

руководитель авторского коллектива:
Бабеев Кирилл Владимирович

авторский коллектив:
Абдураманова Эльвина Нуриевна
Бандура Екатерина Андреевна
Бубнов Константин Вадимович
Кузьмина Оксана Сергеевна
Потапова Кристина Евгениевна

АРХИТЕКТУРНЫЙ КОНКУРС НА ЛУЧШУЮ ЭСКИЗ-ИДЕЮ
(КОНЦЕПЦИЮ) КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: РФ, Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ. ЛЕТЧИКОВ, Д. 12
«ЛЕНИНГРАДСКИЙ КВАРТАЛ»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие данные об участке.

Земельный участок, площадью 78 203 кв.м., расположен по адресу: РФ, город Севастополь, Гагаринский район, ул. Летчиков, д. 12.

С востока участок граничит с территорией парка "Победы", с запада - с соседним частным землепользователем, с севера и юга - свободные земли.

Ближайшее расстояние до береговой линии (уреза воды) около 40 метров на северо-запад. На расстоянии около 80 метров на северо-восток начинается благоустроенная территория городского пляжа. Вдоль восточной границы участка проходит автодорога, по которой осуществляется двухстороннее движение автотранспорта от проспекта Октябрьской революции к пляжу.

В ближайшем окружении (до 500 м) расположен аквапарк "Зурбаган", корпуса гостинично-рекреационного комплекса, территория частного пансионата, яхт-клуба, спортивной базы.

Участок частично застроен объектами недвижимого имущества, представляющими собой домики пансионного типа с хозяйственно-бытовыми строениями.

2. Решение генерального плана участка.

Проектируемый участок располагается в одном из наиболее перспективных районов Севастополя для строительства жилья и развития рекреационной функции. Это обусловлено, прежде всего, его пешеходной и транспортной доступностью, непосредственной близостью с парком Победы – одним из основных объектов отдыха горожан, а так же перспективой строительства жилья на близлежащих участках.

В основу предлагаемого проектного решения легла идея сделать квартал максимально проницаемым для внешней городской среды для обеспечения открытости функциональных блоков для горожан и

гостей города. В тоже время предусмотрено полное разграничение приватной и общественной зоны по средствам создания изолированных от внешней городской среды уютных дворовых пространств, характерных для питерской застройки.

Функциональное зонирование участка осуществляется в зависимости от его расположения относительно береговой линии, перспективной застройки прилегающего участка и проектируемых транспортно-пешеходных связей.

Генеральный план участка четко делится на функциональные блоки улицами и проездами и включает рекреационную, торгово-развлекательную, обслуживающую, офисную и жилую зону.

Центральным элементом застройки является общественное городское пространство, имеющее в плане круглую форму. Оно является не только средством распределения потоков транспорта, но и представляет собой композиционный центр квартала, а так же служит для объединения различных функциональных зон в единую структуру. По оси движения от этого центра находится жилая застройка, в первых этажах которой вдоль улиц располагаются предприятия торговли, общественного питания и обслуживания горожан и гостей города. Посредством центрального композиционного элемента в виде круга эта связь плавно переходит в общественный центр квартала, представленный пешеходной площадью с аллеей славы русских рок-звезд, которая служит не только местом отдыха и достопримечательностью, но и формирует удобную связь жилой зоны проектируемого квартала и близлежащей застройки с набережной.

Основные направления движения внутри квартала оборудованы велосипедными дорожками для удобства передвижения. Все пешеходные связи решены в едином стиле и представляют собой не просто тротуары, а полноценные прогулочные аллеи с местами для отдыха.

Жилая застройка организована по принципу замкнутых дворов-кварталов, характерных для исторически сложившейся архитектуры Санкт-Петербурга и Севастополя. Расположение и ориентация домов выбрана с учетом наилучших видовых раскрытий, а так же обеспечивает необходимую инсоляцию квартир в течение дня. Принятая этажность жилой застройки (9 этажей, со смещенными двумя верхними этажами) формирует внутри квартала максимально удобные и уютные дворовые пространства, что повышает в целом комфортность проживания.

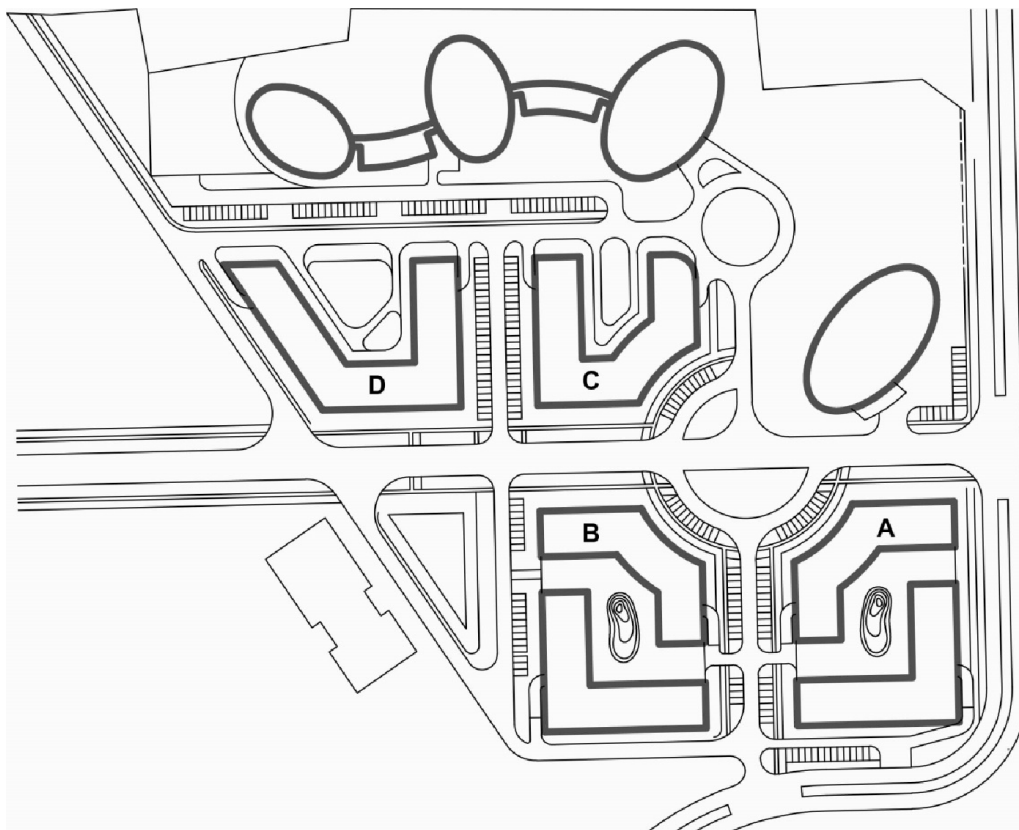
Культурно-деловой и развлекательный центр расположен при въезде в квартал в общественном центре проектируемой территории. Это обусловлено, прежде всего, его пешеходной и транспортной доступностью не только для жителей квартала, а и всего города, а так же достаточной изоляцией от жилой зоны, что способствует созданию наиболее благоприятной среды для повседневной жизни. Общественно-деловой центр служит композиционным центром и основным доминирующим элементом композиции застройки, на нем замкнуты визуально-пространственные оси квартала.

Общественный центр квартала имеет удобную пешеходную и транспортную связь со всеми его функциональными блоками и внешней городской средой. Он представлен обустроенной зоной отдыха, включающей три основных элемента: просторную пешеходную площадь со стороны культурно-делового и развлекательного центра, аллею славы русских рок-звезд и озелененный сквер, объединяющий общественное пространство с гостиничным комплексом. Аллея славы русских рок-звезд органично интегрирована в общественное пространство.

Рекреационная зона, представленная гостиничным комплексом, занимает первую линию со стороны моря и имеет непосредственную связь с общественным центром квартала. Форма и ориентация

корпусов гостиницы выбраны с учетом наилучшего видового раскрытия.

3. Архитектурно-планировочные решения.



Жилая зона состоит из четырех кварталов А, В, С и D, размеры и размещение которых создают максимально комфортную среду для повседневной жизни.

В жилых кварталах представлен большой выбор апартаментов с открытой планировкой, от небольших уютных квартир-студий до видовых апартаментов с открытыми лоджиями.

Отличительной чертой является решение внутренних дворовых пространств с помощью современных приемов ландшафтного дизайна. Они предназначены как для активного, так и для спокойного отдыха. Среди мягких зеленых холмов можно организовать семейный пикник за столиками или игры детей.

Все жилые кварталы оборудованы подземными одноэтажными паркингами. Общее количество парковочных машиномест - 487.

Архитектурное решение фасадов домов совмещает классические и современные приемы. Большое количество летних помещений, являющихся отличительной чертой прибрежной архитектуры, сочетается со строгими формами, характерными для застройки современного Санкт-Петербурга.

Первые два уровня девятиэтажных домов выделены из общей концепции жилья, что делает архитектуру соразмерной и понятной человеку. В них, вдоль улиц, располагаются предприятия и учреждения торговли, общественного питания и обслуживания.

Здание общественно-делового центра является главной композиционной доминантой проектируемого квартала. Для удобства его посещения он оборудован двухэтажным подземным паркингом. Первые этажи отданы под развлекательную функцию, в них располагается концертный зал, бассейн, сауна, кафе, студия звукозаписи и тренажерный зал. Последующие этажи занимают офисы.

Гостиничный комплекс на 300 мест (150 номеров), общей площадью 10960 м², представляет собой здание, разделенное на 3 объема с атриумами, которые соединяются с помощью коридоров. В нем представлены следующие функциональные зоны: административная, пищевой блок, оздоровительная зона СПА, жилая и блок персонала. На территории комплекса располагаются два бассейна, спортивная и хозяйственная зоны и парковка на 40 машино-мест. В основу формирования образа гостиницы заложен принцип пластичности (объект по сути формирует первую линию застройки) и максимального раскрытия номеров с видом на море.

4. ТЭПы по зоне многоэтажной жилой застройки

Наименование объекта	Площадь участка (га)	Площадь застройки (м ²)	Этажность	Количество квартир (шт.)					Площадь квартир (м ²)	Паркинг		Общая площадь объектов жилой недвижимости (м ²)	Площади объектов коммерческой недвижимости (м ²)			
				Однокомн.	Двухкомн.	Трехкомн.	Четырехкомн.	Всего		Кол-во (маш/мест)	Площадь (м ²)		Торговые помещения	Объекты общественного питания	Помещение под автосалон	Street retail
Квартал А	0,5	3253	9	87	157	61	-	305	29277	161	5004,5	34281,5	-	-	-	1010
Квартал В	0,5	3253	9	87	157	61	-	305	29277	161	5004,5	34281,5	-	-	-	1010
Квартал С	0,45	2287	9	57	62	36	23	178	19280,2	69	3240,3	22520,5	908	688,3	-	235
Квартал D	0,56	2578	9	83	62	17	23	185	21200	96	4131,6	25331,6	500	688,3	1290	475
Всего	2,01	11371		314	438	175	46	973	99034,2	487	17380,9	116415,1	1408	1376,6	1290	2730

- ДДУ – 650,4 м²;
- Офисные помещения – 13210 м²;
- ТП – 112,3 м²;
- КНС – 107,8 м².

5. ТЭПы по зоне курортно- рекреационных учреждений с местами длительного отдыха, в том числе:

- Фитнес-центр с бассейном – 2015 м²;
- Концертный комплекс и студия звукозаписи – 1520 м²;
- Гостиничный комплекс (300 мест, 150 номеров):
 - Площадь участка – 1,6 га;
 - Общая площадь – 10960 м²;
 - Площадь общественной части – 2500 м²;
 - Площадь технической части – 1134 м²;
 - Площадь жилой части – 7306 м²;
 - Площадь застройки – 4652 м².