

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.



www.m9development.ru

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 м² (полезная площадь около 200 м², 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 м²). Количество детских площадок на территории - 935 м² (из расчета 0,7 м² на чел.), количество спортивных площадок - 2 670 м² (из расчета 2 м² 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 м² - (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)
в т.ч.:				
4.1	Площадь на реализацию (продаваемая площадь квартир)	м²	37 365	
4.2	Общая площадь Клубного дома	м²	1 315	общая площадь определяется Заказчиком в рамках ТЗ на стадии разработки АР
4.3	Общая площадь ДДУ-1,2 (разместить в 2-х квадрохаусах)	м²	1 175x2=2 350	
4.4	Общая площадь КПП-1,2	м²	16+5=21	КПП-1 (главный въезд); КПП-2 (расположить при въезде в соседний КП)
4.5	Общая площадь Администрации (1/4 квадрохауса)	м²	235	
5	Квартиры (общ. пл. 235 м², полезная пл. около 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 ИНФРАСТРУКТУРЫ

№ 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

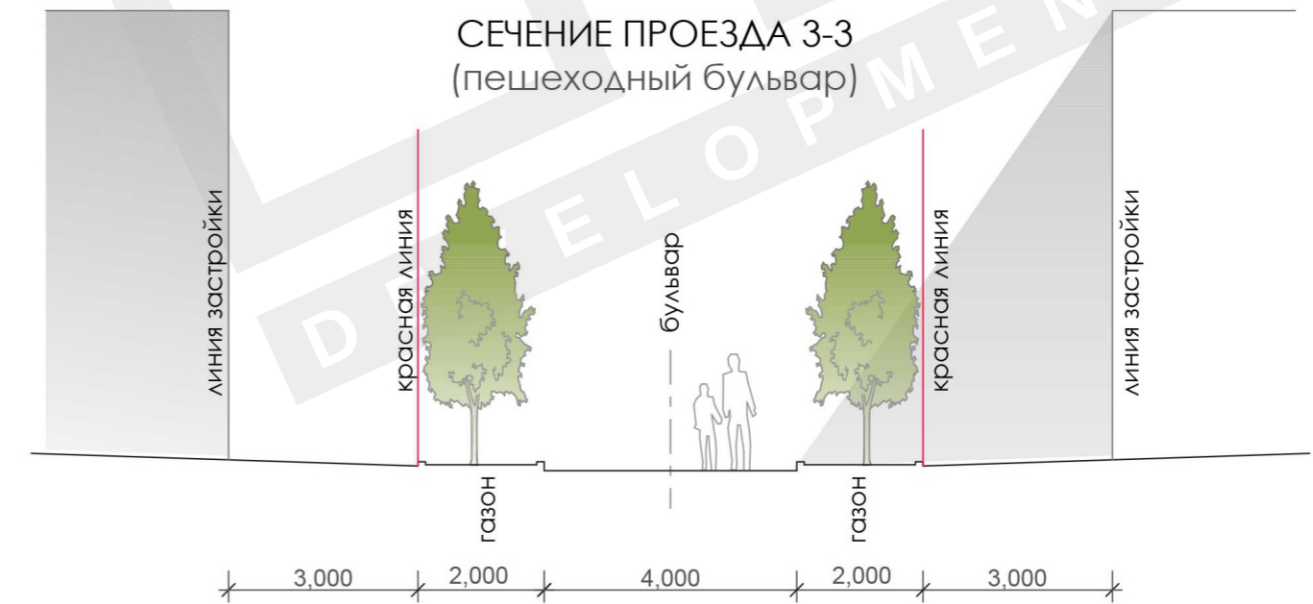
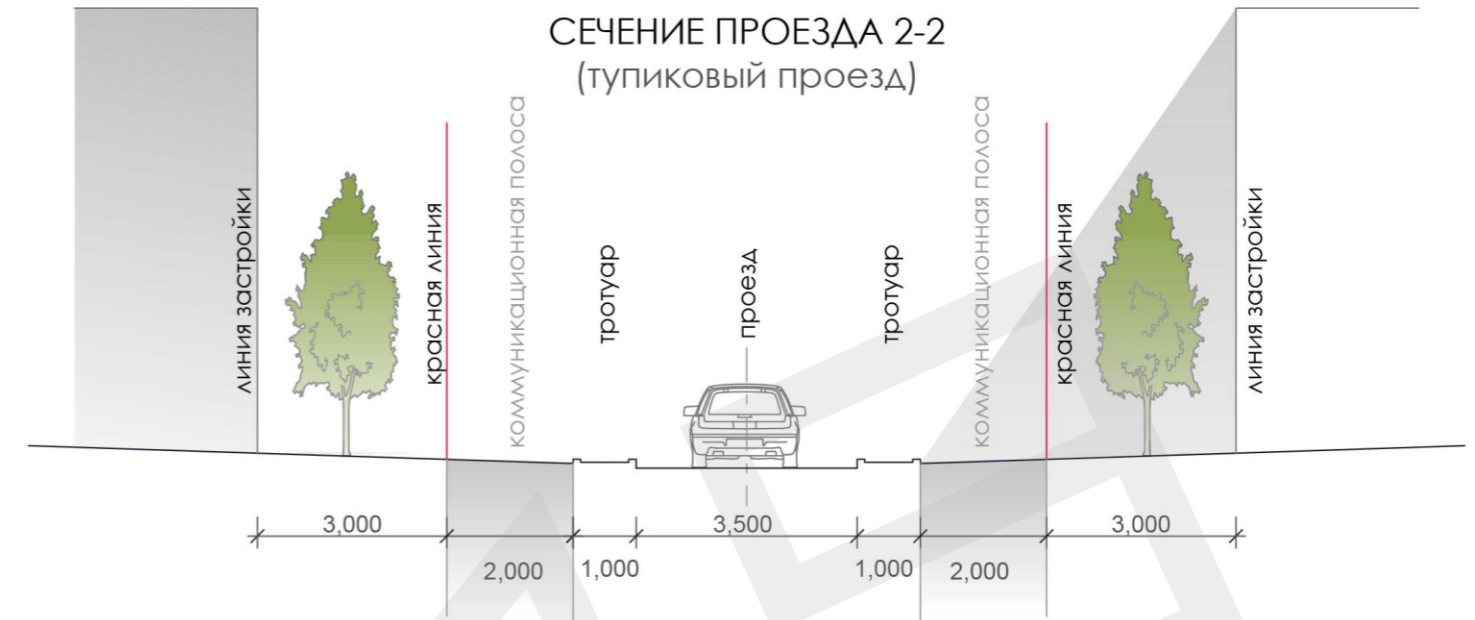
Укрупненные показатели электропотребления согласно СП 42.13330.2011. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, городским электротранспортом (без метрополитена), системами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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проектируемого участка
- Линия 100-метровой водоохранной зоны
- Красные линии
- Продаваемые участки
- Продаваемые участки (расположенные на территории 100-метровой водоохранной зоны)
- Общественные зоны
- Зона ДДУ-1,2 и Клубного дома
- Зеленые насаждения
- Детские площадки
- Общественные объекты
- Жилые объекты
- Твердые покрытия (дороги/трогуары)
- Коммуникационные коридоры
- Радиус отдаленности ТБО от жилых фасадов







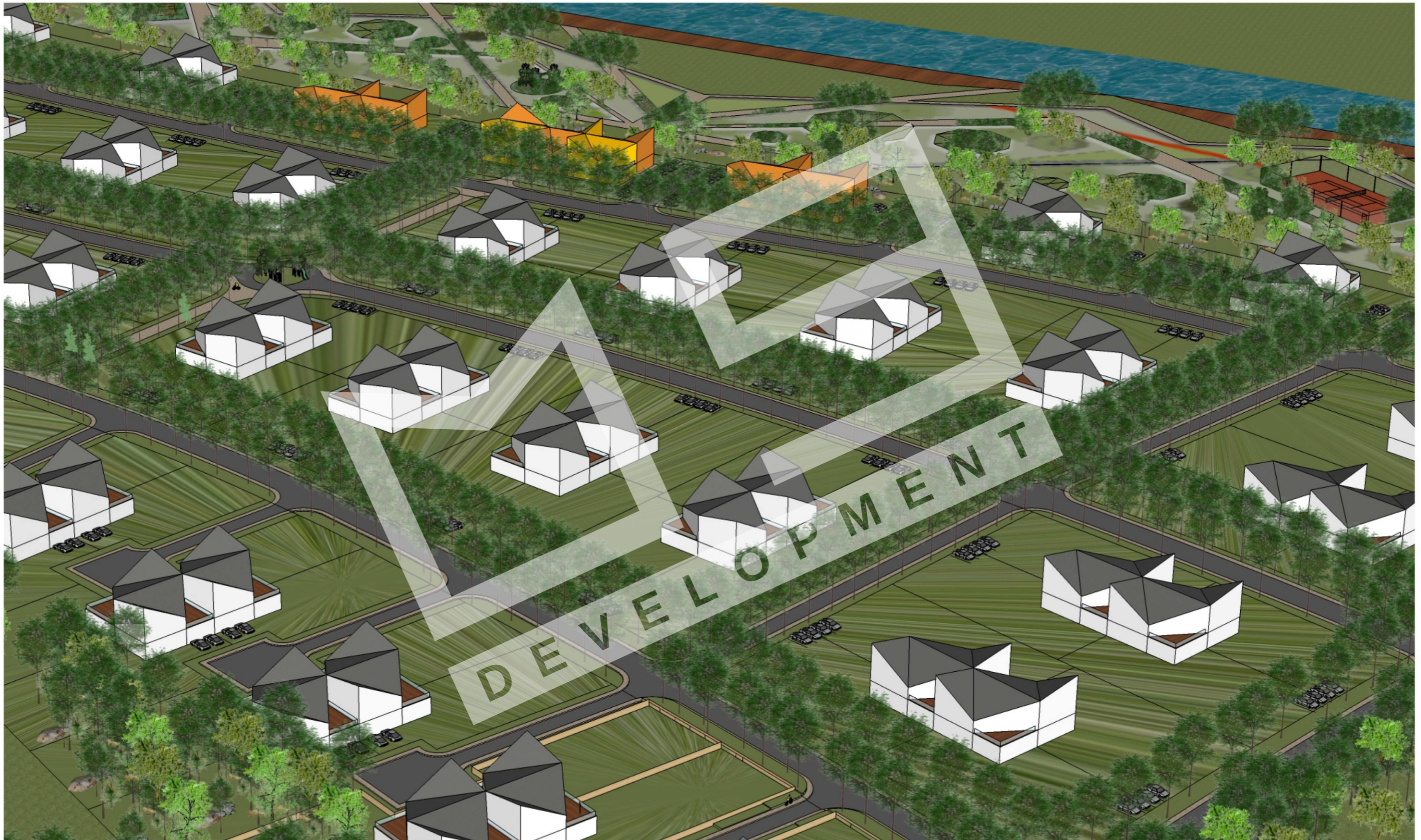
www.m9development.ru

КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА
Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД



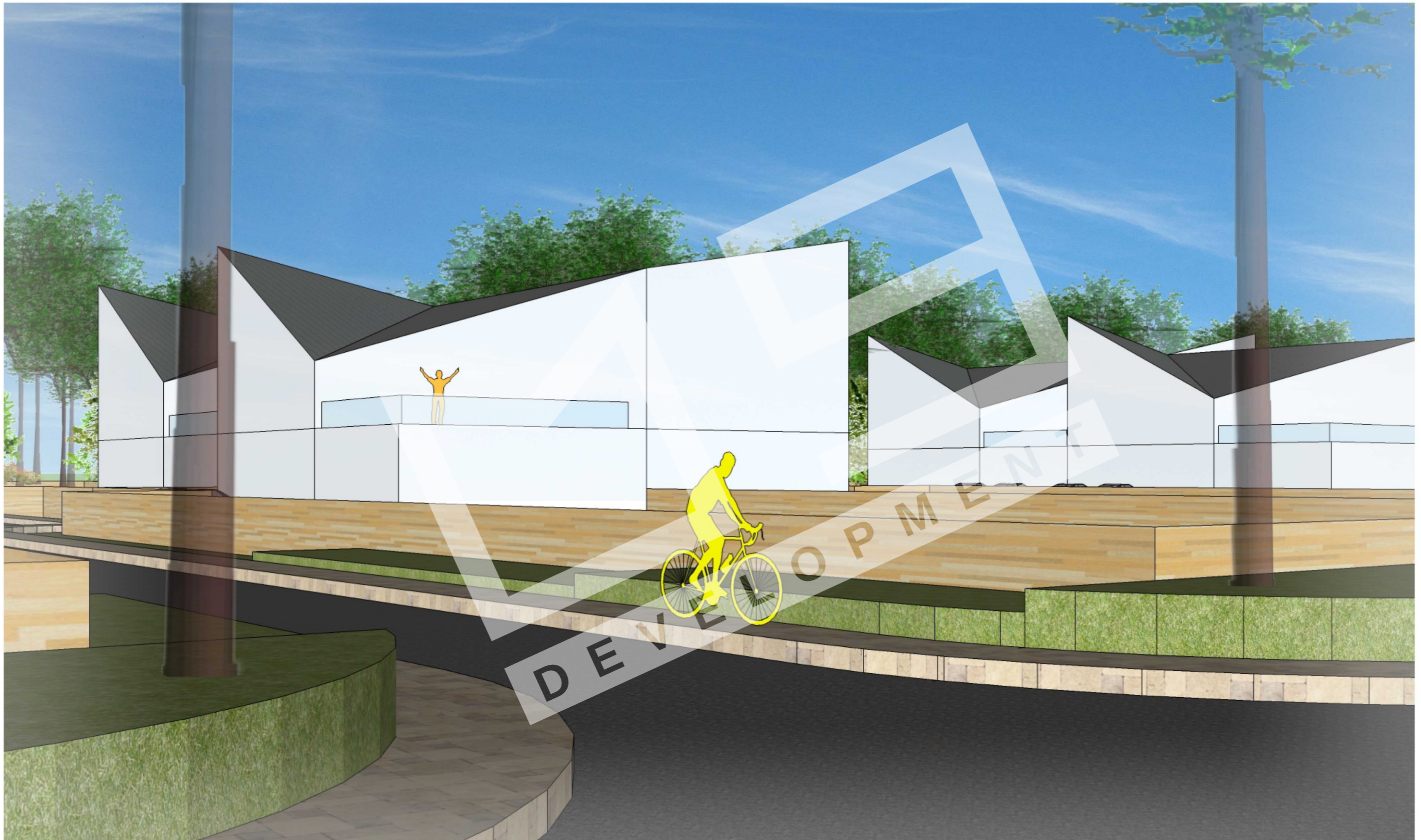
www.m9development.ru

КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА
Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД



www.m9development.ru

КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА
Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД



www.m9development.ru

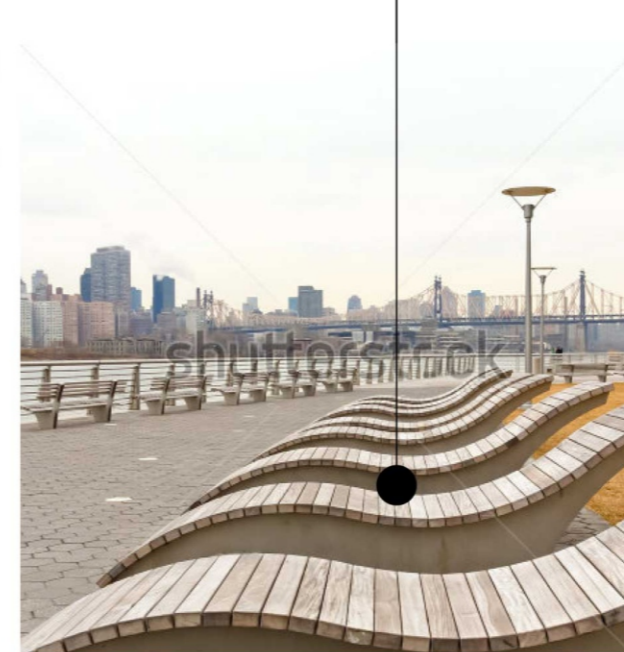
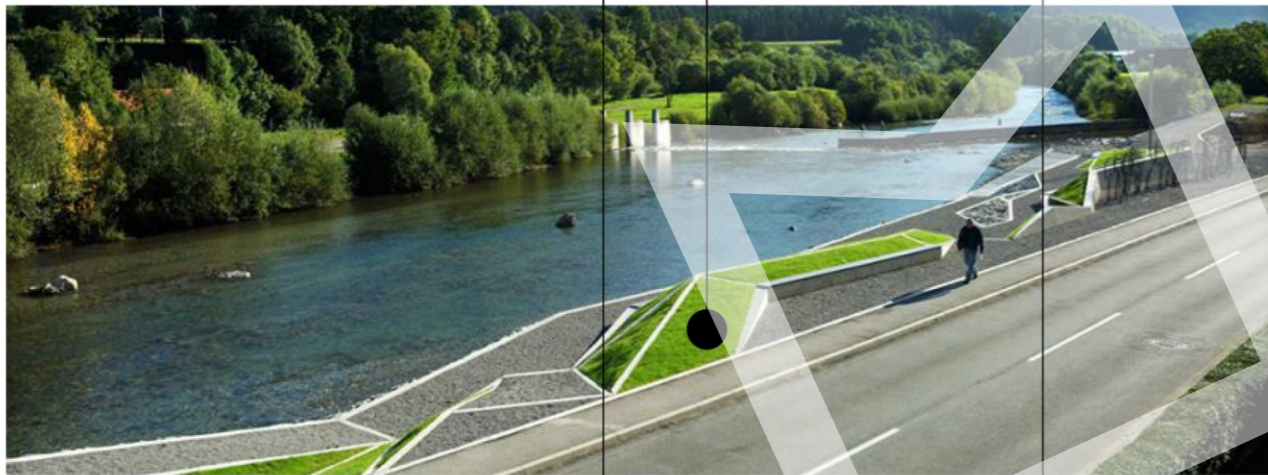
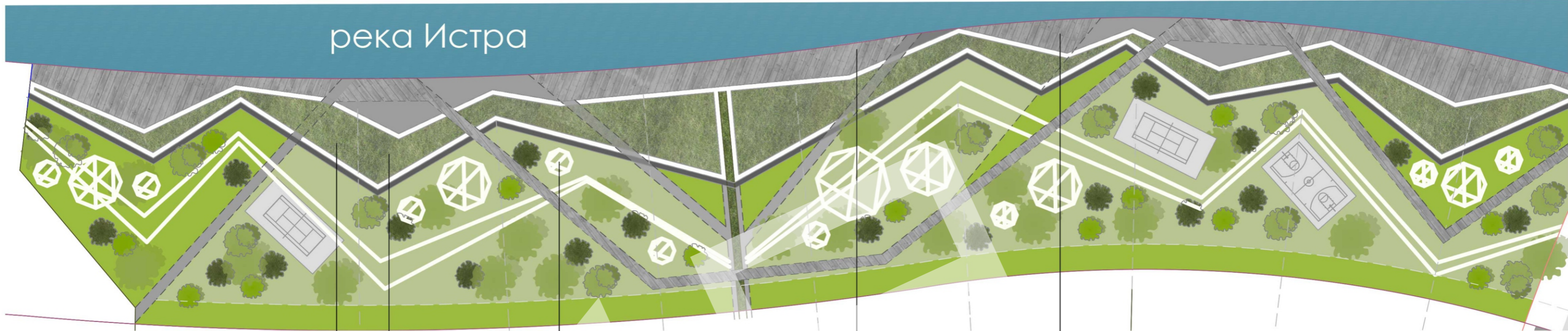
КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА
Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД



www.m9development.ru

КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА
Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД

река Истра



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 скейтбордистов
- площадка для выгула собак
- площадка волейбольная
- площадка футбольная / хоккейная коробка
- теннисные корты
- беседки для отдыха
- выходы к воде и пирсы



www.m9development.ru

КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА КВАДРОХАУСОВ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА 23 ГА
Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД