



Агентство
Городские проекты

ПРОЕКТ БЛАГОУСТРОЙСТВА И РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА МИКРОРАЙОНА

в посёлке Томилино Люберецкого района
Московской области



Качественная жилая среда — это увеличение стоимости недвижимости

Исследования, проведенные в западных странах, говорят о более высокой стоимости недвижимости в районах **с качественной пешеходной инфраструктурой и удобствами для жизни.**

Дома в районах с хорошим городским дизайном **стоят в среднем на 13,7% дороже, чем дома в обычных районах** (P. Gao “A Comparative Assessment of New Urbanist Neighbourhoods”)

Увеличение индекса пешеходной инфраструктуры с 20 до 80 пунктов дает **увеличение стоимости коммерческой недвижимости на 54%, а жилой — на 6%** (G. Pivo, J. Fisher “The Walkability Premium in Commercial Real Estate Investments”)

Надбавка стоимости жилья в 4–15% может быть объяснена только качеством пешеходной инфраструктуры (Tu, C.C., M.J. Eppli “An Empirical Examination of Traditional Neighborhood Development”)

Мы в «Городских проектах» предлагаем решения по улучшению жилой среды

Мы считаем, что типовая застройка в России может быть не только серой и удручающей, а яркой, удобной и интересной для жизни. Индивидуальный дизайн, безопасность, комфорт, современный подход, интересы человека и городского сообщества — эти принципы не только можно, но и нужно использовать при проектировании таких районов.

Это понимают и люди, планирующие покупку: на первое место сейчас выходит не только площадь недвижимости, но и безопасность, удобство и возможности общественной жизни района. С нами связываются и строительные компании, и читатели, которые хотят улучшить свой район.

За время существования «Городских проектов» мы накопили большой опыт исследований городской среды и экспертную базу, которые позволяют нам со знанием дела анализировать территории и предлагать лучшие решения по их реорганизации, планировке и обустройству. Мы уверены, что хорошее качество жизни должно стать не привилегией, а нормой. В этом буклете мы представляем пример подобного передового подхода к планированию пространства жилого микрорайона эконом-класса.

Цель проектирования — создать удобный для жизни микрорайон эконом-класса

Такие задачи поставил перед нами заказчик:

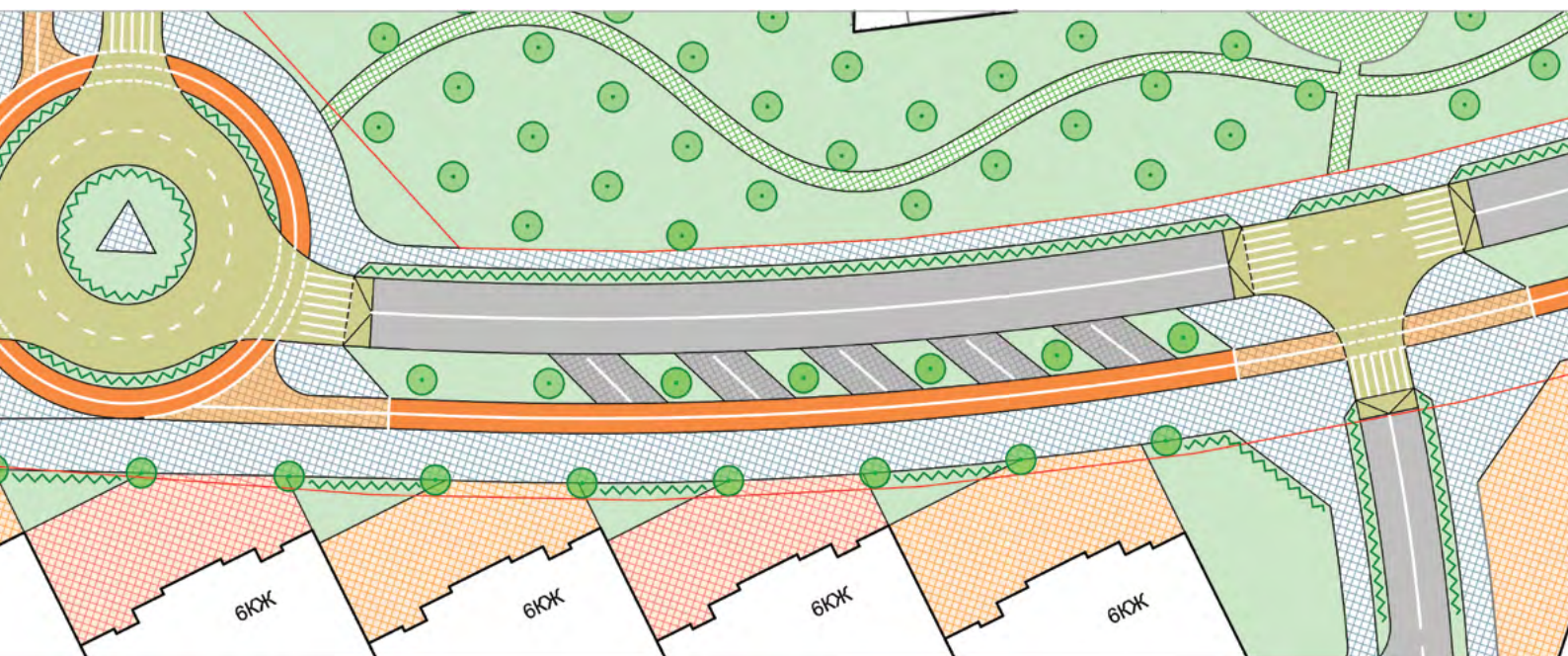
- Повысить привлекательность микрорайона для потенциальных покупателей
- Создать социальную инфраструктуру не только для покупателей, но и для жителей окружающих территорий
- Придать микрорайону индивидуальность, подчеркнуть его принципиальные отличия от других проектов в этом сегменте рынка
- Организовать комфортную среду для развития бизнеса.

Микрорайон в посёлке Томилино представляет собой территорию площадью 56,6 Га. Здесь планируется построить 292 252 м² жилой недвижимости и 5 объектов социальной инфраструктуры для десяти тысяч жителей. Застройка проводится в 6 очередей. Максимальная высотность зданий — 7 этажей.



В предложенных нами решениях мы следовали принципам городской среды, комфортной для жизни:

- Хорошее качество пешеходной инфраструктуры
- Справедливое распределение пространства
- Создание и поддержание ощущения безопасности
- Возможность проводить время на улице
- Визуальная привлекательность среды
- Приоритет человека над автомобилем



В ходе градостроительного анализа мы выявили ряд проблем в существующем проекте.

Для их решения мы предложили меры реорганизации пространства и благоустройства

1

! Недостаток общественных пространств и рекреационных территорий.

✓ Увеличена территория общественных пространств.
Спроектированы зоны отдыха с разнообразными функциями.

2

! Отсутствие выраженного центра микрорайона, притяжения общественно-деловой активности.

✓ Спроектирована городская площадь с ярмаркой, которая станет центром микрорайона.

3

! Нехватка территорий для отдыха во дворах. Дворы нефункциональны, не предназначены для проведения времени жителями.

✓ Во дворах появилось дополнительное пространство за счёт исключения дублирующих сквозных проездов. Разработана система модулей, создающая возможности для всех категорий жителей и стимулирующая активно использовать территорию.

4

! Фасады жилых домов непривлекательны. Отсутствие разнообразия в оформлении фасадов домов ведет к потере идентичности и сложности ориентирования.

✓ Найдено решение, придающее индивидуальность каждому кварталу и дому микрорайона. Необычное решение торцов зданий придаёт особенный характер микрорайону и помогает в ориентировании.

5

! Конфликт между пешеходами, велосипедистами и автомобилями из-за недостатков планировки улиц.

✓ Вдоль основных улиц спроектированы велодорожки, а в местах пересечений дорог применяются меры для избежания конфликтов разных категорий участников дорожного движения. Разработан проект пешеходной улицы.

6



6

! Низкая пешеходная доступность мест притяжения
из-за разорванности кварталов широкими дорогами.

✓ Обеспечен приоритет пешехода на дорогах, повышена безопасность передвижения благодаря мерам успокоения трафика.

7

! Неоправданно дорогое формирование искусственных берегов существующего пруда.

✓ Пруд сохраняет природные очертания и образ. Значительная часть берегов отдана под парково-рекреационные зоны, взаимодействующие с другими общественными пространствами.

8

! Транзитное движение сквозь микрорайон из-за завышенной категории улиц
и избыточного количества полос движения.

✓ Транзитный трафик минимизирован за счет сокращения полосности улиц.

9

! Недостаточная обеспеченность микрорайона общественным транспортом
из-за трассировки маршрута по периферии.

✓ Трассировка маршрута изменена и проходит через центр микрорайона.

Мы утверждаем: улицы — это общественные пространства



Уличное пространство мы разделили на несколько функциональных зон, каждая из которых отличается характером и масштабом мощения. Самый мелкий масштаб и простой нейтральный рисунок — у тротуара. Для велосипедной дорожки мы выбрали

крупные плиты для ровного качения, а от тротуара отделили ее хорошо различимой темной полосой. Парковочные места для автомобилей мы сделали экологичными: мощение бетонной плиткой с отверстиями для травы.



Мы считаем, что улицы — это не коридор для перемещения из точки А в точку Б, где приоритет отдан машинам, а полноценные пространства для прогулок и отдыха остальных жителей — пешеходов и велосипедистов. В этом проекте мы полностью пересмотрели схему организации движения и создали улицы, перемещаться по которым будет удобно и безопасно всем участникам движения.

Машины. Мы изменили категорию дорог в микрорайоне, сверившись с Генеральным планом городского поселения Томилино. Дороги стали двухполосными. При этом они обеспечивают нужную пропускную способность и способствуют соблюдению скоростного режима (30 км/ч). Это также сокращает транзитный поток через микрорайон и повышает безопасность улиц для пешеходов.

Пешеходы. Для максимальной безопасности и удобства мы использовали разные виды пешеходных переходов в зависимости от типа улиц: приподнятый перекресток, приподнятый до уровня тротуара переход, обычный переход в уровне проезжей части, но с понижением уровня.

Велосипеды. Вдоль основных улиц мы проложили велодорожки. Они спроектированы с требованиями безопасности и комфорта и предусмотрели велопарковки. В результате для поездок на маленькие расстояния в микрорайоне выгоднее пользоваться велосипедом, а не машиной.

Мы сделали улицы привлекательными и безопасными



На улицах должно быть не только безопасно, но и красиво: уличные кафе, магазины и другие пространства в первых этажах домов создают уют и открытость среды. Эти помещения мы спланировали так, чтобы владельцам захотелось осваивать внешние прифасадные зоны. При этом мы не забыли о личном про-

странстве: от основного тротуара эти места отделены «буфером» из деревьев и клумб. Предусмотрено место для владельцев машин — вдоль проезжей части расположены стоянки на десять машиномест, каждая пара из которых чередуется с деревьями для равномерного озеленения улицы.



Безопасность и удобство пешеходов — главный приоритет при проектировании улиц. Мы использовали несколько типов переходов. Через магистральные улицы районного значения были выбраны традиционные **переходы в уровне проезжей части** (чтобы перейти, пешеходу нужно спуститься с тротуара). Улицы внутри района мы оснастили переходами в уровне тротуара, а на пересечениях спроектировали приподнятые перекрестки (в обоих случаях высота дороги меняется для машин, а не пешеходов).

Мы улучшили характер главной пешеходной улицы





Пешеходный бульвар стал главной улицей, где соединены функции торговой улицы (за это отвечают магазины и рестораны в первых этажах зданий) и городского сквера. Жителям должно быть комфортно не только проходить по нему, но и проводить там время, поэтому мы озеленили пространство. Хаотично расположенные клумбы с элементами городской мебели создают своеобразный лабиринт, где можно присесть и отдохнуть. При этом северный торец бульвара буквально «запечатан» газонами — этот прием создает ощущение ограниченного пространства с центром-фонтаном. Для мощения мы выбрали активный контрастный рисунок и материал, подходящий для интенсивной пешеходной эксплуатации.

Мы открыли новый вид с главной улицы





При проектировании микрорайона заказчик столкнулся с обеспокоенностью местных жителей: что, если построенные дома «загородят вид на часовню и природу»? Мы решили эту проблему: пешеходный бульвар заканчивается перекрестком и площадью, с которой открывается отличный вид на пруд, его южный берег с садом и детской площадкой, и на часовню.

Колонна на центральной площади может быть элементом навигации, местом встреч, памятным знаком или символом района.

Мы считаем, что маршрут общественного транспорта должен проходить через центр





Мы создали разнообразные общественные пространства

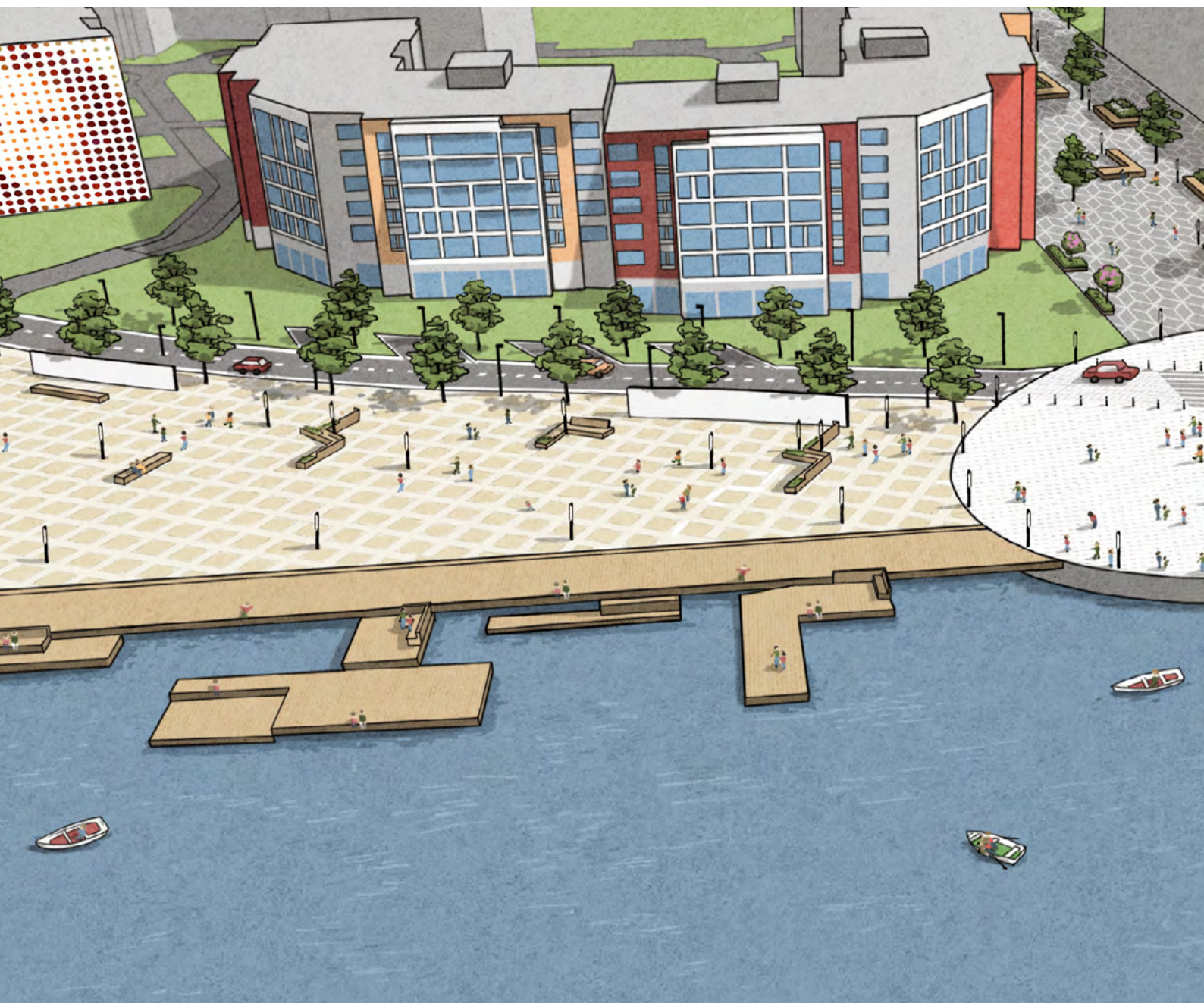




Людям должно быть комфортно и интересно выходить на улицу. Чтобы создать такие условия, мы разработали несколько общественных пространств в микрорайоне. Большая часть расположилась около пруда — вода является точкой притяжения людей, а кроме того, тут проходят основные пешеходные и транспортные потоки.

В северной части (фиолетовый и красный участки) расположена центральная площадь, которая переходит в набережную. Это место для торговли, уличной еды, встреч и ярмарок. Отсюда можно перейти на противоположный берег по пешеходному мостику. Западная сторона (темно-зеленый участок) — место для парка, на южном берегу (желтый участок) спроектирован сад и большая детская площадка. Овальная площадь продолжается в виде пирса с павильоном, по верху которого можно ездить на велосипедах и переходить на другую сторону пруда.

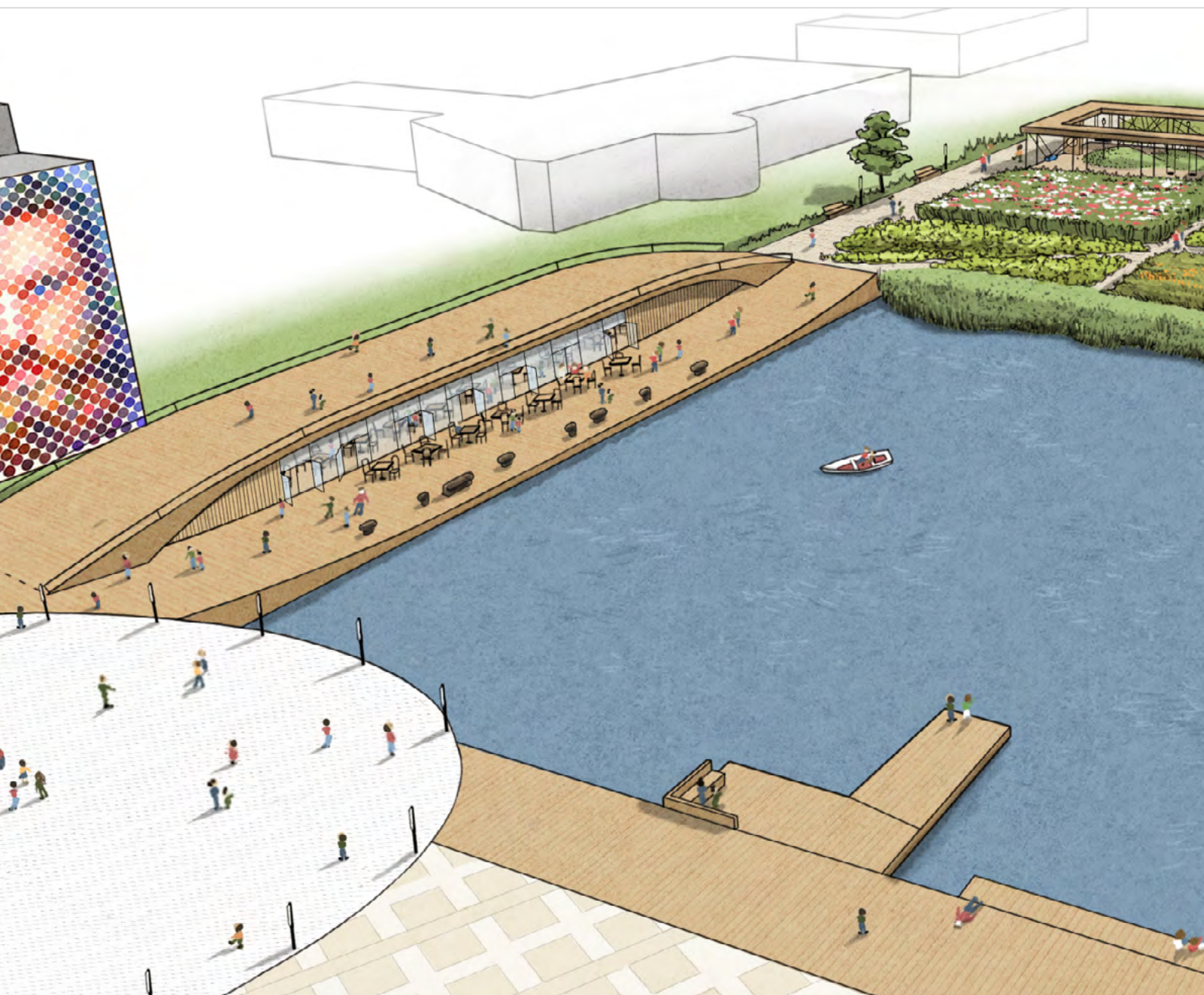
Мы спроектировали городскую площадь





Центральная площадь — место пересечения основных транспортных и пешеходных потоков. Для выделения границ и создания ощущения безопасности площадь выложена плиткой контрастного цвета. Слева от площади расположена торгово-прогулочная часть с набережной и пирсами. От проезжей части это пространство мы отгородили декоративными стенками и деревьями. Справа размещен павильон с покатой крышей, которая используется пешеходами и велосипедистами в качестве моста. Внутри павильона предусмотрены кафе и прокат спортивного инвентаря — здесь можно арендовать лодку, велосипед или отдохнуть после прогулок.

Мы нашли решение оптимального обустройства берегов пруда





Первоначальный план застройщика предполагал оформление всей набережной пруда камнем. Нам это показалось нерациональным использованием средств, и мы придумали более красивое, экологичное и экономное решение. В результате для оформления потребуется минимальный объем земляных работ, и очертания пруда сохранят природный характер.

Рядом с площадью мы спроектировали деревянную набережную с пирсами. На противоположном берегу разместили сад из луговых растений и трав и через него проложили дорожки из газонных решеток и клинкерного кирпича. Предусмотрено и освещение: оно встроено в покрытие или поднимается над дорожкой не больше чем на 15 сантиметров.

В левой части сада мы создали главную детскую площадку микрорайона площадью 580 м². Она отличается от небольших площадок во дворах своим предназначением: большое общее пространство будет центром притяжения для детей и их родителей — то есть, способствовать развитию социальной жизни района.

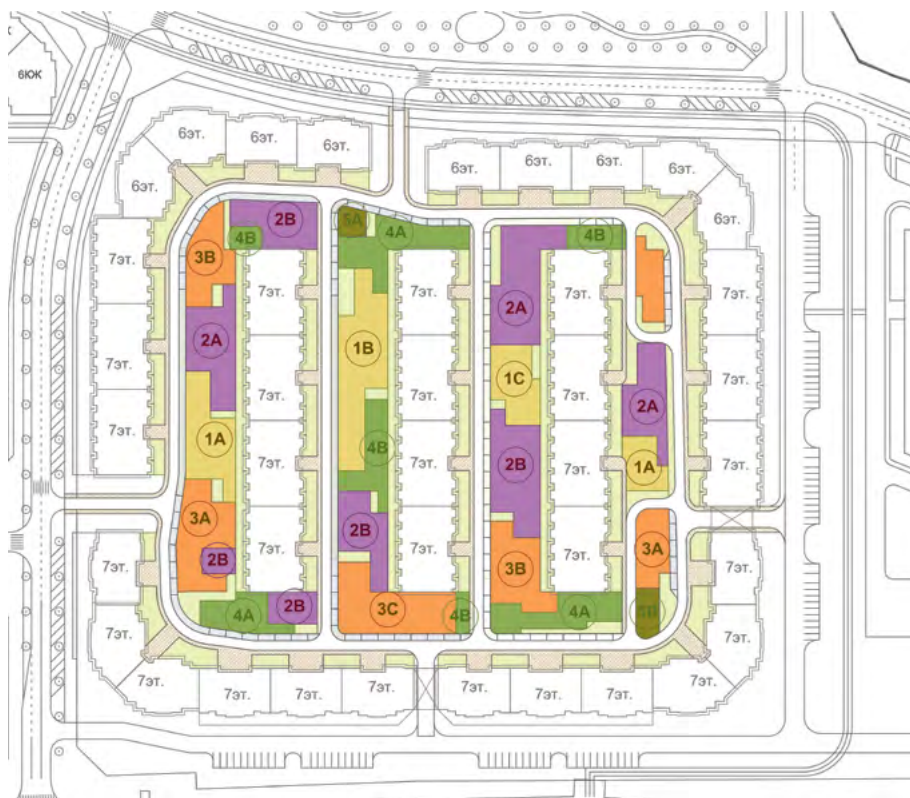
Мы сделали дворы удобными и функциональными





Каждый двор представляет собой набор модулей различного функционального назначения. Каждый из модулей в свою очередь также разделяется на несколько типов в рамках своей функции. Каждый модуль — это уникальная площадка, которая тем не менее взаимодействует с остальной территорией двора. Неодинаковое наполнение и разнообразие модулей заставляет людей перемещаться между площадками внутри квартала.

Всего мы разработали пять типов площадок: спортивные, детские, для отдыха, огороды и клумбы, хозяйственные. Каждая из них разделяется на несколько подтипов. При этом все имеют неодинаковое наполнение, и каждая предназначена для определенной категории жителей и целей — для пожилых, для мам с колясками, для активных занятий спортом, пикников, огородничества. Так любому жителю есть чем заняться и провести время на улице — в зависимости от возраста, состояния здоровья и пожеланий.



Типы разработанных нами модулей

Главная задача модулей — стимулировать людей выходить на улицу и больше перемещаться внутри квартала.

Для этого площадки сделаны неодинаковыми, так что жители могут выбрать, что им больше по душе.

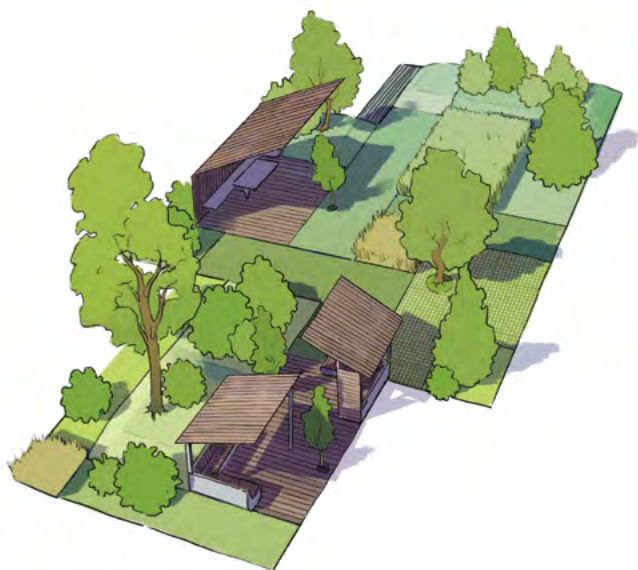
Дети. Отдельный модуль для детей подразделяется на три подтипа в зависимости от их возраста — от самых маленьких до подростков. Для родителей с колясками предусмотрен подтип в площадке для отдыха.

Пожилые люди. Они могут отдыхать на специально сконструированных площадках для отдыха, а те, кто любит копаться в грядках, оценят модуль «Мини-огороды», где можно разбить садик или посадить овощи и травы.

Подростки и взрослые. Разработан модуль «Спортивная площадка», где есть два подтипа: тренажерная площадка и место для подвижных игр. Также в модуле «Площадка для отдыха» предусмотрены зоны для пикников, а на «Хозяйственной площадке» можно выгуливать собак или выносить мусор.

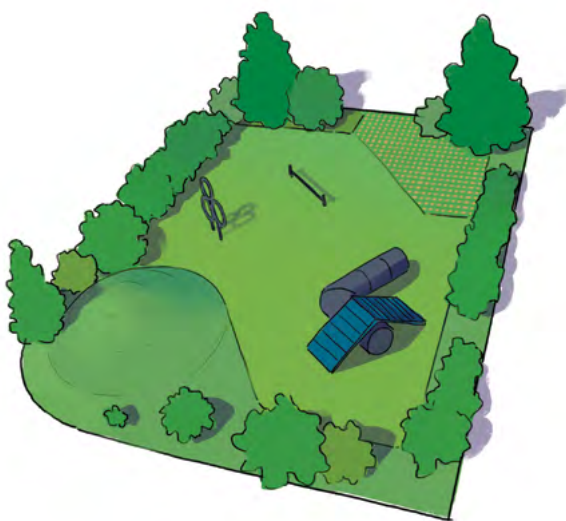
Модуль «Площадка для отдыха»

Деление на подтипы в зависимости от потребителей — зоны для мам с колясками, для пожилых людей, зоны для пикников.



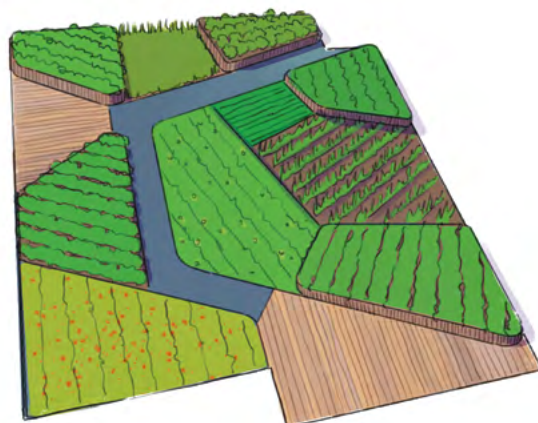
Модуль «Хозяйственная площадка»

Он включает в себя 2 подтипа: площадка для выгула собак и площадка для отходов.



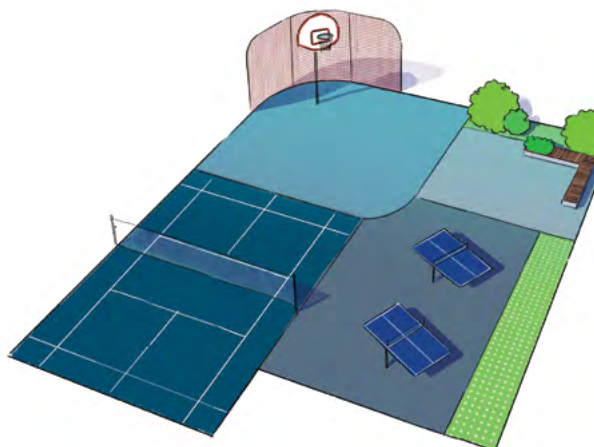
Модуль «Мини-огороды»

Он включает в себя 2 подтипа: мини-огороды и клумбы.
Помимо декоративной функции выращивание растений — популярное у жителей времяпровождение.



Модуль «Спортивная площадка»

Он включает в себя на 2 подтипа: площадка с тренажёрами (воркаут) и площадка для подвижных игр, которую можно разместить с учётом норматива (до 40 м от жилых домов).



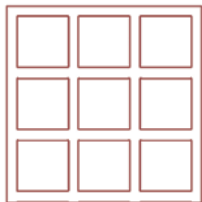
Модуль «Детская площадка»

Подразделяется на 3 подтипа в зависимости от возраста детей: для 0—5, 6—10, 11—15 лет.



Мы сделали каждый дом уникальным, а весь микрорайон — узнаваемым

1. Рисунок



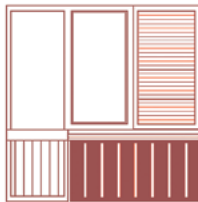
Пространственная сетка. Лоджии

2. Цвет



Колористическое решение фасадов

3. Элементы



Заполнение проёмов. Ограждения, жалюзи, цветники, панорамные окна, французские балкончики

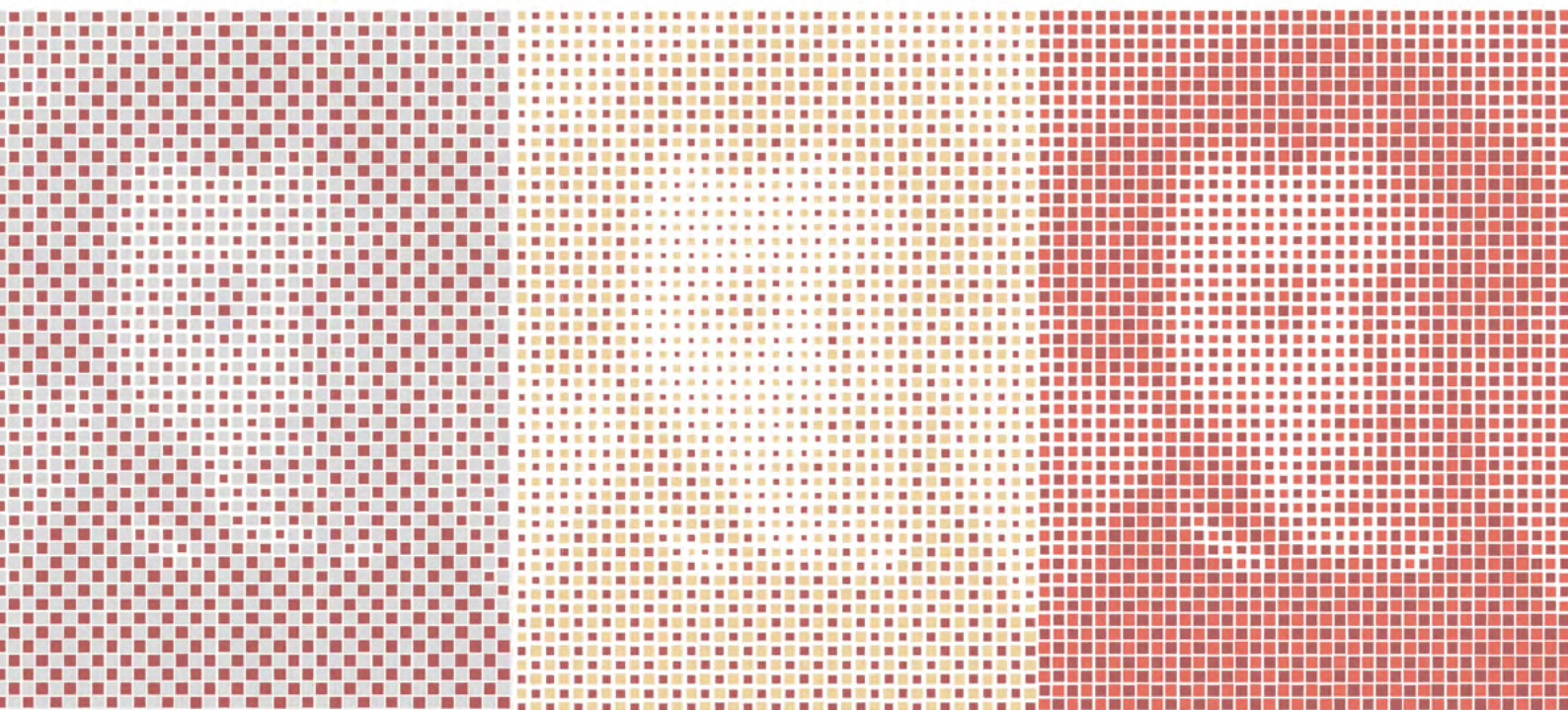
4. Навигация



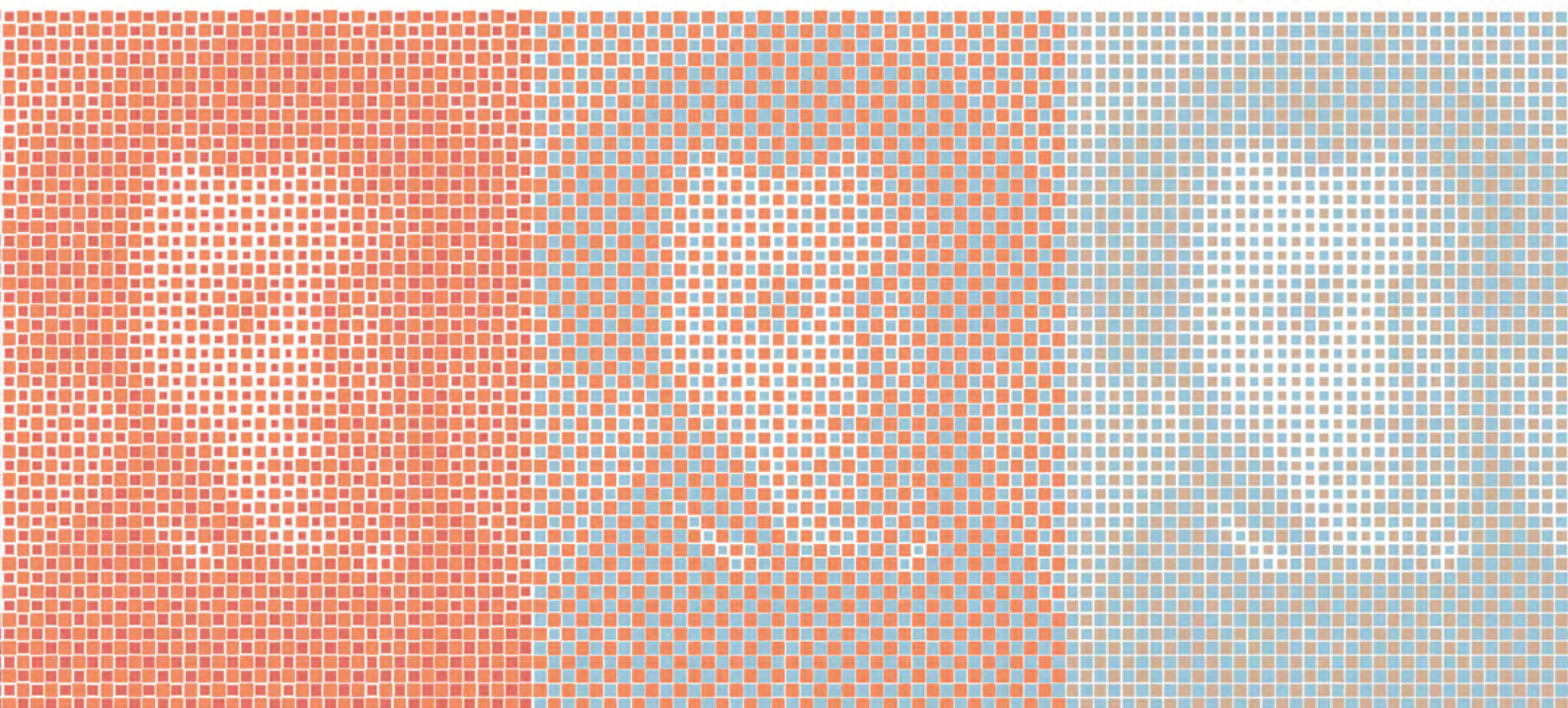
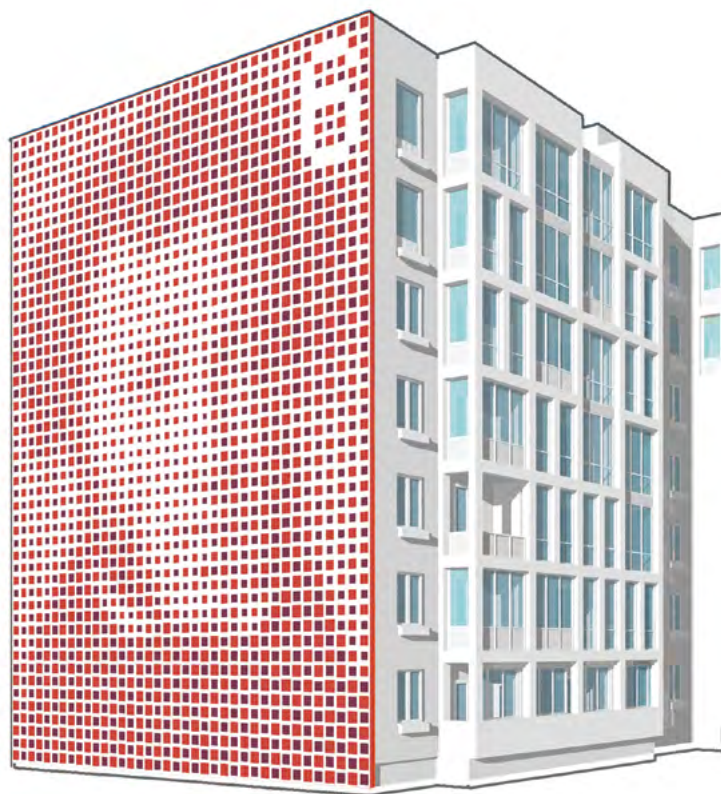
Названия и номера домов

В задачи проекта входило придание идентичности всему микрорайону и уникальности каждому дому в нем. Для решения мы использовали несколько простых инструментов — цвет, рисунок сетки лоджий и символы. Множество комбинаций всего трех элементов придают индивидуаль-

ность каждому зданию и позволяют легко ориентироваться. В Томилино исторически многие улицы носят имена писателей, поэтому объединяющей мы выбрали тему литературы, а главным инструментом индивидуализации домов — портреты знаменитых русских писателей.



Элементом навигации стал торец дома, на него трафаретным способом наносятся принты, которые собираются в цельное изображение только с расстояния. Каждый квартал имеет свой цвет, а каждый дом — своего писателя. Это оригинально, современно и ненавязчиво, и главное — просто для ориентирования.



Мы использовали современные архитектурные приемы



Наша цель — с помощью новых фасадных решений получить идентификацию кварталов в микрорайоне, избежать однообразия и создать визуальные ориентиры. Для решения этой задачи мы разработали разную типологию фасадных решений.

Мы использовали современный стиль, характерный для европейских стран и соответствующий духу времени. Основной принцип: создание функциональной, комфортной, экологичной, практичной, технологичной и доступной окружающей среды для человека.



Так как значительную часть поверхности фасада по проекту занимают остеклённые лоджии, они и формируют архитектурный объем здания и являются ключевым элементом в решении фасадного образа, что мы и использовали для придания индивидуальности и выразительности. Так как большинство зданий в микрорайоне представляют собой продолговатые объёмы, то цветами мы раз-

делили фасадную поверхность здания преимущественно по вертикали, чтобы добиться человеческого масштаба и избежать образа «домов-паровозов». Такой прием делает застройку современной и эстетичной, она легко ассоциируется с европейской архитектурой и создает ассоциации с жильем более высокого уровня.

Мы назначили функции первых этажей для экономического развития микрорайона

Первые этажи зданий и их при-
фасадная территория предназна-
чены для размещения офисов,
магазинов, ресторанов и другие
объектов инфраструктуры.



Схема плана м. 1 : 300 *



Схема фасада м. 1 : 200 *

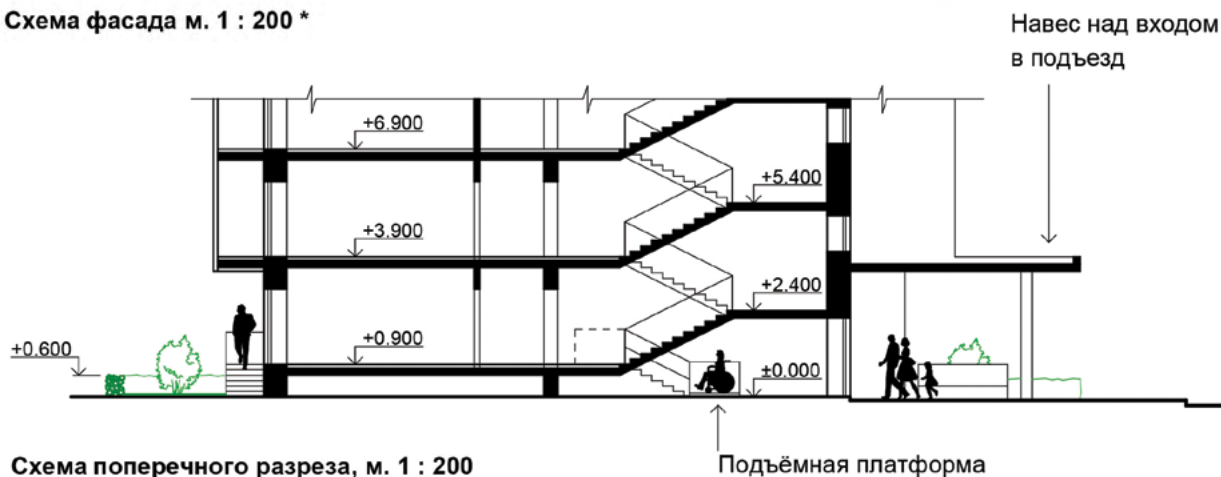


Схема поперечного разреза, м. 1 : 200

Функциональное использование первых этажей зависит от расположения зданий и окружения. Дома, расположенные вдоль центральных улиц и общественных зон, наиболее привлекательны для размещения коммерческих объектов. Офисы выходят фасадами на менее оживленные и периферийные улицы. Дома, расположенные внутри кварталов и не имеющие уличных фасадов, — полностью жилые.

Входы во все коммерческие и офисные помещения первых этажей мы спроектировали на уровне тротуара без крылец. Каждое помещение имеет свой собственный вход, а фасад выстроен как ряд стеклянных витрин.

Для квартир, расположенных на первых этажах, мы предложили устроить настоящие небольшие садики при входе. Ограждением здесь будет служить живая изгородь высотой 60 см, а между палисадником и тротуаром остается 1,5-метровая полоса газона — он служит дополнительной границей между частной и общественной территориями.

Услуги Агентства «Городские проекты»

Эскизные и проектные решения в области архитектуры, развития общественных пространств, повышения качества городской среды.

Экспертиза строительных проектов и проектов благоустройства в любой стадии и разработка рекомендаций по их улучшению с целью повышения инвестиционной привлекательности.

Разработка схем организации движения, проектов организации дорожного движения, проектов развития транспортных систем, трассировки маршрутов пассажирского транспорта для увеличения мобильности.

Анализ и оптимизация пешеходной инфраструктуры, исследование и моделирование пешеходных и пассажирских потоков и разработка сценариев и решений для улучшения и модернизации инфраструктуры.

Социологические опросы и исследования общественного мнения, разработка предложений для проведения информационных, маркетинговых и коммуникационных кампаний.

Навигация в общественных пространствах, основанная на изучении поведения и анализе мнений, дизайн элементов навигации и их интеграция в пространство.

Работа с общественным мнением, формирование спроса, повышение узнаваемости бренда с использованием значительных медийных возможностей для охвата самой широкой аудитории.

О нас

«Городские проекты» — профессиональная независимая команда. Мы предлагаем нестандартный, современный, комплексный подход к развитию территорий. Мы интегрируем знания из разных областей — урбанистики, социологии, архитектуры, культуры, маркетинга — для повышения качества жизни в городах. Мы верим, что комфортная и безопасная городская среда может стать нормой в России, и доказываем это с помощью реализуемых проектов.



**Агентство
Городские проекты**

ООО «Агентство Городские проекты»

Телефон: +7 (499) 653-83-77

Email: info@pro4city.ru

pro4city.ru