

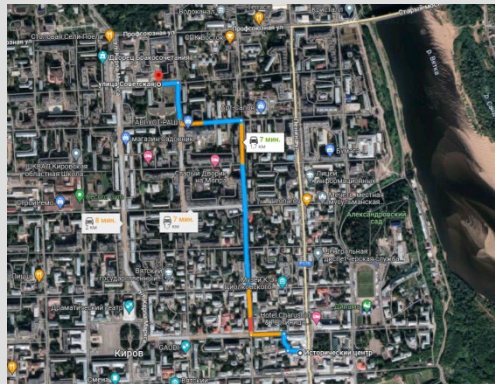
# Из опыта проектирования современных градостроительных образований в регионах России.

Сравнение застройки городов и пригородов.  
Новые точки притяжения.

## Содержание:

1. Многоэтажный жилой дом (точечная застройка в городе) г. Киров.
2. Среднеэтажный жилой дом (квартальная застройка в городе)  
ЖК «Знак» г. Ижевск.
3. Индивидуальная жилая застройка (коттеджный поселок, пригород)  
- поселок «Гринвич» ;  
- поселок «Золотая подкова»;  
- поселок «Медная подкова»;  
- поселок «i-Land».  
- многофункциональная малоэтажная жилая застройка .  
ЖК «Ёлка-парк» Кировская область.
4. Социальный центр, как опора новой системы расселения.

# Многоэтажный жилой дом (точечная застройка) г. Киров вблизи центра.



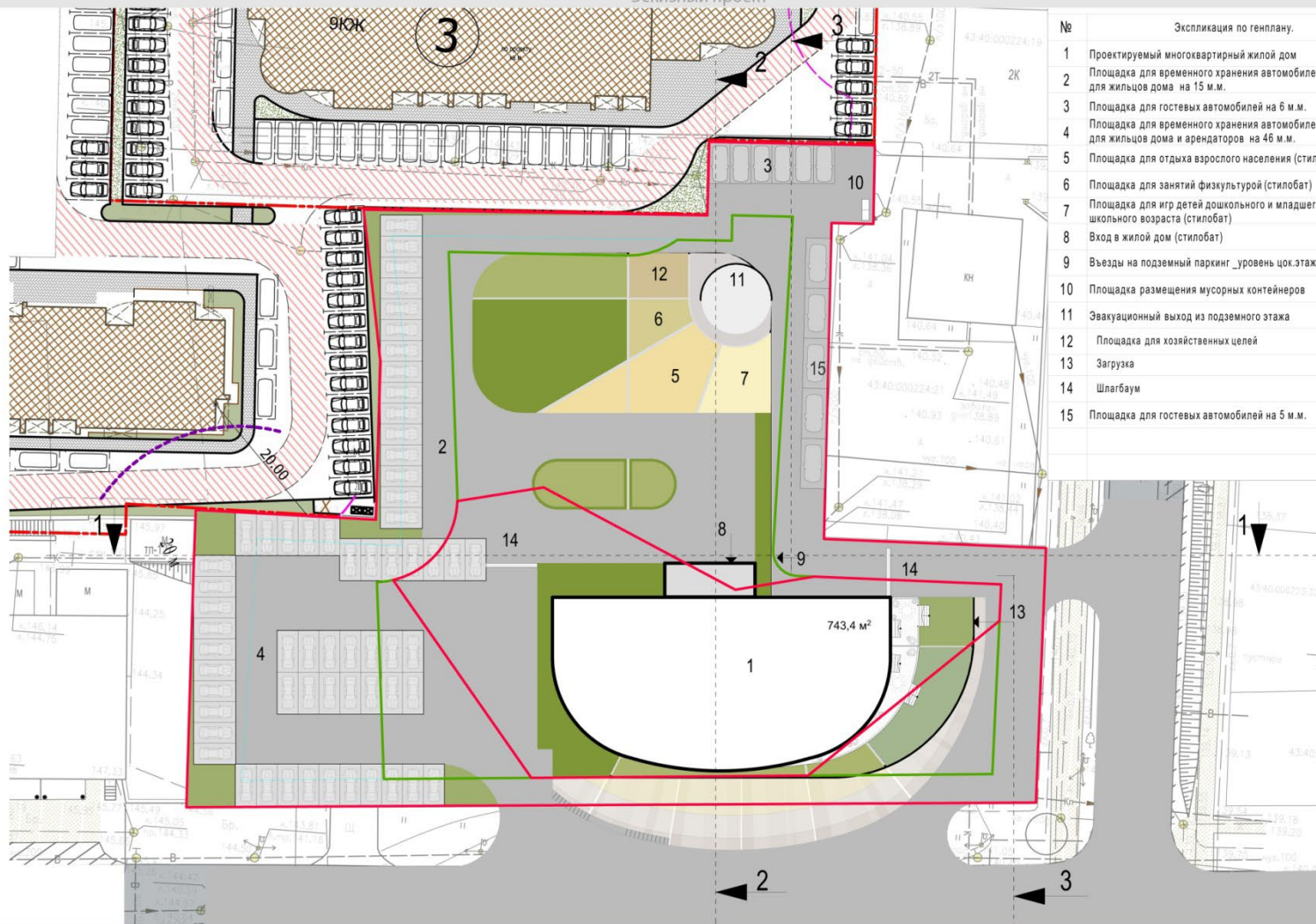


**Основные технико-экономические показатели по зданию:**

№		S кв.м.
1	Общая площадь квартир	8408,1
2	Площадь мест общего пользования	1041,6
3	Площадь цокольного этажа	1360,1
4	Площадь арендуемых помещений	996,9
5	Площадь подземного паркинга	3100
6	Площадь здания (жилой надземной части): <small>(в пределах внутренних поверхностей наружных стен+лоджи-лифтовые шахты)</small>	10497,6
7	Коэффициент отношения жилой площади к общей:	0,88
8	Коэффициент отношения площади помещений к общей:	0,9
9	Общее количество квартир	112
10	Количество этажей	16

Архитектурно-планировочная концепция многоэтажного жилого дома по адресу:  
Кировская область, г Киров, ул Карла Маркса, д 18

Эскизный проект

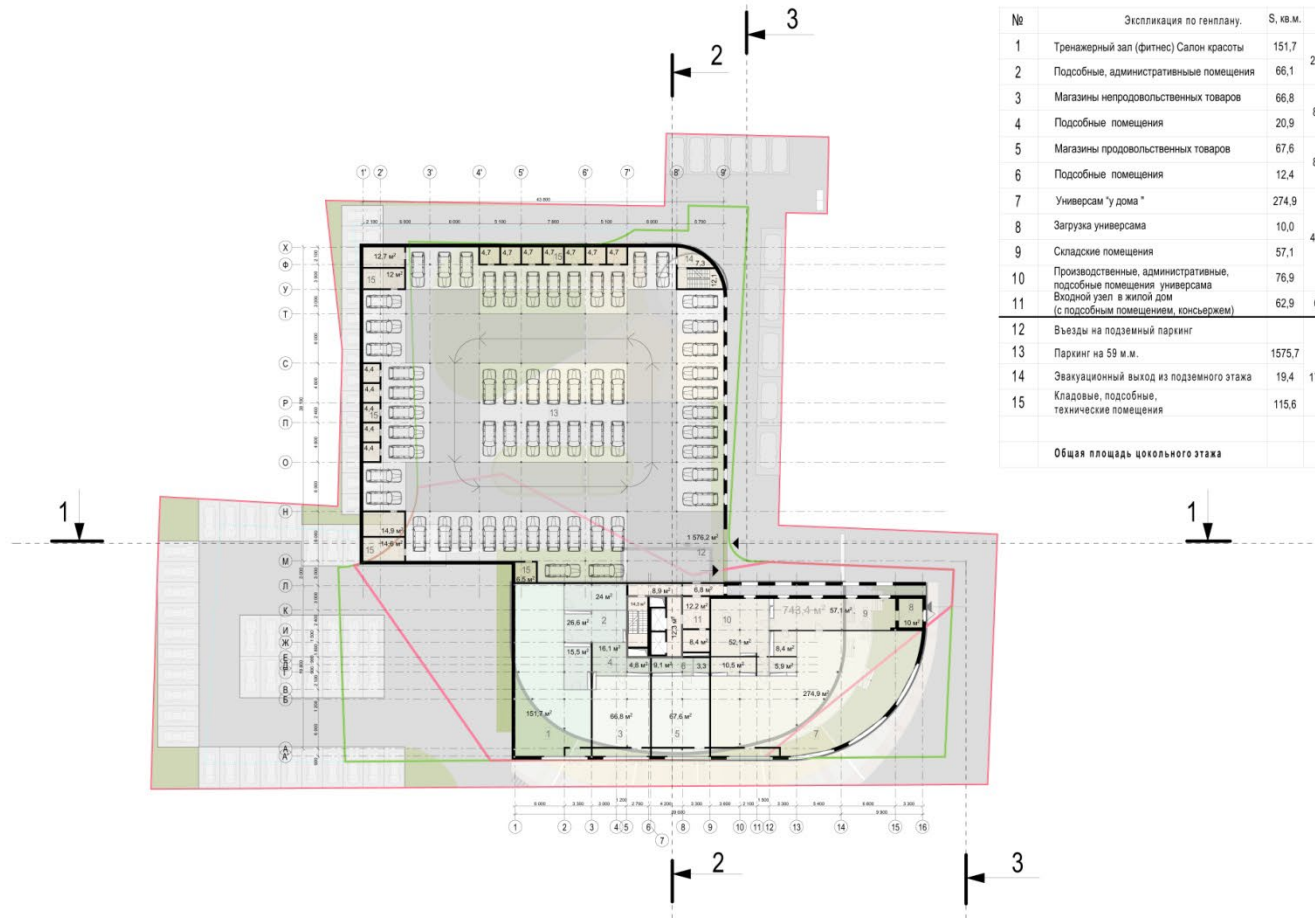


№	Экспликация по генплану.
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом
2	Площадка для временного хранения автомобилей для жильцов дома на 15 м.м.
3	Площадка для гостей автомобилей на 6 м.м.
4	Площадка для временного хранения автомобилей для жильцов дома и арендаторов на 46 м.м.
5	Площадка для отдыха взрослого населения (стилобат)
6	Площадка для занятий физкультурой (стилобат)
7	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (стилобат)
8	Вход в жилой дом (стилобат)
9	Въезды на подземный паркинг_уровень цок.этажа)
10	Площадка размещения мусорных контейнеров
11	Эвакуационный выход из подземного этажа
12	Площадка для хозяйственных целей
13	Загрузка
14	Шагбаум
15	Площадка для гостей автомобилей на 5 м.м.

Генеральный план

Архитектурно-планировочная концепция многоэтажного жилого дома по адресу:  
Кировская область, г Киров, ул Карла Маркса, д 18

Эскизный проект

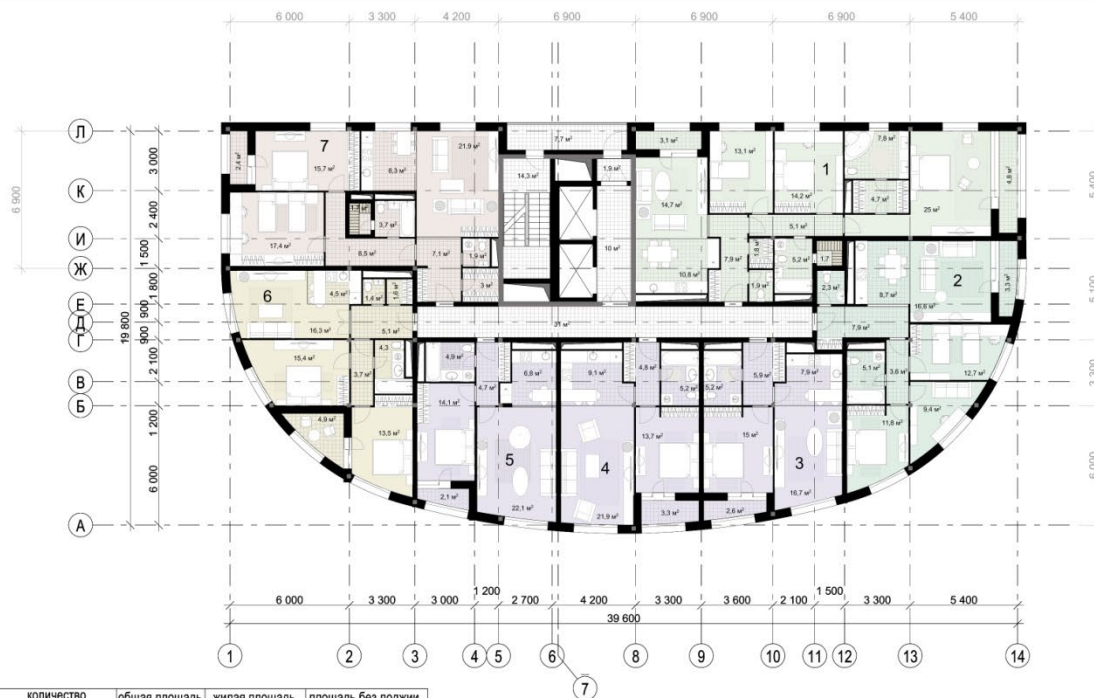


№	Экспликация по генплану.	S, кв.м.	S, кв.м. (общая)
1	Тренажерный зал (фитнес) Салон красоты	151,7	217,8
2	Подсобные, административные помещения	66,1	
3	Магазины непродовольственных товаров	66,8	87,7
4	Подсобные помещения	20,9	
5	Магазины продовольственных товаров	67,6	80,0
6	Подсобные помещения	12,4	867,3
7	Универсам "у дома"	274,9	
8	Загрузка универсама	10,0	418,9
9	Складские помещения	57,1	
10	Производственные, административные, подсобные помещения универсама	76,9	
11	Входной зал в жилой дом (с подсобным помещением, консьержем)	62,9	62,9
12	Въезды на подземный паркинг		
13	Паркинг на 59 м.м.	1575,7	
14	Эвакуационный выход из подземного этажа	19,4	1710,7
15	Кладовые, подсобные, технические помещения	115,6	
Общая площадь цокольного этажа			2578

План цокольного этажа на отм. -4,300 совмещенный с генпланом

Архитектурно-планировочная концепция многоэтажного жилого дома по адресу:  
Кировская область, г Киров, ул Карла Маркса, д 18

Эскизный проект



	количество комнат	общая площадь, кв. м.	жилая площадь, кв. м.	площадь без лоджий, кв. м.
1	3+	118,0	67,0	114,0
2	3+	79,7	50,5	78,1
3	1+	52,0	31,7	50,7
4	1+	56,5	35,6	54,9
5	1+	54,0	36,2	53,0
6	2+	68,3	45,2	65,8
7	2+	90,4	55,1	89,2
		518,9	321,3	505,7

\* Общая площадь МОП - 61,0 кв.м.

\*\* Площадь лоджий посчитана с коэффициентом 0,5

(попунктно: СНиП 31-01-2003 "ЗДАНИЕ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ";  
"Правила Минстроя России от 25.11.2016 N 664/п" "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджий, веранды, балконы, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения")

План типового этажа









# Среднеэтажная застройка в городе (квартальная) ЖК «Знак» г. Ижевск.

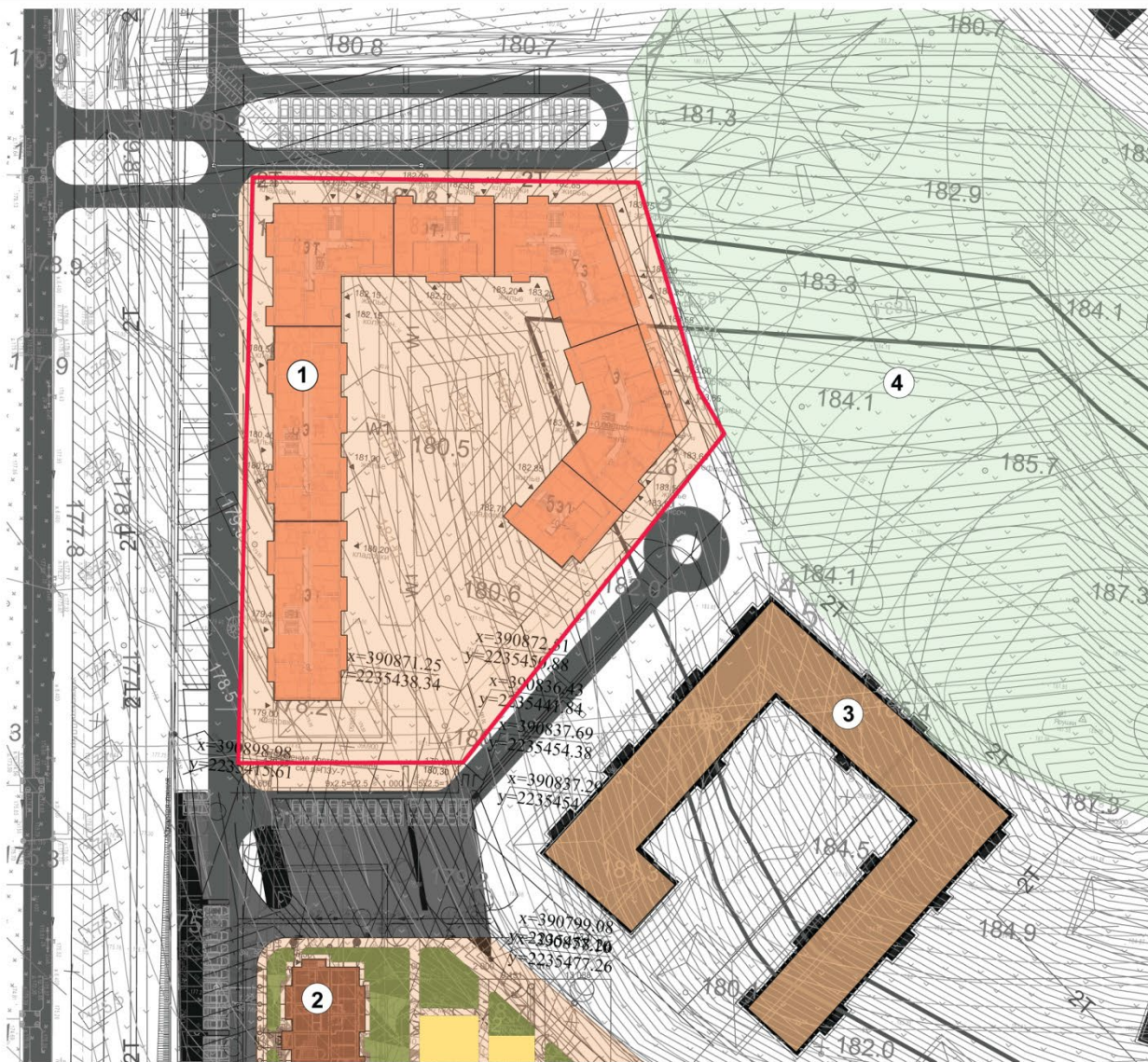
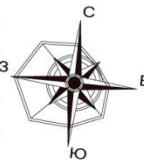






# ЭКСПЛИКАЦИЯ ПО ГЕНПЛАНУ

1	Дом №3
2	Дом №1
3	Дом №4
4	Площадь микрорайона











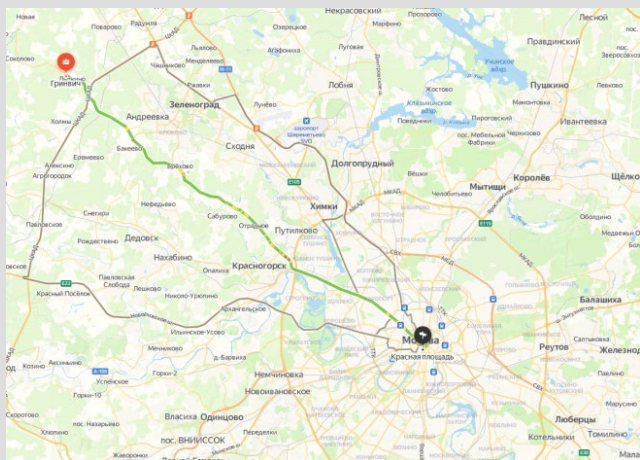








# Малоэтажная застройка вблизи столиц поселок «Гринвич».













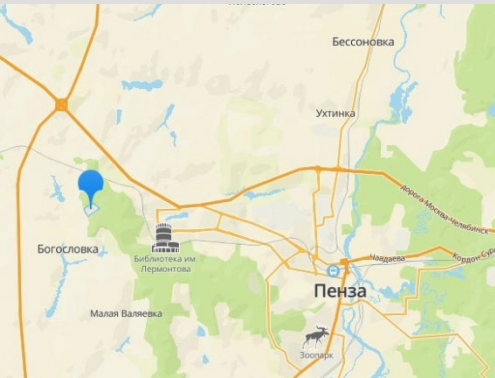








# Малоэтажная застройка вне столиц поселок «Золотая подкова» г. Пенза.






























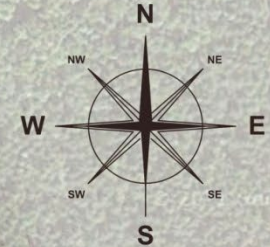


# Малоэтажная застройка вне столиц клубный поселок «i-Land» Кировская область.

Архитектурно-планировочная концепция генерального плана территории  
общей площадью ориентировочно 4,05 Га

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница территории
-  Красные линии
-  Дорожное полотно
-  Озеленение
-  Мощение тротуарной плиткой
-  Цветники
-  Фонтан



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
ПО ТИПАМ ДОМОВ:

-  Дом тип 1 (160 кв. м); кол-во - 5
-  Дом тип 2 (180 кв. м); кол-во - 7
-  Дом тип 3 (200 кв. м); кол-во - 4
-  Дом тип 4 (220 кв. м); кол-во - 4
-  Дом тип 5 (260 кв. м); кол-во - 3

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

- 1 - Главный въезд
- 2 - КПП
- 3 - Администрация
- 4 - Магазин
- 5 - Площадка для спокойного отдыха
- 6 - Детская площадка
- 7 - Беседка-ротонда, место встреч
- 8 - Пожарный выезд



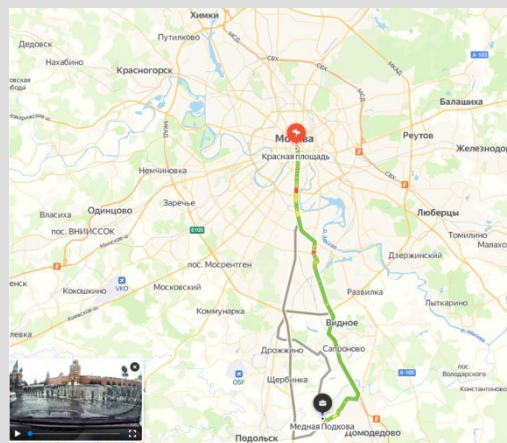








# Малоэтажная застройка доступное жилье поселок «Медная подкова».











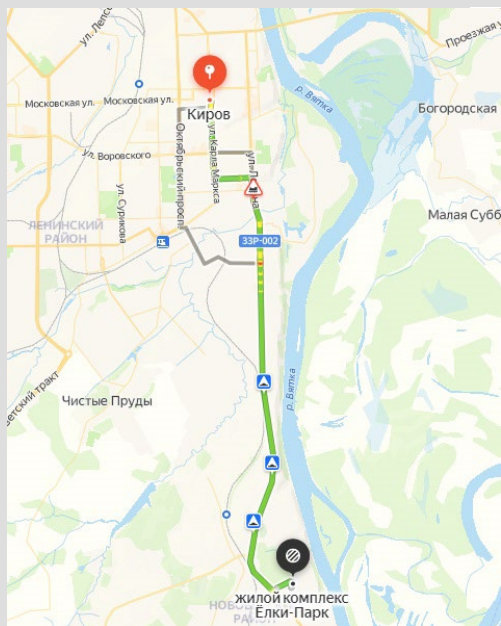








# Малоэтажная мультиформатная застройка ЖК «Ёлки-парк» Кировская область.



#### ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Хорошие видовые характеристики на р. Вятка
- Пешеходная тропа совпадает с существующей грунтовой дорожкой
- Густой подлесок создает естественный ландшафт

#### ОСНОВНЫЕ ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Необходимость проредить подлесок с целью раскрыть видовую ось
- Крутой берег реки Вятка
- С востока, севера и юга жилая застройка исключает возможность расположения общественных зон

АНАЛИЗ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ И ОТРИЦАТЕЛЬНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК УЧАСТКА

АРХСТРОИДИЗАЙН АСД  
Мастерская Алексея Иванова

















## Сравнение основных конкурирующих типов жилья:

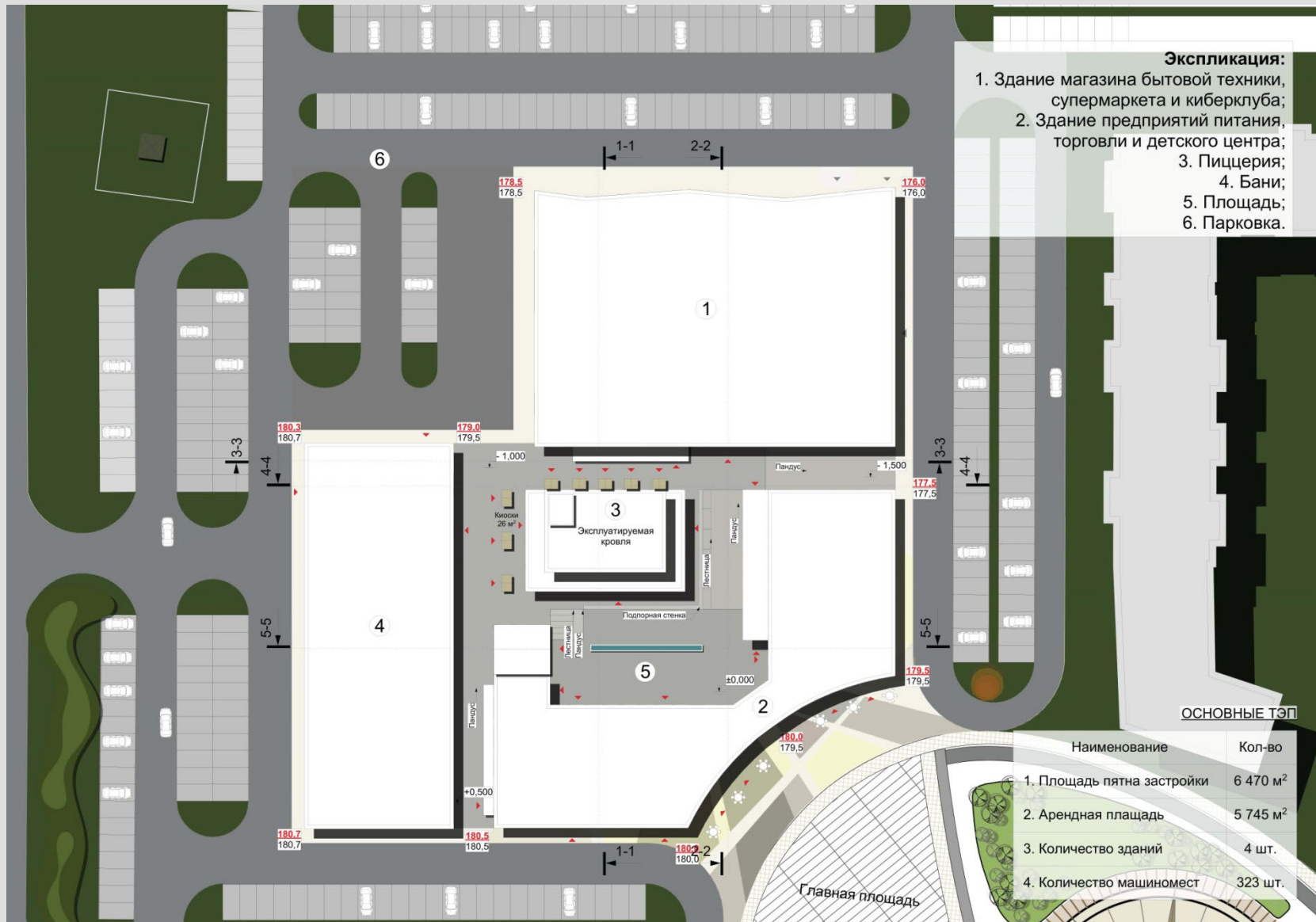
1. Многоэтажный жилой дом (точечная застройка в городе);
2. Среднеэтажный жилой дом (квартальная застройка в городе);
3. Индивидуальная жилая застройка (коттеджный поселок, пригород).

№ п/п	Наименования	Дом 17 этажей	Квартал переменной этажности 6-8 этажей	Поселок ИЖС 2 этажа
1.	Площадь земельного участка под объект строительства	0,61 га	1,6 га	35 га
2.	Общая площадь объектов	11 273 м <sup>2</sup>	19800м <sup>2</sup>	43000м <sup>2</sup>
2.1.	в т.ч. жилая площадь	8777м <sup>2</sup>	15600м <sup>2</sup>	42000м <sup>2</sup>
3.	Количество жилых единиц	119 квартир	180 квартир	132 домовладений в т.ч. 42 таунхауса
3.1.	минимальная площадь жилой единицы	52м <sup>2</sup>	30м <sup>2</sup>	140м <sup>2</sup> участок 300м <sup>2</sup>
3.2.	максимальная площадь жилых единиц	120м <sup>2</sup>	100м <sup>2</sup>	550м <sup>2</sup> участок 1600м <sup>2</sup>
4.	Количество жителей	220 чел.	520чел.	560 чел
5.	Селитебная плотность (чел/га)	360	250	15
6.	Коэффициент застройки (S жил/S участка)	1,6	1,4	0,2
7.	Стоимость 1м <sup>2</sup> строительства (ориентировочно, без учета инженерных сетей)	50 000 р/м <sup>2</sup>	40 000 р/м <sup>2</sup>	40 000 р/м <sup>2</sup>

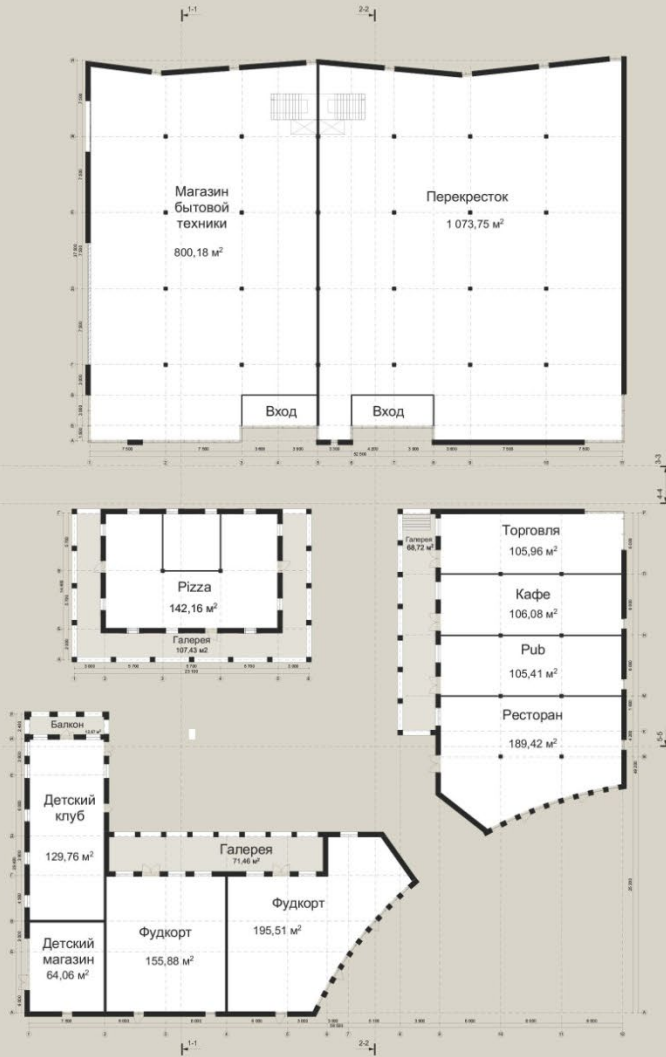
8.	Стоимость продажи 1м2 (ориентировочно) в рублях	70 000	50 000	50 000
9.	Средняя стоимость жилой единицы (квартира, дом) в рублях	6 000 000	4 000 000	15 000 000
10.	Площадь благоустройства м2	500	1000	14 000
11.	Площадь покрытия проездов и парковок м2	1 000	2 500	26 000
12.	Протяженность внешних инженерных сетей до точки присоединения к зданию (ориентировочно) метров	300	300	3 000
13.	Расстояние до социального центра (метров)	500	2 500	17 000
14.	Время реализации проекта (месяцев)			
14.1	месяцев проектирование	6	6	8
14.2	строительство	10	10	36
14.3	продажи	6	6	36
	итого (месяцев):	22	22	80
15.	Жителей в данном формате жилья в настоящее время в РФ в %		70	30
16.	Желающих жить в данном формате жилья в % (согласно опросам)		30	70



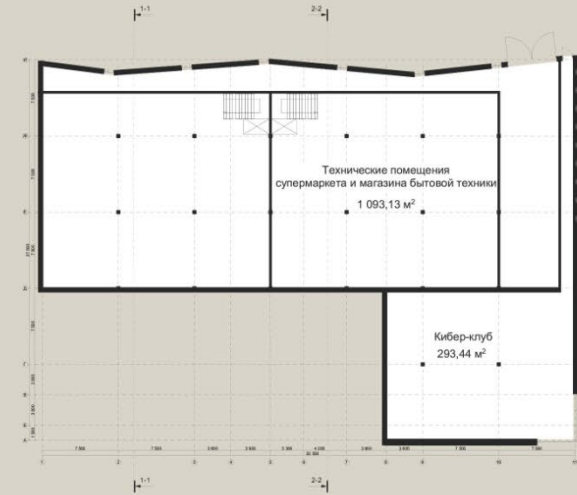
# Центр притяжения для малоэтажной застройки (проектное предложение).



ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА М 1: 500



ПЛАН ТЕХНИЧЕСКОГО ЭТАЖА М 1: 500



**ОСНОВНЫЕ ТЭП**

Арендная площадь	Кол-во
1. Магазин бытовой техники (в т.ч. технические помещения 546,5м²)	1 347 м²
2. Супермаркет (в т.ч. технические помещения 546,5м²)	1 620 м²
3. Бани	1 150 м²
4. Торговля	170 м²
5. Предприятия питания (без учета летних помещений 515м²)	1 035 м²
6. Детский клуб (без учета летних помещений 13м²)	130 м²
7. Киберклуб	293 м²





















Pub

Pizza Pizza Pizza Pizza







## Выводы

1. Направить все усилия государства на спасение и развитие малых и средних городов России
2. Создать транспортную инфраструктуру, связующую малые города страны.
3. Создать юридическую и финансовую поддержку организованной застройки ИЖС вблизи малых и средних городов, отказаться от мега-проектов в пользу политики малых шагов в застройки ИЖС.
4. Создавать комплексные, оздоровительные и спортивно-оздоровительные центры вблизи и для самых малых городов.
5. Поощрять индивидуальное проектирование генпланов застройки ИЖС и индивидуальное архитектурное проектирование зданий и сооружений с опорой на историю и традиции региона.

