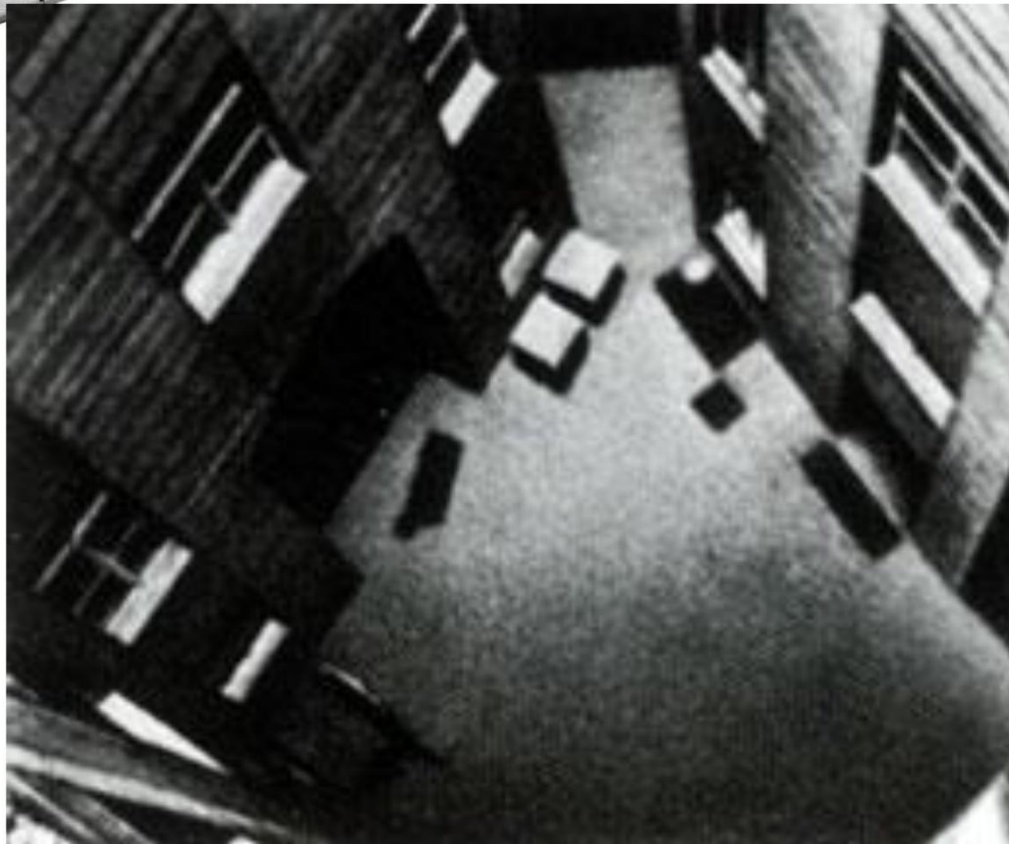
сохранение авторской идеи облика архитектурного
объекта при оптимизации фасадных решений

Москва 2018

РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ



БЕРЛИНСКИЙ РЕГУЛЯТИВ I



Типичный двор-колодец берлинского жилого дома, построенного до введения строительного регулятива 1925 г

ВЫСОТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В США. НАЧАЛО



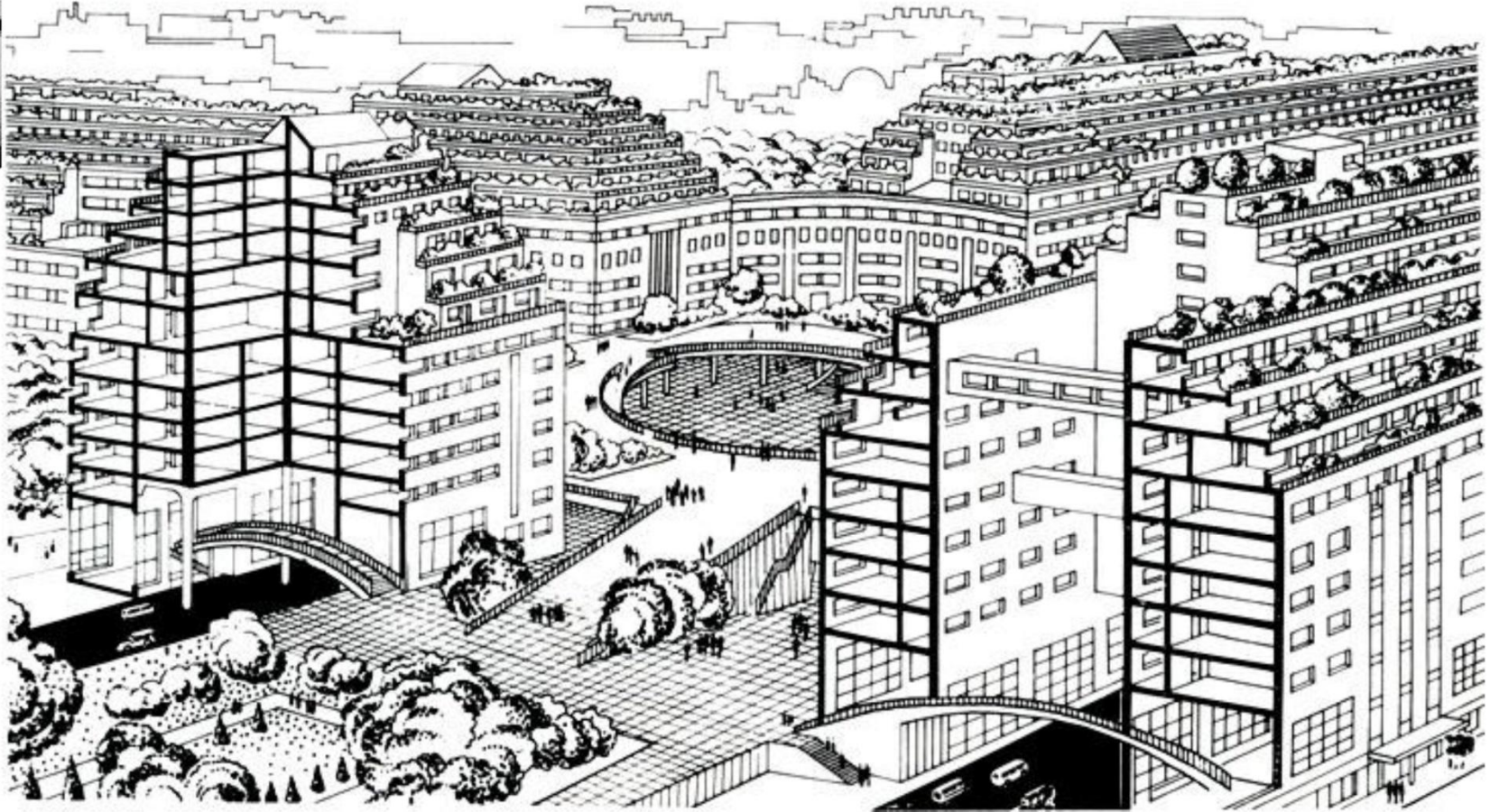
Нью-Йорк

ВЫСОТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В США. НАЧАЛО



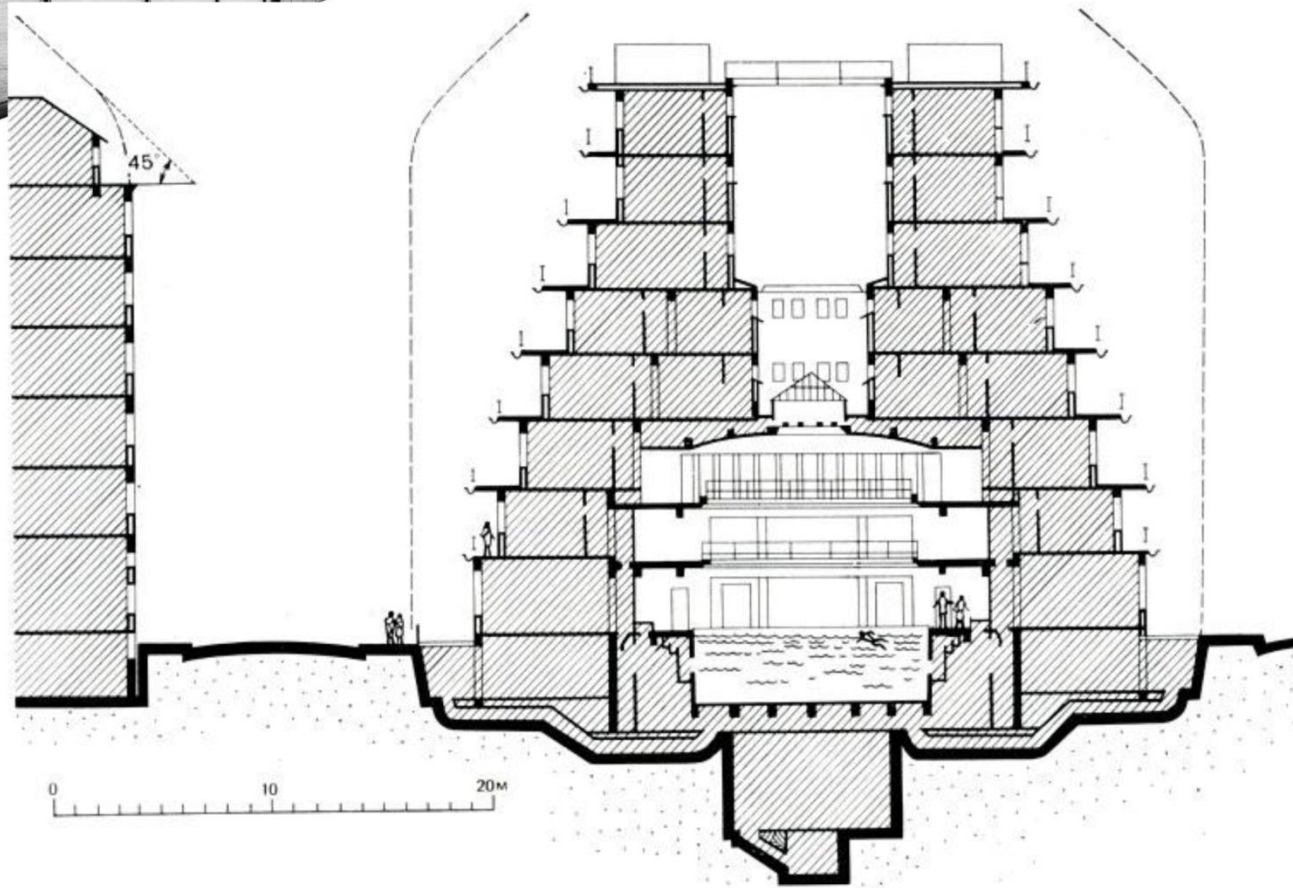
Нью-Йорк

ЭКСПЕРИМЕНТЫ В ЕВРОПЕ



Фантастический проект города будущего, застроенного ступенчатыми домами. Автор Анри Соваж. Городской транспорт пронизывает жилые дома по нижнему этажу и полностью изолируется от движения пешеходов

ЭКСПЕРИМЕНТЫ В ЕВРОПЕ



Ступенчатый дом с бассейном, предложенный Анри Соважем для застройки парижских улиц

СТИЛЬ «СВАДЕБНЫЙ ПИРОГ». США

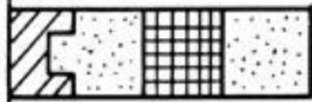
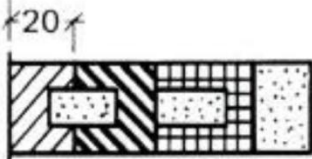
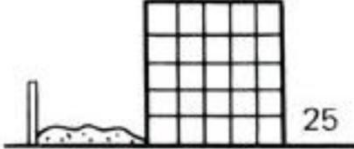
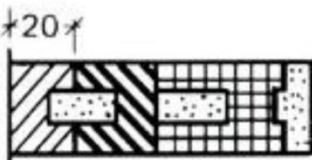
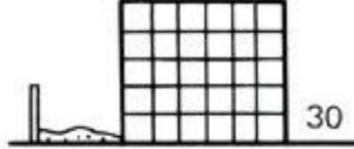


«Из-за муниципального закона 1916 г. появляется стиль высотных зданий «свадебный пирог». Особенность его состояла в возведении ступенчатых зданий. Такая форма позволяла обходить закон, ограничивающий высоту

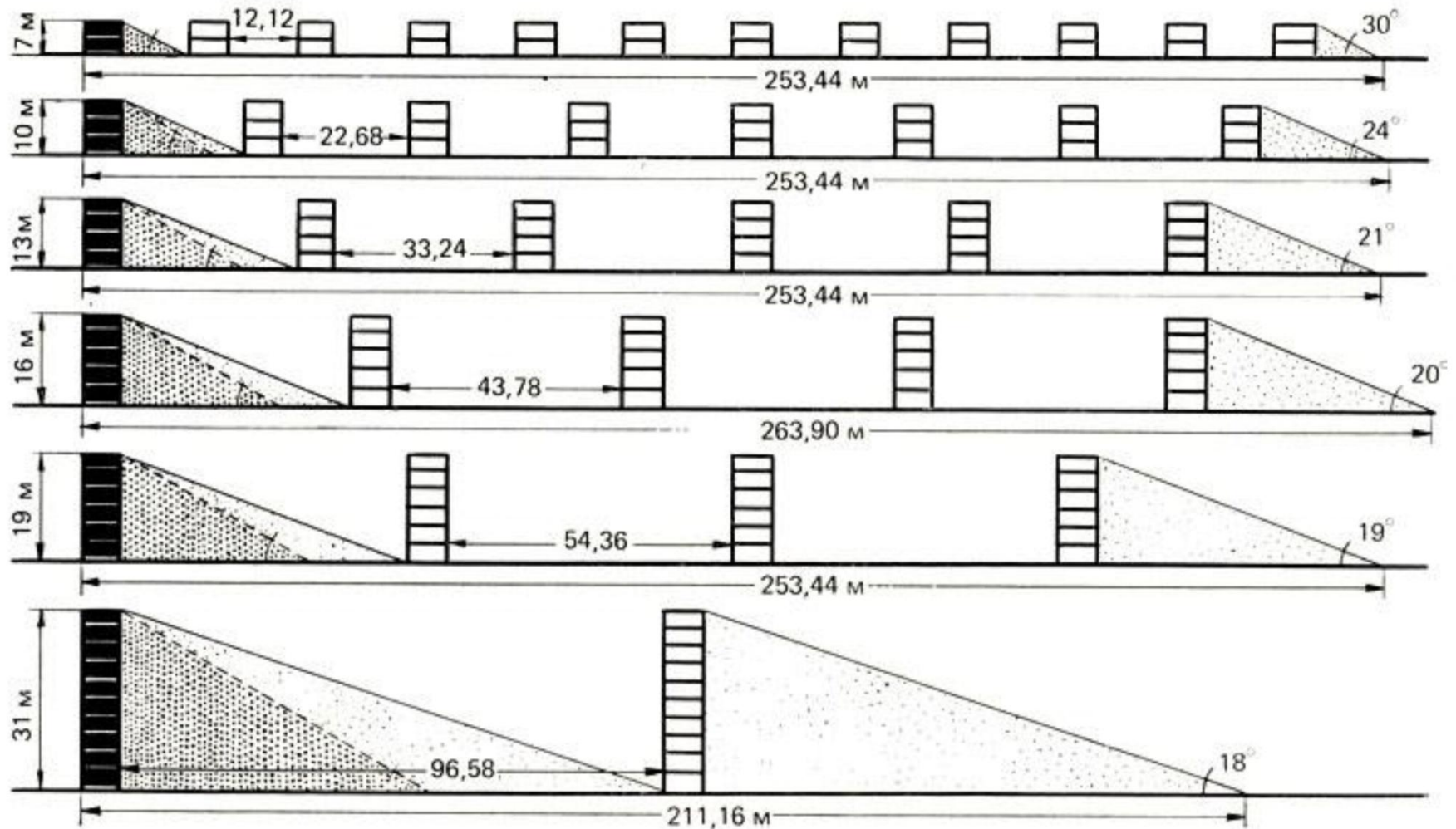
БЕРЛИНСКИЙ РЕГУЛЯТИВ II

Классы (зоны города)	Этажность	Высота жилых зданий, в метрах	Соотношение между застроенной и свободной территориями	Площадь владения по сравнению с его застроенной частью	Допускаемая интенсивность застройки участка	Коэффициент использования земельного владения
I	2	10	$\frac{1}{10}$			
II	2	10	$\frac{2}{10}$			
II a	2	10	$\frac{3}{10}$			
III	3	12	$\frac{3}{10}$			

БЕРЛИНСКИЙ РЕГУЛЯТИВ II

Классы (зоны города)	Этажность	Высота жилых зданий, в метрах	Соотношение между застроенной и свободной территориями	Площадь владения по сравнению с его застроенной частью	Допускаемая интенсивность застройки участка	Коэффициент использования земельного владения
IV	4	16	$\frac{4}{10}$			
IV _a	4	16	$\frac{5}{10}$			
V	5	20	$\frac{5}{10}$			
V _a	5	20	$\frac{5}{10}$			

РАСЧЕТЫ ВАЛЬТЕРА ГРОПИУСА. 1930-Е ГГ.



Теоретические расчеты Вальтера Гропиуса, касающиеся строчной застройки. На схеме показаны варианты застройки одного и того же участка зданиями различной этажности при соблюдении установленных правил инсоляции жилых помещений. Гропиус доказал преимущества застройки высокоэтажными домами,

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

□ Обеспеченность кв.м/чел. -> класс жилья (апартаменты, эконом, комфорт, бизнес, элит)



в зависимости от данного параметра



- Качество и вариативность планировочных решений;
- Разнообразие, долговечность и «брендовость» материалов;
- Уникальность фасадных (объемно-пространственных) решений;
- Ландшафтные решения прилегающей территории;
- Функциональное разнообразие в пределах радиусов доступности.



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

! КОЛИЧЕСТВО КВ.М. ≠ КЛАСС ЖИЛЬЯ !

- Качество и вариативность планировочных решений;
- Разнообразие, долговечность и «брендовость» материалов;
- Уникальность фасадных (объемно-пространственных) решений;
- Ландшафтные решения прилегающей территории;
- Функциональное разнообразие в пределах радиусов доступности.

! ВСЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ = КЛАСС ЖИЛЬЯ !

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПРИ ОПТИМИЗАЦИИ

Характеристика здания	Предполагаемое решение	Решение при оптимизации
Планировочное решение	Вариативность планов, возможное меньшее кол-во квартир	Минимальная вариативность квартир при макс. кол-ве
Применяемые материалы	Качественные материалы	Фрагментарная отделка качественными материалами: главный вход, принцип видимости «до 3-го этажа»
Фасадные решения	Индивидуальные фасадные решения при проверенной системе крепления	Уход от сложных форм, ортогональность; минимальные профили, выступы и рельефы; вторичное применение/копирование принципов и приемов формирования фасада



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПРИ ОПТИМИЗАЦИИ

Характеристика здания	Предполагаемое решение	Решение при оптимизации
Прилегающая территория	Ландшафтные решения, поддерживающие общий архитектурный замысле объекта	Благоустройство территории в соответствии с нормативными документами
Наличие учреждений социально-бытового обслуживания	При нежилых 1-ых этажах – планирование основных учреждений для комфортного проживания	СОШ, ДОУ, ФОК – при необходимости по расчету

ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПРЕДПОЛАГАЛОСЬ:

- возможность выбора любого цвета кирпича по каталогу RAL



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПОЛУЧИЛОСЬ:

- возможность выбора из жестко ограниченного спектра цветов



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

РЕШЕНИЕ:

- выбора двух контрастных цветов с разной степенью глянца;
- тщательный подбор цвета затирки

Тёмно-серый №022



Нивелирует тёмную кладку кирпича
Сильно контрастирует со светлым.



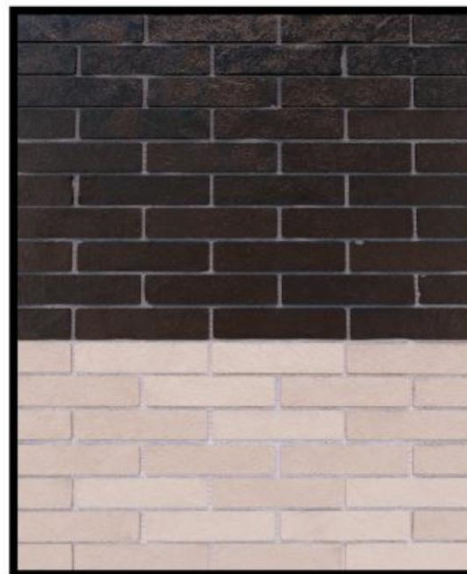
Серый №020



Сбалансированно работает как со светлой,
так и с темной кирпичной кладкой.



Светло-серый №021



Сильно контрастирует с темной кладкой
Нивелирует светлую кладку кирпича



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

РЕШЕНИЕ:

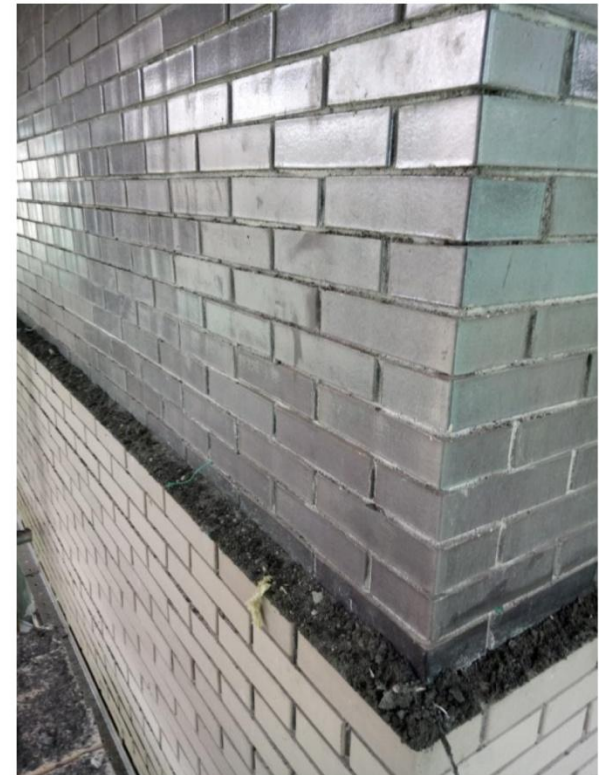
- выбора двух контрастных цветов с разной степенью глянца;
- тщательный подбор цвета затирки



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

РЕШЕНИЕ:

- выбора двух контрастных цветов с разной степенью глянца;
- тщательный подбор цвета затирки



ВОСПРИЯТИЕ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ» ПРИ РАЗЛИЧНОМ ОСВЕЩЕНИИ



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПРЕДПОЛАГАЛОСЬ:

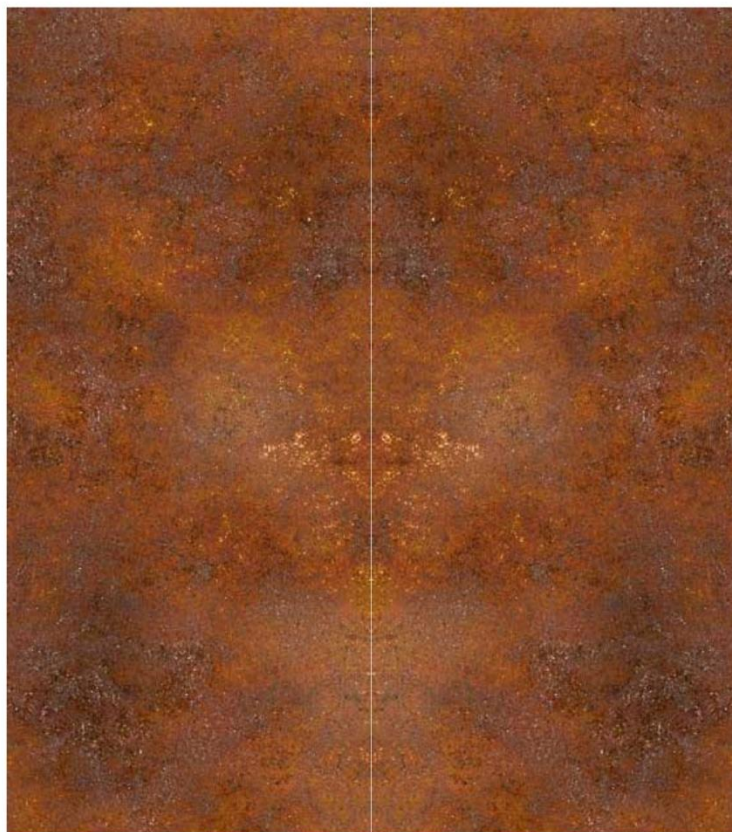
- облицовка 1-го этажа сталью COR-TEN («Corten steel»)



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПОЛУЧИЛОСЬ:

- выбор керамогранита «аналогичной» расцветки



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПОЛУЧИЛОСЬ:

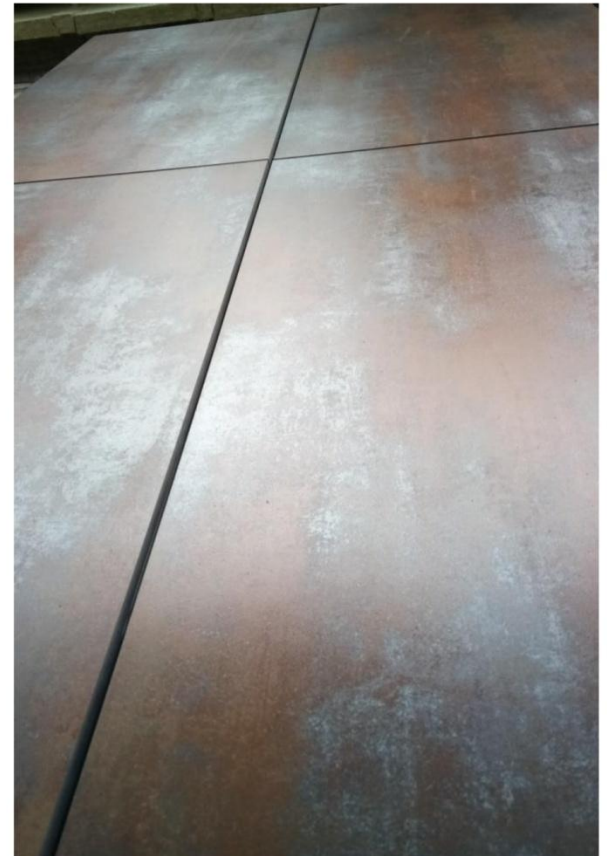
- выбор между дешевым и дорогим керамогранитом



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

РЕШЕНИЕ:

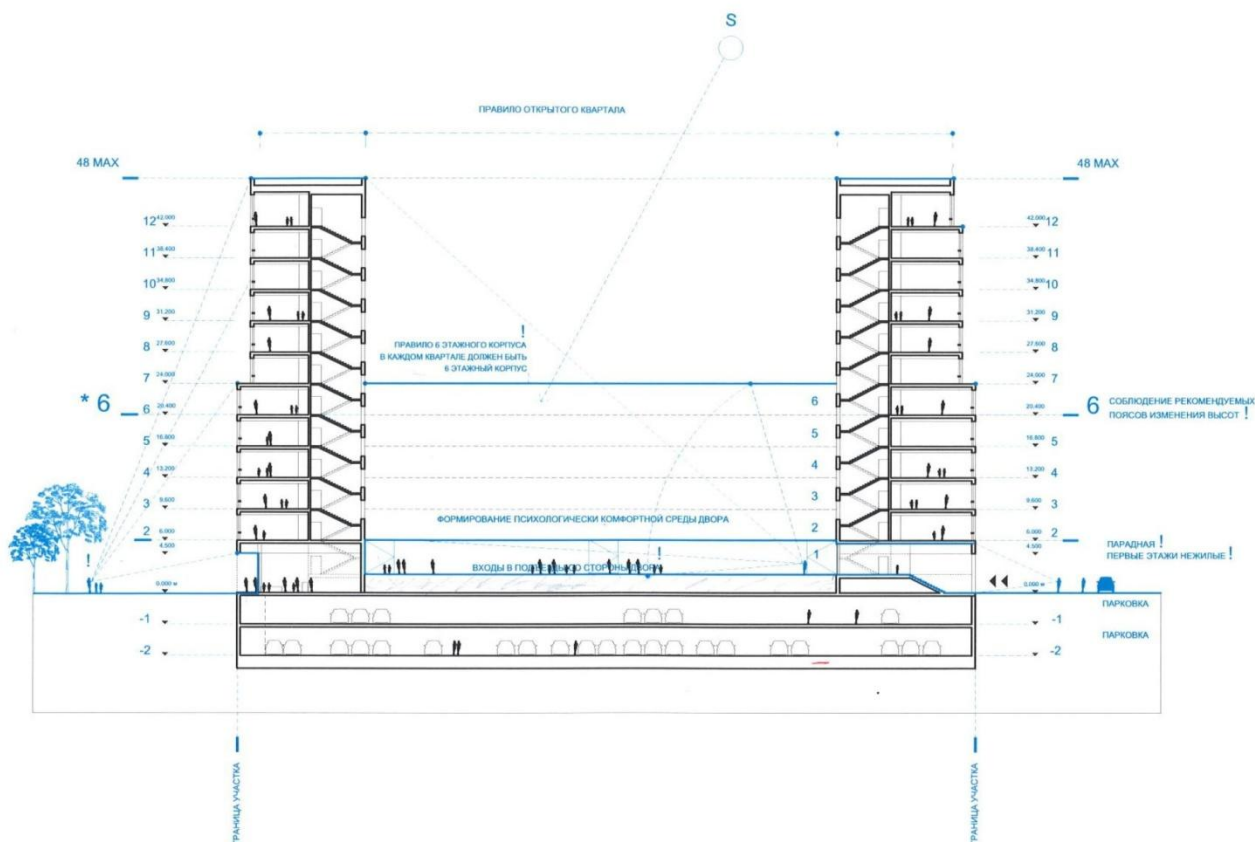
- официальные письма с инфографикой позволили убедить Заказчика применить дорогой керамогранит



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПРЕДПОЛАГАЛОСЬ:

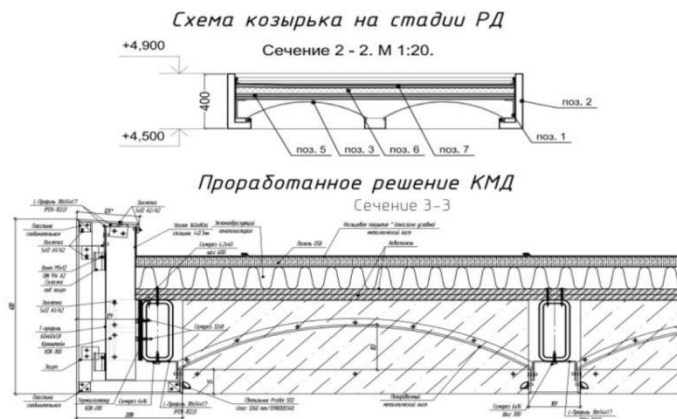
- отсутствие козырьков на всех Лотах 1-ой очереди по Дизайн-коду



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

ПОЛУЧИЛОСЬ:

- заложили козырьки на этапе эскиза и они вошли в АГР, ПД, РД



ПРИМЕРЫ СОХРАНЕНИЯ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

РЕШЕНИЕ:

- Заказчик согласовал документацию, провел тендер подрядчиков, происходит монтаж козырьков на единственном Лоте 1-ой очереди



СРАВНЕНИЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»



СРАВНЕНИЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ЛОТА 4 ЖК «ЗИЛАРТ»

