



Magnifika

Saint Petersburg, Krasnogvardeyskiy district,

Magnitogorskaya str., 11

Общие данные

Авторы проекта	Архитектурная концепция - ООО «Архитектурное Бюро А2 (АйДи)». Помимо строительства жилого комплекса также будет выполнено благоустройство пешеходной набережной реки Охта.
Расстояние от территории проектирования до основных структурообразующих объектов элементов города:	до центра города (Дворцовая площадь) – около 7 км на запад, до моста Александра Невского – около 2,5 км на юго-запад, до ближайшей станции метрополитена: «Новочеркасская» - около 1,5 км на юг/15 минут пешком, до станции метрополитена: «Ладужская» - около 1,9 км на юг / 23 минуты пешком, до ближайшего железнодорожного вокзала: Ладужского – около 2 км на юго-восток, до аэропорта Пулково – около 25км на юго-запад, до морского пассажирского порта (берег Невской губы, д.1) – 16 км, до речного пассажирского порта (Октябрьская набережная, д.31) – 11 км
Срок эксплуатации дома	не менее 50 лет (по нормам).
Расположение котельной	<p>Котельная (газовая) находится внутри комплекса. Размеры котельной в плане 19x13,5 м. Высота здания котельной 3,7 м. Высота трубы - 56 м, она будет видна из (некоторых) квартир. Расстояние до ближайшего корпуса G3 (7 очередь) 14,8 м.</p> <p><u>Преимущества котельной:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Архитектурный облик котельной</u> (прорабатывался отдельно от ЖК);• <u>Компактность котельной</u> (небольшие размеры котельной в плане и по высоте);• <u>Котельная автоматизированная и автономная</u>, что обеспечивает ее бесперебойную работу;• <u>Котельная новая, тихая</u> и соответствует всем экологическим нормам.



Генеральный план

СМОТРЕТЬ АЛЬБОМ ЛАНДШАФТНОГО ДИЗАЙНА!

На территории 1 этапа строительства предусмотрено комплексное благоустройство, отвечающее действующим нормативам.

Для комфортного проживания граждан предусмотрены следующие мероприятия:

- павильон для сбора ТБО, находящийся на расстоянии 20 и более метров от окон жилого дома и других нормируемых объектов,
- павильон для сбора крупногабаритного мусора;
- открытые парковочные места с внешней фасадной стороны (со стороны пр. Шаумяна)
- запроектированы площадки для отдыха населения разных возрастов, в том числе для занятий физкультурой.

Площадки размещены в зоне пешеходной доступности от жилого дома на его дворовой территории, в границах 1 этапа строительства.

Согласно требованиям по благоустройству и санитарии, дороги, площадки, тротуары запроектированы с твердым покрытием (плитка).

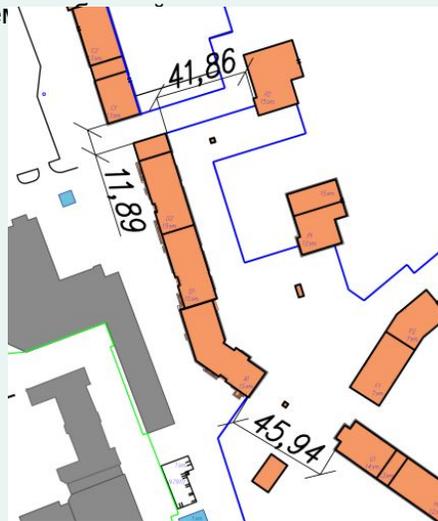
Газоны выполняются в соответствии с вертикальной планировкой из привозного растительного грунта толщиной 20 см.

Благоустройство, предусмотренное на всей территории, свободной от застройки предполагает:

- мощение тротуаров плиткой;
- асфальтирование проездов и парковочных мест для автомобилей;
- высаживание деревьев, кустарников, газонов и устройство цветников;
- устройство площадок для отдыха и обеспечение их необходимым оборудованием.

Озеленение предусматривает посадку деревьев и кустарников в местах, свободных от проездов, площадок и инженерных сетей. Для создания однородного газона следует разместить плодородную растительную землю слоем 20 см. Газон засеивают смесь семян многолетних газонных трав из расчета 20 граммов на 1м² с внесением

Расстояния между ближайшими корпусами:



Генеральный план:



Благоустройство

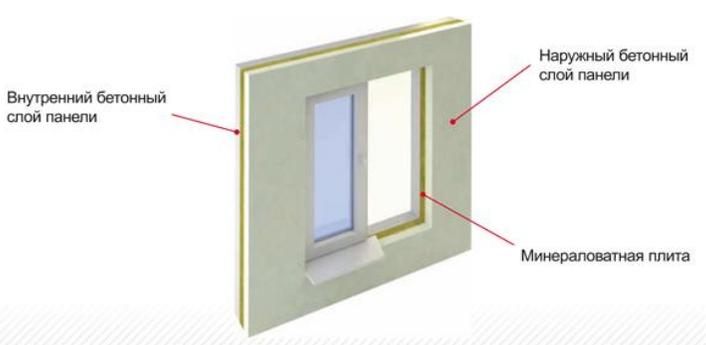
Ограждения	Проектом предусматривается установка двух типов ограждения: периметральное ограждение и ограждение зоны детского сада высотой 1,60 м.
Велодорожка	В 1 этапе строительства пока не предполагается устройство велодорожки.
Зоны выгула собак	В 1 этапе строительства пока не предполагается зона выгула собак.

Описание комплекса и 1 очереди строительства

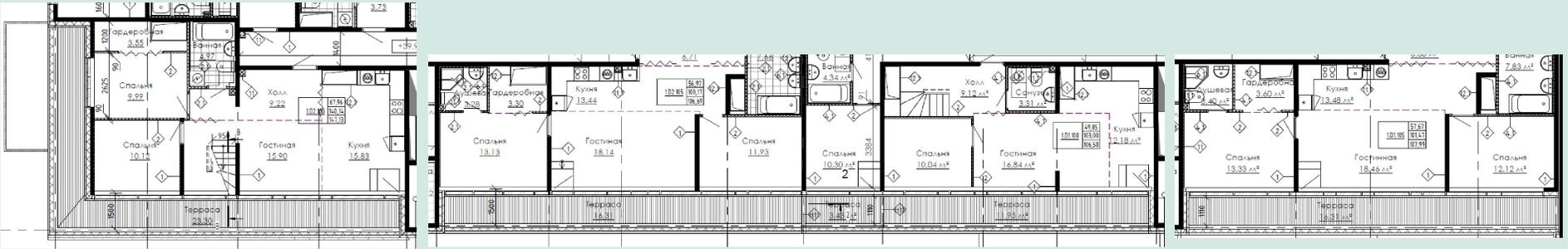
<p>Обеспеченность населения функциональными элементами</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Объект дошкольного образования проектируется в секциях А1D1D2 I этапа строительства. Общая вместимость ДОО составляет 160 мест (2 встроенных ДОО по 80 мест). Также позднее планируется строительство отдельно стоящего объекта дошкольного образования совмещенного с начальной школой.2. Начальная школа-детский сад (муниципальный) будет построен ближе к 5 очереди строительства. <p>Обеспеченность района в целом:</p> <ol style="list-style-type: none">3. Общеобразовательные школы: Лицей №533 – Перевозный пер., д. 19 (расстояние от границ участка – 400м), СОШ №515 им. Гёте с углубленным изучением немецкого языка – Шепетовская ул., д.5 (расстояние от границ участка 900м).4. Внешкольные учреждения: Подростково-молодежный клуб "Березка" - пр.Шаумяна, д.315. Средние профессиональные учреждения: Охтинский колледж - Республиканская ул., д.39, Малоохтинский колледж - Новочеркасский пр., д.12, к.26. Поликлиника для детей – Детская городская поликлиника №68 – пр.Шаумяна, д.29.7. Поликлиника для взрослых – Городская поликлиника №17 – пр.Шаумяна, д.518. Аптечный пункт – Университетская аптека. - ул. Якорная, д.5а (Охта Молл).9. Объекты спорта – спортивный клуб Fitness House –пл. Карла Фаберже, д.8, теннисный клуб Sport Club - ул. Якорная, д.3г., спортивный клуб каратэ – пр. Шаумяна, д.2210. Библиотека – Детская библиотека №2 - Заневский пр., д.28, библиотека "Современник" - Заневский пр., д.3211. Театр - Санкт-Петербургский Государственный музыкально-драматический театр "Буфф" - пр. Шаумяна, д.2212. Продуктовый супермаркет "Лента" располагается в здании ТРК Охта Молл - ул. Якорная, д.5а .13. Рекреационные зоны - Усадьба А.А.Полторацкой "Уткина дача" (расстояние от границ участка - 150 м), Малоохтинский парк (расстояние от границ участка - 200-250 м)14. Отделение почтовой связи №1112 - Новочеркасский пр., д.4115. Отделение банков и банкоматы – банкоматы Кредит Европа банка, Сбербанка, Юникредит банка – находятся в здании ТРК Охта Молл, отделения банков - Плюс банк, Сбербанк, Совком банк, Советский банк, Альфа-банк - находятся у метро "Новочеркасская".16. Кабинет управляющей компании располагается в корпусе А1 (1 очередь). <p>Проектом предусматривается приоритетное право выкупа встроенных помещений коммерческими организациями, деятельность которых связана с проживанием населения и предназначена для обслуживания жителей проектируемого комплекса.</p>
<p>Этажность корпусов (секций)</p>	<p>Комплекс, разбитый на 9 этапов, состоит из 37 секций разной этажности, от 2 до 15 этажей (без подвала). Максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета (карниза) фасадов, формирующих уличный фронт не превышает 48м.</p> <p>Этажность секций 1 очереди (надземные):</p> <ul style="list-style-type: none">Секция А1 - 15 этажейСекция D1 - 15 этажейСекция D2 - 15 этажей

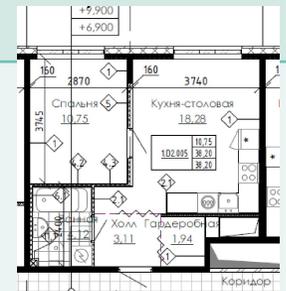
<p>Общие параметры</p>	<p>Всего в проекте 1 очереди, корпус А1D1D2, 376 квартир: Квартир-студий: 94шт. (25%), 1-комн.кв.: 152шт. (40,43%), 2-комн.кв.: 111шт. (29,52%), 3-комн.кв.: 13шт. (3,45%), 4-комн.кв.: 5шт. (1,33%), 6-комн.кв.: 1шт. (0,27%)</p> <p>Кладовые: А1 – 70 шт. D2 – 50 шт. Итого: 120 шт. (467,55 м2)</p> <p>Машиноместа: 214 м/м – машиноместа в паркинге 6 м/м – мотоместа в паркинге</p> <p>ДОО (2 по 80 мест) Встроенных комм. помещений для продажи (кроме ДОО) нет</p>
<p>Деление очередей на корпуса и секции</p>	<p>1 очередь - А1D1D2 - 3 шт. 2 очередь - G1H1K1 - 3 шт. 3 очередь - N1N2N3 - 3 шт. 4 очередь - P1P2 - 2 шт. 5 очередь - F1F2G2H2K2L1 - 6 шт. 6 очередь - C1C2C3C4M1 - 5 шт. 7 очередь - F3F4G3H3K3L2 - 6 шт. 8 очередь - B1B2B3P3 - 4 шт. 9 очередь - B4B5B6B7P4 - 5 шт.</p> <p>В каждой секции 1 очереди есть колясочные: А1,D1,D2 по 1 шт.</p>

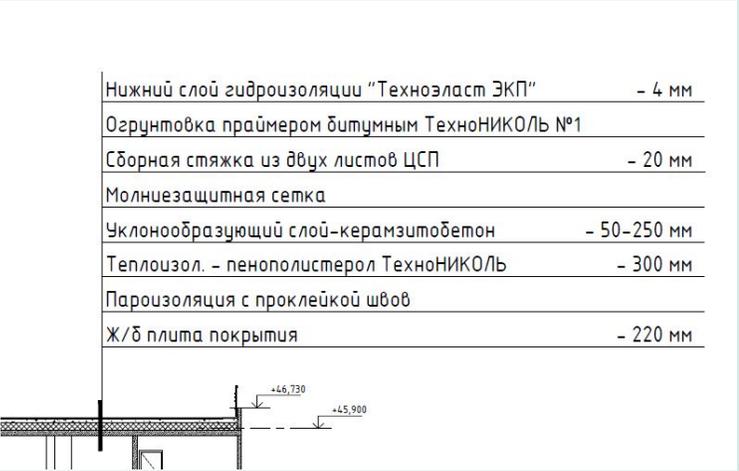
Архитектурные решения

Фасады	<p>«ПАНЕЛИ СТЕНОВЫЕ ТРЕХСЛОЙНЫЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ» с эффективным утеплителем Конструкция - железобетонная плита/утеплитель/железобетонная плита. В качестве теплоизоляции используется минеральная вата PAROC по периметру проемов и панелей для обеспечения требований пожарной безопасности. Уменьшение толщины стен по мере возвышения обусловлены расчетом требуемой несущей способности конструкций здания.</p>    <p>Наружные стены 1 и 2 этажей в секциях А1, D1, D2 выг и наружным слоем из голландского клинкерного кирпича толщиной 85 мм.</p>
Отделка фасадов	<p>Фасадные решения проектируемого объекта выполнены в стилизации промышленной архитектуры. За счет данных приемов создаются исторические и пространственные связи объекта с окружающей застройкой, а также с историей участка и района в целом.</p> <p>В отделке фасадов используется следующий прием: облицовка кирпичом (первые два этажа секций А1, D1, D2). Сами фасады зданий окрашиваются.</p> <p>Первая очередь: 1-2 этажи: отделка голландским клинкерным кирпичом ENGELS Ametist. 3-13 этажи: лицевой фасад – клинкерная плитка, встроенная в панель (основная плитка ENGELS Ametist, отдельные акценты на лестницах секций D1, D2 выполнены из клинкерной плитки других оттенков), а также крашенный бетон (цвет: белый или патинированной меди) 14-15 этажи: лицевой фасад секций D1, D2 – витражное остекление, секции А1 – аналогично с 3-13 этажами.</p>

<p>Пирог межэтажного перекрытия (квартиры, кроме с/у)</p>	<p>45мм Цементно-песчаный раствор, армированный (стяжка) + 5мм Звукоизоляция Стенофон (или аналог) + 220мм Железобетонная плита = Толщина перекрытия 270мм</p>
<p>Пирог межэтажного перекрытия (с/у)</p>	<p>Сан.узлы: Слой гидроизоляции с заведением на стену на 200 мм + 35-55 мм цементно-песчаная стяжка (за счет уклона к трапу) + 5мм Звукоизоляция Стенофон (или аналог) + 220 мм ЖБ плита перекрытия</p> <p>Ванная: заведение гидроизоляции в местах установки душевых кабин и ванн предусматривается на высоту 2400 мм; в местах установки стиральных машин пол выполнять ровным, без уклона к трапу.</p>
<p>Перегородки во влажных помещениях</p>	<p>12,5 мм Влагостойкий гипсокартонный лист + 65 мм металлический стеновой профиль с заполнением плитой из минеральной ваты 50 мм + 12,5 мм Влагостойкий гипсокартонный лист = Толщина перегородки 90 мм</p>
<p>Перегородки в сухих помещениях</p>	<p>12,5 мм Гипсокартонный лист + 65 мм металлический стеновой профиль с заполнением плитой из минеральной ваты 50 мм + 12,5 мм Гипсокартонный лист = Толщина перегородки 90 мм</p> <p>15 мм Гипсокартон Гургос Стронг + 65 мм металлический стеновой профиль с заполнением плитой из минеральной ваты 50 мм + 15 мм Гипсокартон Гургос Стронг = Толщина перегородки 95 мм – перегородка между сан.узлом и жилой комнатой</p>
<p>Гидроизоляция в ванных комнатах</p>	<p>Стены и пол – "Kiilto Fiberlast" – гидроизоляционная мастика для стен и полов в помещениях с повышенной влажностью, наносится в два слоя</p>
<p>Помещения общего пользования</p>	

<p>Окна/ французские окна</p>	<p>В жилых помещениях –металлопластиковые, энергоэффективные, с энергосберегающим тройным остеклением и двухкамерным стеклопакетом; во встроенных помещениях алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом. В жилых помещениях окна оборудуются поворотнo-откидным механизмом не менее чем в одной из двух створок, позволяющих производить доступ для мытья стекол с наружной стороны.</p> <p>Установка двухкамерных стеклопакетов со встраиваемыми в конструкцию окон приточными клапанами типа ЕНА (Аэрэко) или аналог.</p> <p>Французский балкон - в качестве ограждающих конструкций в створе проема «французского» балкона использованы металлические решетки на высоту не менее 1,2м от отметки чистого пола. Французские балконы имеются в части квартир, расположенных на <u>западной стороне, а именно на 12-13 эт в секциях D1D2, в секции A1 – 12.13.14 и 15 (см. планы)</u></p>
<p>Высота потолков в квартирах</p>	<p>Высота потолка от потолка до пола (секции A1D1D2): 1 и 2 этаж (ДОО) - 3150 мм типовой этаж (3-15 этажи) - 2700 мм (с учетом чистовой отделки пола)</p>
<p>Балконы/лоджии</p>	<p>Все квартиры оборудованы балконами, кроме 3х квартир в секции D1.</p> <p>Часть квартир, расположенных на 3-5 этажах секций D1, D2 выполнена с неостекленными балконами глубиной 700 мм.</p> <p>Все остальные балконы выполнены остекленными, глубиной 1600 мм.</p>
<p>Терраса</p>	<p>На 14-ом этаже секций D1, D2 жителям 5ти квартир предоставляется возможность выхода на эксплуатируемый участок кровли- террасу.</p> 
<p>Лифт</p>	<p>Проектом предусматривается размещение двух лифтов OTIS грузоподъемностью 1000кг и 450кг.</p> <p>Лифты жилой части дома отделены от помещений, встроенных ДОО. Лифты секций выполнены с режимом перевозки пожарных подразделений. Все лифты секций, за исключением 450 кг лифта в секции A1 опускаются в подвал.</p>



Мусороудаление	Мусоропровод в жилом доме не предусмотрен. Помещение для временного хранения мусора имеет самостоятельный выход, изолированный от входа в здание глухой стеной (ниша) и оборудовано мойкой, трапом, а также самостоятельным вентиляционным каналом. Данное помещение располагается в 1 очереди только в секции А1.																
Приспособления под маломобильные группы населения	Все входы в жилую часть дома осуществляются с минимальным перепадом по высоте относительно отметки благоустройства с устройством небольших пандусов. (не более 150мм) Данные мероприятия обеспечивают доступность входных групп для МГН. Тамбура оборудованы двухстворчатыми дверьми с необходимой маркировкой для слабовидящих. Ширина дверных заполнений – не менее 1310 мм.																
Внутренние стены между автостоянкой и помещением	Железобетонная стена толщиной 250 мм с теплоизоляцией 100 мм Пеноплекс (или аналог), кирпичной кладкой 120 мм и отделкой стен автостоянки штукатурно-клеевым составом толщиной 10 мм. Между подвалом (кладовые, технические помещения) и 1-ым этажом есть технический этаж (дополнительная звукоизоляция).																
Кровля	<p>Кровля плоская совмещенная. В качестве утеплителя используется утеплитель ТехноНИКОЛЬ 30. Кровля оборудована металлическими ограждениями с организацией зоны безопасности не менее 1,2 м. Водоотведение с кровли секций – организованный внутренний водосток; расстояние между водосточными трубами не более 24м.</p>  <table border="1" data-bbox="624 742 1223 1021"> <tr> <td>Нижний слой гидроизоляции "Техноэласт ЭКП"</td> <td>- 4 мм</td> </tr> <tr> <td>Огрунтовка праймером битумным ТехноНИКОЛЬ №1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сборная стяжка из двух листов ЦСП</td> <td>- 20 мм</td> </tr> <tr> <td>Молниезащитная сетка</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уклонообразующий слой-керамзитобетон</td> <td>- 50-250 мм</td> </tr> <tr> <td>Теплоизол. - пенополистерол ТехноНИКОЛЬ</td> <td>- 300 мм</td> </tr> <tr> <td>Пароизоляция с проклейкой швов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ж/б плита покрытия</td> <td>- 220 мм</td> </tr> </table>	Нижний слой гидроизоляции "Техноэласт ЭКП"	- 4 мм	Огрунтовка праймером битумным ТехноНИКОЛЬ №1		Сборная стяжка из двух листов ЦСП	- 20 мм	Молниезащитная сетка		Уклонообразующий слой-керамзитобетон	- 50-250 мм	Теплоизол. - пенополистерол ТехноНИКОЛЬ	- 300 мм	Пароизоляция с проклейкой швов		Ж/б плита покрытия	- 220 мм
Нижний слой гидроизоляции "Техноэласт ЭКП"	- 4 мм																
Огрунтовка праймером битумным ТехноНИКОЛЬ №1																	
Сборная стяжка из двух листов ЦСП	- 20 мм																
Молниезащитная сетка																	
Уклонообразующий слой-керамзитобетон	- 50-250 мм																
Теплоизол. - пенополистерол ТехноНИКОЛЬ	- 300 мм																
Пароизоляция с проклейкой швов																	
Ж/б плита покрытия	- 220 мм																
Решения по теплоизоляции	<ol style="list-style-type: none"> 1. Двухкамерные стеклопакеты. 2. Остекленные балконы (не все: подробнее описание на предыдущем листе!). 3. Для теплозащиты зданий приняты конструкции с применением эффективных теплоизоляционных материалов. 																

Входы и выходы из тех. этажа и паркинга	Все лифты секций, за исключением 450 кг лифта в секции А1 опускаются в подвал.
Дополнительная информация	Предусматривается возможность объединения 2х квартир в одну в некоторых секциях. Объединение обеспечивается путем устройства части стены (в оптимальном месте) из бетонного межквартирного камня, более удобного для демонтажа. В первой очереди такая возможность предоставлена не будет. Позднее появиться возможность объединения квартир в секции D1.

Конструктивные решения

Фундамент	Фундамент - свайный. Сваи сборные-метод вдавливания, сечением 350x350мм, длина свай 19 м. Монолитный железобетонный плитный ростверк толщиной 600 мм из бетона В30.
Шпунтовое ограждение	Шпунтовое ограждение котлована предусмотрено на время строительства первого этапа с западной и северной сторон.
Наружные стены	<p>«ПАНЕЛИ СТЕНОВЫЕ ТРЕХСЛОЙНЫЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ» с эффективным утеплителем Конструкция - железобетонная плита/утеплитель/железобетонная плита. В качестве теплоизоляции используется пенополистирол и минеральная вата по периметру проемов и панелей для обеспечения требований пожарной безопасности. Обеспечиваются повышенные теплоизоляционные характеристики наружных стен.</p> <p>Наружные стены подвала: монолитный железобетон с утеплителем пенополистиролом экструдированным 10 мм (тип Н 2) Наружные стены первого-второго этажей: монолитная ж/б стена, с утеплителем 180 мм и облицовкой из кирпича 100 мм (тип Н 6). Наружные стены типового этажа: сборные железобетонные 3-х слойные панели заводского изготовления индивидуальные, толщиной 430 мм, с утеплителем (каменная вата) толщиной 180мм (тип Н 5.1).</p>
Межквартирные стены	Внутренние несущие межквартирные стены: сборные железобетонные панели индивидуального изготовления толщиной 160 мм, монолитный железобетон (тип 1).
Стены лифтовой шахты	Лифтовые шахты: из сборных железобетонных панелей заводского изготовления. Высота верхнего подъема до конструкции не менее 3,57 м; глубина приямок – не менее 1,4 м.

Общее

Коммунальные платежи	Передача информации с квартирных счетчиков (отопление, вода) без доступа в квартиру коммунальных служб. Счетчики оснащены низковольтными кабелями, по которым информация передается в ТСЖ в автоматическом режиме. То же осуществляется и для счетчиков электроэнергии.
Инженерный узел	В инженерном узле проходят сети вентиляции, водоснабжения, водоотведения и отопления.

Электричество

Электропроводка	<p>Кабельные групповые линии на объекте применены с изоляцией, из малодымного (Ls - low smog) ПВХ-пластиката низкой горючести. Кабели сетей аварийного электроосвещения, систем СПЗ выполнены кабелем с изоляцией и оболочкой из полимерных композиций, не содержащих галогенов типа FRLS и с низкой токсичностью продуктов горения FRLSLTx – в помещениях ДОО.</p>
Щиток	<p>Конструктивно щиты выполняются в виде металлических шкафов напольного или навесного исполнения. Квартирные щиты выбраны согласно технического задания, фирмы КЭАЗ, серии OptiBox встраиваемого типа, в пластиковом корпусе, степень защиты корпуса – IP41. Квартирные щитки ЩК, устанавливаемые в прихожей квартир, получают питание от этажных щитов ЩЭ на напряжении 50Гц, 230В. Удельная расчетная нагрузка электроприемников квартиры принята равной 10кВт, 12кВт (в зависимости от типа квартиры).</p>

Водоснабжение и водоотведение

Механическая очистка воды	Вода для питьевых нужд соответствует ГОСТ Р 51 232-98 «Вода питьевая».
Разводка воды	Водопровод хозяйственно-питьевой: - трубы из полипропилена PPR PN20 – подводы к приборам, стояки и магистрали. Водопровод горячей воды и циркуляции горячей воды: - трубы из армированного полипропилена PPR PN20 Stabi – подводы к приборам, стояки и магистрали.
Подача воды/ наличие насосов	Для жилой части расчетный расход воды и потребный напор в системе хозяйственно-питьевого водопровода обеспечивается повысительной насосной установкой на базе насосов с частотным преобразователем (2 рабочих, 1 резервный) с производительностью $q = 23 \text{ м}^3/\text{ч}$ и напором $h = 51 \text{ м}$ и мощностью 3 кВт каждый (суммарная мощность установки $3 \times 3 = 9 \text{ кВт}$).
Расположение труб горячей/холодной воды. Расположение фановой трубы	Стояки канализации, Стояки гор./хол.воды – располагаются внутри инженерного узла и защиты гипроком. Там же устанавливается водомерный счетчик. Горизонтальная разводка канализации до мест установки сантехприборов скрыта в бетонной плите, для улучшения внешнего вида внутри С/У. От стояков – разводка водопроводных труб производится под потолком квартирного коридора до мест ввода в ванную, в туалет, на кухню. Покупатель сам может выполнить подводу труб до самих сантехприборов, а может заказать это в Бонава в составе комплексной отделки квартиры. В таком случае – осуществляется разводка до приборов в ванных и туалетах.

Отопление

Система отопления	<p>В жилой части здания предусматривается двухтрубная тупиковая система отопления с нижней разводкой магистральных трубопроводов открыто под потолком технического подвала. Горизонтальная лучевая поквартирная разводка трубопроводов системы отопления осуществляется в конструкции перекрытия от коллектора, расположенного в инженерном узле каждой квартиры до отопительных приборов. Трубопроводы в полу прокладываются в гофрированных трубах для защиты от повреждений, в местах стесненной укладки (подходы к коллектору, параллельная укладка нескольких труб) предусматривается изоляции трубками из вспененного полиэтилена с полимерным покрытием для предотвращения разрушительного нагрева покрытия пола.</p> <p>В помещениях ванных комнат, имеющих наружные ограждения, отопление производится электрическими теплыми полами. (в первой очереди есть одна такая квартира – в торце секции А1).</p> <p>Источник теплоснабжения – проектируемая котельная.</p>
Радиаторы	<p>Отопительные приборы – стальные панельные радиаторы.</p> <p>Радиаторы в жилых помещениях – с нижним подключением и термостатическим вентилем; в лифтовых холлах, подвале и технических помещениях – с боковым подключением. Все приборы оборудуются термостатическими головками для регулирования температуры воздуха в помещениях, в местах общего пользования – термостатические головки с блокировочным кольцом.</p>
Расположение радиаторов	<p>Отопительные приборы устанавливаются открыто под оконными проемами для перекрытия нисходящего от окон потока холодного воздуха, а также у наружных стен в помещениях, где нет оконных проемов или другое размещение невозможно.</p> <p>Для отопления лестничных клеток отопительные приборы устанавливаются в нижней части, что не создает помех при эвакуации.</p> <p>В случае французских балконов – на наружной стене на пристенке рядом, либо горизонтально либо вертикально в зависимости от случая.</p>
ИТП (индивидуальный тепловой пункт)	<p>В ИТП происходит подготовка воды для системы отопления и горячего водоснабжения дома, от тепла, передаваемого через тепловые сети от собственной котельной к дому, на потерю тепла в наружных тепловых сетях на трассе от котельной к дому - ИТП не влияет. Внутри ИТП, в составе оборудования по его автоматизации – имеется «автоматический регулятор температуры» (так называемый «погодный регулятор»), для поддержания заданной температуры в здании, независимо от наружной температуры воздуха.</p>

Вентиляция

Система вентиляции	<p>В здании предусмотрена комбинированная вентиляция жилых помещений – с естественным притоком и удалением воздуха с использованием механического побуждения.</p> <p>Вытяжная вентиляция осуществляется путем удаления воздуха через сборные воздуховоды в каналы- спутники, которые выходят на кровлю и подключаются к крышным вентиляторам, обеспечивающим постоянную тягу. Производительность вентиляторов регулируется автоматически при помощи частотных регуляторов по датчику давления.</p> <p>Подключение воздуховода к каналу-спутнику предусмотрен через воздушный затвор длиной более 2 м.</p> <p>В каждой квартире один спутник обслуживает помещение кухни, другой – помещения туалета и ванной комнаты.</p>
Кухонная вытяжка	<p>Монтаж кухонного вытяжного зонта (с угольным фильтром) производится силами жильцов на стадии чистовой отделки помещения.</p>
Кондиционеры	

Слаботочные сети

Контроль доступа	<p>Система контроля доступа состоит из следующих подсистем:</p> <ul style="list-style-type: none">- Системы контроля и управления доступом (СКУД);- Системы домофонной связи. <p>Система контроля и управления доступом выполнена на базе оборудования компании GATE.</p> <p>СКУД устанавливается по периметру, на калитках и воротах жилого комплекса, въездах/выездах в подземный паркинг, а также на входах в здания и организовывается с помощью контроллеров GATE-8000 и GATE-P-4000-PK. В помещении диспетчерской, в секции А1 и помещениях охраны в секции D1 устанавливаются автоматизированные рабочие места оператора (АРМ), с программным обеспечением GATE P Server-Terminal.</p> <p>Домофонная связь жилого комплекса строится на базе системы IP-домофонной связи.</p>
Работа домофона при отключении электричества в комплексе	<p>Питание системы СКУД осуществляется от трансформаторной подстанции (2 линии) по 1 категории. При пропадании питания по одной линии, система будет запитываться по 2-ой линии. В случае выхода из строя обоих трансформаторов или обрыва линий питания от них, пропадет питание дверных замков и соответственно происходит разблокировка всех дверей.</p>
Видеонаблюдение	<p>В качестве оборудования подсистемы формирования видеосигнала используются видеорекамеры Hikvision:</p> <ul style="list-style-type: none">• Для контроля за зонами, требующими высокой детализации, а именно: детские площадки, въезды/выезды со стоянки/территории жилого комплекса используются стационарные видеорекамеры Hikvision с разрешением видеопотока не менее 2 Мп.• Для непрерывного наблюдения за периметром жилых корпусов комплекса, используются стационарные видеорекамеры Hikvision с разрешением видеопотока не менее 1,3 Мп, устанавливаемые на фасадах зданий.• Для наблюдения за лифтовыми холлами в секциях, а также общего контроля проездов на автостоянке используются купольные вандалостойкие IP-видеокамеры Hikvision с ИК-подсветкой и разрешением видеопотока не менее 1,3 Мп.• Для контроля ситуации, происходящей в лифтах, предусматривается установка миниатюрных купольных вандалостойких IP-видеокамер с ИК-подсветкой и разрешением видеопотока не менее 1,3 Мп, производства Hikvision.• Для наблюдения за главными входами в корпуса используются видеорекамеры вызывных панелей домофонной связи, сигнал с которых передается в систему видеонаблюдения по сети Ethernet.
Пожаробезопасность	<p>ЖК оснащен:</p> <ul style="list-style-type: none">Автоматизацией систем противопожарной защиты жилой частиАвтоматической установкой водяного пожаротушения автостоянкиАвтоматической системой пожарной сигнализации и оповещения встроенных помещений и ДООУ

ПОС

Сроки начала строительства	1 очередь: 01.02.2017 2 очередь: 01.02.2018 3 очередь: 01.07.2018 4 очередь: 01.03.2019 5 очередь: 01.08.2019 6 очередь: 01.05.2020 7 очередь: 01.02.2021 8 очередь: 01.10.2021 9 очередь: 01.04.2022 *Сроки уточняются (пока они очень предварительные)
Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	1 этап - 3 квартал 2019 (планируемая внутренняя дата – 1 квартал 2019 года).

Охрана окружающей среды

Звукоизоляция	<p>В целях защиты помещений от шума в конструкции полов предусмотрен шумозащитный слой из теплозвукоизоляции «Стенофон» («Техноэласт АКУСТИК Супер»). «Стенофон» представляет собой вспененный несшитый рулонный материал (пенополиэтилен) с закрытой пористой структурой. В числе характерных свойств материала: влагостойкость, экологичность, высокие тепло- и звукоизоляционные показатели и акустические характеристики, долговечность, устойчивость к влиянию химических реактивов и горению, широкий диапазон рабочей температуры. Изделия из вспененного полиэтилена Стенофон соответствуют нормам санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности, их качество подтверждено сертификатом Госстроя России.</p> <p>Кроме того в целях защиты помещений от шума и для теплозащиты принято следующее:</p> <ul style="list-style-type: none">• Для обеспечения надежной теплозащиты и звукоизоляции помещений предусмотрены металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты.• Крепление сантехприборов запроектировано так, чтобы они не примыкали к межквартирным стенам. В случае навешивания сантехоборудования и трубопроводов на стены жилых комнат выполняется дополнительная перегородка из одного слоя ГКЛ на отnose с заполнением воздушного зазора МВП.• Перегородки между комнатами и санузлами одной квартиры, перегородки групповых и кабинетов в ДООУ выполнены каркасными на металлическом каркасе 65мм из двух двойных слоев ГКЛ 12,5 мм с заполнением воздушного промежутка минватой толщиной 50мм; Данная конструкция обеспечивает нормативный индекс изоляции воздушного шума для перегородок – $R_w = 48 \text{ дБ} > R_w \text{ норм.} = 47-48 \text{ дБ}$.• Для обеспечения допустимого шума от лифтов, шахты лифтов изолированы от несущих конструкций здания и примыкают непосредственно только к кухням, помещениям прихожих (в одном месте примыкает к студии). Технические помещения сосредоточены в подвале, не под спальными комнатами.
---------------	---

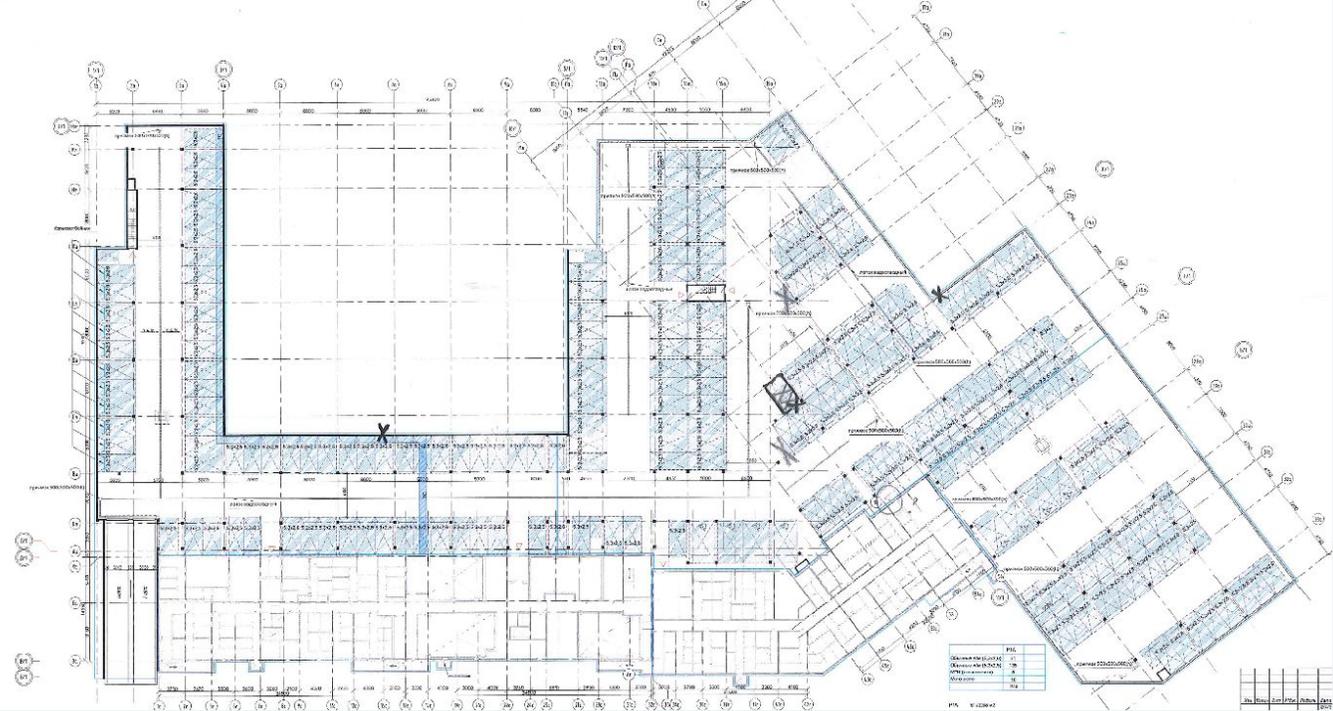
Кладовые

Расположение кладовых	В техническом подземном этаже предусматриваются кладовые, выделенные перегородками и перекрытием, высота будет уточняться в процессе разработки рабочей документации. На выходах из всех помещений в коридоры технического этажа установлены противопожарные двери в дымогазонепроницаемом исполнении.
Внутренняя температура	Температура в кладовых будет не менее +5 градусов, по нормам РФ.

Автостоянка

Разделение	Подземный паркинг выполнен в виде единого отсека площадью 6172,88 м2, оборудованного одним въездом. Проектируемый паркинг (автостоянка) относится к закрытому неотапливаемому типу стоянок легковых автомобилей, где предусматривается временное хранение легковых автомобилей жильцов комплекса.
Количество мест в паркинге	Общее количество м/м - 214 шт., из них: 71шт. – 5,3мх2,6м 135шт. – 5,3мх2,5м 8 шт. – для ММГН Количество вело/мото мест – 6 шт. На территории примыкающей к ОКС предусматривается организация открытых парковок на 38 м/мест из которых 18 м/места для МГН.
Въезд в паркинг	Въезд осуществляется через двухпутную рампу с 18% уклоном.
Система доступа	Будет разработана на стадии РД.
Гостевые парковки на территории	На территории не предусмотрены, возможен временный доступ во внутренний двор для разгрузки материалов.
Высота потолка	Паркинг (автостоянка) располагается на одной отметке с техническим этажом жилых корпусов – - 4.000. Высота помещения для хранения машино-мест паркинга – 3,1 м. Свободное пространство от пола до сетей – 2,1 м.
Покрытие пола	Полы подземной автостоянки имеют следующие слои: 1. Упрочнитель Master Top/ Level Top или аналог. 2. Пропитка Masterkure или аналог. 3. Армированная бетонная стяжка В25 с уклоном к водосборным приемкам – 80 мм. 4. Ж/б плита.

Автостоянка

Отопление	Не предусмотрено, температура в паркинге будет больше нуля градусов (из-за прохода инженерных сетей под потолком паркинга)
Вентиляция	<p>Подача приточного воздуха обеспечивается приточными прямоточными установками без подогрева воздуха, расположенными в венткамерах автостоянок, с забором воздуха через шахты, выходящие на фасады зданий. Забор воздуха предусмотрен на высоте не ниже 2,0 м от уровня земли. Приток воздуха осуществляется подачей вдоль проездов через распределительную сеть воздухопроводов, расположенную в подпотолочном пространстве автостоянки.</p> <p>Вытяжка осуществляется посредством распределенной сети вытяжных воздухопроводов с опусками вдоль стен и колонн, в равных долях из нижней и верхней зоны. Вытяжные воздухопроводы проходят транзитом через подвал в этажные шахты жилых корпусов, вентиляторы расположены на кровле жилых зданий.</p>
Розетки для электромобилей	<p>В первой очереди строительства предусматривается 3 места с возможностью зарядки электромобилей: 2 из них – продаваемые машино-места, 1 – машино-место с временной возможностью подзарядки электромобиля. Тип розеток - MENNEKES (1-но фазный) – 3 кВт.</p> 

Коммерческие помещения. ДОО

Наличие коммерческих помещений	2 встроенных детских сада (2x80) на первых двух этажах
Описание детского сада	<p>Проектируемые ДОО располагаются на 1 и 2 этажах секций D1, D2, A1. Высота 1 и 2 этажей составляет 3,45 м.</p> <p>В состав 1-го ДОО на 80 человек входит 1 группа на 20 человек и 4-е группы на 15 человек, при этом одна из групп – группа раннего возраста.</p> <p>В состав 2-го ДОО на 80 человек входит 1 группа на 20 человек и 4-е группы на 15 человек, при этом одна из групп – группа раннего возраста.</p> <p>Из групповых предусматривается выход на территорию двора, огороженную забором с размещенными на ней игровыми площадками.</p> <p>Территория оборудована групповыми прогулочными площадками, индивидуальными для каждой группы (на расстоянии не менее 12 м от окон квартир) с теньевыми навесами и одной площадкой для проведения физкультурных занятий и общих мероприятий и также спортивной площадкой. На территории предусмотрена хозяйственная зона с местом для сушки постельных принадлежностей и чистки ковровых изделий, место с навесом для колясок и санок.</p> <p>В состав помещений каждого ДОО входит пищеблок на сырье, а также зал для проведения физкультурных и музыкальных занятий. Все помещения встроенных ДОО отгорожены от жилой части дома капитальными стенами. Входы и лестницы детского сада обособлены и не пересекаются с потоком жильцов. Загрузка пищеблока осуществляется из закрытых загрузочных. Въезд в загрузочные осуществляется со стороны двора. Численность персонала ДОО определена в соответствии с принятой организационной структурой, режимом работы и составляет 43 чел.</p> <p>Отделка помещений встроенного ДОО выполняется собственником с учетом рекомендаций по отделке по отдельному дизайн-проекту после ввода в эксплуатацию.</p>