



**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# **ЖИВОЕ ЭКОПОСЕЛЕНИЕ**

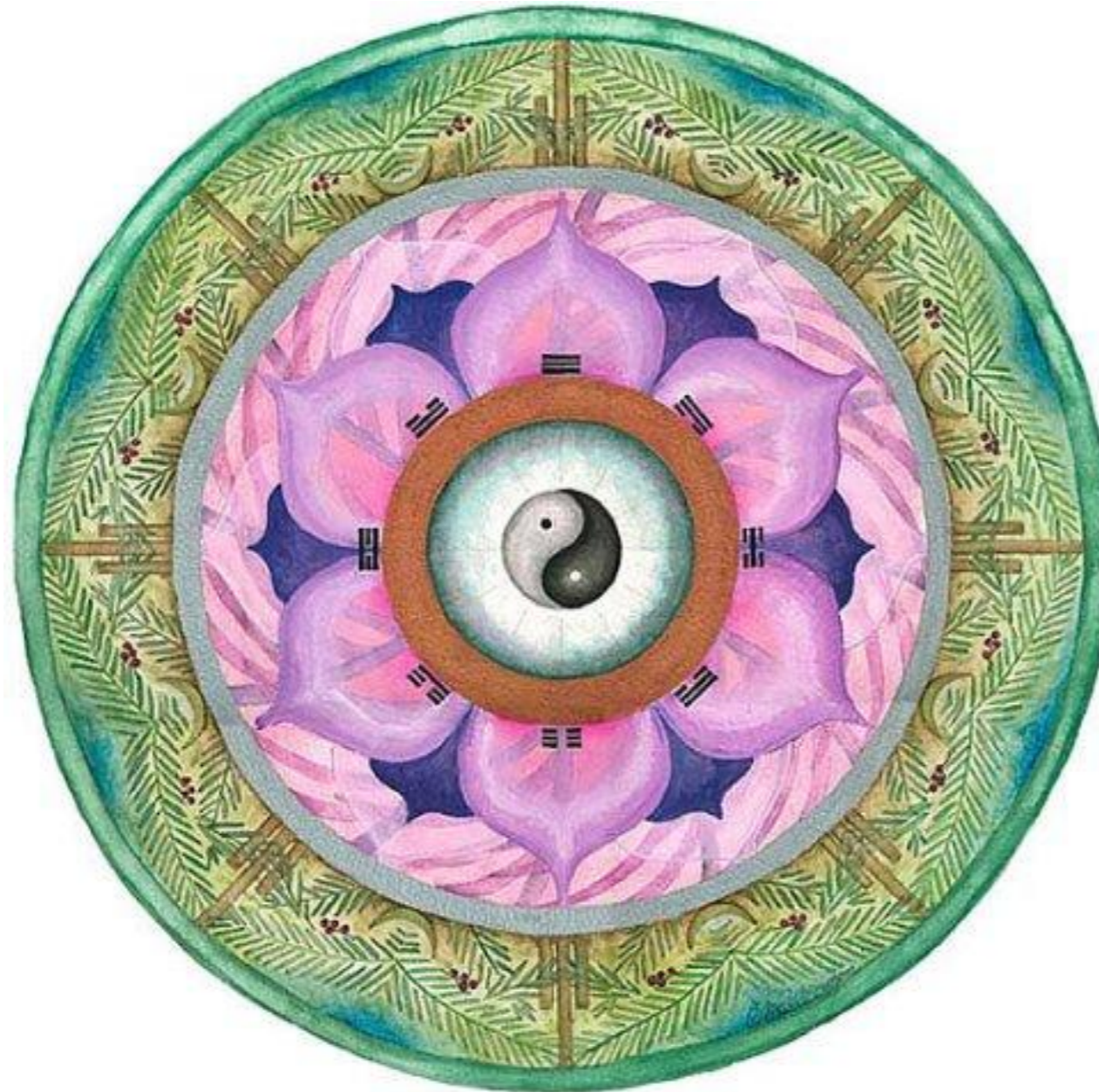
*Создаем с любовью для себя  
и близких по духу людей*



**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

**Место**



**Люди**

**Атмосфера**

**Образ жизни**





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Люди

Ценностно- и духовно ориентированные, культурные

Открытые, честные, дружелюбные, позитивные

Семейные, ответственные

Инициативные, готовые активно участвовать в жизни  
сообщества

Даровитые, талантливые







**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Место

### Расположение

40-60 км от Москвы по Новой Риге. Место, отделенное от других поселков.



### Природа

Окружение лес  
Свой водоем  
Парк, эко-хозяйство

### Архитектура

Природосообразная  
Оригинальная, продуманная, уютная  
Натуральные, экологически чистые материалы  
Плавные, гармоничные линии, спокойные формы  
Невысокие заборы, живые изгороди, ландшафтные преграды  
Целостный ансамбль, гармонично вписанный в ландшафт





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Образ жизни

- Поселение как команда, общность интересов, совместное развитие, коллегиальное управление.
- Активная социализация, участие в праздниках, спектаклях, мастерских, семинарах и совместном труде.



## Атмосфера

- Цельности поселения и сообщества
- Солидарности, причастности каждого к целому
- Доверия, сотворчества, дружелюбия, искренности
- Открытости, гармонии, взаимопомощи и уважения



**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Органы и принципы управления, идеология, нормы проживания

## Органы управления

Основным законодательным органом поселения является Совет поселения, который наполовину состоит из учредителей (основателей) и наполовину из выборных членов. Последние избираются на Собрании поселения 1 раз в 2 года.

Исполнительным органом является Правление поселения во главе с председателем. Члены правления назначаются Советом учредителей.

## Принципы, нормы, правила

Принципы жизнедеятельности поселения, ценностные установки жителей, идеология сообщества описываются в Декларации, которая является основным идейным документом, определяющим образ поселения и жизни в нем. Декларацию принимает каждый житель поселения.

Отдельные нормы проживания описываются в Правилах поселения.





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Генплан

## Основные зоны

- Жилые зоны
- Место силы
- Школа и сад
- Детские площадки
- Зона отдыха, парк, пруд
- Эко-хозяйство
- Спортивные зоны
- Сервисная зона

## Дороги

- Непрямые, без острых углов
- Покрытие – брусчатка
- Шириной 12м с тротуаром и озеленением по краям, проезжая часть – 6 м
- Бульвар в общественной зоне
- Круговые развязки в ключевых местах
- Паркинг на 50 м/м
- Зона отдыха, школа – пешеходные зоны.

Графический концепт генплана экопоселения был создан в апреле-мае 2012 г. под руководством известного итальянского органического архитектора Луиджи Фиумара в его киевском бюро на основе технического задания от участников Живого сообщества (см. следующий слайд).

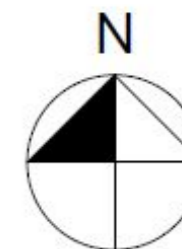




# Любимая земля

загородные поселки  
следующего поколения

## Генеральный план поселка 1:2500



### Баланс территории:

Общая площадь

Застройка:

- общественная; таунхаузы; односемейные дома; многоквартирные дома.

Зеленая территория:

- общественная парковая зона; зона таунхаузов;
- частные участки (63 шт по 8-11 соток); зона земледелия.

Дороги и твердое покрытие:

- дороги для автотранспорта; пешеходные дорожки и площади.

Сельскохозяйственная:

- конюшня и подсобная постройка.

Спортивные площадки:

- 

Водоемы:

- 

га	%
24,8	100
1,6	5,7
0,9	3,6
0,5	1,5
-	-
0,2	0,6
16	64,5
5,2	21,0
2,6	10,5
6,3	25,5
1,9	7,5
6	24,5
3,5	14,5
2,5	10,5
0,1	0,5
0,3	1,0
0,8	3,3

### Экспликация генплана:

- 1 - Въезд;
- 2 - Стоянка автомобилей;
- 3 - Здание школы;
- 4 - Здание детского сада;
- 5 - Сельский двор;
- 6 - Общественный центр (офисный, медицинский, детский центры, магазины, конференц зал);
- 7 - Кафе-ресторан;
- 8 - СТО;
- 9 - Бассейн и спортивный комплекс;
- 10 - Водоем;
- 11 - Центральная площадь;
- 12 - Детская площадка и каток;
- 13 - Поле для фестивалей;
- 14 - Место уединения;
- 15 - Многоквартирные дома;
- 16 - Объездная дорога;
- 17 - Зона земледелия;
- 18 - Конюшня и хоз. помещения;
- 19 - Лес



арх. Луиджи Фиумара  
арх. Алена Терехова  
lfiumara@gmx.net  
www.l-arch.org  
9 мая 2012 года

формат А3





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

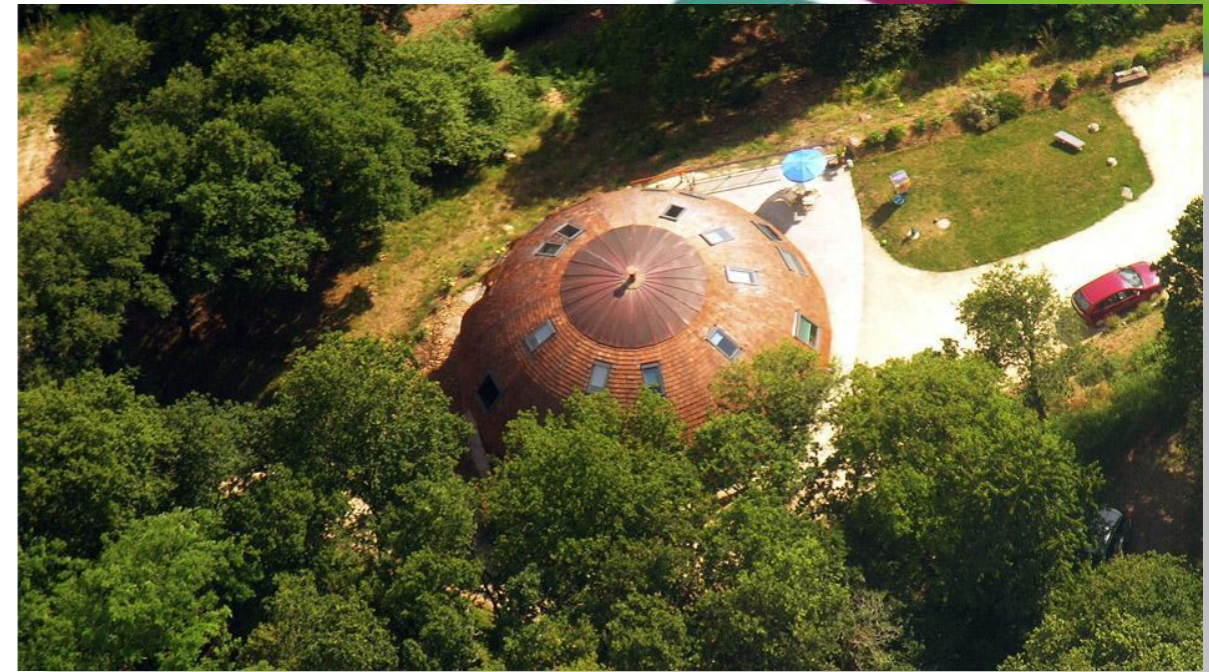
## Стилистика поселка

Холистическая архитектура, создающая целостное, благоприятное пространство для жизни. Здания должны быть органично вписаны в ландшафт, геометрически сбалансированы (сакральная архитектура, золотое сечение и т.п.)

Натуральная, естественная красота зданий, линий, дорог, заборов. Не должно быть вычурных форм, а также элементов «упаковочного» дизайна (обилие прямых, острых углов, и т.п.) Следует использовать бионические формы, но без излишних усложнений.

Заборы невысокие или живые изгороди, ландшафтные преграды.

По возможности использовать природные/природобезопасные материалы.







**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Школа и детский сад



Спортзал, когда нет школьных занятий,  
могут посещать любые жители посёлка.

### Школьный комплекс включает:

- Здания начальной, средней и старшей школы разной архитектуры, но соединенные переходами
- Мастерские (гончарная, столярная, швейная и др.)
- Актальный зал со сценой и профессиональным звуком
- Открытая спортплощадка
- Крытый спортзал
- Сельский двор с животными





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Инфраструктура плодотворной жизни

- Эко-магазин продуктов, одежды и др. эко-товаров. Централизованная служба доставки с возможностью заказа через интернет.
- Эко-хозяйство 2 га (например, по принципу перма-культуры Зеппа Хольцера). Снабжает поселок и школу молочными продуктами, яйцами, овощами, фруктами, ягодами, зеленью.
- Автомойка, велосипедная мастерская
- Централизованные прачечные, клининг, служба быта.







**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Инфраструктура гармоничного общения



- Небольшой парк с прудом, оборудованные места для пикников
- Гостиница (таунхаусы) для гостей
- Чайная, пиццерия, пекарня
- Детские площадки
- Открытое пространство для проведения фестивалей





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Инфраструктура спорта и здоровья

- Вербочный парк
- Спортивная площадка (волейбол, футбол)
- Холистический медицинский центр
- Конюшня
- Бассейн, баня, спа-центр



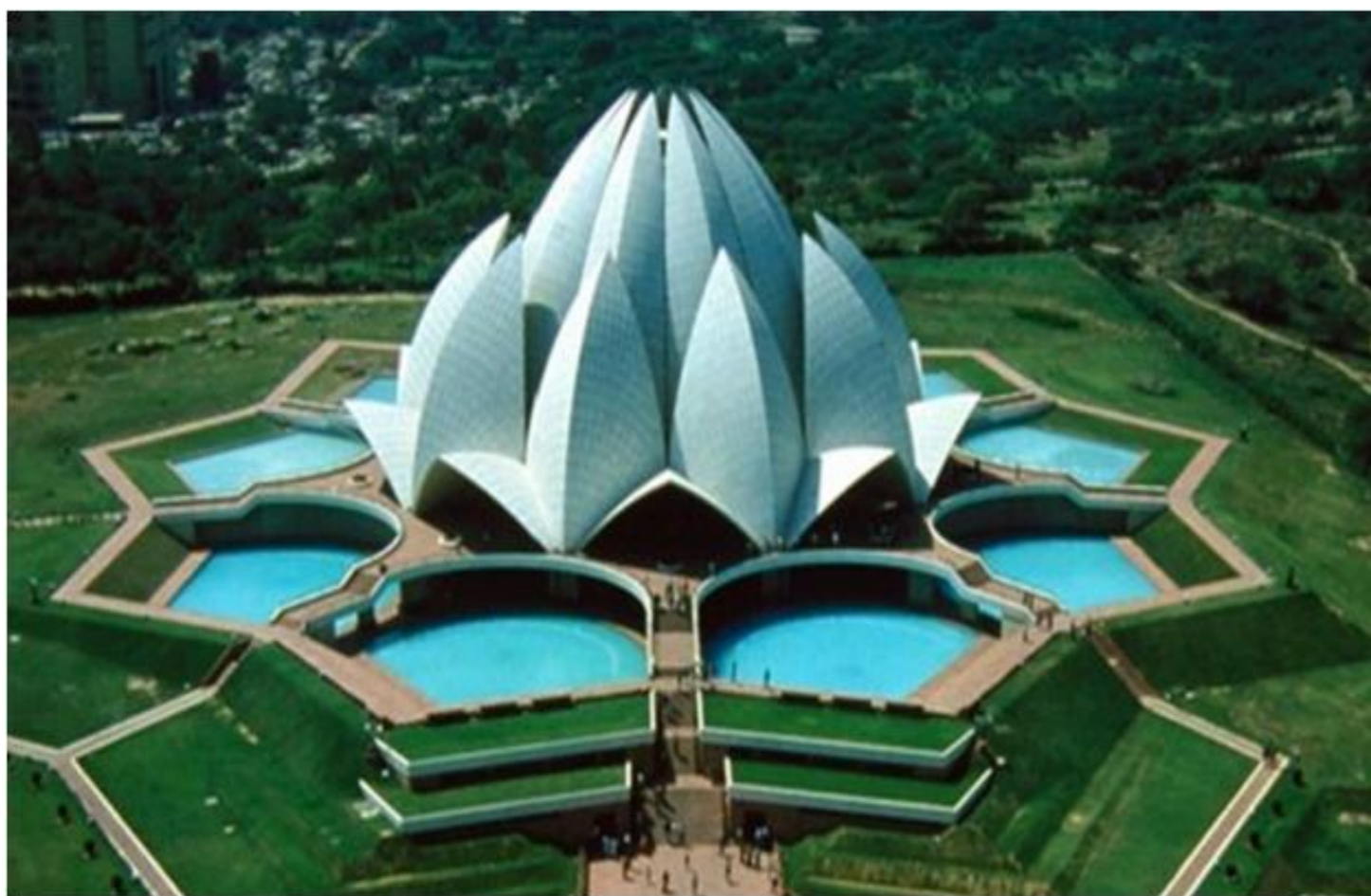




**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Место силы



Расположено в центре поселка.  
Здание без знаков принадлежности к какой-либо религии.  
Священное пространство для духовного развития, различных практик и отправления любого культа.





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

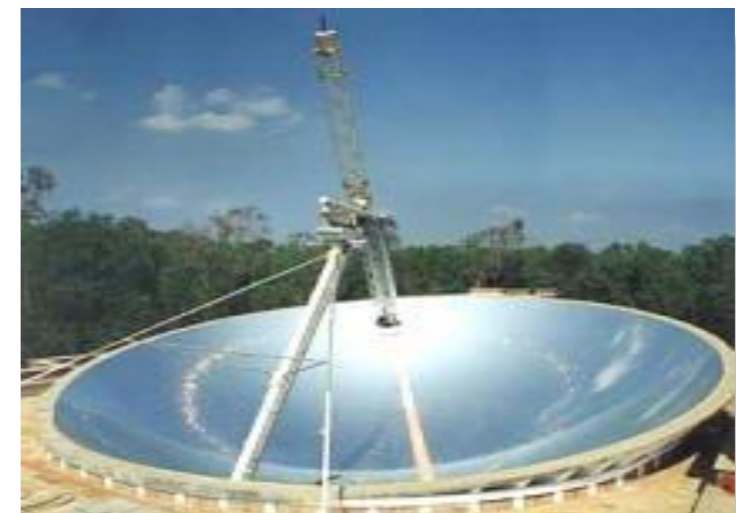
## Коммуникации



Опция: договориться с производителями оборудования об использовании поселка для продвижения систем альтернативной энергетики для снижения инвестиционных затрат.

Вода, канализация, электричество, газ – центральные.

В посёлке частично используется альтернативная энергетика: солнечные концентраторы, ветряки, тепловые насосы.



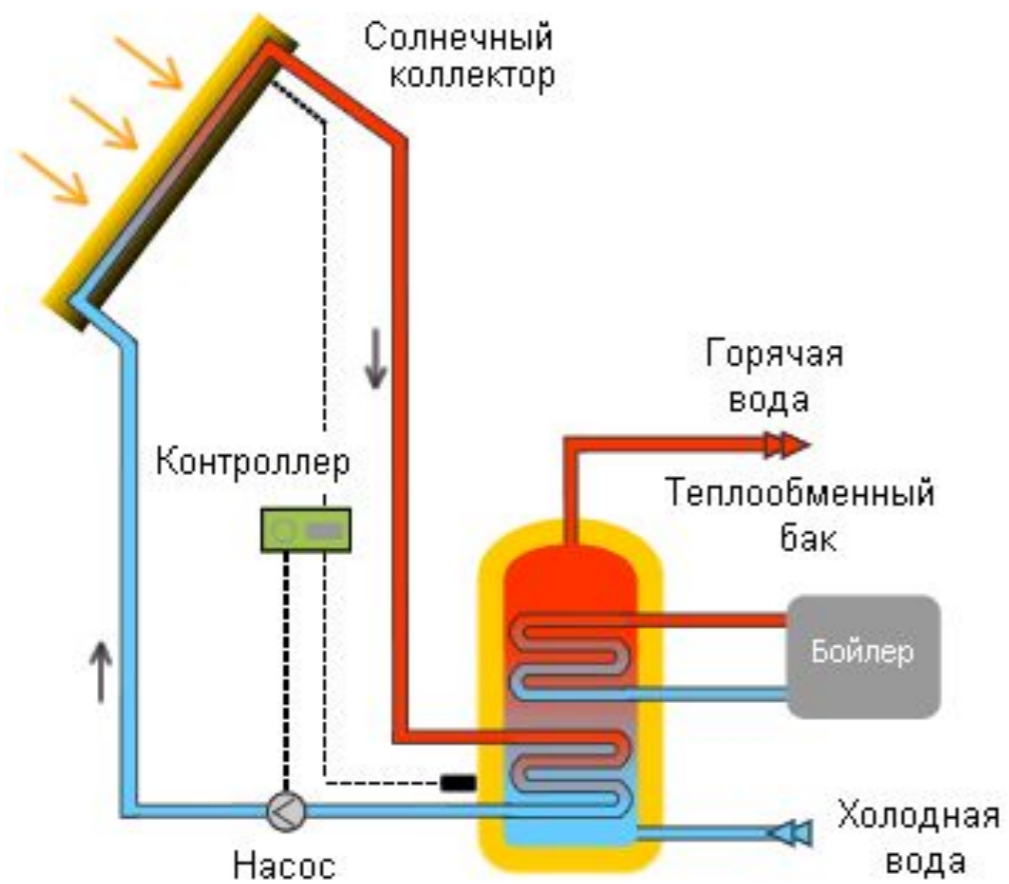




**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Альтернативная энергетика



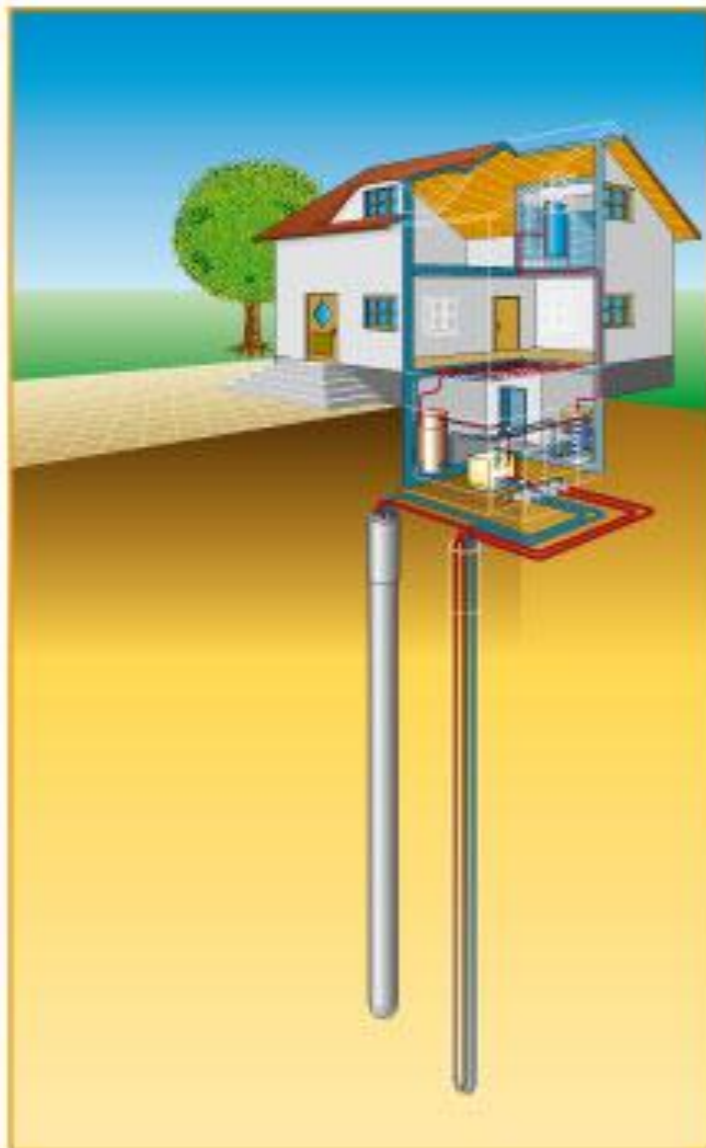




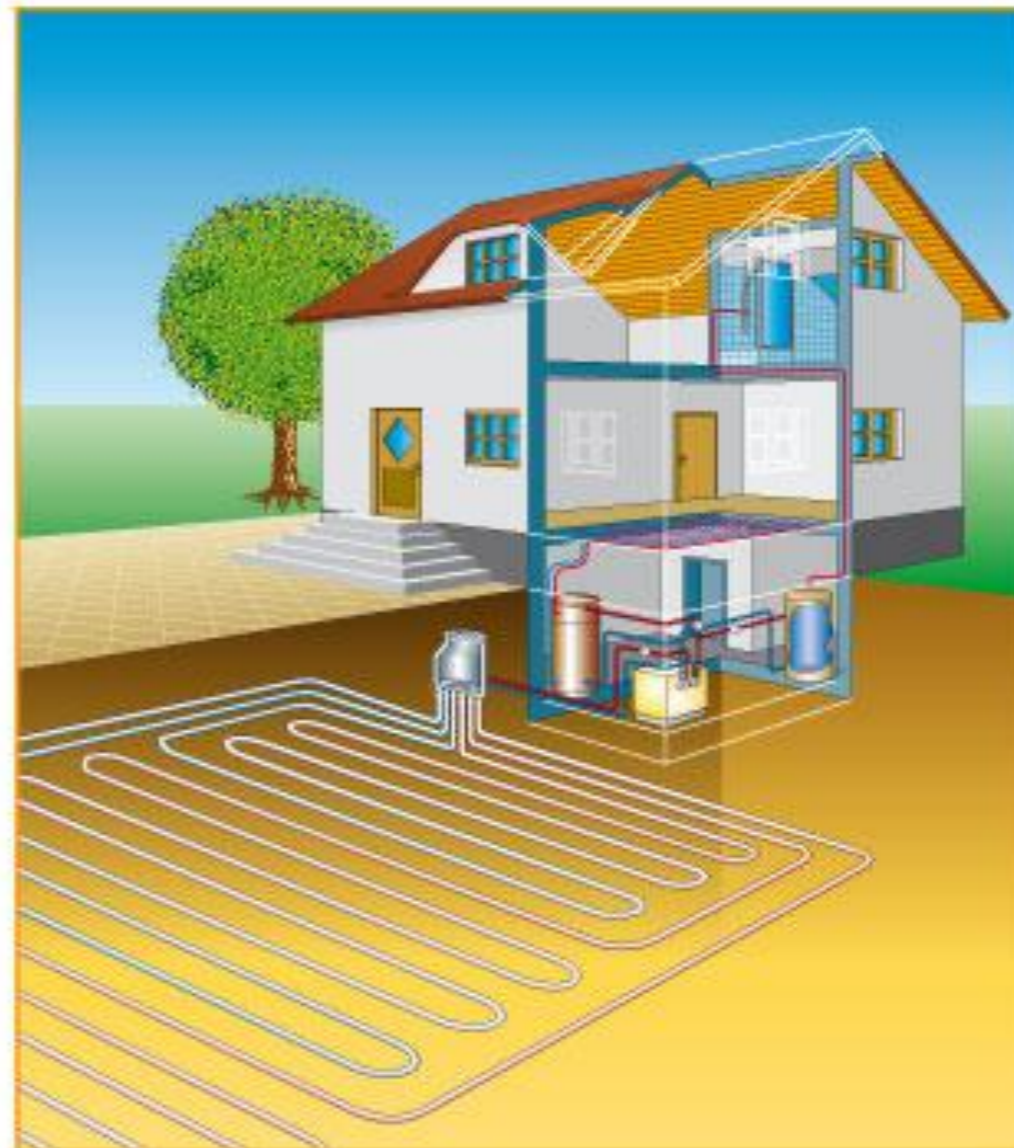
**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Альтернативная энергетика



Erdsonden



Erdkollektoren

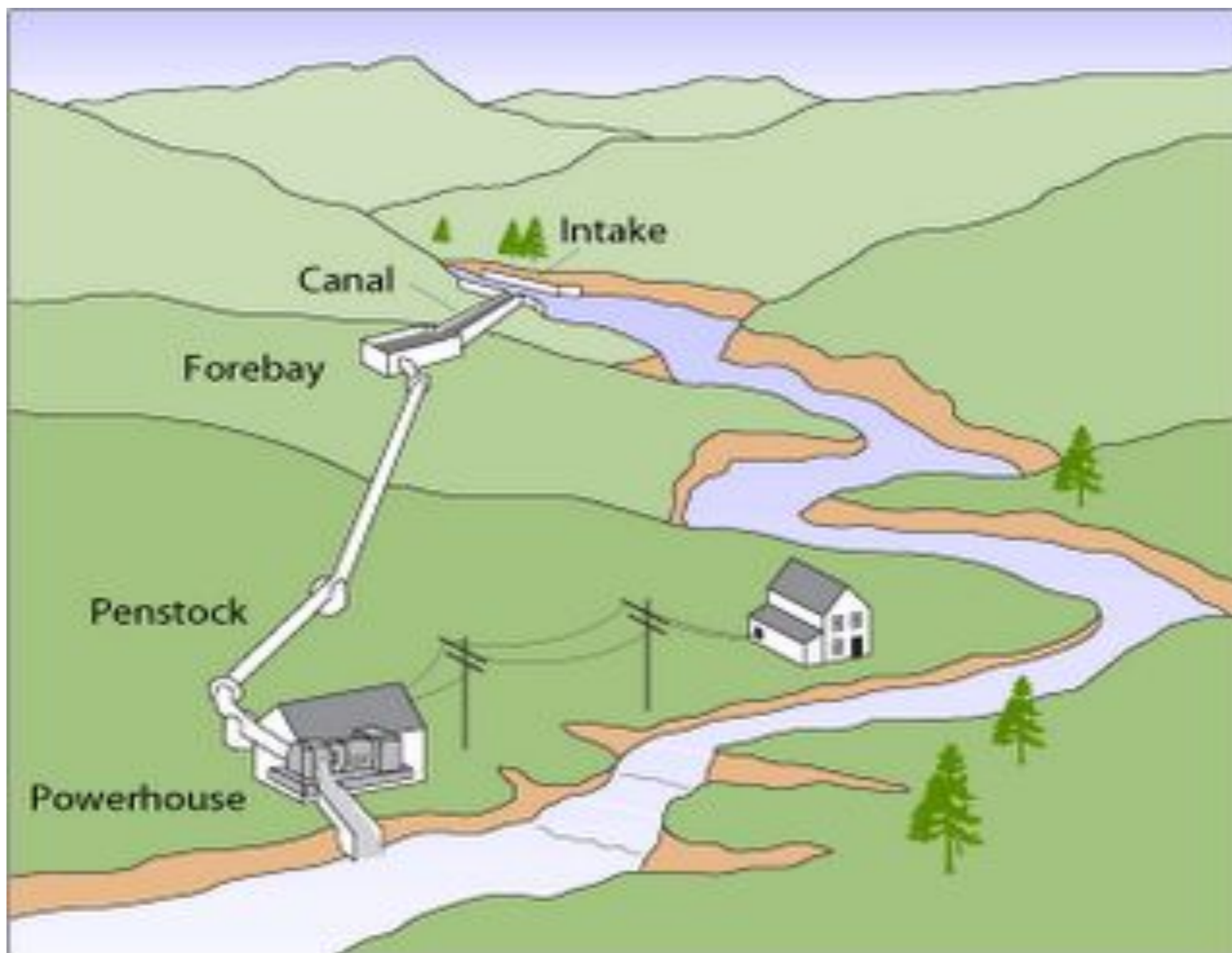




**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Альтернативная энергетика







**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения



## Принципы управления инфраструктурой

### **Создание**

Основная, утвержденная Советом инфраструктура, создается за счет жителей (включается в стоимость кв.м. жилья).

Инфраструктура, дороги, коммуникации являются собственностью сообщества и не могут быть проданы.

Новая инфраструктура – может быть построена за счет взносов членов/накопленных общественных средств, или инвестором объекта, в счет будущей аренды.

### **Управление**

Крупные инфраструктурные объекты отдаются в аренду/управление (преимущественно членам Сообщества) Выручка от аренды поступает в бюджет Сообщества.

Общественная земля – может быть сдана в аренду под постройку новых инфраструктурных объектов. Они также становятся собственностью сообщества.





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Экономика

Количество семей – 200

Коттеджей с землей – 120, Таунхаусов – 60, Квартир - 20

Площадь поселка – 21 га, общественных территорий – 10 га

Бюджет создания – \$79 млн

Инвестиции в инфраструктуру – \$33 млн

Цена за дом – \$500-750 тыс

Цена за таунхаус – \$200-400 тыс

Цена за квартиру – \$150-250 тыс





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Дома

Метраж: 150 кв.м - 250 кв.м

Участок: 6-15 соток

Ориентировочная цена: \$500-750 тыс.



### **Таунхаусы с участком 2-4 сотки**

Секции метражом от 70 кв.м до 200 кв.м

Ориентировочная цена: \$200-400 тыс.

### **Квартиры в малоэтажных домах**

Секции метражом от 70 кв.м до 120 кв.м

Ориентировочная цена: \$150-250 тыс.





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## **Ключевые этапы создания поселения**

Разработка идеи и идеологии поселения

Разработка системы управления проектом поселения и структуры основных рабочих органов

Выбор/подбор членов основных органов управления

Утверждение концепции, инфраструктуры и экономики

Утверждение финансово-юридической схемы (взносы, ипотека и т.д.)

Привлечение семей 1-й очереди (100 семей)

Привлечение банка (гибкая ипотека)

Поиск и приобретение земли

Генплан, архитектура, проектирование и согласования

Получение ТУ на коммуникации, проектирование и согласование сетей

Строительство жилья и инфраструктуры 1-й очереди

Подключение коммуникаций

Продажа 2-й очереди (100 семей)

Строительство жилья и инфраструктуры 2-й очереди

**Ориентировочный срок до заселения 1-й очереди – 2 года  
с момента приобретения земли**





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

## Продвижение проекта

Члены сообщества семей привлекают друзей и знакомых, участвуют в мероприятиях по продвижению поселения.

Работает сообщество на фейсбуке с функционалом, позволяющим голосовать, делиться материалами и проч.

Презентации поселения в ценностно-ориентированных местах, на выставках, в других сообществах и т.п.

Участие в фестивалях, конференциях и т.п.

Все мероприятия проводятся на энтузиазме сообщества, без маркетинговых затрат на рекламу и продвижение.



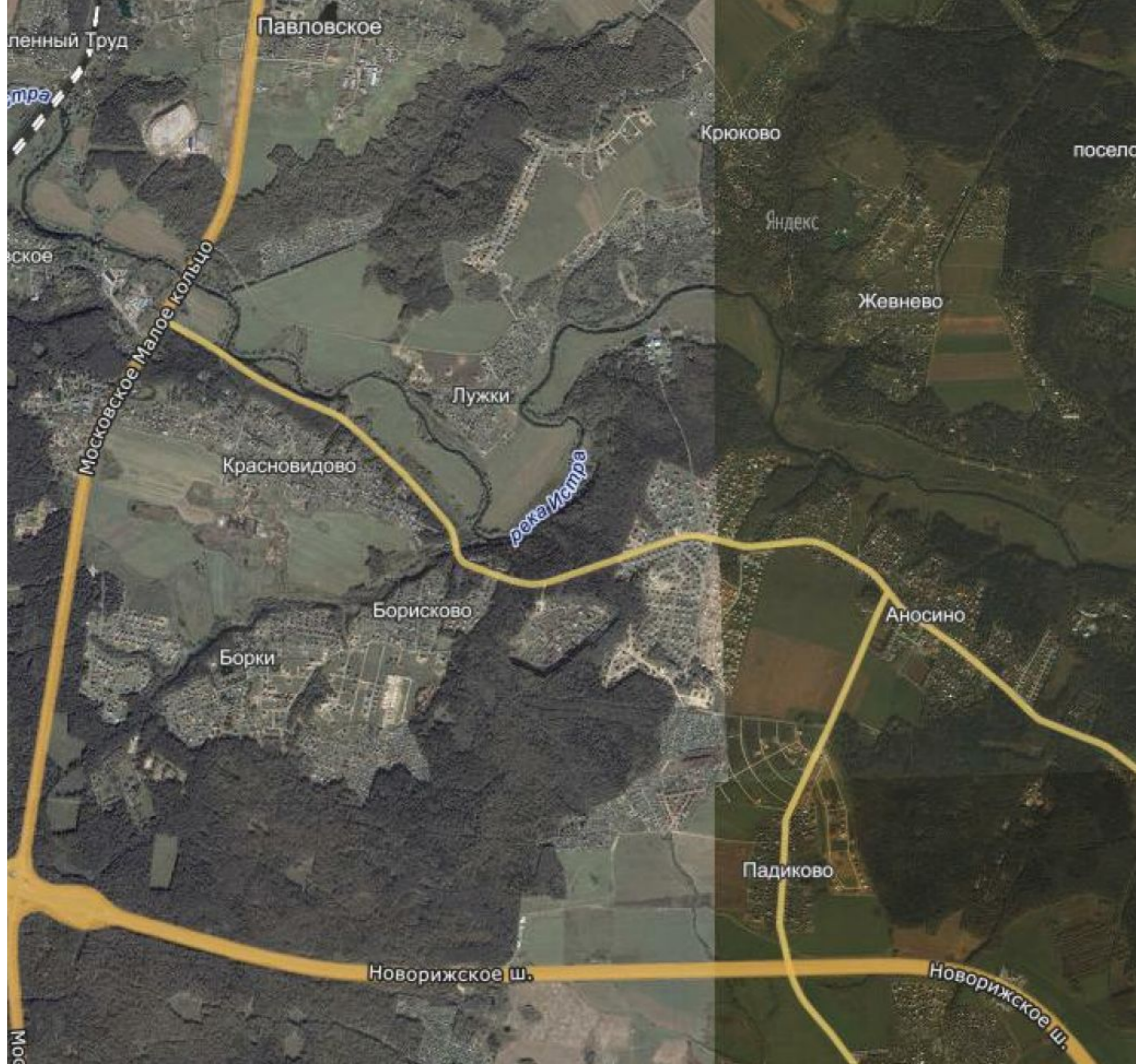


**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

**Участок близ поселка «ЛУЖКИ»:  
расположение, вид, экономика.**





Полный Труд

Павловское

Крюково

посело

Истра

Яндекс

Живнево

Московское Малое кольцо

Лужки

река Истра

Красновидово

Борисово

Аносино

Борки

Падиково

Новорижское ш.

Новорижское ш.

Мос

















**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Цифры

- Коттедж 250 м<sup>2</sup>, 12 соток земли - \$674К
- Коттедж 200 м<sup>2</sup>, 10 соток земли - \$552К
- Коттедж 150 м<sup>2</sup>, 8 соток земли - \$430К
- Таунхаус 150 м<sup>2</sup>, 4 сотки земли - \$300К
- Таунхаус 120 м<sup>2</sup>, 3 сотки земли - \$240К





**Любимая  
земля**

загородные поселки  
следующего поколения

# Цифры

Приблизительная стоимость земли (за 1 сотку):

- При покупке неразмежеванного участка - \$5 000
- С согласованиями, коммуникациями и дорогами - \$14 000
- Цена жилой земли - \$22 000
- С полной инфраструктурой экопоселения - \$28 200

Подробные расчеты содержатся в отдельном файле,  
прилагаемом к данной презентации.