

ООО "Урал Строй Монтаж"

# Проект жилого района усадебной застройки «Южный»

---

г. Чусовой Пермского края



июль 2006



- Первые попытки по развитию городской территории в границах жилого района «Южный» были предприняты еще в 1978 году. Под строительство была выделена территория на окраине Нового города - земельный участок площадью 250 Га. Тогда были выполнены первые инженерные изыскания.
- В 1993 году институтом «Пермгражданпроект» была разработана градостроительная документация - проект детальной планировки района.
- В 2005 году по инициативе краевой администрации и администрации Чусовского района принято решение о корректировке градостроительной документации и застройке первой очереди района «Южный» - 37,6 Га. Рабочее название проекта – Жилой район усадебной застройки «Южный»
- В декабре 2005 года по результатам конкурса определена инвестиционная компания (ООО «Урал Строй Монтаж») по корректировке проекта детальной планировки и застройке 5000 кв.м жилья.
- Строительство магистральных и внеплощадочных инженерных сетей и сооружений, устройство дорожных проездов и элементов благоустройства будет финансироваться из бюджетов края и Чусовского района.
- Территория под строительство с Северо-Востока ограничена существующим городским парком. С южной стороны частично занята дачной стихийной застройкой. На Северо-Западе построен церковный храм.
- В 200 метрах от восточной границы участка проходит транспортная магистраль, соединяющая г. Лысьву и Чусовую. Дорога отделена от территории поселка парковой зоной.

# Динамика развития проекта

ООО "Урал Строй Монтаж"

## ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

- Площадь жилого района составляет 250 Га.
- Территория всего участка под застройку была разделена на 10 зон
- Территория района была разделена на зоны высотной (до 5 этажей) и малоэтажной (до 2 этажей) застройки с выделением участков под объекты общественного пользования
- Проектом было предусмотрено строительство детских садов и школ
- Предусмотрена территория под спортивные площадки или небольшой стадион
- Определена схема (маршрут) движения общественного транспорта по территории поселка
- Проектное количество населения поселка – 5800 чел.
- Инженерное обеспечение застройки: канализация, электроснабжение, газоснабжение – централизованное; водоснабжение – от индивидуальных скважин; отопление – от индивидуальных газовых котельных

## НОВЫЙ ПРОЕКТ

- В северной части территории района общей площадью 250 Га выделен участок под застройку первой очереди – 28,8 Га.
- В рамках строительства первой очереди будут предусмотрены индивидуальные односемейные дома (коттеджи) общей площадью до 200-250 кв.м, блокированные дома на две семьи общей площадью блока до 145 кв.м, комплекс административно-общественных зданий, включающий торговые помещения, детские образовательные и спортивно-оздоровительные объекты.
- Земельные участки под застройку коттеджей формируются площадью 20-25, 10-12 соток и 6 соток.
- В рамках обязательств ООО «Урал Строй Монтаж» до окончания 2007 года будет построено 5000 кв.м жилья.
- Основные въезды на территорию первой очереди организованы в двух направлениях – по ул.Преображенской (продолжение ул.50 лет ВЛКСМ) и со стороны магистрали Чусовой - Лысьва.
- Коттеджи будут выполнены в едином архитектурном стиле. Предлагаются варианты проектов двух производителей: ООО «Евродом» и ОАО «Пермский завод силикатных панелей»
- Инженерная инфраструктура поселка выполняется в строгом соответствии с мировыми стандартами. Все коттеджи обеспечиваются электроэнергией, подключаются к магистральным сетям газоснабжения, водопровода и канализации.
- Комфорт проживающих обеспечит собственная служба эксплуатации со штатом квалифицированных специалистов.
- Тротуары и пешеходные зоны планируется покрыть тротуарной плиткой (выделить бордюрным камнем), провести ландшафтные работы с использованием системы декоративного освещения.
- При строительстве жилых домов будет выполнено декоративное ограждение участка со стороны главного уличного фасада.

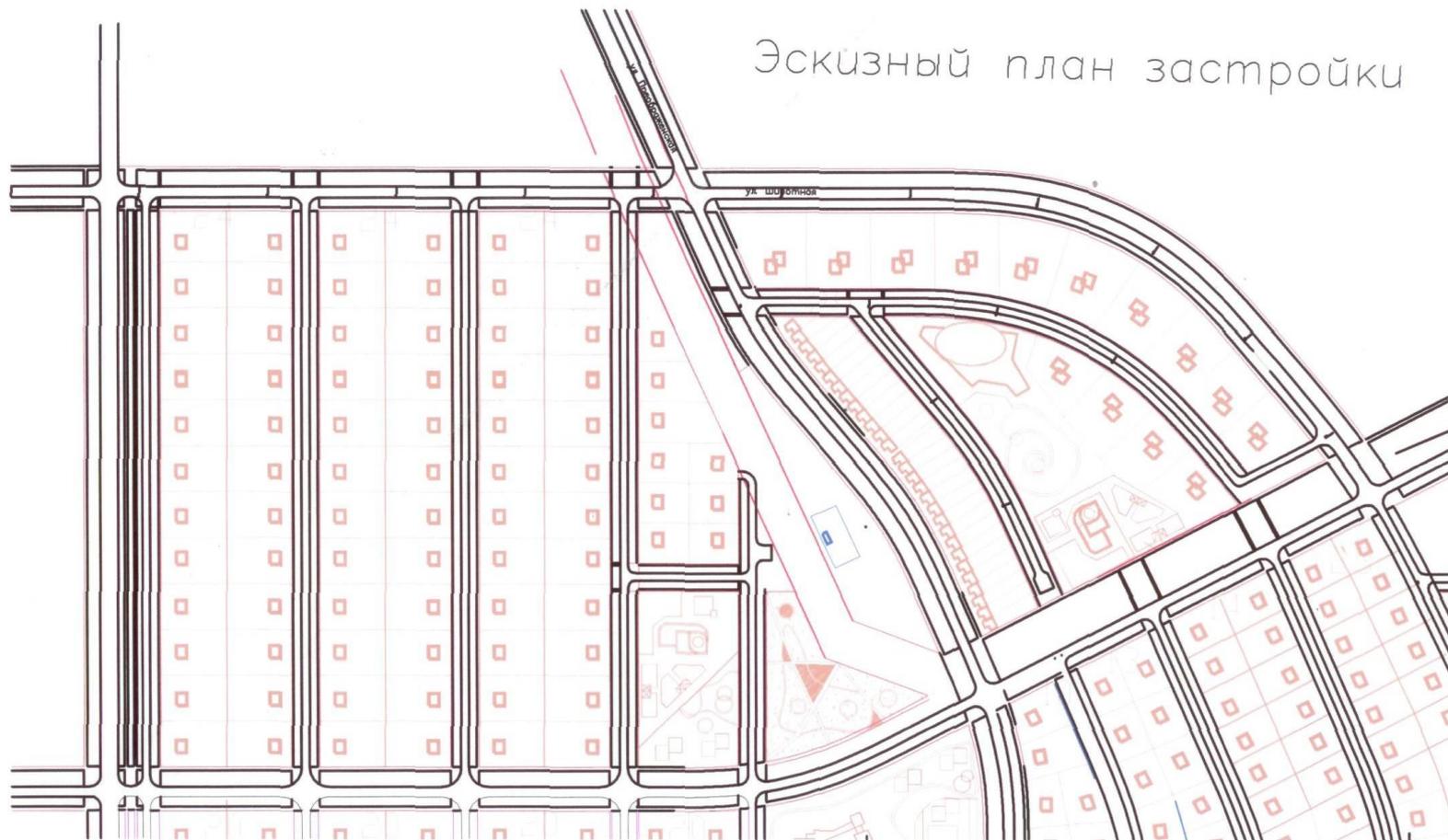
# Динамика развития проекта

ООО "Урал Строй Монтаж"

## НОВЫЙ ПРОЕКТ

(1 очередь строительства)

Эскизный план застройки



**На начальном этапе разработки проекта планировки предлагается рассмотреть варианты проектов застройки двух производителей:**

**- проекты ООО «Евродом»**

**- проекты ОАО «ПЗСП».**

**В зависимости от уровня спроса, сроков строительства и эффективности проекта будет выбран один производитель, чьи проекты будут предложены к реализации.**

**Коттеджи будущего поселка будут выдержаны в едином архитектурном стиле и смогут отвечать самым взыскательным требованиям покупателей. Будут предлагаться три-четыре варианта проектов, а также проекты сблокированных коттеджей. Площади предлагаемых коттеджей - 100-250 кв.м.**

**Продажа коттеджей начнется после получения разрешения на строительство (ориент. 2 квартал 2007г.) по предварительным договорам. Ориентировочная стоимость кв.м коттеджа составит 25 тыс. руб. Цена дома будет варьироваться в зависимости от величины земельного участка и выбранного проекта. Будет предложена схема ипотечного кредитования физических лиц под залог строящегося коттеджа. В настоящее время такая схема прорабатывается с Пермским агентством по ипотечному жилищному кредитованию.**

**После завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, коттеджи будут оформлены в собственность покупателей и они смогут выкупить выделенные участки земли по стоимости, определяемой органом местного самоуправления.**

- **Корректировка градостроительной документации – 10 октября 2006 г**
- **Проведение публичных слушаний, утверждение градостроительной документации и проведение аукциона по земельным участкам – 1 декабря 2006 г**
- **Оформление проектной документации и оформление разрешения на строительство – 30 марта 2007 г**
- **Завершение строительно-монтажных работ и ввод объектов в эксплуатацию – 29 декабря 2007 г.**

***Классический компактный  
коттедж с оптимальным  
использованием  
пространства***

***□ Общая площадь 145,92 кв.м***



***Компактный уютный  
коттедж на одну семью***

***□ Общая площадь 176 кв.м***



***Классический уютный  
коттедж на одну семью***

***□ общая площадь 199кв.м***



***Современный европейский  
коттедж на одну семью***

***□ Общая площадь 213кв.м***



# Проекты ООО «Евродом» (блокированные коттеджи)

ООО "Урал Строй Монтаж"

- **Комфортный классический коттедж на две семьи**
- **Общая площадь 175,00 кв.м**





## Жилой дом ПО-04-257

□ Общая площадь — 105 кв.м



## Четырехкомнатный жилой дом «Маркиз»

□ Общая площадь — 111 кв.м



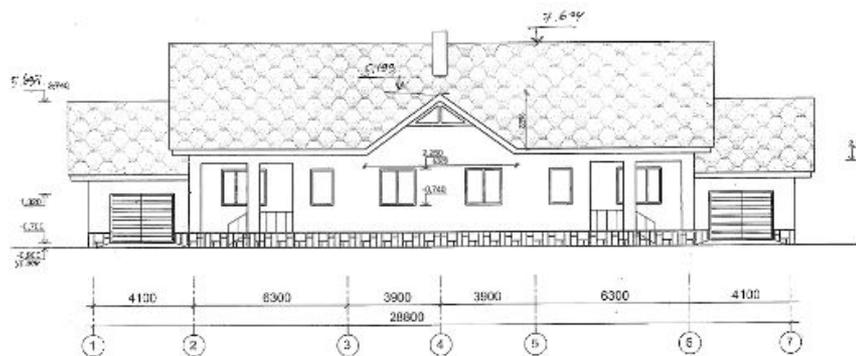
## Пятикомнатный жилой дом «Эдна»

□ Общая площадь — 165 кв.м



## Шестикомнатный жилой дом «Кентавр»

□ Общая площадь — 200 кв.м



- Блокированный коттедж на две семьи
- Общая площадь\* – 255,5 кв.м (\* - данные на две квартиры)

- ОАО «Пермский завод силикатных панелей» предлагает более 20 проектов типовых коттеджей. По этим проектам строятся дома на территории Перми, Пермского края и всей России.
- Газобетонные блоки имеют сертификат качества Госстандарта России, гигиенический сертификат, подтверждающий экологическую чистоту продукции. При изготовлении блоков используются только природные компоненты: песок, известь, цемент. В ходе эксплуатации они не выделяют токсичных веществ и по своей экологичности уступают только дереву.
- Газобетон не горит, эффективно препятствует распространению огня за счет своих теплофизических свойств. По результатам испытаний проведенных в Германии стена из газобетона толщиной 1 см выдерживает температуру 800° С в течении двух часов без разрушения структуры.
- Благодаря ячеистой структуре звукопроводность ячеистого бетона в 10 раз ниже, чем у кирпичной стены.
- Блоки из газобетона обладают прекрасной теплоизоляционной способностью. Теплоаккумуляционные свойства газобетона способствуют повышению комфорта во внутренних помещениях и позволяют значительно сэкономить на отопительной энергии.
- Газобетон производится из минерального сырья и, следовательно, не подвержен гниению. Долговечность зданий из газобетона не отличается от долговечности зданий из кирпича.
- **Оптимальные сроки строительства. К примеру, коттедж площадью 230 м<sup>2</sup> пятью рабочими строится за 35-40 дней, практически без использования техники**

- **Возведение зданий производится «под ключ» (включая отделку и внутреннюю систему коммуникаций)**
- **Короткие сроки строительства за счет производства крупных бетонных элементов промышленным способом (на заводе). Одна монтажная бригада монтирует дом с подвалом за 5-7 дней.**
- **Высокое качество производимой продукции . Шеф-монтаж оборудования, а также производство и возведение домов будут осуществляться под контролем представителя фирмы-изготовителя оборудования (Германия)**
- **При монтаже практически отсутствует сезонный фактор: монтаж наземной части дома может производиться в течение всего года.**
- **Высокая степень защиты от шума.**
- **Десять лет гарантии на отделку фасада.**

□ Удельная стоимость кв.м продаваемой площади в среднем складывается из следующих показателей (в руб):

- подготовка участка застройки	-		27
- проектные работы	-	603	
- строительство дома	-	19697	
- строительство внутриплощадочных инженерных сетей и благоустройство	-		1692
- прочие затраты	-	2819	

итого – 24840 руб/кв.м.