КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

площадью 6,6 га по адресу: Астраханская область, город Астрахань, Ленинский район, улица Августовская

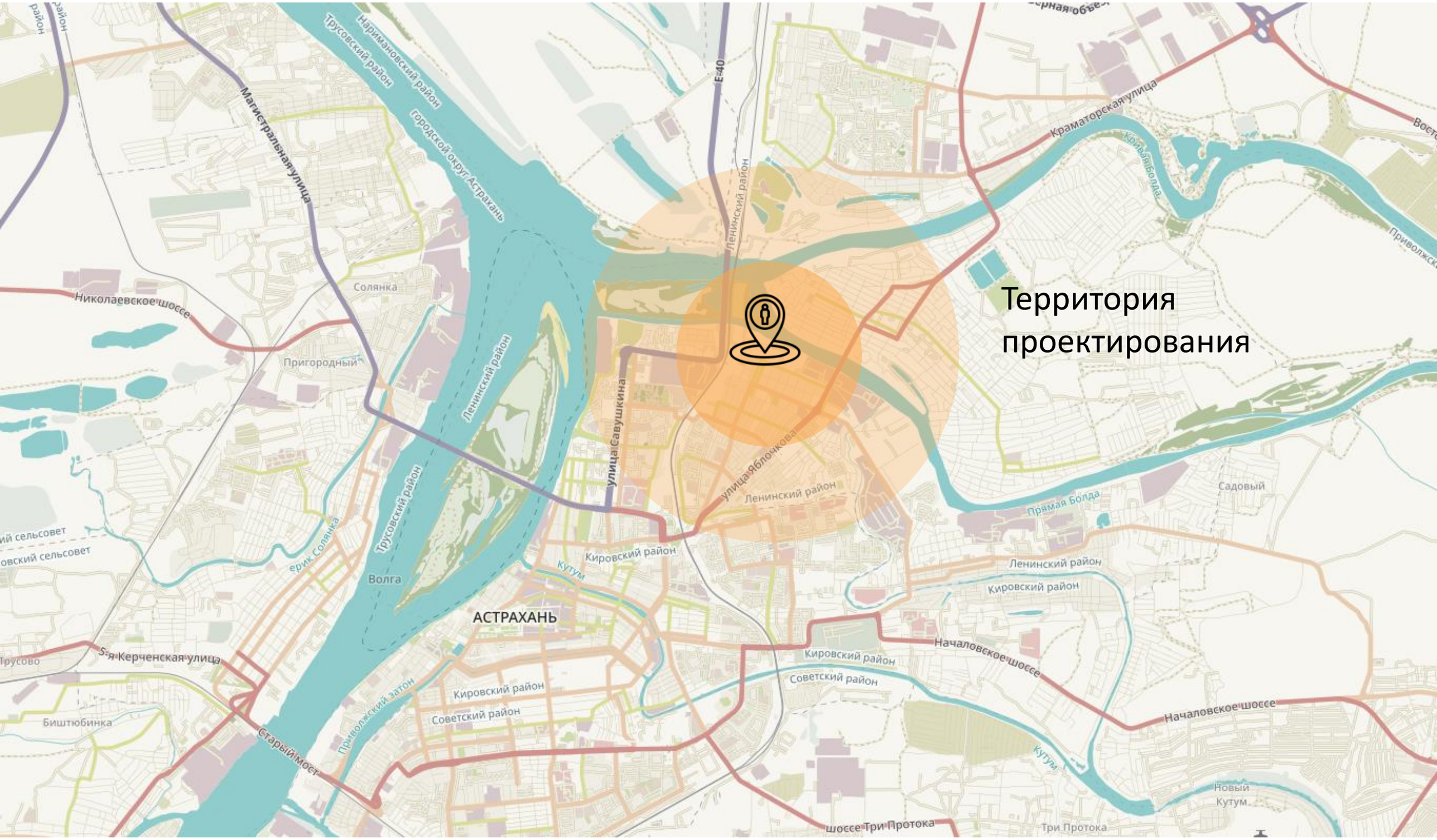
v.12.0

Условия:

- Переменная этажность 12-24
- Отдельностоящие многоуровневые парковки, дворы-сады без машин
- Видовая набережная-променад с зеленой аллеей с выходом к реке - как центр притяжения пользователей

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Ситуационный план



ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Принципы развития территории

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Принципы развития территории



Планировочная безопасность

В новой застройке заложены следующие принципы:

1. Двор — это частная собственность жильцов, не являющаяся транзитной территорией
2. Двор — не парковка для автомобилей
3. Двор — место социального взаимодействия жителей дома
4. Двор не должен дублировать функции общественных благоустроенных пространств

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Принципы развития территории



Частное и общественное

В жилой застройке важно четко обозначить границу между частным пространством двора и общественным — общедоступным пространством – набережной и пешеходными связями по зеленой аллее, ведущей к реке. Внутренняя территория — собственно двор, защищенное, приватное пространство жильцов. Внешняя территория — прилегающая к внешнему, уличному периметру дома. Это может быть буферная озелененная территория, палисадник, гостевая парковка или часть публичного сервитута.

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru



Принципы развития территории

Разнообразие фасадов

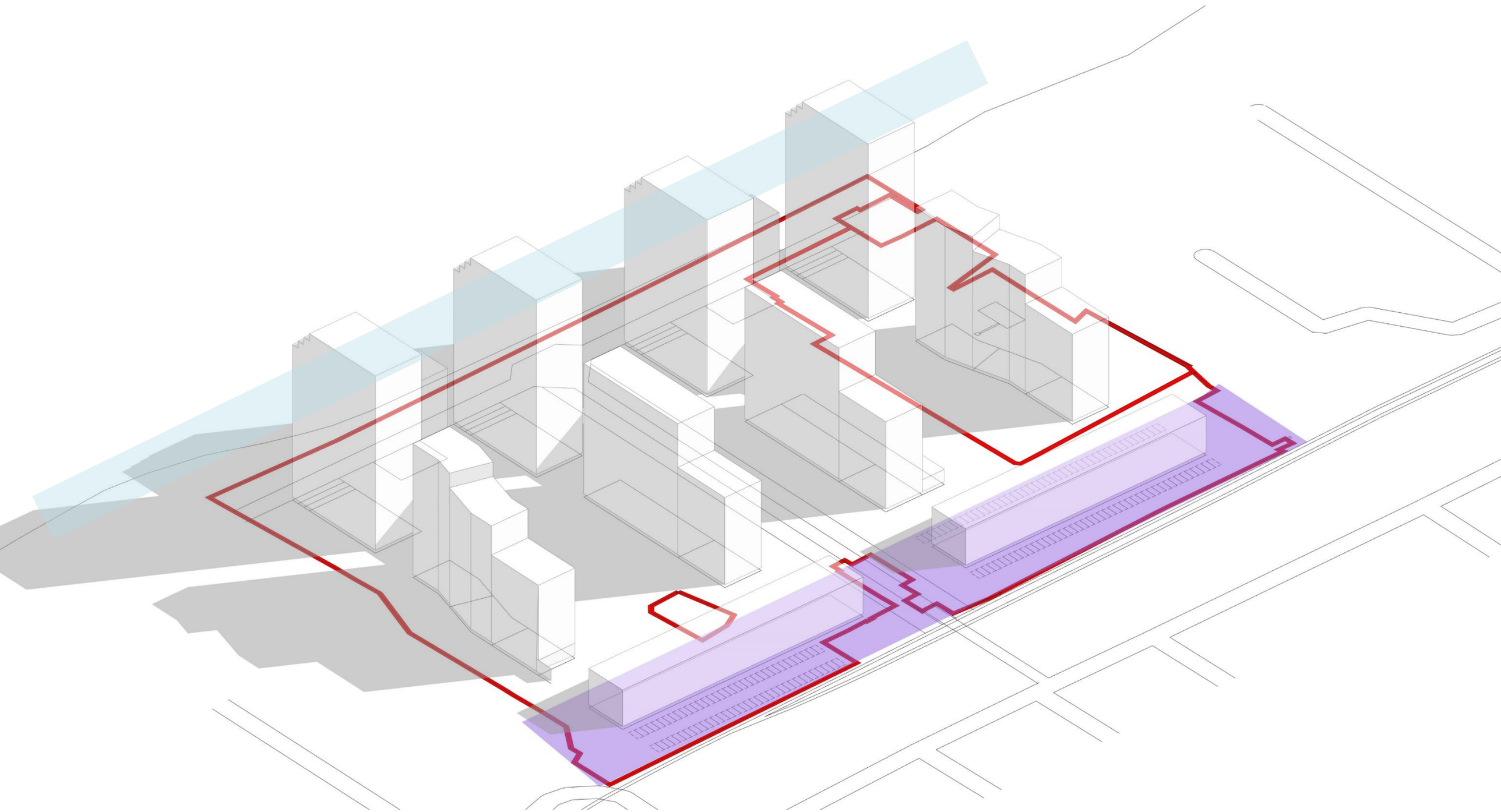
Фасады в застройке можно разделить на уличный и дворовой. Уличные фасады обращены на улицу, у них парадный вид и трехчастная структура: цоколь, стена и аттик.
Дворовые фасады обрамляют двор. Они выполняются из светлых материалов без лишних деталей.
Уличные и дворовые фасады аналогичны лицевой стороне и подкладке хорошего пальто — лицевая сторона формирует образ для окружающих, подкладка делает носку вещи удобной.

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема развития территории

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

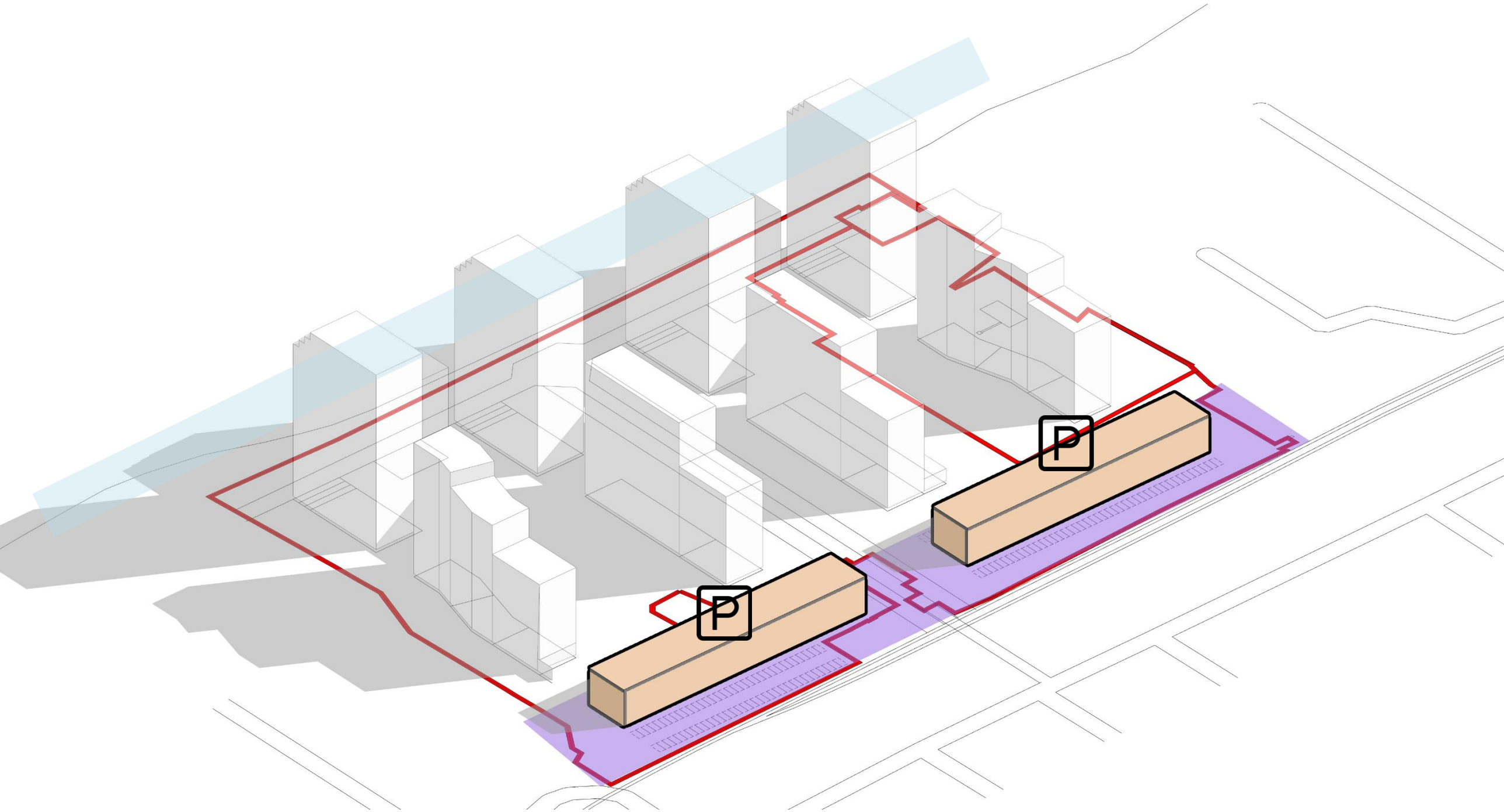
Схема развития территории



Зона наибольшего шумового загрязнения вдоль железной дороги

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

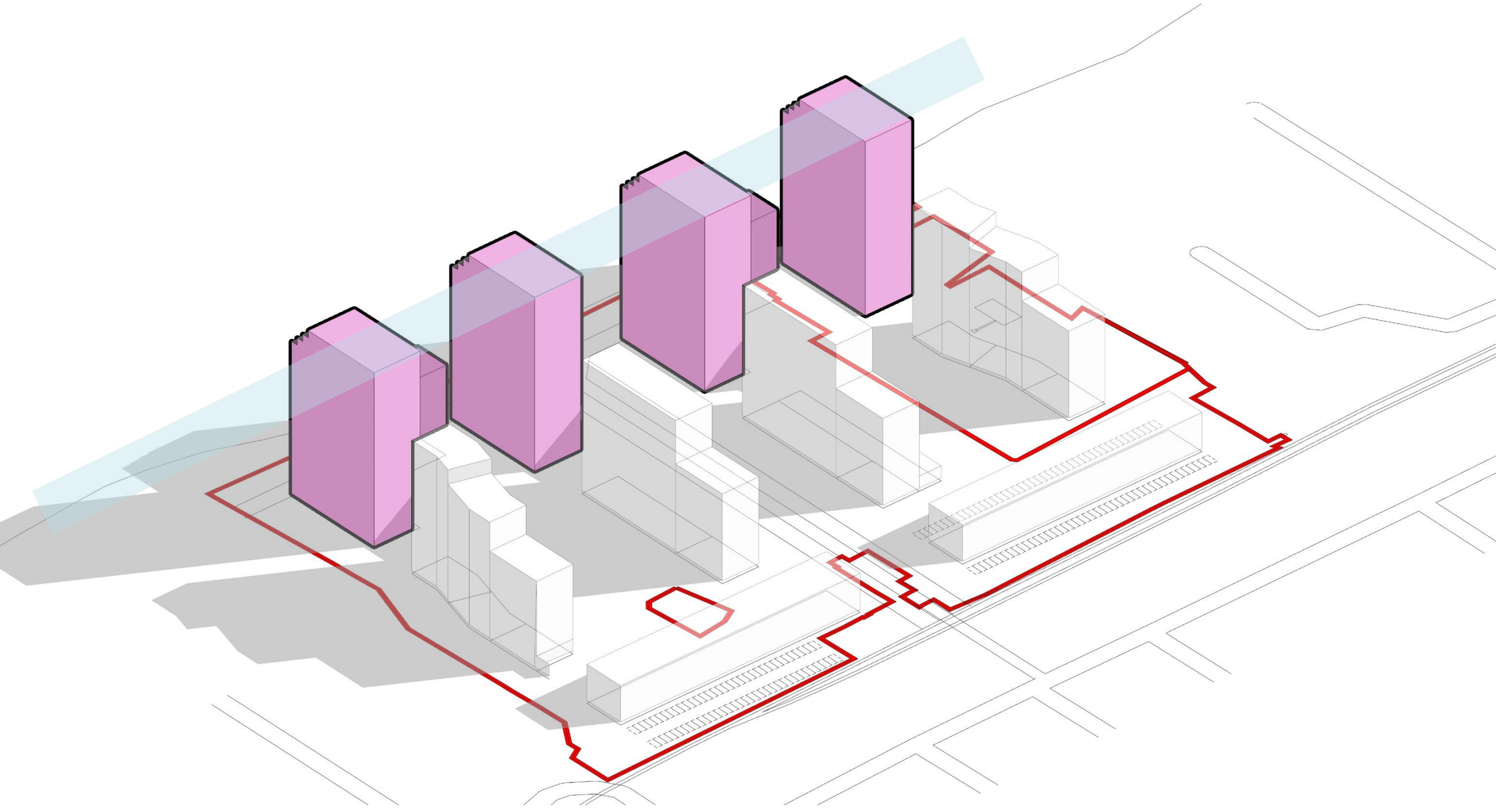
Схема развития территории



P Многоуровневые парковки , расположенные вдоль железной дороги по южному фронту застройки, являются своеобразным шумовым экраном и защищают жилую территорию от негативного воздействия. Также в эту зону вынесены плоскостные наземные стоянки.

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

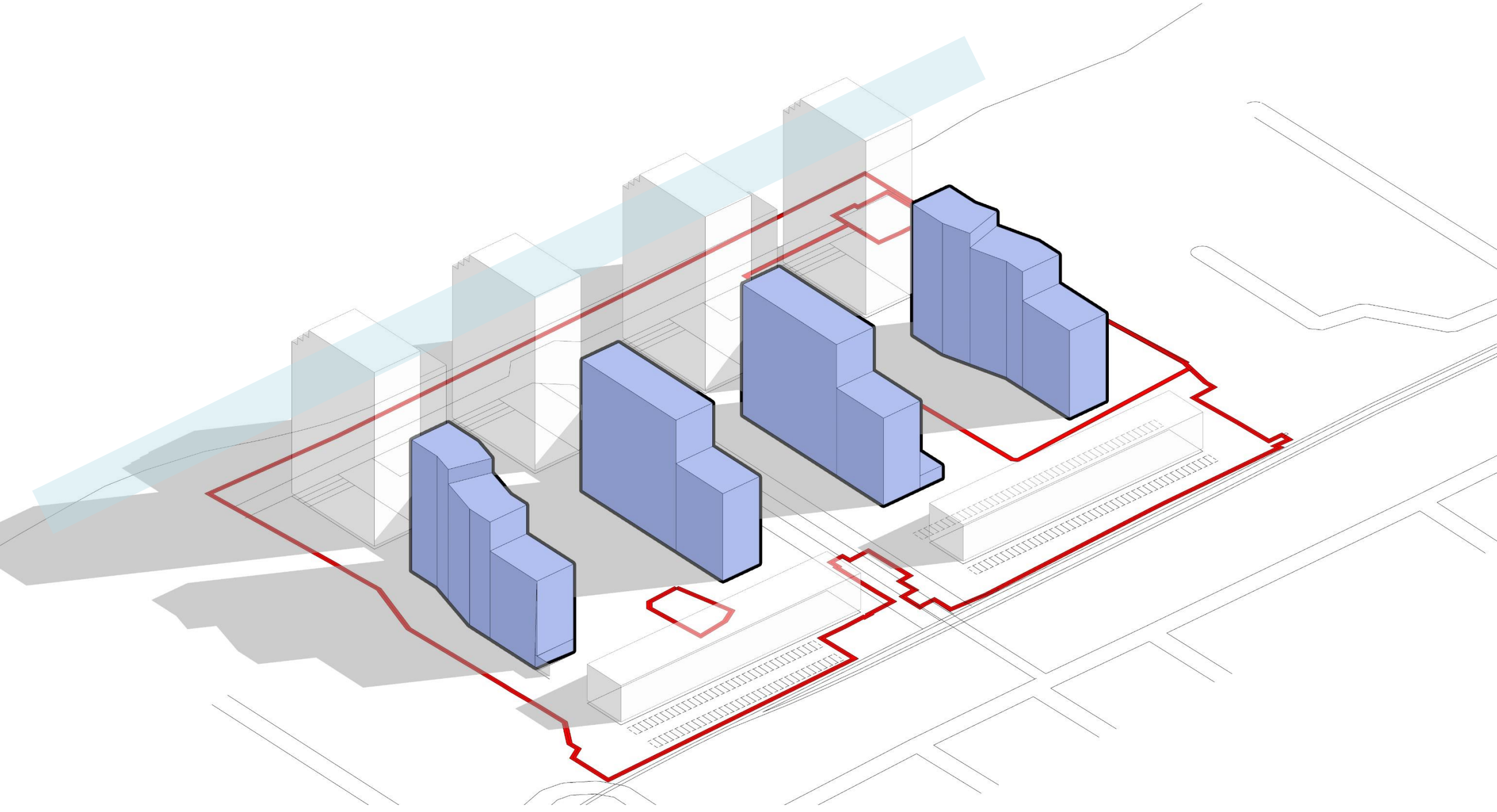
Схема развития территории



Высотные доминанты с террасами на реку формируют речной фасад.
Максимум видовых квартир на первой линии застройки

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

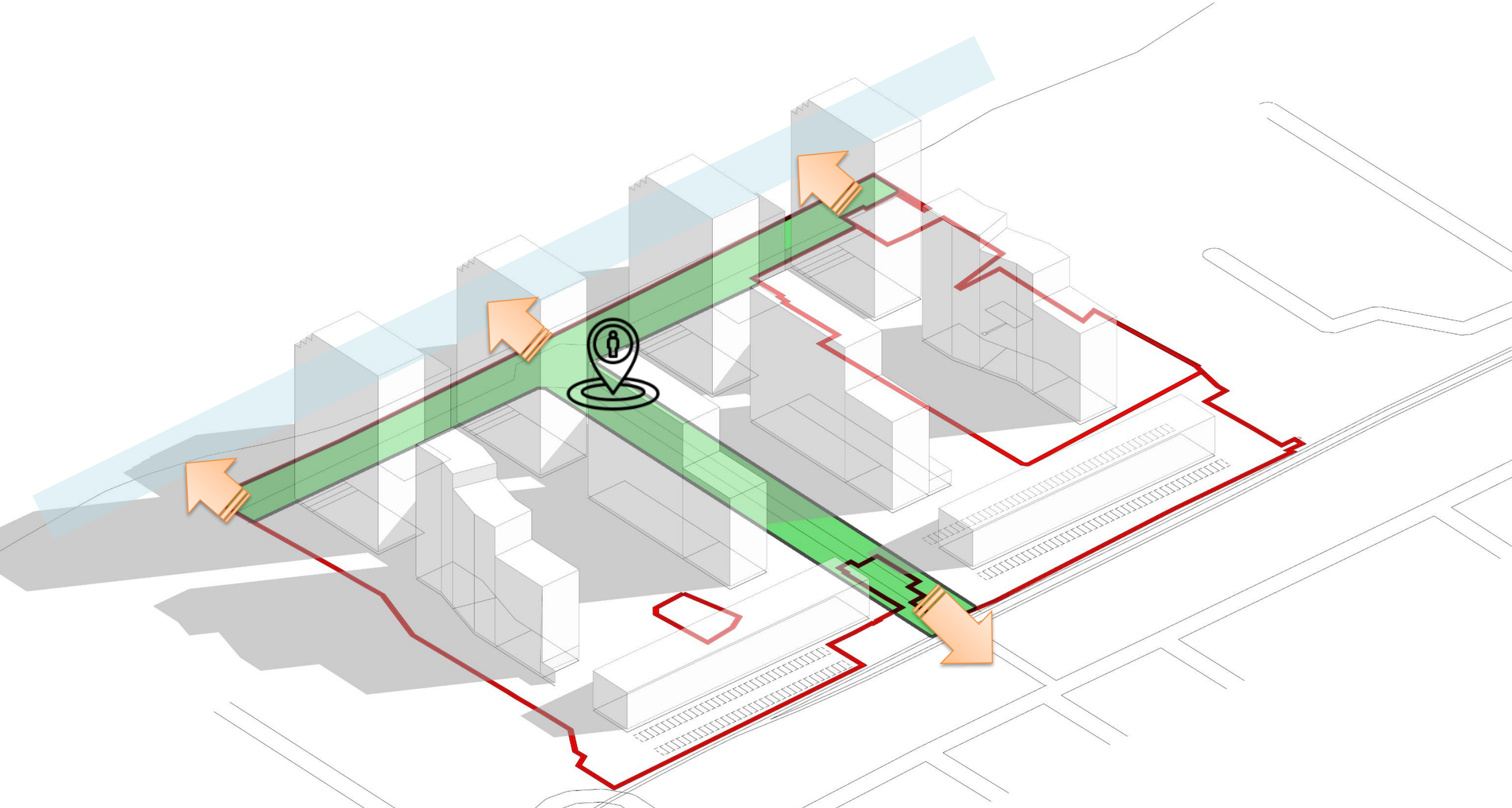
Схема развития территории



Взаимодействие с контекстом проявляет уникальность планировки территории.
На второй линии застройки понижение этажности к существующей малоэтажной застройке с южной стороны. Новая застройка максимально гармонично вписана в контекст окружения

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема развития территории



Общественными пространствами являются благоустроенная набережная и зеленая пешеходная аллея. Они формируют центр притяжения. Продуманная система общественных пространств — отличительная черта привлекательного района. Помимо этого, общественные пространства привносят разнообразие и индивидуальность в планировку района, повышают капитализацию застройки.

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

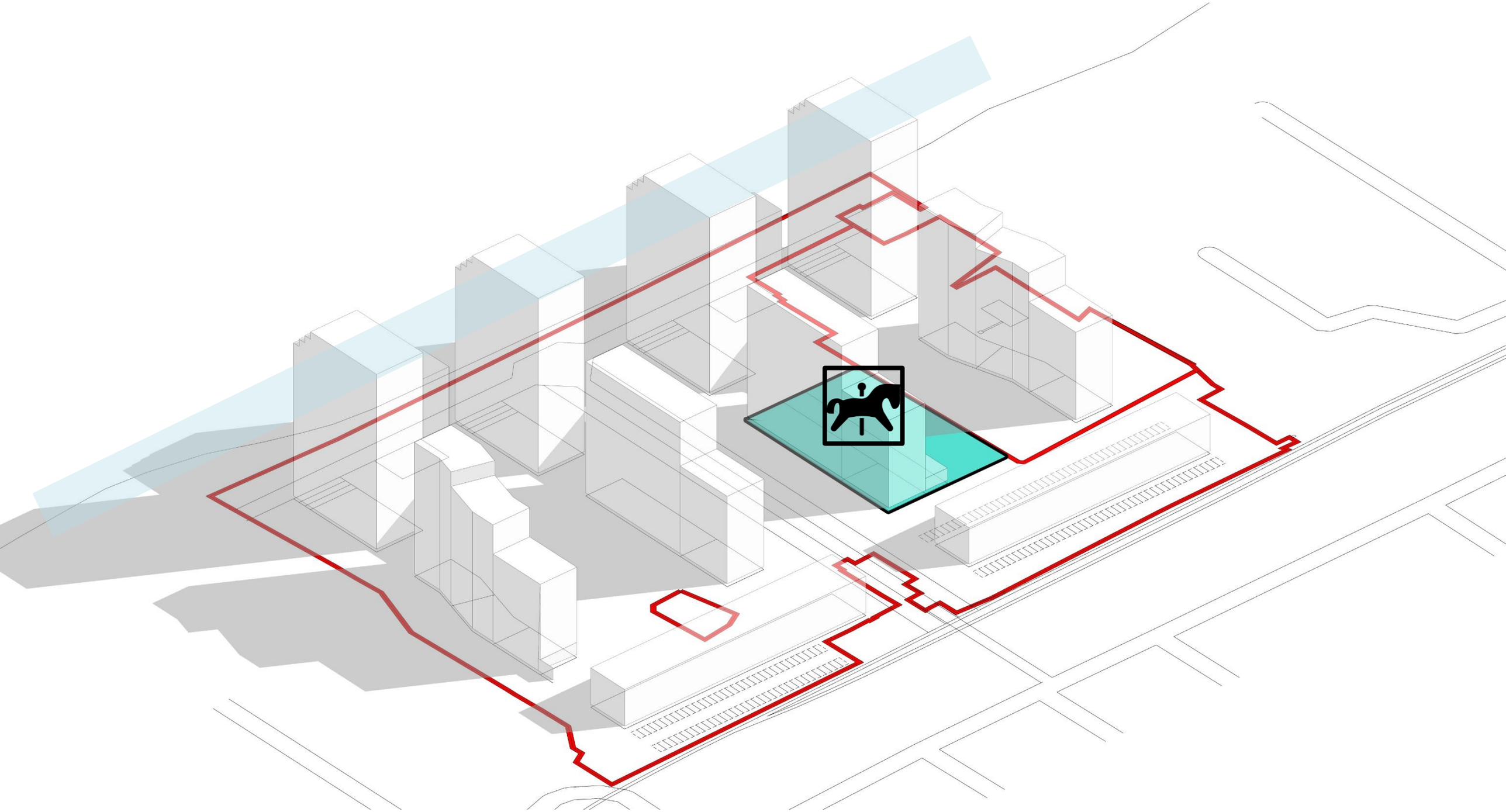
Схема развития территории



Квартальная разновысокая застройка с приватными безопасными дворовыми пространствами без машин.
Геометрическая целостность концепции делает квартал минигородом внутри города

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

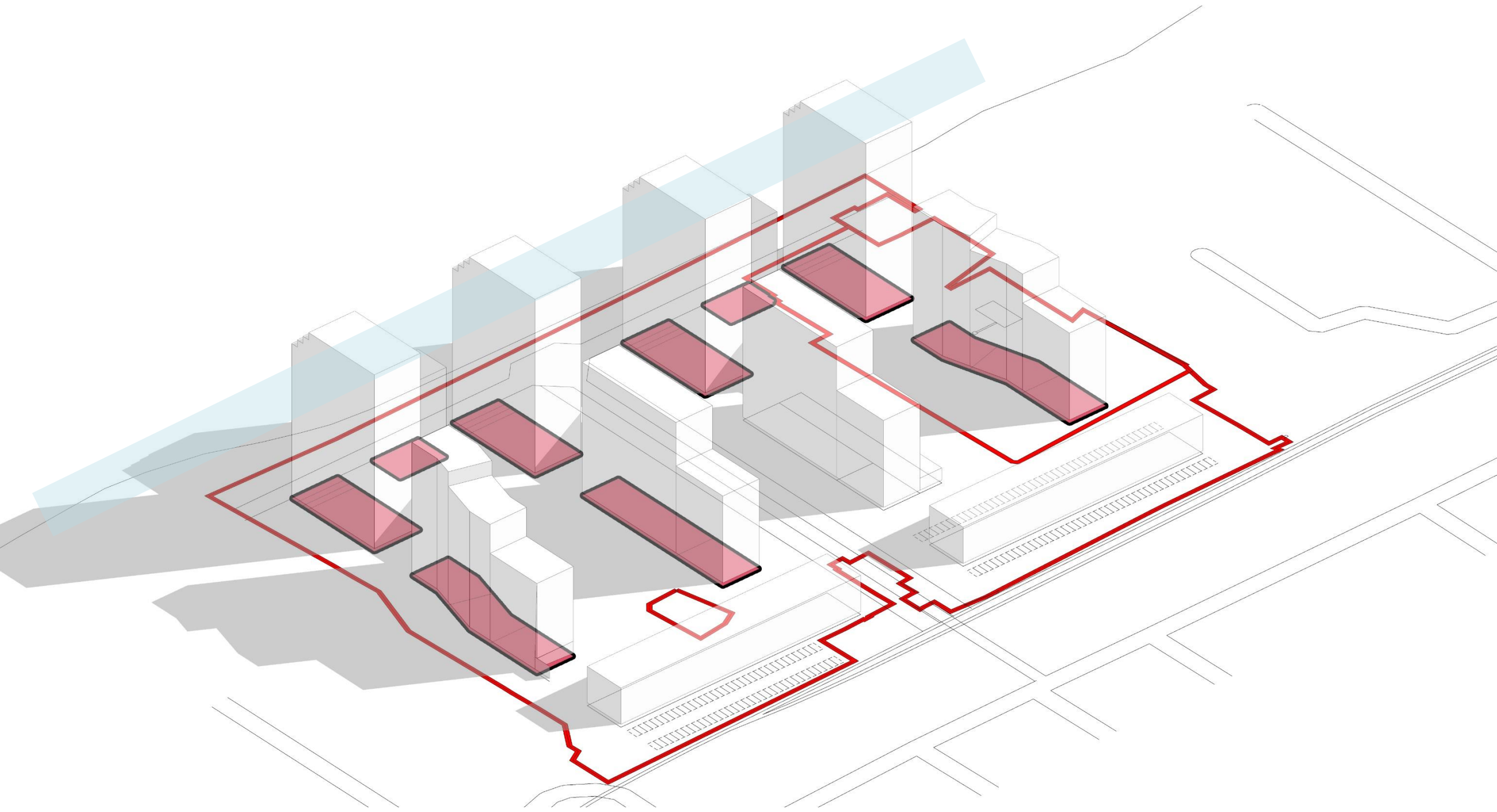
Схема развития территории



Доступность социальной инфраструктуры встроенно-пристроенный детский сад – на территории

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема развития территории



«Город в городе» - разнообразие инфраструктуры в пешеходной доступности – первые этажи - коммерция

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема этажности

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

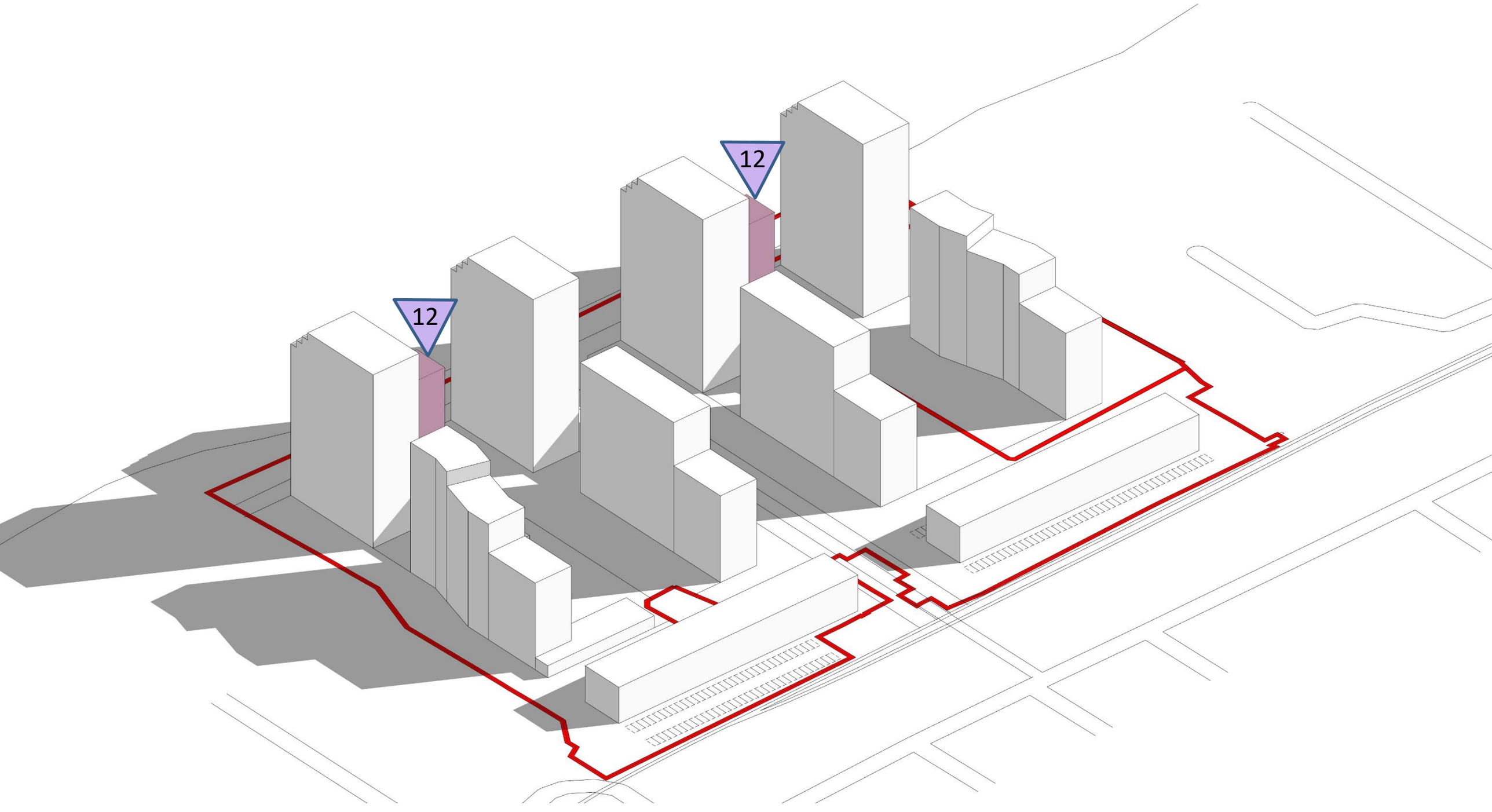
Схема этажности



Высотные доминанты приковывают к себе взгляд на фоне окружающей застройки и формируют динамичный речной фасад.

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

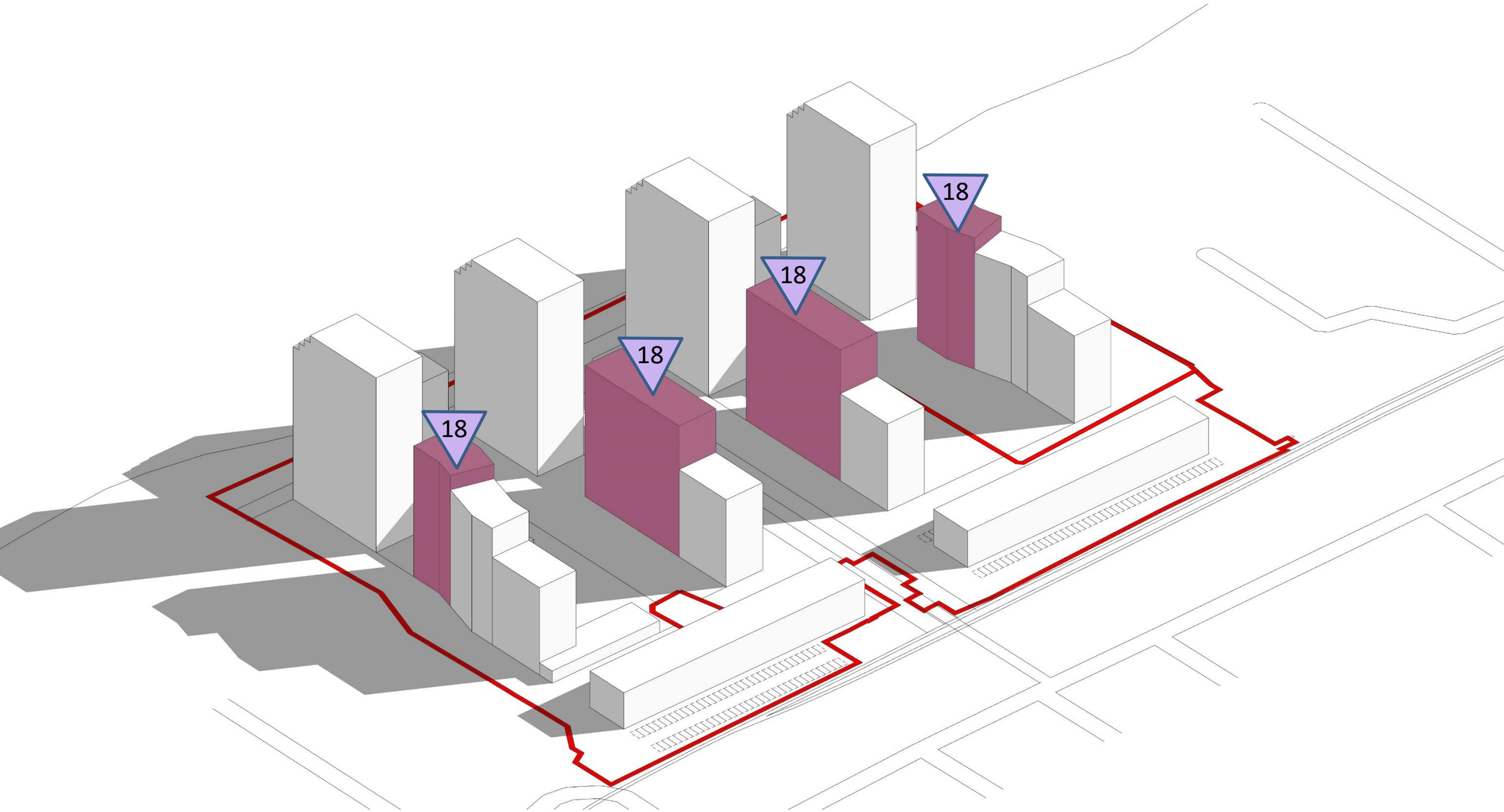
Схема этажности



Башни меньшей этажности на фоне высотных доминант на первой линии реки создают ритм.

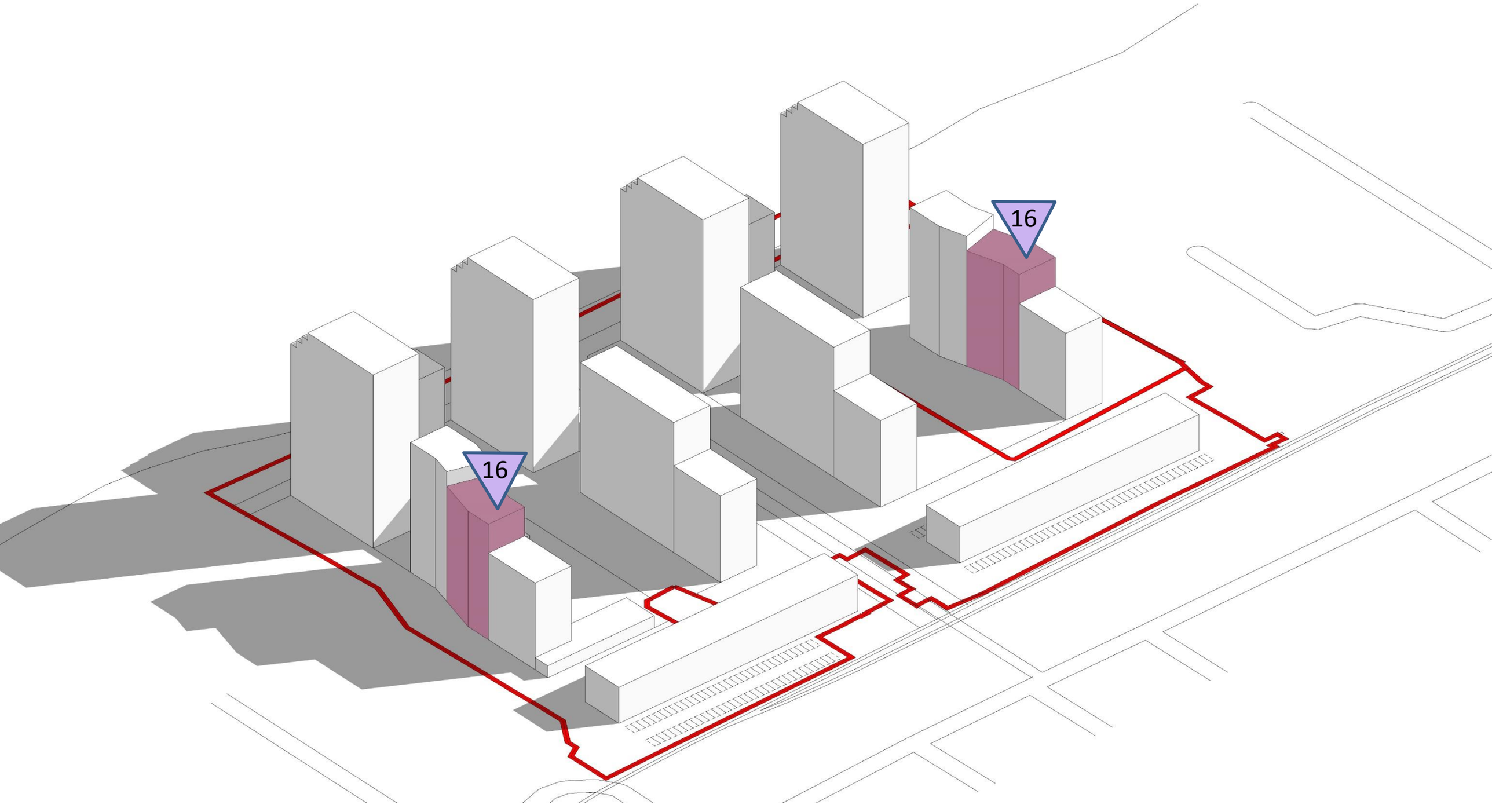
ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема этажности



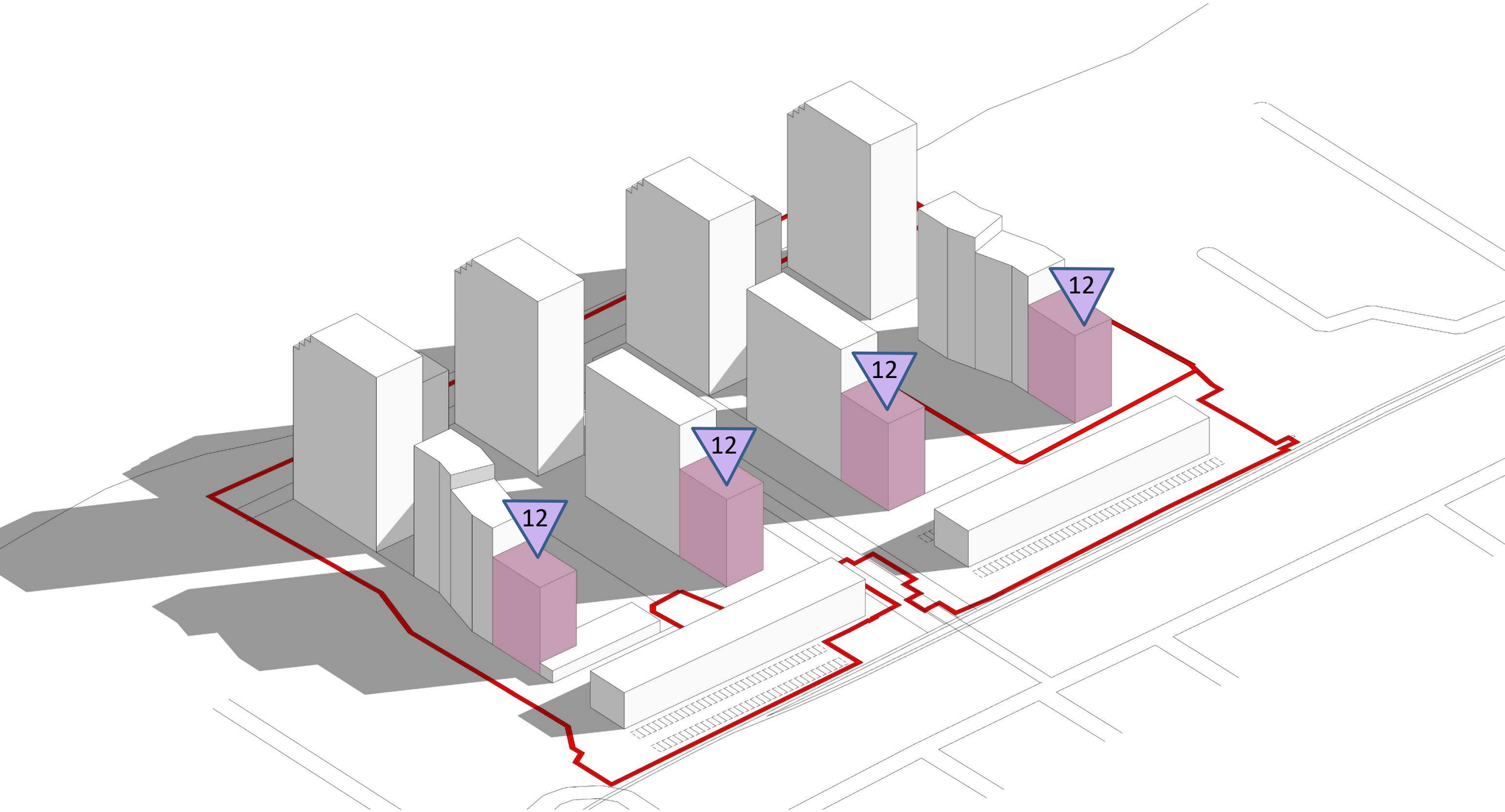
На второй линии застройки понижение каскадами 18-12 этажей в сторону существующей малоэтажной застройки

Схема этажности



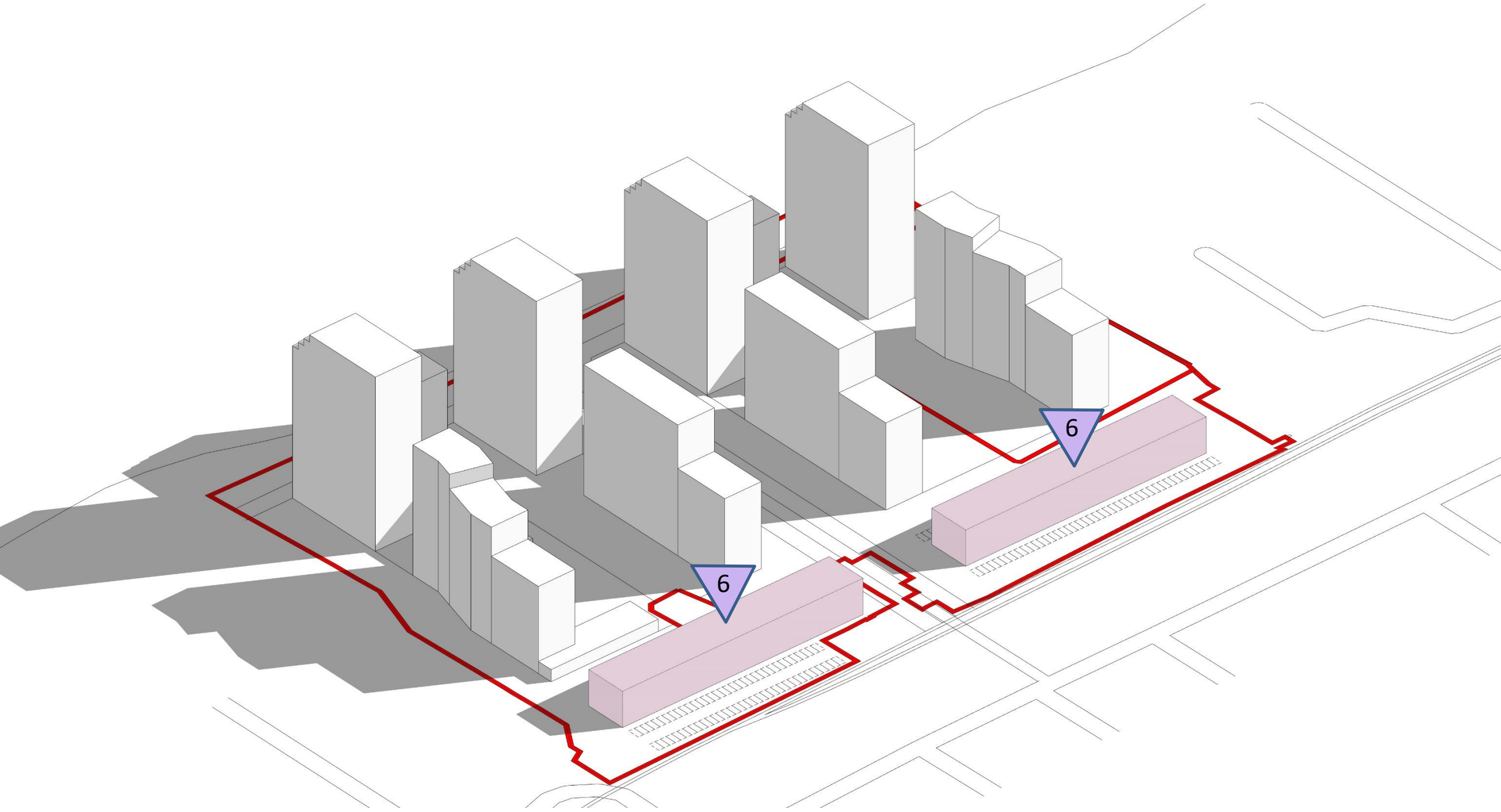
На второй линии застройки понижение каскадами 18-12 этажей в сторону существующей малоэтажной застройки

Схема этажности



На второй линии застройки понижение каскадами 18-12 этажей в сторону существующей малоэтажной застройки

Схема этажности

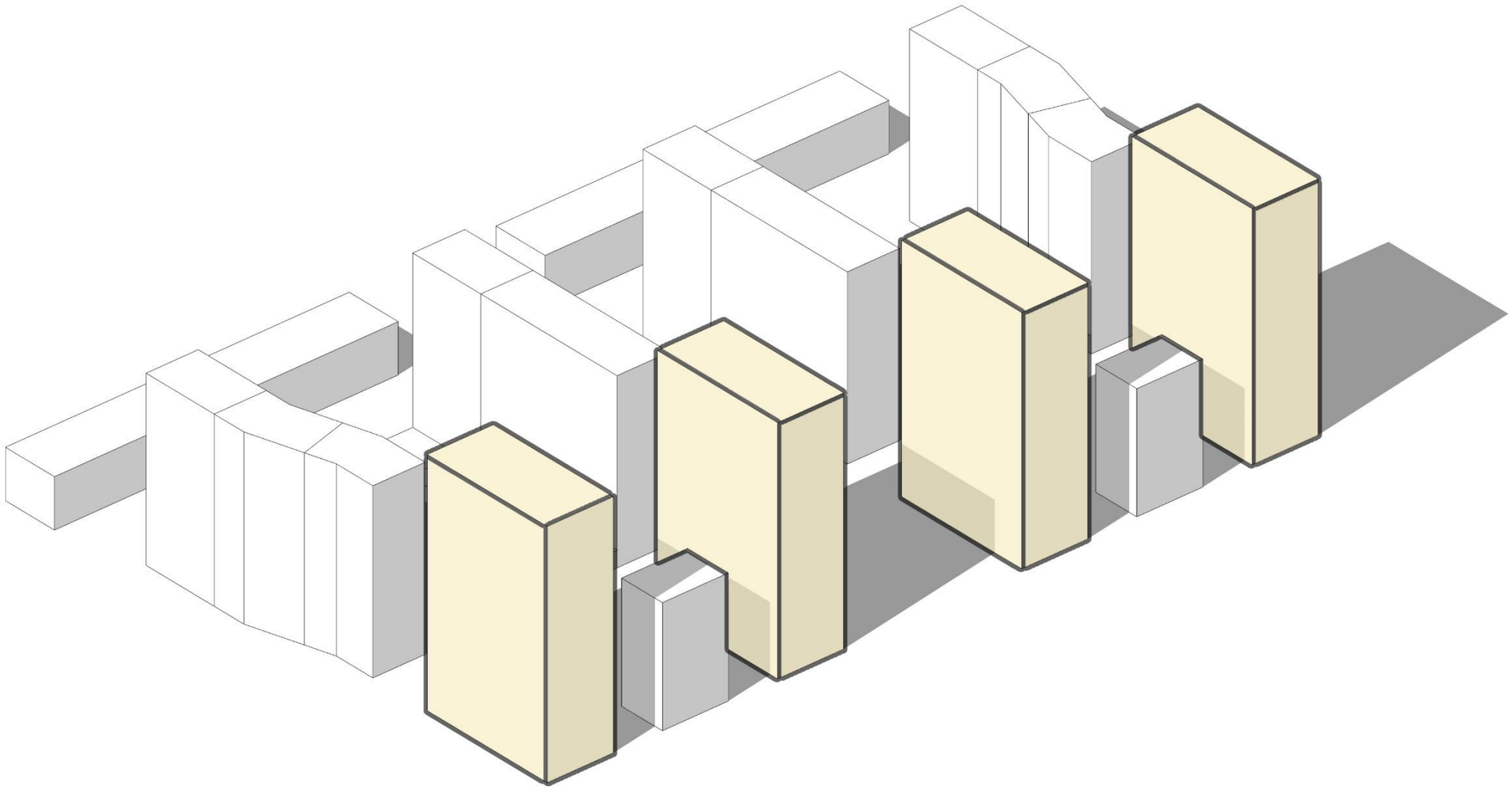


На третьей линии застройки понижение этажности до 6 этажей в сторону существующей малоэтажной застройки
Новая застройка максимально гармонично вписана в контекст окружения

Формообразование

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Формообразование

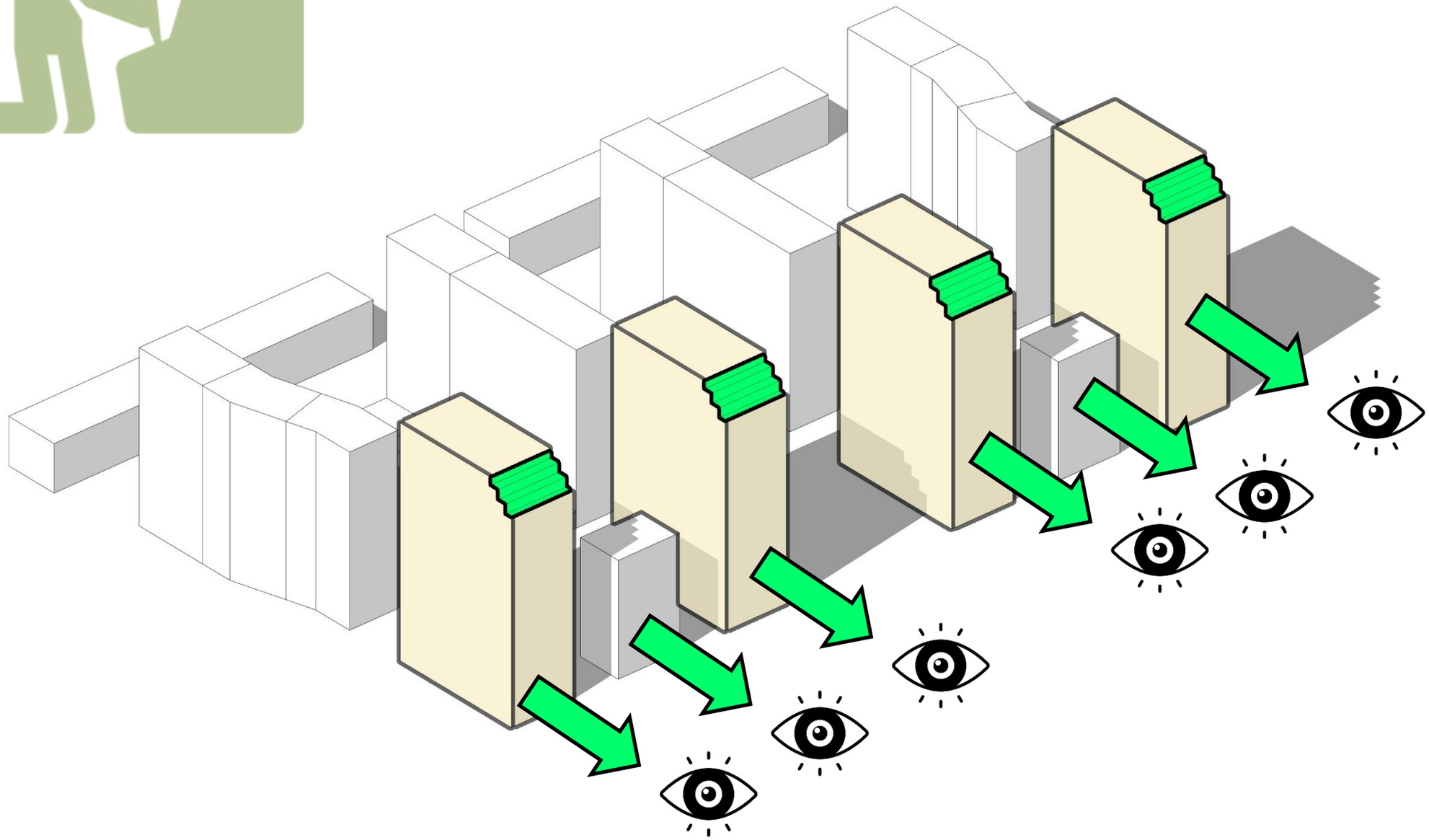


Простые объемы секций

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Формообразование

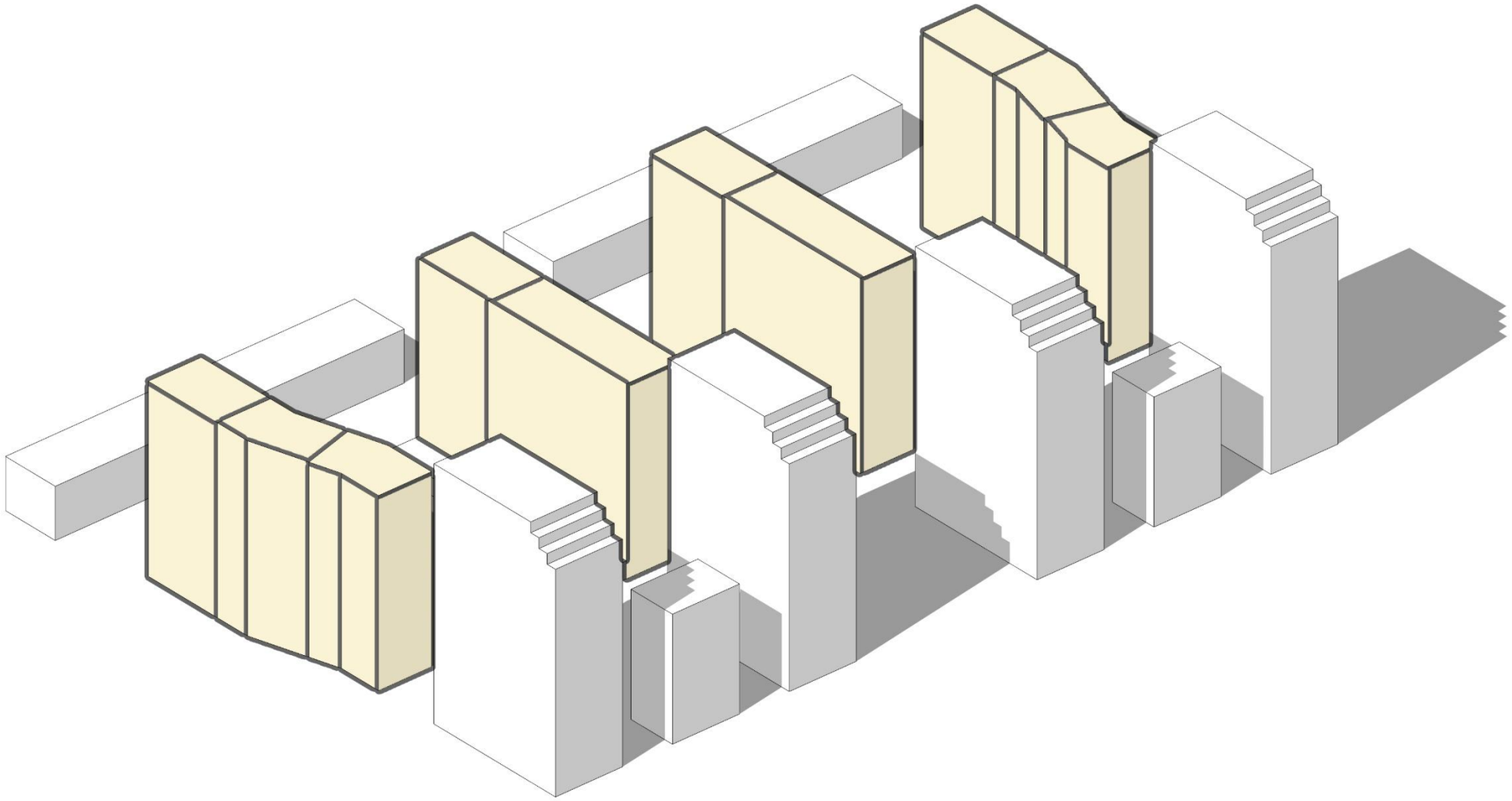




Создание террас с видом на реку с понижением этажности.
Максимум видовых квартир благодаря плотной первой линии застройки

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Формообразование



Простые объемы секций

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

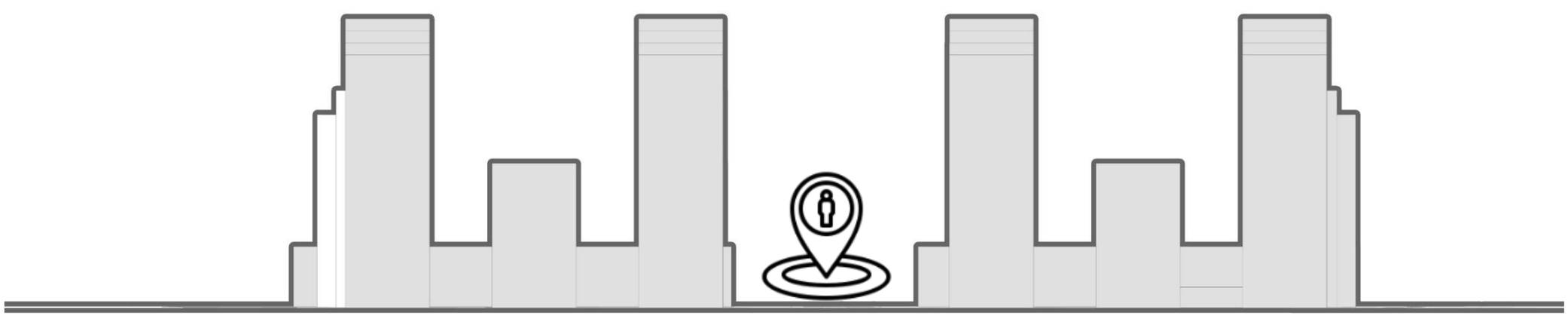
Формообразование



Взаимодействие с окружением.
Понижение этажности в сторону существующей усадебной застройки

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Формообразование

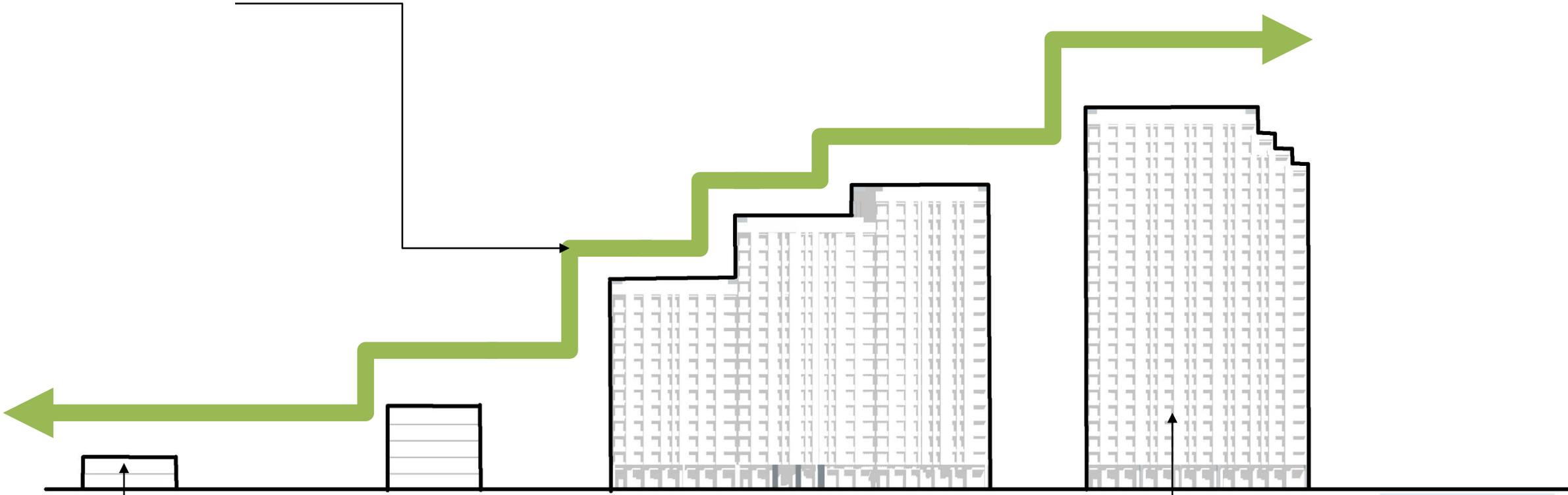


Силуэт динамичного речного фасада.
Ритм создаёт гармоничную композицию в пространстве

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Формообразование

Понижение этажности к существующей малоэтажной застройке – новая застройка максимально гармонично вписана в контекст окружающей застройки



Сложившаяся усадебная жилая застройка

Высотные доминанты формируют речной фасад.
Максимум видовых квартир

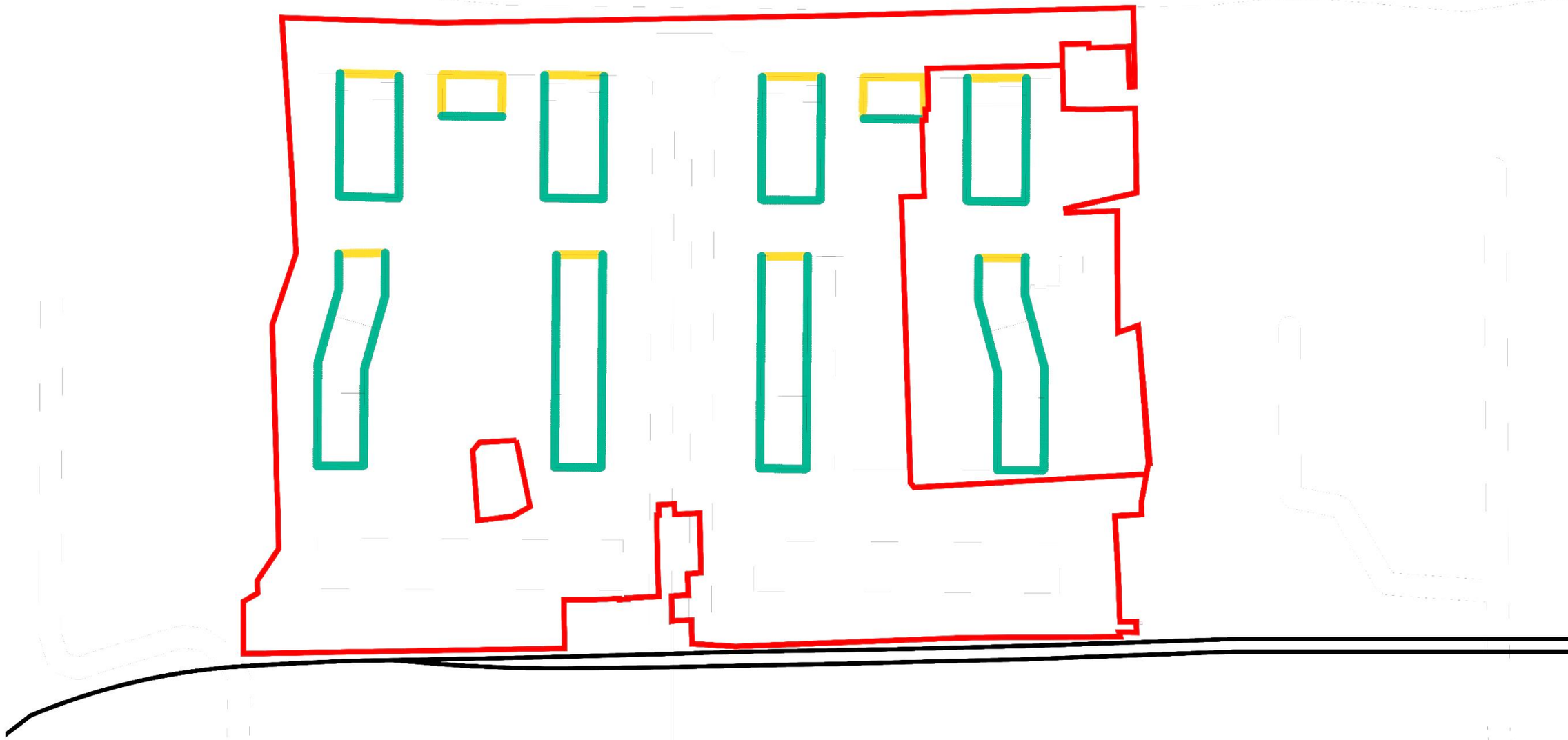
Поперечный силуэт застройки

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Инсоляция

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема предварительного расчета инсоляции



Инсоляция выполняется (>1,5 часа)

Инсоляция не выполняется (<1,5 часа)

Расчет предварительный, требует уточнения
на следующей стадии проектирования

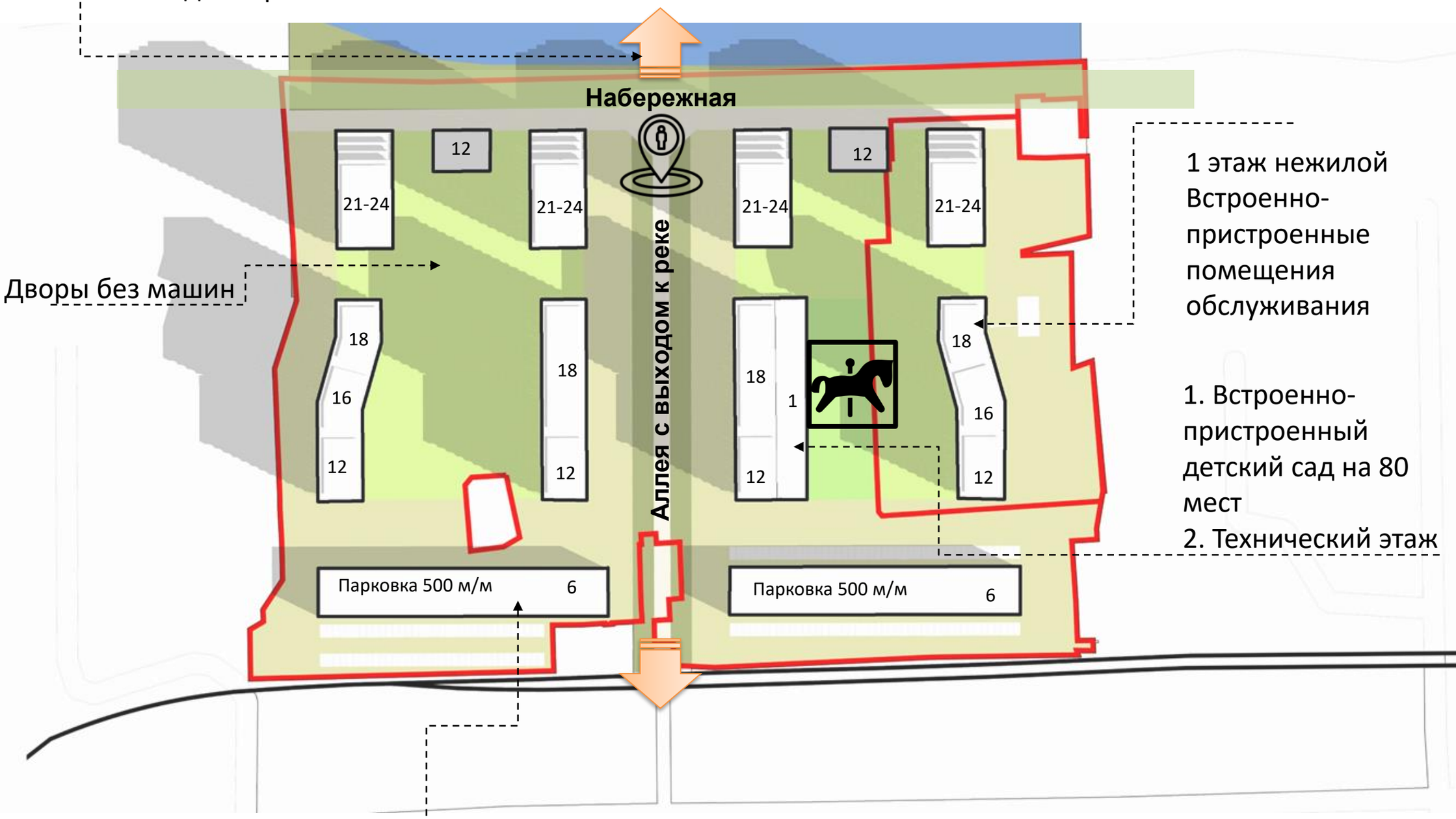
ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Мастер-план

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Схема застройки

Основное видовое раскрытие композиционно-видовых связей усилены пешеходной зеленой аллеей с выходом к реке, функционально объединяющей пешеходную набережную с жилой средой и формирующей центр притяжения пользователей на основных визуальных направлениях вдоль жилых зданий с выходом к реке.



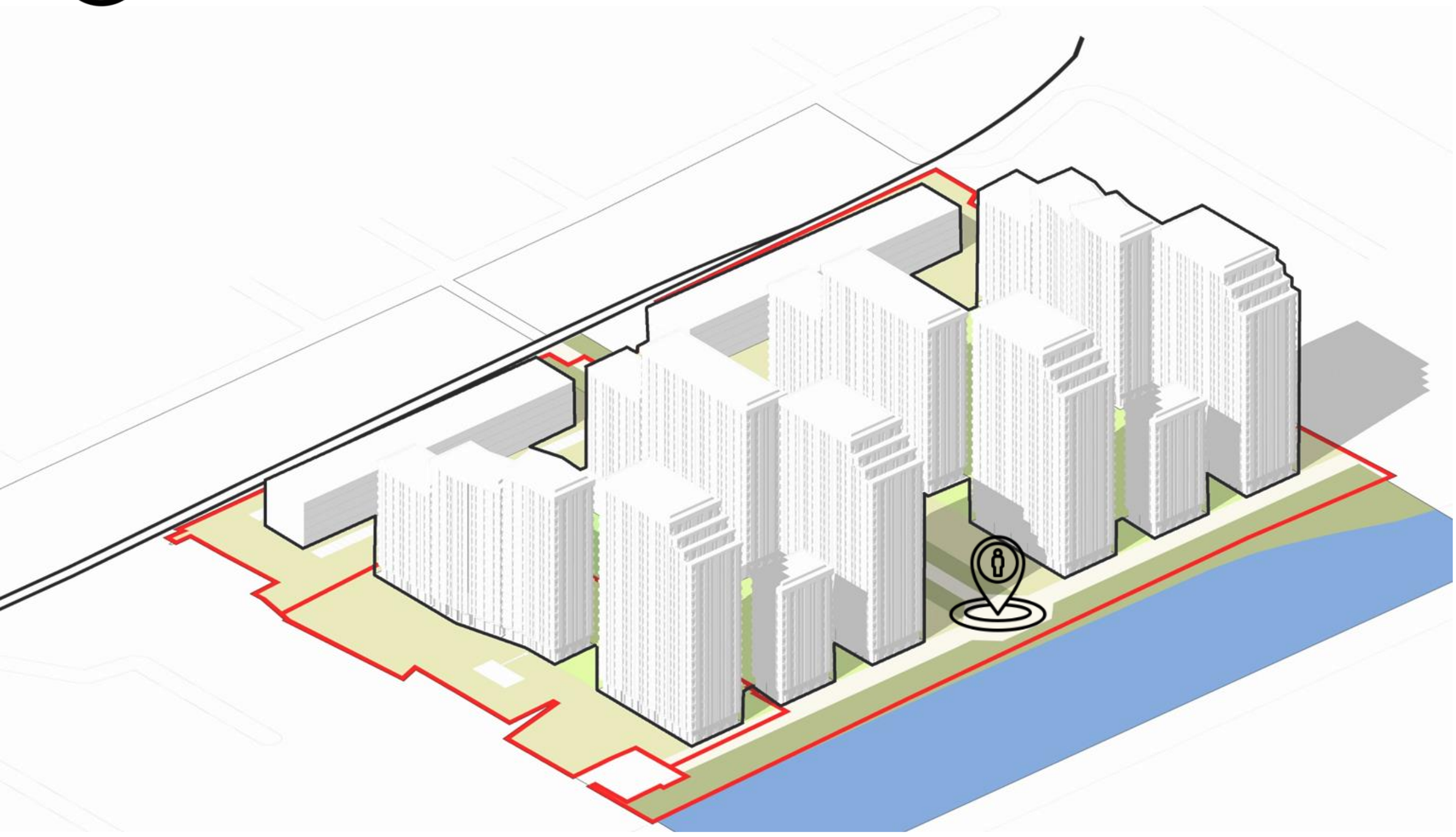
1 этаж нежилой Встроенно-пристроенные помещения обслуживания

1. Встроенно-пристроенный детский сад на 80 мест
2. Технический этаж

Отдельностоящие многоуровневые парковки
Зона плоскостных наземных стоянок

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

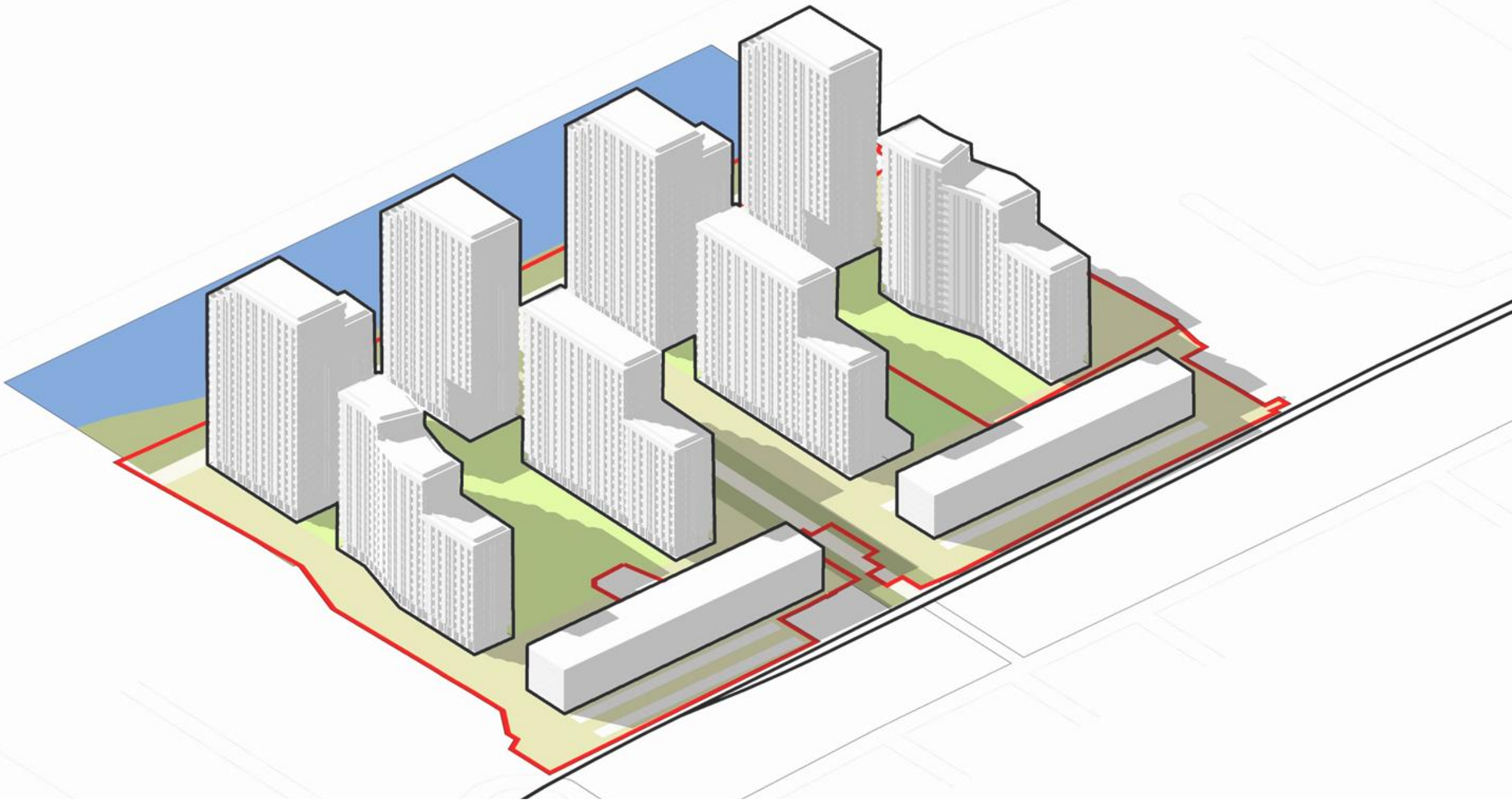
Эскизный проект застройки. Массинг



Динамичные разновысокие каскадные дома устремлены в противоположные направления и формируют ансамблевость

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Эскизный проект застройки. Массинг



Динамичные разновысокие каскадные дома устремлены в противоположные направления и формируют ансамблевость

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Ориентировочные технико-экономические показатели

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru

Ориентировочные технико-экономические показатели

№	Наименование	Единицы измерения	Показатель	
			Расчетный	Проектный
1	Площадь территории	га	6,6	
2	Общая площадь жилых помещений с лоджиями и балконами ГНС*0,65 (продаваемая) + 1 этаж коммерция ГНС*0,65 (продаваемая) без площади встроенных ДОУ	кв.м	110000	
3	Общая площадь жилых помещений с лоджиями и балконами ГНС*0,65 (продаваемая)	кв.м	106000	
4	Площадь коммерческих помещений ГНС*0,65 (продаваемая) без площади встроенных ДОУ	кв.м	4000	
5	Этажность	эт	12-24	
6	Квартиры, S средняя 50 м²	кв	2120	
7	Население N = Sкв. / 30 м²	чел.	3533	
8	Плотность жилого фонда	кв.м/ га	16060	
9	Общеобразовательная школа Мшкол. = N / 1 000 × 95 чел	мест	336	-
10	Дошкольная образовательная организация Мдет. сад = N / 1 000 × 65 чел	мест	230	80 (встроенно-пристроенный)
11	Стоянки постоянного хранения 1 м/м на 300 м/м / 1000 жителей	м/мест	1060	1060 (1000 в многоуровневых парковках, 60 (наземные стоянки)
12	Гостевые стоянки – коммерция Ркомерц. = (Sкомерц+SОТЦ) / 60 м²	м/мест	67	84 (наземные стоянки)

ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ dproject23.ru