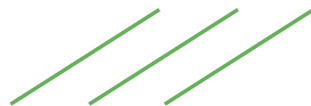


Концептуальные посёлки на Тульской земле



Новый формат  
загородной жизни



Современный человек — это главный вдохновитель визуальных решений коттеджного посёлка Гнездино.

Всё для человека! Всё для тебя!

Для кого-то — уютное семейное гнёздышко, для кого-то оптимальное пространство для активной жизни. И пусть птенцы всегда вылетают из гнезда, Гнездино, — то самое место, куда они захотят вернуться!

Бескрайние родные просторы — идеальное место для игры в гольф. Ты запросто можешь начать карьеру гольфиста и оттачивать своё мастерство каждый день.

Замах, удар, и точно в лунку! Не исключено, что Гнездино станет центром притяжения профессиональных игроков из других городов и стран: гостиница и ресторан позволят комфортно разместить дорогих гостей. Обменивайся опытом, играй с соседями, приглашай коллег по работе на корпоративную матчевую игру.

А как тебе идея семейной игры в гольф? Научить сына и устроить большой семейный турнир с участием других жителей коттеджного посёлка Гнездино! Семейный гольф-клуб — это общение, обмен опытом, хорошее настроение. Что может быть более ценным в жизни?

Так же, как мы имеем право на землю, так и Земля имеет свои права. И, прежде всего, это право на уважительное и бережное отношение к себе. К природным ресурсам, которыми мы пользуемся. Мы несём ответственность за свои действия перед будущим поколением. Мы соблюдаем правила гуманного отношения человека к природе!



Фирменная символика



# Гнездино

Коттеджный посёлок

Логотип коттеджного посёлка



Основной логотип гольф-клуба



Внутренний (инфраструктурный) логотип гольф-клуба





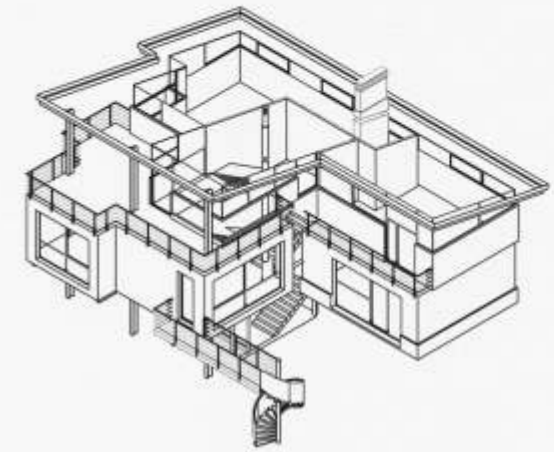
Общий вид  
коттеджного  
посёлка



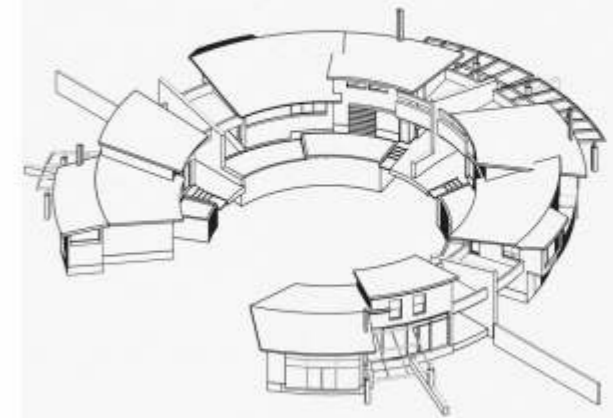
Архитектурно-градостроительная концепция



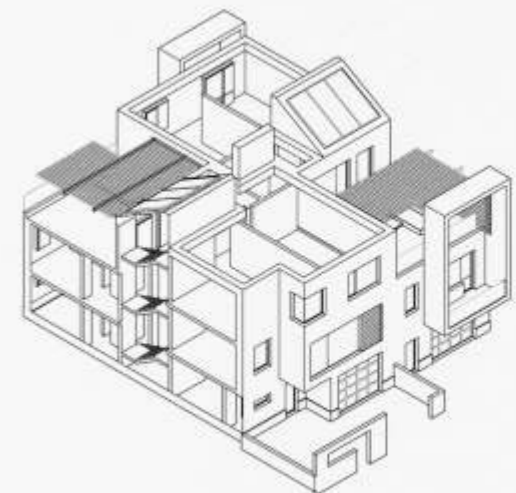
## Типы зданий



Тип 1..... Коттедж



Тип 2..... Дуплекс



Тип 3..... Таунхаус

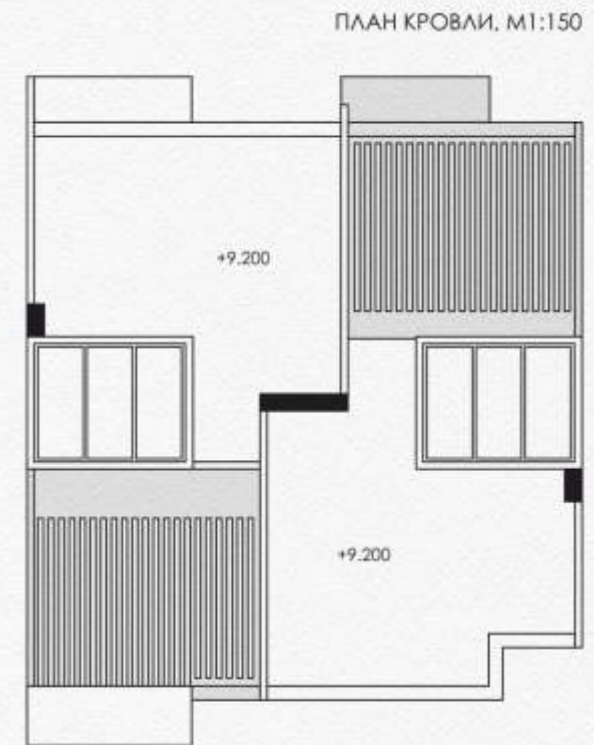




Типовые таунхаусы

Типовой коттеджд





ЭКСПЛИКАЦИЯ  
ПОМЕЩЕНИЙ

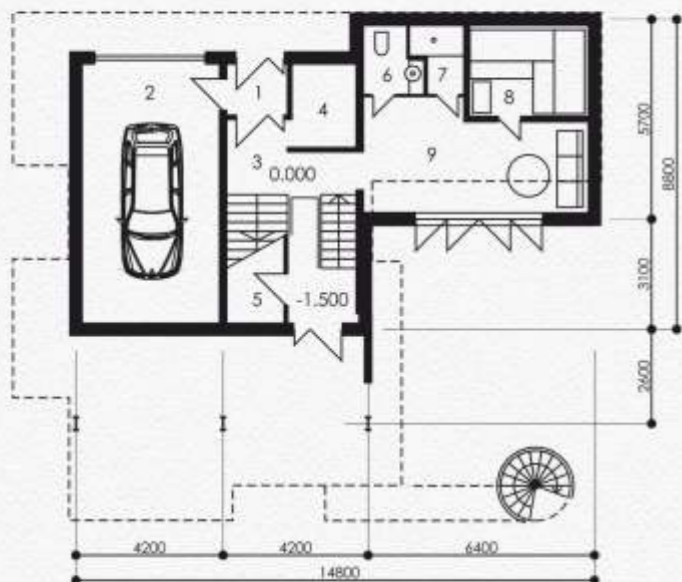
1. тамбур, 2. гараж,
3. прихожая, 4. домашний
- огород, 5. кухня,
6. столовая, 7. гостиная,
8. санузел, 9. бассейн,
10. душевая, 11. сауна,
12. кладовая, 13. холл,
14. второй свет, 15. спальня,
16. терраса



Фасады, поэтажные планы типового таунхауса

# Фасады, поэтажные планы типового коттеджа

ПЛАН 1 ЭТАЖА, М1:150  
S эт = 101 м кв



ПЛАН 2 ЭТАЖА, М1:150  
S эт = 137 м кв



ПЛАН КРОВЛИ, М1:150  
S эт = 56 м кв



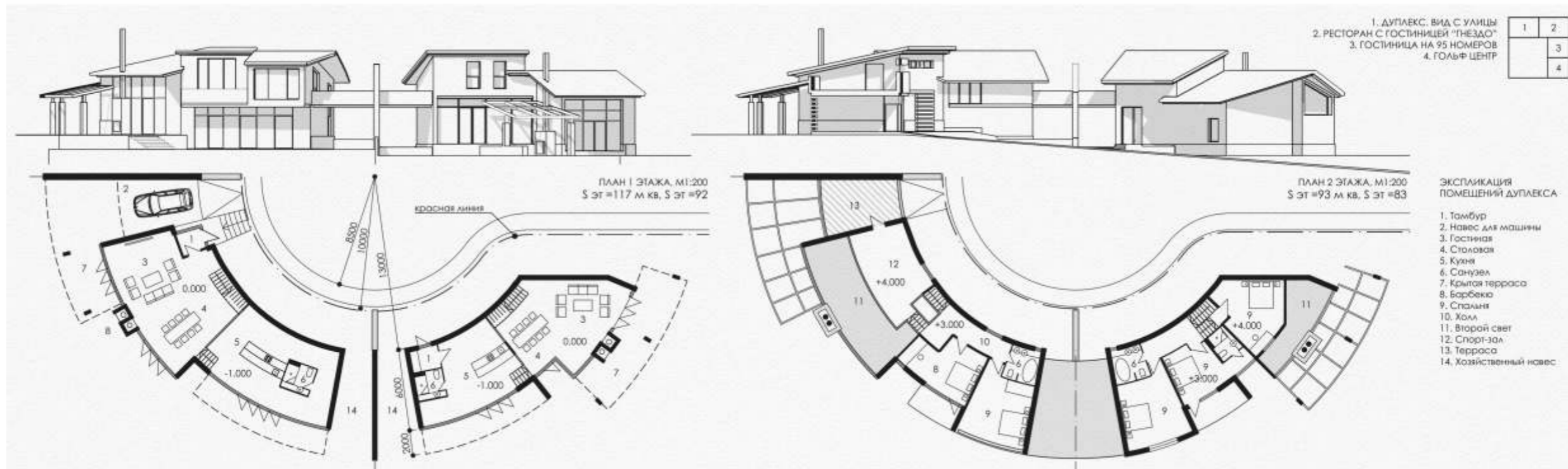
## ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

1. тамбур, 2. гараж,
3. прихожая, 4. гардероб,
5. котельная, 6. санузел,
7. душевая, 8. сауна,
9. комната отдыха,
10. гостиная, 11. столовая,
12. кухня, 13. балкон,
14. спальня, 15. второй свет,
16. терраса



ФАСАДЫ, М1:150

# Типовой дуплекс







Виды на ресторан и гостиницу









Вид на ресторан со смотровой площадкой



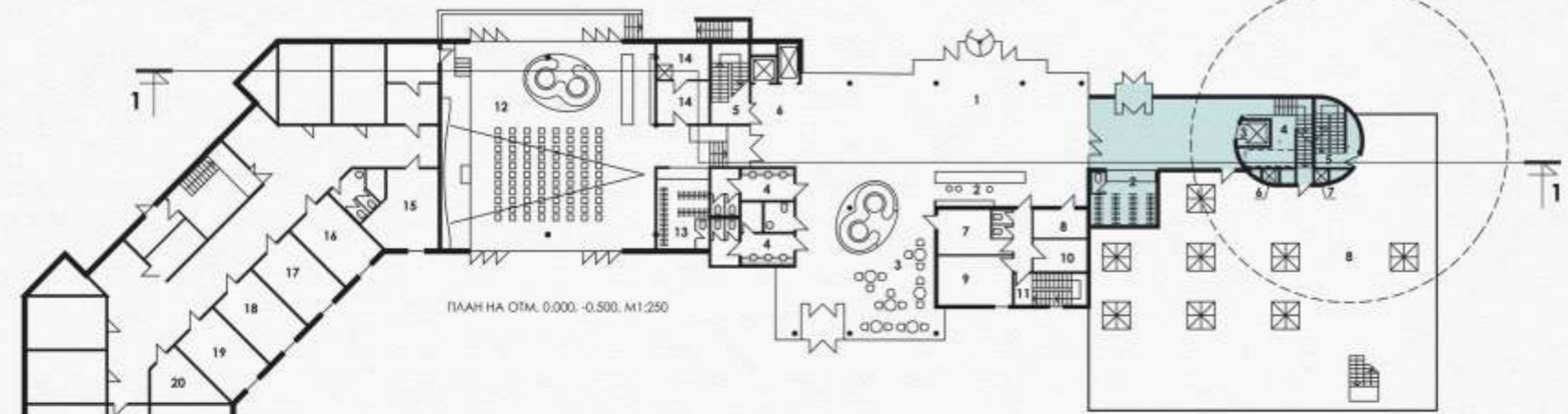


Планировочное решение гостиницы и ресторана



РАЗРЕЗ 1-1, М1:250

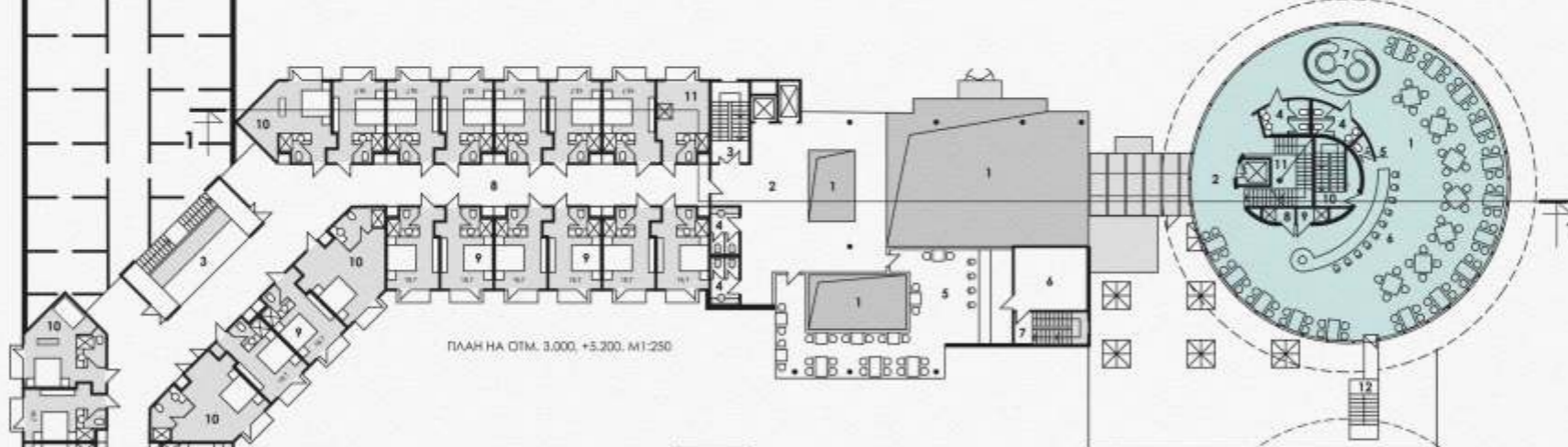
1. Зал ресторана
2. Терраса ресторана.....300 м²
3. Помещение кухни
4. Лестница персонала
5. Лестница посетителей
6. Фойе ресторана
7. Холл гостиницы
8. Технические помещения
9. Балкон
10. Лифтовой холл
11. Веллингтон
12. Постирочная
13. Гладильная
14. Конференц-зал
15. Административные помещения
16. Номерной фонд



ПЛАН НА ОТМ. 0,000, -0,500, М1:250

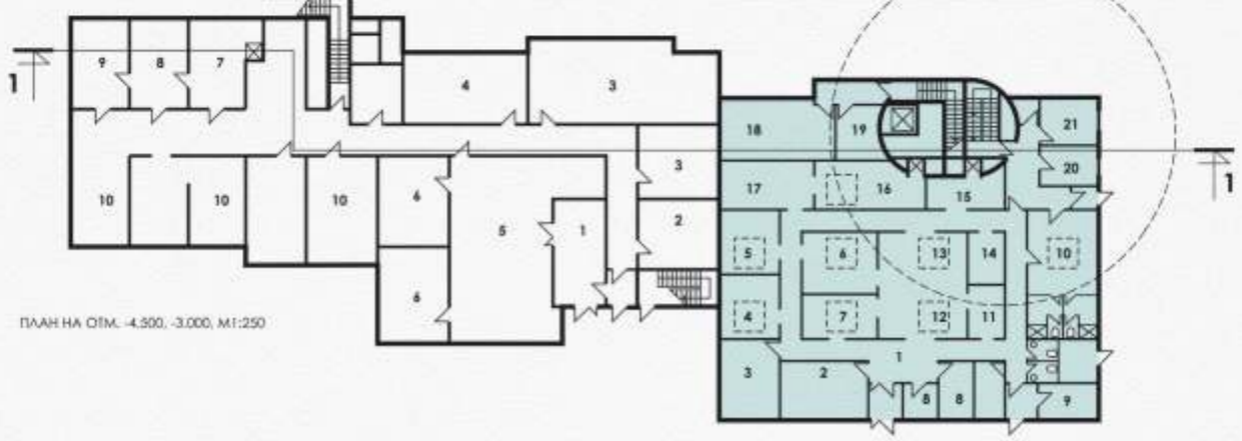
- ГОСТИНИЦА.....1390 м²**  
**ВЕСТИБЮЛЬНО-ПРИЕМНЫЙ КОМПЛЕКС.....421 м²**
1. Главный холл
  2. Ресепшн
  3. Аудж зона
  4. Санузлы
  5. Лестница
  6. Лифтовой холл
  7. Помещение охраны
  8. Хранение багажа
  9. Комната персонала
  10. Гардероб персонала
  11. Лестница персонала
- КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ.....265 м²**
12. Конференц-зал на 90 ч.
  13. Гардероб
  14. Подсобное помещение
- АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....288 м²**
15. Кабинет директора
  16. Коммерческий отдел
  17. Кабинет секретаря
  18. Бухгалтерия
  19. Касса
  20. Архив
- ПОДАВАЛ.....416 м²**

- РЕСТОРАН.....110 м²**
1. Холл
  2. Гардероб
  3. Лифт
  4. Лестница посетителей
  5. Лестница персонала
  6. Подъемник грязной посуды
  7. Подъемник готовых блюд
  8. Эксплуатационная кровля



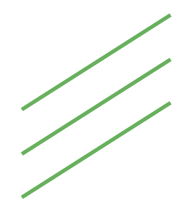
ПЛАН НА ОТМ. 3,000, +5,300, М1:250

- ГОСТИНИЦА.....1360 м²**  
**ЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....682 м²**
1. Второй свет
  2. Холл
  3. Лестница
  4. Санузлы
  5. Кафе
  6. Подсобное пом.
  7. Лестница персонала
  8. Коридор
  9. Номер стандартный
  10. Номер увеличенный
  11. Комната горничной
- РЕСТОРАН.....342 м²**
1. Зал ресторана на 120 ч.
  2. Холл
  3. Лифт посетителей
  4. Санузлы посетителей
  5. Санузел персонала
  6. Бар
  7. Приватная зона
  8. Подъемник грязной посуды
  9. Подъемник готовых блюд
  10. Лестница персонала
  11. Лестница посетителей
  12. Лестница эвакуационная



ПЛАН НА ОТМ. -4,300, -3,000, М1:250

- ГОСТИНИЦА.....618 м²**  
**ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**
1. Загрузочная
  2. Мусорная камера
  3. Венткамера
  4. Электрощитовая
  5. Мастерская
  6. Кладовая
  7. Постирочная
  8. Сушильная
  9. Гладильная
  10. Подвал
- РЕСТОРАН.....458 м²**  
**ПОМЕЩЕНИЯ КУХНИ**
1. Загрузочная
  2. Холодильная камера
  3. Кладовая сухих продуктов
  4. Муочный цех
  5. Мойка кухонной посуды
  6. Холодный цех
  7. Готовочный цех
  8. Кладовая
  9. Мусорная камера
  10. Комната персонала
  11. Завед. производством
  12. Мясной цех
  13. Горячий цех
  14. Помещение резки хлеба
  15. Раздаточная
  16. Мойка столовой посуды
  17. Серванта
- ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**
18. Венткамера
  19. Электрощитовая
- АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**
20. Кабинет директора
  21. Бухгалтерия
- ИТОГО.....4510 м²**



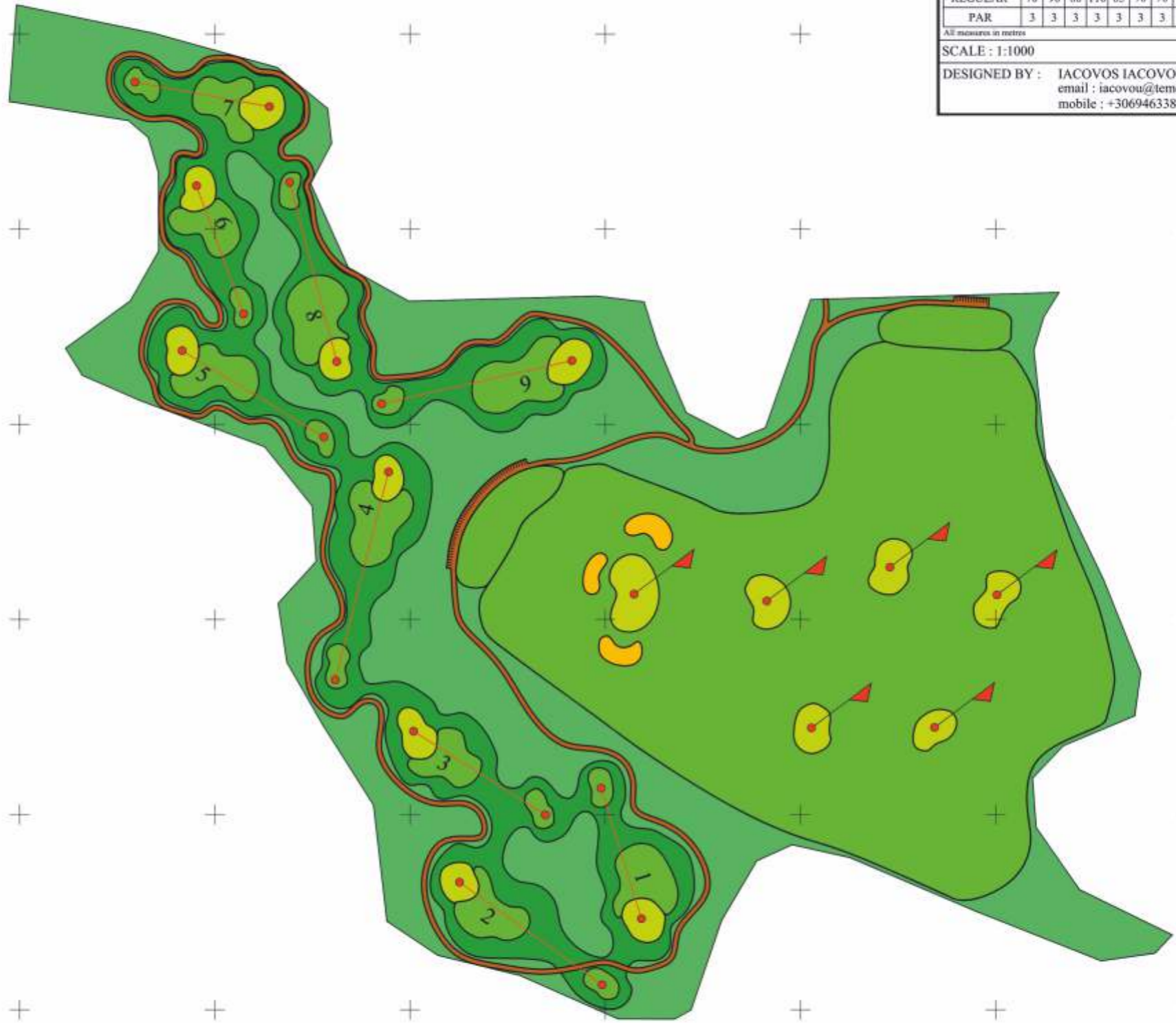
Инфраструктура гольф-поля (Gnezdino Pitch & Putt)


GNEZDINO GOLF COURSE & GOLF ACADEMY										
PITCH & PUTT - PAR 3 GOLF COURSE										
HOLE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAL
REGULAR	70	90	80	110	85	70	70	95	100	770
PAR	3	3	3	3	3	3	3	3	3	27

All measures in metres

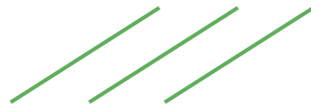
SCALE : 1:1000

DESIGNED BY : IACOVOS IACOVOU  
 email : iacovou@temes.gr  
 mobile : +306946338050





Пояснительная записка



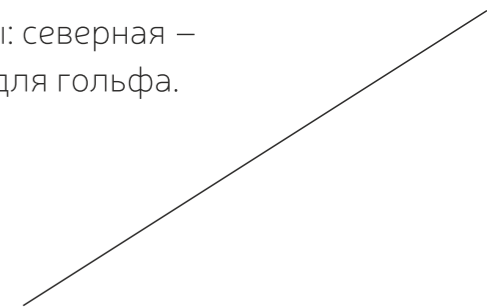
Коттеджный посёлок «Гнездино» - современный комплекс для жизни и отдыха. Отличительная особенность – смелая архитектура, энергоэффективные дома, богатая инфраструктура.

### **Характеристика участка.**

Участок находится северо-восточнее города Тула на расстоянии 15 км. Характер рельефа – холмистый. Перепад составляет 28 метров. С южной стороны участок граничит с рекой Тулица. Территория расположена вокруг искусственного водоема. Местность открытая с редкими включениями деревьев. В настоящее время проектируемая территория представляет собой образование из двух участков свободных от застройки с кадастровыми номерами 71:14:020101:1862, 71:14:020101:1863. Площадь территории в границах проектирования составляет 284700 м<sup>2</sup>.

В соответствии с проектом землепользования застройки города Тула (от 28.06.2017) северная часть участка относится к зоне Ж-1 – застройка индивидуальными жилыми домами. Размеры земельных участков от 300 до 1500 м<sup>2</sup>. В данной зоне разрешается строительство индивидуальных и блокированных жилых домов. Минимальные отступы от границы участка до дома составляют не менее 3 м. По участку проходит зона оптоволоконного кабеля. Для южной и центральной части участка градостроительные регламенты не установлены. Земля относится к сельскохозяйственным угодьям. В границы участка попадает водоохранная зона реки Тулица, составляющая 100 м.

Проект планировки предусматривает функциональное деление участка на 3 зоны: северная – жилая застройка, центральная – гостиничное обслуживание и спорт, южная – поле для гольфа.





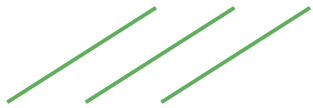
### **Жилая застройка.**

Проектом планировки сформирован жилой квартал, состоящий из 103 индивидуальных земельных участков, объединенных внутренней сетью проездов. На участке предполагается террасирование – искусственное создание горизонтальных или наклонных площадок, образующих уступы на склоне. Такой способ позволяет максимально использовать площадь участка и помогает бороться с эрозией почвы. Параметры запроектированных проездов – ширина проезжей части составляет 5,5 метров, ширина проездов в красных линиях 9 метров. В конце тупиковых проездов запроектированы разворотные площадки размером 15x15 метров. Длина тупиковых проездов не превышает 100м. Вдоль проезда, идущего с востока на запад, помимо инженерных сетей и тротуара запроектирована рядовая посадка деревьев. Линии регулирования застройки приняты в 3 метрах от красных линий. Проектом предусматриваются пешеходные тротуары. Проект предусматривает 3 типа жилой застройки: коттедж, дуплекс и таунхаус.

Технико-экономические показатели:

	<b>Количество домов / секций</b>	<b>Площадь секции, м<sup>2</sup></b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Площадь участка</b>
<b>Коттедж</b>	<b>32 дома</b>	<b>244</b>	<b>7 808</b>	<b>1200-1500</b>
<b>Дуплекс</b>	<b>25 секций</b>	<b>193</b>	<b>4 825</b>	<b>1200-1500</b>
<b>Таунхаус</b>	<b>46 секций</b>	<b>260</b>	<b>11 960</b>	<b>300-500</b>

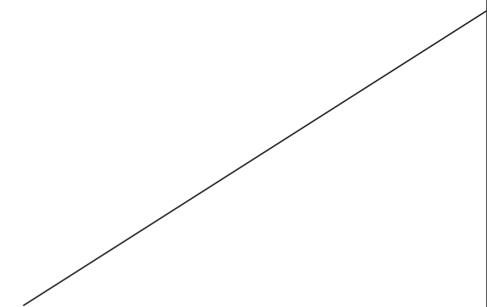




Коттеджи расположены на участке с перепадом рельефа 1,5 м. Гараж и сауна находятся на первом этаже. Гостиная, столовая и кухня размещаются на втором полуэтаже. Панорамные видовые окна двусветной гостиной раскрываются на солнечную сторону в долину. Из комнаты можно спуститься на участок по винтовой лестнице. Спальни находятся на третьем полуэтаже. С террасы открывается великолепный вид. Архитектуру дома оживляет динамичный вылет кровли. Второй полуэтаж выдвинут пятиметровой консолью, которую дополнительно поддерживают металлические опоры.

Другой тип застройки – дуплекс. Это жилые дома с участками до 1500 м<sup>2</sup>. сблокированные в кластеры по 2-4 штуки. Тупиковые проезды к домам заканчиваются круглыми разворотными площадками. Стены домов изогнутой формы в плане – получается разомкнутое кольцо. Дома, скомпонованные вокруг площадки, образуют внутренний полузакрытый дворик. Преимущество в том, что через него нет транзитного движения. К дому пристроен навес для автомобиля, крыша которого используется как терраса. Кухня гостиная и столовая образуют единое перетекающее пространство с выходом на придомовую территорию. Предусмотрена зона барбекю с навесом.

Третий тип застройки – таунхаусы. В поселке предусмотрено 7 домов блокированного типа с количеством секций от 3 до 7. Ориентация домов – широтная. Количество этажей – 3. В домах количеством секций от 3 до 7. Ориентация домов – широтная. Количество этажей – 3. В домах используются секции 2 типов, скомпонованных по принципу пазла. Первый – кухня, столовая, гостиная размещаются на первом этаже, а на втором и третьем пять спален. Второй – сауна с комнатой отдыха – на первом этаже, а на втором и третьем кухня, гостиная, столовая и три спальни. В каждой секции есть выход на эксплуатируемую кровлю. Дождевая вода собирается в накопительный бассейн и может использоваться для полива. Центральную часть дома пронизывает световая шахта. Таким образом, свет, проникающий через фонари в кровле, питает домашний огород. Это также сделало возможным осветить санузлы с душевыми, что способствует экономии электроэнергии. Из каждой секции предусмотрен выход на индивидуальный участок площадью 120-160 м кв. Ритм фасаду задают выступающие балконы.



### **Гостиничное обслуживание и спорт.**

Центральная зона включает в себя гостиницу на 95 номеров, ресторан «Гнездо» на 120 посетителей, гольф-клуб. Здание гостиницы Г-образной формы в плане. Оно выходит на кольцевую развязку на пересечении двух главных проездов поселка. Предусмотрен подъезд автобусов к главному входу. Рядом с гостиницей располагается парковка автотранспорта посетителей на 35 машиномест и персонала на 5 машиномест. С двух продольных сторон здания запроектирован пожарный проезд шириной 3,5 м. На участке гостиницы предусмотрен парк отдыха, площадка для баскетбола и теннисный корт. Здание гостиницы переменной этажности 3-5 этажей. Общая площадь здания составляет 5300 м<sup>2</sup>. Класс гостиницы – 3 звезды. На первом этаже гостиницы расположен вестибюль, ресепшн, кафе, конференц-зал на 90 человек, гардероб и административные помещения. Номерной фонд находится на 2-4 этажах. Вид из номеров предусмотрен на гольф-поле и на поселок. Ориентация преимущественно западная и восточная. Площадь стандартного номера 18,7 м<sup>2</sup>. Площадь улучшенного номера 24,2 и 30,2 м<sup>2</sup>. Проектом предусмотрено 2 лифта. Один из них с режимом работы перевозка пожарных подразделений. На каждом жилом этаже расположено помещение горничной с бельепроводом.

С южной стороны к гостинице пристроено здание ресторана, которое является визитной карточкой комплекса. Его расположение обеспечивает хорошую видимость с трассы Калуга-Рязань. Предполагается, что благодаря яркой архитектуре, он станет новым аттрактором района. Ресторан по форме напоминает гнездо. Конструкция витража – похожа на свитую из прутьев. Объем зала сферической формы оторван от земли. Его поддерживает вертикальное коммуникационное ядро. Кухня и готовочные помещения напротив заглублены под землю. Они освещаются через зенитные фонари в кровле. Связь между готовочной и залом осуществляется по лестнице и подъемникам. Рядом с кухней предусмотрена парковка персонала на 5 машиномест и разгрузочная площадка 12x12 м. В фойе ресторана можно попасть либо из вестибюля гостиницы, либо через отдельный вход. Далее посетители по лестнице или на лифте могут подняться в зал либо на эксплуатируемую кровлю. Эвакуация осуществляется по лестничной клетке и наружной металлической лестнице. Площадь помещений ресторана составляет 1200 м<sup>2</sup>.

Здание гольф-клуба накрыто кровлей волнообразной формы, которая создает динамичный силуэт. Здание переменной этажности 2-3 этажа. Общая площадь здания 3000 м<sup>2</sup>. Проезд заканчивается разворотным кольцом для автобусов. Предусмотрена парковка для посетителей комплекса на 18 машиномест и обслуживающего персонала на 5 машиномест. В здании размещается спорт-клуб, душевые, сауны, магазин спорт-оборудования, гольф-академия, гольф-мастерские, гостиные.

### **Поле для гольфа.**

В южной зоне участка запроектировано тренировочное поле и гольф поле на 9 лунок, которое соответствует международным стандартам качества. Площадь поля 144000 м<sup>2</sup>. На территории клуба планируется регулярно проводить международные турниры.





## Контактная информация

# ООО «Блеск Сервис»

Адрес: Тульская область, г. Тула, пр. Ленина, д. 85, литера Г, офис 318

Телефон: +7(910) 158-88-68

