

Проектная декларация

по строительству первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км автодороги М-7 "Волга"

1. Информация о застройщике

1.1. Фирменное наименование

Полное: Общество с ограниченной ответственностью «Ви Эм Пи Инвест»

Сокращенное: ООО «Ви Эм Пи Инвест»

1.2. Местонахождение юридического лица

Режим работы застройщика: Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Некрасова, д. 8. Режим работы застройщика - с 9:00 до 18:00 по будням, суббота и воскресенье - выходные дни.

1.3. Сведения о регистрации

ОГРН 1045000706057.

Свидетельство

Серия 50 № 005217568, выдано ИМНС России по городу Балашиха Московской области, 19 мая 2004 г.

Сведения о постановке на налоговый учет

ИНН/КПП 5001046328 / 500101001.

Свидетельство

Серия 50 № 005266627, выдано ИМНС России по г. Балашиха Московской области, 19 мая 2004 г.

1.4. Сведения об участниках (учредителях) юридического лица

Единственным участником ООО «Ви Эм Пи Инвест», обладающим 100 процентами голосов в высшем органе управления общества, является Компания с ограниченной ответственностью «СОЛЦЕГРАД ЛИМИТЕД», основанная и зарегистрированная на территории Республики Кипр по адресу: Темистокли Дерви, 5, Еленион Билдинг, 2 этаж, П.И., 1066, Никосия, Кипр.

Регистрационный номер Компании «СОЛЦЕГРАД ЛИМИТЕД» 182201.

1.5. Сведения об участии застройщика в строительстве объектов недвижимости

Застройщик в строительстве иных объектов недвижимости не участвовал.

1.6. Сведения о лицензиях застройщика

Лицензий на осуществление деятельности по строительству нет. Заказчиком на проектирование и строительство первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км автодороги М-7 "Волга" является ООО «Лидер Девелопмент» на основании договора № 02/10/ТЗ от 26 марта 2010г.

Заказчик состоит в СРО НК «Объединение Градостроительного Планирования и Проектирования», Свидетельство об участии № П-1-10-0506.

1.7. Сведения о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности

Финансовый результат по состоянию на 30 июня 2012 г. – 11 201 тыс. руб.

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2012 г.: 1018469 тыс. руб.

Размер дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2012 г.: 90995 тыс. руб.

2. Информация о проекте строительства

2.1. Цель проекта строительства, его этапы и сроки реализации

Целью проекта является строительство первого пускового комплекса первой очереди микрорайона № 1. Генеральный проектировщик - проектное бюро ООО «Архитектурно-инженерная компания ДПМ», договор № 10/218 от 19 мая 2010 года. Продолжительность строительства принята согласно «Норм продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» СНиП 1.04.03-85*, «Пособия по определению продолжительности строительства предприятий, зданий и сооружений», аналогов-проектов.

Окончание строительства 1-й пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1:

– ввод жилых домов № 3, 4 с нежилыми помещениями – 31 декабря 2011 года;

– ввод жилых домов № 1, 2 с нежилыми помещениями – 31 декабря 2016 года.

Настоящая проектная декларация содержит информацию по строительству первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона №1 (далее – «Первый пусковой комплекс» или «Строящийся объект»).

Результаты проведения государственной экспертизы проектной документации: положительное заключение по результатам Государственной вневедомственной экспертизы ГУ «Мособлэкспертиза» №50-1-4-0255-11 от 24 марта 2011 года по Первому пусковому комплексу первой очереди строительства микрорайона №1, расположенного в Западной коммунальной зоне г. Балашихи Московской области (18 км. автодороги М-7 «Волга») (корректировка в части увеличения этажности домов №3 и №4)

Для строительства объекта капитального строительства привлечена организация ОАО «Монолитное Строительное Управление - 1» (ОГРН 1037745000633, место нахождения: 105082, г.Москва, ул. Б. Почтовая, д. 39, стр. 1) по договору строительного подряда № б/н от 01 апреля 2010 г.

2.2. Разрешение на строительство

Строительство объекта осуществляется на основании:

- Разрешение на строительство № 100 от 22.05.2006 первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона №1: жилые дома № 1, 2, 3, 4, ТП корпус № 71, 72, 73, РТП-10КВ корпус № 56, очистные сооружения на водостоках № 68 по адресу г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км автодороги М-7 «Волга»;
- Постановлений Главы Балашихинского района «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «Ви Эм Пи Инвест» от 04.04.2005. № 300, от 04.04.2005. № 301, от 04.04.2005. № 302;
- Договоров аренды земельного участка № 1187, № 1188, № 1189 от 05 апреля 2005 года между Администрацией Балашихинского района и ООО «Ви Эм Пи Инвест»;
- Заключений Государственной службы контроля в сфере природопользования и экологической безопасности Министерства природных ресурсов Российской Федерации «О возможности размещения многоэтажной жилой постройки по адресу: Московская область, Балашихинский район, Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов, 18 км автодороги М7 „Волга“» № 49, № 50, № 51 от 06.03.05;
- Санитарно-эпидемиологического заключения Главного Государственного Санитарного Врача Государственной Санитарно-эпидемиологической службы в Балашихинском районе Московской Области № 50.01.01.000. Т.000041.12.04 от 28.12.04 о соответствии государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам Российской Федерации радиационной обстановки на участке для строительства жилого микрорайона № 1 по адресу: Московская область, Балашихинский район, Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов.

2.3. Земельные участки

Общая площадь земельного участка, отведенного под строительство первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1 составляет 8.54 га (2.88 га, 2.86 га, 2.80 га). Застройщику участок предоставлен в аренду до 04.04.2014 года (Договор аренды земельного участка № 1187 от 05 апреля 2005 года и Соглашения о продлении срока действия договора от 29.05.2007г., и от 14.04.2009г.; Договор аренды земельного участка № 1188 от 05 апреля 2005 года и Соглашения о продлении срока действия договора от 29.05.2007г., и от 14.04.2009г.; Договор аренды земельного участка № 1189 от 05 апреля 2005 года и Соглашения о продлении срока действия договора от 29.05.2007г., и от 14.04.2009г.).

Договоры аренды земельных участков № 1187, № 1188, № 1189 от 05 апреля 2005 года и соответствующие Соглашения о продлении срока действия указанных договоров заключены между Администрацией Балашихинского района и ООО «Ви Эм Пи Инвест». Указанные земельные участки находятся в государственной собственности, подлежащей разграничению.

Земельный участок площадью 8,54 га, отведенный под строительство и благоустройство территории первого пускового комплекса первой очереди строительства микрорайона № 1 ограничен:

- с юга, с юго-запада – автостоянкой и административным зданием ГИБДД УВД Балашихинского района, АЗС "Моснефть", АЗС ЗАО "Реакадт";
- с юга, с юго-востока – стоянкой для большегрузных автомобилей и складской базой ТКА "АСТ";
- с запада – территорией садоводческого кооператива "Металлург";
- с востока – проектируемая многоэтажная жилая застройка;
- с севера, с северо-востока – территорией садоводческого кооператива "Металлург-2".

2.4. Местоположение и описание объекта

Строящийся первый пусковой комплекс первой очереди строительства микрорайона № 1 расположен в Балашихинском районе Московской области по адресу: г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18 км автодороги М-7 "Волга". Площадь земельного участка, предназначенного под строительство первого пускового комплекса первой очереди микрорайона №1 составляет 8.54 га. Первый пусковой комплекс представляет собой комплекс монолитных зданий переменной этажности. Проектом строительства первого пускового комплекса предусматривается размещение 4 многосекционных жилых домов (корпуса 1-4, секции 1-27) с объектами инженерной инфраструктуры, а также благоустройство прилегающей территории.

Здания меридиональной ориентации, что обеспечивает нормативную инсоляцию жилых помещений проектируемых домов. Проектными решениями генерального плана предусматривается размещение на прилегающей к жилым домам территории следующих площадок: для игр детей дошкольного и младшего возраста, для отдыха взрослого населения, для хозяйственных целей и выгула собак, для занятий физкультурой. Для временного размещения автотранспорта запроектированы автостоянки.

2.5.1. Самостоятельные части комплекса, которые могут быть переданы участникам долевого строительства

Жилой дом №1, секции 1-7

- Секция №1 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4537.40 м²
- Секция №2 13эт. 96 квартир, общая площадь квартир 5121.43 м²
- Секция №3 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4464.72 м²
- Секция №4 13эт. 96 квартир, общая площадь квартир 5121.43 м²
- Секция №5 13эт. 96 квартир, общая площадь квартир 5121.43 м²
- Секция №6* 9эт. 60 квартир, общая площадь квартир 3275.76 м², 2 нежилых помещения общей площадью 264.93 м²
- Секция №7 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4494,75 м²

Всего по дому №1: 558 квартир, из них: однокомнатных - 321, двухкомнатных - 199, трехкомнатных -37, четырехкомнатных -1; 32 136.92 м² общая площадь квартир; 264.93 м² общая площадь нежилых помещений

** Секция №6 с нежилыми помещениями*

Жилой дом №2, секция 8-14

Секция №8 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4537.40 м²

Секция №9* 9эт. 64 квартир, общая площадь квартир 3475.49 м², 1 нежилое помещение общей площадью 37.38 м²

Секция №10 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4494.49 м²

Секция №11 13эт. 96 квартир, общая площадь квартир 5121.43 м²

Секция №12 13эт. 96 квартир, общая площадь квартир 5121.43 м²

Секция №13 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4464.72 м²

Секция №14** 9эт. 60 квартир, общая площадь квартир 3275.76 м², 2 нежилых помещения общей площадью 264,93 м²

Всего по дому №2: 526 квартир из них: однокомнатных - 295, двухкомнатных - 191, трехкомнатных -38, четырехкомнатных -2; 30 490.72 м² общая площадь квартир; 302.31 м² общая площадь нежилых помещений

** Секция №9 с нежилым помещением*

*** Секция №14 с нежилыми помещениями*

Жилой дом №3, секция 15-21

Секция №15* 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4510,29 м², 2 нежилых помещения общей площадью 138.68 м²

Секция №16* 9эт. 64 квартиры, общая площадь квартир 3471,40 м², 4 нежилых помещения общей площадью 317.80 м²

Секция №17* 9эт. 65 квартир, общая площадь квартир 3505.38 м², 4 нежилых помещения общей площадью 284.35 м²

Секция №18* 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4506.57 м², 4 нежилых помещения общей площадью 144.50 м²

Секция №19* 18эт. 124 квартиры, общая площадь квартир 6846.86 м², 4 нежилых помещения общей площадью 459.25 м²

Секция №20* 9эт. 60 квартир, общая площадь квартир 3306.53 м², 5 нежилых помещений общей площадью 502.91 м²

Секция №21* 9эт. 60 квартир, общая площадь квартир 3306.53 м², 3 нежилых помещения общей площадью 332.28 м²

Всего по дому №3: 513 квартир, из них: однокомнатных - 287, двухкомнатных - 170, трехкомнатных -40, четырехкомнатных -16; общая площадь квартир 29453,56 м²; общая площадь нежилых помещений 2179.77 м²

**Секции №№15-21 – с нежилыми помещениями*

Жилой дом №4, секция 22-27

Секция №22* 18эт. 70 квартир, общая площадь квартир 4508.25 м², 2 нежилых помещения общей площадью 133.66 м²

Секция №23* 18эт. 128 квартир, общая площадь квартир 7100.62 м², 3 нежилых помещения общей площадью 235.94 м²

Секция №24* 18эт. 68 квартир, общая площадь квартир 4252.96 м² жилых, 3 нежилых помещения общей площадью 235.49 м²

Секция №25* 9эт. 60 квартир, общая площадь квартир 3306.54 м², 4 нежилых помещения общей площадью 433.79 м²

Секция №26* 18эт. 124 квартир, общая площадь квартир 6846.86 м², 6 нежилых помещений общей площадью 525.77 м²

Секция №27* 9эт. 60 квартир, общая площадь квартир 3306.54 м², 3 нежилых помещения общей площадью 333.79 м²

Всего по дому №4: 510 квартир из них: однокомнатных - 294, двухкомнатных - 169, трехкомнатных -39, четырехкомнатных -8, общая площадь квартир 29321.77 м²; общая площадь нежилых помещений 1898.44 м²

**Секции №№22-27 – с нежилыми помещениями*

2.5.2. Общие технические характеристики (состояние) квартир и нежилых помещений, передаваемых участнику долевого строительства

Квартиры, а также нежилые помещения, сдаются подготовленными под чистовую отделку с выполнением следующих работ:

- Стены и перекрытия.

Выполняются все стены по периметру квартиры и внутриквартирные перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных панелей ограждения. В стенах заделываются все сквозные отверстия, выполненные в связи с технологическими потребностями. Закладные детали општукатуриваются. Внутриквартирные

перегородки, не являющиеся несущими конструкциями, не выполняются. Контуры внутриквартирных перегородок, выполненные для обеспечения технологии проведения обмеров Бюро технической инвентаризации, могут быть сохранены.

- Двери и окна.

Входная дверь устанавливается, проем обрамляется наличником, полотно двери пустотелое, двери оборудуются замком и ручками. Двери на балконы и лоджии устанавливаются и оборудуются замком с ручкой. Межкомнатные двери не поставляются и не устанавливаются. Окна устанавливаются стеклопакетами из ПВХ профиля, оборудуются замками с ручками. Подоконные доски не поставляются и не устанавливаются.

- Балконы и лоджии.

Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома.

- Отопление.

Отопление выполняется по проекту с использованием в качестве отопительных приборов стальных конвекторов. Применение других конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора.

- Вентиляция.

Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями.

- Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки унитазов.

- Пожарное водоснабжение.

Выполняется отвод от стояка холодного водоснабжения. Отвод оборудуется запорным вентилем.

- Канализация.

Монтируются канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов.

- Электрооборудование.

В поэтажном щитке устанавливается квартирный счетчик учета потребления электроэнергии, вводное УЗО, общий автомат, автомат на розетки, автоматическое верхнее освещение, автомат на э/п.

Помещения общего пользования сдаются с выполнением следующих работ:

- **стены:** окраска масляной краской, облицовка керамической плиткой, декоративная штукатурка;
- **потолки:** окраска клеевая, водоземulsionная и масляная;
- **полы:** мозаичные плиты, керамическая плитка.

2.6. Функциональное назначение имущества, которое не входит в состав общей долевой собственности в многоквартирном доме

Проектом предусмотрено возведение нежилых помещений, располагающихся на первых этажах жилых домов. Помещения оснащены всеми необходимыми коммуникациями (автономной системой теплоснабжения, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, электричеством, оптико-волоконной телефонной сетью и Интернет). Целевое назначение и использование данных площадей определено проектной документацией.

2.7. Состав имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников строительства

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, будут определяться в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

В жилых домах первого пускового комплекса запланированы встроенные нежилые помещения общественного назначения: помещения жилищно-эксплуатационной организации (1 шт.), ОДС - диспетчерской службы (1 шт.), головной станции ТВ и радиопередающей станции (1 шт.), АТС - автоматической телефонной станции, предназначенной для обеспечения жителей телефонной связью (1 шт.), колясочные (27 шт.), помещения охраны/консьержа (27 шт.), а также помещения для размещения АТС (автоматической телефонной станции, 1 шт.), диспетчерской службы (1 шт.), головной станции ТВ и радиопередающей станции (1 шт.).

2.8. Ввод объекта в эксплуатацию

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод первого пускового комплекса первой очереди микрорайона № 1 в эксплуатацию: корпусов №3, №4 - 31 декабря 2011 года, корпусов №1, №2 - 31 декабря 2016 года. Приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться по домам в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством. Комиссия по приемке жилого дома в эксплуатацию (согласно ТСН 12-310-2000), назначается распоряжением местной администрации. Как правило, в нее входят представители:

- Заказчика
- Застройщика
- Генеральной подрядной организации (подрядной организации)
- Проектной организации
- Администрации города
- Инспекции Госархстройнадзора (ИГАСН)
- Управления АиГ
- Территориального органа Госсанэпиднадзора, СЭС
- ОПО
- Экологи
- ГИБДД
- Водоканала
- Теплосетей
- АТС
- Электросетей
- Территориального органа государственной противопожарной службы
- Эксплуатирующей организации
- Иных государственных органов и организаций, установленных нормативными документами.

2.9. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства

1. Валютные риски оцениваются как умеренные.
 2. Процентные и кредитные риски низкие. Тенденция к понижению ставки рефинансирования и ставок по кредитам и депозитам.
 3. Инфляционные риски умеренные. Уровень инфляции имеет тенденцию к снижению.
 4. Инвестиционные риски - невысокие. Недвижимость в ближайшем Подмосковье (до 10 км от МКАД) пользуется устойчивым спросом на любом этапе строительства; до момента подписания акта о выделении доли и не позднее акта о реализации инвестиционного контракта можно уступить свою долю по рыночной цене.
- Добровольное страхование вышеуказанных рисков не осуществлялось. В соответствии с законодательством подрядной организацией произведено страхование комплекса строительных работ.

2.10. О планируемой стоимости строительства

Ориентировочная планируемая стоимость строительства объектов первого пускового комплекса составляет 3 267 000 000 руб.

2.11. Перечень организаций, выполняющих основные строительные-монтажные работы

Генеральный подрядчик на выполнение строительных-монтажных работ первой очереди строительства ОАО «Монолитное Строительное Управление - 1» (ОГРН 1037745000633, место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 39, стр. 1) по договору строительного подряда № б/н от 01 апреля 2010 г.

2.12. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору

Исполнение обязательств Застройщика по заключаемым договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.13. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства

Застройщик не заключает иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) объектов недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве.

2.14. Генплан и благоустройство

Благоустройство территории, согласно проекту 1-й очереди, выполняется на территории 8,54 га, расположенной в восточной части проектируемого жилого района вдоль Шоссе Энтузиастов в Западной коммунальной зоне г. Балашиха Московской Области с учетом подъездных дорог, гаража и коммунальной зоны. В целях создания комфортной среды для жителей микрорайона, проектом предусматривается создание комплекса площадок для отдыха, хозяйственной деятельности, занятий физкультурой и спортом. Генеральным планом жилого микрорайона предусматривается возможность безопасного передвижения инвалидов, в т.ч. на креслах-колясках. Близкое территориальное расположение микрорайона к Москве делает его особенно привлекательным в плане транспортной доступности.

Жилые дома первой очереди проекта планировки оборудуются водопроводом, мусоропроводом, центральным отоплением, телефонной связью, радиосетью, системой коллективного приема телевизионных передач, лифтами, электроснабжением, диспетчеризацией.

2.15. Архитектурные решения

Архитектурные решения зданий 1 пусковой очереди микрорайона №1 выполнены в соответствии с общей концепцией застройки микрорайона №1.

В 1 очереди строительства проектом предусмотрено строительство многосекционных жилых домов, состоящих из секций.

Дома располагаются линейно, параллельно друг другу, в направлении «север-юг». Это позволяет ориентировать все комнаты квартир на восток и запад, а в двухкомнатных и трёхкомнатных квартирах - на обе стороны, что обеспечивает требуемую инсоляцию. Здания отстоят друг от друга на расстоянии от 70 до 90 м, что затрудняет визуальный обзор квартир из соседнего жилого дома и повышает комфортность жилья.

Набор квартир отличается большим разнообразием: однокомнатные, двухкомнатные, трёхкомнатные и четырехкомнатные квартиры различных площадей и иногда имеющие несколько санузлов и подсобных помещений. Это разнообразие достигается за счёт консольно-выступающих частей и конструктивной схемы здания, позволяющей по-разному компоновать этажи.

В подвальных помещениях располагаются нежилые помещения, технические службы зданий.

2.16. Архитектурно-планировочные решения

В основе пространственной композиции застройки микрорайона лежит идея линейной, строчной застройки. Данный тип застройки позволяет озеленять и благоустраивать максимальную часть территории, и вывести, по сути, большинство транспорта за пределы жилых образований.

Композиция застройки построена на разновысотных зданиях сблокированных в линии.

Дома расположены в направлении север-юг для наилучшей инсоляции. Расстояния между домами от 70м до 90м для максимального комфорта жителей. Дворы представляю собой многоуровневую территорию с площадками для игр и отдыха взрослых и детей. Прохода во дворы предусматриваются через арки домов, что создаёт безопасную обстановку для

взрослых и детей, т.к. не нужно пересекать проезжую часть. Из-за перепада высот рельефа скверы-дворы разбиты на участки, ограждённые подпорными стенами, высотой до 2,5м.

Для временного размещения гостевого автотранспорта запроектированы автостоянки общей вместимостью 106 м/м. Для посетителей помещений общественного назначения предусмотрено размещение автостоянок на 29 м/м, расположенных вне внутриворотового пространства. Места постоянного хранения автотранспорта предусматривается в подземных автостоянках на 946 м/м (проектируются отдельно).

Обобщающим композиционным элементом планировки микрорайона является пешеходная прогулочная аллея, соединяющая жилые многосекционные дома, дворы-скверы и буферную зону лесопарка.

2.17. Решение фасадов

Площади между корпусами используются в том числе и для организации спортивных и игровых площадок.

Здания решены в виде обрамления внутренних дворов-бульваров. Они служат для защиты их от неблагоприятных внешних воздействий и создают комфортную среду с подчеркнуто-горизонтальными членениями балконов и выступающих деталей.

Фасады со стороны бульваров решены в простой и обобщённой манере. Для обозначения главных входов фасады со стороны дороги имеют более богатую пластику, достигаемую за счёт выступающих частей на нижних этажах.

Также этот эффект достигается контрастом применяемых облицовочных материалов: основной материал - керамогранитная плитка по системе навесного «вентилируемого фасада»; а также – большие остеклённые проёмы окон и входные витражи. Выше пятого этажа фасад более спокойный. Переменная высота секций в доме позволяет создать запоминающийся, интересный силуэт.

2.18. Наружная и внутренняя отделка

Цоколь – облицовка декоративной плиткой

Типовые этажи – керамогранитная плитка по системе навесного «вентилируемого фасада» с воздушным зазором 60 мм.

Внутренние стены – монолитные железобетонные – 200 мм.

Перегородки – пазогребневые гипсобетонные, кирпичные.

Витражи – с двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле

Окна – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом

Кровля:

- эксплуатируемая: плоская с внутренним водостоком и покрытием тротуарной плиткой;

- неэксплуатируемая: плоская – рулонная с внутренним водостоком.

Внутренняя отделка – выполняется в соответствии с ведомостью отделки в зависимости от назначения помещений.

2.19. Общие технические характеристики объекта

Конструктивная схема здания - перекрестно-стеновая из монолитного железобетона. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных неизменяемых жестких дисков перекрытий, поперечных несущих стен, жестко заделанных в монолитные фундаменты.

Фундаменты - монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм для 9-ти этажных секций, 800 мм - для надстраиваемых до 18 этажей 12-ти этажных секций, 1100 мм - для надстраиваемых до 18 этажей 17-ти этажных секций, из бетона класса В25 марок W6 F150 по подготовке из бетона В7,5 толщиной 100 мм. Основанием фундаментов служат грунты ИГЭ-3. Гидроизоляция подземной части - замкнутая, оклеечная из двух слоев унифлекса. Мероприятия против морозного пучения - обратная засыпка пазух котлована непучинистым грунтом.

Наружные стены двух типов:

тип 1 - самонесущие, с поэтажным опиранием на монолитные железобетонные перекрытия. Внутренний слой толщиной 300 мм - из пенобетонных блоков с утеплением жесткими минераловатными плитами Rockwool типа «Венти Баттс» толщиной 120 мм. Наружный слой - керамогранитная плитка по системе навесного «вентилируемого фасада» с воздушным зазором 60 мм. Соединение слоев - при помощи анкеров, установленных в кладке.;

тип 2 - несущие. Внутренний слой толщиной 200 мм - монолитный железобетонный из бетона класса В25. Утеплитель - жесткие минераловатные плиты Rockwool типа «Венти Баттс» толщиной 130 мм. Наружный слой - керамогранитная плитка по системе навесного «вентилируемого фасада» с воздушным зазором 60 мм. Внутренние несущие стены - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, из бетона класса В25 марки F100.

Перегородки - кирпичные толщиной 120 мм.

Перекрытия - монолитные железобетонные, толщиной 180 мм, из бетона В25, арматура класса АІ и АІІІ по ГОСТ 5781-82*.

Покрытия - монолитные железобетонные, толщиной 180 мм, из бетона В25, арматура класса АІ и АІІІ по ГОСТ 5781-82* с утеплением полужесткими минераловатными плитами толщиной 220 мм.

Лестничные площадки - монолитные железобетонные, из бетона В25, арматура класса АІ и АІІІ по ГОСТ 5781-82*.

Лестничные марши - монолитные железобетонные.

Лифты - сборные железобетонные объемные элементы лифтовых шахт ШЛГ50сл30 и ШЛГ32с30.

Окна и балконные двери - пластиковые, с тройным остеклением по ГОСТ 16289-86.

Двери - деревянные, по ГОСТ 24698-91.

Кровля - плоская рулонная, из двух слоев флизолола с защитой из крупной гравийной засыпки, с внутренним организованным водостоком.

Высота жилых этажей составляет 3.0 метра, подвала - 2.8 метра (в свету). Жилые секции включают в свой состав 1-4 комнатные квартиры. Квартиры, расположенные на последних этажах некоторых секций, запланированы в двух уровнях. В большинстве квартир предусмотрена лоджия, на кухнях предусмотрена установка электрических плит, на лестничных площадках каждого этажа - мусоропровод. На первых жилых этажах каждой секции запроектирован входной вестибюль, лифтовой холл и помещения для консьержки с санузлом.

Связь между этажами осуществляется : в 18-этажных секциях - посредством двух лифтов грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг и одной лестничной клетки типа НІ с

переходом через лифтовой холл в воздушную зону, по которой обеспечивается выход на все этажи и кровлю; в 9-ти этажных секциях - посредством одного лифта грузоподъемностью 630 кг и лестничной клетки типа Л1, с возможностью выхода на кровлю.

Мусороудаление осуществляется посредством установленного мусоропровода с клапанами на каждом этаже. Электропитовые размещены не смежно с жилыми комнатами.

Проектными решениями предусматривается выполнение следующих мероприятий по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения:

- ширина дверных проемов для заезда инвалидных колясок не менее 1.0-1.2 м;
- отметка пола входной группы соответствует отметке остановки лифта;
- высота порогов в помещениях не превышает 2.5 см;
- здание обеспечено системой мусоропровода, с расположением приемных отверстий в уровне жилых этажей (вблизи лифтовых холлов), ковши загрузочных клапанов стволов мусоропроводов располагаются на высоте 0.7 м от уровня пола.

При заключении договора общая площадь помещений указывается ориентировочно и подлежит корректировке по факту, после изготовления технического паспорта здания при вводе в эксплуатацию.

2.20. Объёмно-планировочные решения

Все жилые этажи имеют высоту этажа 3,0 м. В застройке применяются плоские кровли.

В первых этажах всех жилых домов располагаются развитые вестибюльные группы с помещениями для хранения колясок, помещения дежурных и т.д. Входы в жилые дома решены со стороны двора. Каждая квартира имеет большую кухню (9-12 м²), прихожую, холлы, подсобные помещения, лоджии. Инсоляция квартир выполнена в соответствии со СНиП.

Впервые опубликована 12 октября 2005 года.

Последние изменения внесены 28 июля 2012 года.

Генеральный директор
ООО "Ви Эм Пи Инвест"



Д.В. Семькин