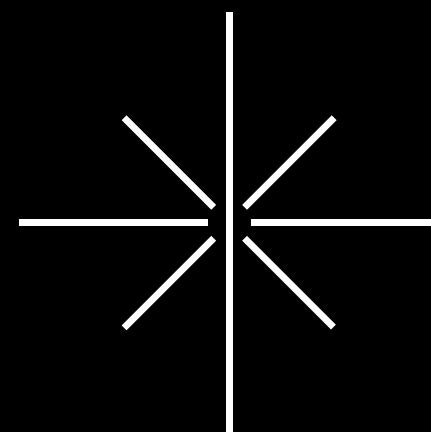




ДЕВИЖН

Архитектура и проектирование

Концепция застройки земельного участка

Содержание

Аналитика участка	2-7	Схема этажности	20
Концепция застройки	8	Схема образовательных организаций	21
Манифест	9	Схема УДС	22
Принцип формирования застройки	10	Профили улиц	23
Общий вид	11	Схема организации движения	24
Схема застройки	12	Схема паркования	25
Технико-экономические показатели	13	Схема инженерных сооружений	26
Общий вид	14	Схема расположения ТКО	27
Схема застройки	15	Схема благоустройства	28
Технико-экономические показатели	16	Схема движения велосипедистов	29
Предлагаемое расположение рекреационных зон	17	Концепция благоустройства	30-46
Функциональная схема	18	Концепция фасадов	47-55
Принцип формирования этажности	19	Визуализации	56-60

D

E

VIS

IO

N

Архитектура и брендинг

Аналитика участка

Ситуационный план

104,6 га площадь участка

Участок проектирования входит в агломерацию города, располагаясь у его северной границы, в Щепкинском сельском поселении.

Доступность территории проектирования до центральной части города:



38 м
транспортная доступность



4 ч 12 м
пешеходная доступность

Участок проектирования

Центр города

Транспортная схема

Проектируемый участок располагается вблизи Северного обхода, который связывает федеральные трассы М-4 и Р-280.

В 30 минутах автомобильной доступности от территории находится международный аэропорт.

Автовокзалы и центральный железнодорожный вокзал располагаются в границах города в получасовой доступности на автомобиле от участка проектирования.

Северный обход

5

Северный обход

Транспортная структура района

Основной въезд на участок осуществляются с восточной стороны — по автомобильной дороге регионального и межмуниципального значения.

- Существующие улицы
- Основные въезды на территорию

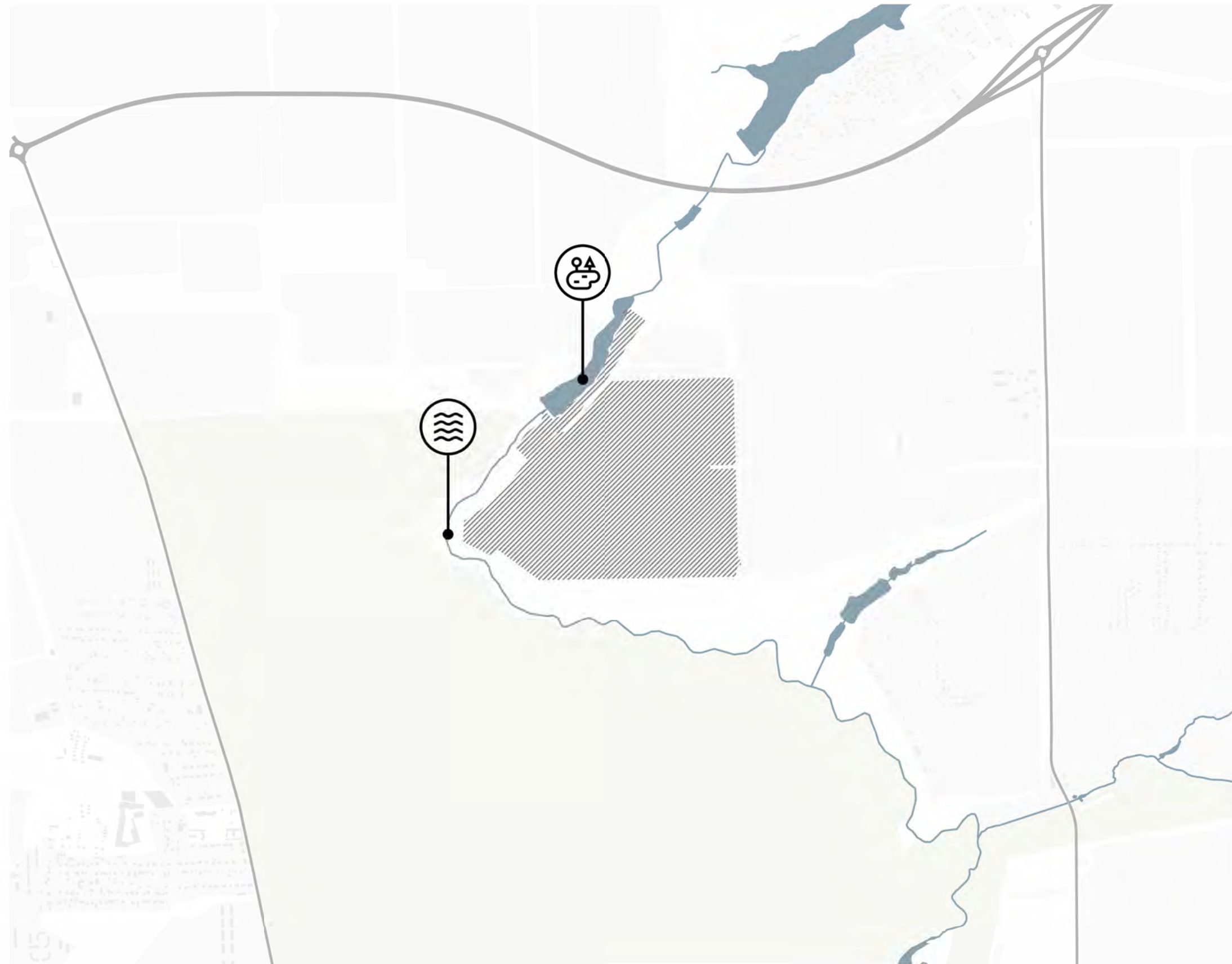
улица Чехова

улица Жуковского

Природные объекты

6

Акватория



Озеленение



D

E

VIS

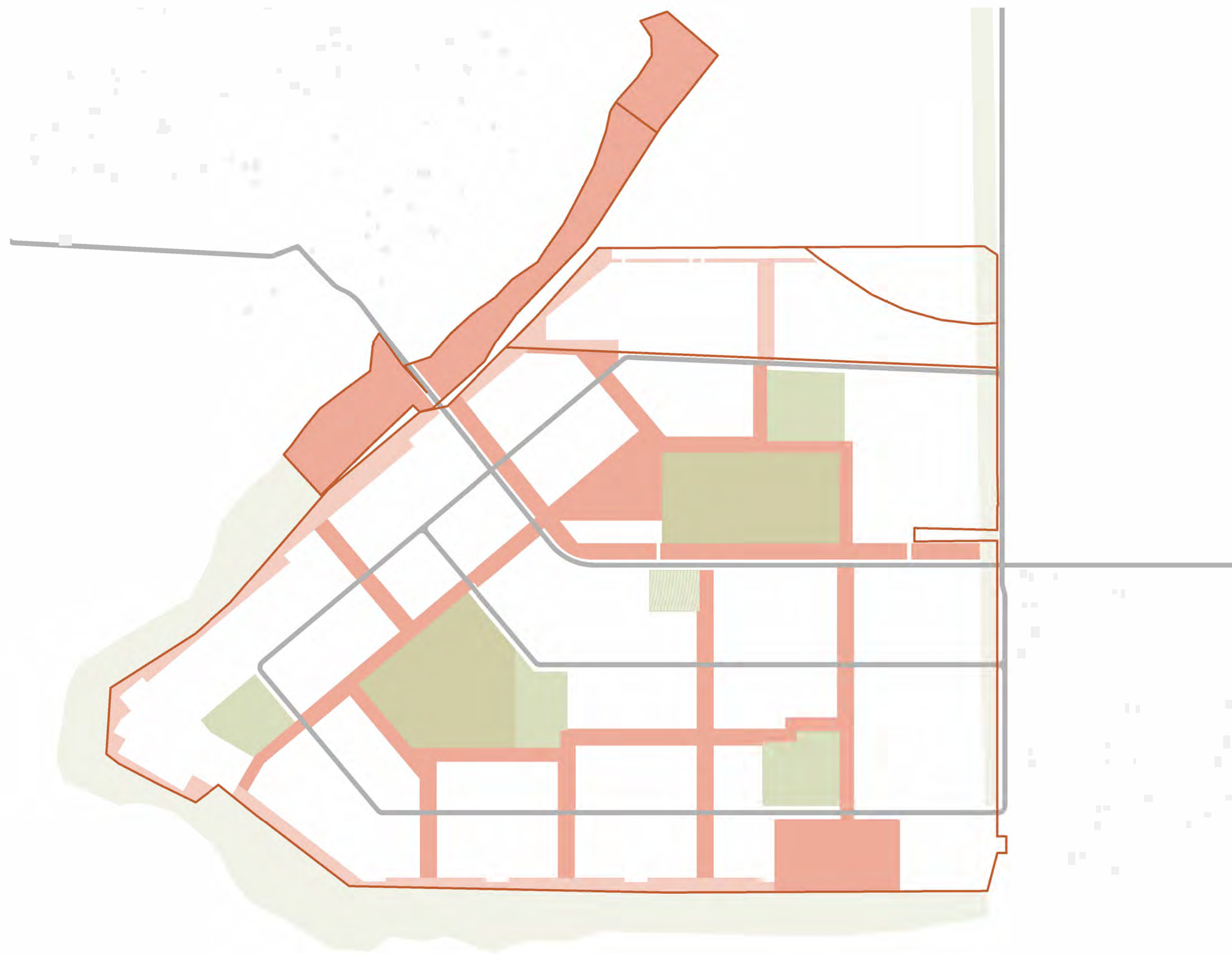
IO

N

Архитектура и брендинг

Концепция застройки

Концепция застройки основана на биомимикрии — подражании природе не только визуально, но и по функциональным принципам. Кварталы становятся не просто местом для жизни, а частью расширенного природного ландшафта.



Принцип формирования застройки

Регулярный

Формирование УДС по четкой сетке
Преимущественно квартальный тип застройки
Повторяющиеся кварталы



Схема застройки

1 вариант

Площадь участка

Продаваемая площадь

Жилая площадь
Коммерческая площадь

Количество квартир
Количество жителей

Количество машино-мест

Кол-во учащихся в СОШ
Кол-во учащихся в ДОУ

Этажность

13

Технико-экономические показатели

Наименование	Нормативные значения	Расчетные значения	
Площадь участка		102,31 га	
Общая продаваемая площадь		857 119 м²	
Жилая площадь	93%	795 815 м²	
Площадь встроенной коммерции	7%	61 304 м²	
Коэффициент застройки	0,6	0,3	
Коэффициент использования территории	1,8	1,29	
Плотность населения	200 чел/га	194 чел/га	
Количество квартир	50 м²	15 916 кв	
Количество жителей	40 чел/м²	19 895 чел	
Учреждения образования			
Детский сад	55 уч / 1 т.чел	1 094 уч	
Школа	128 уч / 1 т.чел	2 547 уч	
Учреждения здравоохранения			
Стационарные учреждения	134,7 коек / 10 т.чел	133 койки	
Амбулаторно-поликлинические учреждения	181,5 пос.в смену / 10 т.чел	477 посещений	
Аптека	1 шт / 6,2 т.чел	10 шт	
Станции скорой мед.помощи	1 авт / 10 т.чел	2 авт	
Учреждения культуры			
Учреждение культуры клубного типа	1 шт / 1 т.чел	20 шт	
Помещения для досуга и любительской деятельности	60 м2 / 1 т.чел	1 194 м²	
Общедоступная библиотека с детским отделением	1 шт / 1 т.чел	20 шт	
Объекты физической культуры и спорта			
Стадионы с трибунами на 1500 мест и более	1 / 100 т.чел	0,2	
Плоскостные спортивные сооружения	110 / 100 т.чел	21,88	
Спортивные залы	59 / 100 т.чел	11,74	
Плавательные бассейны	5 / 100 т.чел	0,99	
Другие объекты (крытые спорт.объекты и др.)	46 / 100 т.чел	9,15	
Объекты общепоселенческой и рекреационной инфр.	227 / 100 т.чел	45,16	
Рекреационные территории			
Площадь озеленных территорий общего пользования	1,7 м² / чел	33 822 м²	
Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание			
Магазины	300 м² торговой площади / 1 т.чел	5 969 м²	
Предприятия общественного питания	40 пос.мест / 1 т.чел	796	
Предприятия бытового обслуживания	9 раб.мест / 1 т.чел	179	
МФЦ	1 окно / 5 т.чел	4	
Отделение почтовой связи	1 отделение / 6 т.чел	3	
Отделение связи	1 отделение / 6 т.чел	3	
Пожарное депо			
Количество автомобилей		6 авт	
Участок		4 500 м²	
Машино-места		9 818 м/м	
Постоянные для жилья	390-410 м/м / 1 000 чел	7 995 м/м	
Гостевые для жилья	30 м/м / 1 000 чел	597 м/м	
Временные для коммерции	1 м/м / 50 м2	1 226 м/м*	
Площадь дворового благоустройства	1,03 м² / 1 чел	20 497 м²	



15

Схема застройки

2 вариант

Площадь участка

Продаваемая площадь

Жилая площадь

Коммерческая площадь

Количество квартир

Количество жителей

Количество машино-мест

Кол-во учащихся в СОШ

Кол-во учащихся в ДОУ

Этажность

DVSN

devision.company

16

Технико-экономические показатели

Наименование	Нормативные значения	Расчетные значения	Фактические значения	Примечание
Площадь участка		87,38 га		
Общая продаваемая площадь		753 629 м²		
Жилая площадь	93%	698 534 м²		
Площадь встроенной коммерции	7%	55 095 м²		
Коэффициент застройки	0,6	0,3		
Коэффициент использования территории	1,8	1,33		
Плотность населения	200 чел/га	200 чел/га		
Количество квартир	50 м²	13 971 кв		
Количество жителей	40 чел/м²	17 463 чел		
Учреждения образования				
Детский сад	55 уч / 1 т.чел	960 уч		
Школа	128 уч / 1 т.чел	2 235 уч		
Учреждения здравоохранения				
Стационарные учреждения	134,7 коек / 10 т.чел	117 койки		
Амбулаторно-поликлинические учреждения	181,5 пос.в смену / 10 т.чел	419 посещений		
Аптека	1 шт / 6,2 т.чел	9 шт		
Станции скорой мед.помощи	1 авт / 10 т.чел	2 авт		
Учреждения культуры				
Учреждение культуры клубного типа	1 шт / 1 т.чел	17 шт		
Помещения для досуга и любительской деятельности	60 м2 / 1 т.чел	1 048 м²		
Общедоступная библиотека с детским отделением	1 шт / 1 т.чел	17 шт		
Объекты физической культуры и спорта				
Стадионы с трибунами на 1500 мест и более	1 / 100 т.чел	0,17		
Плоскостные спортивные сооружения	110 / 100 т.чел	19,21		
Спортивные залы	59 / 100 т.чел	10,30		
Плавательные бассейны	5 / 100 т.чел	0,87		
Другие объекты (крытые спорт.объекты и др.)	46 / 100 т.чел	8,03		
Объекты общепоселенческой и рекреационной инфр.	227 / 100 т.чел	39,64		
Рекреационные территории				
Площадь озеленных территорий общего пользования	1,7 м² / чел	29 688 м²		
Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание				
Магазины	300 м² торговой площади / 1 т.чел	5 239 м²		
Предприятия общественного питания	40 пос.мест / 1 т.чел	699		
Предприятия бытового обслуживания	9 раб.мест / 1 т.чел	157		
МФЦ	1 окно / 5 т.чел	3		
Отделение почтовой связи	1 отделение / 6 т.чел	3		
Отделение связи	1 отделение / 6 т.чел	3		
Пожарное депо				
Количество автомобилей		6 авт		
Участок		4 500 м²		
Машино-места		9 818 м/м		
Постоянные для жилья	390-410 м/м / 1 000 чел	6 998 м/м		
Гостевые для жилья	30 м/м / 1 000 чел	524 м/м		
Временные для коммерции	1 м/м / 50 м2	1 102 м/м*		
Площадь дворового благоустройства	1,03 м² / 1 чел	17 987 м²		

Предлагаемое расположение рекреационных зон

Согласно договору необходимо рассмотреть жертвование последних очередей застройки в целях размещения рекреации, подлежащих изменению в результате включения ЗУ в границы проектирования.

Площадь набережной	5,96 га
Площадь дополнительных рекреационных зон	5,97 га

-
- ДОУ
СОШ
Поликлиника
Набережная
Событийная площадь
ФОК
Пожарное депо
Инженерные сооружения



Принцип формирования этажности

Основной принцип распределения этажностей заключается в размещении доминант вдоль основных транспортно-пешеходных артерий, в основных точках визуального восприятия: въездная улица, углы улиц, завершение пешеходно-рекреационного каркаса.

При этом приближаясь к периферии застройки, к природным объектам, этажность снижается, формируя новые сценарии взаимодействия людей с проектируемой средой.

Виды на доминанты с улиц

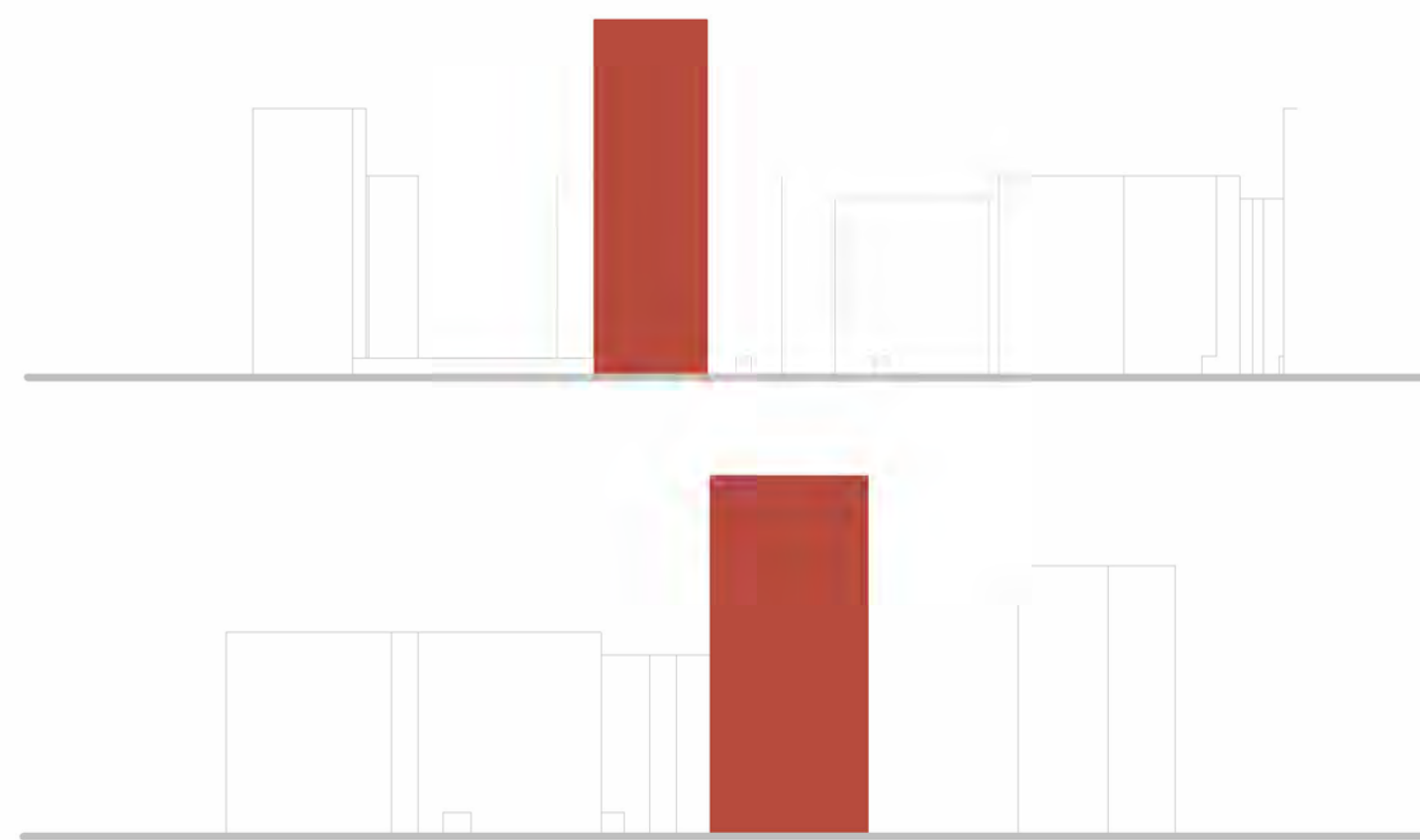


Схема этажности

- 1-4 этажа
- 7 этажей
- 8 этажей
- 9 этажей
- 12 этажей
- 16 этажей

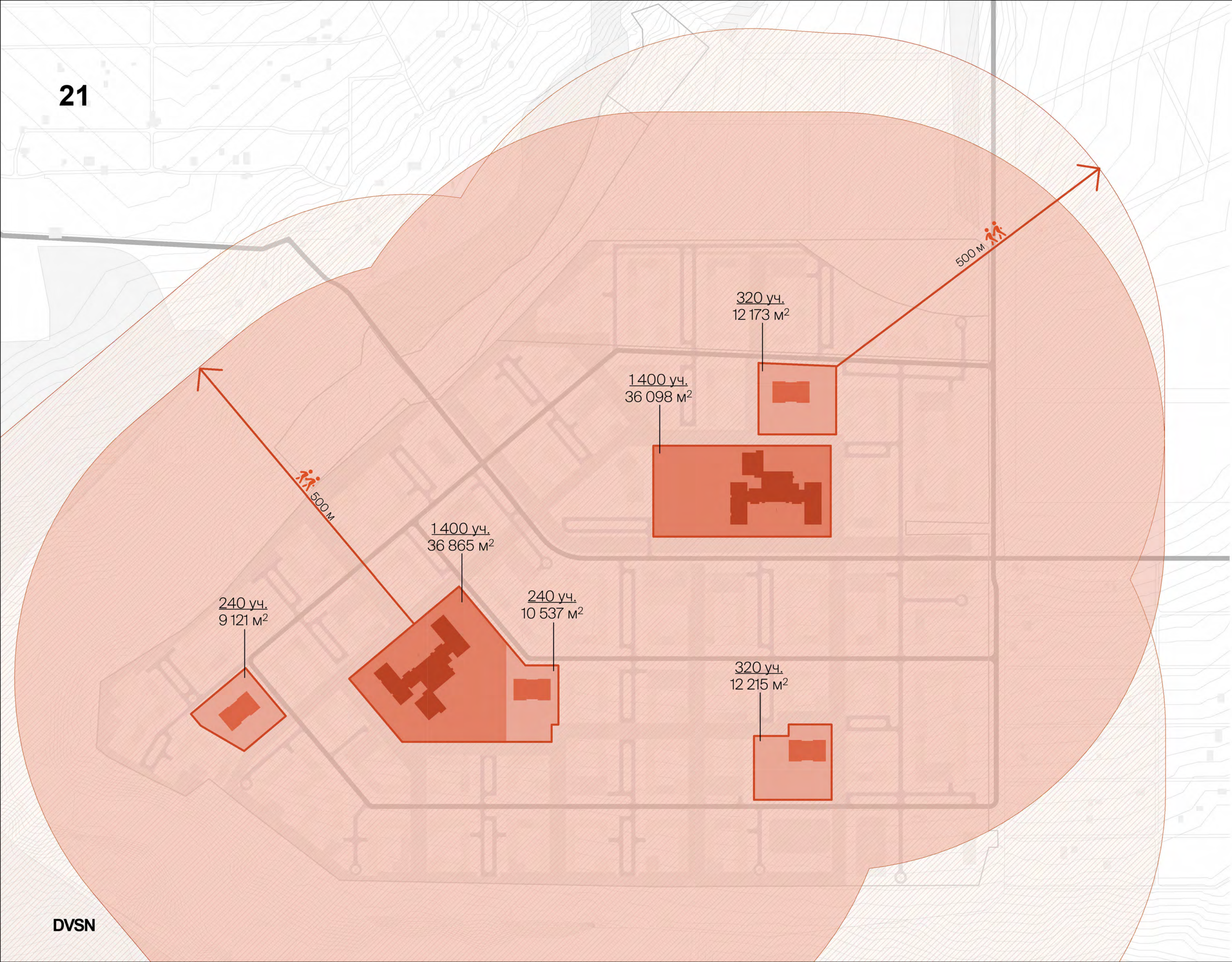


Схема образовательных организаций

- Дошкольные учреждения
- Средняя общеобразовательная школа
- Радиус пешеходной доступности образовательных учреждений - 500 м

Дошкольные учреждения

Расчетные значения

Кол-во учащихся

Площадь участков

Фактические значения

Кол-во учащихся

Площадь участков

Средняя общеобразовательная школа

Расчетные значения

Кол-во учащихся

Площадь участков

Фактические значения

Кол-во учащихся

Площадь участков

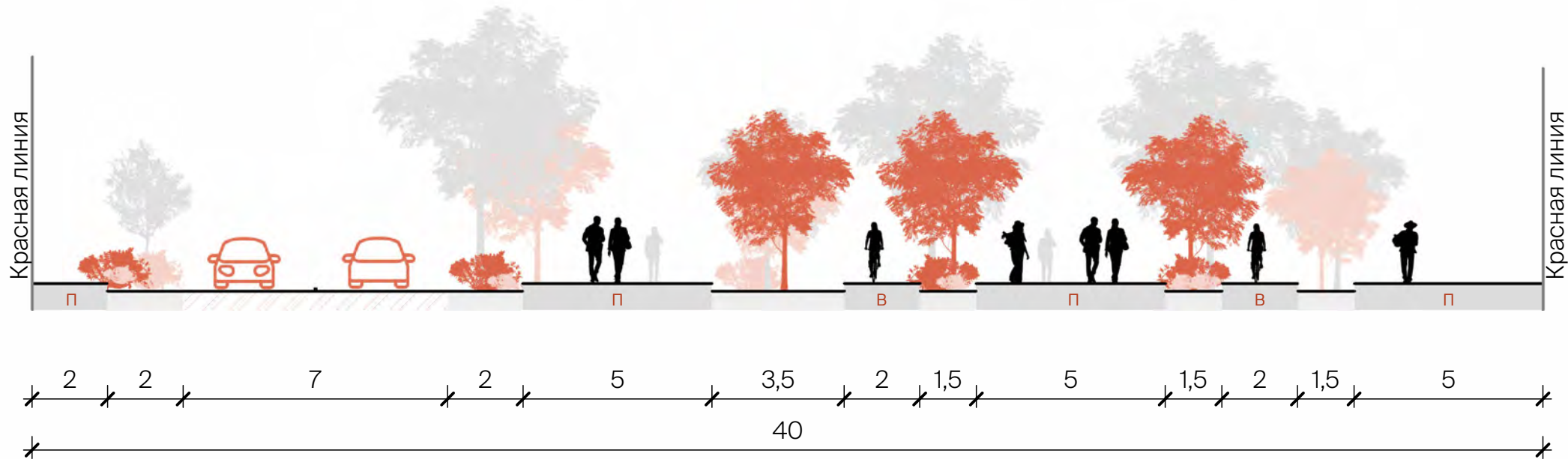
Схема УДС

- Улица местного значения с бульваром
- Улица местного значения
- Внутриквартальные проезды
- Пешеходно-рекреационный каркас

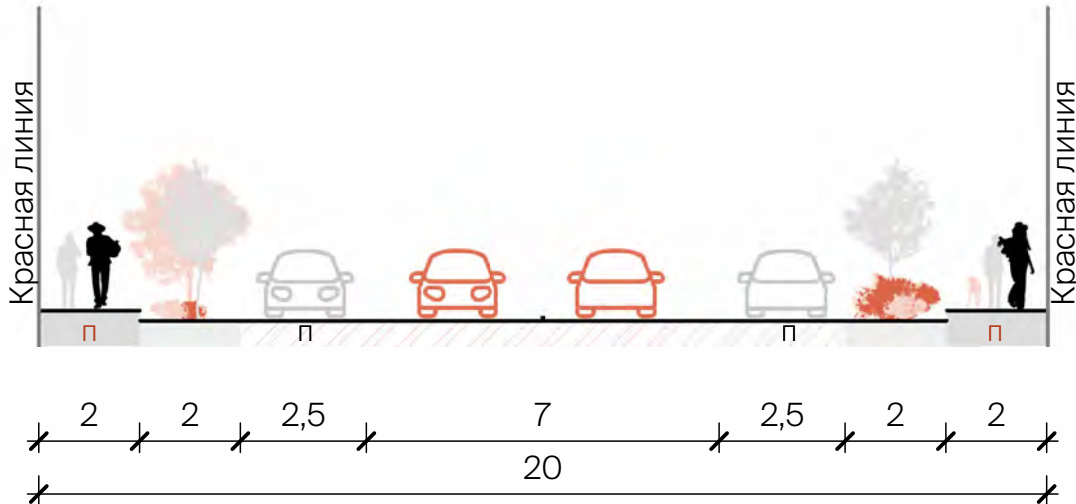
- Профили улиц и проездов:
- 1-1 Улица местного значения с бульваром
 - 2-2 Улица местного значения
 - 3-3 Внутриквартальные проезды
 - 4-4 Пешеходно-рекреационный каркас

А Остановка общественного транспорта

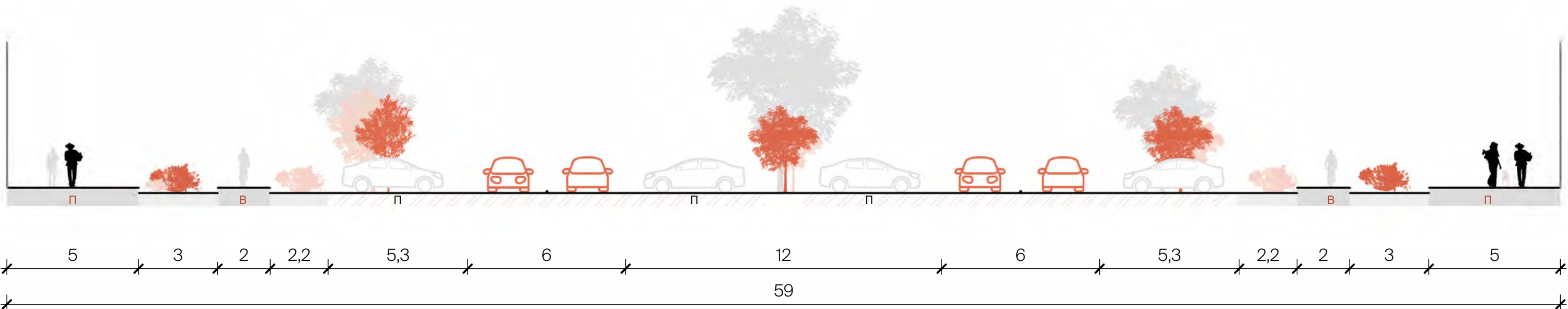
1-1 Улица местного значения



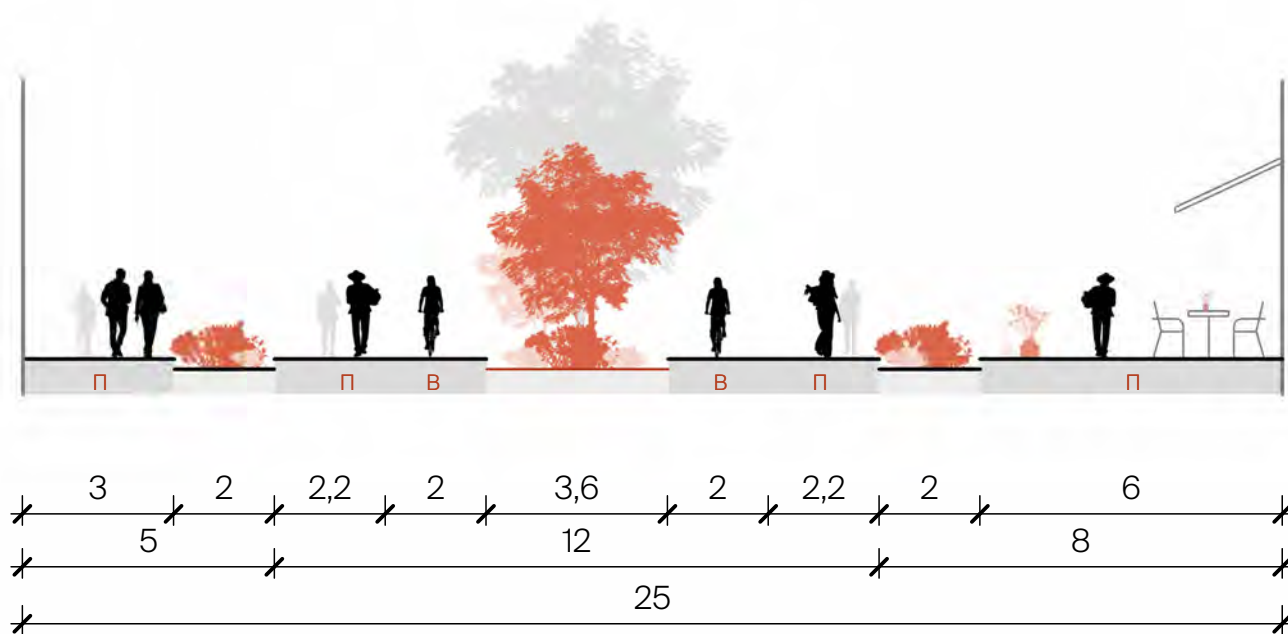
2-2 Улица местного значения



3-3 Внутриквартальный проезд



4-4 Пешеходно-рекреационный каркас



П - Парковочные места
П - Пешеходный тротуар
В - Велосипедная дорожка

Схема организации движения

- Пожарный проезд
- Въезд / выезд в паркинги

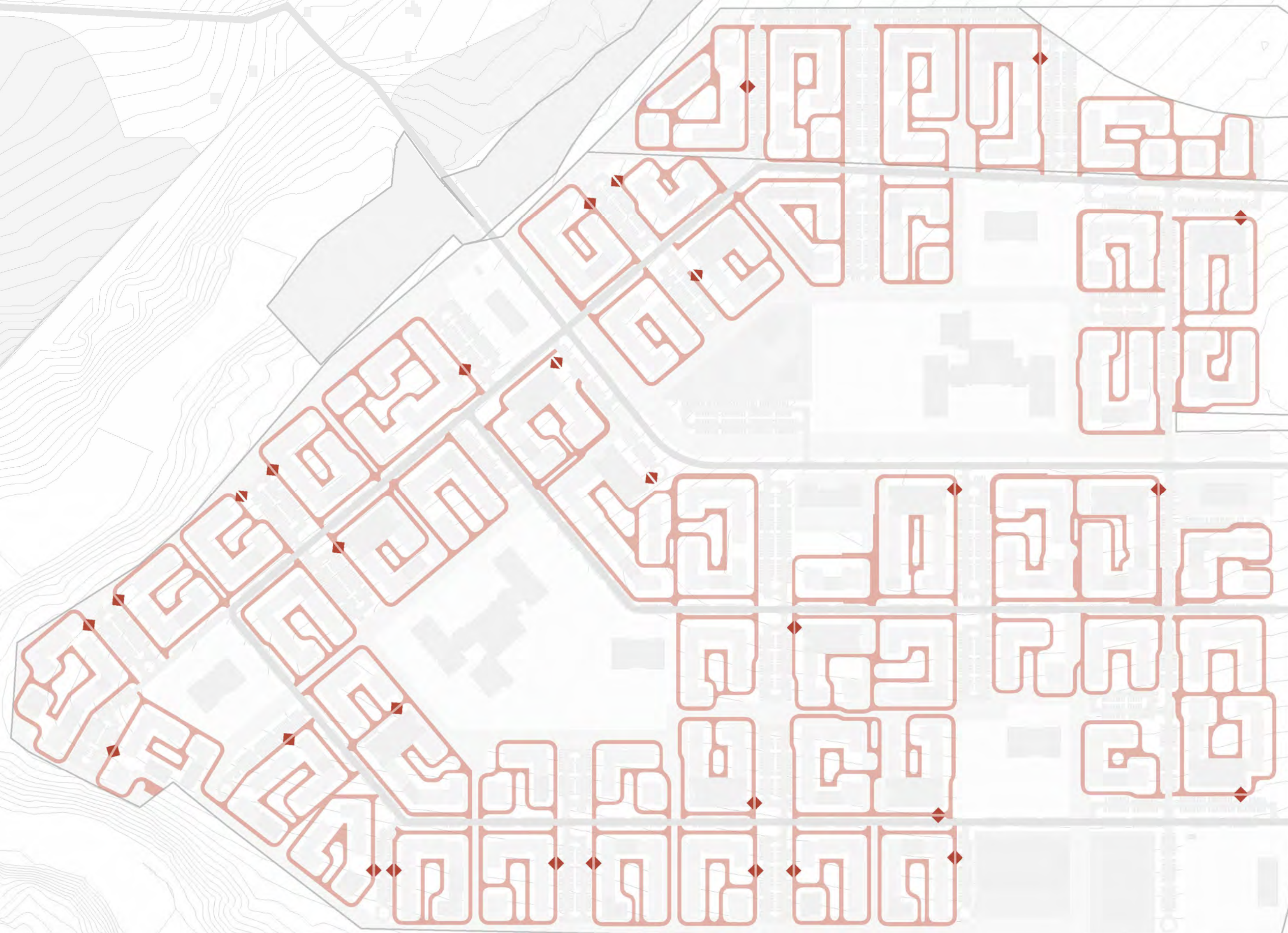




Схема паркования

- Подземные паркинги
- Надземные паркинги
- Радиус пешеходной доступности надземных паркингов - 500 м

Количество машино-мест для жилой зоны
Расчетное

- Постоянные для жилья
- Гостевые для жилья
- Временные для коммерции*

Фактическое

- Подземные пакринги
- Надземные паркинги
- Плоскостные парковки

Парковки в УДС

*Допускается совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения, при этом максимальное снижение общего количества машино-мест не может превышать 20% от суммарного требуемого количества машино-мест для зданий и сооружений различного функционального назначения

Схема инженерных сооружений

1	ВНС	1 шт
2	КНС	2 шт
3	Котельная	2 шт
4	ЛОС	1 шт
5	РП	2 шт
	ТП	43 шт

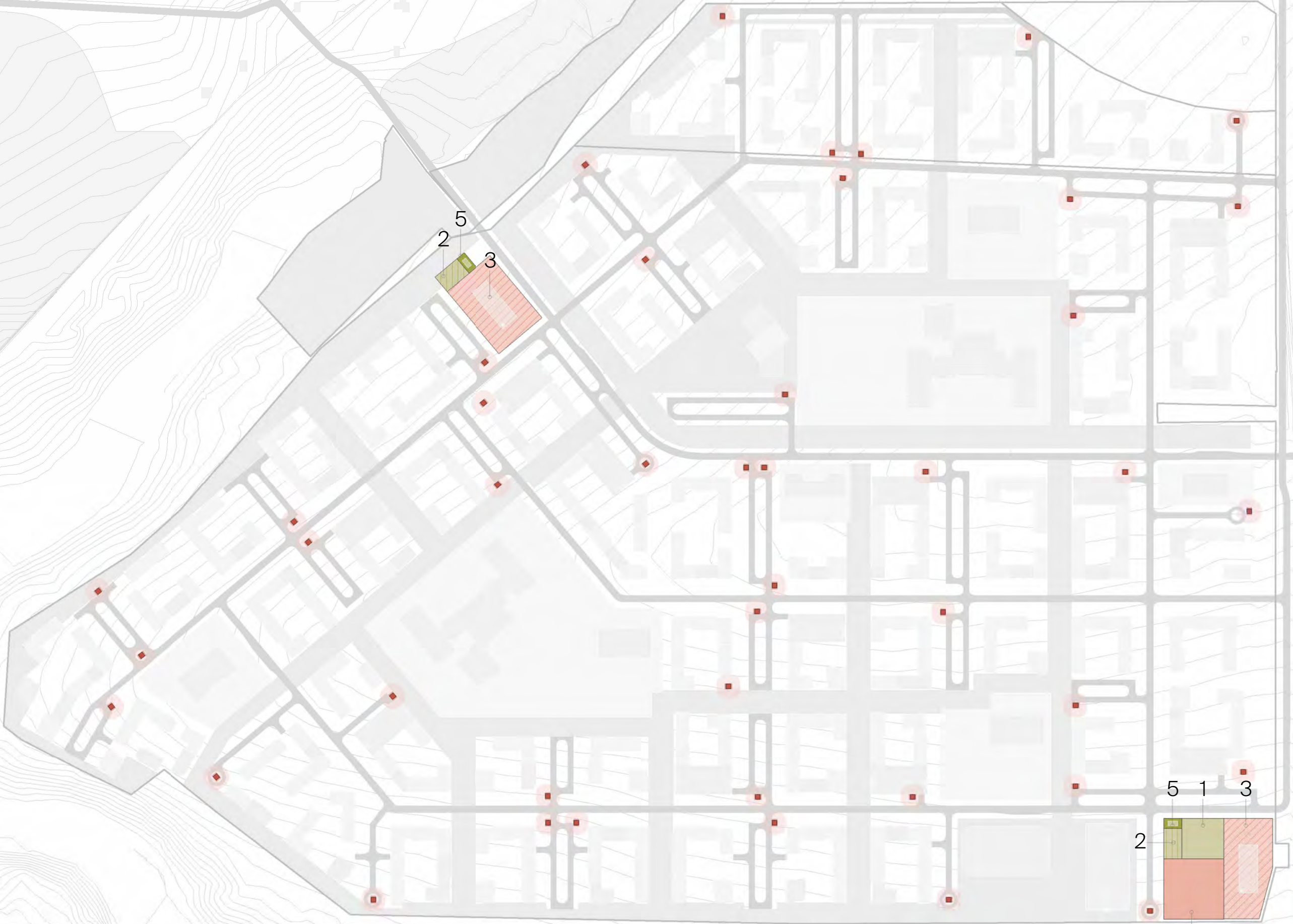


Схема расположения ТКО

- Баки ТКО - 243 шт
- СЗЗ баков ТКО - 20 м
- Радиус доступности баков ТКО - 100 м

Схема благоустройства

- Пешеходно-рекреационный каркас
- Зоны благоустройства
- Эко-тропы (за пределами границ участка)
- Дворовое благоустройство
- Набережная
- Событийная площадь
- Скверы
- Спортивные площадки ФОК
- Эко-тропы
- Пешеходно-рекреационный каркас

Площадки дворового благоустройства
Расчетное значение
Фактическое значение

Событийная площадь
Спортивные площадки ФОК
Набережная

Схема движения велосипедистов

- Маршрут вдоль УДС
- - - Маршрут в границах ПРК
- < Связь веломаршрута с городской средой

Веломаршруты представляют собой замкнутую структуру, проходящую через основные точки притяжения района вдоль улично-дорожной сети и внутри пешеходно-рекреационного каркаса

Общая протяженность велодорожек

1,5 км

D

E

VIS

IO

N

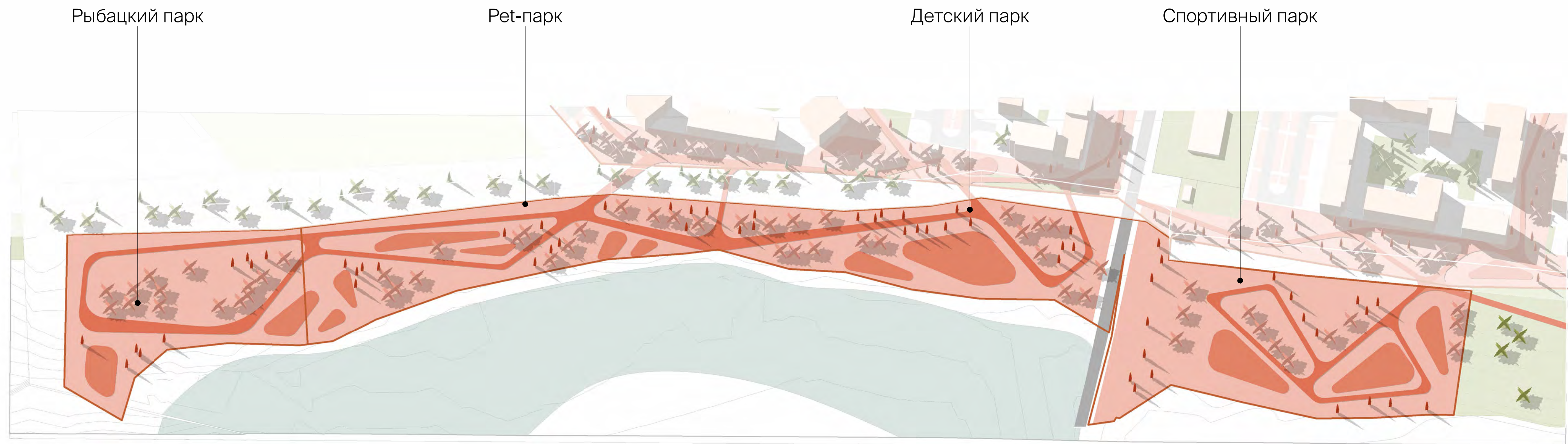
Архитектура и брендинг

Концепция благоустройства

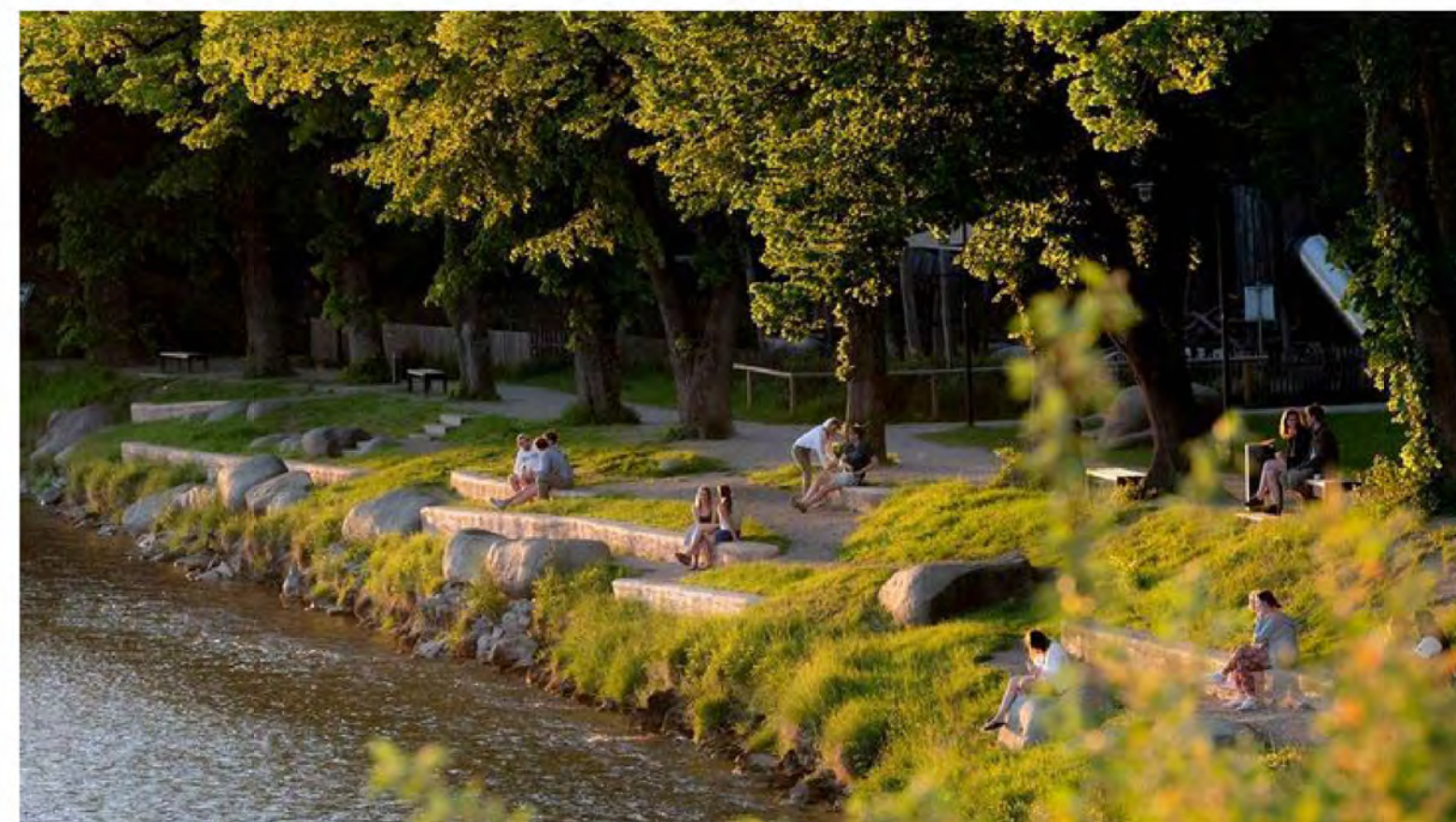
Для создания комфортной, безопасной и функциональной городской среды предлагается подход, основанный на чёткой иерархии общественных пространств. Каждая из этих зон выполняет свою роль в повседневной жизни жителей, обеспечивая доступ к услугам, отдыху и социальным взаимодействиям.



Для интеграции всех уровней общественных пространств и обеспечения удобной мобильности предлагается формирование единого пешеходно-рекреационного каркаса. Этот каркас представляет собой непрерывную озелененную сеть пешеходных и велосипедных маршрутов, соединяющих все зоны благоустройства.



Набережная позиционируется как главная общественная артерия, формирующая ядро новой городской среды. Расположенная вдоль водной глади, она становится местом притяжения для жителей и гостей, объединяя природу, культуру, спорт и повседневную городскую жизнь. Ключевые зоны набережной представляют собой мини-парки, отвечающие за определенный тип активности: спортивный, детский, пет и рыбацкий. Дополнительно набережную можно насытить: кафе-променадом, зонами тихого отдыха, городским садом, сценой у воды, барбекю-зоной.



Референсы благоустройства

Набережная. Спортивный парк

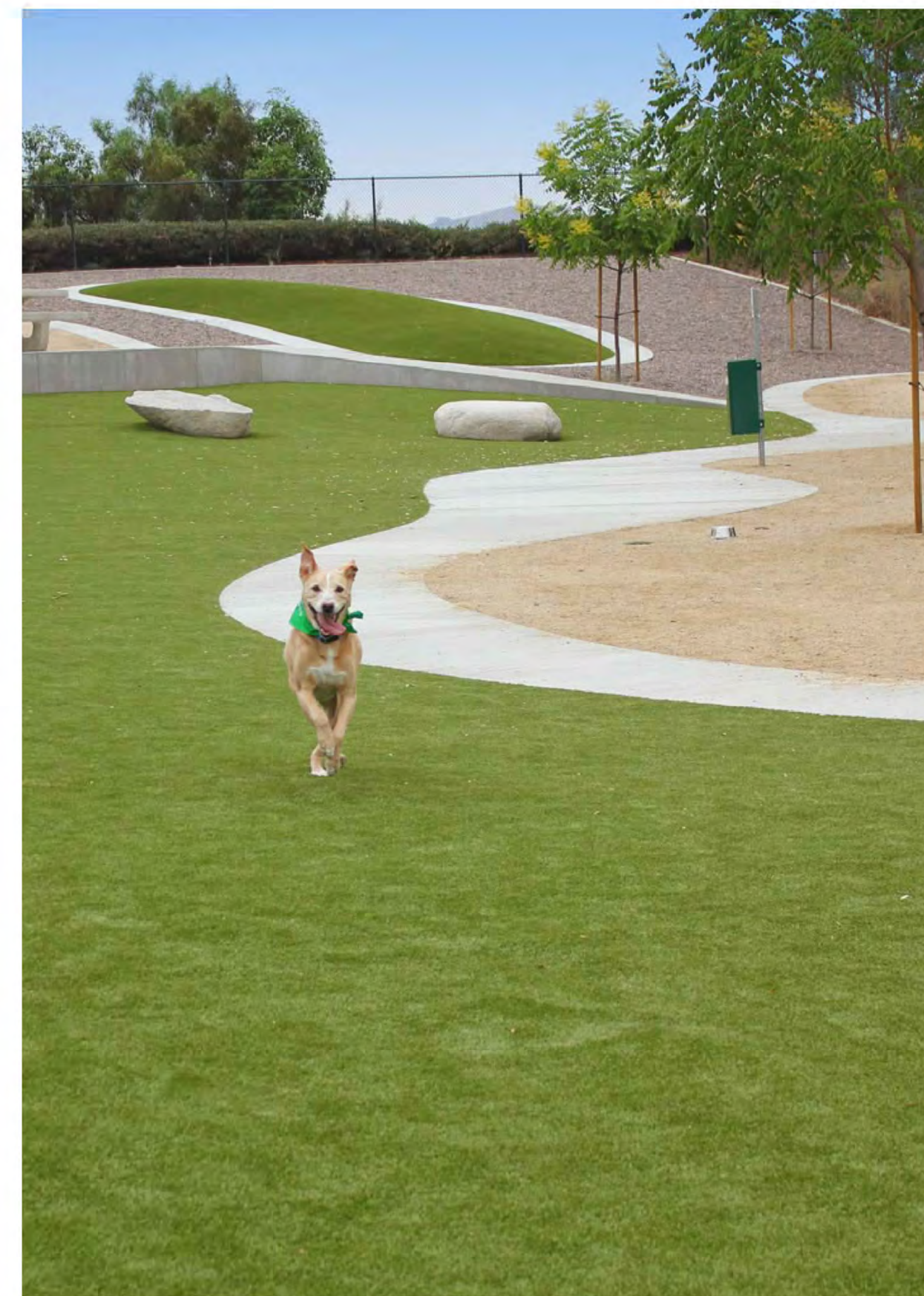
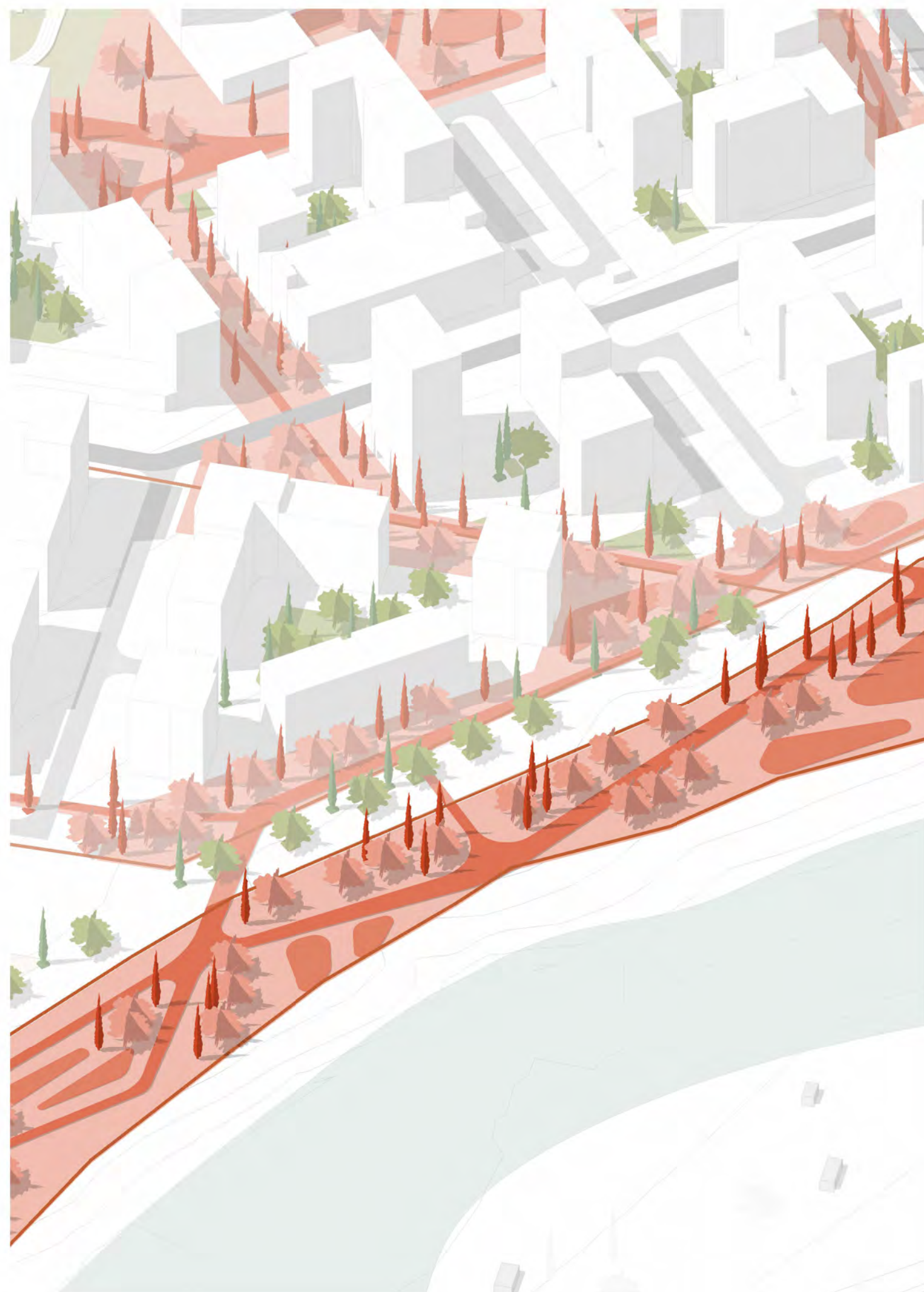


DVSN



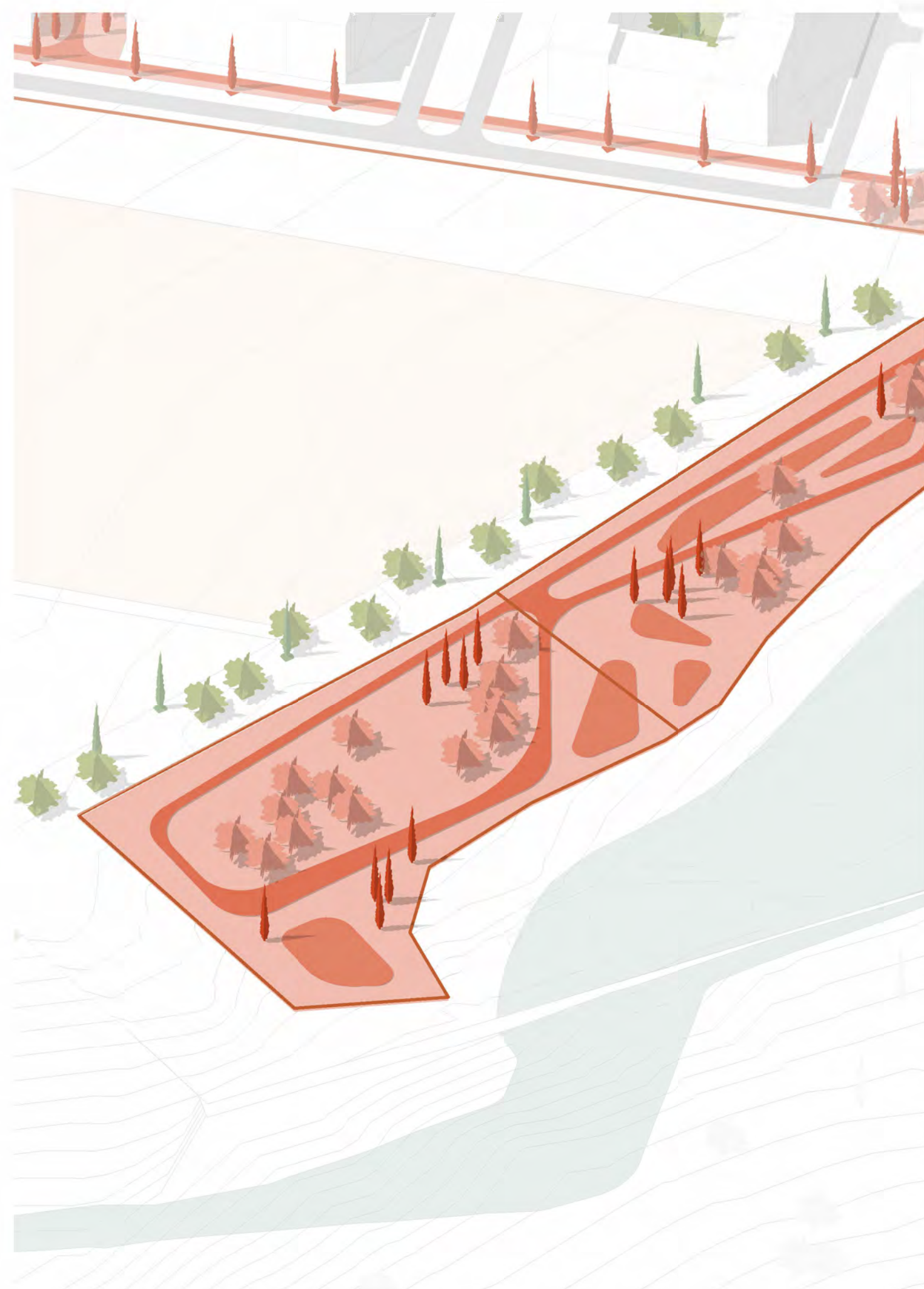
devision.company





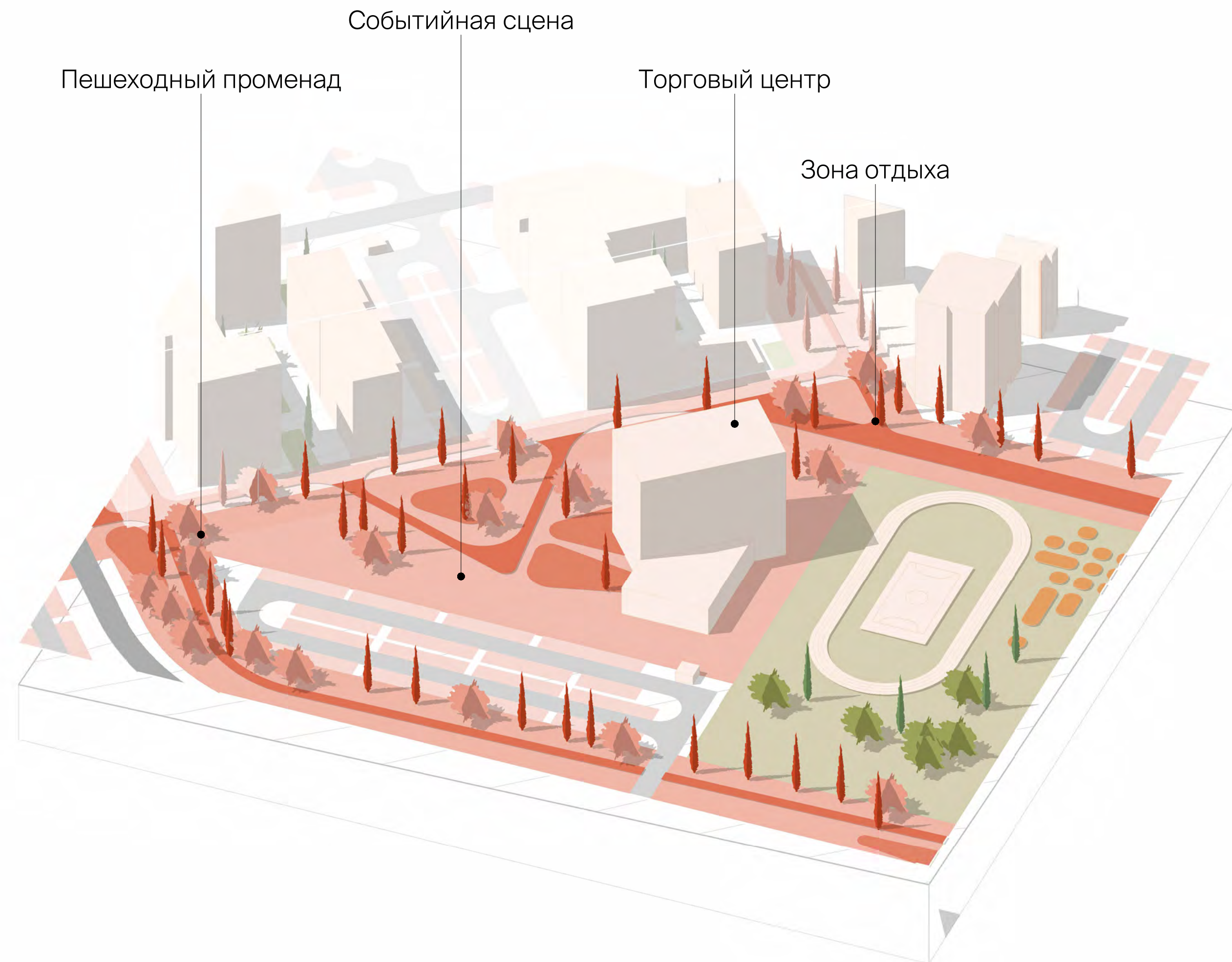
Референсы благоустройства

Набережная. Рыбацкий парк



Узлы благоустройства

Событийная площадь



Событийная площадь с торговым центром позиционируется как многофункциональное общественное ядро района — место, где пересекаются повседневная жизнь, потребление, досуг и культурные события. Площадь, спроектированная как открытое, гостеприимное и динамичное пространство, привлекает жителей и гостей в любое время года.

Функциональные зоны площади:

- Торгово-сервисная зона («Городской фронт»). Линия фуд-корт, кофеен, бутиков и магазинов с выходом на улицу;
- Событийная сцена и амфитеатр («Центр притяжения»). Пространство для концертов, фестивалей, кинопоказов, модных показов, ярмарок;
- Зона отдыха и неформального общения («Городская гостиная»). Уютные группы скамеек, диванов, столиков под зонтиками;
- Пешеходный промена́д и транзитные пути.



Узлы благоустройства

Эко-тропы



Эко-тропы, проложенные от проектируемой жилой застройки к Щепкинскому лесу, становятся ключевым элементом экологической и рекреационной структуры района. Они выполняют функцию непрерывного пешеходно-велосипедного коридора, обеспечивающего переход от урбанизированной среды к природному ландшафту.

Ключевые участки эко-тропы:

- Городской старт («Переход от асфальта к природе»). Постепенное изменение покрытия и ширины: от брусчатки к щепе;
- Буферная зона («Пограничный пояс»). Участок между застройкой и лесом, где формируется экологический буфер;
- Основная тропа в лесу («Зелёный коридор»). Маркированные маршруты разной протяжённости (1 км, 3 км, 5 км);
- Образовательные и интерактивные точки. Эко-панно с информацией о биоразнообразии Щепкинского леса.



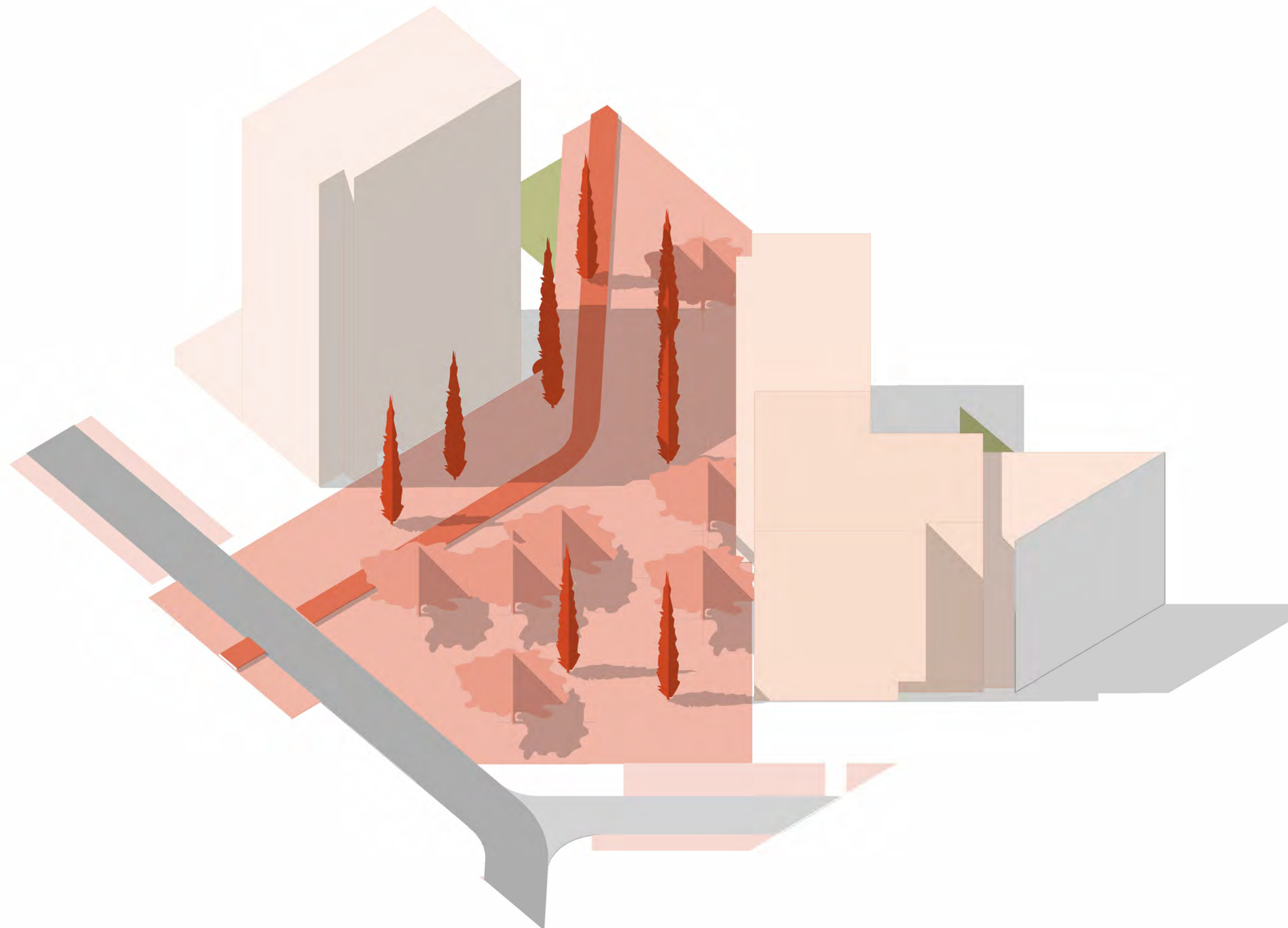
Узлы благоустройства

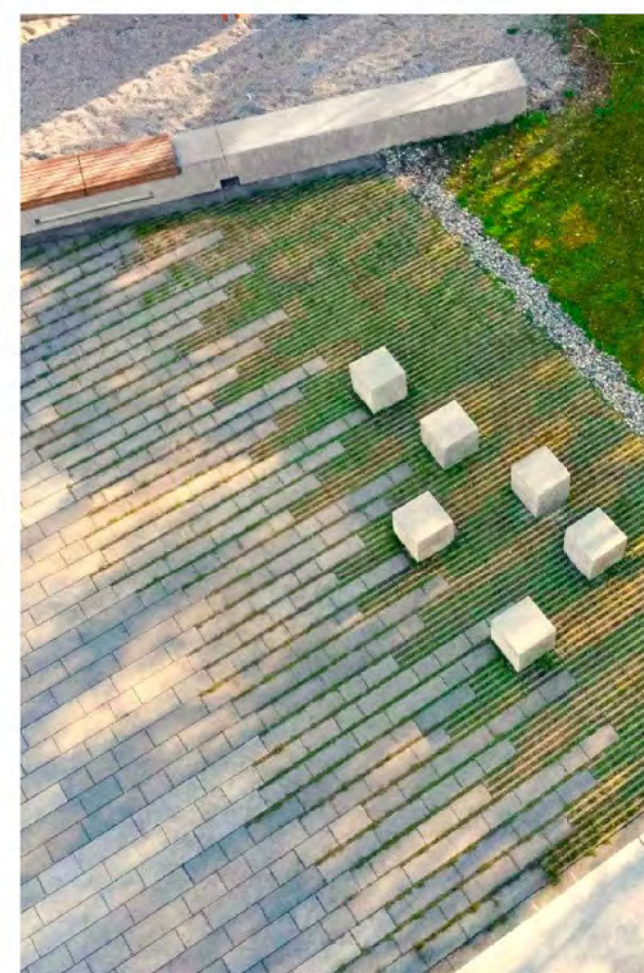
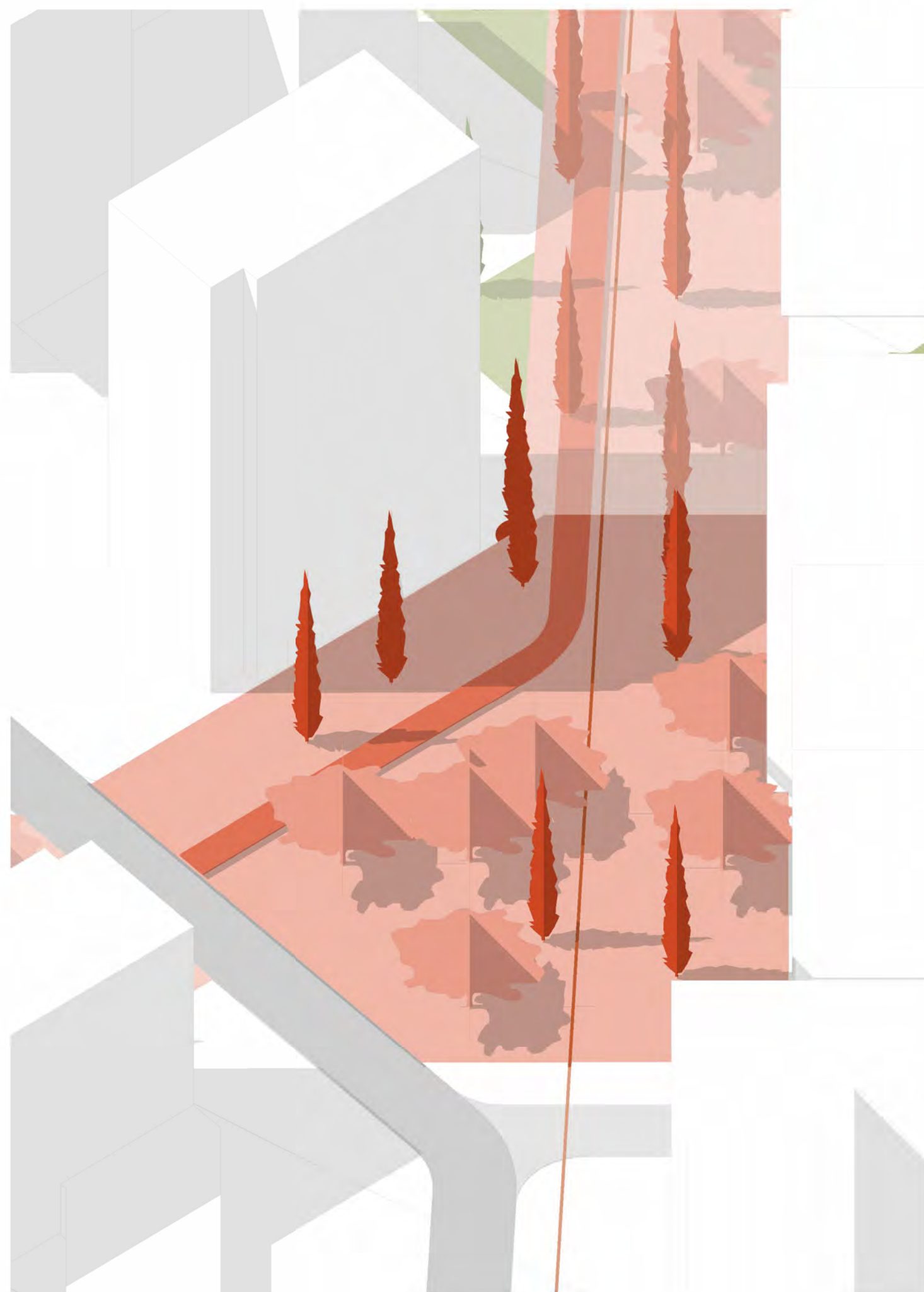
Сквер

Сквер проектируемого жилого района, расположенный на пересечении нескольких кварталов, становится доступным «двором на район», местом для отдыха, общения, игр и занятий спортом.

Помимо озелененных площадок из крупномерных деревьев и кустарников в сквере могут располагаться следующие функциональные зоны:

- Центральная парадная зона - площадка встреч. Место для уличных музыкантов, мини-ярмарок, сезонных событий.
- Детская игровая зона. Современные мастер-МАФы на несколько кварталов, позволяющие сократить затраты на дворовое благоустройство;
- Зона спокойного отдыха. Скамьи в тени, лежаки, зоны для чтения;
- Спортивно-оздоровительная зона. Открытый фитнес-комплекс для взрослых, площадки для активных игр;
- Эко-зоны. Мини-пруд с водными растениями, домики для насекомых, кормушки для птиц.



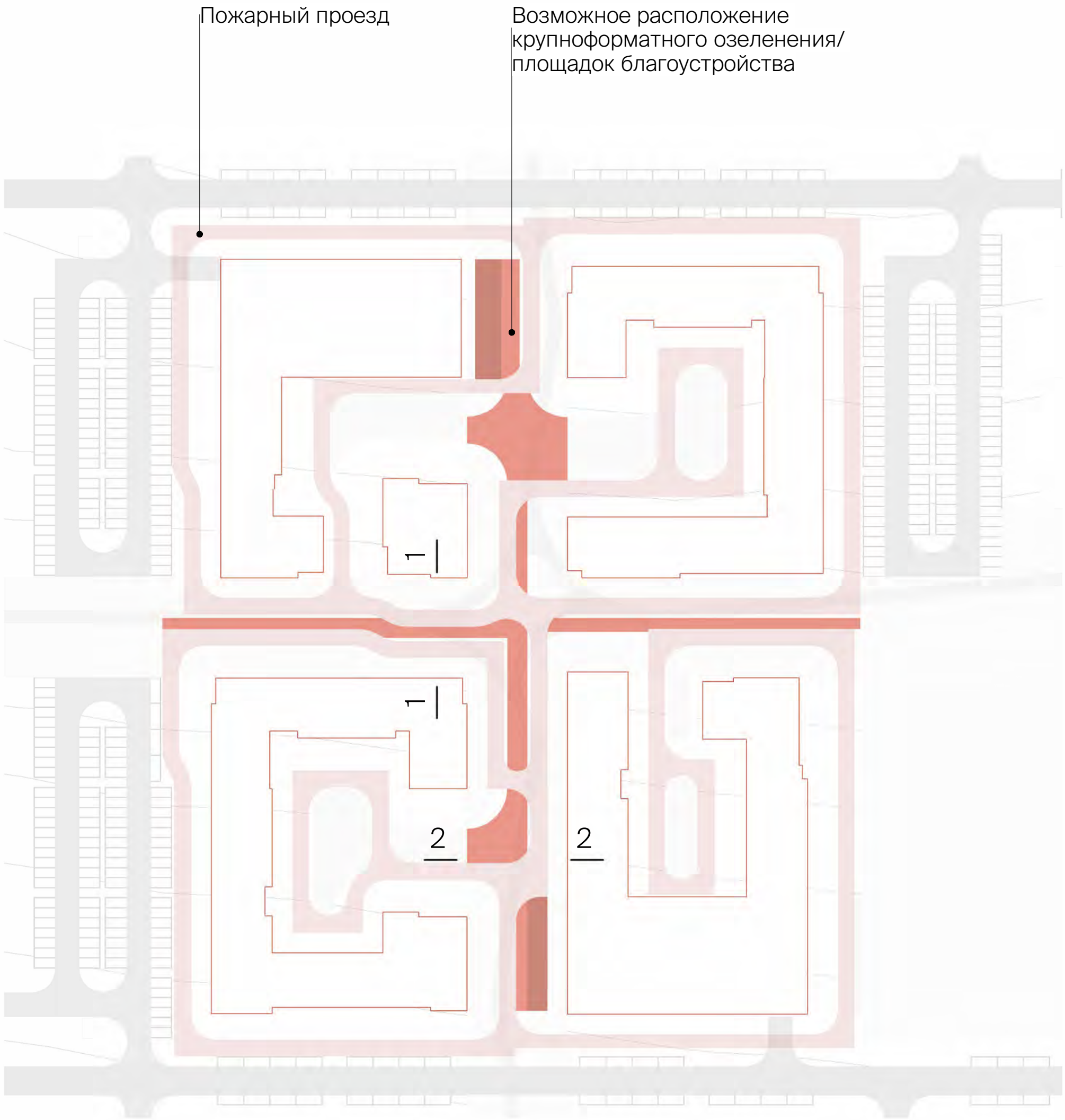




Референсы благоустройства

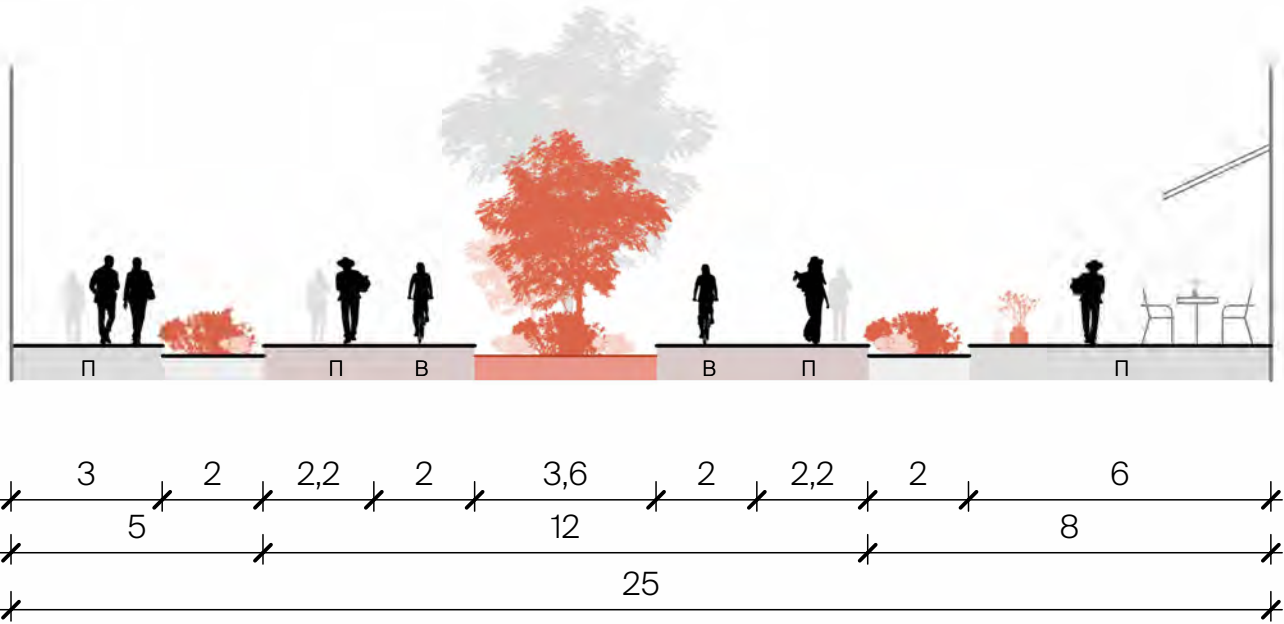
Пешеходно-рекреационный каркас



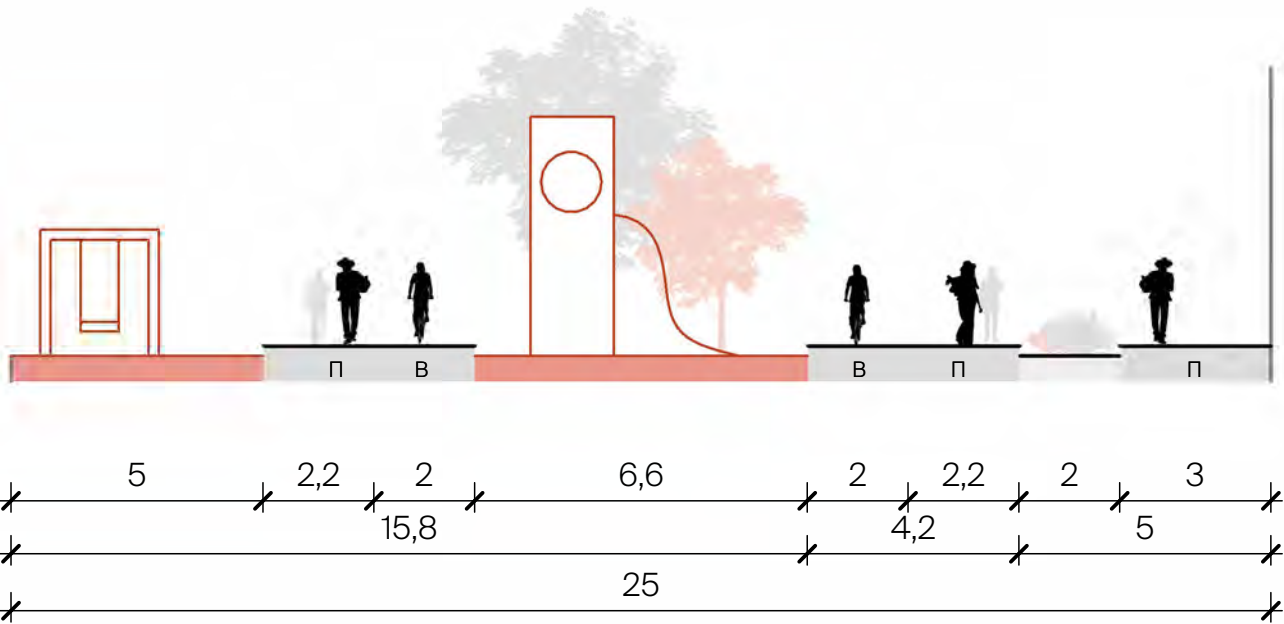


Узел пешеходно-рекреационного каркаса

Профиль с зоной озеленения 1-1



Профиль с площадками благоустройства 2-2



П - Пешеходный тротуар
В - Велосипедная дорожка

D

E

VIS

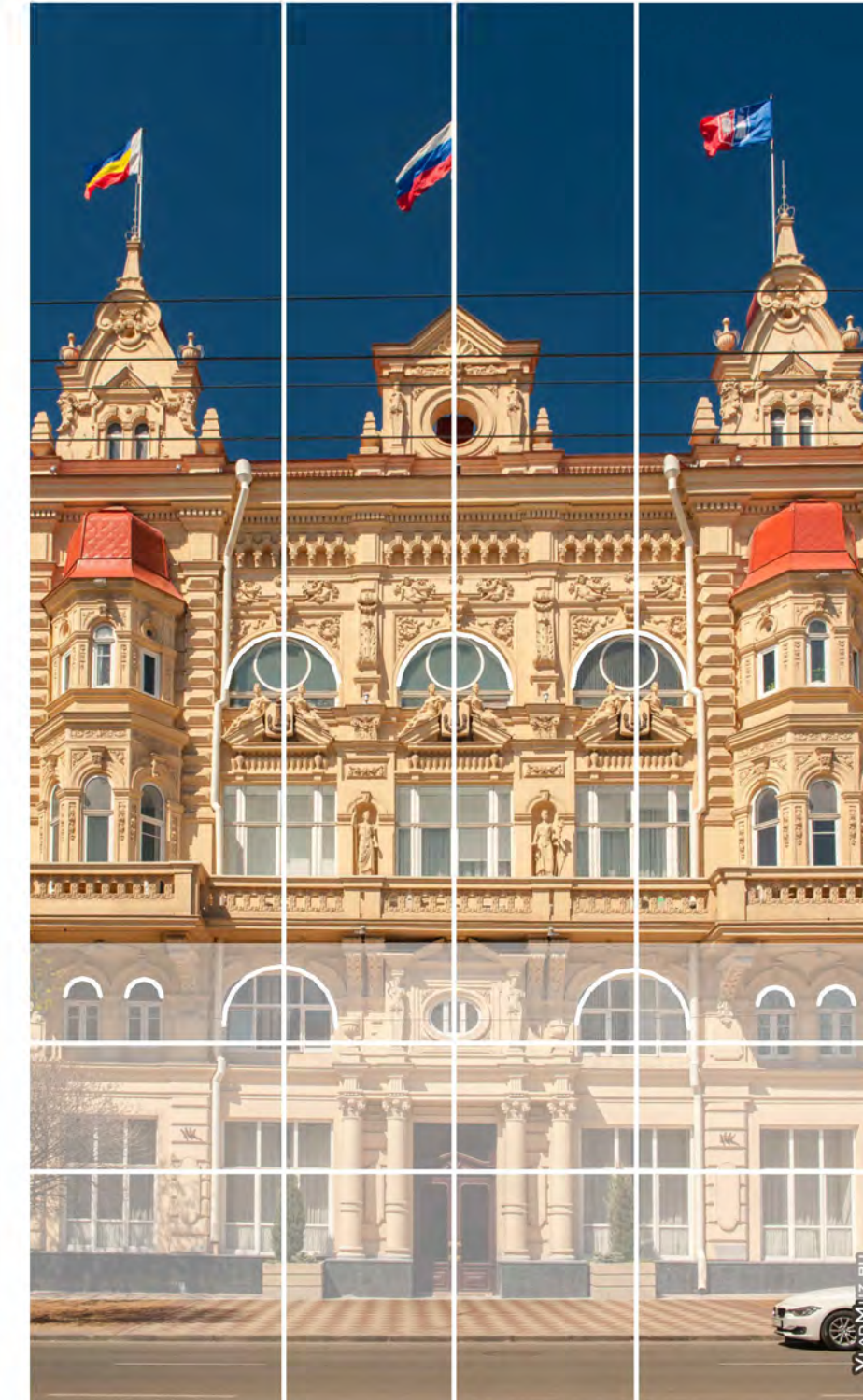
IO

N

Архитектура и брендинг

Концепция фасадов

Идея формирования фасадных решений



За основу подхода к формированию фасадных решений была взята историческая застройка Ростова-на-Дону. В результате анализа были выявлены несколько приемов, возможные отразить в проектируемых зданиях:

- 1) Выделение первого этажа, увеличение высоты нижних окон;
- 2) Внедрение регулярных композиционных приемов;
- 3) Сочетание прямоугольных и закругленных элементов;
- 4) Использование открытых выступающих объемов - балконов.

Подходы к разработке фасадных решений

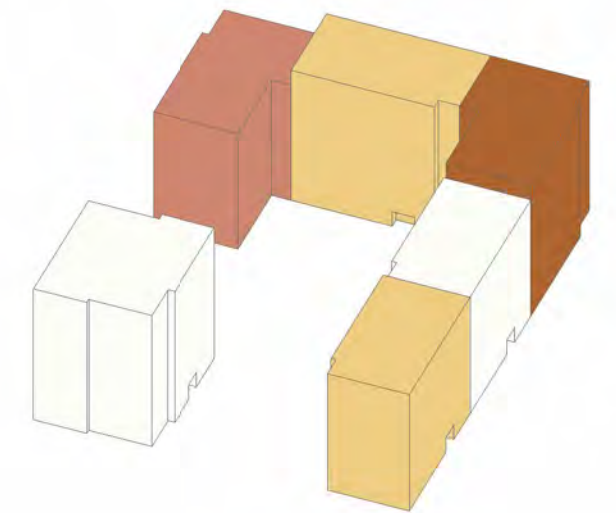
Деление застройки на несколько классов жилья позволяет сформировать различные фасадные решения и подчеркнуть классовость этой застройки. По мере движения более простую застройку сменяет сложная и акцентная. С помощью применения типовых паттернов достигается целостный и связанный визуальный образ.

-  Застройка комфорт: регулярная сетка окон, минимум сложных элементов
-  Застройка комфорт +: более сложные и детализированные фасады, с применением акцентных элементов
-  Уникальные объекты: акцентные фасады, выходящие на основные дороги и пешеходно-рекреационный каркас

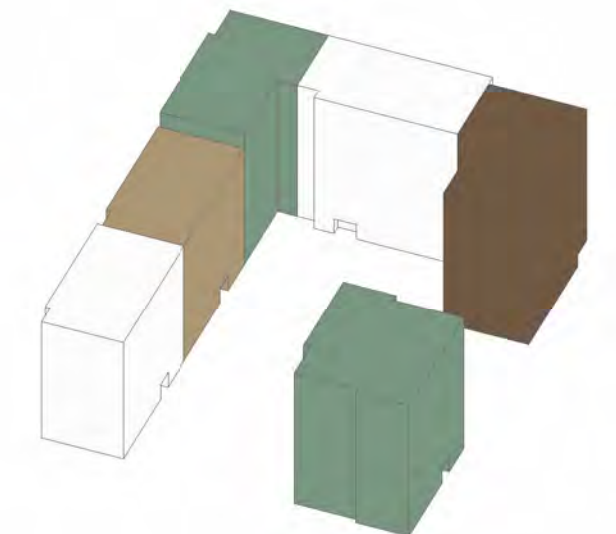
Цветовая палитра застройки состоит из теплых и холодных оттенков, которые отсылают к разнообразию природы Ростова-на-Дону - луговым цветам и травам. Теплые оттенки вдохновлены пижмой, цмином и тысячелистником. Холодные оттенки - колокольчиками, конским хвостом и мятликом.

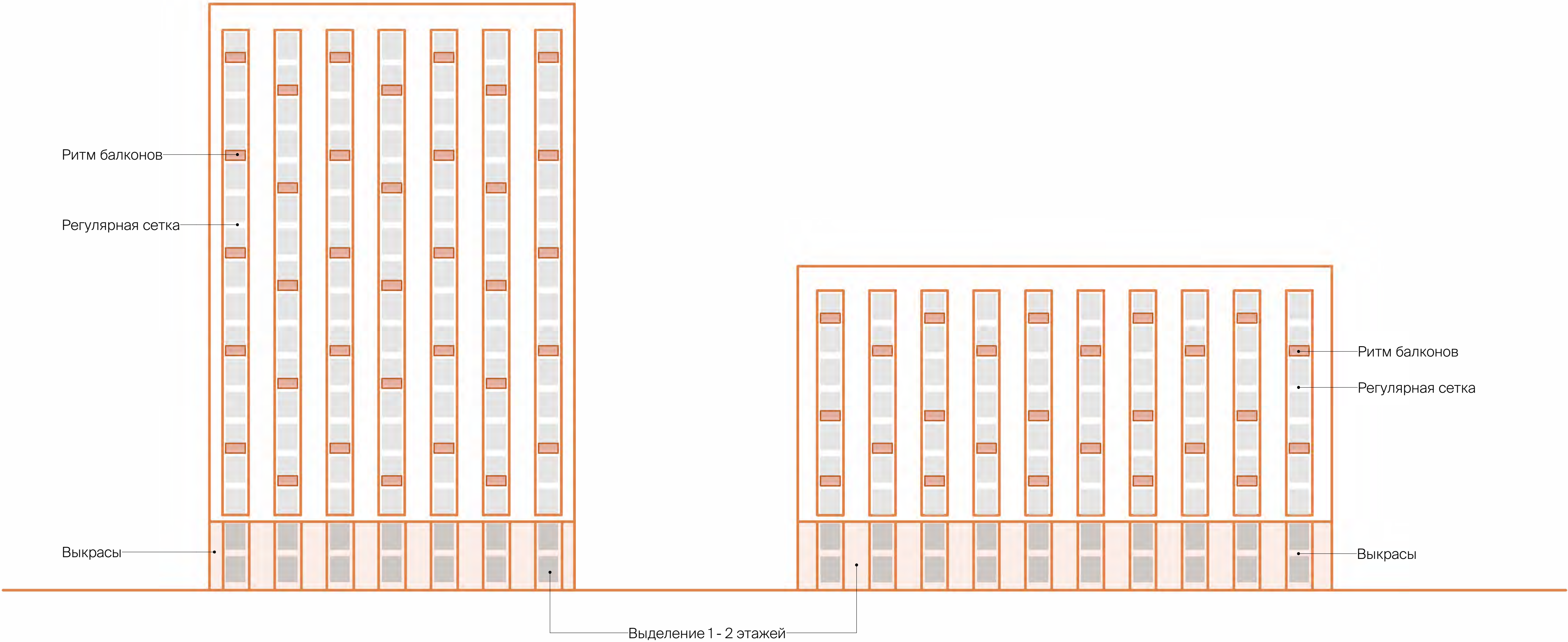


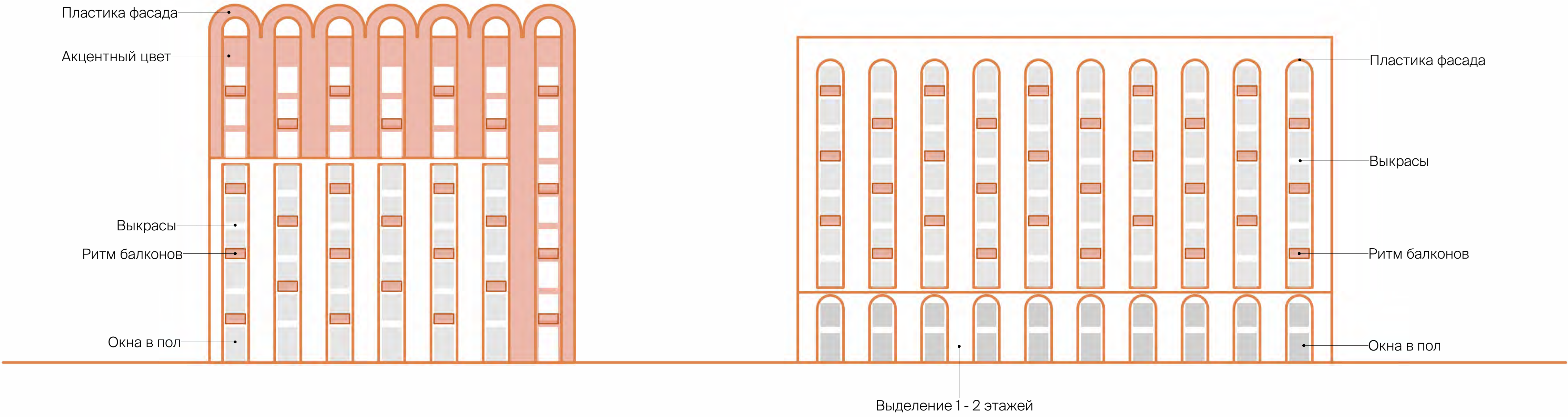
Теплое цветовое решение



Холодное цветовое решение







Референсы застройки

Жилые дома. Застройка комфорт класса



DVSН



devision.company

Референсы застройки

Жилые дома. Застройка комфорт+ класса





D

E

VIS

IO

N

Архитектура и брендинг

Визуализации







