

architact

ARCHITECTURE & MORE

ЛЕНИНГРАДСКИЙ КВАРТАЛ
ТРАДИЦИИ И СОВРЕМЕННОСТЬ

севастополь | ул. летчиков | д. 12

architact

ARCHITECTURE & MORE

ПРОЕКТ КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ “ЛЕНИНГРАДСКИЙ КВАРТАЛ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ”

АРХИТЕКТУРНО - ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

заказчик
проектировщик
генеральный директор
руководитель авторского коллектива
архитекторы

ООО "Строительная компания "С.Э.Р."
ООО "Архитакт"
Чернышов Д.А.
Чернышов Д.А.
Баранихин А.С.
Аль-Набульси Я.М.
Альт. Е.П.
Дягтерева Я.Ю.
Альт. В.Э.

при участии

МОСКВА - СЕВАСТОПОЛЬ 2014

ИНФО	
ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ	1
СОДЕРЖАНИЕ АЛЬБОМА	2
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	4
УЧАСТОК	
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА В ГОРОДЕ М 1:50 000	5
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ М 1:5000	6
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ М 1:5000	7
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА М 1:2000	8
СХЕМЫ	
ОСНОВНАЯ КОМПОЗИЦИОННАЯ СХЕМА	9
ПРЕДЛАГАЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	10
БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ	11
ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	12
ОРГАНИЗАЦИЯ ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ	13
РАЗРЕЗЫ	
РАЗРЕЗ 1-1 (ПО КАСКАДНЫМ ПРУДАМ)	14
РАЗРЕЗ 2-2 (ПО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ)	15
ФАСАДЫ	
РАЗВЕРТКА ФАСАДОВ ПО ТОРГОВОМУ БУЛЬВАРУ	16
РАЗВЕРТКА ФАСАДОВ ПО АЛЛЕЕ СЛАВЫ РУССКИХ РОК-МУЗЫКАНТОВ	17
ПЛАНЫ	
СХЕМА ПЛАНА ТИПОВОГО ЭТАЖА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ТИП 1	18
СХЕМА ПЛАНА ТИПОВОГО ЭТАЖА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ТИП 2	19
СХЕМА ПЛАНА ТИПОВОГО ЭТАЖА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ТИП 3	20
СХЕМА ПЛАНА СТИПОВАТА ГОСТИНИЧНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА	21
СХЕМА ПЛАНА ТИПОВОГО ЭТАЖА ГОСТИНИЧНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА	22
СХЕМА ПЛАНА 1 УРОВНЯ КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	23
СХЕМА ПЛАНА 2 УРОВНЯ КУЛЬТУРНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	24
ИЗОБРАЖЕНИЯ	
ВИД 1 (С ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА С СЕВЕРА)	25
ВИД 2 (С ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА С СЕВЕРО-ВОСТОКА)	26
ВИД 3 (С ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА С ВОСТОКА)	27
ВИД 4 (С ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА С ЮГА)	28
ВИД 5 (СО СТОРОНЫ МОРЯ)	29
ВИД 6 (НА АЛЛЕЮ СЛАВЫ РУССКИХ РОК-МУЗЫКАНТОВ)	30
ВИД 7 (КАСКАДНЫЕ ПРУДЫ)	31
ВИД 8 (ТОРГОВЫЙ БУЛЬВАР)	32
ВИД 9 (ПЛОЩАДЬ СИТИ)	33
ВИД 10 (НА ПОБЕРЕЖЬЕ)	34
ВИД 11 (НА АЛЛЕЮ СЛАВЫ РУССКИХ РОК-МУЗЫКАНТОВ С ВОСТОКА)	35
ВИД 12 (НА АЛЛЕЮ СЛАВЫ РУССКИХ РОК-МУЗЫКАНТОВ С ЗАПАДА)	
ВИД 13 (ДВОР ЖИЛОГО ДОМА. САДЫ)	36
ВИД 14 (ПАЗА)	

Принципы:

1. "Ленинградский квартал" находится в точке перехода от городской среды к среде близкой естественной природе, - это главное преимущество территории, - близость к центру города и соседство с морем и парком.
2. При формировании планировочной структуры участка использованы масштаб и направление улиц окружающей застройки (квартал «VictoryHills», парк Победы, ул. Лётчиков), что позволяет интегрировать новый район в систему сложившихся связей.
3. Масштаб квартала определен в результате анализа существующего окружения и на основании тенденции формирования новых, в т.ч. европейских жилых образований.
4. Топография участка позволяет обеспечить плавное понижение рельефа к северо-востоку в сторону берега моря, обеспечивая экологическую систему сбора и очистки ливневых вод, заполняемость фонтанов и каскадного пруда, что является важной частью стандартов устойчивого развития, применяемых при проектировании и будущем строительстве.
5. Зона курортно-рекреационных учреждений – центр деловой активности и общественной жизни квартала, размещена в непосредственной близости к городскому пляжу вдоль береговой линии, с учетом сложившейся транспортной инфраструктуры. Менее значимые объекты, относящиеся к зоне жилой застройки, расположены дальше и отделены от культурно-развлекательного центра двухуровневым торговым бульваром.
6. В проекте используется и реконструируется прибрежная зона с объектами общественного питания и физкультурно-спортивного назначения, развивается городской пляж. Существующие раскопки виллы Херсонеса интегрируются в зону развлекательно-рекреационных учреждений с учетом последующего развития. Территория становится значимым объектом культурной жизни квартала и города в целом.
7. Комфортные условия проживания. Три типа жилой застройки – низко-этажная, средне-этажная и высоко-этажная распределены на участке по террасному принципу таким образом, чтобы 95 % всех квартир имели виды на море.

Для формирования застройки выделены следующие многофункциональные зоны:

- **береговая зона:** благоустроенный городской пляж;
- **прибрежная зона:** объекты общепита, физкультурно-спортивные, раскопки виллы Херсонеса, другие территории, обслуживающие береговую зону и объекты сервиса.
- **аллея славы русских рок-музыкантов:** пешеходный променад вдоль моря, выходящий к гостинице, соединяющий пешеходную зону соседнего квартала и городского пляжа, перетекающий в амфитеатр для уличных концертов и далее на крышу культурно-развлекательного центра, где устроена смотровая площадка и проходят музыкальные фестивали. Для аллеи русских рок-музыкантов придуман дизайн из скульптур-скемеек в виде нотных знаков. С помощью комбинаций из таких "нот" на пешеходной эспланаде создана интерпретация ритма мелодии «Не стоит прогибаться под изменчивый мир-советской и российской группы «Машина времени».
- **центральная площадь ПЛАЗА:** площадь, окруженная объектами деловой активности, культурно-развлекательной и общественной жизни.
- **двухуровневый торговый бульвар:** разделяет две зоны – жилую/приватную и культурно- рекреационную/общественную. Бульвар выходит на торговую площадь с деловым центром, гостиницей и двухуровневой парковкой. На нижнем уровне бульвара - помещения под streetretail, кафе, рестораны, на верхнем уровне начинается жилая зона с доступом только для жителей квартала.
- **САДЫ:** жилая часть низкой и средней этажности с «зелеными» дворами и с низкой плотностью заселения.
- **СИТИ:** жилая часть высокой этажности с «зелеными» коридорами и с высокой плотностью заселения.

Композиция шир основной генерального плана застройки повторяет две оси: запад-восток и юго-запад-северо-восток с точкой пересечения в зоне транспортного узла. Дома и улицы выстроены по сетке из равнобедренных треугольников, повторяющей рисунок орнамента древнего Херсонеса. Вдоль оси запад-восток проходит аллея славы русских рок музыкантов, которая соединяется с центральной площадью «Плаза». По форме площадь напоминает каменистый островок, расположенный вокруг зданиями. Частично «Плаза» перекрыта теневыми навесами. Выбранная композиционная модель с одной стороны позволяет обеспечить удобную связь всех зон застройки, необходимую для инсоляции, ориентацию по сторонам света, лучшие видовые характеристики из квартир. С другой стороны, обеспечить оптимальную схему функционального зонирования, где социальные объекты и жилая застройка граничат с парком и каскадным прудом, а деловые и развлекательные функции концентрируются вокруг центральной площади «Плаза».

Система целей и задач, достижение которых обеспечит новое качество городской среды на проектируемом участке:

- **экономические цели.**

Создание крупного коммерческого комплекса с торговым центром, с оживленной пешеходной зоной с уличным ритейлом, общепитом, деловым центром, гостиницей, концертным залом, студией звукозаписи. Создание привлекательного для покупателя коммерческого жилья. Определение площадей для мелкорозничной торговли и ярмарки, для проведения уличных концертов и праздников.

- **экологические цели.**

Организация парковой дворовой территории, создание городских пространств пешеходной сети бульваров и аллей по центральным планировочным осям квартала. Обеспечение квартала и комплекса комфортным и быстрым общественным транспортом.

Организация системы велосипедных дорожек по всей территории. Максимальное использование существующей инфраструктуры и материалов для строительства. Сбор дождевой воды для пополнения каскадного пруда. Ограничение этажности башен СИТИ 20-ю этажами (высотой не более 67 м.), что соответствует экономичной целесообразности строительства в сейсмических районах по нормам для 8 баллов.

- **социальные цели.**

Обеспечение квартала комплексом социальных услуг: детский сад, досуговый центр, медицинский центр, легкая пешеходная связь с соседним кварталом, где находится школа раннего развития.

- **архитектурно-градостроительные цели.**

Гармоничная интеграция новой застройки в структуру окружающей среды и города в целом. Создание культурно исторического образа нового квартала через генезис традиционной, характерной для древнего Херсонеса и современной архитектуры.

технико-экономические показатели по генеральному плану:	
площадь участка в границах проектирования	79.7 га
в том числе:	
территория культурно-рекреационного комплекса	22.7 га
территория общественно-жилищной застройки	57.0 га
площадь озеленения (включая озелененные кровли и водосемы)	33 761 м ²
площадь автостоянок	16 568 м ²
площадь проездов	8 005 м ²
площадь детских, спортивных и рекреационных площадок	15 587 м ²
общая площадь застройки	
в составе культурно-рекреационного комплекса:	
фитнес-центр с бассейном	2 585 м ²
концертный комплекс и студия звукозаписи	1 560 м ²
гостиничный комплекс	10 200 м ²
автосалон	1 860 м ²
торговый центр	2 271 м ²
объекты общественного питания	3 555 м ²
streetretail	3 105 м ²
в составе общественно-жилой застройки:	
объекты жилой недвижимости:	
тип 1 (малоэтажная застройка 2эт.)	7 611 м ²
тип 2 (среднеэтажная застройка 12эт.)	42 020 м ²
тип 3 (многоэтажная застройка 20эт.)	61 260 м ²
детское дошкольное учреждение	1 144 м ²
досуговый центр (бонус)	747 м ²
помещения сервиса и городских служб	450 м ²
деловой центр	10 810 м ²
двухуровневая парковка	2 651 м ²
общая площадь квартир	110 891 м ²
в том числе:	
1-комнатные	39 499 м ²
2-комнатные	48 444 м ²
3-комнатные	21 373 м ²
4-комнатные	1 575 м ²
общее количество квартир	
1-комнатные	776 шт.
2-комнатные	697 шт.
3-комнатные	210 шт.
4-комнатные	20 шт.

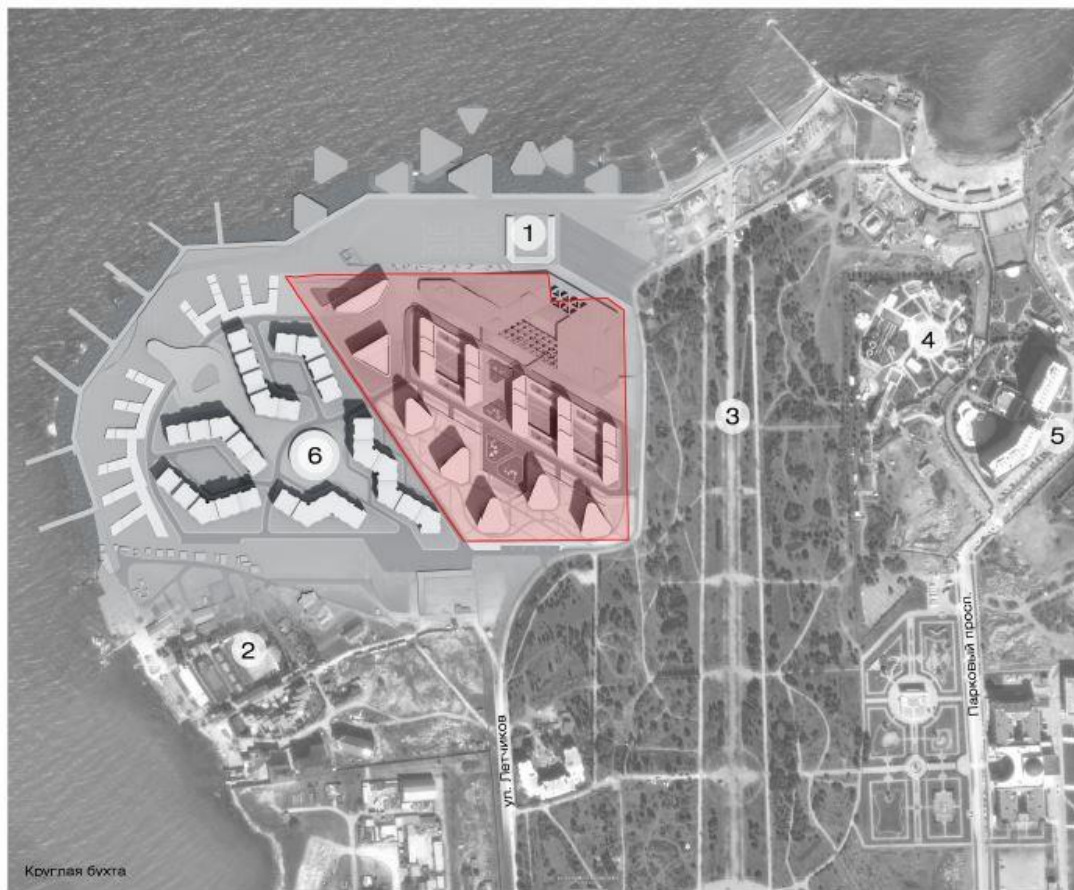




1. спортивный стадион
2. яхтклуб
3. парк Победы
4. аквапарк
5. гостиница «Аквамарин»
6. территория проектируемого комплекса



1. спортивный стадион
2. яхтклуб
3. парк Победы
4. аквапарк
5. гостиница «Аквамарин»
6. строящийся жилой комплекс



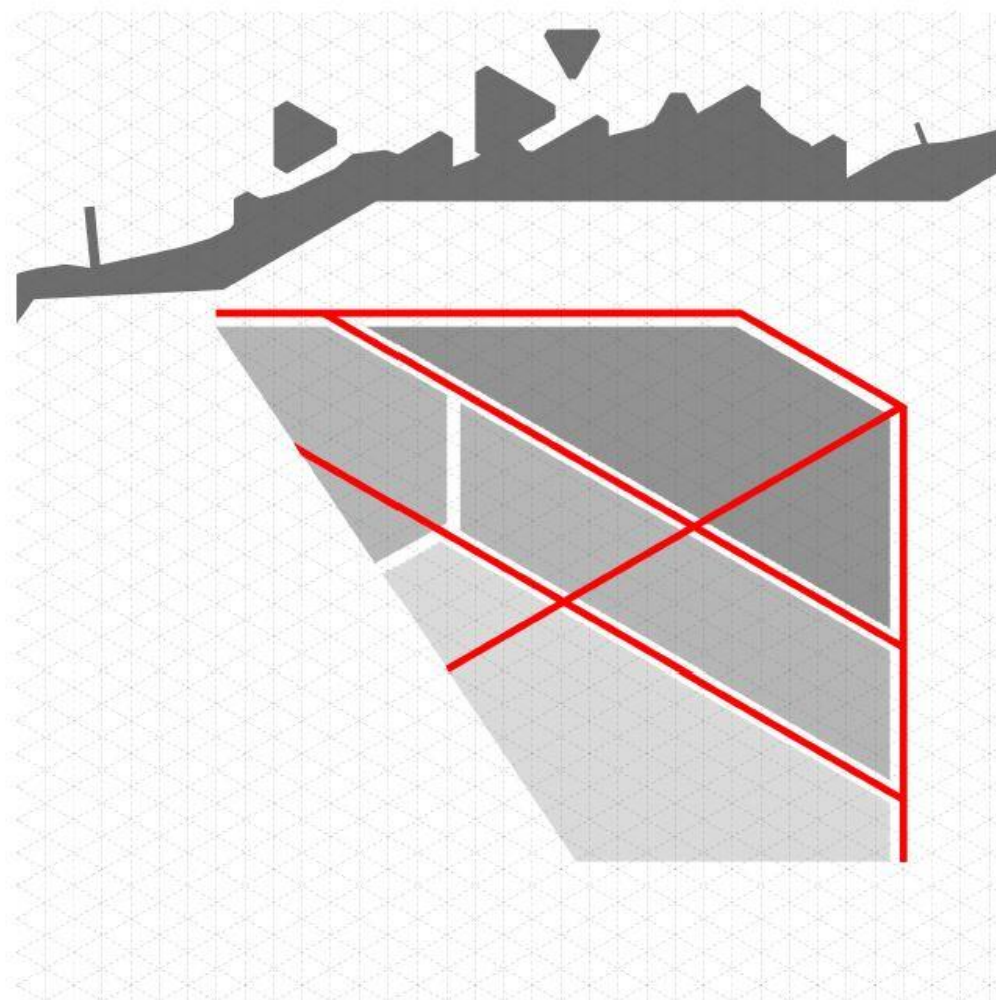


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница 50 метровой береговой зоны
-  граница 100 метровой береговой зоны
-  граница участка проектирования
-  проезжая часть
-  дорожки, тротуары
-  деревянный настил аллеи
-  озелененная территория
-  каскадные пруды
-  бассейн
-  пляж
-  номер типа здания
-  отметка верха здания
-  отметка уровня воды каскадных прудов
-  этажность

1. жилые многоквартирные здания
2. жилые многоквартирные здания переменной этажности
3. офисное здание
4. гостиничное здание
5. паркинг
6. торговый центр
7. культурно-развлекательный центр
8. проектируемые жилые здания переменной этажности
9. проектируемое здание торгового комплекса
10. существующий спортивный стадион
11. зона археологических раскопок





основные
композиционные оси

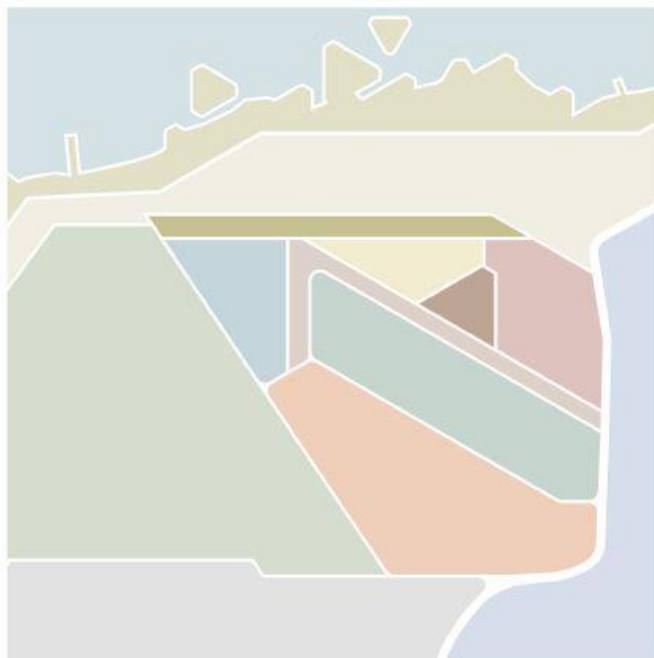


сетка Херсонеса





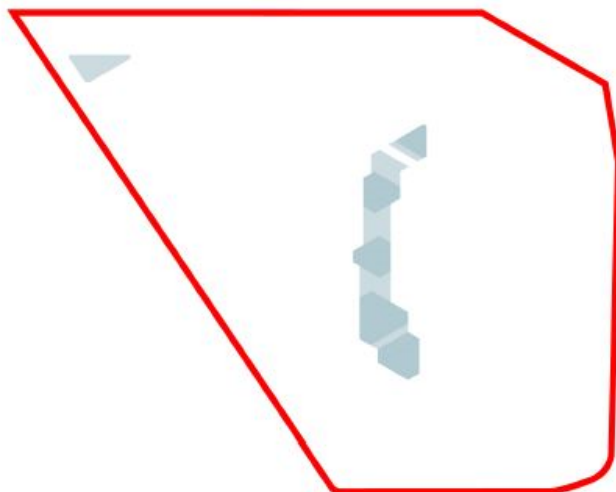
террасная застройка
по рельефу



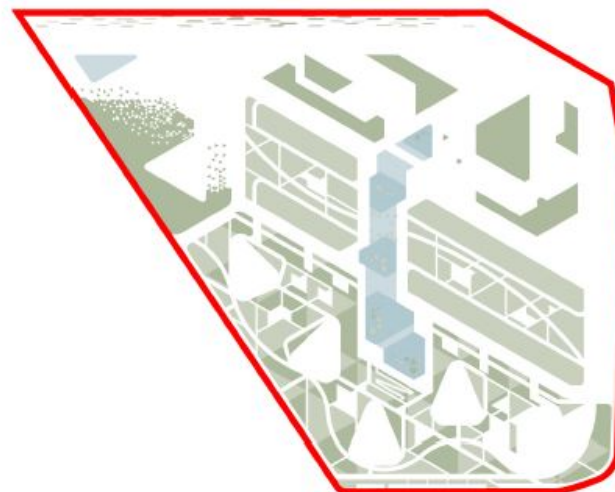


- | | | | |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| береговая зона |  | торговый бульвар |  |
| прибрежная зона |  | торговый центр |  |
| жилой комплекс "Victory Hills" |  | деловой центр |  |
| прилегающая территория |  | плаза |  |
| парк Победы |  | культурно-развлекательный комплекс |  |
| зона жилой застройки - сити 20 этажей |  | аллея славы русских рок-музыкантов |  |
| зона жилой застройки - сады 12 этажей |  | | |

- | | |
|---|---|
| проектируемые здания жилого назначения |  |
| проектируемые здания общественного назначения |  |
| здания жилого назначения прилегающей территории |  |
| искусственные водоемы |  |
| проектируемые бульвары, парки, скверы |  |



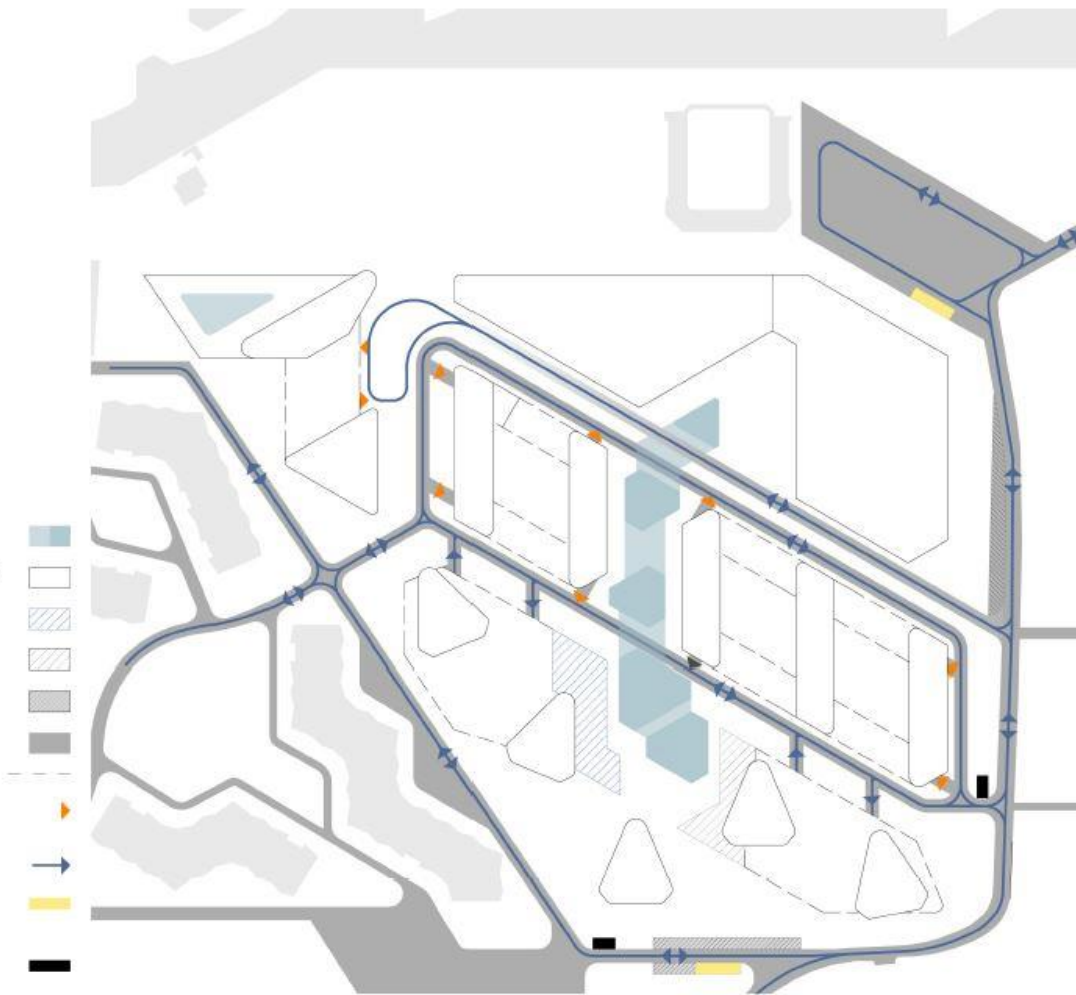
заводнение



озеленение



- искусственные водоемы
- проектируемая жилищная застройка
- территория детского сада
- территория библиотеки
- парковки открытые
- дороги
- контур подземной парковки
- въезды-выезды подземных парковок
- движение транспорта
- остановки общественного транспорта
- КПП (места въезда на жилую территорию)





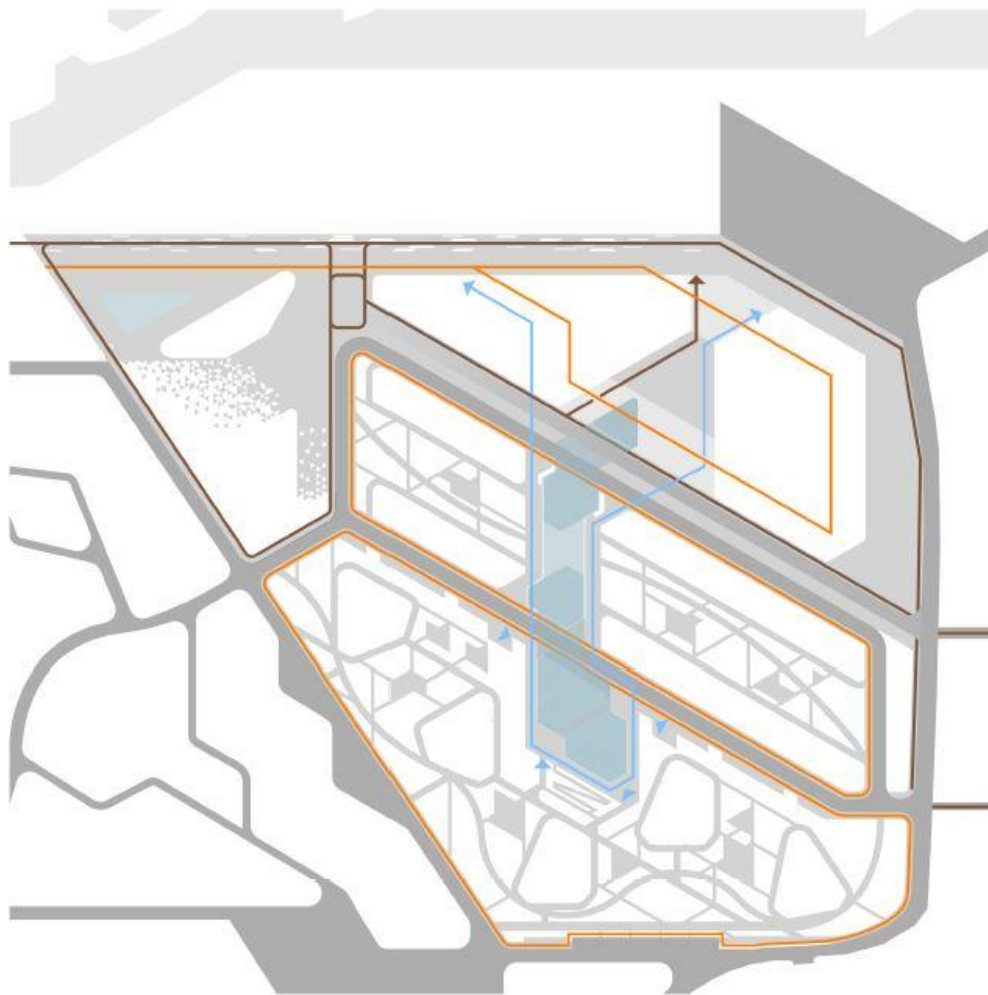
искусственные водоемы

дороги

основные внутриквартальные
пешеходные пути

внутриквартальные пешеходные
пути к береговой линии и
рекреационной зоне

пешеходные пути прилегающих
территорий

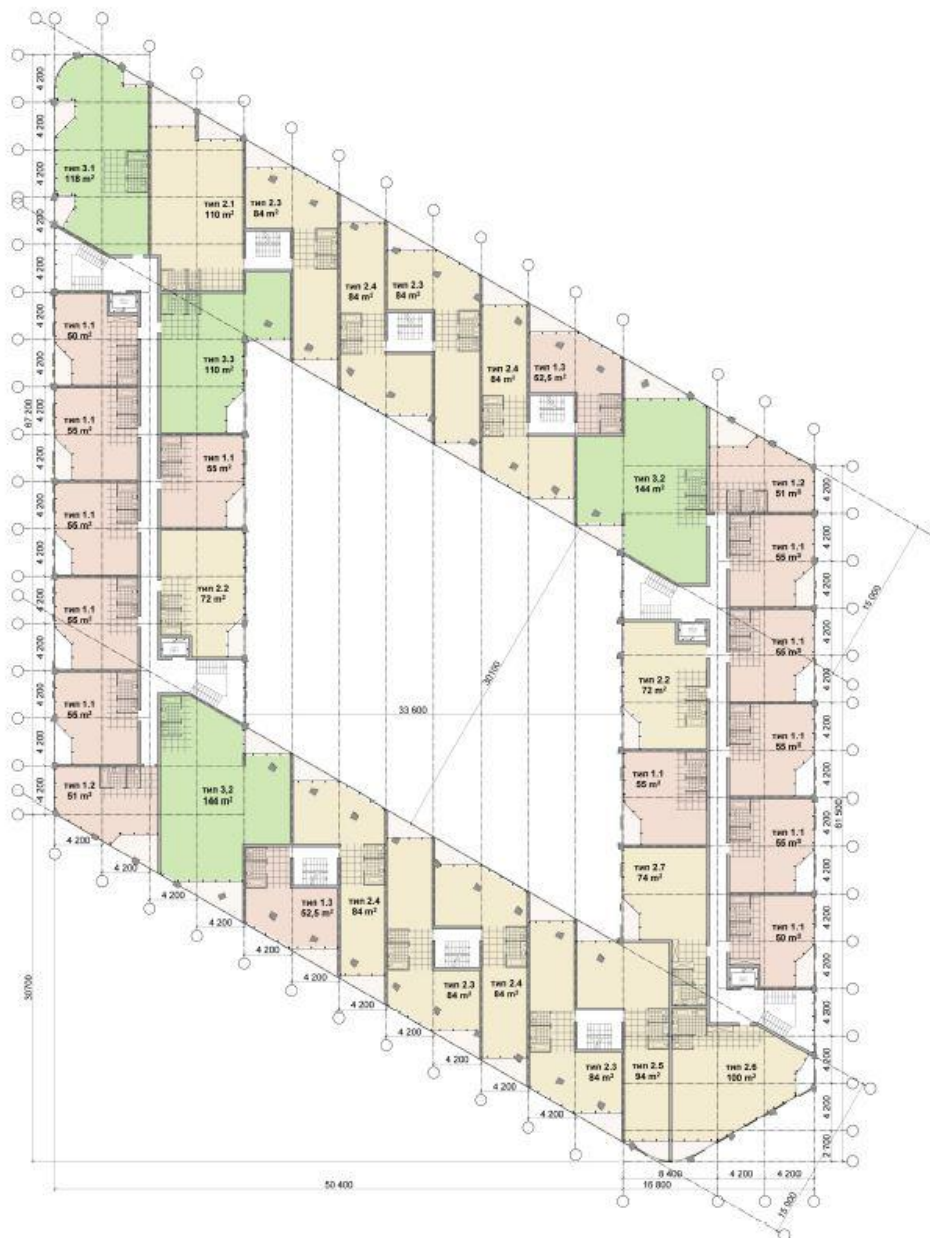








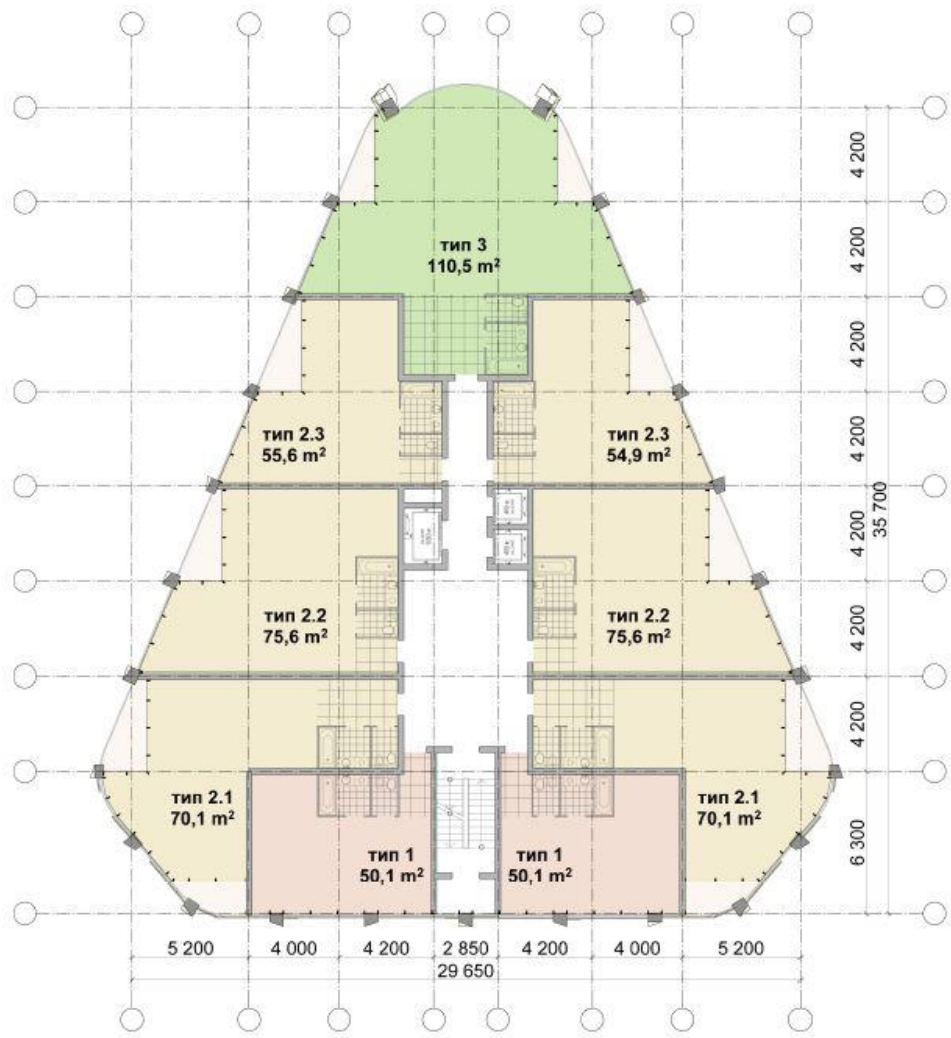


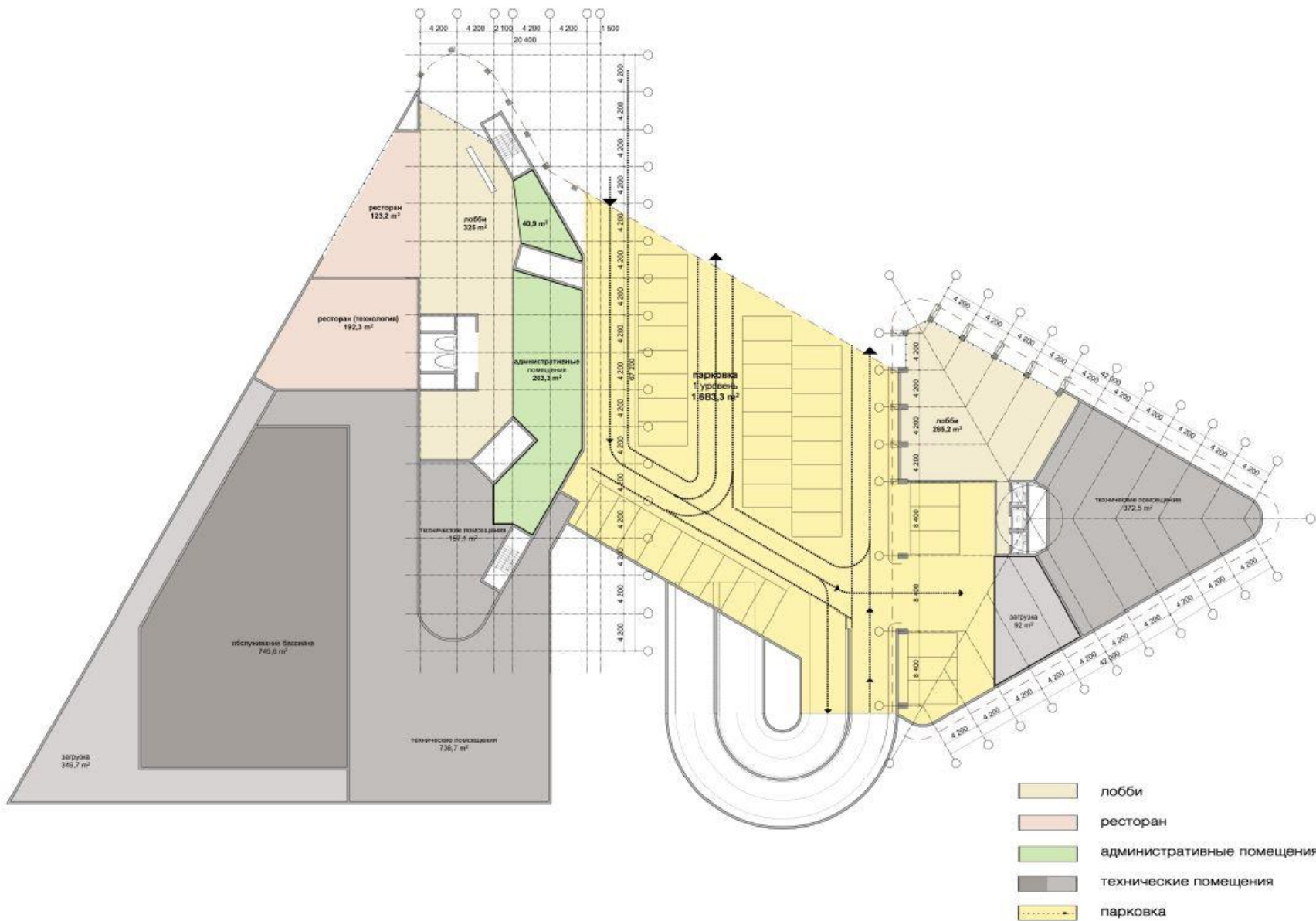


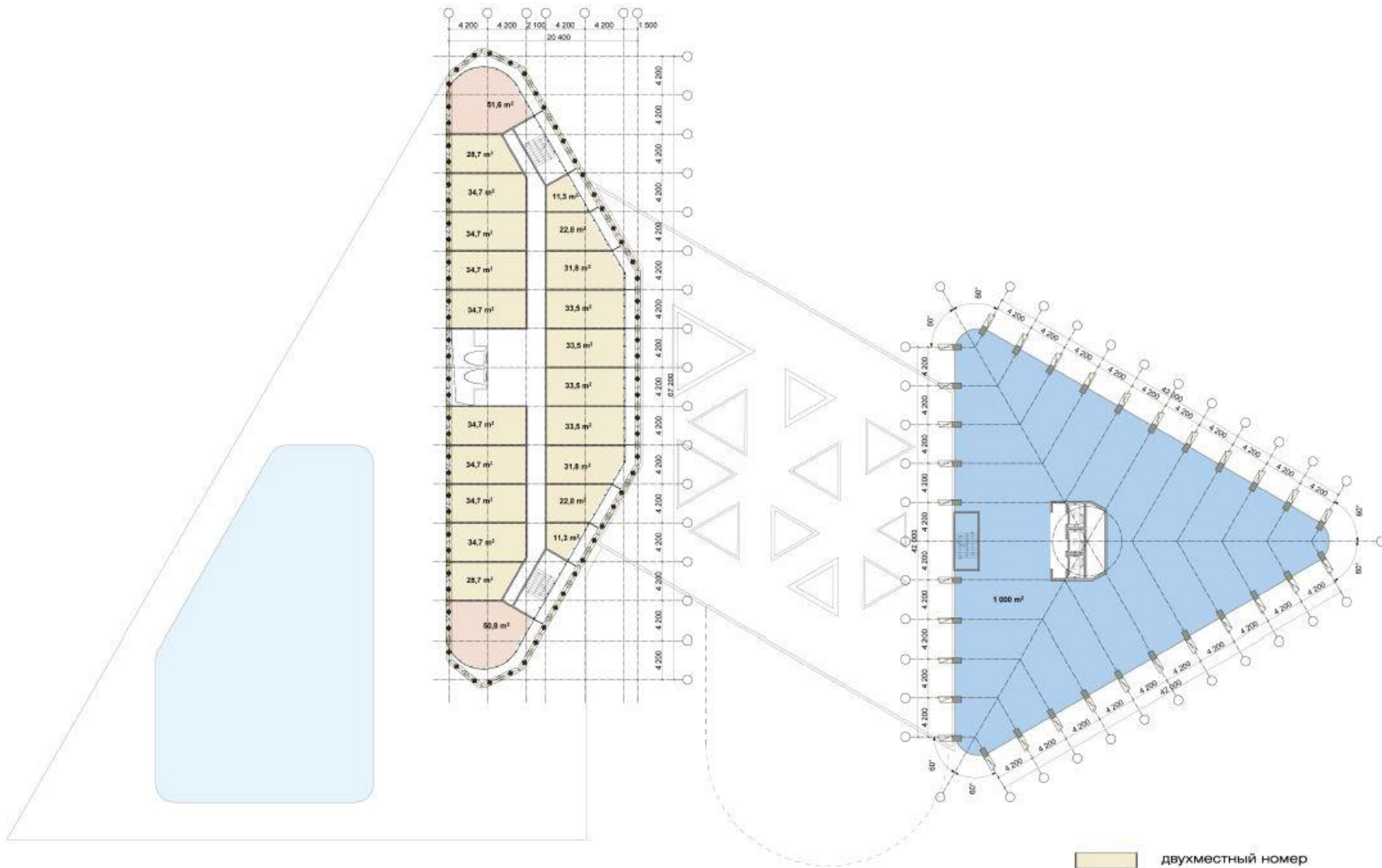
- однокомнатные квартиры
- двухкомнатные квартиры
- трехкомнатные квартиры



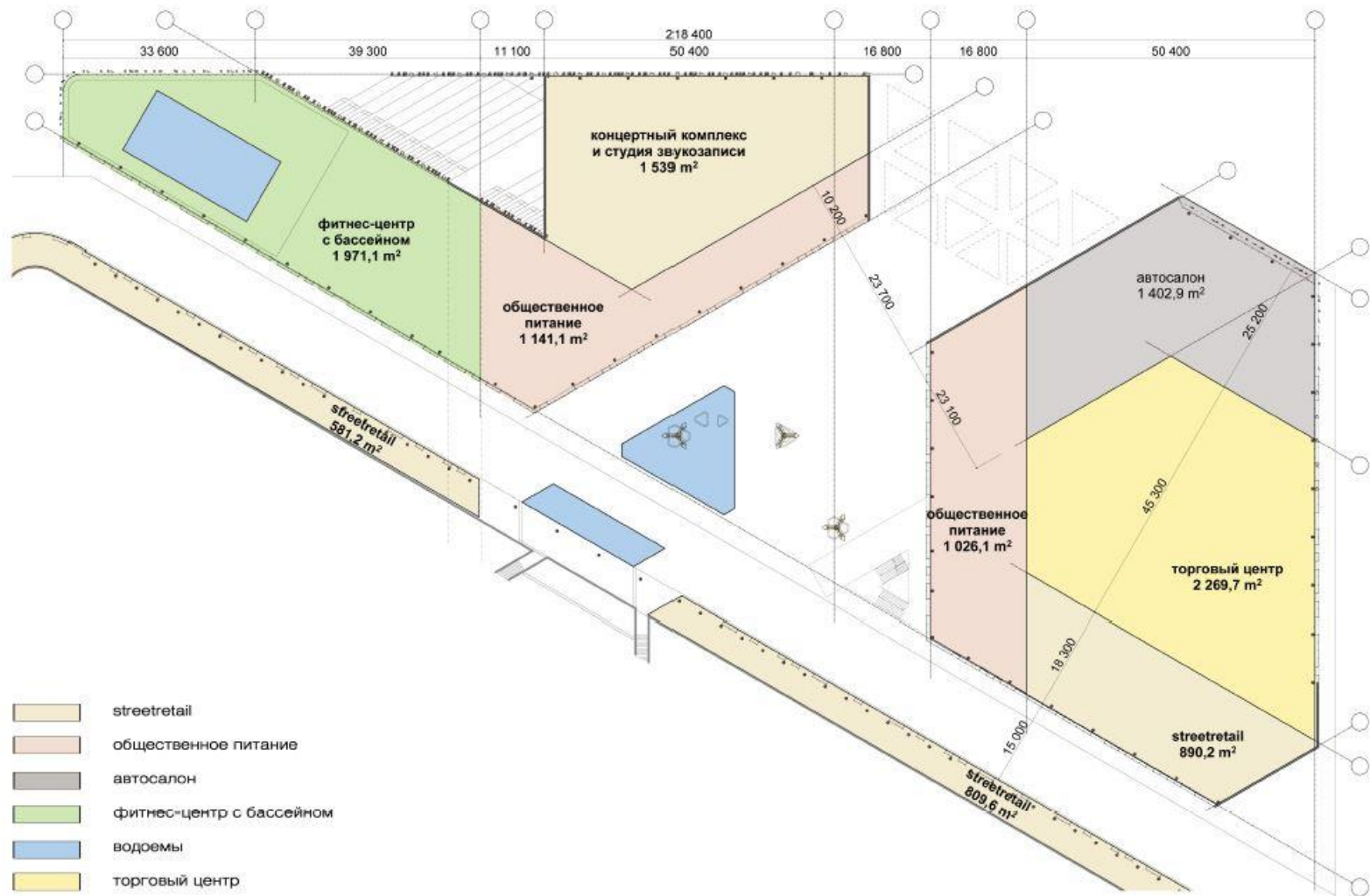
- однокомнатные квартиры
- двухкомнатные квартиры
- трехкомнатные квартиры
- четырехкомнатные квартиры







- двухместный номер
- трехместный номер
- open space
- бассейн



- streetretail
- общественное питание
- автосалон
- фитнес-центр с бассейном
- водоёмы
- торговый центр

