

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛКА ТАУНХАУСОВ С УСТРОЙСТВОМ ПРИДОРОЖНОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ И СЕРВИСА) ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 8 ГА

Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД



ИСПОЛНИТЕЛЬ: АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО 2.0  
АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ: МОРОЗОВА А.А., ВОЛКОВА З.В.

Пояснительная записка

Проектируемый участок площадью 8 Га находится на Новорижском шоссе в 17 км от МКАД.

Участок непосредственно примыкает к магистрали М9.

Категория земель – земли поселений.

Разрешенное использование – для строительства и эксплуатации многофункционального административно-торгового комплекса с объектами придорожного сервиса.

Рельеф - спокойный, понижается в сторону северо-востока.

В плане - многоугольник неправильной формы.

Планировка участка имеет радиальную схему застройки.

Концепция предполагает наличие двух основных: зон

- **коммерческая зона** – расположена вдоль автомагистрали и состоит из объектов торговли и сервиса. Общая площадь – 15 277 кв.м. Количество м/м временного хранения - 532 м/м.

- **жилая зона** - таунхаусы. Общая площадь – 13 627 кв.м. Количество м/м временного хранения - 119 м/м (в т.ч. 27 гостевых м/м, расположенных возле ТЦ).

Поселок рассчитан на 341 человек.

Имеет 4 благоустроенных бульвара, а также прогулочную зону со стороны примыкания к соседнему участку. Прогулочный бульвар благоустроен и оснащен детскими площадками напротив каждой линии застройки.

Количество детских площадок на территории - 7 шт.

Количество спортивных площадок - 682 м<sup>2</sup> (из расчета 2 м<sup>2</sup> на чел.).

На территории предусмотрены 2 площадки ТБО.

Движение в поселке организовано кольцевой дороге вокруг ТЦ. Перед ТЦ предусмотрен паркинг для посетителей. Подъезд к таунхаусам осуществляется по закольцованным бульварам, ответвляющимся от основной дороги. Также участок соединяется в 2-х местах с поселком таунхаусов "РигаРига" с помощью двусторонних проездов.

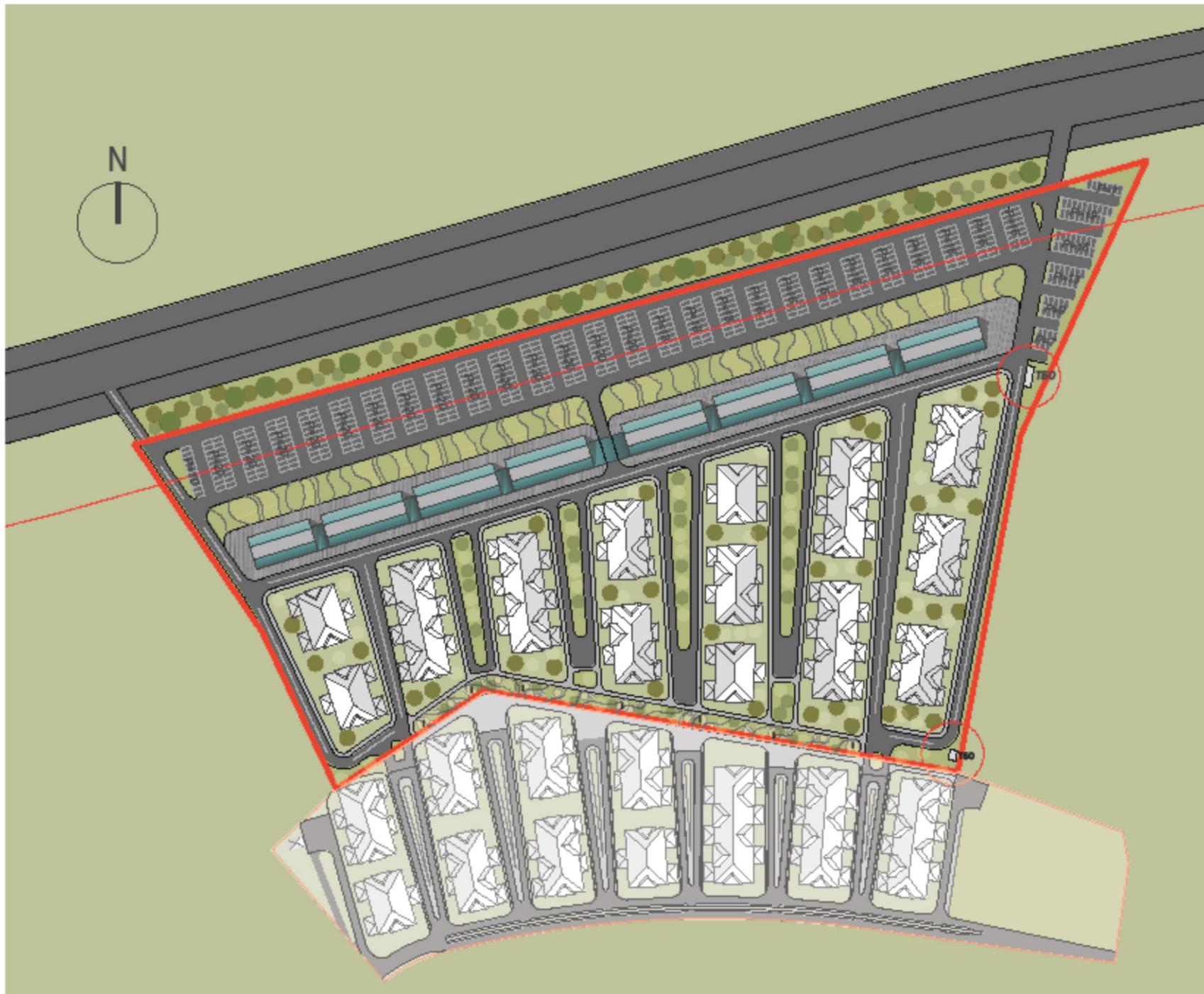
Типология жилых единиц:

- ДОМ № 1 - 4-х квартирный дом площадью 656,74 м<sup>2</sup>
- ДОМ № 2 - 6-ти квартирный дом площадью 903,12 м<sup>2</sup>
- ДОМ № 3 - 10-ти квартирный дом площадью 1 395,36 м<sup>2</sup>

Все типы домов образуются в результате блокирования таунхаусов площадью 125 м<sup>2</sup> (рядовой) и 164 м<sup>2</sup> (торцевой) с участком 1,5-3 сотки в соотношении:

- 125 м<sup>2</sup> - 40%
- 164 м<sup>2</sup> - 60%

Для таунхаусов предусмотрен наземный паркинг. Количество машиномест постоянного хранения - 92 м/м (из расчета 2 м/м на тх.). Количество машиномест временного хранения на гостевой стоянке возле ТЦ - 27 м/м. Здания имеют два этажа и мансардный этаж.



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница проектируемого участка
-  Озеленение территории
-  Зеленые насаждения
-  Детские площадки
-  Торговый центр
-  МЖС (таунхаусы)
-  Твердые покрытия
-  Иное твердое покрытие (мощение)
-  ТБО (бытовой мусор)

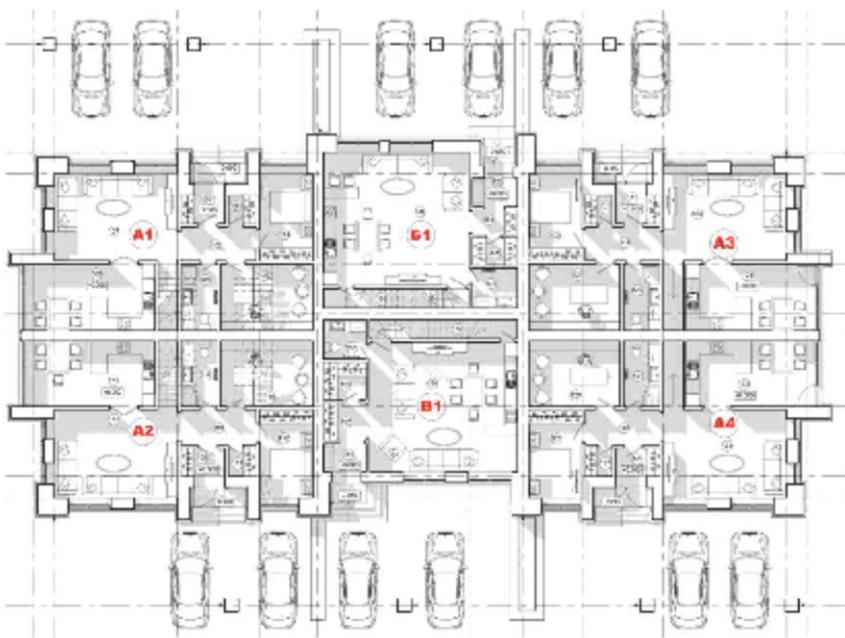
Примечание:  
Инженерное обеспечение территории в части ВЗУ (водозаборный узел) и ЛОС (локальное очистное сооружение) производится за счет инженерных сооружений, расположенных на соседнем участке.

## Общие технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечания
Технико-экономические показатели участка				
1	Площадь участка	Га	8	
2	Кол-во населения	чел.	341	40 м2/чел.
3	Плотность застройки	тыс. м <sup>2</sup> /Га	3 627	
4	Этажность ТРЦ	этажи	3	
5	Площадь застройки ТРЦ	м <sup>2</sup>	5 658,0	
6	Площадь общая ТРЦ	м <sup>2</sup>	15 277,0	-кафе, торговля, придорожный центр
7	Кол-во м/м временного хранения (при ТРЦ)	шт.	559	-в т.ч. гостевой паркинг 29 м.м.
8	Этажность жилой застройки	этажи	2	
9	Дом №1 (площадью 656,74м <sup>2</sup> )	шт.	4	Итого: ТХ (125м <sup>2</sup> ) - 36шт. ТХ (164м <sup>2</sup> ) - 56шт.
10	Дом №2 (площадью 903,12м <sup>2</sup> )	шт.	6	
11	Дом №3 (площадью 1 395,36м <sup>2</sup> )	шт.	4	
12	Площадь застройки жилых зданий	м <sup>2</sup>	9 522,0	
13	Площадь общая жилых зданий	м <sup>2</sup>	13 627,0	
14	Кол-во м/м ( наз. паркинг при ТХ)	шт.	92	- из расчета 2 м.м./ ТХ
15	Площадь дорог	м2	27 836	
16	Кол-во детских площадок	шт.	7	
17	Кол-во спорт. площадок	м <sup>2</sup>	682	- 2 м2/ чел. -в пределах парковой зоны вдоль реки



40% 125 м<sup>2</sup>.....РЯДОВОЙ ТАУНХАУС  
60% 164 м<sup>2</sup>.....ТОРЦЕВОЙ ТАУНХАУС



ПРИМЕР ТИПОВОГО ПЛАНА (ДОМ №3)



