



РОДНИКИ

Мастер-план территории

Основные характеристики
Площадь территории - 74,9 Га.
Жилищный фонд - 412 000м²,
торговые объекты - 35 000м²

Местоположение: Свердловская область,
г. Екатеринбург, Академический район.

Концепция
Можно ли объединить в одном микрорайоне преимущества комфортной городской среды и загородного поселка? Да, если сохранить близость к природе, подобрать оптимальную плотность жилой застройки и проработать уличную сеть.

Ситуация
Градостроительная концепция «Родники» разработана

для участка размером 80 Га на окраине Широкой реки – западного района Екатеринбурга. Эта часть города хаотично развивалась в 2000-е и застраивалась преимущественно коттеджами. Участок изначально также был отведен под ИЖС. Район утопает в зелени, и строить обычное многоквартирное жилье на этой местности не входит в интересы городской администрации. А традиционный коттеджный поселок не вписывается в девелоперские ожидания застройщика. Нашей задачей стало спроектировать микрорайон, который объединил бы преимущества двух видов застройки – городской с ее оживленными улицами и качественной инфраструктурой и коттеджной с близостью к природе и малозатяжностью. Подобные предложения на российском рынке практически отсутствуют.

Решение
1. Окружающий лес интегрирован в застройку. У микрорайона сформирован природный каркас – непрерывная цепочка зеленых пространств, которая накладывается на имеющиеся на территории водоемы. Дойти до него можно из любой точки района меньше, чем за пять минут. Пропульсивный маршрут с зелеными бульварами

и разнообразными природно-рекреационными объектами – это преимущество загородной жилой застройки.
2. Улично-дорожная сеть отвечает принципам комфортной городской среды: она сформирована квартальной застройкой вплотную к красным линиям. Приоритет – у пешеходов и велосипедистов, вдоль тротуаров много газонов и деревьев.
3. Основа уличной сети – главная районная улица, которая связывает жилые кластеры и потому закольцована. На нее накладывается цепочка общественных пространств и выходят фасады главных общественных зданий. Причем дойти до нее можно отовсюду буквально за две минуты, и жители получают городской образ жизни в шаговой доступности. Она максимально живая и насыщенная функциями – это важное преимущество городского типа застройки.
4. Застройка должна быть multifunctional. Природный каркас образует шесть кластеров жилой застройки. Внутри кластеров смешиваются жилые, социальные, спортивные, инфраструктурные и коммерческие функции.
5. Плотность застройки варьируется: центральную улицу образуют здания базовой этажности 5-7 этажей, по мере удаления от нее плотность застройки постепенно

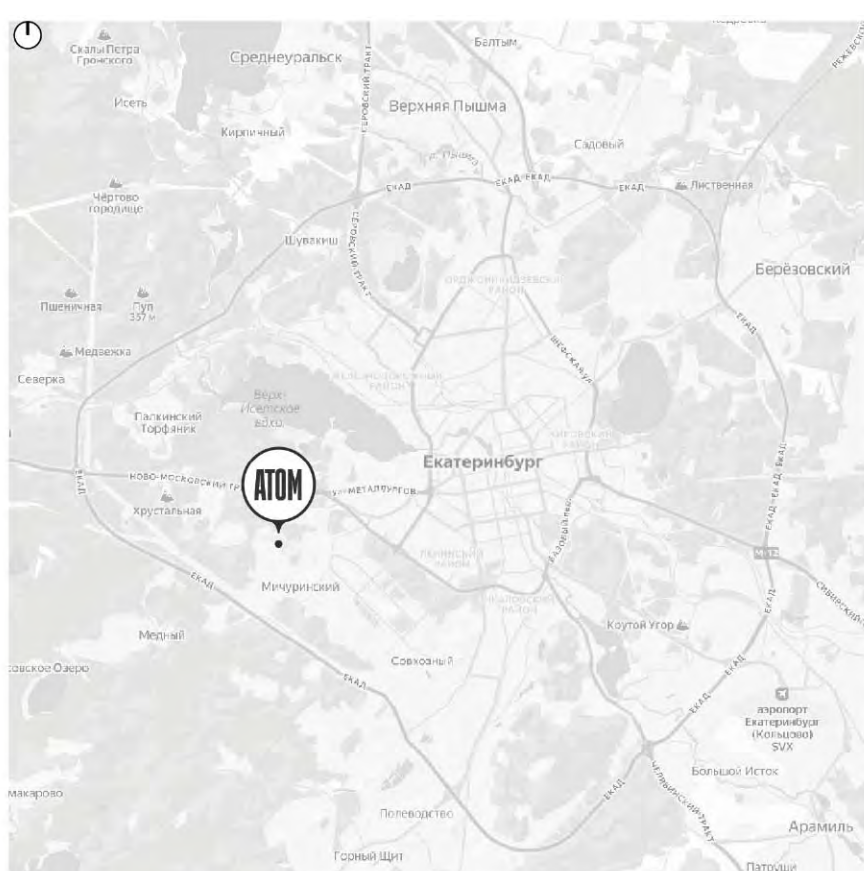
снижается до 3-4 этажей. Несколько высотных элементов повышают плотность застройки, но они рассредоточены по району и не образуют скопления «башен». Эта жилая среда максимально дружелюбна к людям и оставляет место для природного наполнения.
Такое разнообразие типологий внутри одного района нет больше нигде в Екатеринбурге:
- дома базовой этажности (5-7 этажей),
- трехэтажные дома в глубине кварталов,
- таунхаусы и урбан-виллы на периферии кварталов,
- индивидуальные жилые дома по периметру района вдоль леса,
- высотные дома в качестве отдельных декоративных акцентов. Проект застройки «Родники» представляет собой полноценный район, в котором городской образ жизни сочетается со всеми преимуществами близости к природе. Жители района могут выбрать коттедж или таунхаус – и при этом пользоваться полноценной городской средой. И наоборот, жители высотных зданий буквально за пять минут могут оказаться на природе. Для России это уникальный случай органичного сочетания природных и городских возможностей в одном районе.

Особенности
- Приоритет на всех улицах района отдается пешеходам. Поэтому здесь нет открытых автостоянок, за исключением параллельной парковки вдоль проезжей части как единственного безавтомобильного формата. Автомобили хранятся в многоярусных наземных паркингах, которые есть в каждом кластере. Они расположены в трех минутах пешком от любого дома.
- Поскольку эта часть Широкой реки удалена от имеющейся социальной инфраструктуры, в проекте застройки предусмотрена школа и детские сады – также в радиусе пешей доступности.

Авторский коллектив
Институт Комплексного Проектирования «АТОМ» (ООО «ИКП»-АТОМ-)
Шушлебин Андрей
Эпохов Вениами
Вартанян Сакул

Стадии
Статус
Год реализации

Градостроительная концепция
Эскиз
2023



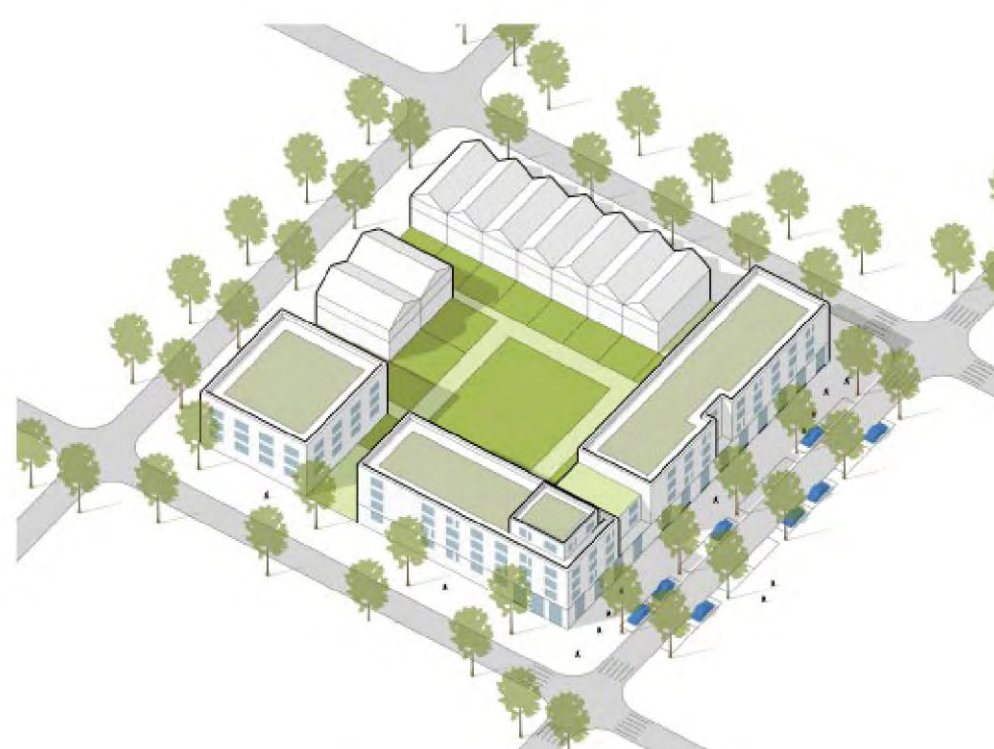
Ситуационный план



Типология квартала 1. Среднеэтажный с высотными акцентами



Типология квартала 2. Среднеэтажный квартал



Типология квартала 3. Малоэтажный с урбан-виллами и таунхаусами



Типология квартала 4. Малоэтажный с коттеджами и таунхаусами



Вид из парка



Вид с набережной



Вид на квартальную улицу