

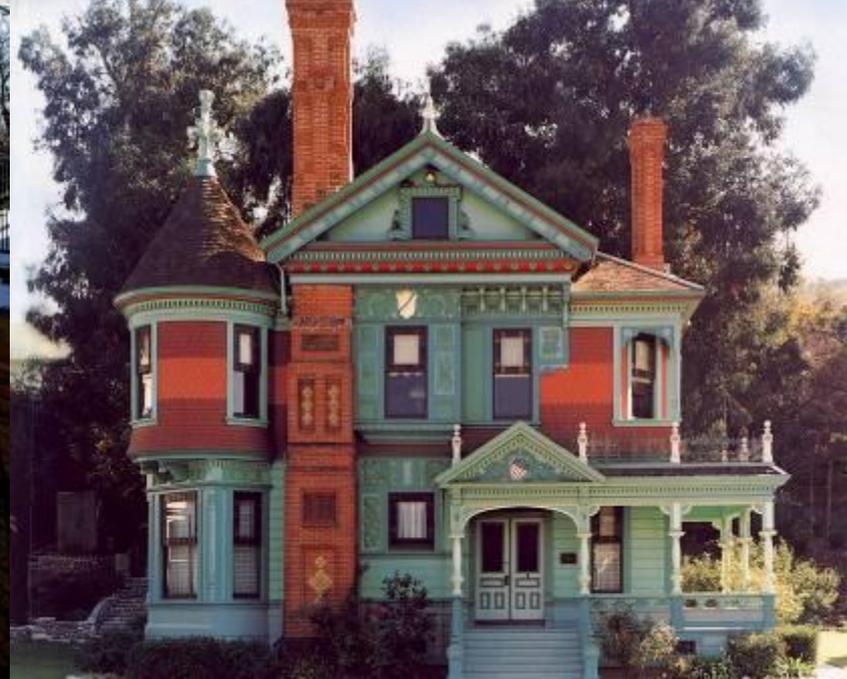
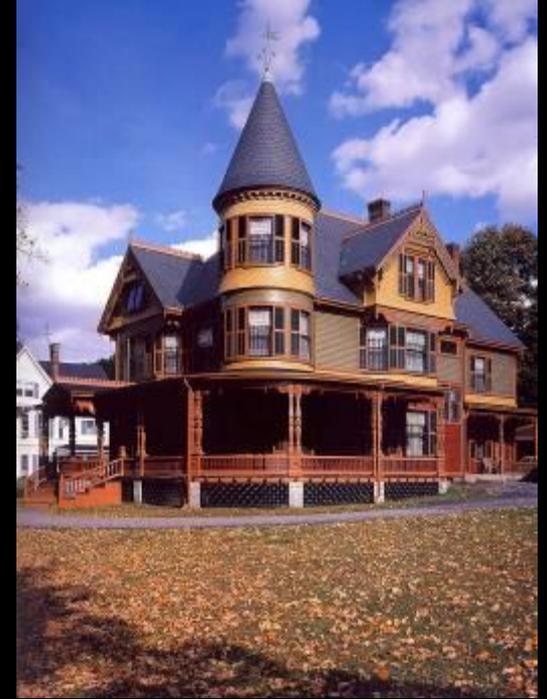
# ПОСЕЛОК на 2,5 тыс. жителей.





## Пригородный ПОСЕЛОК







70 уч.

Гринвич



117 уч.

Риверсайд



Святой источник



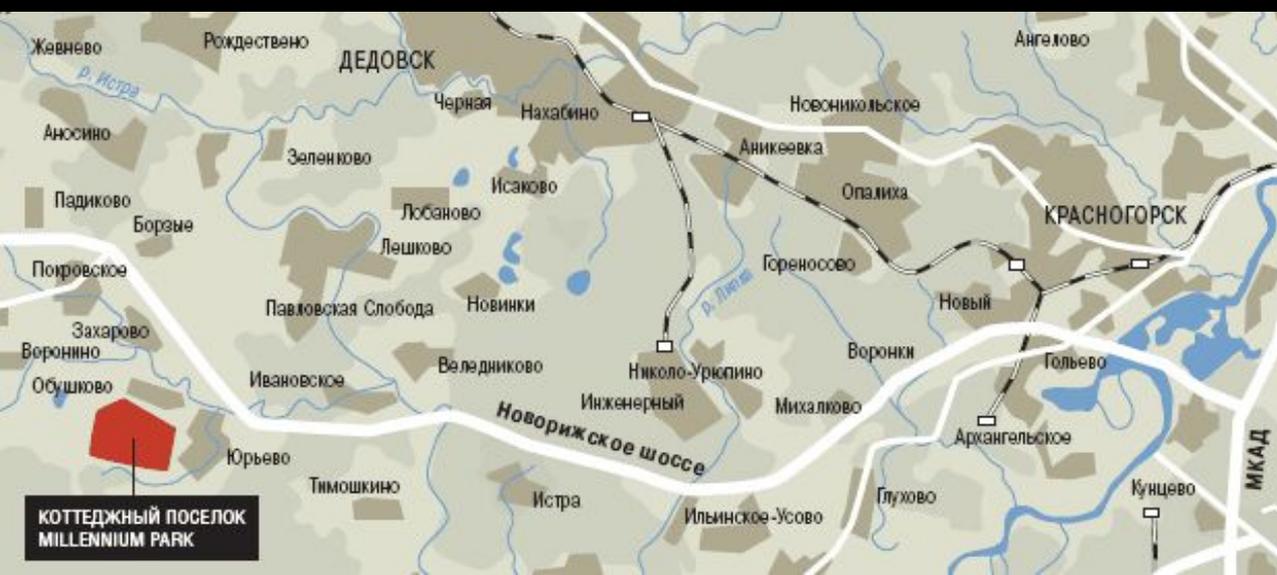
Святой источник







Monteville



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК MILLENNIUM PARK



Millennium park



Millennium park





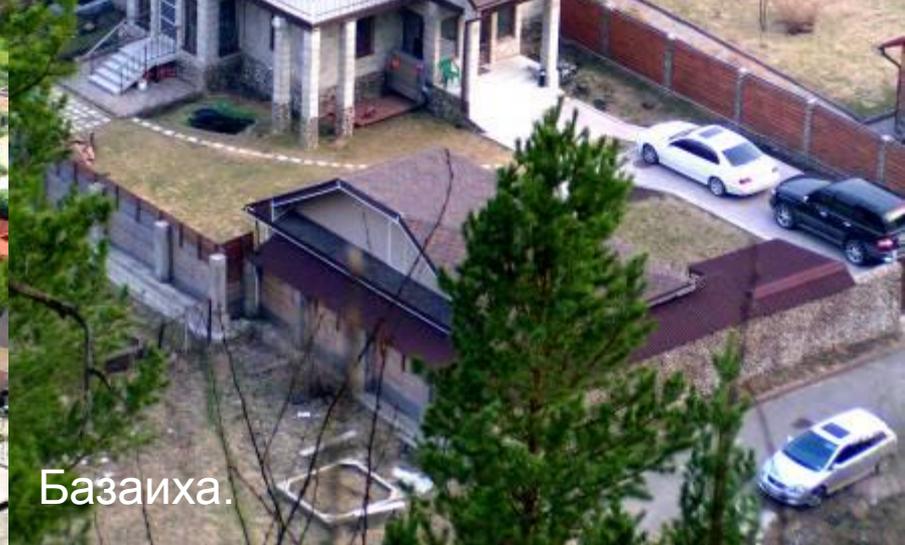
Базаиха.



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

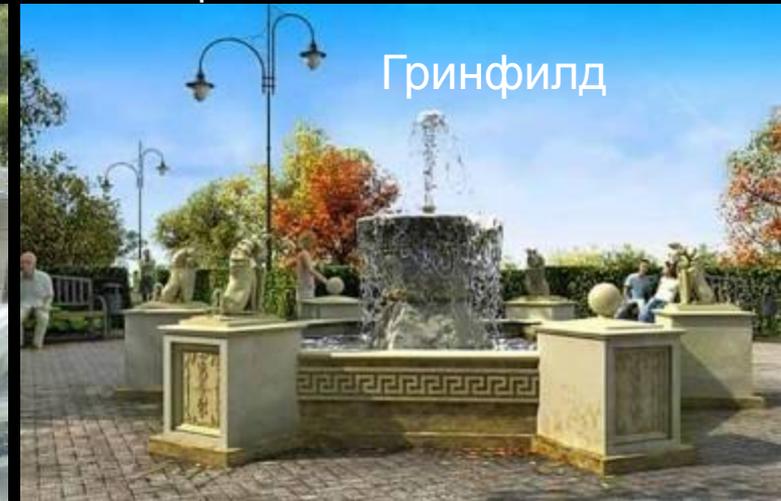


Развитая Инфраструктура сегодня входит в **тройку** ключевых требований покупателя коттеджного участка, наряду с **природными характеристиками** местности и **транспортной доступностью** направления.

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.

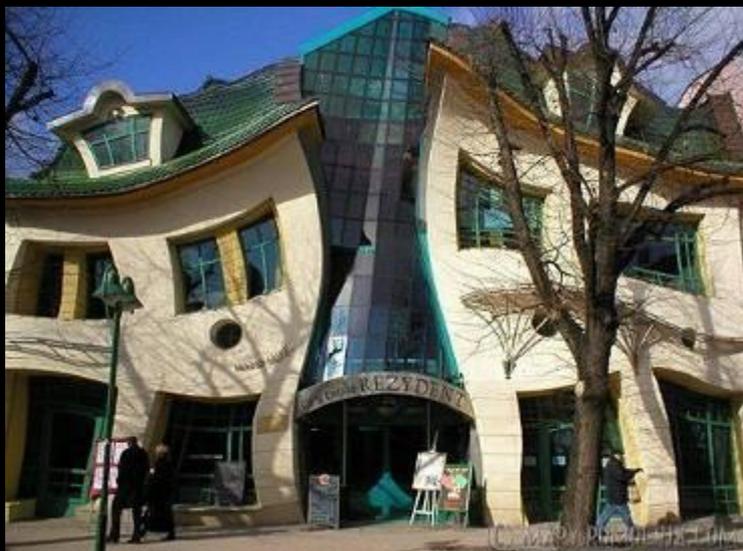
На примере проектирования парка вы так же могли лишний раз в этом удостовериться. Те студенты, что некоторое время поэскизировав «от орнамента», в конце концов, все-таки прислушались к советам преподавателей и начали разработку проекта «от идеи», могли на собственном опыте ощутить разницу в подходах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

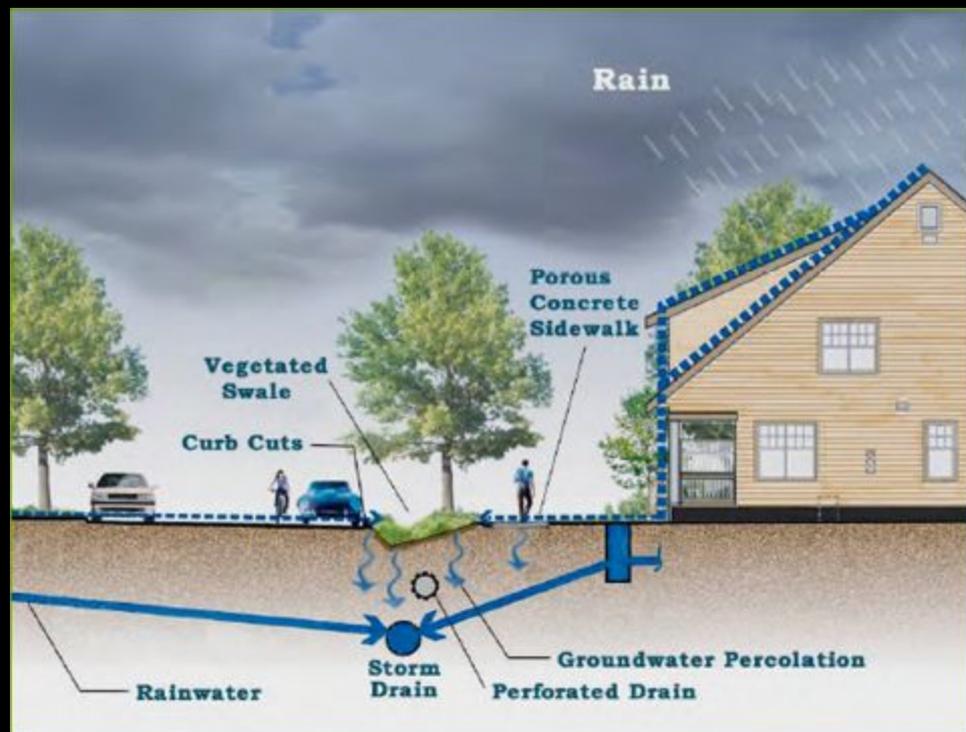


каналом (Гранд-каналом), за которым начинается Новый город. Логика территориального деления будущего города явно исходит из необходимости ее обитателей модно и дорого развлекаться. Например, целый район под рабочим названием Пэддокс (paddock - загон, англ.) отведен для поклонников лошадей - конюшни, 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



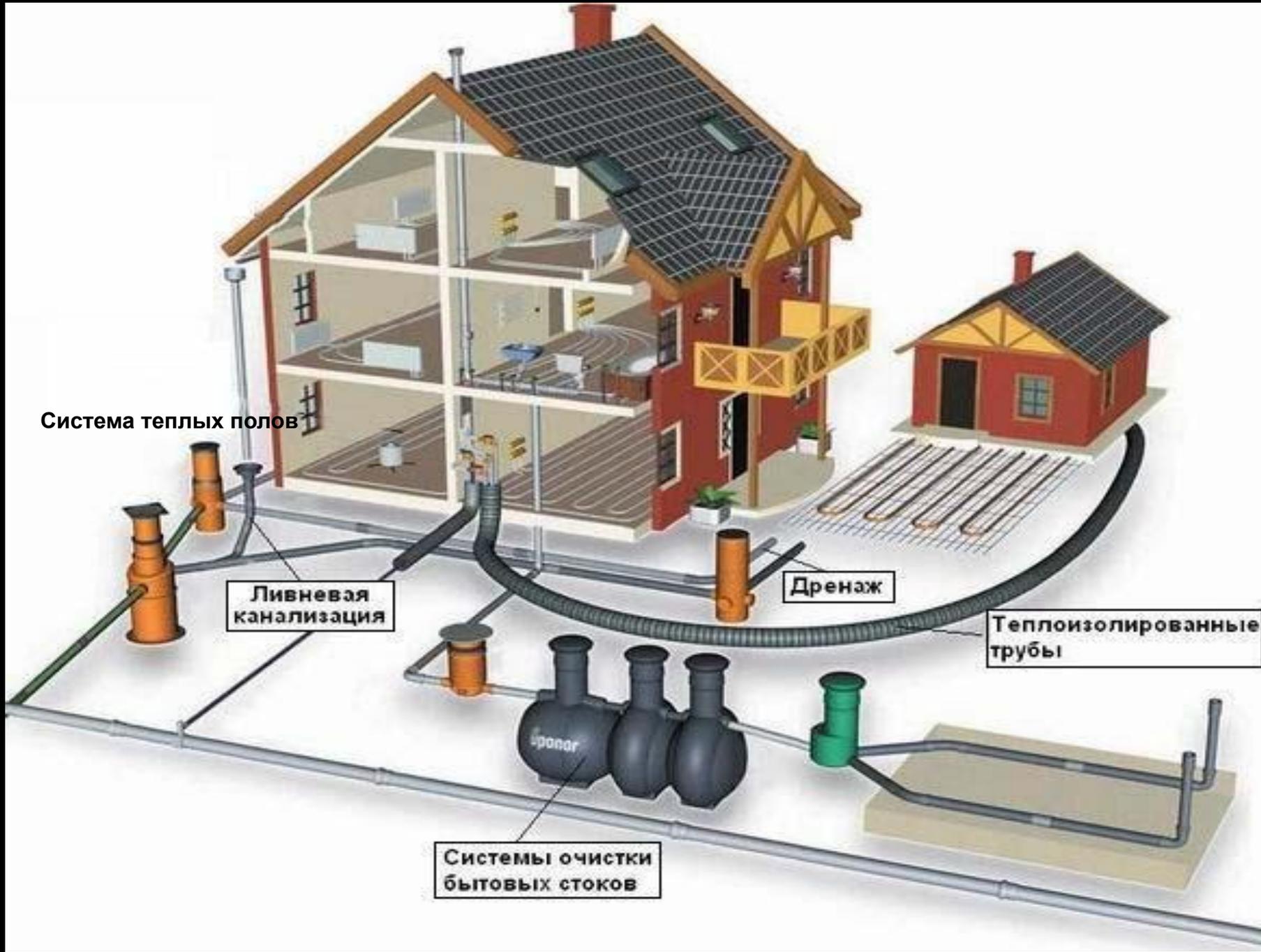
Солнечные батареи



Солнечные батареи



Солнечные батареи



Система теплых полов

Ливневая канализация

Дренаж

Теплоизолированные трубы

Системы очистки бытовых стоков

## УСТАНОВКА ГЛУБОКОЙ БИОЛОГИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ

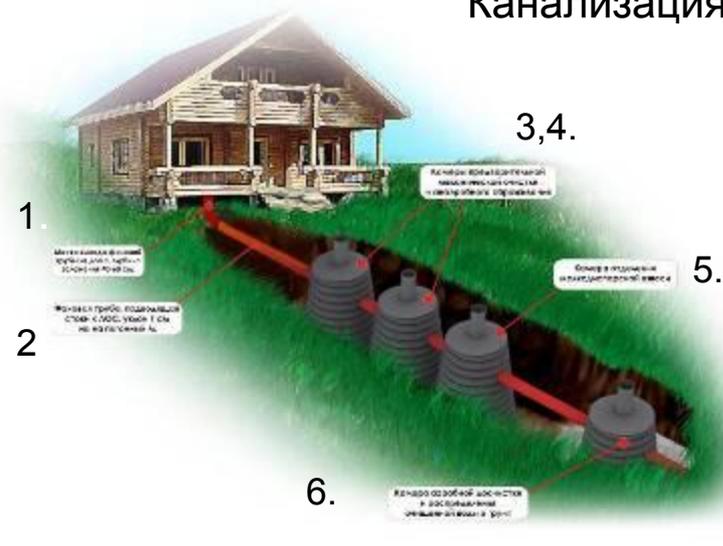
Производительность 1,5 м куб. в сутки  
Число жителей - до 8 человек



## Газификация



## Канализация





Водоочистка

Газоснабжение

Ливневая канализация

Канализация

**Непростое  
устройство  
автономного  
дома**



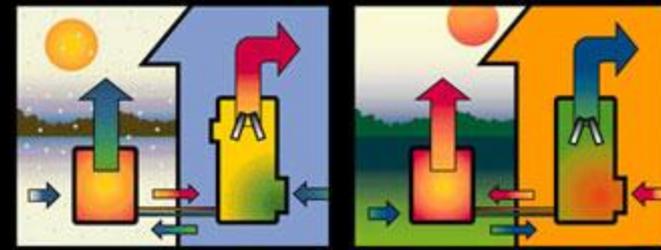
Канализация

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,

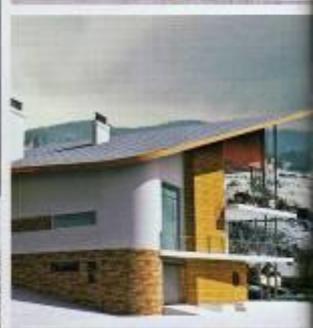
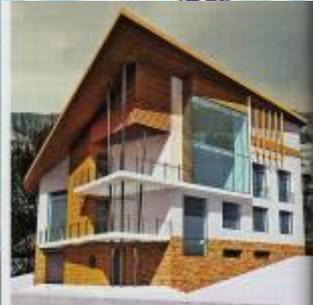
Развитая инфраструктура мега-поселкового комплекса включает в себя:

- 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

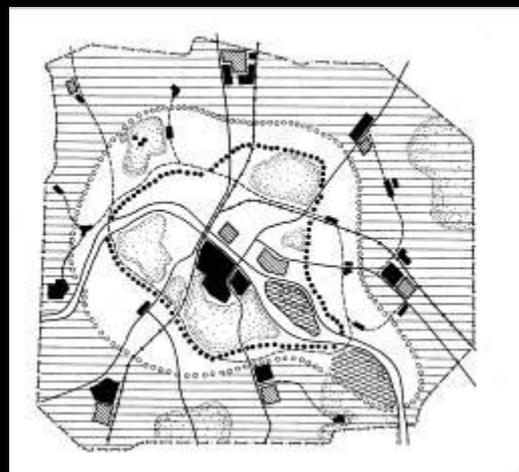
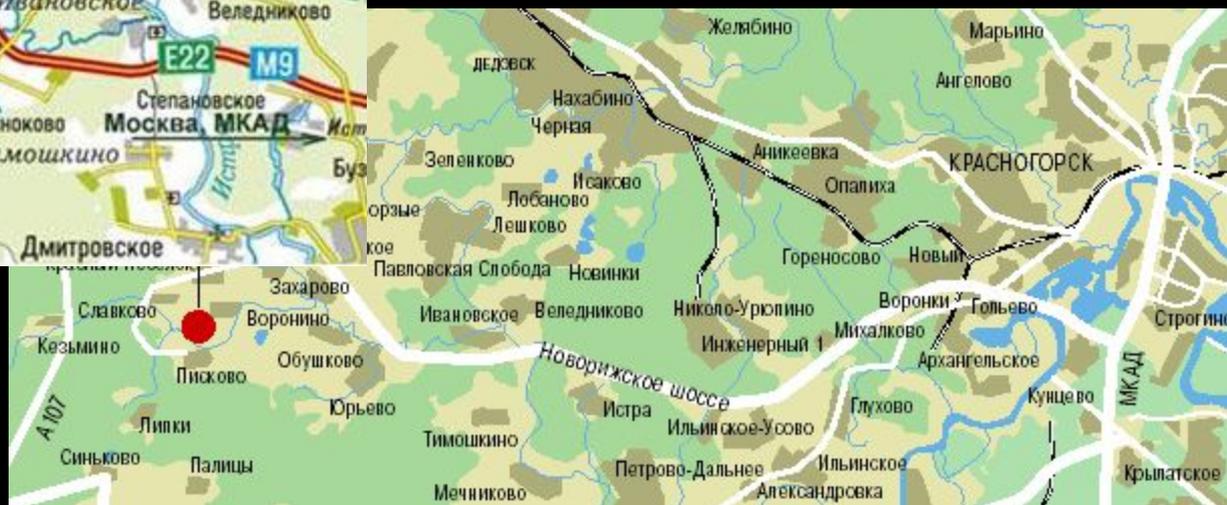
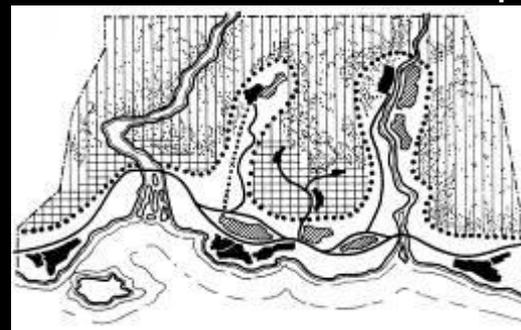
Стеклоанный жилой блок несколько выдвинут из общего объема дома и напоминает остекленный балкон, с которого открывается роскошный вид на водную гладь





сельский

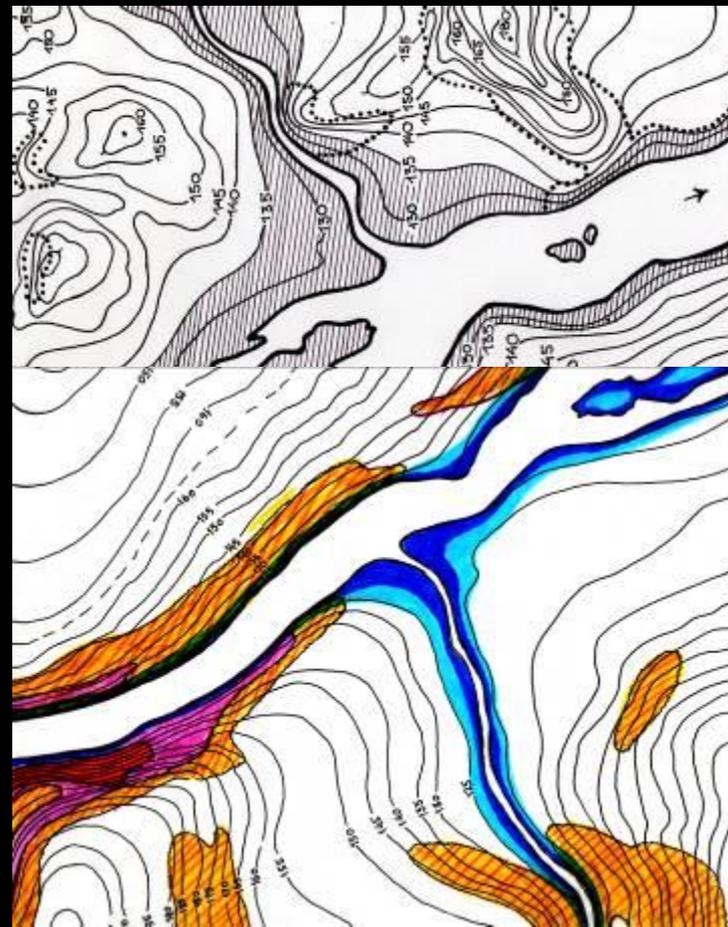
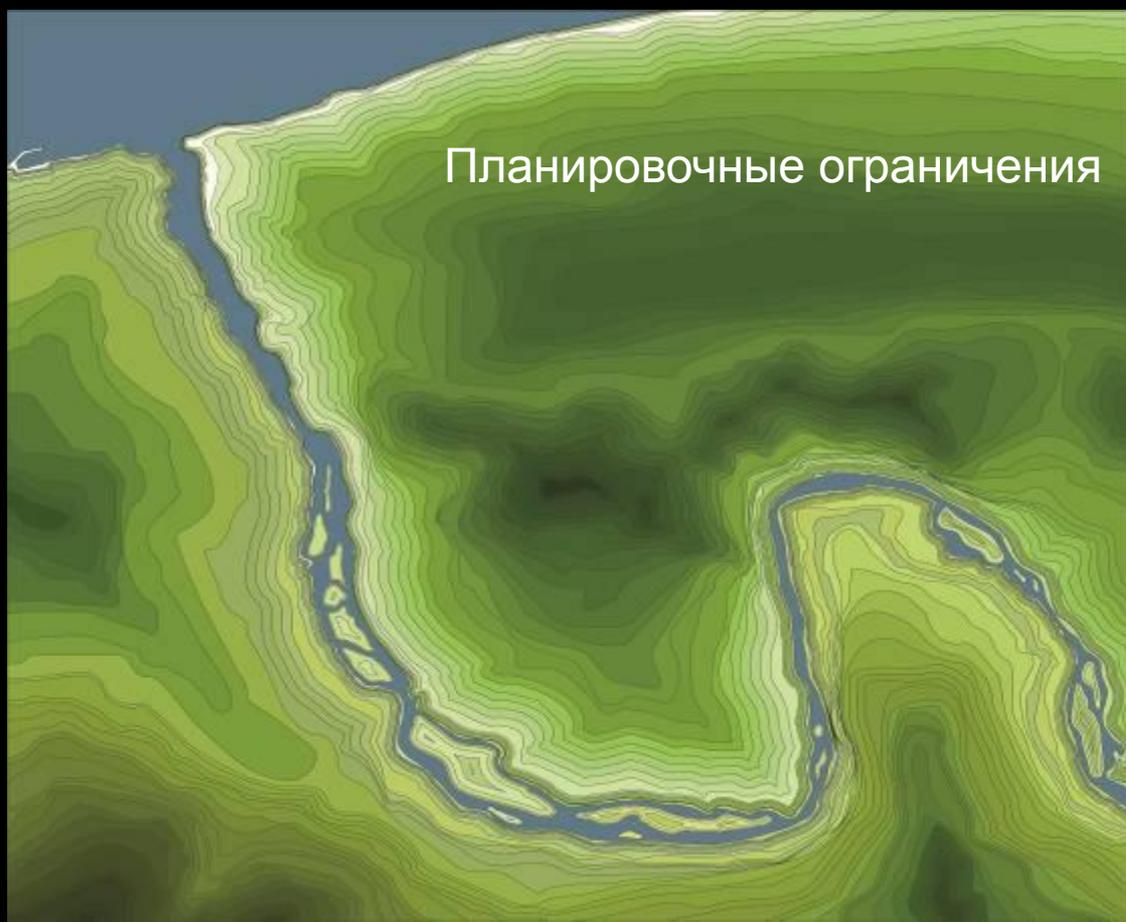
\*Второе – размещение в системе расселения. То есть вы определяетесь с привязкой к магистральным автодорожным, железнодорожным или речным, даже морским путям, и тем самым с обеспечением связи вашего поселка с другими населенными пунктами системы расселения, как сельскими, так и городскими.



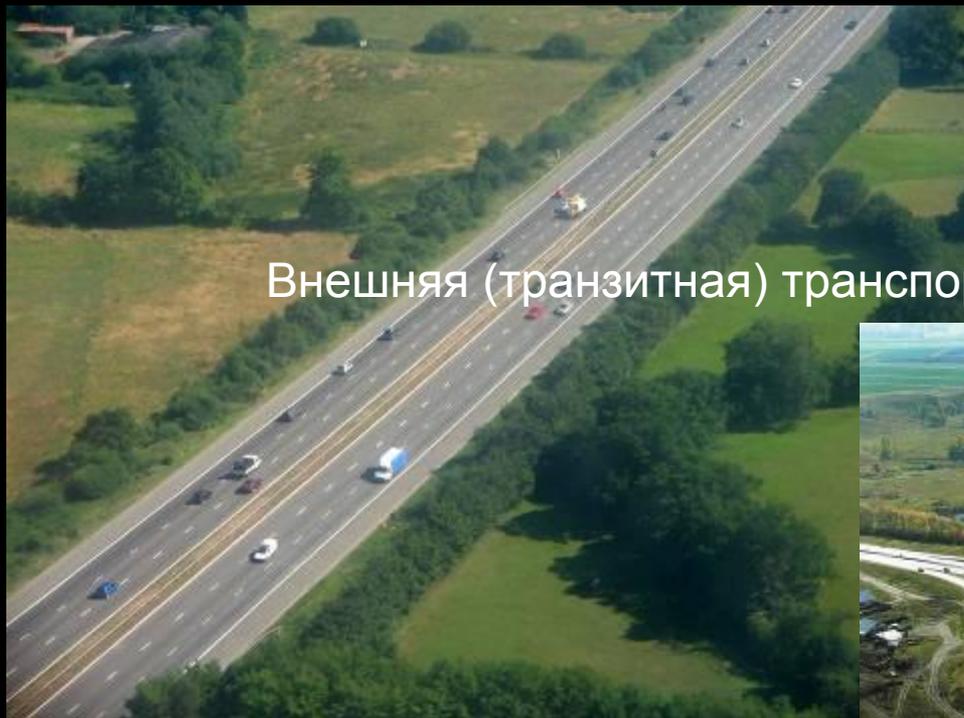
связи поселка с другими населенными пунктами

- 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, релаксационной), 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



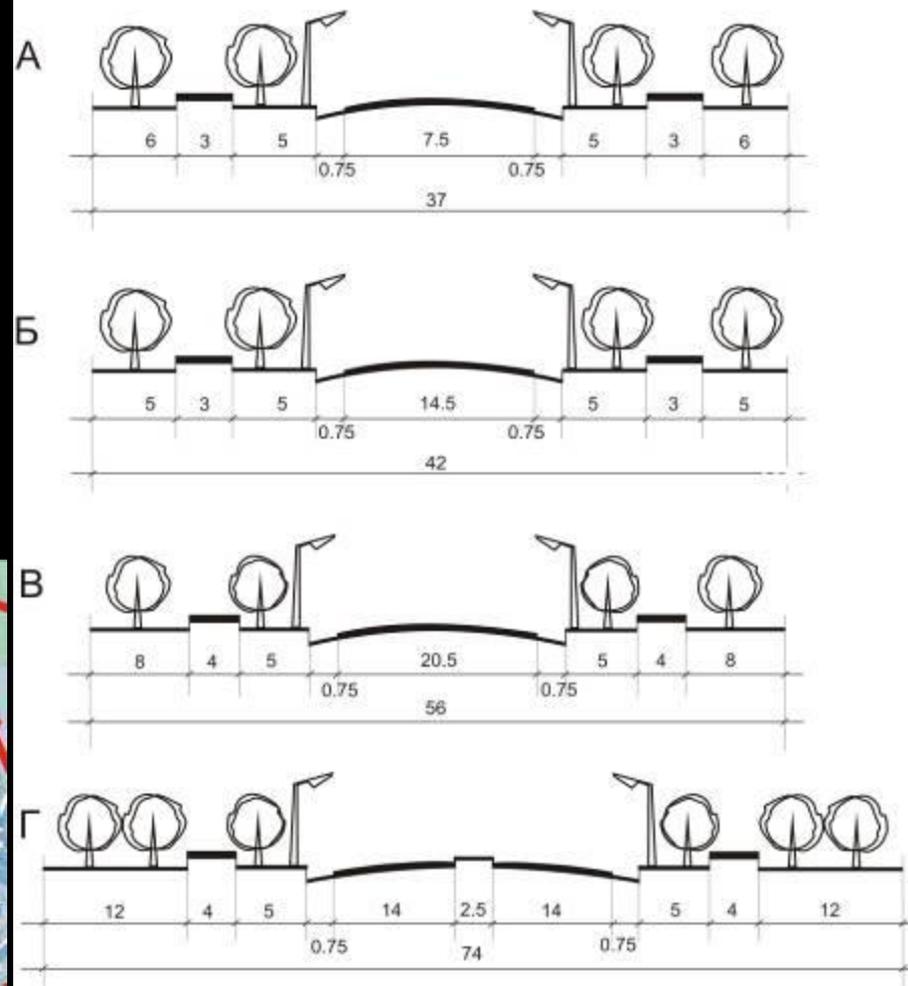


Рис. 5. Поперечные профили поселковых улиц и дорог :

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 м²  
Холл — 30,7; 21,1; 12,1 м²  
Гостиная — 75,7; 18,0 м²  
Столовая — 26,7 м²  
Кухня — 20,6 м²

Кабинет — 27,0 м²  
Гостевая — 22,1 м²  
Спальня хозяев — 36,1 м²  
Детская — 21,8; 14,3; 13,4 м²  
Игровая — 26,6 м²

Учебная — 23,2 м²  
Комната отдыха — 23,6 м²  
Бассейн — 84,8 м²  
Балкон — 41,8; 25,9 м²  
Терраса — 104,4; 52,2 м²

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

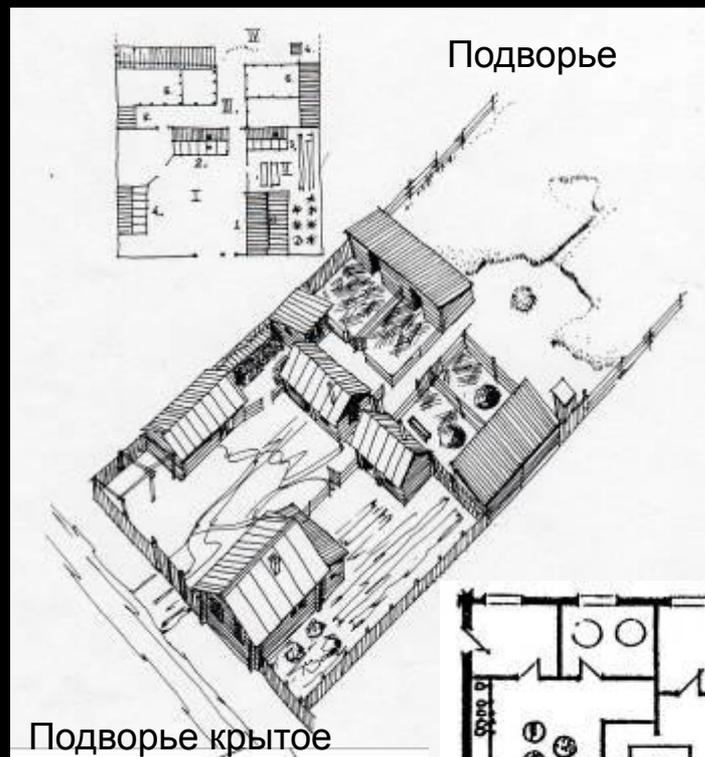
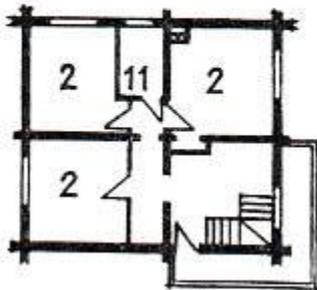
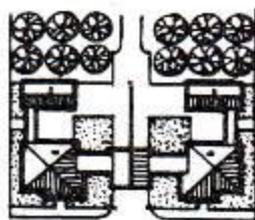
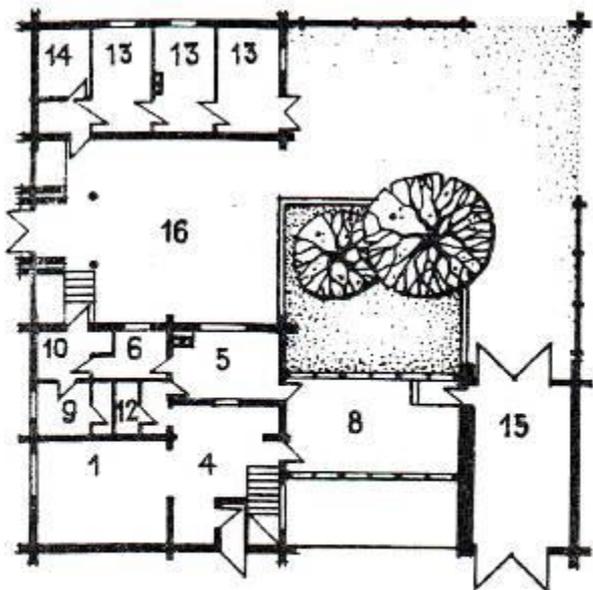
1. Тамбур ..... 2,7 м<sup>2</sup>
2. Коридор ..... 12,3 м<sup>2</sup>
3. Гостиная ..... 20,1 м<sup>2</sup>
4. Столовая ..... 13,9 м<sup>2</sup>
5. Кухня ..... 17,7 м<sup>2</sup>
6. Кабинет ..... 14,6 м<sup>2</sup>
7. Санузел ..... 3,9 м<sup>2</sup>
8. Гараж ..... 23,2 м<sup>2</sup>
9. Лестница на второй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

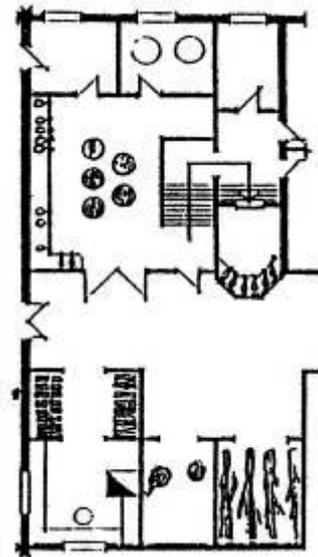
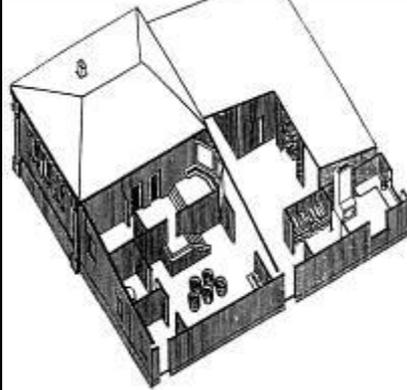
#### ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА



3). Дома для жителей сельхоз. ориентации, с возможностью содержания скота в отдельных или пристроенных хоз.постройках. на участках величиной 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 крытое

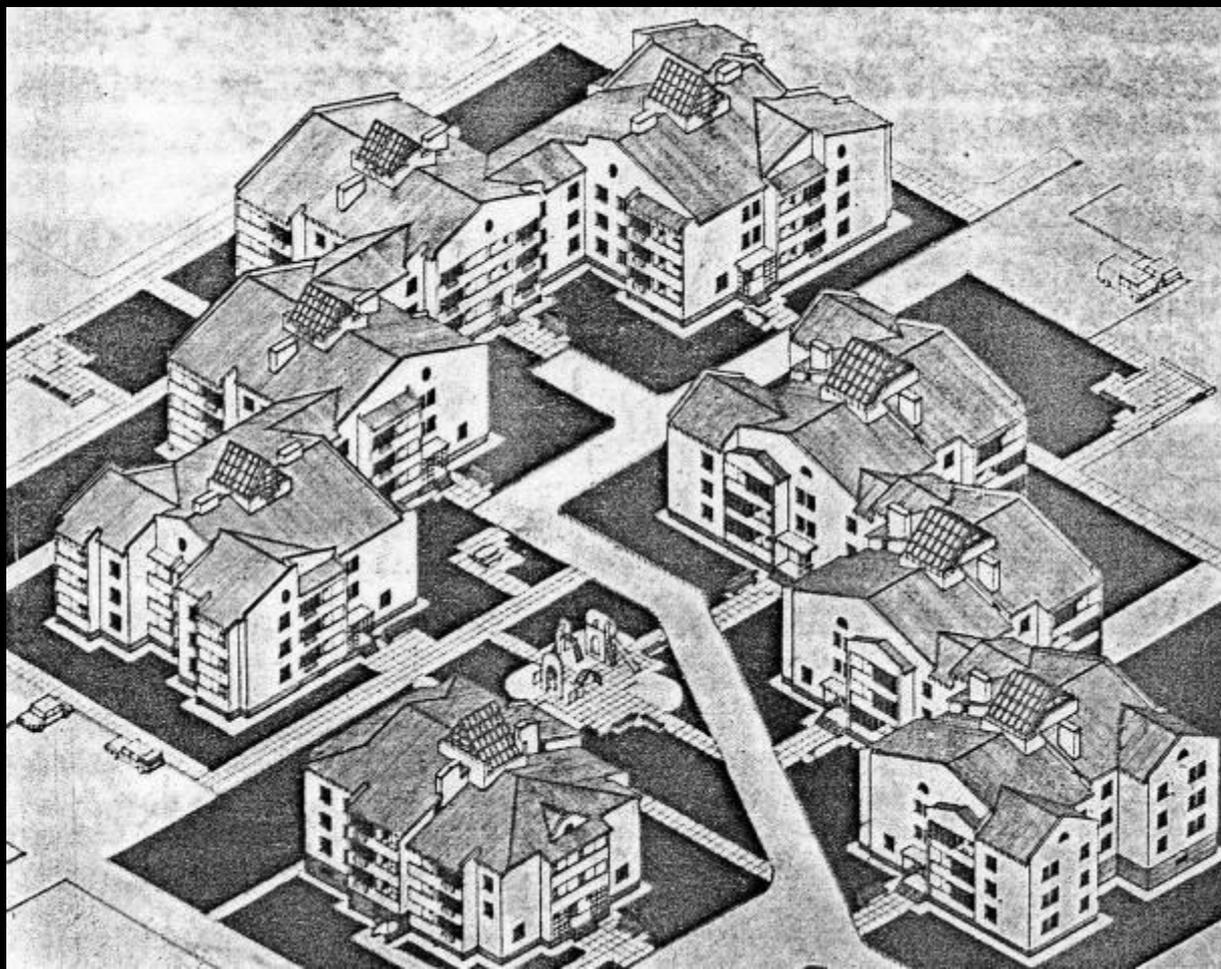
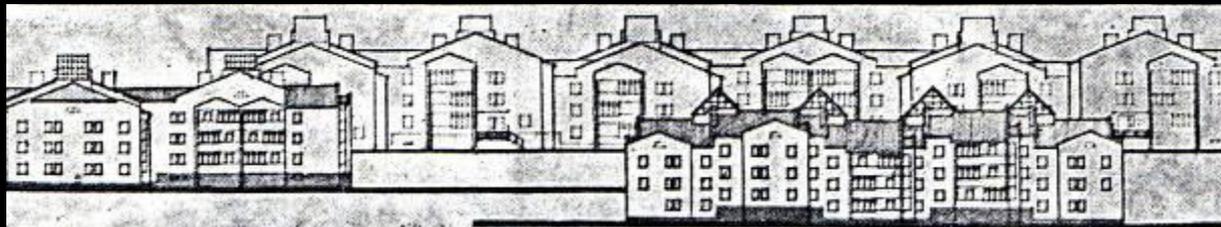


4). Блокированные дома в центральной части поселения, с учетом ремесленной ориентации их жителей, с размещением не только гаражей, но и лавок, маленьких магазинчиков или ремонтных мастерских на первых этажах. Прикрепляемый к каждому домовладельцу земельный надел – 4-6 соток.

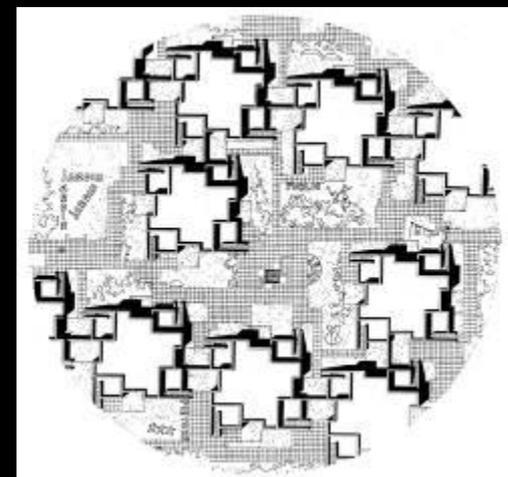


Блокированные дома

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.

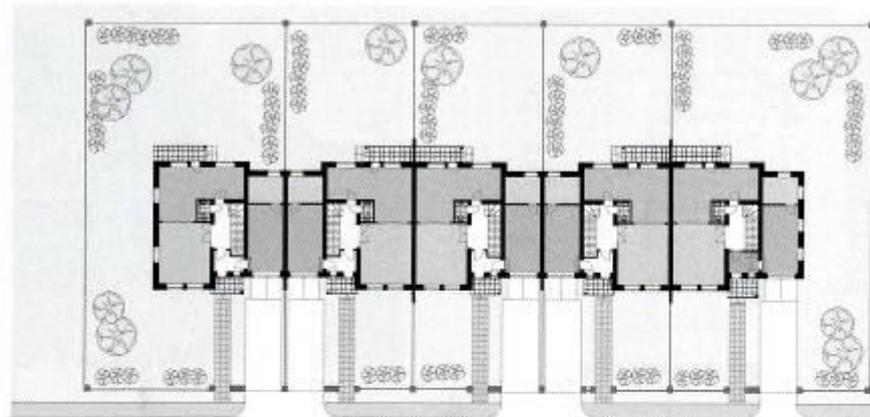
В блокированных домах с квартирами повышенного уровня жизненных стандартов – первые этажи отводятся под зону дневного пребывания, вторые – для ночного отдыха, а цокольный – под общую для всех квартир зону лечебно-оздоровительного и досугового назначения. Любая квартира имеет непосредственную связь с 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.

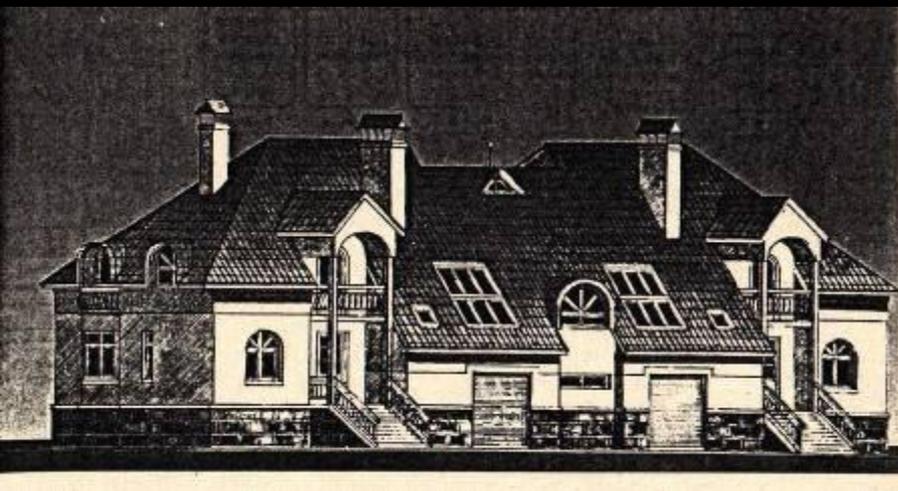


**РЯДОВАЯ СЕКЦИЯ, ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА**

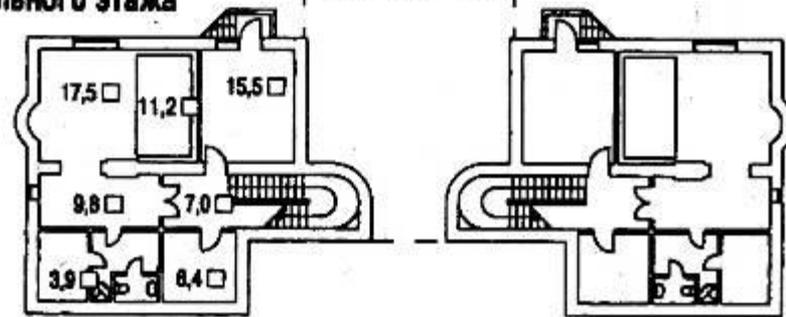


- Общая площадь . . . . . 212,8 м<sup>2</sup>
- жилая площадь . . . . . 117,5 м<sup>2</sup>
- конструкции и материалы:
- фундаменты . . . . . сборные железобетонные по монолитным лентам
- наружные стены . . . . . кирпичные или из керамзитобетонных блоков
- перекрытия . . . . . сборные железобетонные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



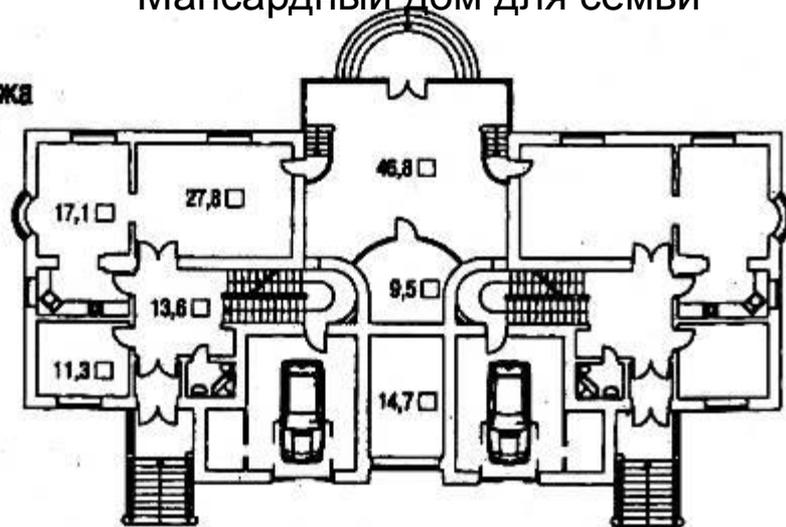


План цокольного этажа



Мансардный дом для семьи

План 1 этажа



из нескольких поколений

План 2 этажа

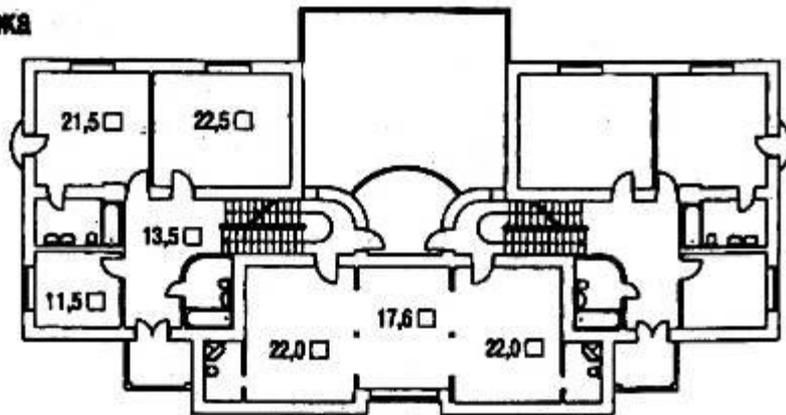
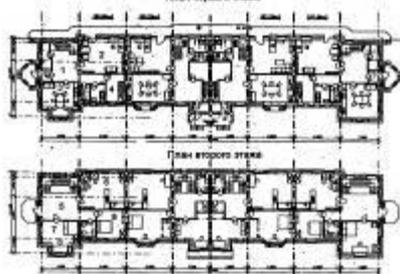


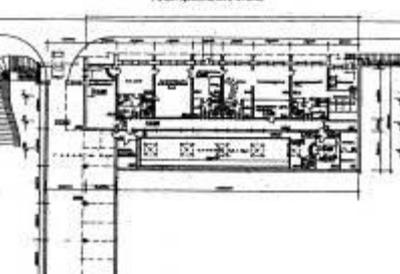
Рис. 3.20. Мансардный 1-квартирный жилой дом для сложной семьи из нескольких поколений. Конкурсный проект. Архит. Л. Сергеева

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. 3.20. 6. Планы первого, второго и цокольного этажей. Общая площадь дома — 476,7 м<sup>2</sup>; в том числе жилой части — 307,1 м<sup>2</sup>; площадь цокольного этажа — 158,6 м<sup>2</sup>: 1 — холл 17,1 м<sup>2</sup>; 2 — гостиная 27,8 м<sup>2</sup>; 3 — кухня-столовая 17,1 м<sup>2</sup>; 4 — кладовая 11,3 м<sup>2</sup>; 5 — холл 11,3 м<sup>2</sup>; 6 — кабинет 14,7 м<sup>2</sup>; 7 — столовая родителей 21,3 м<sup>2</sup>; 8 — спальня детская 16,0 м<sup>2</sup>

