

Предпроектное предложение многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030103:69 по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Комбинатская

### 1. Местоположение

Территория проектирования расположена в Восточной части города в Калининском районе г. Чебоксары и находится в квартале, ограниченным ул. Калинина, ул. Ивана Франко, ул. Комбинатской и ул. Текстильщиков, в границах территории III микрорайона центральной части города Чебоксары.

Квартал расположен в сформировавшейся жилой среднеэтажной разновременной застройке и имеет высокие показатели комфортности за счёт малой плотности, сформированной инфраструктуры вдоль одной из главных улиц города - ул. Калинина и выхода к рекреационной зоне, одной из лучших локаций г.Чебоксары: Парк Победы, акватория р. Волга с благоустроенной набережной, Красной площадью и другими любимыми местами отдыха горожан и гостей столицы.

### 2. Существующая ситуация

Проектируемый участок расположен вдоль линии застройки по ул. Комбинатской. В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположены: 2- х этажное каменное жилое строение (2кж) площадью 522 м<sup>2</sup>, нежилое здание 1- го ангара площадью 66 м<sup>2</sup>, здание гаража площадью 31 м<sup>2</sup>. Существует зона сложившегося озеленения, территория благоустроена. Окружающая участок проектирования застройка представлена 5- ти этажными многоквартирными домами, 2- х этажным каменным жилым строением.

### 3. Описание концепции

Основой проектирования является ориентация на новые стандарты качества городской среды, разработанные совместно с КБ Стрелка и ДОМ.РФ для городов России по заказу правительства РФ в 2018 г., а также большой опыт и компетенции членов команды, участвующих в реализации данного проекта в области проектирования и строительства жилья.

Местоположение участка проектирования в структуре городского пространства позволяет создать высоко комфортную среду обитания для жильцов. Это достигается за счёт типологии одноподъездного среднеэтажного многоквартирного дома с мансардной кровлей и закрытой благоустроенной территорией дворового пространства. Камерность пространства в сочетании с высокими показателями комфорта, эстетики и безопасности позволяет создать атмосферу уюта и сформировать у жителей дома ощущение «своего двора», что позволит вернуть забытые сегодня добрые, а иногда и дружеские, отношения с соседями по лестничной площадке и дому.

Основой проекта является высокая эстетическая проработка всей территории начиная от въездной группы и дворового пространства до самого объёма здания. Экстерьер архитектурного решения неразрывно связан с индивидуальным дизайном интерьеров мест общего пользования – входной зоной, лифтовым холлом, зоной ожидания, местами хранения велотранспорта и детских колясок, межквартирными коридорами. Приятные для глаз сочетания зелёно-бежевых цветов, использование в декоре интерьера высококлассных материалов, мебели, в сочетании с единой системой навигации (надписи, цифры) создает ощущения комфорта и «своего» пространства у жильцов еще до порога своей квартиры.

Планировочное решение квартир выполнено на основе аналитики спроса на рынке современной недвижимости крупнейших городов. Количество квартир в данной локации определялось с учетом емкости территории и ее возможного дальнейшего развития на ближайшие 10 лет. Эргономика внутреннего пространства квартир основана на современных

мировых тенденциях таких как «гибкость» и «трансформируемость», что становится еще более актуально в связи с современными вызовами времени в условиях глобальных пандемий.

Трансформация предполагает не только возможность объединения кухонной и жилой зоны, но организацию рабочего пространства в случае необходимости работы дома в режиме on-line («на удаленке»), не конфликтуя с членами семьи. Квартирография представлена 1- 2- и 3 комнатными квартирами комфорт-класса.

Для создания психологического комфорта квартиры имеет двух- и трехстороннюю ориентацию. Высокий процент дневной освещенности и ощущения комфорта достигается за счёт панорамного остекления и высотой потолков в чистоте составляющих 3м. Высота помещений квартир на 1- м этаже составляет 3,6 м с учётом возможной организации собственником жилья пространства для бизнеса стрит-ритейла, что является крайне актуальным в жилых кварталах города.

Отсутствие традиционных балконов обусловлено отмиранием данной типологии и отсутствием спроса на него в современных планировочных решениях. Это компенсируется иными показателями комфортности. Альтернативой традиционным балконам служат тип «французских» балконов, большие окна- двери которого в период с мая по сентябрь в благоприятную комфортную погоду превращают всё пространство комнаты в лоджию, наполняя жилье свежим воздухом, пением птиц и запахом хвойных деревьев во дворе дома.

Восьмой этаж решен как мансарда. Такое образное решение выделяет жилой дом в среде жилого квартала делая его уникальным и узнаваемым. Планировочные решения квартир на мансардном этаже используют в полной мере все преимущества - большие террасы как места приятного времяпрепровождения в кругу семьи и друзей, панорамные виды в зоны акватории р. Волга.

Размещение мест под парковку автомобилей собственников квартир планируется за счет дворового пространства (в том числе гостевые парковки) и парковочных мест постоянного хранения на территории III мкр. центральной части г.Чебоксары, проект планировки которого выполнен ООО «КБ Сфера» и утвержден Постановлением администрации г.Чебоксары от 06.11.2019 г. Как отмечалось выше, земельный участок расположен в границах территории III микрорайона центральной части города Чебоксары. Согласно расчетам ООО «КБ Сфера» показатели потребности населения, вновь проектируемого III микрорайона центральной части города Чебоксары в объектах социально- бытового обслуживания повседневного пользования:

Наименование	Расчетные показатели по ППТ микрорайона	Принятые показатели по ППТ микрорайона	Дополнительный запас мест	Расчетные показатели жилому дому (расчет)	Баланс
--------------	---	--	---------------------------	---	--------

- Школы (мест)	1277	1280	+3	$62 \times 121 / 1000 = 8$	- 5
- Детские-сады(мест)	812	861	+49	$62 \times 82.5 / 1000 = 5$	+44
Парковки:					
- Временного Хранения (м/место)	472	492	-	$62 \times 65 / 1000 = 4$	Хватает на территории жилого дома
- Постоянного Хранения (м/место)	4952	4968	+16	$32 \times 1.2 = 38$	- 21
- у зданий общественного назначения (м/место)	336	496	+160		Можно компенсировать избытком м/мест на стоянках общественных зданий

#### 4. Местоположение. Параметры участка

Рассматриваемый земельный участок площадью 1337 м<sup>2</sup> имеет кадастровый номер 21:01:030103:69 и расположен в подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами (Ж- 5.1), в границах территории III микрорайона центральной части города Чебоксары. Имеет форму прямоугольника, вытянутого с юга на север. Участок ровный, благоустроенный, согласно ГПЗУ имеет объекты капитального строительства (2- х эт. кирпичное строение, ангар, гараж).

#### 5. Проектное решение МКД

Взятые за основу стандарты качества городской среды, разработанные КБ Стрелка –это выверенные принципы методического документа, основанные на модели компактного города. Ее ключевые критерии — это большой выбор жилья, безопасность, экологичность, а также разнообразие функций и смешанная застройка, когда жилье, культурные и социальные объекты расположены в одном районе. Цель нашего проекта — не просто обеспечить город необходимыми объемами жилья, а интегрировать его в существующий градостроительный контекст и сформировать целостную и комфортную жилую среду. На данный момент у покупателей жилья формируется спрос как на вариативность и эргономичность планировочных решений квартир, так и на качественную инфраструктуру — магазины и сервисы на первых этажах, удобные парковки, детские и спортивные площадки, безопасный и благоустроенный двор.

Архитектурное решение жилого дома ориентируется на качественный современный сегмент жилья по примеру лучших европейских и российских аналогов. Объем дома решен лаконично. Верхний этаж решается как мансарда. Фасады имеют строгую пластику стен и оконных проёмов. Разнообразие визуального восприятия решается за счёт изменения системы кладки и добавлением элементов орнамента. В отделке фасада применяется современный композитный материал имитирующие фактуру и цвет клинкерного кирпича. Комфорт жилья в доме достигается современными планировочными решениями квартир и их разносторонней ориентацией плюс качественные места общего пользования как стимул для жильцов совместно управлять домом и территорией.

## 6. Использование дворовых пространств

Качество мест общего пользования дворового пространство имеющего замкнутый периметр решается за счет разнообразия функциональных зон и высокого качества элементов благоустройства. Это индивидуальные решения игровых и декоративных элементов, разнообразие покрытия, качественные элементы освещения различного дизайна, разнообразия дендрологических посадок. Территория общего пользования включает детская игровая, зона для занятия спортом, зона тихого отдыха, зона барбекю и хозяйственная площадка.

## 7. Конструктивные решение

Объект имеет в основе сборно- монолитный каркас система СМКД г. Чебоксары. Жесткость конструкции и ее надежность обеспечивает кессонное перекрытие этажа и диафрагмы жесткости согласно расчетной схеме.

Спасибо за внимание