

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Донской государственной технический университет»

Строительство уникальных зданий и сооружений; Строительство

# Высотное строительство в условиях плотной городской застройки

Выполнили:

АССУ12 Гагалаян Г.Т.

АССУ11 Бондарь Е.А.

АССУ11 Аханьков А.В.

АССУ11 Ефременкова М.  
И.

АССУ12 Колпаков Н.А.

АСП16 Медяников А.Д.

АСП15 Лесик Я.Р.

Руководитель:

Доцент Евтушенко А.И.

Ростов-на-Дону, 2020г.

# Введение

---

Благодаря строительству ЖК «Bulwark of heaven» люди смогут получить более комфортные условия и новую площадь для проживания в рассматриваемом микрорайоне.

Цель работы - изучить все особенности проектирования жилого комплекса в Октябрьском районе в условиях плотной городской застройки и с помощью изученной информации разработать новый ЖК.

Задачи:

- Проанализировать инфраструктуру выбранного района.
- Изучить участок, на котором и будет располагаться будущий ЖК.
- Спроектировать жилой комплекс.

# Фотофиксация территории

В ходе работы над проектом мы наиболее подробно изучили участок и прилегающие к нему улицы и сделали фотографии территории. Благодаря всей изученной информации мы еще больше вдохновились креативными идеями, которые позитивно повлияли на выполнение проекта.



Панорамная фиксация территории

# Фотофиксация территории



Фото участка 1



Фото участка 2

# Фотофиксация территории

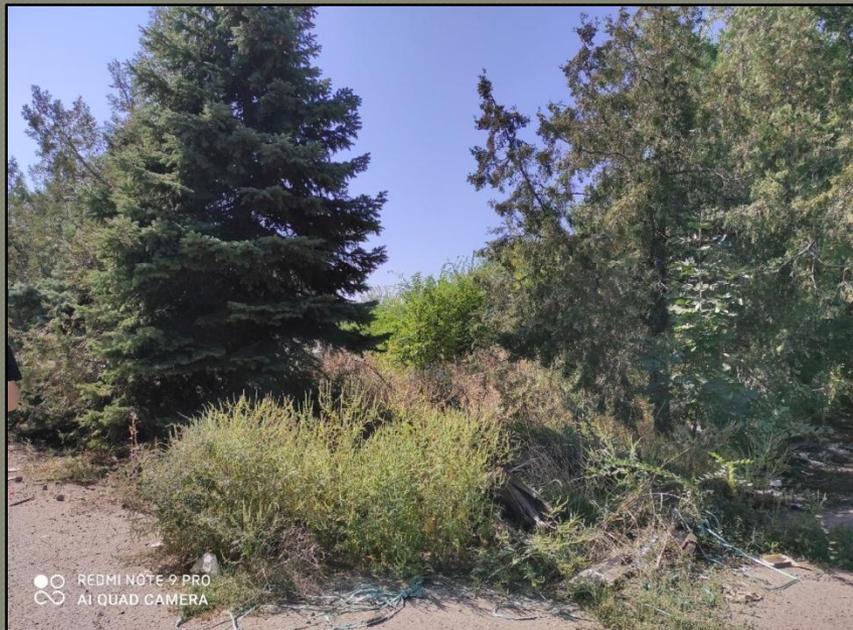
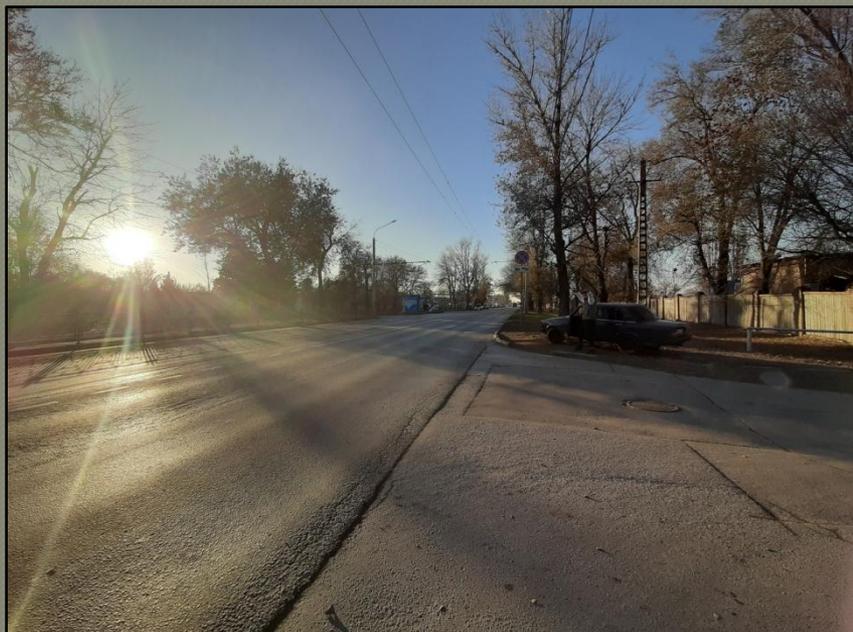


Фото участка 3

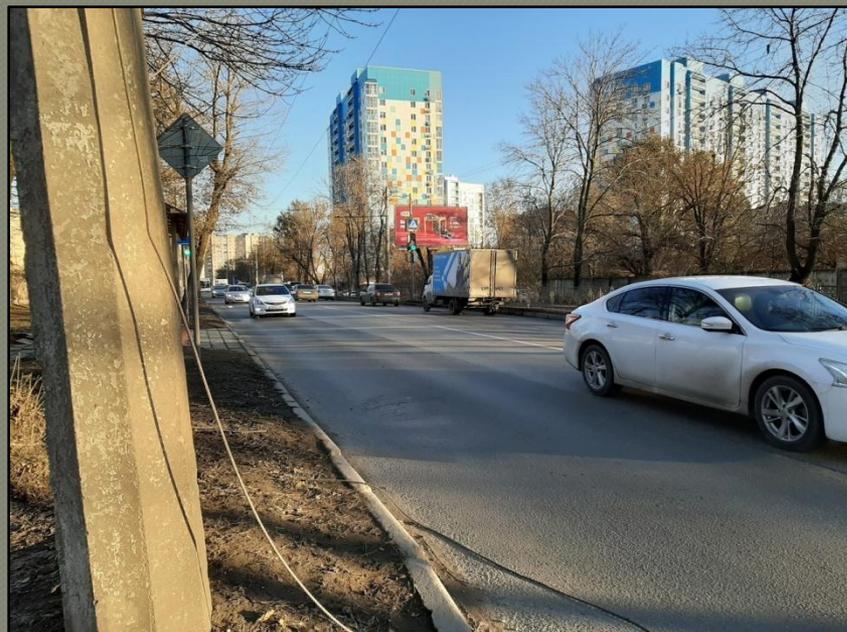


ул. Таганрогская

# Фотофиксация территории



Ул. Таганрогская (с правой стороны от объекта)



Ул. Таганрогская (с левой стороны от объекта)

# Фотофиксация территории

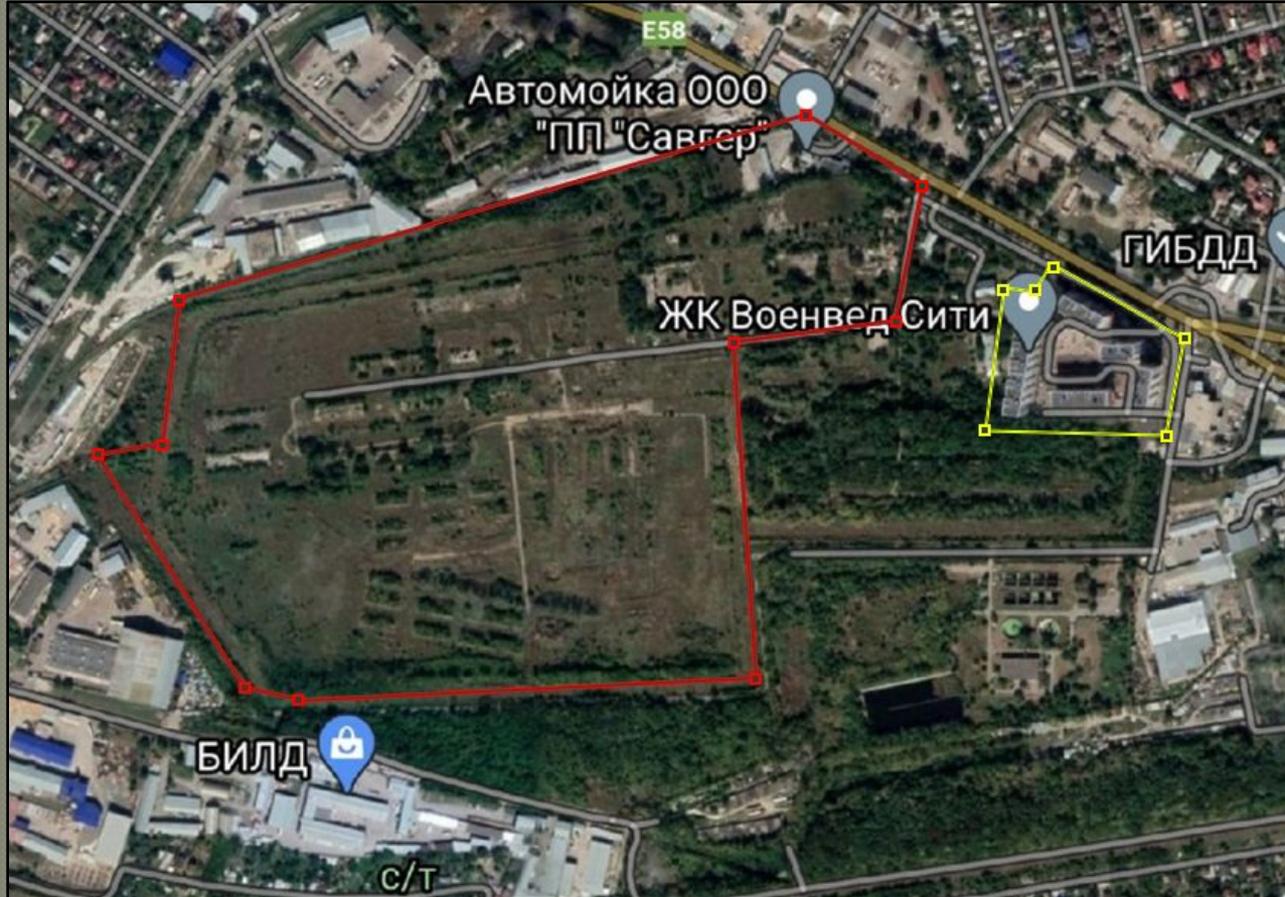


Нефтяной пер.



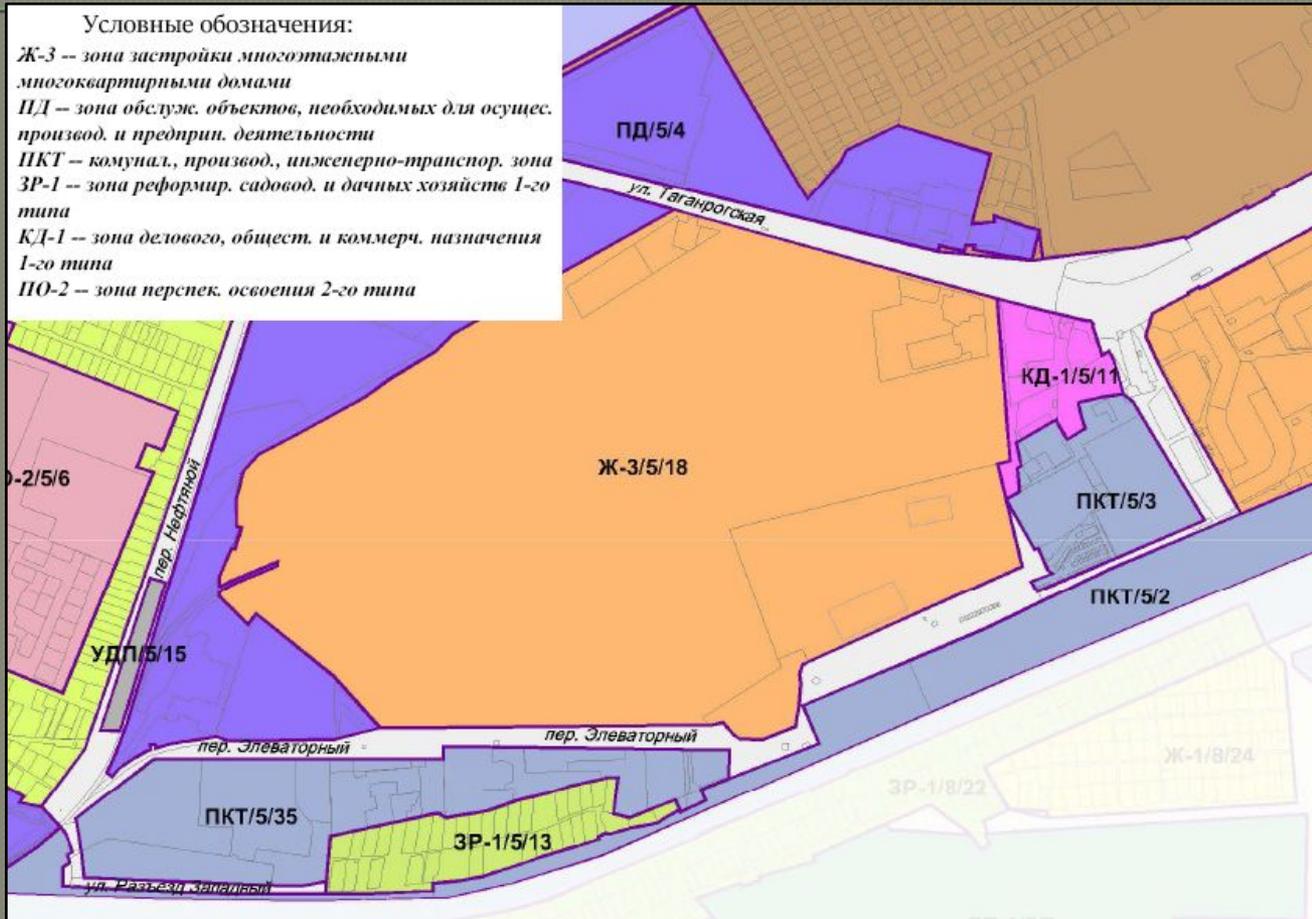
Нефтяной пер.

# Оценка территории застройки соответствия с ПЗЗ



Территория ,на которой будет располагаться  
ЖК

# Оценка территории застройки соответствия с ПЗЗ



# Оценка геотехнической ситуации

В данном районе выявлено только одно происшествие. Часть дороги «сползло» в кювет. Ежегодно углубление лишь увеличивается. На снимке можно заметить повреждения ограждения вдоль проезжей части. В итоге особо серьезных геотехнических ситуаций, способных повлиять на будущее ЖК, нет.

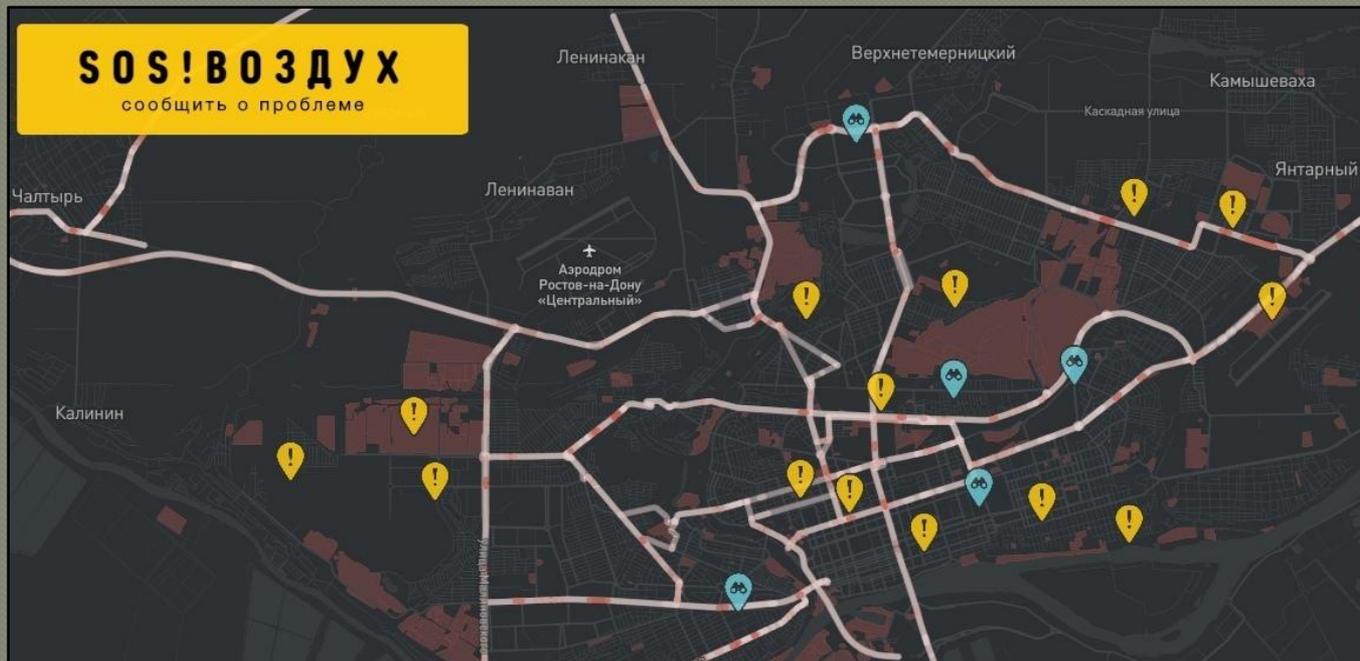


Обвал дорожного покрытия

# Оценка экологического риска района

## Загрязнение воздуха токсичными веществами.

Было выявлено, что в воздух Октябрьского района также загрязнен, как и большинство районов города. Однако благодаря карте “Гринпис” мы выяснили, что воздух на данной территории наименее загрязнен.



Карта Октябрьского района через приложение “Гринпис”

# Оценка экологического риска района

## Метеорологические условия.

Температура, давление, а также скорость ветра в Октябрьском районе считаются комфортными для проживания. Летом в городе происходят суховеи, пыльные бури. Зима сопровождается морозами, метелями и туманами.

В дождливую же погоду зачастую нельзя не обратить внимание на грозы.

Можно отметить, что Ростов-на-Дону – один из самых ветряных городов РФ, давление в нем в летнее время считается комфортным, а в зимнее – не соответствует нормам.



Средняя температура зимой



Средняя температура летом

# Оценка экологического риска района

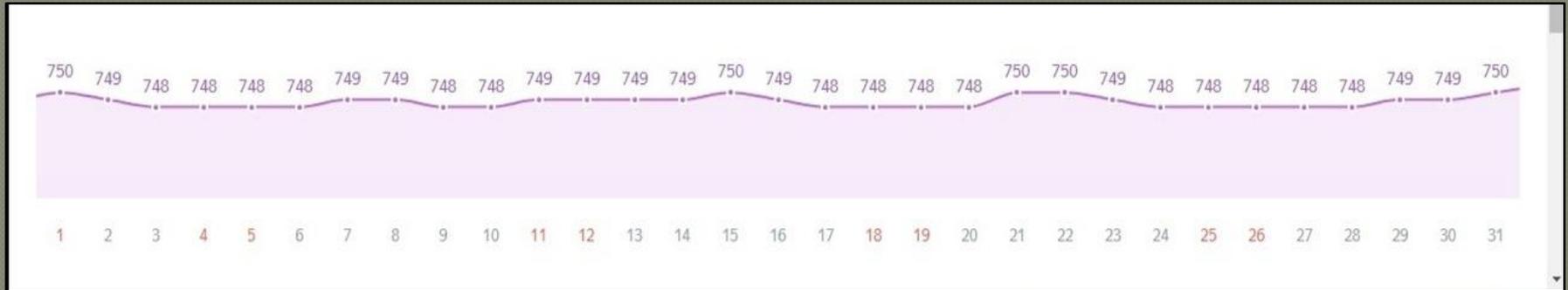


Скорость и направление ветра зимой



Скорость и направление ветра летом

# Оценка экологического риска района



Давление зимой



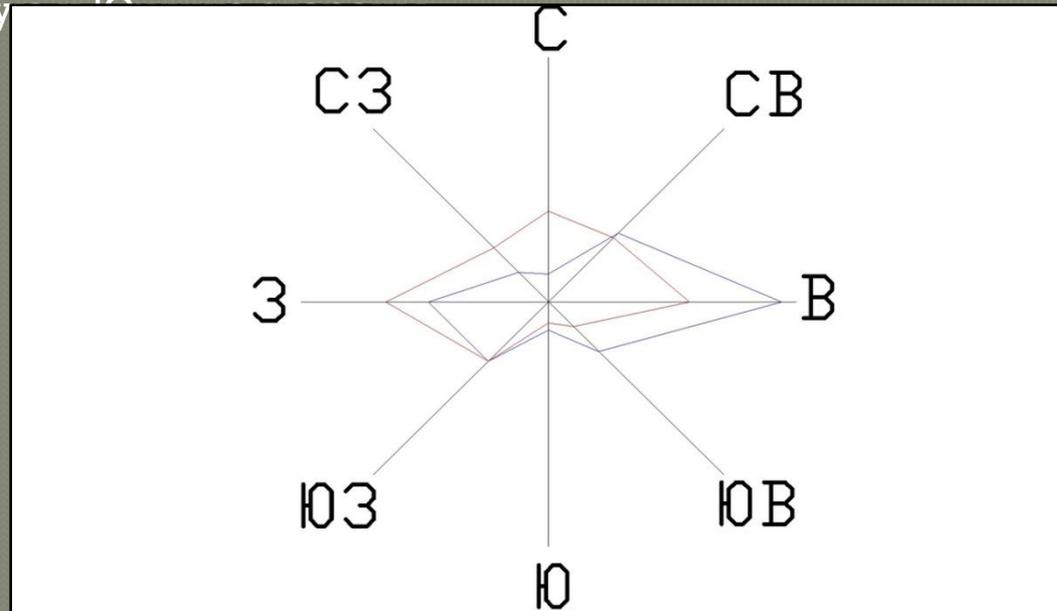
Давление летом

# Оценка экологического риска района

## Роза ветров.

Климат умеренно континентальный. Воздушные массы формируют умеренный, прохладный климаты зимой, а летом – климат без значительного колебания температур.

В районе преобладают Восточный и Северо-Восточные ветра, а панорамный вид выходит на Западную



Роза ветров Октябрьского района

# Оценка экологического риска района

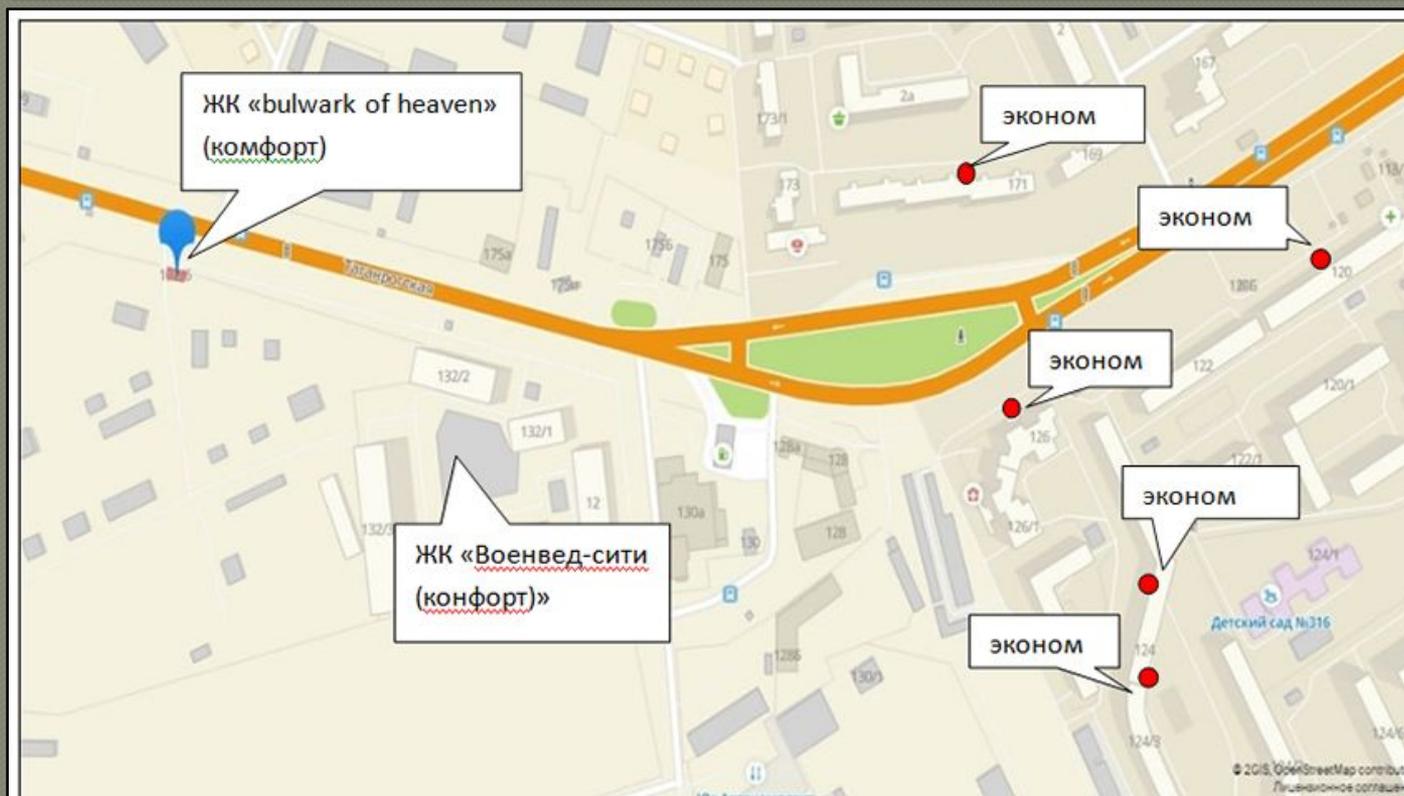
---

## Сорные и аллергенные травы.

В ходе работы было выяснено, что на территории распространены щирца белая, канатник Теофраста, горчак ползучий, горчак розовый, подмаренник цепкий, ежовник рисовидный, просянка рисовидная, молочай солнцегляд.

Согласно изученной информации прогноз по аллергенам следующий: полынь, лебеда, подорожник, амброзия.

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки



Жилищный фонд района

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки

## ЖК Военведи – Сити – ЖК класса комфорт.

Всего в данном ЖК 5 корпусов, этажность которых составляет 9-19. Тип зданий – монолитный. Как известно, в данном ЖК продаются 1-о, 2-ух и 3-х комнатные квартиры.

Были выяснены следующие преимущества:

- Охрана и видеонаблюдение;
- Благоустроенная территория;
- Современный дизайн дома;
- Высока звукоизоляция в квартирах.

И недостатки:

- Нехватка парковочных мест;
- Недостаточно пространства отведено на проезд;
- Отсутствие достойной вентиляции в квартирах.



ЖК “Военвед – Сити”

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки

## Таганрогская ул. 171

Данное здание – здание класса эконом, этажность которого составляет 10. Как известно, в нем продаются 2-ух и 3-х комнатные квартиры. Были выяснены следующие преимущества:

- 3 новых лифта;
- Спокойные соседи.

И недостатки:

- Отсутствие постоянной подачи горячей воды
- Нехватка парковочных мест.



Таганрогская ул. 171

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки

## Таганрогская ул. 126

Данное здание – здание класса эконом, этажность которого составляет 10. Как известно, в нем продаются 3-х и 4-х комнатные квартиры. Были выяснены следующие преимущества:

- Звукоизоляция в комнатах;
- Живописный вид.

И недостатки:

- Нехватка парковочных мест;
- Недостаточно пространства отведено на проезд.



Таганрогская ул. 126

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки

## Таганрогская ул. 124

Данное здание – здание класса эконом, этажность которого составляет 9. Как известно, в нем продаются 1-о, 2-х, 3-х и 4-х комнатные квартиры. Были выяснены следующие преимущества:

- Недавно законченный ремонт здания;
  - Новый лифт.
- И недостатки:
- Нехватка парковочных мест;
  - Некачественная звукоизоляция в квартирах.



Таганрогская ул. 124

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки

Таганрогская ул. 124/3

Данное здание – здание класса эконом, этажность которого составляет 10. Как известно, в нем продаются 1-о, 2-х и 4-х комнатные квартиры. Были выяснены следующие преимущества:

- Ухоженная придомовая территория;
- Недавно был проведен ремонт дома.

И недостатки:

- Непостоянная подача газа;
- Нехватка парковочных мест;
- Некачественная звукоизоляция в квартирах



Таганрогская ул. 124/3

# Оценка технического состояния жилищного фонда района застройки

Таганрогская ул. 120/1

Данное здание – здание класса эконом, этажность которого составляет 10. Как известно, в нем продаются 1-о, 2-х и 3-х комнатные квартиры. Были выяснены следующие преимущества:

- Ухоженная придомовая территория;
- Установлено видеонаблюдение.

И недостатки:

- Нехватка парковочных мест;
- Некачественная звукоизоляция в квартирах



Таганрогская ул. 120/1

# Экономическая эффективность

---

Предложения по количеству квартир, стоимость квартир и стоимость 1 кв. м.  
стоимость одного квадратного метра – 54 тыс. рублей

Стоимость квартир:

- Студия от 1 450 000;
- Однокомнатная от 1 950 000;
- Двухкомнатная от 3 020 000;
- Трикомнатная от 3 730 000.

Стоимость квартир будет зависеть от:

- Этаж;
- Вид из окна;
- Наличие балкона;
- Наличие отделки.

# Экономическая эффективность

---

## Отличительные особенности ЖК “Bulwark of heaven”

В данном проекте:

- Продумана архитектура;
- Жилые дома образуют единый комплекс с общей придомовой территорией;
- На участке также находится парк с зелеными насаждениями;
- Парковочные места четко рассчитаны на число жителей;
- Первые этажи будут отведены на продуктовые магазины и офисы;
- Квартиры рассчитаны на средний класс населения.

## Инфраструктура

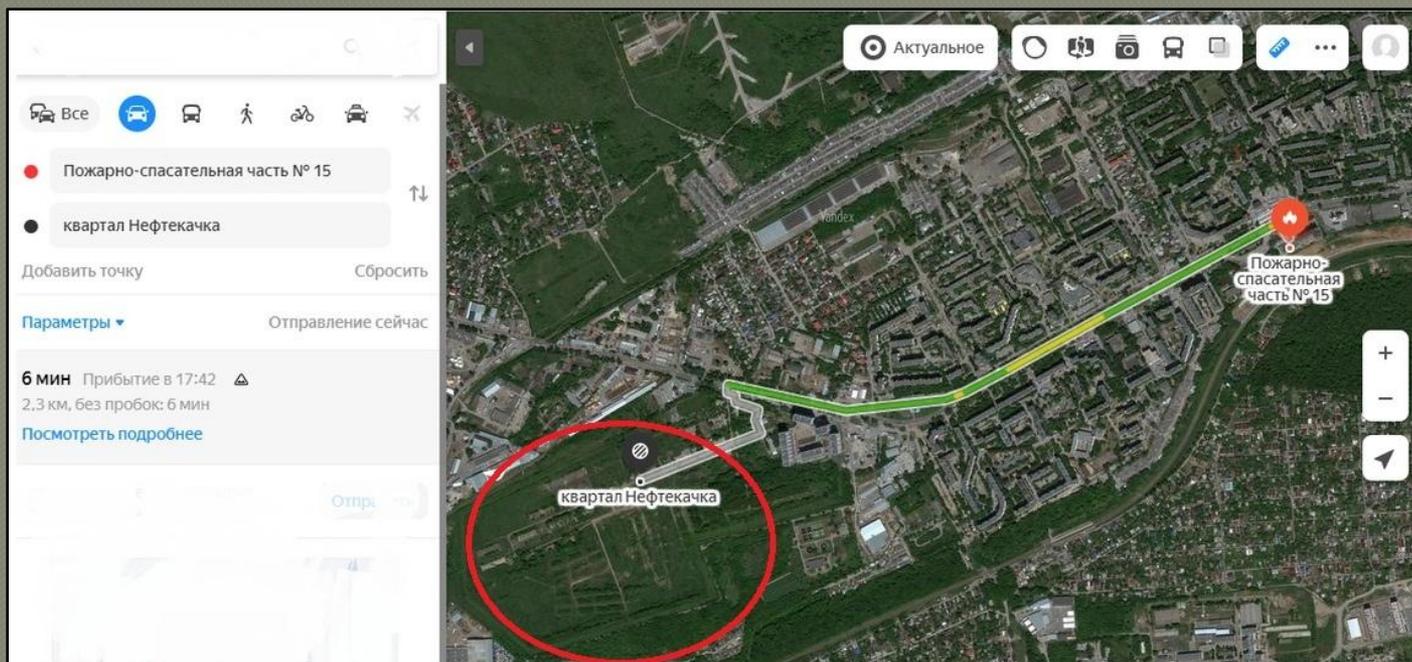
Что предоставит наш ЖК людям:

- Безопасность
- Образовательные учреждения
- Медицина
- Наличие магазинов
- Обслуживание автомобилей

# Экономическая эффективность

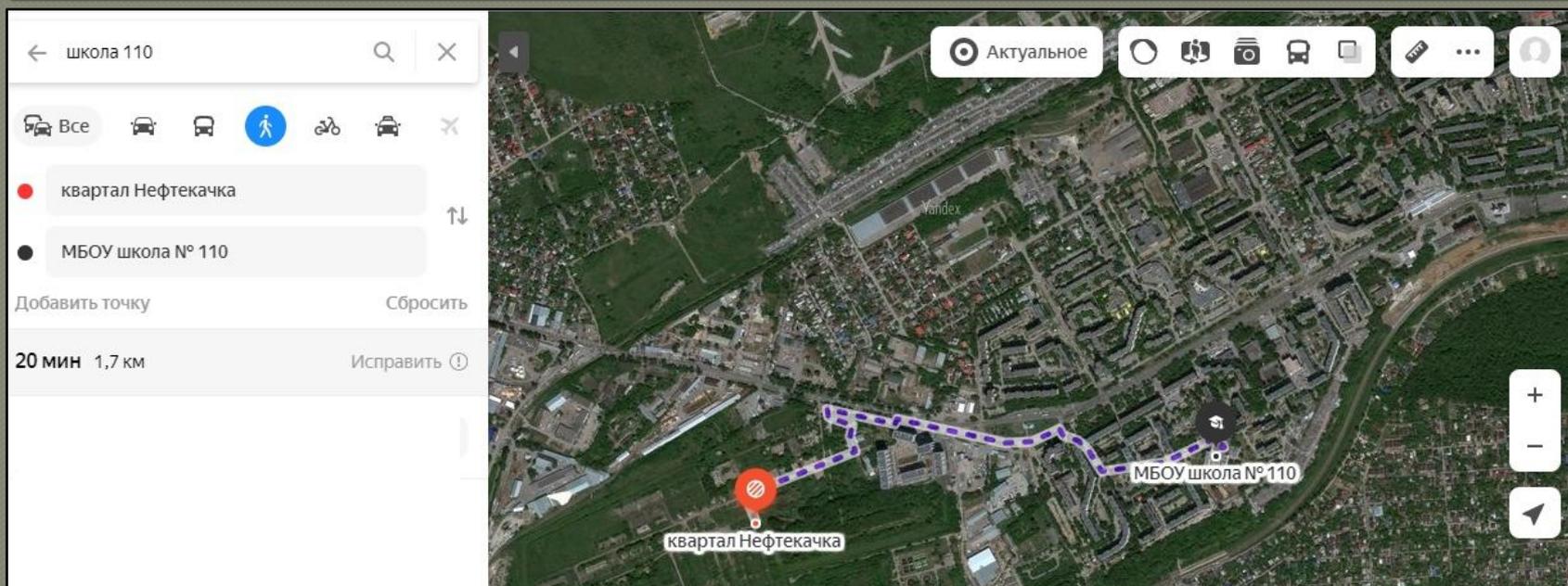
## Инфраструктура

В районе нашего ЖК находятся следующие объекты:



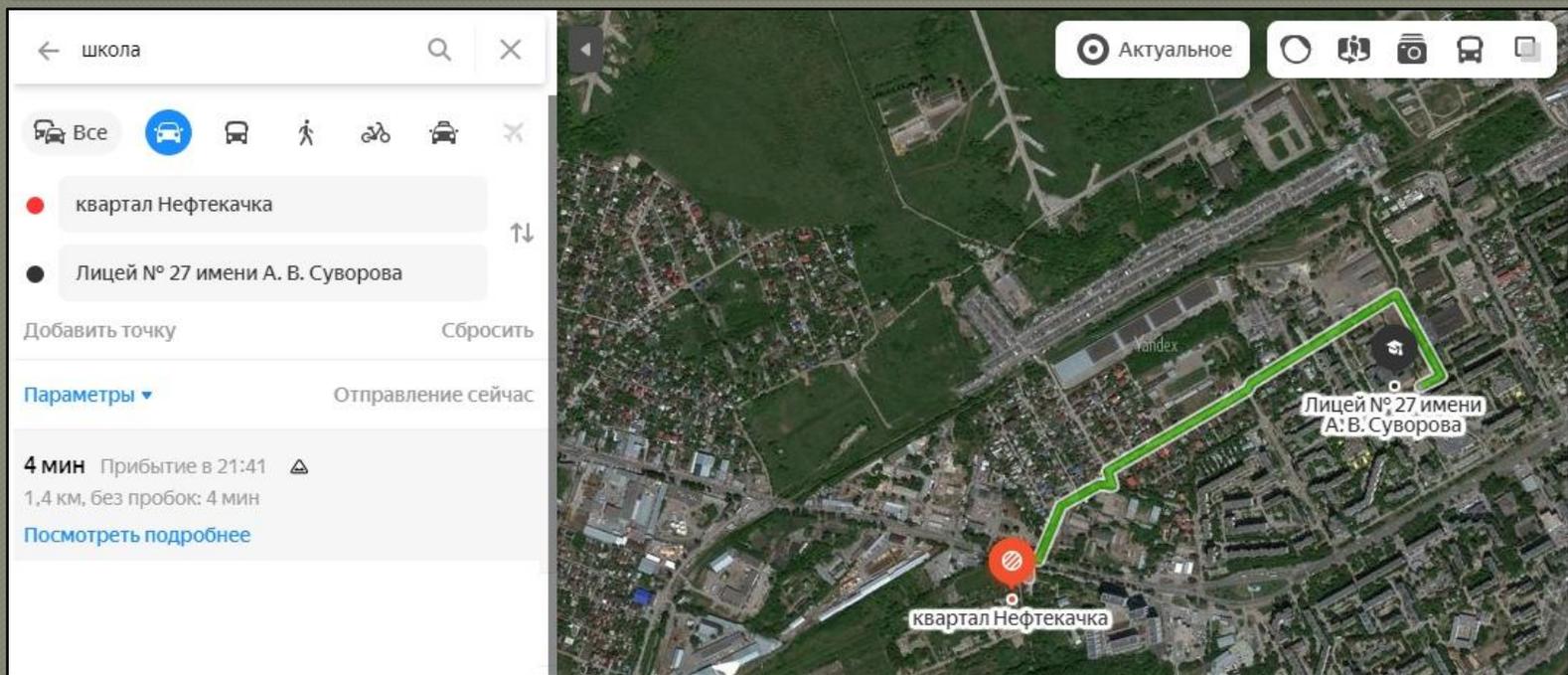
Время поездки и маршрут от местоположения участка для застройки до пожарной части

# Экономическая эффективность



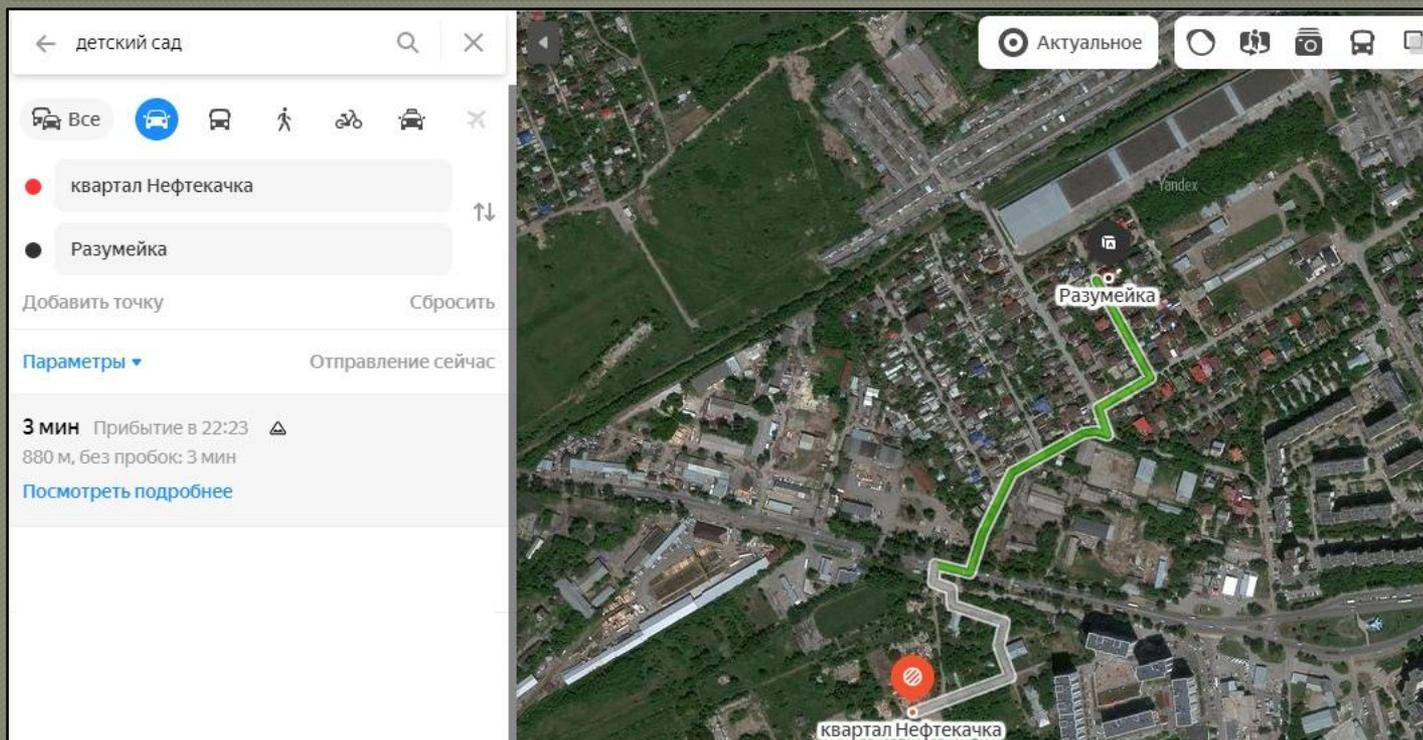
Время поездки и маршрут от местоположения участка для застройки до ближайшей школы

# Экономическая эффективность



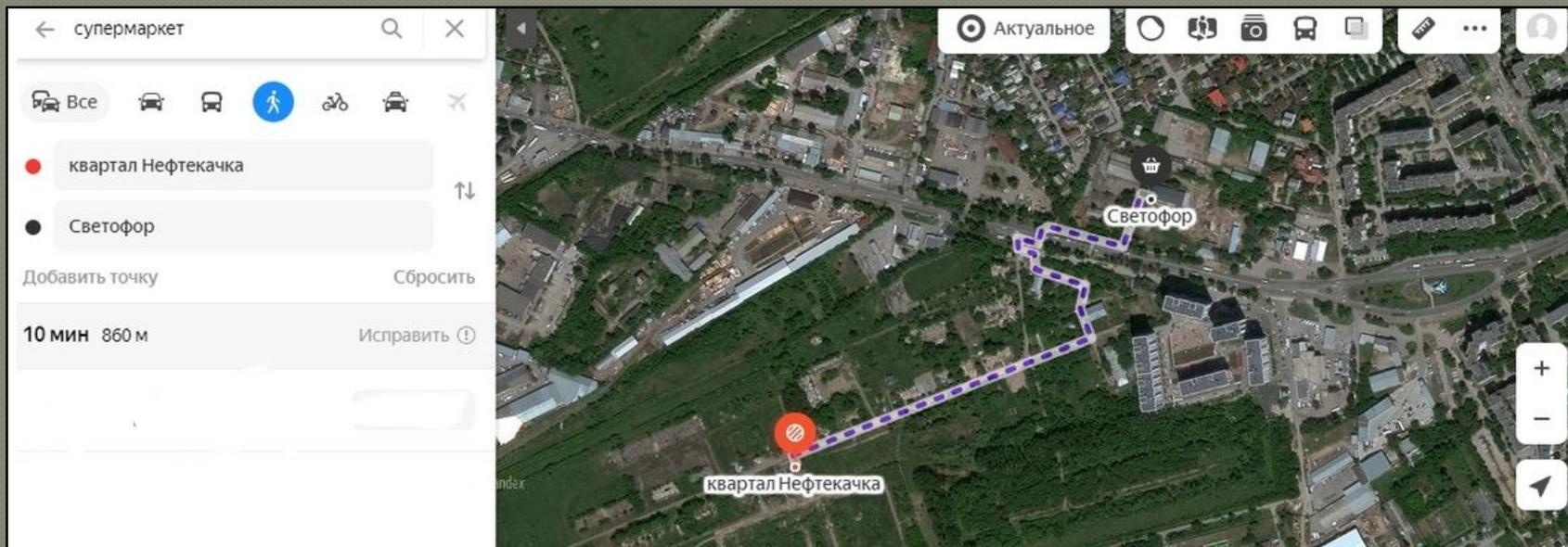
Время поездки и маршрут от местоположения участка для застройки до ближайшего лицея

# Экономическая эффективность



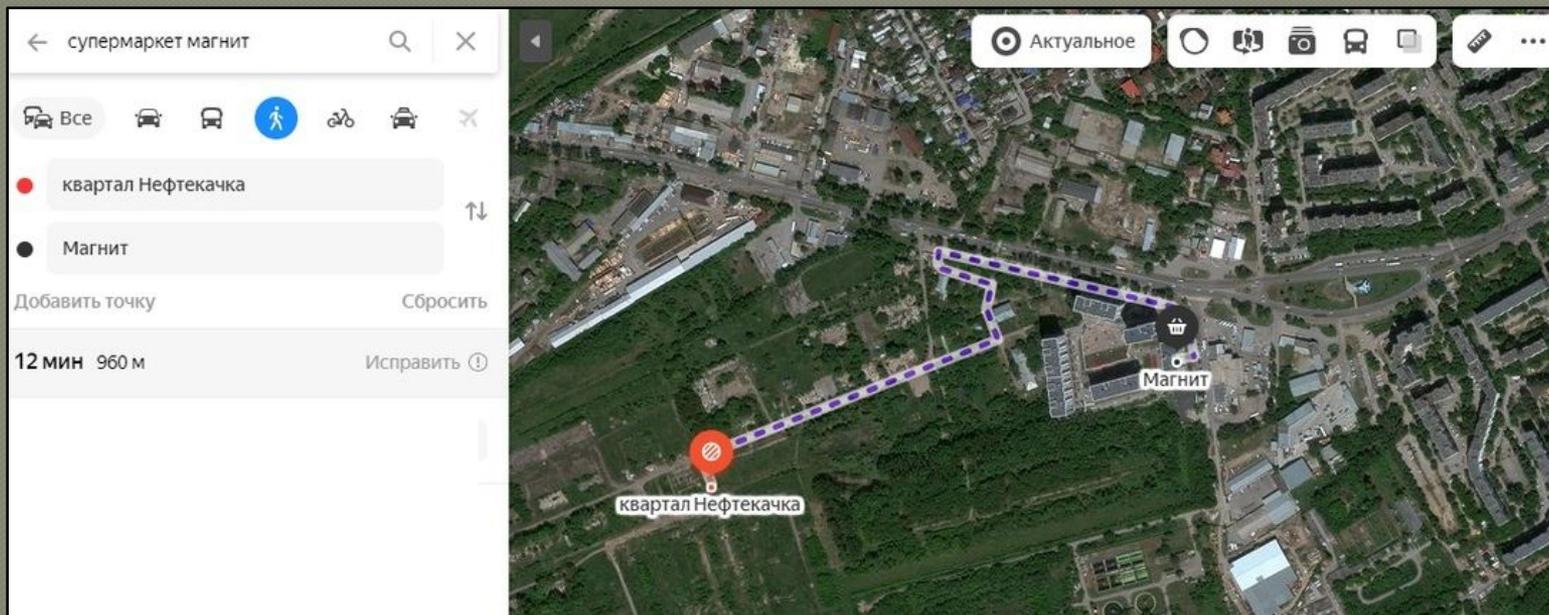
Время поездки и маршрут от местоположения участка для застройки до ближайшего детского сада

# Экономическая эффективность



Время поездки и маршрут от местоположения участка для застройки до ближайшего супермаркета

# Экономическая эффективность



Время поездки и маршрут от местоположения участка для застройки до ближайшего супермаркета «магнит»

# Криминальность района

---

Почему же наш ЖК самый безопасный?

Согласно изученным данным в Октябрьском районе очень редко совершаются уголовные преступления. По статистике из сети Интернет именно убийство является более распространенным преступлением в районе.

Также невнимательность водителей является проблемой данного района, криминальность и происшествия на дорогах находятся на довольно высоком уровне.

В сети Интернет мы смогли найти информацию о нескольких преступлениях за период с 2008 по 2020 года.

# Архитектурное решение

---

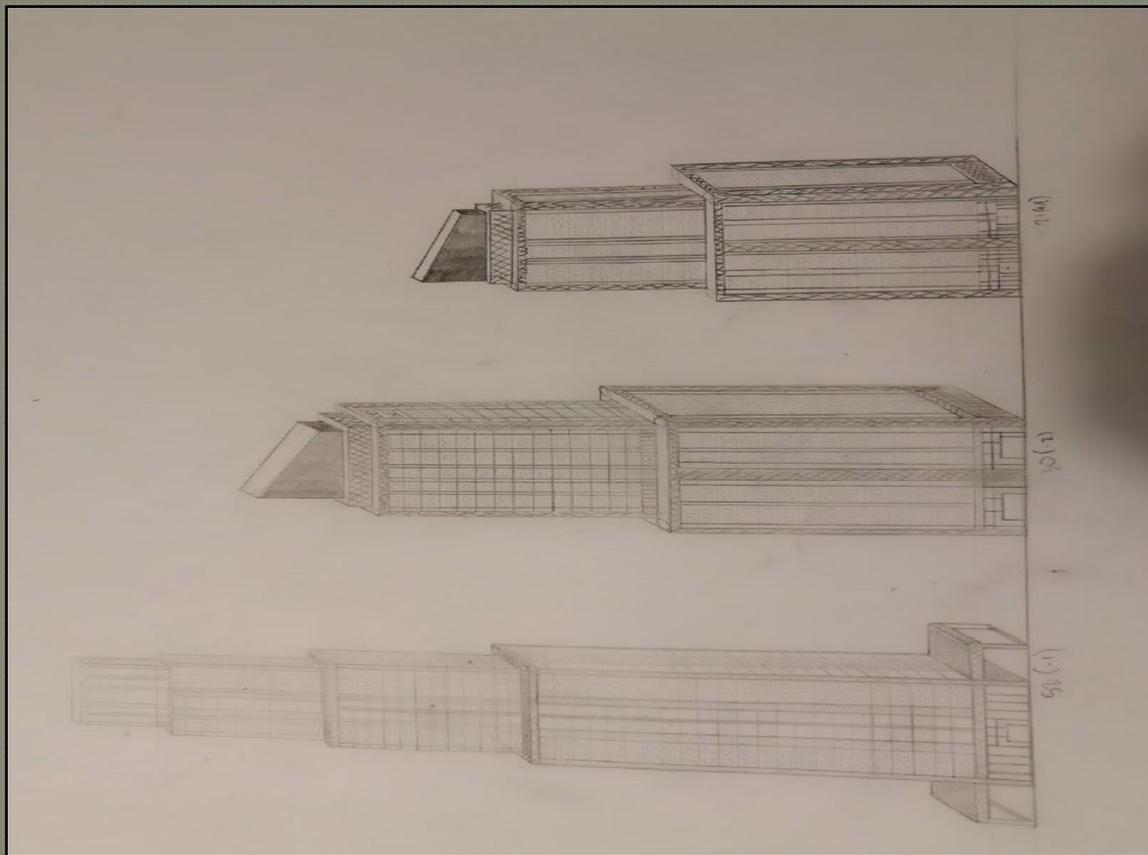
На территории ЖК планируется возвести несколько корпусов:

- Главный корпус – 52 этажа, 51 из которых будут выделены для проживания. В нем планируется 354 квартиры, 2 пассажирских и грузовых лифтов, 2-х этажная подземная парковка и 2-е надземные парковки
- Второй корпус – 30 этажей, 29 из которых будут выделены для проживания. В нем планируется 260 квартир, 2 пассажирских и грузовых лифтов и 1 парковка
- Третий корпус – 23 этажа, 22 из которых будут выделены для проживания. В нем планируется 202 квартиры, 2 пассажирских и грузовых лифтов и 1 надземная парковка

Всего в ЖК планируется выделить 816 квартир.

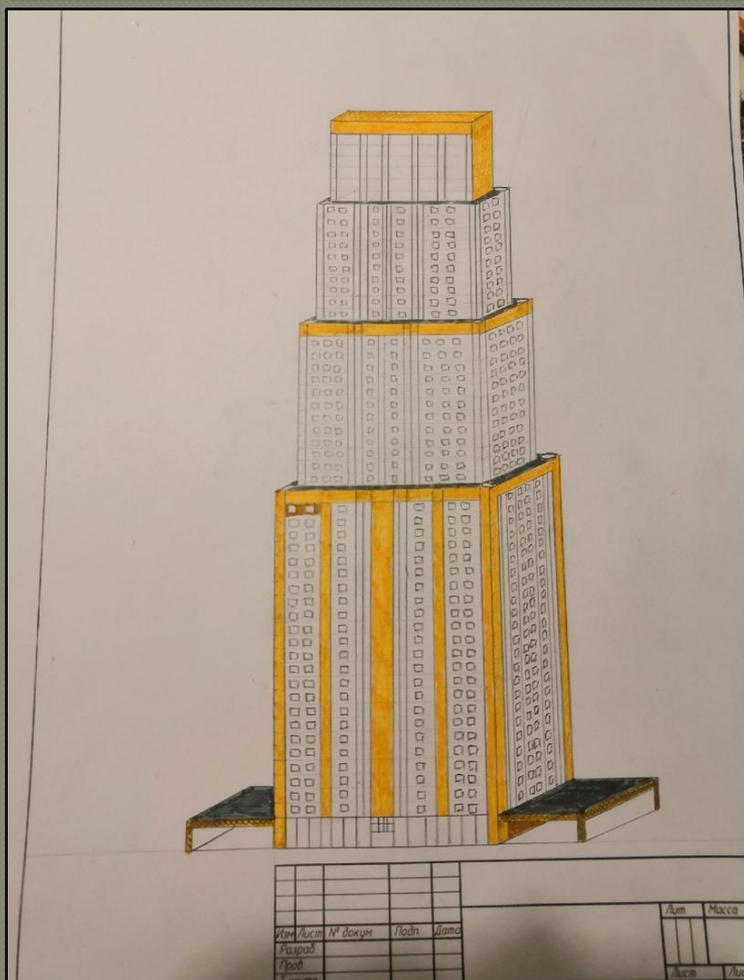
# Архитектурное решение

Эскизы и генеральный план

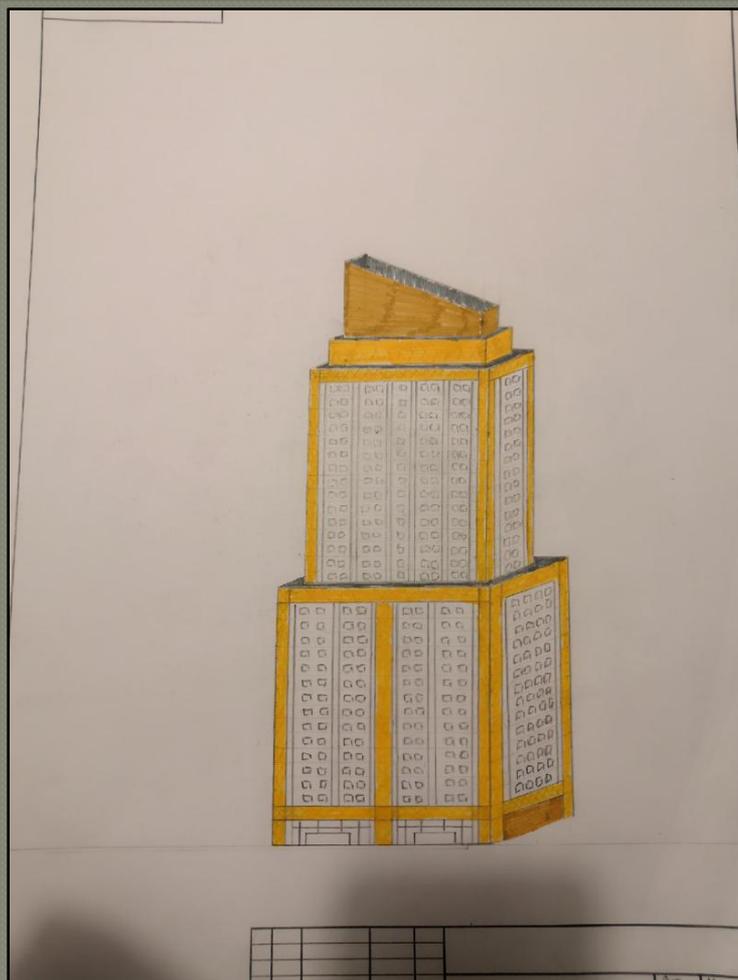


Вид трех корпусов

# Архитектурное решение

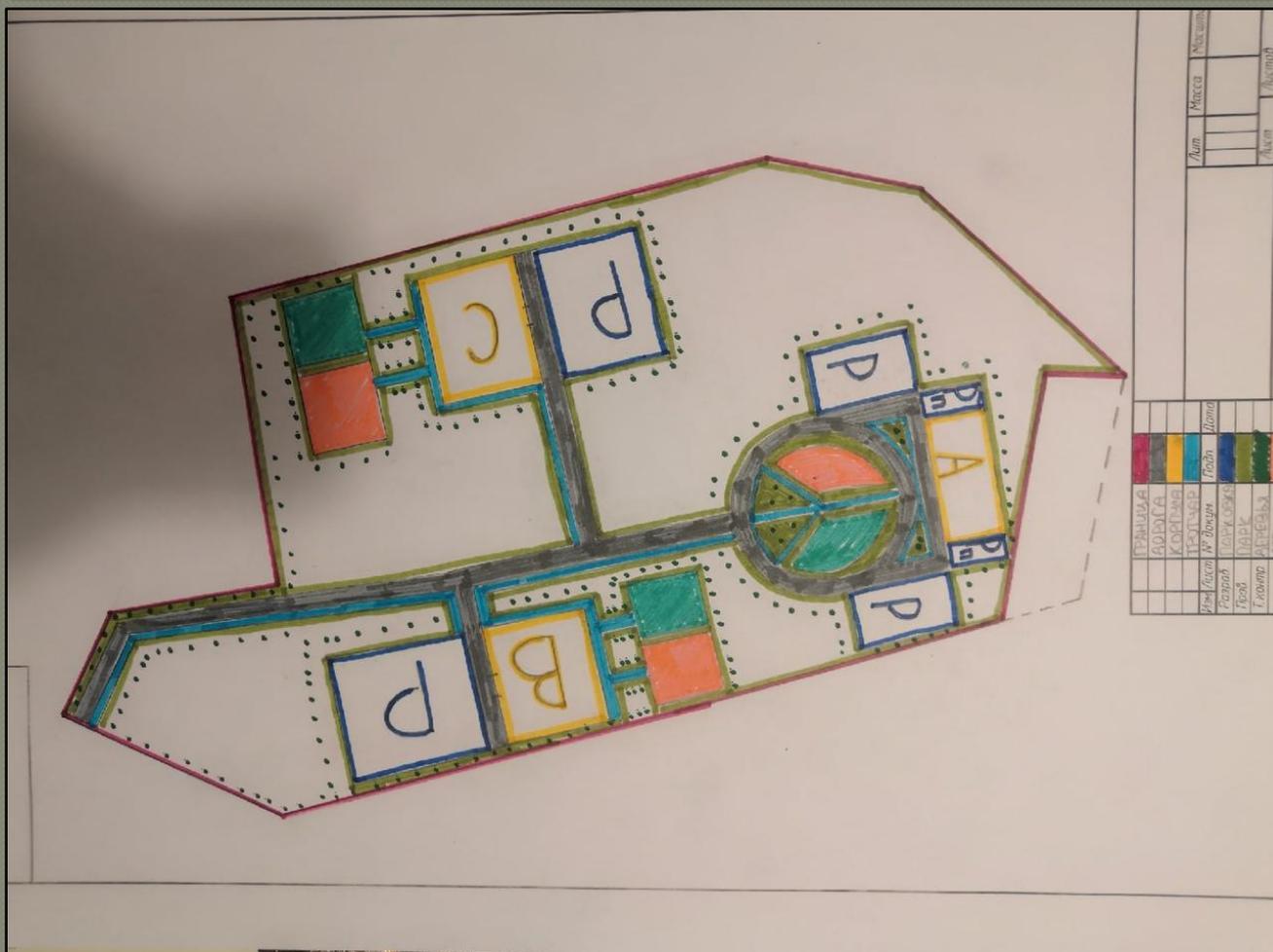


Вид трех корпуса (1)



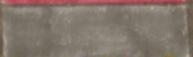
Вид трех корпуса (2)

# Архитектурное решение



План участка

# Архитектурное решение

		ГРАНИЦА		
		ДОРОГА		
		КОРПУСА		
		ТРОТУАР		
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.		ПАРКОВКА		
Пров.		ПАРК		
Т. контр.		БЕРЕЗЬЯ		
		ДЕТ. ПЛОЩ.		
Н. контр.		СП. ПЛОЩ.		
Утв.				

Легенда к плану участка

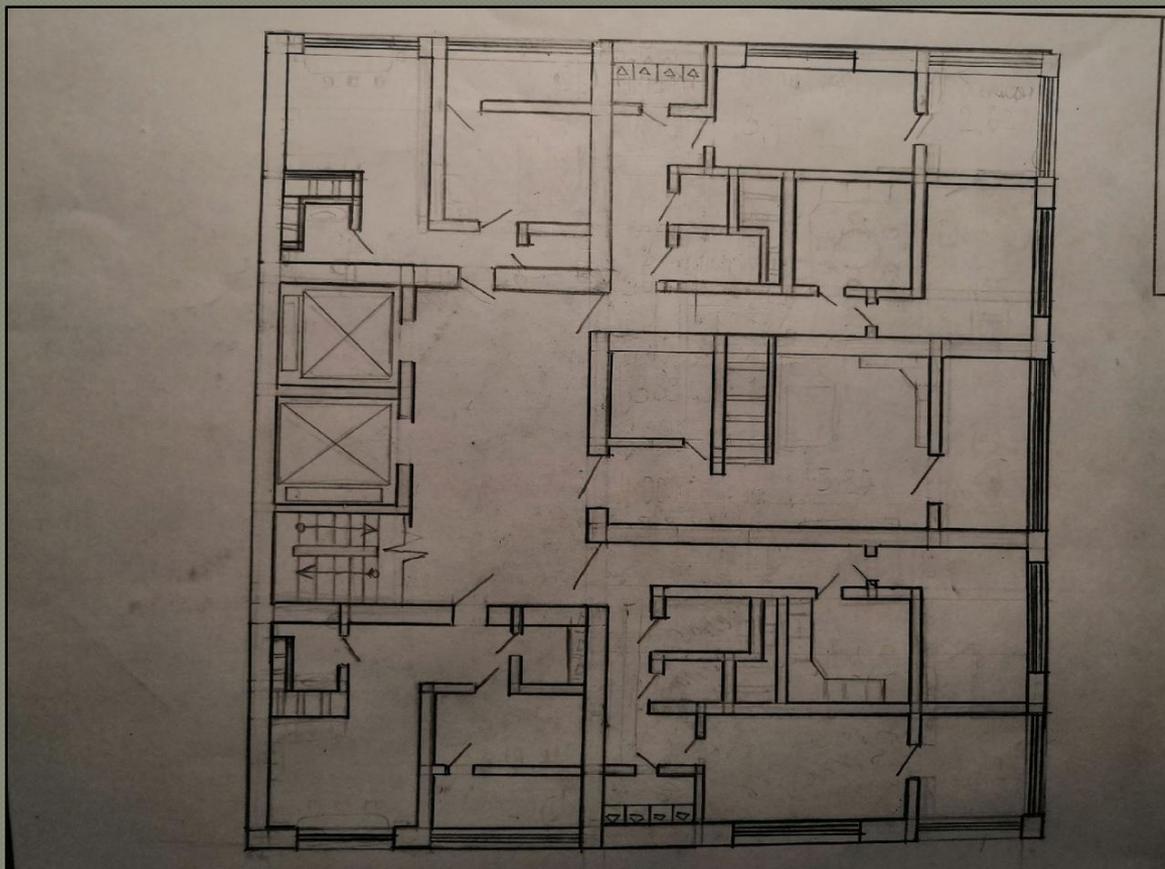


# Архитектурное решение

		2-ух КОМНАТ			
		1- КОМНАТ			
		СТУДИИ			
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	
Разраб.		гр. ЛИФТ			
Пров.		пас. ЛИФТ			
Т. контр.		КОММЕРЦ.			
Н. контр.					
Утв.					

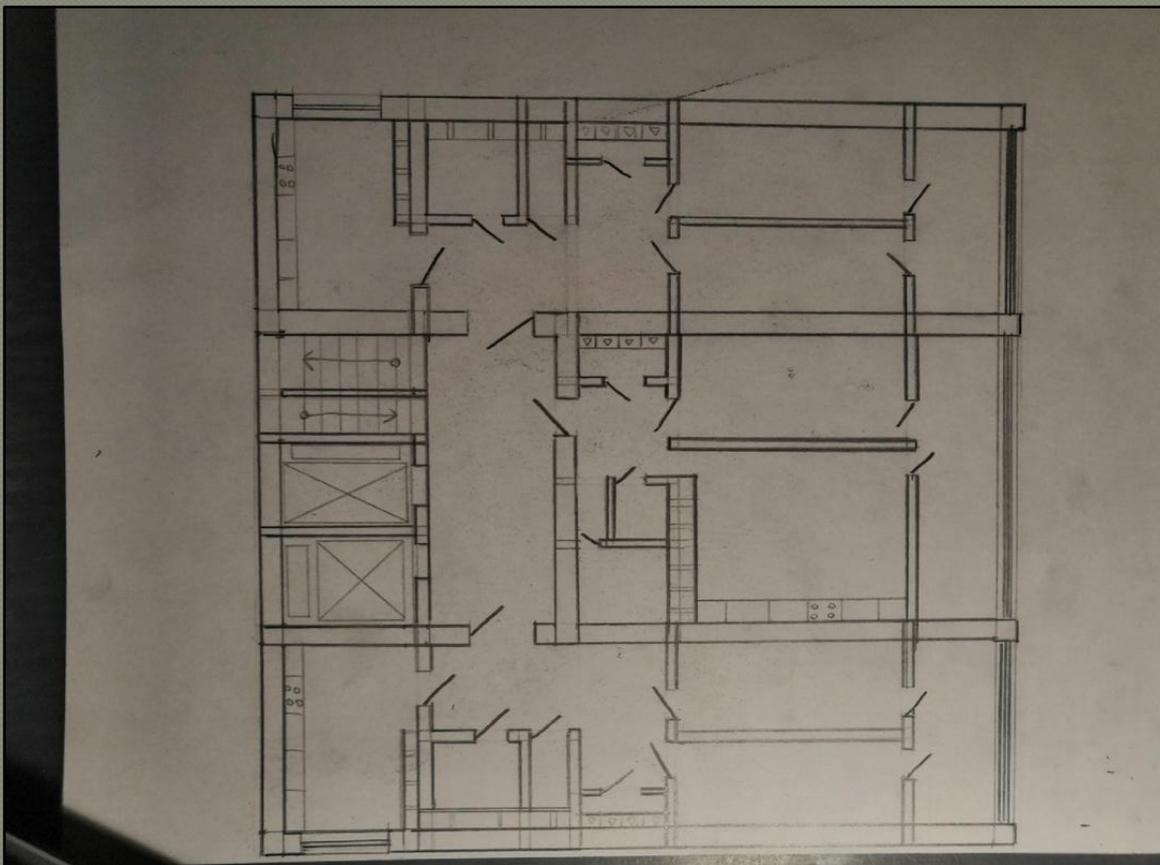
Легенда к планировке квартир

# Архитектурное решение



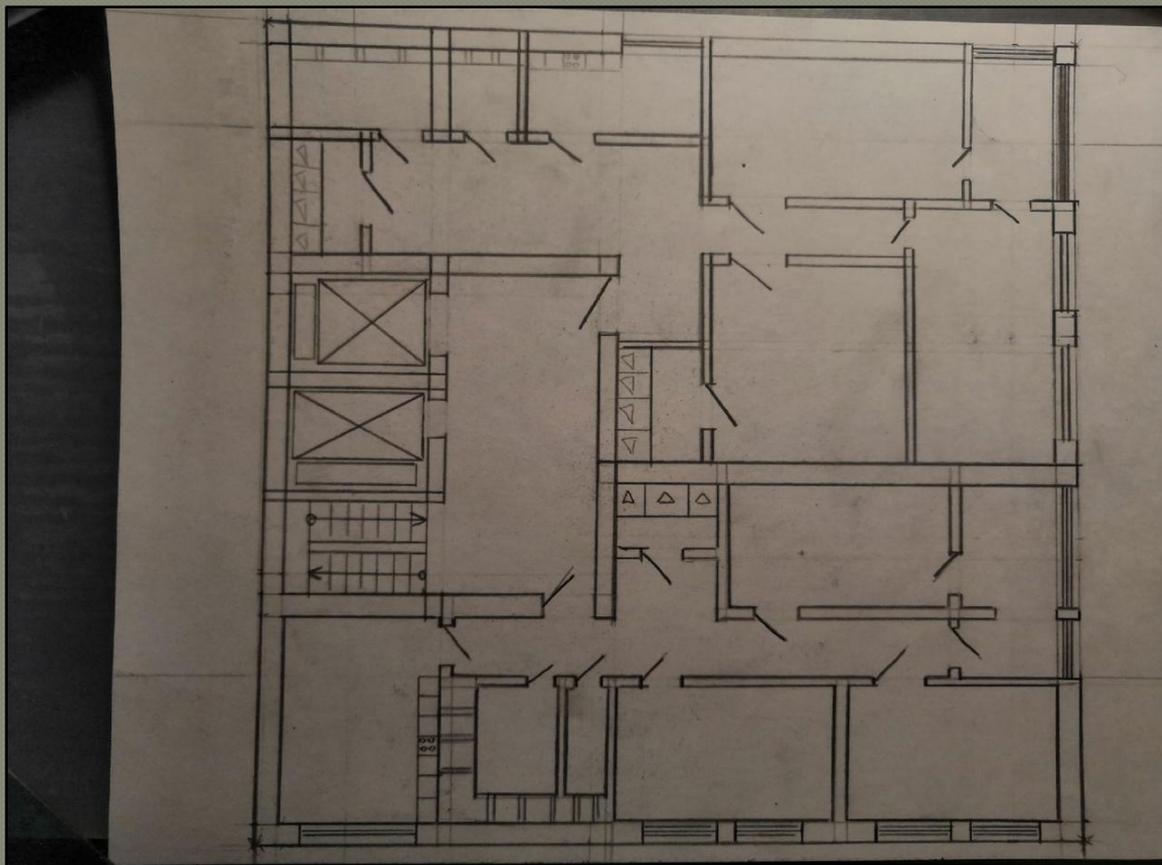
Планировка квартир со 2 по 23 этажи

# Архитектурное решение



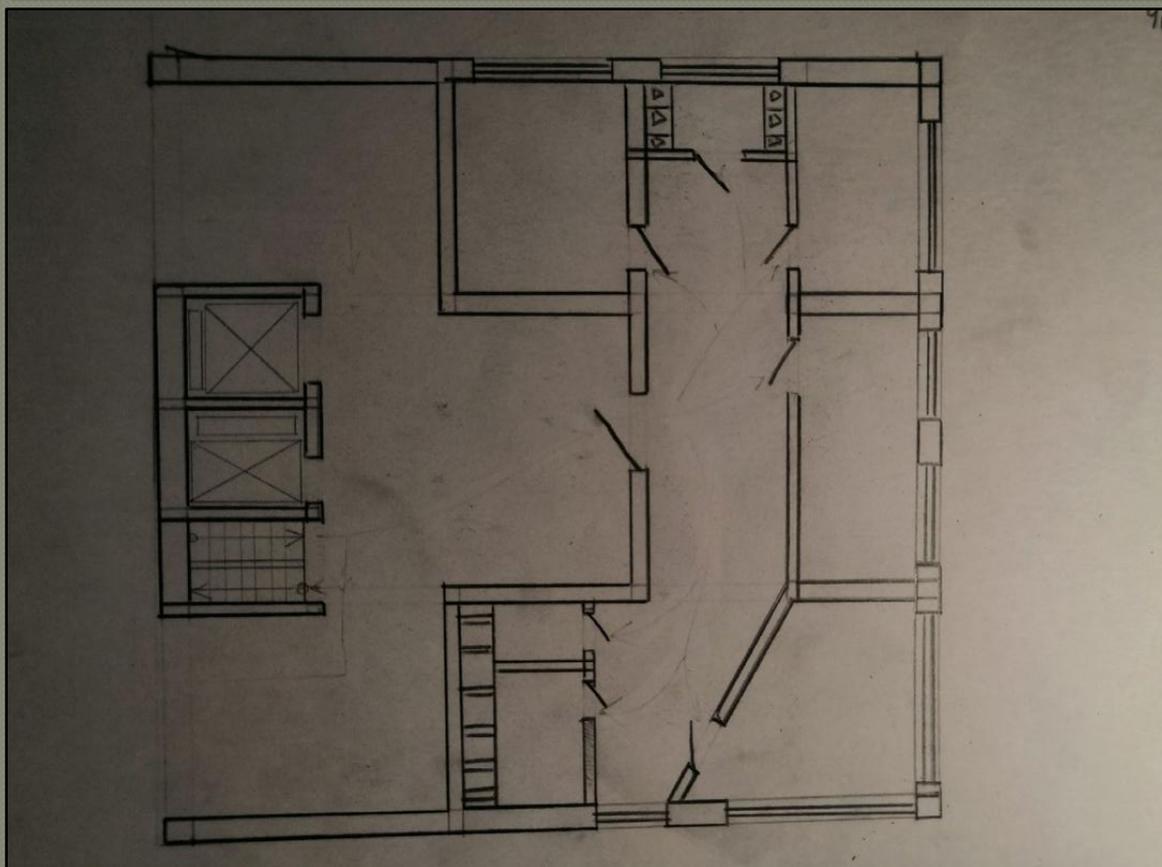
Планировка квартир с 24 по 35 этажи

# Архитектурное решение



Планировка квартир с 36 по 45 этажи

# Архитектурное решение



Планировка квартир с 46 по 51 этажи

# Заключение

---

Любой может сказать, что наш жилой комплекс не сможет привлечь покупателей, однако вы уже должны были понять, что наш ЖК “Bulwark of heaven” будет располагаться в тихом микрорайоне и в экологически чистой среде, территория будущего жилого комплекса будет оснащена развитой социально-технической инфраструктурой, включающей в себя магазины, прогулочную зону с ландшафтами, игровые и спортивные площадки.

В своей работе мы тщательно изучали главные требования, нормы и особенности проектирования высотных зданий и в условиях плотной городской застройки.