

Техническое задание на проектирование жилого дома

в составе микрорайона малоэтажной застройки в границах г. Протвино Московской области

1. Под жильем понимается место, **необходимое** для воспроизводства человеческой жизни. Это накладывает на жилье следующие общие требования.

- **Приватность.** Т.е. место, где человек, может жить своей отдельной собственной жизнью, которую никто не регулирует и не контролирует.
- **Гибкость.** Жилье можно изменять в соответствии с изменениями в своей жизни и на свое усмотрение.
- **Адекватное окружение.** Окружение должно соответствовать образу жизни человека.
- **Безопасность.** Жилье должно не только защищать от природных катаклизмов, но и соответствовать пониманию безопасности жильца. Должна быть гарантия на жилье, сколько дом простоит, должно быть гарантийное обслуживание, какие коммуникации на сколько рассчитаны.
- **Накопление сил.** Жилье должно способствовать накоплению сил человека. Человек должен чувствовать, что возвращаясь домой, он **становится самим собой**.
- **Циклы жизни.** Жилье должно предусматривать **возможности для разных циклов жизни**. Хозяйственный цикл жизни (магазины, обслуживание, транспорт), биологический цикл (наличие всех необходимых для каждого возраста учреждений или возможность быстро до них добраться), социо-культурный (общие места для развлечений, отдыха, кружков, секций и т.д.).
- **Рецикличность. Стимуляция к развитию и самопорождению новых типов жилья.** Это необходимо для постоянного обновления существующего жилья, изменения образа жизни. В Советском Союзе это задавалось, например, домами образцового содержания, социалистическим соревнованием. Сейчас это может порождаться различными **инновационными технологиями, престижностью места**. Если такого механизма нет, то люди либо уезжают из такого поселения, либо деградируют.
- **Наличие мест кратковременного жилья.** Это необходимо предусматривать, т.к. возможны непредвиденные ситуации, от катастроф до приезда родственников, которых некуда поселить. В этом случае должна быть предусмотрена система переселения жителей. В Америке для этого используют системы мотелей. У нас используют спортзалы в школах.
- **Самопроизвольность.** Не должно быть жестко заданных общих мест, которые можно использовать только для определенных потребностей. Это **должны быть места, в которых жильцы, самоорганизуясь, могут их использовать для различных собственных занятий** (спортивные игры, места для экстремальных видов спорта, для отдыха и т.д.).

2. Преимущественное назначение строящегося жилья – создание условий для воспроизводства образа жизни людей, активно участвующих в развитии города, в частности, в его становлении как центра инновационной активности региона. Проектируемый жилой дом должен удовлетворять следующим требованиям:

2.1. Мог стать привлекательным как минимум для семей следующих групп людей:

- а) действующего научного, инженерного, управленческого персонала предприятий и учреждений, расположенных либо осуществляющих деятельность на территории города;
- б) бывших сотрудников научно-инженерного комплекса города, уехавших работать в другие города и за рубеж;
- в) людей, обладающих организационными и креативными способностями, которые позволяют им выдвигать и реализовывать общественно полезные деловые предложения, содержащие организационные, технические и иные инновации.

2.2. Стимулировать креативность населяющих его людей и их организационную, научно-техническую, образовательную и социальную активность.

2.3. Обеспечивать разнообразие, необходимое для смены деятельности лиц интенсивного интеллектуального труда.

2.4. Допускать создание пространств уединения, общения, проектирования, пустот для проявления спонтанности, а также мест для неизменного (семейных реликвий и традиций).

2.5. Конструкции и технологии дома должны учитывать особенности расположения микрорайона (въезд в город, близость учебного аэродрома, геоподоснову), проектируемую общую инфраструктуру микрорайона (транспортную, энергетическую, информационную, социальную, управления жизнеобеспечением), соответствующую образам жизни населяющих его людей и позволять вписываться в возможные новые, заранее непредусмотренные будущие инфраструктуры. Допускать возможность создания автономной системы жизнеобеспечения.

2.6. Обеспечивать контактность человека, проводящего много времени у себя дома, он не должен чувствовать свою оторванность от мира, должен иметь средства коммуникации с внешним миром (сейчас такими являются телевизор, телефон, Интернет).

2.7. Предусматривать такие организационные схемы и технологии возведения, эксплуатации, трансформации, ремонта и утилизации, которые в комплексе минимизируют отношение затрат к полезности изменений и позволяют максимально использовать личные ресурсы его жителей.

2.8. Соответствовать образу жизни, учитывать «путь жизни» (way of life – смену образов жизни), что накладывает требование «гардеробности», т.е. легкой смены типа жилья, возможность его выбора: изменить, сменить, расширить, уменьшить. Современный человек каждые несколько лет меняет свой образ жизни и это зависит не только от работы.

3. Понятие жилья накладывает требования на метод проектирования:

3.1. Проектирование жилья должно осуществляться **совместно с жильцом**.

3.2. Проектирование жилья не заканчивается строительством дома, а продолжается.

Поэтому в жилье изначально должен быть заложено **перепроектирование**.

3.3. Жилье имеет **несколько границ: приватные, полуприватные, общественные** и т.д.

Проектирование жилья, предполагает и **проектирование жилья**. В зависимости от того, какой образ жизни собирается вести жилец, таким должно быть и жилье.

3.4. Жилье должно давать возможность для его обустройства и инициировать жильца на его трансформацию и доделку в соответствии со своим образом жизни.

3.5. Жилье должно формировать места для коммуникации, приватности, накопления сил и т.д.

3.6. У жилья должно быть избыточное количество инфраструктур, свободное пространство для будущих инфраструктур. Должна быть возможность смены и выбора инфраструктур в соответствии с изменением образа жизни.

3.7. Допускать возможность трансформации (например, сезонной) внешнего облика дома, делать возможной гибкую трансформацию внутреннего пространства дома по мере изменения образа жизни населяющих его людей, а также с учетом роста и возможного разделения семьи.

4. Доминанты:

- изначальной однородности микрорайона, в соответствии с пп.2.1 – квартал малоэтажных домов для двух базовых групп: предпринимателей, управленцев – с одной стороны; а с другой стороны - ученых, ИТР наукограда, примерно в равной пропорции, определяющих уклад остальных членов семьи,

- гибрид постоянного и рекреационного,
- наибольшее время дома – интеллектуальное творчество

5. Под доступностью жилья понимается:

- Возможность задействования различных ресурсов будущих жителей: трудового (для кого-то - личное участие в строительстве, снижающее финансовые затраты), организационного (привлечение родственников, друзей), технического (собственной машины) и т.д.

- Организация строительства, позволяющая избежать рыночной наценки (самим инвестировать и строить по себестоимости силами ЖСК, а не покупать у стороннего инвестора)
 - Владелец жилья, должен сам решать, сколько он потратит на жилье, и ответственно принимать решение, о размерах выплат за жилье.
 - Жилье должно обеспечивать поддержание образа жизни вне зависимости от размера и территориального местоположения жилья (в центре города или на окраине). У человека должна быть возможность выбирать, где жить. В большом доме на окраине или в маленьком, но в центре города. Это значит, что в жилье могут меняться количественные характеристики, но принципиально оно остается таким же.
6. Под экономичностью жилья понимается, что жилье на 70% должно состоять из дешевых типовых материалов, должно быть дешево при утилизации и эксплуатации.

Руководитель рабочей группы «Построй дом сам!»
проекта Российский Дом Будущего

Д.А. Леоненко