

# КОНКУРС СТРОИТЕЛЕЙ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ



**Тюменская  
домостроительная  
компания**

## ОАО «ТЮМЕНСКАЯ ДОМОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Генеральный директор Н.И. Щепелин  
г. Тюмень, ул. Республики, 253,  
тел. (3452) 222-200

### НОМИНАЦИЯ

Лучший застроенный  
микрорайон (малоэтажная  
комплексная застройка)

### КАТЕГОРИЯ

Генподрядные организации  
численностью свыше 300 человек

### ЖИЛОЙ РАЙОН

Жилой район «Ново-Патрушево»  
в границах улиц Пермякова —  
Федюнинского — Варшавская —  
Шарова. Квартал № 8



«Ново-Патрушево» — это уникальная совокупность жилых комплексов разного уровня комфорта и ценового сегмента. Проект не имеет аналогов в г. Тюмени по замыслу, красоте и масштабу исполнения. Именно в этом проекте проектировщик и застройщик, в лице Тюменской домостроительной компании, уделит огромное внимание разнообразию и функциональности планировочных решений, созданию комфортной инфраструктуры и индивидуальности внешнего облика каждого жилого комплекса. Запланировано строительство трех школ и семи детских садов, один из которых открыт в сентябре 2018 года.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный квартал стал неотъемлемой частью перспективного и масштабного проекта ТДСК по застройке «Ново-Патрушево». На площади около 4 га, недалеко от лесного массива, в непосредственной близости к д. Патрушева гармонично расположились 4-этажные жилые дома и дома блокированной застройки — квадрохаусы\* (новый формат жилья для Тюменского региона в сегменте класса «комфорт»).

Квадрохаусы имеют выгодное расположение. Они удалены от загроможденных магистральных автомобильных дорог, минимизировано вредное воздействие транзитного автотранспорта. Заезд к квадрохаусам организован с улиц Павла Шарова и Звездная.

Эта часть города отличается минимальным влиянием на экологическую обстановку промышленных объектов. В шаговой доступности находится лесной массив, что формирует благоприятный микроклимат.

### АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

Архитектурный ансамбль домов лаконично совместил в себе самодостаточность и открытость, уют и гостеприимство, поэтому вызывает огромный интерес у людей, принявших решение в приобретении собственного жилья либо в улучшении жилищных условий.

Для возведения домов блокированной застройки использовались современные строительные материалы.

**Фундаменты** домов блокированной застройки — монолитные железобетонные плиты толщиной 300 и 500 мм с наружной гидроизоляцией, что исключит негативные природные воздействия на фундамент дома в ходе эксплуатации.

**Наружные и внутренние стены цокольного этажа** — из блоков ФБС собственного производства ОАО «ТДСК», утеплены экструдированным пенополистиролом «Пеноплэкс» снаружи. Такой вид утепления поможет избежать потери тепла через стены до 15%.

Все блоки квадрохаусов оснащены **централизованными инженерными коммуникациями**, в объеме необходимом для комфортного проживания: природный газ, электричество, водопровод, канализация, связь (оптико-волокно).

Квадрохаусы предполагают **свободную планировку** (застройщиком возведены только наружные и внутренние несущие стены из керамзитобетонных блоков и керамического кирпича).

В каждом блоке квадрохауса размещен **гараж** площадью 26 кв.м с автоматическими воротами и смонтированной системой вентиляции. Из гаража, не выходя на улицу, можно попасть в жилую часть дома.

**Индивидуальное газовое отопление** каждого блока квадрохауса (в помещении котельной цокольного этажа смонтировано современное газовое оборудование: котел Protherm 40KLOM максимально потребляемой мощностью 38,5 кВт, с расходом газа 4,1 куб.м/час, номинальным давлением газа 2 кПа; для учета расхода газа на газопроводе низкого давления установлен счетчик газа ВК-Г6 (завод-изготовитель ELSTER GmbH, Германия); система автономного контроля загазованности помещения).

**Теплые полы** на 1-м и 2-м этажах квадрохаусов создают оптимальный микроклимат.

**Наружная отделка фасадов** квадрохаусов: использованы спокойные и теплые цвета, простые прямые линии, что вызывает эстетическое удовольствие и радует глаз жителей и гостей малоэтажного квартала в «Ново-Патрушево».

**Скатная кровля** с покрытием из металлочерепицы графитового цвета гармонично сочетается с цветовой гаммой фасада строения, придавая четкость некоторым деталям внешнего облика.

### ПРИМЕНЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Квадрохаусы построены с применением энергоэффективных технологий для минимизации тепловых потерь и расхода электроэнергии. Необходимую тепло- и шумоизоляцию квадрохаусов обеспечивает теплоизоляция из минераловатных плит с отделкой тонкопленочной изотермоматериалом. Минераловатная теплоизоляция гибкая, имеет хороший запас прочности и обладает отменными показателями теплоизоляции.



**КВАДРОХАУС** — дом блокированной застройки, состоящий из четырех блоков для проживания четырех семей. В конструкции блокированных домов применен замкнутый способ блокировки четырех блоков (квадрохаус), предусматривающий примыкание блоков одного к другому одной общей стеной. Строятся по индивидуальному проекту, разработанному УГП ОАО «ТДСК».

#### ОДИН БЛОК КВАДРОХАУСА:

- три полноценных этажа (цоколь — 98,3 кв.м, 1-й этаж — 97,5 кв.м, 2-ой этаж — 107,2 кв.м), общей площадью 321 кв.м;
- обособленный вход с улицы;
- собственный гараж;
- прилегающий земельный участок площадью от 4 до 10 соток;
- индивидуальное подключение к централизованным инженерным сетям.

Это проектное решение обеспечивает не только полноценный воздухообмен, но и защищает помещения квадрохаусов от проникновения посторонних звуков с улицы. Этот материал существенно уменьшит потерю тепла в зимний период года, а летом не позволит квадрохаусу чрезмерно нагреваться. Тонкослойная штукатурка стен будет долгое время радовать собственника, т.к. не подвержена воздействию солнечных лучей и дождя.

### СООТВЕТСТВИЕ УСТАНОВЛЕННЫМ НОРМАТИВАМ И ТРЕБОВАНИЯМ

Проектирование домов выполнено в соответствии с требованиями нормативов по теплоизоляции здания, на основании Закона РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» №261-ФЗ от 23.11.2009 и в соответствии с требованиями федеральных нормативных документов: СП 131.13330.2012 «Строительная климатология», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», ГОСТ 30494-2011 и обеспечивает, согласно этим требованиям, снижение уровня энергопотребления здания не менее, чем на 20%. Уровень шумового воздействия на объекте оценивался с учетом требований ГОСТ 23337-78 и СН 2.2.4/2.1.8.562-96, и не превышает предельно-допустимых норм.

### ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Согласно результатам исследований, проводимых на территории комплексной застройки «Ново-Патрушево» на содержание оксида и диоксида азота, диоксида серы, оксида углерода и взвешенных веществ в атмосферном воздухе, уровень загрязнения низкий. Концентрации загрязняющих веществ в пробе почвенного покрова не превышают предельно допустимого уровня. По степени химического загрязнения почва относится к категории — допустимая. Радиоактивного загрязнения радионуклеидами не выявлено.

Уровень гамма-излучения соответствует рамкам установленных норм и не превышает опасных для человека и природы значений. Радиационно-экологическая ситуация на участке изысканий удовлетворительная.

### ДОСТУПНОСТЬ НОВОГО ВИДА ЖИЛЬЯ ПОТРЕБИТЕЛЮ

Все дома блокированной застройки построены и введены в эксплуатацию.

Минимальная стоимость одного блока квадрохауса (с участком земли размером 400 кв.м) составляет 13,597 млн рублей (стоимость кв.м — 42 359 рублей).

По данным аналитиков (компания «Этажи») по состоянию на апрель 2019 года, средняя минимальная стоимость 1 квадратного метра жилья в новостройках г. Тюмени составляет 45 000 рублей. Таким образом, стоимость кв.м блока квадрохауса ниже нижней границы средней цены на первичном рынке жилья областной столицы.

Таким образом, стоимость одного блока квадрохауса является доступной для целевой аудитории, к которой ориентирован продукт (владельцы собственного бизнеса, топ-менеджеры компаний, спортсмены и др.).



**ОРГАНИЗАТОРЫ КОНКУРСА:** Главное управление строительства Тюменской области, Союз строителей (работодателей) Тюменской области, Тюменская областная организация профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов