

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛКА ТАУНХАУСОВ. 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 17 км от МКАД.

Основная идея градостроительной концепции поселка заключается в создании универсальной жилой ячейки с закрытым внутренним двором, который является автономным для жителей каждого блока, состоящего из 4-х секций таунхаусов. Таким образом складывается мини-квартал, въезд (выезд) в который осуществляется с помощью проезда с двухсторонним движением и организованный только с одной стороны квартала. С трех других сторон - пешеходные проходы шириной 3 м, ведущие к общественным бульварам.

Движение в поселке организовано главной дорогой с бульваром шириной 6 м. Ширина полос составляет по 3,5 м. Вдоль всех дорог предусмотрена коммуникационная полоса шириной 3 м, в состав которой входит тротуар шириной 1 м. Главную дорогу пересекают вспомогательные дороги с двусторонним движением и шириной 6 м, с которых дальнейшее движение к кварталам осуществляется по проездам шириной 6 м.

Каждый квартал обеспечивает гостевой паркинг во дворе, а хранение личного автотранспорта осуществляется на участке каждого из таунхаусов, из расчета 2 машиноместа на человека.

Двор квартала имеет возможность разместить в нем детские площадки и малые архитектурные формы (фонтаны, беседки и т.д.)

Структура кварталов и транспортных сетей позволила получить 5 общественных пешеходных зон, окруженных частными территориями таунхаусов и отдаленных от главной дороги.

Выезд в поселок обеспечивается с двух КПП (с юга и севера).

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.

Поселок рассчитан на 1 429 человек. В инфраструктуре поселка предусмотрен одно детское дошкольное учреждение. Наличие детских площадок на территории обеспечивается каждым кварталом, количество спортивных площадок 2 858 м² (из расчета 2 м² на чел.)

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.

№ 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.	1 429	28м ² /чел.
3	Этажность	этаж	2	
4	Площадь на реализацию	м ²	40 010	- площадь реализации (за вычетом внешних стен и лестнич.узлов)
5	Площадь продаваемой земли	Га	9,42	
6	Таунхаус тип А.1 (угловой)	м ² / сотки	188,13 / 2,78	2 шт. в секции
7	Таунхаус тип А.2 (угловой)	м ² / сотки	188,13 / 3,90	6 шт. в секции
8	Таунхаус тип Б (рядовой)	м ² / сотки	231,66 / 3,00	4 шт. в секции
9	Гостевой паркинг	шт.	176	- выше нормы: 20% от общего кол-ва мест (из расчета 2 м/м на чел.)
6	ДДУ на 143 чел.	Га	0,50	- из расчета территории 35 м ² на чел.

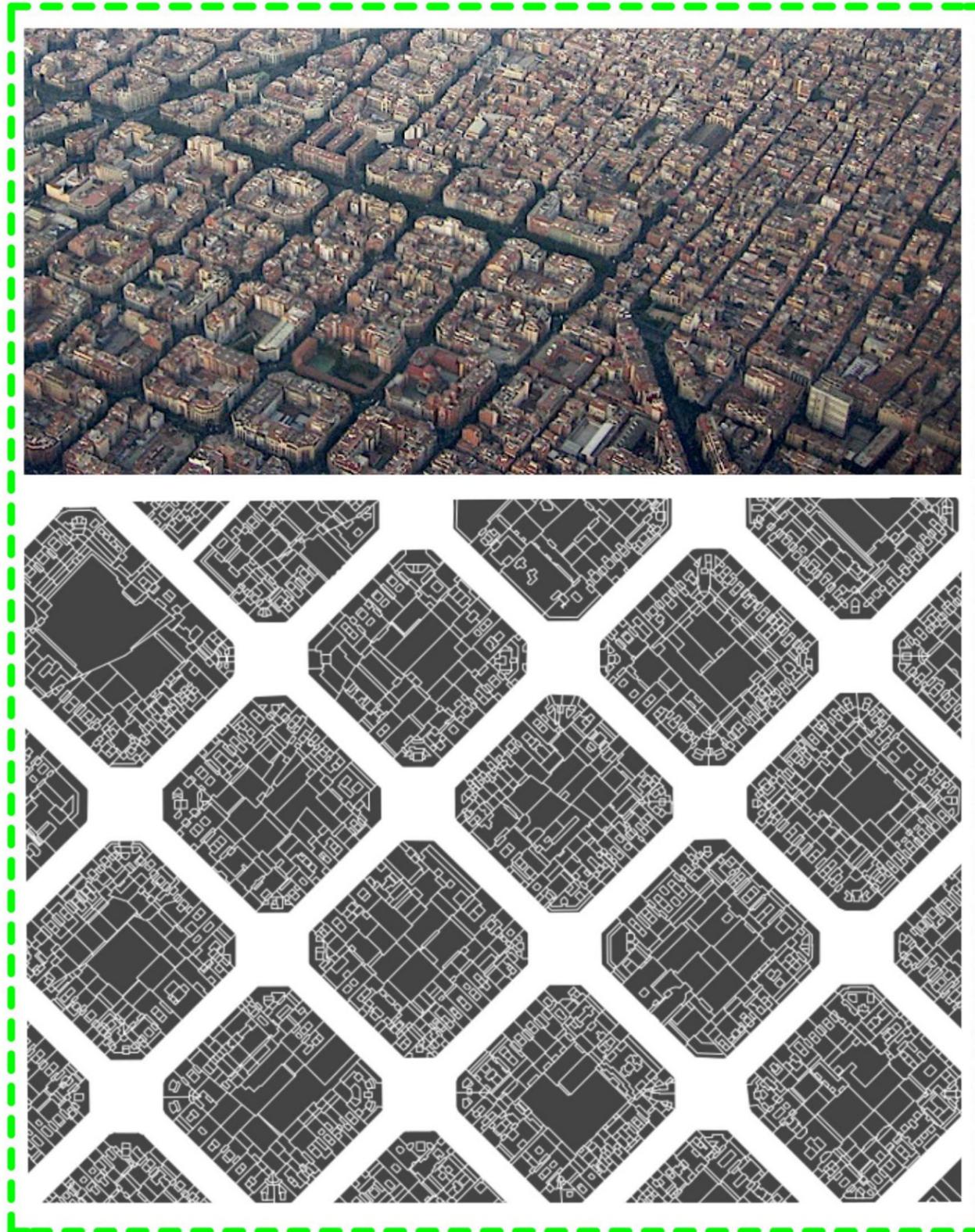
Типология жилых единиц:

● ТАУНХАУСЫ:

- **ТХ тип А.1** (2-х этажный угловой) /2шт./ - 188,13м²/участок за вычетом пятна застройки 2,78 сотки /2м.м. на участке
- **ТХ тип А.2** (2-х этажный угловой) /6шт./ - 188,13м²/участок за вычетом пятна застройки 3,90 сотки /2м.м. на участке
- **ТХ тип Б** (2-х этажный рядовой) /4шт./ - 231,66м²/участок за вычетом пятна застройки 3,00 сотки /2м.м. на участке

- СЕКЦИЯ = 3 таунхауса Тип А.1, А.2, Б. Площадь секции 608,00 м²
- КВАРТАЛ = 4 секции. Площадь секции 2 432,00 м²





ИДЕЯ

