



Горный Квартал

Книга Проекта

01.2023



Оглавление

Оглавление	2
Местоположение проекта	3
Общее описание	3
Основные факторы	4
Доступность инфраструктуры окружения	6
Описание параметров проекта	7
Генеральный план участка	7
Этапность строительства	8
Технико-экономические показатели	10
Конструктивные и объемно-планировочные решения	15
Технические характеристики жилого комплекса	16
Технические характеристики квартир	17
Архитектурные решения	19
Фасадные решения	19
Паркинг	20
Территория и благоустройство	20
Входная группа	38
Описание жилой зоны проекта	42
Квартирограмма	42
Планы этажей	43
Виды отделки	66
Коммерческие помещения	67
Позиционирование проекта	73
Позиционирование	73
УТП и акценты для продвижения	73
Целевая аудитория	73

Местоположение проекта

Общее описание

Участок многоквартирного жилого комплекса расположен в Хостинском районе города Сочи, в селе Раздольное на ул. Тепличная. До строительства в селе ЖК «Министерские Озера» на данном участке была только частная индивидуальная жилая застройка, поскольку площадь села Раздольного в большей части сформирована садоводческими товариществами.

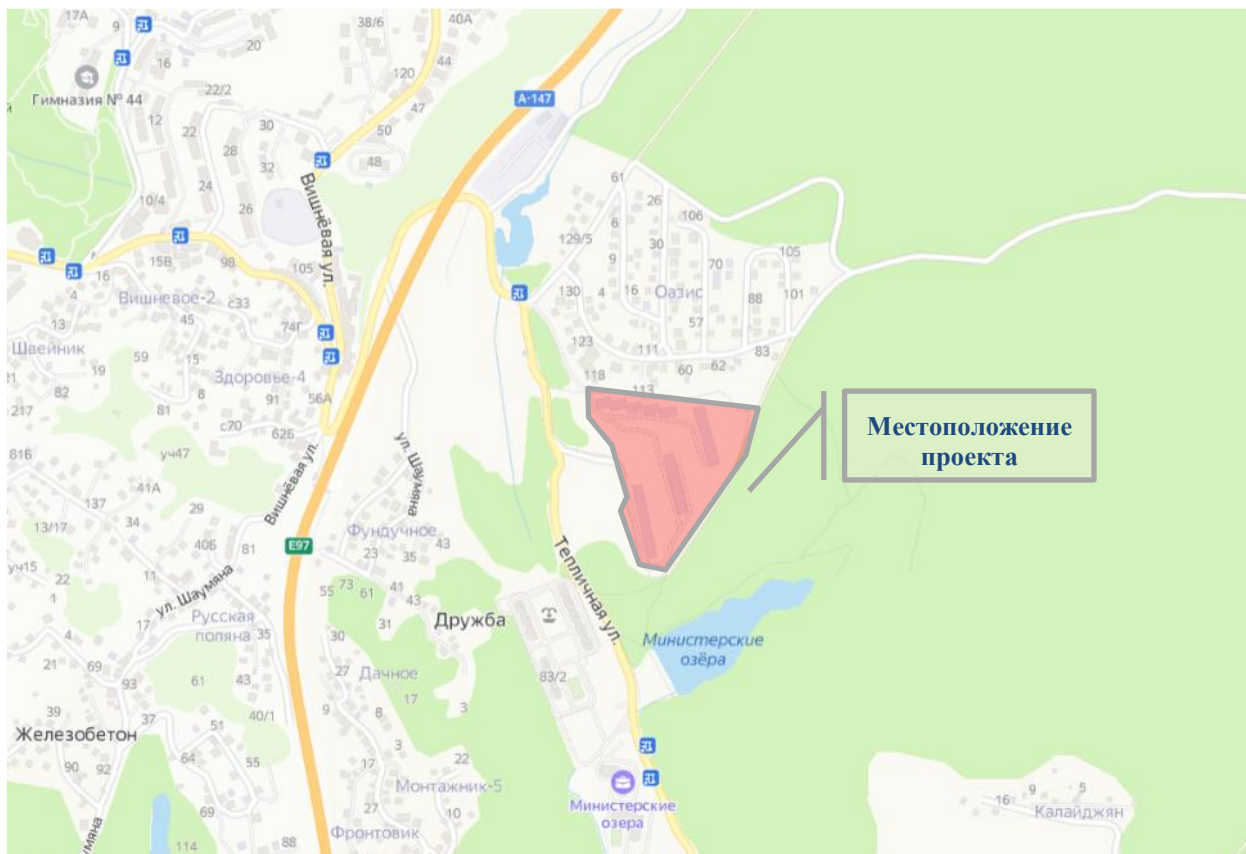


Рисунок 1. Ситуационный план земельного участка

Кадастровый номер земельного участка 23:49:0000000:5616. Площадь участка в границах проектирования составляет 47 645 кв. м, площадь участка благоустройства прилегающей территории - 3 552 кв. м.

Вид разрешенного использования: многоквартирный жилой дом.

Участок представляет собой западный склон. Участок хорошо проветривается и инсолируется. Санитарное состояние участка удовлетворительное. Шумовое загрязнение территории определяется шумом Федеральной автодороги М-27 «Джубга – Сочи», проходящей в 350-ти метрах к западу от участка. Удаление источника данного шума от линии регулирования проектируемой застройки обеспечивает нормальный шумовой фон на территории квартала. Опасности подтопления участка, затопления, селевых потоков, обрушения горных пород отсутствуют. Территория квартала не подвержена воздействию вибрации, радиации, электромагнитных полей и не требует специальных защитных мер.

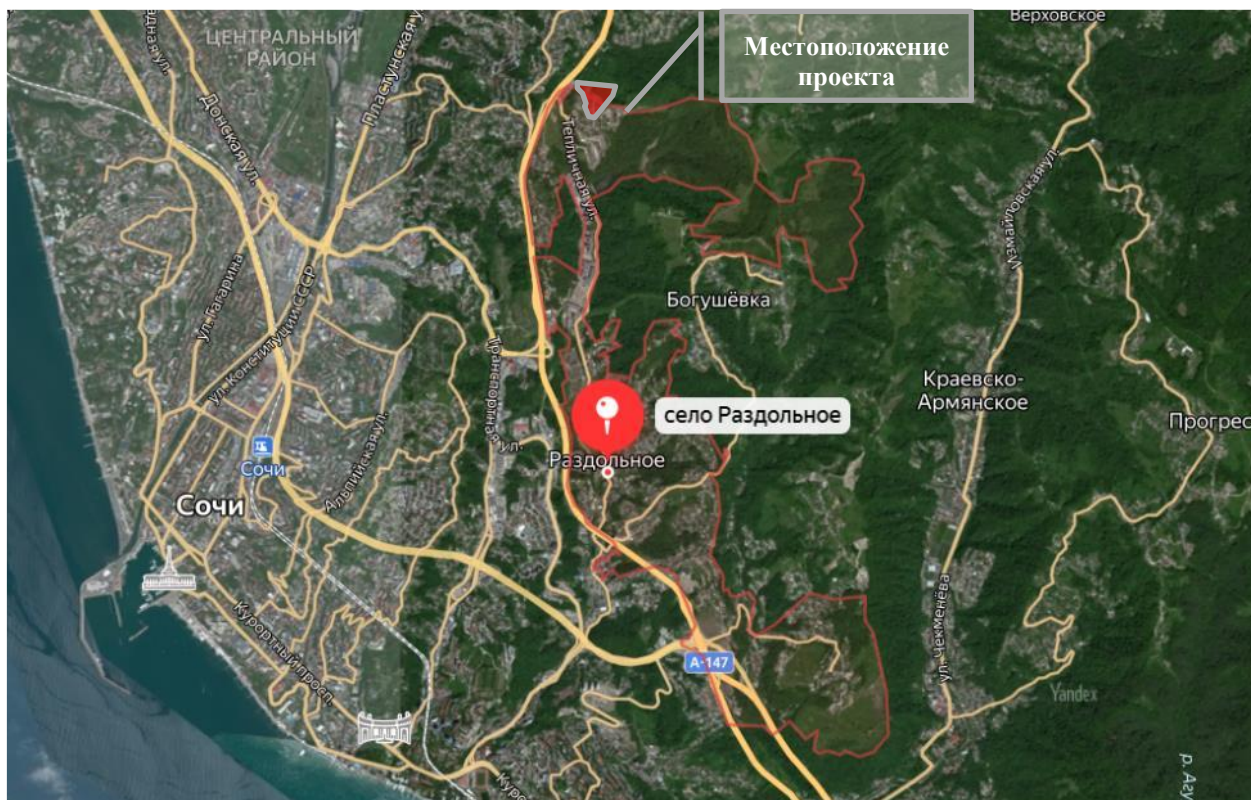


Рисунок 2. Схема расположения проекта относительно с. Раздольное и г. Сочи

Земельный участок ЖК «Горный квартал» граничит со следующими объектами:

- с севера - с СНТ «Оазис»;
- с юга – с территорией Бизнес квартала ЖК «Министерские Озера» и озером;
- с запада – с СНТ «Фундучное», СНТ «Дружба», за которыми расположена федеральная трасса А-147 — автомобильная дорога федерального значения М-4 «Дон» — Джубга — Туапсе — Сочи — Adler;
- на востоке – с неосвоенными территориями (лесной массив).

Местоположение комплекса благоприятно для проживания, поскольку его территория граничит с природным лесным массивом, при этом абсолютная отметка над уровнем моря в высшей точке с восточной стороны равна 180 метров, в локации нет плотной стесненной многоэтажной застройки, вредных производств и промышленных объектов, транспортные артерии позволяют перемещаться, минуя загруженные дороги прибрежного кластера и центра Сочи.

Основные факторы

В целом, коммерческая и социальная инфраструктура района не развита, поскольку исторически локация объекта являлась местом размещения садовых товариществ и дач. Однако, свободное транспортное сообщение с центральным районом Сочи посредством как личного автомобиля, так и общественного транспорта, решает вопрос их доступности.

Таблица 1. Анализ факторов местоположения

Анализ окружающей застройки		
Имидж района для проживания	Объект расположен в удаленной от моря и центра части города, которая исторически была местом размещения садовых товариществ и дач.	
Характер окружающей застройки	Строения в районе границ территории практически отсутствуют. Преобладающий тип застройки – частный жилой фонд с севера.	
Окружение с отрицательным влиянием	Отсутствует.	
Окружение с положительным влиянием	Отсутствует.	
Развитость социально-бытовой инфраструктуры	Низкая. В автомобильной доступности находятся школы и детские сады (также аналогичные объекты запланированы к размещению в ЖК «Министерские Озера»), ТЦ «Олимп»; тем не менее инфраструктура локации слабо развита.	
Видовые характеристики		
Оценка видовых характеристик	Высокая: вид из окон проекта будет выходить на Сочинский национальный парк и на озеро. С верхних этажей будет видно море.	
Визуальная доступность		
Оценка визуальной доступности	Высокая: этому способствует расположение объекта на склоне, а также расположение высоток только с юго-западной части комплекса. Поэтому с прилегающих крупных улиц и магистралей объект будет хорошо просматриваться.	
Транспортная доступность		
Автомобильная доступность и подъездные пути	Средняя. Подъездные пути непосредственно к территории комплекса организованы с северной стороны – по асфальтированной двухполосной дороге, с южной – по бетонной дороге. Сообщение территории комплекса с транспортными артериями осуществляется посредством ул. Тепличная. Возможность выезда на трассу А-147 составляет 4 км (6 мин.), доступность центра – 7 км (25 мин.), набережной – 8 км (30 мин.) с учетом загрузки дорог.	
Пассажирская доступность	Средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта в одно из направлений находится на расстоянии 240 м.	
Пешеходная доступность	Низкая. Территория непроходная, тротуары и прогулочные зоны не организованы.	
Транзитный трафик у границ	Низкий.	

Ожидается, что в перспективе 3 - 7 лет данная локация сформируется в отдельный спальный район города. Рост активности малоэтажного жилого строительства здесь спровоцирует и развитие инфраструктурной составляющей района.

Доступность инфраструктуры окружения

Локация проекта отличается низким уровнем развития социально-бытовой инфраструктуры.

Таблица 2. Транспортная доступность основных объектов инфраструктуры

Инфраструктура	Название объекта	Время в пути на автомобиле	Время в пути на общественном транспорте
Вокзалы	Железнодорожный вокзал Сочи	18 мин	42 мин
	Морской вокзал	23 мин	57 мин
Аэропорт	Аэропорт им. Севастьянова В. И.	58 мин	1 ч 27 мин
Образовательные учреждения	Гимназия № 44	5 мин	23 мин
	Гимназия № 6 им. Ф. М. Зорина (на ул. Абрикосовая, 23 и на ул. Макаренко 8А)	7 мин 9 мин	26 мин 30 мин
	Гимназия № 15 им. Н. Н. Белоусова	8 мин	31 мин
	Детский сад № 120 «Калинка»	7 мин	27 мин
	Детский сад № 86	7 мин	28 мин
	Детский сад № 19	9 мин	29 мин
	Центр развития ребенка «Family Name»	6 мин	25 мин
	Детский центр «Главные люди»	7 мин	40 мин
Медицинские учреждения	ГБУЗ городская поликлиника № 1	7 мин	27 мин
	Стоматология	5 мин	23 мин
	Медицинский центр «Семейное здоровье»	9 мин	33 мин
	Медицинский центр CL	6 мин	25 мин
	Медицинский центр «Наше здоровье»	7 мин	26 мин
Супермаркеты	Магнит	4 мин	19 мин
	Табрис	9 мин	36 мин
	Пятёрочка	7 мин	17 мин
	Красное и белое	5 мин	20 мин
	Светофор	8 мин	34 мин
Развлекательная инфраструктура	ТРЦ «МореМолл»	17 мин	35 мин
	ТЦ «Олимп»	9 мин	33 мин
	Корчагинский сквер	11 мин	27 мин

Описание параметров проекта

Генеральный план участка

На участке площадью 5,1 га запланировано разместить шесть жилых домов: три 16-этажных и три 10-этажных. Проект будет обращен к ул. Тепличная.

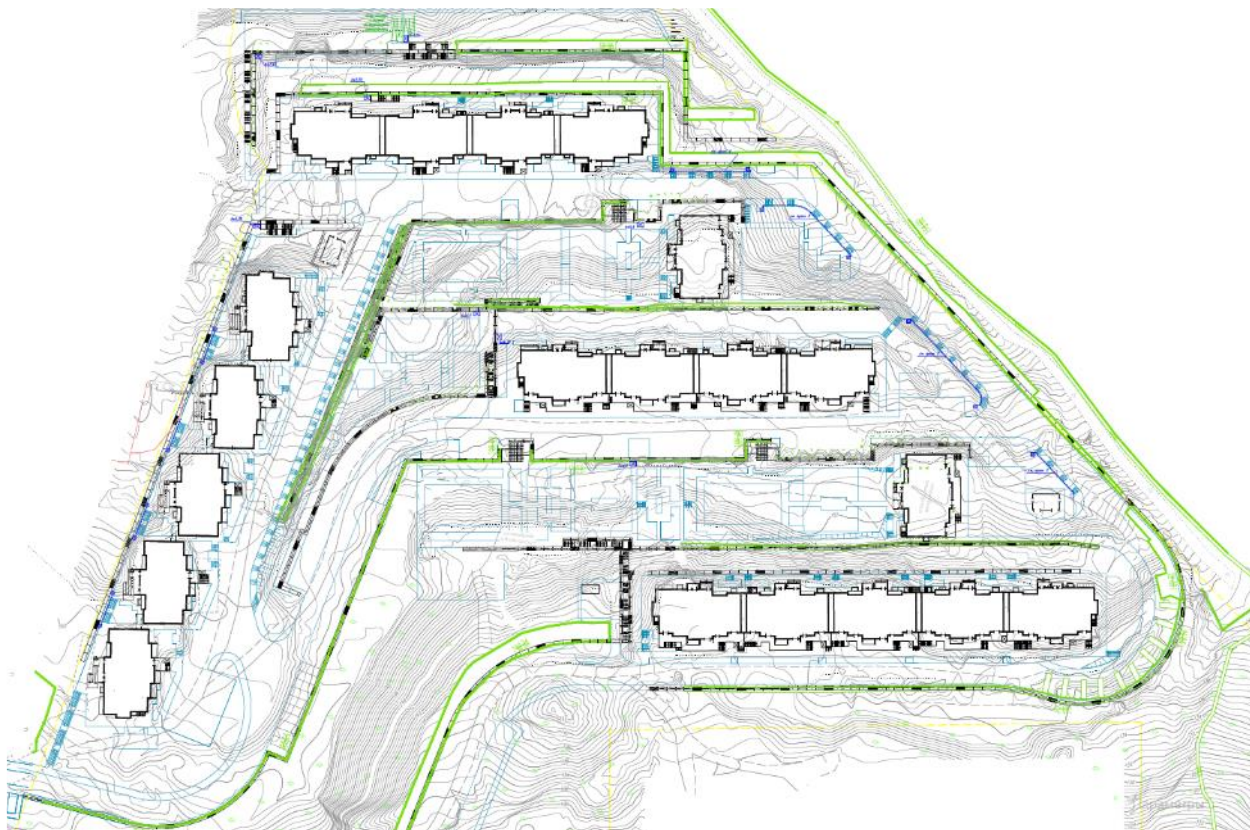


Рисунок 3. Генплан проекта ЖК «Горный квартал»



Рисунок 4. Рендер генплана проекта ЖК «Горный квартал»

Положение зданий на участке продиктовано существующим рельефом, представляющим собой крутой склон укрепленный и террасированный с помощью существующих подпорных стен.

Пятно застройки в значительной степени определено структурой автомобильных проездов, которые проложены вдоль террас, по рельефу и соединены между собой диагональными связями, направленными поперек рельефа. При этом, вдоль зданий проезды наиболее пологие, а значит и шум от автомобилей во дворах будет меньше.

Таблица 3. Техничко-экономические показатели проекта ЖК «Горный квартал»

Показатель	Значение	Ед. изм.
Площадь участка, в том числе:	51 197,00	кв. м
- в границах участка проектирования (к.н. 23:49:0000000:5616):		
Площадь участка проектирования	47 645,00	кв. м
Площадь застройки	8 115,80	кв. м
Площадь покрытий	26 677,89	кв. м
Площадь озеленения	12 851,31	кв. м
- в границах благоустройства прилегающей территории (к.н. 23:49:0000000:5585, 23:49:0306004:4317)		
Площадь участка проектирования	3 552,00	кв. м
Площадь покрытий	990,00	кв. м
Площадь озеленения	2 562,00	кв. м

Этапность строительства

Строительство ЖК «Горный квартал» будет проходить в два этапа строительства:

- 1 этап строительства включает корпуса 2, 3, 6;
- 2 этап строительства включает корпуса 1, 4, 5;

Реализация 1 этапа строительства начата с 22.10.2021 г. Также с этого периода осуществляются противооползневые работы, которые завершатся 31.08.23 г.

Таблица 4. График строительства ЖК «Горный квартал»

Продолжительность строительства	Начало строительства	Окончание строительства
Первый этап		
31 мес.	22.10.2021	31.05.2024
Второй этап		
36 мес.	22.10.2021	30.11.2024
Благоустройство всей территории		
11 мес.	01.07.2024	01.06.2025

С учетом подготовительного периода продолжительность строительства составит 46 месяцев.

Таблица 5. Сроки реализации проекта ЖК «Горный квартал» согласно проектной декларации

Номер литера	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	Дата передачи застройщиком объекта долевого строительства (выдача ключей)
Первый этап		
Литер 2	1К2025	2К2025
Литер 3	1К2025	2К2025
Литер 6	1К2025	2К2025
Второй этап		
Литер 1	3К2025	4К2025
Литер 4	3К2025	4К2025
Литер 5	3К2025	4К2025

Технико-экономические показатели

Общие показатели

Жилые дома скомпонованы из блок-секций, конструктивно разделенных между собой деформационными швами, что позволяет делать перепады высот на стыках секций для более пластичного «укладывания» их на рельефе.

Здания приняты двух типов этажности: 10 этажей и 16 этажей, что позволяет разнообразить силуэт застройки. 10-ти и 16-ти этажные дома на участке состоят из трех типов блок-секций. Общее количество блок-секций по домам – 20 шт., из них: 10-ти этажные жилые дома: 1 тип – 3 шт., 2 типа – 7 шт., 3 тип – 3 шт. 16-ти этажные жилые дома: 1 тип – 1 шт., 2 тип – 5 шт., 3 тип – 1 шт.

Всего на участке запроектировано шесть домов:

- многоквартирный жилой дом Литер 1 (4-секционный, 10-этажный),
- многоквартирный жилой дом Литер 2 (4-секционный, 10-этажный),
- многоквартирный жилой дом Литер 3 (5-секционный, 10-этажный),
- многоквартирный жилой дом Литер 4 (5-секционный, 16-этажный),
- многоквартирный жилой дом Литер 5 (1-секционный, 16-этажный),
- многоквартирный жилой дом Литер 6 (1-секционный, 16-этажный).

Таблица 6. Технико-экономические показатели проекта ЖК «Горный квартал»

Показатель	ВСЕГО	Этап 1	Этап 1	Этап 1	Этап 2	Этап 2	Этап 2
		Литер 2	Литер 3	Литер 6	Литер 1	Литер 4	Литер 5
Дата начала строительства	22.10.2021	22.10.2021	22.10.2021	22.10.2021	22.10.2021	22.10.2021	22.10.2021
Дата окончания строительства	31.08.2025	31.01.2025	31.01.2025	31.01.2025	31.08.2025	31.08.2025	31.08.2025
Общая площадь (кв. м)	75 427,90	12 421,20	15 409,50	4 899,70	12 465,80	25 332,00	4 899,70
Продаваемая площадь (кв. м)	52 174,90	8 758,60	10 853,00	3 285,30	8 754,00	17 238,70	3 285,30
Продаваемая площадь квартир (без понижающего коэфф) (кв. м)	53 374,50	8 510,80	10 547,20	3 248,00	9 364,00	18 546,50	3 248,00
Площадь коммерческих помещений (кв. м)	2 171,40	805,80	997,00	184,30	0,00	0,00	184,30
Площадь квартир общая (кв. м)	50 003,50	7 952,80	9 856,00	3 101,00	8 754,00	17 238,70	3 101,00
Площадь балконов (кв. м)	3 371,00	1081,80	1348,20	294,00	1182,00	2373,30	294,00

Показатель	ВСЕГО	Этап 1	Этап 1	Этап 1	Этап 2	Этап 2	Этап 2
		Литер 2	Литер 3	Литер 6	Литер 1	Литер 4	Литер 5
Площадь квартир без учета балконов и лоджий (кв. м)	46 801,20	7 429,00	9 199,00	2 954,00	8 182,00	16 083,20	2 954,00
Общее количество жилых помещений (шт.)	1 317	216	270	60	236	475	60
Подземных этажей:	х	1	1	1	1	1	1
Надземных этажей:	х	10	10	16	10	16	16
Общая этажность:	х	11	11	17	11	17	17

Технико-экономические показатели литеров предоставлены ниже.

Таблица 7. ТЭП литера 1 ЖК «Горный квартал»

N п/п	Показатель		Литера 1				Итого по дому
			Блок-секция1	Блок-секция2	Блок-секция3	Блок-секция4	
1	Этажность жилого дома		10	10	10	10	10
1.1	Количество этажей		11	11	11	11	11
2	Площадь застройки		400.50	388.90	386.40	397.40	1573.20
3	Строительный объем здания	Выше отм. 0.000	9833.30	8427	8427	9833.30	36520.60
		Ниже отм. 0.000	772.10	715.20	715.20	772.1	2974.60
		Всего:	10605.40	9142.20	9142.20	10605.40	39495.20
4	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		1266.20	1110.20	1110.20	1266.20	4752.80
5	Площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		2142.60	1948.40	1948.40	2142.60	8182
6	Общая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		2283.10	2093.90	2093.90	2283.10	8754
7	Количество квартир	1 комнатных	39	39	39	39	156
		2 комнатных	10	20	20	10	60
		3 комнатных	10	—	—	10	20
		Всего:	59	59	59	59	236
8	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)		3233.50	2999.40	2999.40	3233.50	12465.80

Таблица 8. ТЭП литера 2 ЖК «Горный квартал»

N п/п		Показатель		Литер 2				Итого по дому
				Блок-секция1	Блок-секция2	Блок-секция3	Блок-секция4	
Жилой дом	1	Этажность жилого дома		10	10	10	10	10
	1.1	Количество этажей		11	11	11	11	11
	2	Площадь застройки		431.60	423.70	423.30	439.30	1717.90
	3	Строительный объем здания	Выше отм. 0.000	10006.20	9180,7	9180,7	10006.20	38373.80
			Ниже отм. 0.000	772.10	715.20	715.20	772.10	2974.60
			Всего:	10778.30	9895.90	9895.90	10778.30	41348.40
	4	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		1150.50	1010	1010	1150.50	4321
	5	Площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		1944.50	1770	1770	1944.50	7429
	6	Общая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		2073.20	1903.20	1903.20	2073.20	7952.80
	7	Количество квартир	1 комнатных	36	36	36	36	144
			2 комнатных	9	18	18	9	54
			3 комнатных	9	—	—	9	18
			Всего:	54	54	54	54	216
	8	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)		2989.4	2778.70	2778.70	2989.4	11536.20
Встроенные помещения (подзем)	9	Общая площадь помещений (по СП 118.13330.2012)		211,7	191,2	191,2	211,7	805.80
	10	Полезная площадь помещений(по СП 118.13330.2012)		211,7	191,2	191,2	211,7	805.80
	11	Расчетная площадь помещений(по СП 118.13330.2012)		178,7	171,2	171,2	178,7	699.80
	12	Общая площадь встроенной части здания(по СП 118.13330.2012)		232.90	209.60	209.60	232.90	885
		в том числе летних помещений		13,90	13,00	13,00	13,90	53,80
	13	Площадь здания (п.8+п.12)		3222.30	2988.30	2988.30	3222.30	12421.20

Таблица 9. ТЭП литера 3 ЖК «Горный квартал»

N п/п		Показатель		Литер 3					Итого по дому
				Блок-секция1	Блок-секция2	Блок-секция3	Блок-секция4	Блок-секция 5	
Жилой дом	1	Этажность жилого дома		10	10	10	10	10	10
	1.1	Количество этажей		11	11	11	11	11	11
	2	Площадь застройки		431.30	423.70	423.20	424.80	441.30	2144.30
	3	Строительный объем здания	Выше отм. 0.000	10006.20	9180,7	9180,7	9180,7	10006.20	47554.50
			Ниже отм. 0.000	772.10	715.20	715.20	715.20	772.10	3689.80
			Всего:	10778.30	9895.90	9895.90	9895.90	10778.30	51244.30
	4	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		1150.50	1010	1010	1010	1150.50	5331
	5	Площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		1944.50	1770	1770	1770	1944.50	9199
	6	Общая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)		2073.20	1903.20	1903.20	1903.20	2073.20	9856
	7	Количество квартир	1 комнатных	36	36	36	36	36	180
2 комнатных			9	18	18	18	9	72	
3 комнатных			9	—	—	—	9	18	
Всего:			54	54	54	54	54	270	
8	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)		2989.4	2778.70	2778.70	2778.70	2989.4	14314.90	
Вспомогательные помещения (Литер 3)	9	Общая площадь помещений (по СП 118.13330.2012)		211,7	191,2	191,2	191,2	211,7	997
	10	Полезная площадь помещений (по СП 118.13330.2012)		211,7	191,2	191,2	191,2	211,7	997
	11	Расчетная площадь помещений (по СП 118.13330.2012)		178,7	171,2	171,2	171,2	178,7	871
	12	Общая площадь встроенной части здания (по СП 118.13330.2012)		232.90	209.60	209.60	209.60	232.90	1094.60
		в том числе летних помещений		13.90	13.00	13.00	13.00	13.90	66,80
	13	Площадь здания (п.8+п.12)		3222.30	2988.30	2988.30	2988.30	3222.30	15409.50

Таблица 10. ТЭП литера 4 ЖК «Горный квартал»

N п/п		Наименование		Литер 4					
				Блок-секция 1	Блок-секция 2	Блок-секция 3	Блок-секция 4	Блок-секция 5	Всего по литер
Жилой дом	1	Этажность жилого дома		16	16	16	16	16	16
	2	Площадь застройки		384.60	357.60	356.90	354.10	384.60	1837.80
	3	Строительный объем здания	Выше отм. 0.000	16450.90	15613.10	15613.10	15613.10	16450.90	79741.10
			Ниже отм. 0.000	966.60	897.30	897.30	897.30	966.60	4625.10
			Всего:	17417.50	16510.40	16510.40	16510.40	17417.50	84366.20
	4	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		2015.60	1746.20	1746.20	1746.20	2015.60	9269.80
	5	Площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		3405.40	3090.80	3090.80	3090.80	3405.40	16083.20
	6	Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями) (по СП 54.13330.2011)		3631.70	3325.10	3325.10	3325.10	3631.70	17238.70
	7	Количество квартир	1 комнатных (с кухней-нишей)	63	63	63	63	63	315
			2 комнатных	16	32	32	32	16	128
3 комнатных			16	-	-	-	16	32	
Всего:			95	95	95	95	95	475	
8	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2011)		5290.20	4917.20	4917.20	4917.20	5290.20	25332.00	

Таблица 11. ТЭП литера 5 ЖК «Горный квартал»

N п/п	Наименование		Литер 5
1	Этажность жилого дома		16
2	Площадь застройки		398.70
3	Строительный объем здания	Выше отм. 0.000	15273.70
		Ниже отм. 0.000	717.80
		Всего:	15991.50
4	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		1602.60
5	Площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		2954.00
6	Общая площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		3101.00
7	Количество квартир	1 комнатных	30
		2 комнатных	30
		Всего:	60
8	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)		4698.10
9	Общая площадь помещений (по СП 118.13330.2012)		184.30
10	Полезная площадь встроенных помещений (по СП 118.13330.2012)		184.30
11	Расчетная площадь встроенных помещений (по СП 118.13330.2012)		171.30
12	Общая площадь встроенной части здания (по СП 118.13330.2012)		201.60
	В том числе летних помещений		8.00
13	Площадь здания (п.8+п.12)		4899.70

Таблица 12. ТЭП литера 6 ЖК «Горный квартал»

N п/п	Наименование		Литер 6
1	Этажность жилого дома		16
2	Площадь застройки		398.70
3	Строительный объем здания	Выше отм. 0.000	15273.70
		Ниже отм. 0.000	717.80
		Всего:	15991.50
4	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		1602.60
5	Площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		2954.00
6	Общая площадь квартир (по СП 54.13330.2011)		3101.00
7	Количество квартир	1 комнатных	30
		2 комнатных	30
		Всего:	60
8	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)		4698.10
9	Общая площадь помещений (по СП 118.13330.2012)		184.30
10	Полезная площадь встроенных помещений (по СП 118.13330.2012)		184.30
11	Расчетная площадь встроенных помещений (по СП 118.13330.2012)		171.30
12	Общая площадь встроенной части здания (по СП 118.13330.2012)		201.60
	В том числе летних помещений		8.00
13	Площадь здания (п.8+п.12)		4899.70

Конструктивные и объемно-планировочные решения

Литер 1

Многоквартирный жилой дом Литер 1 состоит из четырех 10-этажных секций (одна блок-секция тип 1, две блок-секции тип 2 и одна блок-секция тип 3), разделенных деформационными швами шириной 1,6 м между осями соседних секций. Секции имеют перепады между собой по высоте, что создает ступенчатый силуэт с понижением в сторону юга.

Коммерческие помещения отсутствуют.

Высота жилых этажей – 2,8 м (в чистоте 2,52 м). Высота подвального этажа - 2,4 м (в чистоте 2,12 м).

Литер 2

Многоквартирный жилой дом Литер 2 состоит из четырех 10-этажных секций (одна блок-секция тип 1, две блок-секции тип 2 и одна блок - секция тип 3), разделенных деформационными швами шириной 1,6 м между осями соседних секций. Секции имеют перепады между собой по высоте, что создает ступенчатый силуэт с понижением в сторону севера.

На первом этаже располагаются коммерческие помещения общей площадью 805,8 кв. м.

Высота жилых этажей – 2,8 м (в чистоте 2,52 м). Высота подвального этажа - 2,4 м (в чистоте 2,12 м). Высота 1 этажа - 3,28 м (в чистоте 3 м).

Литер 3

Многоквартирный жилой дом Литер 3 состоит из пяти 10-этажных секций (одна блок-секция тип 1, три блок-секции тип 2 и одна блок-секция тип 3), разделенных деформационными швами шириной 1,6 м между осями соседних секций. Секции имеют перепады между собой по высоте, что создает ступенчатый силуэт с понижением в сторону севера.

На первом этаже располагаются коммерческие помещения общей площадью 997 кв. м.

Высота жилых этажей – 2,8 м (в чистоте 2,52 м). Высота подвального этажа - 2,4 м (в чистоте 2,12 м). Высота 1 этажа - 3,28 м (в чистоте 3 м).

Литер 4

Литер 4 состоит из 5-ти 16-этажных блок-секций.

Коммерческие помещения отсутствуют.

Высота жилых этажей – 2,8 м (в чистоте 2,52 м).

Литер 5

Литер 5 представляет собой отдельно стоящую 16-этажную блок-секцию. На типовом этаже: по две 1-комнатные и 2-комнатные квартиры.

На первом этаже секции располагаются коммерческие помещения общей площадью 184,3 кв. м.

Высота жилых этажей – 2,8 м (в чистоте 2,52 м). Высота подвального этажа - 2,4 м (в чистоте 2,12 м). Высота 1 этажа - 3,28 м (в чистоте 3 м).

Литер 6

Литер 6 представляет собой отдельно стоящую 16-этажную блок-секцию. На типовом этаже: по две 1-комнатные и 2-комнатные квартиры.

На первом этаже секции располагаются коммерческие помещения общей площадью 184,3 кв. м.

Высота жилых этажей – 2,8 м (в чистоте 2,52 м). Высота подвального этажа - 2,4 м (в чистоте 2,12 м). Высота 1 этажа - 3,28 м (в чистоте 3 м).

Технические характеристики жилого комплекса

Фундамент

Литер 1

Фундаменты блок – секций в осях 1-2 и 3-4 - монолитная железобетонная плита толщиной 100 см на естественном полускальном основании слоя «5» - отложения Хостинской свиты. Плиты этих блок - секций расположены на одном уровне. Секции друг от друга разделены деформационными и сейсмическими швами. Плита выполняется из бетона класса по прочности В25, марки по водонепроницаемости W8. Под плитой выполняется бетонная подготовка класса В7,5.

Литер 2

Фундаменты всех блок - секций запроектированы в виде – 4-х монолитных железобетонных плит толщиной 100 см на естественном полускальном основании слоя «5» - отложения Хостинской свиты. Плиты этих блок-секций расположены на разных уровнях с перепадом на высоту 60 см. Переход от одного уровня фундамента к другому осуществляется уступами, выполняемыми из утолщенной бетонной подготовки. Секции друг от друга на всю высоту разделены деформационными и сейсмическими швами. Дополнительно, на участках секций в осях 1-2, 5-6, 7-8 по осям А, Б, В из-за более низкого расположения кровли слоя «5» под фундаментными плитами выполняется утолщенная бетонная подготовка. Плита выполняется из бетона класса по прочности В25, марки по водонепроницаемости W8. Под плитой выполняется бетонная подготовка класса В7,5.

Литер 3

Фундаменты блок – секций в осях 3-4, 5-6 - монолитная железобетонная плита толщиной 100 см на естественном полускальном основании слоя «5» - отложения Хостинской свиты. Плиты этих блок - секций расположены на разных уровнях, перепад уровней составляет 2 м. Секции друг от друга разделены деформационными и сейсмическими швами.

Литер 4

Фундаменты всех блок секций запроектированы в разных уровнях с перепадом на высоту 2,8 м и представлены в виде монолитного железобетонного свайно - плитного ростверка толщиной 100 см. Секции друг от друга разделены деформационными и сейсмическими швами.

Литеры 5, 6

Фундамент представлен в виде монолитного железобетонного плитного ростверка толщиной 100 см. по свайному основанию. Под ростверком устраивается бетонная подготовка толщиной 10 см. Сваи и ростверк выполняются на плотных бетонах класса В25, марки по водонепроницаемости W8.

Конструктивные решения

Стены запроектированы монолитными железобетонными толщиной 20 см, выполняемыми в крупнощитовой опалубке. Стены выполняются из мелкозернистых пластичных бетонов класса В25.

Перекрытия межэтажные

Плиты перекрытия приняты монолитными железобетонными плоскими толщиной 18 см, бетонируемыми после бетонирования и распалубливания стен.

Гидроизоляция

В подвальных помещениях с целью предотвращения капиллярной фильтрации воды вертикальные и горизонтальные элементы бетонных конструкций обрабатываются битумной мастикой за 2 раза. Для гидроизоляции в полах сан. узлов применяется обмазочная, битумная – АКВАМАСТ (Технониколь) - 2 слоя.

Крыша

Кровля выполняется плоская, по монолитному железобетонному основанию с внутренним организованным водостоком. Кровельный пирог выполняется с использованием утеплителя – экструзионный пенополистирол ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF (или аналог), рулонных гидроизоляционных материалов Техноэласт ЭПП и Техноэласт ЭКП.

Система вентиляции

В квартирах предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением. Удаление воздуха из квартир предусмотрено через вентиляционные каналы санузлов и кухонь, выведенным на улицу напрямую.

Система пожарной безопасности

При пожаре основной путь эвакуации из квартир осуществляется по незадымляемой лестничной клетке типа Н1. Каждая квартира жилого дома имеет аварийные выходы в виде глухих простенков на балконах шириной не менее 1200 мм, и наружной лестницы, поэтажно соединяющей балконы. К окнам всех квартир обеспечен доступ пожарных автолестниц.

Технические характеристики квартир

Квартиры имеют правильную геометрическую форму и функционально продуманные решения пространства.

Комнаты в многокомнатных квартирах непроходные.

В однокомнатных и двухкомнатных квартирах запроектирован совместный санузел, в трехкомнатных – ванная комната с унитазом и санузел.

В каждой квартире предусмотрен балкон.

Межкомнатные/межквартирные перегородки

Межквартирные и межкомнатные перегородки выполняются из цементно-песчаных стеновых блоков по ГОСТ Р 57333-2016.

Высота потолков

Высота 1-го этажа – 3,28 м (в чистоте 3,00 м) для литеров со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями. Высота жилых этажей – 2,80 м (в чистоте – 2,52 м). Высота подвального этажа – 2,40 м (в чистоте - 2,12 м).

Двери

Входные двери в подъезд будут установлены из алюминиевых профилей, двери в подвал, двери в квартиры – металлические.

Внутриквартирные двери устанавливаются собственниками квартир, кроме литеров с чистовой отделкой (5 и 6 литер).

Окна

Окна и балконные двери – ПВХ, пластиковые окна белого цвета, с однокамерными стеклопакетами. Окна оборудованы всей необходимой фурнитурой, сливами, откосами, подоконниками.

Архитектурные решения

Фасадные решения

Конструктивный тип ЖК «Горный квартал» – монолитный железобетонный каркас с вентилируемым фасадом из композитных панелей и декоративной штукатуркой в балконах квартир и переходных балконах. Входные группы в подъезды литера 1 и 4 выполнены по индивидуальному дизайн-проекту с подъемными платформами для маломобильных граждан.

Входные группы и коммерция подчеркнуты навесом с перголой второго этажа, ограждения балконов выполнено из металла.



Рисунок 5. Предварительное фасадное решение в ЖК «Горный квартал» - 1



Рисунок 6. Предварительное фасадное решение в ЖК «Горный квартал» - 2

Паркинг

Вдоль пологих участков проездов, в местах их уширения предусмотрены автомобильные стоянки для временного хранения автомашин на 147 мест, в том числе 15 машино-мест для МГН.

Также предусмотрено 670 машино-мест на соседнем участке с кадастровым номером 23:49:0000000:7884.

С целью экономии территории жилого квартала в условиях крутого горного рельефа, размещение стояночных мест для легковых автомобилей принято в местах уширения внутриквартальных проездов.

Размер стояночного места составляет 2,5 x 5,5 м (для МГН – 3,5 x 5,5 м), без учета площади для маневрирования.

Территория и благоустройство

Благоустройство участка предусмотрено только на той части его территории, на которой размещены здания, проезды, площадки. Остальная часть участка оставлена в состоянии естественного существующего ландшафта, занятого лесными массивами.

Автомобильный проезд организован с одной стороны размещения жилых домов. Такое решение позволило сэкономить дворовые территории для размещения на них площадок, стоянок, благоустройства и озеленения. Вся застройка скомпонована таким образом, что обеспечивает зданиям и междомовым пространствам хорошую визуальную доступность.

Большие озелененные дворовые пространства, а также участки лесных массивов, окружающие застройку, обеспечат хороший микроклимат на территории проектируемого квартала. Близость искусственного озера и лесного массива также будут весьма благоприятными факторами для условий проживания и отдыха в данном месте.

На основании СП 42.13330.2011 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 общие размеры площадок приняты следующие:

Таблица 13. Площадки на территории ЖК «Горный квартал»

Наименование	Удельные размеры площадок, кв. м./чел.	Нормативная площадь, кв. м.	Фактическая площадь, кв. м.
Площадки для детей	0,7	1 092	1 193
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	156	174
Площадки для занятия физкультурой	2	3 120	4 308,5
Площадки для хозяйственных целей	0,3	468	483,9
Площадки для стоянки автомашин			
- для жильцов	0,8	590 м/мест	670 м/мест (на соседнем участке)
- гостевые	120 м/мест на 1000 чел.	187,2	147

На территории жилого комплекса предусмотрена зона для выгула собак, которая расположена на периферии квартала. Она огорожена забором и представляет собой территорию с естественным травяным покрытием. Площадка удалена от окон жилых домов и отгорожена. Ее соседство с лесным массивом позволит владельцам собак выгуливать своих питомцев и в лесу. Площадь зоны выгула собак составляет около 500 кв. м.

Все площадки и территория квартала оснащены малыми формами архитектуры и соответствующим оборудованием, к которым относятся: скамьи, беседки, детские городки, перголы для зелени, урны, спортивные снаряды и оборудование, указатели, козлы для выбивания ковров. Площадки для сбора мусора снабжены специальными контейнерами, предназначенными для раздельного сбора мусора по четырем видам отходов.



Рисунок 7. Вариант зонирования территории ЖК «Горный квартал»

Ландшафтный дизайн и озеленение

В системе озеленения предусмотрены газоны, кустарники, деревья и вьющиеся растения. Кроме того, на участке имеются естественные лесные массивы, которые оставлены в первозданном виде.

Для создания комфорта предусмотрены решения по благоустройству подпорных стен посредством установки крепления для вьющихся растений из клумб, располагающихся вдоль подпорных стен. Естественный рельеф на территории застройки будет полностью видоизменен существующими подпорными стенами.



Рисунок 8. Пример вертикального крепления для озеленения подпорных стен вьющимися растениями на территории ЖК «Горный квартал»

Растения подобраны с учетом южного климата – устойчивые, неприхотливые и легкие в уходе. Использованы растения, цветущие в разный период и имеющие разные оттенки листвы, а также вечнозеленые растения, их цветение будет радовать жильцов круглый год. Это создаст привлекательный вид в межсезонье.

Въезды и выезды будут оформлены тенистыми аллеями из деревьев вечнозеленых. Ратки вокруг жилых домов будут оформлены кустарниками и частично пальмами.

В зонах отдыха и спорта планируется высадить вечнозеленые, листопадные и хвойные деревья, красивоцветущие кустарники и пальмы. Насаждения создадут комфортные условия, особенно летом, за счет затенения значительной части территории.

Газоном будут засеяны все свободные от посадок пространства зеленых зон, обочины въездов на территорию и 5-метровые полосы вдоль лестницы.



Рисунок 9. Возможные варианты оформления склонов на территории ЖК «Горный квартал»



Рисунок 10. Возможный вариант оформления подпорной стены на территории ЖК «Горный квартал»

Благоустройство и детские игровые зоны

Дворовая территория первого этапа строительства, которая будет расположена между литерами № 2 и № 3, будет разделена на несколько зон: спортивная, зона отдыха, детская площадка и зона для выгула собак.



Рисунок 11. Схема организации благоустройства территории ЖК «Горный квартал»

Для жителей комплекса в зоне спортивной огороженной площадки планируется проведение соревнований по таким командным видам спорта как: футбол, баскетбол, волейбол и т. д. Также на спортивной площадке будет организована зона с многофункциональными тренажёрами.



Рисунок 12. Спортивная площадка на территории ЖК «Горный квартал»

На территории, расположенной за зоной спорта, планируется размещение площадки с проектором и теньевым навесом, оформленным в стиле бренда «AVA Group», которая будет выполнять функции кинотеатра или площадки для проведения общественных мероприятий. На этой площадке жители комплекса смогут проводить время за просмотром кино или устраивать танцевальные вечера под открытым небом, а днём – наслаждаться уединением в тени вьющихся растений и пальм.



Рисунок 13. Рендер благоустройства на территории ЖК «Горный квартал»

Согласно концепции благоустройства, следом за зоной отдыха (перед литером № 6) будет организована детская площадка. Местом притяжения данной площадки станет уникальный МАФ, который включает в себя песочницу, многофункциональные лазалки, элементы геопластики, горку и места отдыха для родителей. Рядом расположатся батуты, балансиры и качели – всё это будет дополнено разнообразным озеленением.



Рисунок 14. Детская площадка на территории ЖК «Горный квартал»

Для любителей домашних питомцев предусмотрено место для выгула собак в отдалении от детских и спортивных площадок, а также зон отдыха. Эта огороженная площадка вместит в себя специализированное оборудование для тренировок собак, зону отдыха для владельцев с урнами и водопоем для животных.



Рисунок 15. Огороженная площадка для выгула собак на территории ЖК «Горный квартал»

Дворовая территория перед литером № 5 будет также разделена на несколько зон: спортивная, зона отдыха и детская площадка.

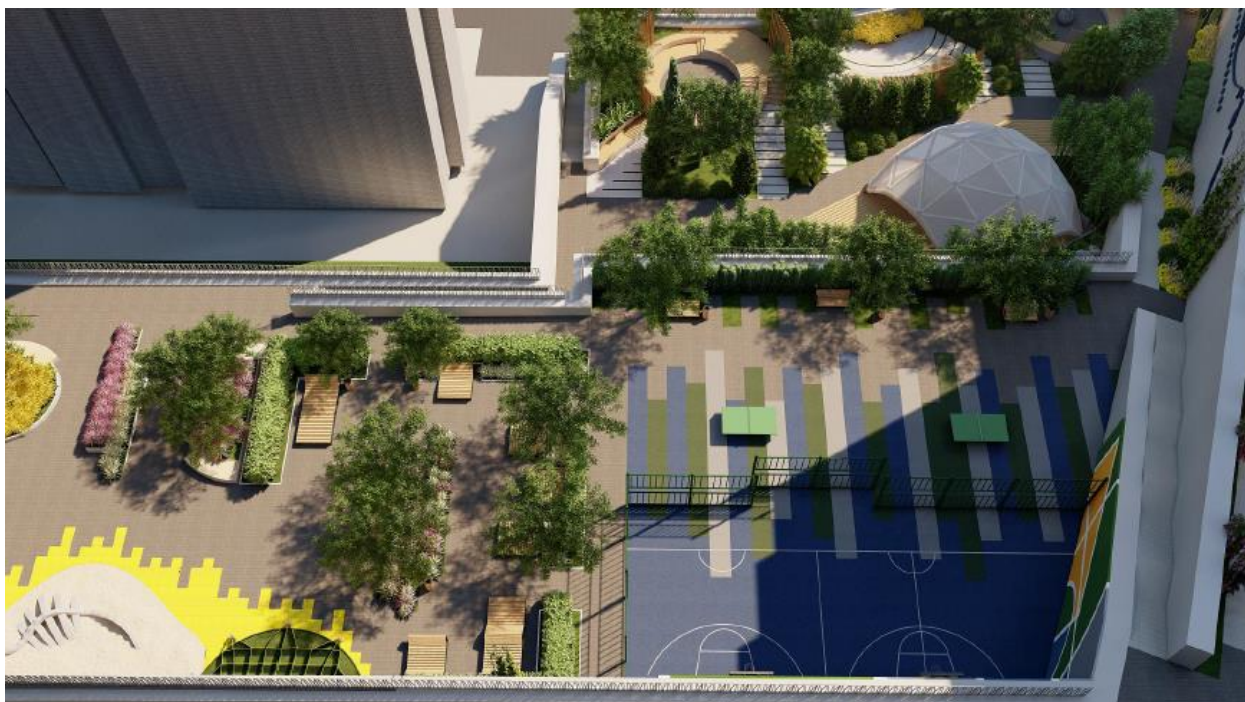


Рисунок 16. Дворовая территория перед литером № 5 ЖК «Горный квартал»

На территории между литерами № 2 и № 1 планируется разместить закрытую спортивную площадку для игры в баскетбол и настольный теннис, а также большой детский городок для детей от 0 до 5 лет и скалодром на подпорной стене для детей постарше.

Выше литера № 1 будет размещена большая спортивная площадка для воркаут, зона для игры в крокет, а также уединённый уголок со столами, предназначенными для игры в шахматы.



Рисунок 17. Зона «воркаут» на территории ЖК «Горный квартал»



Рисунок 18. Площадка для игры в крокет на территории ЖК «Горный квартал»



Рисунок 19. Место для игры в шахматы на территории ЖК «Горный квартал»

Подпорные стены максимально задействованы в благоустройстве комплекса. В том числе на подпорных стенах планируется разместить декоративные и функциональные элементы.



Рисунок 20. Рендер благоустройства территории ЖК «Горный квартал»

На территории всего комплекса располагаются 7 обособленных зон отдыха с лежаками, шезлонгами и гамаками. Под уникальным куполом-квадросферой можно с комфортом проводить утренние занятия йогой и танцевальные вечера на свежем воздухе.



Рисунок 21. Вариант навеса для круглогодичного использования на территории ЖК «Горный квартал»

В уединённых беседках можно продуктивно работать в любое время дня, так как для удобства жителей беседки будут оснащены освещением. Также здесь можно насладиться видом, наблюдая за южным закатом.



Рисунок 22. Пример организации беседок на территории ЖК «Горный квартал»

Пешеходные дорожки, ведущие к терренкуру, благоустроены скамьями и тентовыми навесами с живой изгородью в виде вьющейся глицинии, арками, оснащёнными системой охлаждения туманом в жаркое время и подсветкой в ночное время.



Рисунок 23. Пример организации пешеходной дорожки в ЖК «Горный квартал»

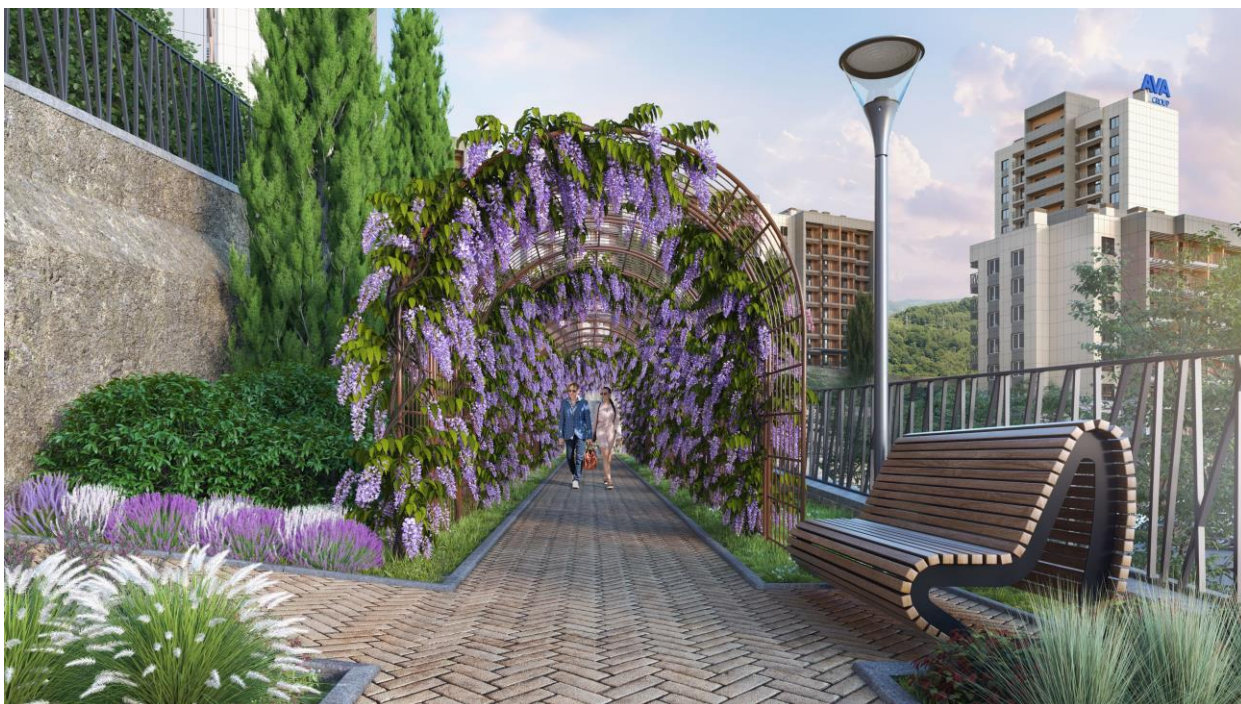


Рисунок 24. Пример организации пешеходной дорожки в ЖК «Горный квартал» - 2

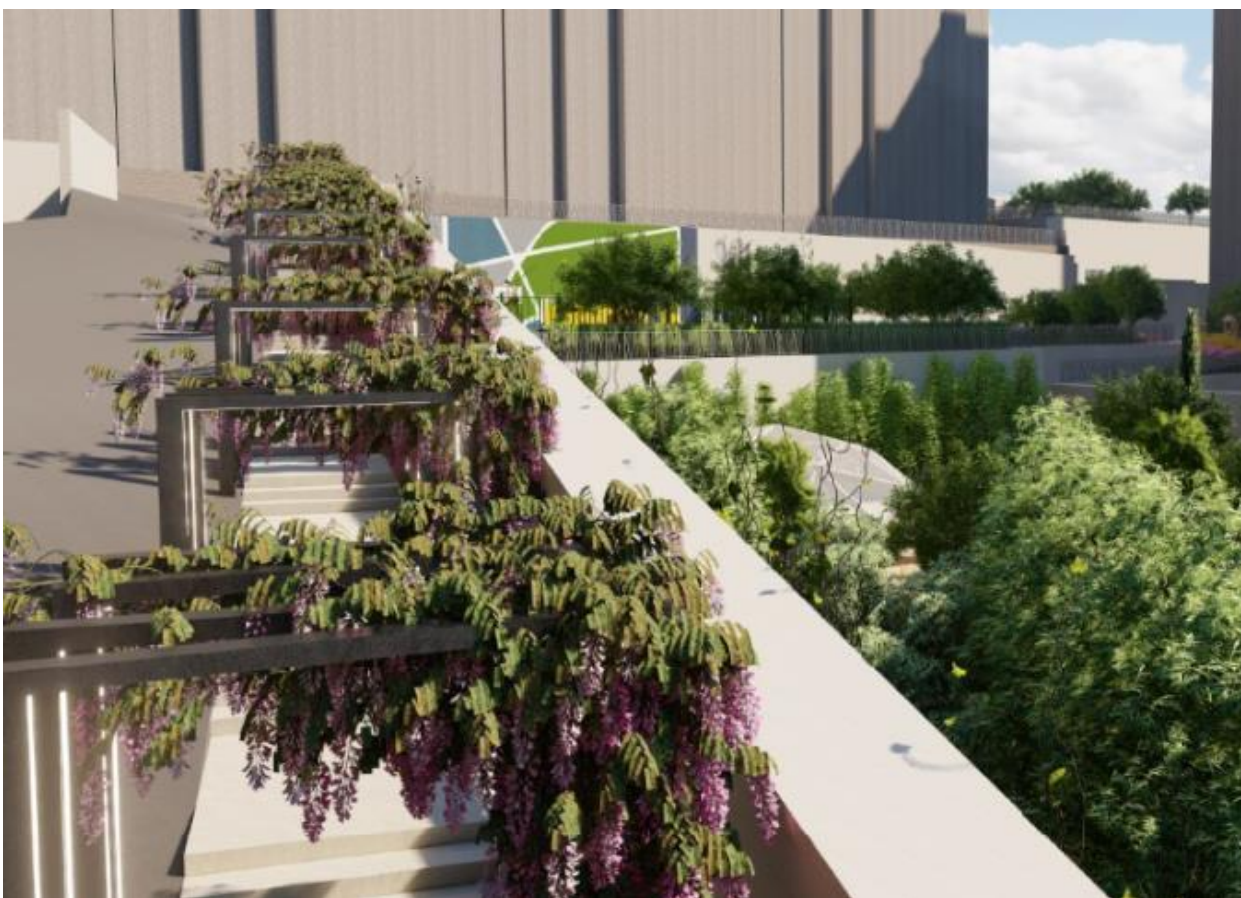


Рисунок 25. Пример оформления глициниевой аллеи на территории ЖК «Горный квартал»

В зоне отдыха, расположенной выше литера № 1, в качестве декоративного элемента будет расположен каменный ручей, ведущий к дереву счастья, которое будет являться точкой притяжения – фотозоной. Естественную тень создают большое количество крупноразмерных деревьев и кустарников, характерных для южного региона.



Рисунок 26. Пример оформления каменного ручья на территории ЖК «Горный квартал»

В благоустройстве детских площадок будет применён концептуальный европейский экостиль. Предпочтительными цветами оформления являются природные оттенки серого, бежевого, нейтрального зелёного, а также цвет моря – синий.



Рисунок 27. Рендер благоустройства территории ЖК «Горный квартал»

Концепция благоустройства учитывает интересы всех жителей комплекса. Для любителей активного отдыха продуман терренкур, возвышающийся над всеми литерами, откуда открывается потрясающий вид с возможностью выхода на прогулочную зону до Министерского озера, расположенного поблизости.



Рисунок 28. Рендер организации терренкура на территории ЖК «Горный квартал»

В качестве материалов покрытий планируется использовать (в зависимости от зоны):

- покрытие из резиновой крошки;
- древесную щепу;
- песок;
- газон;
- смешанный газон, на основе георешеток;
- каменные плиты;
- тротуарную крупноформатную плиту
- отсыпную гальку.



Рисунок 29. Визуал цветовых решений оформления пространства благоустройства в ЖК «Горный квартал»

Кроме этого, в оформлении будут применены элементы наземной инфографики (разметка, указатели) с акцентом в навигации на расстояние до спортивных, развлекательных зон и зон отдыха (озеро, речка, ближайший пляж (лежаки), гамаки, барбекю и т. д.), а также дружелюбная навигация.



Рисунок 30. Инфографика на территории ЖК «Горный квартал»

В зонах отдыха будут размещены различные малые архитектурные формы: лавочки, шезлонги и гамаки, а вблизи подъездов – скамьи и урны.



Рисунок 31. Малые архитектурные формы в ЖК «Горный квартал»

Детские площадки будут отделены от внутриквартальных проездов перепадами планировочных отметок, что исключает возможность внезапного появления играющих детей на проезжей части. Площадки для игр детей расположены внутри квартальной застройки и находятся на легко контролируемых взрослыми местах.

Детские площадки с местами отдыха для родителей предполагают наличие теневых навесов, а также элементы озеленения, создающие дополнительную тень.



Рисунок 32. Возможный вариант реализации детских площадок для детей 3-7 лет в ЖК «Горный квартал»



Рисунок 33. Возможный вариант реализации детских площадок для детей 3-7 лет в ЖК «Горный квартал» - 2

Безопасность и видеонаблюдение

На территории всего жилого комплекса будет реализован проект «Цифровая экосистема ДМХ» с целью обеспечения безопасности и наблюдения за дворовой территорией, за подъездами и территорией детских игровых площадок, за парковочными местами и автотранспортными средствами жильцов, за чистотой территории от оставленного мусора и бесхозных предметов, фиксацией лиц, входящих на территорию людей.

Безбарьерная среда

Дома запроектированы с учетом требований доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения (СП 59.13330.2016). Перед входом в каждую секцию предусмотрено крыльцо с подъемником для транспортирования инвалидов в кресле-коляске.

Входная группа

Входы в каждую секцию жилого дома запроектированы со стороны двора через вестибюль в лифтовой холл. Проход через каждую секцию сквозной. Перед входом в каждую секцию предусмотрено крыльцо с подъемником для транспортирования инвалидов в кресле-коляске.

Отделка мест общего пользования



Рисунок 34. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - 1 этаж

В вестибюле, лифтовых холлах и коридорах будут использованы следующие отделочные материалы:

- для стен – декоративная штукатурка и керамогранит;
- для пола – керамогранитная плитка (по периметру плинтус из керамогранитной плитки);
- для потолка на первом этаже - улучшенная окраска и грильято, со 2 этажа и выше – окраска.

Лифты

Проектом предусмотрено размещение двух лифтов в каждой блок-секции:

- пассажирский лифт 0621 К-07.00.00.000С3 грузоподъемностью 630 кг (8 чел.), размер кабины 2200x1182мм, скорость 1,0 м/с, дверь 1200x2000мм, предел огнестойкости дверей кабины и шахты не менее EI 30;

- пассажирский лифт 0411K.00.00.000С3 грузоподъемностью 400 кг (5 чел.), размер кабины 980х1120мм, скорость 1,0 м/с, дверь 700х2000мм, предел огнестойкости дверей кабины и шахты не менее EI 30.

Стены лифтовых шахт не примыкают непосредственно к квартирам.



Рисунок 35. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - 1 этаж



Рисунок 36. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - 1 этаж



Рисунок 37. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - 1 этаж, тамбур



Рисунок 38. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - 1 этаж, тамбур



Рисунок 39. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - типовой этаж



Рисунок 40. Пример оформления мест общего пользования в ЖК «Горный квартал» - 1 этаж, лифтовый холл

Описание жилой зоны проекта

Всего в жилом комплексе запроектировано 1317 квартир общей площадью 50 003,50 кв. м. В составе планировок квартир комплекса студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные. Планировочные решения близки к классическим.

Квартирограмма

Площадь квартир проекта ЖК «Горный квартал» составляет 46 801,2 кв. м, из которых – 26 878,6 кв. м – жилая площадь квартир.

Таблица 14. Квартирограмма ЖК «Горный квартал»

Показатель	Литер 1	Литер 2	Литер 3	Литер 4	Литер 5	Литер 6	Всего
Студии	156	144	180	315	-	-	795
1-комн.	-	-	-	-	30	30	60
2-комн.	60	54	72	128	30	30	374
3-комн.	20	18	18	32	-	-	88
Итого	236	216	270	475	60	60	1317
Общая площадь квартир, кв. м	9364,0	8510,8	10 547,2	18 456,5	3 248,0	3 248,0	53 374,5
Площадь квартир, кв. м	8 182,0	7 429,0	9 199,0	16 083,2	2 954,0	2 954,0	46 801,2
Жилая площадь квартир, кв. м	4 752,8	4 321,0	5 331,0	9 269,8	1 602,0	1 602,0	26 878,6

Проект характеризуется наличием высокой доли студий в квартирограмме – 60,4% как наиболее ликвидного предложения. Доля 2-комн. квартир составляет 28,3%, 3-комн. – 6,7%, 1-комн. – 4,6%.

Таблица 15. Структура квартирограммы ЖК «Горный квартал»

Показатель	Литер 1	Литер 2	Литер 3	Литер 4	Литер 5	Литер 6	Всего
Студии	66,1%	66,7%	66,7%	66,3%	-	-	60,4%
1-комн.	-	-	-	-	50%	50%	4,6%
2-комн.	25,4%	25,0%	26,7%	27,0%	50%	50%	28,3%
3-комн.	8,5%	8,3%	6,7%	6,7%	-	-	6,7%

Студии представлены планировками с площадями в диапазоне 25,3-26,8 кв. м, 1-комн. квартиры – в диапазоне 47,9-48,0, 2-комн. квартиры в диапазоне 60,0-61,8 кв. м, 3-комн. квартиры – в диапазоне 80,5-82,4 кв. м.

Таблица 16. Диапазоны площадей планировок квартир в ЖК «Горный квартал», кв. м

Показатель	Литер 1	Литер 2	Литер 3	Литер 4	Литер 5	Литер 6	Всего
Студии	25,3 – 26,8	25,3 – 26,4	25,3 – 26,4	25,3 – 26,8	-	-	25,3 - 26,8
1-комн.	-	-	-	-	47,9 – 48,0	47,9 – 48,0	47,9 - 48,0
2-комн.	61,2 – 61,8	61,2 – 61,7	61,2 – 61,7	60,0 – 60,4	60,0 – 60,4	60,0 – 60,4	60,0 - 60,4
3-комн.	81,6 – 82,4	81,6 - 81,9	81,6 – 81,9	80,5 – 81,3	-	-	80,5 - 82,4

Планы этажей

Литер 1

1-комн. 156 ед. 25,3 - 26,8 кв.м	2-комн. 60 ед. 61,2 - 61,8 кв.м	3-комн. 20 ед. 81,6 - 82,4 кв.м
-------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

Рисунок 41. Диапазоны площадей планировок в литере 1 ЖК «Горный квартал»

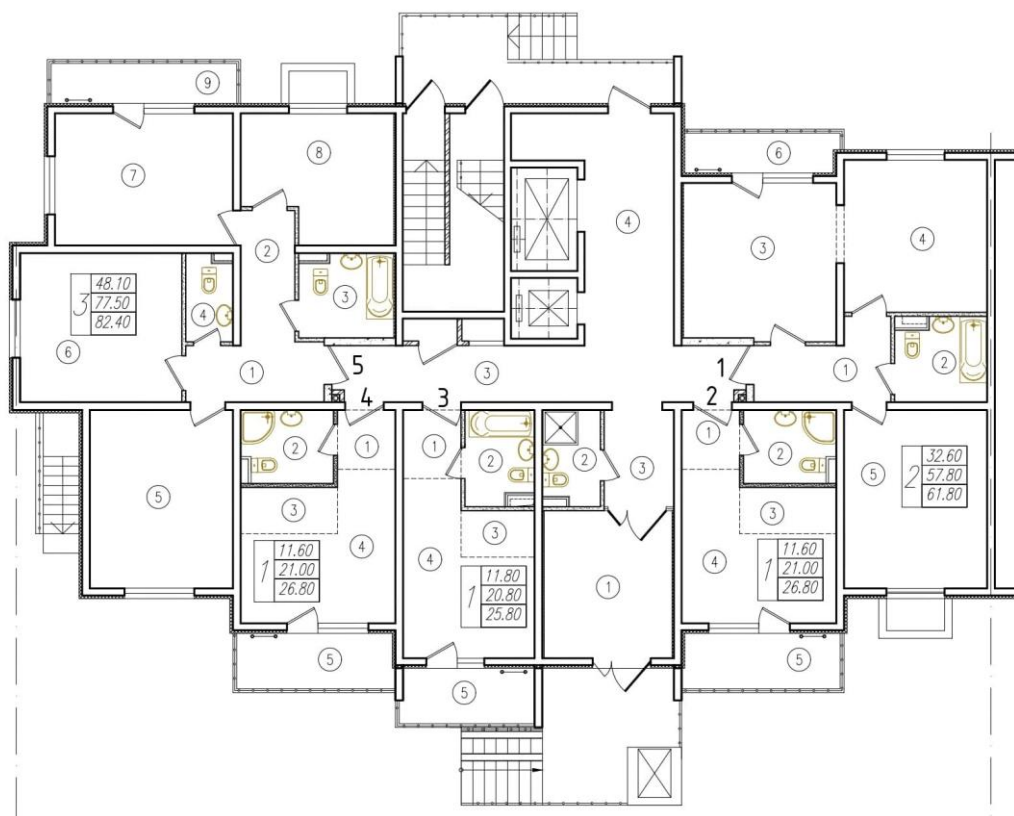


Рисунок 42. План 1-ого этажа 1-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)

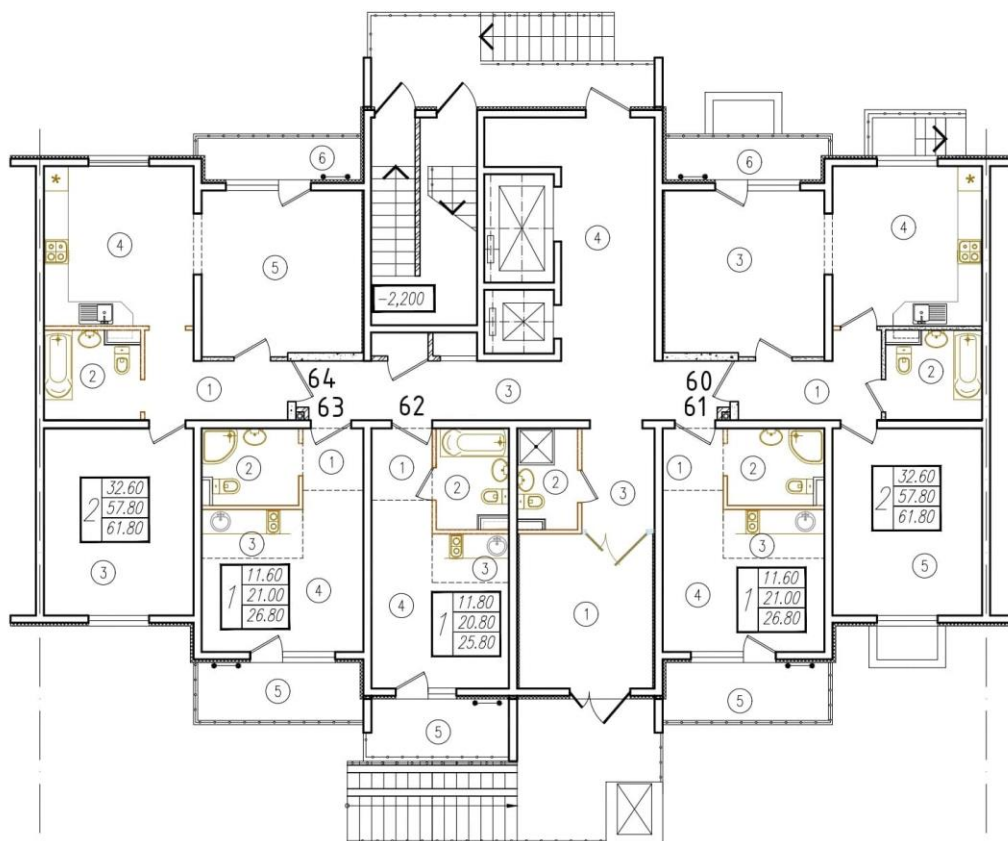


Рисунок 43. План 1-ого этажа 2-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

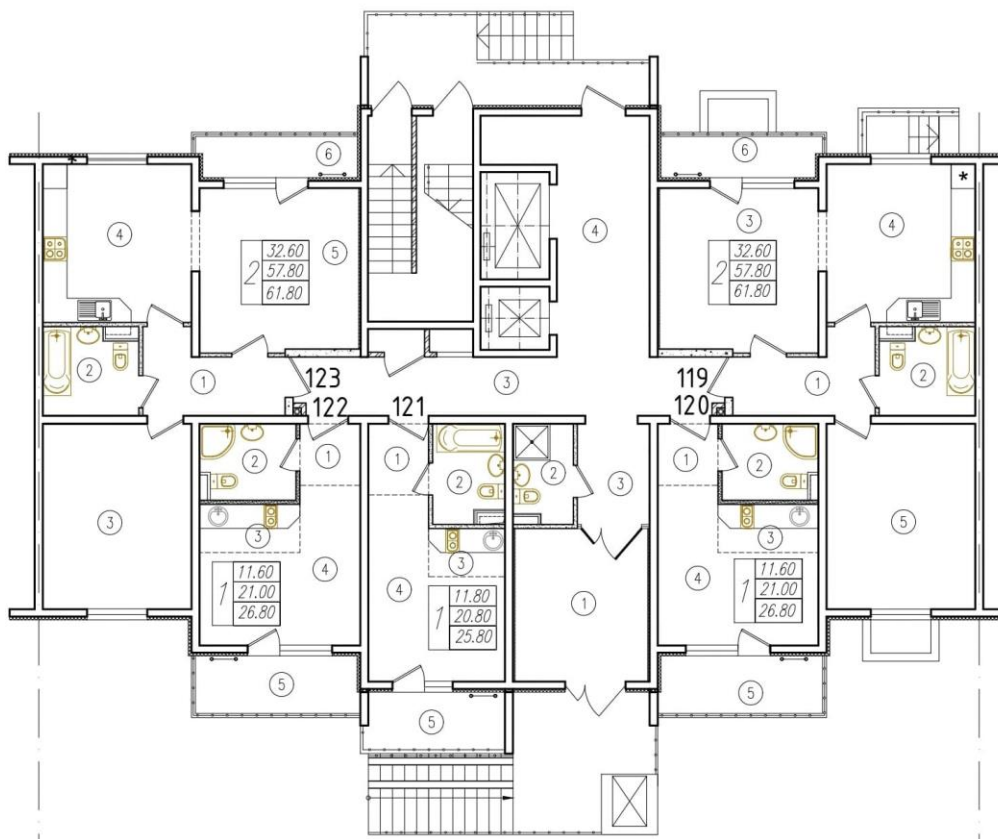


Рисунок 44. План 1-ого этажа 3-й блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

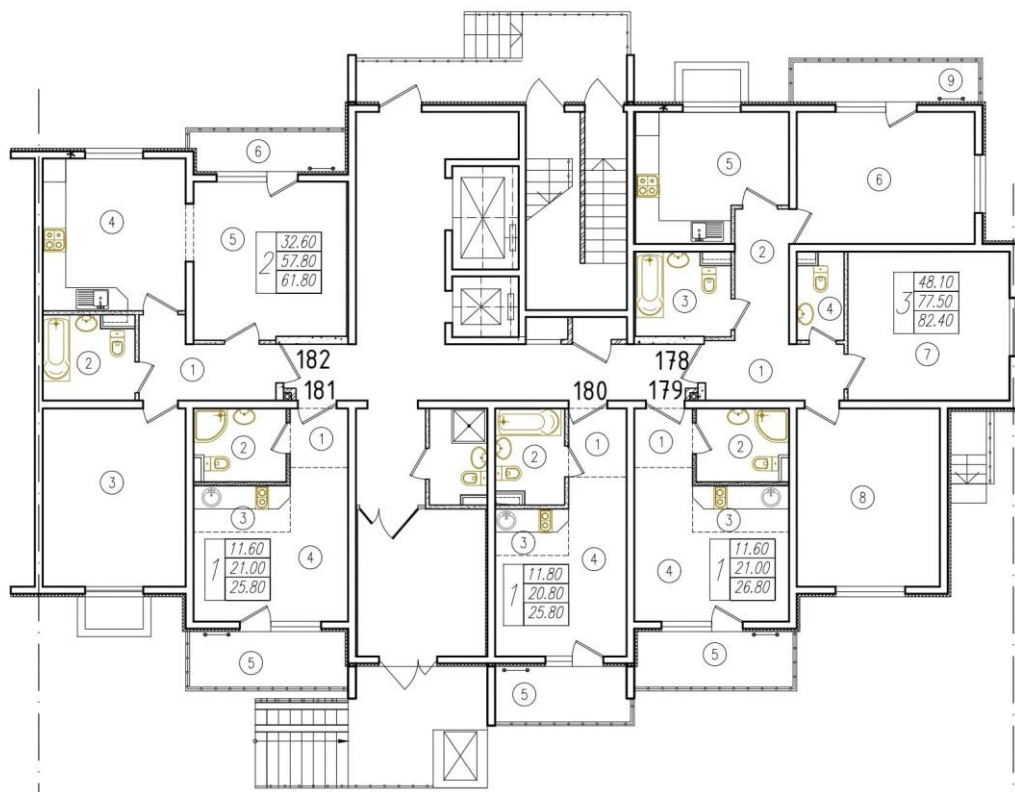


Рисунок 45. План 1-ого этажа 4-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 3)

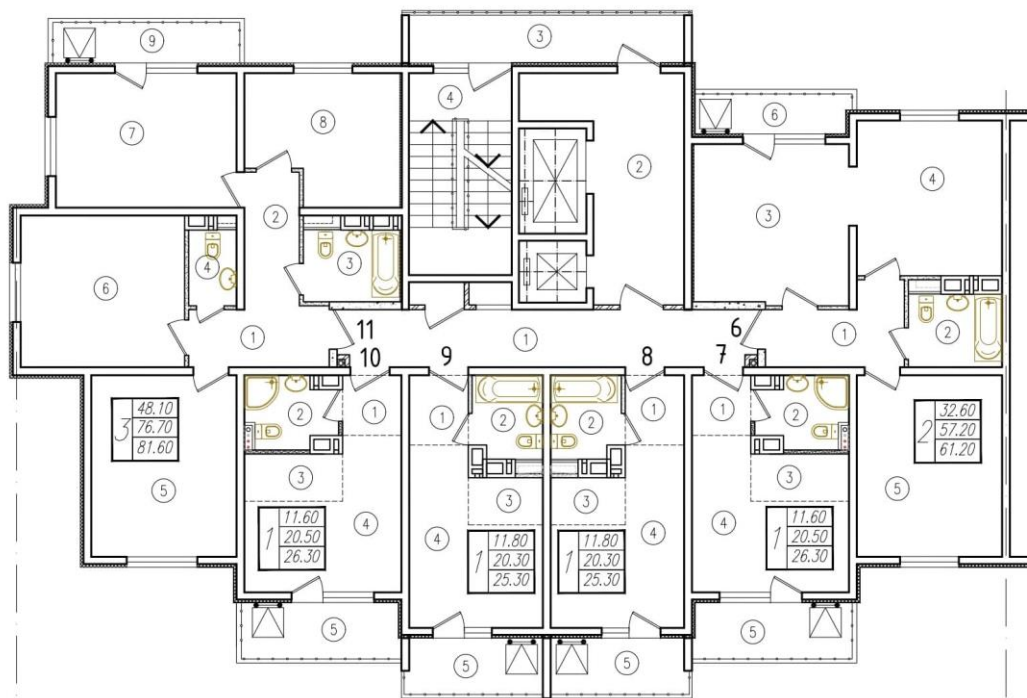


Рисунок 46. План 2-5-ого этажей 1-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)

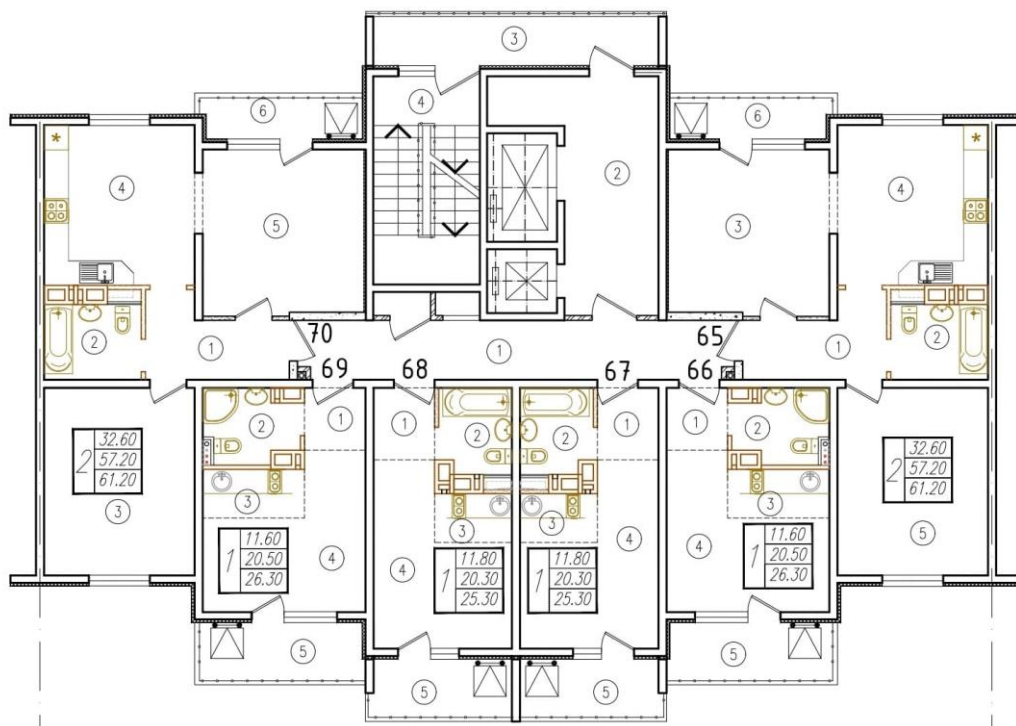


Рисунок 47. План 2-5-ого этажей 2-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

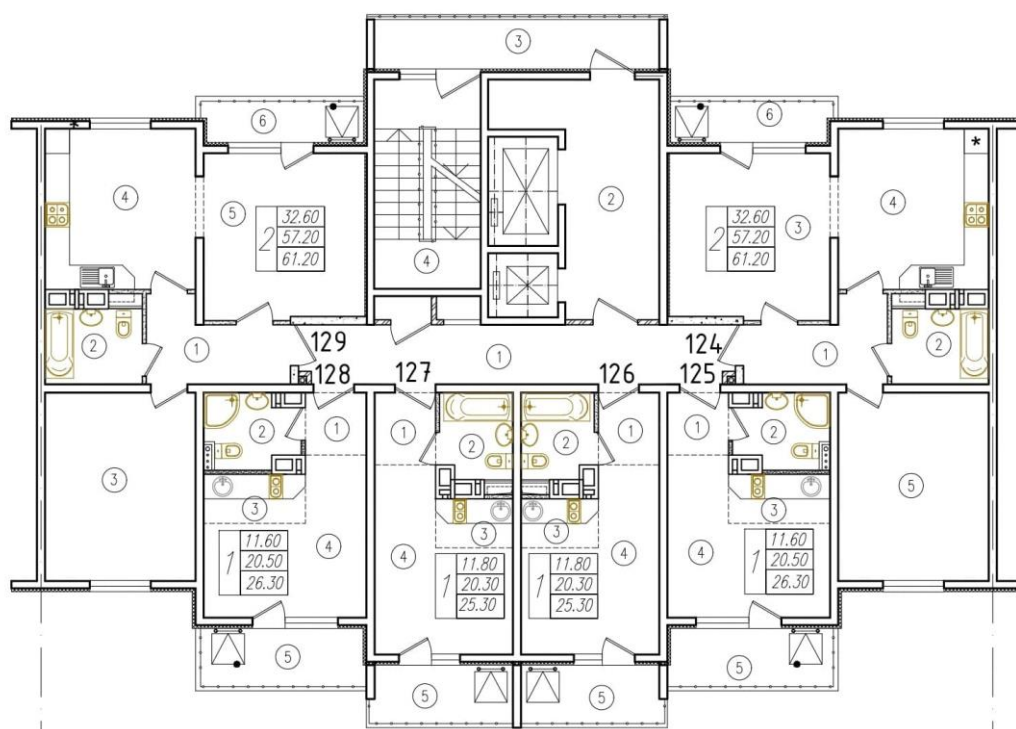


Рисунок 48. План 2-5-ого этажей 3-й блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

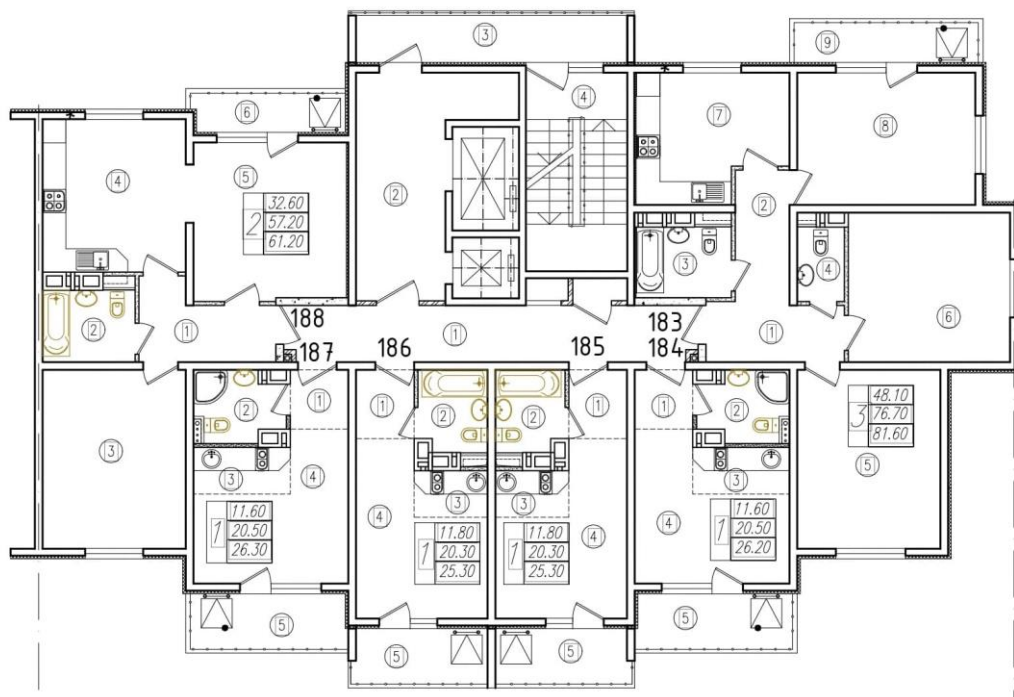


Рисунок 49. План 2-5-ого этажей 4-ой блок-секции 1 литера ЖК «Горный квартал» (тип 3)

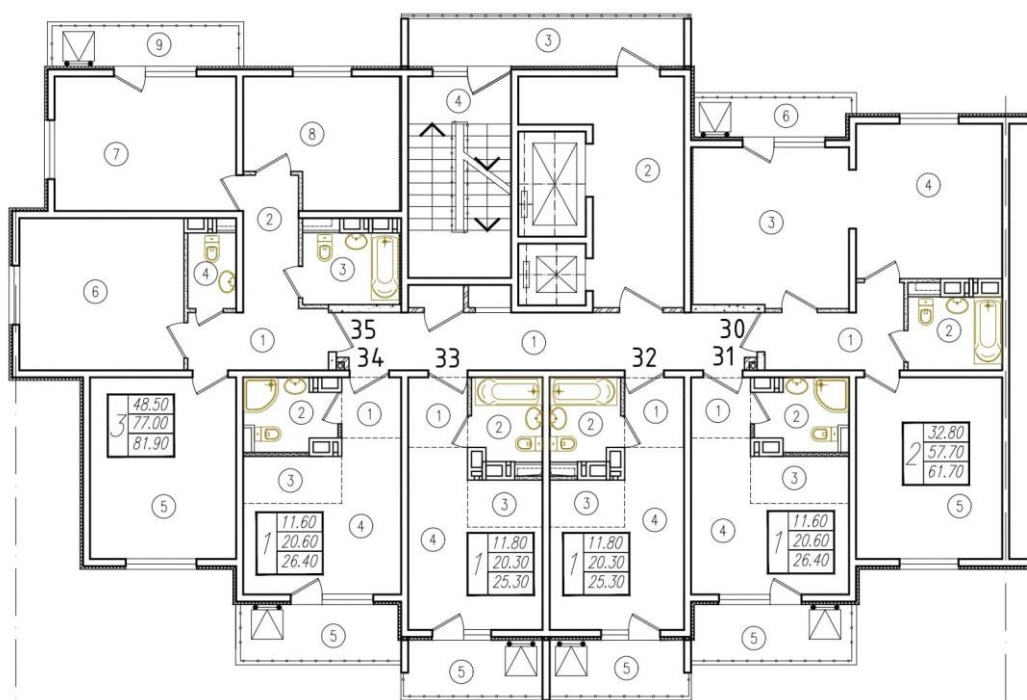


Рисунок 50. План 6-10-ого этажей 1-ой блок-секции 1 литера ЖК «Горный квартал» (тип 1)

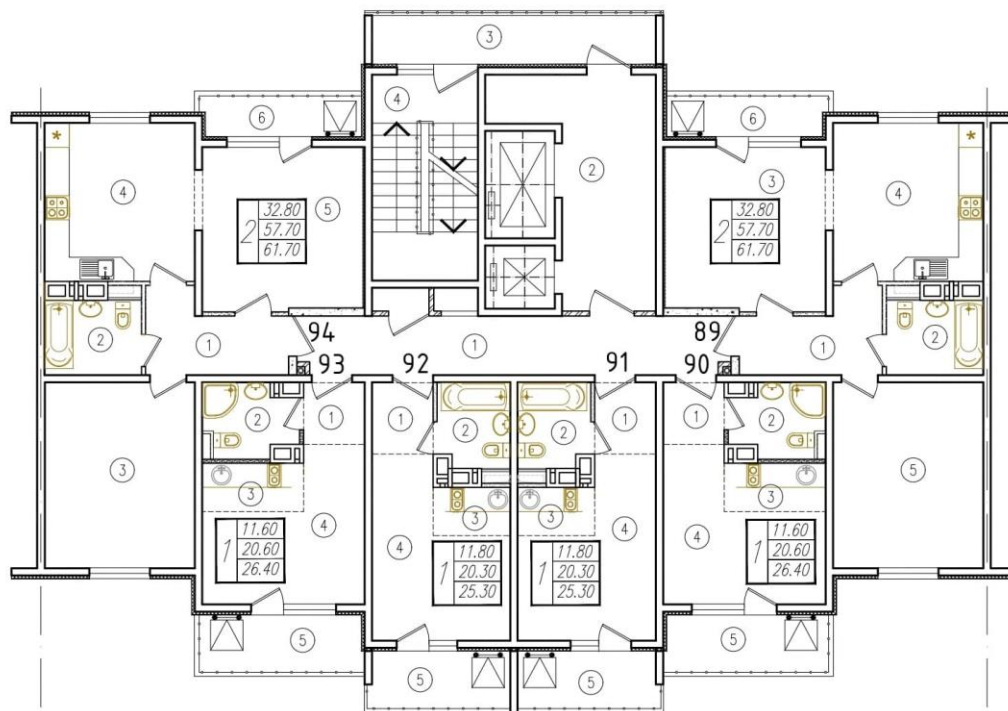


Рисунок 51. План 6-10-ого этажей 2-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

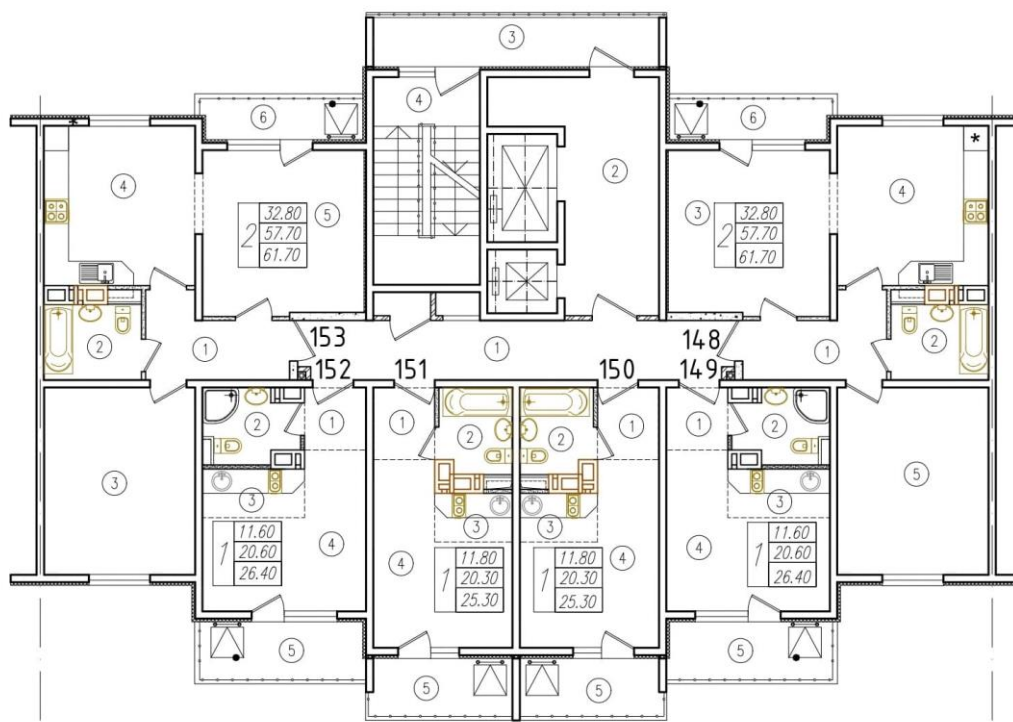


Рисунок 52. План 6-10-ого этажей 3-й блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

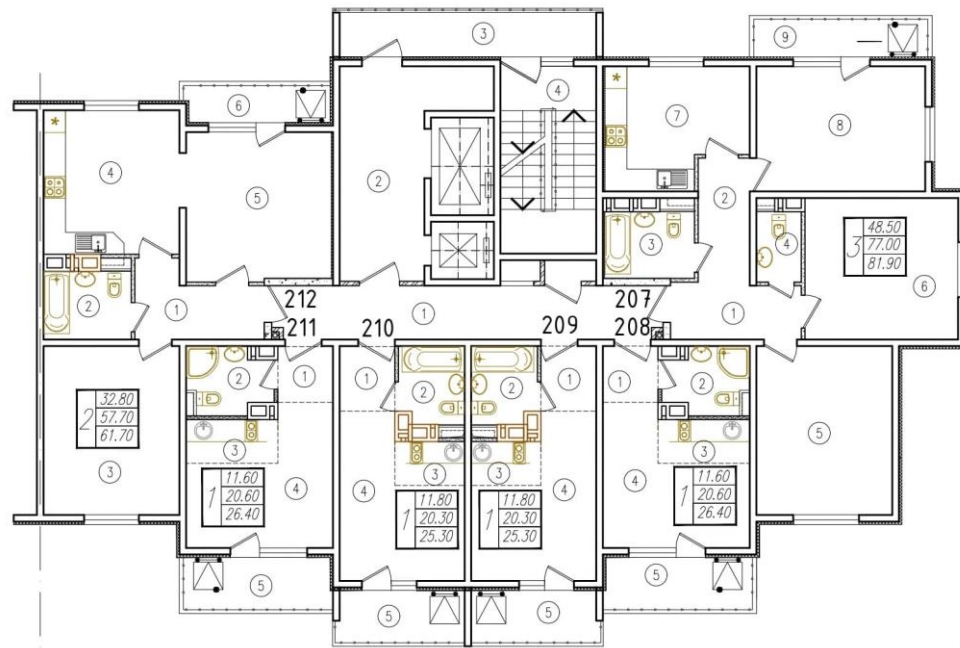


Рисунок 53. План 6-10-ого этажей 4-ой блок-секции 1 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 3)

1-комн. 144 ед.
25,3 - 26,4 кв.м

2-комн. 54 ед.
61,2 - 61,7 кв.м

3-комн. 18 ед.
81,6 - 81,9 кв.м

Рисунок 54. Диапазоны площадей планировок в литере 2 ЖК «Горный квартал»

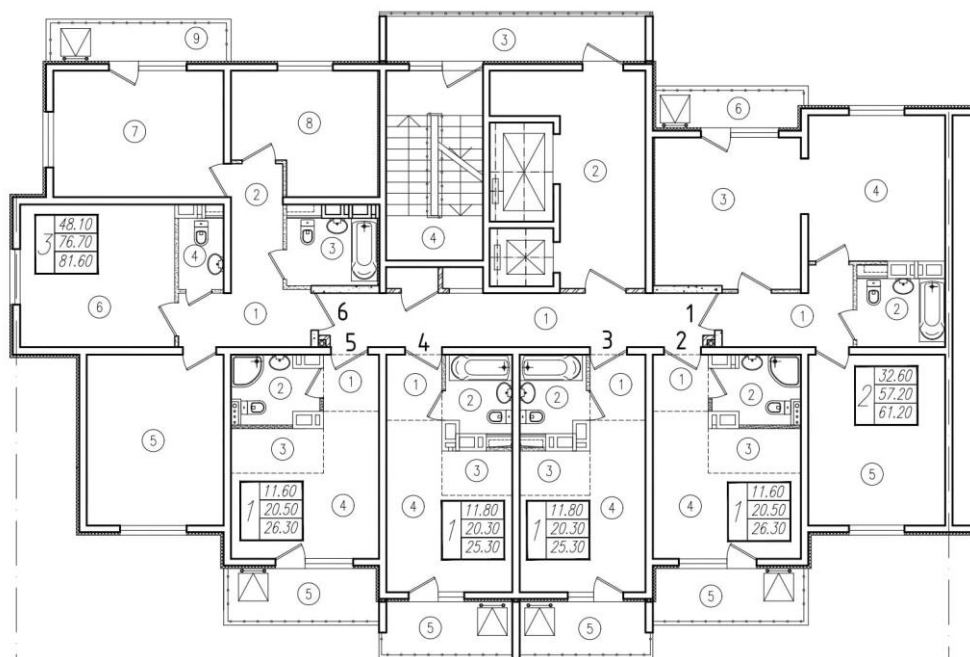


Рисунок 55. План 2-5-ого этажей 1-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)

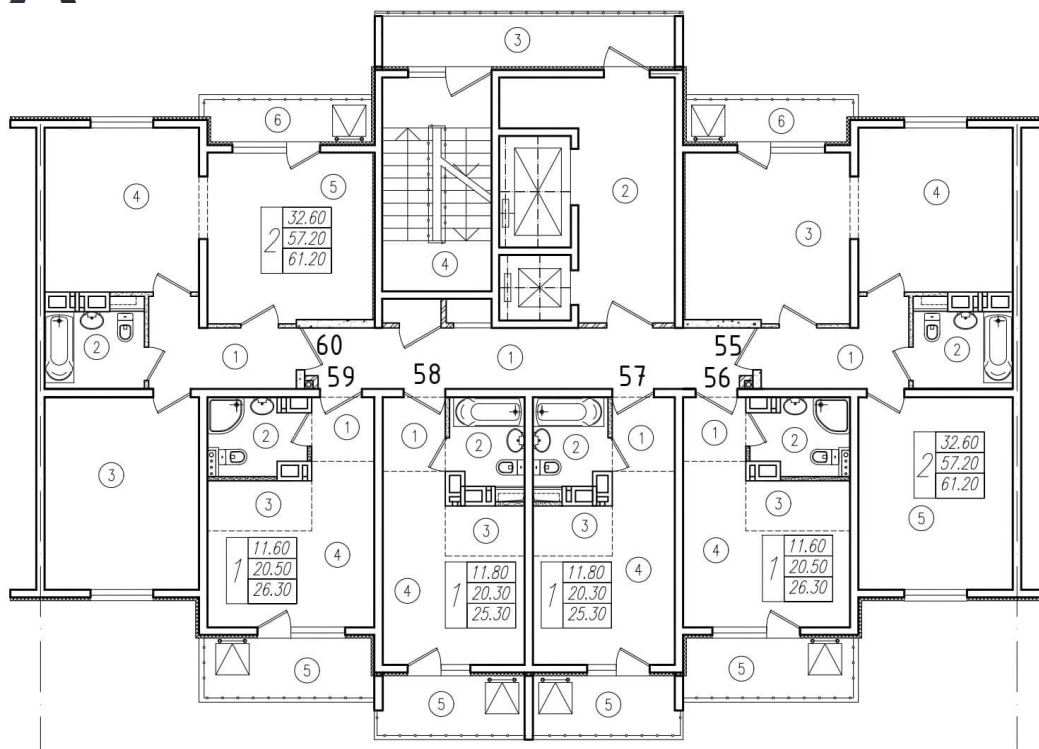


Рисунок 56. План 2-5-ого этажей 2-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

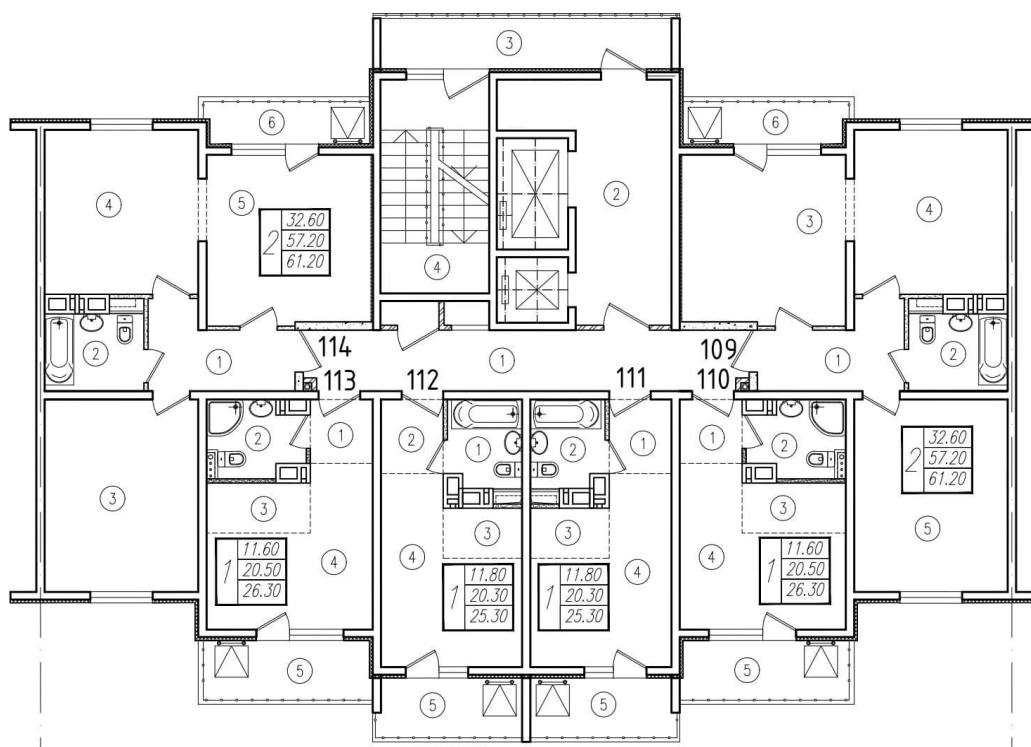


Рисунок 57. План 2-5-ого этажей 3-й блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

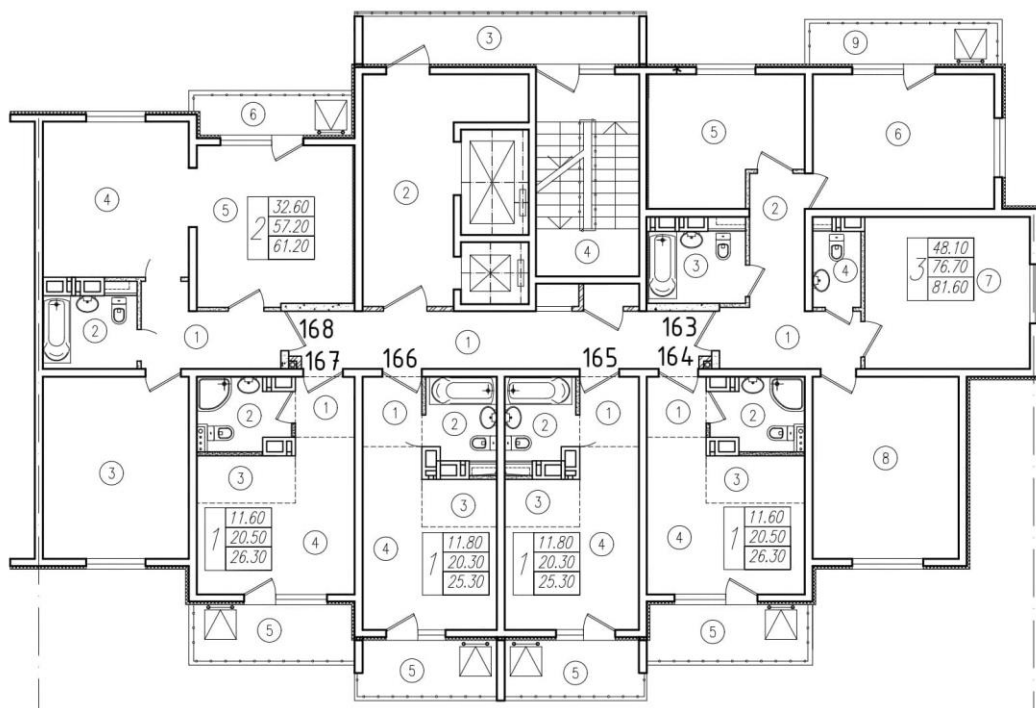


Рисунок 58. План 2-5-ого этажей 4-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 3)

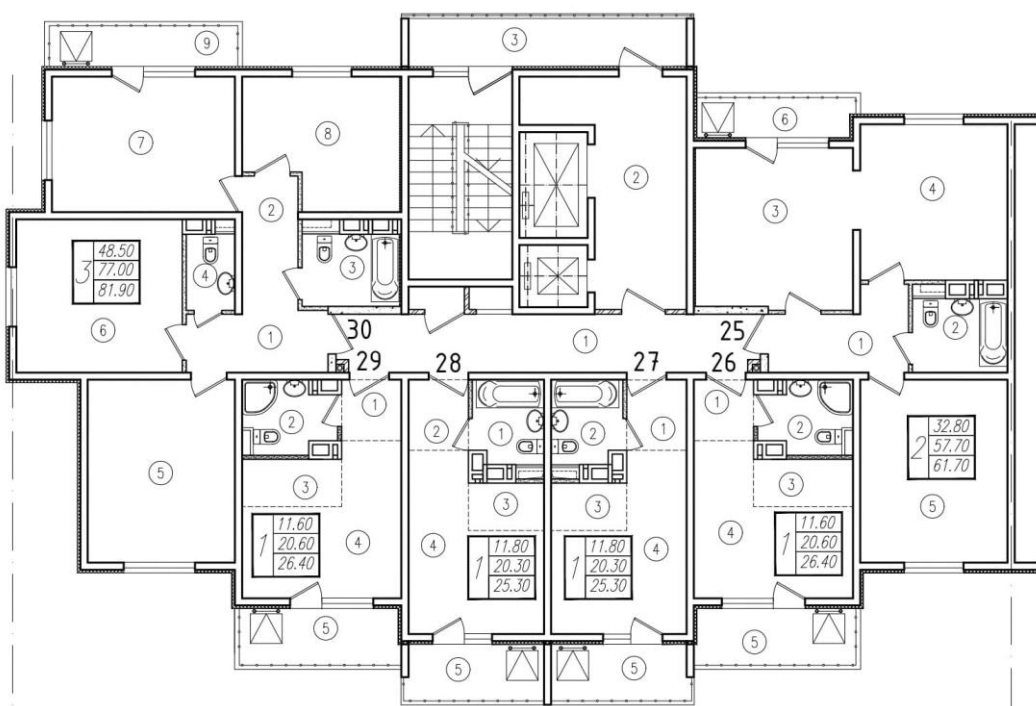


Рисунок 59. План 6-10-ого этажей 1-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)

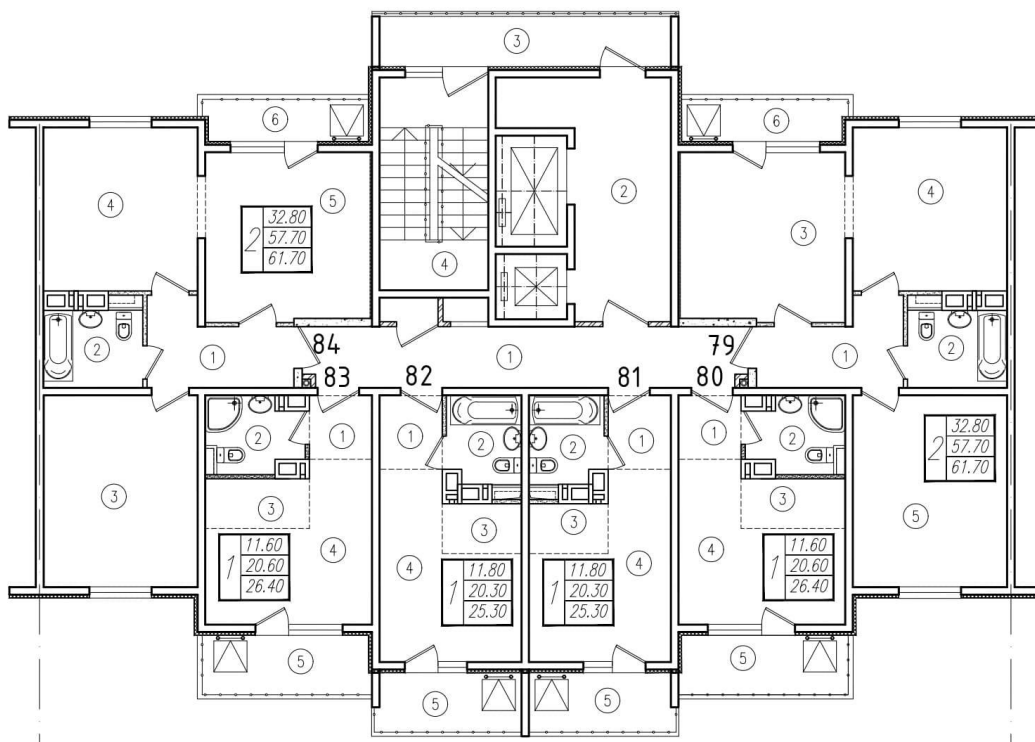


Рисунок 60. План 6-10-ого этажей 2-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

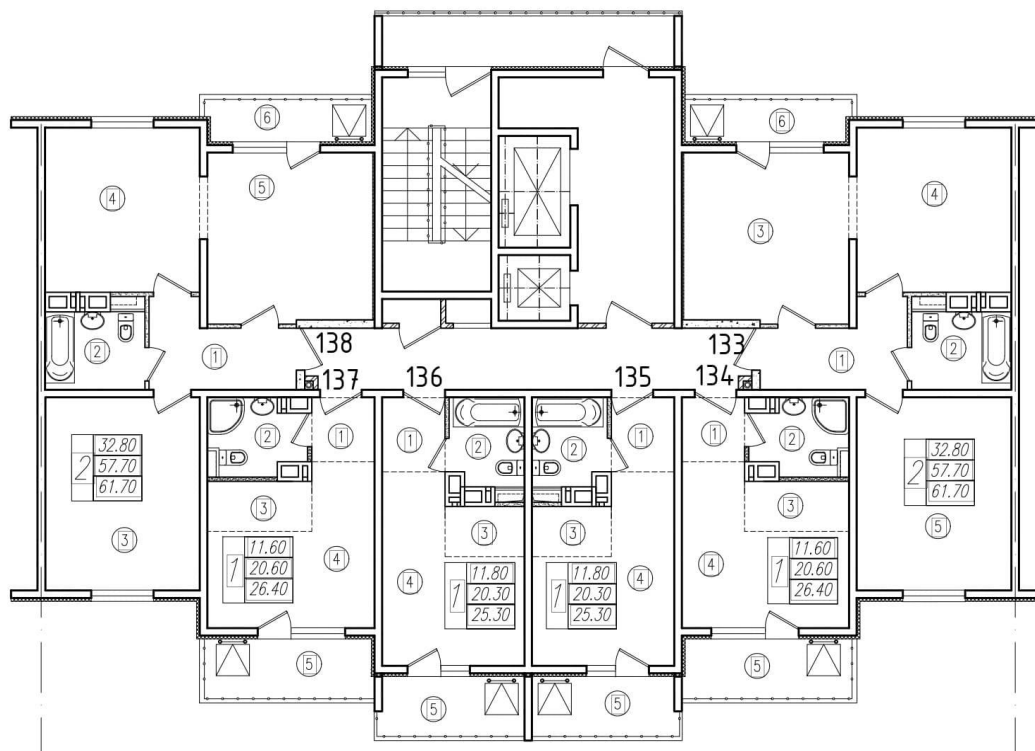


Рисунок 61. План 6-10-ого этажей 3-й блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

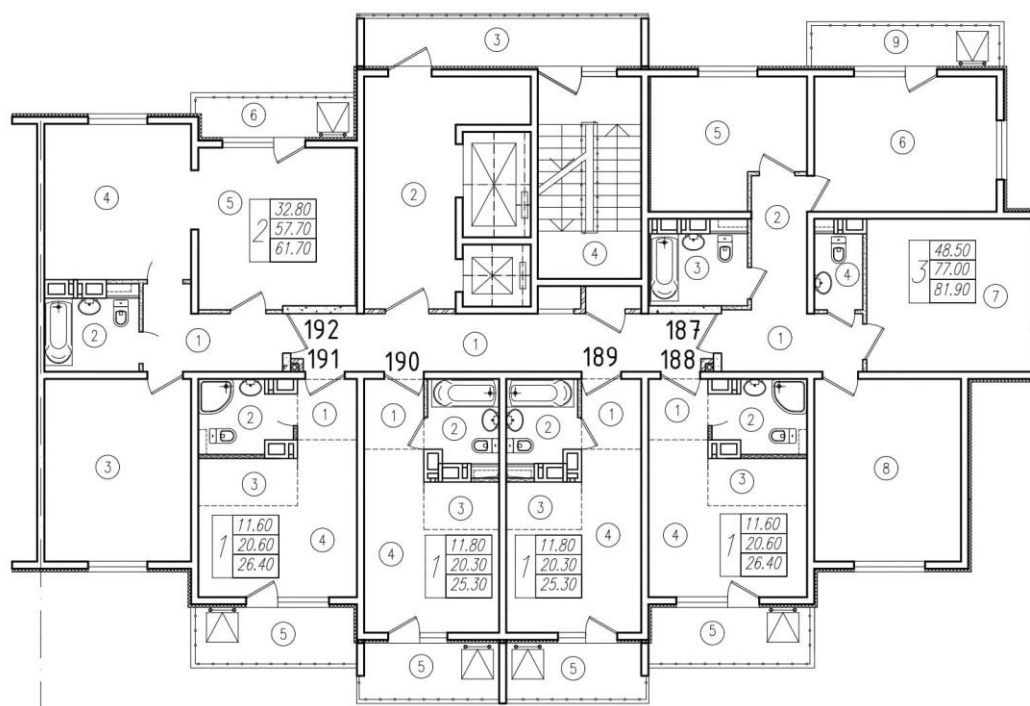


Рисунок 62. План 6-10-ого этажей 4-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 3)

1-комн. 180 ед.
25,3 - 26,4 кв.м

2-комн. 72 ед.
61,2 - 61,7 кв.м

3-комн. 18 ед.
81,6 - 81,9 кв.м

Рисунок 63. Диапазоны площадей планировок в литере 3 ЖК «Горный квартал»

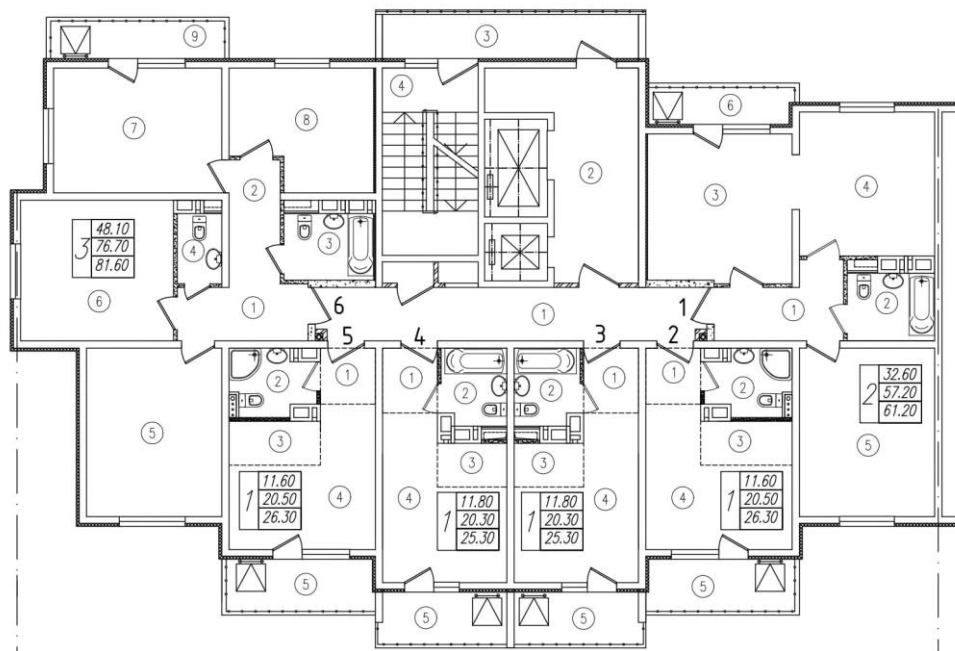


Рисунок 64. План 2-5-ого этажей 1-ой блок-секции 3 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)

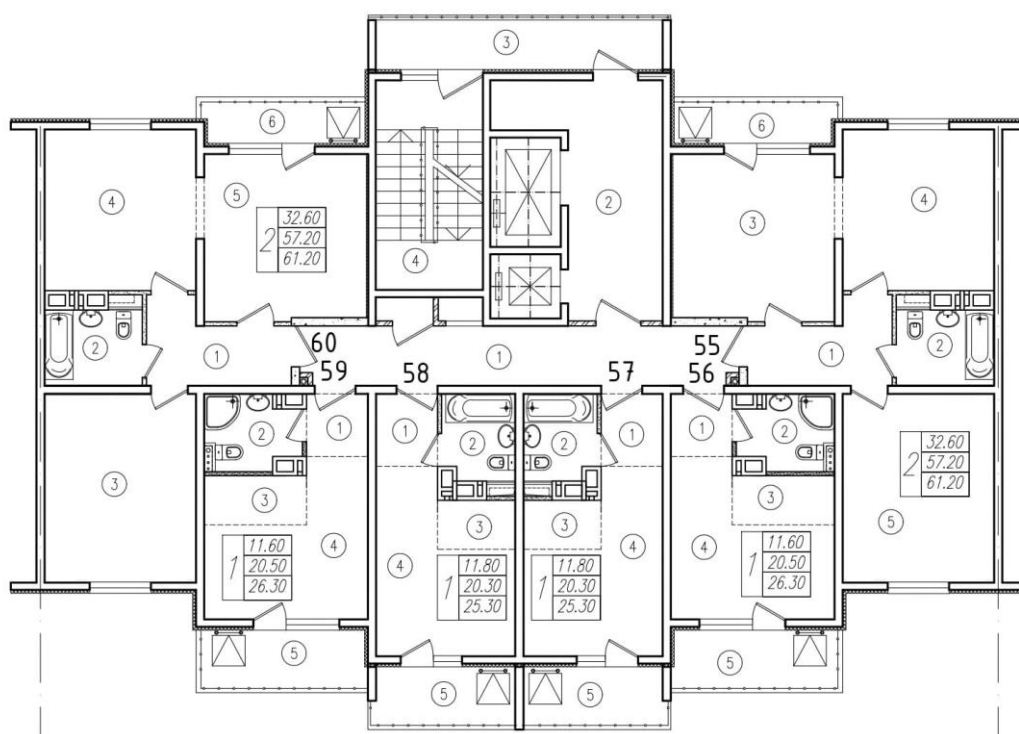


Рисунок 65. План 2-5-ого этажей 2-4-ой блок-секций 3 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

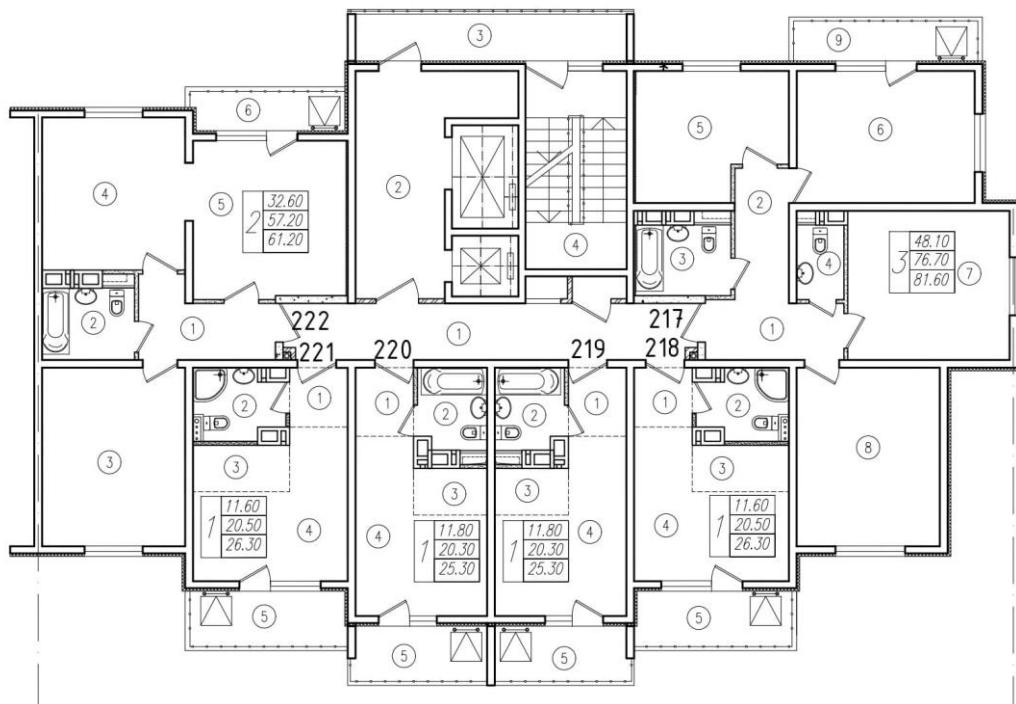


Рисунок 66. План 2-5-ого этажей 5-ой блок-секции 3 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 3)

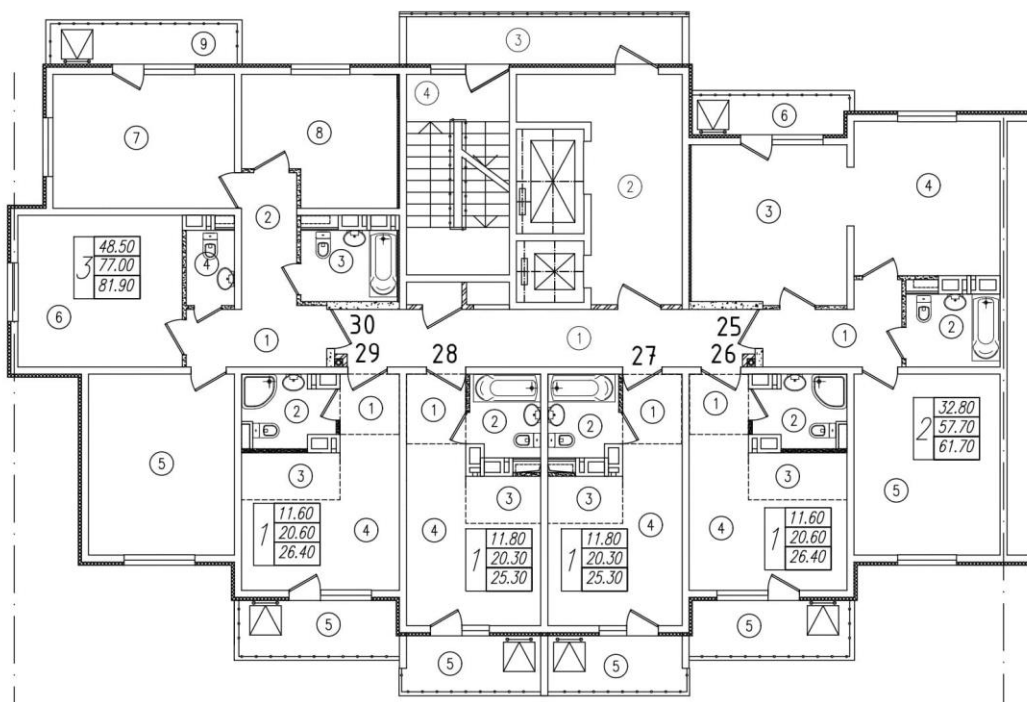


Рисунок 67. План 6-10-ого этажей 1-ой блок-секции 3 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)

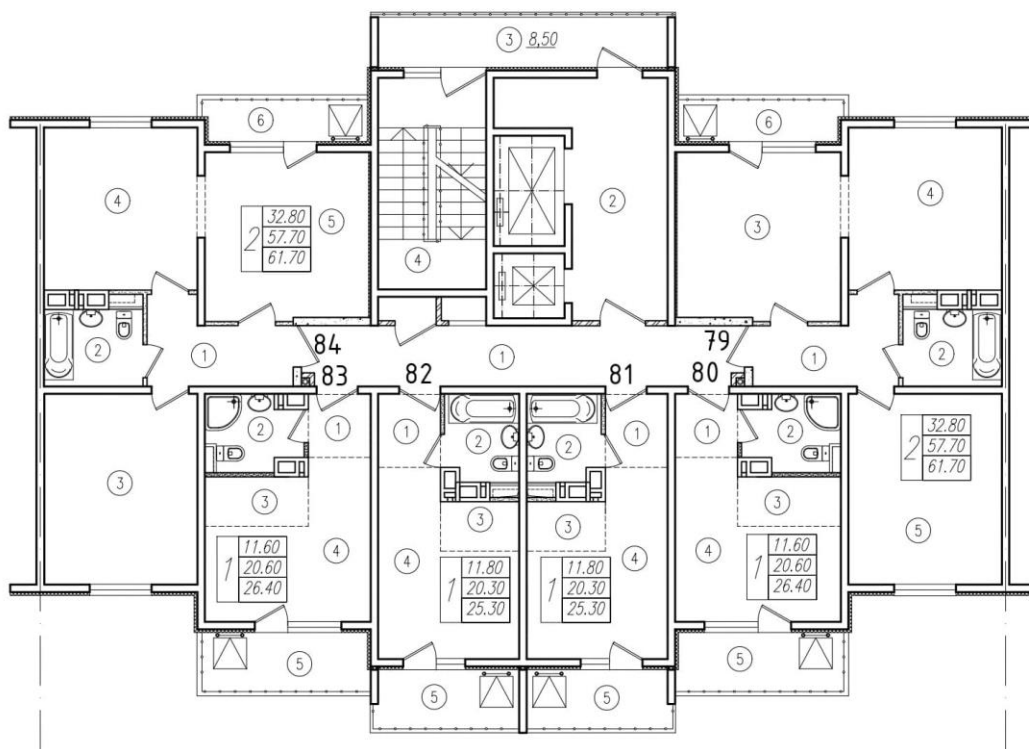


Рисунок 68. План 6-10-ого этажей 2-4-ой блок-секций 3 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

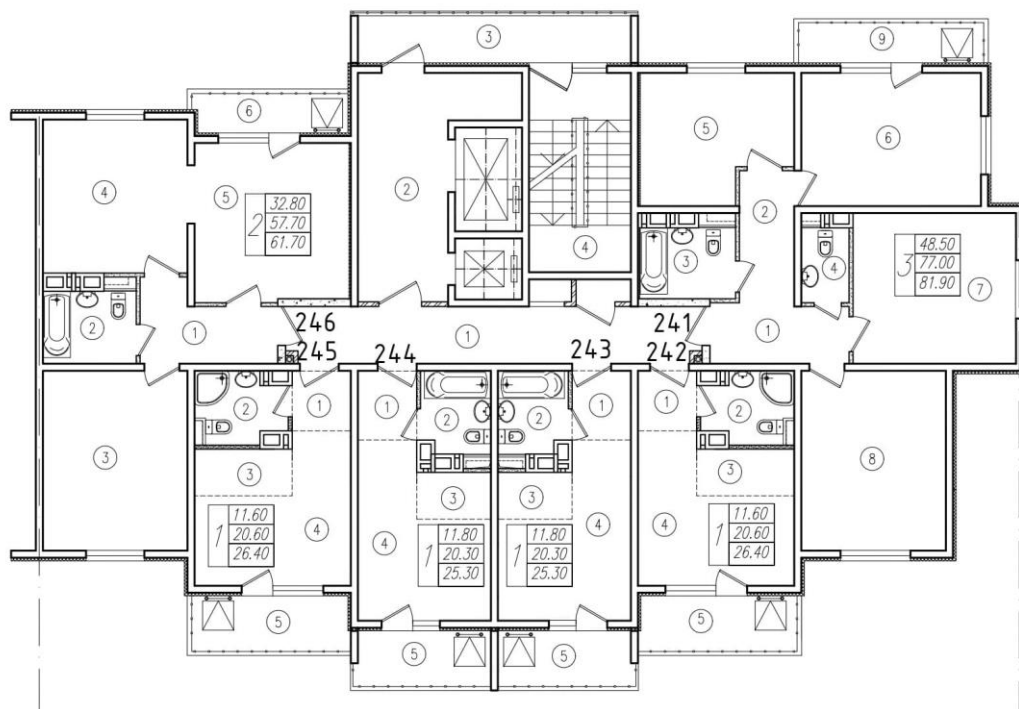


Рисунок 69. План 6-10-ого этажей 5-ой блок-секции 3 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 3)

1-комн. 315 ед.
25,3 - 26,8 кв.м

2-комн. 128 ед.
60,0 - 60,4 кв.м

3-комн. 32 ед.
80,5-81,3 кв.м

Рисунок 70. Диапазоны площадей планировок в литере 4 ЖК «Горный квартал»



Рисунок 71. План 1-ого этажа 1, 5-ой блок-секций 4 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)



Рисунок 72. План 1-ого этажа 2, 3, 4-ой блок-секций 4 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)



Рисунок 73. План 2-5-ого этажей 1, 5-ой блок-секций 4 литера ЖК «Горный квартал» (тип 1)



Рисунок 74. План 2-5-ого этажей 2, 3, 4-ой блок-секций 4 литера ЖК «Горный квартал» (тип 2)



Рисунок 75. План 6-8-ого этажей 1, 5-ой блок-секций 4 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)



Рисунок 76. План 6-8-ого этажей 2, 3, 4-ой блок-секций 4 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)



Рисунок 77. План 9-16-ого этажей 1, 5-ой блок-секций 4 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 1)



Рисунок 78. План 9-16-ого этажей 2, 3, 4-ой блок-секций 4 литеры ЖК «Горный квартал» (тип 2)

<p><u>1-комн. 30 ед.</u> 47,9 - 48,0 кв.м</p>	<p><u>2-комн. 30 ед.</u> 60,0 - 60,4 кв.м</p>
---	---

Рисунок 79. Диапазоны площадей планировок в литере 5 ЖК «Горный квартал»

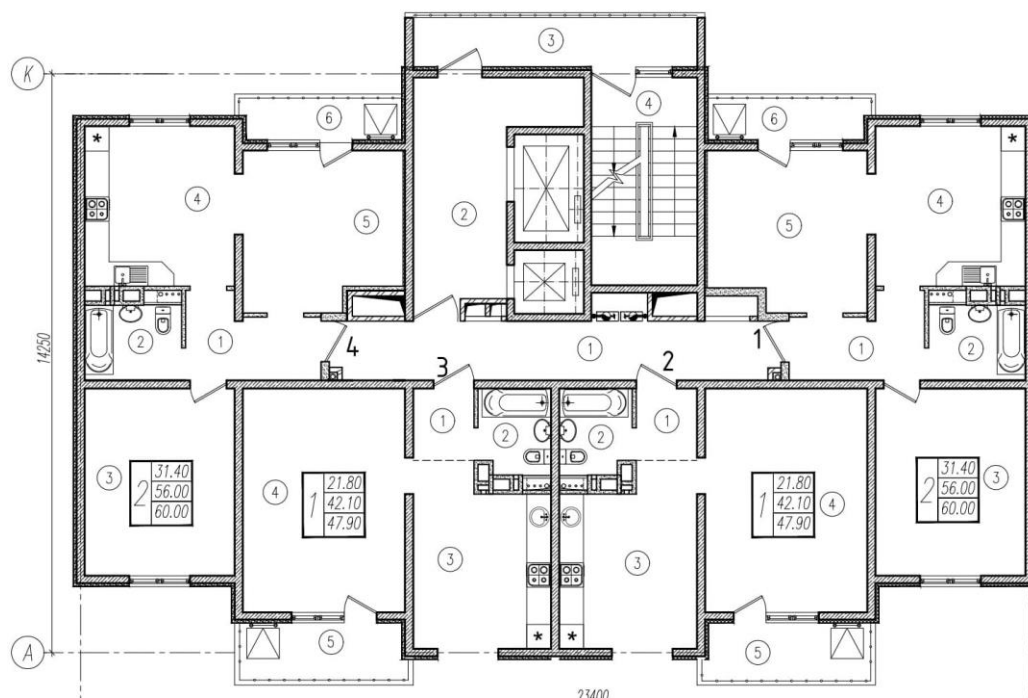


Рисунок 80. План 2-5-ого этажей 5 литеры ЖК «Горный квартал»

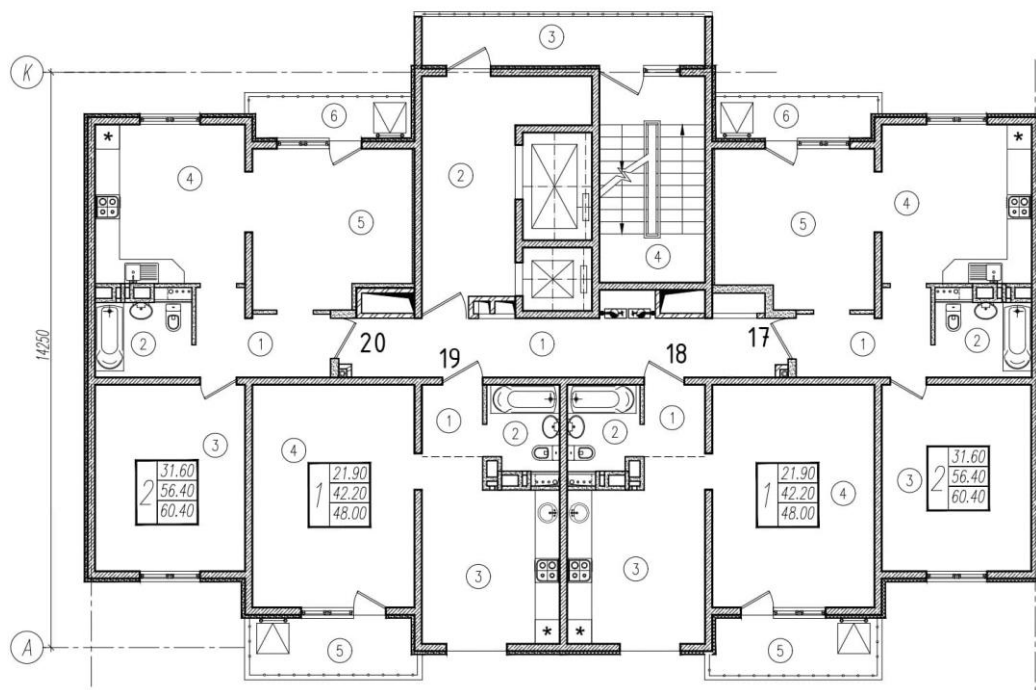


Рисунок 81. План 6-8-ого этажей 5 литеры ЖК «Горный квартал»

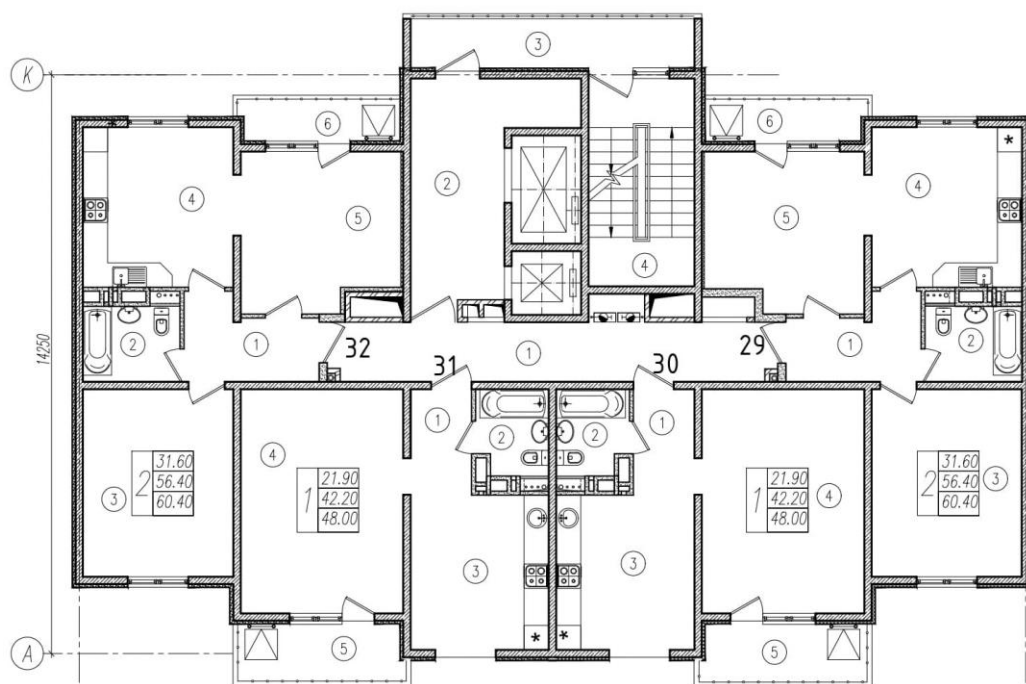


Рисунок 82. План 9-16-ого этажей 5 литеры ЖК «Горный квартал»

<p><u>1-комн. 30 ед.</u> 47,9 - 48,0 кв.м</p>	<p><u>2-комн. 30 ед.</u> 60,0 - 60,4 кв.м</p>
---	---

Рисунок 83. Диапазоны площадей планировок в литере 6 ЖК «Горный квартал»

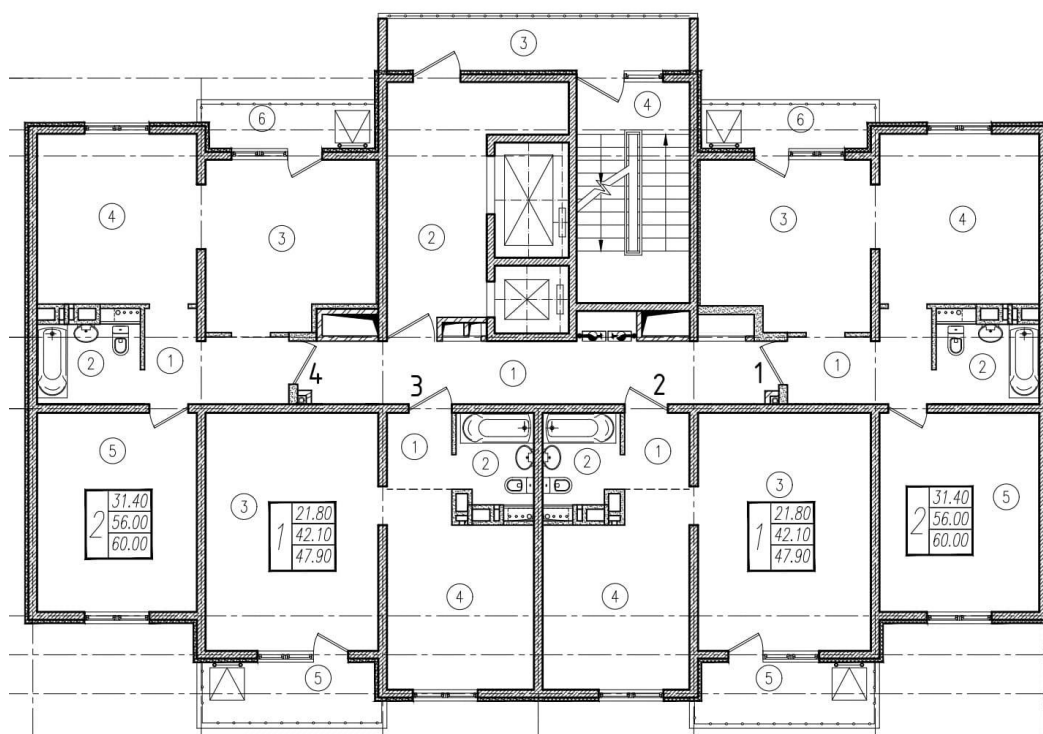


Рисунок 84. План 2-5-ого этажей 6 литеры ЖК «Горный квартал»

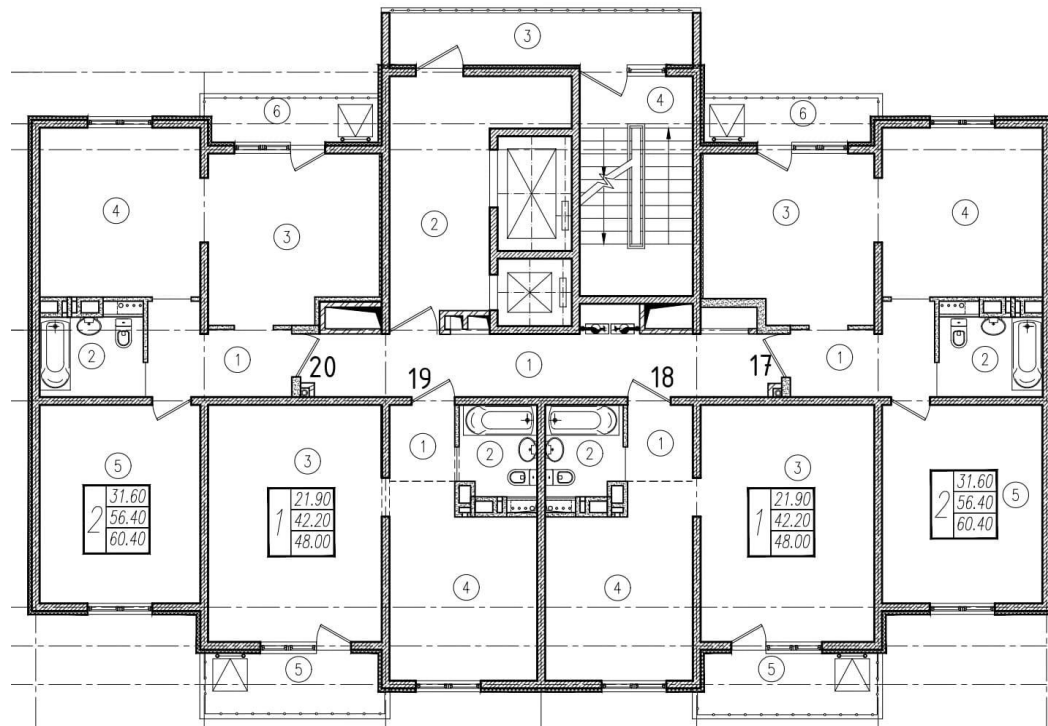


Рисунок 85. План 6-16-ого этажей 6 литеры ЖК «Горный квартал»

Виды отделки

Отделка квартир литеров 1, 2, 3, 4 – черновая, в литерах 5, 6 – чистовая.

Коммерческие помещения

Встроенно-пристроенные помещения коммерческого назначения предусмотрены на первых этажах литеров 2, 3, 5, 6.

Общая площадь помещений составляет 2 171,4 кв. м.

Планы этажей с коммерческими помещениями представлены ниже.

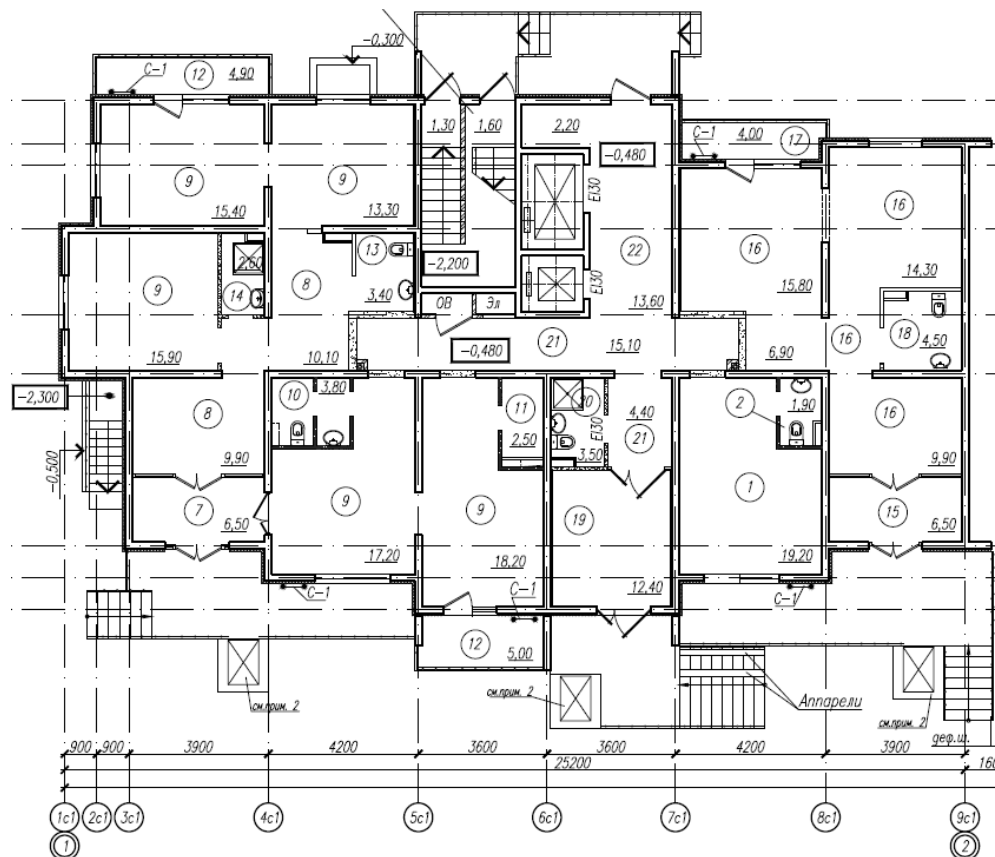


Рисунок 86. План 1-ого этажа 1-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал»

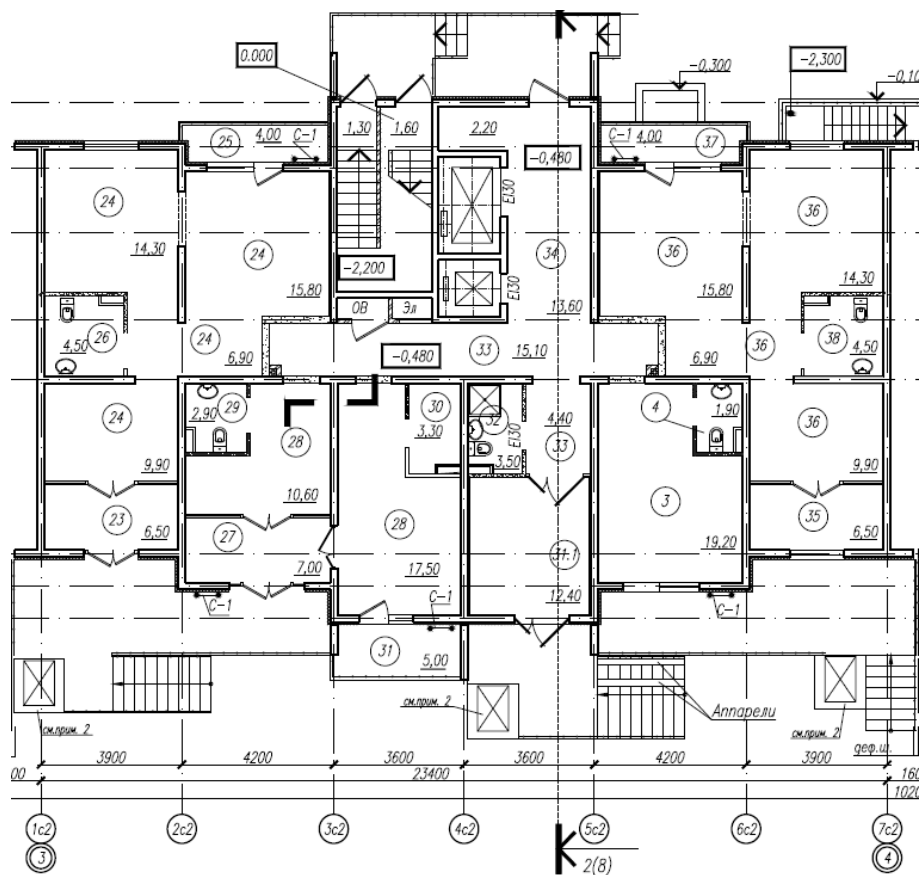


Рисунок 87. План 1-ого этажа 2-ой блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал»

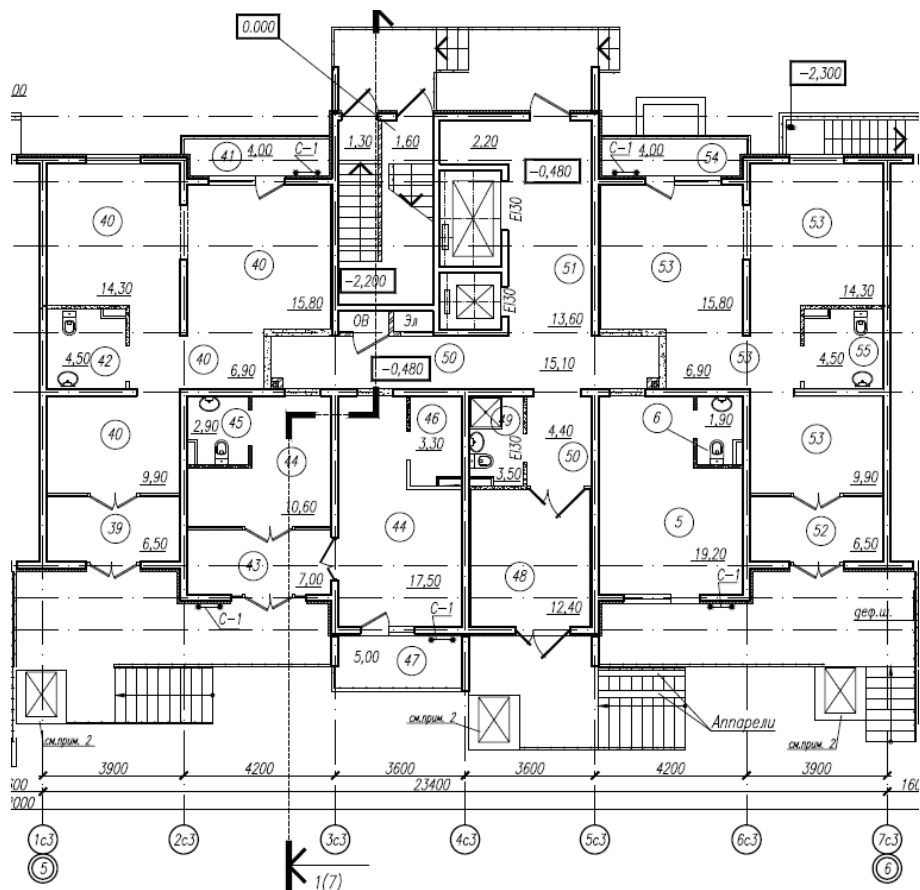
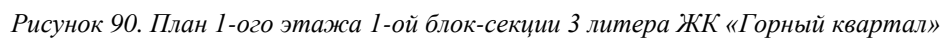
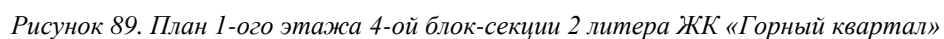


Рисунок 88. План 1-ого этажа 3-й блок-секции 2 литеры ЖК «Горный квартал»



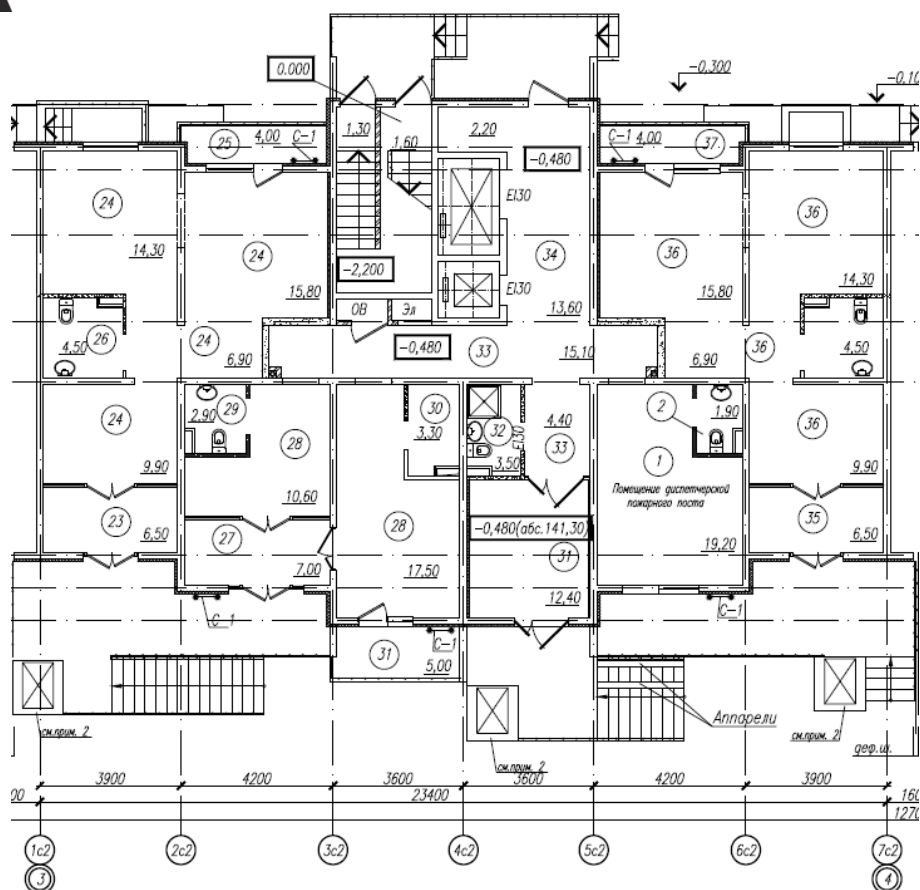


Рисунок 91. План 1-ого этажа 2-ой блок-секции 3 литеры ЖК «Горный квартал»

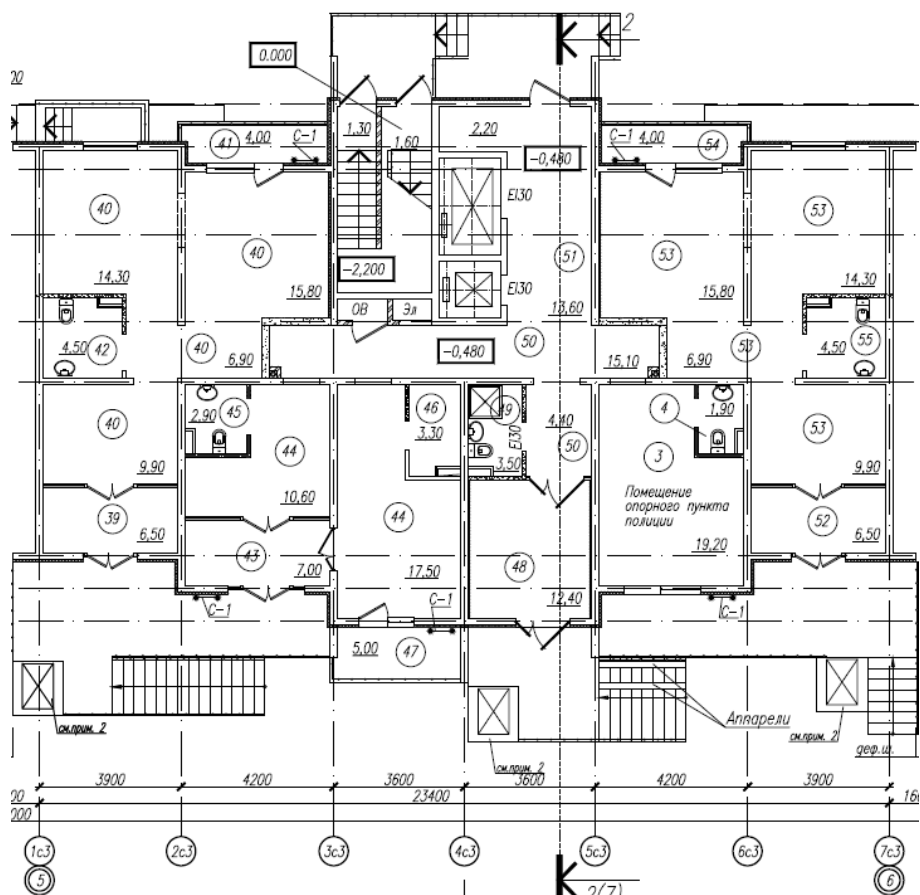
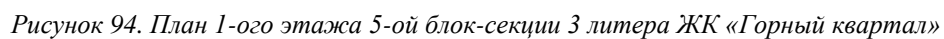
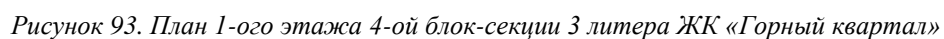


Рисунок 92. План 1-ого этажа 3-й блок-секции 3 литеры ЖК «Горный квартал»



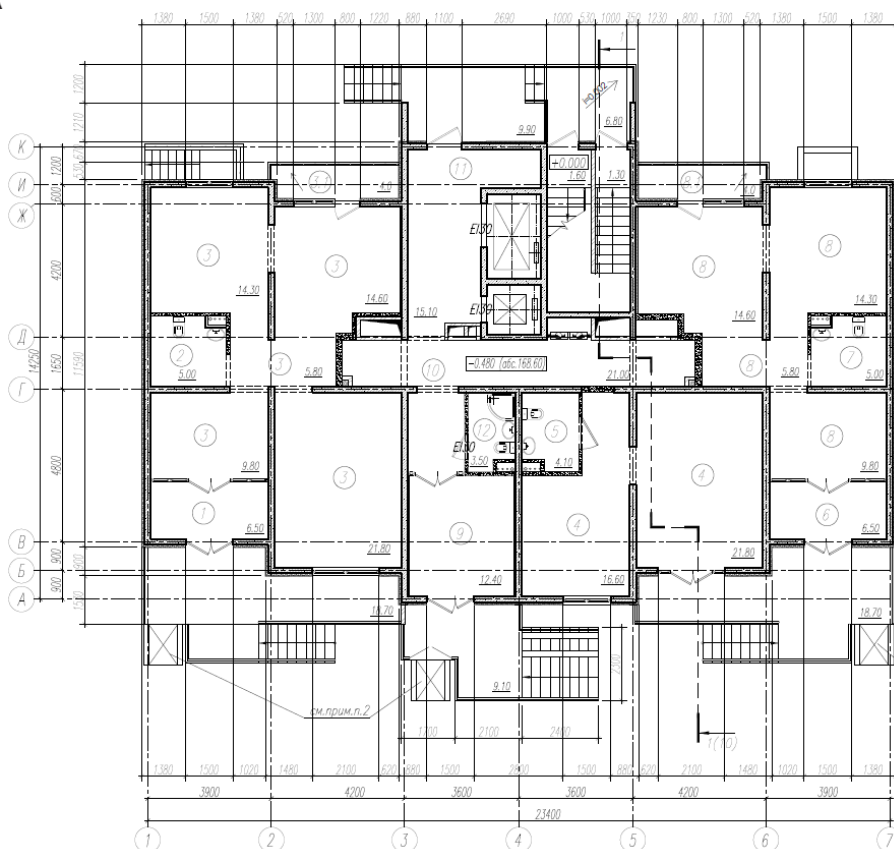


Рисунок 95. План 1-ого этажа 5 литеры ЖК «Горный квартал»

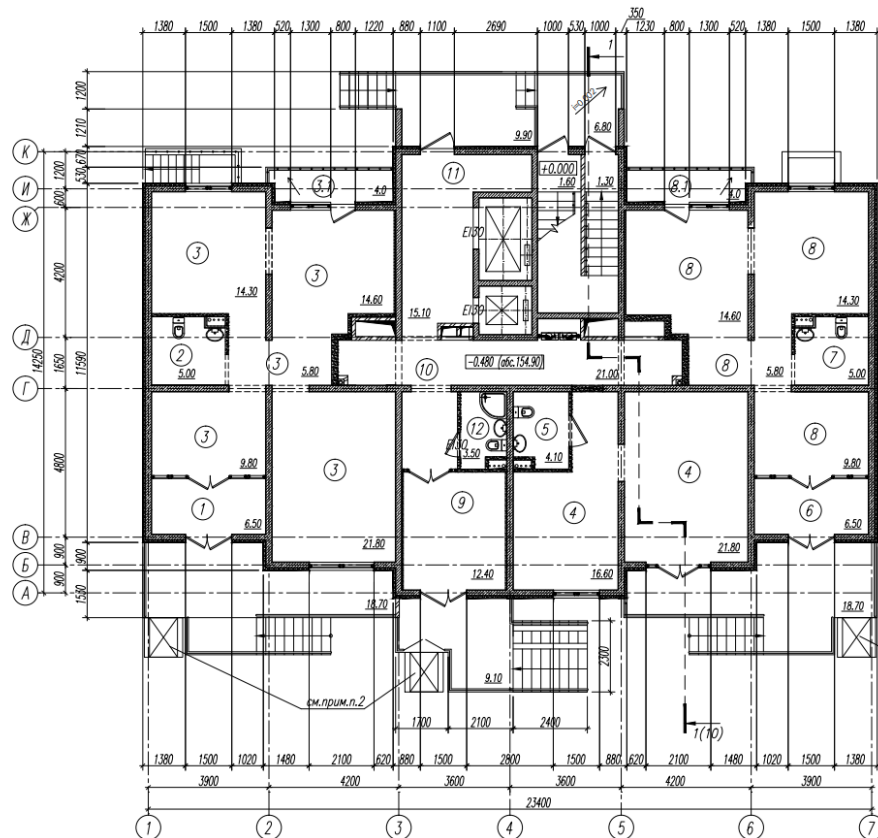


Рисунок 96. План 1-ого этажа 6 литеры ЖК «Горный квартал»

Позиционирование проекта

Позиционирование

Идея проекта заключается в создании экологичного курортного пространства на территории жилого комплекса в сочетании с высоким качеством самого жилья и возможностями разнообразного и яркого отдыха для детей и взрослых в пределах его территории.

В ЖК «Горный квартал» данная идея воплощается благодаря удачному сочетанию местоположения комплекса и принятых концептуальных решений по проекту. Локация объекта незначительно удалена от моря и центра города, обладает удобной транспортной доступностью, при этом жилое пространство находится на удалении от активных автомагистралей, а расположение на горном склоне обеспечивает экологичную атмосферу проживания.

Зонирование территории комплекса предполагает наличие пространства для детей, сформированного большим детским городком, и семей в целом.

Принимая во внимание целевую ориентацию проекта на комфортное и экологичное проживание людей с возможностями разнообразного отдыха и ощущения пребывания на курорте в пределах самого жилого комплекса, предлагается позиционирование объекта в классе «комфорт».

УТП и акценты для продвижения

- экологичность и особенности расположения: близость лесного массива, горного склона, озера, долины реки Бзугу;
- продуманные планировочные решения и квартирограмма проекта;
- квартиры имеют правильную геометрическую форму и функционально продуманные решения пространства;
- в каждой квартире предусмотрен балкон;
- на каждом жилом этаже секций в среднем 6 квартир, что обеспечивает комфортность проживания;
- преимущественное количество квартир расположены таким образом, что окна направлены в сторону долины реки Бзугу и потому характеризуются качественными видовыми параметрами;
- наличие встроенных коммерческих помещений для удовлетворения потребностей повседневного спроса жильцов;
- качественное и разнообразное благоустройство на территории с современными детскими площадками и спортивными комплексами, а также зонами для отдыха;
- качественные входная группа и МОП;
- комфортная и полноценная обеспеченность комплекса машино-местами;
- обособленность территории проекта и отсутствие плотной многоэтажной застройки рядом обеспечивает тишину и приватность проживания
- наличие коммерческих помещений в домах на территории жилого комплекса.

Целевая аудитория

Позиционирование проекта, использованное в прогнозе доходов, расходов и в Техническом задании на концепцию коммерческого блока: проект комфорт-класса, оптимально

подходящий для проживания семейной целевой аудитории (сильные стороны проекта – качественные входные группы и МОП, продуманное и насыщенное благоустройство территории, наличие коммерческих помещений в составе проекта и пр.).

Ядро целевой аудитории проекта характеризуется следующими показателями:

- представители поколения X формируют более половины спроса на подобные объекты (люди в возрасте 36-56 года, 55-60% всех покупателей);
- платежеспособность – выше среднего и высокая;
- большое число сделок будет оформлено в ипотеку (55-60%);
- география – жители Сочи – 30%, края – 30%, других регионов России – 40%;
- основная цель покупки – собственное проживание и инвестирование;
- состав семьи: без детей, с детьми школьного возраста, с совершеннолетними детьми.

Описание групп целевой аудитории проекта исходя из концепции JTBD.

Таблица 17. Целевая аудитория проекта «Горный квартал»

Тип покупателя	Группа 1	Группа 2	Группа 3	Группа 4
Какую проблему закрывают покупкой?	Переезжают на постоянное место жительства (квартира)	Приобретают на будущее, чтобы перевести родителей, самим использовать на пенсии (квартира)	Для курортного сезонного длительного проживания (2-3 месяца в году)	Инвестирование с целью позже продать дороже
Оценочная пропорция в ЦА	50%	10%	10%	30%
Ситуация сейчас	Определенного сценария нет. Живут и работают в крупном городе с ограниченными перспективами (в том числе в Краснодаре)	Есть работа в ресурсодобывающем регионе, еще 15-25 лет до пенсии	Имеют собственный бизнес или удаленную работу, живут в крупном городе, имеют возможность переезда.	Имеют собственный бизнес, живут в крупном городе, переезжать не планируют.
Что важно?	Инфраструктура для жизни, инструмент ипотеки, эргономичные планировки, запоминающийся фасад, качественное благоустройство	Инфраструктура для жизни, инструмент ипотеки	Близость к основным транспортным узлам (аэропорт, ж/д станция)	Минимальная цена на старте, уверенность что цена будет расти
В чем сомневаются?	Сомнения, что будет достроен и введен вовремя, что стройка законна и полностью юридически прозрачна, что проект получится таким, как публикуется на рендерах			Не оправдается их расчет инвестиционной привлекательности, что поток клиентов будет низким
Как покупают (способы)?	Ипотека, наличные			Наличные, рассрочка
RTB (reason to believe)	<ul style="list-style-type: none"> • положительные отзывы агентов по недвижимости, • полный набор разрешительных документов, • уже сданные дома в портфолио застройщика, • периодический фотоотчет со строительной площадки 			Прозрачные расчеты возможной доходности от застройщика, примеры уже реализованных проектов