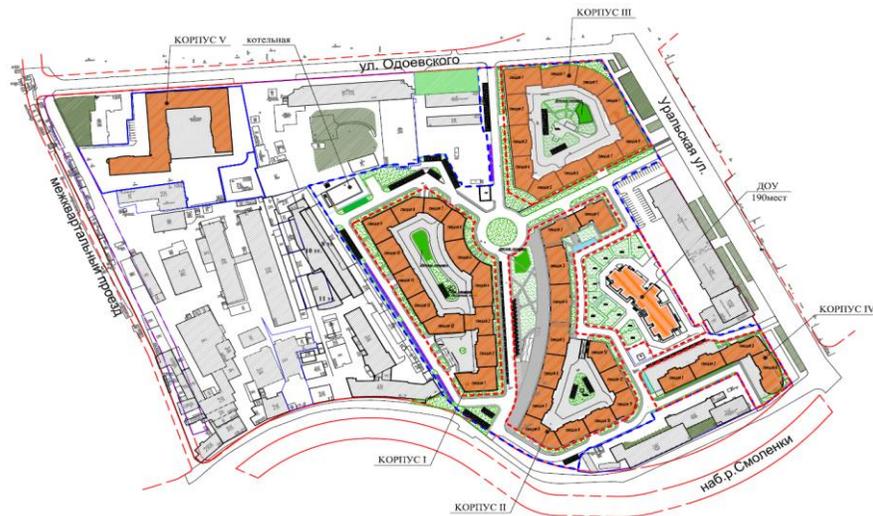


ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА «Самоцветы»



1. Резюме проекта

Генеральный план застройки территории



Эскиз проекта



Описание месторасположения

- Участки общей площадью 8,04 га находятся в собственности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»;
- Объект располагается в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга, по адресу Уральская улица, д 4;
- Район обладает достаточно развитой инфраструктурой: вблизи расположены торговый комплекс, школы и детские сады, также в окружении присутствуют промышленные объекты;
- Транспортная доступность: расстояние до станций метро: «Василеостровская» – 1,2 км, «Приморская» – 1,8 км.

Тип недвижимости (продукт)

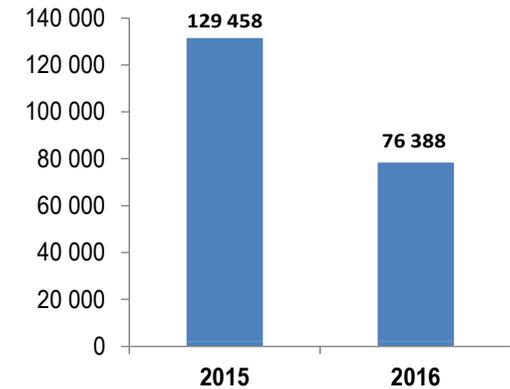
- Комплекс представляет из себя 4 отдельно стоящих жилых корпуса (10 этажей), а также ДДУ и подземные паркинги (с 2-мя типами машиномест: отдельно стоящие и автоматизированные).
- На первых этажах корпусов расположена встроенная коммерческая недвижимость;
- Классность здания определена, как «Комфорт +»;
- Предполагается использование технологии кирпично-монолитного домостроения с вентилируемыми фасадами.



1. Резюме проекта

Местонахождение проекта	СПб, Василеостровский р-н, Уральская ул., д.4
Площадь земельных участков, м2	84 077
Заказчик	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"
Застройщик	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"
Генеральный проектировщик	ООО "Урбис-СПб"
Генеральный подрядчик	ЗАО "Новатор"

Площадь комплекса м2, в т.ч.:	205 846
<i>Жилье и встроенные помещения, м2</i>	<i>148 782</i>
<i>корпус 1</i>	<i>48 418</i>
<i>корпус 2</i>	<i>48 262</i>
<i>корпус 3</i>	<i>36 684</i>
<i>корпус 4</i>	<i>15 418</i>
<i>ДДУ, м2</i>	<i>4 870</i>
<i>Паркинг, м2</i>	<i>52 194</i>
<i>Паркинг, м-м</i>	<i>1 654</i>



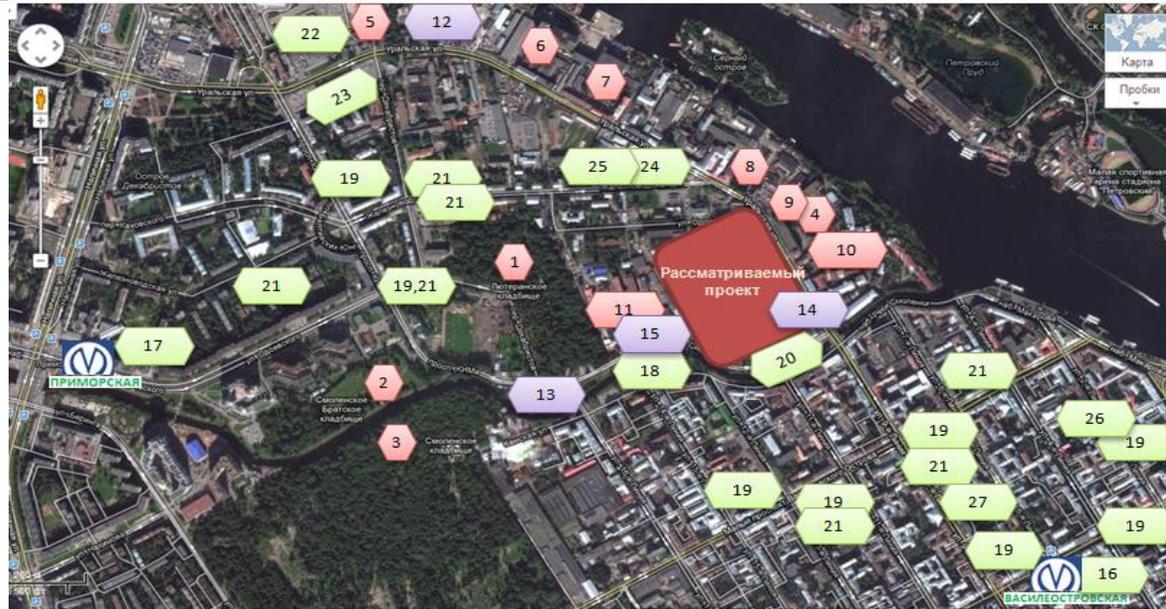
Проект расположен в северной части В.О., ассоциирующейся с промзоной ул. Уральской, но относящейся в настоящее время к зоне активного реновации под жилую и общественно-деловую застройку в соответствии с действующим Генпланом.

Положительные стороны проекта:

- расположен в одном из центральных исторических районов города;
- территория активного реновации под жилую и общественно-деловую застройку;
- ст. м. «Василеостровская» (~1 км), «Приморская» (~1,6 км), будущий второй выход со ст. «Спортивная» на наб. Макарова - в 2015 г. (~1 км)
- близость центра города;
- видовые характеристики некоторых квартир на стрелку В.О., набережную Невы, центр города и Петроградскую сторону;
- торговая инфраструктура ближайшего окружения представлена строительным гипермаркетом «К-Раута» и продуктовым гипермаркетом «Лента», кроме того, в ~2 км от проекта находится гипермаркет «Призма», в планах – строительство гипермаркета «О'кей» на намывных территориях;
- в ближайшем окружении находятся детские сады и школы;
- строительство ЗСД, моста через о.Серный, реконструкция набережной Макарова будут способствовать улучшению транспортной доступности Васильевского острова.

Отрицательные стороны:

- транспортная загруженность В.О.
- недостаточно объектов индустрии для отдыха и развлечений;
- наличие невыведенных промышленных предприятий промзоны, расположенных вдоль Невы, напротив участка;
- близость кладбищ: Смоленского, Смоленского лютеранского (закрытое), Армяно-григорианского (закрытое).



Объекты негативного характера	Объекты нейтрального характера	Объекты позитивного характера
1 Лютеранское кладбище	12 Автосервис	16 Станция метро «Василеостровская»
2 Смоленское братское кладбище	13 БЦ На Смоленке	17 Станция метро «Приморская»
3 Смоленское кладбище	14 БЦ Смоленский	18 Камский сад
4 Фабрика Стройкартон	15 Фабрика «Рот-Фронт»	19 Школа №29, 575, 28, 32, 18, гимназия №24 им. Крылова, ФМЛ №30, школа при Центре Искусства Воспитания
5 Очистные сооружения		20 Радиотехнический профессиональный лицей
6 Экспериментальный автомобильный ремонтный завод		21 Детский сад № 4, 9, 17, 35, 36, част. д/с «Ребенок Гений», д/с при Центре Искусства Воспитания
7 Морской завод «Алмаз»		22 ТК «Лента»
8 Стройтрест «Лихачевъ» (пр-во строительных деталей)		23 Строительный гипермаркет K-Rauta
9 Завод «Балтийская бумага»		24 Строительный ТЦ «Василеостровский»
10 Завод им. Калинина		25 ТД «Петрович»
11 Бывший машиностроительный завод «ВПЕРЕД»		26 Взрослая поликлиника
		27 Детская поликлиника



- Класс объекта – комфорт +;
- Фундамент монолитный железобетон;
- Кровля дома – утеплённая, рулонная, двухслойная с гравийной засыпкой, скатная из оцинкованной стали по металлическому каркасу.
- Окна и балконные блоки – металлопластиковые профили с однокамерными стеклопакетами с энергосберегающими стёклами;
- Остекление балконов и лоджии – одинарное остекление в алюминиевых профилях;
- Квартиры-без отделки;
- Межквартирные стены – силикатные блоки;
- Внутренние перегородки – силикатные блоки;
- Высота потолков до 2,7 м с учётом стяжки;
- Отделка фасада – вентилируемый фасад, дворовая зона – декоративная штукатурка по утеплителю.
- Лифты фирмы КОНЕ;
- Кабельное телевидение - на этапе строительства устанавливается всё необходимое оборудование для подключения абонентов;
- Детские игровые площадки во дворе комплекса;
- Площадка для занятий физкультурой – во дворе комплекса;
- Парковочные места для автомобилей – 53 м/м во дворе комплекса, в том числе 4 м/м – для инвалидов.



- Дом будет оснащён 6 индивидуальными тепловыми пунктами присоединёнными к городской сети теплоснабжения по независимой схеме что позволит циркулировать теплоносителю по замкнутому контуру;
- Вентиляция – жилая часть через унифицированные вентиляционные блоки из кухонь и санузлов;
- Система электропитания – на этажах распределительные щитки с устройством защитного отключения и однофазным счётчиком;
- Телефонная связь и Internet – производится монтаж телефонной и компьютерной сети дома с возможностью подключения к каждой квартире телефонного номера. Так же предусмотрена прокладка выделенной линии Internet.

ТЭПы проекта

Всего площадь комплекса, кв. м.	205 845
Площадь жилой недвижимости, м2	134 093
Площадь встроенной коммерческой недвижимости, м2, в т.ч.:	14 688
корпус 1	48 313
Площадь жилой недвижимости, м2	43 425
Площадь коммерческой недвижимости, м2	4 992
корпус 2	48 262
Площадь жилой недвижимости, м2	44 098
Площадь коммерческой недвижимости, м2	4 164
корпус 3	36 684
Площадь жилой недвижимости, м2	32 880
Площадь коммерческой недвижимости, м2	3 804
корпус 4:	15 418
Площадь жилой недвижимости, м2	13 690
Площадь коммерческой недвижимости, м2	1 728
Площадь ДДУ, м2	4 870
Площадь паркингов, м2,	52 194
Количество парковочных мест, (м-м):	1 654

Качественные характеристики продукта

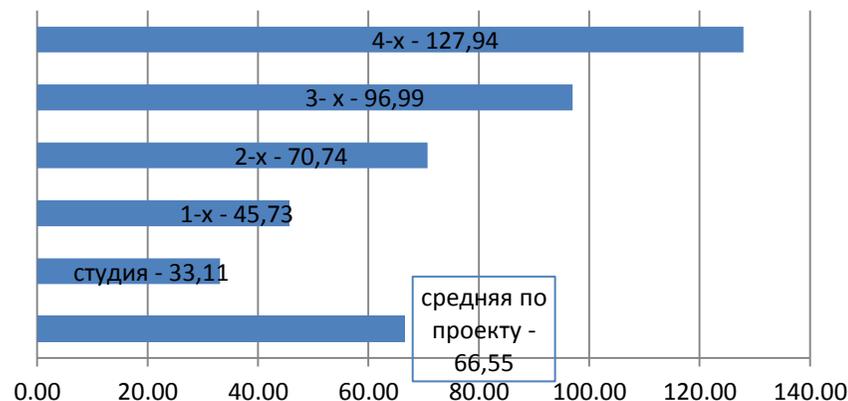
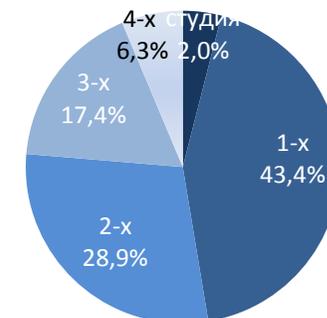
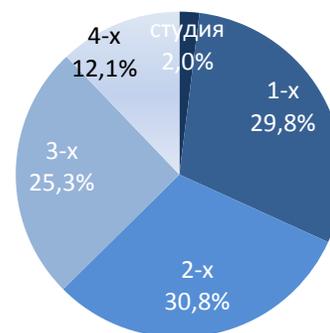
- Класс объекта – Комфорт+;
- Высота потолков 2,72 с учетом стяжки;
- Все квартиры планируется сдавать без отделки;
- Отделка фасадов – навесной вентилируемый фасад с применением керамогранита, цвета которых характеризуют название объекта, как «Самоцветы»;
- Отделка мест общего пользования по индивидуальному дизайн проекту;
- Бесшумные лифты без машинных помещений;
- Закрытая внутривордовая территория, устройство детских площадок и площадок для отдыха населения;
- Наличие ДДУ внутри квартала.

Квартирография

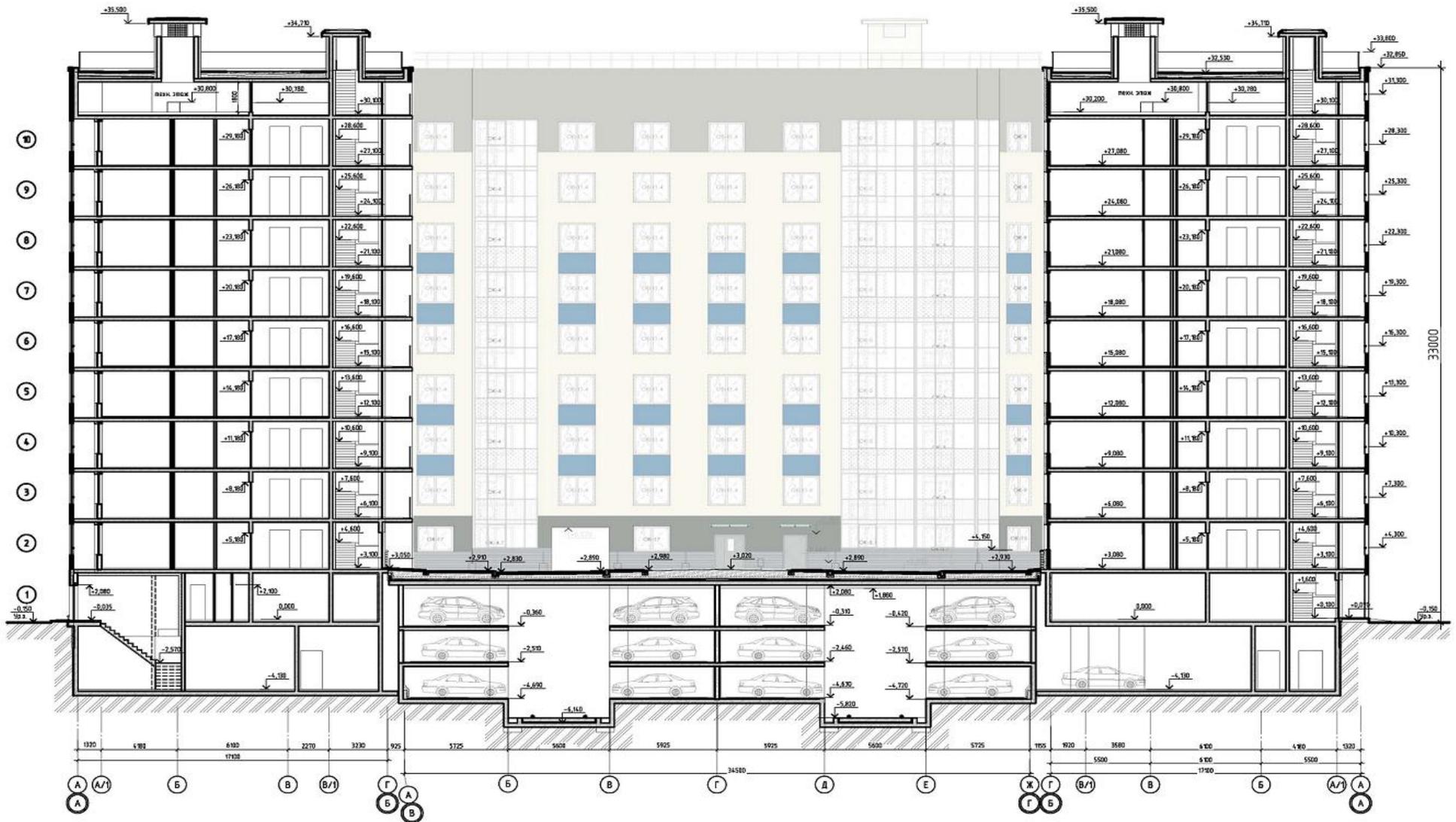
	Всего ед.	%	м2	%	Корпус 1		Корпус 2		Корпус 3		Корпус 4	
					ед.	м2	ед.	м2	ед.	м2	ед.	м2
ВСЕГО	2015	100,00%	134095	100,00%	626	43426	646	44099	536	32880	207	13690
студия	80	4,0%	2649	2,0%	25	966	11	331	35	1061	9	291
1-х	875	43,4%	40011	29,8%	250	11274	290	13735	236	10469	99	4533
2-х	583	28,9%	41239	30,8%	174	13125	205	14306	159	11060	45	2748
3-х	350	17,4%	33948	25,3%	148	14625	87	8857	88	7636	27	2830
4-х	127	6,3%	16248	12,1%	29	3436	53	6870	18	2654	27	3288

Структура квартирографии в м2

Структура квартирографии в единицах

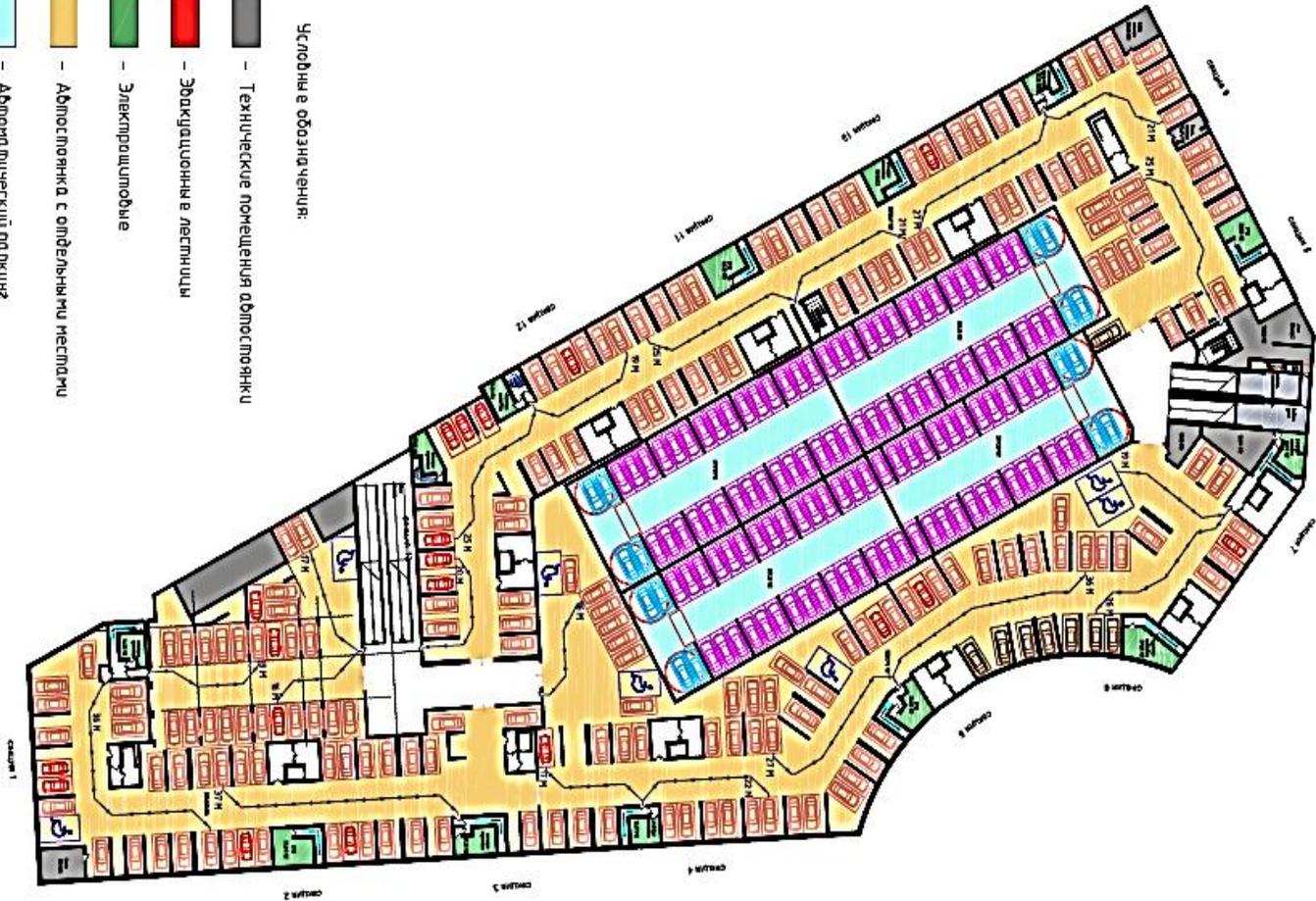


Приложение 1. Здание корпуса 1 в разрезе



Приложение 2. План подземной автостоянки корпус 1

- Условные обозначения:
- Технические помещения автостоянки
 - Эвакуационные лестницы
 - Электрощитовые
 - Автостоянка с отдельными местами
 - Автопаркический паркнг
 - Озеленение
 - Техническое подполье жилой части



- Количество м/м в автоматизированном паркинге 264.
- Количество м/м в отдельных стоянках 212.

Параметры парковочного решения:

Количество систем – 4;

Количество машино-мест – 346;

Количество въездов/выездов – 4;

Количество уровней хранения – 3.



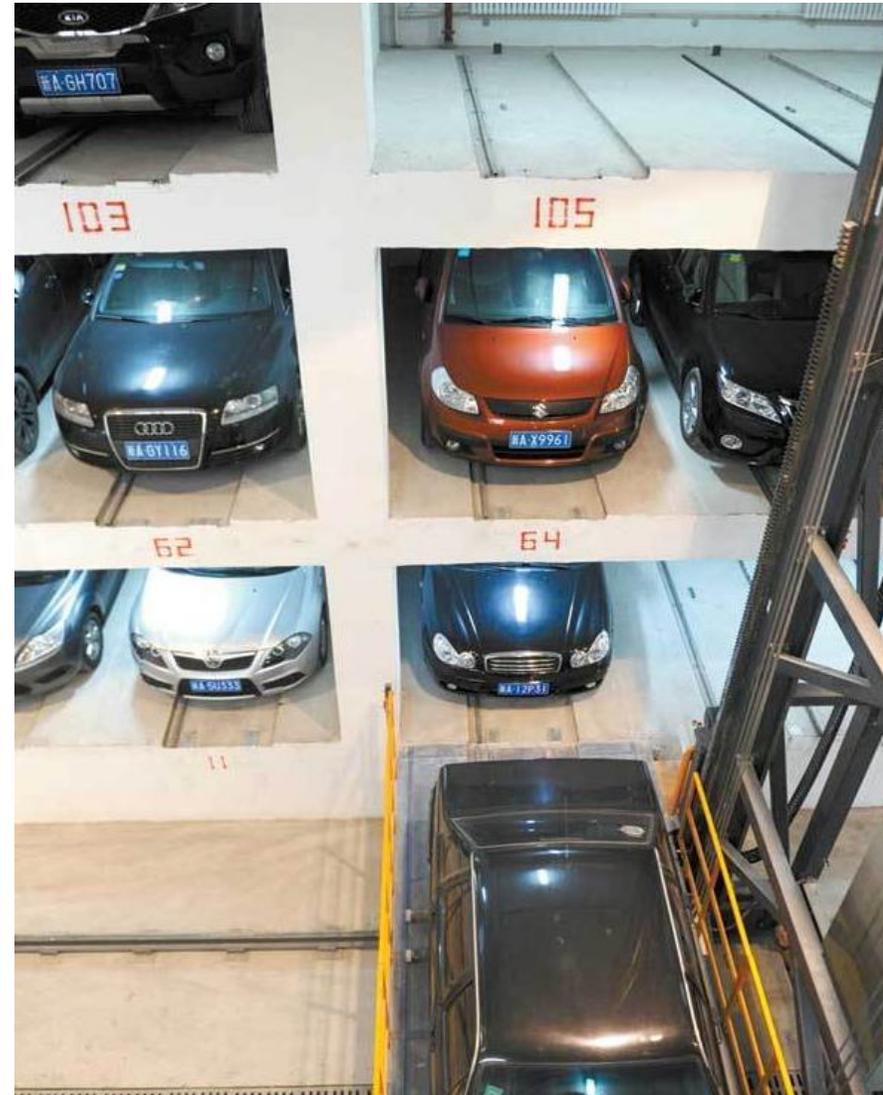
Штабелёр



Поворотный стол



Вид опорных постаментов в ячейках хранения



Приложение 4. План типового этажа корпуса 1



Условные обозначения :

- Студия
- 1 комнатная квартира
- 2 комнатная квартира
- 3 комнатная квартира
- 4 комнатная квартира
- Помещения общ.пользования
- Встроенные помещения





