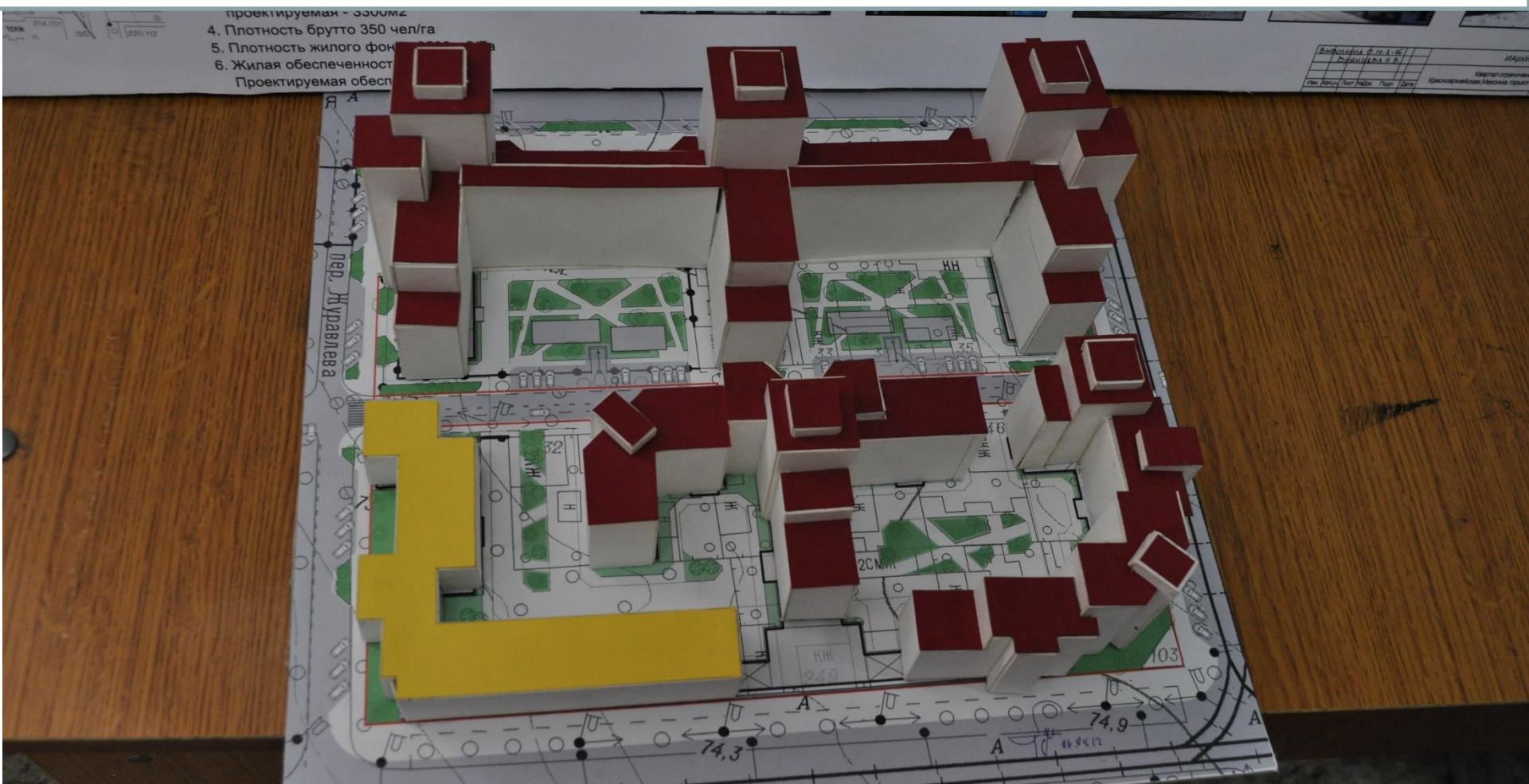


# ПРОЕКТ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ



По определению доктора архитектуры **А.Э. Гутнова** «Реконструкция городов – процесс постепенного устранения противоречий между сложившимся типом городского окружения и новыми общественными потребностями». Опыт реконструкции исторических городов свидетельствует о непреходящем значении историко-архитектурного наследия и сложности решения вопросов сочетания нового строительства с исторической застройкой.

**Градостроительное проектирование** в условиях реконструкции регулирует интересы инвесторов, застройщиков и жителей данного района города, использует огромные материальные ресурсы и работает с исторически ценным архитектурно-градостроительным наследием.

**Цель проекта** - обеспечить устойчивое развитие реконструируемой территории и сформировать благоприятную среду жизнедеятельности людей на основе исторически сложившегося городского образования и входящего в его состав исторически ценного градостроительного наследия.

Задача реконструкции заключается в том, чтобы максимально сохранить исторически ценную застройку и одновременно вдохнуть в нее новую жизнь.

В отличие от выполненных ранее градостроительных проектов, проектирование реконструкции предполагает значительно более развёрнутый **историко-градостроительный предпроектный анализ**.

Город **Ростов-на-Дону** был основан по грамоте императрицы Елизаветы Петровны от 15 декабря 1749 года. Первый генеральный план развития Ростова, разработанный архитектором Трофимом Шаржинским, был утвержден в 1811 году.

**Планировочный каркас**, заложенный в исторической части города, существует до сих пор. Кварталы застройки имеют прямоугольное, геометрически правильное очертание. Основные улицы сориентированы в направлении восток-запад вдоль береговой линии реки Дон.

**Сохранение культурного наследия**, использование памятников под современные нужды - одна из черт повышения инвестиционной привлекательности города.

В городе **Ростове-на-Дону** ГУ РО «Институт градостроительства» разработал **«Проекты планировки расчетно градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: проспект Сиверса, ул. Текучева, проспект Театральный, ул. Береговая до балки Кизитериновская, южная граница - береговая линия реки Дон»** с учетом нового генерального плана, разработанного ФГУП «РГНИПИ Урбанистики РФ» (Санкт-Петербург) и «Концепции планировки центральной части города Ростова-на-Дону».

Данная градо-планировочная документация регламентирует использование земельных участков по целевому назначению, на основе соблюдения основных санитарно-гигиенических, планировочных параметров и специальных регламентов, учитывающих особенности планировочной структуры центра города .





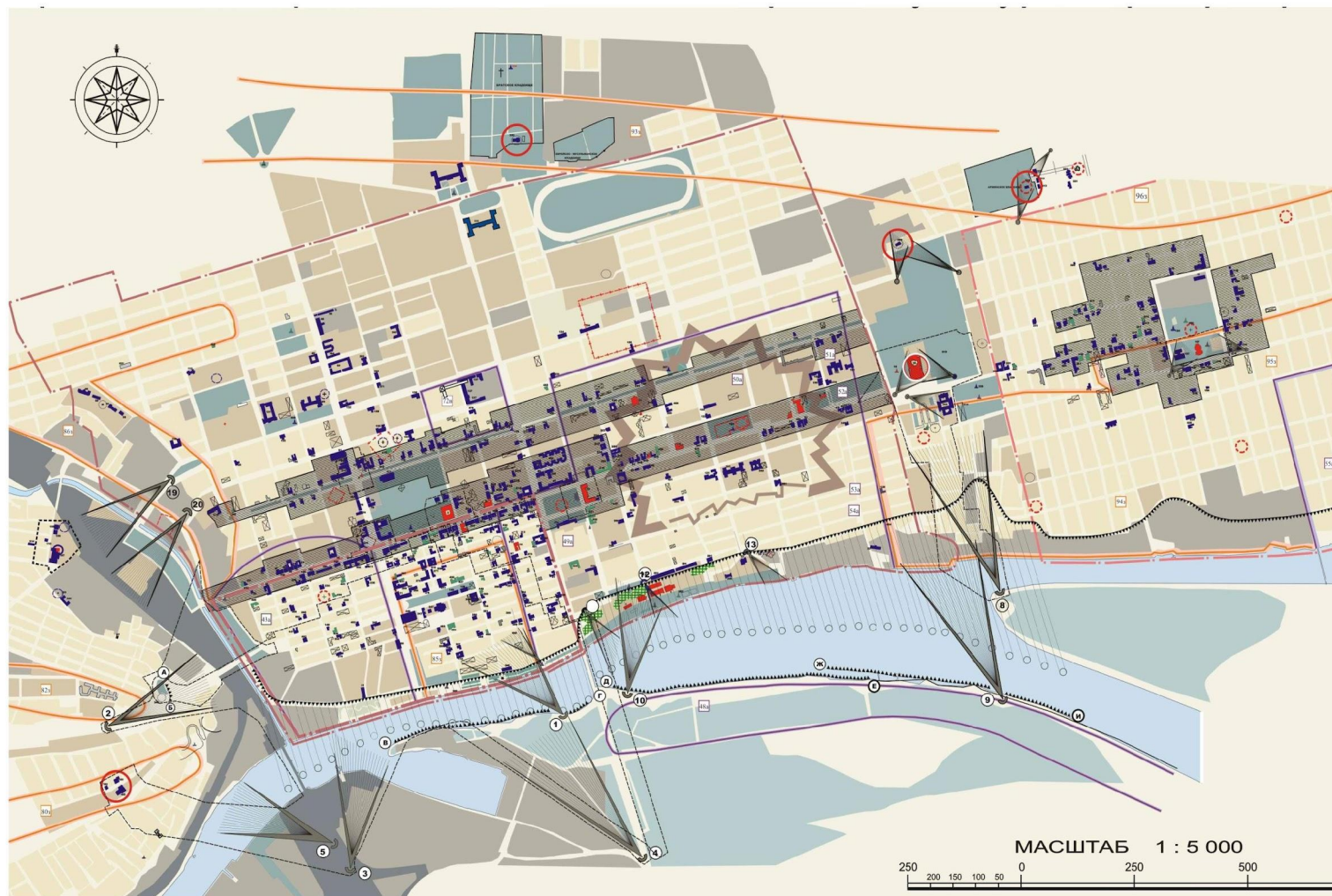




**Проекты планировки расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону (ППРГРЦЧГ)** рассматривает планировочную организацию территории центра с учетом ее положения в структуре центрального планировочного района (ЦПР) города, границами которого является транспортно-коммуникационный коридор, охватывающий историческую застройку Ростова и Нахичевани, с восточной, северной и западной сторон. Реконструкция застройки выделяемых расчетно-градостроительных районов (РГР) предполагает сохранение наследуемой планировочной структуры с учетом характера исторически сложившейся застройки, со следующими приоритетами: максимальным сохранением характера и масштаба наследуемой среды в I и II РГР, модернизацию застройки в III, V-VIII РГР, реконструкцию X-XII РГР, замена малоэтажной застройки в IV, IX РГР.

При выполнении проекта реконструкции квартала необходимо ознакомиться с основами планировочных и композиционных приёмов, применяемых в условиях реконструкции исторически сложившейся городской застройки, а также, приобрести навыки применения при проектировании жилой застройки разного типа, этажности и степени комфортности, а также, с основными проектными предложениями по городу Ростову-на-Дону.

## Зоны охраны памятников истории и культуры. Центр города.






Все памятники истории, культуры и архитектуры федерального и регионального значения показаны на схеме и выделена охранная зона памятников и археологических раскопок.

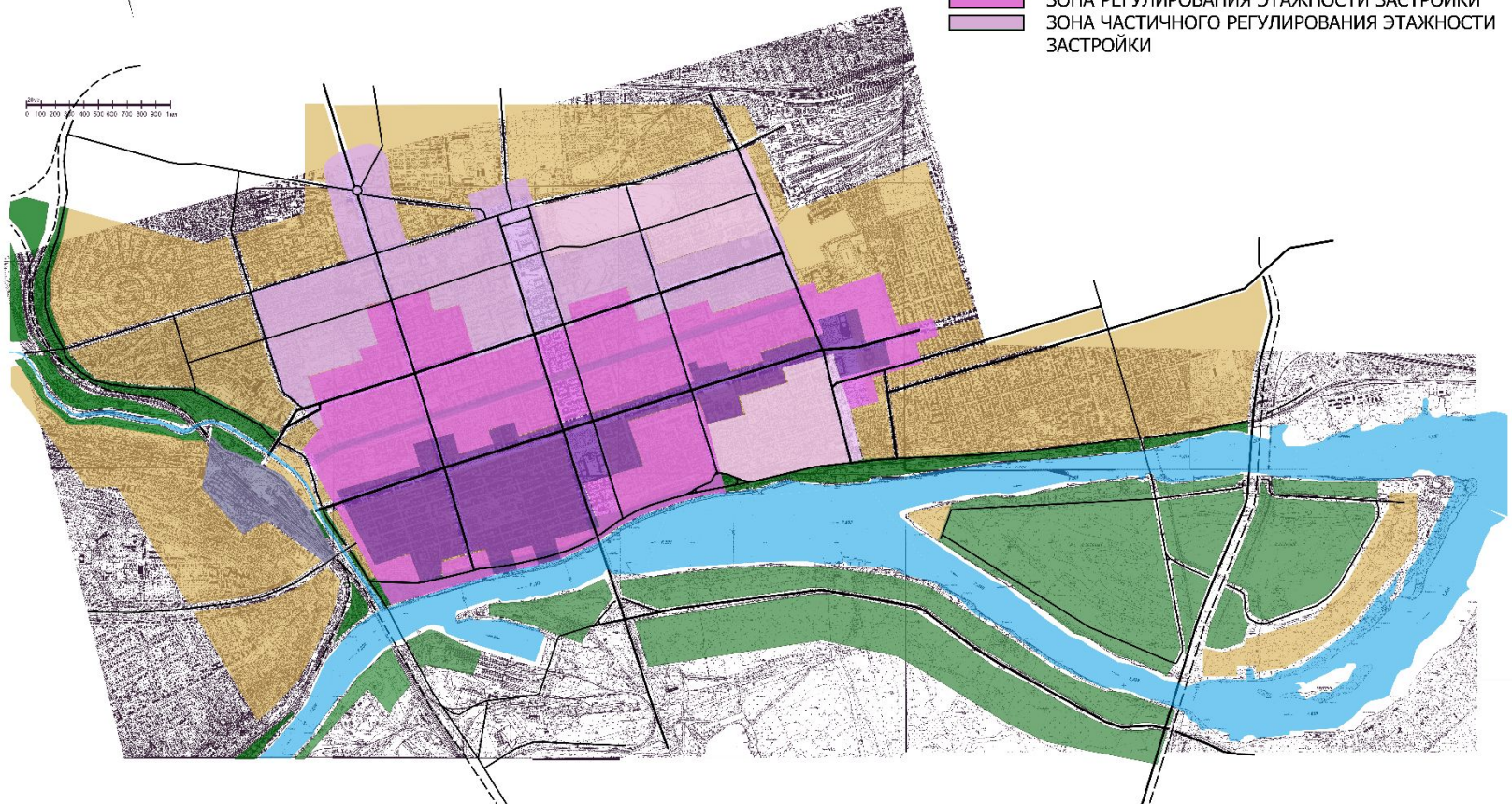


# СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА



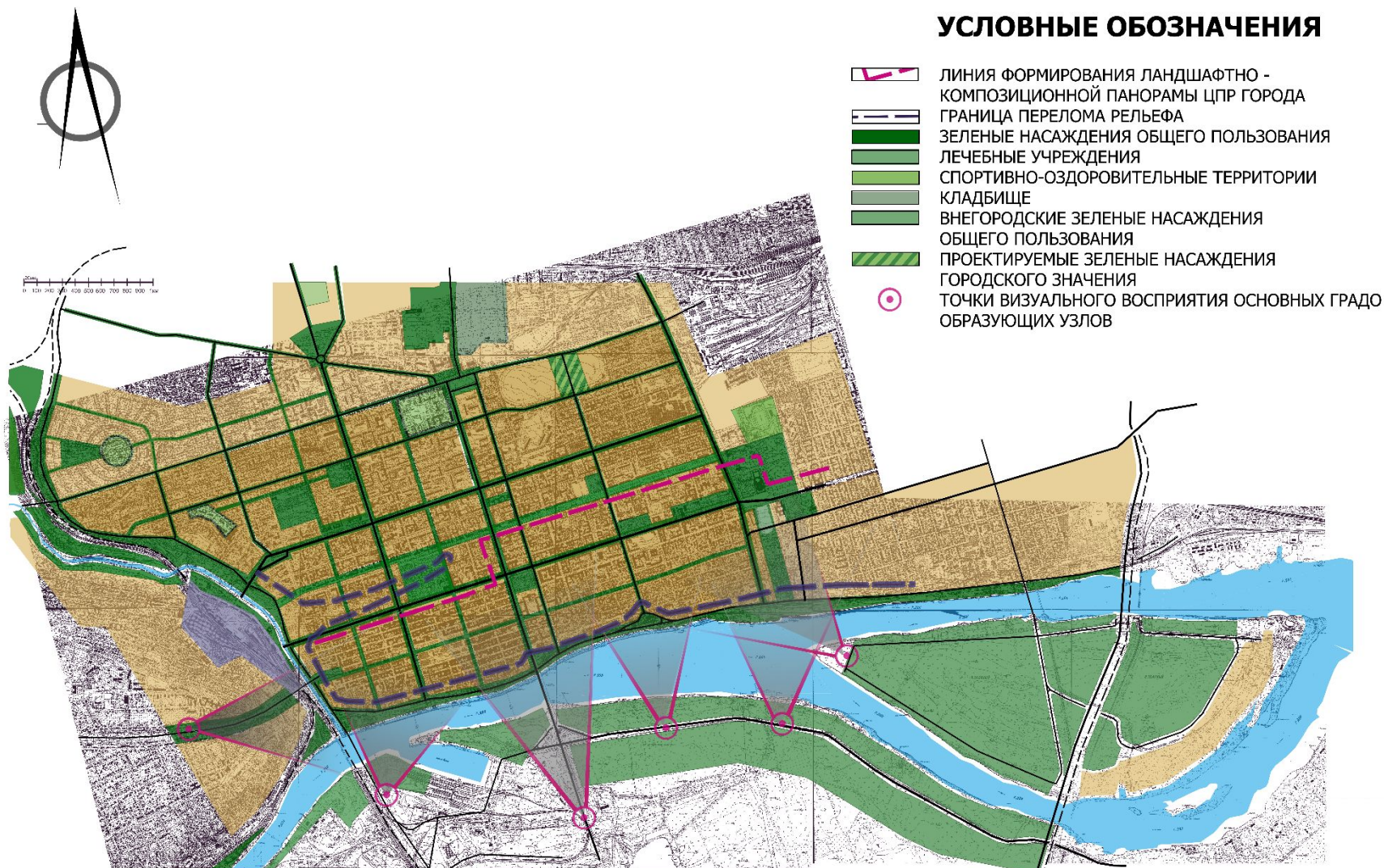
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  ЗОНА СТРОГОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
-  ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЭТАЖНОСТИ ЗАСТРОЙКИ
-  ЗОНА ЧАСТИЧНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЭТАЖНОСТИ ЗАСТРОЙКИ





# СХЕМА ЛАНДШАФТНО - КОМПОЗИЦИОННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ.

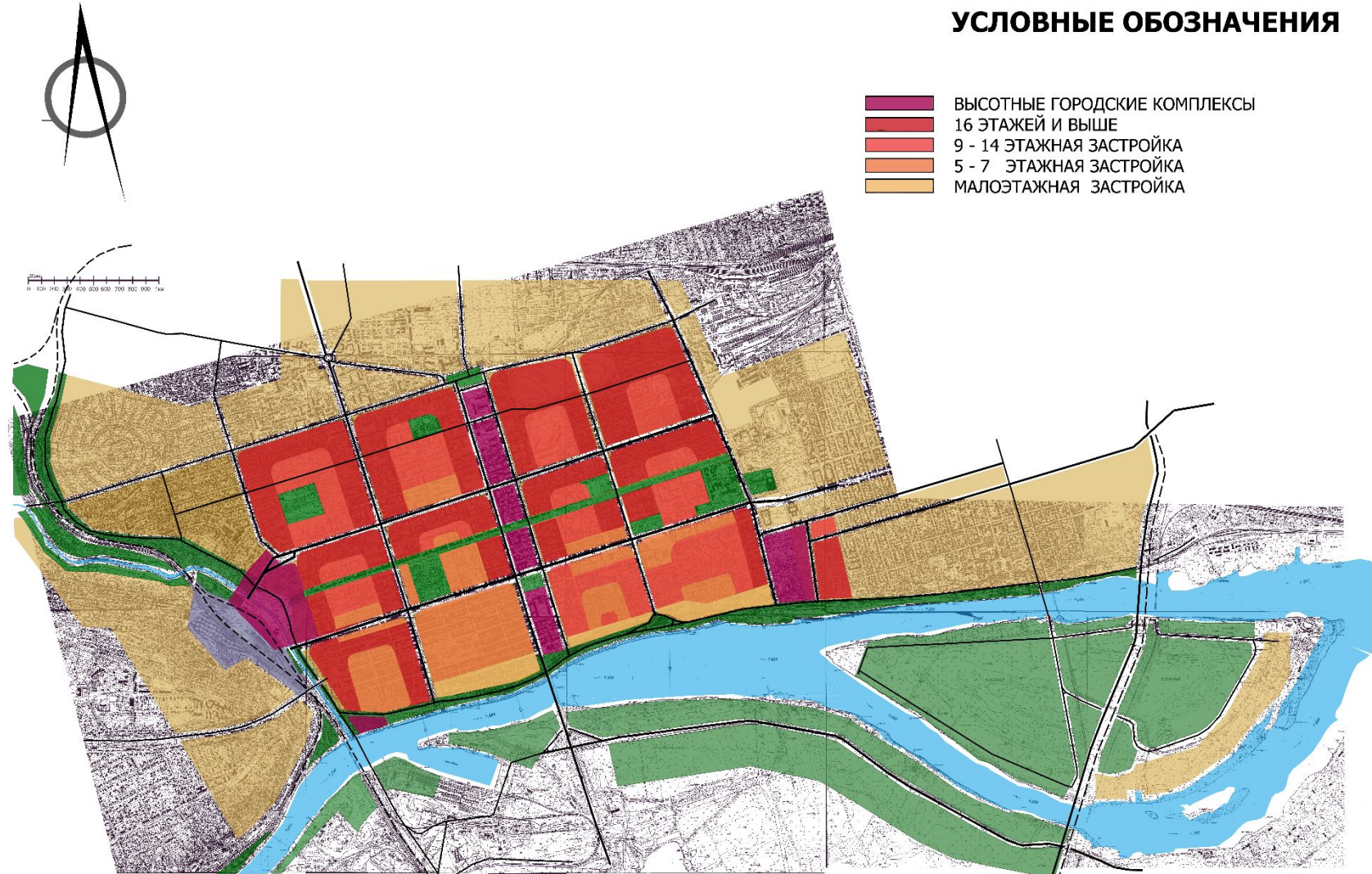


Суммарный норматив обеспеченности населения озелененными территориями в городе принимается не менее  $27 \text{ м}^2/\text{чел.}$  Территория существующих зеленых насаждений составляет  $55,28 \text{ га}$  или  $3,9 \text{ м}^2/\text{чел.}$



# СХЕМА ЭТАЖНОСТИ И ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ.

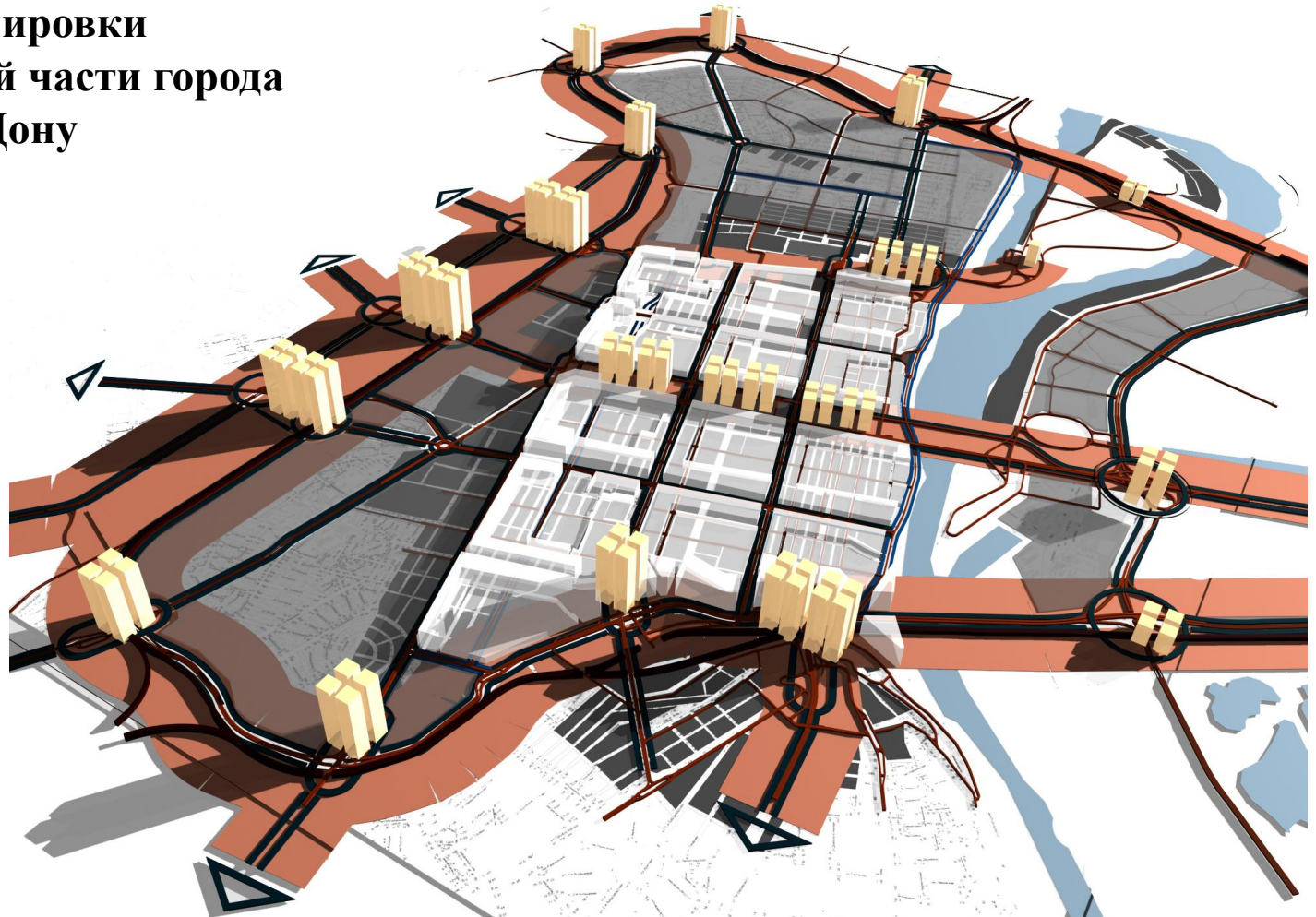
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



**Объемно-пространственная композиция застройки ЦПР строится с учетом рельефа и масштаба исторической застройки, с постепенным наращиванием застройки от набережной р.Дон до ул.Текучева в соответствии с разработанными градостроительными материалами.**



## Проект планировки центральной части города Ростова-на-Дону



Вдоль основных объемно-пространственных и архитектурно-планировочных осей, как широтных, так и меридианальных, выделяются **зоны строгого градостроительного регулирования застройки**, т.к. объекты, размещаемые на них, будут формировать основные оси городского центра и облик исторической части города. Расположение акцентов создает волнообразную композицию с подъемами по основным городским меридианальным осям и понижением в центре РГР – по районным магистралям.

**Реконструкция застройки** выделяемых расчетно-градостроительных районов (РГР) предполагает сохранение наследуемой планировочной структуры с учетом характера исторически сложившейся застройки, со следующими приоритетами:

1. максимальным сохранением характера и масштаба наследуемой среды в I и II РГР,
2. модернизацию застройки в III, V-VIII РГР,
3. реконструкцию X-XII РГР,
4. замена малоэтажной застройки в IV, IX РГР.

## Основные проблемные ситуации ЦПР г. Ростова-на-Дону

Кроме памятников истории, культуры и архитектуры на этой территории расположена так называемая **фоновая историческая застройка** разных периодов строительства, создающая неповторимую индивидуальность г. Ростова-на-Дону. Однако, **физическое состояние фоновой исторической застройки** не отвечает современным стандартам качественной застройки - жилые дома имеют высокую степень морального и физического износа.

На проектируемой территории **дефицит объектов КБО первой ступени обслуживания**, в основном школ и детских садов.

Здесь расположено значительное количество **промышленных и коммунально-складских объектов**, для части из которых не сформированы санитарно-защитные зоны, что создает аккумулированные временем экологические и градостроительные проблемы.

Существующая **улично-дорожная сеть полностью** исчерпала свои возможности по пропускной способности и перегружена. Движение на перекрестках жилых улиц осуществляется по типу саморегулирования, что также негативно влияет на пропускную способность автодорог.

Организованные **стоянки автотранспорта** практически отсутствуют: парковка автомобилей осуществляется стихийно и неравномерно. Запаркованный автотранспорт значительно сужает проезжую часть автодорог, что создает трудности для движения автотранспорта.



# Исходные данные на разработку проекта

Основой проекта является конкретная топографическая съёмка реально существующих кварталов жилой среды старых районов города Ростова-на-Дону. **Квартал** размещается в центральной части территории города с сохранившейся застройкой. В качестве топографической основы проекта реконструкции используется съёмка М 1:500 (1:2000), выполненная в 2008 году для центральной части г. Ростова-на-Дону.

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

- 1. Схема расположения реконструируемой жилой территории в планировочной структуре города, района (Ситуационный план) (М 1:5000, 1:10000)**

На схеме показывается положение реконструируемого района в структуре центральной части города. Чертёж отражает общую функционально-планировочную структуру исторически сложившейся городской территории, а также транспортно-пешеходную инфраструктуру центрального района города. На плане показываются границы участка реконструируемой территории.

## **2. Схема размещения памятников истории и культуры (М 1:1000)**

На схеме даются здания, попавшие в список историко-архитектурных памятников, составленный городской службой по охране памятников

В границах отведённого проектного участка на плане указываются :

- существующие линии градостроительного регулирования (красные линии границ кварталов;
- линии застройки;
- зеленые линии - границ природного комплекса и границ озеленённых территорий.

## **3. Схема этажности зданий (М 1:1000)**

На схеме цветом или графикой показывается этажность каждого жилого здания, не исключая подлежащих сносу и историко-архитектурных памятников.

## **4.Схема размещения объектов общественного обслуживания (М 1: 1000)**

К объектам общественного обслуживания относятся детские сады, школы (если есть), магазины, кафе, парикмахерские, аптеки, ателье, юрконсультации и нотариальные конторы и т.п. Как правило, эти объекты располагаются в первых этажах периметра квартала.

## 5. Схема износа жилых и общественных зданий (М 1:1000)

На схеме износа при помощи условных обозначений на каждом здании съемки дается процент износа, визуальное обозначение при обследовании по следующим критериям:

а) 0% износа – новые или очень недавно построенные здания;

б) 30% износа – облупившаяся краска, осыпавшаяся штукатурка, разбитое стекло и т.п. с полной сохраненностью и целостностью основных конструкций здания: стен, покрытий, лестниц и т.п. Такое здание требует косметического, текущего ремонта.

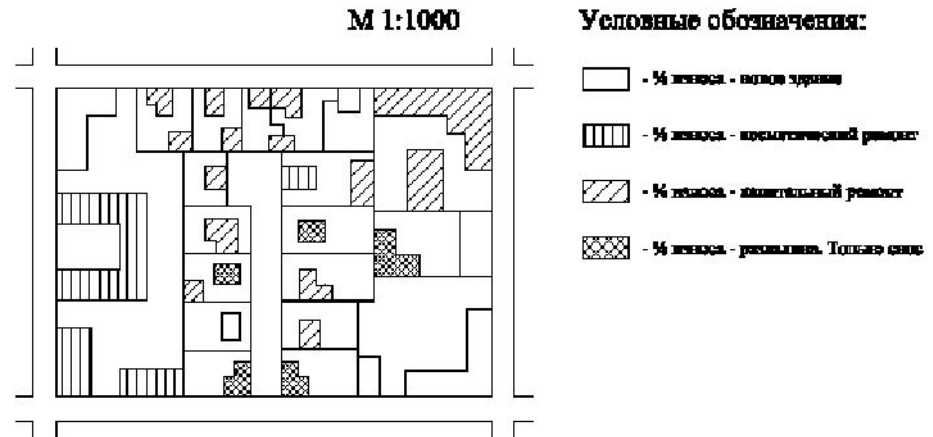
в) 60% износа – это такое здание, у которого имеются крупные, заметные конструктивные дефекты: трещины в стенах и перекрытиях, осадка фундамента, перекос лестниц и проёмов. Такие здания требуют капитального ремонта. Часть из этих зданий (эстетически малоценные или занимающие важную с градостроительной точки зрения часть квартала) подлежит сносу.

г) 90% износа – это сильно обветшавшие здания, находящиеся в аварийном состоянии, чаще всего без жильцов, зияющие пустыми оконными проемами с обвалившимися перекрытиями и т.п. Эти здания подлежат сносу.

В результате решений, касающихся сноса и сохранения построек, порядка 30% зданий должно быть сохранено.



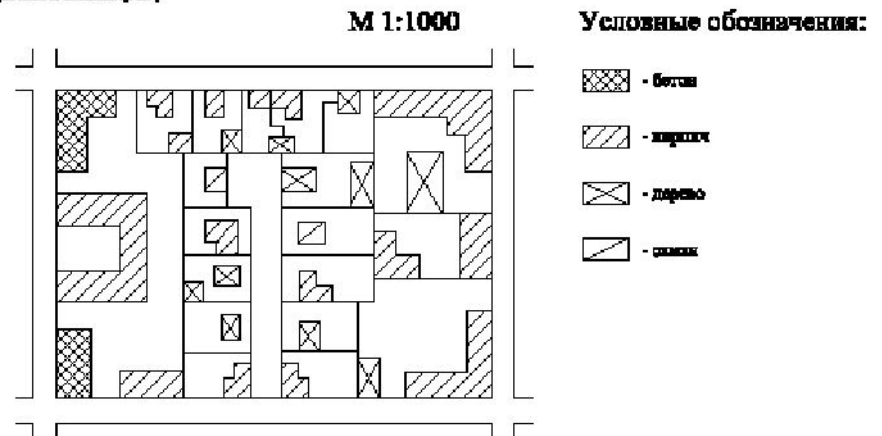
### 3) Схема износа зданий:



## 6. Схема материала стен (М 1:1000)

На схеме материала стен даются характеристики материала стен жилых и общественных зданий: каменных (можно разделить кирпичные и бетонные), деревянных и саманных. Условие обозначения даются рядом со схемой.

### 4) Схема материала стен и размещения историко-архитектурных памятников:

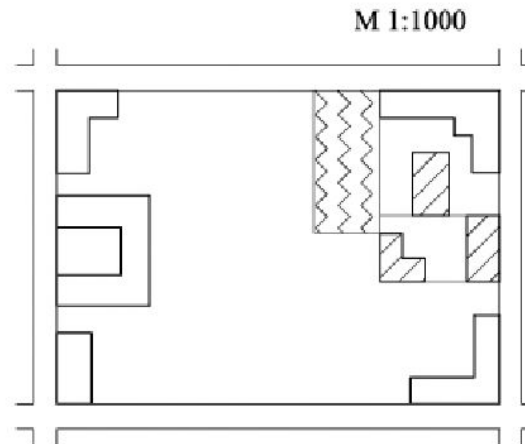


## 7. Опорный план застройки квартала




(результативная схема)  
(М 1:1000 1:2000;)

На опорном плане цветом (в соответствии с этажностью) и жирной обводкой выделяются только сохраняемые здания. К каждому из них даётся подробная экспликация. Все прочие здания и постройки покрываются лёгким тоном заодно с подосновой. Вычищать подоснову на опоре не нужно. На опорном плане должны быть вычерчены красные линии (возможно, откорректированные), сохраняемые газоны и проезды. Значками показываются сохраняемые объекты обслуживания

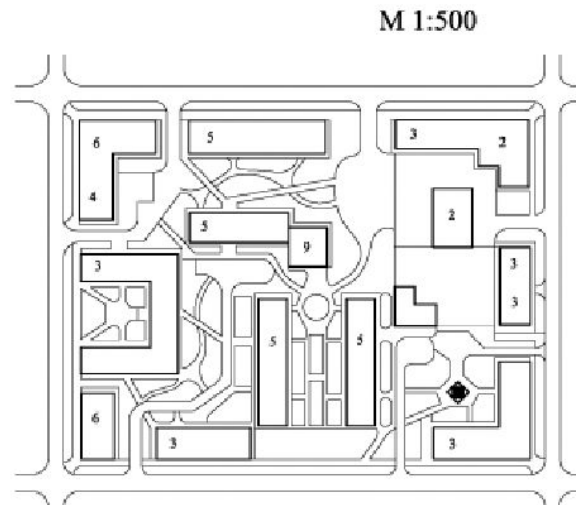
### 5) Результативная схема:







Условные обозначения:

-  - сохраняемые здания
-  - реконструируемые и ремонтируемые здания
-  - санитарно-защитная зона

### 6) Генеральный план-макет:



Условные обозначения:

-  - сохраняемые здания и их этажность
-  - новые жилые здания и их этажность
-  - реконструируемые здания с проектируемой этажностью
-  - лифты подземных гаражей

Экспликация:

- 1 - институт "Архпроект"
- 2 - Молзавод
- 3 - фармацевтическая база

## **8. Схема транспортно-пешеходной инфраструктуры ( М 1:1000)**

На схеме указываются: классификация проектируемой улично-дорожной сети и поперечные планировочные профили улиц и основных проездов на проектируемой территории; размещение остановочных пунктов наземных видов общественного транспорта с радиусами пешеходной доступности; размещение постоянного и временного хранения личного автотранспорта с радиусами доступности; основные проектируемые пути пешеходного движения (связь между местами дислокации крупных общественных сооружений, остановочных пунктов, к зонам природного комплекса, к объектам КБО и т.д.).

**9. Разработка «эскиз-идеи»** реконструкции квартала на топографической подоснове, включая поиск идеи, формирование концепции проектного решения. Результатом этого этапа является эскиз реконструкции выбранной территории и программа нового строительства:

а) функциональное содержание и примерный объём нового строительства (эскизные чертежи застройки реконструируемого района и схемы функционального зонирования);

б) характер и объём транспортного строительства, в т.ч. объектов парковки автотранспорта, исходя из ориентировочного объёма жилья и объектов культурно-бытового назначения, исходя из уровня автомобилизации 250-300 а\м на 1000 жителей (схема транспортно-пешеходной инфраструктуры);

## **10. Развёртка или разрез по главной композиционной оси**

реконструируемого района, включая сохраняемые и реконструируемые опорные объекты М 1:500

## **11. Технико-экономические показатели:**

1) Территория проекта застройки (в га.)

2) Расчётная численность населения ( чел.)

(при обеспеченности общей площадью квартир – 20 - 30 кв.м./чел. и общей площадью по всем объектам 40 – 45 м/чел.);

3) Средняя этажность застройки 4 - 6 этажей

(в зависимости от типа города и характера сложившейся городской среды может варьироваться от 2-3-х до 10 – 12 этажей)

4) Площадь жилого фонда (общая площадь) 300 000 – 700 000 кв.м.

5) Плотность заселения квартала 400-500 чел./га .

**12. Макет** в масштабе 1:500 (выполняется в любом материале – бумага, картон, пенопласт и т.д.)

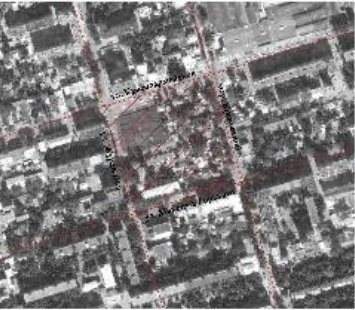
Объем - 2-х планшета 0,7 м х 1,0 м (новый формат). Выбор формата зависит от площади выбранного участка и экспозиции, площадь которой в объёме двух проектов не должна быть меньше 3 м<sup>2</sup>.



## Литература

1. «Градостроительный Кодекс РФ». - М., 2004 г.
2. «СниП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» М., Госстрой, 1989 г.
3. «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». – М., 2002 г.
4. «Градостроительное проектирование.» Авдотьин Л.Н., Лежава И.Г., Смоляр И.М. М., Стройиздат, 1989 г.
5. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия народов РФ»: ст.61 - историко- архитектурный опорный план; ст.34 – зоны охраны объектов культурного

Ситуационный план квартала в структуре РГР



41  
 Объем планируемой застройки - 1,5 млн м<sup>3</sup>  
 Объем планируемой застройки (по плану) - 3,5 млн м<sup>3</sup>  
 Объем планируемой застройки (по реконструкции) - 2,200 м<sup>3</sup>  
 Площадь планируемой застройки (по плану) - 290,00 кв. м  
 Площадь планируемой застройки (по реконструкции) - 7,00 кв. м  
 Площадь планируемой застройки (по реконструкции) - 250,00 кв. м  
 Площадь планируемой застройки (по реконструкции) - 300,00 кв. м



# Проект реконструкции квартала в г. Ростове-на-Дону

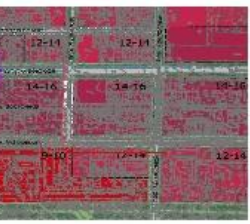
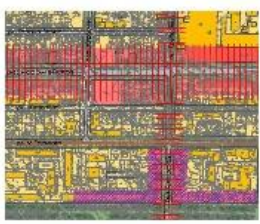


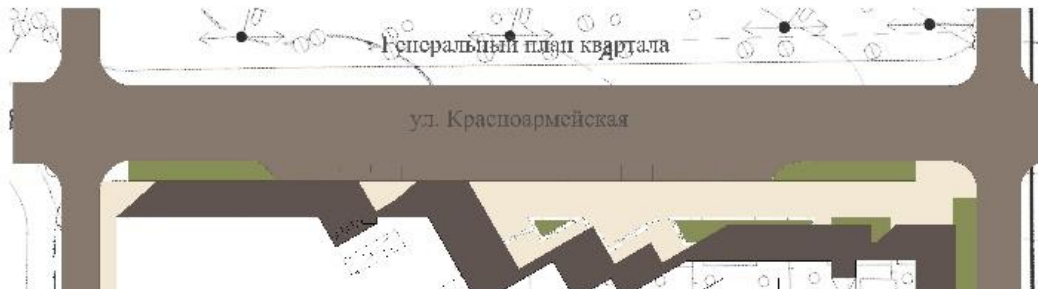
Схема этажности в структуре VIII РГР



Композиционная схема структуры VIII РГР

Опорный план М 1:1000

Условные обозначения











Ситуационный план М 1 : 20000



Проектируемый район

# Реконструкция Жилого Квартала



Развертка по улице Красноармейская М 1 : 200



Схема : Этажности и Функции зданий М 1:1000

Условные обозначения

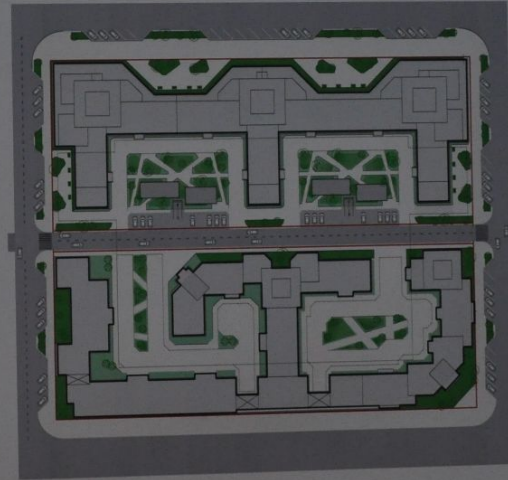
- 1-5 этажей
- 5-10 этажей
- 10-16 этажей
- Общественная функция
- Инфраструктура
- Отдых и развитие

Схема : Износа и Материала М 1 : 1000



Условные обозначения

- Износ 0-25%
- Износ 25-50%
- Износ 50-75%
- Износ >75%
- Кирпичная застройка
- Деревянная застройка
- Саманная застройка



Генплан М 1 : 500



Опорный план выполнен На основе схемы РГР ЦНП РОСТОВА-НА-ДОНУ



Условные обозначения

- Объектные объекты районного значения
- Объекты Общегородского значения центра с жилой застройкой
- Жилая застройка
- Сохраняемая застройка

- ТЭП
1. Территория квартала S 2,3 Га
  2. Население, в том числе существующая - 670 проектируемая - 1500
  3. Общая площадь жилых зданий всего - 5800м<sup>2</sup>, в том числе существующая проектируемая - 3300м<sup>2</sup>
  4. Плотность brutto 350 чел/га
  5. Плотность жилого 150 чел/га
  6. Жилая обеспеченность 150 м<sup>2</sup>/чел



ситуационный план М 1:8000



Опорный план М 1:1000

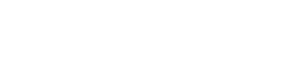
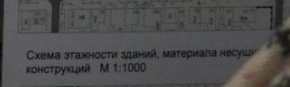
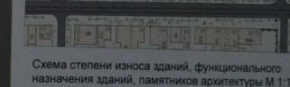


Схема степени износа зданий, функционального назначения зданий, памятников архитектуры М 1:1000

Схема этажности зданий, материала несущих конструкций М 1:1000

Исполнители	
Архитектор	Инженер
Проектировщик	Конструктор
Инженер-экономист	Инженер-эколог
Инженер-педагог	Инженер-экономист
Инженер-эколог	Инженер-экономист

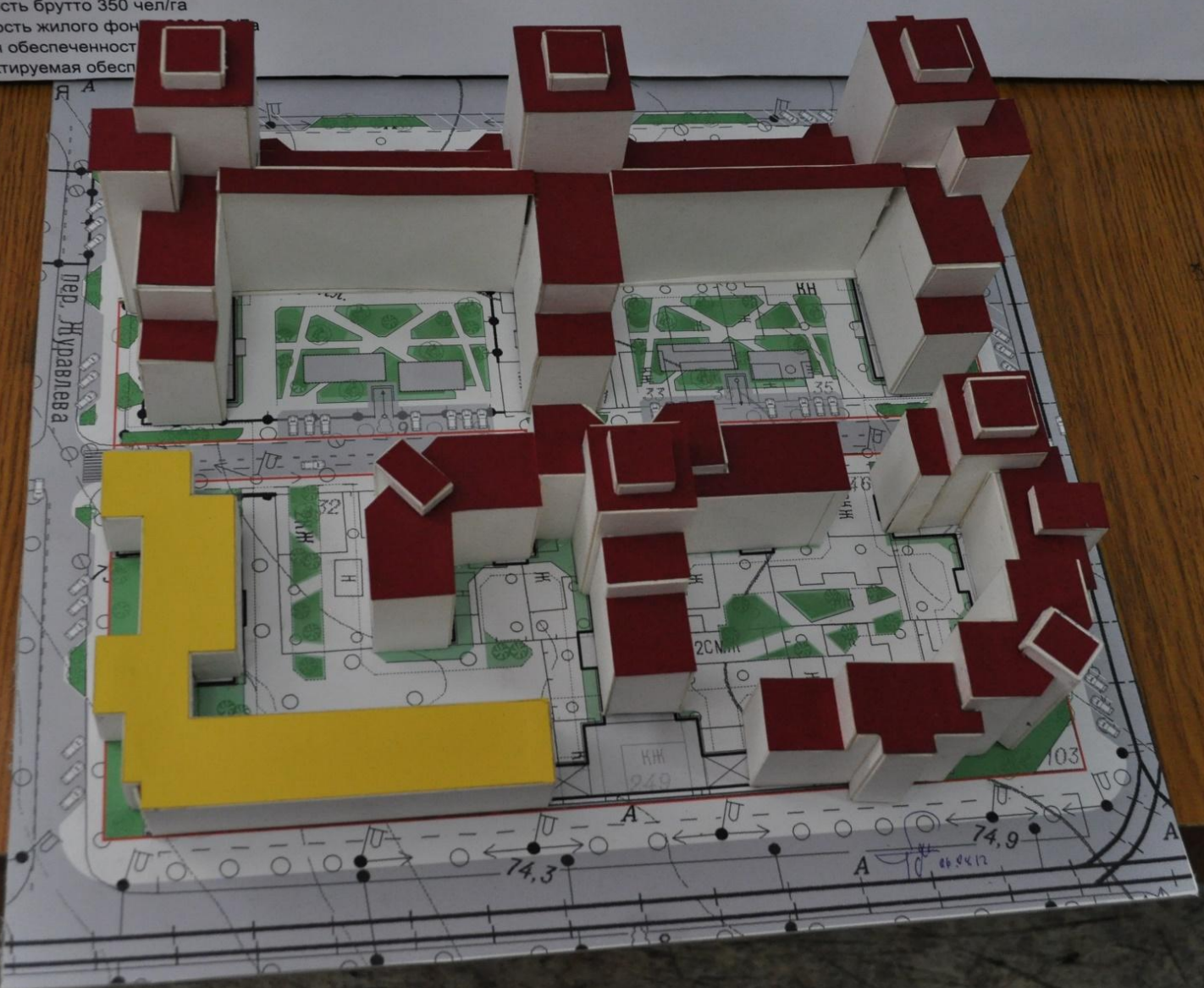


ТЭП

1. Территория квартала S 2,3Га
2. Население, в том числе существующая -670 проектируемая - 1500
3. Общая площадь жилых зданий всего - 5800м<sup>2</sup>, в том числе существующие -2500м<sup>2</sup> проектируемая - 3300м<sup>2</sup>
4. Плотность брутто 350 чел/га
5. Плотность жилого фонда
6. Жилая обеспеченность  
Проектируемая обеспеченность



Автор проекта	Ф.И.О. А. В.			
Проверил	Ф.И.О. В. В.			
Имя	Имя	Имя	Имя	Имя





# Реконструкция жилого квартала в городе Ростове-на-Дону



Рисунки по улице Малюковой  
М.1:500

40

Ситуационный план  
М.1:10000

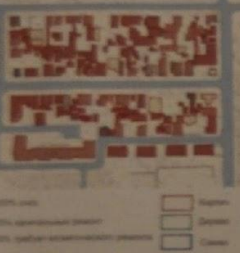
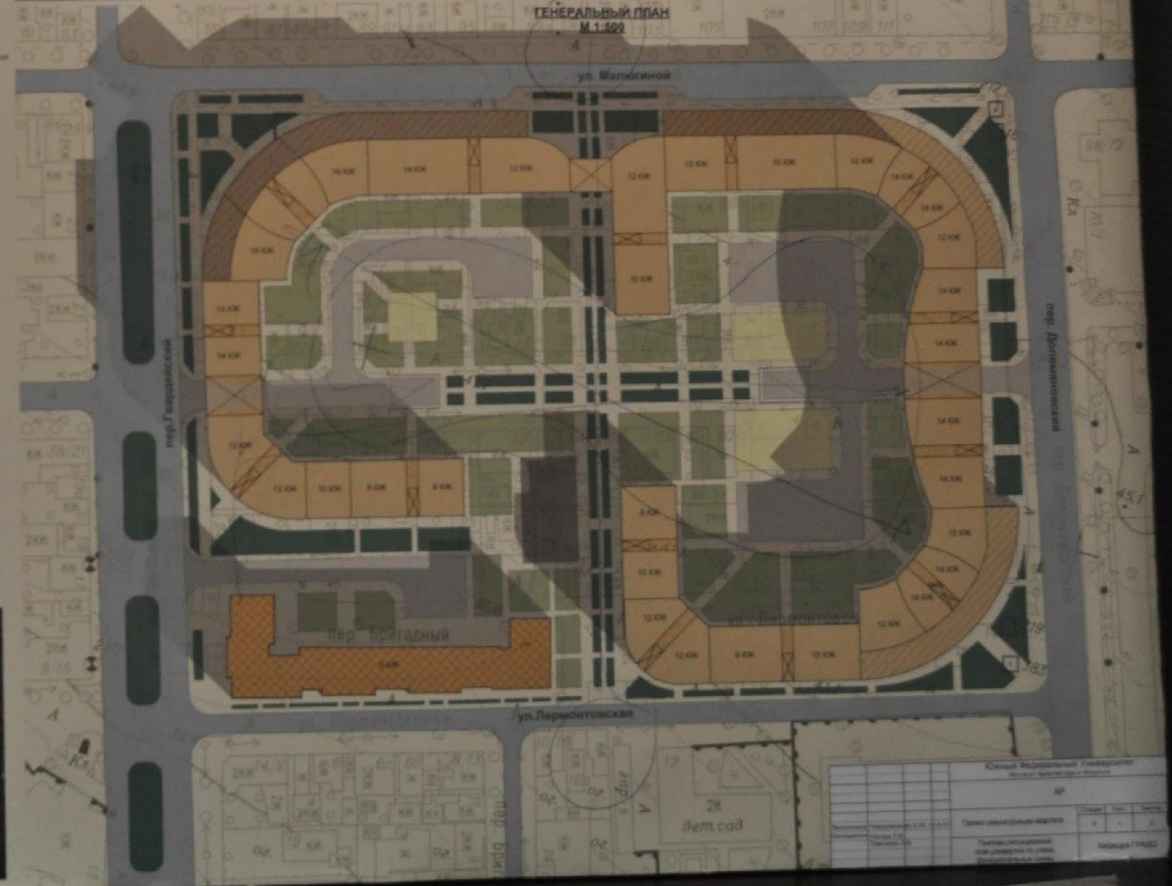


Схема зонности и функционального назначения зданий  
М.1:2000

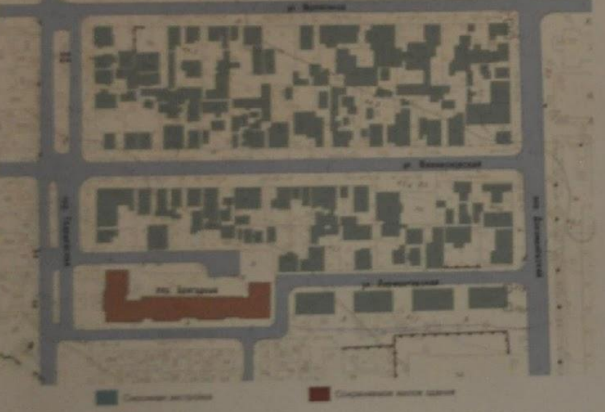


Состояние застройки

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
М.1:500



Ситуационный план  
М.1:1000



Ситуационный план  
М.1:1000



Технико-экономические показатели

Показатель	Значение
Общая площадь	120 000 кв. м
Площадь застройки	40 000 кв. м
Площадь озеленения	15 000 кв. м
Площадь парковок	200 шт.
Площадь детских площадок	2 шт.
Площадь спортивных площадок	1 шт.
Площадь объектов культурного назначения	1 шт.
Площадь объектов социального назначения	1 шт.
Площадь объектов коммунального назначения	1 шт.
Площадь объектов инженерной инфраструктуры	1 шт.
Площадь объектов благоустройства территории	1 шт.
Площадь объектов озеленения территории	1 шт.
Площадь объектов освещения территории	1 шт.
Площадь объектов охраны территории	1 шт.
Площадь объектов противопожарной защиты территории	1 шт.
Площадь объектов безопасности территории	1 шт.
Площадь объектов благоустройства территории	1 шт.
Площадь объектов озеленения территории	1 шт.
Площадь объектов освещения территории	1 шт.
Площадь объектов охраны территории	1 шт.
Площадь объектов противопожарной защиты территории	1 шт.
Площадь объектов безопасности территории	1 шт.

Состояние застройки  
Дзержинский ДЗ



Классификация		Информация	
Код	Наименование	Дата	Подпись
AP	Проект реконструкции квартала		
	Проектная организация		
	Инженер-проектировщик		
	Инженер-архитектор		
	Инженер-конструктор		
	Инженер-экономист		
	Инженер-технолог		
	Инженер-строитель		
	Инженер-электрик		
	Инженер-санитар		
	Инженер-теплотехник		
	Инженер-инженер по охране труда		
	Инженер-инженер по безопасности		
	Инженер-инженер по экологии		
	Инженер-инженер по охране окружающей среды		







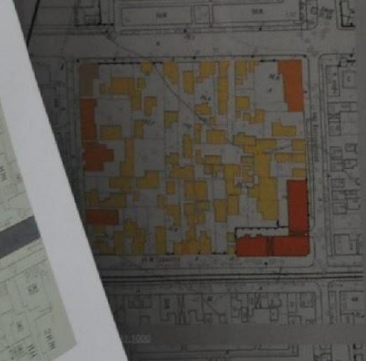
# РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА



СХЕМА СТЕПЕНИ ИЗНОСА ЗАСТРОЙКИ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ М 1:1000



СХЕМА ЭТАЖНОСТИ ЗАСТРОЙКИ. МАТЕРИАЛЫ СТЕН М 1:1000



- СТЕПЕНЬ ИЗНОСА ЗАСТРОЙКИ**
- НОВОЕ ЗДАНИЕ (0-30%)
  - ЗДАНИЕ ТРЕБУЕТ КОСМЕТИЧ. РЕМОНТА (30-50%)
  - ЗДАНИЕ ТРЕБУЕТ КАП. РЕМОНТА (50-75%)
  - СНОСИМОЕ ЗДАНИЕ (75%)
- ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ**
- Ж - ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
  - ЖС - ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБОИМИ ВИДАМИ ОБИВКИ
  - ЖТ - ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБОИМИ ВИДАМИ ОБИВКИ И ТИПОВЫМИ ПЛАТФОРМАМИ
  - ЖМ - ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБОИМИ ВИДАМИ ОБИВКИ И МАГАЗИНАМИ
  - ЖО - ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБОИМИ ВИДАМИ ОБИВКИ

- ЭТАЖНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ**
- 1-2 ЭТАЖА
  - 3-4 ЭТАЖА
  - 10 И БОЛЕЕ ЭТАЖЕЙ
- МАТЕРИАЛ СТЕН**
- КИРПИЧ
  - ДЕРЕВО
  - ЖЕЛЕЗОБЕТОН

- СОХРАНИВАЯ ЗАСТРОЙКА
- СНОСИМЫЕ ЗАСТРОЙКА
- М. МАГАЗИН**  
**К. КАФЕ**  
**Р. РЕСТОРАН**  
**С. ОСТАТКОМ**  
**РМ. РЕСТАВРИРОВАНИЕ МАСТЕРСКОЙ**  
**СК. САДОВЫЕ ПЛОЩАДИ**  
**Т. ПУБЛИЦИСТИЧЕСКАЯ ФОРМА**  
**Ц. ОТЕЛИ**  
**П. ПАРИЖАНСКАЯ**  
**В. ШТАБ-КВАРТИРА КЕРН**  
**П. БАНК**  
**О. ОСТАТКИ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН М 1:500



ФОТОМАТЕРИАЛЫ



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1) ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА - 28 74	ИЗНОС НЕИЗВ.
2) СОВРЕМЕННЫЕ	ИЗНОС НЕИЗВ.
3) СОХРАНИВАЕМЫЕ	ИЗНОС НЕИЗВ.
4) ИСТОРИЧЕСКИЕ	ИЗНОС НЕИЗВ.
5) ОБЪЕМ	ИЗНОС НЕИЗВ.
6) ОБЪЕМ ПРОЦЕДУР	ИЗНОС НЕИЗВ.
7) СОВРЕМЕННЫЕ	ИЗНОС НЕИЗВ.
8) СОХРАНИВАЕМЫЕ	ИЗНОС НЕИЗВ.
9) ИСТОРИЧЕСКИЕ	ИЗНОС НЕИЗВ.
10) ОБЪЕМ	ИЗНОС НЕИЗВ.
11) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
12) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
13) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
14) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
15) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
16) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
17) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
18) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
19) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.
20) ПЛОЩАДЬ НАСЕЛЕНИЯ	ИЗНОС НЕИЗВ.

# РЕКОНСТРУКЦИЯ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:1000



СХЕМА ЭТАЖНОСТИ, ФУНКЦИИ, ПАМЯТНИКОВ М 1:200



СХЕМА ИЗНОСА, МАТЕРИАЛА, СТЕПЕН М 1:200



ОПОРНЫЙ ПЛАН М 1:1000





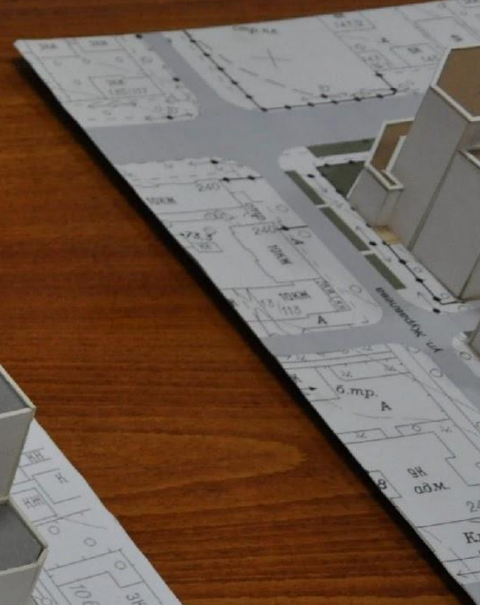
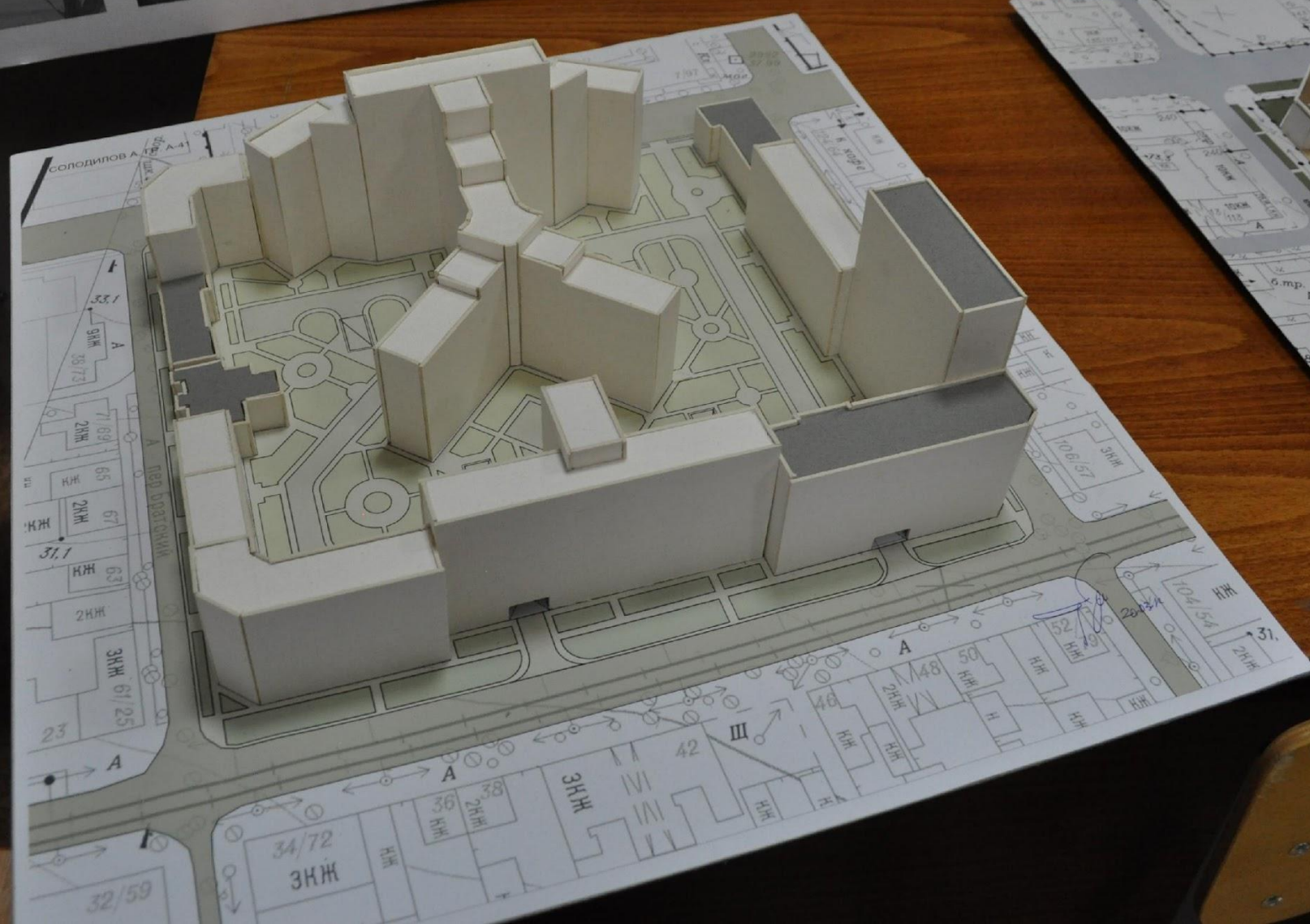


МАРШ КИЕВ  
ВЛАЗИТ  
РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА  
МАШИНЫ СТРОИТ  
МАШИНЫ СТРОИТ

№	НАЗНАЧЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	КОЭФФИЦИЕНТ
1	ОБЩАЯ	1000	0,1
2	ПЛОТНОСТЬ ЖИЛОГО ФОНДА	1800	0,2
3	ЖИЛАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ	10	0,1
4	СУЩЕСТВУЮЩАЯ	10	0,1
5	ПРОЕКТИРУЕМАЯ	10	0,1



- 1. Плотность застройки - 0,31
- 2. Плотность застройки - 0,15
- 3. Площадь проектируемой застройки - 4 400 м
- 4. Плотность существующей застройки - 0,38
- 5. Плотность проектируемой застройки - 0,31





стройки

# РЕКОНСТРУКЦИЯ КВАРТАЛА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:10000



СХЕМА ЭТАЖНОСТИ И ФУНКЦИИ ЗДАНИЙ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1 ЭТАЖ
- 2 ЭТАЖА
- 3 ЭТАЖА
- 4 ЭТАЖА
- 5 ЭТАЖЕЙ
- 1 ЖИЗНЬ ЗДАНИЯ
- 2 БОЛЬНИЦА ПЕРЕПРОФИЛИРУЕТСЯ В ИСТОРИЧЕСКИЙ МУЗЕЙ
- 3 ГАРАЖИ, СКАЛАДЫ
- 4 СОХРАНЯЕМАЯ ЗАСТРОЙКА



СХЕМА ИЗНОСА И МАТЕРИАЛОВ ЗДАНИЙ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 0-25% - НОВОЕ ЗДАНИЕ
- 25-50% - КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ
- 50-75% - КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
- 75% - С/Р
- КИРПИЧ
- ДЕРЕВО
- КИРПИЧ + САМАН



ОПОРНЫЙ ПЛАН М 1:1000

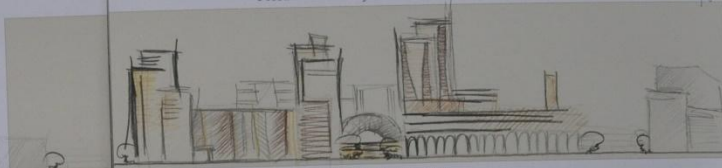


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

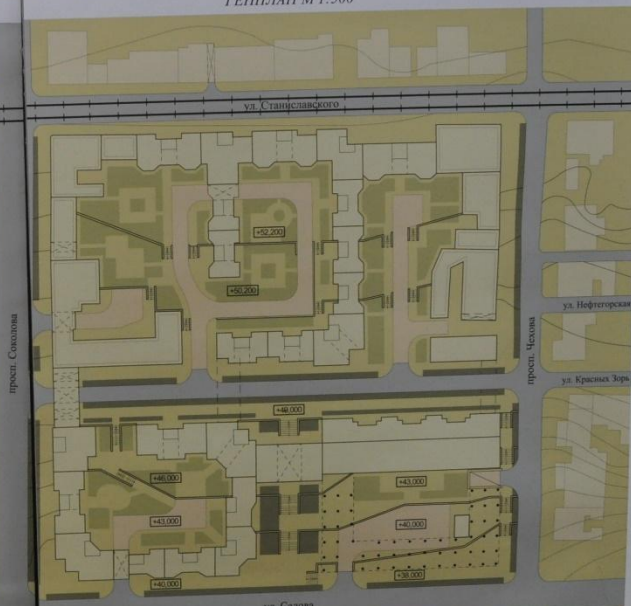
- СОХРАНЯЕМАЯ ЗАСТРОЙКА
- СООБРАЖАЕМЫЙ ЖИВОЙ ВОЗДУХ



# РАЗВЕРТКА по ул. Седова М 1:500



ГЕНПЛАН М 1:500



Технико-экономические показатели:

Средняя плотность застройки = 3,3 в/а	Плотность застройки = 1300 чел./га
Средняя этажность = 3,90 этаж	Средняя этажность = 260 чел./га
Средняя глубина застройки = 6,72 м	Средняя глубина застройки = 2040 чел./га
Средняя ширина застройки = 6,12 м	Средняя ширина застройки = 2020 чел./га
Средняя глубина застройки = 3,30 м	Средняя глубина застройки = 12 чел./га
Средняя ширина застройки = 6,60 м	Средняя ширина застройки = 87 чел./га

№	Наименование	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь застройки	кв. м	10000
2	Площадь застройки	кв. м	10000
3	Площадь дворов	кв. м	10000
4	Площадь проездов	кв. м	10000
5	Площадь зеленых насаждений	кв. м	10000

ОПОРНЫЙ ПЛАН М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- СОХРАНИМАЯ ЗАСТРОЙКА
- СПОСОБЫ ИЖСЖИ ВОЗД.



Исполнитель: [unreadable]  
Масштаб: 1:1000  
Дата: [unreadable]



просп. Селезнева

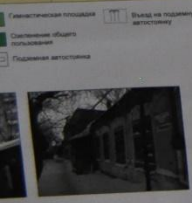
просп. Борова

ул. Седова

[Signature] 2007/12



# ВАРТАЛА



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- ЭТАЖНОСТЬ
- 1-2 ЭТАЖА
  - 3-4 ЭТАЖА
  - 10 И БОЛЕЕ ЭТАЖЕЙ

- ЭКСПЛИКАЦИЯ
- ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМ АПТЕКОМ
  - ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМ РЕСТОРАНОМ
  - ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМ ОБЪЕМОМ "БИЗНЕС"
  - ОБЪЕКТ № 78
  - ПРОДОЛЖИТЕЛЬНЫЙ МАГАЗИН
  - ПАРУМАХЕРСКОЕ
  - КАФЕ

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- СТЕНА ИЗОСА 0-25% - НОВОЕ ЗДАНИЕ
  - СТЕНА ИЗОСА 25-50% - КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ
  - СТЕНА ИЗОСА БОЛЕЕ 60% - ОНУС
  - ОБЪЕКТ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

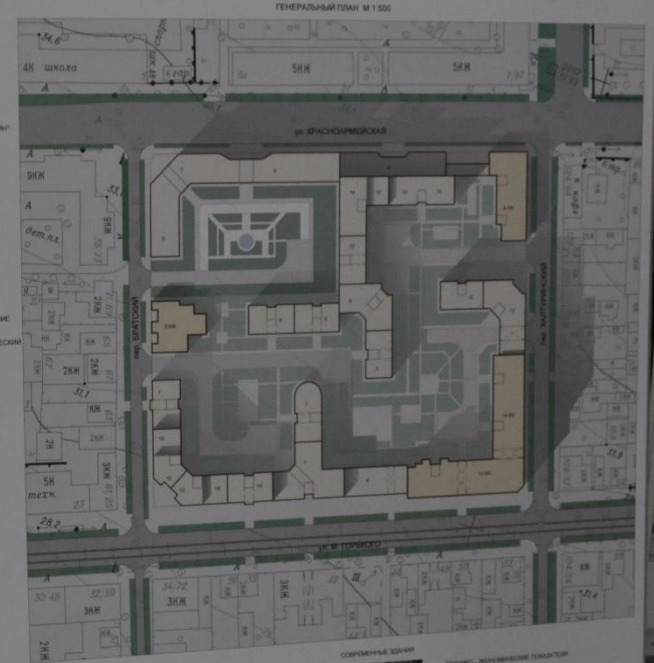
- МАТЕРИАЛЫ СТЕН
- ЖЕЛЕЗО-БЕТОН
  - КИРПИЧ
  - ДЕРЕВО

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- ЗДАНИЯ ОТВЕДЕННЫЕ ПОД ОНУС
  - СОХРАНЯЕМАЯ ЗАСТРОЙКА
  - 3-4 ЭТАЖА
  - 10 И БОЛЕЕ ЭТАЖЕЙ



# РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА

РАЗВЕРТКА ПО УЛИЦЕ М. ГОРЬКОГО М 1:500



## ИЛЛЮСТРАТИВНЫЙ РЯД



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

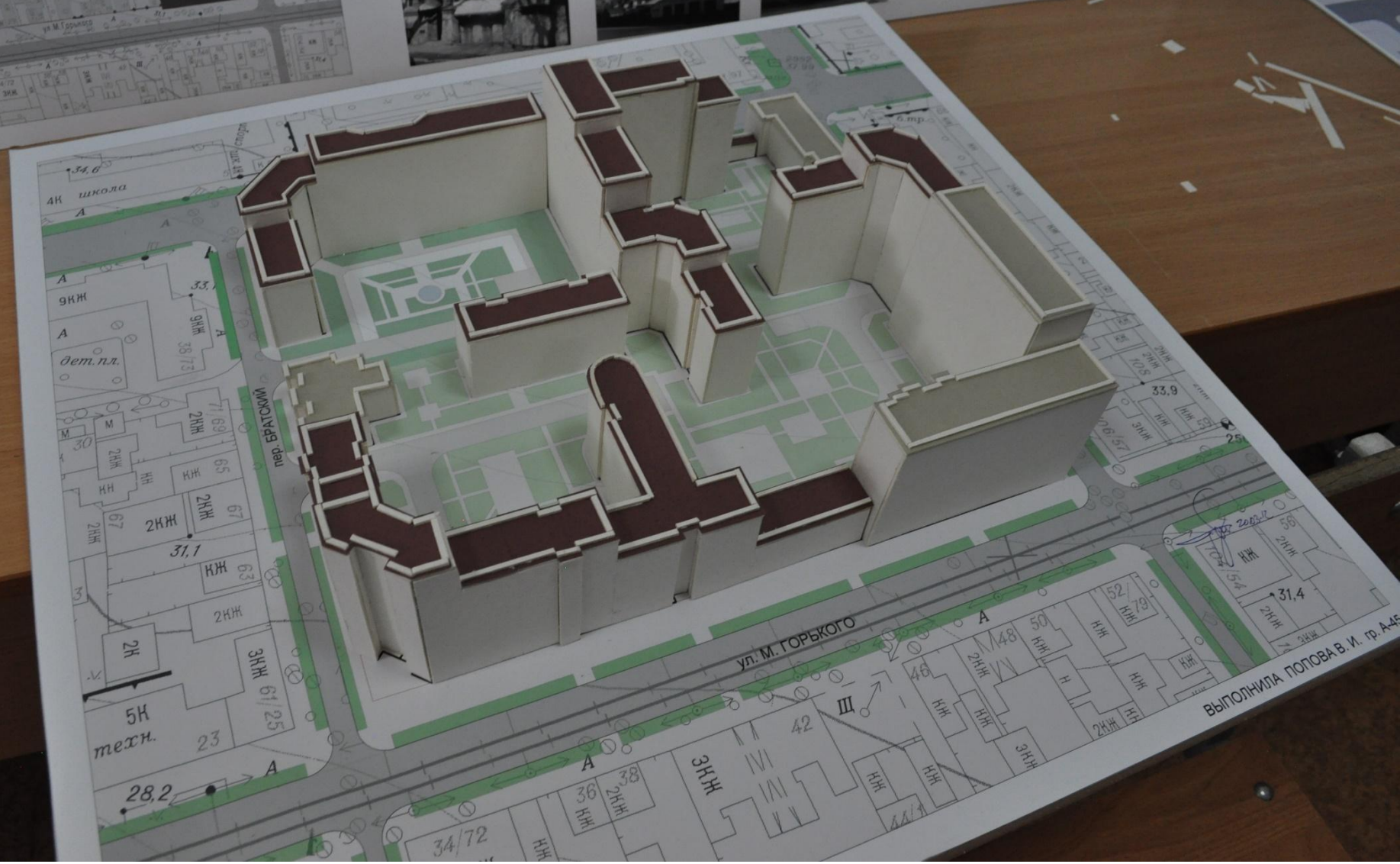
1. ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА	3,3 Га
2. НАСЕЛЕНИЕ	1126 чел
3. ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ	20259 м <sup>2</sup>
4. ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ	334 чел/Га
5. ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ	639 м <sup>2</sup> /Га

Технико-экономические показатели

	Сущ.	Проектн.	Всего
Территория квартала, Га			2,3
Население, чел	113	1126	1239
Общая площадь жилых зданий, м <sup>2</sup>	33413	20259	53673
Плотность населения, чел/Га	50	489	539







Выполнила ПОЛОВА В. И. гр. А-45