

## КУРСОВОЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ 7.1

# «ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС» / «ОБЪЕКТ СМЕШАННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»

---

1. Понятие ОЖК /ОСИ
2. Принципы формирования и разновидности ОЖК / ОСИ
3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ
4. Рекомендуемая литература



## РОССИ Я:

**Многофункциональный жилой комплекс** – это сложный градостроительный объект, включающий в себя различные по назначению, функционирующие независимо друг от друга группы помещений: **жилые, общественные** и административные учреждения, гаражи и автостоянки, объединенные единым композиционно-планировочным замыслом.  
<http://arch-usaaa-mag.blogspot.com/2013/02/blog-post.html>

## ЗАРУБЕЖ ЬЕ:

**Mixed-use development** is a type of urban development that blends residential, commercial, cultural, institutional, or entertainment uses, where those functions are physically and functionally integrated, and that provides pedestrian connections  
[https://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use\\_development](https://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use_development)

## 1. Понятие ОЖК/ ОСИ

### РАБОЧЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ:

**Многофункциональный общественно-жилой комплекс** – это сочетание в одном объёме или на одной территории двух и более жилых и нежилых функций (назначений, использований)

## 2. Принципы формирования и разновидности ОЖК/ОСИ

### ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ:

1. Смешивание функций исходя из логики их взаимосвязи, особенностей спроса и специфики градостроительного контекста (многофункциональность – **mixed-use**)
2. Одновременное удовлетворение рыночного спроса + социальной нужды (смешанность населения по доходам, а функций по прибыльности – **mixed-income**)
3. Выбор и обоснование взаимодействия функций и рынка-нерынка с учётом потребностей всех сторон: пользователей, инвесторов, города в целом

## 2. Принципы формирования и разновидности ОЖК/ОСИ

### ПО КОМБИНАЦИИ ФУНКЦИЙ:

офисно-жилые;  
торгово-жилые;  
образовательно-  
жилые;  
воспитательно-  
жилые;  
спортивно-жилые;  
гостинично-жилые;  
лечебно-жилые;  
производственно-  
жилые;  
рекреационно-жилые;  
выставочно-жилые;  
курортно-жилые

...

### ПО СТЕПЕНИ СВЯЗАННОС ТИ ФУНКЦИЙ:

конгломерат  
ы;  
комплексы;  
гибриды

### ПО СТЕПЕНИ ИНТЕГРИРОВАННОСТ И В ГОРОД:

автономные («город  
в городе»);  
интегрированные  
(использующие  
город);  
интегрированные  
(предлагающие  
городу)



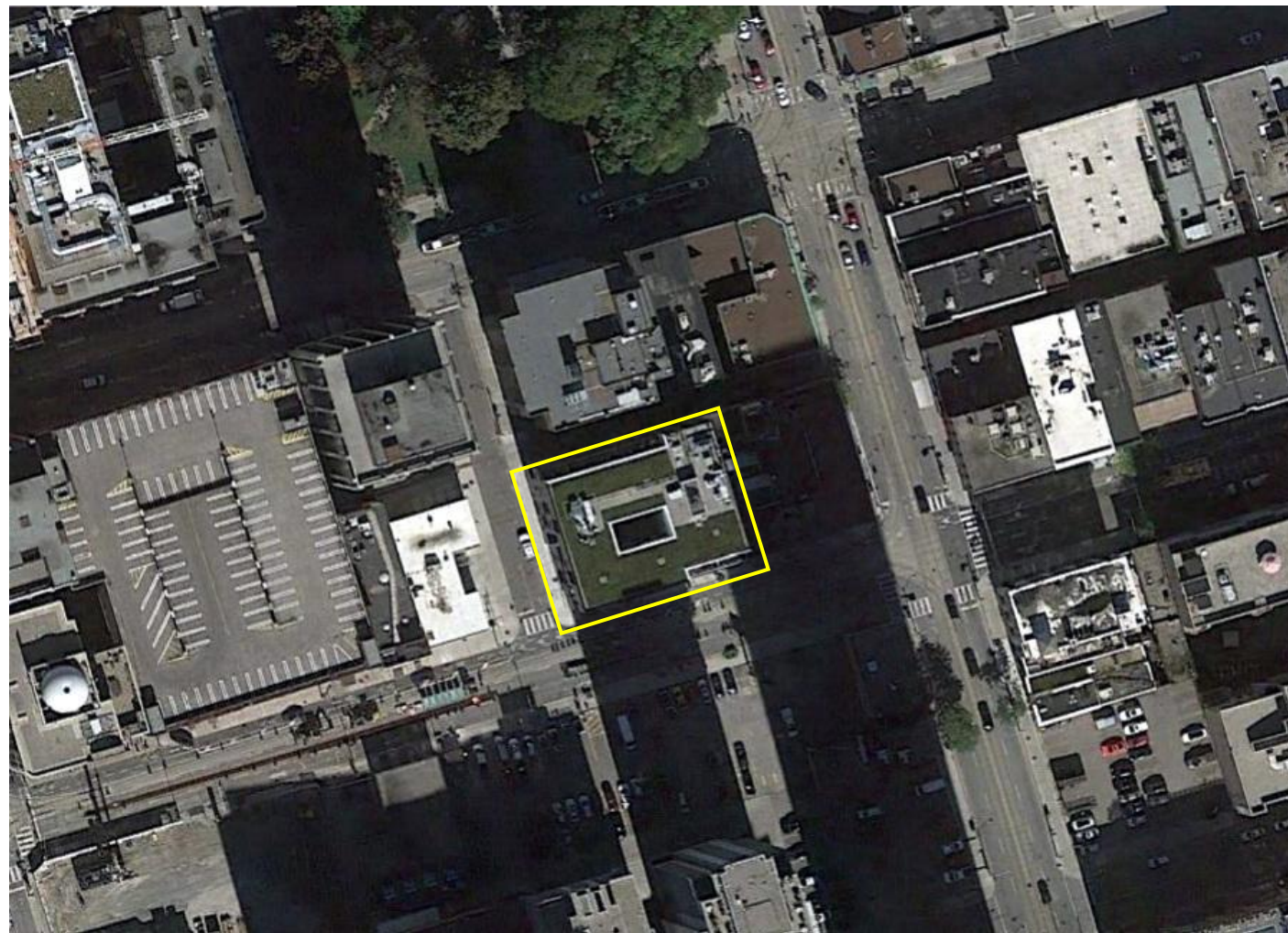
### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ

#### 60 Richmond East Housing Development, г. Торонто, Канада, 2010. Арх. Teeple Architects

*Участок* – 918 м. кв. /0,09 га  
*С. общая* – 8960 м. кв.  
*Кол-во квартир* - 85  
*Этажность* - 11 эт.

Назначение: многофункциональный комплекс для жильцов кооператива, работающих в сфере ресторанного, гостиничного обслуживания и развлечений, включающий ресторан и сады. Сюда переселены очередники СЖ из соседнего реконструируемого квартала. 59 из 85 квартир – для переселенцев.

Архитекторы из Teeple Architects сотрудничали с местными городскими властями и общественностью в ходе разработки социального проекта. Проект получил золотой сертификат LEED и выиграл несколько архитектурных премий в 2007 и 2010 годах.

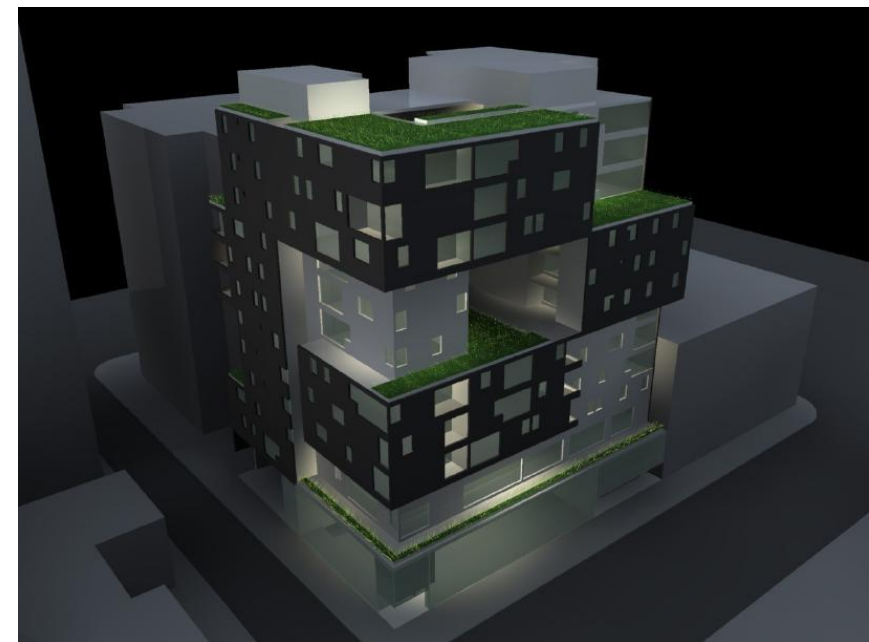
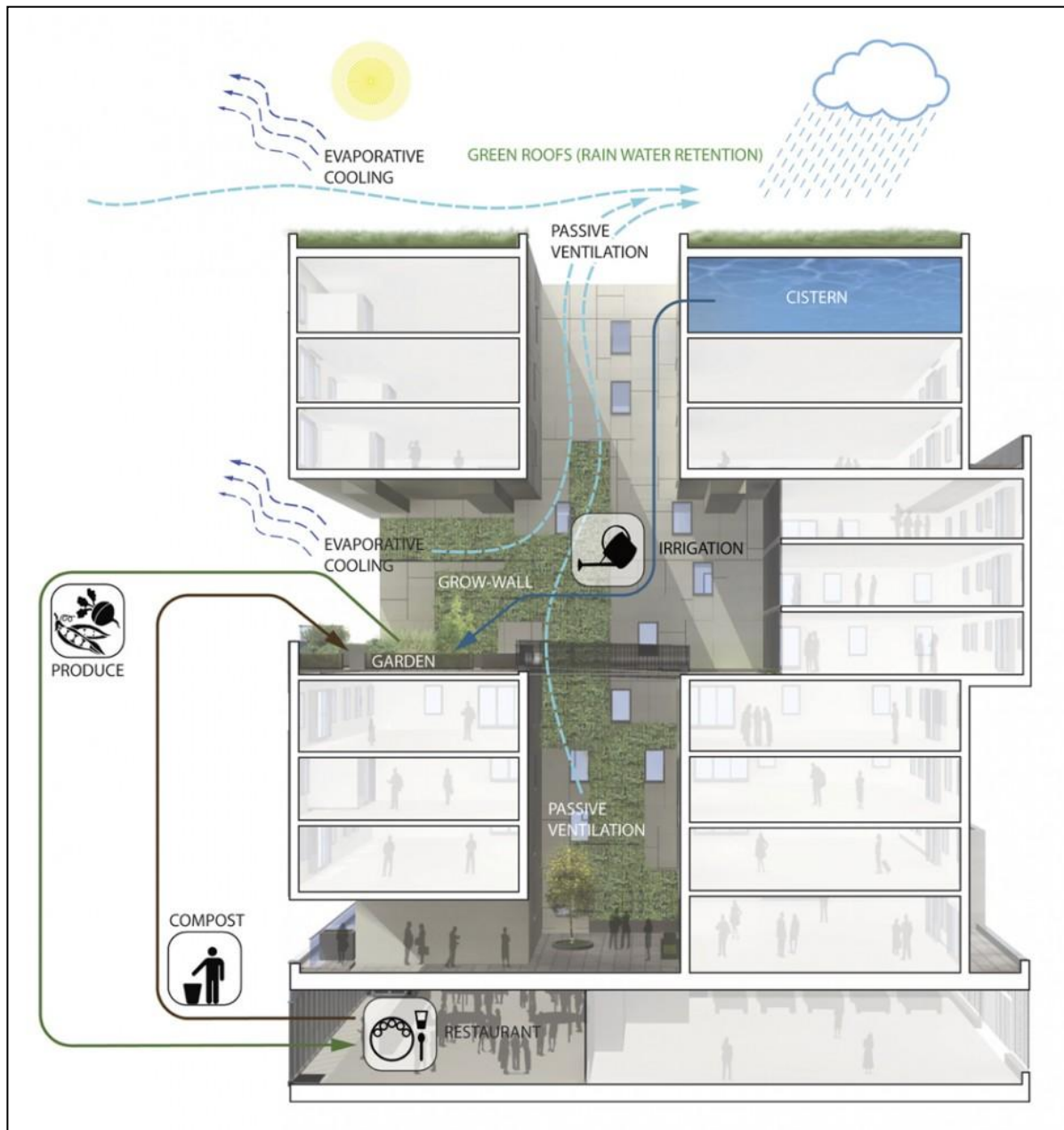




### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





# 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



1:200 Ground Floor Plan

- Support and Service Space
- Residential Lobby
- Restaurant and Training Facility



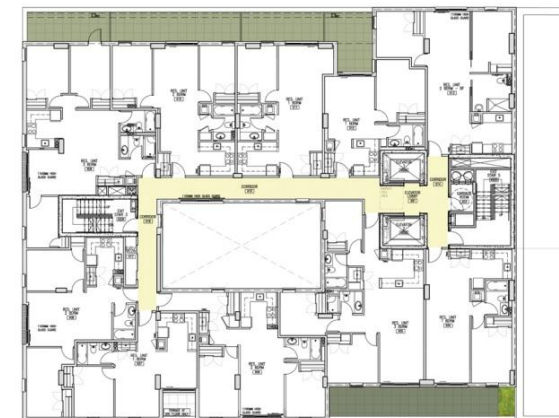
1:200 Second Floor Plan

- Residential Corridor
- Amenity Space
- Outdoor Amenity Space



1:200 Sixth Floor Plan

- Residential Corridor
- Outdoor Amenity Space



1:200 Ninth Floor Plan

- Residential Corridor
- Outdoor Amenity Space





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ

Richardson Apartments / San-Francisco,  
США, 2011 Арх.: David Baker +  
Partners

Участок – 1600 м. кв. /0,16 га  
S. общая здания – 5887 м. кв.  
Кол-во квартир - 120  
Этажность - 5 эт.

Назначение: постоянное «поддерживающее» жилище  
(с обслуживанием) для бывших хронически бездомных  
– тех, кто был вытеснен в 1960-е годы в результате программ реконструкции центра города (их активно разыскивали). Участок – зона самого дорогого в городе и во всей стране арендного жилища.

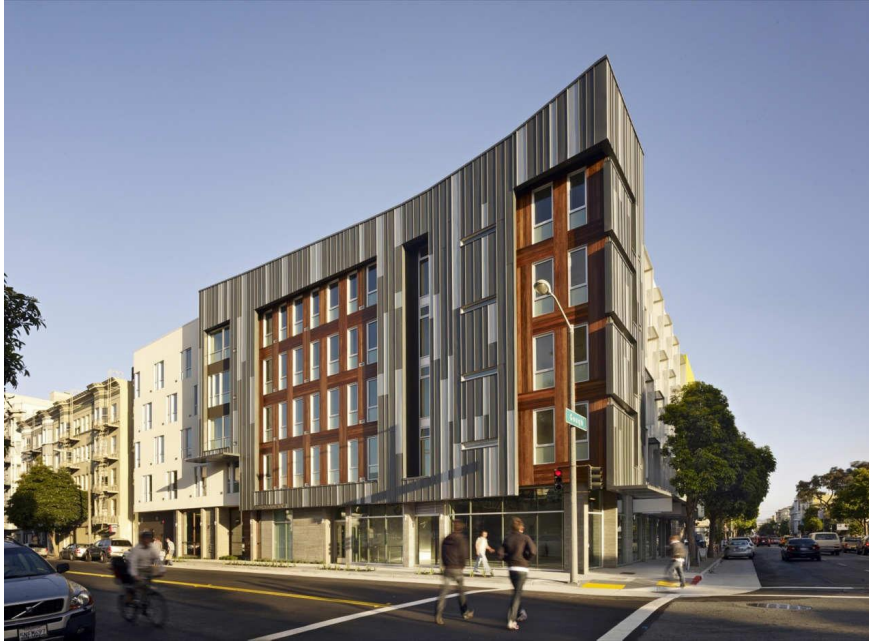
Квартиры-студии по 27 м.кв. по требованиям инвалидов.

Офис управляющего недвижимостью, медицинский центр, консультационный пункт, розничная торговля, ресторан, социальная пекарня, рабочие места и обучение для жителей и бездомных со всей округи. «Зелёная кровля», огороды, солнечные панели. Награда AIA и HUD 2012 «За отличие в проектировании доступного жилища».





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ

Hancock Mixed-Use Housing / West Hollywood,  
USA. Арх.: Koning Eizenberg Architecture,  
2009

Участок – 3781 м. кв. /0,38 га  
S. общая здания – 12399 м. кв.

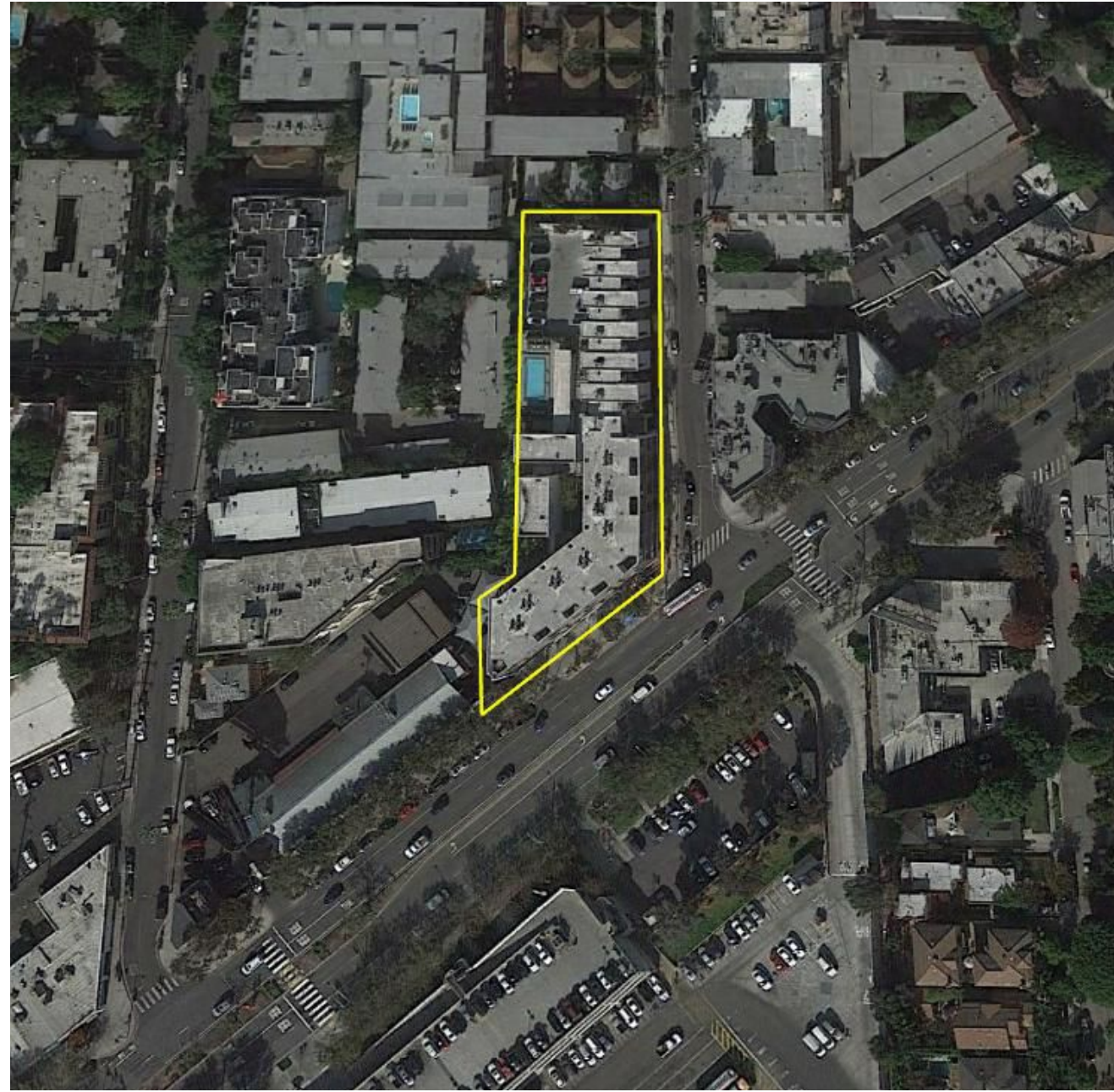
Кол-во квартир - 38, в т.ч.: 31 рыночных,  
7

социальных

Парковка - 217 м-мест, в т.ч.:  
156 публичных,  
61 для жителей

Этажность - 4 эт.

Назначение: изначальная потребность – в общественных парковках. Программа архитекторов – парковки + жилище + розничная торговля; усилить связи бизнеса с жителями, общественный характер улиц, преодолеть длительный конфликт местного бизнеса с населением. Проектирование в режиме «community design», строительство в форме общественно-частного партнёрства.





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ

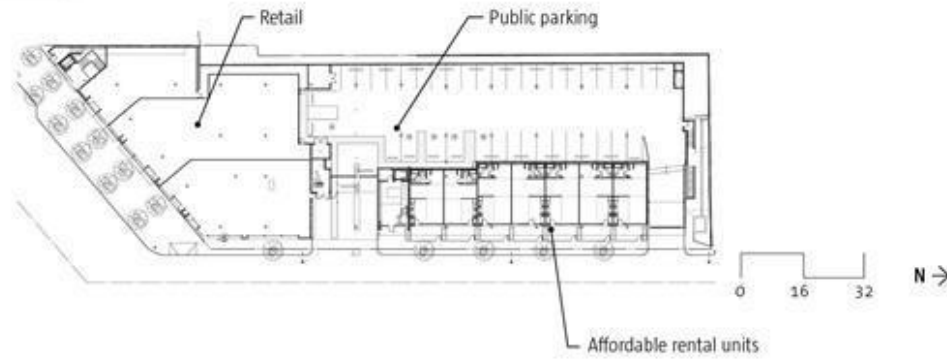




### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



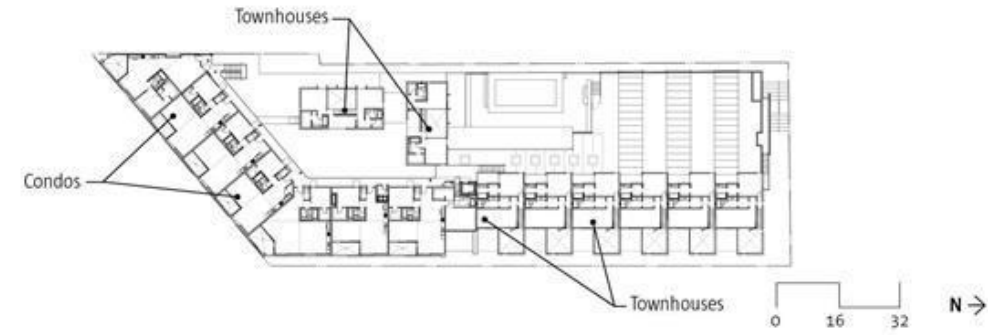
**Ground Floor Plan**



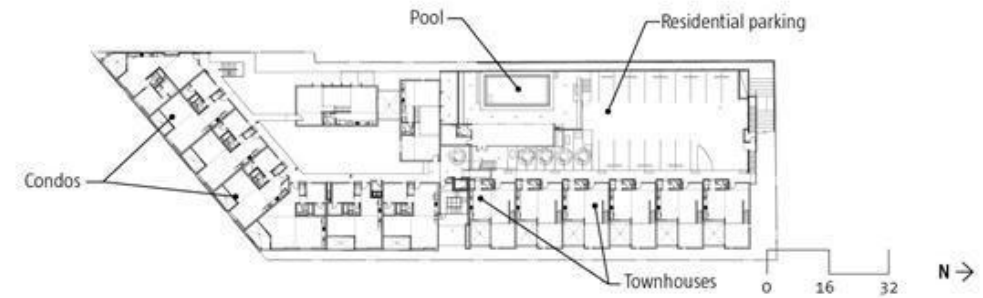
**Basement Floor Plan**



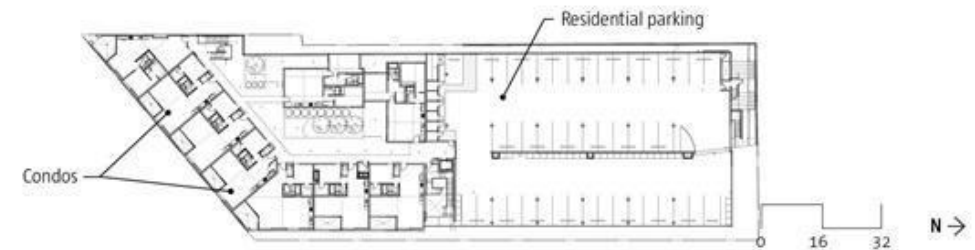
**Fourth Floor Plan**



**Third Floor Plan**



**Second Floor Plan**



### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ

#### ОЖК Баркли Плаза, г. Москва, 2005 Арх. С. Скуратов

Участок – 4886 м. кв. /0,49 га  
S. общая здания – 24433 м. кв.

Кол-во квартир - 40

Парковка - 156 м-мест

Этажность - 6 эт.

Назначение: жилище, торговля, офисы, музей, парковки. Офисы класса А сдаются в аренду. Квартиры класса Deluxe продаются с отделкой или без отделки.





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



LIVING  
OFFICES  
SHOPPING  
MUSEUM  
CAR PARK



LIVING  
OFFICES  
SHOPPING  
MUSEUM  
CAR PARK



LIVING  
OFFICES  
SHOPPING  
MUSEUM  
CAR PARK

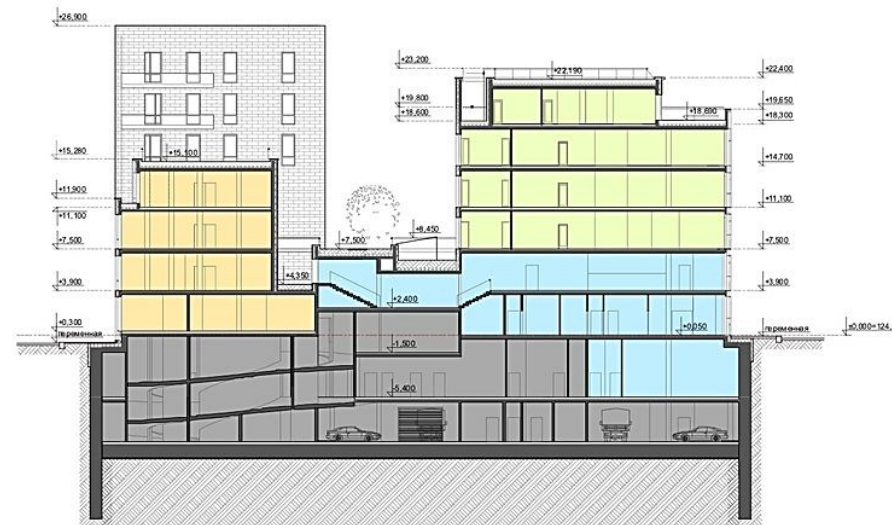


LIVING  
OFFICES  
SHOPPING  
MUSEUM  
CAR PARK

### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



- OFFICES
- SHOPPING
- LIVING
- CAR PARK
- MUSEUM



- OFFICES
- LIVING
- CAR PARK
- SHOPPING





### 3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



## 4. Рекомендуемая литература

*Алтарев, В.А.* Понятие многофункционального общественного комплекса «MIXED-USE» //Архитектон: электронный научный журнал. -2010. -URL: [http://archvuz.ru/2010\\_22/34](http://archvuz.ru/2010_22/34) (дата обращения: 24.03.2018).

*Кияненко К.В.* Конгломераты, комплексы, гибриды: паттерны многофункциональности в жилище // Жилищные стратегии. – 2018. – Том 5. – № 2.

*Колгашкина В.А.* ВЗАИМОСВЯЗЬ ТИПОЛОГИЧЕСКИХ ПРИЗНАКОВ ОФИСНО-ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ СО СПЕЦИФИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ// Архитектура и строительство России. 2013. № 8. С. 28-34.

*Колгашкина В.А.* Офисно-жилые комплексы. Портрет потребителя [Электронный ресурс] / В.А. Колгашкина // Archinfo.RU. Дата публикации 02.12.2013. Режим доступа: <http://www.archinfo.ru/publications/item/1617>

Разработка социально-функциональной модели общественно-жилого комплекса: Методическое пособие к выполнению курсового проекта на тему «Общественно-жилой комплекс в сложившейся городской среде» для студ. спец. 270301 «Архитектура»/ сост. К.В. Кияненко. Изд. 2-е, перераб. и доп. - Вологда: ВоГТУ, 2010. - 32 с.

СП 160.1325800.2014. Свод правил "Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования". – М., 2014.