

# ЖИВЁМ!

Эко-район нового поколения

Девелопмент - концепция нового района

Эскизный проект застройки  
жилого района в северной части  
пос. Новалэнд Солонцовского  
сельсовета Емельяновского  
района Красноярского края.

Шифр: 14-16

**ПД**<sup>®</sup> проектдевелопмент

 **МонолитХолдинг**<sup>®</sup>





# ЖИВЁМ!

Девелопмент - концепция нового района

Эскизный проект застройки жилого района северной части пос. Новалэнд Солонцовского сельсовета Емельяновского района Красноярского края.

Шифр: 14-16

Авторы проекта:

Руководитель проекта,  
главный архитектор:  
**Антон Шаталов**  
Девелопмент-маркетинг:  
**Александр Осадчий**  
Нейминг и брендинг:  
**Александр Осадчий**  
**Максим Кулдошин**  
**Данила Юсьма**

Архитекторы:  
**Татьяна Максимчук**  
**Иван Ряпосов**  
**Евгений Спиридонов**  
**Ярослава Спиридонова**  
**Егор Тимохов**  
**Анастасия Шарыпова**  
**Антон Шаталов**

Моделирование, съемки  
и визуализация:  
**Юрий Анчевский**  
**Никита Воропаев**  
**Кирилл Выграненко**  
**Евгений Спиридонов**  
**Василий Губин**

Дизайн и верстка:  
**Лиза Груздева**  
**Давид Нельдушкин**  
**Александр Маливанов**

## «Районы, эффективно передающие информацию и мнения с улиц на городской уровень, иногда способствуют претворению их в городскую политику»

Джейн Джекобс, «Смерть и жизнь больших американских городов»



 **МонолитХолдинг**  
Заказчик: ООО ФСК «Монолитинвест»

**ПД**® **проектдевелопмент**  
Разработано: ООО «Проектдевелопмент»

# Введение

## Ситуация

Новый район города «Живём!» находится в границах Солонцовского сельсовета Емельяновского района Красноярского края и вместе с поселком Новалэнд вплотную примыкает к границе Красноярска. Территория в границах проектирования составляет 64,8 га, в границах красных линий кварталов – 29,4 га. Южная граница района сформирована общим линейным парком со строящимся поселком Новалэнд. С востока район граничит с двухуровневой транспортной развязкой пр. Котельникова и федеральной трассы М-53. А на севере – с перспективным районом «Камешки». В настоящее время территория свободна от застройки.

В непосредственной близости с районом ведется строительство крупнейшего в регионе торгово-развлекательного центра «Ашан». В радиусе километра от района также расположено множество автоцентров, торговый комплекс «Метро» и супермаркет «25 часов».

## Новое качество

При планировании района авторы сделали ставку на подчинение застройки естественному ландшафту, эстетику современной архитектуры, комфортность среды, создание «чувства места», человеческий масштаб архитектуры и окружение, поддерживающее гуманистический дух. Иными словами, собрать вместе все аспекты, повышающие качество жизни граждан.



Seaside, Fort Walton Beach, Florida, USA  
Duany Plater-Zyberk & Company



Northgate Mall Redevelopment, El Paso, Texas  
Moule & Polyzoides, Architects and Urbanists



Daybreak, South Jordan, Uta, USA  
Calthorpe Associates

Новый урбанизм (англ. New Urbanism) — это движение в городском планировании, пропагандирующее возрождение небольшого компактного «пешеходного» города (или района), в противоположность «автомобильным» пригородам. Движение возникло в начале восьмидесятых годов в США, и с тех пор серьезно повлияло на развитие недвижимости, городское планирование и муниципальные стратегии землепользования. Основные принципы нового урбанизма — отказ от «пригородного» (англ. suburban) стиля жизни. Города и районы, построенные в соответствии с принципами нового урбанизма — небольшие, компактные, где все необходимые жителям службы, такие как магазины, бытовые услуги и прочее, находятся на расстоянии пешеходной доступности от жилья. Новый урбанизм отдаёт предпочтение велосипеду и пешему хождению, а не автомобилю. Первым примером нового урбанизма считается городок Сисайд, построенный во Флориде.

# «Живём!» – первый район Красноярской агломерации, построенный на принципах нового урбанизма



## 1. Центр

Район имеет четко сформированный центр с главной площадью и небольшим сквером. Здесь расположены объекты необходимые для удовлетворения повседневных потребностей жителей. Здесь также находится остановка общественного транспорта с маршрутами в исторический и новый центр Красноярска.



## 5. Все под рукой

Объекты центра, кафе и магазины, разбросанные по району, детский сад и школа, клуб и офис управляющей компании образуют сеть общественных объектов района. Помимо оживленной центральной площади в каждом квартале расположен небольшой встроенный или пристроенный объект обслуживания населения.



## 9. Парковки

Основное парковочное пространство сформировано по периметру района вдоль объездных улиц. Для увеличения количества парковочных мест без визуального вторжения в ландшафт района используются складки рельефа. Часть парковок размещена на улицах и густо озелененных площадках вдоль второстепенных улиц. У городских вилл предусмотрен паркинг с изящным навесом, украшающим среду.



## 2. Пешеходная доступность

Большинство жилых зданий находятся в 5 минутах ходьбы от центра. Расстояние до крайних объектов района не превышает 500 метров. Улицы и пешеходные тропы района формируют связанную сеть, которая равномерно распределяет трафик и предоставляет пешеходам удобные пути во всех направлениях.



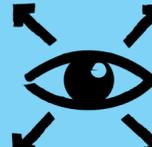
## 6. Школа и детсад рядом

Школа находится неподалеку от геометрического центра района, что позволяет детям самостоятельно добираться до нее пешком по безопасным путям. Детсад скрыт застройкой от главной улицы, что делает пребывание в нем детей тихим и комфортным.



## 10. Устойчивое развитие

Район в процессе строительства оказывает минимальное воздействие на окружающую среду. В строительстве применяются экологически чистые технологии, работы ведутся с уважением к окружающей среде и осознанием ценности природных систем. Приоритет отдан движению пешеходов и велосипедистов.



## 3. Ориентиры

Здания общественного центра района, открытые к главной площади, четко определяют границы уличного пространства. Общественные здания, школа и коммерческие объекты расположены в створах улиц и на хорошо обозреваемых участках.



## 7. Безопасные дворы

Небольшие игровые площадки, для детей разных возрастов расположены в минуте ходьбы от дома на безопасном расстоянии от дорог и парковок транспорта. Движение и паркование автомобилей во дворах не допускается. Линейный парк на южной границе района также оборудован игровыми и спортивными площадками.



## 4. Разнообразие

Общественные здания района имеют выразительную индивидуальную архитектуру. Разнообразный набор жилья по архитектуре, классу, размеру и типологии, где найдут себе место молодые и пожилые, одинокие и семейные, люди со скромным достатком и более обеспеченные.



## 8. Транспортные приоритеты

Узкие густо озелененные двухполосные улицы, трассированные по рельефу, снижают скорость автомобилей и удобны для движения пешеходов и велосипедистов. Велодорожки выделены по основному, второстепенным и парковым улицам. Высокое качество пешеходной сети и общественных пространств делает прогулки привлекательными.

# Комфорт онлайн

Первое слово, которым мы руководствуемся, создавая новый район – жизнь! Именно жизнь во всех ее проявлениях от рождения до счастливой старости. Живём! – это первый жилой район, интегрированный онлайн с целью создания устойчивого сообщества соседей, которым важно поддержание безопасной, комфортной и аккуратной среды. Современные информационные технологии позволяют создавать новые инструменты формирования городских сообществ. Одним из них станет мобильное приложение «Комфорт онлайн».

**«Комфорт онлайн» – это социальная сеть района Живём!, дающая жильцам эффективный способ коммуникации с управляющей компанией и друг с другом.**

Удобный функционал приложения предоставляет все необходимые инструменты для решения общих задач сообщества, борьбы с проблемами и обсуждения нюансов развития и жизни района.

Социальная сеть позволит обмениваться сообщениями и поможет быстро познакомиться с соседями. Помимо социальных функций, приложение открывает доступ в личный кабинет жильца, где доступен просмотр потребляемых ресурсов и возможна оплата коммунальных платежей онлайн.

## Этап 1 – покупка квартиры

Доступ через приложение к IP-камере, позволяющей наблюдать строительство своего дома онлайн. Поскольку срок строительства составляет всего 5-7 месяцев, этот процесс будет выглядеть достаточно динамично и эффектно. Будущему жильцу также предоставляется статистика по строительству в виде удобочитаемой инфографики.

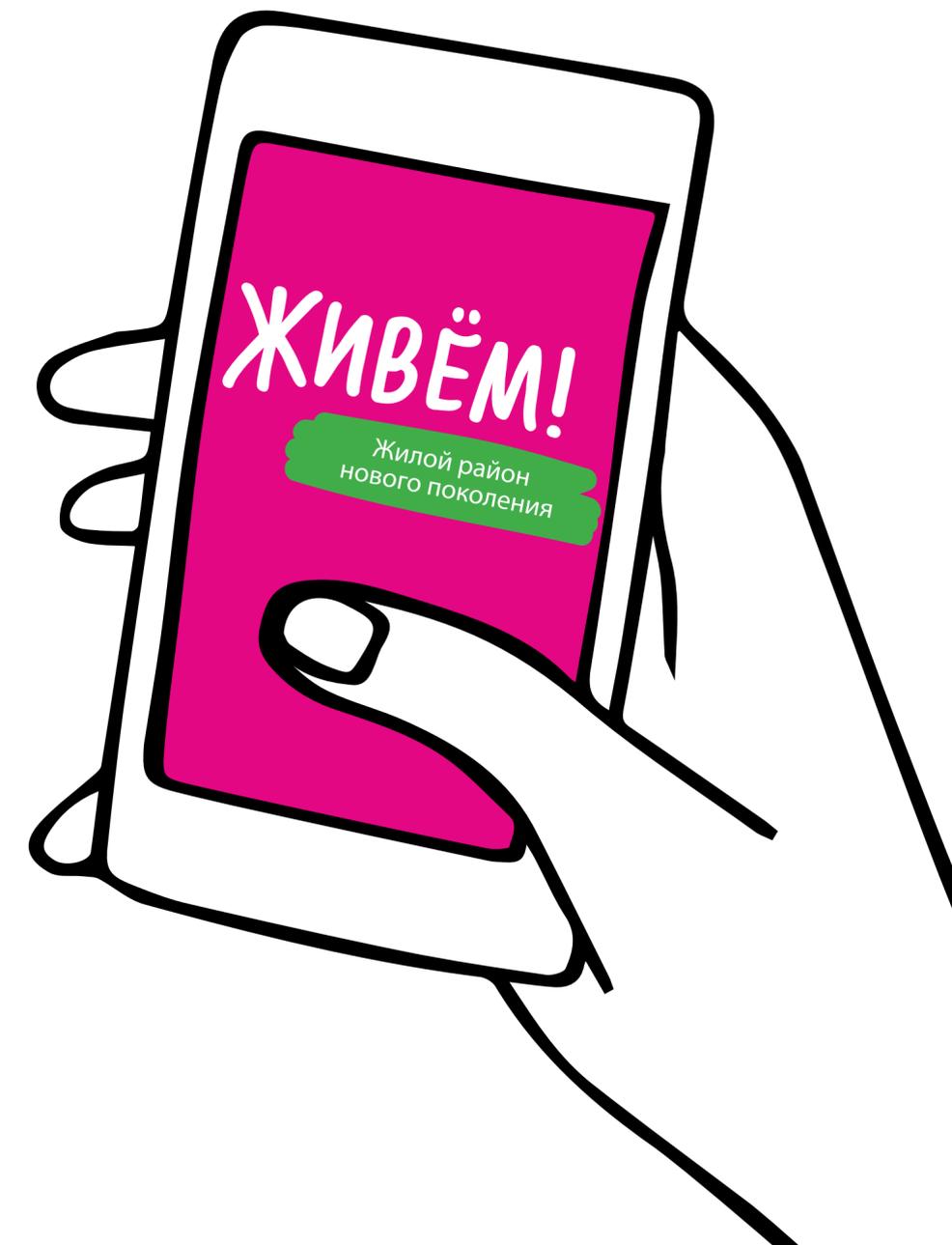
Доступ к приложению получают клиенты, купившие квартиру в одном из домов района «Живём!». Персональные данные пользователей скрыты до тех пор, пока не отмечена галочкой функция «Познакомиться с соседями». После пользователь может сделать видимым своё имя, контактные данные, номер дома и квартиры. Также становится доступна функция форума, где управляющая компания сможет вести мониторинг настроения будущих жильцов и оперативно реагировать на их запросы.

## Этап 2 – сдача дома и заселение

После заселения у приложения становятся активны дополнительные функции, такие как:

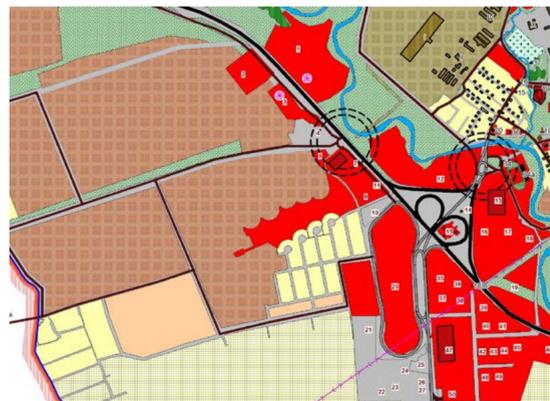
- мониторинг потребления энергоресурсов,
- оплата коммунальных платежей,
- написать сообщение соседу (активированному функции «Познакомиться с соседями»)
- возможность сфотографировать любую недоработку управляющей компании и отправить ее напрямую.

Создание приложения облегчит взаимодействие жильцов и их самоорганизацию и позволит сформировать ответственное сообщество и, как следствие, эффективно поддерживать и активно участвовать в развитии безопасной и комфортной среды.



# Градостроительная документация

Предложение по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования Солонцовский сельсовет



## Современное состояние

Решением Солонцовского сельского Совета депутатов Емельяновского района Красноярского края от 29.09.2015 г. №2-01 Р, в Генеральный план муниципального образования Солонцовский сельсовет были внесены изменения.

Рассматриваемая территория в соответствии с действующим Генеральным планом относится к следующим функциональным зонам:

- многоэтажной жилой застройки;
- общественно-деловой;
- транспортной.

Разработка проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Солонцовский сельсовет предполагает корректировку карт Генерального плана, содержащих информацию о застройке северной части жилого района «Новалэнд», положения о территориальном планировании, а также материалов по обоснованию Генерального плана (текстовых и графических).



## Проектное предложение

В соответствии с данной концепцией, рассматриваемая территория должна быть отнесена к следующим функциональным зонам:

- среднеэтажной жилой застройки;
- рекреационной;
- транспортной;
- коммунально-складской.

Проектное решение предполагает сохранение магистральной улично-дорожной сети населённого пункта п. Солонцы в структуре Красноярской агломерации. Проектом уточняется улично-дорожная сеть местного значения северной жилой зоны района «Новалэнд». Проектом выделяется центральная рекреационная зона, которая была изначально намечена в концепции жилого района в 2006 году.

Понижение этажности жилой зоны подчеркивает положение, уклад и качество жизни в пригороде Красноярска. Формирование привлекательных образов вдоль дороги из «Аэропорт-Красноярск» и М-53 — это задача краевого масштаба, которая решается, в том числе, и при реализации жилого района «Новалэнд».



Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский сельсовет



## Современное состояние

Решением Солонцовского сельского Совета депутатов Емельяновского района Красноярского края от 25.12.2015 г. №6-19Р, в Правила землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский сельсовет были внесены изменения.

Рассматриваемая территория, в соответствии с Картой градостроительного зонирования действующих Правил землепользования и застройки, относится к следующим территориальным зонам:

- зоне многоэтажной жилой застройки (Ж-4);
- общественно-деловой зоне (ОД);
- зоне улично-дорожной сети местного значения (Т-3).

В соответствии с Картой зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия, на рассматриваемой территории зон с особыми условиями не установлено.



## Проектное предложение

В соответствии с мастерпланом, после внесения изменений в Генеральный план, в отношении рассматриваемой территории должна быть организована процедура внесения изменений в Правила землепользования и застройки. В границах рассматриваемой территории должны быть установлены следующие территориальные зоны:

- зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3);
- зона улично-дорожной сети местного значения (Т-3);
- коммунально-складская зона (КС);
- зона рекреации (Р-2).

В результате изменения территориальных зон в границах рассматриваемой территории, дополнительных зон с особыми условиями использования не образуется.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский сельсовет обеспечит необходимый для реализации проекта градостроительный регламент.

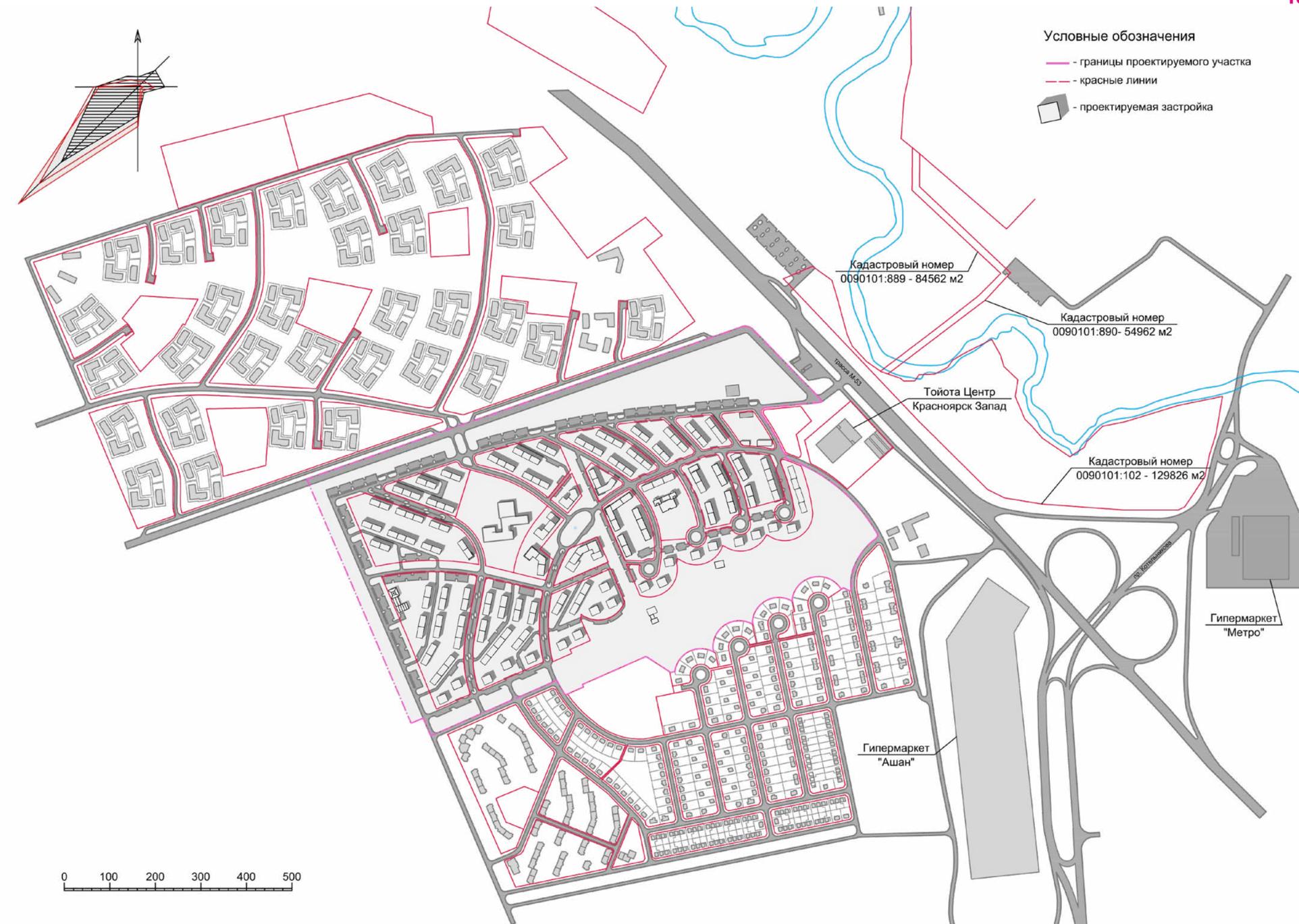
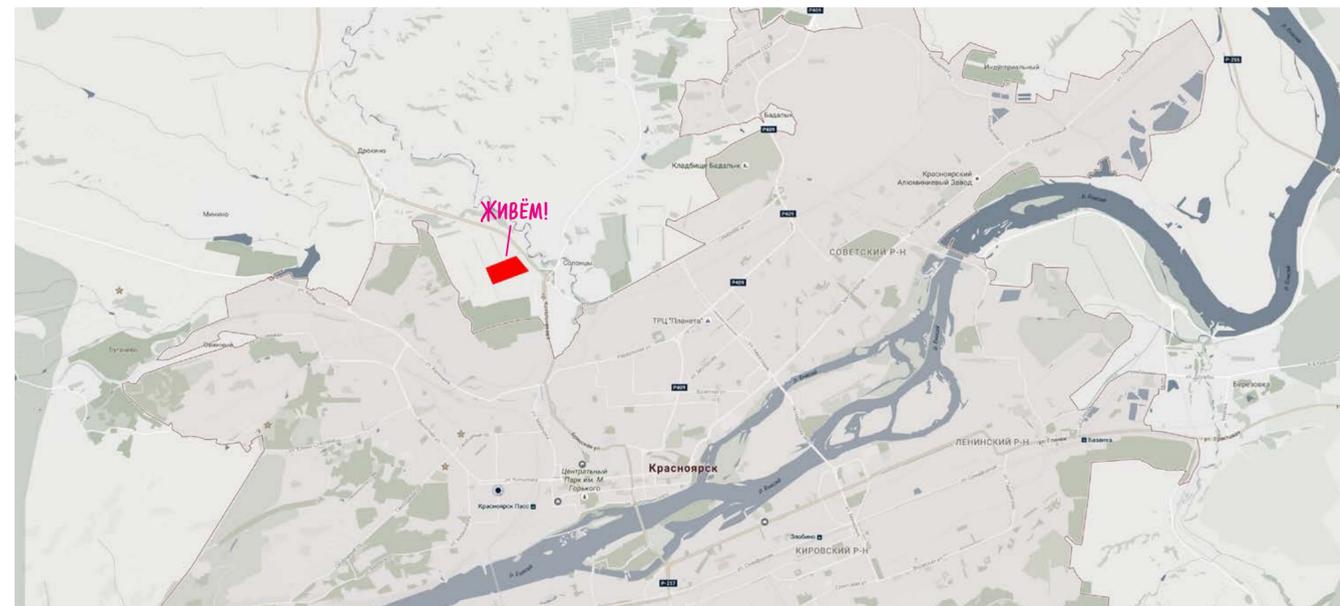


# Стратегический генплан

## Стратегический план юго-западной части п. Солонцы на долгосрочную перспективу предполагает:

- создание полнокровной селитебной зоны, состоящей из малоэтажной и блокированной застройки поселка «Новалэнд», и двух среднеэтажных микрорайонов – «Живём!» и «Камешки»;
- продолжение формирования «автомобильной деревни» вдоль федеральной трассы М-53 и проспекта Котельникова;
- создание мотор-парка на севере от М-53 с полноценной рекреационной зоной вдоль набережной р. Кача;
- ввод в эксплуатацию крупнейшего в Сибири торгово-развлекательного центра «Ашан»;
- создание полноценной пешеходно-велосипедной сети, соединяющей объекты п. Солонцы и г. Красноярска.

### Ситуационный план



# IV Генплан района

## Планировочные решения нового микрорайона продиктованы:

- принципами максимального сохранения естественного ландшафта и зеленых насаждений,
- созданием связанной пешеходной и велосипедной сети,
- акцентированием общественного центра с плавным увеличением плотности от периферии,
- расположением объектов обслуживания компактно и исходя из удобства жителей.

**В целях ускорения процесса реализации проекта, межевание первой фазы и трассировка главной улицы микрорайона, выполненные в рамках утвержденного проекта планировки территории пос. Новалэнд, сохраняются неизменным.**

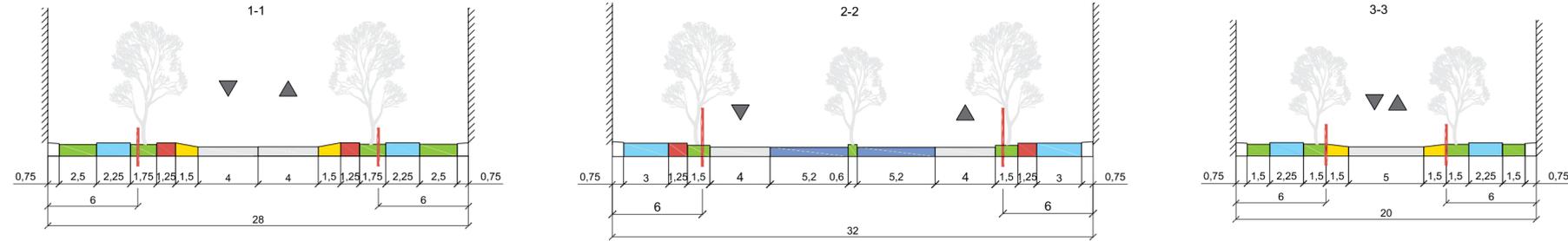
Номер на плане	Наименование	Общая площадь, м²	Прим.
1	Здание административного назначения	256,6	
2	Пристроенные нежилые помещения: магазин смешанных товаров	230,2	
3	Пристроенные нежилые помещения: магазин смешанных товаров	250,0	
4	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	2213,2	
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	1412,5	
6	Жилой дом со встроенной поликлиникой	2923,3	
7	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	2969,3	
8	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	8031,6	
9	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	6523,2	
10	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	806,9	
11	Магазин смешанных товаров	272,0	
12	Гостиница	3255,5	
13	Спорт-клуб	1050,0	
14	Пункт проката спортивного инвентаря	300,5	
15	Детский сад	250	мест
16	Школа	550	мест
17	Жилой дом: городская вилла	1685,2	
18	Жилой дом: мидлхаус	1306,25	
19	Жилой дом: экодом	1084,6	
19.1	Жилой дом: экодом	871,9	
20	Техническое сооружение: котельная	330,0	
21	Жилой дом	5491,6	

- Условные обозначения
- границы проектируемого участка
  - красные линии
  - проектируемая жилая застройка "Экодом"
  - проектируемая жилая застройка "Мидлхаус"
  - проектируемая жилая застройка "Городские виллы"
  - застройка общественного центра
  - объекты общественно-делового назначения
  - школы и ДДУ
  - остановки общественного транспорта
  - велосипедные дорожки
  - места расположения площадок для сбора БО





# Транспорт



## В микрорайоне «Живём!» приоритет отдан пешеходам и велосипедистам

Разветвленные пешеходные маршруты позволяют с легкостью добраться до любой точки микрорайона, прогуливаясь по мощным тротуарам улиц, либо по озелененным тропам дворов. Основные улицы имеют выделенные велосипедные дорожки в обоих направлениях движения. Жилые дворы являются зоной свободной от автомобилей. Все здания имеют сквозные проходы через лестничные клетки, что исключает необходимость въезда во дворы для разгрузки мебели или строительных материалов.

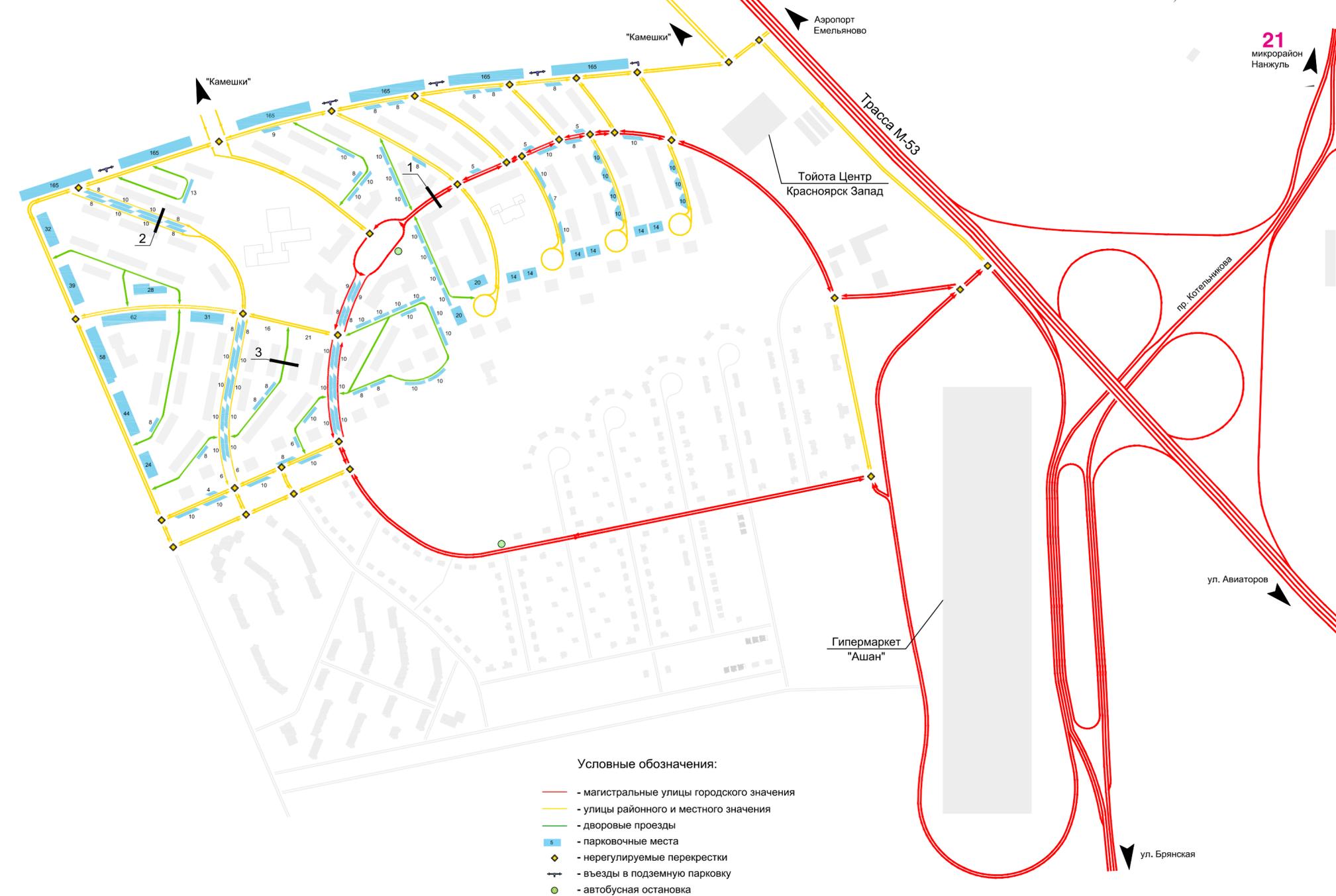
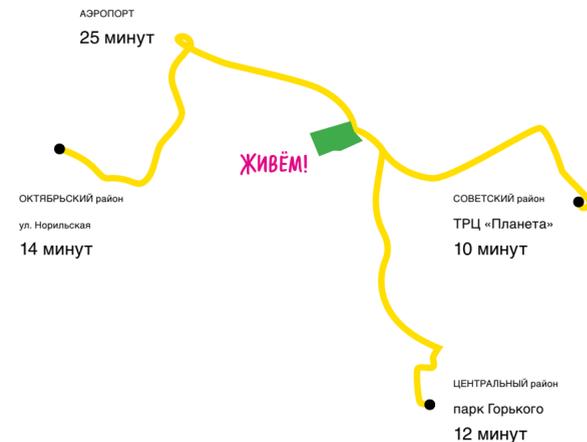
Транспортное обслуживание микрорайона обеспечивается пр. Котельникова и федеральной трассой М-53, которая является северной обходной автодорогой Красноярска, собирающей на себя трафик с четырех вылетных магистралей города, и соответственно, обеспечивающей прямой короткий доступ нового микрорайона к главным городским центрам в Октябрьском, Центральном, Железнодорожном и Советском районах. Срок доставки корреспонденции в исторический и Новый центр Красноярска в условиях отсутствия внештатных дорожных ситуаций не должен превышать 15-20 минут, а дорога в аэропорт не займет более 25 минут.

На первой фазе реализации проекта предполагается организация общественных перевозок, субсидируемых девелопером. В перспективе район должен обслуживаться регулярными автобусными маршрутами по направлению в Центральный и Советский районы Красноярска для связи с основными транспортно-пересадочными узлами. Остановка общественного транспорта расположена на центральной площади района в радиусе 5-минутной пешеходной доступности на расстоянии менее 500 метров от самых крайних жилых домов.

Парковочное пространство микрорайона обеспечивает парковочными местами 90% квартир района. Основная масса парковок расположена на второстепенных улицах микрорайона, а также по его северному и западному периметру, где в складках рельефа организованы вместительные двухуровневые этажерки. Городские виллы имеют компактные крытые парковочные площадки, расположенные вблизи домов.

Условные обозначения:

- тротуар
- зеленые насаждения
- велосипедная дорожка
- автомобильное движение
- парковка
- отмостка здания
- технический тротуар
- красная линия



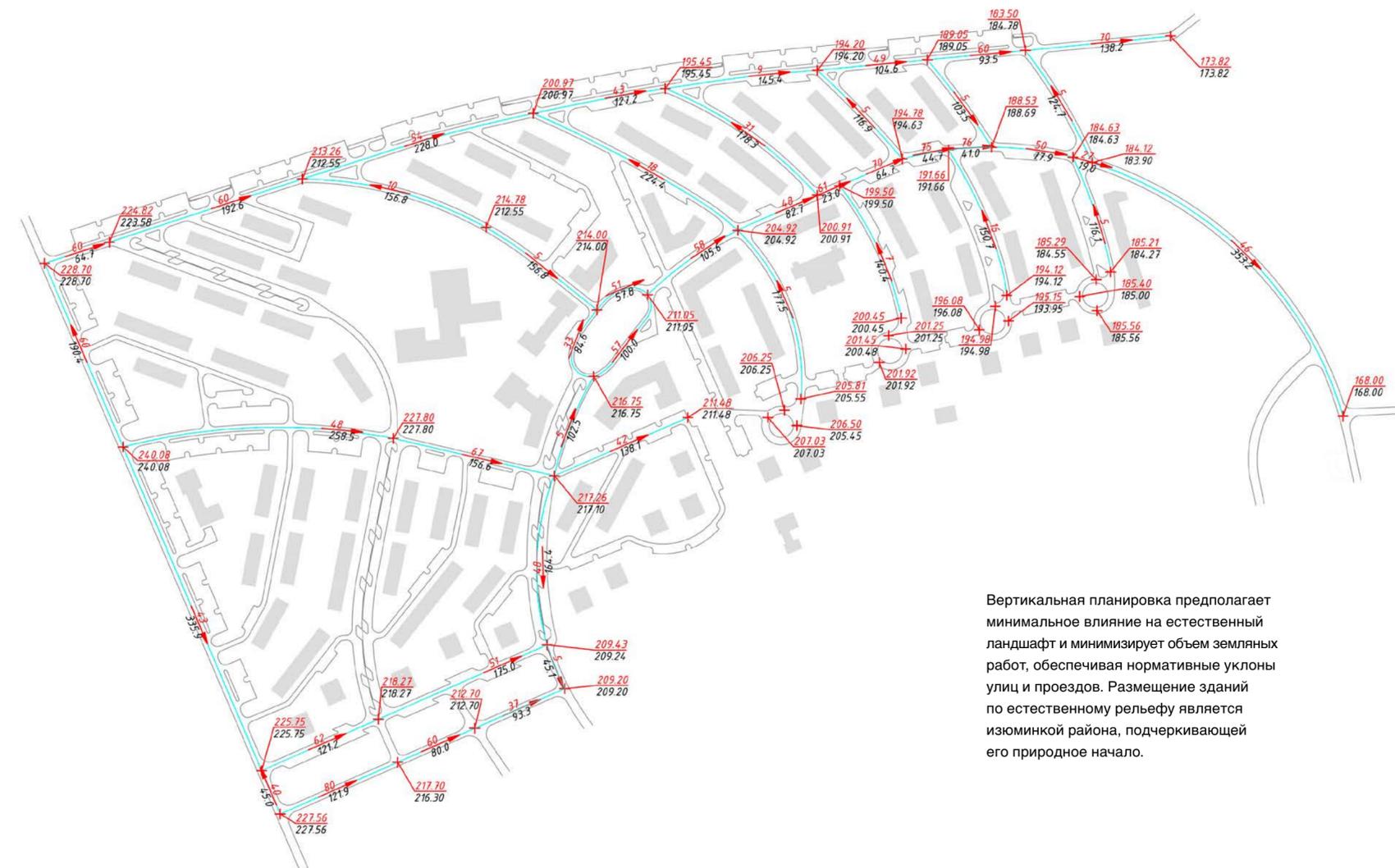
Условные обозначения:

- магистральные улицы городского значения
- улицы районного и местного значения
- дворовые проезды
- парковочные места
- нерегулируемые перекрестки
- въезды в подземную парковку
- автобусная остановка

## VI Инсоляция



## VII Вертикальная планировка



## Инженерные системы: VIII Теплоснабжение

### Общие данные

Расчетные расходы тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение потребителей жилого района определены по укрупненным показателям с учётом технико-экономических показателей.

Суммарная тепловая нагрузка жилого района «Живём!» составляет 25,615 МВт (22,025 Гкал/ч) в том числе:

- на отопление и вентиляцию - 23,359 МВт (20,085 Гкал/ч);
- на горячее водоснабжение (среднечасовой суточный) – 2,256 МВт (1,940 Гкал/ч).

### Источник теплоты

Теплоснабжение жилого района «Живём!» в Емельяновском районе предусмотрено от централизованного источника тепла. В качестве источника тепла принимается водогрейная котельная в блочно-модульном исполнении на газообразном топливе. Установленная производительность котельной 30 МВт.

Установленная производительность котельной определена, исходя из расчетных расходов тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение потребителей жилого района с учетом потерь в тепловых сетях на утечки, потери теплоты через изоляцию

в количестве 6% и расходы на собственные нужды котельной в количестве 3% от расчетного расхода тепла потребителями.

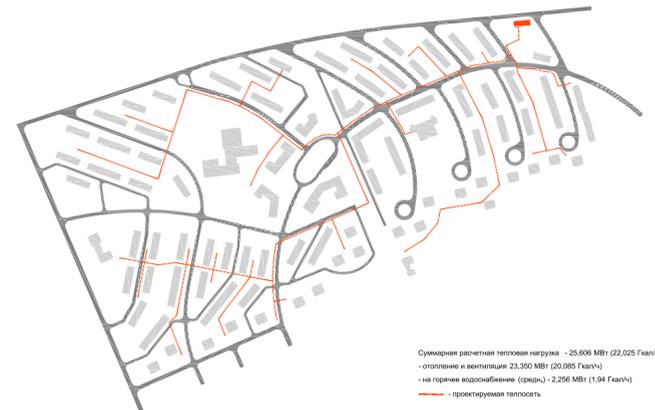
По надежности отпуска тепла потребителям котельная относится к первой категории, т.к. является единственным источником тепла. Режим работы котельной – круглогодичный. Система теплоснабжения от котельной – закрытая, зависимая, двухтрубная. Схема котельной двухконтурная. Теплоноситель - перегретая вода с расчетными параметрами 105 - 70°С.

Располагаемый напор в трубопроводах тепловой сети на выходе из котельной – 50 м вод.ст. Давление в обратном трубопроводе тепловой сети поддерживается подпиточными насосами и составляет – 40 м вод.ст.

Источник водоснабжения – вода из хозяйственно-питьевого водопровода. Основной вид топлива для котельной – сжиженный углеводородный газ. Доставка топлива на площадку хранения специальным автотранспортом.

При котельной предусматривается склад хранения сжиженного газа в резервуарах. Емкость склада принята из расчета 5-ти суточного расхода в режиме наиболее холодного месяца и составляет 238000 м<sup>3</sup>. Часовой расход топлива составляет – 2000 м<sup>3</sup>/ч при низшей теплотворной способности газа 8840 ккал/м<sup>3</sup> и коэффициенте полезного действия котла – 0,92.

Газ из склада хранения к горелкам котлов подается по газопроводам. В качестве основного оборудования котельной приняты три водогрейных котла производительно-



Суммарная расчетная тепловая нагрузка - 25,615 МВт (22,025 Гкал/ч)  
 - отопление и вентиляция 23,359 МВт (20,085 Гкал/ч)  
 - на горячее водоснабжение (средн.) - 2,256 МВт (1,94 Гкал/ч)  
 - проектируемая теплоту

стью по 10 МВт, оборудованные современными газовыми горелками для работы на сжиженном газе.

Удаление дымовых газов от котлов производится дымососами. Для отвода дымовых газов приняты три металлические трубы высотой 30 м диаметром 800 мм с единым опорным каркасом. Котельная полностью автоматизирована и не предусматривает постоянного присутствия обслуживающего персонала.

### Тепловые сети

Источник теплоснабжения жилого района проектируемая котельная, расположенная в северо-восточной части территории жилого района с учетом розы ветров.

Расчетные расходы тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение потребителей жилого района определены по укрупненным показателям с учётом технико-экономических показателей.

Система трубопроводов – двухтрубная.

Диаметры трубопроводов определяются согласно расчетным тепловым нагрузкам и допускаемым удельным потерям давления на рассматриваемых участках. Присоединение потребителей к тепловым сетям производится через индивидуальные тепловые пункты (ИТП), установленные в каждом здании. Присоединение систем отопления и вентиляции потребителей предусматривается по зависимой схеме.

Горячее водоснабжение - по закрытой схеме с установкой водоводяных подогревателей в ИТП у потребителей. Учитывая высокую степень благоустройства жилого района, проектом принята подземная прокладка тепловых сетей в сборных железобетонных непроходных каналах по серии 3.006.1 – 2.87.

Для прокладки приняты трубы электросварные прямошовные термически обработанные по ГОСТ 10704 - 91 группы В из стали марки 20 ГОСТ 1050 - 2013 при дополнительном испытании на загиб по ГОСТ 3728 - 78\*.

Для уменьшения потерь тепла при транспортировании предусматривается применение тепловой изоляции из пенополиуретана. Учитывая рельеф местности на проектируемой территории при дальнейшей более детальной разработке возможно появится необходимость устройства повысительной насосной станции (ПНС) для обеспечения нормального гидравлического режима работы тепловых сетей.

## Инженерные системы: VIII Электроснабжение

### Расчетные нагрузки

Расчет электрических нагрузок потребителей жилой и общественной застройки жилого района выполнен согласно РД 34.20.185-94 гл. 2.3.2н.

Укрупненная расчетная электрическая нагрузка (Pp) потребителей жилого района «Живём!» составляет 7420 кВт. Расчетная электрическая нагрузка Pp (кВт), приведенная к шинам 0,4 кВ трансформаторных подстанций (ТП) определяется по формуле:  $Pp=1,1 \times (Pp.ж.зд.уд.+Pp.общ.зд.уд.) \times S \times 10^{-3}$ , где:

- Pp.ж.зд.уд – удельная нагрузка жилых зданий, принимаемая 21,8 Вт/м<sup>2</sup>;
- Pp.общ.зд.уд. – удельная нагрузка общественных зданий, принимаемая 6 Вт/м<sup>2</sup>;
- S – общая площадь жилых и общественных зданий жилого района и составляет 242546,7 м<sup>2</sup>;
- неучтенные нагрузки - 10 %

### Схема электроснабжения 10 кВ

По надежности электроснабжения 10 кВ потребители проектируемого жилого района «Живём!» отнесены к потребителям 2 категории. На укрупненную расчетную электрическую нагрузку 7,42 МВт предусмотрен распределительный пункт, совмещенный с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ (РТП 10/0,4 кВ).

Электроснабжение 10 кВ предусматривается от РТП 10/0,4 кВ по двухлучевой петлевой схеме с перемычками. В центре электрических нагрузок размещаются ориентировочно 14 трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ (ТП 10/0,4 кВ) с двумя трансформаторами. Мощности и местоположения ТП 10/0,4 кВ и РТП 10/0,4 кВ уточняются при конкретном проектировании.

Силовые распределительные кабельные линии 10 кВ приняты с изоляцией из сшитого полиэтилена 2АПвПу-3(1х240/35мм<sup>2</sup>) с прокладкой в земле, в траншеях.

Газ из склада хранения к горелкам котлов подается по газопроводам. В качестве основного оборудования котельной приняты три водогрейных котла производительностью по 10 МВт, оборудованные современными газовыми горелками для работы на сжиженном газе.

Удаление дымовых газов от котлов производится дымососами. Для отвода дымовых газов приняты три металлические трубы высотой 30 м диаметром 800 мм с единым опорным каркасом. Котельная полностью автоматизирована и не предусматривает постоянного присутствия обслуживающего персонала.



— распределительный пункт совмещенный с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ  
 — трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ  
 — проектируемая кабельная линия 10 кВ  
 — проектируемые кабельные линии 10 кВ (переменная в двухлучевых схемах)

Инженерные системы:

# VIII Водоснабжение и водоотведение

## Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды

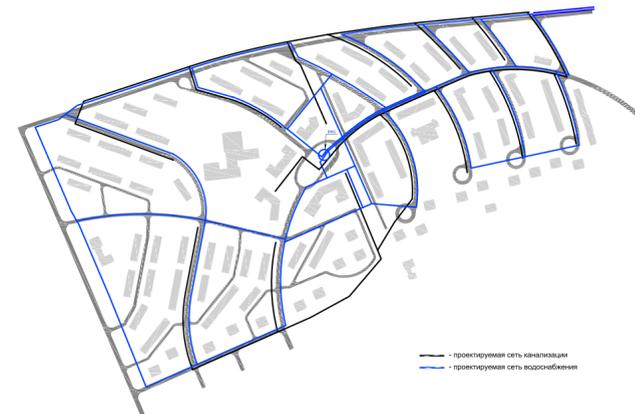
Норма расхода воды принята согласно Постановлению Правительства Красноярского края от 09.10.2015 N 541-п и составляет – 250 л/сут на 1 человека. Расход воды на нужды местной промышленности, обеспечивающий население продуктами, услугами принимаются дополнительно в размере 10% от суммарного расхода воды на хозяйственно – питьевые нужды населения. Общий расход воды по жилой застройке составил – 1980 м³/сут.

## Расход воды на пожаротушение

Норма расхода воды на наружное пожаротушение принята по [3] и составляет – 15 л/с. Расчетное количество одновременных пожаров – 1. На период пополнения пожарного запаса воды допускается снижение подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды до 70% расчетного расхода, а подача воды на производственные нужды производится по аварийному графику. Продолжительность тушения пожара – 3 часа. Тушение пожара предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на кольцевой водопроводной сети.

## Требуемые напоры

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в жилых и общественных зданиях. Количество воды на нужды местной промышленности, обеспечивающей население продуктами, и неучтенные расходы принимаются дополнительно в размере 10% суммарного расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды населенного пункта. Расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды в населенном пункте определяется по формуле:  
 $Q_{ср.сут} = q \times N / 1000$ , м³/сут, где q – нормы расхода воды, л/сут на чел.; N – расчетное число жителей в районе жилой застройки, чел.  
 Минимальный свободный напор в сети водопровода при максимальном хозяйственно-питьевом водопотреблении над поверхностью земли принимается при одноэтажной застройке не менее 10 м, при большей этажности на каждый этаж следует добавлять 4 м. При пожаротушении свободный напор не менее 10 м.  
 Ввиду большого перепада высотных отметок рельефа, район разделен на две зоны водоснабжения. Нижняя зона запитана от магистрального водовода. Верхняя зона подключена к проектируемой насосной станции. Максимальный свободный напор



в сети объединенного водопровода не превысит 60 м. Водопровод проектируется из полиэтиленовых труб PE100 SDR17 по ГОСТ 18599-2001. На сети устанавливаются пожарные гидранты, а также арматура для выделения ремонтных участках на сети.

## Системы и схемы водоснабжения

Источником водоснабжения проектируемой застройки служат водозаборные сооружения города Красноярска. Система водоснабжения: централизованная, объединенная- хозяйственно-питьевая и противопожарная. Схема водоснабжения – кольцевая. Водоводы запроектированы из стальных труб по ГОСТ 10704-91. При переходе трубопроводов под федеральной трассой, водоводы прокладываются в футлярах. Глубина заложения водоводов принята 2,0 м до верха трубы, согласно рекомендациям эксплуатирующей организации. Кольцевые водопроводные сети прокладываются на 0,5 м ниже глубины промерзания грунта, считая до низа трубопровода. Наружное пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов.

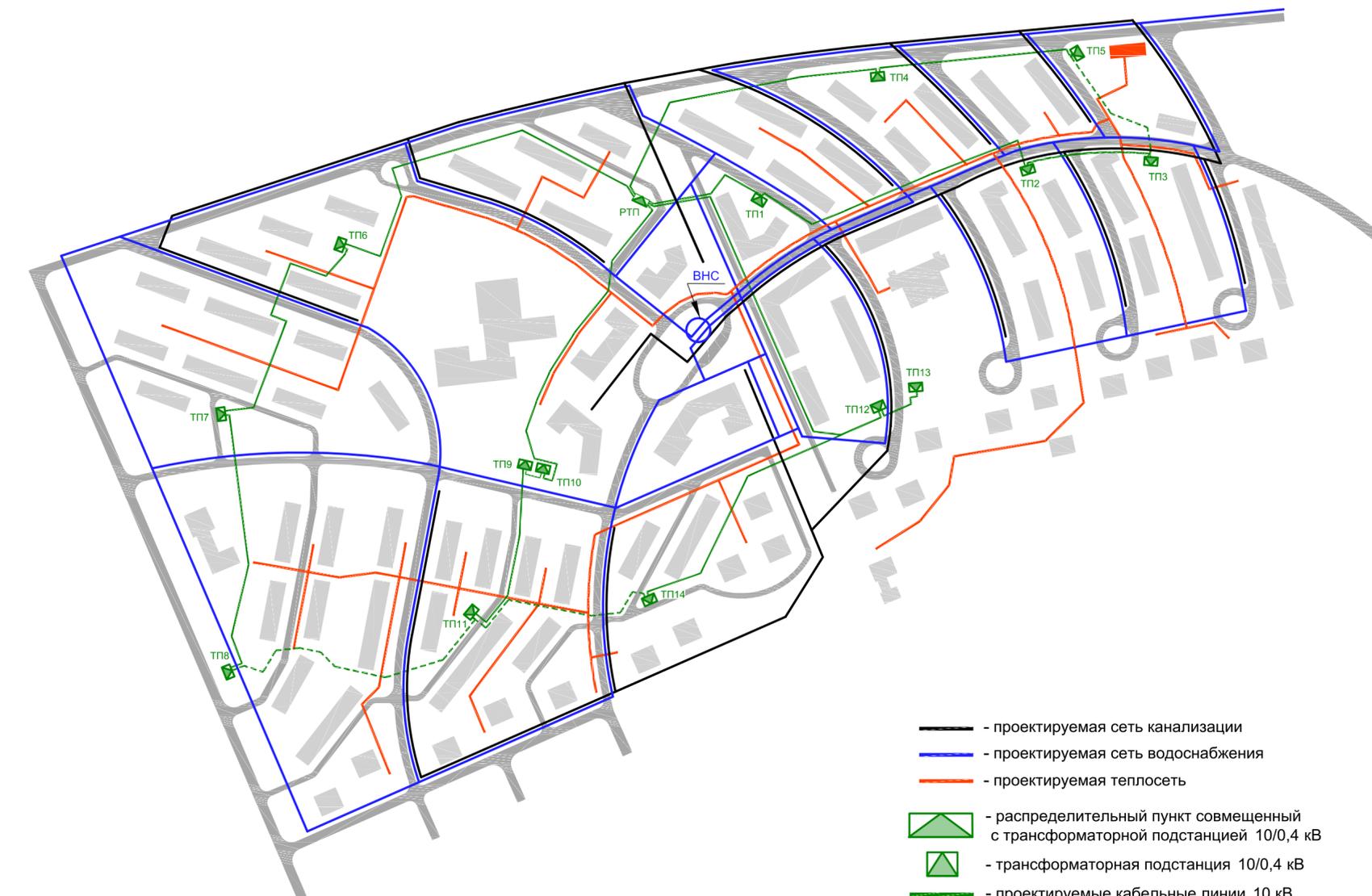
Основными объектами водоотведения являются:

- жилая и общественная застройка;
- местная промышленность.

Суточный расход сточных вод принят равным объему полученной питьевой воды. Схема канализации принята - полная раздельная. Все сточные воды от жилой застройки направляются системой коллекторов на действующие левобережные очистные сооружения города Красноярска. При трассировке сетей учтен рельеф местности, вертикальная планировка. Самотечная канализационная сеть проектируется из хризотилцементных труб класса ВТ9 по ГОСТ 31416-2009.

Инженерные системы:

# VIII Сводная схема сетей



- проектируемая сеть канализации
- проектируемая сеть водоснабжения
- проектируемая теплосеть
- распределительный пункт совмещенный с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ
- трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ
- проектируемые кабельные линии 10 кВ

## Инженерные системы:

## VIII Объемы

№ строки	Наименование вида работ	Количество	Ед. изм.
Внутриплощадочные сети			
1	Водопроводная насосная станция производительность 154м³/ч, напор 45м номинальная электрическая мощность 30кВт	1	шт
2	Водопровод из полиэтиленовых труб PE100 SDR17 по ГОСТ 18599-2001 Ø225x13.4 Строительство открытым способом Средняя глубина заложения 3,20м	4 130	м
3	Водопровод из полиэтиленовых труб PE100 SDR17 по ГОСТ 18599-2001 Ø160x9.5 Строительство открытым способом Средняя глубина заложения 3,20м	1 960	м
4	Канализация самотечная из хризотилцементных труб класса ВТ9 по ГОСТ 31416-2009 Ø300 Строительство открытым способом Средняя глубина заложения 3,20м	2 140	м
5	Канализация самотечная из хризотилцементных труб класса ВТ9 по ГОСТ 31416-2009 Ø200 Строительство открытым способом Средняя глубина заложения 2,70м	2 070	м
Внеплощадочные сети			
1	Водовод из стальных труб по ГОСТ 10704-91 2Ø219x6 Строительство открытым способом, средняя глубина заложения 3,20м	210	м
2	Водовод из стальных труб по ГОСТ 10704-91 2Ø219x6 Строительство закрытым способом в стальном футляре 2Ø426x8 Средняя глубина заложения 3,20м	60	м
3	Канализация самотечная из хризотилцементных труб класса ВТ9 по ГОСТ 31416-2009 Ø300 Строительство открытым способом Средняя глубина заложения 3,20м	210	м
4	Канализация самотечная из хризотилцементных труб класса ВТ9 по ГОСТ 31416-2009 Ø300 Строительство закрытым способом в стальном футляре Ø530x12 Средняя глубина заложения 3,20м	60	м

№ строки	Наименование вида работ	Количество	Ед. изм.
Реализация схемы «Северный обход г.Красноярска»			
5	Водовод из стальных труб по ГОСТ 10704-91 2Ø630x12 Строительство открытым способом, средняя глубина заложения 2,60м	3 800	м
6	Канализация самотечная из стеклопластиковых труб SN5000 по ГОСТ Р 54560-2011 Ø1500 Строительство открытым способом, средняя глубина заложения 3,50м	1 100	м
7	Канализационная насосная станция производительность 6480м³/ч напор 80м	1	шт
8	Канализация напорная из стальных труб по ГОСТ 10704-91 2Ø920x14 Строительство открытым способом, средняя глубина заложения 2,90м	2 700	м

Принципиальная схема водоснабжения и водоотведения жилого района  
М1:10000

Условные обозначения  
Проектируемые инженерные сети

- В1 — водопровод внутриплощадочный
- К1 — канализация самотечная внутриплощадочная
- В1 — водовод внеплощадочный
- К1 — канализация самотечная внеплощадочная
- К1Н — канализация напорная внеплощадочная

СЕТИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ  
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование сети	Расчетный расход воды			Примечание
	м³/сут	м³/час	л/с	
В1-водопровод хозяйственно-питьевой	1980,0	150,15	41,70	Наружное пожаротушение-15 л/с (одновременных пожаров - 1)
К1-канализация бытовая	1980,0	155,10	43,08	

# IX Типологии жилой застройки



## Условные обозначения

- - проектируемая жилая застройка "Экодом"
- - проектируемая жилая застройка "Мидлхаус"
- - проектируемая жилая застройка "Городские виллы"
- - застройка общественного центра
- - объекты общественно-делового назначения
- школы и ДДУ

**Живём! – семейный район. Заложённая квартирография и процентное соотношение квартир призваны создать устойчивое сообщество, поскольку рассчитаны на длительное проживание резидентов и внутреннюю миграцию.**

Район «Живём!» совмещает в себе плюсы городской и загородной жизни. Здания района не превышают 4 этажей. Разнообразие квартир сформировано на основе небольшой части индивидуальных жилых домов в общественном центре и 3-х основных типологий зданий. Типологии роднит единый подход к благоустройству, где важное место отдаётся пешеходному пространству, а визуальная выразительность делает район элегантным даже в сибирское демисезонье.



**1** Экодома – наиболее доступная типология, отличается сугубо утилитарным подходом к фасаду и планировочным решениям. Планировки допускают размещение не более 16 квартир (по 4 квартиры на 4 этажа) на одну лестничную клетку, что способствует установлению добрососедских отношений среди жителей дома. Дома имеют сквозные лестничные клетки, что обеспечивает свободный доступ в здание с улицы и со двора.



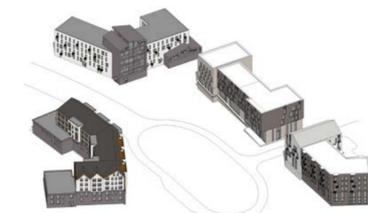
**2** Мидлхаус – типология, составляющая основу района. Представлена более крупными квартирами, первый и четвертый этаж имеют увеличенную высоту. Квартиры на первых этажах обеспечены террасами с небольшими палисадниками. В домах есть остекленные лоджии и открытые балконы.



**3** Городские виллы – наиболее комфортная типология жилья в районе. Это отдельно стоящие 17-квартирные дома, оборудованные лифтами. Все квартиры района имеют двустороннюю ориентацию. В зависимости от индивидуальных особенностей рельефа местности городские виллы могут иметь увеличенные квартиры первого этажа с помещениями в цоколе. Для квартир первых этажей также предусмотрены индивидуальные придомовые участки с отдельными входами. Квартиры верхних этажей оборудованы антресольными комнатами и террасами на крыше. Городские виллы обеспечены собственными парковками под навесом.



**4** Дома в общественном центре имеют высокий нежилой первый этаж, здесь представлены квартиры как для наиболее взыскательных жителей, так и компактные однокомнатные. Стиль жизни здесь предполагает наиболее городской формат.



Типологии:

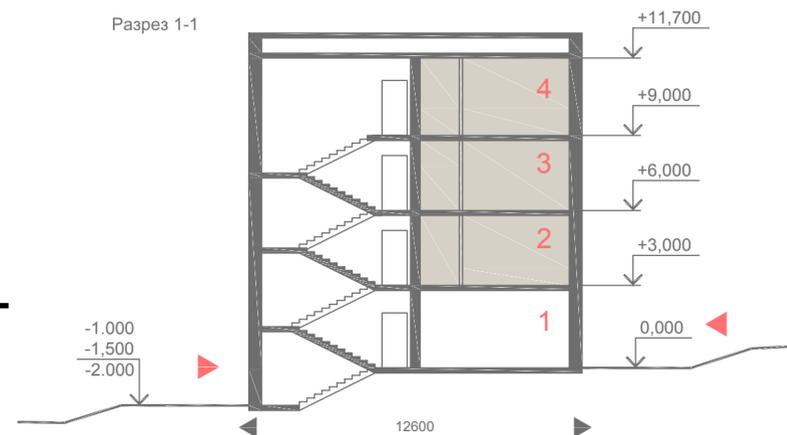
# X ЭКОДОМ

**Экодوما – базовая типология доступного жилья, которая характеризуется сбалансированным набором квартир, ориентированных на проживание семей.**

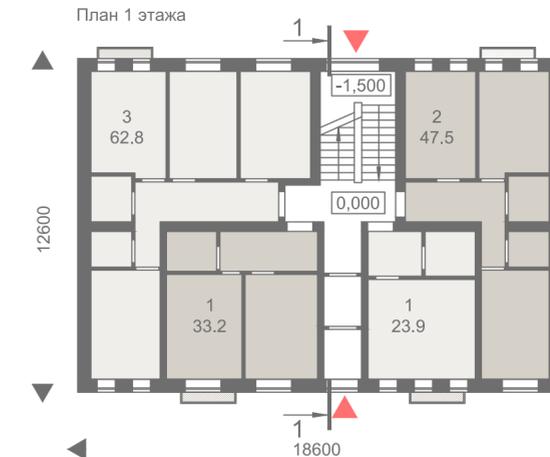
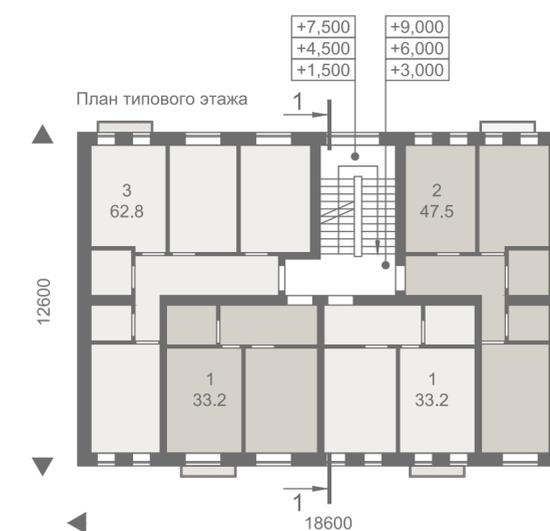
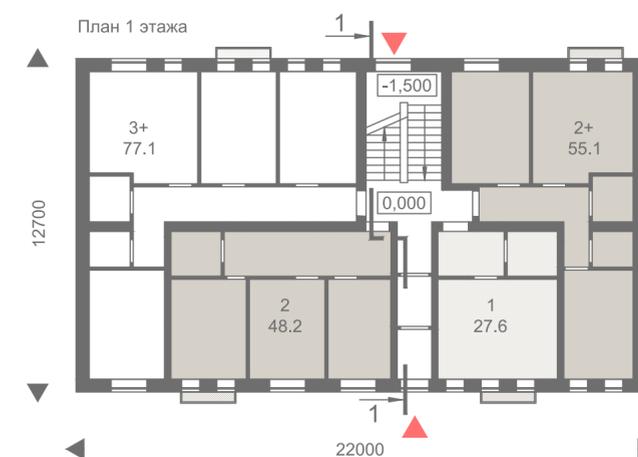
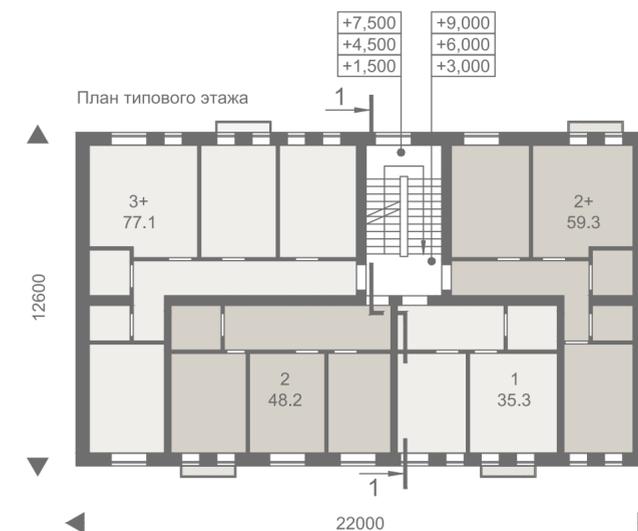
Экодوما максимально эффективны, с точки зрения затрат на строительство и эксплуатацию. Наиболее простая и компактная схема, построенная на трех продольных несущих стенах с пролетами 6,3 метра, перекрытыми пустотными бетонными плитами заводского изготовления. Отсутствие балконов компенсируется наличием французских окон. А для придания выразительности плоские кровли скрывают живые парапеты, подчеркивающие декоративные вертикальные членения фасада. Высота всех этажей – 3 метра.

Фасады экодомов рекомендуется выполнять по «мокрой» технологии – штукатурка по эффективному утеплителю (к примеру, неэкструзионный пенополистирол – Пенопласт ПСБ С-35). Разнообразие фасадных решений достигается вертикальным членением фасадов, для создания эффекта улицы, собранной из разнообразных блокированных домов. Цветовое решение фасадов должно быть выдержано в пастельных тонах. Для экодомов подходит применение земляных, охристых, и терракотовых сочетаний. Нюансы и элементы фасадов, проемы, выступающие части подчеркиваются суперграфикой, вариативностью способов нанесения штукатурки, применением открытых и ярких цветов.

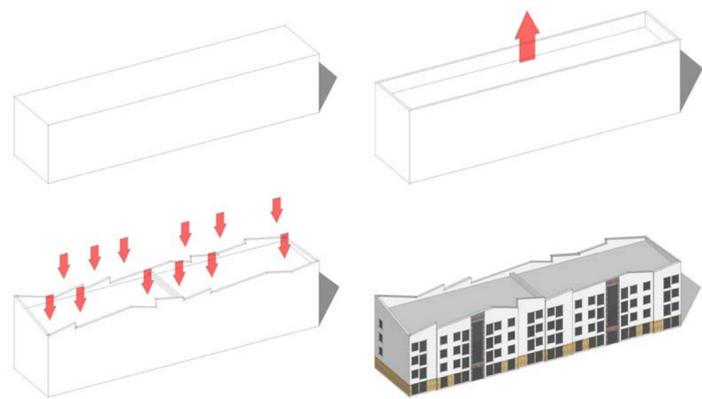
Согласно генплану, подавляющее большинство экодомов имеет широтную ориентацию. Авторами предложены 2 типа 16-квартирных секций длиной 22 и 18,6 метров, комбинирование которых дает возможность достичь заданной квартирографии. В каждом варианте первые этажи имеют сквозные лестничные клетки со входами с планировочной отметки земли – 0,000 с одной стороны и 1,500 – с другой (в диапазоне от -2,000 до -1,000, в зависимости от индивидуальных особенностей рельефа).



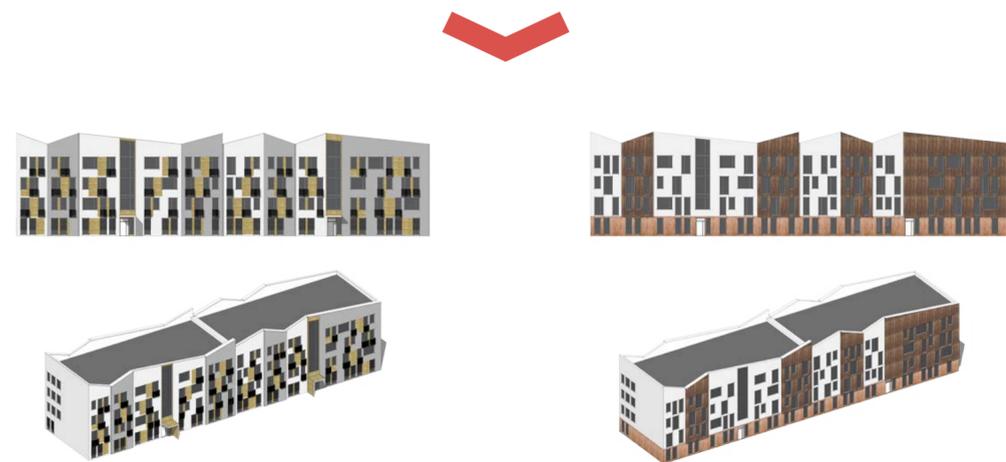
## Концепция планировочных решений



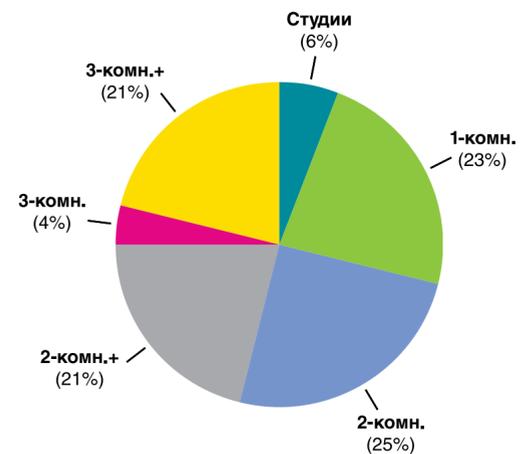
### Формообразование

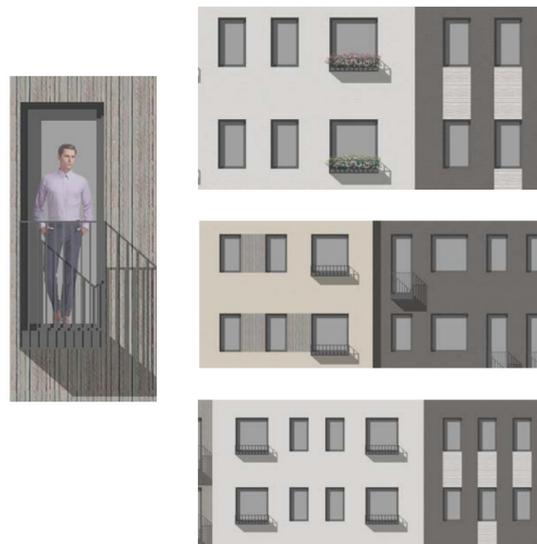


### Оформление мест общего пользования



### Квартирография





# Рекомендации по проектированию:

## Рекомендуется:

- отделка входных групп натуральной древесиной и натуральным камнем,
- применение вертикального озеленения – декорирование фасада живыми цветами и плющом,
- ламинация окон ПВХ в цвет фасада с наружной стороны,
- применение входных дверей в лестничные клетки с остекленными фрамугами (не менее 60% от плоскости двери),
- применение кованых ограждений балконов, парапетов, входных групп,
- применение уникальной цветовой гаммы в отделке входных групп и мест общего пользования в каждом подъезде одного дома, с отделкой пола керамической плиткой.

## Допускается:

- размещение окон в торцевых секциях,
- применение ярких цветов в нюансах, в объеме, не превышающем 3-5% от общей площади фасада,
- нерегулярная структура оконных проемов на фасаде,
- отделка фасада натуральным камнем, керамогранитом и керамической плиткой на клей,
- изменение планировочных решений секций, при соблюдении установленной квартирографии,
- изменение типоразмеров секций, при соблюдении установленной квартирографии,
- отклонение от пятна застройки, но не более чем на 2 метра.

## Не допускается:

- окраска фасада яркими открытыми цветами,
- окраска фасада в один цвет без вертикальных членений,
- формирование парапета на одной высотной отметке,
- применение навесного вентилируемого фасада с облицовкой из стали, алюминия, композита, керамогранита, и т.д.,
- размещение более 4 квартир на этаже,
- размещение более 2 однокомнатных квартир на этаже.



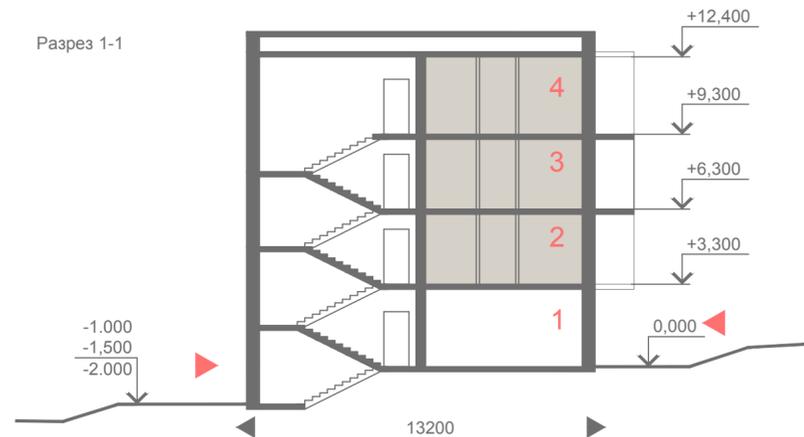
# Типологии: XI Мидлхаус

## Мидлхаус – типология семейных домов повышенной комфортности

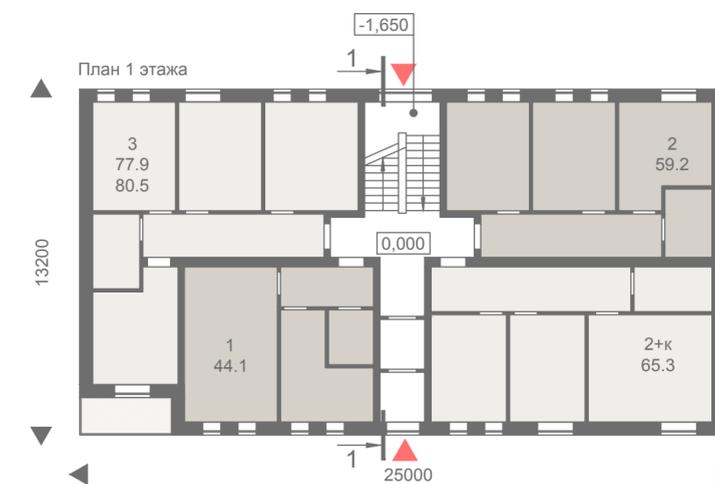
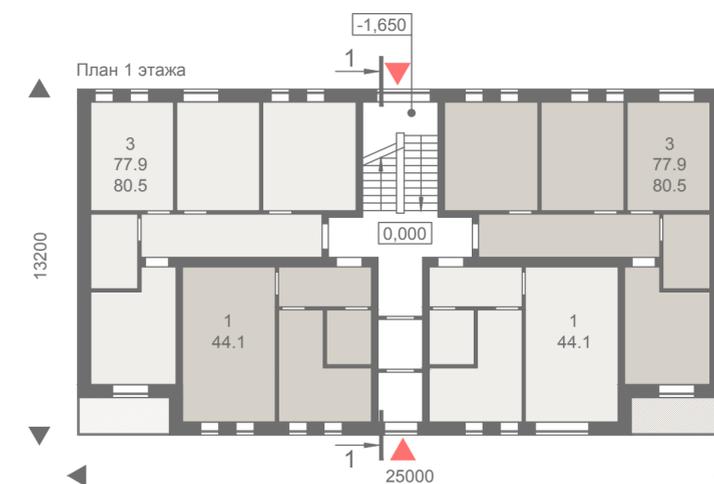
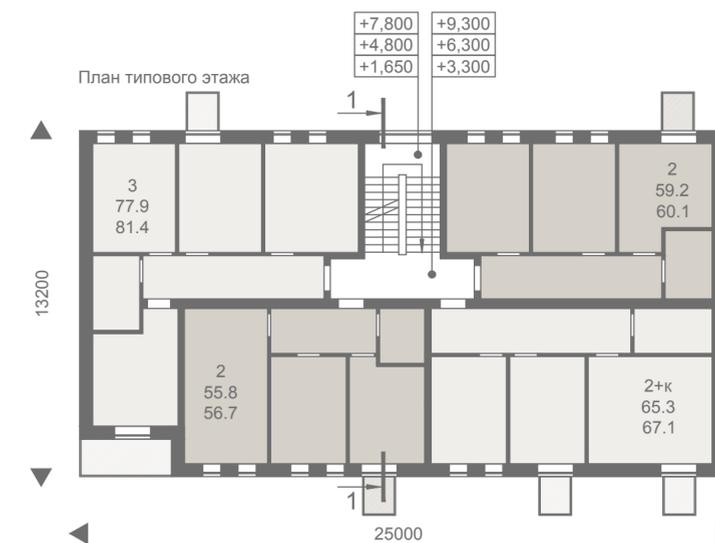
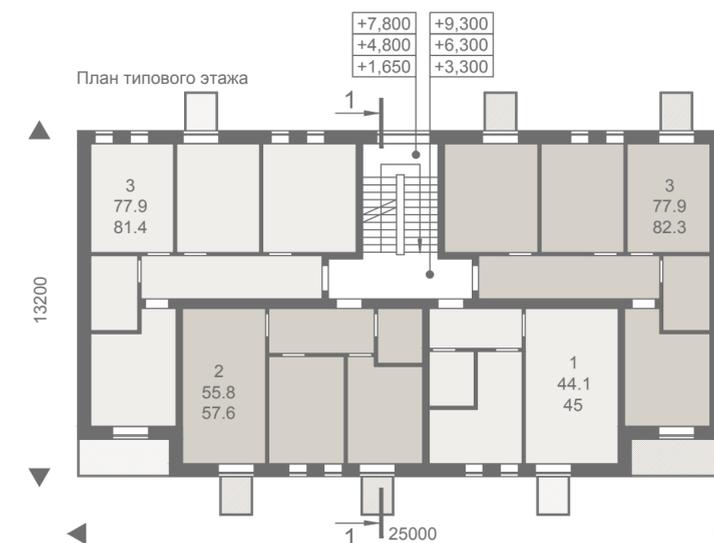
Секции мидлхаусов имеют аналогичную экодомам структуру, в основе которой три продольных несущих стены с пролетами 6,6 метров. Каждая квартира в мидлхаусах имеет балкон, а первые этажи свой собственный выход на землю с небольшим придомовым земельным участком для организации палисадника или создания зоны для игр детей или отдыха взрослых. Высота первого и четвертого этажа увеличена до 3,3 м. Для выразительности силуэта домов применяется скатная кровля с диагональными коньками.

Особенностью данной типологии являются фасады со вставками из натуральных отделочных материалов. В отличие от экодомов, фасады мидлхаусов рекомендуется выполнять, комбинируя «мокрый» штукатурный фасад по эффективному утеплителю со слоистой кладкой и отделкой лицевым кирпичом. Приветствуется применение деревянной отделки на вентилируемой подсистеме, отделка клинкером, керамикой и натуральным камнем. Как и в экодомах, в отделке мидлхаусов рекомендуется применять спокойную пастельную цветовую гамму, исключая крупные плоскости, окрашенные в открытые яркие цвета. Нюансы и элементы фасадов, проемы, выступающие части подчеркиваются отделкой из других материалов.

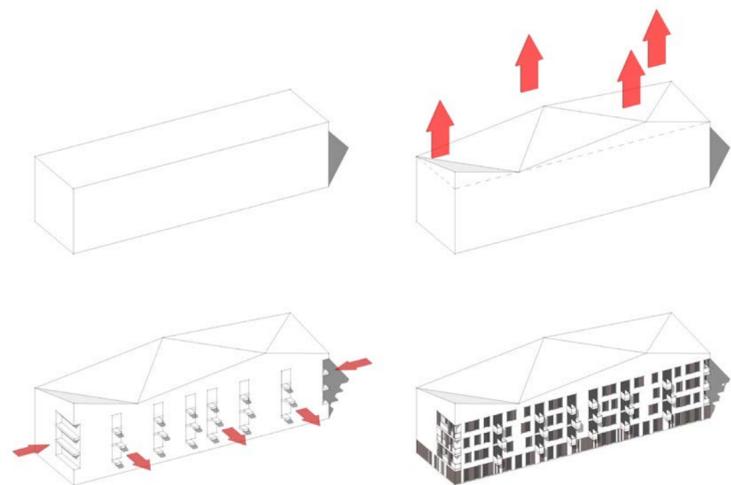
Согласно генплану, мидлхаусы имеют как широтную, так и меридиональную ориентацию. В рамках мастерплана предложены оба типа секций длиной 25 метров. В каждом варианте первые этажи имеют сквозные лестничные клетки со входами с планировочной отметки земли – 0,000 с одной стороны и 1,500 – с другой (в диапазоне от -2,000 до -1,000, в зависимости от индивидуальных особенностей рельефа).



## Концепция планировочных решений



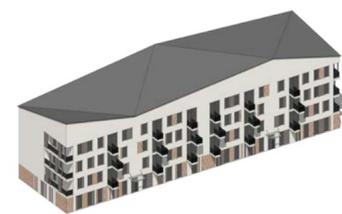
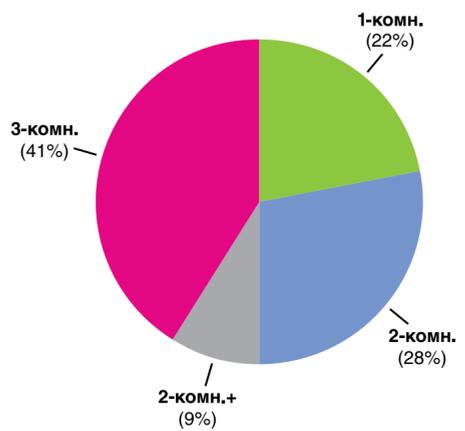
### Формообразование

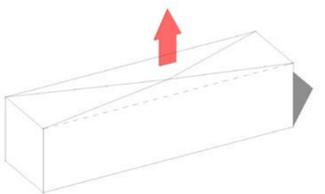
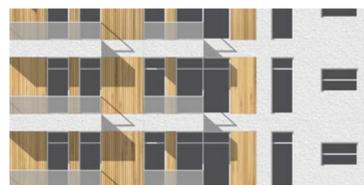
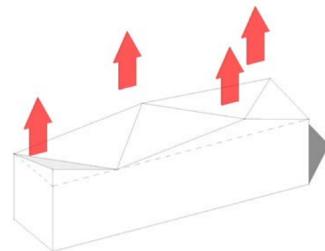


### Оформление мест общего пользования



### Квартирография





# Рекомендации по проектированию:

## Рекомендуется:

- отделка входных групп и палисадников натуральной древесиной и натуральным камнем,
- применение вертикального озеленения – декорирование фасада живыми цветами и плющом,
- ламинация окон ПВХ в цвет фасада с наружной стороны,
- полностью остекленные входы в здание (не менее 80% от плоскости двери),
- при проектировании предусматривать места для размещения вывесок, указателей и навигации,
- применение стеклянных ограждений балконов, с поручнями из алюминия или нержавеющей стали,
- обязательное применение уникальной цветовой гаммы в отделке входных групп и мест общего пользования в каждом подъезде одного дома с отделкой пола керамогранитом и стен – керамической плиткой на высоту человеческого роста.

## Допускается:

- остекление балконов и лоджий, в рамках одного дома — строго однообразно (возможно в качестве дополнительной опции)
- создание угловых секций,
- создание горизонтальных и вертикальных членений фасада,
- нерегулярная структура оконных проемов на фасаде,
- изменение планировочных решений секций, при соблюдении установленной квартирографии,
- изменение типоразмеров секций, при соблюдении установленной квартирографии,
- размещение в первых этажах встроенных объектов обслуживания населения,
- отклонение от пятна застройки, но не более чем на 2 метра.

## Не допускается:

- окраска фасада яркими открытыми цветами,
- применение плоской кровли,
- применение навесного вентилируемого фасада с облицовкой из стали, алюминия, композита, керамогранита, и т.д.,
- размещение более 4 квартир на этаже,
- размещение более 2 однокомнатных квартир на этаже.



Типологии:

# XII Городские виллы

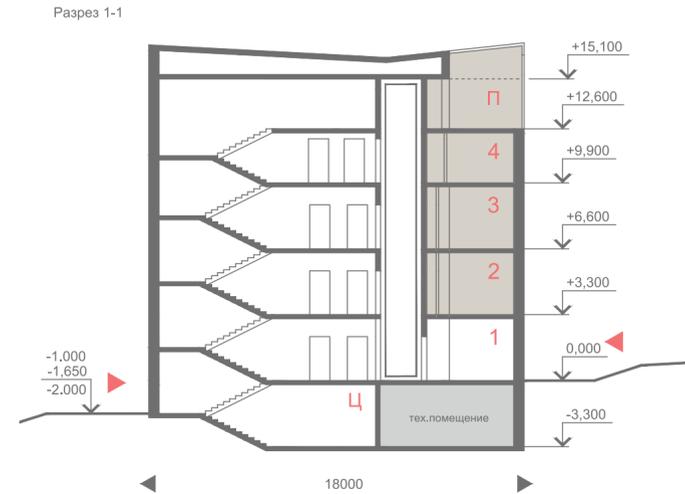
Городская вилла – новая для Красноярска типология комфорт-класса с широким набором разнообразных и нестандартных квартир. Городская вилла – флагман района, именно здесь житель сможет получить максимум от совмещения прелестей жизни в городе и за его пределами.

Городские виллы занимают лучшие участки района – на его южной границе – на склоне, который ориентирован в линейный парк, отделяющий район от поселка Новалэнд, в створах тупиковых проездов. Здесь жителям гарантирована спокойная атмосфера загородных резиденций.

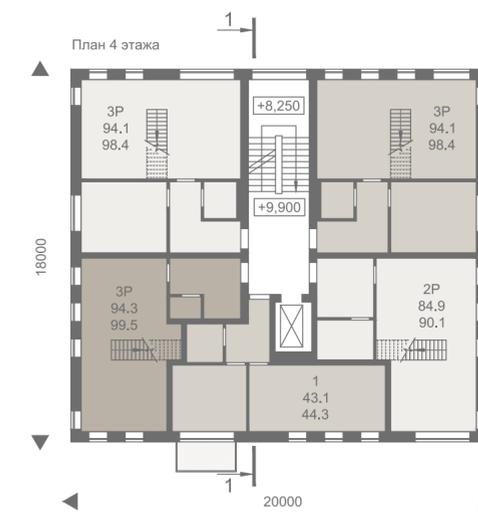
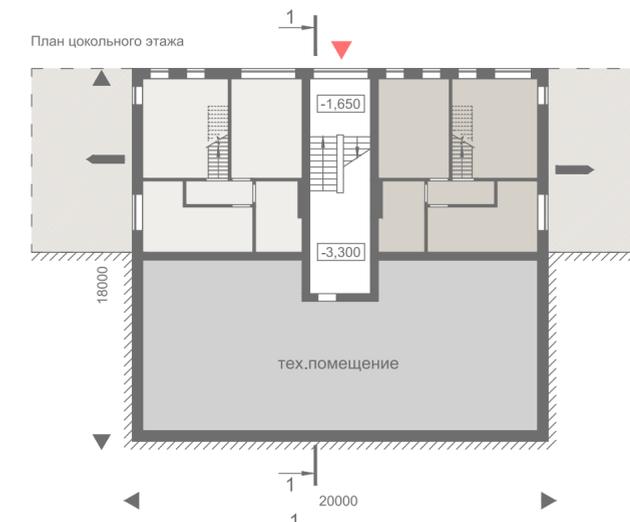
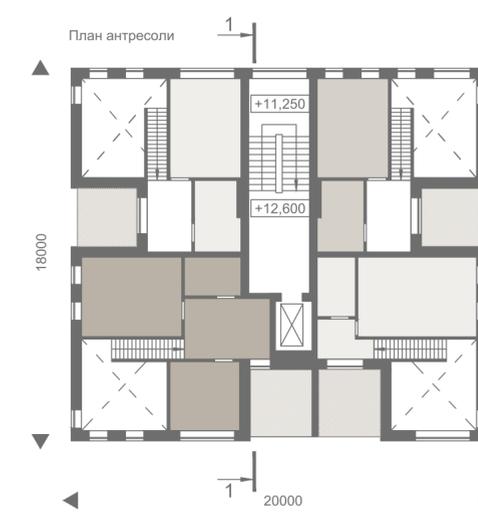
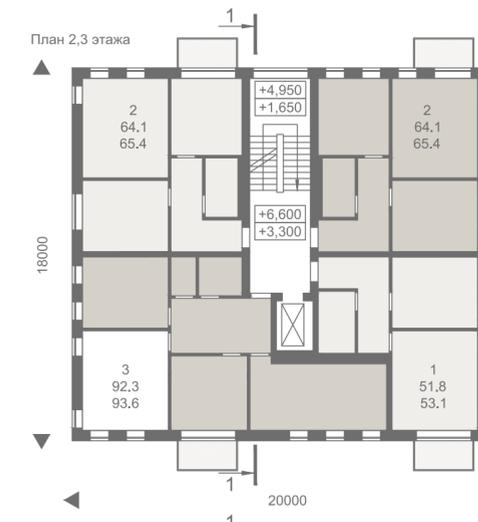
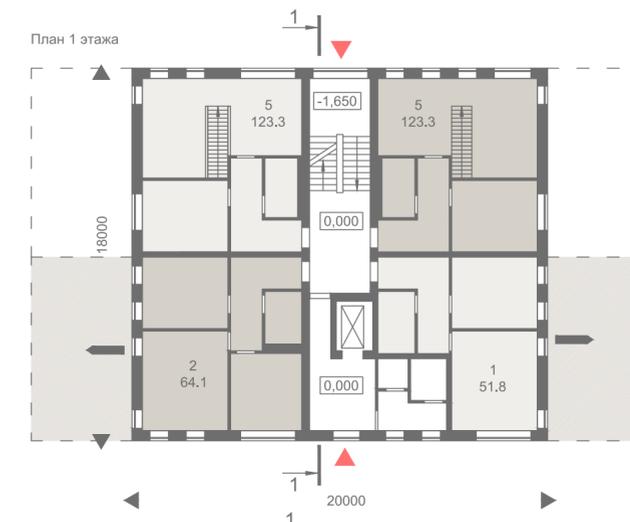
Городская вилла имеет размеры 20 на 18 метров в плане, высоту первого и типового этажа 3,3 метра. Все квартиры в городских виллах расположены в углах здания и имеют двухстороннюю ориентацию. С позиции инсоляции, при отсутствии затеняющих объектов, здания могут свободно располагаться на генплане. Размещение вилл на рельефе дает возможность организации части помещений квартир в цокольном этаже. Как и в типологии мидлхаус, каждая квартира на первом этаже имеет свой палисадник или террасу с отдельным выходом. Все квартиры на типовых этажах вилл имеют просторный балкон-эркер. Пентхаусы 4-го этажа высотой более 5 метров вмещают в своем объеме комнаты на антресолях, двусветные пространства с лестницами и открытые террасы на крыше.

Также, как и в зданиях других типологий района, виллы обладают сквозной лестничной клеткой. Парадный вход с консьержем на отметке 0.000 обращен в сторону улиц района, а спускающаяся вниз лестничная клетка имеет выход прямо в парк. Перепад высот по зданию часто превышает высоту целого этажа, что представляет широкие возможности для организации придомовых участков квартир на первых этажах.

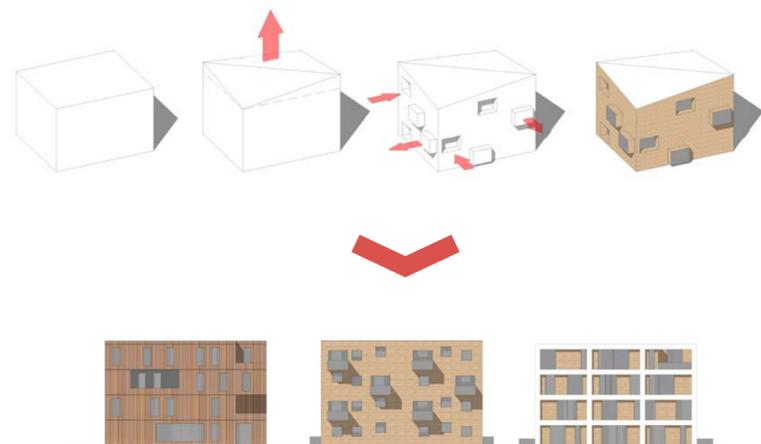
Каждая вилла обладает отдельно стоящей крытой парковкой с возможностью обеспечения от 90 до 100% квартир парковочными местами.



## Концепция планировочных решений



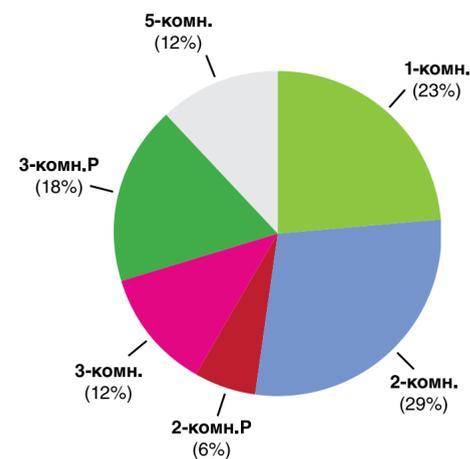
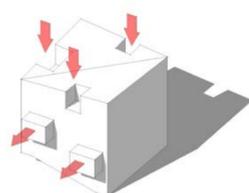
### Формообразование



### Оформление мест общего пользования



### Квартирография





**В конструкции городских вилл предпочтительно использовать монолитный железобетонный каркас. Архитектура каждой виллы уникальна. Если планировочные решения повторяются, то отделка и цвет фасадов должен обязательно отличаться. Наличие пентхаусов и террас дает возможность организации очень эффектных решений с кровлей. Расположившись на южной террасе, именно эти объекты станут визиткой района, поэтому их архитектуре и формам стоит уделить особое внимание.**



## Рекомендации по проектированию:

### Рекомендуется:

- индивидуальный архитектурный облик объектов, при сохранении габаритных размеров и общего подхода к объемно-пространственной организации.
- использование сбалансированной цветовой гаммы в отделке фасада и кровли с преобладанием земляных, охристых и терракотовых оттенков.
- отделка входных групп и палисадников натуральной древесиной и натуральным камнем,
- применение вертикального озеленения – декорирование фасада живыми цветами и плющом,
- применение алюминиевых витражей и деревянных оконных блоков,
- остекленные входы в здание и фойе первого этажа,
- применение стеклянных ограждений балконов, с поручнями из алюминия или нержавеющей стали,
- остекление балконов и террас, применение маркиз на террасах,
- индивидуальный дизайн входных групп и мест общего пользования.

### Допускается:

- изменение планировочных решений зданий, при соблюдении установленной квартирографии,
- изменение типоразмеров зданий не более чем на 2 метра в каждую сторону, при соблюдении установленной квартирографии,
- отклонение от пятна застройки, но не более чем на 2 метра.

### Не допускается:

- окраска фасада яркими открытыми цветами,
- применение плоской кровли.

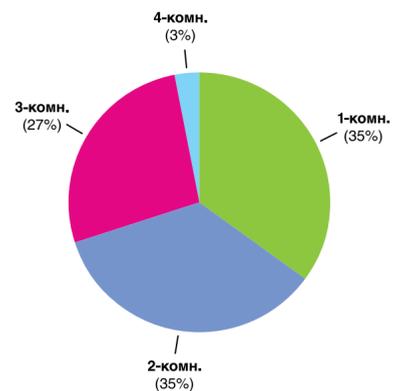
# XIII Общественный центр

Микрорайон ЖИВЁМ!

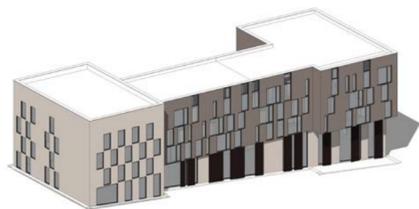
Общественный центр – сердце района. Здесь сосредоточена общественная активность. В этом месте главная улица упирается в кольцо, которое формирует главную площадь. Кольцо разделяет встречные потоки и вынуждает водителей снижать скорость. На кольце расположена остановка общественного транспорта. Главная площадь фиксируется фасадами индивидуальных жилых зданий с развитым стилобатом, в котором сконцентрированы основные общественные функции района. Супермаркет, аптека, зоотовары, бытовые услуги, отделение банка, отделение связи, поликлиника, досуговый центр, кафе и ресторан. Сразу за объектами центра расположена общеобразовательная школа на 550 учащихся.

Жить в центре района Живём! захотят как молодые и активные, так и люди, предпочитающие иметь все необходимое под рукой. Чтобы удовлетворить потребности широкого круга потенциальных потребителей, эскизным предложением предусмотрен широкий диапазон разнообразных квартир в жилой части района – от компактных однокомнатных, до роскошных квартир в 100 м<sup>2</sup>. Таким образом авторы постарались сделать общественный центр гетерогенным и разнообразным по функции, эстетике и уровню доходов жителей.

Архитектура объектов общественного центра должна быть лаконичной, но подчеркнута индивидуальностью. Девелоперу следует определять облик зданий центра на основе архитектурного конкурса, проводя его на каждый объект по отдельности или на весь ансамбль целиком.



06



07

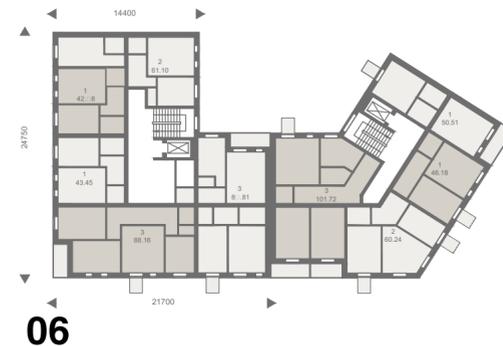


08



09

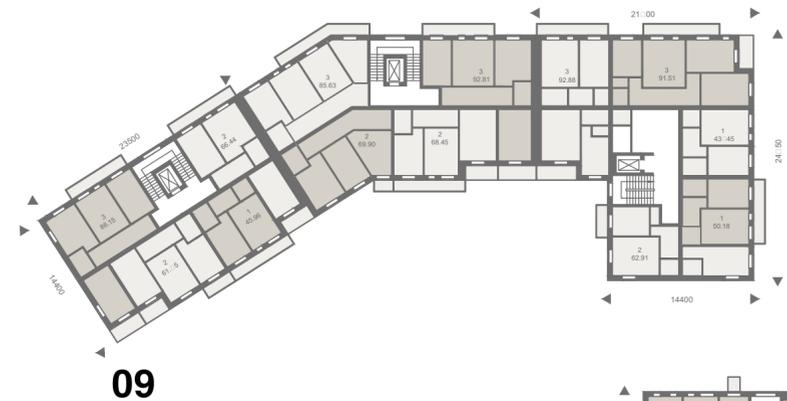
## Концепция планировочных решений



06



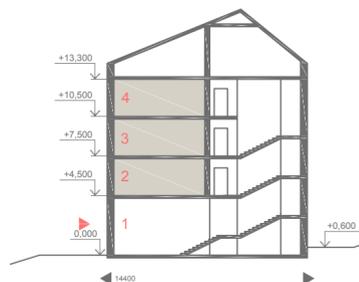
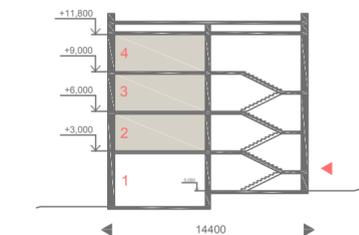
07



09



08





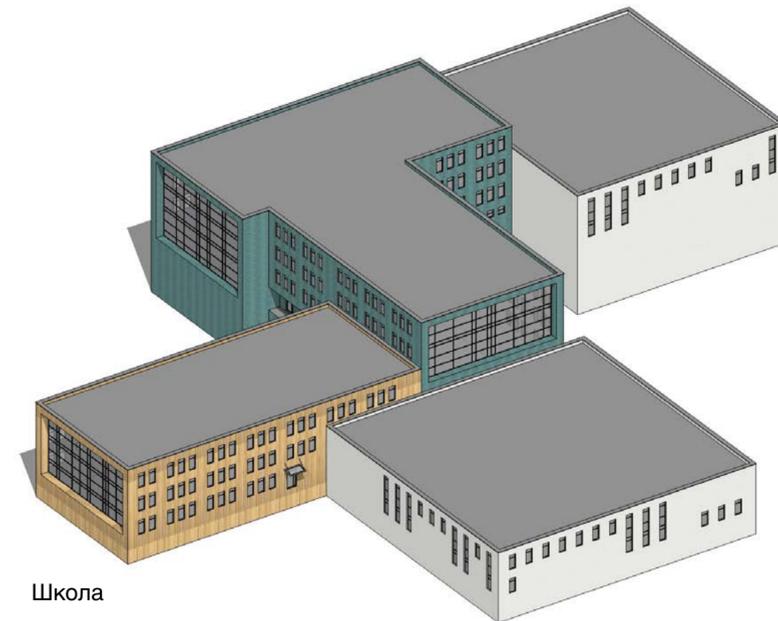
# XIV Схема общественных объектов



Прокат



Спорт-клуб



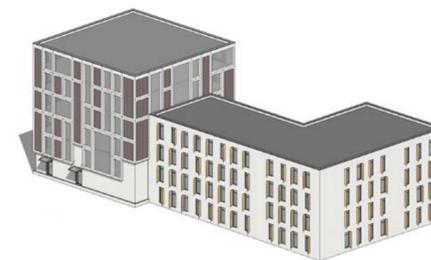
Школа

## Экспликация общественной инфраструктуры

- 1– отдел продаж, офис УК, форум жителей – 225,6 м<sup>2</sup>
- 2– магазин смешанных товаров – 230 м<sup>2</sup>
- 3– магазин смешанных товаров – 250 м<sup>2</sup>
- 4– универсальные коммерческие площади – 203,4 м<sup>2</sup>
- 5– универсальные коммерческие площади – 178 м<sup>2</sup>
- 6– встроенная поликлиника 150 пос/смену – 850 м<sup>2</sup>
- 7– супермаркет, аптека, зоотовары, бытовые услуги – 2003,5 м<sup>2</sup>
- 8– комбинат общественного питания – 1009, м<sup>2</sup>
- 9– досуговый центр с универсальным залом, банк, отделение связи – 2300 м<sup>2</sup>
- 10– магазин смешанных товаров – 120 м<sup>2</sup>
- 11– магазин смешанных товаров – 272 м<sup>2</sup>
- 12– гостиница, спа-центр, парикмахерская – 3255,5 м<sup>2</sup>
- 13– спорт-клуб – 1050 м<sup>2</sup>
- 14– пункт проката спортивного инвентаря – 300 м<sup>2</sup>
- 15– детский сад на 270 мест – 4279,5 м<sup>2</sup>
- 16– школа на 550 мест – 10690 м<sup>2</sup>
- 17– котельная 330 м<sup>2</sup>



Сад



Гостиница

# XV Офис продаж

Отдел продаж – первый общественный объект района. Он должен быть в высшей степени экстравагантным и привлекательным, чтобы провоцировать посетителей публиковать его фото в социальных сетях. Отдел продаж своей архитектурой должен посылать людям сообщение, транслирующее геном посёлка Живём! – квинтэссенцию нового стиля жизни.

Планировка объекта проста и функциональна. Основной объем делится на несколько кабинетов и большой открытый холл, с возможностью его мгновенного зонирования. Здесь могут проводиться презентации, фуршеты, показ промо-фильмов, демонстрация макета района, световые шоу и различные мероприятия для сообщества.

На первой фазе реализации отдел продаж будет служить клубом района и офисом управляющей компании. На второй фазе эти функции переместятся в общественный центр. Для экскурсий по району специалистам отдела продаж рекомендуется использовать брендированный электрокар.



# XVI Концепция благоустройства, ландшафтного дизайна, малые архитектурные формы

Микрорайон ЖИВЁМ!

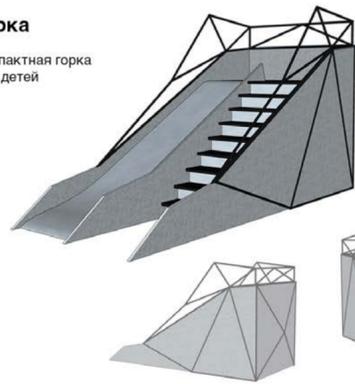
Успешный район, в котором хочется жить, формируется далеко не только из удобных и красивых зданий. Важнейшим аспектом, повышающим лояльность жителей, является качество городской среды, где большое внимание уделяется дизайну дворов, территорий общего пользования, элементам пешеходной и велосипедной инфраструктуры. Девелоперу следует особо тщательно подойти к вопросу подбора материалов отделки и конструктивных элементов благоустройства, к нестандартным решениям в озеленении.

Для создания уникального характера пространств и формирования устойчивой идентичности района Живём! при оформлении общественных пространств предлагается использовать индивидуальные объекты благоустройства, спортивные, игровые площадки и малые архитектурные формы, эскизы которых разработаны специально для Живём! красноярским дизайнерским бюро Coolhaus. Все объекты могут быть произведены в Красноярске в объеме, полностью удовлетворяющем потребности района.

## Элементы детской площадки

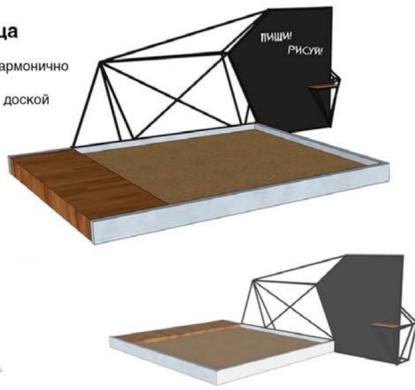
### Горка

Компактная горка для детей



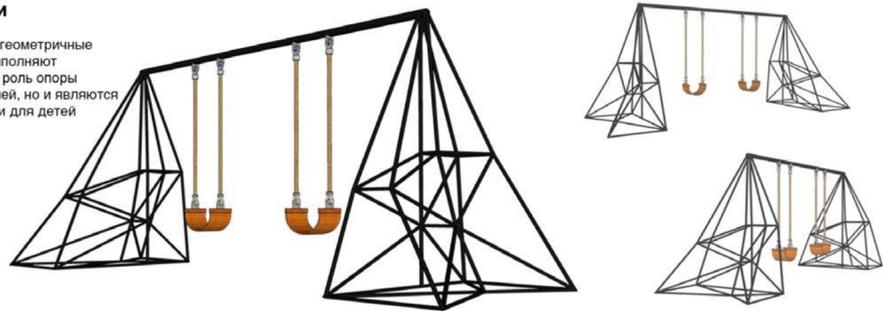
### Песочница

Песочница, гармонично совмещенная с грифельной доской



### Качели

Сложные геометричные стойки выполняют не только роль опоры для качелей, но и являются лазалками для детей



## Элементы благоустройства

### Велопарковка

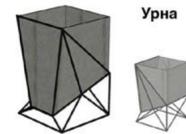
Парковка оборудована местами для отдыха и подставкой для напитков



### Модульные велопарковки



### Урна



### Информационная стойка



### Беседка

Просторный навес, рядом с которым располагается водная гладь

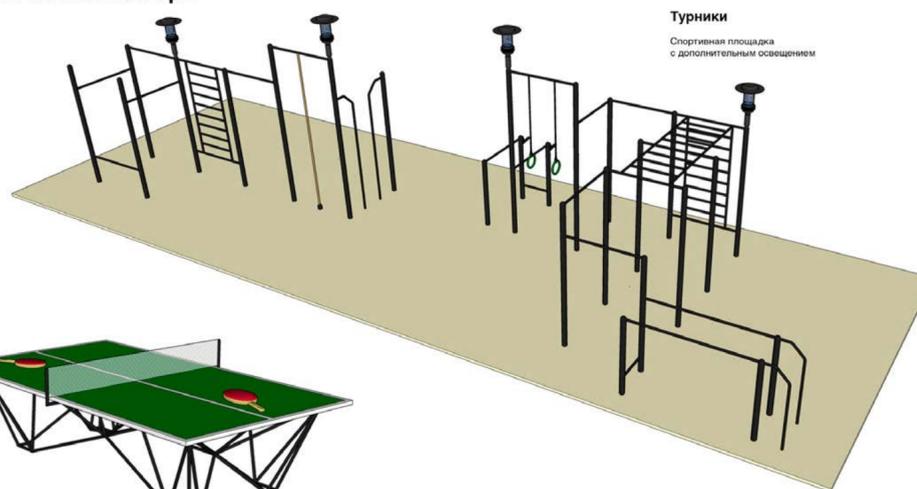


### Базовая скамья с озеленением

## Спортивный инвентарь

### Турники

Спортивная площадка с дополнительным освещением



### Теннисный стол



## Модульная группа

### Скамья

Основной элемент



### Угловая скамья

Поворотный элемент единой группы



### Мобильные сидения

Подвижные модули, дополняющие основные элементы



### Варианты сочетания элементов





# XVII Безопасность



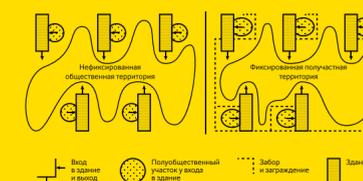
Рэй Джеффри



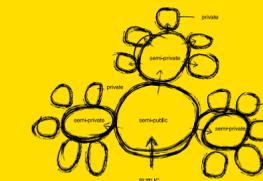
Оскар Ньюман

Теория предотвращения преступности через средовое проектирование (англ. Crime Prevention Through Environmental Design, CPTED) возникла в США в начале 1970-х годов. Впервые идею о том, что жители могут играть важную роль в обеспечении безопасности, высказала Джейн Джекобс: «Прежде всего, необходимо понять, что общественный порядок — порядок на тротуаре и улице — в городах в основном обеспечивается не полицией, а сложным, почти бессознательным сообществом добровольного надзора и сдерживания, состоящим из простых людей». Несколькими годами позже, архитектор Оскар Ньюман сформулировал свои четыре принципа «Удобного для защиты пространства» («Defensible Space»): территориальность, просматриваемость, контроль доступа и визуальный порядок. В 1971 году криминолог Рэй Джеффри издал книгу, название которой и дало имя современной теории «предотвращения преступности через средовое проектирование». Сегодня принципы этой теории активно применяются в градостроительной практике не только США, но и во многих других развитых странах мира, таких как Великобритания, Германия, Нидерланды.

При проектировании района «Живем!» отдельное внимание уделено обеспечению безопасности жилой среды. При этом акцент делается не на технические средства защиты и специальные охранные службы (хотя их присутствие и не исключается), а на роль соседских сообществ в формировании здорового социального климата. Крепкие соседские связи и внимательное отношение к территории — к своему двору, своей улице — не только заставляют жителей бережнее обращаться с коллективной собственностью, но и помогают вовремя замечать подозрительных «чужаков» и предотвращать нарушения порядка. Свойство архитектурной среды формировать чувство сопричастности, ответственности за свою территорию получило в литературе название «территориальность». В проекте для усиления эффекта «территориальности» предусмотрены следующие решения:



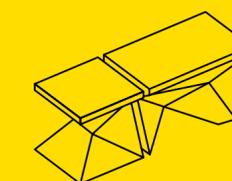
Небольшие размеры двора и ясное разграничение зон влияния различных групп пользователей.



Не просто разделение пространств на частные и общественные, а создание сложной иерархии, «градиента» пространств по степени приватности: полностью общественные улицы и площади, полупубличные пространства дворов, полуприватные входные зоны возле подъездов, и, наконец, приватные палисадники при первых этажах.



Визуальное обозначение границ различных пространств и акцентирование входов при помощи элементов ландшафтного дизайна — живых изгородей, пергол, декоративных заборов, а также за счет использования рельефа.



Повышение культурной идентичности района за счет внедрения уникальных объектов благоустройства и малых архитектурных форм.



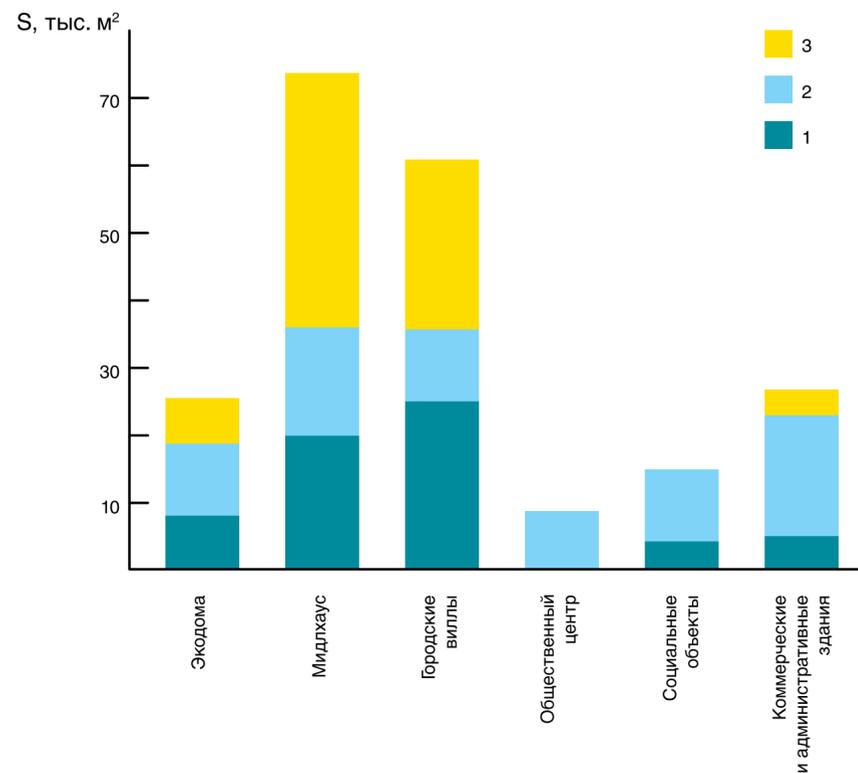
Важным условием безопасности дворовых пространств также является принцип просматриваемости: окна жилых домов следует ориентировать на места скопления людей, а объекты благоустройства не должны перекрывать обзор. Проектом предлагается также соответствующий подбор растений — кустарников высотой ниже уровня взгляда человека и деревьев с высоким штамбом.



Кроме того, на этапе управления районом важно поддерживать визуальный порядок и своевременно устранять любые признаки вандализма (граффити, сломанные элементы благоустройства). Исследования показывают, что явные признаки нарушения закона провоцируют людей на дальнейшие правонарушения, поэтому важно вовремя фиксировать проблемы, чтобы избежать эффекта «снежного кома».

# XVIII Фазирование

Мастерплан предполагает реализацию всего проекта за 6 лет с выделением трёх основных фаз продолжительностью в 2 года каждая. Возведение всех трех основных типологий жилья рекомендуется вести параллельно, планомерно осваивая участок с востока на запад.



## 1 фаза

Предполагает строительство 53 тыс. м² квартир, из них: 25 тыс. – экодома, 20 тыс. – мидлхаусы и 8 тыс. – городские виллы. В первой фазе будет также реализован отдел продаж, газовая котельная, государственный детский сад, два компактных коммерческих объекта. Параллельно с застройкой будут высаживаться и благоустраиваться парки вдоль южной и северной границ района. В южном парке предполагается строительство пункта проката спортивного инвентаря. Общая площадь коммерческих и административных зданий, реализуемых в 1 фазе, составляет более 5 тыс. м².

## 2 фаза

Предполагает возведение объектов общественного центра, формирование главной площади и строительство школы, а также реализацию более 45 тыс. м² квартир, из них: 11 тыс. – экодома, 16 тыс. – мидлхаусы, 11 тыс. – городские виллы и около 9 тыс. м² жилья в зданиях общественного центра. В рамках второй фазы в южном парке будет построен спортклуб со спортивными площадками. Рекреационные зоны продолжают свое развитие параллельно застройке. Общая площадь коммерческих и административных зданий, реализуемых во 2 фазе, составляет более 18 тыс. м².

## 3 фаза

Завершает формирование района возведением около 70 тыс. м² квартир, из них: 25 тыс. – экодома, 38 тыс. – мидлхаусы и почти 7 тыс. – городские виллы. В рамках второй фазы завершится формирование рекреационных зон по периметру района, а самую верхнюю точку украсит небольшой гостиничный комплекс. Общая площадь коммерческих объектов 3-й фазы составляет 4 тыс. м².

# XIX Основные показатели

	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Этажность	Площадь чистая, м <sup>2</sup>	Обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел	Население	
Экодома	20 299	4	56 836	26	2 186	
Мидлхаус	26 349	4	73 778	29	2 544	
Городские виллы	9 148	4	25 615	32	800	
Индивидуальные дома	4 602	4	12 887	29	444	
					Коэф. сем.	Кол-во квартир
	<b>Итого жилого:</b>		<b>169 115</b>	<b>Итого население:</b>	<b>5 975</b>	<b>2,2</b>
Нежилое	8 546	1,25	<b>12 608</b>			
	<b>Итого всей недвижимости:</b>		<b>181 723</b>			
					Расчет	Факт
Общая площадь участка, га	29,4			Мест в школе 9%	<b>538</b>	<b>550</b>
				Мест в ДДУ 4,5%	<b>269</b>	<b>270</b>
Средний коэф. застройки по участку	0,23					
Средняя интенсивность застройки	0,58	<b>5,75</b>	тыс.м <sup>2</sup> /га	Кол-во парковок, 90%	2 374	2380

# XV ТЭП генплана

№ на плане	Наименование	Этажность	По зданию				По району			S общая, м <sup>2</sup>
			S квартир, м <sup>2</sup>	S общая жилой части, м <sup>2</sup>	S общая нежилой части, м <sup>2</sup>	Кол-во	S квартир, м <sup>2</sup>	S общая жилой части, м <sup>2</sup>	S общая нежилой части, м <sup>2</sup>	
1	Здание административного назначения	1			256,6	1			256,6	<b>256,6</b>
2	Пристроенные нежилые помещения	1			230,2	1			230,2	<b>230,2</b>
3	Пристроенные нежилые помещения	1			250,0	1			250,0	<b>250,0</b>
4	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	4	1 597,3	2 009,8	203,4	1	1 597,3	2 009,8	203,4	<b>2 213,2</b>
5	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	4	971,3	1 405,2	178,0	1	971,3	1 405,2	178,0	<b>1 583,2</b>
6	Жилой дом со встроенной поликлиникой	4	1 752,5	2 073,3	850,0	1	1 752,5	2 073,3	850,0	<b>2 923,3</b>
7	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	4	1 712,4	2 283,2	2 003,5	1	1 712,4	2 283,2	2 003,5	<b>4 286,7</b>
8	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	4	2 540,6	3 629,4	1 009,2	1	2 540,6	3 629,4	1 009,2	<b>4 638,6</b>
9	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	4	2 754,1	3 934,4	2 300,0	1	2 754,1	3 934,4	2 300,0	<b>6 234,4</b>
10	Жилой дом: Экодом 22 со встроенными нежилыми помещениями	4	742,4	964,6	120,0	1	742,4	964,6	120,0	<b>1 084,6</b>
11	Пристроенные нежилые помещения	1			272,0	1			272,0	<b>272,0</b>
12	Гостиница	4			3 255,5	1			3 255,5	<b>3 255,5</b>
13	Спортивный клуб	2			1 050,0	1			1 050,0	<b>1 050,0</b>
14	Пункт проката спортивного инвентаря	1			300,5	1			300,5	<b>300,5</b>
15	Детский сад 270 мест	3				1				<b>4 279,5</b>
16	Школа 550 учащихся	4				1				<b>10 698,5</b>
17	Жилой дом: Городская вилла	4	1 348,2	1 685,2		19	25 615,0	32 018,8		<b>32 018,8</b>
18	Жилой дом: Мидлхаус	4	1 047,2	1 306,3		68	71 209,6	88 825,0		<b>88 825,0</b>
19	Жилой дом: Экодом 22	4	867,7	1 084,6		55	47 723,5	59 653,0		<b>59 653,0</b>
19.1	Жилой дом: Экодом 18	4	697,5	871,9		12	8 370,0	10 462,8		<b>10 462,8</b>
20	Техническое сооружение: котельная	1			330,0	1			330,0	<b>330,0</b>
21	Жилой дом: 1 линия	4	4 127,0	5 491,6		1	4 127,0	5 491,6		<b>5 491,6</b>
						<b>172</b>	<b>169 115,7</b>	<b>212 751,2</b>	<b>12 608,9</b>	<b>240 338,1</b>



# XXI Нейминг

## Жилой район «Живём!»

Яркому району, предлагающему рынку уникальное сочетание средовых характеристик и цены квадратного метра, требуется название, которое позволит эффективно выстраивать коммуникативную стратегию, подчёркивая особенный характер девелопмент-концепции района и его УТП.

Нейм:

# Живём!

Варианты дескрипторов: жилой район нового поколения/эко-район нового поколения/там, где хочется жить.

Генеральный слоган:

# Мы здесь Живём!

# XXII Подтверждение бренда:

## УТП и конкурентные характеристики:

### I порядок:

#### Доступные цены

Качественное планирование территории и приятная глазу архитектура; Комфортная плотность и малоэтажность.

### II порядок:

#### Экологичность

Высокая скорость строительства и ассортимент типологий жилья; Превосходная транспортная доступность для автомобилистов.

### III порядок:

#### Рекреационные зоны

Много зелени и мест для прогулок; район, комфортный в межсезонье; Высокий уровень и новое качество управления районом и эксплуатации инфраструктуры; Торговая инфраструктура в шаговой доступности: Ашан, Метро.

## Тон коммуникации:

### — Дружелюбный

Мы общаемся с жителями и целевой аудиторией района так, как общаемся с соседом, к которому испытываем искреннюю симпатию.

### — Жизнерадостный

«Живём!» — это гимн жизненной силы, радости каждому новому дню, каждому дуновению свежего ветра, каждому моменту новой жизни. Всё, что мы пишем и говорим, должно быть пронизано этим солнечным чувством.

### — Без сложной лексики, на «вы»

## Ценности бренда:

### — Создавать комфорт для каждого жителя

Вне зависимости от его возраста, опыта и рода занятий. «Живём!» — это человеко-ориентированный район, в котором каждый шаг – от архитектурных и планировочных решений до ориентированности на экологичность и создания добрососедских отношений между людьми, нацелен на достижение комфорта.

### — Давать максимум за разумную цену

В каждом типе жилья в «Живём!» стоимость квадратного метра соответствует среднему уровню в своем ценовом классе или оказывается даже ниже этого уровня. При этом качество создаваемой среды оказывается на неизменно высоком уровне.

## Характер бренда:

### — Дружелюбный и человеколюбивый

Во всем, что «Живём!» делает и говорит, просматривается любовь к людям и стремление сделать так, чтобы им было максимально легко и комфортно с нами.

### — Имеющий хороший вкус

«Живём!» подобен человеку, который побывал во многих странах и знает цену хорошей эстетике, современной архитектуре, конструктивным человеческим отношениям и принципам нового урбанизма. Используя этот багаж, «Живём!» активно меняет городскую среду.

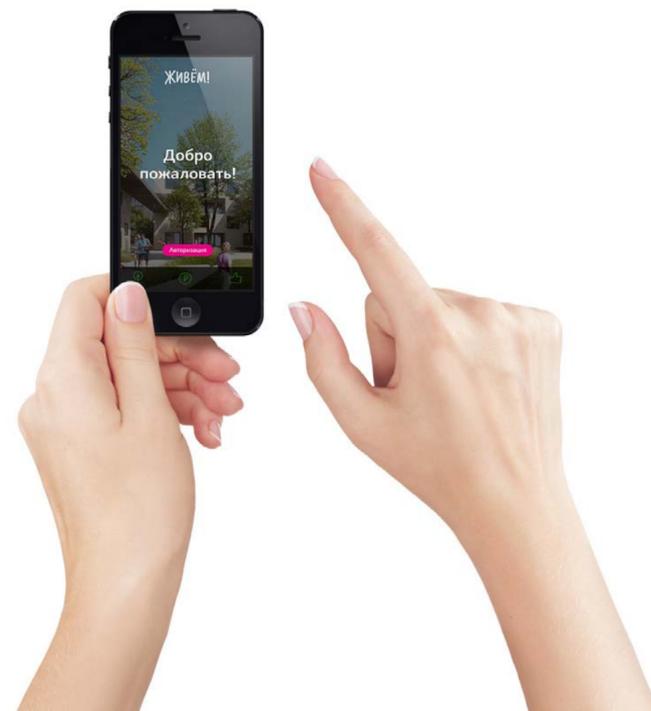
### — Устремленный в будущее

Мы изучаем лучшие градостроительные практики мира, чтобы прямо сейчас претворять в реальность то, что для красноярцев еще кажется завтрашним днем. Мы думаем наперед, просчитываем потребности людей и стремимся решить проблемы и задачи, которые встанут перед ними, еще до того, как они с ними реально столкнутся.

# XXIII Брендинг

Микрорайон ЖИВЁМ!

## Концепция 1



## Концепция 2











