

УДК 711.58(075)

ББК 85.311я73

А47

Рецензенты:

Светлана Валерьевна Ильвицкая, доктор архитектуры, профессор,
зав. кафедрой архитектуры ГУЗ

Наталья Алексеевна Сапрыкина, доктор архитектуры, профессор,
зав. кафедрой основ архитектурного проектирования МАРХИ

Алексеев, Ю. В.

А47 Градостроительное проектирование : учебное пособие /

Ю. В. Алексеев, А. А. Ануфриев. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа,
2019. – 626 стр., илл. DOI: 10.23681/572390

ISBN 978-5-4499-0070-8

В учебном пособии рассмотрены особенности, специфика и условия строительства поселений с малоэтажной застройкой и организации массовой реновации кварталов четырех-пятиэтажной застройки, сложившейся в 1950-1960-е годы.

В первом томе освещаются особенности отечественного и зарубежного формирования поселений с малоэтажной застройкой, включающие социально-экономические и природно-экологические проблемы и их влияние на использование энергоэффективных приемов и технических решений при градостроительном планировании жизнеобеспечивающей малоэтажной застройки. Для получения практических навыков выполнения проекта планировки малоэтажного поселения представлены методические указания, системно раскрывающие последовательность проектных действий.

Во втором томе рассмотрены условия, особенности и специфика выполнения реновации жилых территорий с четырех-пятиэтажной застройкой влияющих на формирование территориально-пространственной среды жизнедеятельности жителей за счет включения в сложившийся ландшафт жилой застройки – надстроек, мансард, пристроек, вставок и отдельностоящих домов. Приведены схемы, иллюстрирующие основные варианты функционально-технологических и композиционно-художественных решений жилого квартала в соответствии со сценариями реновации – без сноса и отселения жителей, без сноса – с отселением жителей, с полным или частичным сносом сложившейся жилой застройки. Описаны основные приемы реновации жилой застройки. Представлены методики выполнения предпроектной оценки градостроительно-инвестиционного потенциала сложившейся четырех-пятиэтажной жилой застройки при массовой реновации, позволяющие на предпроектной стадии – оценить технико-экономическую эффективность реновации при сохранении и полном сносе существующей четырех-пятиэтажной жилой застройки, осуществляемой как без отселения, так и с отселением жителей.

Материалы пособия предназначены для студентов, обучающихся по направлению 07.03.04 «Градостроительство» по учебному плану подготовки бакалавра, а также могут быть использованы при подготовке бакалавров и магистров по направлениям «Архитектура» и «Строительство».

УДК 711.58(075)

ББК 85.311я73

ISBN 978-5-4499-0070-8

© Алексеев Ю. В., Ануфриев А. А., 2019

© Издательство «Директ-Медиа», оформление, 2019

Оглавление

Том 1. МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА.....	11
Глава 1. Градостроительное планирование и проектирование малоэтажной застройки (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев).....	11
Введение	11
Часть 1.1. Условия, особенности и специфика формирования поселений с малоэтажной застройкой	13
§ 1.1.1. Социальные и природно-экологические факторы развития малоэтажной застройки	13
§ 1.1.2. Экономические факторы – составная часть экологической проблемы	20
Часть 1.2. Зарубежный и отечественный опыт проектирования и строительства малоэтажной застройки.....	28
Введение	28
§ 1.2.1. Зарубежный опыт.....	29
§ 1.2.2. Отечественный опыт.....	57
§ 1.2.2а. Формирование поселений в советский период (на примере северной полосы Нечерноземной зоны).....	57
§ 1.2.2б. Коттеджные поселения 1990-х – 2000-х годов.....	102
§ 1.2.3. Принципы и требования к формированию энергоэффективной малоэтажной застройки	122
Часть 1.3. «Комплексное формирование жизнеобеспечивающей малоэтажной застройки»	123
Введение	123
§ 1.3.1. Особенности размещения и организации.....	124
§ 1.3.2. Социальная и транспортная инфраструктура.....	139
Список литературы.....	149

Глава 2. Методические указания для выполнения курсового проекта «Планировка территории поселка с малоэтажной застройкой» (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, к. арх. Е.Ю. Зайкова).....	153
Введение	153
Часть 2.1. Требования к выполнению курсового проекта	155
§ 2.1.1. Состав чертежей графической части курсового проекта.....	155
§ 2.1.2. Порядок и условия выполнения курсового проекта	165
Список литературы.....	175
Том 2. РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛЫХ КВАРТАЛОВ С ЧЕТЫРЕХ-ПЯТИЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ	176
Введение.....	176
Глава 1. Трансформация сложившегося ландшафта четырех-пятиэтажной застройки квартала при массовой реновации (на примере г. Москвы).....	179
Часть 1.1. Условия реновации территорий с четырех-пятиэтажной жилой застройкой (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, преп. А.А. Ануфриев)	179
Часть 1.2. Влияние условий реновации и градостроительно-инвестиционного потенциала на трансформацию сложившегося ландшафта жилого квартала (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, преп. А.А. Ануфриев).....	192
Часть 1.3. Подход к композиционно-художественной организации застройки кварталов 1950-х–1960-х гг. при массовой реновации (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев)	205
Часть 1.4. Условия выполнения композиционно-художественных требований при массовой реновации жилых территорий с четырех-пятиэтажной застройкой (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, преп. А.А. Ануфриев).....	214
Глава 2. Реновация несносимой четырех-пятиэтажной жилой застройки без отселения и с отселением жителей.....	236

Часть 2.1. Подход к выполнению предпроектной технико-экономической оценки (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, преп. А.А. Ануфриев).....	236
Часть 2.2. Методика предпроектной оценки технико-экономических показателей реновации четырех-пятиэтажной жилой застройки, осуществляемой без сноса (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, преп. А.А. Ануфриев).....	253
Часть 2.3. Расчет стоимости капитального ремонта (модернизации) существующего жилого дома при реновации (без отселения жителей). 256	
§ 2.3.1. Расчет стоимости капитального ремонта (модернизации) территории жилой застройки квартала при реновации (без отселения жителей).....	264
§ 2.3.2. Расчет стоимости обстройки жилого дома при реновации (с отселением жителей).....	268
§ 2.3.3. Расчет стоимости отселения жителей.....	268
Часть 2.4. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды на существующем жилом доме при реновации (без отселения жителей)....	273
Часть 2.5. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды при реновации (с отселением жителей).....	282
§ 2.5.1. Расчет площади надстройки, мансарды на торцевой и рядовой секциях жилого дома с отселением жителей	282
§ 2.5.2. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды на торцевой и рядовой секциях жилого дома с отселением жителей	283
§ 2.5.3. Расчет общей площади надстройки, мансарды на жилом доме (с отселением жителей).....	285
§ 2.5.4. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды на жилом доме (с отселением жителей).....	285
Часть 2.6. Расчет стоимости капитального ремонта (модернизации), строительства надстройки, мансарды (без отселения и с отселением жителей)	289

§ 2.6.1. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды, лифтовых шахт, эркеров (без капитального ремонта).....	289
§ 2.6.2. Расчет стоимости капитального ремонта (модернизации), при строительстве надстройки, мансарды (без отселения и с отселением жителей)	292
Часть 2.7. Расчет стоимости строительства пристройки, вставки и отдельностоящего дома (при реновации без отселения и с отселением жителей)	296
§ 2.7.1. Расчет общей площади пристройки, вставки.....	296
§ 2.7.2. Расчет стоимости строительства пристройки, вставки.....	296
§ 2.7.3. Расчет стоимости строительства пристроек и вставок в реновируемом квартале.....	297
§ 2.7.4. Расчет стоимости строительства отдельностоящего жилого дома	301
Часть 2.8. Расчет стоимости строительства надстройки, мансарды, пристройки, вставки (при реновации без отселения и с отселением жителей)	304
§ 2.8.1. Расчет общей площади надстройки и пристройки.....	304
§ 2.8.2. Расчет общей площади мансарды и пристройки.....	306
§ 2.8.3. Расчет общей площади надстройки и вставки.....	309
§ 2.8.4. Расчет общей площади мансарды и вставки.....	312
§ 2.8.5. Расчет стоимости строительства надстройки и пристройки....	315
§ 2.8.6. Расчет стоимости строительства мансарды и пристройки	317
§ 2.8.7. Расчет стоимости строительства надстройки и вставки	319
§ 2.8.8. Расчет стоимости строительства мансарды и вставки	321
Часть 2.9. Расчет стоимости сноса нежилых объектов, количества жителей в надстройке, мансарде, пристройке, вставке и отдельностоящем доме	324

§ 2.9.1. Расчет стоимости сноса нежилых объектов.....	324
§ 2.9.2. Расчет планируемого количества жителей в надстройке, мансарде, пристройке, вставке и отдельностоящем жилом доме	324
Часть 2.10. Расчет дополнительных учреждений образования – детского сада и школы	326
§ 2.10.1. Расчет дополнительных мест в детском саду и школе	326
§ 2.10.2. Расчет общей площади дополнительных учреждений образования детского сада и школы.....	326
§ 2.10.3. Расчет площади земельных участков дополнительных учреждений образования детского сада и школы.....	327
§ 2.10.4. Расчет стоимости строительства дополнительных учреждений образования детского сада и школы.....	327
Часть 2.11. Расчет дополнительных гаражей-стоянок.....	328
§ 2.11.1 Расчет дополнительного количества машиномест (м/мест) в гаражах-стоянках.....	328
§ 2.11.2. Расчет дополнительного количества машиномест (м/мест) на открытых стоянках.....	328
§ 2.11.3. Расчет площади машиномест (м/мест) в гаражах-стоянках	329
§ 2.11.4. Расчет площади машиномест (м/мест) на открытых стоянках.....	329
§ 2.11.5. Расчет стоимости строительства дополнительных гаражей- стоянок.....	329
Часть 2.12. Расчет объектов социально-бытового обслуживания (соцкультбыта)	330
§ 2.12.1. Расчет обеспеченности объектами социально-бытового обслуживания.....	330
§ 2.12.2 Расчет стоимости строительства дополнительных объектов социально-бытового обслуживания.....	330

Часть 2.13. Расчет стоимости реновации территории жилого квартала (без отселения и с отселением жителей)	331
§ 2.13.1. Расчет стоимости реновации квартала с учетом капитального ремонта, модернизации, строительства обстроек, надстроек, мансард, пристроек, вставок, отдельностоящих домов, учреждений образования и соцкультбыта, гаражей-стоянок, озеленения и благоустройства.....	331
Часть 2.14. Условия окупаемости финансовых затрат на реновацию четырех-пятиэтажной застройки (без отселения и с отселением жителей)	334
§ 2.14.1 Расчет финансового дохода от строительства надстроек и мансард (без отселения жителей).....	334
§ 2.14.2. Расчет финансового дохода от строительства надстроек и мансард (с отселением жителей).....	335
§ 2.14.3. Расчет финансового дохода от продажи коммерческой недвижимости в надстройке, мансарде (без отселения жителей).....	336
§ 2.14.4. Расчет финансового дохода от продажи коммерческой недвижимости в надстройке, мансарде (с отселением жителей).....	337
§ 2.14.5. Расчет финансового дохода от строительства пристройки, вставки (без отселения жителей).....	339
§ 2.14.6. Расчет финансового дохода от продажи коммерческой недвижимости в пристройке, вставке (без отселения жителей).....	340
§ 2.14.7. Расчет финансового дохода от строительства пристройки, вставки (с отселением жителей).....	342
§ 2.14.8. Расчет финансового дохода от продажи коммерческой недвижимости в пристройке и вставке (с отселением жителей).....	343
§ 2.14.9. Расчет финансового дохода от строительства надстройки, мансарды, пристройки и вставки (без отселения жителей).....	344
§ 2.14.10. Расчет финансового дохода от продажи коммерческой недвижимости в надстройке, мансарде, пристройке и вставке (без отселения жителей)	348

§ 2.14.11. Расчет финансового дохода от строительства надстройки, мансарды, пристройки и вставки (с отселением жителей).....	352
§ 2.14.12. Расчет финансового дохода от продажи коммерческой недвижимости в надстройке, мансарде, пристройке и вставке (с отселением жителей).....	355
§ 2.14.13. Расчет финансового дохода от реновации жилого квартала при строительстве надстроек, мансард (без отселения жителей).....	359
§ 2.14.14. Расчет финансового дохода от реновации жилого квартала при строительстве надстроек, мансард, пристроек и вставок (без отселения жителей)	361
§ 2.14.15. Расчет финансового дохода от реновации жилого квартала при строительстве надстроек, мансард (с отселением жителей).....	363
§ 2.14.16. Расчет финансового дохода от реновации жилого квартала при строительстве надстроек, мансард, пристроек, вставок и отдельностоящих жилых домов (с отселением жителей)	365
Часть 3. Методика предпроектного расчета.....	369
§ 3.1. Предпроектная технико-экономическая оценка эффективности реновации территории квартала с несносимой четырех-пятиэтажной застройкой осуществляемой без отселения и с отселением жителей (проф., д. арх. Ю.В. Алексеев, преп. А.А. Ануфриев).....	373
§ 3.2. Заключение	513
Глава 3. Реновация территорий со сложившейся сносимой четырех-пятиэтажной застройкой	515
Часть 3.1. Подход к выполнению предпроектной технико-экономической оценки сносимой жилой застройки (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, [доц. Г.Ю. Сомов], преп. А.А. Ануфриев).....	515
Часть 3.2. Методика предпроектной оценки технико-экономических показателей реновации территорий со сносимой четырех-пятиэтажной жилой застройкой (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, [доц. Г.Ю. Сомов], преп. А.А. Ануфриев).....	531
§ 3.2.1. Расчет финансовых затрат на снос переселяемого и строительство стартового жилого дома	531

§ 3.2.2. Расчет количества жителей в квартале	534
§ 3.2.3. Расчет площади жилых домов для переселения и коммерческих квартир	537
§ 3.2.4. Расчет площади новой школы и детского сада.....	539
§ 3.2.5. Расчет площади гаражей-стоянок.....	540
§ 3.2.6. Расчет площади объектов соцкультбыта	543
§ 3.2.7. Расчет внешних инженерных сетей, благоустройства и озеленения.....	544
§ 3.2.8. Определение стоимости сноса, переселения, нового строительства при различных вариантах реновации квартала.....	544
§ 3.2.9. Условия окупаемости финансовых затрат на снос и реновацию на территории квартала	546
§ 3.2.10. Расчет финансового дохода от реновации квартала	547
§ 3.2.11. Методика предпроектного расчета	548
Часть 3.3. Предпроектная технико-экономическая оценка эффективности реновации квартала со сносом жилой застройки (д. арх., проф. Ю.В. Алексеев, [доц. Г.Ю. Сомов], преп. А.А. Ануфриев).....	550
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Приложение к постановлению правительства Москвы №270-ПП)	580
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Проекты планировок).....	600
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Альбом-презентация).....	608
Список использованной литературы	625