

# Селитебная территория

## Технико-экономические показатели

Плотность жилой застройки

Плотность жилого фонда

Плотность населения

Административно-культурные города-центры –  
60%-70% ;

Промышленные города – 50%;

Курортные города – 60%-70%;

Сельские поселения – 65%-75%

# СТРУКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Жилые зоны

Общественно-деловые зоны

Общественные центры

Общегородские центры

Жилой район

Жилой микрорайон

Кварталы

Жилые группы

# СИСТЕМА ЗАСТРОЙКИ МИКРОРАЙОНА

Для жилых кварталов и микрорайонов характерны разные приемы застройки. Они отличаются неодинаковым расположением домов по отношению к красной линии улиц и линии застройки. Красная линия улицы или магистрали обозначает условные границы, которые отделяют территорию магистралей улиц, проездов и площадей от территорий, предназначенных под застройку.

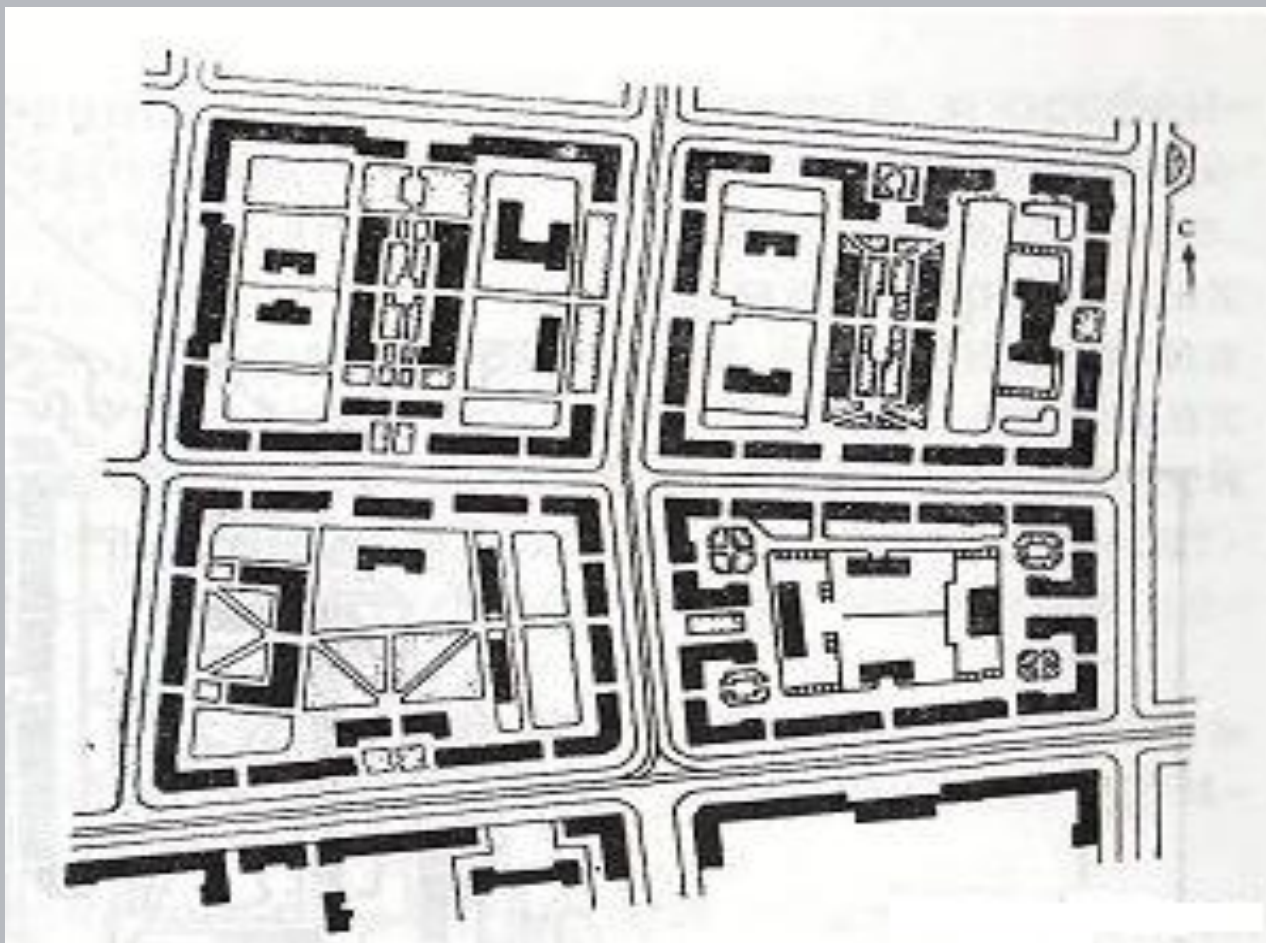
# СИСТЕМА ЗАСТРОЙКИ МИКРОРАЙОНА

Линия застройки определяет границы застраиваемой территории. В соответствии с проектами застройки линия застройки может совпадать с красной линией, но, как правило, она отступает от нее в глубину кварталов и микрорайонов на 3-6 м и более. Пространство между красной линией и линией застройки используется для защитных зеленых полос, изолирующих территорию транспортных магистралей и тротуаров от зданий.

# ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА

*Периметральная застройка* характеризуется расположением зданий вдоль красных линий по всему периметру границ межмагистральной территории. В основном она применяется для застройки жилых кварталов. В условиях периметральной застройки не всегда хорошо решаются вопросы инсоляции и проветривания. Дома, которые открыты фасадами к магистралям, подвержены влиянию шума и пыли, создаваемые движением транспорта. Этот прием застройки отличается наибольшей простотой в архитектурном отношении, но имеет ряд недостатков. К ним следует отнести отсутствие связи внутриквартальных пространств с пространством улицы, вынужденную неблагоприятную ориентацию жилых помещений по сторонам света, плохую проветриваемость микрорайонов в случае небольших размеров. В настоящее время применяются крайне

# ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА



# ГРУППОВАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА

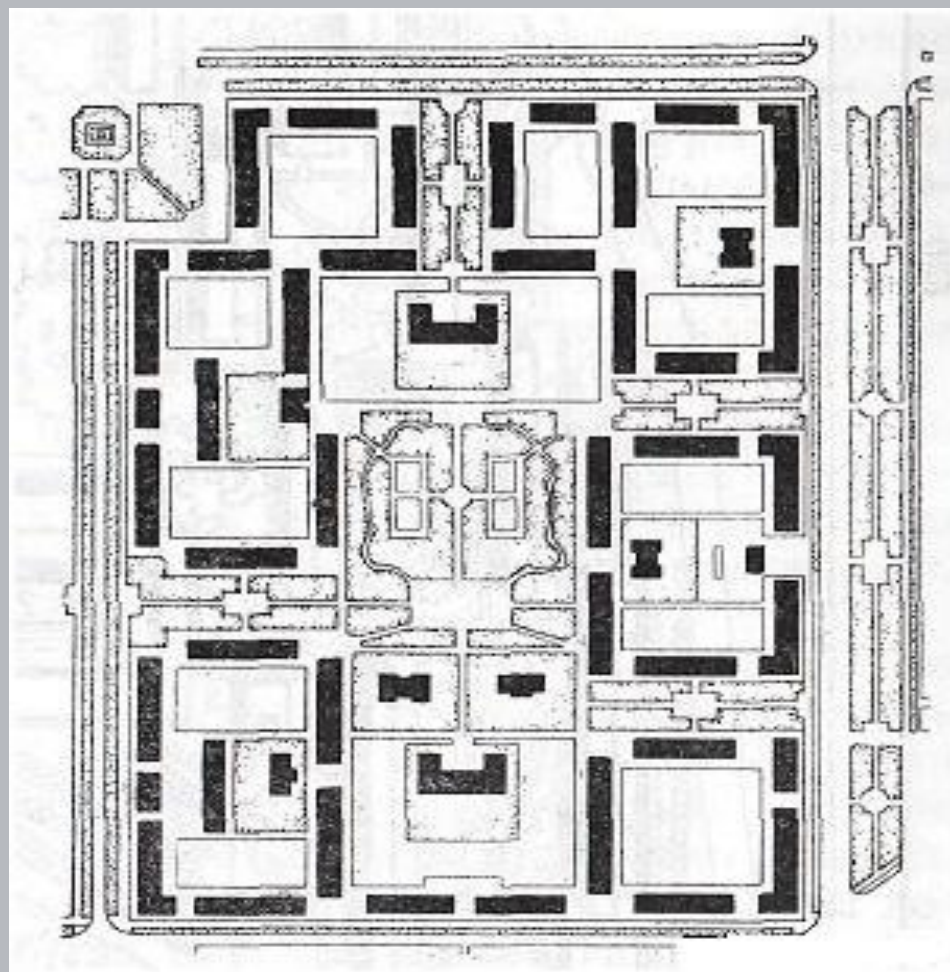
*Групповая застройка* применяется при значительных размерах квартала (10-12 га) и характеризуется размещением жилых домов отдельными группами с образованием сравнительно небольших внутренних дворов-садов. Она имеет существенные преимущества перед сплошной периметральной застройкой. Внутриквартальные пространства с расположенными в них зданиями и зелеными насаждениями включаются в общее архитектурно-пространственное решение улицы, что придает большую выразительность и разнообразие ее облику; значительно улучшается проветриваемость микрорайона. Для проветриваемости отдельных дворов-садов устраиваются разрывы между зданиями, входящими в группу. Только в северных районах с преобладающими сильными ветрами в холодное время года наиболее благоприятные микроклиматические условия создаются при замкнутых дворах с одним разрывом между домами для подъезда к входам в дома данной группы.

# ГРУППОВАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА

Групповая застройка характеризуется сочетанием нескольких групп домов на территории одного квартала или микрорайона. В отличие от периметральной застройки, этот прием обеспечивает лучшие условия связи внешнего и внутреннего пространства, что способствует хорошему проветриванию. При групповой застройке, дома расположенные внутри группы, защищены от шума и пыли. Ориентация основной части зданий совпадает с направлением ограничивающих магистралей, что не всегда способствует хорошей инсоляции зданий и не обеспечивает защиту от шума и пыли.



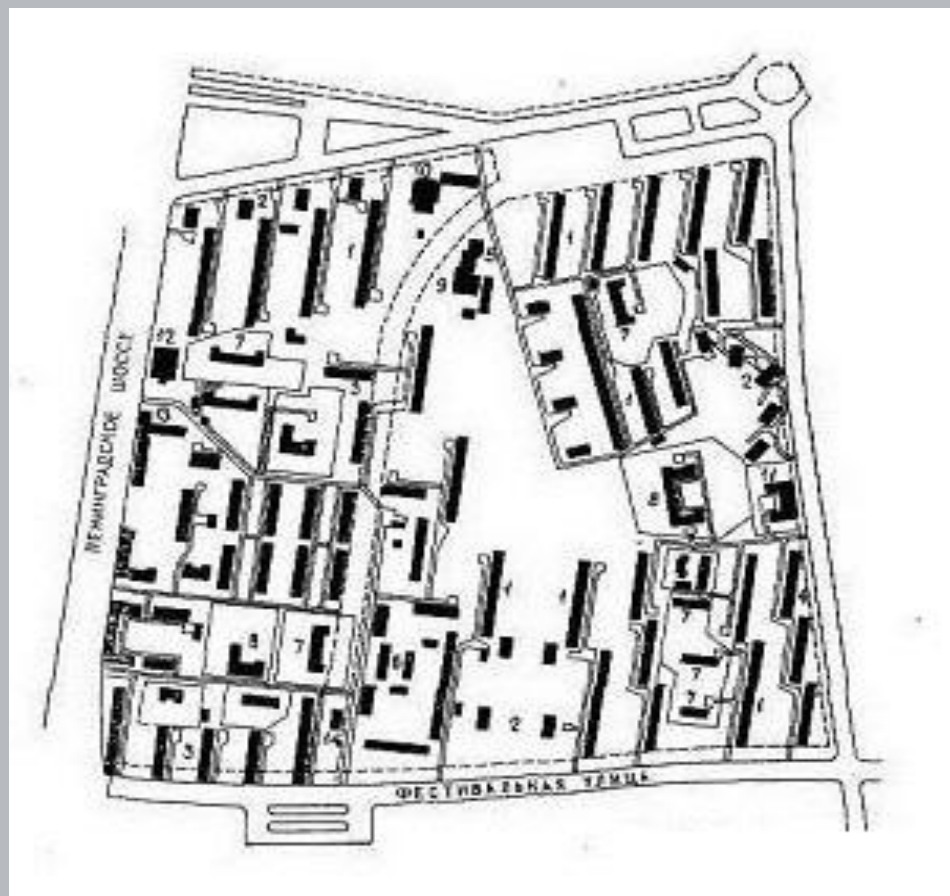
# ГРУППОВАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА



# СТРОЧНАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА

*Строчная застройка* характеризуется одинаковой ориентацией всех зданий застраиваемой территории. В плане дома размещаются как бы «в строчку», что создает лучшие условия проветривания. При строчной застройке возможен выбор оптимального варианта ориентации с точки зрения инсоляции и защиты от шума и пыли. Этот прием используют при проектировании микрорайонов.

# СТРОЧНАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА



# СВОБОДНАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА

*Свободная застройка* характеризуется расположением зданий с применением смешанной застройки. При свободной застройке наилучшим образом решаются вопросы инсоляции, проветривания, защиты от шума и пыли. Свободная застройка создаст органическую связь застраиваемого пространства с внешней средой. В условиях такой застройки имеется возможность функционального зонирования и наиболее удобного размещения учреждений культурно-бытового обслуживания. Застройка в настоящее время весьма распространена при создании микрорайонов.

# СВОБОДНАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА



# Пример микрорайона со свободной застройкой

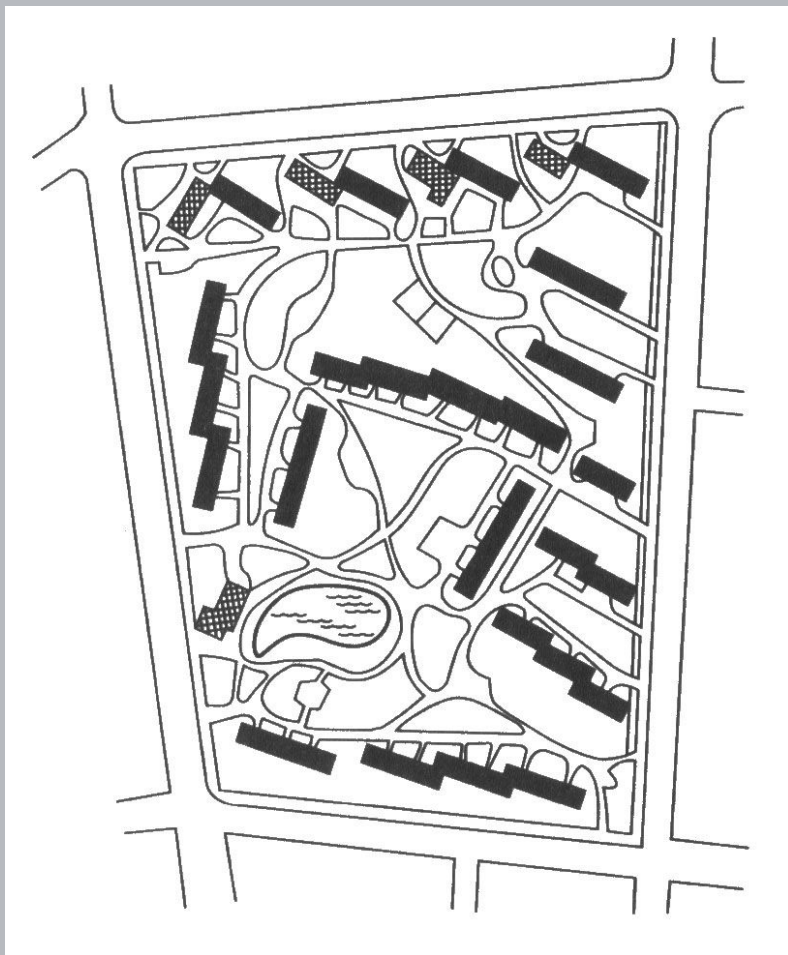




# КОМБИНИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА МИКРОРАЙОНА

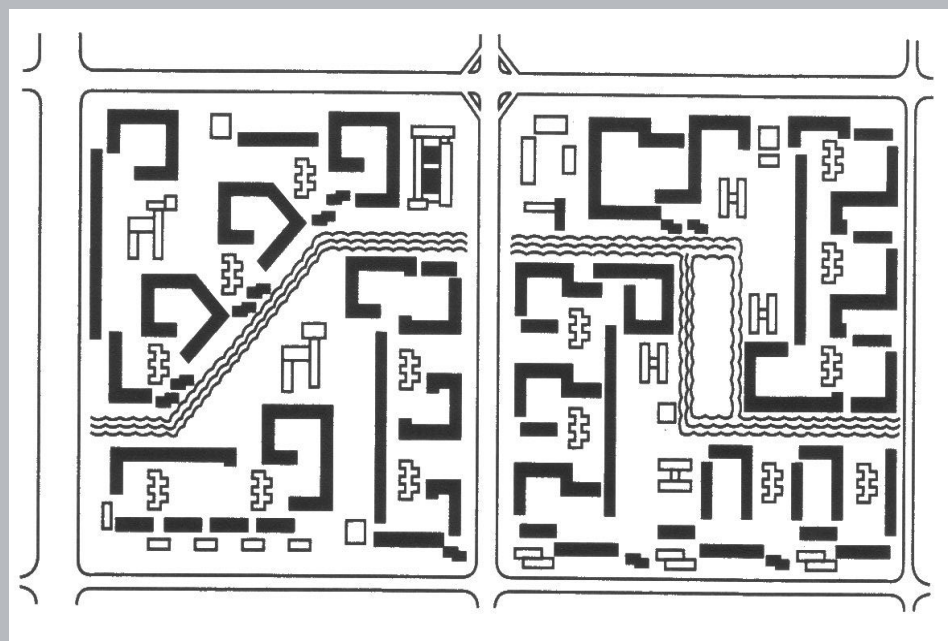
*Комбинированная застройка* сочетает в себе элементы разных композиционных приёмов и позволяет разместить здания оптимально, соблюдая санитарно-гигиенические требования. В настоящее время наиболее применимо при реконструкции районов. Композиция застройки микрорайонов основывается на использовании всех вышеизложенных приёмов жилой застройки. Применяют также более сложные групповые и пространственные композиции.

# СВОБОДНАЯ С ЭЛЕМЕНТОМ СТРОЧНОЙ ПЛАНИРОВКИ МИКРОРАЙОНА

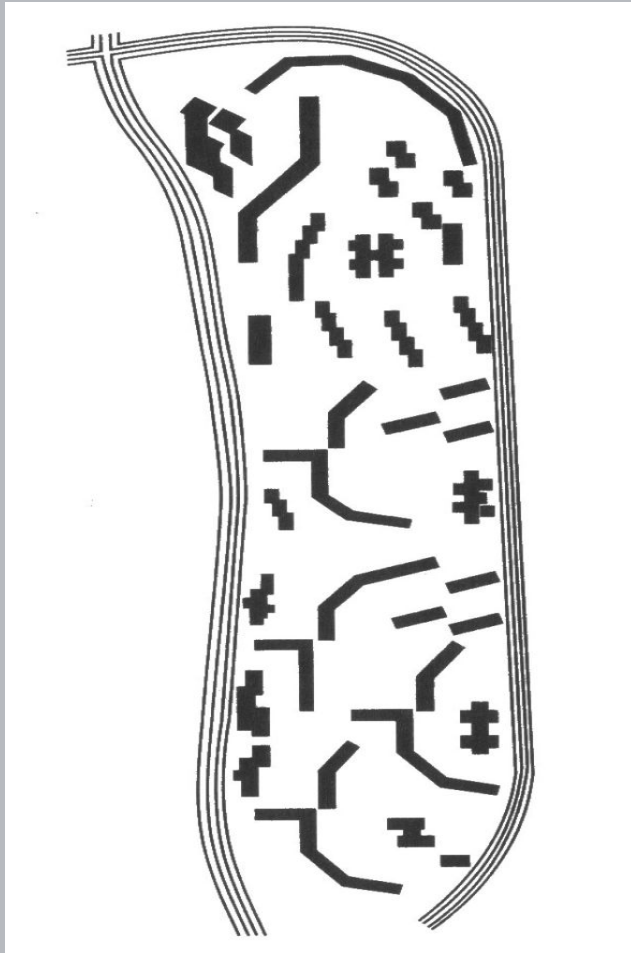




# СВОБОДНАЯ С ЭЛЕМЕНТАМИ ГРУППОВОЙ ПЛАНИРОВКИ МИКРОРАЙОНА



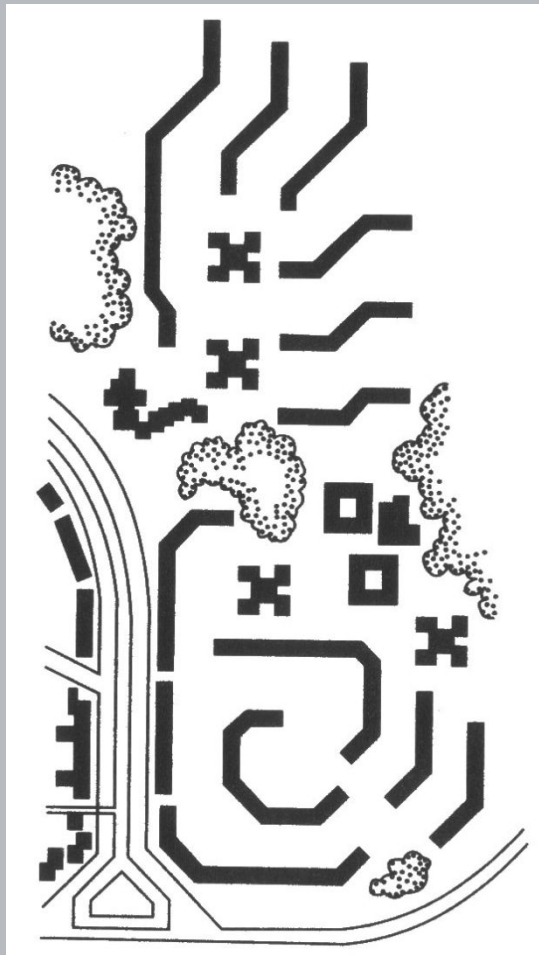
# СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА С КРУПНЫМ ЛИНЕЙНЫМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РИТМОМ



Крупный градостроительный ритм – повторение жилых групп с четко выраженной композицией домов.

Линейный ритм возникает при расположении повторяющихся групп вдоль улиц и магистралей.

# СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА С КРУПНЫМ ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РИТМОМ



Пространственный  
или круговой ритм  
образуется при  
расположении  
повторяющихся  
групп зданий во  
внутреннем  
пространстве  
микрорайона или  
вокруг  
общественного  
центра

# АРХИТЕКТУРНАЯ ВЫРАЗИТЕЛЬНОСТЬ

Масштабность - это соотношение архитектурных форм и создаваемых ими пространств. Наиболее оптимальным по масштабу к человеку является преобладание застройки средней этажности.

Жилое образование должно быть масштабно человеку. Он должен чувствовать себя хозяином среди жилой застройки.

Цветовое решение комплекса - немаловажный фактор для его восприятия. Если комплекс смотрится издали, то вместе с архитектурно-пространственной композицией видны большие цветовые плоскости. Вблизи воспринимается архитектура конкретных зданий с нюансами цветовых соотношений его элементов и деталей.

Цветовая гамма для оформления зданий должна хорошо сочетаться с окружающей средой. Элементы ландшафта могут значительно оживить урбанизированную застройку микрорайона.