

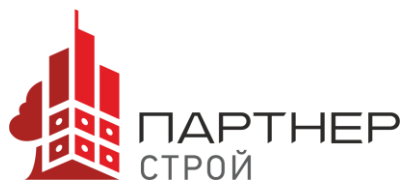
Малоэтажное загородное строительство: инвестиции, девелопмент, маркетинг

Примеры реализации в регионах



Сергей Колесников,
АО «Партнер-Строй», г.Тюмень





ДОМА НЕ ВЫШЕ СОСЕН

Мы создаем новый формат городской жизни,
объединяющий экологичность загородного жилья,
комфорт городского проживания
и пользу каждого квадратного метра



проекты



Центр



ЖК «Апрель»



ЖК «Ожогино»



ЖК «Биография»



ЭКО-ДЕВЕЛОПМЕНТ

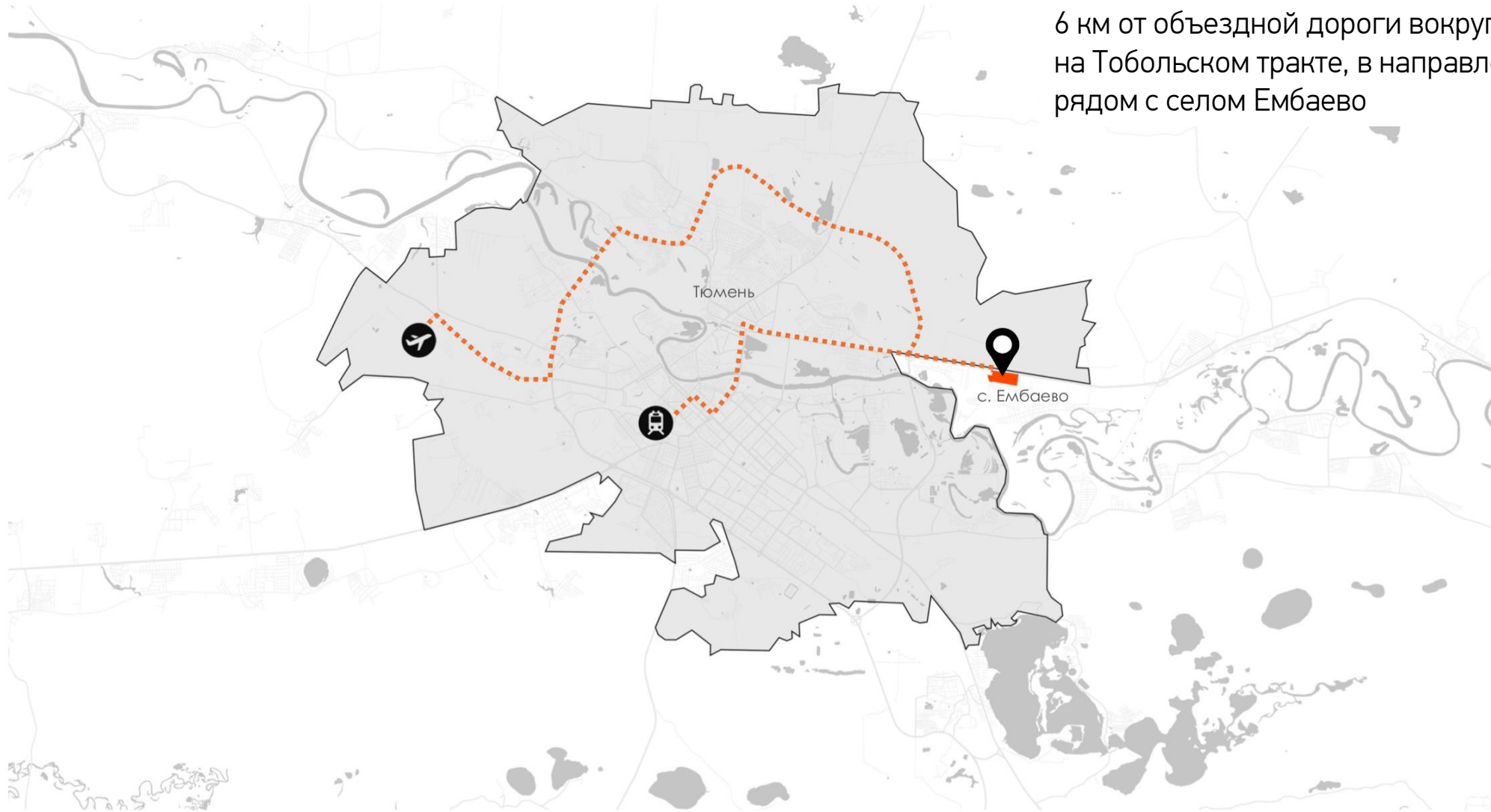


Село Ембаево | Тюменская область

Архитектурно-планировочная концепция жилой застройки территории

Расположение

6 км от объездной дороги вокруг г.Тюмень
на Тобольском тракте, в направлении г.Тобольск
рядом с селом Ембаево



23 минуты до ж/д вокзала Тюмени 17 км 🚗

29 минут до Международного аэропорта «Рощино» 35 км 🚗











ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



пешеходная доступность объектов торговли и услуг повседневного спроса (продуктовых магазинов, аптек, предприятий бытового обслуживания и пр.) от каждого жилого дома



жителей территории используют общественный транспорт на ежедневной основе

ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ

Размещение объектов торговли и услуг повседневного спроса в 5-минутной пешеходной доступности для жителей территории



ПЛОТНОСТЬ И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ МАСШТАБ

Формирование плотной и компактной застройки малой этажности



СВЯЗАННОСТЬ И КОМФОРТ ПЕРЕМЕЩЕНИЙ

Повышение уровня обслуживания территории общественным транспортом



БЕЗОПАСНОСТЬ И ЗДОРОВЬЕ

Обеспечение просматриваемости улиц и других открытых пространств из окон жилых домов



СООТВЕТСТВИЕ ЖИЛЬЯ ПОТРЕБНОСТЯМ ГОРОЖАН

Создание жилья с отдельным входом и собственным придомовым (приквартирным) участком для большинства домохозяйств

Генеральный план проекта

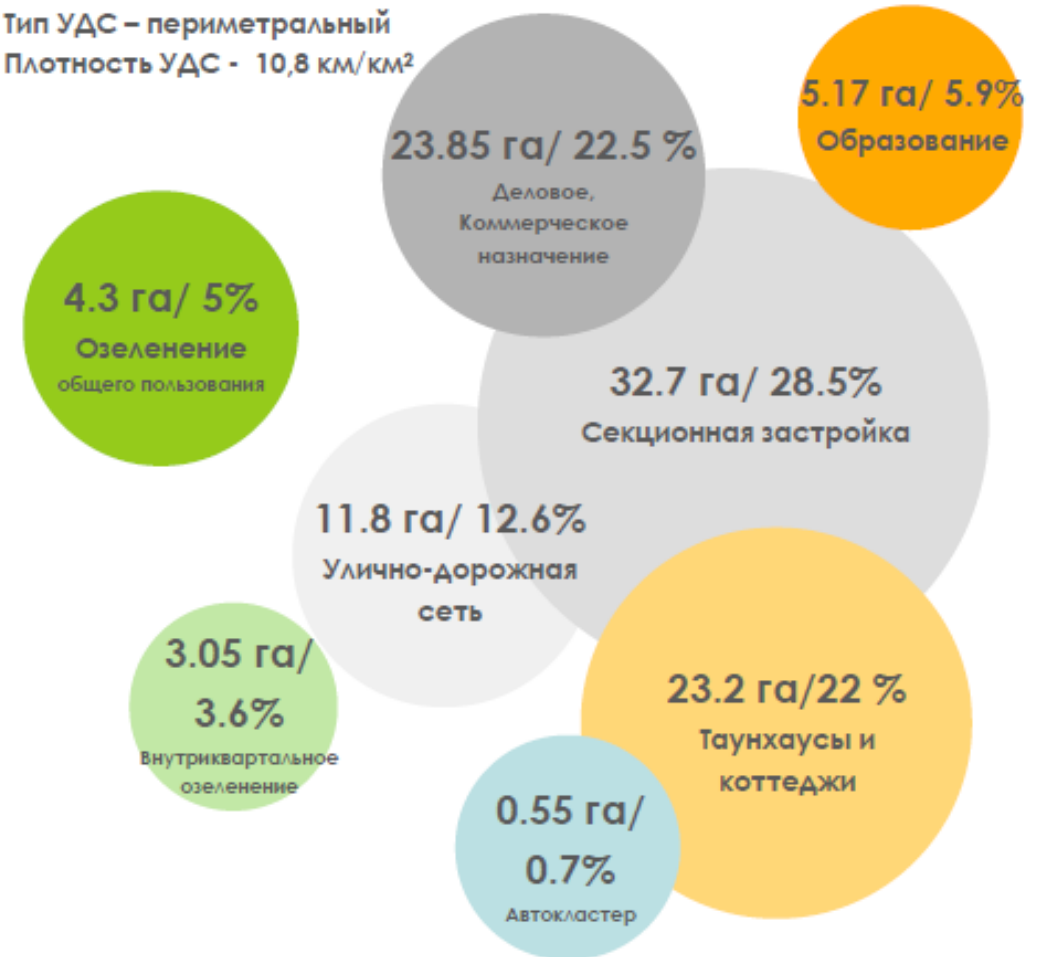


Генеральный план проекта



- Вся площадь участка – 70 га
- Срок реализации проекта – 7 лет
- Продаваемая жилая площадь – 221.000 м²
 - в тч площадь МКД – 190.000м² (23 дома), 32 га
 - площадь таунхаусов - 21.000м², (200 тх), 12 га
 - площадь ИЖС м² - 10.000м² (110 домов), 11 га
- УДС с асфальтовым покрытием и тротуарами
- Сети: электроэнергия, газ, водопровод, КНС
- Этажность: до 4 этажей
 - МКД 4 этажа с лифтом
 - Таунхаусы, дуплексы, квадрохаусы – 2 этажа
 - Индивидуальные дома с ЗУ – 1 этаж

Тип УДС – периметральный
Плотность УДС - 10,8 км/км²



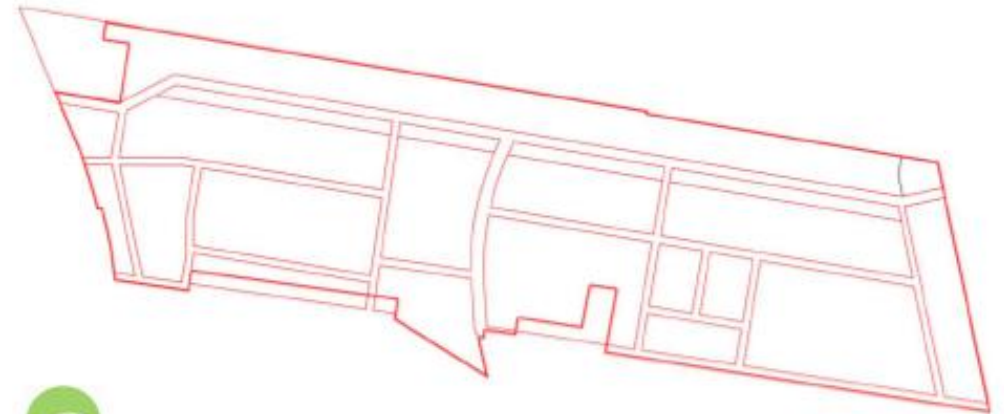
Для создания качественной среды большое внимание уделено пешеходным перемещениям и сомасштабности застройки человеку.

Эти параметры определяются расстояниями пешеходной доступности и дистанциями, значимыми для эффективного взаимодействия людей в жилом пространстве

- Количество жителей:
 - всего 6.700 чел
 - в тч ИЖС+ТХ 1.700 чел
 - в тч МКД 5.000 чел
- Социальные и коммерческие объекты:
 - Досугово-образовательный центр (дс+школа+инфраструктура для досуга) 4.000м² на 1.260 детей, 4 га площадь ЗУ
 - Парк для жителей площадью 3 га
 - Коммерческая недвижимость (магазины, рынок, автосервисы) – 1.300м²

S участка - 820 941м²

S территории проектирования - 744 887 м²



Кол-во м/м - 3 516



Кол-во жителей – 6 748
Жилищная обеспеченность – 33 м² на чел.

Ключевые задачи:



ВКЛЮЧЕНИЕ МЕСТ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА
В СОСТАВ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



ФОРМИРОВАНИЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ РАЙОНОВ



СТИМУЛИРОВАНИЕ РАЗНООБРАЗИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ И УСЛУГ В
СОСТАВЕ ЖИЛЫХ КВАРТАЛОВ И ЗДАНИЙ



РАВНОМЕРНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ, РЕКРЕАЦИОННОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ



СНИЖЕНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЛИЧНОГО
АВТОТРАНСПОРТА

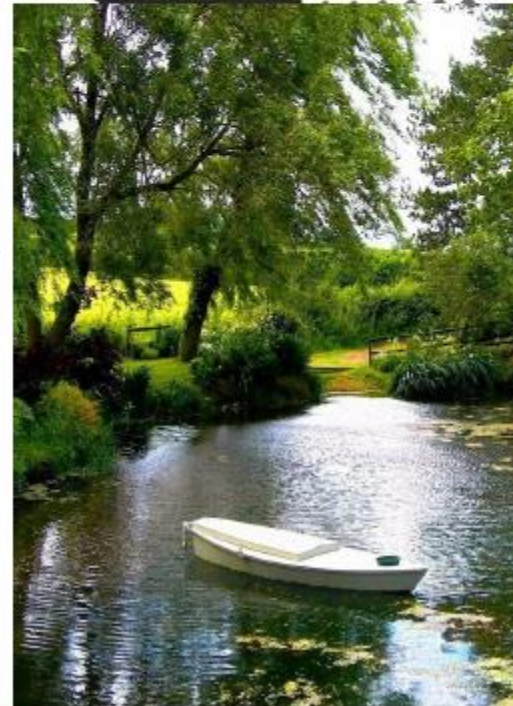
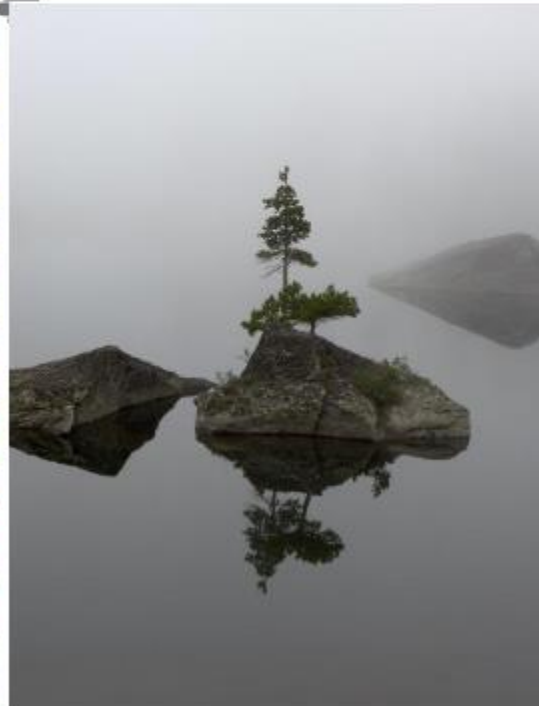
КОМФОРТНАЯ И БЕЗОПАСНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА



ЖИЗНЬ В ГАРМОНИИ С ПРИРОДОЙ

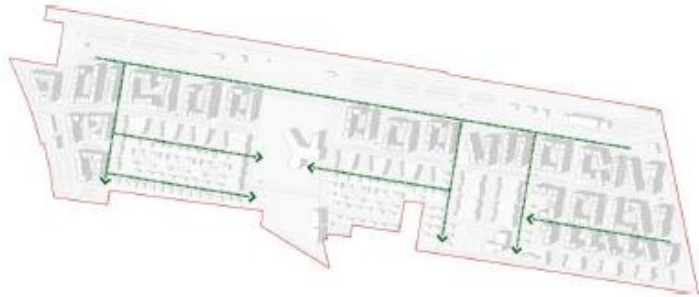


ТИХОЕ МЕСТО



СОВРЕМЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ





Проницаемость, пешеходная и транспортная доступность территорий

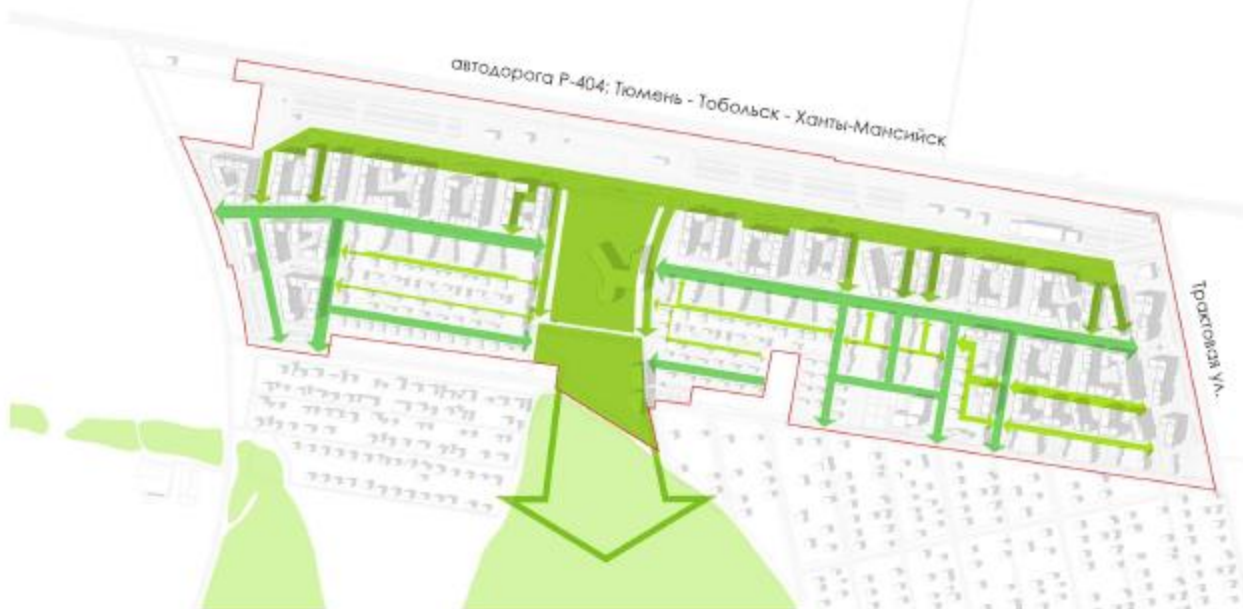


Смешение программ и формирование точек притяжения



Связанные зеленые зоны + внутриквартальные общественные пространства

- - граница территории проектирования
- - озеленение общественных зон (променад, общественные и образовательные объекты)
- - озеленение улиц
- - внутриквартальные зеленые зоны
- - существующие зеленые массивы



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫСОКОГО КАЧЕСТВА ВОЗДУХА, АКУСТИЧЕСКОГО И МИКРОКЛИМАТИЧЕСКОГО КОМФОРТА

Создание непрерывной системы озеленённых территорий в зоне пешеходной доступности снижает негативное воздействие автомобильного трафика.

Скверы и бульвар-променад — на территории жилой застройки повышают уровень микроклиматического и акустического комфорта жителей

Развитие рекреационной инфраструктуры для круглогодичного досуга в открытых городских пространствах способствует **всесезонной двигательной активности жителей, улучшению их здоровья**

Созданию комфортных условий пребывания всех жителей и посетителей территории способствуют следующие эффекты, связанные с посадкой травянистой, древесной и кустарниковой растительности:

- повышение качества воздуха, в том числе улавливание частиц пыли, поглощение углекислого газа и выделение кислорода;
- снижение уровня шума;
- повышение микроклиматического комфорта в открытых пространствах;
- естественное впитывание в грунт и сохранение влаги, способствующие снижению нагрузки на ливневую канализацию и риска затопления улиц при выпадении сверхнормативных осадков



Система непрерывных веломаршрутов по кварталам



Современные детские площадки для разных возрастных групп



Правильный подход к благоустройству: сочетание натуралистичных материалов покрытий



Зеленый променад с современными трендами по созданию комфортной природной среды для жителей



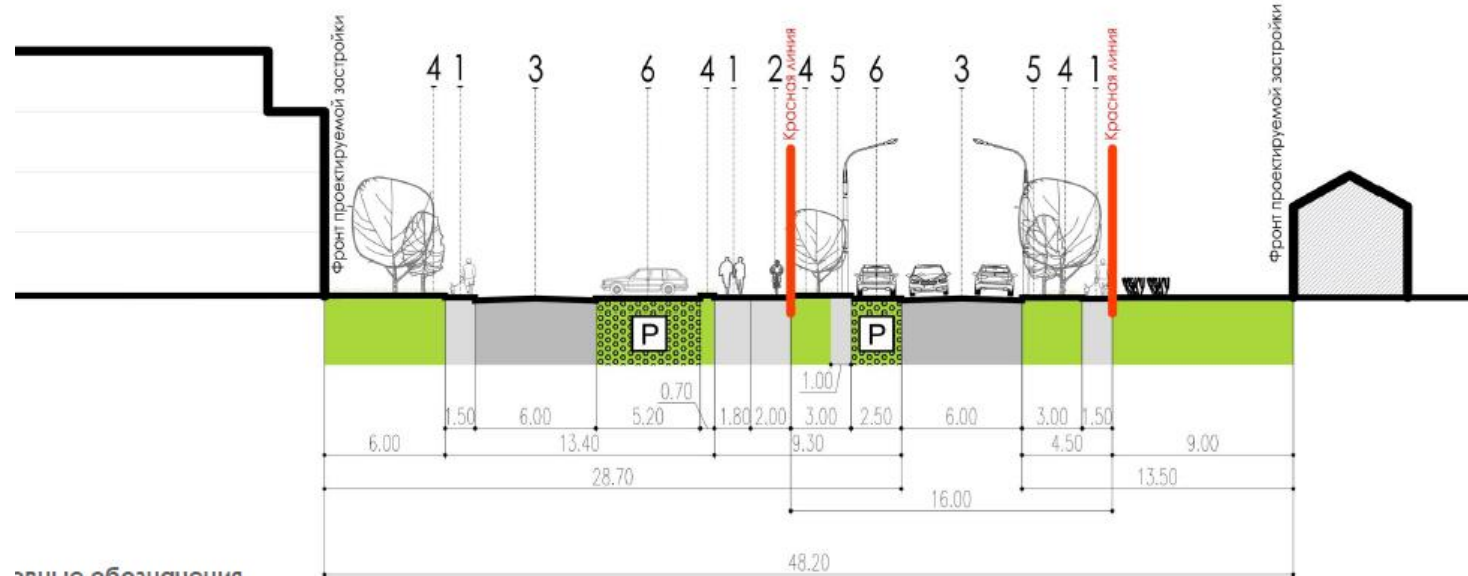
Приватное пространство для жителей, где нет шума и машин



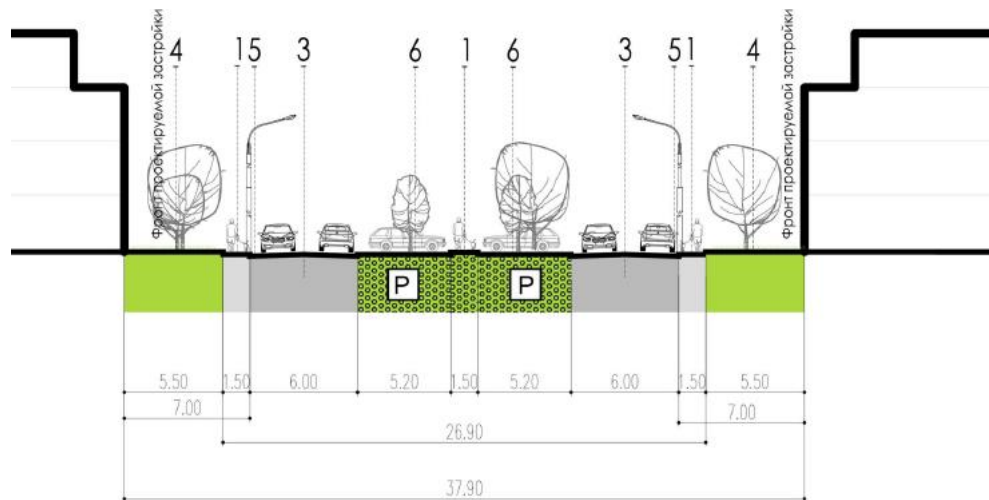
Спортивные площадки с большим выбором актуальных направлений и снарядов

Особенности проекта. Улично-дорожная сеть

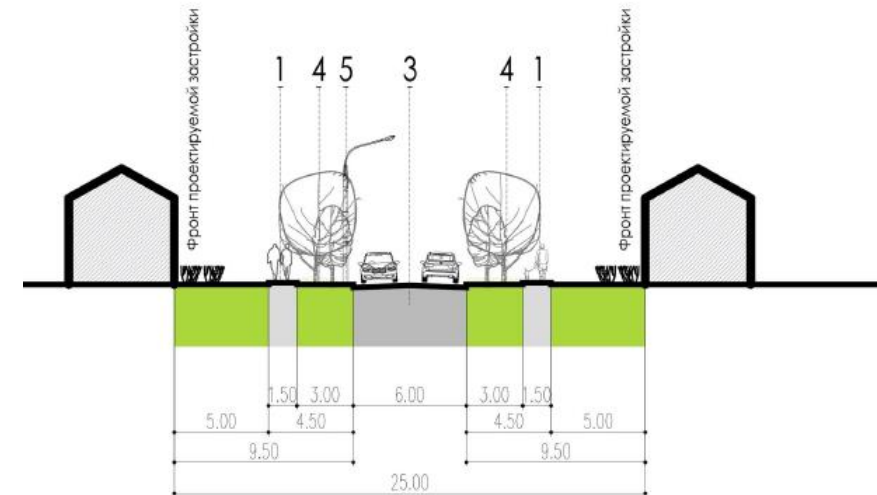
Проектируемая улица – улица местного значения.



Проектируемый внутриквартальный проезд



Проектируемый внутриквартальный проезд



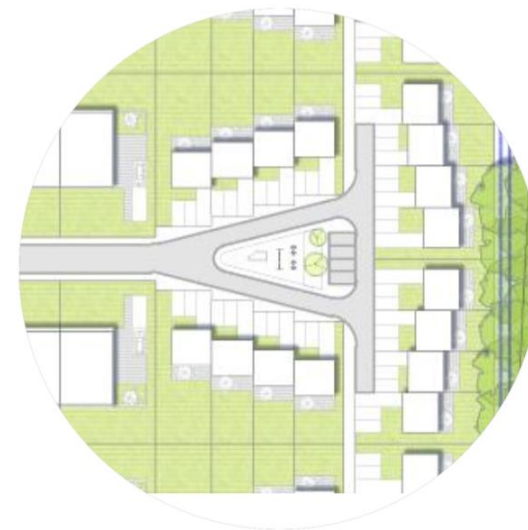


- Коттеджи площадью 75м² (площадь участка 600м²)
- Коттеджи площадью 95м² (площадь участка 600м²)
- Коттеджи площадью 115м² (площадь участка 800м²)

- Хозяйственные площадки для хранения снега
- Зоны ТБО



Треугольная схема



- ✚ Участки ИЖС рациональной формы
- ✚ Возможность устройства общественных пространств
- ✚ Организация прогулочного парка-бульвара в центре
- ✚ Количество сквозных проездов сокращено

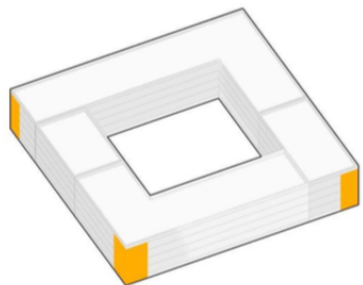
Особенности проекта. Многоквартирная застройка

Одна из главных особенностей проекта - экстраординарное количество угловых и торцевых, двух и трехсторонних квартир благодаря особой фирменной методике - системы «А.Лен». Эффект достигается расчетом габаритов микрорайона-дома и каждой отдельной секции.

В 3.5 раза БОЛЬШЕ угловых и торцевых квартир

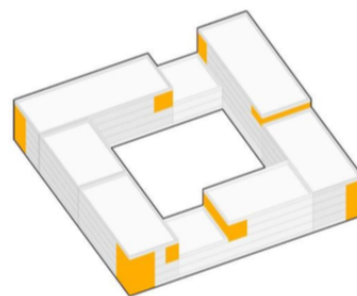
Типовое решение наиболее часто применяемое на практике

Замкнутый двор, плохие видовые характеристики, сложность в обеспечении нормативной инсоляции



Наиболее комфортный квартал на основе разработок А.Лен

Максимальное количество видовых квартир, комфортная среда дворовой территории, обеспечение нормативной инсоляции



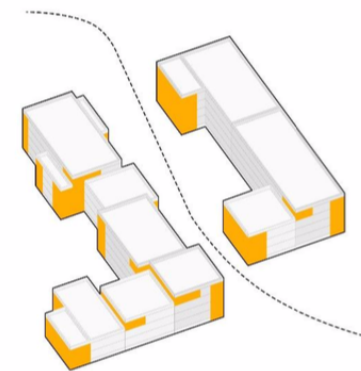
35 x 45 м

35 x 60 м



Открытые кварталы

Линейная строчная застройка
Открытые дворовые пространства





 **Детские площадки** (для детей 7-10 лет, 11-16 лет)

 **Площадки для выгула собак**

 **Площадки для занятий йогой**

  **Кофе-поинт**

 **Оборудованные места для барбекю**

    **Променада для прогулок и отдыха**

 **Палисадники при квартирах 1го этажа**

 **Детские площадки** (для детей 3-6 лет)

 **Общественные огороды**

 **Места тихого отдыха**

Особенности проекта. Многоквартирная застройка



Дворы кварталов создают цепочку открытых пространств, связанных друг с другом арками, которые остаются открытыми в течение дня. Каждый двор будет иметь свой характер.

Тюмень и Тюменская область располагаются на территории **Западно-Сибирской равнины**

Поэтому в качестве **темы для визуальной идентичности дворовых пространств** использовано **многообразие природных зон** Западно-Сибирской равнины:

Степь – Лесостепь – Смешанный лес – Лесотундра – Тундра

Таким образом, дворовые пространства секционной застройки разделены на 5 групп, соответствующих природным зонам. Каждая из групп **характеризуется определенной растительностью и элементами благоустройства**, воссоздающими неповторимый образ и характер каждой природной зоны, а маршрут через дворы переносит посетителя из одной атмосферы в другую





Площадки для игр детей разных возрастов

Эко-тематика Спокойные цветовые гаммы

Экологичные долговечные материалы

Развивающие игры Зоны активных игр





Площадки для командных игр Настольный теннис

Площадки для занятий йогой

Зона воркаута Скейтпарк Скалодром



Особенности проекта. Ландшафтный проект



Парковые павильоны Места для тихого отдыха

Лежаки Зоны настольных игр **Кофепоинты**

Книжный клуб **Зоны для барбекю** Качели



Особенности проекта. Ландшафтный проект



Прогулочный променад Площадки для выгула собак

Места отдыха и общения Прокат велосипедов











3 типа:

- от 80м² до 120 м² с ЗУ 300м²
- 2 этажа, с террасой на 2м этаже
- Парковка на 1-2 авто рядом
- Бэкъярд с террасой
- Своя котельная и хоз.блок
- Водяное отопление на 1м этаже



РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ТАУНХАУСЫ

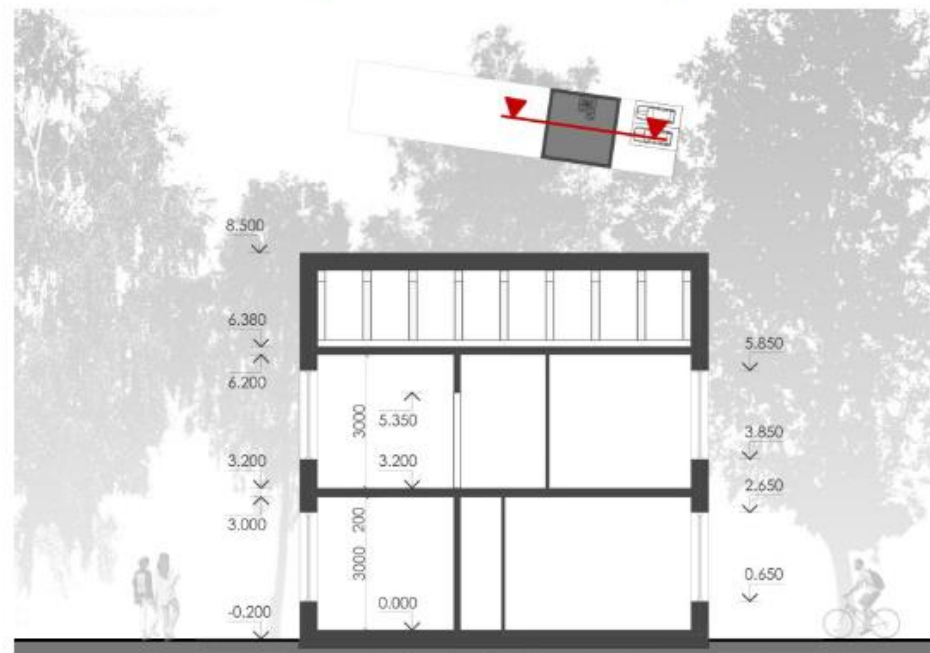
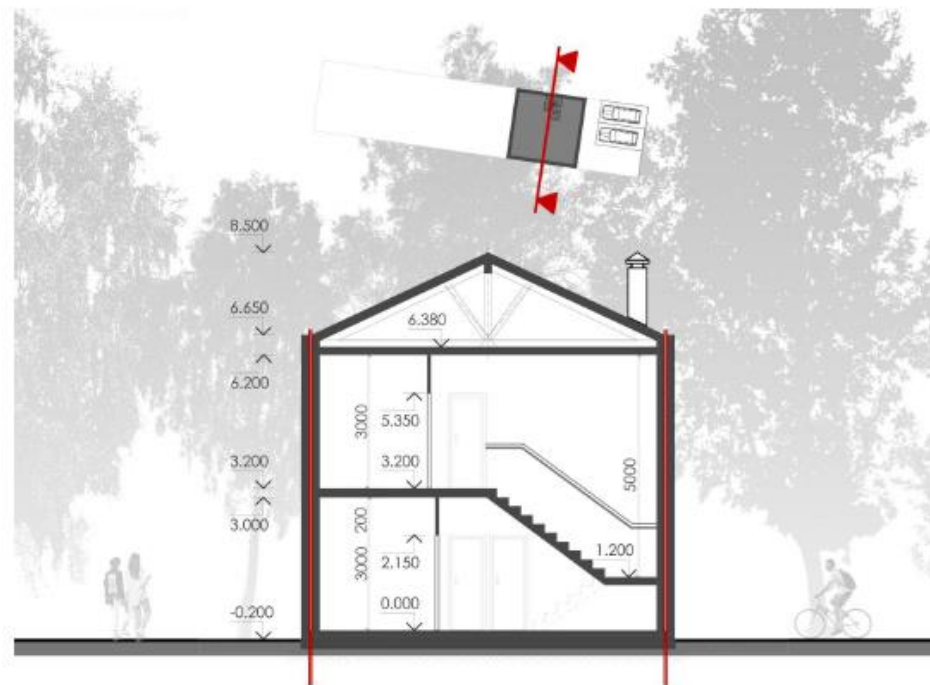




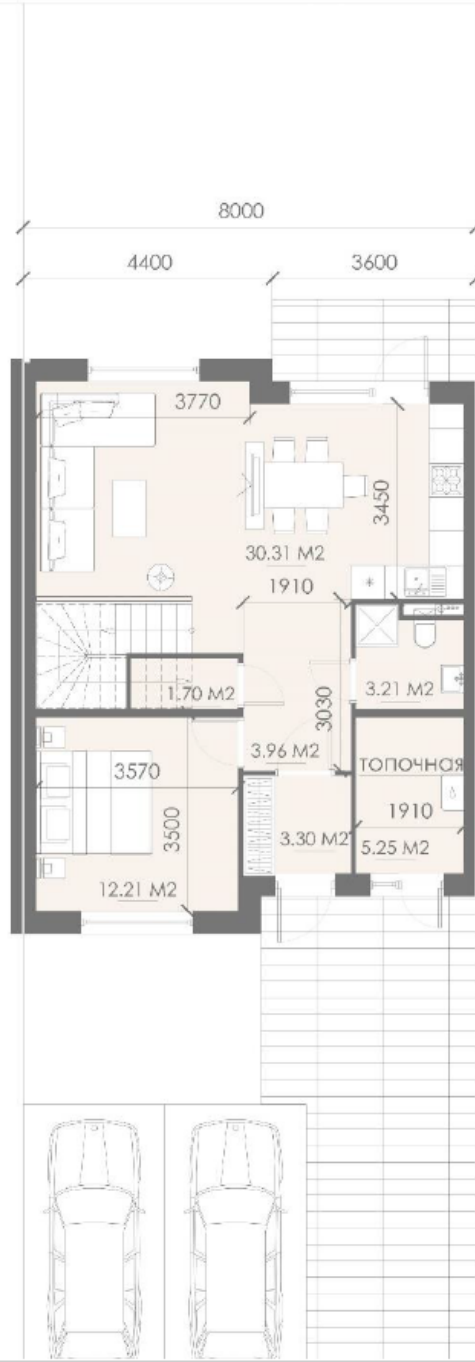
РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ТАУНХАУСЫ



План блокированного дома тип 2(120 м2). Вариант 4
 В данном типе домов добавлена дополнительная функция – отдельный санузел при мастер-спальне



1 этаж



2 этаж

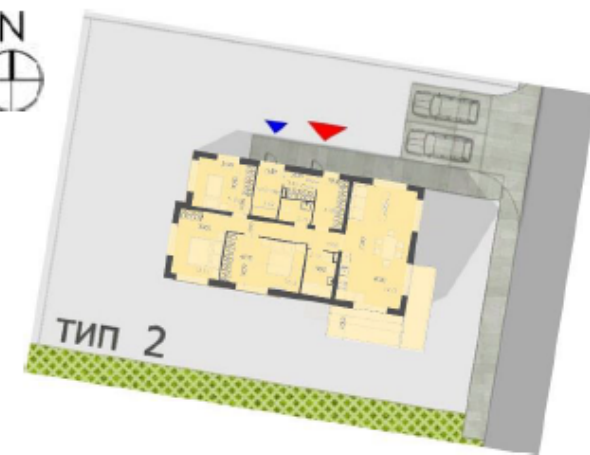
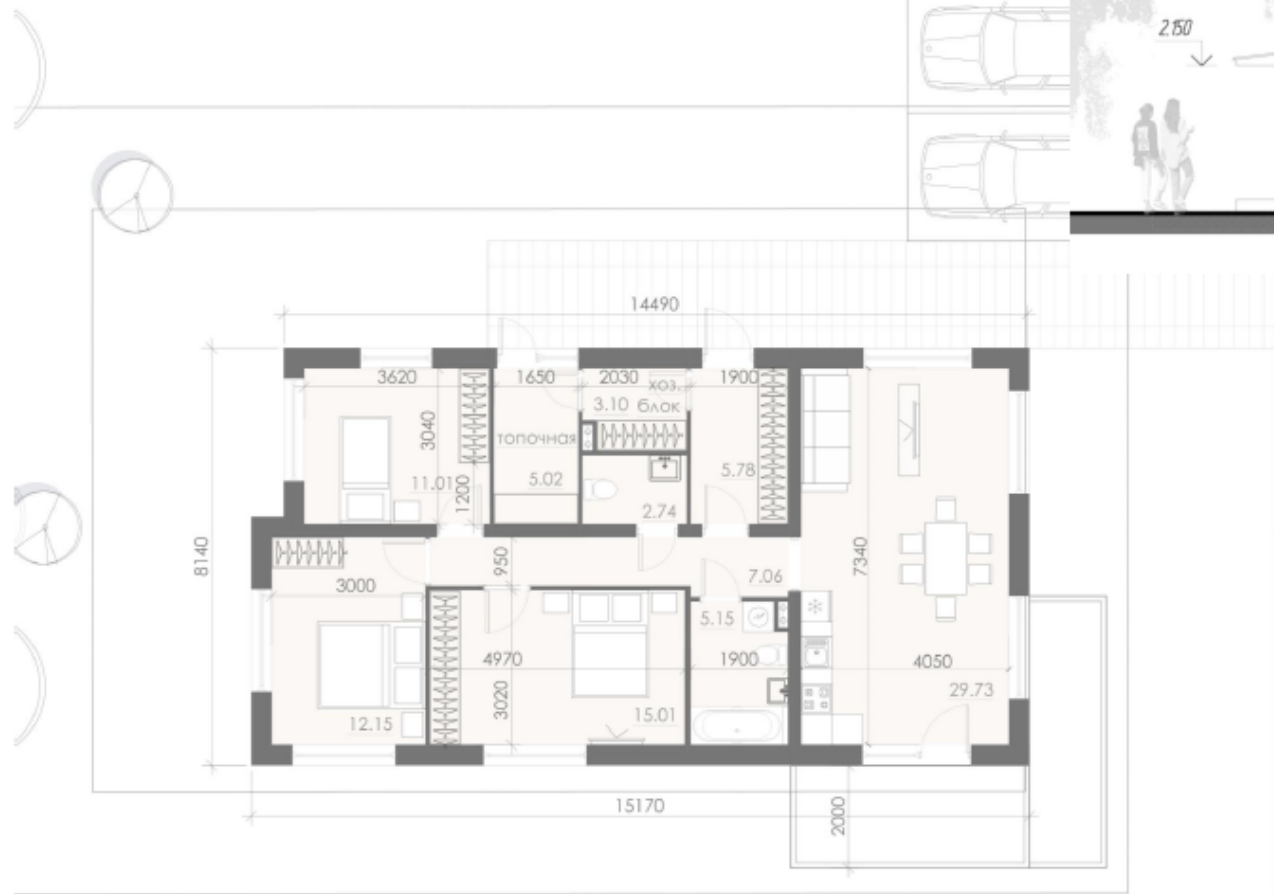
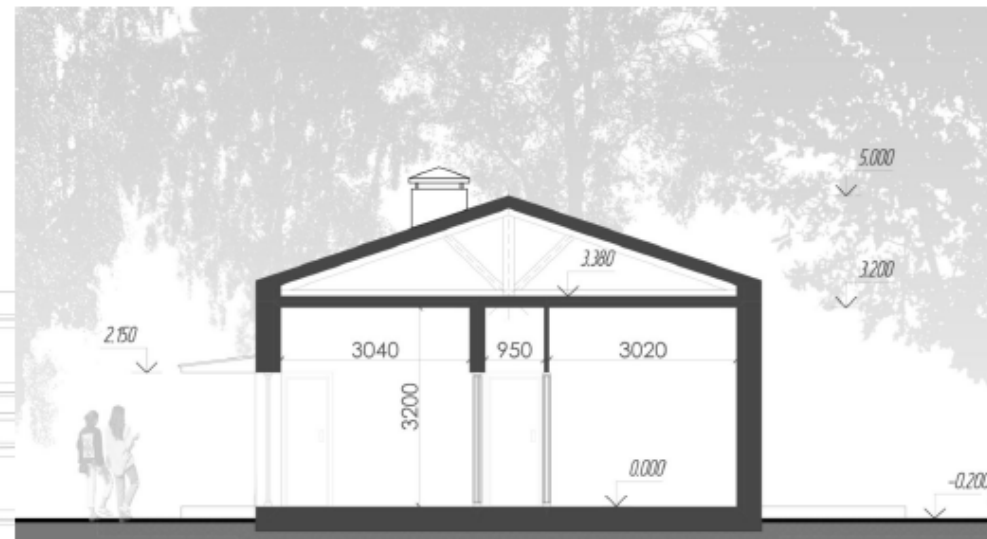





Спомещений - 119.59

- от 75 до 115м² с шагом в 1 комнату
- с ЗУ от 6 до 8 соток
- все дома в 1 этаж
- все городские коммуникации:
 - газ
 - электроэнергия
 - водопровод
 - КНС

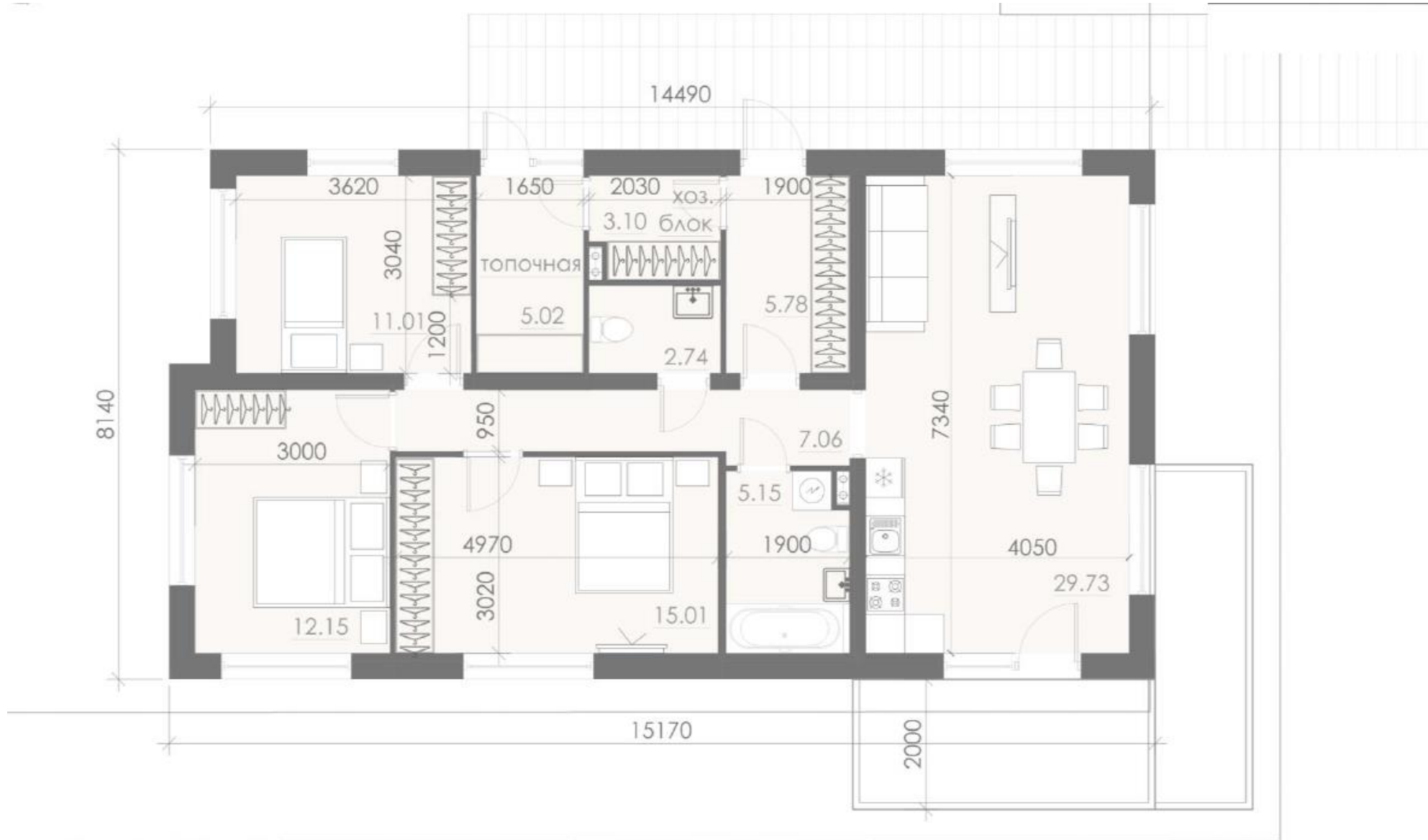


РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ДОМА ИЖС С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ



-  Расположение входа в коттедж
-  Вход в хозблок и котельную
-  Терраса

Пример планировочного решения дома 95м² с ЗУ 6 соток



РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ДОМА ИЖС С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ



РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ДОМА ИЖС С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ



РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ДОМА ИЖС С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ



РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ДОМА ИЖС С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ



РАЗЛИЧНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ. ДОМА ИЖС С УЧАСТКОМ ЗЕМЛИ















ТЮМЕНЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

БИОГРАФИЯ





- участок 14 га
- парк 2,7 га
- 29 000 м² жилья
- 283 домовладения

1 очередь
90 таунхаусов,
сдана

2 очередь
89 таунхаусов,
сдана

3 очередь
104 домовладения:
90 таунхаусов, 12 дуплексов,
2 quadroхауса
начало 2020 г













ПАРК “ДРЕВО ЖИЗНИ”

- площадь 2.7 га
- воссоздан природный ландшафт с холмами
- более 300 взрослых деревьев
- более 5500 саженцев кустарников
- 3 детских площадки, минифутбол, волейбол
- скейт-зона и воркаут-зона
- пешеходные и велодорожки
- разнофактурное мощение
- готовность парка 90%, окончание строительства 2020 г
- **здание досугового центра**
 - фитнес
 - клуб жильцов
 - магазин у дома
 - банный комплекс











