

**ПОЛО-КЛУБ
ЗНАМЕНСКОЕ**

Valode & Pistre

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. КОНТЕКСТ	7
2. ОГРАНИЧЕНИЯ	19
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	25
4. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СХЕМА	29
5. КОНЦЕПЦИЯ	33
6. СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	41
7. КОННЫЙ ДВОР	45
8. ОБЩИЕ ВИДЫ	51
9. СХЕМА ОБЩЕСТВЕННЫХ И ПРИВАТНЫХ ЗОН	65
10. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПОТОКОВ	69
11. СХЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗРЕЗЫ	79
12. ИСТОРИЧЕСКИЕ РЕФЕРЕНСЫ	87
13. РЕФЕРЕНСЫ	103
14. МИРОВАЯ ПРАКТИКА	131

ВВЕДЕНИЕ

Представляем Вам концепцию развития собственных земель в Подмоскowie, расположенных в пойме реки Москва по северной границе села Знаменское (с/п Горское, Одинцовский район).

Комплекс земельных участков общей площадью 94 Га расположен в престижном районе Подмоскowie, в живописном ландшафтном окружении. До участка легко добраться как из центра Москвы, так и из международных аэропортов Внуково и Шереметьево.

Ключевой целью освоения земельного фонда является строительство элитного конноспортивного клуба для игры в Поло. По сути, речь идет о воссоздании утерянной в начале 20-го века особенной «аристократической» спортивно-культурной среды в западной части ближайшего Подмоскowie, где сохранилась и активно развивается культура элитного коневодства, а также есть общественный запрос на повышение престижа и зрелищности связанных с ним видов спорта. Уникальность проекта для Подмоскowie заключается в том, что впервые в истории новой России будет создан профессиональный Поло-клуб. Мы ставим перед собой задачу вписать создаваемый поло-клуб в календарь престижных международных турниров, благодаря создаваемой спортивной инфраструктуре высочайшего мирового уровня. Также планируется организовывать и проводить спонсорские мероприятия, турниры и матчи для российских профессионалов и любителей, что будет способствовать как популяризации этого вида спорта, так и туристической привлекательности западного Подмоскowie. Отдельная инфраструктура предусмотрена для детей различных возрастов, будет создан детский конноспортивный клуб, на базе которого будут воспитываться будущие поколения игроков и любителей поло.

Особенностью предлагаемой концепции является открытость будущего игрового пространства для местных жителей и туристов, сохранение прекрасных видовых характеристик поймы Москва-реки, создание парковой инфраструктуры европейской уровня вдоль береговой линии, сохранение уникальной подмоскowieй экосреды.

Концепция предполагает функциональное деление земельного надела на спортивную, общественную, гостиничную и частную зоны, объединенные едиными архитектурными замыслами и подчиненные одной цели — обеспечить высокий международный уровень Поло-клуба, комфорт для игроков и популяризацию этой игры среди жителей Москвы и Подмоскowie.

Особое внимание в данном проекте будет уделено экологической составляющей. В данном контексте предполагается отказ от использования химических удобрений, экономия воды для полива полей, использование новейших европейских экологических стандартов при строительстве и эксплуатации комплекса, бережное отношение к потреблению энергоресурсов.

Экономическая составляющая проекта предполагает вложение собственных и привлеченных средств в объеме не менее 5 млрд. рублей, привлечение известного европейского гостиничного оператора, создание эффективной бизнес-модели за счет взносов членов клуба, платы за обучение и аренду полей, использование вспомогательной инфраструктуры: ресторан, кафе, детский спорт, пляжные зоны, причалы, а также аренда нескольких десятков вилл для игроков, что в совокупности позволит будущему клубу внести свой вклад в экономику Подмоскowie и создать не менее 100 новых рабочих мест.

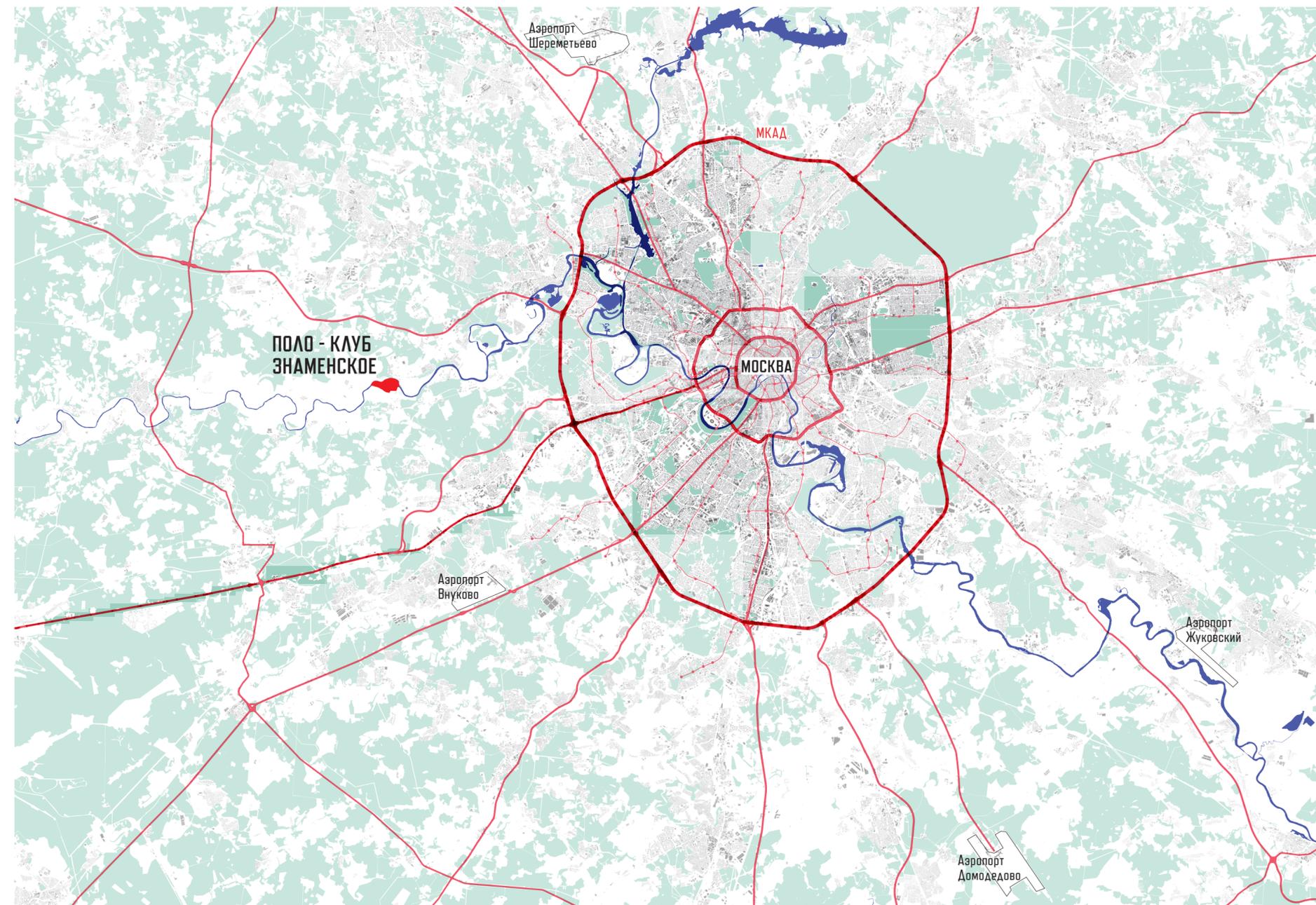
Учитывая необходимость внесения существенных изменений в градостроительную документацию, разработку технических условий подключения к инженерным коммуникациям, а также большой объем проектирования предполагаемый срок реализации проекта, по нашей оценке — не ранее середины 2025 года.



1. КОНТЕКСТ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Участок расположен на Западе Москвы в удобной транспортной доступности от центра Москвы и международных аэропортов Внуково и Шереметьево.





РАСПОЛОЖЕНИЕ

Участок простирается на свободной от застройки территории площадью 94 гектара, расположенной вдоль изгиба Москвы реки, в живописном ландшафтном окружении.

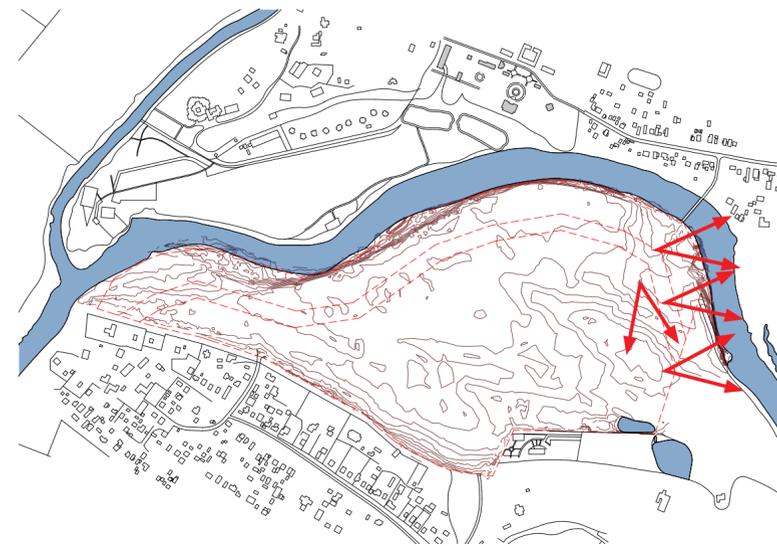


УСАДЬБА ПЕТРОВО-ДАЛЬНЕЕ

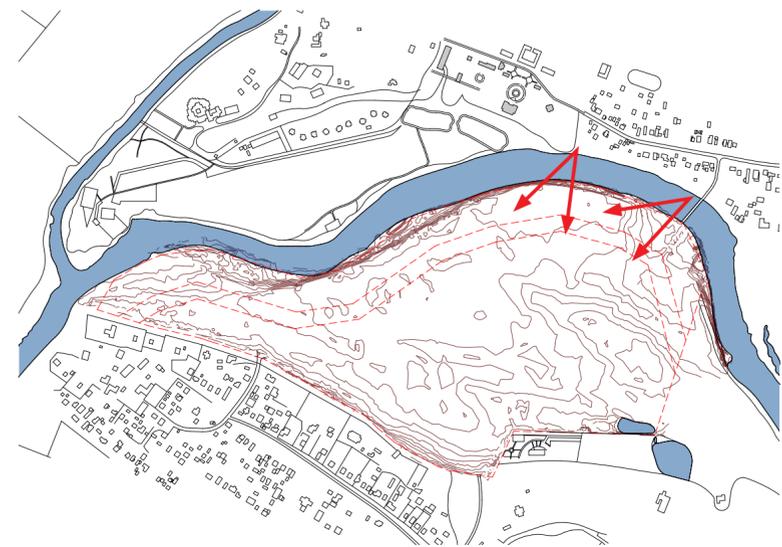
Участок частично попадает в зону охранного природного ландшафта усадьбы Петрово-Дальнее, расположенной на возвышенности с противоположной стороны Москвы-реки. Соседство со знаковым объектом исторического наследия определяет не только видовые характеристики проекта, но и задает высокие требования к качеству ландшафта и архитектуры.



ФОТОГРАФИИ УЧАСТКА



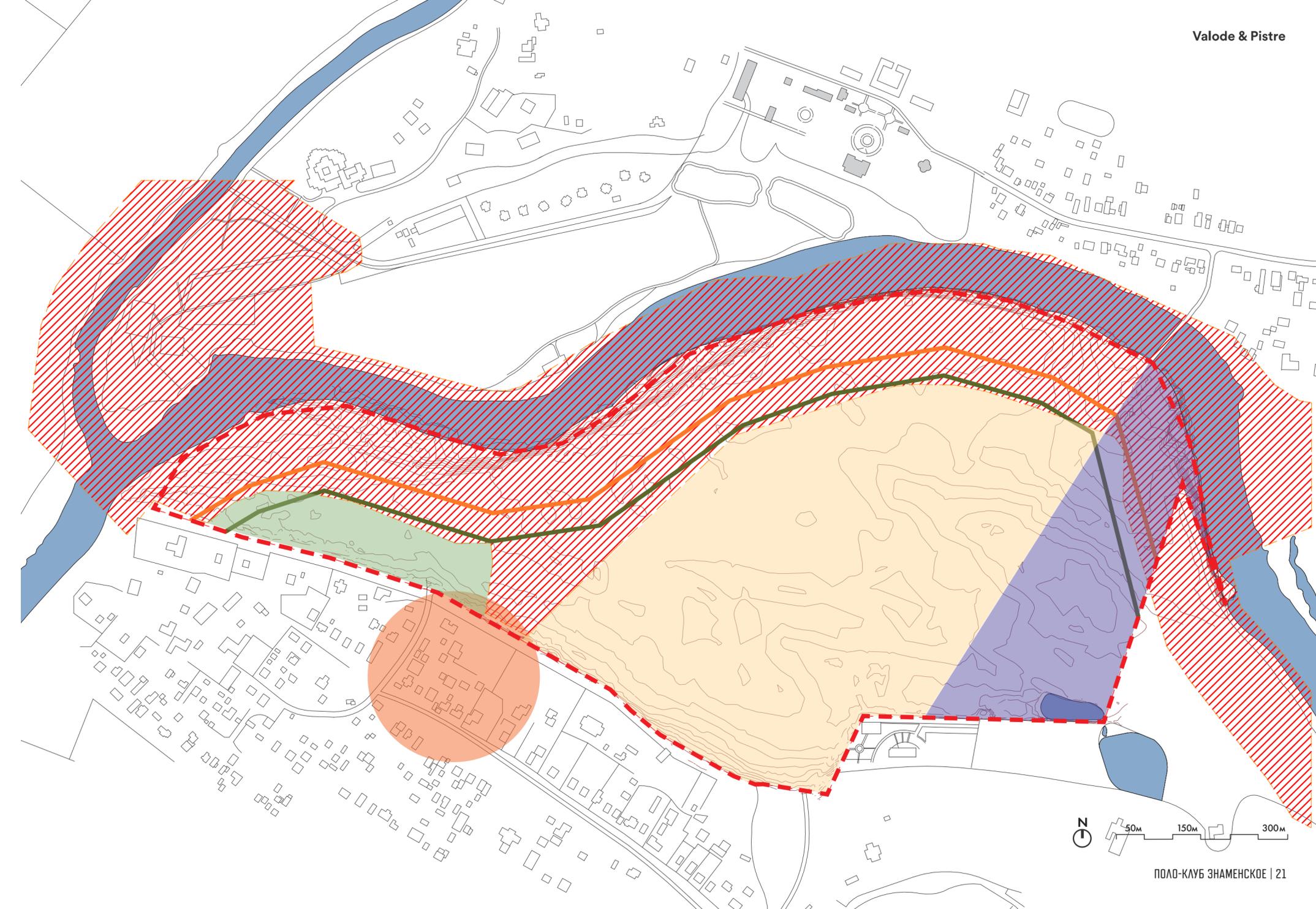
ФОТОГРАФИИ УЧАСТКА



2. ОГРАНИЧЕНИЯ

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

-  Граница участка
-  Прибрежная защитная зона 100 метров
-  Прибрежная защитная зона 150 метров
-  Зона охраняемых объектов. Высотные параметры не выше 9 м.
-  Защитная зона объектов культурного наследия.
-  Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Петровское-Дальнее (Дурасовых) XVI -XVIII вв. Участок В А1 - запрещено строительство жилых и нежилых зданий и сооружений, строительство мостов на высотных конструкциях; разрешено сохранение открытой озелененной территории, создание лугопарка с сохранением ландшафтно-видовых раскрытий на усадебный комплекс
-  Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Петровское-Дальнее (Дурасовых) XVI -XVIII вв. Участок В Б1 - высотные параметры не выше 10 м.
-  Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Петровское-Дальнее (Дурасовых) XVI -XVIII вв. Участок В Б2 - высотные параметры не выше 10 м.



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ЗУ1 - 50:20:0040710:545 — зона озелененных и благоустроенных территорий

ЗУ2 - 50:20:0040710:546 — зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

ЗУ3 - 50:20:0040710:543 — зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

ЗУ4 - 50:20:0040710:542 — зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

ЗУ5 - 50:20:0040710:162 — зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

ЗУ6 - 50:20:0040710:544 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

ЗУ7 - 50:20:0040710:547 — зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами



3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПРОГРАММА

В рамках строительства поло-клуба на территории планируется создание общественной парковой зоны, конноспортивного центра и гостинично-жилой зоны.

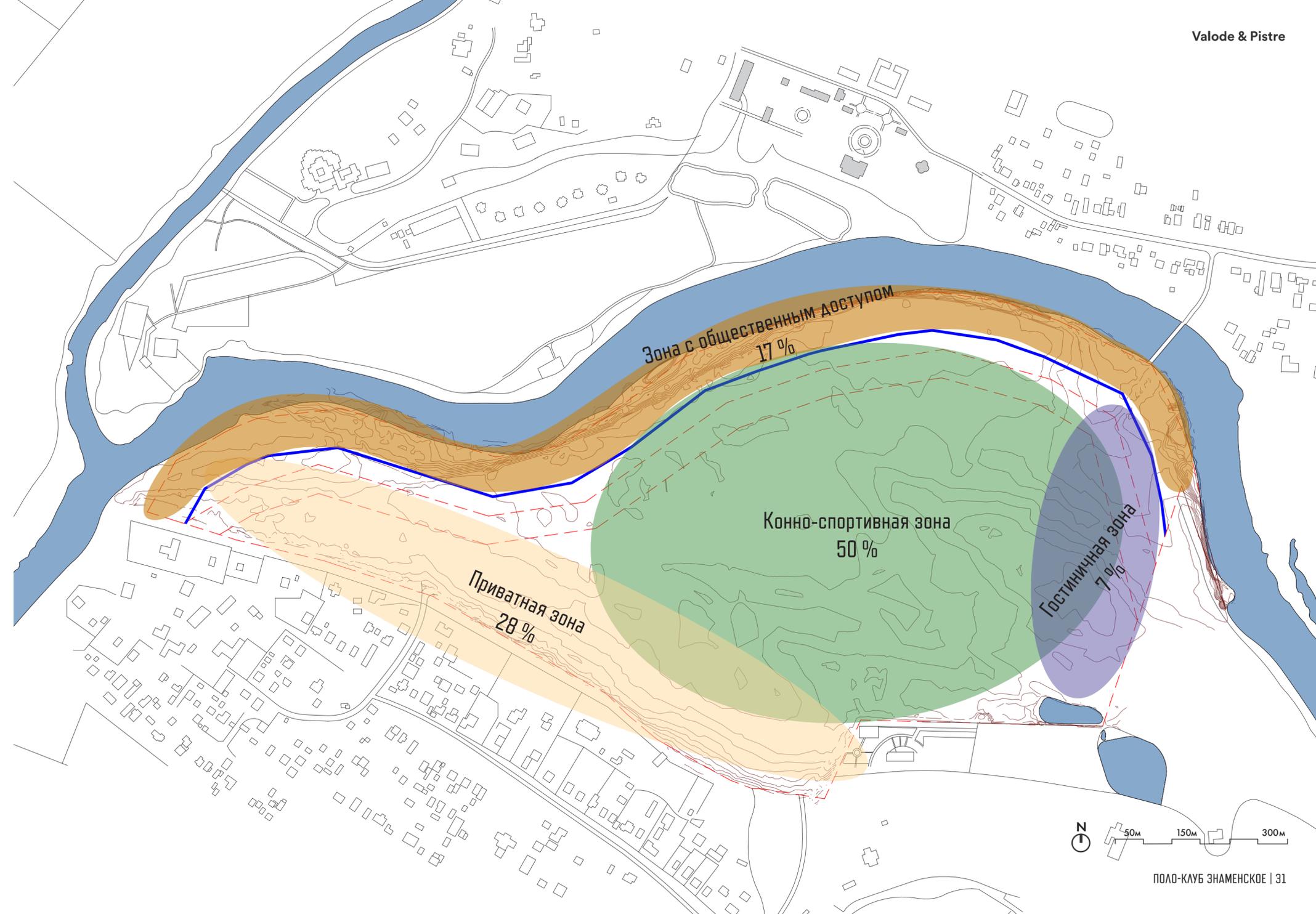
В конноспортивной зоне разместятся 4 поля для профессиональной игры в поло, а также вся необходимая инфраструктура на 200 лошадей, включающая конюшни, манеж, тренировочные плацы, ветеринарный центр, тренировочное оборудование, клубный дом, а также детский конный клуб со своими конюшнями, манежем и тренировочным плацом.

Наименование	Площадь		
Площадь всей территории	96,12 га		
Площадь дорог (асфальт)	2,1 га		
Площадь пешеходной зоны	2,7 га		
Площадь свободного ландшафта	65, 17		
Площадь застройки с фундаментом	5,7 га		
Площадь открытых конно-спортивных элементов	19, 2 га		
Конно-спортивная инфраструктура		Размер	Этажность / высота
4 Поля для поло	159 500 м ²	Размер поля 145 x 275 м	
Конная аллея	18 900 м ²	Длина 0,2 га	
Тренировочная дорожка для лошадей	7130 м ²	Длина 500 м	
2 Плаца	5 600 м ²	Размер плаца 40 x 70 м	
Манеж	5 400 м ²	Размер манежа 60 x 90 м	20 метров
Конюшни	5 920 м ²	на 200 лошадей	1 этаж
Ветеринарный центр	1 680 м ²		1 этаж
2 Ходилки	1 210 м ²		1 этаж
Бассейн для лошадей	1 330 м ²		1 этаж
Детская конно-спортивная инфраструктура			
Детский манеж	1 500 м ²	Размер манежа 25 x 60 м	10 метров
Детские конюшни	560 м ²	на 20 лошадей	1 этаж
Детский плац	1 125 м ²	Размер плаца 25 x 45 м	
Здания конно спортивного-клуба			
Зал славы	3 800 м ²	2 этажа	2 этажа
Клубный дом / Администрация	4 340 м ²	2 этажа	2 этажа
Отель	11300 м ²	200 номеров	2 этажа
Паркинг			
Гостевой паркинг	5 040	200 машино / мест	
Логистика и техническая зона			
Паркинг для спец.техники	3 000 м ²		
Логистическая зона	3 500 м ²		
Сенник	950 м ²		
КНС	1 250 м ²		
Техническая зона	800 м ²		
Виллы	51 300 м ²	27 вилл	2 этажа

4. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СХЕМА

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СХЕМА

-  Конно-спортивная зона.
-  Зона с общественным доступом.
-  Гостиничная зона.
-  Приватная зона.
-  Граница 75м



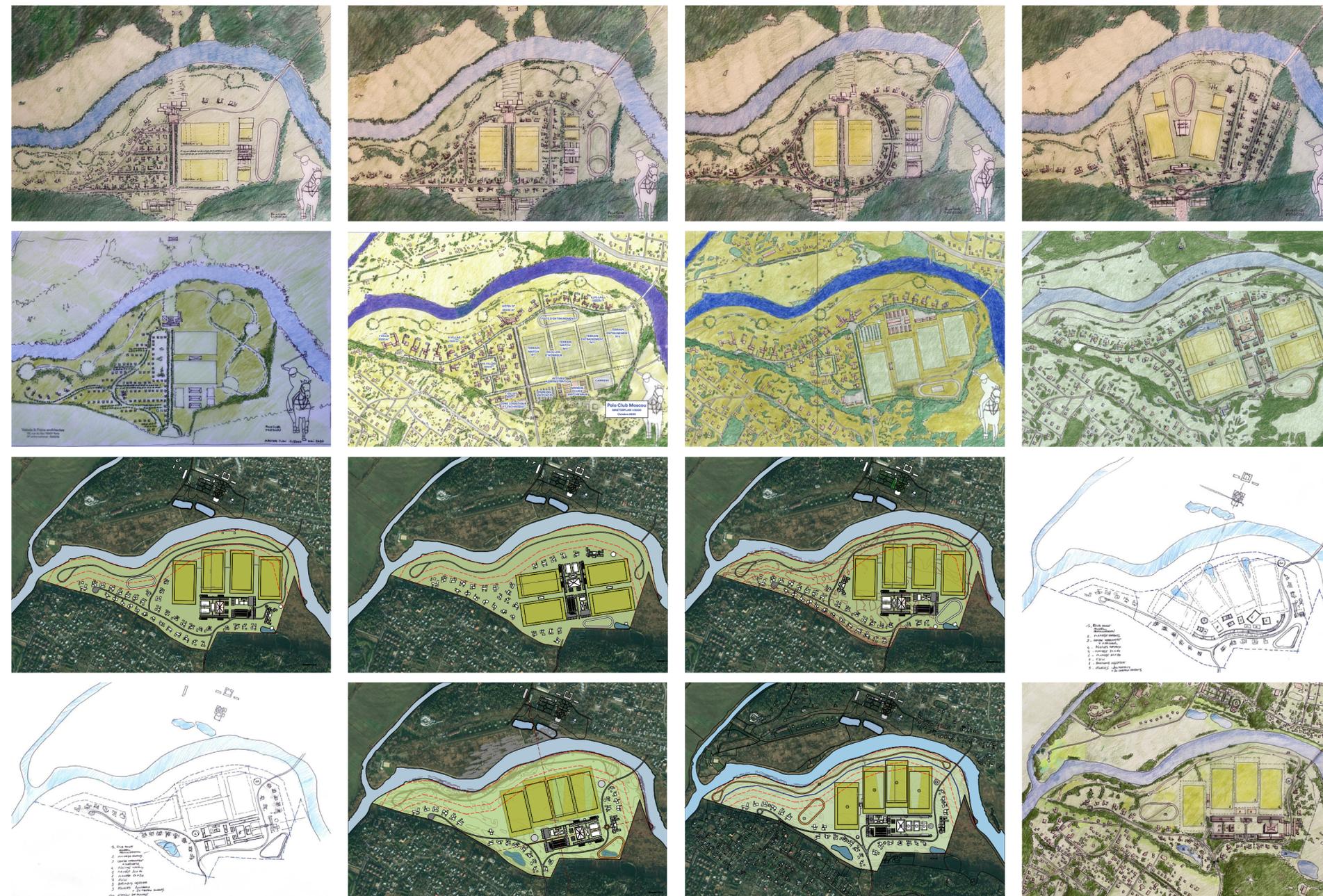
5. КОНЦЕПЦИЯ

ПОИСКИ КОНЦЕПЦИИ

Основной поиск концептуального и планировочного решения велся по следующим направлениям:

- определение количества полей,
- организация конноспортивной зоны и ее связь с сопутствующими функциями,
- связь между конноспортивной зоной и отелем,
- определение ориентации игровых полей.

Проведенный анализ позволил определить ключевые показатели проекта и предложить концепцию генерального плана с учетом различных исходных данных и особенностей создания поло-клубов.



КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Концепция генерального плана основана на четырех основных идеях:

- поля для поло расположены вдоль набережной, что создает уникальный ландшафтный характер и отражает специфику самого участка и его окружения,
- конноспортивная зона организована в соответствии с историческими традициями аристократических и императорских конных дворов,
- комплекс отеля и прилегающих вилл организован в свободной мягкой композиции и тесной связи с природой и ландшафтом на контрасте со строгой организацией и планировкой конного двора,
- вдоль реки на протяжении всего участка организована просторная общественная парковая зона шириной 75 метров. Она позволит создать общественный пешеходный и туристический маршрут, связав Петрово-Дальнее на противоположном берегу с селом Знаменским, прилегающим к участку.

Поля для поло выполнены в соответствии с международными стандартами, габаритами 145x275 с защитными зонами по 35 и 15 метров по периметру. Между полями 1 и 2 расположится зал славы для проведения крупных престижных матчей и соревнований.

Конный двор организован по оси запад-восток, соединяющей отель и виллы с противоположной стороны. В западной части расположится логистическая, техническая зона и хозяйственный блок. Восточная часть отведена под конную инфраструктуру – конюшни с сопутствующими функциями, тренировочные плацы. В центральной части расположится зона парковки на въезде, которая позволит освободить оставшуюся территорию от автомобильного движения, большой манеж, а также клубный дом. Клубный дом станет оживленным местом встреч и общения, в нем расположатся лаунж с баром и рестораном, спортивный зал с бассейном, СПА, сауна, а с террасы, выходящей к игровым полям, можно будет насладиться игрой и видами на реку.

Отель и виллы рассматриваются как единый ансамбль, как с точки зрения функционирования и обслуживания, так и с точки зрения архитектурных решений.

Архитектурные решения зданий будут одновременно отражать современный характер и отсылать нас к некоторым особенностям исторической архитектуры Москвы.

Особое внимание будет уделено качеству ландшафта и благоустройства, выбору растений, с отсылкой к традициям русской парковой культуры.

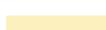
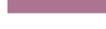
Вдоль набережной будут организованы террасы с летними кафе и пляжи. По общественной парковой зоне также будет проложена тропа для конных прогулок, которая позволит создать уникальную атмосферу для гостей, а также расслабить лошадей после матчей и тренировок.

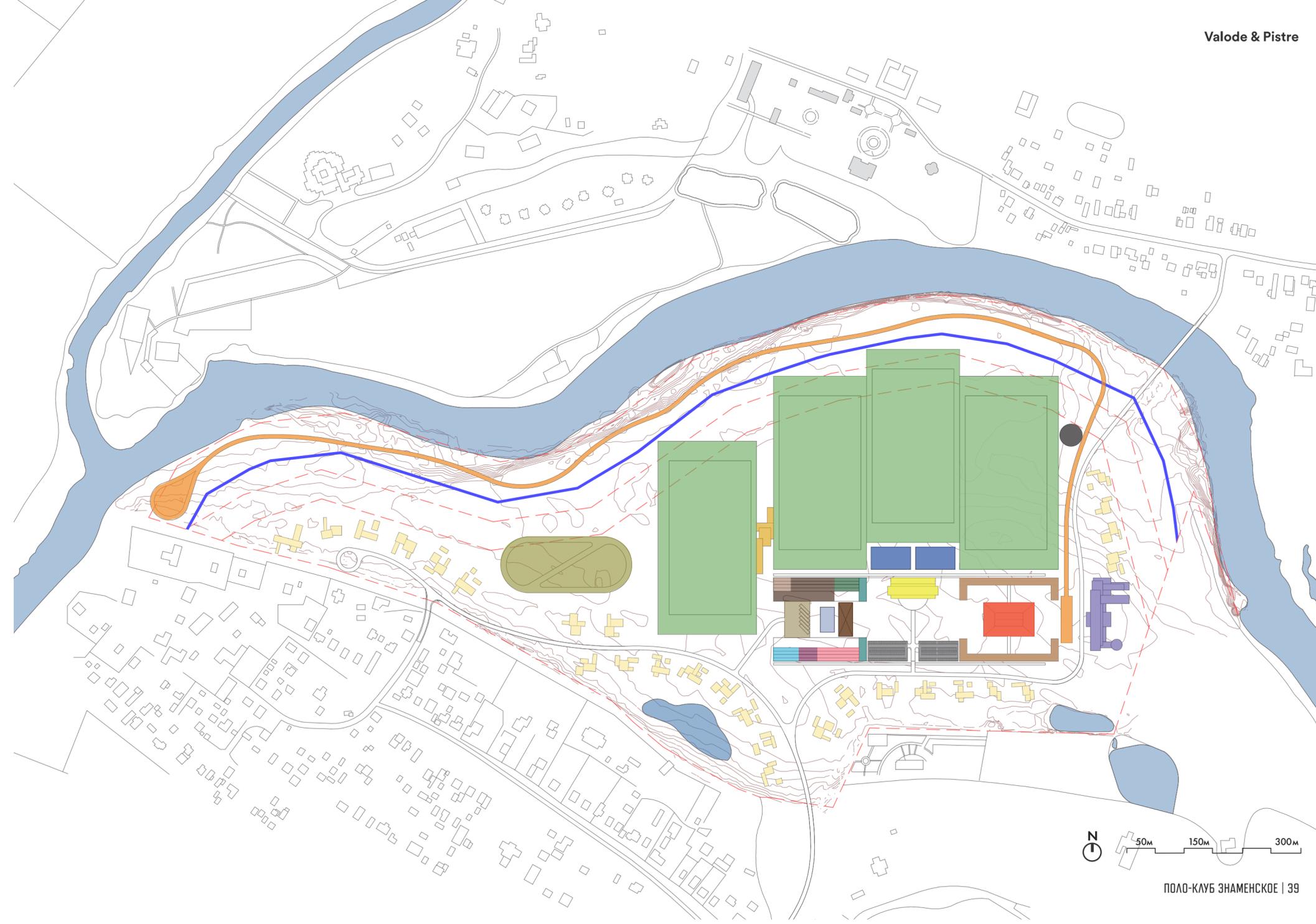
Общественная зона будет отделена от частной территории за счет организации рельефа и ландшафта, что позволит обеспечить безопасность объекта без возведения видимых заборов.

Въезд на территорию осуществляется с южной стороны участка, также рассматривается возможность последующей организации въезда через мост с противоположной стороны реки.

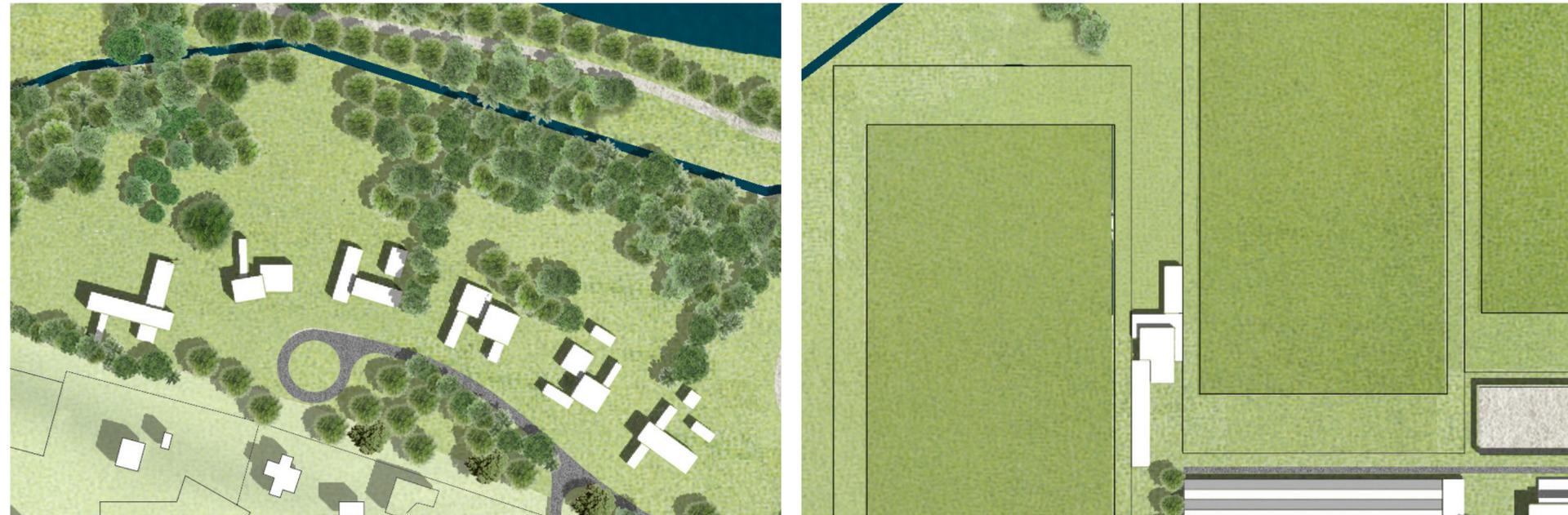


ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-------------------------|
|  | Поля для поло |  | Сенник |
|  | Зал славы |  | Отель |
|  | Клубный дом / Администрация |  | Конная аллея |
|  | Конюшни |  | Виллы |
|  | Плaцы |  | КНС |
|  | Манеж |  | Техническая зона |
|  | Ветеринарный центр | | |
|  | Ходилки | | |
|  | Бассейн для лошадей | | |
|  | Детский манеж | | |
|  | Детские конюшни | | |
|  | Детский плац | | |
|  | Тренировочная дорожка | | |
|  | Гостевой паркинг | | |
|  | Паркинг для спец. техники | | |
|  | Логистическая зона | | |



6. СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



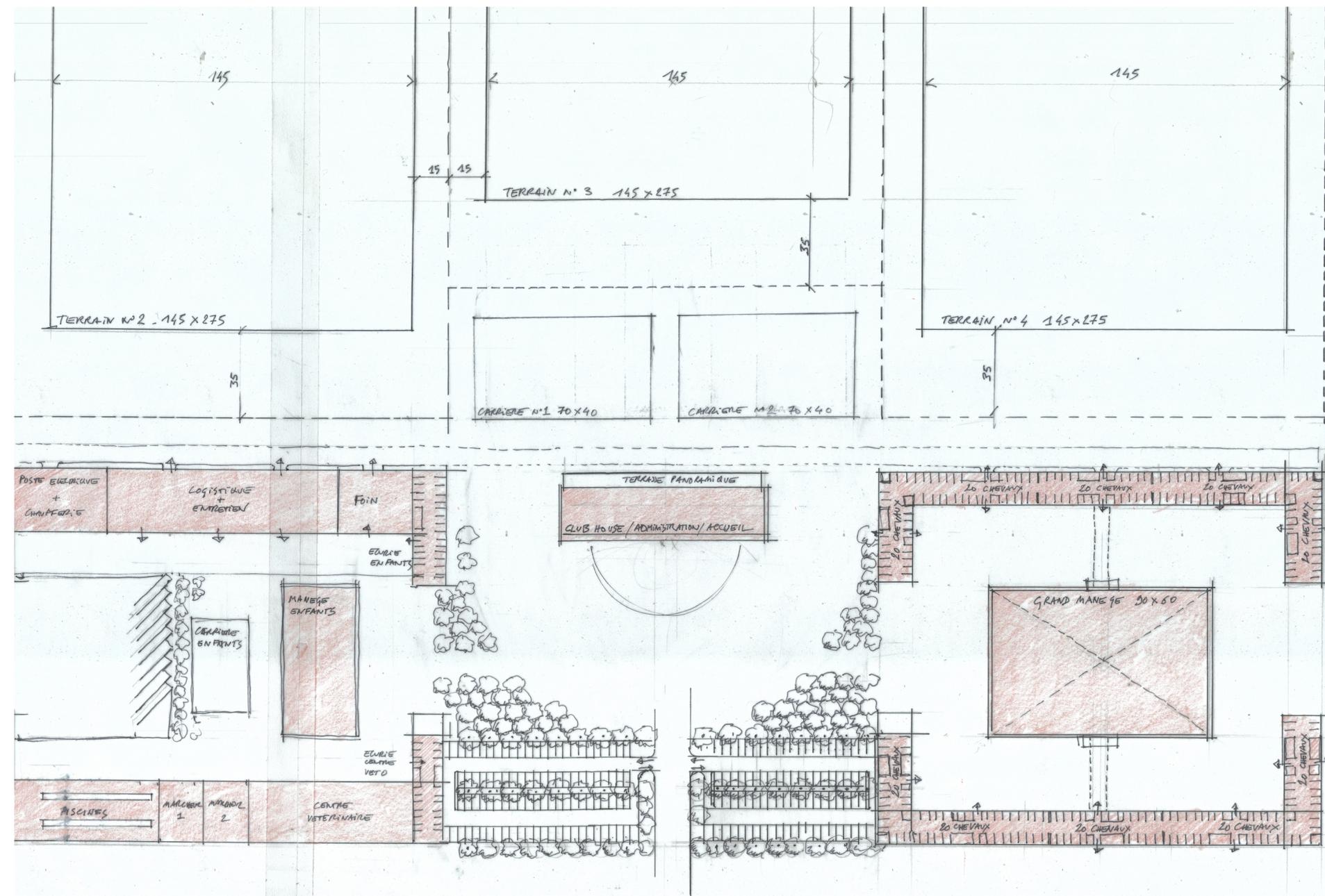
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



7. КОННЫЙ ДВОР

КОННЫЙ ДВОР

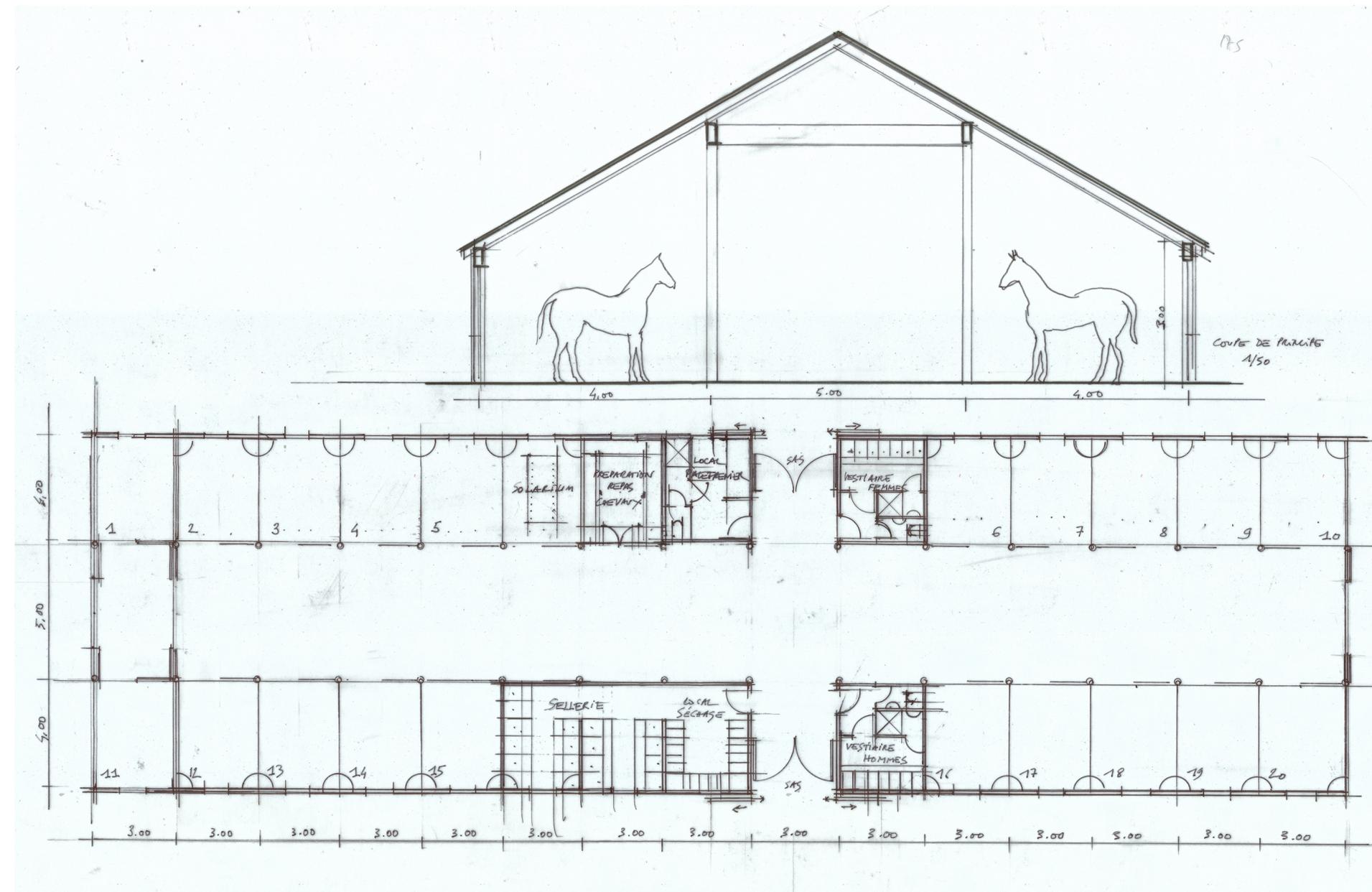
Конный двор организован в виде строгой ортогональной композиции. В западной части сосредоточена логистическая, техническая и хозяйственная зона, включающая гараж для спец.техники, сеник, зону для складирования навоза, а также ветеринарный центр с бассейном и ходилками. В центральной части расположен детский клуб со своими конюшнями и манежем. В восточной части расположены конюшни с инфраструктурой на 200 лошадей.



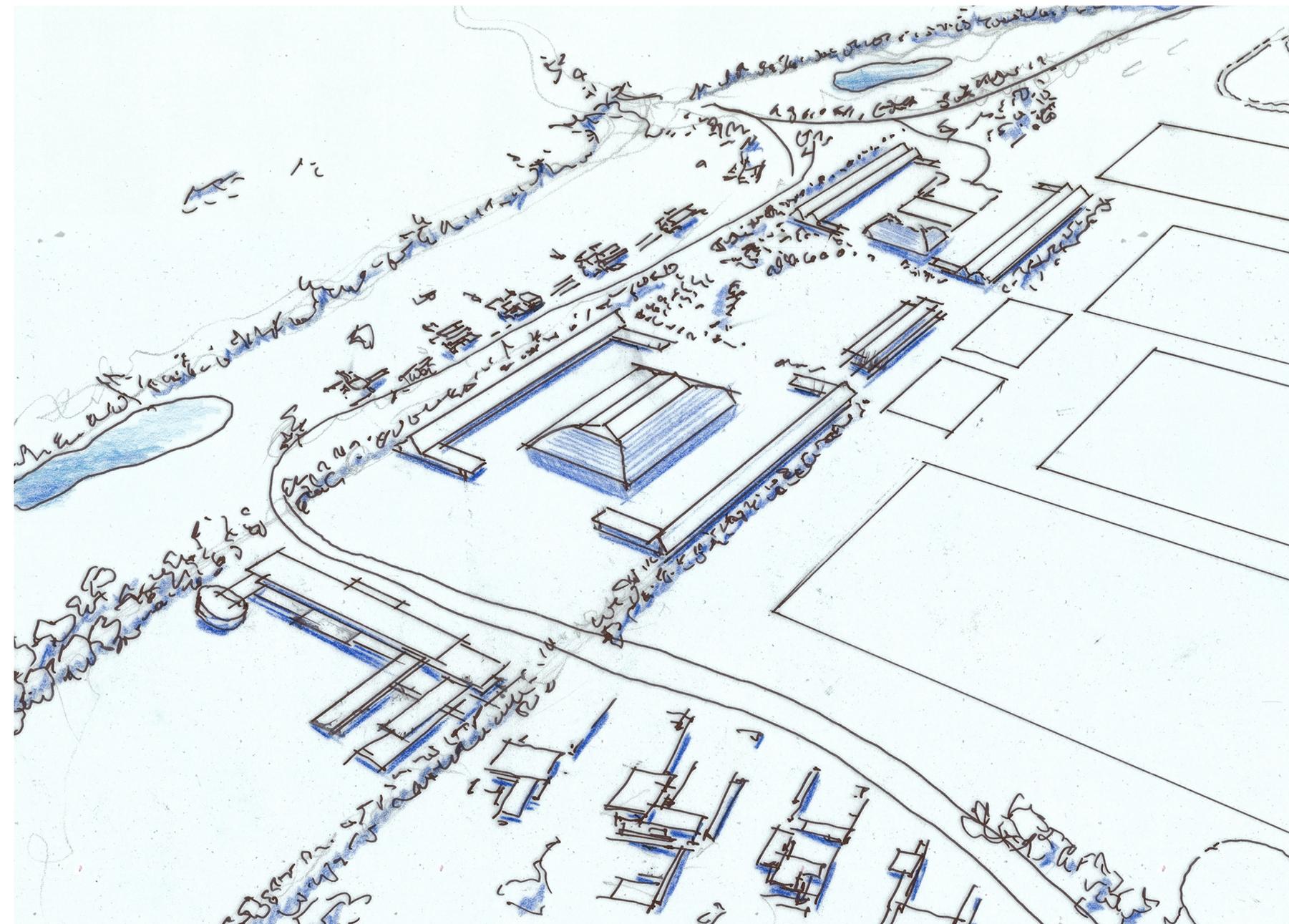
КОНЮШНИ

Конюшни на 200 лошадей разделены на блоки по 20 денников, со всей необходимой инфраструктурой: душ, солярий, раздевалки, амуничники, сушилки, комнату конюхов, помещения для приготовления пищи и т.д.

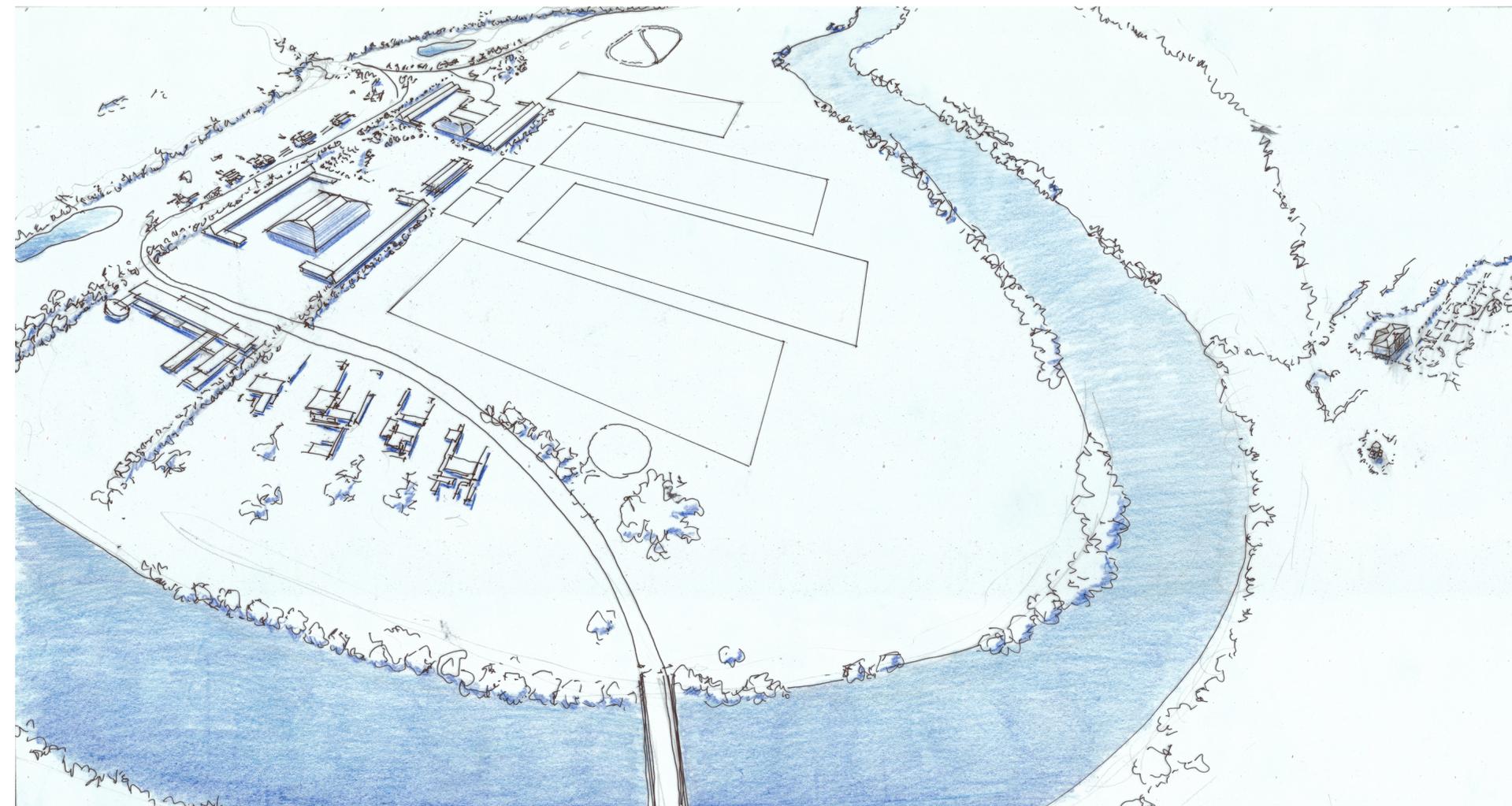
Конюшни выполнены с двускатными кровлями, что позволяет создать просторный объем внутри и обеспечить естественное освещение через зенитные фонари на кровле.

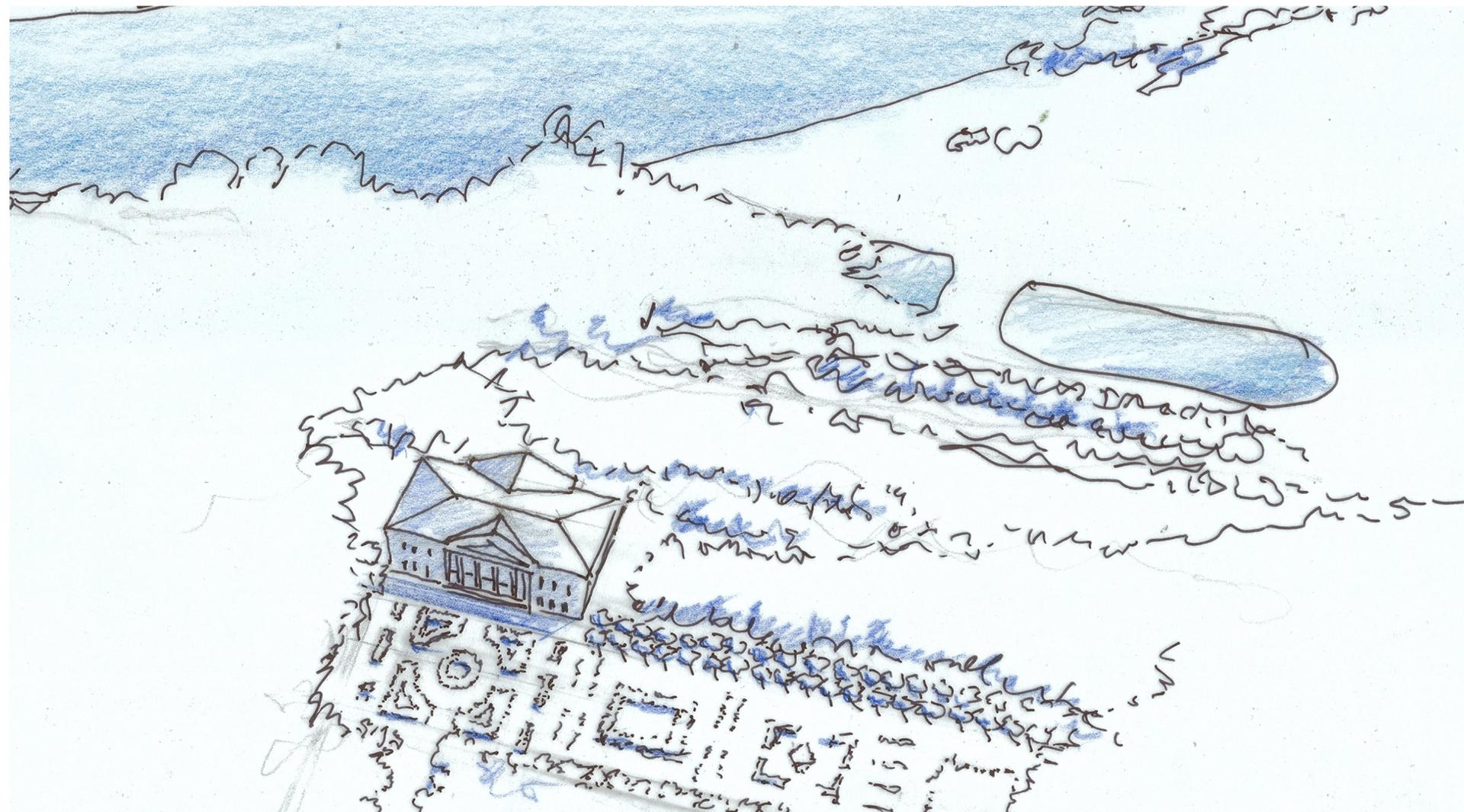


8. ОБЩИЕ ВИДЫ

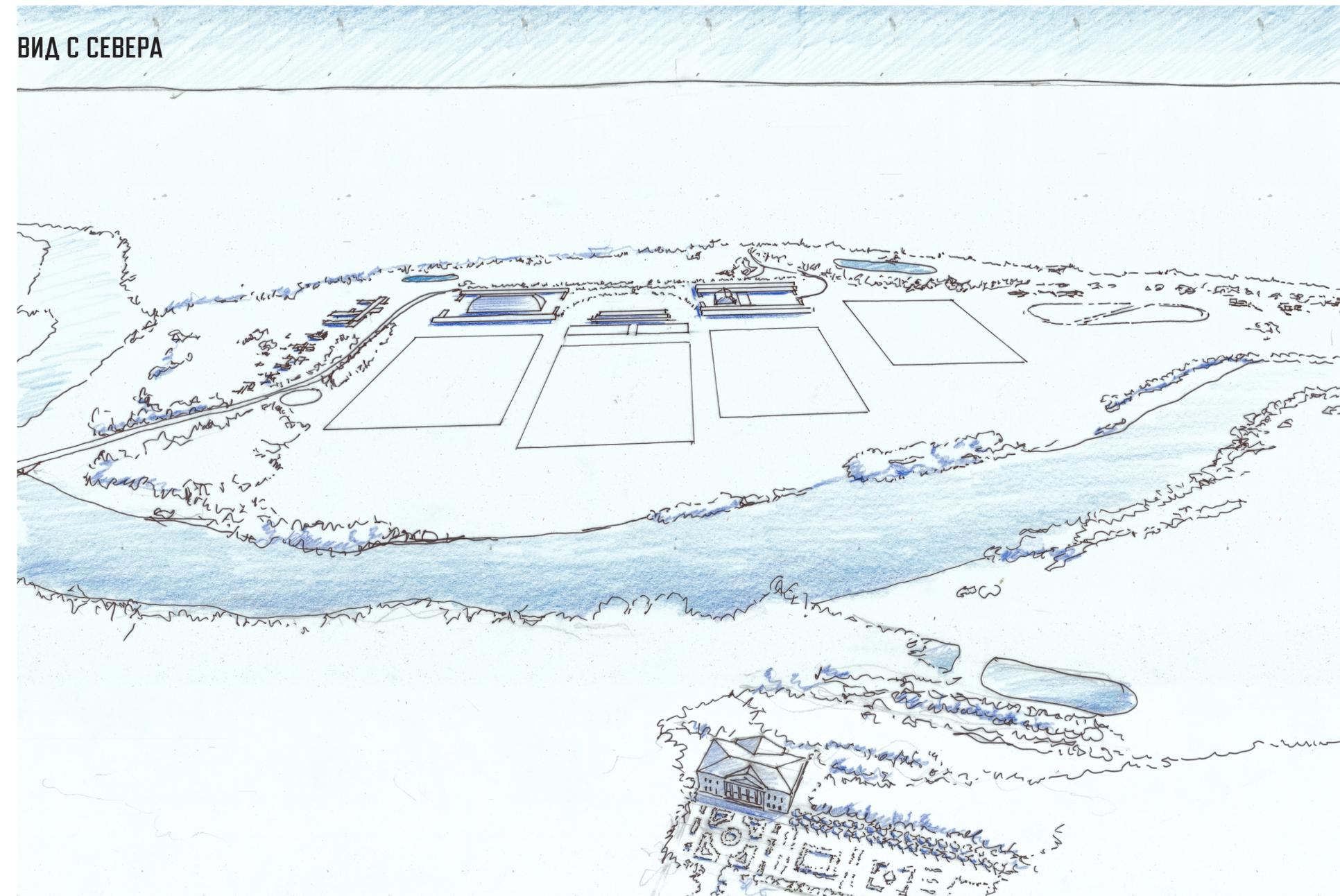


ВИД С СЕВЕРО-ВОСТОКА

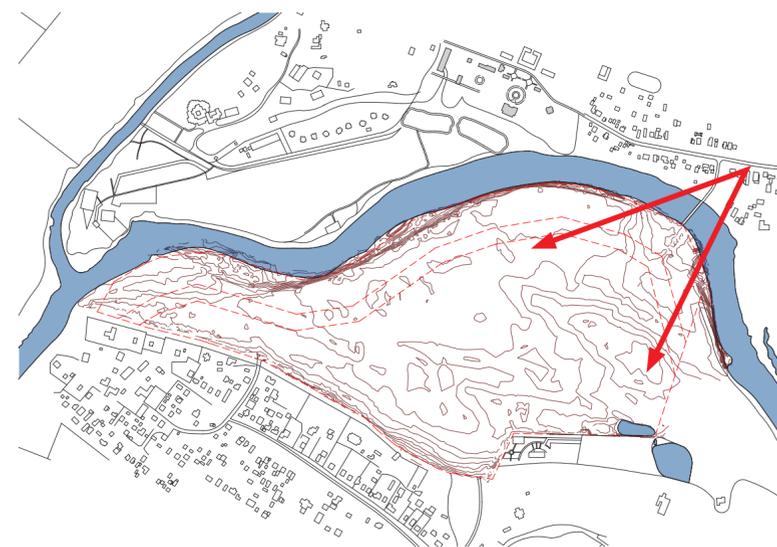




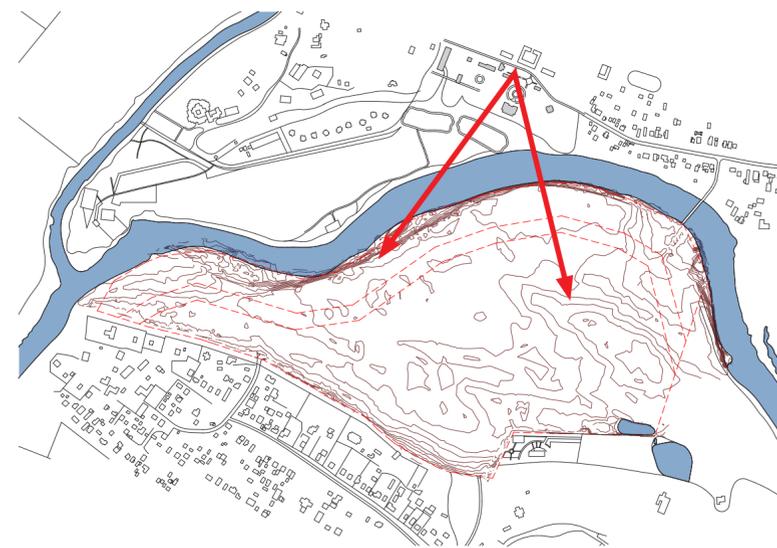
ВИД С СЕВЕРА



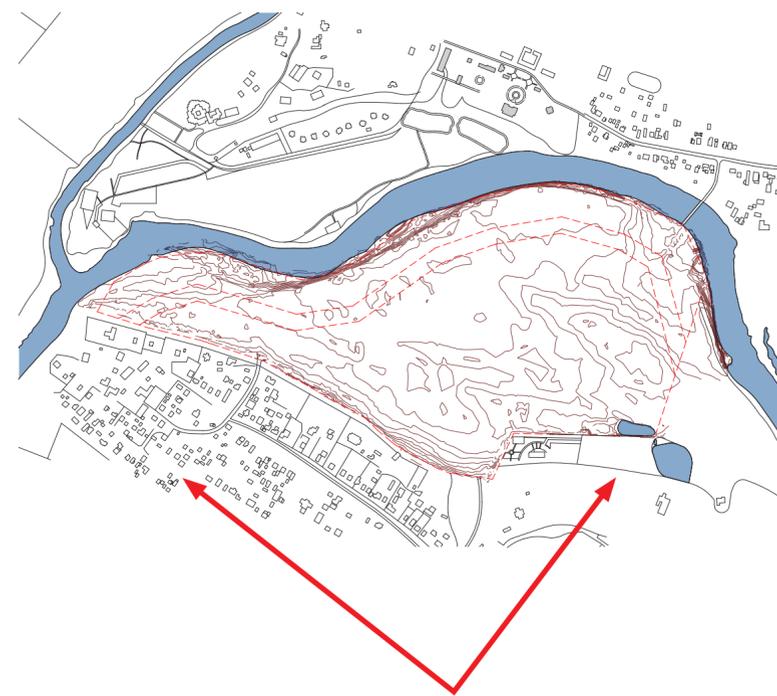
ВИД С СЕВЕРО-ВОСТОКА



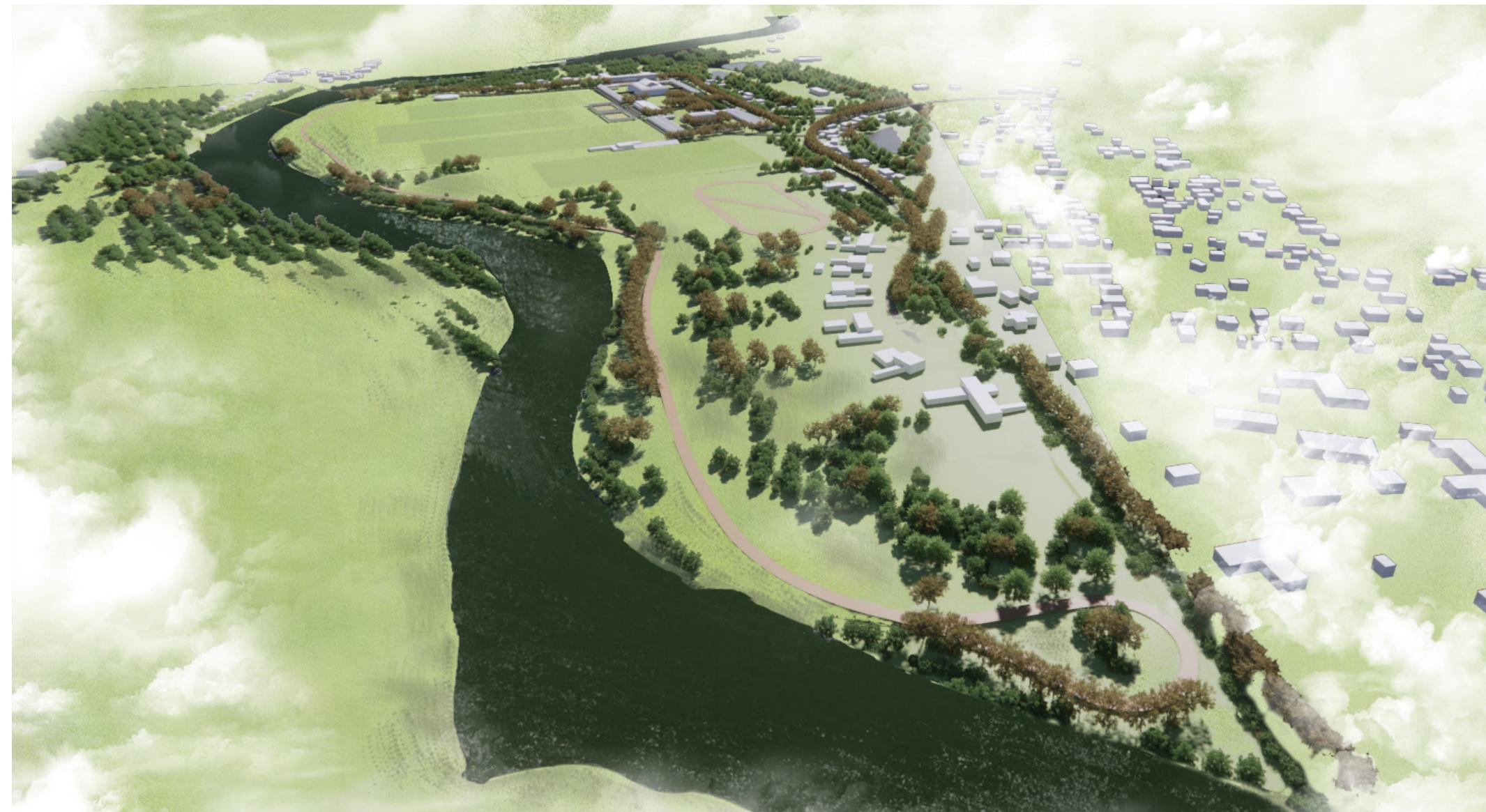
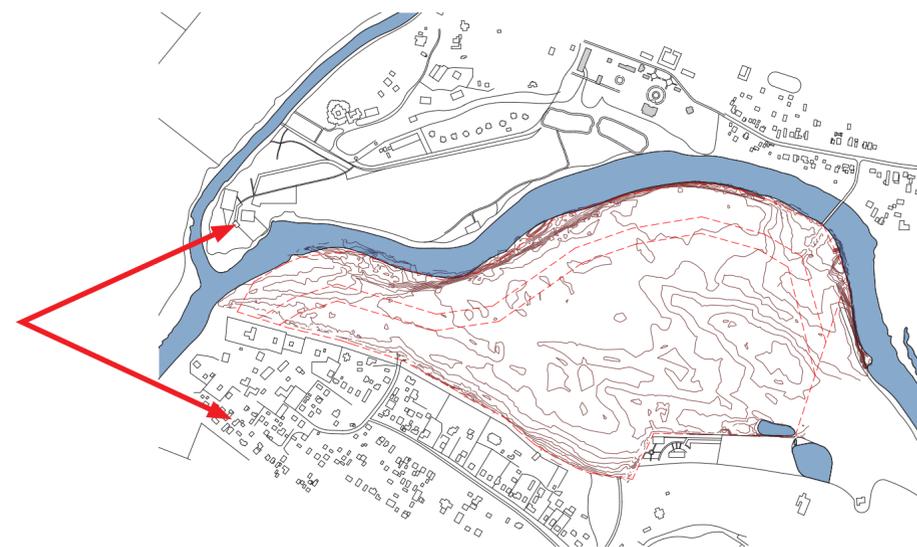
ВИД С СЕВЕРА



ВИД С ЮГА



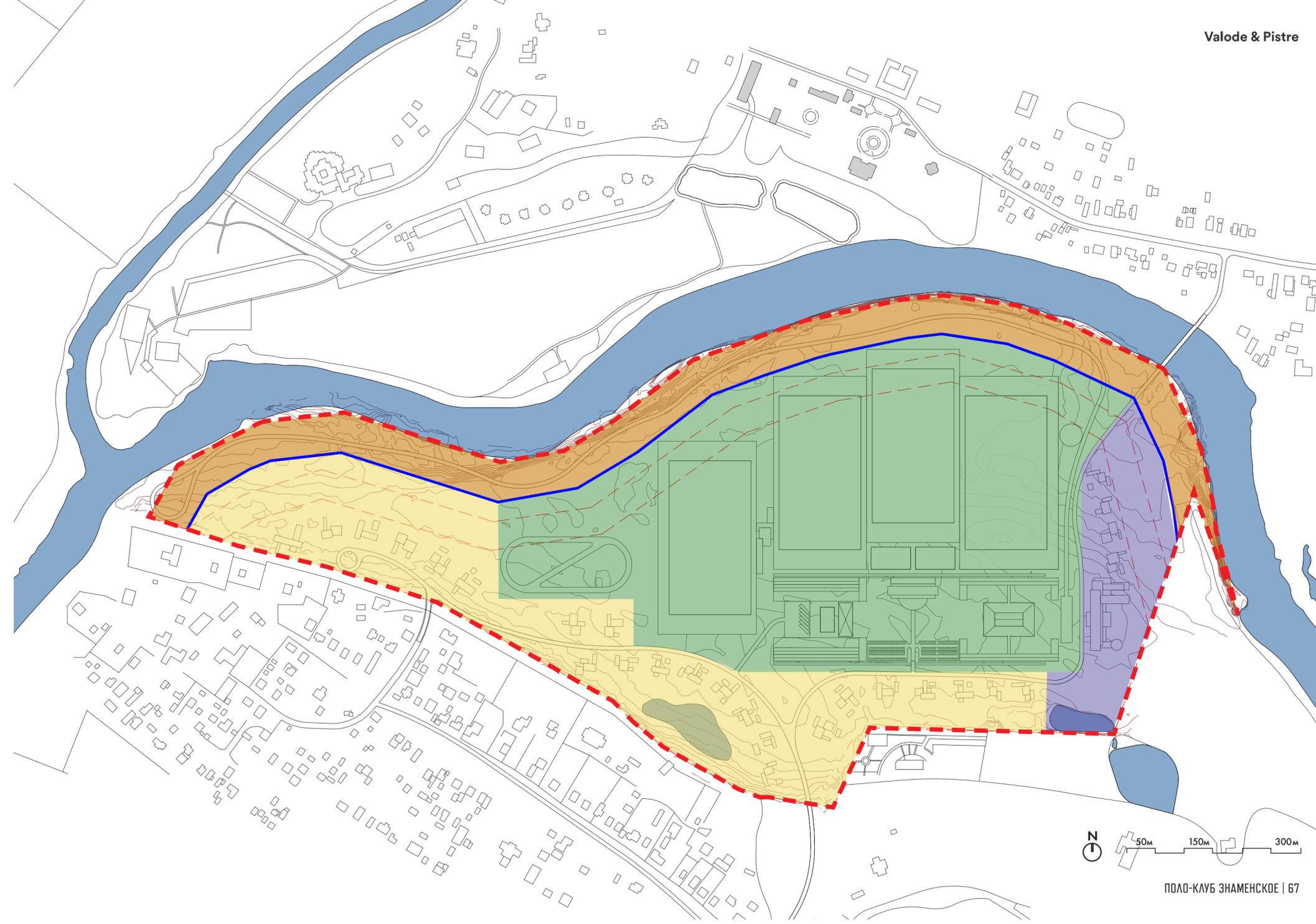
ВИД С ЗАПАДА



9. СХЕМА ОБЩЕСТВЕННЫХ И ПРИВАТНЫХ ЗОН

СХЕМА ОБЩЕСТВЕННЫХ И ПРИВАТНЫХ ЗОН

- Граница 75м.
- Приватная конно-спортивная зона.
- Приватная зона отеля открытая для публики.
- Приватная зона резиденций.
- Зона с общественным доступом.



10 - СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПОТОКОВ

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПОТОКОВ

■ Автомобили

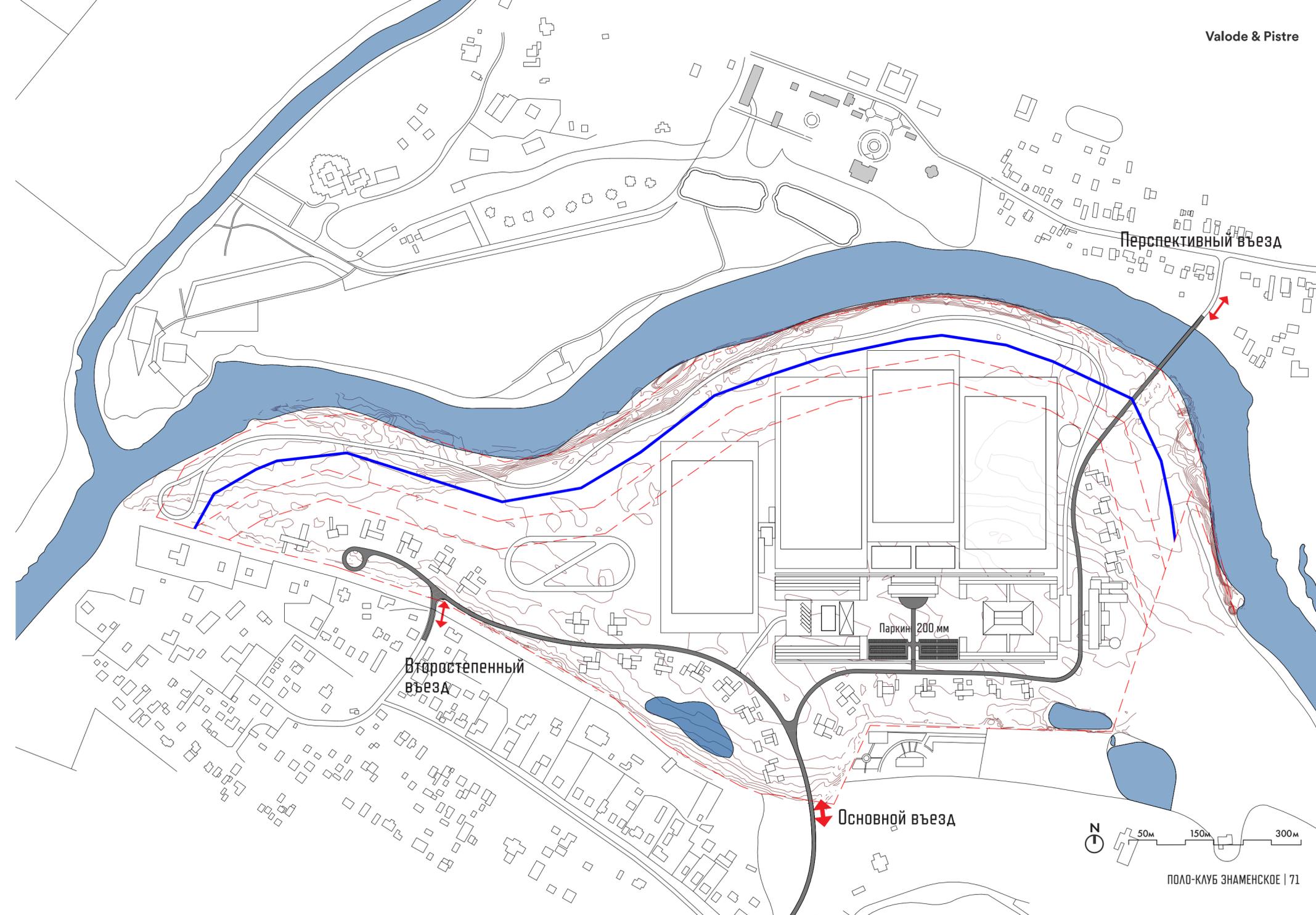


СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПОТОКОВ

■ Логистика

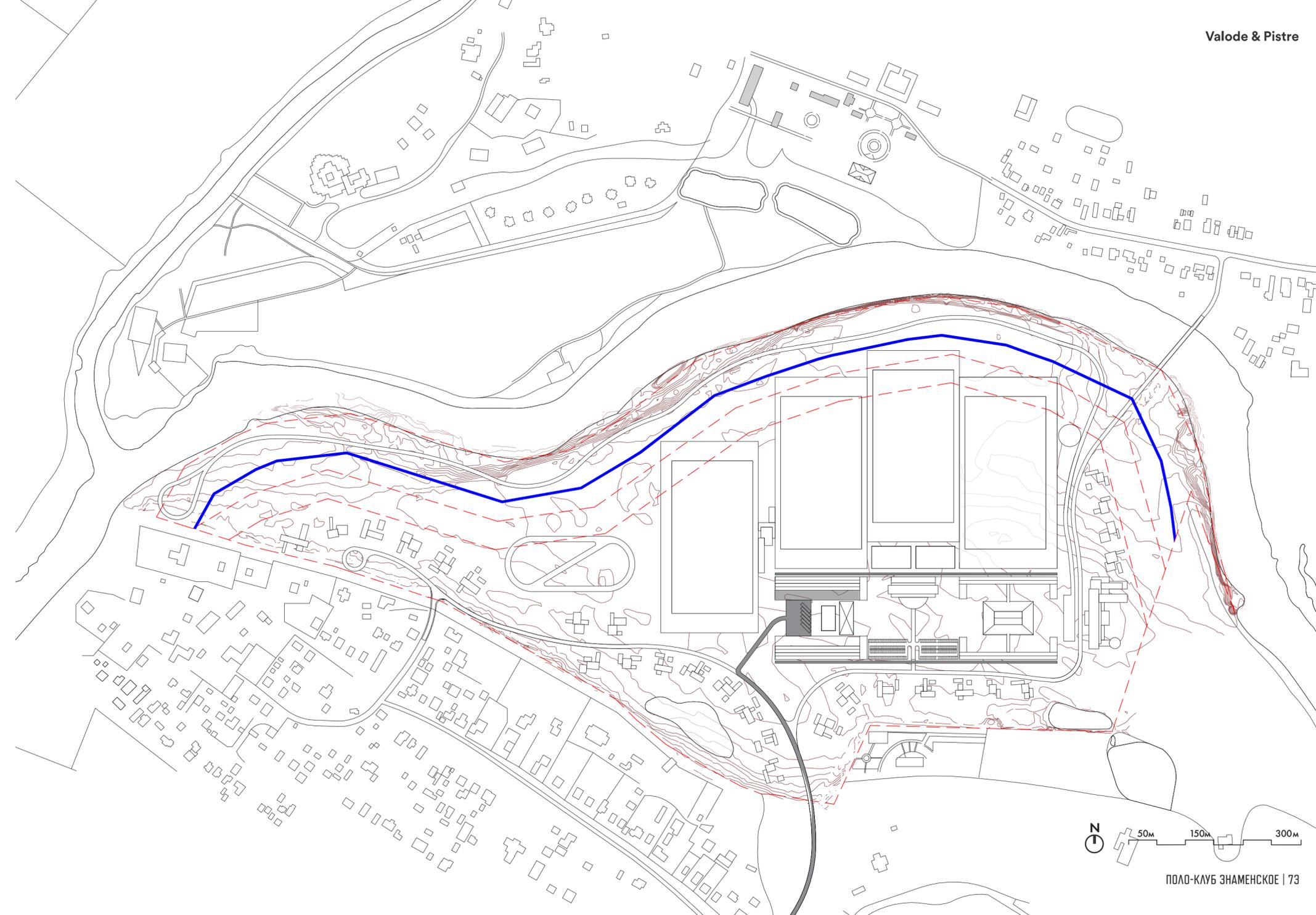


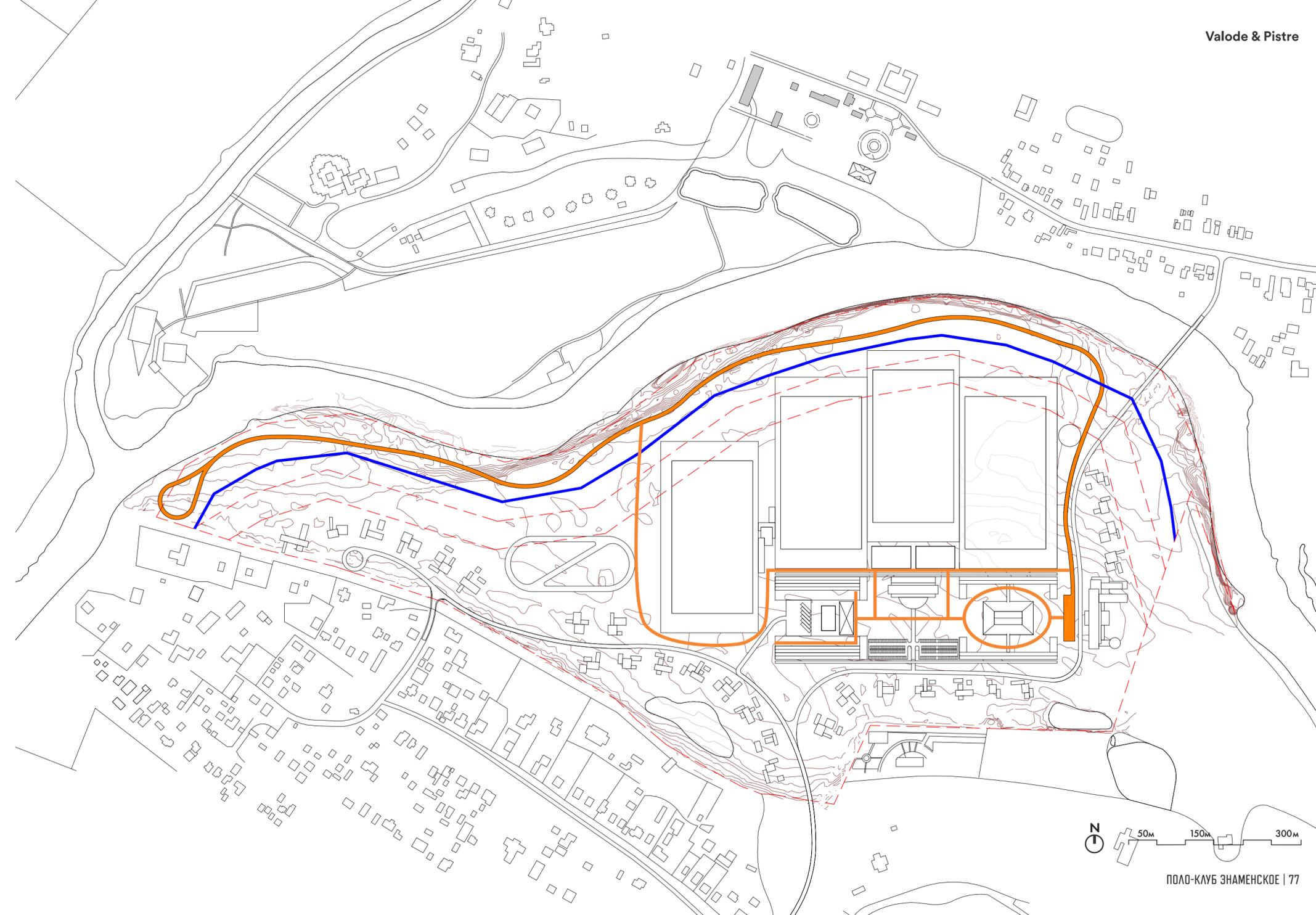
СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПОТОКОВ

 Пешеходы

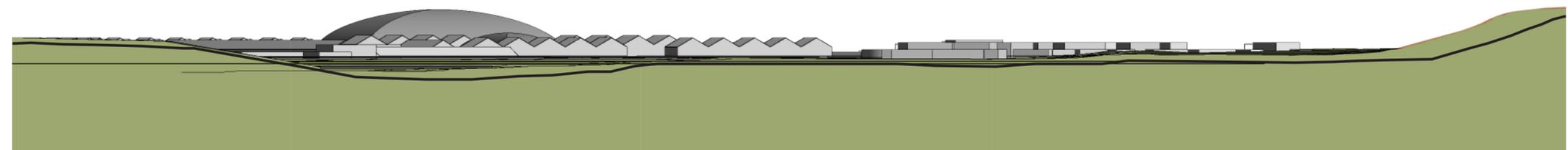
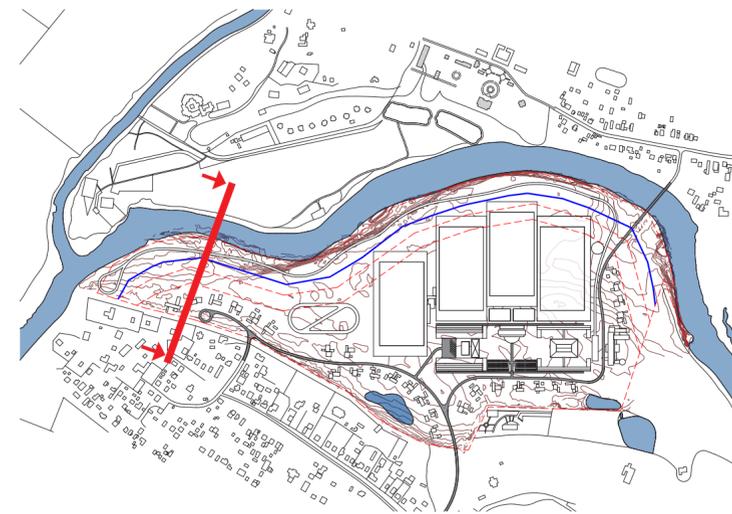


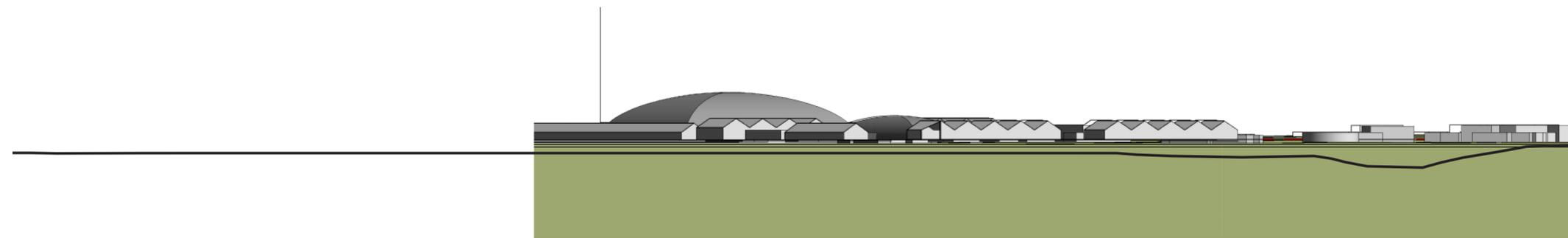
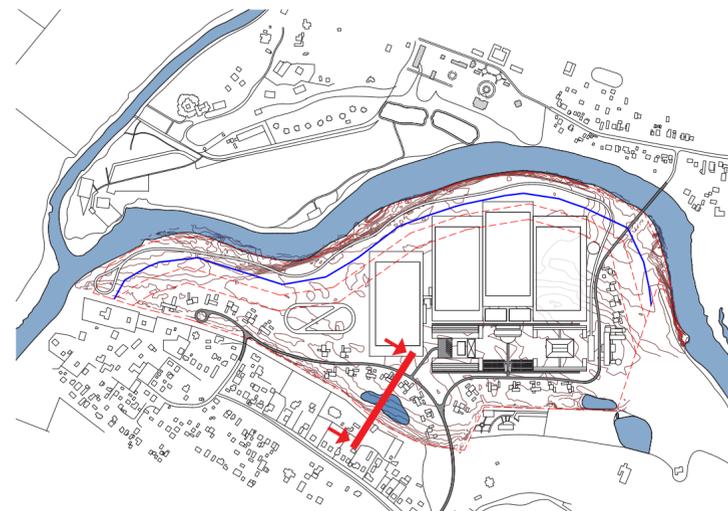
СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ПОТОКОВ

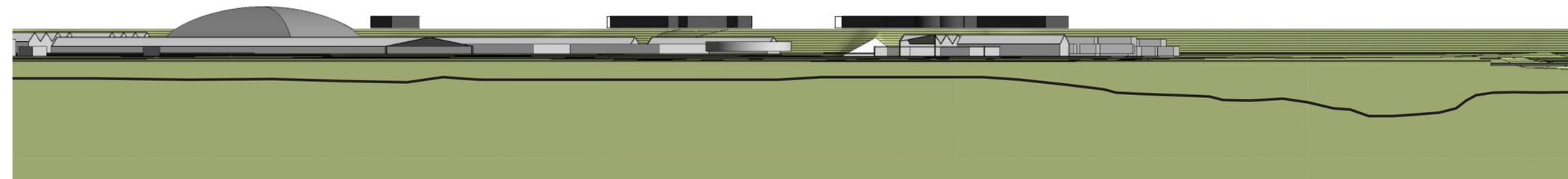
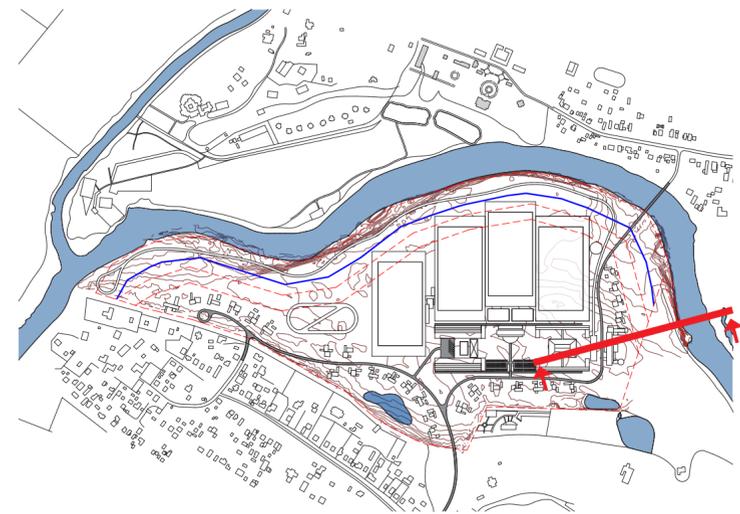
 Кони



11. СХЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗРЕЗЫ

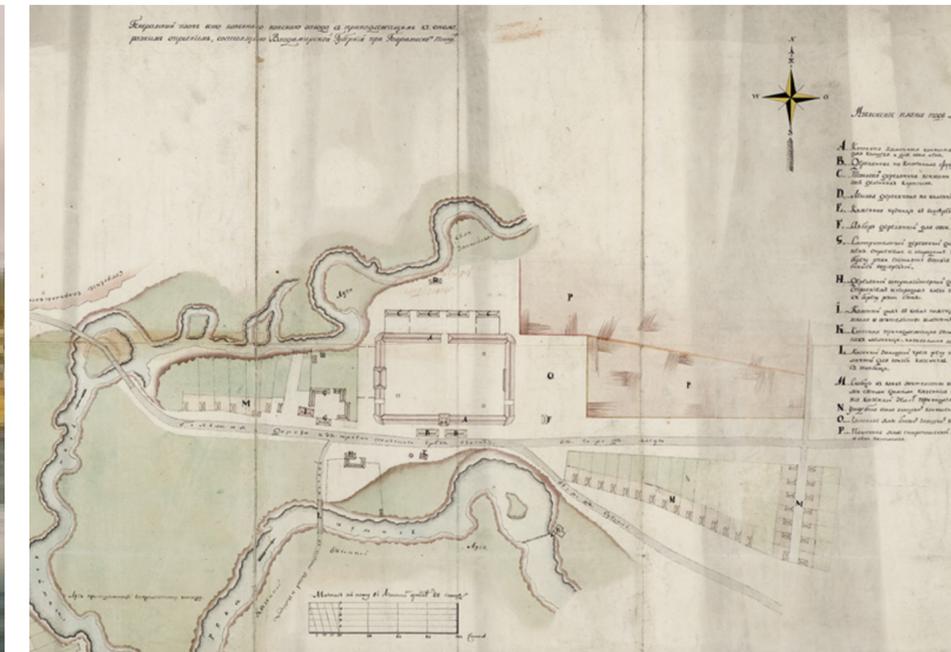






12. ИСТОРИЧЕСКИЕ РЕФЕРЕНСЫ

Одна из задач проекта — воссоздание утерянной в начале 20-го века особенной «аристократической» спортивно-культурной среды, особой атмосферы и культуры конных дворов, являющихся атрибутом престижа и благородства.



Императорские конюшни в Петергофе

Анализ исторических конных объектов показал, что в России, в отличие от других стран, есть традиция строгой ортогональной организации конных дворов, которой мы вдохновились при проектировании Поло-клуба Знаменское.

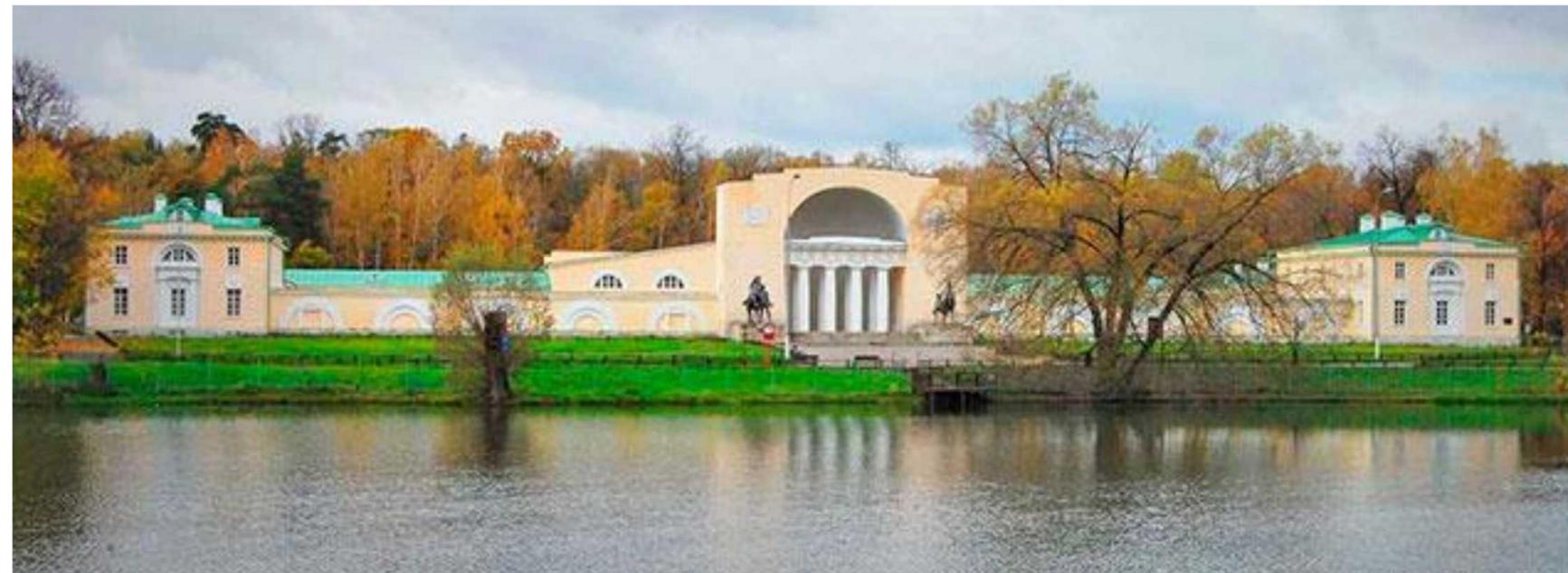


Конный завод Старожилово



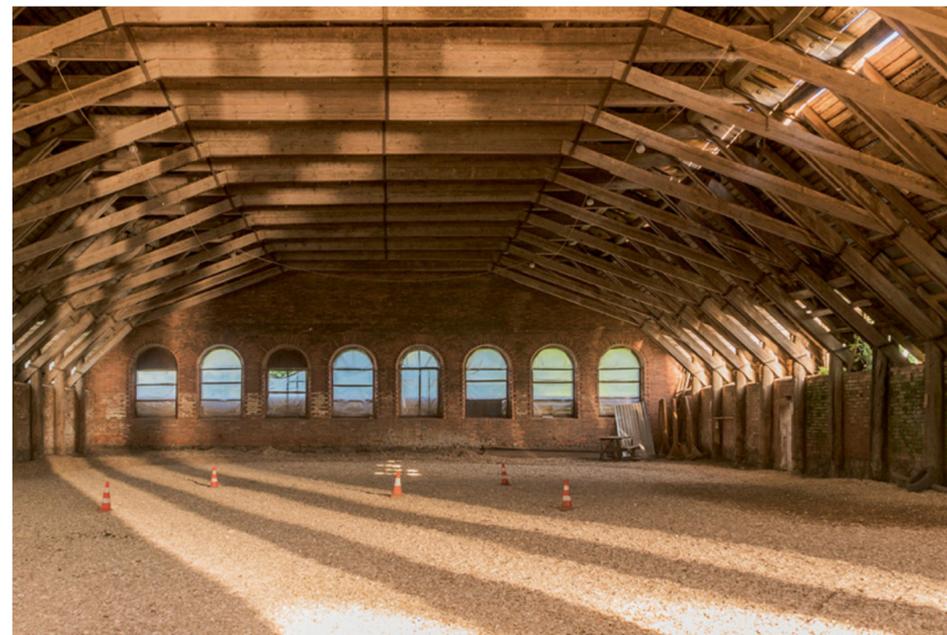
Конный двор в Кузьминках

Valode & Pistre

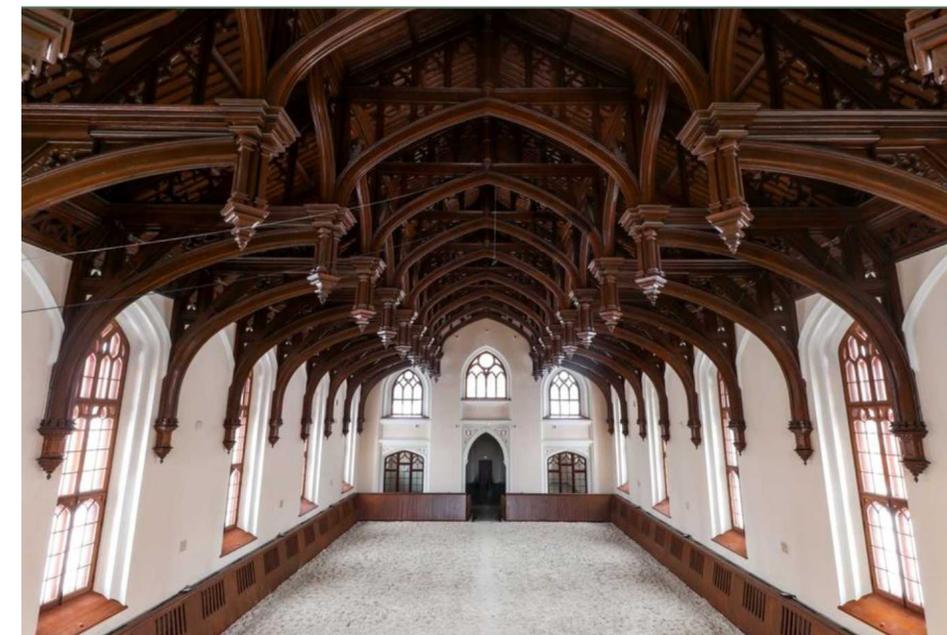


Отличительной особенностью является знаковость, качество, масштаб и монументальность манежей в исторических конных объектах России.

Манеж Усальбы Вольшово



Манеж, Петергоф



Отличительной особенностью как исторических конных объектов, так и местной архитектуры Москвы, является использование кирпича и металлических или медных кровель.

Усадьба Ярополец



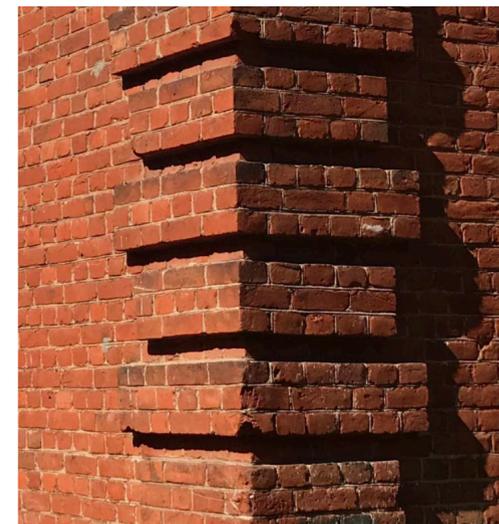
Усадьба Осиновая роща



Казармы конногренадерского полка, Петергоф



Усадьба Вольшово



На основе сочетания этих материалов мы предложим современные решения, которые будут вдохновлены историческими традициями.



Конный двор, Сергиев Посад



Усадьба высокое, конный завод Шереметевых



Орловские конюшни, Стрельна



АТМОСФЕРА КОННЫХ ДВОРОВ

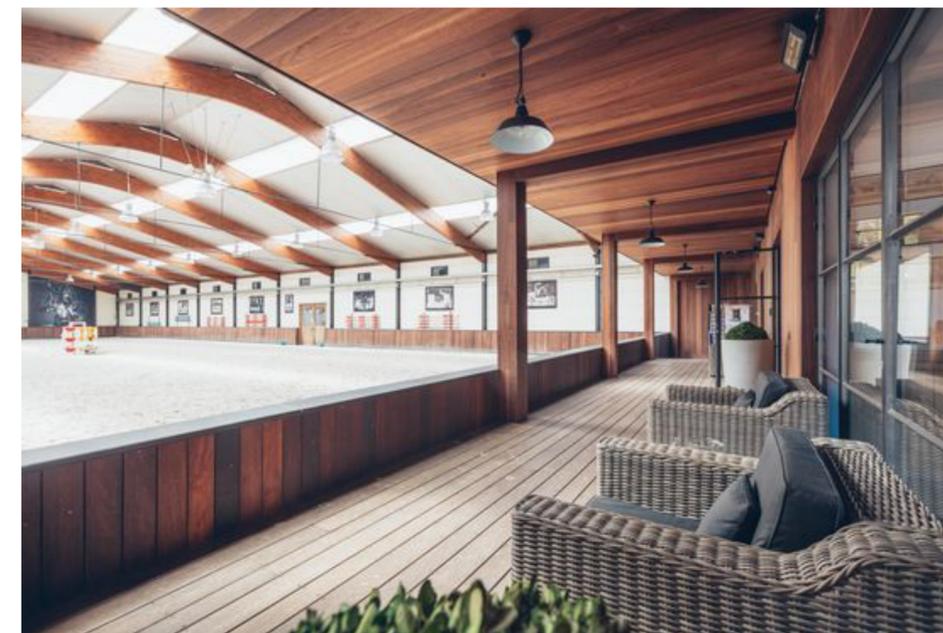
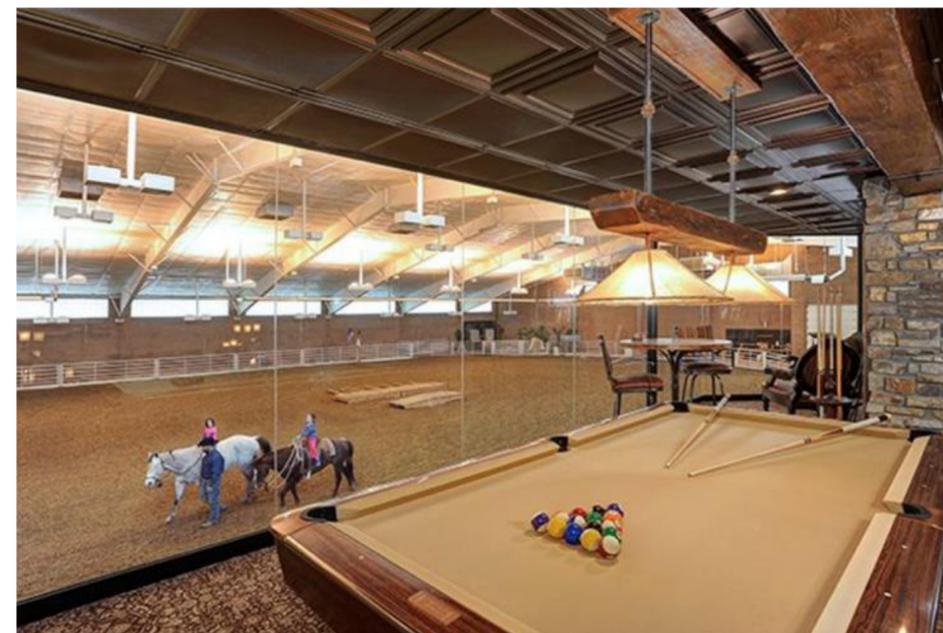


13. РЕФЕРЕНСЫ

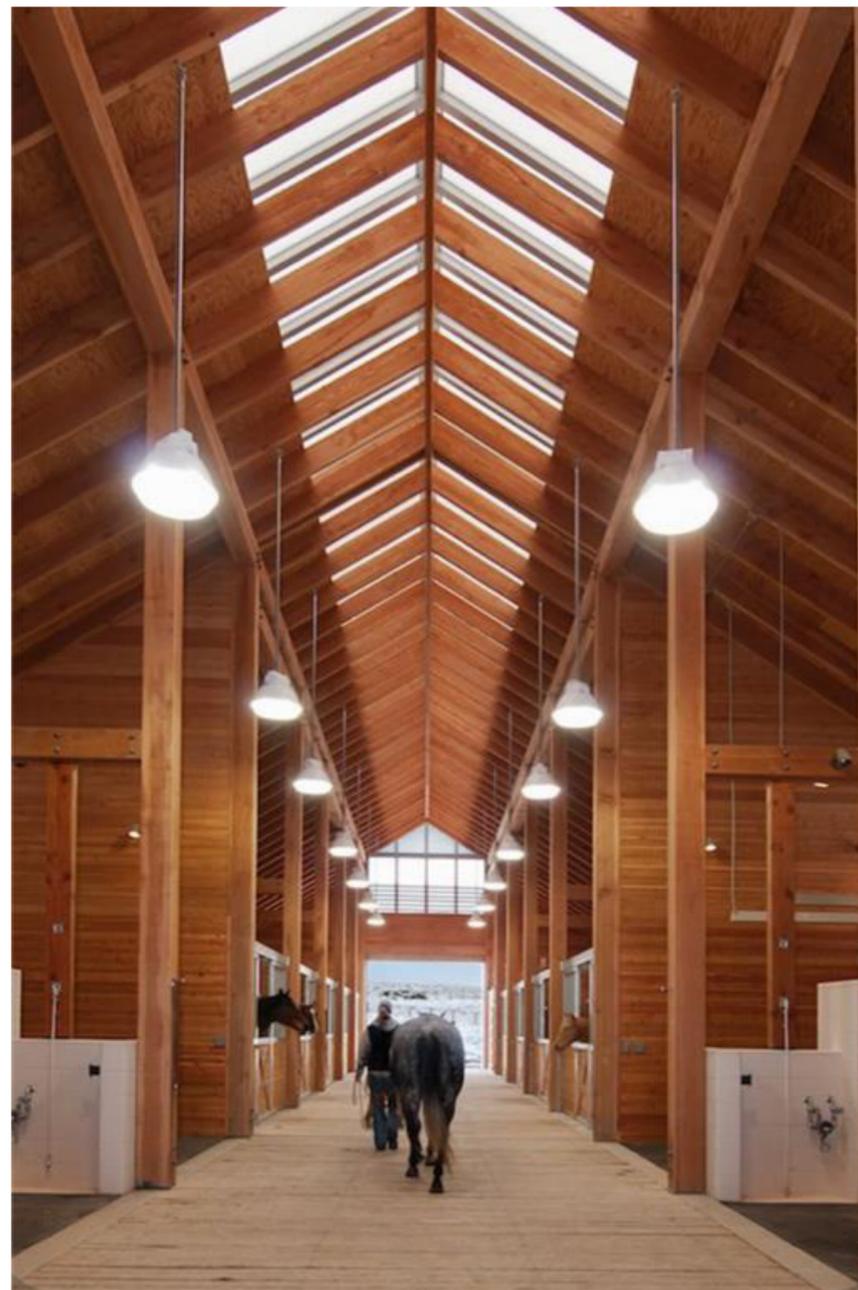
Большой Манеж габаритами 70х90 метров будет отличаться своей конструкцией из дерева и станет эмблемой Поло-клуба Знаменское.



Атмосфера внутри манежа будет теплой и оживленной, к манежу будут примыкать зоны отдыха и салоны, где посетители смогут приятно провести время с видом на занятия. Планируется применение дерева и природных материалов.



В конюшнях будет создано просторное пространство с естественным освещением и большим количеством дерева.





Архитектура конюшен будет строгой, но изящной. Планируется применение двух материалов — кирпича и металлических кровель.



Референсы: Конноспортивный комплекс



Valode & Pistre

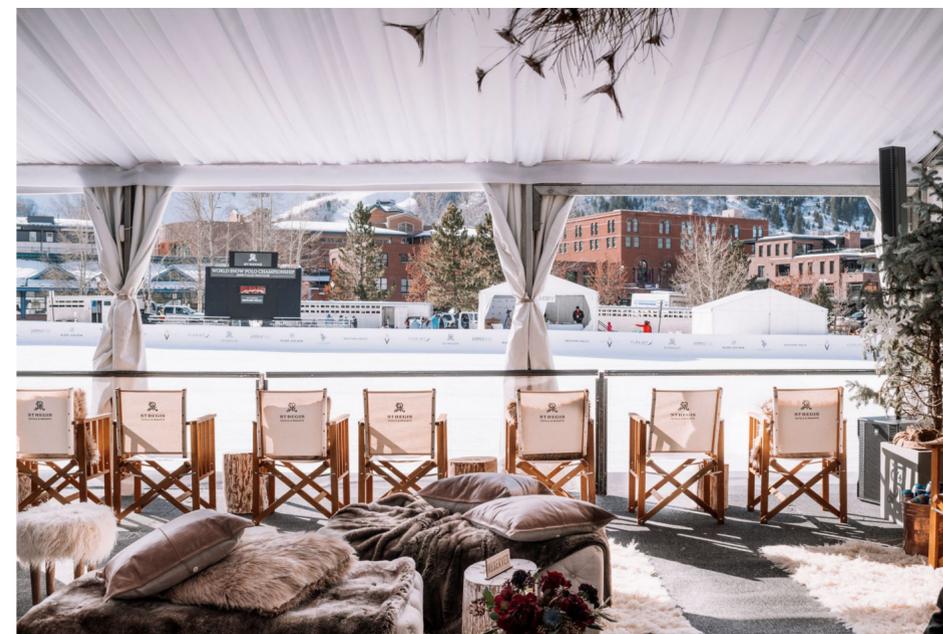
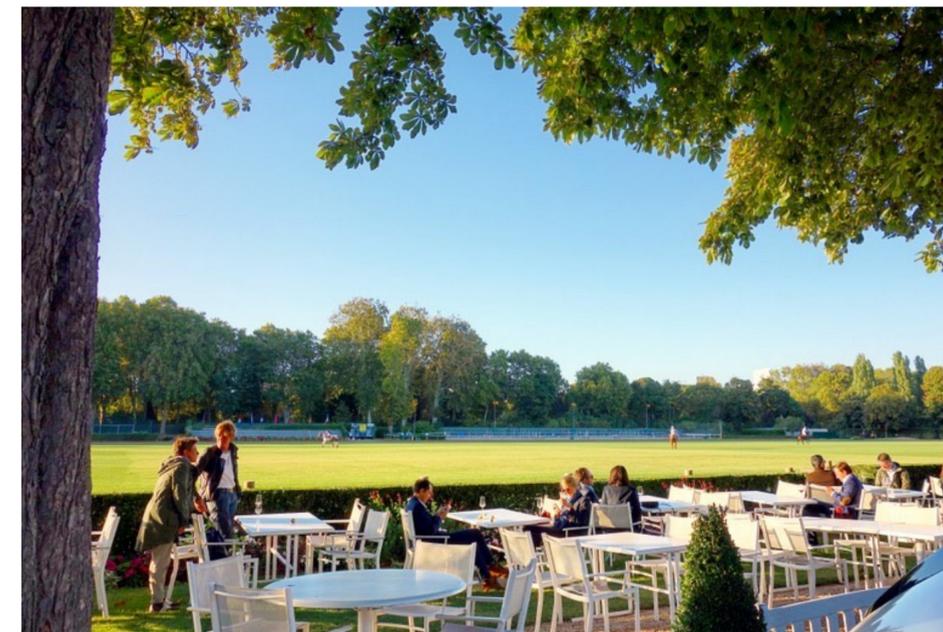


Референсы: Конноспортивный комплекс



Референсы: клубный дом, ресторан

Клубный дом станет местом оживленных встреч и общения, местом повышенной активности как летом, так и зимой.



Референсы: клубный дом, ресторан



Архитектура отеля и вилл станет современным прочтением стиля прерий, одного из течений органической архитектуры, которому характерен современный облик строений, интегрированных и тесно связанных с природой и ландшафтом.

В конюшнях будет создано просторное пространство с естественным освещением и большим количеством дерева.

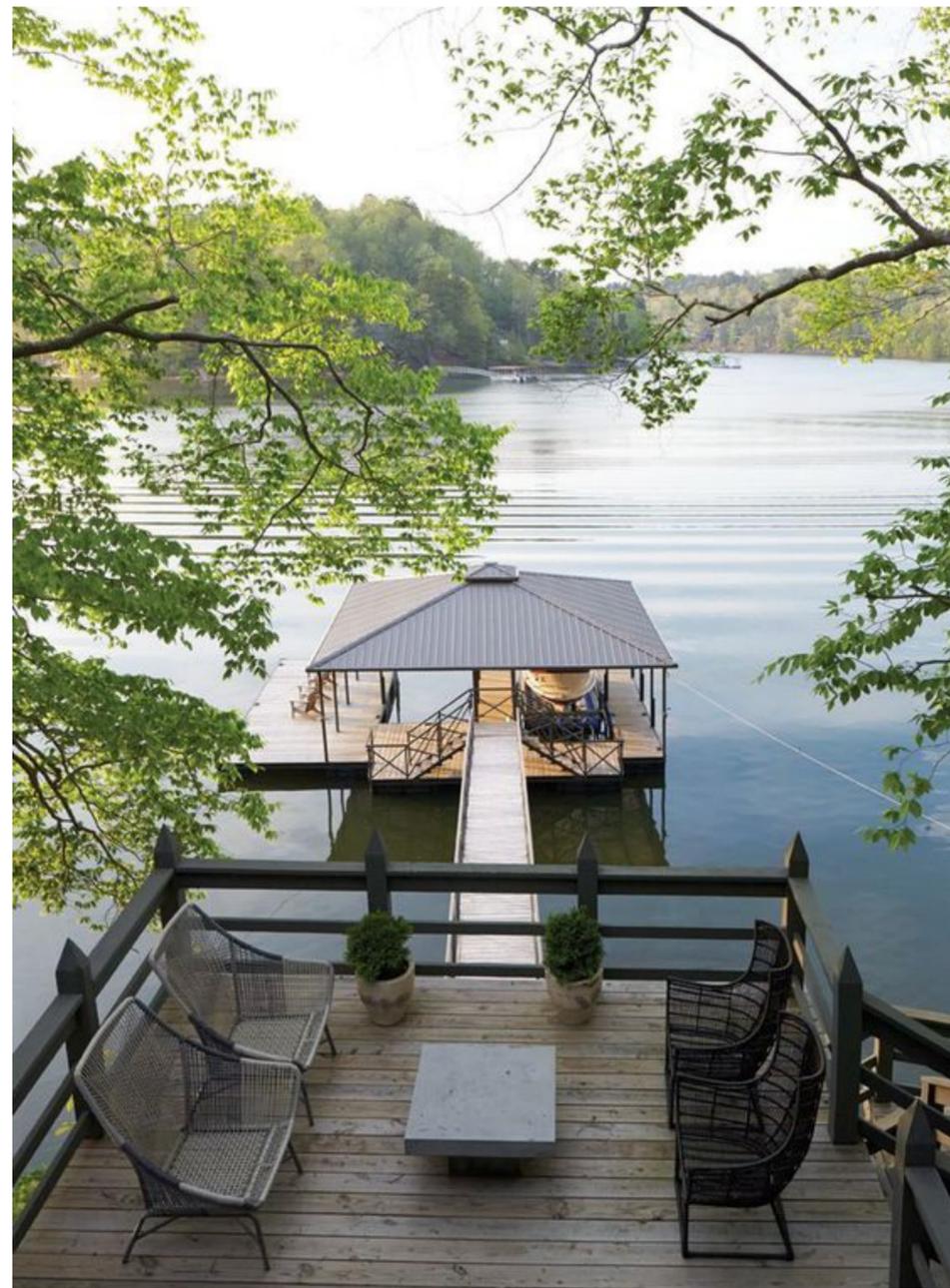


Референсы: отель/виллы



Особое внимание в ландшафте будет уделено созданию качественной связи с набережной и рекой.

В конюшнях будет создано просторное пространство с естественным освещением и большим количеством дерева.



Референсы: берег реки



Valode & Pistre





14. МИРОВОЙ ОПЫТ













Valode & Pistre