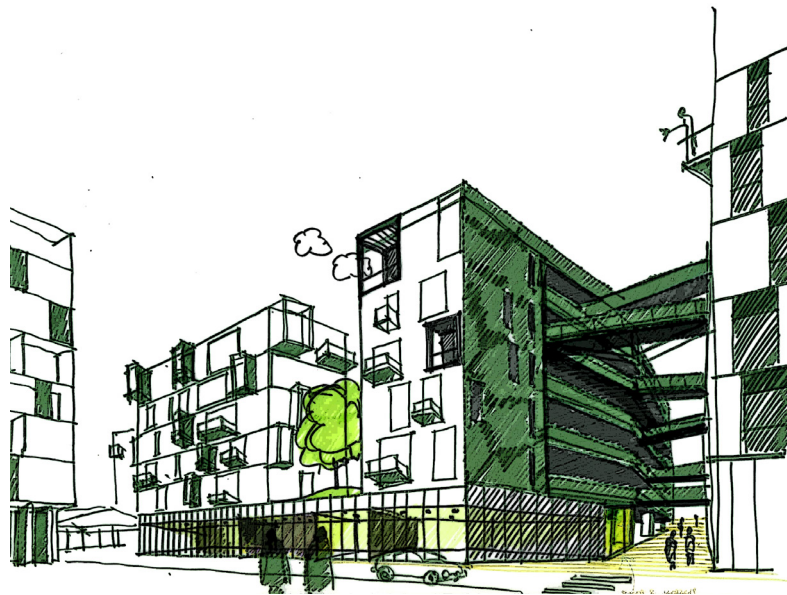


anton barklyanski и Александр Панёв  
архитектурная мастерская

Г О Р О Д   У   М О Р Я

antonbarklyanski и Александр Панёв  
архитектурная мастерская



# ГОРОД У МОРЯ

конкурсное предложение

концепция развития  
территории  
в городе Севастопол  
ул.Летчиков, д.12

авторы концепции:

Антон Барклянский

Станислав Ширяев

Александр Панев

**a n t o n b a r k l y a n s k i**  
архитектурная мастерская Антона Барклянского

Приоритетные направления деятельности мастерской: проектирование зданий с общественными функциями и разработка проектов развития территорий

свидетельство о допуске  
№СД-0665-10122012-П-590304834023-1

контакты:

г. Москва, ул.Короленко, 2 к.8

+7 (499) 391 50 10

[info@barklyanski.com](mailto:info@barklyanski.com)

[www.barklyanski.com](http://www.barklyanski.com)

координатор проектов:

Марина Букина

[marina.bukina@barklyanski.com](mailto:marina.bukina@barklyanski.com)

+7 (926) 158 3656

## **РАССМАТРИВАЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ**

Участок проектируемого комплекса площадью 7,82 га располагается вдоль береговой линии моря (с северной стороны), между природной и урбанизированной территориями. Ближайшее расстояние до береговой линии около 40 метров на северо-запад. На расстоянии около 80 метров на северо-восток начинается благоустроенная территория городского пляжа. Вдоль восточной и западной границ участка проходят автодороги, по которым осуществляется двухстороннее движение автотранспорта от проспекта Октябрьской революции к пляжу. С востока застройкой участок раскрывается на парк Победы, с запада граничит со строящимся жилым комплексом.

Композиция проектируемого комплекса сформирована из двенадцати групп разновысоких зданий галерейного типа, ориентированных (в основном) по направлению север-юг.

## **ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

Застройка состоит из нескольких зон. Вдоль набережной по северной стороне участка застройки расположилась зона высотной застройки, включающая здания апартаментов и гостиницы, фитнес-центра, супермаркета и автосалона.

К ней примыкает центральная зона с офисными зданиями, зданием концертного комплекса, выходящими на центральную площадь, укрытую от северных ветров.

Третья зона пониженной этажности – жилая зона с камерными дворами, с рыночной площадью.

Зонирование по высотности дает возможность сформировать линию набережной и при этом создать жилые дворы с максимально низкими домами не давящими на пространство дворов и сохранить/создать визуальный контакт квартиры с двором. Зонирование по высотности при этом не предполагает разделение по функциям – все функции максимально перемешаны, т.е. офисы, магазины, встроенные детские сады, кафе внедрены в жилую зону.

Жилые здания расставлены с учётом:

- возможности подъезда пожарной техники;
- нормативного обеспечения инсоляции;
- получения лучших видовых (на море) характеристик квартир;
- проветривания квартир;
- оптимальных пропорций домов при высокой плотности жилой застройки

Жилые здания поставлены таким образом, чтобы все квартиры комплекса на всех этажах имели нормативную инсоляцию, освещенность, а большая часть квартир и виды в сторону моря.

Пропорции зданий и параметры свободных пространств вносят в высокоплотную застройку элемент спокойствия, равновесия и порядка и демонстрируют современные разумные стандарты пространственной организации жизни в городе и в доме.

Форма и принцип организации застройки позволяют безболезненно разделить функциональные потоки и площади на приватные (только для жильцов комплекса) и на общедоступные (для всех горожан).

Представленным конкурсным решением предлагается создание самодостаточного жилого квартала, максимально обеспеченного следующими условиями, необходимыми для комфортного проживания:

- идентичность (индивидуальный подход в условиях высокоплотной застройки);
- комфортное дворовое пространство;
- общественное пространство как связующее ядро.

## **АРХИТЕКТУРА КОМПЛЕКСА**

Концепцией предусматривается унификация элементов зданий, начиная от шага колонн, заканчивая типоразмерами оконных элементов, балконов. При этом, благодаря различной комбинации элементов, все дома в квартале имеют свою индивидуальность. Несмотря на использование унифицированного модуля, все дома отличаются друг от друга и по этажности, и по общим габаритам, пропорциям. И по внешнему облику.

## **ОЧЕРЕДНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Разделение квартала на очереди строительства выполнено на основе следующих факторов:

- строительной целесообразности;
- экономической целесообразности (обеспечения функционирования вводимых в эксплуатацию сооружений и предприятий, ПЛЮС возможность поэтапного финансирования за счёт продажи квартир первых очередей);
- инженерной целесообразности (удобство прокладки инженерных коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры);
- обеспечение возможности параллельного полноценного функционирования вводимых в строй объектов с ведением строительства последующих очередей (предусмотрены бульвары, образующие общие зоны и территории общего пользования на границах между очередями строительства);
- границы участков застройки сформированы с учётом экономики, эксплуатационных требований, менталитета жильцов, а также с возможностью точно определить и распределить зоны обслуживания и эксплуатации («по принадлежности»);
- строительство центральной части и её эксплуатацию целесообразно отнести к 1 очереди строительства. Это позволит обеспечить жителей 1 очереди строительства объектами бытового обслуживания и дополнительно обеспечит окупаемость первых возводимых сооружений.

Объекты социального, культурно-бытового назначения

Жилая функция застройки дополнена малыми по своей площади объектами общественного, коммерческого, офисного назначения. Продуктовые магазины, аптека, предприятия

общественного питания, магазины непродовольственного назначения встроены в первые этажи и стилобаты жилых домов и создают насыщенную среду, которая привлекательна и безопасна в темное время суток.

В зоне апартamentов и гостиницы расположены большие общественные функции – супер-маркет, фитнес-центр. Офисный центр и концертный комплекс оформляют главное общественное пространство – центральную площадь.

## **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ И ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Общие решения для всех апартamentов и жилых домов:

- возможность сквозного проветривания всех квартир и апартamentов;
- все технические ниши и сантехнические стояки находятся в одной планировочной зоне, собранной компактно в линию, что обеспечивает возможность безболезненной трансформации квартир и перепланировки с изменением количества жилых комнат;
- свободная планировка первых этажей из-за отсутствия внутренних несущих вертикальных конструкций и транзитных инженерных коммуникаций (с жилых этажей);
- возможность организации как отдельного пространства кухни и гостиной, так и общего пространства;
- обеспечение видовых характеристик (отсутствует просматриваемость из квартиры в квартиру)

## **ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ**

Объёмно-планировочные решения квартир и апартamentов построены по единому принципу:

- унификация внутреннего оборудования и мебели по принципу модульности и повторяемости. Это дает возможность оптимизировать расходы при возможном принятии решения Заказчика о необходимости внутренней отделки квартир при сдаче объекта в эксплуатацию и оборудовании квартир и апартamentов минимально необходимым набором технологического оборудования (сантехника, кухня-ниша и, возможно, гардеробные шкафы);
- размещение наружных блоков сплит-систем на поэтажных галереях;
- в каждой квартире - лоджия или балкон;
- все апартamentы и квартиры (кроме студий) имеют кладовые или гардеробные;
- высота потолка - 3 м.

## **КОНСТРУКТИВНЫЕ И ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Конструктивные и инженерные решения отвечают задаче создания оптимальной планировочной структуры жилых этажей в рамках соблюдения всех норм эксплуатации и технической безопасности и решены с учетом соблюдения бюджета строительства зданий в конкретном рыночном сегменте.

Конструктивная схема и размещение вертикальных инженерных коммуникаций на жилом этаже позволяют обеспечить максимальную гибкость в решении планировок квартир и возможность трансформации как в пределах одной квартиры, так и в пределах группы квартир (без изменения числа квартир на этаже или с изменением числа квартир на этаже).

Для наружных блоков систем кондиционирования квартир предусматриваются специально выделенные места со стороны галерей, а не главных фасадов.

Конструктивная схема проектируемого комплекса каркасно-монолитная:

- несущие конструкции - пилоны, стены лестнично-лифтовых узлов из монолитного железобетона;
- перекрытия - из монолитного железобетона;
- лестничные марши и площадки - из монолитного железобетона;
- наружные стены – два варианта: система наружной теплоизоляции фасадов Ceresit (многослойную замкнутую систему, с тонким слоем штукатурки по утеплителю с жёстким креплением, ООО «Хенкель Баутехник») или навесные фасады (универсальная система вентилируемого фасада типа "ZERRINGER");
- внутренние стены и перегородки - керамический кирпич (с/у, межквартирные), пазогребневый блок (перегородки);
- кровли - плоские эксплуатируемые с внутренним водостоком, кровли стилобата - эксплуатируемая, озеленённая, благоустроенная.

## **ТРАНСПОРТНОЕ И ПЕШЕХОДНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

Проектом предлагаются следующие мероприятия, обеспечивающие удобные связи как для пешеходов (связь жилого квартала с набережной и парком Победы), так и для транспорта (доступность к транспортной инфраструктуре других районов Севастополя):

1. Разделение основных направлений движения транспорта и пешеходов (обеспечение возможности пешеходного прохода к набережной без пересечения проезжей части);
2. Организация двух внутриквартальных проездов в направлении запад-восток и основных пешеходных улиц в направлении север-юг;
3. Организация подъездов транспорта к жилым домам во дворах, а пешеходных улиц - между группами жилых домов;
4. Прокладка велосипедных и пешеходных маршрутов, связывающих жителей с соседним кварталом, парком Победы и набережной моря;
5. Паркование личного автотранспорта жильцов под жилыми домами (на первых этажах);
6. Изменение схемы организации движения на перекрёстке ул.Лётчиков у набережной на круговое.
7. Устройство на улице Лётчиков организованного пешеходного перехода (с установкой светофора) для перехода от рыночной площади через проезжую часть к парку Победы;
8. Расширение улицы Летчиков до четырёх полос движения. Данная реконструкция будет способствовать улучшению движения общественного транспорта до кольцевой развязки на пересечении проспекта Героев Сталинграда, ул. Адмирала Фадеева и проспекта Октябрьской Революции. По улице Лётчиков движение общественного транспорта выполняется автобусными маршрутами и маршрутными такси в обоих направлениях.

## **ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Фасадные решения достаточно простые, но универсальные, позволяющие использование унификации элементов во всем комплексе, и при этом не потерять в индивидуальности каждого отдельно стоящего дома.

Предлагается два варианта решения фасадов:

1. система наружной теплоизоляции фасадов Ceresit (многослойную замкнутую систему, с тонким слоем штукатурки по утеплителю с жёстким креплением, ООО «Хенкель Баутехник»);
2. навесные фасады (универсальная система вентилируемого фасада типа "ZERRINGER").

Одним из преимуществ - использования универсальной фасадной системы "ZERRINGER" является:

1. Фасад монтируется изнутри "с этажа", к торцам плит перекрытия, без "лесов" и "люлек", параллельно со строительством монолитного каркаса, что позволяет значительно сократить сроки строительства;
2. Технологией системы защит от неправильной сборки исключается возможность ошибки;
3. Во время строительства обеспечивается инвестиционная привлекательность объекта. Система с облицовочным материалом монтируется параллельно с монолитом и уже при возведении первых этажей монтируется отделка фасада и здание приобретает презентабельный вид, что важно для продаж;
4. Фасад монтируется сразу за возведением следующего "бетонного" этажа;
5. При низком удельном весе системы уменьшаются весовые характеристики здания, что позволяет экономить материалы при строительстве фундамента и монолитного каркаса.

## **МАКСИМАЛЬНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ:**

1. Унификацией следующих объёмных и планировочных элементов:
  - 1.1. строительство жилых корпусов одного типа с максимальной повторяемостью планировочных, фасадных, конструктивных и инженерных решений;
  - 1.2. лестнично-лифтовые узлы одного типа;
  - 1.3. повторяемость планировочных элементов квартир (однотипные санузлы, кухни, гардеробные)
  - 1.4. повторяемость стыковочных и сборочных узлов и деталей (ниши, технические шкафы, внутренние элементы отделки здания, двери и др.)
2. Обеспечение максимального % квартир видом на море;
3. Сокращением сроков проектирования, основанного на повторяемости (без потери качества архитектурного проекта);
4. Отсутствие подземного этажа;
5. Оптимизация планировочных решений в части конструктивных и инженерных систем;
6. Отказ от обогрева внеквартирных коридоров-галерей. При обоснованном теплотехническом расчёте системой отопления обеспечивать все помещения жилых домов кроме галерей.
7. Использованием универсальной фасадной системы нового поколения. Фасад монтируется изнутри "с этажа", к торцам плит перекрытия, без "лесов" и "люлек", параллельно со строительством монолитного каркаса, что позволяет значительно сократить сроки строительства каркаса.
8. Использование сочетания выборки грунта с обратной засыпкой при организации проектируемого ландшафта даёт возможность добиваться обеспечения нулевого баланса при земляных работах. Сохраненные при этом средства можно направить на качественное благоустройство, озеленение и отделку фасадов.