

# ПОСЕЛОК на 2,5 тыс. жителей.





## Пригородный ПОСЕЛОК







70 уч.

Гринвич



117 уч.

Риверсайд



Святой источник



Святой источник







Millennium park





Базаиха.



Базаиха.



Удачный.



Базаиха.

Коттеджные поселки. Красноярск.





Любая зародившаяся структура, по мере развития движется от хаоса к порядку, то есть к самосовершенствованию. В этой связи - ОСОЗНАНИЕ необходимости координации действий в области частного землевладения, то есть необходимости планирования и проектной подготовки – становится вполне очевидным даже для непосвященного. Таким образом, на данном этапе, изучение основ проектирования «Поселковых комплексов» - становится чрезвычайно актуальным и обоснованным. Востребованным временем.



Главное преимущество масштабных поселков – экономия во всем. Крупный проект позволяет снизить не только общественно-эксплуатационные расходы, но и затраты на содержание объектов социального назначения. Рентабельной и окупаемой инфраструктура в загородном коттеджном поселке становится, если его площадь составляет более 50-60 га и, соответственно, количество участков не менее 200. Иначе оплата за опции инфраструктуры ложится тяжелым бременем на жителей поселка.



Millennium park



Высокий берег



Гринфилд 255 уч.



Гринфилд

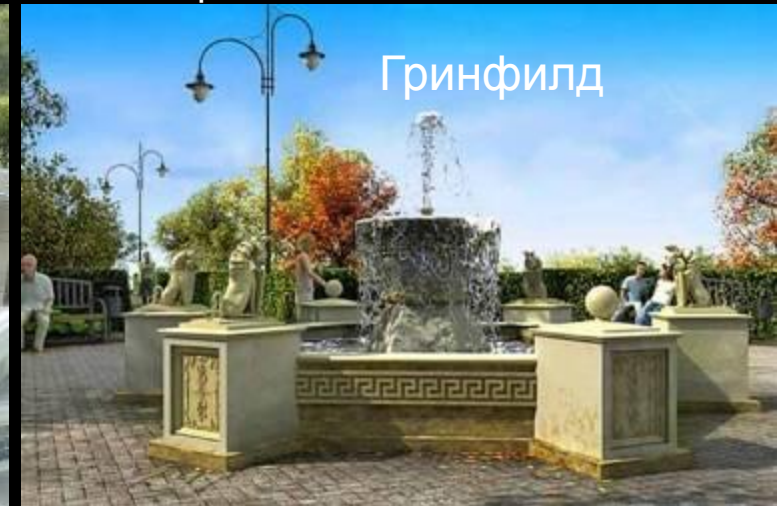


Развитая Инфраструктура сегодня входит в **тройку** ключевых требований покупателя коттеджного участка, наряду с **природными характеристиками** местности и **транспортной доступностью** направления.

Наличие **торговых и социально-досуговых** объектов внутри поселка **принципиально важно** для человека, приобретающего загородное жилье. Ведь именно уровень инфраструктурного сервиса в значительной степени определяет **качество жизни** в целом.



Millennium park



Гринфилд





Millennium park

Кроме проработанности до мелочей планировочных решений самого поселения, а так же жилых и общественных зданий, крайне важна продуманность архитектурной концепции, то есть **Идеи – БРЭНДа**.

Именно - Узнаваемость продукта и НЕ ПОХОЖЕСТЬ на других определяет его востребованность.

На примере проектирования парка вы так же могли лишний раз в этом удостовериться. Те студенты, что некоторое время поэскизировав «от орнамента», в конце концов, все-таки прислушались к советам преподавателей и начали разработку проекта «от идеи», могли на собственном опыте ощутить разницу в подходах и в том, насколько интереснее работать, когда идея, как говорится, озарила.

Залог успеха масштабного проекта – **Собственный стиль**, Наличие особой жизненной философии и атмосферы, превращающих поселок из совокупности рядом стоящих домов – в некий мир, сообщество людей, объединенных общими интересами и увлечениями. При этом очень важен акцент на **социально-культурные ценности** – семью и факторы, позволяющие ей развиваться, комфортно существовать в специально создаваемых для этого условиях жизни.





Приступая к разработке проекта **ПОСЕЛКА**, вы должны совершенно осознанно понимать, что уже на стадии первоначальных эскизов вы задаете **УСЛОВИЯ** всей будущей **ЖИЗНИ** в нем, и всецело несете ответственность за эту **ЖИЗНЬ**.

Да, да, да – именно так. Если при разработке проекта «Парк» вы учились задумываться над вопросами – будет ли интересно, весело, комфортно на запланированной вами территории, с точки зрения отдыха и развлечения, то теперь поставленная перед вами задача значительно расширяется. Вы должны научиться задумываться над сакральными вопросами **СОБСТВЕННО СУЩЕСТВОВАНИЯ** человека и комфортного обустройства этого существования.



Стремление к приватности пространства, камерности, клубности, закрытости сообществ по интересам - присуще большинству из людей. Поэтому очень важно, так спроектировать территорию, чтобы в больших по площади мега-поселковых комплексах не пропадало **ощущение уюта и уединенности**. Для этого необходимо предусмотреть особые изгибы улиц, отгородить домовладения друг от друга посадками деревьев, а в части бизнес- и премиум-класса - разбить территорию на «**микрорайоны**» по 8-10 домовладений, и все дороги, ведущие от главного бульвара, сделать тупиковыми.





И  
З  
Г  
И  
Б  
У  
Л  
И  
Ц

Грамотное зонирование территории поселка важно и с точки зрения невозможности соблюсти здесь, предпочтительную для многих состоятельных землевладельцев, **социальную однородность жителей**, и с точки зрения объективных трудностей, встающих на пути соблюдения единого стилевого концепта поселения.

Так обслуживание объектов социальной инфраструктуры, эксплуатируемых сложных инженерно-коммуникационных сетей и сооружений, поддержание в надлежащем состоянии общественных территорий, требует значительного количества рабочих рук. Но было бы странно, если бы весь обслуживающий персонал проживал в местах отдаленных от собственно проектируемого нами мега-поселка.

Не существует и механизма юридического регулирования вопросов по поддержанию **единого архитектурно-стилевого** концепта. Так, например, никто не застрахован от появления бани в русском стиле среди подчеркнуто выдержанных в европейском стиле коттеджей. Эта проблема лежит и по преимуществу решается в сфере личных взаимоотношений жителей поселения.

Но если вы предусмотрите Достаточно Ёмкую, а не только **Интересную Концептуальную идею**, внутри которой ЛОГИЧЕСКИ совместимы различные архитектурные стили, то тем самым уже на стадии разработки проекта снимите элемент возможного будущего напряжения и сохраните **креативность**.

**Пример.** В поселке **Резиденция БЕНИЛЮКС** - территория концептуально разделена на части, каждая из которых сохраняет свою специфику и неповторимость природного ландшафта и названа в честь стран Евросоюза. При въезде в поселок мы попадаем на территорию «Амстердам», выполняющую функцию «столицы» комплекса, его социального, административного и культурного центра. Здесь размещены спортивные, развлекательные и административные объекты. Далее – «Голландия» - жилая застройка, отражающая архитектурные направления от неоклассики до модерна. «Бельгия» - комплекс частного жилья, отделенного от других рекой. Лесные резиденции «Люксембург», где возможны самые различные стилевые и композиционные решения.



Лесопарковая зона «Дикий Запад», где на территории 30 га организуются велосипедные и беговые трассы, дорожки для пеших и конных прогулок, спа-комплекс, ресторан на берегу озера, площадки для барбекю и беседки для отдыха. Для детей предусмотрен лесной игровой городок с детскими площадками для развивающих и спортивных игр, а так же «Крестьянский дворик» - своеобразный зоопарк .

В основу генерального плана Рублево-Архангельского (поселка миллионеров на 30 тысяч жителей), положена архитектурная концепция города, который рос и развивался с течением времени. Среди его кварталов – исторические Цитадель и Старый город, Рыбацкая деревня, Виллы в рощах, Бизнес-парк и др. Такой подход позволяет создать единый стиль проекта, сохраняя при этом определенную гибкость для фазовой реализации строительства.



Немного средневековых замков юга Франции - центр города спланирован в виде кольца, назван "Цитадель" и отведен под галереи бутиков, бары и кинотеатры. Чуть-чуть Праги - сразу под стенами "Цитадели" начинается Старый город: псевдоисторический район с маленькими улицами, невысокими домами, зелеными бульварами. Некоторое количество Амстердама - в плане значится "Рыбацкая деревня" с рыбными ресторанами и центрами ремесел. Толика Венеции - Старый город окружен

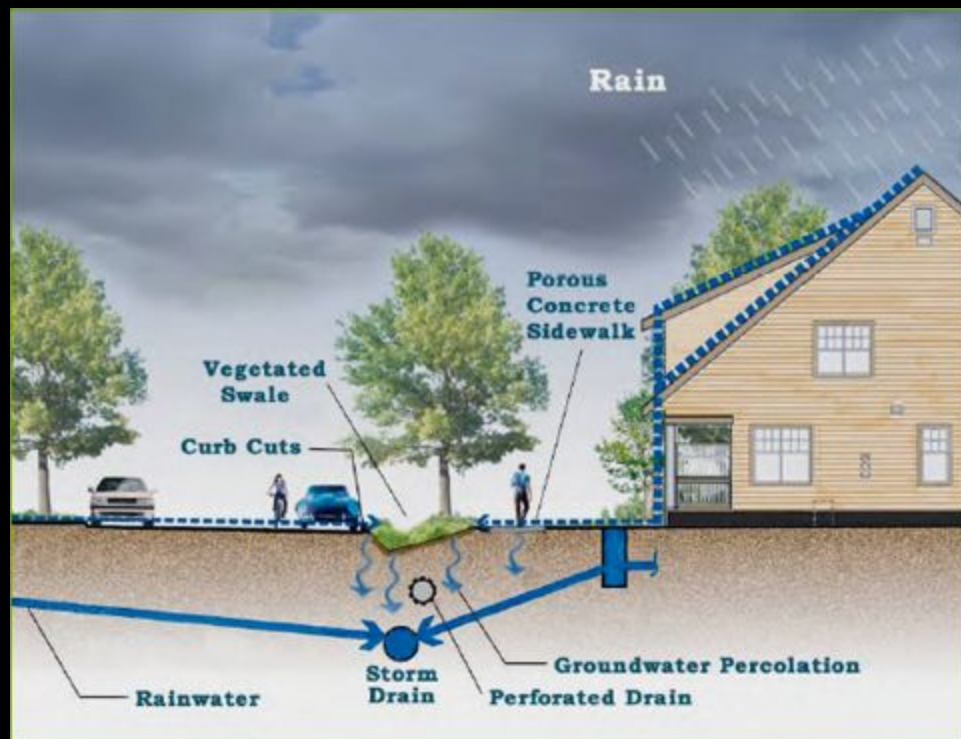


каналом (Гранд-каналом), за которым начинается Новый город. Логика территориального деления будущего города явно исходит из необходимости ее обитателей модно и дорого развлекаться. Например, целый район под рабочим названием Пэддокс (paddock - загон, англ.) отведен для поклонников лошадей - конюшни, лесопарковая зона, коттеджи, расположенные вокруг нескольких конных манежей. В акватории Москвы-реки - яхт-клуб с причалами.

Ну, а теперь, после перечисленных примеров, перейдем непосредственно к делу. Итак - с самого начала мы задаемся целью спроектировать идеальный, максимально комфортный для проживания населенный пункт. Это мега-поселковый комплекс на территории 100-120 га с количеством землевладений не менее пятисот. С магистральным газом, электричеством, водой, септиками, информационными службами. С обеспечением общественной, технической, энергетической, медицинской, пожарной и информационной безопасности.



Система ливневой поселковой канализации





Кузбасс



Солнечные батареи

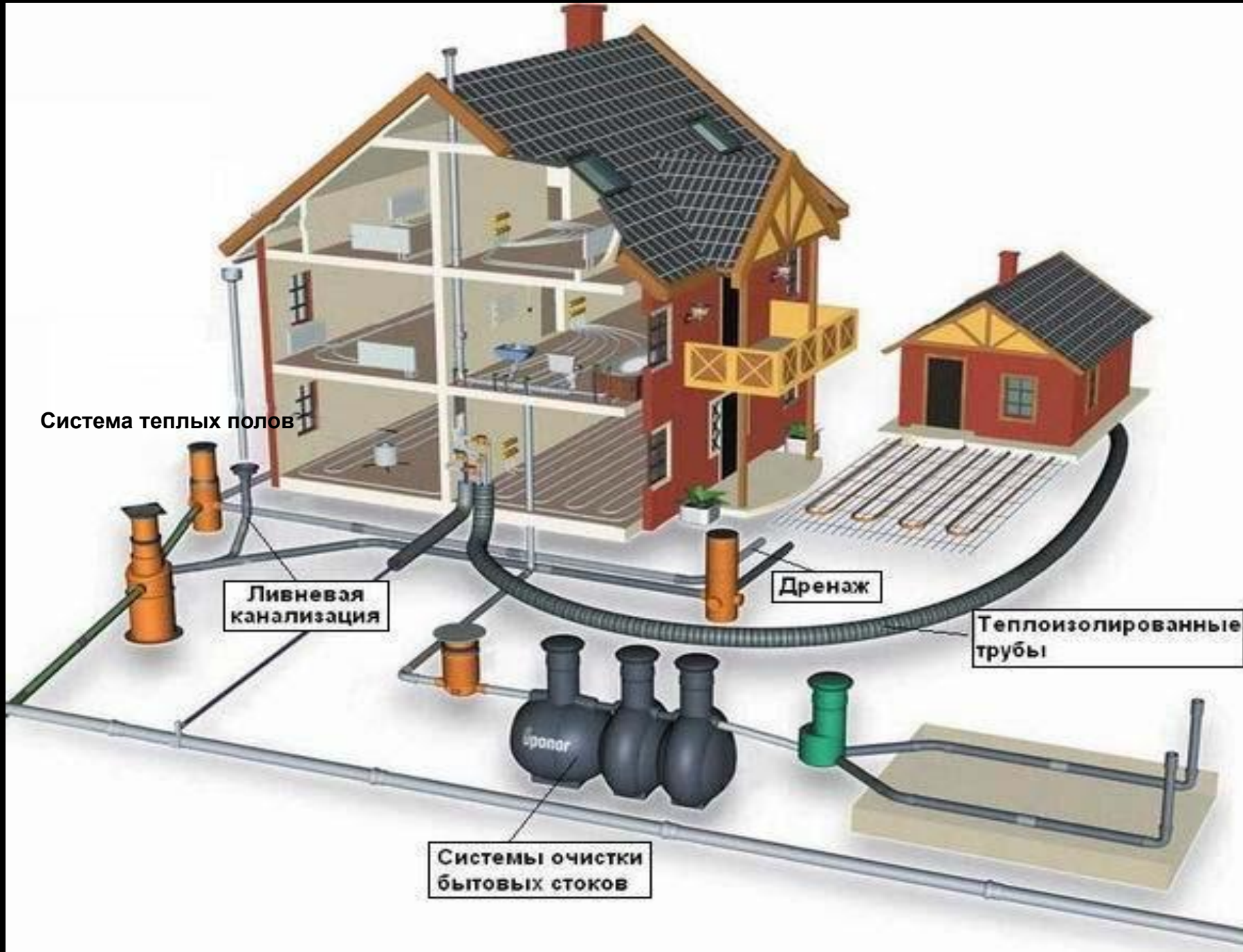
Солнечные батареи



Солнечные батареи



Солнечные батареи



Система теплых полов

Ливневая канализация

Дренаж

Теплоизолированные трубы

Системы очистки бытовых стоков

## УСТАНОВКА ГЛУБОКОЙ БИОЛОГИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ

Производительность 1,5 м куб. в сутки  
Число жителей - до 8 человек



## Газификация



## Канализация





Водоочистка

Газоснабжение

Ливневая канализация

Канализация

**Непростое  
устройство  
автономного  
дома**



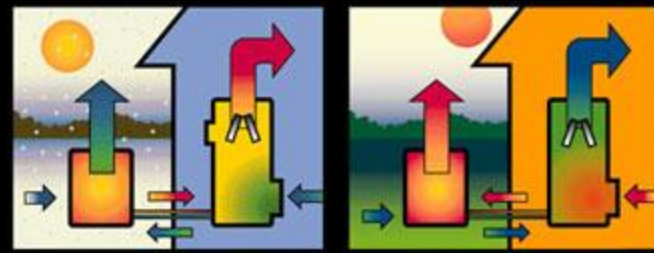
Канализация

Бойлерная

Водозабор

Водоочистка

Тепловой насос



Развитая инфраструктура мега-поселкового комплекса включает в себя:

- 1). управляющую и эксплуатационную компании, в задачу которых входит - эксплуатация сложных инженерных сооружений, уборка и благоустройство общественных территорий, взаимодействие с государственными и административными органами, жителями поселка, управление объектами социальной инфраструктуры,
- 2). учреждение клубного типа, с библиотекой, танцполом, и мини-кинотеатром.
- 3). торгово-развлекательный комплекс с супермаркетом, кафе, баром, рестораном, бильярдной и художественным салоном,
- 4). гостиница с конференц-залом,
- 5). спорткомплекс с бассейном и фитнес-центром, залом для сквоша, салоном красоты и комплексом бань, спа-центром, теннисными кортами, футбольным и баскетбольным полями,
- 6) церковь или часовня,
- 7). аптека, медпункт,
- 8). школа полного цикла и детские дошкольные учреждения,
- 9). яхт-клуб с мариной, техническим причалом и эллингом,
- 10). лодочная станция,
- 11). пожарное депо,
- 12). автовокзал с автостоянками,
- 13). автозаправочная станция,
- 14). предприятия бытового обслуживания,
- 15). собственная пекарня,

Развитая инфраструктура мега-поселкового комплекса включает в себя:

- 16). оборудованная береговая зона с дорожками для прогулок, ротондами, детскими и спортивными площадками,
- 17). аэропорт для малых самолетов и вертолетные площадки,
- 18). конный парк,
- 19). охранное предприятие с группой быстрого реагирования и кинологовической службой,
- 20). небольшой крытый рынок.
- 21). кладбище с размещением крематория с ритуальными службами при нем и часовней.

Все перечисленные объекты инфраструктуры равно актуальны и в случае, если вы будете проектировать **пригородный** коттеджный поселок **премиум класса**, и поселок при **горно-лыжном** курорте (с двумя 3х\* кантри-отелями на 150 номеров и 250 гостевых шале), и **рыбацкий**, и обычный **сельский** - при птицефабрике, свинокомплексе, тепличном хозяйстве или ином объекте по переработке сельскохозяйственного сырья.

Общие указания по выполнению этого курсового проекта вы прочтете в методичке.

Первое, с чем вы определяетесь – это специфика вашего поселения. То есть его функциональная специализация.



при горно-лыжном курорте





при базе отдыха, профилактории

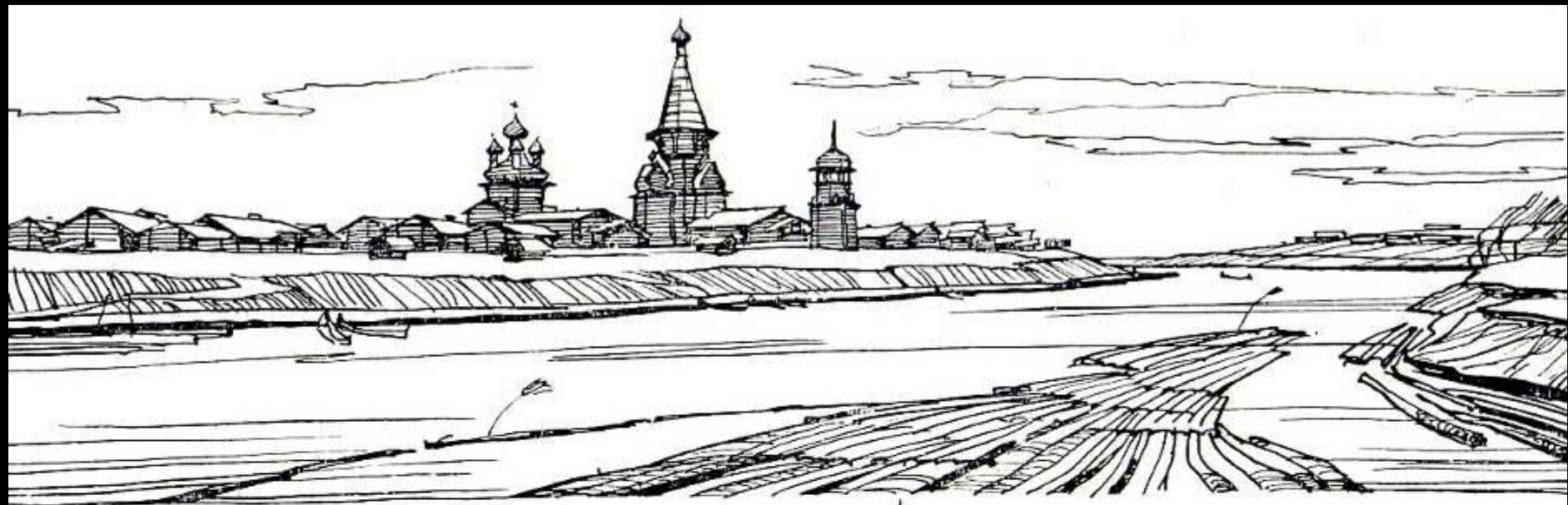




## рыбацкий

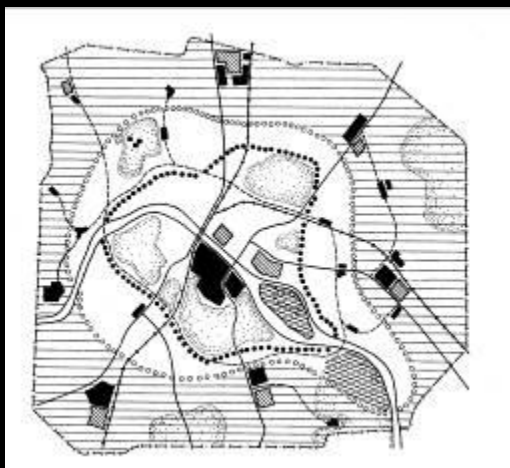
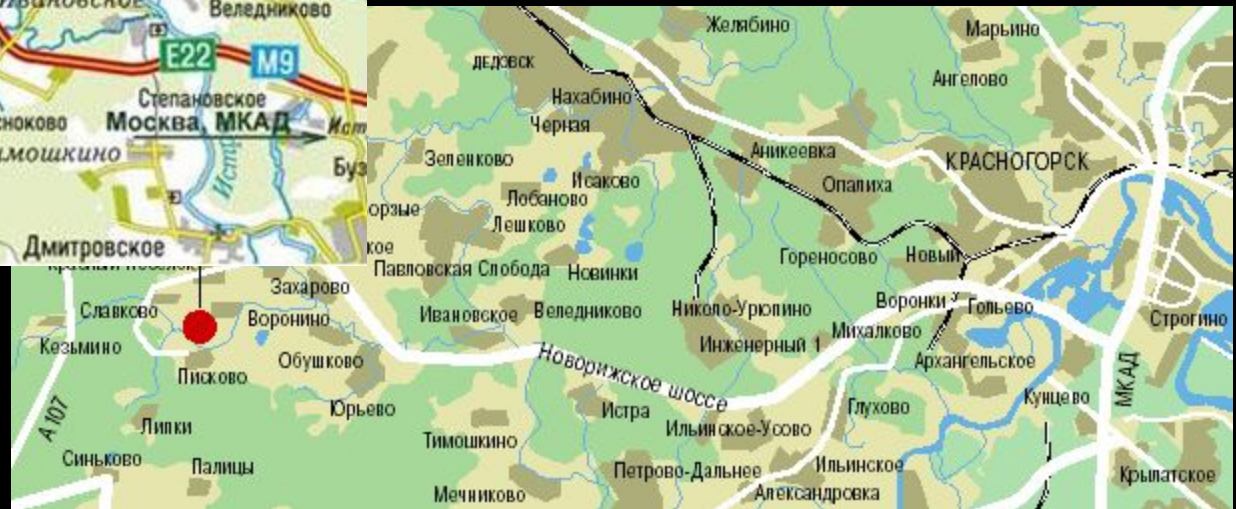
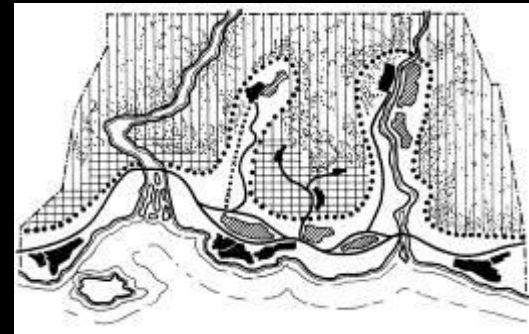
Стеклоанный жилой блок несколько выдвинут из общего объема дома и напоминает остекленный балкон, с которого открывается роскошный вид на водную гладь





сельский

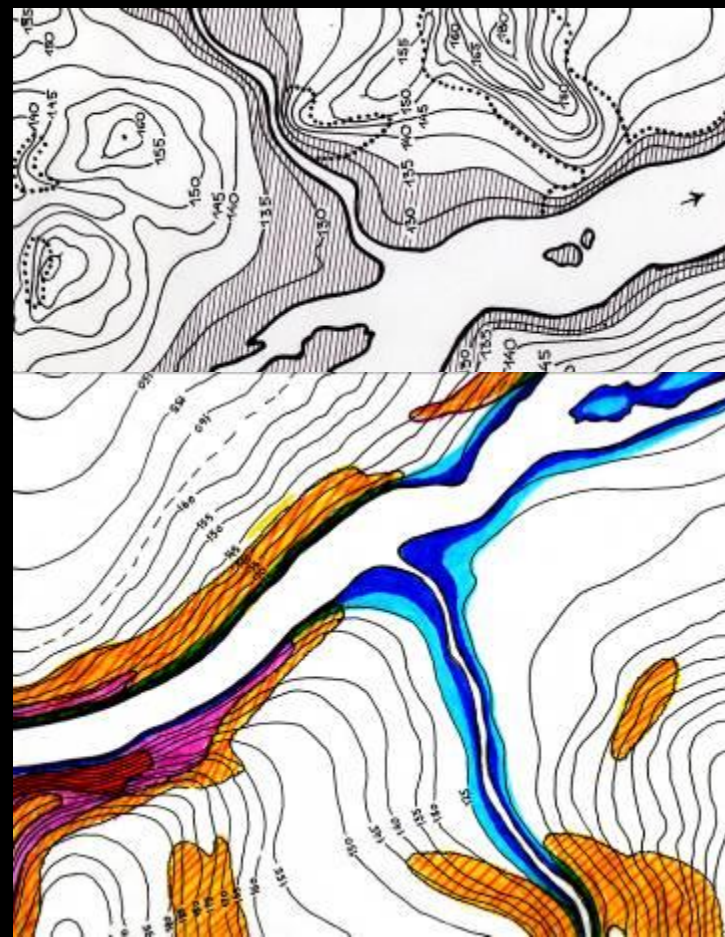
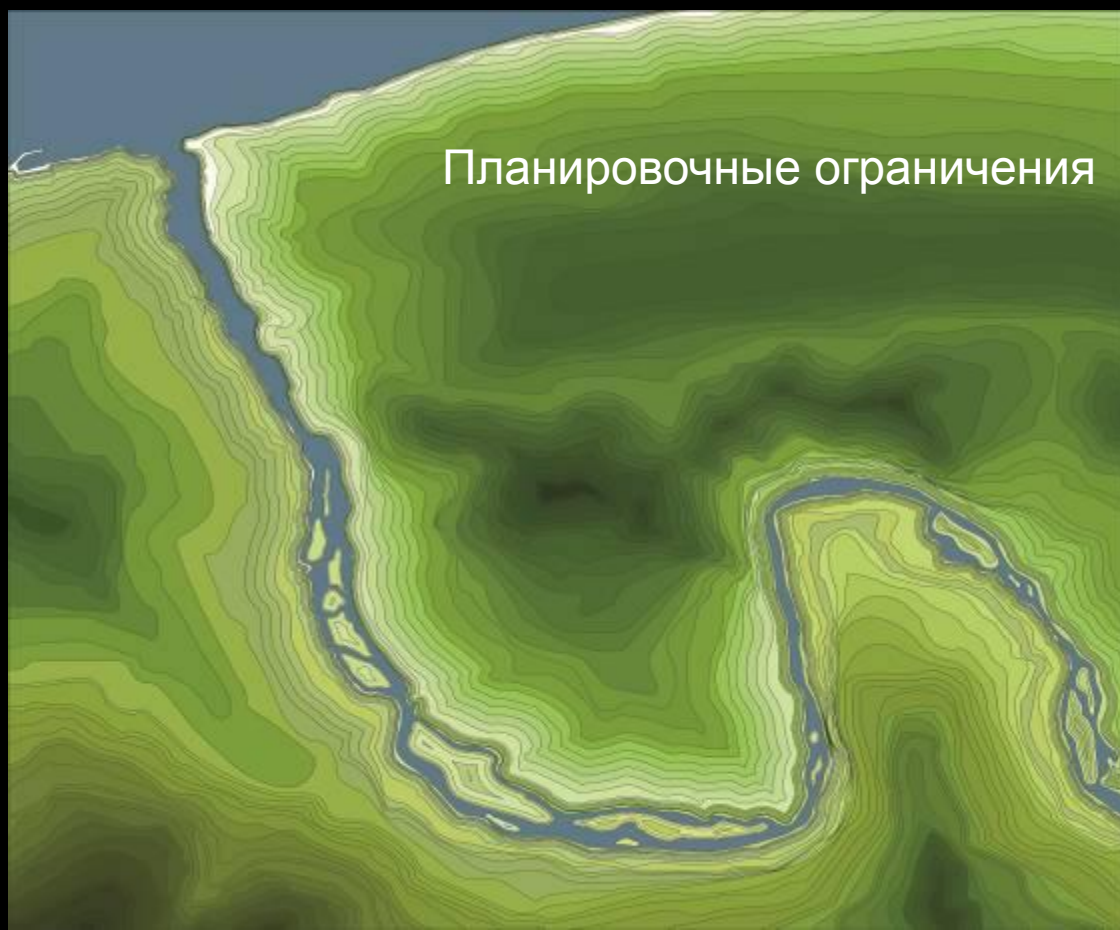
\*Второе – размещение в системе расселения. То есть вы определяетесь с привязкой к магистральным автодорожным, железнодорожным или речным, даже морским путям, и тем самым с обеспечением связи вашего поселка с другими населенными пунктами системы расселения, как сельскими, так и городскими.



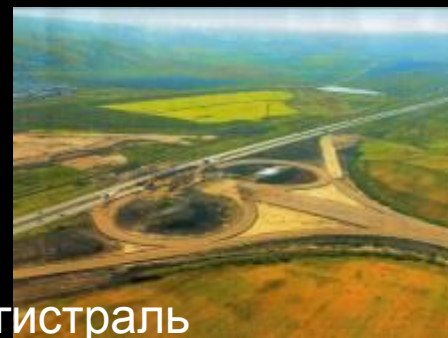
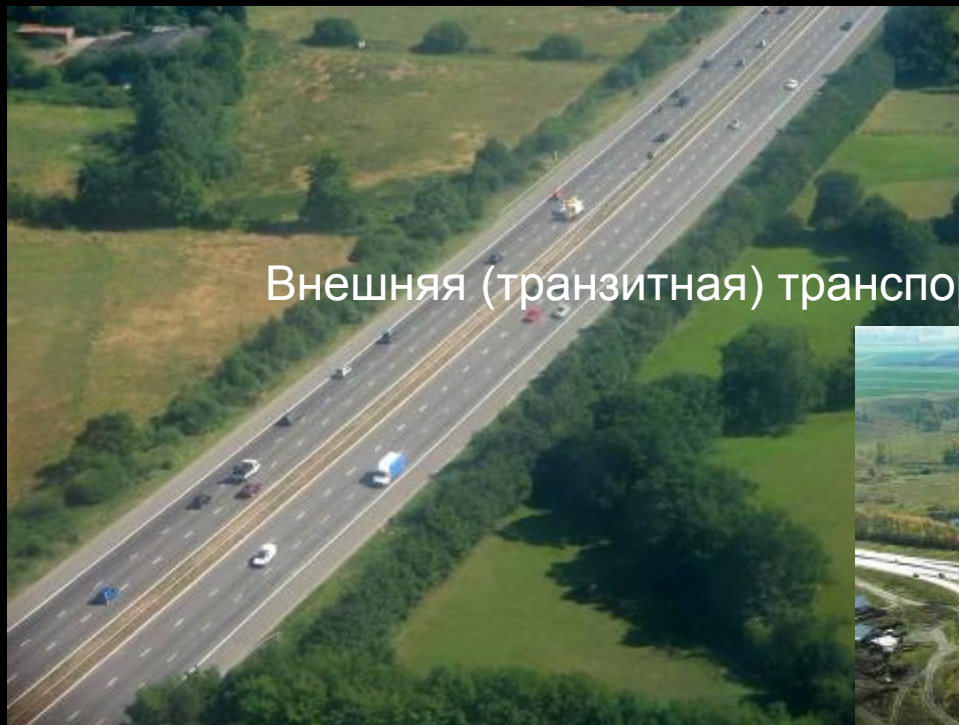
связи поселка с другими населенными пунктами

- Третья задача, которая становится перед вами – это ландшафтный анализ.

Вы должны распределить территории по перспективности размещения застройки - неблагоприятные (с усложненным рельефом, подтопляемые, по розе ветров попадающие в зону вредности от предприятия) и благоприятные (для размещения различных зон вашего поселка: селитебной, общественной, рекреационной), а так же выделить территории для размещения объектов вспомогательного назначения (скотомогильник, кладбище и др.)



- Четвертая задача вытекает из ландшафтного анализа и состоит в трассировке основных магистральных и второстепенных улиц поселка с учетом рельефа, удобства транспортных связей между отдельными селитебными сегментами, доступности общественного центра и детских дошкольных учреждений, и в то же время - приватности отдельных зон. То есть на этом этапе разработки вашего проекта вы создаете тот самый каркас, ту самую основу, на которые вся ваша идея и будет нанизываться. Наиболее сложный, но в то же время и интересный этап проектирования.



Внешняя (транзитная) транспортная магистраль



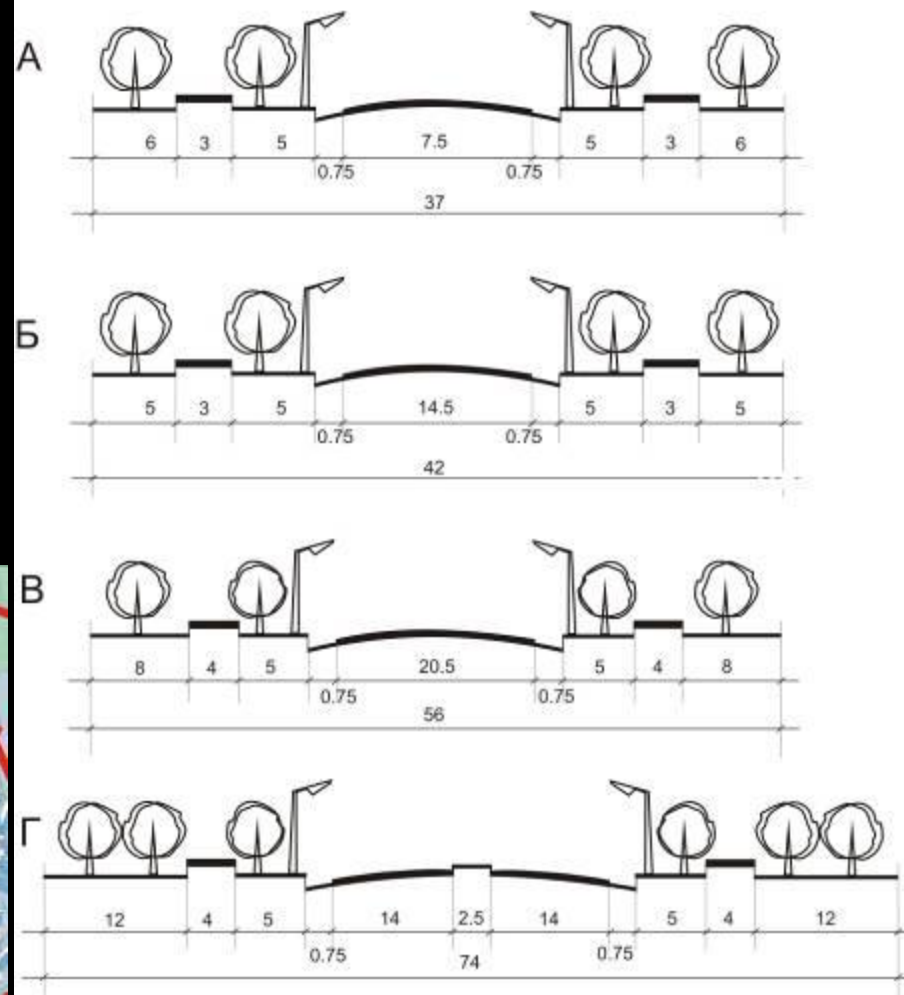


Рис. 5. Поперечные профили поселковых улиц и дорог :

А - жилой проезд (2 полосы движения); Б - жилая улица (4 полосы движения); В - главная поселковая улица (6 полос движения - для общественного, грузового и частного автомобильного транспорта); Г - Транзитная магистраль (8 полос движения с разделительной полосой).

Какие типы жилья вы должны предусмотреть.

1). Виллы. С земельными участками в 1 га-50 соток, со всеми ландшафтными работами. И строениями премиум-класса, включающими: собственно Резиденцию хозяина; Гостевой домик; Домик прислуги; Баню; возможно, отдельно стоящий гараж на несколько машин.



План цокольного этажа



План 1 этажа



План 2 этажа

Общая площадь — 1245,6 м<sup>2</sup>  
Холл — 30,7; 21,1; 12,1 м<sup>2</sup>  
Гостиная — 75,7; 18,0 м<sup>2</sup>  
Столовая — 26,7 м<sup>2</sup>  
Кухня — 20,6 м<sup>2</sup>

Кабинет — 27,0 м<sup>2</sup>  
Гостевая — 22,1 м<sup>2</sup>  
Спальня хозяев — 36,1 м<sup>2</sup>  
Детская — 21,8; 14,3; 13,4 м<sup>2</sup>  
Игровая — 26,6 м<sup>2</sup>

Учебная — 23,2 м<sup>2</sup>  
Комната отдыха — 23,6 м<sup>2</sup>  
Бассейн — 84,8 м<sup>2</sup>  
Балкон — 41,8; 25,9 м<sup>2</sup>  
Терраса — 104,4; 52,2 м<sup>2</sup>

2). Коттеджи со встроенными гаражами премиум класса и эконом класса, без хоз. построек - с участками, соответственно: 20 и 10 соток.



#### ВТОРОЙ ЭТАЖ

1. Холл ..... 15,0 м<sup>2</sup>
2. Спальня ..... 18,9 м<sup>2</sup>
3. Ванная комната .. 6,8 м<sup>2</sup>
4. Спальня ..... 15,0 м<sup>2</sup>
5. Гардеробная ..... 2,9 м<sup>2</sup>
6. Ванная комната .. 4,8 м<sup>2</sup>
7. Спальня ..... 19,6 м<sup>2</sup>
8. Тамбур ..... 2,6 м<sup>2</sup>



#### ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

1. Холл ..... 5,0 м<sup>2</sup>
2. Лестница на первый этаж ..... 4,1 м<sup>2</sup>
3. Тренажерная ... 31,4 м<sup>2</sup>
4. Сауна ..... 5,5 м<sup>2</sup>
5. Предбанник ..... 5,7 м<sup>2</sup>
6. Санузел ..... 4,0 м<sup>2</sup>
7. Коридор ..... 5,2 м<sup>2</sup>
8. Кладовая ..... 4,7 м<sup>2</sup>
9. Бойлерная ..... 6,1 м<sup>2</sup>
10. Постирочная ... 4,5 м<sup>2</sup>

#### ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

1. Тамбур ..... 2,7 м<sup>2</sup>
2. Коридор ..... 12,3 м<sup>2</sup>
3. Гостиная ..... 20,1 м<sup>2</sup>
4. Столовая ..... 13,9 м<sup>2</sup>
5. Кухня ..... 17,7 м<sup>2</sup>
6. Кабинет ..... 14,6 м<sup>2</sup>
7. Санузел ..... 3,9 м<sup>2</sup>
8. Гараж ..... 23,2 м<sup>2</sup>
9. Лестница на второй этаж .. 4,6 м<sup>2</sup>
10. Хозтамбур ..... 1,3 м<sup>2</sup>

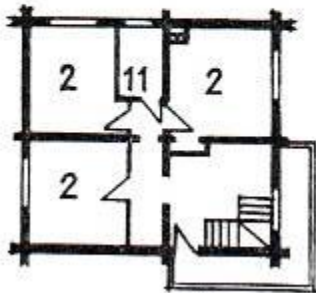
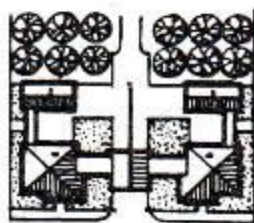
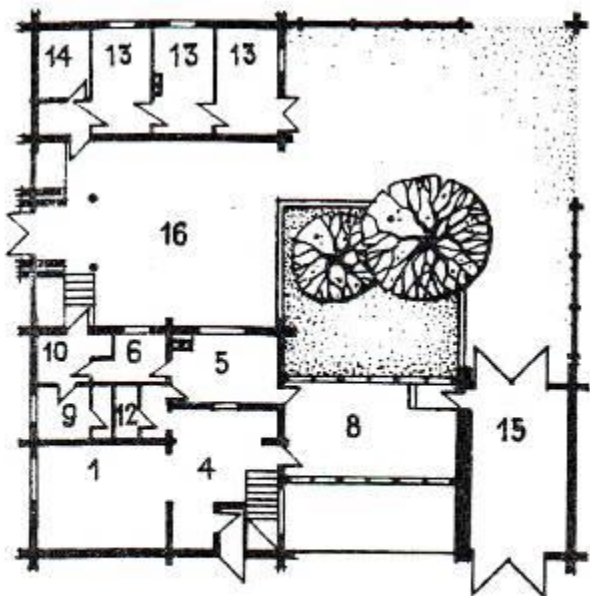
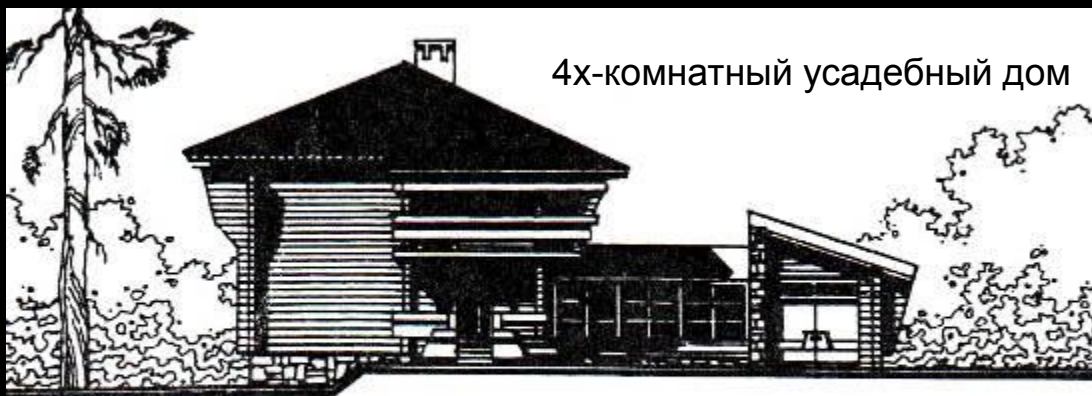
Парадный вход в дом выделен крыльцом, образованным двумя изящными арками

#### ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА



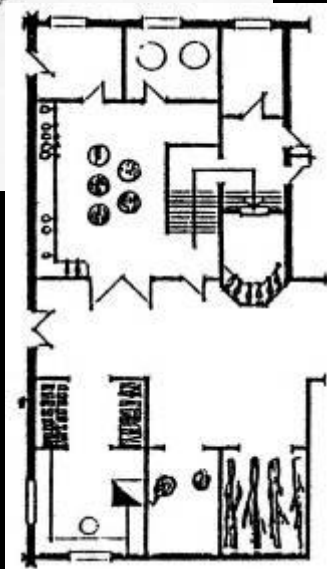


3). Дома для жителей сельхоз. ориентации, с возможностью содержания скота в отдельных или пристроенных хоз.постройках. на участках величинной в 40-50 соток. Сгруппированные в отдельные сектора на окраинах поселения, со скотопрогонами между земельными участками и возможностью прохода скота на пастбища минуя поселковые улицы.



Подворье

Подворье крытое

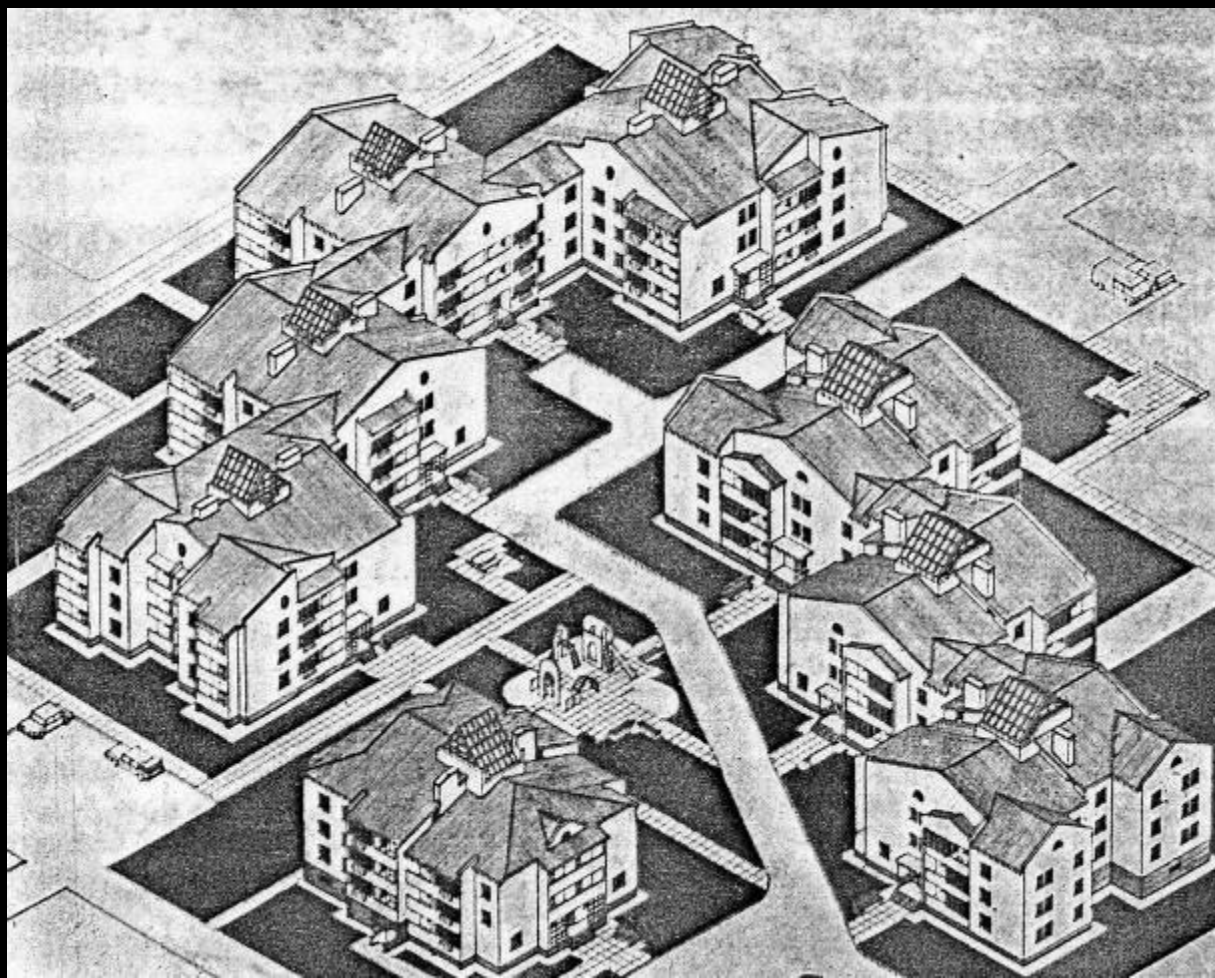
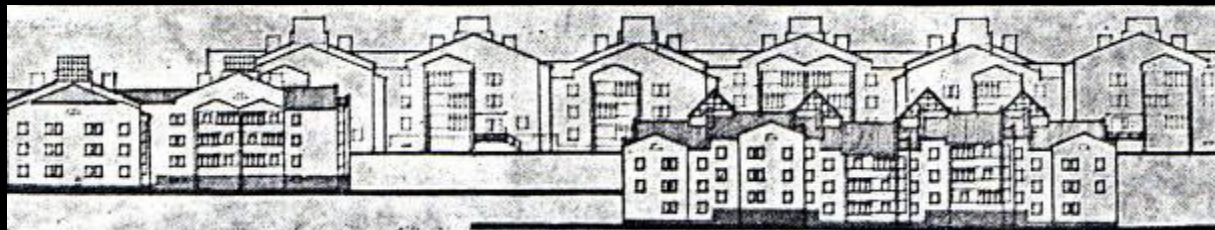


4). Блокированные дома в центральной части поселения, с учетом ремесленной ориентации их жителей, с размещением не только гаражей, но и лавок, маленьких магазинчиков или ремонтных мастерских на первых этажах. Прикрепляемый к каждому домовладельцу земельный надел – 4-6 соток.

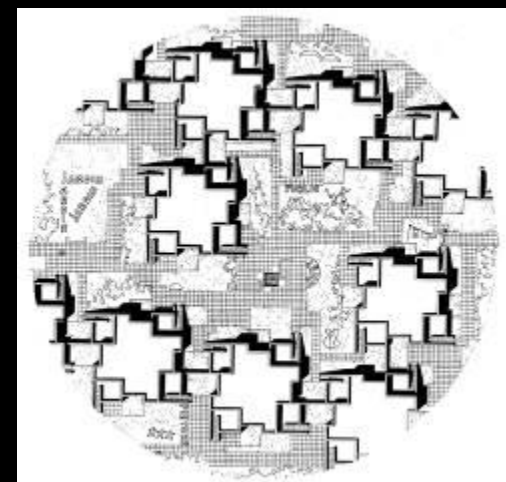


Блокированные дома

5). Несколько 3-4х этажных домов с уширенным корпусом и общим двором, для людей из обслуживающего персонала, молодых семей, сезонных рабочих-



арендаторов, и людей предпочитающих образ жизни максимально приближенный к городскому.



Блокированные дома предоставляют возможность жить в сообществе людей, близких по культурному уровню, по духовному складу или роду деятельности, с примерно одинаковыми требованиями к качеству жилища и доходами, возможно связанных родственными узами – и с этой точки зрения их и необходимо проектировать и размещать на территории поселения.

Как правило – блокированными домами эконом-класса формируется торгово-ремесленная улица, премиум-класса отдельные небольшие кварталы, тяготеющие к центральной зоне.

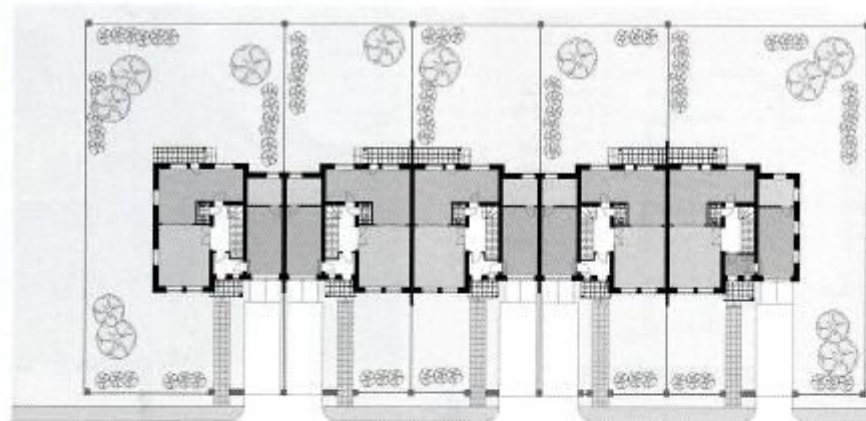
В блокированных домах с квартирами повышенного уровня жизненных стандартов – первые этажи отводятся под зону дневного пребывания, вторые – для ночного отдыха, а цокольный – под общую для всех квартир зону лечебно-оздоровительного и досугового назначения. Любая квартира имеет непосредственную связь с комплексом помещений, в состав которого входят: банкетный зал, бильярдная, тренажерный зал, ряд подсобных помещений и протяженный бассейн вдоль всего дома. Комплекс оздоровительно-досугового назначения кооперируется с гаражом.

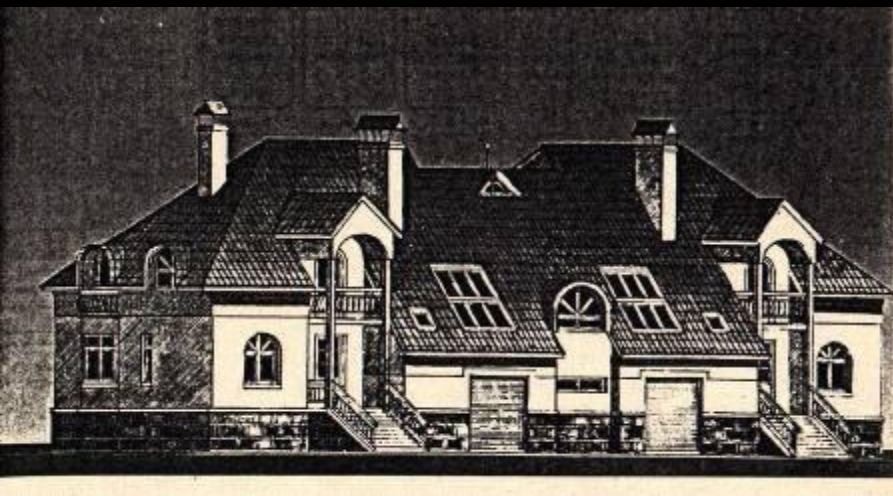


**РЯДОВАЯ СЕКЦИЯ, ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА**

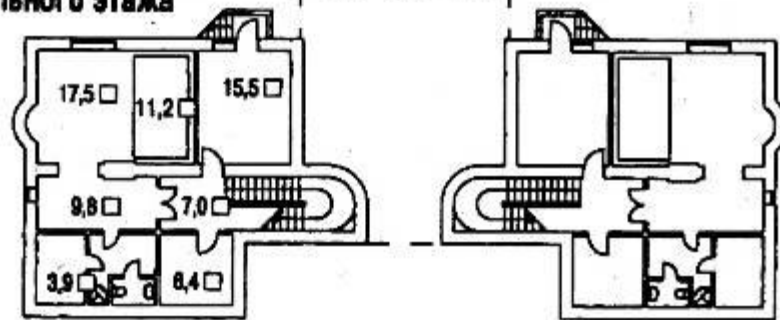


- общая площадь . . . . . 212,8 м<sup>2</sup>
- жилая площадь . . . . . 117,5 м<sup>2</sup>
- конструкция и материалы:
- фундаменты . . . . . сборные железобетонные по монолитным лентам
- наружные стены . . . . . кирпичные или из керамзитобетонных блоков
- перекрытия . . . . . сборные железобетонные
- кровельное покрытие . . . . . гибкая черепица



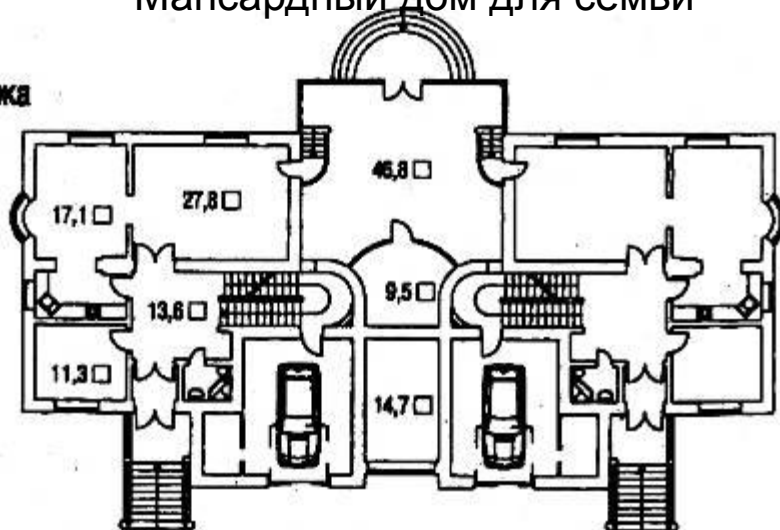


План цокольного этажа



Мансардный дом для семьи

План 1 этажа



из нескольких поколений

План 2 этажа

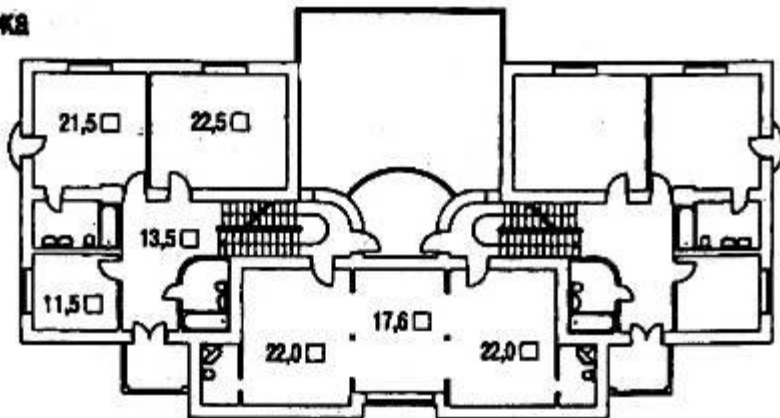
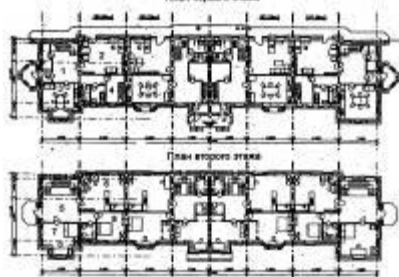


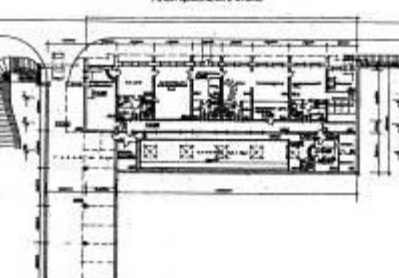
Рис. 3.20. Мансардный 1-квартирный жилой дом для сложной семьи из нескольких поколений. Конкурсный проект. Архит. Л. Сергеева

Общая площадь — 476,7 м<sup>2</sup>. Площадь первого этажа — 172,4 м<sup>2</sup>; холл — 13,6 м<sup>2</sup>; гостиная — 27,8 м<sup>2</sup>; столовая — 17,1 м<sup>2</sup>; кухня — 7,0 м<sup>2</sup>; гостевая — 11,3 м<sup>2</sup>; санузел — 2,7 м<sup>2</sup>; кладовая — 3,6 м<sup>2</sup>; гараж — 21,0 м<sup>2</sup>; зимний сад — 46,8 м<sup>2</sup>; домашний кинотеатр — 9,5 м<sup>2</sup>; мастерская — 14,7 м<sup>2</sup>. Площадь второго этажа — 145,7 м<sup>2</sup>: спальни — 22,5; 21,5 м<sup>2</sup>; холл — 13,3 м<sup>2</sup>; кабинет — 11,5 м<sup>2</sup>; ванные — 7,0; 4,8 м<sup>2</sup>; санузел — 3,5 м<sup>2</sup>; бильярдная — 22,0 м<sup>2</sup>; комната отдыха — 17,6 м<sup>2</sup>; тренажерная — 22,0 м<sup>2</sup>. Площадь цокольного этажа — 158,6 м<sup>2</sup>: комната отдыха — 17,5 м<sup>2</sup>; бассейн — 11,2 м<sup>2</sup>; холлы — 9,8; 7,0 м<sup>2</sup>; сауна — 3,9 м<sup>2</sup>; раздевалка — 6,0 м<sup>2</sup>; кладовая — 8,4 м<sup>2</sup>; котельная — 15,5 м<sup>2</sup>

План первого этажа



План второго этажа



План цокольного этажа

Рис. 3.23 6. Планы первого, второго и цокольного этажей. Общая площадь дома — 1713,9 м<sup>2</sup>; в том числе жилой части — 707,1 м<sup>2</sup>; площадь цокольного этажа — 631,9 м<sup>2</sup>: 1 — холл 17,1 м<sup>2</sup>; 2 — гостиная 30,4 м<sup>2</sup>; 3 — кухня-столовая 29,1 м<sup>2</sup>; 4 — кладовая 10,3 м<sup>2</sup>; 5 — холл 20,2 м<sup>2</sup>; 6 — кабинет 30,4 м<sup>2</sup>; 7 — столовая родителей 20,3 м<sup>2</sup>; 8 — спальня детей 16,0 м<sup>2</sup>

В состав проекта входит:

- 1). Схема положения населенного пункта в системе расселения. М 1: 10 000
- 2). Схема планировочных ограничений совмещенная с транспортной. М 1: 5 000
- 3). Генеральный план. М 1: 2 000
- 4) Развертка, с включением укрупненных фрагментов образцовых домов. М 1: 500; 1:200
- 5) Планы участков. М 1: 500; 1: 200

