

**КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ
БИЗНЕС-КОМПЛЕКСА "КВАРТАЛ"
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Концепция развития территории бизнес-комплекса "КВАРТАЛ" выполнена в соответствии с конкурсным заданием и включает в себя следующие элементы:

- строительство новых офисных зданий;
- строительство гостиницы на 200 номеров;
- строительство многоуровневых паркингов;
- реновацию транспортно-пешеходных связей;
- организация крытых пешеходных связей между основными зданиями с созданием на кровле галереи открытой пешеходной плазы;
- разделение транспортных потоков арендаторов и гостей комплекса, складской зоны;
- создание доминант территории высотными зданиями;
- связь территории с городским парком;
- создание многоуровневых связей между зданиями.

Главный вход на территорию предложено перенести и сориентировать на Базовый пер. с организацией площади и сквера на входе. Входная зона визуально ограничена административным блоком на западе и юге и зданием гостиницы на севере, плавно переходит во внутреннее пространство территории и далее выходит на пешеходную плазу/галерею связывающую все основные здания. Галерея/плаза растянулась с севера на юг, проходит вдоль существующих офисных зданий и выходит в городской парк. Вдоль плазы/галереи располагаются новые офисные блоки различной этажности. Многоуровневые парковки предложено расположить по периметру участка с возможностью заезда со всех основных улиц не заезжая на территорию комплекса, а именно с ул. Ткачей, Базового пер. и Сибирского тракта. На кровле паркингов организовываются открытые зоны отдыха со спортивными площадками и озеленением. На первом этаже северного паркинга организованы склады с возможностью обособленного заезда со стороны ул. Ткачей и Базового пер. Первые этажи остальных паркингов предусмотрены для гостей комплекса, заезд осуществляется по проездам между зданиями офисов и паркингами, таким образом транспортные потоки гостей и арендаторов не пересекаются.

На территории предложено расположить несколько высотных доминант (8-9 эт), кроме этого все сооружения имеют различную этажность что позволяет создать интересный силуэт и композицию комплекса видимую как изнутри так и снаружи комплекса. Здание гостиницы является одной из доминант территории, расположено обособленно от офисной части, но имеет с ней пешеходные, визуальные и транспортные связи. Подход к гостинице может осуществляться как со стороны главного входа территории комплекса, так и со стороны Сибирского тракта.

Архитектурный стиль существующих строений передается вновь возводимым зданиям, однако фасады паркингов предложено подчеркнуть горизонтальными членениями контрастными по отношению к вертикальным членениям офисов.

Пешеходную галерею предложено выполнить в виде искусственного холма с созданием уютных обособленных мест отдыха между "склонами" и зданиями.

Развитие территории предусматривает поэтапное строительство сооружений и зданий, это обеспечивается как разделением сооружений на блоки (например паркинги), так и созданием зданий общей площадью не более заданных 12 000 м².

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

1. Общая площадь - 218300 м²

в том числе:

1.1. Площадь существующих офисных зданий - 42000 м²

1.2. Площадь проектируемых офисных зданий - 42800 м²

1.3. Площадь проектируемых паркингов - 112000 м²

1.4. Площадь административного блока - 7300 м²

1.5. Площадь гостиницы - 7200 м²

1.6. Площадь крытого перехода (плазы) - 5500 м²

1.7. Площадь складов - 6000 м²

2. Площадь застройки - 55300 м²

в том числе:

2.2. Существующих зданий - 9300 м²

2.3. Проектируемых зданий - 46000 м²

3. Площадь эксплуатируемых кровель - 34500 м²

4. Количество машиномест в многоуровневых паркингах и на автостоянках - 2700 м/м

5. Площадь участка - 14,63 Га

6. Коэффициент застройки - 0,38

7. Коэффициент плотности застройки - 1,49

8. Средняя этажность - 5 эт

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ



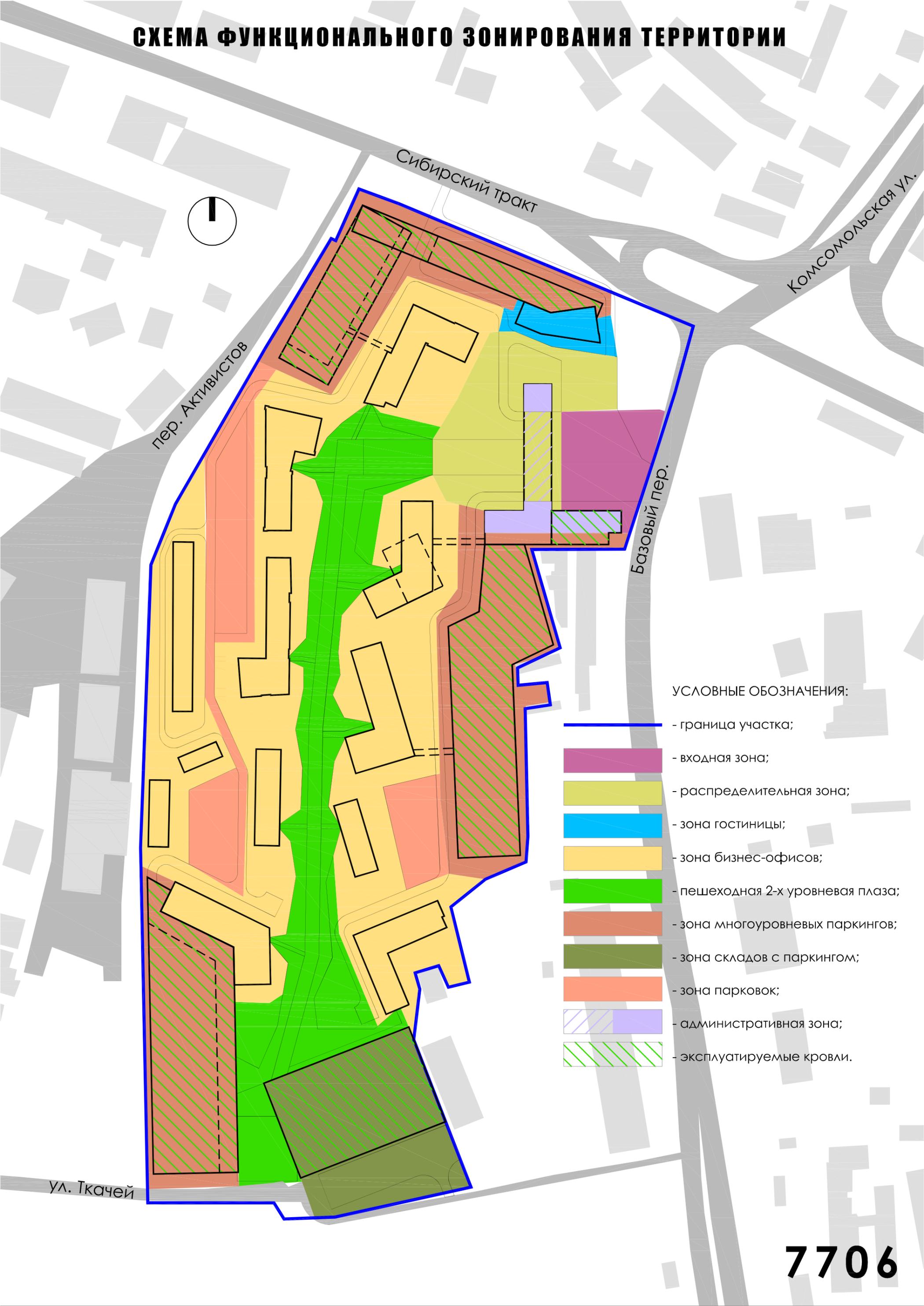
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ:

1. Главный вход/въезд на территорию комплекса.
2. Административный комплекс.
3. Сквер.
4. Гостиница на 200 номеров.
5. Распределительная площадь.
6. Въезды в паркинги для резидентов.
7. Вход на плазу со стороны главного входа комплекса.
8. Пешеходная плаза с крытой галереей и возможностью проезда пожарного автомобиля.
9. Вход на плазу со стороны городского парка.
10. Погрузочно-разгрузочная площадка возле складов.
11. Многоуровневый паркинг со складом на первом этаже и эксплуатируемой кровлей.
12. Многоуровневый паркинг с эксплуатируемой кровлей со стороны ул. Ткачей.
13. Многоуровневый паркинг с эксплуатируемой кровлей со стороны Базового пер.
14. Многоуровневый паркинг с эксплуатируемой кровлей со стороны Сибирского тракта.
15. Существующие офисные здания.
16. Проектируемые офисные здания.
17. Открытые парковки.

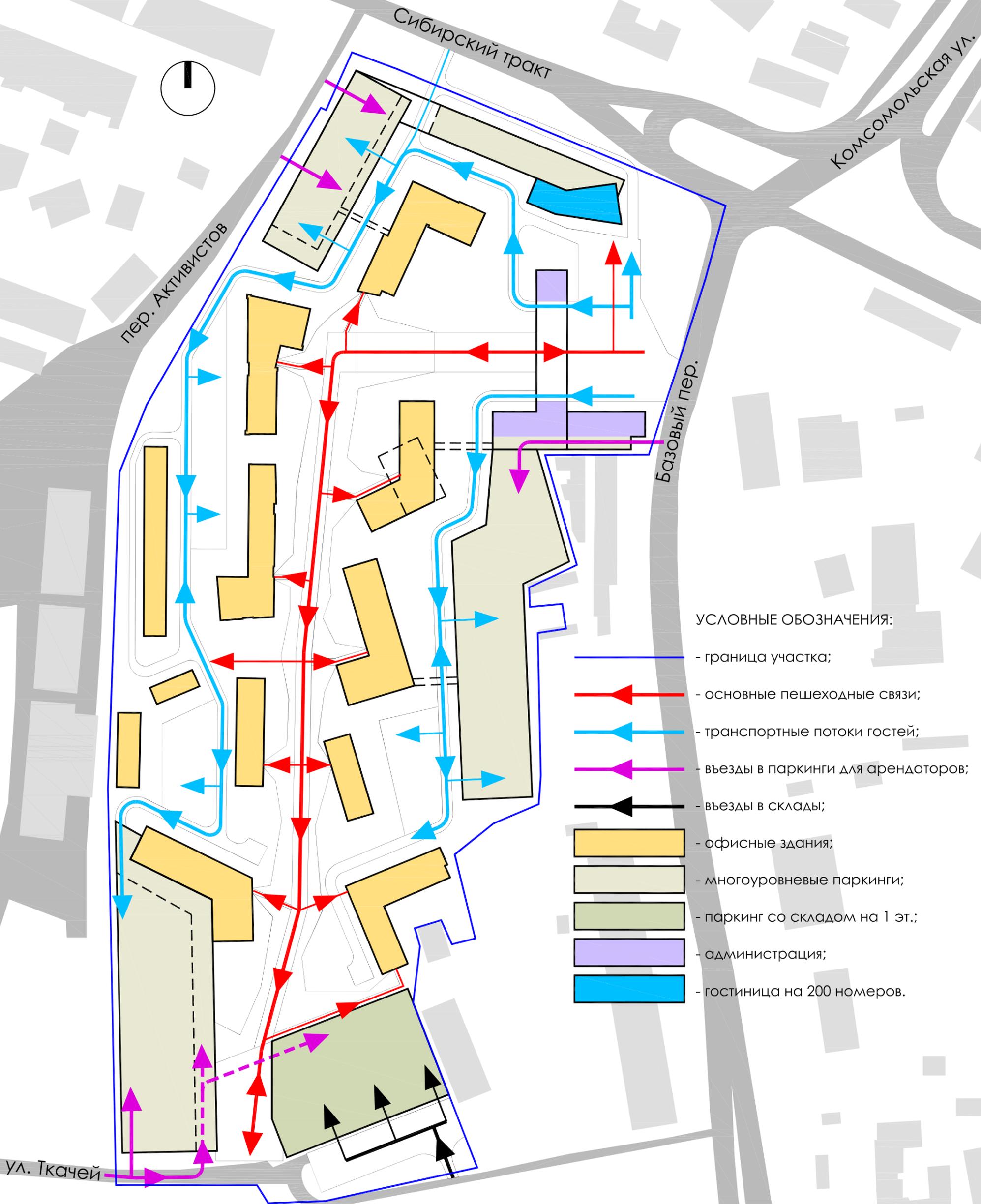
СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка;
- входная зона;
- распределительная зона;
- зона гостиницы;
- зона бизнес-офисов;
- пешеходная 2-х уровневая плаза;
- зона многоуровневых паркингов;
- зона складов с паркингом;
- зона парковок;
- административная зона;
- эксплуатируемые кровли.

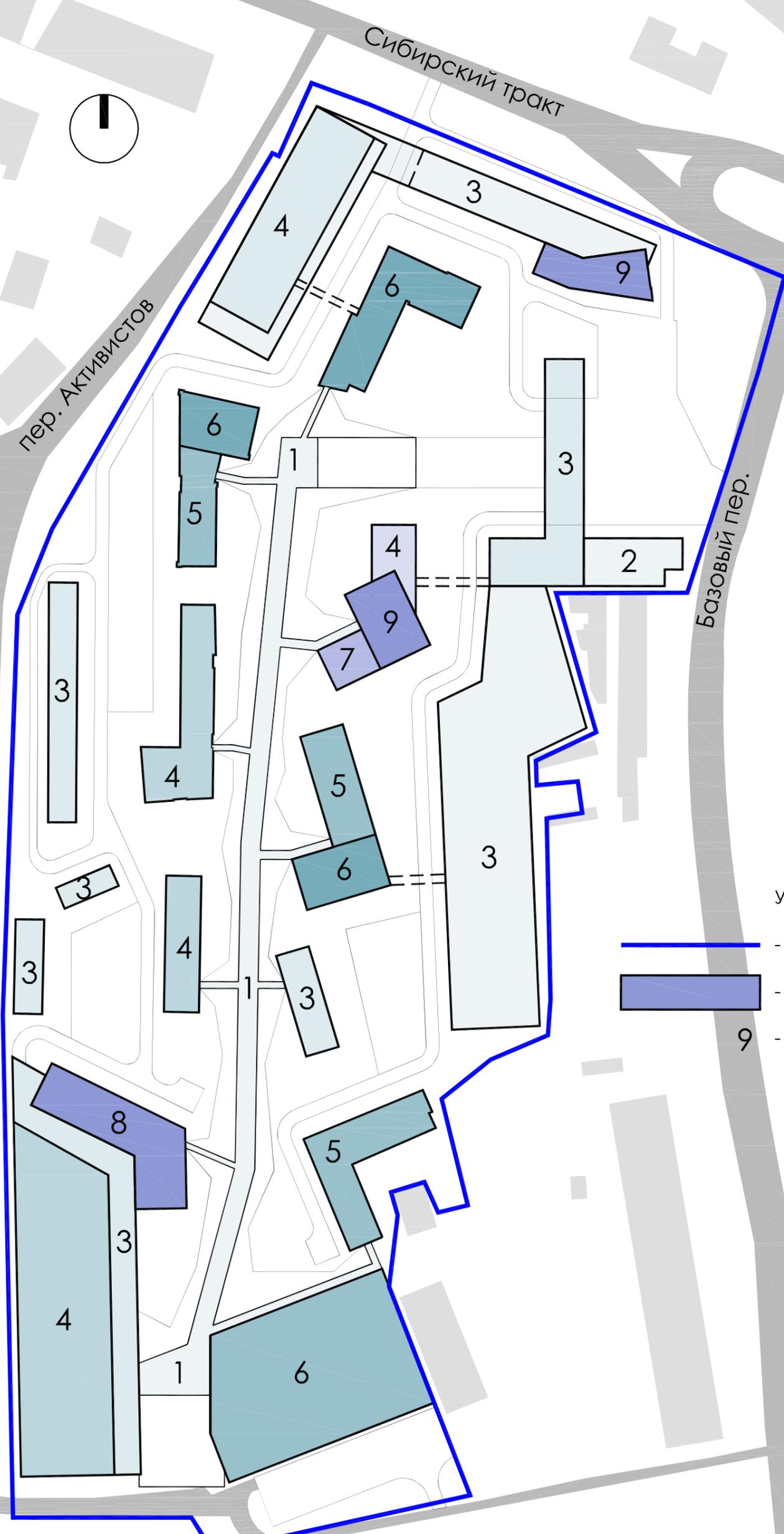
СХЕМА ТРАНСПОРТНО-ПЕШЕХОДНЫХ СВЯЗЕЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка;
- основные пешеходные связи;
- транспортные потоки гостей;
- въезды в паркинги для арендаторов;
- въезды в склады;
- офисные здания;
- многоуровневые паркинги;
- паркинг со складом на 1 эт.;
- администрация;
- гостиница на 200 номеров.

СХЕМА ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

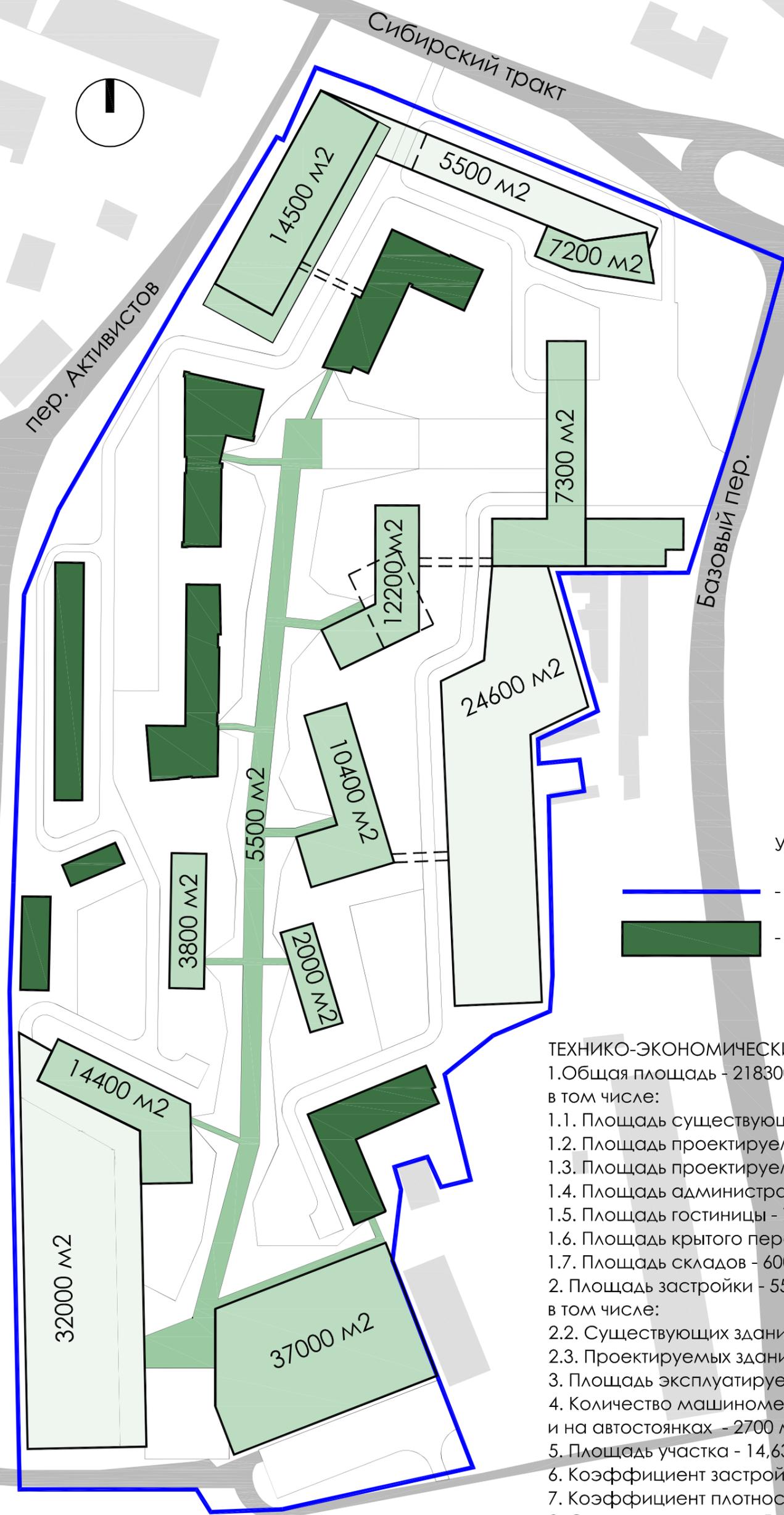
 - граница участка;

 - здания-доминанты;

 - этажность.

ул. Ткачей

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница участка;
- существующие здания.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

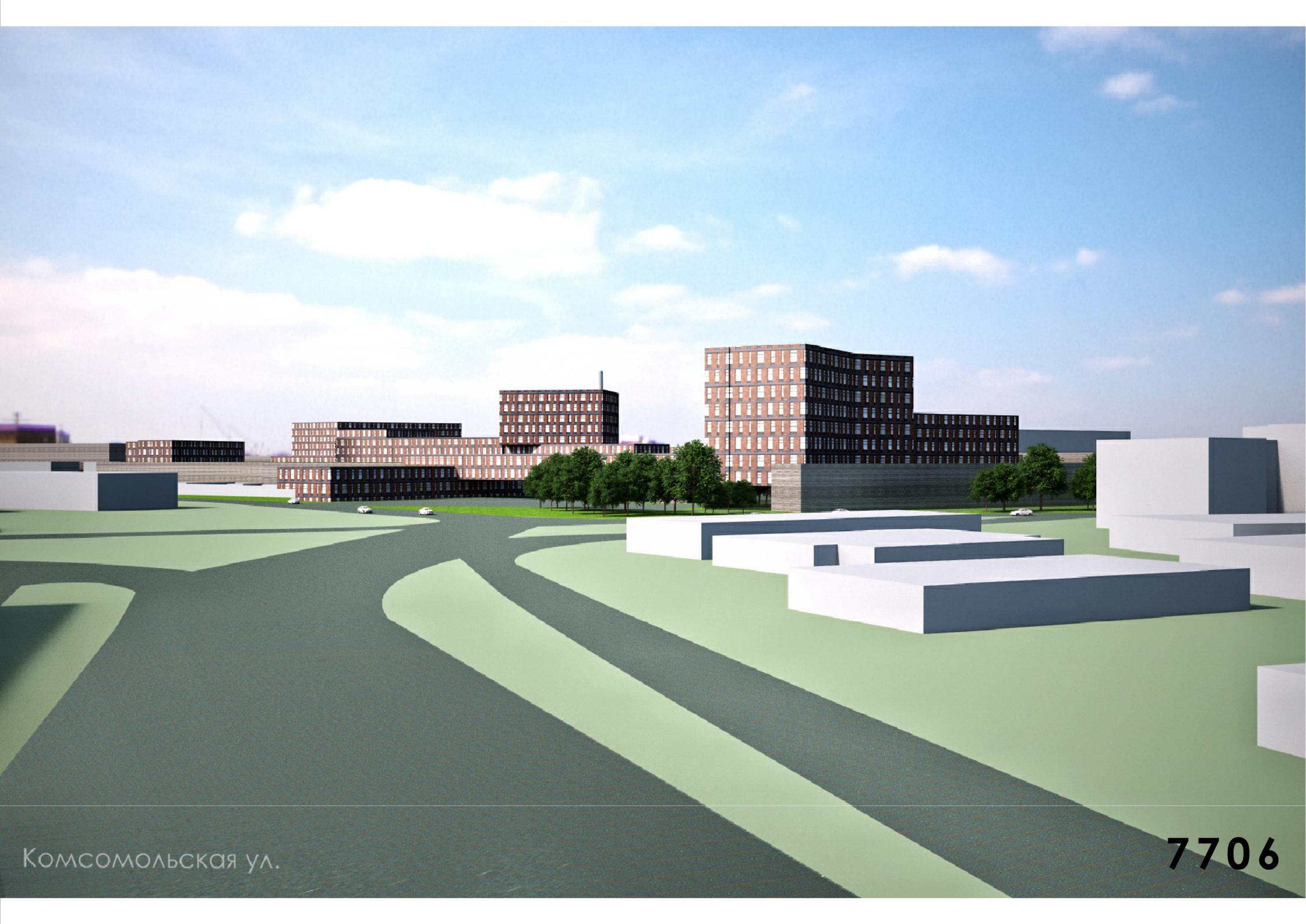
1. Общая площадь - 218300 м²
в том числе:
 - 1.1. Площадь существующих офисных зданий - 42000 м²
 - 1.2. Площадь проектируемых офисных зданий - 42800 м²
 - 1.3. Площадь проектируемых паркингов - 112000 м²
 - 1.4. Площадь административного блока - 7300 м²
 - 1.5. Площадь гостиницы - 7200 м²
 - 1.6. Площадь крытого перехода (плазы) - 5500 м²
 - 1.7. Площадь складов - 6000 м²
2. Площадь застройки - 55300 м²
в том числе:
 - 2.2. Существующих зданий - 9300 м²
 - 2.3. Проектируемых зданий - 46000 м²
3. Площадь эксплуатируемых кровель - 34500 м²
4. Количество машиномест в многоуровневых паркингах и на автостоянках - 2700 м/м
5. Площадь участка - 14,63 Га
6. Коэффициент застройки - 0,38
7. Коэффициент плотности застройки - 1,49
8. Средняя этажность - 5 эт



Сибирский тракт

Комсомольская ул.

7706



Комсомольская ул.

7706



Сибирский тракт

7706



7706



7706



Базовый пер.

7706



7706



Базовый пер.

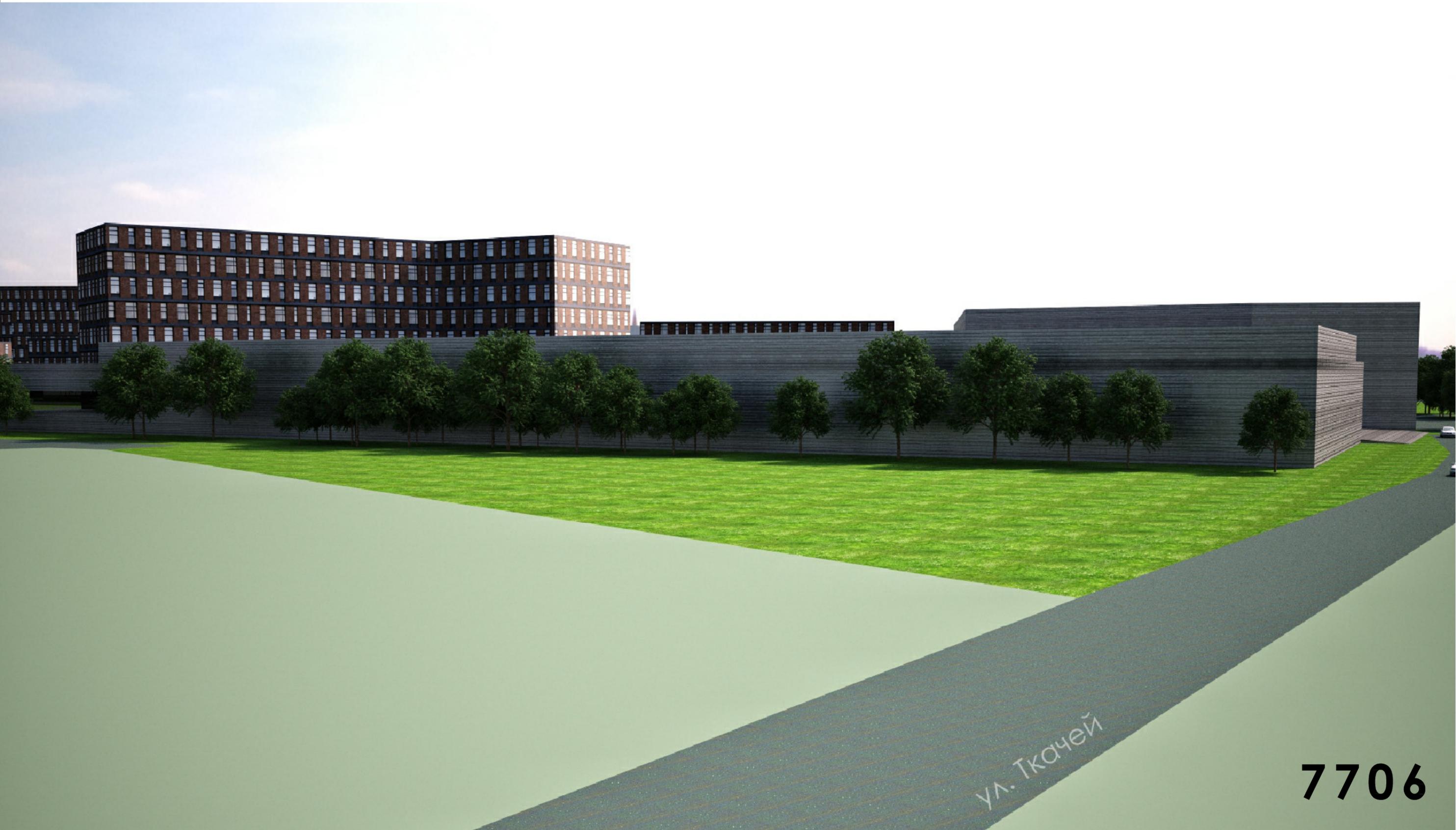
7706



ул. Ткачей

ул. Спасская

7706



Ул. Ткачей

7706



7706



7706