

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.
ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 17 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 17 Га находится на Новорижском шоссе в 17 км от МКАД.

На территории поселка расположены ТП (тепловой пункт) и ГРП (газораспределительный пункт). Инженерное обеспечение территории в части ВЗУ (водозаборный узел) и ЛОС (локальное очистное сооружение) производится за счет инженерных сооружений, расположенных на участке "Истра Кристал".

Планировка участка имеет радиальную схему застройки, которая делится на четыре части:

- центральная групповая малоэтажная застройка (тип 1)
- с запада и на севере рядовая застройка по радиальным направляющим (ТХ тип 2).

Поселок рассчитан на 2 711 человек. В инфраструктуре поселка предусмотрено детское дошкольное учреждение на 95 человек, 1000 м² на сегмент социальных услуг (аптека, магазины, фитнес-центр), начальная школа на 200 учащихся, дворец пионеров площадью 1000 м². Количество детских площадок на территории - 28 шт., количество спортивных площадок - 5 422 м² (из расчета 2 м² на чел.), располагаются на территории парковой зоны.

Движение в поселке организовано по основной кольцевой дороге, имеющей двустороннее движение и бульвары. Внутри кольцевой дороги имеются два вспомогательных проезда шириной проезжей части 6м и с односторонним наземным паркингом. Для спецтранспорта предусмотрены проезды из иного твердого покрытия в пределах пешеходной зоны внутри кольца (газонная решетка, тротуарная плитка). Подъезд к таунхаусам с востока осуществляется с кольцевой дороги. Подъезд к таунхаусам на севере осуществляется по закольцованным проездам с бульваром, ответвляющихся от основной дороги. Подъезд к первой линии таунхаусам с запада осуществляется с кольцевой дороги, подъезд ко второй линии таунхаусам осуществляется по локальной сети односторонних и двусторонних проездов.

Поселок имеет благоустроенный эко-парк, образованный 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 - Многоквартирные малоэтажные секционные жилые дома
- ТИП 2 - Таунхаусы площадью 125 м² и 164 м² с участком 1,5-3 сотки

Для малоэтажной застройки **ТИП 1** предусмотрен наземный паркинг.

Расчетный коэффициент обеспеченности машиноместами/чел для постоянного хранения в наземном паркинге составляет 0,3 (70% обеспеченности населения).

Количество машиномест постоянного хранения - 487 м/м.

Здания имеют три этажа (высотой 3,3 м) и мансардный этаж.

В здании предполагается расположение трех типов квартир по площади в следующем процентном соотношении:

- 40 м² - 15% (тип 1.1)
- 60 м² - 45% (тип 1.2)
- 80 м² - 30% (тип 1.3)
- 100 м² - 10% (тип 1.4)

Для таунхаусов **ТИП 2** предусмотрен наземный паркинг. Количество машиномест постоянного хранения - 136 м/м (из расчета 2 м/м на ТХ.).

Здания имеют два этажа и мансардный этаж. Таунхаусы площадью 125 м² (тип 2.1) и 164 м² (тип 2.2) блокируются между собой, образуя два типа домов:

- ТИП А площадью 656,74 м²
- ТИП Б площадью 903,12 м²

Для дошкольного учреждения на 95 чел. предусмотрена территория из расчета 40 м²/чел, итого, 0,38 Га.

Для начальной школы на 200 чел. предусмотрена территория из расчета 50 м²/чел., итого, min 1 Га. Также имеется дворец пионеров площадью 1000 м². Территория начальной школы и дворца пионеров частично находится в парковой зоне, которая также является водоохранной, где будут располагаться рекреационная зона, спортивные площадки, стадион и т.п.

ОБЩИЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечания
Технико-экономические показатели участка				
1	Площадь участка	Га	17	-без существующих тх (3,22 Га - пусковая оч.)
	в т.ч. парковая зона:	Га	2,6	
2	Кол-во населения	чел.	2 711	28 м²/чел.
3	Плотность застройки	тыс. м²/Га	4 888	
4	Площадь застройки	м²	29 296	
5	Этажность	этажи	2, 3+мансарда	
6	Площадь общая (стр-ва)	м²	84 564	-в пределах внутренних поверхностей наружных стен
7	Площадь на реализацию:** в т.ч.	м²	75 902	- площадь реализации (за вычетом внешних стен и лест.узлов), в т.ч. 1000 м2 (соц.инфрастр.)
	Площадь на реализацию (многокв. малоэт. застройка)	м²	64 968	
	Площадь на реализацию (таунхаусы)	м²	10 934	
8	Квартиры тип 1.1 (пл. 40 м²)	%	15	
9	Квартиры тип 1.2 (пл. 60 м²)	%	45	
10	Квартиры тип 1.3 (пл. 80 м²)	%	30	
11	Квартиры тип 1.4 (пл. 100 м²)	%	10	
12	ТХ тип 2.1 (пл. 125 м²)	шт.	14	
13	ТХ тип 2.2 (пл. 164 м²)	шт.	56	
14	Кол-во м/м (назем. паркинг)	шт.	487	- без учета м.м. при ТХ - из расчета 70% обеспеченности
15	Кол-во м/м (наз. паркинг при ТХ)	шт.	140	- из расчета 2 м.м./ ТХ
16	Площадь дорог	м²	24 999	в т.ч. временные автостоянки
17	Протяженность дорог	м	3 013	
18	Кол-во детских площадок	шт.	28	
19	Кол-во спорт. площадок	м²	5 422	- 2 м²/ чел. - в составе парк. зоны
Нагрузки на сети *				
20	Среднесуточный расход бытовых сточных вод	м³/сутки	542,2	
21	Среднесуточное водопотребление	м³/сутки	542,2	
22	Электропотребление (максимум нагрузки)	кВт ч/год	14 910 500	

ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Примечания
Технико-экономические показатели участка (социальная инфраструктура)				
1	ДДУ на 95 чел. (1 шт.)			
2	Площадь участка	Га	0,38	-из расчета 40 м2 на чел.
3	Кол-во детей	чел.	95	-согласно СП 42.13330.2011 (Приложение Ж)
4	Этажность	этажи	2	
5	Площадь озеленения	м²	1 900	-не менее 50% территории участка
НАЧАЛЬНАЯ ШКОЛА на 200 чел. (1 шт.) + ДВОРЕЦ ПИОНЕРОВ (пл.1000 м²)				
6	Площадь участка	Га	1,3	-из расчета min. 50 м2 на чел.
7	Кол-во детей	чел.	200	-согласно ТЗ
8	Этажность	этажи	4 (нач.школа) 2 (дворец пионеров)	
9	Площадь озеленения	м²	5 000	-не менее 50% территории участка

* Расчет ливневых стоков не произведен; в общий расчет включены муниципальные учреждения (1 детский сад, начальная школа на 200 чел., дворец пионеров площадью 1000м2)
** в т.ч. 1 000 м2 - объекты социальной инфраструктуры (фитнес-центр, магазин, аптека)

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



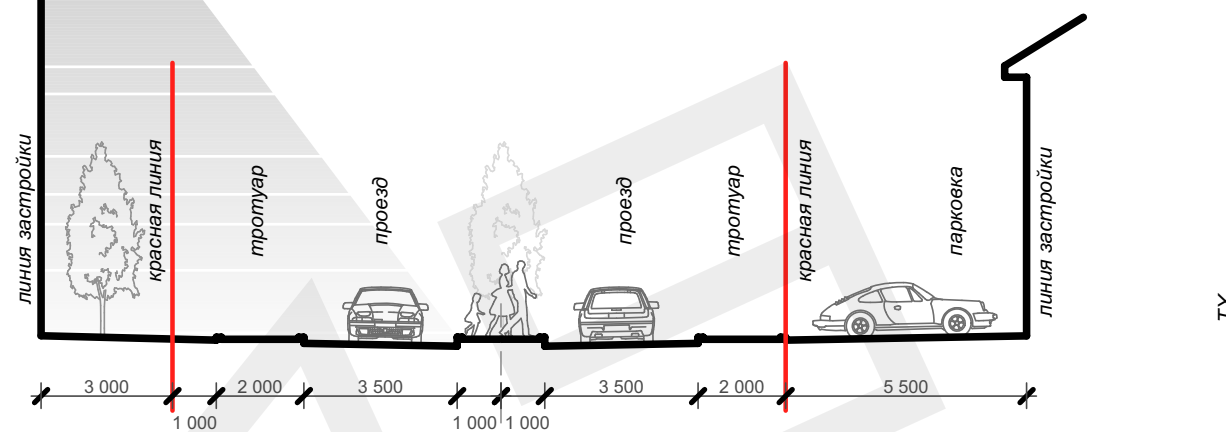
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проектируемого участка
- Водоохранная зона
- Озеленение территории
- Зеленые насаждения
- Детские площадки
- Общие объекты
- МЖС (многоквартирные дома)
- МЖС (таунхаусы)
- Твердые покрытия
- 15 М
 ГРП (газо-распределительный пункт)
- 10 М
 ТП (тепловой пункт)

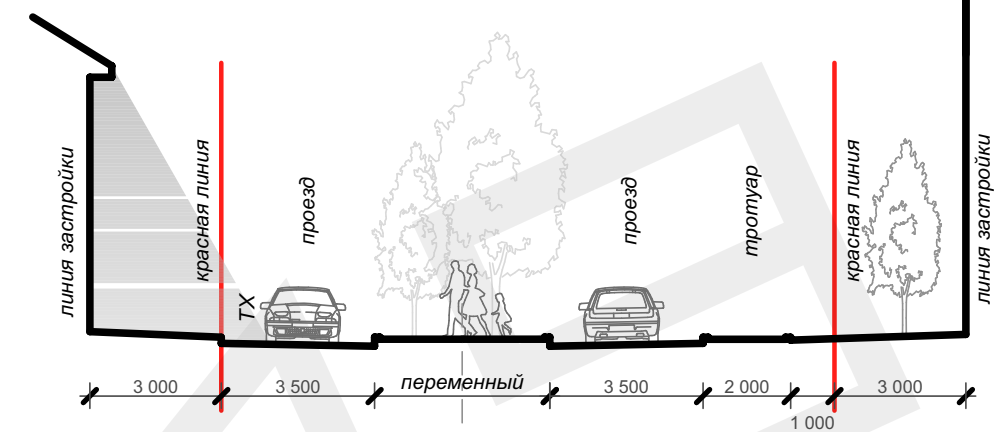
Примечание:
Инженерное обеспечение территории в части ВЗУ (водозаборный узел) и ЛОС (локальное очистное сооружение) производится за счет инженерных сооружений, расположенных на соседнем участке.



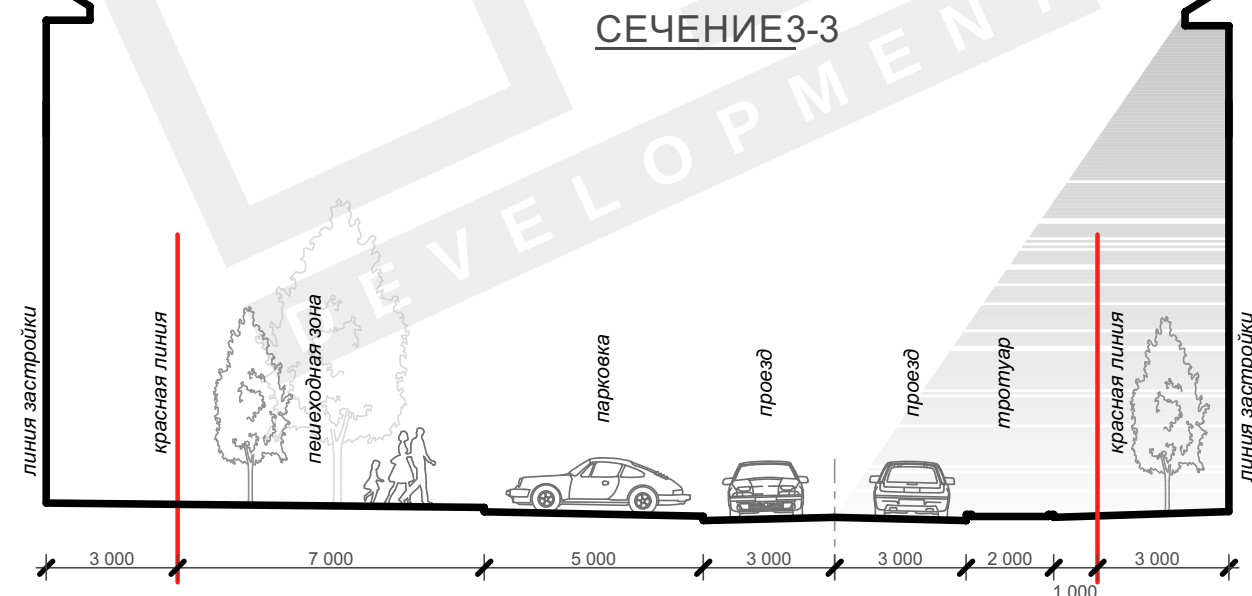
СЕЧЕНИЕ1-1

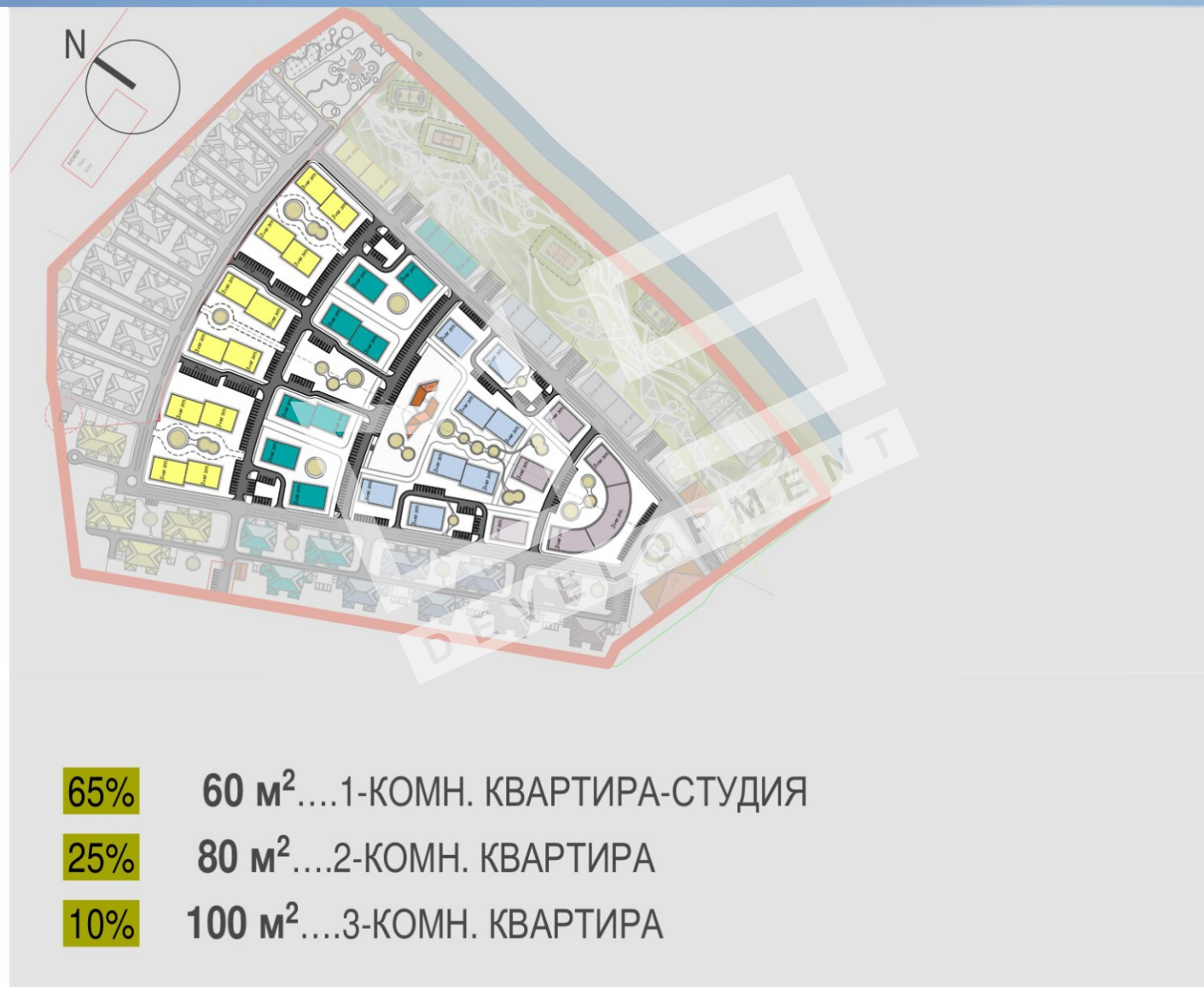


СЕЧЕНИЕ2-2



СЕЧЕНИЕ3-3









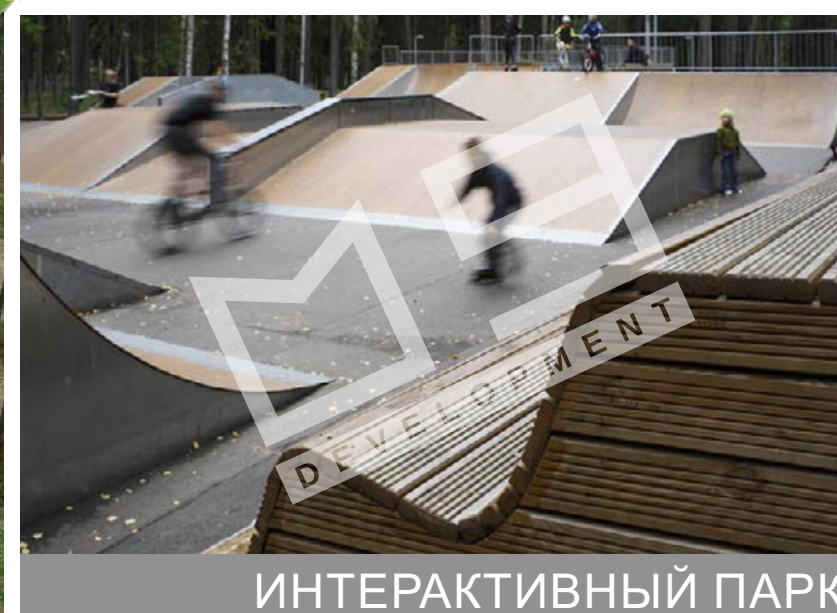


26

ДЕТСКИХ
ПЛОЩАДОК



3 364 м
СПОРТИВНЫХ
ПЛОЩАДОК



ИНТЕРАКТИВНЫЙ ПАРК