

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
«ЗАПАДНЫЙ»  
г. Красногорск**

## КОНЦЕПЦИЯ

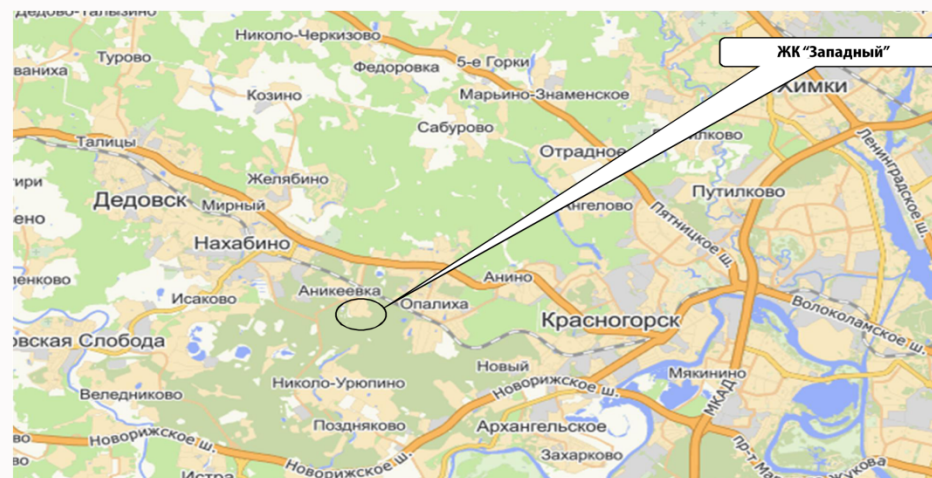
Проектом предполагается комплексное освоение крупного земельного участка, расположенного вблизи улицы Аникеевская в микрорайоне Опалиха города Красногорска Московской области. На данном участке планируется возведение жилого комплекса средней этажности (5-8 этажей), включающего в себя более 1500 квартир и 30 таунхаусов, а также офисы, торговые площади, развлекательный центр, кафе и рестораны, гаражные комплексы, школу, детский сад и другие объекты социальной инфраструктуры. Одно из основных достоинств проекта – комплексность и полная независимость от инфраструктуры города Красногорска. В то же время, удобная транспортная развязка позволяют легко добираться до Москвы.

## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Создание современного жилого комплекса под условным названием «Западный» с акцентом на удобство расположения объекта, качество возводимого жилья и его экологичность.

## МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

Территориально зона застройки расположена внутри границ следующих шести участков (категория земельных участков – земли населенных пунктов) по адресу: Московская область, г. Красногорск, микрорайон Опалиха, вблизи ул. Аникеевская общей площадью 19,628 га.:



1

Земельный участок площадью 0,908 га, разрешенный вид использования – для малоэтажного и среднеэтажного строительства. Принадлежит застройщику на праве частной собственности.

3

Земельный участок площадью 9,328 га, разрешенный вид использования земельного участка – для малоэтажного и среднеэтажного строительства. Принадлежит застройщику на праве частной собственности.

5

Земельный участок площадью 1,299 га, разрешенный вид использования земельного участка – для малоэтажного и среднеэтажного строительства. Принадлежит застройщику на праве частной собственности.

2

Земельный участок площадью 0,908 га, разрешенный вид использования – для малоэтажного и среднеэтажного строительства. Принадлежит застройщику на праве частной собственности.

4

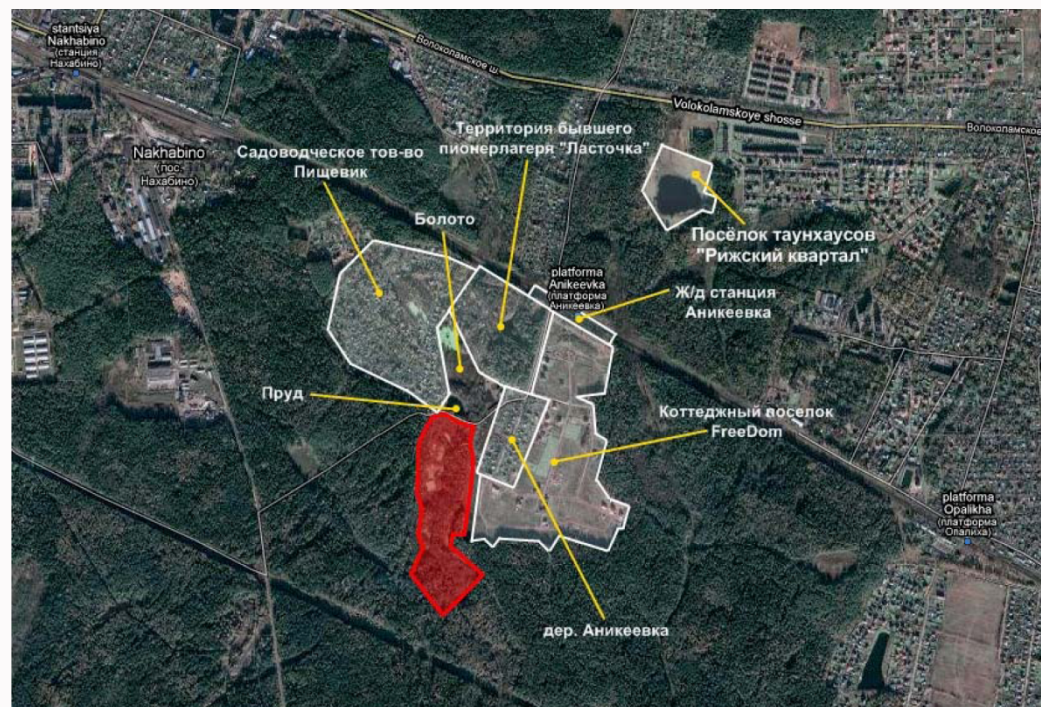
Земельный участок площадью 1,711 га, разрешенный вид использования земельного участка – для малоэтажного и среднеэтажного строительства. Принадлежит застройщику на праве частной собственности.

6

Территория части акватории реки Липка и прилегающей к ней береговой полосы общей площадью 5,48 га.

## ОКРУЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

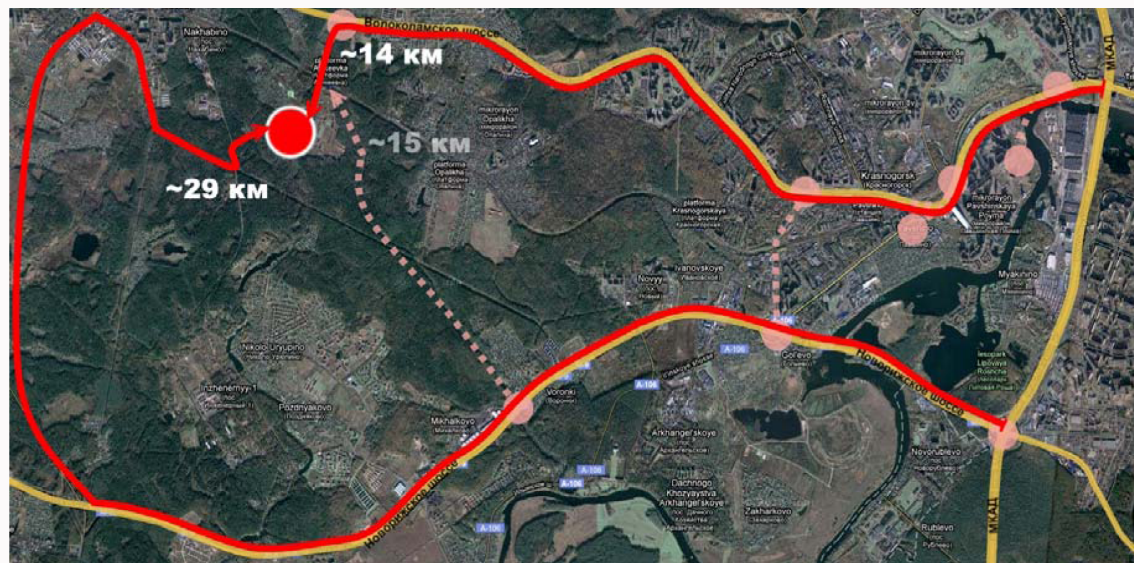
В границах строительной площадки расположена территория, находящаяся во втором поясе зоны санитарной охраны питьевого источника водоснабжения г. Москвы, в водоохранной зоне и прибрежно-защитной полосе водного объекта – река Липка (водоохранная зона – 100 м от уреза воды, прибрежная защитная полоса – 50 м). Река Липка является притоком первого порядка реки Москвы. Река протекает в границах земельных участков, отнесенных к государственной собственности и находящихся в ведении органов власти и управления Московской области.



## СХЕМА ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

Самый короткий по расстоянию путь до ЖК «ЗАПАДНЫЙ» пролегает по Волоколамскому шоссе, через город Красногорск и занимает всего 15 – 20 минут от МКАД. Однако, из-за высокой транспортной нагрузки, нескольких светофоров и сужению шоссе, путь до территории микрорайона может занять до 1 часа.

Также до территории застройки можно добраться по Новорижскому шоссе через поселок Нахабино. В этом случае время в пути составит около 30 минут (при условии свободного движения на дорогах). До территории ЖК «ЗАПАДНЫЙ» можно добраться по железной дороге Рижского направления. Время в пути от Рижского вокзала составит 45 минут, а от метро «Тушинская» - 10 минут.



## КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

### ✓ ДОСТУПНОСТЬ ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА:

В пешей доступности от территории ЖК «Западный» железнодорожная станция. Время в пути до Рижского вокзала составит 45 минут, а до метро «Тушинская» - 10 минут.

### ✓ ДОСТУПНОСТЬ ДЛЯ ЛИЧНОГО ТРАНСПОРТА:

На автомобиле до объекта можно добраться по двум современным трассам – Волоколамскому и Новорижскому шоссе.

### ✓ КОМПЛЕКСНОСТЬ:

Наличие полной инфраструктуры в рамках жилого комплекса, независимость от инфраструктуры г. Красногорска: офисы, торговые площади, развлекательный центр, кафе и рестораны, гаражные комплексы, школа, детский сад и другие объекты социальной инфраструктуры.

### ✓ НАЛИЧИЕ СОБСТВЕННОЙ ЗОНЫ ОТДЫХА:

На берегах реки Липка, находящейся в границах жилого комплекса, будет расположена собственная зона отдыха.

### ✓ ЭКОЛОГИЯ И УНИКАЛЬНЫЙ ПРИРОДНЫЙ ЛАНДШАФТ:

Территория жилого комплекса окружена многолетними лесами, входящими в лесной фонд Истринского лесничества. Вырубка либо застройка лесной территории даже в отдаленной перспективе производится не будет.

### ✓ БОЛЬШОЙ ПАРКОВОЧНЫЙ ФОНД:

Для комфортного использования жителями личного автотранспорта жилой комплекс обеспечен большим парковочным фондом, включая подземный паркинг.

### ✓ НАИЛУЧШЕЕ СООТНОШЕНИЕ ЦЕНЫ И КАЧЕСТВА:

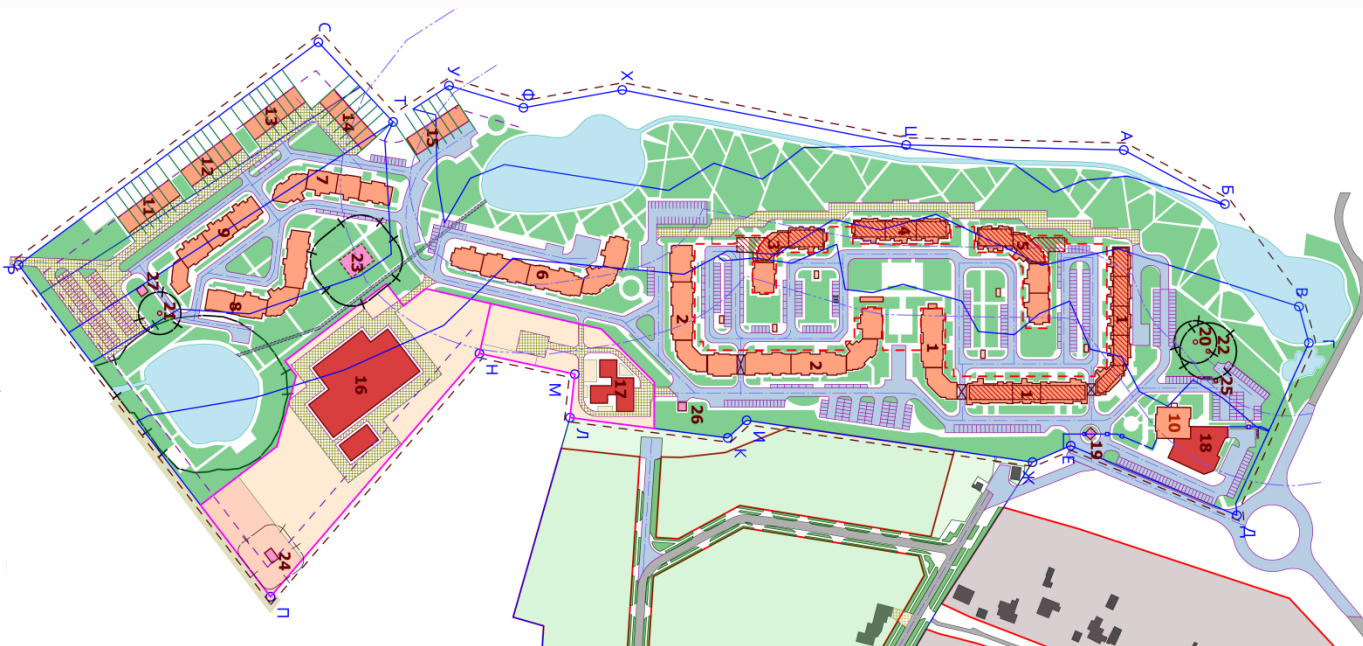
ЖК «Западный» представляет собой современный жилой комплекс, с уровнем комфорта жилья бизнес-класса, по ценам эконом-класса.



## КОНСТРУКТИВ ДОМОВ

- ✓ **Фундамент** - монолитная железобетонная плита на свайном основании.
- ✓ **Перекрытия** - монолитные железобетонные
- ✓ **Стены подземной части** – монолитные железобетонные
- ✓ **Каркас** – монолитные железобетонные стены
- ✓ **Наружные стены здания:**
  - тип 1 – общей толщиной 550 мм:
    - облицовочный пустотелый кирпич – 130 мм
    - легкобетонные блоки – 400 мм
    - цементно-песчаная штукатурка – 20 мм
  - тип 2 – общей толщиной 550 мм:
    - облицовочный пустотелый кирпич – 130 мм
    - монолитный железобетон – 200 мм
    - минеральная вата – 200 мм
    - цементно-песчаная штукатурка
- ✓ **Фасады** – облицовочный кирпич охристых оттенков. Цоколь – облицовка искусственным камнем. Балконы, лоджии остеклённые с глухим ограждением.
- ✓ **Кровля** из гидроизоляционных материалов фирмы «Технониколь» по утеплителю. Кровля над жилыми зданиями в зоне крышных котельных эксплуатируемая. Отвод воды с кровли организованный.
- ✓ **Внутренние стены** общей толщиной 240 мм (межквартирные, разделяющие помещения квартиры и внеквартирный коридор, разделяющие помещения квартиры и лестничную клетку):
  - цементно-песчаная штукатурка внутри помещений толщиной 20 мм,
  - монолитная железобетонная конструкция стены или пилона толщиной 200 мм,
  - цементно-песчаная штукатурка внутри помещений толщиной 20 мм;
- ✓ **Оконные блоки и балконные двери** из 3-камерных ПВХ-профилей «ВЕКА» (или аналогичные) с двухкамерным стеклопакетом
- ✓ **Электропитание** квартир осуществляют от этажных распределительных щитов, в жилых помещениях квартирная разводка не производится.
- ✓ **Теплоснабжение** объекта осуществляется от крышных котельных. В подземной автостоянке отопление воздушное.
- ✓ **Вентиляция** - осуществляется по вентиляционным каналам-попутчикам. Транзитные воздуховоды систем естественной вентиляции прокладываются в шахтах строительного исполнения, выполненных из полнотелого керамического кирпича.
- ✓ **Холодное и горячее водоснабжение**, канализация - от наружных сетей водопровода и канализации. Магистральные системы водоснабжения и стояки выполняются из полипропиленовых труб. Разводка по квартирам не производится.
- ✓ **Телефонизация** - возможность подключения по одной абонентской линии в каждую квартиру, без ввода в квартиры, без выполнения разводов по квартирам, без установки розеток в квартирах. Количество абонентских линий в общественных помещениях - в зависимости от их назначения.
- ✓ **Система коллективного приёма телевидения** – спутниковая, прокладка и распределение телевизионного кабеля в здании до этажных распределительных устройств: без ввода в квартиры, без выполнения разводов по квартирам, без установки ТВ-розеток в квартирах.
- ✓ **Лифты** – пассажирские, без машинного помещения, фирмы ОТИС, грузоподъемностью 1000 кг. Лифты в каждой жилой секции спускаются на подземный этаж для связи с кладовыми и автостоянкой.

## СХЕМА АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ



### условные обозначения:

- проектируемые жилые здания
- учебно-воспитательные территории
- хоз.зона учебно-воспитательных территорий
- общественные проектируемые здания
- общественные проект. здания встроенные
- проект. здания инж. инфраструктуры
- существующие здания
- граница планируемой территории, отведенный земельный участок S=19,33 га
- существующее дорожное покрытие
- проектируемое дорожное покрытие
- пр. тротуарное покрытие с возможн. проезда
- проектируемое тротуарное покрытие
- газоны
- санитарно-защитная зона
- подземная граница зданий
- граница учебно-воспитательных территорий
- проектируемые мусоросборные площадки

Наименование	Ед. изм.	Сущств. положение	% к итогу	Проектное предложение	% к итогу
площадь земельного участка	га	19,333	100	19,333	100
площадь застройки проектируемых жилых зданий и сооружений	га	—	—	2,15	11,1
площадь застройки проектируемых зданий инфраструктуры	га	—	—	0,10	0,5
участки детских учреждений	га	—	—	2,44	12,6
дороги проезды и стоянки	га	—	—	3,27	16,9
отмостки и тротуары	га	—	—	2,29	11,9
газон с зелеными насаждениями	га	12,5	100	9,09	47,0
в том числе:					
газоны	га			7,50	38,8
акватории	га			1,59	8,2

№	Экспликация объектов	основные ТЭП		So.п.	площадь, квартал (м <sup>2</sup> )	строительный объем (м <sup>3</sup> )
		количество (шт.)	этажность (шт.)			
Жилые здания : 2508 чел.						
1	Корпус №1	1	8	30257,1	20069,2	126167,1
2	Корпус №2	1	5/8	23850,0	16307,2	104770,0
3	Корпус №3	1	5/8	7205,7	4675,9	30828,3
4	Корпус №4	1	8	7614,9	4951,5	32084,2
5	Корпус №5	1	5/8	9623,7	6350,7	41141,8
6	Корпус №6	1	8	18600,0	12613,3	70256,3
7	Корпус №7	1	6	9246,8	5181,8	33194
8	Корпус №8	1	6/8	17416,0	10490,7	66304,0
9	Корпус №9	1	6	6064,8	3954	19012,4
10	Корпус №10	1	8	5126,8	3185,8	20500,1
<b>Итого :Sзастр.=18065</b>				<b>135005,1</b>	<b>87780</b>	<b>544258,1</b>
Блокированные жилые дома : 105 чел.						
11	Корпус №11	1	2	607x2=1214	607x2=1214	3642
12	Корпус №12	1	2	607x2=1214	607x2=1214	3642
13	Корпус №13	1	2	607x2=1214	607x2=1214	3642
14	Корпус №14	1	2	607x2=1214	607x2=1214	3642
15	Корпус №15	1	2	607x2=1214	607x2=1214	3642
<b>Итого :Sзастр.=3035</b>				<b>6070</b>	<b>6070</b>	<b>18210</b>
<b>Sзастр.=3035+18065=21100</b>				<b>141075</b>	<b>93850</b>	<b>18210</b>
Общественные здания :						
16	Общеобразовательная школа(350 мест,размер зем.уч-ка1,9га)	1	2	3500	-----	20000
17	Детский сад (150 мест, размер зем.уч-ка 0,54га)	1	2	1010	-----	10034
18	Общественный центр	1	2	2000	-----	4500
19	КТП	1	1	25	-----	25
<b>Итого:</b>				<b>5535</b>	<b>-----</b>	<b>36559</b>
Инженерная инфраструктура:						
20	КНС (ливневой кан-ни)	1	1	12	-----	12
21	КНС (ливневой кан-ни)	1	1	12	-----	12
22	КНС (х-б)	1	1	12	-----	12
23	ЛОС	1	1	600	-----	600
24	Котельная для школы и ДДУ	1	1	65	-----	65
25	ТП №1	1	1	40	-----	40
26	ТП №2	1	1	40	-----	40
27	ТП №3	1	1	40	-----	40
<b>Итого:</b>				<b>821</b>	<b>-----</b>	<b>821</b>



## ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ, РЕАЛИЗОВАННЫХ В РАМКАХ ПРОЕКТА ЖК «ЗАПАДНЫЙ»

✓ Выполнен и согласован проект примыкания к автодороге «Аникеевка – Нахабино» в соответствии с Техническими условиями (далее ТУ).

✓ Выполнен проект комплексной реконструкции части русла реки Липка, утверждено ГПЗУ по данному проекту и получено положительное заключение Государственной экспертизы.

✓ Проведена полная расчистка территории от древесно-кустарниковой растительности и бытового мусора.

✓ Проведен комплекс мероприятий по организации строительной площадки, включая временное электроснабжение и временную дорогу.

✓ Проведено уточнение границ земельных участков без изменения площадей участков и кадастровых стоимостей в связи с уточнением расположения реки на местности.

✓ Проведены общественные слушания по проекту планировки территории комплекса жилой застройки, получено Постановление об утверждении результатов публичных слушаний, утверждено ГПЗУ.

✓ Получены ТУ на присоединение энергопринимающих устройств для энергоснабжения комплекса жилой застройки.

✓ Получены ТУ на отвод поверхностных стоков ливневых и талых вод с территории жилой застройки.

✓ Водоснабжение – предполагается строительство собственного ВЗУ, оформляется лицензия на недропользование, ведется проектирование.

✓ Получены ТУ для присоединения к сетям канализации.

✓ Получены ТУ на газификацию.

✓ Завершено проектирование стадии «П» первой очереди, получено положительное заключение Государственной экспертизы. Проект одобрен Градостроительным советом Московской области.