

Квартал 179

Регламенты застройки и общественное пространство
Квартал 179, Пермь, Россия
март 2012

Building regulations and Public space
Block 179, Perm, Russia
march 2012

KCAP Architects&Planners



Proposed masterplan

1. Регламенты для открытого и общественного пространства	4
Программирование и принципы благоустройства, характер придомовой территории и общественных пространств	
Уличные сферы	
Коммерческая зона	
Культурный променад	
Боковые улицы	
Площади	
Транспорт и доступность объектов	
Дворы	
Высотные акценты	
2. Пространственное распределение функций	19
3. Материалы ключевых общественных пространств	33
Принципы и материалы мощения	
Принципы озеленения	
Элементы благоустройства	
4. Регламенты застройки	39
Стороны кластеров	
Общие регламенты	
Регламенты для фасадов зданий (направление архитектуры зданий)	
Решения первых этажей	
5. Паспорта кластеров	49
6. Иллюстративные трехмерные модели	67
Приложения	83
Инвентаризация существующей застройки	

1. Open and public space guidelines	4
Programming & main principles for public space, character of private area and public space	
Ambients	
Commercial Street	
Cultural Street	
Residential Street	
Inner streets	
Squares	
Traffic and access	
Courtyards	
High points	
2. Spatial distribution of various functions	19
3. Key public spaces materialization	33
Principles of hard surface and pavement/materials	
Principles of green spaces	
Street furniture	
4. Architectural design guidelines	39
Edges of the urban clusters	
Overall guidelines	
Facade design guidelines	
Ground floor solutions	
5. Inventory of the urban clusters	49
6. Illustrative masterplan models	67
Attachments	83
Inventory of existing buildings	

Цель документа

Данный документ, совместно с Проектом планировки территории квартала 179, является базовой градостроительной документацией для реконструкции данной территории Перми.

Здесь нашли отражения аспекты, которые не вошли в состав ППТ, но необходимы для создания целостной среды, а именно регламенты в отношении новой застройки и принципы организации и благоустройства общественного пространства.

Вместо того, чтобы зафиксировать застройку в ее окончательном виде, проект предусматривает задание гибких рамок нового строительства и преобразования территории. То есть вместо фиксированного дизайна, предлагается гибкий дизайн. Это означает, что некоторые параметры новой застройки жесткие, а другие – вариативные, что позволяет застройщику и архитектору конкретных зданий иметь возможность для маневра и творчества.

Регламенты

Что такое регламенты застройки? Это – правила или принципы, применимые к застройке данного квартала, на основе которых должна происходить дальнейшая разработка архитектурных проектов отдельных кластеров и зданий.

Таким образом, возможно контролировать качество реализации и сбалансированность будущей застройки, а также направлять весь процесс в сторону создания целостной среды.

Здания при так называемой комплексной застройке территории зачастую проектируются либо одним архитектором с однообразием в качестве результата, либо разными архитекторами без единого регламента, результат при этом может быть самым неожиданным. Наличие регламентов застройки создает основу для создания необходимого разнообразия и цельной среды одновременно, помогает взаимоувязать все элементы новой застройки между собой в процессе дальнейшей проработки проектов.

Гибкость

Реализация всей новой застройки квартала может занять годы. В ситуации меняющегося рынка очень сложно и не нужно с самого начала зафиксировать всю застройку – ее функции и объемно-планировочные решения. Поэтому необходимо в процессе разработки проекта заложить вариативность в некоторых аспектах.

Во-первых, на момент создания мастер-плана территории невозможно с высокой точностью определить, какие именно нежилые функции появятся в квартале. Поэтому в проект необходимо заложить определенную степень гибкости. Тем не менее, необходимо задать возможное направление их характера, для моделирования сред с различной идентичностью.

Во-вторых, расположение жилых и нежилых функций в квартале, и

даже их соотношение, могут со временем немного меняться. Например, проектом определены все первые этажи как нежилые, при этом закладывается возможность на первых уровнях вдоль некоторых улиц реализовать объекты в формате дом-работа.

В третьих, для обеспечения возможности индивидуальных объемно-пространственных решений зданий, в зависимости от задания и типологии, регламенты описывают варианты возможных отклонений от заданных в ППТ конвертов в пределах 10%.

Процесс

На основе регламентов застройки архитекторы приступают к работе над проектами отдельных зданий и кластеров. В течение процесса проектирования необходима регулярная оценка проектных решений, на предмет исключения возможных несоответствий и мониторинга общего вида новой застройки. Данная функция осуществляется Экспертным советом или другим полномочным органом, а также назначается урбанист-супервайзер (куратор).

После утверждения архитектурных решений, когда возникнет понимание о расположении конкретных функций на первых этажах, входов и въездов в здания, планируется выполнить детальный проект благоустройства территории. Данный проект будет опираться на принципы организации и благоустройства общественного пространства, представленные в данном документе.

Концепция

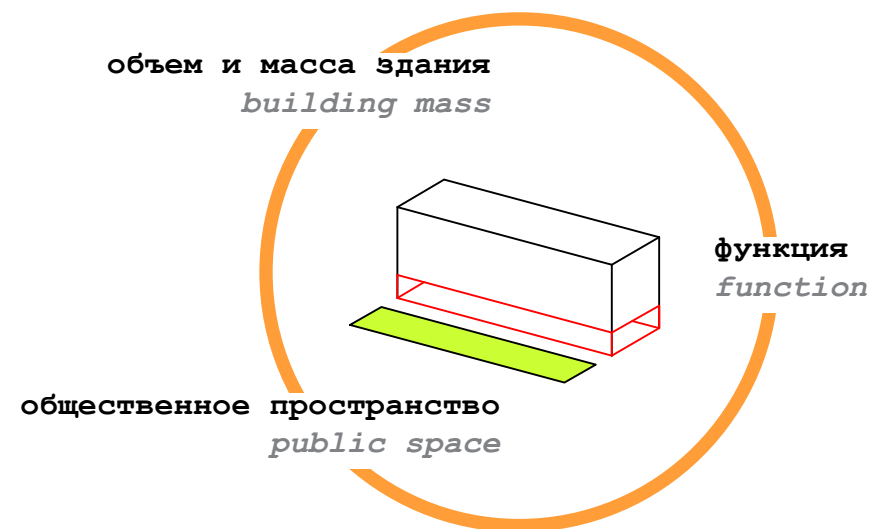
В основе подхода к созданию данных регламентов лежит принцип взаимосвязи таких элементов городской среды, как общественное пространство (его характер и благоустройство), застройка (масса зданий и типология) и функция. Только путем одновременного рассмотрения этих трех составляющих возможно добиться оптимального результата в виде привлекательной и хорошо функционирующей городской среды.

Общественное пространство выбрано в виде организующего элемента, его средовому характеру и виду использования отвечает объемно-пространственное решение и функции первых этажей зданий. Концепция включает в себя создание нескольких различных по характеру уличных сфер в квартале и отвечающего им функционального программирования первых этажей зданий.

The aim of the document

This document, together with the Project Plannirovki Territorii (PPT) for Block 179, forms the basic town-planning documentation for the reconstruction of this area.

It regards the aspects that are not included in the PPT, but which are necessary to create an integrated city neighborhood. These aspects are: guidelines for the build mass and principles



for the organization and design of public space.

Instead of fixing the buildings in its final form, the plan provides a flexible framework for new developments and a regeneration of the area. It has a flexible outcome instead of a (pre-) fixed design. To achieve such a flexible design setup means that some parameters of the new development are hard, and others are variable. This allows the developer and the architect of specific buildings to have a certain amount of freedom and to find creative solutions.

Architectural guidelines

What are architectural guidelines? These are the rules or principles applicable to the new buildings of the block, based on which further designing of separate clusters and buildings should proceed.

In this way it is possible to monitor the quality and balance of future developments, as well as guide the development process towards creating an integrated environment.

Buildings in the so-called "integrated development of territory" (kompleksnaya zastroyka) in Russia are often designed by one architect with a monotonous outcome, or by different architects without any regulation, with an unpredicted and fragmented result.

The presence of architectural guidelines form the basis for creating of a desired diversity and a common identity at the

same time. During the further design process it helps to interlink all elements of the new development with each other.

Concept

This approach is based on the coherency of elements of the urban environment, such as public space (its character and design), buildings (buildings mass and typology) and function. Only through the simultaneous consideration of these three components can the best result be achieved and become an attractive and well-functioning urban environment.

Public space is the main carrier of the plan. By character, public space connects its program to building mass and ground floor functions.

Flexibility

In general, the realisation of all new buildings may take many years. In a dynamic market situation it's very complicated or even unwanted to fix all parameters of development. It is therefore necessary to define some aspects with variable parameters.

One of the key parameters to address is program, mostly for the non-residential functions. The project must be able to cater a range of functions and therefore needs to provide a certain degree of flexibility. However, the general direction of their character needs to be specified, in order to guarantee enough diversity in identity.

Next to that, the precise location of residential and commercial functions, as well as their ratio may vary slightly with time, due to changing demands. As an example: the plan defines all ground floors as non-residential, but with the opportunity to realize commercial units along some streets.

Lastly, room for individual design solutions is created. Buildings can, depending on programme and typology, deviate up to 10% from their envelopes as defined in the PPT.

Process

Based on these guidelines the architects will design their buildings and clusters. During the design process, a regular assessment of the designs are necessary in order to avoid possible inconsistencies and to guard the overall consistency of the new developments. This is typically carried out by the Expert Council or any other authority. In both cases the Supervisor Urbanist should be part of this process.

After the approval of the architectural designs, with a clear picture of the location of the different ground floor functions, the main entrances and parking access points, a detailed public space design should be started, based on the principles for organization and design of public space, as described in this document.



1. Регламенты для открытого и общественного пространства

1. Open and public space guidelines

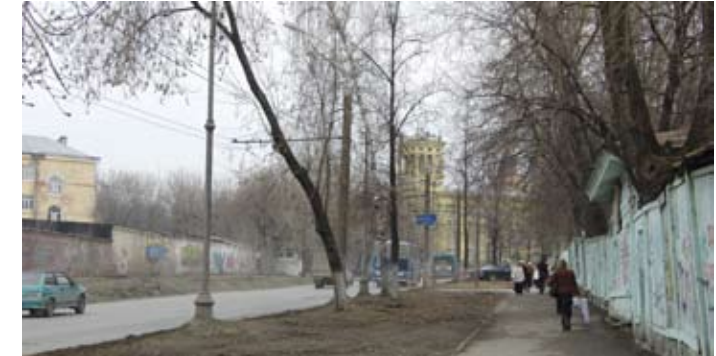
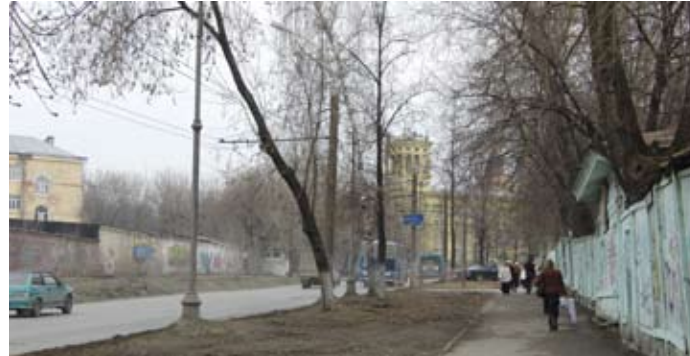


Улица Революции

Улица Революции является одной из продольных связей города, предусмотренных Стратегическим мастер-планом и генпланом Перми. Будучи линией общественного транспорта, она является потенциальной зоной размещения высотных зданий. Максимальная высота зданий в данной зоне городского центра Перми 50м. Консольное нависание частей некоторых зданий допускается здесь в целях приведения несоответствия городских фронтов с востока и запада данного отрезка улицы Революции.

Revolutsii street

Revolution street is one of the city's long lines envisioned by the Perm Strategic Masterplan and the Genplan. As a public transport carrier, it can be a zone for high rise buildings. The general height limit for this part of the Perm City Centre is 50m. Some cantilevering is allowed in order to align the mismatching urban fronts from east and west of this part of Revolutsii street.



Улица Куйбышева

Одна из радиальных связей города. Важный транспортный маршрут в направлении центра города и Камы. Характерна большим количеством деревьев и других зеленых насаждений в составе профиля.

Kuybysheva street

One of the city's radials. It is an important transport route towards the city centre and the Kama river and is enriched with the substantial application of trees and other greenery.



Комсомольский проспект

Один из наиболее привлекательных городских проспектов Перми. Является одной из радиальных связей города, важной транспортной артерией и коммерческой зоной.

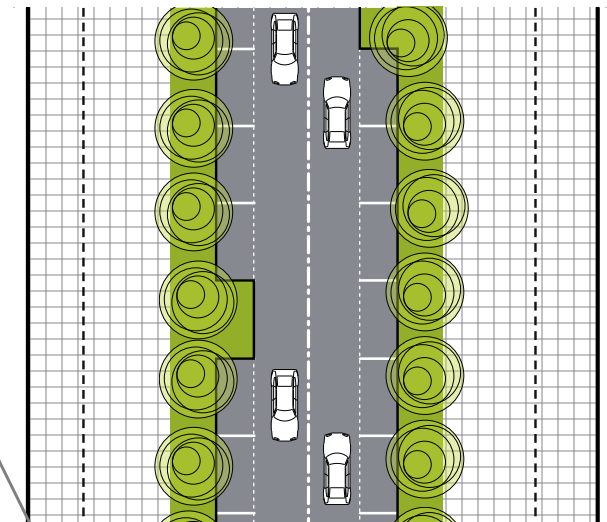
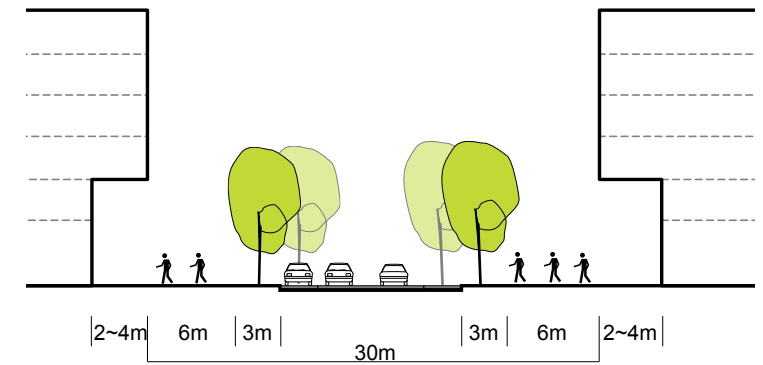
Komsomolskiy prospekt

One of the radials and the city's most attractive urban avenue. Important transport artery and commercial zone.



Более подробную информацию см. в Стратегическом мастер-плане Перми. Термин: продольные и радиальные связи. Разделы и главы: Интегральная структура мастер-плана (стр. 48-59); Стратегия общественного пространства (Продольные и радиальные связи, стр. 268-287); Стратегия транспорта (2. Парковочная политика стр. 209); Стратегия смешанного использования (1. Пространственная структура, стр.306).

For detailed information see Perm Strategic Masterplan. Term: long lines and radials. Chapters:



Стороны кластеров в зависимости от их
примыкания к улицам разных категорий
*Cluster edges depended on their adherence to
one of the streets*

- — — — Сторона 1
Edge 1
- — — — Сторона 2
Edge 2
- — — — Сторона 3
Edge 3
- — — — Сторона 4
Edge 4

Коммерческая зона местного значения предусматривается в самом сердце предлагаемого проекта. Главная улица квартала, расположенная в северо-южном направлении, рассматривается в виде носителя коммерческой составляющей.

Мини-супермаркет, специализированные магазины продуктов питания и кафе, а также рестораны фаст-фуд должны составлять ядро функциональной программы.

Здесь рекомендуется заглубление первых двух этажей застройки вдоль улицы для защиты пешеходов от погодных условий, и, соответственно, для поддержания высокого ритма городской жизни на этой улице.

Предлагаемое равномерное распределение высоких деревьев вдоль всей улицы должно способствовать созданию представительного образа центральной улицы новой застройки.

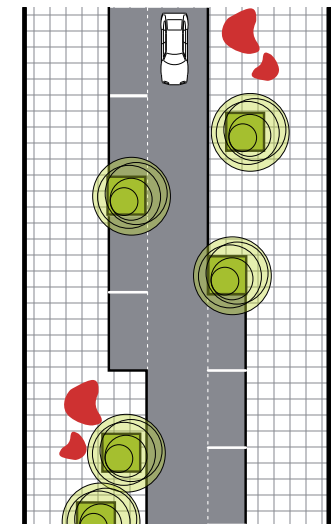
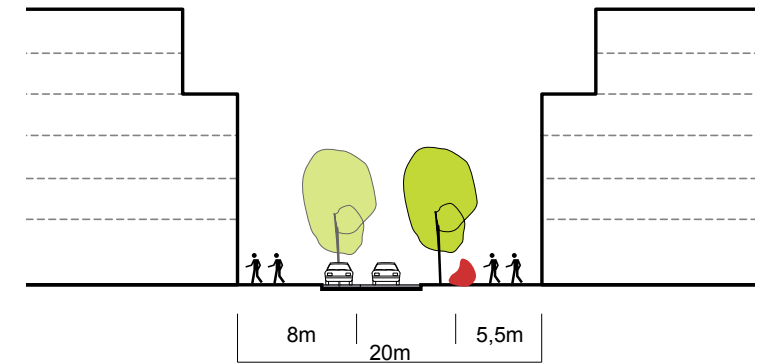
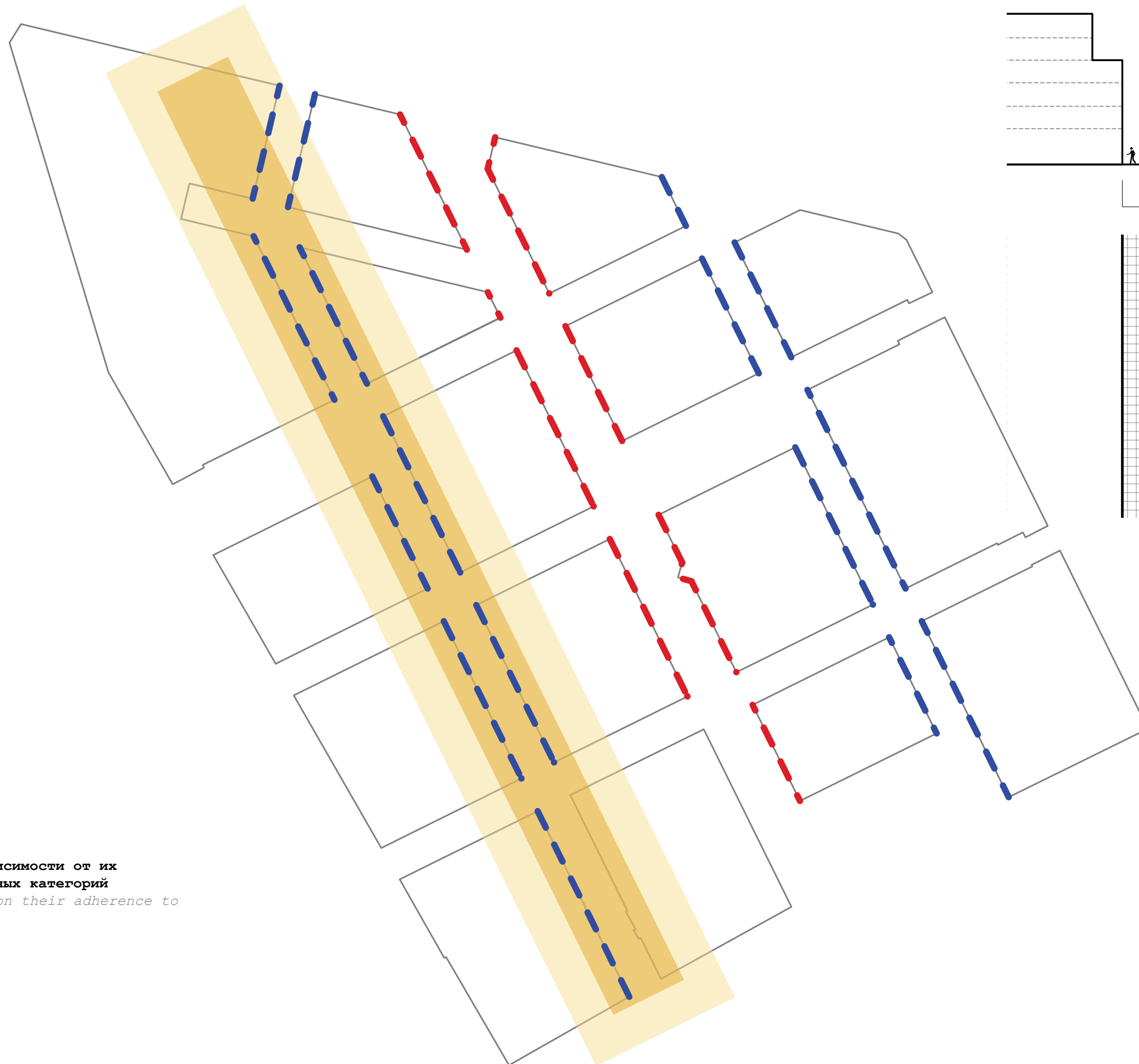
The local commercial zone is envisioned at the heart of the proposed development.

Being the main street of the plan, it stretches in North-South direction. Mini-supermarkets, specialized food and coffee shops, as well as fast food restaurants should form the core of its program.

A setback of first two levels of the urban blocks along the street is recommended, in order to protect the pedestrians from extreme weather conditions, thus providing a high quality urban space throughout the year.

Proposed tall trees, evenly distributed along the street, contribute to the formal representation of the streets central position.





Стороны кластеров в зависимости от их
примыкания к улицам разных категорий
*Cluster edges depended on their adherence to
one of the streets*

- — — — — Сторона 1
Edge 1
- — — — — Сторона 2
Edge 2
- — — — — Сторона 3
Edge 3
- — — — — Сторона 4
Edge 4

Западная часть территории имеет потенциал превратиться в район с собственной идентичностью культурного и художественного характера. Существующая школа на юге, запланированные синагога и церковь задают здесь атмосферу, отличающуюся от других участков квартала. Мы предлагаем использовать данную возможность и усилить существующий потенциал.

Профиль улицы должен стать более открытым для того, чтобы улица имела больше солнечного света. За счет смещения верхних этажей вглубь возможно создание "наружных пространств квартир" (террас и т.д.) в выходящих на улицу зданиях, и, как результат, - создание оживленной городской среды.

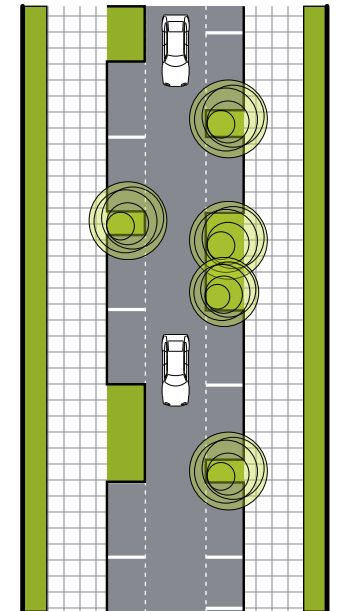
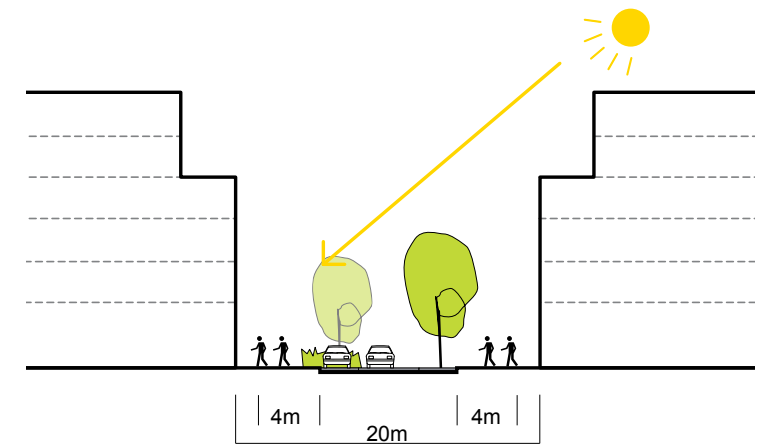
Предусматривается фрагментарное размещение высоких деревьев в профиле улицы. Они должны создать серию микро-сред, в дополнение к качеству функциональной программы первых этажей и улицы в целом.

The western side of the development has the potential to turn into a recognizable district with a genuine cultural and creative character. The existing school at the south and the planned synagogue and church create a distinct ambient and area. We suggest to use this potential and strengthen the existing character.

The street profile should open to let the street receive more sun light and possibly introduce multiple levels of the outdoor space in the adjacent buildings, resulting in a lively urban quarter.

The envisioned tall trees are distributed irregularly throughout the street. They establish a series of micro ambients adding to the diversity and quality of the ground floor program and the street.





Стороны кластеров в зависимости от их
примыкания к улицам разных категорий
*Cluster edges depended on their adherence to
one of the streets*

- — — — — Сторона 1
Edge 1
- — — — — Сторона 2
Edge 2
- — — — — Сторона 3
Edge 3
- — — — — Сторона 4
Edge 4



Это – настоящая жилая улица. Оптимальный доступ автомобилей в сочетании с широкими тротуарами для пешеходов, деревьями, уличным озеленением и уличным оборудованием, – вот основные черты данной улицы.

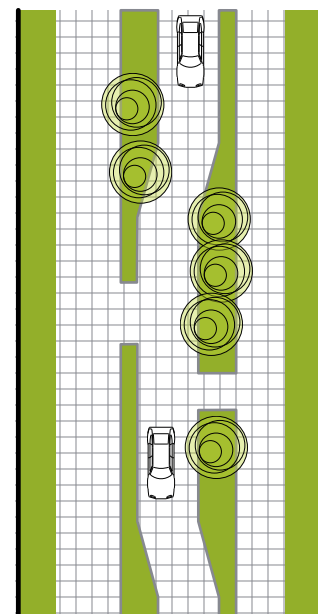
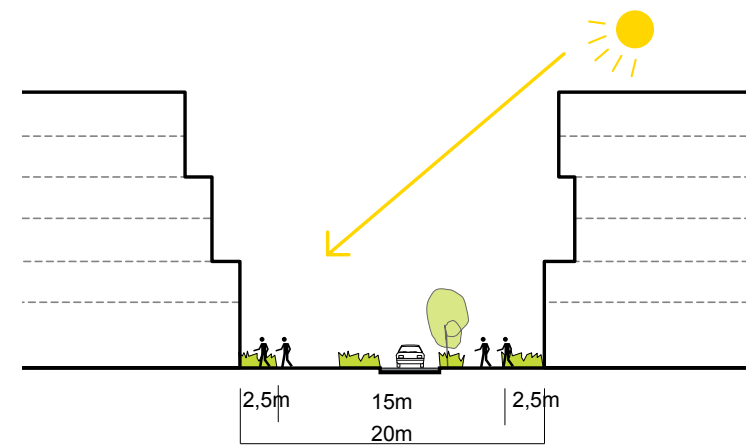
Профиль определяется возможностью реализации зданий со смещением верхних этажей вглубь кластера, в виде каскада, что результирует в открытый для солнечного света профиль улицы. Запланированные высокие деревья создают вдоль улицы ряд более интимных атмосфер, связанных с расположенными здесь зданиями. Это помогает формированию общего характера улицы.

The residential streets combine an optimal car access with a generous pedestrian zone. Good quality pavement, a lot of trees & street greenery and furniture are the main features of the street.

The profile is defined with a possibility to cascade the building mass towards the inside of the block, opening up the street towards the sunlight.

The envisioned tall trees establish a series of more intimate ambients related to the buildings they are facing, while contributing to the overall identity of the street as a whole.





Стороны кластеров в зависимости от их примыкания к улицам разных категорий
Cluster edges depended on their adherence to one of the streets

- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Боковые улицы задуманы как улицы, предназначенные преимущественно для пешеходов, с единым покрытием, без выделения проезжей части. Скорость автомобилей ограничена до 15 км/час. На этих улицах припарковано меньше автомобилей и больше площади тротуара высвобождено для детских игр. Необходимо создать условия, чтобы дети снова смогли безопасно играть на улице. Концепция профиля улицы также предполагает возможность реализации зданий со смещением верхних этажей вглубь кластера, в виде каскада, что результирует в открытый для солнечного света профиль.

На первом этаже зданий размещаются квартиры в формате дом-мастерская, что в дальнейшем повысит уровень общественного контроля на улицах и будет содействовать повышению комфорта жилой среды.

Особое внимание необходимо уделить боковым улицам между жилыми и нежилыми* кластерами. Функции первых этажей нежилых зданий должны быть запроектированы продуманно, для оптимального поддержания тихого характера улиц и их использования двумя функциями.

Озеленение в боковых улицах низкое по высоте. Это вносит вклад в создание здесь атмосферы парка, а также улучшает инсоляцию жилой застройки.

The inner streets are envisioned as pedestrian friendly public surfaces, shared with car access. The speed of the cars is limited to 15km per hour. Less cars are parked on these streets and a larger surface of the pavement is reserved for play. Conditions created should allow for children to play in the street again.

The street profile concept anticipates a possibility to cascade the building mass towards the inside of the block, opening up the street towards the sunlight.

We encourage the projection of ground floor residential units, which by raising the level of social control, will contribute to a more comfortable neighborhood.

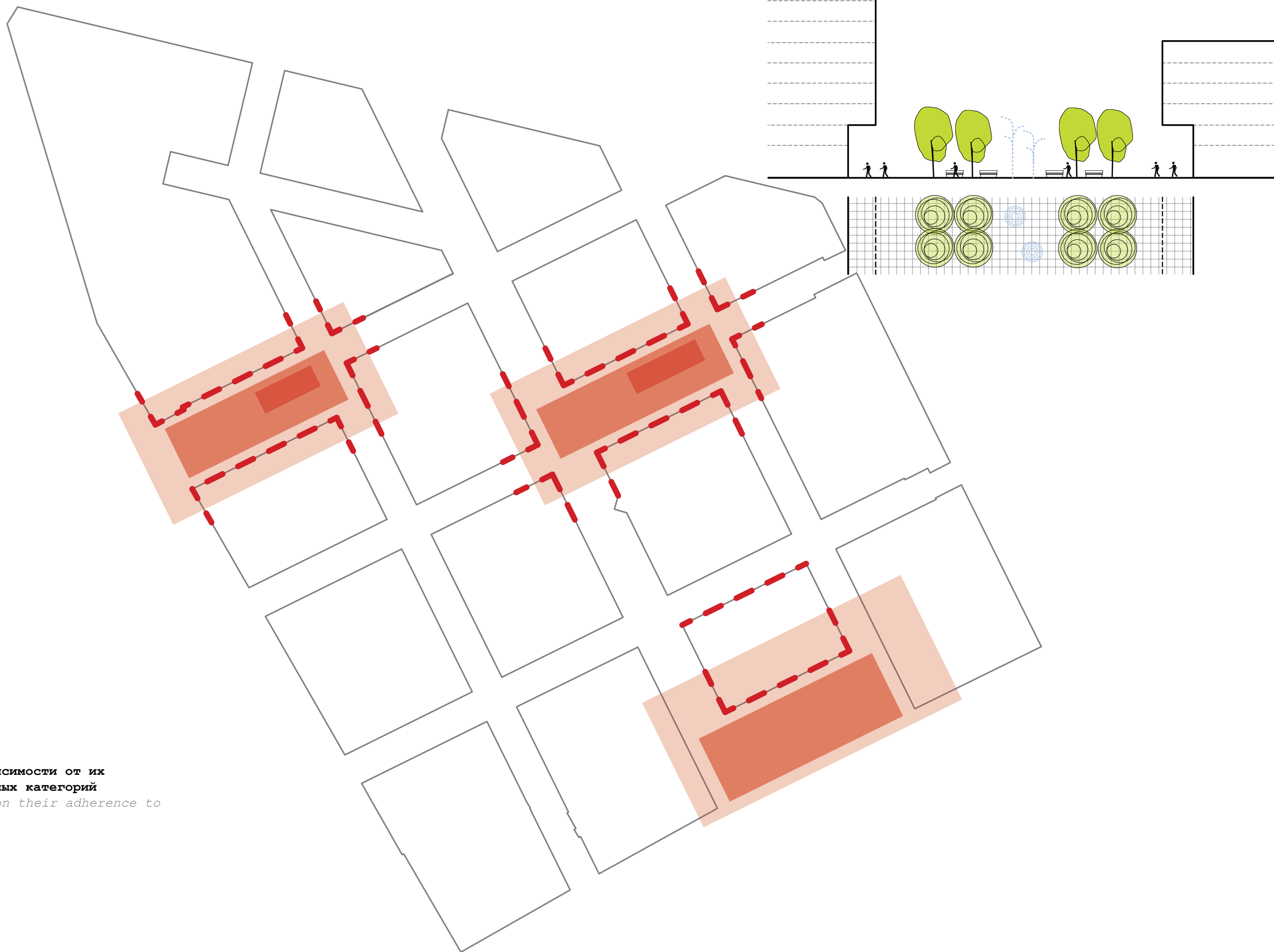
Particular attention should be paid to the inner streets between the residential and the non-residential clusters. The functions of the ground floor of non-residential buildings should be chosen carefully in order to maintain the quiet character of the streets and the combined use of the two functions.

The height of the greenery in the inner streets is limited. This contributes to the establishment of a park feeling and allows better sun exposure of the genuinely residential ambient.

* разделение на жилые и нежилые или смешанные кластеры на данном этапе проектирования не окончательное, в будущем возможна корректировка функциональной программы

* the division of residential, non-residential or mixed clusters at this stage of the design is not final, an future adjustment of the functional program is still possible.





Запроектированные площади являются “якорями” общественного пространства. Они должны играть ключевую роль как в формировании массы застройки, так и в ее функциональном программировании. В то время как основная масса застройки четко следует красным линиям, то вдоль площадей допускается смещение вглубь первых двух этажей кластеров. Целью создания консольного выступа является защита пешеходов от погодных условий и стимулирование высокого ритма городской уличной жизни.

Три площади имеют несколько разный характер: внутренняя площадь отличается расположенными на ней функциями местного значения, площадь на улице Куйбышева связана с функциями культуры, реконструируемый сквер имеет характер мини-парка.

На первых двух площадях располагаются огороженные детские площадки для всех жителей квартала, на которых дети могут играть, а родители общаться. Знакомство жителей района между собой должно стимулировать развитие чувства “своего” района и ответственность за место, где живешь.

Сквер вдоль улицы в южной части квартала должен быть спланирован на основе существующего парка и расположенной в нем часовни, без изменений его основных характеристик.

The proposed squares are the anchors of the public space concept. They have a pivotal role in both massing and programing aspects of the adjacent urban blocks.

While the rest of the building mass need to abide by the given red lines, a setback of first two levels of the urban blocks along the plaza is allowed. The intention is to protect the pedestrians from the extreme weather conditions, thus providing a high quality urban space troughout the year.

The three squares have specific different characters: the inner square is characterized by local functions, the square on Kuibysheva Street is more cultural and the existing park area maintains a landscape character.

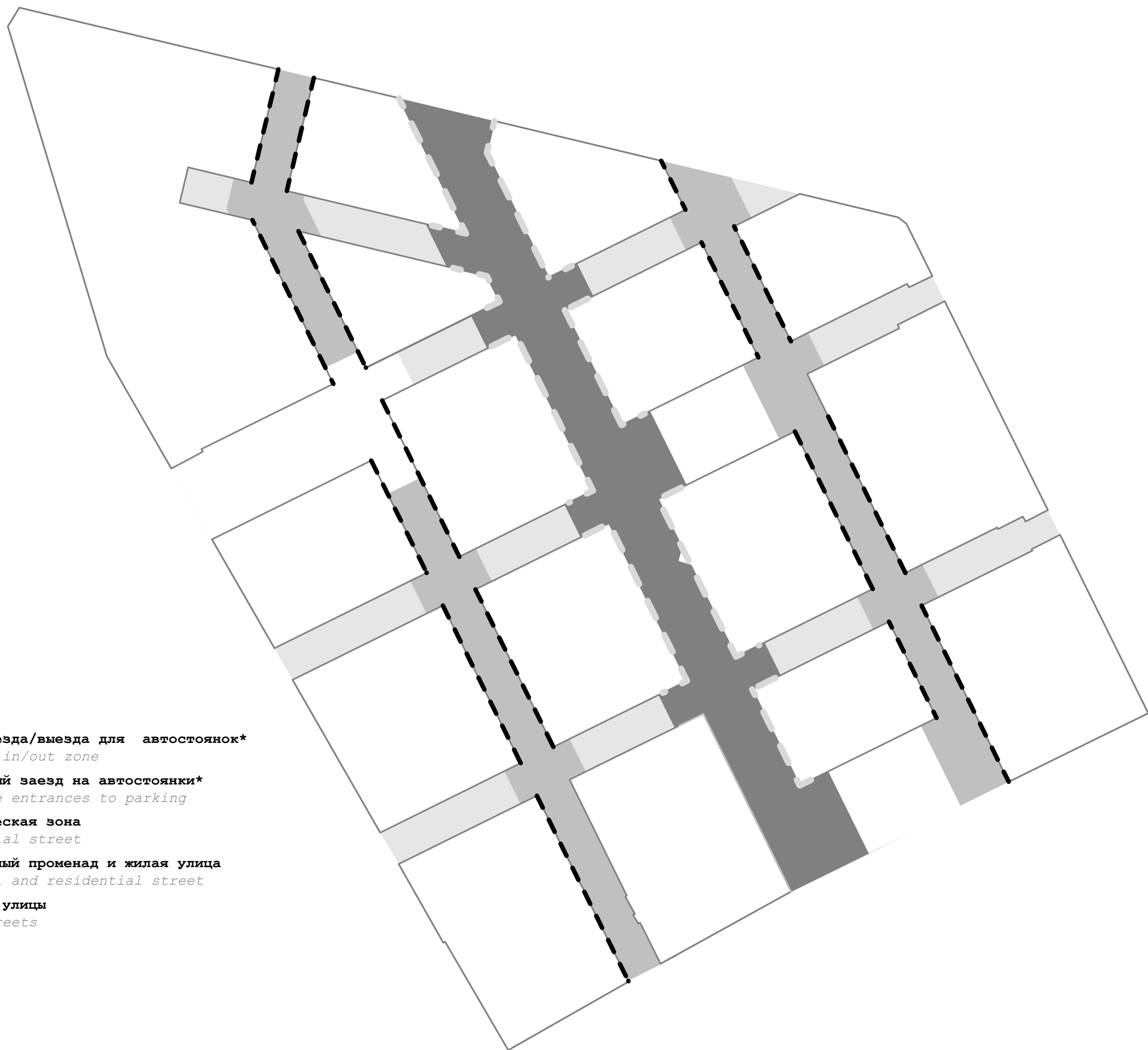
Of these squares, the first two are meant as a playground for all residents in the neighborhood, areas in which children can play and parents can meet. Familiarity between residents of the area should encourage the development of a sense of “ownership” of these areas and with that a responsibility for “their” square.

The square at the South of the site should integrate the existing park and church without altering its basic spatial concept.



- Зона заезда/выезда для автостоянок*
Parking in/out zone
- Возможный заезд на автостоянки*
Possible entrances to parking
- Коммерческая зона
Commercial street
- Культурный променад и жилая улица
Cultural and residential street
- Боковые улицы
Site streets
- Площади
Squares

* уточняется на основе схемы движения ППТ, с учетом ограничения транзита через квартал и по «боковым улицам»
* to be specified on basis of traffic scheme of PPT, in order to reduce the transit traffic through the block and through the Side Streets





Важная улица с двусторонним движением и высокой пропускной способностью, с параллельной парковкой с обеих сторон, широкие тротуары и непрерывные линии посадки деревьев с обеих сторон улицы. Проезжая часть асфальтирована, остальная часть вымощена камнем, в том числе парковочные места. Substantial two-way car traffic capacity, parallel parking on both sides, wide sidewalks and continuous lines of trees along the street from both sides. The main access road has an asphalt surface, the rest of street is paved, including parking places.



Одностороннее движение автотранспорта, параллельная линия парковки с обеих сторон, иногда прерываемая группами деревьев. Должна быть принята во внимание возможность прохождения велосипедного маршрута. Полотно улицы вымощено камнем. One-way car traffic, parallel parking on both sides discontinued occasionally by groups of trees. A bike route through the streets should be considered. The street surface is paved with brick or stone.



Покрытие улицы без жесткого разделения на проезжую часть и тротуар. Улица вымощена камнем. Одностороннее движение автомобилей, усложняемое участками низкой зелени и детскими площадками. Улица ориентированная на пешеходов, а не автомобили. Скорость ограничивается 15км/ч. Легкий доступ для ЧС и логистических транспортных средств. Shared surface. The street surface is paved with brick. One way car traffic, hindered by patches of low greenery and playgrounds. Pedestrian friendly (car unfriendly) ambient. Speed limited to less than 15km/hour. Guaranteed access for both emergency and logistical vehicles.



Городские площади, вымощены камнем, в сочетании с озеленением. Легкий доступ для ЧС и логистических транспортных средств. Ограничение транзита через внутреннюю площадь средствами благоустройства. Urban squares. Surface paved with stone, combined with landscaping. Guaranteed access for both emergency and logistical vehicles. Limitation of transit through the inner area by landscaping.



Въезды во все паркинги и выезды из них должны быть интегрированы в здания или располагаться между ними и быть тщательно спроектированы. Entrances to all the parking garages/facilities inside the blocks should be integrated into the building block or carefully designed between them.



В виде исключения, в случае расположения в кластере объекта, рассчитанного на большой поток посетителей, возможна организация только въезда в паркинг со стороны коммерческой зоны. Въезд должен быть интегрирован в здание и быть тщательно спроектирован. As an exception, in case a particular cluster or object attracts a large amount of visitors, the entrances to parking garages can be organized along the commercial street. All entrances to parking garages/facilities inside the blocks should be integrated into the building block and carefully designed.



Регламент использования уличного пространства автотранспортом разный и зависит от характера уличной сферы. Скоростной режим должен задаваться не только соответствующими знаками, но и видом организации профиля.

Необходимо продумать мероприятия по уменьшению транзита транспорта через боковые улицы, например, средствами благоустройства. Это могут быть местные возвышения до уровня тротуара, криволинейная траектория проезжей части за счет низкого озеленения и т.д.

Парковочные места вдоль улиц должны быть четко обозначены с помощью материала или долговечной разметки.

The character and intensity of car traffic differs, depending on the different street ambients. Speed limitation is not only enforced by road signs, but also by street profile design.

Measures to reduce transit traffic through inner streets should be proposed, for example through pavement treatment and landscaping: local elevation of the road to the level of the sidewalk, a curved trajectory of the road due to the low greenery, etc.

Parking spaces along the street must be clearly defined by material or by durable markings.



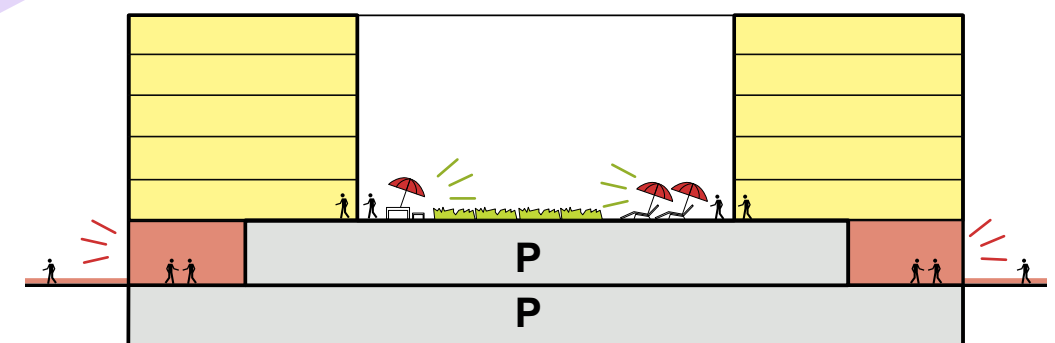
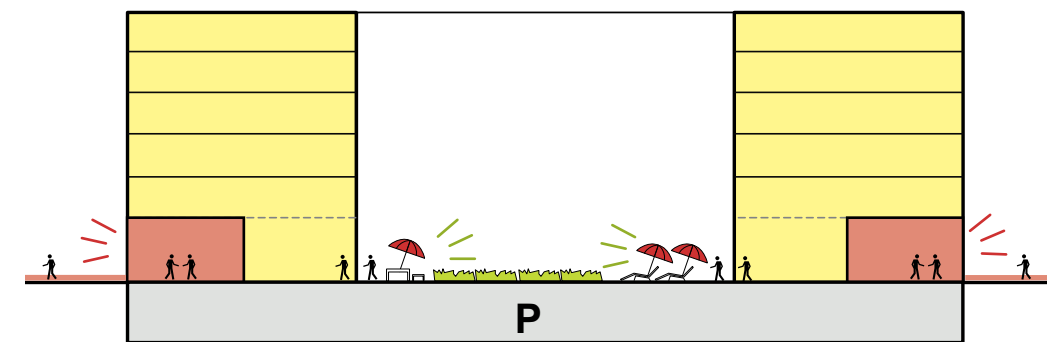
Пространство каждой площади должно восприниматься и работать как единое целое, несмотря на наличие проездов для машин. С этой целью предлагается решить твердые покрытия площадей в одном уровне. Здесь разрешена только временная остановка транспорта, парковка запрещена.

Each urban square should work as one space, despite the availability of cars. Therefore the “shared” surface is proposed. Here only a temporary stop of transport is allowed, parking is prohibited.





* для сохраняемых существующих зданий - по факту использования
* in case of preserved existing buildings: as is actually used



Доступ в коллективные дворы должны быть ограничен для посторонних. Дворы могут быть открыты в течение дня и закрыты ночью. Как минимум 50% площади двора должно занимать (плоскостное) озеленение. Остальная поверхность двора должна быть выполнена таким образом, чтобы исключить дорогостоящее обслуживание. Возможно устройство частных палисадников вдоль дворового фасада. Они помогут улучшить общее качество двора и увеличить общественный контроль во дворах. Вместе с озеленением должны быть предусмотрены хорошо освещенные и безопасные игровые площадки для самых маленьких детей. Основные входы в жилые здания должны размещаться со стороны улицы.

В нежилых кластерах возможно перекрытие внутренних дворов и создание атриумов.

Границы зон частной и общественной территории при дальнейшем проектировании кластеров должны быть четко определены. Допустимы решения в виде зданий, ограждений, перепадов высоты, плотного озеленения. Особое внимание необходимо уделить дворам кластеров с существующей застройкой.

Communal courtyards should have limited access. They could be open during the day and closed during the night.

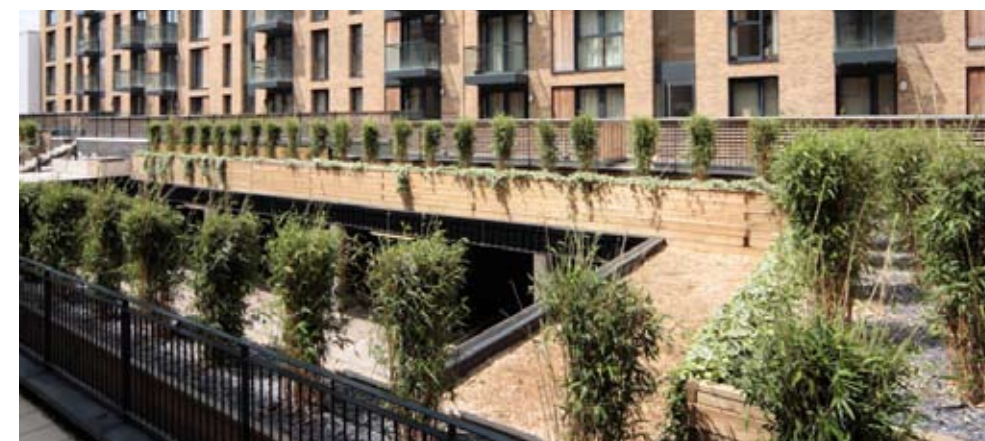
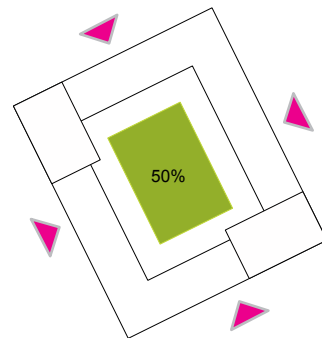
At least 50% of a courtyard should be covered with low growing greenery. The rest of the surface should be materialised in a low maintenance manner. Private back gardens are possible. They add to the overall quality of the courtyards and increase social safety.

Well lit and safe playgrounds for small children should be envisioned inside the green areas.




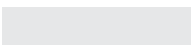
In non-residential clusters it is possible to cover the courtyard and create an atrium.

The main entrances to the residential buildings should be placed at the streetside.

The boundaries between private and public land should be clearly defined. This can be done by the shape buildings, fences, height differences or dense greenery. A particular attention should be paid to the courts of the preserved existing clusters.





-  **Высотные акценты**
Suggested high point
-  **Зона возможного перемещения**
High point zone
-  **Важное общественное пространство**
Main public space
-  **Кварталы**
Urban blocks

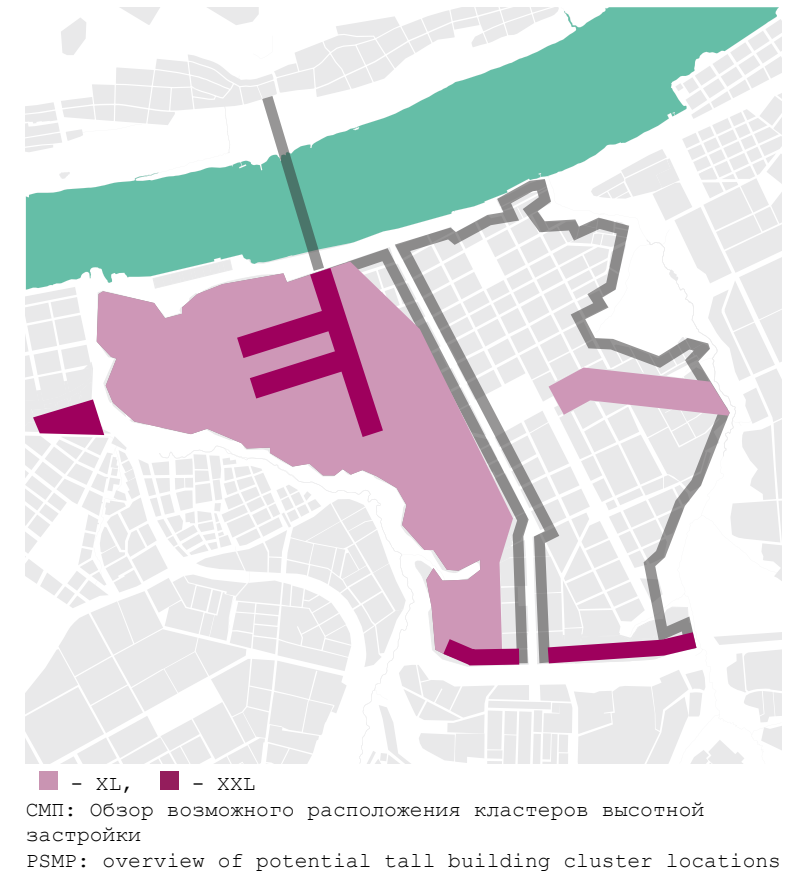
Предельной высотой зданий внутри квартала назначена высота в 35 м, в то время как по периметру, вдоль улицы Революции, здания достигают 50 м.
The height limit within the red line of the plan is 35m, while at the perimeter, along the Revolution street, 50m is allowed.

Обоснование размещения застройки масштаба L (35м) в квартале 179

- Элементы зданий, возвышающиеся над однородной линией застройки в 6 этажей, использованы для создания пространственной иерархии и для выделения общественных пространств квартала – площадей.
- Вдоль продолжения улицы Пионерской, самой активной улицы новой застройки, расположен один возвышающийся элемент, фиксирующий внутреннюю площадь квартала – центр и сердце нового района.
- Вдоль улицы Куйбышева расположены два возвышающихся элемента, создающие – вместе с существующими зданиями по углам квартала и на противоположной стороне Куйбышева – запоминающийся и динамичный силуэт этой городской улицы, являющейся радиальной связью. Это должно улучшить ориентацию в городе и способствовать развитию иерархии городских улиц.

Arguments for buildings scale L (35m) in block 179

- Building elements rising above a more uniform area of 6 floors could be used to create a spatial hierarchy and to emphasize key locations, public spaces.
- One high point is situated along the continuation of Pioneerskaya street, the most active street of new development. It emphasizes the inner square of the quarter – the center and heart of the new development.
- Two high elements are placed along the Kuibysheva Street. Together with the existing buildings at the corners of the block and on the opposite side of the Kuibysheva, they are creating a recognizable and dynamic silhouette of this urban street, which is one of the city radials. This should improve the orientation in the city and develop a street hierarchy in the city.



Обоснование размещения застройки масштаба XL (50м) в квартале 179, вдоль ул. Революции

- Новое строительство вдоль Революции не контрастирует с существующим контекстом в данной части города. Существующая застройка в радиусе двух кварталов непосредственного окружения имеет достаточно отдельных примеров масштаба XL, притом, что основная высота застройки – средняя, около 5 этажей.
- Улица Революции является одной из важных продольных связей городского центра Перми. Существующая ситуация, совместно с рекомендациями мастер-плана в отношении «Восточных ворот Перми», создает предпосылки для преобразования улицы Революции в узнаваемый городской бульвар. Новый характер улицы может сформироваться за счет последовательного расположения вдоль нее возвышающихся над рядовой застройкой зданий. Район автовокзала, новая застройка квартала 179, застройка на пересечении с ул. Сибирская, будущие высотные здания на отрезке перед дамбой – эти фрагменты создадут непрерывный панорамный силуэт улицы Революции. В более широком, городском контексте, это улучшит читаемость городской структуры и ориентацию в городе.
- Размещение не одной, а трех башен между Комсомольским проспектом и Куйбышева, переводит новое строительство в категорию ансамбля, что повысит узнаваемость этой части города и ее идентичность. При этом данный ансамбль, при всей своей целостной индивидуальности, не является доминирующим или вызывающим по отношению к своему окружению. А за счет последовательного применения базовой высоты в 6 этажей, он гармонично переходит в классическую застройку вдоль Комсомольского проспекта.
- Создание баланса двух сторон улицы: размещение высотных зданий в квартале 179 используется в целях компенсации несоответствия городских фронтов застройки, с южной и северной стороны данного отрезка улицы Революции.



Arguments for buildings scale XL (50m) in block 179, along Revolution Street

- The new development along the Revolution doesn't pose a contrast with the existing context in this part of Perm. The existing build fabric within two blocks of the immediate environment has enough examples of scale XL, though the main building height is of scale medium, about 5 floors.
- Revolution Street is one of the most important long lines of Perm City Centre. The current situation, together with the recommendations of the master plan for the Eastern Gateway of Perm, has a potential for the development of Revolution Street into a recognizable urban boulevard. The new character of the street can be formed by consistently locating higher accents along the street. The area near the bus station, a new development at block 179, high buildings on the intersection with the Sibirskaya Street, future high-rise buildings at the Eastern Gateway before the dam - these elements will create a continuous street silhouette of the Revolution street. In a wider urban context, it will improve the readability of the urban structure and orientation in the city.
- Planning of number of towers rather than just one between Komsomolskiy Prospect and Kuibysheva, will allow to categorize the new development as an ensemble. This will make this part of the city more recognizable and demarcate its identity. In the same time this ensemble, with all its individual characters, isn't dominating the surroundings. Due to the consistent application of the basic height of 6 floors, it harmoniously transforms into a classical setup along the Komsomolskiy Prospect.
- The balance of two opposite street sites: the height points are used here in order to align the mismatching urban fronts from South and North of this part of Revolution Street.





2. Пространственное распределение функций

2. Spacial distribution of various functions

В рамках Стратегического мастер-плана Перми разработана Стратегия смешанного использования, задающая структуру пространственной организации, основные виды использования и формирование смешанного использования территорий. В силу центрального месторасположения, для квартал 179 предполагается достаточно высокое смешение функций. При пространственном распределении функций необходимо учитывать принцип продольных и радиальных связей, вдоль которых планируется наиболее высокая концентрация различных функций.

As part of Perm Strategic Masterplan the Mixed-use strategy was developed, which defines spatial structure, categories of uses and defines principles of mixed-use. Because of the central location, there a high mix of uses assumed for Block 179. In the spatial distribution of functions the Long lines and Radials need to be taken into consideration. Along these the highest concentration of different functions are planned.

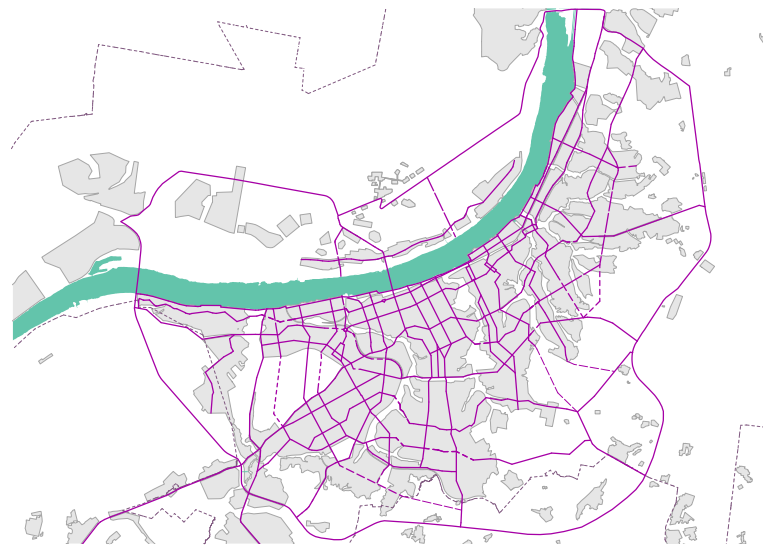


рисунок 6.9: система продольных и радиальных связей
figure 6.9: overall Long Line & Radials structure

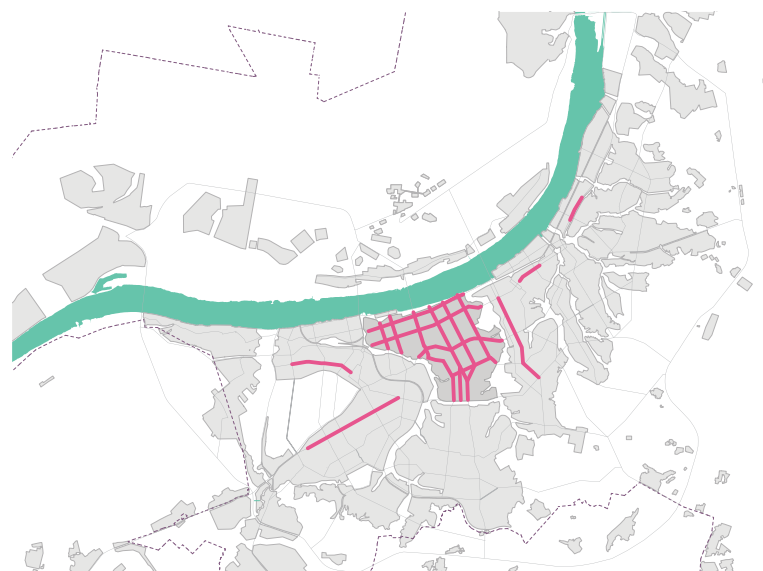
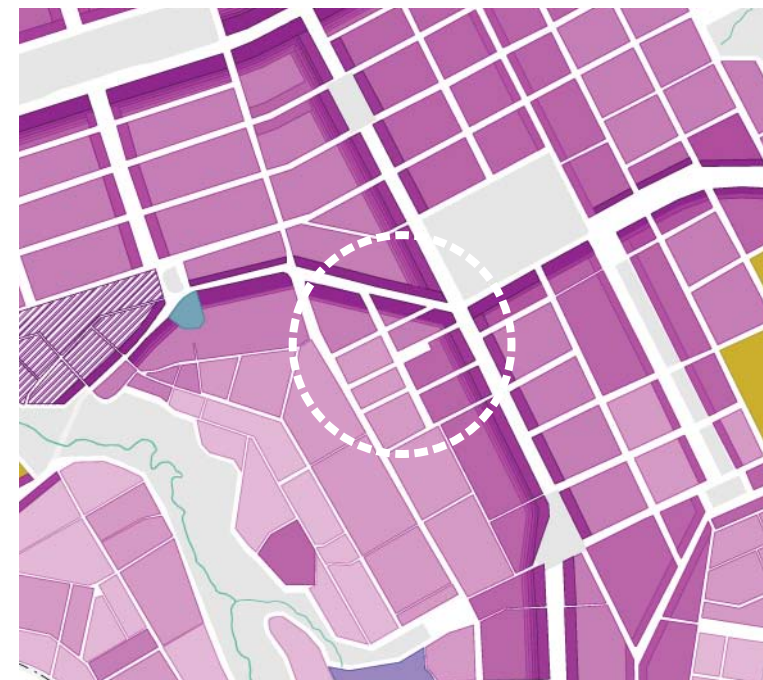
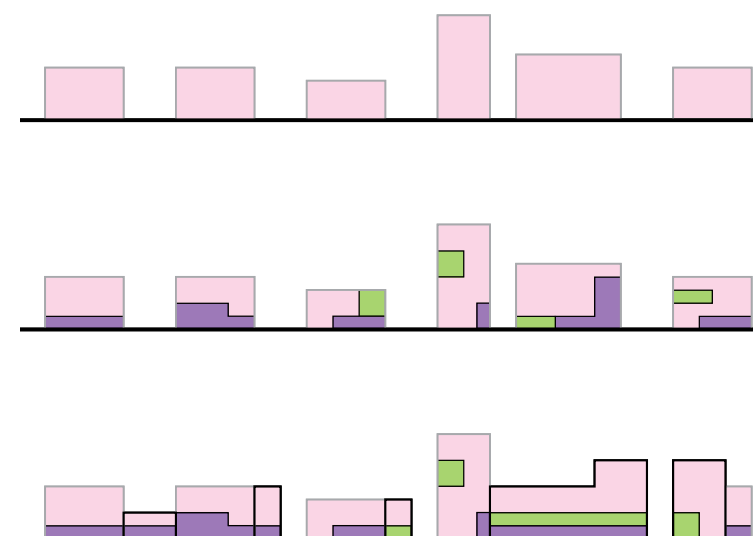


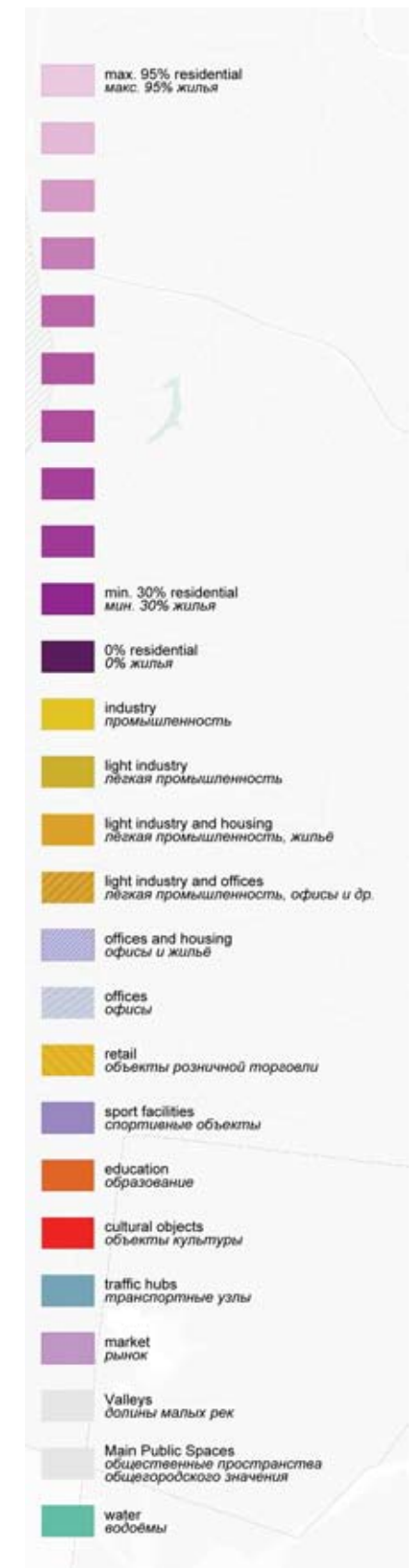
рисунок 6.36: возможные места для расположения розничной торговли масштаба М
figure 6.36: potential locations for M scale retail

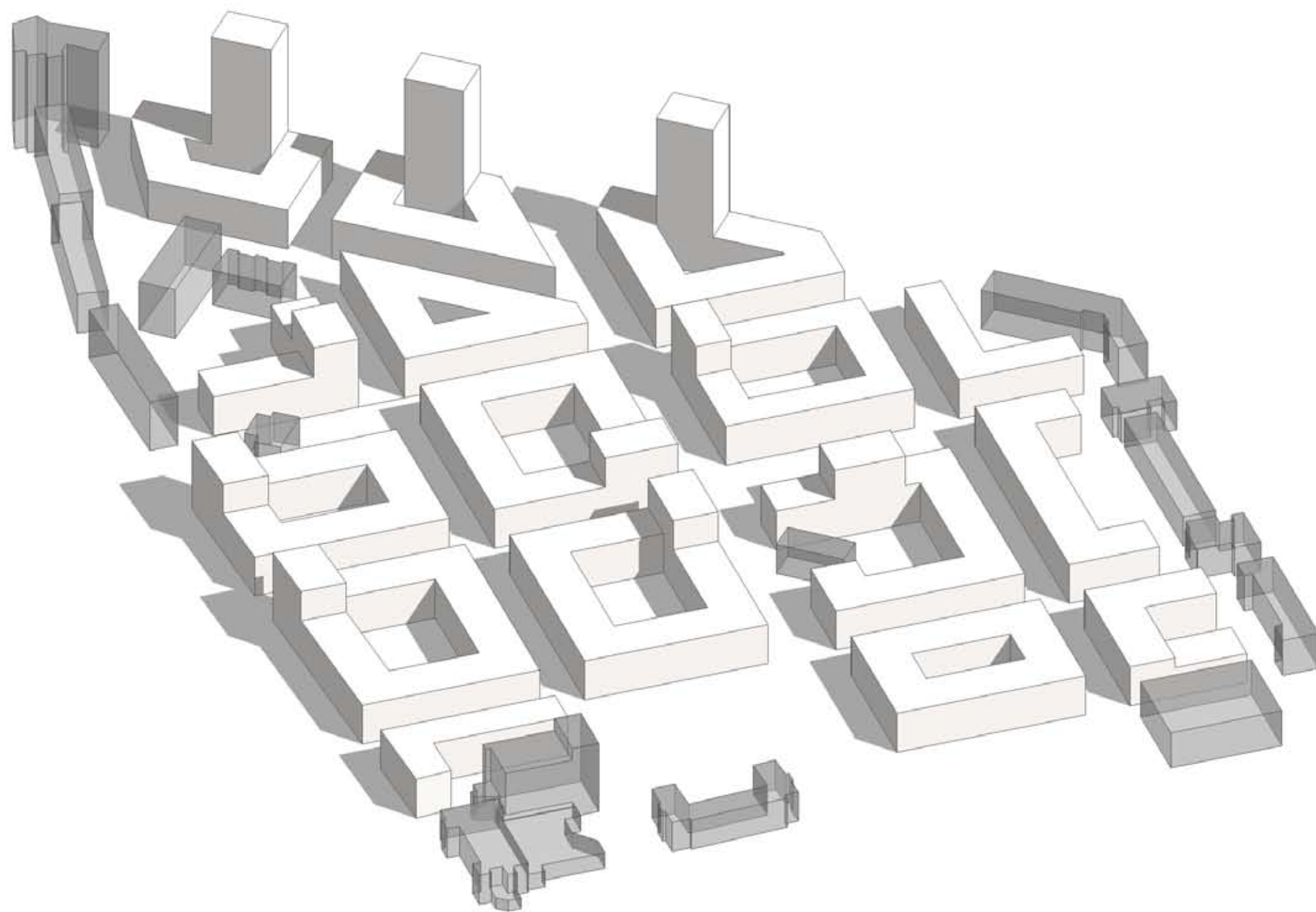


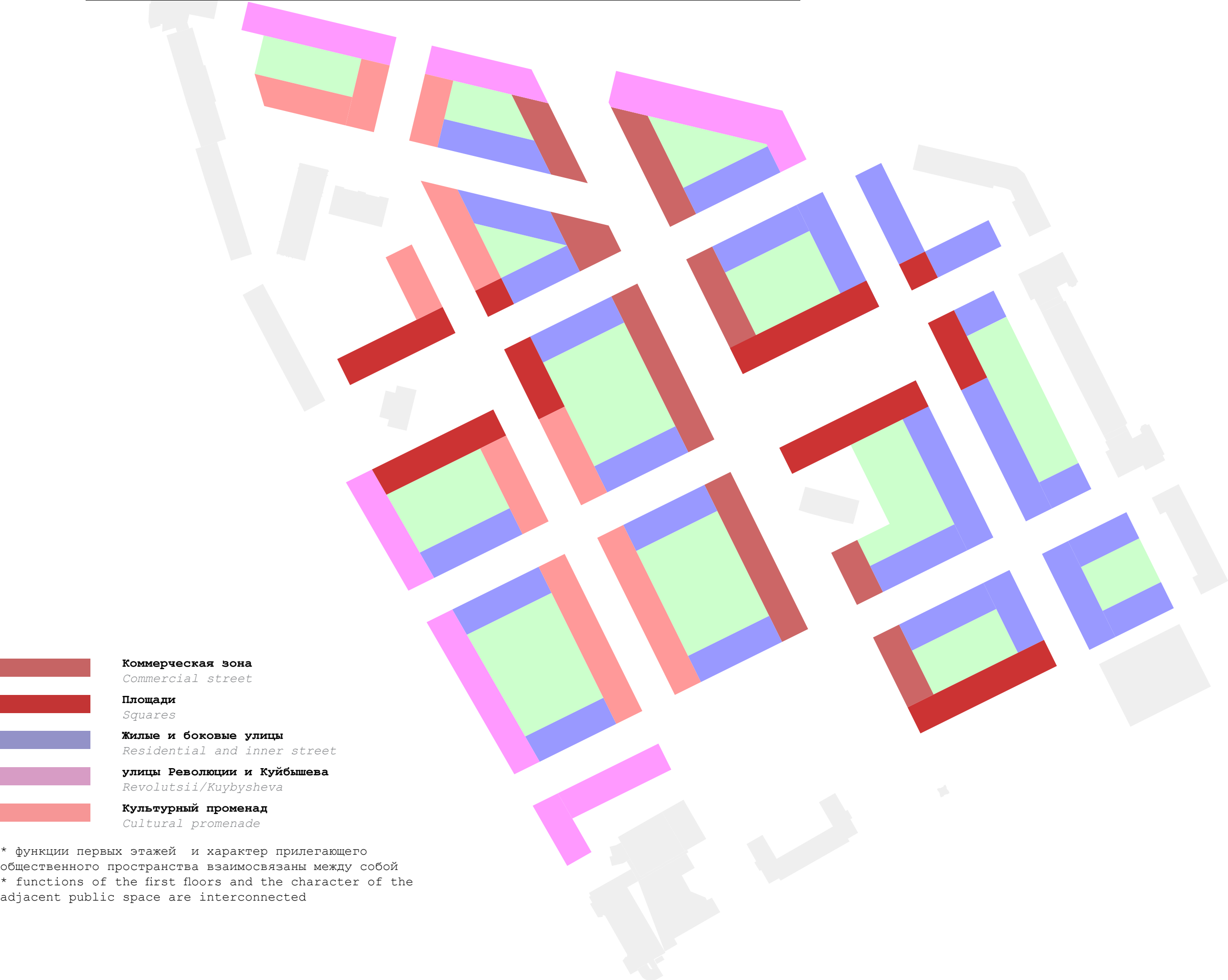
Фрагмент Карты смешанного использования СМП
Fragment of Mix use map of PSM



Формирование смешанного использования, СМП
Generating Mix-use, PSM









Коммерческая зона

Пекарня-кафе
Магазин продуктов
Винная лавка
Булочная
Магазин деликатесов
Магазин здоровой пищи
Пиццерия (в том числе пицца на заказ)
Магазин диетических продуктов
Фаст-фуд

Площади

Кафе
Ресторан
Бар
Парикмахерская
Салон красоты
Особые функции

Жилая и боковые улицы

Медицинская клиника
Поликлиника
Детский сад
Прачечная самообслуживания

Дом-работа
Мини-пекарня
Стоматолог
Кабинет физиотерапии
Кабинет психолога
Ателье по ремонту одежды
Нотариальная контора
Бухгалтер
Переводческая контора
Адвокатская контора
Лавка товаров для рукоделия

Революции/Куйбышева

Стрит ритейл
Административные помещения, связанные с работой с посетителями

Культурный променад

Детская студия
Театр-студия
Интернет-кафе
Бар с живой музыкой
Фото-студия
Студия звукозаписи
Магазин музыкальных инструментов
Книжная лавка
Диски и видео-прокат
Художественная галерея
Церковь
Синагога
Школа
Кружки и студии
Учебный центр

Commercial street

bakery-cafe
grocery store
liquor store
bakery
deli
health food store
pizzeria (incl. pizza to order)
diet food store
fast food

Squares

café
bar
restaurant
barbershop
beauty salon
special program

Residential/inner streets

medical clinic
policlinic
kindergarten
laundry

home-work units
mini-bakery
stomatologist
physiotherapy
cabinet psychologist
atelier repair clothes
notary office
accountant
translation office
law Office
shop-studio for handicraft goods

Revolutsii/Kuybysheva

street retail
offices which work with visitors

Cultural promenade

children's studio
theatre studio
Internet café
bar with live music
photo studio
recording studio
musical instruments shop
bookstore
drives and video rentals
art gallery
church
synagogues
school
mugs and studio
training center



3. Материалы ключевых открытых и общественных пространств

3. Materialization key open and public spaces

Общественное пространство: покрытия

Твердые покрытия всех общественных пространств должны быть выполнены из прочных, долговечных материалов, с низкой стоимостью обслуживания. Конечные простота и надежность городской среды будет стимулировать контрастный эффект даже от самых мелких событий, мероприятий и активности в общественном пространстве.

Public space surface

Hard surface of all the public spaces should be materialized in sturdy, long lasting and low maintenance materials. The resulting simplicity and robustness of the ambients would inspire contrasting effects of even the smallest events/ activities in the public space.



Скамейки

Все скамейки должны быть простой формы. Их абстрактные формы будут концентрировать внимание на активности в открытом общественном пространстве.

Street furniture

Benches along should be simple shaped. Their abstract forms would highlight the activity in the open public space.



Использование низкой растительности

Жесткого разделения между твердыми покрытиями и низкой растительностью и плоскостным озеленением не должно быть. Данные типы покрытий должны свободно чередоваться, что позволит создать спектр различных интерпретаций средовых тем в общественном пространстве: от четко жесткой урбанизированной до почти природной.

Low greenery application

No sharp division between hard and soft surfaces should be made. They should be freely juxtaposed, allowing for a variety of interpretations of the ambients in the public space, from clearly hard and urban to almost natural sights.



Приствольные решетки

Простая форма, вровень с землей. Простота обслуживания. Прочность и способность со временем ассимилироваться в окружающую среду.
Tree grating
Simple of shape and form and at level with the ground. Easy to maintain. Sturdy and able to blend in to the environment.



Стойки для парковки велосипедов

Учитывая будущее развитие использования велосипедов в городе, в общественном пространстве района запланировано размещение стоек для парковки велосипедов. Выполнены из прочного материала с низкой стоимостью обслуживания. Хорошо распределены по всему кварталу. Простые формы. Способно к старению и ассимиляции с окружающей средой, без потери функционального значения.
Bike racks
Considering the future development of cycling in the city, some bike racks are planned in the public space area. Durable, low maintenance material. Sufficiently spread through the area. Simple of shape and form. Sturdy and able to blend in to the environment.



Осветительные приборы

Группа похожих и простых объектов, единство дизайна. Используются различные типы для обозначения той или иной среды/атмосферы в квартале, с целью подчеркнуть индивидуальность и иерархию общественных пространств.
Street light
Family of similar and simple objects. Different variations are to be used to fine-tune the array of ambients through out the area.





4. Регламенты застройки

4. Architectural guidelines

Кроме данных регламентов, на новую застройку распространяются Правила застройки кварталов (общие принципы) Стратегического мастер-плана Перми. А высотная застройка масштаба XL должна удовлетворять общим принципам, также сформулированным в Стратегии кварталов мастер-плана.

In addition to these specific guidelines, the general Block rules (general principles) of the Perm Strategic Masterplan are applicable to all new buildings. This means the high-rise buildings must also meet the general principles for the XL-scale, as formulated in the Block Strategy of the Masterplan.

Стороны кластеров

Edges of urban clusters

Данные правила регламентируют варианты возможного распределения нереализуемых 10% конверта зданий. These rules cover the possible options for 10% unbuilt program of the total building envelope.

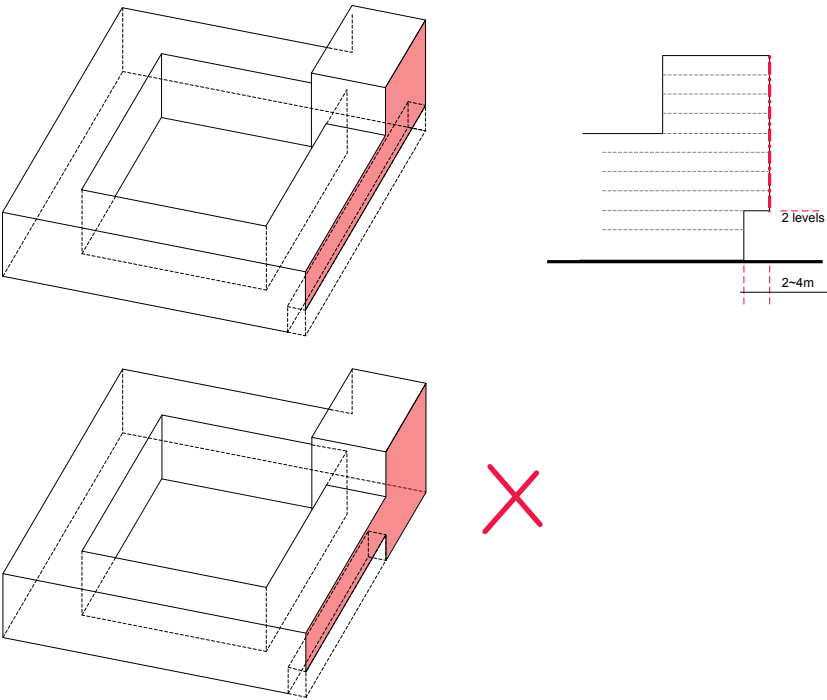


Сторона 1

Первые два этажа зданий можно заглублять внутрь от красной линии. Максимальное заглубление составляет 4 м, минимальное 2м. Допускается консольное нависание основной массы здания, а также организация колоннады. При наличии заглубления, его необходимо организовывать по всей длине кластера. Остальные уровни должны следовать красным линиям.

Edge 1

The first two levels can be set back towards the inside of the block. The maximum depth of the setback is 6m, the minimum is 3m. Both cantilevering and a colonnade are possible. The setback should run along the whole length of the block facing the street. The rest of the levels must touch the red line.

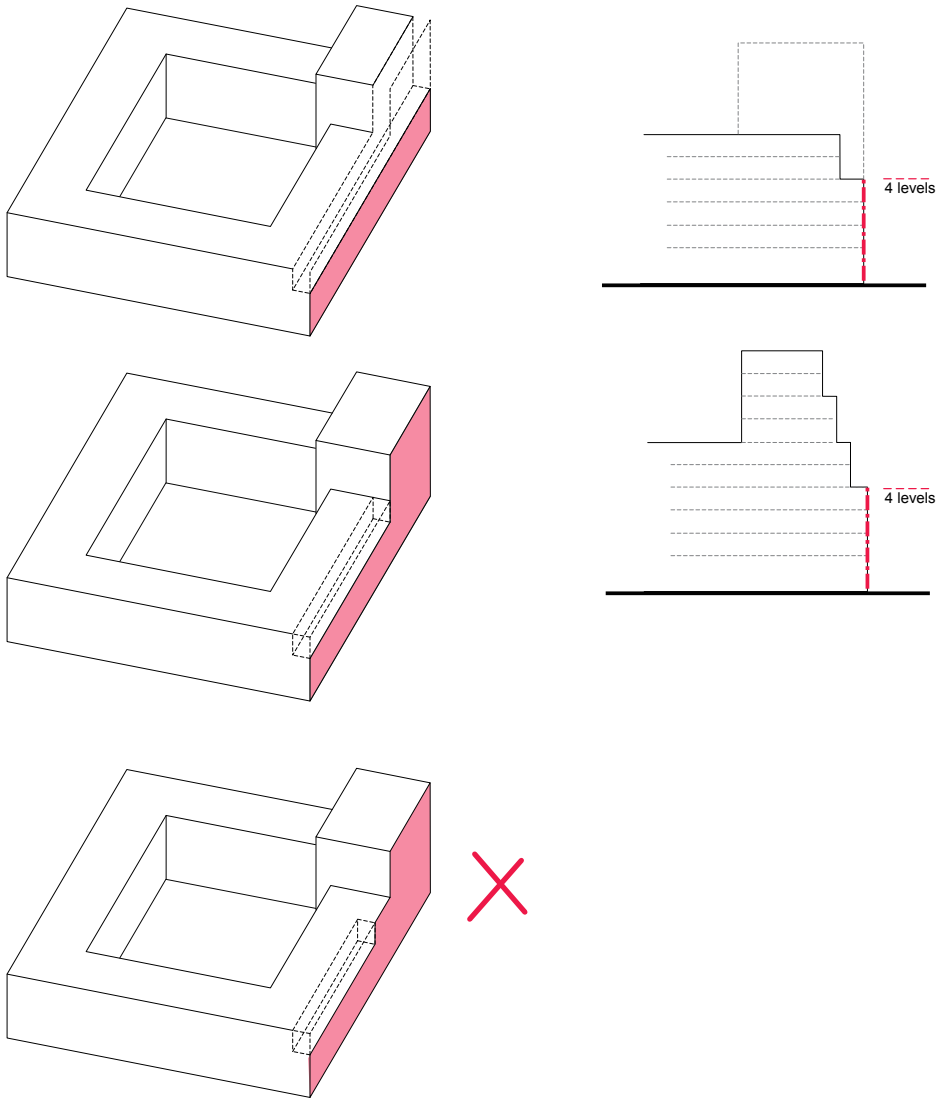


Сторона 2

Допускается понижение последних двух этажей вдоль периметра. Максимальное заглубление составляет 4м, минимум – 2м. Остальные уровни должны следовать красным линиям.

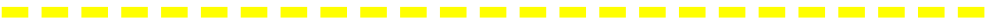
Edge 2

A setback is allowed for the last two levels of the perimeter. The maximum depth of the setback is 4m, the minimum is 2m. The rest of the levels have to touch the red line of the plot.



Стороны кластеров

Edges of urban clusters



Сторона 3

Данные правила относятся к стороне кластеров, обращенных к улицам Куйбышева и Революции.

На первых двух этажах обязательно смещение от красной линии вглубь. Допускается консольное нависание основной массы здания, а также организация колоннады. При наличии заглибления, его необходимо организовывать по всей длине кластера. Остальные уровни должны следовать красным линиям.

Для зданий вдоль улицам Куйбышева заглибление первых двух этажей может составлять 2-4м, а для зданий вдоль Революции - 6-8м. Зона между фасадом и красной линии используется для расширения тротуара.

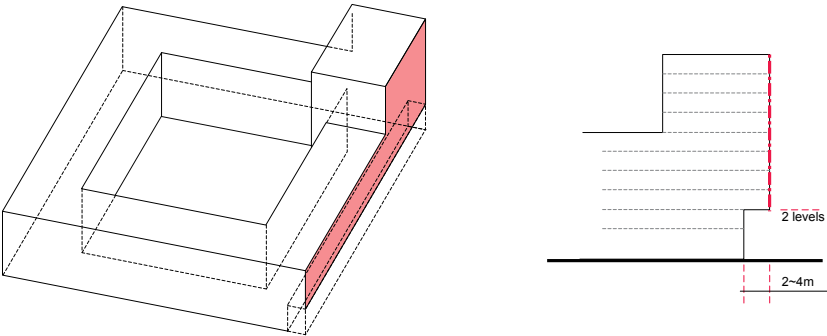
Edge 3

These rules are applicable to the cluster sides facing Kuibysheva Street and Revolution Street.

The first two levels can be pulled back towards the inside of the blocks. Both cantilevering and a colonnade are possible. The setback should run along the whole length of the block facing the street.

The rest of the levels must touch the red line.

For buildings along the Kuibysheva street the set-back of the first two floors may be 2-4m, for the buildings along the Revolution set-back of 6-8m is required. The area between the facade and the red line should be used to extend the sidewalk.



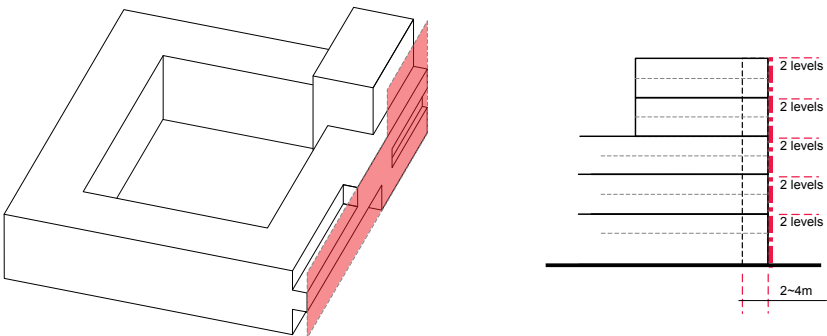
Сторона 4

Допускается заглибление фасада внутрь от красной линии на всех этажах. Максимальное заглибление составляет 4м, минимальное - 2м. При этом минимум 50% фасада должно следовать красной линии.

Edge 4

Setbacks are allowed for all the levels. The maximum depth of the setback is 4m, the minimum is 2m.

At least 50% of the facade has to stay on the red line.



Общие регламенты

Overall guidelines

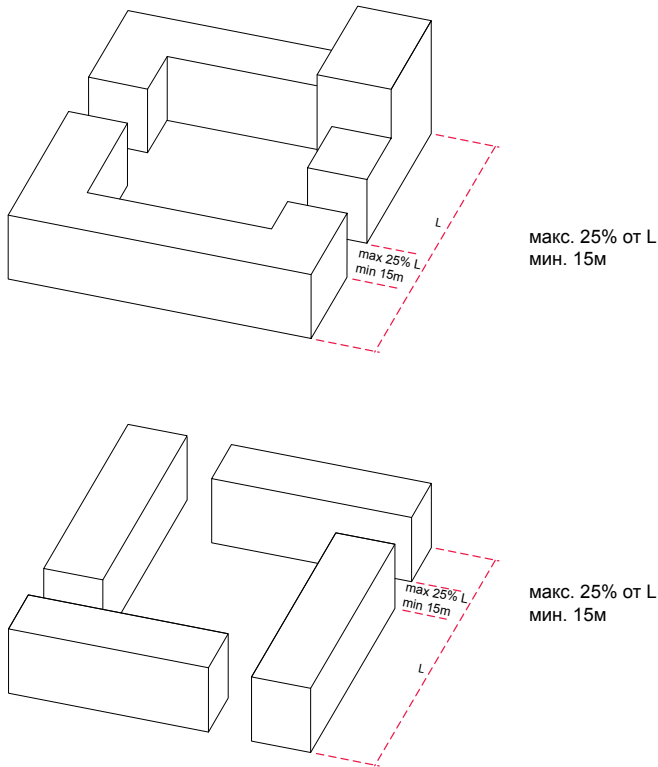
Данные правила регламентируют варианты возможного распределения нереализуемых 10% конверта зданий. These rules cover possible options for 10% unbuilt programme of total buildings envelope.

1. Интервал в периметре

Разрешается прерывать периметр кластера. Интервалы в периметре должны быть не менее 15 м шириной и не должны превышать 25% длины соответствующей стороны кластера. Интервалы между зданиями должны быть тщательно разработаны, чтобы обеспечить возможность закрыть доступ во двор для посторонних. То же самое касается интервалов между новыми и существующими зданиями. Дизайн ограждений на границе частных и общественных территорий должен быть нейтральным.

1. Opening of a cluster

It is possible to create an open cluster. Openings must be at least 15m wide and must not exceed 25% of the respective cluster length. The gaps between the possible buildings must be carefully designed, enabling the courtyards to close for the public. The same applies to the gaps between new and existing buildings. The design of the fences/boundaries should be neutral.

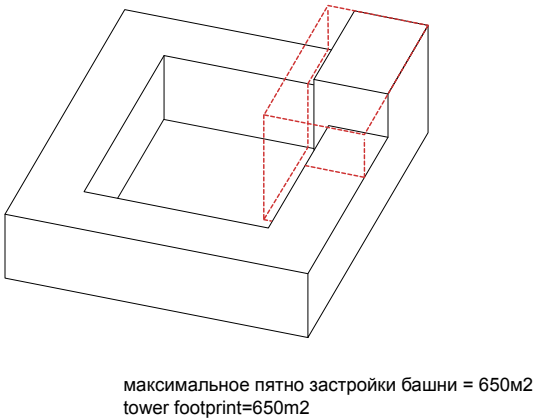


2. Пятно застройки и место высотных акцентов

Отклонения от размеров пятна застройки высотных зданий в кластерах возможно до 650м2 (требование СМП). Перемещение высотных акцентов возможно в зонах, обозначенных на схеме, стр.26.

2. Footprint and place of the high buildings

Different sizes of the footprints of the high buildings in the clusters are possible up to 650 m2 (PSMP restriction). Moving the high points is possible inside the zones designated in the scheme on page 26.

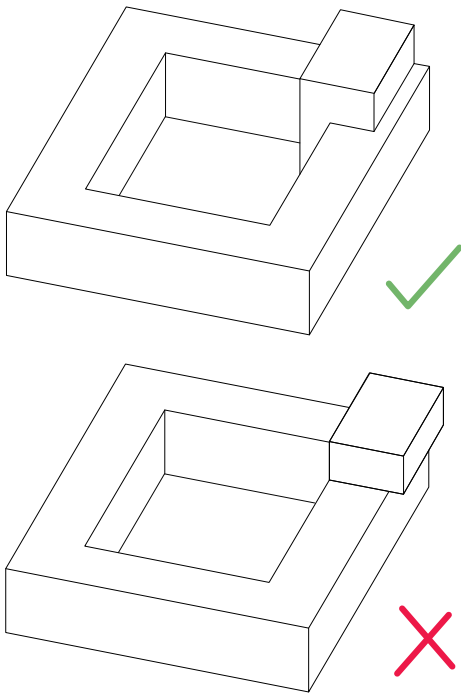


3. Консольные выносы объемов

Консольные выносы объемов высотных акцентов внутри квартала не допускается, исключение составляет отрезок периметра вдоль Революции.

3. Cantilevering

No cantilevering of the high buildings is allowed inside the site boundary, except along the Revolution street.

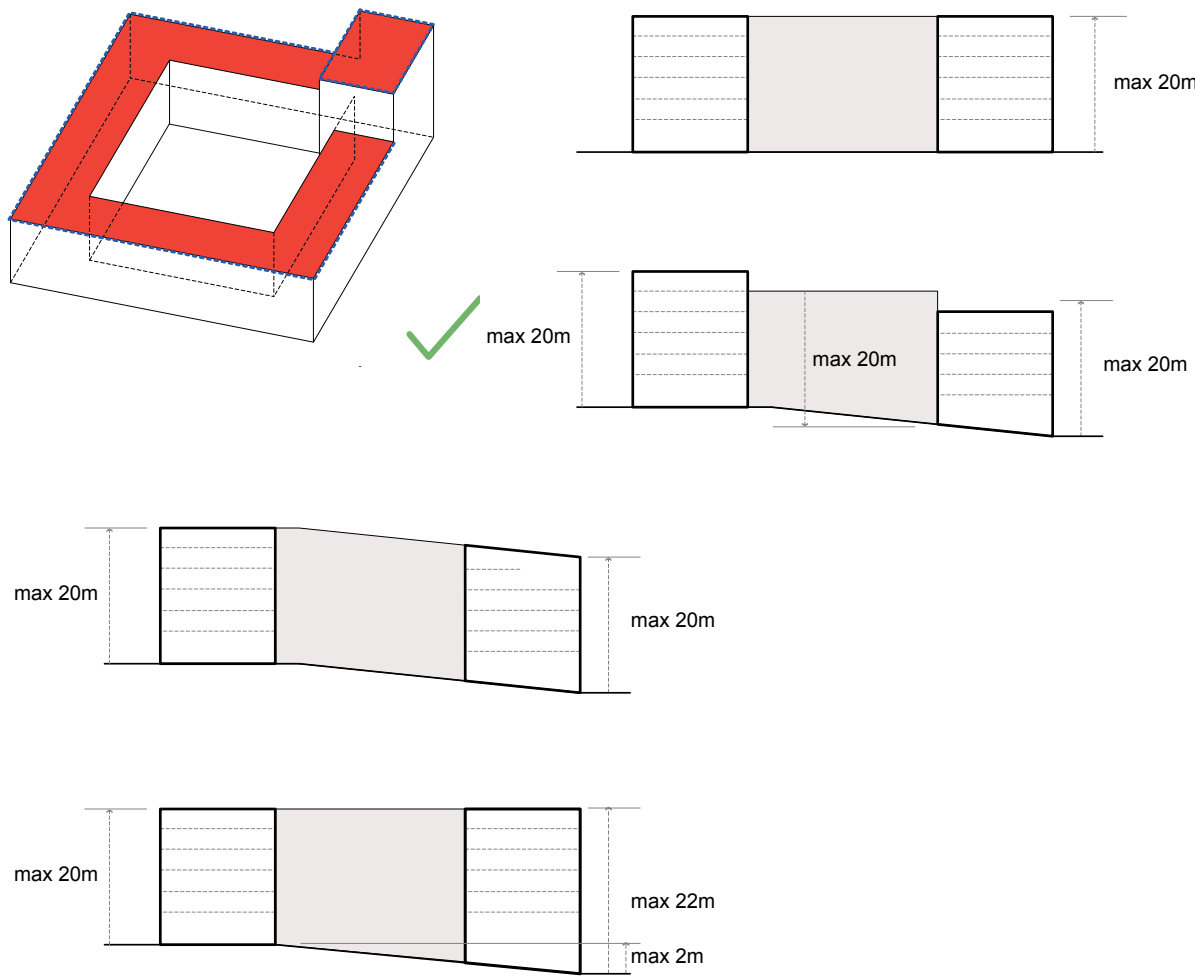


4. Вариации базовой высоты

Изменение базовой высоты кластера по периметру должно быть минимизировано для достижения целостности восприятия всего квартала. В случае перепада рельефа, как минимум одна сторона кластера не должна превышать базовую высоту 20м*, противоположная ей сторона может иметь понижение на высоту цоколя (2м*).

4. Height variation

Variation in the height of a cluster along its perimeter should be minimal, aiming at achieving the coherent appearance of the whole plan. By height differences, at least one side of the cluster should not exceed the base height of 20m*, the opposite side may have height decrease of the mezzanine (2m*).



* данный параметр взять из новой редакции ППЗ г. Перми
* this parameter will be given by the new edition Zonning rules of Perm

5. Организация встроенных парковок

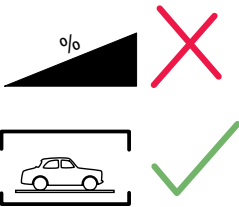
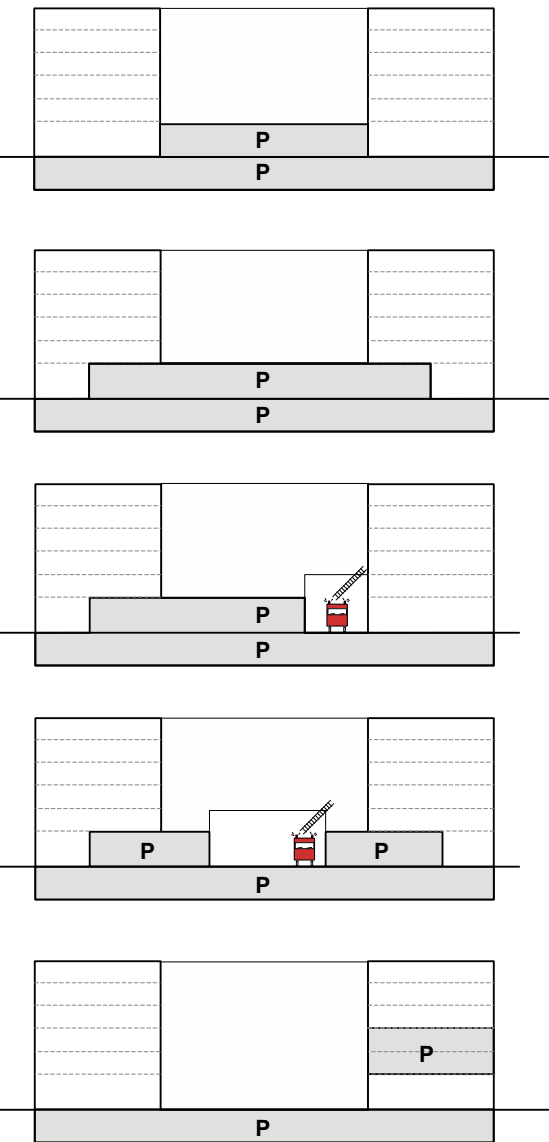
Возможны различные варианты парковки для разных кластеров, в зависимости от требуемого количества мест. Особое внимание должно быть уделено (при необходимости) доступу пожарных машин во двор.

В случае полу-заглубленных парковок, они не должны выступать на главном уличном фасаде более, чем на пол-этажа.

5. Parking possibilities

Different options for parking are possible, depending on the given demand per cluster. Special attention has to be paid onto the issue of the fire truck routing (when needed) in the courtyard.

Maximum appearance of half-sunken parking on the main street facade is no more than half a floor.

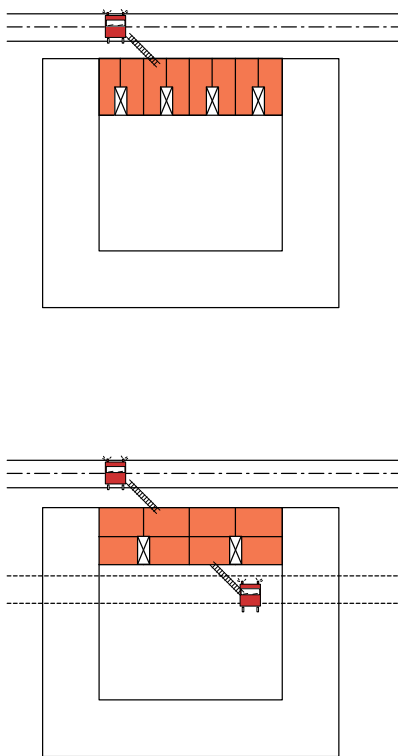


6. Противопожарная защита и типологии

Существует сильная связь между типологией жилых домов и маршрутами пожарных машин. Каждая квартира должна быть доступна для пожарной техники. Это может означать необходимость проезда пожарных машин через кластер, в случае односторонне ориентированных квартир.

6. Fire protection and typologies

There is a strong relation between the typologies of the residential units and routing of the fire trucks. Every unit must be directly reachable for a fire truck. This could imply the necessity to route the fire trucks through a cluster, in case of single orientated residential units.



Регламенты для фасадов зданий

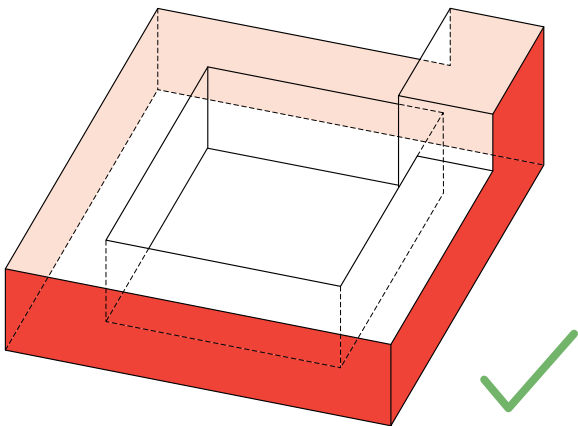
Facade design guidelines

1. Одна плоскость - один фасад

Общее правило заключается в том, что фасад кластера должен быть однородным, опоясывая весь кластер и превращая его в узнаваемый объект. Другими словами, каждой поверхности фасада должен соответствовать один тип фасада.

1. One surface = one facade

General rule is that a block facade should be uniform, wrapping the whole urban block into one recognizable entity. In other words, one plain surface must be covered by one type of the facade.

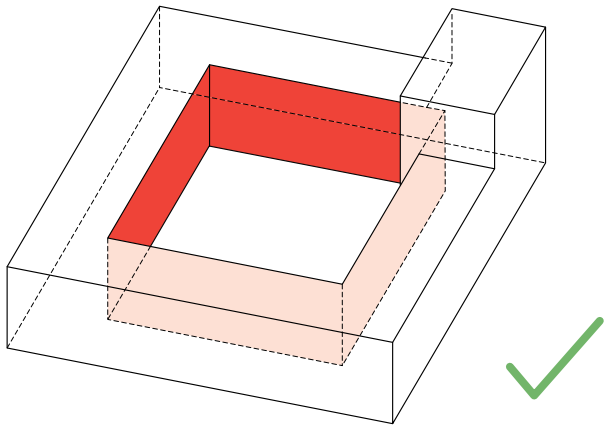


2. Дворовой фасад

Вся внутренняя часть кластера должна иметь одну тему фасада. Действует то же правило: каждой поверхности фасада должен соответствовать один тип фасада.

2. One facade inside the block

One facade for the entire inside of the block. The same rules apply, one pattern for one continuous facade surface.

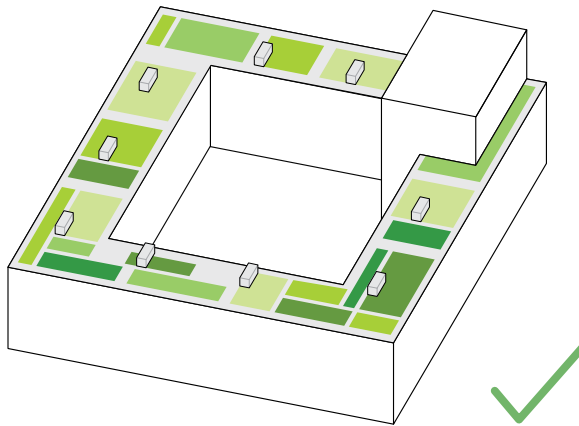
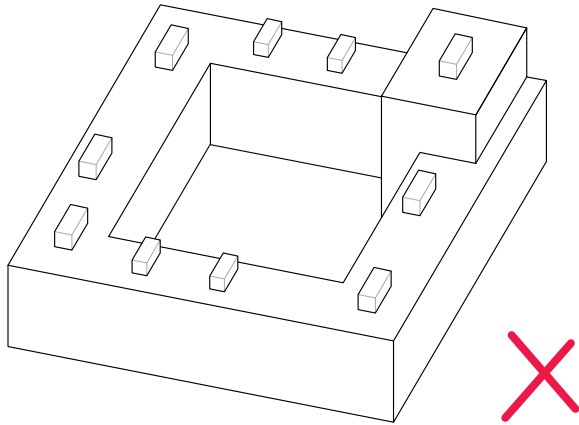


3. Кровля - пятый фасад

Из-за выбранной морфологии высоты застройки, крыши застройки базовой высоты хорошо обозрываются из более высоких зданий. Поэтому все обозреваемые кровли должны быть хорошо запроектированы, элементы инженерных систем зданий должны быть гармонично интегрированы в общий дизайн кровли. Любые технические надстройки должны быть минимизированы.

3. Roofs = fifth elevation

A large portion of the roof surfaces of buildings within a block are seen from taller buildings. Therefore, all visible roofs must be well designed. Elements of building engineering systems should be harmoniously integrated into the overall design of the roof. Any technical superstructure should be minimized.

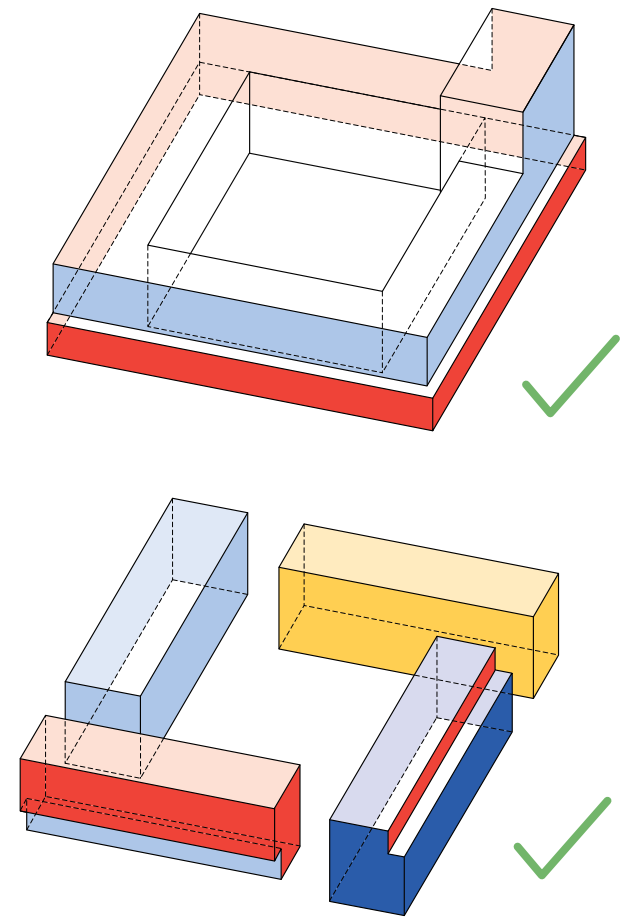


4. Различные фасады

Изменения в основной теме фасада допускается только в горизонтальном направлении, и только при условии наличия заглабления линии фасада. Один тип для одной непрерывной поверхности фасада.

4. Diverse facades

Change in the basic facade pattern is allowed only in the horizontal direction and only when there are the steps in the facade. One pattern per one continuous facade surface.

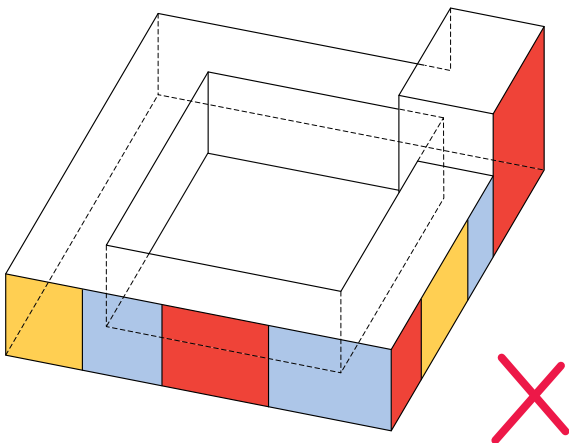


5. Вертикальное членение не допускается

Вертикальное членение на отдельные фасадные темы вдоль одной поверхности фасада не допускается.

5. No vertical division

Vertical divisions along one facade surface are not allowed.



6. Материалы фасада

Материалы фасада должны быть долговечными и ремонтпригодными. Цветовая гамма должны быть согласована с супервайзером (куратором) квартала, назначенным Экспертным советом или другим полномочным органом.

6. Facade materials

Materials of the facade must be durable and maintainable. The color scheme should be agreed with the supervisor of Block 179, which is designated by the Review Board or other authority.

Решения первых этажей

Ground floor solutions

1. Граница частного и общественного

Граница частных и общественных территорий должна быть четко физически определена. Она не может быть виртуальной. Возможны решения этой границы в виде: зданий, перепадов высоты, прозрачного ограждения, разных типов благоустройства, кустарника. Отдельное внимание необходимо обратить на создание понятной границы в кластерах с сохраняемыми зданиями, а также в случае несовпадения линий регулирования застройки и красных линий.

1. Border between private and public

The boundary between public and private areas should be clearly and physically defined. It can not be virtual line. The boundary can be solved in form of buildings, height difference, transparent fencing, different types of landscape or street elements, low greenery. Special attention should be paid to the establishment of clear boundaries in clusters with conserved buildings, as well as in the case of a mismatch of projected building lines and the red lines.



2. Открытость и взаимодействие

Первые этажи зданий должны вносить вклад в формирование уличной среды. Основные функции первых этажей имеют фасад достаточно открытого характера, стимулирующий взаимодействие функций и прилегающего общественного пространства, а также способствующие повышению социального контроля на улицах.

2. Openness and interaction

The ground floors should contribute to the forming of street ambient. Most of the ground floor functions should have reactively open facade, stimulating interaction between function and the adjacent public space, as well as improving the social control on the street.



3. Высота этажа

Первые этажи более высокие, чем остальные. Так, вдоль продольных и радиальных связей минимальная высота первого этажа составляет 4,5м. Внутри квартала она определяется в зависимости от функции, но не может быть ниже 3,5м. Исключением являются этажи, расположенные на цоколе.

3. Floor height

The ground floors are higher than others. So, along the long lines and radials the minimum height of the ground floor is 4.5 m. Inside block 179 its depends from the function, but can not be less than 3.5 m. The exceptions are the elevated floors.



Решения первых этажей

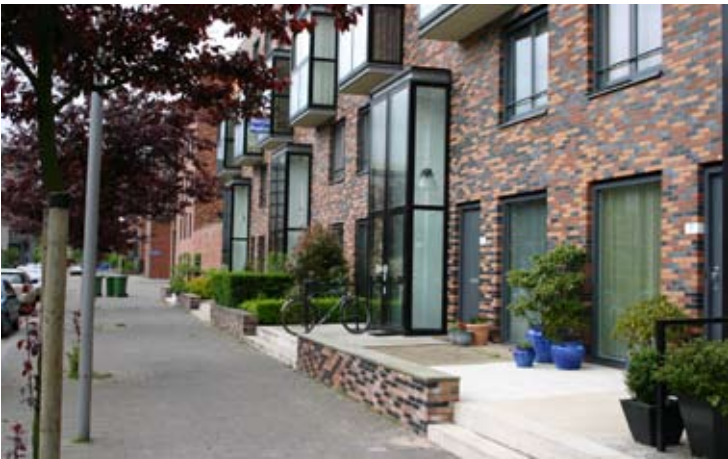
Ground floor solutions

4. Входы

Входы в здания должны быть акцентированы. Возможные перепады высоты между тротуаром и полом первого этажа решаются внутри здания. То есть тамбур находится в одном уровне с улицей. Исключения могут составлять боковые улицы, когда элементы входа, например, крыльцо, могут располагаться вне объема здания, но в пределах красных линий.

4. Entrances

Entrances to buildings should be emphasized. Possible differences in height between public space and the ground floor should be solved inside the building. It means that the lobby level is equal with the street. As exception, in the inner streets some elements can be located outside the volume of the building, but within the red lines.



5. Реклама

Общее правило заключается в том, что место и вид рекламы должен быть задан архитектором во время проектирования здания. Тип и размер рекламы должен соответствовать категории улицы, на боковых улицах возможны только именные таблички.

5. Advertisement

General rule is that the location and type of advertising should be proposed by the architect during the building design. Type and size must match the category of streets, the inner streets can only have the name plates.



Возможные решения первых этажей

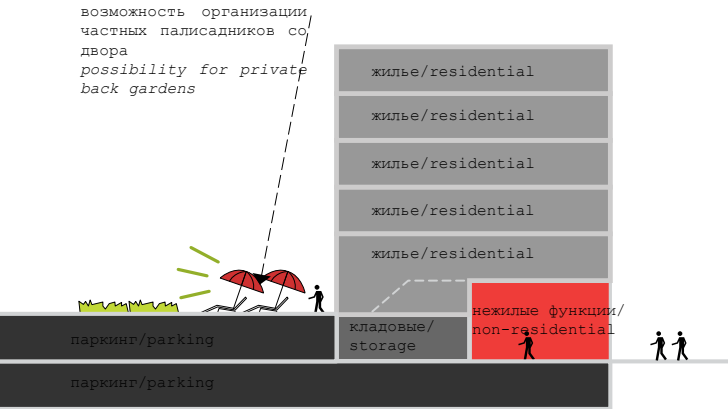
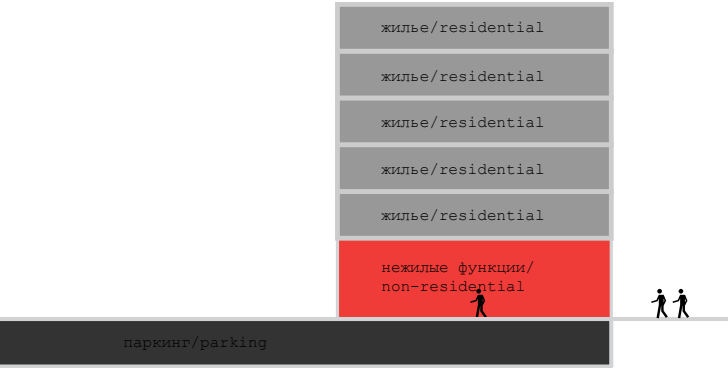
Possible ground floor situations

Данные примеры иллюстрируют некоторые возможные варианты сочетания функций в здании в контексте прилегающего дворового и общественного пространства. Обеспечение взаимодействия первых этажей зданий и прилегающего общественного пространства является обязательным. Глухие протяженные фасады на уровне первых этажей и длинные отрезки с проемами выше 1.5м не допускаются. These schemes illustrate some possible combinations of functions in the context of the adjacent courtyard and public space. The interaction between the buildings ground floor and adjacent public space is required. Long blank walls at ground floor level and long segments without openings above 1.5m are not allowed.

Типичная ситуация с более высоким первых этажом, как правило, с размещением коммерческих и иных нежилых функций. Typical situation with a higher ground floor level, normally featuring commercial and other non-residential uses.

Более интенсивное развитие нежилых функций на первых двух этажах вероятно потребует больше парковки. More intensive non residential uses in the first two levels very likely imply need for more parking space.

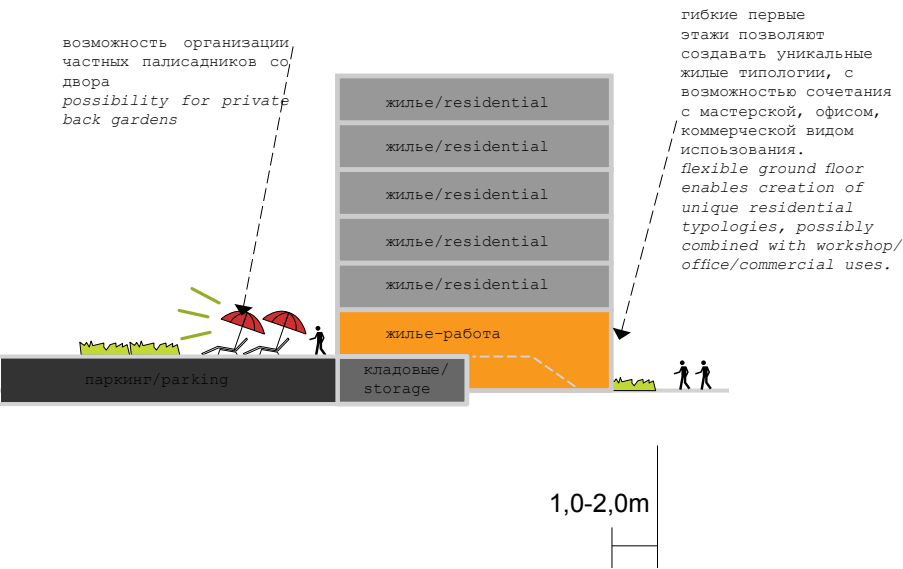
Особенные квартиры в нижнем уровне, возможно с палисадниками во дворе, в сочетании с коммерческими и другими нежилыми функциями, выходящими на улицу. Unique residential units, possibly with the back gardens, combined with commercial and other uses facing the street.



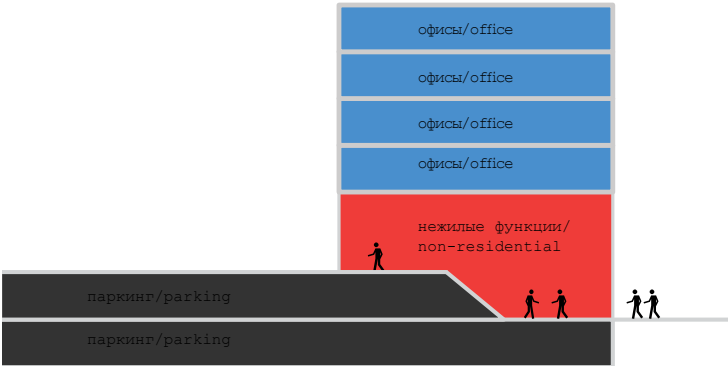
Решения первых этажей

Possible ground floor situations

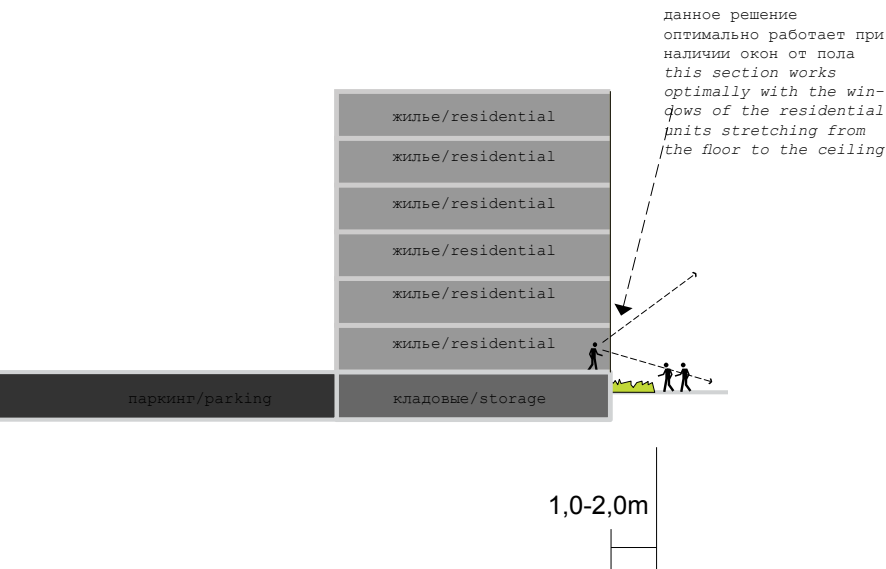
Сочетание жилья и работы на первых этажах создает очень гибкий городской кластер, адаптируемый к различным потенциальным пользователям и функциональным программам.
Live and/or work units at the ground floor level create a very flexible urban block, adaptable to a variety of potential users and program.



Типовой разрез кластеров нежилой застройки. Коммерческие и другие нежилые функции на уровне земли участвуют в создании активного фронта со стороны улицы, в то время как офисы занимают оставшиеся верхние этажи.
Typical non residential section. Commercial and other non-residential uses at the ground level create active front towards the street, while the office uses inhabit the rest of the upper levels.



Типовые разрезы жилых частей кластеров. Первый жилой уровень приподнят на пол-этажа (максимум). Данное решение оптимально функционирует при наличии окон от пола до потолка. Согласно норм, размещение парковки под жилыми помещениями не допускается, поэтому непосредственно под зданием возможна организация кладовых или техпомещений.
Typical residential section. The first residential level elevated to maximum a half of the floor height. The solution functions optimally with the floor to ceiling windows on the facade. According to the rules, situating of parking under the residential function is not permitted. This space can be used for storages or technical rooms.



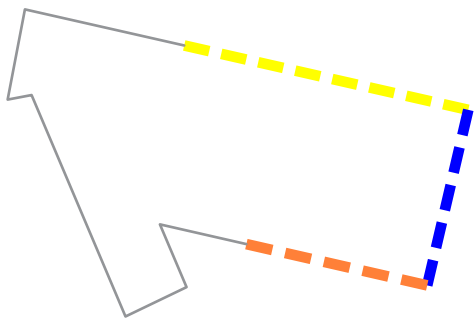


5. Паспорта кластеров

5. Inventory of urban clusters

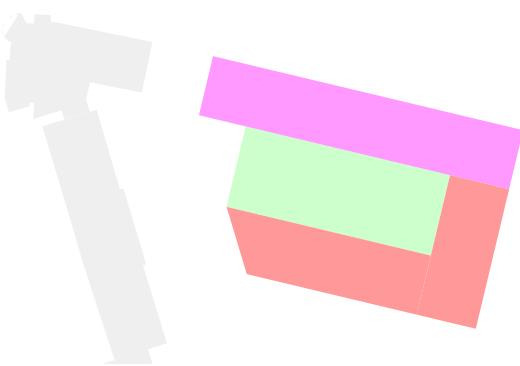
КЛАСТЕР A
CLUSTER A

Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



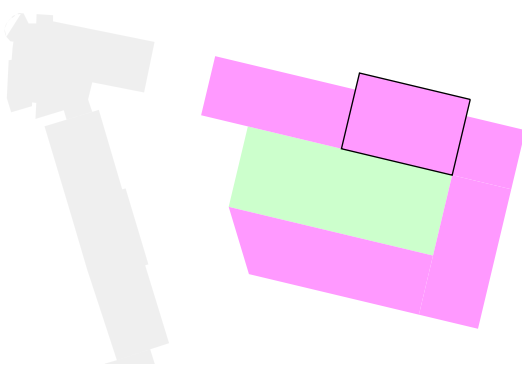
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема распределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



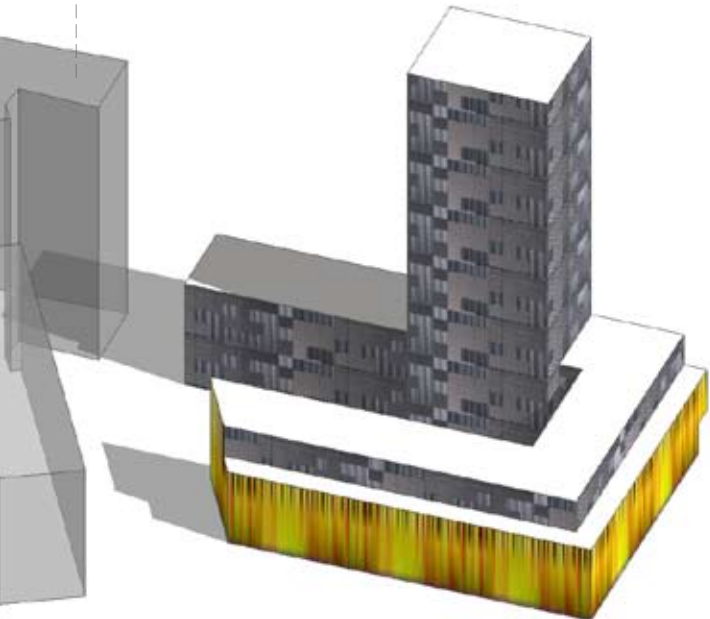
- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема распределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor

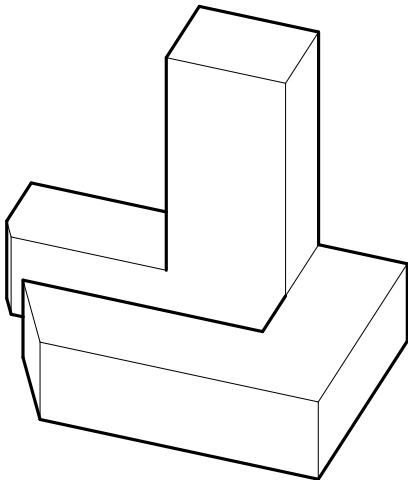


- Жилые башни
Residential towers
- Жилые кластеры
Residential blocks
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

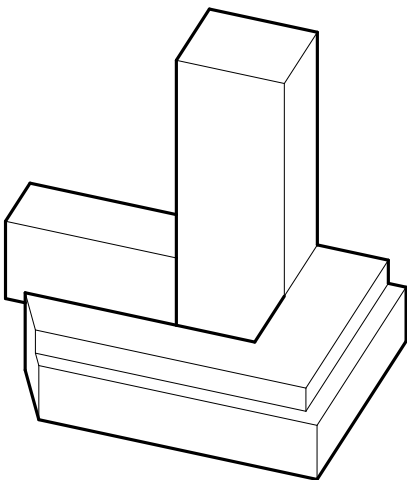
Существующие здания
01,02 (стр. 90-91)
Existing building 01,02
(see pages 90-91)



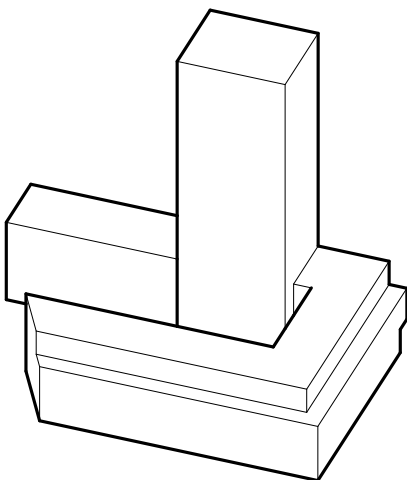
Конверт зданий
Default



Моделирование массы
Massing



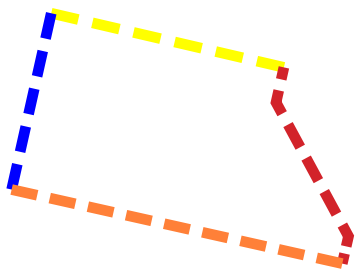
Моделирование интервалов
Openings



КЛАСТЕР В CLUSTER B

Стороны кластера (стр.44-45)

Edges (pages 44-45)



- Сторона 1

Edge 1
- Сторона 2

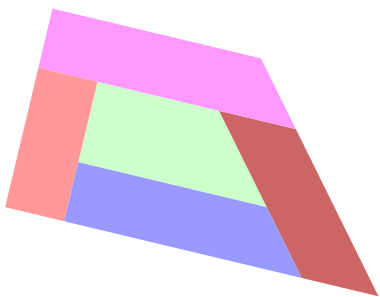
Edge 2
- Сторона 3

Edge 3
- Сторона 4

Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи

Program indication - ground floor



- Коммерческая зона

Commercial street
- Площади

Squares
- Жилые улицы

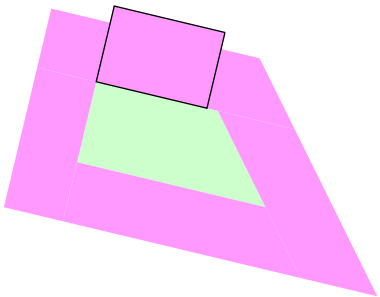
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева

Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад

Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи

Program indication - typical floor



- Жилые башни

Residential towers
- Жилые кластеры

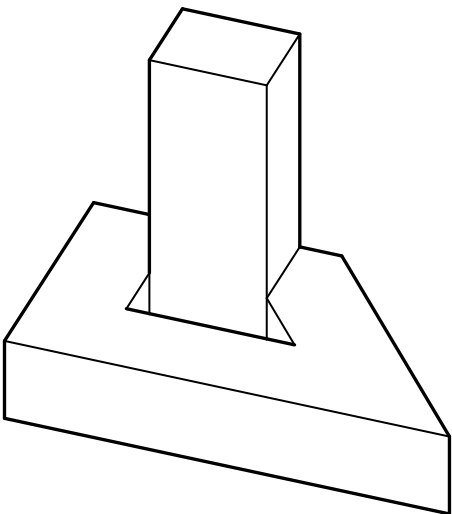
Residential blocks
- Нежилые функции

Non-residential uses
- Реконструируемые здания

Upgraded buildings

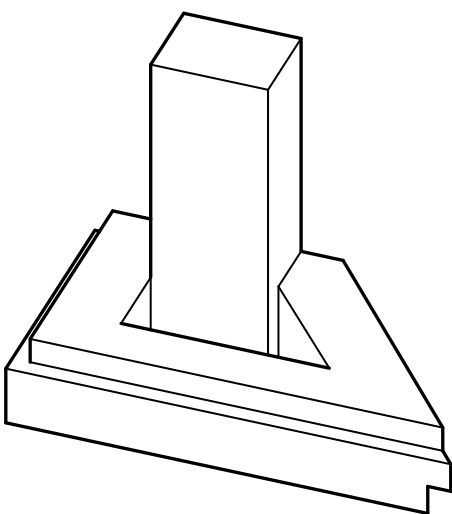
Конверт зданий

Default



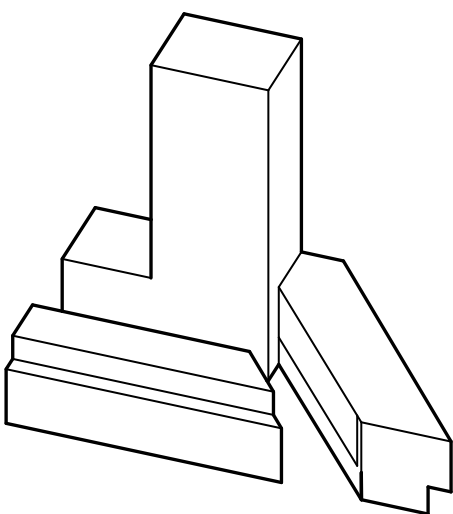
Моделирование массы

Massing



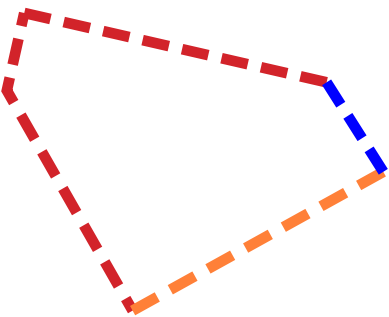
Моделирование интервалов

Openings



КЛАСТЕР C
CLUSTER C

Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



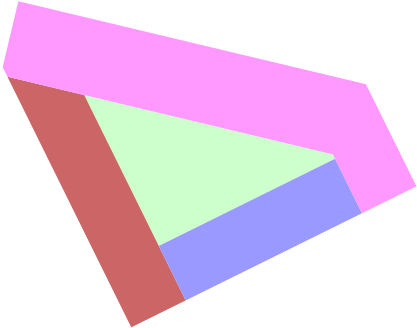
- Сторона 1
Edge 1

Сторона 2
Edge 2

Сторона 3
Edge 3

Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



- Коммерческая зона
Commercial street

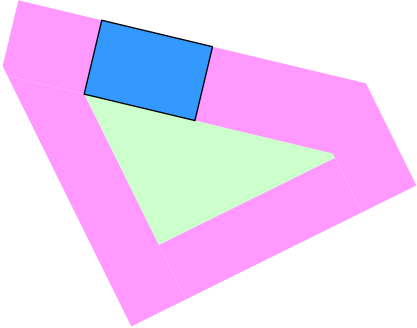
Площади
Squares

Жилые улицы
Residential street

улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva

Культурный променад
Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor



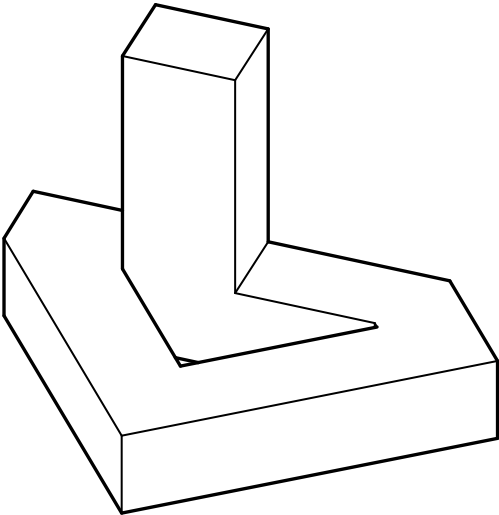
- Жилые башни
Residential towers

Жилые кластеры
Residential blocks

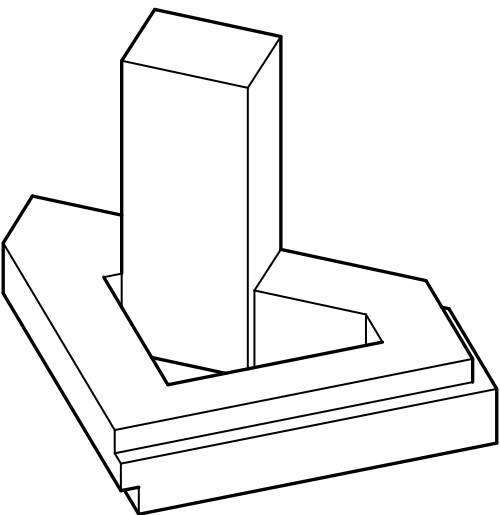
Нежилые функции
Non-residential uses

Реконструируемые здания
Upgraded buildings

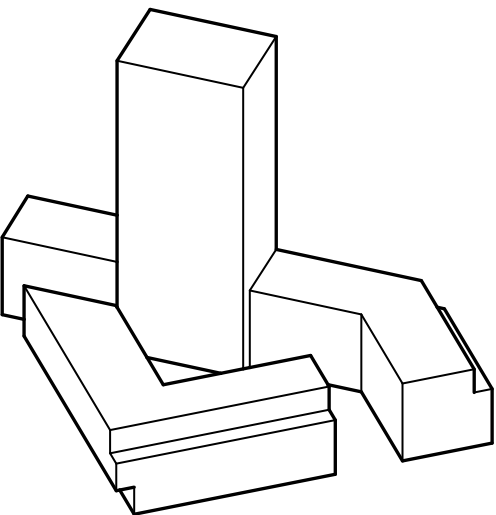
Конверт зданий
Default



Моделирование массы
Massing

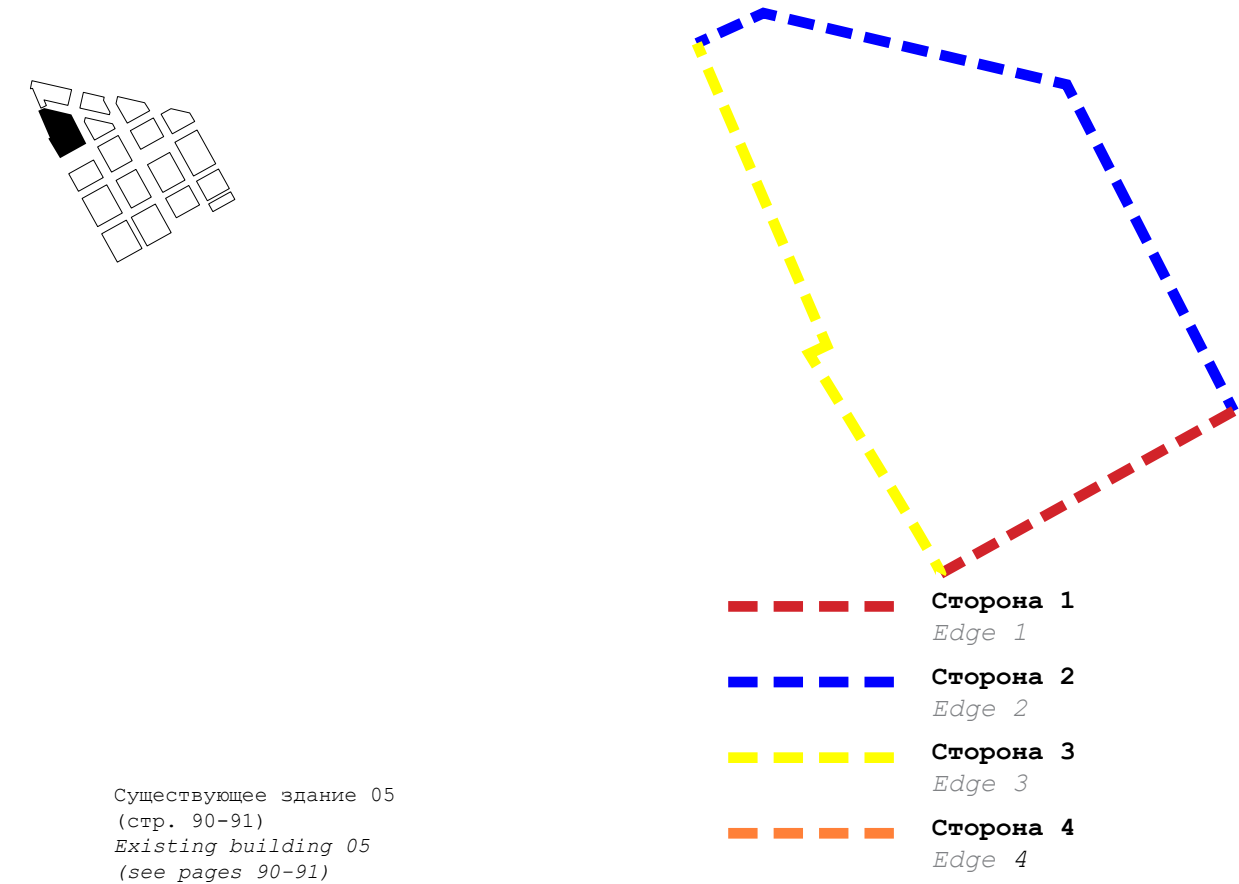


Моделирование интервалов
Openings



КЛАСТЕР D
CLUSTER D

Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



Конверт зданий
Default

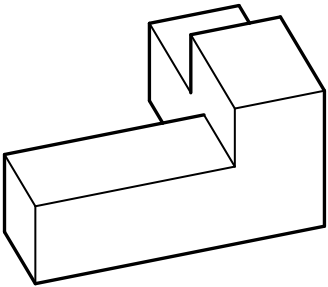
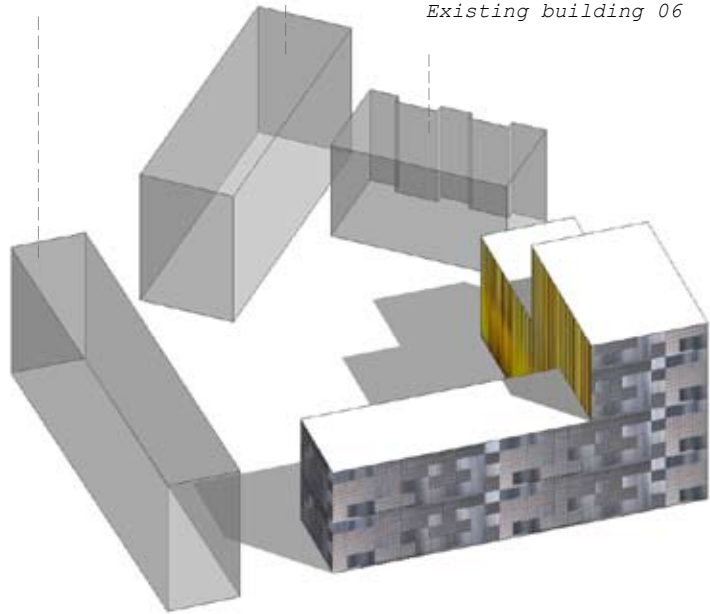


Схема распределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



Моделирование массы
Massing

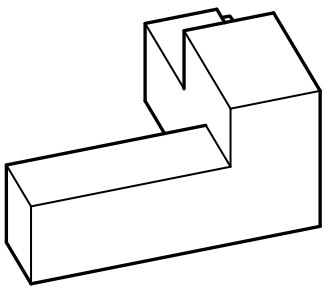
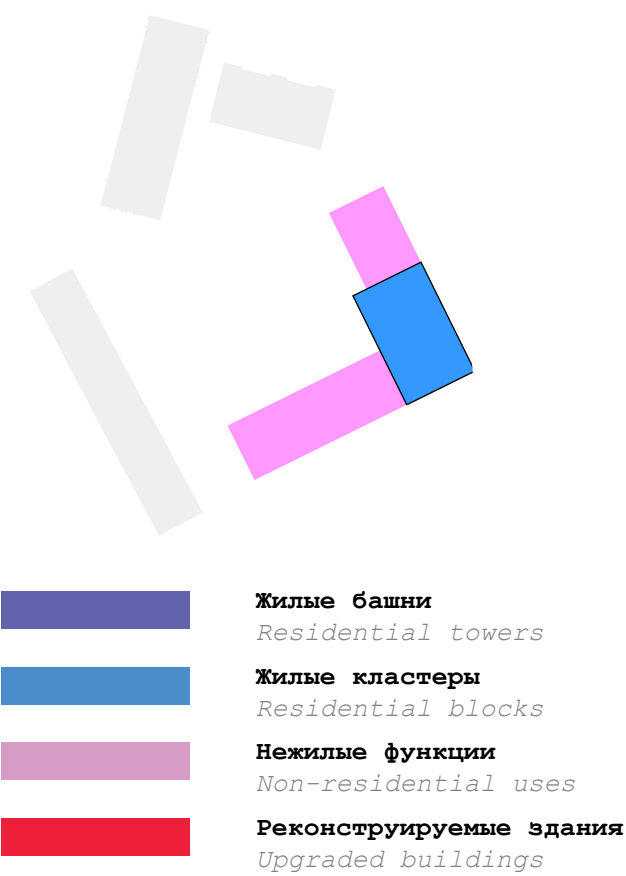
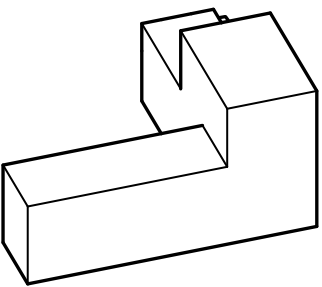


Схема распределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor



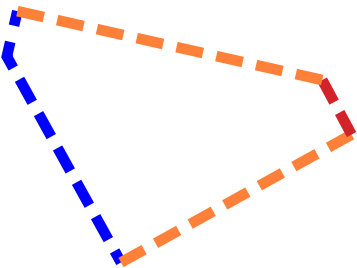
Моделирование интервалов
Openings



КЛАСТЕР E CLUSTER E

Стороны кластера (стр.44-45)

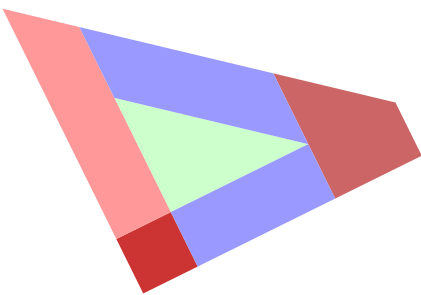
Edges (pages 44-45)



- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи

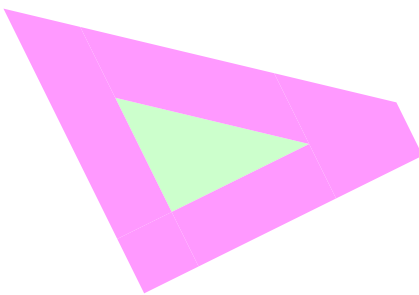
Program indication - ground floor



- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи

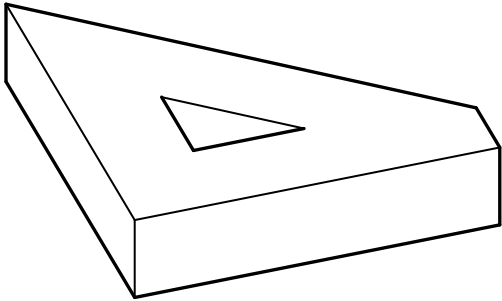
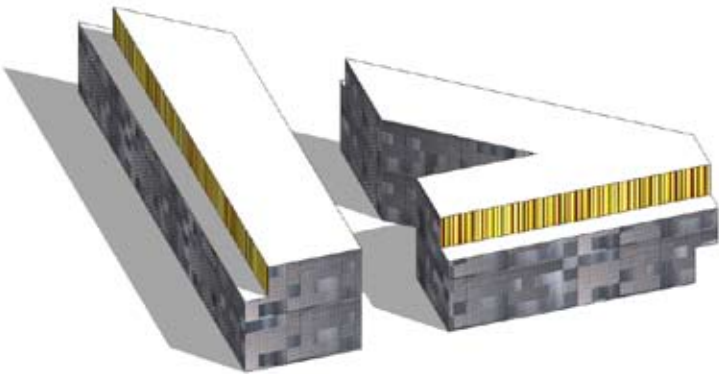
Program indication - typical floor



- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

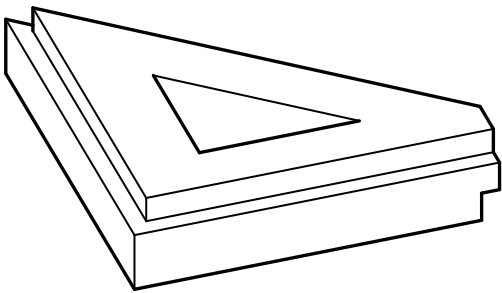
рт зданий

lt



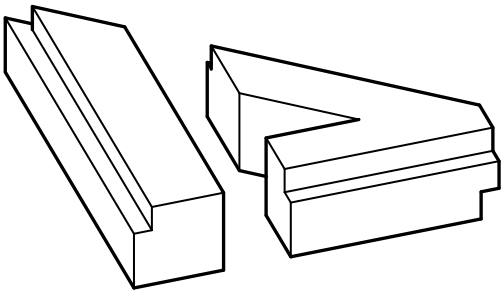
Моделирование массы

Massing



Моделирование интервалов

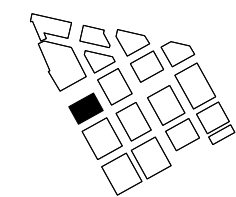
Openings



КЛАСТЕР F CLUSTER F

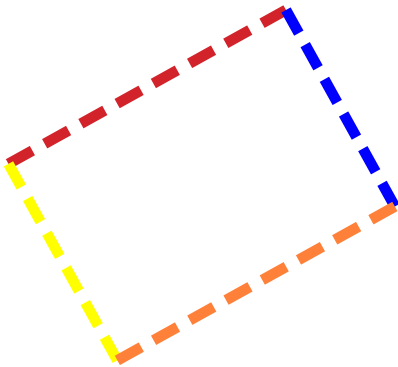
проектирование вести с учетом очередности строительства, из-за наличия сносимого здания 09 (стр. 90-91)

the phasing should be proposed, because of the allocation of existing building 09 (to be demolished), see pages 90-91



Стороны кластера (стр.44-45)

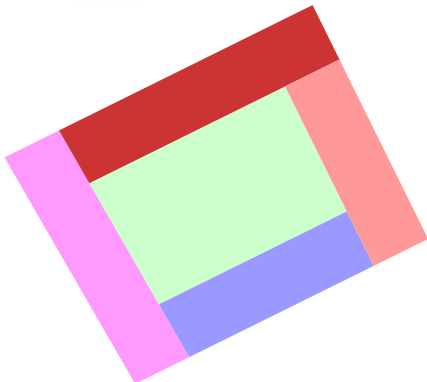
Edges (pages 44-45)



- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи

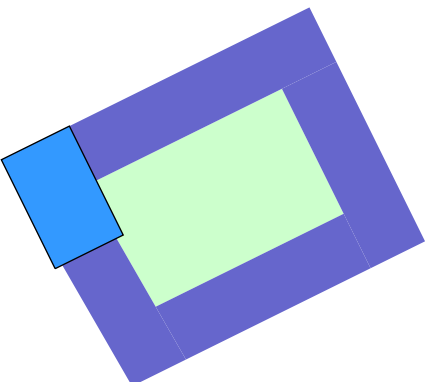
Program indication - ground floor



- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи

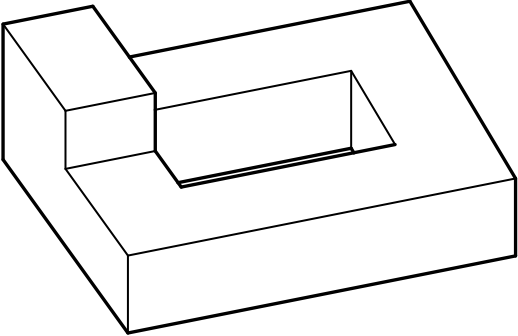
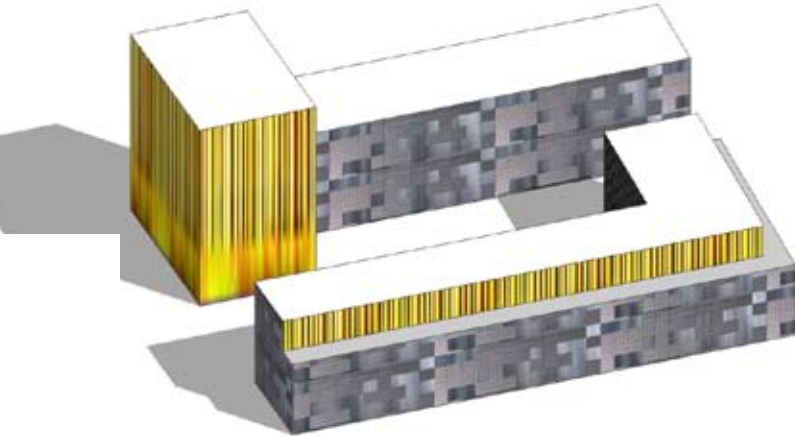
Program indication - typical floor



- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

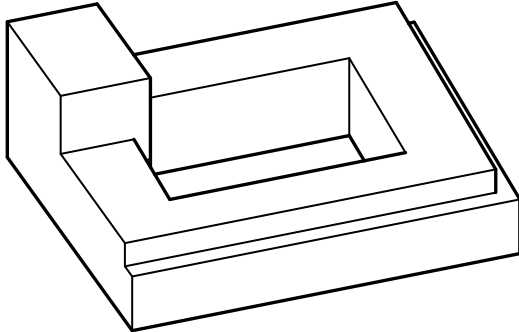
Конверт зданий

Default



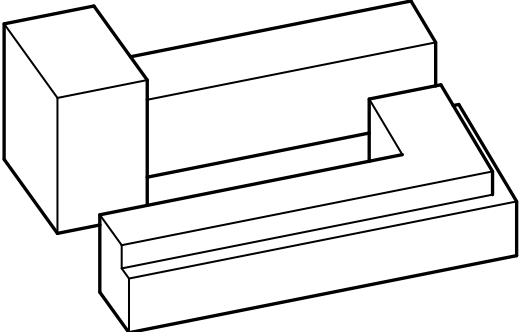
Моделирование массы

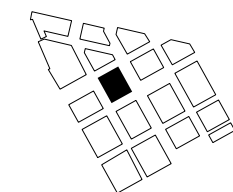
Massing



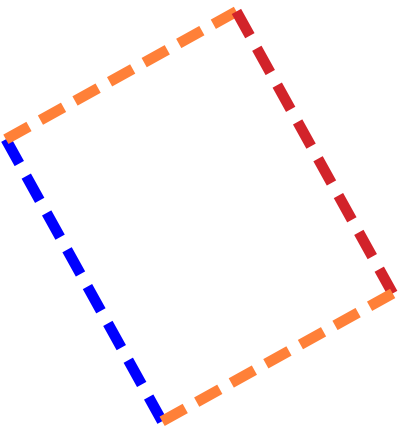
Моделирование интервалов

Openings



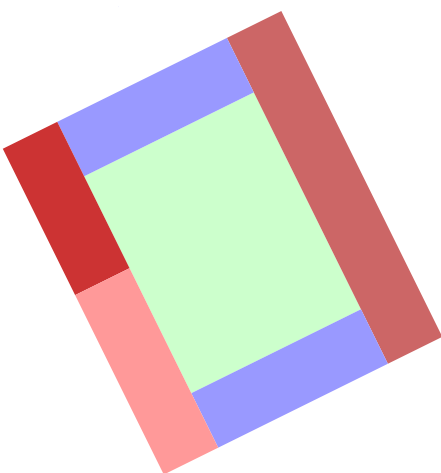


Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



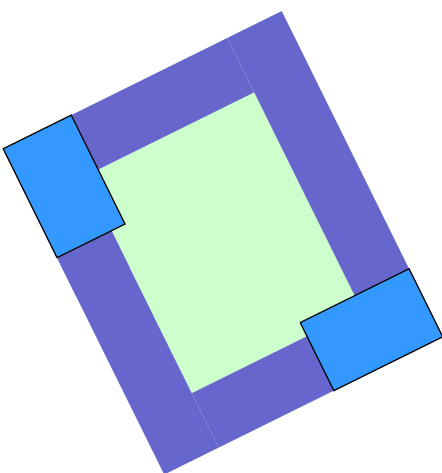
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема распределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



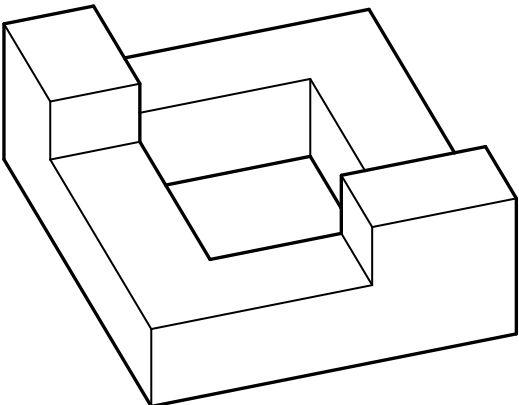
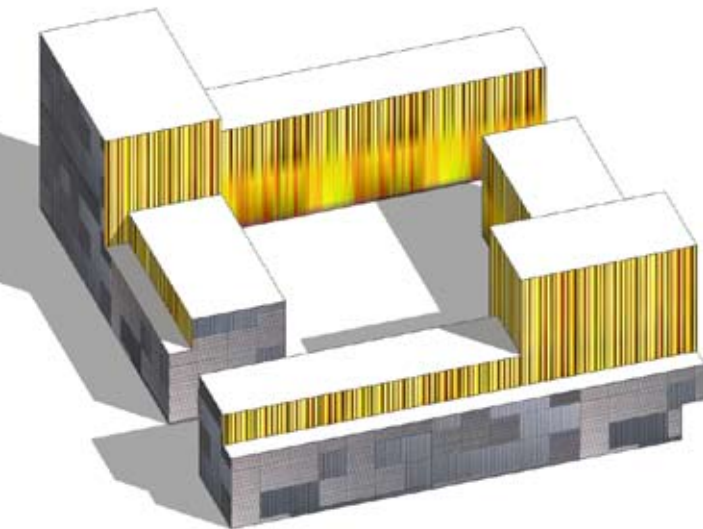
- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема распределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor

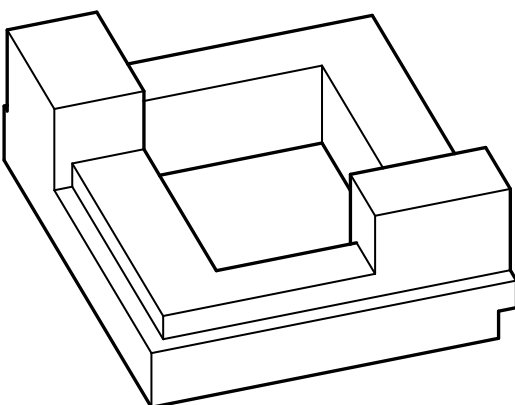


- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

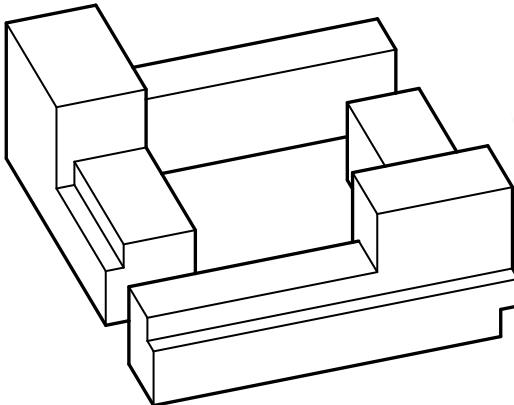
Конверт зданий
Default



Моделирование массы*
*Massing**

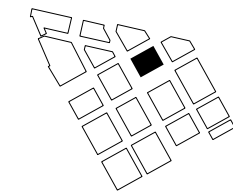


Моделирование интервалов*
*Openings**



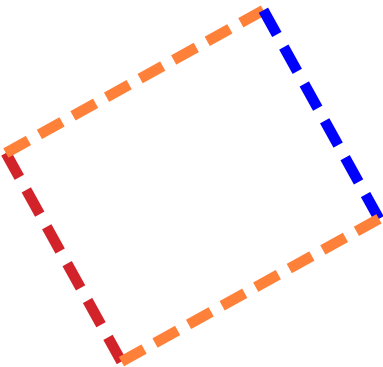
* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

КЛАСТЕР Н CLUSTER H



Стороны кластера (стр.44-45)

Edges (pages 44-45)



- Сторона 1

Edge 1
- Сторона 2

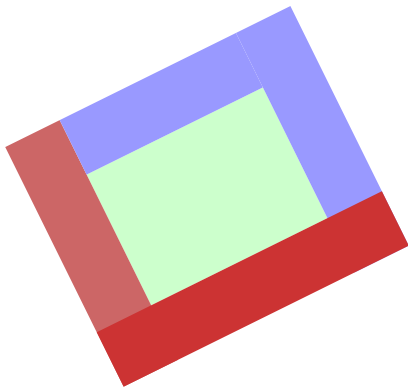
Edge 2
- Сторона 3

Edge 3
- Сторона 4

Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи

Program indication - ground floor



- Коммерческая зона

Commercial street
- Площади

Squares
- Жилые улицы

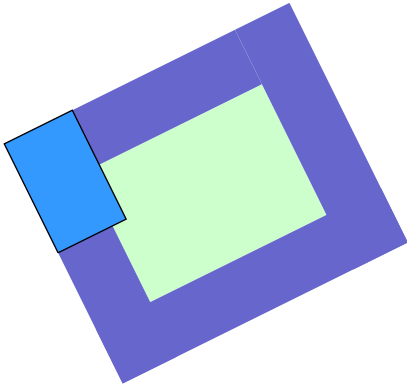
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева

Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад

Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи

Program indication - typical floor



- Жилые кластеры

Residential blocks
- Жилые башни

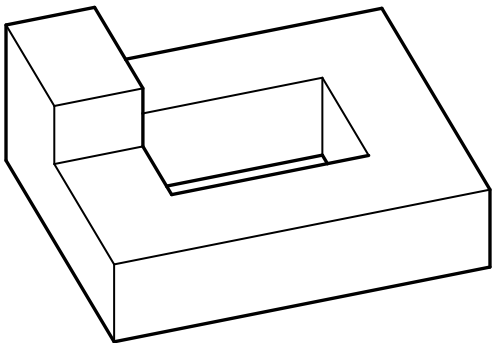
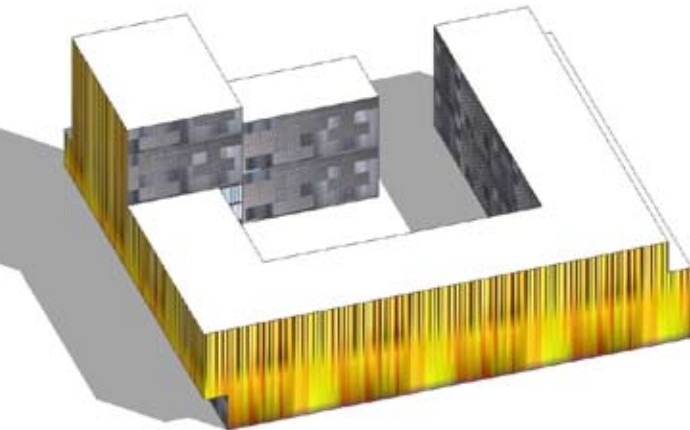
Residential towers
- Нежилые функции

Non-residential uses
- Реконструируемые здания

Upgraded buildings

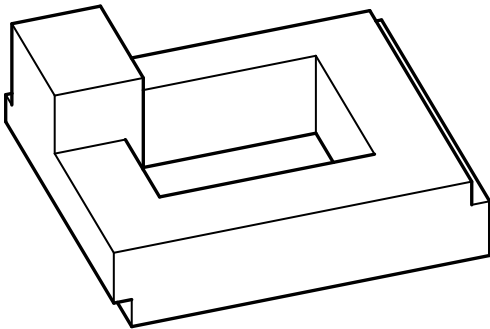
Конверт зданий

Default



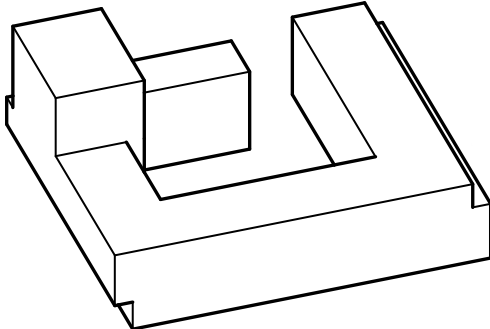
Моделирование массы*

Massing*



Моделирование интервалов*

Openings*

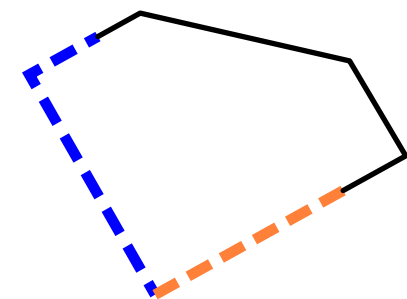


* Один из возможных вариантов применения регламентов

* One of possible variants of guidelines application

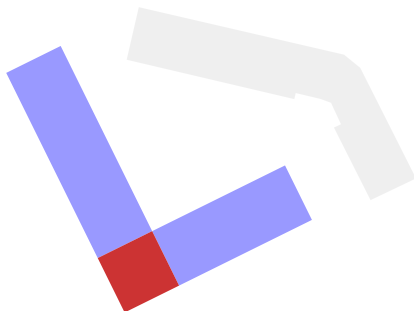
КЛАСТЕР I CLUSTER I

Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



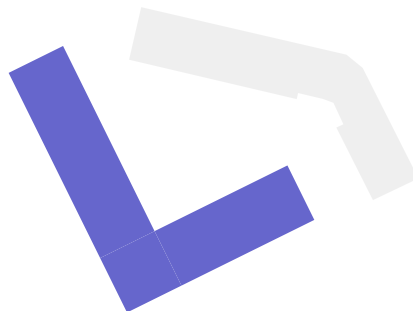
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



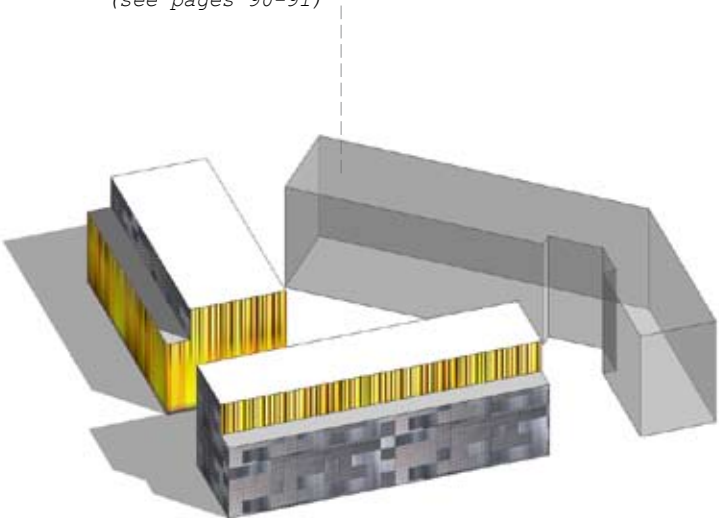
- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor

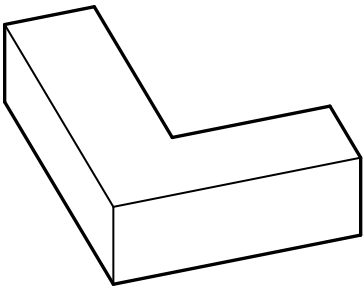


- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

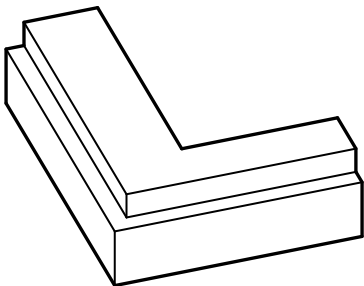
Существующее здание 23
(стр. 90-91)
Existing building 023
(see pages 90-91)



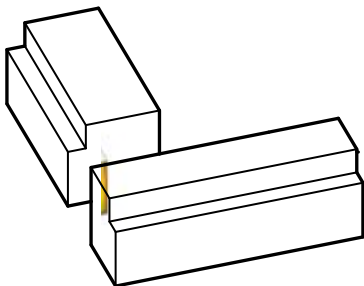
Конверт зданий
Default



Моделирование массы*
Massing*



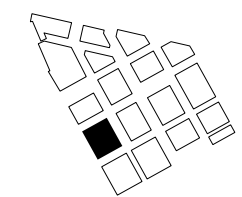
Моделирование интервалов*
Openings*



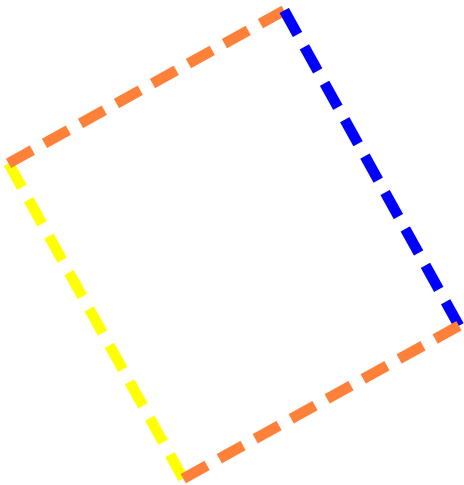
* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

КЛАСТЕР J CLUSTER J

проектирование вести с учетом очередности строительства, из-за наличия сносимых зданий 10,11,12,13 (стр. 90-91)
the phasing should be proposed, because of the allocation of existing buildings 10,11,12,13 (to be demolished), see pages 90-91

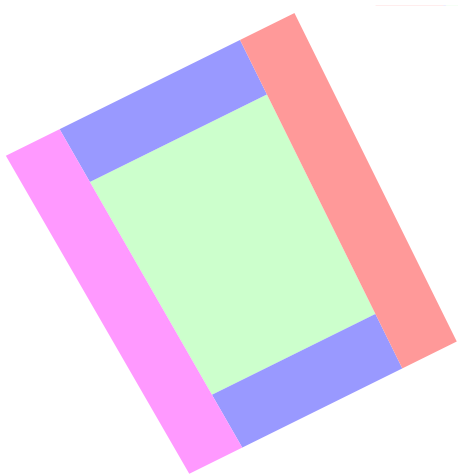


Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



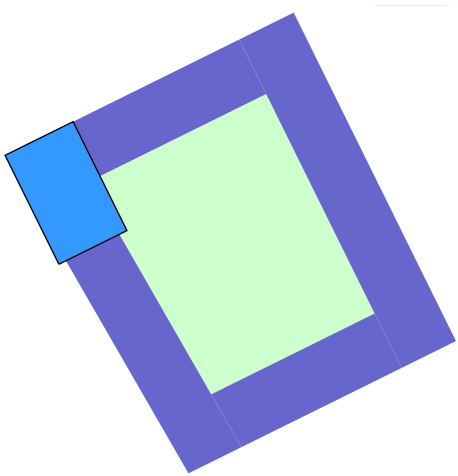
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



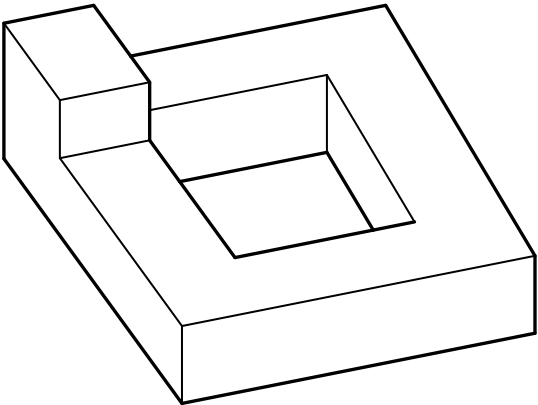
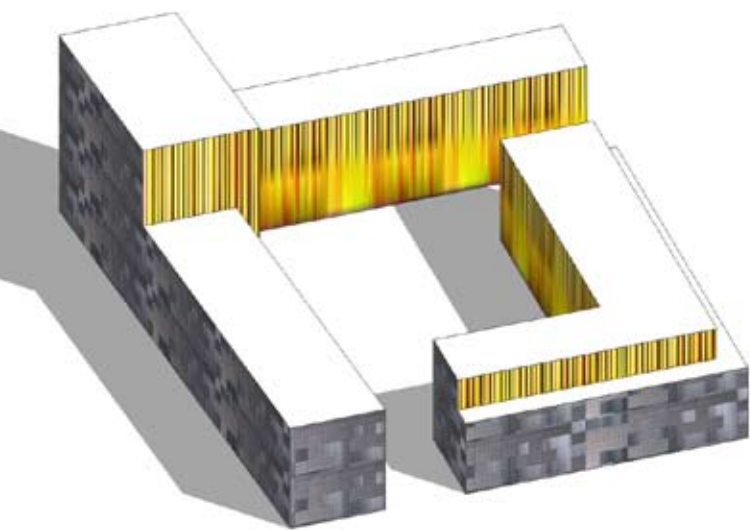
- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor



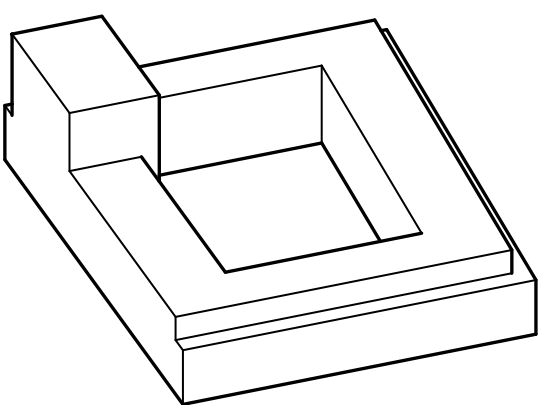
- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

Конверт зданий
Default

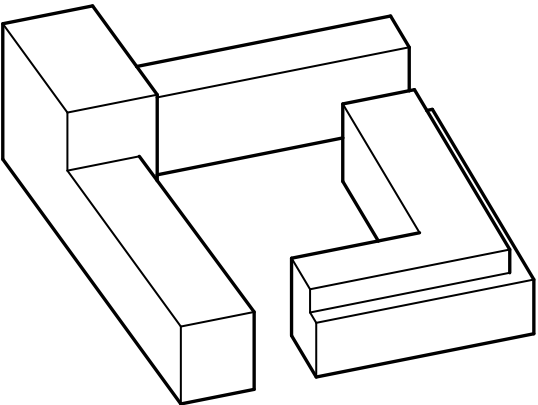


* Один из возможных вариантов применения регламентов
 * *One of possible variants of guidelines application*

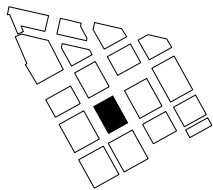
Моделирование массы*
*Massing**



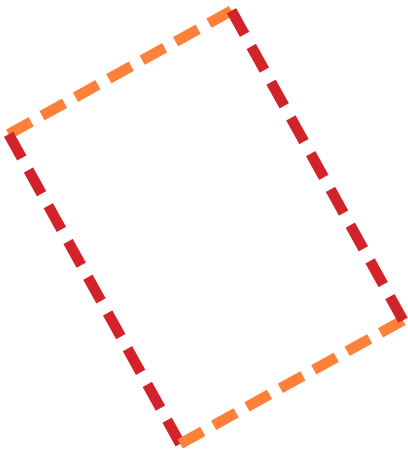
Моделирование интервалов*
*Openings**



КЛАСТЕР K
CLUSTER K

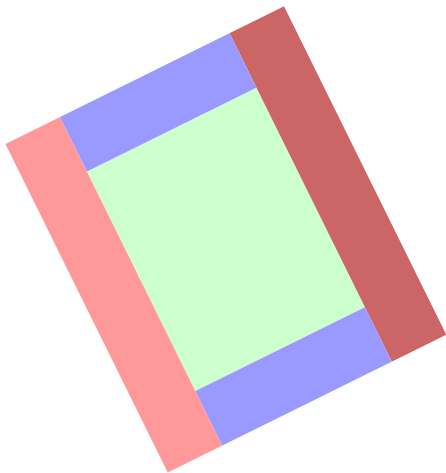


Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



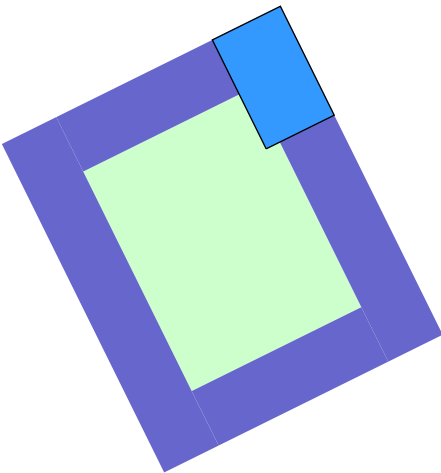
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема распределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



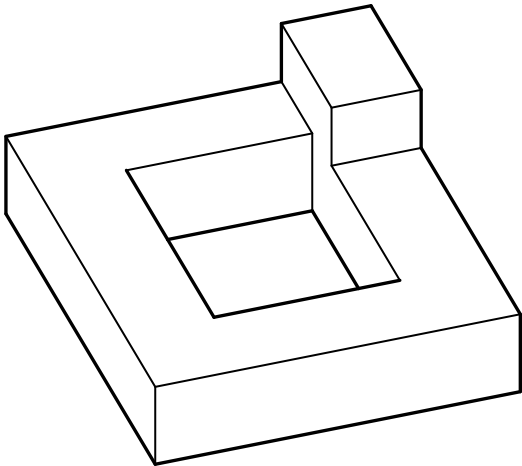
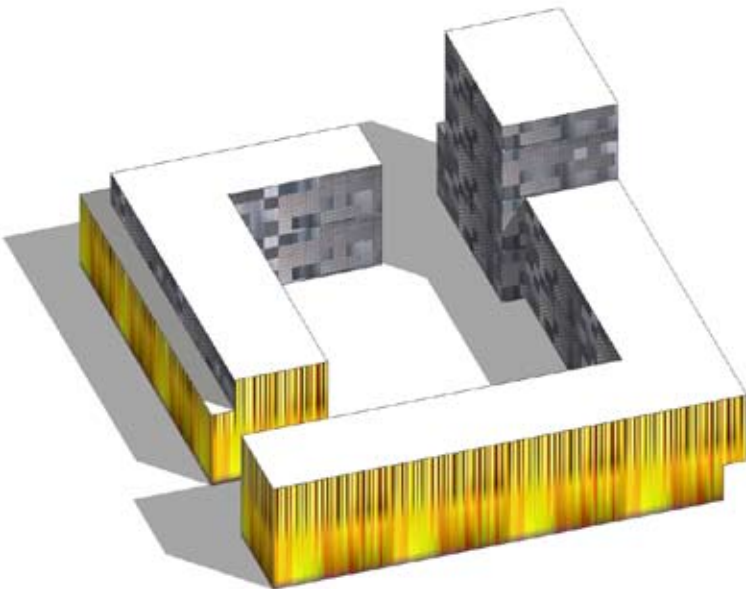
- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема распределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor

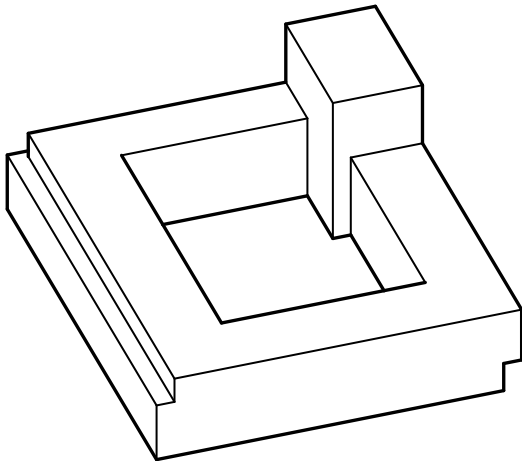


- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

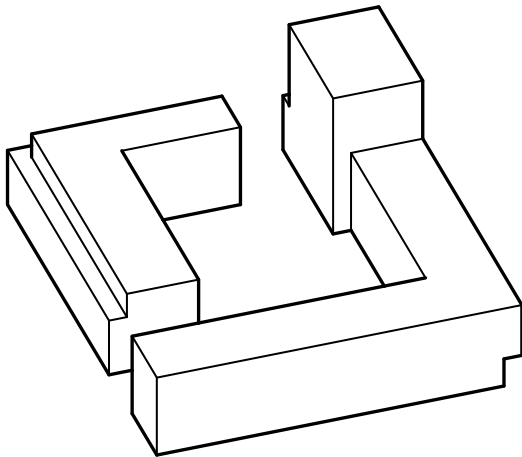
Конверт зданий
Default



Моделирование массы*
*Massing**



Моделирование интервалов*
*Openings**

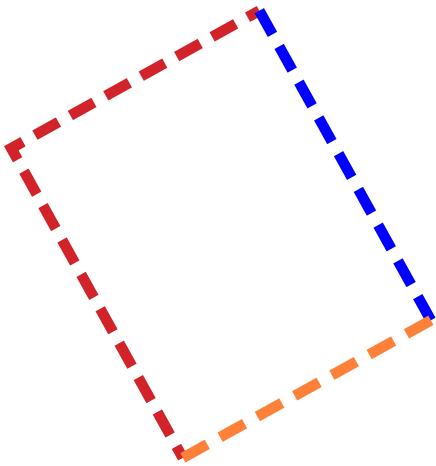


* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

КЛАСТЕР L CLUSTER L

Стороны кластера (стр.44-45)

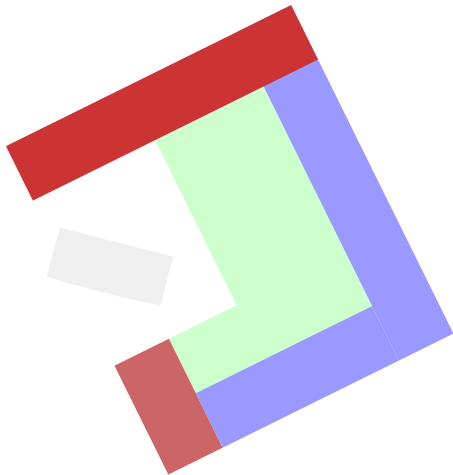
Edges (pages 44-45)



- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи

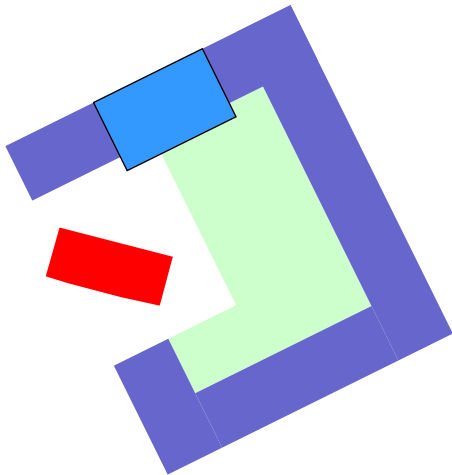
Program indication - ground floor



- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи

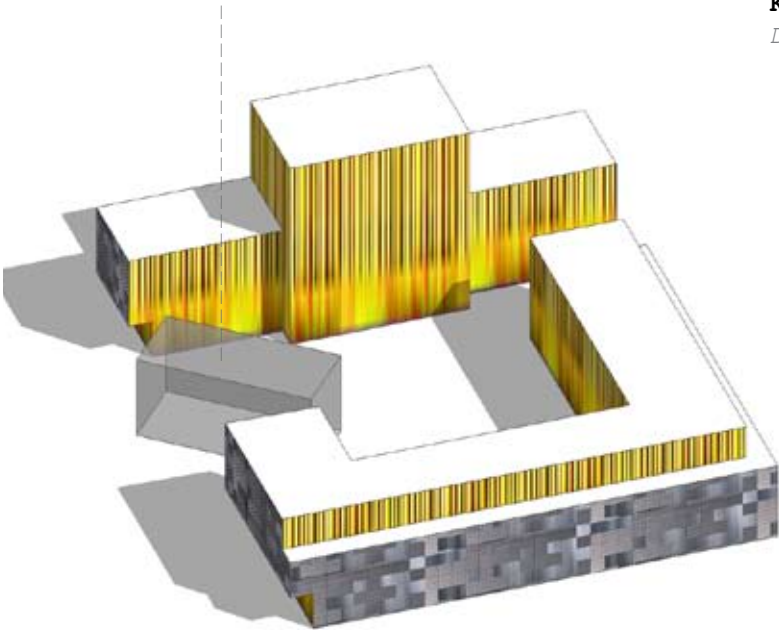
Program indication - typical floor



- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

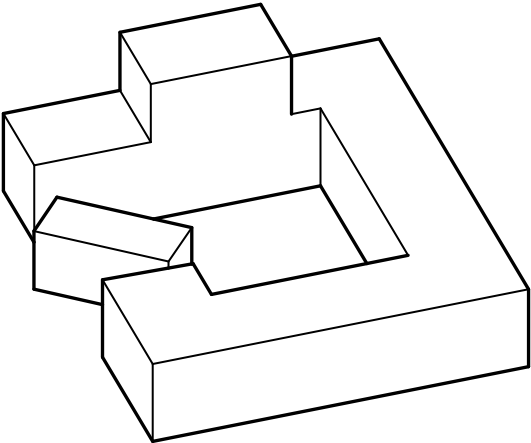
Существующее здание (2-х
этажная часть) интегрируется
в состав кластера, но
остается отдельным элементом
и реставрируется. Разработать
нейтральный фасад в местах
примыкания сносимых частей.
Existing building (2 storey
part) is integrated into the
cluster, but remains as a
separate element and restored.
A neutral facade should be
designed as filling for the
demolished parts.

Существующее здание 18
(стр. 90-91)
Existing building 18
(see pages 90-91)



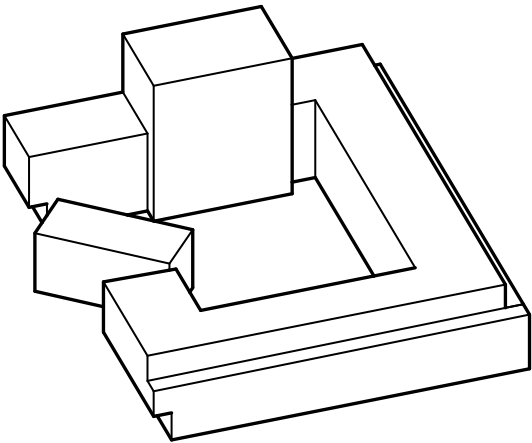
Конверт зданий

Default



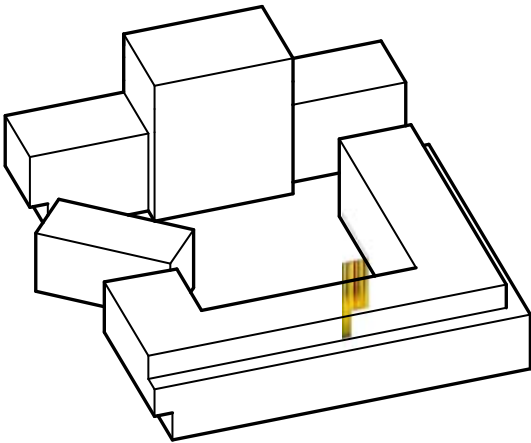
Моделирование массы*

Massing*



Моделирование интервалов*

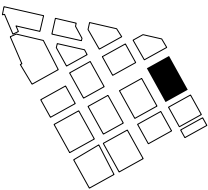
Openings*



* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

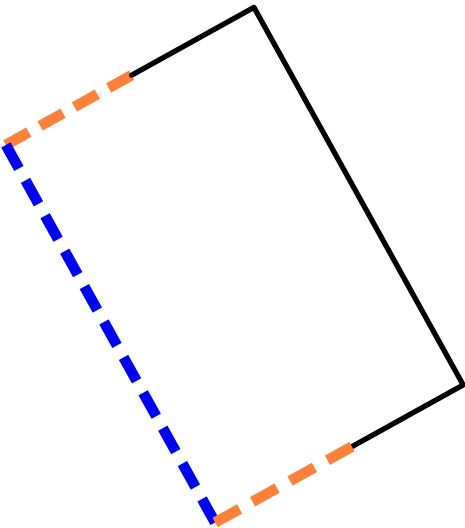
КЛАСТЕР M

CLUSTER M



Стороны кластера (стр.44-45)

Edges (pages 44-45)



- Сторона 1

Edge 1

Сторона 2

Edge 2

Сторона 3

Edge 3

Сторона 4

Edge 4
- Схема рспределения функций, первые этажи

Program indication - ground floor
-
- Коммерческая зона

Commercial street

Площади

Squares

Жилые улицы

Residential street

улицы Революции и Куйбышева

Revolutsii/Kuybysheva

Культурный променад

Cultural promenade

Схема рспределения функций, типовые этажи

Program indication - typical floor

Жилые кластеры

Residential blocks

Жилые башни

Residential towers

Нежилые функции

Non-residential uses

Реконструируемые здания

Upgraded buildings

Существующее здание 22

(стр. 90-91)

Existing building 22

(see pages 90-91)

Конверт зданий

Default

Моделирование массы*

Massing*

Моделирование интервалов*

Openings*

* Один из возможных вариантов применения регламентов

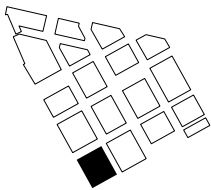
* One of possible variants of guidelines application

КСАР Architects&Planners

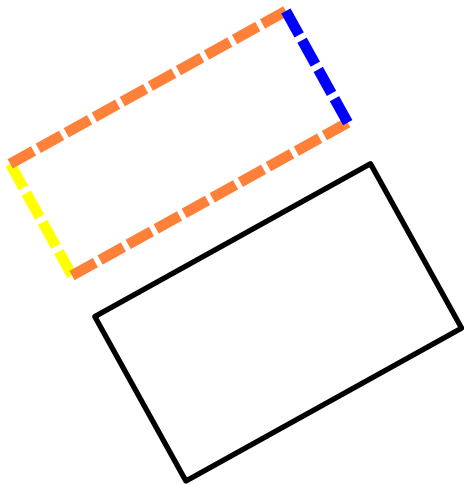
Квартал 179, Пермь, Россия / Block 179, Perm, Russia

68

КЛАСТЕР N
CLUSTER N



Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема распределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

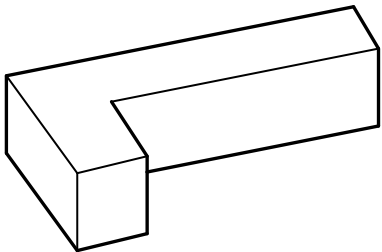
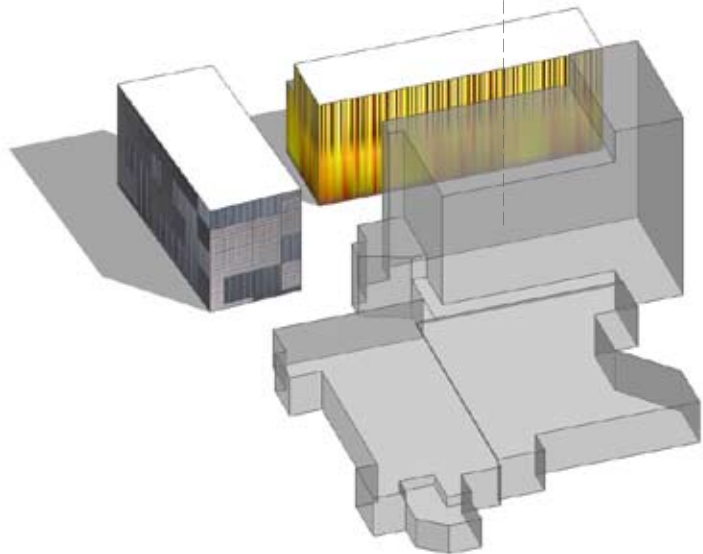
Схема распределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor



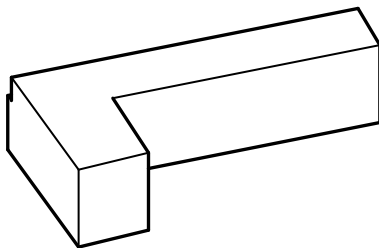
- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

Существующее здание 14
(стр. 90-91)
Existing building 14
(see pages 90-91)

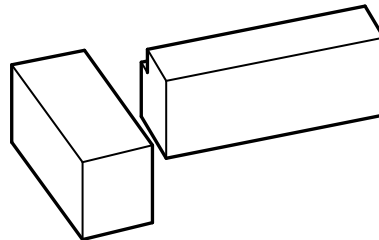
Конверт зданий
Default



Моделирование массы*
Massing*

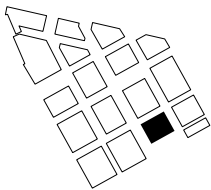


Моделирование интервалов*
Openings*

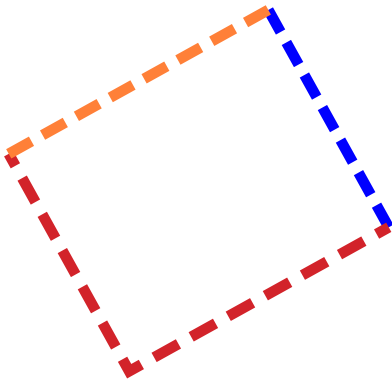


* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

КЛАСТЕР O
CLUSTER O

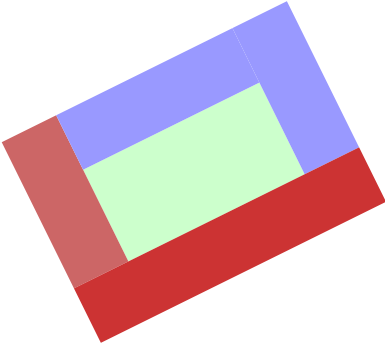


Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



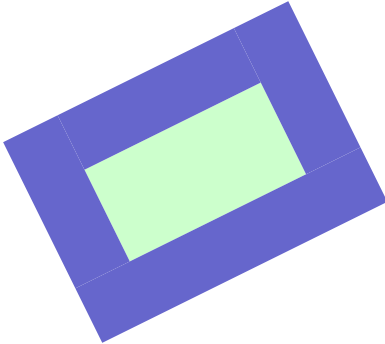
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема распределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



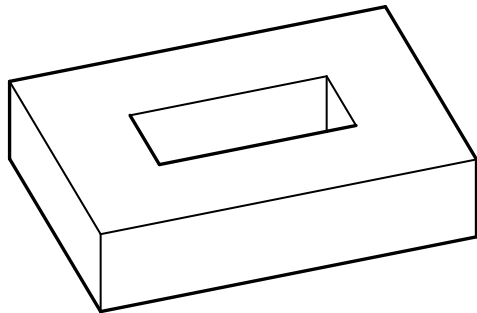
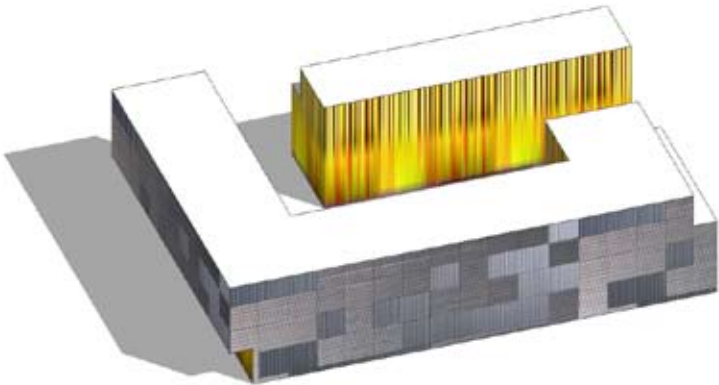
- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

Схема распределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor

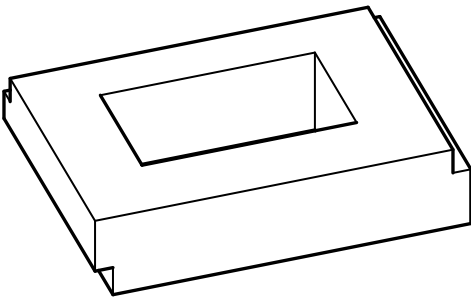


- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

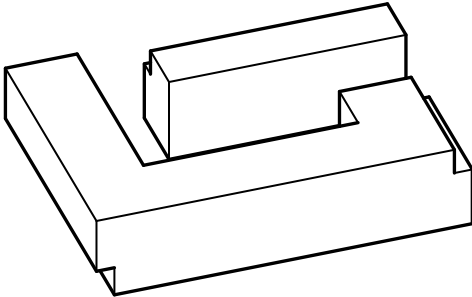
Конверт зданий
Default



Моделирование массы*
*Massing**



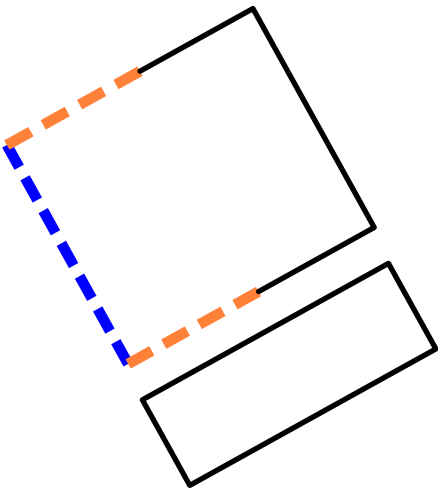
Моделирование интервалов*
*Openings**



* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

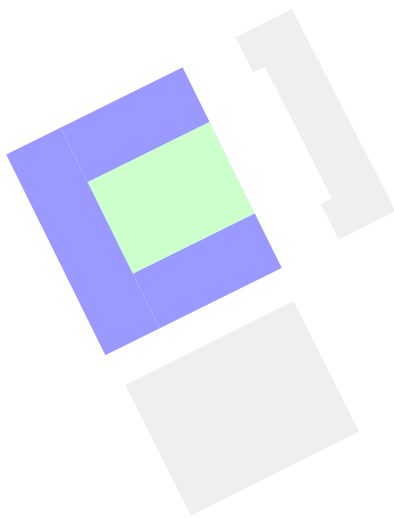
КЛАСТЕР P CLUSTER P

Стороны кластера (стр.44-45)
Edges (pages 44-45)



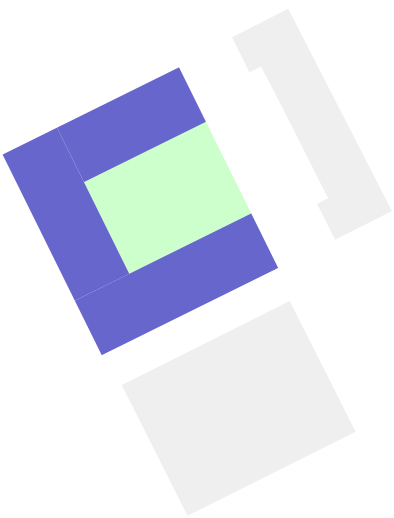
- Сторона 1
Edge 1
- Сторона 2
Edge 2
- Сторона 3
Edge 3
- Сторона 4
Edge 4

Схема рспределения функций, первые этажи
Program indication - ground floor



- Коммерческая зона
Commercial street
- Площади
Squares
- Жилые улицы
Residential street
- улицы Революции и Куйбышева
Revolutsii/Kuybysheva
- Культурный променад
Cultural promenade

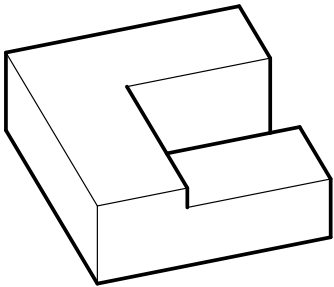
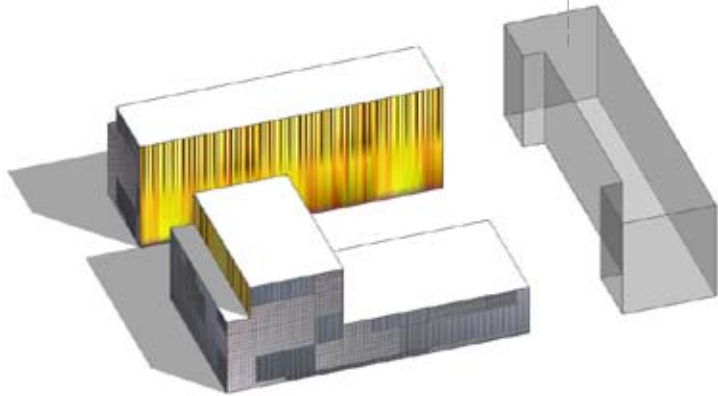
Схема рспределения функций, типовые этажи
Program indication - typical floor



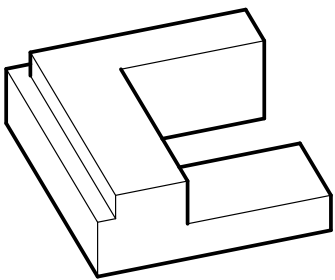
- Жилые кластеры
Residential blocks
- Жилые башни
Residential towers
- Нежилые функции
Non-residential uses
- Реконструируемые здания
Upgraded buildings

Существующее здание 21
(стр. 90-91)
Existing building 21
(see pages 90-91)

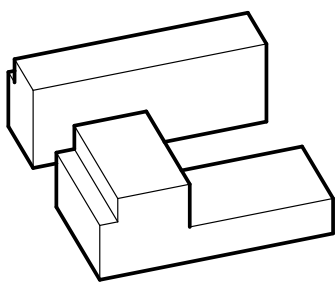
Конверт зданий
Default



Моделирование массы*
Massing*



Моделирование интервалов*
Openings*



* Один из возможных вариантов применения регламентов
* One of possible variants of guidelines application

6. Иллюстративные трехмерные модели

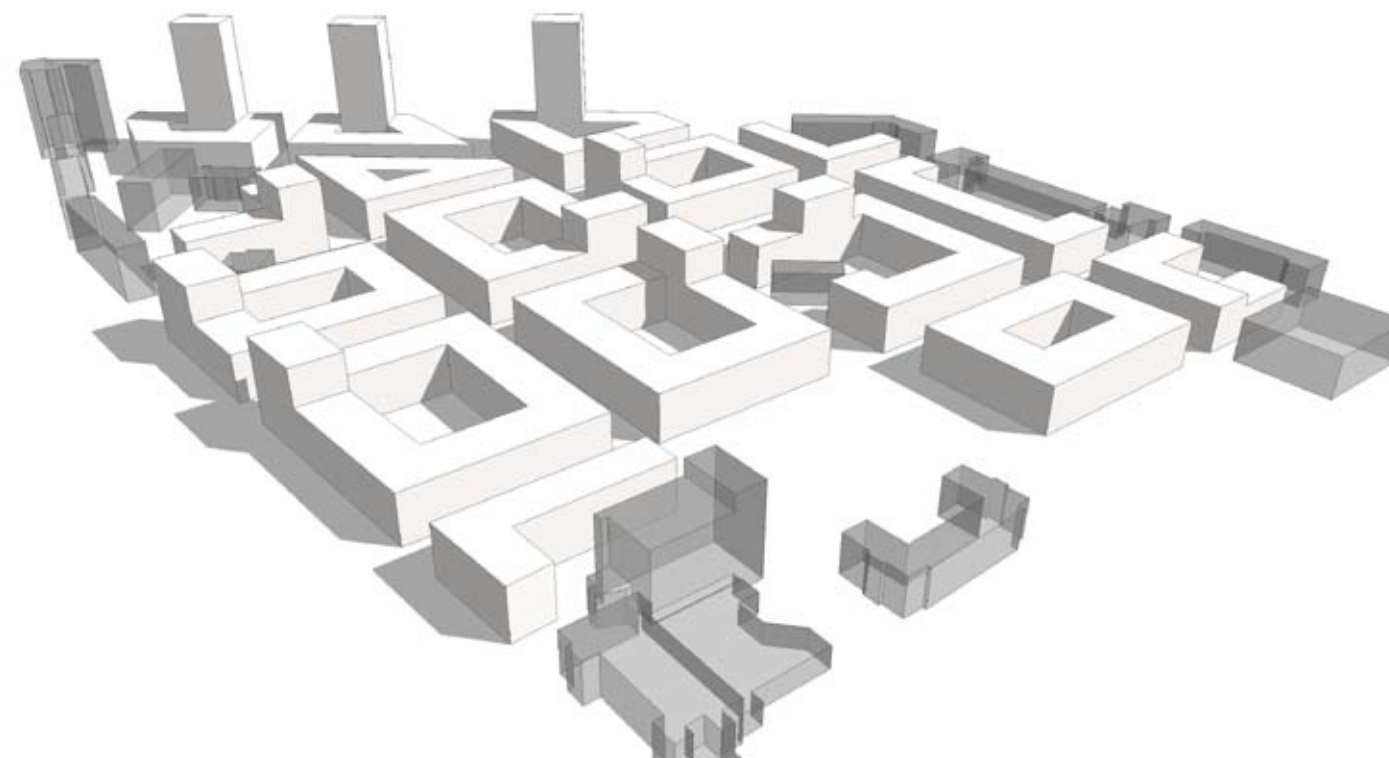
6. Illustrative masterplan models

Вид сверху на квартал, с южной стороны

Birds eye overview from the south

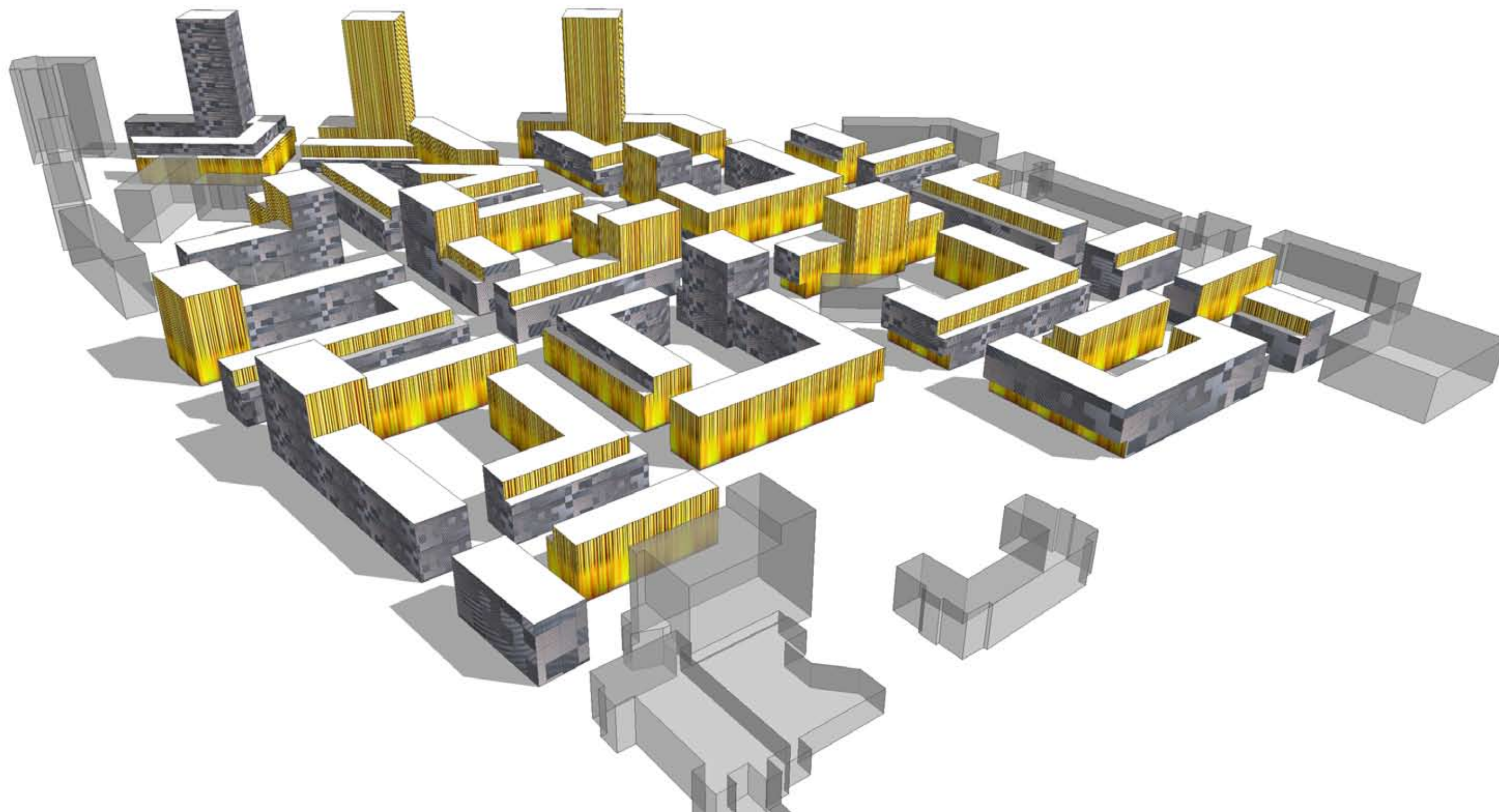
Конверты застройки

Default massing



Вид сверху на квартал, с южной стороны

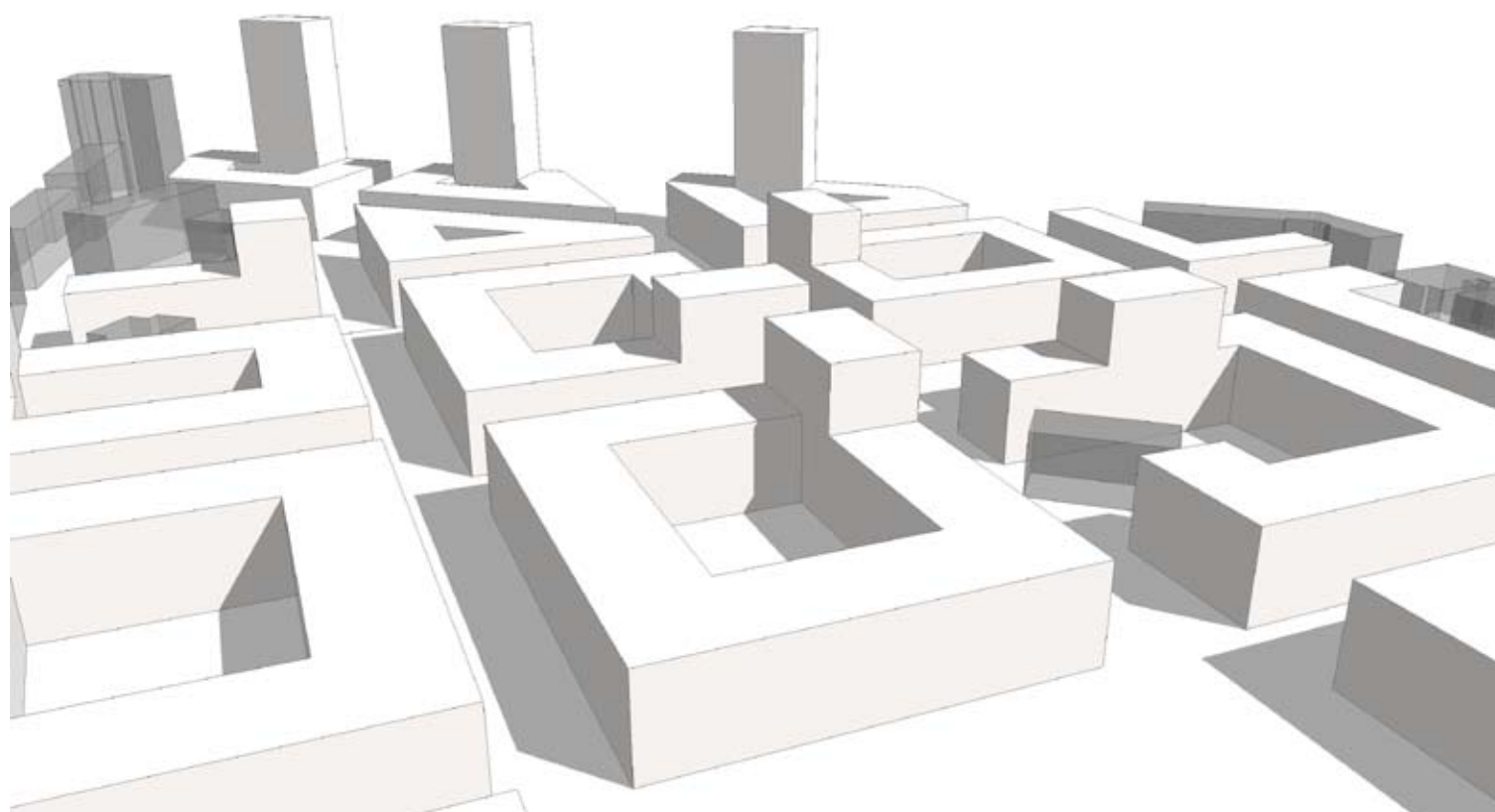
Birds eye overview from the south



Фрагмент вида сверху, с южной стороны

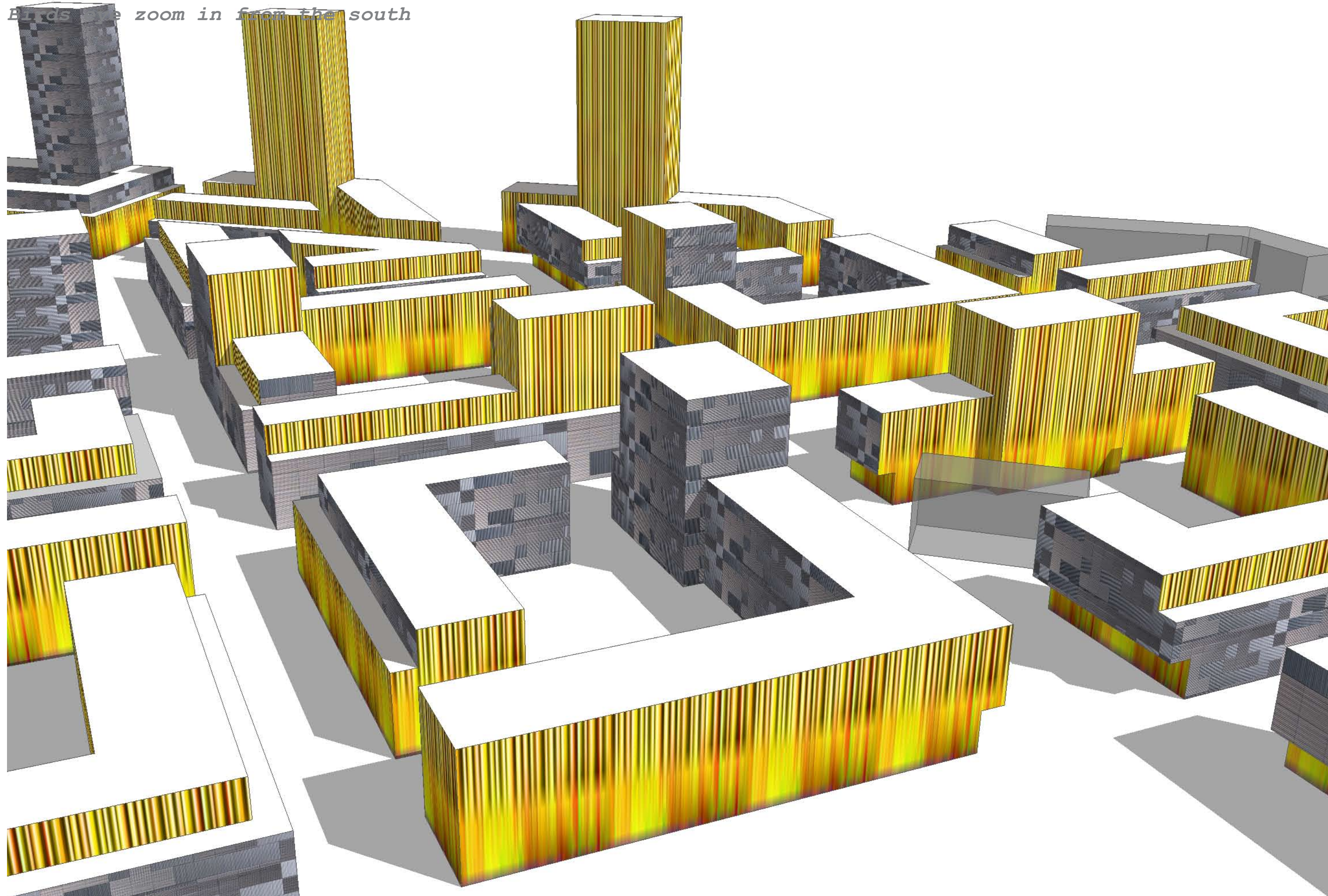
Birds eye zoom in from the south

Конверты застройки
Default massing



Фрагмент вида сверху, с южной стороны

Birds eye zoom in from the south

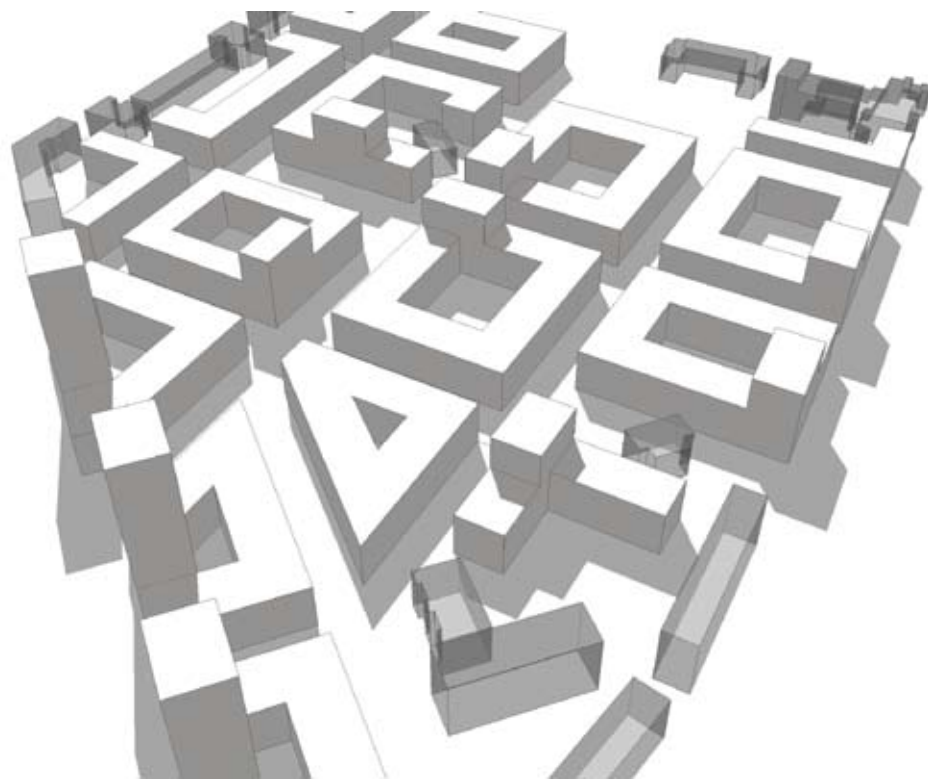


Фрагмент вида сверху, с северной стороны

Birds eye zoom in from the north

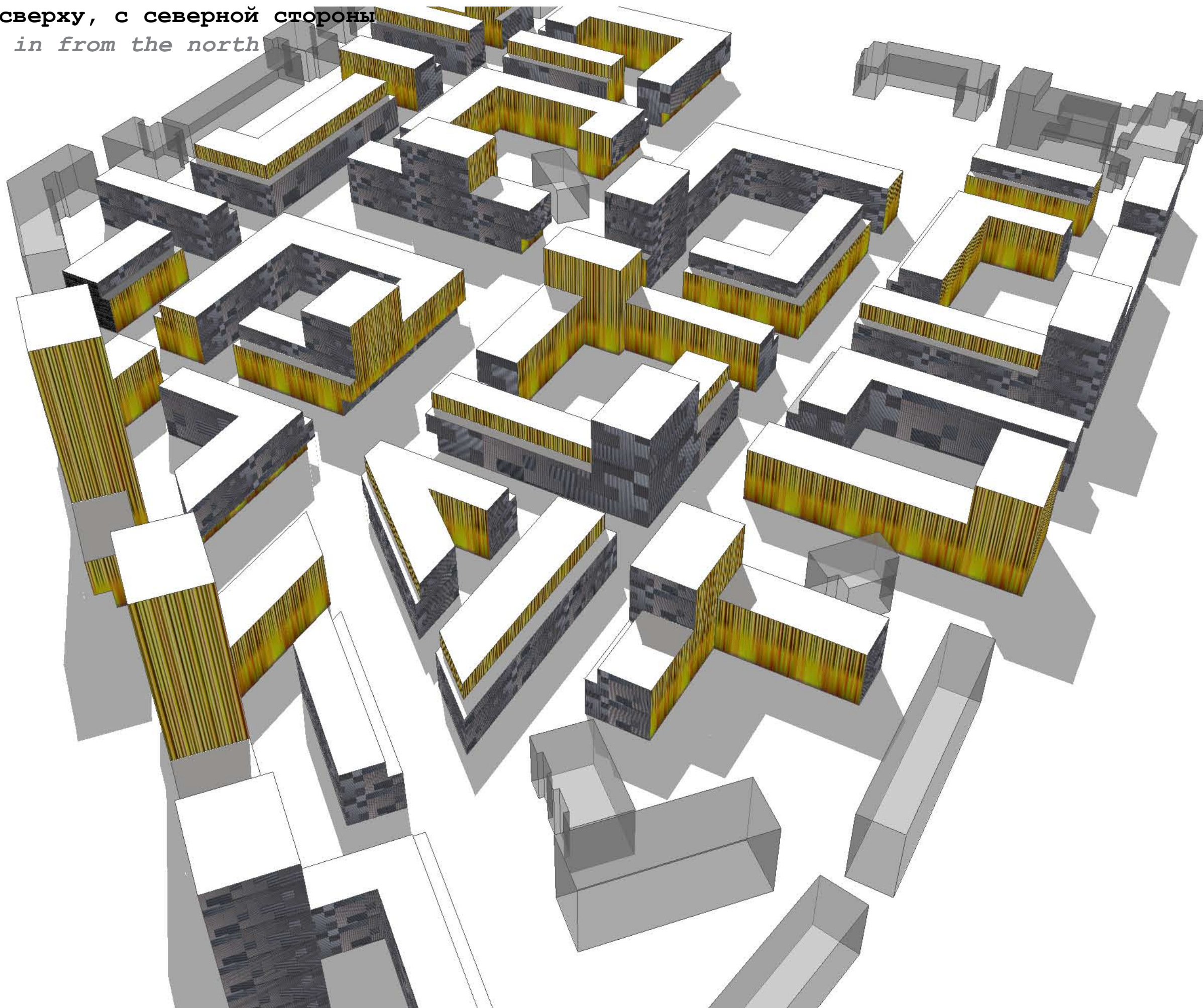
Конверты застройки

Default massing

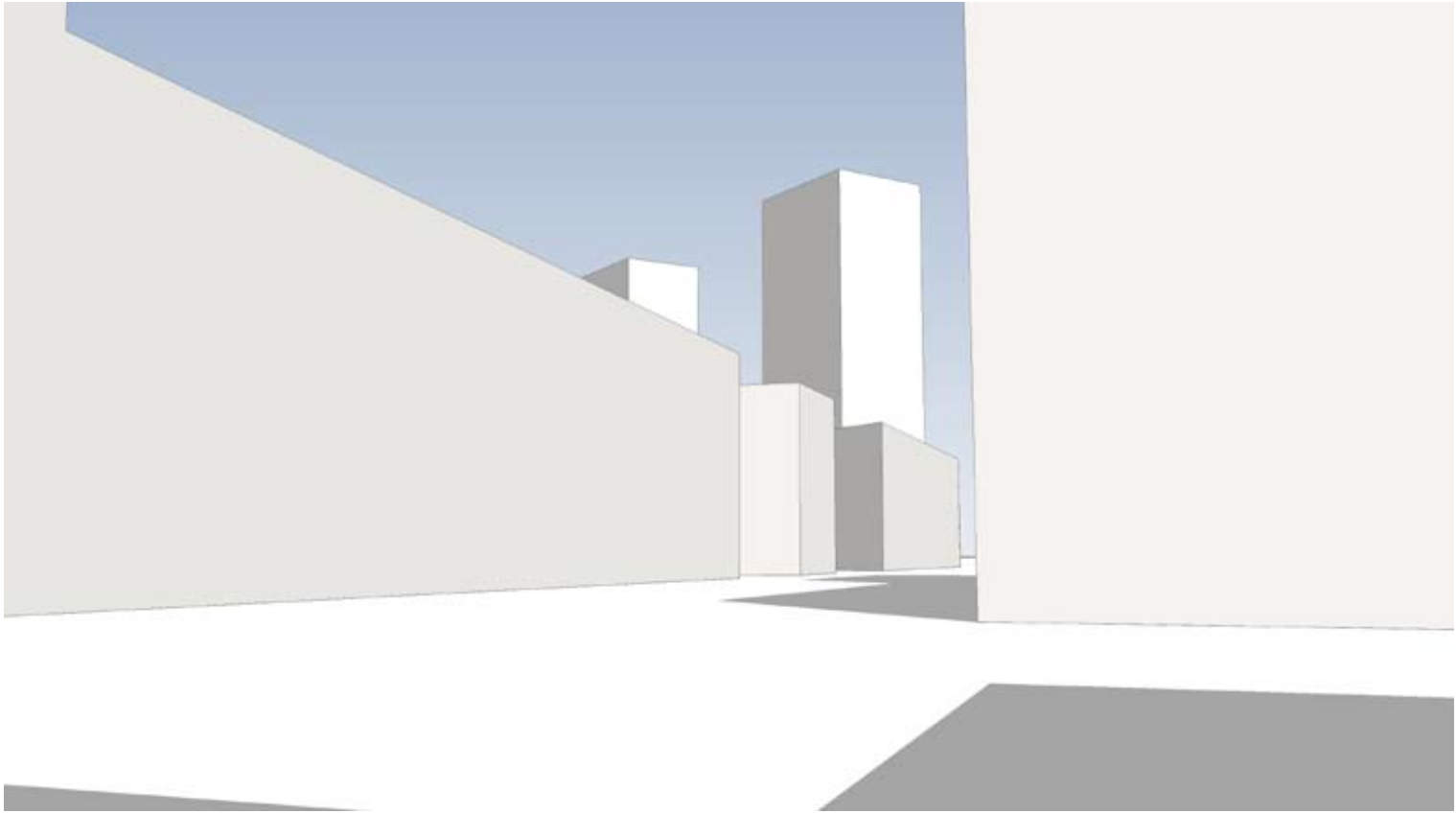
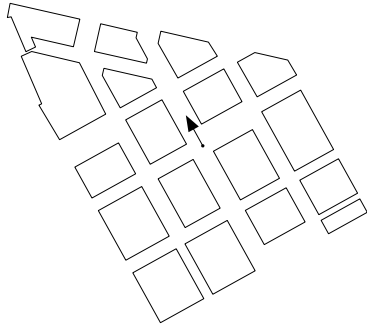


Фрагмент вида сверху, с северной стороны

Birds eye zoom in from the north



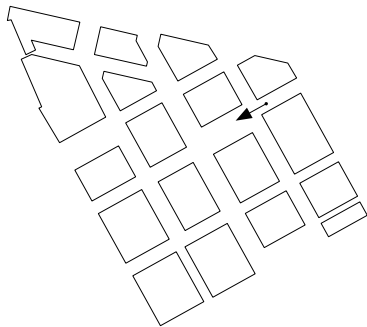
Конверты застройки
Default massing





Внутренняя площадь
Inner square

Конверты застройки
Default massing



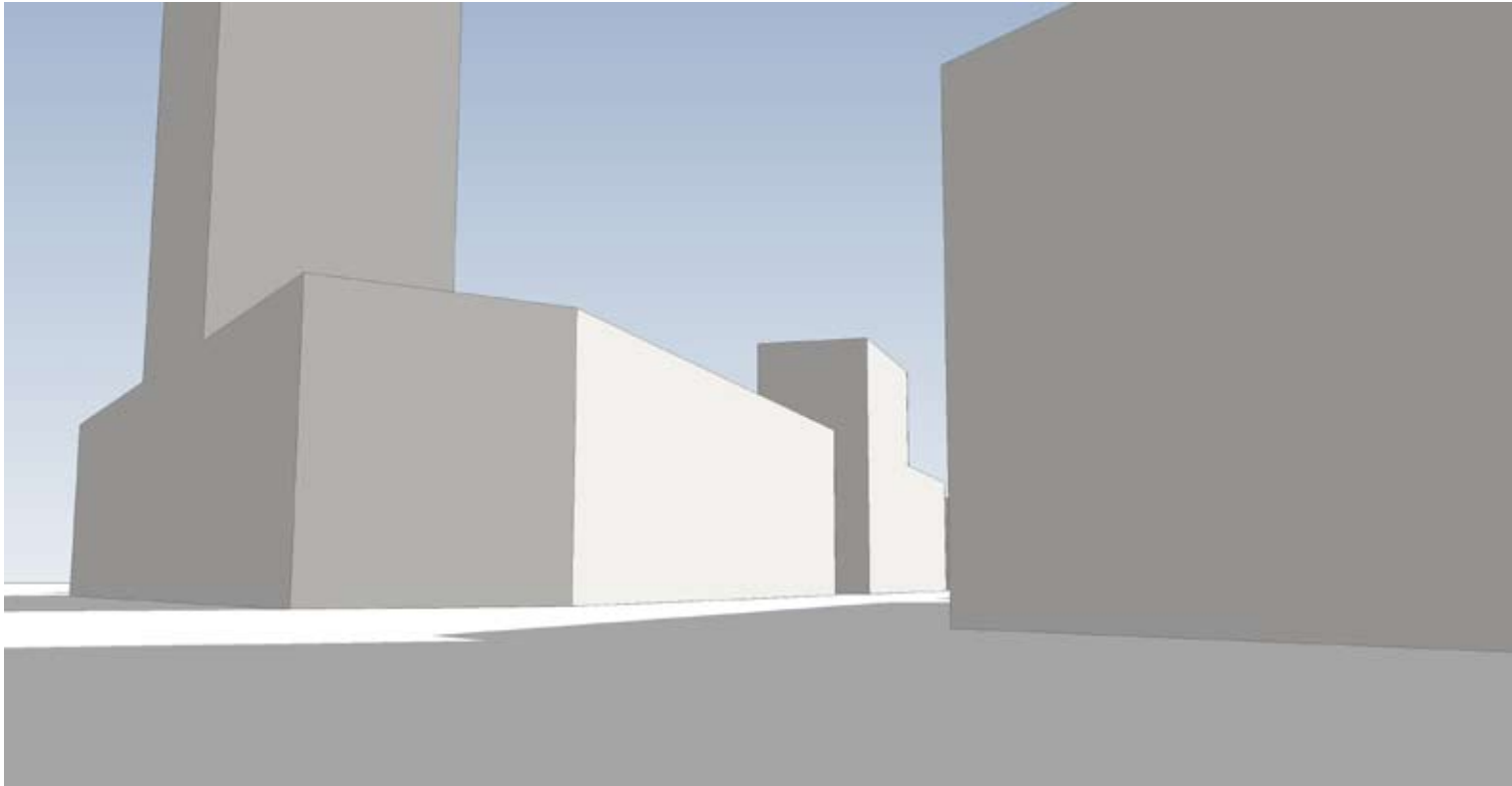
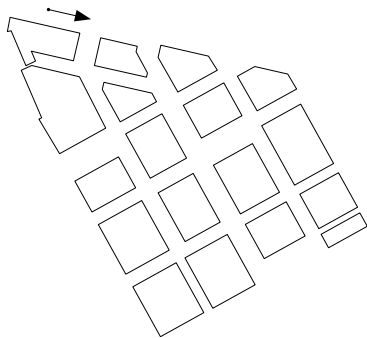
Внутренняя площадь

Inner square



Граница квартала по Революции
Revolution street edge

Конверты застройки
Default massing

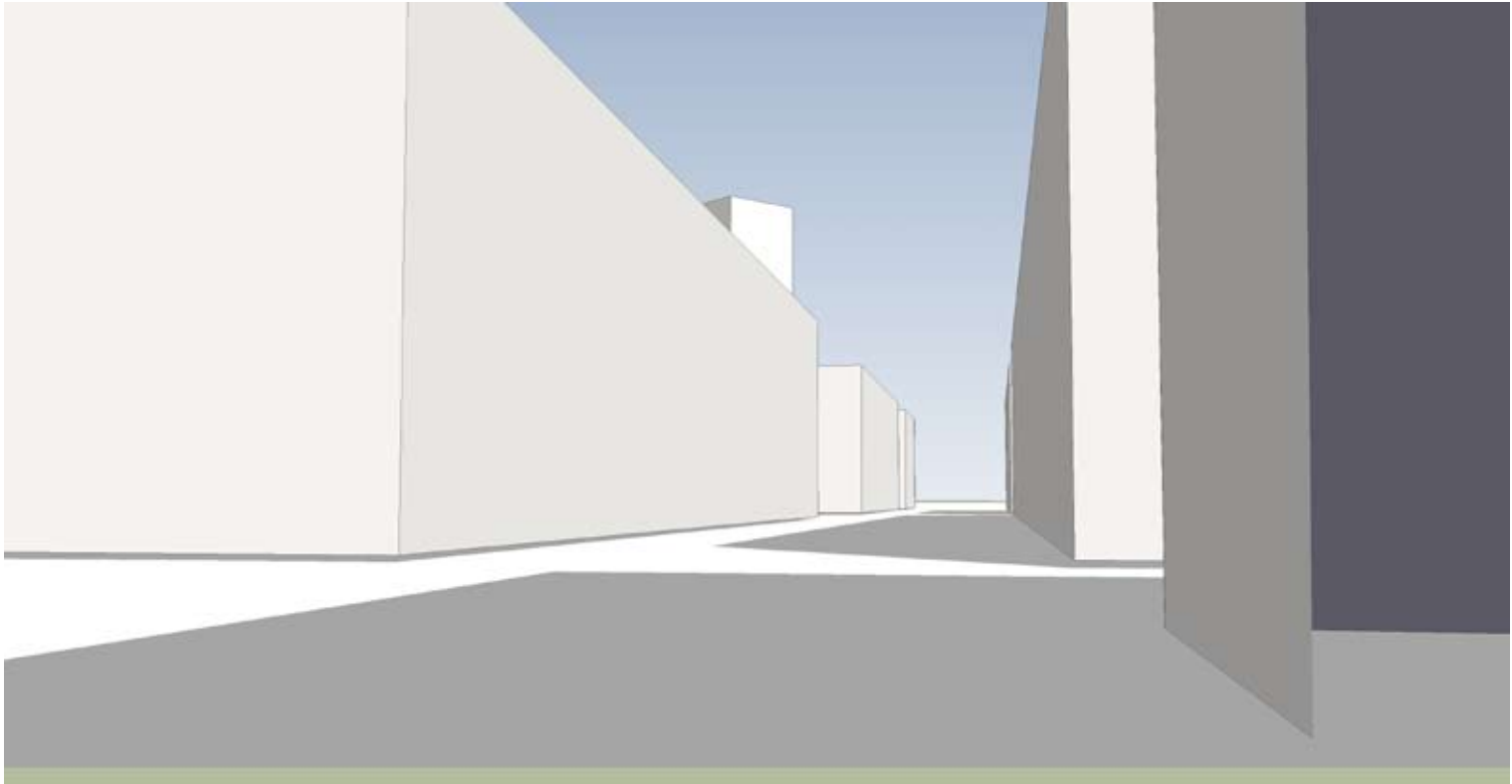
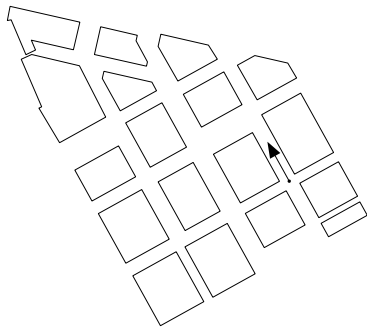


Граница квартала по Революции
Revolution street edge



Жилая улица
Residential street

Конверты застройки
Default massing



Жилая улица
Residential street



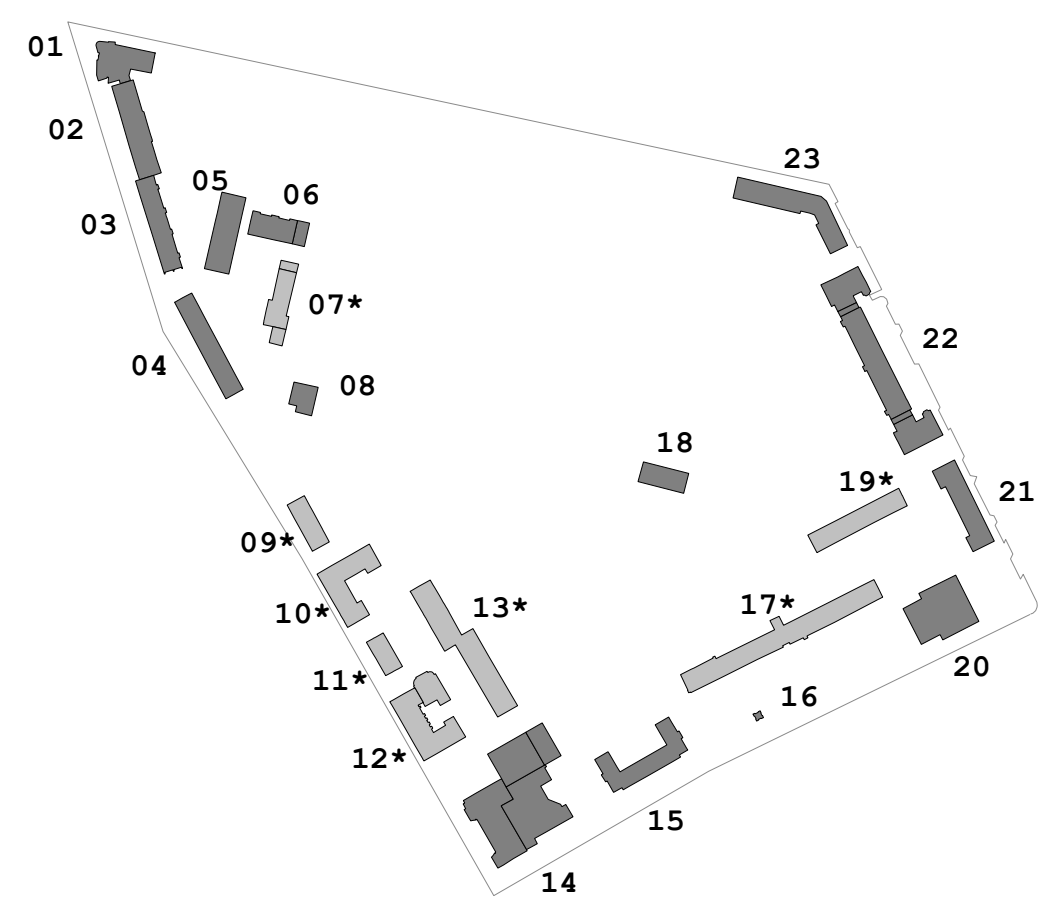
Приложение

Appendix

Инвентаризация существующих зданий

Inventory of the existing buildings

Существующие здания
Existing buildings

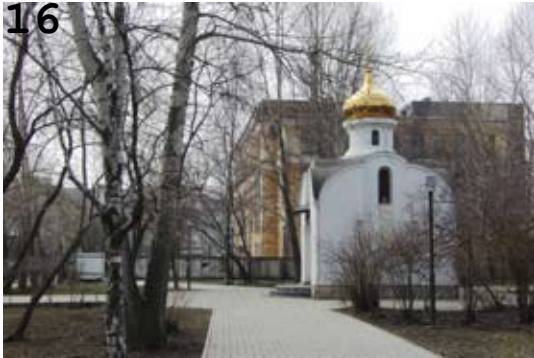


* возможность сноса / possible demolition

** на схеме изображены все здания вне участка
больницы и сохраняемые здания на участке (8, 18)
** the buildings on the scheme are all buildings
outside the hospital boundary and preserved
buildings on the site (8, 18)



Существующие здания
Existing buildings





Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam
The Netherlands

T +31 (0)10 789 03 00
F +31 (0)10 789 03 09

rotterdam@kcap.eu
www.kcap.eu