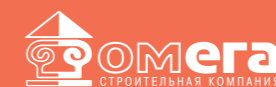




# Фрагмент II микрорайона жилого района «Бугач» в г. Красноярске

эскизный проект застройки

Заказчик ООО ПСК «Омега»  
Разработано ООО «ПроектДевелопмент»



ПД® проект девелопмент



# Фрагмент II микрорайона жилого района «Бугач» площадью 3,5 га в г. Красноярске

эскизный проект застройки

## АВТОРЫ

### Директор

Александр Осадчий

### Главный архитектор проекта

Антон Шаталов

### Архитекторы

Надежда Жаркова

Татьяна Масимчук

Яна Осадчая

Евгений Спиридонов

Ярослава Спиридонова

Анастасия Шарыпова

### Дизайнер

Михаил Гусев

**ПД**® проект девелопмент



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Общие данные</b>	<b>3</b>
<b>Генплан</b>	<b>11</b>
<b>Основные показатели</b>	<b>17</b>
<b>Планы</b>	<b>25</b>
<b>Развертки</b>	<b>47</b>
<b>Визуализации</b>	<b>55</b>

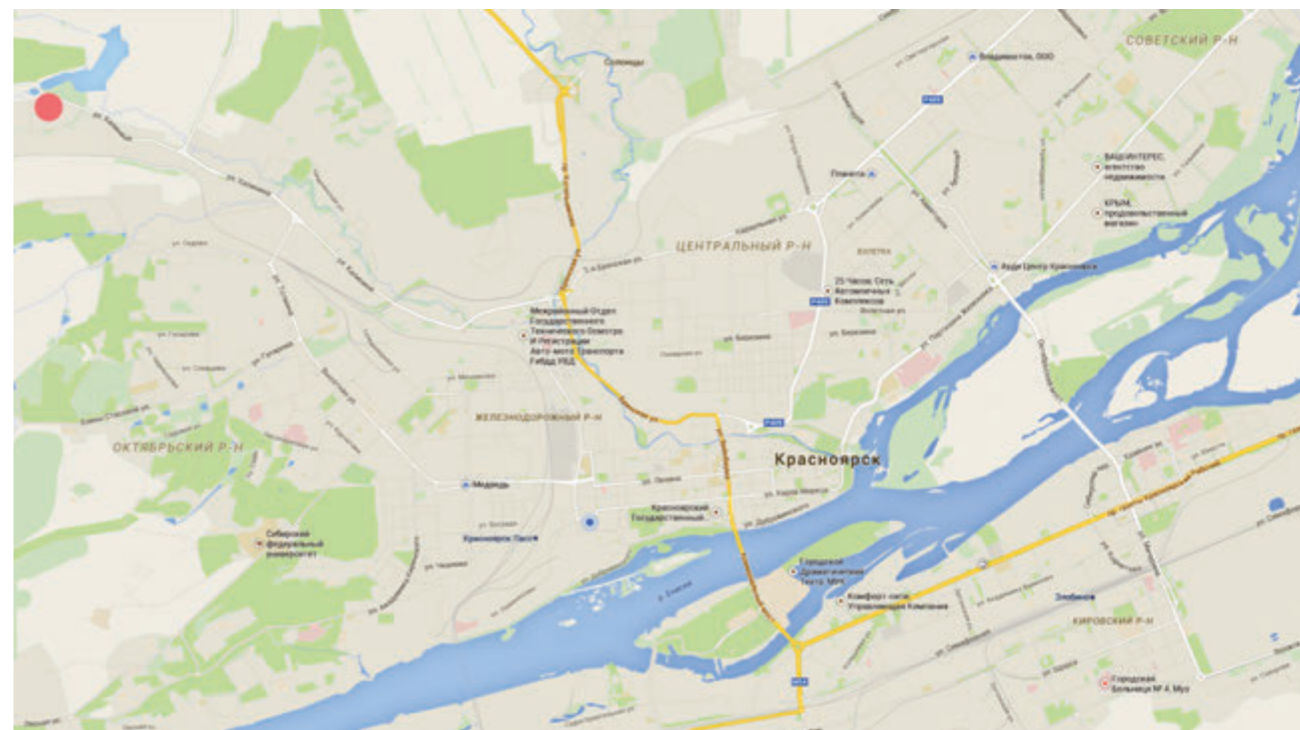


Фрагмент II микрорайона  
жилого района «Бугач» в г. Красноярске

# Общие данные

Участок для проектирования площадью территории 3,5 га расположен во II микрорайоне жилого района «Бугач», в Октябрьском районе. Располагается в экологически чистой зоне вдали от ТЭЦ и промышленных предприятий. Участок фиксирует въезд в город с западной стороны. Любой объект, расположенный на нем будет де факто являться своеобразными «воротами» в город, встречающими людей, приезжающих в Красноярск из пригорода.

Территория жилого района «Бугач» активно застраивается преимущественно 15–17-ти этажными жилыми домами эконом-класса. Жилищное строительство существенно обгоняет развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры района.





Согласно генеральному плану города Красноярска, рассматриваемая территория относится к зоне многоэтажной жилой застройки, а по Правилам землепользования относится к зоне Ж4 — Зона жилой многоэтажной застройки.

Согласно разработанным ранее проектам, на участке предполагалось строительство пяти 17-ти этажных монолитных жилых домов с квартирами эконом-класса. Данный эскизный проект демонстрирует альтернативный подход.

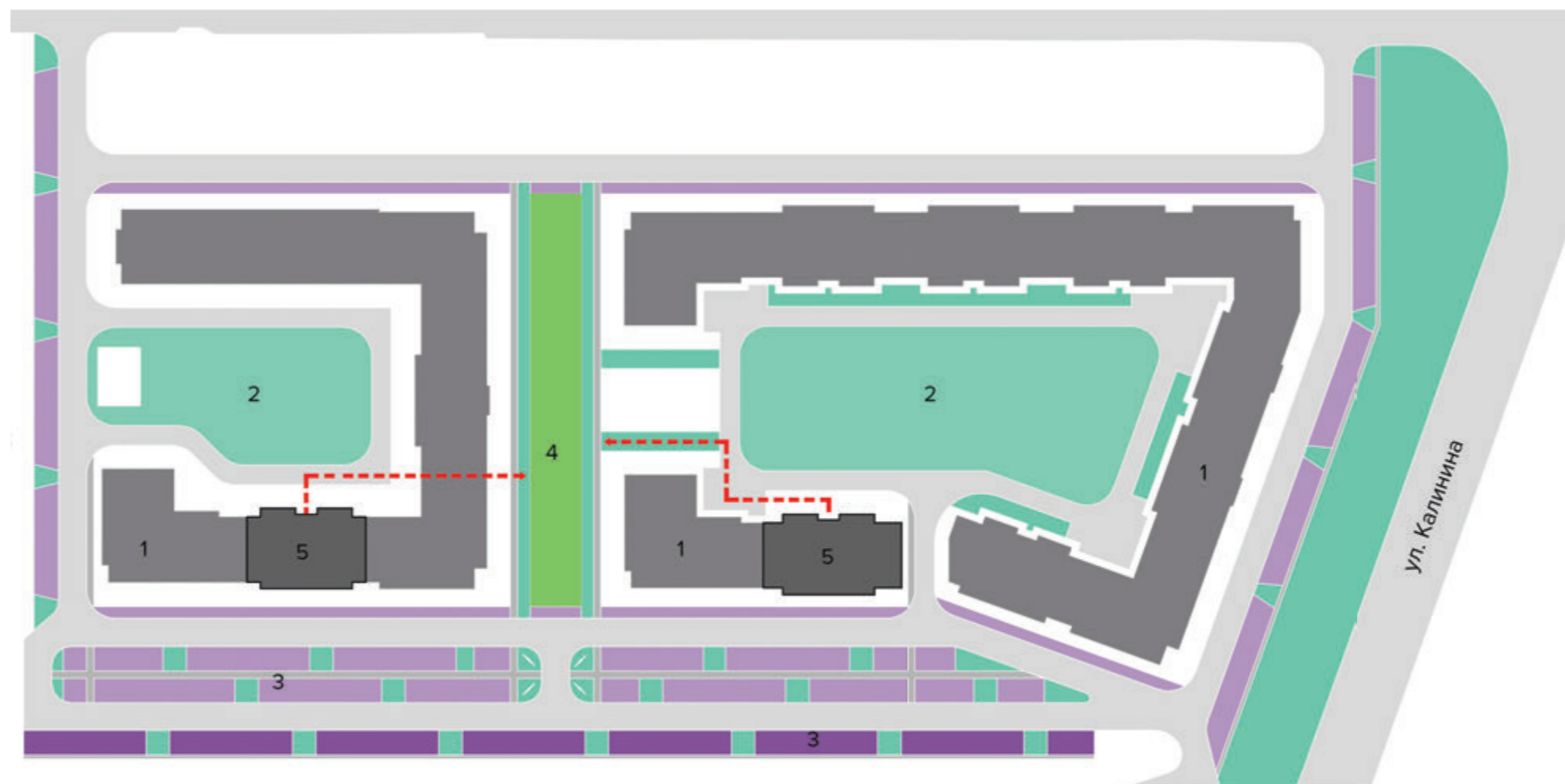
На данном участке проектом предполагается размещение 17 девятиэтажных жилых блок-секций, формирующих раскрытые на юг кварталы. Первые этажи по северному фронту кварталов предназначены для размещения предприятий обслуживания, торговли и общественного питания. Такое решение создает активный фасад по ул. Калинина и на пешеходной улице между кварталами.



#### Экспликация

1. 9-ти этажные жилые дома
2. Игровые площадки двора
3. Парковочные зоны
4. Игровая площадка для детских садов
5. Секции с детскими садами на первых этажах

---> Пути детей



Пространственная организация участка

В каждом квартале в восточных меридиональных секциях предполагается размещение частных детских садов. Оба детских учреждения рассчитаны на содержание 2 групп по 20 воспитанников в каждой. Для прогулок служит обустроенная детская игровая площадка, расположенная на пешеходной улице между кварталами. Дети из обоих учреждений попадают на площадку, не пересекая проезжую часть.

Первые этажи остальных секций преимущественно жилого назначения имеют высоту этажа 3,3 м, что позволяет при появлении спроса беспрепятственно осуществить их конверсию в помещения общественного назначения на стадии рабочего проектирования. Предполагаемая конструкция наружных стен зданий не препятствует организации отдельных входов с внешнего периметра кварталов.

Для комфорта проживающих на первых этажах отметка 0.000 назначается минимум на 900 мм выше отметки земли. Дворы комплекса имеют интересное насыщенное благоустройство, предназначенное как для игр детей, так и для отдыха взрослых.



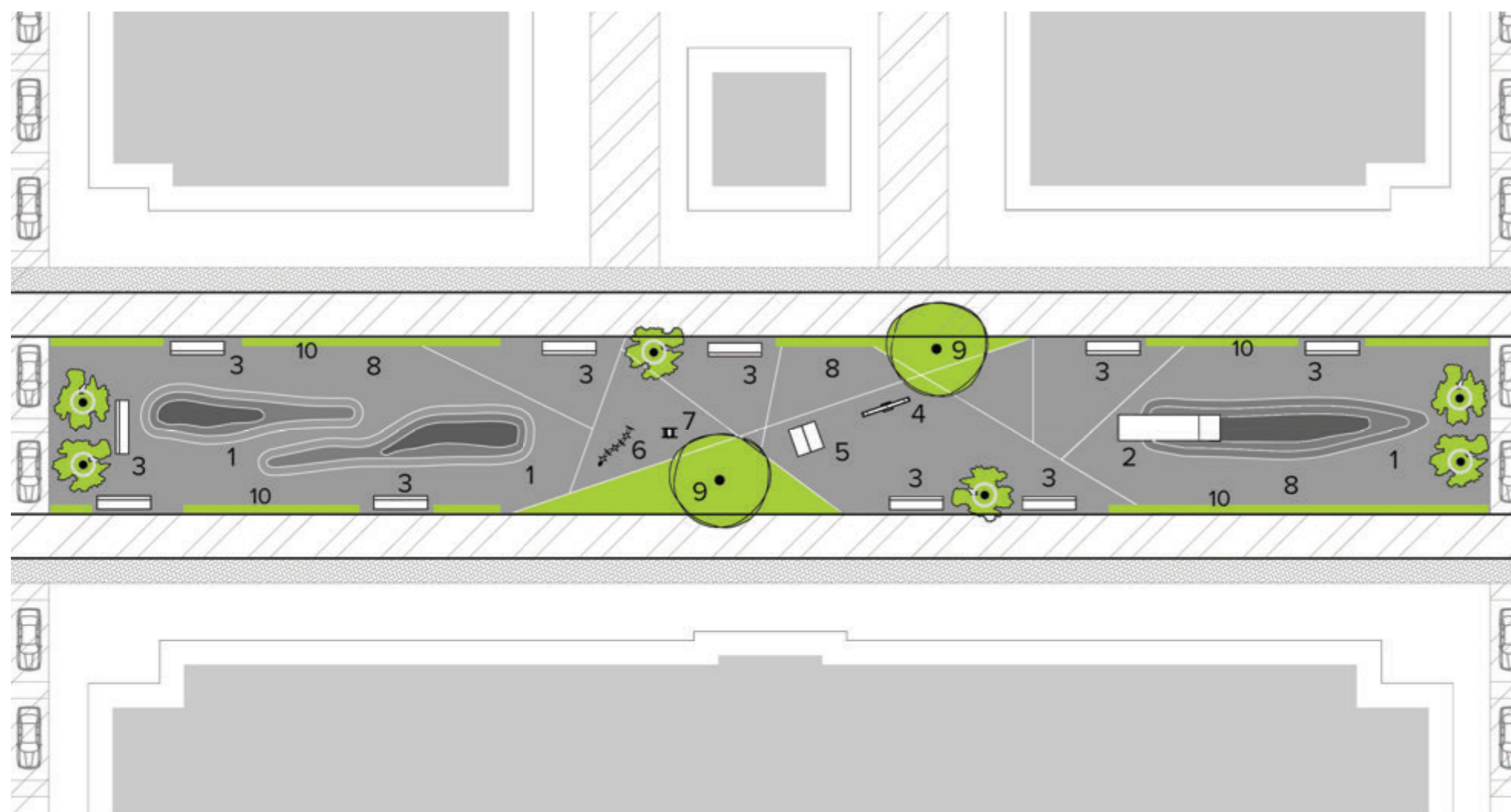
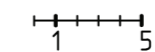
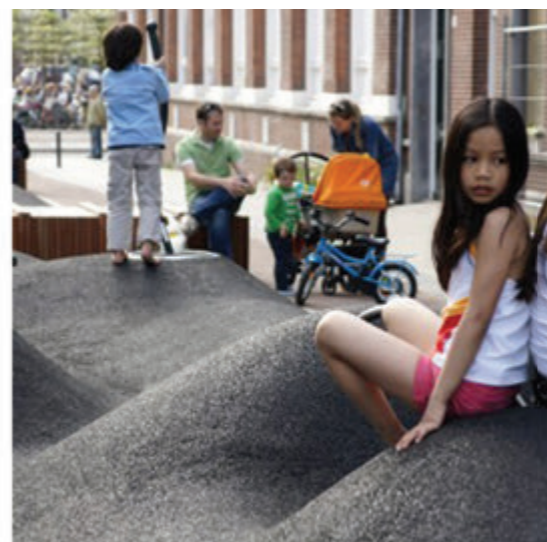


Схема организации  
игровой площадки  
детских садов



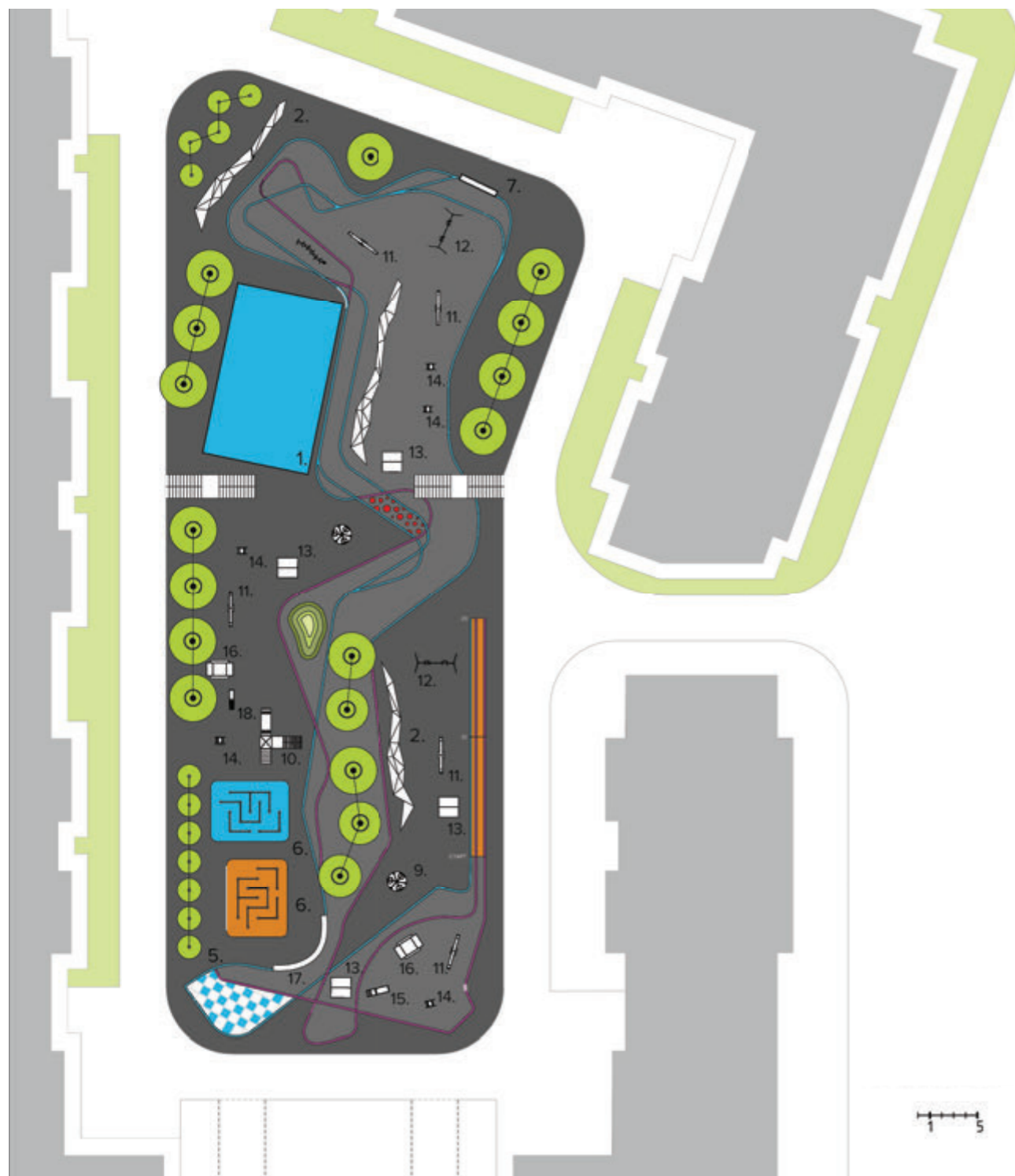
Примеры малых архитектурных форм



#### Экспликация

1. Игровые холмы из резинового покрытия
2. Горка встроенная
3. Скамья
4. Качели малые
5. Песочница
6. Игровой элемент
7. Игровой элемент
8. Резиновое покрытие
9. Газон
10. Живая изгородь

Схема благоустройства  
большого двора



**Экспликация:**

1. Спортивная площадка
2. Скамья параметрическая
3. Игровая разметка
4. Игровой холм
5. Разметка для игр «Шахматы»
6. Игровой лабиринт
7. Стенка для лазанья
8. Беговой трек 25 м
9. Карусель
10. Игровой комплекс
11. Качели
12. Качели большие
13. Песочница
14. Игровой элемент
15. Горка малая
16. Игровой элемент
17. Стенка для лазанья с перфорацией
18. Горка большая

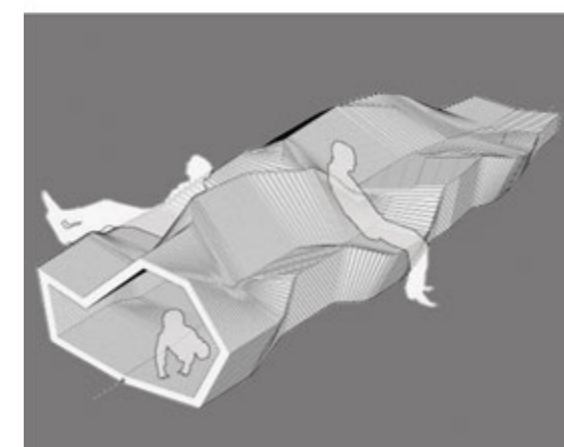


Схема благоустройства  
малого двора



**Экспликация:**

1. Зеленый лабиринт
2. Игровая разметка
3. Качели малые
4. Игровой элемент
5. Песочница
6. Горка малая
7. Игровой элемент
8. Горка большая
9. Карусель
10. Игровой элемент
11. Скамья
12. Стенка для лазанья
13. Стенка для лазанья с перфорацией





Фрагмент II микрорайона  
жилого района «Бугач» в г. Красноярске

# Генплан



Двухуровневый двор

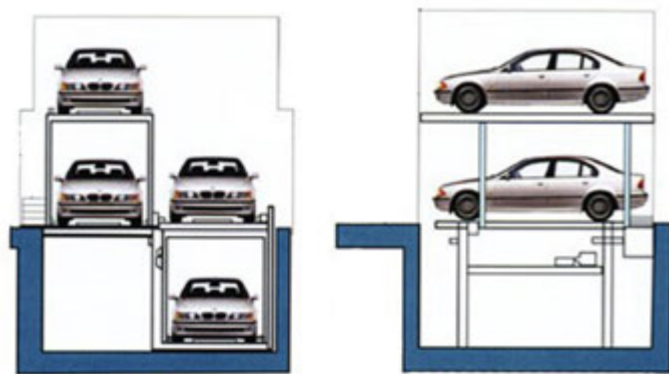
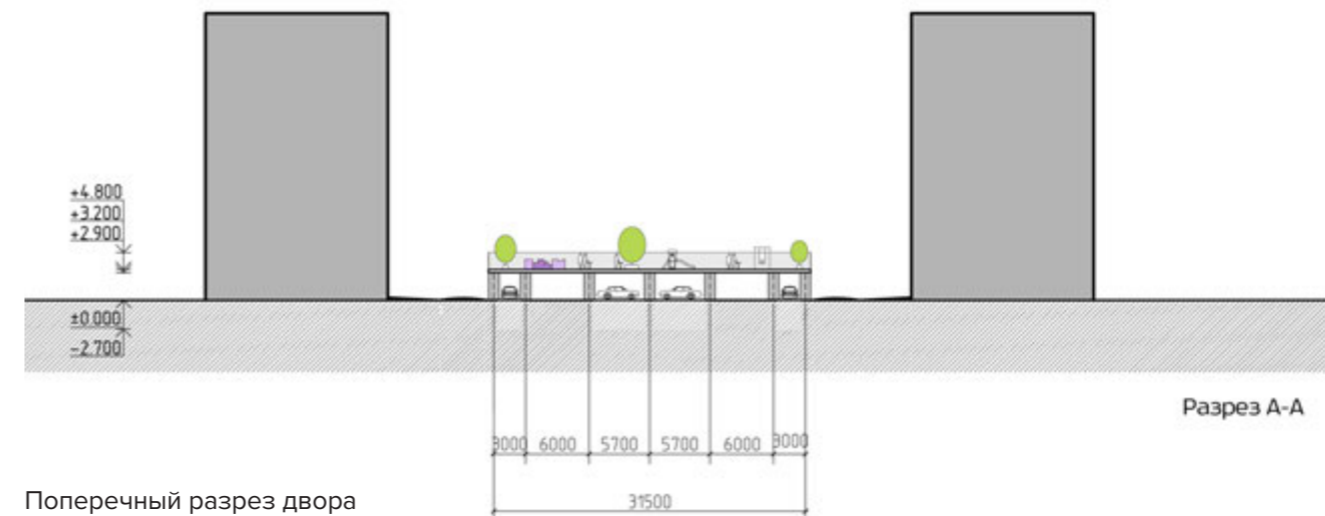


Схема удваивающей парковки

Благоустройство кварталов разработано в двух вариантах. Первый вариант предполагает использование пространства дворов для организации парковочных мест, а размещение детских игровых площадок предусмотрено во втором уровне. Восточная граница участка оборудована удваивающими автоматизированными парковками



Справа:  
Генплан, вариант №1



Поперечный разрез двора

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

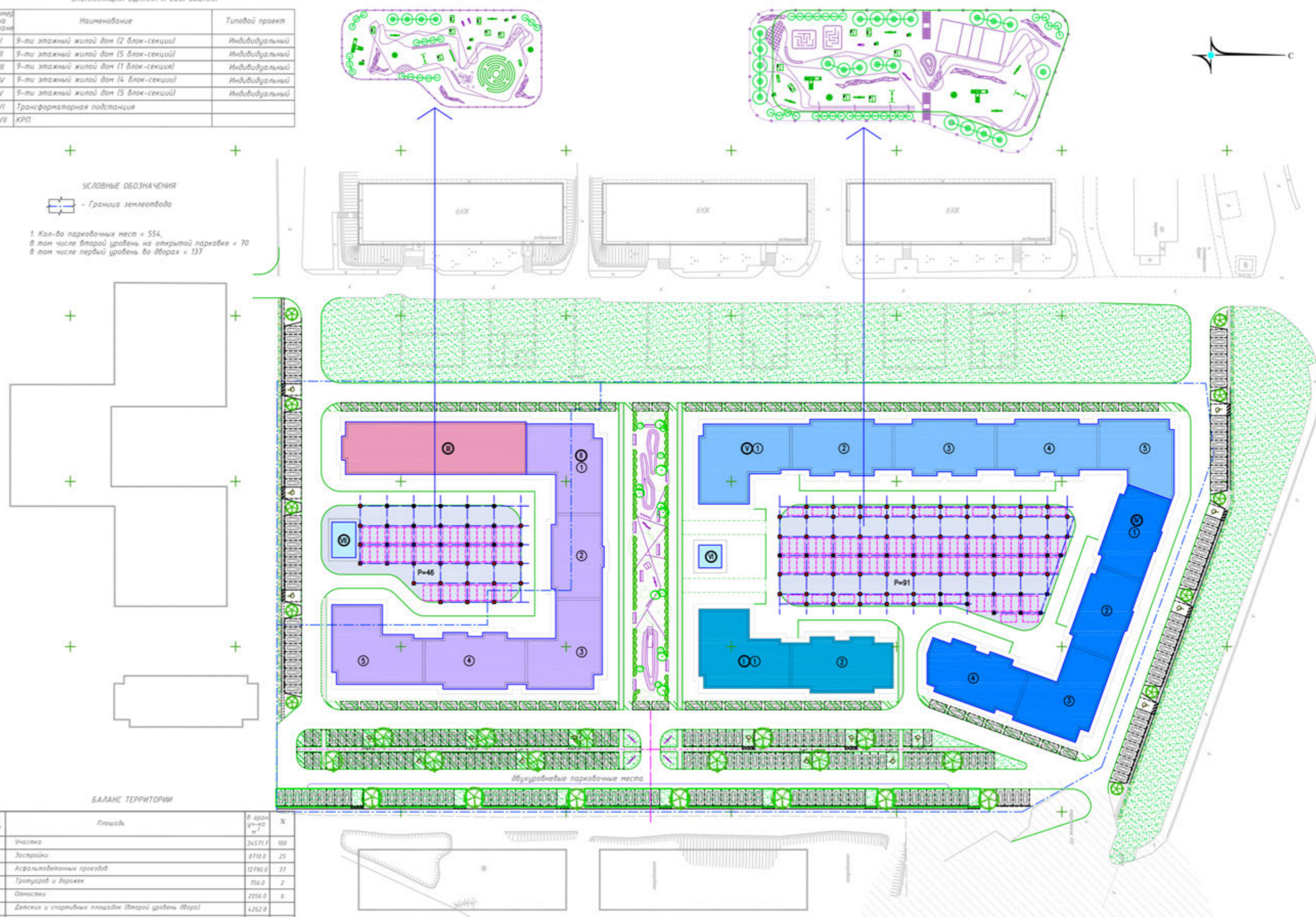
Номер на плане	Наименование	Типовой проект
I	9-ти этажный жилой дом (2 блок-секции)	Индивидуальный
II	9-ти этажный жилой дом (5 блок-секций)	Индивидуальный
III	9-ти этажный жилой дом (1 блок-секция)	Индивидуальный
IV	9-ти этажный жилой дом (4 блок-секции)	Индивидуальный
V	9-ти этажный жилой дом (5 блок-секций)	Индивидуальный
VI	Трансформаторная подстанция	
VII	КРП	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница земельного участка

1. Кол-во парковочных мест = 554,  
в том числе второй уровень на открытой парковке = 70  
в том числе первый уровень во дворах = 137

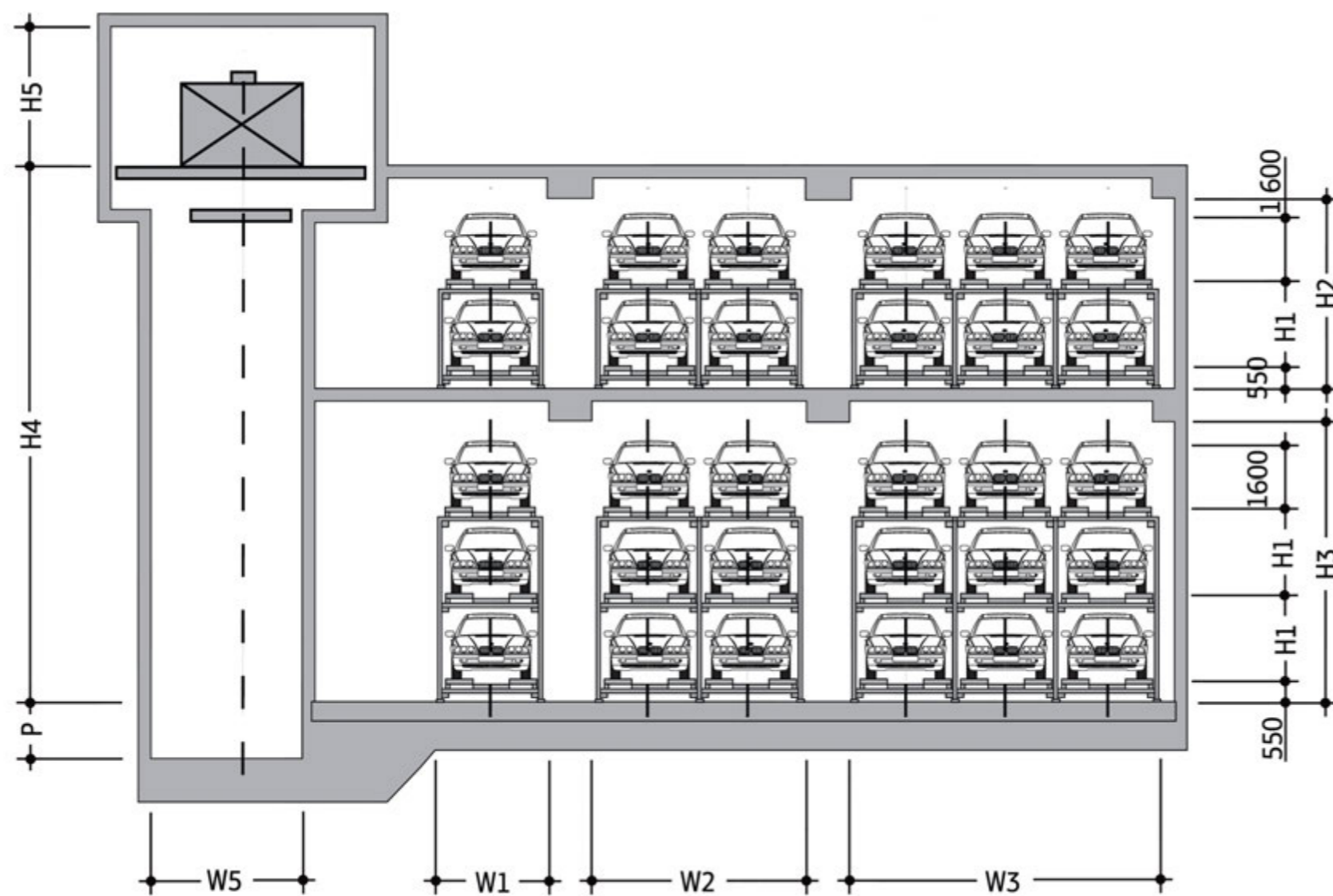
ПЛОЩАДКИ ИГРОВЫЕ И СПОРТИВНЫЕ (2 УРОВЕНЬ ДВОРА)



БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Площадь	в доли от-то м²	%
1.	Участок	34571,7	100
2.	Застройки	8710,0	25
3.	Асфальтобетонных проездов	12790,0	37
4.	Тротуаров и дорожек	756,0	2
5.	Относки	2056,0	6
6.	Детских и спортивных площадок (второй уровень двора)	4262,8	12
7.	Озелененных парковочных мест (экопарковка)	2965,9	9
8.	Озеленения	7293,8	21

Схема автоматизированной парковки



Справа:  
Генплан, вариант №2

Второй вариант предполагает полностью освободить дворы от парковочных мест и разместить парковочную зону в восточной зоне участка. Помимо организации парковочных мест в уровне земли блоками по 14 мест, предполагается устройство 4-х уровневой автоматизированной парковки по 20 автомобилей в каждом уровне. Такой подход позволяет обеспечить парковочными местами каждую квартиру жилой группы.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Типовой проект
I	9-ти этажный жилой дом (2 блок-секции)	Индивидуальный
II	9-ти этажный жилой дом (5 блок-секций)	Индивидуальный
III	9-ти этажный жилой дом (1 блок-секция)	Индивидуальный
IV	9-ти этажный жилой дом (4 блок-секции)	Индивидуальный
V	9-ти этажный жилой дом (5 блок-секций)	Индивидуальный
VI	Трансформаторная подстанция	
VII	КРП	

1. Кол-во открытых парковочных мест = 317
2. Кол-во мест в механизированной подземной парковке:

Количество уровней	Количество машино-мест
1	180
2	360
3	540
4	720

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница земельного участка

МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ПОДЗЕМНЫЕ ПАРКОВКИ (1-4 УРОВЕНЬ)



БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Площадь	в проц. от участка	%
1	Участка	34571,7	100
2	Застройки	8710,0	25
3	Асфальтобетонных проездов	8733,0	25
4	Тротуаров и бордюров	1047,6	3
5	Относки	2056,0	6
6	Детских и спортивных площадок	4262,8	13
7	Озелененных парковочных мест (железнодорожных)	2852,8	8
8	Озеленения	6912,1	20



Фрагмент II микрорайона  
жилого района «Бугач» в г. Красноярске

# Основные показатели

## Технико-экономические показатели

Территория участка — 34 579 м<sup>2</sup>

Количество меридиональных секций (тип 1):		
	1	1
Площадь застройки	909,00	909,00
Общая площадь здания	7 120,80	7 120,80
Площадь квартир	5 408,42	5 408,42
Площадь нежилой части	46,98	46,98

Количество широтных секций (тип 3*):		
	1	2
Площадь застройки	411,70	823,40
Общая площадь здания	3 070,30	6 140,60
Площадь квартир	2 131,92	4 263,84
Площадь нежилой части	230,50	461,00

Количество меридиональных секций (тип 2 нежилой 1 этаж):		
	1	2
Площадь застройки	519,60	1 039,20
Общая площадь здания	3 894,75	7 789,50
Площадь квартир	2 779,25	5 558,50
Площадь нежилой части	344,00	688,00

Количество угловых (южных) секций (тип 4):		
	1	3
Площадь застройки	558,40	1 675,20
Общая площадь здания	4 384,80	13 154,40
Площадь квартир	3 469,24	10 407,72
Площадь нежилой части	-	-

Количество меридиональных секций (тип 2 жилой 1 этаж):		
	1	3
Площадь застройки	519,60	1 558,80
Общая площадь здания	3 894,75	11 684,25
Площадь квартир	3 110,93	9 332,79
Площадь нежилой части	-	-

Количество угловых (северных) секций (тип 5):		
	1	3
Площадь застройки	555,60	1 666,80
Общая площадь здания	4 076,10	12 228,30
Площадь квартир	2 909,43	8 728,29
Площадь нежилой части	320,80	962,40

Количество меридиональных секций (тип 2*):		
	1	1
Площадь застройки	488,50	488,50
Общая площадь здания	3 789,90	3 789,90
Площадь квартир	3 119,91	3 119,91
Площадь нежилой части	-	-

Количество угловых (северных) секций (тип 5*):		
	1	1
Площадь застройки	486,90	486,90
Общая площадь здания	3 514,50	3 514,50
Площадь квартир	2 478,28	2 478,28
Площадь нежилой части	304,60	304,60

Количество широтных секций (тип 3):		
	1	1
Площадь застройки	411,70	411,70
Общая площадь здания	3 108,60	3 108,60
Площадь квартир	2 182,49	2 182,49
Площадь нежилой части	269,50	269,50

Итого секций:		17
Площадь застройки		9 059,50
Коэффициент застройки		0,26
Общая площадь здания		68 530,85
Площадь квартир:		51 480,24
Площадь нежилой части:		2 732,48

## Технико-экономические показатели блок-секций

### S общ. итого

Нежилой 2 732,48 м<sup>2</sup>

Жилой 51 480,23 м<sup>2</sup>

### Количество квартир по всему участку

1 ком	2 ком	3 ком	4 ком	Общее кол-во
384 шт.	459 шт.	67 шт.	72 шт.	982 шт.
39%	47%	7%	7%	100%

### Тип 1. Меридиональная секция, количество секций — 1

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего
1а	38,90	3,95	1,19	40,09	2	80,17	9		721,53	721,53
1б	30,70	3,95	1,19	31,89	2	63,77	9		573,93	573,93
1в	35,70	3,95	1,19	36,89	1	36,89	9		331,97	331,97
1д	46,20	3,95	1,19	47,39	2	94,77	8		758,16	758,16
1г	37,60	3,95	1,19	38,79	1	38,79	9		349,07	349,07
1г*	37,60	-	-	37,60	2	75,20	1		75,20	75,20
1е	50,50	3,95	1,19	51,69	2	103,37	1		103,37	103,37
2а	55,90	3,95	1,19	57,09	2	114,17	8		913,36	913,36
2б	46,40	8,02	2,41	48,81	2	97,61	8,5		829,70	829,70
2в	41,50	3,95	1,19	42,69	1	42,69	9		384,17	384,17
2г	39,70	3,95	1,19	40,89	1	40,89	9		367,97	367,97
ТСЖ+лифтерная	46,98						1	46,98		
								<b>Нежилой:</b>	46,98	<b>Жилой:</b>
										5 408,41

### Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
74	51	-	-	125
74	51	-	-	125

Количество **нежилых** помещений в секции — 1 шт.

## Тип 2. Меридиональная секция (нежилой 1 этаж), количество секций — 2

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего	
1а	38,90	3,51	1,05	39,95	2	79,91	8		639,25	1 278,50	
1б	38,10	6,16	1,85	39,95	1	39,95	8		319,58	639,17	
2а	56,80	4,49	1,35	58,15	2	116,29	8		930,35	1 860,70	
2б	54,12	5,03	1,51	55,63	2	111,26	8		890,06	1 780,13	
офис 1	181,90				1		1	181,90			
офис 2	162,10				1		1	162,10			
								<b>Нежилой:</b>	688,00	<b>Жилой:</b>	5 558,50

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
24	32	-	-	56
48	64	-	-	112

Количество **нежилых** помещений в секции — 1 шт., всего — 2 шт.

## Тип 2. Меридиональная секция (жилой 1 этаж), количество секций — 3

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего
1а	38,90	3,51	1,05	39,95	2	79,91	9		719,15	2 157,46
1б	38,10	6,16	1,85	39,95	1	39,95	9		359,53	1 078,60
1в	38,40	5,03	1,51	39,91	1	39,91	1		39,91	119,73
2а	56,80	4,49	1,35	58,15	2	116,29	9		1 046,65	3 139,94
2б	54,12	5,03	1,51	55,63	2	111,26	8,5		945,69	2 837,08
								<b>Жилой:</b>		9 332,80

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
28	35	-	-	63
84	105	-	-	189

## Тип 2\*. Меридиональная секция, количество секций — 1

Типы квартир	S помещения	S балкона	S с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего
1а	38,90	3,51	1,05	39,95	2	79,91	9		719,15	719,15
1б	38,10	6,16	1,85	39,95	1	39,95	9		359,53	359,53
1г	38,40	5,03	1,51	39,91	1	39,91	1		39,91	39,91
2а	56,80	4,49	1,35	58,15	1	58,15	9		523,32	523,32
2б	54,10	5,03	1,51	55,61	1	55,61	8		444,87	444,87
2в	59,70	4,94	1,48	61,18	1	61,18	9		550,64	550,64
2г	52,10	5,03	1,51	53,61	1	53,61	9		482,48	482,48
									<b>Жилой:</b>	3 119,91

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком	2 ком	3 ком	4 ком	Общее кол-во
28	35	-	-	63
28	35	-	-	63

## Тип 3. Широтная секция, количество секций — 1

Типы квартир	S помещения	S балкона	S с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего
1а	39,70	3,81	1,14	40,84	2	81,69	8		653,49	653,49
1б	38,49	6,87	2,06	40,55	1	40,55	8		324,41	324,41
3а	74,30	3,29	0,99	75,29	2	150,57	8		1 204,59	1 204,59
Офис 1	106,70				1			145,70		
Офис 2	123,80				1			123,80		
								<b>Нежилой:</b>	269,50	<b>Жилой:</b> 2 182,49

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
24	-	16	-	40
24	-	16	-	40

Количество **нежилых** помещений в секции — 2 шт., всего — 2 шт.

## Тип 3\*. Широтная секция с аркой, количество секций — 2

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего	
1а	39,70	3,81	-	39,70	2	79,40	8		635,20	1 270,40	
1б	38,49	6,87	-	38,49	1	38,49	8		307,92	615,84	
3а	74,30	3,29	-	74,30	2	148,60	8		1 188,80	2 377,60	
Офис 1	106,70				1			106,70			
Офис 2	123,80				1			123,80			
								<b>Нежилой:</b>	461,00	<b>Жилой:</b>	4 263,84

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
24	-	16	-	40
48	-	32	-	80

Количество **нежилых** помещений в секции — 2 шт., всего — 4 шт.

## Тип 4. Южная угловая секция, количество секций — 3

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего
1а	37,41	5,93	1,78	39,19	1	39,19	9		352,70	1 058,10
1б	46,75	8,24	2,47	49,22	1	49,22	9		443,00	1 328,99
2а	51,23	3,35	1,01	52,24	1	52,24	9		470,12	1 410,35
2б	50,54	3,29	0,99	51,53	1	51,53	9		463,74	1 391,23
2в	55,86	4,58	1,37	57,23	2	114,47	9		1 030,21	3 090,64
3а	55,86	4,58	1,37	57,23	1	57,23	1		57,23	171,70
4а	80,56	3,23	0,97	81,53	1	81,53	8		652,23	1 956,70
								<b>Жилой:</b>		10 407,71

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
18	36	1	8	63
54	108	3	24	189



## Тип 5. Северная угловая секция, количество секций — 3

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего	
1а	39,00	3,95	1,19	40,19	1	40,19	8		321,48	964,44	
2а	47,30	3,95	1,19	48,49	1	48,49	8		387,88	1 163,64	
2б	57,50	8,02	2,41	59,91	2	119,81	8		958,50	2 875,49	
4а	78,80	8,02	2,41	81,21	1	81,21	8		649,65	1 948,94	
4б	70,40	11,97	3,59	73,99	1	73,99	8		591,93	1 775,78	
Офис 1	133,90				1			133,90			
Офис 2	186,90				1			186,90			
								<b>Нежилой:</b>	962,40	<b>Жилой:</b>	8 728,30

## Количество квартир в секции/всего, шт.

1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
8	24	-	16	48
24	72	-	48	144

Количество **нежилых** помещений в секции — 2 шт., всего — 6 шт.

## Тип 5\*. Северная угловая поворотная секция, количество секций — 1

Типы квартир	S помещения	S балкона	с коэф 0,3	S общ. кв.	кол-во на этаже	S общ. на этаже	Количество этажей	S нежилой части	S общ. с секции	S общ. жилой части всего	
2а	47,30	3,95	1,19	48,49	1	48,49	8		387,88	387,88	
2б	57,50	8,02	2,41	59,91	2	119,81	8		958,50	958,50	
3а	58,80	11,01	3,30	62,10	1	62,10	8		496,82	496,82	
3б	78,2	3,95	1,19	79,39	1	79,39	8		635,08	635,08	
Офис 1	118,70				1			118,70			
Офис 2	185,90				1			185,90			
								<b>Нежилой:</b>	304,60	<b>Жилой:</b>	2 478,28

## Количество квартир в секции/всего, шт.

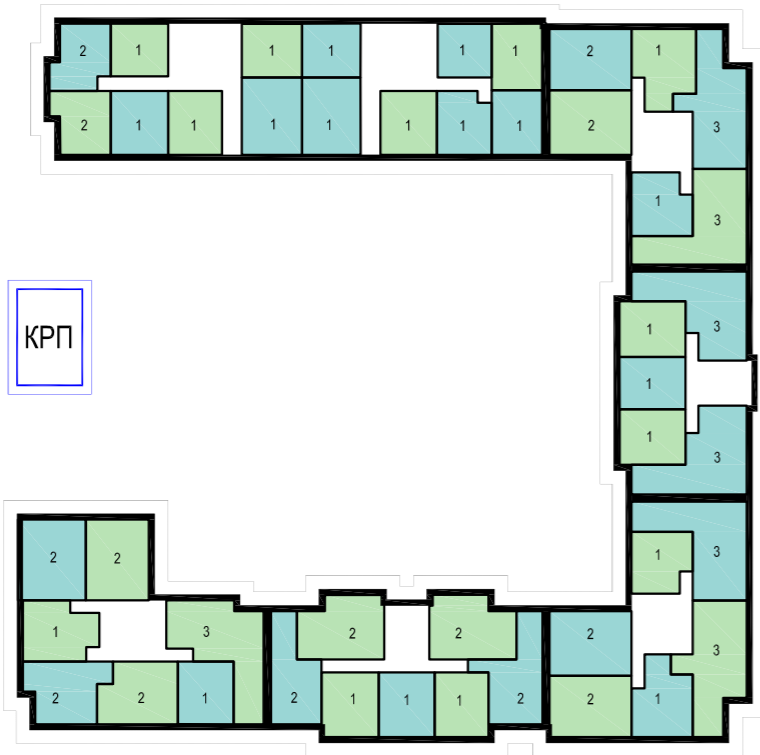
1 ком.	2 ком.	3 ком.	4 ком.	Общее кол-во
18	36	1	8	63
54	108	3	24	189



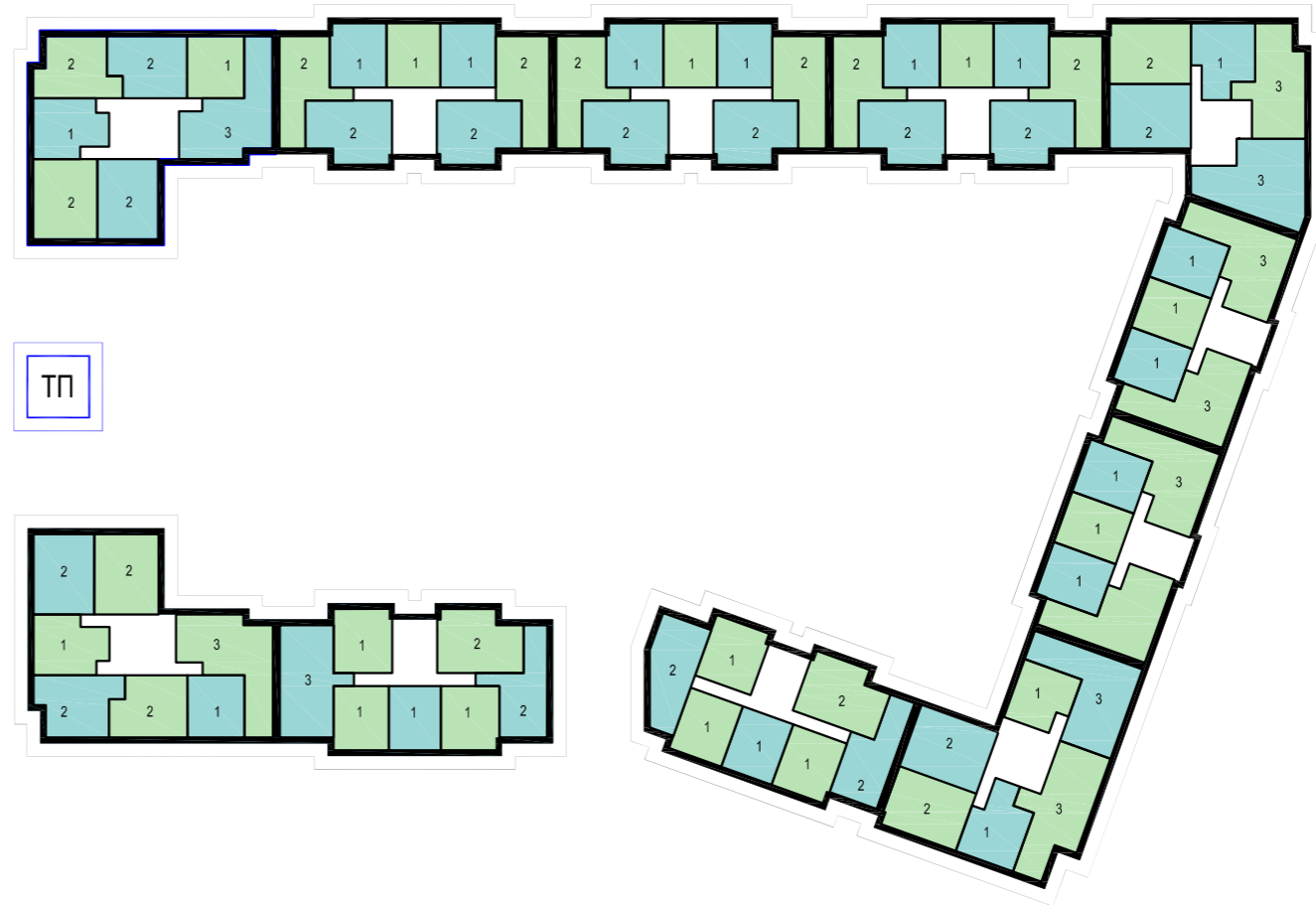
Фрагмент II микрорайона  
жилого района «Бугач» в г. Красноярске

# Планы

Схема блокировки секций

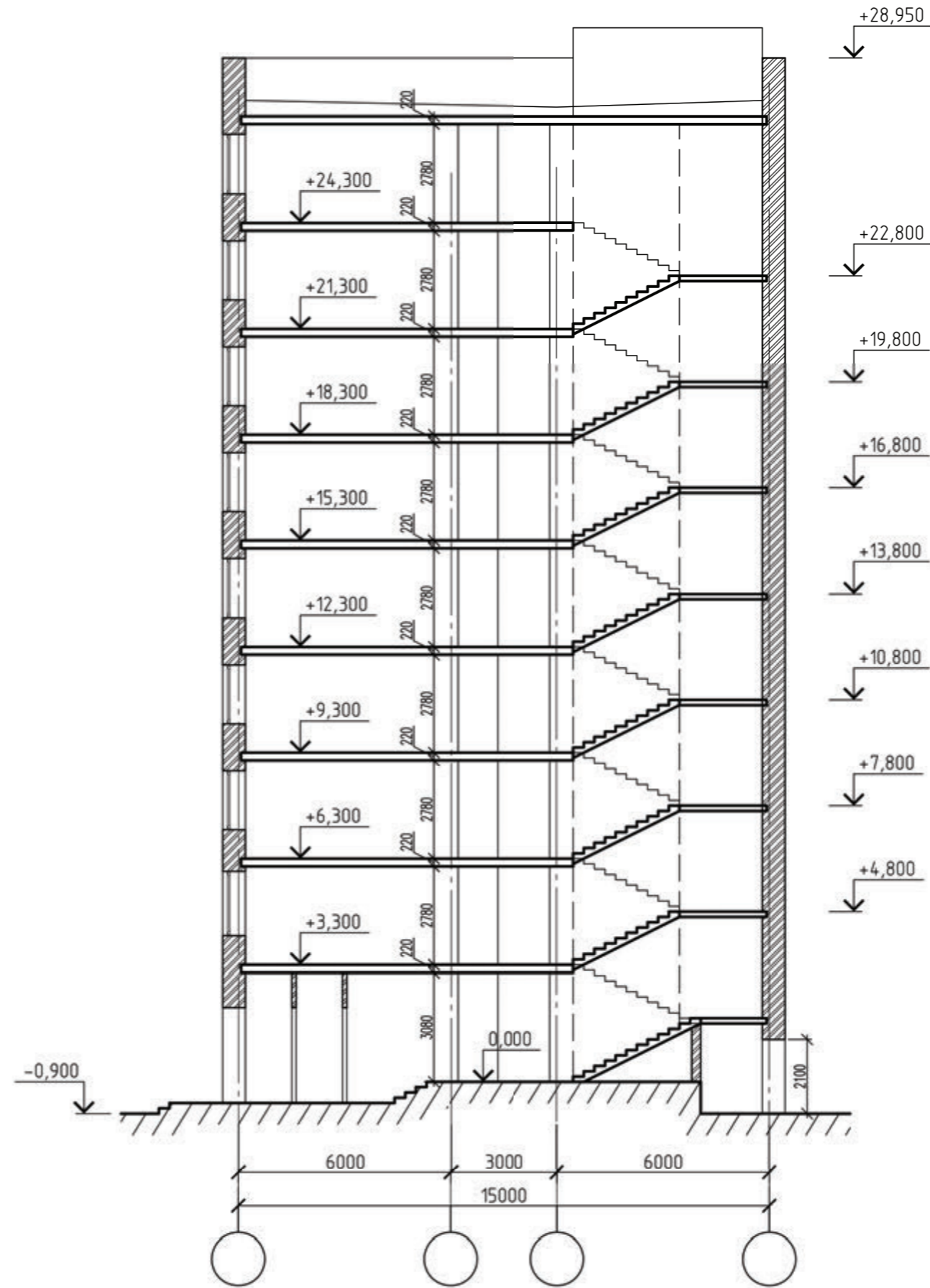


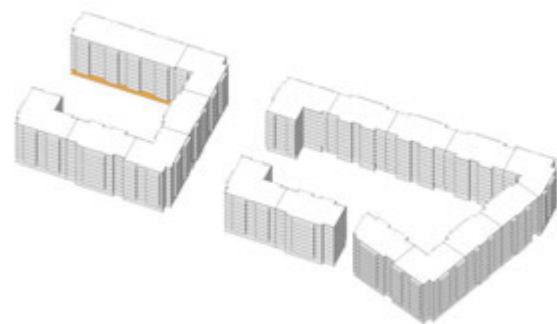
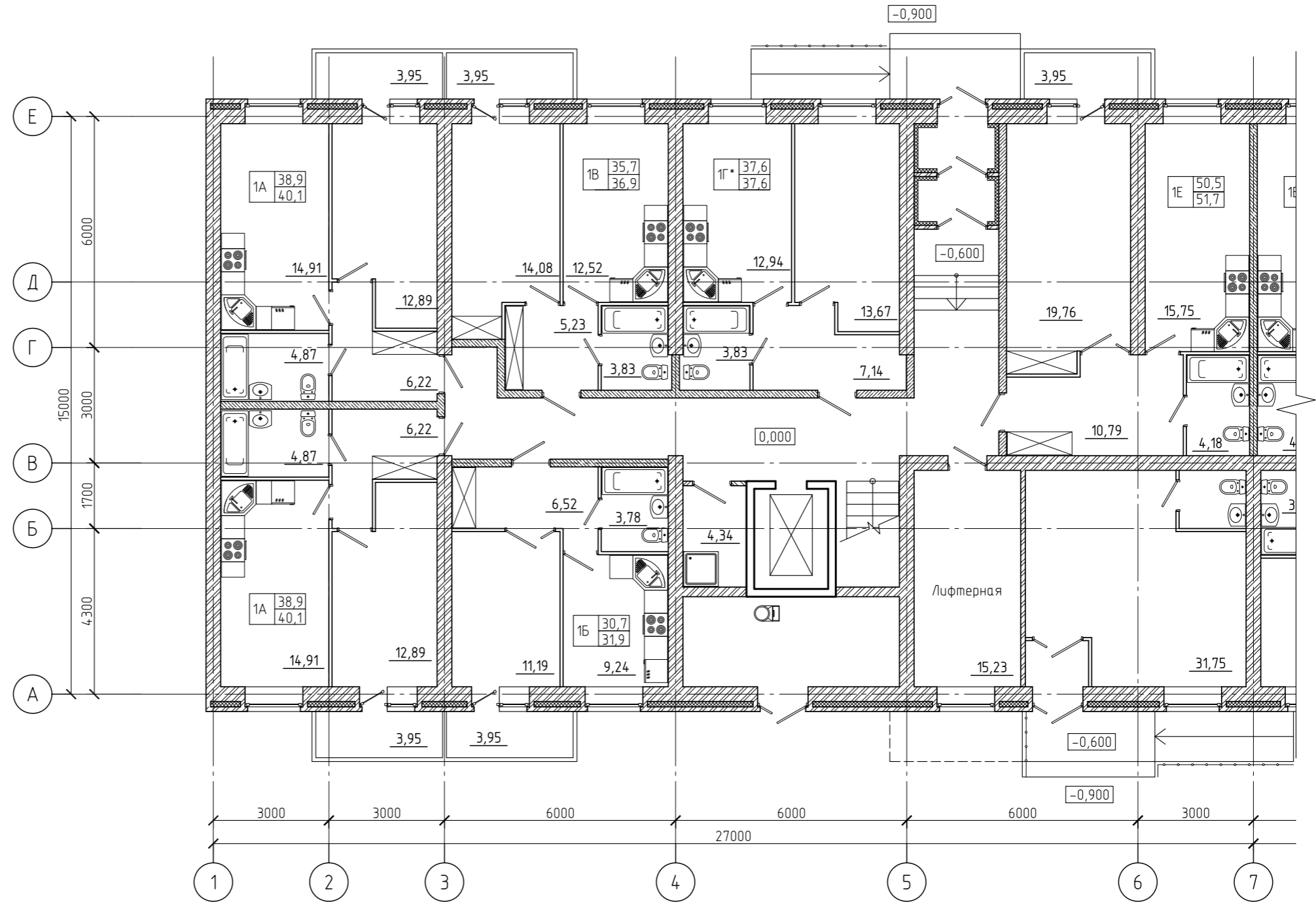
КРП



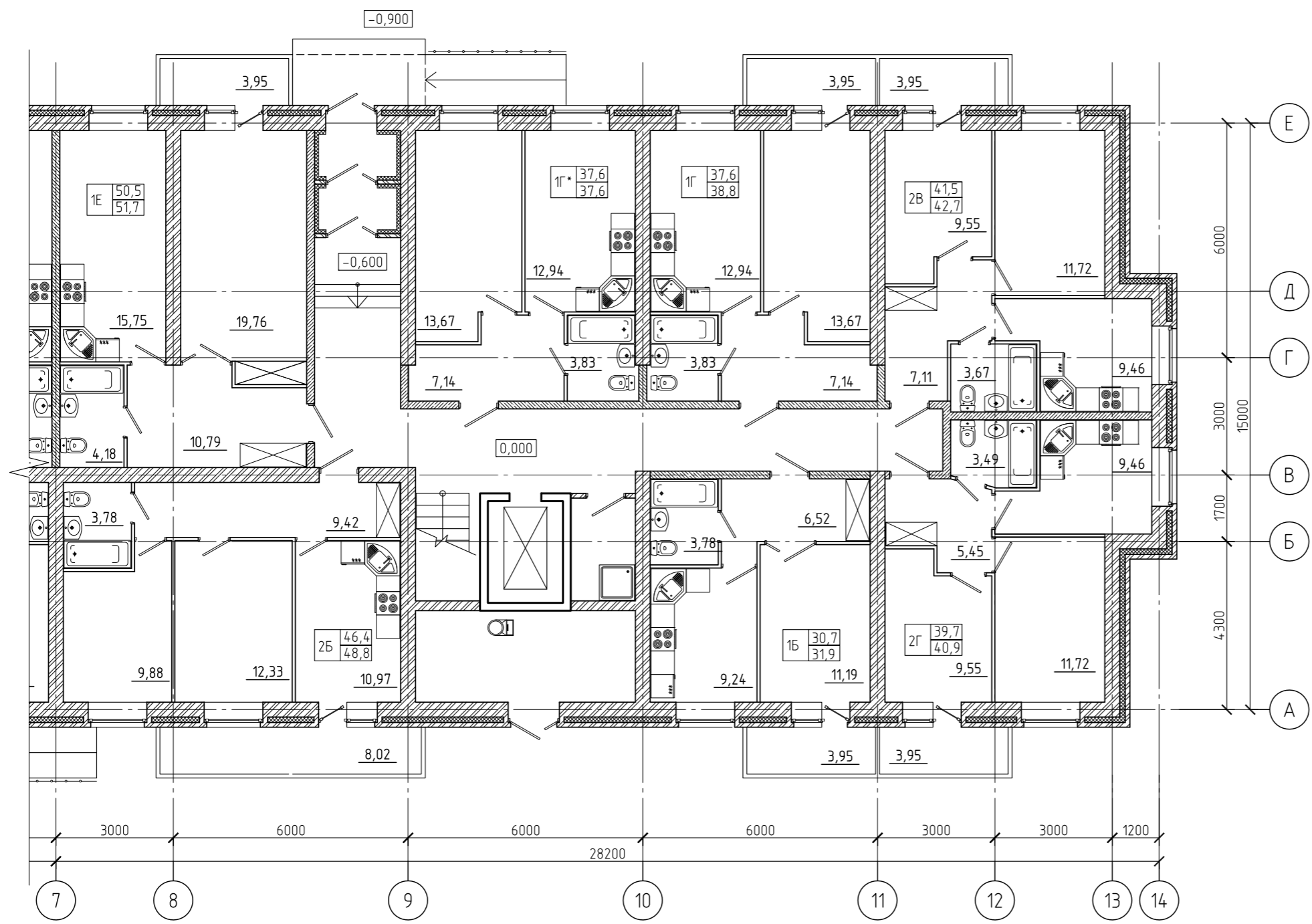
ТП

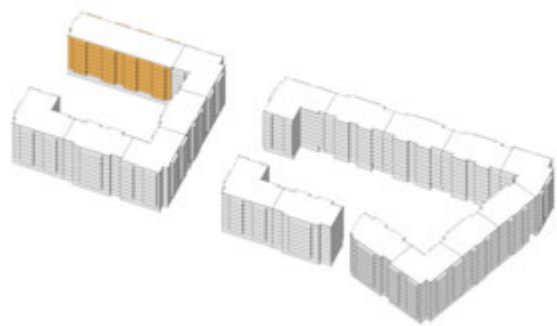
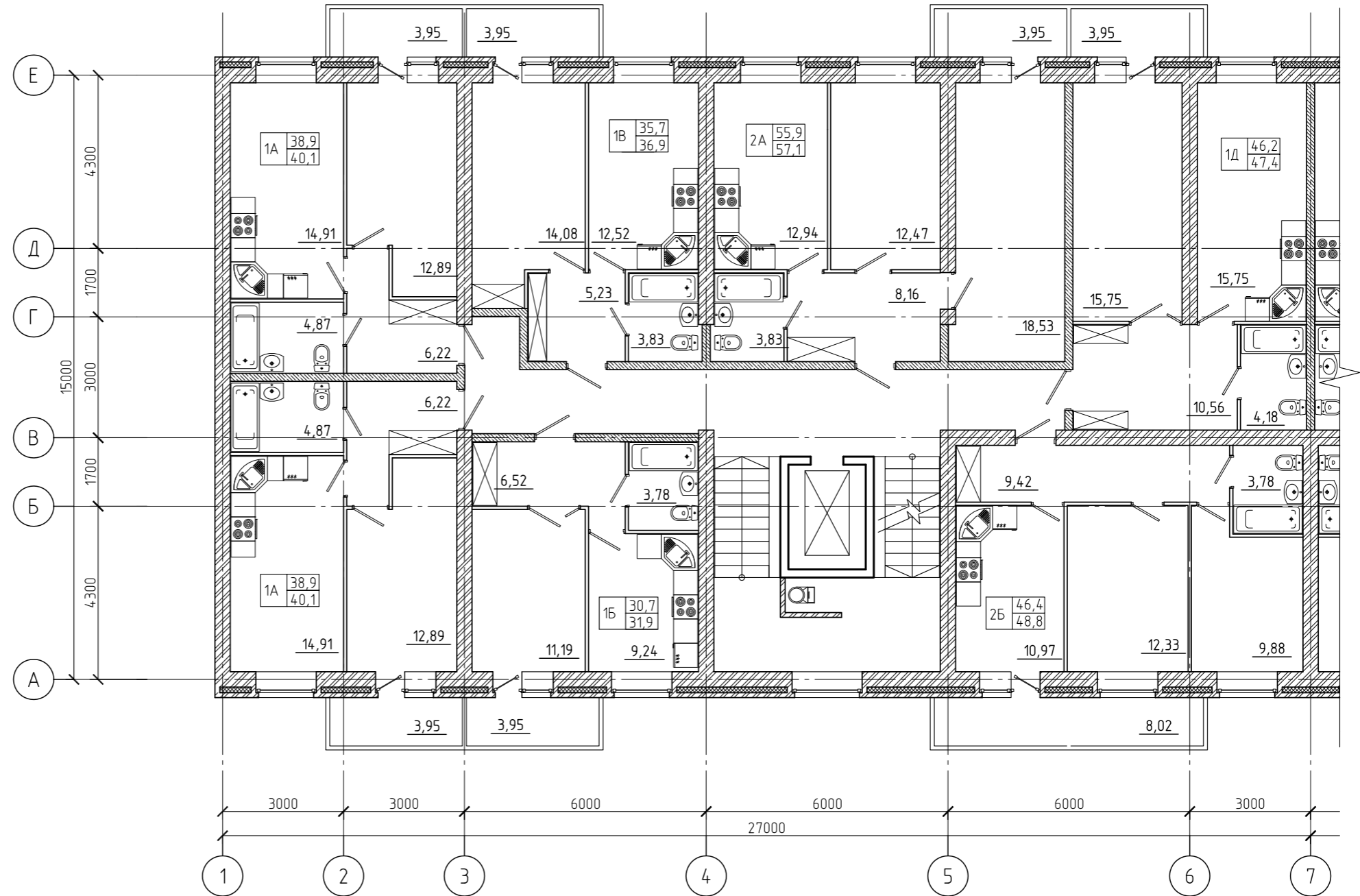
Принципиальный разрез





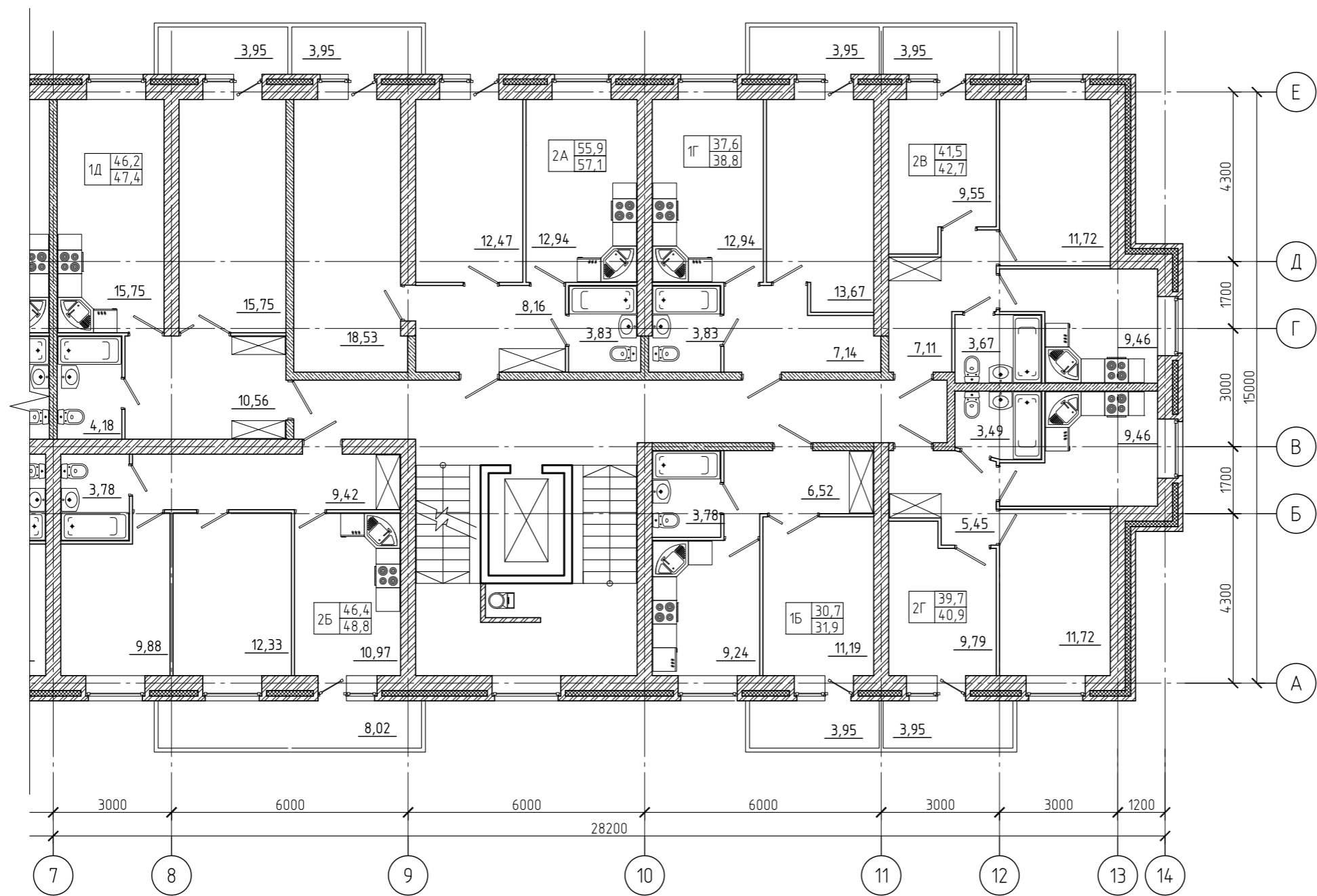
**ТИП 1**  
План 1 этажа

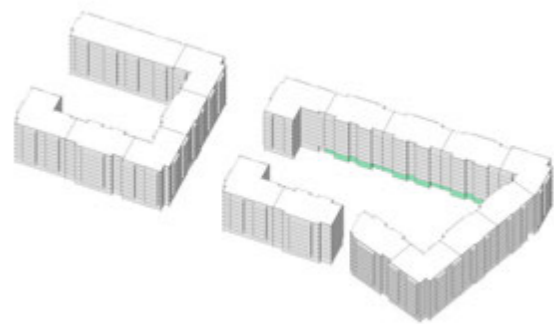
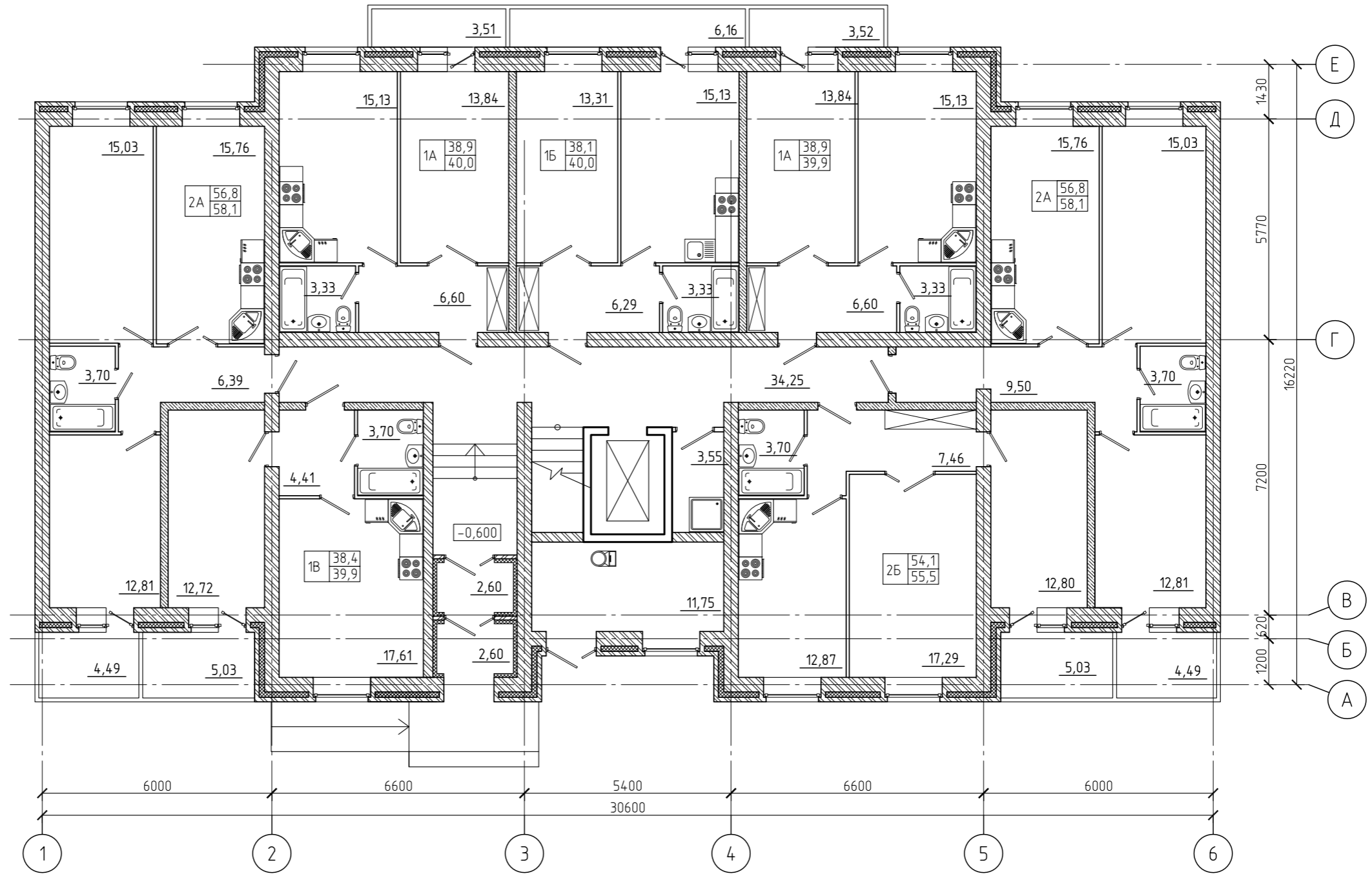




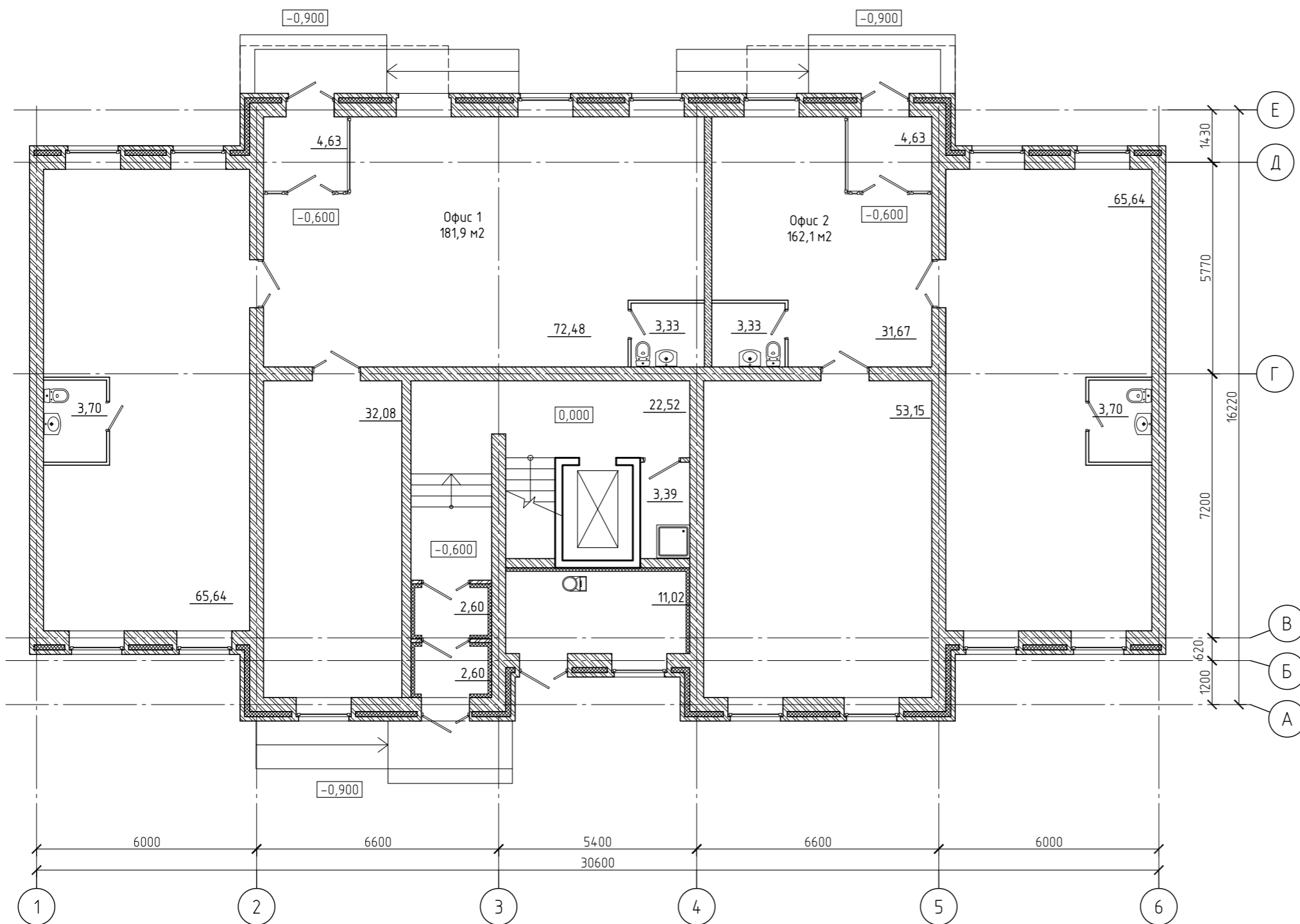
**ТИП 1**  
План типового этажа



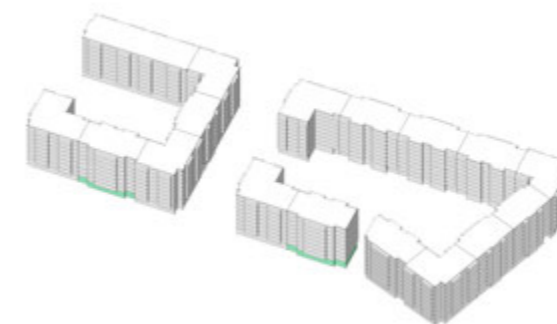


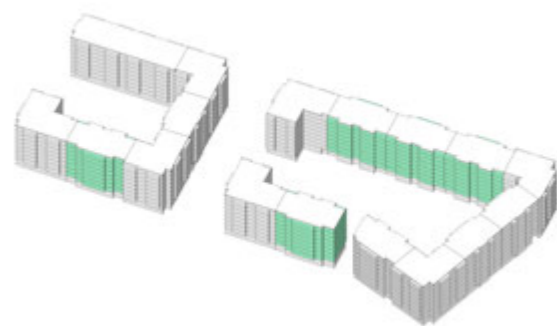
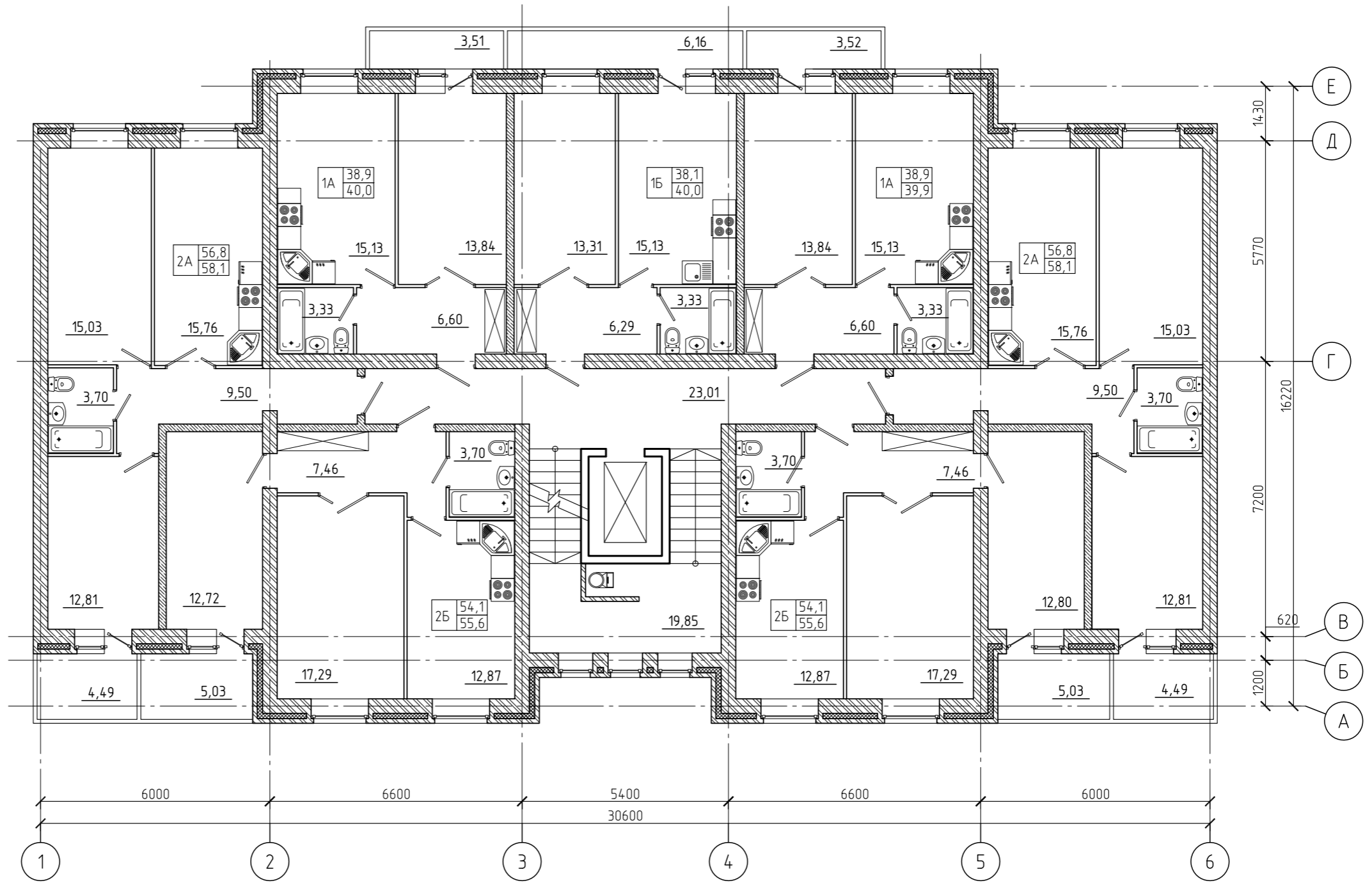


**ТИП 2**  
План 1 этажа

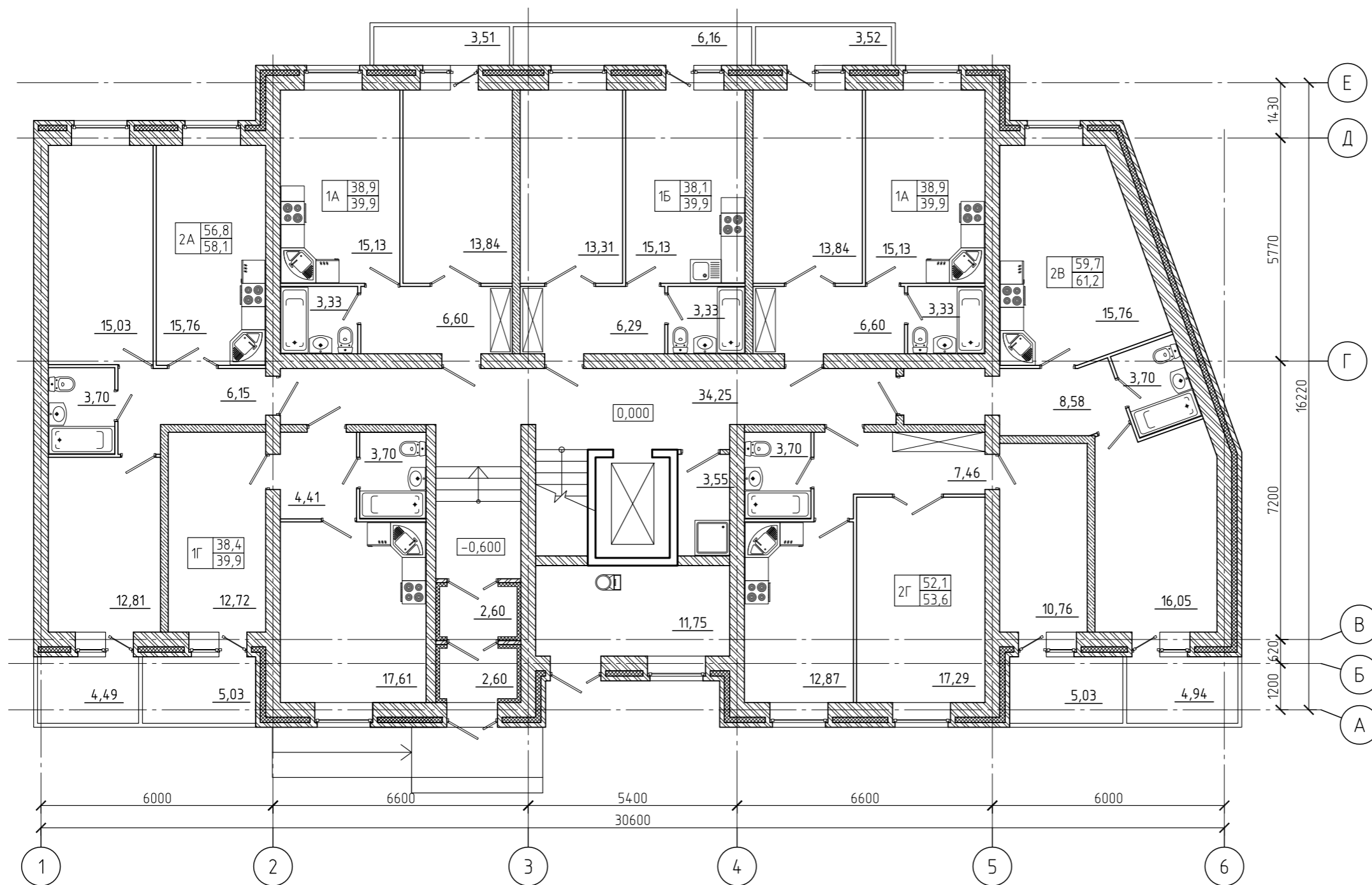


**ТИП 2**  
План 1 этажа (нежилой)

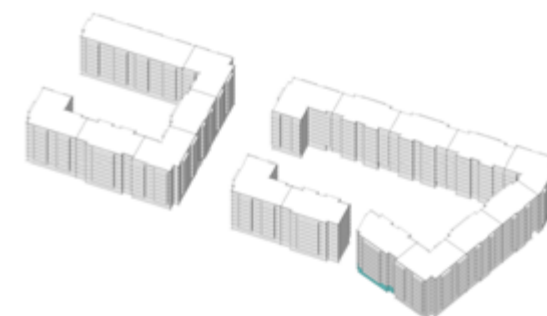


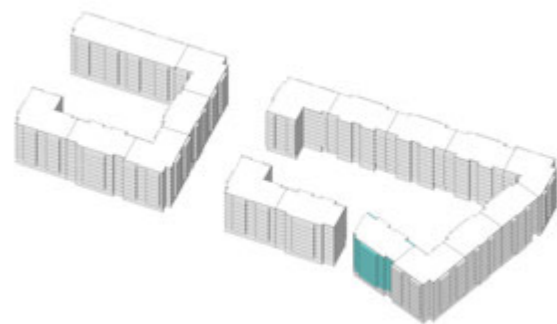
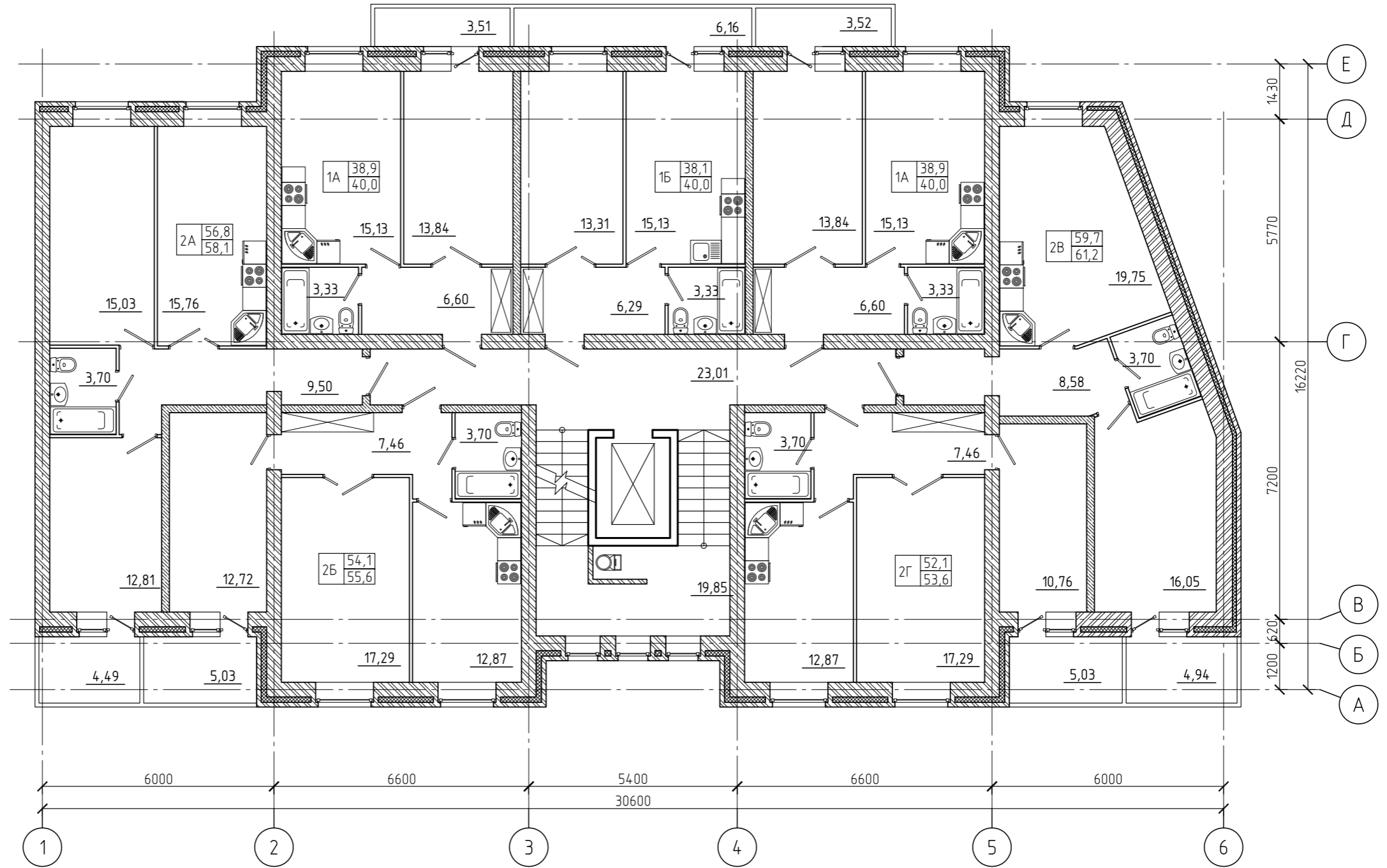


**ТИП 2**  
План типового этажа

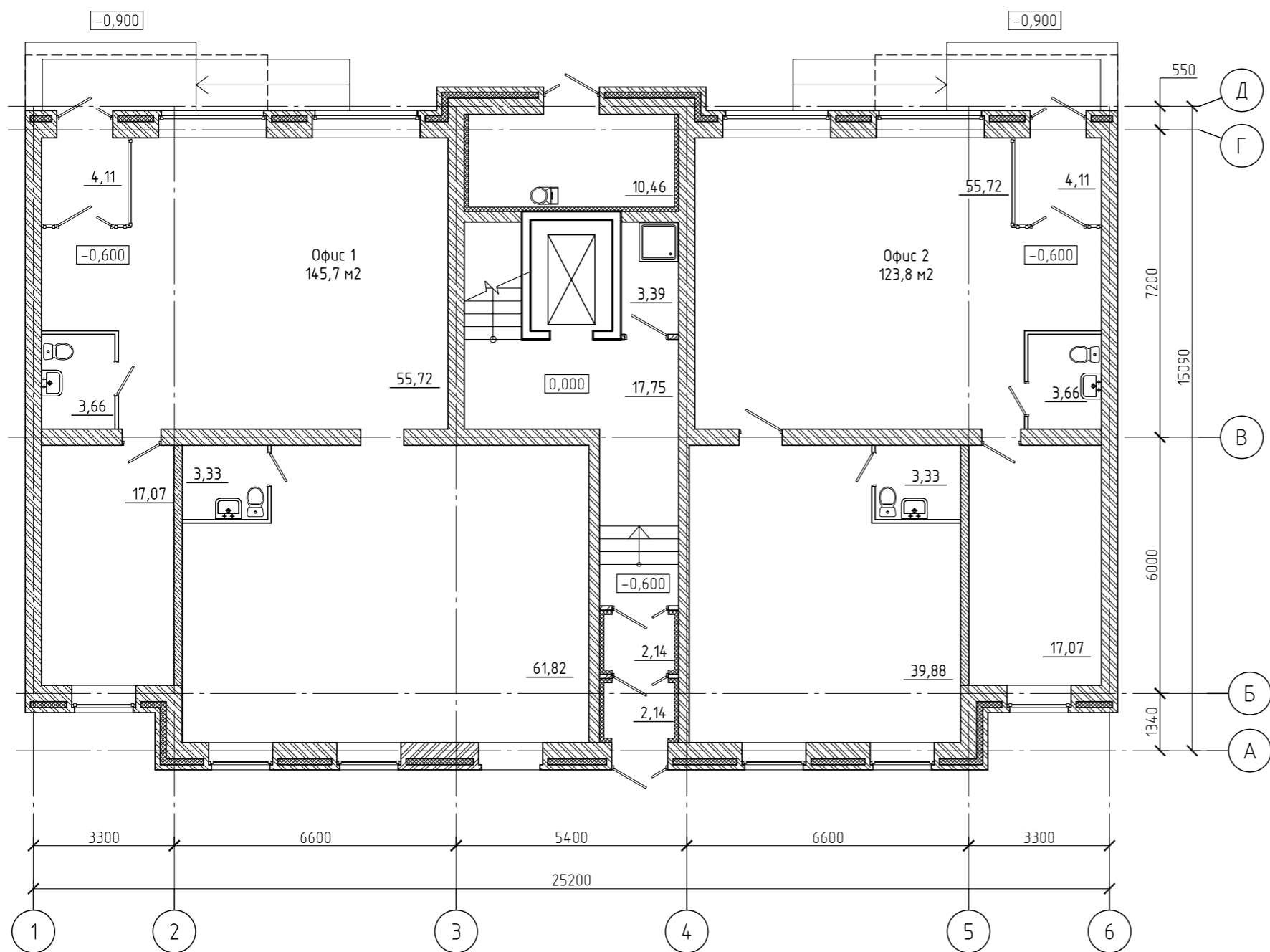


**ТИП 2\***  
План 1 этажа

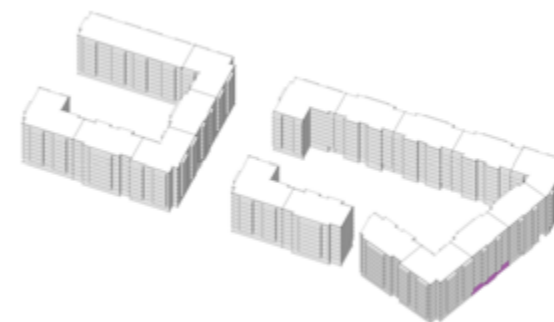


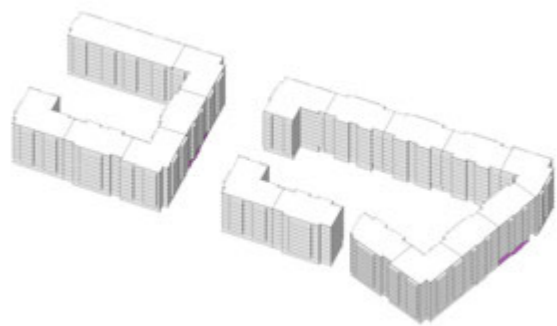
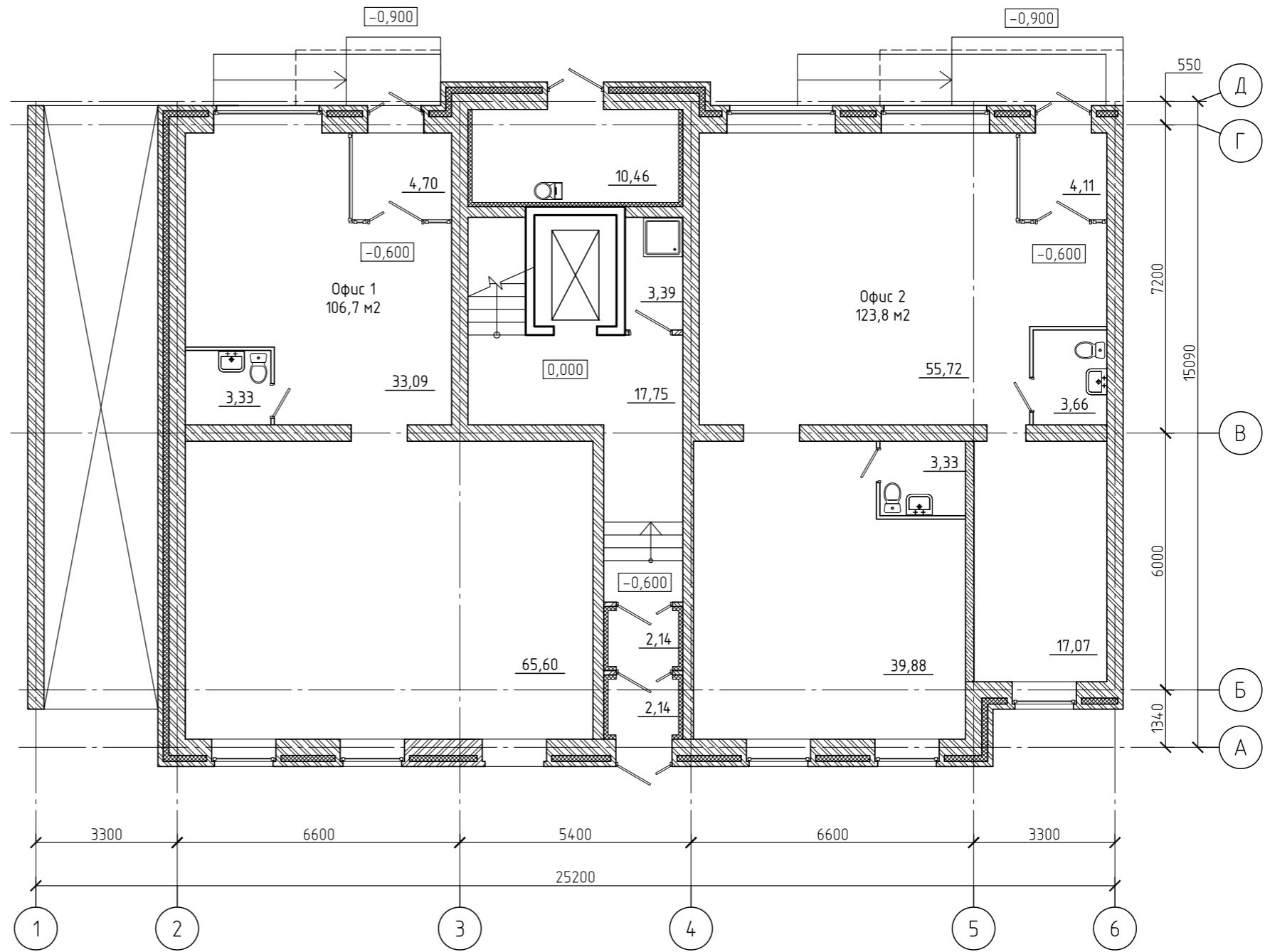


**ТИП 2\***  
План типового этажа



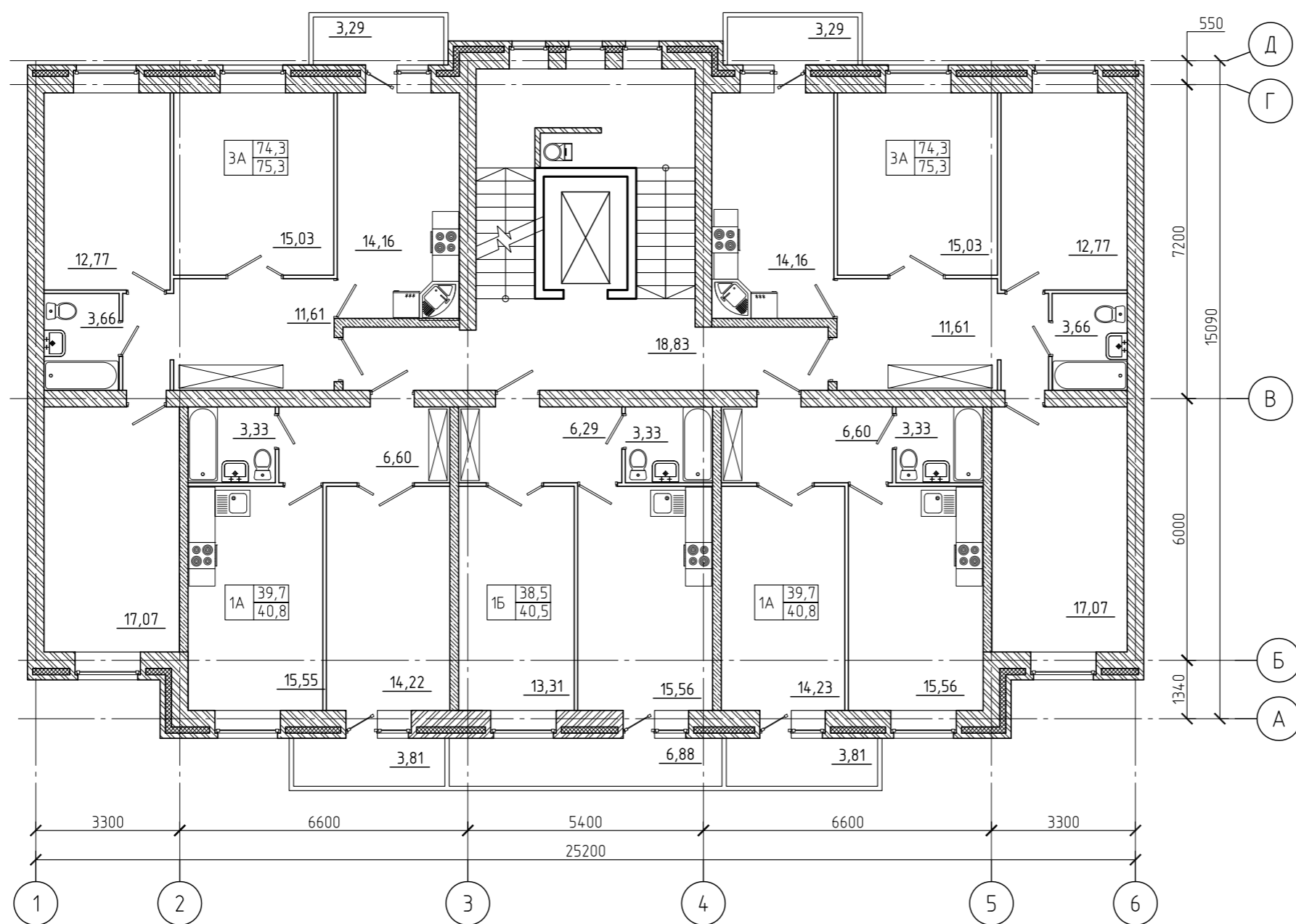
**ТИП 3**  
План 1 этажа без прокола



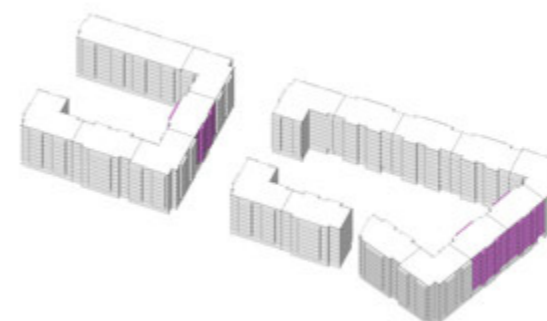


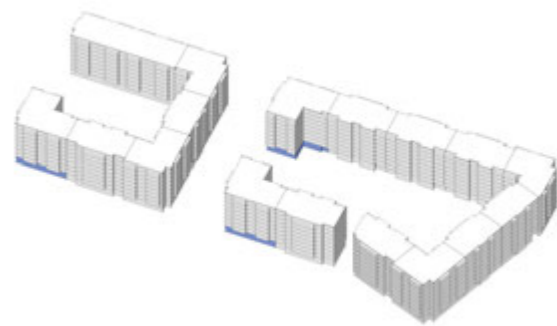
**ТИП 3\***  
План типового этажа с проколом



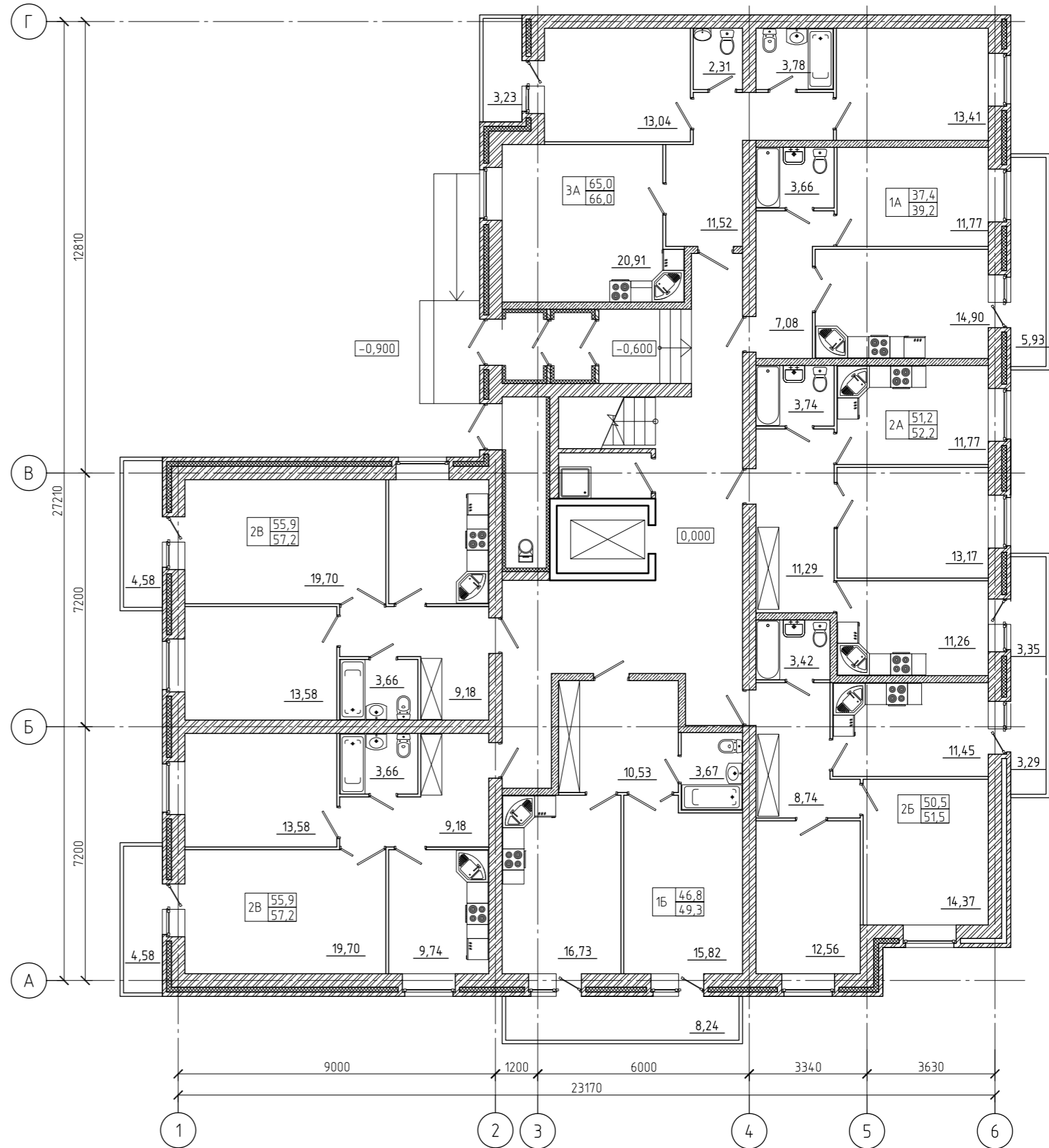


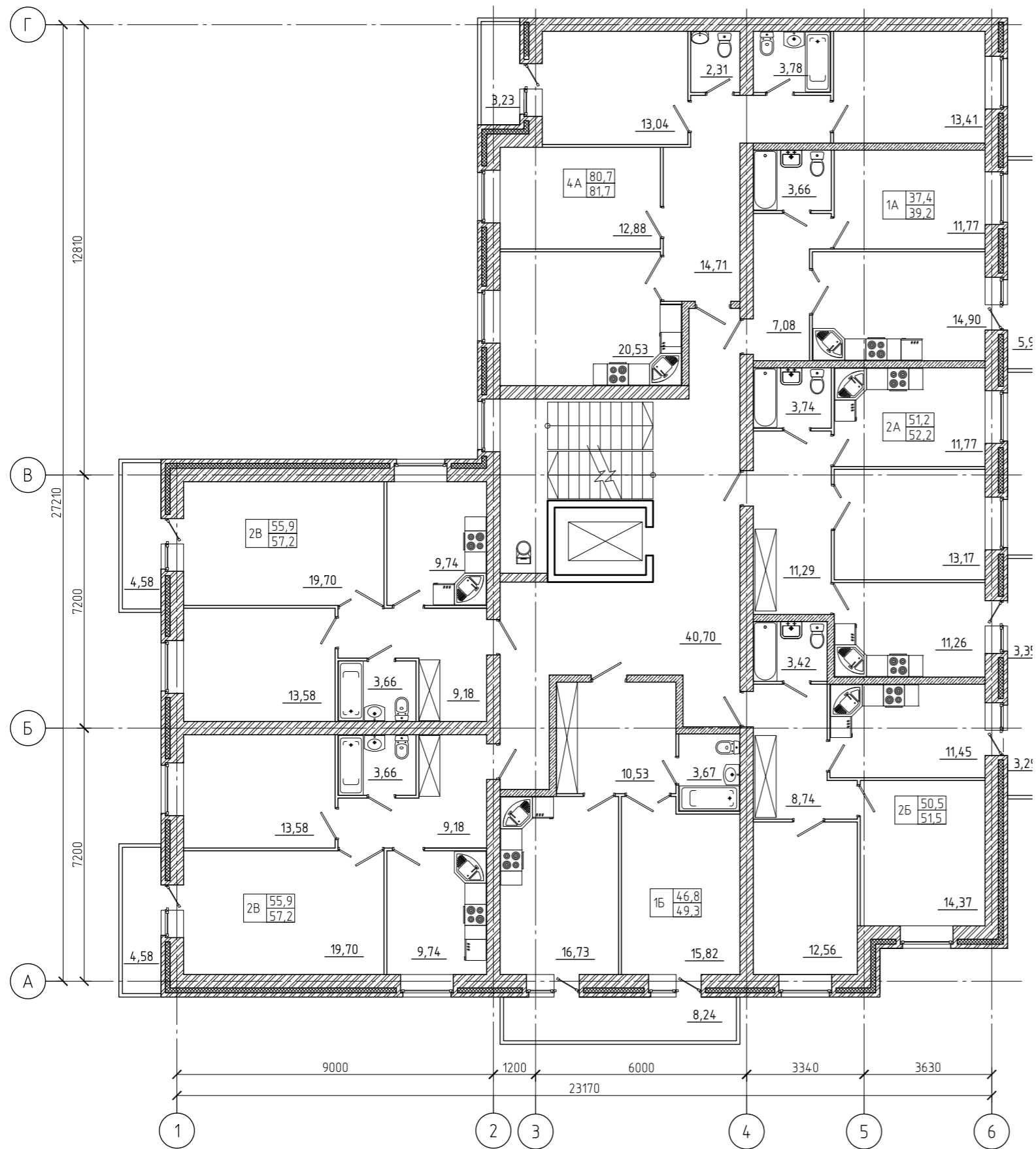
**ТИП 3**  
План типового этажа



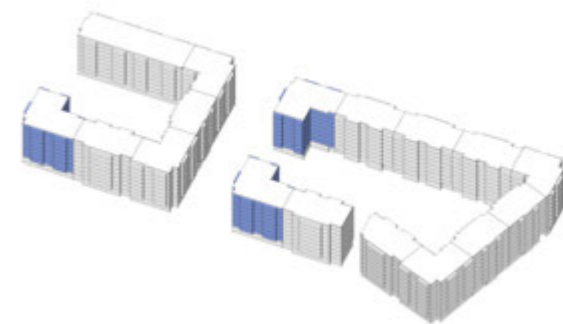


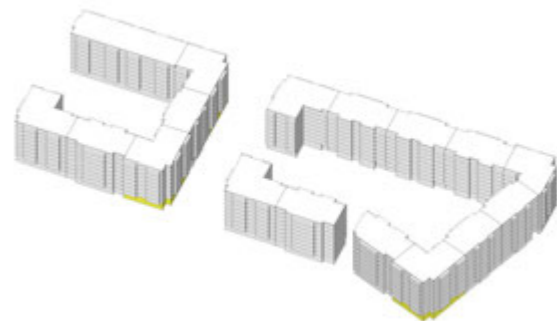
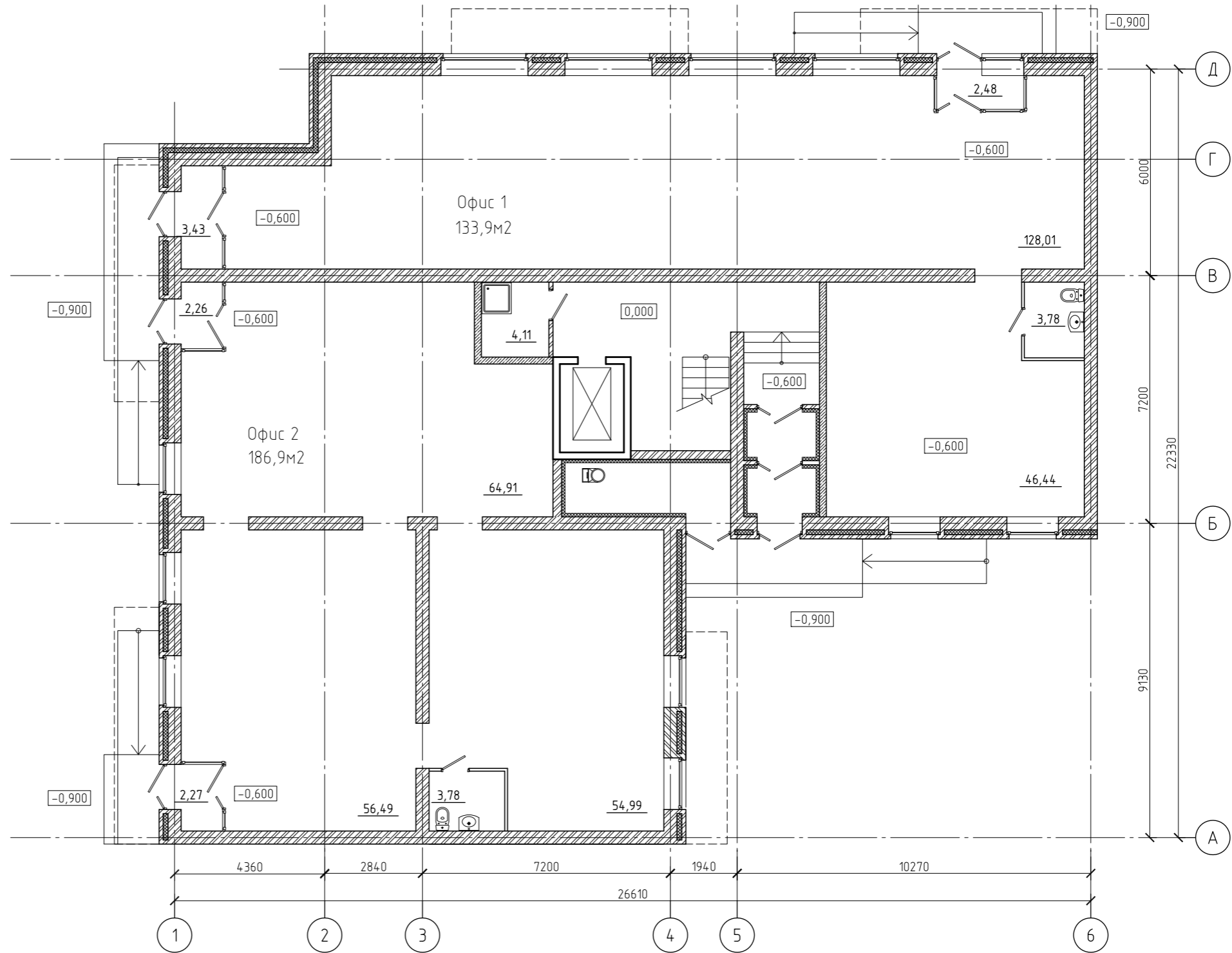
**ТИП 4**  
План 1 этажа



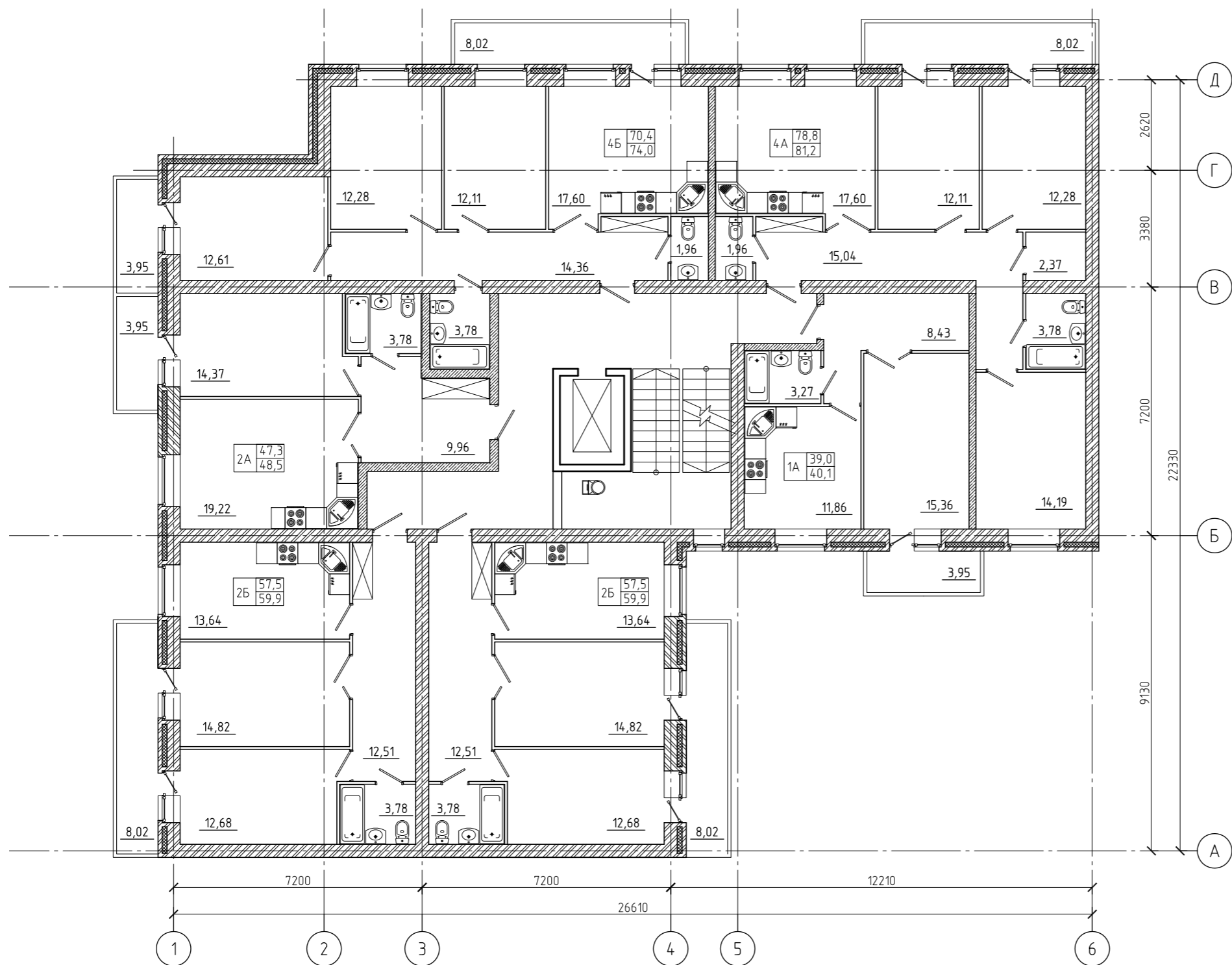


**ТИП 4**  
План типового этажа

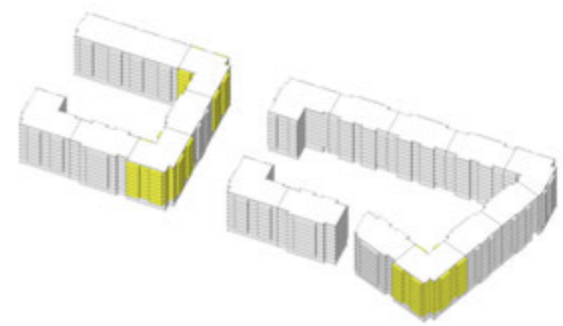


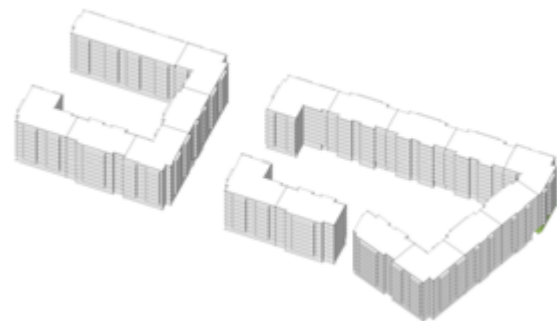
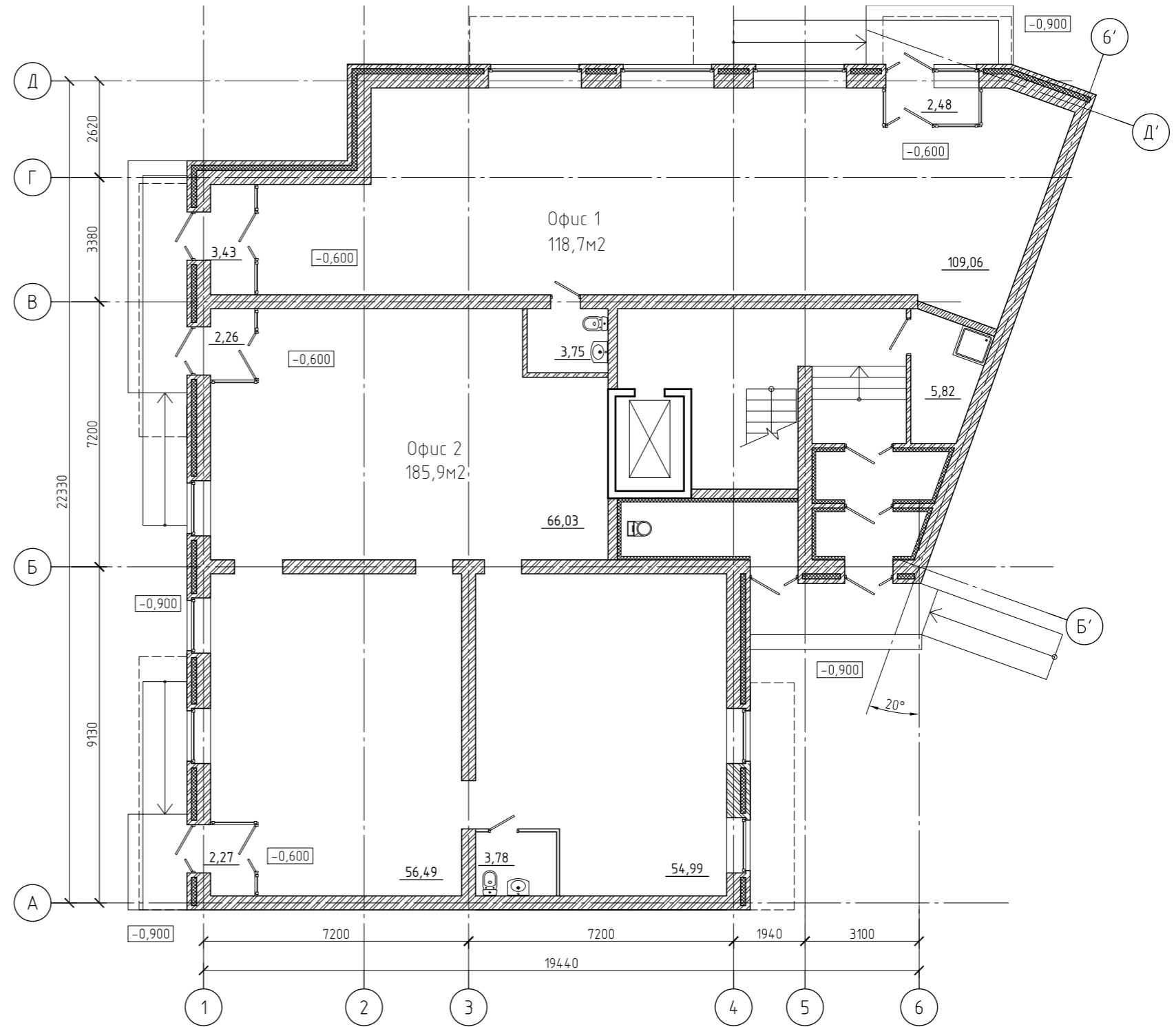


**ТИП 5**  
План 1 этажа

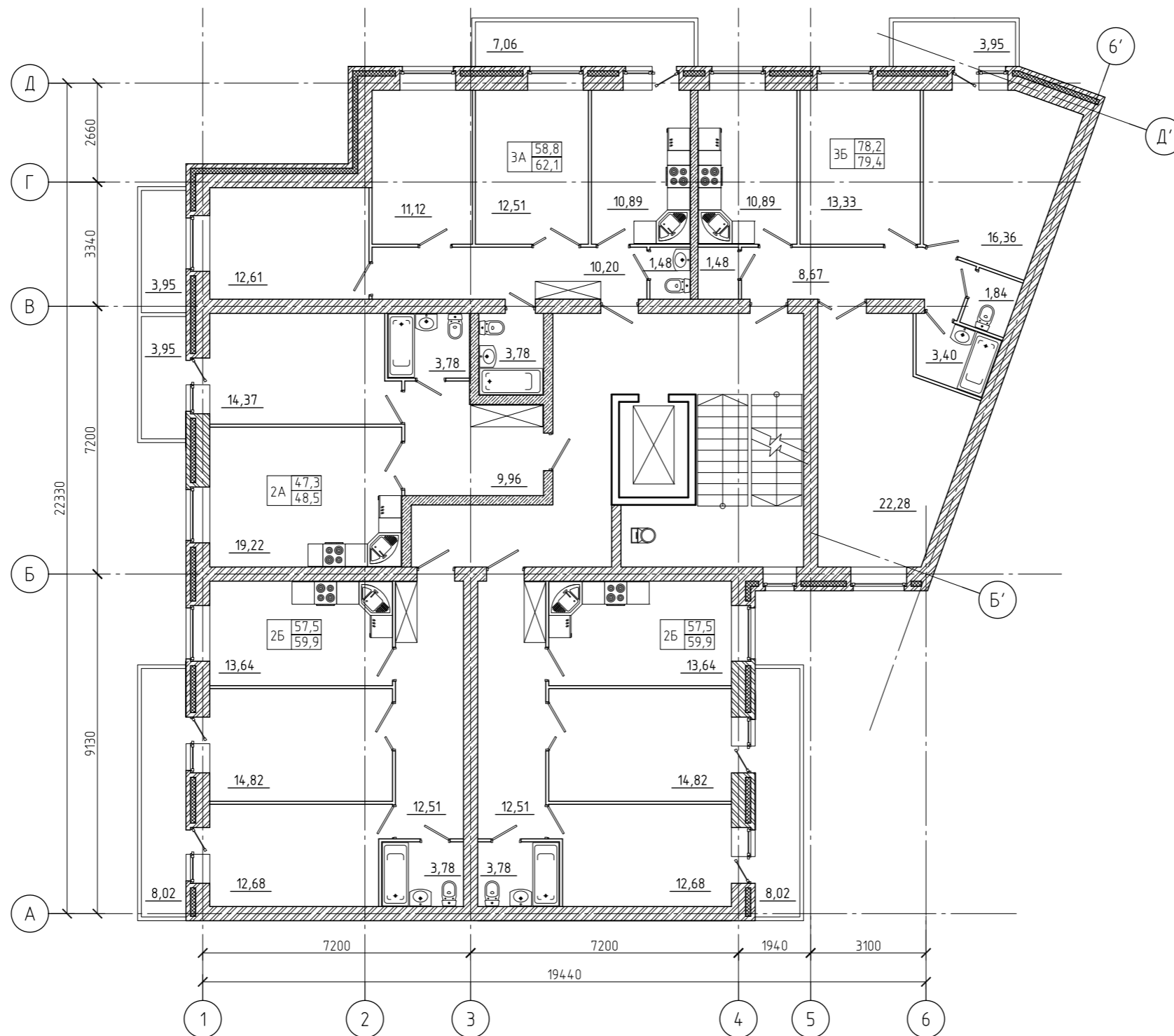


**ТИП 5**  
План типового этажа

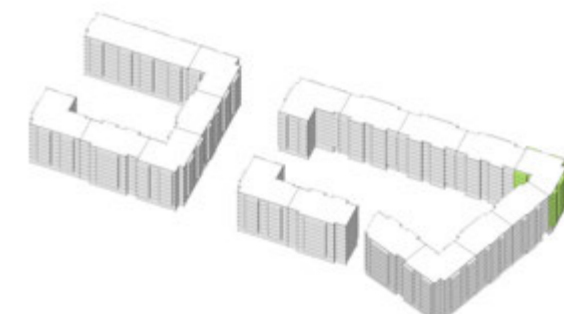




**ТИП 5\***  
План 1 этажа



**ТИП 5\***  
План типового этажа







Фрагмент II микрорайона  
жилого района «Бугач» в г. Красноярске

# Развертки

Развертка малого квартала с запада



Развертка малого квартала с севера (по пешеходной улице)



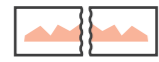
Развертка малого квартала с востока



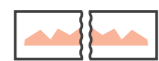
Развертка малого квартала с юга



Развертка большого квартала с запада



Развертка большого квартала с востока







Развертка большого  
квартала с севера  
(по ул. Калинина)



Развертка большого  
квартала с юга





Фрагмент II микрорайона  
жилого района «Бугач» в г. Красноярске

# Визуализации



















**ПД**<sup>®</sup> проект девелопмент

Красноярск, 2015



