

Обоснование направлений развития жилой среды в составе работ по актуализации генерального плана города на примере Бутырского района



БГП201

Положение Бутырского района в городе



1 547 227 м²

объем жил.фонда

201

количество домов

504,4 га

размер района

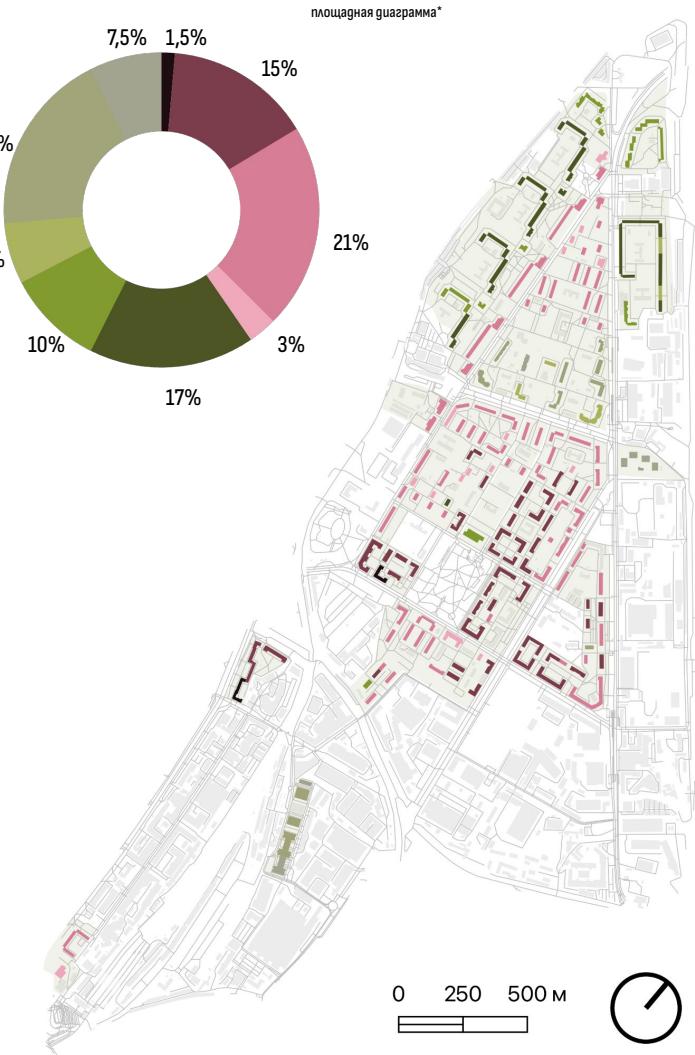
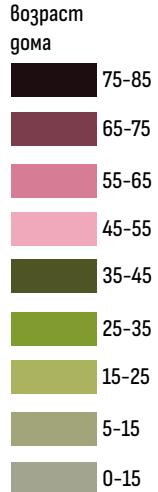
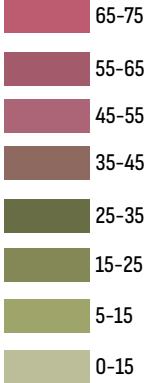
СВАО



Возраст жилищного фонда района Бутырский

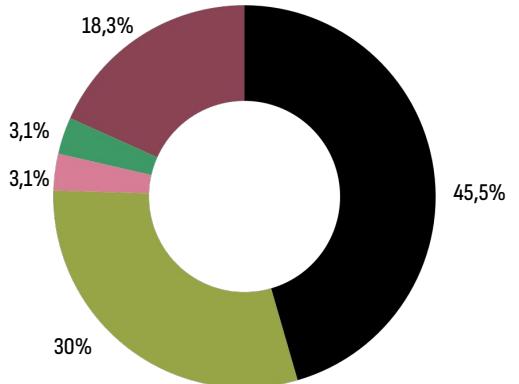
- возрастные разбросы 55-65 лет и 5-15 лет – наиболее весомые в жилом фонде
- Бутырский – гетерогенный по возрасту район
- сравнительно новый ж/ф тяготеет к центру района и его периметру у севера

средневзвешенный
возраст



Серийное разнообразие района Бутырский

- наиболее весомые в жил.фонде проекты строительства — индивидуальные. это создает дополнительные трудности при подсчетах и является особенностью района
- также сравнительно высокая концентрация домов брежневских серий, высотное строительство по северной части периметра
- «ядро» района дисперсно заполнено хрущевской застройкой и индивидуальными проектами, что с одной стороны повышает вероятность реновирования, с другой — перепланировки и кап.ремонта

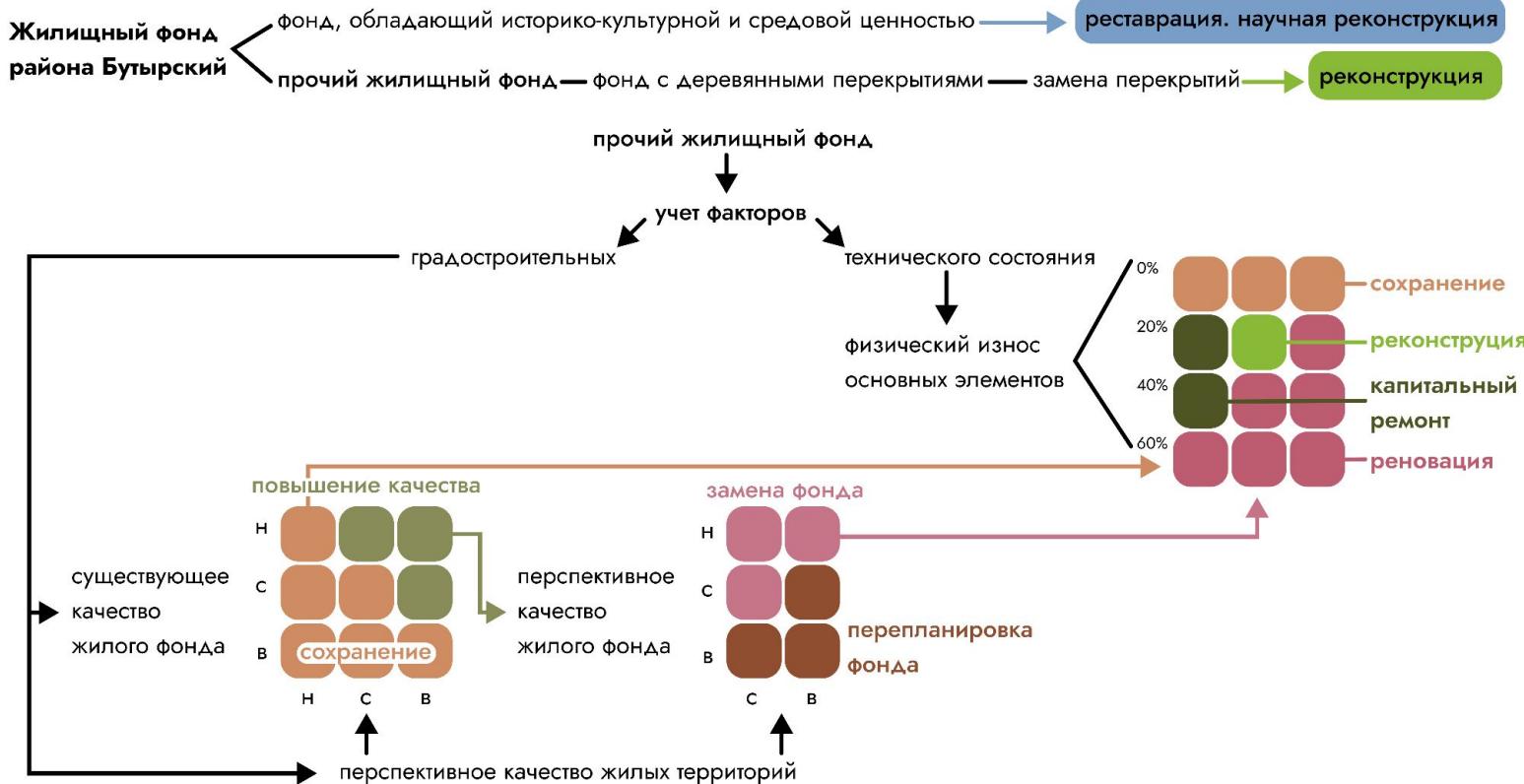


Серии домов по типу/времени

- индивидуальные проекты
- позднесталинские серии
- хрущевские серии
- брежневские серии
- современные серии



Метод определения режимов реорганизации жилищного фонда



Методология определения амортизации

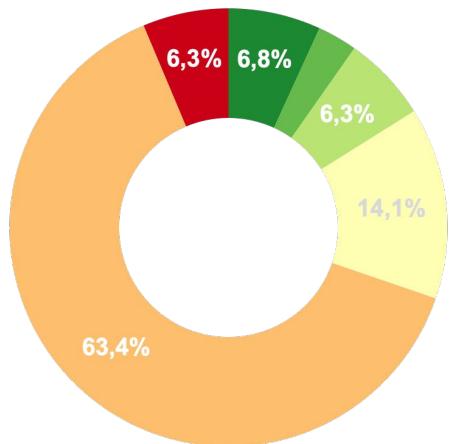
- 1.** Определение **года постройки** здания
- 2.** Определение **этажности** здания
- 3.** Определение **материалов стен**

Для заполнения данных для 1-3 пунктов были использованы сайт ДОМ.МИНЖКХ и Яндекс.Карты

- 4.** **Расчет степени амортизации здания** с использованием графика физического износа конструкций жилых зданий с учетом сроков их эксплуатации, нормативных сроков службы и признаков капитальности жилых зданий, перечисленных в задании

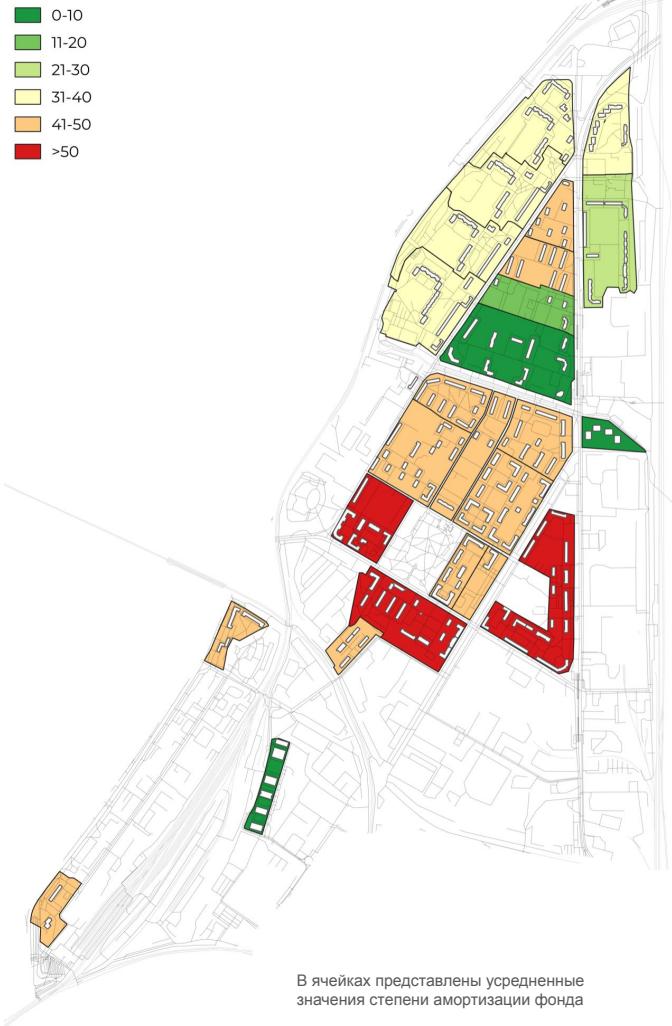
Амортизация

Расчет степени амортизации показал, что в центральной части Бутырского района сосредоточены дома с самым высоким износом. Здания с наименьшей степенью амортизации расположены на севере района.



Степень амортизации жилого фонда

- 0-10
- 11-20
- 21-30
- 31-40
- 41-50
- >50



В ячейках представлены усредненные
значения степени амортизации фонда



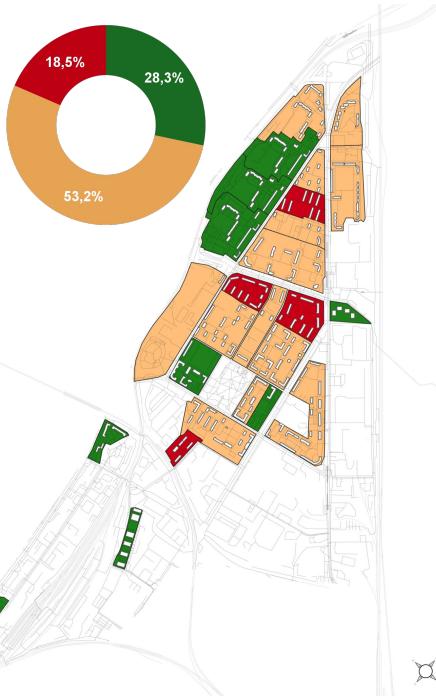
Методология определения качества

1. Идентификация (по техническим характеристикам, результатам натурных обследований, иным сведениям) жилого фонда района с типовыми сериями и периодами застройки по индивидуальным проектам, указанными в приложении к заданию в таблице «Оценка планировочных решений основных типов жилого фонда Москвы (на период до 1995 года)»;

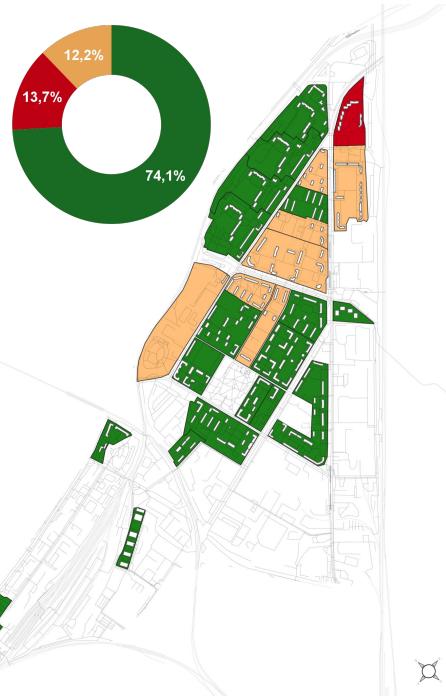
2. Определение для неидентифицированной части жилого фонда района оценки:

- **существующего качества планировочного решения** - на основе заявленной принадлежности фонда к «эконом», «бизнес» или «элит» классу, его стоимости или на основе сравнительной оценки общей площади 1, 2, 3, 4, 5 комнатных квартир такого фонда с идентифицированными аналогами;
- **потенциальных возможностей перепланировки** – на основе отнесения конструктивных схем жилых зданий к одному из следующих типов: с несущим каркасом или с продольными несущими стенами, обеспечивающими высокие возможности перепланировки; с поперечными несущими стенами при их шаге не менее 4,5 м, обеспечивающими средние возможности перепланировки; с прочими конструктивными схемами, обеспечивающими низкие возможности перепланировки;
- **перспективного качества планировочного решения**, потенциально достижимого в результате реконструкции жилого фонда – на основе «матричной свертки» как взаимодополняющих признаков оценки существующего качества планировочного решения и потенциальных возможностей перепланировки фонда

Существующее качество планировочного решения



Потенциальная возможность перепланировки



Перспективное качество планировочного решения



В ячейках представлены усредненные значения качества планировочного решения

- Рассмотрение 50-метровой зоны в качестве территорий высокого перспективного качества
- Рассмотрение 350-метровой зоны в качестве территорий среднего перспективного качества

 50-метровая зона
 350-метровая зона



Оценка перспективного уровня градостроительной организации территории

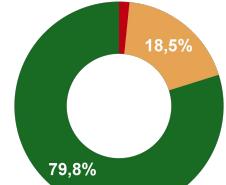
 Низкий уровень
 Средний уровень
 Высокий уровень



В ячейках представлены усредненные значения уровня градостроительной организации территории

Ждет капитальный ремонт

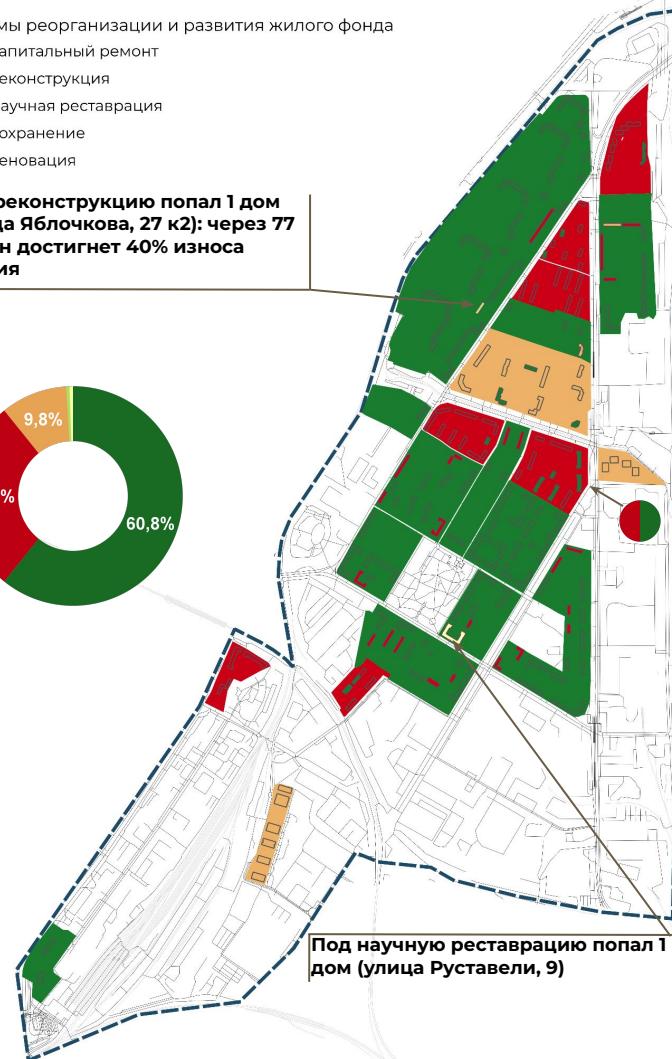
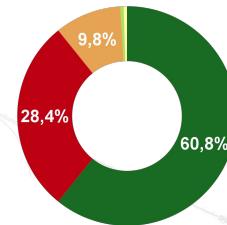
- В ближайшие 10 лет
- В ближайшие 20 лет
- Больше, чем через 20 лет



Режимы реорганизации и развития жилого фонда

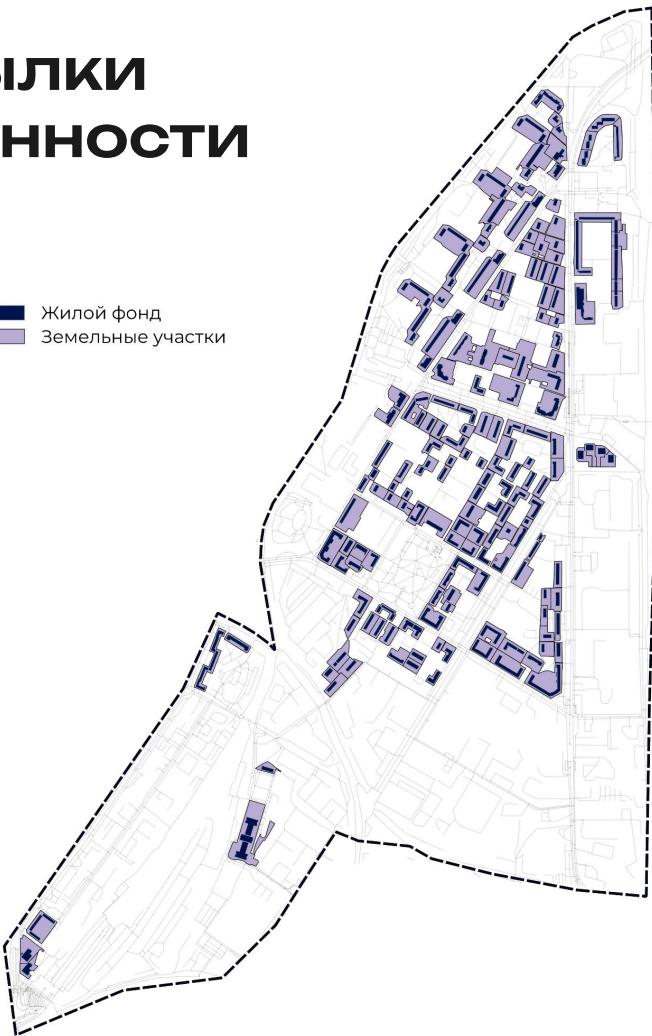
- Капитальный ремонт
- Реконструкция
- Научная реставрация
- Сохранение
- Реновация

Под реконструкцию попал 1 дом
(улица Яблочкива, 27 к2): через 77
лет он достигнет 40% износа
здания



Предпосылки направленности развития

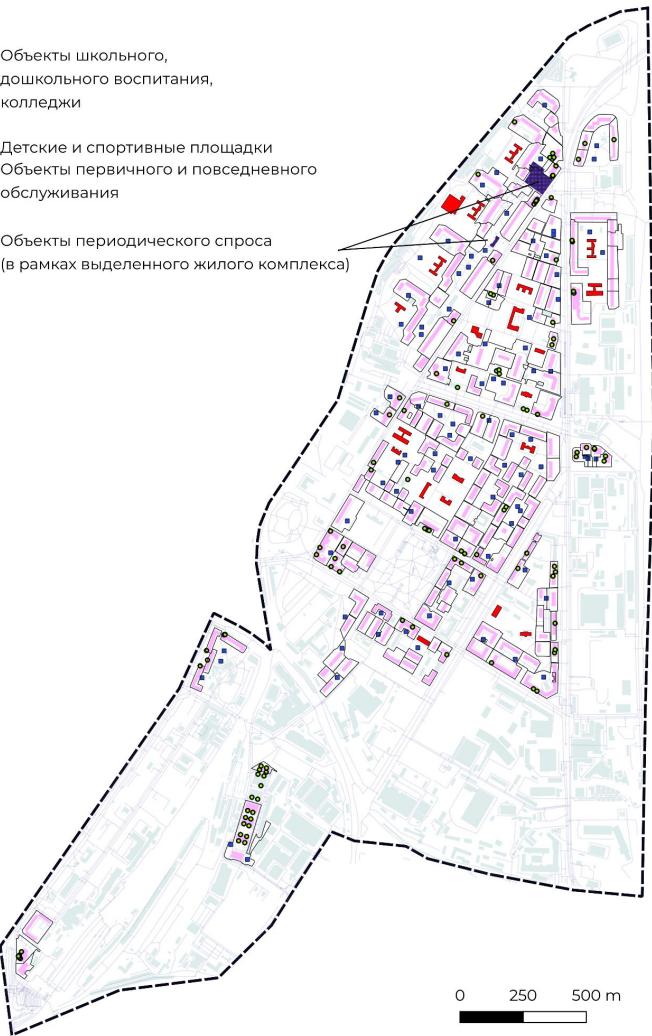
■ Жилой фонд
■ Земельные участки



■ Объекты школьного,
дошкольного воспитания,
колледжи

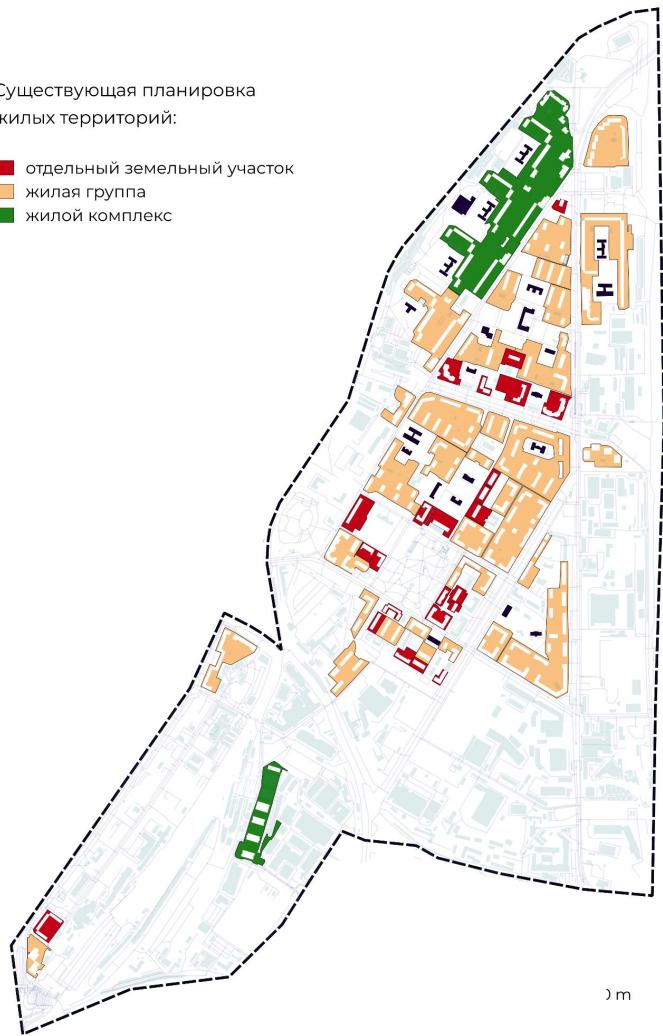
■ Детские и спортивные площадки
● Объекты первичного и повседневного
обслуживания

■ Объекты периодического спроса
(в рамках выделенного жилого комплекса)



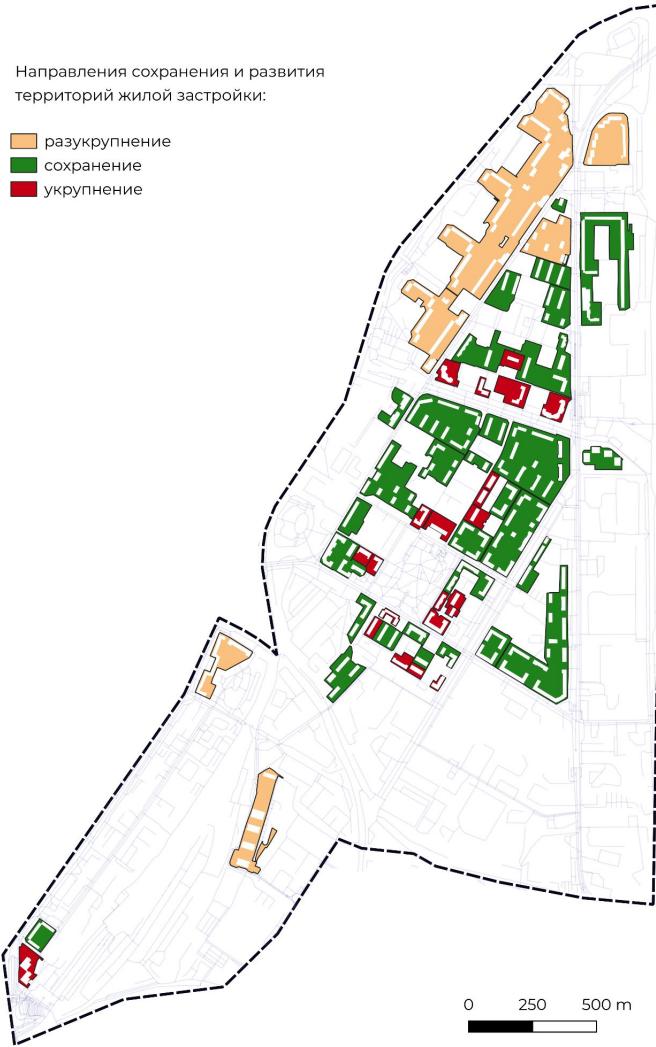
Существующая планировка
жилых территорий:

- отдельный земельный участок
- жилая группа
- жилой комплекс



Направления сохранения и развития
территорий жилой застройки:

- разукрупнение
- сохранение
- укрупнение



Выводы

Ядром центральной части жилой застройки района являются **жилые группы**, образованные посредством различного рода социальных объектов повседневного характера и отвечающие принципу наличия свободного общего пространства придомовых территорий, удобного в повседневном использовании. В этом случае был присвоен ранг "**сохранения**".

В результате анализа были выявлены **отдельные земельные участки**, имеющие лишь одну точку соприкосновения — школу или детский сад, однако "вырванные" друг от друга и других жилых групп ввиду отсутствия общего свободного придомового пространства и иных объектов первичного и повседневного использования. Поэтому данные з/у не были объединены в жилую группу. Им был присвоен ранг "**укрупнения**".

Жилые комплексы расположены на юге и северо-западе района. Они были выделены благодаря наличию в пределах жилых групп объектов периодического использования — скверов, поликлиник, почт, ресторанов, библиотек и иных объектов. Всем им присвоен ранг "**разукрупнения**".