

## РЕКОНСТРУКЦИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ ВДОЛЬ БЕРЕГОВ РЕКИ КАРПОВКИ

### Решаемые задачи:

- 1). Повышение привлекательности реконструируемой и окружающей территории.
- 2). Улучшение экологическая ситуация района, за счет вывода отсюда производственных предприятий
- 3). Строительство жилья комфортного класса.
- 4). Появление новых общественно-деловых и рекреационных пространств.

### Этапы проектирования:

- 1). Анализ градостроительной ситуации. Выявление сносимых и реконструируемых объектов, находящихся на территории проектирования. Функциональное зонирование всей территории. Разработка единой градостроительной концепции.
- 2). Разработка генплана фрагмента территории (одной из функциональных зон).
- 3). Разработка объекта.

## РАЗРАБОТКА МИКРОРАЙОНА

В данном дипломном проекте предлагается строительство жилого микрорайона на северном берегу реки Карповки. Площадь микрорайона 12,4 га.

### **Социальные и градостроительные задачи**

1.1. Планировочное решение квартала должно быть увязано с градостроительным окружением, системой городского транспорта, природными особенностями места.

1.2. В застройке квартала, в соответствии с существующим платежеспособным спросом населения, должно быть представлено жилище для семей со средним и высоким доходом, с жилищной обеспеченностью 30-40 кв. м. общей площади/чел.

1.3. В застройке квартала должно быть обеспечено пространственное разнообразие жилых зон, иерархия уличных и дворовых пространств. Особенное внимание следует уделить разработке набережной вдоль реки Карповки.

1.4. Плотность населения микрорайона должна быть принята в соответствии с нормами в зависимости от градостроительной ценности разрабатываемой зоны.

Согласно СНиП 2.07.01-89\* разрабатываемая зона отнесена к высокой степени ценности. Плотность населения принята 440 чел./га.

1.5. Доля семей разной численности принимается условно:

1-2 чел. - 15%	4 чел. - 35 %
3 чел. - 35%	5 чел и более - 15%

Средний размер семьи – 3,4 чел.

1.6. В пределах жилого комплекса должно быть обеспечено постоянное хранение автомашин, принадлежащих жителям, а также кратковременное хранение автомашин на “гостевых” стоянках.

Следует принимать на одну семью по 1 а/м.

### **Архитектурно-планировочные задачи**

2.1 При выборе архитектурно приема застройки необходимо учесть силуэтную и панорамную характеристику застройки вдоль берегов реки Карповки.

2.2. Согласно высотному регламенту следует соблюдать ограничения по высоте зданий:

28 м – максимальная высота наиболее выступающей части карниза зданий и сооружений, формирующих уличный фронт, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

33 м – максимальная высота конька или плоской кровли зданий и сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

2.3. В застройке жилого комплекса могут использоваться следующие типы домов:

- малоэтажные секционные жилые здания высотой до 4 этажей
- секционные жилые дома средней этажности до 10 этажей.
- другие типы зданий в соответствии с концепцией застройки

2.4. Жилые здания всех типов могут иметь мансардные этажи.

2.5. Необходимо разработать схемы нескольких типов жилых зданий, отличающихся этажностью, планировочной структурой.

### **Нормы проектирования**

В проекте должны , в основном, использоваться следующие нормативные документы:

- ТСН 30-306-2002 “Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга»
- СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений”.
- СНиП 31-01-2003 “Здания жилые многоквартирные”.

Рассматриваемый квартал находится в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-1, а также в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1, участок ЗРЗ 1-1.

Необходимо соблюдать градостроительные регламенты для соответствующих зон.

## РАЗРАБОТКА ЖИЛОГО ДОМА

### **Социальные задачи**

1.1 В жилом доме должны быть представлены квартиры для семей со средним и высоким доходом, с жилищной обеспеченностью 30-40 кв.м/чел.

1.2 Постоянное хранение автомашин, принадлежащих жителям, а также кратковременное хранение автомашин на “гостевых” стоянках должно быть обеспечено в пределах жилой группы или в непосредственной близости от нее. Допускается хранение 20% автомашин вне пределов квартала.

Следует принимать на одну семью по 1 а/м.

### **Архитектурно-планировочные задачи**

2.1 В проекте могут быть разработаны:

- малоэтажные секционные жилые здания высотой до 4 этажей
- секционные жилые дома средней этажности до 10 этажей.
- другие типы зданий в соответствии с концепцией застройки

2.2 Необходимо предусмотреть различные варианты использования первого этажа многоэтажных зданий: квартиры с прилегающими к ним участками, помещения коллективного пользования (вестибюли с помещением консьержа, колясочные), встроенные учреждения обслуживания, сквозные проходы и проезды.

2.3. Планировка квартир должна соответствовать современным требованиям потребителей: включать открытые и остекленные летние помещения, санитарные помещения в дневной и ночной зонах, разделение обеденной зоны и рабочей кухни.

2.4 Автостоянки для хранения автомашин жителей секционных домов могут размещаться в подвальных и цокольных этажах зданий. Ориентировочная площадь одного машиноместа (с учетом проезда) - 25 кв. м.

2.5. Жилые здания всех типов могут иметь мансардные этажи.

### **Конструктивные решения**

3.1 В проекте должен быть использован укрупненный модуль в осевых размерах несущих конструкций, равный 300 или 600 мм.

3.2 Схема несущих конструкций может быть с продольными или поперечными несущими конструкциями.

3.3 В жилом доме должны использоваться материалы, благоприятные для здоровья жителей: стены из керамических элементов, дерева и камня, утеплители из природных материалов. Перекрытия допускается проектировать из бетонных и железобетонных конструкций.

### **Инженерные системы**

4.1 В проекте должны быть предусмотрены централизованные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, связи.

4.2 Должна быть предусмотрена естественная вентиляция кухонь и санузлов.

4.3 Во всех типах жилых зданий необходимо предусматривать электрические плиты на кухне.

### **Нормы проектирования**

В проекте должны, в основном, использоваться следующие нормативные документы:

- СНиП 2.07.01-89\* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений”.
- СНиП 31-01-2003 “Здания жилые многоквартирные”.
- СНиП 21-02-99 “Стоянки автомобилей”