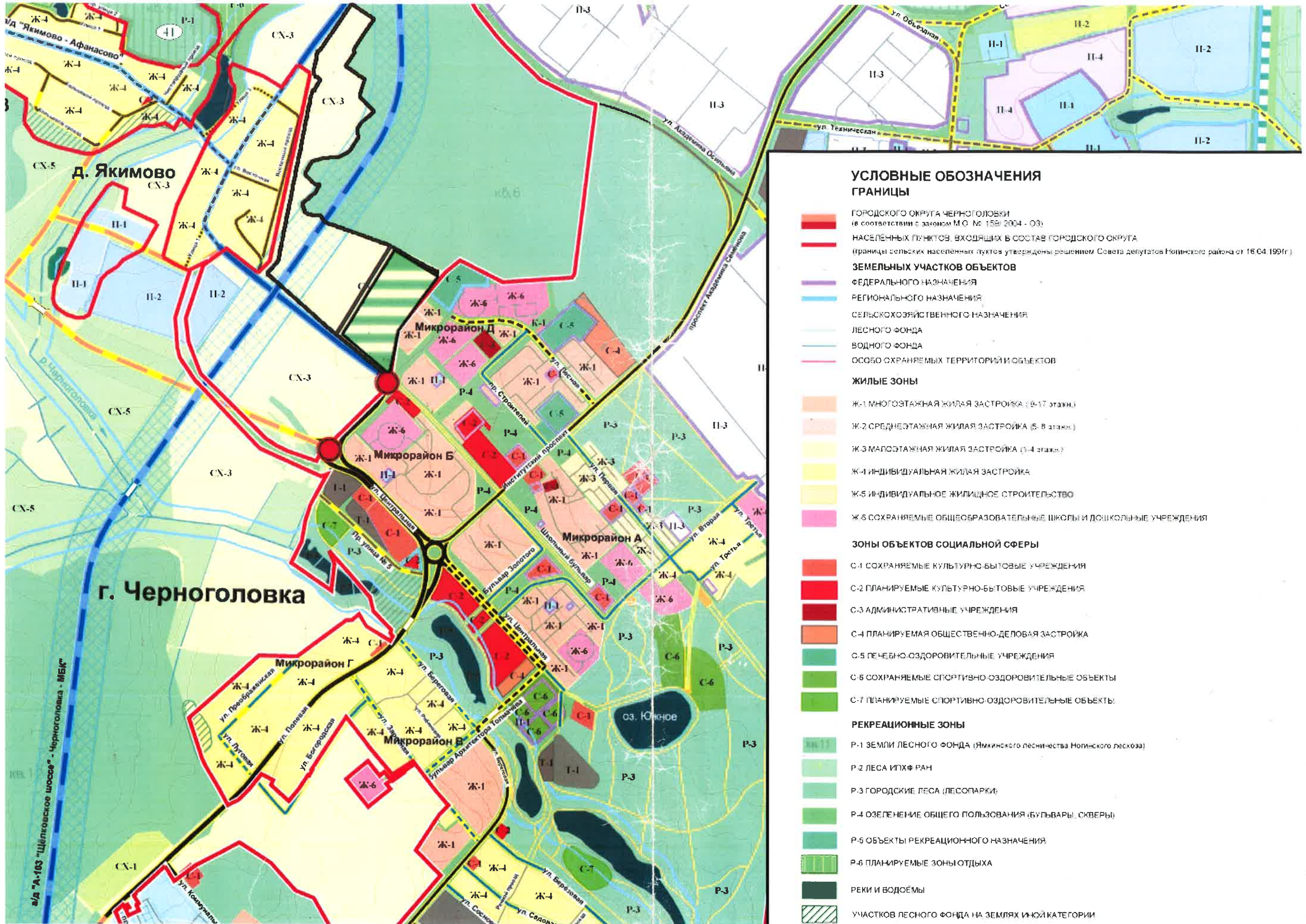


# Карта функциональных зон городского округа







**Фор-эскиз развития участка 10 Га  
с кадастровым номером:  
50:16:0101039:10  
в городском округе Черноголовка**

**Пояснительная записка  
к фор-эскизу концепции развития инфраструктуры городского округа  
Черноголовка за счет присоединения к городскому поселению земельного  
участка площадью 100 000 кв. м. (кадастровый №50:16:0101039:10),  
находящего в собственности ООО «Квартал Палас».**

Земельный участок (кадастровый №50:16:0101039:10), находящийся в собственности ООО «Квартал Палас» примыкает к территории городского округа с северо-востока, обеспечен подъездными путями транзитного назначения, а также может быть связан межквартальными и внутриквартальными проездами и пешеходными дорожками с основной жилой и деловой застройкой городского округа.

Инвестором и застройщиком земельного участка является ООО «Квартал Палас» .

Основные мотивации собственника земельного участка и инвестора проекта, подтверждаемые соображениями социальной и экономической целесообразностью, состоят в создании в городском округе Черноголовка новых современного типа зданий и сооружений, которые, с одной стороны, подчеркнут научный потенциал поселения и интеллектуальное развитие его населения, создадут условия для поддержания здорового образа жизни жителей всех возрастов, помогут довести обеспечение населения услугами торговли до современного уровня, обеспечить расширение условий для культурного досуга жителей.

На указанном земельном участке предполагается выделить три зоны:

**1. Зона социального и общественного обслуживания**, в пределах которой планируется разместить:

- гостиница под условным названием «Баварский двор» на 30 номеров;
- банный комплекс;
- группа одно-двух этажных жилых домов под условным названием «Баварская деревня»;
- школа-детский сад на 100-180 мест;
- многофункциональное спортивное ядро всесезонного использования;
- православная церковь «Преображения Господня»;
- сооружения инженерной инфраструктуры: электрическая трансформаторная подстанция и др.

Общая площадь этой зоны составит: 28 450 кв.м., площадь застройки зданий и сооружений – 16 200 м<sup>2</sup>, площадь проездов и тротуаров – 5 600 кв.м., площадь озеленения – 6 650 кв.м.

**2. Зона торгово-развлекательного назначения.** Городской округ в настоящее время недостаточно обеспечен услугами торговли, что отмечается в письме Министерства потребительского рынка и услуг МО №17исх-2878. Нормативы минимальной обеспеченности населения в городском округе составляют (кв. м. на 1000 жителей):

- магазинами по продаже продовольственных товаров - 137, 9;
- магазинами по продаже промышленных товаров – 265;
- суммарная площадь торговых объектов – 402, 9.

Министерство подтвердило, что указанные нормативы в 1, 5 раза меньше соответствующих показателей в Московской области.

В торгово-развлекательной зоне, кроме торговых площадей для размещения супермаркетов крупнейших компаний России, будет предусмотрено таких объектов, которых в городском округе не имеется или их недостаточно:

- 3-4 –х зальный кинотеатр, оснащенный современной аппаратурой;
- боулинг на 4-6 дорожек;
- аква-парк;
- авто-школа с учебной площадкой;
- универсальный конференц-зал с возможностью осуществление концертных и театральных программ;
- картинная галерея;
- помещения мастер-классов для социальной и профессиональной адаптации отдельных групп населения;
- инженерная и транспортная инфраструктура: места для парковок автомобилей, проезды, трансформаторная подстанция, очистные сооружения ливневых вод и т.п.

Общая площадь этой зоны составит 37 220 кв.м., площадь застройки зданий и сооружений – 12 780 кв.м., площадь проездов, парковок автомобилей и тротуаров – 12 040 кв.м, озеленение – 6 400 кв.м.

**3. Зона отдыха горожан**, которая значительно улучшит комфортность проживания жителей существующей жилой застройки городского округа, отделит транзитные дороги, а также проектируемой торгово-развлекательный комплекс от жилой застройки зеленой преградой. Здесь предполагается разместить:

- для поддержания «истории места», развития «гения места» планируется в прогулочной зоне разместить различные элементы: солнечные часы, элементы «опытов Архимеда» и многое другое, связанное с механикой, физикой, математикой;
- беговой клуб с прокладкой специального маршрута протяженностью около 2-х километров;
- для велосипедистов, любителей катания на роликовых коньках и самокатах предусматривается велосипедная дорожка длиной около 4-х километров;
- в зимнее время по участку беговой дорожки будет проложена лыжная трасса, для чего предусматривается теплая раздевалка для лыжников;
- веревочный городок, несколько зон воркаута;
- современные детские площадки для маленьких горожан.

В зеленой прогулочной зоне планируется посадка самых разнообразных деревьев: ясеней, лип, кленов, каштанов, ив и берез, а также размещение цветников.

Общая площадь этой зоны составит – 34 330 кв. м., в том числе: площадь застройки зданиями и сооружениями – 870 кв.м.; площадь тротуаров и дорожек с твердым покрытием 6 030 кв.м., озеленение – 27 430 кв.м.

**Общий баланс территории всего земельного участка составит при общей площади в 100 000 кв.м.:**

Проектируемые здания и сооружения (площадь застройки) – 29 850 кв.м. или 29, 9% от площади земельного участка.

Проектируемые проезды, стоянки с твердым покрытием для парковки автомашин, тротуары - 23 670 кв.м. или 23, 7% от площади земельного участка.

Озеленение – 40 480 кв.м. или 40, 5% от площади земельного участка.



## Зонирование проектируемой застройки земельного участка



**1. Зона социального и общественного обслуживания,  
в пределах которой планируется разместить:**

- гостиница под условным названием «Баварский двор» на 30 номеров;
  - банный комплекс;
  - группа одно-двух этажных жилых домов под условным названием «Баварская деревня»;
  - школа-детский сад на 100-180 мест;
  - многофункциональное спортивное ядро всесезонного использования;
  - сооружения инженерной инфраструктуры: электрическая трансформаторная подстанция и др.
- Общая площадь этой зоны составит: 28 450 кв.м., площадь застройки зданий и сооружений – 16 200 м<sup>2</sup>, площадь проездов и тротуаров – 5 600 кв.м., площадь озеленения – 6 650 кв.м.



## Гостиница «Баварский двор»

Упрочению многолетних связей с округом Германии послужит проектируемая гостиница «Баварский двор». Предлагаемый уровень услуг должен соответствовать требованиям, предъявляемым в Германии для 3-х звездочных отелей «Комфорт» (повышенные требования):

- Отдельный стол регистрации в течение 14 часов в сутки с сотрудником гостиницы владеющим двумя языками (немецкий / английский), доступный круглосуточно;
- Кулуар в вестибюле, багажный сервис;
- Выбор напитков в номере;
- Телефон в номере;
- Выход в интернет в номере или в общественном месте;
- Ванная комната, фен, бумажные салфетки для лица;
- Гардеробное зеркало, место для багажа;
- Швейные принадлежности, обувные принадлежности, возможности для стирки и глажки;
- Дополнительная подушка и одеяло по желанию;
- Выявление жалоб и пожеланий среди постояльцев.





## Банный комплекс

Размещение проектируемого здания выполняется с обеспечением санитарных норм по инсоляции и освещению. Банный комплекс прямоугольной формы в плане, состоит из 1 этажа и мансарды. На первом этаже банного комплекса запроектированы следующие помещения: тамбуры, зоны отдыха, мокрые зоны: душевая, санузел; парная, данные помещения функционально расположены учитывая тип сооружения. В мансарде размещены дополнительные помещения для отдыха с бильярдным залом с балконами.



## Одноэтажные жилые дома коттеджного типа «Баварская деревня»

Если вы всерьез решили обзавестись жильем, которое обеспечило бы комфорт проживания и гарантировало благоприятную среду для вашего здоровья, то выбор очевиден – стоит построить деревянный дом.

При проектировании группы жилых домов отдано предпочтение строительству из дерева. Огромное преимущество данных домов – наличие постоянного обмена воздуха через их стены, даже при закрытых окнах и сам аромат этого воздуха. На протяжении всего лишь одних суток, в доме из дерева, через стены, происходит обмен около трети воздуха. Уже по этой причине отпадает необходимость в установке кондиционеров. Еще одним неоспоримым преимуществом деревянных домов является их способность самостоятельно регулировать влажность, содержание кислорода в воздухе и тепло в помещениях, что гарантирует комфортные условия вашего проживания. Прохладными зимами дом будет радовать теплом, а знойным летним днем – приятной прохладой.

Основным плюсом данного типа строительного материала является широкий продольный паз, который обеспечивает надежность конструкции и отличную теплоизоляцию здания, в целом, в течение всего года. Предпочтителен старейший метод возведения дома из дерева - сруб, не потерявший актуальность и по сей день. Своей натуральностью он превосходно гармонирует с окружающей средой, внешне и внутренне, отличается высокой экологической безопасностью.





## Детское образовательное учреждение (школа-детский сад)

Частная школа и детский сад - название проекта следует принять на конкурсной основе среди жителей. Обучение планируется организовать с учетом индивидуальных особенностей детей и с учетом основного контингента жителей. Помимо основной общеобразовательной программы составляется индивидуальная программа и формируется индивидуальный график обучения с учетом интересов и способностей каждого ребенка. Планируется широко практиковать инновационные программы и современные методики обучения и воспитания. Дополнительное образование для гармоничного и всестороннего развития детей и реализации талантов каждого включает 6 направлений: социально-педагогическое; спортивно-оздоровительное; проектно-исследовательское; эколого-биологическое; художественно-эстетическое направление; научно-познавательное. Планируется предоставить следующие услуги: общеобразовательная и индивидуальная образовательная программы; индивидуальный подход к каждому ребенку в учебных классах и группах до 16 человек; изучение английского языка с первого класса; подготовка к сдаче Кембриджских экзаменов (как возможный вариант); изучение французского или немецкого языка с 5-го класса; трехразовое питание, сбалансированный суточный рацион; логопедическое и психолого-педагогическое сопровождение, помощь в адаптации к школе и детскому саду; широкий спектр направлений дополнительного образования; большое количество студий, кружков и спортивных секций на выбор; качественное медицинское обслуживание; доставка детей в школу/сад и обратно; просторная охраняемая территория учебного заведения.



## Здание церкви Преображения Господня

Здание церкви проектируется из расчета одновременного присутствия в ней не менее 400 человек. Здание кирпичное, с использованием в его облике элементов древнерусского храмового искусства.





Проектируемое спортивное ядро включает в себя следующие сооружения:

**Площадка для бадминтона.** Размер площадки для одиночной и парной игры 13,4×6,1 м.

**Площадка для баскетбола.** Площадка состоит из поля для игры прямоугольной формы с размерами от 24×13 до 28×15 м, ограниченного боковыми и лицевыми линиями, и полос вне поля для игры шириной не менее 1 м, свободных от каких-либо предметов.

**Площадка для волейбола.** Площадка состоит из поля для игры прямоугольной формы размером 18×9 м, ограниченного боковыми и лицевыми линиями, и свободных полос вне поля для игры шириной не менее 3 м. Площадка оборудуется сеткой длиной 9,5 м и шириной 1 м, натянутой на тросе между двумя стойками. В зависимости от возраста и пола играющих верхний край сетки устанавливается на разной высоте от поверхности поля для игры (минимально - 2,1 м, максимально - 2,43 м).

**Площадка для городков.** Поле для игры представляет собой прямоугольник длиной от 26 до 30 м и шириной от 13 до 15 м (оптимально 30×15 м). Оно имеет в своем составе размеченные «города» с «пригородами» и «коны» с «полуконами» (рисунок 3.5). Размер площадки, на которой размещаются «города» с «пригородами», должен быть не менее 9×4 м. «Конь» и «полуконы» должны иметь ширину 2 м и длину 3 м. Передние линии «конов» проводятся параллельно лицевой линии «города» на расстоянии в зависимости от возраста участников: для взрослых и юношей старшего возраста 13 м, для юношей младшего возраста и мальчиков 10 м. Передние линии «полуконов» проводятся также параллельно лицевой линии «города» и в зависимости от возраста соответственно на расстоянии 6,5 и 5 м.

**Площадка для тенниса.** Игровая площадка (корт) состоит из поля прямоугольной формы размером 23,77×10,97 м для парной игры и размером 23,77×8,23 м для одиночной игры. Поле ограничено боковыми и задними линиями, а также свободными полосами по внешнему периметру - забегам. Посередине оно разделено поперечной сеткой.

Габариты корта предусматриваются для парной игры и определяются уровнем соревнования, при этом на городских спортивных комплексах в числе площадок для тенниса не менее чем один корт должен иметь размер 40×20 м.

**Поле для игры в футбол** имеет прямоугольную форму и ограничено боковыми линиями и линиями ворот. Оно должно иметь ширину от 60 до 75 м и длину от 90 до 110 м (оптимальный размер 68×105 м). Для всероссийских и международных соревнований размеры поля для игры не должны быть менее 64×100 м (рисунок 3.8, А и 3.9).

В виде исключения на затесненных участках в условиях сложившейся застройки допускается (для игр по упрощенным правилам) уменьшение размеров игрового поля до 50×75 м, а для детей возраста 10-14 лет до 40×60 м. Проектирование полей уменьшенного размера должно оговариваться заданием на проектирование и согласовываться с соответствующим комитетом по физической культуре и спорту.

**Местами для бега и спортивной ходьбы** являются прямая и круговая беговые дорожки.

**Место для прыжков** состоит из двух основных частей: дорожки (сектора) для разбега и места (ямы) для приземления.

**Места для метания (толкания)** состоят из двух основных частей: площадки (на которой расположен круг, ограниченный кольцом) или дорожки для разбега, с которых производится бросок (толчок), и сектора или коридора для приземления снарядов. Для метания диска, молота и толкания ядра - это круг и сектор для приземления; для метания копья - дорожка для разбега и сектор для приземления.

## Спортивное ядро



## 2. Зона торгово-развлекательная

- Городской округ в настоящее время недостаточно обеспечен услугами торговли, что отмечается в письме Министерства потребительского рынка и услуг МО №17исх-2878. Нормативы минимальной обеспеченности населения в городском округе составляют (кв. м. на 1000 жителей):
- - магазинами по продаже продовольственных товаров - 137, 9;
- - магазинами по продаже промышленных товаров – 265;
- - суммарная площадь торговых объектов – 402, 9.
- Министерство подтвердило, что указанные нормативы в 1, 5 раза меньше соответствующих показателей в Московской области.
- В торгово-развлекательной зоне, кроме торговых площадей для размещения супермаркетов крупнейших компаний России, будет предусмотрено таких объектов, которых в городском округе не имеется или их недостаточно:
- - 3-4 –х зальный кинотеатр, оснащенный современной аппаратурой;
- - боулинг на 4-6 дорожек;
- - аква-парк;
- - авто-школа с учебной площадкой;
- - универсальный конференц-зал с возможностью осуществление концертных и театральных программ;
- - картинная галерея;
- - помещения мастер-классов для социальной и профессиональной адаптации отдельных групп населения;
- - инженерная и транспортная инфраструктура: места для парковок автомобилей, проезды, трансформаторная подстанция, очистные сооружения ливневых вод и т.п.
- Общая площадь этой зоны составит 37 220 кв.м., площадь застройки зданий и сооружений – 12 780 кв.м., площадь проездов, парковок автомобилей и тротуаров – 12 040 кв.м, озеленение – 6 400 кв.м.

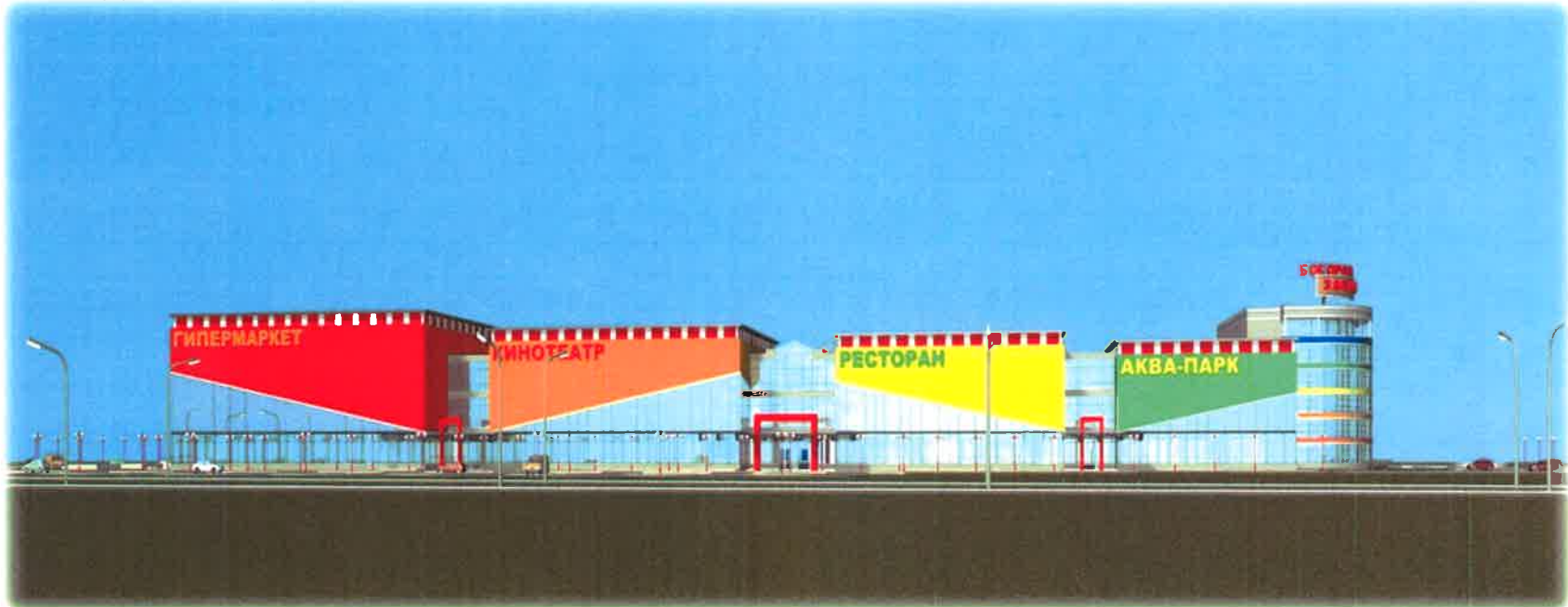




## Торгово-развлекательная зона

Здесь предусмотрено все для отдыха посетителей на высочайшем уровне. Это и современный крытый аквапарк со СПА-зоной. И боулинг, готовый всегда радовать любителей этого замечательного развлечения. Это и современный магазин продуктов питания от отечественных и лучших иностранных фирм. Это и уютная гостиница для гостей нашего региона, оснащенная современными средствами связи и информации, включая высокоскоростной интернет. На первом этаже комплекса предусмотрен конференц-зал с возможностью проведения концертов, встреч, конференций и других мероприятий самого высокого уровня. А наши кинозалы оборудованные 3D аппаратурой и системой «Звук вокруг» приведут в восторг самых искушенных киноманов.

Посетители и работники комплекса обеспечиваются санитарно-бытовыми условиями в соответствии с действующими гигиеническими требованиями. Особое внимание уделено малоподвижным гражданам и инвалидам. В нашем комплексе малоподвижные граждане и инвалиды смогут пользоваться всеми видами услуг, так как комплекс оснащен всем необходимым оборудованием (пандусы, подъемники, специальное оборудование туалетов).



**3. Зона для отдыха горожан с максимальным озеленением, цветочными клумбами, с малыми архитектурными формами (зона буферная между жилой застройкой и проектируемыми зданиями других зон).**

**Зона отдыха горожан**, которая значительно улучшит комфортность проживания жителей существующей жилой застройки городского округа, отделит транзитные дороги, а также проектируемой торгово-развлекательный комплекс от жилой застройки зеленой преградой. Здесь предполагается разместить:

- для поддержания «истории места», развития «гения места» планируется в прогулочной зоне разместить различные элементы: солнечные часы, элементы «опытов Архимеда» и многое другое, связанное с механикой, физикой, математикой;
- беговой клуб с прокладкой специального маршрута протяженностью около 2-х километров;
- для велосипедистов, любителей катания на роликовых коньках и самокатах предусматривается велосипедная дорожка длиной около 4-х километров;
- в зимнее время по участку беговой дорожки будет проложена лыжная трасса, для чего предусматривается теплая раздевалка для лыжников;
- веревочный городок, несколько зон воркаута;
- современные детские площадки для маленьких горожан.

В зеленой прогулочной зоне планируется посадка самых разнообразных деревьев: ясеней, лип, кленов, каштанов, ив и берез, а также размещение цветников.

Общая площадь этой зоны составит – 34 330 кв. м., в том числе: площадь застройки зданиями и сооружениями – 870 кв.м.; площадь тротуаров и дорожек с твердым покрытием 6 030 кв.м., озеленение – 27 430 кв.м.

**Общий баланс территории всего земельного участка составит при общей площади в 100 000 кв.м.:**

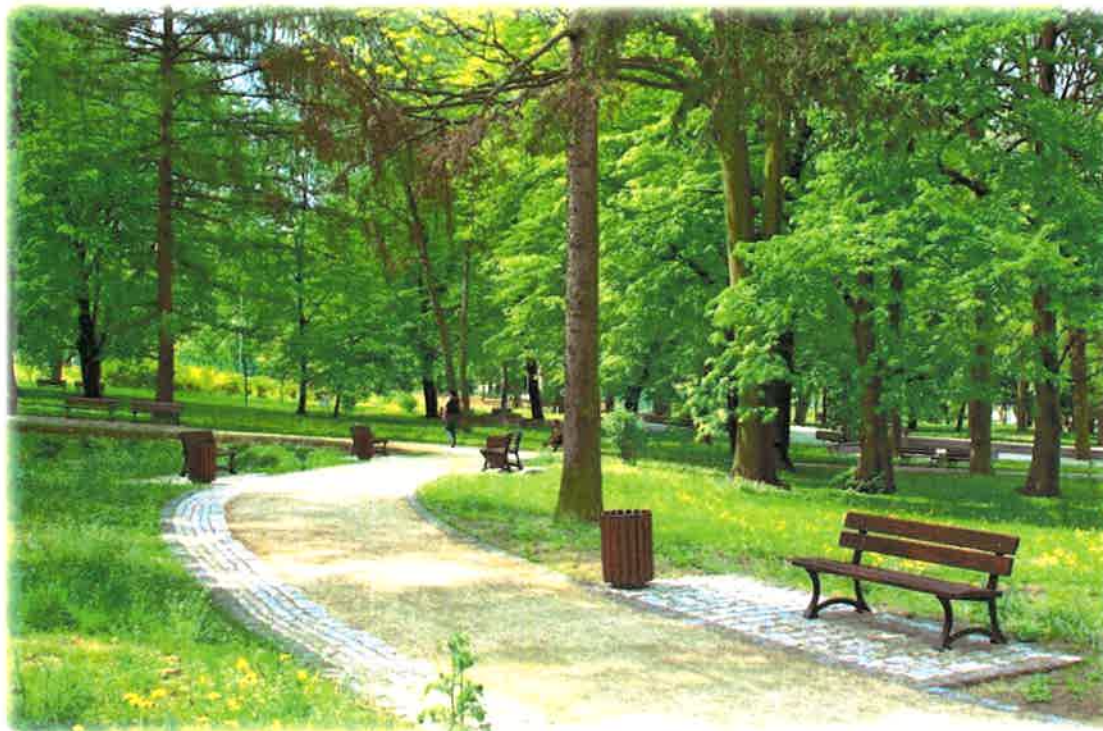
Проектируемые здания и сооружения (площадь застройки) – 29 850 кв.м. или 29, 9% от площади земельного участка.

Проектируемые проезды, стоянки с твердым покрытием для парковки автомашин, тротуары - 23 670 кв.м. или 23, 7% от площади земельного участка.

Озеленение – 40 480 кв.м. или 40, 5% от площади земельного участка.



**3. Зона для отдыха горожан с максимальным озеленением, цветочными клумбами, с малыми архитектурными формами (зона буферная между жилой застройкой и проектируемыми зданиями других зон).**



Зона отдыха горожан выделена для организации массового отдыха населения, улучшения микроклимата поселения. При проектировании зоны учитываются территориальные строительные нормы Московской области "Планировка и застройки городских и сельских поселений (ТСН ПЗП-99 МО)" (приняты и введены в действие распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 10 января 2000 г. Удельный вес зеленых насаждений от общей площади земельного участка составляет 40, 5%, сама же особо выделенная зона для отдыха горожан составит 34 330 кв.м. или 34, 3% от общей площади земельного участка.

Выделенный участок размещен во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами города и включает в себя предоставления возможности не только для отдыха горожан всех возрастов, но и для оздоровительных занятий – бега, в том числе и на лыжах в зимнее время, езды на велосипеде, роликовых коньках, самокатах и т. п.

## Детская игровая площадка



**ФОР-ЭСКИЗ ПОДГОТОВЛЕН ООО  
«ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА НАДЕЖДА»**

Заместитель директор ООО «ПСФ «Надежда»

Маслов Д. Е.