

Открытый международный конкурс на Проект городского квартала для жилого района «А101» на базе концепции «Block City»

Введение

«А101» – новый город в ближнем Подмосковье с населением 150 000 человек и площадью жилья 13 млн м² «А101» – самый крупный проект девелоперской компании «Масштаб». Градостроительная концепция города разработана группой планировщиков, возглавляемой голландским бюро Махван. Сейчас компания приступила к следующему этапу – разработке первого детального мастер-плана. На участке в 154 га будет создана городская среда с жильем общей площадью свыше 1 млн м², объектами инфраструктуры и общественными пространствами. Приглашение разработать проекты мастер-плана на конкурсной основе получили четыре всемирно известные архитектурные фирмы:

MVRDV, Роттердам (Нидерланды) www.mvrdv.nl

KCAP/Next Architects, Роттердам/Амстердам (Нидерланды) www.kcap.nl

Hilmer Sattler Albrecht, Берлин (Германия) www.h-s-a.de

EDDEA, Севилья (Испания) www.eddea.es

В основу этой работы и проекта «А101» в целом положена концепция «Block City», разработанная куратором конкурса Бартом Голдхоорном. Согласно этой концепции 80% кварталов должны иметь стандартный размер.

Одновременно с работой над мастер-планом первого участка компания «Масштаб» приглашает архитекторов всего мира разработать проект жилого квартала для применения в проекте «А101». Поскольку речь идет о строительстве нескольких сотен кварталов, результатом конкурса станет не просто выбор одного победителя, а создание каталога возможных решений, которые можно будет применять в разных местах на разных стадиях реализации проекта «А101».

1. КОНЦЕПЦИЯ «BLOCK CITY»

Концепция «Block City» и «Стандарт для городских кварталов» (Urban Block Standard) были разработаны Бартом Голдхоорном и Александром Свердловым в рамках Международной биеннале архитектуры в Роттердаме 2009 году. В основе концепции лежит следующее наблюдение: застройка большинства жилых районов мира ведется с применением стандартных элементов, которые повторяются до тех пор, пока не заполнится конкретный участок, что позволяет девелоперам снижать затраты на проектирование и сокращать сроки строительства. С градостроительной точки зрения качество таких районов часто оставляют желать лучшего, в частности, из-за того, что конфигурация стандартных зданий далеко всегда соответствует конфигурации конкретного участка.

В качестве альтернативы в прошедшие десятилетия в Западной Европе была разработана и получила распространение практика проектирования для конкретного участка (site-specific design). Это повышает качество застройки, но это более сложный, длительный и дорогостоящий процесс. В концепции «Block City» осуществляется попытка соединить преимущества типового проектирования со всеми положительными качествами, вытекающими из опыта современного европейского градостроительства. Для этого вводится стандарт для размеров участков городских кварталов («Urban Block Standard»). Если этот единый стандарт применять одновременно в планировании жилых районов и проектировании отдельных кварталов, то появляется возможность использовать один проект квартала в разных местах района без ущерба для качества городской среды. Это должно привести к конкуренции между архитекторами на равных условиях, в результате чего появятся более качественные и недорогие проекты жилья. И, наконец, концепция «Block City» позволяет разрабатывать градостроительные проекты и заниматься архитектурой жилых кварталов одновременно, таким образом, ускоряя процесс планирования.

См. Журнал ПРОЕКТ РОССИЯ 55, с 83–112 [скачать](#)

2. ПРОГРАММА

2.1 Нормы и правила

Проекты должны соответствовать российским нормам и правилам.

2.2 Размер

Как минимум 80% всей застройки жилого района состоит из кварталов заданного стандартного размера. В данном случае ширина составляет 75 м (без учета улиц и тротуаров). Длина квартала может колебаться в пределах 100–175 м с шагом 25 м, но участникам конкурса предлагается остановиться на квартале определенной длины – 125 м. При этом желательно, чтобы планировка квартала могла быть подогнана под другие размеры (75 x 100 м, 75 x 150 м, 75 x 175 м) без принципиального изменения проекта.

2.3 Участки

Проекты можно разработать для следующих типовых участков (см. Схема 1 скачать):

- вдоль магистрали
- вдоль улиц районного значения (минимальная ширина улицы – 60 м)
- напротив парков или леса
- внутри жилого массива (минимальная ширина улицы – 25 м)

2.4 Ориентация квартала по сторонам света

Участники конкурса должны сами выбрать вариант ориентации своего квартала. Приветствоваться будет возможность использования квартала без серьезных изменений на участках, ориентированных иначе (например, с зеркальным вариантом применением проекта). Возможность изменения ориентации квартала должна быть отмечена на Схеме ориентации (см. *Схема ориентации* [скачать](#)).

2.5 Функциональное наполнение

Основное функциональное наполнение кварталов – жилье и парковки с возможностью смешанного использования первых этажей. Плотность жилья в мастер-плане будет варьироваться. Условия конкурса на проект квартала предполагают два варианта плотности:

15 тыс. м² жилья на квартал размером в один гектар (14.000 м² на квартал 75 x125 м)

30 тыс. м² жилья на квартал размером в один гектар (28.000 м² на квартал 75 x125 м)

Каждый участник должен выбрать для своего проекта один из двух вариантов.

2.6 Парковка

Около 100 машиномест может быть расположено на улицах, окаймляющих квартал размером 75 x 125 м. Внутри квартала должно быть реализовано

– 80 парковочных мест для квартала плотностью 15.000 м²

– 160 парковых мест для квартала плотностью 30.000 м²

В связи с особенностями российского законодательства, строительство парковок под жилыми помещениями обходится чрезвычайно дорого и не будет рассматриваться в рамках данного конкурса.

2.7 Открытое пространство

Проект квартала должен охватывать всю площадь участка, на котором стоит квартал. Даже если этот участок остается частично незастроенным, связь квартала с открытым общественным пространством должна быть четко обозначена. Это не значит, что рассматриваться будут только кварталы периметральной застройки – башня, огороженная забором, тоже вариант решения городского квартала, только очень неудачный. Разбивка открытых садов перед жилыми домами или позади них в России проблематична в связи с соображениями неприкосновенности частной жизни и условиями освещенности. Кроме того, в России остро стоит вопрос безопасности жилища: жильцы первых этажей часто ставят на окна решетки. Поэтому пространство внутри квартала должно быть открыто только для жителей квартала.

2.8 Площадь квартир

По площади квартиры подразделяются следующим образом:

- Однокомнатная квартира: 40–45 м²
- Двухкомнатная квартира: 55–70 м²
- Трехкомнатная квартира: 75–95 м²
- Четырехкомнатная квартира; 100–130 м²

Площадь этажа одной секции 200–500 м² Коэффициент полезного выхода > 0,80

Высота этажа от пола до пола 3.00–3.30 м

Расположение конструкций должно обеспечивать максимальную гибкость в решении планировки, чтобы можно было менять число и варьировать площадь квартир в пределах одной секции в зависимости от рыночной ситуации. Несмотря на то, что в условиях конкурса не указывается пропорциональное соотношение между числом больших и маленьких квартир, лучшим проектом будет считаться проект, предусматривающий возможность деления секции на квартиры меньшего размера.

2.9 Этажность

В зависимости от местоположения и ориентации квартала, имеются ограничения по этажности зданий (см. раздел **2.3 Участки**)

Минимальная этажность зданий – 3 этажа

Максимальная этажность зданий – 22 этажа

2.10 Доступ в квартиры

Все жилые этажи выше 4-го этажа должны быть обеспечены лифтами. Общие коридоры, соединяющие квартиры с лифтовым узлом, допускаются с условием, что на один лифтовой узел должно приходиться не более 500 м² жилой площади.

2.11 Гибкость

Участникам конкурса предлагается продемонстрировать в проектах оптимальное соотношение между оригинальностью и гибкостью. Так как квартал должен быть пригодным для тиражирования, будут поощряться проекты, допускающие варианты индивидуализации (кастомизации) квартала, например, в зависимости:

- от соседства с разными типами городского пространства
- от функции первого этажа (жилье, офис или магазин)
- от способа использования открытого пространства внутри квартала
- от ориентации квартала по сторонам света

3. УСЛОВИЯ

3.1 Требования к участникам

К участию в конкурсе допускаются дипломированные архитекторы. Копия (скан) диплома должна быть послана вместе с регистрацией. Уплатив регистрационный взнос, участник соглашается с условиями проведения конкурса. Участниками конкурса не могут быть лица, причастные к организации конкурса.

3.2 Регистрация

Все участники конкурса должны зарегистрироваться на сайте и заплатить регистрационный взнос в размере 50 евро за каждый представленный проект. Зарегистрироваться можно на сайте www.masshtab.ru. Российские участники получают инвойс от компании ПРОЕКТ МЕДИА, иностранные – от ASNOVA BV, Amsterdam. После регистрации всем участникам высылается полная информация о конкурсе по электронной почте, включая ответы на вопросы.

3.3 Требования к работам

Работы, представленные на конкурс, не могут участвовать в других конкурсах, а также быть представлены третьей стороне до финальной выставки и оглашения лауреатов конкурса. Работы должны тематически соответствовать условиям конкурса, изложенным в Программе конкурса.

3.4 Анонимность

Каждому проекту присваивается индивидуальный идентификационный номер. Жюри будет судить проекты на основе анонимности. Более подробно процедура судейства будет описана в материалах, которые будут высланы участникам конкурса после регистрации.

4. МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПОДАЧИ

- Планы, фасады и разрезы в масштабе 1:200
- Аксонометрия
- Перспективы улиц и дворов
- Пояснительные схемы
- Каталог вариантов квартала
- Макет в масштабе 1:500 на подставке, соответствующей размерам квартала и толщиной 10 мм
- Пояснительная записка, включающая
 - a. схему ориентации
 - b. показатели соотношений между полезной и общей площадью
 - c. показатели соотношений между площадью фасадов и общей площадью

Полный список материалов для подачи будет оглашен позже (но не позднее 1 ноября 2010 г.)
Все материалы должны быть поданы на русском и на английском языках.

5. РАСПИСАНИЕ

- 15 Сентября – Объявление конкурса
- 20 Октября – Последний срок отправки вопросов
- 22 Октября – Ответы на вопросы
- 10 Ноября (включительно) – Конец регистрации
- 28 Ноября – Сдача проектов (в электронном виде)
- 01 Декабря – Последний срок получения макета
- 02/03 Декабря – Заседание жюри
- 03 Декабря – Объявление результатов и открытие выставки

6. ЖЮРИ

Состав жюри комплектуется в соответствии с правилами, принятыми Международным союзом архитекторов (IUA). В состав жюри войдут:

Ханс Штимманн [Hans Stimmann], бывший главный архитектор Берлина, Германия – председатель жюри

Дик ван Гамерен [Dick van Gameren], архитектор, профессор ТУ Делфт, Голландия – заместитель председателя жюри

Барт Голдхоорн [Bart Goldhoorn], куратор конкурса, Голландия/Россия

Сергей Чобан, архитектор, Германия/Россия

Владимир Плоткин, архитектор, Россия

Евгений Асс, архитектор, профессор МАрХИ, Россия

Александр Скокан, архитектор, Россия

Александр Чапаня, главный архитектор района, Россия

+ четыре представителя заказчика

резервные члены жюри:

– Андрей Гнездилов, архитектор, Россия

– Николай Лызлов, архитектор, Россия

7. ПРИЗЫ

Общий призовой фонд конкурса – \$40 000

Первая премия – \$15 000

Вторая премия – \$10 000

Третья премия – \$5 000

Поощрительные премии – 5 x \$2 000

8. ВЫСТАВКА И ПУБЛИКАЦИЯ

Все проекты, соответствующие минимальным требованиям к подаче и основным требованиям программы конкурса, будут выставлены вместе с проектами мастер-планов в течение декабря 2010 г. в Государственном Музее Архитектуры им. А. В. Щусева (МУАР) в Москве. Выставку планируется провести также в других городах России и за рубежом. Кроме того, все эти проекты будут опубликованы в Каталоге, который будет распространяться в России и за рубежом.

9. РЕАЛИЗАЦИЯ

Результатом конкурса станет Каталог городских кварталов, пригодных для использования в «Проекта А101», где планируется построить около 500 городских кварталов стандартных размеров. Компания «Масштаб» собирается использовать Каталог

- как базовый набор возможных типологий, применимых в кварталах стандартных размеров
- для выбора вариантов застройки в зависимости от участка, стадии проекта и уровня развития рынка жилья
- для выбора архитекторов для реализации проектов.

Предполагается, что дальнейшее применение «Стандарта для городских кварталов» в России приведет к увеличению числа потенциальных участков для проектов, разработанных в рамках данного конкурса.

10. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

По всем интересующим вас вопросам, вы можете обращаться к куратору конкурса Барту Голдхоорну по электронной почте: prorus@xs4all.nl и a101bg@xs4all.nl