

г. Москва
Февраль 2024 года

**Приспособление объектов
культурного наследия под
размещение социальных объектов.
Санкт-Петербург.**

ПИК

















НВАСКИЙ БАНК

cafe

GONGO

COZCO



Петербург – динамика роста

1705 год



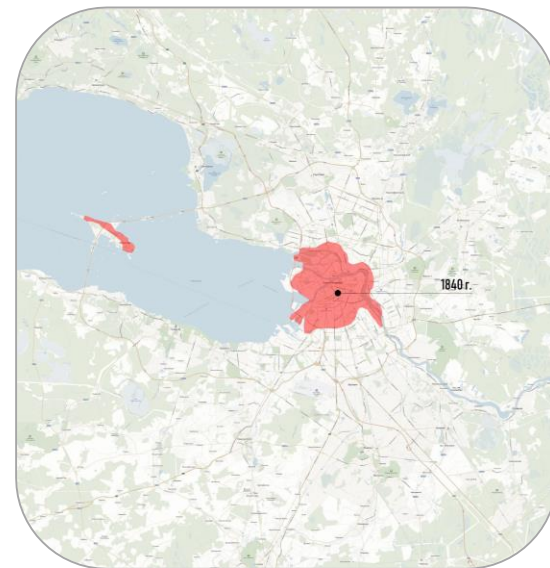
23,2 км²

1725 год



54,5 км²

1840 год



114,3 км²

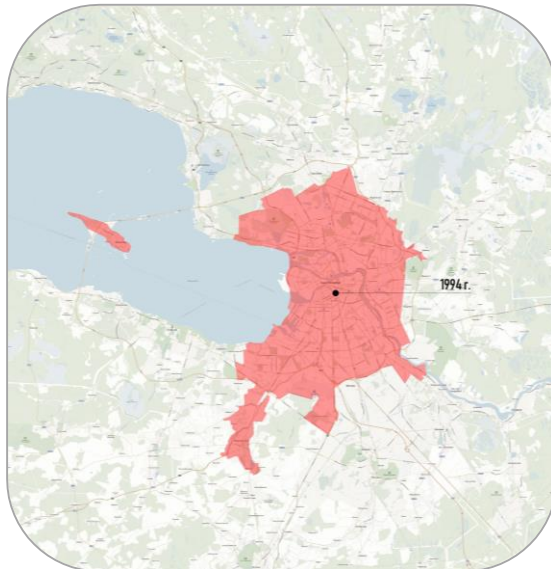
Петербург – динамика роста

1914 год



140,2 км²

1997 год



632,1 км²

2023 год

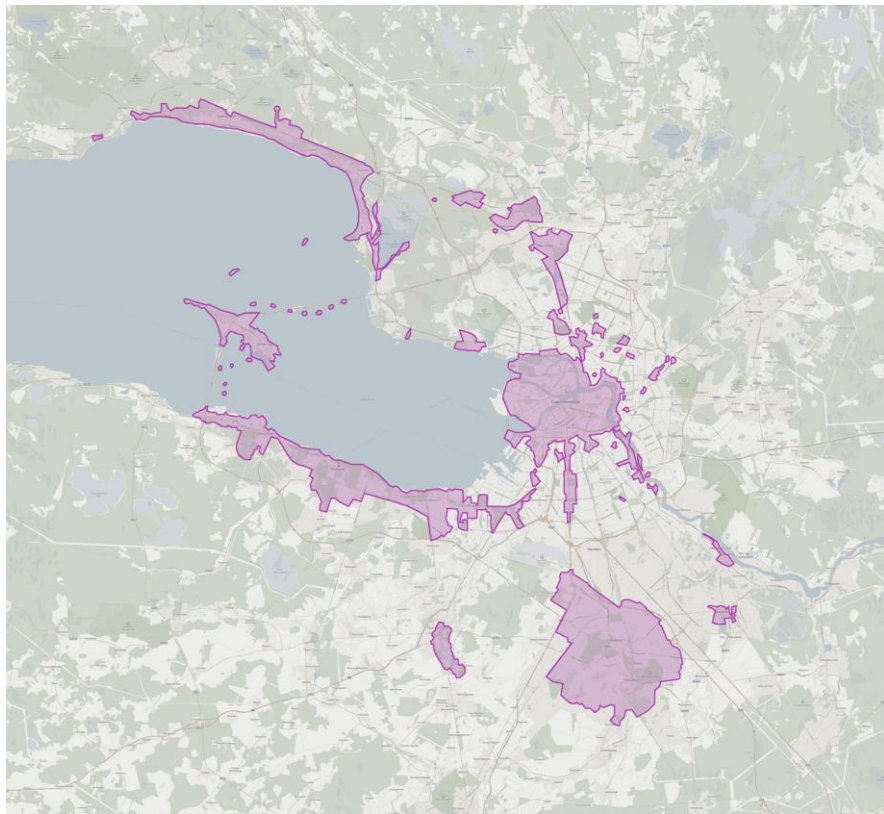


1439 км²

Застройка центральных районов



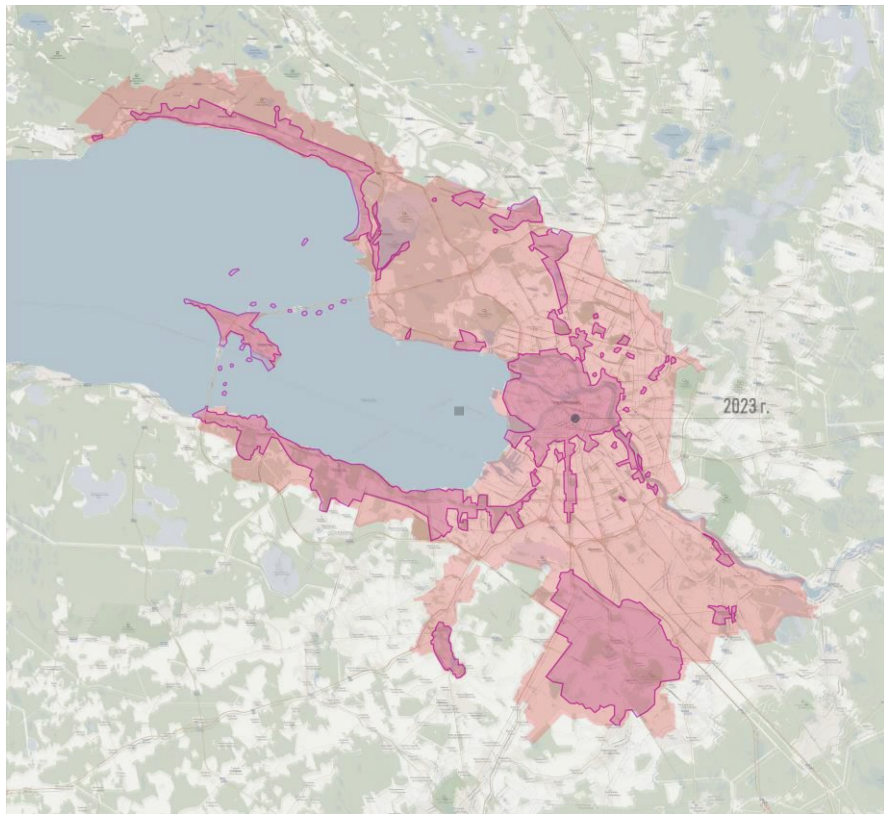
Петербург – регулирование застройки



под законодательством об
охране памятников

3600 зданий

Петербург – регулирование застройки



под законодательством об
охране памятников

3600 зданий

Закон Санкт-Петербурга «О
границах объединенных зон охраны
объектов культурного наследия,
расположенных на территории
Санкт-Петербурга, режимах
использования земель и
требованиях к градостроительным
регламентам в границах указанных
зон» №820-7 от 24.12.2008 года

Градозащитники = градонападающие



Принципы и технологии обеспечения территорий социальными объектами

1. Застройщик строит соц. объекты нормативной потребности за свой счет, бесплатно передает их в собственность Санкт-Петербурга.
2. Решение об обеспечении новой застройки соц. объектами принимается градостроительной комиссией Санкт-Петербурга под руководством губернатора.
3. Для получения Разрешения на строительство Застройщик заключает соглашения с Администрацией Санкт-Петербурга, в которых фиксируются взятые по итогам град. комиссии обязательства и сроки их исполнения.
4. Сроки строительства определяются таким образом, чтобы исключить накопление дефицита на территории

Соц. объекты ПИК в Петербурге



160

объектов социальной
инфраструктуры построил
ПИК в РФ: школы, сады
и поликлиники

В Санкт-Петербурге
и области

2 построим +6

детских сада

1 построим +4

школа

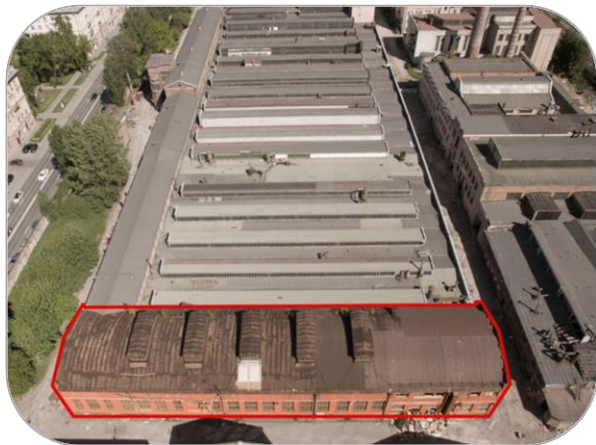
1 запуск 01.09

сад-школа
Кантемировская 11

	Сад	Школа
Дальневосточный 15	240	
Орловский парк	140	825
Кантемировская 11	150	300
Лермонтовский 54		1000
Витебский парк, Аэронавт	470 ²	1250
Шкиперский 19	280	
Заречный парк	350	
Таллинский парк	350	550
Янинский лес	350	1100

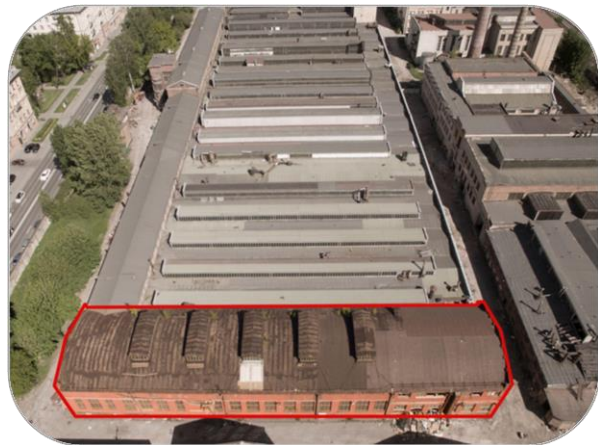
Школа и детский сад 450 мест

Приспособление для размещения начальной школы 300 мест и детского сада 150 мест мастерской завода «Русский Рено» - федеральный памятник



Школа и детский сад 450 мест

Приспособление для размещения начальной школы 300 мест и детского сада 150 мест мастерской завода «Русский Рено» - федеральный памятник



Год постройки
Начало эксплуатации как
промышленного объекта

1914

Начало проектирования
социального объекта

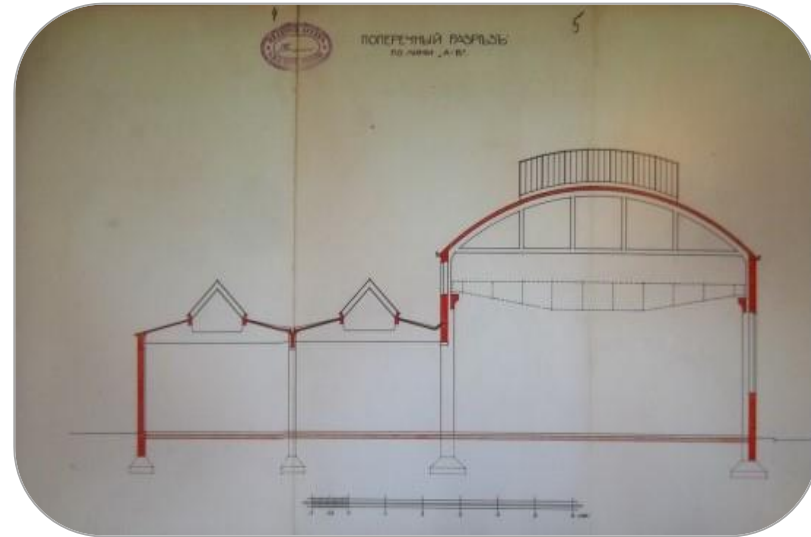
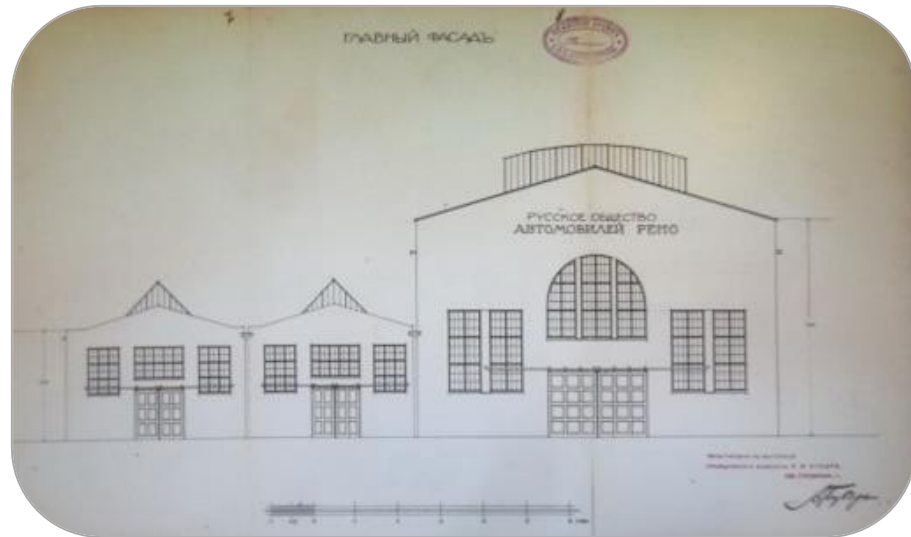
2020

Начало работы школы и
детского сада

2023

Предмет охраны объекта

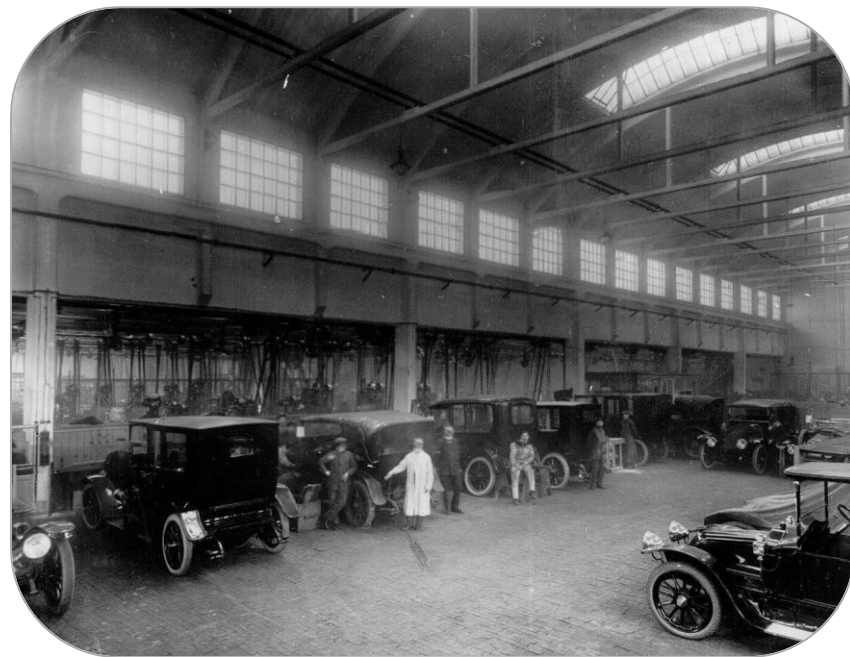
Модульный принцип компоновки



К зданию, служившему архитектурным акцентом и технологическим сердцем, могли пристраиваться дополнительные объемы

Предмет охраны объекта

Исторические фотографии



Предмет охраны объекта



- Фасады: архитектура и материал
- треугольные щипцы торцевых фасадов;
- горизонтальные членения;
- исторические оконные проемы (местоположение, габариты по высоте и ширине, заполнение);
- вход по центральной оси западного фасада



- историческая (арочная) форма крыши;
- ж/б свод арочной конфигурации;
- колонны, фермы арочной конфигурации с затяжками;
- пути мостового крана;
- кровельные фонари (конфигурация в плане, количество, местоположение).



- ж/б каркас в виде системы железобетонных консольных балочных конструкций;

Объемно-пространственное решение



Компоновка помещений в здании ОКН

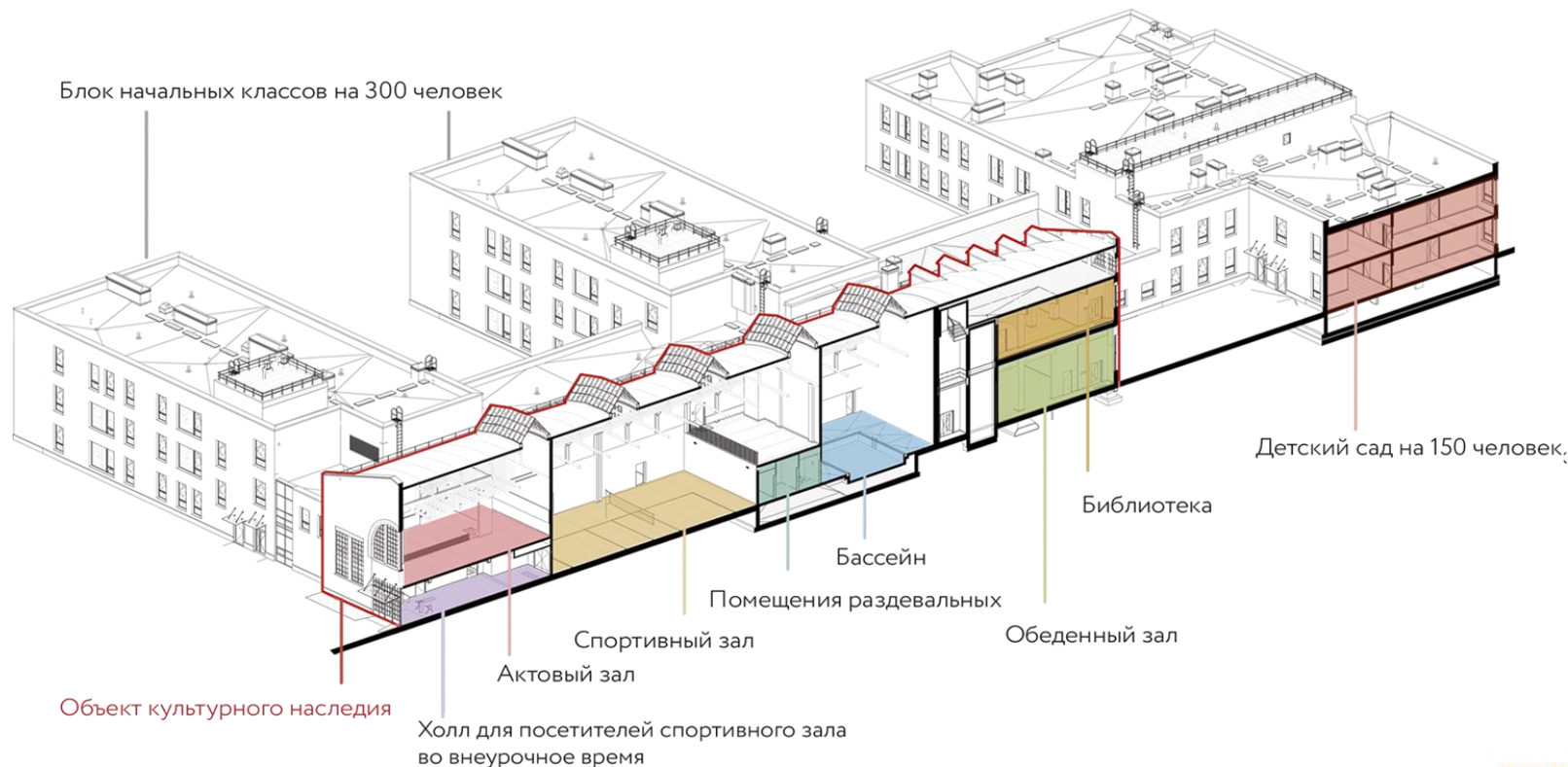
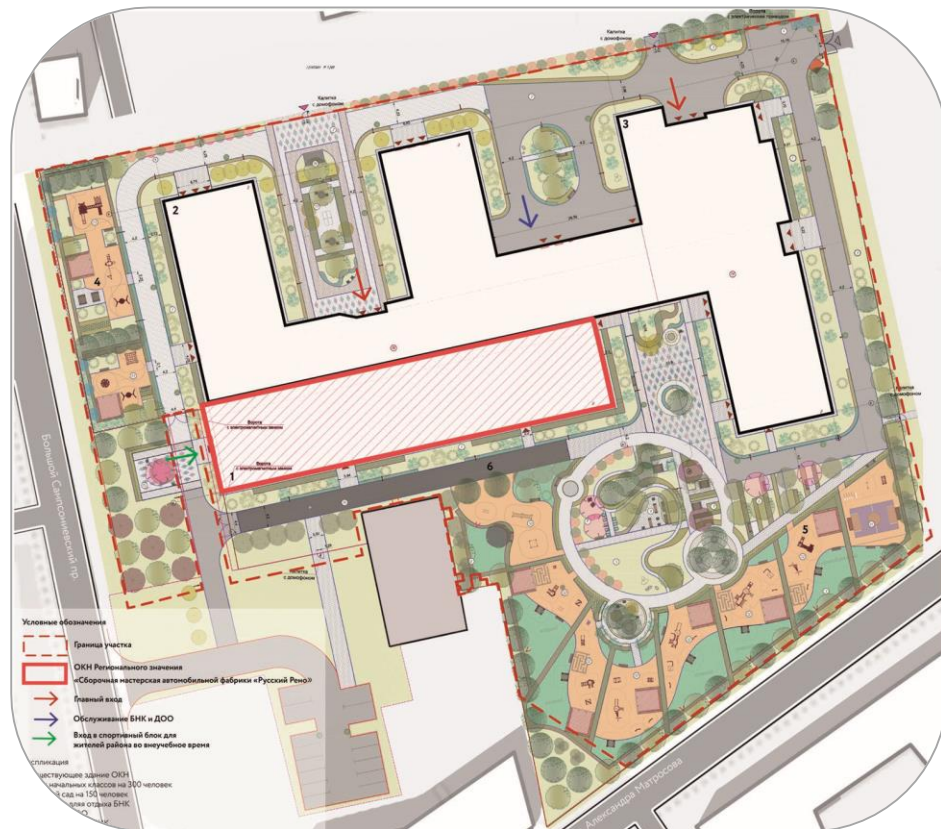


Схема организации участка

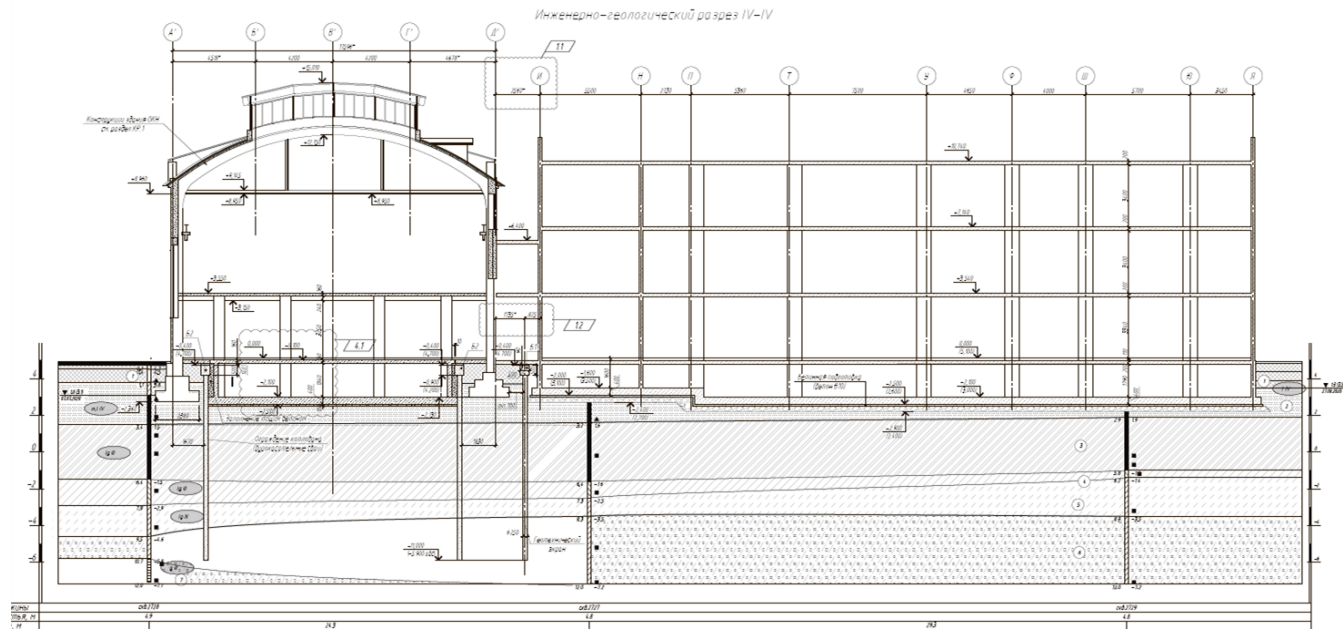


Общая площадь, м ²	10 704
Полезная площадь, м ²	9 855
Площадь участка, м ²	16 905
Площадь застройки, м ²	5 213

Уникальные решения при реставрации

Геотехнический барьер

Для снижения влияния новых конструкций на здание ОКН и при устройстве тех. пространства под бассейном, где отметка фундаментной плиты расположена ниже существующего фундамента, было выполнено устройство геотехнического барьера. Конструктивно здание ОКН и пристраиваемый объем не связаны. В месте примыкания новые конструкции выполнены консольно и отделены деформационным швом.



Уникальные решения при реставрации

Реставрация фасадов

- сколы и выбоины кирпичей;
- места утраты кирпичной кладки;
- высолы и следы замоканий;
- выветривание шовного раствора, деструкция раствора;
- биопоражения кладки;
- разрушения, утраты, трещины в местах штукатурной отделки.

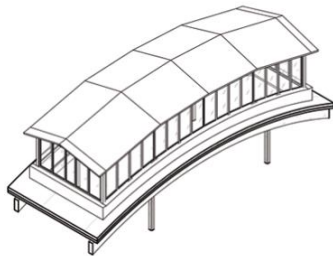


Фасады были полностью отреставрированы, места утраты кладки были восполнены историческим кирпичом. Фасадам был возвращен их первоначальный внешний вид. Были раскрыты исторические воротные проемы, на окна возвращена историческая расстекловка.

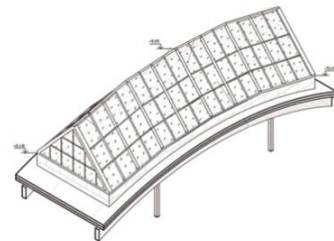
Уникальные решения при реставрации

Восстановление облика зенитных фонарей

Существующий облик



Проектируемый облик
на основании иконографии



При проведении капитального ремонта в советское время была заменена конструкция и внешний вид 5 зенитных фонарей на кровле.



Уникальные решения при реставрации

Сохранение арочной конфигурации кровли

Часть здания, где раньше располагалась администрация завода имеет 2 этажа и чердак. Существующие стропильные конструкции кровли в этой части были деревянными, а так же подвергались пожару.

Новые конструкции предусмотрены металлическими, но так как здание имеет историческую кривизну, было важно построить геометрически правильную форму металлических ферм



Результат реставрации

Фасады



Результат реставрации

Фасады



Результат реставрации

Спортивный зал



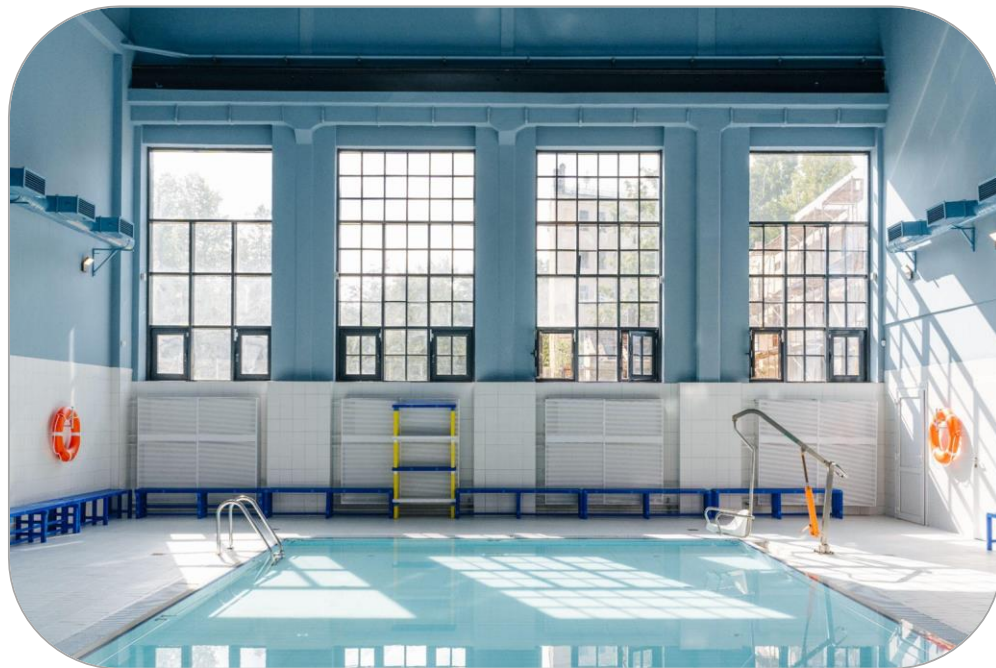
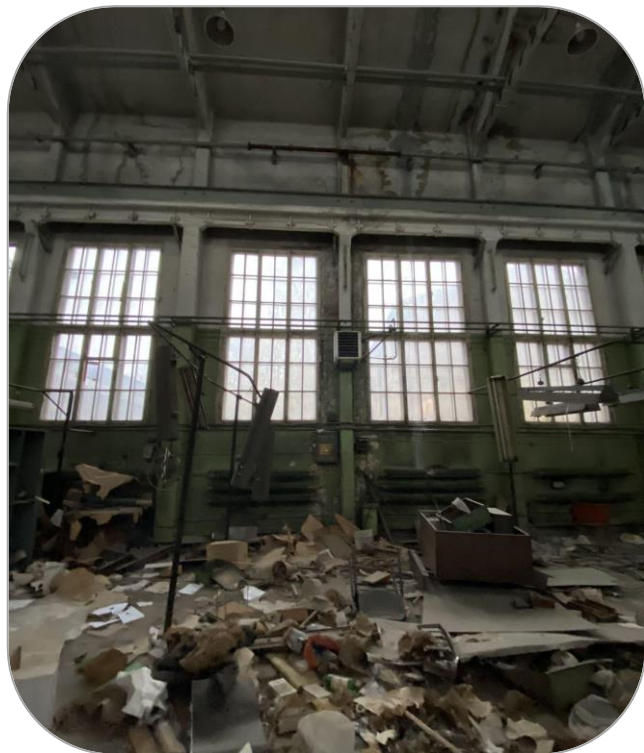
Результат реставрации

Столовая



Результат реставрации

Бассейн



Результат реставрации

