

**Строительство
комплекса апартаментов «Центральный»
в г. Евпатория по проспекту Победы- Ленина**

Э С К И З Н Ы Й П Р О Е К Т



ООО «СпецСтройПроект»













Ситуационная схема

КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
в городе Евпатория по проспекту Победы-Ленина

КРАТКАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие данные

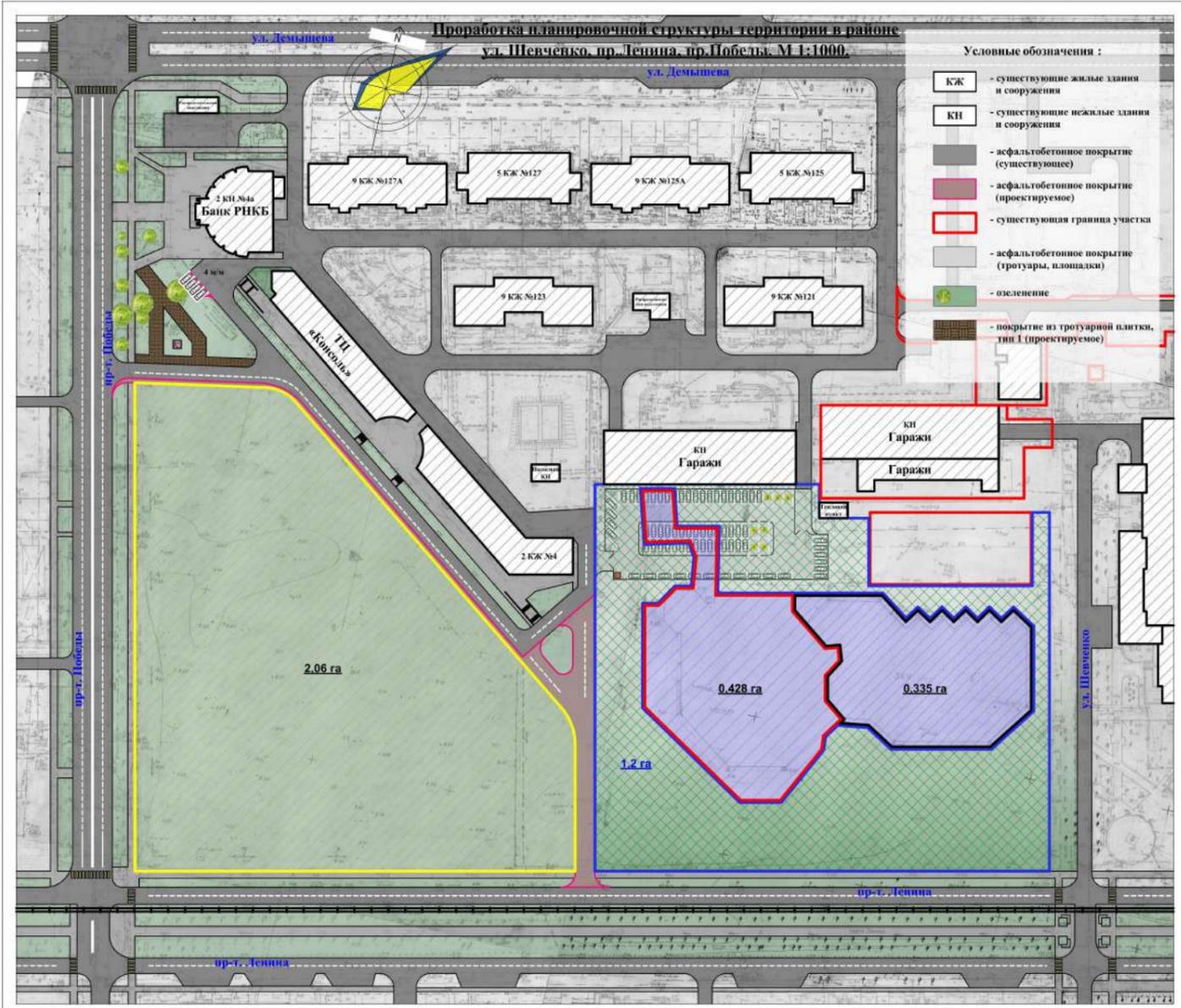
Проектируемый комплекс апарт-блоков «Центральный» располагается в юго-западной части города Евпатория, на пересечении проспекта Победы и проспекта Ленина.

Земельный участок площадью 2.0074га,(20740 кв.м.) оформлен в долгосрочную аренду ООО «КАЕЦ» под строительство многофункционального комплекса апарт-блоков. Кадастровый номер земельного участка 90:18:010120:2596. Рассматриваемая территория в утвержденном генеральном плане муниципального образования городской округ Евпатория, расположена в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Территория на сегодняшний день свободна от застройки, рельеф участка - спокойный. Ближайшее окружение участка представлено торговым центром «Консоль» и подлежащего сносу недостроенным зданием дворца пионеров. Также в районе имеются здания: 18-ти этажной гостиницы «Евпатория», банка РНКБ, 5-ти и 9-ти этажные жилые дома.

Строительство комплекса предполагается по пусковым очередям, всего шесть очередей по числу апарт-блоков. Ориентировочная вместимость комплекса 525 апарт-блоков на 1050 человек.

Градостроительной особенностью земельного участка является перспектива создания на данной территории общественно-делового центра в составе: комплекса апарт-блоков с торговыми и офисными помещениями на первых этажах и киноконцертного зала на 1000 мест на месте дворца пионеров, объединенных променадными аллеями, площадками отдыха и сквером с фонтаном (памятником). Особую привлекательность участку придаст сочетание многофункционально насыщенная инфраструктура первых этажей комплекса с широко доступной пешеходной зоной с активным озеленением и общественным пространством площади-сквера. Представленная композиция углового решения комплекса с 18-ти этажной доминантой, в купе с существующей 18-ти этажной гостиницей и перспективным кино-концертным залом, должна создать масштаб новообразованного городского центра. Архитектурное решение фасадов, это чередование вертикалей открытых лоджий и более глухих вертикалей с рельефным рисунком пилястр и окон. В отделке использовать керамогранит, вентилируемый фасад.



Ожидаемые технико-экономические показатели

Площадь участка 2.0074 га (20074 кв. м)	Ориентировочная общая площадь 35000 кв. м.
Плотность застройки 17000 кв. м/га (коэфф. 1.7)	в том числе: апартаменты 25000 кв. м
Площадь застройки 4300 кв. м. (коэфф. 0.21)	офисы и торговля 2700 кв. м.
Максимальная высотность 60.6 м.	подземная часть 3900 кв. м.
Этажность 10-18	Подземный паркинг 220 маш./мест
	открытые стоянки на территории 120 м/м
Высота первых этажей торговых и офисных помещений 4.5 м	
Высота типовых этажей апарт-блоков 3.3 м	
Высота двухуровневых апарт-блоков последних этажей 6.6 м	
Высота подземных этажей (тех.помещения) и паркинга 2.5-3.0 м	
Функциональный состав нежилых помещений определяется проектом.	
Максимум арендопригодной / продаваемой площади 27700 кв. м. или 90% от общей площади.	

						2022
						М 1:500
						«Строительство комплекса апарт-блоков «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия
						Лист
						Листов
						ЭП
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>		Пояснительная записка; Ситуационная схема
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>		
						ИП Сеутов С. Я.

Генеральный план М 1:500



ТЭП к генплану:

№	Наименование	Показатель	%
1	Площадь земельного участка	2.0074 га	100
2	Площадь застройки	0.43 га	21
3	Площадь озеленения	0.51 га	25
4	Площадь открытых автостоянок	0.23 га	11
5	Площадь твердых покрытий	0.88 га	43

Экспликация к генплану:

1. Проектируемое здание многофункционального комплекса
2. Подземный паркинг типа (на 220 машино-мест)
3. Променадная аллея
4. Площадь-сквер
5. Открытые автостоянки (на 120 м.-мест)
6. Внутренний двор комплекса
7. Площадки для мусора
8. Велосипедная дорожка
9. ТП
10. ШРП



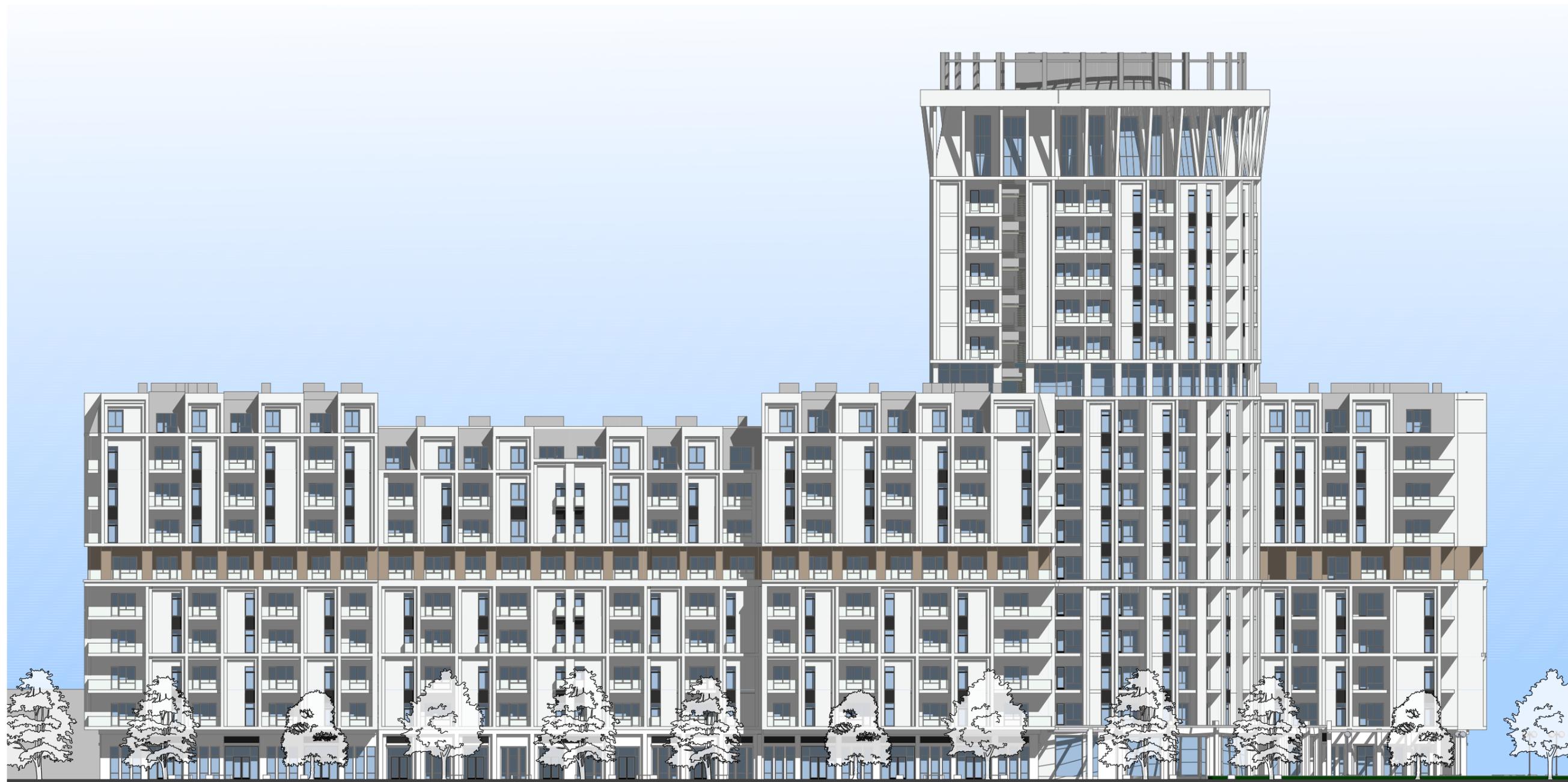
Примечание:

I-VII - очередность строительства

					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>	
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>	
					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
			Стадия	Лист	Листов
			ЭП		
			Генплан М 1:500	ИП Сеутов С. Я.	



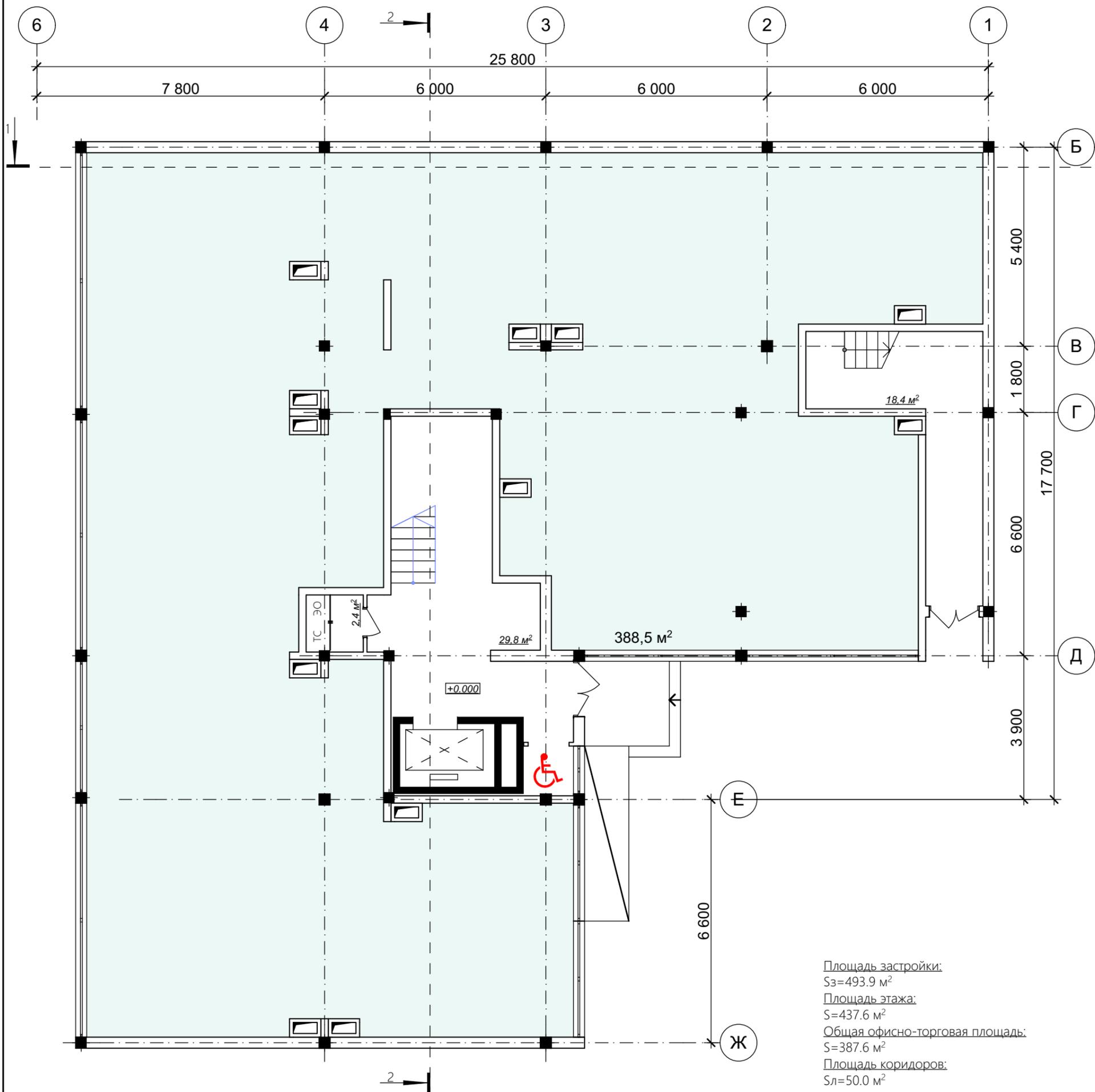
						2022
						М 1:500
						«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Стадия
						Лист
						Листов
						ЭП
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>		Фасад о стороны проспекта Ленина
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>		



						2022
						М 1:500
						«Строительство комплекса апартментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Стадия
						Лист
						Листов
						ЭП
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>		Фасад о стороны проспекта Победы
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>		

Строительство I,III,VI этапа

1 этаж

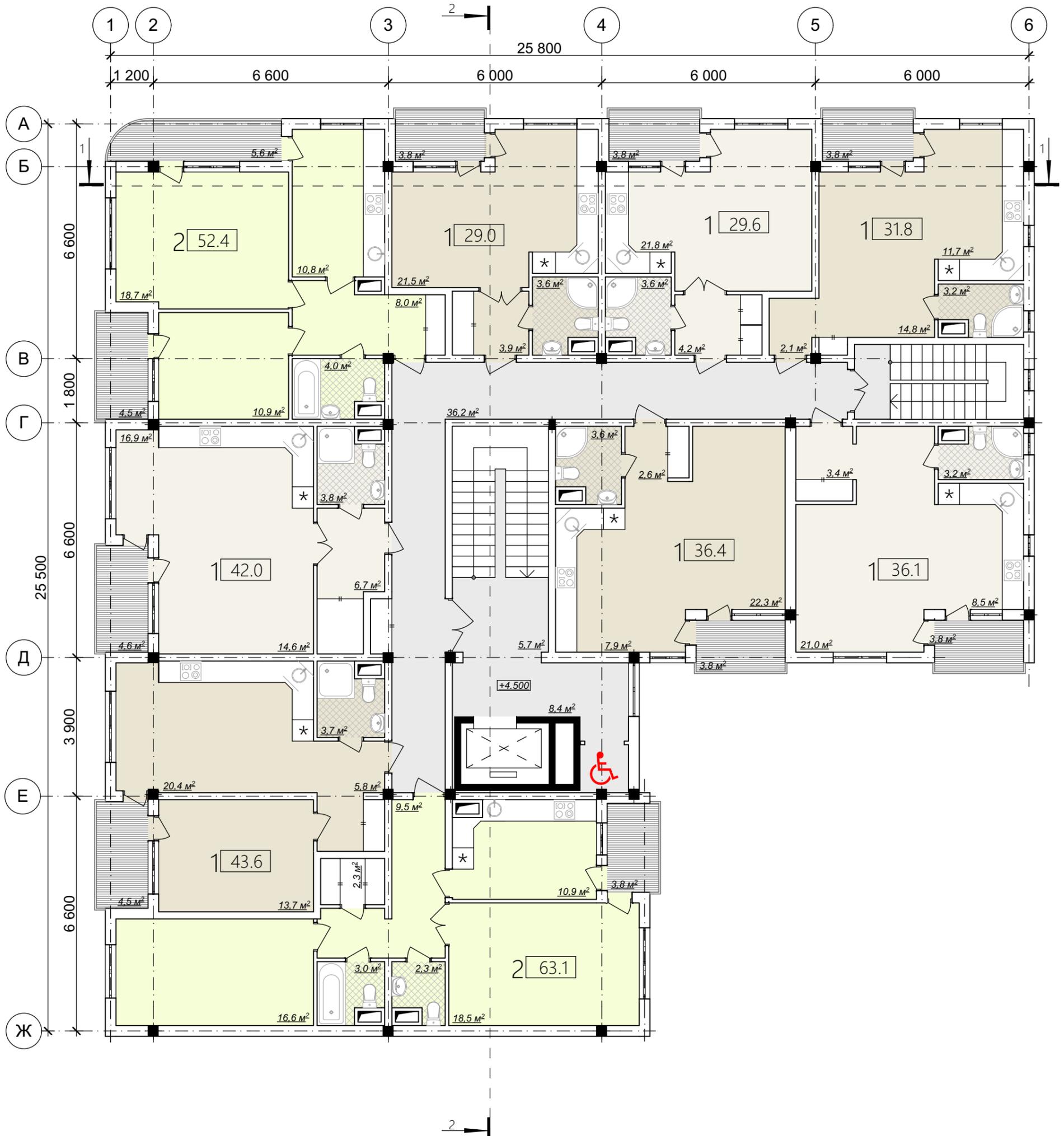


Площадь застройки:
 $S_z = 493.9 \text{ м}^2$
 Площадь этажа:
 $S = 437.6 \text{ м}^2$
 Общая офисно-торговая площадь:
 $S = 387.6 \text{ м}^2$
 Площадь коридоров:
 $S_l = 50.0 \text{ м}^2$

						2022
						М 1:500
						«Строительство комплекса апартментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Стадия
						Лист
						Листов
						ЭП
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>Сеутов С.Я.</i>		ИП Сеутов С. Я.
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Сеутов Я.С.</i>		
План 1-го этажа						

Строительство I, III, VI этапа

2-5 этаж



Общая площадь:

$S_o = 414.0 \text{ м}^2$

Площадь апартаментов:

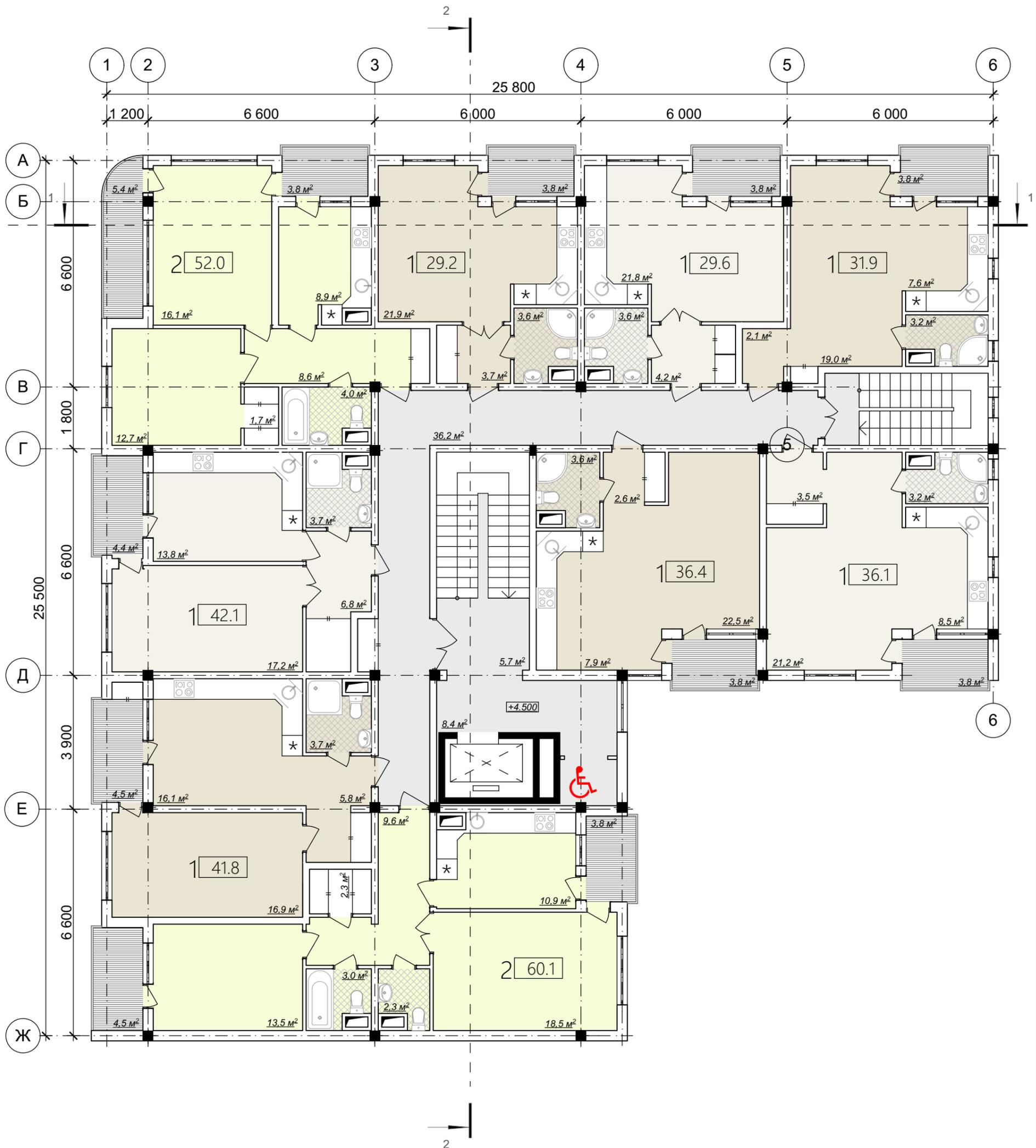
$S_{ж} = 363.8 \text{ м}^2$

Площадь коридоров:

$S_k = 50.2 \text{ м}^2$

					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Сеутов С.Я.	<i>С.Я. Сеутов</i>			
Разработал	Сеутов Я.С.	<i>Я.С. Сеутов</i>			
План типового этажа					ИП Сеутов С. Я.
					Стадия
					Лист
					Листов
					ЭП

Строительство I, III, VI этапа 7-10 этаж

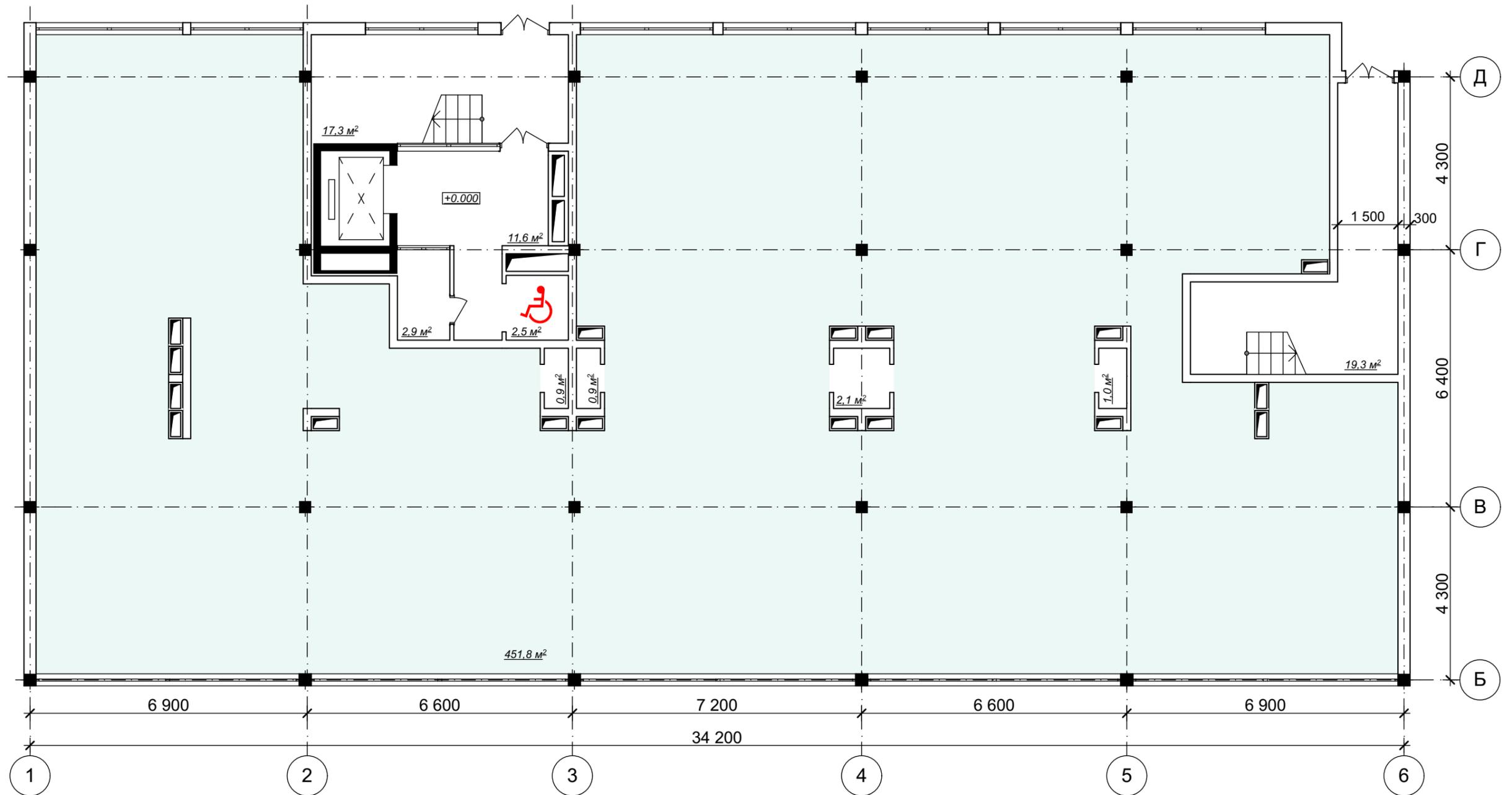


Общая площадь:
 $S_o = 410.2 \text{ м}^2$
 Площадь апартаментов:
 $S_{ж} = 360.0 \text{ м}^2$
 Площадь коридоров:
 $S_k = 50.2 \text{ м}^2$

					2022						
					М 1:500						
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>							
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>							
План типового этажа					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ЭП</td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ЭП		
Стадия	Лист	Листов									
ЭП											
					ИП Сеутов С. Я.						

Строительство II, V этапа

1 этаж



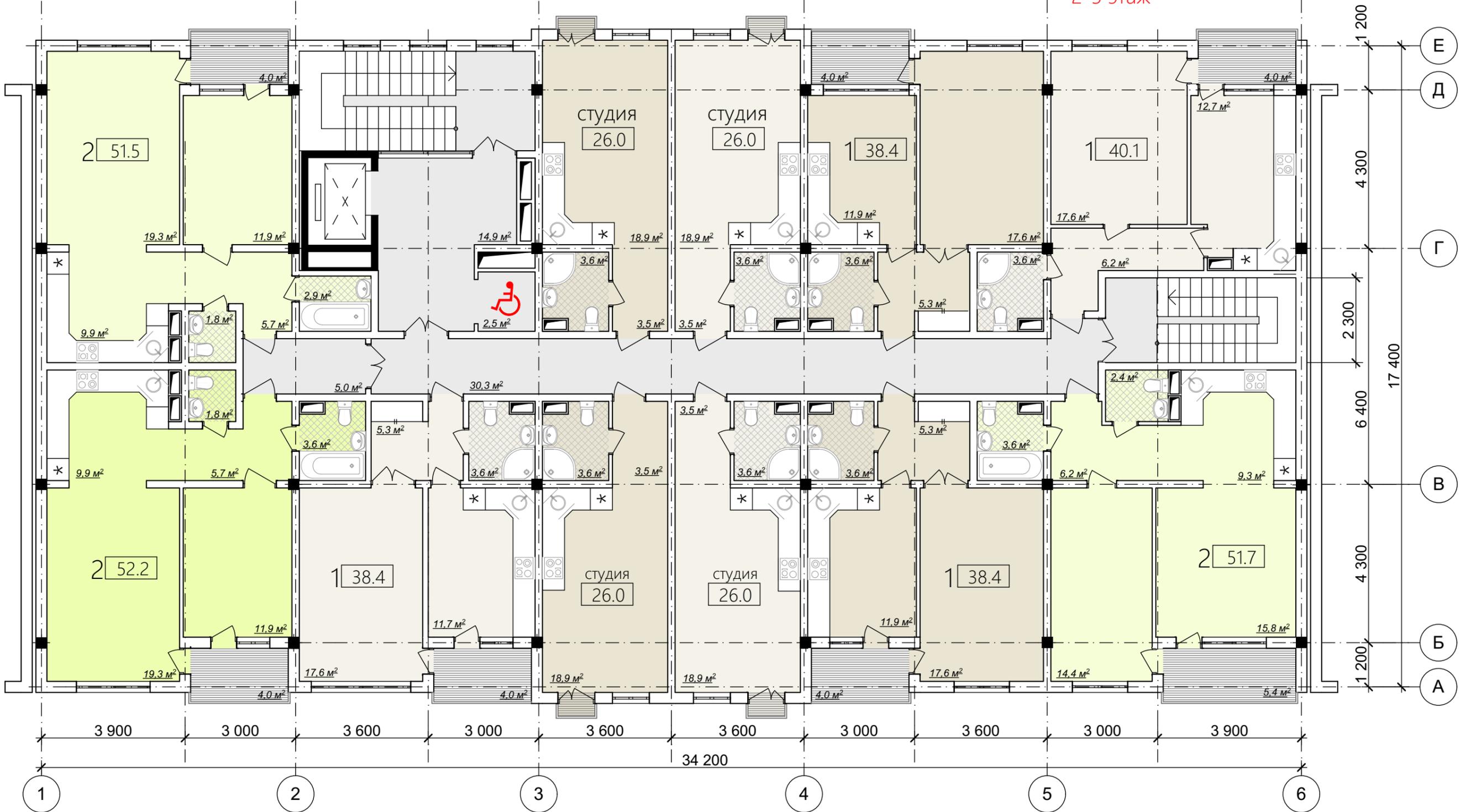
Площадь застройки:
 $S_z = 567.2 \text{ м}^2$
 Площадь коридоров:
 $S_k = 42.0 \text{ м}^2$

Площадь этажа:
 $S = 493.8 \text{ м}^2$
 Общая офисно-торговая площадь:
 $S = 451.8 \text{ м}^2$

						2022					
						М 1:500					
						«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов	
								ЭП			
ГАП		Сеутов С.Я.									
Разработал		Сеутов Я.С.				План 1-го этажа		ИП Сеутов С. Я.			

Строительство II, V этапа

2-5 этаж

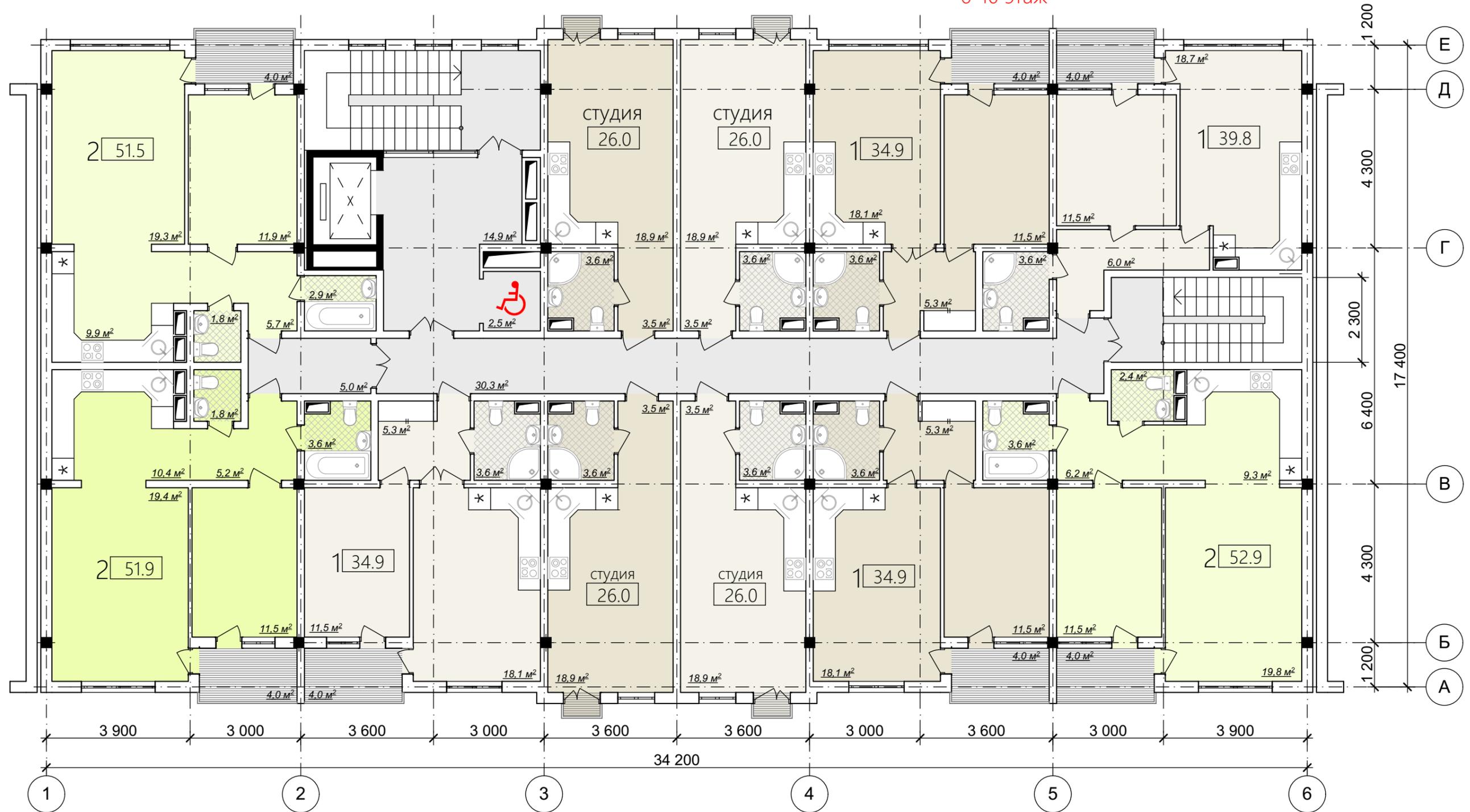


Общая площадь:
 $S_o = 467.4 \text{ м}^2$
 Площадь апартаментов:
 $S_{ж} = 414.7 \text{ м}^2$
 Площадь коридоров:
 $S_k = 52.7 \text{ м}^2$

					2022						
					М 1:500						
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
ГАП	Сеутов С.Я.	<i>С.Я. Сеутов</i>									
Разработал	Сеутов Я.С.	<i>Я.С. Сеутов</i>									
План типового этажа					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ЭП</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ЭП		
Стадия	Лист	Листов									
ЭП											
					ИП Сеутов С. Я.						

Строительство II, V этапа

6-10 этаж

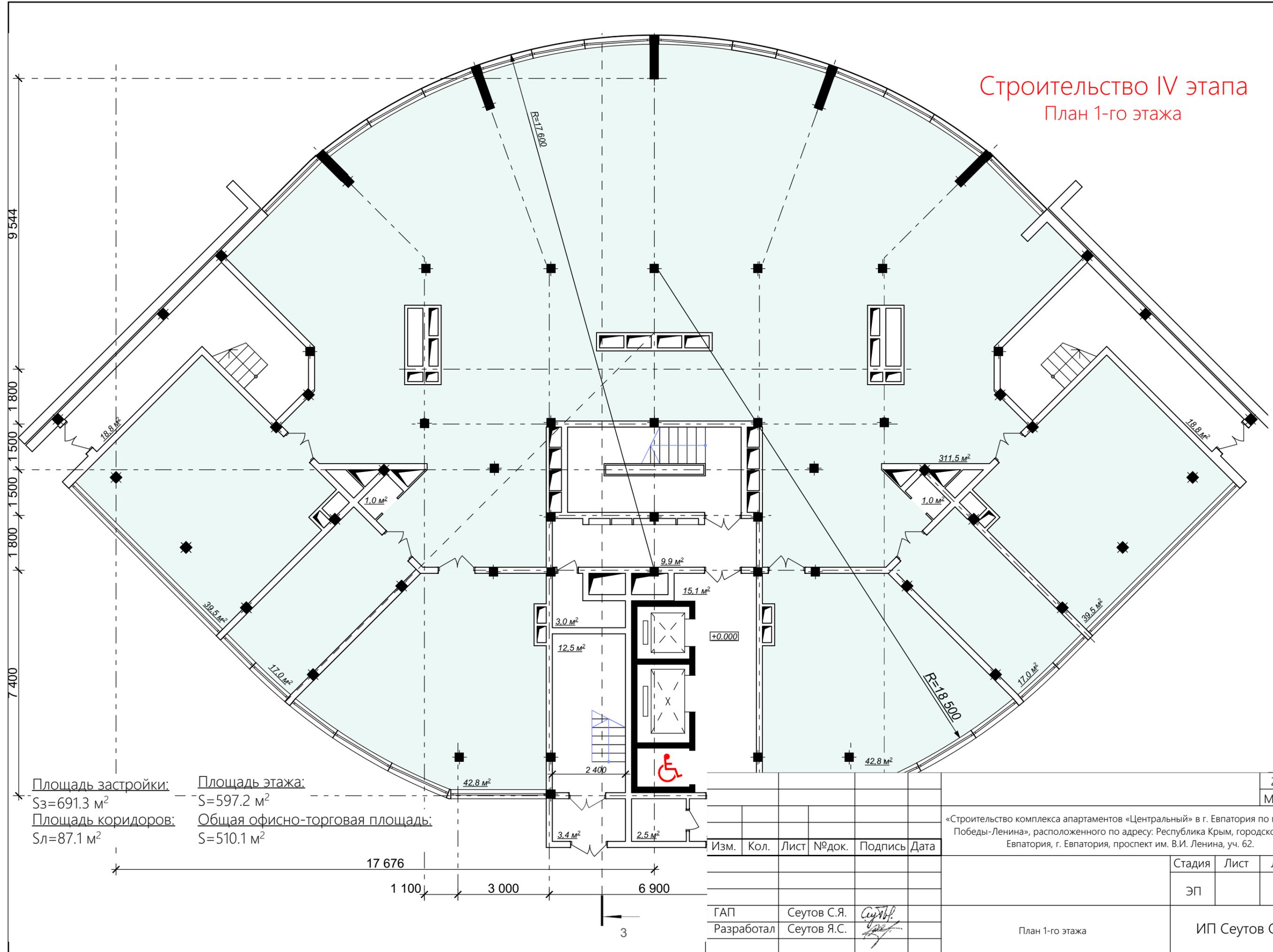


Общая площадь:
 $S_o = 457.5 \text{ м}^2$
Площадь апартаментов:
 $S_{ж} = 404.8 \text{ м}^2$
Площадь коридоров:
 $S_k = 52.7 \text{ м}^2$

					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>	
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>	
План типового этажа					ИП Сеутов С. Я.

Строительство IV этапа

План 1-го этажа

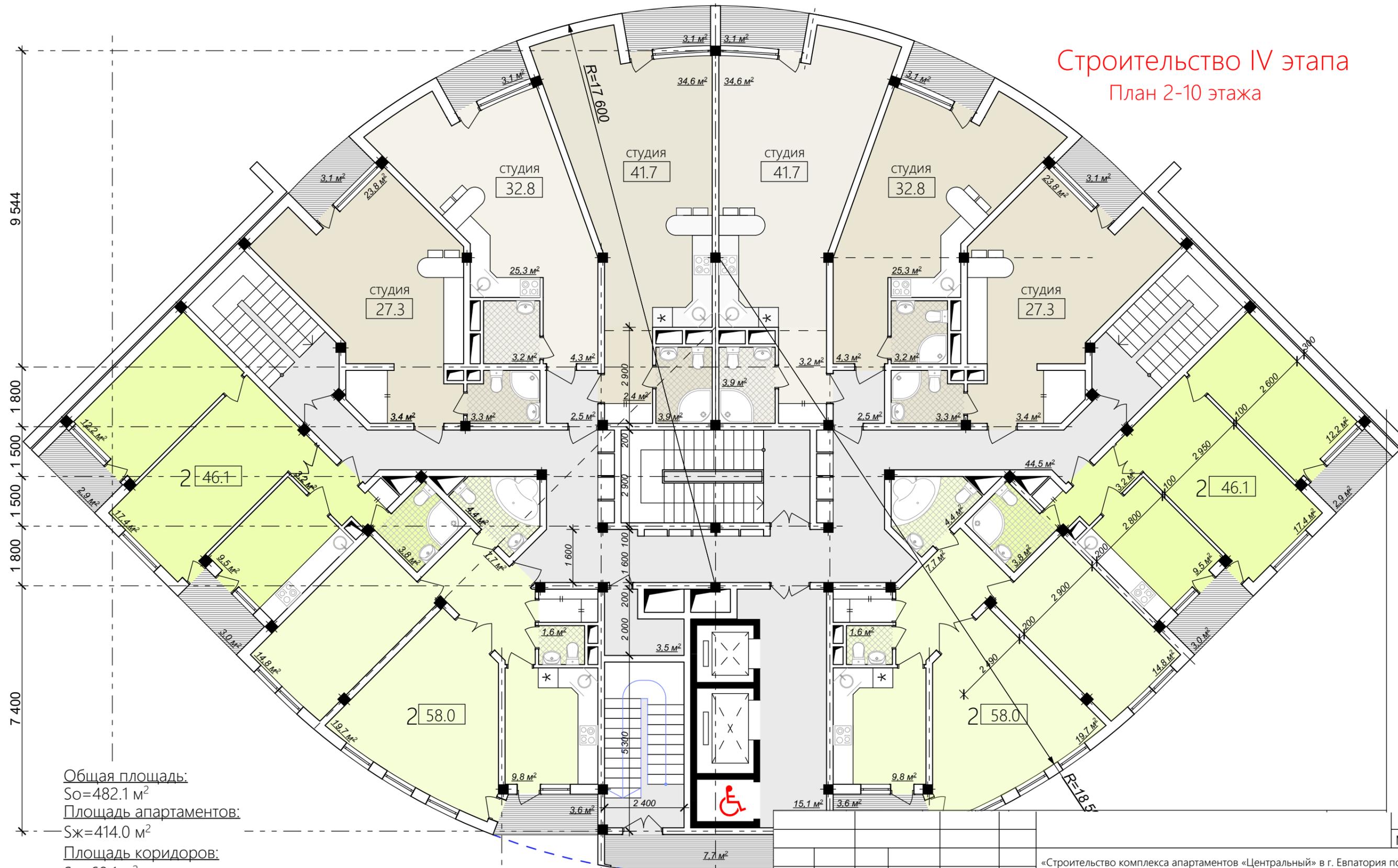


Площадь застройки: $S_z = 691.3 \text{ m}^2$
 Площадь этажа: $S = 597.2 \text{ m}^2$
 Площадь коридоров: $S_l = 87.1 \text{ m}^2$
 Общая офисно-торговая площадь: $S = 510.1 \text{ m}^2$

					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Сеутов С.Я.	<i>С.Я. Сеутов</i>			
Разработал	Сеутов Я.С.	<i>Я.С. Сеутов</i>			
План 1-го этажа					ИП Сеутов С. Я.

17 676
 1 100 3 000 6 900

Строительство IV этапа
План 2-10 этажа



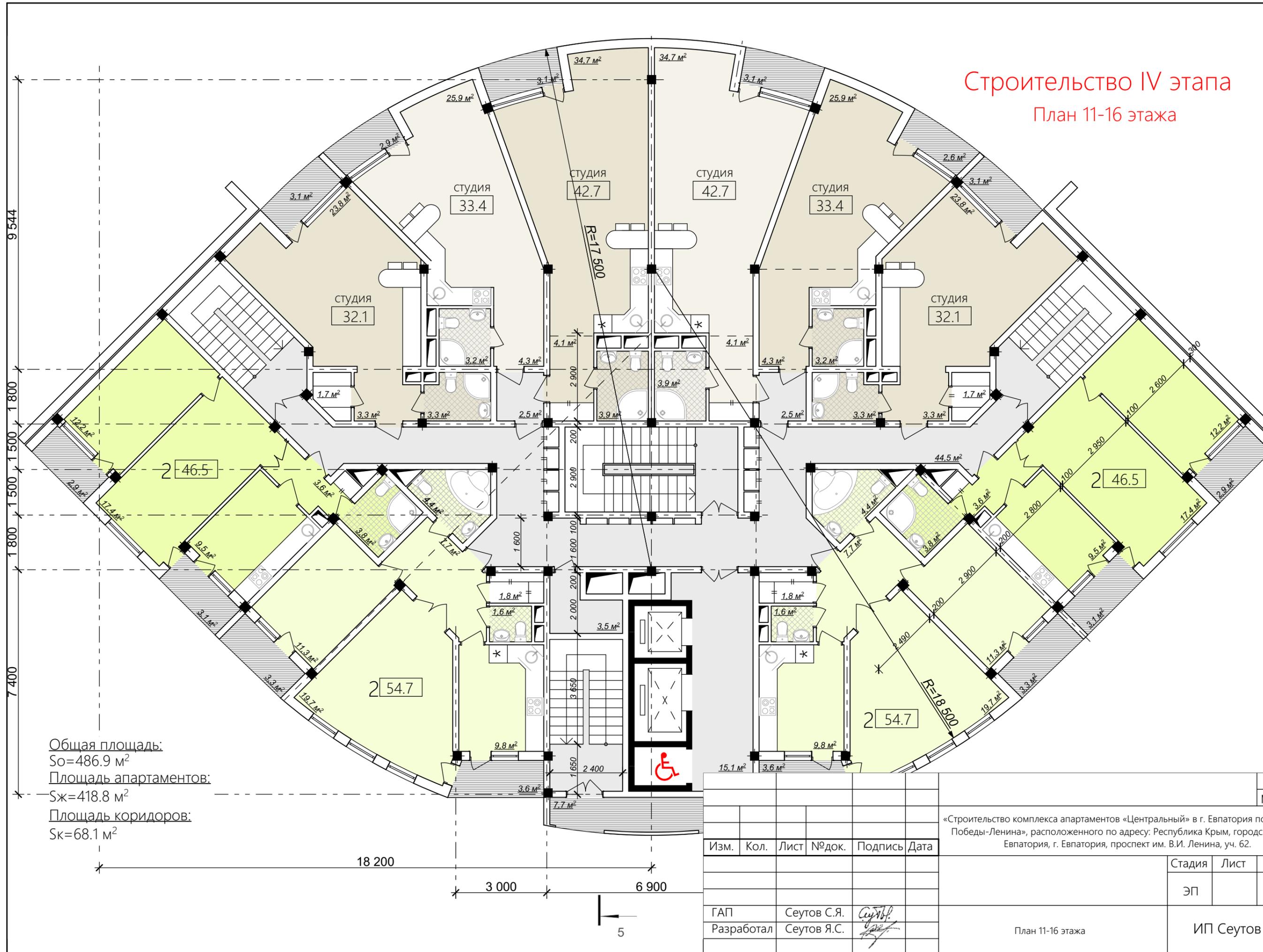
Общая площадь:
So=482.1 м²
Площадь апартаментов:
Sж=414.0 м²
Площадь коридоров:
Sk=68.1 м²

					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>	
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>	
План 2-10 этажа					ИП Сеутов С. Я.

Стадия	Лист	Листов
ЭП		

Строительство IV этапа

План 11-16 этажа

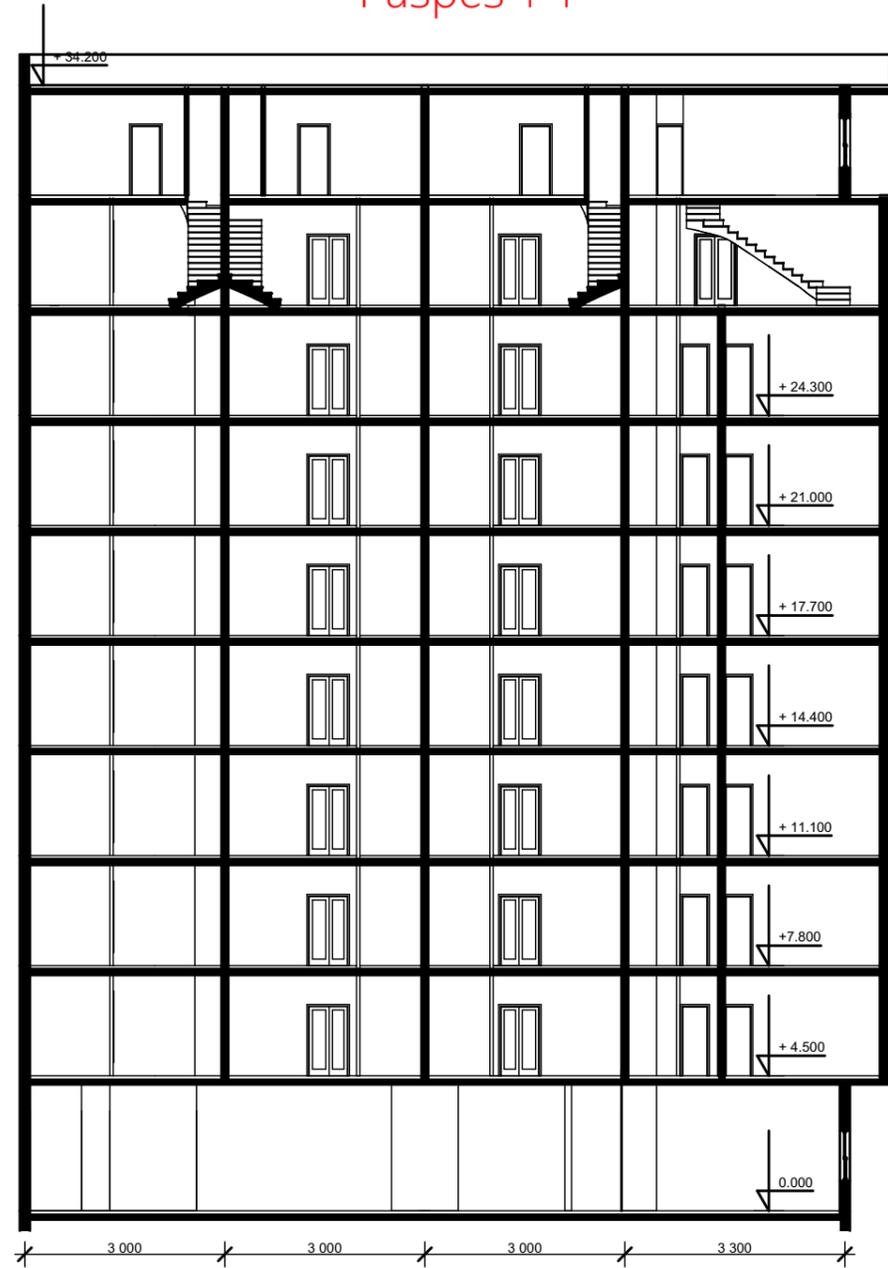


Общая площадь:
 $S_o = 486.9 \text{ м}^2$
 Площадь апартаментов:
 $S_{ж} = 418.8 \text{ м}^2$
 Площадь коридоров:
 $S_k = 68.1 \text{ м}^2$

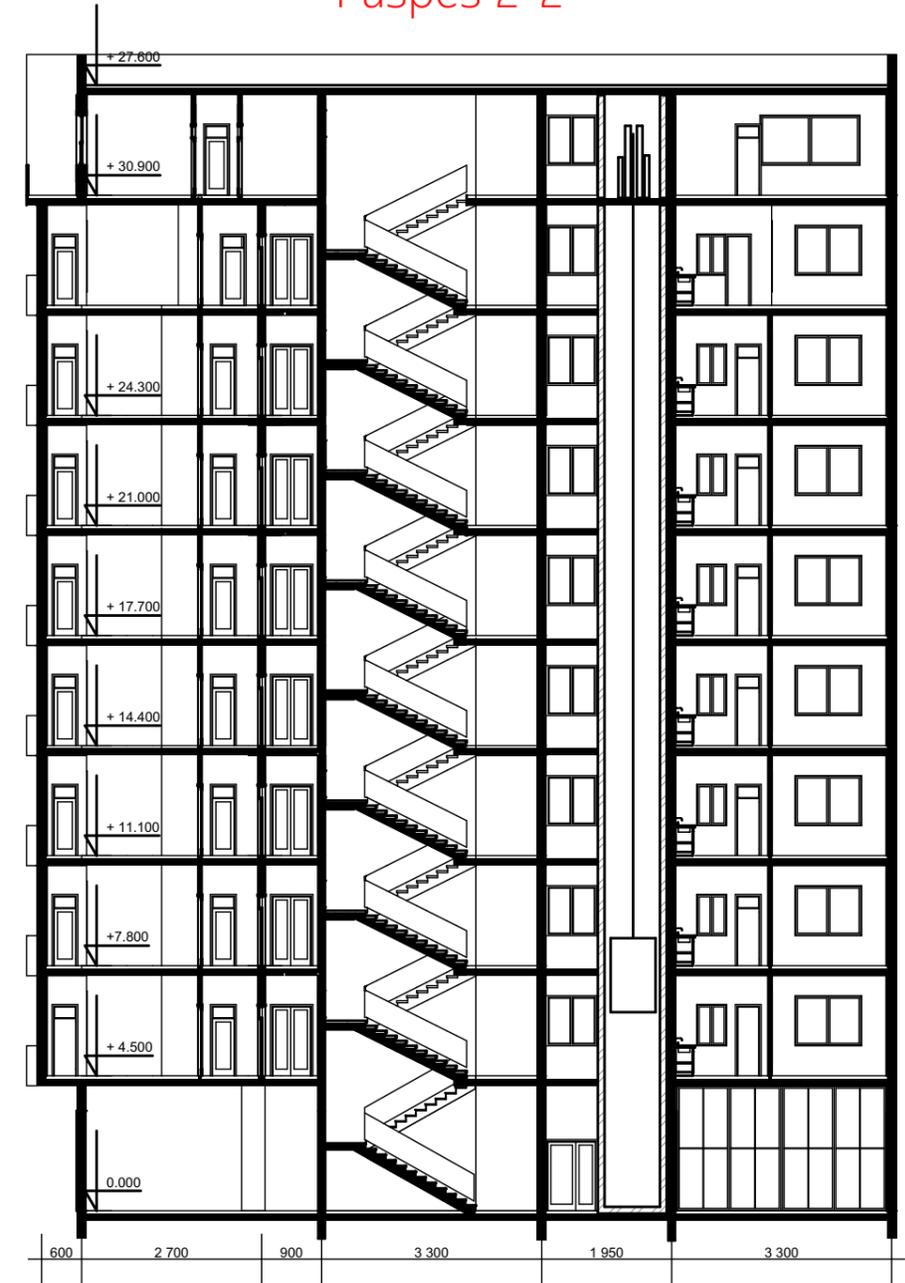
					2022
					М 1:500
					«Строительство комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					Стадия
					Лист
					Листов
					ЭП
					ИП Сеутов С. Я.

План 11-16 этажа

Разрез 1-1



Разрез 2-2



						2022			
						М 1:500			
						«Строительство комплекса апартментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ЭП		
ГАП		Сеутов С.Я.		<i>С.Я. Сеутов</i>					
Разработал		Сеутов Я.С.		<i>Я.С. Сеутов</i>		Разрез 1-1; 2-2			ИП Сеутов С. Я.