

Группа № 1

***Высотное строительство в условиях
плотной городской застройки***

Руководитель: Евтушенко Александр И.

Выполняли : Колединцев Андрей, Г.
Данил, Корчагин Андрей , Якубов П.
Анастасия Валдаева, Шелепов А.

1. Введение
2. Фотофиксация территории
3. Оценка территории застройки в соответствии с ПЗЗ
4. Оценка геотехнической ситуации
5. Оценка экологического риска района
 - 5.1. Загрязнение воздуха токсичными веществами
 - 5.2. Метеорологические условия
6. Оценка технического состояния жилищного фонда района
7. Экономическая эффективность
 - 7.1. Предложения по количеству квартир, стоимость квартир и стоимость 1 кв. м.
8. Архитектурное решение
9. Заключение

Цель и задачи проекта

- Изучить научные основы проектирования и строительства высотных зданий в условиях плотной городской застройки
- определить основные требования к нормальному функционированию зданий и сооружений, возведенных в условиях плотной городской застройки
- апробировать результаты исследования на завершающем этапе



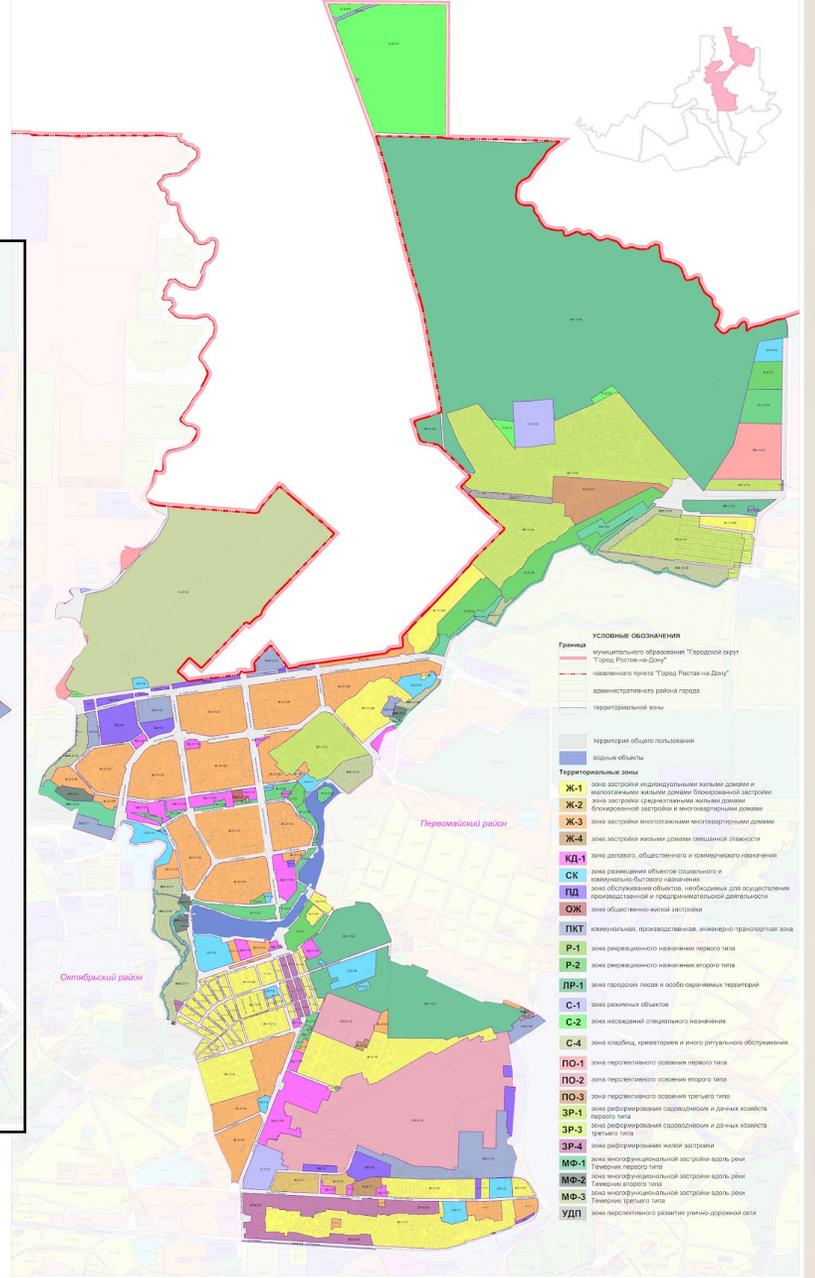
Ворошиловский район

- **Ворошиловский** — самый «молодой» район Ростова, появившийся на карте нашего города в 1985 году. Однако он самый многочисленный. На сегодняшний день это 38 км² территории, где расположено
- **Сегодня Ворошиловский район** — один из самых комфортных «спальников» в Ростове-на-Дону: здесь есть рощи и парки для прогулок, совершить покупки в торговых центрах, заняться спортом и организовать досуг для всей семьи.

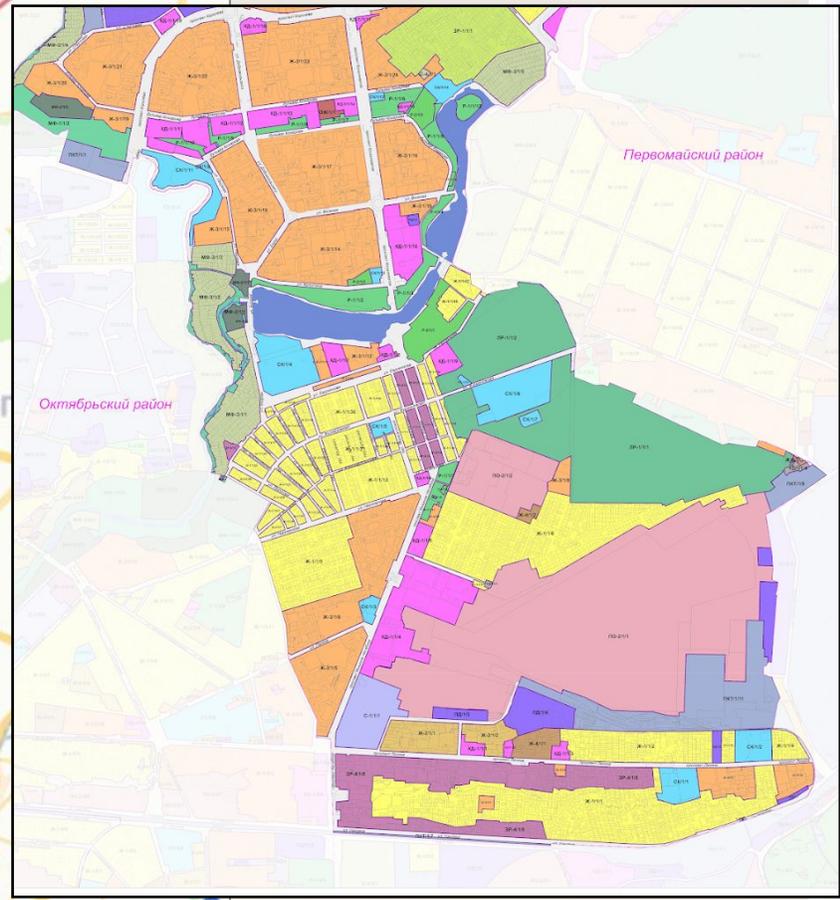
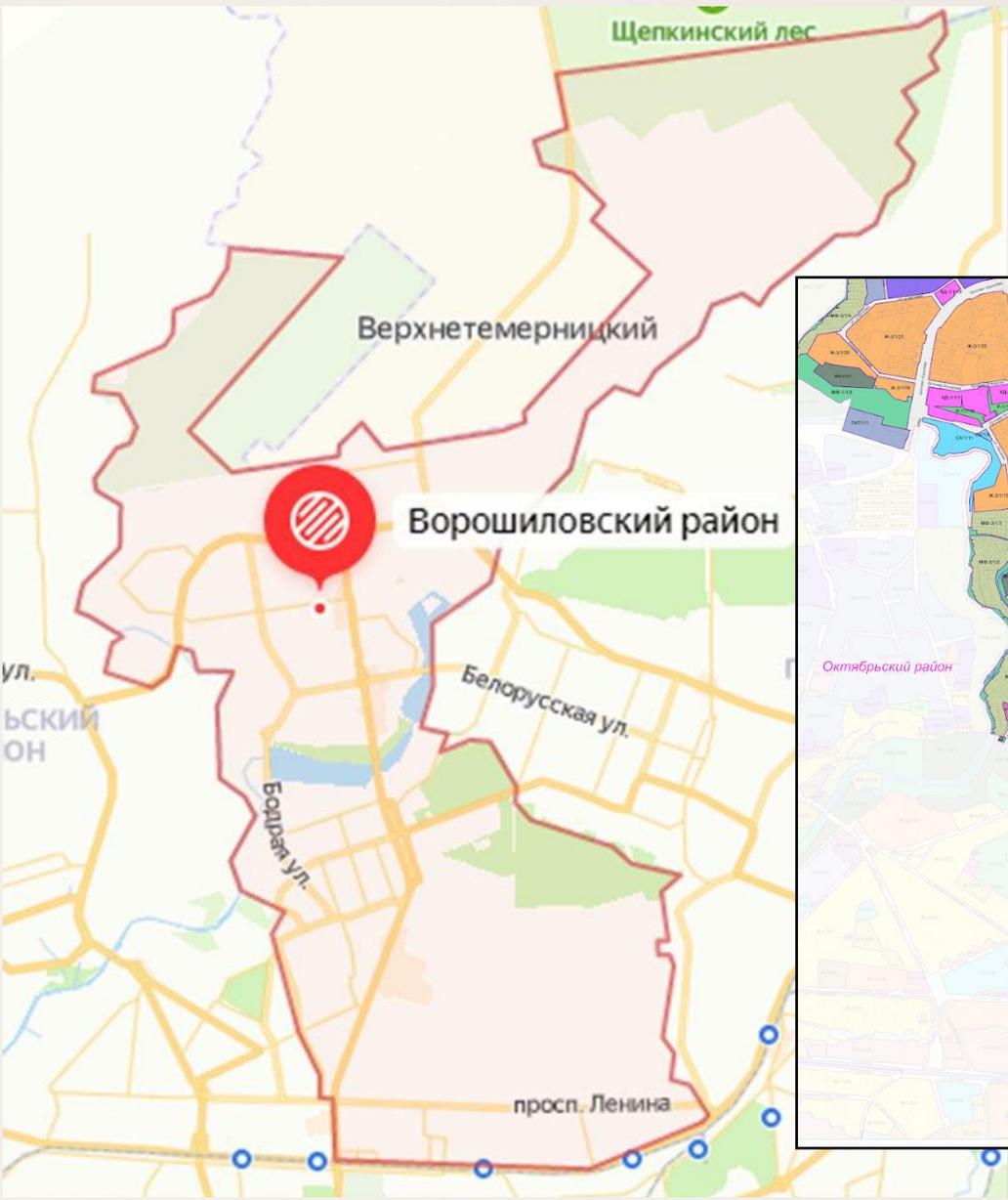




Карта градостроительного зонирования
 Карта границ территориальных зон, населенного пункта "Город Ростов-на-Дону", муниципального образования "Городской округ "Город Ростов-на-Дону", Ворошиловский район



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница муниципального образования "Городской округ "Город Ростов-на-Дону"
 - населенного пункта "Город Ростов-на-Дону"
 - административного района города
 - территориальной зоны
- Территориальные зоны**
- Ж-1** зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами (сплошной застройкой)
 - Ж-2** зона застройки среднетяжелыми жилыми домами (блочной застройки и многоэтажной застройки)
 - Ж-3** зона застройки многоквартирными многоквартирными домами
 - Ж-4** зона застройки жилыми домами смешанной этажности
 - КД-1** зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - СК** зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
 - ПД** зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
 - ОЖ** зона общественной застройки
 - ПКТ** коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона
 - Р-1** зона рекреационного назначения первого типа
 - Р-2** зона рекреационного назначения второго типа
 - ЛР-1** зона парковых, лесов и особо охраняемых территорий
 - С-1** зона размещения объектов
 - С-2** зона массовый специализированный назначения
 - С-4** зона складов, складов и иного ритуального обслуживания
 - ПО-1** зона перспективного освоения первого типа
 - ПО-2** зона перспективного освоения второго типа
 - ПО-3** зона перспективного освоения третьего типа
 - ЗР-1** зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа
 - ЗР-2** зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа
 - ЗР-3** зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа
 - ЗР-4** зона реформирования жилых застроек
 - МФ-1** зона инфраструктурной застройки вдоль реки Тавричанка первого типа
 - МФ-2** зона инфраструктурной застройки вдоль реки Тавричанка второго типа
 - МФ-3** зона инфраструктурной застройки вдоль реки Тавричанка третьего типа
 - УДП** зона перспективного развития улично-дорожной сети



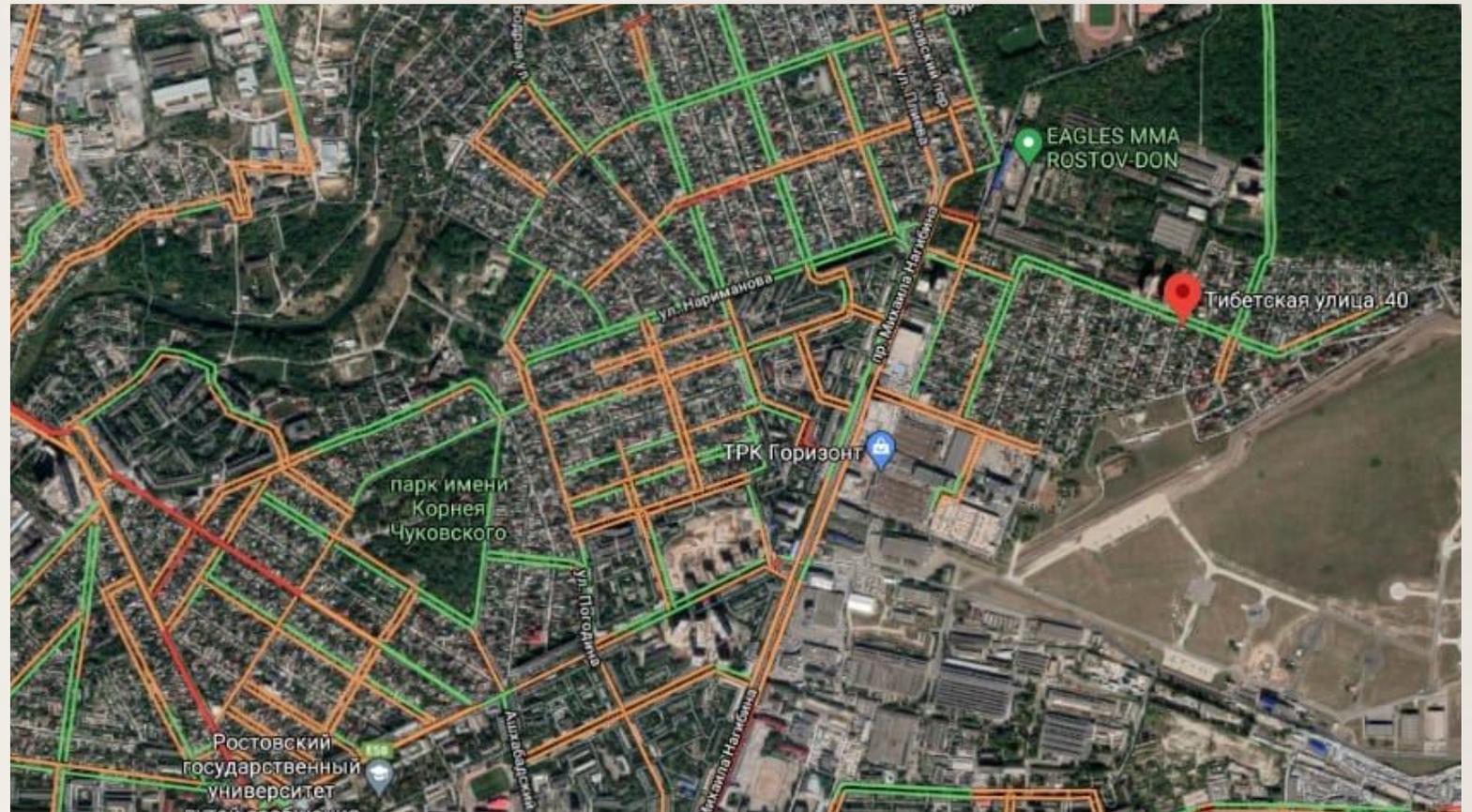
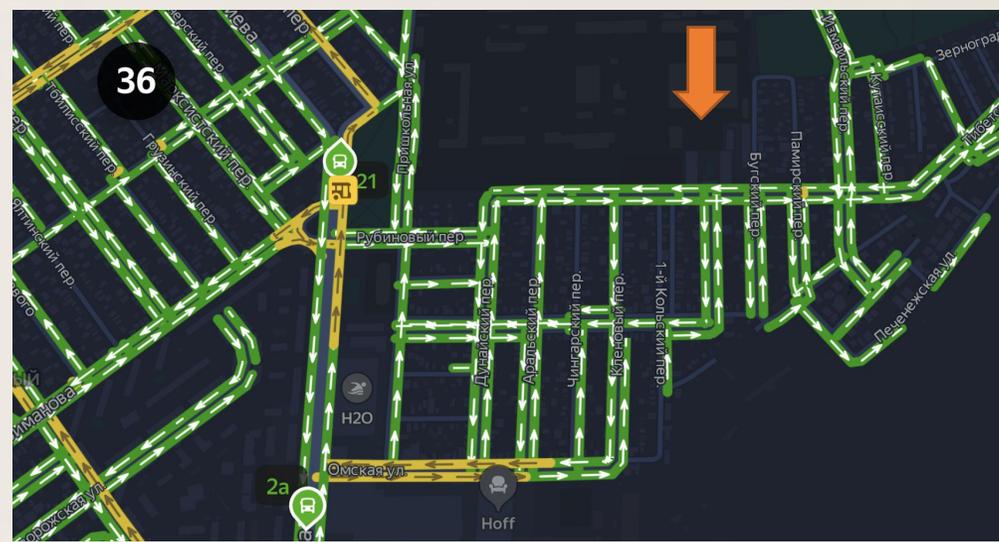
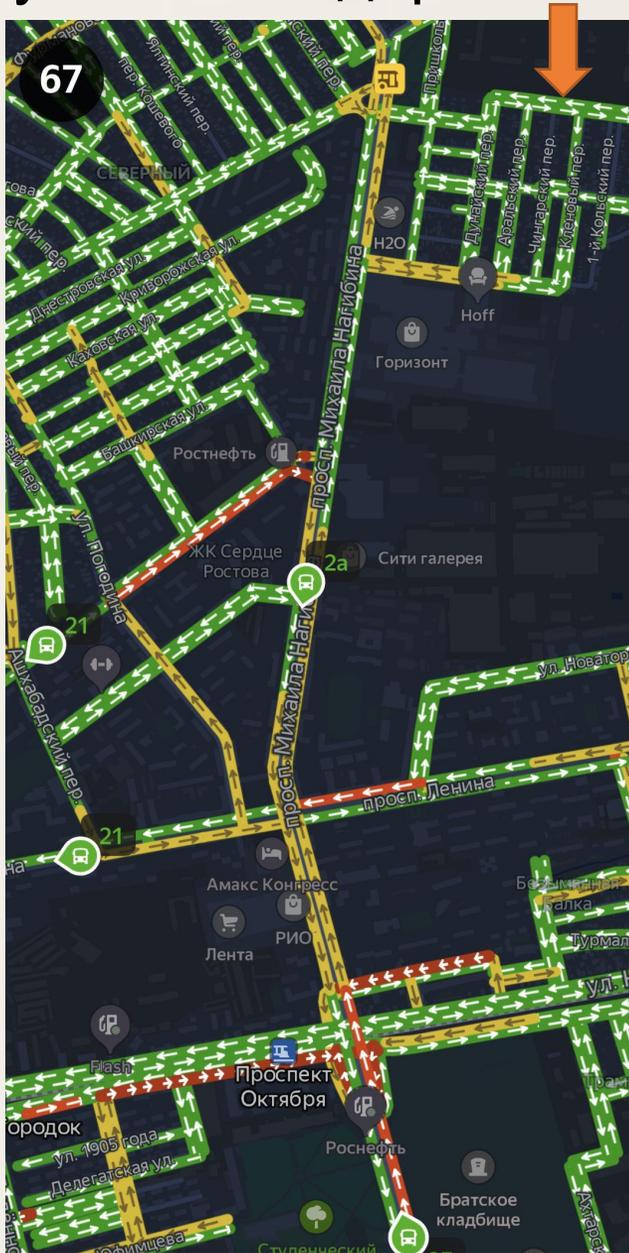
Инфраструктура района:

В радиусе 1 км расположены от ЖК «Сияние»:

- школа № 90 , 84
- детский сад № 48
- поликлиника № 5
- сквер завода Электроаппарат
- ТЦ Горизонт
- множество аптек и продуктовых магазинов
- Пожарная часть № 34
- Отдел полиции № 1



Загруженность дорог вечером

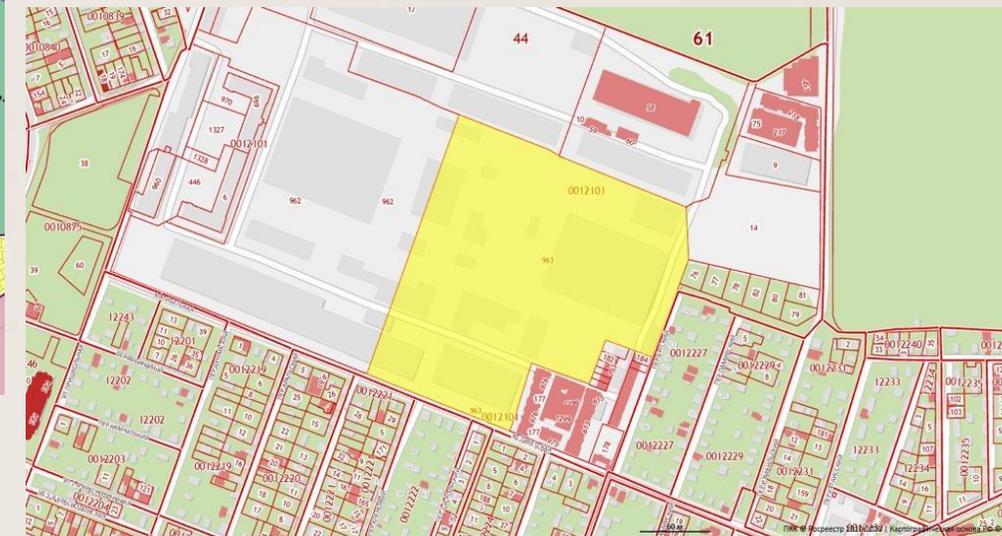
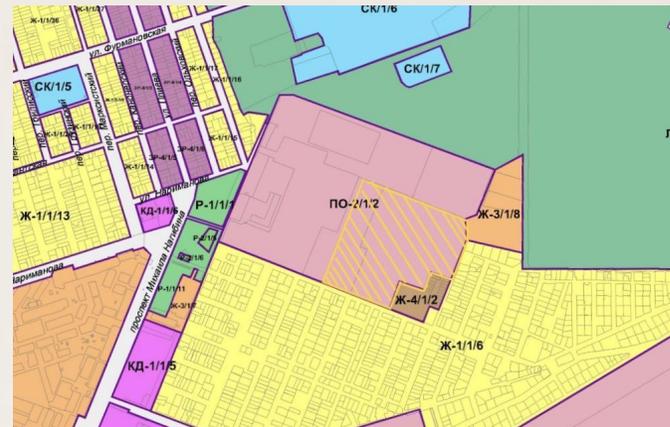
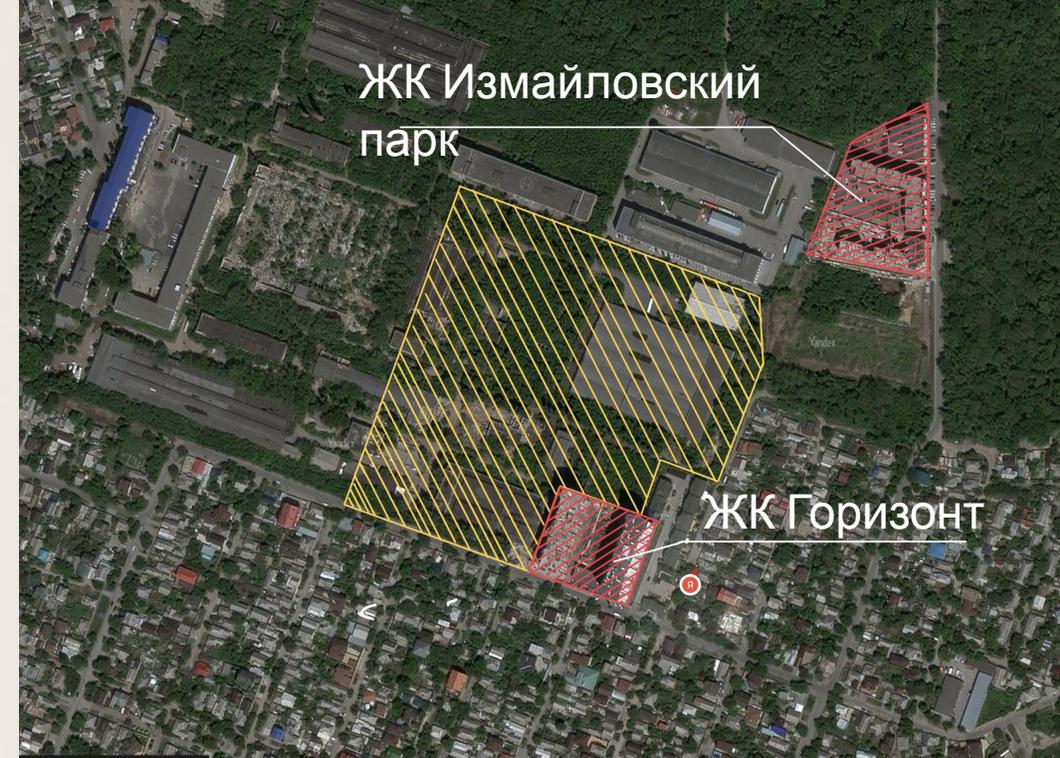


Экологическая составляющая района

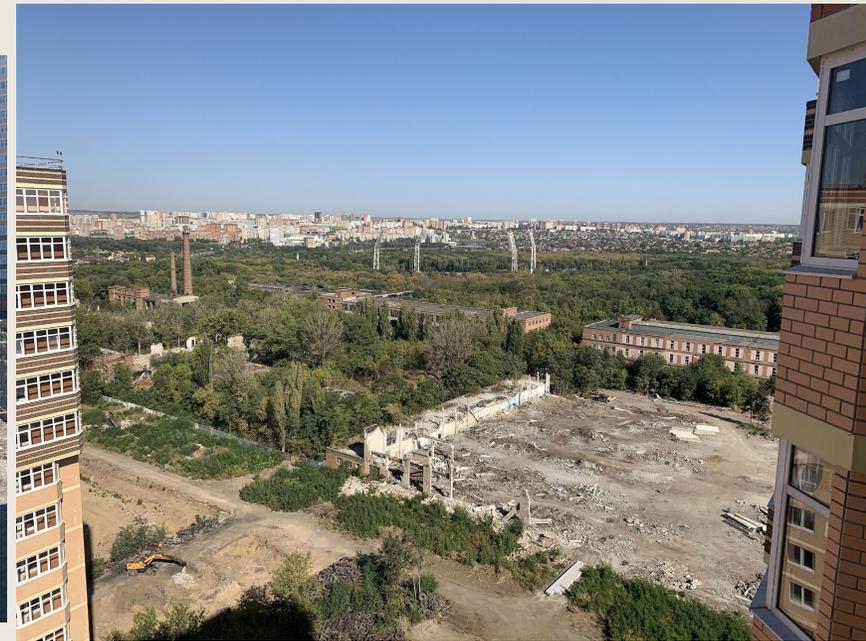


Участок под застройку

Информация	Услуги
кадастровый номер:	61:44:0012101:963
Кадастровый квартал:	61:44:0012101
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ростовская область, г Ростов-на-Дону, пр-кт Михаила Нагибина
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	474 082 288,56 руб.
Дата определения КС:	30.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	30.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	81 486 кв. м
Разрешенное использование:	Для многоквартирной застройки
По документу:	многоквартирные жилые дома в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания

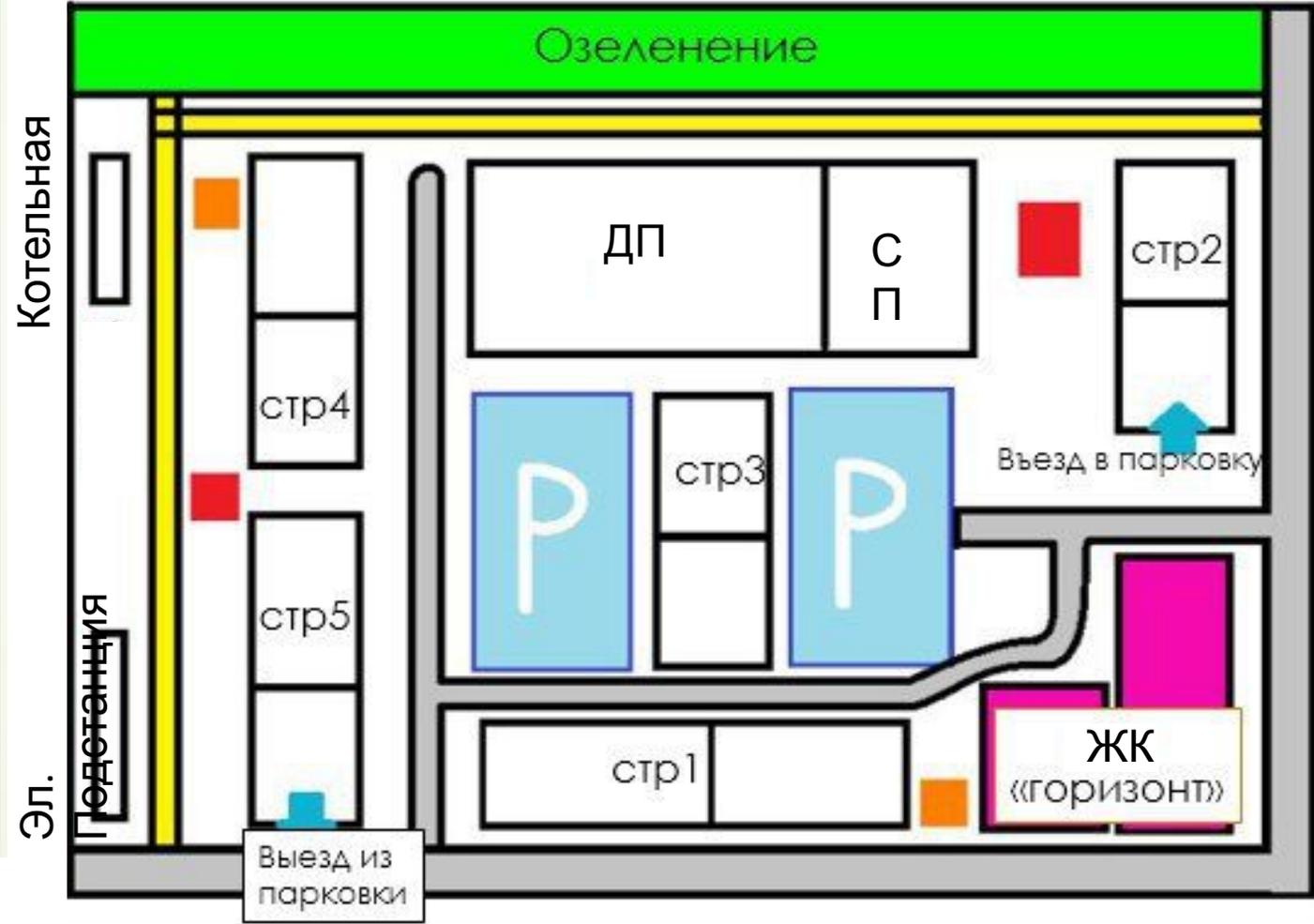


Участок под застройку

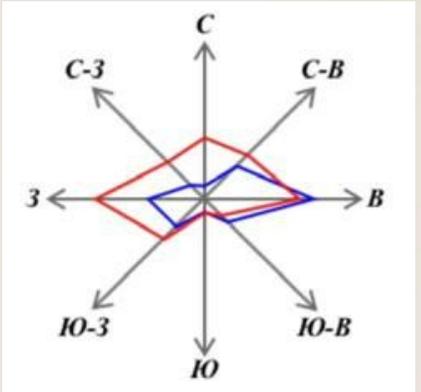


Проект дома ЖК Сияние

- 5 Корпусов
- 18 этажей
- В каждом доме по 2 подъезда
- По 7 квартир на этаже
- Площадь отведённая под озеленение 16 297 кв. м



- Пешеходная зона
- Проезжая зона
- Пожарные выходы
- Вентиляция



Технико-экономические показатели проекта

Площадь земельного участка	81 486 кв. м
Площадь застройки	$81\,486 * 0,4 = 32\,594$ кв. м
Общая площадь зданий	$18 * 32\,594 = 586\,692$ кв. м
Себестоимость 1 кв. м (30 тыс. руб.)	$586\,692 * 30\,000 = 17\,600\,760\,000$
Продажная (полезная) площадь	$586\,629 * 0,7 = 410\,684$ кв. м
Площадь первых этажей	$410\,684 : 18 = 22\,816$ кв. м
Площадь квартир	$410\,684 - 22\,816 = 387\,868$ кв. м
Себестоимость квартир	$387\,868 * 50\,000 = 19\,393\,400\,000$
Себестоимость первых этажей	$22\,816 * 70\,000 = 1\,597\,120\,000$
Общая себестоимость	$19\,393\,400\,000 + 1\,597\,120\,000 = 20\,990\,520\,000$
Валовая выручка	$20\,990\,520\,000 - 17\,600\,760\,000 = 3\,389\,760\,000$
Рентабельность	$(3\,389\,760\,000 : 17\,600\,760\,000) * 100\% = 19\%$

Карта «Гринпис» Ворошиловского района

SOS!ВОЗДУХ

сообщить о проблеме



4759 жалоб на карте

GREENPEACE

© Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

16:37

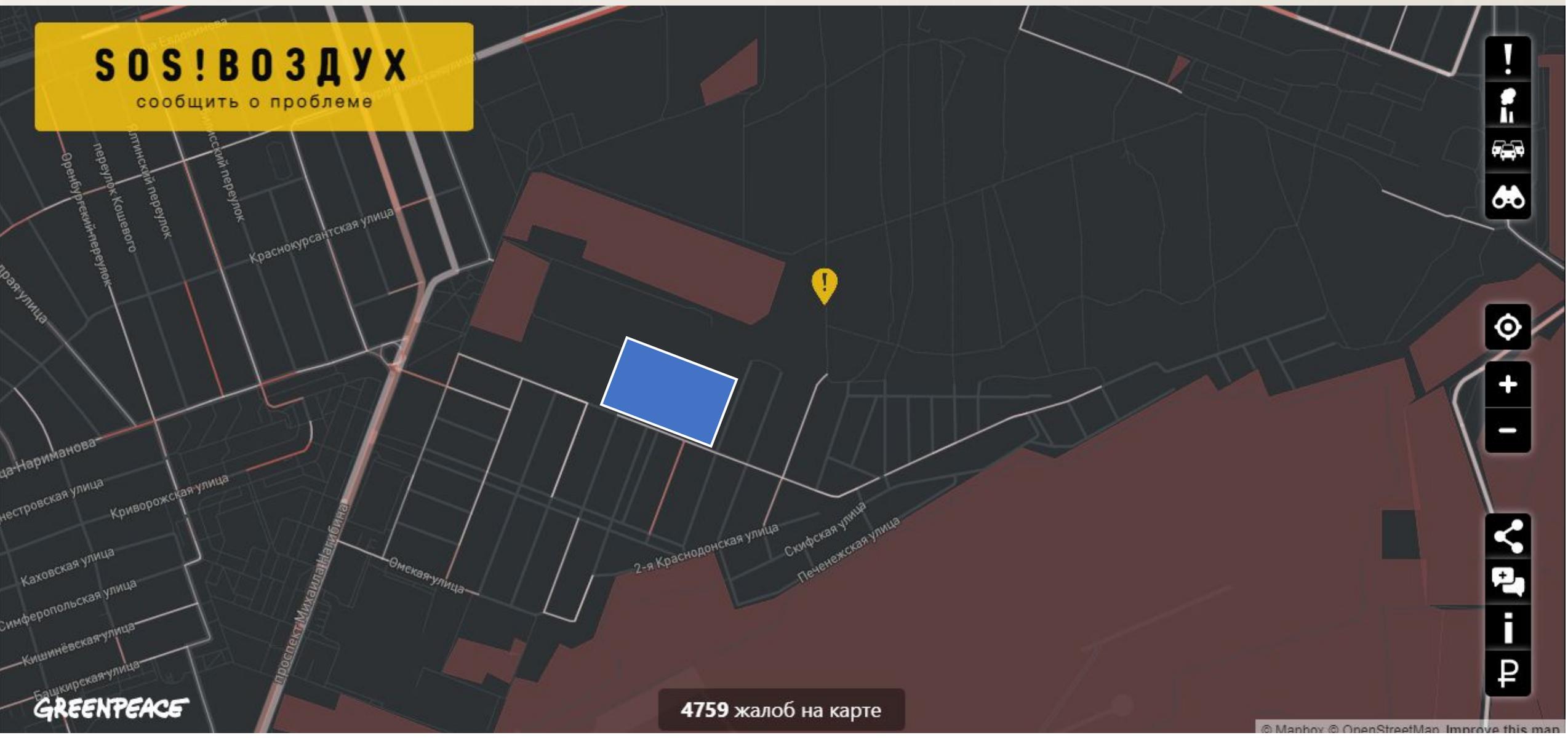
Карта «Гринпис» места застройки



-место
застройки

SOS!ВОЗДУХ

сообщить о проблеме



4759 жалоб на карте

Ростов-на-Дону, Ростовская область

Средние показатели погоды

Обзор [Графики](#)

Температура (°C)



Осадки (в миллиметрах)



