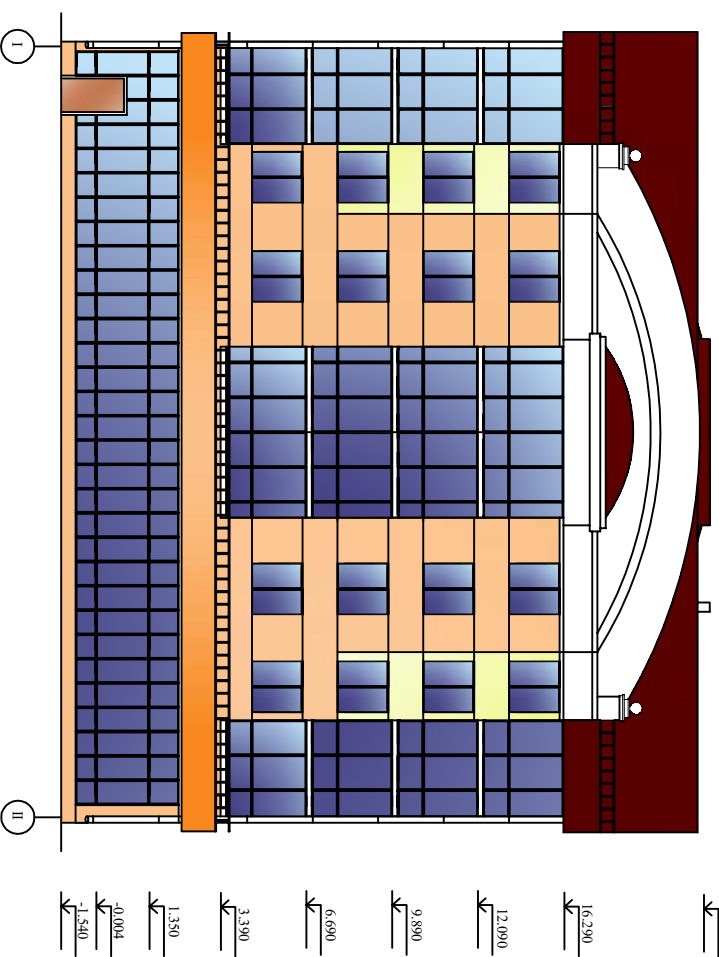


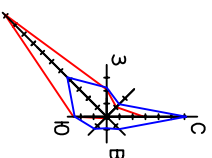
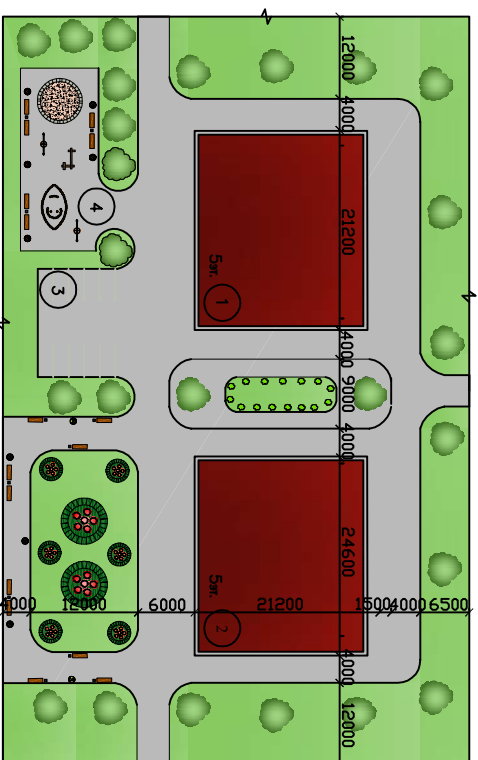
ФАСАД ІІ-І



ФАСАД ІІ-ІІ



ГЕНПЛАН



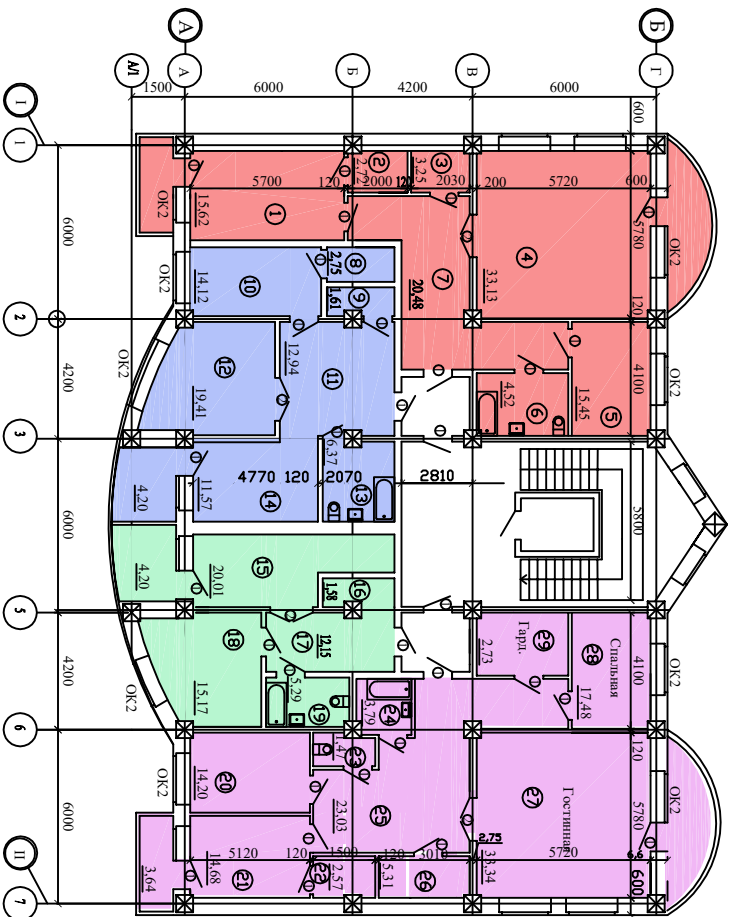
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И
СООРУЖЕНИЙ

N	Наименование	Площадь, м ²
1	Здание	559,68
2	Здание	559,68
3	Автомостоянка	100
4	Детская площадка	288

ТЕП ПО ГЕНПЛАНУ

N	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Здание	559,68	9,3
2	Игровая площадка	288	4,8
3	Площадь озеленения	2400	39,9
4	Проезды и проходы	2100	35
5	Автомостоянка	100	1,7
6	Здание	559,68	9,3
7	Общая площадь	6000	100

ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА

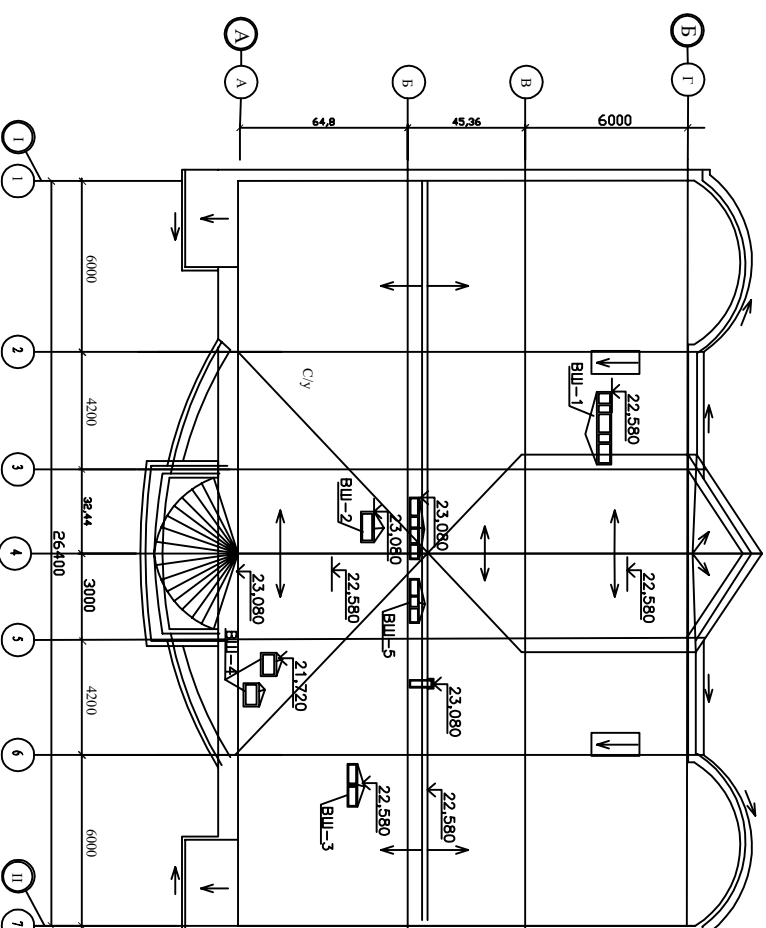


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Квартира общей площадью 98,42м²
- Квартира общей площадью 68,77м²
- Квартира общей площадью 54,2м²
- Квартира общей площадью 61,17м²

N	Наименование	Площадь, м ²
1	Спальня	15,62
2	Гордероб	2,72
3	Кладовка	3,25
4	Гостиная	33,13
5	Кухня	15,45
6	Санузел	4,52
7	Холл	20,48
8	Гордероб	2,75
9	Кладовка	1,61
10	Спальня	14,12
11	Холл	12,94
12	Гостиная	19,41
13	Санузел	6,37
14	Кухня	11,57
15	Гостиная	20,01

ПЛАН КРОВЛИ



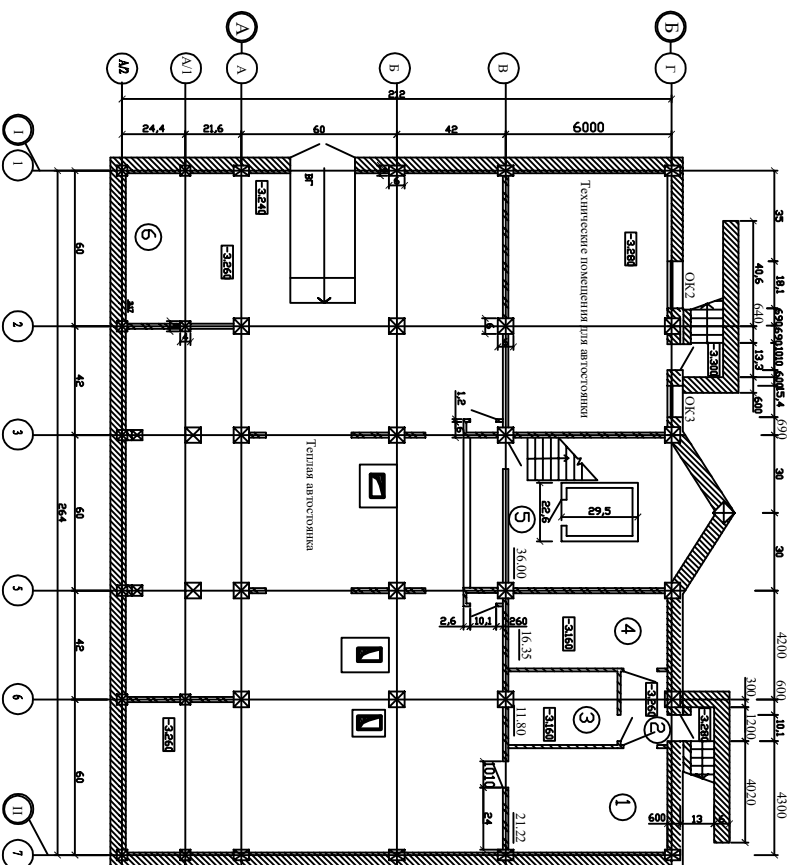
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ
ТИПОВОГО ЭТАЖА

N	Наименование	Площадь, м ²
16	Гордероб	1,58
17	Холл	12,15
18	Кухня	15,17
19	Санузел	5,29
20	Кухня	14,20
21	Спальня	10,8
22	Гордероб	2,57
23	Санузел	1,47
24	Санузел	3,79
25	Холл	23,03
26	Кладовка	5,31
27	Гостиная	33,34
28	Спальня	17,48
29	Гордероб	2,73

СПЕЦИФИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ
ЗАПОЛНЕНИЯ ПРОЕМОВ

Поз.	Обозначение	Наименование	кол	Масштаб	Прим.
		Оконные блоки			
1	Индивидуальный проект	2510х1700	8		
2	Индивидуальный проект	1810х1700	32		
3	Индивидуальный проект	1210х1700	18		
		Дверные блоки			
1	Индивидуальный проект	910х2100	24		
2	Индивидуальный проект	1510х2100	16		

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА НА
ОТМЕТКЕ -3.260



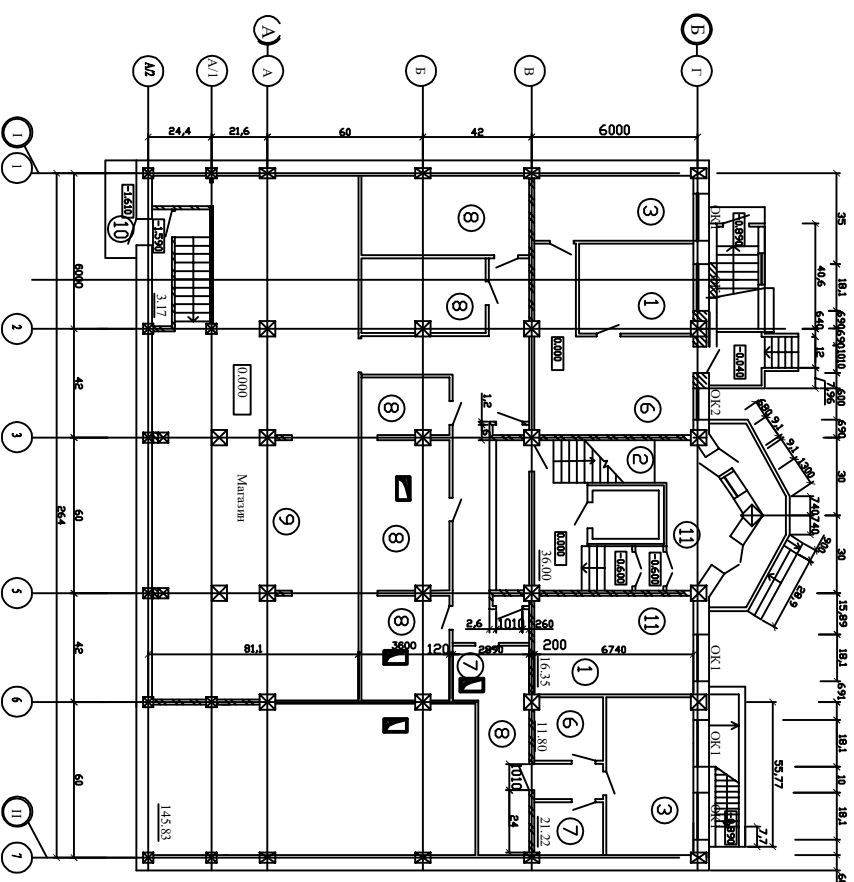
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ
ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА

N	Наименование	Площадь
1	Вентилятор	21,22
2	Тамбур	5,04
3	Электрощитовая жилого дома	11,80
4	Электрощитовая магазина	16,35
5	Техническое помещение	36,00
6	Техническое помещение	3,17

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ
ПЕРВОГО ЭТАЖА

N	Наименование	Площадь
1	Службное помещение	100,72
2	Тамбур	3,42
3	Комната персонала	12,39
4	Коридор	111,21
5	Смывал	11,84
6	Горелка для женщин	19,71
7	Горелка для мужчин	17,43
8	Поворотное помещение	126,05
9	Горелка для	487,79
10	Тамбур магазина	25,61
11	Тамбур жилого дома	22,60

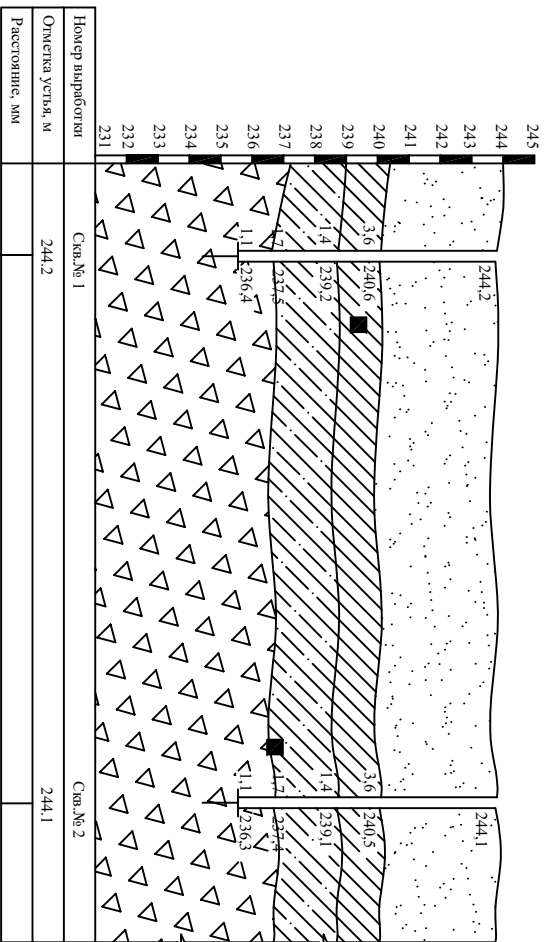
ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА НА ОТМЕТКЕ
0.000










СПЕЦИФИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ
ЗАПОЛНЕНИЯ ПРОЕМОВ

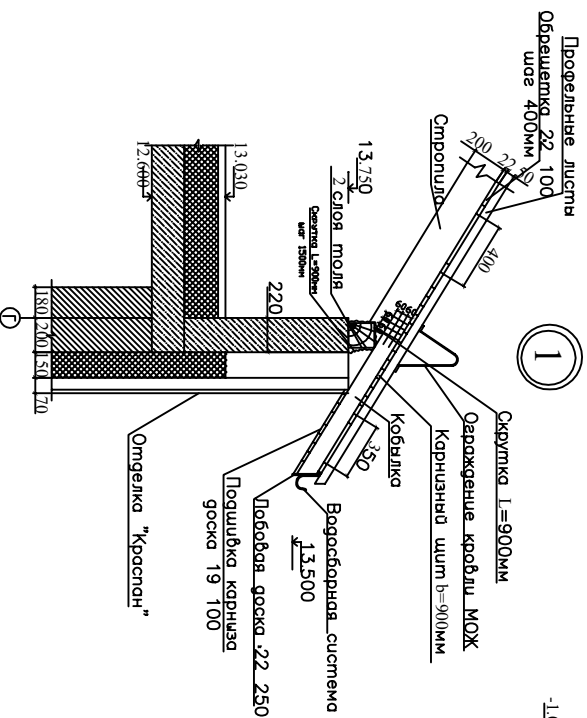
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во	Материал	Прим.
		Оконные блоки			
1	Индустриальный проект	1810x1700	5		
2	Индустриальный проект	1210x1700	1		
		Дверные блоки			
1	Индустриальный проект	910x2100	8		
2	Индустриальный проект	1510x2100	2		

ИНЖЕНЕРНО - ГЕОЛОГИЧЕСКИЙ РАЗРЕЗ

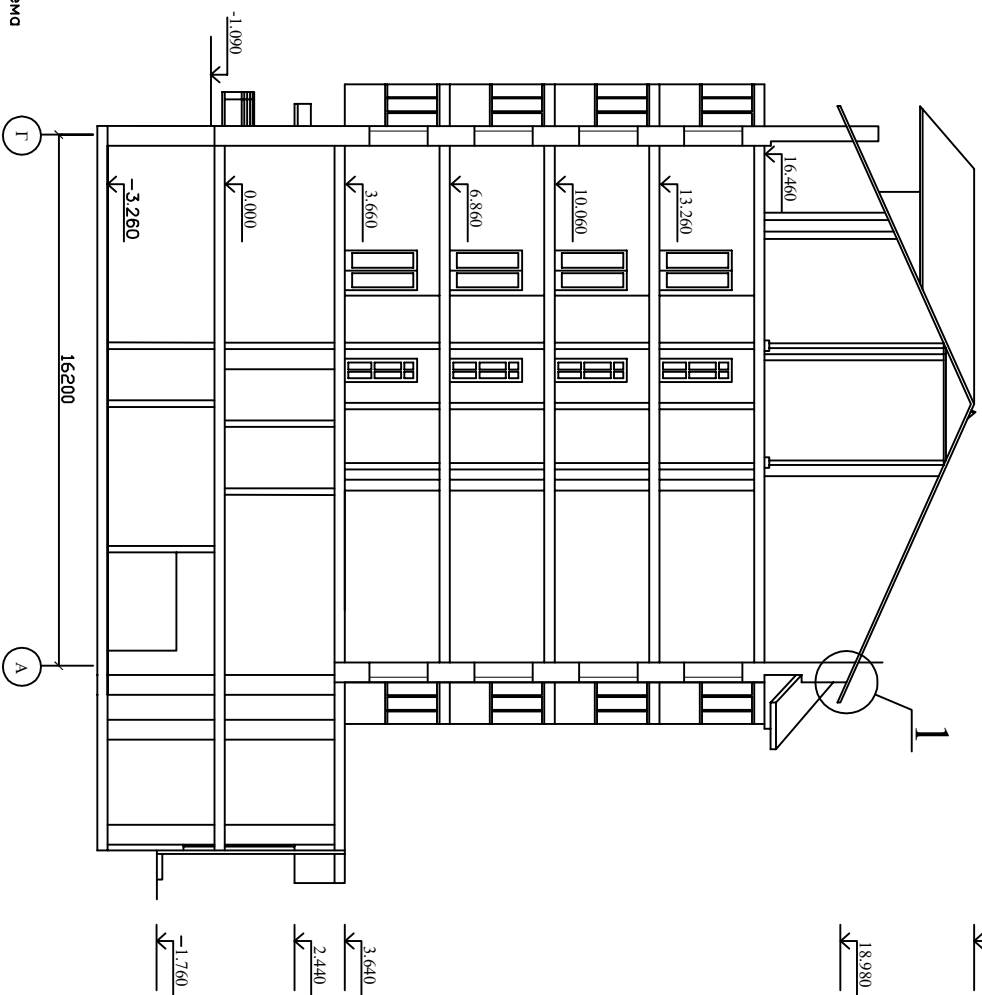


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  грунт
-  песок
-  песчаный гравелистый
-  ил
-  илесто-песчаный
-  граница
-  уровень грунтовых вод



РАЗРЕЗ 1-1



Введение

Город Абакан растет, и растет его население, следовательно возникает проблема строительства нового жилья. Но так же существует множество проблем уже существующих застроек. Многие из них устарели, как с физической, так и с моральной точки зрения. Микрорайон Нижняя Согра является одним из старейших микрорайонов города Абакана. Он относится у VIII жилому району г.Абакана располагается в восточной части города. Основную часть территории микрорайона занимает частная индивидуальная застройка.

Основными целями дипломного проектирования, является развития микрорайона Нижняя Согра, повышение её престижности. создание благоприятной среды жизнедеятельности и обеспечение экологической безопасности.

В соответствии с целью работы задачи ее состоят в следующем:

- обеспечение эффективного использования территории микрорайона Н.Согра;
- создание благоприятной среды жизнедеятельности;
- безопасность территории и окружающей среды;
- улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки микрорайона;
- повышение престижности микрорайона;
- комплексность благоустройства и озеленения территории.

На основании поставленных задач была сформулирована тема моего дипломного проекта: «Развитие микрорайона Нижняя Согра г.Абакана, с учетом сложившейся инфраструктуры».

Учитывая все вышесказанное, разработка данной дипломной работы имеет большое практическое значение.

Дипломное проектирование состоит из 4-х разделов.

Первая раздел - исследовательский посвящен сбору, и обработки информации на основе маркетинговых исследований проводился анализ сложившейся застройки в микрорайоне Н.Согра. Застройка микрорайона Нижняя Согра началась еще в 1930-е годы. До сегодняшнего дня еще сохранились первые дома этого микрорайона.

Микрорайон Н.Согра начал формироваться приблизительно с середины 1940-х годов со строительства промышленных предприятий – кирпичного завода, завода по изготовлению асфальта и Абаканского экспериментально – механического завода. Одновременно с этим началось строительство панельных и кирпичных многоквартирных домов. Рост промышленности стал толчком к развитию всего микрорайона в целом, и к числу частных домов присоединились многоэтажные здания.

В настоящее время активного строительства в районе не наблюдается,

Численность населения микрорайона составляет – около 4 тыс. человек, таким образом средняя обеспеченность жилищным фондом составила примерно 17,1 м² общей площади на 1 жителя.

Большая часть жилищного фонда Н.Согры, а именно 98 % размещается на юге.

Техническое состояние жилых домов изначально проведем на основе визуального обследования, что позволит выявить основные дефекты зданий. [В ходе визуального обследования объектов было обнаружено, что из частного сектора жилищного фонда 85.4% имеют износ до 30% и 14.5% домов имеют износ до 70%.

Нами так же был проанализирован непроизводственный и производственный сектор экономики микрорайона Н.Согра.

К непроизводственному сектору экономики относятся учреждениям культурно-бытового обслуживания относятся школа №7 и детский сад «Подснежник», поликлиники, больницы, библиотека – клуб «Исток», КДЦ «Заречье», ДШИ №1.

К производственному сектору экономики относятся Абаканский экспериментально-механический завод, «Мостоотряд-91», Абаканский филиал ОАО «Сибмост», «Абаканский завод торгового оборудования», «Комбинат железобетонных изделий», ОАО «Абаканский Хладокомбинат», «Морис», ООО «Дасмар» и т.д.

Текущая демографическая ситуация в микрорайоне Н.Согра характеризуется устойчивым снижением численности населения, что сопоставимо с общей ситуацией в городе. За последнее восемь лет (1998-2006 гг.) численность населения микрорайона ежегодно сокращалась. И к 2006 г. она составила около 4 тыс. человек.

Половозрастная структура населения Н.Согры характеризуется преобладанием женщин (67%) над мужчинами (33%). Особенно велик перевес женского населения в старших возрастных группах, что связано с повышенной смертностью мужчин пенсионного возраста.

Так же в исследовательском разделе была определена престижность жилого района Н.Согра. Для выявления целесообразности развития Микрорайона Н.Согра.

Инженерный раздел включает оценку технического состояния территории микрорайона Н.Согра.

Жилой фонд данного микрорайона состоит из 358 строений общей площадью 340,61 тыс.м². кирпичные - 34 дома; панельные -4 дома; деревянные- 320 домов.

Для улучшения экологического состояния территории микрорайона Н.Согра, а так же для активного и безопасного отдыха населения необходимо существенное улучшение экологического состояния вдоль р.Абакан в соответствии с действующими нормативами, мы предлагаем реконструировать существующую дамбу в набережную зону.

Так же предусмотрен комплекс мероприятий по расчистке русла Дренажного водохранилища с удалением загрязненных донных отложений на всем его протяжении. Вокруг территории Дренажного канала предлагаем развить парковую зону. Проектом по благоустройству этой территории предлагаем произвести зонирование с организацией пешеходного движения, определением мест для площадок различного назначения, создание зон отдыха для детей и взрослых, то есть парковой зоны. В соответствии с функциональным делением территории, определяются конкретные места для площадок различного назначения согласно требованиям инсоляции, защиты ветра, пыли, шума и т.д.

По проведенному анализу наиболее интересующих нас улиц микрорайона Н.Согра, мы выбрали улицу с домами, износ которых превышает более 80%, для строительства жилья повышенной комфортности.

В данном разделе так же были произведены расчет подпорной стенки, а так же расчет фундаментов для дома повышенной комфортности.

Экономический раздел при реализации нашего проекта мы получаем два эффекта: экономический (строительства домов повышенной комфортности) и социальный (строительство набережной и благоустройство парка), причем социальный является главным. Так как при строительстве набережной и благоустройстве парковой зоны мы не можем получить реального дохода, мы предлагаем за счет этого повысить престижность микрорайона Н.Согра, и в следствии чего повысить стоимость 1 м² жилых помещений (с 20 тыс.руб. до 24,5 тыс.руб.) и стоимость 1 м² земельного участка (с 3,8 тыс.руб. до 6,3 тыс.руб.). Престижность территории микрорайона определяем тремя группами взаимосвязанных факторов. Среди них:

- ✓ Функционально-планировочные факторы (размещение района в плане города, техническое состояние и плотность жилого фонда, обеспеченность учреждениями обслуживания);
- ✓ Ландшафтно-экологические факторы (уровень озеленения, состояние природных ландшафтов, загрязненность воздушного бассейна);
- ✓ Архитектурно-эстетические факторы (эстетические качества застройки, уровень благоустройства территории).

Экономический эффект в нашем дипломном проекте мы получаем при строительстве 2 домов повышенной комфортности. Способ реализации инвестиционно-строительного проекта «строительство жилого комплекса повышенной комфортности» рассматриваем в 2 вариантах: за счет собственных средств – при 100% реализации строительной продукции (доход на данном этапе составляет 28 309 751 руб.), и при сочетании реализации жилых помещений и сдача в аренду нежилых помещений (доход на данном этапе составляет 2 028 656руб за жилые помещения и при сдаче нежилых помещений в аренду – 9 891 840 рублей

В четвертом разделе (управление) приводятся рекомендации по управлению стоимостью зданий повышенной комфортности, Результатом обновления является возникновение нового объекта недвижимости,

удовлетворяющего определенные потребности населения по своим характеристикам, таким как материальность, долговечность, высокая капиталоемкость, участие в ряде воспроизводственных циклов, относящегося к капитальным благам.

Каждая глава дипломной работы завершается соответствующими выводами, а итог работы и основные выводы по дипломной работе приводятся в заключении.

Диплом основан на реалистичном анализе условий и ресурсов развития микрорайона. У города есть ресурсы, рациональное использование которых позволит стабилизировать социально-экономическое положение и дать мощный импульс развитию.

Структуру микрорайона составляют преимущественно жилые здания. В микрорайоне также располагаются детский сад №13 «Подснежник» и общеобразовательная школа №7, а также здания торгового и развлекательного назначения.

Техническое описание объекта

Цель технического обследования заключается в определении действительного технического состояния здания и его элементов. получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.).

Жилой дом общей площадью 100 м² располагается на участке 150 м².

Технико-экономические показатели участка

Характеристика	Ед.изм.	Значение
Площадь участка	соток	15
Площадь застройки	м ²	196
Объем здания	м ²	343

1. Назначение обследуемого здания - жилое;
2. Конструктивная схема здания бескаркасная (стеновая);
3. Количество этажей - 1 этаж;
4. Год постройки 1961г.;
5. Фундаменты бетонные ленточные
6. Стены выполнены из бруса хвойных пород второго сорта;

Перегородки деревянные;

8. Перекрытия деревянные, утеплитель - шлак.
9. Кровля скатная с покрытием из асбестоцементных волнистых

листов.

10. Полы -деревянные по лагам.
11. Отделка фасада - деревянная обшивка стен.
12. Внутренняя отделка стен - штукатурка, гипсокартон, окраска.
13. Состояние здания по наружному виду:
 - 1) частичное отсутствие отмостки;
 - 2} частичное отсутствие обшивки стен;
 - 3) отсутствие системы водоотвода.
14. Благоустройство площадки произведено.

Техническое описание объекта представлено в виде следующей таблицы.

Таблица 1.3

Техническое описание объекта

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов
Число этажей	1
Фундаменты	бетонные ленточные
Наружные стены (материал)	Деревянные
Перегородки (материал)	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Кровля	двухскатная
Полы	Деревянные по лагам
Проемы:	
Оконные	1 – 2 створные, деревянные
Дверные	Деревянные
Отделка:	Простая
Наружная	Частичная обшивка
Внутренняя	Штукатурка, побелка, покраска
Санитарно - электротехнические работы:	
Центральное отопление	Нет
Электроснабжение	Да
Водопровод	Нет
Канализация	Нет