

ООО «Глобус»

«Комплекс среднеэтажной жилой застройки
в микрорайоне «Кубанский» поселка Южный Динского района
Краснодарского края»



СОГЛАСОВАНО
Глава Южно-Кубанского
Сельского Поселения
Динского района

А.А. Сивоконь



2015



г. Москва
2015 г.

Схема расположения микрорайона “Кубанский”
в структуре генерального плана города Краснодара

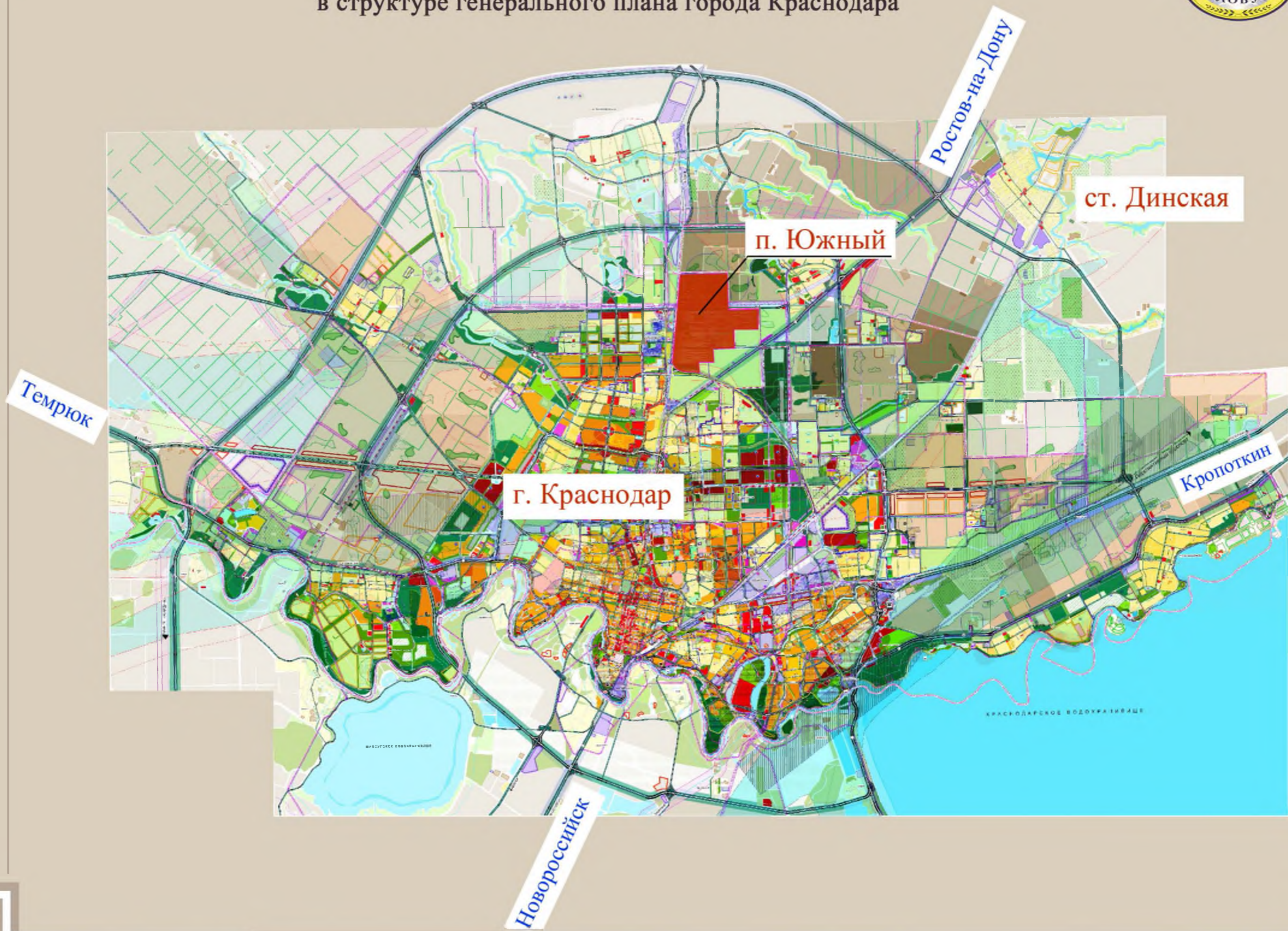
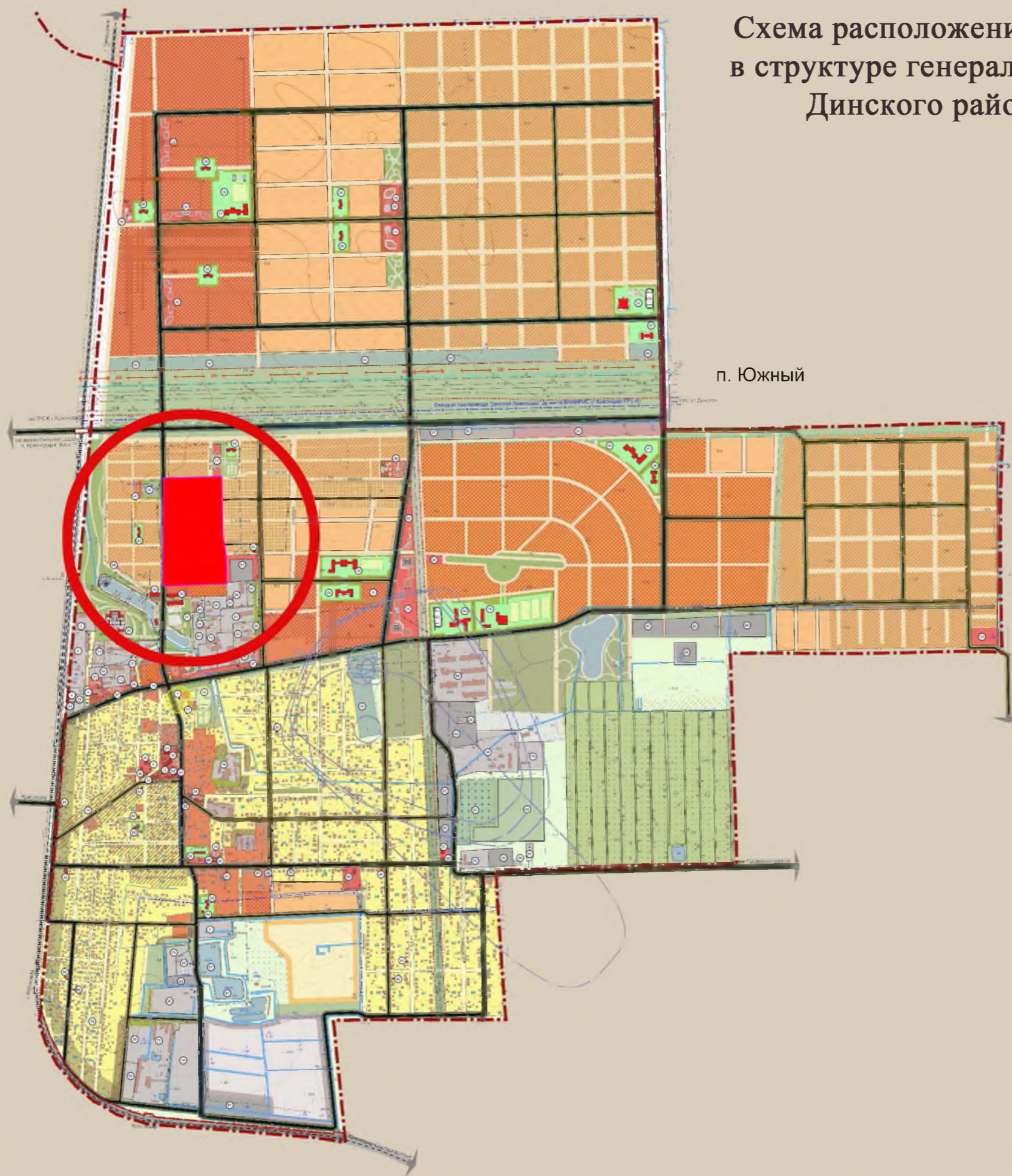




Схема расположения микрорайона “Кубанский” в структуре генерального плана поселка Южного Динского района Краснодарского края



Основная цель проекта - размещение на проектируемой территории жилой застройки экономического класса, с объектами коммунально-бытового назначения, а также объектами инженерно-технического обслуживания.

На проектируемой территории планируется размещение 5-ти этажной секционной застройки.

Рентабельность среднеэтажных многоквартирных домов лучше, чем у коттеджей, которые являются вторичным и более дорогим продуктом, примерно на 30-40%.

Формат среднеэтажных пригородов перспективен и будет пользоваться спросом, если сделать концептуальный проект, "создать ощущение бутикового дома за городом".

Покупатели таких квартир - это: молодые семьи, жители близлежащих населенных пунктов. Еще одним перспективным заказчиком малоэтажного жилья может стать государство.

Инфраструктура микрорайона продумана до мельчайших подробностей. На территории жилого образования расположено все необходимое для комфортной и здоровой жизни, начиная с таких естественных и необходимых элементов, как фитнес-центры, салоны красоты, банкомат, магазины, заканчивая спортивными площадками, автопарковками.

Пространство проектируемого микрорайона дополняется всеми элементами благоустройства.

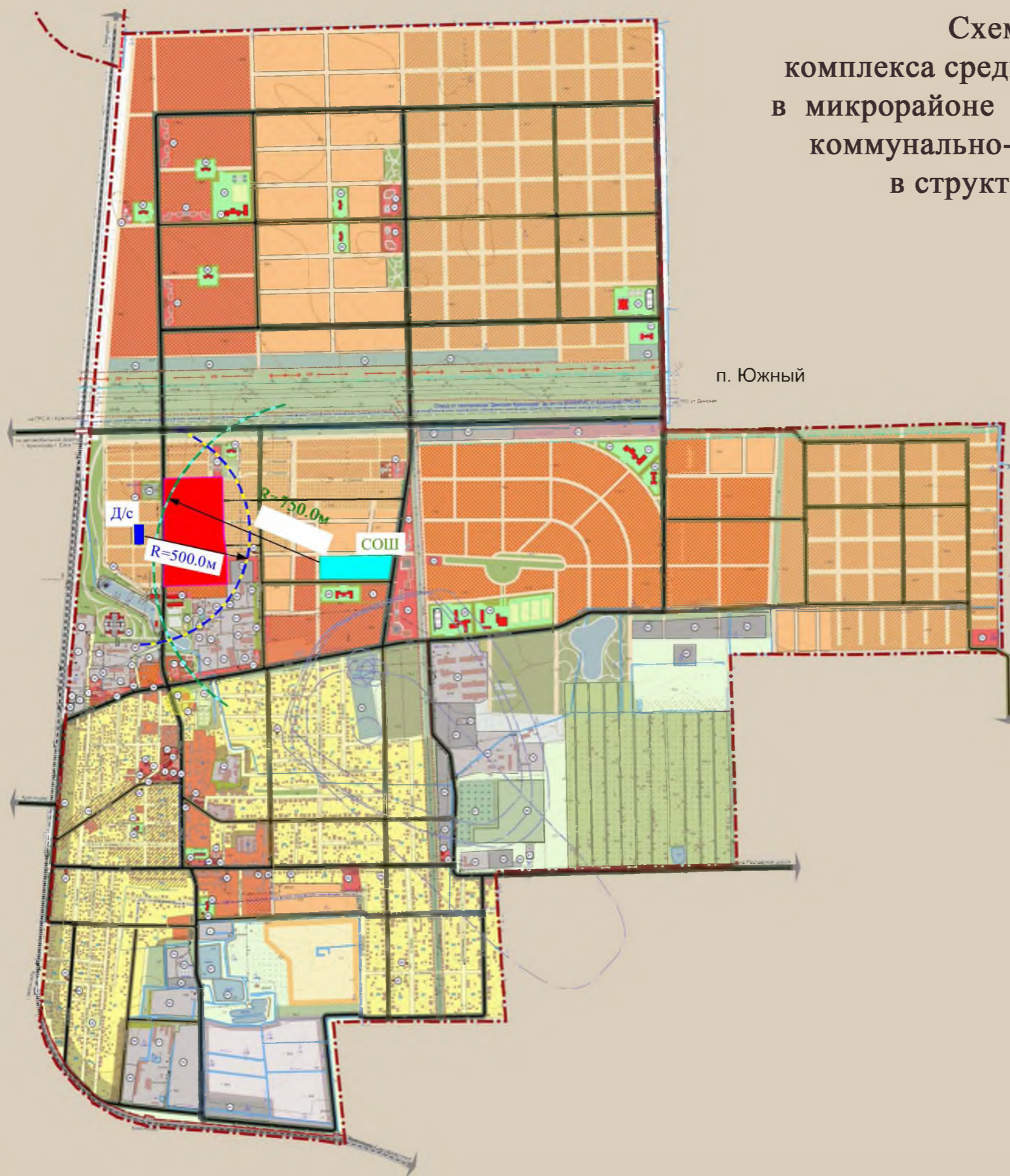
Проектируемое обилие зелени создает комфортную среду обитания. В микрорайоне “Кубанский” будут выполнены работы по озеленению территории с элементами ландшафтного дизайна, оборудованы специальные площадки для отдыха взрослых и детей.

Детские площадки с современными игровыми комплексами, скамейками, песочницами, расположены на территории дворовых пространств каждой жилой группы. От жилых домов зону развлечений отделяют зеленые насаждения.

В каждом дворе предусмотрены площадки для тихого, спокойного отдыха взрослых – со скамейками, беседками, летними навесами, цветниками, газонами.



Схема обслуживания комплекса среднеэтажной жилой застройки в микрорайоне “Кубанский” социальными и коммунально-бытовыми учреждениями в структуре поселка Южного



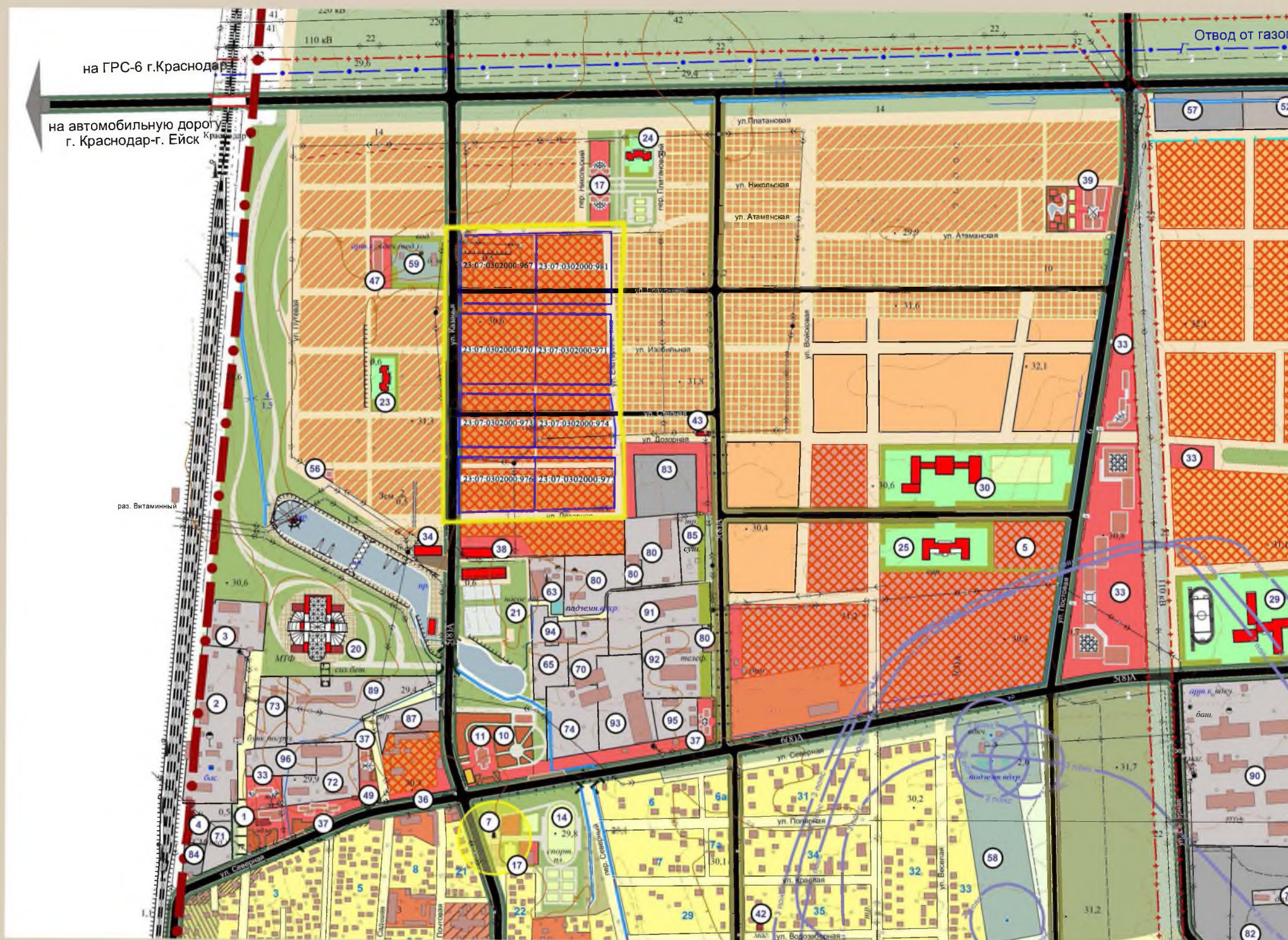
Проектом предусматривается размещение на проектируемой территории во встроено-пристроенных помещениях объектов обслуживания коммунально-бытового назначения.

Объекты социального назначения в соответствии с разработанной градостроительной документацией располагаются на нормативном расстоянии от проектируемого жилого микрорайона.

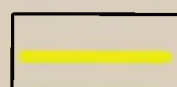
Радиусы обслуживания населения детским садом и общеобразовательной школы соответствует нормам градостроительного проектирования и составляет $R=500\text{ м.}$ - до детского сада и $R=750\text{ м.}$ - до общеобразовательной школы.

Проектом планировки предусматривается обеспечение территории полным комплексом инженерного оборудования (водоснабжением и

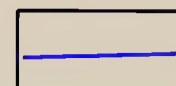
Фрагмент карты функциональных зон и карты планируемого размещения объектов
 в соответствии с генеральным планом
 Южно-Кубанского сельского поселения Динского района



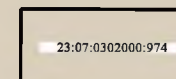
Условные обозначения



Граница проектируемой территории



Граница земельных участков
 сформированных и зарегистрированных
 в государственном кадастре недвижимости



Кадастровые номера земельных участков



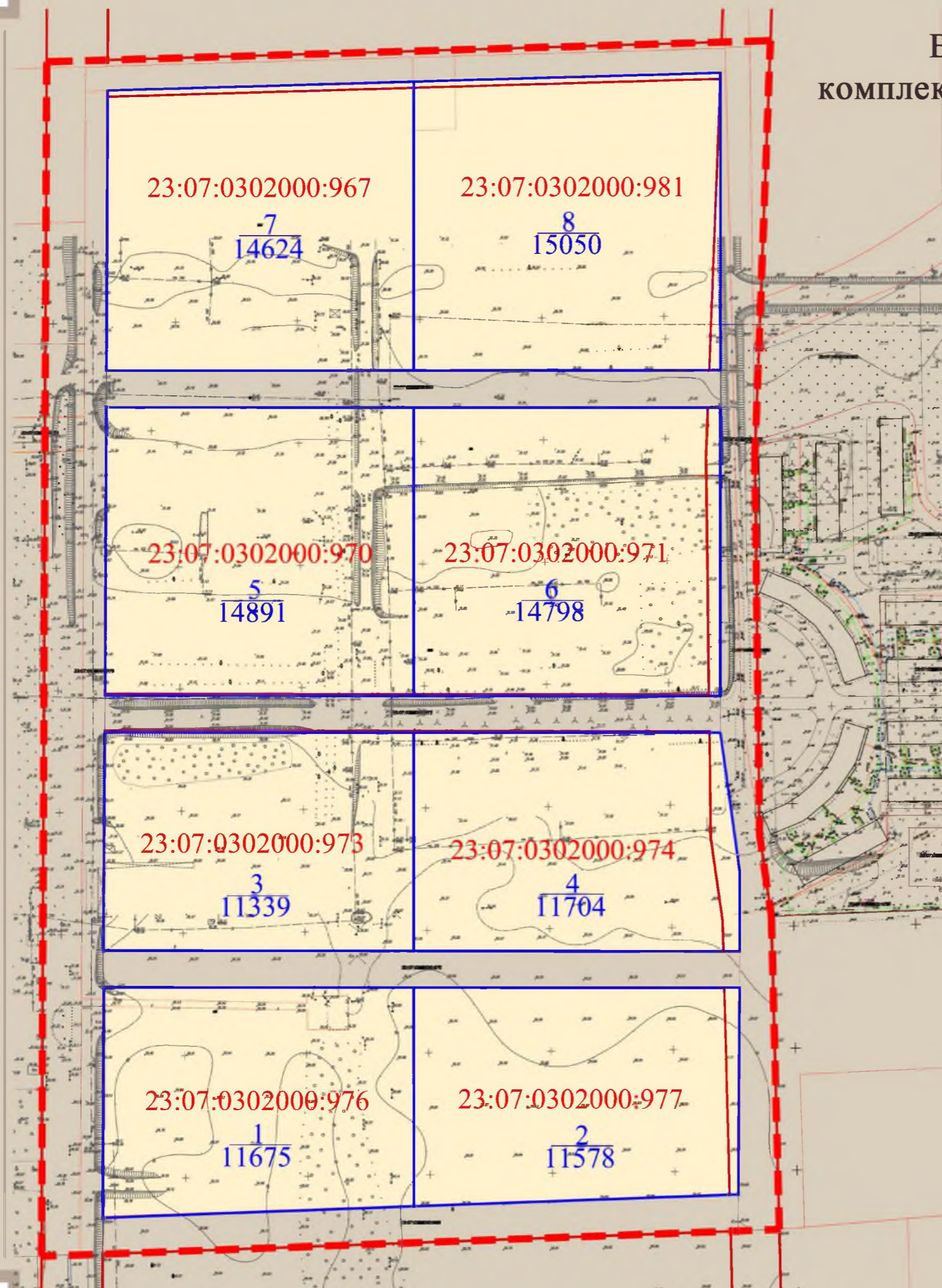
Условные обозначения к фрагменту карты функциональных зон и карты планируемого размещения объектов в соответствии с генеральным планом Южно-Кубанского сельского поселения Динского района

	Граница района
	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, существующая
	Территория существующей блокированной жилой застройки с приусадебными участками
	Территория существующей многоквартирной жилой застройки
	Территория существующей малоэтажной секционной жилой застройки (от 2 до 3 этажей)
	Территория индивидуальной жилой застройки, проектируемая на первую очередь строительства
	Территория блокированной жилой застройки, проектируемая на первую очередь строительства
	Территория малоэтажной и среднеэтажной секционной жилой застройки (от 2 до 5 этажей), проектируемая на первую очередь строительства
	Территория индивидуальной жилой застройки, проектируемая на расчетный срок
	Территория малоэтажной и среднеэтажной секционной жилой застройки (от 2 до 5 этажей), проектируемая на расчетный срок
	Территория жилой застройки (от 2 до 9 этажей), проектируемая на расчетный срок
	Резервная территория жилой застройки
	Зеленые насаждения санитарно-защитного назначения
	Высоковольтная линия электропередач с санитарно-защитной зоной
	Высоковольтная линия электропередач, проектируемая
	Магистральный газопровод с санитарным разрывом
	Железнодорожная магистраль с полосой отвода железной дороги
	Главные улицы в жилой застройке
	Основные улицы в жилой застройке
	Второстепенные улицы в жилой застройке и проезды
	Перепускная труба существующая
	Мосты и путепроводы проектируемые
	Памятник истории с границей временной охранной зоны
	Территория садово-огороднических объединений граждан



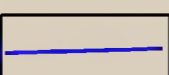


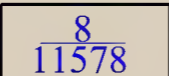
	Зона с особыми условиями использования территории
	Здания существующие, жилые/общественного назначения
	Здания проектируемые, общественного назначения
	Территория объектов общественно-делового назначения
	Территория детских дошкольных и образовательных учреждений
	Территории физкультурно-спортивных сооружений
	Территория проектируемого пожарного депо
	Территория существующих сельскохозяйственных и производственных предприятий
	Проектируемые и реконструируемые производственные предприятия
	Резервная территория производственных предприятий
	Территория автозаправочных станций, существующая
	Территория гаражей, существующая
	Проектируемая территория для размещения объектов придорожного сервиса
	Территория водозаборных сооружений
	Источник водоснабжения
	2 пояс зоны санитарной охраны водозабора
	3 пояс зоны санитарной охраны водозабора
	Территория зеленых насаждений общего пользования
	Территория крестьянско-фермерских хозяйств
	Территория левад
	Земли сельскохозяйственного использования
	Водные территории
	Кладбище традиционного захоронения, существующее
	Кладбище традиционного захоронения, проектируемое



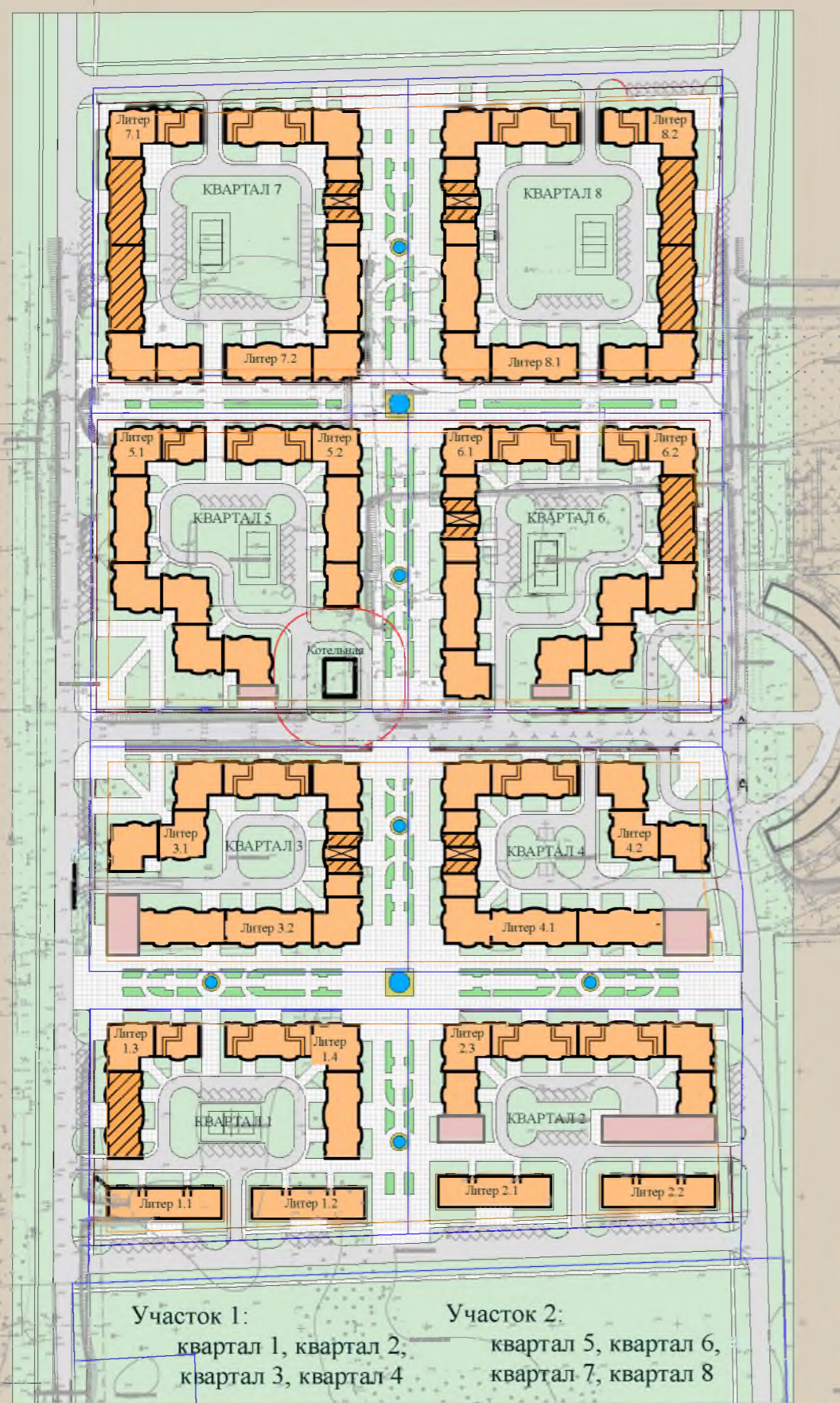
Выкопировка из проекта межевания
комплекса среднеэтажной застройки микрорайона
"Кубанский" в пос.Южный



Условные обозначения

-  Граница проектируемой территории
-  Проектируемые красные линии
-  Граница земельных участков, сформированных и зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
-  Кадастровые номера земельных участков
-  Формируемые земельные участки, планируемые для размещения среднеэтажной жилой застройки
-  Порядковый номер земельного участка
Площадь земельного участка, м²

Эскиз комплекса среднеэтажной жилой застройки в микрорайоне “Кубанский” поселка Южный Динского района



Участок 1:
квартал 1, квартал 2,
квартал 3, квартал 4

Участок 2:
квартал 5, квартал 6,
квартал 7, квартал 8

Проектируемая численность населения 3563 человека
Площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учет - 10,56га.
Площадь проектируемой территории - 14,38га
Коэффициент застройки: участок 1 - 0,31
участок 2 - 0,35

На проектируемой территории планируется размещение секционной среднеэтажной жилой застройки. Предполагается застройка следующими типами жилых домов:

1. 5-ти этажный (из блок-секций) 15 домов на 2273 квартиры;
2. 5-ти этажный 40-ка квартирный 4 дома на 160 квартир.

Проектом предусматривается поэтапное освоение проектируемой территории.

Полная реализация проекта предполагает 8 этапов строительства, в результате чего на территории микрорайона будет построено: 19 единиц жилья (домов) на 2433квартиры, в том числе:

- 5-ти этажных (из блока - секций) Собщ. поэтажная 99867,0 м²
- 5-ти этажных (40-ка квартирных) Собщ. поэтажная 9732,0 м²

Суммарная поэтажная общая площадь квартир - 109599,0 м²
Средняя жилищная обеспеченность определена в размере 30.0 м²/чел.

Уровень автомобилизации принимается из расчета 300 машин на 1000 жителей. При такой норме расчетный парк автомобилей в границах проекта составит 1095 машино-мест.

Для жителей секционной застройки потребность в местах постоянного хранения автотранспортных средств принимается в размере 30 % от расчетного парка автомобилей, что составит 329 машино-мест.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

Общая площадь, необходимая для размещения площадок S=14246,7 м²=1,40 га.

Норма обеспеченности зелеными насаждениями (при норме 6 м²/чел.) составляет 21918,0м² или 2,20 га.

Условные обозначения

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда | | Пятиэтажная рядовая левая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд со сквозным проходом |
| | Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция на 2 подъезда со встроенными помещениями | | Пятиэтажная угловая 25 квартирная жилая секция |
| | Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда со сквозными проходами | | Пятиэтажная рядовая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд |
| | Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция на 2 подъезда с проходом под аркой со встроенными | | Пятиэтажная жилой дом на 40 квартир |
| | Пятиэтажная рядовая правая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд со сквозным проходом | | Перспективные помещения коммерции |

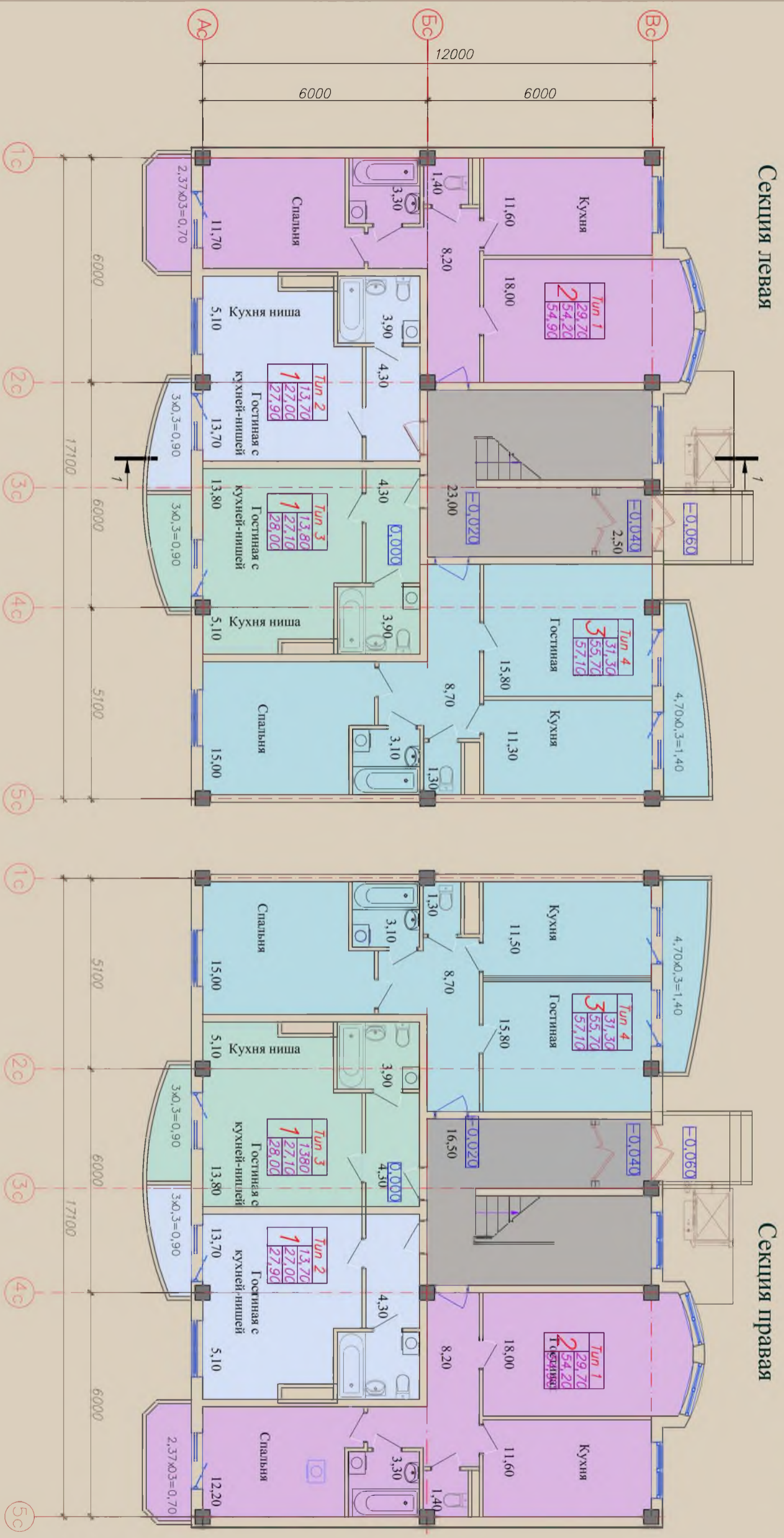
Вид 1





Пятиэтажная рядовая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд

План первого этажа

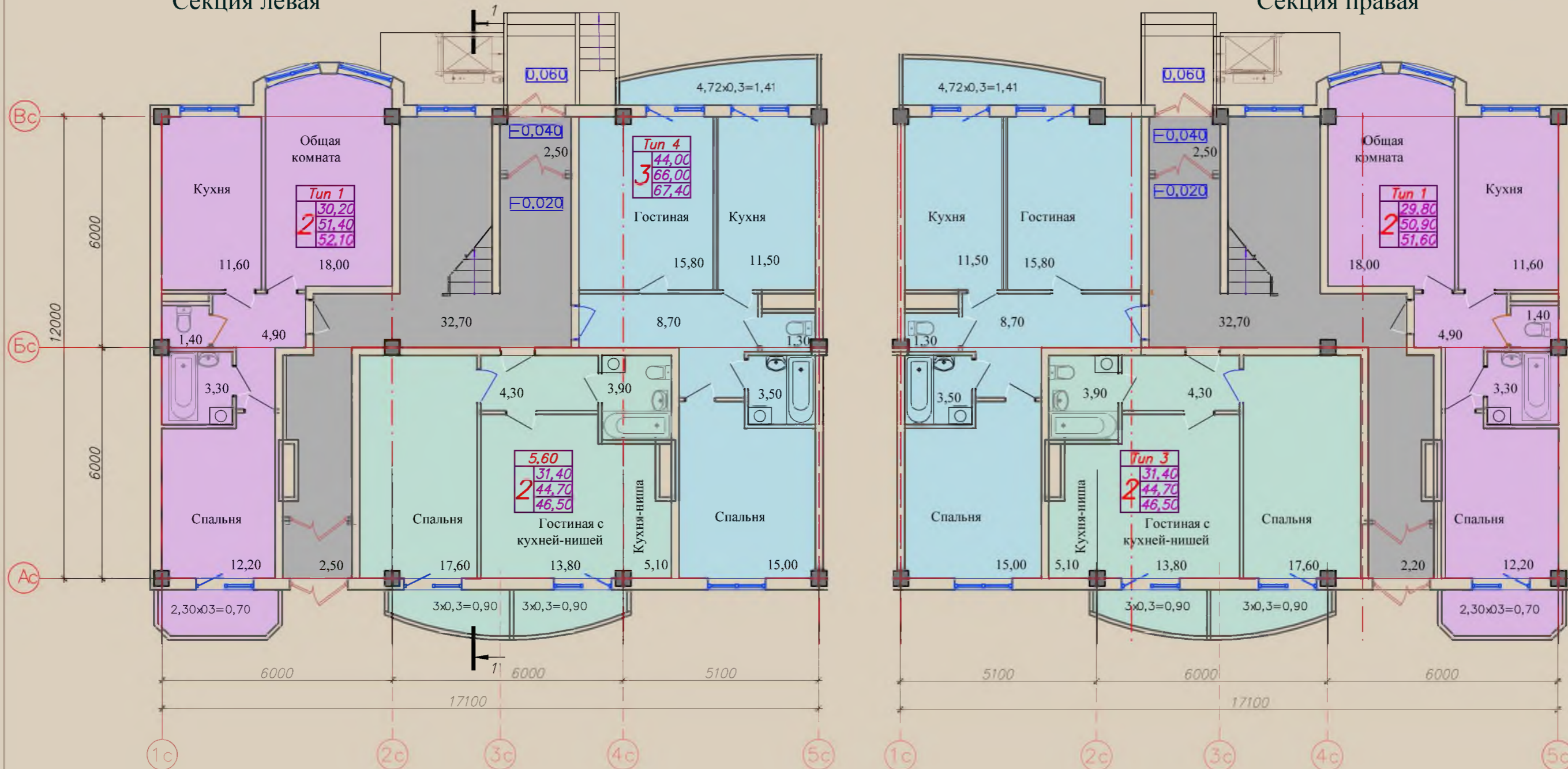


Пятиэтажная рядовая 19 квартирная жилая секция на 1 подъезд со сквозным проходом План первого этажа



Секция левая

Секция правая



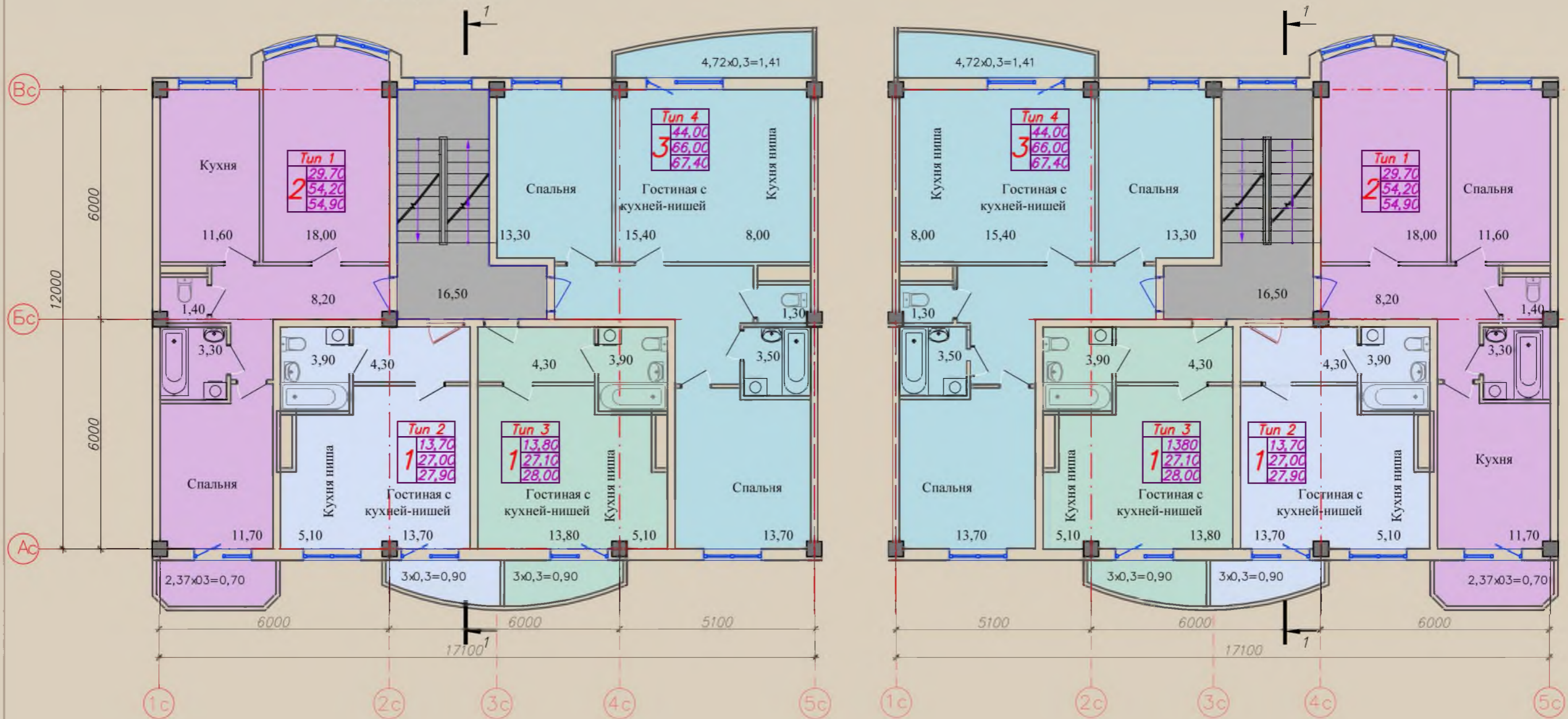
Пятиэтажная рядовая 20/19 квартирная жилая секция на 1 подъезд

План типового этажа



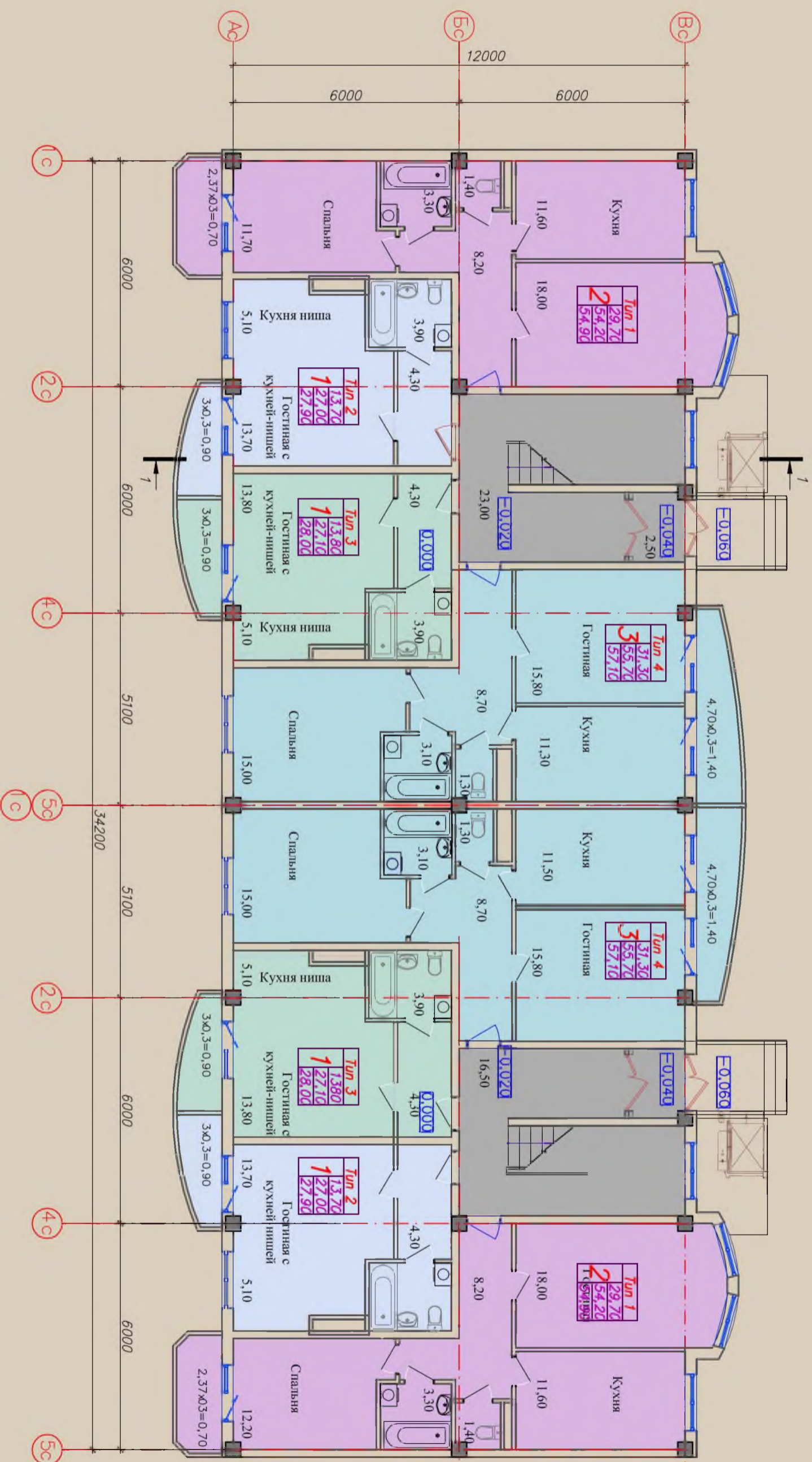
Секция левая

Секция правая



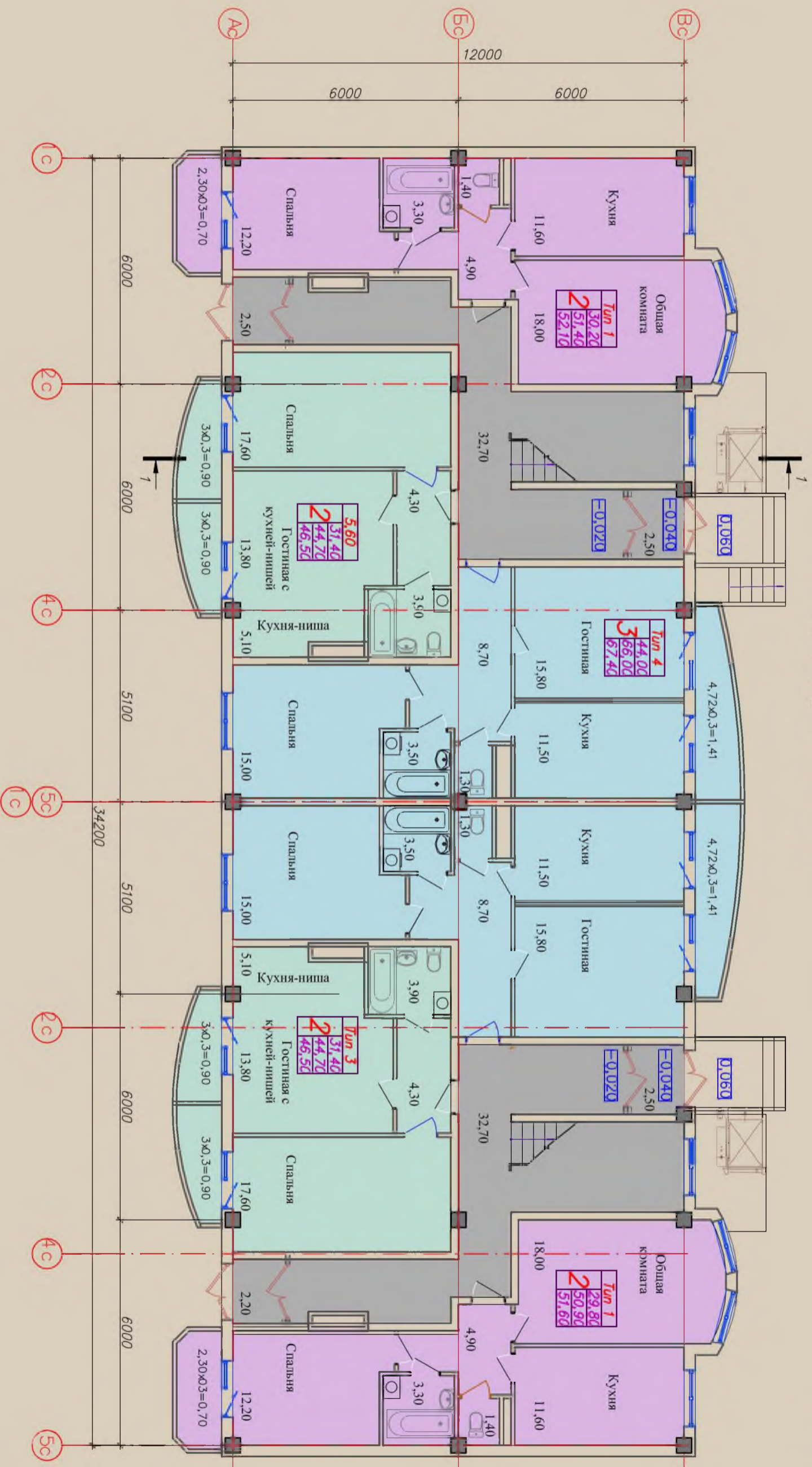
Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда

План первого этажа

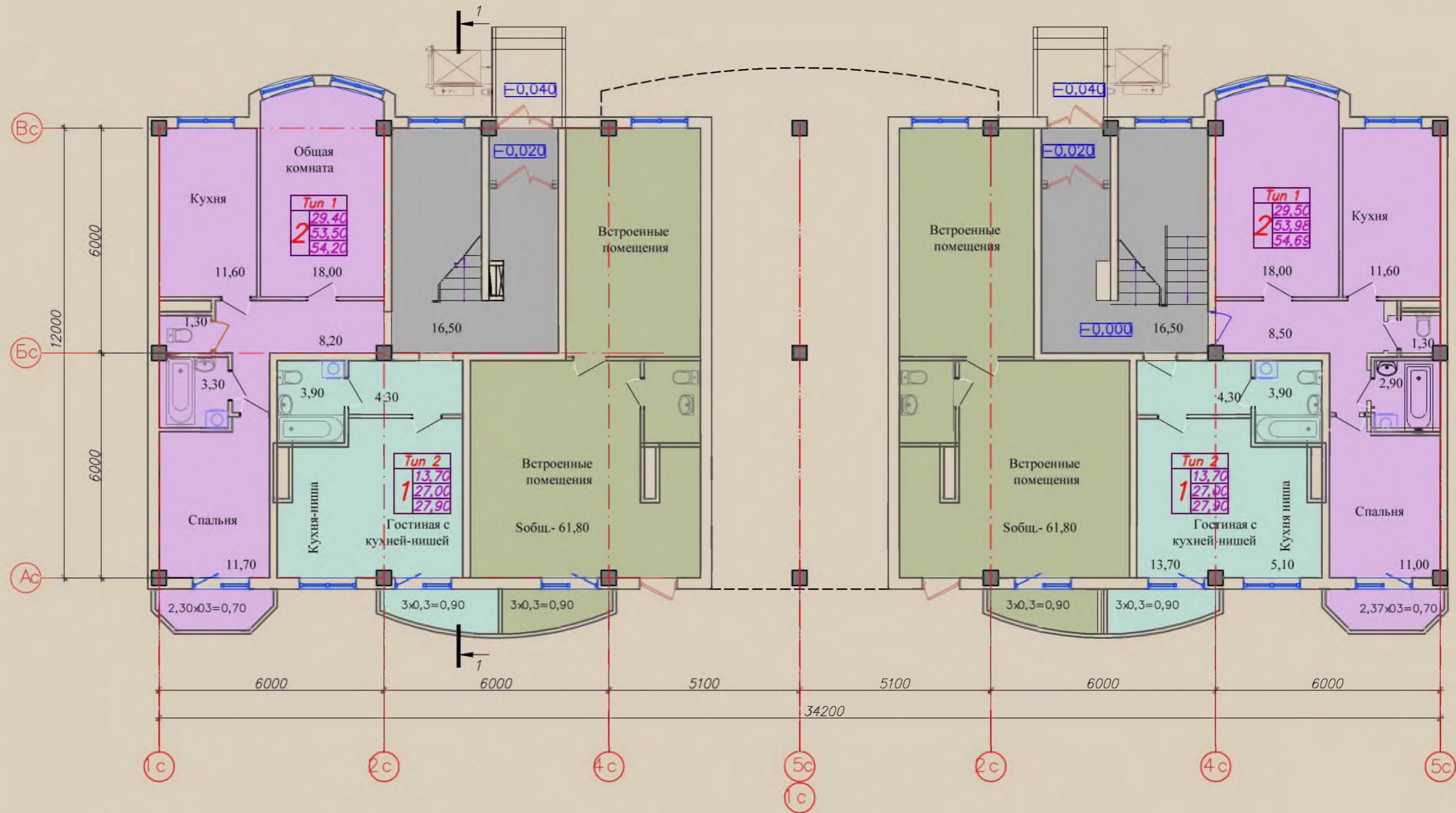


Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда со сквозными проходами

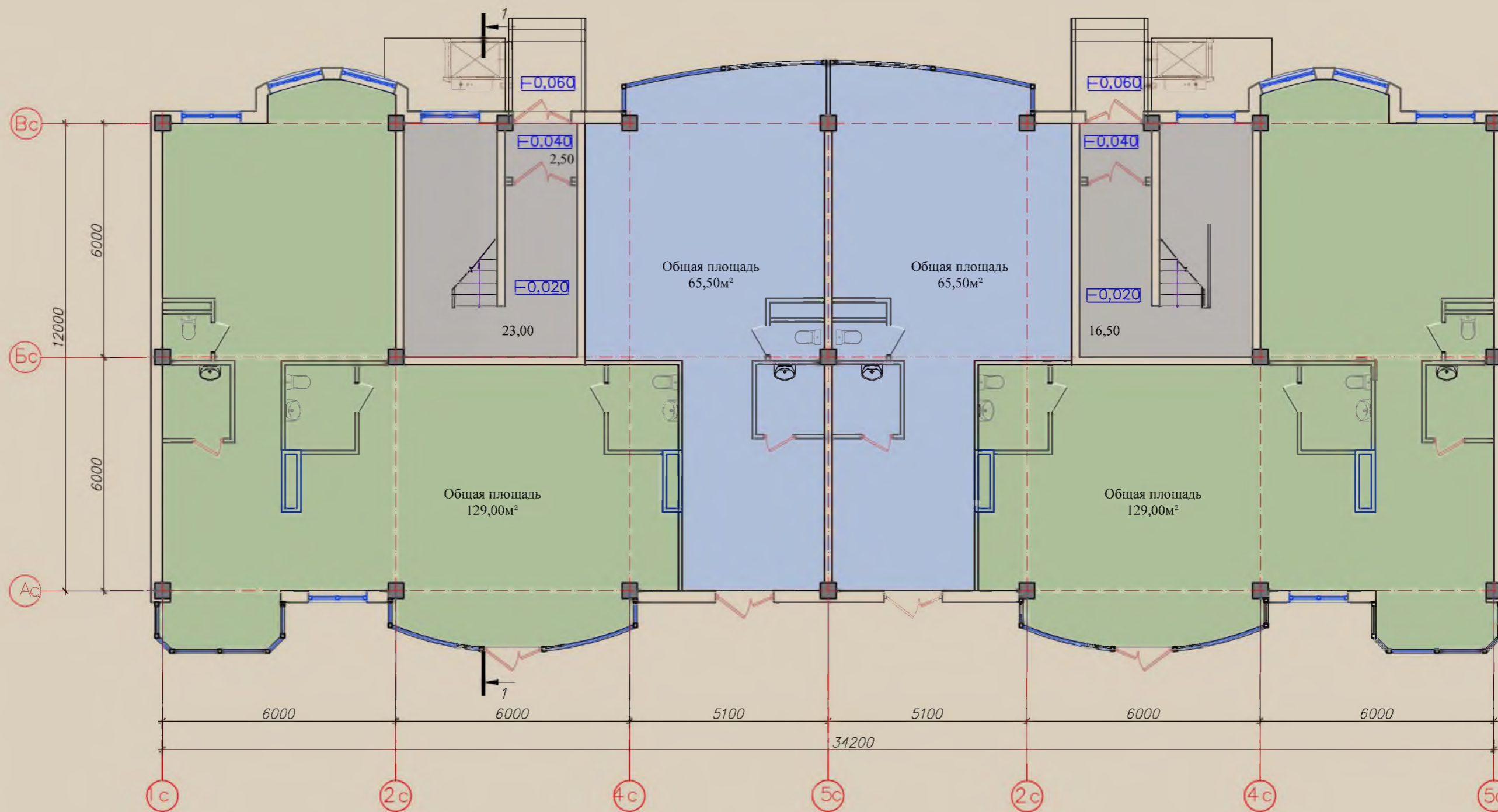
План первого этажа



Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция на 2 подъезда с проходом под аркой со встроенными помещениями
 План первого этажа

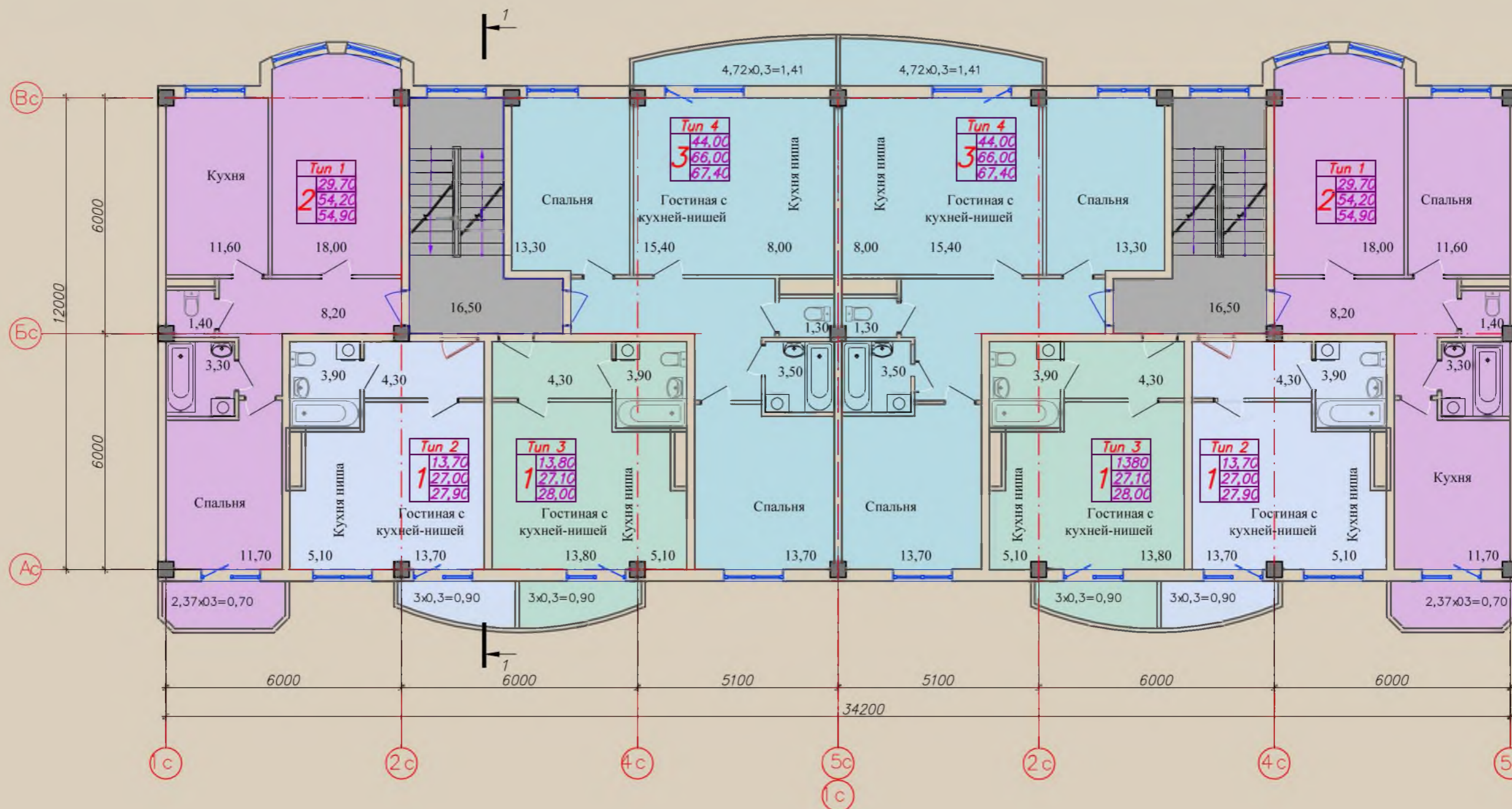


Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция
на 2 подъезда со встроенными помещениями
План первого этажа

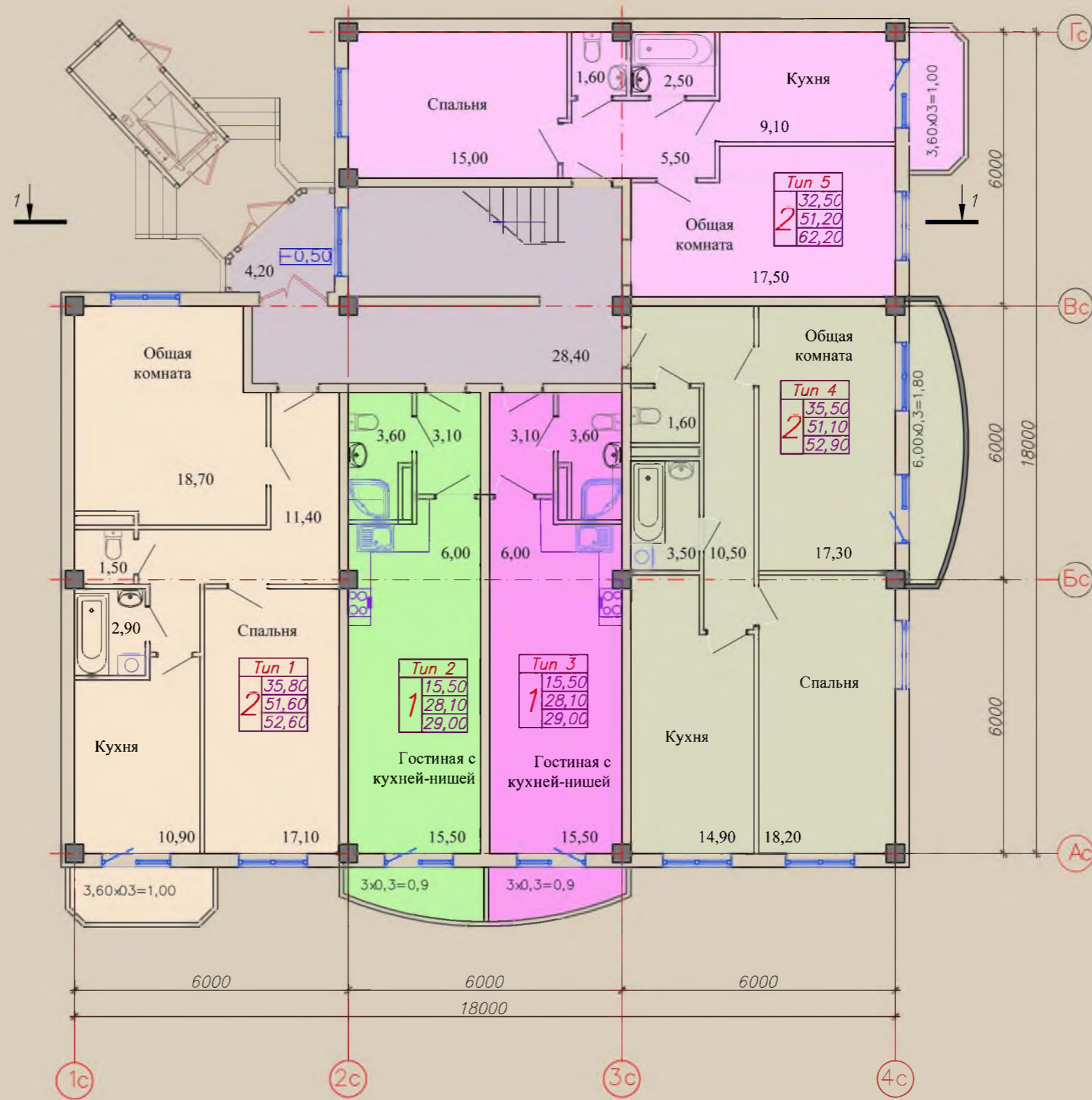


Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда

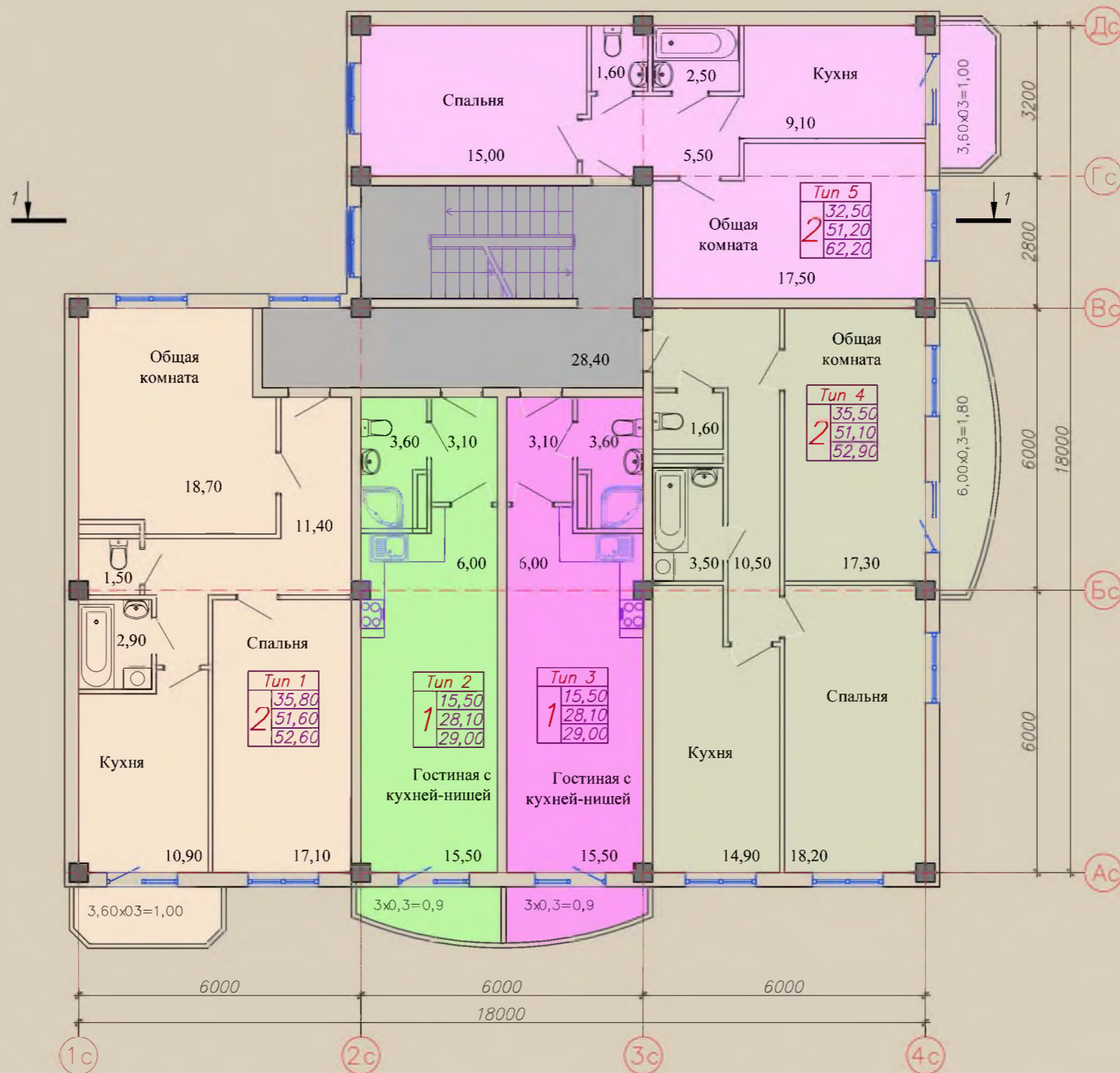
План типового этажа



Пятиэтажная угловая секция на 25 квартир. План первого этажа



Пятиэтажная угловая секция на 25 квартир. План типового этажа



Двухсекционный пятиэтажный жилой дом

Фасад 1-11



Фасад В-А



Фасад 11-1

Фасад А-В



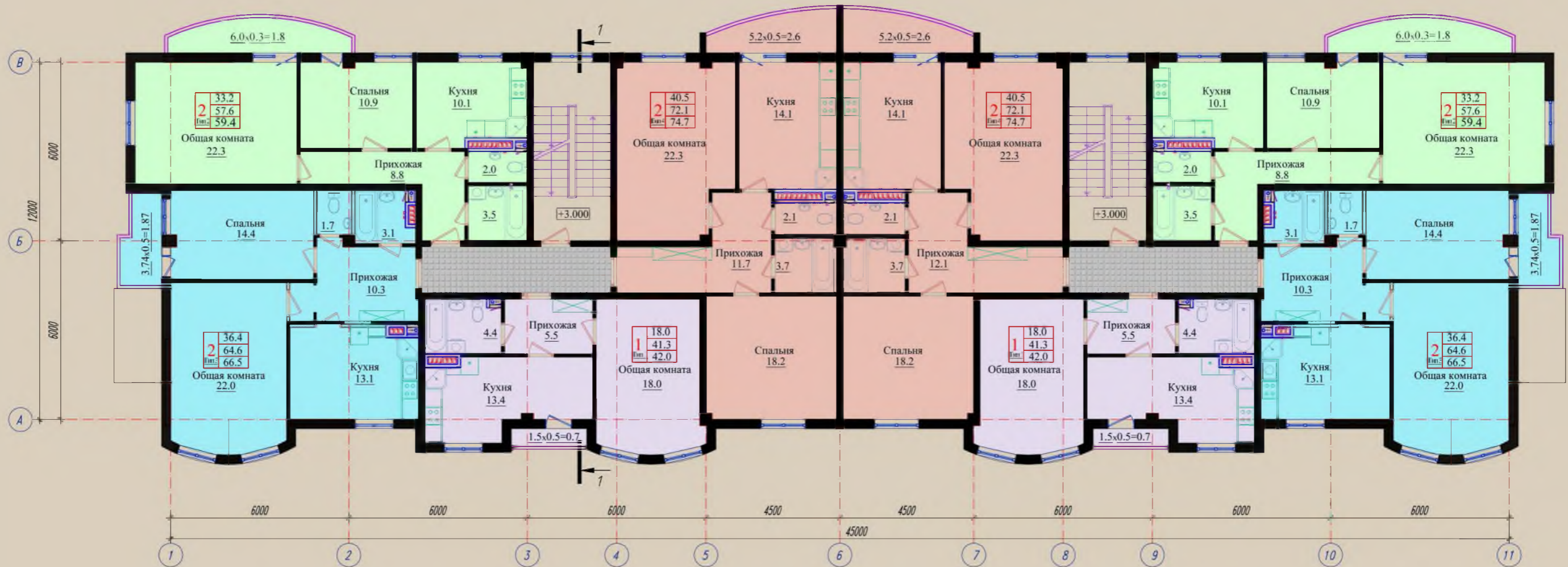
Пятиэтажный 40-ка квартирный жилой дом

План первого этажа

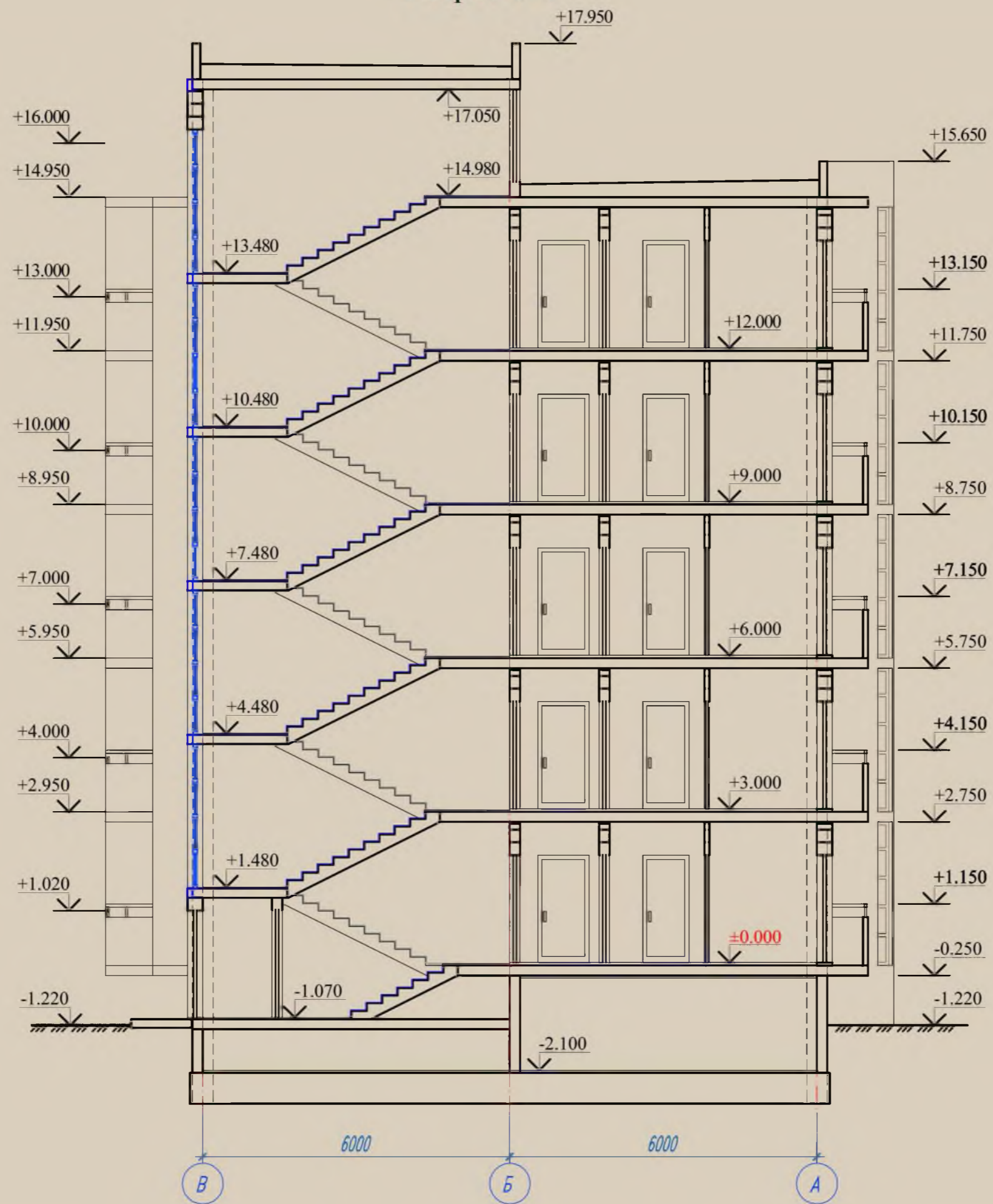


Пятиэтажный 40-ка квартирный жилой дом

План типового этажа



Разрез 1-1





Ведомость зданий и сооружений

Начало

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2							
			квартир			застройка		квартир		общая		моя жилой части	
			секции	в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего
КВАРТАЛ 1			13		259		3755,20		12515,50		12835,20		1461,30
1.1	Жилой дом литер 1.1	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
1.1.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
1.2	Жилой дом литер 1.2	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
1.2.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
	Жилой дом литер 1.3	4		76		1087,60		3301,60		3377,30		434,90	
1.3	Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		32	246,00	492,00						98,60	197,20
	1.3.1	первый этаж-жилая часть	1	2	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00	
		первый этаж-коммерческая часть									203,30	406,60	
		типовой этаж	4		4	16			694,40	1388,80	710,00	1420,00	
	1.3.2	Жилая секция угловая	5		25	349,60	349,60	1050,50	1050,50	1078,50	1078,50	146,20	146,20
	первый этаж	1	1	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
1.3.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
	первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
	Жилой дом литер 1.4	5		103		1333,60		4491,90		4591,90		526,40	
1.4	Жилая секция рядовая	5		40	246,00	492,00	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	1.4.1	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60
		типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
	1.4.2	Жилая секция угловая	5		25	349,60	349,60	1050,50	1050,50	1078,50	1078,50	146,20	146,20
		первый этаж	1	1	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
	1.4.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00
		первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50
		типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
КВАРТАЛ 2			12		246		3509,20		11989,00		12294,00		1355,60
2.1	Жилой дом литер 2.1	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
2.1.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
2.2	Жилой дом литер 2.2	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
2.2.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
	Жилой дом литер 2.3	8		166		2175,20		7267,00		7428,00		855,60	
2.3	Жилая секция рядовая	5		40	246,00	492,00	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	2.3.1	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60
		типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
	2.3.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
		первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
1.4.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		76	246,00	984,00	862,30	3449,20	878,80	3515,20	91,50	366,00	
	первый этаж	1	4	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
КВАРТАЛ 3			13		279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40
	Жилой дом литер 3.1	13		279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
3.1.1	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40	
	первый этаж	1	4	4	4			164,00		167,90		32,60	

Примечание

В данную таблицу пятиэтажные двухподъездные секции включены как две одноподъездные.



Ведомость зданий и сооружений

Продолжение

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2								
			секции	квартир		застройка		квартир		общая		моя жилой части		
				в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего	
3.1	типовой этаж	4		4	16				694,40		710,00		66,00	
	Жилая секция угловая	5			125	349,60	1748,00	1050,50	5252,50	1078,50	5392,50	146,20	731,00	
	первый этаж	1	5	5				210,10		215,70		32,60		
	типовой этаж	4		5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция рядовая со сквозным	5			38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50		
	типовой этаж	4		4	16				697,20		712,80		66,00	
	Жилая секция рядовая с аркой	5			36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00	
	первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50		
	первый этаж-коммерческая часть	1	2	2	2					61,80	123,60			
типовой этаж	4		4	16				697,20		712,80		66,00		
КВАРТАЛ 4				13	279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
Жилой дом литер 4.1				10	204		3081,60		8810,40		9011,80		1052,80	
4.1	Жилая секция рядовая	5			80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40	
	первый этаж	1	4	4	4			164,00		167,90		32,60		
	типовой этаж	4		4	16				694,40		710,00		66,00	
	Жилая секция угловая	5			50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40	
	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60		
	типовой этаж	4		5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция рядовая со сквозным	5			38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50		
	типовой этаж	4		4	16				697,20		712,80		66,00	
	Жилая секция рядовая с аркой	5			36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00	
первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50			
первый этаж-коммерческая часть	1	2	2	2					61,80	123,60				
типовой этаж	4		4	16				697,20		712,80		66,00		
Жилой дом литер 4.2				3	75		1048,80		3151,50		3235,50		438,60	
4.2	Жилая секция угловая	5			75	349,60	1048,80	1050,50	3151,50	1078,50	3235,50	146,20	438,60	
	первый этаж	1	3	5	5			210,10		215,70		32,60		
	типовой этаж	4		5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция угловая	5			75	349,60	1048,80	1050,50	3151,50	1078,50	3235,50	146,20	438,60	
КВАРТАЛ 5				14	307		4583,60		13181,90		13496,90		1644,70	
Жилой дом литер 5.1				8	184		2693,20		7831,60		8027,10		1019,70	
5.1	Жилая секция рядовая	5			40	349,60	699,20	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60		
	типовой этаж	4		4	16				694,40		710,00		66,00	
	Жилая секция угловая	5			125	349,60	1748,00	1050,50	5252,50	1078,50	5392,50	146,20	731,00	
	первый этаж	1	5	5	5			210,10		215,70		32,60		
	типовой этаж	4		5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция рядовая со сквозным	5			19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
	первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50		
	типовой этаж	4		4	16				697,20		712,80		66,00	
	Жилой дом литер 5.2				6	123		1890,40		5350,30		5469,80		625,00
5.2.1	Жилая секция рядовая	5			60	349,60	1048,80	858,40	2575,20	877,90	2633,70	98,60	295,80	
	первый этаж	1	3	4	4			164,00		167,90		32,60		
	типовой этаж	4		4	16				694,40		710,00		66,00	



Ведомость зданий и сооружений

Продолжение

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2								
			секции	квартир		застройка		квартир		общая		моп жилой части		
				в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего	
5.2	Жилая секция угловая	5		25	349,60	349,60	1050,50	1050,50	1078,50	1078,50	146,20	146,20		
	5.2.2	первый этаж	1	5	5			210,10		215,70		32,60		
		типовой этаж	4	5	20			840,40		862,80		113,60		
	5.2.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
		первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50	
		типовой этаж	4	4	16			697,20		712,80		66,00		
КВАРТАЛ 6			16	340		4868,40		14597,20		14947,30		1875,30		
	Жилой дом литер 6.1		8	164		2382,40		7093,60		7256,00		855,60		
6.1	Жилая секция рядовая	5		40	349,60	699,20	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20		
		6.1.1	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60
			типовой этаж	4	4	16			694,40		710,00		66,00	
	6.1.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40	
			первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
				типовой этаж	4	5	20			840,40		862,80		113,60
	6.1.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
			первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50
				типовой этаж	4	4	16			697,20		712,80		66,00
	6.1.4	Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00	
			первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50
			первый этаж-коммерческая часть	1								61,80		123,60
			типовой этаж	4	4	16			697,20		712,80		66,00	
	Жилой дом литер 6.2		8	176		2486,00		7503,60		7691,30		1019,70		
6.2	Жилая секция угловая	5		125	349,60	1748,00	1050,50	5252,50	1078,50	5392,50	146,20	731,00		
		6.2.1	первый этаж	1	5	5			210,10		215,70		32,60	
			типовой этаж	4	5	20			840,40		862,80		113,60	
	6.2.2	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
			первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50
				типовой этаж	4	4	16			697,20		712,80		66,00
	6.2.3	Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		32	246,00	492,00					98,60	197,20	
			первый этаж-жилая часть	1	2	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00	
				первый этаж-коммерческая часть	1							203,30	406,60	
	типовой этаж	4	4	16			694,40	1388,80	710,00	1420,00				
КВАРТАЛ 7			18	357		5360,40		15409,70		15765,50		1929,70		
	Жилой дом литер 7.1		8	153		2278,80		6599,30		6753,70		876,90		
7.1	Жилая секция рядовая	5		20	349,60	349,60	858,40	858,40	877,90	877,90	98,60	98,60		
		7.1.1	первый этаж	1	1	4	4			164,00		167,90		32,60
			типовой этаж	4	4	16			694,40		710,00		66,00	
	7.1.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40	
			первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4	5	20			840,40		862,80		113,60		
7.1.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50		
		первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50	
			типовой этаж	4	4	16			697,20		712,80		66,00	
	Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		64	246,00	984,00					98,60	394,40		

Ведомость зданий и сооружений

Окончание



номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2							
			секции	квартир		застройка		квартир		общая		мой жилой части	
				в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего
7.1.4	первый этаж-жилая часть	1	4	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00		
	первый этаж-коммерческая часть									203,30	813,20		
	типовой этаж	4	4	16			694,40	2777,60	710,00	2840,00			
Жилой дом литер 7.2			10	204	3081,60	8810,40	9011,80	1052,80					
7.2	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40	
	7.2.1	первый этаж	1	4	4			164,00		167,90		32,60	
		типовой этаж	4	4	16			694,40		710,00		66,00	
	7.2.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
		первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
	7.2.3	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
		Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00
	7.2.4	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50
		типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
	7.2.4	Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00
		первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50
		первый этаж-коммерческая часть									61,80	123,60	
типовой этаж		4		4	16			697,20		712,80		66,00	
КВАРТАЛ 8			18	357	5360,40	15409,70	15765,50	1929,70					
8.2	Жилой дом литер 8.1			10	204	3081,60	8810,40	9011,80	1052,80				
	8.1.1	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40
		первый этаж	1	4	4	4			164,00		167,90		32,60
	8.1.2	типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
		Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
	8.1.3	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
	8.1.4	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00
		первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50
	8.1.4	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
		Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00
		первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50
первый этаж-коммерческая часть										61,80	123,60		
8.2	Жилой дом литер 8.2			8	153	2278,80	6599,30	6753,70	876,90				
	8.2.1	Жилая секция рядовая	5		20	349,60	349,60	858,40	858,40	877,90	877,90	98,60	98,60
		первый этаж	1	1	4	4			164,00		167,90		32,60
	8.2.2	типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
		Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
	8.2.3	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
	8.2.4	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50
		первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50
	8.2.4	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
		Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		64	246,00	984,00					98,60	394,40
		первый этаж-жилая часть	1	4	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00	
первый этаж-коммерческая часть										203,30	813,20		
	типовой этаж	4		4	16			694,40	2777,60	710,00	2840,00		
итого по жилой части			117	2424	35698,00	107026,80	109599,00	13179,10					
итого по коммерции							3057,60						



**Технико-экономические показатели по объекту
«Комплекс среднеэтажной застройки в микрорайоне «Кубанский»
поселка Южный Динского района Краснодарского края»**

Площадь проектируемого участка – 14,38га.

Население - 3653 чел. / при 30м²/чел.- по табл.2 СП 42.13 330.2011/

в том числе: участок 1 - 1654чел.,

участок 1 -1999 чел.

Проектируемая площадь в красных линиях – 11,05га,

в том числе : участок 1 - 4,91га,

участок 2 - 6,14га.

Площадь застройки жилыми домами – 3,68 га.,

в том числе : участок 1 - 1,55га,

участок 2 - 2,13 га.

Плотность населения : участок 1 - 337чел/га

участок2 -326чел/га

Коэффициент застройки : участок 1 - 0,31,

участок 2 - 0,35

На проектируемой территории планируется размещение секционной среднеэтажной жилой застройки предлагается размещение следующих типов домов:

№ п/н	Тип домов	Количество домов	Количество квартир
1.	5-ти этажный 40-ка квартирный	4	160
2.	5-х этажные жилые дома из типовых блок-секций	15	2273
	ИТОГО:	19	2433

Полная реализация проекта предусматривает строительство на территории микрорайона – 19 единицы жилья (домов), на 2433 квартиры.

5-ти этажные (из блок-секций) $S_{\text{общ поэтажная}} = 99867,0 \text{ м}^2$

5-ти этажные (40-ка квартирные) $S_{\text{общ поэтажная}} = 2433,0 \times 4 = 9732,0 \text{ м}^2$

Суммарная поэтажная общая площадь квартир

$99867,0 + 9732,0 = 109599,0 \text{ м}^2$

**Расчет сооружений и устройств для хранения,
парковки и обслуживания транспортных средств.**

Уровень автомобилизации принимается из расчета 300 машин на 1000 жителей. При такой норме расчетный парк автомобилей на 3653 чел. составит 1095 единиц.

Для жителей секционной застройки потребность в местах постоянного хранения автотранспортных средств в пределах проектируемых участков принимается в размере 30 % от расчетного парка автомобилей, что составит 329 машино-мест.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон устанавливается с учетом демографического состава населения.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

по табл.5 СП 42.13 330.2011/

Площадка	Удельный размер площадок м ² /чел.	Размер площадок, м ²		
		участок 1 1654чел.	участок 2 1999 чел	всего /на 3653чел./
1 Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1157,8	1399,3	2557,10
2 Для отдыха взрослого населения	0,1	165,40	199,9	365,3
3 Для занятий физкультурой	2,0	3308,0	3998,0	7306,0
4 Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	496,20	599,7	1095,9
всего:	3,1	5127,4	6196,9	11324,3
5 Для стоянки автомашин	0,8	1323,2	1599,2	2922,4

Итого по площадкам :3,9 6450,6 7796,1 14246,7

Общая площадь, необходимая для размещения площадок

$S = 14246,7 \text{ м}^2 = 1,40 \text{ га.}$

Норма обеспеченности зелеными насаждениями (при норме 6 м²/чел.) составляет 21918,0м² или 2,20 га.



Расчет объектов обслуживания населения

(Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края в ред.
Постановления ЗС Краснодарского края от 30.11.20011 №2931-п)

Приложение 6 Таблица 2

№ пп	Наименование	Единица измерения	Норма на 1 тыс. чел.	Нормативная потребность	Проектное решение /на 3653 чел./
1	Детские дошкольные учреждения	место	39м/1000чел. 85% обеспеченности детей 1-6 лет	39х3653= 142х0,85= 121места	В запроектированно м генеральным планом детском саду
2	Общеобразовательные школы	учащиеся	100% обеспеченности 1-9 кл., 20% обеспеченности 10- 11 кл.	102х3668= 372места	В запроектированно й генеральным планом общеобразователь ной школе
3	Аптечные киоски	кв.м общей площади	10 на 1 тыс.чел.	36,53	68
4	Культурно-досуговый центр	место	70 на 1 тыс.чел.	255	260
5	Библиотеки	тыс.ед. хранения	4 на 1 тыс.чел.	15	В досуговом центре
6	Спортивные залы общего пользования	кв.м пола	350 на 1 тыс.чел.	1278	1300
7	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	70 / 180 на 1 тыс.чел.	128 / 658	300/700
8	Предприятия общественного питания	посадочное место	20 на 1 тыс.чел.	73	75
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	4 на 1 тыс. чел.	15	15
10	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10 на 1 тыс.чел.	36	40
11	Предприятия по химчистке	кг вещей в смену	4 на 1 тыс.чел.	15	15
12	Отделения связи	объект	1 на 0,5-6 тыс.чел.	1	1
14	Отделения банка	кв.м общей площади	40 на 1 тыс.чел.	150	150

ТЭП по номенклатуре квартир

№№ п/п	Наименование	Количество квартир шт.	S общая квартир (включены балконы м2)
1	Однокомнатные	1050	30276,50
2	Двухкомнатные	1026	56166,00
3	Трехкомнатные	348	23156,50
4			
5	Итого	2424	109599,00



Технико-экономические показатели по участку 1 и по участку 2

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь М2							
			Секции	Квартир		Застройка		Квартир		Общая		МОП	
				В секции	Всего	В секции	Всего	В секции	Всего	В секции	Всего		
Участок 1													
1	КВАРТАЛ 1												
2	итого по жилой части		13	259		3755,20		12515,50		12835,20		1461,30	
3	итого по коммерции									406,60			
4	КВАРТАЛ 2												
5	итого по жилой части		12	246		3509,20		11989,00		12294,00		1355,60	
6	итого по коммерции									0,00			
7	КВАРТАЛ 3												
8	итого по жилой части		13	279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
9	итого по коммерции									123,60			
10	КВАРТАЛ 4												
11	итого по жилой части		13	279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
12	итого по коммерции									123,60			
13	итого на участке 1		51	1063		15525,20		48428,30		49623,80		5799,70	
14	итого по коммерции на участке 1									653,80			
Участок 2													
10	КВАРТАЛ 5												
7	итого по жилой части		14	307		4583,60		13181,90		13496,90		1644,70	
	итого по коммерции									0,00			
10	КВАРТАЛ 6												
8	итого по жилой части		16	340		4868,40		14597,20		14947,30		1875,30	
	итого по коммерции									530,20			
10	КВАРТАЛ 7												
9	итого по жилой части		18	357		5360,40		15409,70		15765,50		1929,70	
	итого по коммерции									936,80			
10	КВАРТАЛ 8												
10	итого по жилой части		18	357		5360,40		15409,70		15765,50		1929,70	
	итого по коммерции									936,80			
11	итого на участке 2		66	1361		20172,80		58598,50		59975,20		7379,40	
12	итого по коммерции									2403,80			
13	Всего по жилой части		117	2424		35698,00		107026,80		109599,00		13179,10	
14	Всего по коммерции									3057,60			



ГЛАВНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

Участник программы «Жилье для российской семьи»

**Юридический адрес : г. Краснодар
ул.Евгении Жигуленко, д.4**

**Фактический адрес: г. Краснодар
ул.Евгении Жигуленко, д.4**

Телефон: +7 (861) 203 38 38

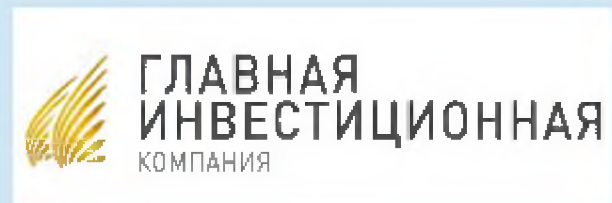
mail: info@maininvest.ru

maininvest.ru/

Общество с ограниченной ответственностью «Главная Инвестиционная Компания» (Main Investment Company TM) - инвестиционная компания, созданная для грамотного и стратегического инвестирования только в эффективные проекты.

В основные приоритетные задачи ООО «ГИК» в настоящее время, входят следующие ключевые направления:

- исследование рынка недвижимости Краснодара и Краснодарского края;
- подбор и покупка инвестиционных площадок и экономически привлекательных участков для строительства и возведения жилья;
- разработка и реализация концепции девелоперских проектов;
- проектирование и проектно-изыскательские работы;
- управление строительством;
- прямое проектное финансирование;
- привлечение кредитных средств от банков;
- технический и авторский надзор реализуемых проектов;
- реализация и продвижение готовых и строящихся объектов недвижимости в Краснодаре;
- обслуживание и управление объектами недвижимости.



Указанные приоритетные задачи нам помогает достичь сильная команда единомышленников и партнеров ООО «Главная Инвестиционная Компания», в которую входят квалифицированные, профессиональные специалисты, проверенные архитекторы и высококлассные проектировщики.

ООО «Главная Инвестиционная Компания» - это проекты с площадью строительства более 200 000 квадратных метров застройки, и более 5 000 строящихся квартир комплексной застройки микрорайонов города Краснодара.

Строительство объектов в Краснодаре ведется с применением самых новых, но в то же время проверенных строительных материалов. Приоритетом нашей компании является безопасность, доступность и экологичность жилья в Краснодаре.

Правовое регулирование инвестиционной деятельности ООО «ГИК» осуществляет в соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 года в части норм, не противоречащих Федеральному закону № 39-ФЗ.

Объект застрахован страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых и иных помещений по договорам участия в долевом строительстве, путем заключения соответствующего договора с ООО «СК» «Высота».



Сегодняшнее строительство недвижимости в Краснодаре под управлением ООО «Главная Инвестиционная Компания» - это современный комплекс жилья класса «комфорт», с проектными названиями ЖК «Времена Года», ЖК «Вилла Роз», ЖК «Видный».



Жилой комплекс «Времена года» - это комплекс из четырех семнадцатизэтажных трёхподъездных домов класса «Комфорт» по ул.Жигуленко и Петра Метальникова в Прикубанском округе г.Краснодара



Жилой комплекс «Вилла Роз» - это жилые дома блокированной застройки по ул.Академика Сахарова 33, (14 литер по 6-10 квартир) Благородная,1 (14 литер по 6-10 квартир) .



Жилой комплекс «Видный» со встроенными-пристроенными помещениями в районе ул. им. Кирилла Россинского в Прикубанском внутригородском округе г.Краснодара.

И другие проекты.

**Жилой комплекс «Видный» со встроенными-пристроенными помещениями по
ул. им. Кирилла Россинского
в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара**



**ГЛАВНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ
КОМПАНИЯ**

Описание участка строительства

Участок для строительства жилого комплекса расположен в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара в районе ул. им. Кирилла Россинского. Площадь земельного участка 25 815 кв.м., кадастровый номер 23:43:0130047:1893. Категория земель - земли населенных пунктов.



Архитектурно-строительные решения

В соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы № 23-1-4- 0125-14 от 28.08.2014г. проектом предусматривается строительство Многоквартирной жилой застройки, включающей следующие здания и сооружения:

16-ти этажный четырех секционный 720 — квартирный жилой дом со встроенными помещениями с подвальным и техническим этажами (Литер № 5);



**ГЛАВНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ
КОМПАНИЯ**

Здание «Литера 5» состоит из 4-х жилых блок-секций, включает в себя 15-ть жилых этажей, на первом этаже офисные помещения, а так же подвальный и технический этаж. На первом этаже жилого здания расположены входные группы в офисную часть здания.

На отметке +48,280 запроектирован технический этаж высотой 1,8 метров (в чистоте), предназначенный для прокладки инженерных коммуникаций и имеющий входы (выходы) через лестничные клетки типа Н1.

В жилом доме запроектированы однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Принятые планировочные решения обеспечивают гибкость базовых планировок квартир. Высота жилых этажей здания — 2,72 м.

Лестнично-лифтовые узлы расположены в центре секций. Два лифта (грузоподъемность 1000 и 400 кг) обслуживают жилые этажи. Двери лифтов- противопожарные с пределом огнестойкости Е1 30.

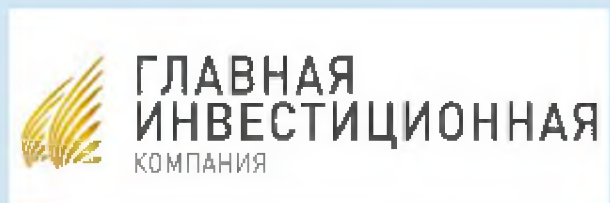
Жилой дом оборудован водопроводом, канализацией, поквартирным отоплением и горячим водоснабжением, электроснабжением, телефонизацией, радиофикацией, внутренним водостоком.

Фундамент — монолитная ж/б плита толщиной 800 мм.

Наружные стены — несущие (монолитные железобетонные толщиной 200 мм), перегородки (газосиликатный блок толщиной 200 мм), межкомнатные перегородки (газосиликатный блок толщиной 100 мм).

Плиты перекрытия — подвал (монолитная железобетонная толщиной 200 мм), остальные (монолитные железобетонные толщиной 180 мм), плита покрытия (монолитная железобетонная толщиной 180 мм).

Кровля — плоская, железобетонное монолитное перекрытие 180 мм.



Состав общего имущества в доме: технические помещения; машинные отделения лифтов, лифтовые шахты, венткамеры, электросчетовые, помещения водомерного узла, ВНС, тепловые пункты (ИТП).

Помещения общего пользования: лестничные клетки, общие коридор, лифтовые холлы. Внутренние инженерные сети: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, пожарная сигнализация и система оповещения, автоматическая система дымоудаления, мусоропровод.

Данное имущество предполагается к передаче участникам долевого строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости: 01 июля 2017 года.



**ГЛАВНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ**
КОМПАНИЯ

Литер 5 подъезд 2



Литер 5 подъезд 1,4



Литер 5 подъезд 3



**ГЛАВНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ
КОМПАНИЯ**

Технико-экономические показатели Литер 5 (по данным экспертизы)

Показатель	Значение
1. Показатели участка под застройку:	
Площадь земельного участка	25 815 кв.м.
Площадь застройки	3 619,00 кв.м.
2. Объемно-планировочные показатели:	
Площадь жилого здания	44 378,00 кв.м.
Общая площадь офисных помещений	3 941,00 кв.м.
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	27 192,00 кв.м.
3. Количественные характеристики:	
Этажность жилого дома	16
Количество блок-секций жилого дома	4
Количество квартир, в т.ч.:	720 кв.
1-комнатных	570 кв.
2-комнатных	120 кв.
3-комнатных	30 кв.



Одним из главных достоинств являются планировки жилого комплекса - максимально функциональные для расстановки мебели, и подходящие под самые разные запросы.

Фактические площади квартир будут определены после изготовления технического паспорта и кадастрового плана.

Квартиры предполагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

Полы: в жилых комнатах, прихожей – линолеум; на кухне – линолеум; в ванной – керамическая плитка; в туалете – керамическая плитка; в других комнатах – линолеум.

Проемы: окна – металлопластиковые (100 % открывание створок); наружные двери – металлические; внутриквартирные двери – мдф, шпонированные, деревянные.

Стены: в жилых комнатах, прихожей – обои; на кухне – окраска водоэмульсионной краской, в местах установки моек масляной краской; в ванной – окраска масляной краской на высоту 1,8 м., выше окраска водоэмульсионной краской; в туалете – окраска масляной краской на высоту 1,8 м., выше окраска водоэмульсионной краской.

Потолки: в жилых комнатах, прихожей – окраска водоэмульсионной краской; на кухне – окраска водоэмульсионной краской; в ванной – окраска водоэмульсионной краской; в туалете – окраска водоэмульсионной краской.

Электро- и сантехнические устройства: электроплита – 4-х конфорочная; в ванной – ванная, умывальник, смеситель, полотенцесушитель; на кухне – мойка, смеситель; в туалете – унитаз.

Электро-выключатели, розетки, патроны под лампы во всех помещениях, светильник под стекло – в туалете и ванной комнате.

Двери шахт лифтов в соответствии с п.2 статьи 140 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. №123 ФЗ, предусмотреть в соответствии с проектом.



**ГЛАВНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ
КОМПАНИЯ**

Контактная информация:
телефон для консультации с понедельника по пятницу с 09.00 до 18.00
8 (918) 415-11-88



**ГЛАВНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ
КОМПАНИЯ**

Литер 5 подъезд 3



