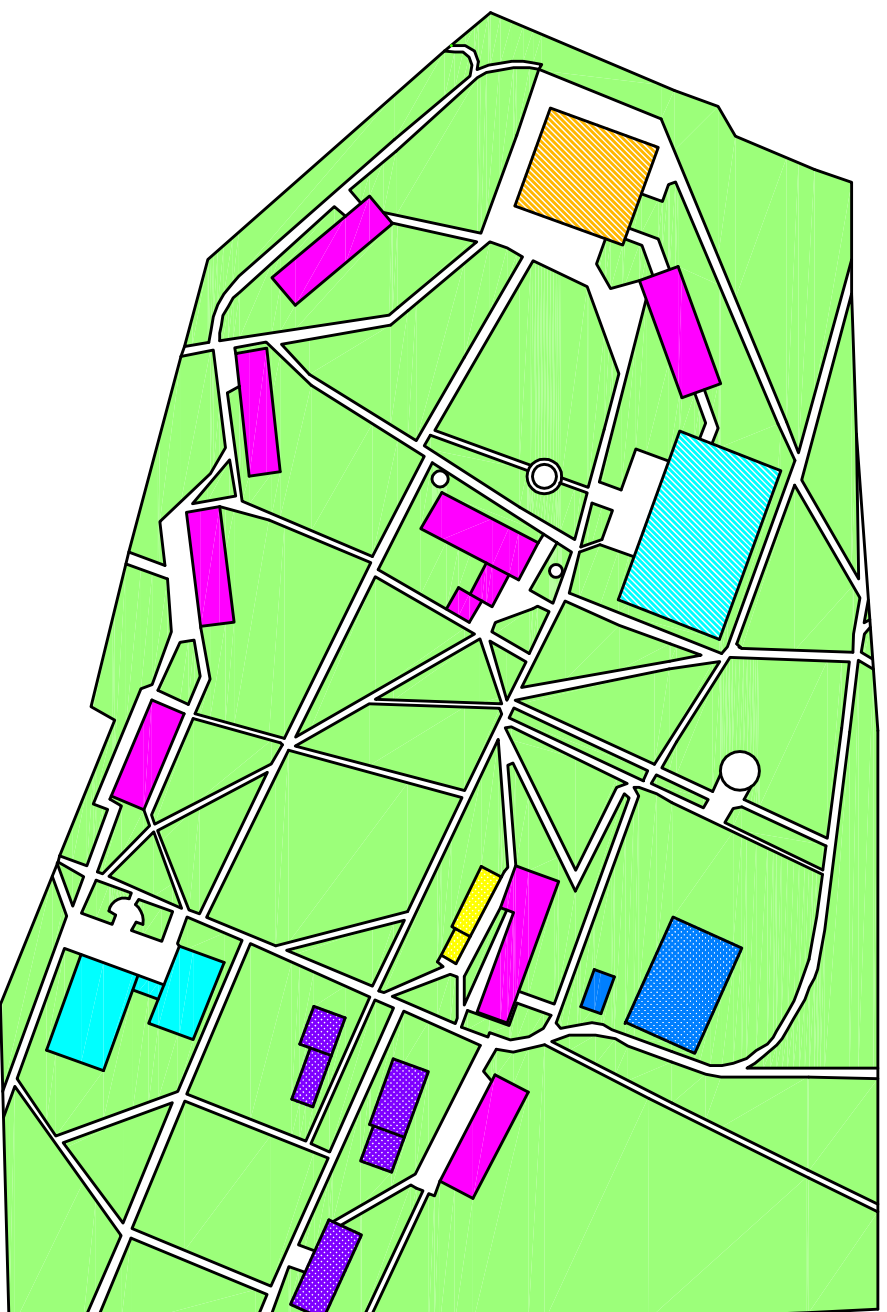
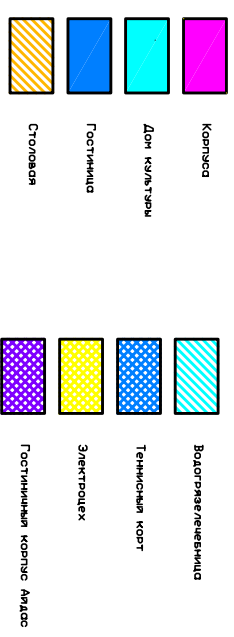


СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН КУРОРТА 'ОЗЕРА ШИРА' ДО РЕКОНСТРУКЦИИ



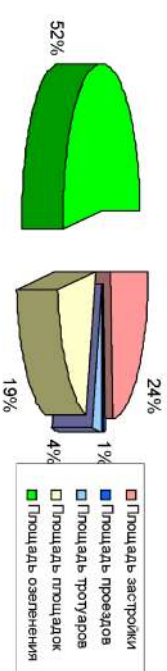
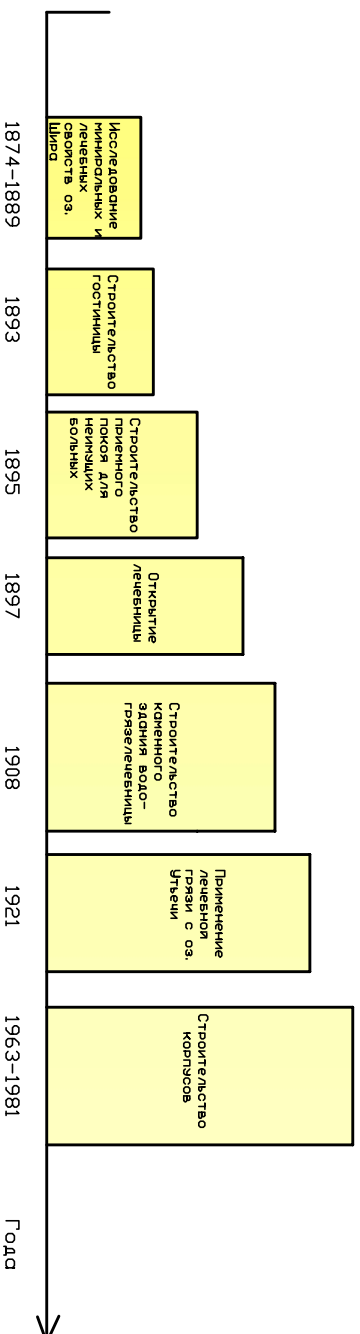
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



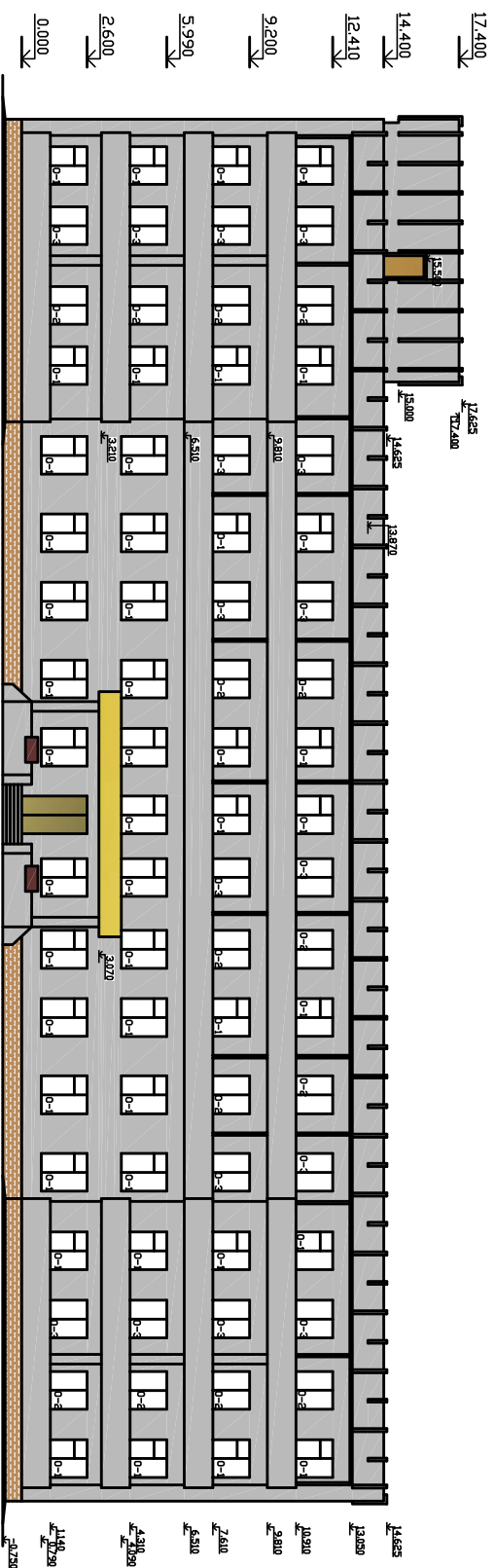
ТЭП УЧАСТКА

Наименование	Площадь, м ²
Площадь участка	372713
Площадь застройки	89451
Площадь проездов	3727
Площадь тротуаров	14909
Площадь площадок	70815
Площадь озеленения	193811

ОСНОВНЫЕ ИСТОРИЧЕСКИЕ ЭТАПЫ ОАД КУРОРТА 'ОЗЕРА ШИРА'



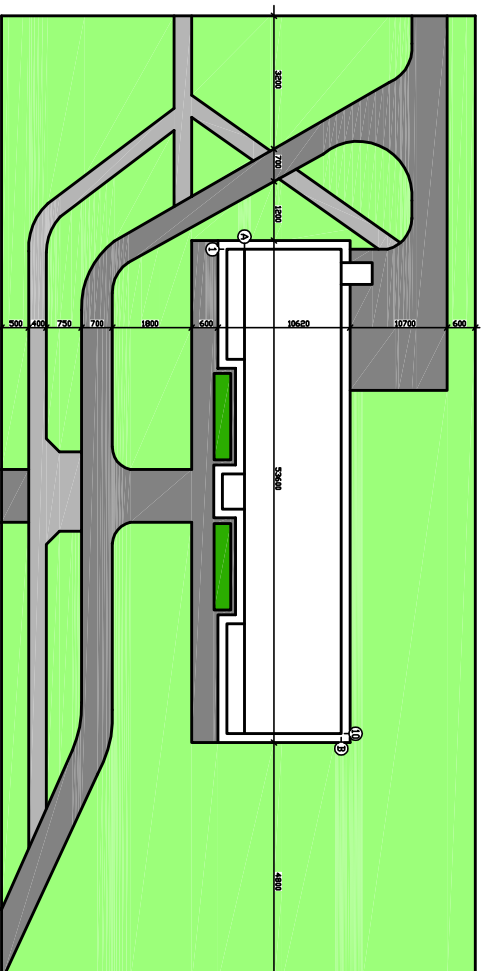
ФАСАД 1-10 ДО РЕКОНСТРУКЦИИ



ВЕДОМОСТЬ ПО ПОЛАМ ДО РЕКОНСТРУКЦИИ

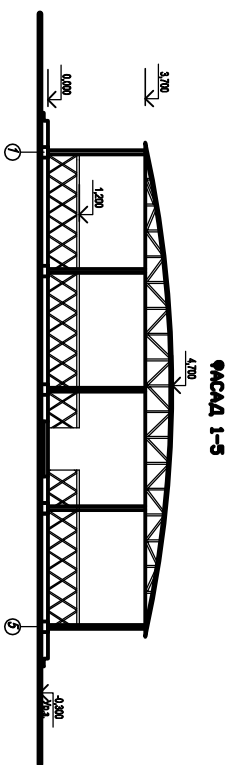
Вид	Состав	Номера помещений
	ЛПК-плиты позадичебетонного раствора класса В15 2.Стяжка цементно-песчаный раствор класса В15 4.Железобетонная плита переключателя 250мм	10,18,26,33
	1.Бетон называемого состава марки 200 с верхохлостом толщиной 20мм 2.Стяжка на неизолированном бетонном основании 3.Гидроизоляция 2 слоя эластопад на клеевой основе 4.Керамическая плитка 5.Железобетонная плита переключателя 250мм	6
	1.Керамические плитки ГОСТ 6787-69 2.Лрослойка и звукопоглощающий слой из цементного раствора марки 150 2-х слоев гидроизоляция на битумно-полимерной основе 4.Железобетонная плита переключателя 250мм	2,4,7,8,12,15,20,24, 29,30,31
	ЛПК-плиты ЛПК-плиты ГОСТ 7251-66 2.Лрослойка и звукопоглощающий раствор класса В15 3.Стяжка цементно-песчаный раствор класса В15 4.Железобетонная плита переключателя 250мм	1,3,5,9,11,13,14,16,17,19, 21,22,23,25,27,28,32
	1.Бетон марки 200 2.ЛПК-плиты ЛПК-плиты ГОСТ 7251-66 3.ЛПК-плиты ЛПК-плиты ГОСТ 7251-66	подвал

ПЕИПЛАН

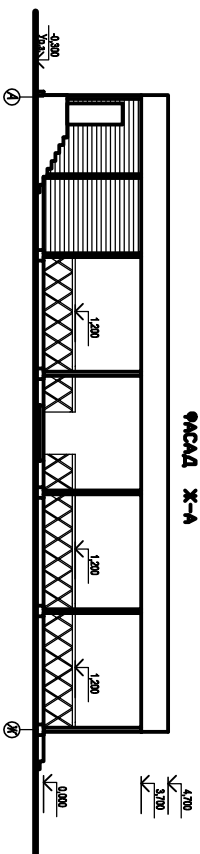


ТЭП

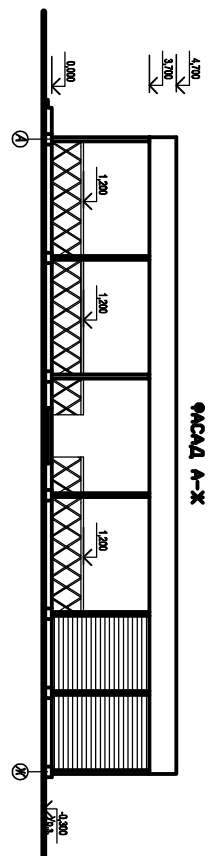
Номер п/п	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь участка	1 693,55
2	Площадь застройки	569,23
3	Площадь озеленения	792,50
4	Площадь твердых покрытий	331,82



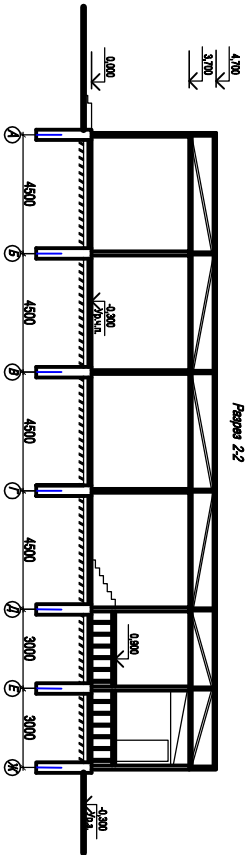
ЭЛАСАД 1-5



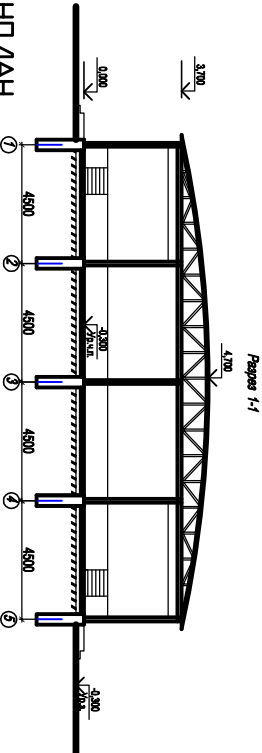
ЭЛАСАД Ж-А



ЭЛАСАД А-Ж



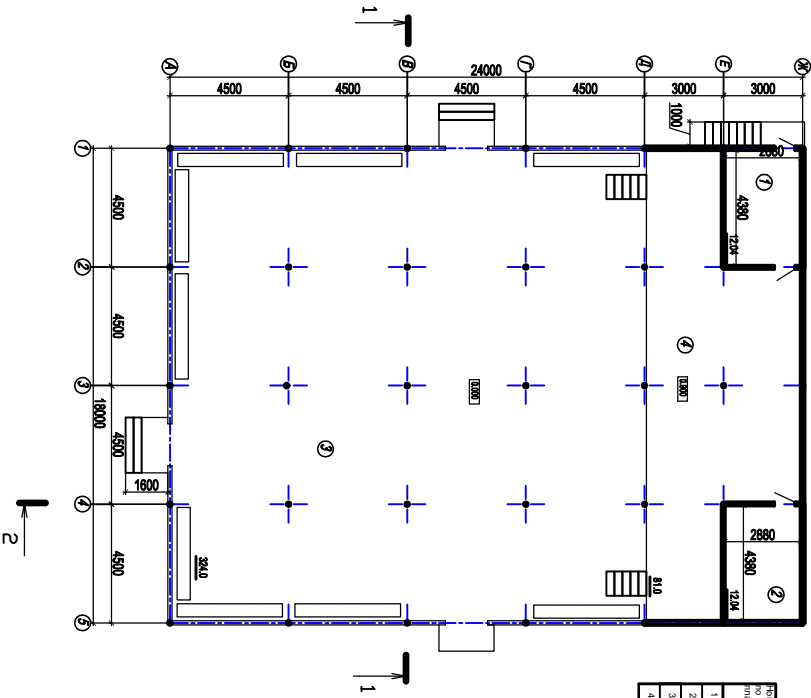
Разрез 2-2



Разрез 1-1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

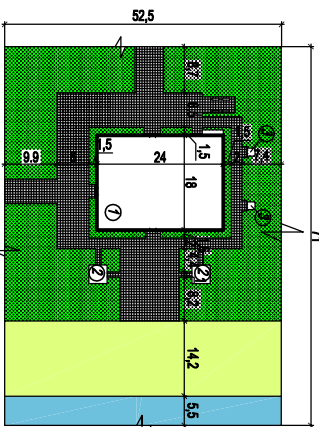
Код по плану	Наименование	Площадь, м ²
1	Гранёная	12,04
2	Ступени	1,204
3	Трёхъярусная площадка	324,0
4	Остаток	81,0



ПЛАН ПЛАНЕВАЯРНОЙ ПЛОЩАДКИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗАДАЧИ И СООРУЖЕНИЯ

Код по плану	Наименование	Площадь, м ²
1	Трёхъярусная площадка	187
2	Бетонная	37,5
3	Тротуары	88



ТЭП

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Площадь построек	461	16,89
2	Площадь твердого покрытия	829,96	30,4
3	Площадь зелёного покрытия	1439,04	52,71
4	Площадь застройки	2730	100

Содержание

Введение

1. Исследовательский раздел	3
1.1. История Курорта «Озеро Шира»	5
1.2. Географическое положение района Курорта «Озеро Шира»	13
1.3. Озёра Ширинского района	17
1.4. Исследование экологической обстановки природного комплекса «Озеро Шира»	22
1.5. Современный Курорт «Озеро Шира»	30
1.6. Направления перспектив развития лечебного комплекса Курорта «Озеро Шира» по классам болезни	45
1.7. Исследование конкурентов	55
Выводы по разделу	62
3. Экономический раздел	63
3.1 Проектные затраты инвестиционного строительного проекта	63
3.2 Производственные затраты инвестиционного строительного проекта	66
3.2.1 Производственные затраты по Спальному корпусу №2	66
3.2.2 Производственные затраты по Дому Культуры	68
3.2.3 Производственные затраты по танцевальной площадке и открытых бассейнов	70
3.2.4 Расчет производственных затрат	72
3.3 Обоснование доходной части инвестиционного строительного проекта	72
3.3.1 Доход при эксплуатации Спального корпуса №2	72
3.3.2 Доход при эксплуатации по Дому Культуры	73

3.3.3	Доход при эксплуатации от танцевальной площадки	74
3.3.4	Доход при эксплуатации открытых бассейнов	74
3.3.5	Расчет доходной части инвестиционного строительного проекта	75
3.4	Расчет экономических показателей реализации инвестиционного строительного проекта за счет собственных средств	75
3.4.1	Распределение денежных средств по жизненному циклу проекта танцевальной площадки	75
3.4.2	Распределение денежных средств по жизненному циклу проекта открытых бассейнов	81
3.5	Расчет экономических показателей реализации инвестиционного строительного проекта за счет заёмных средств	85
3.5.1	Распределение денежных средств по жизненному циклу проекта Дома Культуры	85
3.5.2	Распределение денежных средств по жизненному циклу проекта Спального корпуса №2	94
	Список литературы	103

Приложения

1. Ситуационный план Курорта «Озеро Шира» до реконструкции
13. Локальные сметы на общестроительные работы
14. Объектные сметы
15. Сводные сметные расчеты
16. Прайс-лист

Содержание

2. Инженерный раздел	4
2.1 Оценка технического состояния территории ОАО Курорта «Озеро Шира»	4
2.1.1 Техничко – экономические показатели исследуемой территории	4
2.1.2 Оценка технического состояния Спального корпуса №2	10
2.1.3 Оценка технического состояния Дома Культуры	22
2.2 Инженерно – проектные решения развития территории ОАО Курорта «Озеро Шира»	37
2.2.1 Конструктивное решение Спального корпуса №2	37
2.2.2 Объемно – планировочное решение Спального корпуса №2	40
2.2.3 Внутренняя и наружная отделка Спального корпуса №2	42
2.2.4 Конструктивное решение Дома Культуры	46
2.2.5 Объемно – планировочное решение Дома Культуры	48
2.2.6 Внутренняя и наружная отделка Дома Культуры	49
2.2.7 Обеспечения противопожарной безопасности Спального корпуса №2 и Дома Культуры	52
2.2.8 Санитарно – эпидемиологические правила и нормативы Спального корпуса №2 и Дома Культуры	53
2.2.9 Конструктивное решение танцевальной площадки	54
2.2.10 Объемно – планировочное решение танцевальной площадки	56
2.2.11 Внутренняя и наружная отделка танцевальной площадки	57
2.2.12 Технология взведения танцевальной площадки	58
2.2.13 Архитектурно – планировочные решения открытых бассейнов	60

2.2.14	Технология возведения бассейна	63
2.2.15	Теплотехнический расчет Спального корпуса №2	65
2.2.16	Сбор нагрузок на фундамент танцевальной площадки	68
2.2.17	Расчет столбчатого монолитного фундамента танцевальной площадки	69
	Выводы по разделу	70
4.	Управленческий раздел	71
4.1	Календарный план реализации проекта	71
4.2	Оценка рисков строительства и меры по их снижению	73
4.3	Участники инвестиционного проекта и их функции	78
4.4	Мероприятия по обеспечению качества при строительстве	80
4.5	Социальный эффект	82
4.6	Правовое обеспечение проектов	83
	Выводы по разделу	101
	Заключение	102
	Список литературы	104
	Приложения	
2.	Ситуационный план Курорта «Озеро Шира» после реконструкции	
3.	Схема функционального зонирование	
4.	Элементы конструкции бассейна	
5.	Планы эвакуации	
6.	Фрагмент лестницы бассейна	
7.	Поручни бассейна	
8.	Пленочный материал для покрытия бассейна	
9.	Облицовочная плитка для отделки бассейна	

10. Фильтровое оборудования для бассейна
11. Электронагревательный прибор для бассейна
12. Массажный душ для бассейна
17. Календарные план строительство танцевальной площадки
18. Календарные план строительство открытых бассейнов
19. Календарный план реконструкции Спального корпуса №2
20. Календарные план реконструкции Дома Культуры
21. Календарный план реализации проектов
22. Договор аренды земельного участка

Введение

Проблемы эффективного управления, содержания и развития недвижимости является актуальными темами, как сегодняшнего дня, так и на длительную перспективу. Эта актуальность связана с развитием и спросом на объекты недвижимости.

Темой дипломного проекта является «Развитие территории ОАО Курорта «Озеро Шира».

На протяжении всего жизненного цикла недвижимость требует правильного и грамотного управления. В последние годы в связи со сложившимися отношениями на рынке недвижимости, объекты недвижимости, особенно, пустующие земельные участки стали предметом огромного спроса со стороны инвесторов.

Исследуемый в дипломном проекте объект недвижимости в настоящее время находится в стадии реконструкции. Тема дипломного проекта выбрана в связи с тем, что руководства Курорта «Озеро Шира» заинтересовано в качественном и разнообразном досуге отдыхающих. Целью дипломного проекта является обоснование развития на территории курорта разнообразного и качественного досуга для заинтересованности и привлечения отдыхающих.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие задачи:

- обоснование конкурентно – способности Курорта «Озеро Шира», расширение новых услуг по культурно – развлекательным мероприятиям;
- обоснование технических возможностей реализации инвестиционно-строительного проекта;
- анализ экономической целесообразности реализации инвестиционно-строительного проекта;
- разработка организационно-правового механизма реализации инвестиционно-строительного проекта;
- обоснование принятия управленческих решений при реализации проекта.

С учетом поставленных задач содержание дипломной работы разделено на четыре раздела.

Первый раздел – **исследовательский** – включает оценку местоположения планируемого объекта, анализ застройки района, изучение заболеваемости населения РХ, произведен анализ заполняемости корпусов.

Второй раздел – **инженерный** – проведена техническая экспертиза существующих объектов недвижимости для определения физического износа и предложены варианты объемно-планировочных и конструктивных решений.

Третий раздел – **экономический** – включает определение состава и величины затрат на строительство и реконструкцию объектов и анализ эффективности реальных инвестиций.

Четвертый раздел – **управленческий** – рассмотрены вопросы управления качеством реализации проекта. Составлены план график реализации проекта, план график строительство объектов и план график реконструкции объектов. Произведена оценка рисков и разработан организационно – правовой механизм реализации проекта и предложены мероприятия для достижения наиболее качественного и эффективного выполнения задуманного проекта.