

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Квартирография: // Общая площадь квартир 14 303,32 м². // Количество квартир – 270: 22 студии, 139 однокомнатных, 76 двухкомнатных, 33 трехкомнатные. // Количество квартир на этаже от 3 до 9 Высота жилых этажей – 2,7 м. 6 коммерческих помещений (690,19 м²) Подземный паркинг на 167 машиномест



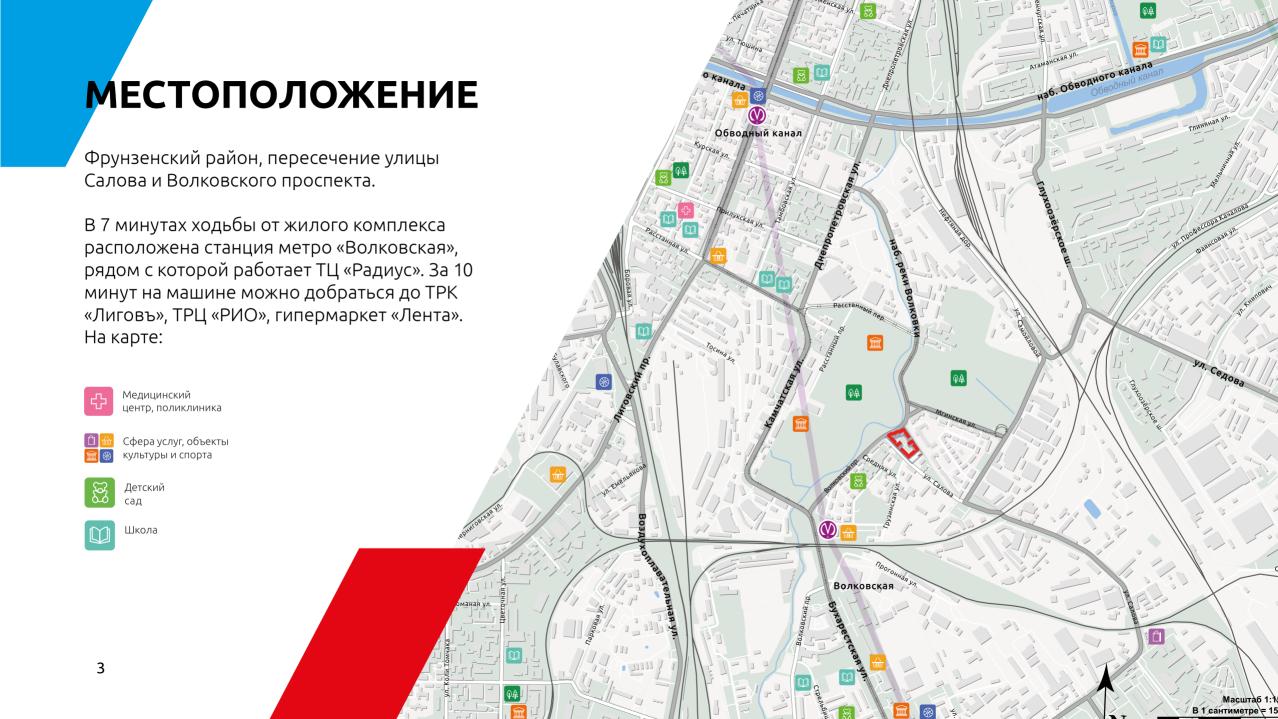


Схема двора





Спортивная площадка



Уличные тренажеры



Детская игровая площадка



Гостевая парковка



Игровая площадка для малышей



Теплый паркинг



Зона отдыха



Магазин



Сбор мусора



Сквозные проходы



Вход в секцию

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Детские сады

// Детский сад № 8, филиал, Волковский пр., 20 // Детский сад № 8, филиал, Волковский пр., 20, корп. 2 // Детский сад № 8, филиал, Расстанная ул., 23 // Детский сад № 17, Прилукская ул., 29

Школы

- // Средняя общеобразовательная школа № 359, Расстанная ул., 20A
- // Общеобразовательная школа № 376, Лиговский пр., 241
- // Общеобразовательная школа №153, Лиговский пр.,156
- // Общеобразовательная школа № 360, Бухарестская ул., 5
- // СШОР № 1 Фрунзенского района, Лиговский пр., д. 208, лит. А,



Средняя общеобразовательная школа № 359

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Медицинские учреждения

- // СПб ГБУЗ городская поликлиника № 19, Воронежская ул., 104, Стрельбищенская ул., 18
- // НУЗДКП, Поликлиника №1, Боровая ул., 55
- // КВД, наб. реки Волковки, 3
- // Межрайонный Наркологический Диспансер № 1, Амбулаторнонаркологическое Отделение, ул. Самойловой, 28/11
- // Клиника МВД России, Бухарестская ул., 6
- // Медицинский центр Гевди, Бухарестская ул., 8

Спортивные учреждения

// Бассейн «Атлантика», Бухарестская, 22, к.4, лит. А

// Black Tower кроссфит, Бухарестская,6



ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Торгово-развлекательные центры

```
// Дисконт-Центр «Радиус», м. Волковская, Волковский пр., 32,
// ТЦ «Континент», м. Бухарестская, Бухарестская ул., 30/32
// ТЦ «Лиговъ», м. Обводный канал, Лиговский пр., 153
// ТРЦ «РИО», м. Бухарестская, ул. Фучика, 2
// ТРК «Международный», Белы Куна, 3
// ТК «Славянский базар»
```

Стрельбищенская ул., 16



ТЦ «РИО»



ТРК «Международный»

Технология

// Каркасно-монолитная технология строительства

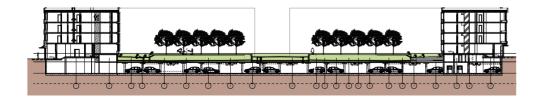
Конструктивная схема здания – система продольных и поперечных монолитных стен и связанных с ними монолитных перекрытий, что обеспечивает пространственную устойчивость и неизменяемость здания.

Каркас из монолитного бетона – надежный и устойчивый, лучшее решение для малоэтажного дома на территории Петербурга. Легкая и простая конструкция. На каркас легко устанавливается любой стеновой материал.

// 4 жилых этажа, 13 секций.

// Технический этаж // Подземный этаж – паркинг.

На крыше паркинга — двор (эксплуатируемая кровля).



// Фундамент – ж/б монолитная плита.

// Сваи забивные.

// Перекрытия, полы – монолитная железобетонная плита с фиброцементной стяжкой. Толщина перекрытия 180 мм.

// Несущие стены, колонны, пилоны – монолитные железобетонные.

// Стены толщиной 160мм на жилых этажах, 180 мм и 200 мм в паркинге и на техническом этаже.

// Ненесущие стены – СКЦ, газобетон. Эти материалы эффективные и легкие, хорошо сохраняют тепло и баланс влажности. При этом сами не мокнут и не гниют. Хорошо защищены от внешнего воздействия отделкой.

// Межквартирные стены из монолитного железобетона 160 мм или СКЦ 180 мм.

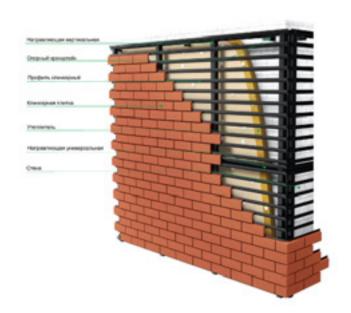
// Межкомнатные перегородки между жилыми комнатами, прихожими, кухнями и санузлами выполняются из блоков СКЦ или газобетонных блоков толщиной 80 или 150мм. Внутри контура квартиры чаще всего нет несущих стен – возможность для перепланировки. Возможно использование бетонных/силикатных/гипсовых блоков.

Технология

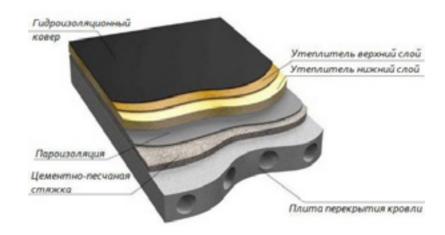
// Отделка фасадов – облицовка фактурой керамического кирпича природных оттенков.

Наружная стена – вентилируемый фасад с отделкой керамическим кирпичом.

- 1. Газобетон.
- 2. Утеплитель из минераловатной плиты.
- 3. Облицовочный материал из керамического кирпича.



// Кровля – неэксплуатируемая плоская.



// Технический этаж – между паркингом и первым этажом. В техническом этаже проложены все необходимые для комфортной жизни коммуникации, предусмотрена система коллекторов в общем коридоре. Благодаря разной высоте технического этажа достигается оптимальная высота уровня квартир первого этажа и коммерческих помещений. Квартиры расположены достаточно высоко, что не позволит прохожим заглядывать в окна. Коммерческие помещения и подход к лифтам опущены до уровня земли с удобным подходом без ступеней.

Элементы дома

// Грузопассажирские лифты.

В каждой входной группе мы запроектировали удобные лифтовые холлы, оформленные по индивидуальному дизайн-проекту.

К лифтам обеспечен безбарьерный доступ со стороны дворов.

Запроектирован один лифт с грузовой функцией.

Каждый лифт опускается в паркинг с любого жилого этажа.

Особенность лифта - сквозная кабина с двумя парами дверей.

Вход на 1 этаже с одной стороны кабины, выход на жилом этаже с другой стороны кабины.

// **Входные двери** в составе дизайна МОП. Входная дверь с максимальным остеклением и окном.

// Входные квартирные двери — металлические (стальные) с наличниками и фурнитурой: 2 листа, толщина внешнего листа стали - не менее 1,5 мм; количество внутренних ребер жесткости - не менее 2 шт.; количество противосъемных штырей - не менее 2 шт.; глазок с двумя линзами; замки: один врезной, сувальный и один врезной цилиндровый; два контура уплотнителя, утеплитель внутри полотна мин. плита или мин. вата; порошковое полимерное покрытие торцов полотна, коробки. Оборудование от застройщика не требует замены.



Напольное покрытие – резина; Плинтус – нержавеющая сталь; Отделка стен – шлифованная нержавеющая сталь;

Элемент декора стен – травленая нержавеющая сталь (1000 кг) или ламинированная панель с текстурой дерева (450кг);

Зеркало – в неполную ширину и высоту кабины;

Поручень – трёхгранный с изогнутыми концами, серебряная шлифованная сталь;

Потолок – люминесцентное освещение, шлифованная нержавеющая сталь;

Приказная панель – в полную высоту кабины с точечноматричным дисплеем.

Остекление

// Балконы и лоджии на всех этажах – дополнительный функционал на той же площади.

// Остекленные балконы и лоджии.

На балконах и лоджиях алюминиевая система однокамерных стеклопакетов. Нижняя часть либо защищена металлическим ограждением, либо выполнена из закаленного/армированного стекла. Остекленные лоджии и балконы формируют высокие эстетические характеристики объекта, гарантируют уменьшение теплопотерь квартир и защиту от шума.

// Оконные блоки - Качественные ПВХ окна с окраской по RAL. В комнатах - двухкамерный стеклопакет. Окна, выходящие на остекленные балконы и лоджии – однокамерный стеклопакет. Остекление эркеров – алюминиевая оконная система с двухкамерным стеклопакетом. Подоконники не устанавливаются. Оборудование от застройщика не требует замены.

// Эркеры треугольной и прямоугольной формы - увеличенное теплое остекление, отличный вид, много света.

// Выходы на балконы и лоджии оснащены поворотно-откидным механизмом, который позволяет использовать дверь как привычную форточку. Все оконные блоки оснащены приточным клапаном инфильтрации воздуха (КИВ), который предназначен для восстановления воздухообмена в помещениях. Этот клапан устанавливается в оконном профиле и обеспечивает микропроветривание при закрытом окне. Он обеспечивает приток воздуха при минимальном шуме и не пускает пыль с улицы.

// Высота подоконников окон первого этажа зависит от расположения квартиры.

По Волковскому проспекту – 3,3 м (секция2) – там, где есть поток людей, окна на боковых фасадах идут на понижение до 1,7 м из-за перепада рельефа (секции 1, 13, 12).

Окна со стороны ул. Салова – от 2,5 м до 2,3 м (секции 6, 7, 8, 9, 10) Торцевой фасад – высота подоконников со стороны улицы около 1,7 м. Во дворе высота подоконников – также около 1,7м

Внутренние инженерные системы

// Вода

Система водопровода и ГВС обеспечивает в доме питьевое качество холодной и горячей воды. Выполнена разводка сантехнических труб (стояки) с установкой оконечных устройств (счетчик, запорный кран). Счетчики в общем коллекторе в коридоре.

Механическая система очистки холодной воды на вводе в дом.

- Холодное водоснабжение от городских сетей.
- Подготовка горячей воды осуществляется в теплообменнике в Индивидуальном Тепловом Пункте (ИТП) дома, путем повышения температуры горячей воды из теплосети и дополнительной очистки.
- Устанавливаются автоматические регуляторы давления.

Разводка воды из общего коллектора непосредственно к точке расположения вашей сантехники. Счетчики в общем коридоре, скрытая разводка труб. Осуществляется под потолком в перекрытии и стене

// Система канализации: хозяйственно-бытовая, стоячные трубопроводы выполнены из полипропиленовых канализационных труб с противопожарными манжетами, в подвале разводка выполнена полипропиленовыми канализационными трубами. Ливневая канализация выполнена из металлических труб, водостоки – внутренние. Установка коллекторов труб воды и отопления производится вне квартир, в межквартирном коридоре. Это позволяет осуществлять ремонт в одной квартире без необходимости отключения целого стояка, а также гарантирует улучшенную шумоизоляцию – шум отопления не передается из квартиры в квартиру. Коллекторы поквартирного отопления установлены в нишах коридоров—таким образом, у обслуживающих организаций есть возможность проверки оборудования без участия хозяина квартиры. Коллекторы размещены на этаже обслуживаемых квартир, с установкой поквартирных узлов учета тепла.

// Отопление центральное. Все трубы находятся в полу: подводящие к приборам трубопроводы прокладываются в цементно-песчаной стяжке (что обеспечивает визуальное отсутствие труб в квартире). Отопительные приборы - стальные панельные радиаторы "PURMO" (или аналог) с нижним подключением, со встроенными термостатическими клапанами, позволяющими сохранять в помещении заданную температуру.

В ванных комнатах предусмотрена установка электрических полотенцесушителей (устанавливаются собственниками).

Внутренние инженерные системы

// Электроснабжение и электрика. Выделенная мощность составляет не менее 10 кВт на квартиру. Выполнена разводка электроснабжения по квартире. В каждой квартире установлены счетчики электроснабжения. Электрическая плита не устанавливается.

Выполнена разводка розеток и освещения в квартире по функциональным зонам. Предусмотрено 2 точки освещения в кухнях-гостиных и студиях.

Установлен **домофон с аудиосвязью**, возможно установить в квартире видеодомофон за счет собственника.

Кабели ТВ и интернета заведены в квартиру.

// Вентиляция естественная, приточно-вытяжная.

Приток воздуха осуществляется через окна со встроенными клапанами проветривания или КИВ. Вытяжка воздуха происходит через индивидуальные вентиляционные каналы кухонь и санузлов.

Система вентиляции собирается из индивидуальных вентканалов – для каждой квартиры (отдельно для кухни, отдельно для ванной) свой канал. Таким образом невозможно смешение запахов из разных квартир, что повышает качество жилья.

Окна оборудованы клапанами и системой проветривания, что обеспечивает приток свежего воздуха и нормативную циркуляцию воздуха.

Вентиляционное отверстия для вывода воздуха расположено в помещениях кухонь и санузлов. Отверстие располагается в стене или потолке, закрыто вентрешеткой. В раздельных санузлах вентиляционное отверстие расположено в помещении с установленным унитазом, ванная вентилируется перетоком. Через отверстие в стене ванной комнаты воздух поступает в помещение санузла и уводится через вентотверстие. В отдельных случаях устанавливается вентрешетка с вентилятором, он включается отдельным выключателем около выключателя света.

Вентиляционный блок запрещено демонтировать и повреждать любыми креплениями, нельзя вешать шкафы или раковины.

// Сбор мусора.

В доме отсутствует мусоропровод. В подъезде не будет неприятного запаха, грызунов и насекомых. Со стороны двора расположены мусоросборные камеры, 5 штук. Также есть помещение для сбора крупногабаритного мусора, огороженное ролл-ставнем. Вывоз мусора будет осуществляться по договору с управляющей компанией по установленному графику. Машина будет подъезжать к месту сбора крупного мусора, туда вывозятся контейнеры из каждой мусоросборной камеры. Машина не может передвигаться по территории двора, только заезжать в проезд.

Защита от шума

// Для комфортного проживания людей и защиты от шума:

- звукоизолирующая способность конструкций, отделяющих квартиры друг от друга, а также коридоров, холлов, соответствует нормативным требованиям, в полах предусмотрены звукоизолирующие прокладки;
- электрощитовая, ИТП (индивидуальный тепловой пункт) не располагаются над, под и смежно с помещениями с постоянным пребыванием людей;
- межэтажные перекрытия жилой части выполняются из монолитного железобетона, с цементно-песчаной стяжкой, уложенной на звукоизоляционный слой;
- сантехоборудование не крепится к стенам жилых комнат;
- утеплены и звукоизолированы стены квартир, смежных с тамбурами и лестницами;
- лифтовые шахты изолированы коридорами и лестничными клетками от квартир.

Пожарная безопасность

// Современная противопожарная система дома состоит из:

- пожарной сигнализации;
- систем удаления дыма;
- автоматических и ручных систем тушения.

Пожарная сигнализация: каждая квартира, коммерческое и технологическое помещение оборудованы тепловыми и дымовыми пожарными извещателями.

Проектом предусмотрена спринклерная система пожаротушения для подземного гаража, для жилой части – внутренний противопожарный водопровод.

Пожаротушение квартир: на случай локального возгорания в квартире предусмотрена установка внутриквартирного пожарного крана, размещенного в помещении санузла.

Пожаротушение коридоров: в общедомовых коридорах на каждом жилом этаже и в ВПП установлены пожарные краны, это стандартный пожарный рукав диаметром 50 мм и длиной 20 метров.

Придомовая территория

// Современный проект дизайна дворовой территории. Уникальный ландшафтный дизайн и оборудование площадок для отдыха.

// Детские площадки расположены в тихой дворовой части территории дома. Разновозрастные комплексы включают детское игровое оборудование (горка, качели, песочница и т.п.), скамейки, урны, вазоны.

// Разнообразное озеленение: предусмотрены кустарники предусмотрены кустарники и крупномеры вокруг комплекса, газоны.

// Двор для всех: предусмотрены спортивные площадки и зона для отдыха взрослых.

// Разнообразное покрытие дворовой территории: асфальт, брусчатка, газоны, травмобезопасное (резиновое) покрытие на детских и спортивных площадках.

Концепция безопасности

// Дом оснащён системой управления и диспетчеризации, которая собирает данные с аварийных и охранных датчиков.

// Видеонаблюдение предусмотрено на придомовой территории, во дворе, на входе и внутри парадных, в лифтах, на въезде и на этажах паркинга. На территории запроектировано помещение охраны.

//«Двор без машин» – доступ транспорта во двор запрещён, исключением является спецтехника. Все подъезды и парковки расположены с внешней стороны здания.

//«Закрытый двор» – доступ во внутренний двор комплекса предусмотрен только для жителей дома, по магнитному ключу. Отсутствет сквозной проход для посторонних.

Паркинг

// Количество машиномест - 167

Конструктивная система объекта гаражного назначения – смешанная (колонно-стеновая).

Общая устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой несущих монолитных железобетонных стен лестничных клеток, стен рамп и монолитных железобетонных колонн, объединенных дисками монолитных железобетонных перекрытий.

Подземный гараж - отапливаемый. В подземном гараже предусматривается система воздушного отопления при помощи вентиляционной установки. Системой воздушного отопления поддерживается температура +5°C. Технические помещения автостоянки отапливаются при помощи электрических конвекторов.

Ориентировочный старт продаж — 1-ый квартал 2019 года Ориентировочная стоимость от 800 тыс. руб. в зависимости от места.



