

AVA

РА АВАНГАРД

Департамент маркетинга и анализа



ЖК «Зеленодар»

г. Краснодар, 3-я Трудовая улица, д. 1

Книга продукта

V. 3.0.

12.2022 г.

Оглавление

Оглавление	2
Местоположение	5
Общее описание окружения проекта.....	5
Транспортная доступность.....	6
Комплексная оценка факторов местоположения	7
Территория	9
Генеральный план	9
Общее описание проекта и архитектуры.....	9
Дворовая территория.....	11
Ландшафтный дизайн и озеленение.....	11
Детские игровые зоны	18
Универсальная спортивная площадка.....	21
Безопасность.....	22
Видеонаблюдение	22
Двор без машин.....	22
Безбарьерная среда	23
Умный дом	23
Паркинг.....	24
Фасадные решения.....	24
Жилые дома.....	27
Общее описание	27
Дизайн интерьера	27
Отделка вестибюльных групп	27
Отделка колясочных/велосипедных и лапомоек	29
Отделка МОП жилых этажей	29
Лифты.....	33
Технико-экономические показатели.....	33
Квартирограмма жилого комплекса	35
Литер 4а.....	35
Литер 2	36
Литер 5а.....	37
Литер 5б	37
Литер 6	38

Литер 7	38
Планы жилых этажей	39
Литер 4а.....	39
Литер 2	43
Литер 5а.....	54
Литер 5б	55
Планировки квартир.....	56
Литер 4а.....	56
Литер 2	59
Функциональность планировок	62
Технические характеристики квартир.....	64
Межкомнатные/межквартирные перегородки.....	64
Материал электропроводки/электрика.....	64
Система отопления в квартирах	65
Инженерные сети.....	65
Энергосбережение	65
Окна.....	65
Двери	66
Звукоизоляция.....	66
Высота потолков	67
Интернет провайдеры и телевидение.....	67
Отделка квартир	67
Предчистовая отделка.....	67
Коммерческие помещения.....	69
Литер 2	70
Литер 4а, 4б.....	70
Литер 5а, 5б.....	71
Литер 6, 7.....	71
Фасады коммерческих помещений.....	72
Отделка коммерческих помещений.....	73
Конкуренты/конкурентное позиционирование/среда	73
Характеристики конкурентов	73
Организация процесса строительства.....	77
Сроки реализации проекта	77
Строительная готовность.....	78
Концепция	79

Позиционирование проекта	79
УТП проекта	79
RTB (reason to believe).....	80
Целевая аудитория проекта.....	80

Местоположение

Общее описание окружения проекта

Жилой комплекс «Зеленодар» расположен по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, 3-я Трудовая улица, 1.

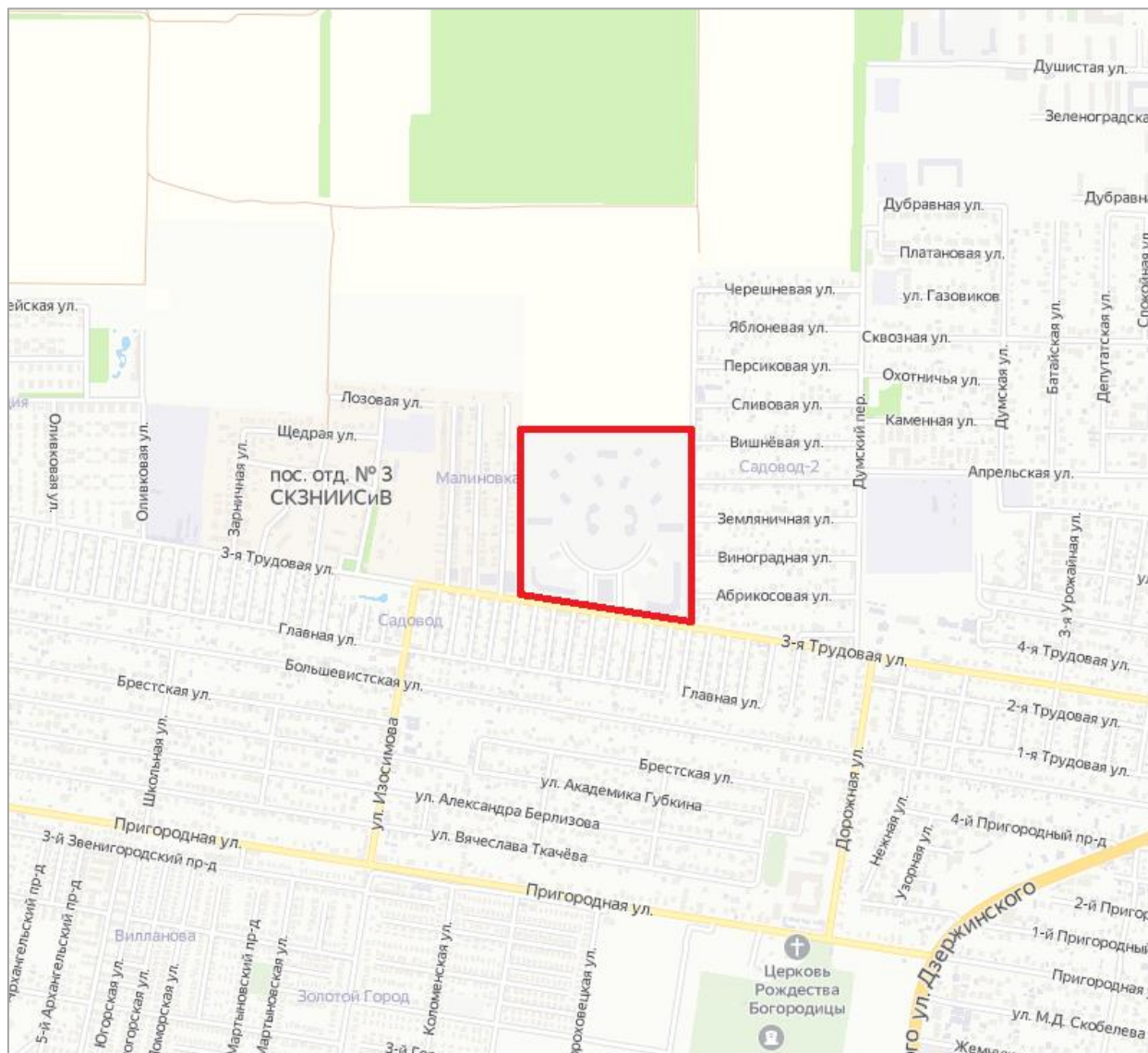


Рисунок 1. Местоположение ЖК «Зеленодар»

Строительный участок находится в отдаленной от центра северной части города, вблизи к Ейскому шоссе. В непосредственное окружение проекта входит вся территория поселка Северный. К отдаленному окружению относятся п. Южный, район Витаминкомбината, п. Березовый, район ТЦ «Красная площадь».

Окружение жилого комплекса отличается низкой плотностью застройки и преобладанием частного сектора. По данным открытых источников информации в поселке проживает около 20 тыс. человек.

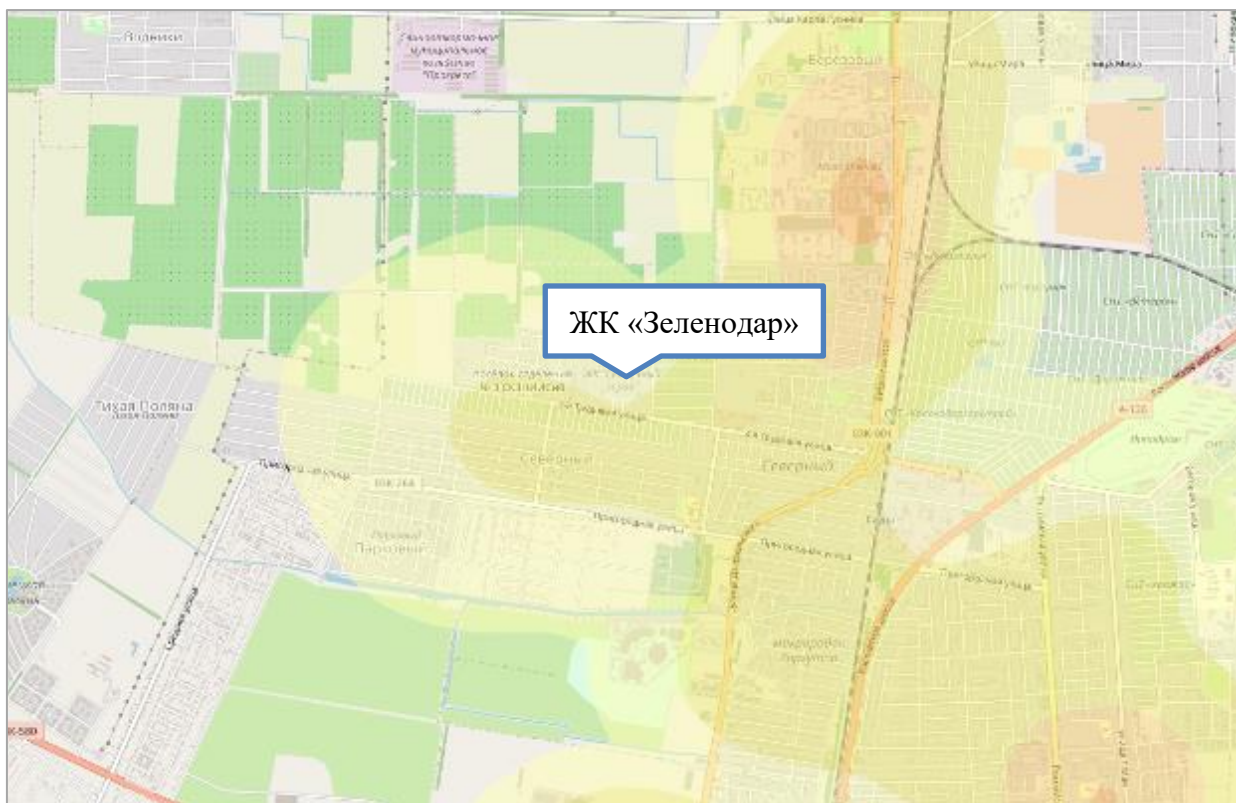


Рисунок 2. Карта плотности населения в локации

Основная часть населения локации сосредоточена в жилых массивах вдоль Ейского шоссе. В целом, несмотря на удаленность от центра города, район в достаточной степени обеспечен социальной и коммерческой инфраструктурой.

Транспортная доступность

Локация имеет быстрый доступ к нескольким крупным магистралям: ул. Дзержинского, Ейское шоссе и Ростовское шоссе. Транспортная доступность локации оценивается как высокая.

Возможности доступа к локации общественным транспортом оцениваются как средние – непосредственно к жилому комплексу подходят два маршрутных такси и один автобусный маршрут. Основное направление перевозки – центр города и микрорайон Юбилейный. В пределах 1,5 км доступны также остановки пригородных автомаршрутов.

Время в пути на личном автотранспорте до центра города составляет 30 – 40 мин., на общественном – до 1,5 часов.

С территории жилого комплекса возможен быстрый выезд из города в направлении ст. Новотитаровская и г. Тимашевск, а также в направлении ст. Динская. Время в пути до ближайшего курорта Черного моря (г. Анапа) – 2 часа.

Транспортная доступность социальной, коммерческой, а также развлекательной инфраструктуры находится на достаточном уровне: в пешей доступности имеются магазины, детские сады и школы, а в пределах 20 минут езды – крупный торгово-развлекательный центр.

Таблица 1. Транспортная доступность локальной инфраструктуры

Вид инфраструктуры	Название объекта	Расстояние на автомобиле		Расстояние пешком		Расстояние на общественном транспорте
Социальные объекты	СОШ №65	5 мин	1,2 км	15 мин	1,2 км	-
	СОШ №95	8 мин	3,1 км	40 мин	3,1 км	-
	СОШ №50	12 мин	4,6 км	55 мин	4 км	-
	Детский сад №57	16 мин	8,5 км	55 мин	4 км	-
	Детский сад №17	15 мин	6,3 км	1 ч 10 мин	5,5 км	-
	Детский сад №180	8 мин	3 км	40 мин	3 км	-
Медицинские учреждения	Поликлиника №8 (детская)	18 мин	11 км	1 ч 25 мин	7 км	-
	Поликлиника №8 (взрослая)	8 мин	3 км	40 мин	3 км	-
	Поликлиника №13 (взрослая)	14 мин	8 км	1 ч 40 мин	8 км	-
	Лаборатория «Гемотест»	18 мин	11 км	1 ч 25 мин	7 км	-
Супермаркеты	Супермаркет «Магнит»	1 мин	0,4 км	5 мин	0,4 км	-
	Супермаркет «Магнит»	1 мин	0,6 км	10 мин	0,6 км	-
	Супермаркет «Пятерочка»	1 мин	0,4 км	5 мин	0,4 км	-
Развлекательная инфраструктура	ТЦ «Красная Площадь»	17 мин	6,6 км	55 мин	4 км	30 мин
	Баскет Холл	11 мин	3,8 км	35 мин	2,5 км	20 мин
Прочее	Аэропорт	32 мин	44 км	-	-	2 ч
	ж/д вокзал «Краснодар-1»	40 мин	16 км	3 ч 20 мин	16 км	1 ч
	ж/д вокзал «Краснодар-2»	24 мин	11 км	2 ч 30 мин	11 км	45 мин

На территории жилого комплекса выделен отдельный участок под строительство детского сада на 240 мест. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – 4 квартал 2024 г.

Комплексная оценка факторов местоположения

Таблица 2. Анализ влияния фактора расположения на привлекательность ЖК

Анализ окружающей застройки		
Имидж района для проживания	Исследуемый проект расположен в удаленной от центра части города, в которой исторически располагался частный сектор. Местоположение ЖК «Зеленодар» по имиджу проживания соответствует проектам в районе Дзержинского и Ближнего западного обхода, и более привлекательное, чем у новостроек локации «Молодежный/Березовый». Имидж для проживания имеет высокую привлекательность.	
Характер окружающей застройки	Плотность застройки низкая. Жилой комплекс граничит с запада, востока и юга с частным сектором. С севера строения отсутствуют.	
Окружение с отрицательным влиянием	Отсутствует.	
Окружение с положительным влиянием	Отсутствует.	

Развитость социально-бытовой инфраструктуры	Средняя: социальные объекты располагаются на удалении от исследуемого проекта (школа – 980 м, детский сад – 510 м, поликлиника – 580 м).	
Транспортная доступность		
Автомобильная доступность и подъездные пути	Высокая. Комплекс находится на расстоянии 1,8 км от улицы Дзержинского и Ейское шоссе.	
Пассажирская доступность	Средняя. На расстоянии 70 м от жилого комплекса располагается остановка общественного транспорта (ост. Черешневая), но количество маршрутов недостаточное для комфортного передвижения (3 ед.).	
Пешеходная доступность	Средняя: в районе границ территории есть пешеходные дорожки.	
Транзитный трафик у границ	Оценивается как высокий, улица 3-я Трудовая – центральная в локации улица.	
Видовые характеристики		
Оценка видовых характеристик	Видовые характеристики в целом привлекательные. Из окон проекта будет открываться вид на частный сектор и малоэтажные здания.	
Визуальная доступность		
Оценка визуальной доступности	Высокая. Проект будет отлично просматривается с улицы 3-я Трудовая.	

В целом влияние факторов месторасположения оценивается как положительное.

Территория

Генеральный план

Согласно плану земельного участка (ПЗУ) схема расположения литеров жилого комплекса следующая.

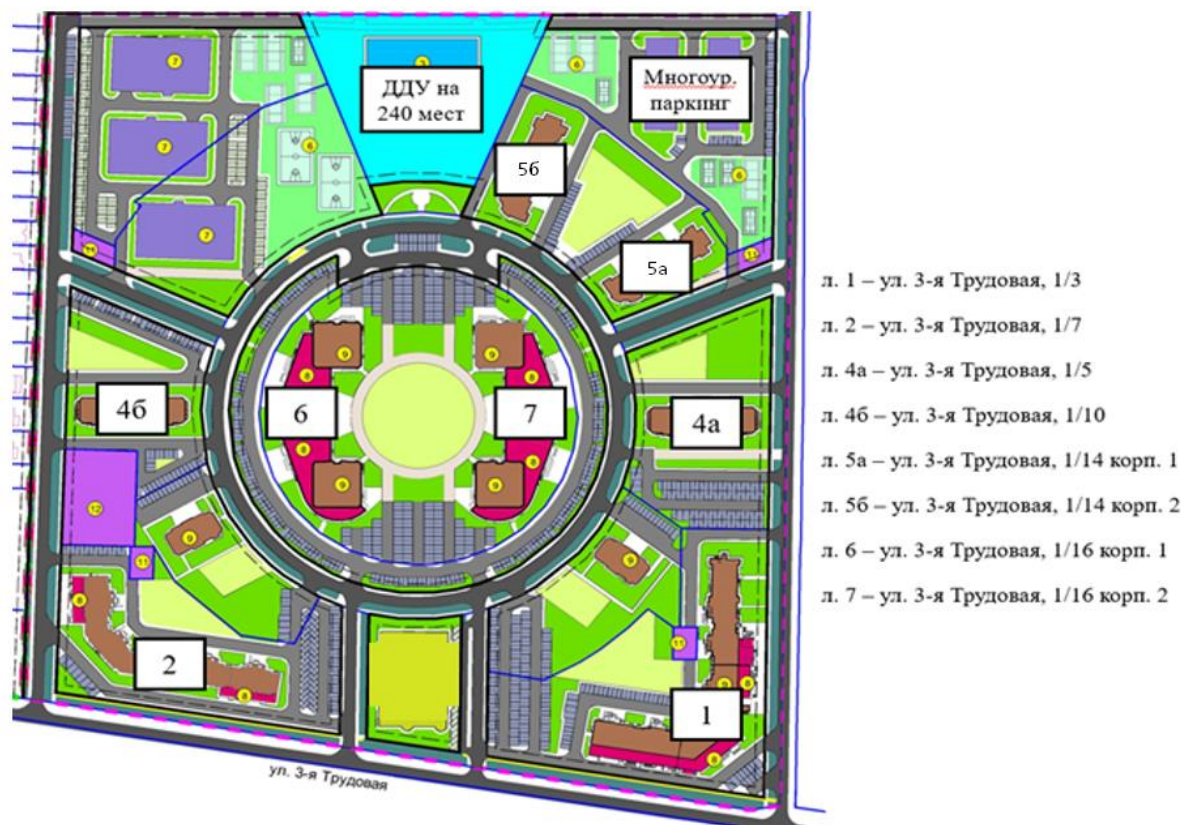


Рисунок 3. План организации территории жилого комплекса

Общее описание проекта и архитектуры

Все жилые дома комплекса выполняются в едином архитектурном стиле, который качественно выделяет их на фоне окружающей застройки.

Всего в проекте будет построено 8 домов. Построены и сданы литеры 1 и 4б, литеры 2 и 4а в активной стадии строительства, 5а, 5б, 6, 7 – в подготовительной стадии.



Рисунок 4. Расположение литеров на участке ЖК «Зеленодар»

В стадии строительства на данный момент находятся следующие литеры:

Литер 2 – пятисекционный 14-этажный жилой дом, расположенный на участке № 23:43:0107001:31516.

Литер 4а – двухсекционный 16-этажный жилой дом, расположенный на участке № 23:43:0107001:31515.

Литер 5а – двухсекционный 16-этажный жилой дом, расположенный на участке № 23:43:0107001:31523.

Литер 5б – двухсекционный 16-этажный жилой дом, расположенный на участке № 23:43:0107001:31523.

Литер 6 – двухсекционный 16-этажный жилой дом, расположенный на участке № 23:43:0107001:31523.

Литер 7 – двухсекционный 16-этажный жилой дом, расположенный на участке № 23:43:0107001:31523.



Рисунок 5. Визуализация общей концепции застройки жилого комплекса

Дворовая территория

Ландшафтный дизайн и озеленение

Современный ландшафтный дизайн двора представляет собой создание единой комфортной среды, а не отдельных зон с зелеными насаждениями или скверами.

Придомовая территория предполагает просторные дворы с качественным пышным озеленением с автоматическим поливом, безопасными детскими спортивными площадками, фонтаном, зонами отдыха для людей любого возраста.

На территории объекта предусматривается газон, цветники сезонного типа, а также различные породы многолетних хвойных и лиственных деревьев и кустарников.

Озеленение комплекса обеспечено на уровне класса «Комфорт+». Предусмотрена автоматическая система полива растений.



Рисунок 6. План озеленения территории литеров 5а и 5б

Проведено тщательное планирование проездов и пешеходных дорожек. Тропинки аллеи соединяют все зоны благоустройства территории дома: так из каждого подъезда можно пройти в любую зону, а также выйти с противоположной стороны.



Рисунок 7. Визуализация зонирования внутреннего двора литеров 5а и 5б

С двух сторон от центральной аллеи организованы зоны со столами для отдыха и работы на свежем воздухе. Все зоны насыщены зелеными насаждениями, в тени которых приятно находиться.



Рисунок 8. Схема организации благоустройства внутреннего двора литеров 6 и 7 (изображение 1)

Освещение благоустройства многоуровневое с использованием вечерней подсветки и выполнено в единой концепции со всеми литерами ЖК «Зеленодар»:

- верхнее - общее освещение территории;
- нижнее освещение - подсветка озеленения и прогулочной зоны, а так же встроенное в брусчатку;
- арт-объект – декоративное освещение;

- декоративные гирлянды.



Рисунок 9. Схема организации благоустройства внутреннего двора литеров 6 и 7 (изображение 2)

Покрытие проезжей части выполняется из асфальтобетона, покрытие тротуаров – из фигурной дорожной плитки, покрытие спортивных площадок – резиновая крошка.

Детские и спорт площадки – резиновая крошка (толщина от 10 до 20 мм в зависимости от установленного оборудования), сыпучие материалы (щебень, кора), шаговые дорожки. На территории детской площадки используются специальные покрытия для тактильной тропы

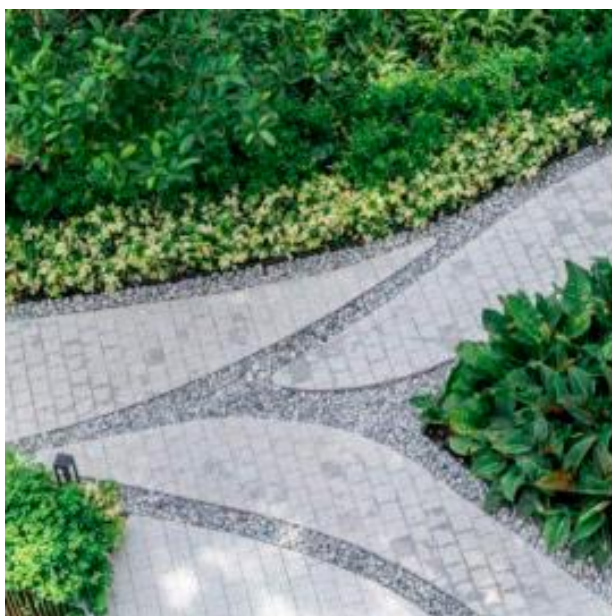


Рисунок 10. Виды покрытий зон на территории жилого комплекса – покрытие с отсыпкой (слева), пример покрытия для детской тактильной тропы (справа)

На территории ЖК «Зеленодар» предусмотрено размещение детской площадки, площадки для отдыха взрослых, спортивной площадки, огражденной площадки для выгула собак и многоуровневой и плоскостной парковки.

Предусмотрена установка зарядных устройств для электромобилей на придомовой территории литеров 5А, 5Б, 6 и 7.

Планируется насыщение территории малыми архитектурными формами, а также газонами и деревьями.

Главной отличительной чертой благоустройства является сухой фонтан. Он является центром притяжения жилого комплекса. Днем он создает прохладу и свежесть. В вечернее время - превращается в поющий фонтан со световым эффектом RGB. Акустика может устанавливаться как на столбы освещения, так и на перголы.



Рисунок 11. Площадка с фонтаном на территории литеров 6 и 7 (изображение 1)



Рисунок 12. Площадка с фонтаном на территории литеров 6 и 7 (изображение 2)

Современный ландшафтный дизайн двора представляет собой создание единой комфортной среды, а не отдельных зон с зелеными насаждениями или скверами.

Проведено тщательное планирование проездов и пешеходных дорожек.

Планируется прогулочная зона с расширенным ассортиментом растений и кустарников, подобранных так, чтобы парк радовал жителей круглогодичным цветением.



Рисунок 13. Визуализация благоустройства участка на территории литеров 5а и 5б



Рисунок 14. Визуализация МАФ на территории литеров 5а и 5б

Использование арт-объектов выгодно выделяет ЖК «Зеленодар» на фоне конкурентного окружения и позволит увеличить узнаваемость комплекса.

Организована центральная зона отдыха, акцентом которой является крупное дерево, олицетворяющее «Зеленодар», к которой подходят тропинки, подсвеченные декоративной гирляндой, создавая домашний уют.



Рисунок 15. Организация зон отдыха на территории литеров 6 и 7

Зона тихого отдыха представлена в виде клумбы, внутри которой можно проводить время, не нарушая озеленение, т.к. основным покрытием является декоративная отсыпка, а озеленение собрано в «островки». Так же внутри этой зоны есть сидушки.

Сердцем благоустройства является арт-объект подсвеченный изнутри и по периметру, изготовленный из дерева и стекла, олицетворяющий объединение с природой.



Рисунок 16. Арт-объект на территории литеров 6 и 7

Детские игровые зоны

Детская площадка представлена в эко-стиле. Здесь есть все для развлечения детей разных возрастов: качели, карусели, лазалья, балансиры для малышей. Отличительной чертой детской площадки является большая песочница с оборудованием для игр с песком. По периметру песочницы организовано место отдыха для родителей. Для обеспечения безопасности детей организовано ограждение из зелени.

Игровые площадки в ЖК «Зеленодар» спроектированы с учетом разных возрастных групп детей, сочетая в себе и зоны отдыха, и зоны активных занятий.

Общая площадь зоны для детей дошкольного и младшего школьного возраста от 3-х лет 270 кв.м. На территории игровой площадки размещаются в том числе качели «гнездо», горки, песочный комплекс, игровой комплекс.



Рисунок 17. Визуализация детской спортивной площадки на территории литеров 5а и 5б



Рисунок 18. Визуализация детской спортивной площадки на территории литеров 6 и 7 (изображение 1)



Рисунок 19. Визуализация детской спортивной площадки на территории литеров 6 и 7 (изображение 2)

Одним из основных критериев оценки детских площадок является безопасность. При проектировании и строительстве данного сектора благоустройства компания руководствуется следующими параметрами безопасности:

- все детские комплексы должны располагаться на сухой поверхности с умеренной освещенностью;
- комплекс должен быть спроектирован таким образом, чтобы взрослые в любой момент могли проследить за ребенком и оперативно прийти на помощь. игровая площадка не должна содержать труднодоступных мест;
- детские игровые площадки должны быть удалены от опасных зон;
- все элементы, которые находятся выше земли, должны иметь поручни;
- конструкции не должны быть изготовлены из полимерного, легковоспламеняющегося сырья, они должны быть прочными и устойчивыми;
- не допускается использование элементов с острыми концами, не должно быть поверхностей и выступов, которые могут сдавить или порезать, а также создавать угрозу застревания частей тела и одежды ребенка;
- закрытые элементы оборудования площадки (тоннели, домики и т. д.) с внутренним диаметром 200 см должны быть обеспечены не менее чем двумя открытыми входами, расположенными на разных концах. размер открытого доступа должен быть не менее 50×50 см.
- высота качелей должна быть безопасной и составлять не менее 40–60 см движущие элементы качелей рекомендуется красить в яркие цвета;
- элементы детской площадки должны быть изготовлены из безопасных и экологически чистых материалов, имеющих соответствующие сертификаты.

Универсальная спортивная площадка

Данный вид площадок предназначен для проведения активного досуга и оздоровления организма жителей жилого комплекса.

Общая площадь площадки для подвижных игр и занятий спорта от 7-ми лет - 493,22 кв.

На территории размещаются тренажеры, спортивный комплекс, футбольные ворота, теннисный стол, воркаут.

Зона спорта представлена МАФами для комплекса упражнений с собственным весом или минимальным отягощением, с использованием турников и брусьев. Зона предусматривает размещение спортивных комплексов как для взрослых, так и для детей.

Так же эта зона предназначена для проведения мероприятий, танцев и занятий йогой. Скамейки амфитеатра служат местом отдыха, а так же трибуной с которой можно наблюдать за фонтаном.



Рисунок 20. Рендер универсальной спортивной площадки на территории литеров 5а и 5б

В зоне для выгула собак будет установлено специальное оборудование, такое как горки, искусственные препятствия, тоннели.



Рисунок 21. Рендер площадки для выгула собак на территории литеров 5а и 5б

Безопасность

Важной составляющей комфорта является защита личного пространства на территории и поддержание всей инфраструктуры в рабочем состоянии.

Концепция безопасности в ЖК «Зеленодар» была заложена еще стадии проектирования объекта и имеет важное значение для поддержания высокого качества жизни будущих жильцов.

Видеонаблюдение

Видеонаблюдение для ЖК «Зеленодар» играет важную роль для обеспечения безопасности жителей комплекса. Кроме функции записи видео архива видеонаблюдение в ЖК «Зеленодар» так же будет выполнять предупреждающую функцию от вандализма.

Видеокамеры предусмотрены:

- в лифтах;
- на входах в подъезд и лифтовых холлах;
- по периметру дома.

Хранение информации обеспечивается на облачном сервере, с доступом из УК и с монитора дежурного в ЖК.

Двор без машин

В ЖК «Зеленодар» предусмотрено отсутствие свободного автомобильного движения и наличие парковочных мест.

Для проезда автомобилей спецслужб оборудована специально выделенная полоса, всегда свободная для машин пожарной охраны, скорой помощи, полиции.

Также при проектировании было осуществлено четкое отделение общественной зоны (торговые помещения) и частной (дворовой). Это обеспечивает их комфортное сосуществование, где каждый использует то пространство, которое ему принадлежит.

Безбарьерная среда

На территории жилого комплекса предусмотрены машиноместа для транспорта МГН не далее 50 метров от входов, размером 3,6х6,0м. Предельный уклон на путях движения, по которому организован проезд инвалидов на креслах-колясках не превышает 5 %, поперечный пути движения в пределах 1-2%.

Высота бордюра в местах пересечения тротуара с проезжей частью и перепад высот бордюра эксплуатируемых газонов, примыкающих к путям пешеходного движения не более 0,0015 - 0.04м.

Покрытие пешеходных дорожек из тротуарной плитки, покрытие ровное с зазорами между плиток не более 0,01м. Плиточное покрытие не препятствует движению МГН.

Участки пола на путях движения на расстоянии 0,6м перед дверными проёмами и входами на лестницы и пандусы, а также перед поворотом коммуникационных путей выполнить с контрастной, ярко окрашенной поверхностью жёлтого или белого цвета. Также предусмотрена тактильно-визуальная разметка, выполняющая предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке не менее 0,8м до объекта.

При входе в жилую и коммерческие части предусмотрено устройств пандусов с ограждением.

Умный дом

В литерах 6 и 7 планируется использование автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг (АИИСиКУ):

- индивидуальные приборы учета электроэнергии, ГВС, ХВС, оснащенные цифровым интерфейсом передачи данных и управления;
- центральный щит управления, включающий в себя компьютер и программное обеспечение центрального сервера.

Система контроля и управления доступом в литрах 6 и 7:

- система контроля и управления доступом для многоквартирного дома (СКУД для МКД) на базе платформы домофона «СПУТНИК», «HikVision», или аналог;
- на парадном входе в подъезд вызывная панель домофона, в специальной монтажной рамке, на которую наносится гравировка (название ЖК, логотип застройщика);
- считыватель идентификаторов доступа на входы на лестничный марш;
- встраиваемая бесконтактная кнопка «Выход» и датчик движения на выходе;
- встраиваемые сдвиговые электромагнитные замки на дверях.

В литрах 6 и 7 планируется увязка элементов системы «Умный дом» в мобильное приложение «Домиленд».

Функции мобильного приложения:

- автоматизация работы с заявками жителей (подача и отслеживание заявки через приложение);
- открытие входных дверей в подъезд;
- предоставление гостевого доступа (код).

Паркинг

На территории жилого комплекса проектом предусмотрено несколько парковочных зон, где владельцы квартир и их гости смогут безопасно оставлять свой транспорт.



Рисунок 22. Рендер многоуровневого паркинга ЖК «Зеленодар»

Для обеспечения жителей парковочными местами на земельных участках литеров 4а, 5а, 5б, 6, 7 предусматриваются наземные плоскостные парковки.

На дополнительных земельных участках жилого комплекса будет возведен многоуровневый наземный паркинг. Срок ввода паркинга в эксплуатацию – 1 квартал 2024 г. В дальнейшей перспективе будут построены дополнительные многоуровневые наземные паркинги, полностью закрывающие потребность в машиноместах.

Фасадные решения

Наружная отделка фасадов – одинарный лицевой кирпич. Витражи входных групп выполняются из алюминиевых блоков. Вход в подъезд обеспечивается на уровне нулевой отметки.



Рисунок 23. Рендер фасада литера 4а

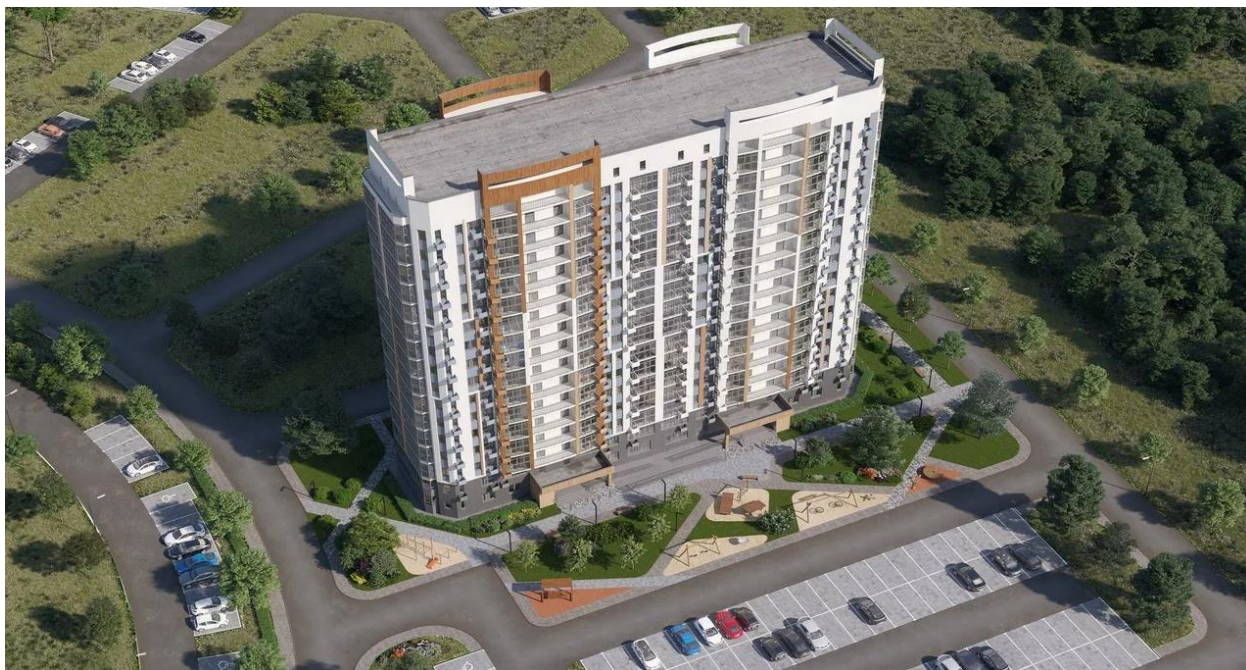


Рисунок 24. Литер 4а. Архитектурное и фасадное решения

Окна — металлопластиковые с одинарным стеклопакетом, тонированные с наружной

стороны.

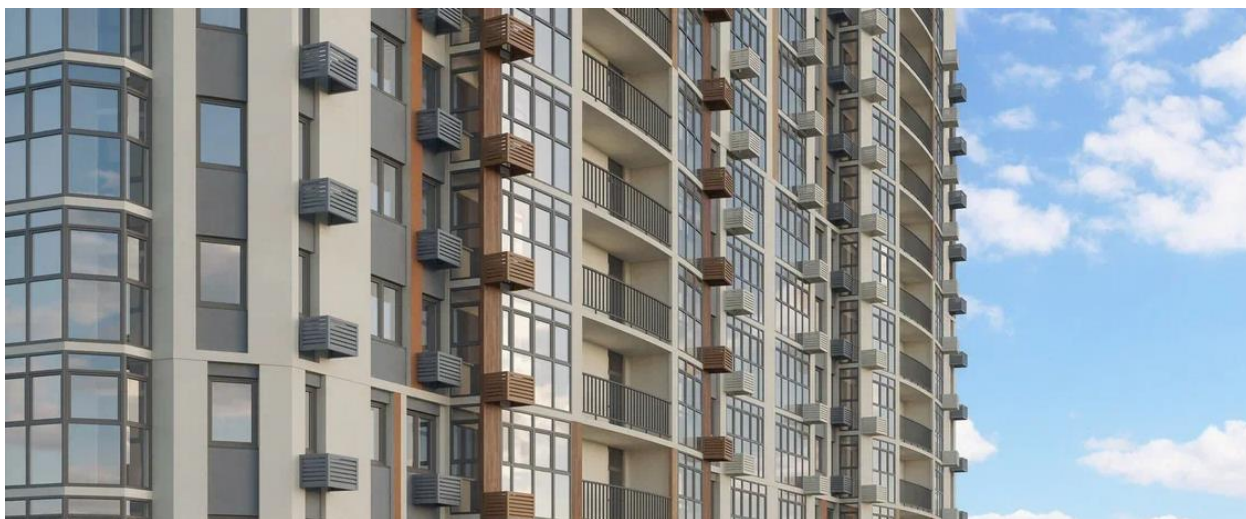


Рисунок 25. Визуализация фасада литера 4а

Предусматриваются корзины и декоративные решетки для наружных блоков сплит-систем из расчета по 1 кондиционеру на 1 комнату с отводом конденсата в ливневую канализацию – в соответствии с проектной документацией.



Рисунок 26. Рендер фасада литера 5а



Рисунок 27. Рендер фасада литера 5б

Для отделки фасадов литеров 4а, 5а, 5б, 6, 7 предусмотрен керамический кирпич, лицевой, пустотелый шести цветов (размер 250 x 120 x 65 мм, по ГОСТ 379-2015, М125, F50).

Номера колеров приняты в цветовой гамме системы «RAL»:

- для литера 4а одинарный лицевой кирпич, цвет: «корица» и «беж»;
- для литеров 5а и 5б одинарный лицевой кирпич, цвет: «норд серый» и «беж»;
- для литеров 6 и 7 одинарный лицевой кирпич, цвет: «светло-коричневый» и «светло-бежевый»

Отделка торцов плит перекрытия – декоративная накладка из полистирола, окрашенная в цвет кирпича, согласно фасадным решениям.

Предусмотрена декоративная подсветка фасадов (горизонтальная на парапете кровли по металлическому ограждению).

Жилые дома

Общее описание

ЖК «Зеленодар» включает в себя 8 жилых домов с этажностью от 14 до 16 этажей.

Дизайн интерьера

Отделка вестибюльных групп

Откосы: улучшенная штукатурка, покрытие краской уровня Кратекс, Боларс или аналоги (средний ценовой сегмент). Цвет согласно дизайн-проекту.

Стены:

- литер 4А: крупноформатный керамогранит 600х1200 мм. (60%), уровня KERAMA MARAZZI (Риальто черный)/ Grassaro, или аналог, в сочетании с декоративной штукатуркой (песчаный ветер розовый бежевый) и краской уровня Кратекс, Боларс или аналоги (средний ценовой сегмент). (10-15%).
- литер 5А, 5Б, 6,7: крупноформатный керамогранит 600х1200 мм. (60%), уровня KERAMA MARAZZI («Монте Тиберио») обрезной лапатированная белая под мрамор плитка), или аналог, в сочетании с декоративной штукатуркой и краской уровня Кратекс, Боларс или аналоги (средний ценовой сегмент). (10-15%).

На внешние углы стен устанавливаются металлические уголки. Цветовые решения согласно дизайн-проекту.

Потолок:

- литер 4А: система подвесного потолка «Грильято», цвет черный (100х100 мм). Плинтус потолочный: отсутствует. Светильники 600х600 (Световая панель «Uniel» ULP -3030 -18 W -NW EFFECTIVE WHITE 600х600мм, или аналог, цвет света нейтральный).
- литер 5А, 5Б: потолок ГКЛБ/ покраска цвет белый RAL 9003 (краска «duo»), система подвесного потолка «Грильято», размер ячейки 50х50 мм, цвет согласно дизайн-проекту, пространство за подвесным потолком - окрашивание в цвет согласно дизайн-проекту. Плинтус потолочный: отсутствует. Встраиваемый в «Грильято» линейный светильник: «Pelini™ RAY6» или «LINE-PRO 9W 3000K белый», или аналог. Ширина 50мм, высота 50 мм, длина 2000 мм.
- литер 6,7: система подвесного реечного потолка «Албес» или аналог, цвет «под дерево», пространство за подвесным потолком - окрашивание в черный цвет. Плинтус потолочный: отсутствует. Встраиваемый линейный светильник: «Pelini™ RAY6»/ «LINE-PRO 9W 3000K белый», или аналог. Ширина 50мм, высота 50 мм, длина 2000 мм.

Полы: плитка напольная KERAMA MARAZZI / Laparet XENO SAND керамогранит бежевый матовый или аналог, 600х600мм. Цвет согласно дизайн-проекту. Плинтус напольный h-100мм - керамический гранит Kerama marazzi Риальто серый темный лапатированный обрезной/ Grassaro или аналог.

Во входной зоне подъезда предусмотрена грязезащитную решетку в приемке, резина + скребок + текстиль. Индивидуальное изготовление. Артикул: st20r+s+t, Сити Статус (или аналог). Установка в приемке пола, размер по фактическим замерам от приемка.

Навигация: акрил на подложке из ПВХ, в соответствии с дизайн-проектом. Логотип ЖК: «ЗЕЛЕНОДАР жилой микрорайон» (цвет согласно дизайн-проекту), акрил, монтаж: 3М скотч, подсветка светодиодной лентой, свет – нейтрально белый.

В холле первого этажа литеров 4а, 6 и 7 предусмотрена зона консьержа со стойкой ресепшн.

В помещениях входной группы предусмотрено размещение углубленных почтовых ящиков (сталь окрашенная). Проектом предусмотрены дверные стоперы Арес, DS-0014-CR", хром, Арт. 14419 или аналог. В тамбуре 1 этажа, в зоне ожидания, а также в зоне ресепшн 6 и 7 литеров, предусмотрены розетки. Мебель для зоны ожидания предусмотрена согласно дизайн-проекту.



Рисунок 28. Рендеры входных групп и зон ожидания литеров 6 и 7

Отделка колясочных/велосипедных

В вестибюлях литеров 4а, 5а, 5б, 6 и 7 предусмотрены колясочные/велосипедные.

Материалы отделки колясочных/велосипедных:

- Стены. крупноформатный керамогранит на высоту 1,2 м от пола в сочетании с декоративной штукатуркой «капля», цвет по дизайн-проекту.
- Поручень: размещен по периметру комнаты на стене на высоте 0,2 м и 1,1 м от пола.
- Материал поручня: нержавеющая сталь AISI 304 304, глянцевая, диаметр 38мм, толщина стенки 1,5мм
- Потолок: в литерах 4а, 5а, 5б система подвесного потолка «Армстронг». В литерах 6 и 7 Система подвесного реечного потолка «Албес» или аналог, цвет «под дерево», пространство за подвесным потолком - окрашивание в черный цвет.

Отделка МОП жилых этажей

Откосы: штукатурка, покрытие краской уровня Кратекс, Боларс или аналоги (средний ценовой сегмент). Цвет согласно дизайн-проекту.

Стены: фактурное окрашивание «капля», краска уровня Кратекс, Боларс или аналоги (средний ценовой сегмент). Цвет согласно дизайн-проекту.

Потолок: Армстронг. Цвет согласно дизайн-проекту. Плинтус потолочный: отсутствует.

Светильник Gauss Mir встроенный 600х600 мм, или аналог, цвет света нейтральный).

Полы: плитка напольная - керамический гранит Kerama Marazzi / Laparet XENO SAND керамогранит бежевый матовый или аналог, 600х600мм.

Плинтус напольный: h-100мм. Kerama Marazzi / Grassaro, или аналог.

Пожарные шкафы: встраиваемые шкафы с защитой ГКЛ. Цвет стандартный - белый.

Навигация: акрил на подложке из ПВХ, в соответствии с дизайн-проектом.

Дверь в лифтовый холл из коридора: металлическая с остеклением, согласно нормам, цвет по дизайн-проекту.

Дверь в лифтовый холл с переходного балкона – металлическая с остеклением, согласно нормам, цвет по дизайн-проекту с двух сторон.

Дверь на эвакуационную лестницу с переходного балкона – металлическая, согласно нормам, цвет по дизайн-проекту с двух сторон.

Двери технических помещений – наружные и внутренние по нормам, цвет – по дизайн-проекту.

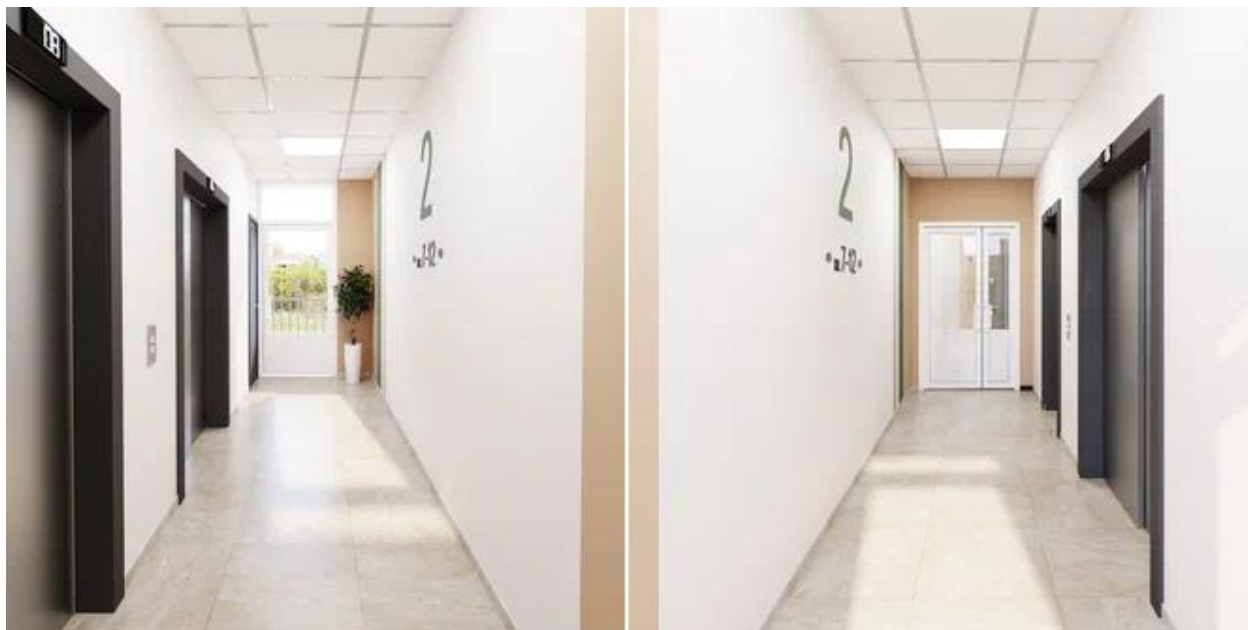


Рисунок 29. Визуализация лифтовых холлов литера 4а



Рисунок 30. Визуализация жилых этажей литера 4а



Рисунок 31. Коридор жилого этажа литеров 5а и 5б

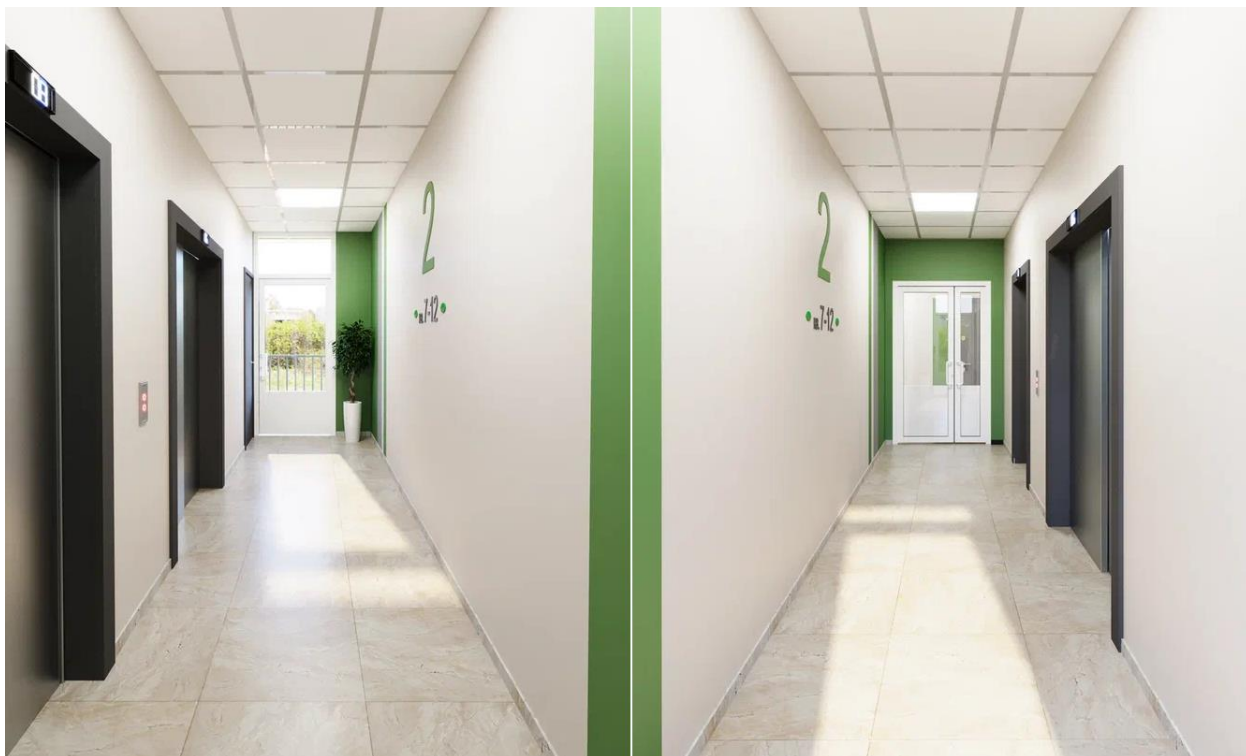


Рисунок 32. Вход в лифтовый холл в литерах 5а и 5б

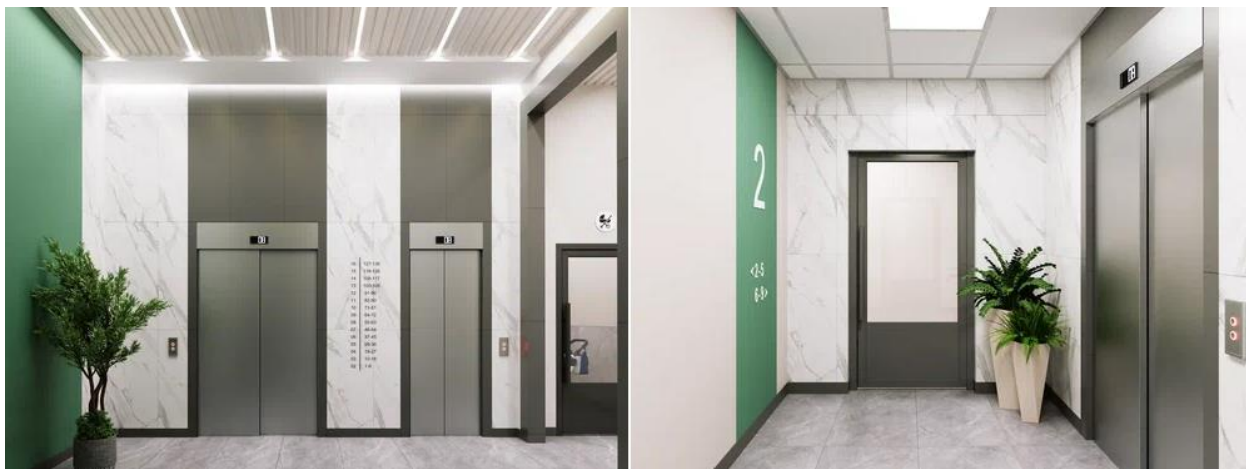


Рисунок 33. Вход в лифтовый холл в литерах 6 и 7



Рисунок 34. Коридор жилого этажа литеров 6 и 7

Лифты

В каждом подъезде предусмотрены по 2 лифта с пониженным уровнем шума:

- 1 лифт грузоподъемностью 400 кг (согласно проекту),
- 1 лифт грузоподъемностью 1000 кг (согласно проекту).

Управление лифтов – одиночное.

На каждом этаже установлены индикаторы направления движения лифтов.

Кабины лифтов выполнены из нержавеющей стали, оформление согласно дизайн-проекту.

Пол лифтов выполнен из гранита/мрамора аналогичному полу в МОП.

Этажные двери лифтов на 1 этаже выполнены из нержавеющей стали, на типовых этажах металлические двери с порошковой эмалью, цвет по дизайн-проекту.

Обрамление лифтовых порталов:

- 1 этаж - керамогранит «Kerama Marazzi» 60x119,5 см. «Риальто черный»/ «Простоун бежевый обрезной» или аналог.
- типовой этаж - металл, наличники ≈100мм, цвет RAL 7012

В каждом лифте установлены камеры видеонаблюдения.

Технико-экономические показатели

Технико-экономические показатели на весь жилой квартал представлены в таблице ниже.

Таблица 6. Перечень зданий в составе ЖК «Зеленодар»

Литер	Назначение	Кадастровый номер участка	Условное расположение на генплане	Всего квартир	Площадь квартир, кв. м	Площадь коммерции, кв. м
1	Жилой дом	23:43:0107001:31513	Правый нижний	427	17 626,7	2 247,2
2	Жилой дом	23:43:0107001:31516	Левый нижний	354	13 959,4	800,3
4а	Жилой дом	23:43:0107001:31515	Справа	180	9 422,50	712,58
4б	Жилой дом	23:43:0107001:31518	Слева	192	10 290,8	710,80
5а	Жилой дом	23:43:0107001:31523	Правый верхний, примыкает к кругу	210	15 429,40	730,5
5б	Жилой дом	23:43:0107001:31523	Правый верхний, примыкает к кругу	210	15 429,40	730,5
6	Жилой дом	23:43:0107001:31520	Центр	270	14 943,80	3 799,2
7	Жилой дом	23:43:0107001:31520	Центр	300	14 786,48	3 787,6
11.1,11.2, 11.3,11.4	Водозабор, котельная	23:43:0107001:31519		-	0,0	0,0
х	Нежилое здание	23:43:0107001:31514	Снизу	-	0,0	0,0
5в, г	Паркинг	23:43:0107001:31524	Правый верхний угол, примыкает к кругу	-	0,0	0,0
8	ДДУ	23:43:0107001:31522	Сверху	-	0,0	0,0
Итого				2 155	103 038,98	13 518,68

Ниже приведены основные параметры строящихся жилых литеров комплекса (6 строящихся жилых домов).

Таблица 5. Технико-экономические показатели строящихся литеров в ЖК «Зеленодар»

Показатель	Литер 4а	Литер 2	Литер 5а	Литер 5б	Литер 6	Литер 7
Назначение здания	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь участка, га	0,85	1,06	1,03	1,03	2,3	2,3
Этажность	16	14	16	16	16	16
Общая площадь здания, кв. м	13 927,40	21 315,30	15 429,40	15 429,40	23 175,04	23 209,50
Начало строительства	фев.21	сен.22	авг.22	авг.22	ноя.22	ноя.22
Срок ввода в эксплуатацию	1КВ23	1КВ23	4К2023	4К2023	4К2024	4К2024

Квартирограмма жилого комплекса

Литер 4а



Рисунок 35. Литер 4а на схеме жилого комплекса

Литер 4а располагается в восточной части комплекса, представляет собой 16-этажный двухсекционный жилой дом.

Таблица 3. Квартирограмма литеры 4а

Наименование	Кол-во	БС-1	БС-2	Итого	Доля в общем объеме количества, %
1 - комнатные	шт.	60	60	120	66,67%
2 - комнатные	шт.	15	15	30	16,67%
3 - комнатные	шт.	15	15	30	16,67%
Итого	шт.	90	90	180	100,00%

Диапазоны планировок квартир в литере 4а:

1-комн. 37,22 - 37,89 кв.м	2-комн. 65,12 - 65,38 кв.м	3-комн. 84,40 - 84,85 кв.м
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Литер 2

Литер 2 располагается в юго-западной части комплекса, представляет собой 14-этажный жилой дом из пяти секций.

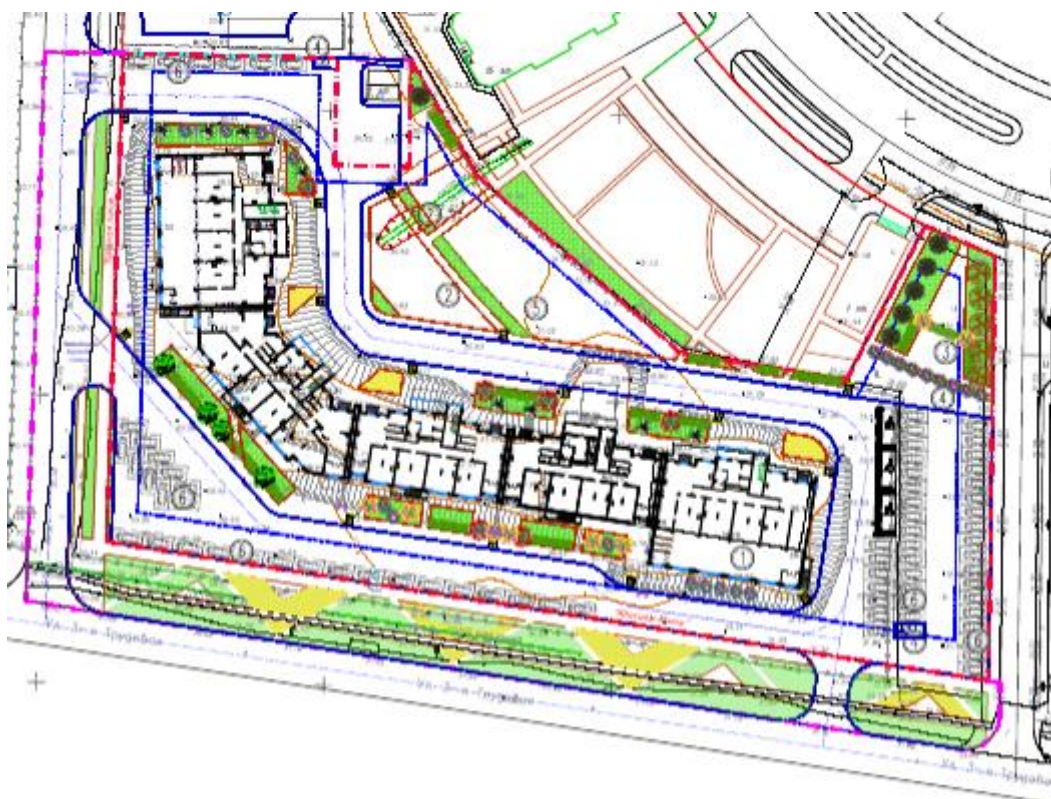


Рисунок 36. Литер 2 на схеме жилого комплекса

Распределение и доля квартир по планировкам в блок-секциях жилого литера 2 представлено в таблице:

Таблица 4. Квартирограмма литера 2

Наименование	Кол-во	БС-1	БС-2	БС-3	БС-4	БС-5	Итого	Доля в общем объем количестве, %
1 - комнатные	шт.	46	28	54	48	42	218	61,76%
2 - комнатные	шт.	20	50	24	24	17	135	38,24%
Итого	шт.	66	78	78	72	59	353	100,00%

Диапазоны планировок квартир в литере 2:

<p>1-комн. 25,40 - 29,60 кв.м</p>	<p>2-комн. 26,40 - 66,80 кв.м</p>
---	---

Литер 5а

По общему генеральному плану расположение литеры 5а предусмотрено в северо-восточной части комплекса.

Литер 5а представляет собой 16-этажный жилой дом, состоящий из двух секций.

Таблица 5. Квартирограмма литеры 5а

Наименование	Кол-во	БС-1	БС-2	Итого	Доля в общем объеме количестве, %
1 - комнатные	шт.	60	15	75	45,45%
2 - комнатные	шт.	15	60	75	45,45%
3 - комнатные	шт.	-	15	15	9,09%
Итого	шт.	75	75	165	100,00%

Диапазоны планировок квартир в литере 5а:

<p>1-комн. 33,10 - 46,50 кв.м</p>	<p>2-комн. 34,70 - 61,20 кв.м</p>	<p>3-комн. 78,00 кв.м.</p>
---	---	--

Литер 5б

По общему генеральному плану расположение литеры 5б предусмотрено в северо-восточной части комплекса. Литер 5б представляет собой 16-этажный жилой дом, состоящий из двух секций.

Таблица 6. Квартiroграмма литера 5б

Наименование	Кол-во	БС-1	БС-2	Итого	Доля в общем объем количестве, %
1 - комнатные	шт.	15	60	75	35,71%
2 - комнатные	шт.	60	60	120	57,14%
3 - комнатные	шт.	15	-	15	7,14%
Итого	шт.	75	120	210	100,00%

Диапазоны планировок квартир в литере 5б:

1-комн. 33,10 - 46,50 кв.м	2-комн. 34,70 - 61,20 кв.м	3-комн. 78,00 кв.м.
-------------------------------	-------------------------------	------------------------

Литер 6

Литер 6 представляет собой 16-этажный многоквартирный дом и располагается в центральной части комплекса, к востоку относительно центра.

Таблица 7. Квартiroграмма литера 6

Наименование	Кол-во	БС-1	БС-2	Итого	Доля в общем объем количестве, %
1 - комнатные	шт.	45	90	135	50,00%
2 - комнатные	шт.	90	45	135	50,00%
Итого	шт.	135	135	270	100,00%

Диапазоны планировок квартир в литере 6:

1-комн. 37,50 - 42,60 кв.м	2-комн. 45,40 - 65,90 кв.м
-------------------------------	-------------------------------

Литер 7

Литер 7 представляет собой 16-этажный многоквартирный дом и располагается в центральной части комплекса, к востоку относительно центра.

Таблица 8. Квартирограмма литера 7

Наименование	Кол-во	БС-1	БС-2	Итого	Доля в общем объеме количестве, %
1 - комнатные	шт.	90	90	180	60,00%
2 - комнатные	шт.	60	60	120	40,00%
Итого	шт.	150	150	300	100,00%

Диапазоны планировок квартир в литере 7:

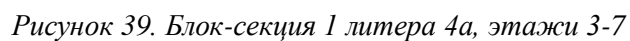
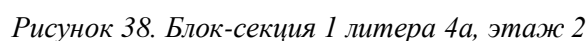
<p>1-комн. 42,23 - 45,23 кв.м</p>	<p>2-комн. 48,49 - 65,98 кв.м</p>
--	--

Планы жилых этажей

Литер 4а



Рисунок 37. Блок-секция 1 литера 4а, этаж 2



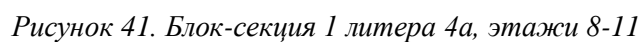
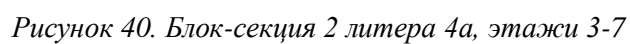




Рисунок 42. Блок-секция 2 литера 4а, этажи 8-11



Рисунок 43. Блок-секция 1 литера 4а, этажи 12-16



Рисунок 44. Блок-секция 2 литера 4а, этажи 12-16

Литер 2



Рисунок 45. Блок-секция 2 литера 2, этажи 3-11



Рисунок 46. Блок-секция 2 литера 2, этаж 12



Рисунок 47. Блок-секция 1 литера 2, этаж 13



Рисунок 48. Блок-секция 2 литера 2, этаж 2



Рисунок 49. Блок-секция 2 литера 2, этаж 3-11



Рисунок 50. Блок-секция 2 литера 2, этаж 13

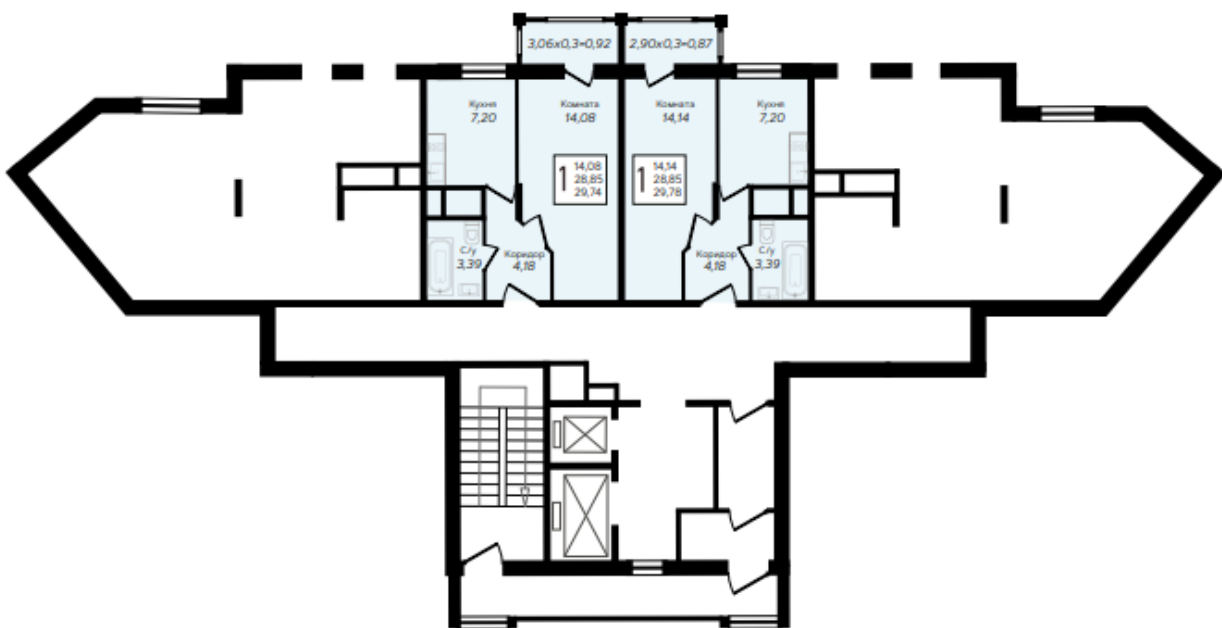


Рисунок 51. Блок-секция 2 литера 2, этаж 14



Рисунок 52. Блок-секция 3 литера 2, этаж 2



Рисунок 53. Блок-секция 3 литера 2, этаж 3-10



Рисунок 54. Блок-секция 3 литера 2, этаж 11



Рисунок 55. Блок-секция 3 литера 2, этаж 12



Рисунок 56. Блок-секция 3 литера 2, этаж 13

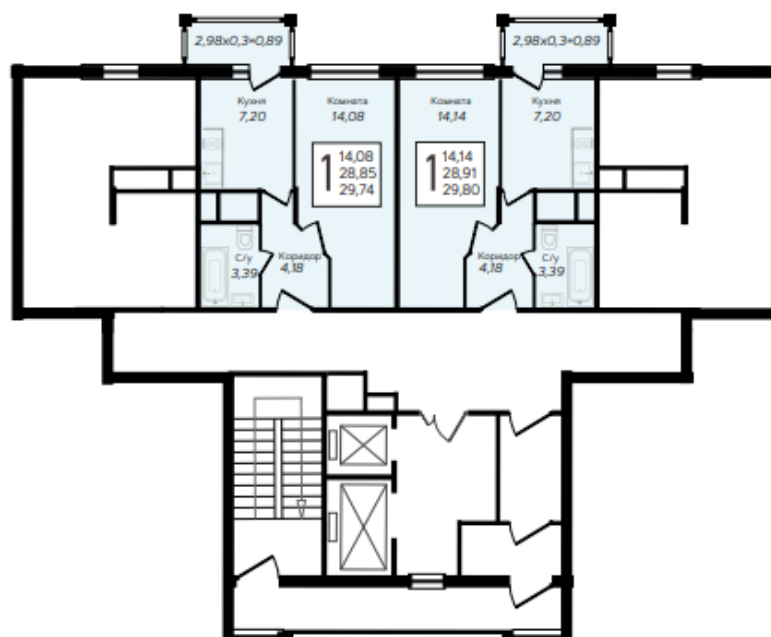


Рисунок 57. Блок-секция 3 литера 2, этаж 14



Рисунок 58. Блок-секция 4 литера 2, этаж 3-10



Рисунок 59. Блок-секция 4 литера 2, этаж 11



Рисунок 60. Блок-секция 4 литера 2, этаж 12

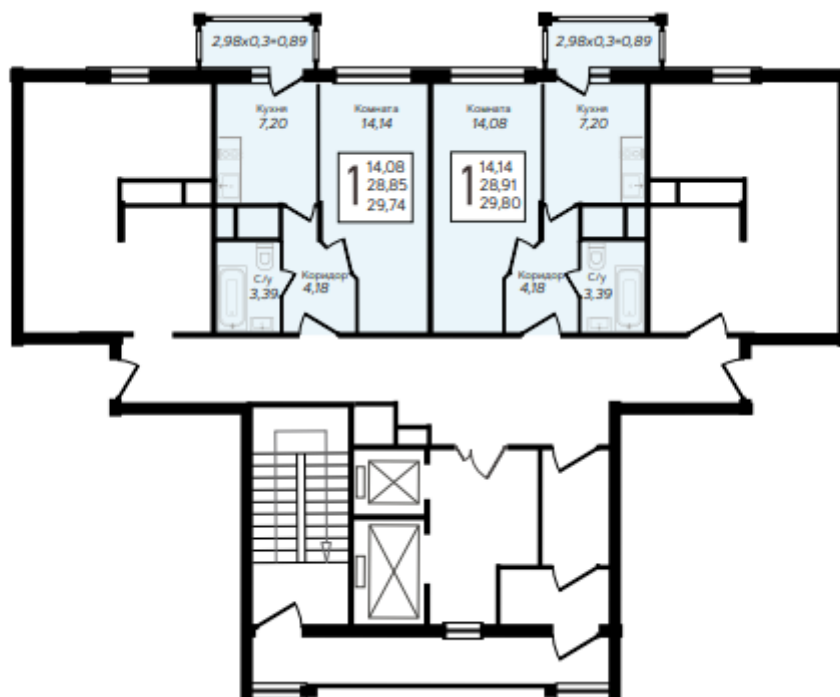


Рисунок 61. Блок-секция 4 литера 2, этаж 13



Рисунок 62. Блок-секция 5 литера 2, этаж 3-10



Рисунок 63. Блок-секция 5 литера 2, этаж 11

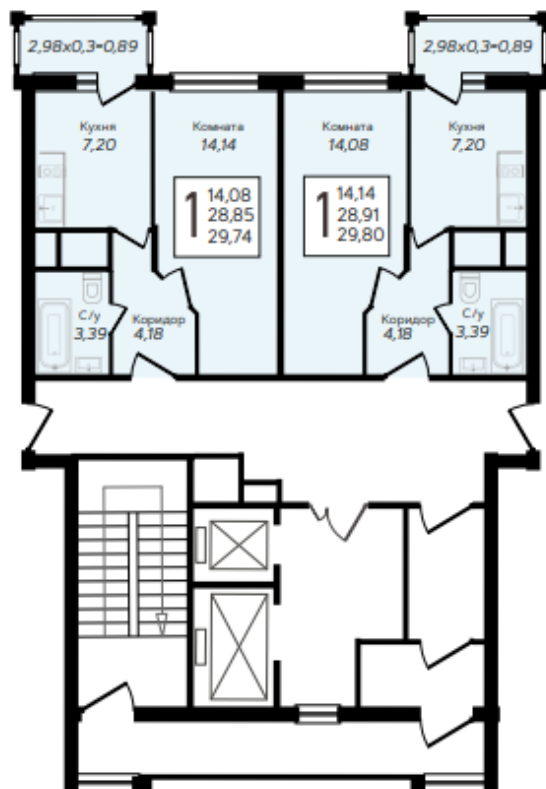


Рисунок 64. Блок-секция 5 литера 2, этаж 12

Литер 5а

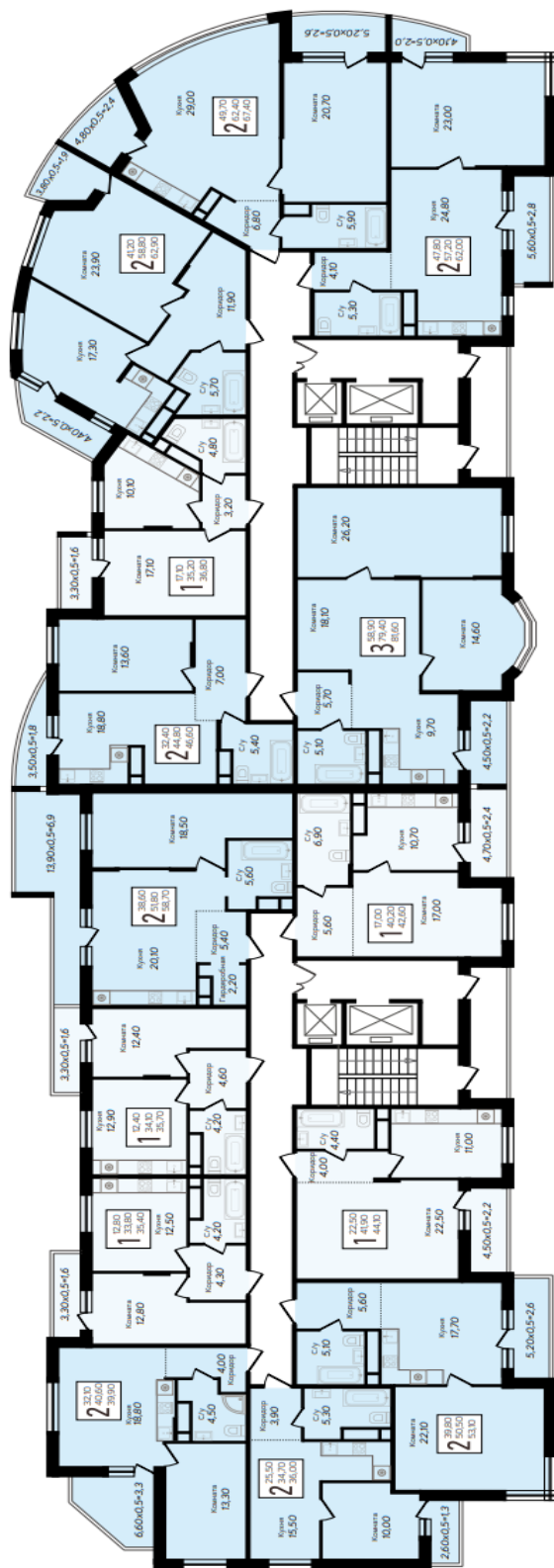


Рисунок 65. Блок-секции 1 и 2 литеры 5а, типовой этаж

Литер 5б

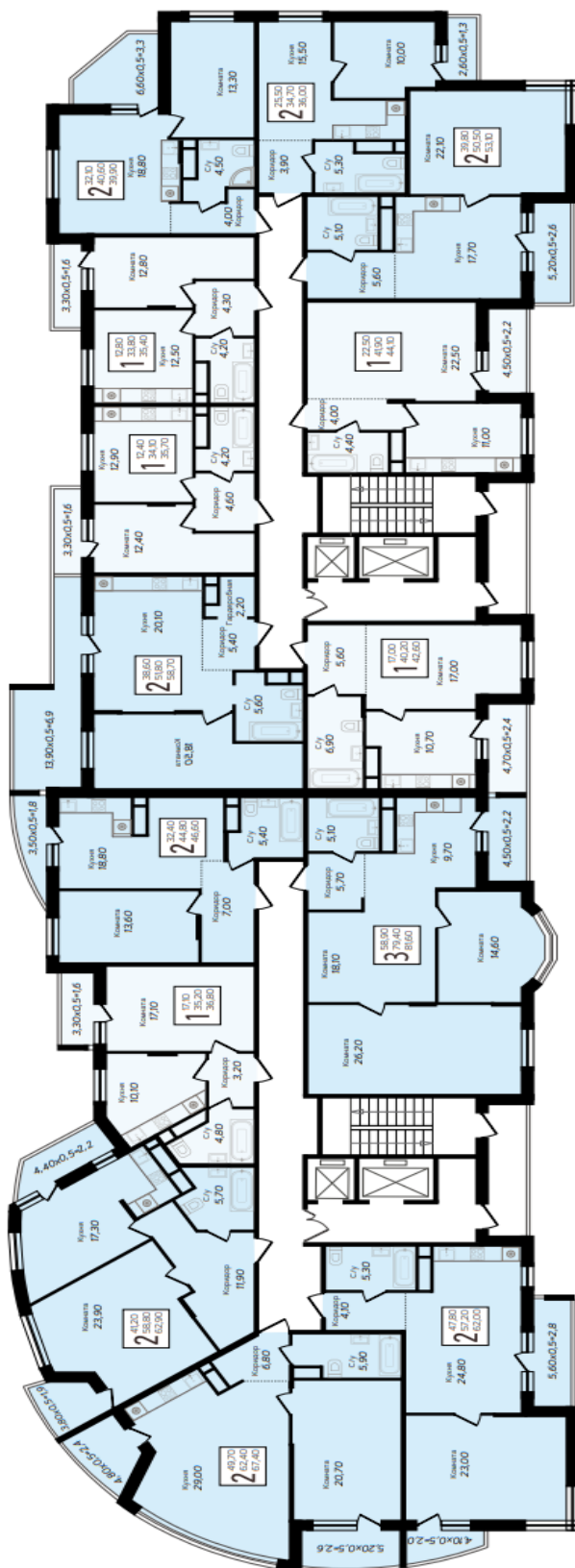


Рисунок 66. Блок-секции 1 и 2 литер 5б, типовой этаж

Планировки квартир

Литер 4а

Однокомнатные квартиры:

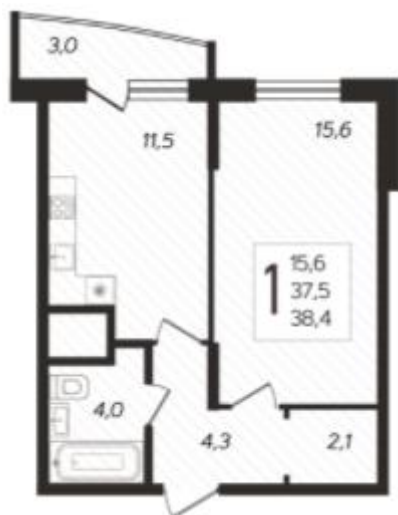


Рисунок 67. Планировка 38,4 кв. м в БС 1



Рисунок 68. Планировка 38,4 кв. м в БС 2



Рисунок 69. Планировка 39,2 кв. м в БС 1

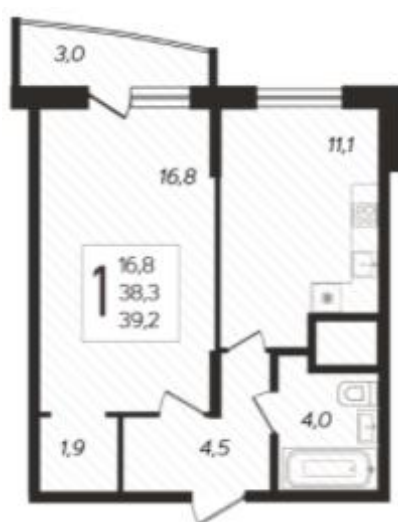


Рисунок 70. Планировка 38,4 кв. м в БС 2



Рисунок 71. Планировка 41,4 кв. м в БС 1

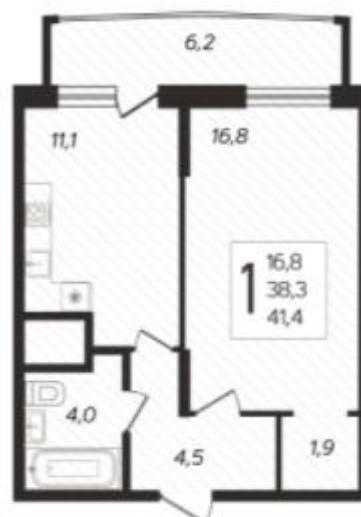


Рисунок 72. Планировка 41,4 кв. м в БС 2



Рисунок 73. Планировка 42,3 кв. м в БС 1



Рисунок 74. Планировка 42,3 кв. м в БС 2

Двухкомнатные квартиры:



Рисунок 75. Планировка 70,3 кв. м в БС 1



Рисунок 76. Планировка 70,3 кв. м в БС 2

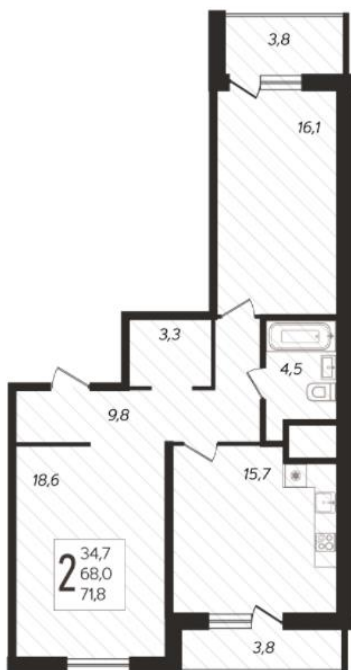


Рисунок 77. Планировка 71,8 кв. м в БС 1



Рисунок 78. Планировка 71,8 кв. м в БС 2

Трехкомнатные квартиры:

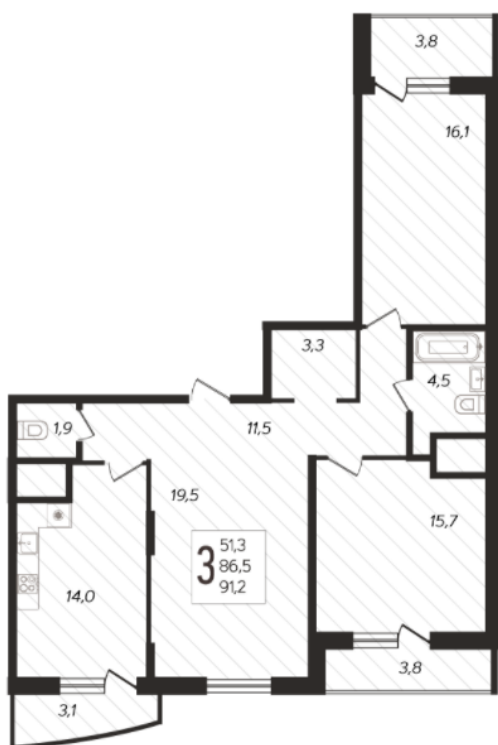


Рисунок 79. Планировка 91,2 кв. м в БС 1

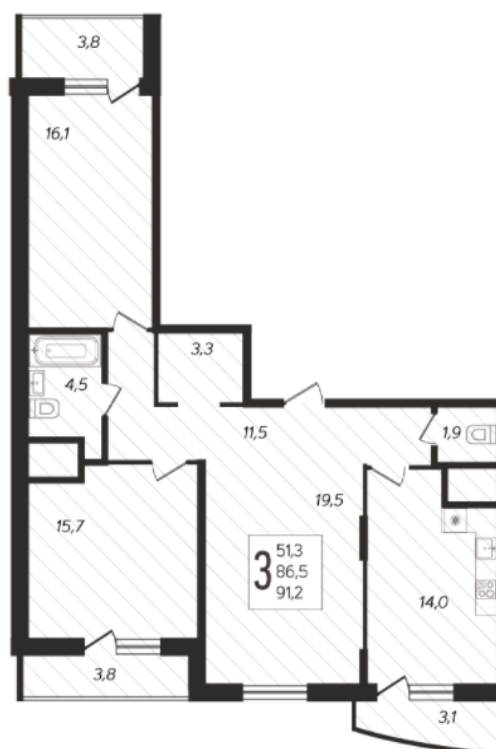


Рисунок 80. Планировка 91,2 кв. м в БС 2

Литер 2

Студии:

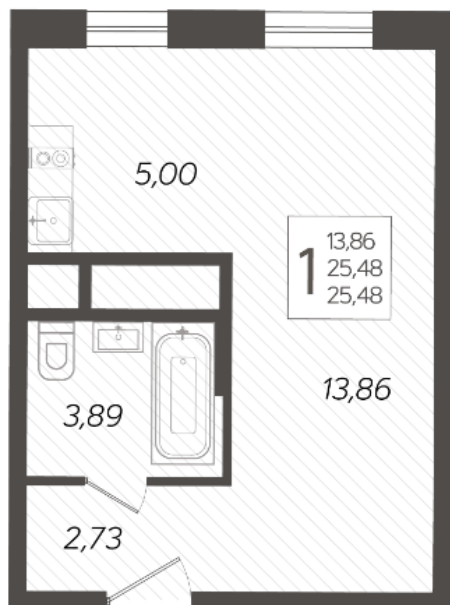


Рисунок 81. Планировка 25,48 кв. м в БС 1

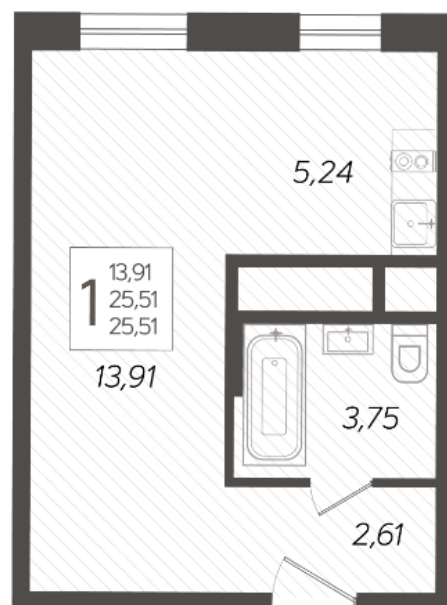


Рисунок 82. Планировка 25,51 кв. м в БС 1

Однокомнатные квартиры:

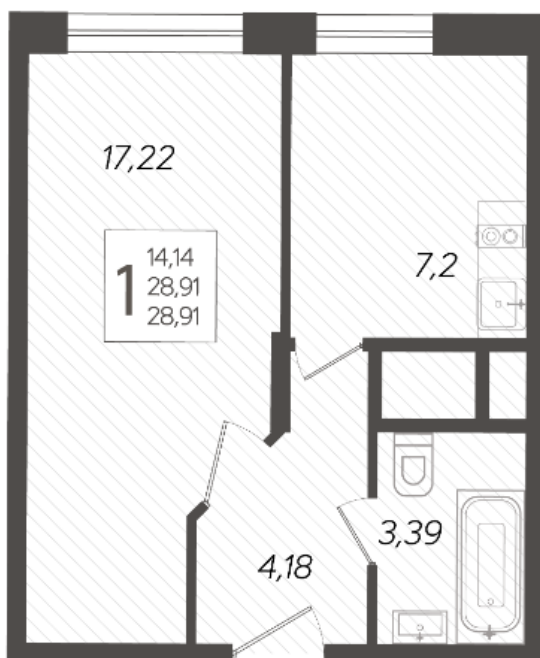


Рисунок 83. Планировка 28,91 кв. м в БС 1,3

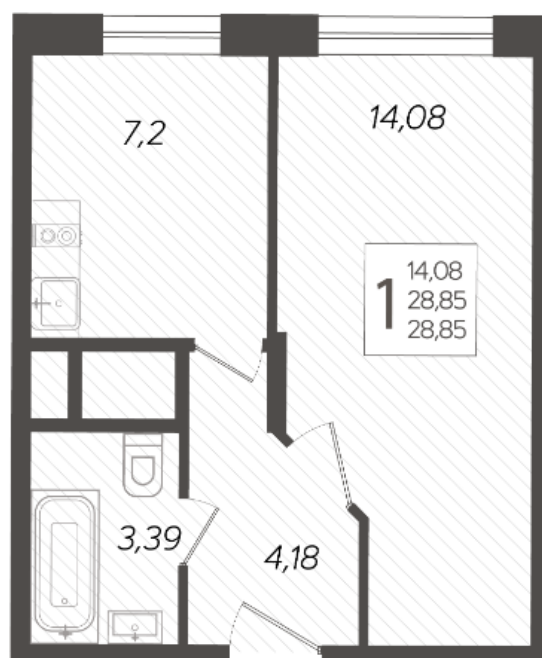


Рисунок 84. Планировка 28,85 кв. м в БС 1,3



Рисунок 85. Планировка 25,48 кв. м в БС 1,4,5



Рисунок 86. Планировка 25,51 кв. м в БС 1,4,5

Двухкомнатные квартиры:

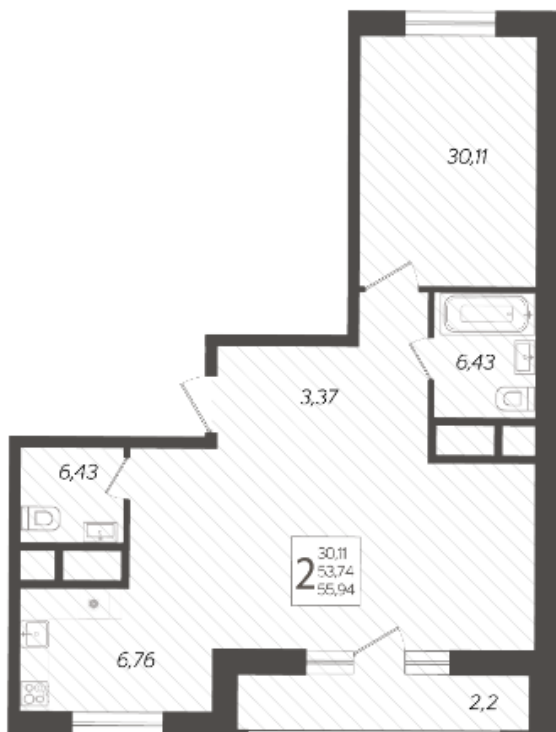


Рисунок 87. Планировка 55,94 кв. м в БС 1

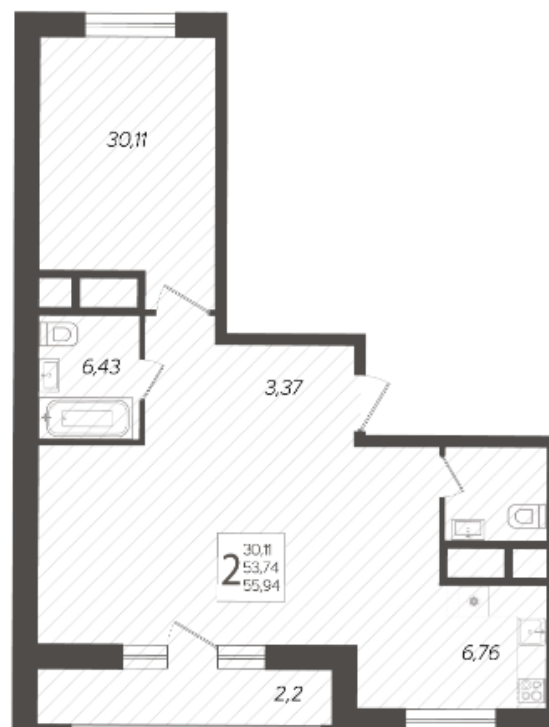


Рисунок 88. Планировка 55,94 кв. м в БС 1

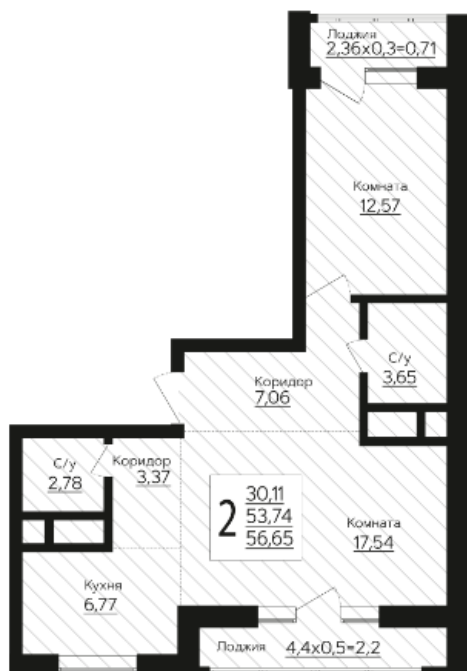


Рисунок 89. Планировка 56,65 кв. м в БС 1,3,4,5

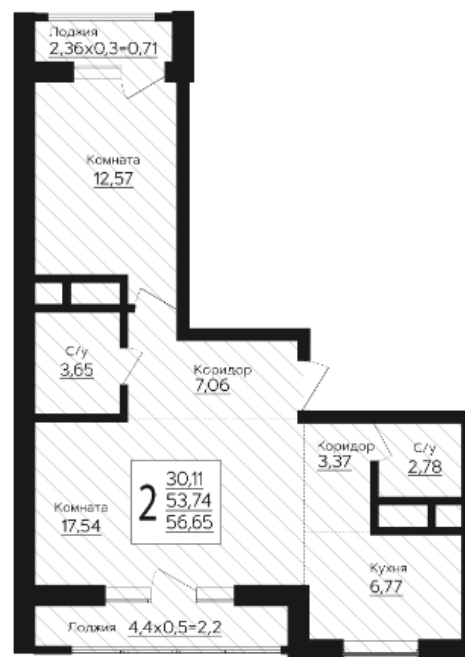


Рисунок 90. Планировка 56,65 кв. м в БС 1,3,4,5

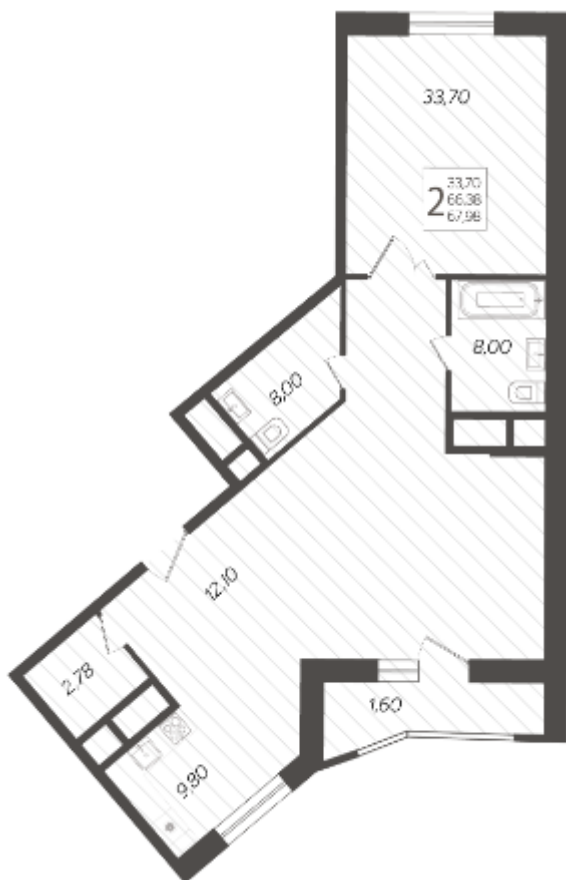


Рисунок 91. Планировка 67,98 кв. м в БС 2

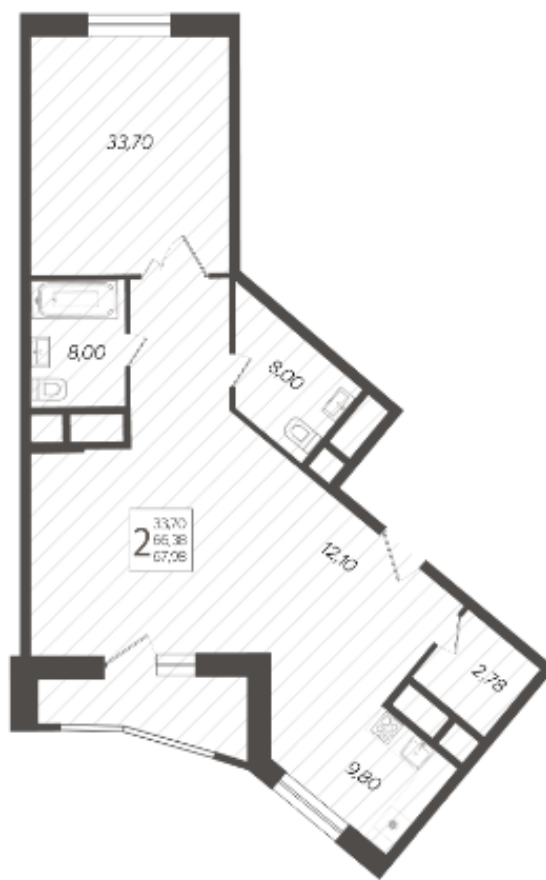


Рисунок 92. Планировка 67,98 кв. м в БС 2

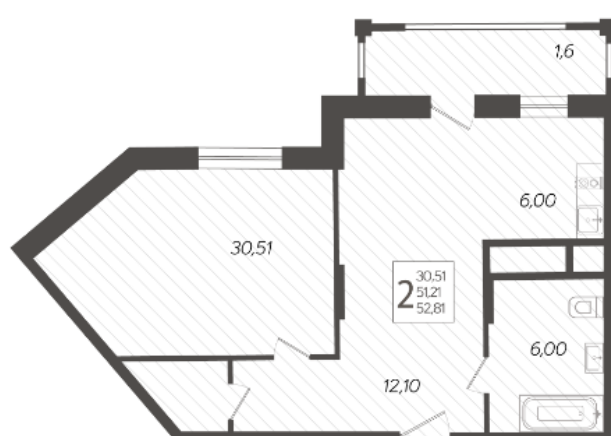


Рисунок 93. Планировка 52,81 кв. м в БС 2

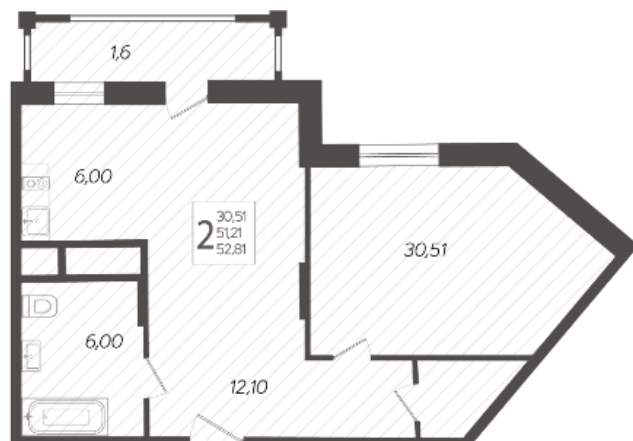


Рисунок 94. Планировка 52,81 кв. м в БС 2

Функциональность планировок

Одной из главных особенностей планировочных решений ЖК «Зеленодар» является их функциональность. Это выражается в проектировании удобных и функциональных зон, большом ассортименте типов квартир, наличием удобных евро-планировок.

Евро-планировки 2 литеры ЖК «Зеленодар» отличаются увеличенной площадью кухни-гостиной, что позволит организовать пространство по собственному усмотрению, исходя из своего индивидуального образа жизни и эстетических предпочтений.

В реализуемых литерях представлено 2 вида планировочных решений евро-формата.

Таблица 9. Сводная информация о евро-планировках ЖК «Зеленодар»

Литер	Тип квартиры	Площадь, кв. м	Количество в проекте, шт.
Литер 2	2 комн. евро	51,21 – 67,98	134
Литер 5а	2 комн. евро	36,00 – 66,50	120
Литер 5а	3 комн. евро	80,2	15

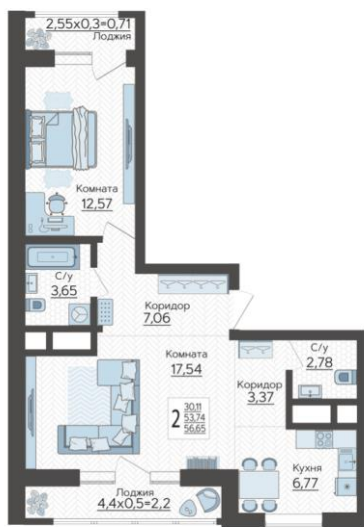


Рисунок 95. Планировка евро 2-комн в литере 2

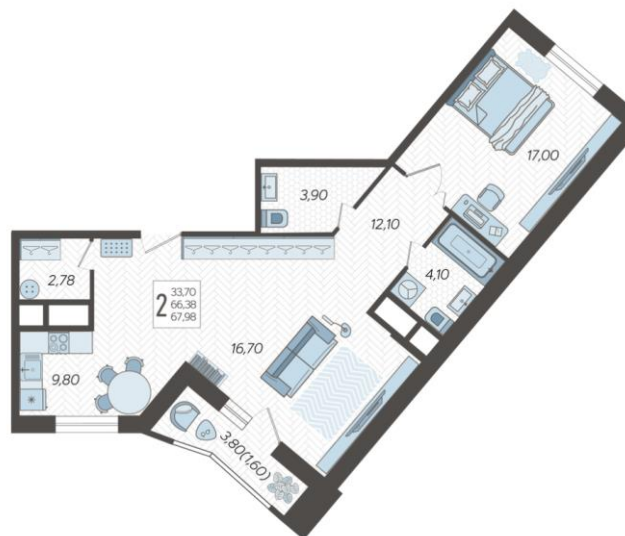


Рисунок 96. Планировка евро 2-комн в литере 2



Рисунок 97. Планировка евро 2-комн в литере 5а

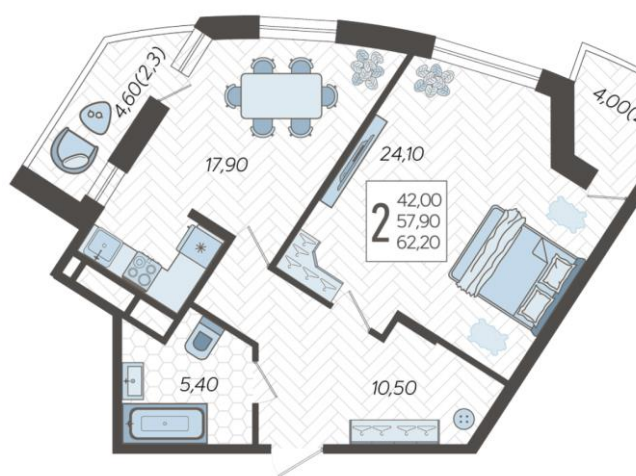


Рисунок 98. Планировка евро 2-комн в литере 5а

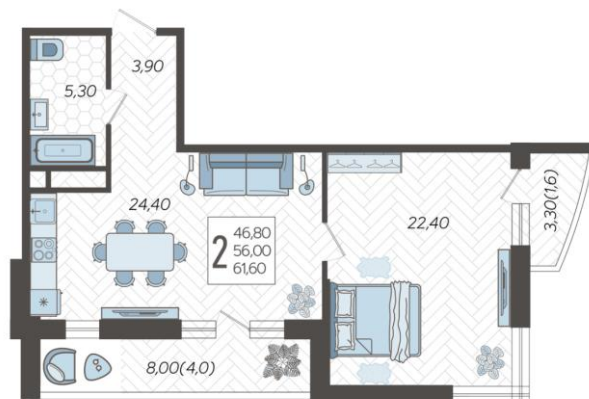
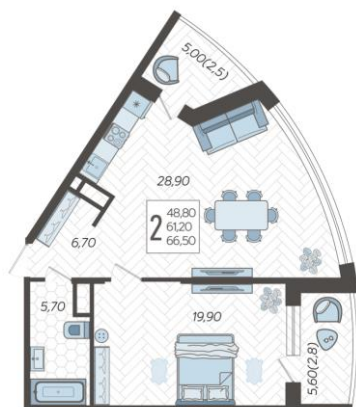


Рисунок 99. Планировка евро 2-комн в литере 5а Рисунок 100. Планировка евро 2-комн в литере 5а



Рисунок 101. Планировка евро 3-комн в литере 5а

Технические характеристики квартир

Межкомнатные/межквартирные перегородки

Межкомнатные перегородки выполнены из монолитного железобетонного материала и газобетонных блоков.

В используемых материалах не образуются пустоты, что дает возможность вешать на стены любые предметы без дополнительных удерживающих материалов.

Полы выполнены монолитными перекрытиями с устройством стяжки.

Потолок: без отделки.

Материал электропроводки/электрика

Электричество: Поквартирная внутренняя разводка электричества производится до точек освещения на потолке, розеток и выключателей. Расположение счетчиков учета электрической энергии в местах общего пользования.

В каждой квартире электрическая разводка производится до точек освещения на потолке, розетки и выключатели.

Вся электропроводка в квартирах скрытого типа, размещенная в специальных трубках внутри стен.

Установка окончечных устройств (розеток, выключателей, осветительных приборов) выполняется собственниками. В случае необходимости изменения или усиления электропроводки собственнику предоставляется монтажная схема.

Система отопления в квартирах

В жилом комплексе предусмотрена коллекторная разводка отопления - горизонтальная поквартирная разводка в конструкции пола, с установкой стальных панельных радиаторов.

На каждом этаже в нише коридора, расположен специальный шкаф от которого производится индивидуальная разводка отопления в каждую квартиру.

Инженерные сети

Стояки горячей и холодной воды установлены без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматуры поквартирно.

Канализация: стояки с установкой тройников с заглушками.

Внутриквартирная разводка систем водоснабжения и бытовой канализации выполняется собственниками помещений.

Энергосбережение

Архитектурными решениями проекта, направленными на энергосбережение, является применение ограждающих конструкций с теплозащитными свойствами: ячеистобетонные блоки автоклавного твердения из конструкционно-теплоизоляционного бетона: класса по прочности на сжатие не ниже В1,5, марки по средней плотности не выше D500.

- заполнение световых проемов из ПВХ профиля с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом;
- устройство тамбуров на входах в здание;
- утепление стен подвального этажа;
- утепление перекрытия подвального этажа.
- утепление покрытия здания;
- утепление покрытия лестничных клеток.

Окна

Заполнение оконных и балконных проемов производится металлопластиковыми оконными и балконными блоками.

Остекление балконов и лоджий выполняется из металлопластиковых конструкций с частичным витражным заполнением. Витражная система: профиль ПВХ, ламинация профиля с наружной стороны.

Полы на балконах и лоджиях выполнены монолитными перекрытиями с устройством стяжки. Стены балконов и лоджий выполнены в соответствии с фасадным решением, потолок без отделки.

Оконные и балконные блоки из ПВХ профиля одинарной конструкции ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» с заполнением однокамерным стеклопакетом.

Оконные и балконные блоки имеют следующие классы по эксплуатационным показателям по ГОСТ 23166-2021: - класс по воздухопроницаемости – не ниже Б - класс по водопроницаемости – не ниже Б - класс по звукоизоляции - не ниже Б (28 дБА) - класс по сопротивлению ветровой нагрузке – не ниже Б Приведенное сопротивление теплопередаче - 0,38 м² С/Вт

Общий коэффициент пропускания света – 0,45-0,49 Стойкость к климатическим воздействиям – нормального исполнения.

В окнах с поворотно-откидным открыванием створок проектом предусмотрено устройство режима «зимнего проветривания».

Конструкции окон обеспечивают их безопасную эксплуатацию, в том числе мытье и очистку наружных поверхностей.

Все квартиры обеспечены нормативной продолжительностью инсоляции (не менее 1,5 часа в день с 22 октября по 22 февраля). Отношение площади световых проемов к площади пола жилых помещений и кухонь приняты не более 1:5,5 и не менее 1:8; Заполнение оконных и балконных дверных проемов приняты из металлопластиковых профилей по ГОСТ 30674-99, ГОСТ 24698-81.

Ограничение избыточного теплового воздействия достигается за счет ломанных фасадных плоскостей, глухих балконных экранов, нависанием плит и ограждений балконов над окнами.

Положение здания не ухудшает инсоляции квартир в зданиях окружающей застройки.

Без естественного освещения запроектированы помещения для размещения инженерного оборудования.

Двери

Размеры дверных проемов стандартные.

Металлические двери входные Ferroni, «Орландо» цвет «Бетон серый» или аналог.

Толщина металла – не менее 1,2 мм;

Толщина дверного полотна по металлической части ≥ 60 мм;

Наполнение - пенополистирол / пенополиуретан / минеральная вата;

Комплектация: ручка, замок, глазок, уплотнитель, внутренняя поворотная защелка.

Внутриквартирные двери проектом не предусматриваются, устанавливаются собственниками помещений.

Звукоизоляция

Защита от шума обеспечивается:

- рациональным архитектурно-планировочным решением;

- применением ограждающих конструкций, обеспечивающих нормативную звукоизоляцию;
- применением звукопоглощающих облицовок; - применением глушителей шума в системах дымоудаления;
- виброизоляции инженерного и санитарно-технического оборудования;
- лифтовые шахты не располагаются смежно с жилыми помещениями.

Звукоизоляция применяемых в проекте наружных и внутренних ограждающих конструкций жилых помещений обеспечивает снижение звукового давления от внешних источников шума, а также от ударного шума и шума оборудования инженерных систем, воздухопроводов и трубопроводов до уровня, не превышающего допустимых значений по СП 51.13330.2011.

Проектом предусмотрены ограждающие конструкции (для домов категории Б – комфортные условия) со следующими значениями индексов изоляции воздушного шума: - перекрытия между помещениями квартир и отделяющие помещения квартир от холлов, лестничных клеток - 52 дБ; - стены и перегородки между квартирами и лестничными клетками, холлами, коридорами, вестибюлями, перегородки между комнатами, между кухней и комнатой в квартирах - 41 дБ; - перегородки между комнатой и санузлами одной квартиры - 47 дБ; - входные двери, выходящие на лестничные клетки, в вестибюли и коридоры - 34 дБ.

Для обеспечения допустимого уровня шума исключено крепление санитарных приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты и к их продолжению (крепление унитазов осуществляется к основанию пола, разводка трубопроводов предусмотрена в конструкции пола, кухонная мойка принята – металлическая, на подстолье по ГОСТ Р 50851-96).

Высота потолков

Высота потолков в квартирах составляет 2,7 м от пола до потолка.

Интернет провайдеры и телевидение

В каждом жилом здании предусматривается монтаж радиотрансляционной сети, эфирного коллективного телевидения, системы контроля и управления доступом (СКУД).

Монтажные работы по прокладке телефонной сети и интернет осуществляются силами собственников или поставщиками услуг после ввода дома в эксплуатацию.

Отделка квартир

Внутренняя отделка помещений выполняется в соответствии с требованиями санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Предчистовая отделка

В литерях 2, 4а, 4б, 5а, 5б, 6, 7 выполняется предчистовая отделка, которая включает в себя следующие работы и материалы.

Перегородки

Межкомнатные – газобетонные блоки, ГОСТ 6133-99, 100мм.

Межквартирные:

- перегородки из газобетонных блоков, ГОСТ 6133-99, общая толщина перегородки 200 мм, кладка на цементно-песчаном растворе.
- из монолитного ж/б толщиной 180-200 мм в соответствии с проектом.

Перегородки сан.узлов из бетонных блоков 90мм.

Отделка помещений (коридор, кухня, спальная и т.д.):

Откосы: штукатурка ВОЛМА, Кнауф или аналог.

Стены: штукатурка ВОЛМА, Кнауф; или аналог.

Потолок: без отделки.

Полы:

- цементно - песчаная стяжка М150, армированная фиброволокном.
- ж/б монолитная плита перекрытия.

Отделка сан. узла (ванная):

Откосы: без отделки.

Стены: цементно-песчаная штукатурка

Потолок: без отделки.

Полы:

- цементно-песчаная стяжка М150, армированная фиброволокном.
- обмазочная гидроизоляция на цементной основе
- ж/б монолитная плита перекрытия.

Отделка балкона (лоджия):

Стены, откосы: штукатурка.

Потолок:

- грунтовка,
- штукатурка «цементно-песчаный раствор»,
- грунтовка,
- шпатлевка,
- грунтовка,
- окраска водоэмульсионной краской 2 раза.

Полы:

- цементно-песчаная стяжка М150, армированная фиброволокном,
- ж/б монолитная плита перекрытия.

Полы:

- цементно-песчаная стяжка М150, армированная фиброволокном,
- ж/б монолитная плита перекрытия.

Двери:

Входные: металлические двери входные Ferroni, «Орландо» цвет "Бетон серый" или аналог):

- толщина металла – не менее 1,2 мм;
- толщина дверного полотна по металлической части ≥ 60 мм;
- наполнение - пенополистирол / пенополиуретан / минеральная вата;

- комплектация: ручка, замок, глазок, уплотнитель, внутренняя поворотная защелка.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Оконные блоки: ПВХ ламинация с наружной стороны, цвет по проекту.

Балконные окна и двери:

Профиль ПВХ, без ламинации.

Стекло – без тонировки.

Водоснабжение: стояки ХВС, ГВС с узлами учета, выводы под установку приборов.

Отопление: центральное, горизонтальная схема разводки (в конструкции пола), стальные панельные радиаторы с терморегулятором с боковым подключением.

Канализация: стояки в санузле и кухне с отводами.

Домофон: вывод кабеля в квартирах под домофонную трубку. Вызывная панель на входе системы IP – телефонии BASS – IP или аналог.

Телевидение: по проекту, стояк в МОП.

Радио: в соответствии с нормами.

Интернет: по проекту, стояк в МОП

Телефонизация: нет.

Электроснабжение: разводка электрики в квартирах.

Коммерческие помещения

По проекту коммерческие помещения предусмотрены в каждом строящемся литере жилых домов и представляют собой встроенно-пристроенные помещения первого этажа.

Общая площадь встроенных помещений в реализуемых и строящихся литерах – 12 318,03 кв. м.

Общие сведения о составе коммерческих помещениях приведены далее в табличной форме.

Таблица 10. Состав коммерческих помещений проекта

Литер	Название	Количество помещений	Этаж	Диапазон площадей, кв. м	Общая площадь, кв. м
2	Торговый зал	2	1	89,3-147,6	800,30
4а	Офисное помещение	2	1	356,3	712,58
4б	Офисное помещение	2	1	355,4	710,80
5а	Офисное помещение	2	1	352,5 – 365,2	730,50
5б	Офисное помещение	2	1	352,5 – 365,2	730,50
6	Торговый зал	7	1,2,3	238,6-710,6	3 799,20
7	Торговый зал	7	1,2,3	185-730,5	3 787,6
Итого		22			11 271,48

Литер 2



Рисунок 102. План 1-го этажа, Литер 2

Общая площадь нежилых помещений Литера 2 составляет 800,30 кв. м. Всего в литере запроектировано 2 коммерческих помещения. Диапазон площадей составляет от 89,3 кв. м до 147,57 кв. м.

Литер 4а, 4б

В литерях 4а и 4б запроектировано по 2 коммерческих помещения, площадью от 355,4 кв. м до 356,3 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений Литера 4а составляет 712,58 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений Литера 4б составляет 710,80 кв. м.

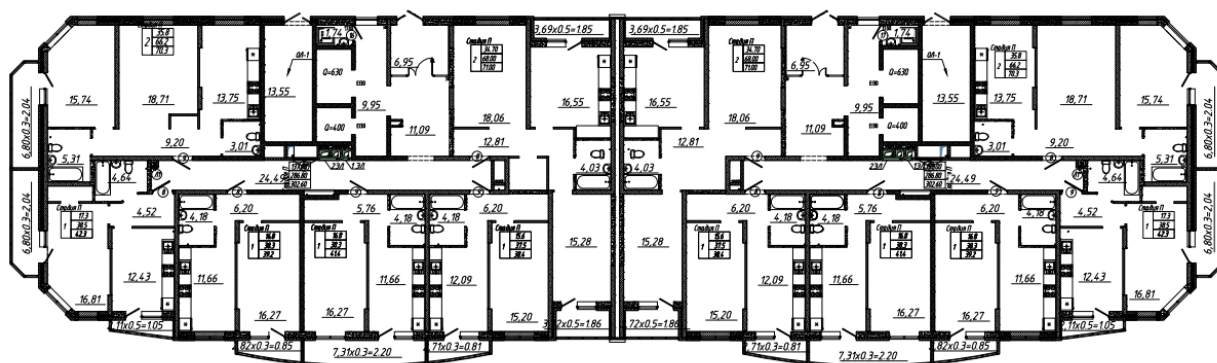


Рисунок 103. Схема 1-го этажа, Литеры 4а, 4б

Литер 5а, 5б

Общая площадь коммерческих помещений Литера 5а и 5б составляет по 730,50 кв. м.

Всего в указанных литерах запроектировано по 2 помещения, площадью от 352,5 кв. м до 365,2 кв. м.

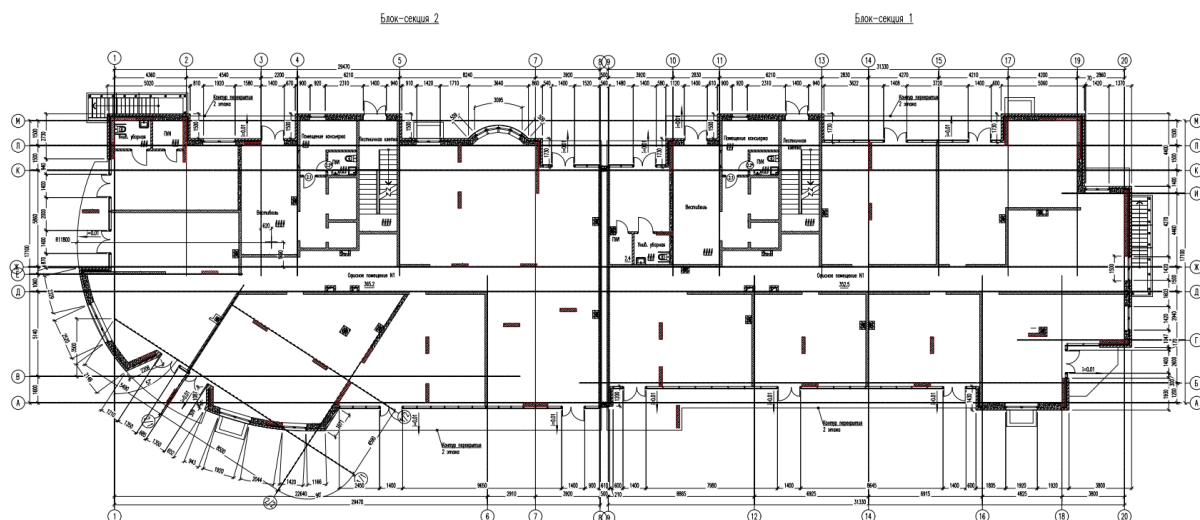


Рисунок 104. Схема 1-го этажа, Литер 5а, 5б

Литер 6, 7

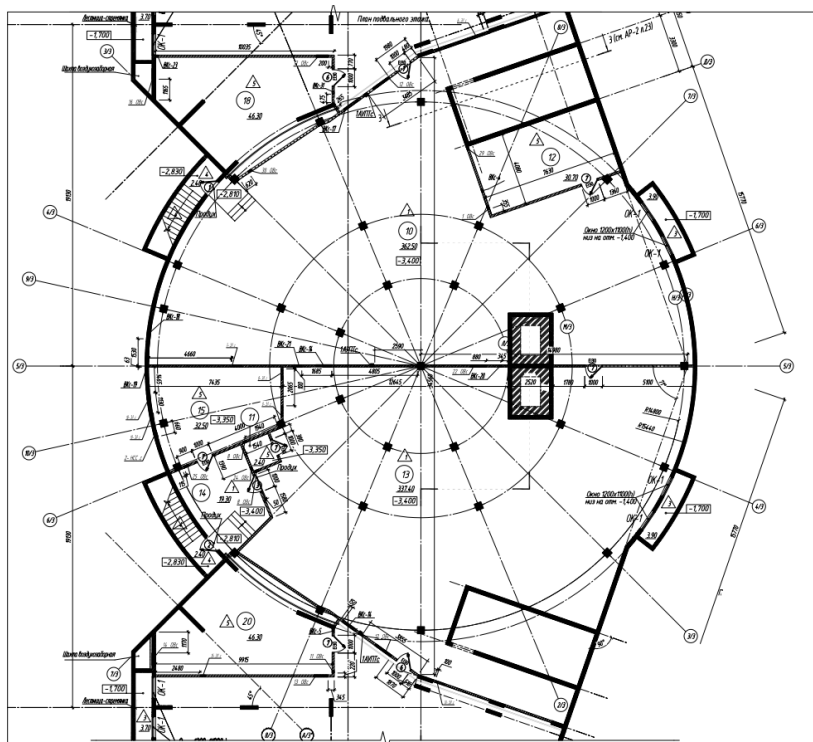
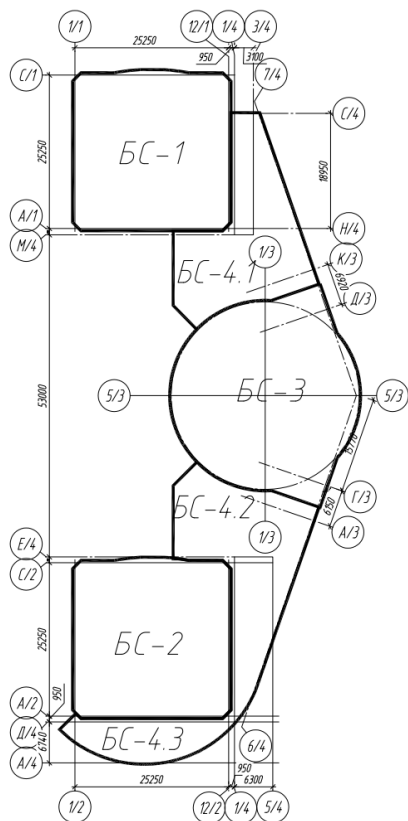


Рисунок 105. Схема 1 этажа литеров 6,7

Рисунок 106. Схема 2 и 3 этажей литеров 6, 7

В Литерах 6, и 7 под нежилые помещения запроектировано по три этажа первых этажа в каждом литере – с 1 по 3 этажи, площадью от 185,0 кв. м до 730,5 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений Литера 6 составляет 3 799,20 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений Литера 7 составляет 3 787,6 кв. м.

Фасады коммерческих помещений

Фасадные решения коммерческих помещений ЖК «Зеленодар» характеризуются:

- отделкой одинарным лицевым кирпичом: литер 4а (1 этаж) цвет: «норд серый», литеры 5а, 5б (1 этаж) цвет: «корица»;
- отделкой фасадов литеров 6 и 7 (1-3 этаж) – керамогранит, цвет («серый» + «черные» вставки), согласно дизайн-проекту.
- витражным остеклением с «теплым» алюминиевым профилем, цвет согласно фасадным решениям.

Входы во встроенные помещения запроектированы с уровня земли.



Рисунок 107. Фасады коммерческих помещений литера 2

Отделка коммерческих помещений

Отделка встроенных помещений коммерческого назначения выполняется с использованием следующих материалов:

- полы - цементно-песчаная стяжка с раскаткой отопления и радиаторами, финишное покрытие выполняется собственником помещения;
- стены, потолок – без отделки, отделка выполняется собственником помещения.

Запланировано светопрозрачное заполнение входных дверей в коммерческие помещения из «теплого» алюминиевого профиля на входных группах с доводчиками, стопперами.

Конкуренты/конкурентное позиционирование/среда

Характеристики конкурентов

В районе расположения ЖК «Зеленодар» возводятся несколько жилых объектов различной стадии готовности. Активность строительства в данной локации высокая. Плотность застройки низкая.

Рядом с проектом расположен крупнейший спортивный объект в ЮФО МСК «Город спорта».

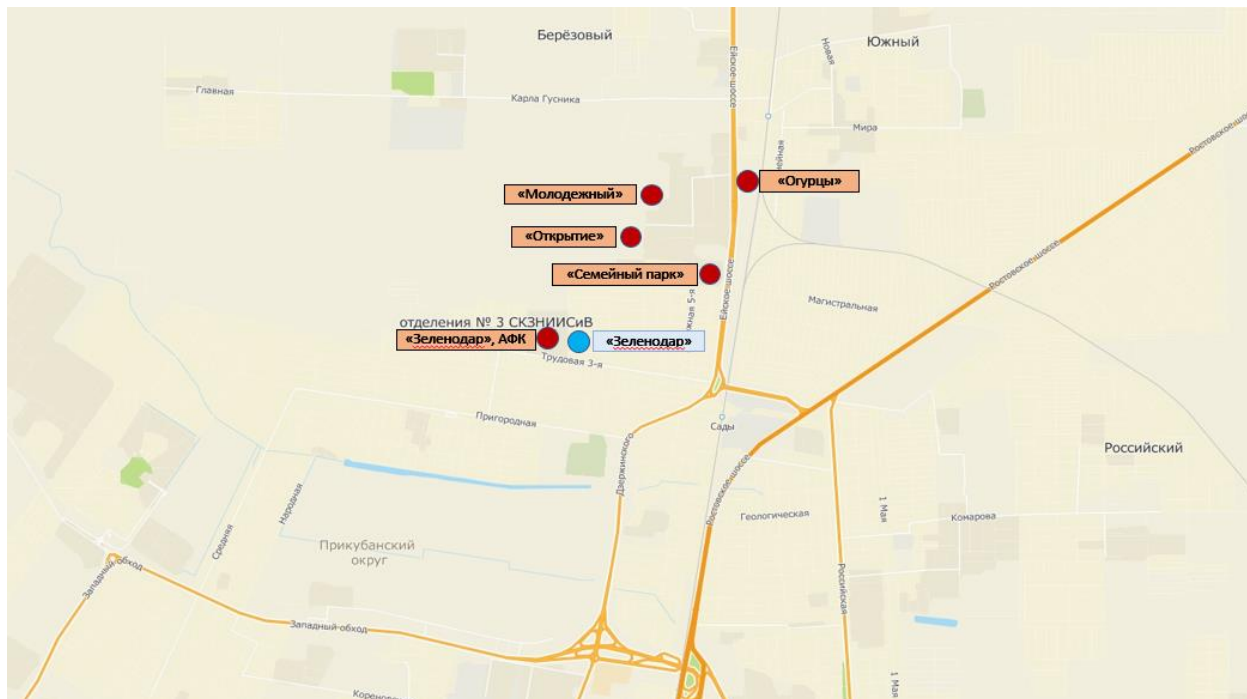


Рисунок 108. Конкурентное окружение ЖК «Зеленодар»

В районе строительства ЖК Зеленодар представлено несколько новостроек различного масштаба. Объекты конкурентов в окружающей локации представляют собой многоэтажные жилые комплексы в различной стадии строительства.

Таблица 11. Общее описание основных новостроек района

Показатель	ЖК «Зеленодар»	ЖК «Семейный парк»	ЖК «Молодежный»	ЖК «Огурцы»	ЖК «Олимпийский», л. 2
Состав комплекса	<p>Всего в проекте будет построено 8 домов.</p> <p>Литер 1 и 4б - построены,</p> <p>2 и 4а, 5а, 5б - в строительстве,</p> <p>6,7 – в подготовительной стадии.</p> <p>Этажность 15 – 17 этажей.</p>	<p>2 дома высотой 19 и 10 этажей</p>	<p>55 литеров переменной этажности 8 - 16 этажей. Весь проект находится на финальной стадии. В настоящее время строятся и продаются самые дальние литеры от Ейского шоссе.</p>	<p>Всего 4 дома, разделенных на 2 очереди.</p> <p>Литер 2 состоит из 3-х высотных домов, соединенных стилобатом.</p> <p>Литер 1 – стандартный прямоугольный дом, который начнет строиться позднее.</p> <p>Этажность 23 – 25</p>	<p>2 дома высотой 17 этажей</p>
Класс объекта	Комфорт	Стандарт	Стандарт	Комфорт	Стандарт
Ввод в эксплуатацию	<p>Управленческий прогноз:</p> <p>л. 1 - сдан</p> <p>л. 4б - сдан</p> <p>л. 2 - 1К2023</p> <p>л. 4а - 1К2023</p> <p>л. 5а - 4К20223</p> <p>л. 5б - 3К20223</p> <p>л. 6 - 4К20224</p> <p>л. 7 - 3К20224</p>	Сдан	<p>Большинство сданы, несколько литеров сдаются в 2022 – 2023 гг.</p>	4К2024 – литер 2	Сдан
Темпы строительства	Выше среднего	Комплекс сдан	Выше среднего	Выше среднего	Комплекс сдан
Детальная стадия готовности	<p>л. 1 – сдан;</p> <p>л. 4б - сдан;</p> <p>л. 2 – кровельные работы, отделка фасадов, отделка МОП;</p> <p>л. 4а – монтаж коммуникаций, внутренние отделочные работы;</p> <p>л. 5а - возведение монолита нижних этажей;</p> <p>л. 5б - возведение монолита нижних этажей.</p>	Сдан	<p>Этап 1 л. 1 - возведение верхних этажей</p> <p>Этап 1 л. 4 - финальная стадия</p> <p>Этап 2 л. 1 – монолитные работы</p>	<p>л. 1 - фундамент;</p> <p>л. 2 - возведение монолита верхних этажей, кладка средних этажей</p>	Сдан

В конкурентной зоне представлены проекты стандарт и комфорт-класса. ЖК «Зеленодар» находится ближе к центру города, это позволяет экономить каждый день 15-20 минут в одну сторону по сравнению с проживающими в локации поселка Молодежного.

Таблица 12. Концепции конкурентов ЖК «Зеленодар»

Показатель	ЖК «Зеленодар»	ЖК «Семейный парк»	ЖК «Молодежный»	ЖК «Огурцы»	ЖК «Олимпийский», л. 2
Собственная социальная инфраструктура	Детский сад в составе ЖК «Зеленодар» будет построен до 1 квартала 2025 г.	Отсутствует	Уже построена школа на 1 100 мест (в 2021 г.). Ведется строительство ДДУ на 250 мест и на 300 мест.	Отсутствует	Отсутствует
Коммерция	На 1 этажах жилых литеров. Крупная коммерческая зона в виде 3-этажного ТЦ в литерах 6 и 7, в которой будет размещена часть социальной инфраструктуры.	Отсутствует	Отсутствует	На 1-м этаже и в цоколе	На 1-м этаже
Паркинг	Планируются многоуровневые парковочные комплексы, всего будет 3 комплекса по 500 мест и плоскостной паркинг.	Только плоскостной	Только плоскостной	Только плоскостной	Только плоскостной

Собственная инфраструктура ЖК «Зеленодар» не уступает проекту «Молодежный», планируется строительство детского сада, он будет построен к моменту сдачи последних домов. Проектом предусмотрены многоуровневый паркинги, расширенная коммерция на первых этажах.

Планировочные решения ЖК «Зеленодар» более крупное, и это преимущество проекта, так как обеспечивает высокую комфортность проживания, отсутствие перенаселенности.

Таблица 13. Квартирограммы конкурентов ЖК «Зеленодар»

Показатель	ЖК «Зеленодар»	ЖК «Семейный парк»	ЖК «Молодежный»	ЖК «Огурцы»	ЖК «Олимпийский», л. 2
Всего квартир в проекте	1, 2, 4а, 4б, 5а, 5б, 6, 7 – 2 129 кв.	901 кв.	5 773 кв.	1 179 кв.	345 кв.
Студии	24,8 – 29,8	23,9 – 28,7	22,4 – 26,7	20,5 – 23,3	20,3 – 28,2
1-комн.	38,4 – 42,3	33,6 – 46,1	30,1 – 46,7	33,6 – 42,4	33,6 – 43,8
2-комн.	51,2 – 71,8	54,7 – 65,0	46 – 64,4	48,8 – 59,4	48,9 – 57
3-комн.	75,5 – 91,2	80,8 – 81,6	83,4	72,4 – 73,1	62,3 – 67,7
4-5-комн.	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Отделка квартир	4а - черновая, 2 и 4а, 4б, 5а, 5б, 6, 7 – предчистовая	Пред чистовая	Ремонт «под ключ»	Черновая	Черновая

Показатель	ЖК «Зеленодар»	ЖК «Семейный парк»	ЖК «Молодежный»	ЖК «Огурцы»	ЖК «Олимпийский», л. 2
Высота потолков, м	2,74	2,7	Молодежный - 2,5 м Молодежный-2 - 2,7 м	2,72	2,78

У проекта будет современный кирпичный фасад, подготовлены места для установки кондиционеров, витражное остекление.

Таблица 14. Архитектурные решения конкурентов ЖК «Зеленодар»

Жилой комплекс	Особенности архитектурного облика дома
ЖК «Зеленодар»	<ul style="list-style-type: none"> Фасад: литеры 2, 4а, 4б, 5а, 5б, 6,7 – кирпич, литер 1 - мокрый фасад; коммерческие этажи – керамогранит. Витражное остекление балконов (кроме литеры 1 со стандартным остеклением); Наружные кронштейны в литере 1, в остальных литерях - корзины под внешние блоки.
ЖК «Семейный парк»	<ul style="list-style-type: none"> Кирпичный классический фасад; Остекление балконов отсутствует; Окна классические ПВХ; Крепления для кондиционеров не предусмотрены.
ЖК «Молодежный»	<ul style="list-style-type: none"> Панельные, окрашенные фасады; Стандартное остекление. Окна классические ПВХ; Крепления для кондиционеров не предусмотрены.
ЖК «Огурцы»	<ul style="list-style-type: none"> Кирпичный фасад, оригинальный современный дизайн; Витражное тонированное остекление балконов по всем этажам (зеленый оттенок); Крепления для кондиционеров не предусмотрены.
ЖК «Олимпийский», л. 2	<ul style="list-style-type: none"> Кирпичный классический фасад; Увеличенная площадь остекления балконов; Крепления для кондиционеров не предусмотрены.

Благоустройство территории наиболее сильной чертой концепции будет у ЖК «Зеленодар», и ЖК «Молодежный» и ЖК «Огурцы».

Таблица 15. Концепции благоустройства конкурентов ЖК «Зеленодар»

Жилой комплекс	Благоустройство территории
ЖК «Зеленодар»	<ul style="list-style-type: none"> Детские и спортивные площадки, зона прогулок и отдыха. Высококачественный дизайн внутреннего пространства. Видеонаблюдение. Зарядные устройства для электромобиля Умный дом Колясочные/велосипедные
ЖК «Семейный парк»	<ul style="list-style-type: none"> Детские и взрослые площадки. Классическое зонирование площадок. Организация дворового пространства отсутствует.

Жилой комплекс	Благоустройство территории
ЖК «Молодежный»	<ul style="list-style-type: none"> Минимальное, детские площадки. Ближе к трассе планируют построить сквер «Изумрудный» в рамках федеральной программы «Формирование комфортной городской среды». Часть рендера сквера наложена на городскую плотную застройку, преувеличение масштабов. Госэкспертиза проекта. Классическое зонирование площадок. Организация дворового пространства отсутствует.
ЖК «Огурцы»	<ul style="list-style-type: none"> Современные детские и спортивные площадки, зона прогулок и отдыха. На рендерах большое внимание уделено современному дизайну и озеленению. Двор без машин.
ЖК «Олимпийский», л. 2	<ul style="list-style-type: none"> Современные детские и спортивные площадки. Зона для отдыха и барбекю. Велопарковка. Закрытая территория, вход с уровня земли.

Организация процесса строительства

Сроки реализации проекта

Текущее строительство объекта проходит в 4 этапа:

- 1 этап: Литер 4а;
- 2 этап: Литер 5а, 5б;
- 3 этап: Литер 6,7;
- 4 этап: Многоуровневая парковка

Весь комплекс будет сдан в эксплуатацию в конце 2024 года.

Таблица 16. Сроки реализации проекта

№	Дата начала строительства	Сдача по ПД	Сдача по УГ
Литер 1	Дом сдан	Дом сдан	-
Литер 2	Август 2022	2К2024	Март 2023
Литер 4а	Февраль 2021	2К2023	Март 2023
Литер 4б	Дом сдан	Дом сдан	-
Литер 5а	Август 2022	3К2024	Ноябрь 2023
Литер 5б	Август 2022	3К2024	Ноябрь 2023
Литер 6	Ноябрь 2022	-	Ноябрь 2024
Литер 7	Ноябрь 2022	-	Ноябрь 2024
Парковка	Июль 2022	-	Февраль 2024

Строительная готовность¹

Литер 2. Строительная готовность составляет 79%

- завершаются работы по заполнению оконных проемов ПВХ конструкциями;
- на 80% выполнен монтаж систем вентиляции;
- на 80% выполнен монтаж лифтового оборудования;
- на 60% выполнены работы по устройству кровли;
- на 5 этаже ведется укладка плитки в местах общего пользования;
- на 12 этаже ведется отделка фасадов переходного прохода.



Рисунок 109. Фотоотчет о строительстве **литера 2** за ноябрь 2022 года

Литер 4а. Строительная готовность составляет 77%

- завершены работы по каменной кладке наружных стен и внутренних перегородок;
- на 70% выполнены работы по заполнению оконных проемов ПВХ конструкциями;
- на 50% выполнены работы по монтажу систем отопления и вентиляции;
- на 45% выполнены внутренние отделочные работы (шпаклевка, покраска).



Рисунок 110. Фотоотчет о строительстве **литера 4а** за ноябрь 2022 года

Литер 5а. Строительная готовность составляет 18%.



Рисунок 111. Фотоотчет о строительстве **литера 5а** за ноябрь 2022 года

¹ Данные по состоянию строительной готовности указаны на декабрь 2022 года

Литер 5б. Строительная готовность составляет 17%.



Рисунок 112. Фотоотчет о строительстве литеры 5б за ноябрь 2022 года

Концепция

Позиционирование проекта

Проект позиционируется в комфорт-классе.

Слоган проекта: **«ЖК «Зеленодар» – место, где живет комфорт!».**

Жилой комплекс находится в одном из самых зелёных районов Краснодара. При этом сюда легко добраться на личном и общественном транспорте. В шаговой доступности школы, детские сады, магазины, поликлиники, крупные торговые, развлекательные и спортивные комплексы, музеи и парки.

Здесь продумана каждая деталь для комфортной и здоровой жизни. Современная архитектура, квартиры с продуманной планировкой, зоны отдыха, спортивные площадки, безопасные дворы и 3 многоуровневые парковки по 500 мест.

Для удобства жителей, на первых этажах будут расположены коммерческие помещения с продуктами магазинами, кафе, салонами красоты и детскими школами развития.

УТП проекта

- расположение в тихом и зеленом районе (близость зеленых насаждений вокруг объекта создают благоприятную экологичную среду);
- семейный комплекс (собственный детский сад, благоустроенная территория с фонтаном, современные детские и спортивные площадки, садики и школы неподалеку);
- высокая транспортная доступность (широкие магистрали, остановки ОТ);
- привлекательные видовые характеристики (вокруг малоэтажная застройка и частный сектор);
- собственная коммерческая инфраструктура;
- низкая плотность населения ЖК (от 4 до 6 квартир на каждом этаже);
- большой выбор квартир (разнообразные планировки с отдельным с/у и 2 балконами, панорамное остекление балконов и лоджий, домофоны, счетчики);
- близость к городской инфраструктуре (крупные гипермаркеты и ТРК);
- 3 многоуровневых паркинга и просторная парковка на территории.

RTB (reason to believe)

Полный набор документов, надежный застройщик с открытой информационной политикой (отчеты в соцсетях и на сайте, успешные реализованные проекты, отсутствие явного негатива со стороны жителей уже построенных проектов), строительство с использованием эскроу-счетов, отчетность застройщика об этапах строительства объекта.

Целевая аудитория проекта

«Ядро» целевой аудитории проекта характеризуется следующими показателями:

- 1) представители поколений Z и Y формируют более половины спроса на аналогичные жилые комплексы (люди в возрасте 18 – 34 года);
- 2) платежеспособность покупателя – средняя и ниже средней;
- 3) доля ипотечных сделок – более 50%
- 4) география проживания:
 - жители Краснодара – 45%;
 - жители Краснодарского края – 20 – 25%;
 - других регионов России – 30 – 35%.

Основная цель покупки – для собственного постоянного проживания.

ЖК "Зеленодар"

Сегментация целевой аудитории. Модифицированная матрица 5W по Шеррингтону

Версия 2.0. Актуальность: 16.09.22

Состав 5W	Показатель	Продукт 1	Продукт 2	Продукт 3	Продукт 4	Продукт 5
Продукт	Класс проекта	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Тип лота	Студии	1-комн.	2-комн.	2-комн.	3-комн.
	Площадь лота	25,5 - 29,8	38,4 - 42,3	51,2 - 56,9	66,4 - 71,8	91,2
	Кол-во лотов	197	161	108	68	44
	Доля лотов от всех остатков	34%	28%	19%	12%	8%
	Бюджет лота, млн. руб.	3,2 - 3,8	4,3 - 5,4	5,6 - 6,1	6,6 - 7,9	7,9 - 9,6
Социально-демографические характеристики аудитории	Уровень условного дохода семьи	Ниже среднего	Ниже среднего, Средний	Средний	Средний	Средний
	Возраст "ядра" аудитории	18-24	25-34	25-34	30-40	30-40
	Жизненный цикл семьи по Картеру и Мак-Голдрику	Внесемейные (одинокие)	Внесемейные (одинокие), молодая семья без детей	Молодая семья с 1 ребенком	Молодая семья с 2 детьми	Молодые и зрелые пары с 2-3-мя детьми
	Поколение по Хоуву и Штраусу	Поколение Z	Поколение Y		На стыке двух поколений (cusper)	

	Социальный статус и оценка профиля занятости	Менеджеры младшего звена, Студенты	Менеджеры среднего звена	Менеджеры среднего и высшего звена
	География проживания	Жители близлежащих населенных пунктов (Новотитаровка, Динская, Старовеличковская). Жители Ростова, Ейска. Приезжие из других регионов		
Стиль жизни	Ценности	В систему ценностей этой группы уже включены такие понятия, как гражданский долг и мораль, ответственность, но при этом психологи отмечают их наивность и умение подчиняться.	Готовность к изменениям, возможность выбора, глобальная информированность, техническая грамотность, индивидуализм, стремление учиться в течение всей жизни, неформальность взглядов, поиск эмоций, прагматизм, надежда на себя	Готовность к изменениям, но такие изменения должны привести к стабильности. Много работают, чтобы улучшить уровень жизни своей семьи.
	Стремления	Безопасность	Свобода и гибкость	Комфортная жизнь
	Выбор действий при стрессе	серфят в интернете (40%); общаются с друзьями, близкими (38%); занимаются спортом (32%); смотрят сериалы (30%); сидят в социальных сетях (28%).	занимаются спортом (29%); общаются с друзьями, близкими (27%); сидят в социальных сетях (19%); серфят в интернете (19%); смотрят сериалы (15%)	общаются с друзьями, близкими (30%); занимаются спортом (27%); сидят в социальных сетях (17%); курят (14%).
	Интересы	Переезд в город Краснодар		
Стиль потребления	Как покупают	66% делают покупки в Интернете, большинство из них при этом использует смартфон. Онлайн они покупают видеоигры, обычные продукты, одежду и аксессуары. Представители поколения	Предпочитают онлайн-шопинг. 53% всех онлайн-покупок осуществляется именно миллениумами. В основном покупки с помощью смартфонов (73%). Прежде чем приобрести товар в Интернете, читают отзывы, смотрят фотографии, посещают страницы компаний в соцсетях, сравнивают цены, ищут скидки.	Ищут онлайн или офлайн магазины, где можно купить все и сразу по выгодным ценам.

		считают обувь признаком «крутизны».		
	Частота интернет-покупок	Часто совершают покупки в интернете	Часто совершают покупки в интернете	Часто совершают покупки в интернете
	На что тратят	1. Супермаркеты 2. Коммунальные платежи, связь, расходы на транспорт 3. Одежда и аксессуары 4. Развлечения	1. Супермаркеты 2. Коммунальные платежи, связь и интернет 3. Одежда и аксессуары 4. Отдых и развлечения 5. Красота и здоровье	1. Супермаркеты 2. Коммунальные платежи, связь и интернет 3. Одежда, аксессуары 4. Рестораны и кафе 5. Красота и здоровье
	На что копят	1. Покупки 2. Образование 3. Отдых	1. Крупные покупки 2. Отдых 3. Образование 4. Ремонт	1. Формирование финансового резерва 2. Отдых 3. Покупки 4. Образование 5. Открытие собственного бизнеса
	Отношение к крупным покупкам на примере автомобиля	Экономят, вместо покупки машины, можно взять каршеринг.	Последние технические новинки очень важны для этого поколения. Могут купить обычное авто и сделать его уникальным.	Выбирают комфортное авто известного бренда по своим материальным возможностям.

	Взаимоотношения с брендами	Обращают внимание на цену и ищут наиболее интересное и выгодное предложение, однако покупки совершают спонтанно. Они ждут от товаров и услуг постоянных обновлений по принципу «эффективнее, компактнее, лучше», но выбирают на основе эстетической дифференциации.	Привлекает все необычное и новое, то, что до них еще никто не пробовал. При этом у них очень высокие требования к сервису. Стремятся успевать за всеми тенденциями, быть в курсе последних новостей.	Выбирают бренды, которые имеют оптимальное соотношение цена\качество.
Медиапредпочтения	Структура потребления рекламных каналов	53% смотрят ТВ раз в неделю или чаще (95% используют другой девайс, пока смотрят ТВ) 47% обращают внимание на наружную рекламу 27% - слушают радио 93% - сидят в социальных сетях (75% наблюдают за новостями блогеров и селебрити) 49% смотрят видео 48% слушают музыку онлайн 19% Играют в онлайн игры	73% смотрят ТВ раз в неделю или чаще 59% обращают внимание на наружную рекламу 47% слушают радио 97% пользуются интернетом (тратят время: соц. сети, аудиостриминг, подкасты, Онлайн ТВ, онлайн издания, игры) 96% сидят в соц. сетях 56% смотрят видео в интернете 43% слушают музыку онлайн	77% смотрят ТВ раз в неделю или чаще 61% обращают внимание на наружную рекламу 97% пользуются интернетом 45% читают онлайн-новости 94% сидят в соц. сетях 53% смотрят видео в интернете 40% слушают музыку онлайн
	Часто используемые приложения ТОП-5	Вконтакте, Whatsapp, Яндекс, Ютуб, Google	Whatsapp, Яндекс, Вконтакте, Google, Ютуб	Whatsapp, Яндекс, Вконтакте, Google, Ютуб
	Предпочтительные каналы на ТВ	ТНТ	ТНТ, СТС, 2x2	ТНТ, СТС, НТВ, Перец, развлекательные каналы

	Предпочтительные радио	Энерджи, DFM	Энерджи, DFM, Радио Рекорд, Новое, Европа плюс	Энерджи, DFM, Европа плюс, Камеди Радио
Гипотезы о психотипе большинства покупателей	Типология "ядра" потребителей	Обыватели		
	Описание типа	Они работают для того, чтобы зарабатывать деньги и благоустраивать свой дом. Именно таким образом они стремятся к стабильности. Предпочитают, чтобы все как у людей или не хуже, чем у людей. Чтобы было «все включено». Они не любят крайностей и следуют устоявшемуся укладу жизни. Набор материальных благ, к которым стремятся обыватели: квартира, машина, дача, бытовая техника, качественная, но недорогая одежда.		
	Ценности	Семья, быт. Наличие денег, как фактор стабильности. В свою очередь стабильность воспринимается обывателями как семейное благополучие.		
	Досуг	Просмотр телевизора, чтение легкой литературы, прогулки с семьей, совместные походы по магазинам, общение с друзьями, семейные праздники, поездки к родственникам		
	Покупательское поведение и воздействие	Экономные и рациональные потребители. Обыватели отдают предпочтение проверенным маркам средней ценовой категории, оценивая их функциональность и обоснованность трат.		
	Триггеры и сильные стороны ЖК с точки зрения группы	Для них очень важен дом как символ стабильности и благосостояние семьи. Выбирают то, где можно получить намного больше в сравнении с другими ЖК за те же деньги. Например, квартира + парковка в подарок. При выборе квартиры в строящихся домах ориентируются на посылы: «Скидка — 10%. Потом поднимаем цены на 10%»		
Мотивация	Цели приобретения и какую проблему решают	1. Переезд в Краснодар 2. Покупка отдельного жилья для самостоятельного проживания	1. Переезд в Краснодар 2. Вступление в брак	1. Переезд из других регионов, населенных пунктов 2. Расширение жил.площади.
	Основные страхи	Проблемы с транспортом, пробки, густонаселенный район, отсутствие инфраструктуры Общие потенциальные страхи ЦА: не достроят в срок; построят не то, что обещали; стройка ведется с нарушениями норм.		

Время для покупки	Момент удобного времени покупки	1. Переезд в Краснодар 2. Начало самостоятельной жизни	1. Переезд в Краснодар 2. Начало семейной жизни	1. Переезд в Краснодар 2. Родился 1-й ребенок тесно жить в 1-комн., нужна 2-комн. компактная квартира	1. Переезд в Краснодар 2. Родился 2-й тесно жить в 1-комн., нужна 2-комн. компактная квартира	1. Переезд в Краснодар 2. Нужно расширить жил.площадь из-за наличия нескольких детей.
Канал сбыта	Способ приобретения	Ипотека, Ипотека без первоначального взноса	Ипотека, Материнский капитал		Ипотека, продажа собственного жилья, Материнский капитал	
	Возможные точки контакта и влияния на выбор	Соц. сети, паблики о Краснодаре, реклама в поисковике, ютуб-каналы о переезде, блогеры.	Соц. сети, паблики о Краснодаре, реклама в поисковике, ютуб-каналы о недвижимости в Краснодаре, о переезде, сайты-отзовик, блогеры.		Соц.сети, паблики о Краснодаре, реклама в поисковиках, реклама в видеохостингах, ютуб-каналы о недвижимости в Краснодаре, о переезде, сайты-отзовики, ТВ	
	Рекомендации по тональности рекламы	1. Ненавязчивость. 2. Использование визуального контента 3. Соблюдение трендов (рекламные мемы и интересный контент) 4. Использование в рекламе рекомендаций и оценочных суждений от авторитетных специалистов.	1. Упор на экологию, зеленый район. 2. Ненавязчивость. 3. Позиционирование продукта как новинки на рынке, оригинальная идея. 4. Предложение «больше за меньшую цену».		1. Индивидуальные предложения: комфортные планировки, улучшенные МОПы. 2. Обоснование покупки как выгодного вложения средств. 3. Акцент на «мирных» ценностях (мир, спокойствие, комфорт, благополучие, общение в семейном кругу и др.).	