

AVA

РА АВАНГАРД

Департамент маркетинга и анализа



The Grand Palace

Краснодар, Уральская, 75/6

Книга Продукта

09.2022 г.

Оглавление

Местоположение.....	3
Общее описание	3
Основные факторы местоположения.....	4
Концепция предоставления услуг	6
Сильные стороны проекта для позиционирования	6
Генеральный план участка.....	7
Технико-экономические показатели.....	8
Общие показатели.....	8
Архитектурные решения.....	9
Конструктивные и объемно-планировочные решения	9
Фасадные решения.....	10
Апартаментный комплекс.....	11
1 этаж (общая инфраструктура)	11
2 этаж (оздоровительная инфраструктура)	18
3 этаж	22
Руф гарден	23
4-15 этаж (апартаменты)	25
Апартаментограмма	25
Сервис для владельцев.....	26
Примеры ремонта и меблирования апартаментов	26
Технические характеристики апартаментов.....	32
Кладовые	33
Инженерные системы.....	33
Кондиционирование VRF	33
Освещение.....	33
Система отопления.....	34
Водоснабжение.....	35
Система водоотведения	36
Противопожарные мероприятия.....	36
Санитарно-эпидемиологические мероприятия	38
Электроснабжение	38
Антитеррористические мероприятия	39
УТП проекта.....	39
Целевая аудитория проекта	40

Местоположение

Общее описание

Апартаментный комплекс расположен на первой линии улицы Уральской, 75/6 Краснодарского внутригородского округа города Краснодара.

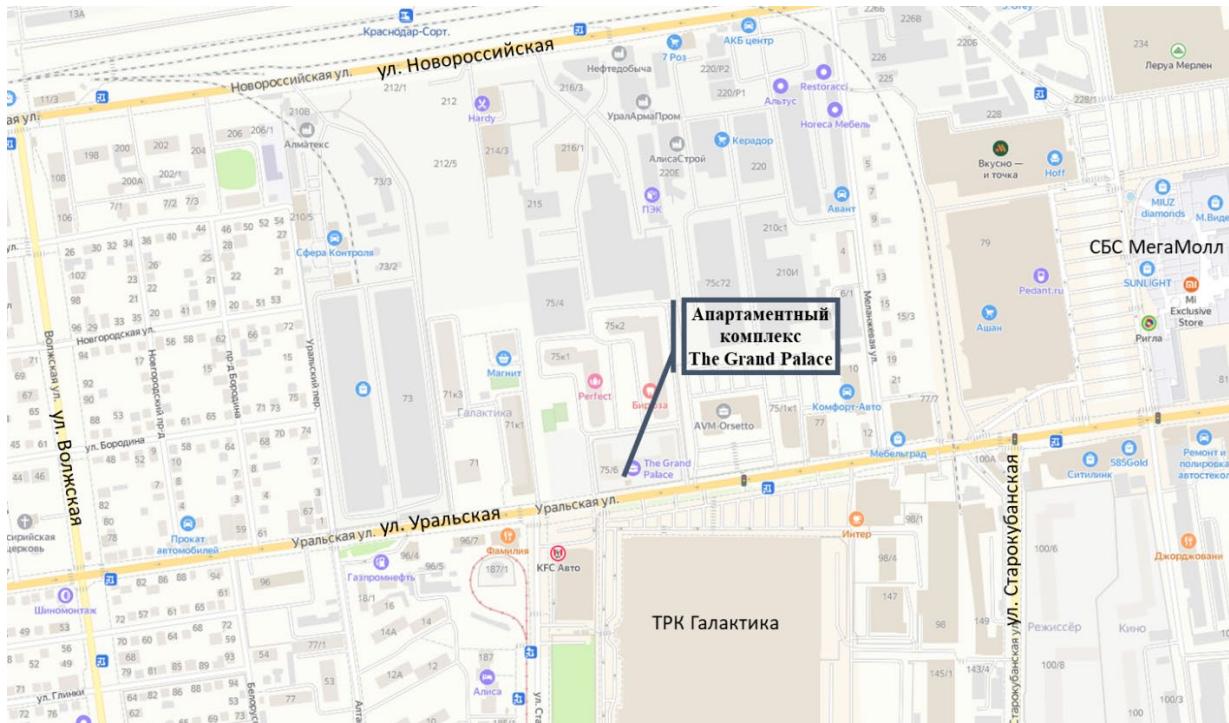


Рисунок 1. Ситуационный план земельного участка.

Кадастровый номер участка 23:43:0403001:337.

Площадь земельного участка — 0,62 га.

Улица Уральская - одна из крупнейших транспортных направлений города, она соединяет центральные районы города с Комсомольским микрорайоном, с выездом на трассу М4, ведет в аэропорт.

Объект находится на первой линии улицы Уральской, интенсивность транспортного потока на данной улице высокая в течение всего времени суток, что максимально выгодно с точки зрения функционирования апартаментной и коммерческой недвижимости.

Расстояние до центра города ~6 км (около 20 мин. езды на автомобиле), до Ж/Д вокзала «Краснодар» ~7,5 км (около 35 мин. езды на автомобиле), до аэропорта Краснодар ~9,5 км (около 30 мин. езды на автомобиле).

Сильная сторона местоположения Объекта заключается в расположении в пешеходной доступности от него крупных торгово-развлекательных центров, офисных зданий и гипермаркетов. За счет эффекта синергии поток ежедневно приезжающих в район локации людей значительно превосходит численность жителей данного района.

Активная деловая и развлекательная жизнь локации обеспечит популярность и востребованность апарт-комплекса среди потенциальных покупателей.



Рисунок 2. Расположение исследуемого участка на фрагменте публичной кадастровой карты.

Основные факторы местоположения

Земельный участок АК «The Grand Palace» граничит со следующими объектами:

- с севера – территорией жилого комплекса «Аквамарин»;
 - с востока – территорией делового центра AVM-Orsetto;
 - с юга – ул. Уральская, ТРК Галактика, ТЦ Уровни;
 - с запада – территорией жилого комплекса «Галактика».

Плотность окружающей застройки высокая, так как в локации преобладают торговые, торгово-развлекательные, бизнес-центр АВМ, есть 2 высотных ЖК, гипермаркет Ашан и строительный гипермаркет Леруа Мерлен. В районе проекта имеются все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры. Основными точками притяжения локации являются СБС «МегаМолл», и ТРК Галактика.

Таблица 1. Анализ факторов местоположения.

Анализ окружающей застройки		
Имидж района для проживания	Объект расположен в районе ХБК. В современное время район приобрел торгово-развлекательную репутацию, при этом с появлением множества бизнес-центров он стал одновременно и деловым. Кроме того, расположен поблизости к центру и неподалеку от других основных локаций города.	
Характер окружающей застройки	Плотный, в окружении есть как высотные постройки, так и малоэтажные здания. Множество торговых, деловых и развлекательных центров	
Окружение с отрицательным влиянием	Отсутствует.	
Окружение с положительным влиянием	Ряд крупных ТРК, гипермаркеты, развлекательные центры, кинотеатр	
Развитость социально-бытовой инфраструктуры	Оценивается как высокая, рядом ТРК и крупные магазины, образовательные учреждения	
Транспортная доступность		
Автомобильная доступность и подъездные пути	Автомобильная доступность оценивается как высокая. Объект расположен на улице Уральской, одной из самых крупных и значимых транспортных магистралей города. Рядом также проходит ул. Новороссийская, ведущая к центру города. Расстояние до ЖД-вокзала Краснодар 1 около 7,5 км, до аэропорта Пашковский 9,5 км. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной трёхполосной дороге хорошего качества.	
Пассажирская доступность	Хорошая. Рядом находится трамвайная линия с конечной остановкой трамваев 8, 9, 10 и 20. Напротив объекта находится остановка общественного транспорта.	
Пешеходная доступность	Отличная: благоустроенные тротуары.	
Транзитный трафик у границ	Оценивается как высокий, рядом целый ряд «мест притяжения». Поблизости от объекта проходят 2 крупные магистральные улицы города – Уральская и Новороссийская.	
Видовые характеристики		
Оценка видовых характеристик	Из окон будущего проекта будет открываться вид на ТРК «Галактика» и на благоустроенный дворы ЖК «Аквамарин» и ЖК «Галактика». Видовые характеристики можно оценить как нейтральные.	
Визуальная доступность		
Оценка визуальной доступности	Оценивается как высокая, отлично просматривается с улицы Уральской	

Локация активна с точки зрения социальной и коммерческой деятельности. Объект расположен в районе с разнообразной деловой и развлекательной жизнью, однако при этом не отличается высоким уровнем шума. Отлично подойдет для людей с активной жизненной позицией.

Концепция предоставления услуг

Для резидентов Проекта будет доступен уникальный по широте и качеству сервиса:

Общие услуги:

- Контролирующие услуги: круглосуточная охрана, пропускной режим, видеонаблюдение;
- Ежедневная уборка мест общего пользования;
- Обслуживание инженерных систем и лифтового оборудования;
- Круглосуточная работа АДС.

Сервисные услуги:

- Брокеридж: поиск арендаторов, организация показов, взаимодействие с арендаторами, заключение договоров, контроль эксплуатации жилья;
- Круглосуточный консьерж-сервис: работа с жителями, размещение гостей, вызов технического специалиста, прием заявок по уборке, стирке, доставке, заказ билетов, поднос багажа, мини-офис (печать документов);
- Круглосуточный медицинский консьерж: консультация семейного терапевта, первая медицинская помощь, назначение лечения;
- Room Service: доставка еды в апартамент, украшение к мероприятию;
- Камера хранения: место для хранения автомобильных шин, колясок, сезонных вещей, спортивного инвентаря;
- Услуги прачечной и химчистки: аквачистка вещей, глажка, доставка в апартаменты;
- Услуги клининга: уборка апартаментов, химчистка мягкой мебели, мойка предметов.

Инфраструктура досуга и отдыха:

- Услуги питания: лобби-бар, доставка в апартаменты;
- SPA-комплекс: акватермальная зона, зона сухих процедур, зона релаксации и медитации, бьюти-лаунж, программа лояльности со скидочной системой;
- Размещение магазинов и точек услуг на 1-2 этажах.

Сильные стороны проекта для позиционирования

- Расширенная оздоровительная и развлекательная инфраструктура на 1-2 этажах – бар, SPA и коммерческая составляющая;
- Апартаменты продаются с готовой отделкой и сантехникой;
- Первые безопасные апартаменты в городе;
- Система центрального кондиционирования;
- Различные зоны для отдыха и деловых встреч: просторная лаунж-зона на 1 этаже, roof garden на 3 этаже.

Маркетинговые посылы для целевой аудитории:

- Сосредоточиться на главном - философия умного сервиса;
- Отдыхать, не думая о мелочах;
- Пребывать в гармонии – spa-комплекс;
- Поддерживать баланс – концепция The Grand Palace;
- Заботиться о самом важном – осознанное отношение к здоровью;
- Знать о главном – территория здоровья.

Генеральный план участка

На участке площадью 0,62 га запланировано разместить 16-этажный апартаментный комплекс, подземную автостоянку, автостоянку открытого типа. Главным фасадом здание ориентировано на ул. Уральская.

Таблица 2. ТЭП по генеральному плану на весь участок строительства

Наименование показателей	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка	м ²	6 221,0
Площадь застройки	м ²	3 468,5
Площадь твердых покрытий	м ²	1 952,8
Площадь озеленения	м ²	799,7



Рисунок 3. План благоустройства эксплуатируемой кровли.

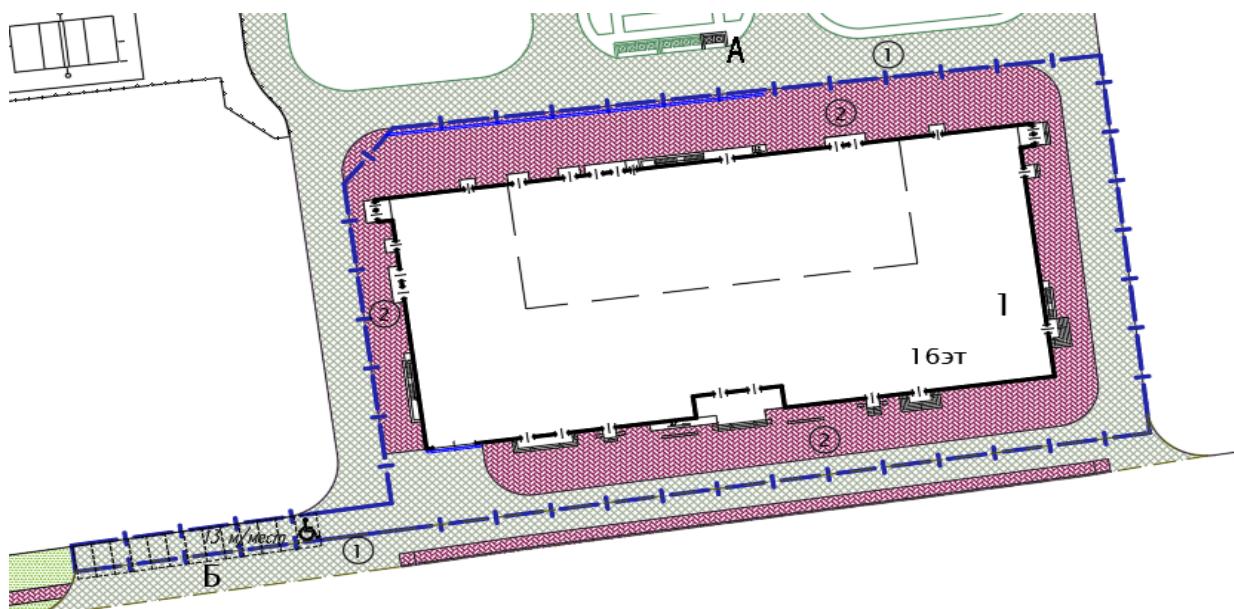


Рисунок 4. Генеральный план.

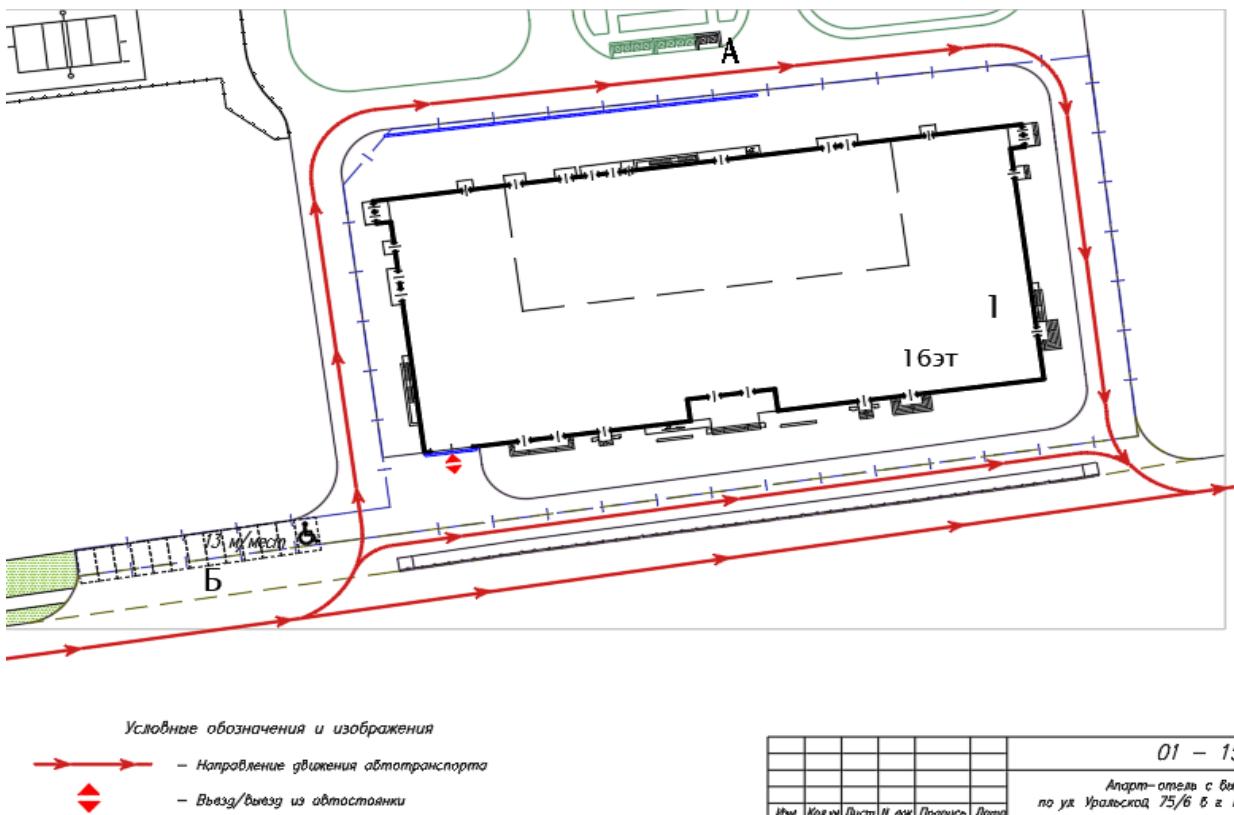


Рисунок 5. Схема движения по территории

Технико-экономические показатели

Общие показатели

Технико-экономические показатели объектов проекта приведены ниже в таблице.

Таблица 3. ТЭП Объекта

16-этажный апартаментный комплекс	
Общая площадь	41 009,7 м ²
в том числе:	
- общая площадь наземная	38 036,3 м ²
- общая площадь подземная (автостоянка)	2 973,4 м ²
Общая площадь выставочного центра	5 647,8 м ²
Этажность	16 этажей
Продаваемая площадь общая	22 541,6 м ²
Продаваемая площадь апартаментов, в том числе:	18 002,8 м ²
Площадь летних помещений	362,2 м ²
Площадь апартаментов без балконов и лоджий	17 640,6 м ²
Продаваемая площадь коммерческих помещений	3 954,0 м ²
Продаваемая площадь кладовок	584,8 м ²
Общее количество жилых и нежилых помещений, в том числе:	756 помещений
- жилые помещения (апартаменты)	480 помещений
- коммерческие помещения	42 помещения
- кладовки	168 помещений
- парковочные места	66 мест

Архитектурные решения

Конструктивные и объемно-планировочные решения

Проект строительства предусматривает размещение четырех блоков здания. Блок-секции 1,2,3 имеют один подземный 15 надземных и технический этаж.

15-этажный с чердаком и подземной автостоянкой апарт-комплекс имеет прямоугольную форму в плане в пределах 3 этажа и П-образную форму с 4-го по 16-й этаж.

Здание выполнено в рамно-связевом ригельном каркасе в монолитном железобетоне. Пространственная жесткость и устойчивость блоков здания обеспечивается совместной работой монолитных диафрагм и колонн, объединенных дисками перекрытий, и монолитной фундаментной плитой в единую пространственную систему.

Стены выполнены из газобетонного блока.

Блок-секция 4 имеет один подземный и два надземных этажа и выполнена в рамном ригельном каркасе в монолитном железобетоне.

Объемно-планировочное решение 15-этажного здания принято по индивидуальному проекту, исходя из градостроительных условий площадки и требований для зданий в сейсмических районах.

Кровля на отм. +9,250* плоская. Благоустроенная зона на эксплуатируемой кровле, предусмотрены места для отдыха и спорта.

Кровля на отм. +50,350*, +53,250* плоская традиционная неэксплуатируемая. Отвод атмосферных вод с помощью внутреннего организованного водостока.

Лифты

В проекте будет функционировать 9 лифтов:

- 2 лифта для технических нужд, сервисных работ и услуг;
- 5 лифтов общих для всех резидентов комплекса;
- 2 лифта общих для резидентов 4-5 этажей и гостей комплекса.

Будут установлены высококачественные лифты компании Otis.

Фасадные решения

В проекте планируется вентилируемый фасад. Стилистика – современная.



Рисунок 6. Цветовое решение фасада

1-16 этажи – витражное остекление, навесной фасад из композитных панелей. Бренд – Алютех.

Ограждения балконов и лоджий – кассетами из алюминиевых композитных панелей по системе вентфасада.

Окна и балконные двери – алюминиевые.

Апартаментный комплекс

Подземный этаж (паркинг)

На подземном этаже будет размещена автостоянка на 66 машиномест, технические помещения (ИТП, совмещенное с насосной). Высота проезда на минус 1-м уровне с учетом коммуникаций будет обеспечивать возможность проезда малотоннажных загрузочных автомобилей (типа Газель, Ford Transit и т.п.) г/п до 1,5т, с внешним радиусом разворота ориентировано 6,5 м



Рисунок 7. Подземная автостоянка

В проектной документации 1-й и 2-й этажи предназначены для размещения выставочного зала. Сдаваться в эксплуатацию эти этажи будут в соответствии с проектом, с возведенными перегородками из газобетонных блоков и витражным остеклением фасадной стены. Затем, после ввода в эксплуатацию площадь этажей будет занята инфраструктурой от LeePrime. Далее размещено описание предварительной концепции использования 1-2-го этажа.

1 этаж (общая инфраструктура)

Главный вход в здание и въезд в автостоянку запроектированы с южной стороны здания по ул. Уральской. Главный вход в апартаментный комплекс запроектирован с северной стороны здания.

На 1-м этаже будет расположена инфраструктура для резидентов, зона стойки регистрации, пост охраны с выводом информации с видеокамер, СКУД, АПС, ПУИ, технические помещения, эвакуационные лестничные клетки, лифтовые холлы служебной и гостевой зоны (ПБЗ), санузлы для посетителей ресторана и служебные.



Рисунок 8. План 1 этажа

Инфраструктура

Широкий и просторный вестибюль.

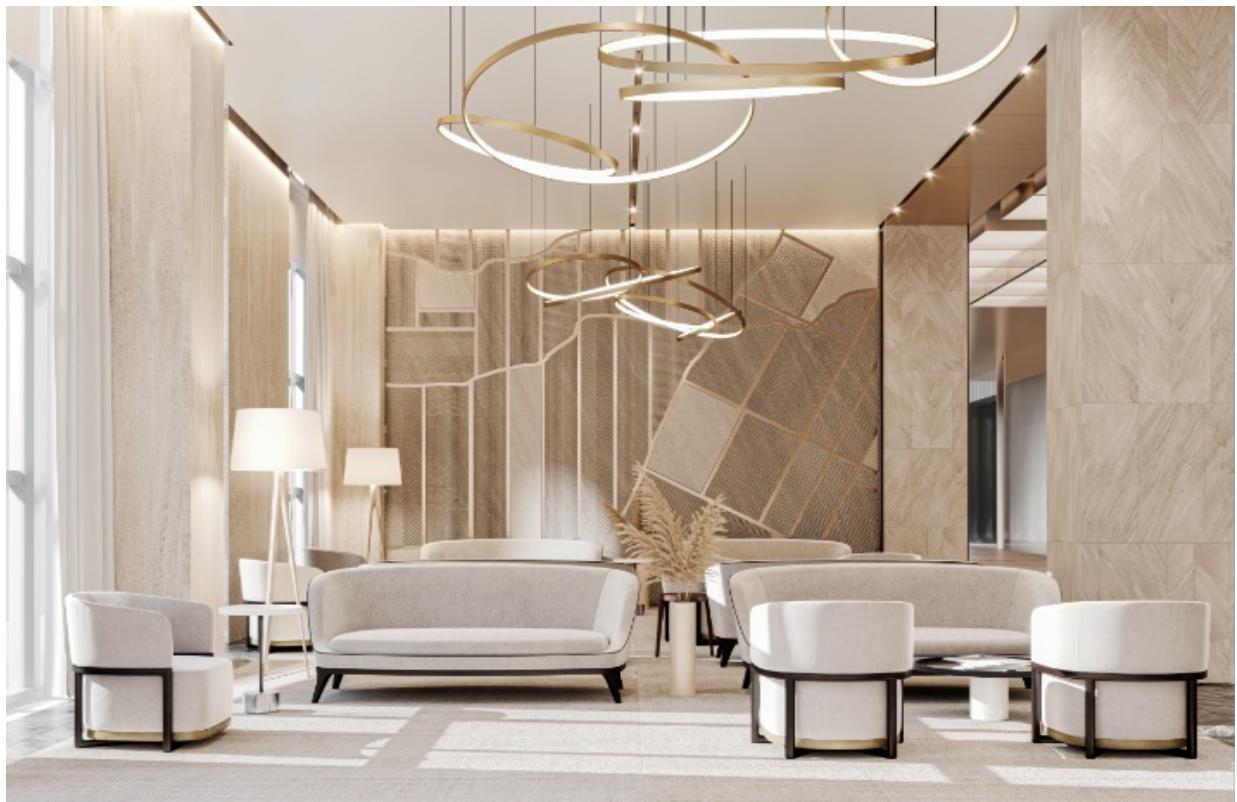


Рисунок 9. Концепция вестибюля 1 этажа (вход с ул. Уральской)



Рисунок 10. Концепция вестибюля 1 этажа (вход с ул. Уральской)

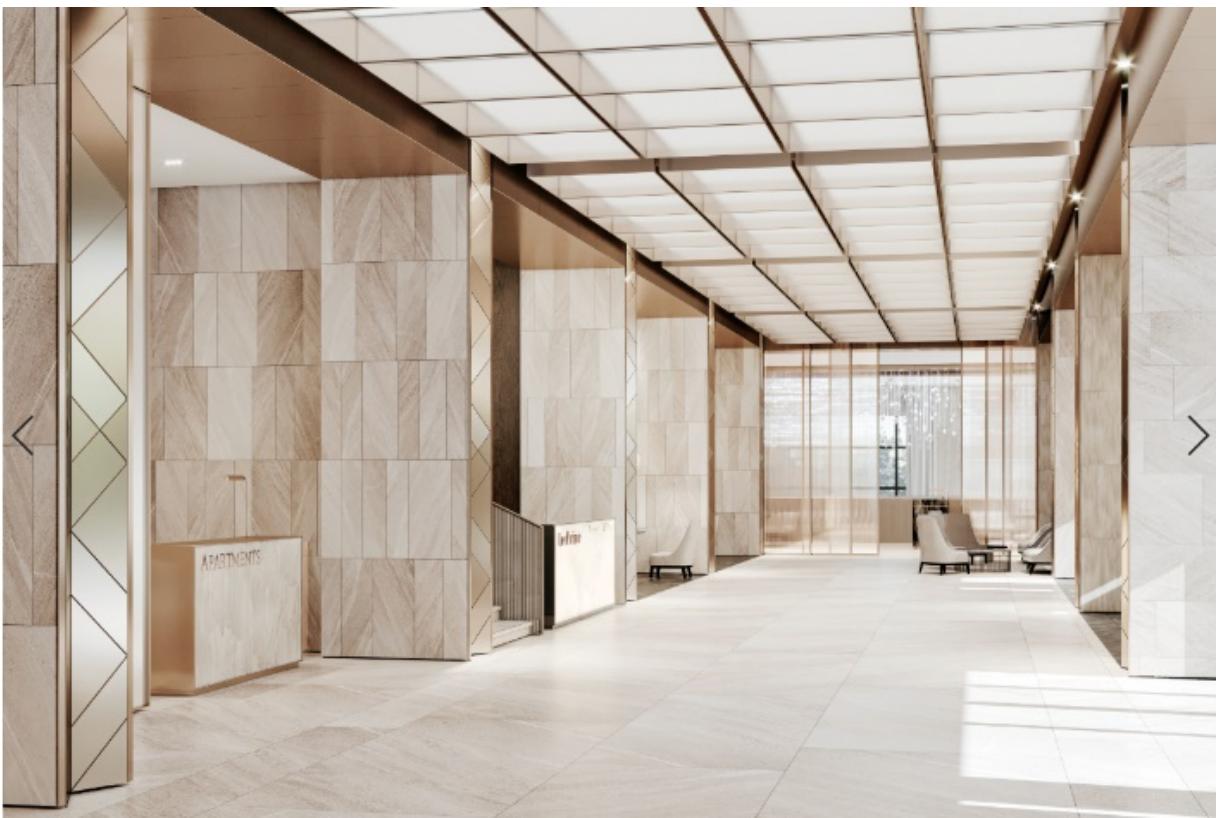


Рисунок 11. Концепция вестибюля 1 этажа (вход с ул. Уральской)

Стойка регистрации гостей и проживающих. Зона ресепшн – это гостеприимная служба «одного окна», в основу проекта заложена концепция быстрого и клиентоориентированного сервиса.

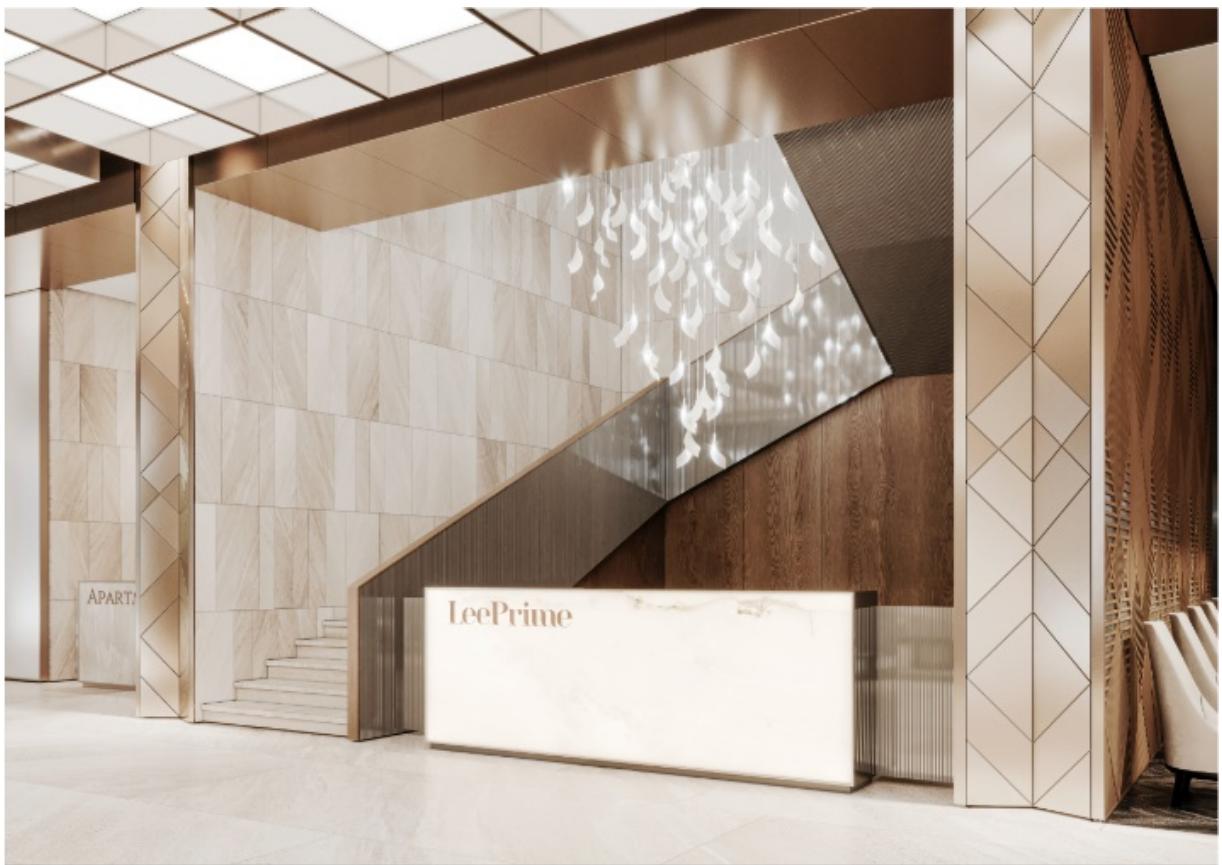


Рисунок 12. Концепция стойки регистрации гостей (вход с ул. Уральской)

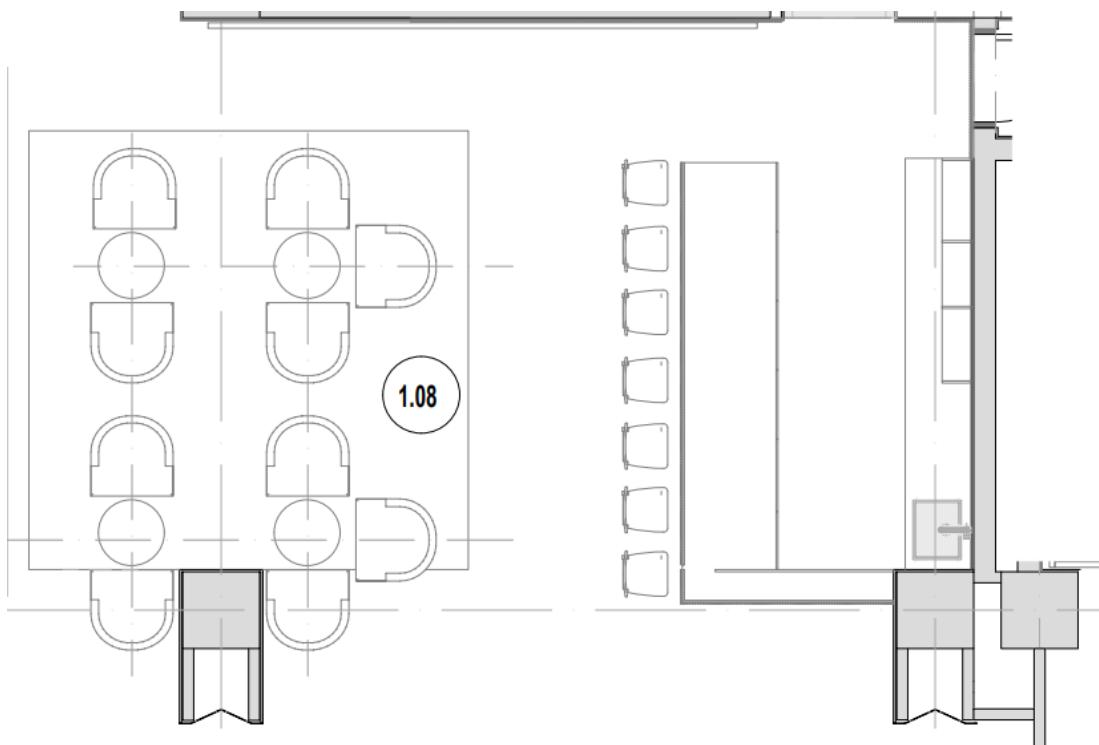


Рисунок 13. Схема бара на 1 этаже



Рисунок 14. Концепция бара на 1 этаже

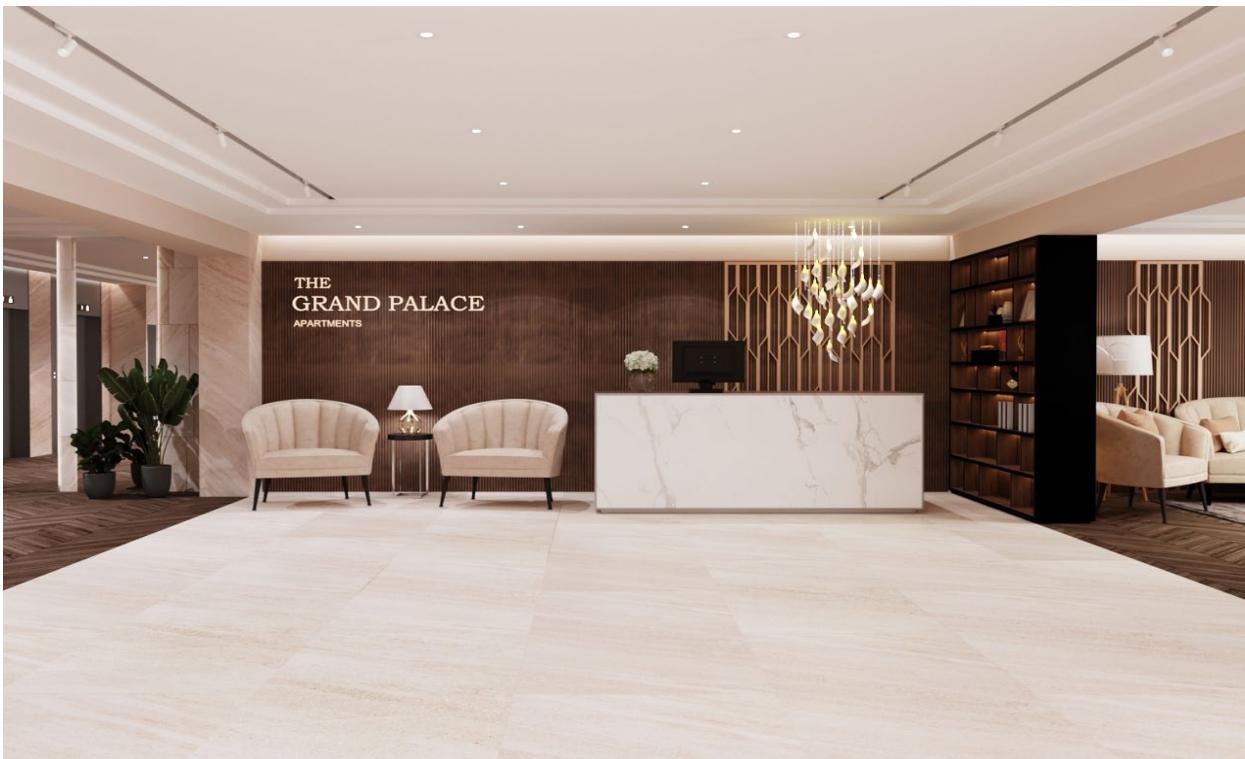


Рисунок 15. Концепция вестибюля на 1 этаже (вход с внутренней стороны двора)



Рисунок 16. Концепция вестибюля на I этаже (вход с внутренней стороны двора)



Рисунок 17. Концепция вестибюля на I этаже (вход с внутренней стороны двора)



Рисунок 18. Концепция вестибюля на 1 этаже (вход с внутренней стороны двора)

Коворкинг-зона и 2 стационарных компьютерных места. Используется широкое рабочее пространство, в котором есть всё для рабочего процесса.

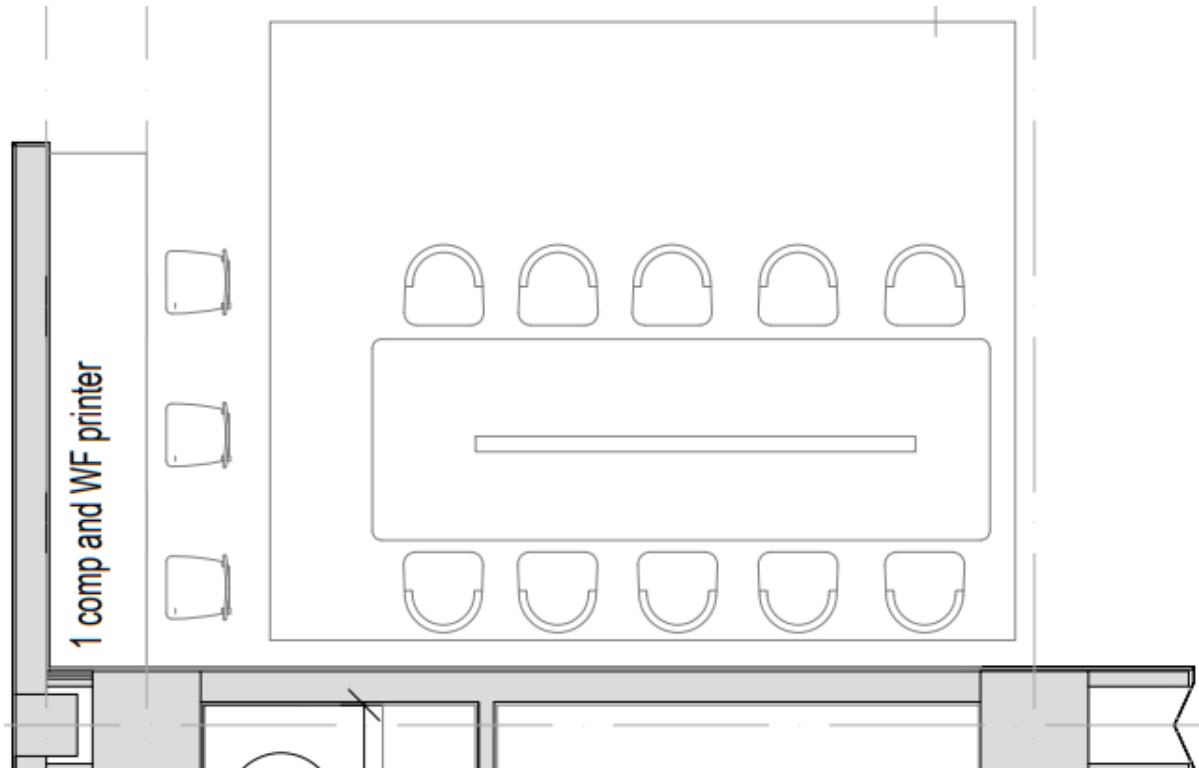


Рисунок 19. Схема коворкинг-зоны

Просторное помещение лобби. Это идеальное место для неспешного завтрака или деловой встречи, наполненное ароматом свежего кофе и приватной атмосферы.

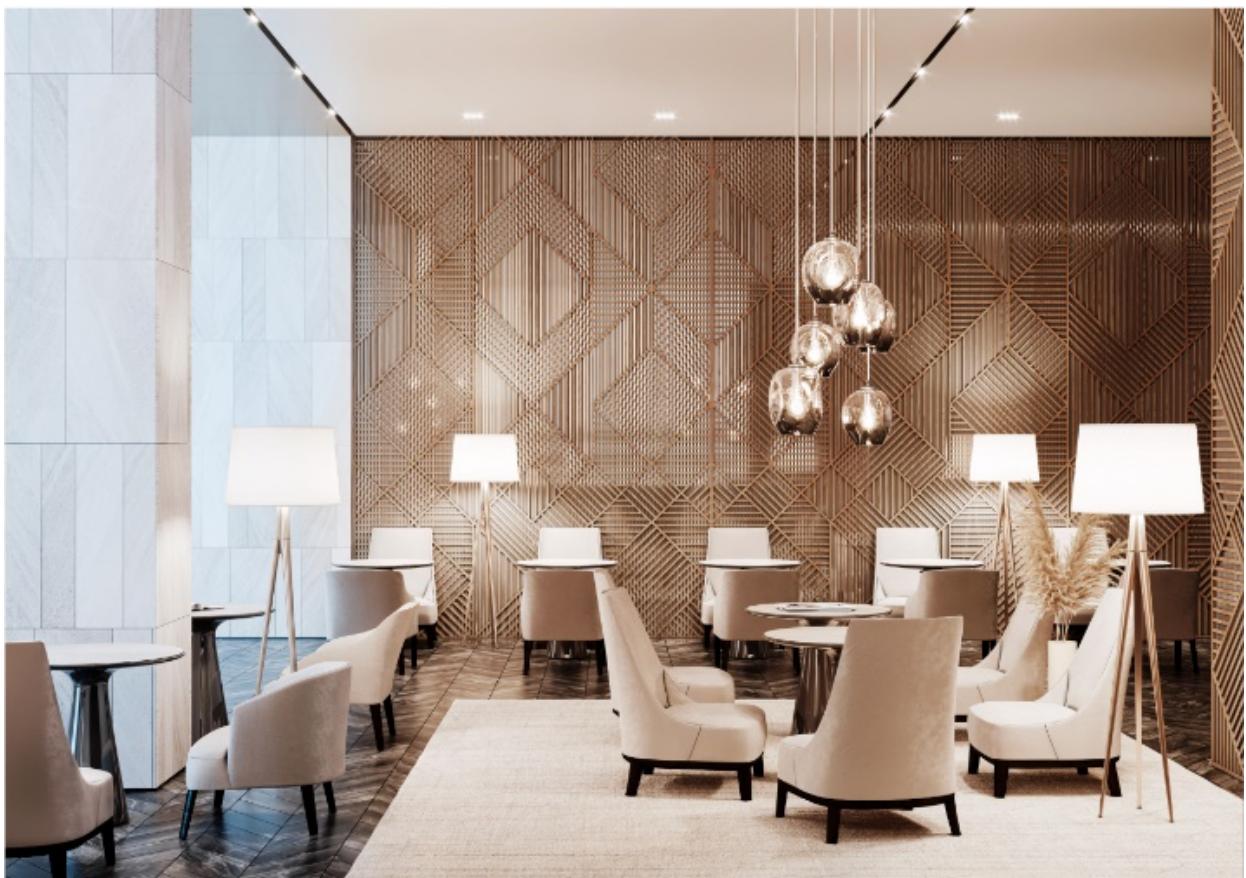


Рисунок 20. Концепция лобби на 1 этаже

2 этаж (оздоровительная инфраструктура)

На этаже располагается оздоровительная инфраструктура – зона SPA

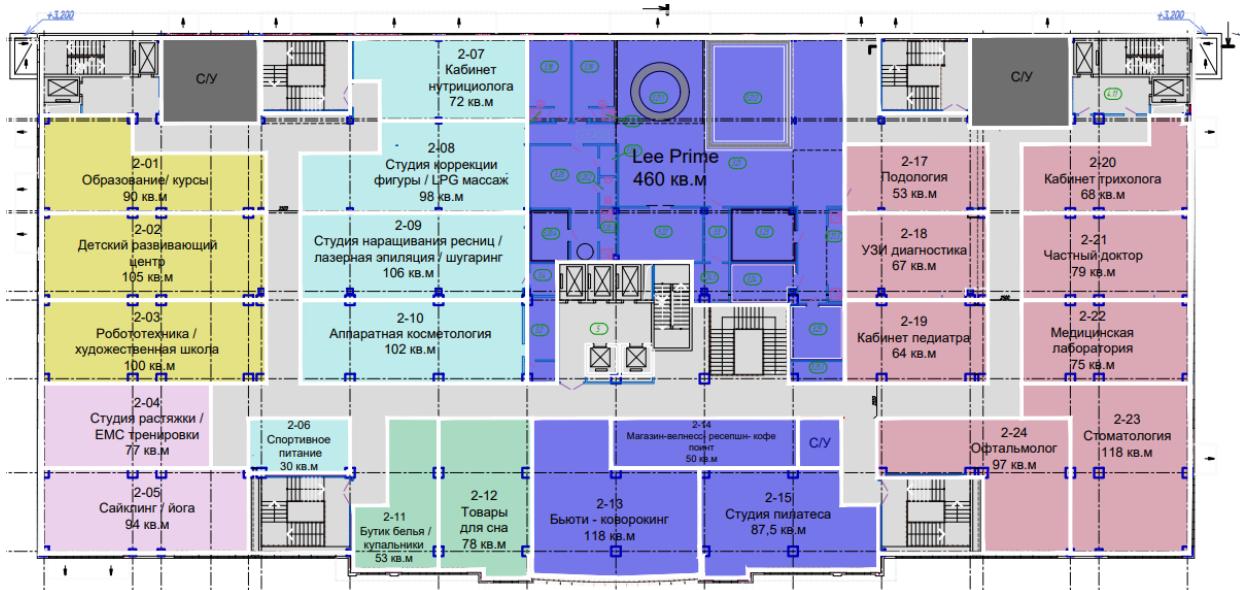


Рисунок 21. План 2 этажа

THE GARDEN medical Spa

Специалистами в сфере оздоровления и рекреации была создана авторская СПА-концепция, направленная на восстановление циркадных ритмов организма, повышение иммунитета, жизненной энергии и ресурсов.

Гости, попадая в THE GARDEN Medical Spa, обретают уединение от повседневных забот, душевное спокойствие, восстановление сил и заряд энергии от положительных эмоций. Все процедуры имеют свои направления согласно четырем составляющим Сада:

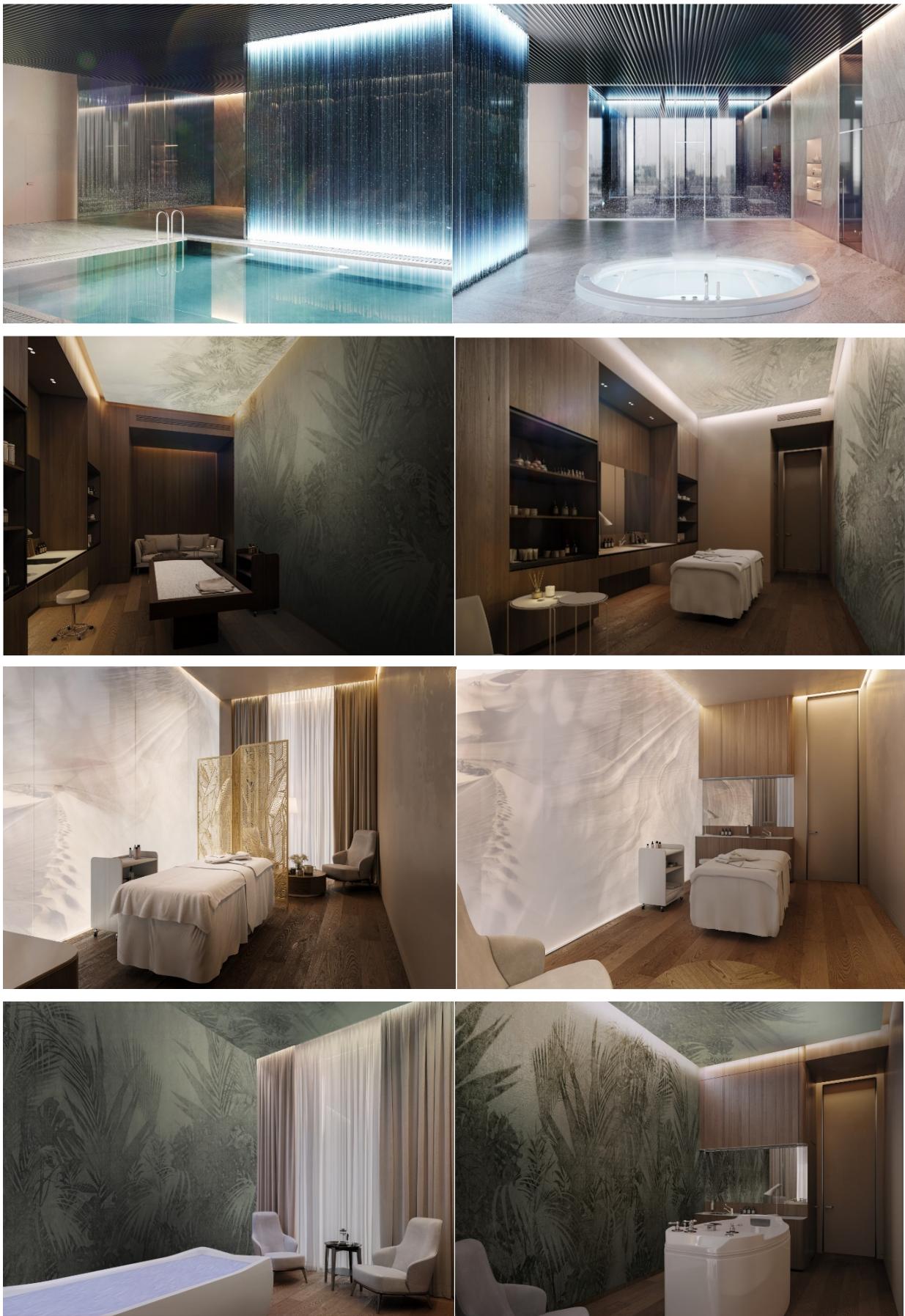
- МИНЕРАЛЫ ЗЕМЛИ – укрепляющие, минерализующие и питательные процедуры. Основными направлениями здесь могут быть как фитотерапия, грязелечение, стоунтерапия.
- СВЕЖЕСТЬ ВОДЫ – очищающие, контрастные, увлажняющие процедуры. Основными направлениями здесь могут быть талассотерапия, кнейп-терапия и гидротерапия. Главенствующим компонентом в THE GARDEN Medical spa KRASNODAR будет ВОДА, которой больше всего не хватает жителям и гостям мегаполиса
- ЭНЕРГИЯ СОЛНЦА – активизирующие, насыщающие кислородом, ускоряющие метаболизм и укрепляющие нашу иммунную систему процедуры. Основными направлениями здесь могут быть активный велнес, банные услуги, прогревание кварцевым песком, солнечная комната.
- РИТМЫ ЛУНЫ – охлаждающие, релаксирующие, восстанавливающие и регенерирующие процедуры: комнаты здорового сна, медитации, криотерапии, снежная комната.

Проект предполагает три уникальные wellness-зоны:

- АКВАТЕРМАЛЬНАЯ ЗОНА: кнайп-терапия, паровая терма с морской солью и эвкалиптом, душевая с контрастными режимами, ледяной фонтан, янтарная сауна, травяная парная, банный сюит с контрастной купелью, чаша релакс-бассейна с морской водой, шелковая молочная ванна.
- ЗОНА СУХИХ ПРОЦЕДУР: капсула флоатинга с морской водой, сухой флоатинг, массажи в уникальном пространстве с кварцевым теплым песком, спа-процедуры для лица и тела.
- ЗОНА РЕЛАКСАЦИИ И МЕДИТАЦИИ: светлая и темная зоны отдыха с лежаками из натурального камня с системой подогрева и подсветкой, солнечные ванные в летнее время года.

Медицинская часть будет располагаться в двух кабинетах, которые будут иметь специальное лицензирование для оказания медицинских и косметологических услуг.





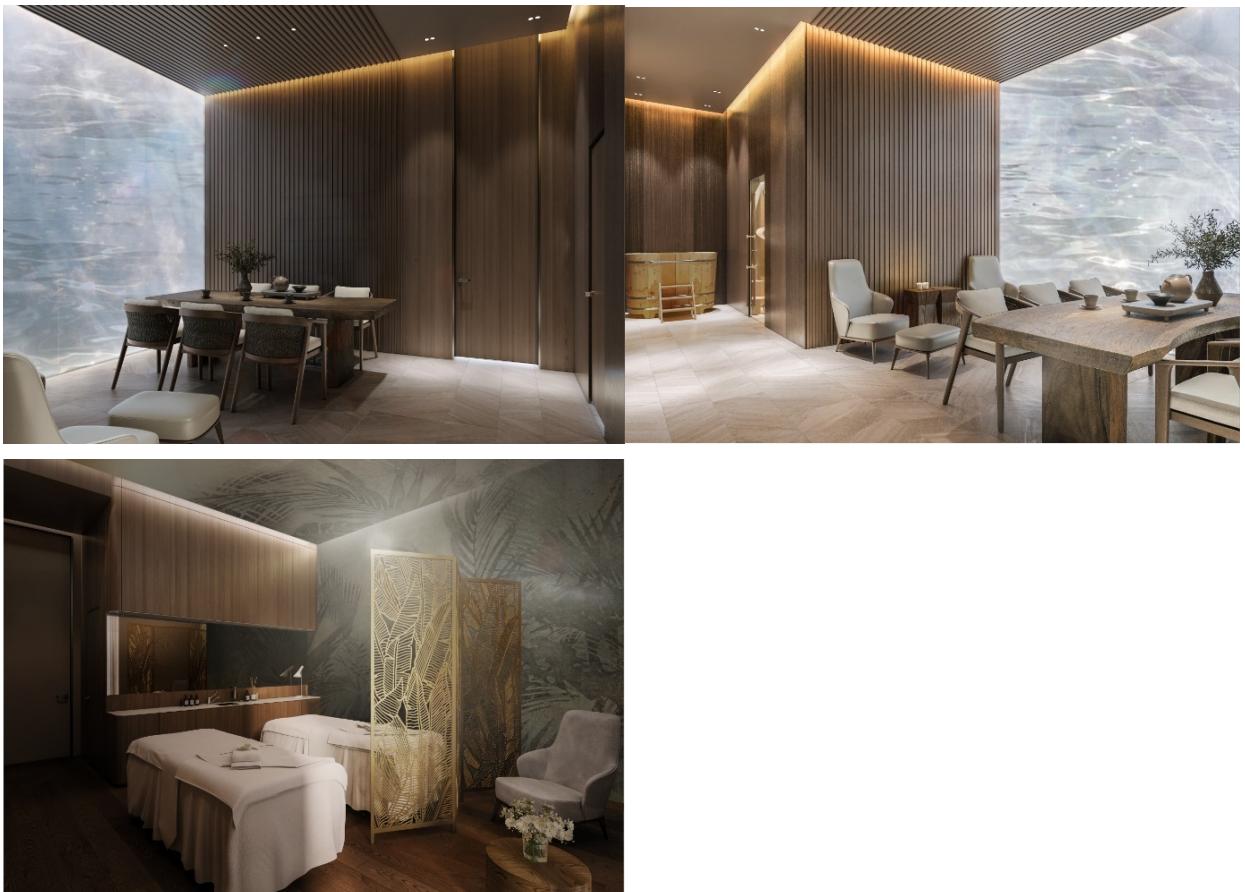


Рисунок 22. Концепция SPA-зоны

Состав помещений:

- Многофункциональный спа-кабинет;
- Кабинет массажный с кушеткой и кварцевым песком;
- Спа-сьют с 2-мя кушетками;
- Спа-кабинет сухого флоатинга;
- Кабинет аква-торнадо;
- Шелковый аэробассейн;
- Релакс-бассейн с морской водой.

Банно-саунный комплекс

Состав помещений:

- Душ впечатлений;
- Ледяной фонтан;
- Душ с гидромассажем и контрастными режимами;
- Хаммам;
- Релакс-зона с шезлонгами;
- Травяная сауна.



Рисунок 23. Концепция банно-саунного комплекса

Вспомогательные помещения

Также на этаже будут организованы ПУИ, технические помещения, лифтовые холлы служебной и гостевой зоны (ПБЗ), эвакуационные лестничные клетки, офисные помещения персонала.

3 этаж

В проектной документации у 3-го этажа сниженная высота потолка. Сдаваться в эксплуатацию этот этаж будет в свободной планировке по документации. Затем, после ввода частично площадь этажа будет занята инфраструктурой от LeePrime. Далее размещено описание предварительной концепции использования 3-го этажа.

Состав помещений этажа - кладовые помещения, электрощитовая, технические помещения, служебные санузлы, лифтовые холлы служебной зоны, эвакуационные лестничные клетки.

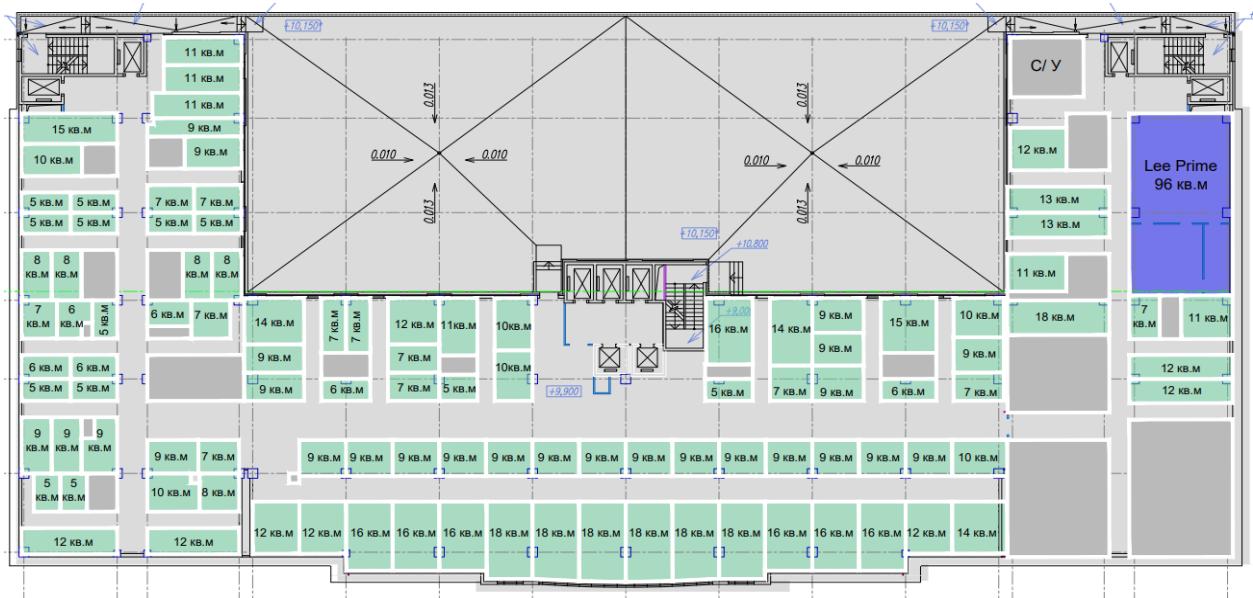


Рисунок 24. План 3 этажа

Руф гарден

Зона отдыха на кровле 2-этажной блок-секции SPA-комплекса будет использоваться владельцами апартаментов.



Рисунок 25. Концепция зоны отдыха Ruf гарден



Рисунок 26. Концепция зоны отдыха Руф гарден

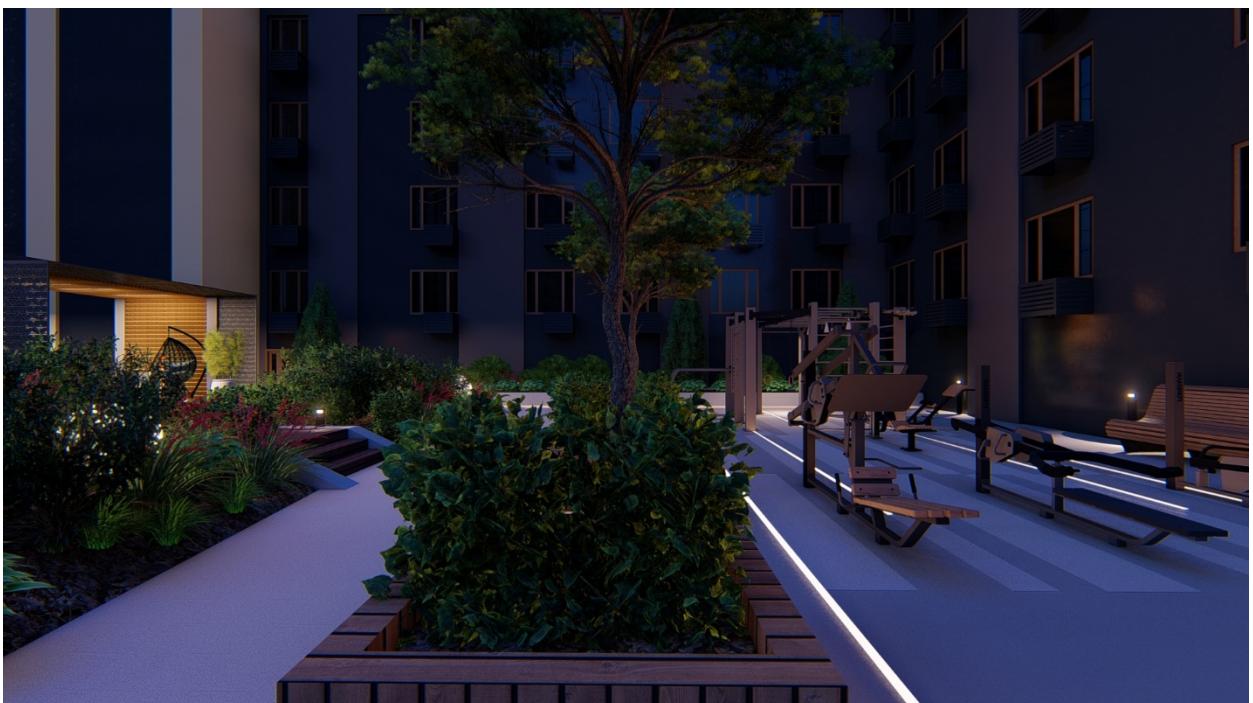


Рисунок 27. Концепция зоны отдыха Руф гарден

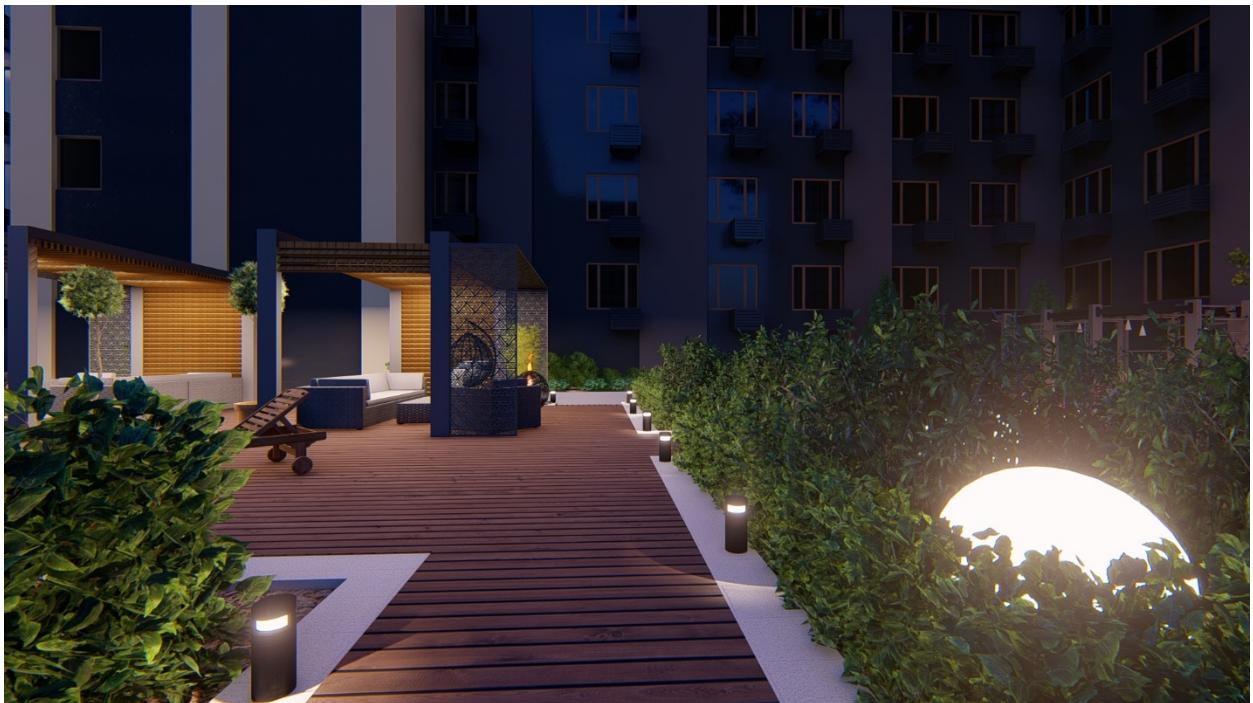


Рисунок 28. Концепция зоны отдыха Руф гарден

4-15 этаж (апартаменты)

Апартаментограмма

Всего в апартаментной части размещено 480 апартаментов для реализации. Их общая площадь с учетом понижающих коэффициентов составляет 18 002,8 кв. м.

Большинство планировок имеют высокую ликвидность и эргономичные размеры. Диапазон площадей апартаментов широкий – от 22 до 77 кв. м.



Рисунок 29. План 4-5 этажа



Рисунок 30. План 6-11 этажа



Рисунок 31. План 12-15 этажа

Сервис для владельцев

Примеры ремонта и меблирования апартаментов

Апартаменты сдаются с ремонтом и сантехникой, без мебели.

Ниже приведены примеры дизайнов готовых к проживанию апартаментов.



Рисунок 32. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью

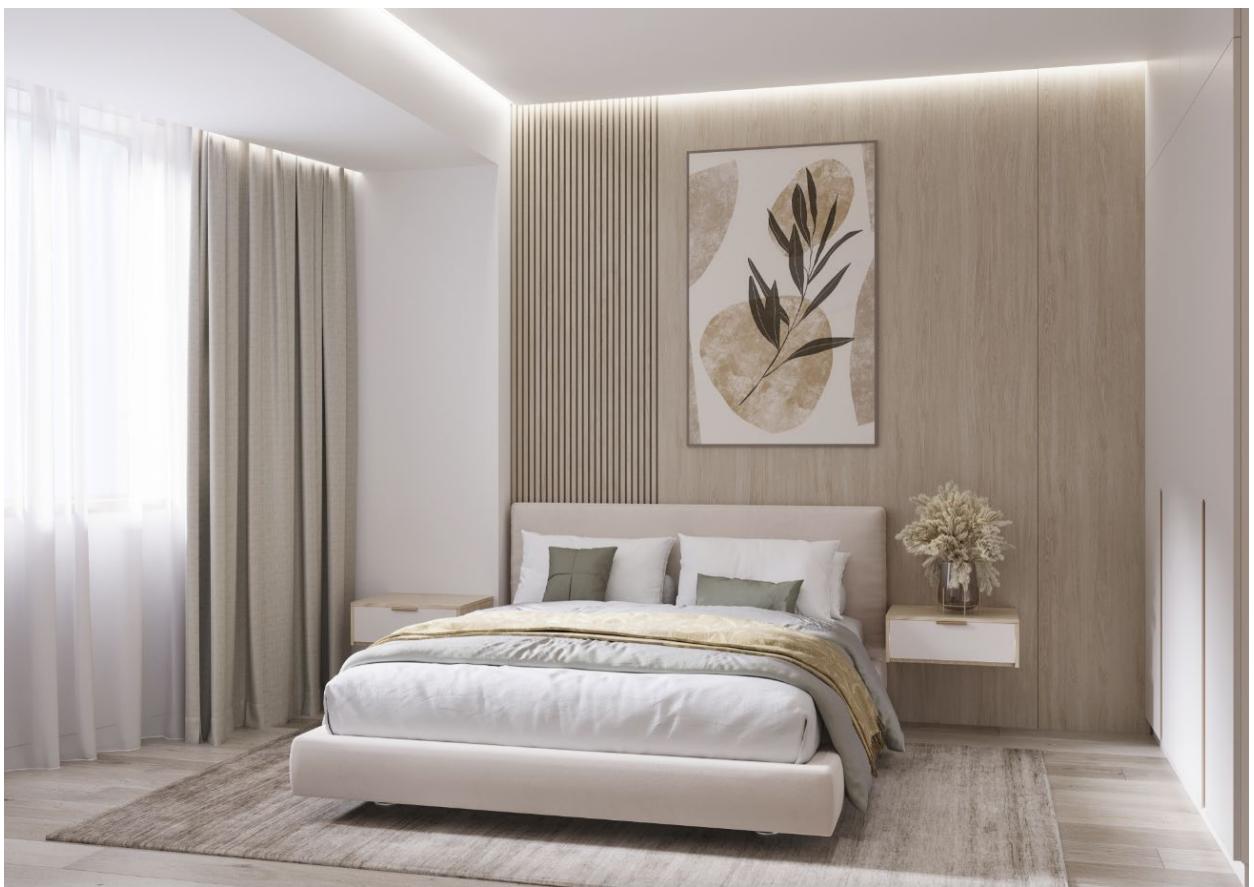


Рисунок 33. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 34. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 35. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 36. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 37. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 38. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 39. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 40. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 41. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью



Рисунок 42. Концепция возможных дизайнов помещений с мебелью

Технические характеристики апартаментов

Система отопления в апартаментах

Система отопления на базе радиаторов, 2-трубная система центрального кондиционирования на базе LG.

Система кондиционирования

2-трубная система центрального кондиционирования на базе LG.

Высота потолков

Высота потолков в апартаментах 2,55 метра в комнатах и санузлах, 2,2 метра – в коридоре. Пониженная высота связана с тем, что проектирование объекта велось первоначально как апарт-отеля. В нем по образу классических отелей находится большое количество коммуникаций, которые прокладываются вдоль коридорной части (прихожей) гостиничных номеров и апартаментов.

Двери

Входные двери Эстет со скрытыми петлями – марка ДГ-1, габариты 1000x2100

Межкомнатная дверь - МДФ/шпон, глухая, одностворчатая, правое

открывание. Петли скрытые, ручка нажимная, ключ-вертушка.

Цвет фурнитуры хром/никель матовый.

Габариты 900x2100 марка ДГ-2, Габариты 800x2100 марка ДГ-3

Кладовые

На этажах апартаментной части расположены кладовые помещения. Общее количество 168 шт. Площадь лотов – 2,6-4,9 кв. м. Совокупная площадь – 584,8 кв. м.

Инженерные системы

Кондиционирование VRF

В апарт-отеле будет применена централизованная система кондиционирования помещений на базе системы «VRV-VRF». Кондиционирование воздуха будет выполнено на базе мультизональных систем с функцией охлаждения и отопления.

Таблица 4. Особенности системы кондиционирования VRF

Особенности	MULTI V 5 (VRF)
Система	Простая топология
Система управления	<ul style="list-style-type: none"> простая система управления центральное управление и контроль энергопотребления за невысокую цену
Управление производительностью	Системы работают только на требуемые помещения в зависимости от потребностей пользователей.
Управление температурой	Очень точное ± 0,5°C
Монтаж	Легкость монтажа
Место для установки	Не требуется специальное помещение
Расширение систем	Очень простое расширение системы
Пуско-наладка	Простая система, 1 шаг наладки
Обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> очистка фильтров очистка теплообменника проверка циклов с ноутбука (LGMV)
Водоподготовка	Водоподготовка не требуется
Очистка	Не требуется очистка, т.к. нет водяных труб
Обслуживающий персонал	<ul style="list-style-type: none"> Не требуется высококвалифицированный персонал Более простое и экономичное обслуживание

Освещение

Освещение помещений естественное, искусственное с учетом норм освещенности согласно СНиП 23.05-95 «Естественное и искусственное освещение».

Все светильники в складских помещениях и автостоянке имеют защитные плафоны с влагонепроницаемым кожухом.

Прилегающая территория имеет ночное освещение.

Система отопления

Внутриплощадочная тепловая сеть выполнена согласно Технических условий №63 от 27.07.2015г. на теплоснабжение объекта «Апартаментный комплекс по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодар», выданных ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания».

СП 41-105-2002 «Проектирование и строительство тепловой сети бесканальной прокладки из стальных труб с индустриальной тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке», СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», т.п.р.313.ТС-002.000 «Типовые решения прокладки трубопроводов тепловых сетей в изоляции из ППУ Du50-Dy1000».

Источником теплоснабжения здания Апартаментного комплекса является Краснодарская ТЭЦ через тепловые сети «ТЭЦ-ЧМР». Точка подключения – в существующей теплофикационной камере УТ1. В местах подключения предусматривается отключающая и спускная стальная фланцевая арматура.

В качестве теплоносителя используется перегретая вода, с параметрами 140-70 °C, со срезкой на 70 °C.

Прокладка проектируемой теплосети – подземная, в непроходном канале марки «КЛс 120x60» под проезжей частью дорог, а также бесканальная, с укладкой трубопроводов тепловой сети на песчаное основание 350мм. Обсыпка трубопроводов - песчаное 150мм, с коэффициентом фильтрации – 5м/сут. согласно п.4.41 СП41-105-2002. Песок должен быть с размером фракций не более 5мм, не должен содержать крупных включений с острыми кромками, которые могут повредить защитный слой трубопроводов.

В проекте принята прокладка предварительно изолированных стальных трубопроводов по ГОСТ 30732-2006 в теплогидроизоляции пенополиуретаном с ОДК в полиэтиленовой оболочке – для подземной прокладки. Арматуру, фланцевые соединения теплоизолировать плотном холстопрошивным

ХПС-Т-6 ТУ6-11-454-77. Покровной слой – съемные стальные кожухи из тонколистовой оцинкованной стали.

Контроль состояния влажности теплоизоляционного слоя ППУ осуществляется с помощью ОДК (оперативно-дистанционный контроль).

Вводы трубопроводов теплосети в здание – герметичные, для защиты от проникновения газа. Для обеспечения герметичности сальниковых уплотнителей футляров трубопроводов тепловой сети в качестве уплотнителя используется набивка однослойного плетения из асбестового шнура диаметром 25мм (ГОСТ 5152-84 «Набивки сальниковые»), пропитанного антифрикционным составом «АП» (сквозное плетение) с закреплением уплотнителя металлическими щитами из листовой стали, толщиной 1,5-2,0мм. Щитки крепятся на футляре при помощи хомутов. Прочное закрепление футляров в кладке, может быть, обеспечено стальными листами, которые привариваются к футлярам для их омоноличивания с бетонным закреплением проема.

Расходы тепла на покрытие нагрузок здания определены на основании предварительных расчетов и составляют:

Жилые и вспомогательные помещения отеля:

- отопление 677800Вт (582803 ккал/час);

- горячее водоснабжение 1122510 Вт (965185 ккал/час).

Встроенные помещения:

- отопление 377700 Вт (324764 ккал/час);
- горячее водоснабжение 905360 Вт.

Теплоснабжение приточных установок:

- 430900 Вт (370507 ккал/час).

Суммарная тепловая нагрузка здания составит 2624240 Вт (2256440 ккал/час).

Параметры теплоносителя и условия прокладки подводящей тепловой сети указаны в разделе «Тепловые сети». Режим работы тепловой сети 140-70°C, со срезкой 70°C.

Для обеспечения теплом систем отопления и горячего водоснабжения здания проектом предусматривается устройство ИТП.

Теплоноситель для систем отопления жилых и вспомогательных помещений отеля - вода с параметрами 80-60 °C.

Теплоноситель для систем отопления встроенных помещений 1-го и 2-го этажа - вода с параметрами 80-60 °C.

Теплоноситель для систем отопления автостоянки (подвал), 3-го (технического) этажа и на тепловые завесы – вода с параметрами 90-70 °C.

Теплоноситель для системы теплоснабжения приточных установок – вода с параметрами 90-70 °C.

Водоснабжение

В здании запроектировано 2 ввода водопровода для хоз-питьевых нужд и нужд на автоматическое пожаротушение. На вводе, в помещении ВНС, отапливаемом и имеющем освещение, устанавливается водомерный узел с турбинным счетчиком на хоз-питьевое водоснабжение. Водомерный узел оборудован магнитным фильтром, отключающей арматурой и обводной линией.

В связи с недостаточным напором в городских сетях, в подвале после водомерного узла запроектирована автоматическая водопроводно-насосная станция.

Водоснабжение осуществляется с нижней разводкой от магистрального трубопровода, расположенного в подвале, с подачей холодной воды по главному стояку на 3 технический этаж, далее по раздающим трубопроводам к водоразборным стоякам.

Разводящие сети внутреннего водопровода в подвале проложены открыто под потолком, стояки – скрыто в монтажных коммуникационных шахтах, коробах.

Пожарные краны устанавливаются на системе автоматического пожаротушения.

По периметру здания предусмотрены наружные поливочные краны.

Все трубопроводы холодного, горячего и циркуляционного водоснабжения, проходящие в подвале и на 3 этаже, а также стояки горячего и циркуляционного водоснабжения подлежат тепловой изоляцией «Теплофлекс» из вспененного полиэтилена.

В проекте выполнены антисейсмические мероприятия:

- перед водомерным узлом и насосной установкой – гибкие вставки;

- отверстия для пропуска труб через стены и фундаменты имеют размеры, обеспечивающие в кладке зазор трубы не менее 0.2 метра, который заполняется эластичным водо- и газонепроницаемым материалом;
- трубопроводы в насосной станции выполнены из стальных электросварных труб.

Описание системы горячего водоснабжения.

Горячее водоснабжение – из ИТП.

Циркуляционные насосы ГВС устанавливаются в ИТП. Подбор насосов, схема их обвязки и расположение показаны в разделе «ОВ».

Стойки горячего водоснабжения объединены кольцевыми перемычками в секционные узлы с присоединением циркуляционного трубопровода. В верхних точках системы горячего водоснабжения установлены автоматические воздухоотводчики для удаления воздуха.

В целях исключения превышения нормативного давления воды, поэтажной стабилизации давления воды в апартаментах и улучшения потокораспределения по этажам запроектированы регуляторы давления.

Трубопроводы горячего и циркуляционного водоснабжения выполнены из стальных оцинкованных водогазопроводных труб.

Все трубопроводы горячего и циркуляционного водоснабжения, проходящие в подвале и на 3 (техническом) этаже, а также стойки горячего и циркуляционного водоснабжения подлежат тепловой изоляцией Теплофлекс из вспененного полиэтилена.

На стояках систем горячего и циркуляционного водоснабжения предусмотреть установку стальных компенсаторов.

Система водоотведения

Сбор и отвод дождевых вод с кровли здания предусмотрен по закрытым самотечным трубопроводам. Участки канализационной сети проложены прямолинейно. Изменение направления прокладки трубопровода или присоединение к стояку отводных трубопроводов выполняется при помощи косых крестовин и тройников.

Отвод стоков из приямков в ВНС, ИТП и из автостоянки предусмотрен с помощью дренажных насосов, установленных в приямках.

Трубопроводы ливневой канализации выполнить из чугунных труб напорных труб по ГОСТ 18599-2001, кроме открыто прокладываемых в автостоянке, там - из чугунных канализационных труб.

Водосточные воронки запроектированы фирмы «HL».

Расход дождевых стоков составляет 90,82 л/сек

С территории застройки отвод дождевых стоков осуществляется по твердым покрытиям проездов и тротуаров через сеть дождеприемников во внутридворовые сети дождевой канализации.

Противопожарные мероприятия

Для предотвращения распространения дыма в начальной стадии пожара и обеспечения эвакуации жильцов и обслуживающего персонала проектом предусматривается устройство систем противодымной вентиляции, включающейся при возникновении пожара. Назначение

систем и их производительность указаны в таблице «Характеристика отопительно-вентиляционных систем».

Степень огнестойкости здания – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс функциональной пожарной опасности: апартаментный комплекс (гостиница) – Ф1.2; выставочный центр – Ф2.2, подземная автостоянка – Ф 5.2.

Этажность -16 этажей (с чердаком).

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас.

Объекты разной функциональной пожарной опасности, входящие в состав многофункционального комплекса, разделяются противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа на пожарные отсеки:

- подземная автостоянка;
- сервисная зона 1-2 этажей;
- апартаментный комплекс.

Указанные объекты защиты оборудуются автоматическими установками пожаротушения.

- Связь подземной автостоянки с помещениями апартаментного комплекса осуществляется лифтами через тамбур-шлюзы с подпором воздуха. Оконные проемы помещений 1-го этажа над автостоянкой на расстоянии до 4 м имеют противопожарное заполнение.
- Стены лестничных клеток, проходящие через противопожарные перекрытия, предусмотрены с пределом огнестойкости REI 150.
- Эвакуационные выходы из подвала отделяются от объема лестничных клеток глухой противопожарной перегородкой 1-го типа.

В здании выставочного центра запроектированы 4 лестничных клетки типа Л1. Площадь типового этажа апартаментного комплекса не превышает 2200 кв. м, высота здания не более 50 м.

Наружные не несущие стены — кладка с поэтажным оштукатурением из газобетонных блоков автоклавного твердения объемным весом 500 кг/куб. м толщиной 200 мм с облицовкой керамогранитной плиткой (кассетами из алюминиевых композитных панелей) по системе вентфасада. Предел огнестойкости наружных не несущих стен – не менее Е 30.

Стены (перегородки), отделяющие номера от поэтажных коридоров, толщиной 200 мм, из пенобетонных (ГОСТ 21520-89) блоков, б=200 мм (REI 240, треб. REI 45).

Все номера в апартаментном комплексе имеют выход в коридор ведущий в две незадымляемые лестничные клетки Н1 и одну лестничную клетку типа Н2.

Выход в незадымляемую лестничную клетку типа Н1 предусмотрен с этажа через наружную воздушную зону – балкон шириной 1,2 м с высотой ограждения 1,2 м. Ширина простенка между дверными проемами в наружной воздушной зоне 5.35 м. Двери лестничной клетки, выполнены с армированным стеклом, оборудованы приборами самозакрывания и уплотнениями в притворах. Выход из незадымляемой лестничной клетки Н1 запроектирован непосредственно наружу. Между маршрутами лестниц и между поручнями ограждений лестничных маршей предусмотрен зазор шириной 100 мм. Выход в незадымляемую лестничную клетку типа Н2 предусмотрен с этажа через противопожарную дверь с пределом огнестойкости EI 30.

В здании запроектирован лифт (грузоподъемность 630 кг, скорость движения 1,6 м/с) для транспортирования пожарных подразделений при пожаре. Лифт обеспечивает доступ пожарных во все помещения на всех этажах. Двери лифта противопожарные с пределом огнестойкости EI 60, двери лифтового холла - противопожарные с пределом огнестойкости EI 30. Стены лифтовых шахт железобетонные, толщиной 200 мм с пределом огнестойкости более REI 60.

Удаление дыма из поэтажных коридоров предусмотрено через специальные шахты с принудительной вытяжкой и клапанами, выполненными на каждом этаже. В шахты лифтов защищены от попадания дыма противопожарными перегородками.

Коридоры длиной более 60 м разделены самозакрывающимися дверями EI 15.

Двери на путях эвакуации (кроме входных в номера) не имеют запоров, препятствующих их открыванию изнутри без ключа. На всех этажах здания на путях эвакуации для внутренней отделки применяются материалы, удовлетворяющие требованию п. 4.3.2 СП 1.13130.2009 по горючести, воспламеняемости, дымообразующей способности и токсичности.

Стойки апартаментного комплекса, проходящие через помещения выставочного центра отделены противопожарными перегородками.

В здании запроектирован теплый чердак. Выход на чердак и на кровлю предусмотрен из незадымляемой лестничной клетки через воздушную зону и противопожарные двери с пределом огнестойкости EI 30.

Кровля здания — плоская, водоотвод с кровли организованный внутренний. Группа горючести водоизоляционного ковра — Г4. Группа горючести материала основания под кровлю (40 мм цементно-песчаной стяжки повышенной жесткости из раствора М100) — НГ.

В местах перепада высот кровель более 1 м предусмотрены пожарные лестницы. Ограждение кровли выполнено в соответствии с п. 8.3 СНиП 31-01-2003.

Санитарно-эпидемиологические мероприятия

Удаление воздуха предусмотрено из всех санитарных узлов, встроенных кухонь-ниш, технических помещений, кладовых и т. д.

Лифт не граничит со спальными комнатами. В б/с 1 и б/с 3 граничат

Требуемым естественным освещением обеспечены все номера апартаментного комплекса, рабочие помещения с постоянным пребыванием персонала.

В помещениях общественного назначения 1-го этажа, расположенных над помещениями повышенного шумовыделения, предусмотрены мероприятия по шумозащите.

Ограждающие конструкции, контактирующие с грунтом, запроектированы с устройством гидроизоляции.

В помещениях санузлов, душевых и кладовых уборочного инвентаря предусмотрена битумная оклеочная гидроизоляция.

Электроснабжение

В проекте принята система электропитания 400/230В с глухозаземленной нейтралью трансформаторов, с системой заземления TN-C-S.

Групповые и распределительные сети выполнены по трех и пятипроводной системе с выделенными нулевыми рабочими (N) и нулевыми защитными (PE) проводниками.

Степень защиты корпусов всех шкафов не ниже IP31.

На границе балансовой принадлежности предусмотрен учет потребления активно-реактивной электроэнергии с использованием электронных счетчиков трансформаторного и прямого включения. Счетчики приняты типа пока не точно возможностью включения в систему АСКУЭ.

Отходящие линии распределительных панелей оснащены автоматическими выключателями с защитой от перегрузки и токов короткого замыкания. Автоматические выключатели на отходящих линиях электроприемников систем общеобменной вентиляции и кондиционирования воздуха приняты с независимыми расцепителями для использования их в схеме отключения при пожаре.

Для электроснабжения электроприемников систем противопожарной защиты проектом предусматриваются панели противопожарных устройств ППУ, имеющие отличительную окраску (красную).

Антитеррористические мероприятия

Согласно СП 132.13330.2011 «Обеспечение антитеррористической защищённости зданий и сооружений», проектируемое здание относится к классу 3.

Максимальное расчетное количество единовременного пребывания посетителей и сотрудников составляет до 500 человек.

Согласно табл. 1 СП132.13330.2011 здание оборудуется системой охранного телевидения, системой охранной и тревожной сигнализации, системой экстренной связи.

Для обеспечения работы данных систем предусмотрен пост охраны.

В качестве системы экстренной связи выступает система телефонной связи.

Телефонные аппараты располагаются на рабочих местах административного персонала.

Таким образом, всегда обеспечивается возможность передать тревожный вызов по стационарной связи. Для дублирования каналов экстренной связи используются мобильные телефоны и рации сотрудников службы безопасности.

УТП проекта

- апартаментный комплекс с готовой отделкой и сантехникой оптимально подходит для активной деловой целевой аудитории;
- спокойный и лаконичный дизайн интерьеров, большой выбор планировочных решений;
- зона SPA и велнес-центр элитного уровня в составе комплекса;
- удобное расположение и транспортная развязка;
- обособленность территории проекта;
- комфортная обеспеченность комплекса машиноместами для парковки автомобиля в подземном паркинге;
- собственная коммерческая инфраструктура, которая в полном объеме обеспечит потребности будущих жильцов;
- первые безопасные апартаменты в городе;

- выгодная инвестиция - хорошее расположение и автономная внутренняя инфраструктура обеспечат постоянный интерес и повышенный спрос на апартаменты.

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

Состав 5W	Показатель	Продукт 1	Продукт 2	Продукт 3	Продукт 4	Продукт 5
Продукт	Класс проекта	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
	Тип лота	Студия	2-комн.	2-комн.	2-комн.	3-комн.
	Площадь лота	21,6 - 32,4	42,3 - 51,2	53,6 - 59,1	64,9 - 70,8	64,4 - 75,6
	Кол-во лотов	90	56	62	6	12
	Доля лотов от всех остатков	40%	25%	27%	3%	5%
	Бюджет лота, млн. руб.	5,7 - 8,7	7,6 - 9,6	8,1 - 11,1	10,7 - 12,3	11,8 - 14,6
Характеристики аудитории	Уровень условного дохода семьи	Выше среднего и высокий	Выше среднего и высокий	Высокий	Высокий	Высокий
	Особенность портрета целевой аудитории проекта	Особенностью данного проекта является то, что у него нет классического ядра целевой аудитории по социально-демографическим параметрам внутри разных типов планировок. У всех апартаментов схожая целевая аудитория, ее объединяющий признак - желание купить сервисные апартаменты для получения пассивного дохода, либо последующей перепродажи				
	Возраст "ядра" аудитории	35-44 лет				
	Жизненный цикл семьи по Картеру и Мак-Голдрику	Не является определяющим для ЦА				
	Поколение по Хоуву и Штраусу	Поколение X				
	Ценности	Люди этого поколения растут в период разрушений старого образа жизни и строительства нового, поэтому рано взрослеют. Тратят все свои силы и время на работу ради благополучия своей семьи. Основная задача — дать своим детям все то, чего не было у них: хорошую одежду, современные гаджеты, высшее образование, машину, квартиру и все то, что поможет чувствовать себя комфортно и независимо.				
	Стремления	Баланс работа\жизнь				
	Как покупают	Предпочитают офлайн-покупки, но активно осваивают онлайн-шопинг. Они выбирают места, где можно купить все и сразу, экономя драгоценное время.				
	Частота интернет-покупок	Совершают покупки в интернете со средней активностью				
	Отношение к крупным покупкам на примере автомобиля	Не гонятся за новинками. Приверженцы определенных брендов.				
	Взаимоотношения с брендами	Тщательно изучают товар и не купят продукт, пока не получат о нем максимально полную информацию. Удобство при выборе и поиске товаров играет важную роль. Это поколение готово тратить больше денег за свое удобство, за возможность купить много разных товаров хорошего качества в одном месте, сделать это очень быстро и сэкономить время. Чтобы привлечь внимание классического «икса», стоит апеллировать к потребности в комфорте. Рекламные сообщения с четким призывом к действию помогают сэкономить время и могут заинтересовать.				
	Структура потребления рекламных каналов	82% смотрят ТВ раз в неделю или чаще 65% обращают внимание на наружную рекламу 40% Читают СМИ 96% пользуются интернетом 91% сидят в социальных сетях 51% смотрят видео в интернете				
	Часто используемые приложения ТОП-5	Whatsapp, Яндекс, Google, Вконтакте, Ютуб				
	Выбор действий при стрессе	общаются с друзьями, близкими (35%); занимаются спортом (23%); сидеть в социальных сетях (12%); курят (12%); серфят в интернете (11%)				

	Социальный статус и оценка профиля занятости	Собственники бизнеса, межрегиональные инвесторы в объекты недвижимости, управленцы среднего и высокого уровня
	География проживания	Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Сочи, Краснодар
	Интересы	Бизнес, инвестиции
	Интернет-активность	Высокая активность, следят за последними новостями
	Медиапредпочтения	РБК, другие новостные порталы о бизнесе, порталы по рынку недвижимости
Мотивация	Цели приобретения и какую проблему решают	Инвестиции: перепродажа и покупка под сдачу
	Основные страхи	Не достроят в срок, инвестиции не принесут ожидаемую доходность
Время для покупки	Момент удобного времени покупки	Появились временно свободные средства. Реализован предыдущий объект инвестиций.
Канал сбыта	Способ приобретения	Ипотека (без доп. удороожания), Полный расчет
	Возможные точки контакта и влияния на выбор	Сайты о бизнесе, деловые издания, сайты по рынку недвижимости
	Рекомендуемые стратегии рекламы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Рекламные сообщения с четким призывом к действию. 2. Подробное описание товаров и услуг с указанием всех преимуществ и прогнозом получаемой прибыли. 3. Четкий алгоритм действий (пошаговая инструкция до покупки товара/услуги). 4. Быстрая покупка.