

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА

Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД



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

2014 г.

Пояснительная записка

Проектируемый участок площадью **23 Га** находится на Новорижском шоссе в **17 км** от МКАД.

Инженерное обеспечение территории в части ВЗУ (водозаборный узел), ЛОС (локальное очистное сооружение), ТП (тепловой пункт) и ГРП (газораспределительный пункт) производится за счет инженерных сооружений, расположенных частично на территории поселка, а также на соседнем на участке.

Планировка участка вписывается в существующий межевой план и имеет **один тип застройки**: квадрахаус с общей площадью квартиры 235 м^2 (полезная площадь около 200 м^2 , уточняется на стадии разработки архитектурных решений).

Поселок рассчитан на **1 335 человек**. В инфраструктуре поселка предусмотрены два детских дошкольных учреждений на **134 ребенка** и один клубный дом (в 2 этажа, общей площадью $1\,315 \text{ м}^2$). Количество детских площадок на территории - 935 м^2 (из расчета $0,7 \text{ м}^2$ на чел.), количество спортивных площадок - $2\,670 \text{ м}^2$ (из расчета 2 м^2 на чел.), все расположены на территории набережной парковой зоны.

Движение в поселке организовано по основной кольцевой дороге, имеющей двустороннее движение и два тротуара с двух сторон. Внутри кольцевой дороги имеется одна главная дорога (продольная ось) также с двусторонним движением и двумя тротуарами. Ширина проезжей части главных дорог составляет **6 м**. Вдоль всех дорог предусмотрена коммуникационная полоса шириной **3 м**. Поперек главной дороги внутри кольца располагается пешеходная зеленая аллея, обеспечивающая доступность к клубному дому, ДДУ, парку и набережной. Имеющиеся в поселке однополосные тупиковые проезды шириной **3,5 м** (длиной не более **150 м**) с реверсивным движением и тротуарами с обеих сторон заканчиваются разворотной площадкой радиусом **12 м**.

Въезд в поселок обеспечивается с двух КПП (с юга и севера). Места хранения личного автотранспорта располагаются на собственной территории автовладельца. Гостевой паркинг обеспечивается рядом с территорией главного КПП.

Для спецтранспорта предусмотрены проезды к реке с юга и с севера. Подъезд к квадрахаусам осуществляется с главной кольцевой и центральной дорог, а также с тупиковых проездов.

Поселок имеет благоустроенную парковую зону, образованную вдоль реки Истра, с развитой инфраструктурой: обустроенная набережная для прогулок, детские и спортивные площадки (в т. ч. волейбольные, баскетбольные, футбольные и мини-стадион), вело- и беговые дорожки, теннисные корты и другие социальные сегменты.

Типология жилых единиц:

- ТИП 1 - Квадрахаус с участком ("прямоугольный")

Коттеджи имеют 2 этажа (высотой **3,3 м**). В здании предполагается расположение одного типа (по планировкам) квартир:

- 200 м^2 - (тип 1.1)

ОБЩИЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

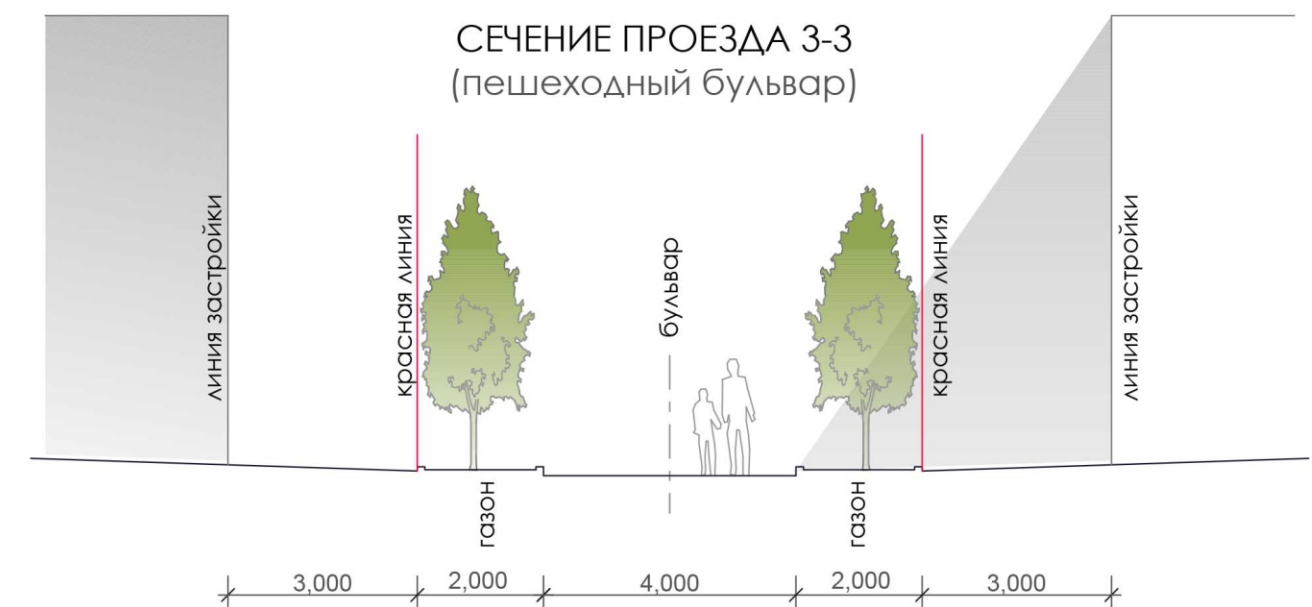
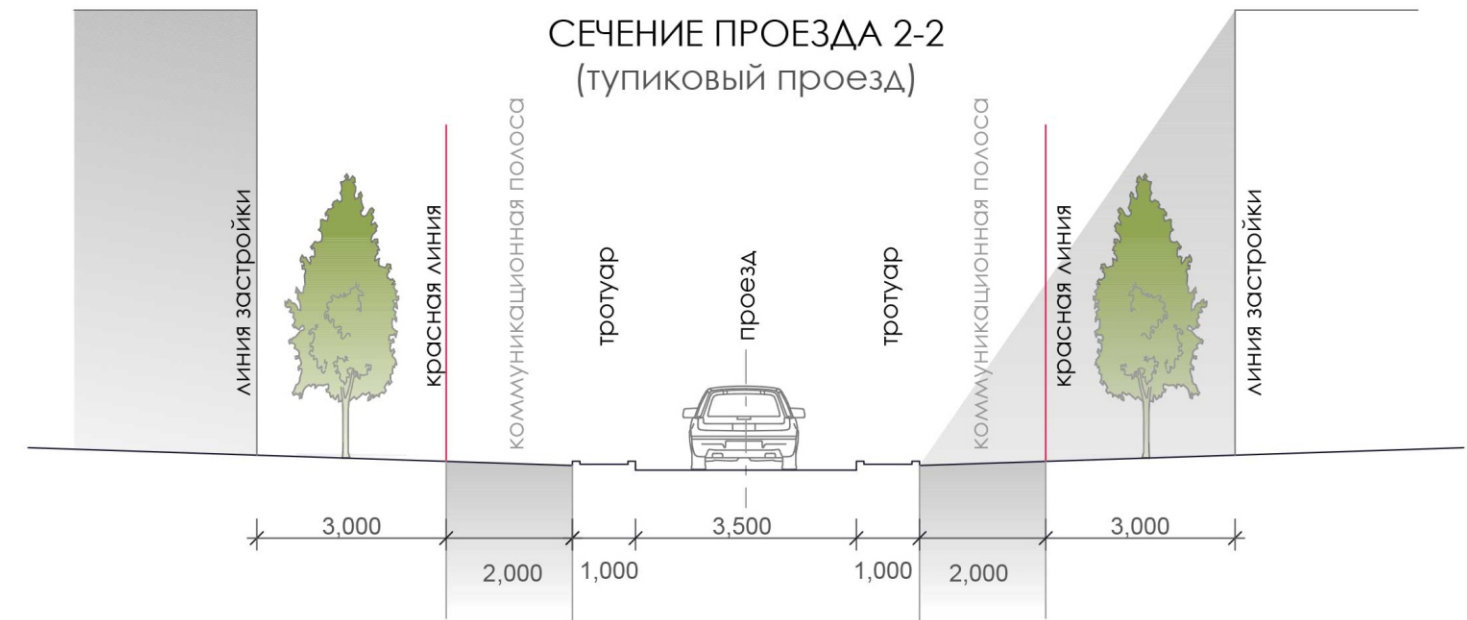
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечания
Технико-экономические показатели участка				
1	Площадь участка	Га	23	
	в т.ч. парковая зона:	Га	4,6	
2	Кол-во населения	чел.	1 335	28 м²/чел.
3	Этажность	этажи	2	
4	Общая площадь строительства	м²	41 286	- в пределах внутренних поверхностей наружных стен (толщина стен 50см)
4.1	в т.ч.:			
	Площадь на реализацию (продаваемая площадь квартир)	м²	37 365	
	Общая площадь Клубного дома	м²	1 315	-общая площадь определяется Заказчиком в рамках ТЗ на стадии разработки АР
	Общая площадь ДДУ-1,2 (разместить в 2-х квадрохаусах)	м²	1 175х2=2 350	
	Общая площадь КПП-1,2	м²	16+5=21	-КПП-1 (главный въезд); -КПП-2 (расположить при въезде в соседний КП)
	Общая площадь Администрации (1/4 квадрохауса)	м²	235	
5	Квартиры (общ. пл. 235 м², полезная пл. окоо 200м2)	шт.	159	-156 квартир (расположены в 39 квадрохаусах) -3 квартиры (расположены в квадрохаусе совместно с администрацией)
6	Продаваемая площадь участков	Га	12,64	
7	Продаваемая площадь участков в 100-метровой водоохранной зоне	Га	0,35	
8	Кол-во м/м (наз. паркинг при ТХ)	шт.	318	- из расчета 2 м.м./ ТХ
9	Кол-во м/м (гостевой паркинг)	шт.	76	- при главном въезде - при ДДУ-1,2 и Клубном доме
10	Площадь дорог	Га	2,13	
11	Протяженность дорог	м	3 474	
12	Кол-во детских площадок	м²	935	- 0,7 м²/ чел. - в парковой зоне
13	Кол-во спорт. площадок	м²	2 670	- 2 м²/ чел. - в парковой зоне
Нагрузки на сети *				
14	Среднесуточный расход бытовых сточных вод	м³/сутки	267	
15	Среднесуточное водопотребление	м³/сутки	267	
16	Электропотребление (максимум нагрузки)	кВт ч/год	7 609 500	
* Расчет ливневых стоков не произведен; в общий расчет включены муниципальные учреждения(2 детсадика)				

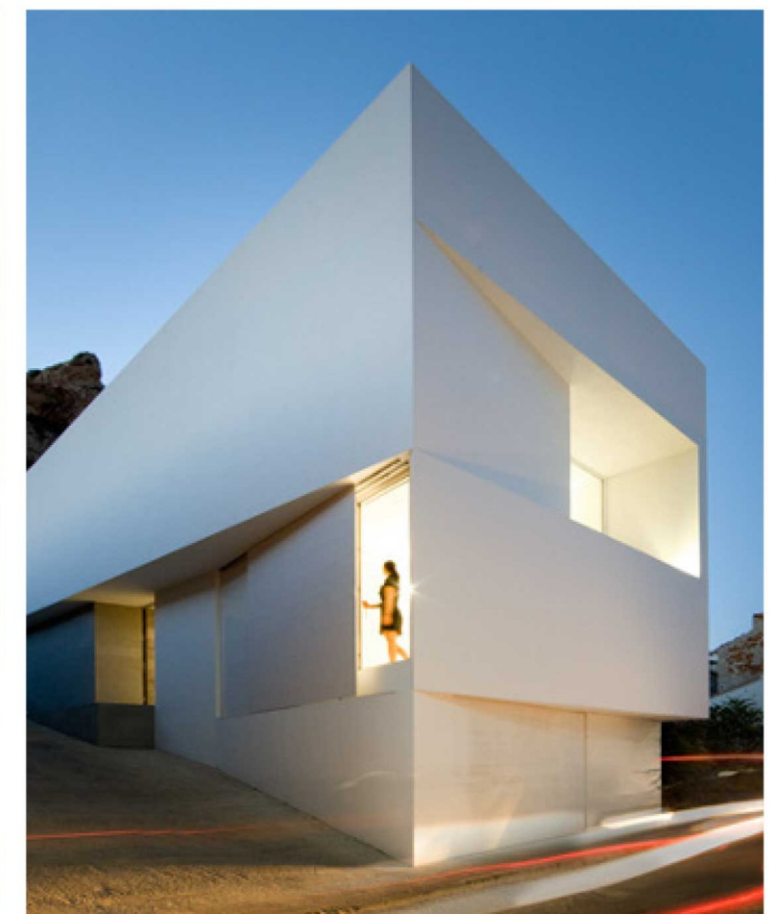
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУЫ

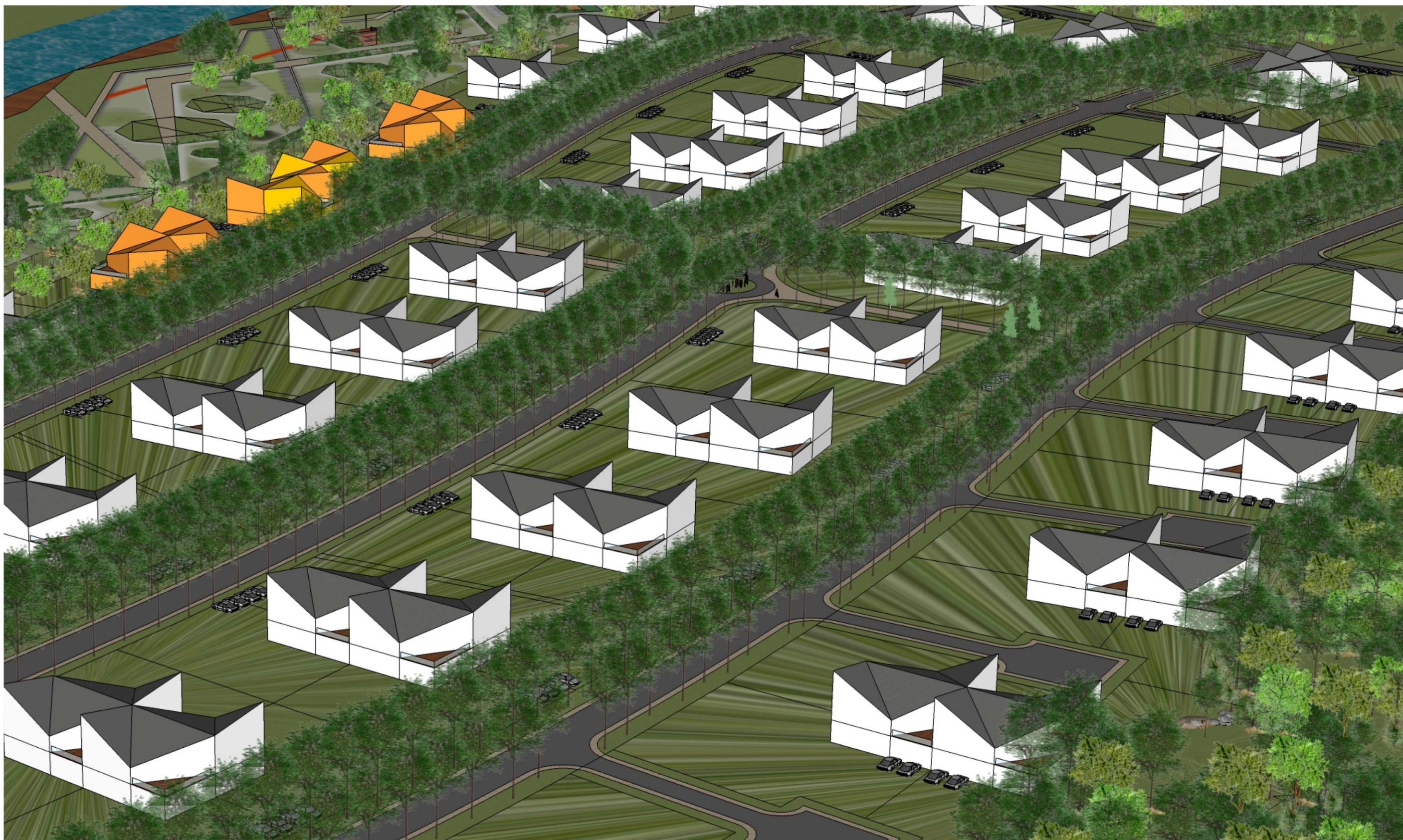
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечания
ДДУ-1 на 70 чел. (1 шт.)				
1	Площадь участка	Га	0,28	-из расчета 40 м2 на чел.
2	Кол-во детей	чел.	70	-согласно СП 42.13330.2011 (Приложение Ж)
3	Этажность	этажи	2	
4	Площадь общая:	м²	1 175	-площадь обусловлена размещением ДДУ в стандартном здании квадрохауса
5	Площадь озеленения	м²	1 400	-не менее 50% территории участка
ДДУ-2 на 70 чел. (1 шт.)				
6	Площадь участка	Га	0,28	-из расчета 40 м2 на чел.
7	Кол-во детей	чел.	70	-согласно СП 42.13330.2011 (Приложение Ж)
8	Этажность	этажи	2	
9	Площадь общая:	м²	1 175	-площадь обусловлена размещением ДДУ в стандартном здании квадрохауса
10	Площадь озеленения	м²	1 400	-не менее 50% территории участка

Укрупненные показатели электропотребления согласно СП 42.13330.2011. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, городским электротранспортом (без метрополитена), системами водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения

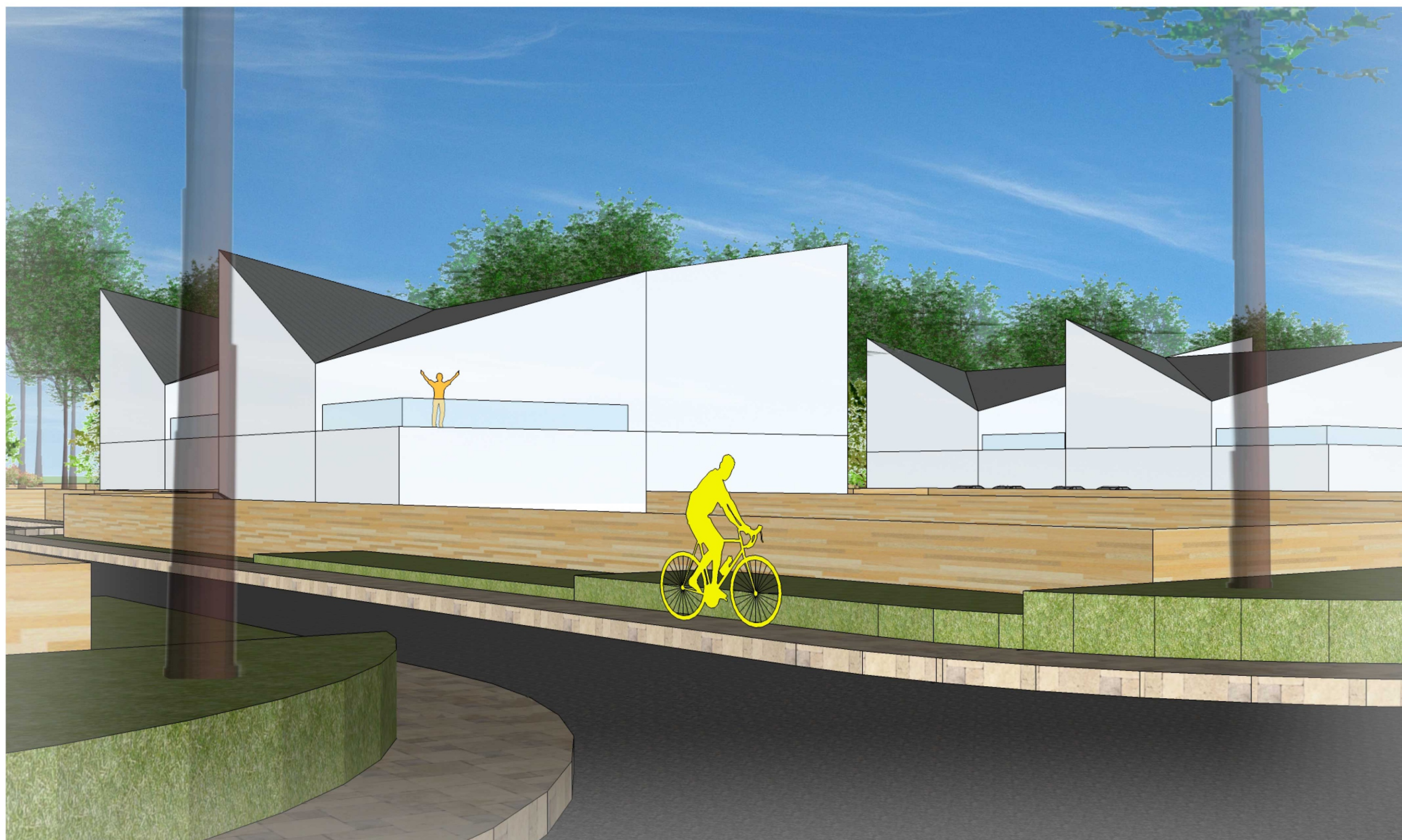




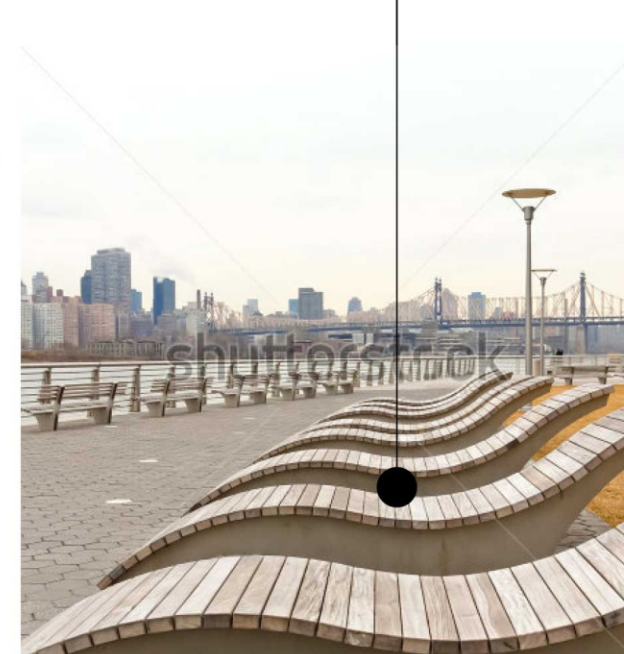
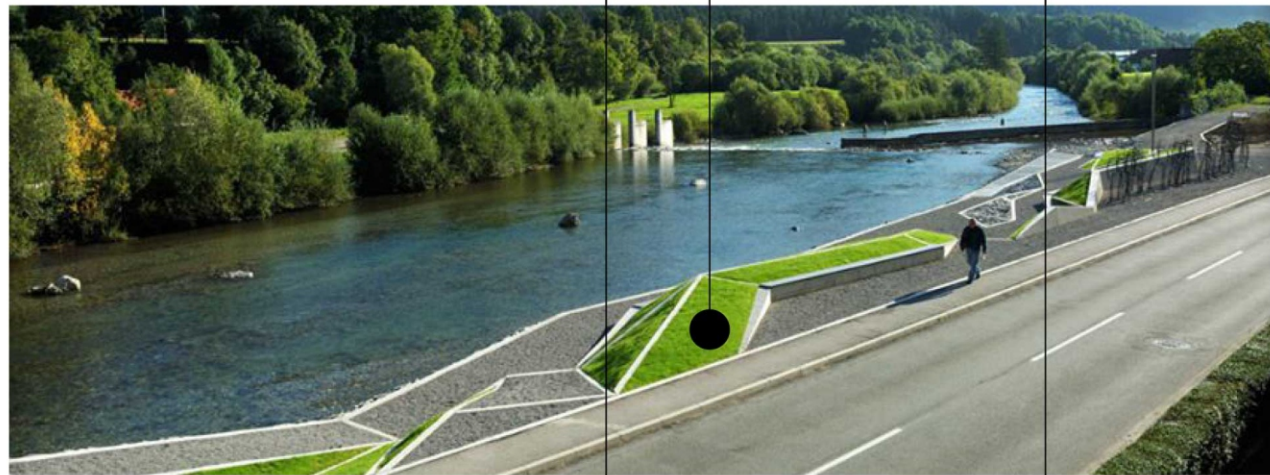
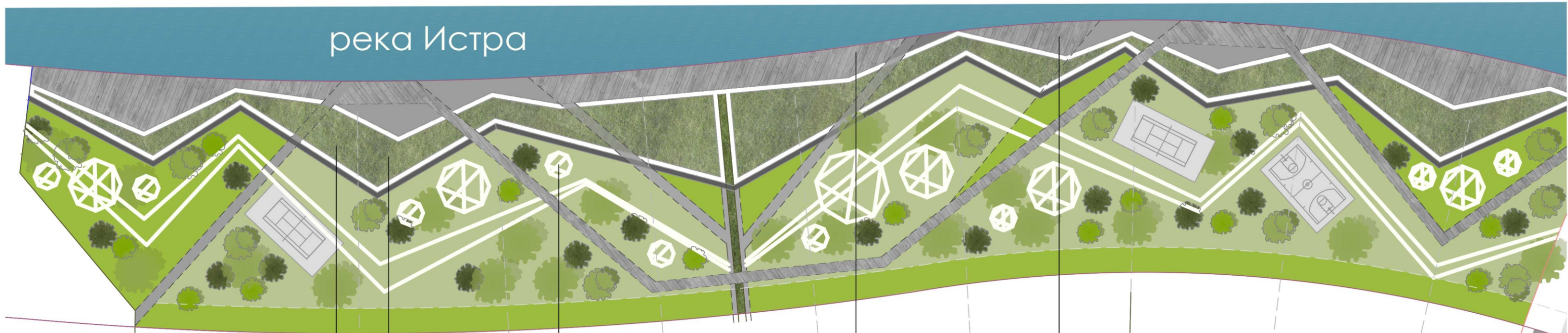












Вдоль всего берега реки Истра расположена территория, на которой запрещено строительство жилого и коммерческого фонда, так как это водоохранная зона. Это большой потенциал для создания масштабного парка, который станет прекрасным местом для отдыха жителей поселка.

На территории этой зеленой зоны разместятся:

- садово-кустарниковая растительность
- детские площадки
- вело- и беговые дорожки
- прогулочный променад вдоль набережной со скамейками и зонами шезлонгов
- кватерпайп для скейтеристов
- площадка для выгула собак
- площадка волейбольная
- площадка футбольная / хоккейная коробка
- теннисные корты
- беседки для отдыха
- выходы к воде и пирсы