

Реновация жилого квартала в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга

Выполнил студент группы ПГБ-403В Чаплыгин В.С.
Преподаватель к.арх.н. Третьякова Е.Г

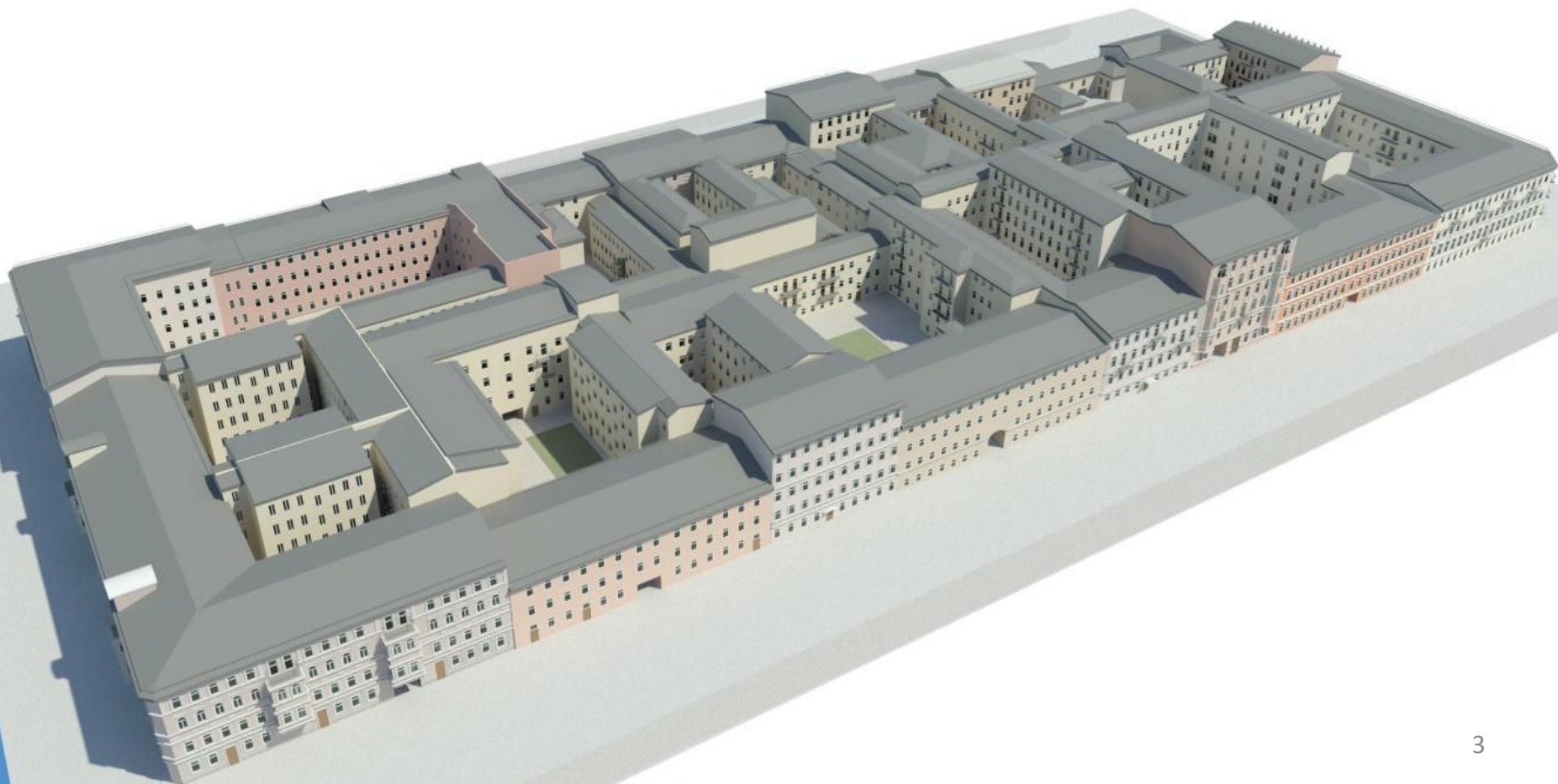
По указанию Жилищного Управления Ленгорисполкома институтом “Ленжилпроект” в 1968г. было проведено сплошное обследование домов дореволюционной постройки. В качестве первого объекта эксперимента решением Исполкома Ленгорсовета от 14.04.1969 г. был выбран квартал , ограниченный ул. Садовая, Лермонтовским пр., наб. р. Фонтанки и пер. Макаренко



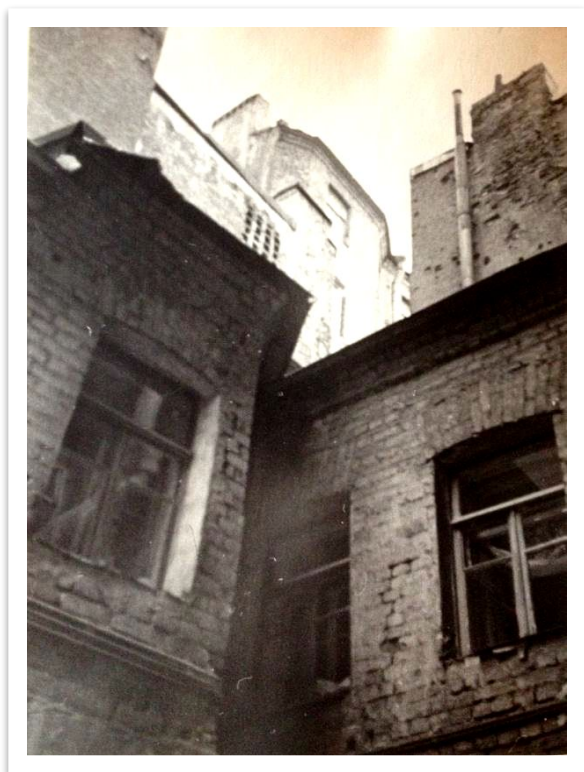
- Площадь квартала 2,8 га
- Количество зданий 19
- Площадь застройки 15076 м²
- Количество квартир 580

Существующие градостроительные и объемно-планировочные решения квартала по состоянию на 1971

По результатам сплошного обследования 1960 - 1970-ых гг. определено следующее состояние зданий, принадлежащих кварталу: I категория износа – 13 зданий, II категория износа – 2 здания, V категория износа – 1 здание, VI категория износа – 3 здания.



- Подавляющая часть зданий нуждается в комплексном капитальном ремонте с полной или частичной сменой перекрытий. Несколько строений обветшало и должно быть снесено.
- Планировка домов морально устарела: имеются многокомнатные, непригодные для посемейного заселения квартиры, квартиры без ванн, с темными и проходными кухнями и т.п.
- Встроенные обслуживающие учреждения, расположенные в первых этажах части домов, также требуют модернизации.
- Внутриквартальные пространства представляют, по большей части, затесненные, плохо инсолируемые и проветриваемые дворы, лишенные зелени.



Состояние дворов квартала до реконструкции

Работы по реконструкции квартала начаты в 1971 году и завершены в 1973 году.

- В результате реконструкции существовавшие тесные дворы расширены, благоустроены и озеленены.
- После сноса наименее ценных дворовых строений, организовано крупное открытое пространство площадью 0,4га, представленное Остальные дворы связаны с центральным внутриквартальным садом системой пешеходных проходов.
- В каждом дворе выделена своя небольшая озелененная территория с площадкой для тихого отдыха.



Дворы квартала после реконструкции

- Застройка квартала была комплексно отремонтирована с заменой обветшавших конструкций зданий и восстановлением надежности сохраняемых фундаментов, стен, части перекрытий.
- Комплексный ремонт сопровождался коренной модернизацией планировки строений и частичным изменением их использования.
- Первые этажи зданий, выходящих на городские магистрали – Садовую ул. И Лермонтовский пр. – были отведены для размещения учреждений культурно-бытового обслуживания населения. Здесь расположены аптека, приемный пункт прачечной, домовая кухня, канцелярский магазин, ателье.



Квартал после реконструкции 1971-1973 гг.

- Особое внимание уделено организации во всех домах полностью благоустроенных квартир, структура которых соответствует проектируемой демографической структуре населения.
- Значительная часть квартир оборудована балконами, обращенными в озелененные и благоустроенные дворы.
- После реконструкции квартала групповым методом сложившийся облик застройки сохранился. Небольшие изменения фасадов отдельных зданий были направлены на его дальнейшее упорядочение.



Здание №13 по пер. Макаренко до реконструкции

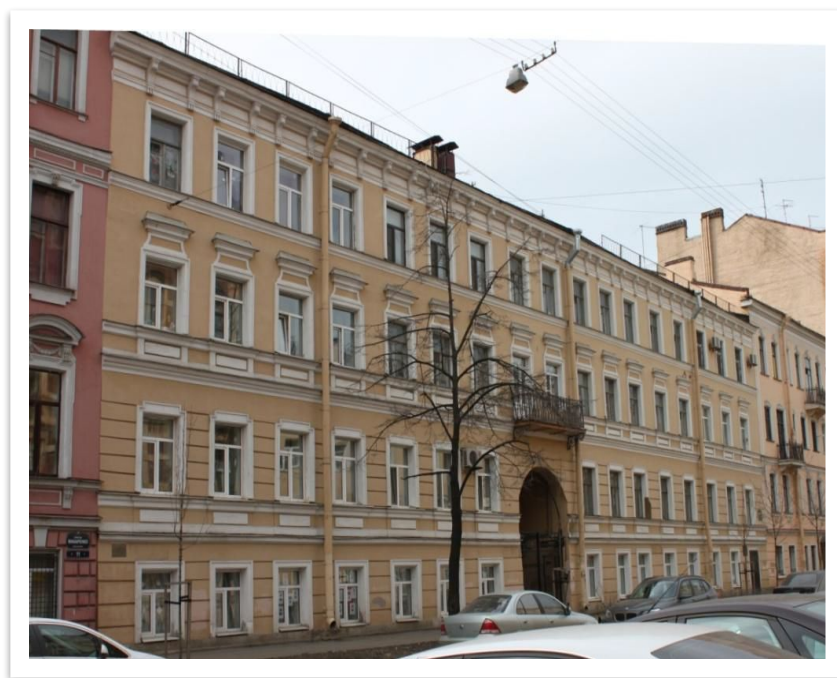


Здание №13 по пер. Макаренко после реконструкции

фасад д.№9 снова приобрел архитектурный декор, полностью утраченный в процессе эксплуатации.



Здание №9 по пер. Макаренко до реконструкции



Здание №9 по пер. Макаренко после реконструкции

Заметное изменение в облике квартала внесло строительство 5-этажного общежития для рабочих Адмиралтейского завода, построенного на углу Лермонтовского пр. и Садовой ул., где был расположен ветхий двухэтажный дом, предназначенный к сносу. Новое здание соответствует градостроительной значимости участка. Оно пространственно связано с ансамблем у Египетского моста.



Ветхое здание на углу ул. Садовая и Лермонтовского пр. до реконструкции квартала



Здание на углу ул. Садовая и Лермонтовского пр. после реконструкции квартала

Обогащено архитектурное решение внутриквартального пространства. На дворовых фасадах появились балконы; введены рустовка, наличники, разная фактура стен. Существенную роль сыграло озеленение и малые архитектурные формы. Достижение этих результатов оказалось возможным при относительно небольших суммарных объемах разборок. Сокращение жилой площади, связанное с ними, не превысило 10%. При этом потери были частично компенсированы новым строительством.

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	До реконструкции	После реконструкции
1	Территория квартала в красных линиях	Га	2,8	2,8
2	Площадь застройки	м ²	19480	15076
3	Плотность застройки	%	69,9	54,2
4	Площадь озеленения	м ²	832	5800
5	Жилая площадь	м ²	30502	22886
6	Количество квартир	шт.	581	580
7	Площадь учреждений культурно-бытового обслуживания	м ²	3199	5799

Групповой метод в реконструкции квартала в решении современных градостроительных проблем исторической застройки центральной части Санкт-Петербурга

Исходя из архивных данных ОАО «ЛенжилНИИпроект» по реконструктивным мероприятиям, проведенным в 1971-73 гг. в этом квартале и анализа современных градостроительных проблем, для данного квартала были приняты следующие решения:

1. Утепление наружных стен;
2. Оборудование зданий лифтами;
3. Устройство мансард;
4. Устройство подземного паркинга.

1. Утепление наружных стен;

В зданиях внутри квартала утепляются все наружные стены. В зданиях, ориентированных вдоль Лермонтовского пр., пер. Макаренко, ул. Садовая и наб. р. Фонтанки, утеляются только наружные стены со стороны двора. Утепление в этих зданиях наружных стен со стороны главных фасадов невозможно по причине наличия на главных фасадах различного декора (карнизы, пилястры, наличники, сандрики, рустовые камни и др.).

2. Установка лифтов

После реконструкции 1971-73 гг. были установлены лифты в 6 зданиях: Лермонтовский пр. 18, 22, 32, пер. Макаренко 3 (один корпус), 11, 13 (один корпус). По современным нормативным требованиям лифты следует предусматривать, если отметка пола верхнего жилого этажа, превышает уровень отметки пола первого этажа на 12 м.



Здания до установки лифтов



Здания после установки лифтов

3. Устройство мансард

При реконструкции квартала групповым методом в 1971-73 гг. для разуплотнения застройки несколько дворовых корпусов (Лермонтовский пр.18-28, 32, пер. Макаренко 1-9, ул. Садовая, 70) были разобраны, в связи с чем произошла потеря площади квартир. **принято решение о надстройке мансард** на здания 3, 9 по пер. Макаренко и 20, 24, 28



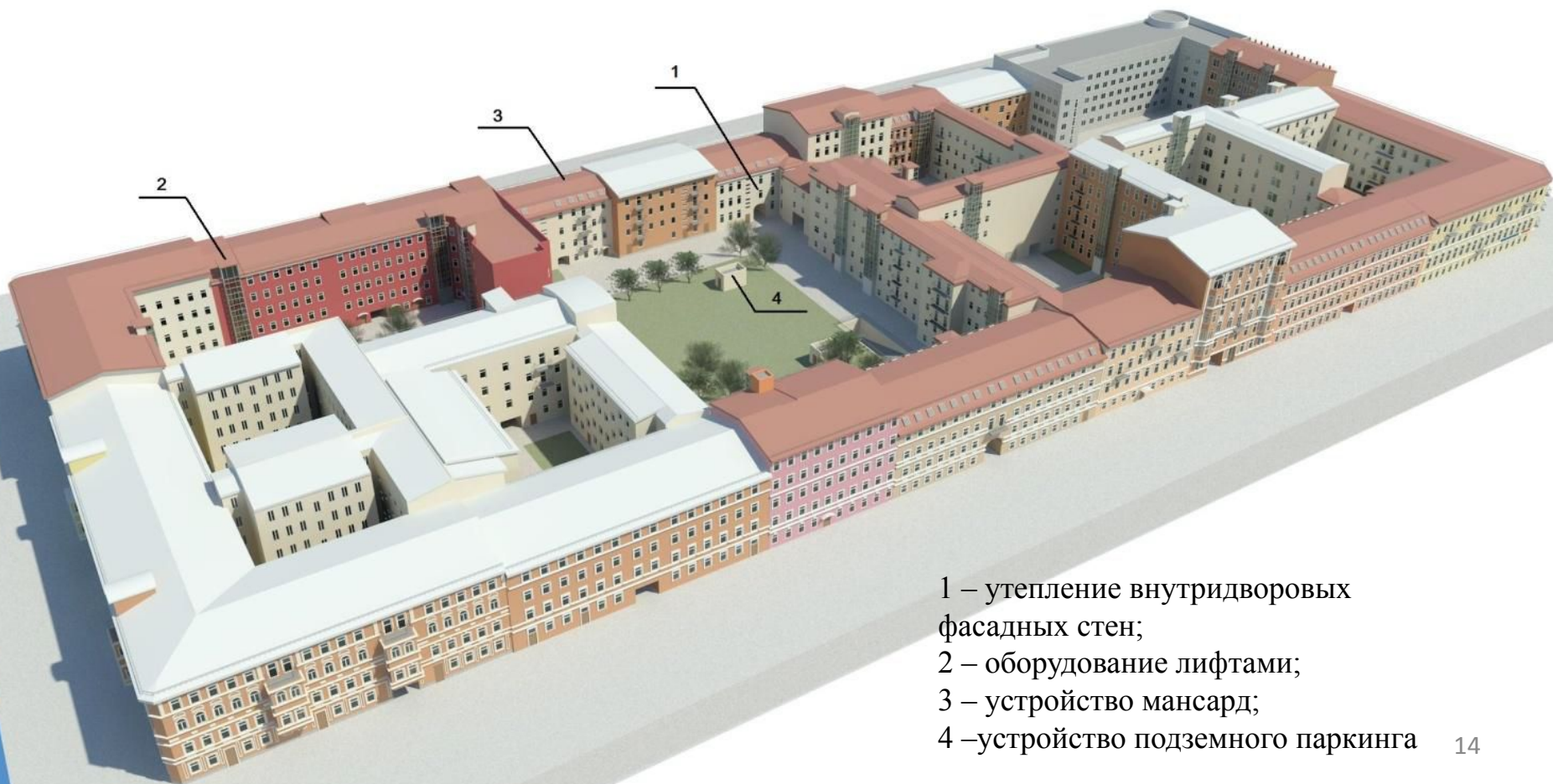
Здания до реконструкции



Здания после реконструкции

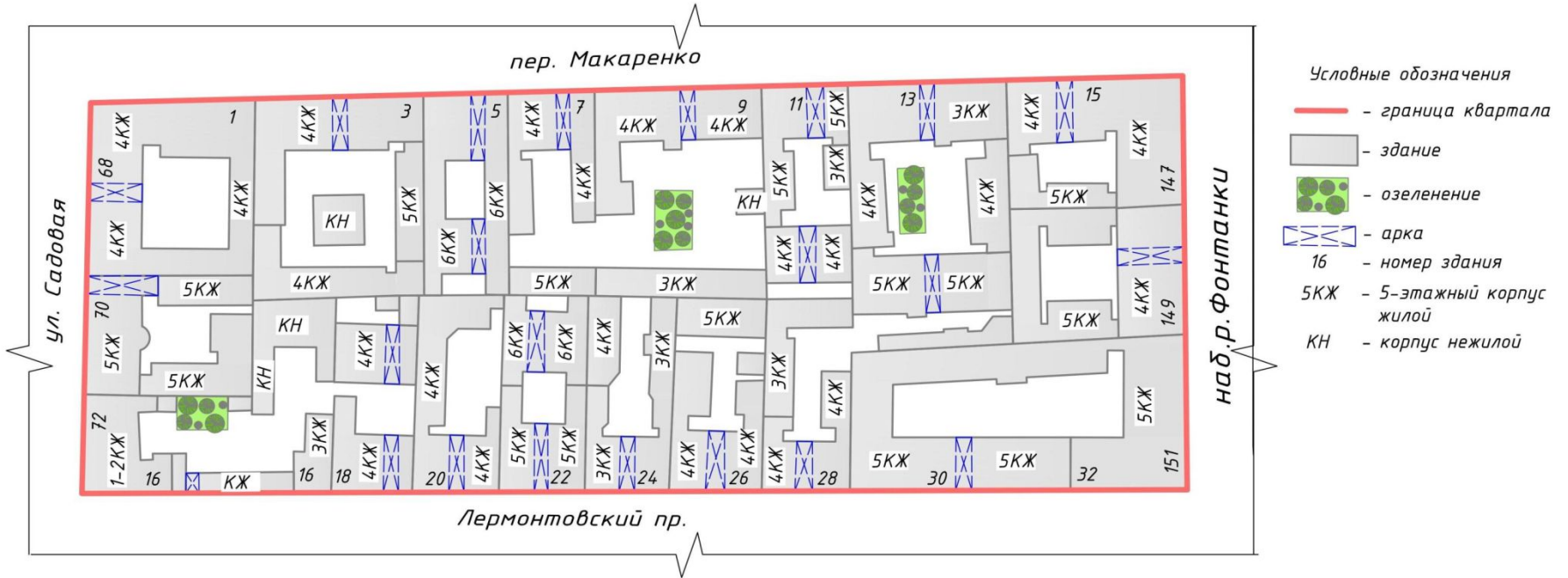
4. Устройство подземного паркинга

На данный момент на всей территории квартала имеется только 30 машиномест. Строительство подземного паркинга во дворе, ограниченным домами 9, 11 по пер. Макаренко и 24, 26, 28 по Лермонтовскому пр. (Приложение Л) добавит 64 машиноместа, строительство жилого здания 16 по Лермонтовскому пр. с подземным 2-этажным паркингом, занимающим часть подземного пространства во дворе, – 110 машиномест. Общее количество машиномест в квартале составит 204 машиноместа.



- 1 – утепление внутривортовых фасадных стен;
- 2 – оборудование лифтами;
- 3 – устройство мансард;
- 4 – устройство подземного паркинга

Схема генерального плана квартала в 1971 г. до реконструкции

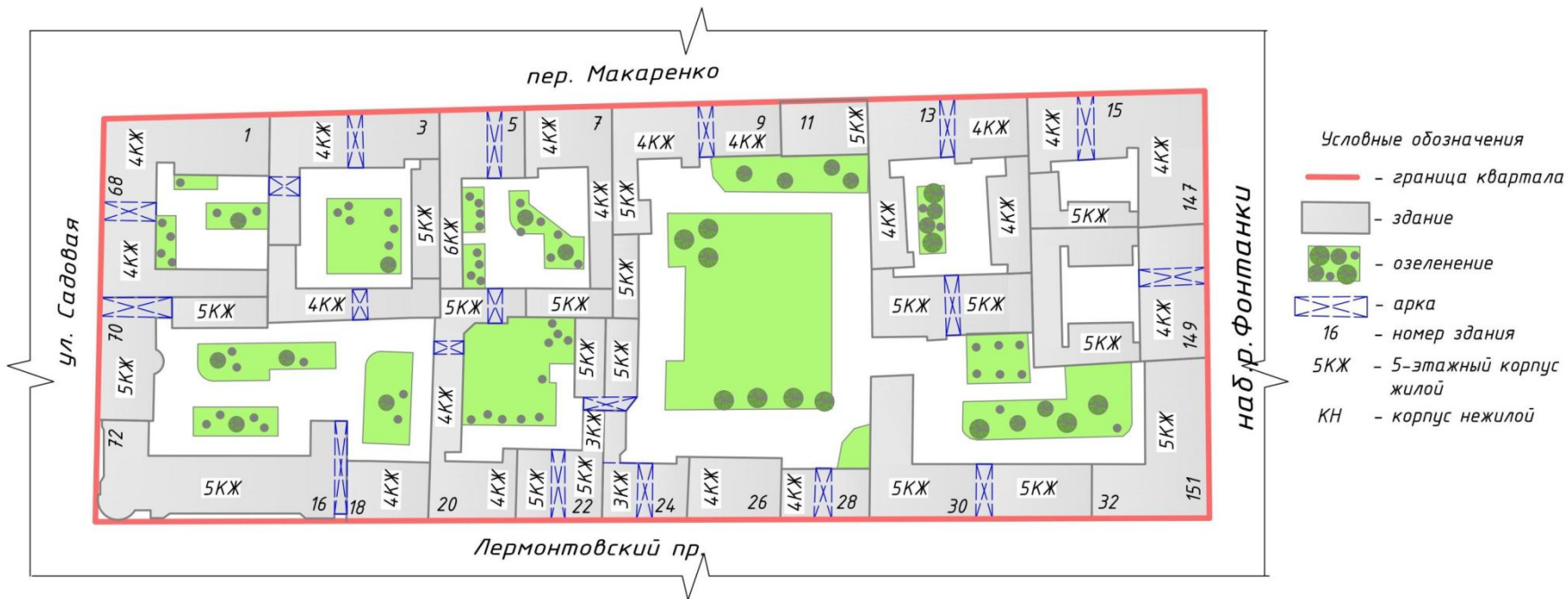


Экспликация по генеральному плану

Номер по генплану	Наименование	Площадь застройки, м ²
16/72	Корпус жилой	806,35
18	Корпус жилой	481,37
20	Корпус жилой	717,61
22	Корпус жилой	896,11
24	Корпус жилой	773,19
26	Корпус жилой	883,58
28	Корпус жилой	934,35
30	Корпус жилой	1553,93
32/151	Корпус жилой	808,82
1/68	Корпус жилой	1355,53

Номер по генплану	Наименование	Площадь застройки, м ²
3	Корпус жилой	1362,05
5	Корпус жилой	897,71
7	Корпус жилой	727,22
9	Корпус жилой	1028,96
11	Корпус жилой	841,61
13	Корпус жилой	1634,62
15/147	Корпус жилой	1239,41
149	Корпус жилой	1179,44
70	Корпус жилой	1007,56

Схема генерального плана квартала после реконструкции 1971-1973 гг.



Экспликация по генеральному плану

Номер по генплану	Наименование	Площадь застройки, м ²
16/72	Корпус жилой	1084,44
18	Корпус жилой	426,32
20	Корпус жилой	717,61
22	Корпус жилой	598,02
24	Корпус жилой	564,15
26	Корпус жилой	361,25
28	Корпус жилой	281,90
30	Корпус жилой	994,57
32/151	Корпус жилой	808,82
1/68	Корпус жилой	1210,35

Номер по генплану	Наименование	Площадь застройки, м ²
3	Корпус жилой	1362,05
5	Корпус жилой	514,78
7	Корпус жилой	601,14
9	Корпус жилой	1028,96
11	Корпус жилой	298,79
13	Корпус жилой	1634,62
15/147	Корпус жилой	1239,41
149	Корпус жилой	1179,44
70	Корпус жилой	462,09