

А Р Х И Т Е К Т У Р Н О Е

80/88

CONCEPT

Б Ю Р О

Разработка градостроительного кода
для объекта: «1-й очереди города Доброград»

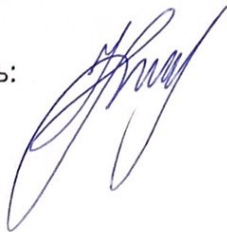
расположенного по адресу:

Владимирская область, Ковровский район, МО Новосельское
(сельское поселение), д. Гороженово.

Заказчик:

ООО «Билонг»

Исполнитель:



Индивидуальный предприниматель
Сергиенко Никита Владимирович

Москва, 2019

Пояснительная записка

Общее положение

Город Доброград - относительно новое городское образование, находящееся в 15 км от г. Ковров и в 9 км. от трассы М-7.

Участок находится в непосредственной близости к реке Агра.

Проектируемая территория является частью будущего большого города, его «усадебным» районом.

Градостроительное решение комплексной жилой застройки разработано на основании технического задания заказчика в соответствии с действующей и нормативной документацией.

При разработке концепции планировочного решения были учтены следующие факторы:

- Существующая застройка и границы проданных участков.
- Наличие водоохраной зоны.
- Идентичность места
- Ярко-выраженный рельеф
- Приватность территории первой очереди и связанность всех фрагментов
- Замыкание улиц на якорные ориентиры
- Удобные пешеходные и транспортные связи
- Закольцованность маршрутов

Целью работы является создание архитектурного-градостроительного решения комплексной застройки, которая является комфортной для жителей, обеспечивает их потребности в сфере образования, отдыха, социально-бытового обеспечения, обладает эстетической привлекательностью и отвечает техническому заданию.

Концепция города:

Главные цели, которые ставились при проектировании это связь нового города с существующей застройкой, яркая идентичность, удобная и понятная навигация. Архитектурный анализ показал,

что новая структура города должна быть закольцованной системой улиц, позволяющей организовать максимальное количество разнообразных маршрутов. Также при проектировании ставилась задача связать инфраструктуру парк-отеля с парковой зоны у воды в восточной части территории.

Таким образом, градообразующим каркасом города стала «закольцованная» структура бульваров, которая также является продолжением основных дорог существующей застройки. Бульвар зонирует город по типологии домов и упрощает в нем навигацию. Сама структура бульвара состоит из «лепестков» дорог, что является художественной трактовкой логотипа города Доброград.

Архитектурно-планировочное решение:

Градостроительный каркас города в виде бульвара дополняется дорогами с необходимыми транспортными связями, которые делят жилую застройку на кварталы. Большую часть застройки города занимают участки ИЖС, под которые отданы самые тихие и живописные участки у леса. Участки ИЖС соседствуют исключительно с домами таунхаусов, которые в некоторых местах являются барьером между застройкой ИЖС и дорогами. Многоквартирные дома формируют застройку центральной части города, а также участок в северной его части. Застройка в северной части города учитывает возможное дальнейшее развитие города Доброград в будущем.

В городе предусмотрено сразу несколько парково-рекреационных зон, главная из которых находится у реки.

При въезде через существующее КПП-1 организована площадь с главным общественным зданием города, его доминантой.

Здание которое должно стать новым символом города.

Транспорт и паркинги:

Въезд в город предусмотрен, как через существующее КПП-1, так и через новое КПП-2 в северной части города. Главной транспортной артерией города является бульвар, по которому возможна организация общественного транспорта. Основные дороги, подчеркивая рельеф, живописно изгибаются, что позволяет максимально раскрыть панорамные виды и подчеркнуть идентичность города. Помимо дополняющих бульвар второстепенных дорог, транспортная сеть города дополнена тупиковыми проездами.

Причем тупиковые проезды организованы как для участков ИЖС, так и для подъезда к многоквартирным домам. Тупиковые проезды создают комфорт и приватность отдельных участков, могут быть дополнительно отгорожены шлагбаумом для группы домов и исключают транзитный проезд.

В целях безопасности и снижения скорости, проезд по городу предусмотрен через круговое движение на самых загруженных перекрестках.

Дороги максимально обеспечены парковками, организованными параллельно движению автомобилей. В разрывах кварталов предусмотрены парковочные места для жителей многоквартирных домов. Большие общественные паркинги предусмотрены в местах наибольшего скопления людей, это: супермаркет, культурно-административный центр, апартаменты, парк-отель.

Помимо автомобильных дорог, в городе предусмотрены разнообразные маршруты для всех типов людей и их потребностей. Предусмотрены следующие маршруты: прогулочные, беговые, велосипедные. Для велосипедных маршрутов предусмотрены специальные дорожки.

Общественные здания

Все главные общественные здания сосредоточены на бульваре. Дополнительно, общественные и торговые помещения могут находиться на первых этажах многоквартирных домов. Главное общественное здание - культурно-административный центр, встречает нас при въезде в город через существующее КПП-1 и является новым символом города. Здание расположено на главной городской площади с фонтаном, на одной из самых высоких точек города. В здании помимо администрации города может находиться: медиа-центр, офисные помещения, музей «Дом сна», офис продаж, панорамный ресторан с террасой. В здании предполагается устройство обзорной площадки на крыше, что позволит увидеть весь город целиком.

Супермаркет находится при въезде у нового КПП-2, что дает возможность зданию обслуживать как жителей города, так и гостей с жителями соседних деревень.

Форелевое хозяйство с рестораном находится в парковой зоне у реки, на которой планируется локально создать специальную запруду.

Парково-рекреационная зона:

Главная парково-рекреационная зона расположена у реки в восточной части города. Предполагается расчистка и комплексное благоустройство территории у реки с устройством открытого амфитеатра, детских и спортивных площадок. Парково-рекреационная зона реки «вливается» в бульвар, расширяет его, и продолжается до парк-отеля, создавая главную пешеходно-прогулочную «артерию» города. Помимо главной парковой зоны, во всех частях города, предусмотрены отдельные рекреационные зоны для жителей.

Жилая застройка:

Большую часть застройки города занимают участки ИЖС. VIP участки ИЖС находятся на удаленном тихом лесном участке у реки в южной части города. Участок перед частными домами ИЖС предполагается не отгораживать забором, а оставить открытым, с дополнительным ландшафтным оформлением территории, интегрированной в общую концепцию города, в тоже время территория по краям от дома будет огорожена, чтобы не нарушить приватность участка. Это позволяет атмосферу города сделать более дружелюбной, открытой и приблизится к лучшим примерам европейской и американской урбанистики.

Застройка зданий таунхаусов в основном дополняют низко-этажную застройку ИЖС, так как они хорошо сочетаются друг с другом и близки по укладу проживания.

Многоквартирные дома образуют открытую структуру кварталов. Приватность кварталов формируется стилобатной частью, тогда как разорванная структура домов позволяет внутриквартальное пространство сделать более солнечным и открытым. Принцип «Двор без машин» делает внутриквартальную территорию безопасной и комфортной для жильцов. В структуре кварталов предполагается также расположение ситихаусов, многоквартирных домов с приватными участками жильцов на придомовой территории.

Социальная инфраструктура:

В городе предусмотрены два встроенно-пристроенных детских сада на 350 мест. Все объекты социального значения предполагается расположить на первых этажах многоквартирных домов.

Территория парка и спортивной арены:

По техническому заданию были расположены все необходимые общественные здания и участки при них.

Расположение павильонов проката и «Дома сна» предполагается в торце существующей автостоянки с западной стороны. Два павильона предполагается сделать под одной крышей тем самым создается портал, через который организован парадный вход в парк.

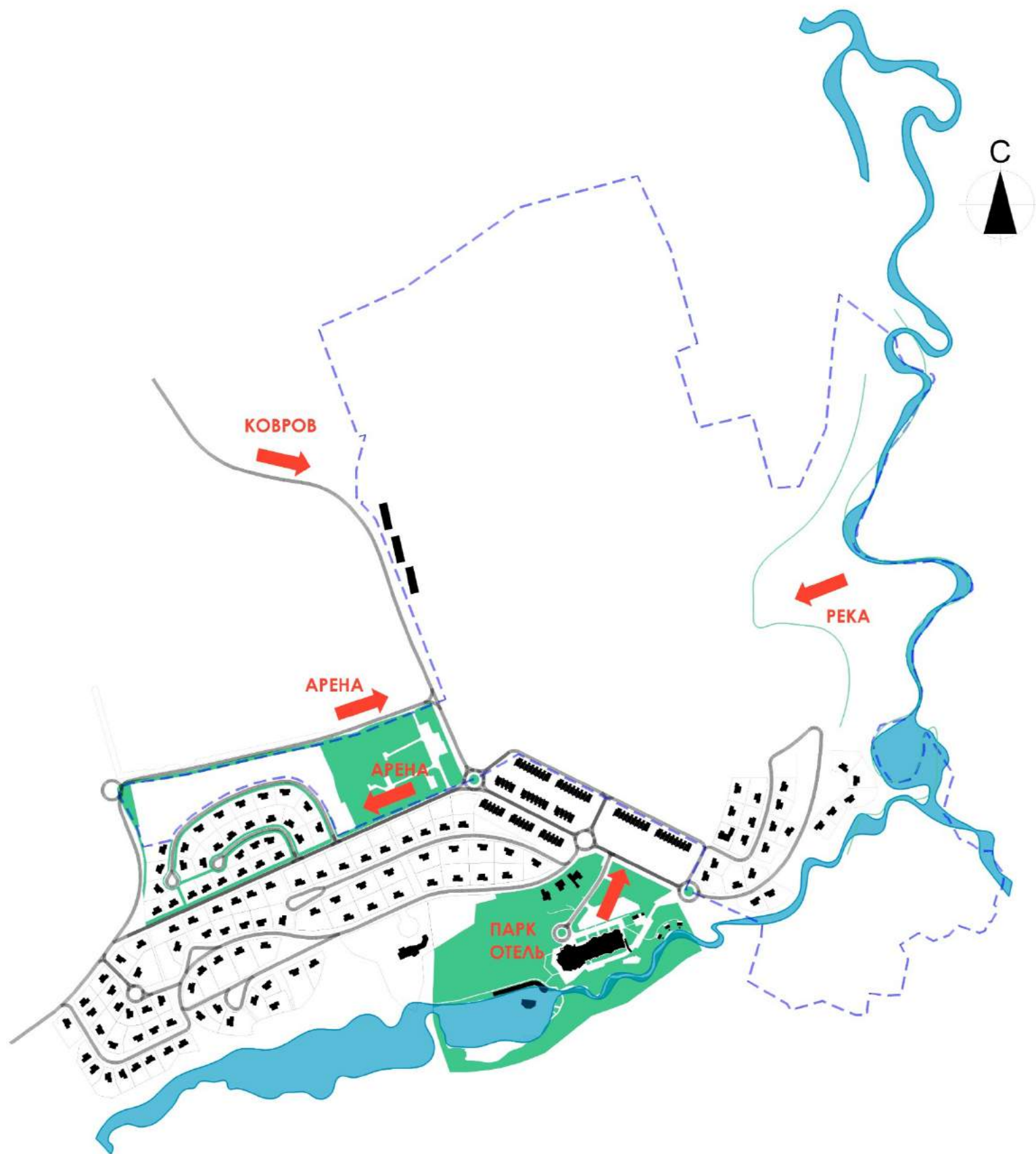
Расширение здания спортивной арены предполагается со стороны западной части здания. Пристраиваемый бассейн может иметь витражное остекление, что позволит раскрыть живописные панорамные виды на реку.

Существующую палатку для банкетов предлагается перенести на другой участок.

Гостиничный комплекс, школа и детский лагерь размещены в западной части парка и к ним организован дополнительный индивидуальный подъезд автомобилей. Гостиница находится ближе к общественной площади при спортивной арене, тогда как территория школы и лагерь вынесены на окраину парка, ближе к существующим спортивным площадкам.

АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

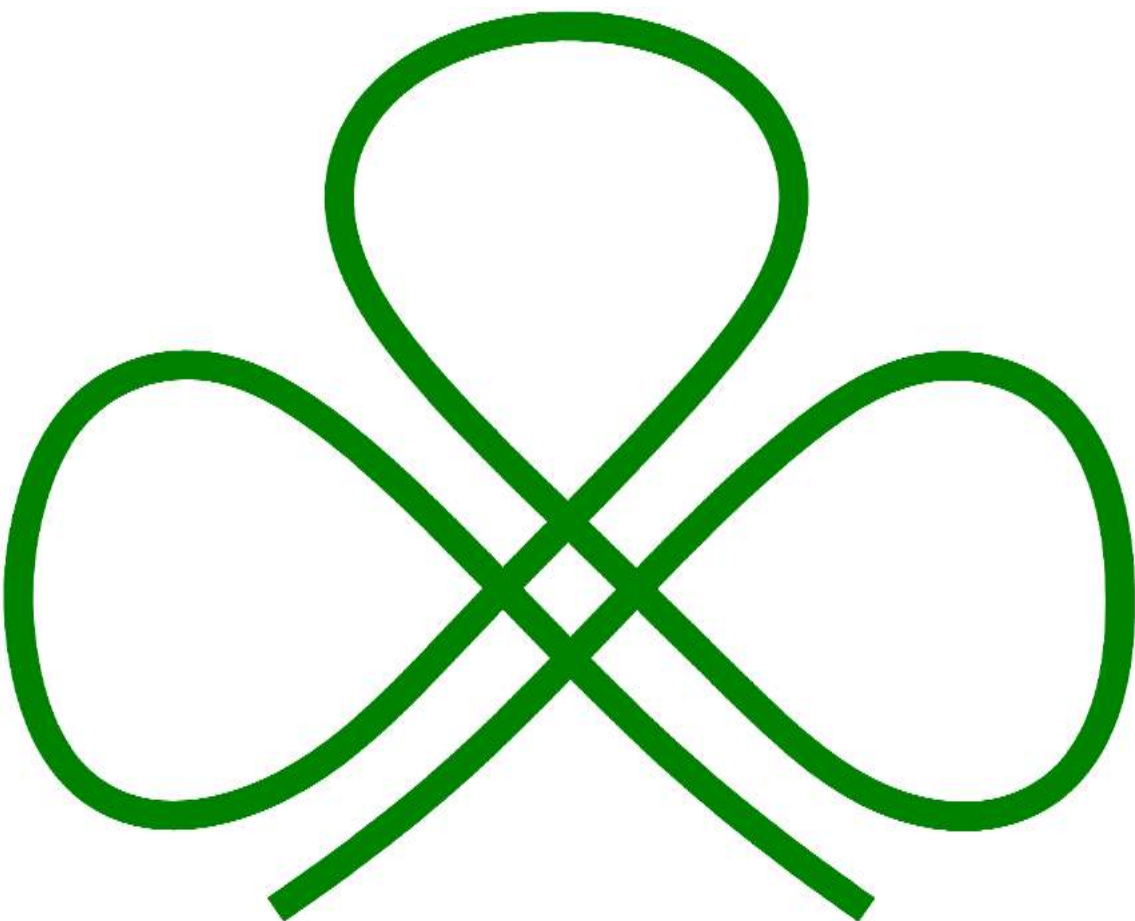


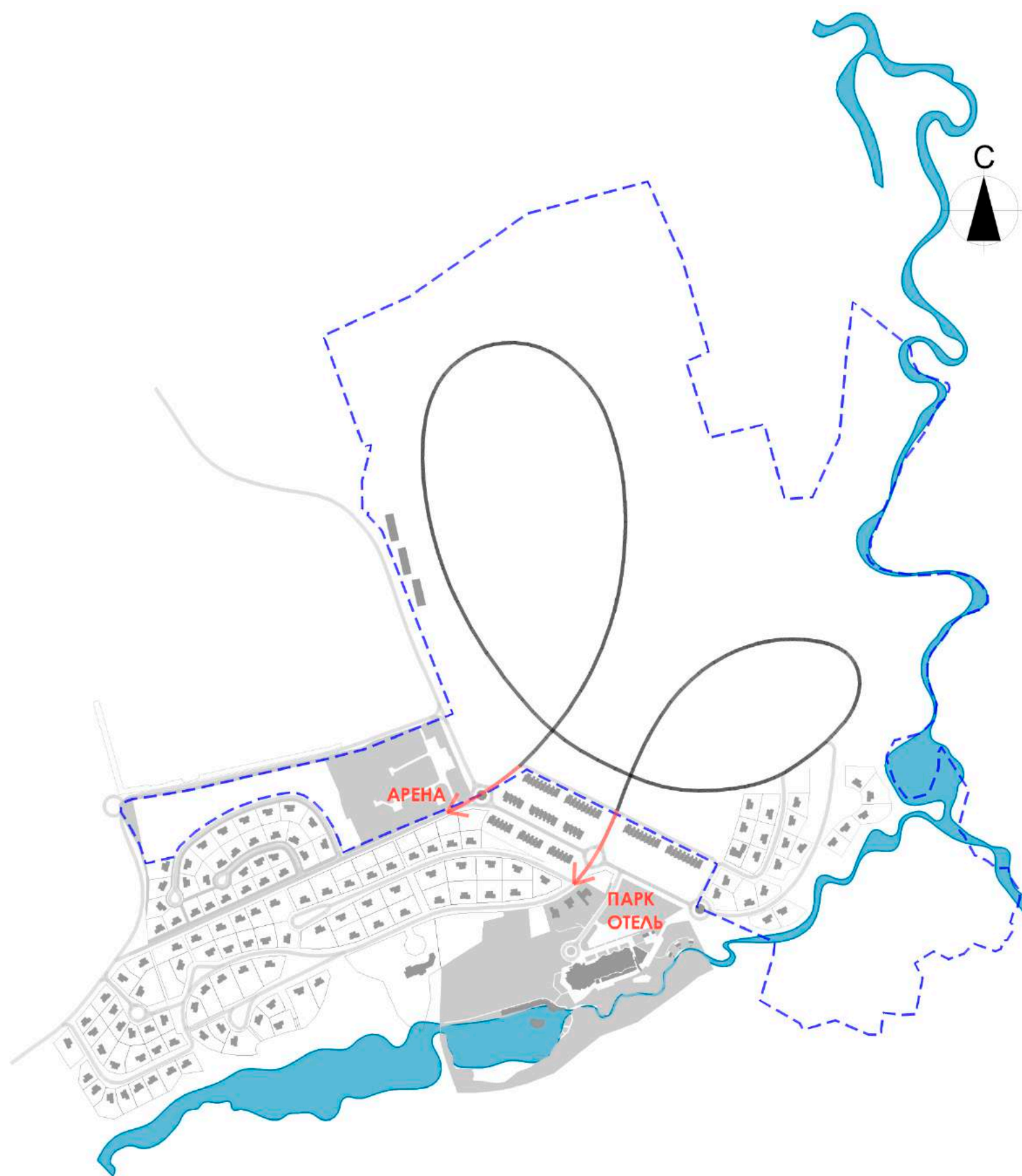


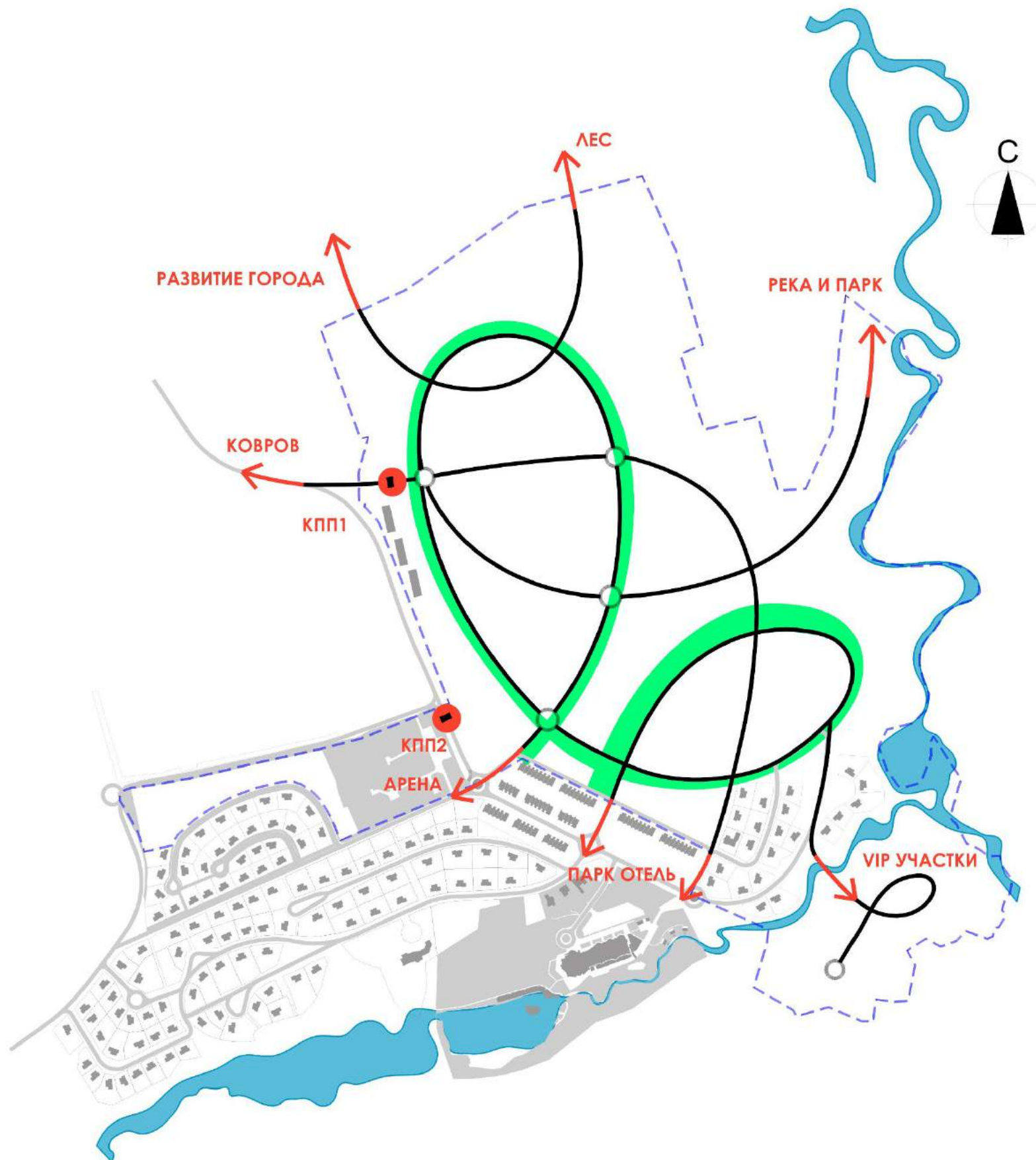


КОНЦЕПЦИЯ ГОРОДА

- УЧЕСТЬ СУЩЕСТВУЮЩУЮ ЗАСТРОЙКУ И ЛАНДШАФТ
- ИЗБЕГАТЬ ПРЯМЫХ ДОРОГ
- ИДЕНТИЧНОСТЬ МЕСТА
- ПРИВАТНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ
И СВЯЗАННОСТЬ ВСЕХ ФРАГМЕНТОВ
- ЗАМЫКАНИЕ УЛИЦЫ НА ЯКОРНЫЙ ОРИЕНТИР
- УДОБНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ СВЯЗИ
- СОЗДАНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ
- РАЗНЫЕ СЦЕНАРИИ
- СОКРАЩЕНИЕ ПРОТЯЖЕННОСТИ ДОРОЖНОЙ СЕТИ
- ЗАКОЛЬЦОВОНОСТЬ МАРШРУТОВ



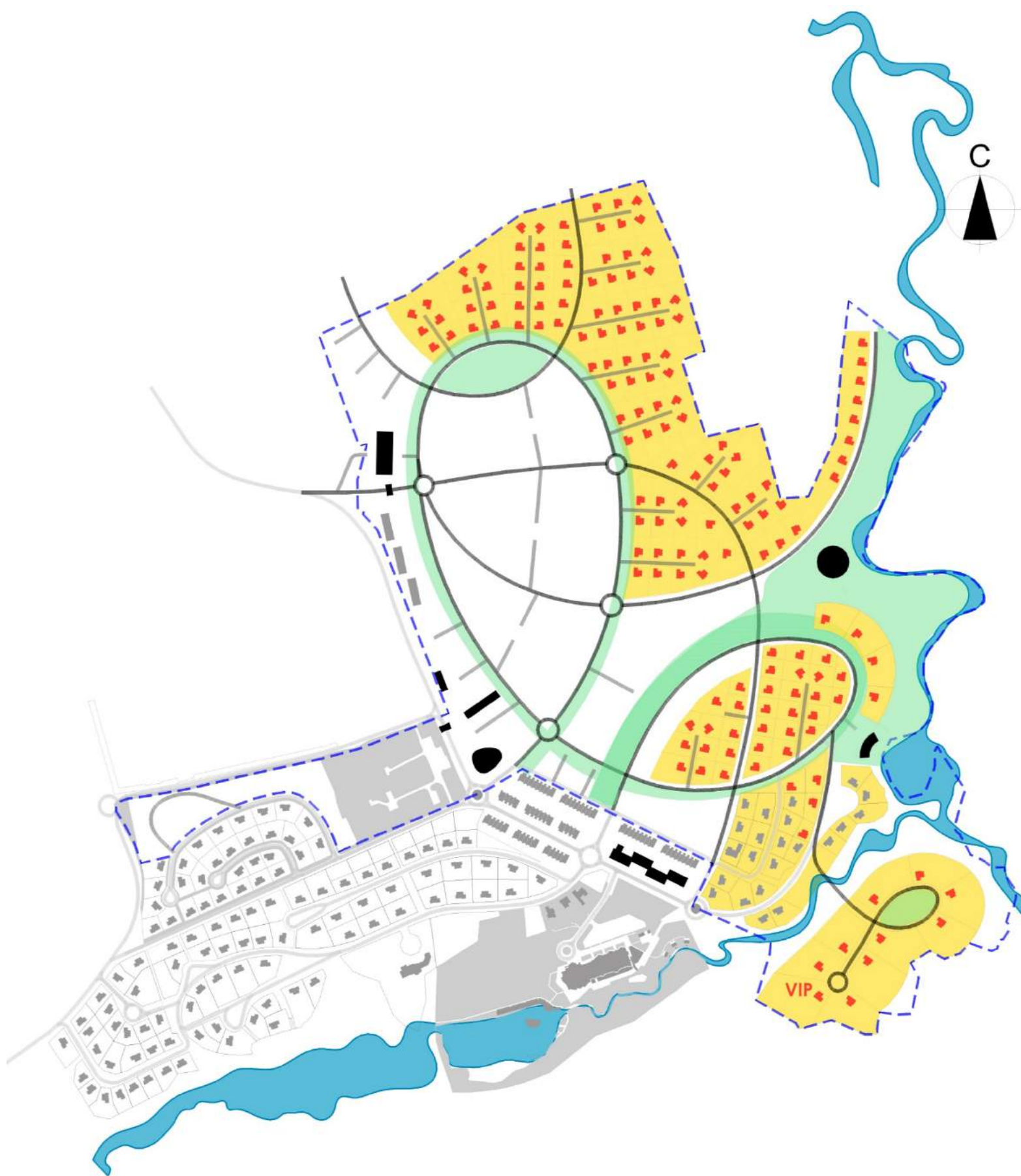












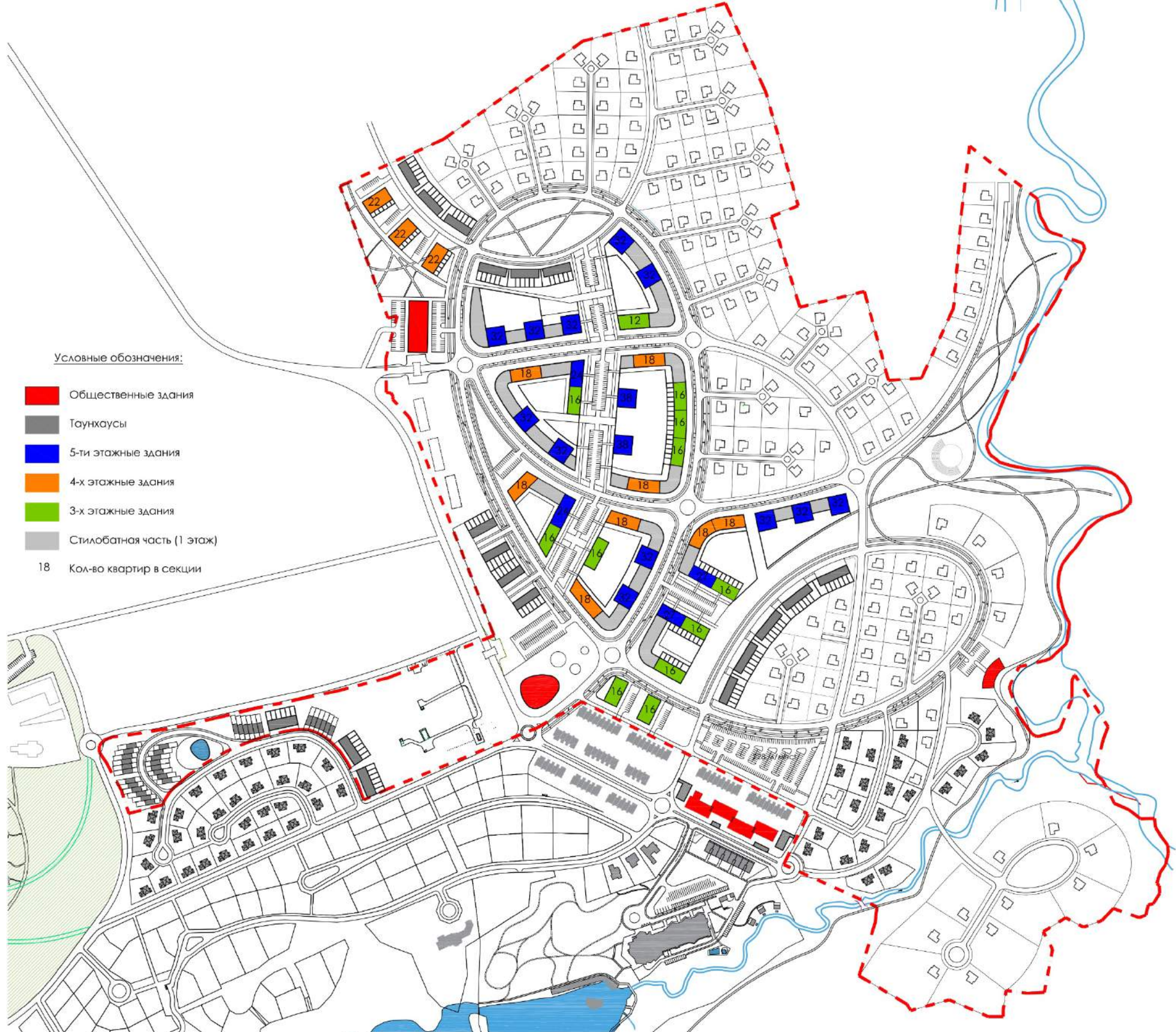












Технико-экономические показатели:

1. ИЖС

Количество участков ИЖС - **163 шт.**
включая участки VIP - **14 шт.**

2. Таунхаусы

Количество жилых единиц - **144 шт.**
Суммарная поэтажная площадь - **24 145 м2**

3. Ситихаусы

Количество квартир - **216 шт.**
Суммарная поэтажная площадь - **23 471 м2**

4. Многоквартирные дома

Количество квартир - **746 шт.**
Суммарная поэтажная площадь - **78 926 м2**

5. Стилобатная часть кварталов

Суммарная поэтажная площадь - **13 657 м2**

ИТОГО количество домохозяйств - 1269 шт.

ИТОГО суммарная поэтажная площадь - 140 199 м2









МАРШРУТЫ



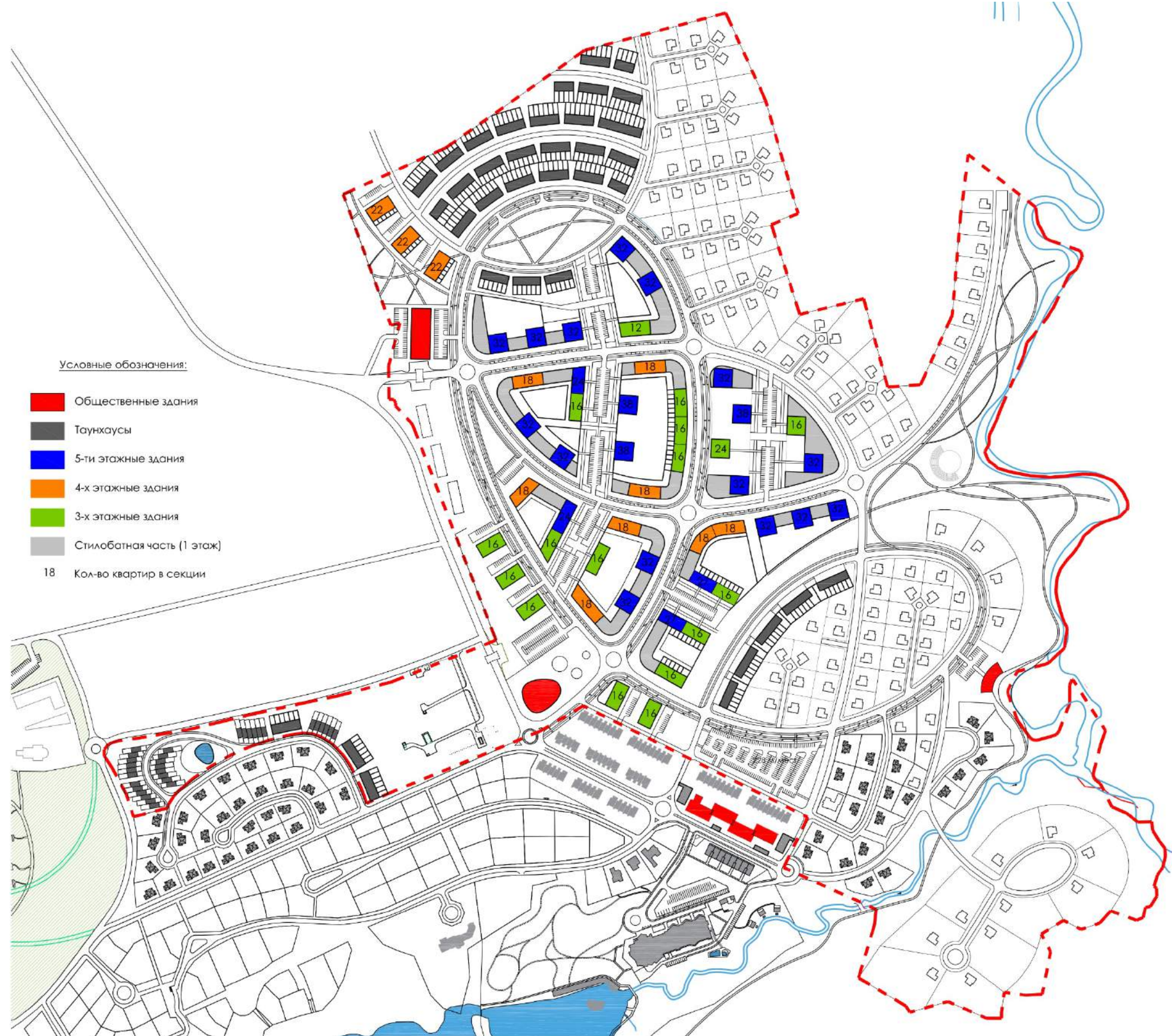




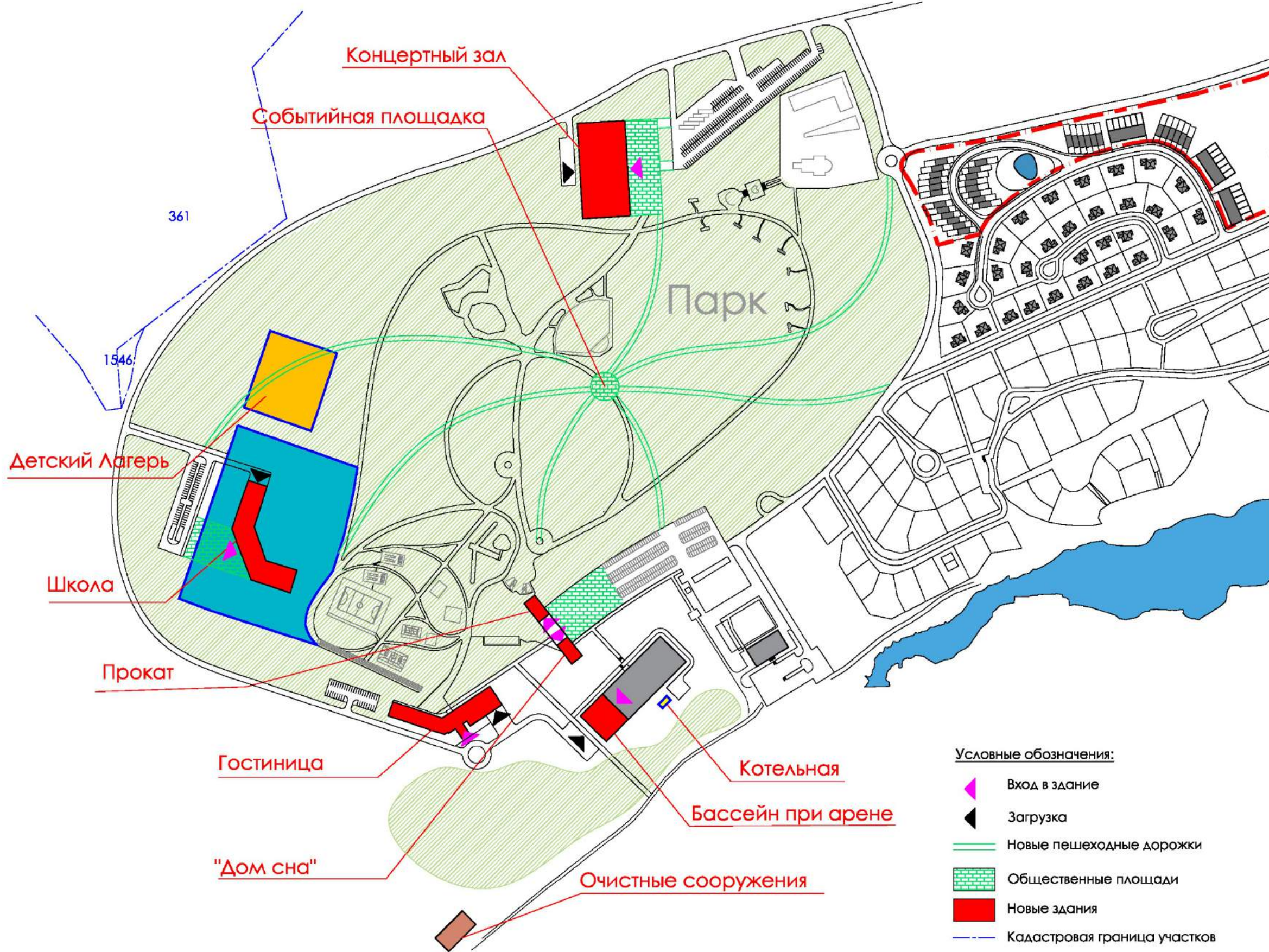




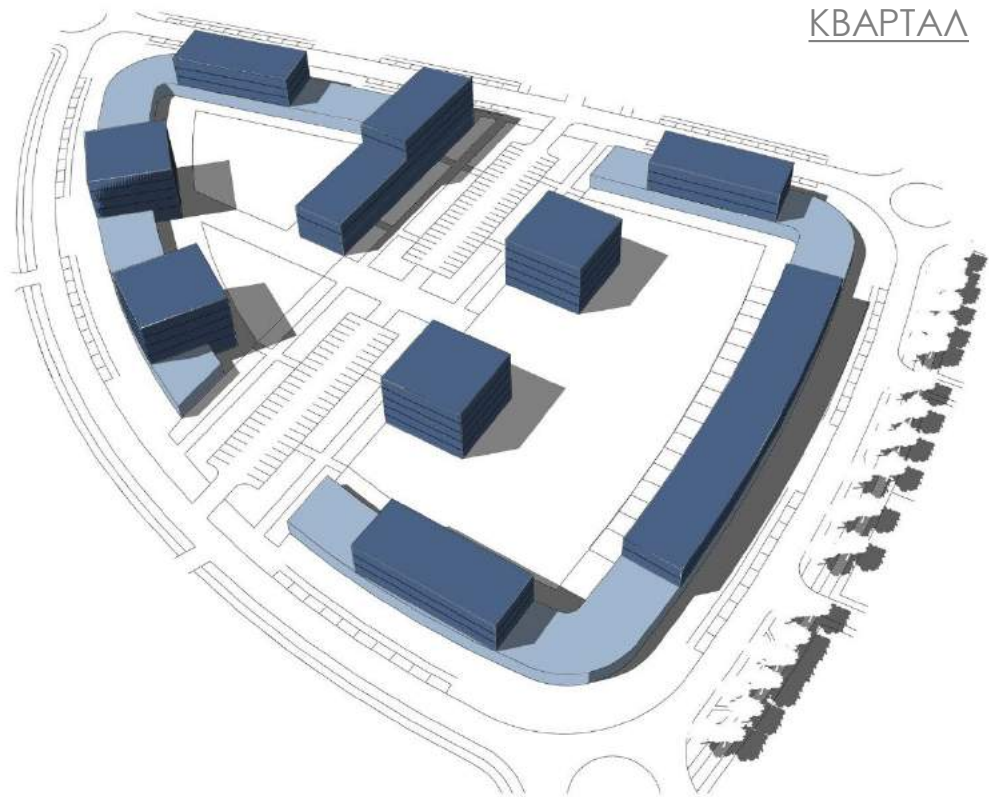
ГЕНПЛАН ВАРИАНТ-2



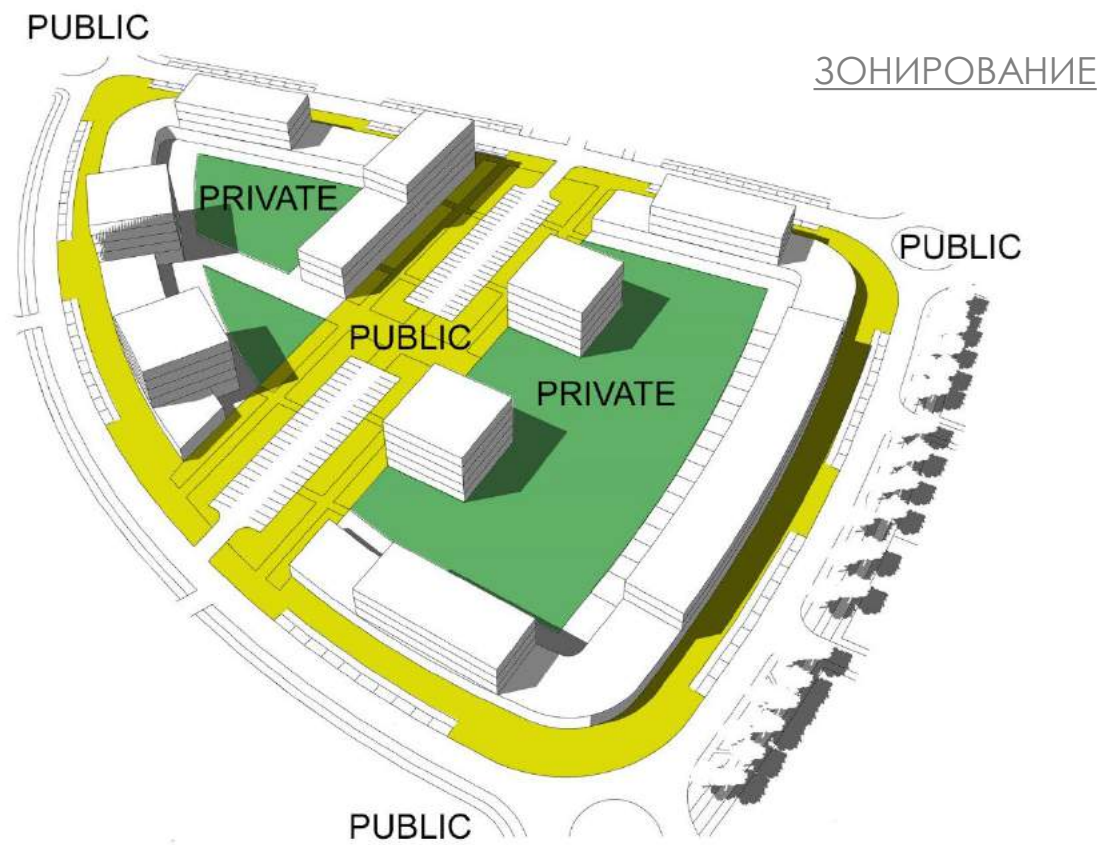
ПАРК



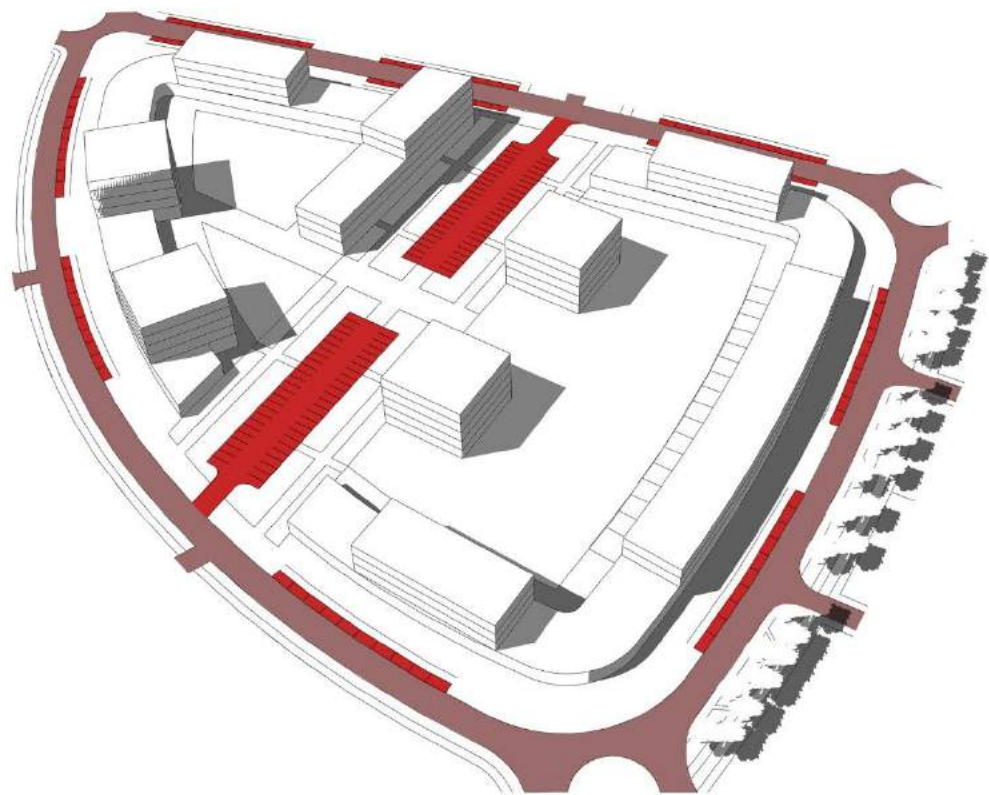
KBAPTAΛ



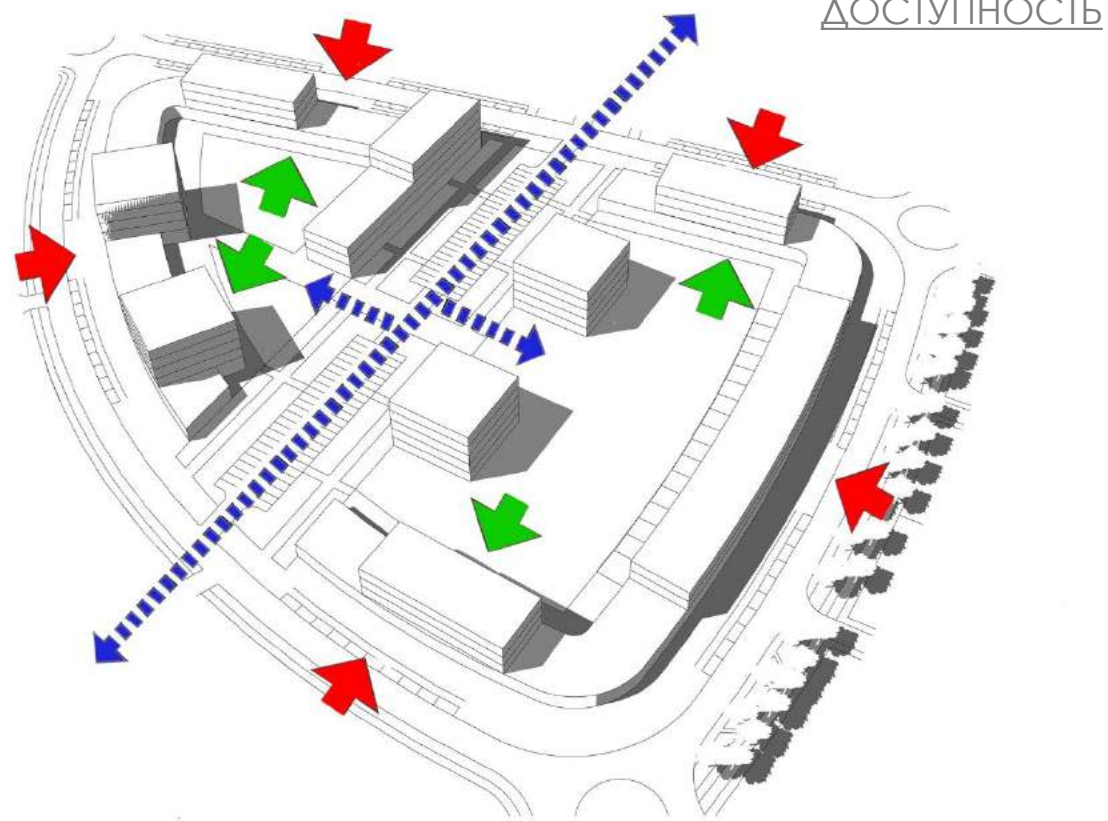
КВАРТАЛ



ЗОНИРОВАНИЕ



ПАРКИНГ



ДОСТУПНОСТЬ