

ТРЕТЬЯ
РОССИЙСКАЯ
МОЛОДЕЖНАЯ
АРХИТЕКТУРНАЯ
БИЕННАЛЕ

Техническое задание

Состав, содержание и требования к оформлению Конкурсных предложений для Финалистов на втором этапе

Конкурсный объект

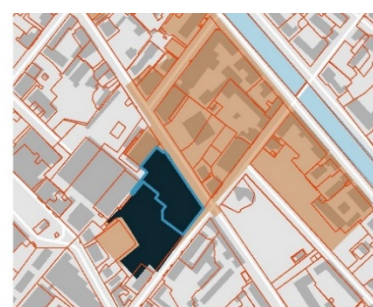
Земельный участок, расположенный на территории Вахитовского района г. Казани (кадастровый номер участка 16:50:011816:443), включающий существующее здание торгово-административного назначения (ул. Московская, 52, год постройки – 2013) и территорию свободную от застройки (0,95 га), предлагаемую для размещения нового объекта капитального строительства.

1,59 ГА

общая площадь конкурсной территории в границах кадастрового участка 16:50:011816:443

17 289 М²

общая площадь существующего объекта



Условные обозначения:






-  Конкурсная территория
-  Границы районов города
-  Границы кадастровых участков
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности "ЗРЗ (А)-3"
-  Граница земельного участка по ГПЗУ

Схема местоположения конкурсной территории в границах Вахитовского района и кадастрового квартала

Вид работ

- Реконструкция.
- Строительство.
- Благоустройство.

Приоритетность при выборе вида работ

- Строительство нового здания с офисными пространствами.
- Реконструкция существующего здания с изменением объемно-планировочного решения и внешнего облика.
- Интеграция и функциональная взаимосвязь нового объекта и существующего здания.
- Благоустройство прилегающей территории.

0,95 га

площадь территории для нового строительства

15-20 тыс. м²

оптимальная площадь объекта нового строительства

17 м

предельная высота объекта нового строительства (согласно действующим ограничениям зон охраны объектов культурного наследия)

Проблематика

Конкурсная территория расположена в центре деловой, торговой и культурно-развлекательной жизни города – «Старо-Татарской слободе», на исторически сложившемся торговом месте, в районе пересечения улиц Московская и Г. Камала.

Территория интегрирована в транспортный каркас – расположена в непосредственной близости от 3-х вокзалов: железнодорожного, речного и автобусного, на одной из оживленных магистралей города, вблизи остановок наземного пассажирского транспорта. Станция метро «Площадь Тукая» располагается в 15-ти минутной пешеходной доступности. Территория находится на пересечении многих туристических маршрутов, в

непосредственной близости от корпусов ведущих высших учебных заведений, административных и коммерческих центров. На весь участок распространяются ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

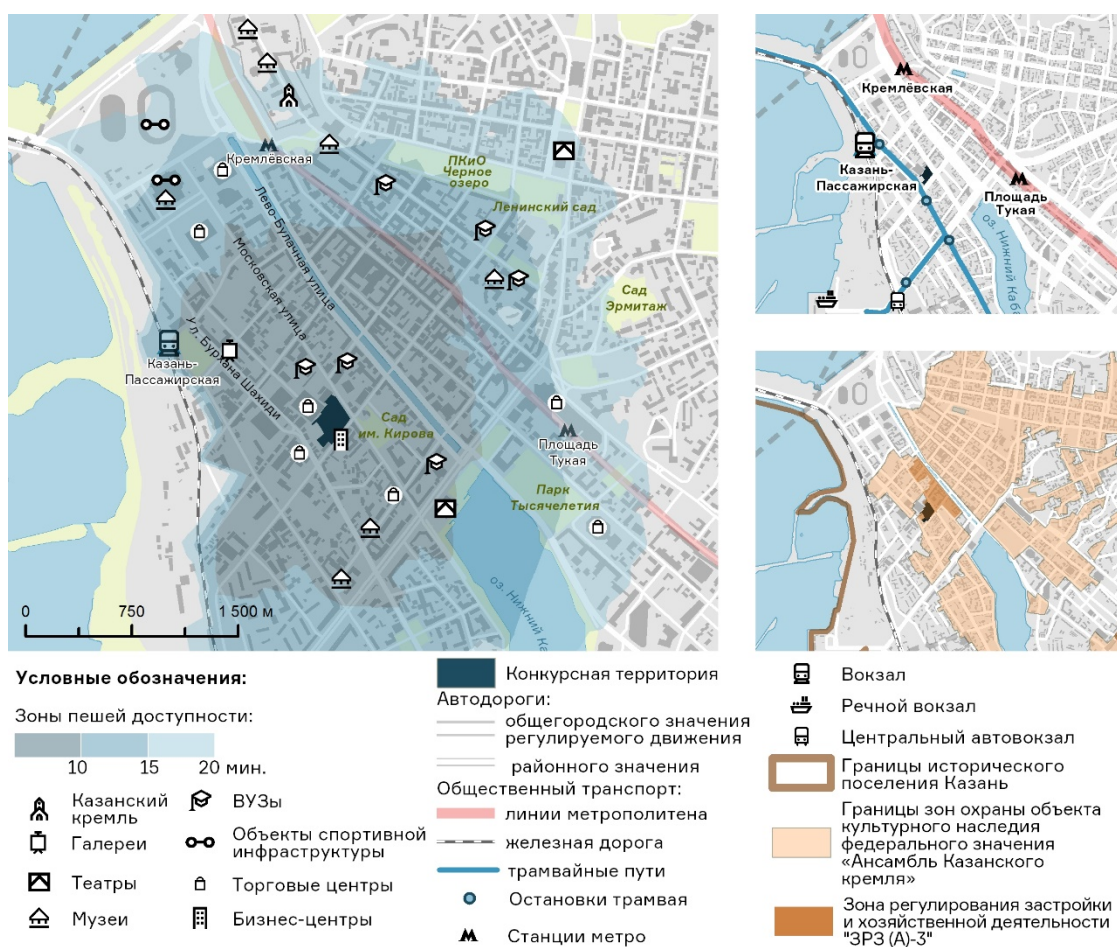


Схема местоположения конкурсной территории в каркасе городской инфраструктуры

Существующий объект имеет сложную пространственно-функциональную структуру и переменную этажность. Торговая зона расположена на всех этажах здания (цокольный и 3 наземных этажа). На 3 этаже вдоль улицы Московской расположена административно-управленческая зона. По ул. Г. Камала на верхнем этаже – помещения развлекательного назначения. Складские, хозяйственные и технические помещения расположены на цокольном этаже с загрузкой со стороны двора.

С дворовой стороны здания предусмотрен сквозной проезд, с выездом на ул. Г. Камала и ул. Московскую, который обеспечивает заезд на паркинг и загрузку товарами в торговую часть здания. Служебные входы здания также предусмотрены со стороны дворовой части.



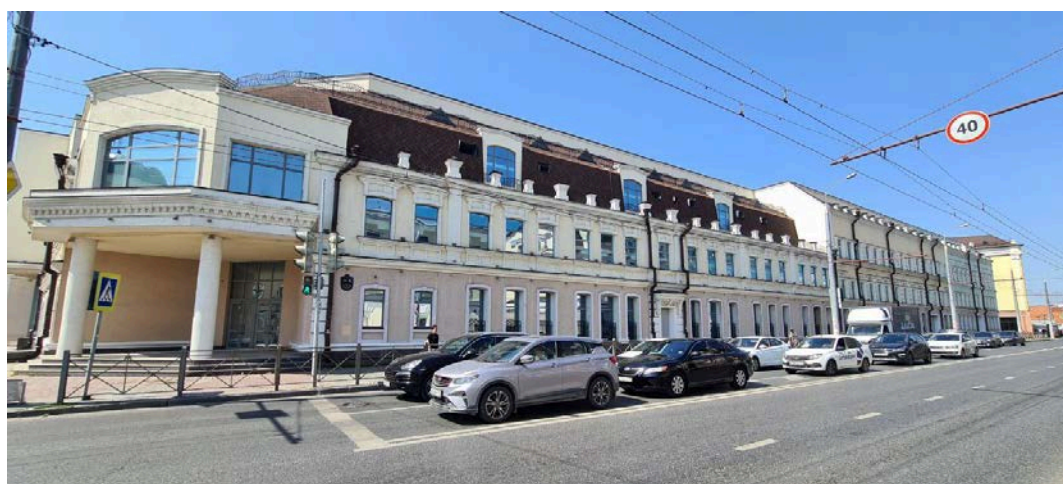
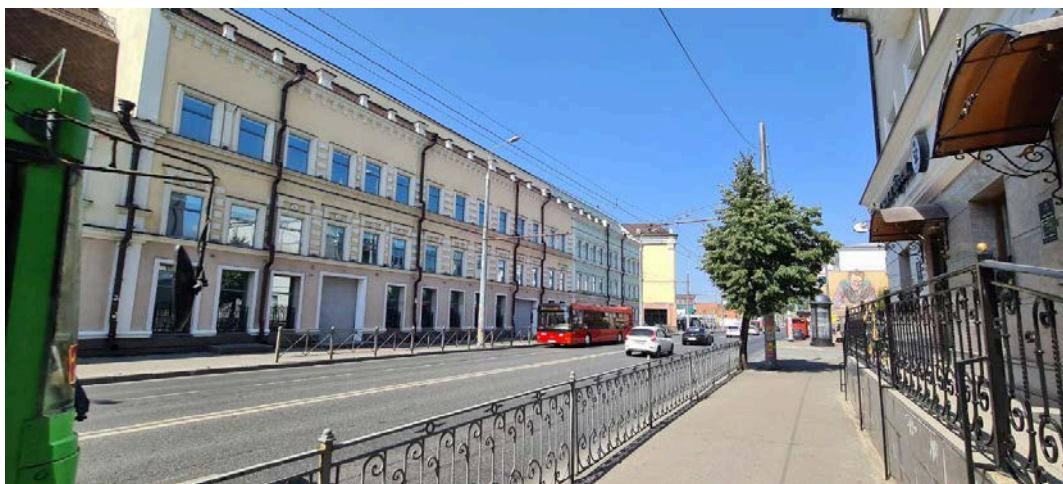
Схема функционального зонирования Вахитовского района

Концептуальный проект должен иллюстрировать представление Финалиста о том, каким образом в целях создания «рабочего пространства будущего» можно трансформировать существующее здание, создать новый объём, интегрированный в исторический и градостроительный контекст.

При подготовке предложений необходимо учитывать следующие пожелания:

- сохранение торговых зон в цокольном помещении и 1-м этаже;
- организация рабочих пространств (офис, коворкинг) с локальным расположением зон общественного питания (фудкорт, ресторан) на 2-м и 3-м этажах, с возможностью отдельного входа.

ТРЕТЬЯ
РОССИЙСКАЯ
МОЛОДЕЖНАЯ
АРХИТЕКТУРНАЯ
БИЕННАЛЕ



Общие требования к проекту

Проект должен отвечать следующим требованиям:

- соблюдение ограничений зон с особыми условиями использования территории рассматриваемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале с номером 16:50:011816¹;
- соответствие видам разрешенного использования земельного участка²;
- принципиальное соответствие конкурсного предложения местным нормативам градостроительного проектирования городского округа город Казань, в т.ч. действующим градостроительным, санитарным, противопожарным нормам, техническим требованиям и правилам для проектирования общественных зданий и сооружений, расчетному нормативному количеству парковочных мест³;
- обеспечение баланса функционального наполнения – на усмотрение Финалиста (при условии сохранения торговой функции – в цокольном помещении и 1-м этаже и организации рабочих пространств на 2-м и 3-м этажах существующего здания), исходя из особенностей конкурсной территории и возможностей нового строительства, представлений участника о комфортном рабочем пространстве будущего, включая гибридные форматы совместного пользования, предназначенные для жизни и работы, при наличии аргументированных пропорций каждой из функций;
- наличие тематических коммерческих пространств – конкурсное предложение на усмотрение Финалиста может включать возможность организации фуд-корта, ресторана (точек общепита), хостелов и т.д.; пространств, позволяющих проводить мероприятия под открытым небом (терраса, балкон, эксплуатируемая кровля и т.д.);
- применение гибких решений, современных технологий и конструкций;
- наличие и качество общедоступных общественных пространств,

¹ ЗУ расположен на территориях действия ограничений по условиям культурного (археологического) слоя исторического центра города Казани XI-XVIII веков, по условиям охраны памятников истории и культуры (зона II – зона охраны памятников истории и культуры). Культурный слой является объектом культурного наследия регионального (республиканского) значения в виде достопримечательного места. Требования к градостроительным регламентам для конкурсной территории установлены в соответствии с ограничениями зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-3 зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Казанского кремля", XV - первая четверть XX вв. (приказ Минкультуры России от 28.07.2020 N 845).

² Установленных для зоны «ДК - зона коммерческого ядра центра города» Правил землепользования застройки г. Казани (в ред. решения Казанской городской Думы РТ от 18.12.2019 № 9-37).

³ Утверждены Решением Казанской городской Думы от 14.12.2016 №8-12 (проектная редакция от 16.06.2020 №20-40).

включая предложения по приспособлению и благоустройству прилегающей территории.

Требования к проектным решениям

Проект объёмно-пространственного и архитектурного решения определяется автором в соответствии с современными требованиями к художественному облику объектов многофункционального использования, в соответствии с кураторским манифестом Третьей российской молодежной архитектурной Биеннале.

Концепция планировочной организации конкурсной территории должна обеспечивать трансформацию существующего здания и строительства нового объекта с офисными пространствами в соответствии с вышеуказанной приоритетностью видов работ.

Объект должен отвечать следующим требованиям:

- площадь застройки – на усмотрение Финалиста в пределах кадастрового участка 16:50:011816:443;
- предельная высота⁴ – не более 17 м;
- длина фасада по уличному фронту – не более 50 м (в случае установления длины более 50-ти метров предусматривается его визуальное разделение (членение) с помощью архитектурных приемов);
- общая площадь и строительный объём здания – 15-20 тыс. кв. м;
- обеспеченность местами парковки автомобилей – по расчёту (подземная автостоянка при расчёте машиномест на каждые 30 кв. м от общей площади здания)⁵;
- обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования – минимальная доля площади в границах участка общественной застройки 15%;
- наличия проектных предложений по использованию экологичных материалов, применению энергоэффективных технологий, гарантирующих экономичную и рациональную с точки зрения отношения к окружающей среде эксплуатацию;
- возможность беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения в соответствии с СП 59.13330.2016.

⁴ Детальное описание требований и ограничений ЗРЗ (А)-З представлены в Приложении №1 к Техническому заданию.

⁵ Согласно ГПЗУ от 18.11.2011 № 7316.

Проект должен быть представлен в трёх форматах:

1. Графические и теоретические материалы.
2. Планшет.
3. Макет.

Требования к представляемым материалам

1. Графические и теоретические материалы

Необходимо отправить в электронном виде в срок до 12:00 15.10.2021:

- В личном кабинете на сайте archbiennale.ru;
- На электронную почту admission@archbiennale.

Документы предоставляются в виде альбома (графические и теоретические материалы), единым pdf файлом на русском языке.

Состав обязательных теоретических материалов:

Пояснительная записка (мин. 1500 знаков) по концептуальному проекту, дающая исчерпывающее представление о композиционных и архитектурно-планировочных принципах организации существующего и нового объёмов, их функциональном наполнении, сценариях использования, характере общественных пространств, применяемых технологиях и их реализуемости, а также ключевых технико-экономических показателей проекта.

Пояснительная записка также должна содержать ответ на вопрос, почему именно этот концептуальный проект наилучшим образом соответствует представлениям Финалиста о «рабочем пространстве будущего».

Состав обязательных графических материалов:

- Ситуационный план, масштаб 1:1000, формат eps./pdf.
- Генеральный план с принципиальными транспортно-инженерными решениями, включая решения по организации въездных зон и хранению индивидуального автотранспорта, масштаб 1:500, формат eps./pdf.
- поэтажные планы (в количестве на усмотрение Финалиста для существующего и нового объёмов), раскрывающие функционально-планировочные решения и вариативность сценариев использования пространств, масштаб 1:200/1:500, формат eps./pdf.
- Разрезы: продольный, поперечный (на усмотрение Финалиста), с

- указанием высотных отметок, формат eps./pdf.
- Развертки фасадов, 1:200/1:500, формат eps./pdf.
- План благоустройства с решениями по планировке, озеленению и освещению территории, масштаб 1:500, формат eps./pdf.
- 3D-визуализации, вписанные в градостроительный контекст: разрешение 300 dpi, цвет, ч/б – на усмотрение Финалиста, минимум 6 ракурсов: вид с высоты птичьего полета, общий вид планировочной организации, вид с уровня первого этажа (со стороны ул. Московской и изнутри квартала), виды отдельных архитектурных объёмов и уникальных решений (экстерьер/интерьер), формат eps./pdf/jpeg.

Дополнительные материалы на усмотрение Финалиста:

- Концептуальные схемы, скетчи, инфографика.
- Разрезы отдельных объектов.
- Конструктивные решения.

Технические требования к графическим материалам:

- Цветовая модель CMYK.

2. Макет

Необходимо подготовить и направить материалы в адрес Заказчика в срок до 12:00 28.10.2021г., а также представить подтверждение об отправке на электронную почту admission@archbiennale.

Макет должен давать представление о градостроительной структуре концептуального проекта и всех входящих в его состав объёмных объектов, а также общее представление о фасадных поверхностях.

Технические требования к макету:

- Масштаб: 1:200.
- Размеры: 1000x1000.
- Наполнение: на усмотрение Финалиста.
- Материалы: на усмотрение Финалиста.
- Дополнительно: без подсветки и иных элементов, требующих электроподключения.

3. Планшет

Необходимо направить в электронном виде в срок до 12:00 28.10.2021 г.:

- В личном кабинете на сайте archbiennale.ru;
- На электронную почту admission@archbiennale.

Документы предоставляются единым файлом в формате TIFF. Все текстовые материалы на планшете дублируются на двух языках: русском и английском.

Технические требования к планшету:

- Размер:1000x1400.
- Формат: TIFF (подготовленный к печати).
- Единое оформление, предусматривающее использование элементов фирменного стиля биеннале: исходный макет с заданными полями размещения названия концептуального проекта и наименование Финалиста, а также шрифты предоставляются Финалистам Оргкомитетом.
- Верстка текстовых и графических материалов по концептуальному проекту – на усмотрение Финалиста.

Приложение № 1. Перечень требований к градостроительным регламентам, установленных применительно к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-3

Перечень представлен согласно приказу Минкультуры России от 28.07.2020 № 845 «Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть XX вв. (Республика Татарстан), включенного в Список Всемирного наследия, об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон, и о признании утратившим силу приказа Минкультуры России от 08.09.2015 № 2367».

Пункт 5. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-3:

5.1. Разрешается:

5.1.1. Проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды.

5.1.2. Сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды, включая сохранение исторически сложившихся границ кварталов.

5.1.3. Восстановление (регенерация) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления).

5.1.4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, возведение новых с учетом следующих требований:

- использование объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки муниципального образования города Казани;

- использование объектов капитального строительства в соответствии с высотным параметром разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства - не более 17,0 метров (высотный

параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной).

Высота разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства измеряется от уровня земли, в зависимости от угла наклона рельефа под всей площадью застройки объекта, до верхней отметки парапета плоской крыши и (или) до конька скатной крыши с углом наклона крыши не более 30 градусов. При устройстве на плоской крыше вновь возводимых объектов капитального строительства лифтовых помещений, лестниц, котельных - высота измеряется до верхних отметок данных конструкций.

В зависимости от угла наклона рельефа в границах всей площади застройки объекта капитального строительства и реконструкции высота разрешенного строительства и реконструкции измеряется:

а) при уклоне рельефа менее 3-х градусов - от нижней отметки уровня земли;

б) при уклоне рельефа 3-и градуса и более - как от нижней, так и от верхней отметок уровня земли. При этом в центральной части объекта, его высота не должна превышать высоты, установленной от верхней отметки уровня земли.

При устройстве на крыше вновь возводимых объектов капитального строительства архитектурных элементов (купол, башня, фронтон, шпиль и другие элементы) высота данных элементов должна составлять не более одной второй от высоты разрешенного строительства.

Дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и иное инженерное оборудование, устанавливаемое на крыше, при расчете высоты объекта капитального строительства и реконструкции не учитываются.

(Высотный параметр установлен в целях соблюдения сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых объектов капитального строительства, как по отношению к объекту культурного наследия федерального значения "Ансамбль Казанского кремля", XV - первая четверть XX вв., включенного в Список всемирного наследия, так и по отношению ко всем объектам культурного наследия, расположенным в границах данной территории).

5.1.5. Установление длины фасада по уличному фронту не более 50-ти метров, в случае установления длины более 50-ти метров предусматривается его визуальное разделение (членение) с помощью архитектурных приемов.

5.1.6. Площадь остекления фасада(ов), формирующего(их) территории общего пользования, допускается в размере не более 50-ти процентов от общей площади фасада.

5.1.7. Организация скатных крыш с углом наклона крыши не более 30 градусов.

5.1.8. Организация крылец, выходящих на территории общего пользования, высотой не более 3-х ступеней.

5.1.9. Организация в нежилые помещения первых этажей новых входных групп, отвечающих архитектурным особенностям здания.

5.1.10. Организация балконов, эркеров, выходящих на территории общего пользования, шириной не более 1,5 метров.

5.1.11. Возведение при нулевом отступе вновь возводимых объектов капитального строительства от внутриквартальных границ земельного участка глухих (противопожарных) стен с организацией водостока от скатных крыш вглубь земельного участка.

5.1.12. Устройство в фасадах первого этажа нежилых помещений вновь возводимых объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, витринных окон.

5.1.13. Перекрытие замкнутых дворовых пространств, формируемых объектами капитального строительства нежилого назначения.

5.1.14. Применение в отделке фасадов традиционных отделочных материалов (камень, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка под покраску, дерево, металл, керамика) с применением в покраске фасадов традиционных цветовых гамм.

5.1.15. Применение в заполнении оконных и дверных проемов натуральных материалов (дерево, стекло, металл) или материалов, имитирующих дерево, а также учитывающих характер их заполнения, исходя из особенностей архитектурного решения фасада(ов).

5.1.16. Организация архитектурной подсветки зданий, строений, сооружений, элементов благоустройства и озеленения.

5.1.17. Установка в границах территорий общего пользования некапитальных и нестационарных объектов высотой не более 4-х метров с использованием в отделке фасадов натуральных материалов (дерево, камень, металл, керамика) с применением в покраске фасадов традиционных цветовых

гамм.

5.1.18. Снос объектов капитального строительства или их частей в порядке и на основании предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 16; 2020, N 31, ст. 5023).

5.1.19. Капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом; капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных объектов (трансформаторный пункт, газорегуляторный пункт и другие) и установка новых. При устройстве дымовых труб котельных, исключать их негативное воздействие на визуальное восприятие объектов культурного наследия и сложившееся архитектурное окружение.

5.1.20. Капитальный ремонт и реконструкция существующих, строительство новых линейных объектов; ремонт существующих и устройство новых велосипедных дорожек.

5.1.21. Проведение мероприятий, направленных на снижение наземных транспортных потоков и включающих, в том числе, размещение подземных сооружений: линий метрополитена; подземных автомобильных туннелей; подземных пешеходных переходов; подземных парковок; подземных галерей и иных подземных сооружений, необходимых для функционирования территории с организацией пешеходных выходов в надземной их части высотой не более 5-ти метров.

5.1.22. Благоустройство территории, включающее:

- проведение работ по укреплению склонов с организацией подпорных стен, спусков, смотровых площадок с последующим их озеленением, которое направлено на восстановление травяного покрова откосов; устройство цветников; посадку деревьев и декоративных кустарников;

- проведение работ по озеленению улиц, включающее сохранение исторического принципа аллеиных посадок деревьев вдоль улиц; сохранение существующих деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, посадку новых деревьев с компактной или формируемой кроной; устройство газонов и цветников;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- применение в покрытии пешеходной части дорог (тротуаров) натуральных материалов (гранит, камень, дерево, металл, керамика) или

имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод с установкой по границам, разделяющим пешеходную и проезжую часть дорог, прозрачного ограждения высотой не более 1,2 метра;

- ремонт существующих ограждений, установленных вдоль границ земельных участков; при установке нового ограждения вдоль границы земельного участка, формирующей территорию общего пользования, допускается установка прозрачного ограждения высотой не более 2,5 метра, включая прозрачные ворота высотой не более 2,5 метра;

- организацию парковок на специально отведенных площадках;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- установку комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов;

- установку произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей города, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку информационных (навигационных) указателей туристического назначения.

5.1.23. Установка на зданиях и сооружениях средств наружной информации:

- на завершении фасада;

- с размещением не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания.

5.1.24. Проведение на земельных участках, смежных с границей территории объекта культурного наследия, всех видов работ при наличии в составе проектной документации раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

5.2. Запрещается:

5.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; размещение огнеопасных и

взрывоопасных материалов; замусоривание территории.

5.2.2. Снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения "город Казань".

5.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом.

5.2.4. Установка надземных пешеходных переходов.

5.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов; применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветовых гамм: черный цвет и неоновые цвета.

5.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования.

5.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок.

5.2.8. Изменение характера рельефа территории.

5.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания.

5.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе:

- в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах; с использованием мерцающего света, открытого способа свечения; полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы;

- крупногабаритных конструкций;

- более одной конструкции на завершении фасада;

- настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров;

- консольных конструкций - высотой более 0,5 м и длиной более 1-го метра.

5.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях.

5.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если место установки данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия.

5.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки.

5.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения.

5.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада.

5.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных и нестационарных объектов.