
1. Комплексный анализ текущего состояния территории

1.1 Градостроительный анализ территории

Историческая справка



1939

До 1939 г — территория Чебоксарского Хлопчатобумажного Комбината административно относилась к д. Набережная

1948

Населенный пункт д. Набережная ходит в состав Чебоксар

1951

Начинается строительство комбината, I очередь. Строится микрорайона Текстильщиков для работников завода

1966

Была произведена первая партия тканей

1967

Предприятие награждено орденом Трудового Красного Знамени

Осуществляется строительство II очереди. К концу 70-х годов это уже был промышленный гигант, где было занято около 16 тыс. работников, и существовали различные виды текстильного производства. ЧХБК специализировался на производстве домашнего текстиля и переработке хлопка, в структуру входили четыре основных производства: прядильно-ткацкое, прядильно-ткацко-отделочное, отделочно-швейное, вспомогательное. В разное время на комбинате трудились от 16 до 25 тыс. работников в лучшие времена своего существования. Здесь была развитая инфраструктура, включавшая ТЭЦ, детские сады, дом культуры, столовые и другие объекты.

2000

На комбинате начинается период сокращения производства и численности работников.

2010

На продукцию марки «Хлопковый рай», которая выпускалась на комбинате, приходилось 7% хлопкового производства в России. Потребителями продукции были разные регионы России и зарубежные страны (Нидерланды, Чехия, Канада и пр.).

2012

Предприятие входит в состав «Волжской текстильной компании»

2013

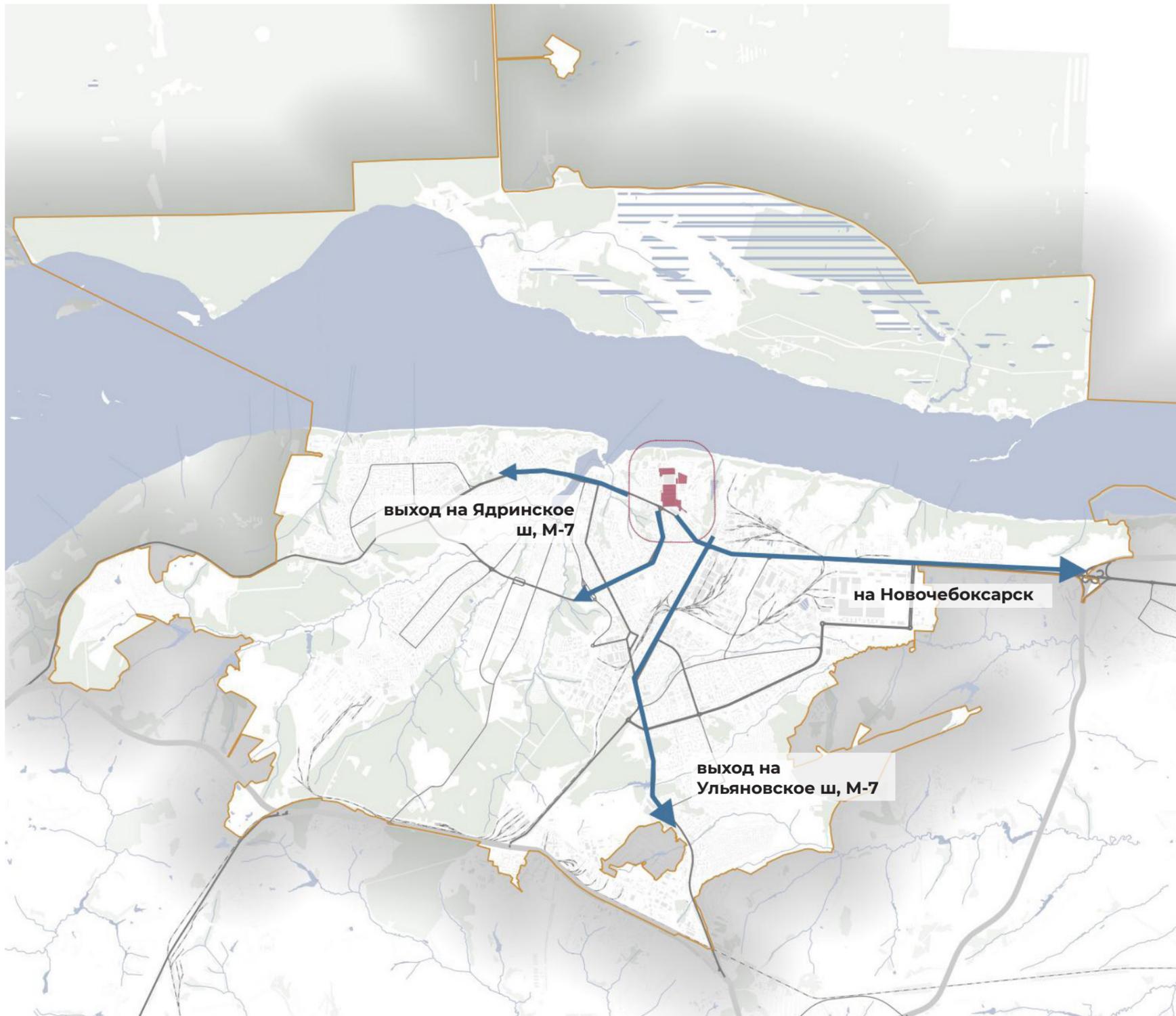
Ликвидация предприятия. Помещения и оборудование распроданы.

2020

Часть помещений бывшего ХБК занимают разные производственные, торговые и прочие предприятия и организации. Многие помещения пустуют и разрушаются.

Ситуационный план

1.1.1. Анализ положения территории в планировочной структуре города: относительно улично-дорожной сети, мест приложения труда, объектов образования и здравоохранения, торговли, услуг, досуга и отдыха

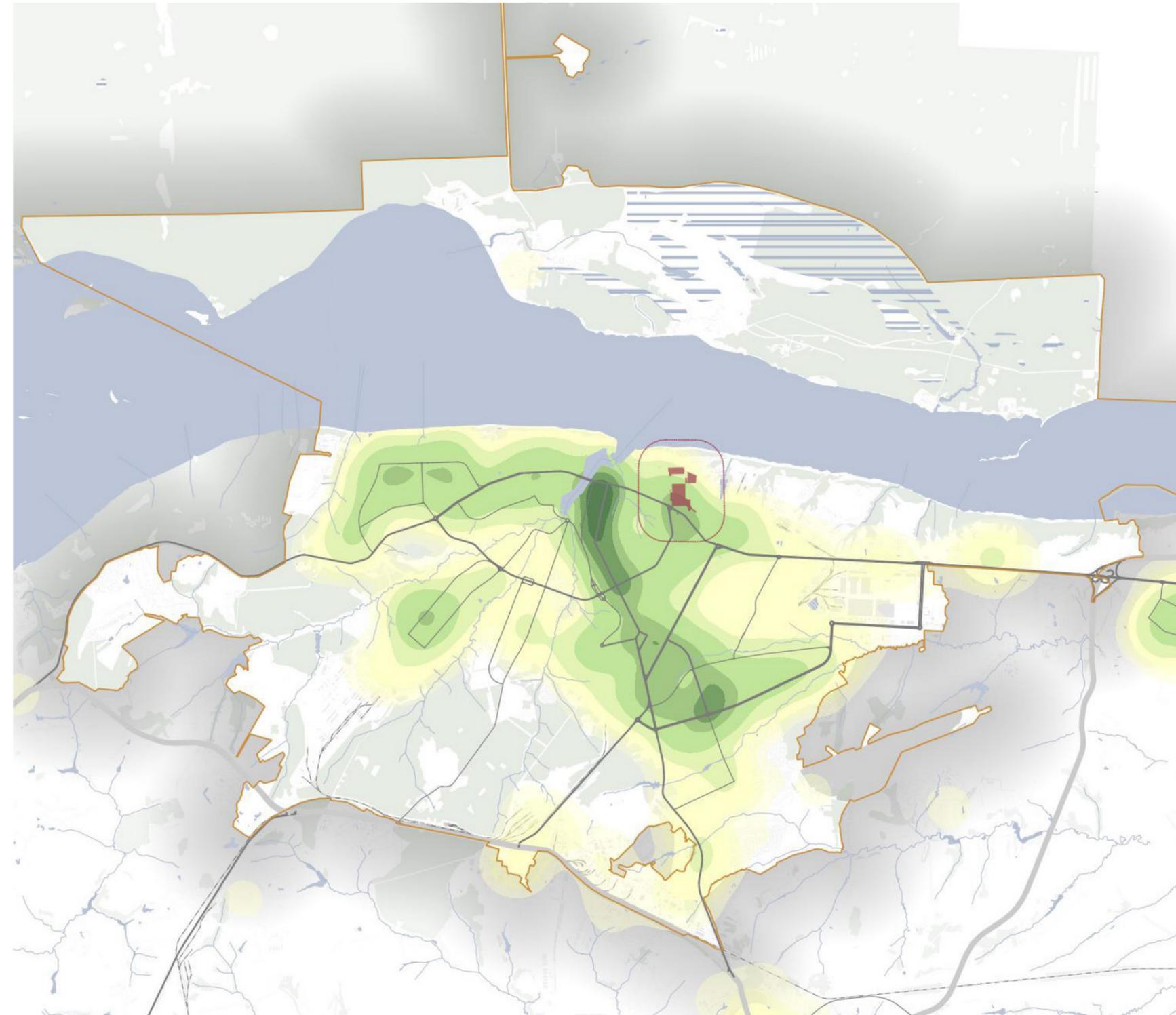


Территория проектирования расположена в центральной части г. Чебоксары, в полутора километрах от залива и Красной площади. Пересечение радиальной (ул. Калинина) и полукольцевой (ул. Юрия Гагарина) транспортных осей обеспечивает связь не только с другими районами города, но и с его пригородами.

Расположение территории бывшего ХБК на пересечении этих двух магистралей обеспечивает хорошую транспортную доступность территории и ее связность с городским пространством.

- граница г. Чебоксары
- автомобильные дороги регионального значения
- автомобильные дороги местного значения
- граница рассматриваемой территории

Центры притяжения



На основе открытых данных 2GIS была составлена карта плотности точек POI (от англ. points of interests — точки интереса). Как правило, они включают в себя объекты социальной и коммерческой инфраструктуры, достопримечательности, рекреационные объекты, остановки общественного транспорта — все то, что в совокупности определяет ареалы активности в городском пространстве.

Главный городской линейный центр формируется от залива вдоль проспекта Ленина и пр-кт Ивана Яковлева. Здесь наблюдается наибольшая концентрация коммерческих объектов. Локальные центры формируются вокруг торгово-развлекательных центров.

Территория проектирования находится в непосредственной близости от главного городского центра.

Плотность POI



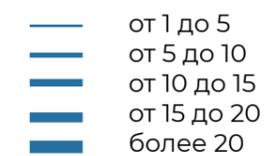
Обеспеченность общественным транспортом

Благодаря удачному расположению на пересечении основных транспортных магистралей города, **территория проектирования имеет высокую степень обеспеченность общественным транспортом.**

Через остановки, расположенные на ул. Калинина и ул. Гагарина, проходит маршрутная сеть троллейбусов, автобусов и маршрутных такси, обеспечивающих связь не только с другими районами города, но и с пригородами Чебоксар.



Количество маршрутов общественного транспорта, обслуживающего элемент УДС:

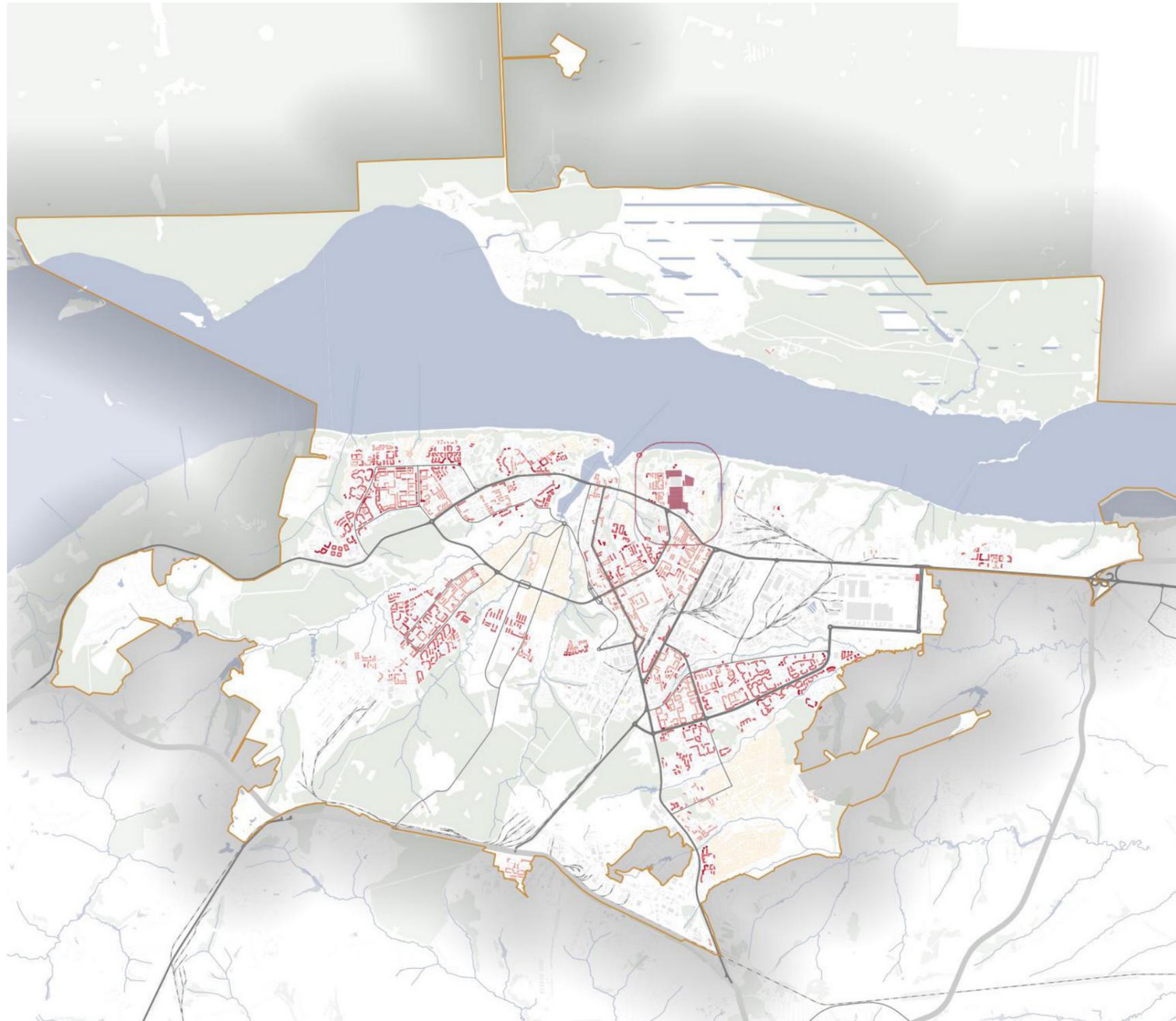


Этажность жилой застройки

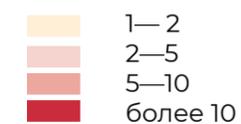
Ввиду природных особенностей, в Чебоксарах сложилась клинообразная структура жилой застройки: городские реки и радиальные автомагистрали разрывают городскую ткань по направлению от центра до периферии. Административные районы Чебоксар также повторяют эту структуру.

Территория проектирования находится в Калининском районе, в котором сосредоточены крупные промышленные предприятия города. Занимая большие по площади территории, они сдерживают разрастание жилой застройки в восточном направлении. Существующие жилые районы вокруг промышленных предприятий характеризуются высокой плотностью и этажностью, а **территория бывшего ХБК представляет собой разрыв в этом “пятне” жилой застройки.**

Можно заключить, что, учитывая близость исторического и коммерческого центра города и высокую степень транспортной доступности в контексте всего города, территория проектора и в целом прилегающие к ней территории обладают высоким потенциалом для развития.

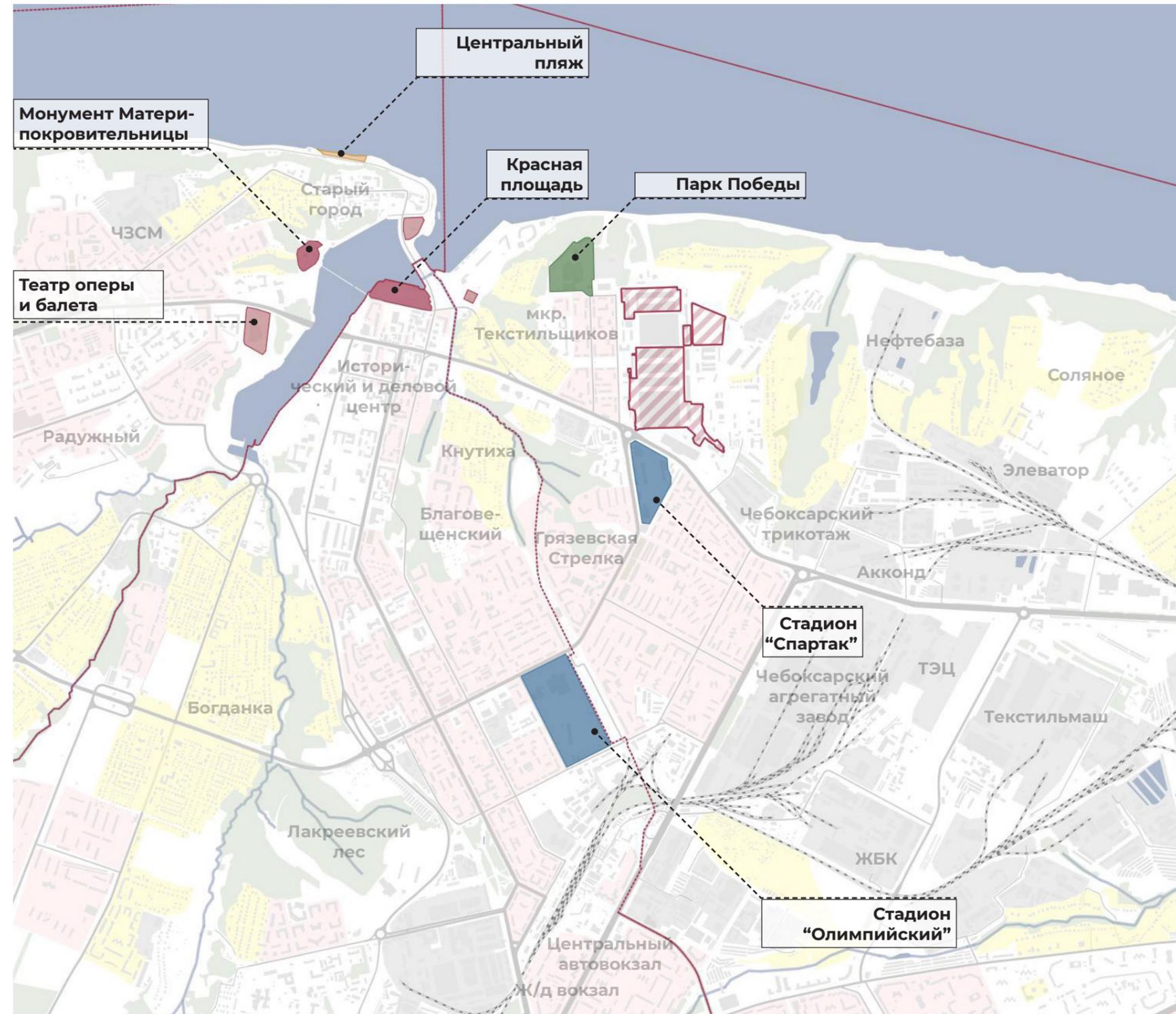


Количество этажей:



Ситуационный план

В контексте значимых городских объектов и территорий



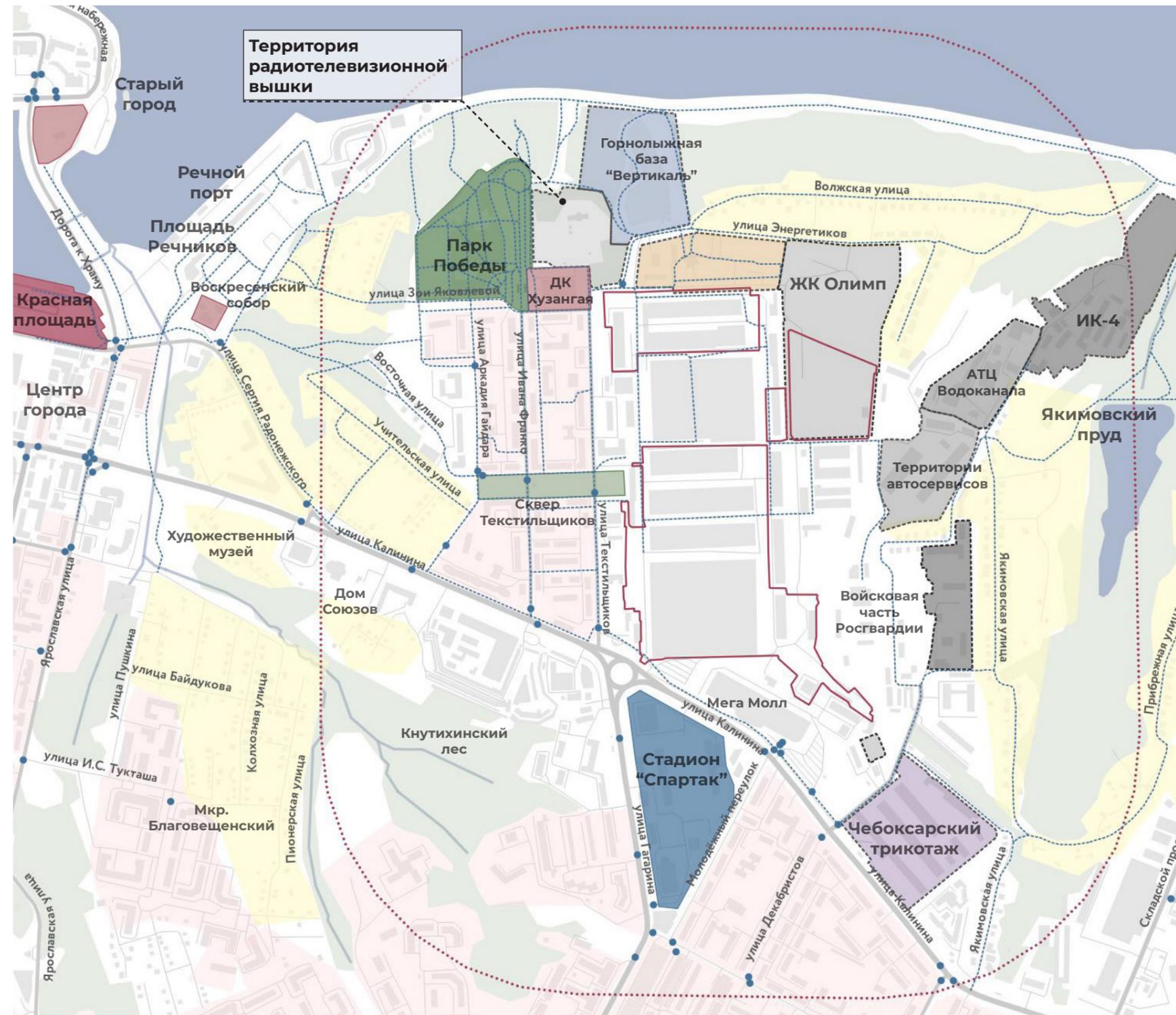
К западу от территории проектирования прилегает микрорайон Текстильщикова — район, построенный для работников ХБК в 50-60-е гг. XX в., застроенный 3-4 этажными домами.

Близ территории проектирования, преимущественно на западе от нее, расположены наиболее значимые городские объекты, в том числе формирующие центр города: Красная площадь, монумент Матери-Покровительницы, Театр оперы и балета, Парк Победы, а также исторический и деловой центр города.

- районы с индивидуальной жилой застройкой
- районы с многоквартирной жилой застройкой
- промышленно-коммунальные и складские территории
- территория проектирования

Ситуационный план

Границы территории рассмотрения



23.04 га общая площадь проектирования

Согласно параметрам среднеэтажной модели Стандарта комплексного развития территории, территория проектирования рассматривается в радиусе 600 м от ее границ. Помимо этого, в анализ частично включена центральная часть Чебоксар для определения степени взаимосвязи между территорией проектирования и центром города.

Помимо объектов, представляющих собой точки притяжения общегородского значения, территорию проектирования окружают также территории с ограниченным доступом, препятствующие формированию доступной, связанной городской среды. Наиболее проблемные с этой точки зрения территории сконцентрированы на востоке от границ проектирования.

В целом такая ситуация - результат того, что сама территория проектирования и участки на востоке от нее исторически представляли собой преимущественно производственные территории.

- районы с индивидуальной жилой застройкой
- районы с многоквартирной жилой застройкой
- промышленно-коммунальные и складские территории
- территория проектирования
- радиус пешеходной доступности (600 м)
- пешеходные связи
- пешеходные переходы

Функциональное зонирование

Фактическое использование территории



ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

- зона малоэтажных жилых домов
- зона среднеэтажной жилой застройки (3-5 этажей)
- зона многоэтажной жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

- зона административно-деловых и торговых объектов
- зона объектов образования (школ, детских садов)
- зона объектов спорта
- зона объектов здравоохранения
- зона объектов высшего образования
- зона религиозных объектов
- зона объектов культуры

ПРОМЫШЛЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ И СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ТРАНСПОРТА:

- промышленно-коммунальная зона
- зона складов
- зона транспортной инфраструктуры

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- зона объектов УФСИН
- зона кладбищ
- зона военных частей
- зона строек, нарушенные земли

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:

- зона скверов, парков, аллей
- зеленые зоны (леса)
- зона газонов, лугов
- зона пляжей

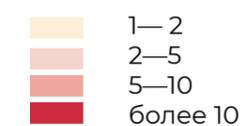
Этажность жилой застройки

1.1.1. Анализ положения территории в планировочной структуре города: относительно улично-дорожной сети, мест приложения труда, объектов образования и здравоохранения, торговли, услуг, досуга и отдыха



Территория вокруг бывшего ХБК застроена преимущественно среднеэтажными домами советского периода (2-4 этажные дома). К северу и востоку от территории расположены районы с индивидуальной жилой застройкой. Также присутствует и современная точечная застройка.

Количество этажей:



Центры притяжения

В совокупности



Территория проектирования расположена близко к заливу — главному городскому центру. Также из-за близости ТРЦ “Мега Молл” рядом формируется локальный городской центр. Следует также отметить концентрацию коммерческих объектов вдоль ул. Калинина, ул. Ивана Франко и ул. Текстильщиков. На самой территории бывшего ХБК в небольшом количестве присутствуют коммерческие объекты (здание бывшей ткацкой фабрики, Текстильщиков 8к16)

Центры притяжения

По функциям

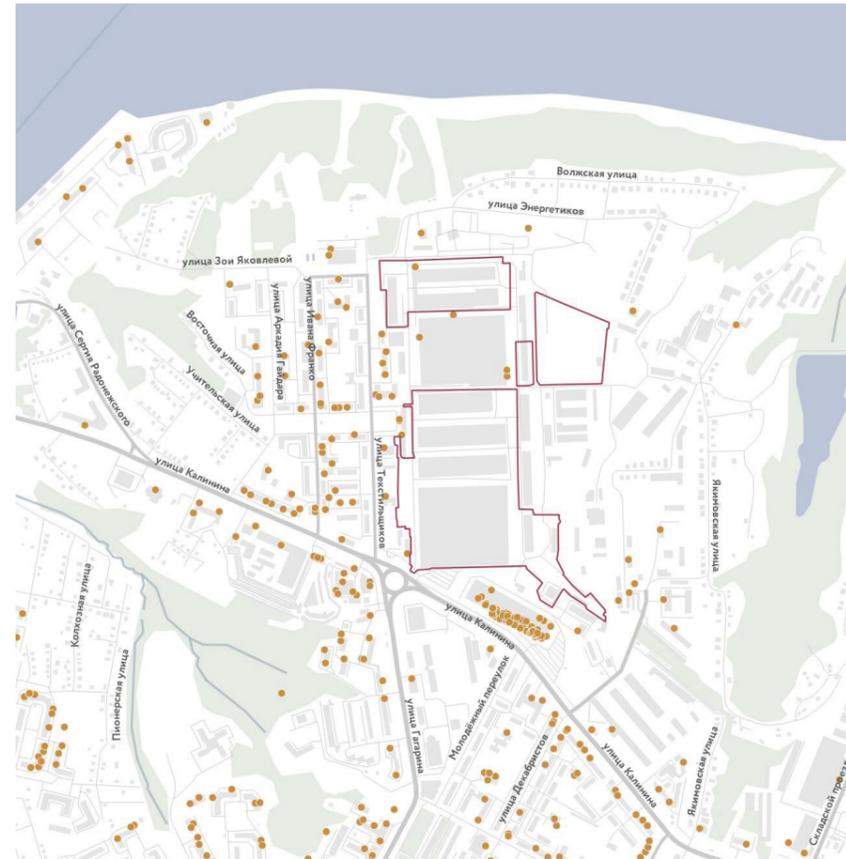
Объекты торговли



- продовольственные магазины
- непродовольственные магазины

В ТРЦ “Мега Молл” наблюдается концентрация как продовольственных, так и непродовольственных магазинов. Вдоль улиц Текстильщиков и ул. Франко расположены продовольственные сетевые магазины. К востоку от территории проектирования и частично вдоль ул. Калинина наблюдается концентрация строительных и автомагазинов. В корпусе ткацкой фабрики (не входит в границы территории проектирования) расположены оптовые магазины строительных товаров, магазины автозапчастей.

Сервисы и услуги



- сервисы и услуги

Преобладающий вид сервисов и услуг в мкр. Текстильщиков — парикмахерские, салоны красоты, стоматологии. Вдоль ул. Калинина расположены внутри корпуса ткацкой фабрики — сервисы и услуги, направленные на обслуживание автомобилей, строительные сервисы.

Объекты питания, отдых и досуг

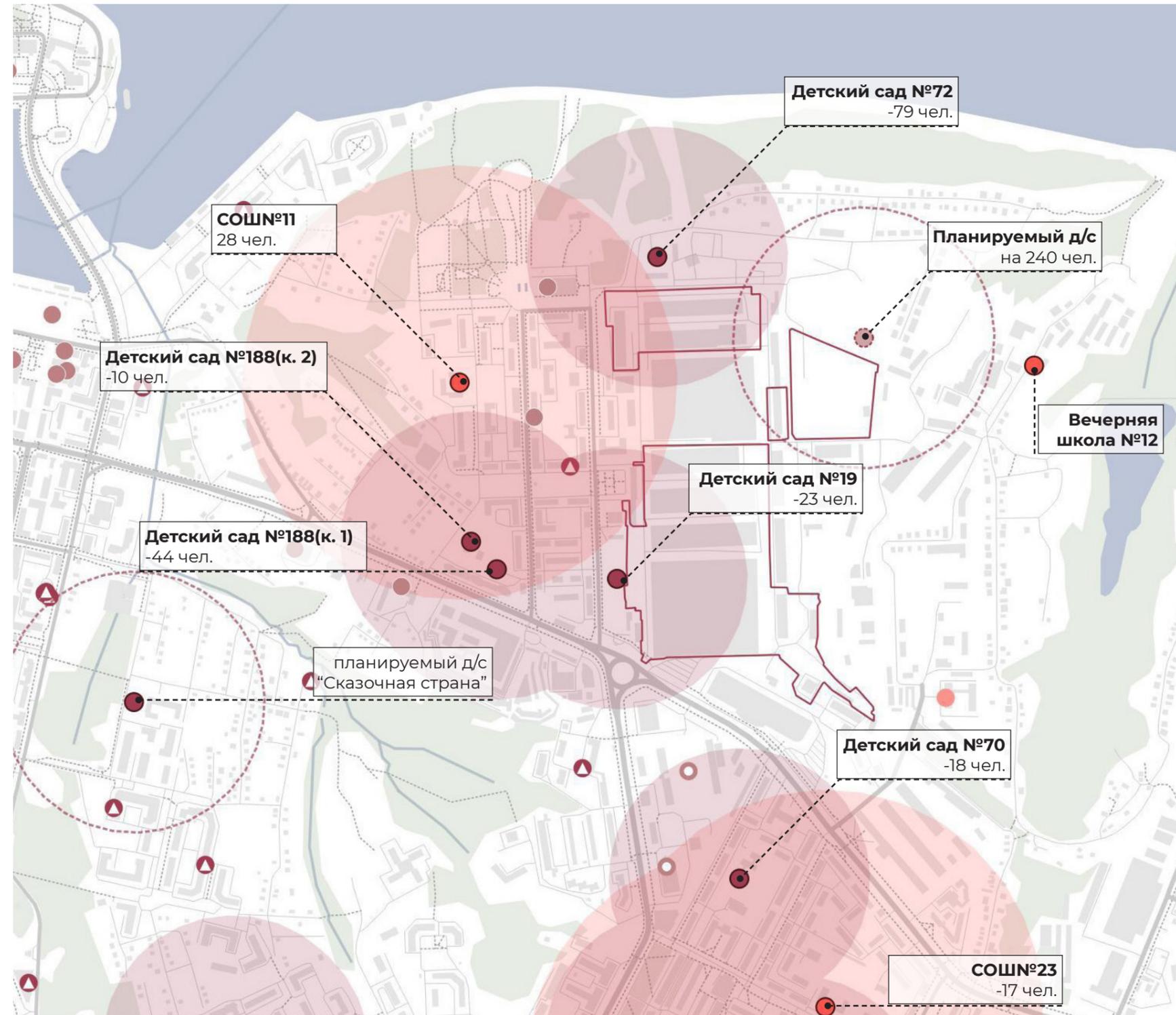


- объекты общественного питания
- объекты отдыха и досуга

Низкое разнообразие объектов общественного питания: ~75% составляют фаст-фуд и кофейни. Рестораны и кафе составляют около четверти всех объектов питания и расположены на набережной. Объекты отдыха и досуга представлены культурными объектами: ДК Хузангая, МАИленький театр.

Социальная инфраструктура

Объекты образования, здравоохранения и культурные объекты



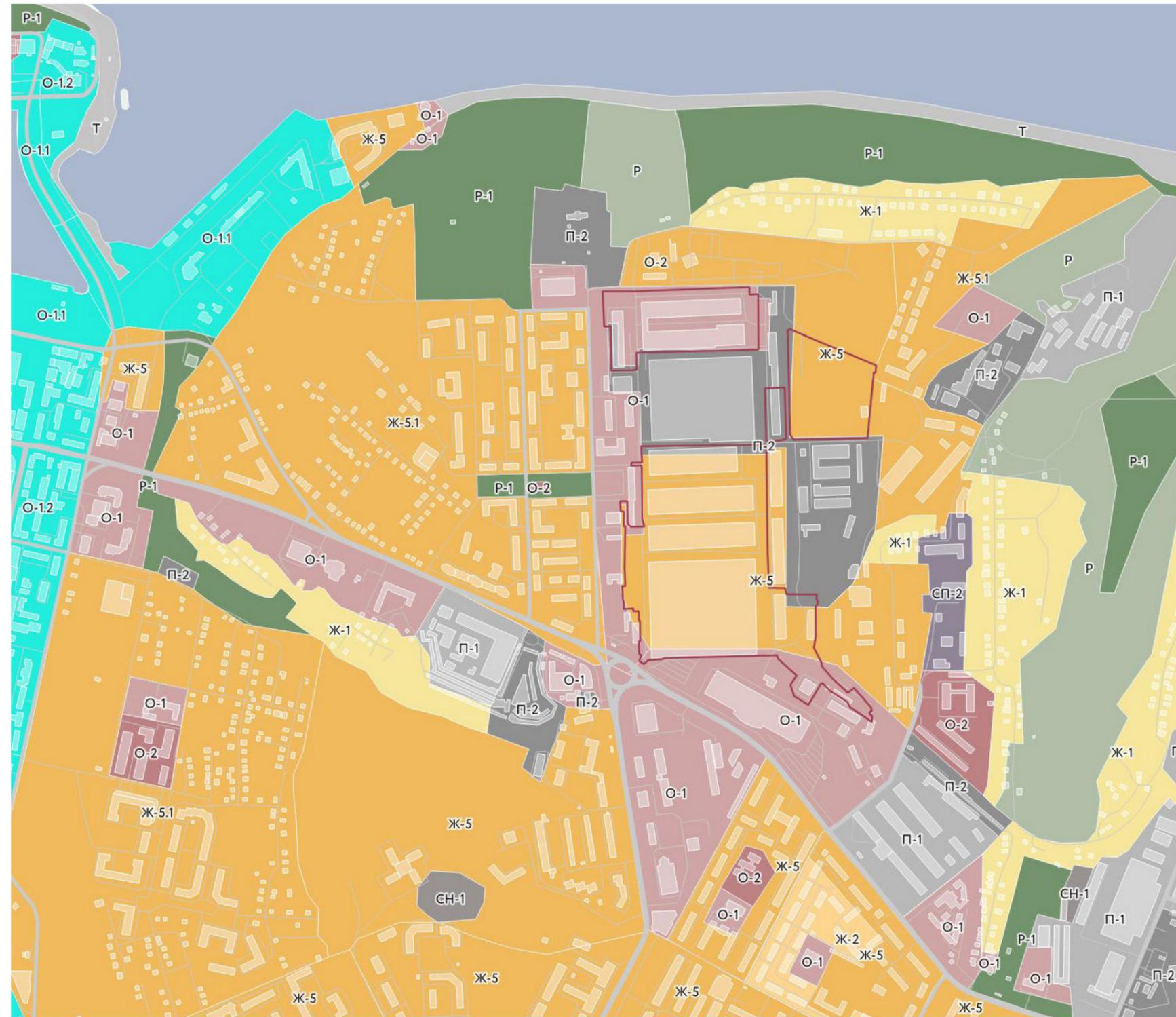
В границах рассмотрения (600 м от территории проектирования) расположены три школы — СОШ №11 в мкр. Текстильщиков, СОШ № 23, а также вечерняя №12 школа (радиус территориальной доступности не нормируется). Детские сады — 6 объектов (№19, 70, 72 188 к1, 188к2).

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, **радиусы территориальной доступности школ не покрывают территорию проектирования. На территории перспективной жилой застройки необходимо строительство общеобразовательного учреждения.**

- общеобразовательные учреждения
- дошкольные организации
- ▲ объекты здравоохранения
- спортивные объекты
- объекты культуры
- объекты среднего специального образования
- радиусы пешеходной доступности от школ (500 м)
- радиусы пешеходной доступности от детских садов (300 м)

Планировочные ограничения

Правила землепользования и застройки



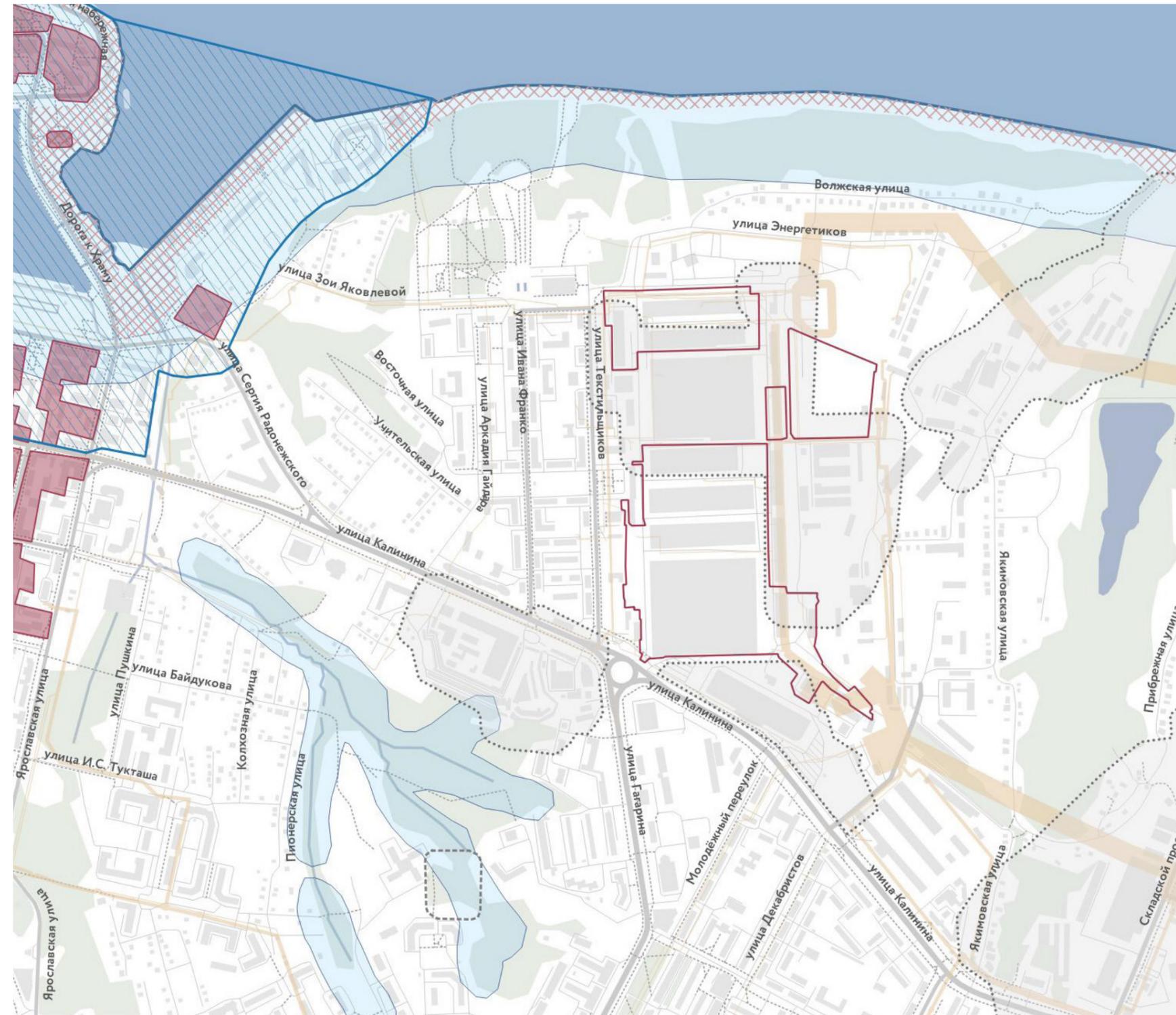
Правила землепользования и застройки территории Чебоксарского городского округа разработаны в 2015 г. АО “РосНИПИУрбанистики”

В границах территории проектирования действуют следующие правила землепользования и застройки:
О-1 — зона делового, общественного и коммерческого назначения;
П-2 — производственная зона;
Ж-5 — зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

- Ж-1
- Ж-2
- Ж-5
- Ж-5.1
- О-1
- О-2
- П-1
- П-2
- Р
- Р-1
- СН-1
- СН-2

Планировочные ограничения

Зоны с особыми условиями использования территории



В границах территории проектирования существует санитарно-защитная зона от здания ткацкой фабрики (50 м от границ земельного участка). Имеет рекомендательный характер, на данный момент решается вопрос об ее исключении. Помимо этого, в территорию проектирования входят охранные зоны от инженерных коммуникаций.

- охранные зоны инженерных коммуникаций
- водоохранная зона
- прибрежная защитная полоса
- санитарно-защитные зоны от производственных территорий
- санитарно-защитные зоны от мест захоронений
- паводковая зона
- охранная зона ОКН
- зона затопления отметки 68 м

Организация улично-дорожной сети



Территория обслуживается магистральной улицей общегородского значения – ул. Калинина. Улица обеспечивает связи центра Чебоксар, восточных пригородов и г. Новочебоксарска. На улице наблюдается высокий уровень загрузки. Кольцевые пересечения на узлах с ул. Гагарина, просп. Мира и проездом Машиностроителей работают на пределе пропускной способности, могут требоваться мероприятия по реконструкции узлов. Также на пределе пропускной способности работает пересечение с ул. Николаева.

Вся сеть к северу от ул. Калинина представляет собой относительно незагруженные улицы районного или местного значения.

- магистральная улица общегородского значения
- магистральная улица районного значения
- улица местного значения
- наиболее нагруженные узлы УДС

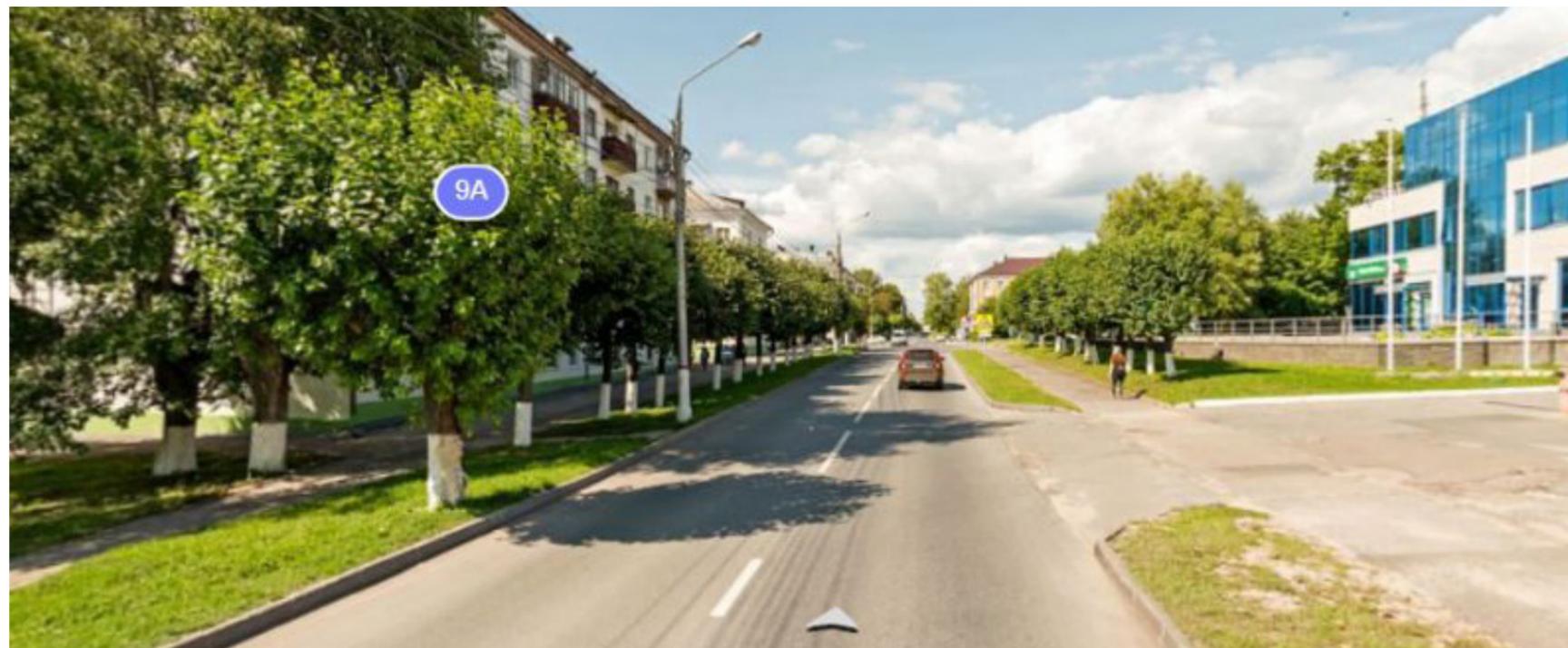
Организация улично-дорожной сети

Улицы, обеспечивающие доступ к территории проектирования



Ул. Энергетиков:

2-х полосная улица в ИЖС. Покрытие в неудовлетворительном состоянии. Пешеходный тротуар, пешеходные переходы отсутствуют. Интенсивность движения низкая. Парковочные места и карманы отсутствуют



Ул. Текстильщиков:

2-х полосная улица местного значения. Разделяет жилую и общественно-деловую зоны. Тротуар отделен от проезжей части зеленой полосой. Покрытие в удовлетворительном состоянии. Интенсивность движения средняя. Организованы пешеходные переходы, без светофоров. У мест приложения труда организованы парковочные места.



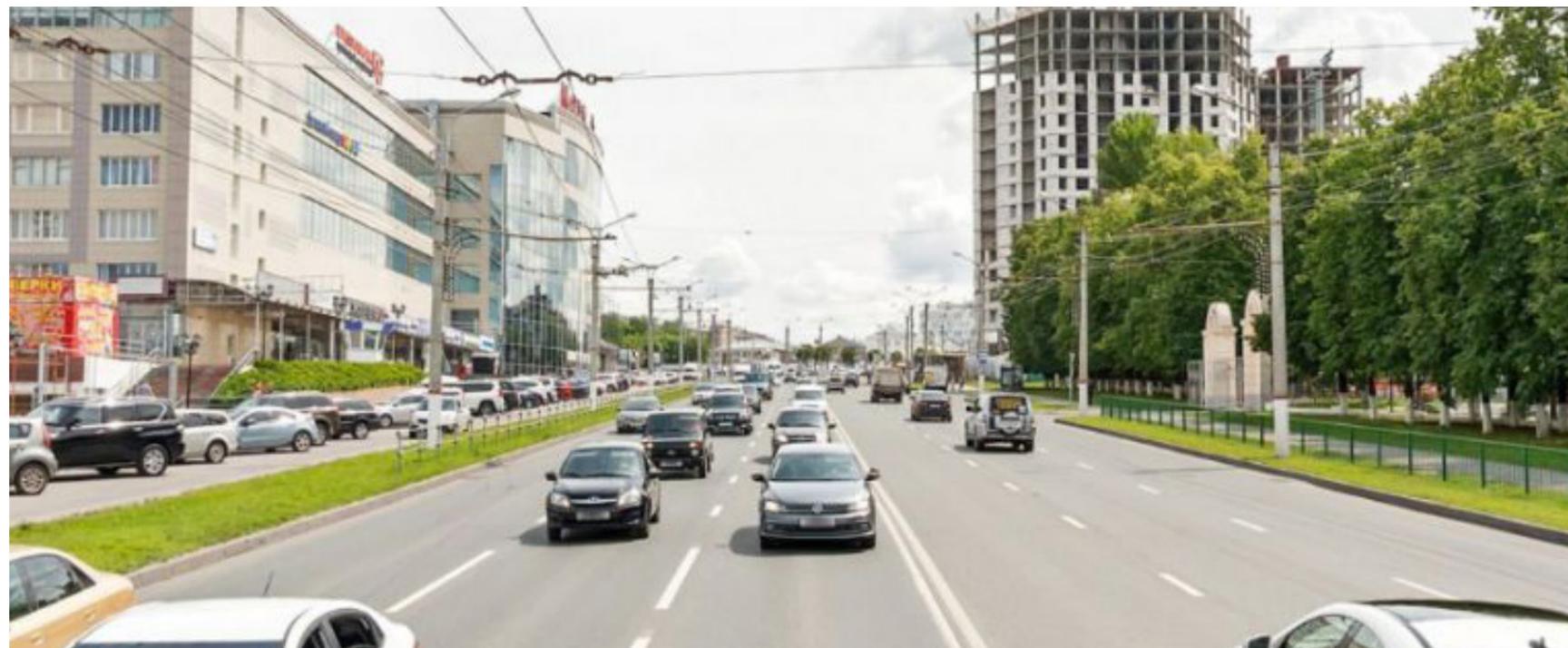
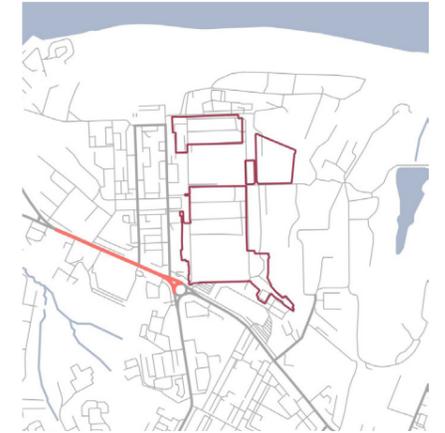
Организация улично-дорожной сети

Улицы, обеспечивающие доступ к территории проектирования



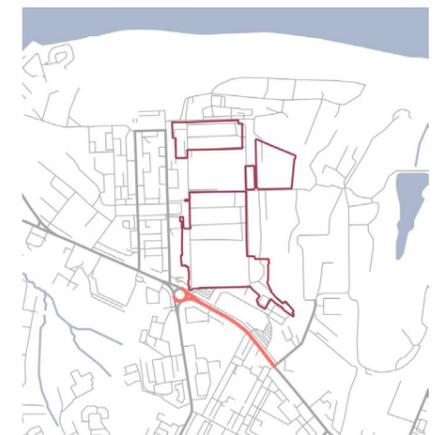
**Ул. Калинина :
восточная часть:**

6-ти полосная улица городского значения. Пешеходные тротуары отделены забором от проезжей части. Высокая интенсивность движения.



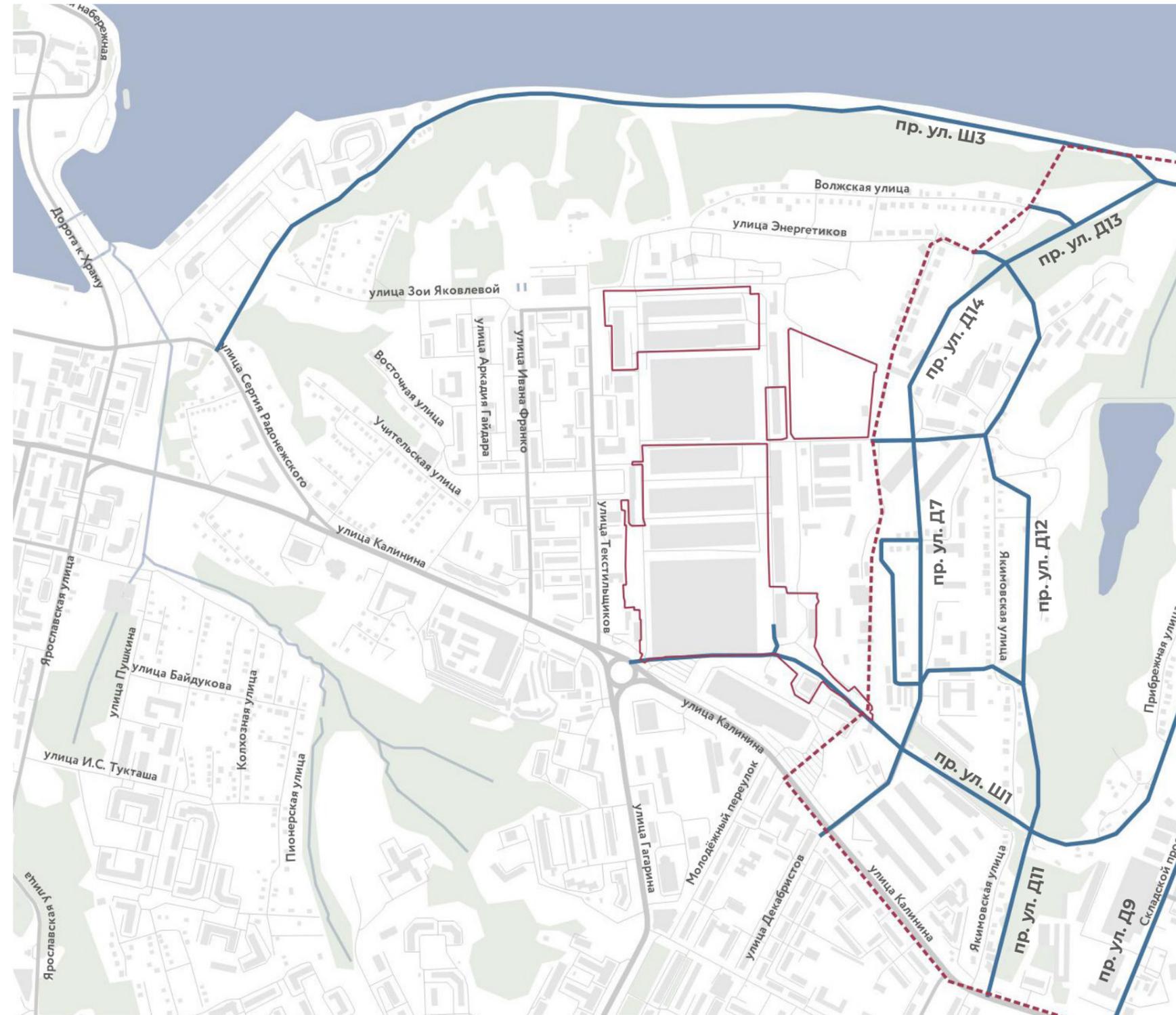
Ул. Калинина: западная часть

6-ти полосная улица местного значения. Дублер и парковка у Мега Молла. Высокая интенсивность движения



Организация улично-дорожной сети

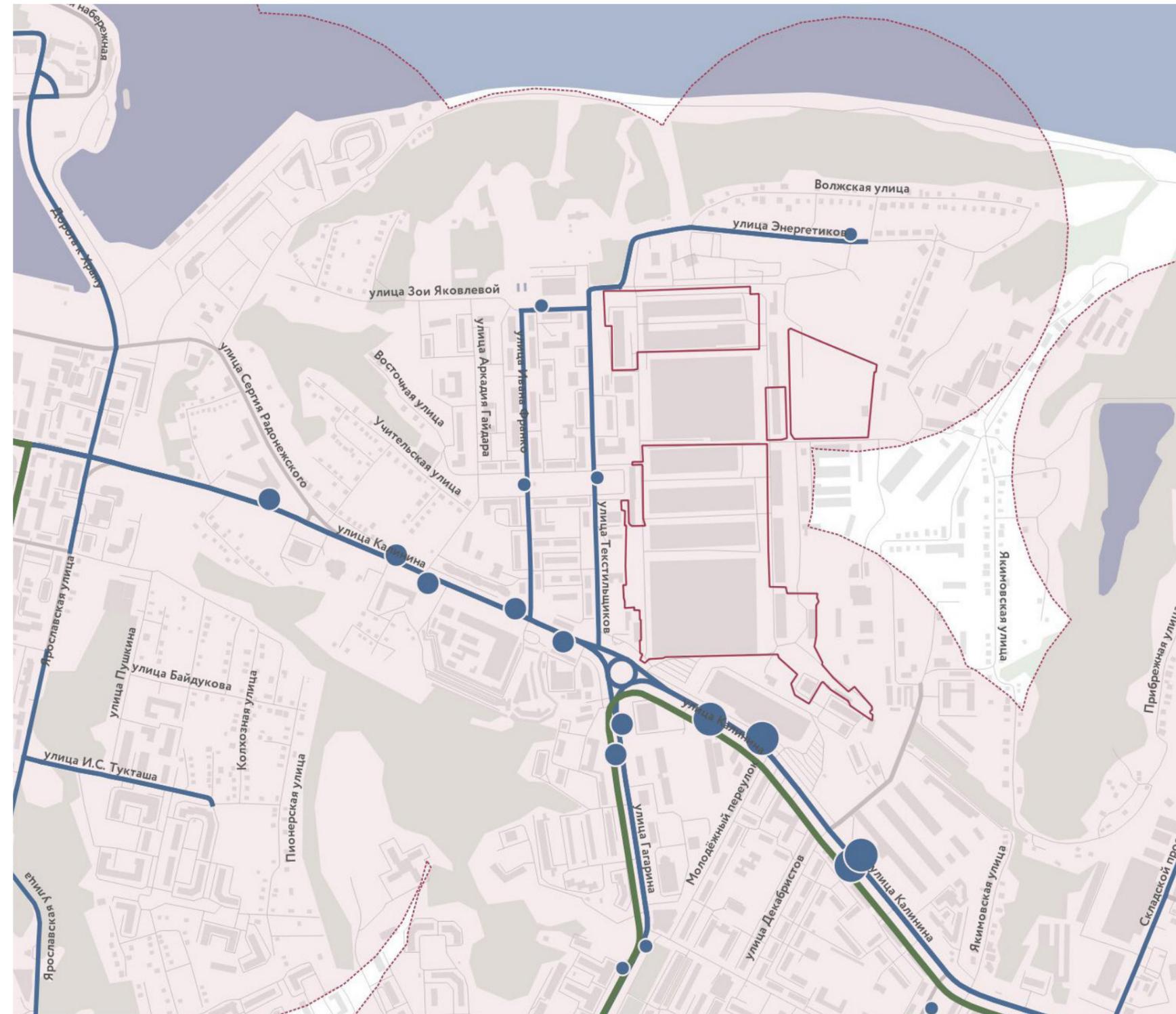
Перспективная организация УДС (по проектам планировки территории)



Проект планировки и межевания территории для размещения линейного объекта «Улично-дорожная сеть территории, ограниченной территорией жилого района «Новый город», Марпосадским шоссе, ул. Калинина, ул. Декабристов, территорией микрорайона «Мега Сити», территорией микрорайона «Алые паруса», набережной р. Волга г. Чебоксары
Утвержден 15.05.2019

— планируемые улицы по проекту планировки и межевания территории
- - - границы проекта планировки

Общественный транспорт



Территорию обслуживают остановочные пункты, расположенные на ул. Калинина, Юрия Гагарина, ул. Текстильщиков/Ивана Франко.

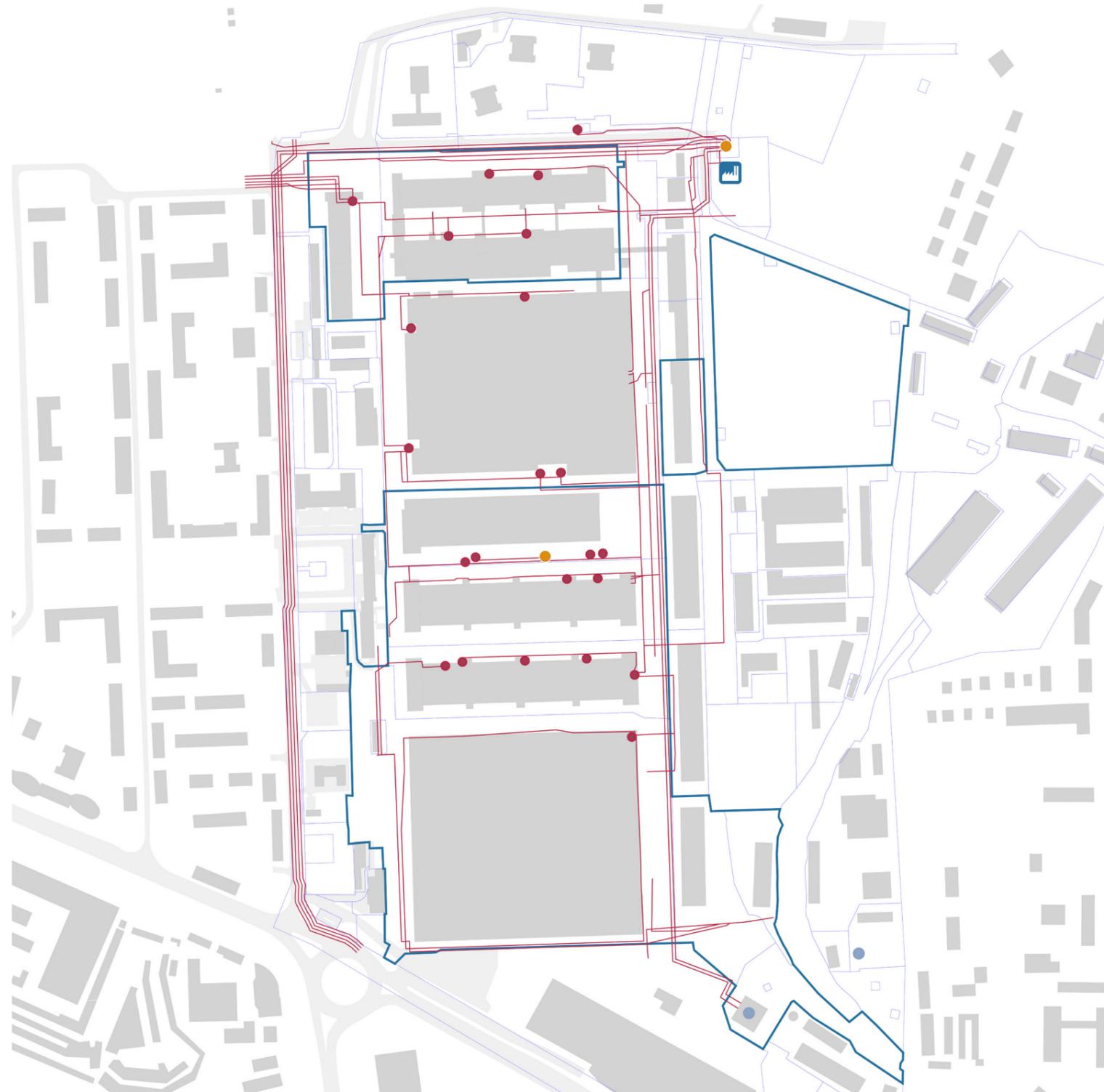
Основной поток общественного транспорта следует по магистральной улице общегородского значения — ул.Калинина. Здесь проходит более 90 единиц транспорта в пиковый час. Это требует особого внимания при планировании пешеходных подходов к проектируемой территории.

Единственный маршрут, полностью обеспечивающий территорию нормативными радиусами доступности — малопроизводительный маршрут №7, следующий по ул. Текстильщиков/Ивана Франко и ул. Энергетиков. После реализации проекта потребуется пересмотр решений по обеспечению территории общественным транспортом для удовлетворения спроса.

Количество единиц подвижного состава, следующего через остановку (в пиковый час):

-  от 1 до 20
-  от 20 до 60
-  более 60
-  Радиус доступности 500 м
-  маршруты автобусов и маршрутных такси
-  маршруты троллейбусов

Электроснабжение



На территории проектирования имеется достаточно развитая распределительная сеть электроснабжения: распределительные пункты 6-10/0,4 кВ, трансформаторные подстанции ТП 6-6/0,4 кВ, КЛ 6 кВ, КЛ 0,4 кВ. Источники электроснабжения территории – ТЭЦ-1 и ПС 110 кВ ГПП-2 ХБК.

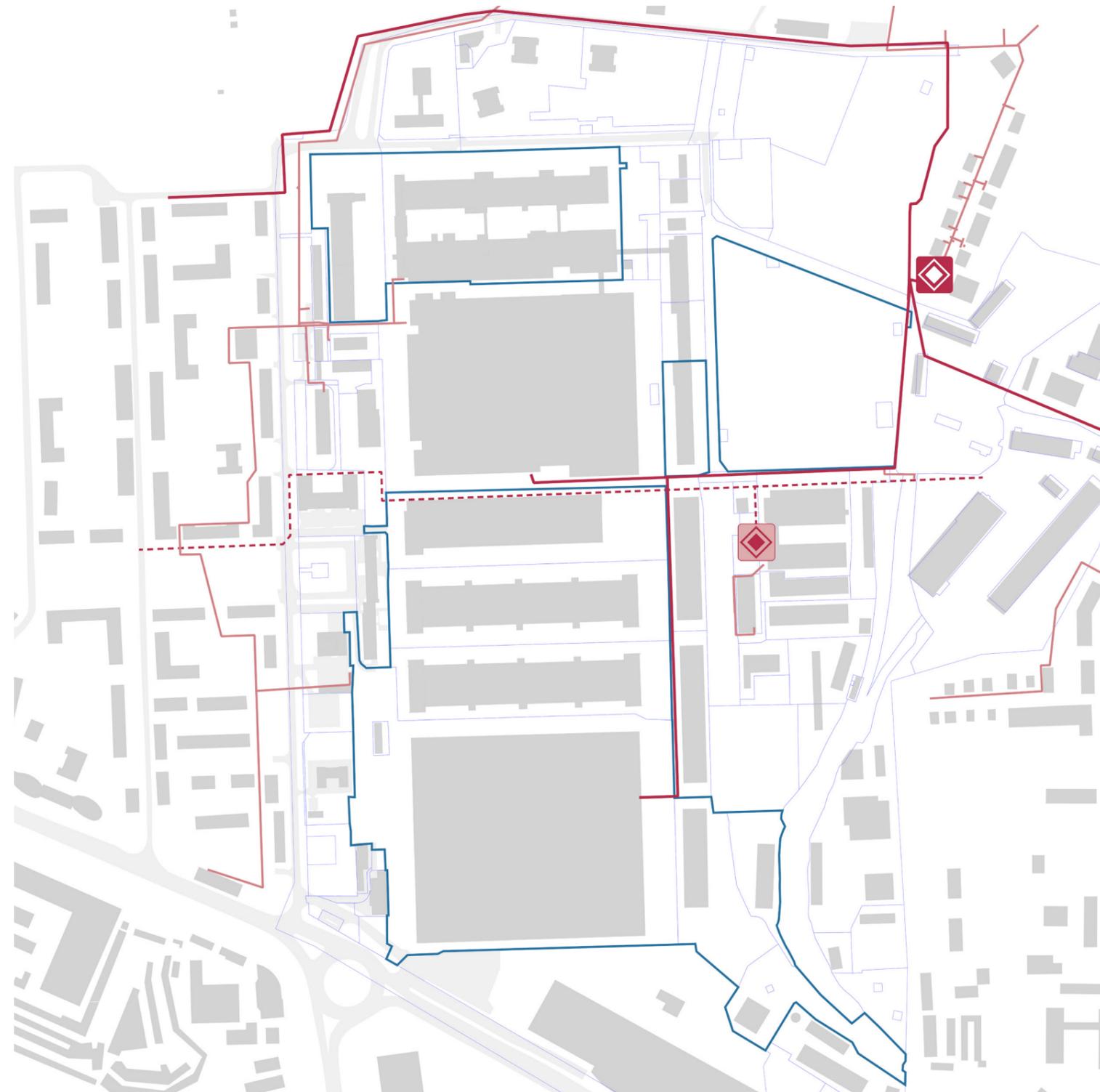
В юго-западном направлении от границ рассматриваемой территории расположены ПС 110 кВ ГПП-1 ХБК и ПС 110 кВ Стрелка, от которых не осуществляется электроснабжение объектов на территории проектирования.

Электрическая нагрузка территории проектирования составит ориентировочно 2,0 МВт (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

На территории проектирования расположены следующие источники электроснабжения: ТП-1, ТП-2, ТП-3, ТП-3Б, ТП-4, ТП-7, ТП-8, ТП-17, ТП-18, ТП-19, ТП-26, ТП-27, ТП-35, ТП-37, ТП-51, ТП-52, РП-39, и другие

-  ТЭЦ 1
-  ПС 110 кВ
-  РТП 6-10/0,4 кВ
-  ТП 6/0,4 кВ
-  КЛ 6 кВ

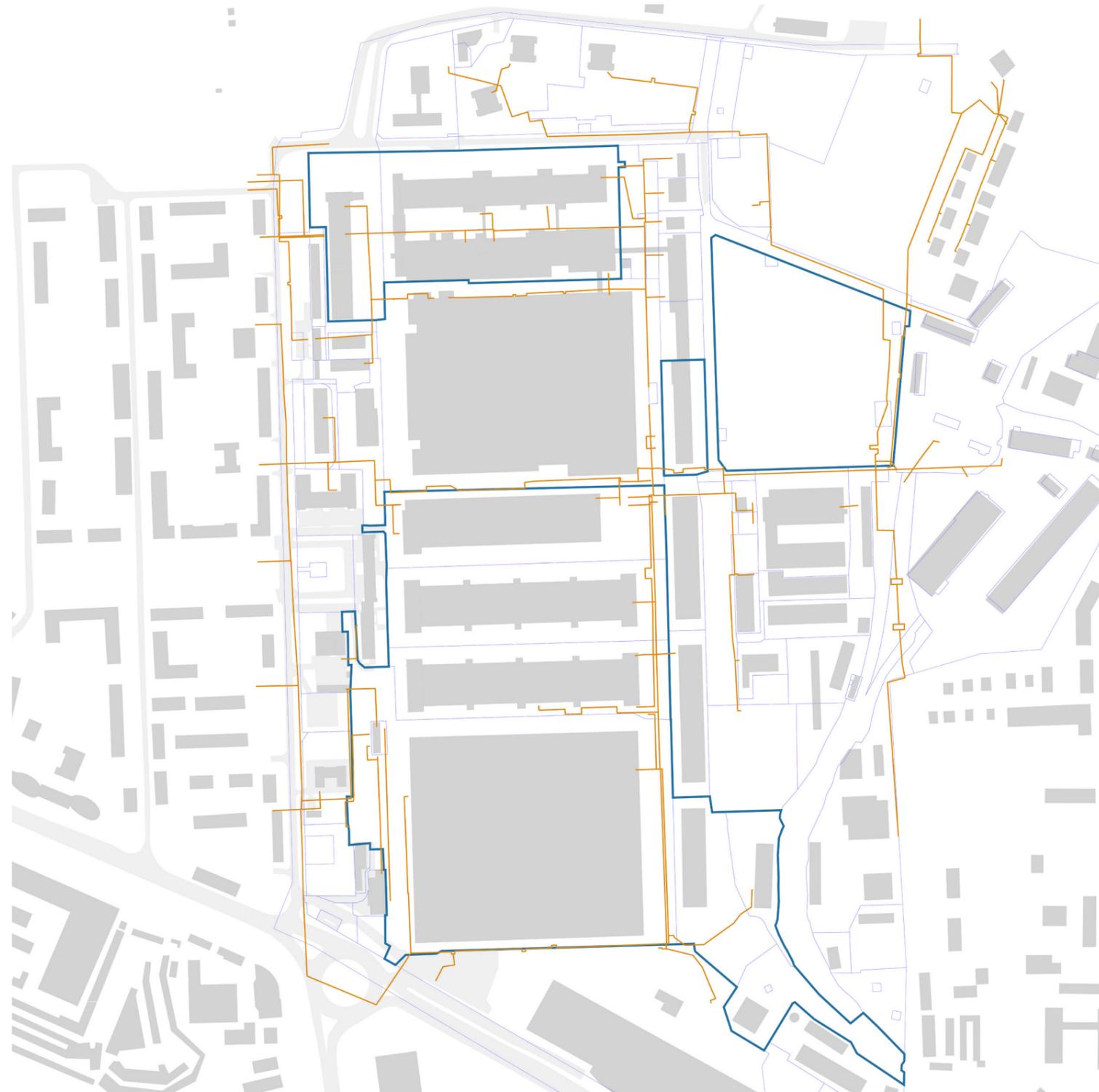
Газоснабжение



В настоящее время газифицирован северный участок рассматриваемой территории. По газопроводу низкого давления осуществляется газоснабжение школы с детским садом. Вдоль южной и восточной границ западного участка транзитом проходит газопровод низкого давления. На южных участках территории проектирования сети газоснабжения отсутствуют. На перспективу генеральным планом г. Чебоксары предусматривается строительство газопровода среднего давления, который будет проходить в центральной части территории проектирования. Расход природного газа на участках проектирования ориентировочно составит 1600 м³/час. Газоснабжение территории предусматривается для использования населением в целях пищевого приготовления, а также источниками теплоснабжения в качестве топлива.

-  Газораспределительный пункт (ГРП)
-  Строительство ГРП
-  Газопровод среднего давления
-  Строительство газопровода среднего давления
-  Газопровод низкого давления

Теплоснабжение



Участки проектирования находится в зоне действия централизованного источника теплоснабжения – Чебоксарской ТЭЦ-2. На рассматриваемой территории имеются существующие тепловые сети, от которых осуществляется теплоснабжение существующей застройки (школы и детского сада) и других объектов вне территории проектирования.

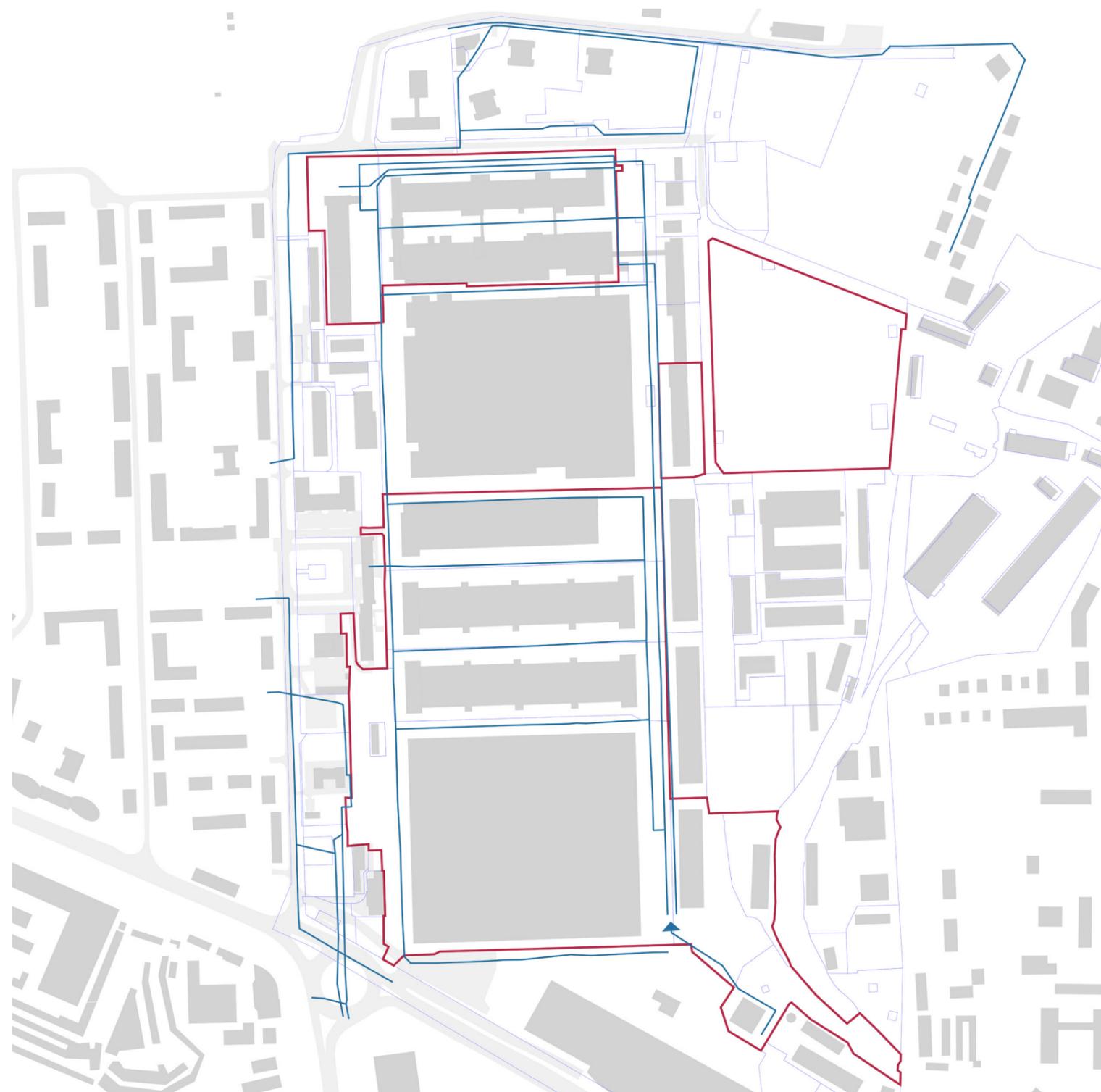
Тепловая нагрузка территории проектирования составит ориентировочно 10,0 Гкал/час (11,8 МВт) в соответствии с СП 124.13330.2012. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 (таблица В.1 приложение В).

Теплоснабжение территории проектирования рассматривается по двум вариантам:

Вариант 1. От действующего централизованного источника теплоснабжения по существующим тепловым сетям с переключкой ее некоторых участков. Учитывая дефицит располагаемой тепловой мощности на Чебоксарской ТЭЦ-2, возможность подключения к данному источнику подлежит уточнению. Вариант 2. Строительство газовых блочно-модульных котельных, размещаемых в кварталах новой застройки.

— Тепловые сети

Водоснабжение



На территории проектирования существует развитая сеть сетей как хозяйственно-питьевого, так и технического водоснабжения, ранее использовавшаяся для обеспечения нужд хлопчатобумажного комбината.

Диаметр сетей 150-400 мм.

Магистральные и распределительные сети водоснабжения подключены к централизованной системе водоснабжения города. Подача воды отсутствует.

Сети характеризуются высокой степенью износа (данные будут уточнены)..

Ориентировочный проектный расход на нужды хозяйственно-питьевого водоснабжения для территории проектирования составит 1728 м³/сут.

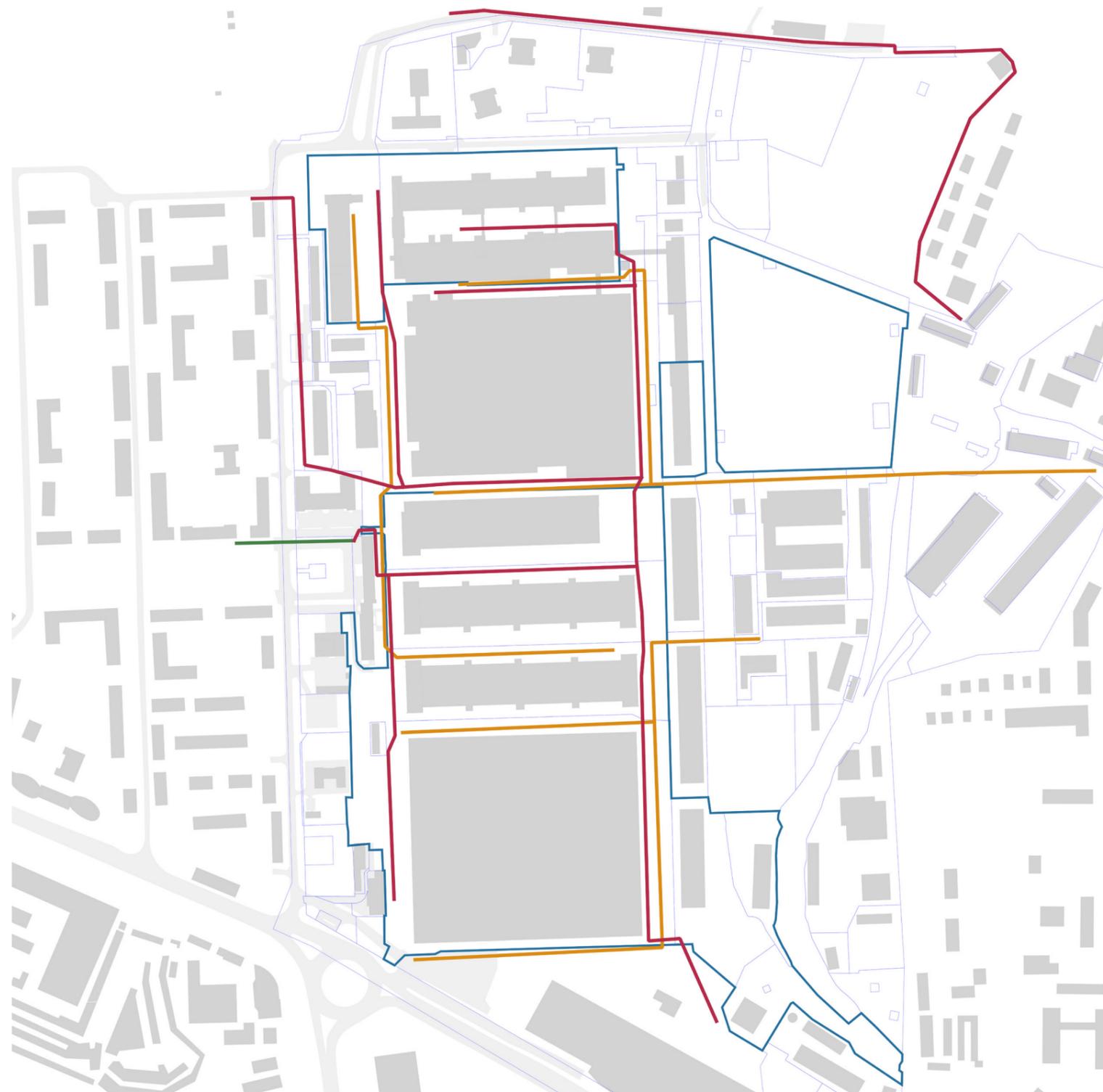
Для обеспечения планируемой застройки хозяйственно-питьевым водоснабжением возможно (по согласованию с ресурсоснабжающими организациями) использование участков сетей с учетом их реконструкции.

Также необходим демонтаж части сетей и строительство новых участков для обеспечения новой и реконструируемой застройки.

Подача воды предварительно рассматривается из централизованной системы водоснабжения города Чебоксары. Для обеспечения надежного водоснабжения МКР Алые паруса и возможности подключения новых объектов, выполнено строительство внеплощадочного кольцевого водопровода $D=300$ мм МКР 3 Центральной части города (МКР «Воскресенский») от водовода $D=800$ мм, проходящего в районе Калининского моста, через МКР 3 и кольцевания с водоводом $D=500$ мм, проходящим по ул. Текстильщиков. Ориентировочная протяжённость 2,2 км. А также осуществлена перекладка участка водовода $D=500$ мм $L=0,1$ км на переходе через овраг от ул. Чапаева, 2 до ул. Энгельса, 1 для обеспечения надежности функционирования водовода $D=500$ мм, обеспечивающим водоснабжение площадки бывшего хлопчатобумажного комбината. Сети по улице Текстильщиков оборудованы датчиками давления.

— Водопроводные сети

Водоотведение



На территории проектирования существует развитая сеть хозяйственно-бытовой, производственной и ливневой канализации, ранее использовавшаяся для обеспечения нужд хлопчатобумажного комбината. При этом для производственных стоков отдельная система канализования со своей системой очистки не предусматривалась.

Диаметр коллекторов хозяйственно-бытовой канализации 150-600 мм. Диаметр коллекторов ливневой канализации 200-1100 мм.

Система канализования преимущественно раздельная, на отдельных участках предусматривалось объединение ливневых и хозяйственно-бытовых коллекторов.

Территория подключена к централизованной системе хозяйственно-бытовой и ливневой канализации города.

Хозяйственно-бытовые стоки поступали на КНС №5, 1970 года постройки. Мощность проектная - 100 тыс. м³/сут, мощность фактическая - 25 тыс. м³/сут.

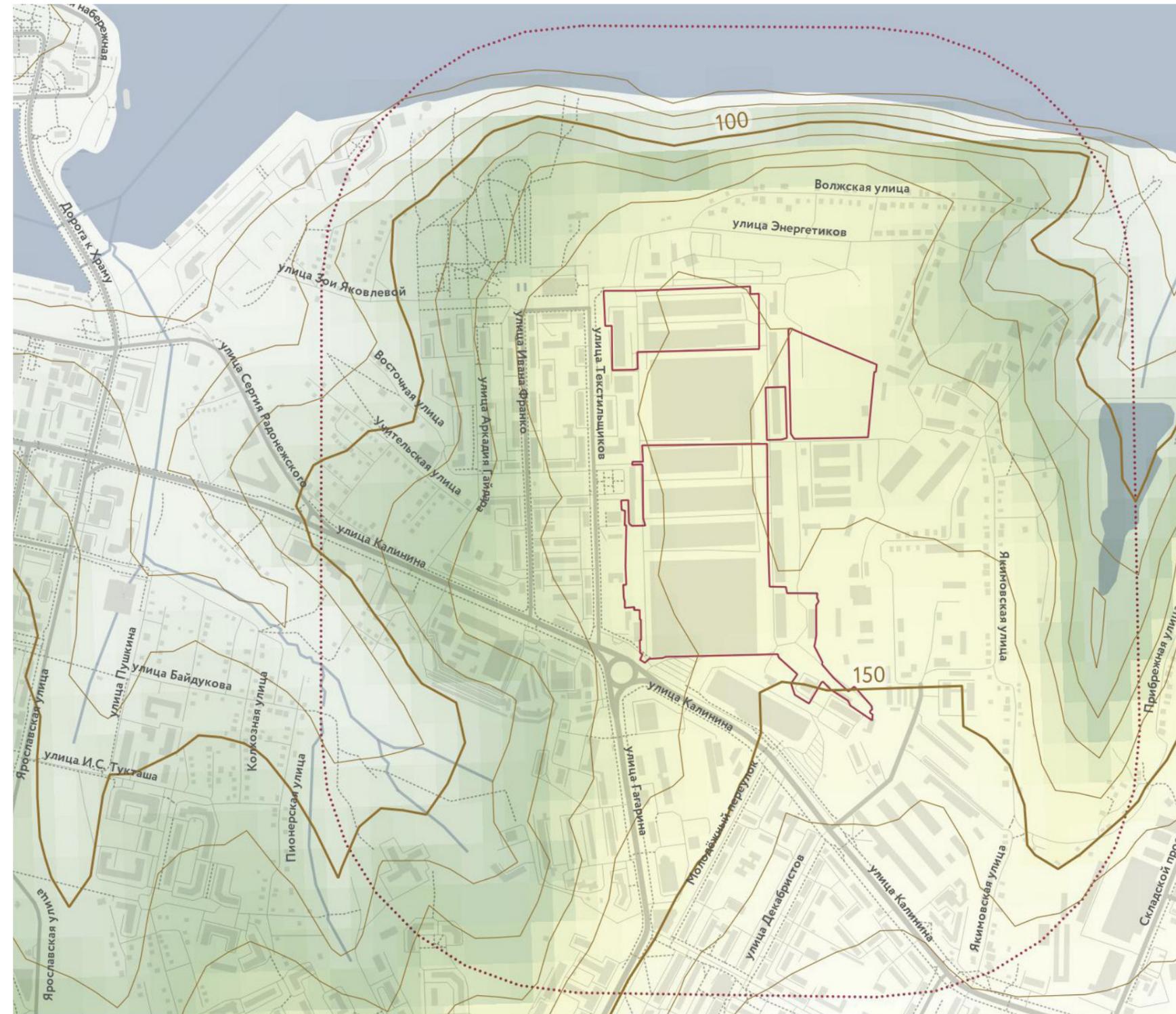
Ориентировочный проектный расход сточных вод в систему хозяйственно-бытовой канализации для территории проектирования составит 1126 м³/сут. Для обеспечения отвода сточных вод планируемой застройки возможно (по согласованию с ресурсоснабжающими организациями) использование участков существующих сетей с учетом их реконструкции.

Для части сетей, не задействованных в отведении сточных и ливневых вод от проектируемой застройки необходим демонтаж. Также для южной части территории потребуется строительство новых участков канализационных сетей.

-  Канализация ливневая
-  Канализация самотечная
-  Канализация напорная

Природные особенности территории

Рельеф и геоморфологические особенности территории

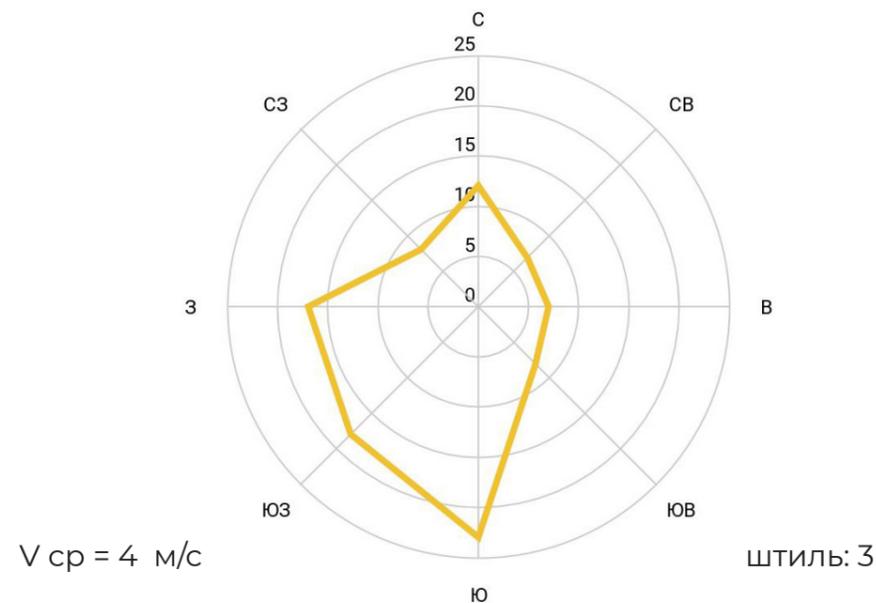


Территория проектирования представляет собой субгоризонтальную, техногенно-выровненную поверхность со сведенной растительностью. Расположена на склоне водораздела, созданном комплексом склоновых процессов ранне-позднечетвертичного и современного возрастов в сочетании с оползневыми. Крутизна склона в районе Парка Победы составляет около 20°. Высота над уровнем моря — 140 м. Преобладающий тип почвы: светло-серые лесные почвы. Территория сложена делювиально-солифлюкционные отложениями и суглинками в сочетании с аллювиальными отложениями пойменных террас: пески, суглинки, гравий, глины.

Природные особенности территории

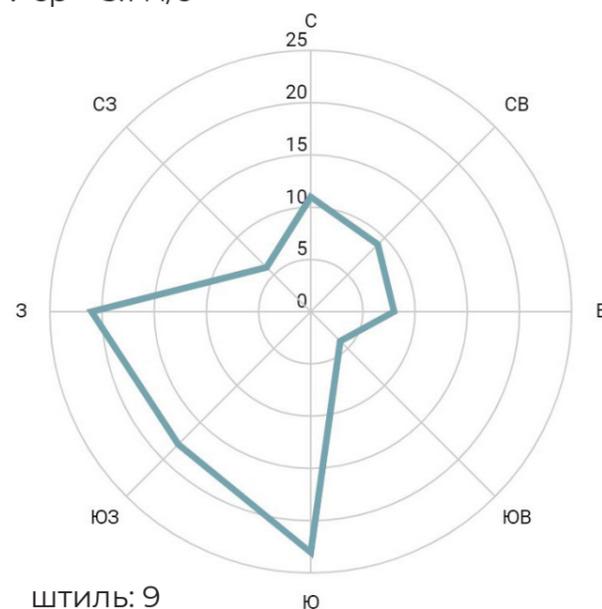
Микроклимат и преобладающие направления ветров

Повторяемость различных направлений ветра в %, год:



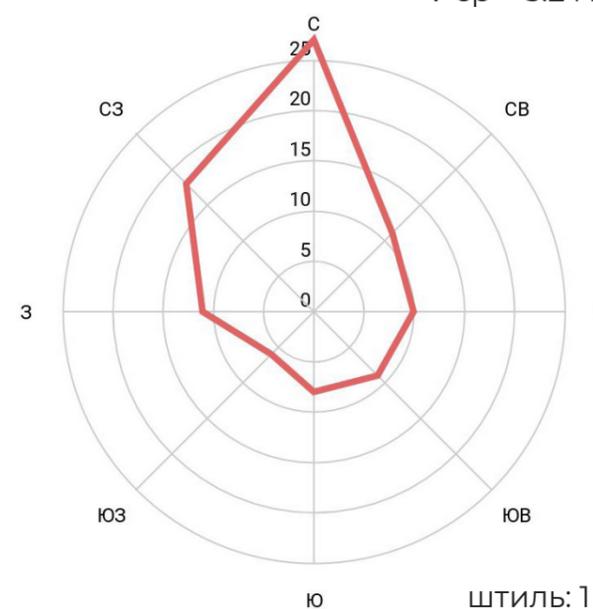
Январь

$V_{cp} = 3.1 \text{ м/с}$



Июль

$V_{cp} = 3.2 \text{ м/с}$



Территория Чувашской Республики относится к II климатическому району. Климат умеренно континентальный, формируется под воздействием холодных арктических и влажных атлантических воздушных масс.

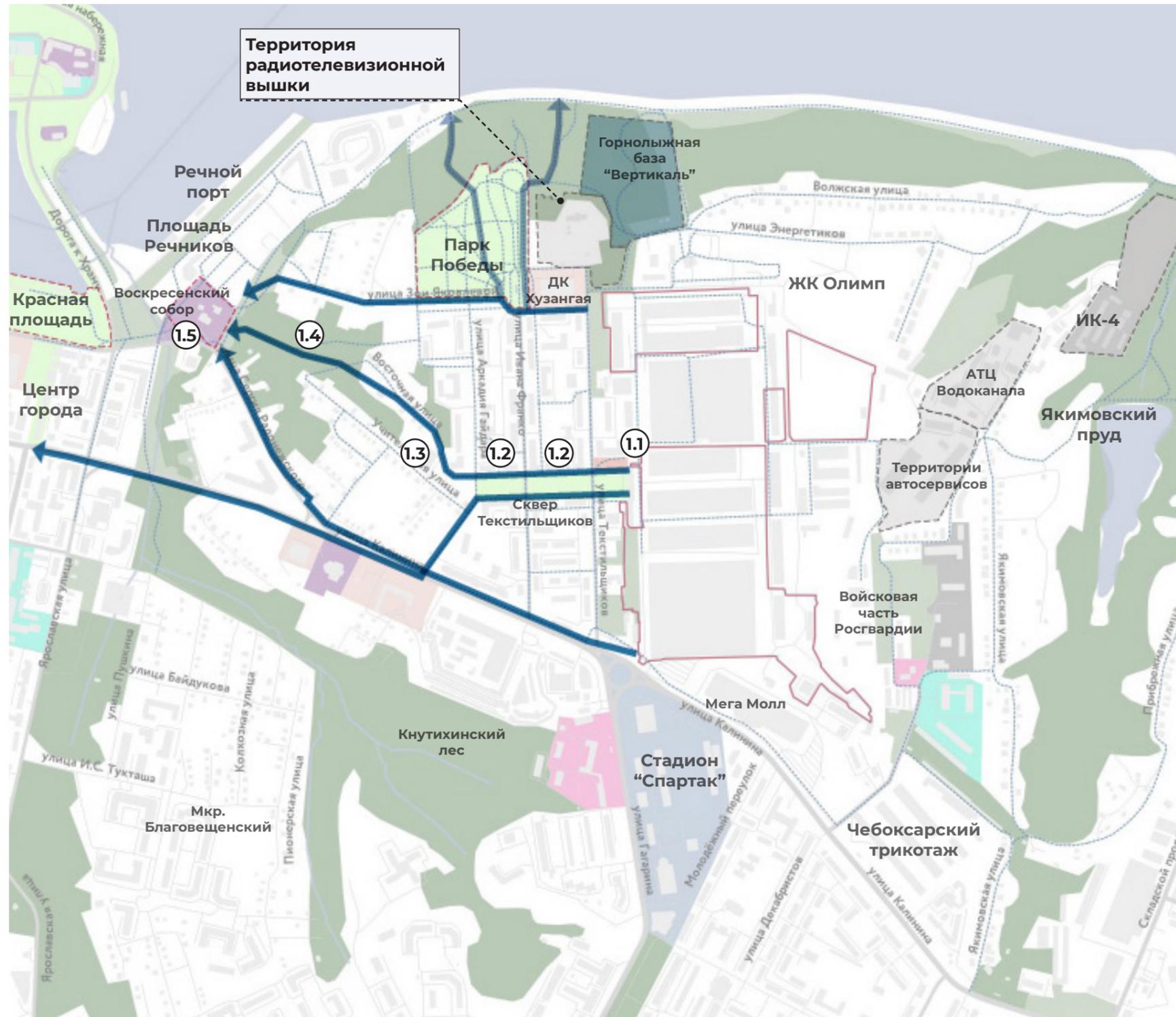
Преобладающие направления ветра— южный (23%), юго-западный(18%) и западный (17%). Преобладающий ветер зимой — южный (23%), летом — северный (27%).

Территория проектирования относится к склоновому типу местности, расположена в непосредственной близости от Волги. **Следовательно, здесь наблюдается бризовая циркуляция (днем воздушные массы направлены с воды на сушу, ночью — с суши на воду).**

Расположение территории внутри городской застройки оказывает влияние на микроклимат территории: здесь несколько теплее, чем на окраинах города. Южный и юго-западный ветра выносят тепло от города в его северную и северо-восточную часть.

Ландшафтно-визуальный анализ

Пешеходные связи на запад в направлении городского центра (Красной площади)

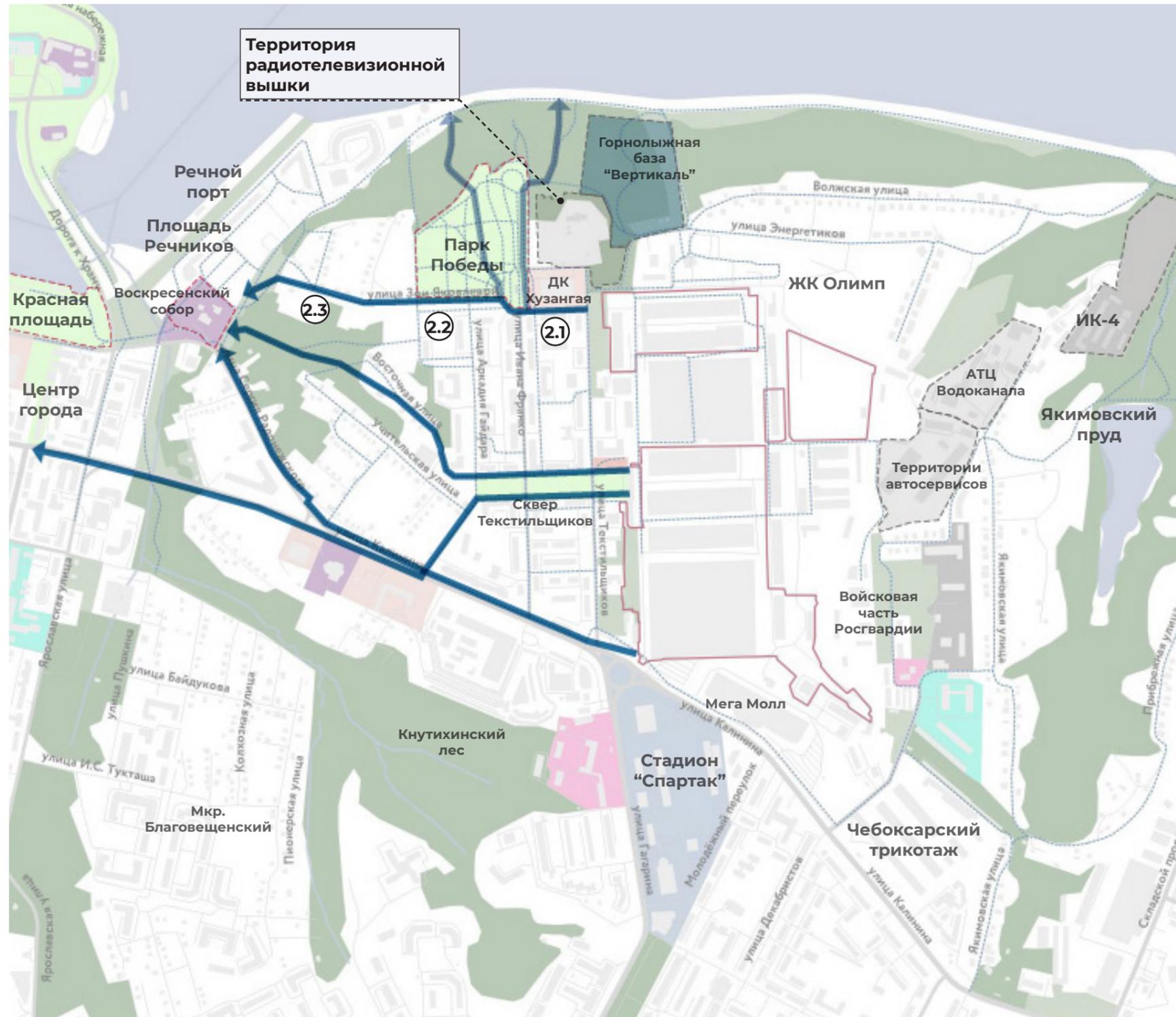


1. Кратчайший путь от района текстильщиков до центра города. Начинается от главного входа на производственную территорию (1.1). Пролегалает через сквер текстильщиков (1.2), далее - по улице Восточная (1.3) по улице расположена индивидуальная жилая застройка). Далее - по неорганизованной тропе вдоль слесарного оврага (1.4). Тропа выходит к территории Воскресенской церкви.(1.5)

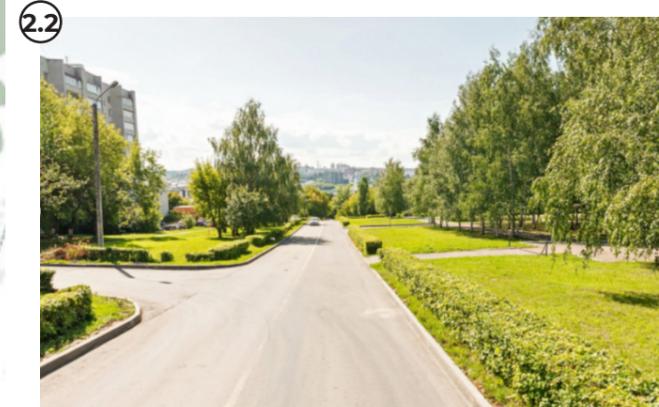


Ландшафтно-визуальный анализ

Пешеходные связи на запад в направлении городского центра (Красной площади)

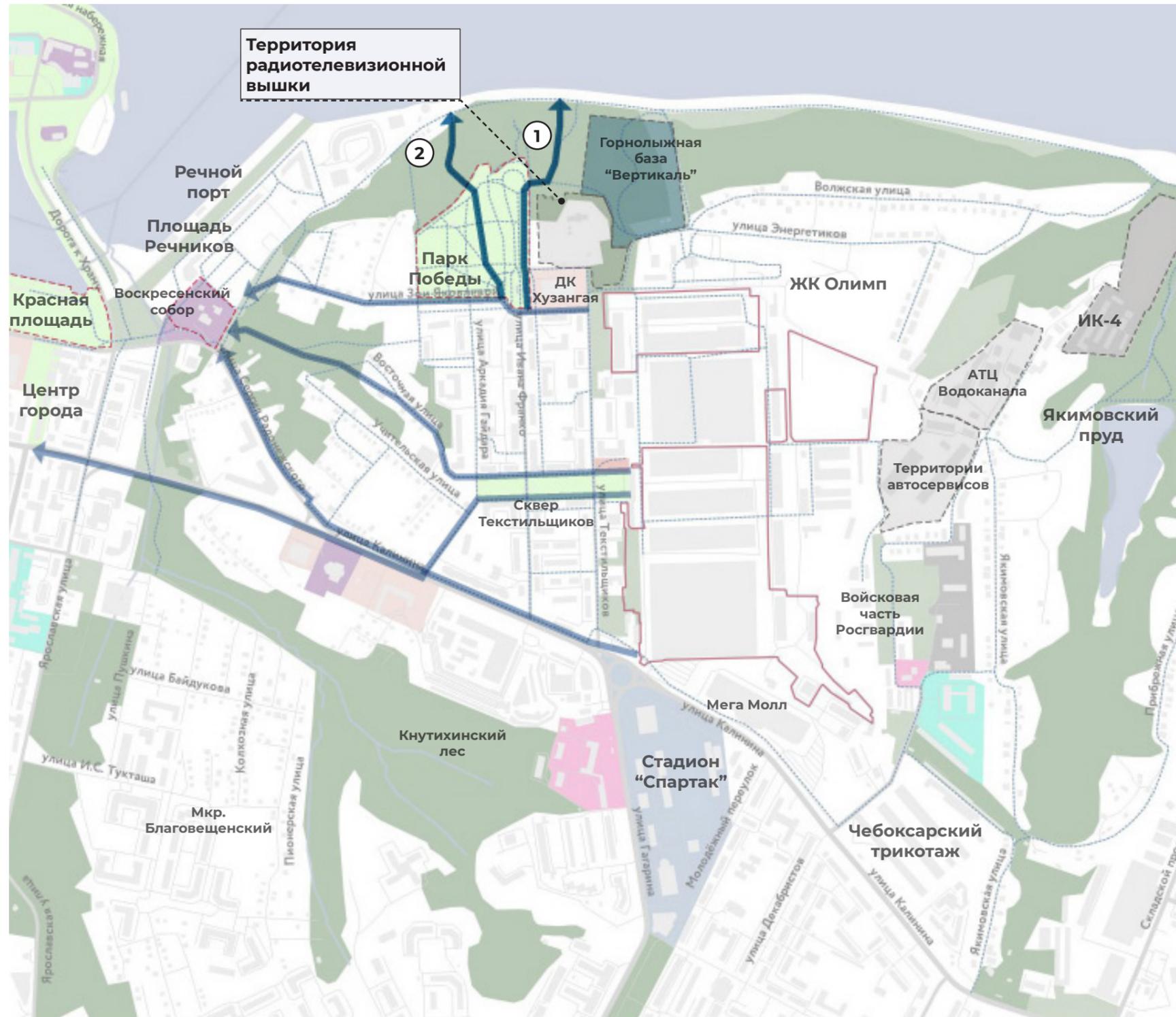


2. Кратчайший путь от ДК им. Хузангая до городского центра. Начинается от ДК им. Хузангая (2.1). Пролегает по улице Зои Яковлевой (2.2). Далее - по неорганизованной тропе (2.3). Тропа выходит к территории Воскресенской церкви (2.4).



Ландшафтно-визуальный анализ

Пешеходные связи на север в направлении Казанской набережной



1. Организованная тропа от ДК (1) через Парк Победы (2), далее - по лестничному спуску к набережной (1.3).

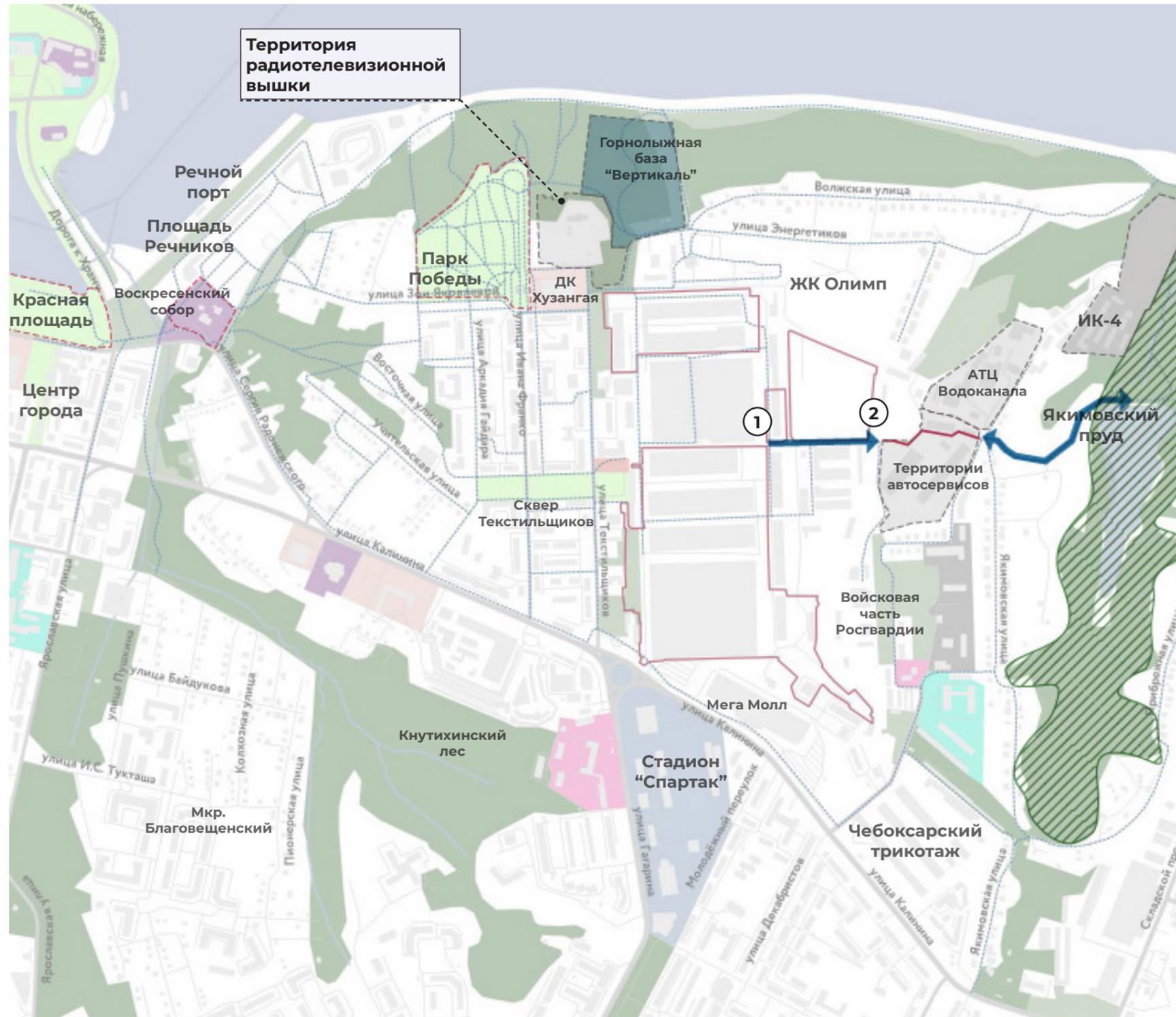


2. Путь от ДК (1) через Парк Победы (2) и неорганизованную тропу по лесу по лыжному спуску (2.3).



Ландшафтно-визуальный анализ

Пешеходные связи на восток в направлении оврага



Фактически единственным выход с территории хлопчатобумажного комбината (1).

Участок проезда от территории комбината в направлении оврага проходит через территорию автосервиса, которая в настоящий момент огорожена, выезд упирается в ворота огороженной территории (2). Таким образом, пути выезда/выхода с территории в восточном направлении отсутствуют.



Ландшафтно-визуальный анализ

Характерные визуальные раскрытия



1. Видовая площадка в Парке Победы



2. Видовое раскрытие у лыжного спуска



3. Видовое раскрытие в ИЖС



5. Видовое раскрытие на овраг

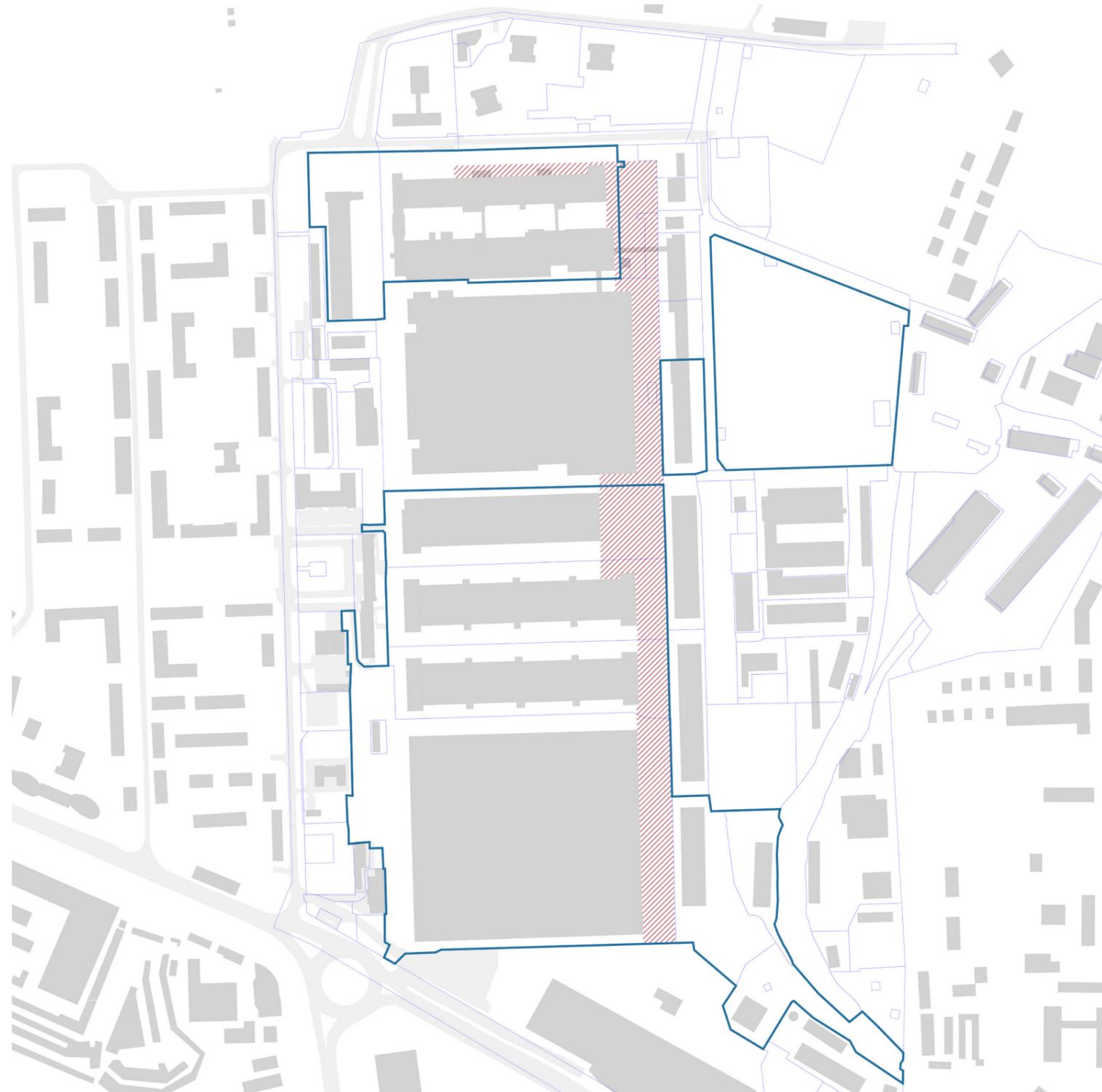


4. Визуальная ось сквера Текстильщиков, завершающаяся видом на главное здание фабрики



Ландшафтно-визуальный анализ

Визуальные препятствия на территории проектирования

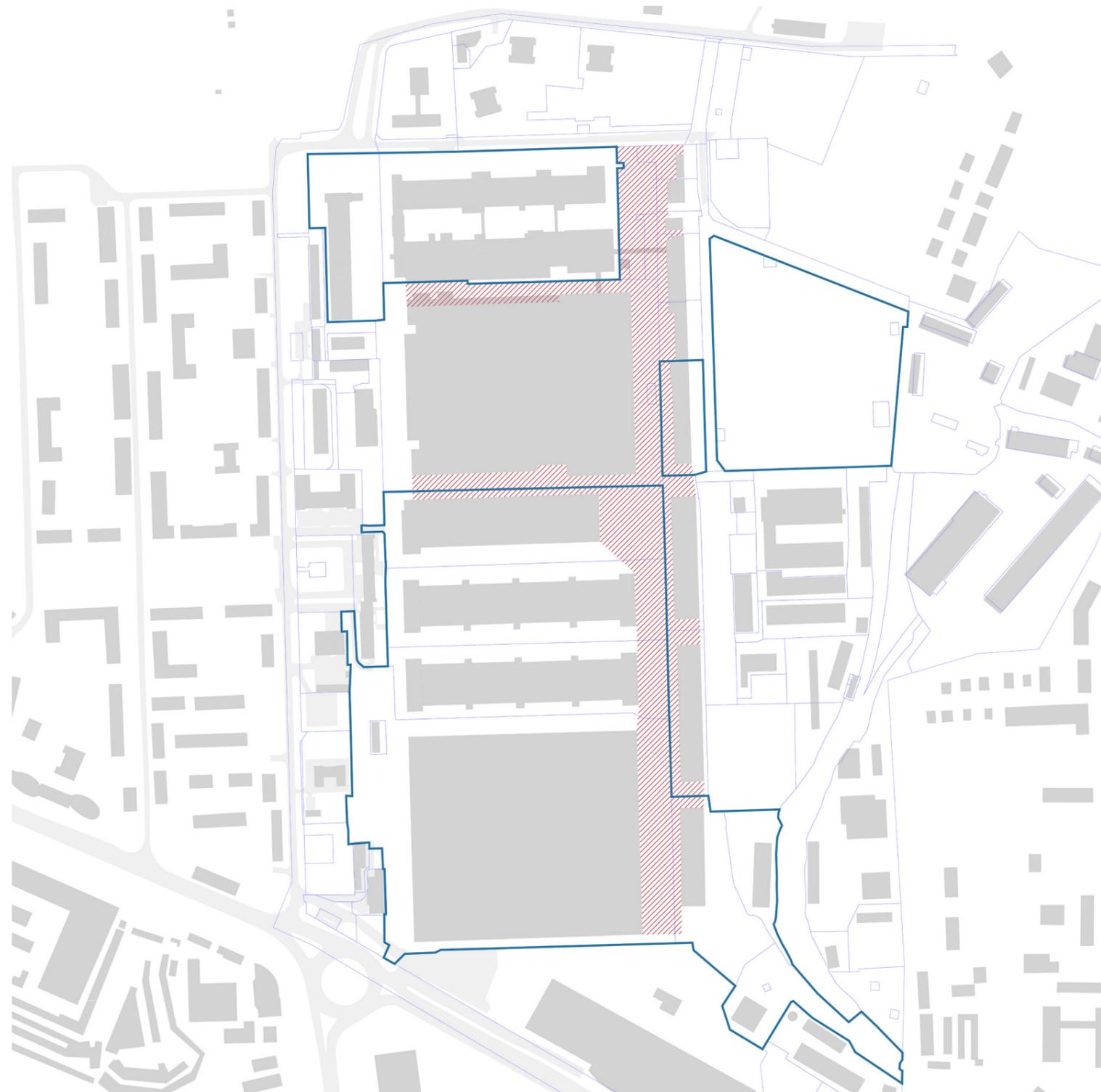


1. Наземные линии инженерных сетей на территории



Ландшафтно-визуальный анализ

Визуальные препятствия на территории проектирования

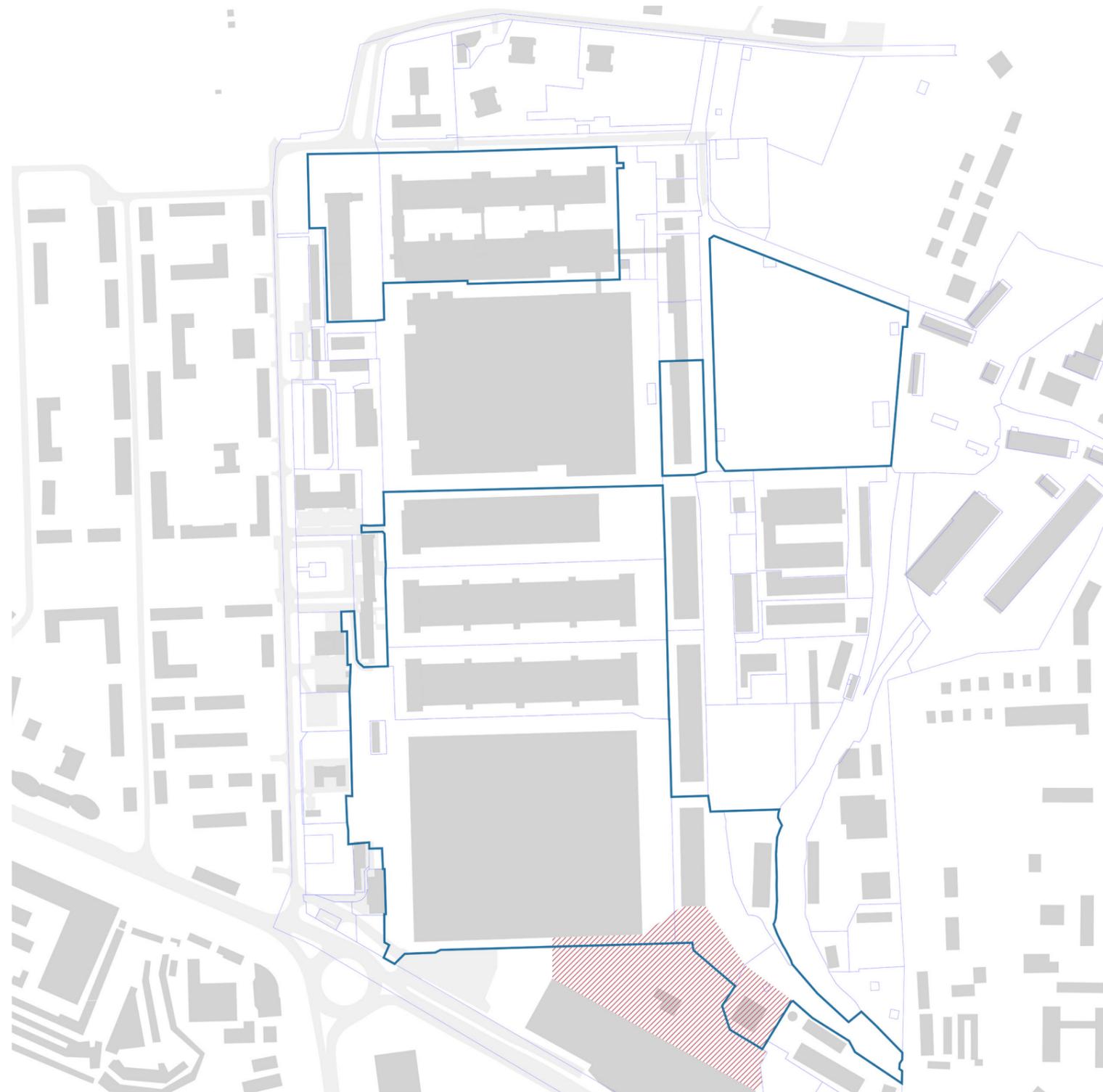


2. Внешний вид и деятельность вокруг функционирующих зданий и складских корпусов по периметру территории



Ландшафтно-визуальный анализ

Визуальные препятствия на территории проектирования



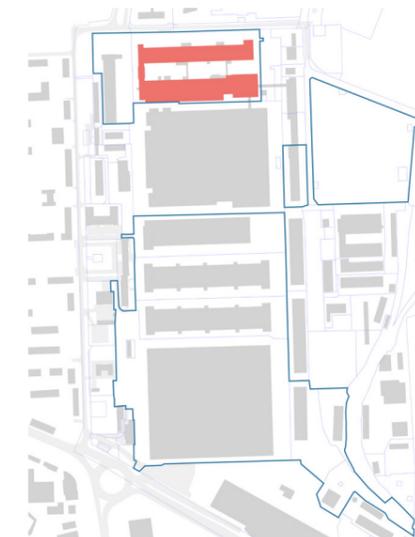
3. Вид на задний фасад здания торгового центра



Износ зданий и сооружений на территории



Здания отбельно-красильного и печатно-аппретурного корпусов —Текстильщиков 15кА и 15кБ



Кадастровый номер	ОКС: 21:01:030202:79
Площадь объекта, м ²	5 160,60
Год ввода в эксплуатацию	1958
Количество этажей	1-4(переменная этажность)
Материал стен	кирпич

Визуальный анализ состояния объекта показал, что техническое состояние объекта находится в удовлетворительном состоянии. Техническое состояние перекрытий, ограждающих конструкций и фундамента **в удовлетворительном состоянии.**

Требуется замена верхнего гидроизоляционного слоя кровли.

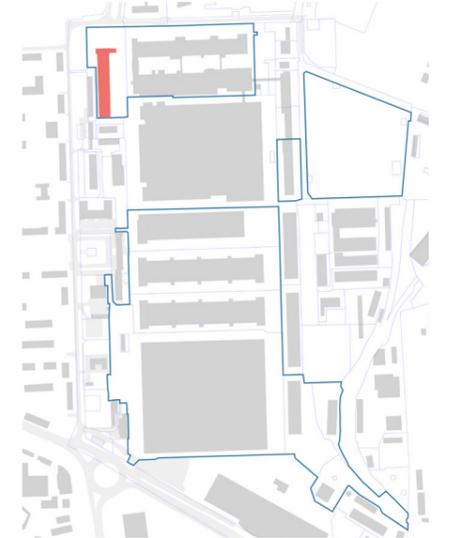
Состояние теплых наземных переходов между корпусами характеризуется как ограниченно-работоспособное.



Износ зданий и сооружений на территории



**Здание станции химводоподготовки —
Текстильщиков 8 к1 и к2**

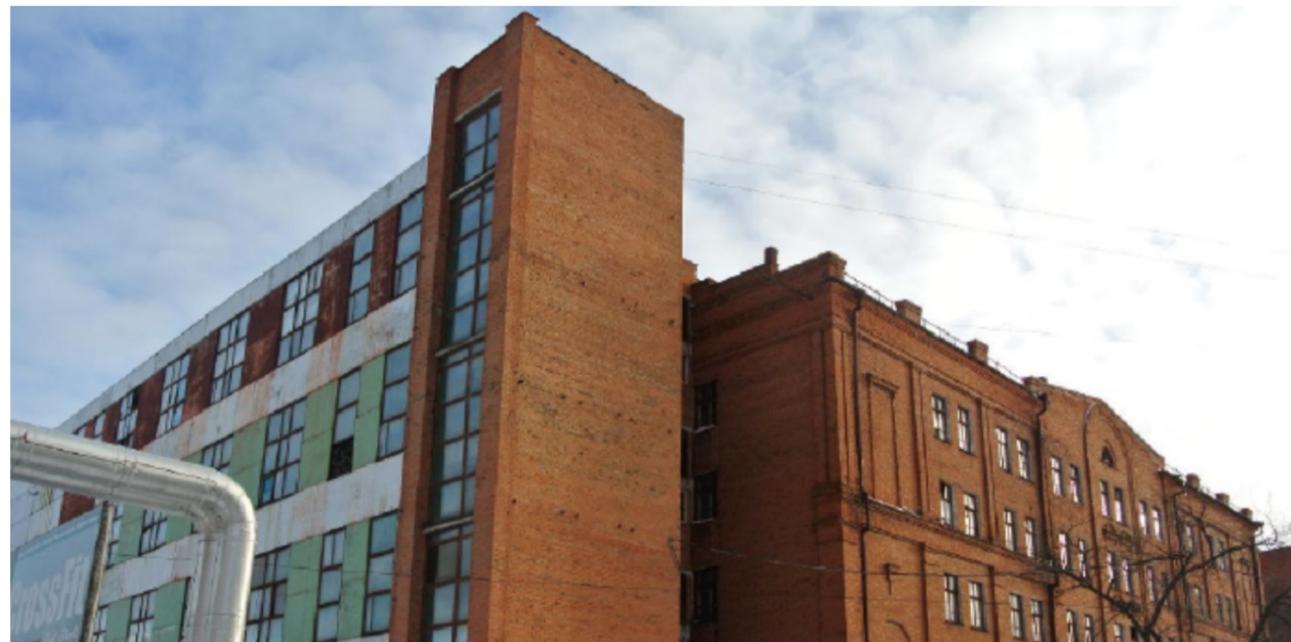


Кадастровый номер	ОКС: 21:01:030202:79
Площадь объекта, м ²	5 160,60
Год ввода в эксплуатацию	1970
Количество этажей	4+подвал
Материал стен	кирпич

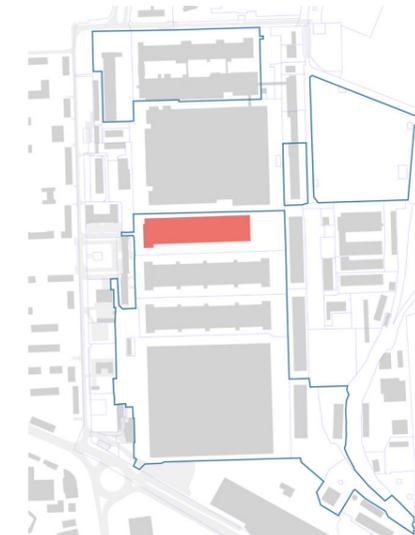
Выпадение кирпичной кладки, вертикальные трещины, следы протечек кровли.



Износ зданий и сооружений на территории



Здание прядильной фабрики №1 с пристроем — Текстильщиков, 15к17



Кадастровый номер	ОКС: 21:01:030202:83
Площадь объекта, м ²	43 352,60
Год ввода в эксплуатацию	1952 + пристрой 1985 г
Количество этажей	5+подвал
Материал стен	кирпич

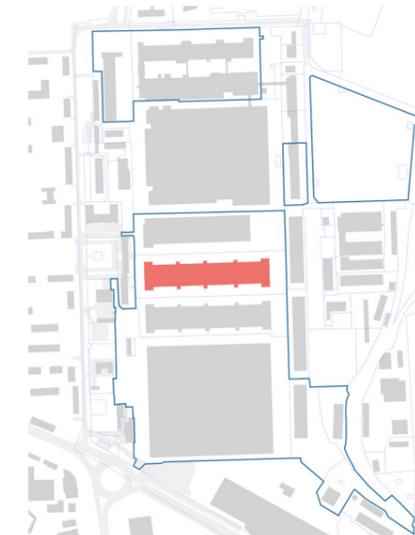
Техническое состояние строительных конструкций объекта квалифицируется как **ограниченно-работоспособное**. В ходе обследования были выявлены многочисленные вертикальные и наклонные сквозные трещины по кладке фасада, повреждения кладки цокольной части здания, разрушение настила кровли и повреждение гидроизоляционного ковра



Износ зданий и сооружений на территории



**Здание прядильной фабрики №2 —
Текстильщиков, 15к18**



Кадастровый номер	ЗУ: 21:01:030202:301
Площадь объекта, м ²	56 729,50
Год ввода в эксплуатацию	1962
Количество этажей	4 - 7+подвал
Материал стен	кирпич

Техническое состояние строительных конструкций объекта квалифицируется как **ограниченно-работоспособное**. В ходе обследования было выявлено:

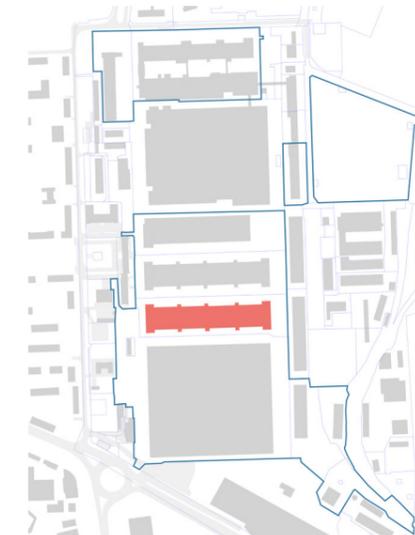
- Аварийное состояние плит перекрытия и покрытия монолитных участков, оголение и коррозия рабочей арматуры;
- Вертикальные и наклонные трещины по кирпичной кладке фасадов;
- Аварийное состояние кровли, отсутствие выводов дождевого стока на ее поверхности.



Износ зданий и сооружений на территории



**Здание прядильной фабрики № 2 (второй корпус)
— Текстильщиков, 15к19**



Кадастровый номер	ЗУ:21:01:030202:308
Площадь объекта, м ²	22 472
Год ввода в эксплуатацию	1962
Количество этажей	4 - 7
Материал стен	кирпич

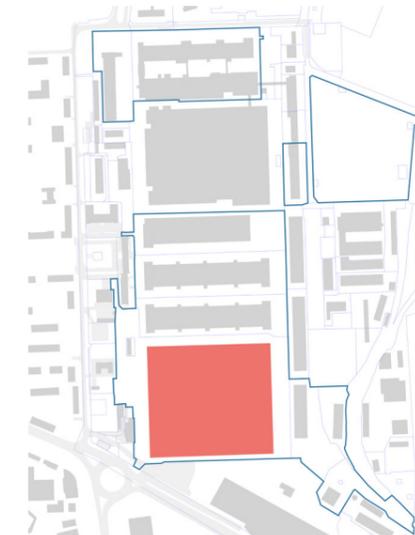
Планировка здания идентична предыдущему, ввиду чего можно предположить, что степень износа также одинакова. Следовательно, техническое состояние строительных конструкций объекта квалифицируется как **ограниченно-работоспособное**.



Износ зданий и сооружений на территории



**Здание ткацко-отделочной фабрики
декоративных тканей — Текстильщиков, 15к20**



Кадастровый номер	ОКС: 21:01:030202:443
Площадь объекта, м²	385 930 457,18
Год ввода в эксплуатацию	1965
Количество этажей	3+подвал
Материал стен	Кирпичные + навесные керамзито-бетонные панели

Техническое состояние строительных конструкций объекта квалифицируется как **аварийное**. В ходе обследования выявлено:

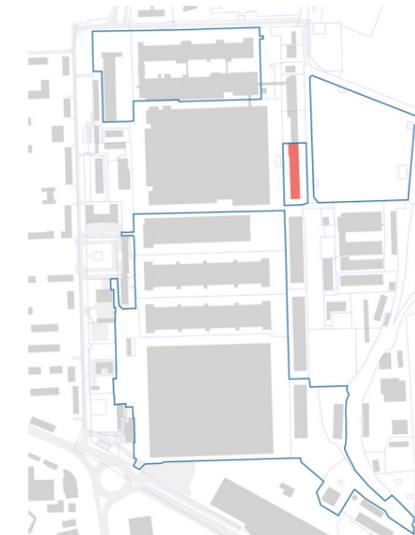
- нарушение соосности колонны и стропильных ферм, и ригелей, вследствие ошибок монтажа строительных конструкций,
- многочисленные усадочные и продольные трещины,
- коррозия рабочей арматуры;
- механические сколы бетона;
- шелушение, карбонизация и следы воздействия агрессивных сред на поверхности бетона;



Износ зданий и сооружений на территории



**Здание склада наливных химикатов —
Текстильщиков, 15к28**



Кадастровый номер	ОКС: 21:01:030202:440
Площадь объекта, м ²	1 938,3
Год ввода в эксплуатацию	1975
Количество этажей	1
Материал стен	кирпич

По результатам визуального анализа, наблюдается значительное выпадение камней кладки, биологическая коррозия, глубокие вертикальные трещины, вымачивание.



Износ зданий и сооружений на территории

Склад. Текстильщиков, 15к45



Кадастровый номер	ЗУ: 21:01:030202:76
Площадь объекта, м²	5 721
Год ввода в эксплуатацию	
Количество этажей	1 - 2
Материал стен	кирпич

Склад готовой продукции и нетканых материалов. Текстильщиков, 15к32

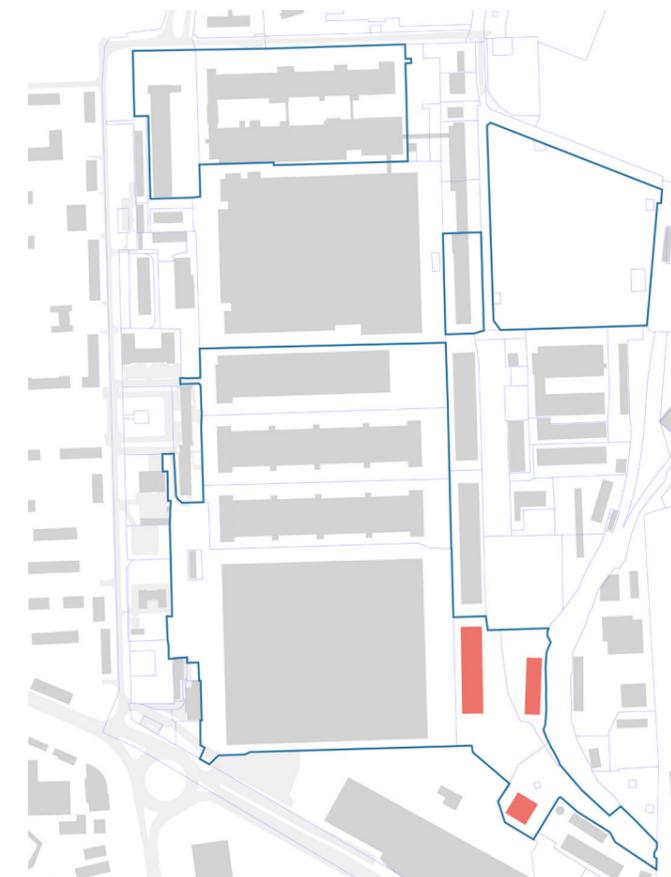


Кадастровый номер	ОКС: 21:01:030202:456
Площадь объекта, м²	2 437,50
Год ввода в эксплуатацию	1968
Количество этажей	2
Материал стен	кирпич

Здание трансформаторной подстанции. Текстильщиков, 15к34



Кадастровый номер	ЗУ: 21:01:030202:318
Площадь объекта, м²	8 989
Год ввода в эксплуатацию	
Количество этажей	1 - 2
Материал стен	кирпич



Структура землепользования



Преобладающий вид разрешенного использования на территории проектирования — под производственную деятельность.

- Под обслуживание автотранспорта
- Под объекты социальной инфраструктуры
- Под объекты торговли
- Под производственные объекты
- Под коммунальные территории
- Земли общего пользования
- Под объекты жилой застройки и ее обслуживание
- Под рекреационные объекты (парки, скверы)
- Прочее

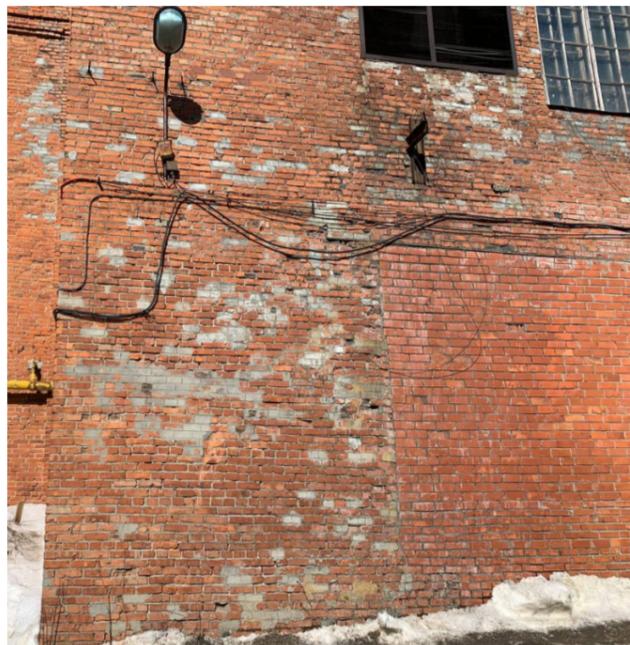
Сведения о правообладателях ЗУ



Вокруг территории рассмотрения расположены участки как в государственной, так и в частной собственности (юридические и физические лица).

- Физическое лицо
- Юридическое лицо
- муниципальное образование "г. Чебоксары — столица Чувашской республики"
- Чувашская Республика

Состояние фасадов зданий



Здания отбельно-красильного и печатно-аппретурного корпусов — Текстильщиков 15кА и 15кБ

Из-за отсутствия наружной системы водостока — следы замачивания, биологическая коррозия, выветривание раствора швов кирпичной кладки. Вертикальные сквозные трещины по кладке фасада, незначительное выпадение камней кирпича, сколы защитного слоя бетона в цокольной части, частичное повреждение кладки. Состояние южного фасада в более изношенном состоянии.



Состояние фасадов зданий

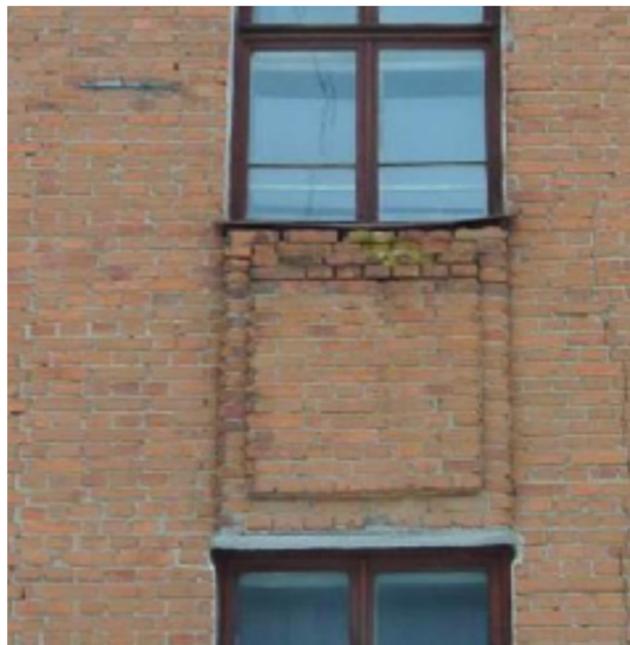


**Здание бывшей станции химводоподготовки —
Текстильщиков 8к1 и 8к2**

Из-за отсутствия наружной системы водотока —
следы замачивания, биологическая коррозия.

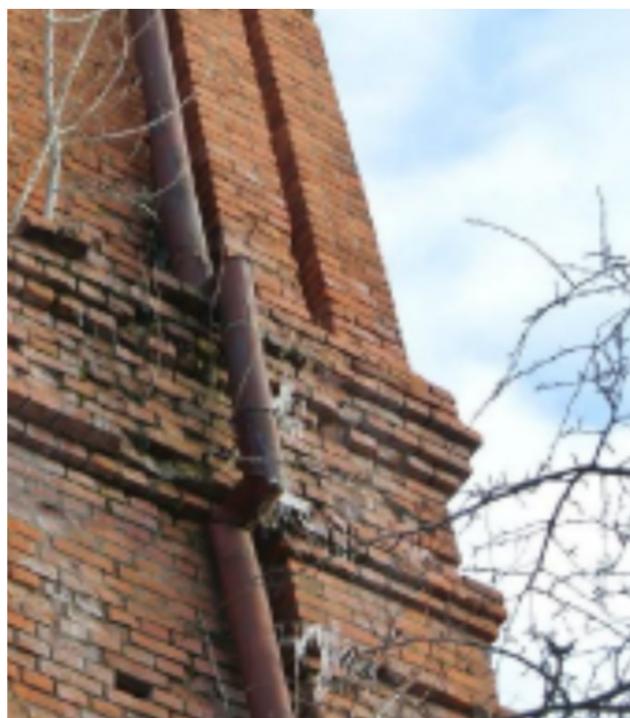


Состояние фасадов зданий



Здание прядильной фабрики №1 с пристроем — Текстильщиков 8к17

Вертикальные сквозные и наклонные трещины, выпадение камней наружной версты кладки Биологическая коррозия кладки, расслоение кладки пилястры от основной стены по фасаду.



Состояние фасадов зданий



**Здание прядильной фабрики №2 —
Текстильщиков 8к18**

Основная часть наружных стен выполнена из навесных сборных однослойных керамзитобетонных и железобетонных панелей из стеклоблоков, торцевые стены — кирпичная кладка. Отмечается разрушение декоративных элементов, защитного слоя бетона, частичное выпадение стеклоблоков, разрушение наружного слоя бетона навесной парапетной панели, оголение и коррозия арматуры. Также присутствуют вертикальные сквозные и наклонные трещины по кладке.

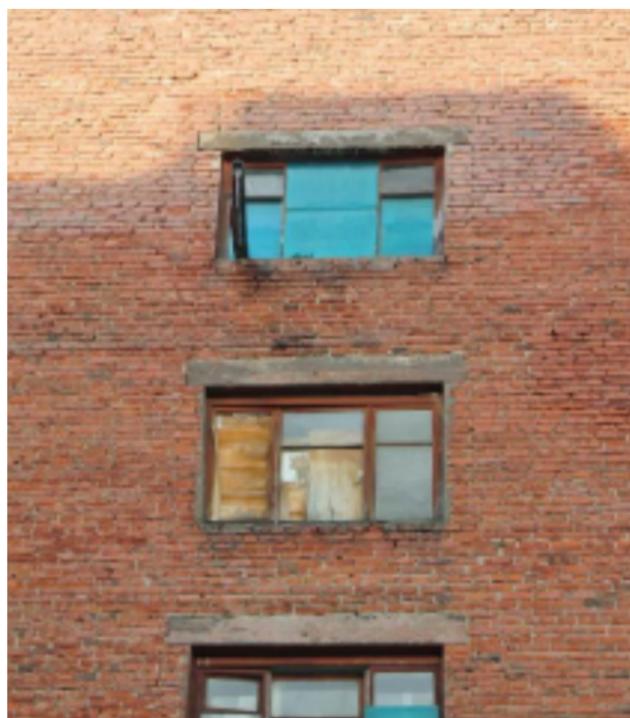


Состояние фасадов зданий

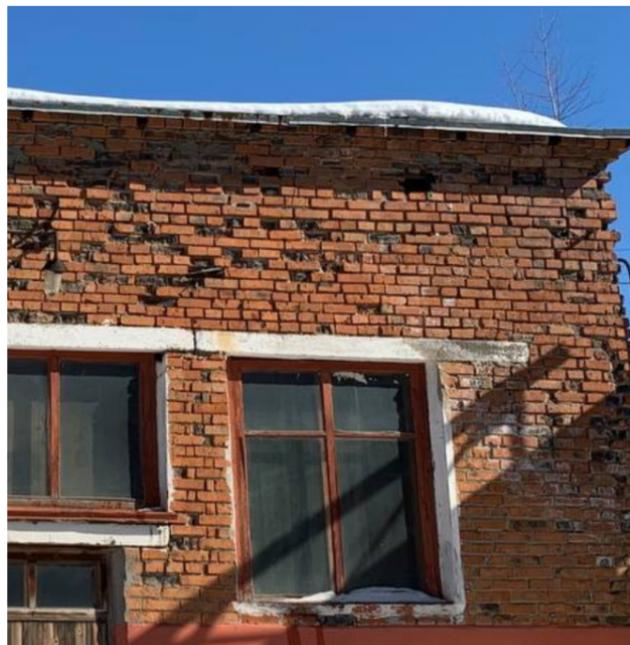


**Здание прядильной фабрики №2 —
Текстильщиков 8к19**

Выпадение камней кладки и выкрашивание кирпича кладки пилястры. Присутствуют вертикальные сквозные трещины по кладке фасада, в области торцов оконных перемычек, разрушение наружного слоя бетона навесной парапетной панели.



Состояние фасадов зданий



Здание склада наливных химикатов

Значительное выпадение камней кладки, биологическая коррозия, глубокие вертикальные трещины.



Состояние фасадов зданий



Здание ткацко-отделочной фабрики декоративных тканей

Наружные боковые стены выполнены из кирпичной кладки и навесных керамзитобетонных панелей. Наружные торцевые стены демонтированы во время реконструкции объекта.



2. Концепция развития территории

2.1 Концепция развития территории

Демонтируемые объекты

Здание прядильной фабрики №2:
ширина корпусов осложняет адаптацию под жилую застройку

Здание станции химводоподготовки:
не обладает архитектурной ценностью

Более поздние пристройки к главному корпусу

Здание склада наливных химикатов:
не обладает архитектурной ценностью

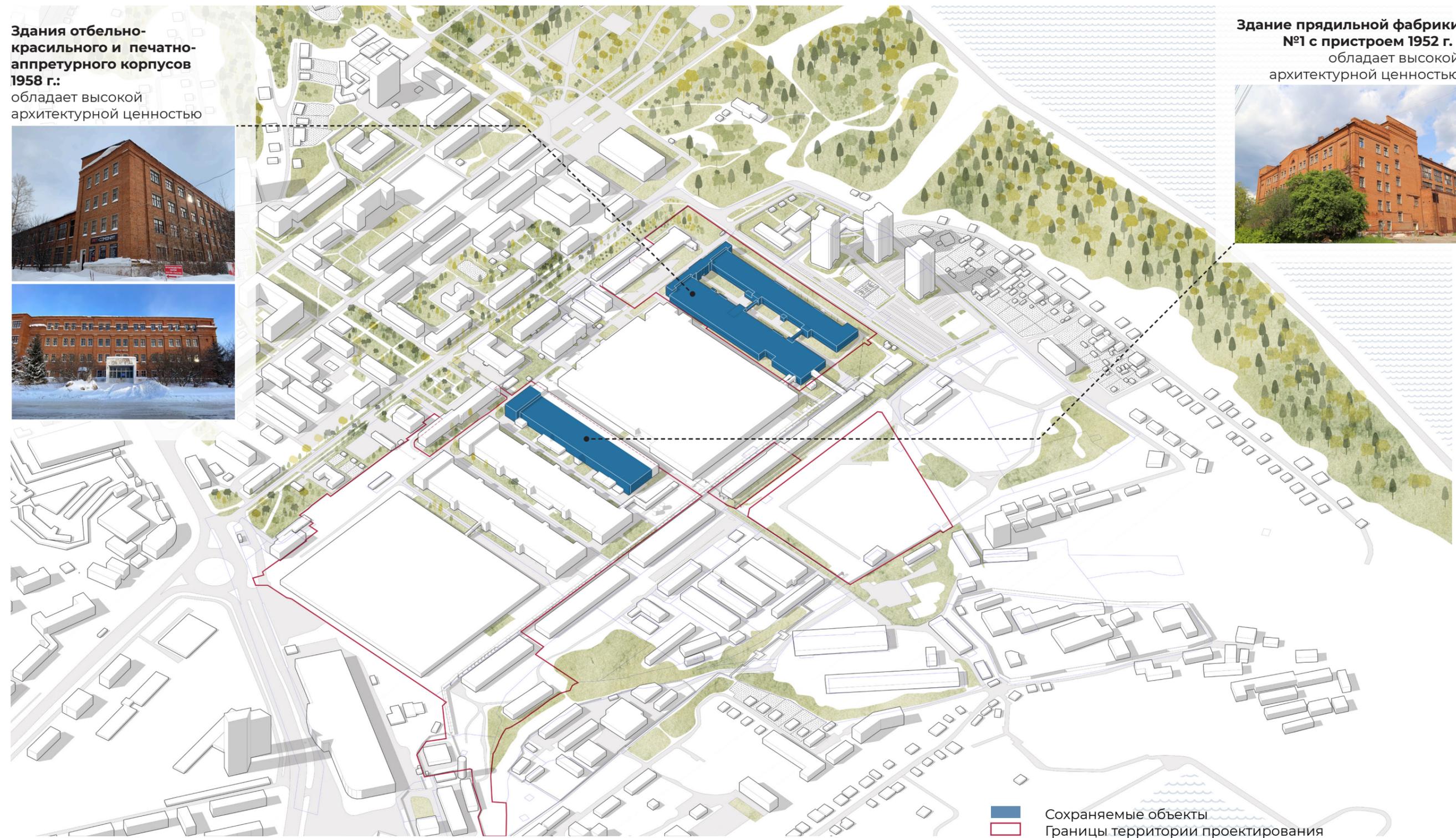
Здание ткацко-отделочной фабрики декоративных тканей:
существенный износ

Склад готовой продукции:
не обладает архитектурной ценностью

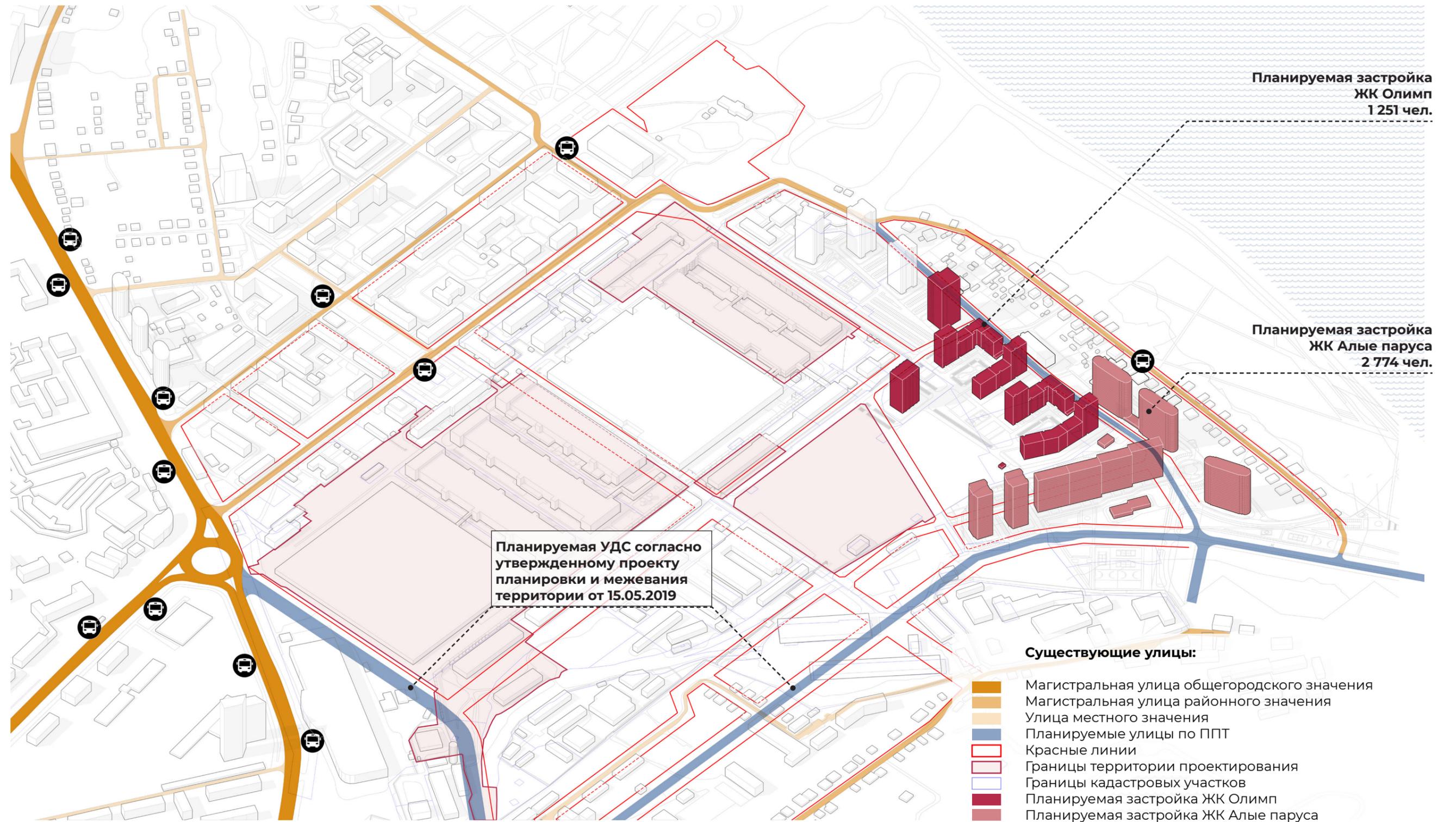
Склад: не обладает архитектурной ценностью

Демонтируемые объекты
Границы территории проектирования

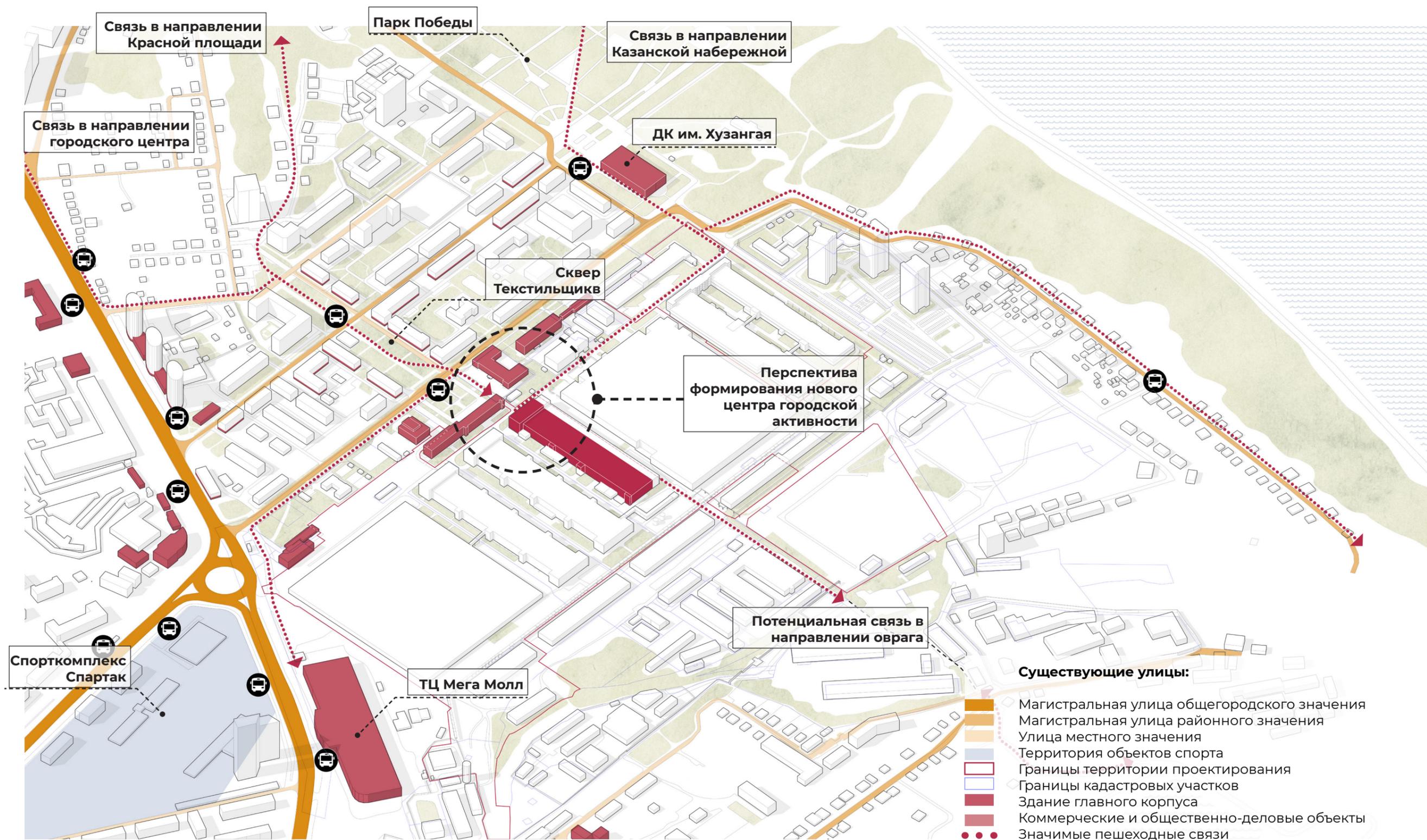
Сохраняемые объекты



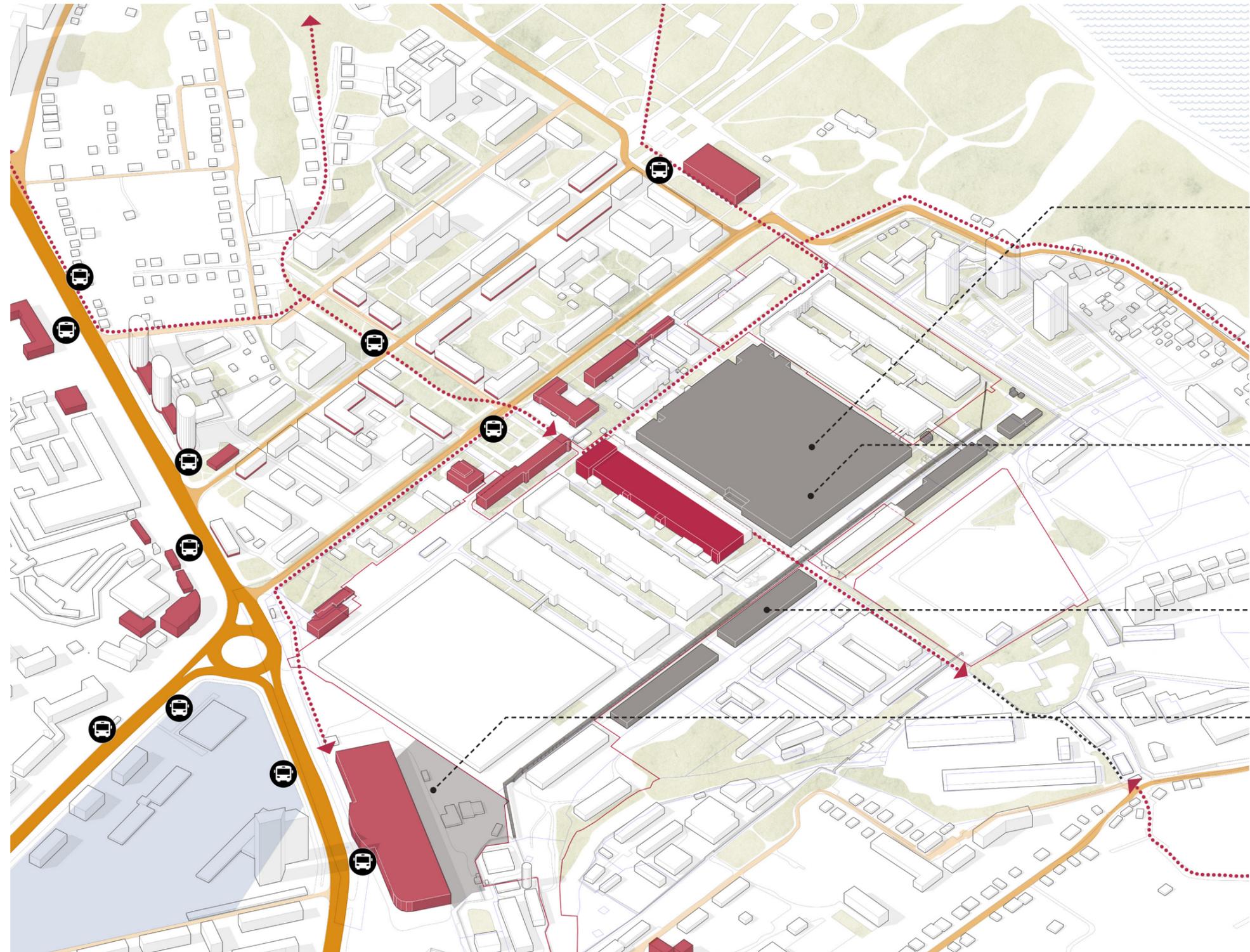
УДС существующая и планируемая



Общественно-деловая застройка пешеходный каркас



Диссонирующие объекты



Деятельность и внешний вид функционирующего промышленного здания



Наземные инженерные сети



Деятельность и внешний вид складских зданий



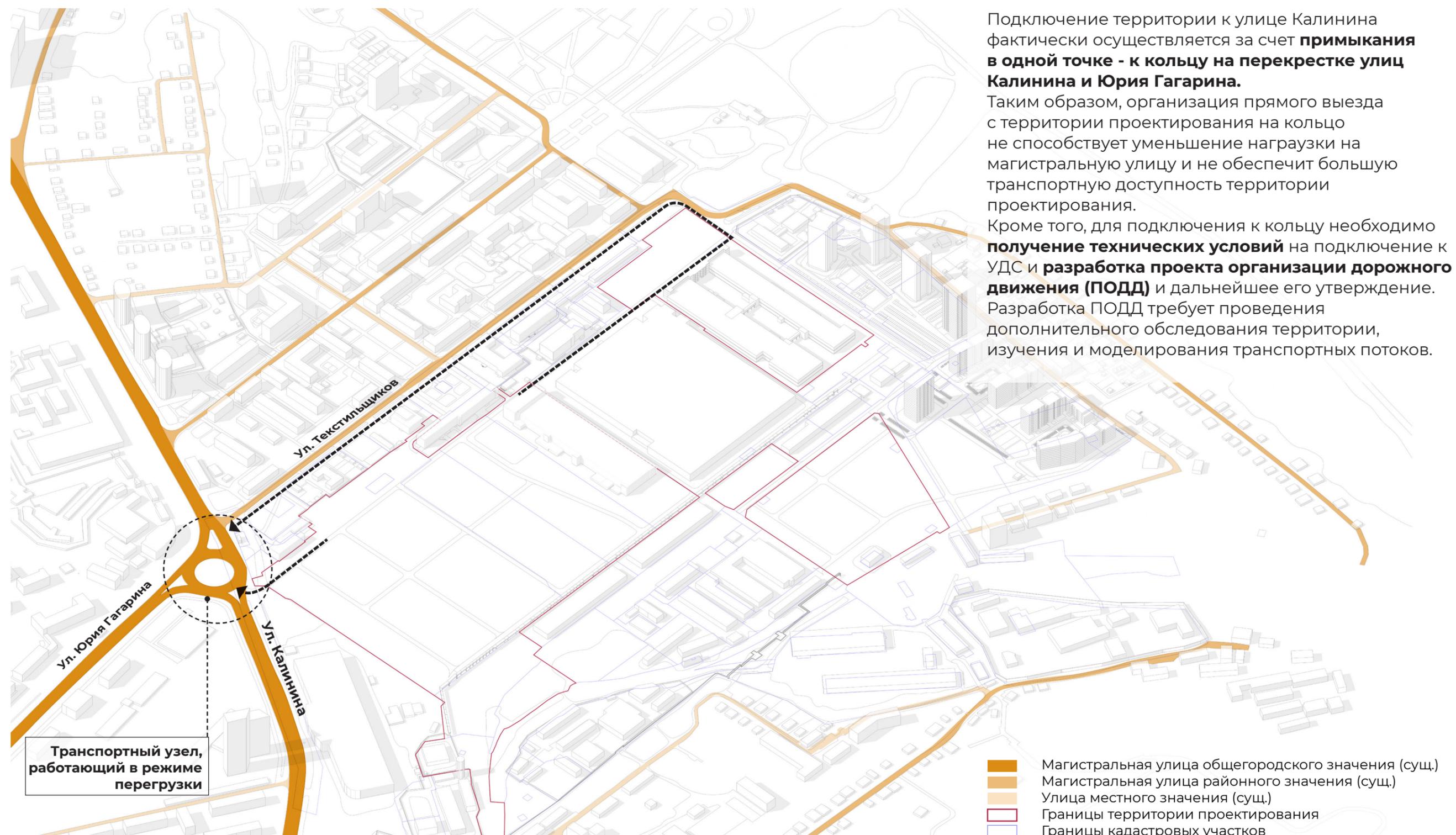
Задний фасад ТЦ



Проектные предложения

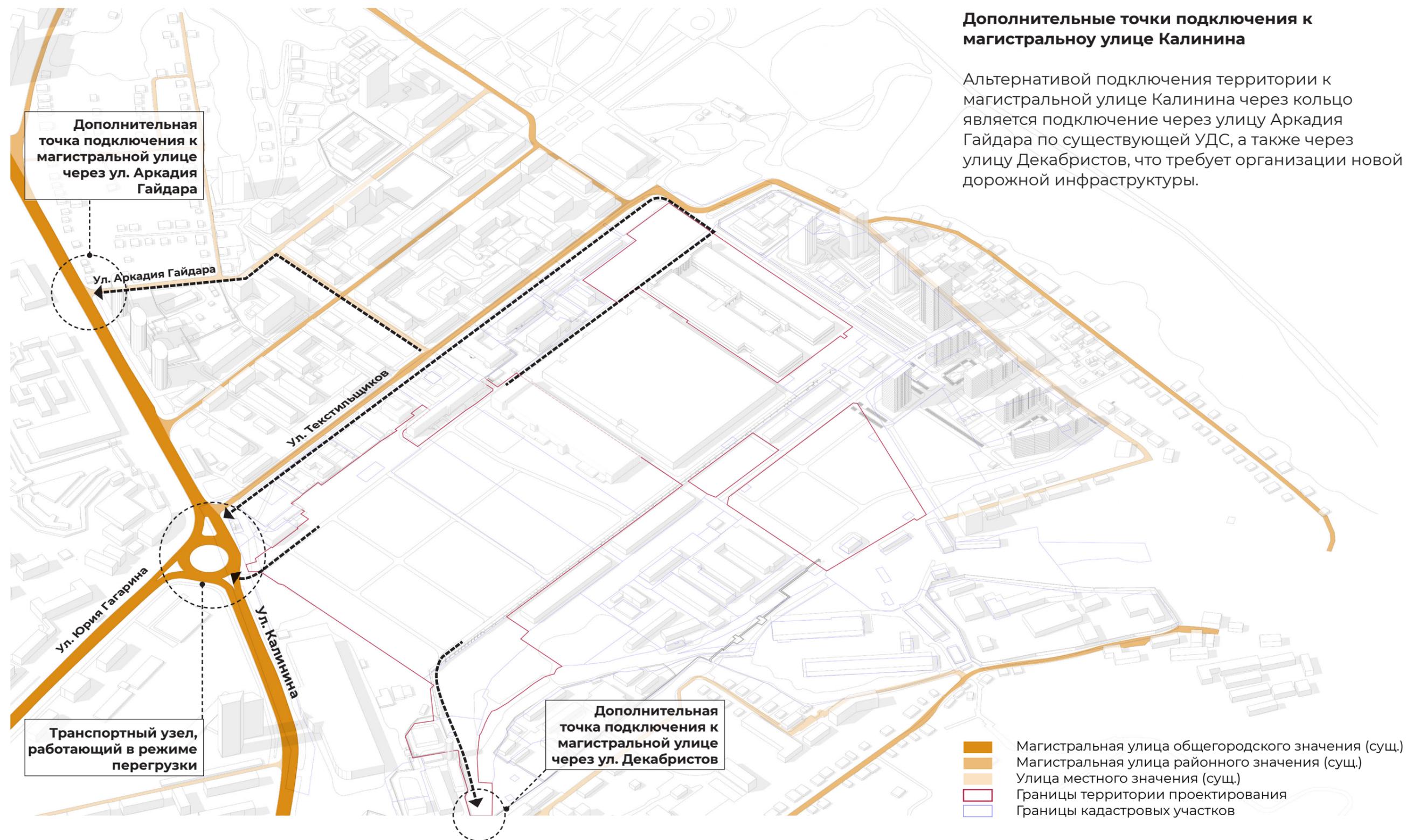
Подключение к магистральной улице Калинина

Проблематика



Подключение к магистральной улице Калинина

Оптимальное решение

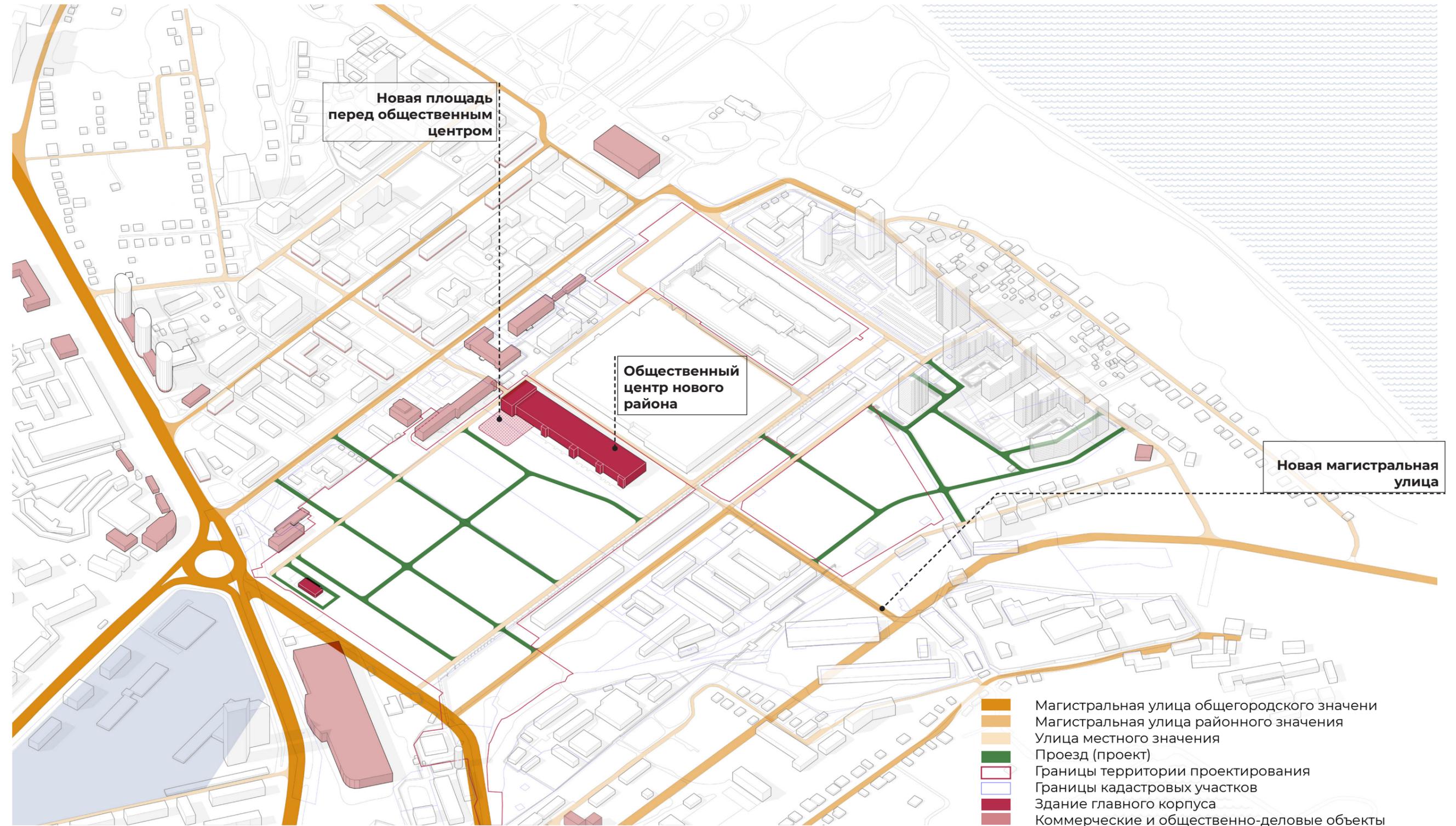


Транспортная организация территории

Вариант 1

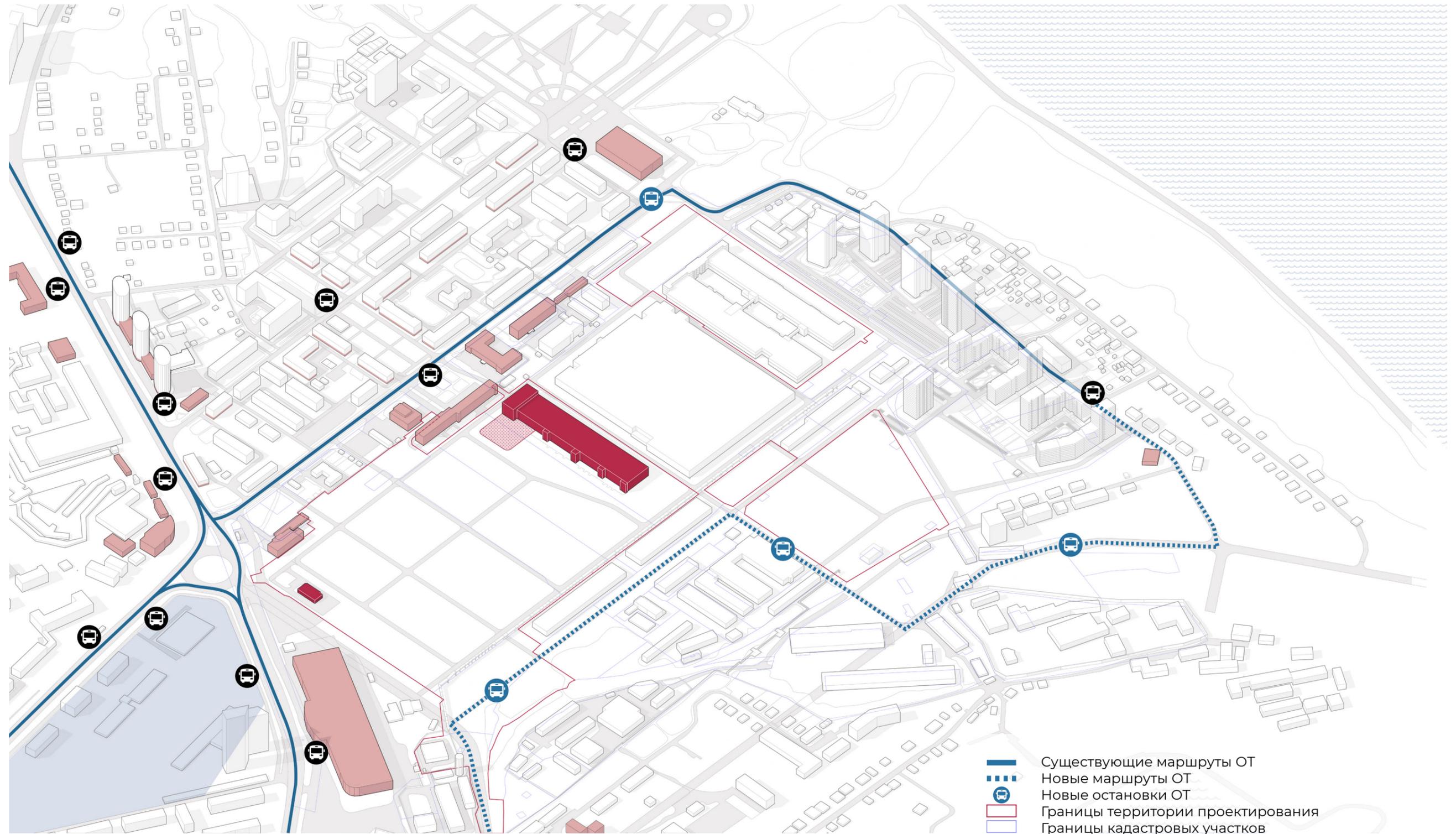
Транспортная организация территории

Концепция развития



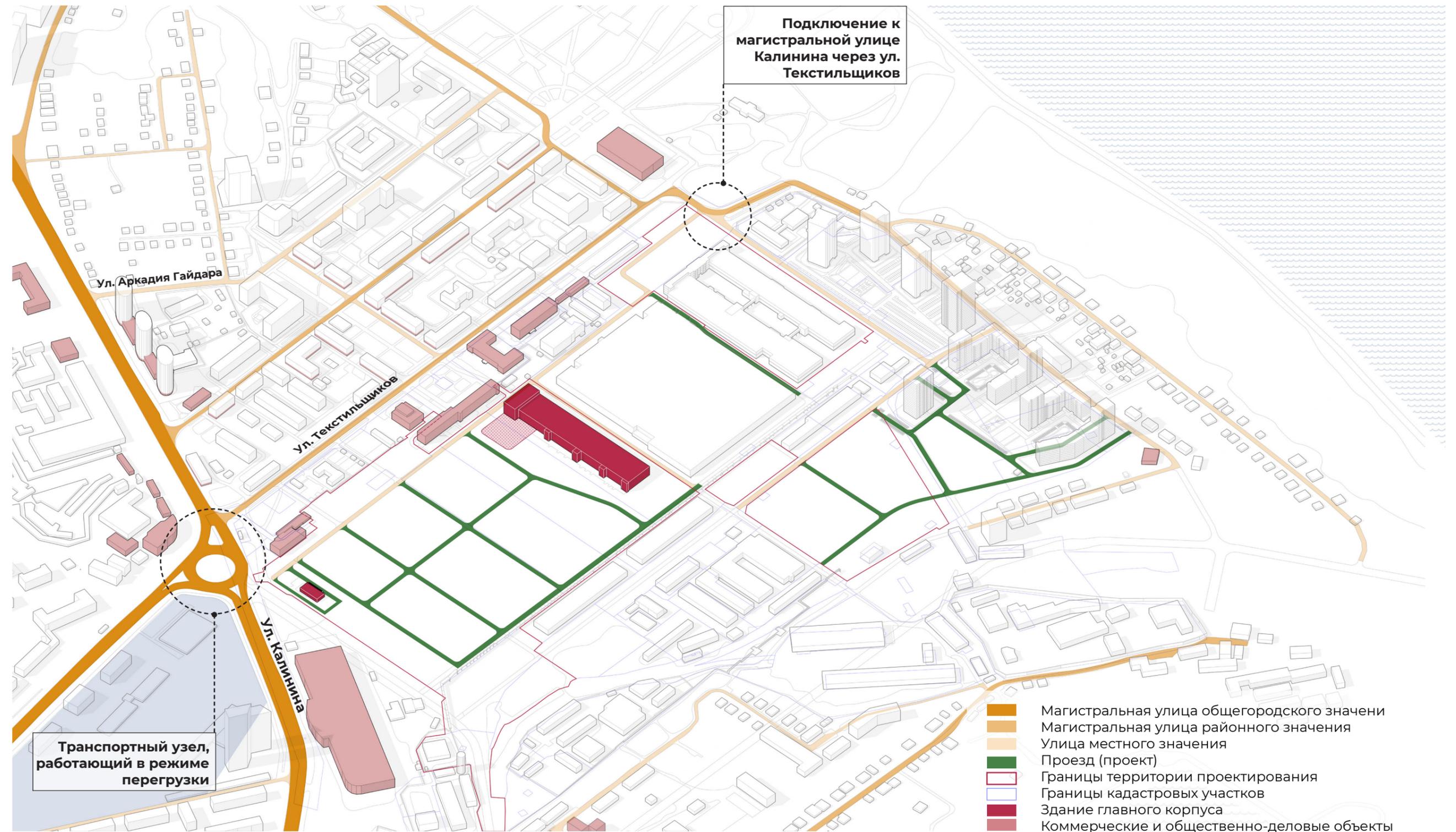
Система общественного транспорта

Концепция развития



Транспортная организация территории

Этап 1



Транспортная организация территории

Этап 2 : подключение к улице Текстильщиков

Задействованные участки:

1. 21:01:030202:4

Правообладатель (правообладатели): Чувашская республика

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Аренда (в том числе, субаренда)

Срок ограничения: с 15.09.2014 по 26.01.2019

Арендатор: Шанава-Габедава Илона Грантовна; Лаванов Фёдор Степанович;

2. 21:01:030202:661

Правообладатель (правообладатели): Чувашская республика

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Аренда (в том числе, субаренда)

Срок ограничения: с 13.11.2017 по 13.11.2022

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", ИНН: 2130088313

3. 21:01:030202:662

Правообладатель (правообладатели): Чувашская республика

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Аренда (в том числе, субаренда)

Срок ограничения: с 06.12.2017 по 10.11.2022

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", ИНН: 2130088313

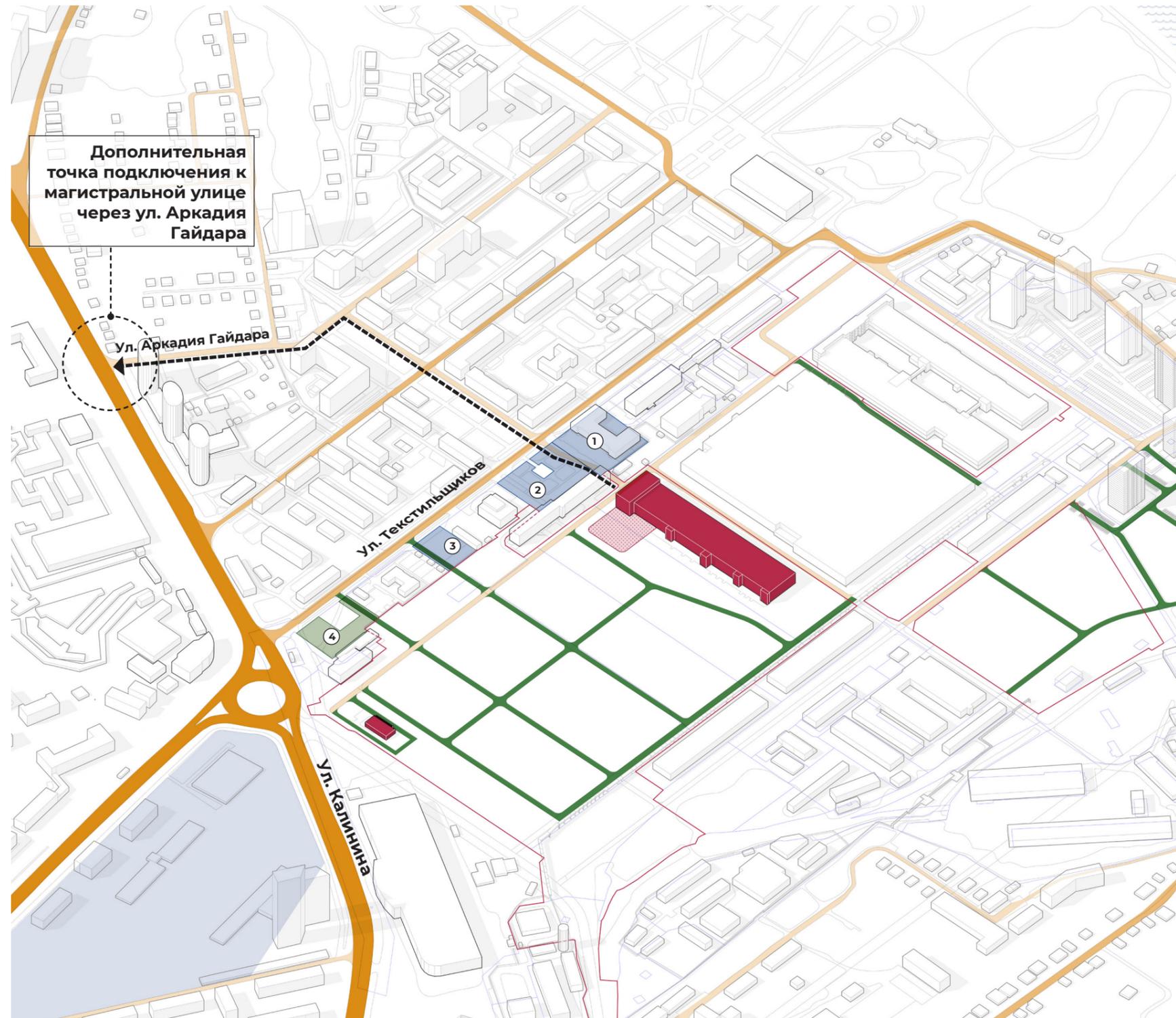
4. 21:01:030202:21

Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование "г.Чебоксары - столица Чувашской Республики"

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

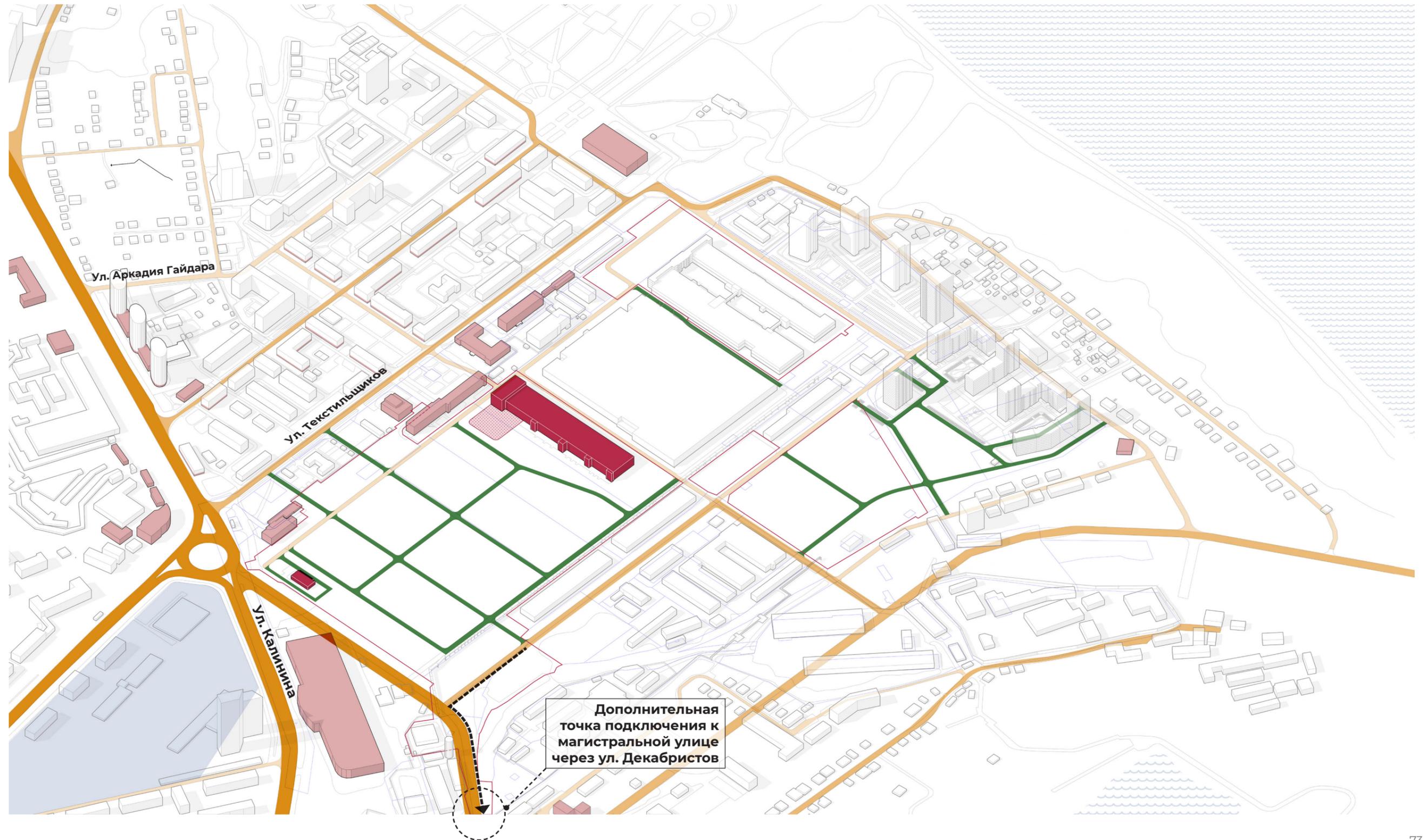
не зарегистрировано

- Участки в республиканской собственности
- Участки в муниципальной собственности
- Магистральная улица общегородского значения (сущ.)
- Магистральная улица районного значения (сущ.)
- Улицы местного значения (сущ.)
- Проезд (проект)
- Границы территории проектирования
- Границы кадастровых участков
- Здание главного корпуса
- Коммерческие и общественно-деловые объекты



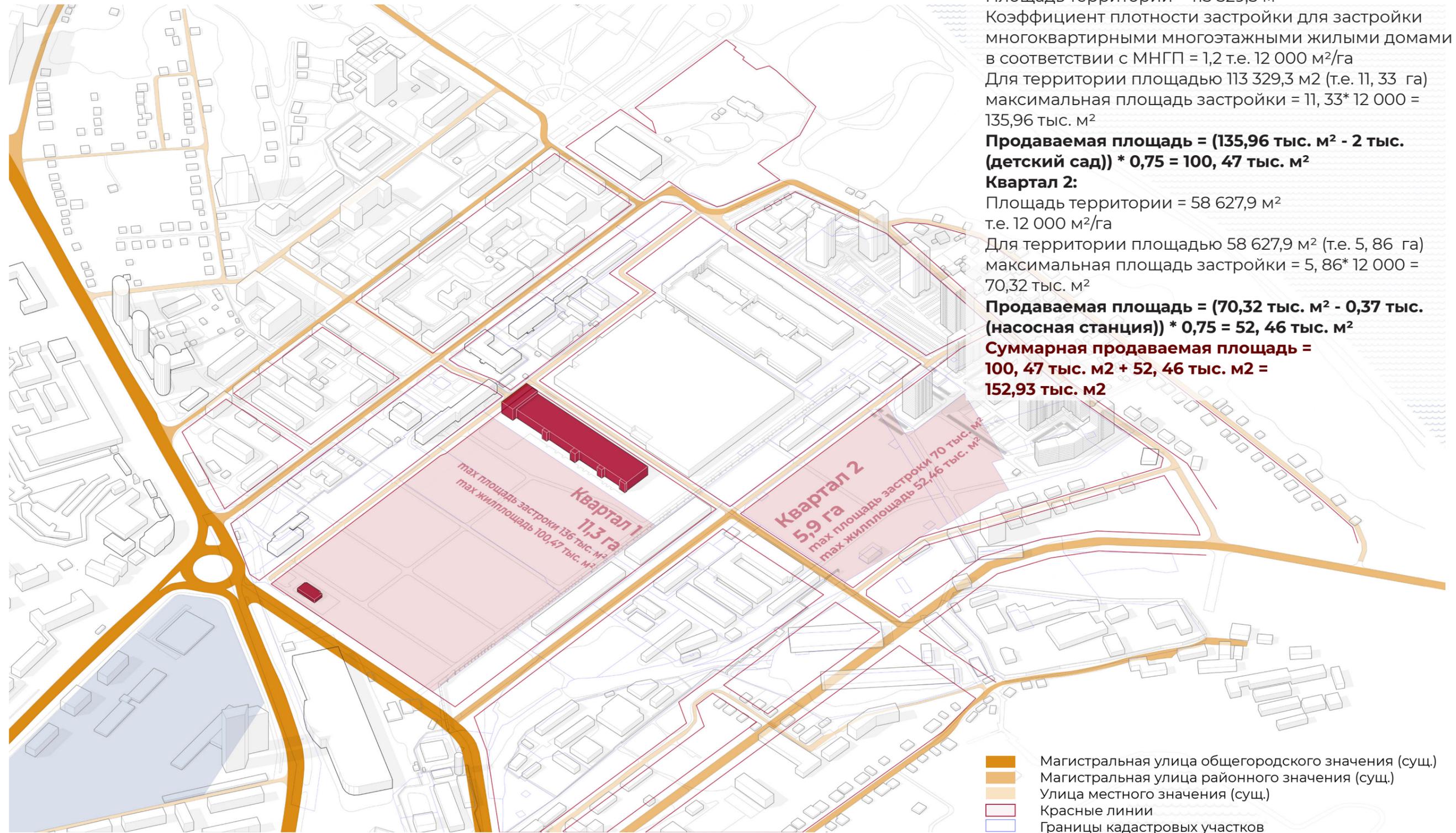
Транспортная организация территории

Этап 3 : новые магистральные улицы



Новые красные линии

Максимальная площадь застройки

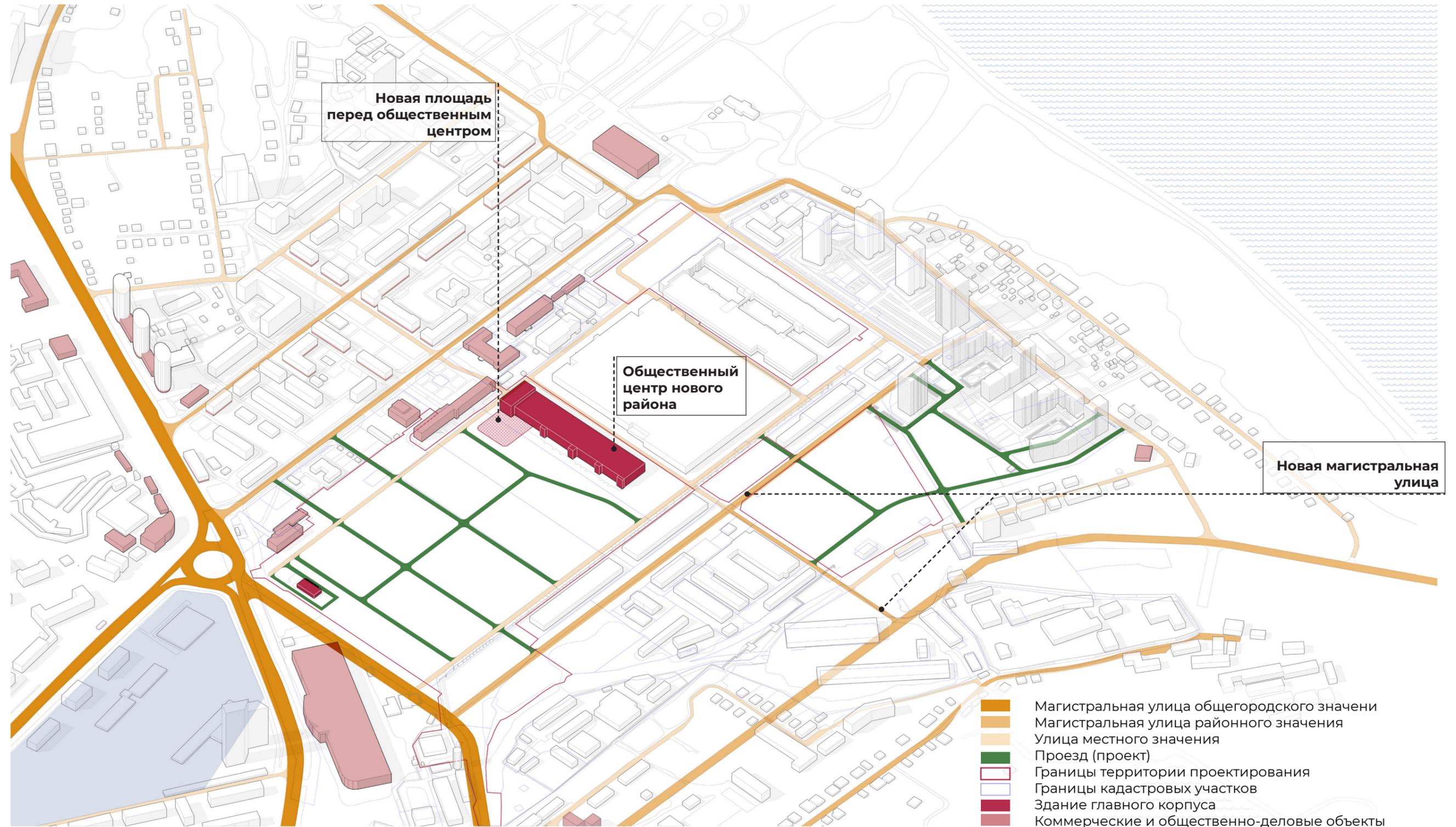


Транспортная организация территории

Вариант 2

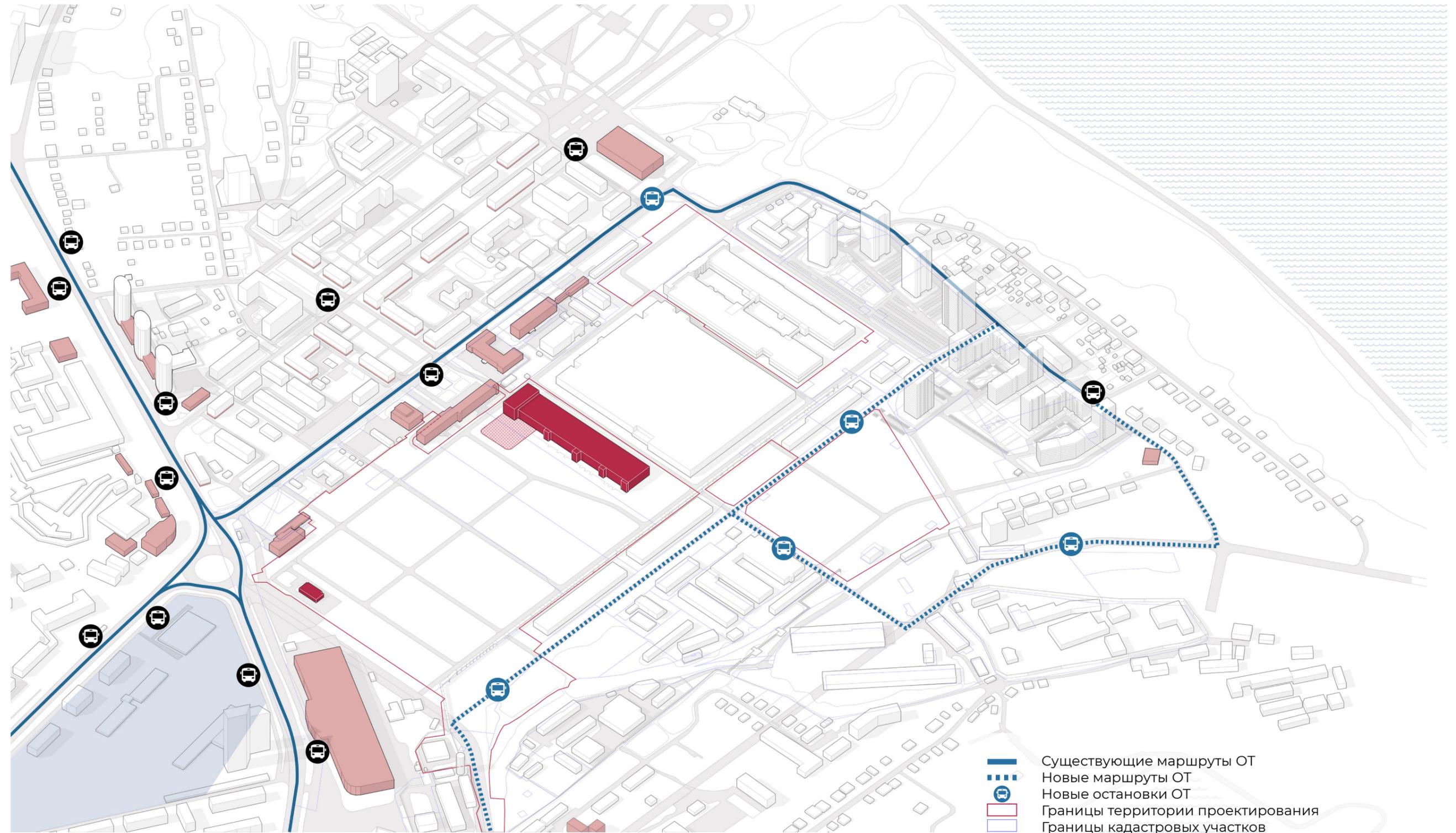
Транспортная организация территории

Концепция развития



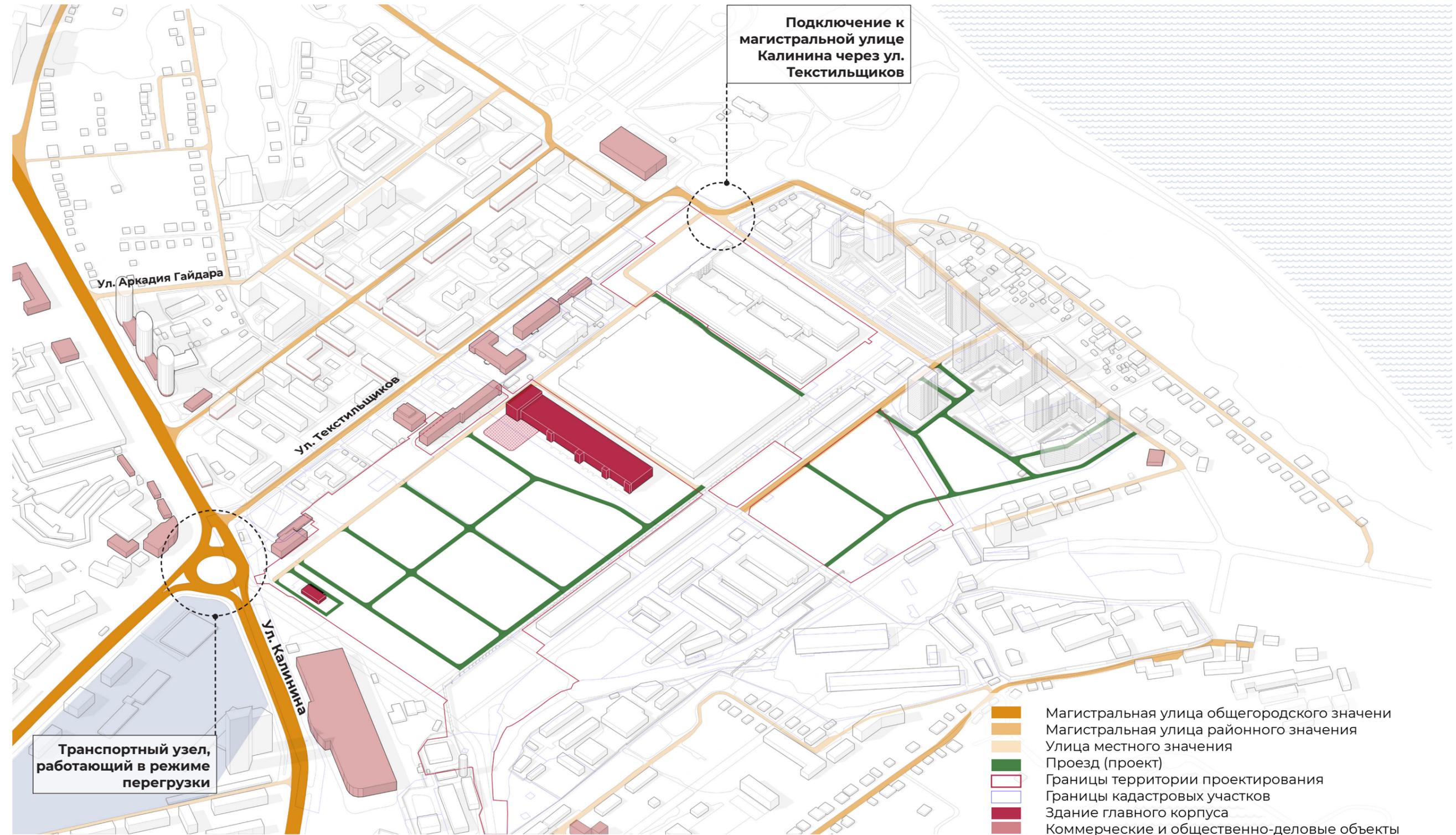
Система общественного транспорта

Концепция развития



Транспортная организация территории

Этап 1



Транспортная организация территории

Этап 2 : подключение к улице Текстильщиков

Задействованные участки:

1. 21:01:030202:4

Правообладатель (правообладатели): Чувашская республика

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Аренда (в том числе, субаренда)

Срок ограничения: с 15.09.2014 по 26.01.2019

Арендатор: Шанава-Габедова Илона Грантовна; Лаванов Фёдор Степанович;

2. 21:01:030202:661

Правообладатель (правообладатели): Чувашская республика

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Аренда (в том числе, субаренда)

Срок ограничения: с 13.11.2017 по 13.11.2022

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", ИНН: 2130088313

3. 21:01:030202:662

Правообладатель (правообладатели): Чувашская республика

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Аренда (в том числе, субаренда)

Срок ограничения: с 06.12.2017 по 10.11.2022

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", ИНН: 2130088313

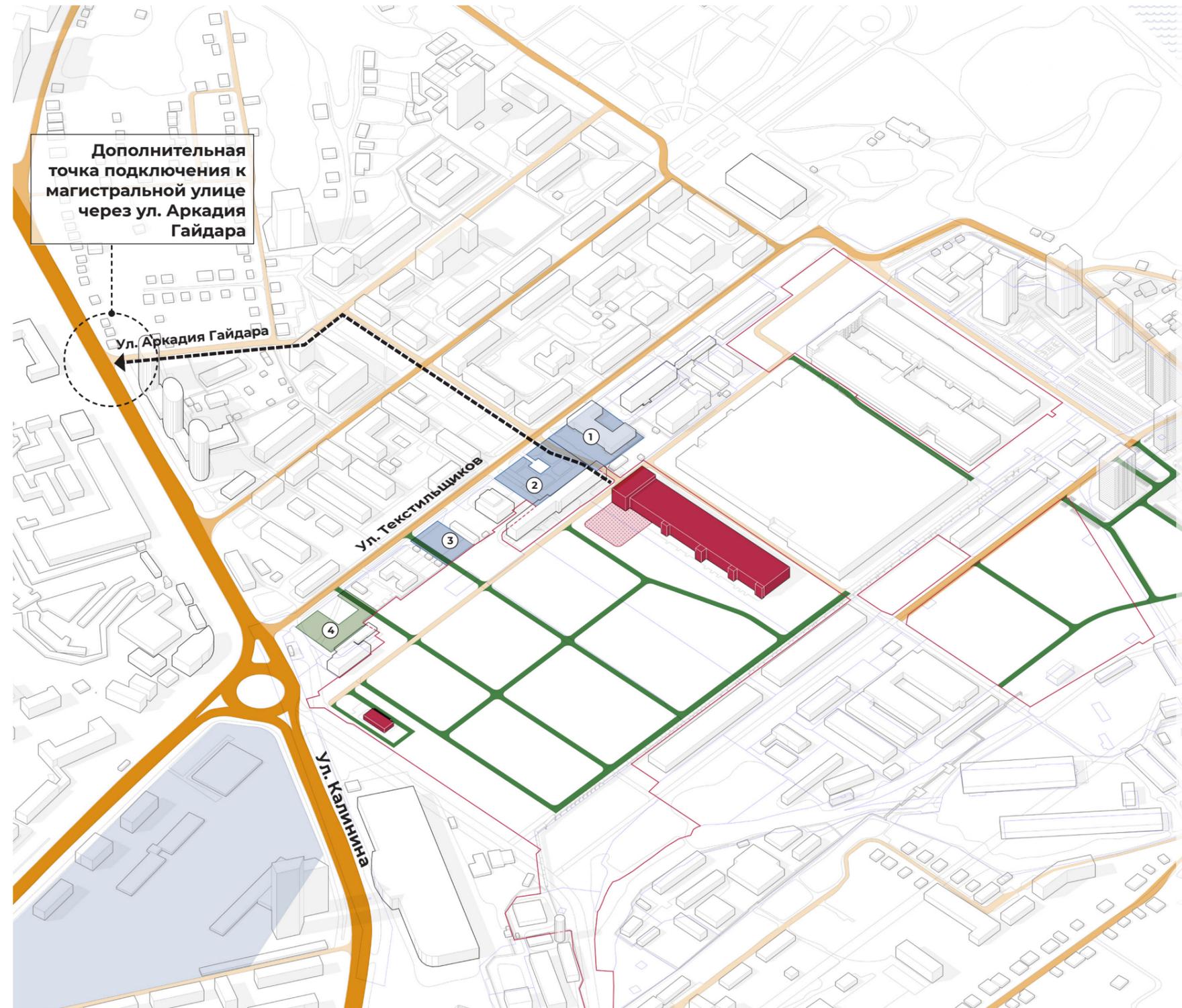
4. 21:01:030202:21

Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование "г.Чебоксары - столица Чувашской Республики"

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

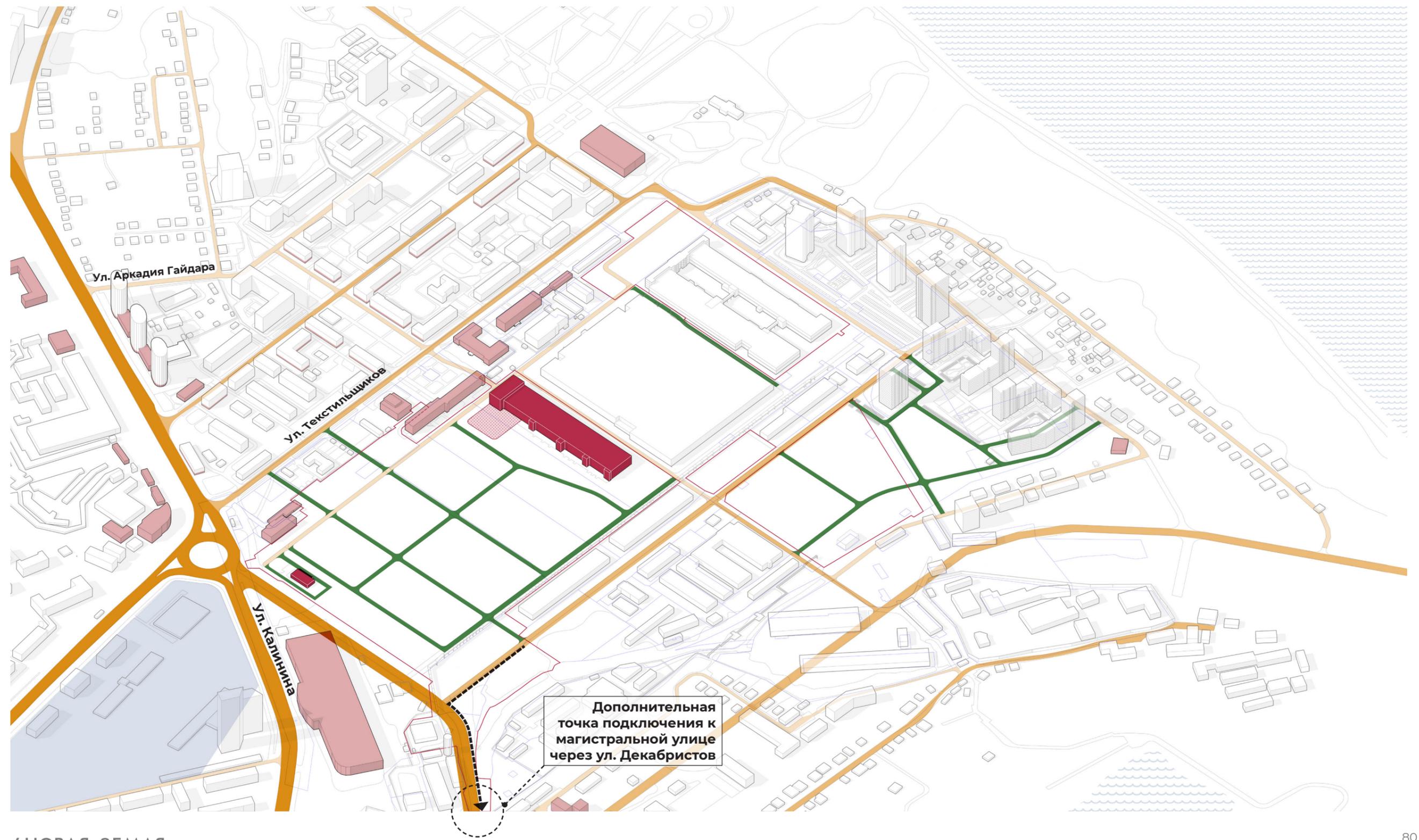
не зарегистрировано

- Участки в республиканской собственности
- Участки в муниципальной собственности
- Магистральная улица общегородского значения (сущ.)
- Магистральная улица районного значения (сущ.)
- Улицы местного значения (сущ.)
- Проезд (проект)
- Границы территории проектирования
- Границы кадастровых участков
- Здание главного корпуса
- Коммерческие и общественно-деловые объекты



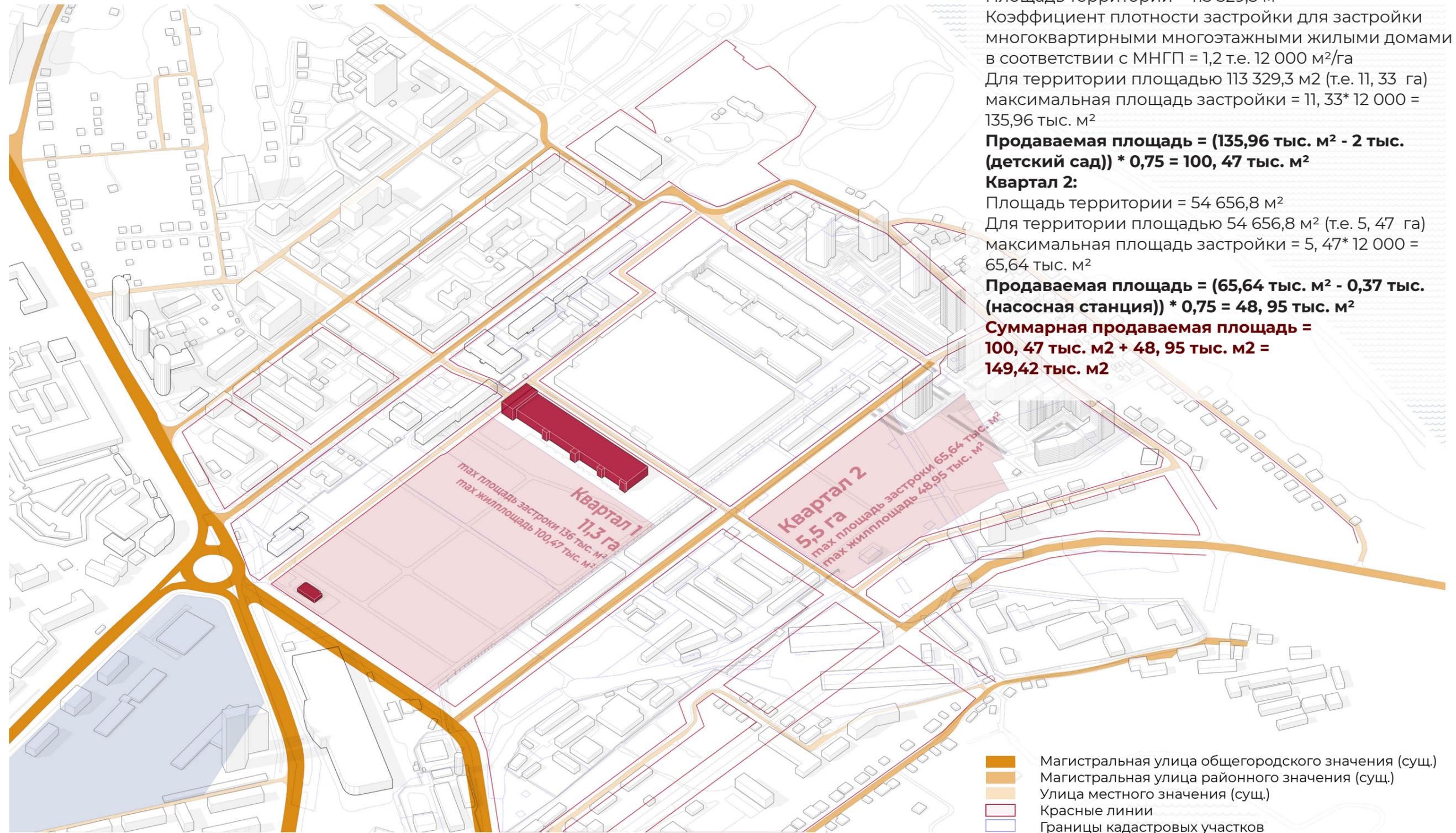
Транспортная организация территории

Этап 3 : новые магистральные улицы



Новые красные линии

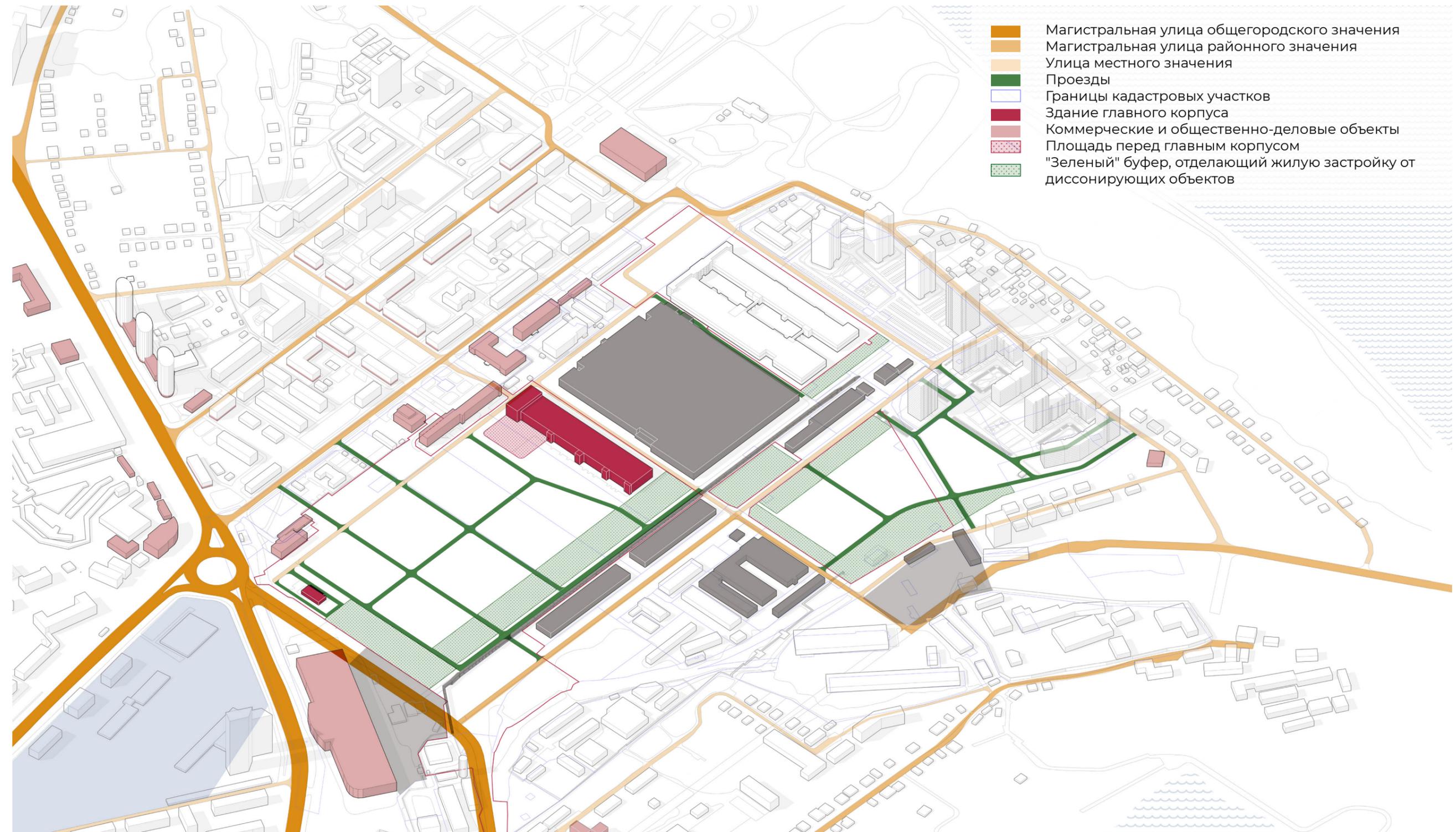
Максимальная площадь застройки



Функциональное зонирование территории

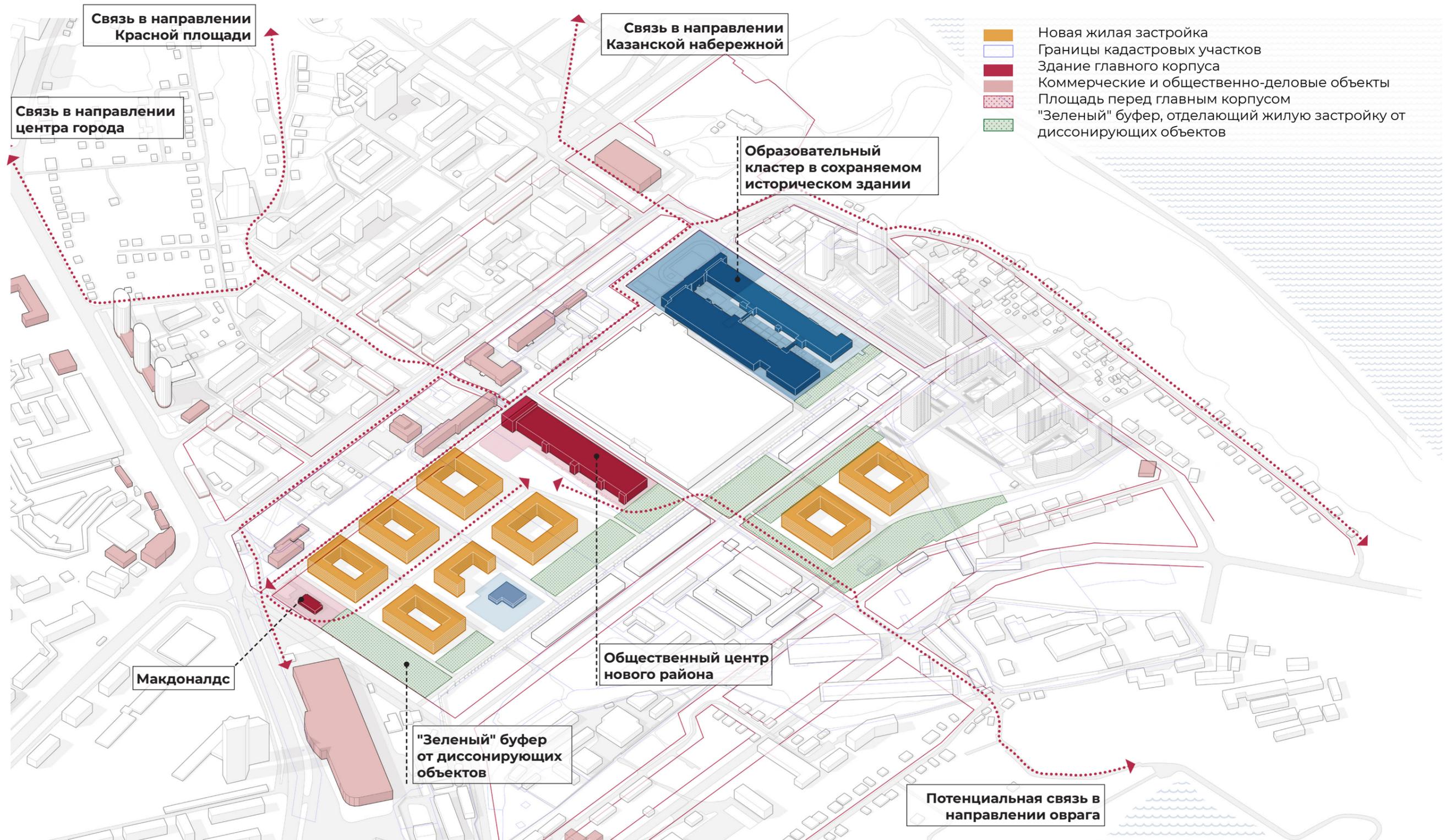
Снижение влияния диссонирующих объектов

Формирование зеленого буфера



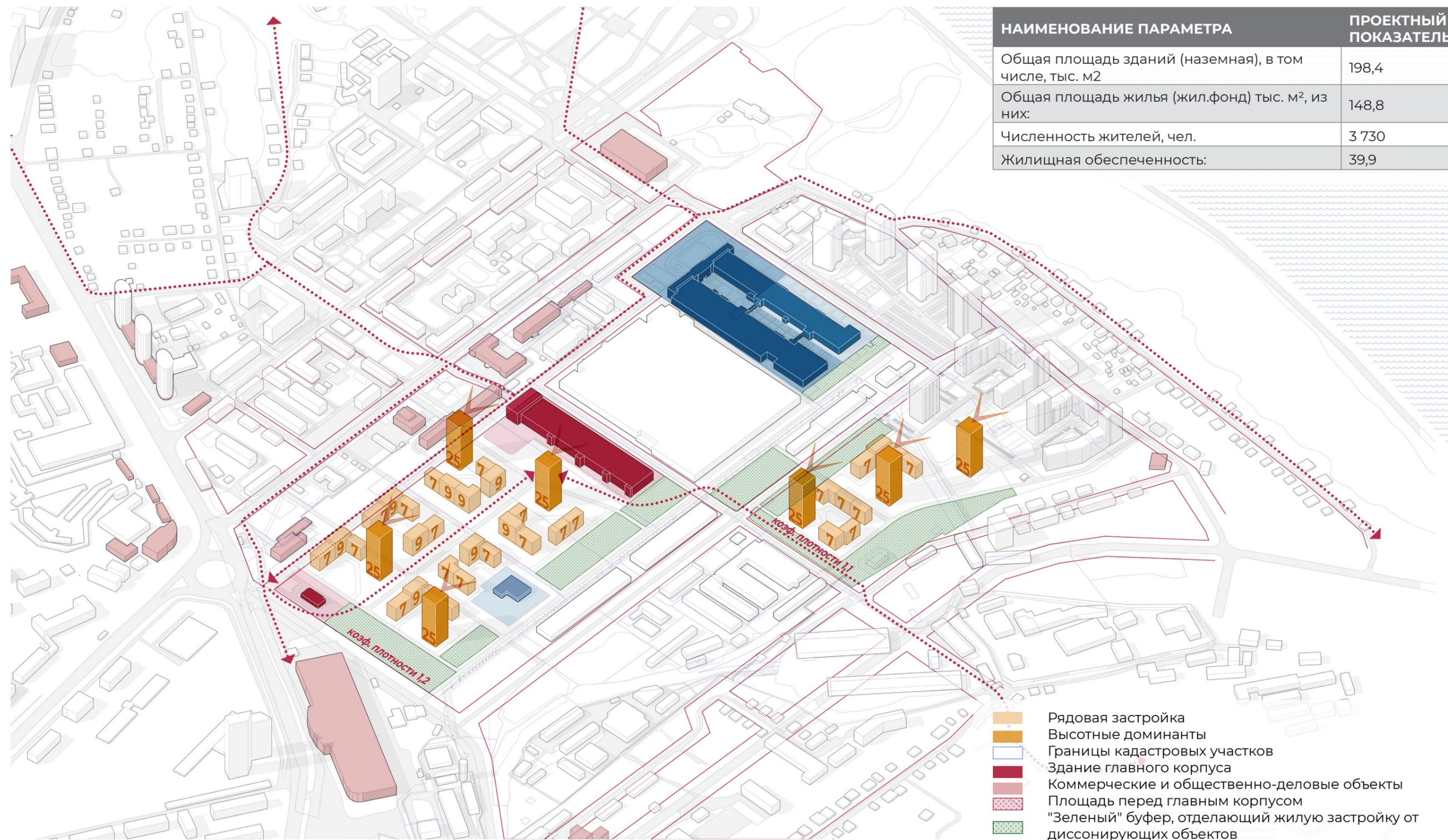
Функциональное зонирование территории

Формирование кварталов



Функциональное зонирование территории

Распределение застройки. Высотные доминанты



Функциональное зонирование территории

Распределение застройки. Высотные доминанты



Функциональное зонирование территории

Распределение застройки. Высотные доминанты



Функциональное зонирование территории

Распределение застройки. Высотные доминанты

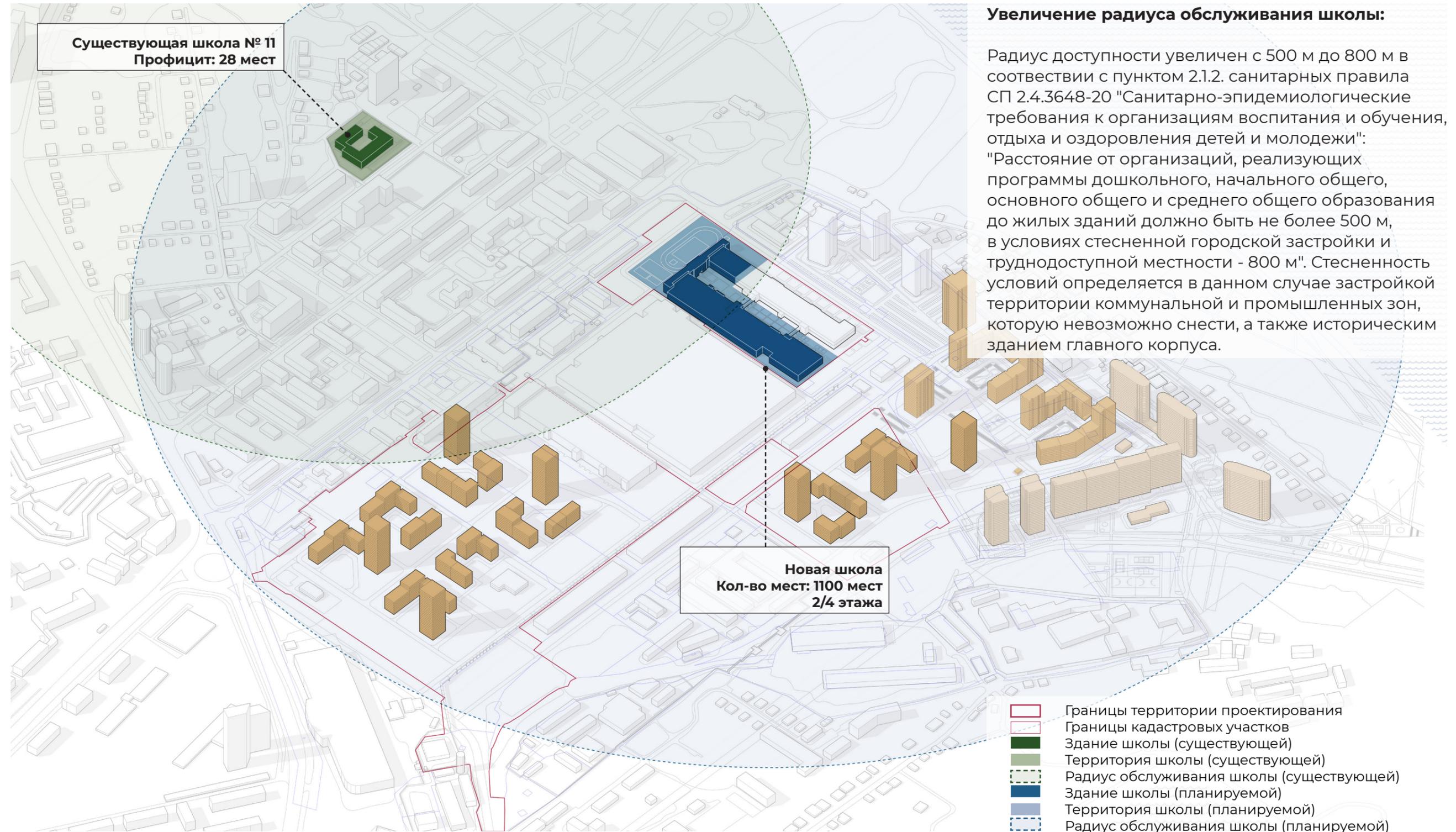


Размещение образовательного кластера на территории проектирования

Вариант 1. Сохранение исторического здания

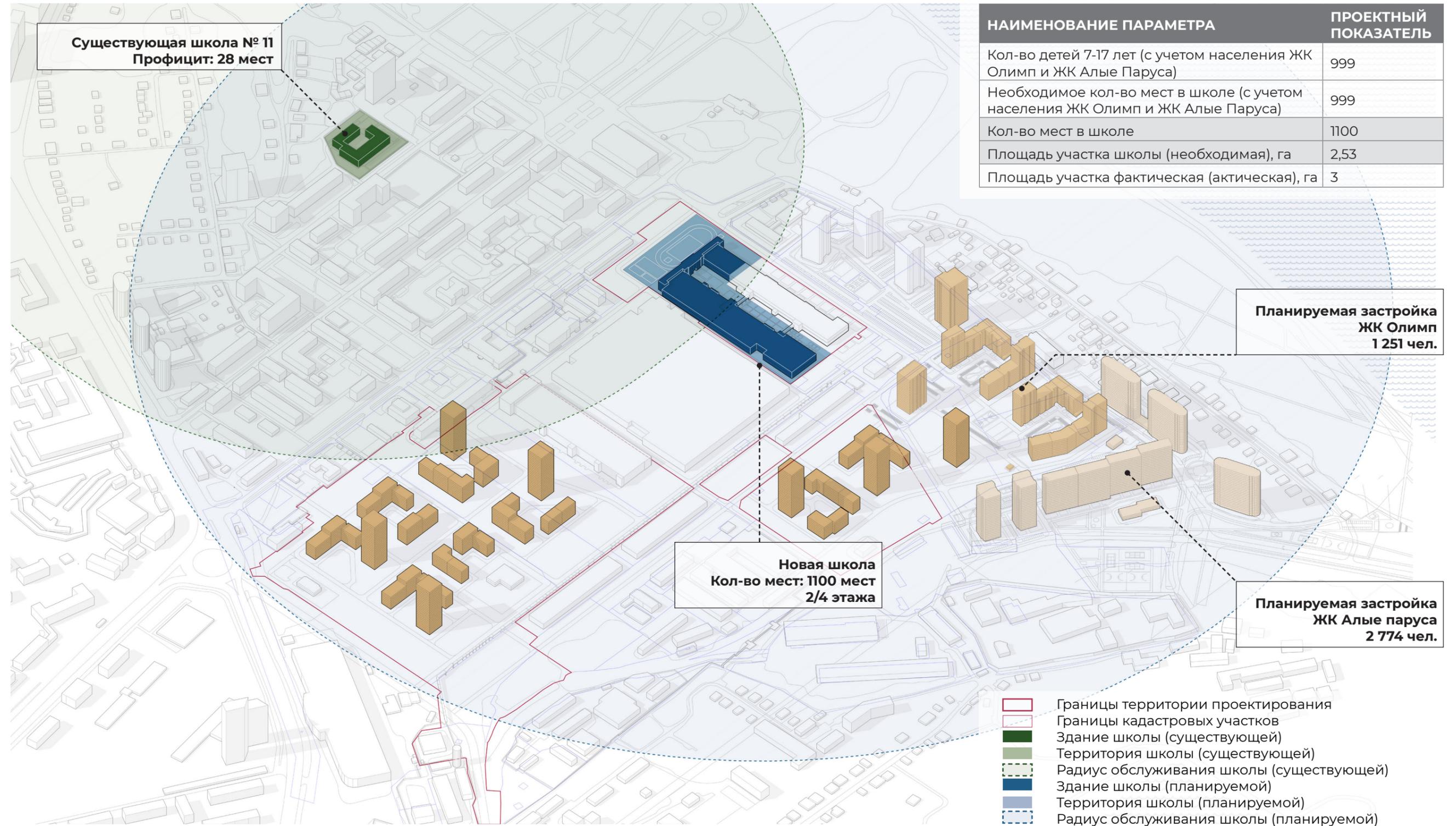
Социальная инфраструктура

Школа. Радиусы обслуживания



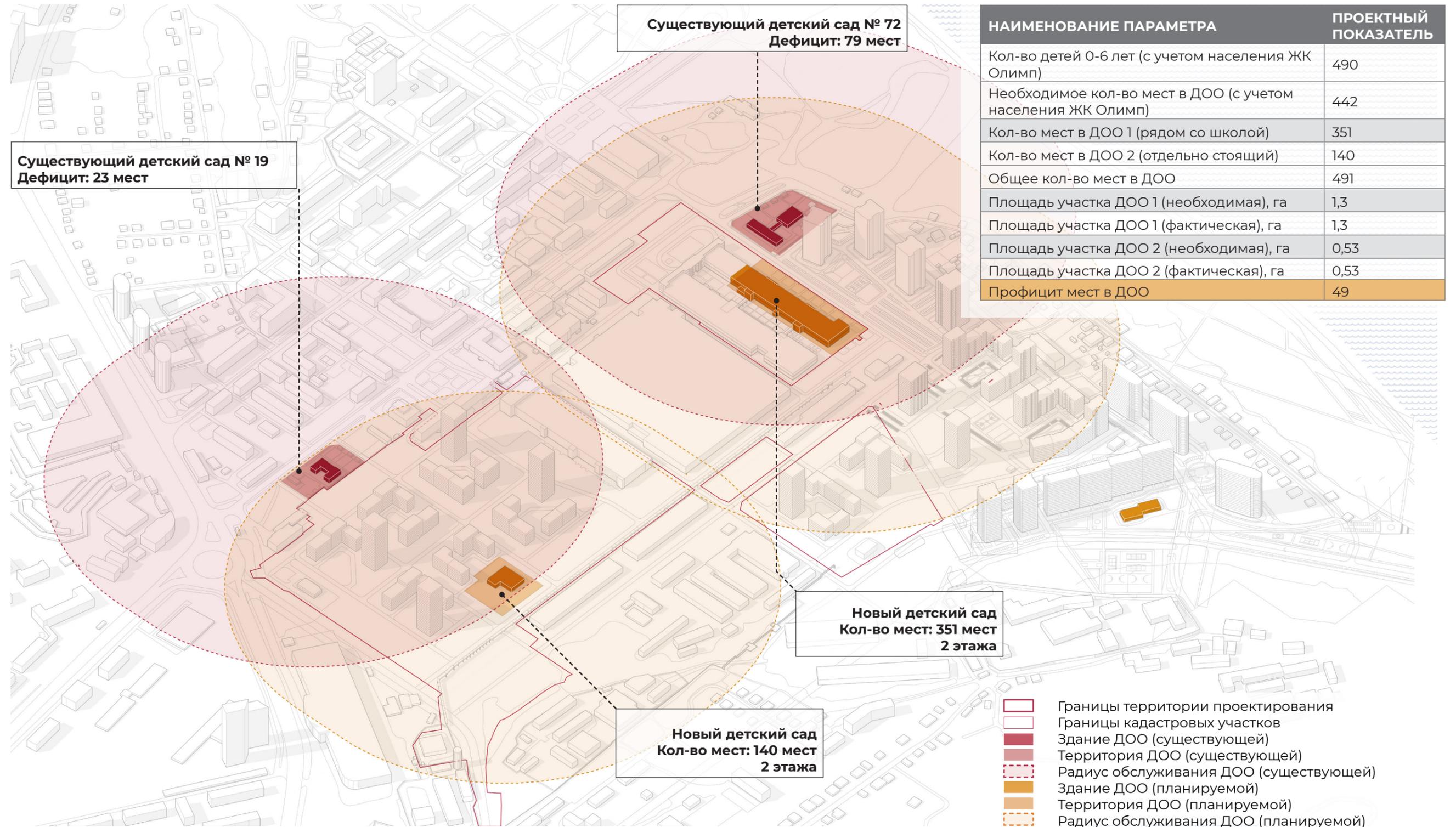
Социальная инфраструктура

Школа. Радиусы обслуживания



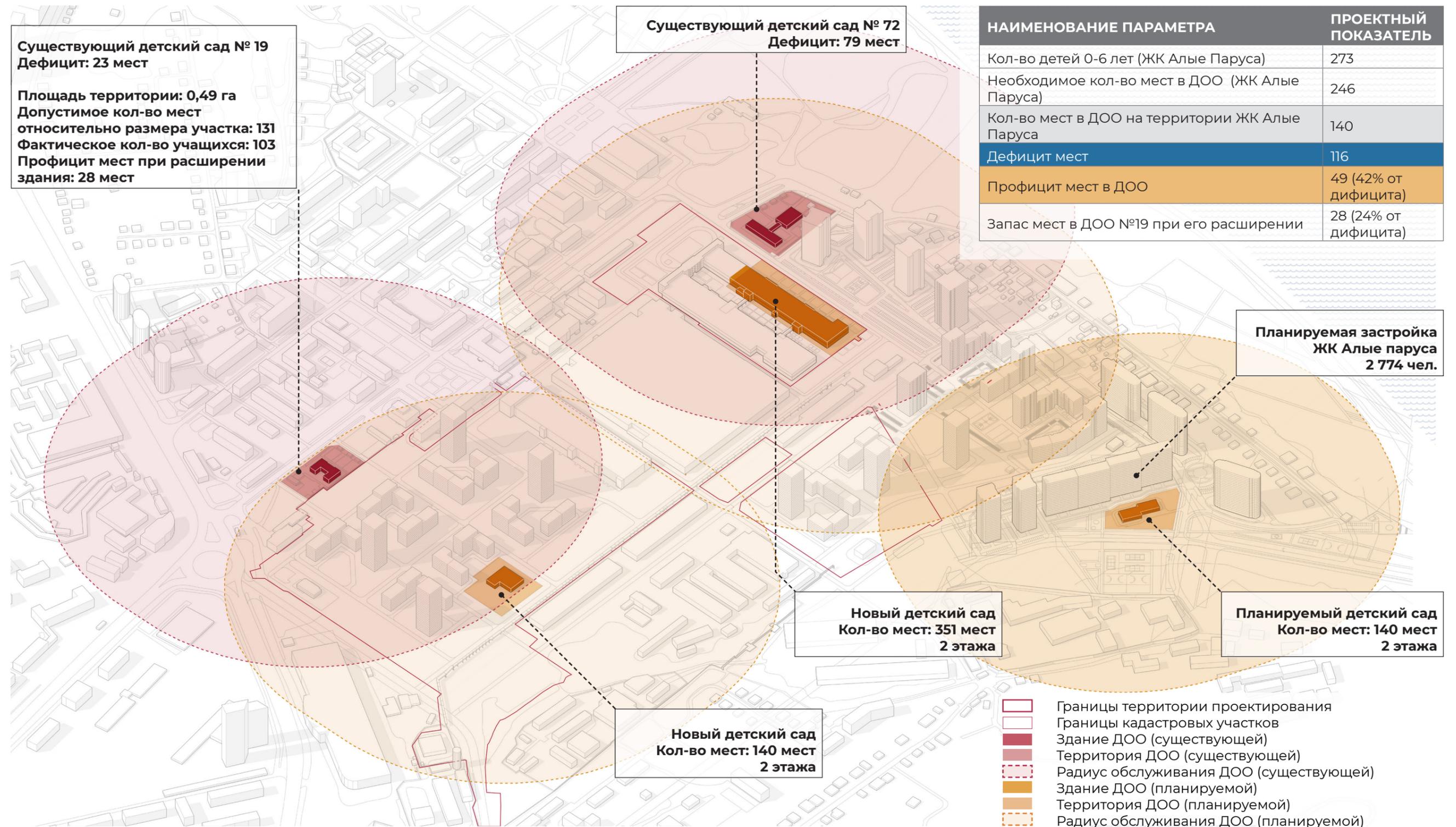
Социальная инфраструктура

Детские сады. Радиусы обслуживания



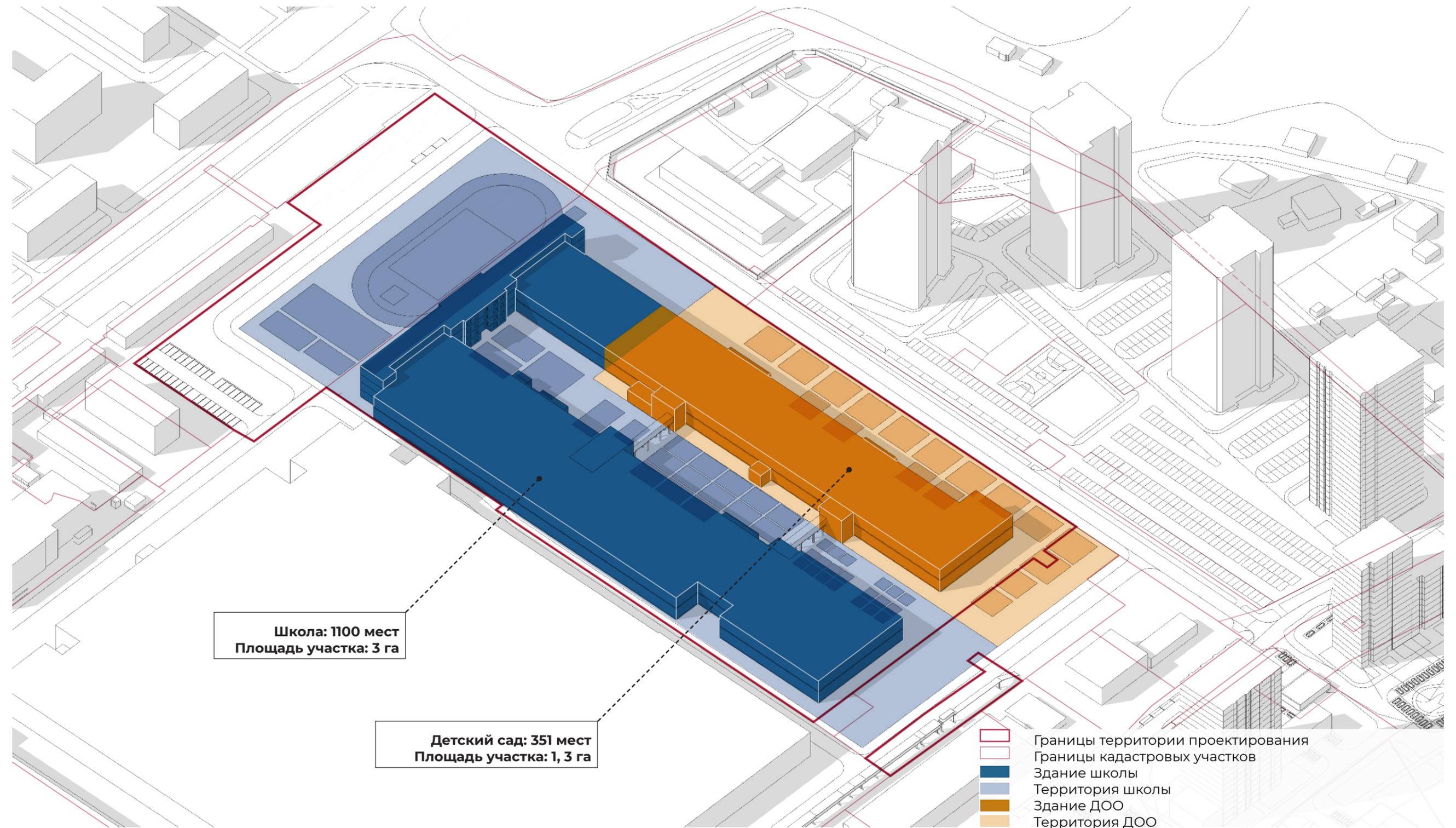
Социальная инфраструктура

Детские сады. Радиусы обслуживания



Социальная инфраструктура

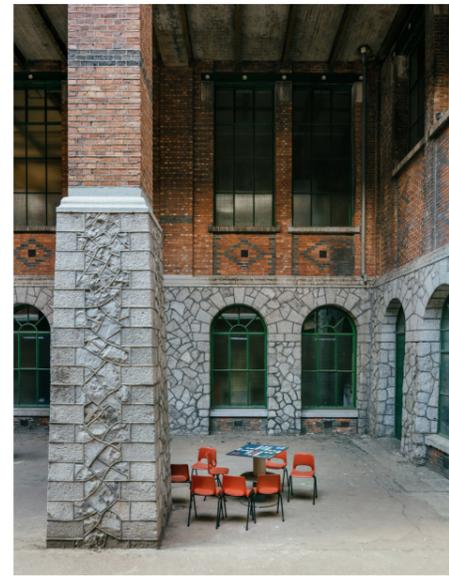
Планировка участка образовательного кластера



Социальная инфраструктура

Примеры реновации промышленных объектов в образовательные

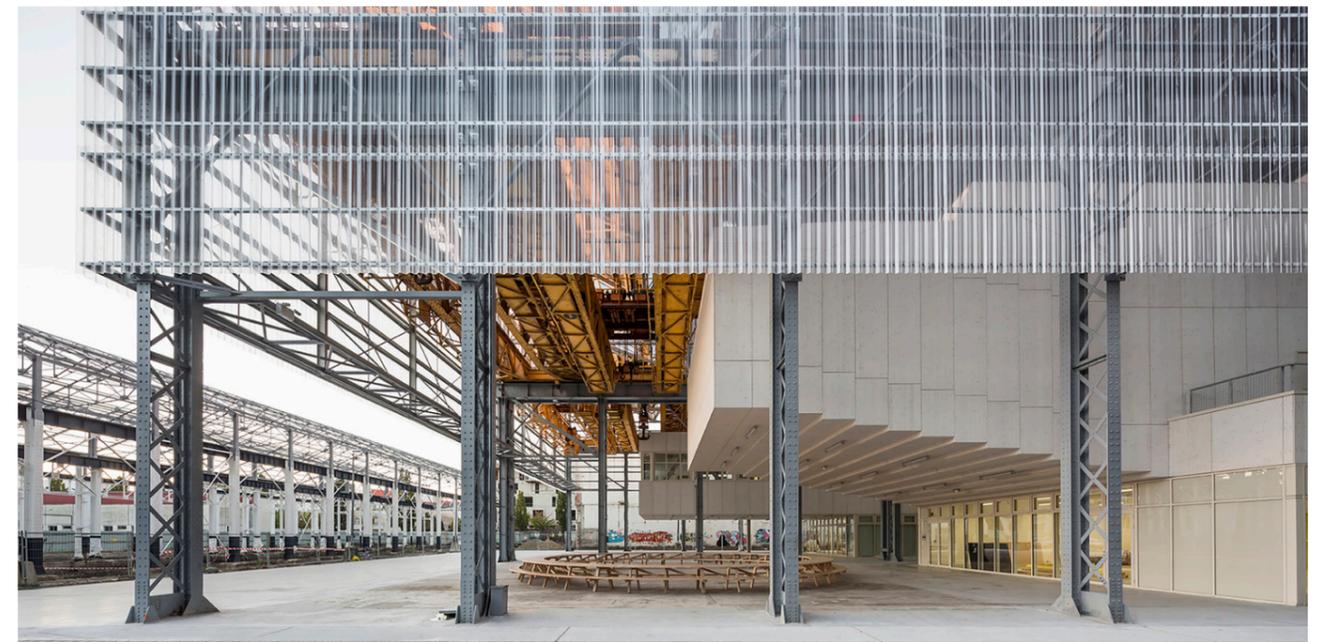
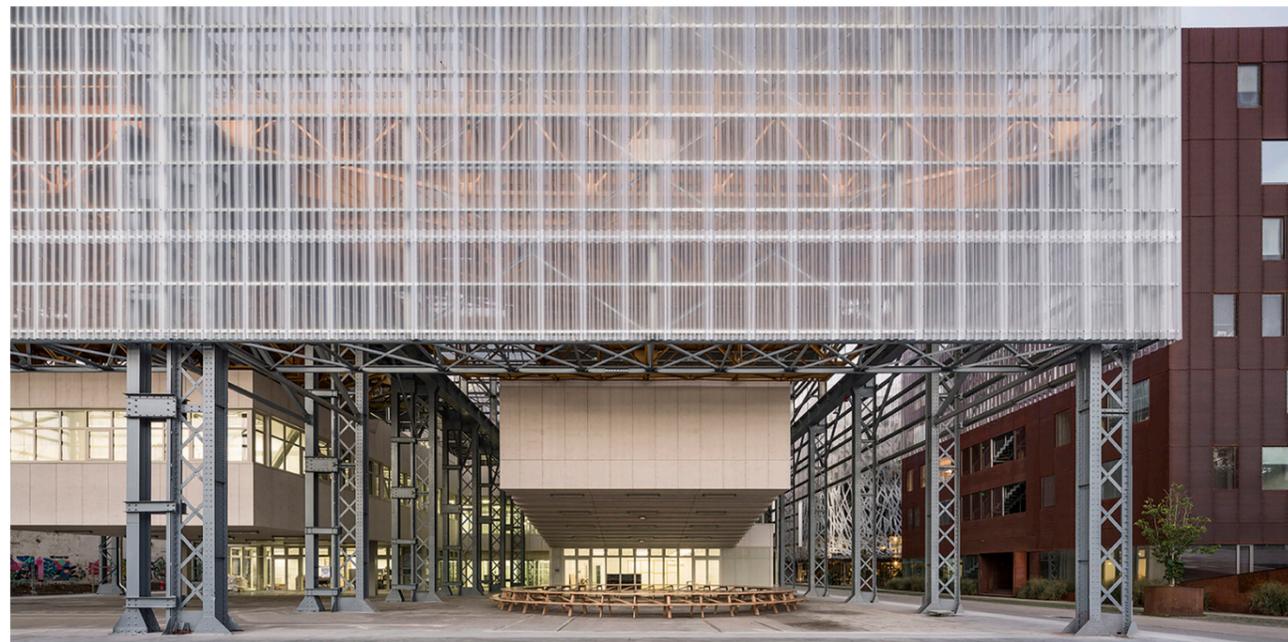
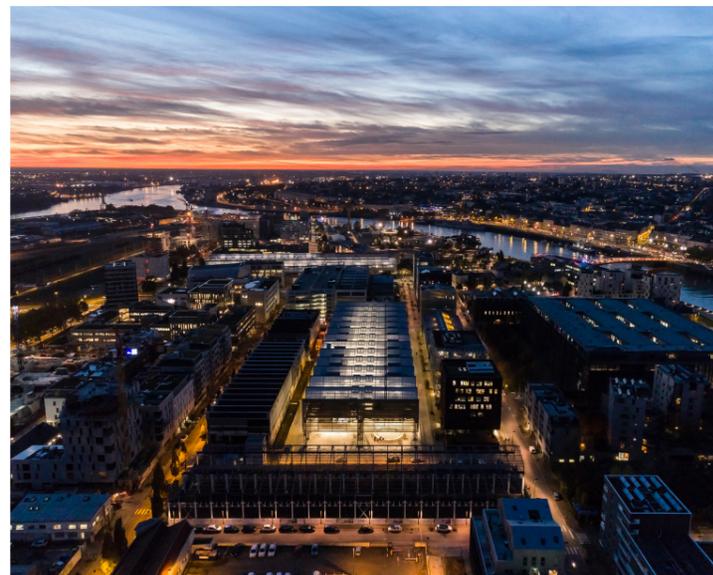
Ревитализация зданий промышленного комплекса шахт Беринген с размещением начальной школы и детского сада. Беринген, Бельгия



Социальная инфраструктура

Примеры реновации промышленных объектов в образовательные

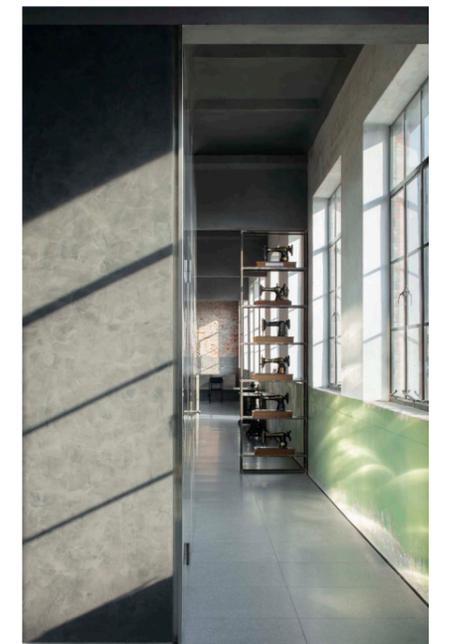
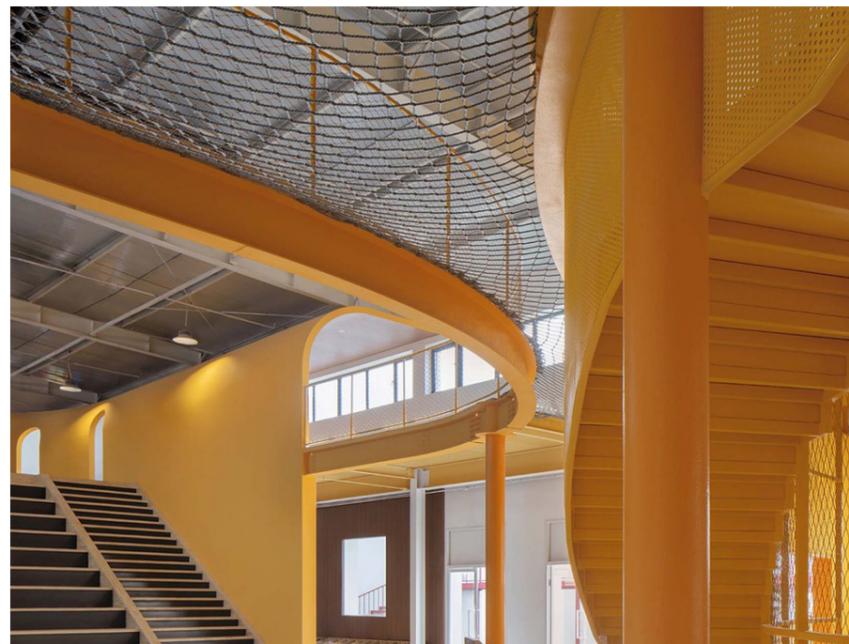
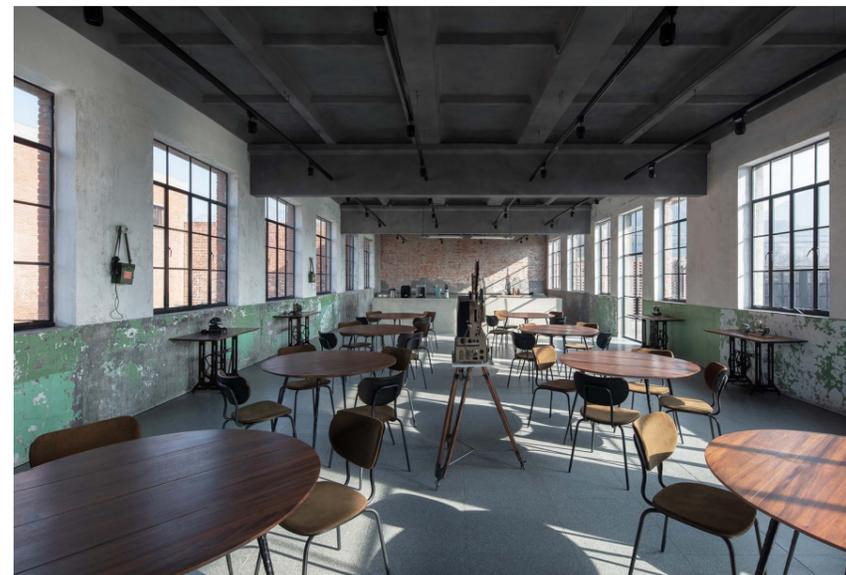
Ревитализация старых складов Alstom с размещением Высшей школы изящных искусств Nantes Saint-Nazaire (ENSBAN) и Нантского университета. Нант, Франция



Социальная инфраструктура

Примеры реновации промышленных объектов в образовательные

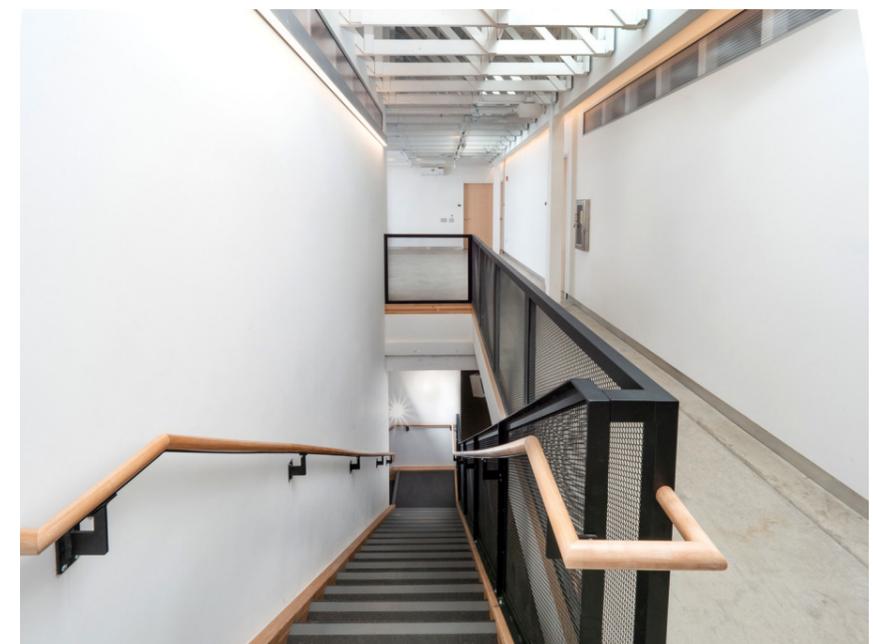
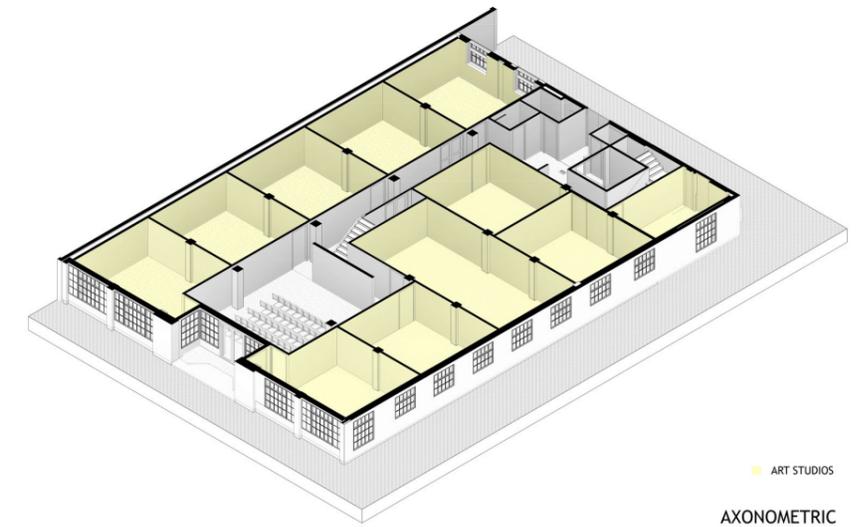
Ревитализация фабрики по производству одежды с размещением молодежного центра с классами и образовательного лагеря. Бэйчжуан, Китай



Социальная инфраструктура

Примеры реновации промышленных объектов в образовательные

Ревитализация здания старого склада в центре города с размещением школы искусства и дизайна университета Орегона. Юджин, США

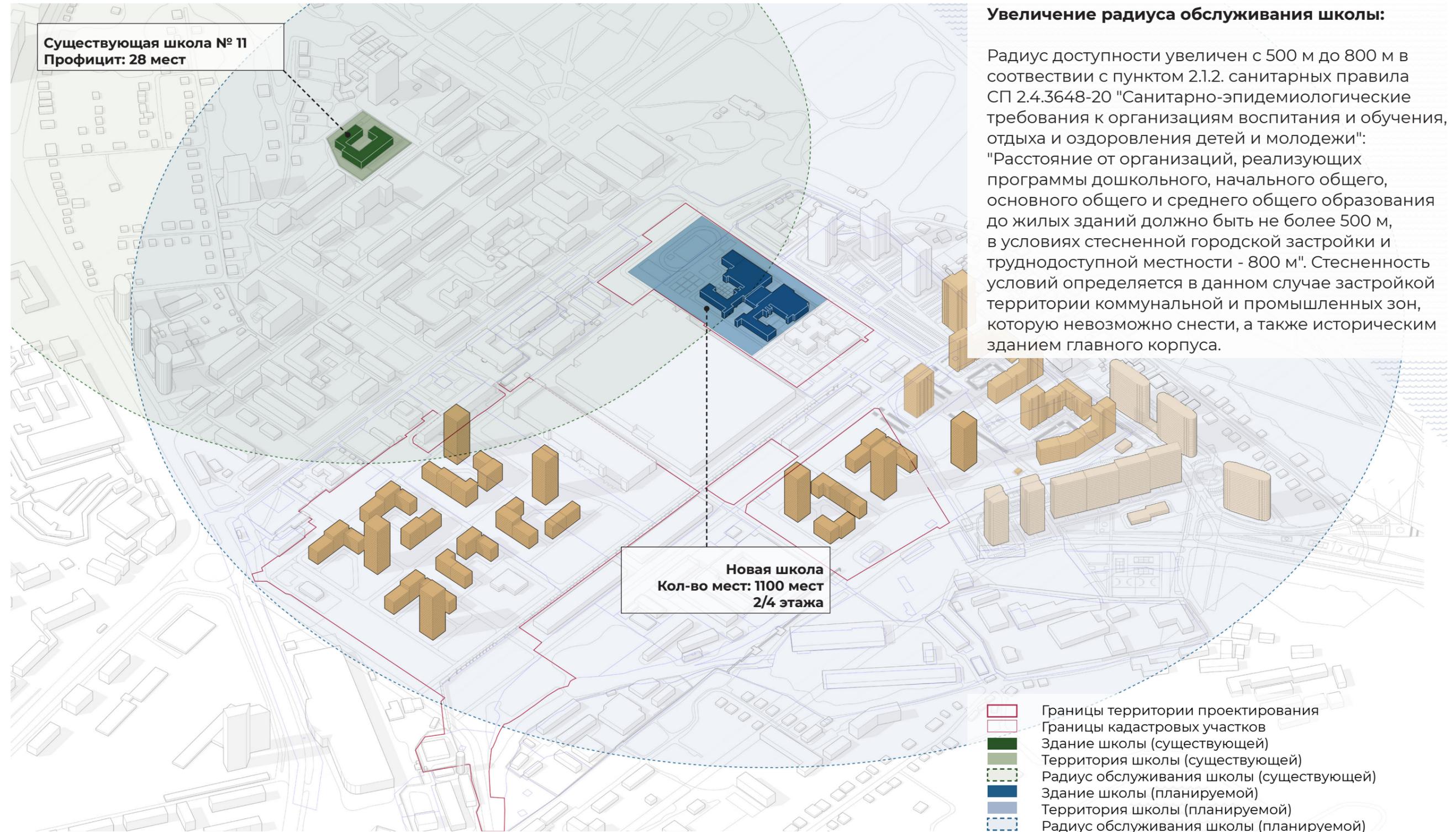


Размещение образовательного кластера на территории проектирования

Вариант 2. Снос исторического здания

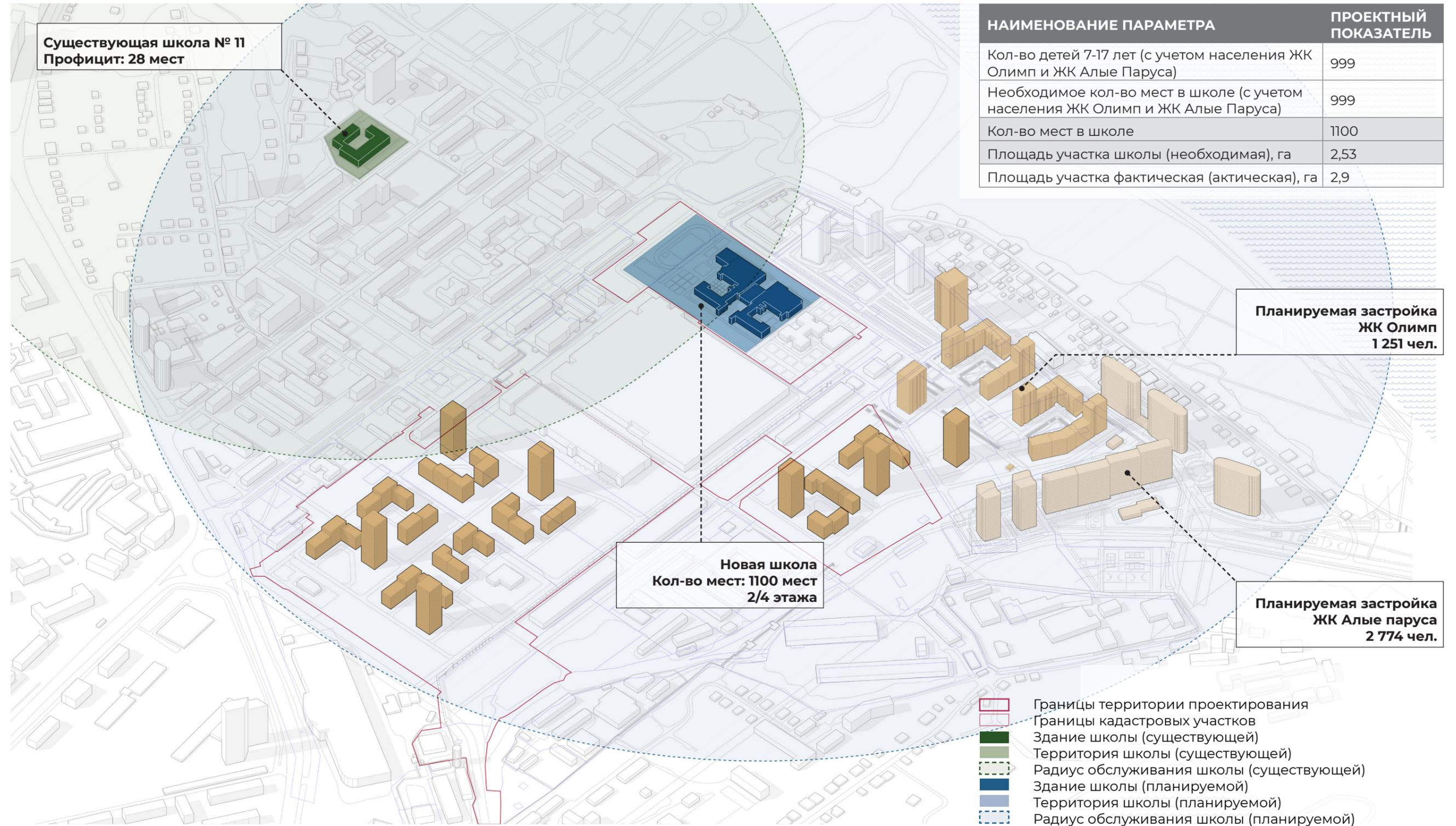
Социальная инфраструктура

Школа. Радиусы обслуживания



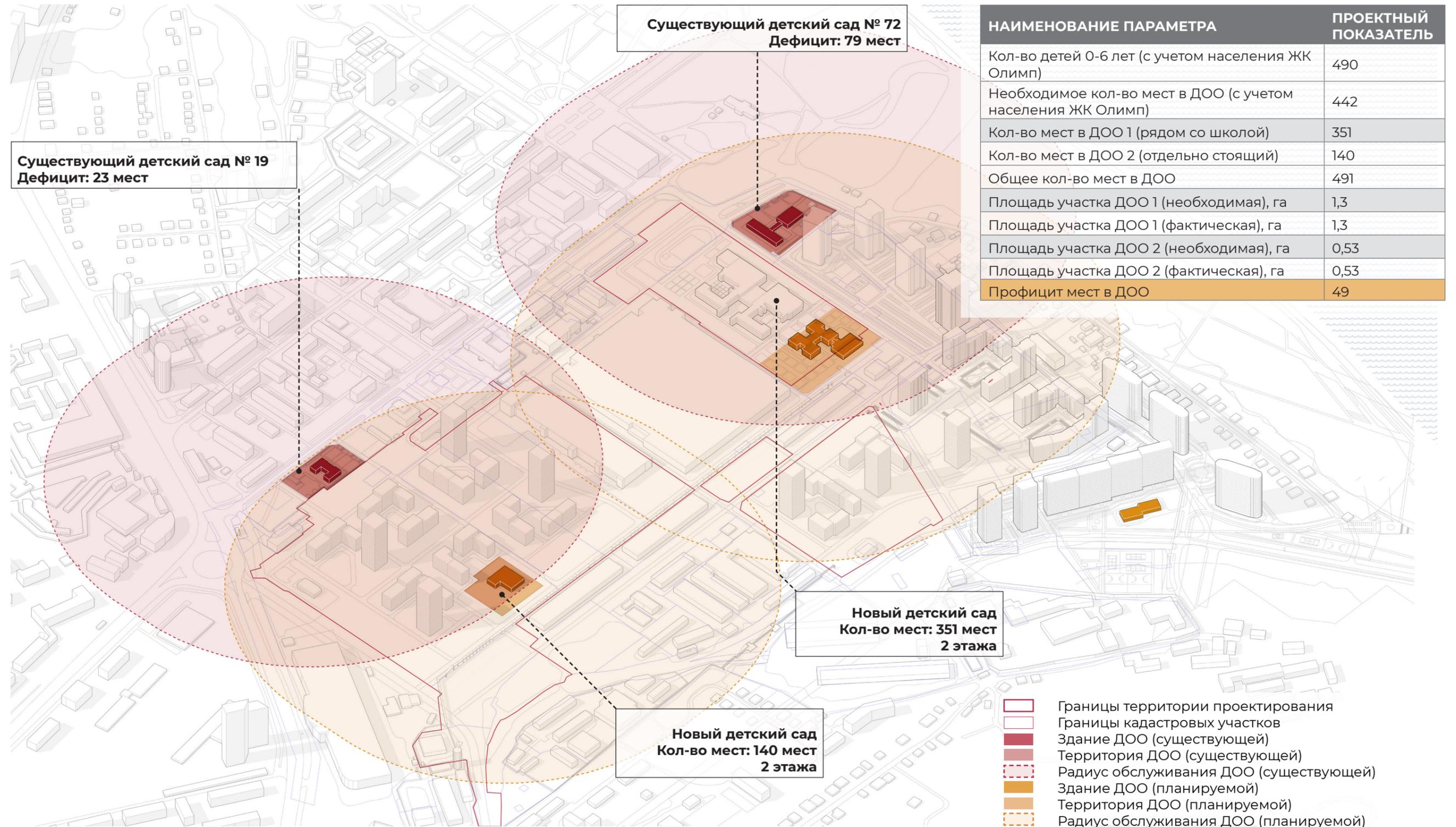
Социальная инфраструктура

Школа. Радиусы обслуживания



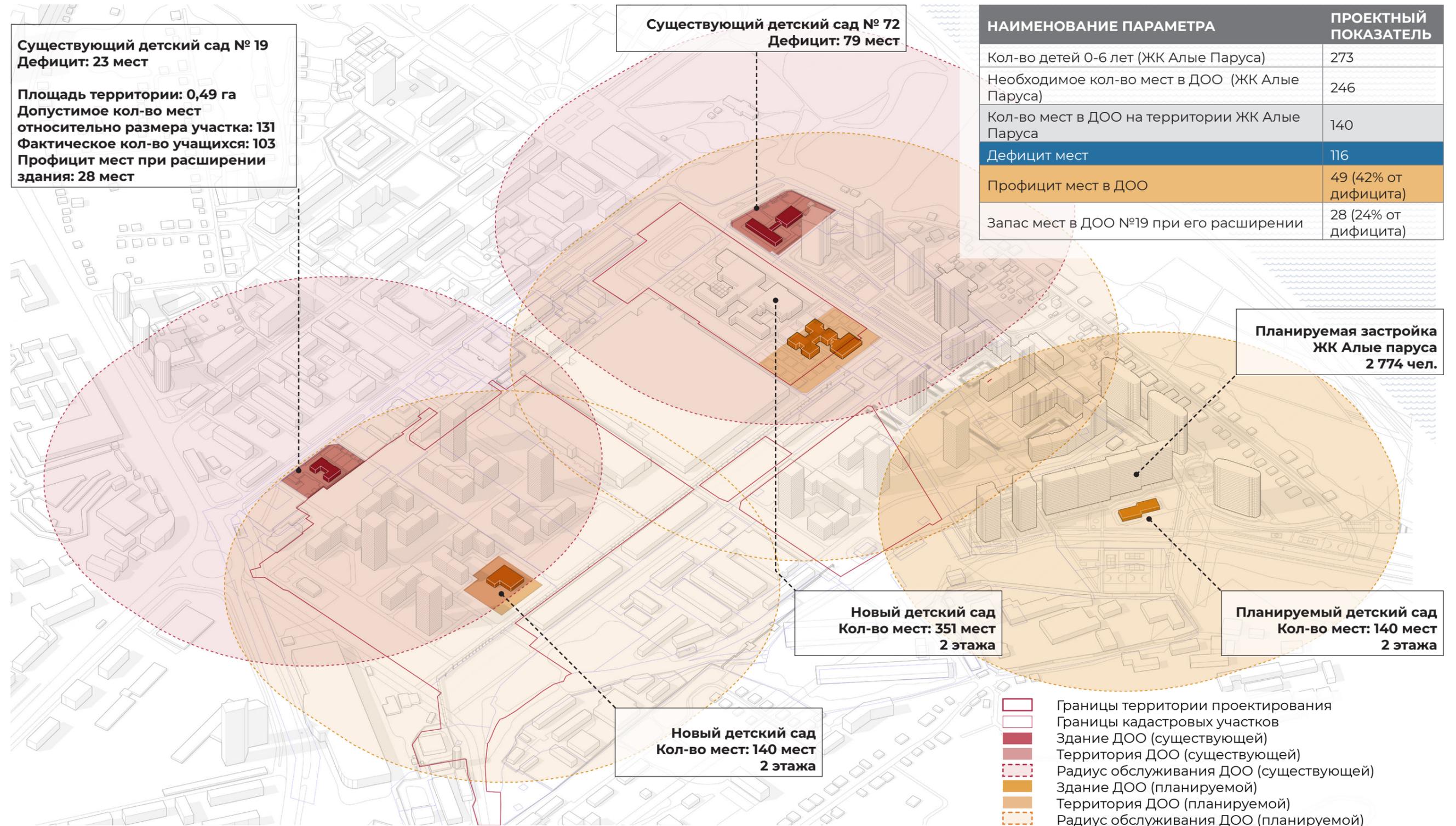
Социальная инфраструктура

Детские сады. Радиусы обслуживания



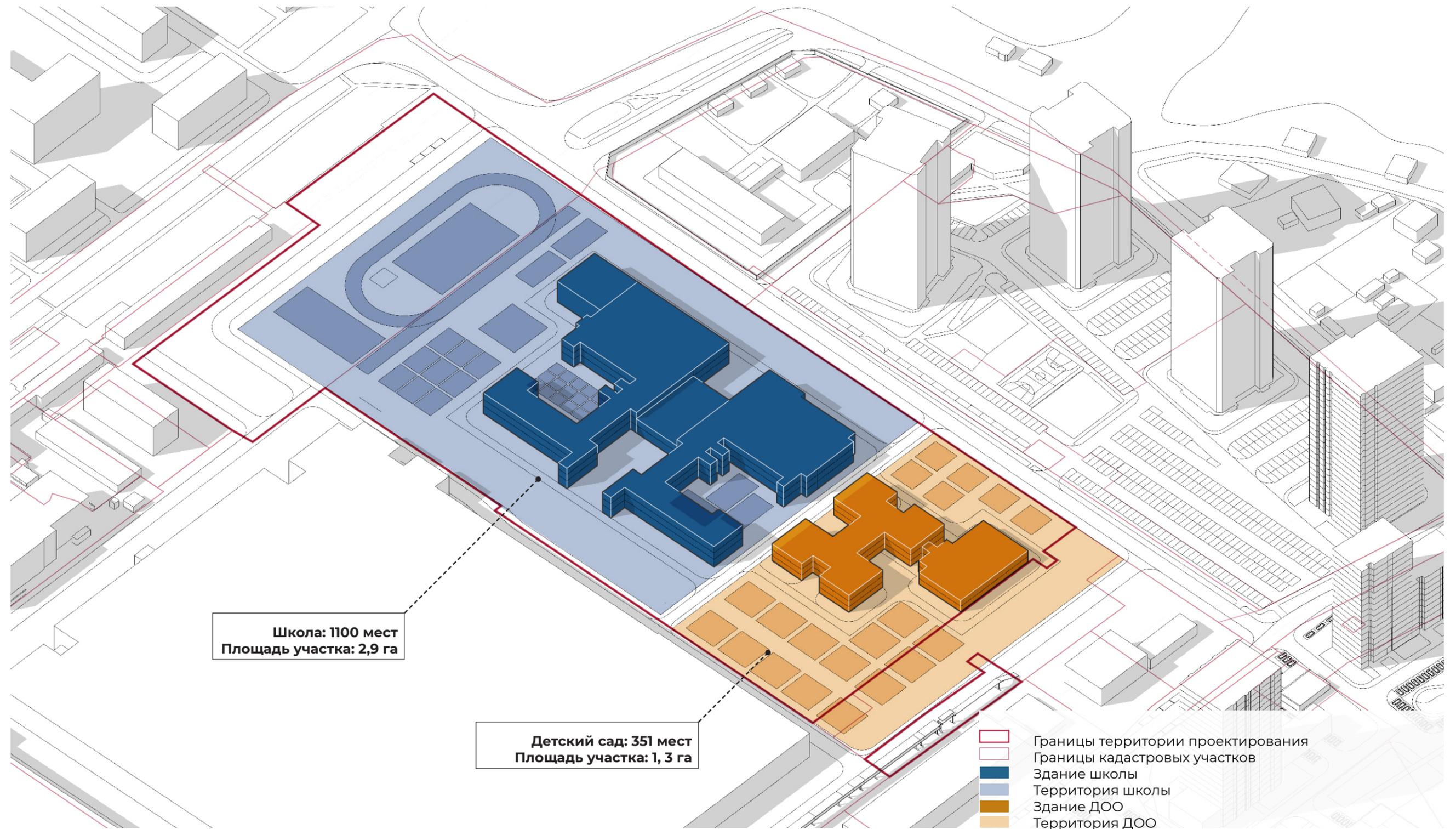
Социальная инфраструктура

Детские сады. Радиусы обслуживания



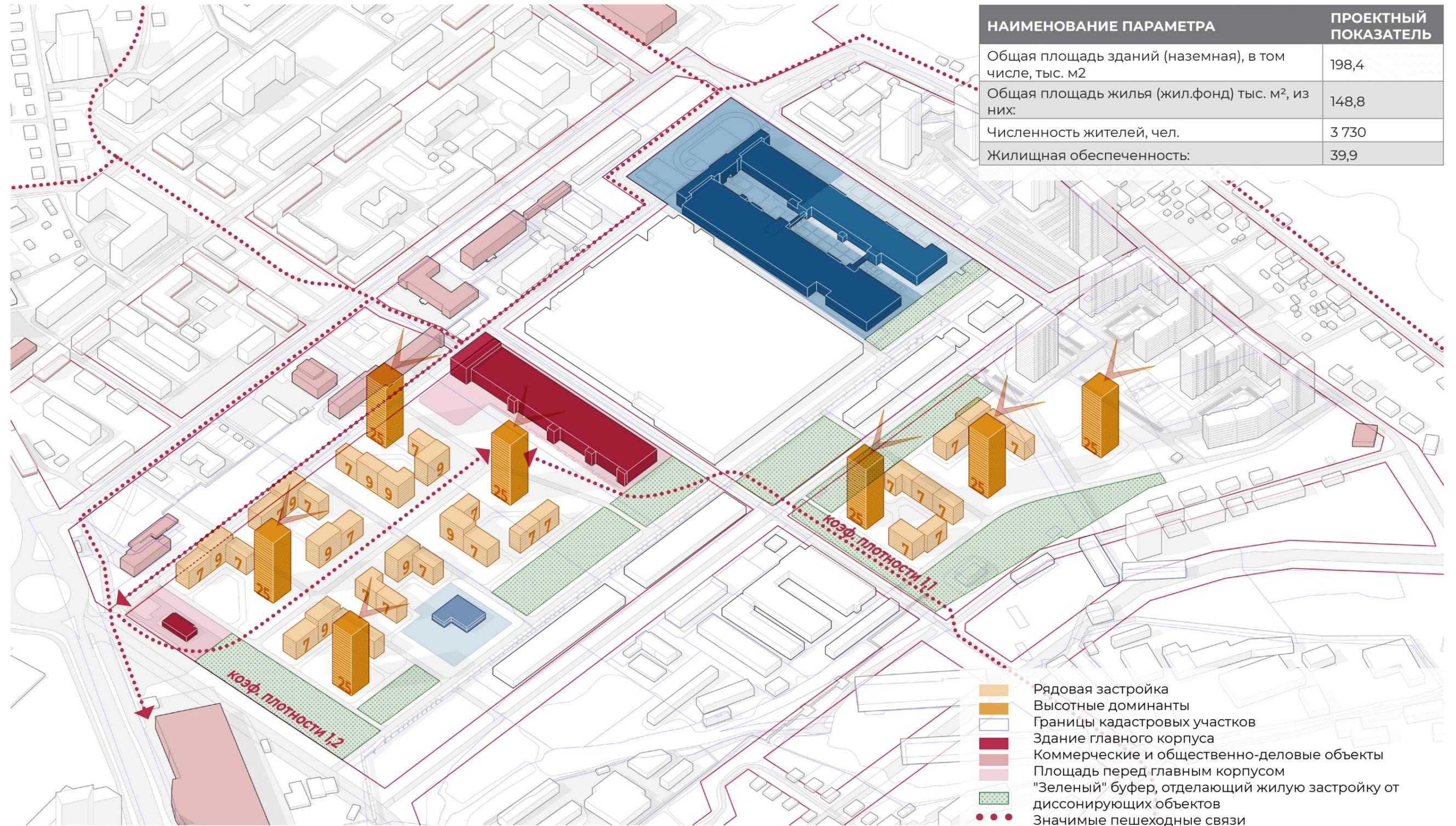
Социальная инфраструктура

Планировка участка образовательного кластера



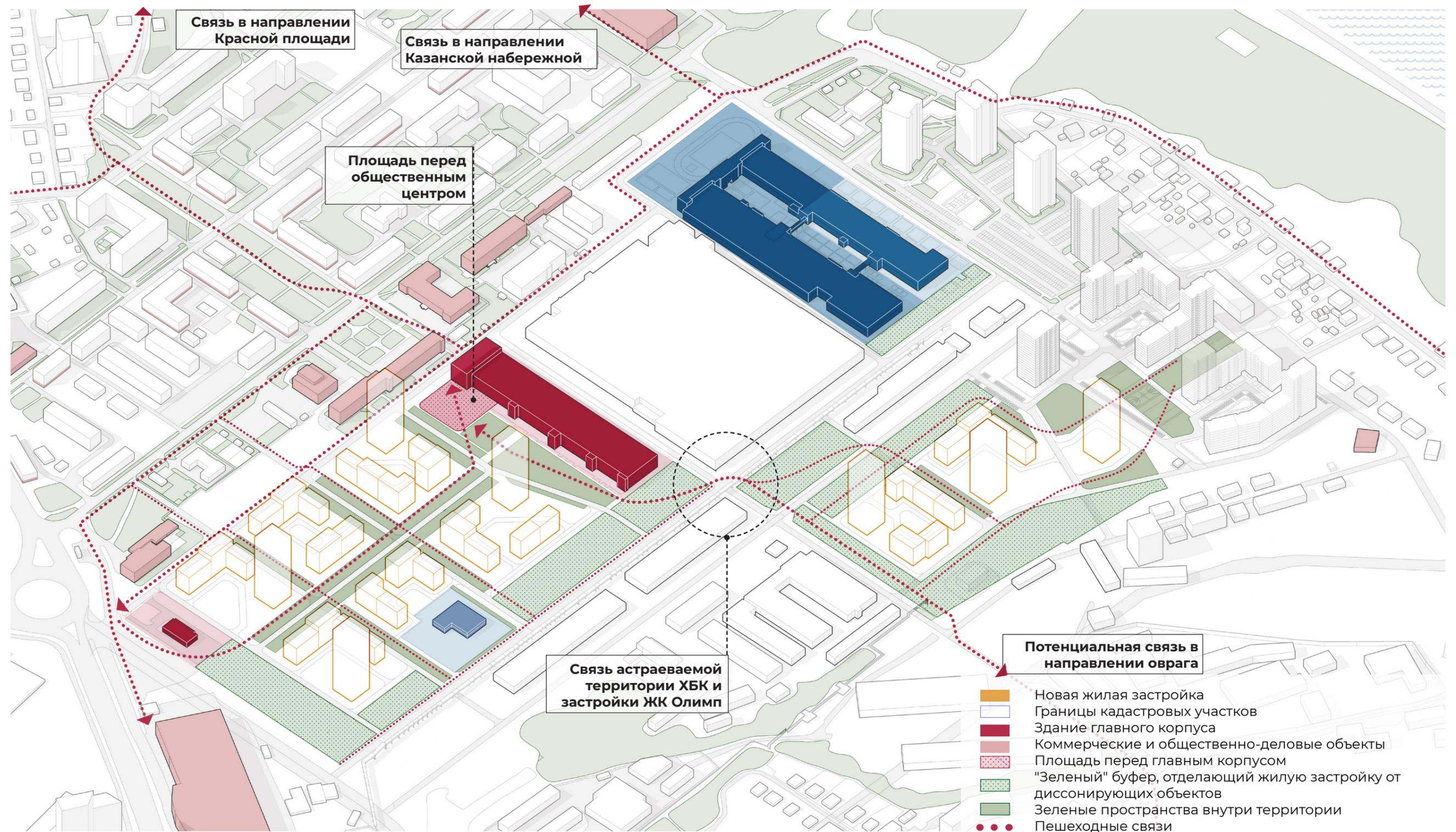
Размещение объектов жилой застройки

Размещение жилой застройки



Каркас общественных пространств

Каркас озеленения + пешеходные связи



Каркас общественных пространств

Площадь у главного корпуса

Релевантные по размерам примеры площадей

Indautxu Square, Бильбао, Испания

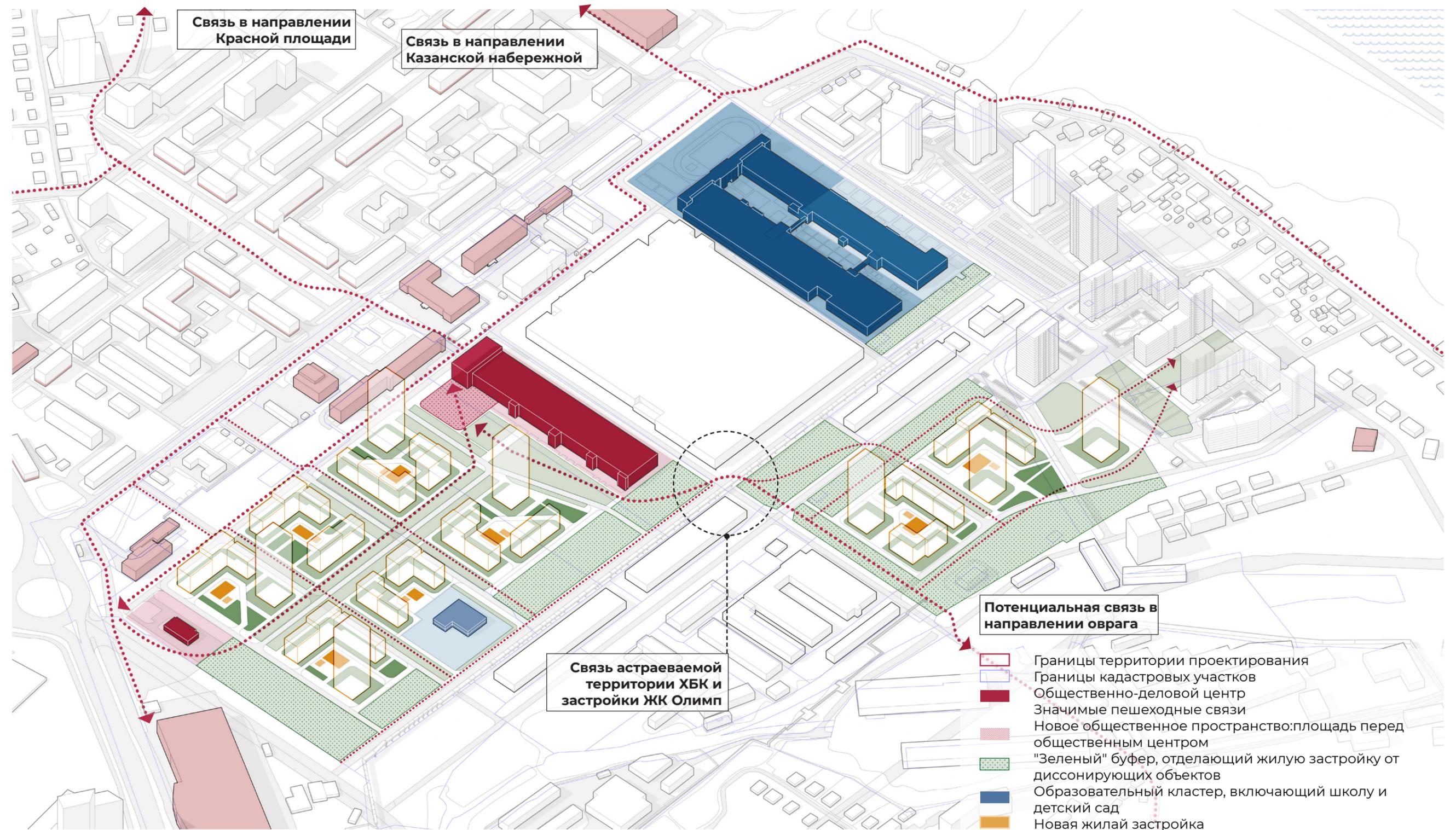


Miller Park, Чаттануга, США



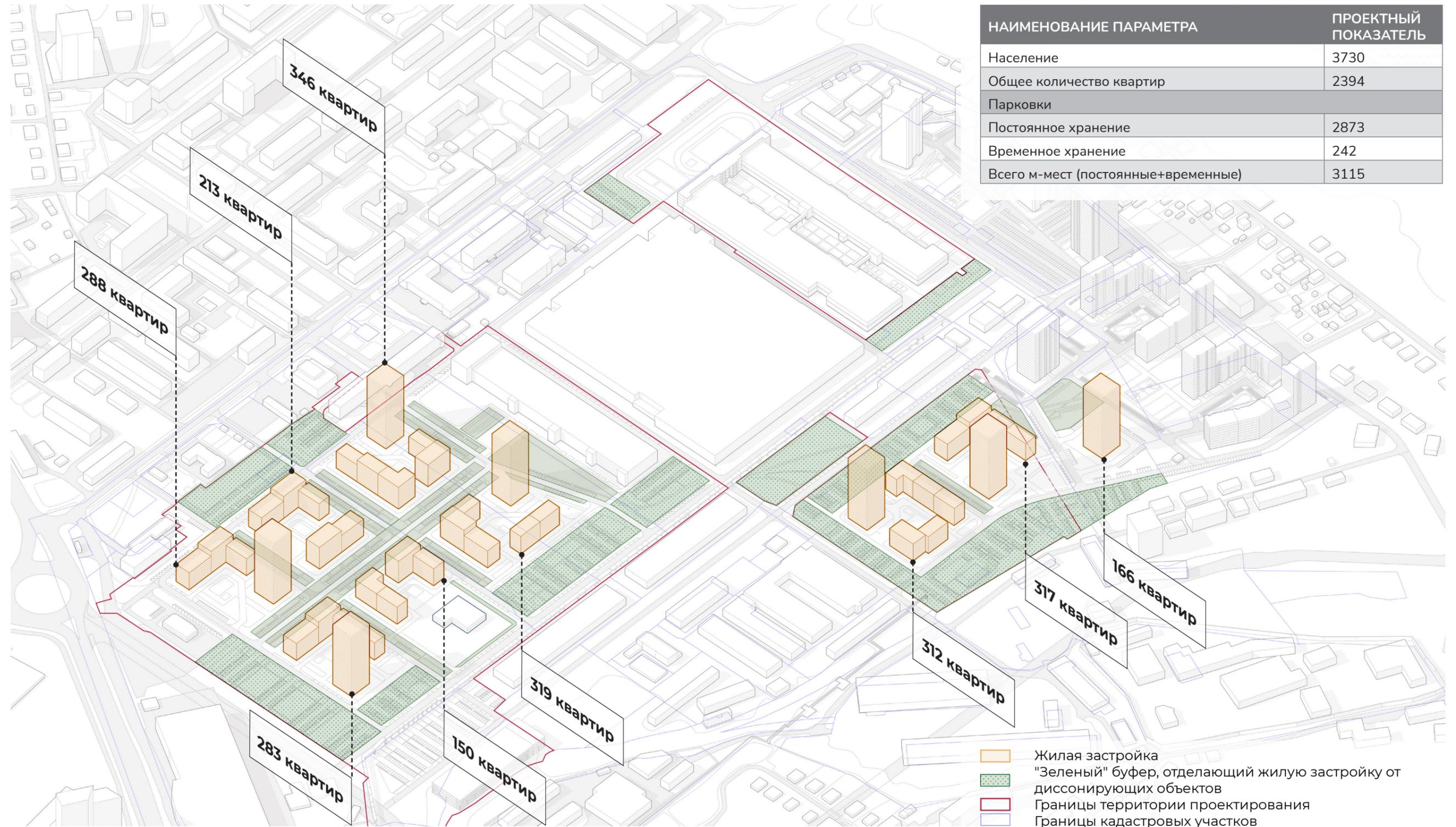
Зеленый каркас

Озеленение внутриквартальных территорий



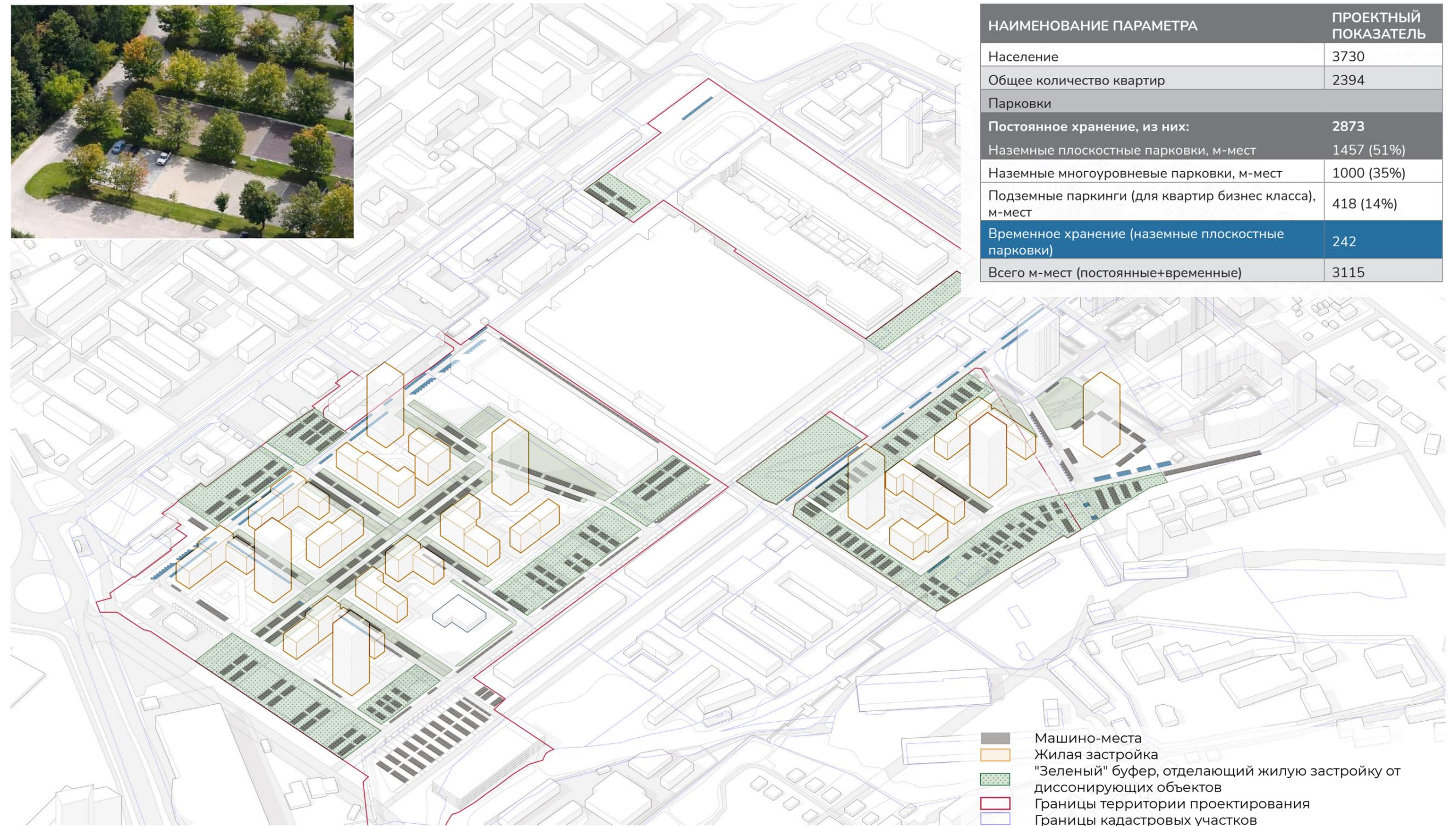
Размещение парковочных мест

Необходимое количество машино-мест



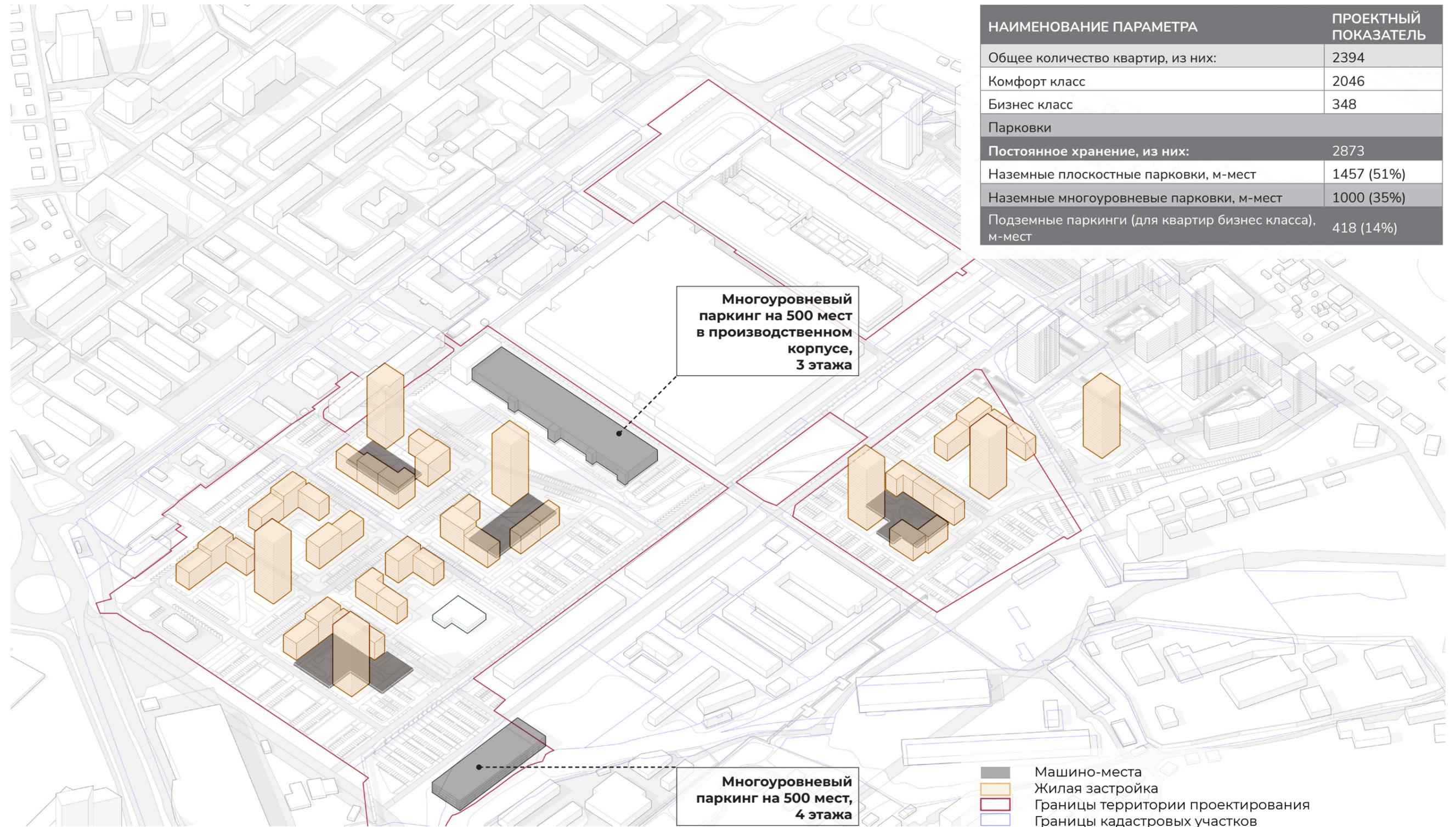
Размещение парковочных мест

Машино-места вдоль УДС, проездов, на наземных плоскостных парковках



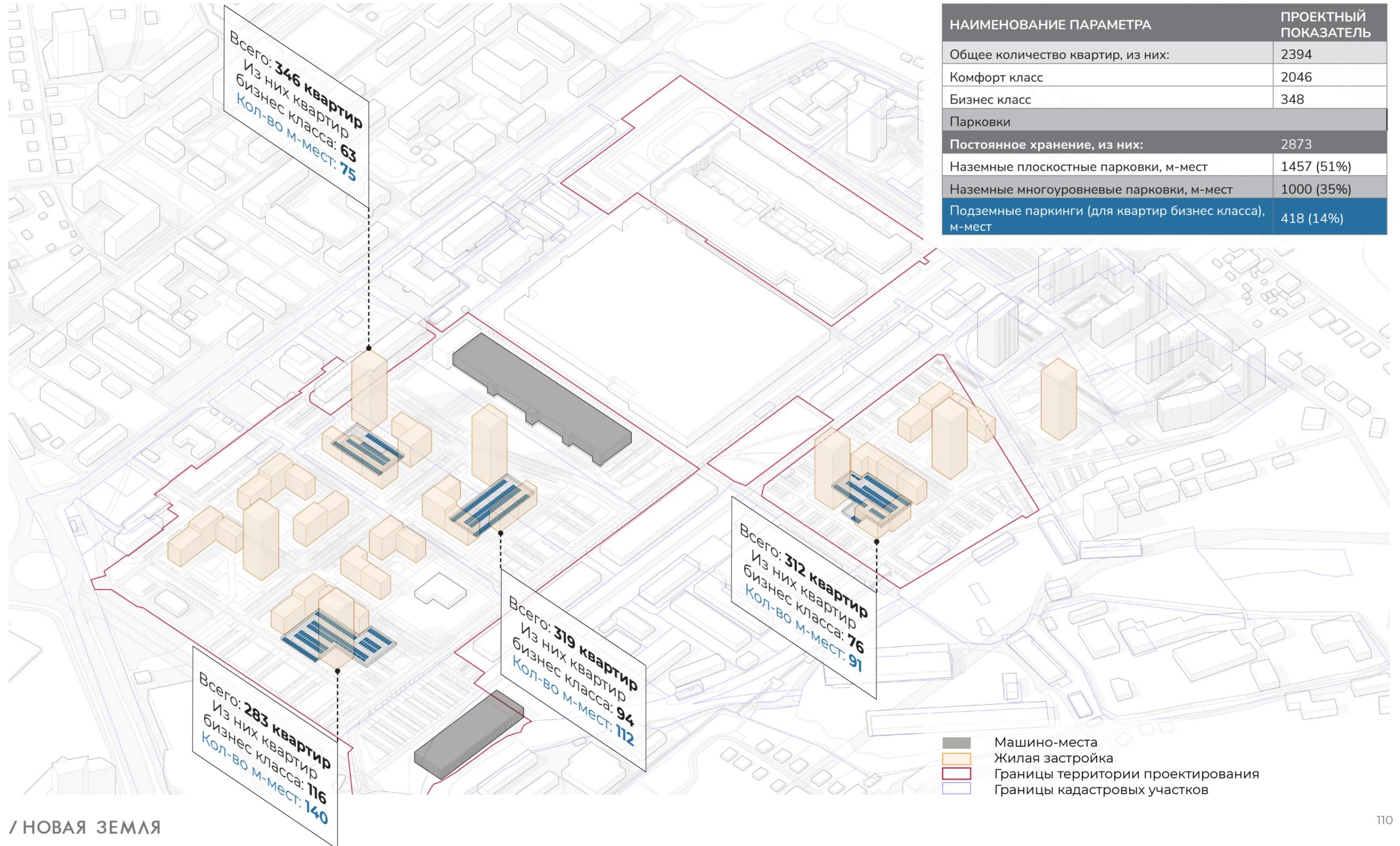
Размещение парковочных мест

Машино-места в подземных и многоуровневых наземных паркингах



Размещение парковочных мест

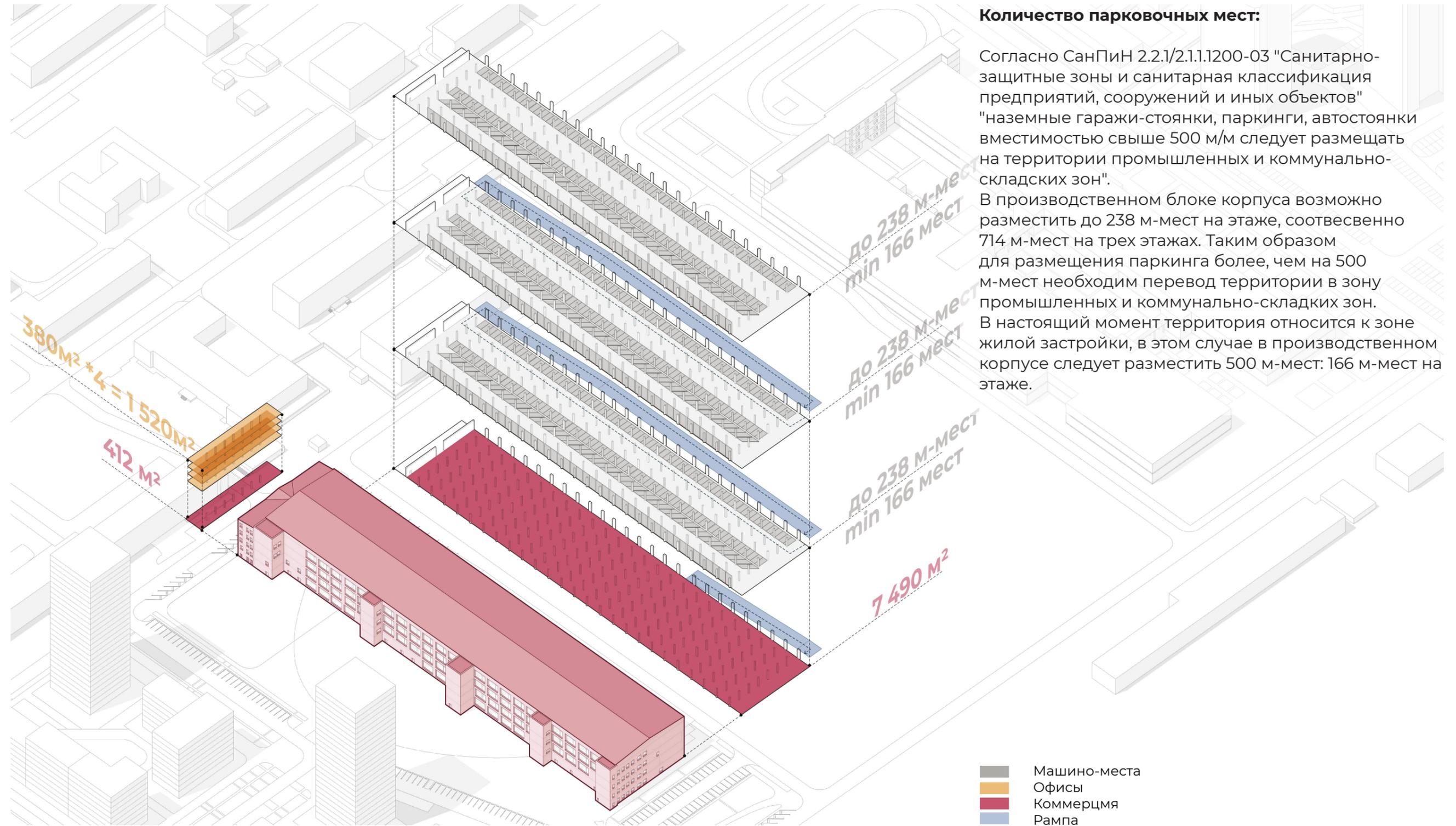
Машино-места в подземных паркингах



Главный корпус

Вариант 1. Сохранение исторического здания с размещением парковки

Главный корпус



ХБК

SYNDICATE

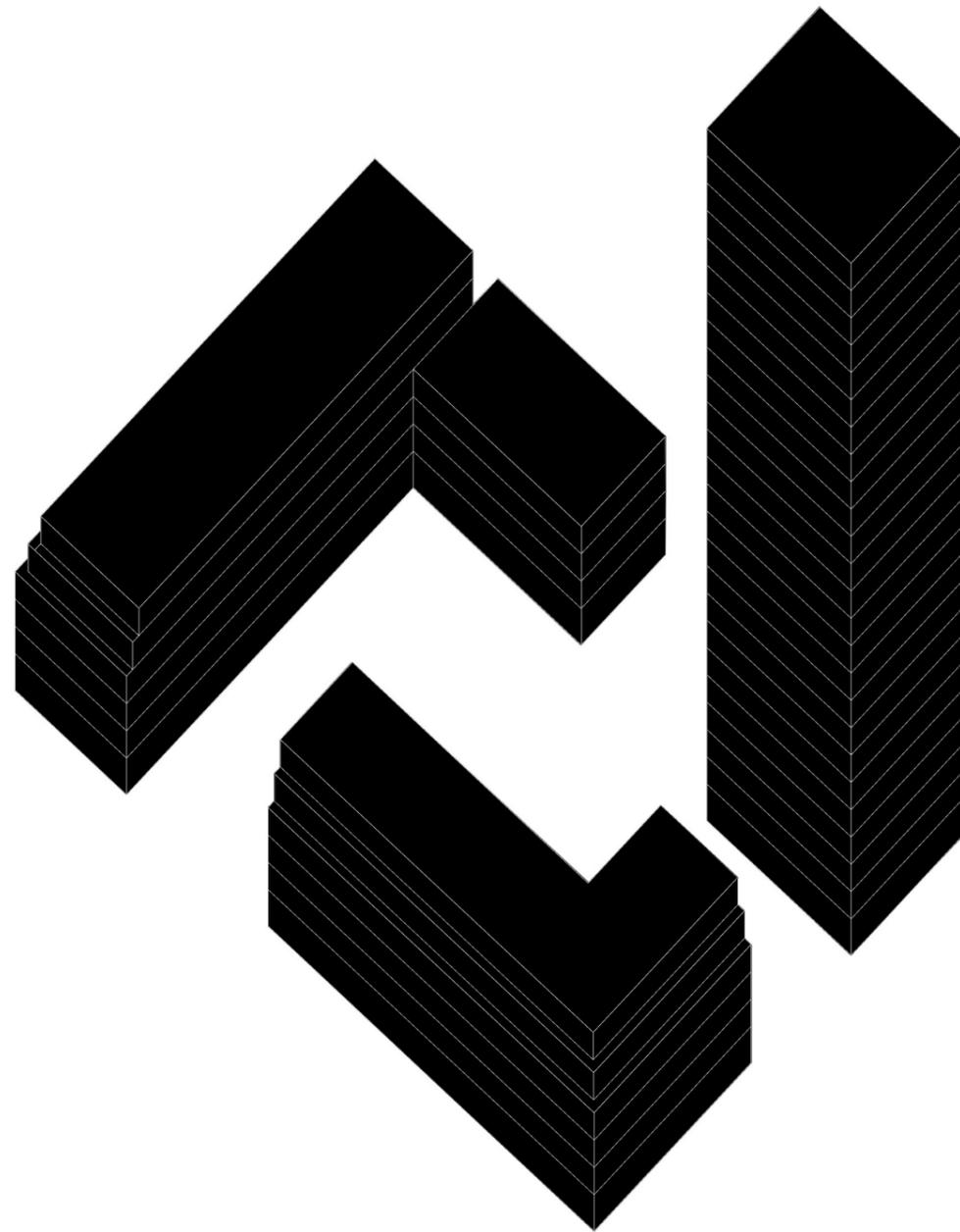
Содержание:

I. Квартал	4 - 61
- планировки	7 -18
- фасады	19 - 51
II. Школа	62 - 74
III. Общественный центр	75 - 84



Вид сверху в направлении исторического центра города

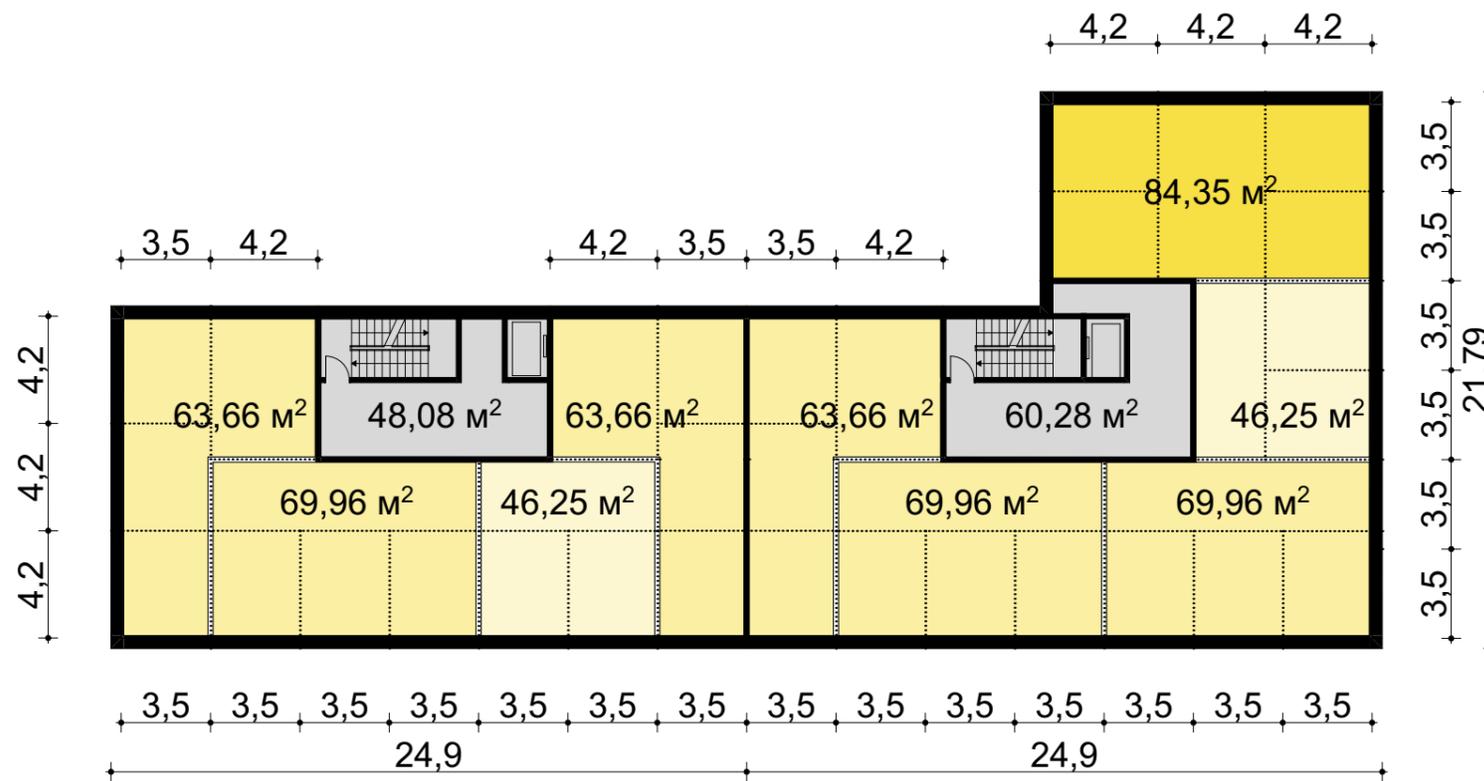
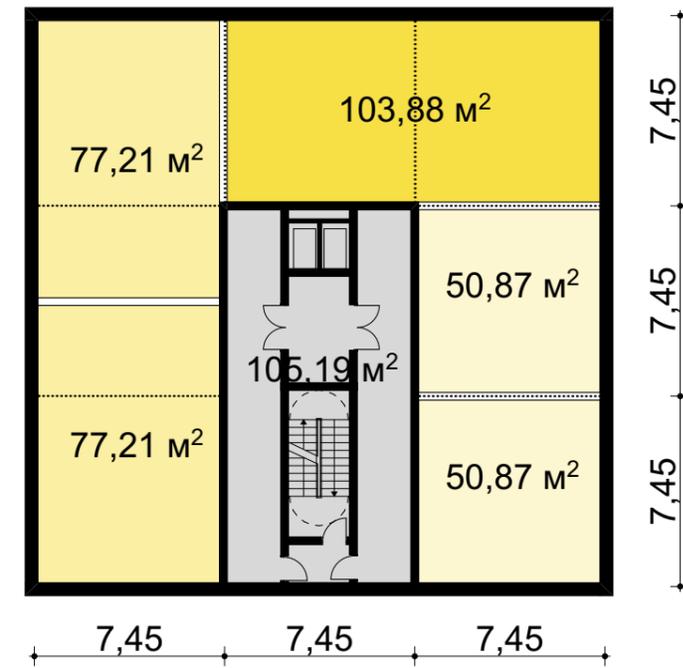
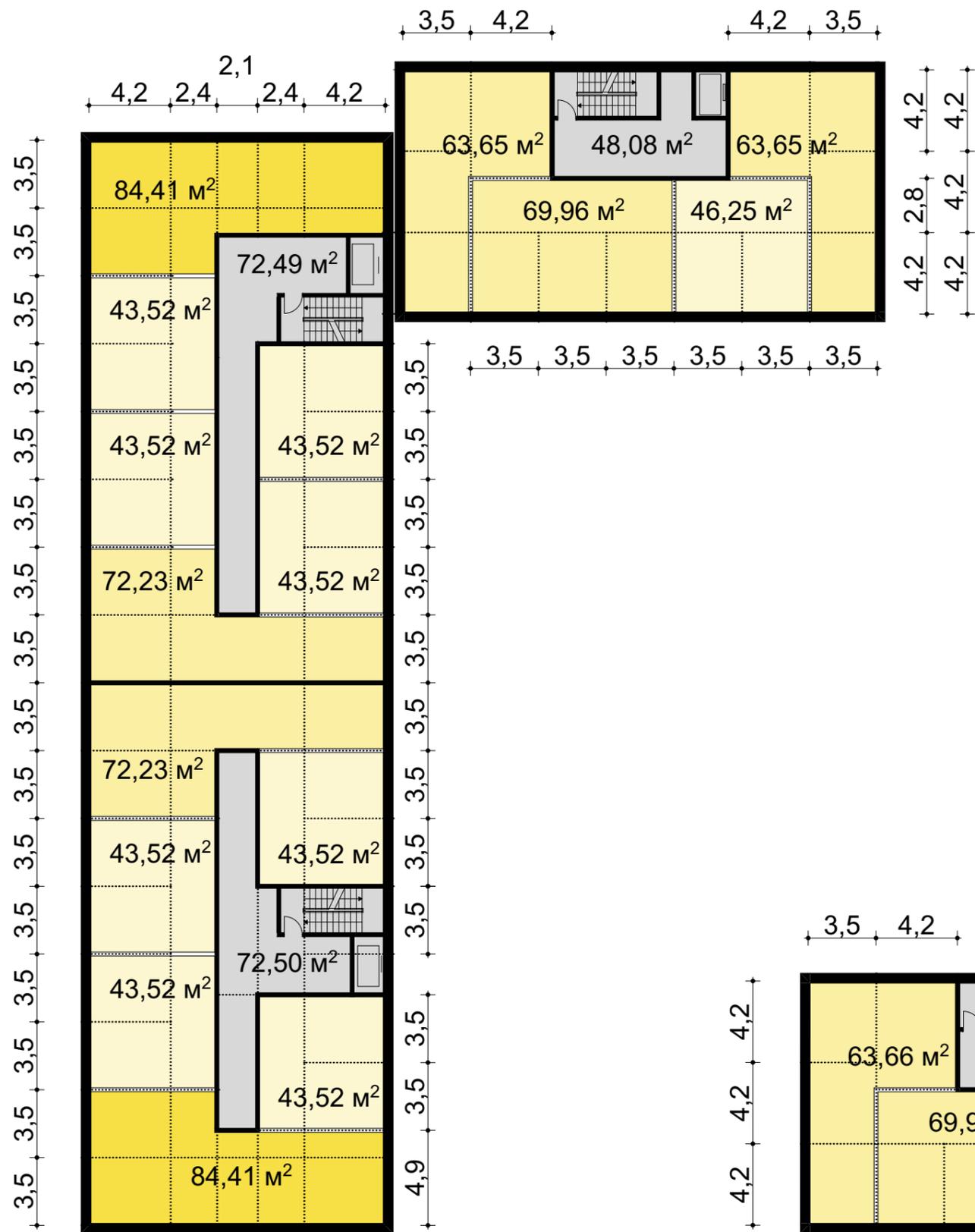
КВАРТАЛ





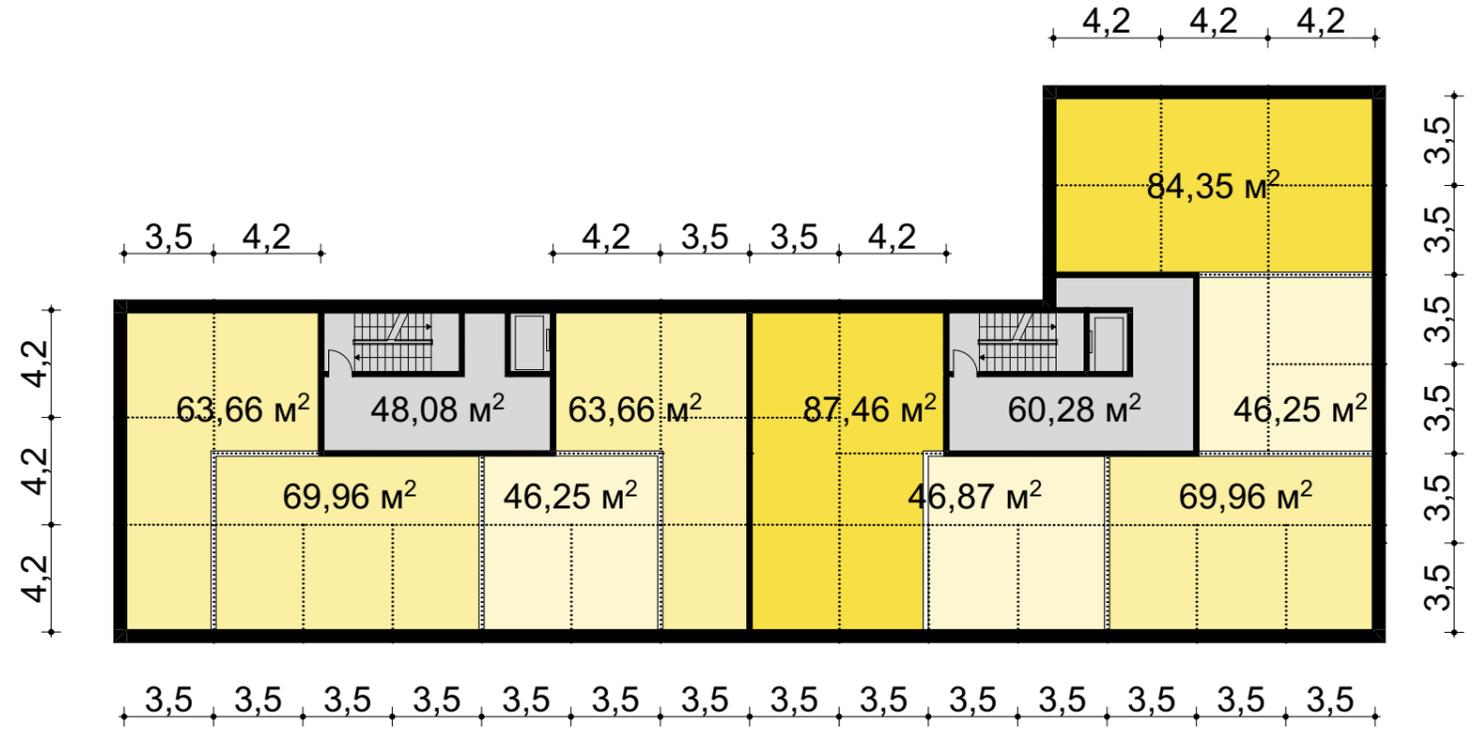
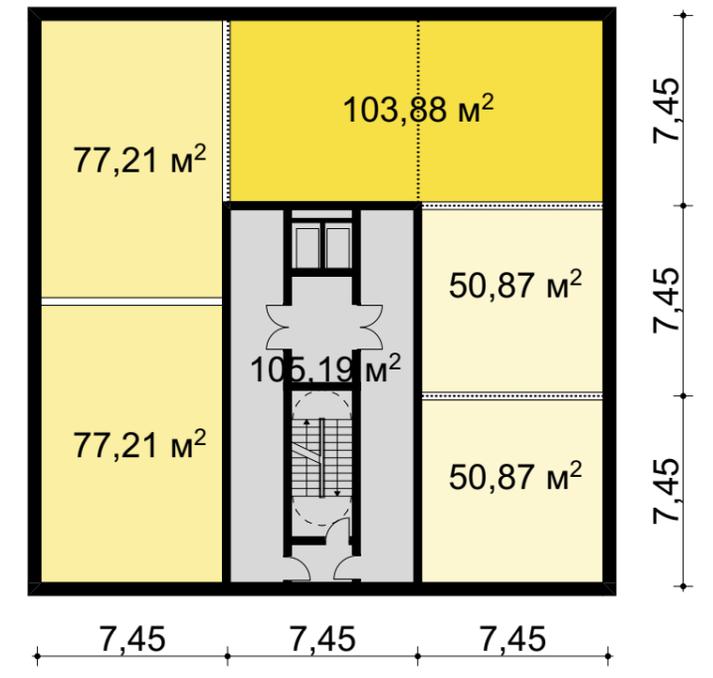
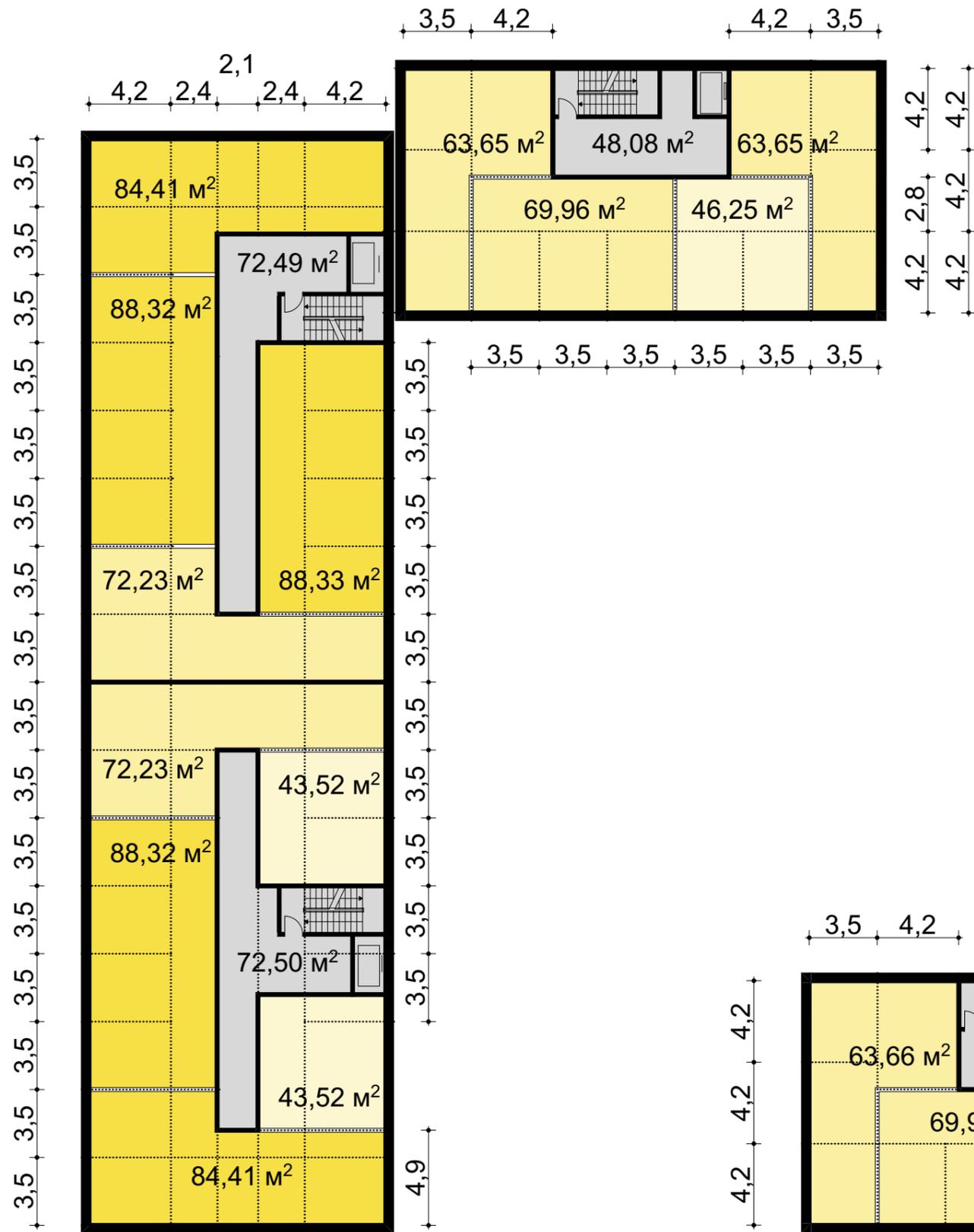
ВИД СВЕРХУ СО СТОРОНЫ УЛ. КАЛИНИНА

ПЛАНИРОВКИ



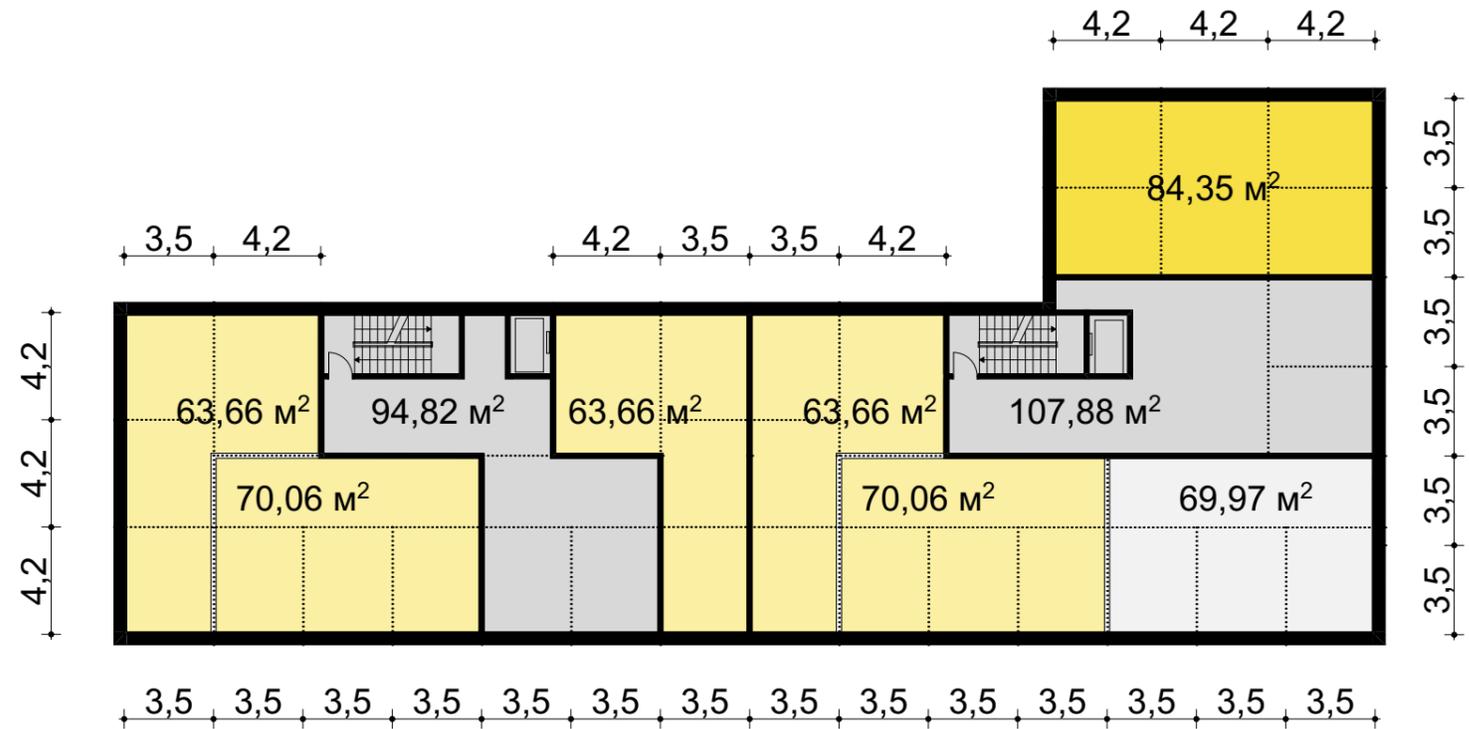
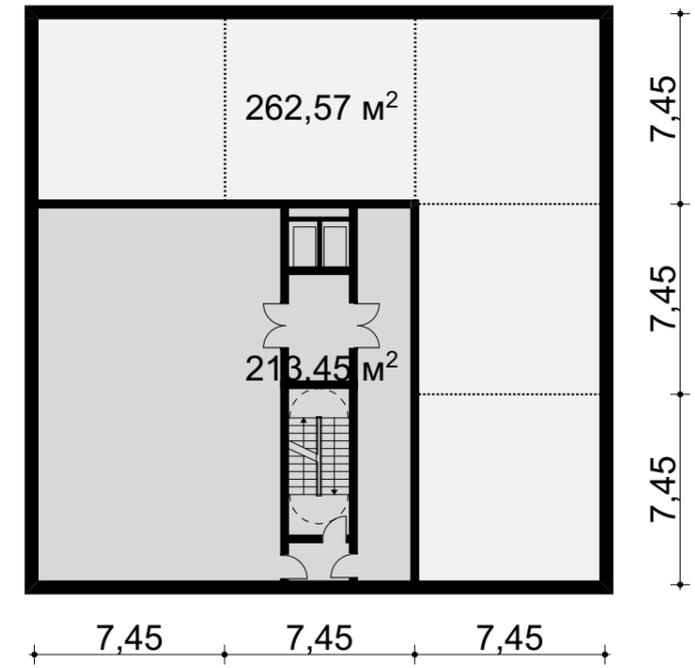
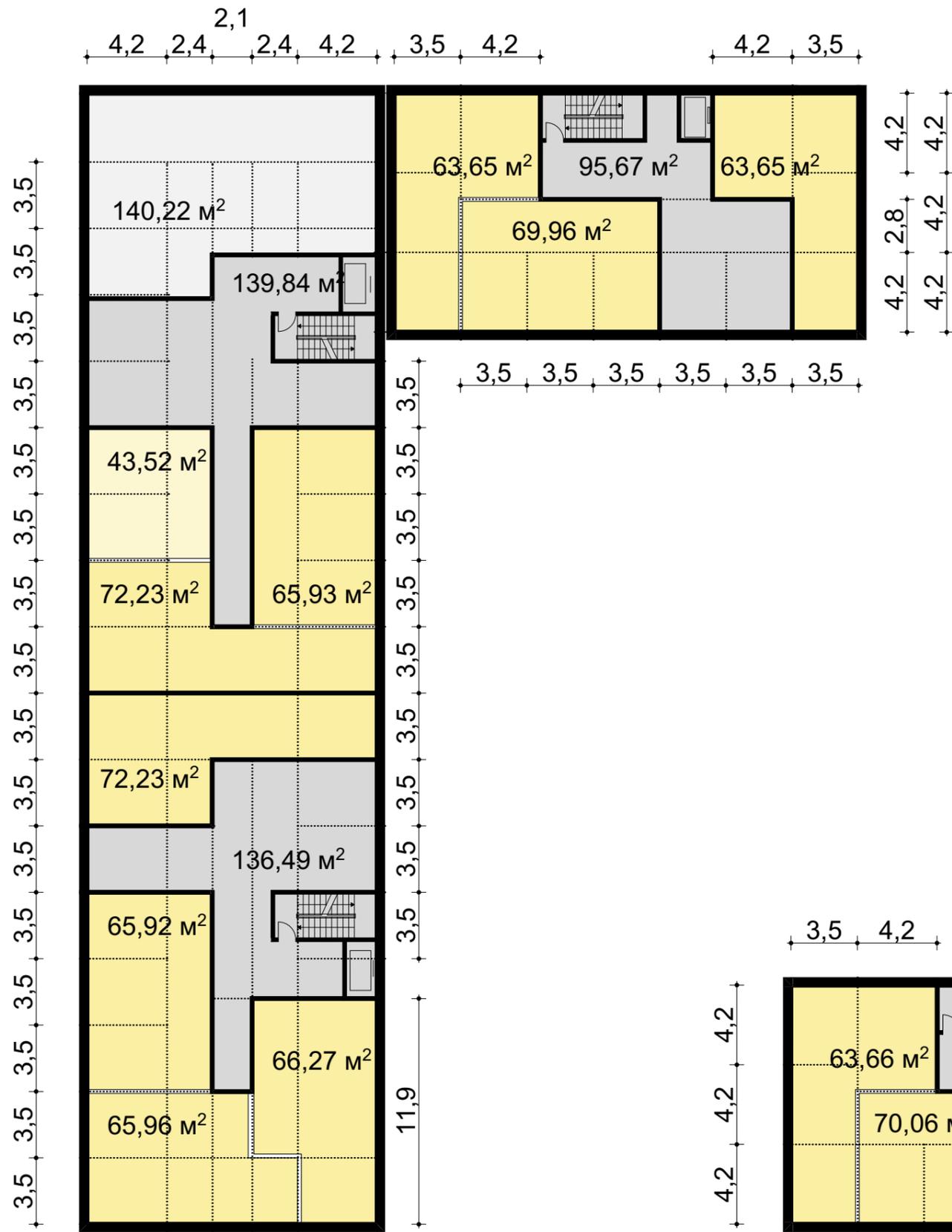
- МОП
- 2-комнатные
- 1-комнатные
- 3-комнатные

схема типового этажа



- МОП
- 2-комнатные
- 1-комнатные
- 3-комнатные

схема верхних этажей секционных домов



- МОП
- 1-комнатные
- 2-комнатные
- 3-комнатные
- коммерческие помещения

схема первого этажа

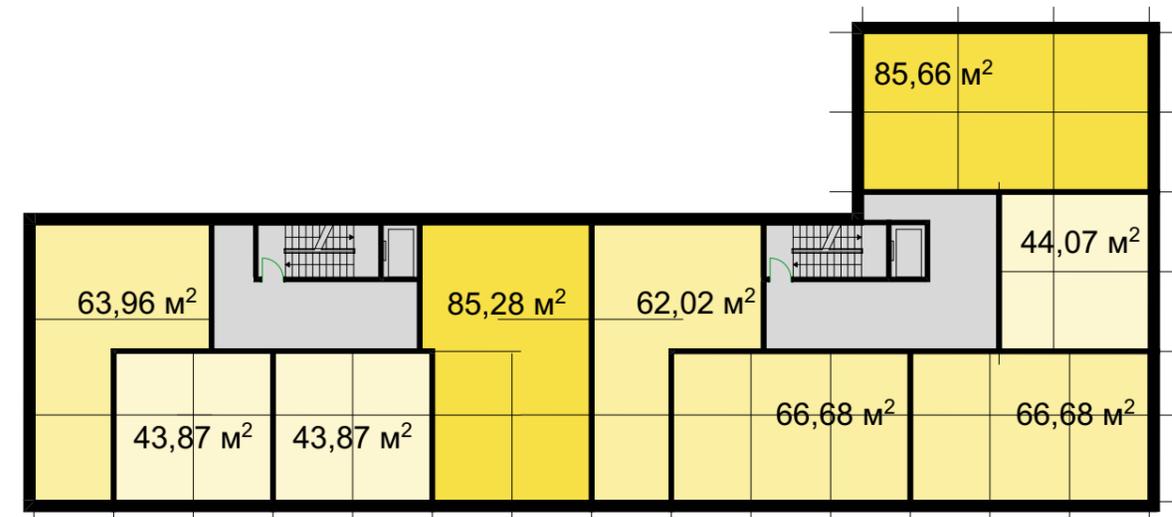
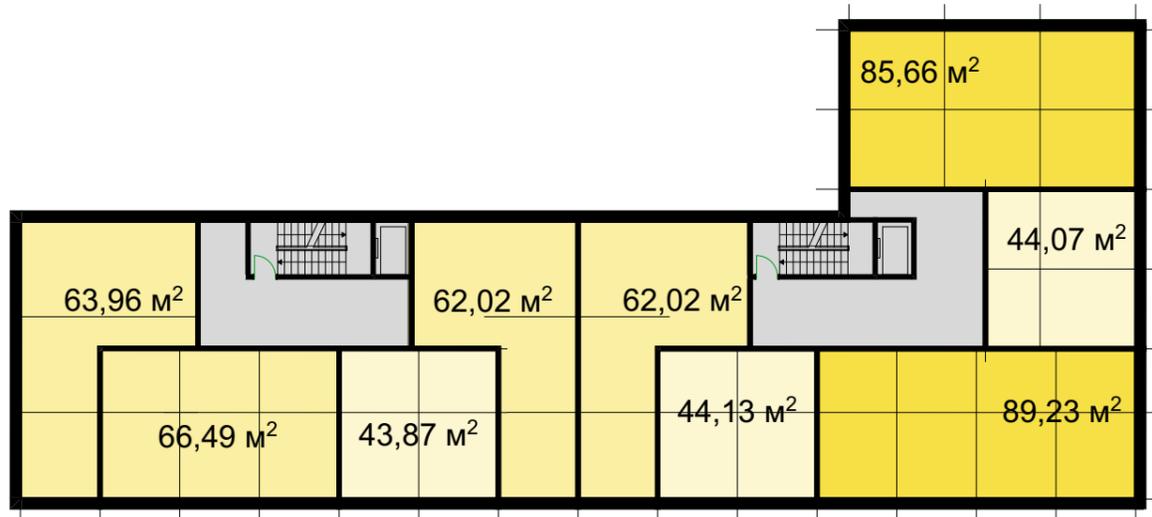
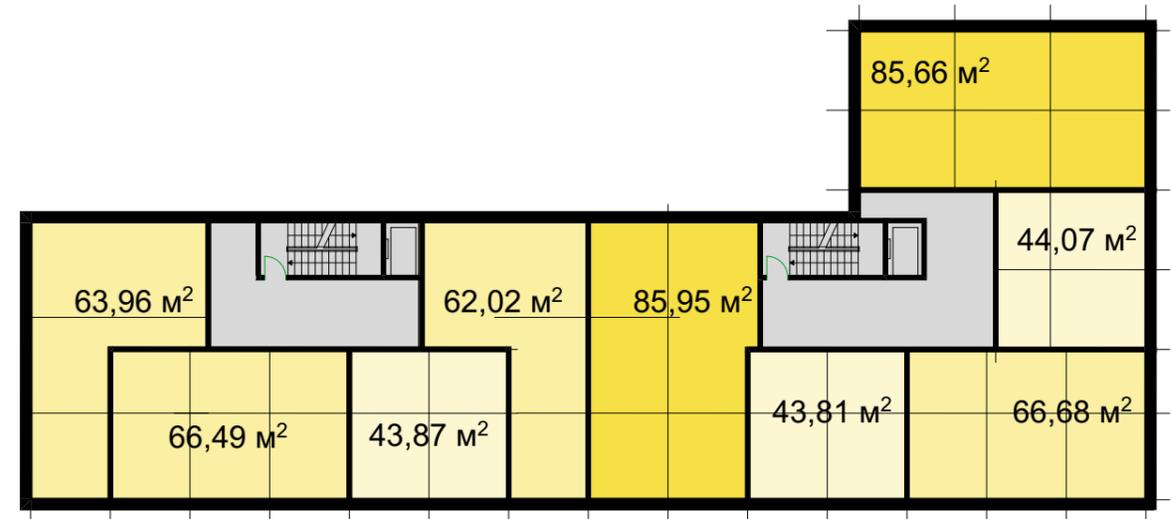
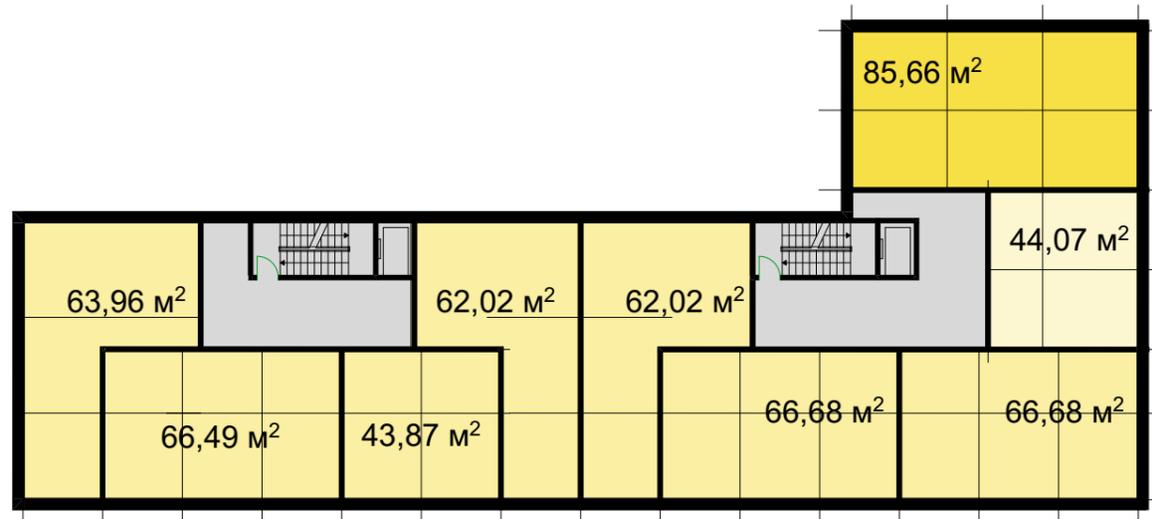


вариант расположения корпусов



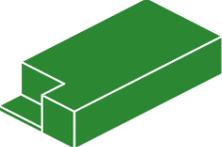
- МОП
- 1-комнатные
- 2-комнатные
- 3-комнатные

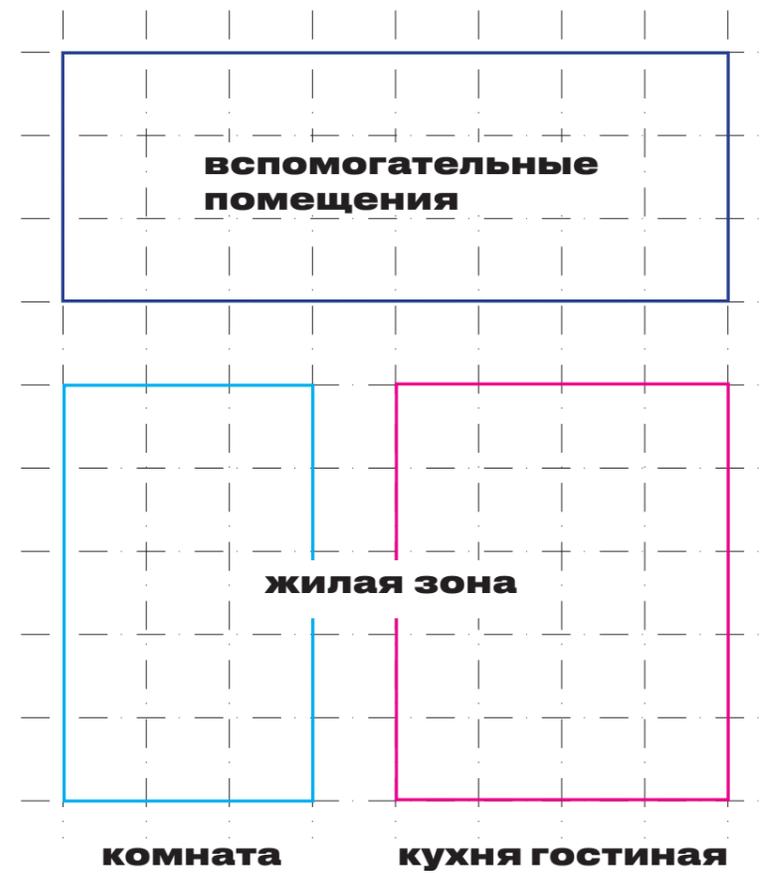
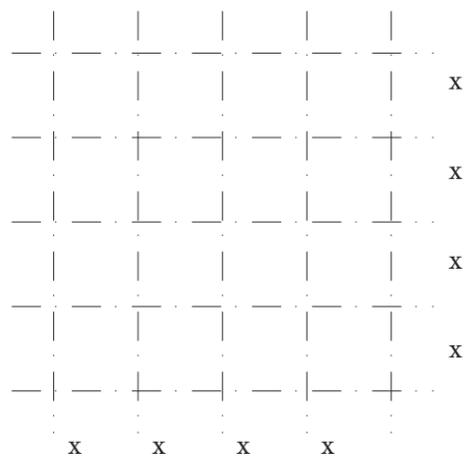
вариант расположения корпусов



- МОП
- 1-комнатные
- 2-комнатные
- 3-комнатные

вариативность квартирографии на примере секции

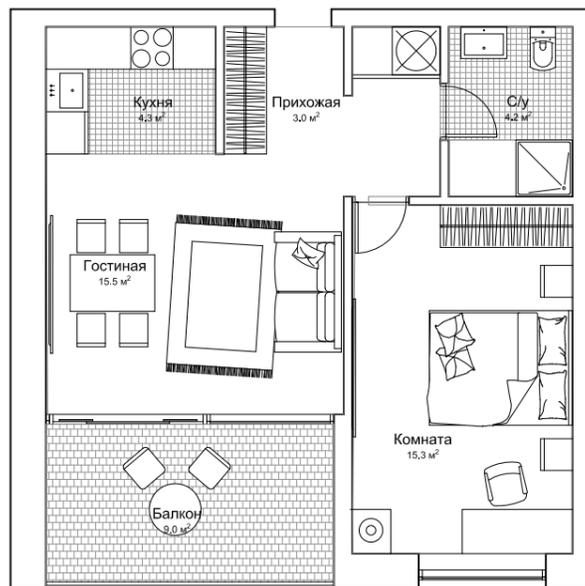
1 K -	47m²	
1.5 K-	65m²	
2 K -	80m²	
3 K -	101m²	



основные принципы



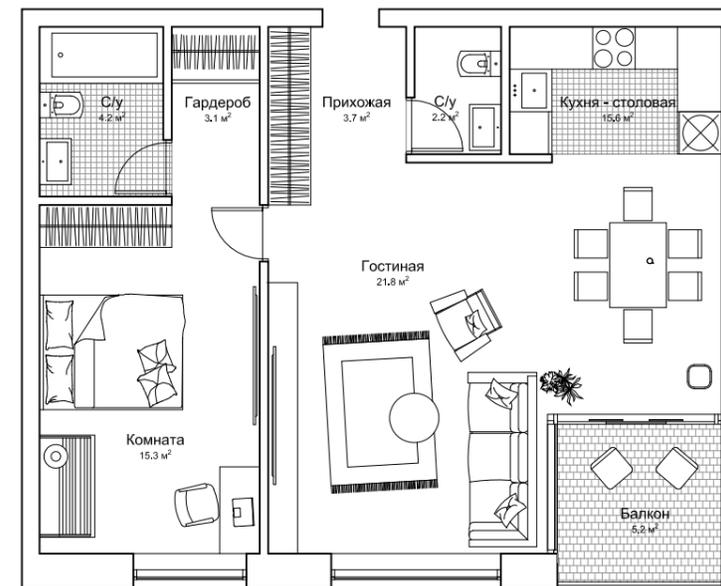
S = 47.10 m²



1 к квартира



S = 66.61 m²

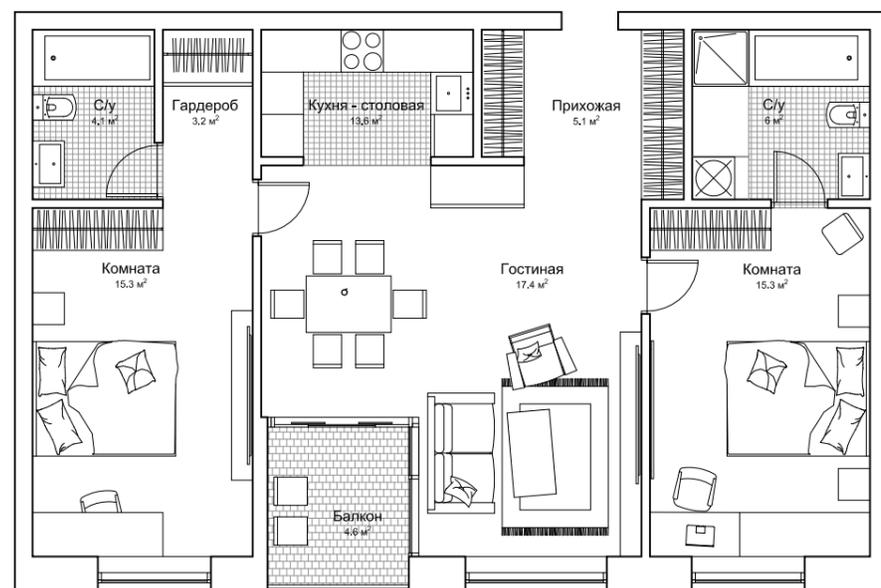


1.5 к квартира

примеры планировочных решений квартир



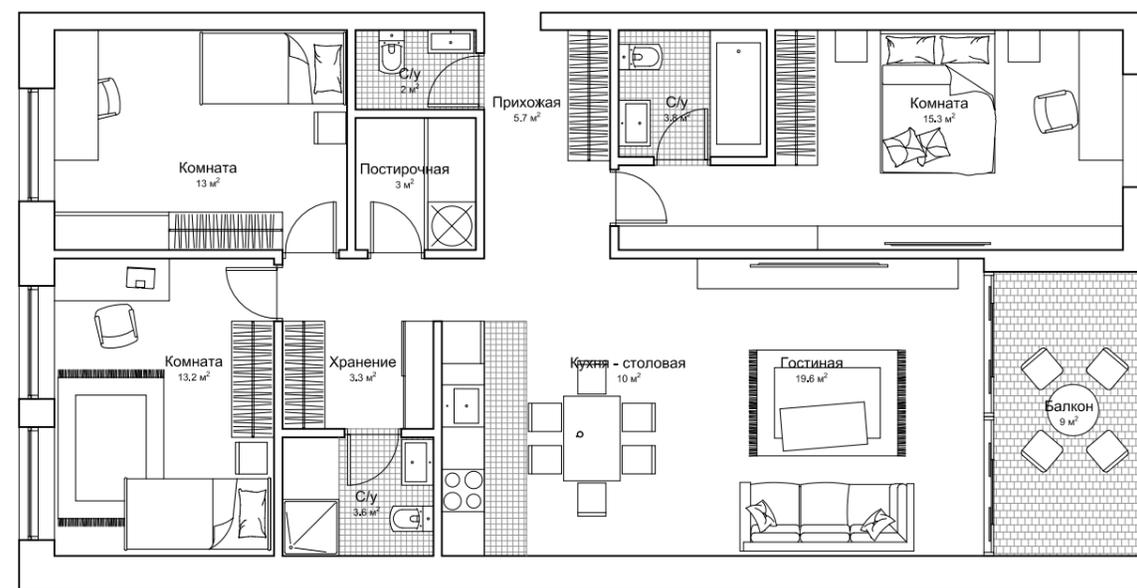
S = 84.01 m²



2 к квартира



S = 105.36 m²



3 к квартира

примеры планировочных решений квартир

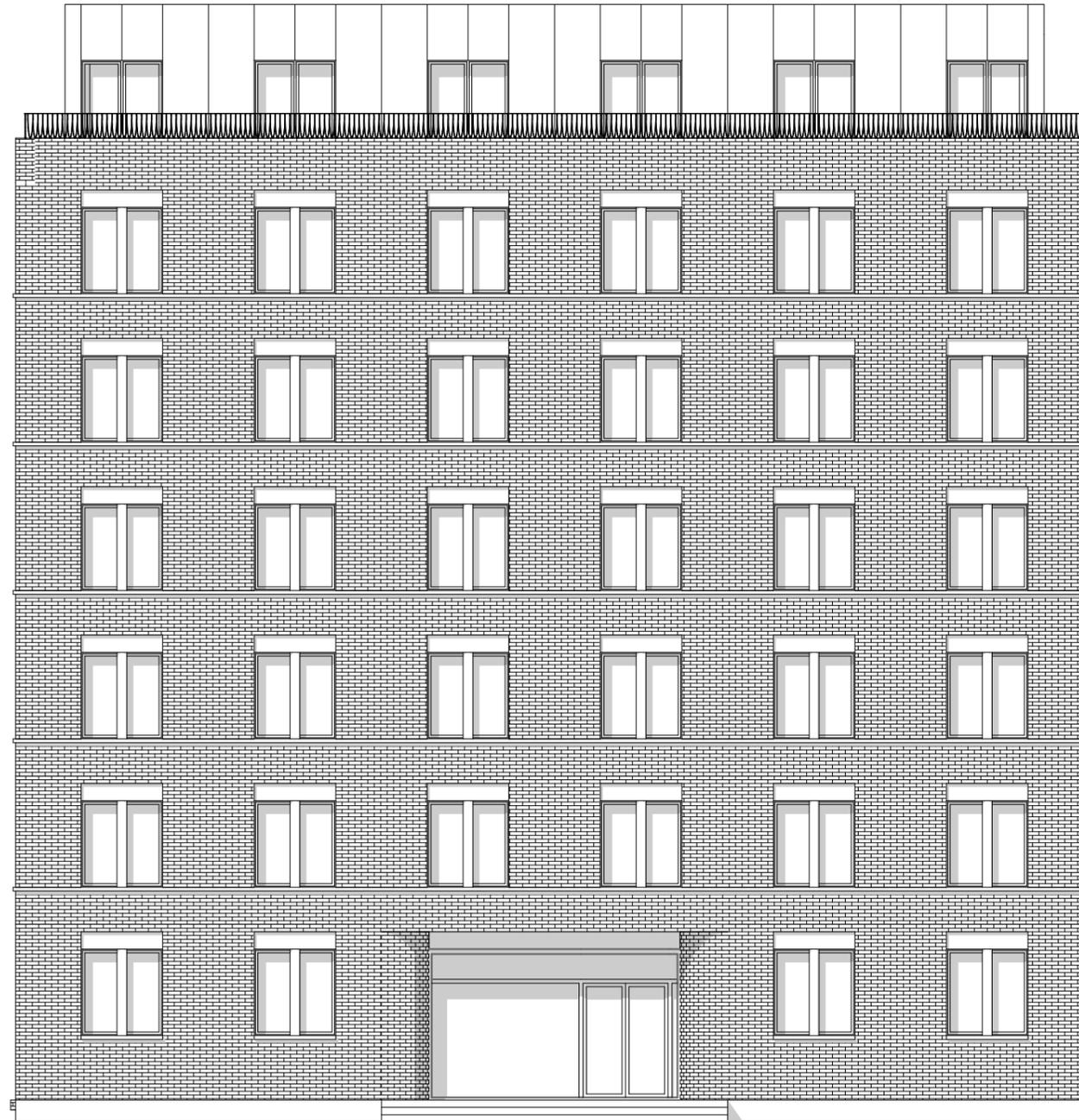
КОМФОРТ

	площадь	количество квартир	всего	процент от общего кол-ва квартир
1-комнатная квартира	41.3 - 43.9 м²	46 шт.	136 шт.	34%
2-комнатная квартира	60.5 - 67.1 м²	66 шт.		48%
3-комнатная квартира	80.2 м²	24 шт.		18%

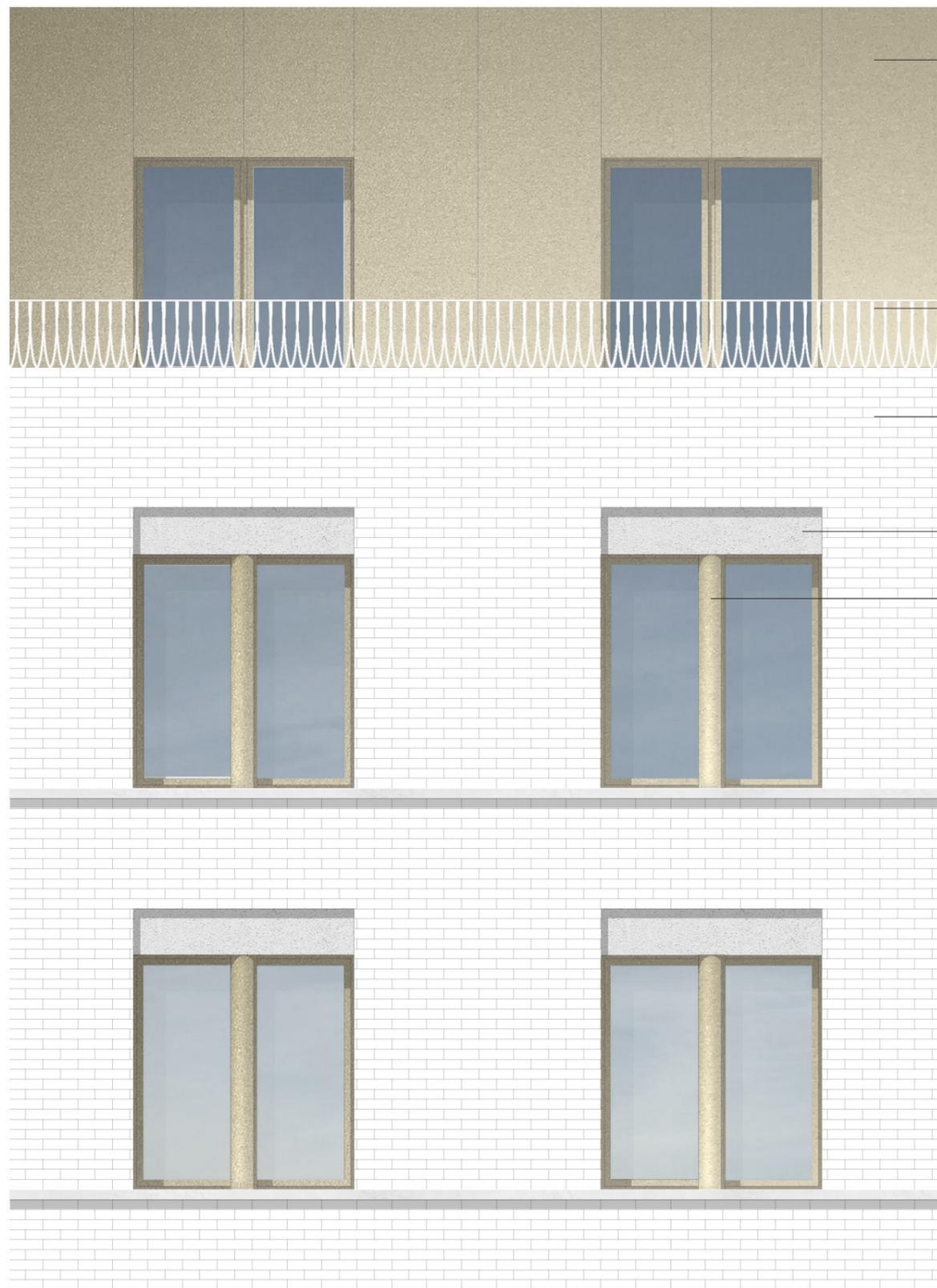
БИЗНЕС

	площадь	количество квартир	всего	процент от общего кол-ва квартир
1-комнатная квартира	47 м²	14 шт.	118 шт.	12%
1,5-комнатная квартира	65 м²	33 шт.		28%
2-комнатная квартира	80 м²	42 шт.		35%
3-комнатная квартира	101 м²	29 шт.		25%

ФАСАДЫ



фасад углового дома



**алюминиевые композитные панели
с анодированным покрытием**

металлическое ограждение белого цвета

кирпич белый

штукатурный элемент над оконным проёмом

декоративный элемент из металла

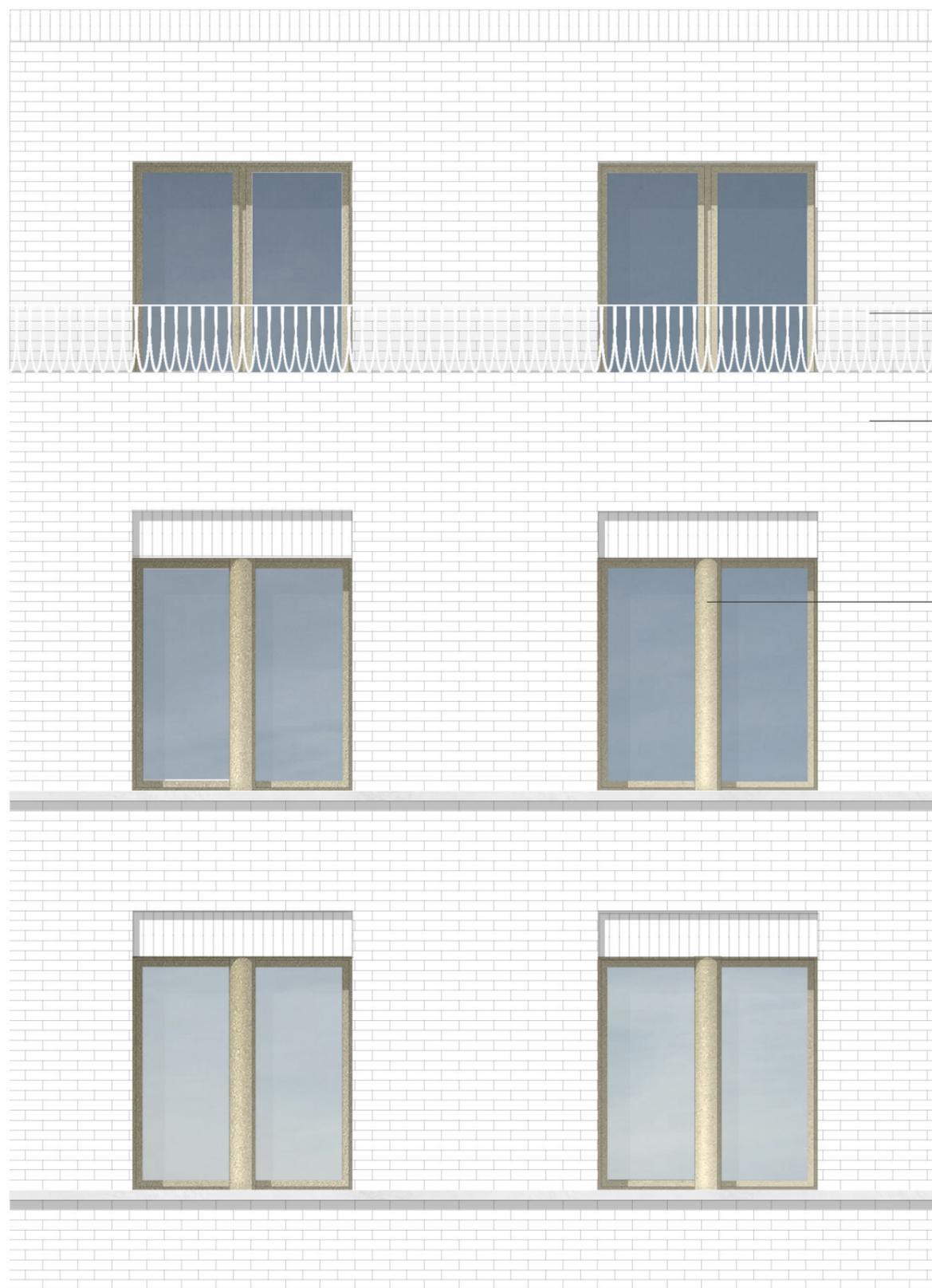
оконный отлив, выполненный из бетона

*** кладочный раствор белого цвета**

фасад углового дома. фрагмент. вариант 1



пример реализации



металлическое ограждение белого цвета

кирпич белый

декоративный элемент из металла

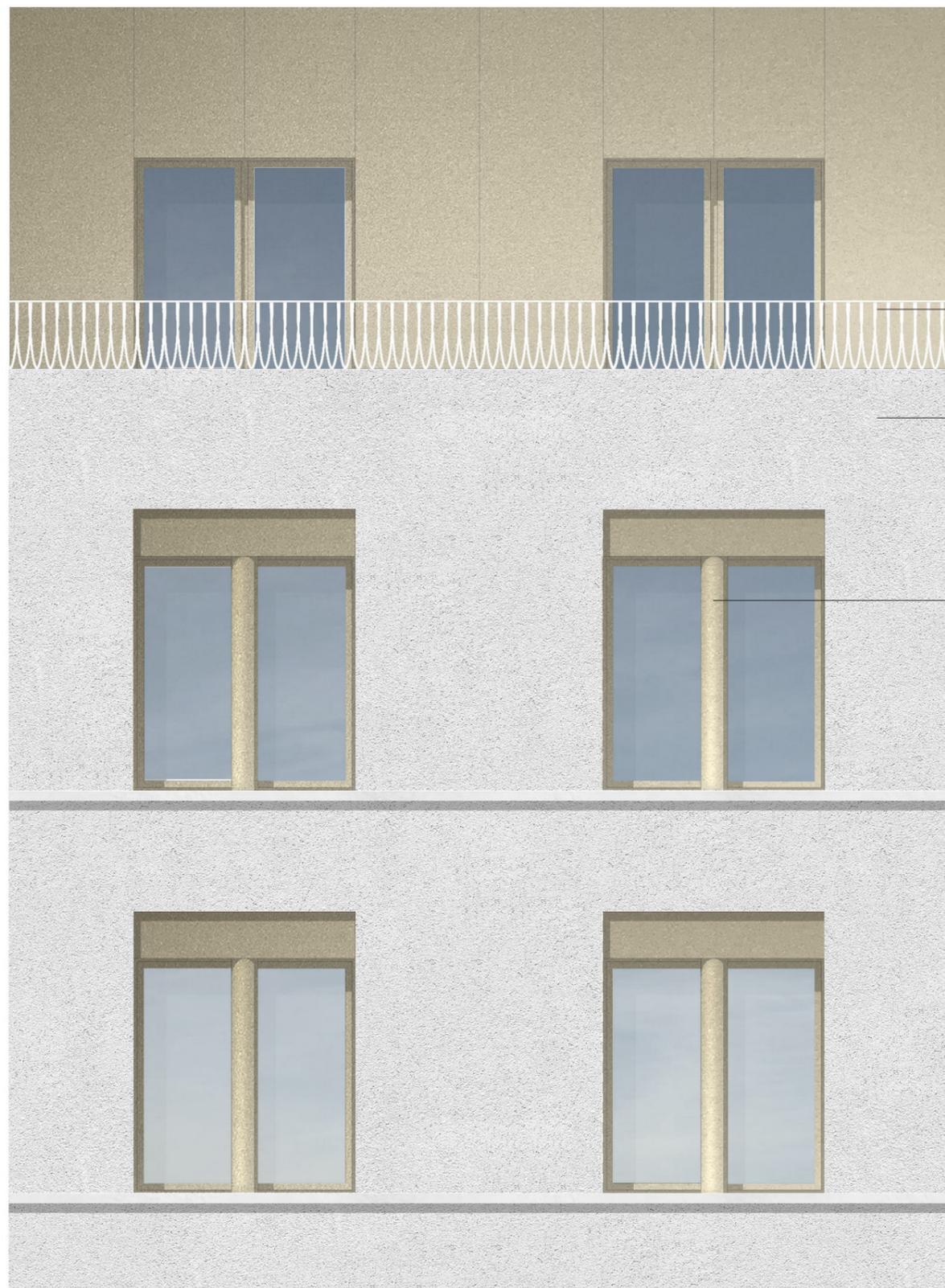
оконный отлив, выполненный из бетона

*** кладочный раствор белого цвета**

фасад углового дома. фрагмент. вариант 2



пример реализации



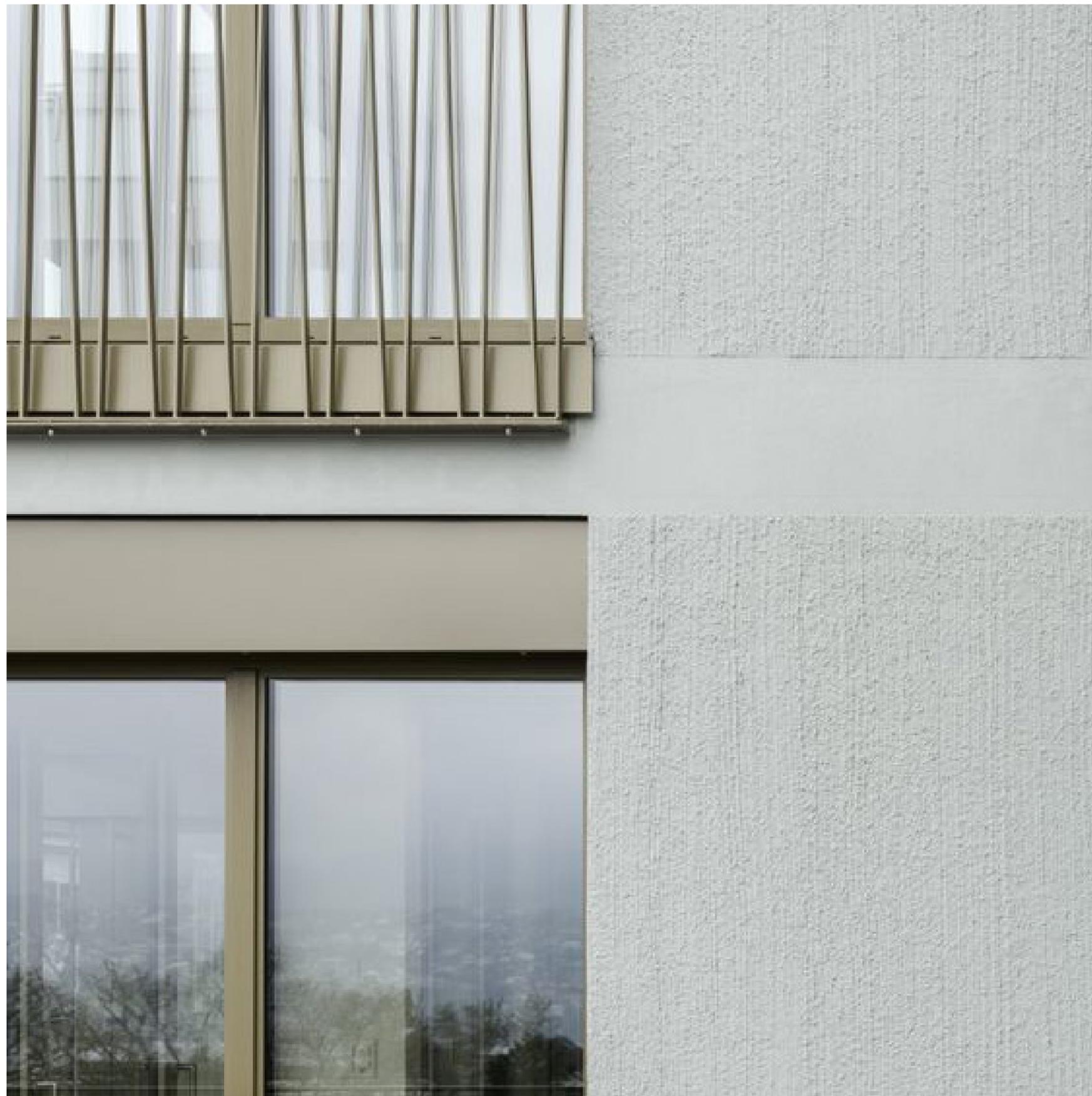
металлическое ограждение белого цвета

штукатурка

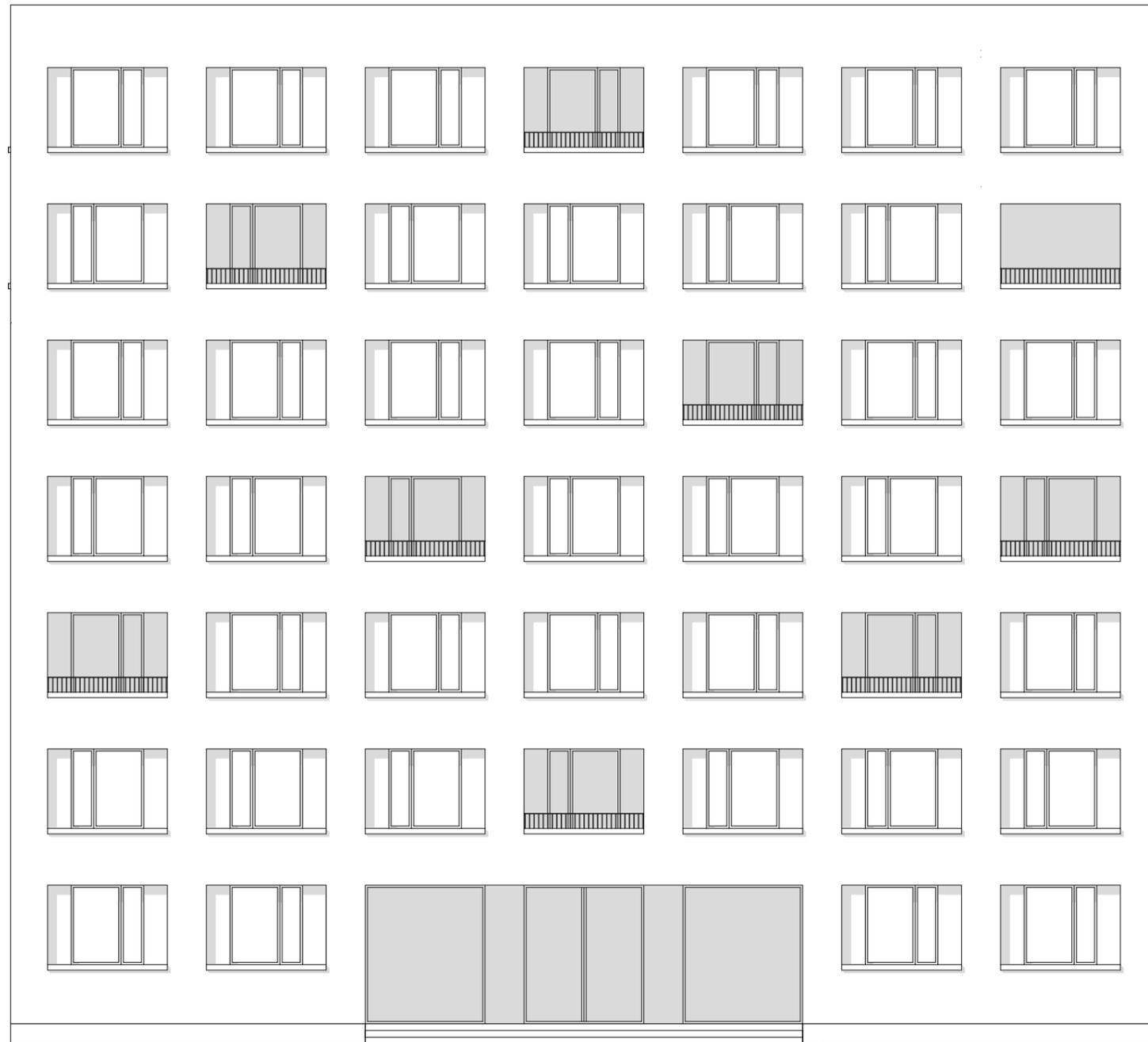
декоративный элемент из металла

оконный отлив, выполненный из бетона

фасад углового дома. фрагмент. вариант 3



пример реализации





штукатурка

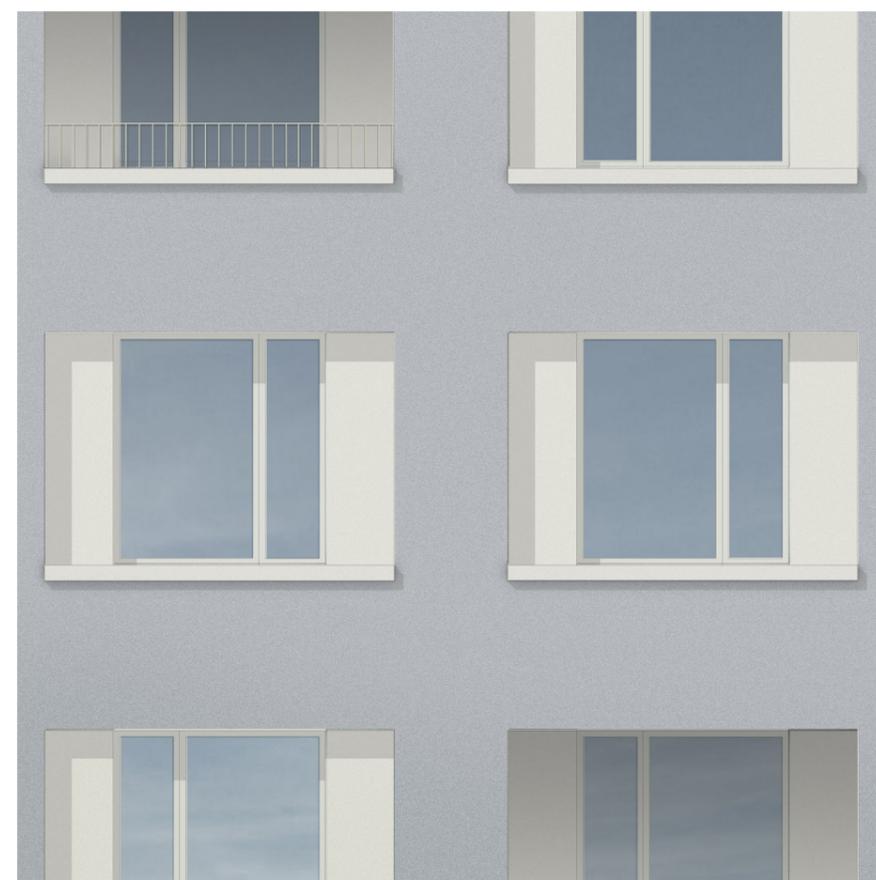
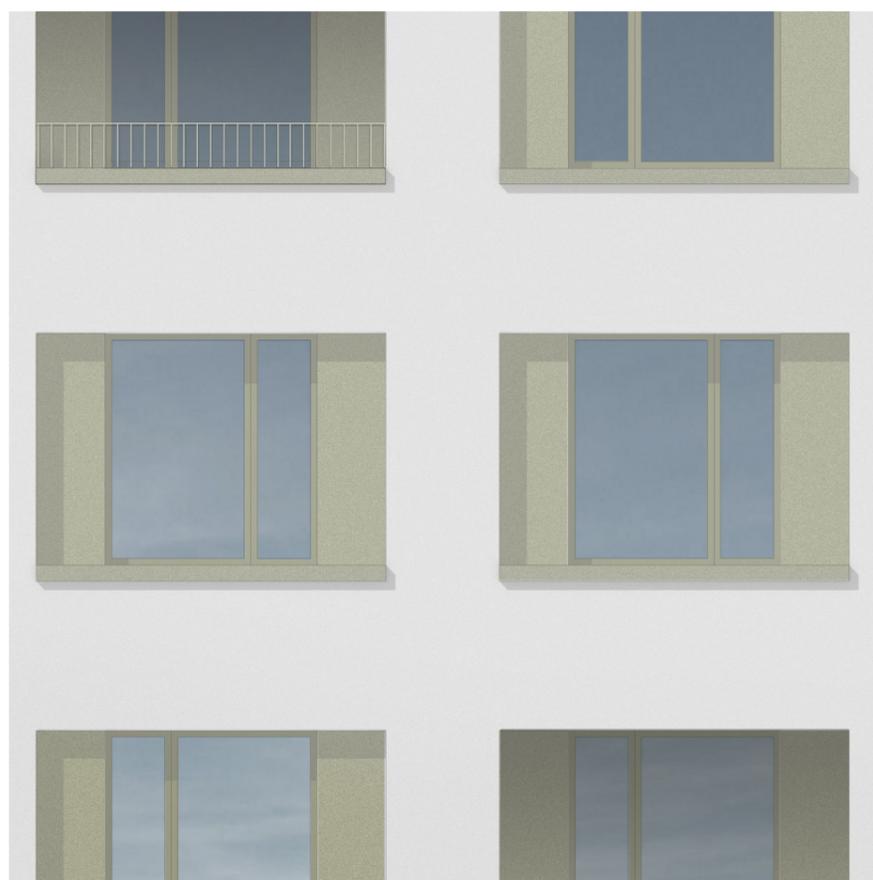
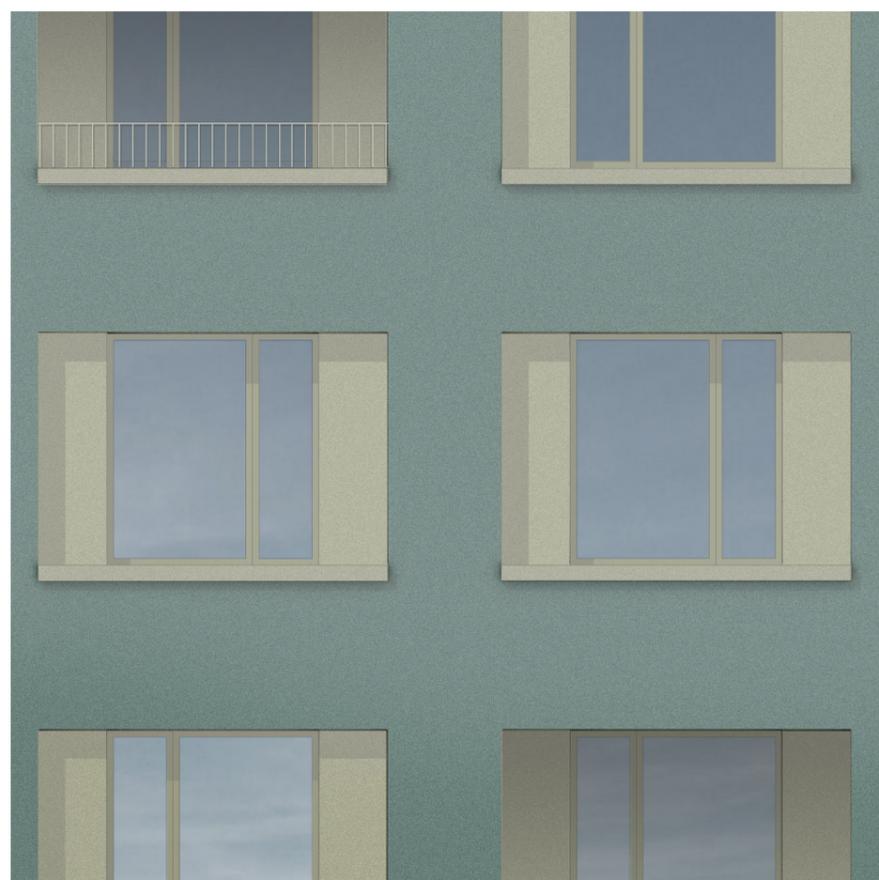
штукатурка

металлическое ограждение в цвет окон

оконная рама в цвет штукатурки

оконный отлив, выполненный из покрашенного в массу бетона цвета штукатурки

фасад секции. фрагмент



фасад секции. фрагмент. варианты цветового решения



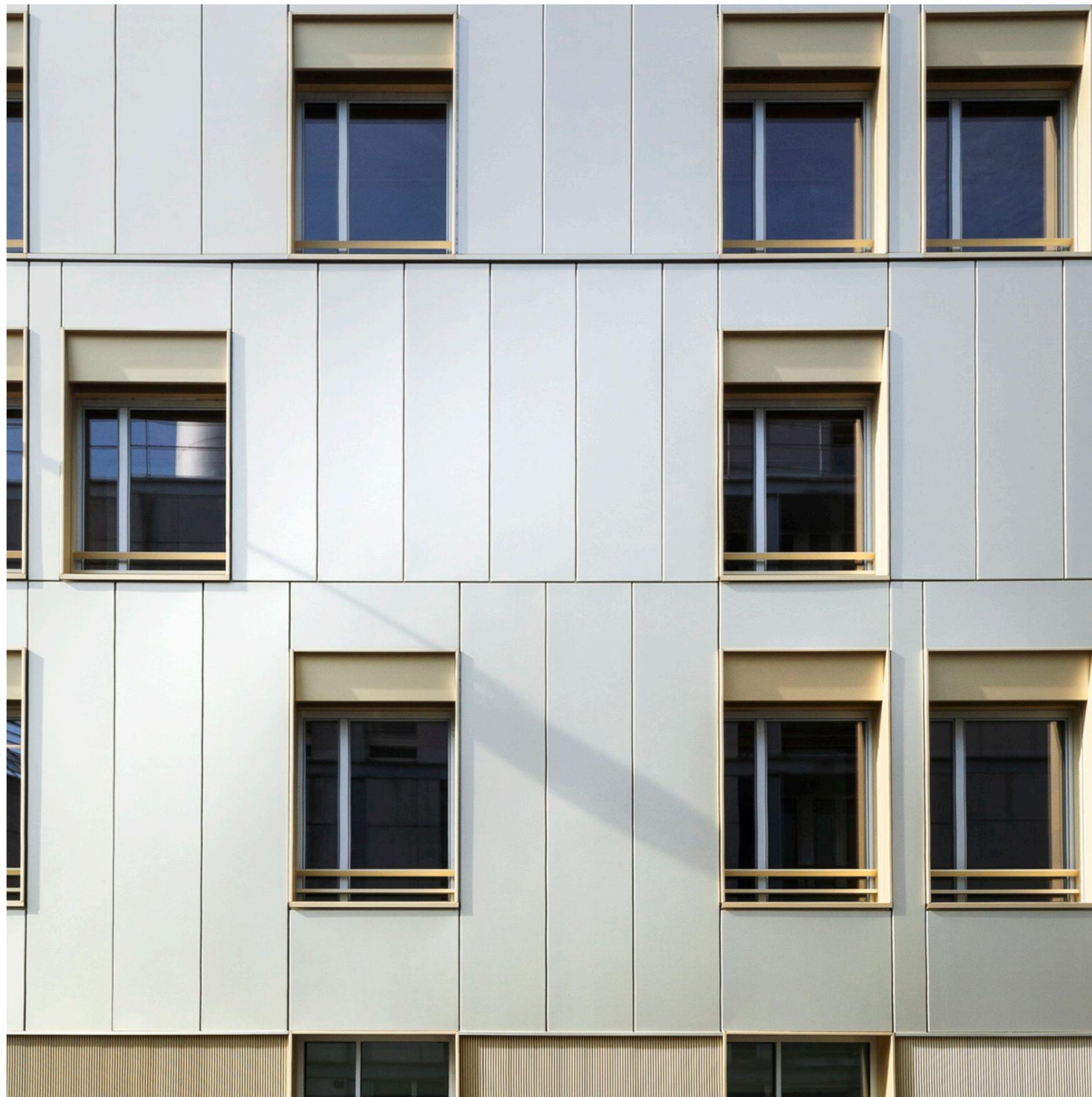
пример реализации



фасад с длинными балконами



фасад с длинными балконами. фрагмент. вариант 1



пример реализации



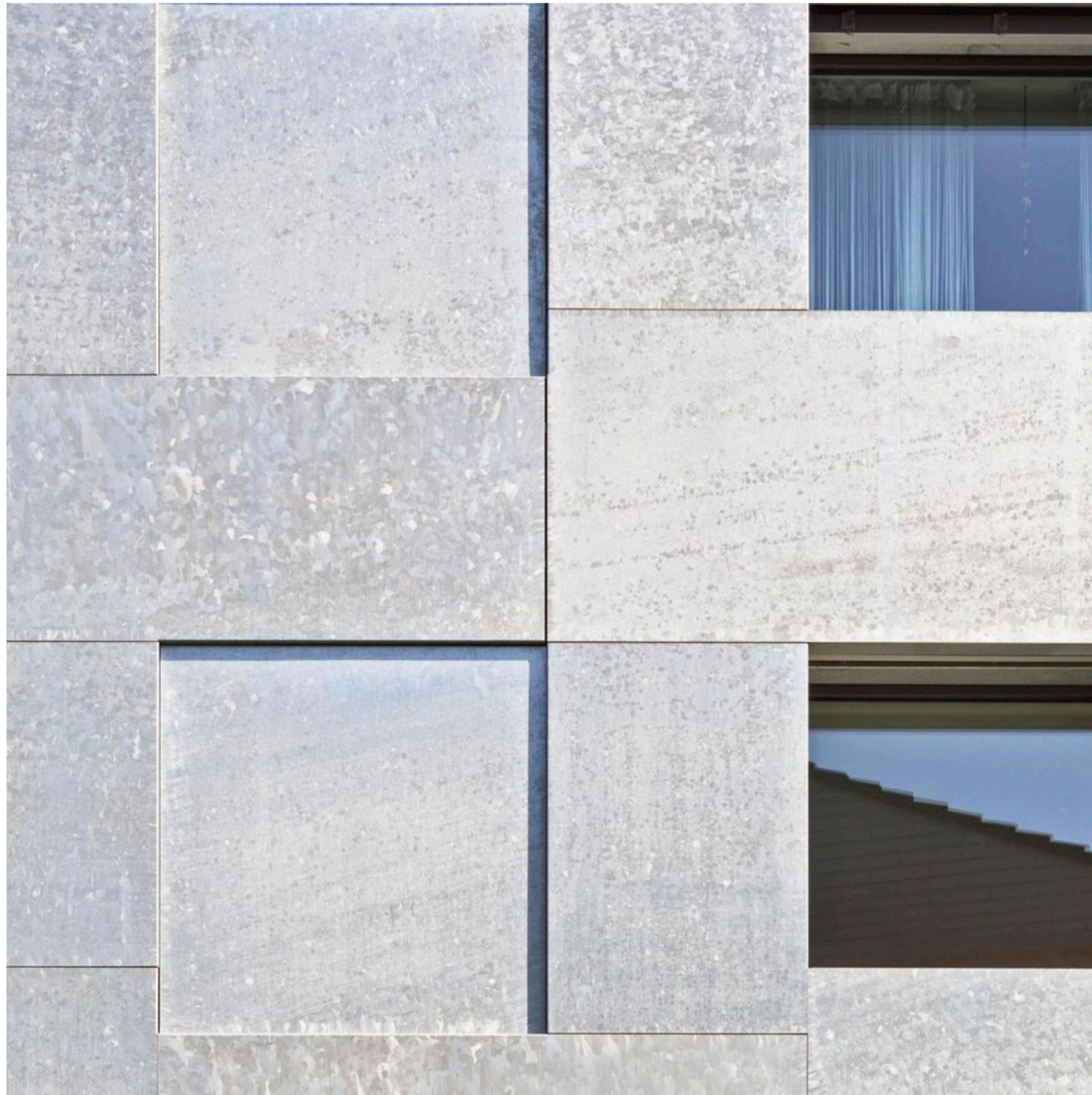
листы гальванизированной стали

металлическое ограждение серого цвета

зона установки внешнего блока сплит-системы

балконная плита, бетон

фасад двухсекционного дома. фрагмент. вариант 2



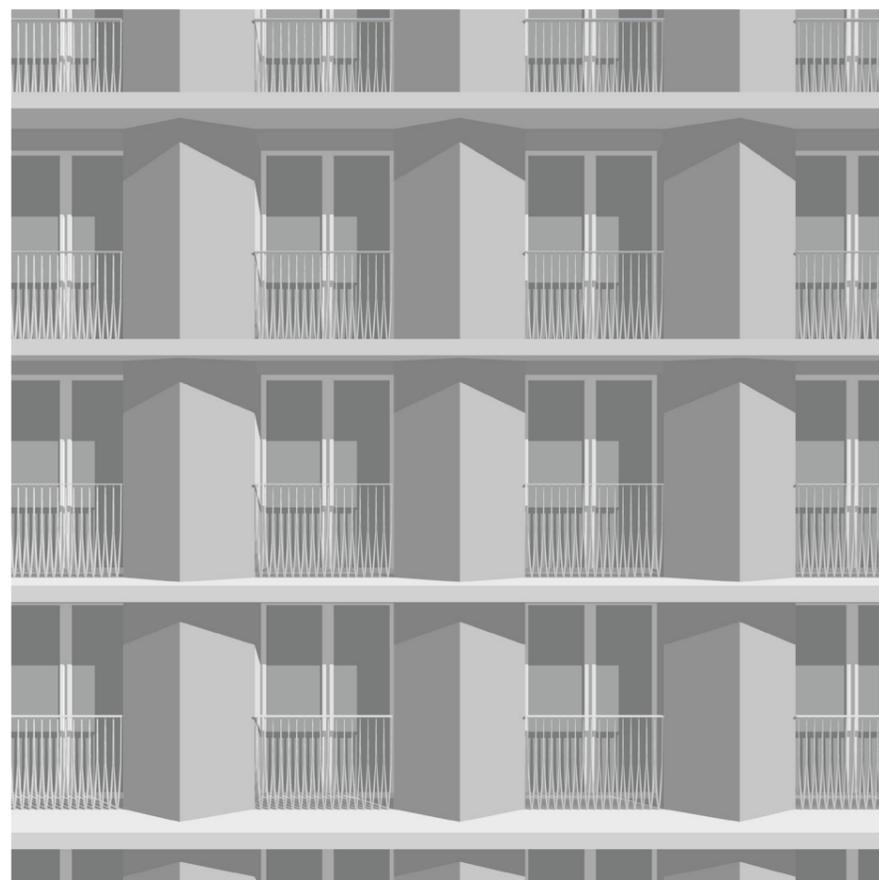
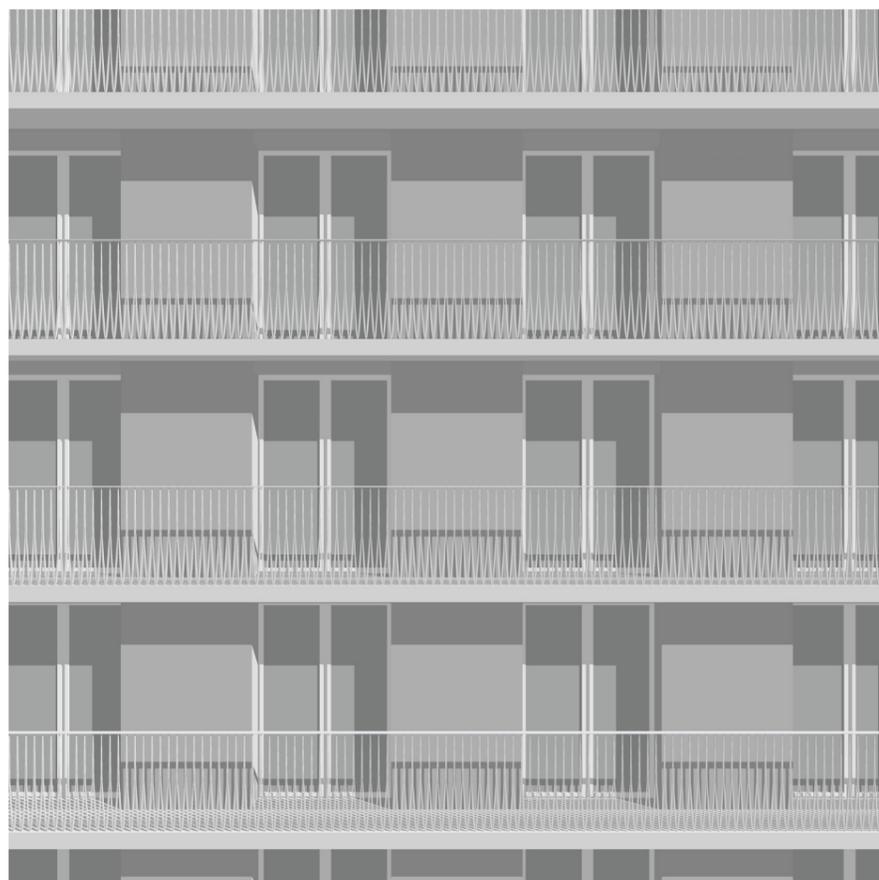
пример реализации



фасад с длинными балконами. фрагмент. вариант 3



пример реализации



варианты пластического решения фасада



фасад двухсекционного дома



фасад двухсекционного дома. фрагмент. вариант 1



пример реализации



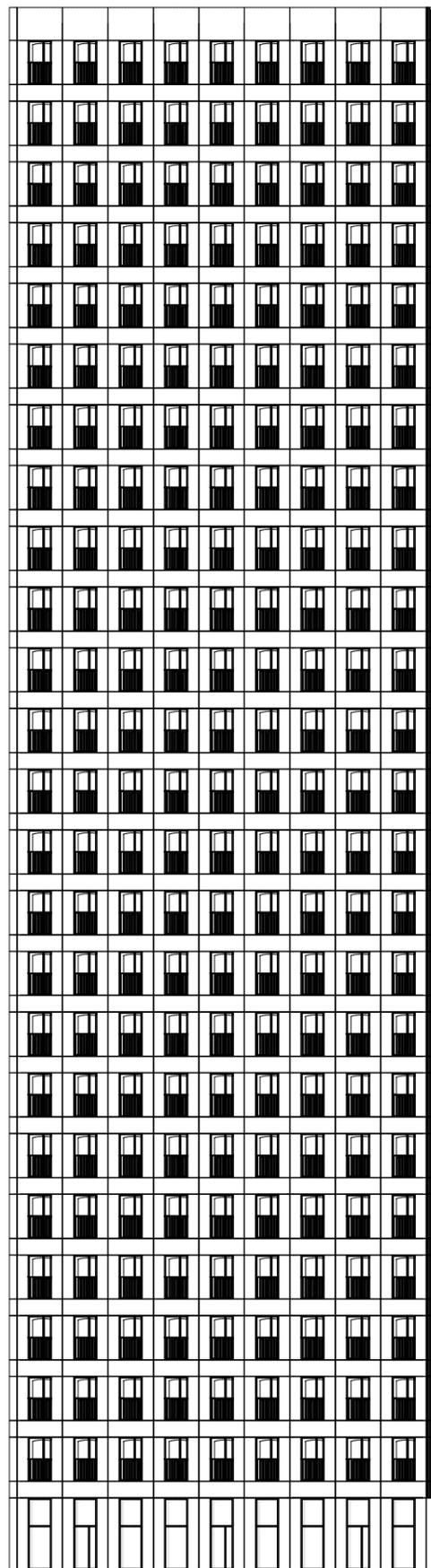
металлические панели

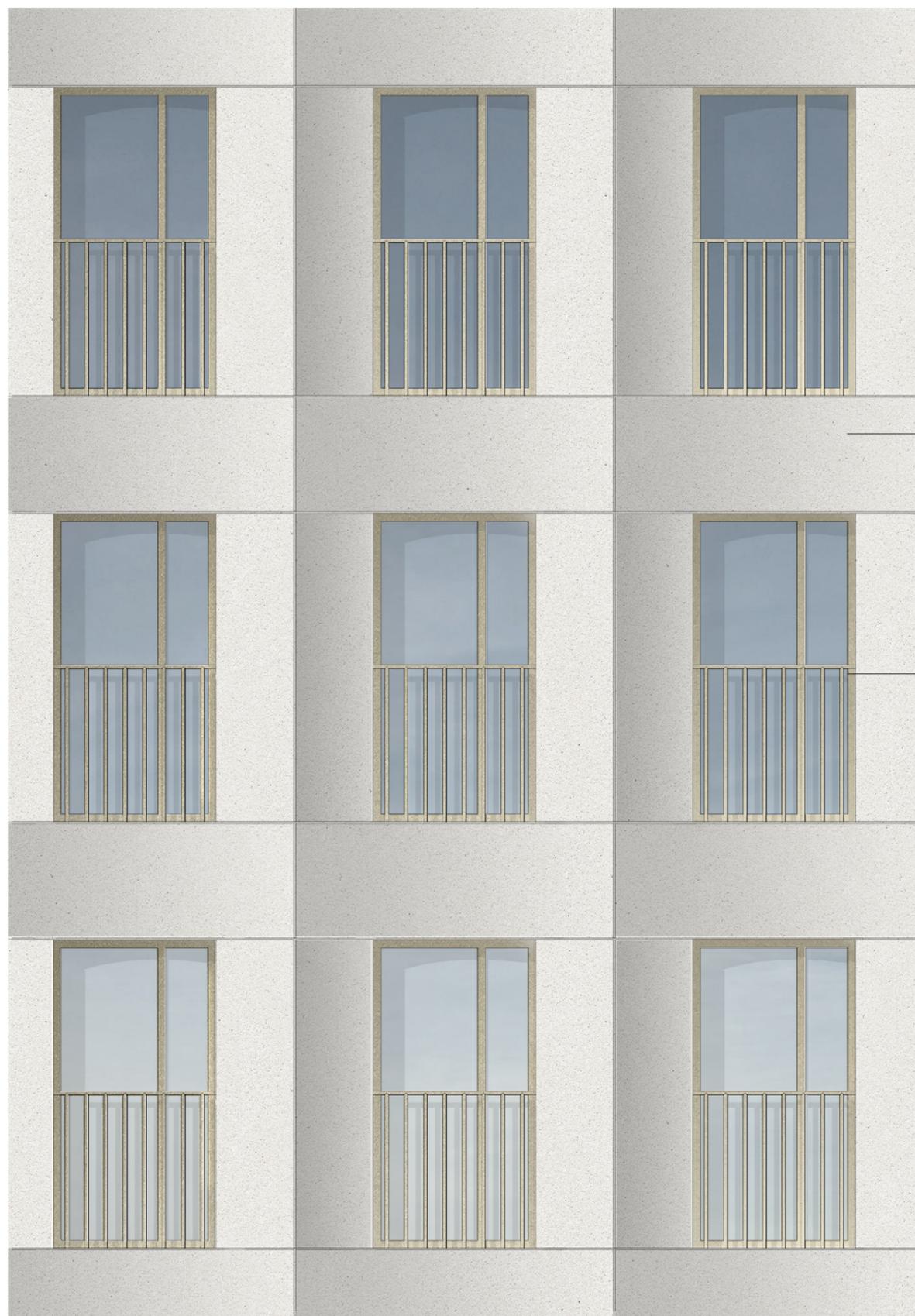
металлическое ограждение

фасад башни. фрагмент. вариант 1



пример реализации





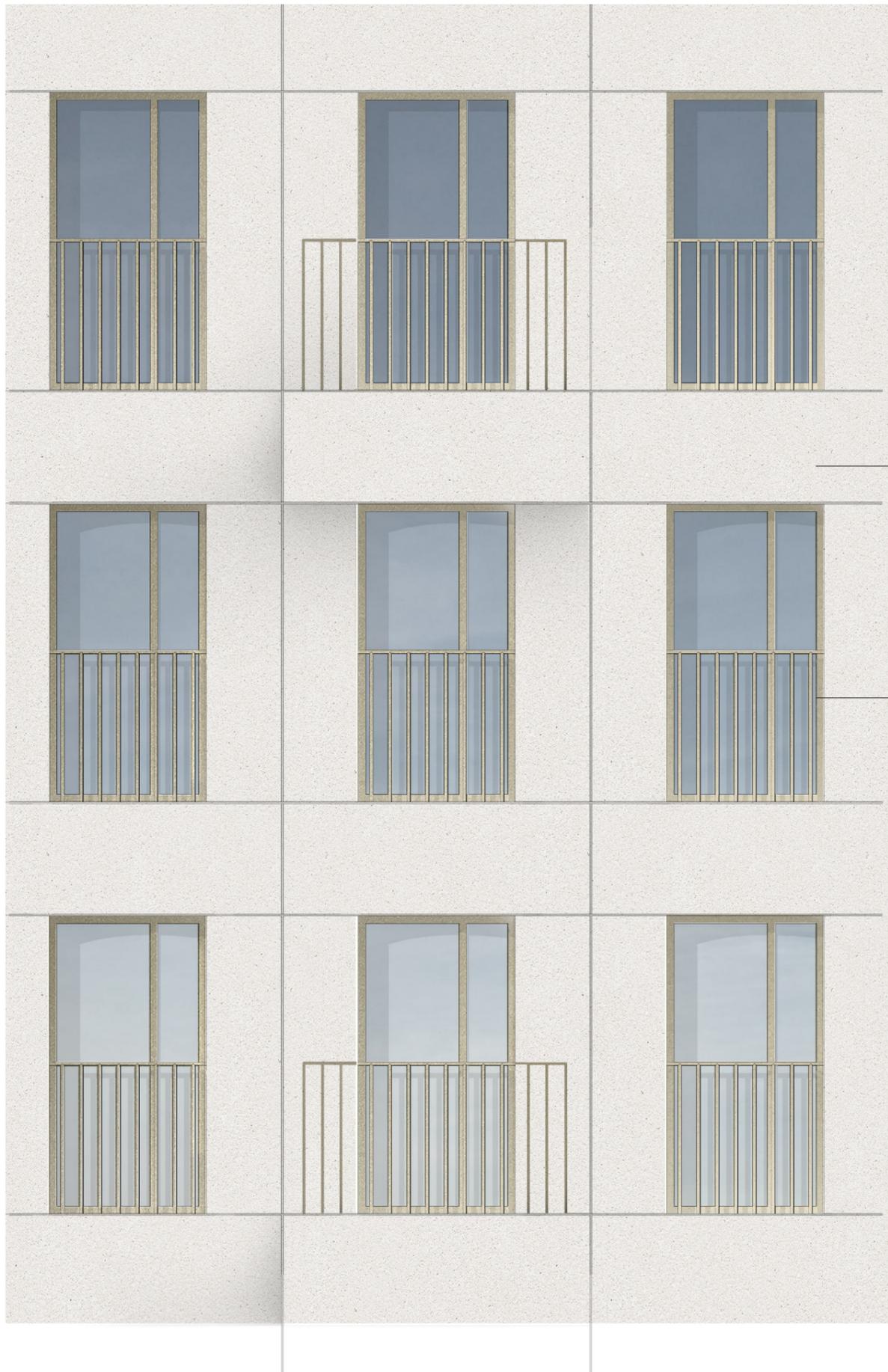
бетонные панели

металлическое ограждение

фасад башни 1. фрагмент



пример реализации



штукатурка

металлическое ограждение

фасад башни 2. фрагмент



штукатурка

металлическое ограждение

фасад башни 3. фрагмент



штукатурка

фасад башни 4. фрагмент



развертка главной улицы



развертка квартала



вид с улицы Текстильщиков



вид с улицы Калинина



проектируемая улица



проектируемая улица

© SYNDICATE



проектируемая улица



проектируемая улица



Вид с верхних этажей башен на реку



визуализация двора



ВИД ИЗ ОКНА ВО ДВОР

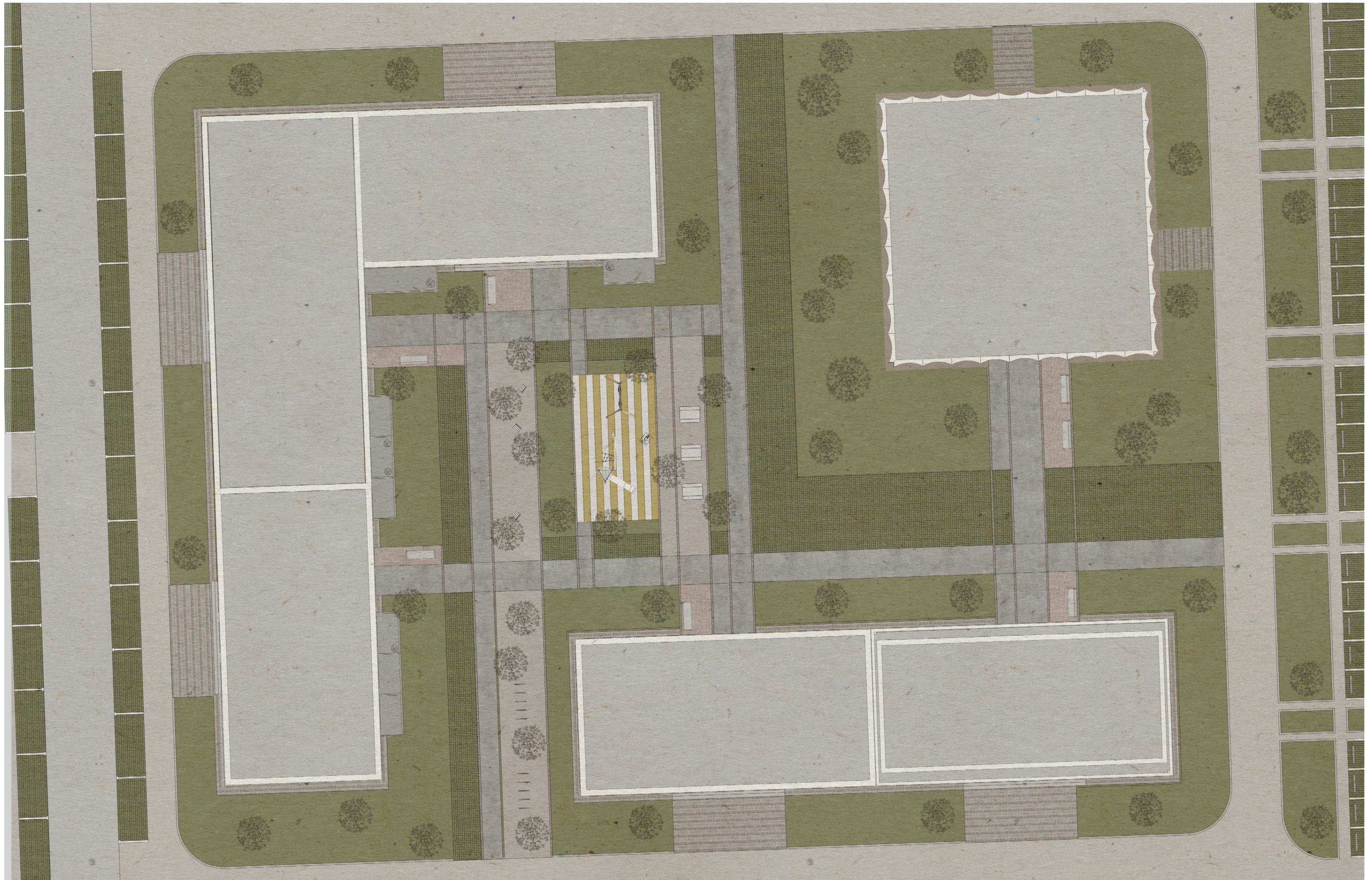
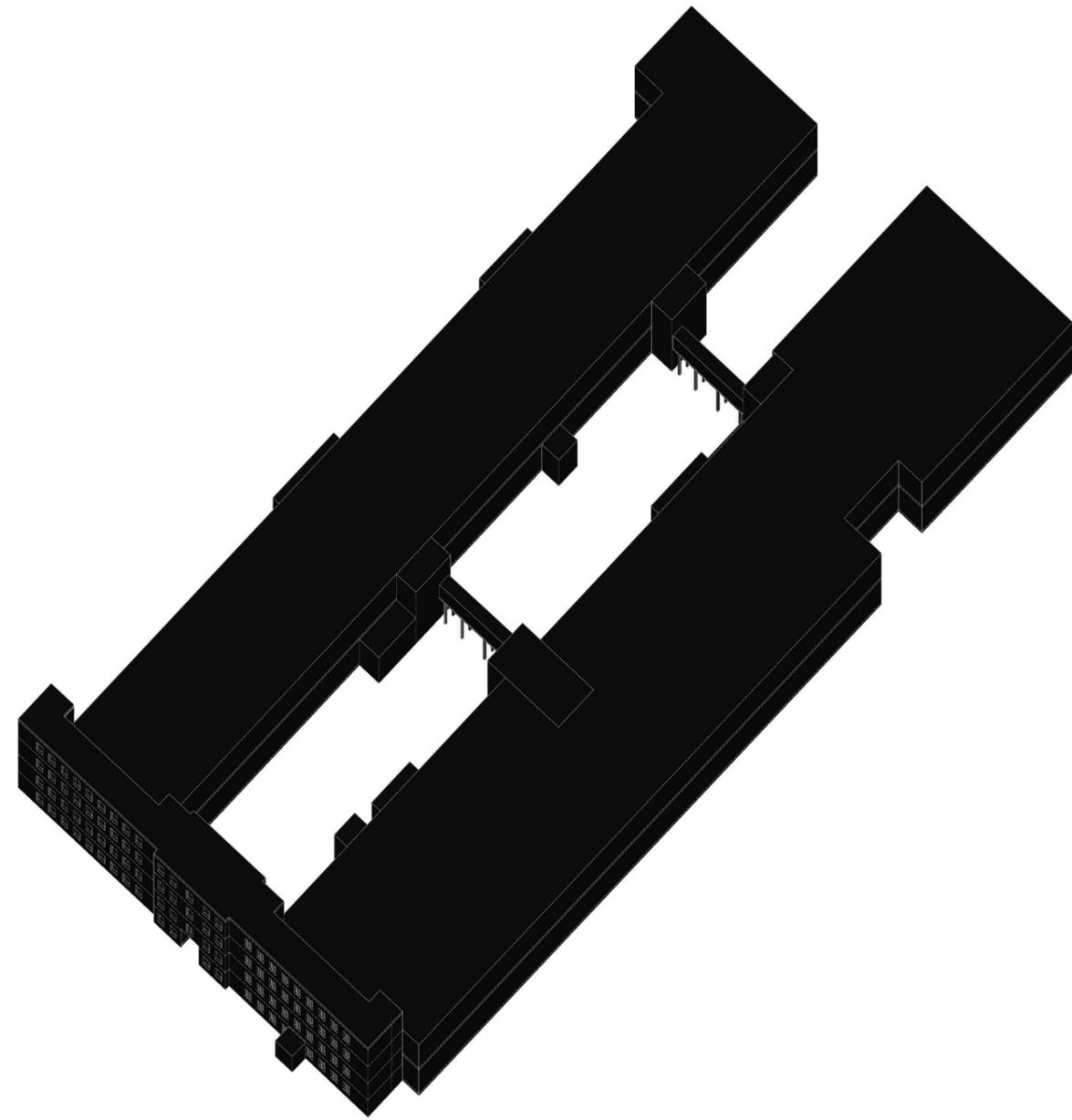
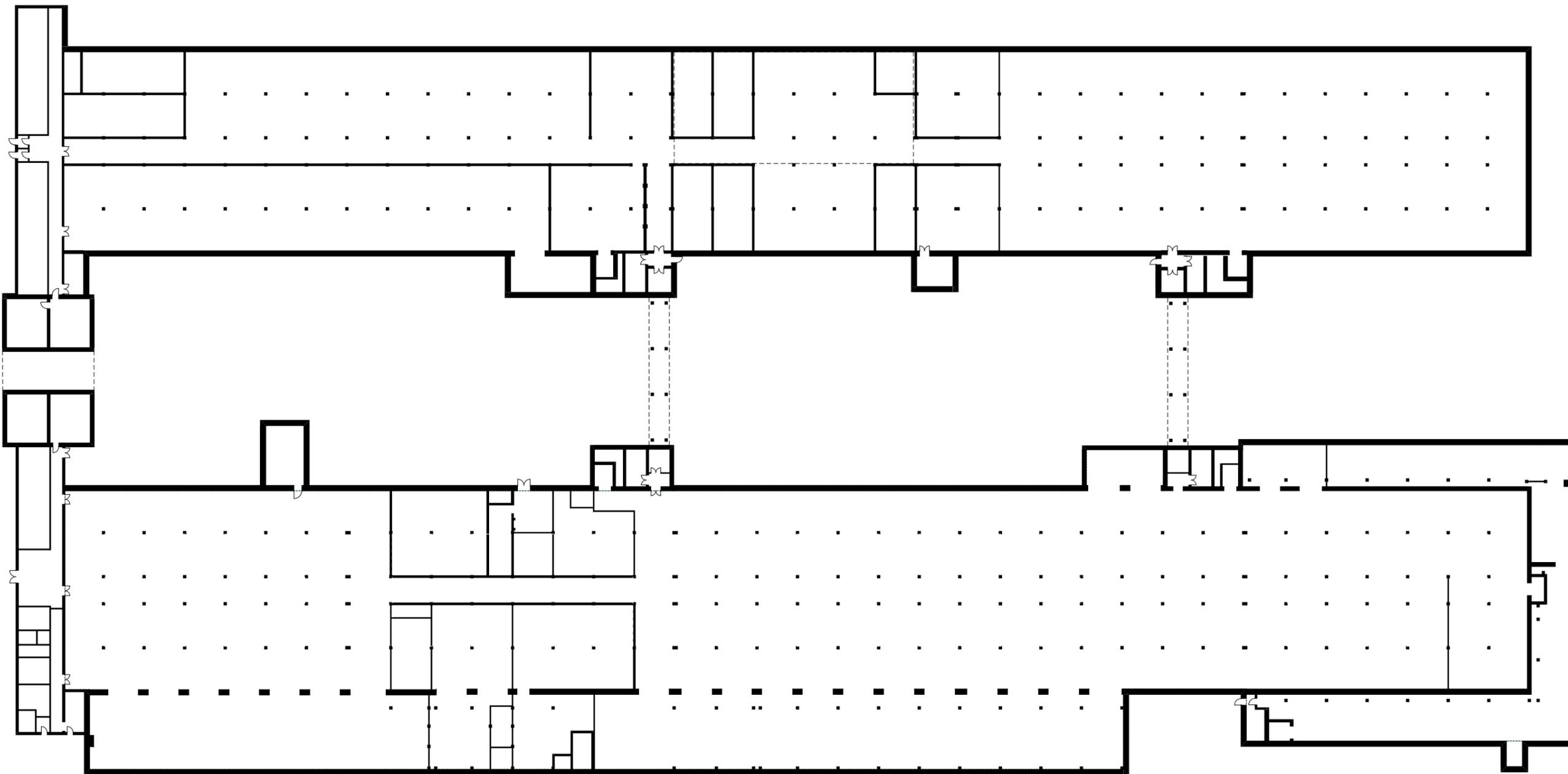


схема двора

ШКОЛА





существующая планировка 1-ого этажа

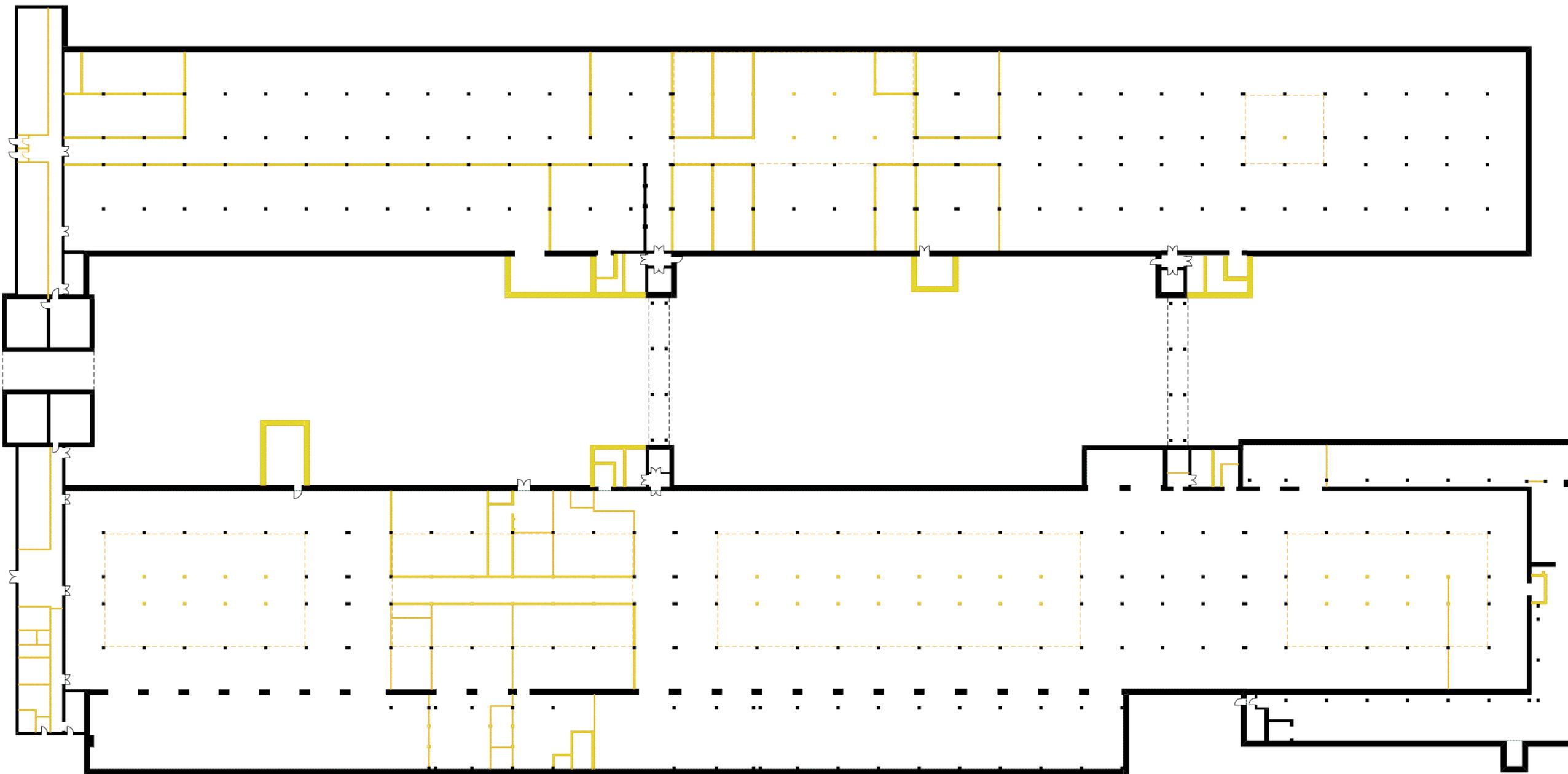


схема демонтажа. 1-ый этаж

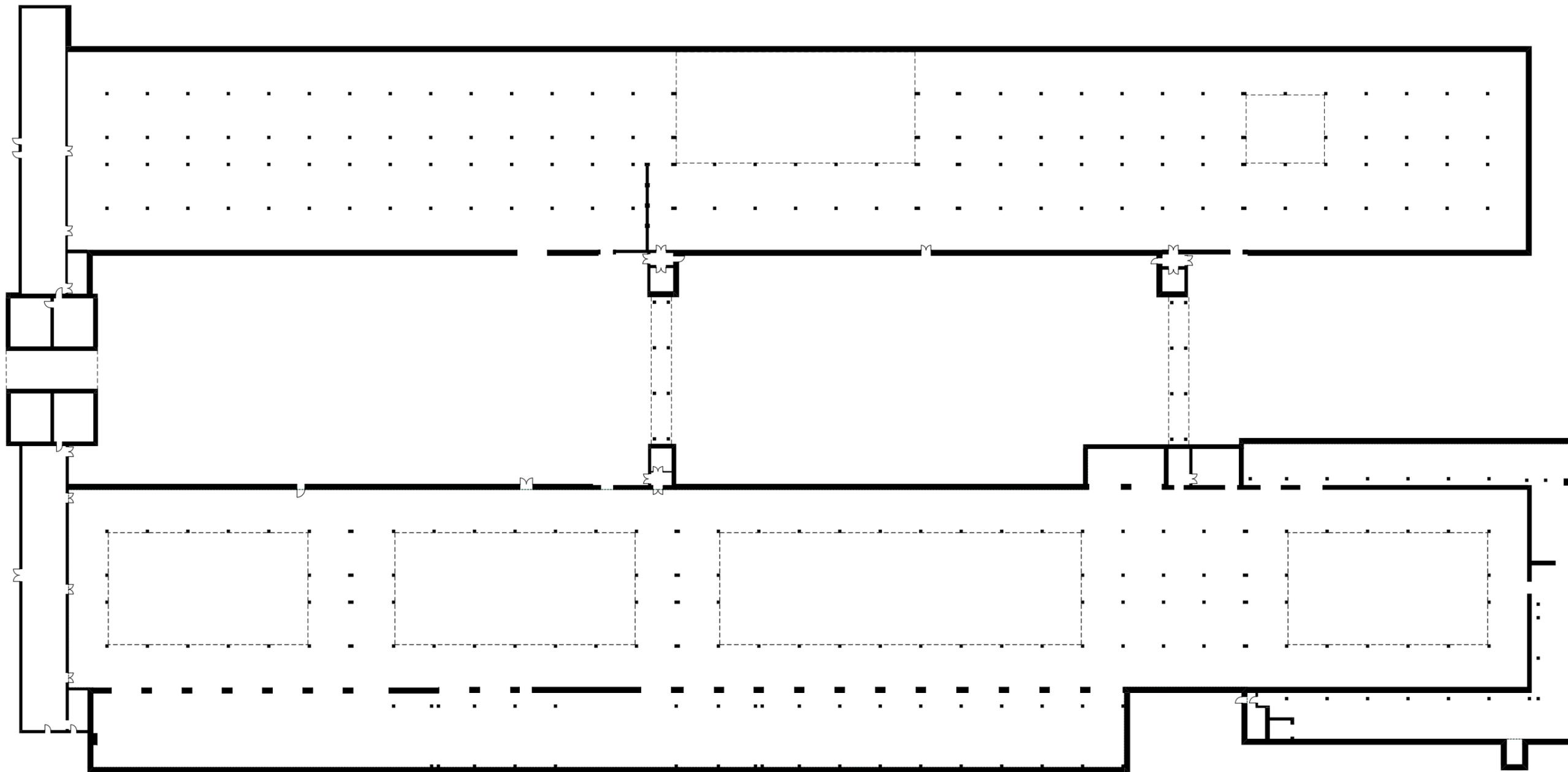
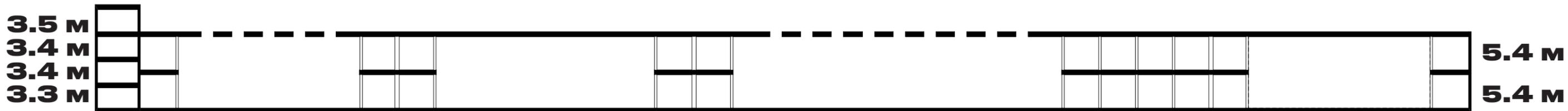


схема 1-ого этажа. проектное предложение



существующая



11 м

11 м

11 м

11 м

после демонтажа

схемы продольного разреза

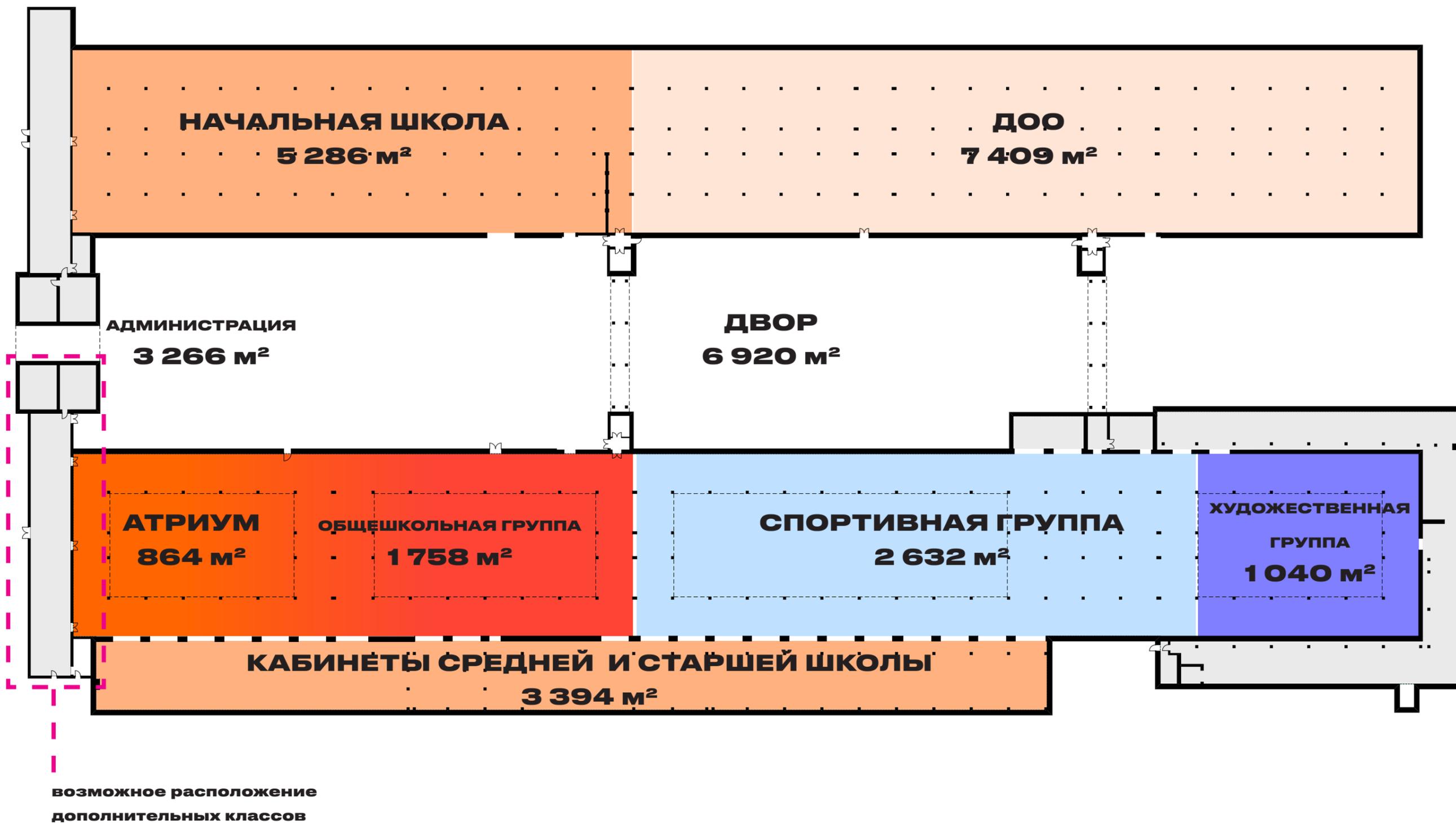


схема функциональных зон

ДОО – 351 ЧЕЛ.

13 ГРУПП Х 27 ЧЕЛ.

ОО – 825

11 КЛАССОВ Х 3 ПАРАЛЛЕЛИ Х 25 ЧЕЛ.

**С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ КЛАССАМИ
ВМЕСТИМОСТЬ 1100 ЧЕЛ.**

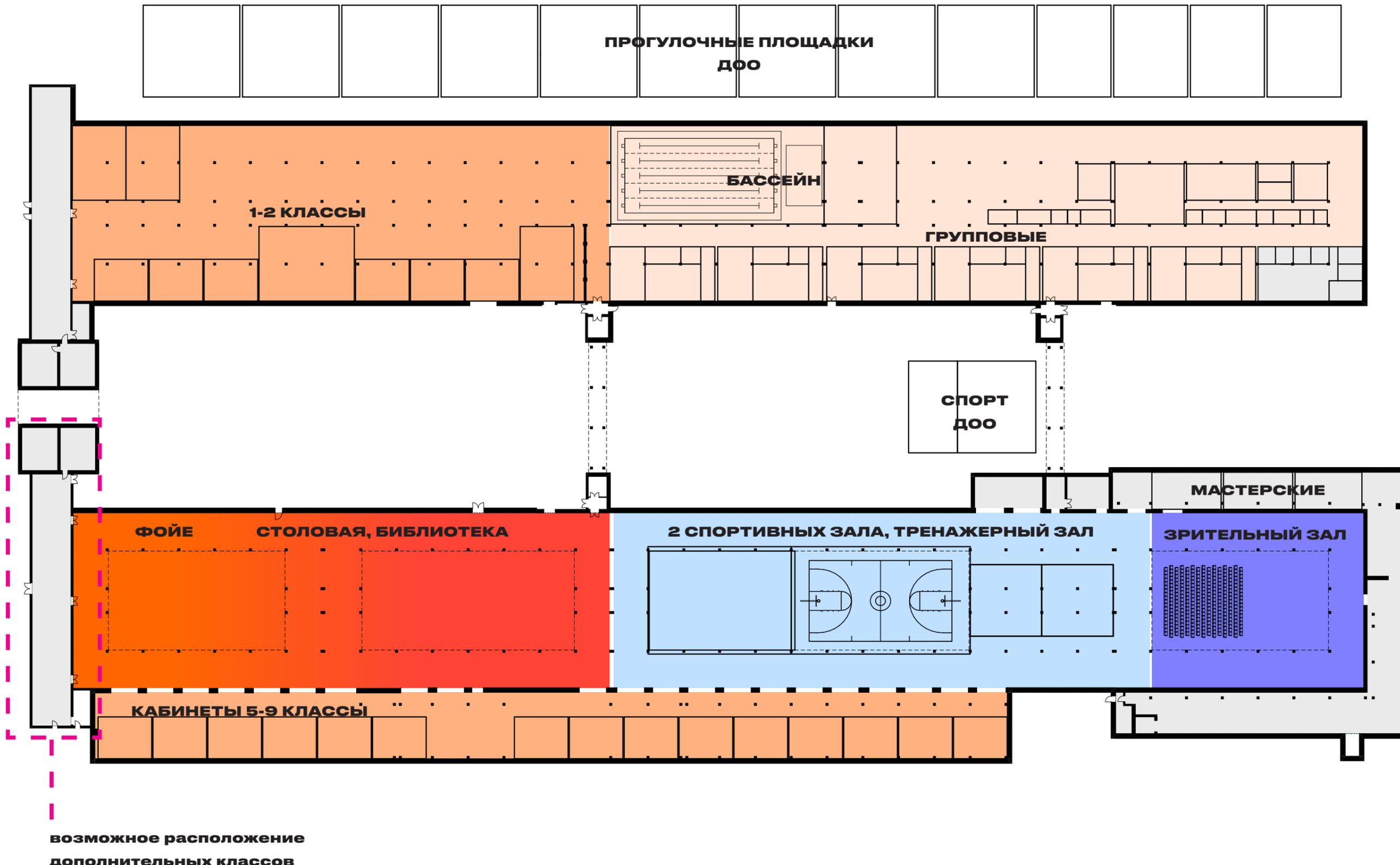
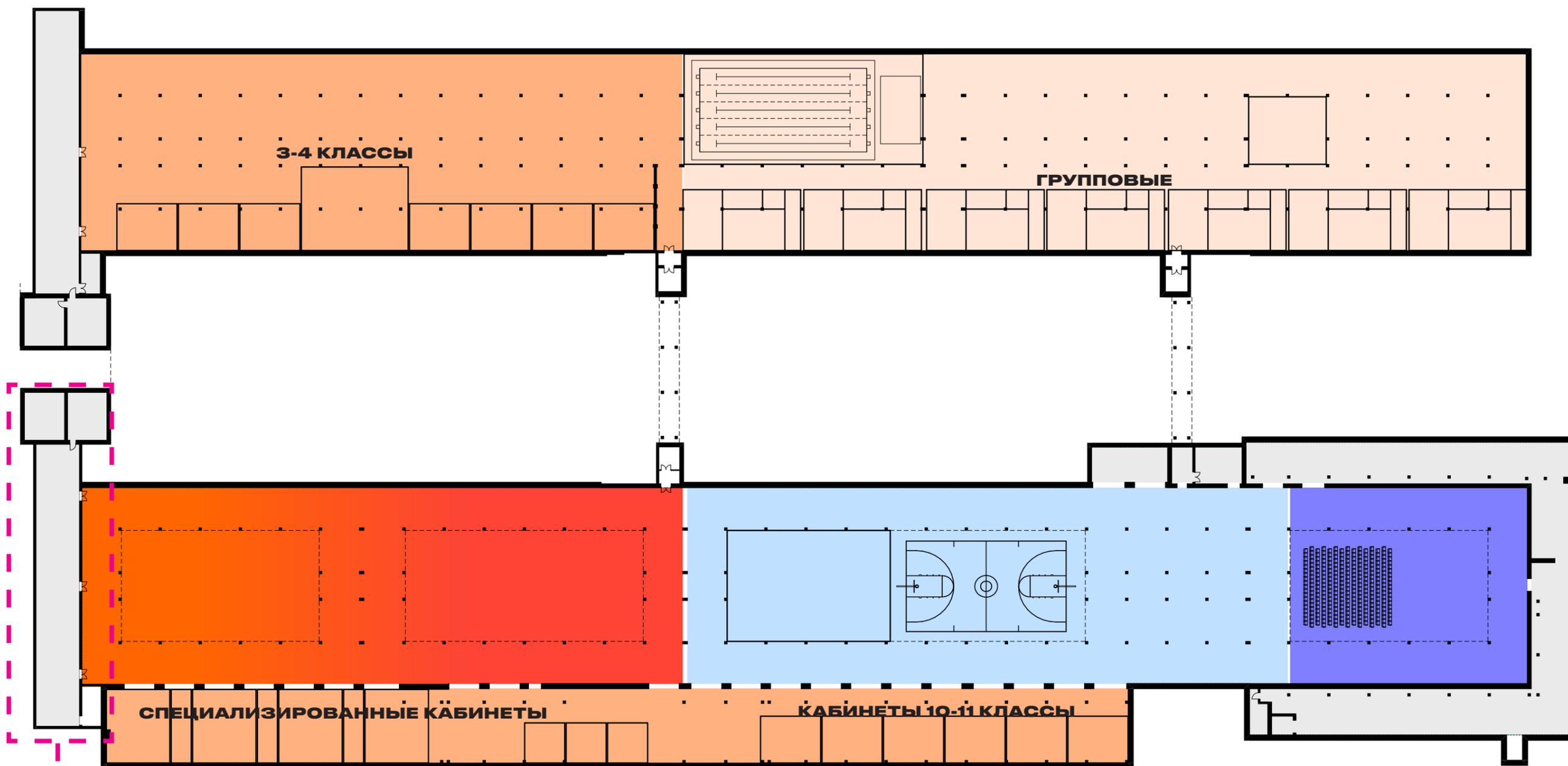


схема функциональных зон 1ого этажа



возможное расположение
дополнительных классов

схема функциональных зон 2ого этажа

ТЭПы

общая площадь сущ. здания 34 384 м²

общая площадь после демонтажа 31 921 м²

ДОО 350 чел. 7 409 м²

ОО 825 чел. 24 512 м²

двор 6 920 м²

РАССМОТРЕННЫЕ АНАЛОГИ ОО ПО ПЛОЩАДЯМ

Школа в составе ЖК Ривер Парк 550 чел. 9 500 м²

Школа в городском округе Клин 1100 чел. 16 800 м²

Школа 2070 в п. Коммунарка 1775 чел. 26 000 м²

Школа 2048 в районе Некрасовка 2100 чел. 28 000 м²

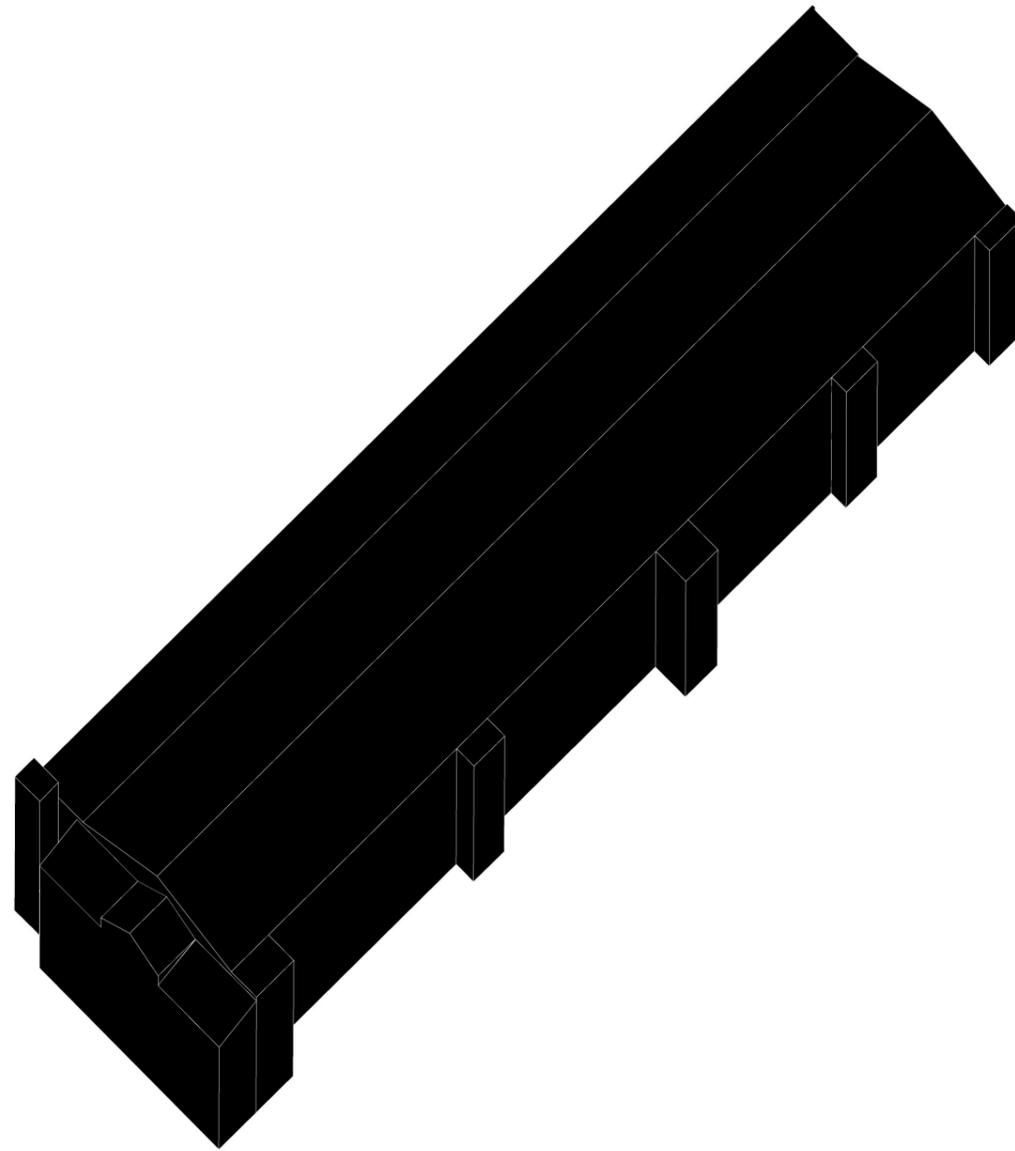


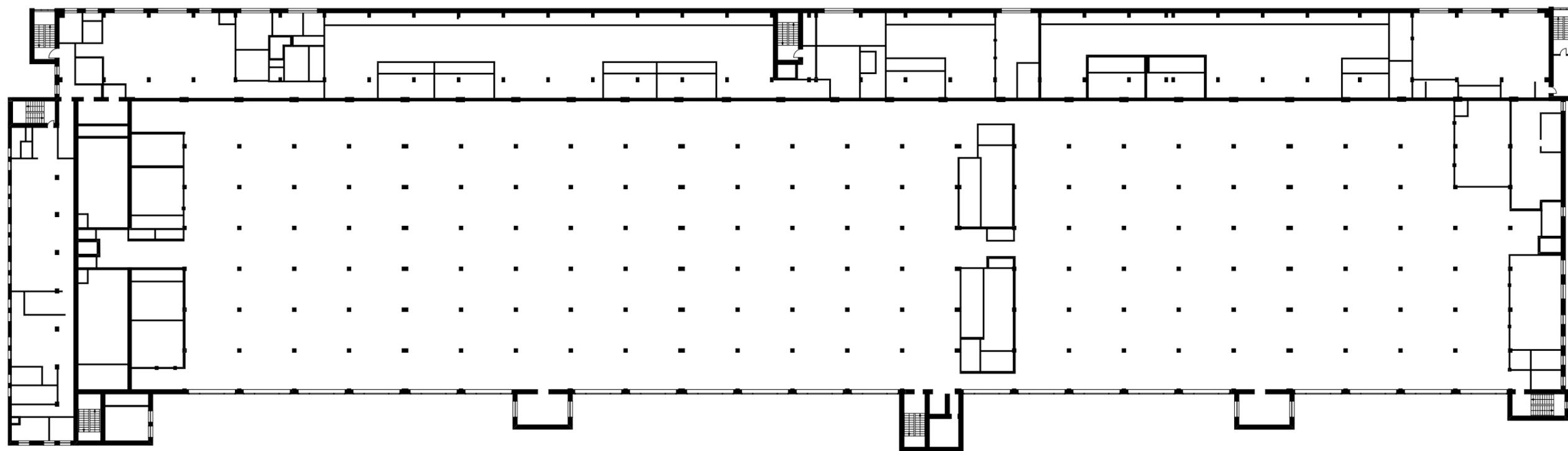
здание школы



спортивный зал

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР





существующая планировка

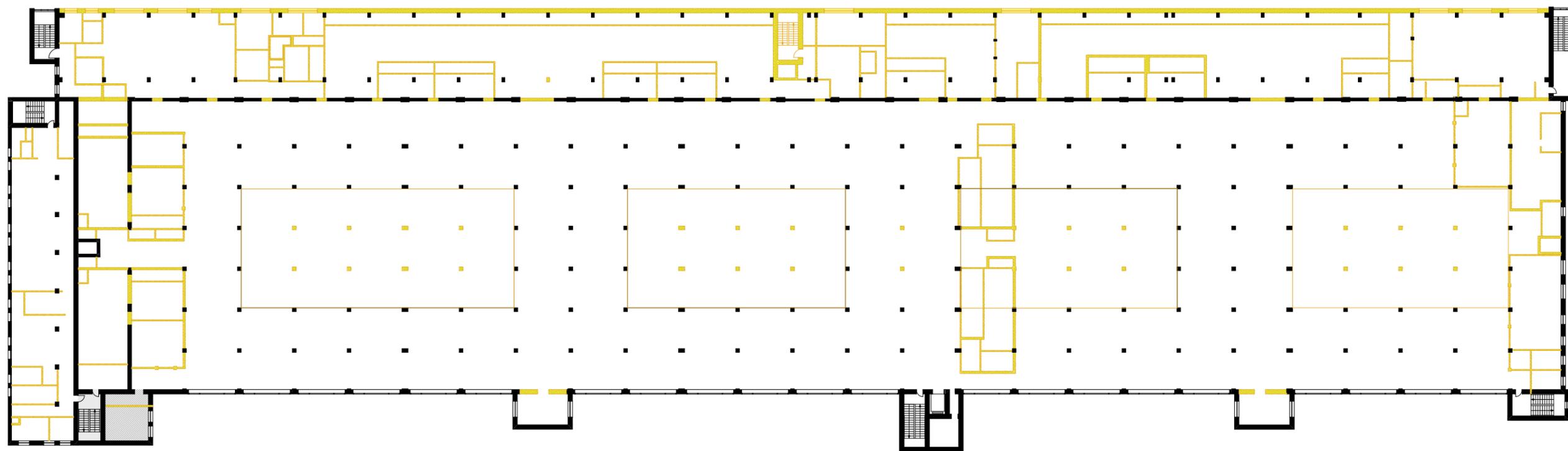


схема демонтажа

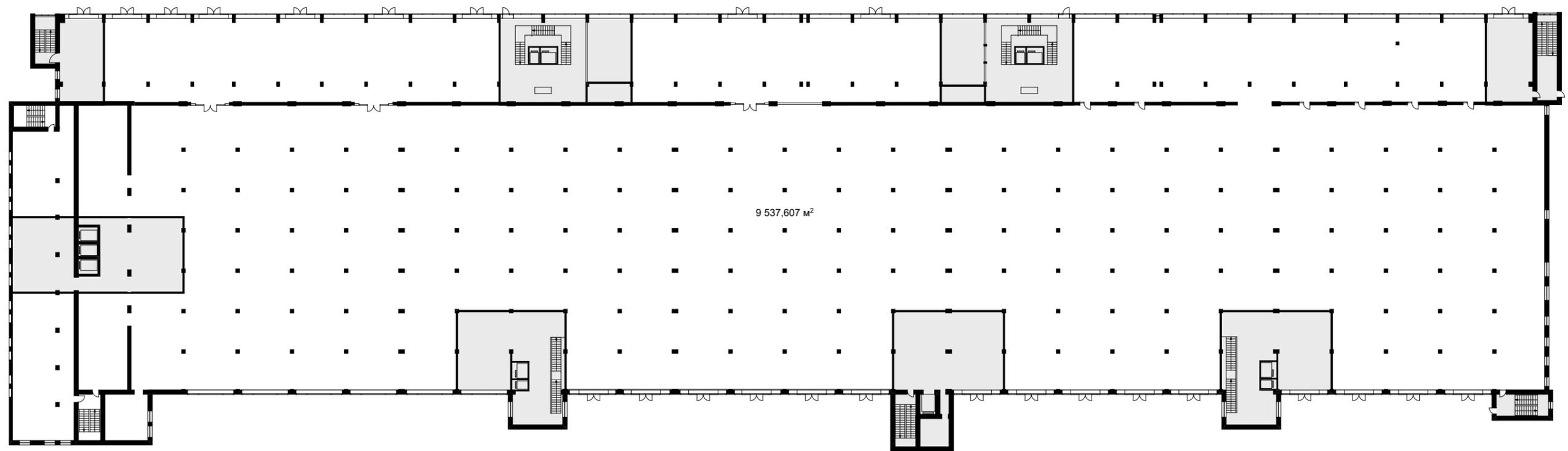


схема 1-ого этажа. проектное предложение

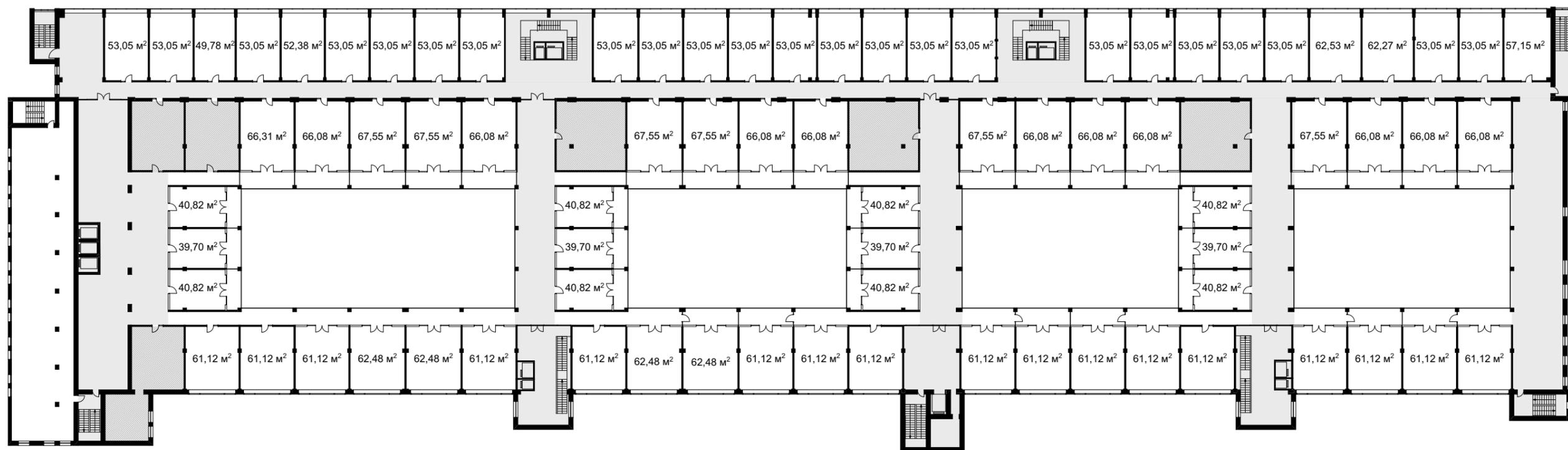


схема 2-ого этажа. проектное предложение

ТЭПы

общая площадь сущ. здания (без пристроек)

43 374 м²

площадь первого этажа (без пристроек)

10 843 м²

общая площадь после демонтажа

37 386 м²

количество квартир в блоке А (S = 44.5-62.5 м²)

84 шт.

количество квартир в блоке Б (S = 39.7-67.5 м²)

150 шт.



главная площадь



ВИД ИЗ АПАРТАМЕНТОВ НА ПЛОЩАДЬ



внутренний двор

SYNDICATE

X

НОВАЯ ЗЕМЛЯ