

# ГОРОДСКИЕ ОСОБНЯКИ В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ:

удача или нагрузка?





# Анастасия Пугачевич

основатель архитектурного бюро Pugachevich Studio,  
преподаватель МАрхИ

---

## Основные направления работы:

- Мастер-планы
- Жилые и общественные объекты
- ОКН
- Общественные интерьеры



# Работа с ОКН — это удача или нагрузка?

Согласовать сложно,  
получить РНС долго

Непонятно как считать  
бюджет без проекта

Какое творчество,  
если здание уже есть?!

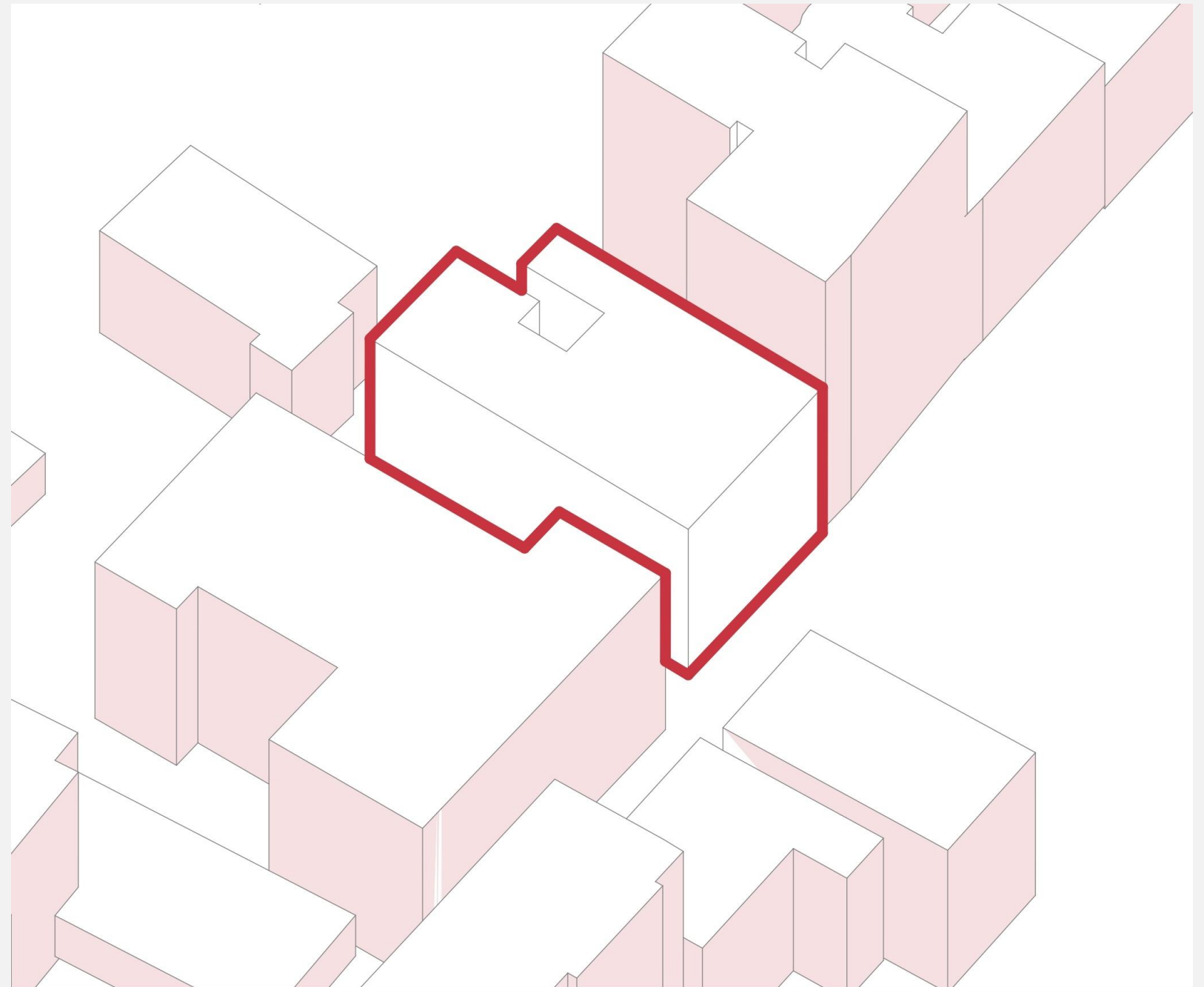
Это сложно и долго,  
а как заплатят?

Выглядит круто,  
но попробуй продай...

Не знаю «нормативку»,  
могу ошибиться.

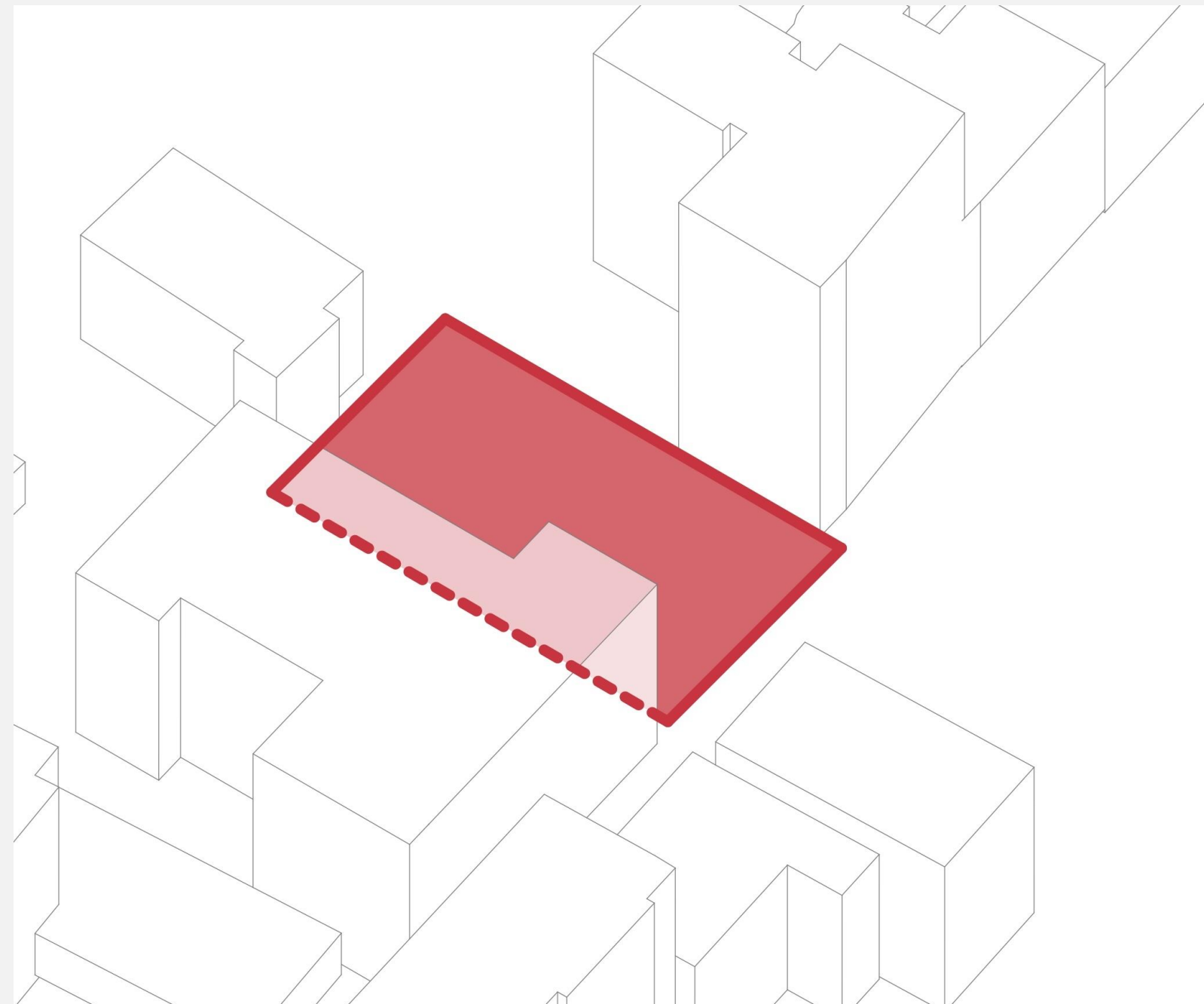
# Характерные признаки городских особняков

Расположение в сложившейся  
плотной городской среде



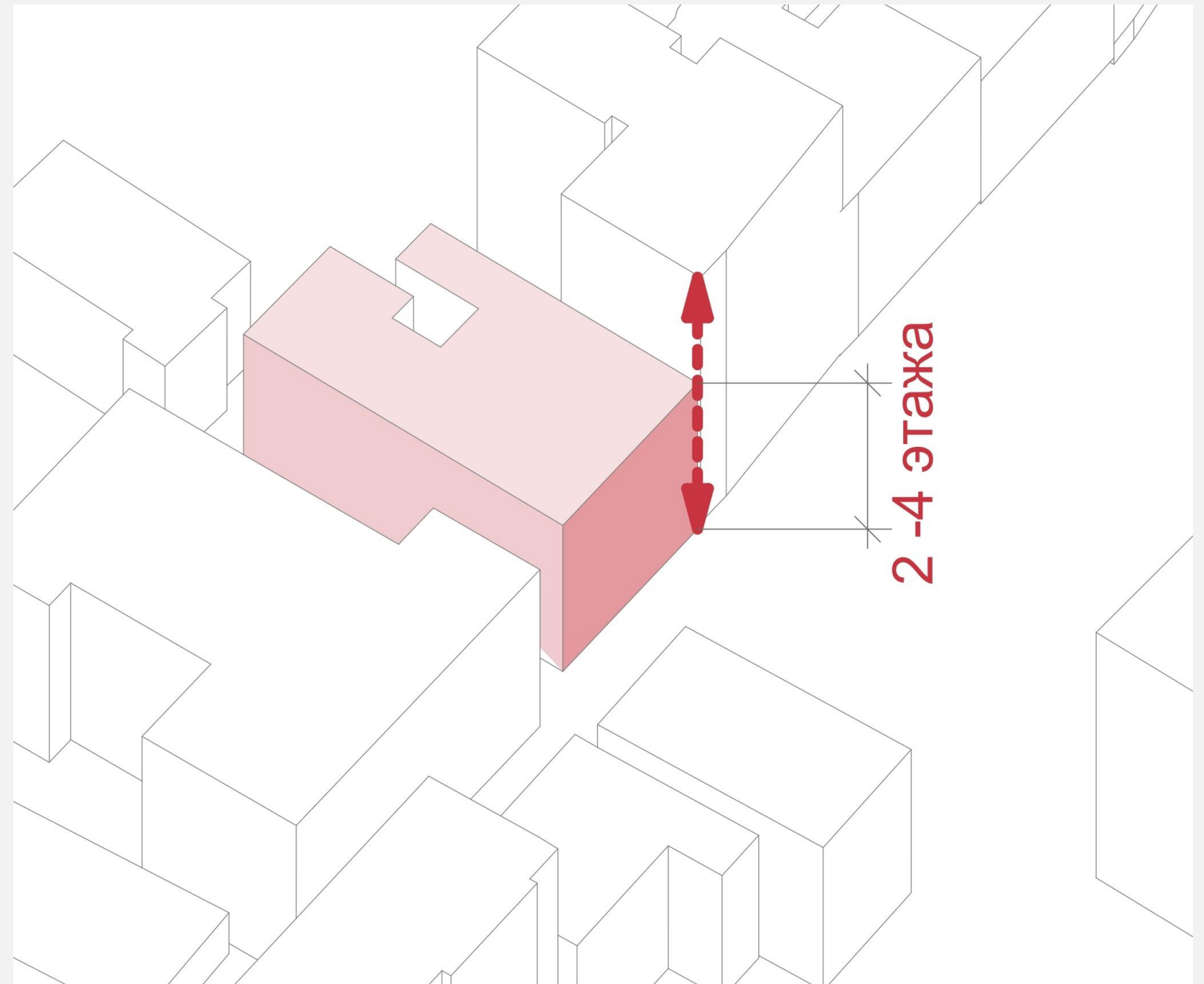
# Характерные признаки городских особняков

## Ограниченная придомовая территория здания



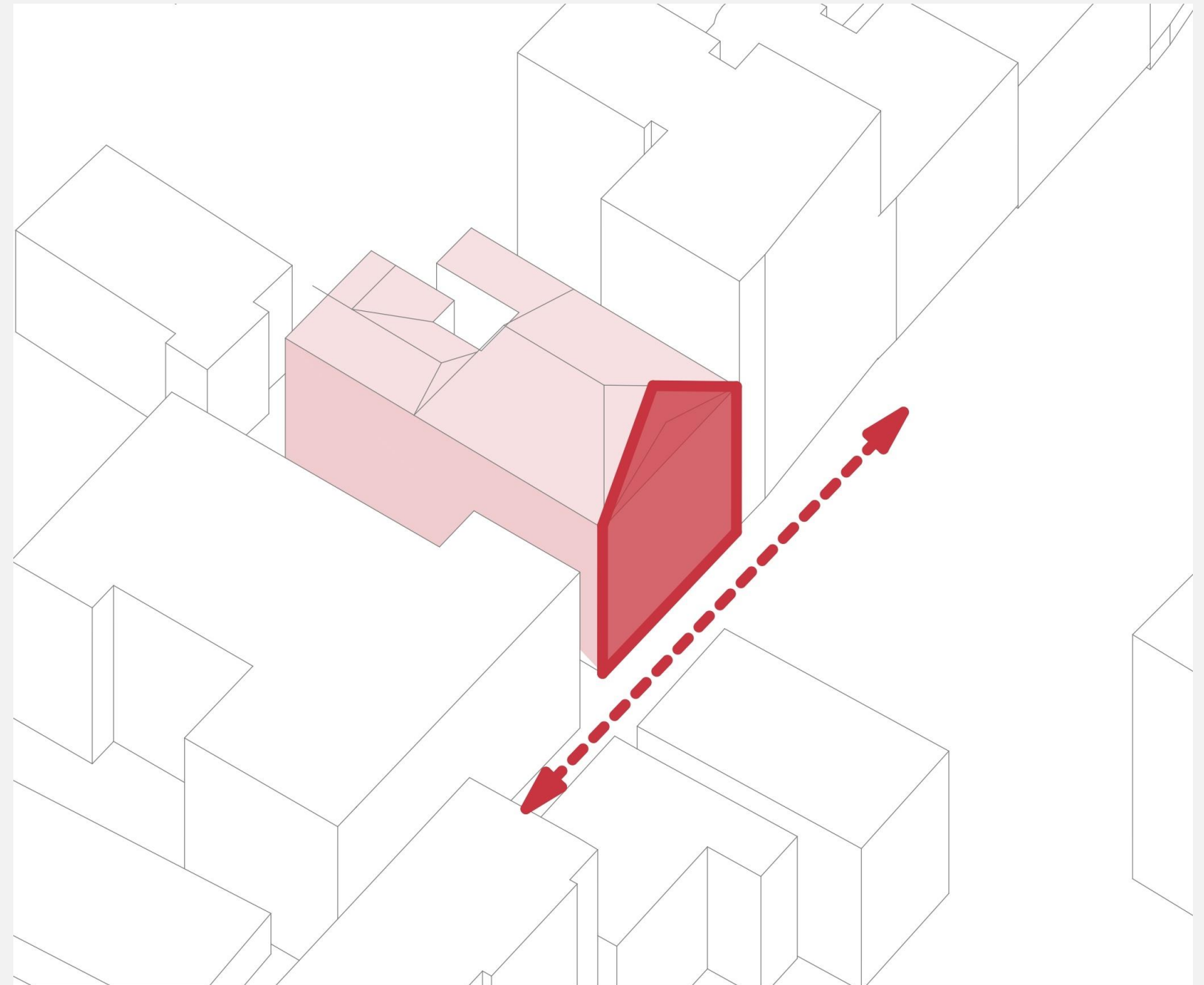
# Характерные признаки городских особняков

## Малая этажность



## Характерные признаки городских особняков

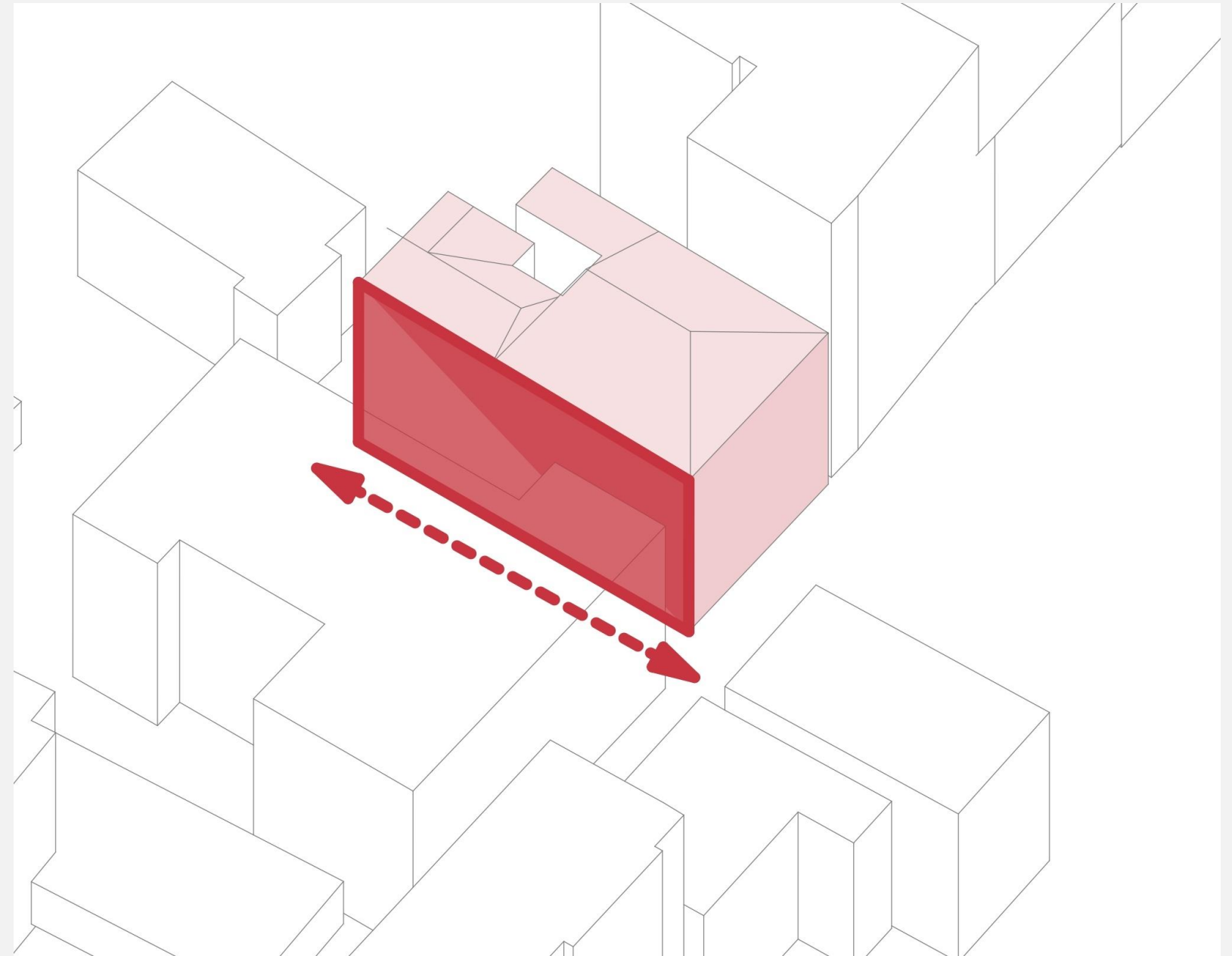
## Акцентное архитектурно-художественное оформление главного фасада





## Характерные признаки городских особняков

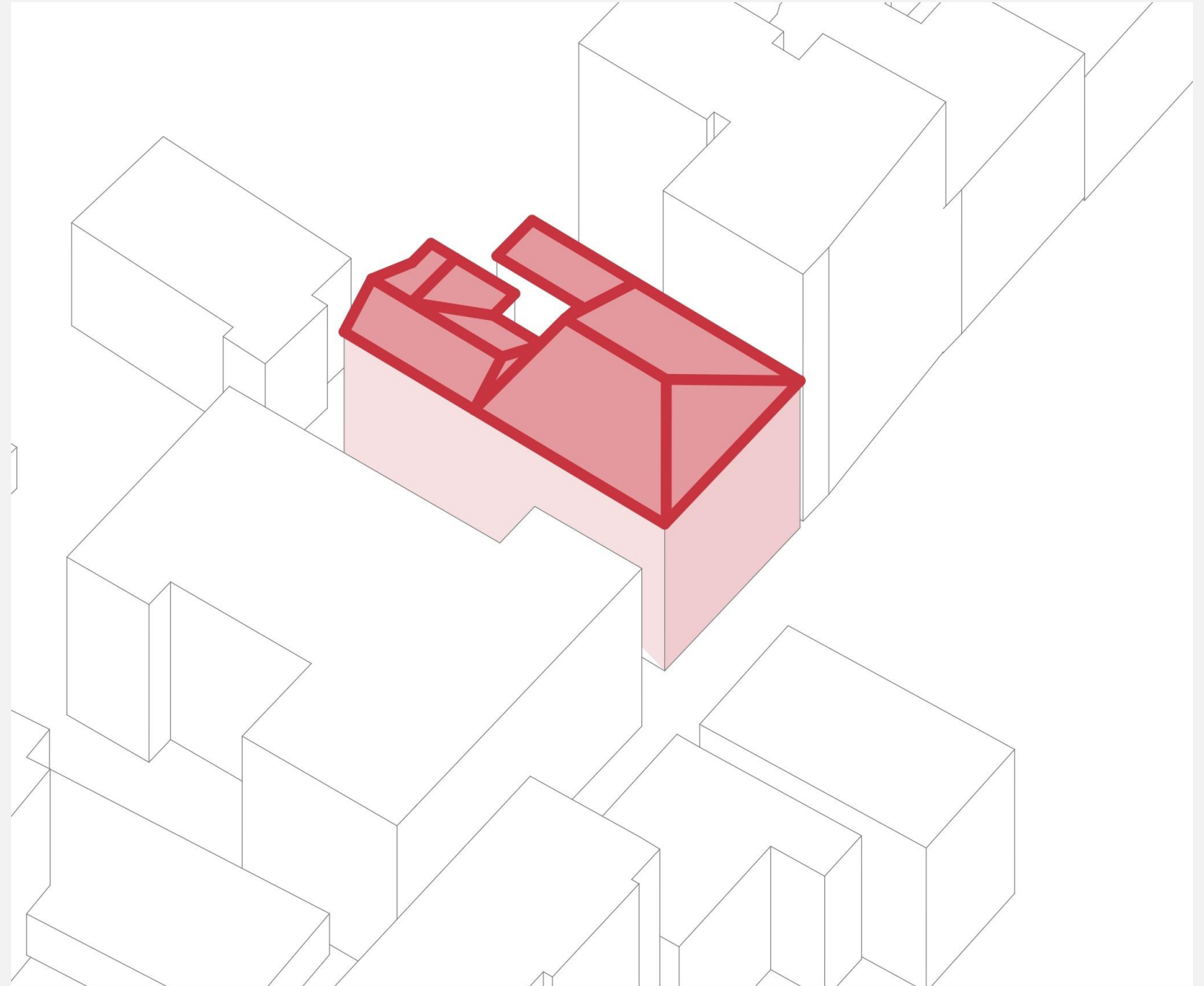
Более простые, с меньшим количеством  
декоративных элементов боковые  
и задние фасады





# Характерные признаки городских особняков

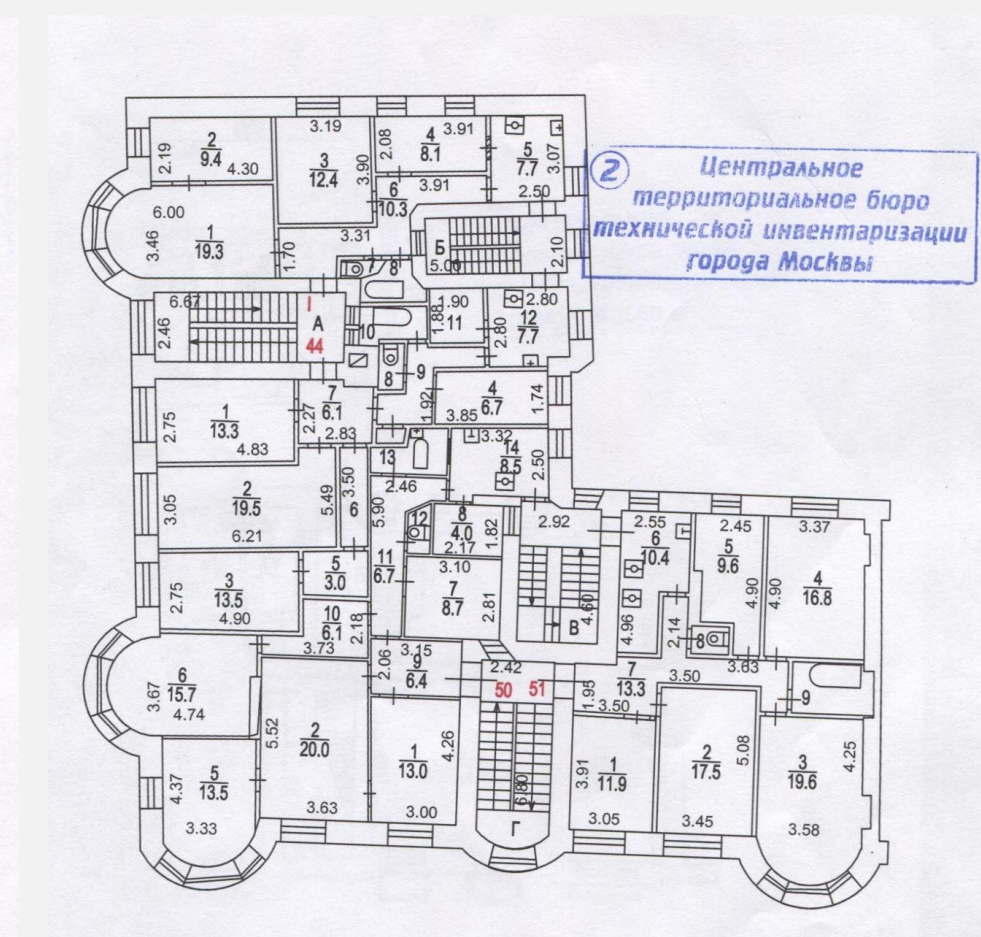
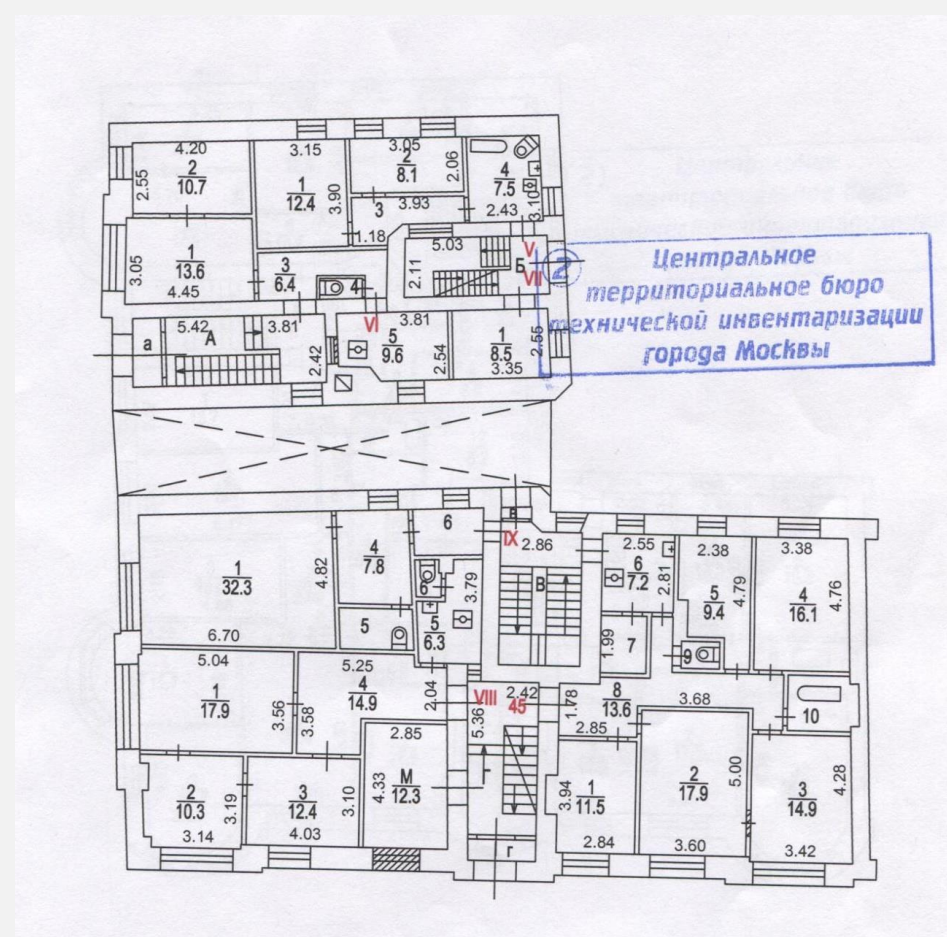
## Скатная кровля



# Характерные особенности городских особняков.

## Особенности планировки и внутреннего устройства

- Кирпичные наружные и внутренние несущие стены
- Исторически ценные интерьеры в парадной зоне (вестибюль, лестница)
- Неудобная планировка, маленькие помещения
- Деревянные перекрытия (реже своды и своды Монье)
- Изношенная инженерия
- Подвал







# Текущее функциональное использование городских особняков



Консервация (не функционируют, чаще в заброшенном состоянии)



Мелкие офисы,  
арендные помещения



Канторы  
(гос. учреждения)



Рестораны, кафе



Шоу-румы, салоны красоты



# Функциональное приспособление городских особняков для современного использования



Элитное жильё



Апартаменты



Бутиковые гостиницы



Офисы под одного арендатора



Художественная галерея



Частная клиника

# Порядок работы с ОКН регионального значения

## Виды работ с ОКН

- Консервация
- Ремонт
- Реставрация
- Приспособление

## На какую «нормативку» ориентироваться?

- Градостроительный кодекс
- Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002 г.
- Постановление Правительства РФ №569 от 15.07.2009г.
- Постановление Правительства РФ №87 от 16.02.2008г.



**ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПД  
И ПОСЛЕДУЮЩИХ РАБОТ  
ОБЯЗАТЕЛЬНА ЛИЦЕНЗИЯ МИНКУЛЬТА.**

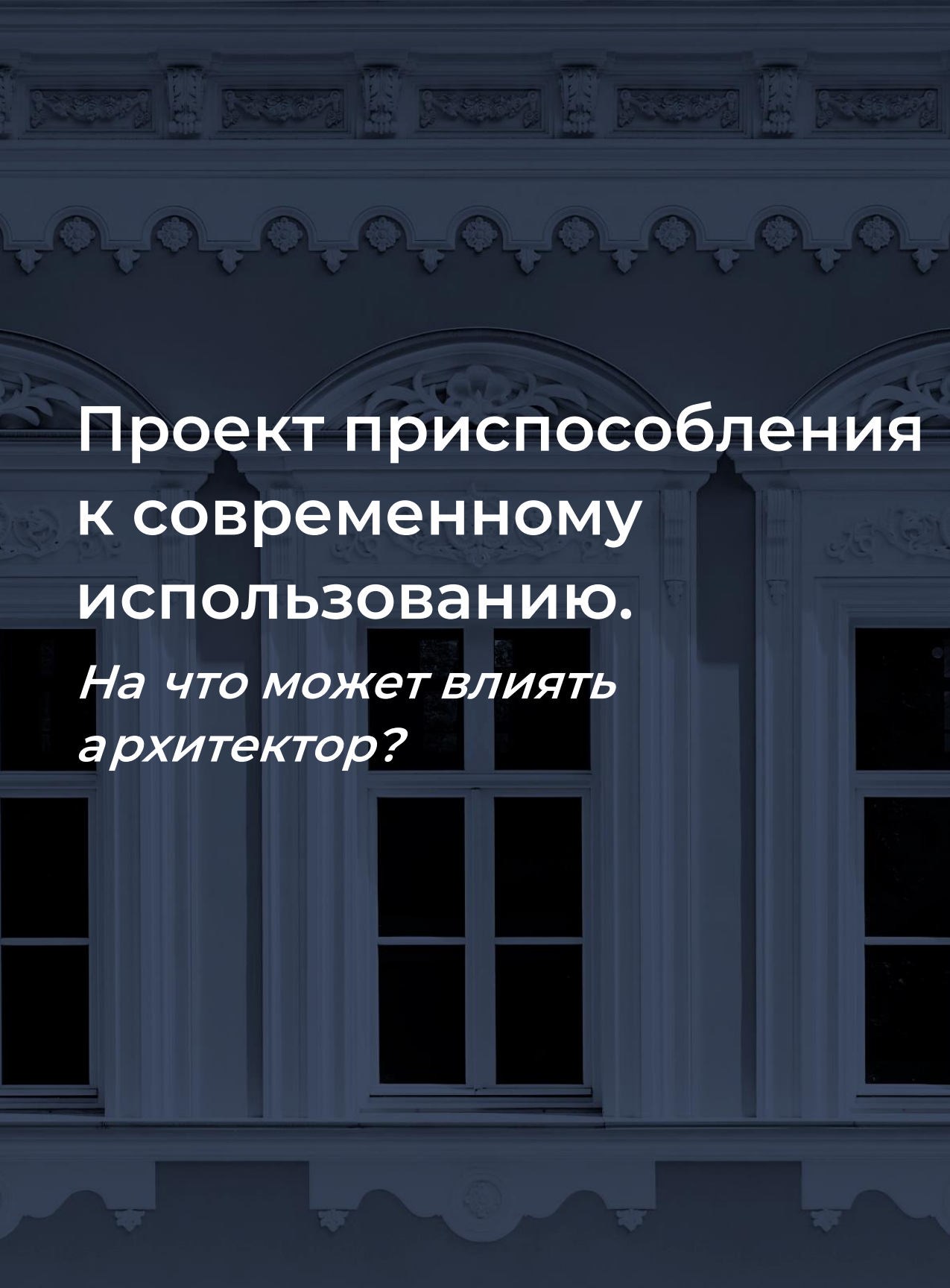
# Порядок работы с ОКН регионального значения

## Последовательность работ:



\* Если работы по сохранению затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности ОКН





# Проект приспособления к современному использованию.

*На что может влиять  
архитектор?*

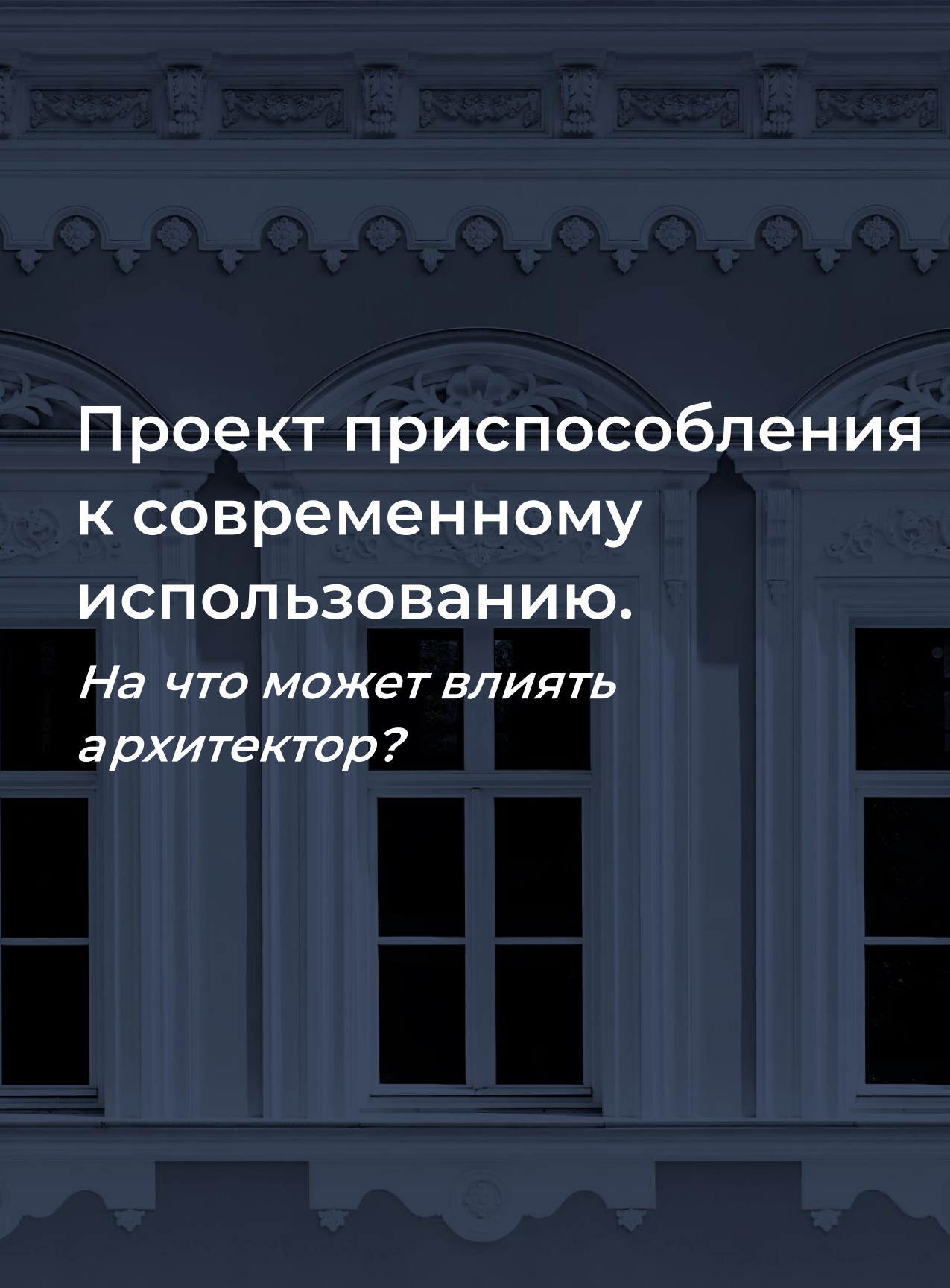
## Цель:

Актуальное использование и улучшение качества жизни будущих пользователей.

## Сфера влияния:

Объёмно-планировочные решения:

1. Создание планировки под актуальные требования.
2. Реорганизация подкровельного пространства с сохранением высотных отметок.
3. Устройство новых перекрытий.
4. Реорганизация подземной части, в т.ч. устройство паркинга.
5. Локальное изменение объёмных решений здания (дворовая часть).
6. Устройство новых оконных и дверных проёмов, изменение местоположения окон.
7. Включение новых фасадных материалов для элементов приспособления.



# Проект приспособления к современному использованию.

*На что может влиять  
архитектор?*

## Сфера влияния:

Конструктивные, инженерные решения:

1. Замена конструкций с высоким % износа.
2. Усиление конструкций здания.
3. Устройство современных инженерных систем, в том числе вентиляции и кондиционирования (без размещения оборудования на фасадах).



# РАЗБЕРЁМ НА ПРИМЕРЕ НАШЕГО КЕЙСА



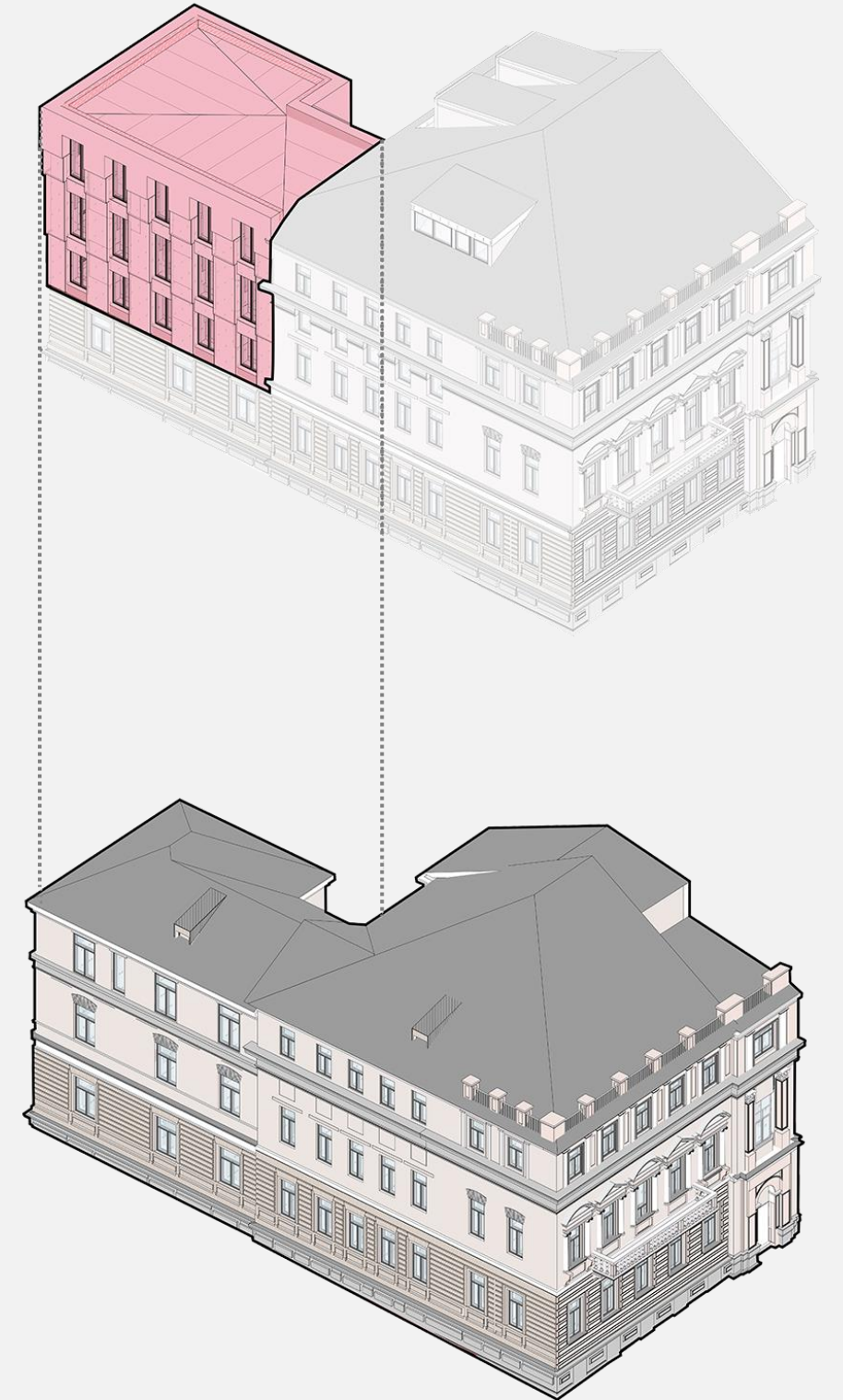














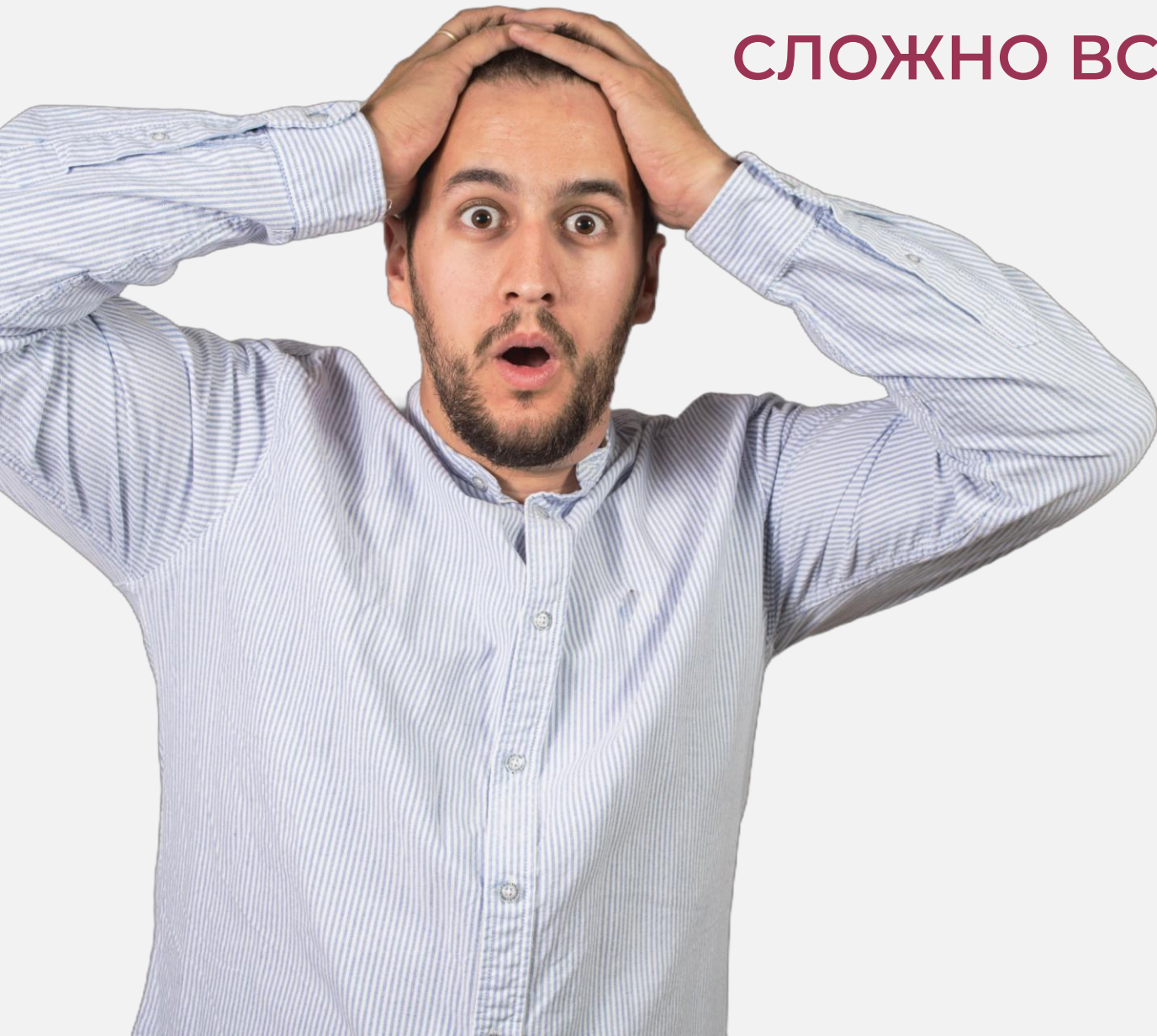








# Сложности работы с городскими особняками



**СЛОЖНО ВСЁ!**

- Нужна спец. лицензия на проектирование и строительство
- Особые требования к документации (проект реставрации + полный комплект ПД; прохождение ГИКЭ, согласование с ДКН и экспертиза ПД)
- Обязательно участие профессиональной команды специалистов из всех областей
- Ряд ограничений, связанных со статусом ОКН, его предметом охраны и т.д.
- Трудоёмкое производство работ (организация стройплощадки, работа с фундаментами, усиление / замена конструкций)
- Работы регулируются специальным ТУ
- Сроки реализации увеличиваются (по сравнению с новым строительством идентичного объекта)

# Преимущества работы с городскими особняками

## Выгода для девелопера



- Объект премиум-класса при условии должной реализации
- Исключён риск повторов и большого сходства с другими объектами
- Выход на новый уровень клиентов, формирование репутации. Качество, а не количество метров
- Локация в сложившейся исторической среде
- Уникальный по характеристикам объект с историей
- Подлинные исторические фасады и интерьеры как отражение эпохи
- Особая эстетика микса из старины и современности
- Масштаб объекта определяет приватность и безопасность, ограниченное число пользователей
- Знаковый объект в портфеле компании



# Преимущества работы с городскими особняками

## Выгода для архитектора



- Профессиональный рост, развитие новых компетенций. В ОКН нет «типового»
- Достойная и благородная цель по сохранению исторического облика родного города
- Знаковый объект в портфолио

“ Великие здания,  
как и высокие горы —  
создания веков.

---

Виктор Гюго



pugachevich.studio  
+7 925 944-80-08



«Взгляд архитектора»  
TG-канал 