

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ИНСТИТУТ АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА
КАФЕДРА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

**ПРОЕКТ РЕНОВАЦИИ ТИПОВОГО РЕГУЛЯРНОГО КВАРТАЛА
ИСТОРИЧЕСКОГО РОССИЙСКОГО ГОРОДА**

**методические указания
к курсовому проекту**

САМАРА
2010

УДК

Проект реновации типового регулярного квартала исторического российского города:
Методические указания и рекомендации для курсового и дипломного проектирования /
В.Э. Стадников. Самарск. гос. арх.-строит. ун-т. Самара, 2010 – 26 с.

В методических указаниях разработан принципиальный подход к выполнению учебного проекта реновации типового регулярного квартала исторического Российского города. Рассматривается метод реновации городской среды (квартала) исторических городов на основании исторически сформированной морфологии города. Предлагается программа-задание на составление проекта реконструкции квартала исторической части города с регулярной квартальной сеткой.

Методические указания и рекомендации разработаны для студентов 4-5 курсов специальности 521700 «Архитектура», магистров направления 521700 «Архитектура» и студентов 4-5 курса специальности 291200 «Реставрация и реконструкция архитектурного наследия».

Материалы методических указаний имеют цель – помочь студентам в подготовке и выполнении курсовой работы.

Составитель: Стадников Виталий Эдуардович

Данная работа выполнена на основе «Методики реновации типового регулярного квартала исторического российского города (на примере Самары)», разработанной в АБ «Остоженка» в 2010 г. разработчики: А.Л. Гнездилов (руководитель), М.Е. Скороход, В.Э. Стадников

1. Введение	4
2. Цели и задачи реновации типового регулярного квартала исторического Российского города	7
3. Основные понятия	8
4. Последовательность действий, связанных с реконструкцией квартала исторической части города	11
5. Методика выполнения курсового проекта	14
6. Состав курсового проекта	16
7. Библиографический список	19
8. Приложения	20

1. ВВЕДЕНИЕ

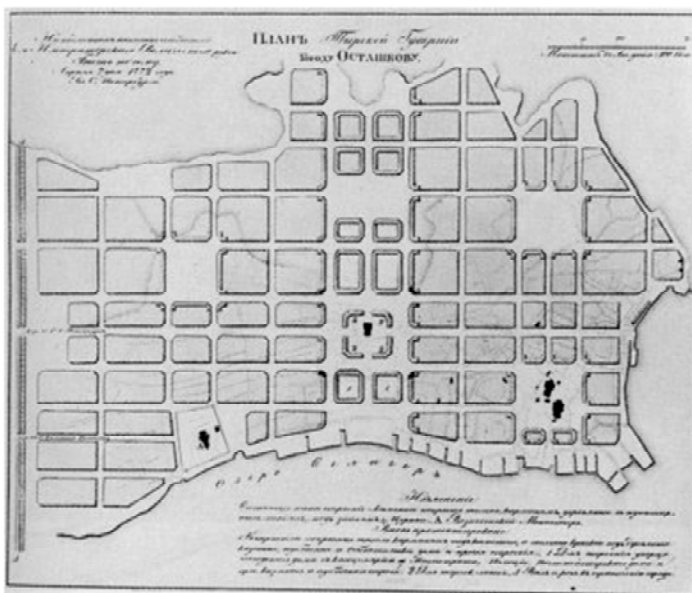
В связи с отсутствием организованной градостроительной политики исторические центры российских городов стремительно утрачивают уникальные характеристики регулярной квартальной застройки, определявшие высокое качество урбанистической среды. Такие как сомасштабность человеку при высокой плотности застройки, продуманность визуально-ландшафтных связей, высокое качество благоустройства. В то же время исторические центры городов Европы являются контрастным примером сохранности этих качеств. Принятые сегодня в России методы застройки исторических кварталов масштабными комплексами противоречит сохранению историко-культурной среды русского регулярного города, обедняют качественные характеристики исторической среды и, как правило, полностью искажают их изначальное восприятие.

Необходимо отметить, что, несмотря на отсутствие эксплуатационной поддержки со стороны хозяйственных служб города в советский и особенно пост-советский периоды (более 90 лет!) исторические центры многих регулярных городов (в т.ч. Самары) функционировали фактически в структуре исторических домовладений, что доказывает чрезвычайную жизнеспособность данной структурной организации. Это доказывает необходимость тщательного изучения и использования принципов структурной организации регулярного города для реновации городской среды с учетом сохранения ее утилитарных и гуманитарных достоинств.

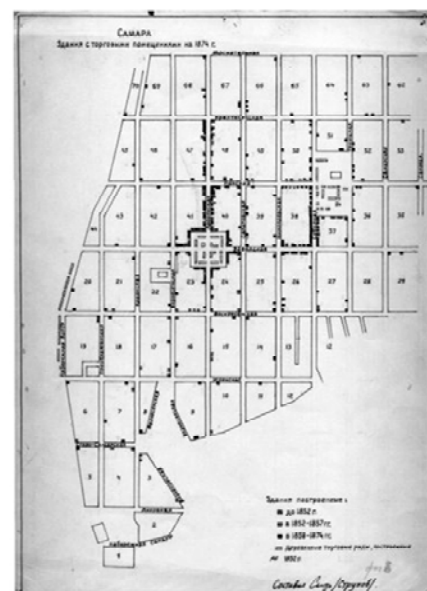
Особенностью российской истории градостроительства стал период реформ в области городского планирования и хозяйствования второй половины 18 века. В период проведения так называемой областной реформы с 1775 по 1785 гг. сотни российских городов обрели новую планировочную структуру, основанную на регулярной сетке, что облегчало отвод земель, их эксплуатацию и управление. Поначалу регулярные планы приобрели города, пережившие недавние опустошительные пожары и вновь строящиеся, но потом также и другие города, развивавшиеся спонтанно под влиянием экономических и природных факторов, приобрели регулярную структуру, учитывающую, тем не менее, их исторические, культурные и ландшафтные особенности. В это же время план города, утвержденный императрицей Екатериной, обретает статус официального законодательного документа, на основе которого ведутся любые градостроительные и планировочные мероприятия.

Разработка планов городов, а впоследствии экспертная работа по оценке планов, созданных на местах, вменялась в обязанности Комиссии для строения при Сенате, а точнее, ее рабочему ядру – архитектурно-геодезической группе, которую последовательно возглавляли известные русские зодчие (А. Квасов, И. Старов, А. Иванов, И. Лем). Этой колоссальной работе предшествовало генеральное межевание, принцип которого для городов

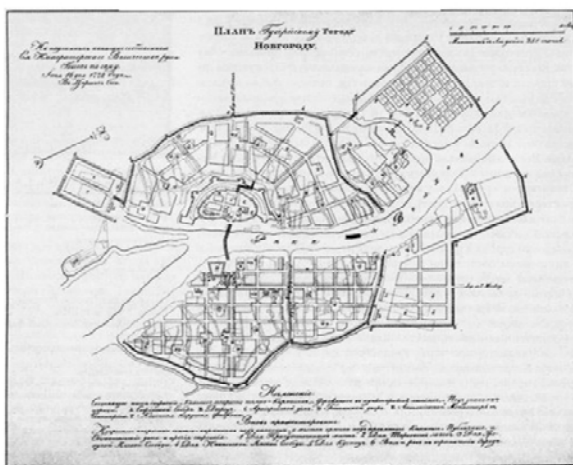
состоял в выборе крупного значимого сооружения в качестве точки отсчета и дальнейшей базы для определения характера городской территории. Регулярная планировка была наиболее оптимальной с экономической точки зрения. Ее исторические корни лежат как в европейском опыте организации городской среды Нового времени, так и в теориях и практике вглубь веков от эпохи Возрождения вплоть до античных времен. В екатерининское время, предлагаемая регулярная структура каждого отдельного города имела особенности, обусловленные историческими, экономическими и ландшафтными особенностями. Таким образом, более трехсот городов российской империи, в том числе: Тверь (пилотный проект реорганизации), Нижний Новгород, Смоленск, Ярославль, Уфа, Казань, Чебоксары, Симбирск, Пенза, Астрахань, Екатеринбург, Ростов, Саратов и Самара приобрели регулярный характер, не потеряв при этом своей индивидуальности (рис. 1).



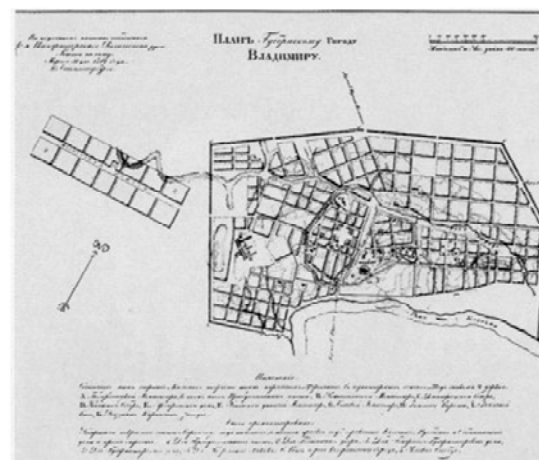
План г. Осташкова. 1772.



План г. Самары. 1874 г.



План г. Новгорода. 1778.



План г. Владимира. 1781.

Рис. 1. Планы регулярных русских городов второй половины XVIII в. - первой половины XIX в.

Разбивка на кварталы осуществлялась на основе инструкции Межевой экспедиции Сената (1766г.), настоятельно советующей сохранить при межевании как можно большее число «пригодных» строений и ведя отсчет от какого-либо существующего значительного сооружения (собор, торг и т.д.). Иногда ради сохранения существующего «пригодного» контекста отклонялись от «регулярности» и меридиональные улицы размечались не совсем перпендикулярно широтным (Астрахань). В некоторых случаях рельеф местности или сложная структура сложившейся застройки не позволяли реализовать регулярный план, тогда регулярные кварталы размечались на свободных территориях (Воронеж). Для разбивки использовали десятисаженную цепь (разбитую на футы и аршины, см. раздел 3 «Основные понятия») и деревянную сажень. Наиболее ответственные места улиц и площадей фиксировали столбами, каменными надолбами или постройкой углового «образцового» дома. В перечне приложенном в плане списке правил, определяющих основные нормы и принципы проектирования, регламентируются основные геометрические параметры такого деления: «...3) ширина улиц – 12 саженей, 4) под каждый дом (домовладение) 15 и в глубину – 30 саженей, 5) поскольку в этих уездных домах постройка будет деревянной – расстояние между домами – 8 саженей...».

В процессе формирования новой квартальной структуры приходилось решать множество задач адаптации нужд старой городской планировки к регулярной системе. Сложности возникали, как правило, на этапах формирования внутриквартальной структуры. Оказывается, что при перепланировке старались минимально затрагивать границы существующих землевладений (рис. 2). Таким образом, реконструкция проводилась с учетом интересов частной собственности и позволяла городу функционировать на тех же устойчивых принципах, что и до перепланировки.

Рис. 2 Рыбинск. Наложение дорегулярной планировки землевладений на сетку регулярного квартала и границы землевладений в том же квартале в середине XIX в.



Отказ от частной собственности и изменения принципов эксплуатации городских территорий после 1917 г. разрушил систему городского планирования и управления, на основе которой сложились исторические центры. В силу того, что плановой экономикой решались, как правило, задачи массового расселения, новые принципы застройки требовали свободных территорий и основывались на соблюдении, в первую очередь, санитарных и утилитарных условий расселения. Несопоставимость этих принципов с дореволюционными правилами застройки привела к деградации исторических территорий города (рис 3).

Рис. 3. Уровень плотности застройки и характер организации пространства в исторической и современной частях города.



Рыночные реформы и реставрация частной собственности вызвали строительный бум,

результатом которого стала переоценка ценности территориальных ресурсов и обращение интересов инвесторов к историческим территориям городов. Однако, принципы проектирования и строительства остались такими же как в эпоху массового строительства, время отсутствия частной собственности. Поэтому новая застройка, появляющаяся в исторических центрах, не учитывает элементарных принципов соседского права, на которых основано взаимодействие частных собственников. Отсутствие таковых принципов приводит к появлению больших бесхозных пространств, деградации внутриквартальной среды. В дореволюционный период данные принципы были закреплены и существовали в городских Уставах. В них и заключается ключ к пониманию регулярной структуры российских городов.

Данные обстоятельства доказывают не только художественную, но и ценность структурной организации исторической городской среды, основанную не на единичном объекте или ансамбле, а на структуре квартальной застройки с сохранением ее идентичности как одного из главных достоинств исторического города.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Основная цель проекта **реновации типового регулярного квартала исторического Российского города** – формирование программы реконструкции и развития квартальной застройки исторической части города (Самары) на основе применения новых типологий малоэтажной и среднеэтажной застройки с разнообразными сценариями их компоновки для качественной модернизации исторически сложившихся фрагментов городской среды.

Целью учебного проекта является освоение студентами методологических основ проектирования квартальной застройки в условиях исторически сложившейся городской среды – понимание ее исторической типологии и современных типологических вариаций, применяемых в международной архитектурно-планировочной практике, взаимоувязка многочисленных факторов и исходных данных, а также анализ и формирование конкретных проектных решений, отвечающих заданию на проектирование.

Успешное выполнение проекта подразумевает выполнение следующих проектных задач:

- анализ исторических и проектных материалов по территории реновации (квартальной застройке, кварталу),
- определение исторической структуры землевладений внутри квартала и их последующей трансформации,
- оценка современного состояния территории и ее потенциала (историко – культурного и территориально-пространственного),
- разработка проекта реновации типового регулярного квартала:
 - план-схема планировочного решения квартала на основе исторических землеведений,
 - выявление базовых типоразмеров исторических домовладений, как инструмент восстановления границ хозяйственной ответственности (схема предлагаемого межевания кварталов)
 - принципиальные проектные решения на основе типовых домовладений (функциональная организация, высотность и плотность застройки, инженерное обеспечение и взаимодействие с другими участками и объектами наследия) пояснительная записка и основные ТЭП типовых участков и общей застройки квартала.

3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

В методических указаниях используются термины и определения относящиеся не только к профессиональному языку проектировщика, но и к области историко-культурного знания. В приводимой терминологической таблице они приводятся в следующем порядке:

1. определение понятий, связанных с градостроительным проектированием и планированием;
2. определения понятий, связанных с культурным наследием, в соответствии с действующими нормативными документами и правовыми актами;
3. устаревшие метрические термины

№№	Термин	Определение	Источник информации
1			
1.1.	Домовладение	Совокупность зданий и сооружений, объединенных общей историей возникновения и развития (владельцем, функциональным использованием построек). Домовладение ограничивается, как правило, территорией землевладения	Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды.

1.2.	Межевание	Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов	http://geostart.ru/publik09.htm http://ru.wikipedia.org/wiki/Межевание
1.3.	Обременения	Предписания к выполнению каких-либо регламентов и требований, имеющих юридическую силу. Например, на объект недвижимости или охранных обязательствах для объекта культурного наследия	Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды.
1.4.	Парцелляция	(от франс. Parcel – частица) деление градостроительной ткани на небольшие (исторические) земельные участки с историческими домо- и землевладениями	Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды.
1.5.	Проект охранных зон	Градостроительная документация, предусматривающая правовое зонирование территорий историко-культурного назначения с указанием ограничений и условий их использования	Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды.
1.6.	Регулярный квартал (регулярный город)	В процессе формирования планов городов в конце XVIII в. под словом «регулярность» понимались правильность начертания уличной трассы и соответствие всего плана города некоей ясной геометрической схеме.	Русское градостроительное искусство. М., Стройиздат, 1998
1.7.	Реконструкция	Допускает изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.	http://www.msp-opora.ru/definitions/index.php
1.8.	Реновация	(от лат. renovation – обновление) экономический процесс замещения или восстановления основных фондов, выбывающих из процесса жизнедеятельности в результате физического или морального износа	Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды.
1.9.	Реставрация	Предусматривает внесение в сооружение тех или иных изменений, продиктованных осознанием его особого значения как памятника. При реставрации решают две основные задачи: выявление и сохранение эстетической и исторической ценности памятника, сохранение подлинности объекта. Реставрация «основывается на уважении исторической сущности» и базируется на основе безусловной документированности: «реставрация прекращается там, где начинается гипотеза»	(§9 Венецианской хартии)

		Важным является и отмеченный в Венецианской хартии, но упущенный в Федеральном законе вопрос об использовании современных технологий реставрации и строительства, которые могут применяться только в том случае, если секреты исторической технологии возведения здания утрачены, но при этом эффективность современной технологии должна быть «подтверждена научными данными и гарантирована опытом»	(§ 10 Венецианской хартии).
1.10.	Стратегия реконструкции	План мероприятий, обеспечивающий достижение генеральных целей обновления застройки	Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды.
2			
2.1.	Объект культурного наследия (ОКН)	Объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства... представляющие собой ценность с точки зрения истории... архитектуры... градостроительства, искусства, науки и техники. ОКН подразделяют на «памятники — отдельные постройки, здания и сооружения, ансамбли — ...группы... памятников, храмовые комплексы... достопримечательные места. Согласно Федеральному закону памятником можно считать такое строение, которое возведено не менее 40 лет назад, или с момента исторических событий, связанных с ним, также прошло не менее 40 лет	ст. 3 Федерального закона (п. 7 ст. 18). http://www.law.edu.ru/article/article.asp?articleID=1203245
2.1.	Памятник архитектуры	Может представлять собой как отдельное архитектурное произведение, так и городскую или сельскую среду, носящие характерные признаки определенной цивилизации, особого пути развития или исторического события.	Венецианская хартия, § 1, 1964 г. http://www.law.edu.ru/article/article.asp?articleID=1203245
2.2.	Памятники федерального, регионального или местного значения	«категории историко-культурного значения для истории и культуры» соответственно РФ, ее субъекта или муниципального образования. (Подразделение памятников научно не обоснованно, так как критерии и порядок определения категории не указан. Категория историко-культурного значения памятника устанавливается экспертом субъективно, только на основании профессионального опыта).	ст. 4 Федерального закона http://www.law.edu.ru/article/article.asp?articleID=1203245
2.3.	Памятник истории и культуры. Исторический	Значения распространяются не только на выдающиеся памятники, но и на более скромные, приобретающие с течением времени значительную культурную	Венецианская хартия, § 1, 1964 г. http://www.law.edu.ru/article/article.asp?articleID=1203245

	памятник	ценность. Понятие «исторический памятник» включает в себя более узкое понятие «памятник архитектуры»	?articleID=1203245
3	Старорусские	единицы измерения расстояния	http://ru.wikipedia.org
3.1.	Верста	1,0668 км	
3.2.	Сажень	2,17 м (до 1835 г.). В 1835 г. сажень приравняли к 7 английским футам (2,13 м) 1 сажень = 7 английских футов = 84 дюйма = 2,1336 метра 1 сажень = 1/500 версты = 3 аршина = 12 пядей = 48 вершков	

4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ, СВЯЗАННЫХ С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ КВАРТАЛА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА.

Характерной особенностью региональных центров России является крайне рыхлая среда малой плотности с большим коммерческим потенциалом в исторической части городов. Центральные территории городов в советское время, как правило, не осваивались и постепенно обветшали. Новое строительство, развернувшееся на этих территориях за последние 10-15 лет, представляет собой многоэтажную застройку, которая полностью замещает собой богатую типологию исторической части города и заменяет ее однотипной стандартной жилой средой с невысокими качественными характеристиками многоэтажных спальных районов.

В то же время в большинстве российских городов не существует стратегического плана развития исторических центров и коммерческого использования архитектурного наследия, что приводит к многочисленным проблемам: начиная со сложностей охраны памятников архитектуры до полной утраты культурной идентичности исторических территорий и постепенной потери ее инвестиционной привлекательности. Как следствие, происходит отток дееспособного обеспеченного населения в элитные малоэтажные районы на периферии и перегруженности транспортной системы города.

Вопрос об обновлении архитектурно-исторической среды городов становится тем актуальнее, чем более очевидны вышеперечисленные проблемы. Возможные решения, связанные с реновацией квартальной застройки исторических городов, должны не только отвечать современным технико-экономическим требованиям городской жизни, но также предоставлять перспективы интенсивного, уплотнительного развития исторической части города.

Предлагаемая методика реновации типового регулярного квартала основана на сохранении исторически сформировавшейся морфологии квартала с учетом существовавших землевладений и организации принципов хозяйствования,

включающих как отдельные владения, так и квартальную застройку, и город в его исторических границах. Особенностью устройства кварталов исторического российского города с регулярной планировочной структурой были определенные правила, зафиксированные в городском уставе и сформулированные на принципах частной собственности и соседства: не выводить окна на территорию соседнего домовладения, формировать брандмауэр по меже (границе между домовладениями), осуществлять водосброс на свою территорию или улицу, организация проезда пожарных на домовладения, отсутствие транзита через домовладения и т.д.

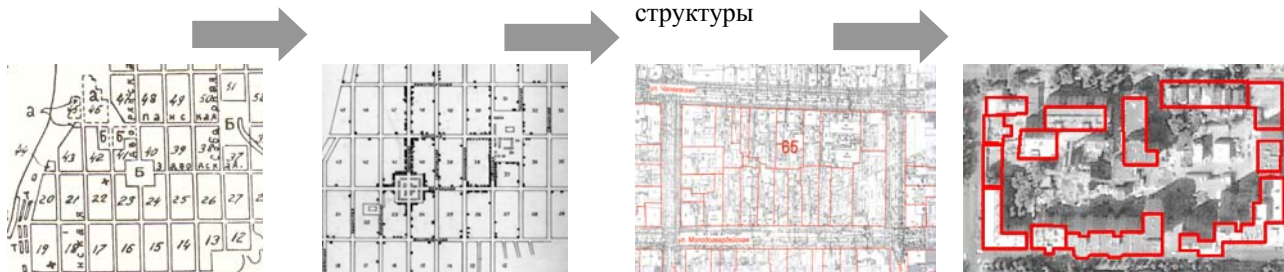
Тем не менее, эти общие принципы имеют те или иные конкретные особенности реализации даже в пределах квартальной сетки одного города. Причиной тому могли стать как ландшафтные или социально-экономические проблемы в период проектирования и строительства, так и последующие превратности эксплуатации. Например, в Самаре практически все домовладения внутри кварталов претерпели территориальные подвижки в результате смены различных принципов хозяйствования (см. приложения). Таким образом, **отправной точкой проекта реновации квартала должно стать предпроектное исследование**, цели которого:

- определить особенности устройства квартала(ов) исторического российского города с регулярной планировочной структурой;
- определить особенности (и масштаб) деформации внутренних структур регулярных кварталов в советский и постсоветский период;
- определить геометрические параметры исторических домовладений, на основе которых впоследствии устанавливаются границы хозяйственной ответственности;
- выявление фрагментов ценной исторической застройки или объектов культурного наследия, с учетом которых впоследствии будут определяться основные технико-экономические показатели и система обременений для будущих застройщиков.

От того, насколько точно определены особенности устройства кварталов и степень их деформации, зависит успешное прохождение проектного этапа, т.к. определенные пропорции ширины и глубины участка к его высоте продолжают традиции формирования квартала и, следовательно, определяют характер последующего восприятия будущей застройки. Более того, четко сформированная система зонирования и типоразмеров позволяет формировать новую застройку квартала различными типологическими вариантами домовладений, их сочетаний и включения различных новых функций в соответствии с потребностями квартала или района: общественной инфраструктурой, требованиями благоустройства.

Проблемные явления, связанные с работой в исторических кварталах Самары в постсоветский период

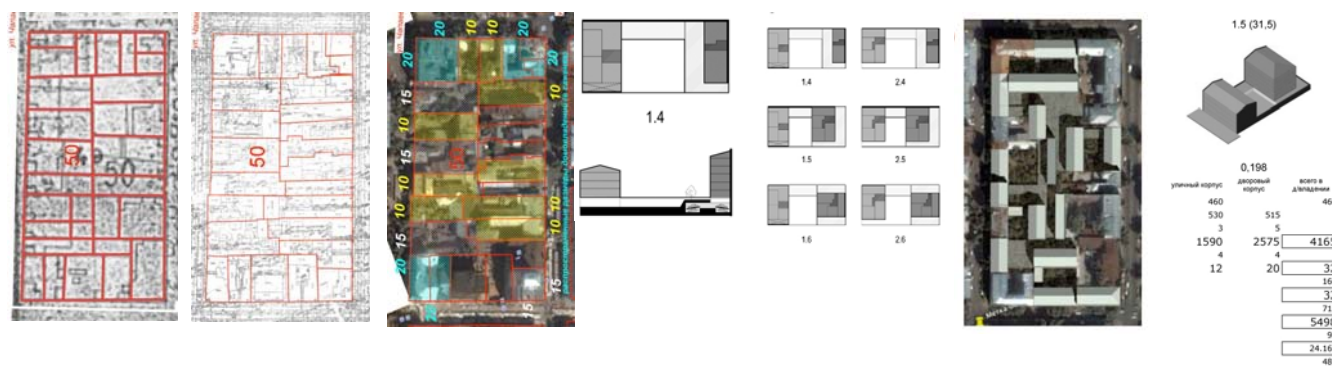
4. Утрата идентичных пространственных качеств квартала в результате изменения принципов застройки



- определение типов организации отдельных домовладений;
- определение принципов сочетания предлагаемых типов домовладений;
- определение принципов монтажа типовых домовладений в фрагменты среды с памятниками архитектуры;
- определение основных технико-экономических параметров отдельных домовладений и квартала в целом.

Последовательность действий, связанных с реконструкцией квартала исторической части города.

1. Анализ морфологии внутриквартальной структуры и типов исторических владений в квартале	2. Анализ деформации внутренних структур регулярных кварталов в советский и постсоветский период	3. Выявление базовых типоразмеров исторических домовладений, как инструмент восстановления границ хозяйственной ответственности	4. Предложение по организации отдельных домовладений на основе выявленных типоразмеров	5. Принципы сочетания предлагаемых типов домовладений	6. Принципы монтажа типовых домовладений во фрагменты среды с памятниками архитектуры (прочие нестандартные ситуации)	7. Техно-экономические параметры отдельных домовладений и квартала в целом
---	--	---	--	---	---	--



Формирование типов отдельных домовладений не должно противоречить принципам исторической организации функционирования владений (проводить брандмауэр по границе владения, организовать инженерное, транспортное и хозяйственное обеспечение застройки участка за счет собственных территориальных резервов (не выходить за границы владения инженерной и прочей инфраструктурой), не выводить окна, выходы (в том числе и эвакуационные) на территорию соседнего участка). Высотность застройки формируется в соответствии с историко-охранным режимом территории, визуально-ландшафтными характеристиками окружения, санитарными, противопожарными и прочими нормативными требованиями.

5. МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Выполнение курсового «Проекта реновации типового регулярного квартала исторического российского города» соответствует уровню научной историко-творческой квалификации магистра архитектуры и требованиям ГОС (521700. Магистр архитектуры) о способности «на основе новейших достижений отечественного и зарубежного градостроительства, архитектурной науки практики и с использованием средств автоматизации проектирования разрабатывать градостроительные решения и архитектурно-строительную часть проектов... Обеспечивать соответствие разрабатываемых градостроительных и архитектурных решений действующим нормативам, требованиям охраны окружающей среды и экологическим стандартам».

Для студентов 291200 «Реставрация и реконструкция архитектурного наследия» и студентов специальности 521700 «бакалавр Архитектуры» этот проект рекомендуется выполнять на 4 курсе обучения, когда профессиональная подготовка студентов направлена на решение реальных практических задач проектирования. Это соотносится с требованиями ГОС о том, что студент должен знать «специфику региональных и местных природных, экономических, экологических, социальных и других условий реализации градостроительных и архитектурных решений» (521700, Бакалавр Архитектуры), «способен к проектно-исследовательской деятельности в профессиональной сфере; способен поставить цель и сформулировать задачи, связанные с реализацией профессиональных задач» (291200 - Реставрация и реконструкция архитектурного наследия).

Предлагаемый метод реновации основывается на понимании исторического квартала (квартальной сетки регулярного города) как совокупности условий, позволивших сформироваться структуре регулярного города и поддерживающих его функционирование и развитие в течение длительного времени.

Методологически проект можно разделить на два этапа: *предпроектный анализ и проект реновации квартала*.

Предпроектный этап предполагает сбор информации, служащей основанием для принятия проектных решений, и ее обработку. Этот этап состоит из двух основных блоков: 1) анализ исторической последовательности формирования квартальной застройки (исторические параметры домовладений, принципы их сочетания и функционирования, деформацию этих параметров в процессе эксплуатации) и 2) анализ текущего состояния квартала (типы, высотность и износ застройки, функциональное и территориальное зонирование, наличие объектов культурного наследия, объектов городского или районного значения). Сравнение этих блоков показывает проблемные участки в квартале и раскрывает перспективы их решения на уровне проекта реновации квартала. Кроме того, предпроектный этап включает анализ природно-климатических условий, обобщение социально-демографических характеристик в соответствии с принятыми нормативами и специальной литературой (см. раздел 7).

На этапе проекта формируются практические решения реновации квартала, основное из которых – предложение схемы межевания (деления на владения или участки застройки) и ее увязка с одной стороны с исторической системой межевания, а с другой – с существующими условиями эксплуатации. Так как рассматриваемый метод реновации ориентирован, в первую очередь, на кварталы, в основном сохранившие свою историческую внутриквартальную структуру, то приоритеты при разработке новой системы зонирования должны быть ориентированы на восстановление ее исторической морфологии и формирование границ хозяйственной ответственности.

На основе этой новой системы выбираются и адаптируются типы организации отдельных домовладений с учетом санитарно-гигиенических, функциональных и «исторических» (см. стр. 13) правил организации застройки. Особого внимания заслуживают принципы сочетания предлагаемых типов домовладений и способы их монтажа на участках квартала, содержащие памятники архитектуры или элементы городской инфраструктуры. Предлагаемая палитра типовых домовладений может обеспечить разнообразие застройки в условиях сохранения исторической морфологии городской ткани и, как следствие – сформирует среду, отвечающую характеристикам исторического города, учитывающую правовые и хозяйственные реалии.

6. СОСТАВ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Предпроектный этап

1. Выдача задания. В процессе выдачи задания студентам необходимо также объяснить основные цели проекта реновации и условия проектирования в исторической среде города, что подразумевает учет большого количества исходных данных, обусловленных богатым существующим и, возможно, утраченным контекстом. Для студентов важно уяснить, что успешное выполнение проекта зависит в большей мере от их способности восстановить характеристики утраченного контекста и адаптировать его к современным социально-экономическим условиям города, а также согласовать его с теми изменениями внутриквартальной структуры, которые уже произошли.

2. Сбор материалов и исторических документов необходим для понимания особенностей устройства кварталов исторического российского города с регулярной планировочной структурой.

- планы квартала различного времени, схемы оригинального межевания квартала
- фотографии и репродукции градостроительной ситуации различного времени,
- нормативные документы, соответствующие времени формирования квартальной застройки (городской Строительный устав, содержащий принципы пользования участками, например, не выводить окна на чужую территорию, брандмауэр по меже, водосброс на свою территорию или улицу, проезд пожарных на домовладения, отсутствие транзита через домовладения и т.д.),
- архивные материалы, документирующие процесс эксплуатации квартала.

Было бы желательно, чтобы эти материалы относились к различным временным периодам: период межевания квартала, его постепенной застройки, а также период эксплуатации, так как такой временной диапазон позволяет хорошо понять объективный характер изменений, связанных с изменением внутриквартальной структуры. Студентам необходимо понимать, что результатом проекта должно стать не столько восстановление квартала в его «фиксированном» (на определенном временном этапе) состоянии, сколько восстановление принципов эксплуатации внутриквартальной структуры для ее успешного использования.

3. Обработка, анализ и графическое оформление исходных материалов. Основными аналитическими задачами должны стать: определение проблемных ситуаций и причин, приведших к их появлению, выявление исторических ценностей в квартале на современном этапе (морфология внутриквартальной структуры, объекты культурного наследия), определение качеств квартальной застройки в

контексте градостроительной ситуации (высотность и плотность застройки, наличие инженерной и транспортной инфраструктуры, наличие объектов городского или районного значения, плотность населения в квартале).

Графически предпроектный этап должен выразиться в следующих схемах (состав проекта, 1 часть):

- схема исторического межевания квартала,
- схема выявления основных типоразмеров и модульности участков, составляющих внутреннюю структуру квартала,
- схема современного межевания квартала,
- схема квартала, отображающая высотность застройки,
- схема квартала с нанесением объектов истории и культуры,
- схема расположения квартала в современной градостроительной ситуации с нанесением инженерных и транспортных, элементов городской общественной инфраструктуры.
- (дополнительно) фотофиксация существующего состояния квартала.

Второй этап – Проект реновации квартала.

Этот этап выполняется на основе и с учетом результатов предпроектного этапа.

1. Работа начинается с формирования предложения по межеванию квартала. Учитывая исходные пропорции участков внутри квартала, разрабатывается система, учитывающая современные санитарные принципы и исторические методы хозяйствования.

2. На основе полученной системы формируется набор типов домовладений, используемых в квартале.

3. Для каждого отдельного типа может быть разработана матрица внутренней организации домовладения. На этом этапе проектирование застройки для каждого отдельного участка подчиняется как историческим (см. стр. 13) так и общим функционально-санитарным правилам: соответствие требованиям инсоляции, пожарной безопасности и благоустройства (см. раздел 7). В целях сохранения исторических пропорций квартала высотность застройки следует ограничивать следующими параметрами: как правило, не более 4 этажей для зданий, выходящих на улицу, и не более 6 этажей для построек, расположенных в глубине участка. При работе с историческими кварталами следует избегать нарушения их устоявшейся морфологии, это касается их геометрических параметров ширины, глубины и высоты, а также заглубления под землю, так как это негативно повлияет на технико-экономические показатели всего квартала. Необходимо организовывать закрытые автостоянки для жильцов за счет использования цокольных этажей, не глубже порога

промерзания грунта (см. раздел 7). Для каждого домовладения составляются основные технико – экономические показатели: площадь домовладения (га), площадь нежилого этажа (м²), площадь жилого этажа (м²), количество жилых этажей, площадь всех жилых этажей (м²), количество жилых этажей, количество квартир на этаже, количество квартир всего, площадь нежилых помещений, количество машиномест в закрытой автостоянке, площадь автостоянки (м²), общая площадь зданий и сооружений (м²), население (35 м² жил. площ./чел.), плотность застройки (без учета автостоянок) (м²/га), плотность населения (чел/га). При грамотном проектном решении в условиях данного методологического подхода плотность населения на участке колеблется от 330 – до 480 чел/га, что является высоким показателем для городских поселений.

4. Дальнейшая разработка комбинаций и принципов сочетания предлагаемых типов домовладений приводит к созданию нескольких вариантов организации всей квартальной застройки с различными сценариями дальнейшей эксплуатации.

5. Отдельного внимания заслуживают домовладения, на территории которых располагаются объекты культурного наследия или городского значения.

6. Для каждого сценария должны быть определены основные технико – экономические показатели, характеризующие экономические перспективы и инвестиционную привлекательность будущей застройки: площадь квартала (га), площадь нежилых этажей (м²), площадь всех жилых этажей (м²), количество квартир (всего), площадь нежилых (хозяйственных) помещений (м²), количество машиномест (на закрытых автостоянках), количество закрытых автостоянок, общая площадь зданий и сооружений (м²), население (35м²/ чел.), плотность застройки (без учета автостоянок) (м²/га), плотность населения (чел/га).

Графически проектный этап должен выразиться в следующих схемах (состав проекта, 2 часть):

- схема нового межевания квартала с выделением типов участков – домовладений,
- схемы (планы и сечения) организации отдельных домовладений,
- схемы организации домовладений, на территории которых располагаются объекты культурного наследия или городского значения,
- схемы принципов сочетания предлагаемых типов домовладений (возможно выполнение в макете),
- схемы вариантов организации всей квартальной застройки с различными сценариями дальнейшей эксплуатации (возможно выполнение в макете),
- (дополнительно) перспективные изображения видов квартала и перспективы улицы, сформированных новой застройкой.

Масштаб чертежей определяется требованиями финальной презентации, но, в то же время должен быть удобным для восприятия информации. При необходимости можно включить в проект фрагменты планов укрупненном масштабе.

Формат проекта определяется требованиями преподавателя и возможностями студента: графическая подача, макет и (или) электронная презентация.

7. БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вавилонская, Т.В. Стратегия обновления архитектурно-исторической среды: монография / Т.В. Вавилонская; Самарск. гос. арх. – строит. Ун-т. – Самара, 2008. 268 с.
2. Каркарьян, В.Г. Самара. Куйбышев. Самара
3. Русское градостроительное искусство. Москва и сложившиеся русские города XVIII - первой половины XIX веков. - М., Стройиздат, 1998, 442 с.
4. Саваренская, (Х.Х.) История градостроительства. ()
5. Синельник, А.К. Градостроительная история г. Самары
6. Стадников, В. Самара: наследие под угрозой / В. Стадников, А. Гозак, К. Сесил, М Бинни.- Самара, 2009. – 176 с.
7. Сысоева Е. А. Особенности деревянной архитектуры Самары конца 19-нач. 20 вв./ Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – Томск, 2008.

Нормативные материалы:

8. СНиП 2.07.01-89*.Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, М.- 1994
9. СНиП 2.08.01-89*ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ, М.- 1995
10. СНиП Пожарная безопасность зданий и сооружений
11. СНиП 2.08.02–89*. Общественные здания и сооружения
12. СНиП 21-01-97. Пожарная безопасность зданий и сооружений
13. СНиП 21-02–99*. Стоянки автомобилей
14. СНиП 23-03–2003. Защита от шума
15. СНиП 23-05–95*. Естественное и искусственное освещение
16. СНиП 35-01–2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения
17. СанПиП 2.1.2.1002–00. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям

18. СанПиП 2.2.1/2.1.1.1076–01. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.
19. СанПиП 4690–88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест.
20. ППБ 01–03. Правила пожарной безопасности в Российской Федерации.

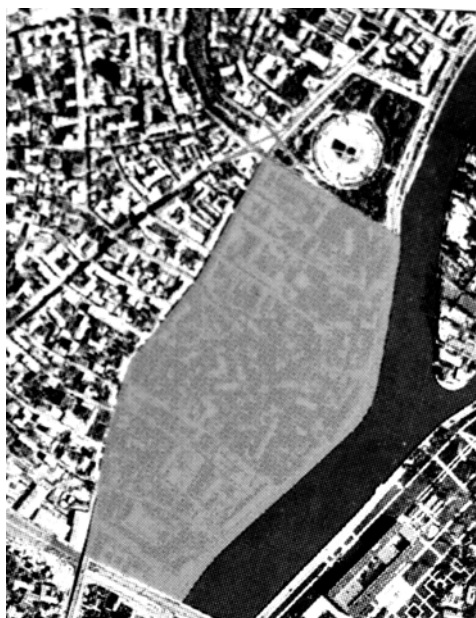
8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Програма комплексной реконструкции микрорайона №17 «Остоженка»

(фрагменты)

Архитекторы: А. Скокан, Р. Баишев, А. Гнездилов, Д. Гусев.
Заказчик: ХОЗУ Совета Министров СССР

Москва 1989-1990



ЭВОЛЮЦИЯ ЗАСТРОЙКИ



Начало XXв.



Середина XXв.



Концепция пространственной организации территории



Парцелляция территории



Визитки – проектное предложение

Программа предлагает более интенсивное использование ценной городской территории с целью восстановления традиционной для этого района жилой среды, а также коррекцию существующего функционального зонирования, диктуемую современной градостроительной ситуацией., в сочетании с бережным к историко-культурной ценности реконструируемого района. Проект реконструкции предлагает создание системы архитектурно-композиционных и функциональных ограничений, регулиующую строительную активность на территории и, до некоторой степени, взаимоотношения инвестора или застройщика с администрацией и населением.

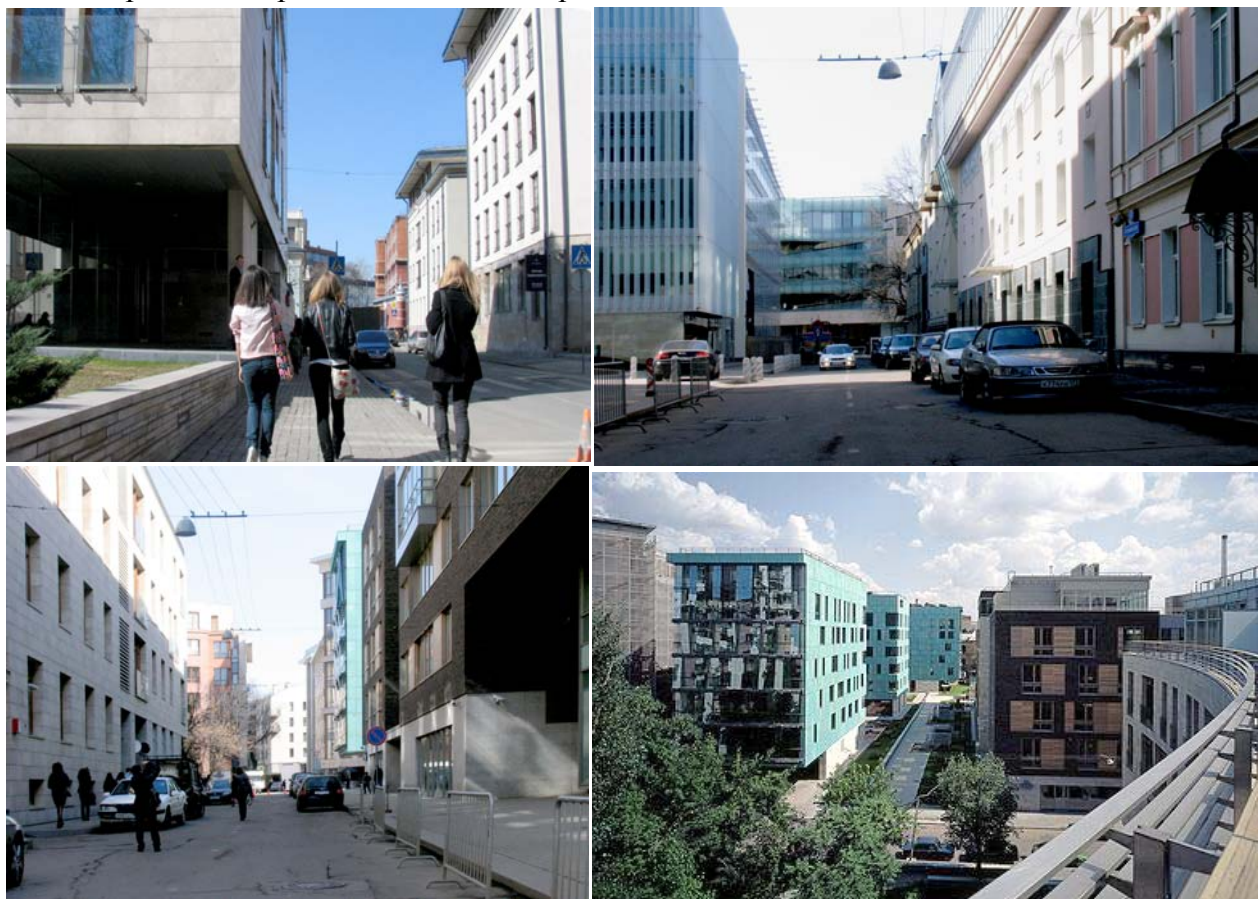
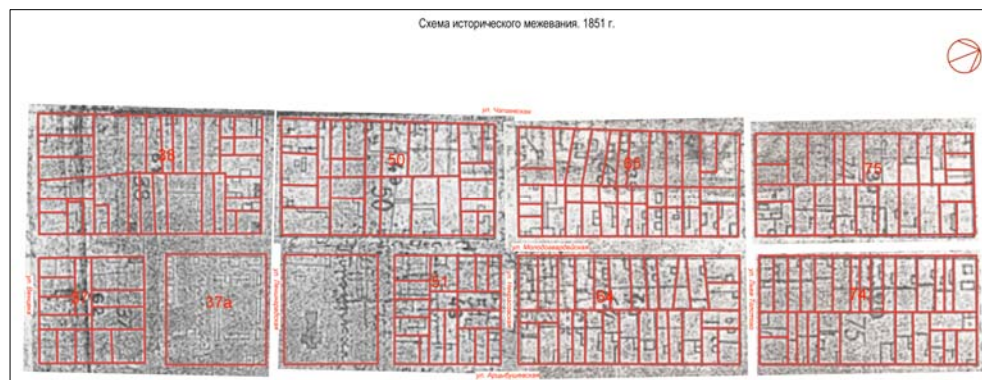


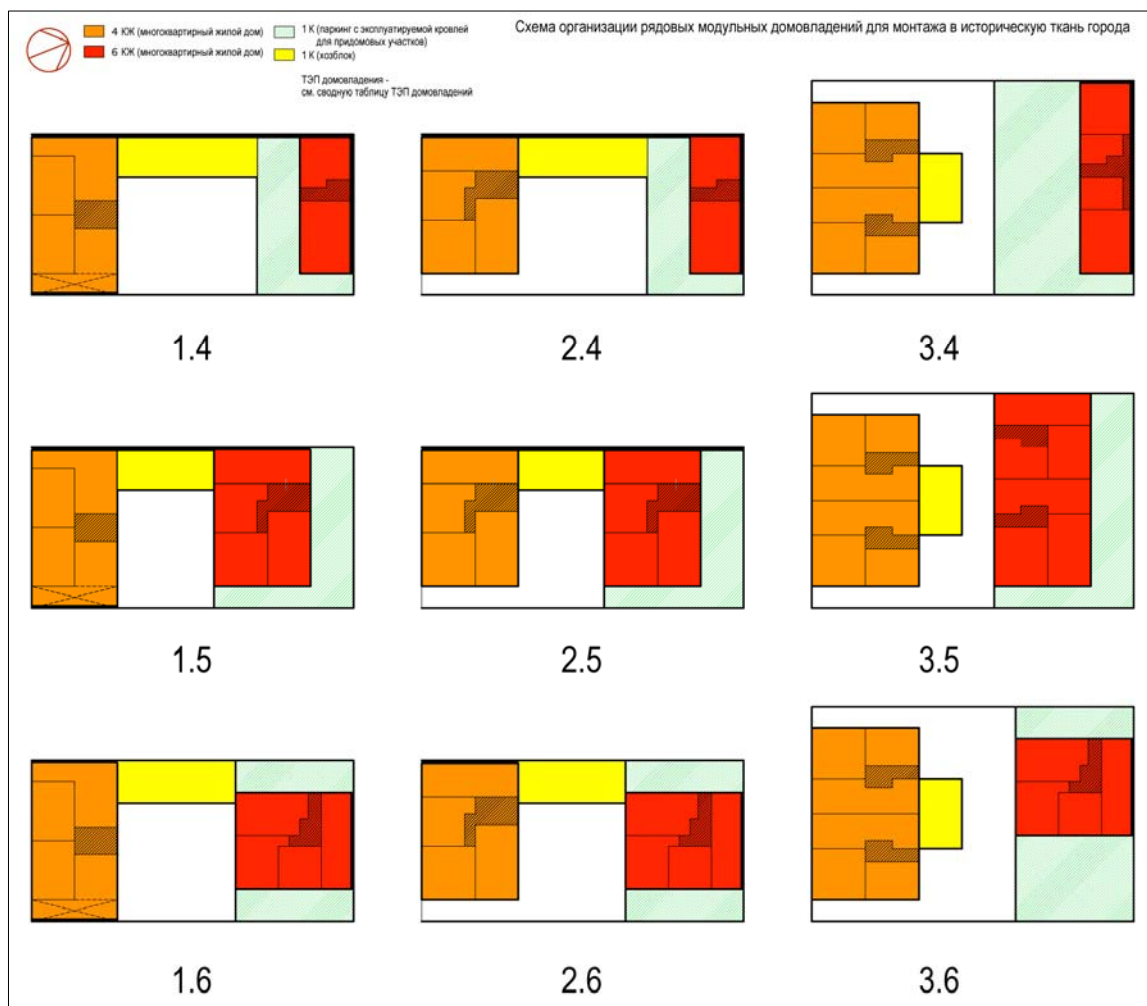
Рис. 4 Современные вида квартальной застройки после реконструкции

8.2. Методика реновации типового регулярного квартала исторического российского города (на примере г. Самара)

Архитектурное бюро «Остоженка»
Москва 2009-2010







УГОЛ 5.5 (42.0/63.0)

Технико-экономические показатели образцового квартала, сформированного из модульных домовладений

ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА (га)	3,26
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ЭТАЖЕЙ (м2)	9010
ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЖИЛЫХ ЭТАЖЕЙ (м2)	62340
КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (всего)	532
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ (хозяйственных) ПОМЕЩЕНИЙ (м2)	1820
КОЛИЧЕСТВО МАШИНОМЕСТ (в закрытых автостоянках)	498
ПЛОЩАДЬ ЗАКРЫТЫХ АВТОСТОЯНОК (м2)	11850
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (м2)	85020
НАСЕЛЕНИЕ (человек) (при 35 м2 жилой площади/чел.	1425
ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ (без учёта автостоянок) (м2/га)	22.445
ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ (чел/га)	437