

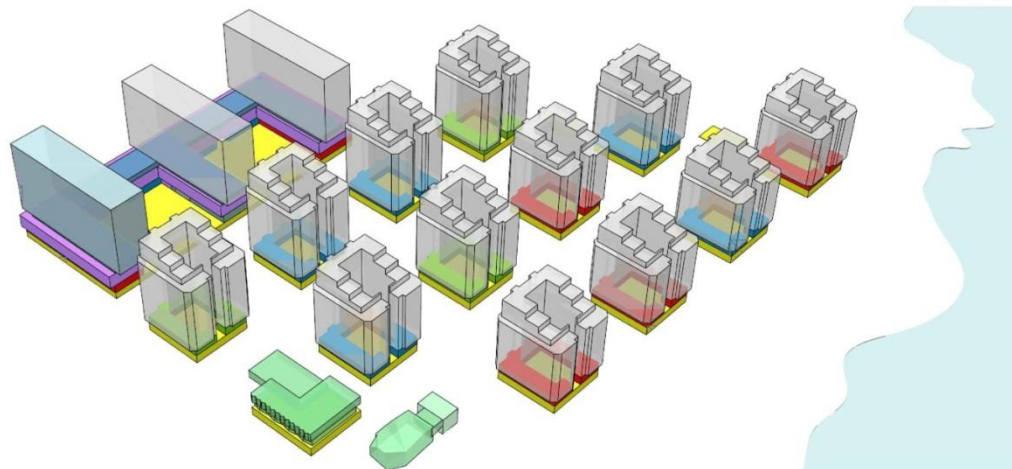


Архитектурное бюро
"СТУДИЯ -17"

ЭСКИЗ - ИДЕЯ (КОНЦЕПЦИЯ)

КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ:

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



Заказчик: ООО «Строительная компания «С.Э.Р.»

Проектировщик: ООО Архитектурное бюро «СТУДИЯ 17»

С.-Петербург 2014 г.

ЭСКИЗ - ИДЕЯ (КОНЦЕПЦИЯ)

КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ:

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

Заказчик: ООО «Строительная компания «С.Э.Р.»

Проектировщик: ООО Архитектурное бюро «СТУДИЯ 17»

Генеральный директор:

С.В. Гайкович

ГАП:

Е.В. Прядохина

ГИП:

А.В. Чистяков

Авторский коллектив:

С. Гайкович, М. Ольдерогге, Е. Прядохина, О. Писаренко.

При участии: Е. Судаковой

Содержание.

1. Общие данные.
2. Пояснительная записка.
3. Ситуационная схема. М 1:10000
4. Ситуационная схема с указанием транспортных связей. М 1:2000
4. Схема функционального зонирования. Вид1
5. Схема функционального зонирования. Вид2
6. Схема планировочной организации участка. М 1:1000
7. Общий вид комплекса с высоты птичьего полета.
8. Вид на комплекс с пирса
9. Вид на комплекс с мыса Песчаный
10. Вид на море с террасы 14-этажного жилого дома.
11. Развертка по восточной аллее комплекса

Многофункциональный комплекс

12. План полузаглубленного этажа (гаража-стоянки) многофункционального комплекса. М1:500
13. План первого этажа многофункционального комплекса. М1:500
14. План типового офисного этажа (2-3 этажи) многофункционального комплекса. М1:500
15. План технического этажа (4 этаж) многофункционального комплекса. М1:500
16. План типового жилого этажа (5-16 этажи) западного корпуса многофункционального комплекса. М1:200
17. План типового жилого этажа (5-16 этажи) центрального корпуса многофункционального комплекса. М1:200
18. План типового гостиничного этажа (5-16 этажи) восточного корпуса многофункционального комплекса. М1:200
19. Поперечный разрез многофункционального комплекса. М1:200

Многоэтажный жилой дом с заглубленной автостоянкой и встроенными помещениями.

20. План заглубленного этажа жилого дома. М1:200
21. План первого этажа жилого дома. М1:200
22. План типового этажа жилого дома. М1:200
23. План 12-го этажа 15-этажного жилого дома.
(11-го этажа для 14-этажного дома; 10-го этажа для 13-этажного дома). М1:200
24. План 13-го этажа 15-этажного жилого дома.
(12-го этажа для 14-этажного дома; 11-го этажа для 13-этажного дома). М1:200
25. План 14-го этажа 15-этажного жилого дома.
(13-го этажа для 14-этажного дома; 12-го этажа для 13-этажного дома). М1:200
26. План последнего (верхнего) этажа жилого дома. М1:200
27. Разрез1 многоэтажного жилого дома. М1:200
28. Разрез1 многоэтажного жилого дома. М1:200
29. Фасады многоэтажного жилого дома. М 1:500



Пояснительная записка.

1. Архитектурно-планировочные и инженерные решения.

В концепции СТУДИИ-17 предлагается взаимосвязанная система архитектурно-планировочных решений жилья класса Комфорт для площадки в Севастополе на земельном участке по ул. Летчиков, д. 12. В основе решений лежит Техническое задание Заказчика. Предложения основаны на опыте проектирования жилья СТУДИИ-17, на анализе предложений рынка в области жилища за последнее время и на изучении площадки проектирования. В краткой пояснительной записке упоминаются только принципиально важные либо инновационные проектные решения.

Градостроительная ситуация участка. Благоприятна для создания жилого комплекса. Специалисты по продаже жилья постоянно отмечают, что главным условием реализации квартир является место расположения. Здесь оно превосходно. Транзитный транспорт отсутствует, рядом расположен парк, а, главное, присутствует то, что ценится наиболее высоко - это морской вид. Другие обстоятельства являются второстепенными, хотя и требующими учета: застройка соседних участков, существующая сеть дорог, зоны археологической охраны, роза ветров, инсоляционный режим и тому подобное.

Основной градостроительный прием. Построен на разделении всей застройки на основную жилую зону и смешанную общественно-жилую. Жилая зона состоит из многоквартирных жилых блоков этажностью 14, 15, 16 этажей. Эти блоки перемежаются зелеными скверами. На южной, дальней от моря, границе участка выставлен блок офисов и магазинов, соединенный с тремя корпусами жилой и гостиничной функции.

Ряд функций: клубы, студии, часть паркингов, решены в виде отдельных зданий. Участок пронизан пешеходными трассами, соединяющими общественную зону комплекса и прогулочную эспланаду вдоль побережья, предлагаемую за пределами участка.

Жилая зона. Предлагается две категории жилища. Жилье более высокого класса организовано в виде галерейных блоков со внутренним двором, развернутом в сторону моря. В то же время морской вид открывается из каждой квартиры. Квартирам на верхних этажах принадлежат собственные, снабженные личными бассейнами, террасы. В каждом блоке имеется подземная автостоянка.

Более дешевое жилье размещено в меридиональных блоках смешанной общественно-жилой зоны. Это преимущественно квартиры-студии.

Квартирография, по нашему мнению, будет определяться преимущественно спросом жителей других регионов, и использоваться как жилье для сезонного отдыха. Поэтому нами предлагаются в среднем небольшие, но качественные квартиры с просторными лоджиями и балконами.

Инфраструктура жилья. Развитая общественная зона комплекса обеспечит полный набор вспомогательных функций жилой среды, таких, как торговля, общественное питание, развлечения, спорт. Автомобильные стоянки решены частично как подземные, а также в виде отдельных блоков. Размещены встроенные детские дошкольные учреждения по 2-4 группы детей. Мелкие точки обслуживания и торговли располагаются в том числе и в первых этажах жилых блоков.

Общественная зона. Общественная функция в количественном соответствии с программой размещена в двух этажах южного блока. Этот блок является встречающим для всей массы прибывающих к комплексу людей - как на личном, так и на общественном транспорте. Дальнейшая транспортная связь внутри комплекса осуществляется по восточной границе участка вниз по направлению к морю. Ряд общественных вспомогательных и технических объектов расположен вдоль этой связи. Возможно также и продление линии общественного транспорта до прибрежной эспланады.

Фасады, архитектурная композиция. Авторы стремились подчеркнуть общей композицией естественные благоприятные свойства участка. Это выход города к морю. Для пользователей территории она прозрачна и предполагает не только морские виды из каждой квартиры, но и возможность свободно перемещаться из глубины участка по направлению к морской эспланаде с причалами, пляжами и аттракционами. В то же время нам казалось важным решить взаимосвязь региональной южной архитектуры с происхождением девелоперов участка из города на Неве.

Отделка и экологические решения. Наружная отделка предлагается в светлых, характерных для южных регионов оттенках. Возможно применение керамогранита на подсистемах повышенной коррозионной устойчивости. В первых этажах рекомендуем применение местных сортов натурального камня. Повышенный процент площадей под озеленение должен сделать предлагаемую жилую структуру более привлекательной в экологическом аспекте.

Конструкции и инженерные решения. Предлагаемые концептуальные архитектурно-планировочные приемы выполнены с учетом возможности последующего применения в проекте наиболее прогрессивных и экономичных инженерных, технологических и конструктивных решений.

2. Общие технико-экономические показатели.

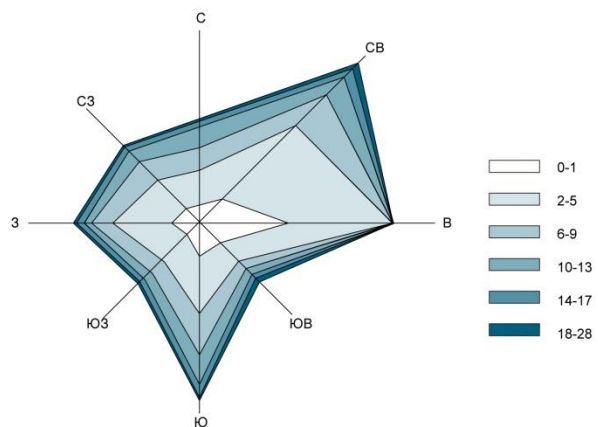
	Наименование.	Ед. изм	Количество
1	Площадь участка	м ²	79 639,80
2	Площадь застройки	м ²	26 588,36
3	Строительный объем, всего	м ³	687 311,36
	из них строительный объем надземной части	м ³	611 695,73
	из них строительный объем подземной части	м ³	75 615,63
4	Общая площадь зданий (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	191 839,45
5	Площадь жилья (приведенная)	м ²	109 598,40
6	Площадь коммерческая (офисы, гостиница, торговля, досуг, услуги)	м ²	31 618,95
7	Вместимость автостоянок, всего	МАШИНО МЕСТО	729
	из них вместимость открытых автостоянок	МАШИНО МЕСТО	155
	из них вместимость крытых автостоянок	МАШИНО МЕСТО	574
8	Этажность сооружений		2 - 16
9	Количество этажей		2 - 17



ТЭП по объектам.			
	Наименование.	Ед. изм	Количество
Многоэтажные жилые дома с заглубленной автостоянкой и встроенными помещениями (12 разноэтажных домов)			
1	Площадь застройки	м ²	12 588,36
2	Строительный объем подземной части	м ³	38 970,00
3	Строительный объем надземной части	м ³	393 400,00
4	Общая площадь зданий (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	109 232,30
5	Общая площадь квартир	м ²	76 331,76
6	Приведенная площадь квартир	м ²	85 781,52
7	Площадь место общего пользования	м ²	26 504,76
8	Площадь технических помещений	м ²	7 184,52
9	Площадь заглубленных автостоянок	м ²	5 956,92
10	Вместимость автостоянок	машино место	168
11	Площадь встроенных помещений, из них	м ²	5 675,88
12	-детских дошкольных учреждений	м ²	389,58
13	-предприятий мелкорозничной торговли	м ²	2 105,23
14	-предприятий сферы услуг	м ²	1 289,11
15	-предприятий питания (кафе, бары, кондитерские)	м ²	1 891,96
Спортивно - оздоровительный комплекс			
1	Площадь застройки	м ²	1 217,20
2	Строительный объем подземной части	м ³	4 258,49
3	Строительный объем надземной части	м ³	9 580,39
4	Общая площадь здания (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	3 255,09
5	Площадь технических помещений	м ²	545
6	Площадь заглубленных автостоянок	м ²	671,71
7	Вместимость автостоянок	машино место	20
8	Площадь коммерческих помещений, из них	м ²	1929,4
9	-Входная зона	м ²	159,02
10	-Бассейна с раздевалками	м ²	729,91
11	-Зона спа	м ²	166,77
12	-Аэробный зал	м ²	331,2
13	-Тренажерный зал	м ²	382,2
14	-Зона персонала	м ²	160,3

	Наименование.	Ед. изм	Количество
Концертный клуб со студией звукозаписи			
1	Площадь застройки	м ²	834,05
2	Строительный объем надземной части	м ³	5 713,18
3	Общая площадь здания (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	1 544,38
4	Площадь технических помещений	м ²	56,30
5	Площадь коммерческих помещений, из них	м ²	1 488,08
6	-Концертный зал	м ²	888,28
7	-Входная зона	м ²	109,20
8	-Сценический комплекс	м ²	137,20
9	-Студия звукозаписи	м ²	409,70
Многофункциональный комплекс			
1	Площадь застройки	м ²	11 603,06
2	Строительный объем подземной части	м ³	32 387,14
3	Строительный объем надземной части	м ³	198 602,16
4	Общая площадь здания (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	76 207,68
5	Общая площадь квартир	м ²	21 906,24
6	Приведенная площадь квартир	м ²	23 816,88
7	Площадь мест общего пользования жилой части	м ²	3 982,08
8	Площадь гостиницы	м ²	10 062,12
9	Площадь офисных помещений	м ²	10 065,82
10	Площадь предприятий торговли (включая супермаркет)	м ²	1 305,95
11	Площадь предприятий питания	м ²	574,00
12	Площадь автосалона	м ²	517,70
13	Площадь заглубленной автостоянки	м ²	11 603,06
14	Вместимость заглубленной автостоянки	машино место	290
Наземные многоярусные автостоянки			
	Площадь застройки	м ²	432,00
	Строительный объем надземной части	м ³	4400,00
	Общая площадь зданий (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	1600,00
	Вместимость многоярусных автостоянок	машино место	96





Роза годовой повторяемости ветра по направлениям и скоростям в г. Севастополь

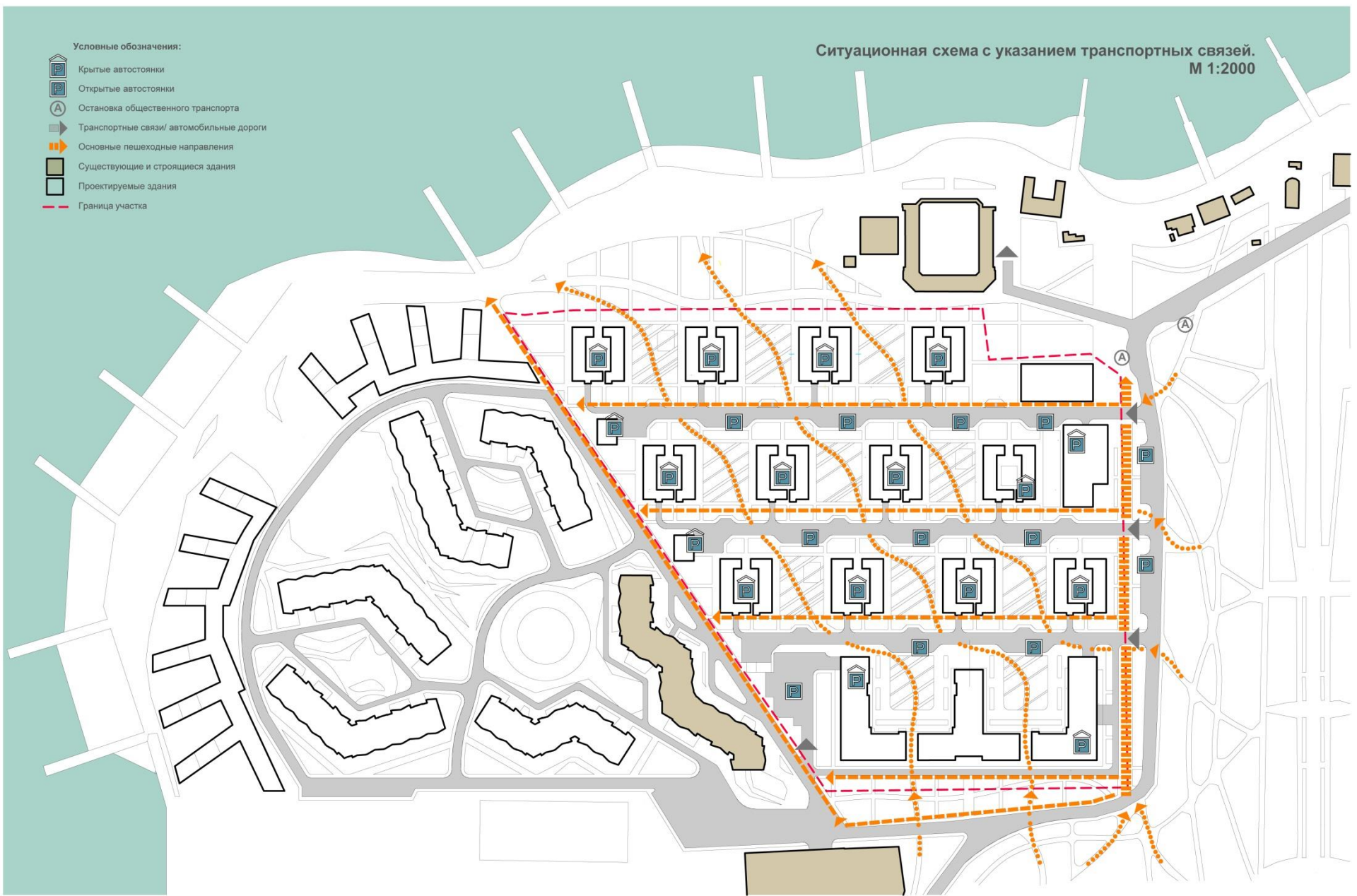
Общие данные:

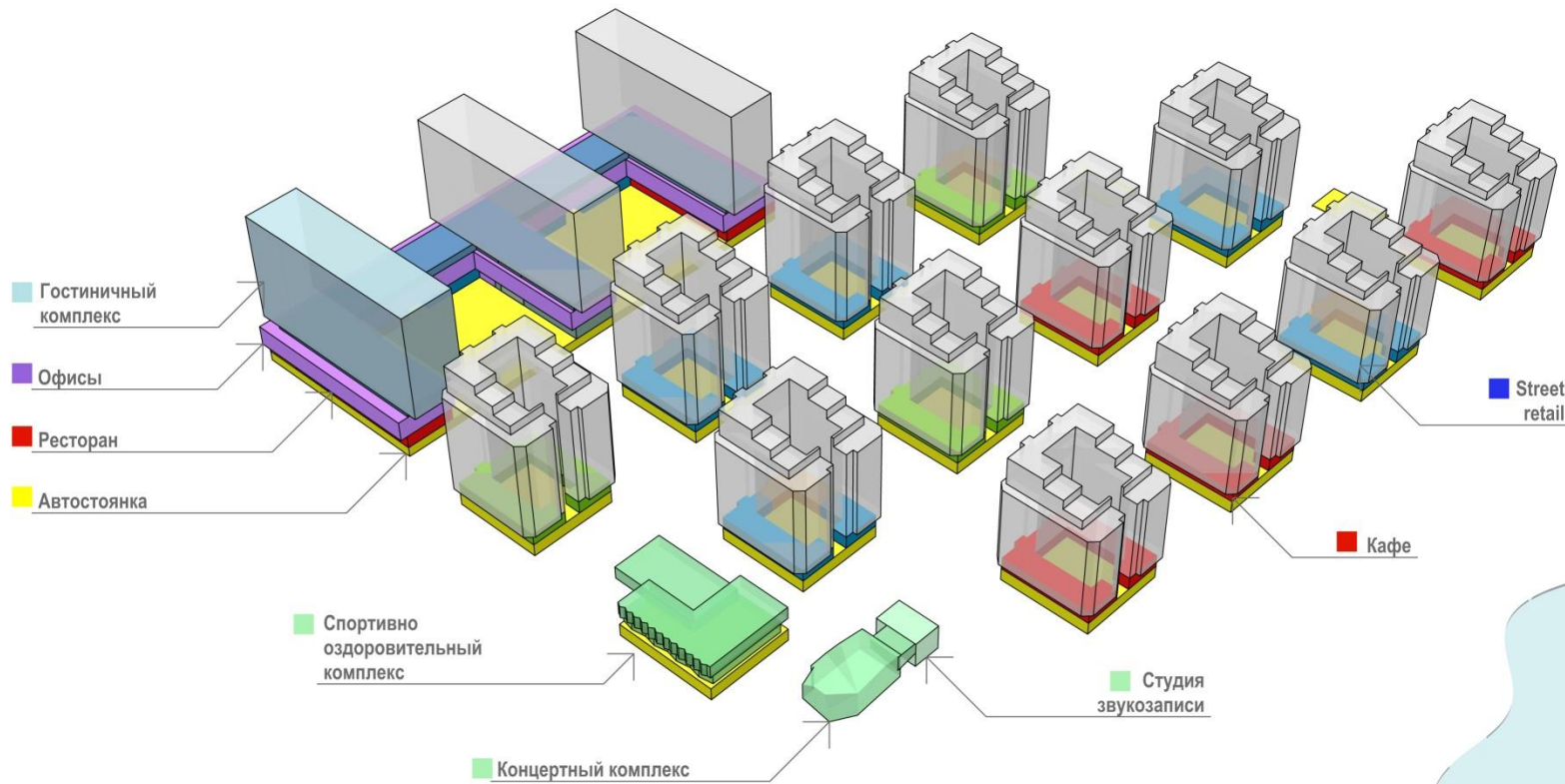
Климатический район 4
Снеговой район 2
Ср. температура самого жаркого месяца (июль) +23
Ср. температура самого холодного месяца (январь) -15
Сейсмичность проектируемого участка 7 баллов

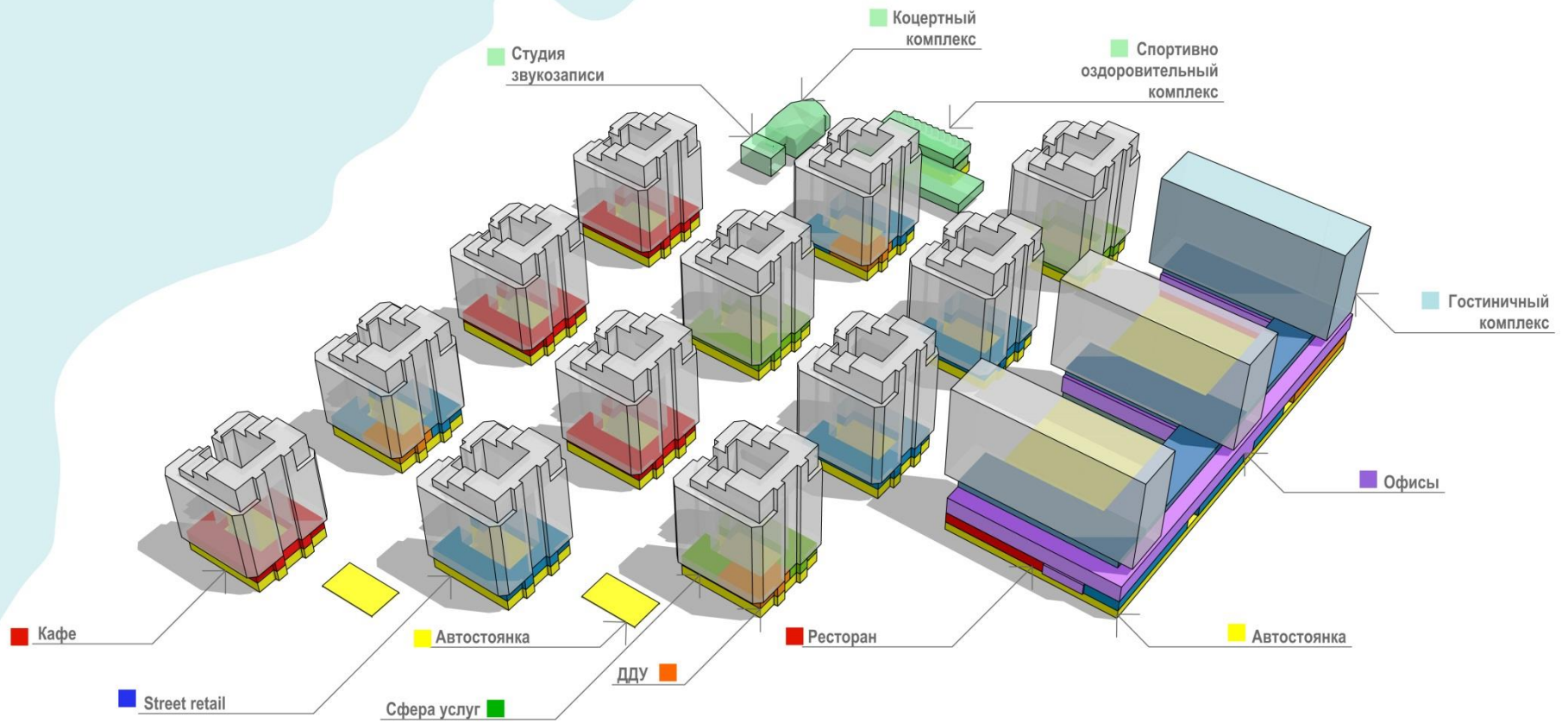


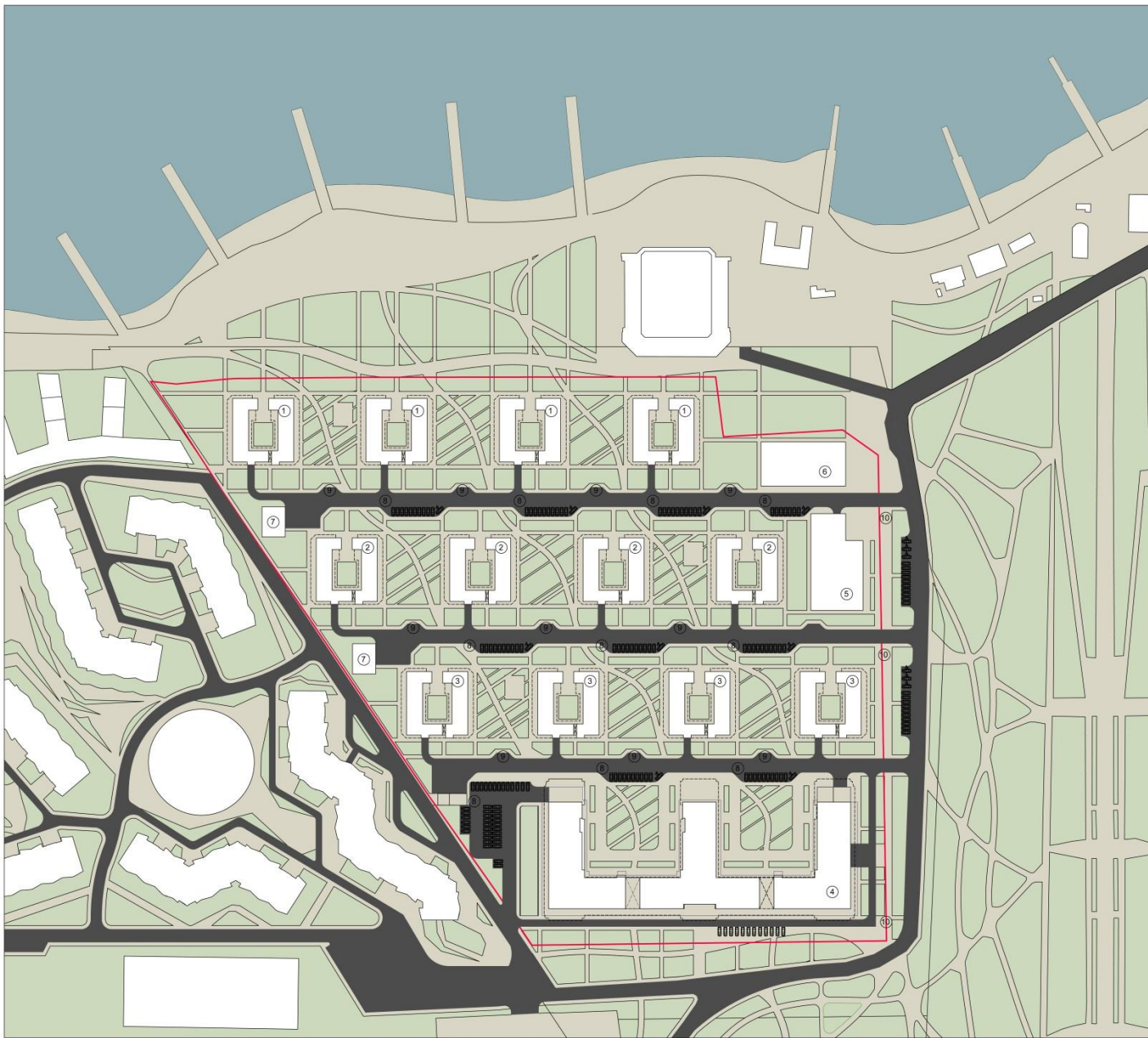
Ситуационная схема с указанием транспортных связей.
М 1:2000

- Условные обозначения:
- Крытые автостоянки
 - Открытые автостоянки
 - Остановка общественного транспорта
 - Транспортные связи/ автомобильные дороги
 - Основные пешеходные направления
 - Существующие и строящиеся здания
 - Проектируемые здания
 - Граница участка









Условные обозначения:

- Автомобильные проезды, стоянки
- Пешеходные тротуары, дорожки, площадки
- Озеленение
- Здания, сооружения
- Границы участка

Экспликация сооружений:

- ① Жилой 13-этажный дом с заглубленной автостоянкой и встроенными помещениями
- ② Жилой 14-этажный дом с заглубленной автостоянкой и встроенными помещениями
- ③ Жилой 15-этажный дом с заглубленной автостоянкой и встроенными помещениями
- ④ 16-этажный многофункциональный комплекс
- ⑤ Спортивно-оздоровительный комплекс
- ⑥ Концертный клуб со студией звукозаписи
- ⑦ Наземная 4-х этажная автостоянка
- ⑧ Открытая автостоянка
- ⑨ Хозяйственная площадка
- ⑩ Аллея, посвященная российским рок-музыкантам

ТЭП

Наименование	Ед. изм.	Количество
1 Площадь участка	м ²	79 639,80
2 Площадь застройки	м ²	26 675,21
3 Строительный объем, всего	м ³	687 311,36
из них строительный объем надземной части	м ³	611 695,73
из них строительный объем подземной части	м ³	75 615,63
4 Общая площадь зданий (по внутр. контуру внешних стен)	м ²	191 839,45
5 Площадь жилья (приведенная)	м ²	109 598,40
6 Площадь коммерческая (офисы, гостиница, торговля, диско, услуги)	м ²	31 618,95
7 Вместимость автостоянок, всего	Машинное место	729
из них вместимость открытых автостоянок	Машинное место	155
из них вместимость крытых автостоянок	Машинное место	574
8 Этажность сооружений		2-16
9 Количество этажей		2-17
10 Площадь озеленения	м ²	14 027,89
11 Площадь дорог, проездов	м ²	11 044,02
12 Площадь пешеходных тротуаров, площадок	м ²	27 892,68

Общий вид комплекса с высоты птичьего полета





Вид на комплекс с мыса Песчаный





Развертка по восточной аллее комплекса.
М 1:500



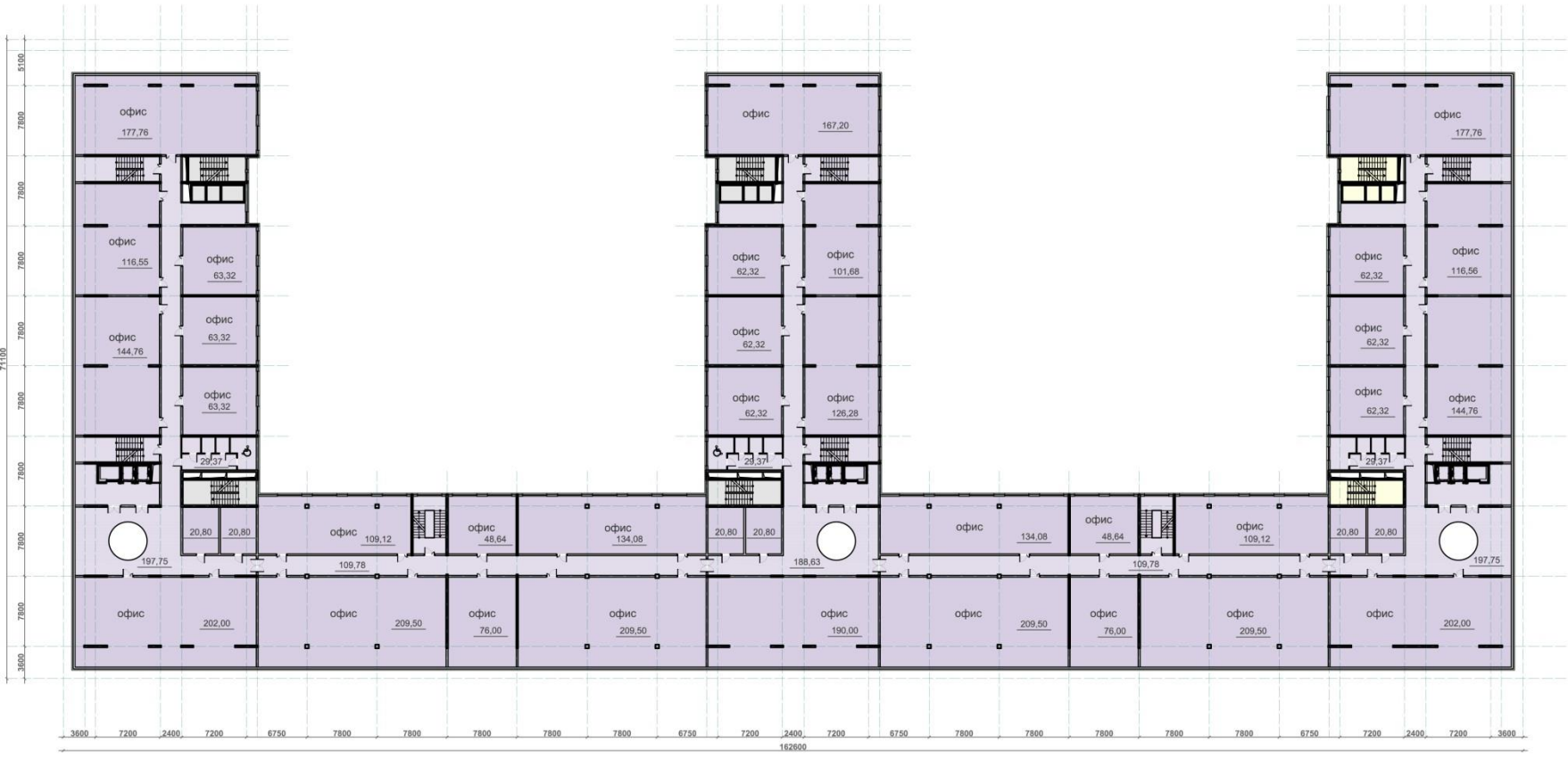
План заглубленного этажа многофункционального комплекса.
М 1:500



площадь автостоянки	S=8891,18 м ²
площадь тех.помещений	S=1454,05 м ²







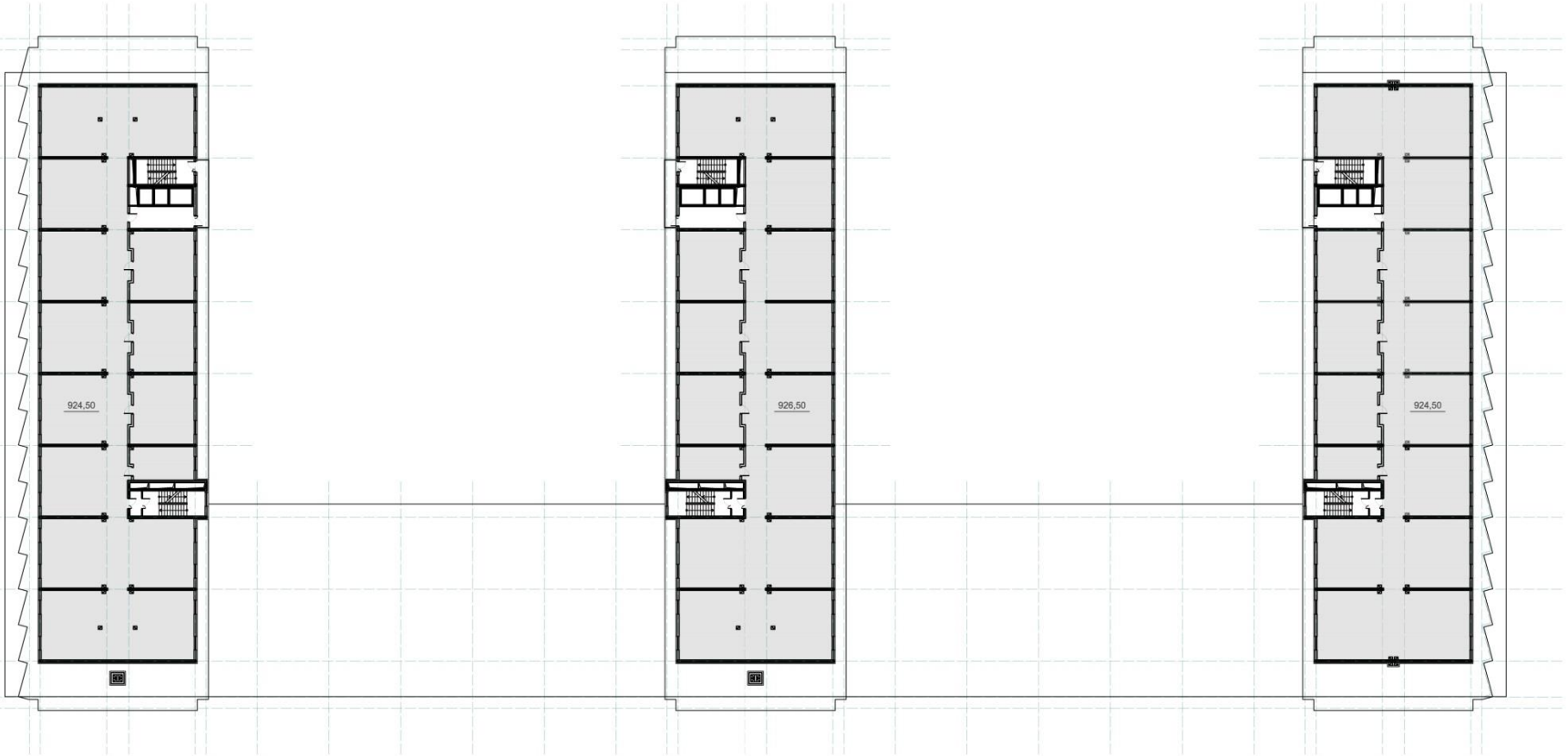
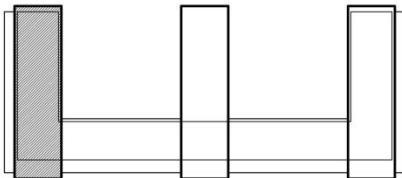




Схема многофункционального комплекса



тип квартиры	площадь общая, м2	площадь привед., м2	кол-во, шт
студия	28,25	30,05	5
студия	29,70	32,10	14
1 комн.	73,42	78,70	1
1 комн.	80,26	86,14	1
2 комн.	72,55	76,15	1
2 комн.	75,41	79,61	1
общая площадь квартир		S _{кв} =858,69 м2	
приведенная площадь квартир		S _{пр} =920,25 м2	
площадь МОП		S=165,92 м2	



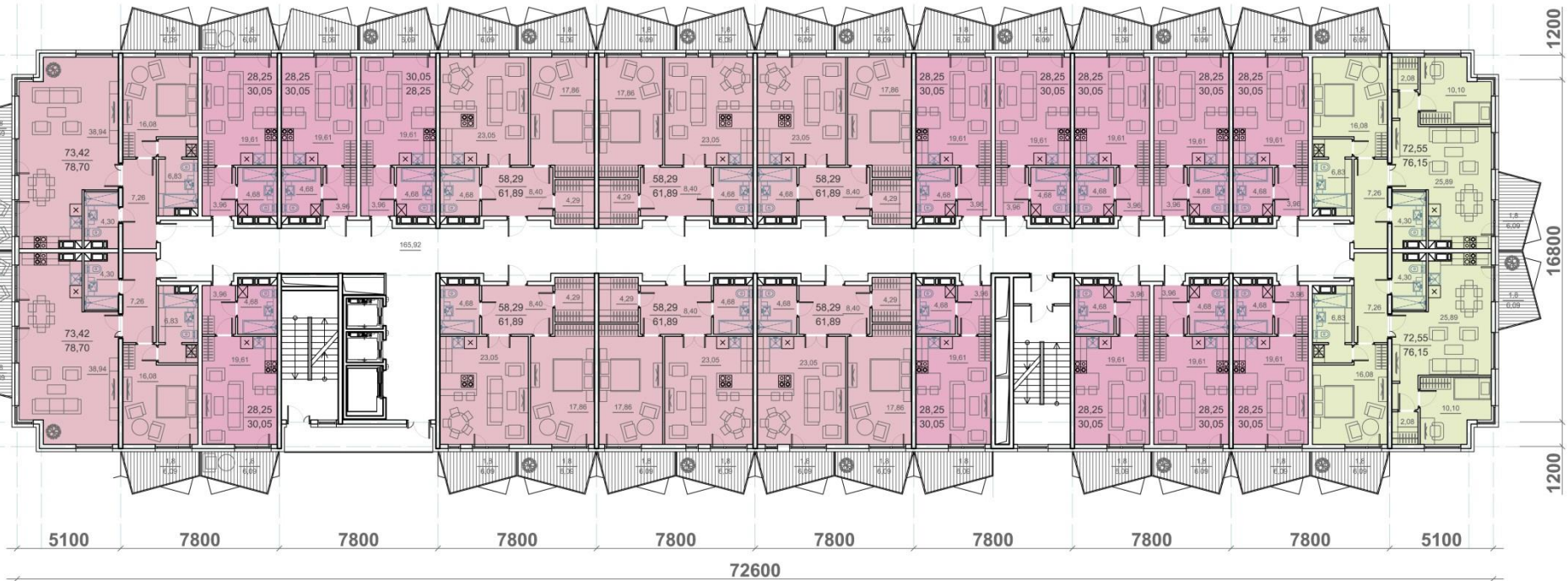
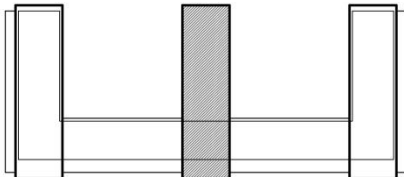


Схема многофункционального комплекса

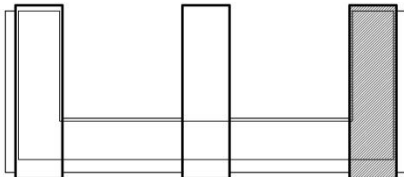


тип квартиры	площадь общая, м2	площадь привед., м2	кол-во, шт
студия	28,25	30,05	13
1 комн.	51,29	61,89	6
1 комн.	73,42	78,70	2
2 комн.	72,55	76,15	2
общая площадь квартир		S _{кв} =966,93 м2	
приведенная площадь квартир		S _{пр} =1064,49 м2	
площадь МОП		S=165,92 м2	





Схема многофункционального комплекса



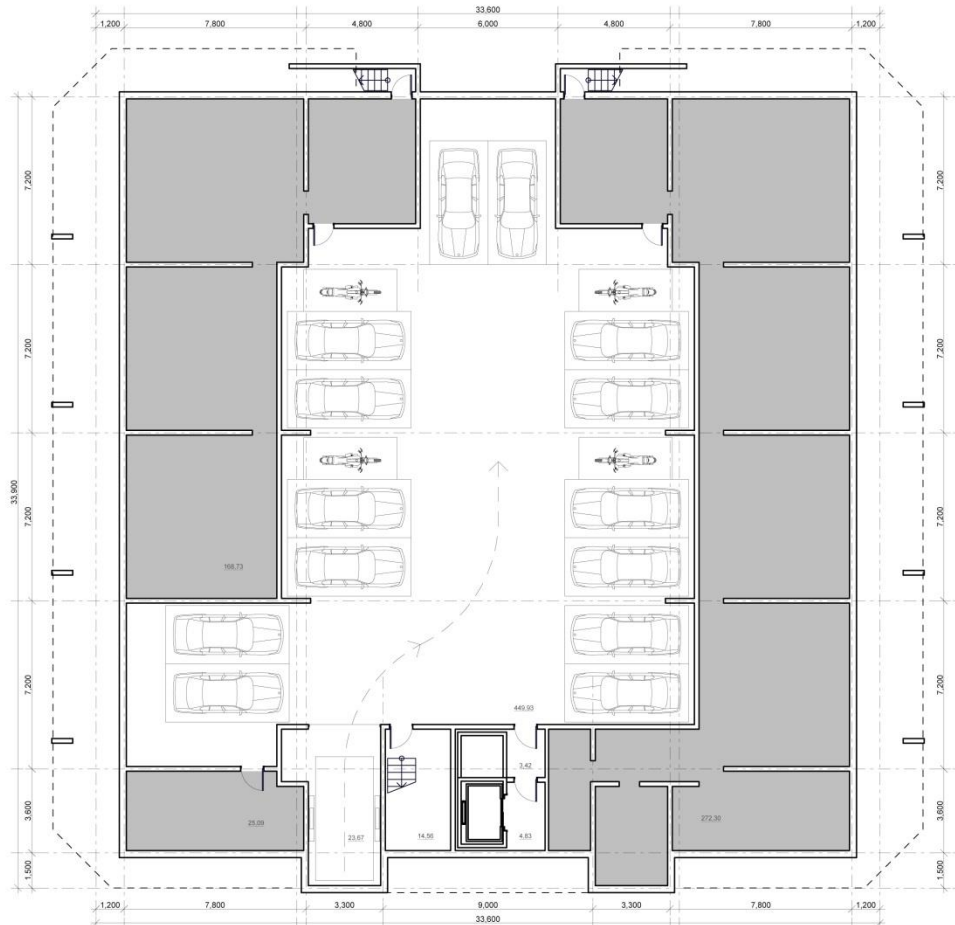
тип номера	площадь общая, м2	площадь привед., м2	кол-во, шт
стандарт	28,25	30,05	5
стандарт	29,70	32,10	13
люкс	77,36	82,64	2
люкс	80,26	86,14	1
люкс	76,18	82,06	1
общая площадь номеров		Скв=838,51 м2	
приведенная площадь номеров		Спр=901,03м2	
площадь МОП		S=162,16м2	



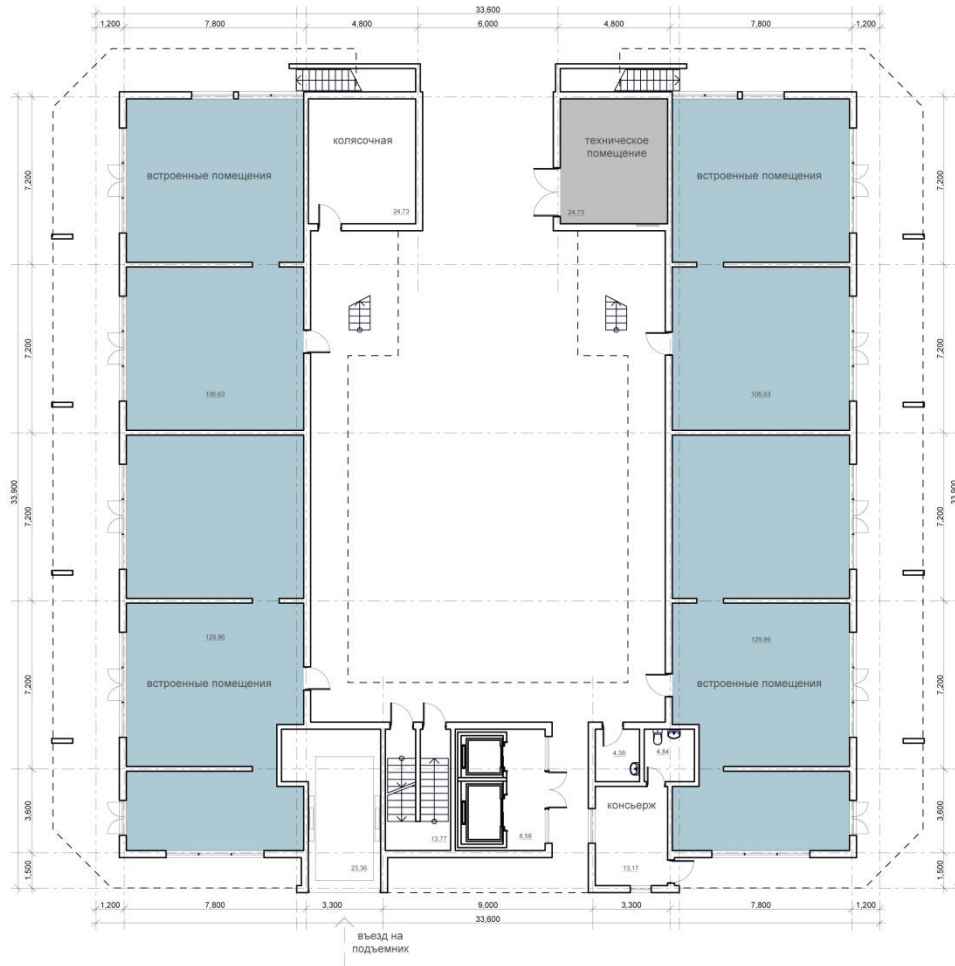
Поперечный разрез многофункционального комплекса.
М 1:500



План заглубленного этажа многоэтажного жилого дома.
М 1:200

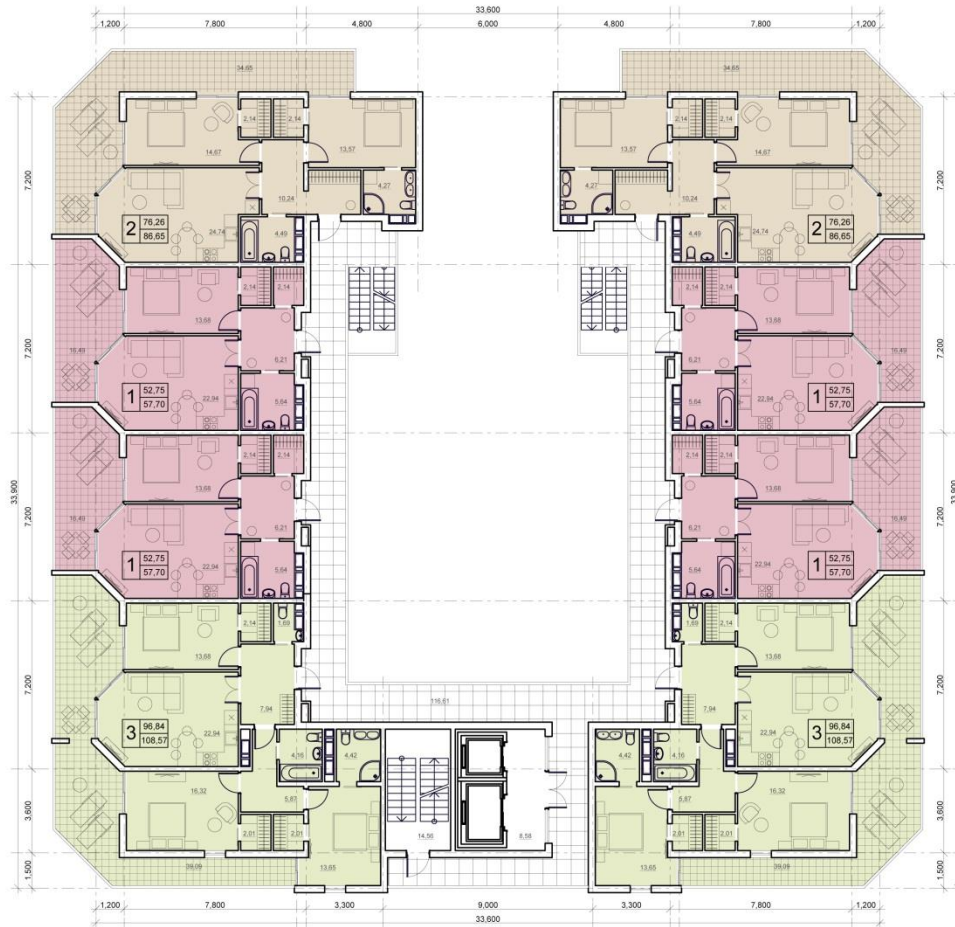


План первого этажа многоэтажного жилого дома.
М 1:200



площадь встр. помещений	S=472,99 м ²
площадь МСП	S=69,48 м ²
площадь тех.помещений	S=24,73 м ²

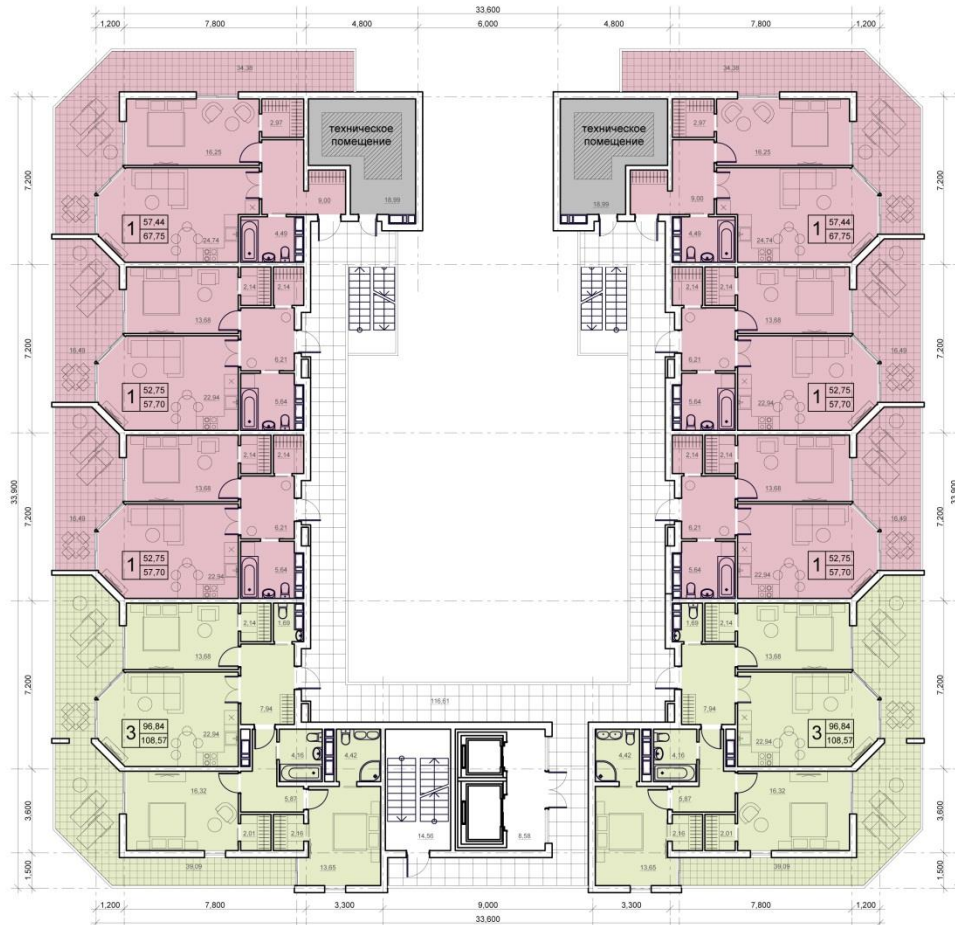
План типового этажа многоэтажного жилого дома.
М 1:200



тип квартиры	площадь общая, м ²	площадь привед. м ²	кол-во, шт
студия	0	0	0
1 комн.	52,75 57,70	57,70	4
2 комн.	76,26 86,65	86,65	2
3 комн.	96,84 108,57	108,57	2
общая площадь квартир			S _{общ} =557,20 м ²
приведенная площадь квартир			S _{пр} =621,24 м ²
площадь МОП			S=139,75 м ²



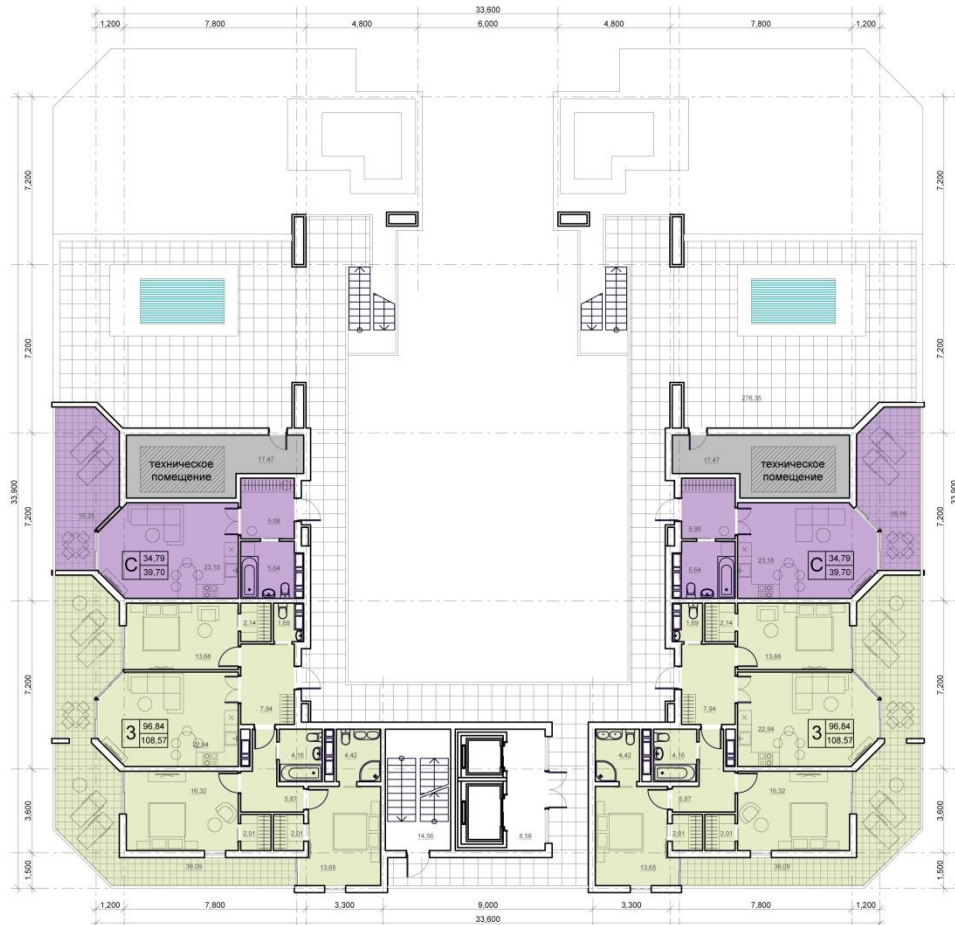
План 12-го этажа 15-этажного жилого дома
(11-го этажа для 14-этажного дома; 10-го этажа для 13-этажного дома).
М 1:200



тип квартиры	площадь, общая, м ²	площадь, привед., м ²	кол-во, шт
студия	0	0	0
1 комн.	52,75	57,70	4
1 комн.	57,44	67,75	2
2 комн.	0	0	0
3 комн.	96,64	108,57	2
общая площадь квартир		S _{общ} =519,56 м ²	
приведенная площадь квартир		S _{пр} =583,44 м ²	
площадь МОП		S=139,75 м ²	
площадь тех.помещений		S=37,98 м ²	



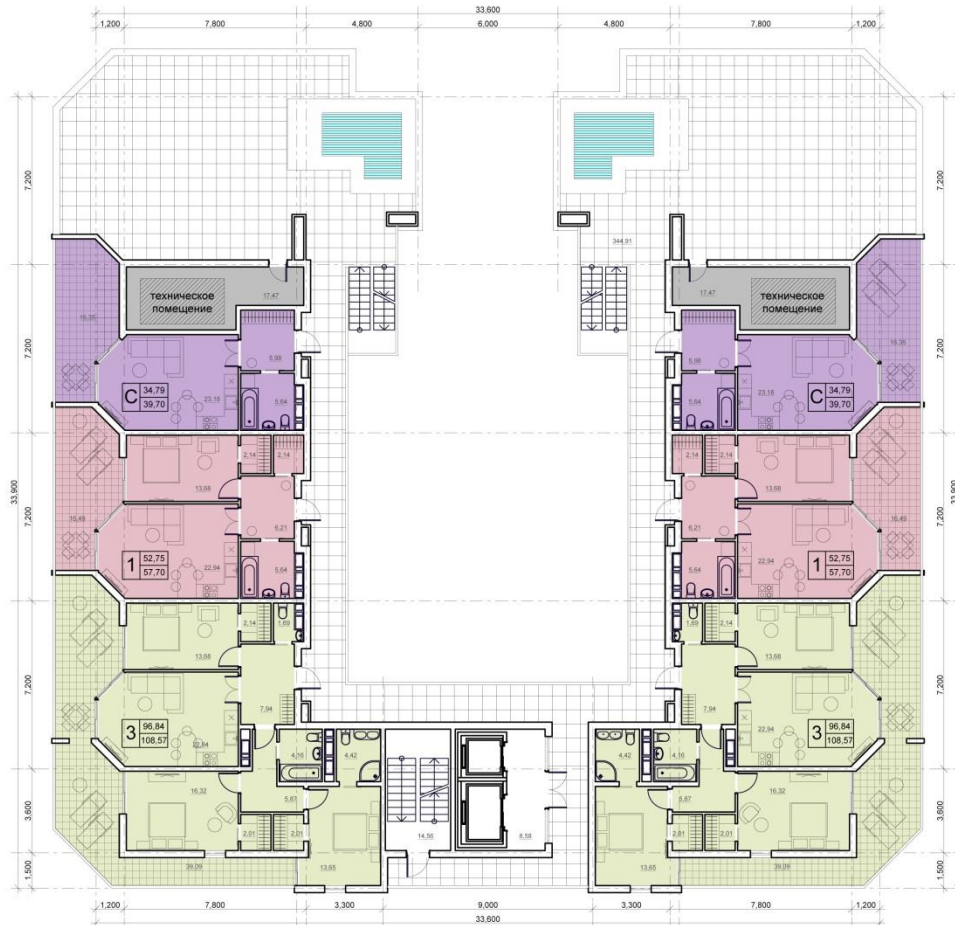
План 14-го этажа 15-этажного жилого дома
(13-го этажа для 14-этажного дома; 12-го этажа для 13-этажного дома).
М 1:200



тип квартиры	площадь общая, м ²	площадь, привед., м ²	кол-во, шт
студия	34,79	39,70	2
1 комн.	0	0	0
2 комн.	0	0	0
3 комн.	96,84	108,57	2
общая площадь квартир			S _{ог} =263,26 м ²
приведенная площадь квартир			S _{пр} =296,54 м ²
площадь МОП			S=299,49 м ²
площадь тех.помещений			S=34,94 м ²



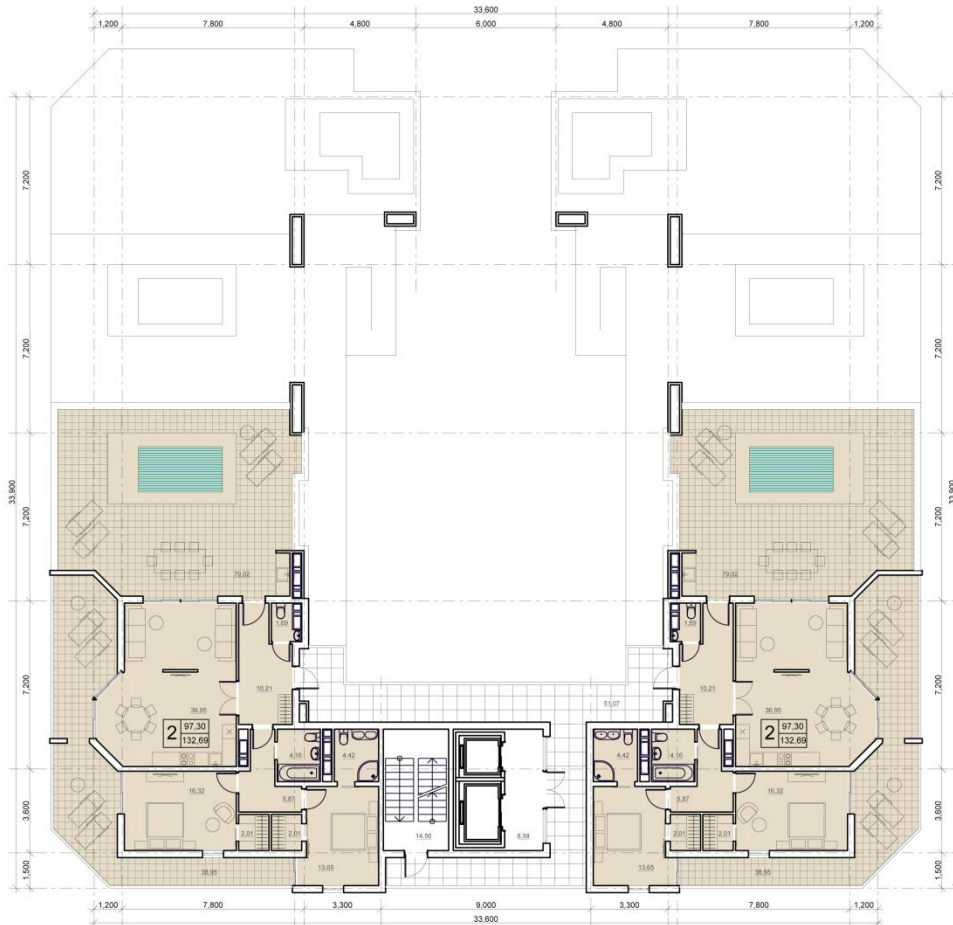
План 13-го этажа 15-этажного жилого дома
(12-го этажа для 14-этажного дома; 11-го этажа для 13-этажного дома).
М 1:200



тип квартиры	площадь, общ. м ²	площадь, приват. м ²	кол-во, шт
студия	34,79	39,70	2
1 комн.	52,75	57,70	2
2 комн.	0	0	0
3 комн.	96,64	108,57	2
общая площадь квартир			S _{общ} =368,76 м ²
приватная площадь квартир			S _{прив} =411,94 м ²
площадь МОП			S=368,05 м ²
площадь тех.помещений			S=34,94 м ²



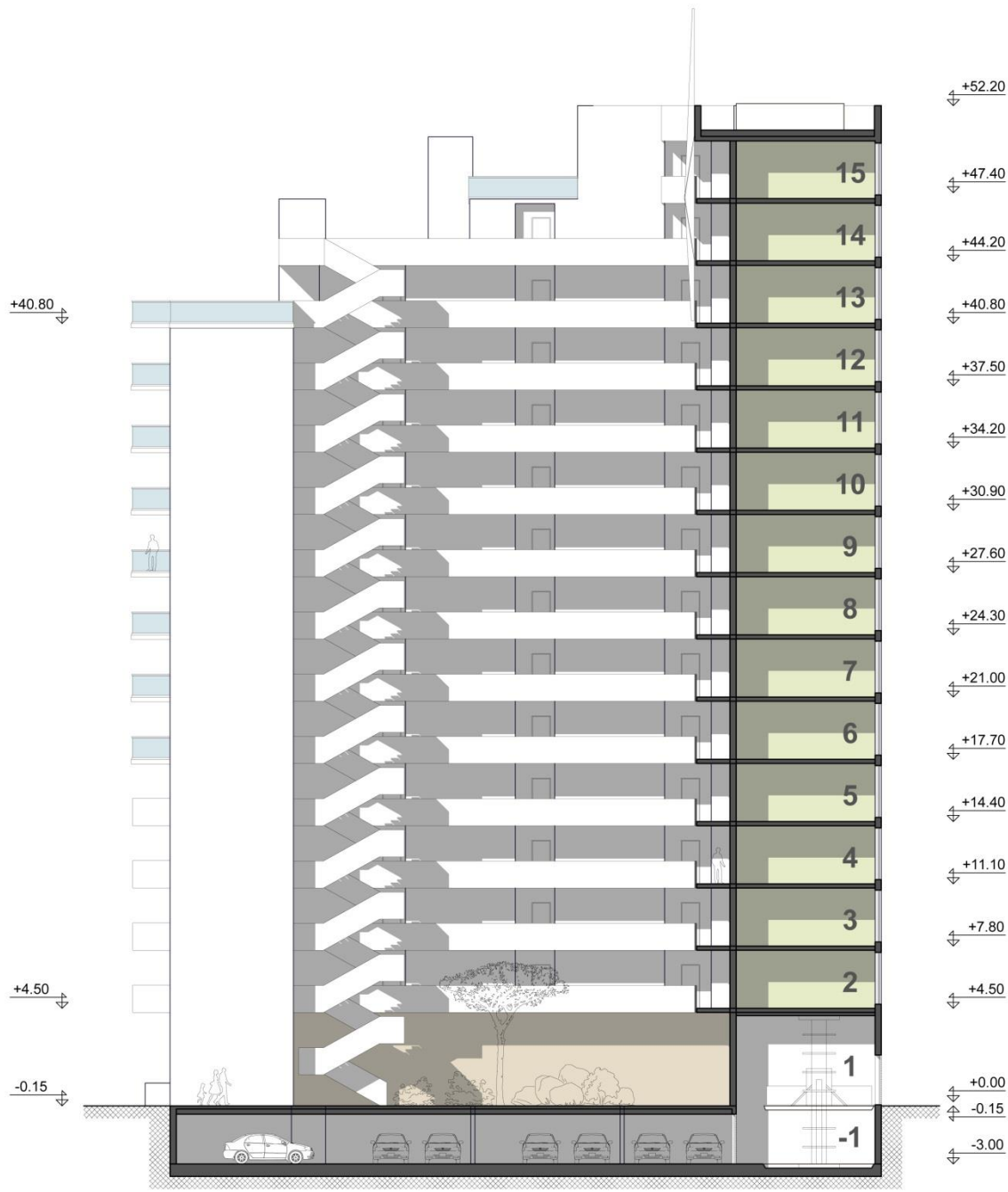
План последнего (верхнего) этажа многоэтажного жилого дома .
 М 1:200



тип квартиры	площадь общая, м ²	площадь привед., м ²	кол-во, шт
студия	0	0	0
1 комн.	0	0	0
2 комн.	97,30	132,69	4
3 комн.	0	0	0
общая площадь квартир	S _{общ} =194,60 м ²		
приведенная площадь квартир	S _{пр} =265,38 м ²		
площадь МОП	S=74,21 м ²		

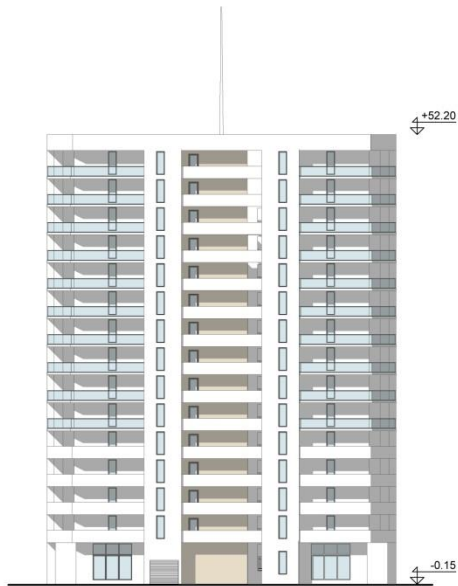


Разрез 1 многоэтажного жилого дома .
М 1:200

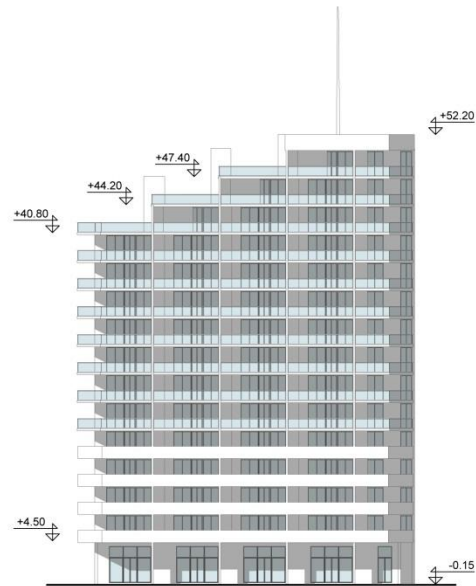


Разрез 2 многоэтажного жилого дома .
М 1:200

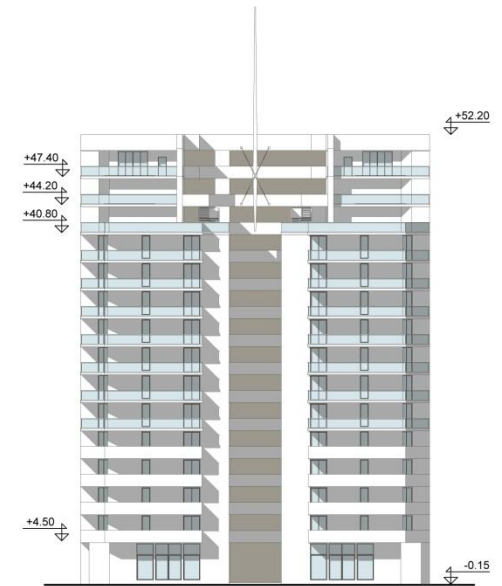




Южный фасад многоэтажного жилого дома .
М 1:500



Западный фасад многоэтажного жилого дома .
М 1:500



Северный фасад многоэтажного жилого дома .
М 1:500

