Девелопмент
со смыслом

ЖЕЛЕЗНО

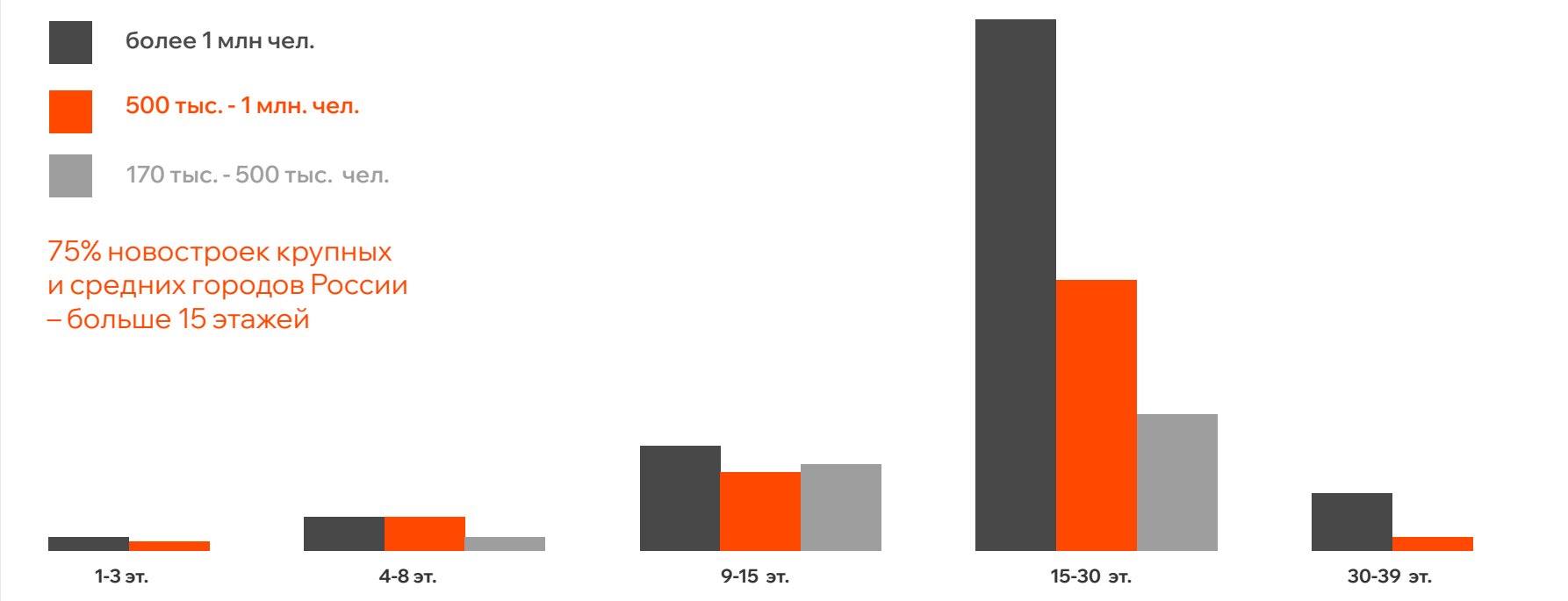
ЖЕЛЕЗНО

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА — БАЛАНС КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ ГОРОЖАНИНА

ПОРТРЕТ НОВОСТРОЕК РОССИИ ПО ЭТАЖНОСТИ НА СЕГОДНЯ

ЖЕЛЕЗНО

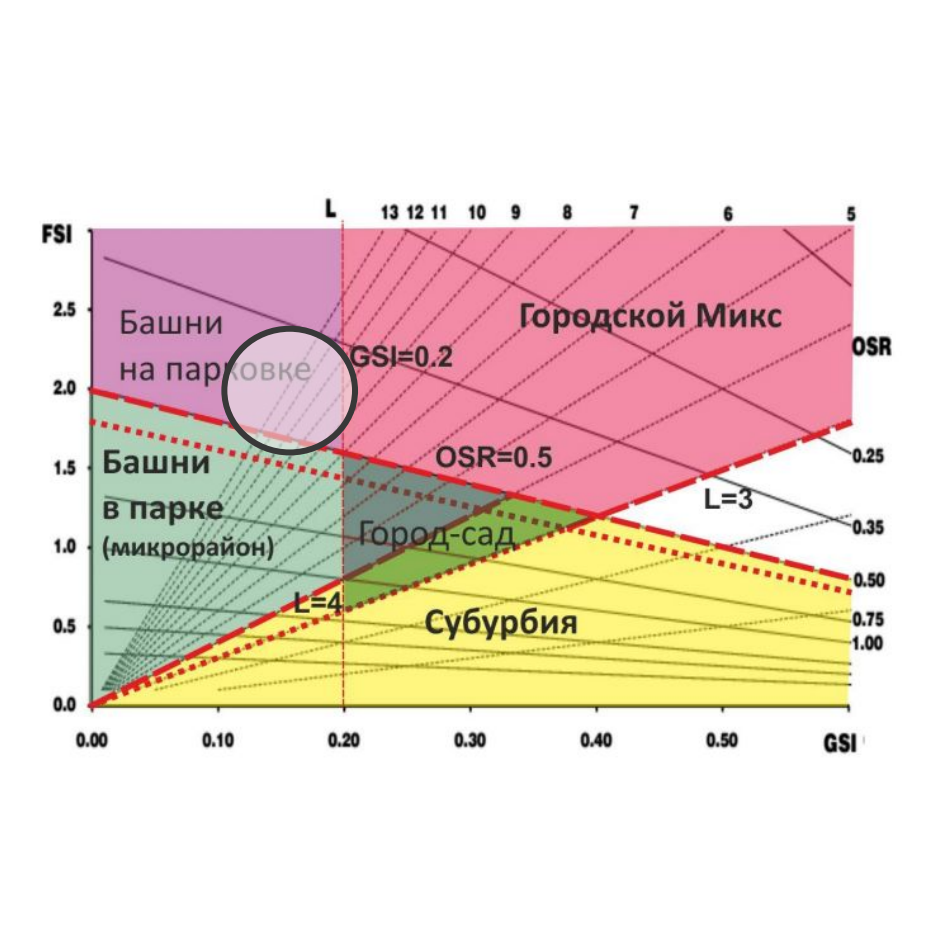
Показатель этажности построен на анализе объема строительства новостроек без учета ИЖС в 67 городах России без учета Москвы и Санкт-Петербурга



Источник:
https://наш.дом.рф/

ПОРТРЕТ НОВОСТРОЕК НА МАТРИЦЕ SPACEMATE

ЖЕЛЕЗНО



2,1 - среднее значение плотности в многоэтажных микрорайонах

Те же значения плотности могут быть достигнуты в среднеэтажных проектах

Авторы адаптации Spacemate для российского рынка:
Балухина Наталья и Гибадулина Альфия

ЖЕЛЕЗНО

БАШНИ В ПАРКЕ

БАШНИ НА ПАРКОВКЕ

СУБУРБИЯ

ГОРОД–САД

ГОРОДСКОЙ МИКС

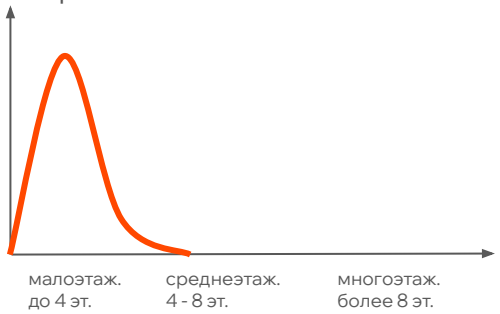
ОСМЫСЛЕННЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

ЖЕЛЕЗНО

СОЦИАЛЬНАЯ РОЛЬ СРЕДЫ

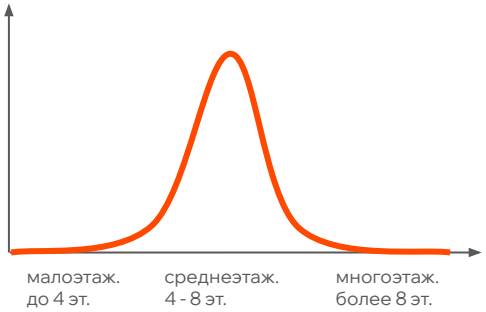
ЖЕЛЕЗНО

Малоэтажная среда жизни горожанина



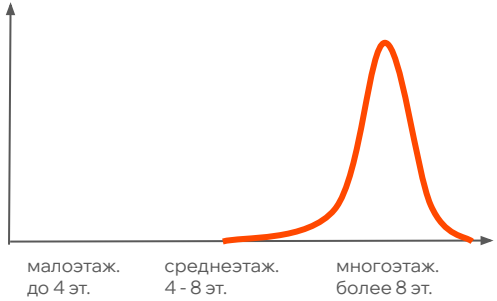
- Сохраняется «право на небо»
- Рыхлость среды: низкая плотность и низкое количество жителей в одной социальной ячейке общества
- Низкое количество социальных связей
- Сообщества не формируются

Среднеэтажная среда жизни горожанина — баланс



- Сохраняется «право на небо»
- Возможность сохранить высокий коэф. плотности застройки
- Количество жителей в ячейке общества приближено к числу Данбара (250-500)
- Сбалансированное и качественное количество социальных связей
- Возможность развития общих интересов и сообществ внутри проекта

Многоэтажная среда жизни горожанина



- Большое количество жителей в ячейке общества (1000-1500)
- Высокий коэф. плотности застройки
- Часто жители не знают друг друга из-за большого числа квартир
- Качество социальных связей может быть пониженным из-за анонимности
- Люди могут чувствовать себя изолированными и одинокими

СОЦИАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

ЖЕЛЕЗНО

«Социальная роль среды,
как полагает автор, заключается
в стабилизации форм поведения.

Физическое окружение может
также служить для обучения
и формирования личности,
если оно доступно, объяснено,
богато информацией и открывает
возможности упражнения
в новых функциях»

© Профессор А. Иконников, предисловие
к книге «Образ Города» Кевина Линча

«СОЦИАЛЬНАЯ РОЛЬ СРЕДЫ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В СТАБИЛИЗАЦИИ ФОРМ ПОВЕДЕНИЯ…»

ЖЕЛЕЗНО

Я — индивидуум — желания и потребности

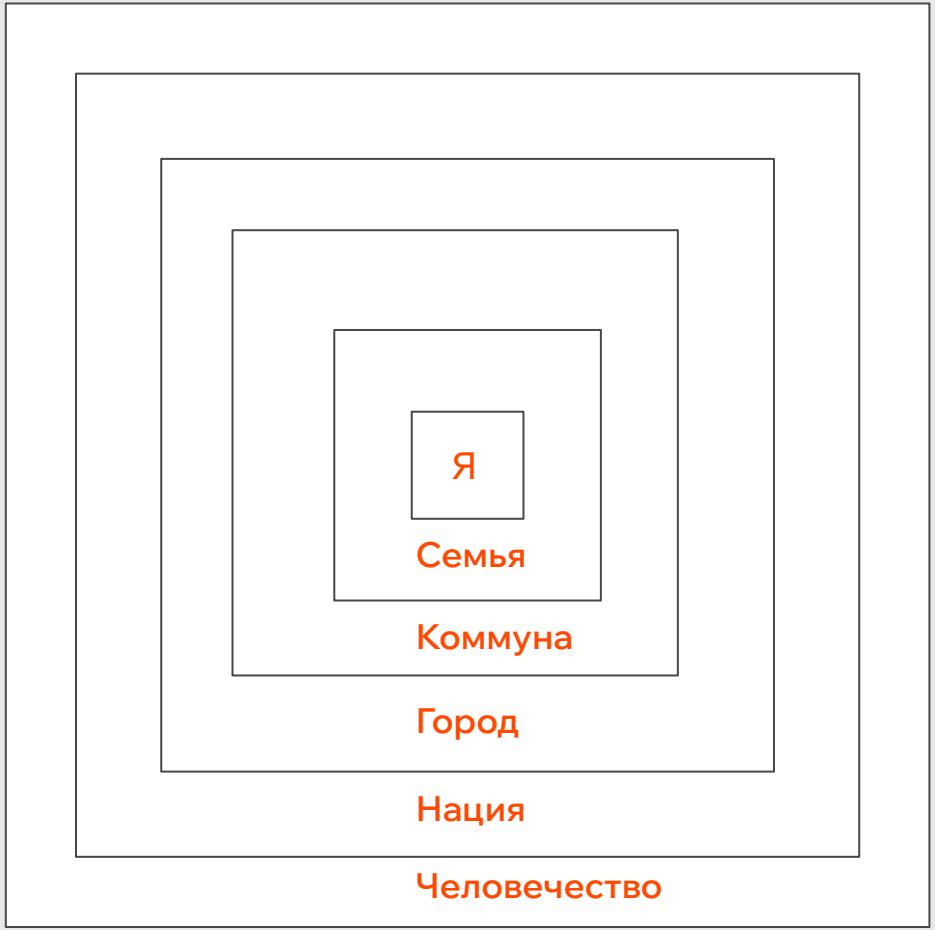
Семья — воспитание и социализация

Коммуна — общая ответственность, сотрудничество и взаимопомощь

Город — инфраструктура, экономика и культурные традиции

Нация — история, язык и идентичность

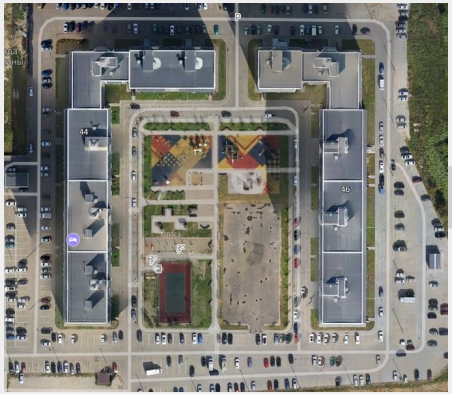
Человечество — общие вызовы, стремления и задачи



На основании источников:
«Парадокс Добродетели» Рэнгем Ричард
«Непослушное дитя биосферы» Виктор Дольник

ЧИСЛО ДАНБАРА — ФОРМИРОВАНИЕ КОММУН

ЖЕЛЕЗНО



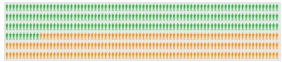
~~КОММУНА~~
1000
ЧЕЛОВЕК

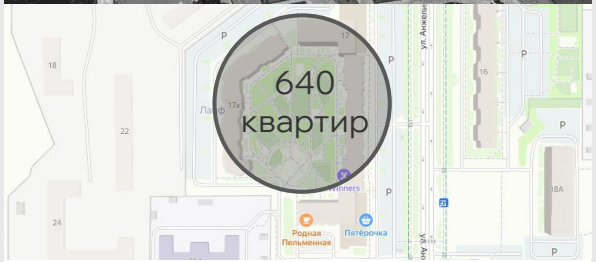
КОММУНА
250
ЧЕЛОВЕК

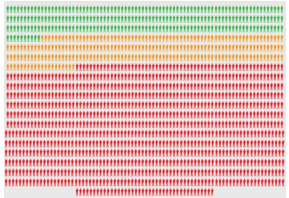
СОРАЗМЕРНОСТЬ СРЕДЫ И АВТОКОНТРОЛЬ

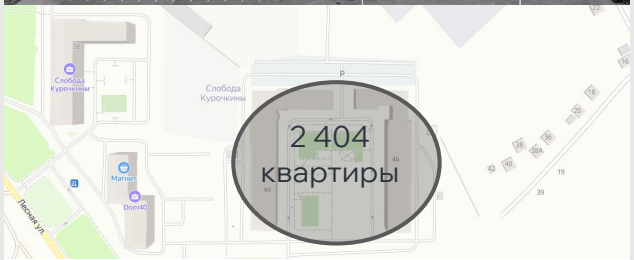
ЖЕЛЕЗНО

162
286
338
140
124
Нью Смайл
ул. Дмитрия Козулева
Знак




640
квартир
Родная
Пельменная
Пятёрочка

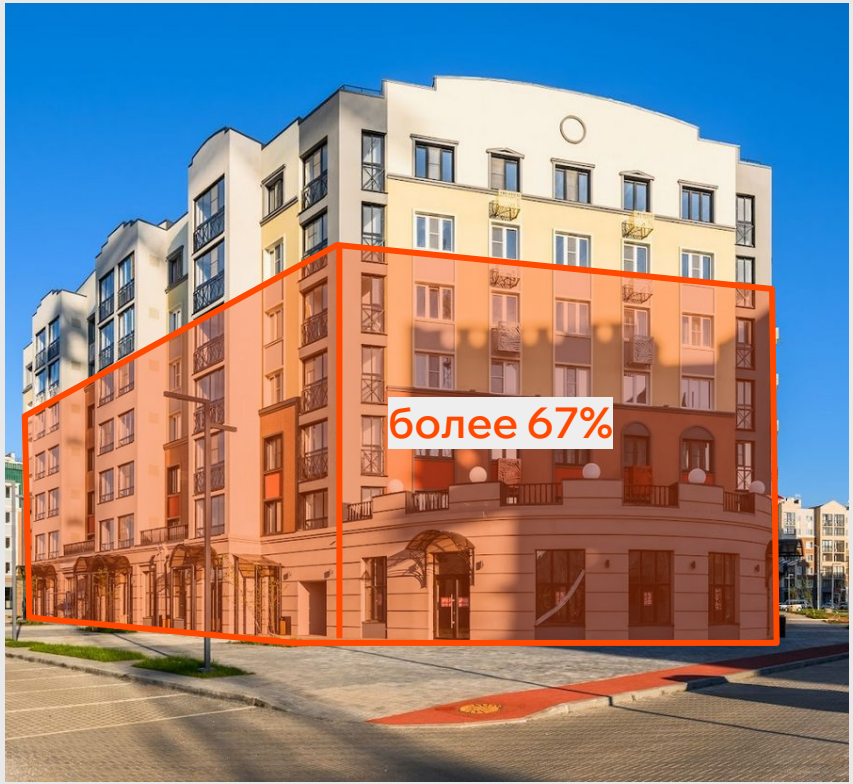



2 404
квартиры
Слобода
Курочкины
Магнит
Dom40
Лесная ул.

КОНТРОЛЬ: «ГЛАЗ НА УЛИЦЕ»

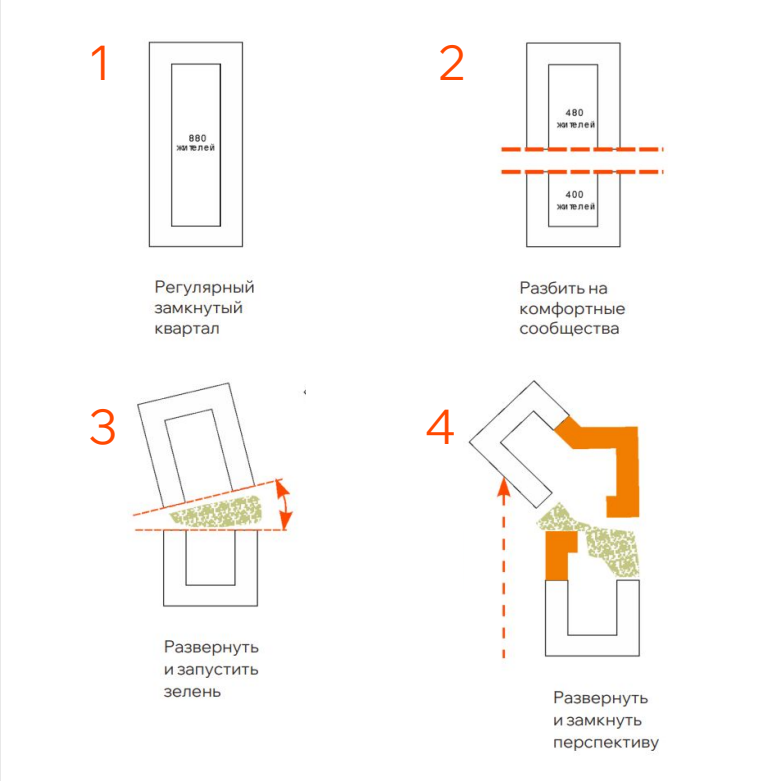
ЖЕЛЕЗНО

«Глаз на улице» — жители проекта, живущие до 5-го этажа, производящие автоконтроль



ПРИНЦИП ФОРМИРОВАНИЯ КВАРТАЛОВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ЖЕЛЕЗНО



БАЛАНС ЖИЗНИ ГОРОЖАНИНА ЧЕРЕЗ MXI

ЖЕЛЕЗНО

Высокоразвитый жилой район с достаточным уровнем MXI = 15 - 20%

! жилье и коммерция в таком районе продается дороже

Классический спальник на окраине MXI = менее 5%

! в таком районе житель недополучает необходимый набор сервисов и услуг

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

ЖЕЛЕЗНО

Ниже себестоимость

Аспекты:

- один лифт
- нет отдельного незадымляемого лестничного блока по СП
- возможно строительство без высотной техники

Живая работающая коммерция

Для коммерции нужно число жителей, но не через этажность, а через плотность и протяженность фронта

= Большая линия коммерческого фронта в уровне 1-го этажа
>> больше сервисов, в том числе малый розничный бизнес

Выше цена недвижимости

Зависимость рынка: чем ниже этажность, тем дороже цена (без учета видовых характеристик)

Пример рыночной корректировки, г. Киров:
8 эт. vs 10 эт. = +1,7% к удельной цене
8 эт. vs 13 эт. = +3,8%
8 эт. vs 16 эт. = +5,4%

ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

ЖЕЛЕЗНО

Среднеэтажная застройка

VS

Многоэтажная застройка

- Нет блокировки потоков ветра, накопления загрязненного воздуха
  (Baiz, Khoshnaw, Byze, 2016)

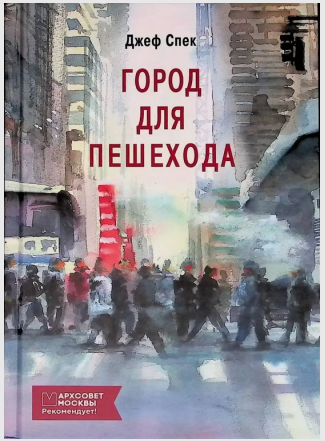
- Отсутствует феномен тени: в холодном климате - отсутствие тепла, влияние на растительность и зеленые зоны
  (Taslim, Parapari, Shafaghat, 2015)

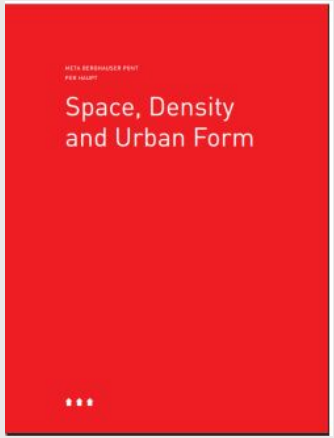
- Нет эффекта «Теплового острова»: более высокие температуры в высотных городах + увеличенная потребность в энергии для кондиционирования помещений

Исследователи из Малайзии и Германии
(Taslim, Parapari, Shafaghat, 2015)

УМОПОЛИС

ЖЕЛЕЗНО





Спасибо
за внимание!

железно.рф