

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

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)

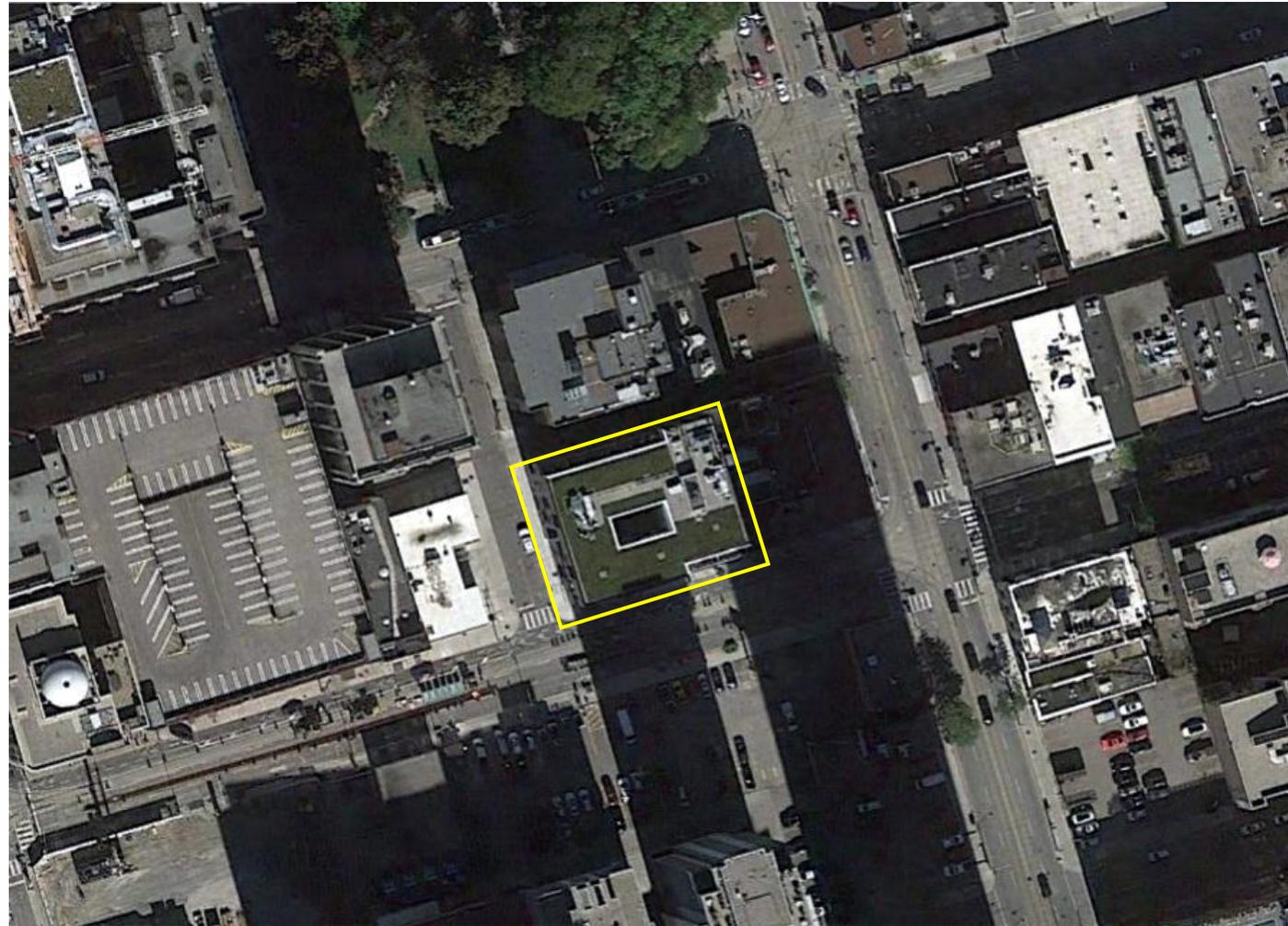
3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ

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

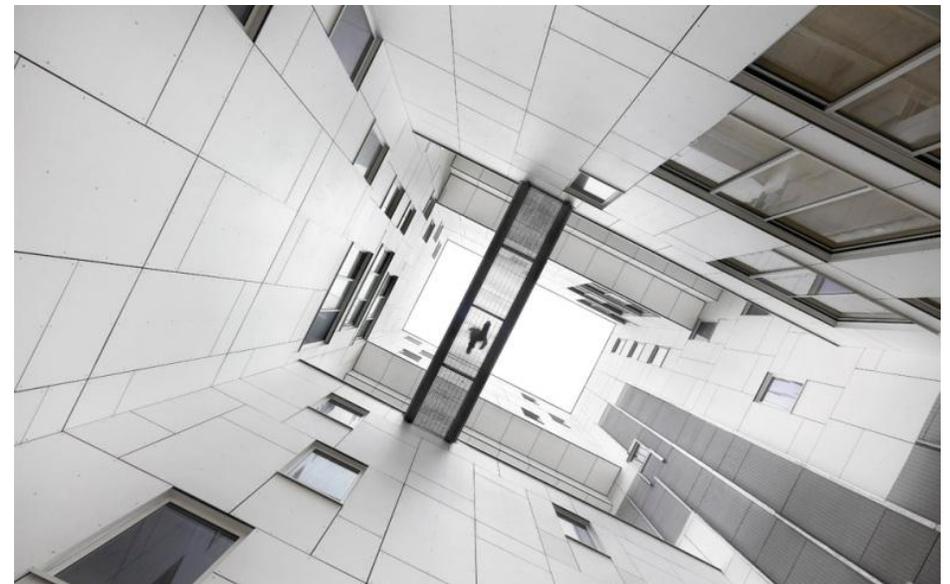
Участок – 918 м. кв. /0,09 га
С. общая – 8960 м. кв.
Кол-во квартир - 85
Этажность - 11 эт.

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.

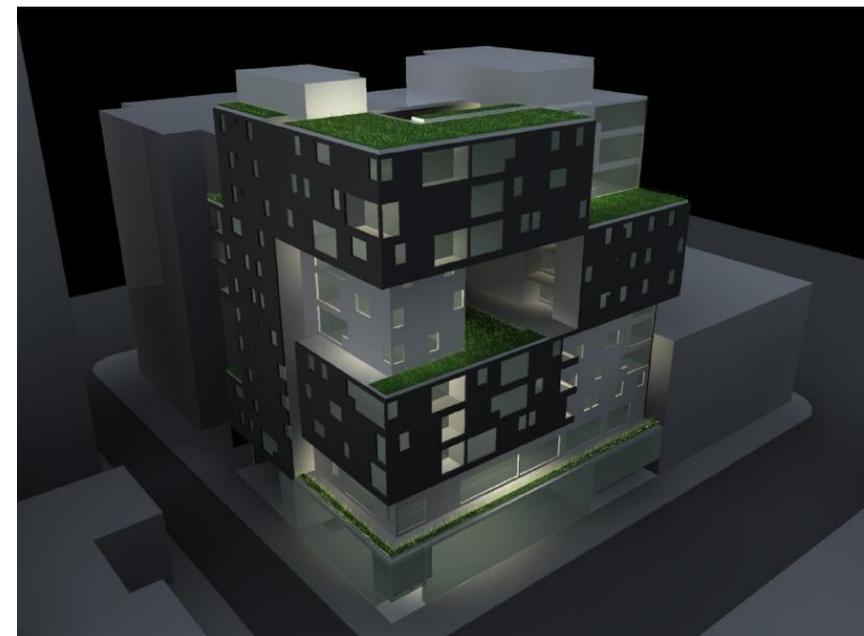
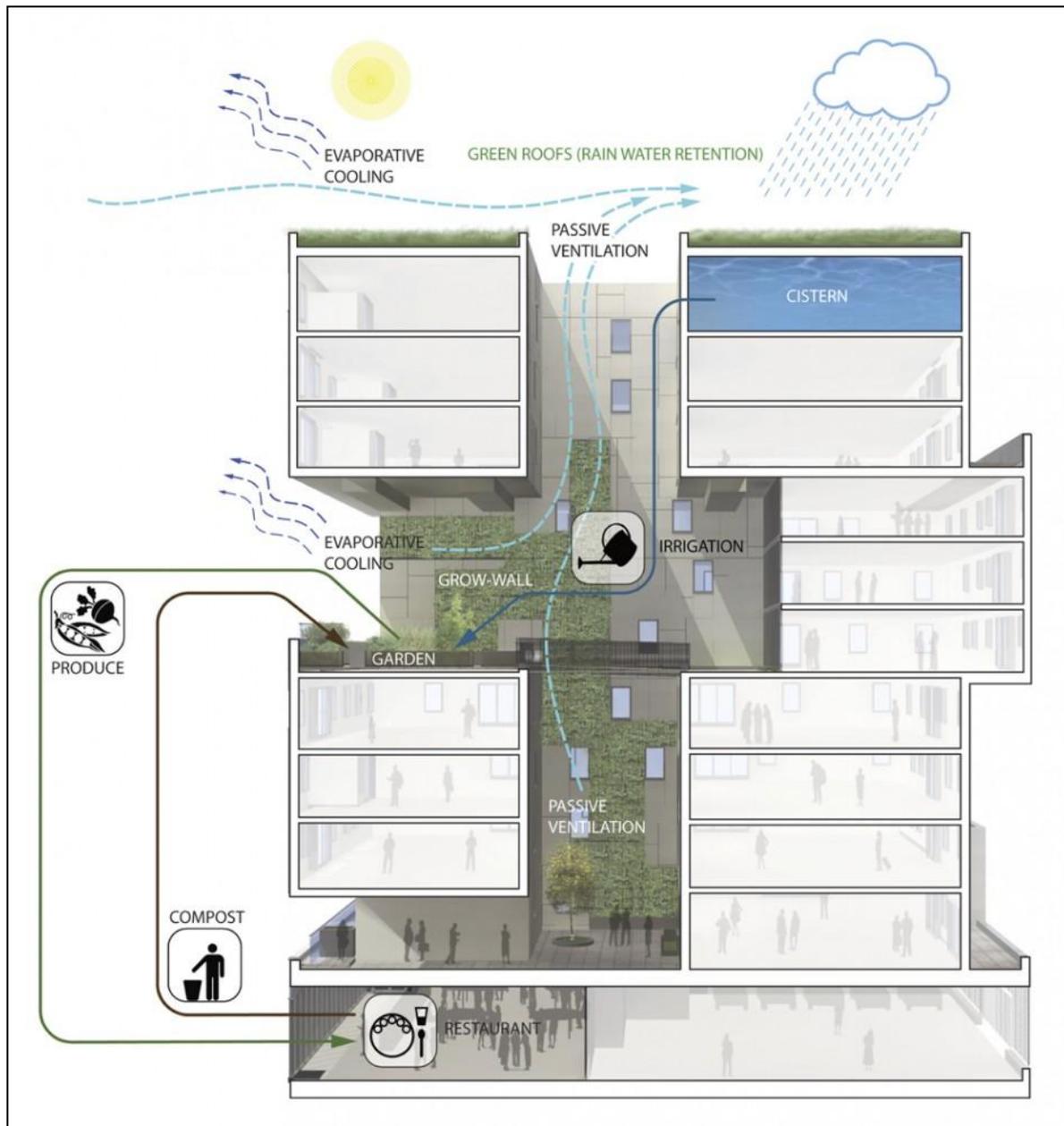
Архитекторы из Teeple Architects сотрудничали с местными городскими властями и общественностью в ходе разработки социального проекта. Проект получил золотой сертификат LEED и выиграл несколько архитектурных премий в 2007 и 2010 годах.



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.

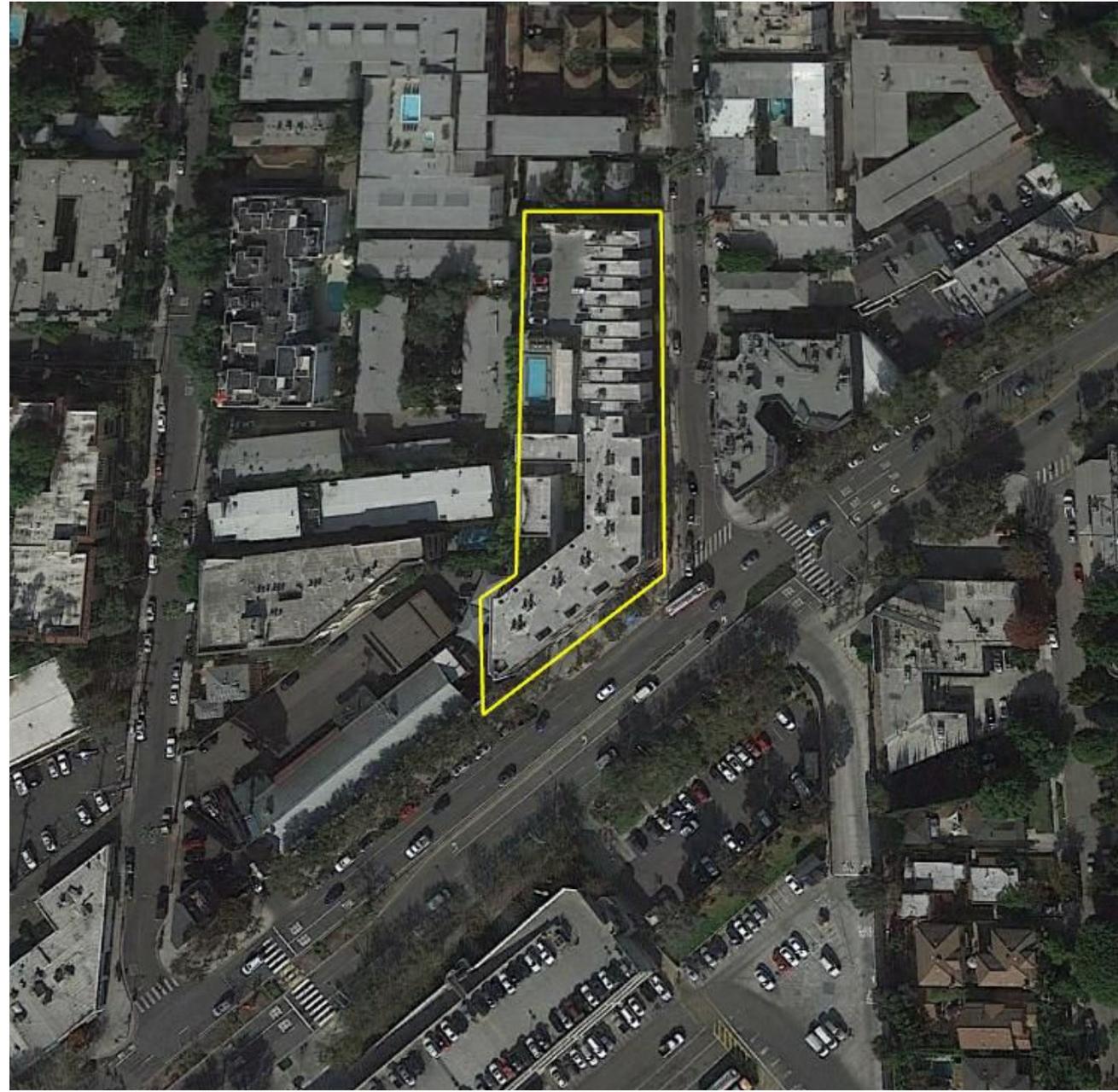
Кол-во квартир - 38, в т.ч.: 31 рыночных,
7

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.



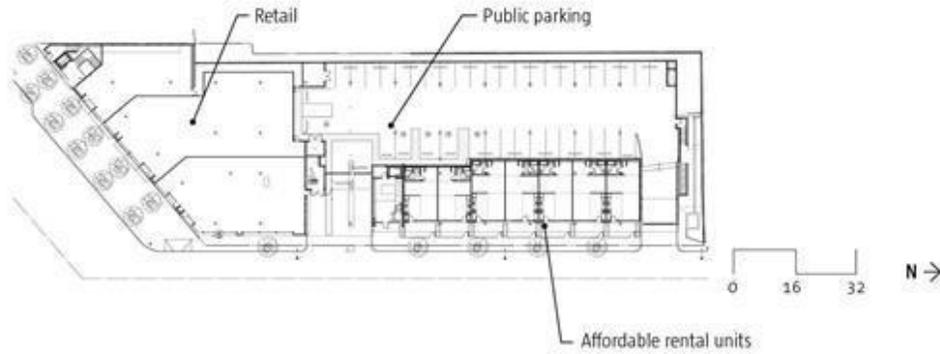
3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



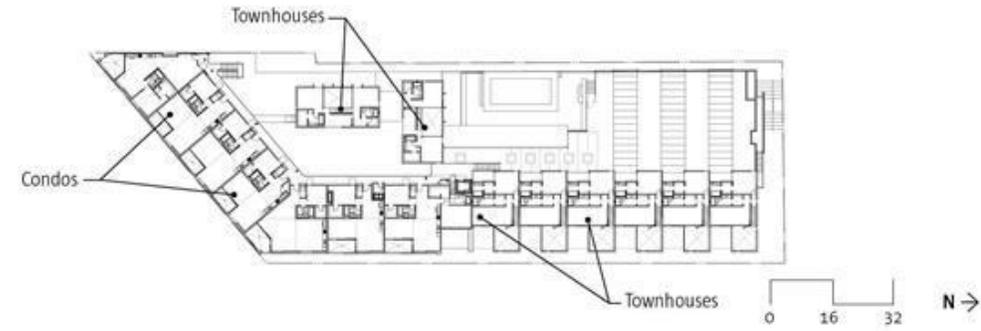
Ground Floor Plan



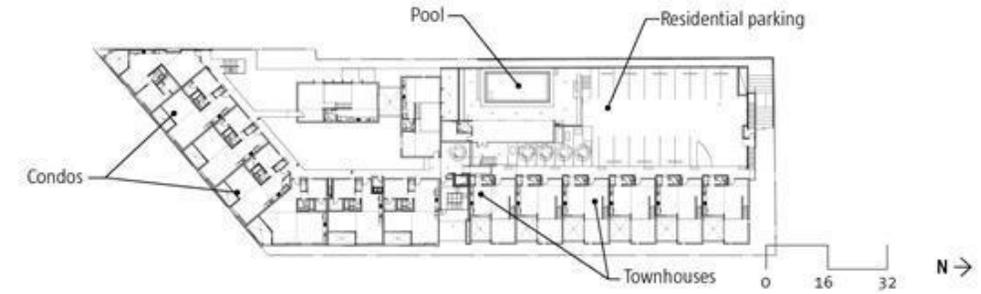
Basement Floor Plan



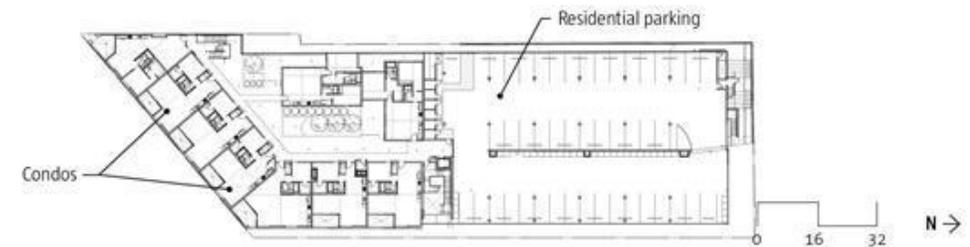
Fourth Floor Plan



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

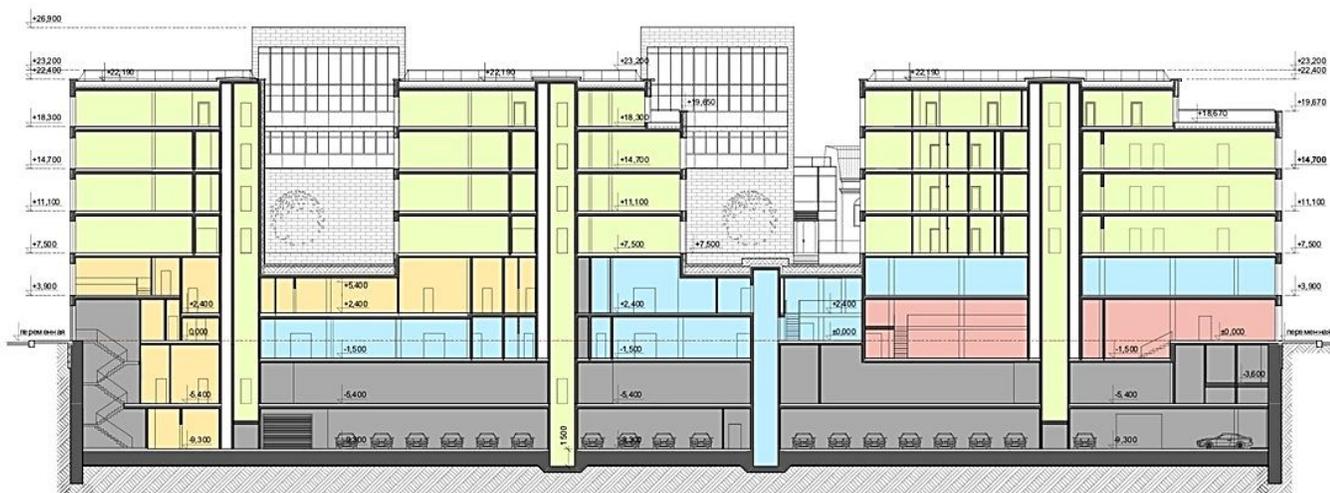


LIVING
OFFICES
SHOPPING
MUSEUM
CAR PARK

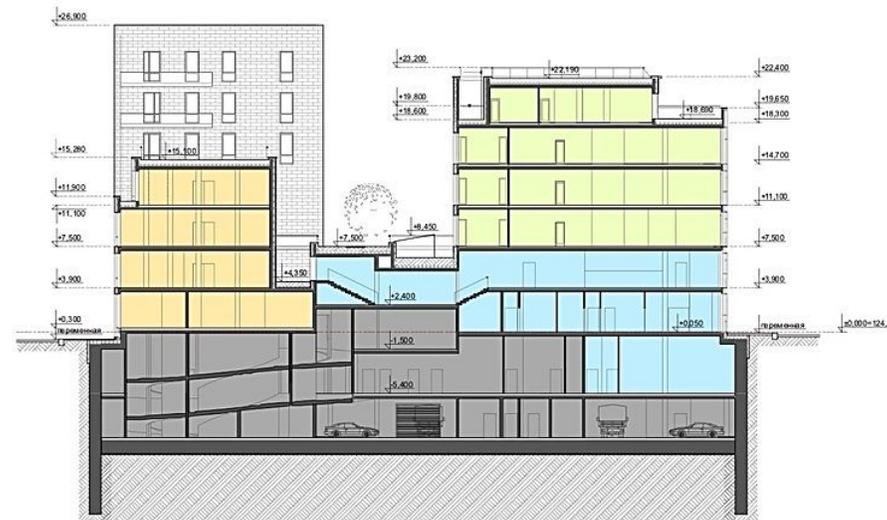


LIVING
OFFICES
SHOPPING
MUSEUM
CAR PARK

3. Примеры современных ОЖК/ ОСИ



- OFFICES
- LIVING
- SHOPPING
- CAR PARK
- MUSEUM



- OFFICES
- LIVING
- SHOPPING
- CAR PARK



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 (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.