

ТРАНСФОРМАЦИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА ПЕШЕХОДНЫХ МАРШРУТАХ



В ЖИЛЫХ РАЙОНАХ ГК «А101»



МАРТ | 2025

на рынке с
1992
года

Подтверждены в декабре 2024 года:

RU A/СТАБИЛЬНЫЙ

РА Эксперт с 2023 года

A (RU)/СТАБИЛЬНЫЙ

АКРА впервые с 2023 года

33,4 | тыс. рабочих
мест
создано в районах «А101»

6,8 млн м²
реализуемых
проектов

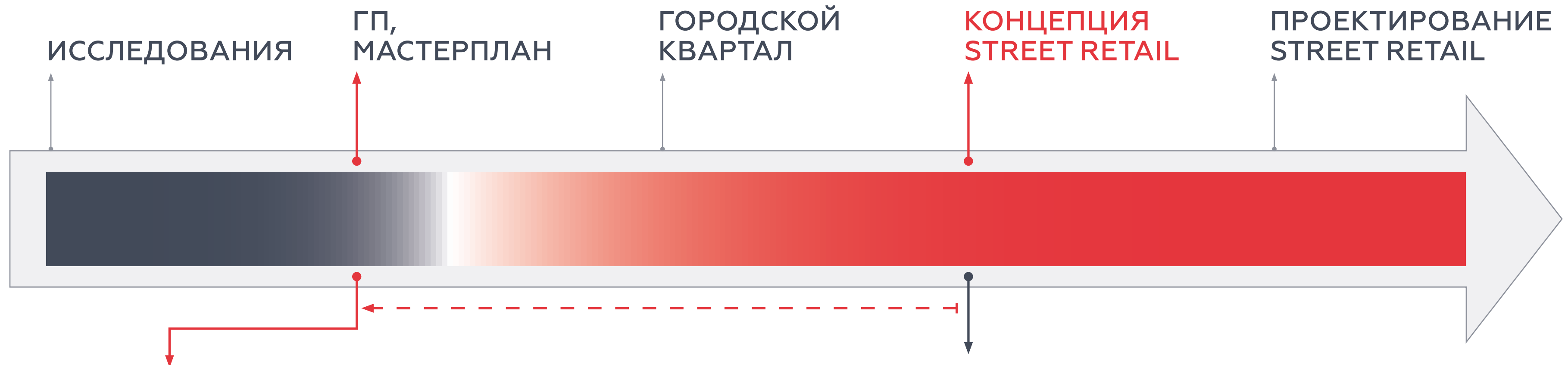
2^{+12*} школ и детских
садов построено
в 2024 году

>12 | тыс.
детей
ходит в школы и детские
сады ГК «А101»

УРОВЕНЬ ESG-5

Получен рейтинг ESG-A от АКРА

Выпущен годовой отчет ESG



ФОРМИРОВАНИЕ 15-МИНУТНОГО ГОРОДА

- Децентрализация
- Проекты городского масштаба. Определение партнеров и продукта
- Функции осз и зу
- Создание сети маршрутов и рекомендации по био
- Расчет плотности населения, тэп, классам жилья...

ФОРМИРОВАНИЕ ПРОДУКТА

- Оценка объемов коммерческих помещений
- Увеличение количества типов и форматов
- Формирование кластеров и тематических улиц (трендовые улицы, спортивные набережные, гастрономические площади...)
- Комбинированная схема реализации (габ, продажа, собственный сервис)
- Пешеходизация районов (в каждом районе — пешеходный променад)
- Пространство вокруг коммерции (благоустройство, грязезащита, озеленение, з/у)
- Внимание к техническим параметрам (это по прежнему важно!)

Восприятие вывески коммерческого помещения зависит от расстояния до нее потенциального посетителя и от способа передвижения потенциального посетителя (пешком, на автомобиле).

Оптимальная зона видения — поле зрения человека в вертикальной плоскости, ограничивается углами восприятия 30° вверх и 40° вниз от усредненной линии зрения. Высота горизонта глаз стоящего/идущего человека принимается за 1,7 м, сидящего в автомобиле — 1,4 м.

Таким образом, зная расстояние от тротуара до фасада, можно определить оптимальную высоту расположения вывески.

Тип трафика (пешеходный или автомобильный) вблизи коммерческих помещений конкретного дома определяется на этапе составления МЗ.

ПЕШЕХОДНЫЙ ТИП ТРАФИКА (метры)

Расстояние тротуара от фасада (до 30° от линии зрения)	2	3	4	5	6	7	8
Расположение верхней границы вывески на высоте не более...	2,9	3,4	4	4,6	5,2	5,7	6,3
Оптимальная высота расположения выносного элемента (до 13° от линии зрения)	2,2	2,4	2,6	2,9	3,1	3,3	3,5

Расстояние, от фасадов, комфортное для пешеходов

ПЕШЕХОДНЫЙ ТИП ТРАФИКА (метры)

Расстояние проезжей части от фасада (до 30° от линии зрения)	2	3	4	5	6	7	8
Расположение верхней границы вывески на высоте не более...	2,6	3,1	3,7	4,3	4,9	5,4	6

Оптимальное расстояние до дороги при самых высоких помещениях...



A101

ИСПАНСКИЕ КВАРТАЛЫ

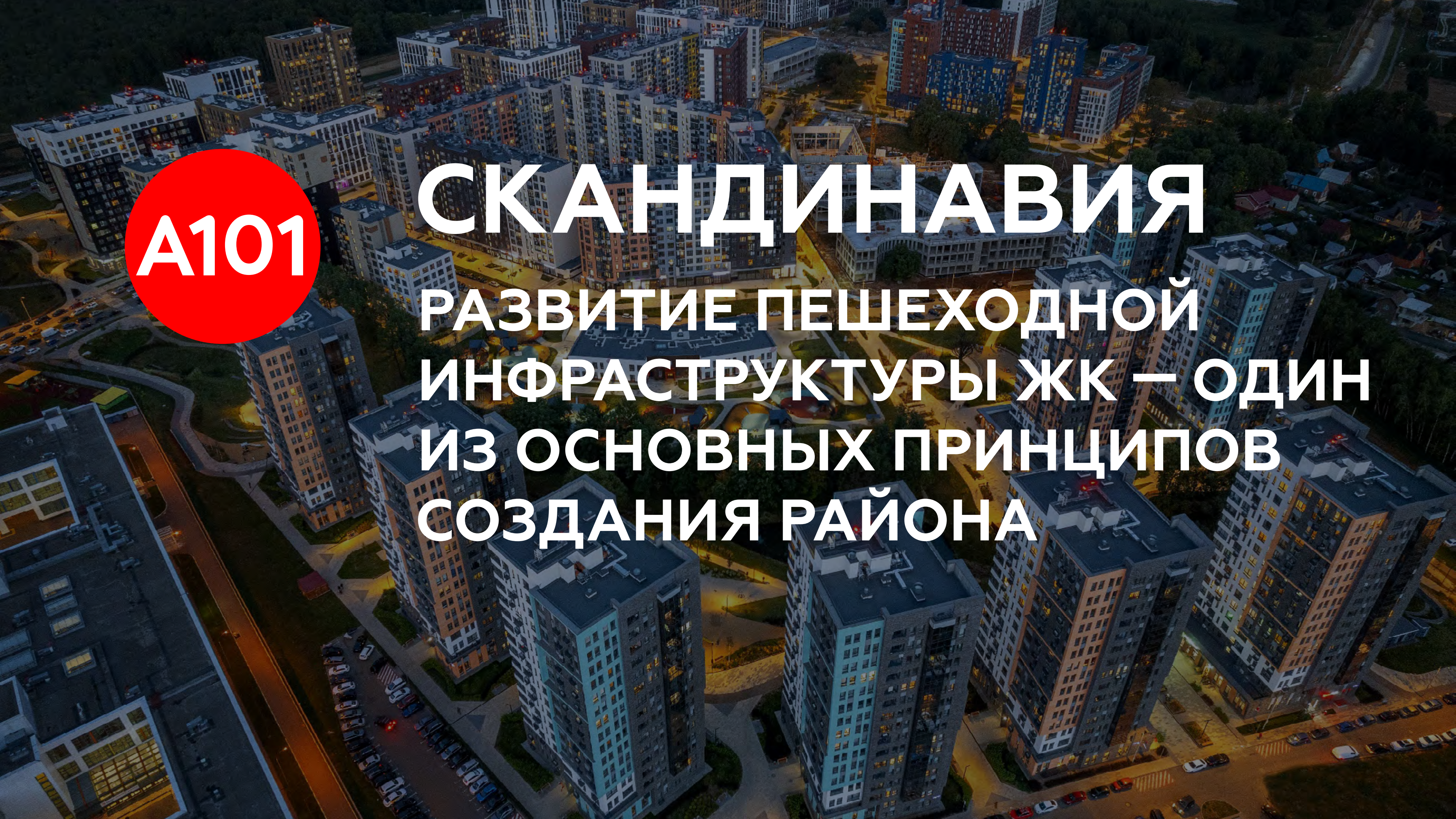
ПЕРВЫЙ ЖИЛОЙ
РАЙОН A101, ГДЕ БЫЛО
СОЗДАНО ПЕШЕХОДНОЕ
ПРОСТРАНСТВО







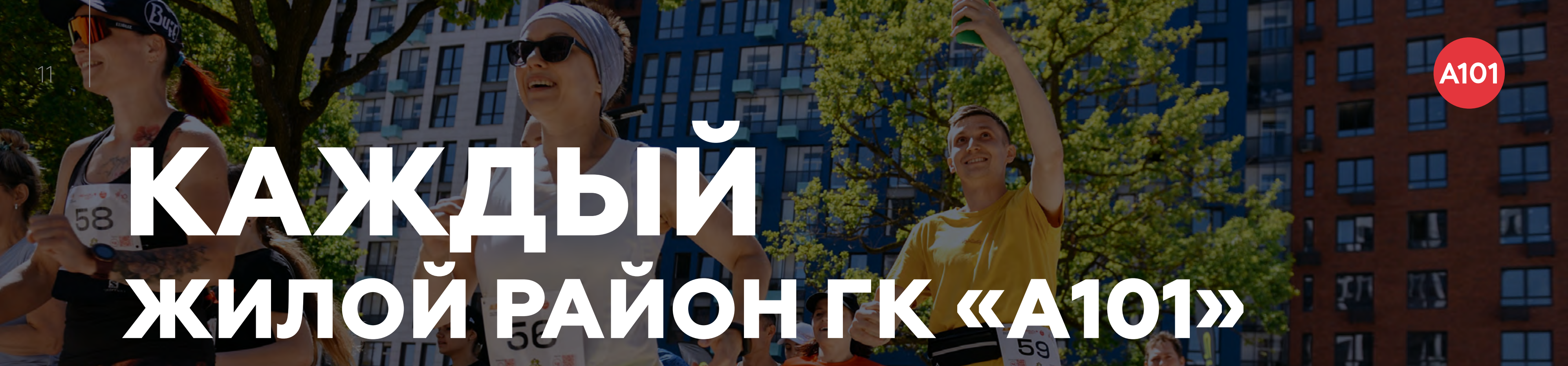
- 1 Точки притяжения**
на пешеходном маршруте,
которые создают
мотив для прогулки
- 2** На пешеходном
пространстве должно
быть **повышенное
количество объектов
общественного
питания — до 30%**
(площади)
- 3** Требуется
**культурная
компонента**



A101

СКАНДИНАВИЯ

РАЗВИТИЕ ПЕШЕХОДНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖК — ОДИН
ИЗ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ
СОЗДАНИЯ РАЙОНА



КАЖДЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН ГК «А101»

ИМЕЕТ ПЕШЕХОДНОЕ
ПРОСТРАНСТВО:

**ПРОМЕНАД, БУЛЬВАР,
ПЛОЩАДЬ**















- 1 Якорные объекты**
расположены вдоль всего пешеходного променада — на него выходят школы, ТЦ, общественный центр, хиллинг-центр GreenFlow, а завершаться он будет крупным спортивным кластером у м. Потапово (Мультиспорт, Футбольный Манеж, Фитнес-центр с бассейном).
- 2** На пешеходном пространстве было **заложено повышенное количество объектов общественного питания** — для них предусмотрены специальные технические параметры.
- 3** В качестве культурно-событийного аспекта — **скульптуры муми-троллей и площадь с прозрачными шатрами**, где можно проводить мероприятия.



A101

ПРОКШИНО

УВЕЛИЧЕНО КОЛИЧЕСТВО ФОРМАТОВ ПЕШЕХОДНЫХ ПРОСТРАНСТВ



- 1. Широкий бульвар**
- 2. Мостовые пространства**
(мост + дополнительные места отдыха для пешеходов — амфитеатр, созерцательная площадка и т.д.)
- 3. Площадь событий** — создаётся рядом с комьюнити-центром — «Дом A101 Прокшино», где будет летний кинотеатр
- 4. Диагональная улица** — узкая и уютная, с другим характером, чем бульвар
- 5. Набережная с рестораном и пирсом**

ДИАГОНАЛЬНАЯ УЛИЦА

Пересечение променада и лесопарка — это первая точка в неспешной прогулке к набережной, место слияния природы и города, устье зеленой артерии.

Плазу можно рассматривать как место рекреации с функциями торговли и общественного питания, большими зонами под летние кафе, с первыми видовыми точками на Хованский пруд.

Финальная точка притяжения променада — большой прогулочный маршрут вдоль набережной.

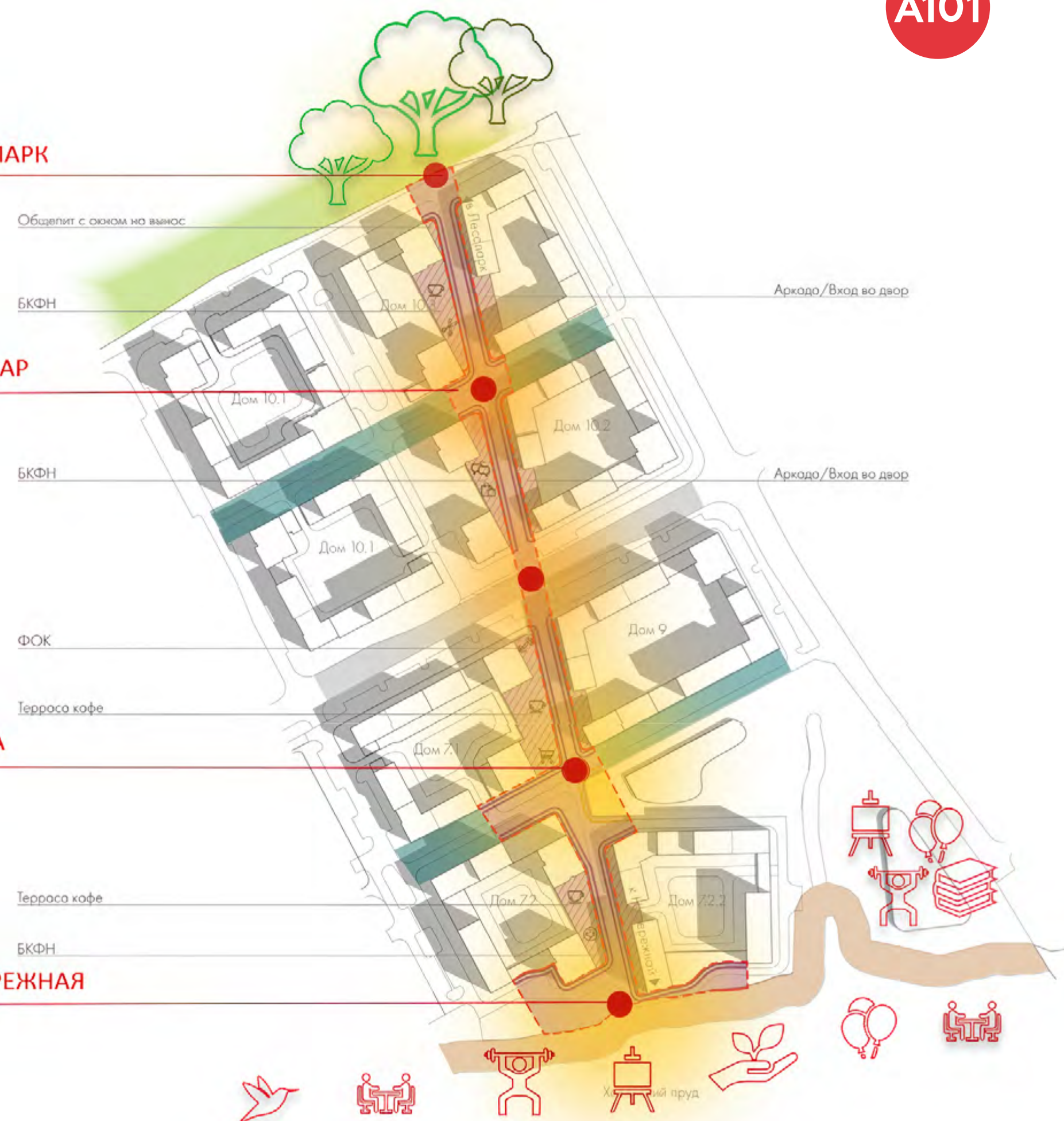
A101

ПРОМЕНАД / ЛЕСОПАРК

ПРОМЕНАД / БУЛЬВАР

ПРОМЕНАД / ПЛАЗА

ПРОМЕНАД / НАБЕРЕЖНАЯ



ДИАГОНАЛЬНАЯ УЛИЦА

Ширина променада позволяет наполнить пространство переносной уличной мебелью, невысокими кустарниками, замостить паттернами из плитки для создания запоминающегося образа.

На всем своем протяжении диагональная улица поддержана якорными объектами коммерции, а также многочисленными кафе и ресторанами с уникальными характеристиками, такими как полукруглые панорамные витрины, видовой 2-й уровень, окно на вынос, летние террасы под перголами, консолями и в световом дворе (атриуме).





Лесопарк
«Хованская
дубрава»

1 Городская набережная
с примыкающей
территорией
(правый берег)

2 Бульвар
между домами 1 и 2

3 Многофункциональная
площадь

4 Бульвар Диагональ

Рекреационные
зоны и парки

пешеходные
маршруты

Комьюнити-центр











Оксана Моисеева

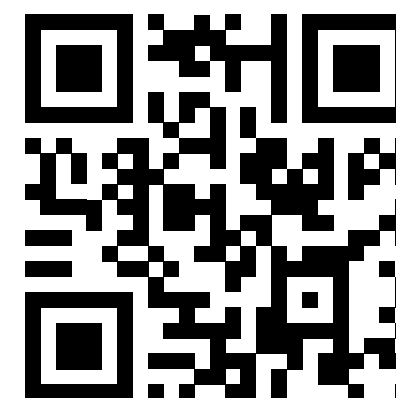
заместитель коммерческого
директора по коммерческой
недвижимости ГК «А101»

☎ +7 (909) 977-90-57
✉ moiseeva_o@a101.ru

Спасибо за внимание!

A101

Вконтакте



Телеграм

