



**Проект межевания территории квартала,
ограниченного улицами Добролюбова,
Фонвизина, Гончарова, и материалы
по обоснованию проекта межевания**



Репина Елизавета

- Организация работы команды;
- Расчет ТЭПов;
- 3D визуализация концепции;
- Разработка предложений по общественно-деловому каркасу;
- Оформление итогового отчета, презентации, карт и таблиц.



Ледовских Валерия

- Организация работы команды;
- Оформление презентации, карт;
- Расчет земельных участков;
- Составление проекта межевания;
- Доработка концепции и свертка всех данных.



Морина Екатерина

- Разработка предложений по зеленому каркасу территории;
- Составление существующего и проектного функционального использования территории;
- Проектное размещение объектов капитального строительства;
- Оформление презентации, карт.



Хван Владимир

- Создание картографических материалов проектного и существующего положения по транспортному каркасу территории



Федюнин Данила

- Разработка общей концепции;
- Расчет ТЭПов;
- Расчет земельных участков;
- Оформление расчетных таблиц, презентации.

ПРОЕКТНАЯ ТЕРРИТОРИЯ



ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Проектная территория располагается в центральной части Бутырского района Северо-Восточного административного округа города Москва. Она ограничена улицей Фонвизина на севере, улицей Добролюбова на востоке и улицей Гончарова на юге.

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Функциональное использование территории – жилое. Площадь территории в границах красных линий составляет 15 га. Основа жилого фонда района – это пятиэтажные дома, построенные в 1952-1960 гг. Физический износ жилого фонда в среднем составляет 42-45%. Существующее качество планировочного решения севера территории оценивается как низкое, а юга – среднее.

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В рамках разработанной концепции предлагается снос шести многоквартирных жилых домов по адресу: улица Добролюбова 25, улица Добролюбова 25Ак1, улица Добролюбова 25Ак2, улица Добролюбова 27А, улица Гончарова 17Б, улица Гончарова 17В. На месте сносимых пятиэтажек планируется возведение пяти новых домов высокого класса с сохранением прежней этажности, увеличенной жилой площадью и подземным паркингом в каждом из новых домов. Благодаря этому проектному решению удастся увеличить общую жилую площадь на территории с 79,8 тыс. кв. м до 82,2 тыс. кв. м и увеличить общее число парковочных мест на 387 за счет подземного паркинга. Прирост численности населения в рамках концепции составит порядка 3%, что немаловажно, поскольку существующая нагрузка на социальную инфраструктуру района довольно велика. Наше проектное предложение также подразумевает размещение здания и участка нового детского сада частично на месте сносимого дома по адресу улица Гончарова 17Б. Таким образом обеспеченность местами в детских садах на севере и юге территории будет более равномерной, за счет достижения показателя не менее 55 мест на 1000 человек на юге и 63 места на 1000 человек на севере территории. Значительным преимуществом нашего проектного предложения также является увеличение площади озелененных территорий общего пользования и количества рабочих мест на территории.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Существующее положение	Изменение	Проектное положение
Жилые площади	79,8 тыс. кв. м	15,4 тыс. кв. м (снос) 17,8 тыс. кв. м (строительство)	82,2 тыс. кв. м
Население	3 992	+ 2,9%	4109
Плотность застройки	6 672,3 кв. м/га	+ 5,1%	7 013,1 кв. м/га
Застроенность территории	17%	+ 1%	18%
Социальная инфраструктура	1 детский сад (220 мест)	+ 1 детский сад (220 мест)	2 детских сада (440 мест)
Парковочные места	458	+ 387 (подземный паркинг)	845
Озелененные территории общего пользования	4 389 кв. м (3% территории)	+ 83 08 кв. м	12 697 кв. м (8% территории)
Количество рабочих мест	218	+ 119	337

ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАП. СТРОИТЕЛЬСТВА



ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАП. СТРОИТЕЛЬСТВА

На представленной карте отображены зоны вышеупомянутых планируемых проектных мероприятий по сносу и проектированию новых объектов капитального строительства на исследуемой территории. Таким образом, на месте шести сносимых зданий образуется новая жилая группа с современными пятиэтажной жилой застройкой повышенной комфортности в северной части территории и новый объект дошкольной образовательной организации в южной части. Каждому зданию отведен земельный участок, который является зоной планируемого размещения объекта капитального строительства жилого/образовательного назначения.

ОЗЕЛЕНЕНИЕ



ОЗЕЛЕНЕНИЕ

При разработке проекта межевания мы также опирались на существующий природно-рекреационный каркас территории и в проектном предложении обозначили способы его развития. Территория располагает умеренным количеством озеленения, которое наиболее выражено прослеживается между кварталами, внутри дворов и между жилыми домами и прилегающими магистралями. В предложении по развитию территории мы задействовали два новых сквера, которые будут проектироваться в дворовых территориях. Новые скверы являются территориями общего пользования и будут являться важной частью природно-рекреационного каркаса Бутырского района, образуя новые ядра территории, соединяющиеся с Гончаровским парком (один из главных объектов притяжения района) с помощью зеленых коридоров в виде озеленения вдоль внутrikвартальных проездов. Учитывая эти изменения, у территории создается матричное зеленое пространство с элементами ядер и коридоров.

ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ



ПЛАН ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

С учетом предполагаемого сноса шести домов в северной и юго-западной частях территории становится необходимым перемещение зон благоустройства и участков с озеленением: одна детская площадка на северо-востоке территории перенесена ближе к новому скверу. Помимо этого, мы спроектировали новую озелененную территорию на севере территории (сквер), как упоминалось в природном каркасе выше. Также появляется новый участок территории школ и детских учреждений на юге территории, тем самым заменив озелененную часть на участок другого назначения. Встроенные учреждения (частные школы и детский сад) и спортивные площадки имеют прежнее местоположение.

ОРГАНИЗАЦИИ



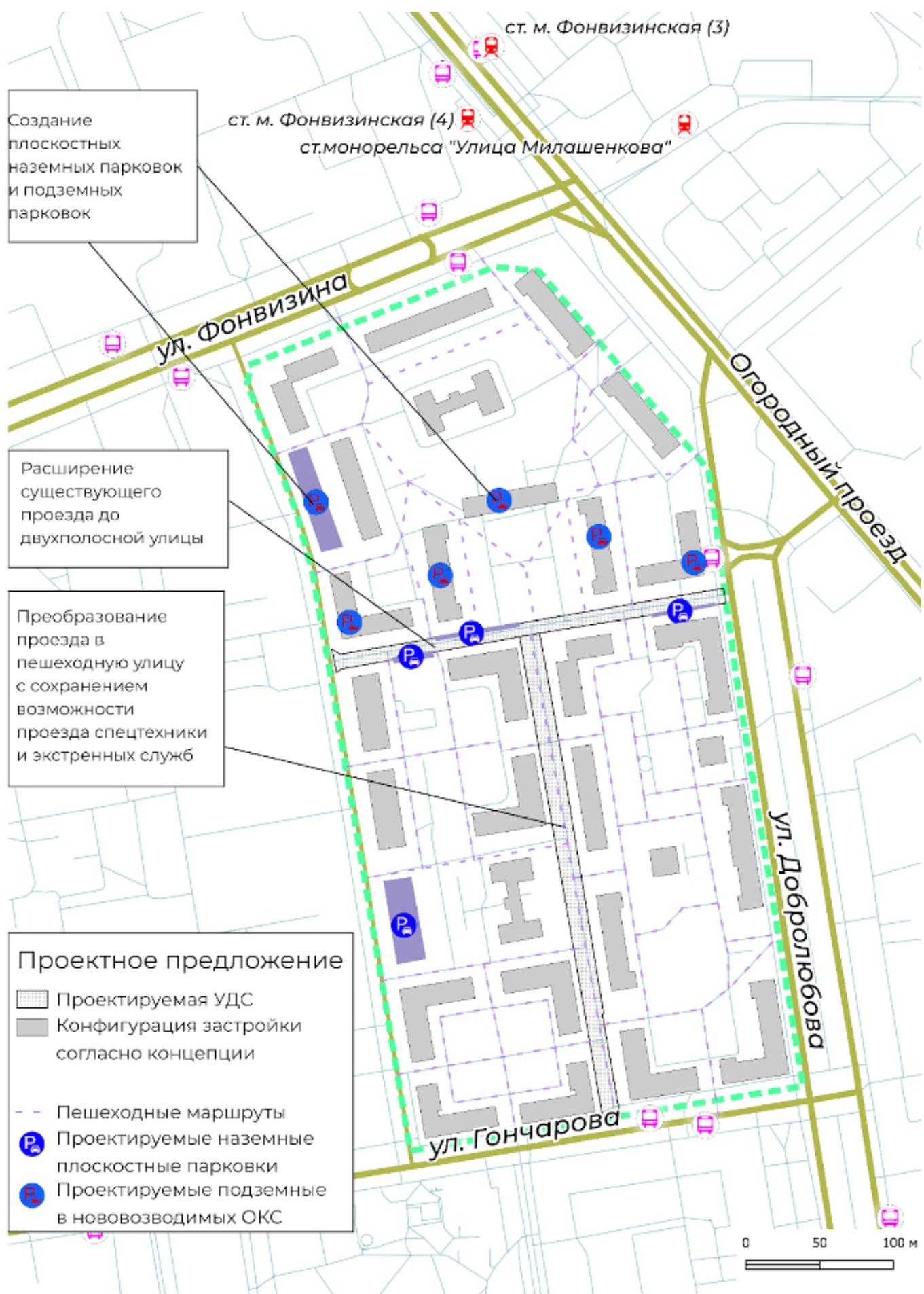
ОРГАНИЗАЦИИ



ОРГАНИЗАЦИИ

В рамках концепции было принято решение о развитии общественно-делового каркаса вдоль улиц Фонвизина и Добролюбова, так как наша территория активно включена в общественно-деловой каркас Бутырского района. Согласно концепции необходима реорганизация 1 этажей жилых домов вдоль улиц Фонвизина и Добролюбова и создание там мест для работы коммерческих предприятий. Также в рамках концепции планируется перенос части организаций, которые находятся внутри квартала и имеют выходы во дворы, на новые примагистральные площади. Таким образом число рабочих мест на территории увеличится на 55% с 218 до 337.

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

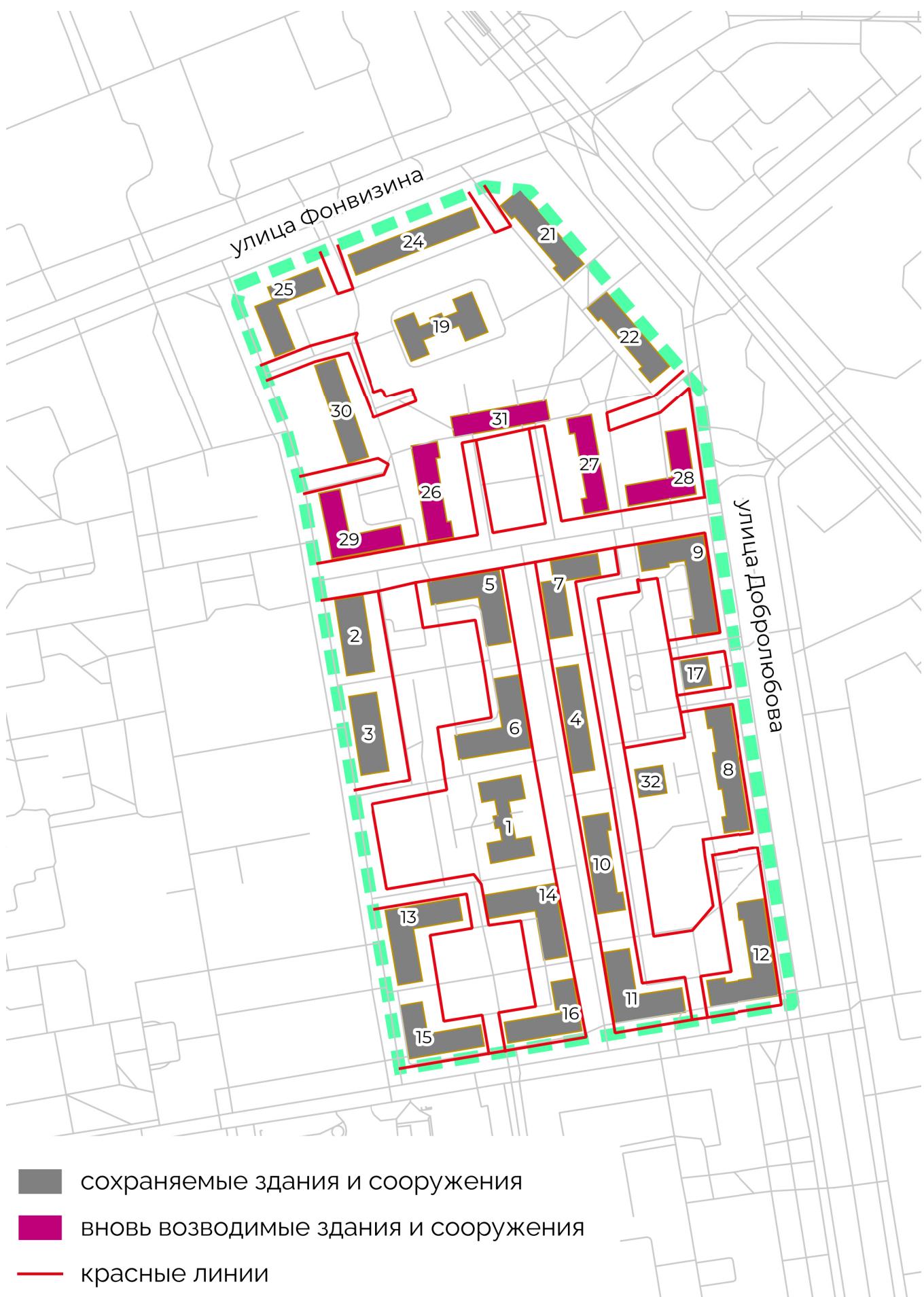
В рамках концепции предполагается изменение транспортной инфраструктурпы территории.

Во-первых, предлагается расширение существующего поперечного проезда в центре территории до двухполосной улицы. Это позволит создать благоприятную транспортную циркуляцию близ возводимых домов.

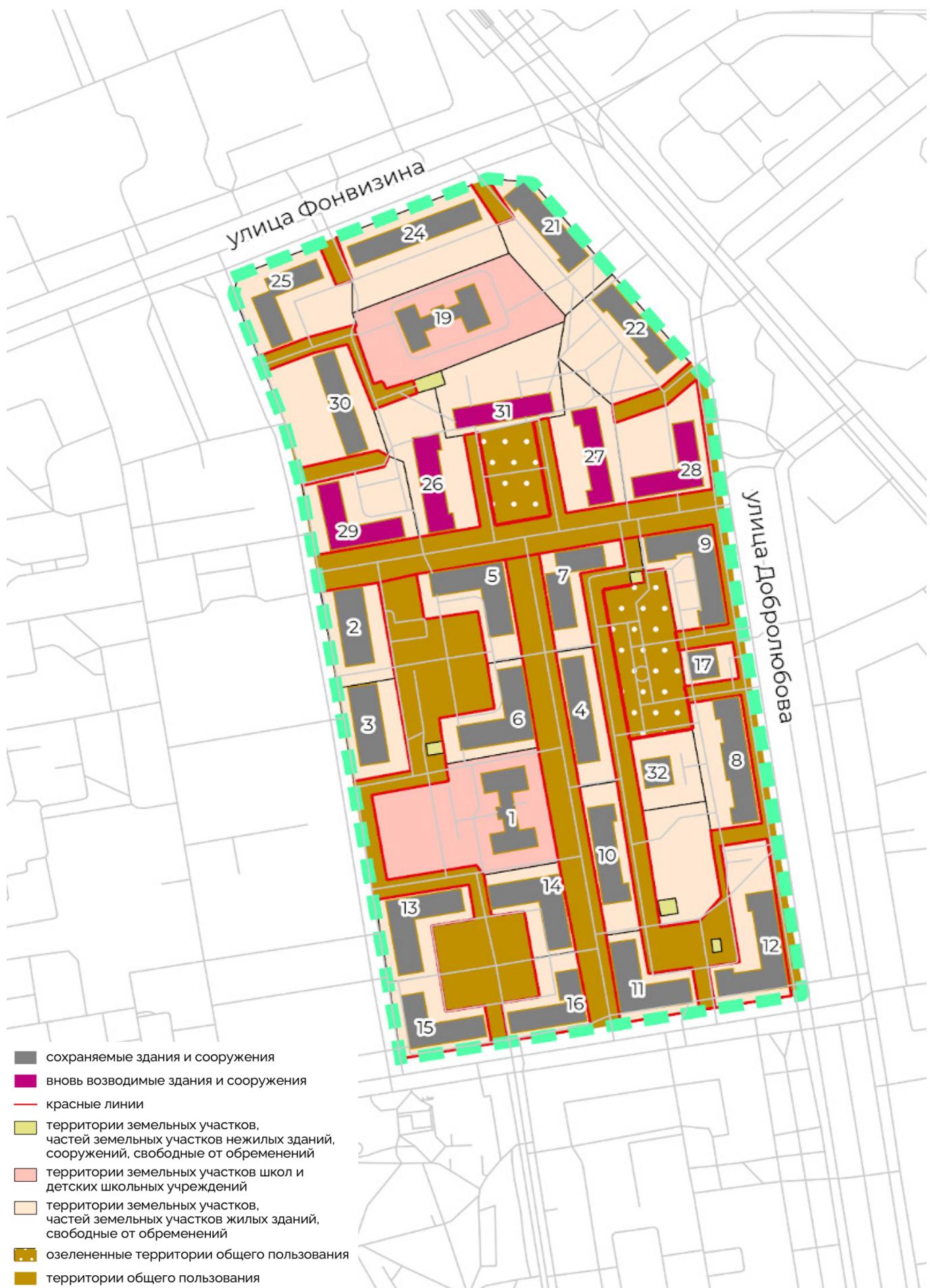
Во-вторых, продольный проезд, расположенный в южной части территории и разделяющий ее на две части, предлагается изменить, сделав из него пешеходную улицу. Это создаст дополнительную благотворную пешеходную циркуляцию внутри квартала и увеличит доходность организаций, расположенных на первых этажах домов вдоль улицы.

В-третьих, планируется создается плоскостных наземных и подземных парковок: в первую очередь вдоль проектируемой улицы и под возводимыми жилыми домами.

КРАСНЫЕ ЛИНИИ



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания разрабатывался на основе существующих размежеванных участков. Северная территория размежевывалась целиком заново, с учетом новой планировочной структуры и плотности застройки – на примагистральных территориях, прилегающих к сформированным общественно-деловым центрам плотность застройки достигает 30 тыс. кв.м./га.

Проект планировки предполагает формирование трех территорий общего пользования – двух скверов и пешеходной улицы.

Геометрическая конфигурация участков учитывала концепцию комфортности, и соотносилась с "философией пространственных ячеек".

В рамках концепции:

- сохраняется периметральная застройка и высокая степень замкнутости;
- снижается общий износ зданий на территории;
- создаются комфортные жилые ячейки единых вертикальных пропорций;
- усиливается природно-рекреационный каркас района;
- развивается общественно-деловой каркас района на примагистральных территориях;
- происходит развитие транспортных и пешеходных связей территории.

3D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ КОНЦЕПЦИИ

Проектируемая территория



ПРИЛОЖЕНИЕ / МЕЖЕВАНИЕ

Адрес	Тип	Возраст	Год	Под	Материал наружных стен	Номер серии типового проекта	Степень амортизации фонда (%)	Кол-во жилей (расчетное)	Проектные здания (кв.м)		Площадь здания (кв.м)	Площадь здания (кв.м) части (кв.м.)	Максимальная нормативная площадь участка, кв. м	С учетом огражденных участков, кв. м	Площадь участка с узком участком, кв. м	
									Площадь подвалов	- QGIS						
уллица Фонвизина, 14 ^{к1}	жилые	17	2007	3	И-1158		25		998,52	3602,00	0	121,27	303,00	6973,00	6973,00	
уллица Фонвизина, 27 ^{к2}	нежилые			1					121,27		0	121,27		303,00	303,00	
Сквер между новыми домами																
уллица Фонвизина, 14	жилые	65	1959	5	II-14		43	204	5428,00	4071,00	1 357,00	7653,48	7707,76	9184,18	4562,36	
уллица Добролюбова, 29 ^{к1/6}	жилые	65	1959	5	I-410		43	134	955,00	3563,00	2672,25	890,75	5023,83	5059,46	3164,06	
уллица Добролюбова, 27	жилые	66	1958	5	I-410		43	128	905,00	3426,00	2569,5	856,50	2011,11	9050,00	2413,33	
уллица Фонвизина, 12	жилые	64	1960	5	II-14		43	122	910,00	3249,70	2437,28	812,43	4582,08	4614,574	5498,49	
уллица Фонвизина, 12A	жилые	64	1960	5	II-14		43	124	940,00	3310,00	2482,50	827,50	4667,10	4700,2	5600,52	
уллица Гончарова, 17 ^к	0	2024	5				0	124	184	980,00	4900,00	3675,00	1225,00	4016,00	4821,60	
уллица Добролюбова, 25 ^{к4^{к1}}	жилые	0	2024	5			0	146	182	968,00	4840,00	3630,00	1210,00	3968,80	4762,56	
уллица Добролюбова, 25 ^{к4^{к2}}	жилые	0	2024	5			0	128	162	865,00	4325,00	3243,75	1081,25	3546,50	4255,80	
уллица Добролюбова, 27 ^А	жилые	0	2024	5			0	135	175	935,00	4675,00	3506,25	1168,75	3833,50	4600,20	
уллица Добролюбова, 25	жилые	0	2024	5			0	131	184	980,00	4900,00	3675,00	1225,00	4018,00	4821,60	
уллица Гончарова, 19 ⁵	нежилые			1					49,12	49,12	0,00	49,12	52,00	52,00	52,00	
уллица Гончарова, 19 ^Г	нежилые			1					46,66	46,66	0,00	46,66	51,00	51,00	51,00	
уллица Добролюбова, 23 ^{к1}	нежилые			1					46,00	46,00	0,00	46,00	49,00	49,00	49,00	
уллица Гончарова, 1/А ^{к2}	нежилые			1					42,00	42,00	0,00	42,00	45,00	45,00	45,00	
уллица Гончарова, 17Б (новый детский сад)	нежилые			3	И-1158				998,52	3602,00	0,00	3602,00	45,00	6973,00	6973,00	
уллица Гончарова, 17 ^{к4^{к1}}	нежилые			1					42,00	42,00	0,00	42,00	45,00	45,00	45,00	
Сквер с фонтаном на востоке																
Пешеходная улица																
уллица Гончарова, 17 ^{А^{к3}}	жилые	71	1953				44	131	931,63	3494,2	2620,65	873,55	2070,30	9316,34	2484,36	
уллица Гончарова, 17 ^{А^{к4}}	жилые	71	1953		5	Кирпичные индивидуальный проект	44	125	964,15	3328,5	2496,38	832,13	2142,56	9641,54	2571,08	
уллица Гончарова, 17 ^{А^{к1}}	жилые	71	1953		5	Кирпичные индивидуальный проект	44	172	1229,99	4579,60	3434,70	1 144,90	2733,30	12299,85	3279,96	
уллица Гончарова, 17 ^{А^{к2}}	жилые	71	1953		5	Кирпичные индивидуальный проект	44	170	1283,62	4546,00	3409,50	1 136,50	2852,49	12833,21	3422,99	
уллица Гончарова, 17 ^{к2}	жилые	70	1954				44	187	1269,73	4974,00	3730,50	1 243,50	2821,61	12697,26	3383,54	
уллица Гончарова, 17 ^{к1}	жилые	72	1952				45	125	980,86	3235,00	2493,75	831,25	2179,88	9808,55	2615,61	
уллица Гончарова, 17 ^{к3}	жилые	71	1953		5	Кирпичные индивидуальный проект	45	192	1219,25	5108,00	3831,00	1 277,00	2709,45	12192,51	3251,34	
уллица Гончарова, 17 ^{к4}	жилые	72	1952		5	Кирпичные индивидуальный проект	45	124	951,72	3310,00	2482,50	827,50	2114,92	9517,16	2537,91	
уллица Добролюбова, 21 ^{А^{кБ}}	жилые	66	1958		5	Кирпичный индивидуальный проект	43	150	954,64	4001,9	3001,43	1 000,48	2121,41	9544,35	2545,69	
уллица Добролюбова, 21 ^{А^{кА}}	жилые	67	1957				44	164	982,94	4377,00	3282,75	1 094,25	2184,32	9829,44	2621,18	
уллица Гончарова, 17 ^{к1}	жилые	65	1953		5	Кирпичные индивидуальный проект	45	190	1423,73	5062,00	3794,50	1 245,50	7137,42	7188,04	8364,90	
уллица Гончарова, 17 ^{к3}	жилые	66	1958		5	Кирпичные индивидуальный проект	43	189	1389,80	5031,00	3773,25	1 257,75	3088,44	13897,99	3076,13	
уллица Гончарова, 21 ^к	жилые	66	1958		5	Кирпичные МГ-1	44	44	328,47	1173,00	879,75	293,25	729,93	3284,67	875,91	
уллица Добролюбова, 19	жилые	66	1958		5	Кирпичные I-410	43	175	1236,59	4666,30	3499,73	1 166,58	2747,98	12365,92	3297,58	
уллица Добролюбова, 19 ^А	жилые	65	1959		5	Кирпичные индивидуальный проект	43	44	326,91	1185,00	888,75	296,25	1670,85	1682,70	2005,02	
уллица Гончарова, 19	жилые	71	1953		5	Кирпичные индивидуальный проект	44	175	1250,44	4679,30	3597,48	1 149,83	2778,75	12504,37	3334,50	
уллица Гончарова, 19 ^А	жилые	67	1957		5	Кирпичные I-410	44	153	991,50	4090,90	3066,18	1 022,73	2203,32	9914,96	2643,99	

13680,35

ПРИЛОЖЕНИЕ / ПАРКОВОЧНЫЕ МЕСТА

Адрес	Существующее количество мест	Проектное количество мест
улица Гончарова, 17А к3	34	34
улица Гончарова, 17Ак4	22	22
улица Добролюбова, 27А	10	31
улица Добролюбова, 19	10	10
улица Фонвизина, 12	25	25
улица Фонвизина, 12А	22	122
улица Добролюбова, 15/21	7	7
улица Гончарова, 17Б (сносимый дом)	15	200
улица Гончарова, 17В	8	33
улица Добролюбова, 19А	5	5
улица Добролюбова, 25	23	33
улица Фонвизина, 14	10	10
улица Добролюбова, 25Ак1	8	32
улица Гончарова, 17Ак1	25	25
улица Добролюбова, 21АкБ	7	7
улица Гончарова, 17Ак2	0	0
улица Гончарова, 19	28	28
улица Гончарова, 19А	52	52
улица Добролюбова, 23	27	27
улица Добролюбова, 25Ак2	7	29
улица Добролюбова, 21	19	19
улица Гончарова, 17к2	8	8
улица Добролюбова, 27	6	6
улица Гончарова, 17к1	8	8
улица Гончарова, 17к3	8	8
улица Добролюбова, 21АкА	32	32
улица Гончарова, 17к4	15	15
улица Добролюбова, 29/16	17	17
Итог	458	845
Норматив	1183	1217

ПРИЛОЖЕНИЕ / РАБОЧИЕ МЕСТА

Адрес	Существующее положение	Концепция	Существующее положение	Концепция
	Площадь организаций в здании, кв. м		Расчетное число работающих	
улица Фонвизина, 14	0	542,8		16
улица Добролюбова, 29/16	190	356,3	6	11
улица Добролюбова, 27	0	342,6		10
улица Фонвизина, 12	0	162,5		5
улица Фонвизина, 12А	0	0		0
улица Гончарова, 17В	0	122,5		4
улица Добролюбова, 25Ак1	0	161,3		5
улица Добролюбова, 25Ак2	0	144,2		4
улица Добролюбова, 27А	0	77,9		2
улица Добролюбова, 25	0	490		15
улица Гончарова, 17Ак3	0	0		0
улица Гончарова, 17Ак4	0	0		0
улица Гончарова, 17Ак1	476	476	7	7
улица Гончарова, 17Ак2	0	113,7		3
улица Гончарова, 17к2	798	798	19	19
улица Гончарова, 17к1	599	599	18	18
улица Гончарова, 17к3	0	63,9		2
улица Гончарова, 17к4	662	662	20	20
улица Добролюбова, 21АкБ	1240	600,3	26	13
улица Добролюбова, 21АкА	1437	437,7	35	11
улица Добролюбова, 15/21	0	506,2		15
улица Добролюбова, 23	0	503,1		15
улица Добролюбова, 21	0	0		0
улица Добролюбова, 19	116	466,63	4	18
улица Добролюбова, 19А	0	0		0
улица Гончарова, 19	936	936	33	33
улица Гончарова, 19А	674	674	9	9
улица Гончарова, 17Б (сносимый дом)				
улица Фонвизина, 14к1 (детский сад)	3602,00	3602,00	40	40
улица Гончарова, 17Б (новый детский сад)	0,00	3602,00	0	40
улица Гончарова, 17А (сносимое предприятие)	1255,21	0		
Итог			218	337