

Комплекс жилых домов (4 этажа) с
подземной автостоянкой и
нежилыми помещениями в
цокольном этаже
на земельном участке с кадастровым
номером 50:08:0050218:204,
расположенном по адресу:
Московская область, Истринский
район, с/пос Павло-Слободское,
вблизи д. Веледниково

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Жилой комплекс «Истрово» расположен в одном из самых живописнейших мест Подмосковья – Истринском районе, в северо-западной части Московского региона, на реке Истра, вблизи д. Веледниково. Не случайно это направление выбирает для проживания политическая, деловая и культурная элита. Этот район по праву называют «Жемчужиной Подмосковья» – половину его территории занимают густые леса и прозрачные реки. ЖК «Истрово» является единственным микрорайоном малоэтажной

застройки с собственной благоустроенной набережной в Истринском районе. Общая площадь территории застройки составляет 3,5 га. С южной стороны микрорайон граничит с вековым сосновым лесом, по южной границе протекает река Истра. ЖК «Истрово» возводится в соответствии с концепцией премиальной застройки и представляет собой единый архитектурный ансамбль, состоящий из четырех малоэтажных жилых домов, выполненных по индивидуальному проекту.

Проjekt предполагает комплексную застройку и благоустройство территории для создания жилой среды, оптимальной для повседневной жизни и для отдыха. Территория микрорайона огорожена и круглосуточно охраняется. В Жилом Комплексе «Истрово» предусмотрены детский досуговый центр, детские и спортивные площадки, магазин, салон красоты, отделение банка, фитнес клуб, набережная с зоной отдыха и фонтаном. Уникальность проекта заключается в возведении собственной набережной, вдоль

реки Истры, которая, несомненно, станет основным и излюбленным местом для отдыха жителей комплекса. Набережная будет украшена фонтаном, цветниками и зелеными насаждениями, оборудована уютными беседками и скамейками. Всего в двух шагах от жилых домов можно будет отдохнуть всей семьей или уединиться в тени природной роскоши. ЖК «Истрово» спроектирован с учетом лучших современных тенденций домостроения и обеспечен машиноместами в подземном паркинге.

ПРОЕКТОМ ПРЕДУСМОТРЕНО

- ▶ Ограждение территории комплекса
- ▶ Строительство детского дошкольного учреждения
- ▶ Строительство подземного паркинга под жилыми корпусами с лифтом
- ▶ Устройство гостевой автостоянки
- ▶ Обустройство набережной с зоной отдыха и фонтаном
- ▶ Размещение объектов социальной инфраструктуры в цокольном этаже (магазины, салон красоты, химчистка, спортзал).
- ▶ Озеленение территории
- ▶ Устройство детских и игровых площадок.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



Строительство жилого комплекса планируется на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050218:204, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного строительства с объектами инфраструктуры, социального и культурно-бытового назначения.

Площадь участка 35 100 кв.м.

Проект предполагает комплексную застройку и благоустройство территории для формирования жилой среды, оптимальной для комфортной повседневной жизни, а также для отдыха различных возрастных и маломобильных групп населения.

Цикл работ по возведению комплекса предусматривает строительство 4-х жилых многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом.

Так, на территории комплекса запланировано возведение следующих социально-значимых Объектов:

Детский досуговый центр на 3 группы.

Минимаркет, магазин детских товаров, салон красоты, отделение банка, аптечный пункт, кафе, фитнес клуб, химчистка, кабинет общей медицинской практики;

Ряд детских игровых и спортивных площадок;

Парковочные зоны на 294 места, из которых:

- 198 м/м предусмотрено в подземном паркинге под жилыми корпусами (подземный паркинг имеет прямой доступ из жилых домов; на лифте можно подняться на свой этаж или выйти во двор комплекса);

- 96 м/м гостевых автостоянок;

- 200 велопарковочных мест.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ



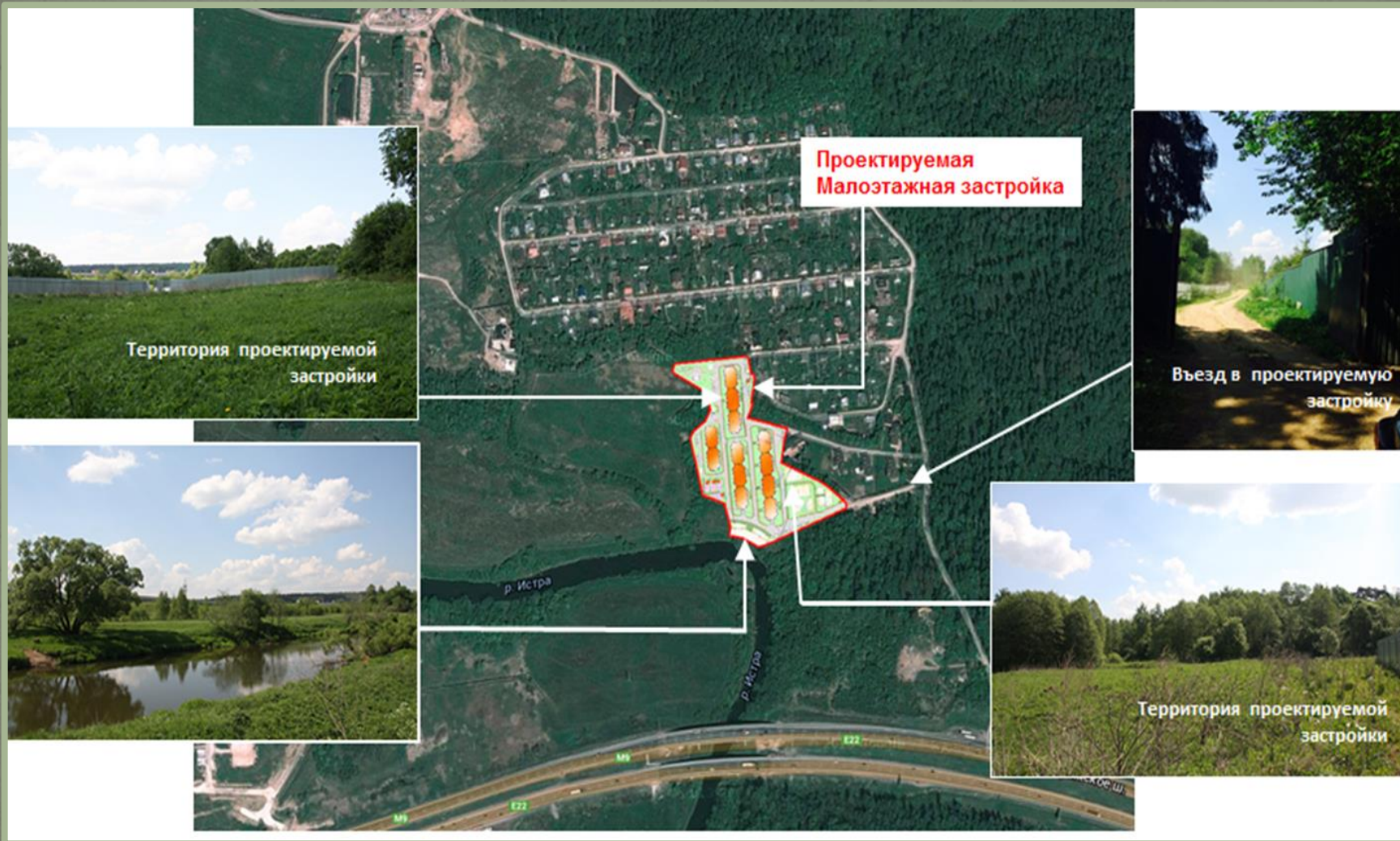
Территория проектируемой жилой застройки находится в границах Истринского муниципального района Московской области, вблизи д. Веледниково, с.п. Павло-Слободское.

Площадь планируемой территории составляет 3,51 га.

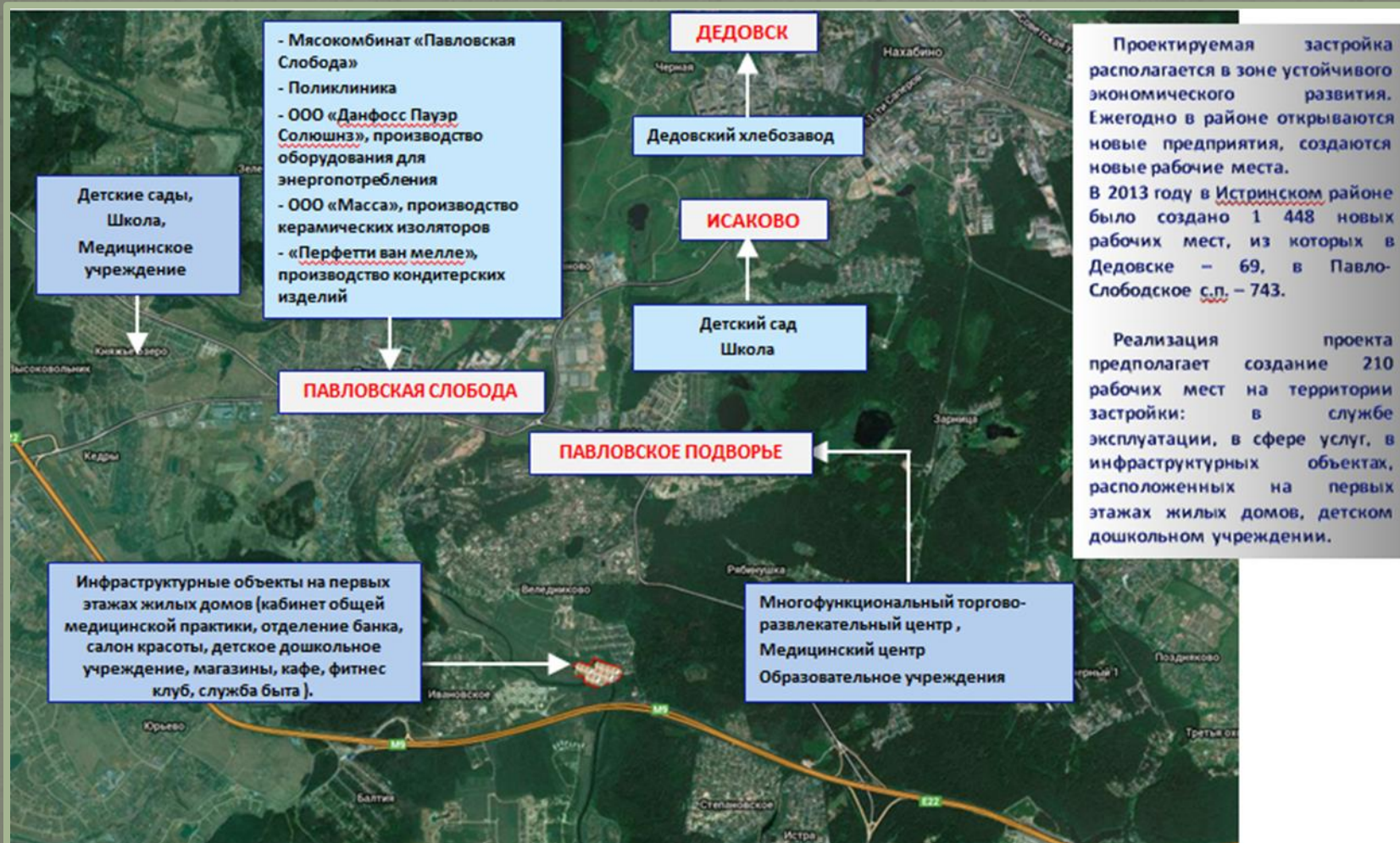
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



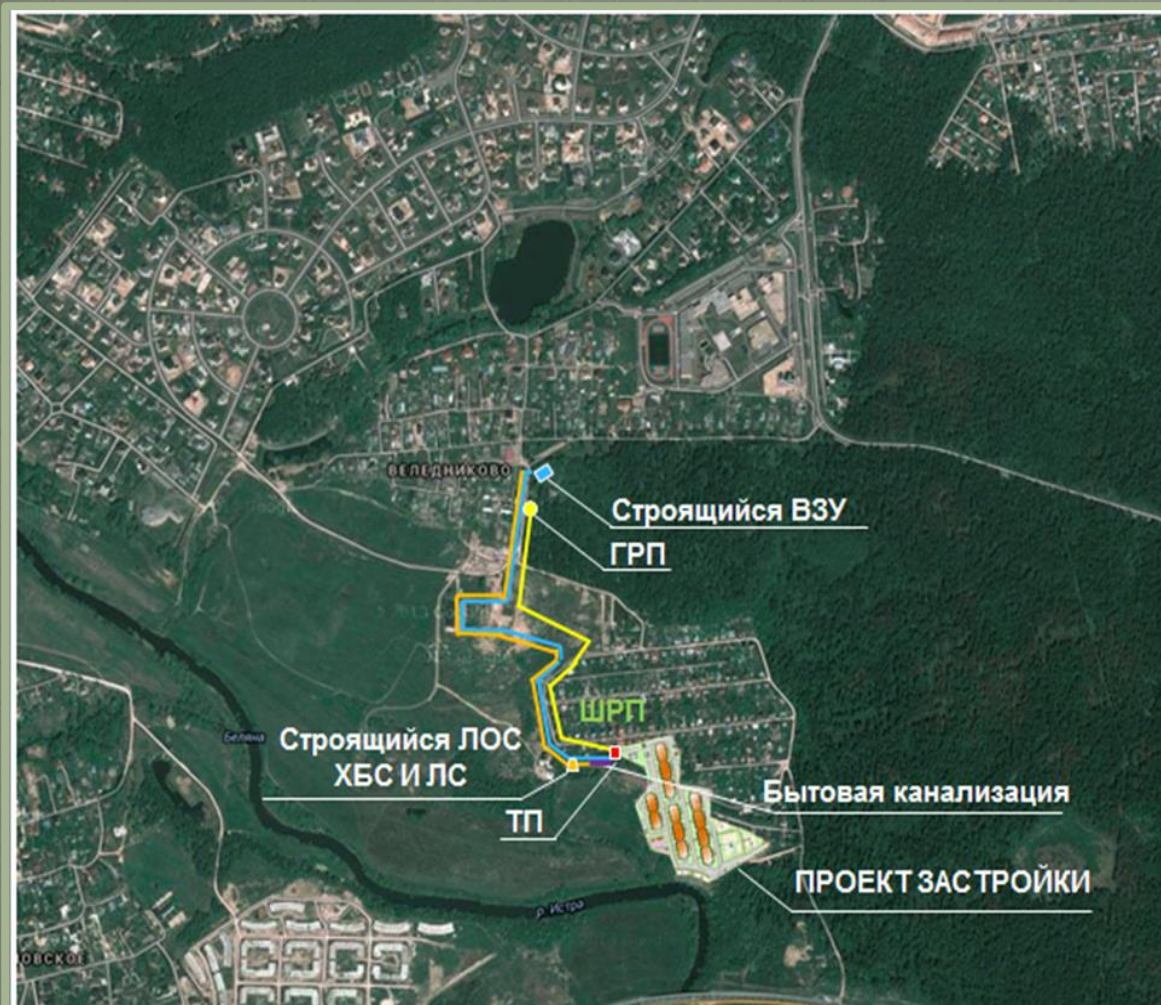
ОПОРНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ С ФОТОФИКСАЦИЕЙ








МЕСТА ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА



ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - ЭЛЕКТРИЧЕСТВО
-  - БЫТОВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ
-  - ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ
-  - ГАЗ
-  - ВОДОПРОВОД

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ



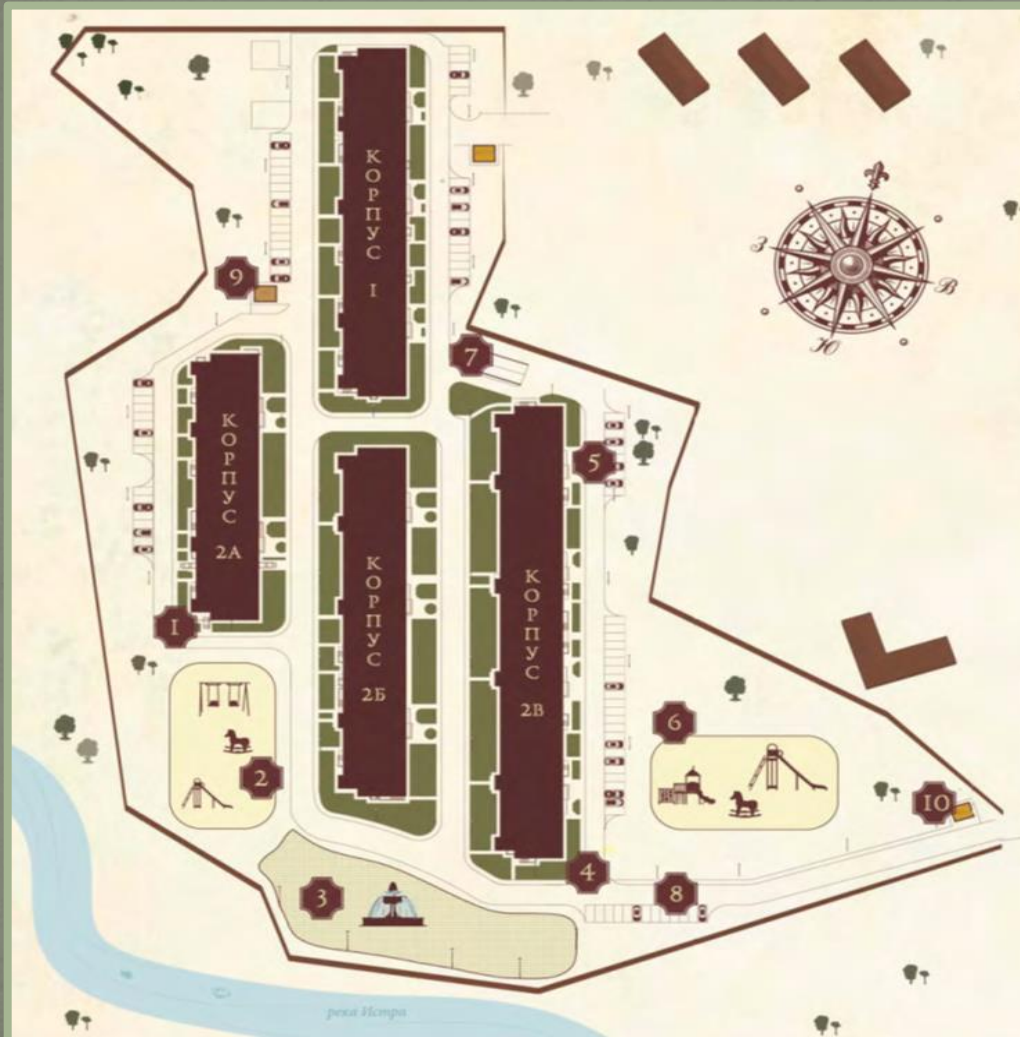
БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Наименование показателей	Площадь, кв.м.	%
Площадь участка	35100	100
Площадь застройки	8378,7	23.86
Дорожное покрытие	7680,2	21.9
Площадь тротуаров	3548,7	10.1
Площадь отмостки	749,20	2.13
Площадь озеленения с цветниками	13452,7	38.3
Площадь спортивных и детских площадок	600,5	1.7
Площадь земельного участка Детского дошкольного досугового центра	690	2

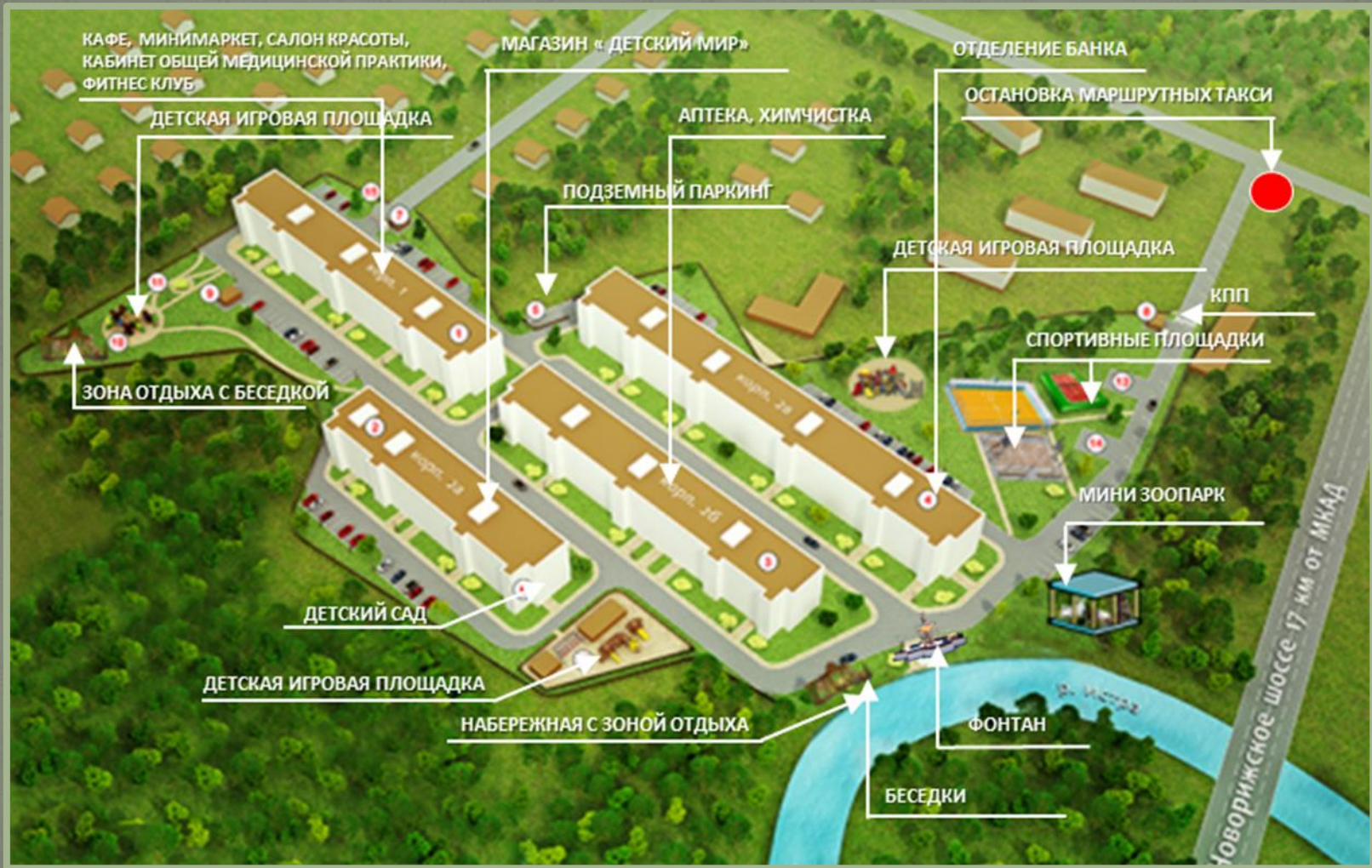
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

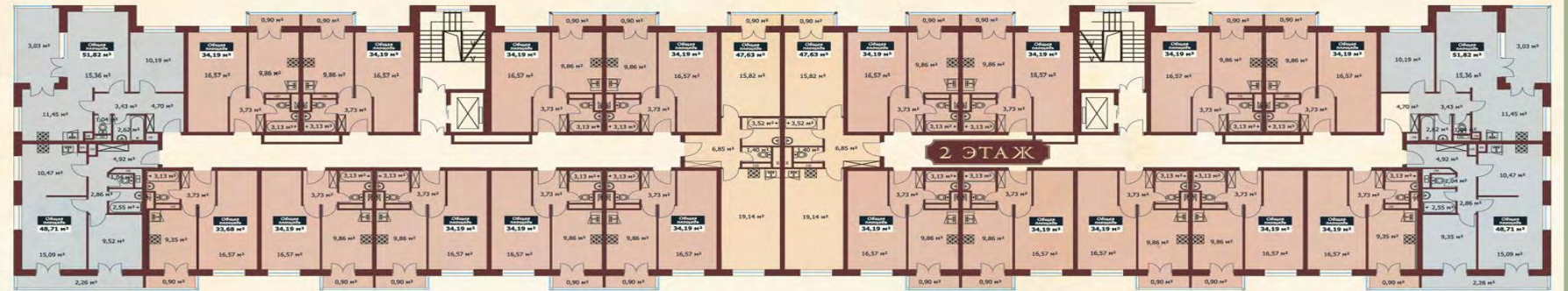
1. Детское дошкольное учреждение
2. Детская игровая площадка (для ДДУ)
3. Благоустроенная набережная с фонтаном
4. Медицинское учреждение
5. Супермаркет, салон красоты
6. Игровая площадка, прогулочная дорожка
7. Подземная автостоянка
8. Гостевая автостоянка
9. Трансформаторная подстанция
10. Контрольно-пропускной пункт



3D ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ

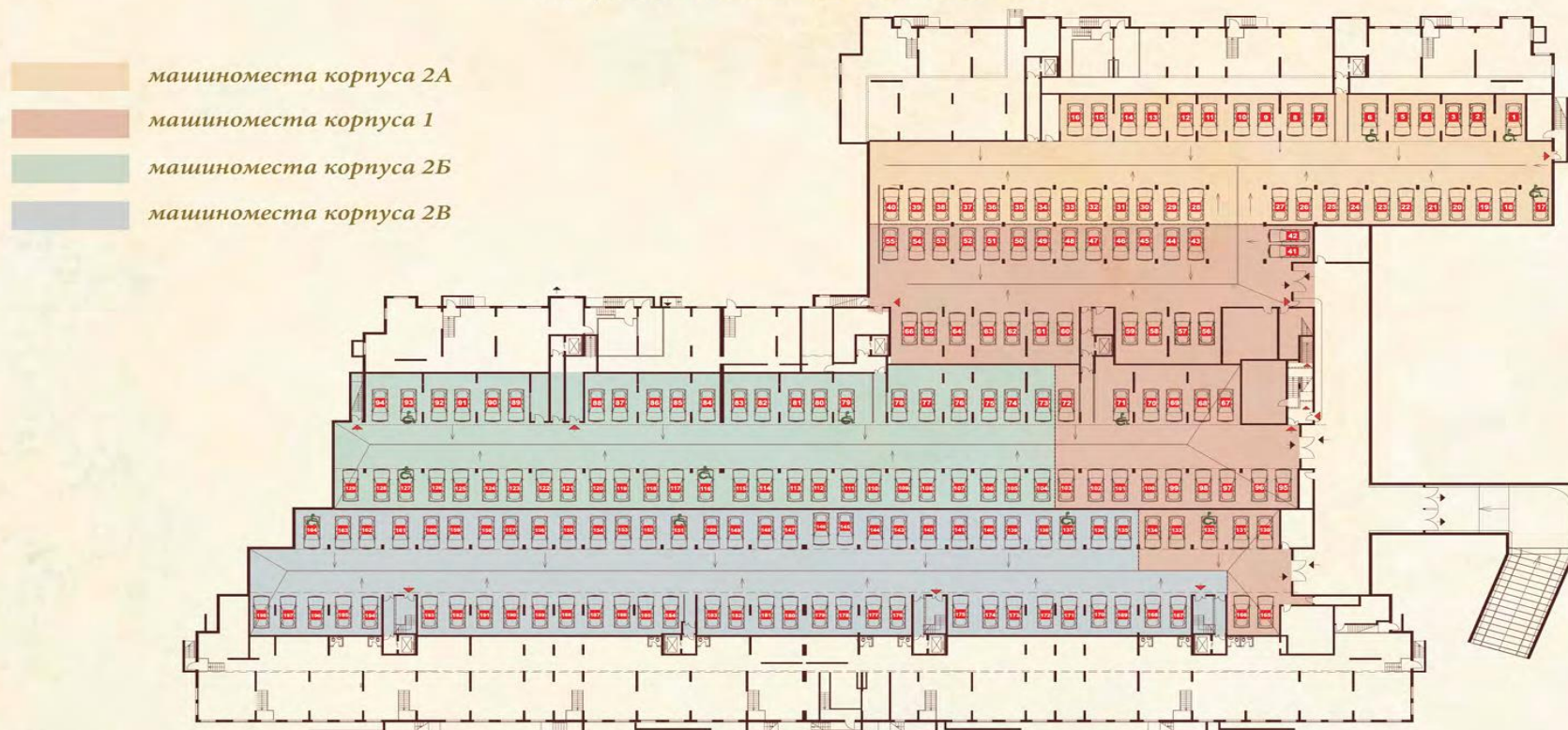


планировки квартир



ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

Общее количество машиномест - 198



Подземный паркинг находится под жилыми корпусами, что позволяет наиболее рационально использовать наземную часть территории микрорайона, отдавая ее под создание комфортной и красивой пешеходной зоны.

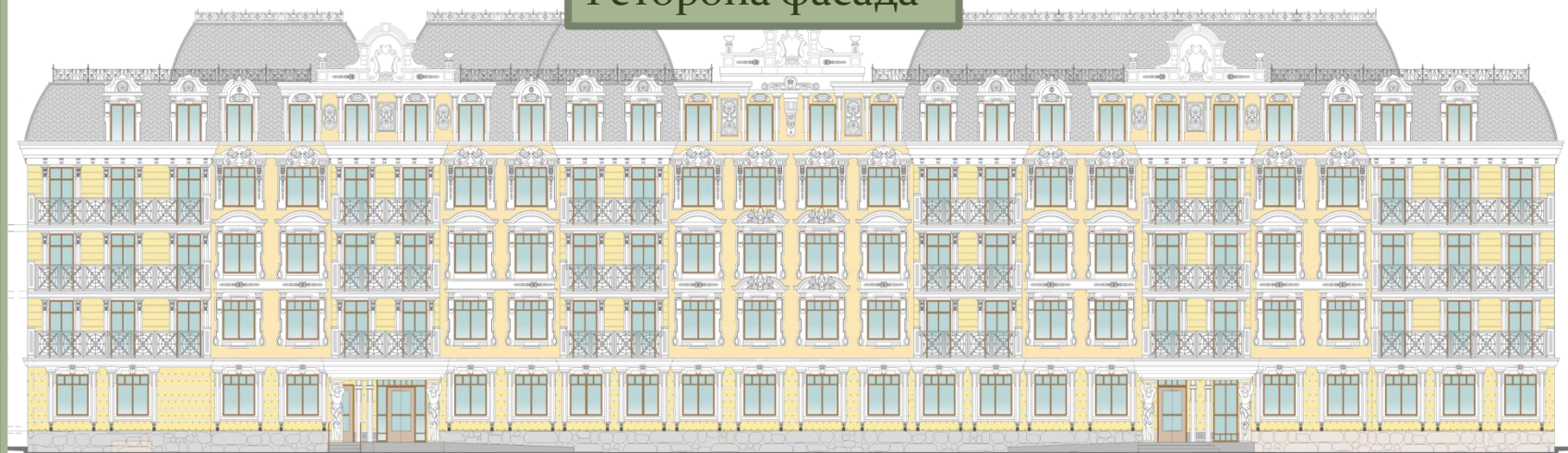
► Подземный паркинг рассчитан на 198 машиномест, из самого паркинга можно выйти во двор или на лифте подняться на свой этаж.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

КОЛИЧЕСТВО	ПЛОЩАДЬ
КОРПУС - 2 А	
88 квартир	Общая 3350,98 м ²
1 комнатных - 65 квартир	от 33,31 м ² до 34,24 м ²
2 комнатных - 23 квартиры	от 47,39 м ² до 52,36 м ²
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
8 шт.	Общая 691,16 м ² от 54,99 м ² до 129,69 м ²
ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ	
1 шт.	Общая 313,64 м ²
КОРПУС - 1	
121 квартира	Общая 4698,41 м ²
1 комнатных - 91 квартира	от 33,49 м ² до 42,48 м ²
2 комнатных - 30 квартир	от 41,37 м ² до 52,31 м ²
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
12 шт.	Общая 1542,6 м ² от 91,99 м ² до 185,82 м ²
КОРПУС - 2 Б	
121 квартира	Общая 4698,41 м ²
1 комнатных - 91 квартира	от 33,49 м ² до 42,48 м ²
2 комнатных квартир - 30 квартир	от 41,37 м ² до 52,31 м ²
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
5 шт.	Общая 380,1 м ² от 53,26 м ² до 108,96 м ²
КОРПУС - 2 В	
156 квартир	Общая 6080,84 м ²
1 комнатных - 113 квартир	от 33,32 м ² до 40,5 м ²
2 комнатных - 43 квартиры	от 42,62 м ² до 53,9 м ²
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
16 шт.	Общая 1451,15 м ² от 59,95 м ² до 151,66 м ²
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ	
198 машиномест	

ФАСАД ДОМА корп. 2 А

1 сторона фасада



2 сторона фасада



ФАСАД ДОМА корп. 2А

1 торец



2 торец



ФАСАД ДОМОВ корп. 1 и 2Б

1 сторона фасада



ФАСАД ДОМОВ корп. 1 и 2Б

1 торец



2 торец



ФАСАД ДОМА корп 2В

2 сторона фасада



ТЭПЫ ПРОЕКТА

наименование	Количество, шт	Площадь, м2	Фактическая продаваемая площадь, м2 (без учета БТИ)
квартиры	486	18 828,64	23 535,80
нежилые помещения	41	4 065,01	4065,01
паркинг (машиноместа)	198	-	198 шт.
дет. сад (коммерческий)	1	313,64	313,64
Итого:	-	23 207,26	27 914,45

*** на земельном участке возможно построить еще две секции, продаваемая площадь квартир - 3 920,00 м2*

*по данному проекту продаваемая площадь составит - **31 834,45 м2** минус обременения ГС - **350 м2***

Итого - 31 484,45 м2

ОБРЕМЕНЕНИЯ ПО РЕШЕНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СОВЕТА

наименование	количество	примечание
школьные места	84 места	Пристройка к школе совместно с двумя компаниями на 350 мест
квартиры	5 шт.	Передать в собственность Истринского района (250 м2)
нежилое помещение	1 шт.	Передать в собственность Истринского района для размещения офиса семейного врача
квартира	1 шт.	Передать в собственность Московской области

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Земельный участок 35 100 кв.м. (малоэтажное жилищное строительство) – собственность
- Заключение о результатах проведения публичных слушаний по обсуждению ППТ ЗУ
- Утвержденный ППТ
- Утвержденный ГПЗУ
- Решения суда по сокращению санитарно-защитной зоны реки Истра
- Изыскания (геология, экология и пр)
- ТУ электроснабжение
- ТУ газоснабжение
- ТУ водоснабжение
- ТУ водоотведение
- ТУ слаботочные сети(точка подключения к ОВС)
- ТУ на канализование
- ТУ на временное электроснабжение строительной площадки
- Порубочный билет
- Проект стадия «П»
- Положительное заключение экспертизы
- Выписка из протокола заседания Градостроительного совета Московской области (положительное решение)
- **Разрешение на строительство** (выдано в декабре 2014года администрацией Истринского района)
- *и иные необходимые для проектирования и строительства документы.*

* Строительство и реализация площадей **не производилось**.