

Вторая жизнь

ГОРОД-04 | Кубок городов

Направление: Городское проектирование и экономика содержания

Цель: Выбрать востребованную функцию неиспользуемого участка и обосновать пространственную, социальную и эксплуатационную реализуемость.

Контекст городской задачи: Городская задача рассматривается на учебном примере.

Взаимосвязь жителей, инфраструктуры, ограниченных ресурсов и дальнейшего содержания важнее отдельного красивого объекта. Реальные решения о строительстве и финансировании эта работа не заменяет.

Задача участников

Предложите новую общественную функцию для учебной заброшенной территории.

Сравните два замысла и выберите один, подходящий людям, участку и ресурсам. Сдайте план, расчёт площадей, смету и план работы территории на первые три года.

1 Что возвращаем городу

Неиспользуемое место может стать полезным пространством, если функция нужна людям, помещается на участке и имеет ресурсы содержания. Участок 0,8 га включает зону здания и работ В площадью 1000 м². В ней находится одноэтажное здание К площадью 600 м². Пути и зелень сохраняются; доступная наружная площадь зависит от выбранного обращения со зданием.

Исходный спрос представлен сценарными группами и контекстом района. Это даёт общую базу сравнения, но не указывает предпочтительную концепцию. Выберите функцию или сочетание и объясните, почему оно подходит людям и пространству.

2 Обязательный основной результат

- Сравнение минимум двух разных функций или сочетаний на одной базе: польза, пользователи, пространственные требования, ресурсы и ограничения.
- Масштабный план зонирования, площади без перекрытий, входы и свободные пешеходные/сервисные связи. Рендер не заменяет геометрию. Сохраняемые зоны нельзя незаметно занять новыми объектами.
- Смета первоначальных затрат и текущих расходов по статьям на каждый из 3 лет, предполагаемый оператор как роль и источники ресурсов. Проверка нулевых коммерческих доходов обязательна.
- Последовательность от подготовки и необходимых согласований до запуска за 12 месяцев, план содержания, риски и проверки перед настоящим строительством.
- Измеримые показатели предполагаемого использования и пользы с диапазоном спроса, проверка капитальных цен +20% и посещаемости вдвое ниже выбранной оценки.

3 Пространство и свобода функций

План и координаты задают границы участка, здания и сохраняемых связей. Рассмотрите не менее двух осмысленно различающихся сценариев; они могут отличаться функцией, обращением со зданием или обоими признаками. Можно сохранить здание закрытым и благоустроить участок, реконструировать его, частично демонтировать с использованием остатка либо заменить новой постройкой. Допустимы рекреация, культура, образование, спорт и сочетания. Заполнять всю площадь не требуется.

Покажите, где проходят люди, остаётся ли непрерывным транзит, как попадает обслуживание, доступны ли активности разным пользователям. Обязательные пути не

превращаются в площадь нового строительства. Согласуйте геометрию объектов с их эскизами и количеством в смете.

Паспорт задаёт расчётное состояние здания, ресурсы подключения, стоимость и сроки четырёх подходов. Эти допущения достаточны для сравнения концепций; перед реальными работами требуются обследование и согласования. Посещать заброшенные объекты и получать ответы собственников не нужно.

4 Пользователи и экономика

Таблица сценарных групп задаёт непересекающиеся группы и диапазоны потенциального недельного интереса. Команда выбирает применимые группы, объясняет программу и ограничивает посещение вместимостью/часами работы. Доли интереса — не гарантированная посещаемость. Уникальные люди и повторные посещения считаются отдельно.

Бюджет до 15 млн руб., доступное содержание до 1 млн руб./год, 3 года планирования. Коммерческая прибыль не является обязательной: для общественной функции покажите практическую пользу, источники затрат и устойчивость содержания. В отдельном коммерческом сценарии нельзя забывать расходы или считать любой интерес оплаченной покупкой.

Разделите подготовку участка, выбранные элементы, работы, доставку и организацию запуска; не повторяйте включённый монтаж. Выбираемые площади согласуйте со сметой. Покажите первоначальные капитальные затраты (CAPEX), ежегодные эксплуатационные расходы (OPEX) и сумму за 3 года. Если используете свой объект/цену, приложите проверяемые основания.

При +20% капитальных цен покажите сохранение лимита либо обоснованный сокращённый план. При меньшей посещаемости объясните, сохраняется ли общественная польза и как меняются программа/расходы. Рост недвижимости, рабочих мест или выручки не выводится из самого факта благоустройства.

5 Проверка и сдача

- Обоснование выбранной функции и сравнение альтернатив.
- План в масштабе, экспликация площадей, эскизы ключевых объектов и доступных подходов.
- Трёхлетняя экономика содержания, программа использования и план запуска.
- Проверка спроса/цен, остаточные риски и способ измерить будущий результат. Формы свободны: достаточно читаемых рисунков и воспроизводимой таблицы; физический макет и профессиональное проектное ПО не обязательны.

Свои данные и развитие

Свои наблюдения и открытые материалы можно использовать. Укажите источник и отделите факты от предположений. Учебные данные не называйте реальными измерениями.

- Более подробная поэтапная программа здания и территории с проверкой новых ресурсов и спроса.
- Поэтапная смешанная программа, макет, дополнительная проверка спроса и источников содержания.

Расчетные допущения

Участок, состояние здания, геометрия, сценарные группы, ресурсы, цены и сроки являются учебными данными. Расчёт концепции не является фактическим обследованием или разрешением на работы.

Прогноз пользователей и ожидаемый эффект обозначаются как расчёт. Положительная коммерческая окупаемость не обязательна, если ресурсы содержания и практическая выгода обоснованы.

Входные материалы и их использование

Материал	Роль и применение
Условия участка	Обязательные границы, правила площади, ресурсов и сценариев.
План участка; Размеры и координаты; Параметры здания	Схема, координаты здания и сохраняемых зон; мощности, потребление, состояние и сроки работ.
Контекст; Сценарные группы	Потребности и диапазон потенциального интереса без готовой концепции.
Цены работ и материалов	Независимые единичные цены; иные функции можно оценить отдельно с обоснованием. Справочный материал; общие цены сохраняются для сопоставления.

Общие требования конкурса

Решение оформляется проектной заявкой и презентацией по приложениям 4 и 8 положения. Презентация: PDF, не более 16 слайдов и 25 МБ. На финале доклад до 10 минут и вопросы до 5 минут.