Архитектурный конкурс на лучшую эскиз-идею (концепцию)

квартальной застройки на земельном участке по адресу:

РФ, город Севастополь, ул. Летчиков, д. 12.

**Пояснительная записка к конкурсной работе**

Проект выполнен на основании решения ООО "Строительная компания "С.Э.Р." (ООО «СК «С.Э.Р.») о квартальной застройке на земельном участке по адресу: РФ, город Севастополь, Гагаринский район, ул. Летчиков, д. 12, площадью 78 203 кв.м. Категория земель, на которой расположен земельный участок - земли рекреационного назначения

Функциональное назначение земельного участка - для строительства и обслуживания рекреационного комплекса. Планируется изменение назначения ≈ 70 % площади земельного участка на общественно-жилую зону.

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.

На земельном участке не выявлено объектов культурного наследия. На участке раскопки не производились. Раскоп имеется по верхней границе, возле моря. Возможно, древняя усадьба налегает и на участок конкурсного проекта.

Транспортная и пешеходная доступность участка конкурсного проектирования

- расстояние до центра – 8,5 км;

- расстояние до ж/д вокзала – 7 км;

- расстояние до морского вокзала – 7 км;

- расстояние до аэропорта (Бельбек) – 40 км;

- расстояние до остановки городского транспорта – 1 км.

Проектом заложены решения по созданию связанной с существующими направлениями города транспортной сети с учетом предполагаемого объема потоков автотранспорта и пешеходов: около 3-4 тыс. автомобилей и 15-20 тыс. пешеходов. В середине участка имеется основная автомобильная дорога, которая обеспечивает связь проектируемого участка с окружающей территорией, с нее осуществляются разъезды к проектируемым зданиям. По автодороге осуществляется двустороннее движение, ее крайние полосы выделены под места временной стоянки автомобилей. Вдоль основных дорог с достаточно большим объемом автотранспортных потоков предусматривается двусторонняя велосипедная дорожка шириной 3 м. На всей территории проектируемого участка присутствуют удобные разъезды, подъезды к зданиям, разворотные площадки, места для временной парковки автомобилей. С второстепенных дорог участка организованны съезды в подземный паркинг и хозяйственные проезды. На всей территории организованы удобные пешеходные связи, перед общественным зданием присутствует площадь, предназначенная для массовых мероприятий, присутствуют пешеходные связи, направленные непосредственно в направлении городских пляжей, одна из них – требуемая по заданию на проектирование аллея славы рок звезд.

Участок имеет ярко выраженное функциональное зонирование. Примерно 70% его площади занимает жилая застройка. В южной половине она представлена высотной застройкой со стилобатными этажами. К северу застройка становится средне-этажной квартальной. На севере участка располагается гостиница, на северо-западе общественное здание с площадью и основной аллеей.

В зоне многоэтажной застройки располагаются высотные здания-комплексы высотой от 11 до 18 этажей, частично объединенные между собой стилобатной частью, в которой находятся общественные и офисные помещения. На участке запроектированы три комплекса такого типа A, B, C, которые в свою очередь разделены на жилые блоки. В здании-комплексе A их выделяется 4 (A1, A2, A3, А4); в здании B – 6 высотных блоков (B1, B2.1, B2.2, B3, B4.1, B4.2) и 2 блока низкой этажности (BI1, BI2); в здании C – 4 высотных блока (C1, C2.1, C2.2, C3) и 1 блок низкой этажности (СI). Высотные блоки представлены этажностью от 9 до 16 этажей от уровня техэтажа между жилой и общественной частью комплексов, что является количеством этажей только с жилыми квартирами, и этажностью 12 и 14 этажей от отметки пола первого этажа (0.000) в блоках, где не предусмотрены отдельные этажи под площади коммерческой недвижимости (В2.2, В4.2); блоки низкой этажности представлены 4 этажами от уровня техэтажа между жилой и общественной частью комплексов. Высотные блоки имеют коридорно-башенную структуру, блоки низкой этажности – галерейную. Каждый блок имеет свой лестнично-лифтовой узел, горизонтальную связь между квартирами в виде коридора на каждом этаже. В блоках присутствует схожая планировочная структура, все различия обусловлены возможностью организации наиболее эффективной инсоляции жилых помещений и желанием предоставить различные варианты организации жилого пространства данного комплекса зданий. Все высотные постройки расположены таким образом, чтобы обеспечить наиболее комфортную среду для будущих жильцов: ограничить и перенаправить ветровые потоки, обеспечить эффективную инсоляцию с учетом всех норм освещенности и ориентации помещений по сторонам света, предоставить приятный вид из окна. В каждом блоке расположены 4 квартиры. Класс жилья – комфорт-класс, этим обусловлены площади квартир и их комнат. В каждой из проектируемых квартир есть возможность свободной перепланировки за счет каркасной структуры здания. Каждый блок имеет закрытую планировочную структуру, связи между блоками не осуществляется. В каждом из зданий-комплексов имеется закрытый полузаглубленный паркинг на количество машиномест, соответствующее свободной площади подвального помещения каждого комплекса: в здании А – два отдельных паркинга вместимостью 39 и 26 машиномест, в здании B - два отдельных паркинга вместимостью по 41 машиноместу, в здании С – один паркинг вместимостью 22 машиноместа. Вертикальная связь с каждым из полузаглубленных паркингов осуществляется с помощью отдельных для каждого лестницы и лифта, не примыкающих непосредственно к основным лестницам комплекса, лифт имеет отдельную лифтовую шахту, что соответствует нормам пожарной безопасности здания.

В северо-западной части проектируемого участка имеется схожее по планировочной структуре здание D, состоящее из 2 высотных блоков (D1, D2). В первом этаже блока D1 располагается ДДУ с необходимыми площадками на примыкающей территории. Все остальные этажи блоков здания представлены жилыми квартирами. Этажность -12 и 14. Здание примыкает к квартальной застройке, состоящей из двух зданий. Каждое из них имеет секционную структуру с отдельным лестнично-лифтовым узлом в каждой секции. В секциях присутствует схожая планировочная структура, все различия обусловлены возможностью организации наиболее эффективной инсоляции жилых помещений, их ориентации по сторонам света и созданием наиболее комфортных условий для проживающих. Класс жилья – комфорт-класс, этим обусловлены площади квартир и их комнат. В каждой из проектируемых квартир есть возможность свободной перепланировки за счет каркасной структуры здания. Этажность – 6. В одном из зданий имеется арка, обеспечивающая проезд, что обусловлено нормами и обеспечивает пожарную безопасность и повышает удобство коммуникативных связей района.

Часть первого этажа секционной застройки занимает объект коммерческой недвижимости - помещение под street retail. Это обуславливает создание пешеходной торговой улицы с наружного торца здания, не нарушая закрытости и интимности внутренних дворов квартальной застройки.

Между квартальной застройкой и зданием-комплексом A проходит автодорога, по которой осуществляется двустороннее движение. Вдоль нее располагаются временные парковки, с нее имеются повороты на проезды к жилым зданиям, гостинице, на хозяйственные подъезды. Выезд на автодорогу с основной дороги участка осуществляется посредством крытого проезда через здание-комплекс А.

В здании-комплексе А первый этаж разделен на две части автомобильной дорогой. В западной части, в границах блоков А1 и А2 и примыкающим к ним площадям, на первом этаже находятся супермаркет площадью 830 кв.м и объект общественного питания площадью 335 кв.м. Также здесь располагаются лестнично-лифтовой узел, ведущий в полузаглубленный паркинг, и дополнительные лестницы, обеспечивающие вертикальную коммуникацию между общественными частями здания.

В восточной части, в границах блоков А3 и А4 и примыкающим к ним площадям, на первом этаже находятся объекты общественного питания площадью 335 кв.м. и 526кв.м. Также здесь располагаются лестнично-лифтовой узел, ведущий в полузаглубленный паркинг, и дополнительная лестница, обеспечивающая вертикальную коммуникацию между общественными частями здания.

Весь второй этаж здания-комплекса А занимают офисные помещения.

Лестницы и помещения здания-комплекса расположены в соответствии со СНиП для общественных зданий и сооружений. Все общественные помещения комплексы не имеют непосредственной связи с коммуникативными пространствами жилых частей здания, имеют отдельные входы, что обеспечивает разделение потоков посетителей, жильцов и работников офисных помещений, исключая смешение функциональных зон здания-комплекса.

В здании-комплексе В первый этаж разделен на две части автомобильной дорогой – проездом в жилые дворы. В западной части, в границах блоков В1 и В2.1(блок В2.2 не имеет общественных площадей) и примыкающим к ним площадям, на первом этаже находятся офисные помещения. Также здесь располагаются лестнично-лифтовой узел, ведущий в полузаглубленный паркинг, и дополнительные лестницы, обеспечивающие вертикальную коммуникацию между общественными частями здания.

В восточной части, в границах блоков В3 и В4.1 (блок В4.2 не имеет общественных площадей) и примыкающим к ним площадям, на первом этаже находятся офисные помещения и супермаркет площадью 1035 кв.м. Также здесь располагаются лестнично-лифтовой узел, ведущий в полузаглубленный паркинг, и дополнительная лестница, обеспечивающая вертикальную коммуникацию между общественными частями здания.

Весь второй этаж здания-комплекса В занимают офисные помещения.

Лестницы и помещения здания-комплекса расположены в соответствии со СНиП для общественных зданий и сооружений. Все общественные помещения комплексы не имеют непосредственной связи с коммуникативными пространствами жилых частей здания, имеют отдельные входы, что обеспечивает разделение потоков посетителей, жильцов и работников офисных помещений, исключая смешение функциональных зон здания-комплекса.

В здании-комплексе В первый этаж разделен на две части автомобильной дорогой – выездом на дорогу-дублер магистрали районного значения. В западной части, в границах блока С1 на первом этаже находятся офисные помещения и опорный пункт милиции. Также здесь располагается дополнительная лестница, обеспечивающая вертикальную коммуникацию между общественными частями здания.

В восточной части, в границах блоков С2 и С3 и примыкающим к ним площадям, на первом этаже находятся офисные помещения и помещение под автосалон, часть площади которого также располагается в цокольном полузаглубленном этаже. Связь между двумя блоками автосалона осуществляется при помощи и автомобильной рампы и лестницы. Также здесь располагаются лестнично-лифтовой узел, ведущий в полузаглубленный паркинг, и дополнительные лестницы, обеспечивающие вертикальные коммуникации между общественными частями здания.

Весь второй этаж здания-комплекса С занимают офисные помещения.

Лестницы и помещения здания-комплекса расположены в соответствии со СНиП для общественных зданий и сооружений. Все общественные помещения комплексы не имеют непосредственной связи с коммуникативными пространствами жилых частей здания, имеют отдельные входы, что обеспечивает разделение потоков посетителей, жильцов и работников офисных помещений, исключая смешение функциональных зон здания-комплекса.

Между зданиями В и С находятся условно-закрытые дворы с необходимыми проездами, подъездами и площадками. Таким образом, создается ограниченное жилое дворовое пространство.

В зданиях комплексах А, В и С имеются эксплуатируемые кровли, что создает дополнительную площадь для отдыха детского и взрослого населения квартала.

Дороги в пределах жилых зданий не являются транзитными и расположение общественных зданий, входов в них и коммуникаций не создает необходимости для пересечения дворовых пространств, не нарушая тем самым комфорт проживающих и функциональное разграничение территорий проектируемого участка.

В северо-западной части участка, на достаточном удалении от застройки находится ТП и КНС.

Зона курортно-рекреационных учреждений, занимающая северную и северо-западную часть участка, включает в себя гостиничный комплекс, фитнес-центр с бассейном, концертный комплекс и студию звукозаписи.

Гостиничный комплекс площадью 10000 кв.м располагается на севере, в максимальной близости к береговой линии в рамках проектируемого участка. В генплане гостиницы предусмотрены хозяйственный проезд, автостоянка, основная площадь перед главным входом, пешеходные коммуникации. Класс гостиницы – 3 звезды, количество номеров – 160. Все номера имеют вид на море. Все вертикальные и горизонтальные связи выполнены в соответствии с нормами и обеспечивают безопасность, удобство перемещения и, при необходимости, возможность быстрой и эффективной эвакуации.

Фитнес-центр с бассейном, концертный комплекс и студия звукозаписи объединены в одно здание, но имеют конструктивное разделение, обусловленное функционально. Данное общественное здание является стилистическим акцентом в застройке участка. Перед зданием располагается площадь, предназначенная также для массовых мероприятий. Стилистика оформления площади создает ассоциации с рок музыкой и рок музыкантами, что обусловлено непосредственным примыканием к ней аллеи славы русских рок музыкантов.

Аллея славы рок музыкантов идет от площади с юга на север, а дальше, поворачивая, в северо-восточном направлении, что позволяет разнообразить углы обзора и видовые точки с аллеи, увеличить ее длину. Это помогает представить в выгодном свете не только аллею, но и окружающую среду. Северное направление продолжается менее торжественной и более узкой и короткой аллеей, ведущей к благоустроенной территории городского пляжа и набережной, что создает быструю и комфортную пешеходную связь с прибрежной территорией и разграничивает пешеходные потоки.

Процент озеленения соответствует требуемому по заданию на проектирование. Архитектурный образ квартала отлично вписывается в среду г. Севастополя, при этом имеет черты в стилистике выделяющие его на фоне существующей застройки, привлекая внимание как арендаторов, так и будущих жильцов.

Все здания соответствуют сейсмичности данного района, предусмотрено наличие сейсмошвов.

**Основные технико-экономические показатели**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Значение | Единицы измерения |
| 1 | Площадь участка | 78 203 | м2 |
| 2 | Площадь застройки | 19 752 | м2 |
| 3 | Площадь жилой застройки | 14 814 | м2 |
| 4 | Площадь курортно-рекреационной застройки | 4 938 | м2 |
| 5 | Площадь дорог, улиц и площадей | 36 000 | м2 |
| 6 | Площадь озеленения | 22 451 | м2 |

**Перечень помещений и их площади**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Значение | Единицы измерения |
| 1 | Площадь участка | 78 203 | м2 |
| 2 | Общая площадь квартала |  | м2 |
| 3 | Объекты жилой недвижимости | 101 000 | м2 |
| 4 | Офисные помещения | 9 870 | м2 |
| 5 | Торговые помещения для супермаркета | 1 865 | м2 |
| 6 | Полузаглубленный паркинг | 6 159 | м2 |
| 7 | Объекты общественного питания | 1 200 | м2 |
| 8 | Помещение под автосалон | 1 470 | м2 |
| 9 | Опорный пункт милиции | 120 | м2 |
| 10 | ТП | 120 | м2 |
| 11 | КНС | 130 | м2 |
| 12 | Фитнес-центр с бассейном | 2 000 | м2 |
| 13 | Концертный комплекс и студия звукозаписи | 1 500 | м2 |
| 14 | Гостиничный комплекс | 10 000 | м2 |

Выполнили:

Коваль Марина Николаевна

Катаки Ниаль Рустемовна

Евтушенко Анастасия Ивановна

Воленюк Ярослав Юрьевич

Будилина Алина Вадимовна

Бабеев Кирилл Владимирович

Контакты: тел. +380509862574 Коваль Марина Николаевна

e-mail [Sigiza60@gmail.com](mailto:Sigiza60@gmail.com)

Anastasia-91a@mail.ru