

Эскиз застройки  
и межевания территории

# Сити район «Лалетино»



# Эскиз застройки и межевания территории сити-района «Лалетино»

Заказчик: АО УСК «Новый Город»  
Подрядчик: ООО «Проектдевелопмент»

Договор №ЭЗ135-21 от 16 ноября 2021 г.

Руководитель проекта  
Антон Шаталов

Архитекторы  
Кристина Бондарь  
Ирина Евдокимова  
Николай Ларичев  
Екатерина Макалова  
Елисей Савельев  
Егор Тимохов  
Анастасия Шарыпова  
Антон Шаталов

Девелопмент-концепция  
Александр Осадчий

Текст  
Данила Юсьма

Визуализация  
Юрий Анчевский

Дизайн буклета  
Мария Оводова

**ПЭ**  
ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ

## Содержание

Интро . . . . .	5 стр
Уникальность . . . . .	8 стр
Расположение . . . . .	9 стр
Мастерплан . . . . .	12 стр
<b>Среда как главная ценность . . . . .</b>	<b>16 стр</b>
Улицы и площадь . . . . .	18 стр
Пристань и набережная . . . . .	21 стр
Детская инфраструктура . . . . .	24 стр
<b>Архитектура . . . . .</b>	<b>28 стр</b>
<b>Виды . . . . .</b>	<b>32 стр</b>
<b>Инфраструктура . . . . .</b>	<b>34 стр</b>
<b>Транспорт . . . . .</b>	<b>38 стр</b>
<b>Значение проекта . . . . .</b>	<b>43 стр</b>
Приложение . . . . .	44 стр





## ИНТРО

Проекты компании не просто преобразуют Красноярск – они формируют альтернативный образ жизни для тысяч горожан. Здесь по-другому гуляют и воспитывают детей. По-новому работают и отдыхают. Иначе пользуются автомобилем и даже выбрасывают мусор. Культура повседневности в кварталах и районах СМ.Сити намного ближе к прогрессивным бытовым ценностям, чем к жизни соседних красноярских микрорайонов.

Этой новой культуре нужен манифест. Проект, который подытожит годы градостроительных поисков и откроет новую главу в истории СМ.Сити. Первый бестселлер компании, целиком и полностью построенный в концепции «Новая культура городской среды». Район «Лалетино».

# 15 лет СМ.Сити строит **иначе**

“

Всем привет!  
Мы Дубровские. Семь лет назад переехали из Томска, потому что мужу предложили контракт, – да так здесь и остались. Мы полюбили Красноярск за его ритм, рабочие возможности, походы и горные лыжи в черте города. И, конечно, за Енисей. В сравнении с Томью он настолько сильный и величественный, что мы решили: если жить в Красноярске – то только там, где Енисей во всех окнах. Поэтому мы выбрали «Лалетино».

”



# УНИКАЛЬНОСТЬ

Стандарты квартальной застройки СМ.Сити. Современная городская среда, рождающаяся в синергии этих кварталов. Локационные преимущества, особенно ценные в контексте Красноярской экологической ситуации. Вот три фактора, которые делают проект «Лалетино» уникальным.

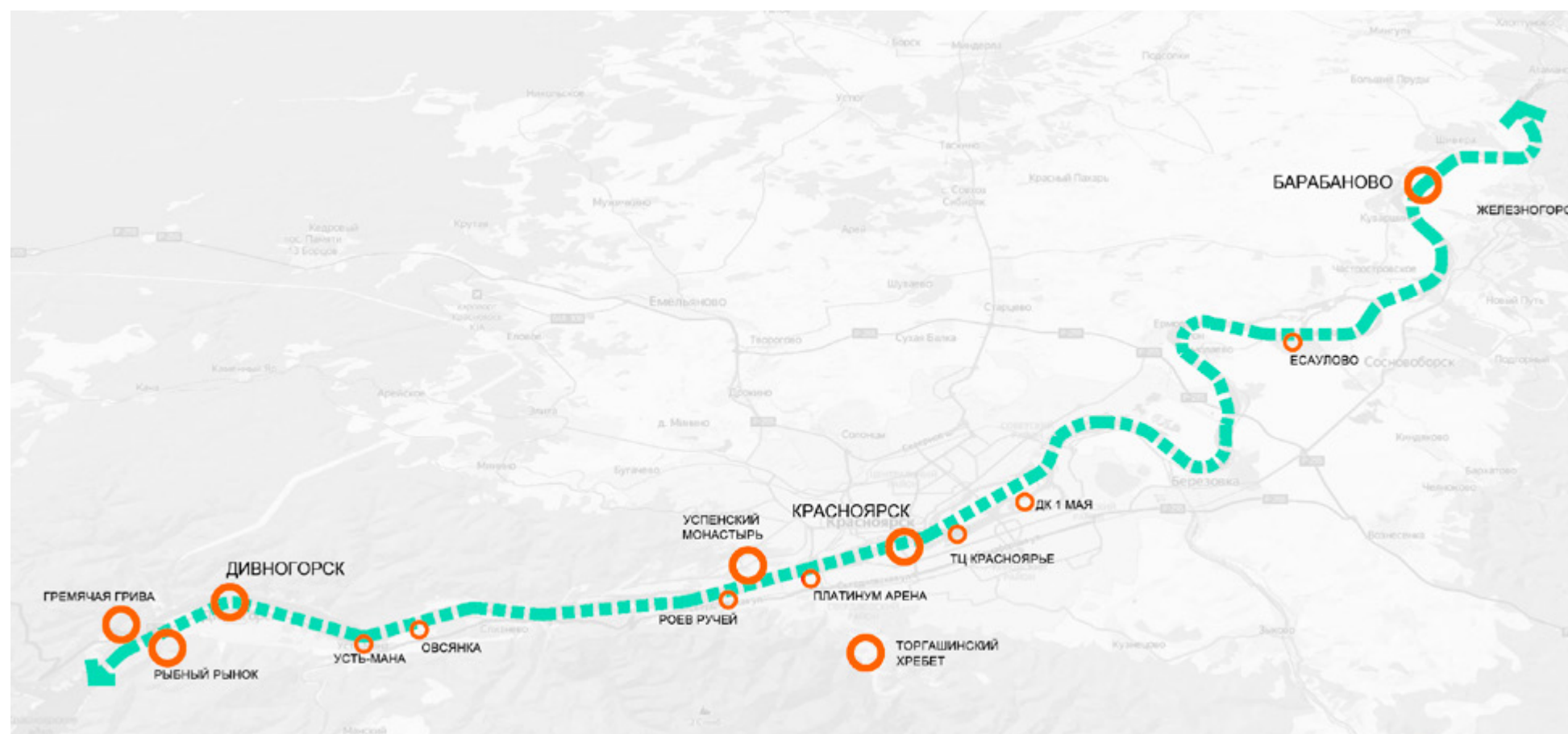


## РАСПОЛОЖЕНИЕ

Район «Лалетино» расположен на правом берегу Енисея, на оси между фанпарком «Бобровый лог» и «Новым Академгородком». Господствующие ветры, продувающие речную долину со стороны Дивногорска, делают «Лалетино» районом под чистым небом. Благодаря близости «Бобрового лога», Торгашинского хребта, восточного и центрального входов на «Столбы» жители района проводят на природе больше времени, чем в городе.

# УНИКАЛЬНОСТЬ

Расположение рядом с ключевыми транспортными артериями – улицей Свердловская и Николаевским мостом, остановками общественного транспорта и станцией городской электрички «Красноярские Столбы» позволяет горожанам сохранять привычный ритм жизни. Собственная речная пристань по мере развития пассажирского судоходства расширит географию отдыха на выходных – от Красноярской ГЭС до церкви Параскевы Пятницы в Барабаново.



# УНИКАЛЬНОСТЬ

## МАСТЕР-ПЛАН

Сити-квартал – атом счастливой жизни в любом проекте СМ.Сити. В «Лалетино» таких кварталов – десять. Здесь будет всё, за что красноярцы полюбили европейский подход СМ.Сити: закрытые для посторонних внутренние дворы, вместительные подземные парковки, пешеходные улицы... И атмосфера, в которой город возвеличивает человека, а не самого себя.



И атмосфера, в которой город возвеличивает человека, а не самого себя.



### Условные обозначения:

— Граница территории

▨ Санитарно-защитная зона

--- Пешеходные маршруты

■ Первый этап освоения

■ Второй этап освоения

■ Последующие этапы освоения

Ⓐ Остановки ОТ

Ⓢ Станция Городской электрички

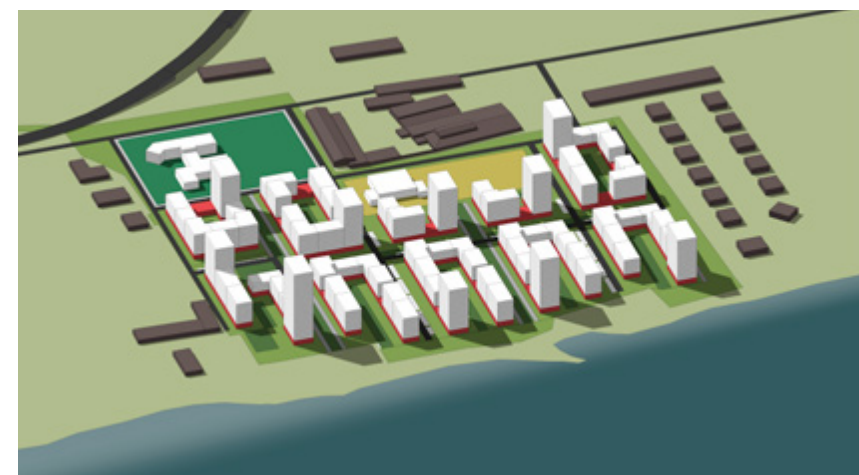
Ⓢ Речной причал

### Экспликация:

1. Детский сад (270 мест)
2. Начальная школа (300 мест)
3. Школа (1550 мест)
4. Объект спорта

# УНИКАЛЬНОСТЬ

Но если твой сосед – сам Енисей, то даже привычные формы стоит наполнить новым содержанием. Строго следуя стандартам СМ.Сити, район «Лалетино» адаптирует их к опыту жизни на природе. Архитекторы отказались от закрытой квартальной структуры в пользу дисперсных кварталов. Часть из них – П-образные, открытые на Енисей и в сторону Бобрового лога, – дарят сибирские пейзажи жителям почти каждой квартиры.



*Красноярск прекрасен не столько тем, что он город, сколько тем, что он – природа.*

Мало где в России можно выйти из дома – и через пару минут кататься на борде по трассам мирового уровня. Или встать рано утром – и отправиться в настоящий заповедник с маралами, медведями и глухарями. В «Лалетино» природа становится еще ближе. Даже когда над остальным городом воздух оставляет желать лучшего, здесь дышится так же легко, как в наших походах выходного дня.



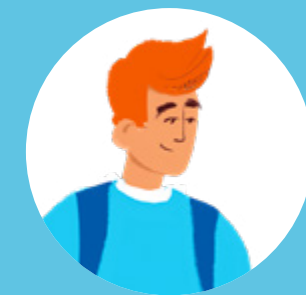
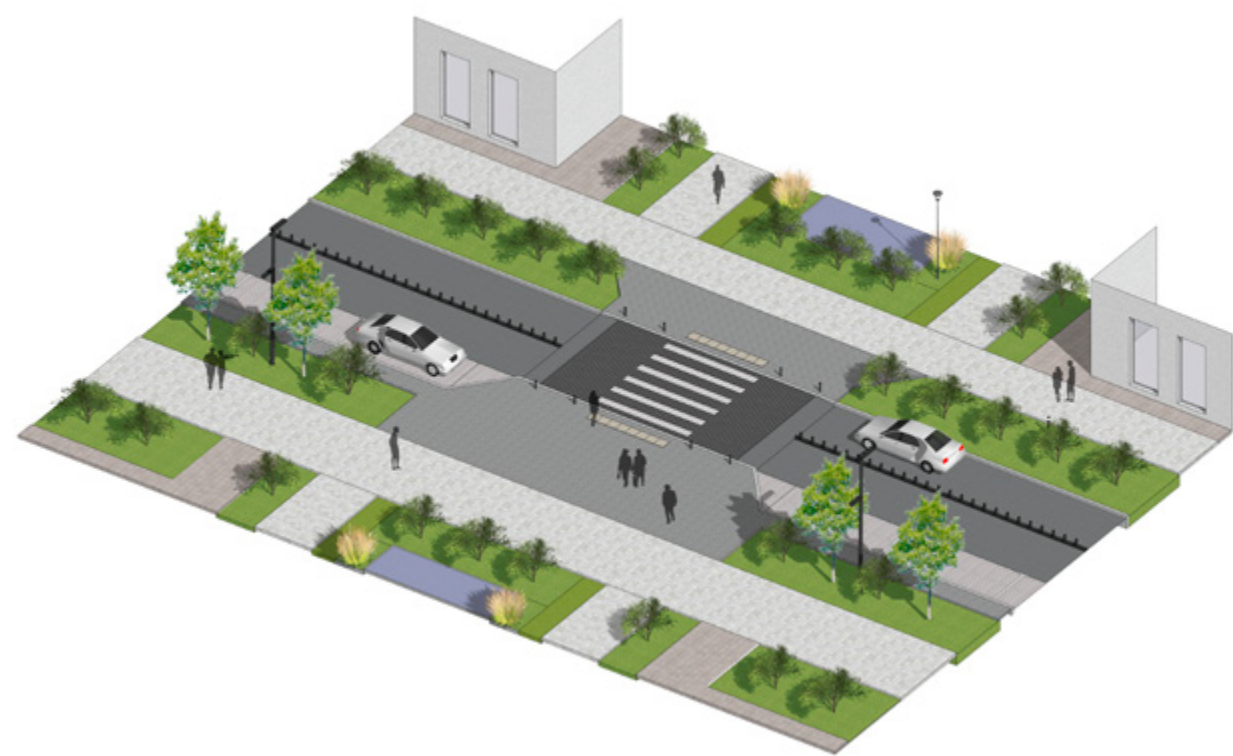
Переменная этажность и разрывы между корпусами – до стилобата или до уровня земли – добавляют архитектурному ансамблю выразительности, повышают инсоляцию дворов и квартир, рифмуют абрис района с ломаной линией окрестных гор.





# СРЕДА КАК ГЛАВНАЯ ЦЕННОСТЬ

«Лалетино» начинается не с мастер-плана и даже не с природного контекста. Этот район придуман «от человека». И если со времен Витрувия архитектура пользуется человеческими пропорциями для создания гармоничных зданий, то СМ.Сити обращается к образу жизни красноярца, чтобы создать гармоничный район. От качества примыкания поребриков до продуманности пешеходных маршрутов – каждая деталь в «Лалетино» разрабатывалась, чтобы создать интуитивно комфортную, наполненную жизнью и эмоциями городскую среду.



В рекламном проспекте «Лалетино» написано, что район занимает 16 га.

**Что ж, значит, площадь моей квартиры – целых 16 гектаров!**

Границы между личным пространством и условной улицей здесь так размыты, что всё становится твоим. Когда нам лень готовить – мы завтракаем сырниками и блинами в кафе на первом этаже. И кафе превращается в нашу кухню. Когда мне хочется подышать трубкой – я делаю это не на балконе, а иду к Енисею, на пристань. И пристань становится моим балконом. Даже гостей летом мы принимаем не дома – а идем вместе на площадь. И до полуночных звезд хохочем на летней террасе – без недовольного стука соседей по батареям.



# СРЕДА КАК ГЛАВНАЯ ЦЕННОСТЬ

## УЛИЦЫ И ПЛОЩАДЬ

У «Лалетино» свое представление о том, как должна выглядеть красноярская улица в XXI веке. На этой улице автомобили перестают быть главным элементом пейзажа. Наземные парковки здесь сведены к минимуму, ширина проезжей части не позволяет парковаться вдоль обочины, а машины жителей стоят в подземных паркингах.

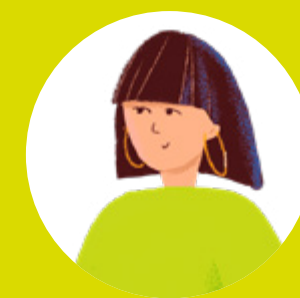
Широкие, перпендикулярные Енисею бульвары (от фр. Boulevard) возрождают и другое французское слово – «фланёр», – описывающее людей, гуляющих с целью развлечения и получения удовольствия от наблюдения городской жизни. И наблюдать здесь есть за чем.

**На этой улице автомобили перестают быть главным элементом пейзажа**



# СРЕДА КАК ГЛАВНАЯ ЦЕННОСТЬ

На широких тротуарах ресторанам удобно открывать уютные летние террасы. Модные магазины соревнуются в изысканности оформления витрин. Возле арт-объектов всегда полно фотографирующихся людей. А центральная площадь становится местом, где назначают деловые встречи и романтические свидания.



Когда мы только переехали в Красноярск, нас удивило количество заборов, наполненных автомобилями дворов и П-образных пешеходных переходов. Казалось, по этому городу можно передвигаться исключительно на машине.

*В «Лалетино» все иначе. Район отдан во власть пешеходов.*

Здесь удобно ходить с коляской: ты не прыгаешь с бордюра на бордюр, а просто идешь, потому что переходы подняты до уровня тротуара. Здесь можно гулять день напролет – по набережной, бульварам и милым пешеходным улочкам – и ни разу не повториться в маршруте.

## ПРИСТАНЬ И НАБЕРЕЖНАЯ

Енисей – не просто река. Для людей, издревле живущих на его берегах, он – главная дорога и кормилец семей, друг и противник, законодатель погоды и скульптор характера. Годовой круговорот дел местный житель сверял с рекой – но горожане потеряли этот непосредственный контакт с Енисеем. Для многих красноярцев он стал просто картинкой, которую видишь из окна машины, проезжая по мосту.



# СРЕДА КАК ГЛАВНАЯ ЦЕННОСТЬ

Уникальность расположения «Лалетино» позволяет возродить это живое общение с рекой. Его кварталы открыты к Енисею, а высотность корпусов на первой береговой линии возрастает – так чтобы привилегия любоваться могучими водами из собственных окон была у максимального количества жителей.

Его набережные позволяют спуститься к воде – чтобы ощутить её ледяную свежесть, поймать радужного хариуса или устроить с детьми соревнования по «блинчикам».

**Уникальность расположения «Лалетино» позволяет возродить это живое общение с рекой**



*Красноярцы даже не представляют себе, насколько им повезло с рекой.*

Енисей и горы – главное украшение города. Пить кофе у окна, разглядывая противоположный берег сквозь туман или ездить в центр на катере – это так по-красноярски, но при этом так недоступно большинству красноярцев. Зато доступно нам. Летом я беру надувной пакрафт, сажусь в электричку до Дивногорска (она останавливается прямо за «Лалетино») и оттуда сплавливаю по Енисею до самого подъезда. Пользоваться великой рекой как своей собственностью – бесценно.



# СРЕДА КАК ГЛАВНАЯ ЦЕННОСТЬ

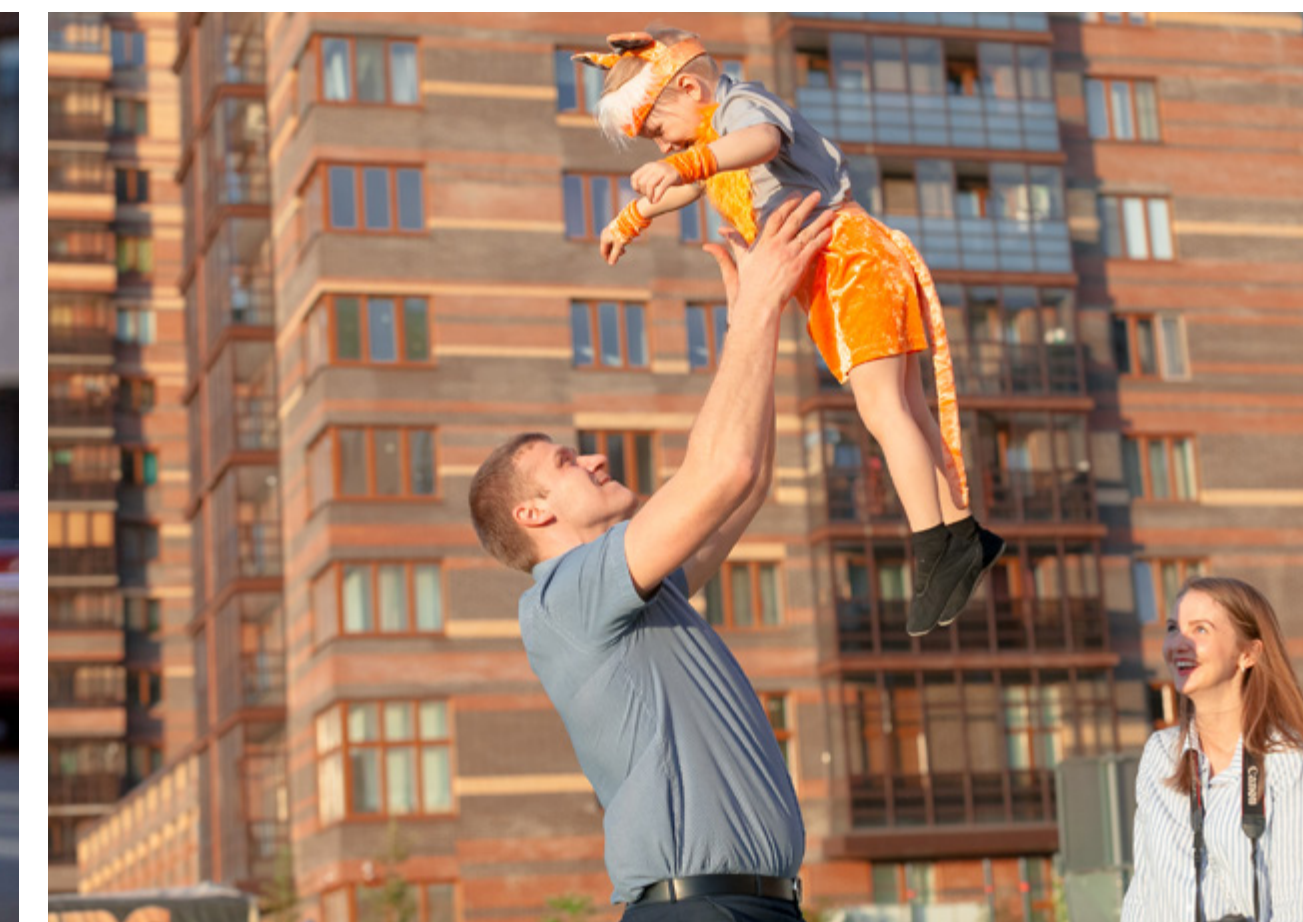
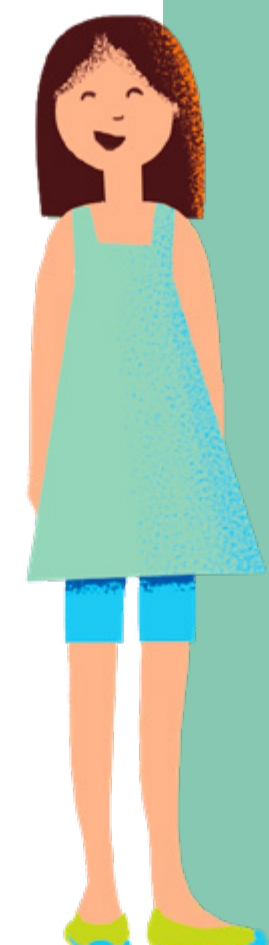
## ДЕТСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Экологичность и природность района «Лалетино» делают его лучшим местом, где можно растить здоровых детей. Игровые площадки в закрытых дворах спроектированы так, чтобы гаджеты покрывались пылью дома, лучшим подарком по-прежнему считался велосипед, а дети возвращались домой лишь после пятого окрика из окна.

Государственная начальная школа на 300 учеников и детский сад на 270 малышей, россыпь частных развивающих кружков и спортивных секций избавят мам от необходимости возить детей за тридевять земель.

Мои одноклассники гуляют только с родителями или со старшими сестрами. Одних во двор их не отпускают. У нас в «Лалетино» всё не так. Мы с Маринкой из сорок пятой квартиры почти каждый вечер во дворе – по крайней мере, когда не холодно. Летом гоняем на велосипедах – здесь много ровных асфальтовых дорожек. Зимой – копаем туннели в сугробах и прячемся в них от взрослых. Нас, правда, никто не ищет:

*Все привыкли, что во дворе безопасно»*



# СРЕДА КАК ГЛАВНАЯ ЦЕННОСТЬ

Линейный парк соединяет станцию городской электрички «Красноярские Столбы» с речной пристанью. Развитие проекта речного каркаса и выход на пассажирские линии новых электрических судов вернут Енисею значение транспортной магистрали. «Лалетино» – главный выгодоприобретатель этих изменений.

Взойти на палубу, чтобы отправиться на рыбный рынок в Дивногорске, поехать в центр на работу или устроить незабываемые выходные в нижнем течении Енисея – жизнь в «Лалетино» станет похожа на будни жителей Босфора или Венеции.

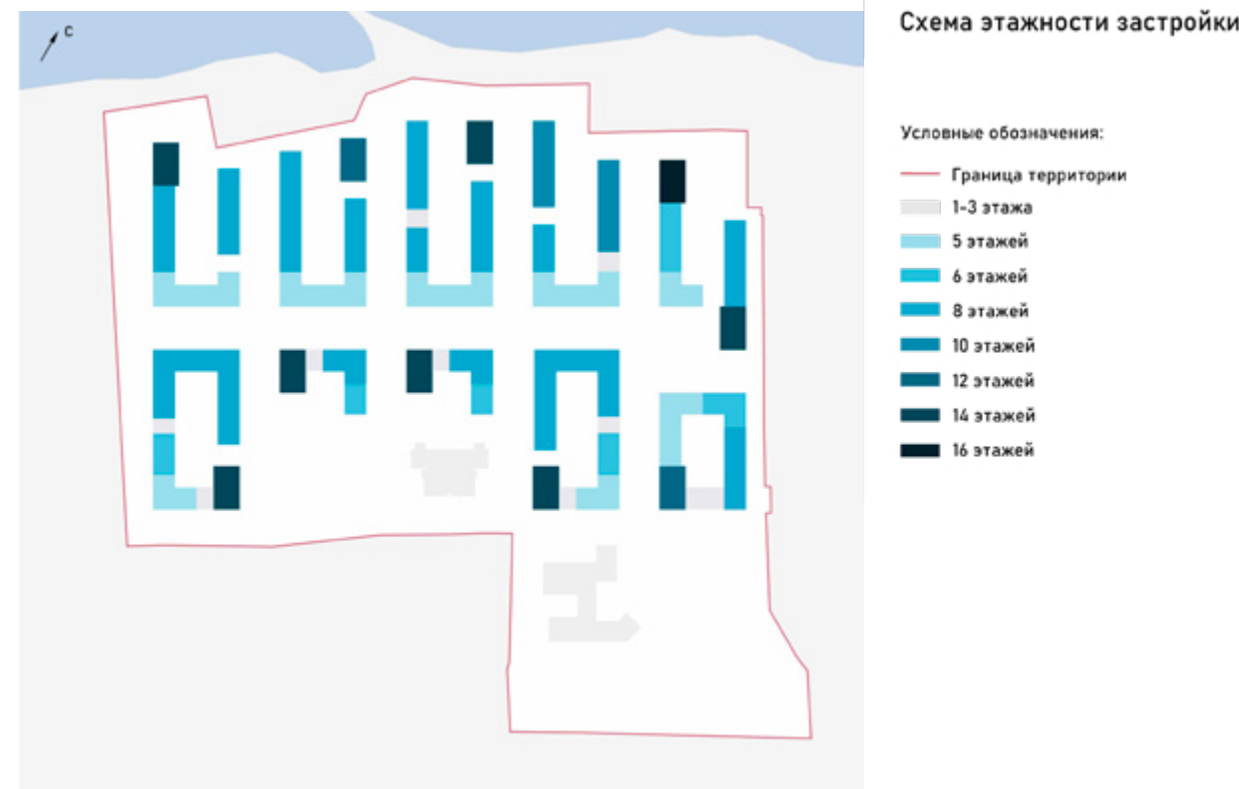
**Жизнь в «Лалетино»** станет похожа на будни жителей Босфора или Венеции.



# АРХИТЕКТУРА

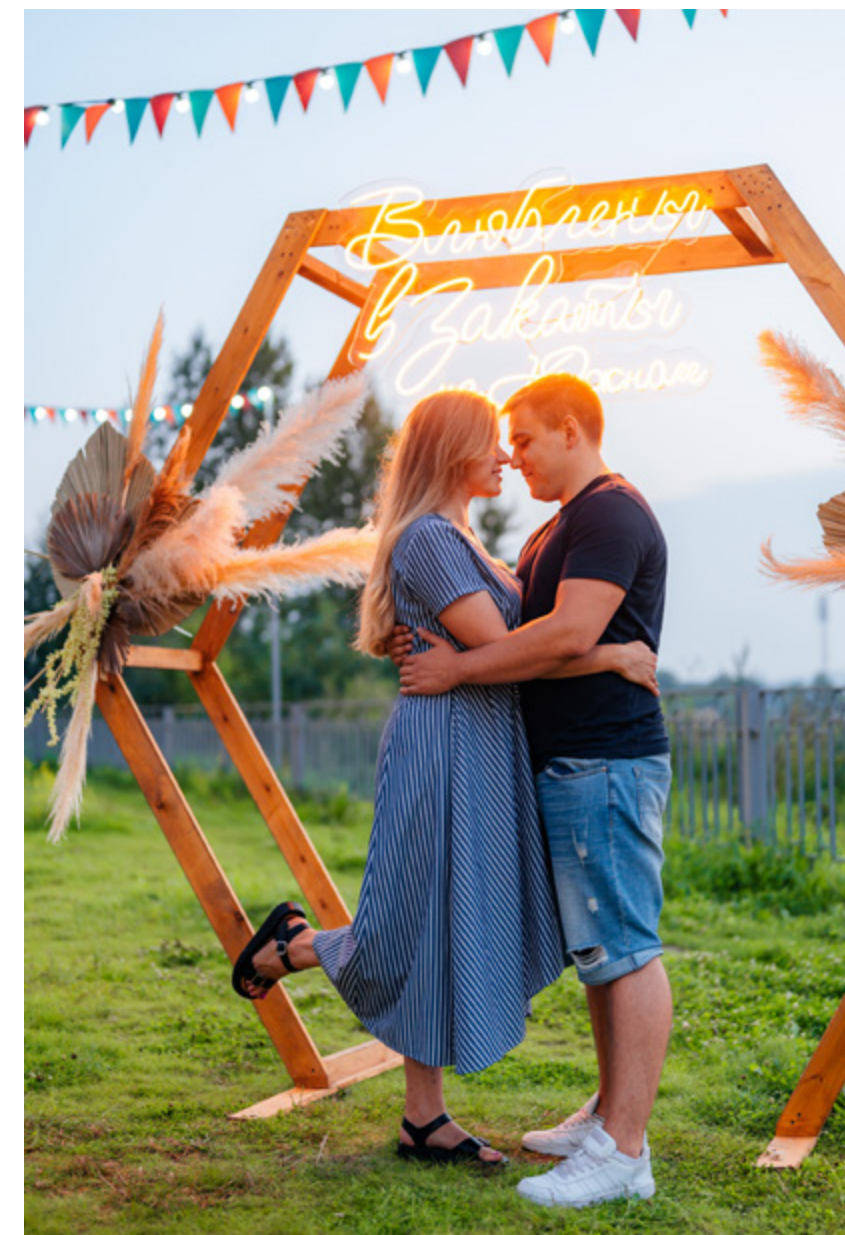
В «Лалетино» СМ.Сити создает еще более заграничную атмосферу, чем это было принято до сих пор. Архитекторы уменьшили шаг квартальной сетки до 60х100 метров – это меньше, чем в Малых кварталах на Южном берегу. Ширина улиц сократилась до 28 метров.

Вкупе с небольшой средней этажностью и фасадами из классического кирпича эти приемы формируют у прохожего уютное, «домашнее» мироощущение, характерное для прогулок по старым зарубежным городам.



Десять лет мы поехали в свадебное путешествие по Северной Европе – от Финляндии до Дании... Район «Лалетино» заставил нас испытать ностальгию по тем временам. Он точно такой же, как столичные пригороды этих северных государств. Кирпичный. Без высоких, «давящих» домов. С уютными улочками. С милыми кафешками, которым лучше всего подходит определение «хюгге».

*Чувствовать себя дома, как в бесконечном свадебном путешествии по Европе – невероятно приятно.*



# АРХИТЕКТУРА

Высотные доминанты в «Лалетино» расположены в шахматном порядке – так, чтобы не создавать доминирующих над человеком «стен» и не закрывать открыточные виды на левобережные скалы, Енисей и Бобровый лог. Самые высокие дома расположены на первой линии – так, чтобы их длинные тени падали в реку, а не в соседние дворы, а видовых квартир было как можно больше.

Разновысотность секций в кварталах лишает их монотонности: район выглядит так, словно застраивался в разное время. «Лалетино» – это архитектурный луг на речном берегу, а не скучный газон, подстриженный под одну гребенку.





# ВИДЫ

Величие Енисея делает каждого человека созерцателем, философом, художником. Недаром на его берегах проявились яркие таланты Василия Сурикова, Андрея Поздеева, Виктора Астафьева. Район «Лалетино» готов продолжить этот список именами своих жителей.

Форма его кварталов, расположение высотных домов и планировки видовых квартир делают сибирские пейзажи в окнах интереснее телевизора в гостиной. Панорамы Енисея и Николаевской сопки, виды на «Новый Академгородок» и «Бобровый лог», Торгашинский хребет и Такмак – главная визуальная ценность «Лалетино».



## Видовые характеристики

Условные обозначения:

- Граница территории
- Вид на Енисей и левобережье
- Вид на улицы и бульвары
- Виды во двор



## У детей в квартире большие окна с видом на Енисей.

Приезжая к ним, каждый раз наливаю чаю и сажусь у окна. Не знаю, что мои подружки нашли в Малахове и Гузеевой – река как шоу гораздо интереснее!



# ИНФРАСТРУКТУРА

Каждый большой город решает две задачи: чем объединить районы, группирующиеся вокруг центра, и как сделать удаленные от центра районы самодостаточными. Району «Лалетино» не нужна помощь: он изначально спроектирован исчерпывающе самодостаточным.

Верный идее интенсификации городской среды, «Лалетино» спроектирован так, чтобы каждый квадратный метр его территории выполнял полезную функцию. Развитый пешеходный трафик создает предпосылки для развития ритейла и общепита на первых этажах. На главной улице района, расположенной параллельно Енисею, работают магазинчики и пекарни, кафе и аптеки, салоны красоты и детские развивающие клубы. Эта улица заканчивается площадью: она шумит и искрится районными праздниками. Бульвары и зеленая набережная, линейный парк с пристанью привлекают в район гостей, которые усиливают спрос на услуги и товары, предлагаемые в «Лалетино».



# ИНФРАСТРУКТУРА

Самодостаточность семейного района невозможна без образовательной функции. Для этого в «Лалетино» будут построены начальная школа и детский сад. Расположенные на внешнем периметре района, они не разрывают городскую ткань, но остаются легкодоступными для детей и родителей независимо от того, в каком из кварталов они живут.

В перспективе дальнейшего расширения района на восток и запад видение подразумевает строительство общеобразовательной школы на 1550 учащихся, детского сада на 270 малышей и районного объекта спорта и культуры.

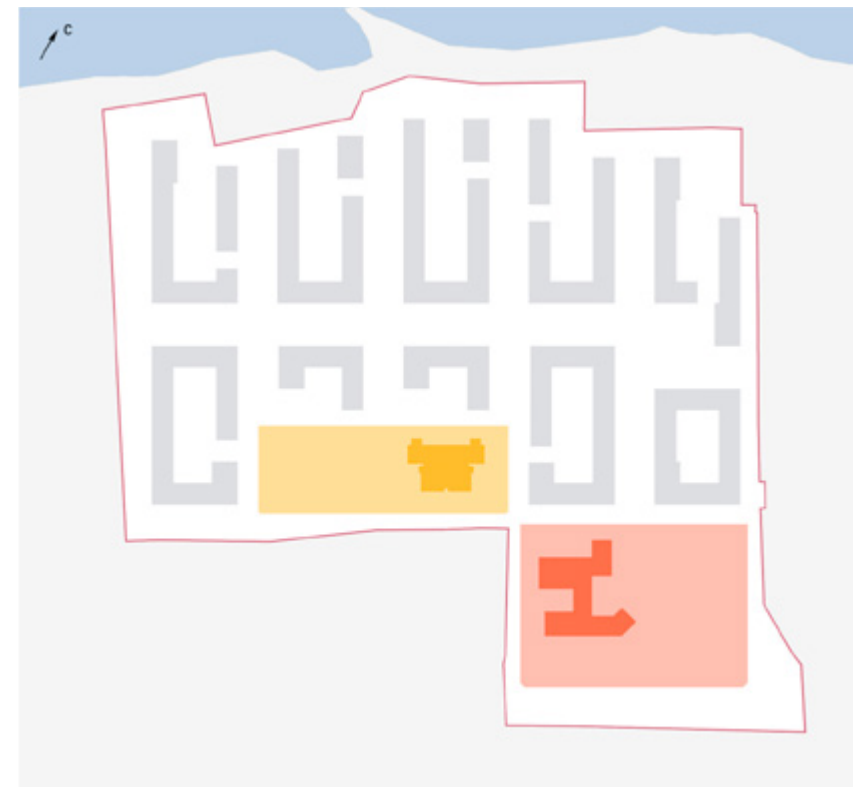


Схема социального обслуживания

Условные обозначения:  
— Граница территории  
■ Дошкольное образовательное учреждение, R = 300 м (270 мест, 1,07 га)  
■ Начальная образовательная школа, R = 500 м (300 мест, 1,81 га)



Многие наши знакомые работают водителями у собственных детей. Разъезды по школам и детским садикам, кружкам и секциям отнимают у взрослых кучу времени.

*В «Лалетино» всё своё – от школы до изостудии – и всё под рукой*

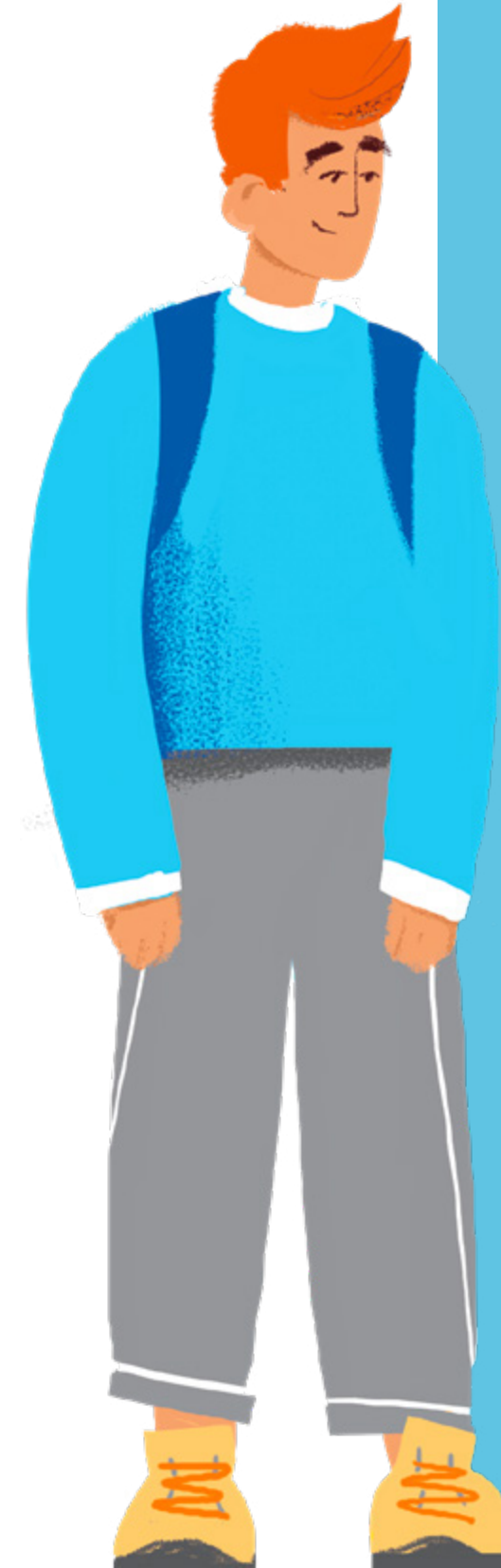
После переезда сюда я так редко пользуюсь машиной, что сигнализация часто садит аккумулятор.



# ТРАНСПОРТ

Развиваясь как район-анклав, «Лалетино» сохраняет прочные связи со всем городом. И делает это максимально возможным количеством способов. Даже зимой жители «Лалетино» передвигаются на автомобиле, не надевая теплых пуховиков: из теплого подземного паркинга дома до парковки на работе или в торговом центре.

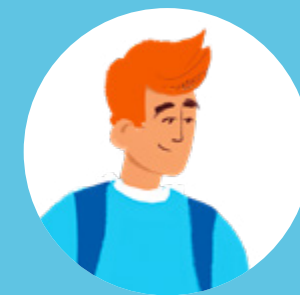
Удобный выезд на Свердловскую улицу и далее – на Николаевский мост или по правому берегу – делает близким весь город. Станция городской электрички «Красноярские Столбы» и остановки трех автобусных маршрутов в пешей доступности позволяют перемещаться по Красноярску быстрее, чем это порой делают автомобилисты.



## «Лалетино» в Красноярске стоит особняком.

Тем, кто много ездит по городу, придется активно пользоваться Четвертым мостом и Свердловской: со стороны дома редко бывают пробки, поэтому доехать в центр можно за 10-15 минут. Время, проведенное за рулем в будни, с лихвой компенсируется близостью к тайге: пара минут – и ты уже поднимаешься на подъемнике в Бобровом логу или на своих двоих на Торгашинский хребет. «Лалетино» одинаково близко и к городу, и к природе.





*«Лалетино» – удивительный район. Он безусловно красноярский...*

...с хрестоматийными енисейскими и Столбовскими панорамами в окнах, с рекой у порога и таежным запахом ветра. Но при этом потрясающе живой: без черного неба и с модной архитектурой, с уютными улочками и таким вниманием к деталям, которое вообще редко встречается. Оставаться сибиряком, не идя на компромиссы в качестве жизни и не уезжая из любимого Красноярска – вот что даёт «Лалетино» своим жителям. И вот почему наши друзья, приезжая к нам в гости, каждый раз нехотя возвращаются к себе домой.

## ТРАНСПОРТ

С началом навигации 2022 года компания «Водоходь» начнет эксплуатировать на Енисее первое прогулочное судно на электрическом ходу. Через несколько лет по маршруту Дивногорск-Красноярск-Барабаново будут ходить шесть таких экологически чистых, бесшумных и быстрых кораблей. Собственная пристань впишет «Лалетино» в их маршрутные листы – и позволит жителям пользоваться рекой как единственной дорогой, на которой никогда не бывает пробок.





## ЗНАЧЕНИЕ ПРОЕКТА

Бестселлеры. Лидеры музыкальных чартов. Фильмы с рекордными сборами. В любом искусстве успех определяют технологичность подхода и точное попадание в потребности аудитории. И девелопмент здесь – не исключение.

Идеальная локация, прогрессивные эксперименты и неизблемые стандарты СМ.Сити, передовые градостроительные и урбанистические методики соединились в «Лалетино» – чтобы создать первое физическое воплощение «Новой культуры городской среды», сформировать эталон застройки енисейских берегов и констатировать новый уровень, на который вышла компания. Уровень, на котором каждый проект превращается в девелоперский бестселлер. А сам девелопер – становится трендсеттером, определяющим облик Красноярска будущего.



*– Искусство для меня – это мысль воплощённая в форму. Встреча с произведением искусства в общественном пространстве это повод остановиться на мгновение и осознать многогранность этого мира.*

Антон Тырышкин – скульптор

# ПРИЛОЖЕНИЕ

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. Местоположение

Территория проектирования расположена в Свердловском районе на правобережье Красноярска и вплотную примыкает к живописному берегу реки Енисей. Подъезд на участок осуществляется с улицы Свердловской через железнодорожные пути. Участок граничит с малоэтажным жилым районом «Английский парк» и поселком Лалетино. В недалеком прошлом на участке располагался ДОК (деревообрабатывающий комбинат).

### 2. Исходные данные

Территория расположена на 3-х земельных участках общей площадью 16,6 га. Значительная часть участков находится в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне, а также в зоне подтопления территорий. На всей территории разрешается строительство объектов капитального строительства. по состоянию на сегодняшний день большая часть территории отдана под застройку многоэтажными жилыми домами (Ж-4). Юго-восточная часть находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1). В генеральном плане Красноярска с юго-восточной стороны от участка, заложена магистральная улица районного значения, в связи с этим 0,6 га участка находятся на территории общего пользования. С южной стороны по территории проходит стометровая санитарно-защитная зона железной дороги.

### 3. Транспортное обслуживание

В настоящее время в пешеходной доступности от участка располагается станция городской электрички «Красноярские столбы». Ближайшие остановки городского наземного пассажирского транспорта «Почта» и «Лалетино» расположены на ул. Свердловская в 350 метрах от границ территории.

На набережной в северо-восточной части участка проектом предполагается строительство причала для включения района в систему речного транспортного каркаса. Перспектива строительства магистрали городского значения позволит приблизить остановки общественного транспорта к району, повысить интенсивность транспортного обслуживания и предоставить жителям короткую и безопасную связь с городскими магистральными улицами, Николаевским мостом и планируемым южным обходом правобережья.

### 4. Проектное решение

Главной задачей проекта являлось бережное вписание жилого района в природный контекст местности. Среднеэтажная модель застройки с высотными доминантами до 16 этажей, подчеркивает природу холмистой местности южной части Свердловского района, а ступенчатый фасад на севере повторяет речные мотивы берега Енисея. За основу планировочного решения микрорайона была взята квартальная модель застройки габаритами 60 на 100 м. Для данной модели характерно четкое разделение пространств на частные и общественные, с возможностью организации частных дворов и коммерчески активных уличных фронтов.

### 5. Функциональное зонирование

Десять жилых блоков формируют главную улицу района, расположенную параллельно набережной реки, по обе её стороны разместятся объекты мелкой торговли, кафе, аптеки, булочные, салоны красоты. Данная улица имеет створ 30 м, что позволяет разместить открытую парковку, которая днем будет работать для посетителей района, а вечером для жителей. Завершением улицы является районная площадь, приспособленная для проведения праздничных мероприятий жителей. Меридиональные проезды, шириной свора 28 м, связывают жилой район с существующими улицами и набережной Енисея.

Рекреационный каркас микрорайона формируют две пешеходные улицы, бульвар на западе и площадь на востоке участка, а набережная Енисея объединяет в зеленый пояс все общественные пространства и улицы. В благоустройстве микрорайона заложена идея максимального функционирования каждого квадратного метра земли. Все профили улиц четко разделены на функциональные зоны: фасадную, транзитную, зону озеленения, технические зоны и парковки с проездами. Приоритет передвижения внутри микрорайона отдан пешеходам, для реализации этой цели организованы приподнятые пешеходные переходы и приподнятые перекрестки, для избежания несанкционированной парковки в нужных местах установлены столбики, а радиусы поворотов сокращены до минимума.

Для обеспечения социальной потребности проектом заложена начальная школа на 300 учеников и детский сад на 270 мест. Объекты социальной инфраструктуры вписаны в сетку улиц таким образом чтобы обеспечить их обособленное строительство и функционирование данных объектов. В дальнейшем мастер-планом в несколько этапов предусмотрено развитие территории в восточном направлении к реке Базаиха и западном к Ботаническому саду Крутовского. При этом дополнительно предполагается строительство большой школы на 1550 учащихся, детского сада на 270 человек и районного объекта спорта и культуры.

### 6. Жилая застройка

Немаловажной частью проекта является раскрытие кварталов на реку Енисей и левый берег города. Для этого квартальная структура на севере разомкнута, а высотные акценты расположены в шахматном порядке, чтобы обеспечить непрерывную инсоляцию жилья и территории, а также не перегораживать виды на реку. Таким образом проектом удалось обеспечить большую часть квартир панорамным обзором на природу Сибири.

Проницаемость кварталов способствуют визуальному разнообразию и позволяют дворам не превращаться в темные колодцы. Также внутри дворов жители не будут терять контакт с окружением, при этом находясь в замкнутом пространстве.

Каждая жилая группа имеет подземный паркинг, на 100% покрывающий потребности в парковке для жилья, установленной в городских нормативах. Из-за отметки наивысшего годового уровня воды 1% обеспеченности, находящейся в 1–1,5 метрах от существующего на территории уровня земли, потребуются на всем участке жилого района провести земляные работы по поднятию уровня улиц в среднем на 3–3,5 метра. Для оптимизации земляных работ, предусматривается плавное понижение уровня улиц к набережной, дополнительно такое решение позволит разграничить территории раскрытых к реке дворов от общественного пространства набережной.

### 7. Инженерные сети

Элементы инженерной инфраструктуры аккуратно внедрены в планировочное решение. Две трансформаторные подстанции встроены в подземный паркинг и три отдельностоящие расположены на линии фасадов у границ участка. Сточные воды направлены в противоположную сторону от набережной и для их очистки предусмотрены локальные очистные сооружения, для этого в микрорайоне планируется организовать сеть подземной ливневой канализации с водоприемниками на проездах. Теплосети, водопровод и бытовая канализация оптимально разведены между жилыми группами и подключены к существующим городским сетям. Предварительные нагрузки по инженерному обеспечению представлены в приложении.

### 8. Техничко-экономические показатели:

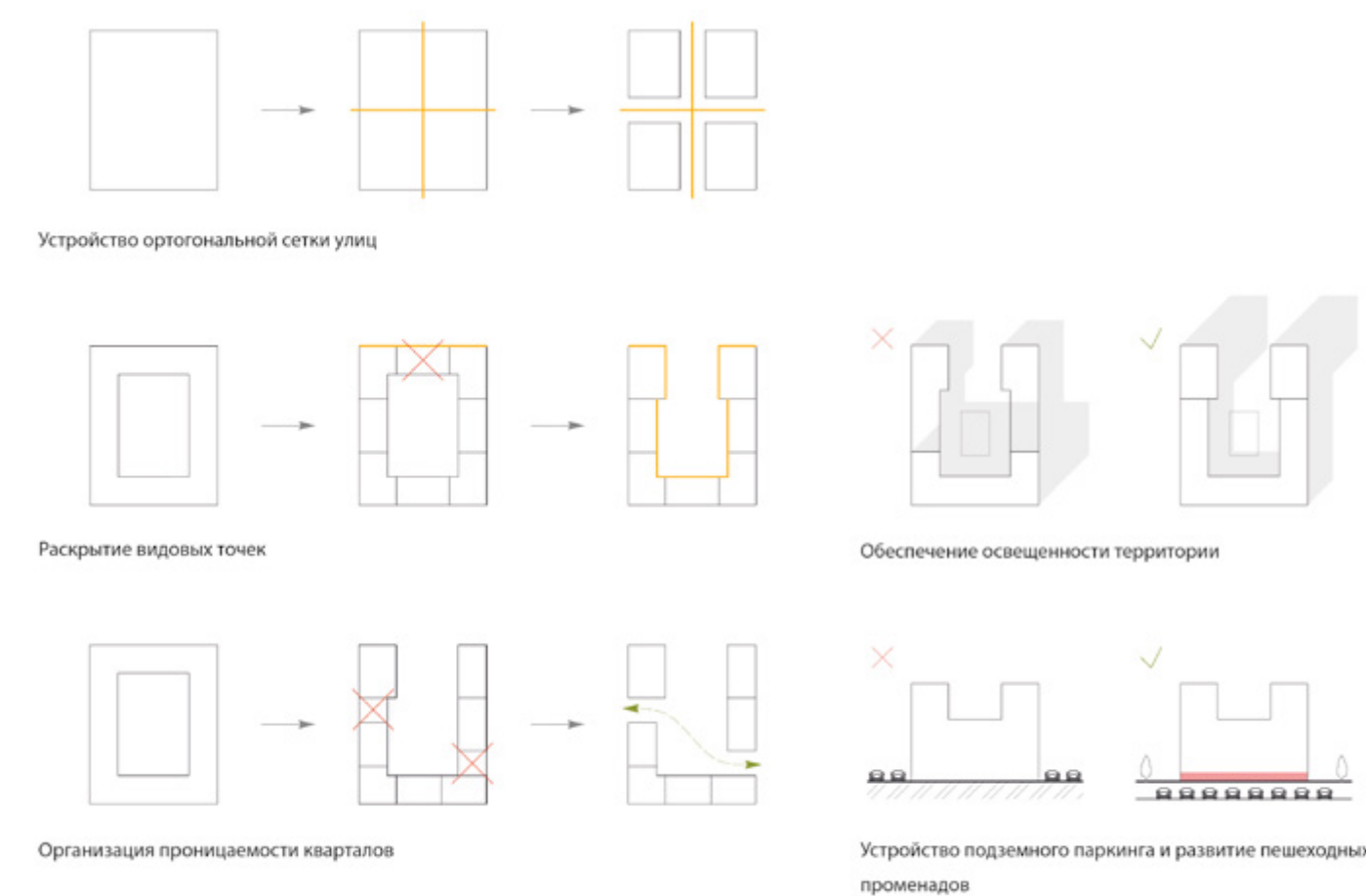
Площадь территории (всего) – 16,00 га  
Площадь территории общего пользования – 2,84 га  
Площадь территории жилой застройки – 10,40 га  
Площадь застройки – 33,16 тыс. м<sup>2</sup>  
Площадь квартир – 154,16 тыс. м<sup>2</sup>  
Количество квартир – 2 372 шт  
Площадь коммерции (13%) – 23,21 тыс. м<sup>2</sup>  
Площадь территории ДОУ – 1,07 га  
Площадь территории СОШ – 1,81 га  
Средняя этажность – 7,8  
Количество жителей – 5 143 чел.  
Жилищная обеспеченность – 30 м<sup>2</sup>/чел.

Количество парковок:  
– на район (расчетное, 90%) – 2 140 м/м  
– в границах территории (расчетное, 50%) – 1 070 м/м  
– в границах территории (фактическое) – 1 460 м/м  
в т.ч. подземных – 1 358 м/м  
в т.ч. наземных – 122 м/м  
– гостевые – 100 м/м (в районе СОШ и ДОУ, в расчет не включаются)

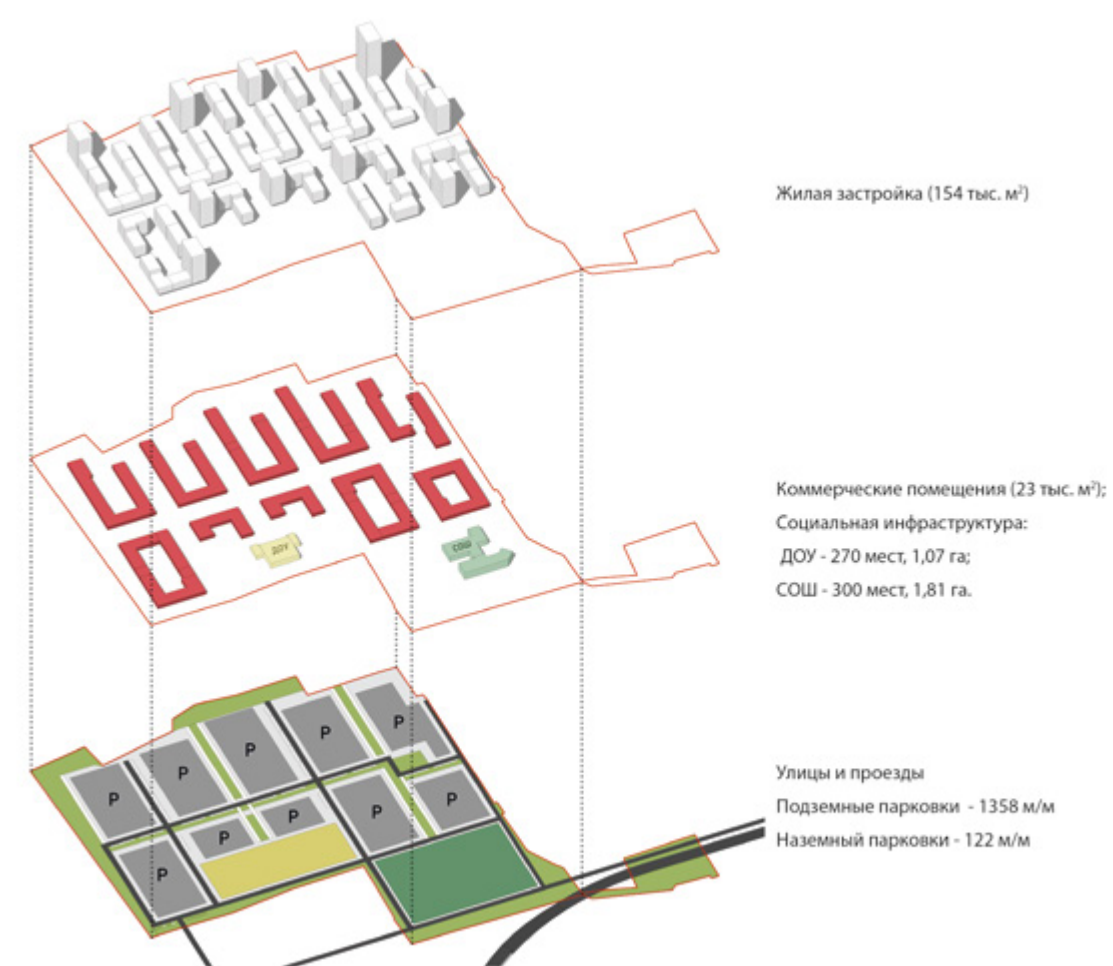
Коэффициент застройки – 0,32  
Коэффициент интенсивности – 1,48

# ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ И СТРУКТУРА ЗАСТРОЙКИ

## ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

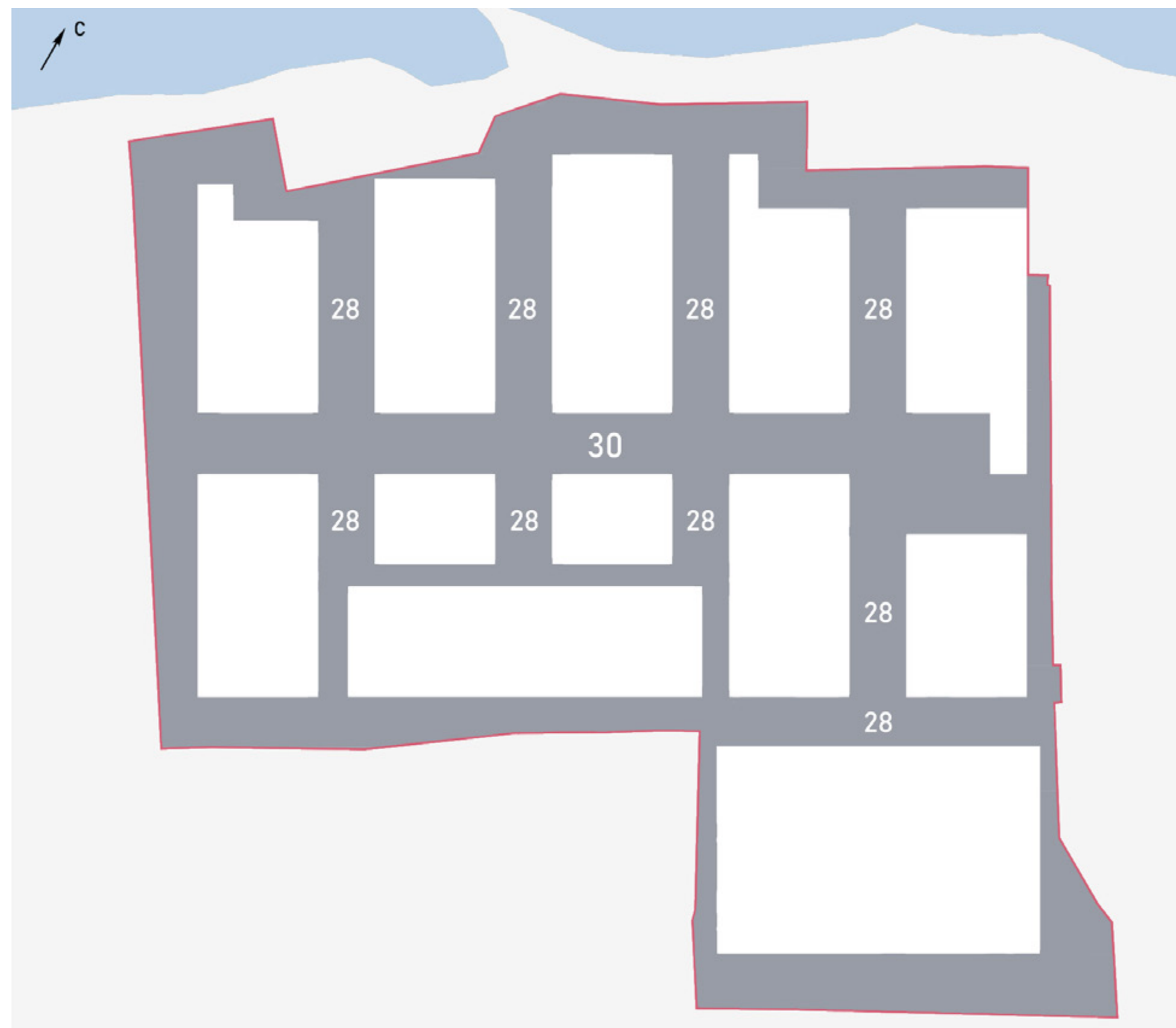


## ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ЗАСТРОЙКИ

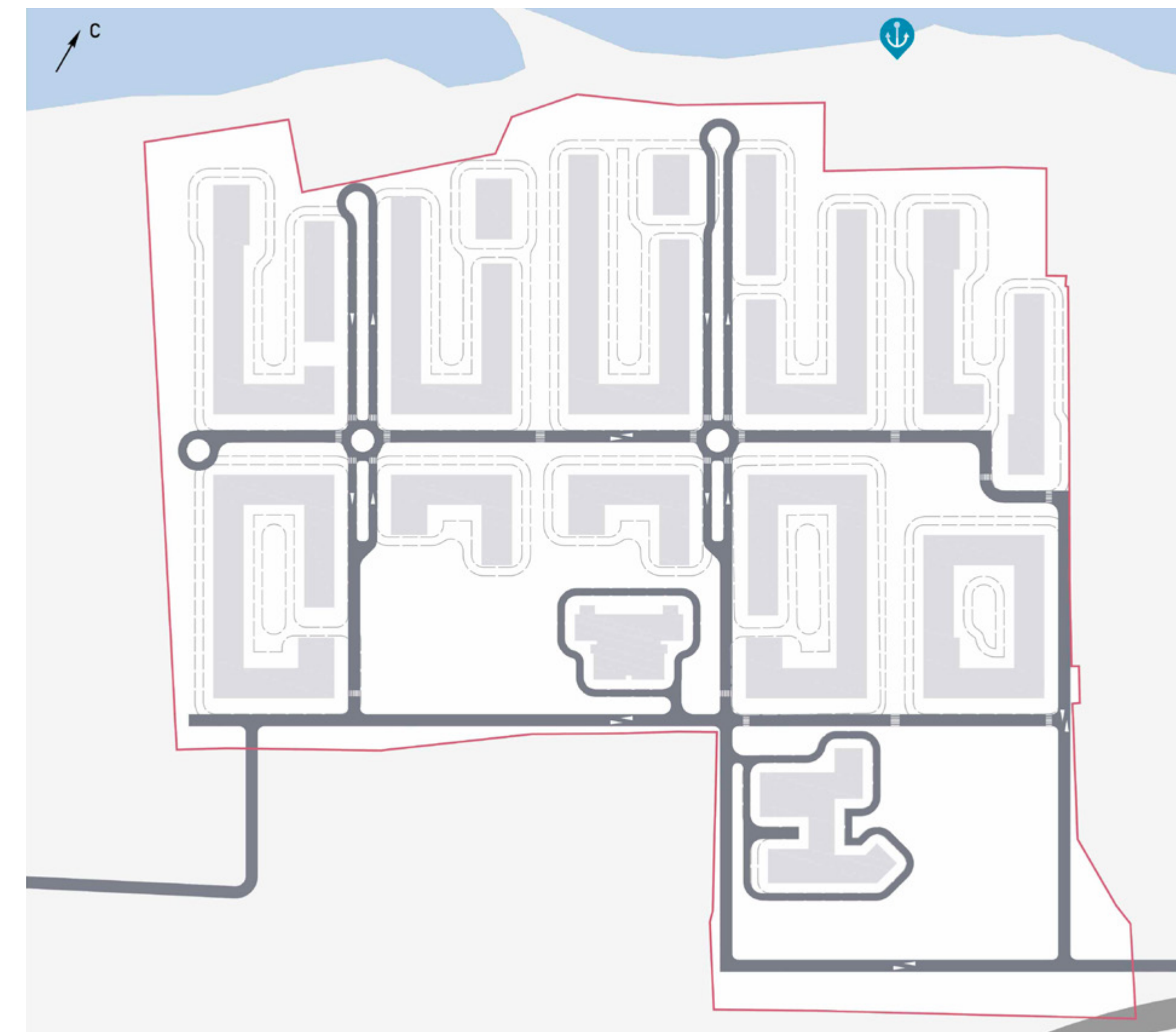




## СХЕМА УЛИЧНЫХ СТВОРОВ



## СХЕМА ТРАНСПОРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



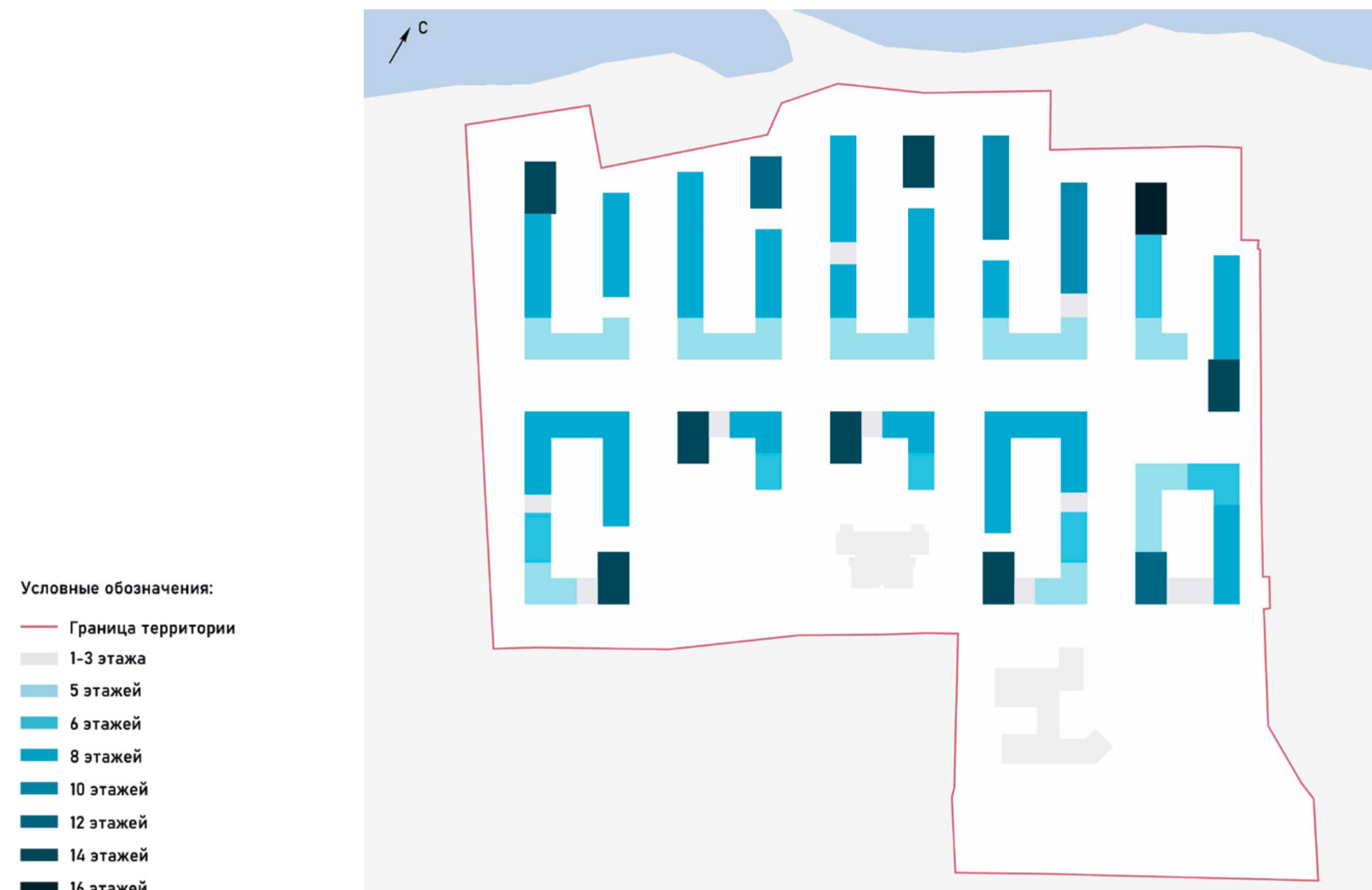
## СХЕМА СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



## СХЕМА ЕМКОСТИ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ



## СХЕМА ЭТАЖНОСТИ



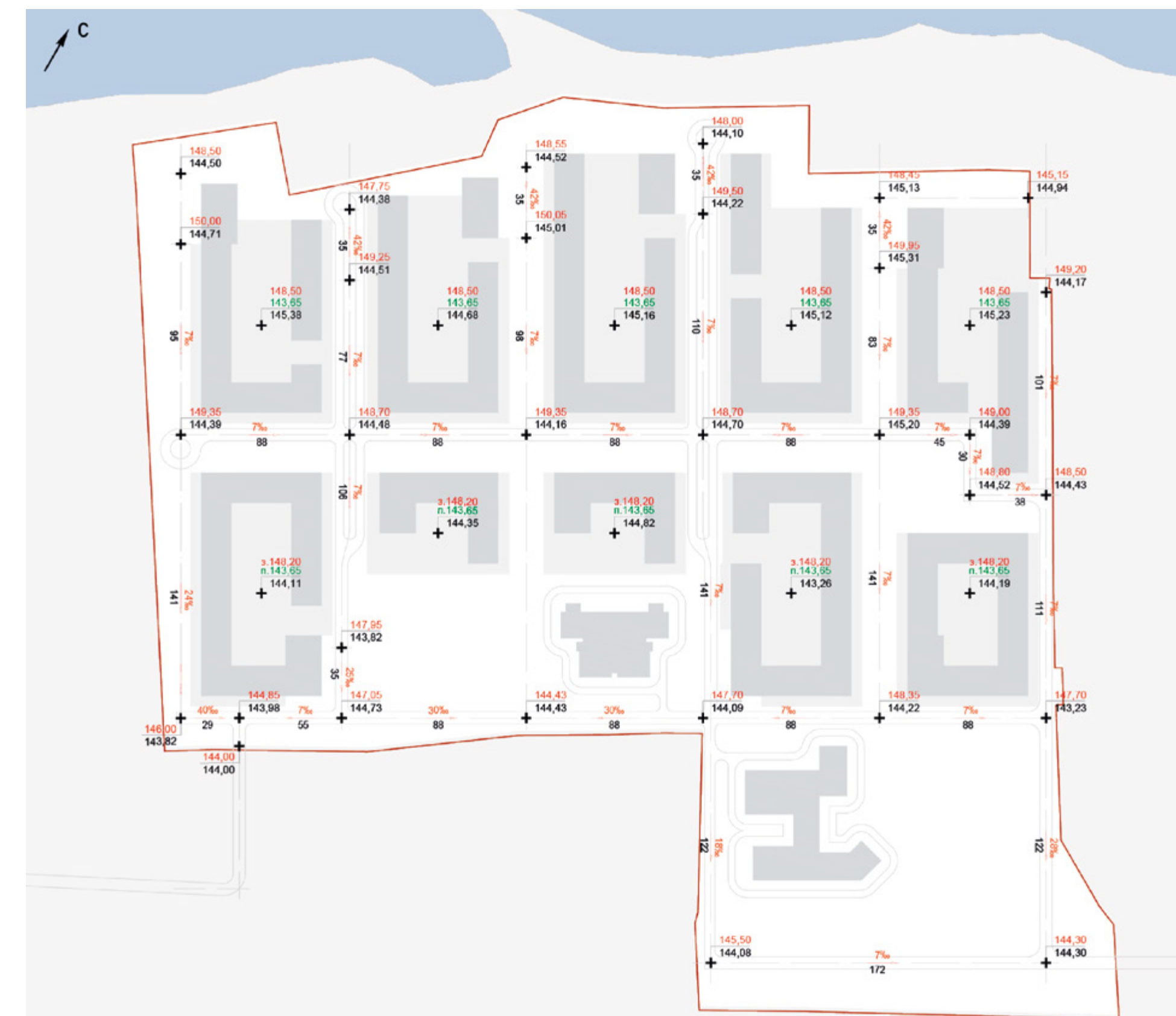
## СХЕМА ВИДОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК



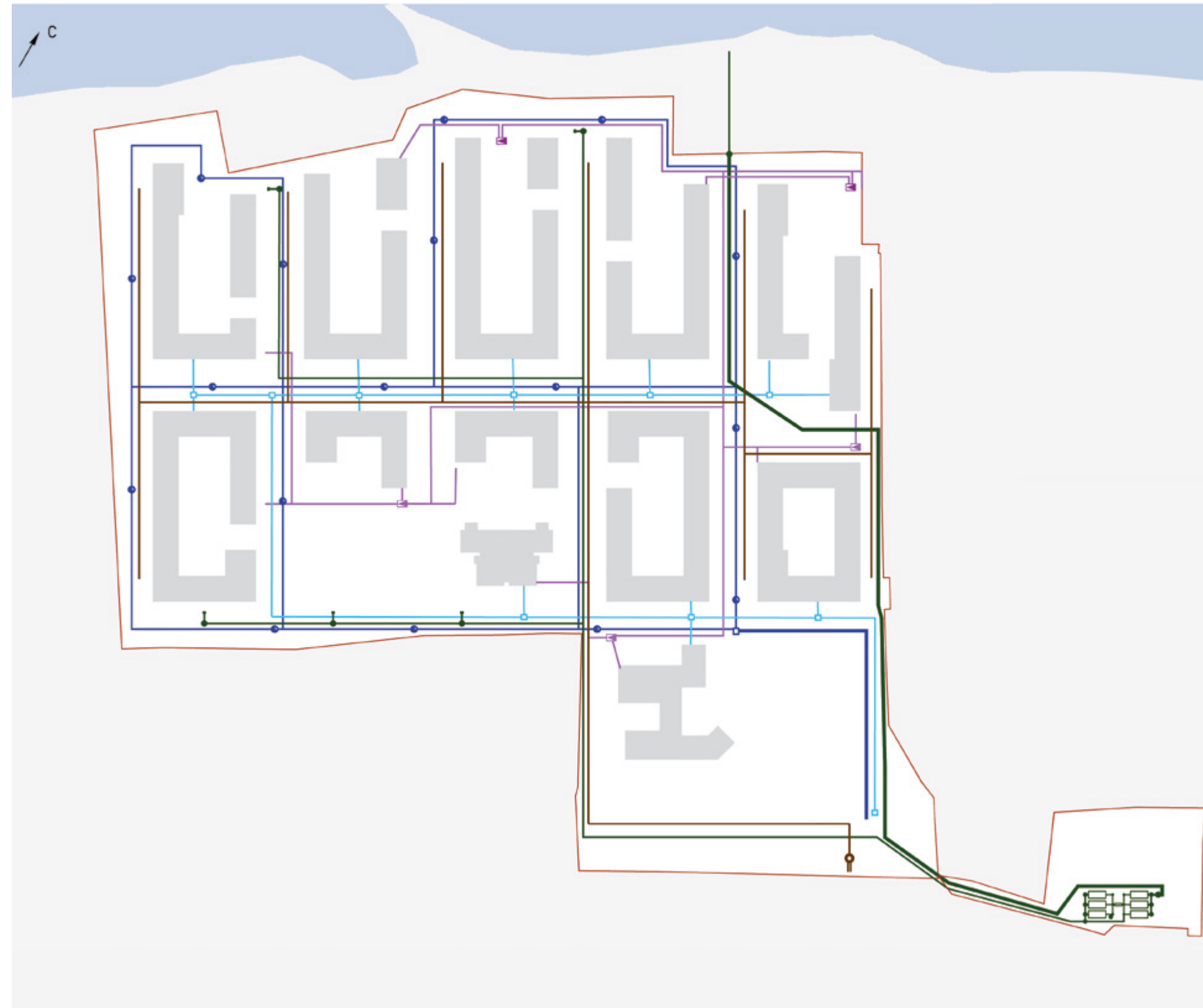
# СХЕМА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



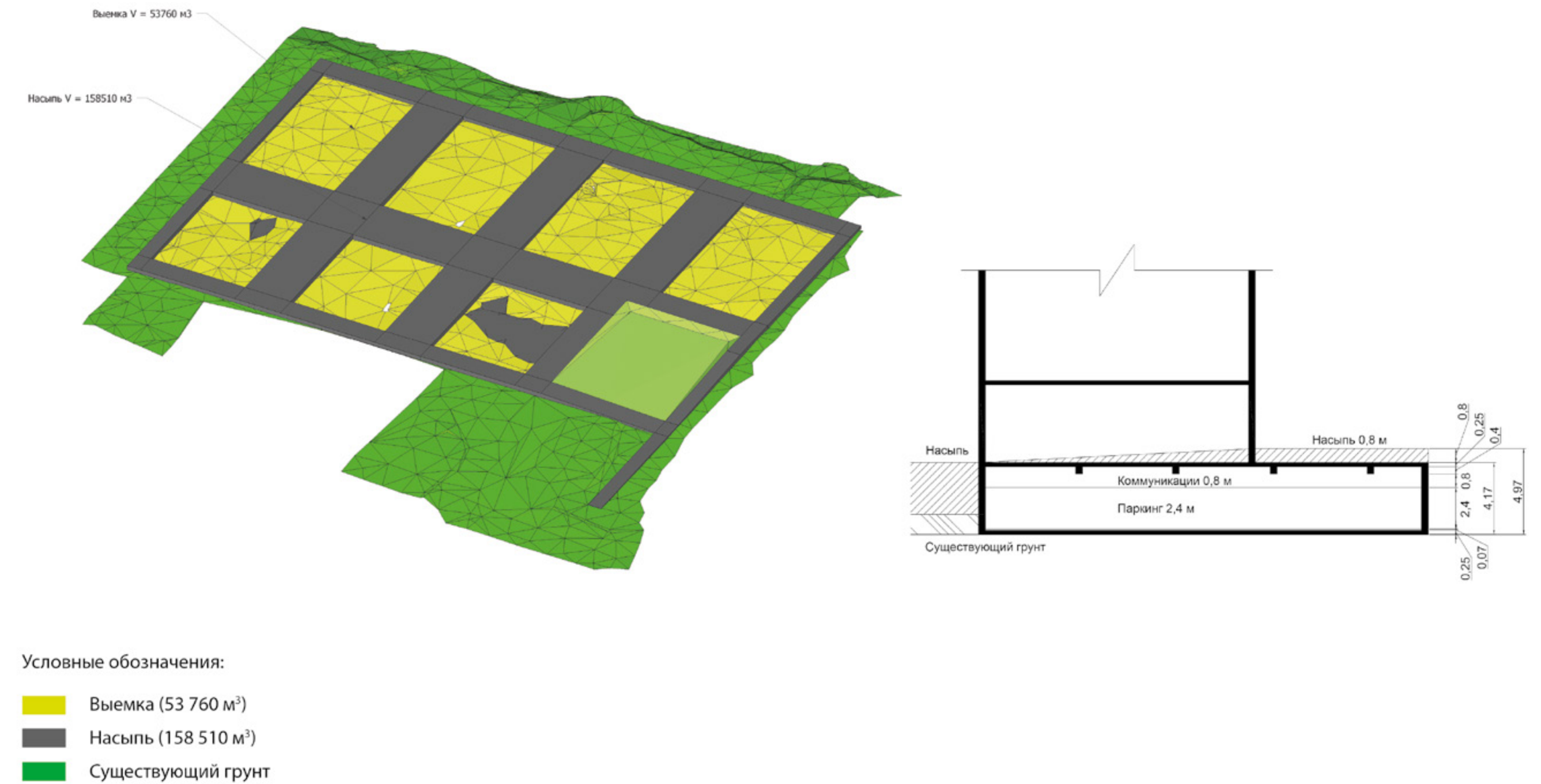
# СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ



# СХЕМА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ



# СХЕМА ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ



# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ЖИЛЬЯ



Условные обозначения:

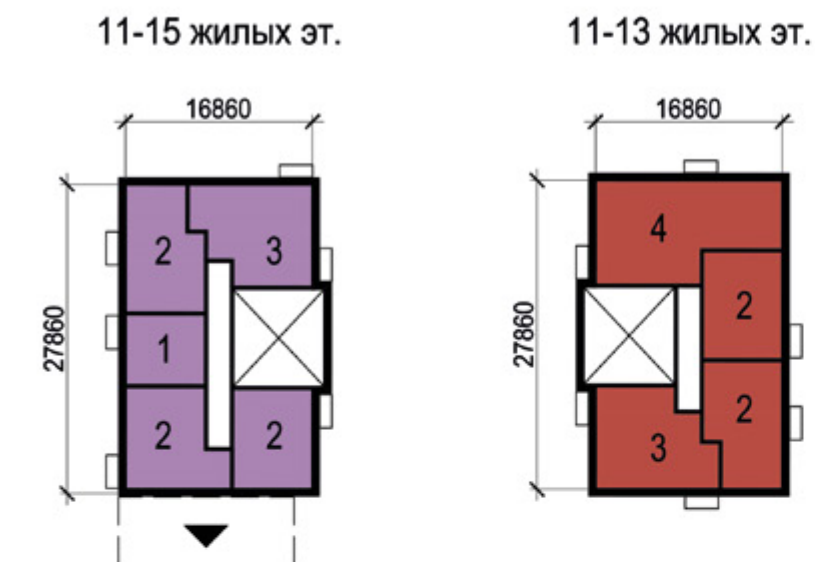


Итого - 63 секции

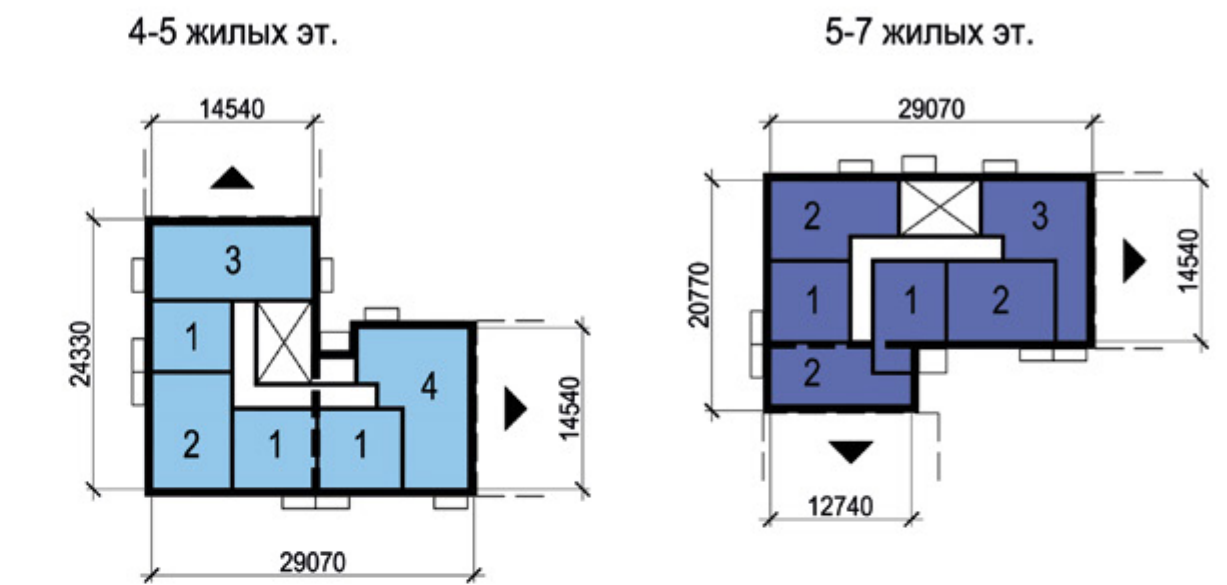
1-комн. квартир - 25%  
 2-комн. квартир - 40%  
 3 и 4-комн. квартир - 35%

# ПЛАНЫ ТИПОВЫХ ЭТАЖЕЙ

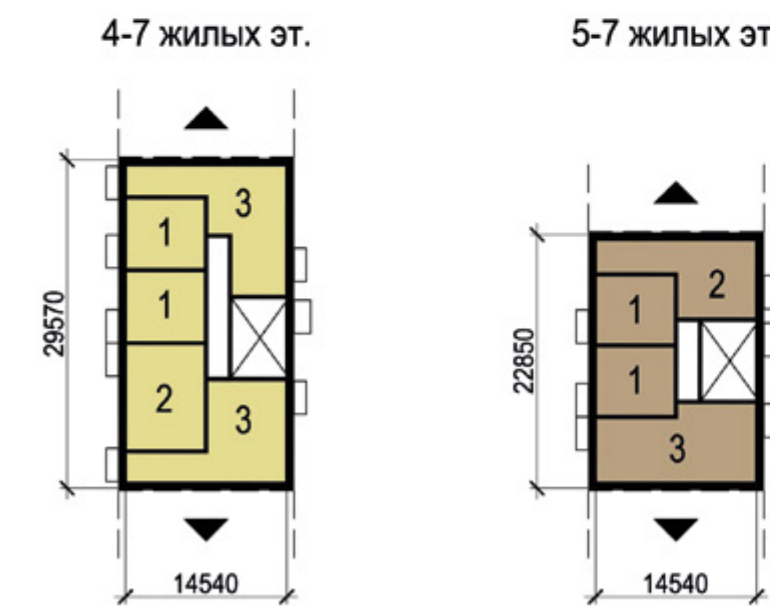
Высотные секции



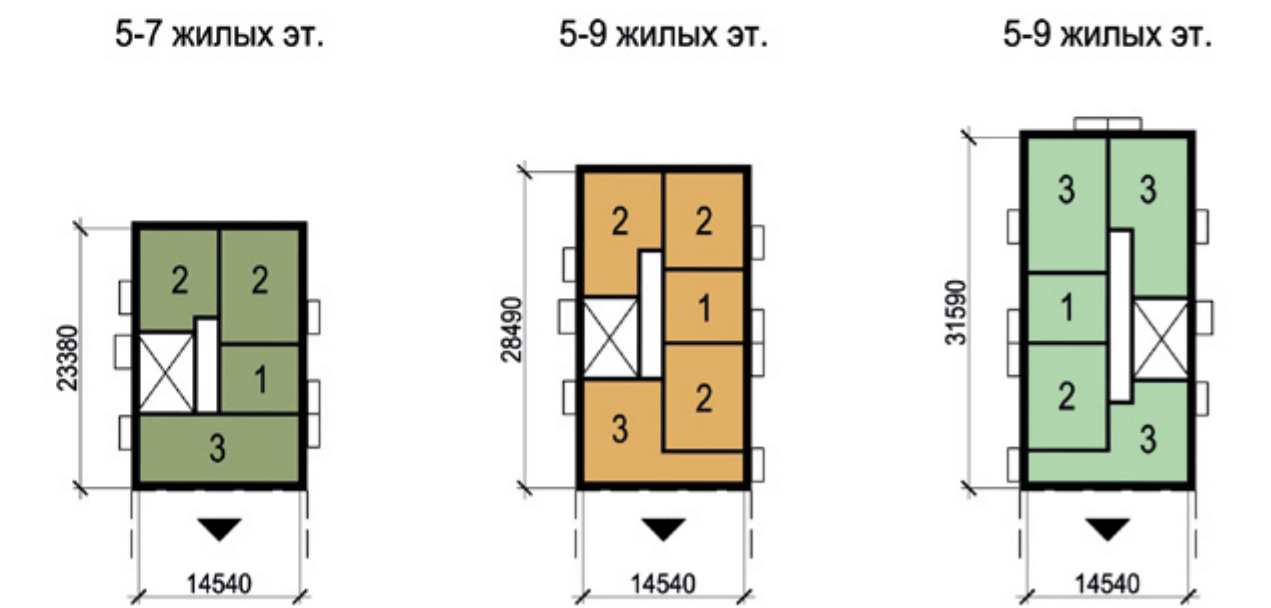
Угловые секции



Рядовые секции



Торцевые секции



# БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

## ТИПОЛОГИЯ ПРОСТРАНСТВ



УЛИЦЫ



ДВОРОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ

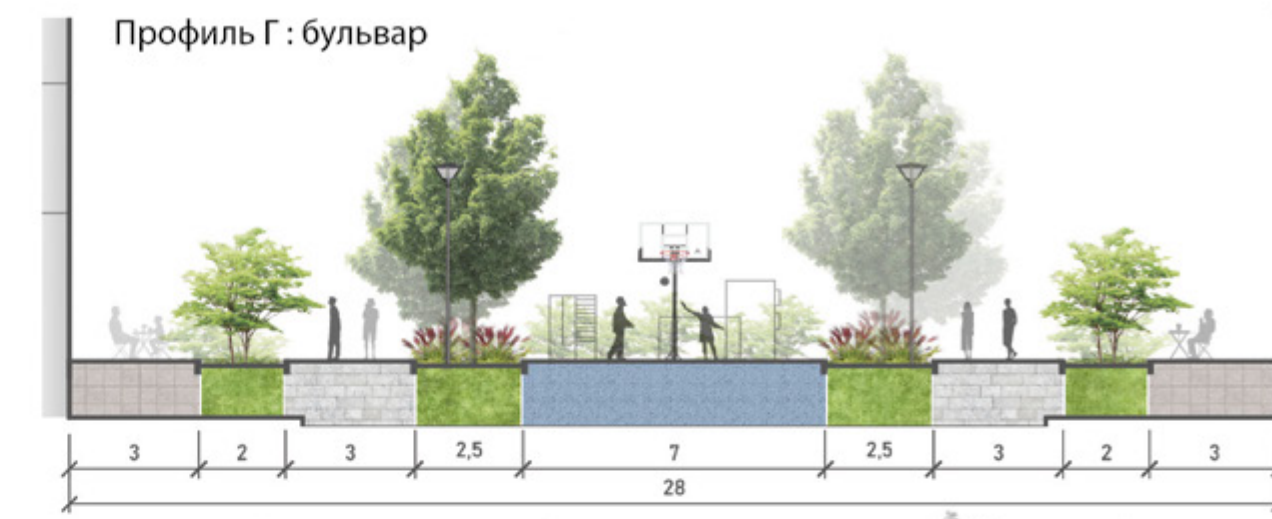
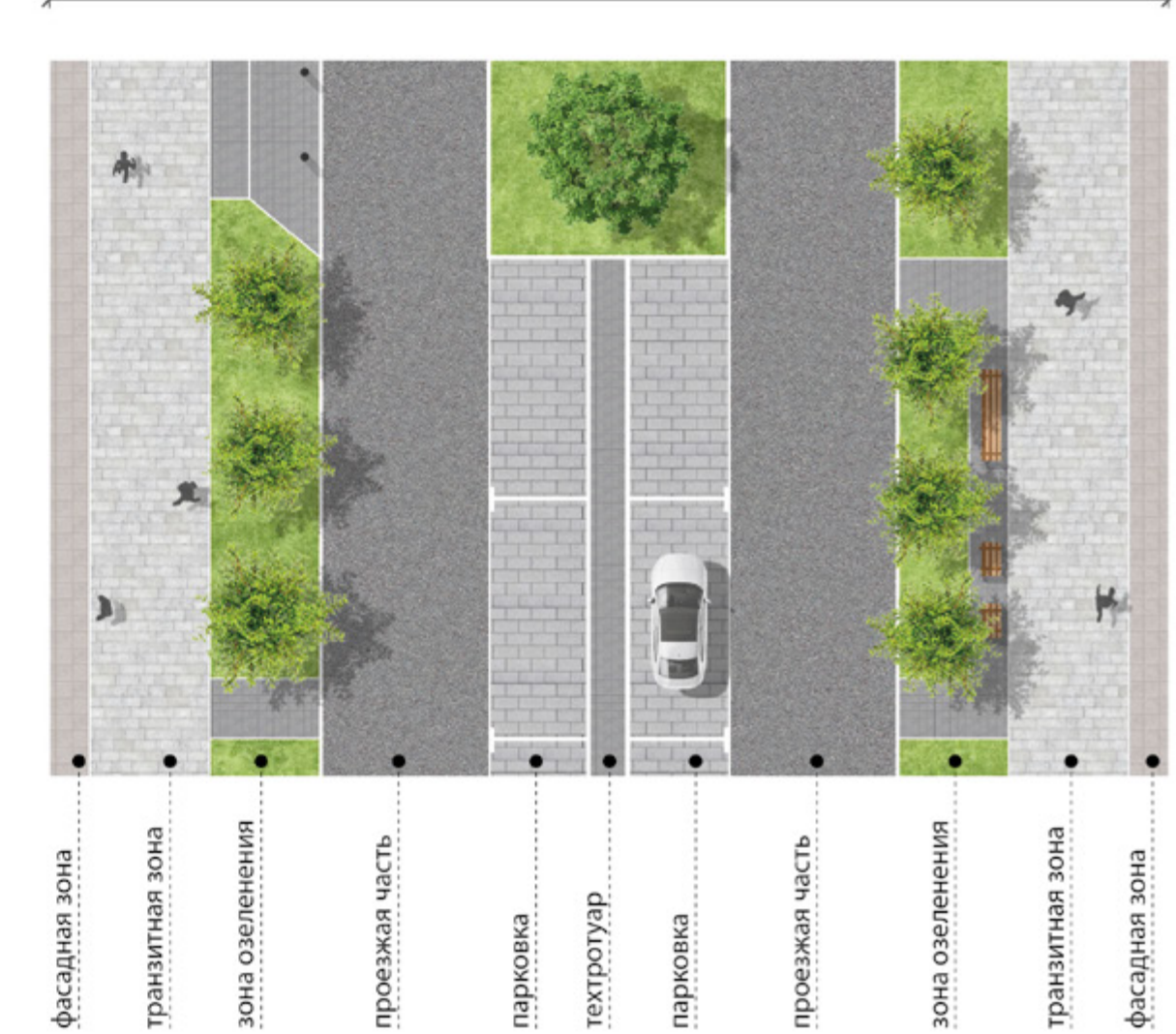
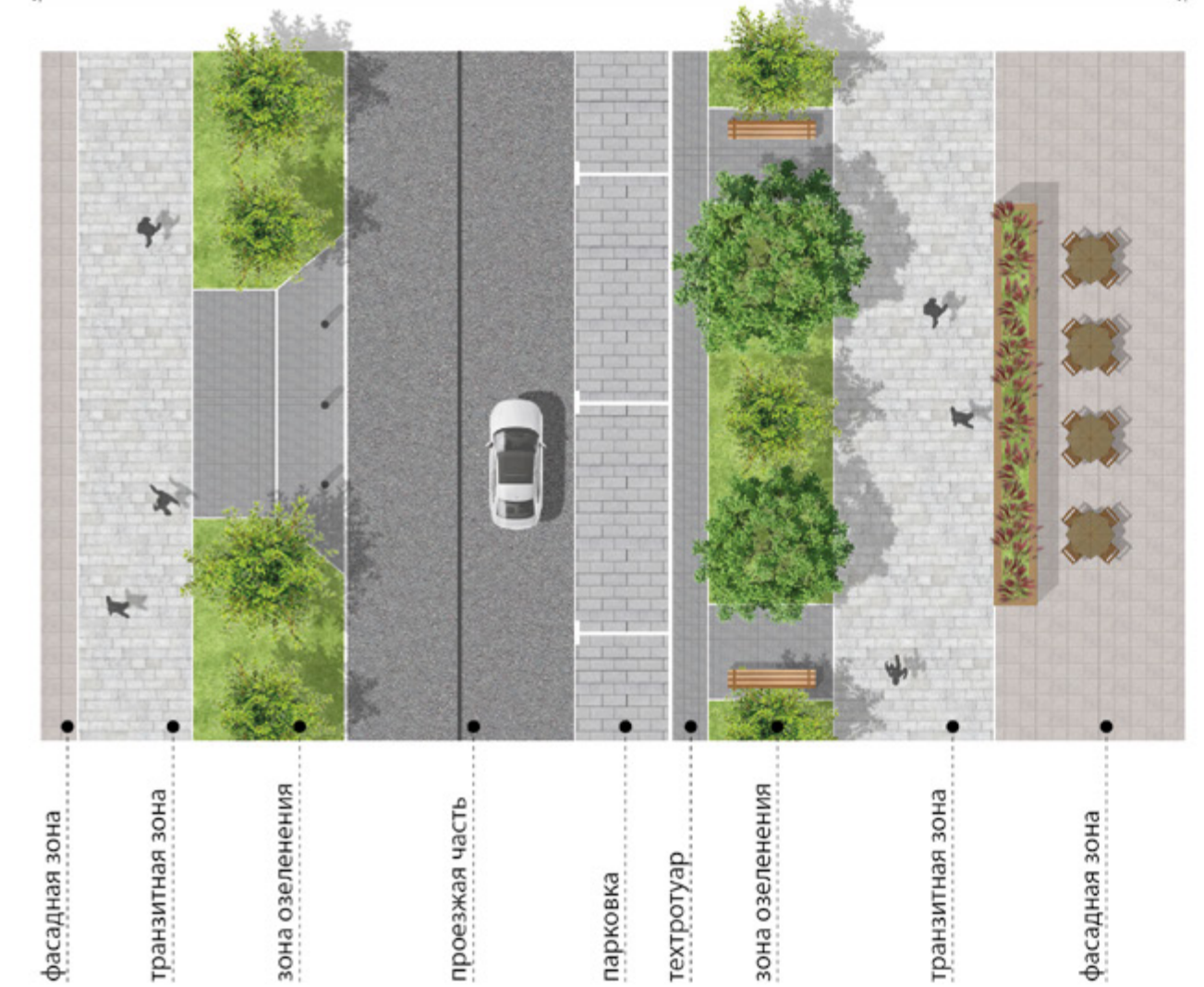
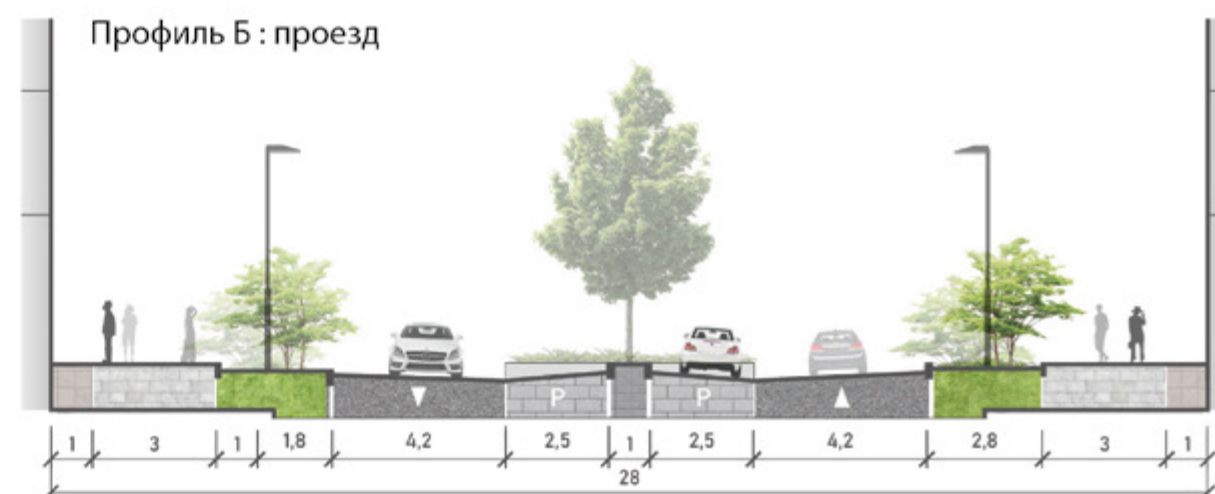
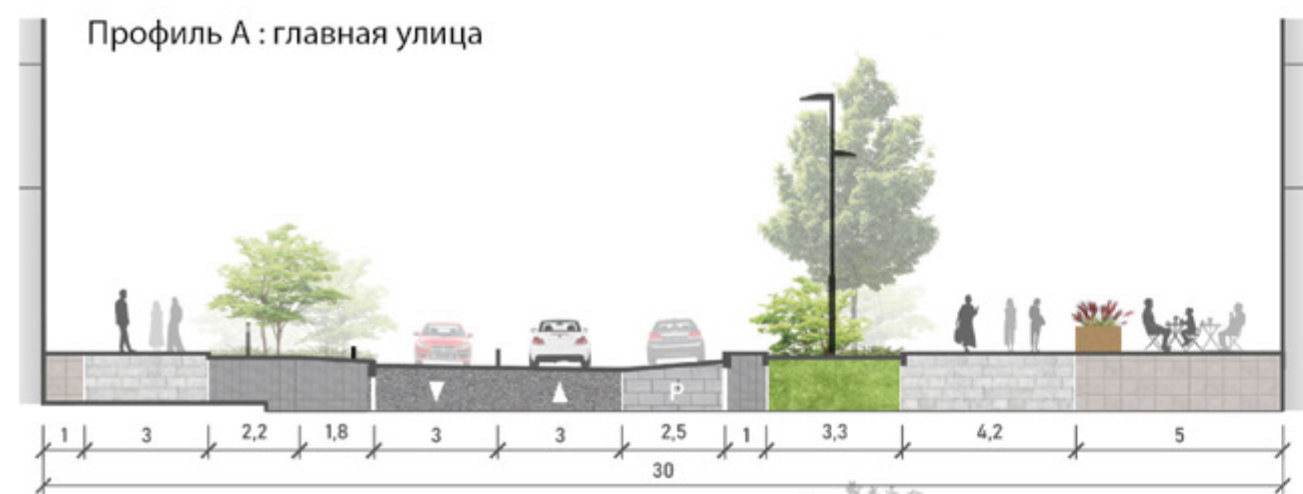


ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

# ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



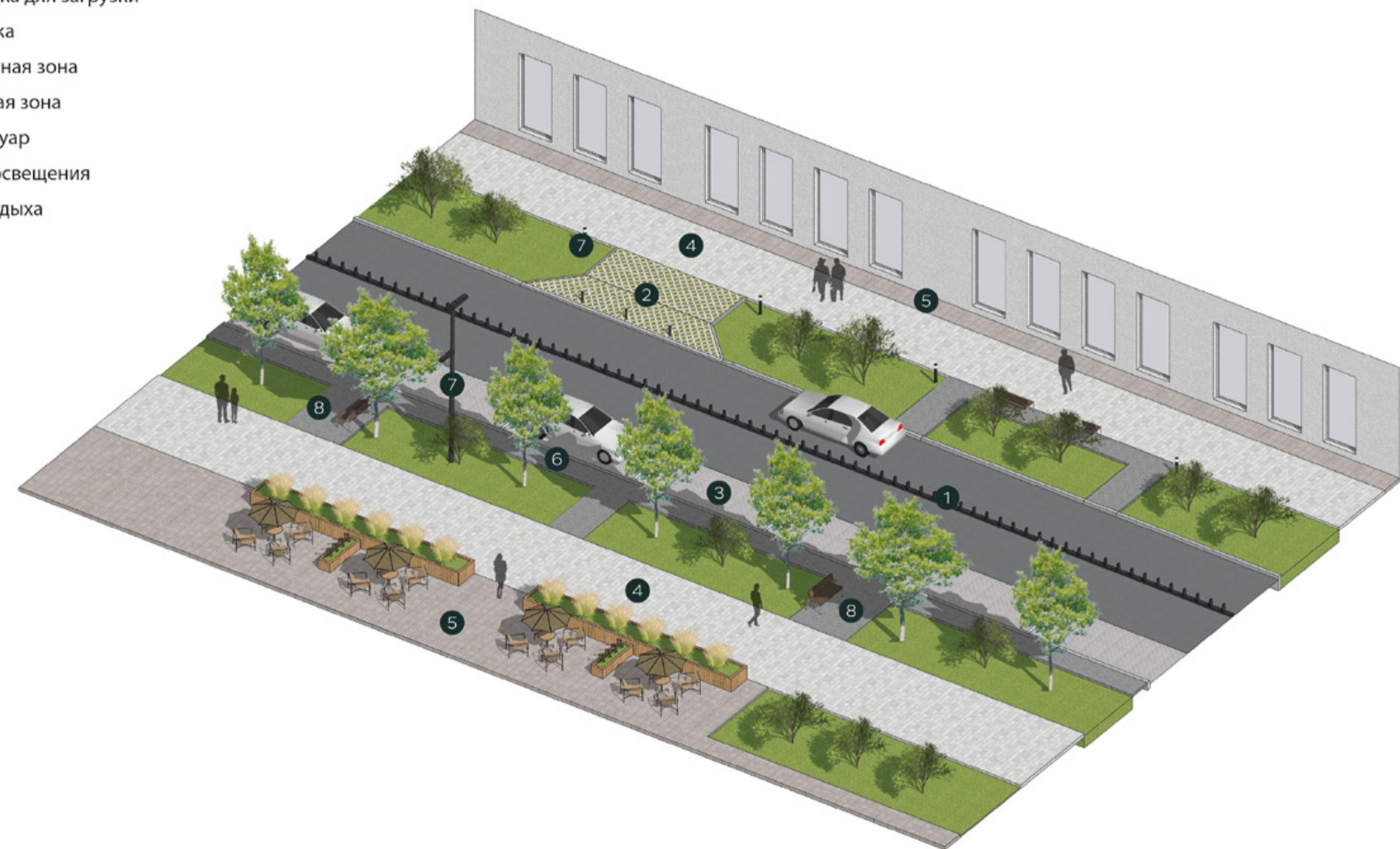
# ПРОФИЛИ УЛИЦ





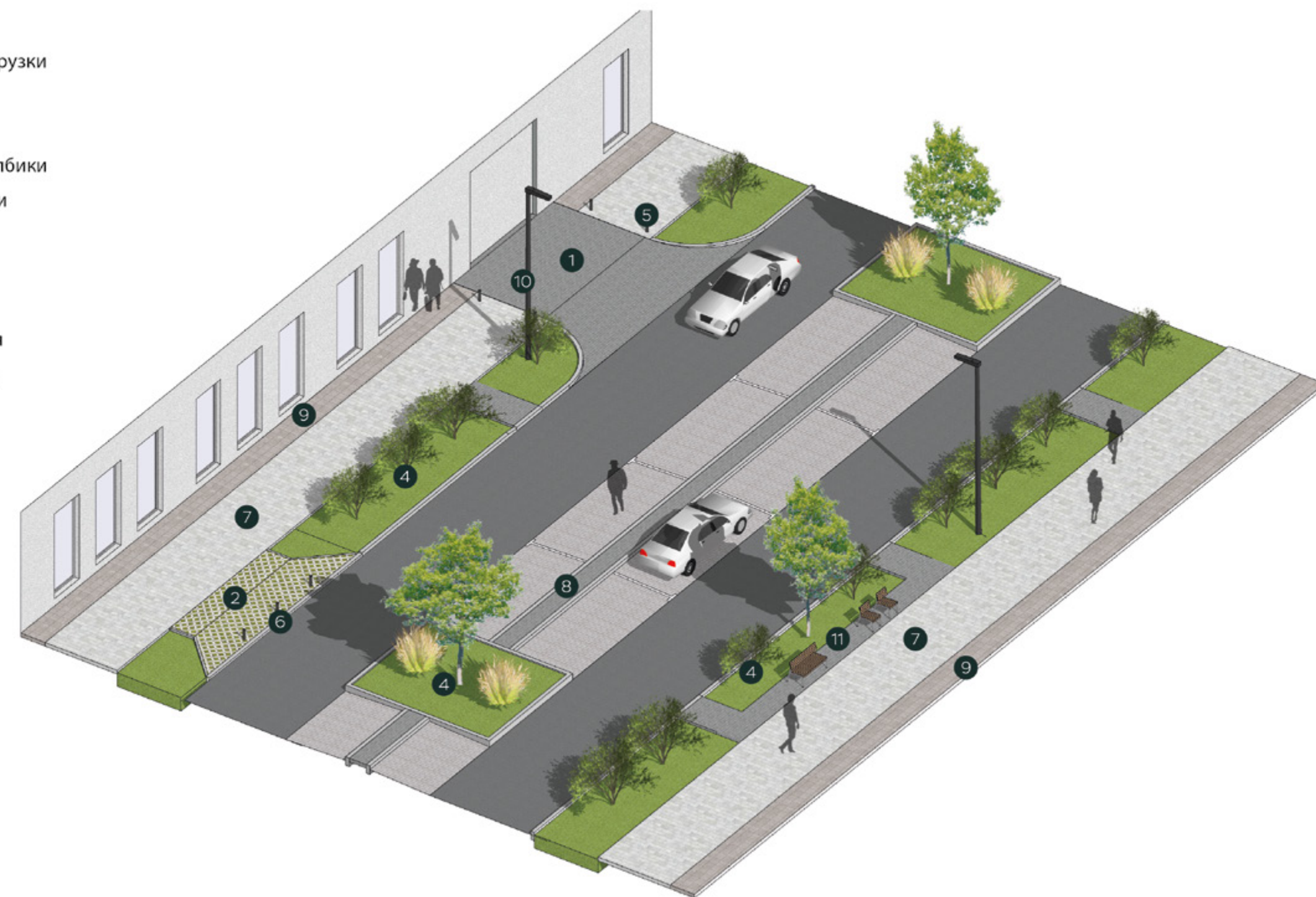
# ГЛАВНАЯ УЛИЦА

- 1 делиниатор
- 2 площадка для загрузки
- 3 парковка
- 4 транзитная зона
- 5 фасадная зона
- 6 техтротуар
- 7 опора освещения
- 8 зоны отдыха



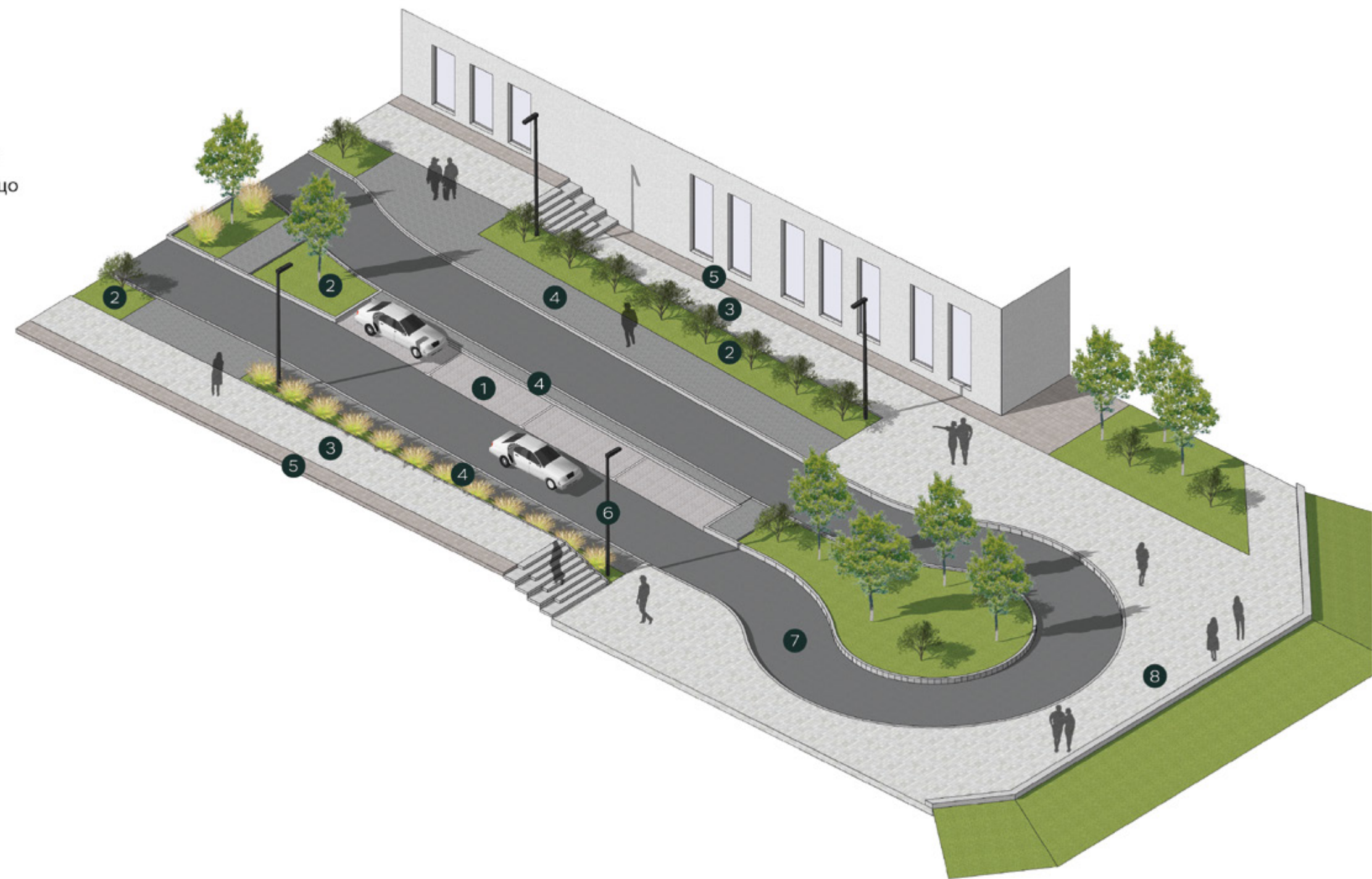
# ПРОЕЗД (ФРАГМЕНТ 1)

- 1 въезд в паркинг
- 2 площадка для загрузки
- 3 парковка
- 4 зона озеленения
- 5 парковочные столбики
- 6 съемные столбики
- 7 транзитная зона
- 8 техтротуар
- 9 фасадная зона
- 10 опоры освещения
- 11 места для отдыха



## ПРОЕЗД (ФРАГМЕНТ 2)

- 1 парковка
- 2 зона озеленения
- 3 транзитная зона
- 4 техтротуар
- 5 фасадная зона
- 6 опоры освещения
- 7 разворотное кольцо
- 8 речной променад



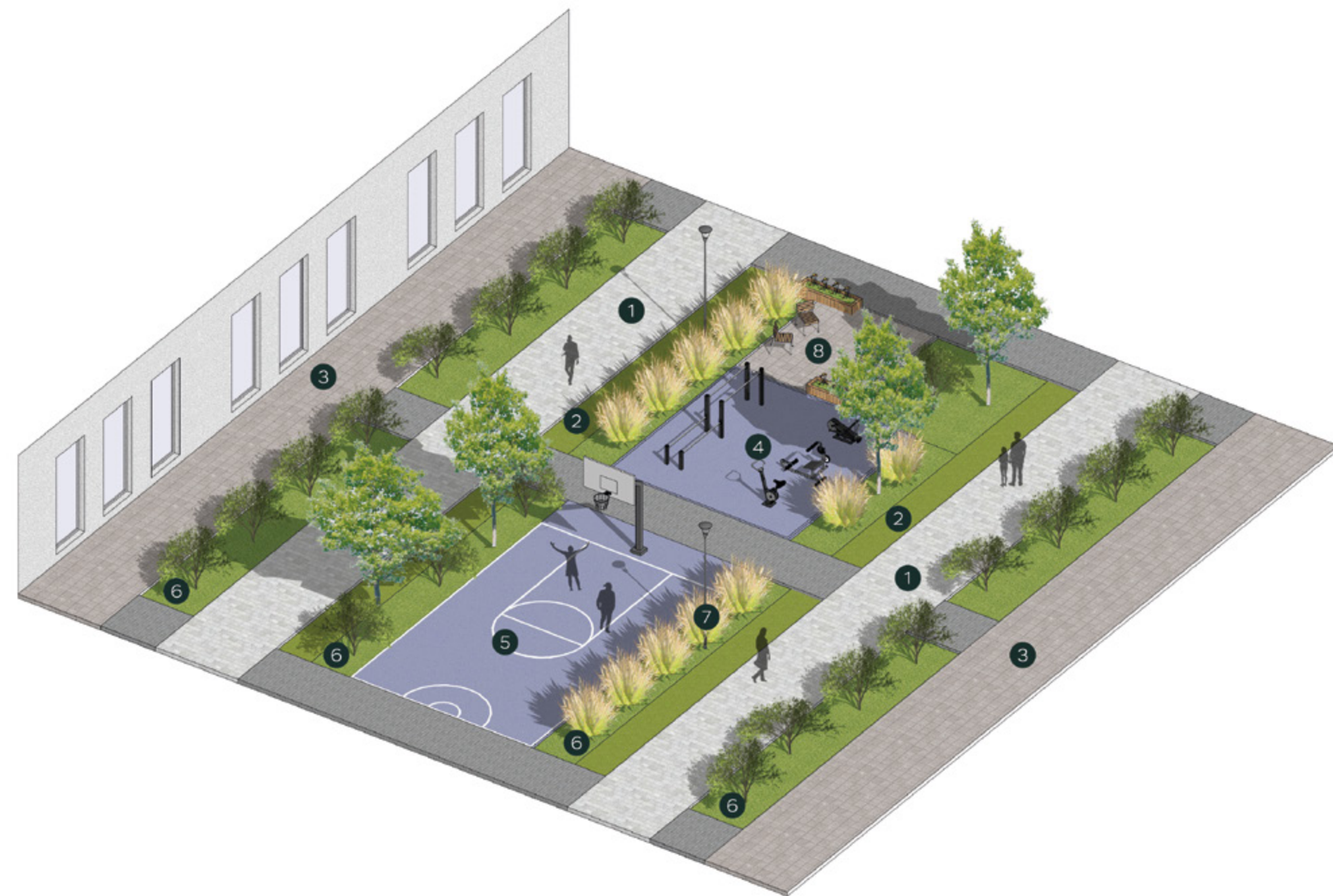
## БУЛЬВАР (ФРАГМЕНТ 1)

- 1 транзитная зона совмещенная с пожарным проездом
- 2 укрепленный газон
- 3 фасадная зона
- 4 летнее кафе
- 5 площадка для детей
- 6 зоны озеленения
- 7 опоры освещения



## БУЛЬВАР (ФРАГМЕНТ 2)

- 1 транзитная зона совмещенная с пожарным проездом
- 2 укрепленный газон
- 3 фасадная зона
- 4 площадка для воркаута
- 5 площадка для стритболла
- 6 зоны озеленения
- 7 опоры освещения
- 8 площадка для отдыха



## ПЕРЕКРЕСТОК (ТИП 1)

главная улица и проезд

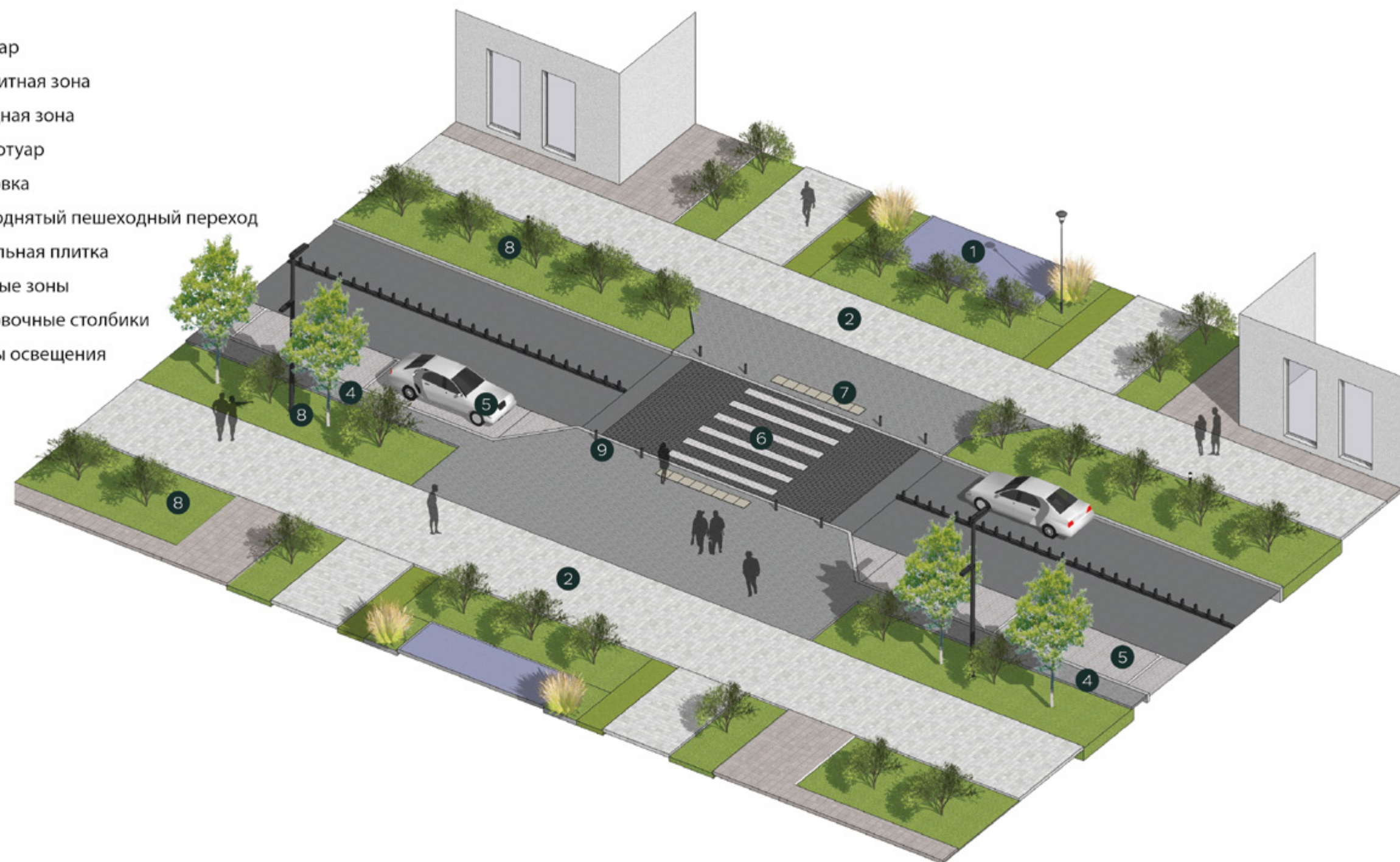
- 1 транзитная зона
- 2 фасадная зона
- 3 техтротуар
- 4 парковка
- 5 приподнятый перекресток
- 6 пешеходный переход брусчатый
- 7 тактильная плитка
- 8 зеленые зоны
- 9 парковочные столбики
- 10 опоры освещения



# ПЕРЕКРЕСТОК (ТИП 2)

главная улица и бульвар

- 1 бульвар
- 2 транзитная зона
- 3 фасадная зона
- 4 техтротуар
- 5 парковка
- 6 приподнятый пешеходный переход
- 7 тактильная плитка
- 8 зеленые зоны
- 9 парковочные столбики
- 10 опоры освещения



# ПЛОЩАДЬ

- 1 транзитная зона
- 2 фасадная зона
- 3 техтротуар
- 4 приподнятый пешеходный переход
- 5 площадка для мероприятий
- 6 амфитеатр
- 7 зоны отдыха
- 8 бульвар
- 9 опоры освещения
- 10 рядовая посадка деревьев
- 11 парковка
- 12 летнее кафе
- 13 арт-объект



# ДВОРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

- 1 транзитная зона совмещенная с пожарным проездом
- 2 укрепленный газон
- 3 фасадная зона
- 4 техтротуар
- 5 детские площадки
- 6 зоны отдыха
- 7 зоны озеленения
- 8 опоры освещения





ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ