

ONE DEVELOPMENT, BATUMI



Технический паспорт SPORTCITY | БЛОК С

PROJECT DEVELOPER

ONE

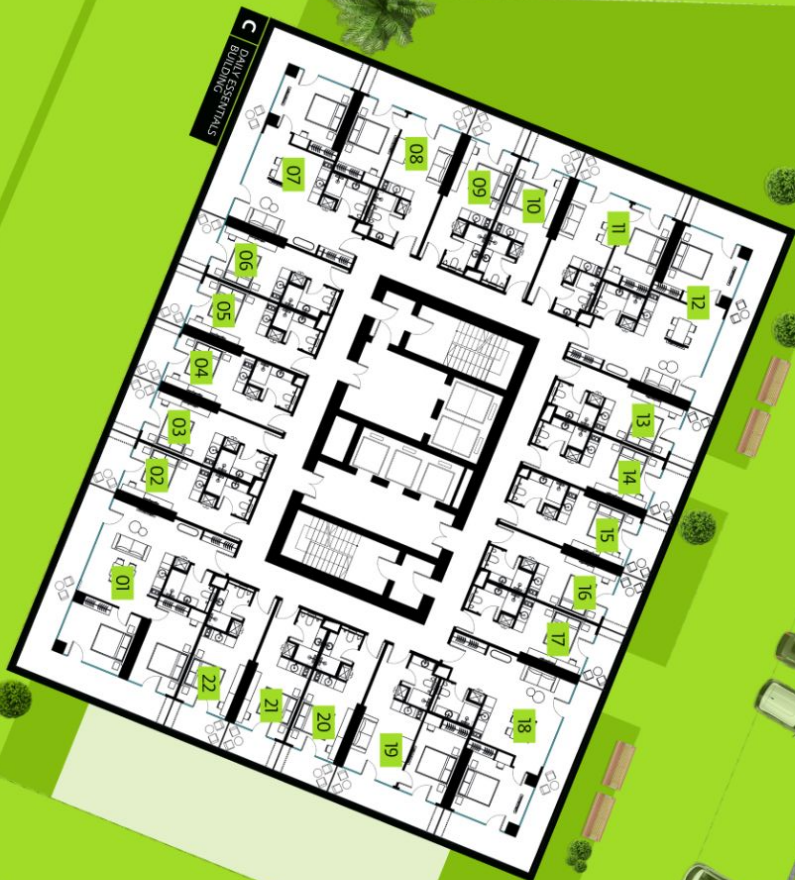
Оглавление

Оглавление	2
Расположение	3
Технические и экономические показател и характеристики	4
Инфраструктура	5
Фасад, остекление и двери	6
Каркас и конструктивные элементы	7
• Монолитные конструкции	
• Металлическая опалубка	
Инженерные системы	8
• Электроснабжение	
• Водоснабжение	
• Горячая вода, отопление	
• Охлаждение	
• Водоотвод (ливневой)	
• Канализация	
• Вентиляция	
• Пожарная безопасность	
Межкомнатные стены: конструкция и отделка	12
Стены влажных помещений	13
Акустическая защита стен, примыкающих к лифтовым шахтам	14
Система кондиционирования: сплит-системы	15
Гидроизоляция: зоны применения и материалы	16
Варианты отделки	17
• Черный каркас (Black frame)	
• Белый каркас (White frame)	
• Чистовая отделка (Final fit-out)	
• Отделка под ключ (Turnkey)	
Гарантийное обслуживание и пост-продажный сервис	23



ГОРЫ

МОРЕ



B COMMERCIAL HUB

D BUSINESS HUB

Расположение

Новый бульвар,
Батуми

ГОРОД

Технические и экономические показатели и характеристики

Общая площадь строительства	33600 м ²
Всего квартир	506
Этажей жилых помещений	23
Этажей коммерческих помещений	1
Подземный паркинг	2
Лифты	5



Инфраструктура жилого комплекса SportCity

- ◆ Крытый бассейн
- ◆ Коворкинг с библиотекой
- ◆ Авторский ресторан
- ◆ Фитнес-центр
- ◆ Sky Bar
- ◆ Детская площадка
- ◆ Корты для падела и сквоша
- ◆ Декоративные сады
- ◆ Амфитеатр
- ◆ Фонтан
- ◆ Dog-friendly зона
- ◆ Футбольная и баскетбольная площадки
- ◆ Парковка для велосипедов и самокатов
- ◆ Площадка для настольного тенниса
- ◆ Зона для пикников



Фасад, остекление и двери

Фасад	Фасад из алюминиевых конструкций с композитными панелями Alucobond. Композитные панели с текстурой патинированного металла. Композитные панели с текстурой бетона.
Остекление	Витражное остекление с закаленным стеклом. Алюминиевые витражные оконные системы — легкие, прочные и устойчивые к деформации. Энергоэффективные стеклопакеты, снижающие теплопотери и расходы на электроэнергию. Балконные ограждения из закаленного стекла.
Декоративные элементы	Интегрированная LED-подсветка фасада.



Фасад из прочного алюминия с композитными панелями (Alucobond)

Композитные панели с текстурой патинированного металла

Витражное остекление с закаленным стеклом

Алюминиевые витражные оконные системы с энергоэффективными стеклопакетами

Балконные ограждения из закаленного стекла

Каркас и конструктивные элементы

Арматура	Высокопрочная арматурная сталь
Каркас	Монолитный железобетонный каркас
Бетон	Высокопрочный бетон класса В30–В35
Внутренние стены	Внутренние стены из блоков
Сейсмостойкость	Сейсмостойкость не менее 8 баллов

Монолитные конструкции

Мы строим наши дома надежно и в соответствии с точными расчетами. Собираем качественные монолитные конструкции, используя прочную металлическую опалубку, что обеспечивает высочайшую долговечность и точность.

Металлическая опалубка

Металлическая опалубка обладает рядом преимуществ при отливке железобетона, что делает ее предпочтительной в современном строительстве:

◆ Долговечность и повторное использование

Металлическая опалубка устойчива к износу и может использоваться многократно, в отличие от деревянной, что снижает затраты в долгосрочной перспективе.

◆ Высокая точность

Она обеспечивает идеально ровные и гладкие поверхности, сохраняя геометрию конструкции с минимальными дефектами.

◆ Скорость монтажа и демонтажа

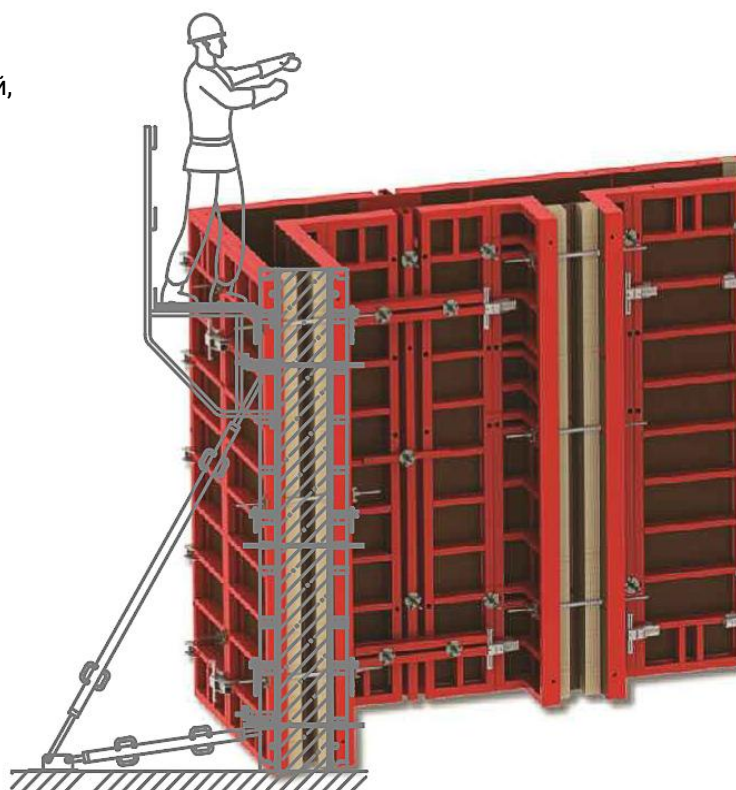
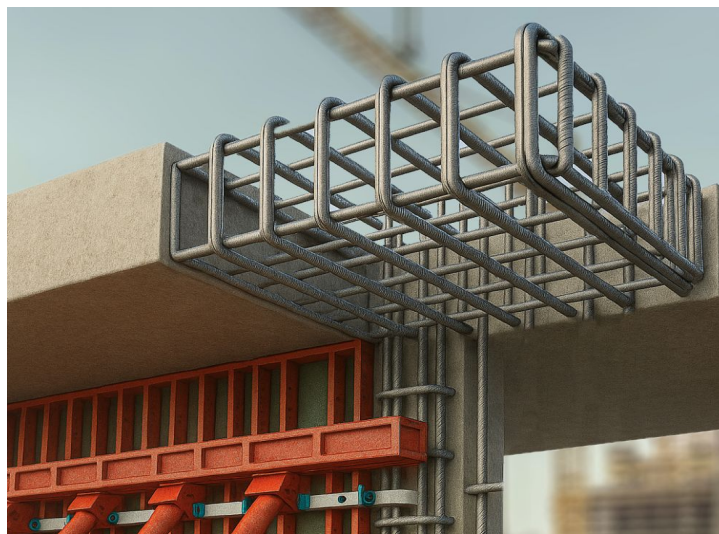
Легкая сборка и разборка ускоряют строительные процессы.

◆ Сопротивление деформациям

Металлическая опалубка не коробится и не впитывает влагу, что исключает усадку или повреждения.

◆ Экологичность

Повторное использование снижает потребность в лесоматериалах, делая процесс более устойчивым.



Инженерные системы



Электроснабжение

Электроснабжение здания будет организовано в соответствии с международными и местными стандартами. Для обеспечения бесперебойной подачи электроэнергии в зоны общего пользования и лифты предусмотрена установка генератора. На каждом этаже в техническом помещении будет установлен распределительный щит. Все квартирные электросчетчики также будут размещены в этих технических помещениях. Электросистема здания будет выполнена с использованием высококачественных кабелей.



Водоснабжение

В здании предусмотрена установка резервуара для питьевой воды и насосной системы, обеспечивающей круглосуточную подачу воды. Качество воды будет контролироваться посредством регулярных лабораторных анализов.



Горячая вода, отопление

Горячее водоснабжение и отопление квартиры обеспечиваются индивидуальным газовым котлом, установленным в каждой квартире. Температура регулируется с помощью термостата, что позволяет жильцам самостоятельно настраивать комфортный микроклимат в соответствии со своими предпочтениями. Система обеспечивает подачу горячей воды по требованию, гарантируя ее быстрое поступление ко всем точкам водоразбора. Для дополнительного комфорта в ваннных комнатах предусмотрен подогрев пола. Учет потребления осуществляется индивидуально, что позволяет оплачивать только фактически использованные ресурсы.

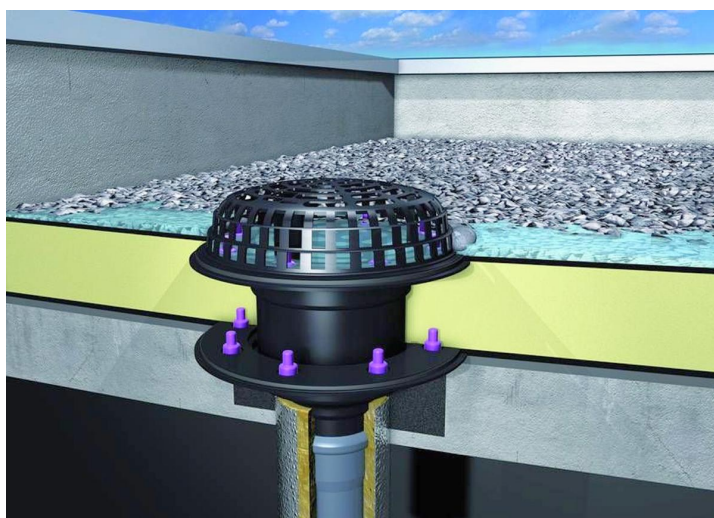
Охлаждение

Охлаждение помещений будет осуществляться с помощью сплит-систем кондиционирования, мощность которых будет подбираться в соответствии с площадью конкретной квартиры. В каждой квартире предусмотрен внешний и внутренний блок.



Водоотвод (ливневой)

Для удаления влаги с кровли планируется установить вакуумную систему Pulvia от немецкой фирмы Geberit. Она будет собирать дождевую воду, поступающую с крыши, и надежно отводить её с учётом местных климатических особенностей. На балконах предусмотрены дренажные трубы: они примут воду, попавшую в водоприемники балконов во время дождя, а также конденсат, выводимый через дренажные линии кондиционеров.



Канализация

Канализационная система будет выполнена по стандартной схеме с применением труб из ПВХ. Устройство центрального канализационного и фанового стояка обеспечит стабильную и бесперебойную работу системы.





Вентиляция

Для вентиляции кухонь и санузлов будут предусмотрены изолированные вентиляционные каналы. Будет предусмотрен механический отвод с помощью вентиляторов. Предусмотрены и обратные клапаны на кухне и в санузле.



Пожарная безопасность

В подземной части будет размещён пожарный резервуар с водой 90м³, а на каждом этаже, в коридорах и жилых помещениях, предусмотрена установка систем обнаружения возгорания. Также в здании будут функционировать системы дымоудаления и избыточной компрессии, обеспечивающие максимальную безопасность жителей в случае чрезвычайной ситуации.



В зонах общего пользования и коридорах первого этажа будет установлена автоматическая спринклерная система пожаротушения. В лестничных клетках будут установлены противопожарные двери. Вся система пожарной безопасности в штатной ситуации обеспечена электроэнергией через генератор дополнительного питания.

▲ **Комплекс возводится в соответствии с Приказом № 449 «Об утверждении правил пожарной безопасности в Грузии»**, а также постановлением правительства Грузии № 41 от 28 января 2016 года «Об утверждении правил безопасности зданий и сооружений» и международным стандартом NFPA.

Здание будет оснащено передовыми системами пожарной безопасности. На уровне технического этажа предусмотрен пожарный резервуар, а в коридорах и жилых помещениях каждого этажа установят системы обнаружения пожара. Также будут внедрены системы дымоудаления и компрессии, гарантирующие полную безопасность жильцов в случае чрезвычайных ситуаций.

В зонах общего пользования и коридорах первого этажа установят автоматическую спринклерную систему пожаротушения. После завершения монтажа систем пожарной безопасности проект пройдет проверку и будет сдан в эксплуатацию службой МВД по управлению чрезвычайными ситуациями. После ввода здания в эксплуатацию системы пожарной безопасности будут тестироваться дважды в год.

Премиальная лифтовая система

В проекте предусмотрена установка современной лифтовой системы премиального класса, обеспечивающей надежное, эффективное и комфортное вертикальное перемещение. Система включает передовые технологические решения и соответствует современным требованиям безопасности, производительности и удобства эксплуатации.



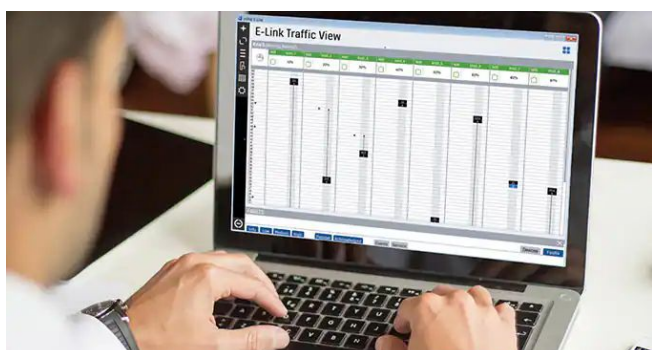
ДОСТУП В ЗДАНИЕ

Масштабируемая и гибкая система контроля доступа, интегрированная с лифтами и автоматическими дверями. Решение объединяет пользовательские интерфейсы, аппаратное обеспечение и программное обеспечение для обеспечения удобного и безопасного доступа на всей территории здания.



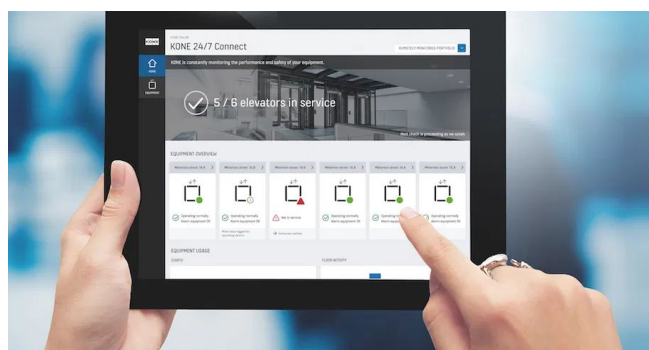
СИСТЕМА ВЫБОРА ЦЕЛЕВОГО ЭТАЖА

Интеллектуальная система выбора целевого этажа, предназначенная для оптимизации пассажиропотока, сокращения времени ожидания и повышения комфорта пользователей за счет распределения лифтов в зависимости от пункта назначения пассажиров.



МОНИТОРИНГ

Централизованная система мониторинга обеспечивает доступ в режиме реального времени к данным о работе лифтов и эскалаторов, включая состояние оборудования, показатели производительности, аналитику использования и информацию о доступности систем. Платформа способствует эффективному управлению зданием и планированию технического обслуживания.



ЦИФРОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЛИФТАМИ

Система цифрового управления лифтовым оборудованием обеспечивает автоматизированную диагностику и непрерывный контроль технического состояния оборудования, позволяя выявлять потенциальные неисправности до их влияния на работу системы. Такой подход способствует профилактическому техническому обслуживанию, повышает надежность эксплуатации, минимизирует время простоя и обеспечивает соответствие применимым требованиям безопасности.

Межкомнатные стены: конструкция и отделка

Описание конструкции

Межкомнатные стены выполнены из газобетонных блоков — современного материала, обладающего высокой звукоизоляцией, энергоэффективностью и экологичностью. Толщина стены составляет 200 мм, что обеспечивает надежную прочность при минимальной нагрузке на перекрытия и комфортный микроклимат в помещениях.

Технические и эксплуатационные преимущества

Звукоизоляция: комфорт и приватность между помещениями

Ровная геометрия: идеальные поверхности под финишную отделку

Экологичность: сертифицированные материалы европейского качества

Энергоэффективность: удержание тепла и оптимальный микроклимат



Стены влажных помещений

Описание конструкции

Стены во влажных помещениях выполнены из газобетонных блоков D500 толщиной 200 мм с дополнительной влагозащитой и гидроизоляцией.

Конструкция обеспечивает долговечность, высокую адгезию под плитку и надежную защиту от влаги.

Технические и эксплуатационные преимущества

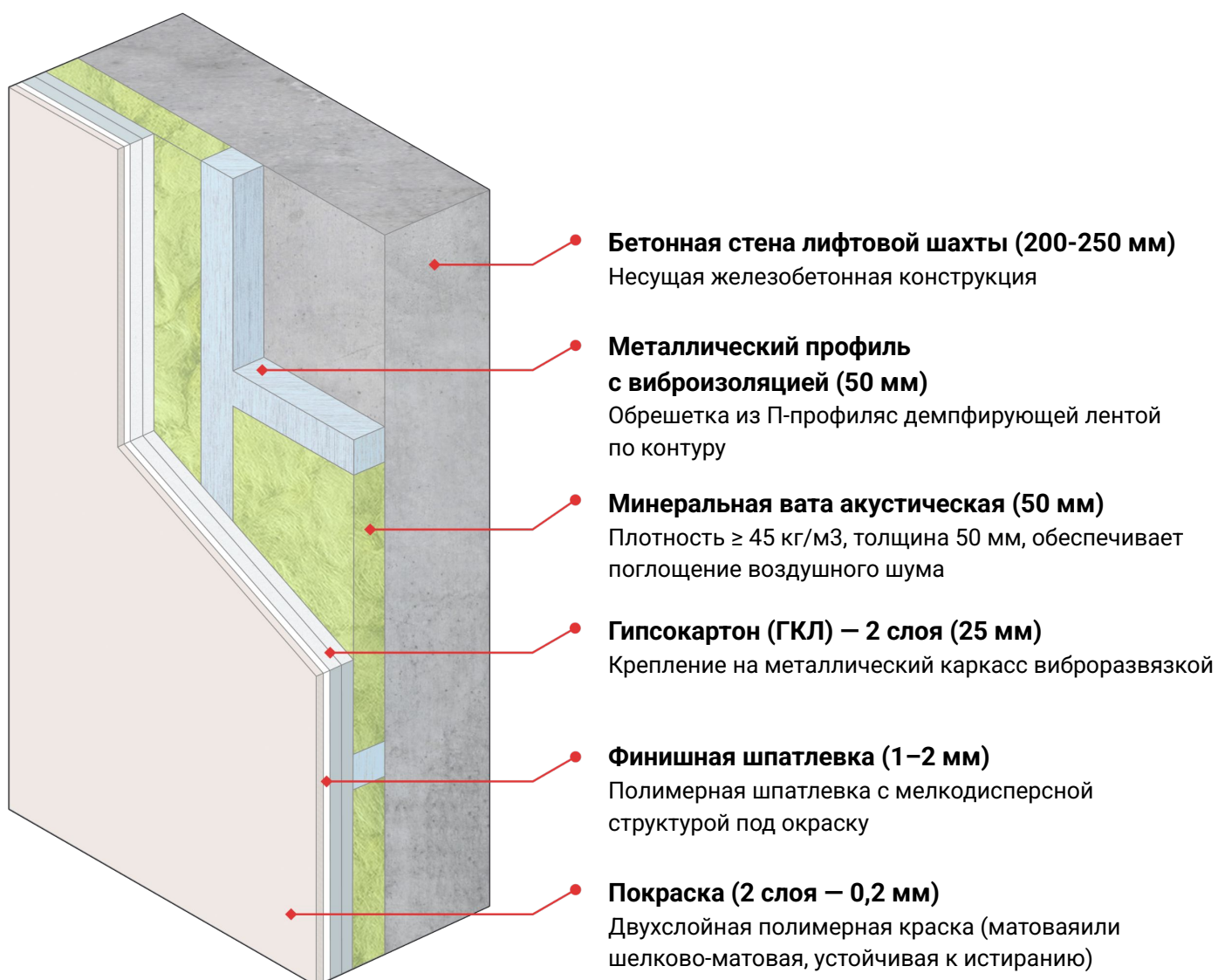
- Повышенная влагостойкость и гидроизоляция
- Оптимальная звукоизоляция между помещениями
- Высокая адгезия под керамическую облицовку
- Долговечность и устойчивость к перепадам температур
- Использование экологичных сертифицированных материалов



Акустическая защита стен, примыкающих к лифтовым шахтам

Технические и эксплуатационные преимущества

- Эффективная изоляция воздушного и структурного шума (до $R_w = 60-65$ дБ)
- Повышенный комфорт и приватность жилых помещений
- Устойчивость к вибрациям и минимальная передача звука через конструкции
- Материалы сертифицированы по европейским стандартам
- Совместимость с различными отделочными решениями



Система кондиционирования: сплит-системы

Описание системы

В квартирах предусмотрена установка современных сплит-систем с индивидуальным управлением микроклиматом в каждой зоне. Система состоит из внутреннего блока, размещенного в жилом помещении, и внешнего блока, установленного на балконе в специально отведенной зоне.

Конструкция и размещение оборудования

Внутренний блок

Монтируется на внутренней стене помещения, не примыкающей к окну, для равномерного распределения охлажденного или нагретого воздуха. Предусмотрена скрытая трасса фреонпровода и кабеля электропитания, выполненная в стене на этапе черновых работ.



Внешний блок

Размещается на балконе, в декоративном вентилируемом каркасе, обеспечивающем:

- эстетичное внешнее оформление фасада
- свободную циркуляцию воздуха для корректной работы системы
- легкий доступ для обслуживания и ревизии

Каркас выполнен из алюминиевого профиля и перфорированных панелей, устойчивых к коррозии и погодным условиям.



Технические и эксплуатационные преимущества

- Индивидуальное управление температурой в каждой квартире
- Энергосберегающие инверторные технологии
- Бесшумная работа и эстетичное встраивание в интерьер
- Безопасное и скрытое размещение внешнего блока
- Долговечность и легкость обслуживания

Гидроизоляция: зоны применения и материалы

Описание работ

Гидроизоляция выполняется для защиты строительных конструкций от проникновения влаги, предотвращения коррозии, образования плесени и разрушения отделочных материалов. Используются современные эластичные цементно-полимерные и битумно-полимерные составы, обеспечивающие герметичность всех влажных зон, балконов, террас и сопряжений оконных конструкций.

Зоны применения



Ванные комнаты и санузлы

- Полы под плитку, включая душевые и участки под сантехнику
- Нижняя часть стен до высоты 200 мм (в душевых — до 1800 мм)
- Примыкания пола к стенам, вводы труб и трапы.



Кухни

- Пол в зоне мойки, посудомоечной и стиральной машин
- Примыкания стен в зоне раковины и трубопроводов



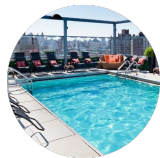
Балконы и террасы

- Цементная гидроизоляция под плитку или декоративное покрытие
- Узлы примыкания пола к стенам, парапетам и водоотводным элементам
- **Оконные зоны:**
 - Герметизация примыкания оконного профиля к стене и балконной плите с применением гидроизоляционной мастики и саморасширяющейся паропроницаемой ленты (ПСУЛ)
 - Проклейка соединений оконного блока с фасадом бутил-каучуковыми или EPDM-лентами
 - Защита подоконных отливов и примыканий к стеклопакетам снаружи



Технические помещения

- Насосные, прачечные, машинные отделения бассейнов
- Места ввода инженерных коммуникаций в стены и перекрытия



Бассейн и SPA-зона

- Бетонная чаша бассейна — двухслойная эластичная цементно-полимерная гидроизоляция
- Помещения хамама, сауны, душевые и зоны SPA

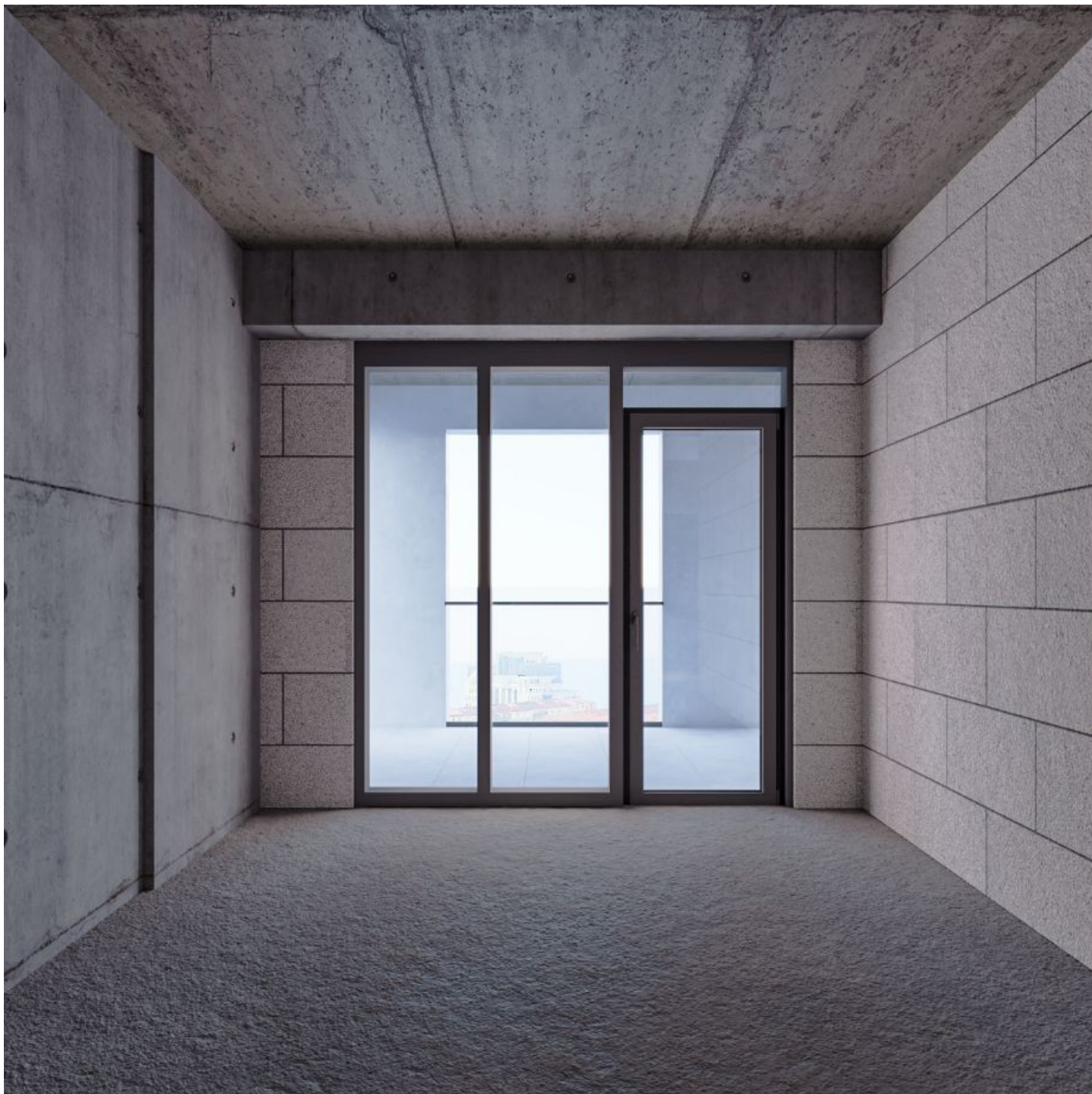
Материалы и технология

- Тип покрытия: цементно-полимерная гидроизоляция (например Ceresit CR 65 / Mapei Mapelastic / Knauf Flächendicht)
- Толщина слоя: 2–3 мм в два слоя с армирующей стеклосеткой в углах
- Уплотнительные элементы: герметизирующие ленты, манжеты и угловые элементы в зонах примыкания
- Тест герметичности: обязательная водяная проба перед укладкой плитки.

Типы отделки

Черный каркас (Black frame)

Все помещения	Железобетонная плита перекрытия без выравнивания, стяжки и инженерных коммуникаций.
Стены	Железобетонные конструкции и наружные стены из блоков.
Балкон	Влажная стяжка. Крупноформатный керамогранит с противоскользящей поверхностью. Отделка выполнена в соответствии с проектом.



Белый каркас (White frame)

Входная дверь	Установлена
Электричество	Выполнена внутренняя электрическая разводка, установлены подрозетники.
Водоснабжение	Подведены трубопроводы к точкам подключения сантехнических приборов и бытовой техники.
Отопление	Смонтированы трубопроводы системы отопления.
Канализация	Подведены канализационные выводы к точкам подключения.
Пол	Полусухая стяжка с заложенными инженерными коммуникациями в жилых помещениях и кухне. Влажная стяжка в санузлах и на балконах. На балконах уложен крупноформатный керамогранит с противоскользящей поверхностью.
Стены	Стены подготовлены механизированной штукатуркой в жилых комнатах, прихожих и гардеробных. Санузлы выполнены в соответствии с проектом.
Потолок	Бетонная поверхность потолка подготовлена для последующих отделочных работ.
Балкон	Влажная стяжка и крупноформатный керамогранит с противоскользящей поверхностью.
Вентиляция и кондиционирование	Предусмотрены выводы для установки кондиционера.



Чистовая отделка (Final fit-out)

Входная дверь	Установлена
Электричество	Установлены розетки, выключатели и осветительные приборы во всех помещениях.
Водоснабжение	Установлены сантехнические приборы, включая раковины в ванной комнате и кухне, унитаз, душевую зону и смесители.
Отопление	Установлены радиаторы отопления. Опционально предусмотрен электрический теплый пол
Канализация	Выполнен монтаж внутренней системы канализации.
Пол	В жилых помещениях уложен ламинат с текстурой дерева класса износостойкости не ниже 32. В прихожих и гардеробных уложен износостойкий керамогранит с текстурой дерева. В кухне уложен крупноформатный керамогранит с противоскользящей поверхностью. В санузлах уложена керамическая плитка с противоскользящей поверхностью.
Стены	В жилых комнатах, прихожих и гардеробных выполнена шпаклевка и оклейка обоями. В душевых зонах предусмотрена облицовка стен плиткой с акцентным дизайном (матовая или глянцевая поверхность). Кухонный фартук выполнен из плитки, остальная поверхность стен отделана шпаклевкой и обоями.
Потолок	Потолки из гипсокартона в жилых помещениях и прихожих. Натяжные потолки в санузлах и гардеробных.
Межкомнатные двери	Межкомнатные двери с покрытием экошпон и улучшенной шумоизоляцией.
Балкон	Отделка выполнена в соответствии с проектом.
Вентиляция и кондиционирование	Подготовлены выводы и трассы для установки кондиционера.
Оснащение санузла	Подвесной унитаз со скрытой системой инсталляции. Раковина из санитарного фарфора. Душевая зона в соответствии с проектом. Электрический полотенцесушитель. Вытяжной вентилятор, интегрированный в систему вентиляции. Установлены зеркала с подсветкой, настенные светильники и встроенные потолочные светильники.
Оснащение кухни	Кухонная мебель из ламинированной влагостойкой ЛДСП с качественной фурнитурой. Установлены духовой шкаф, двухконфорочная варочная поверхность, холодильник и встроенная вытяжка. Установлена подсветка рабочей зоны и предусмотрены кухонные аксессуары.
Освещение	Установлены встроенные потолочные светильники и настенные светильники в жилых помещениях, спальнях, прихожих, санузлах и на балконах. В жилых комнатах и спальнях также установлены декоративные настенные светильники.

Чистовая отделка (Final fit-out)



Отделка под ключ (Turnkey)

Входная дверь	Установлена
Электричество	Установлены розетки, выключатели и осветительные приборы во всех помещениях.
Водоснабжение	Установлены сантехнические приборы в ванной комнате и кухне. Стиральная машина установлена и подключена.
Отопление	Установлены радиаторы отопления. Опционально предусмотрен электрический теплый пол в санузлах.
Канализация	Выполнен монтаж внутренних систем канализации и водоснабжения.
Пол	В жилых помещениях уложен ламинат с текстурой дерева класса износостойкости не ниже 32. В прихожих и гардеробных уложен износостойкий керамогранит с текстурой дерева. В кухне уложен крупноформатный керамогранит с противоскользящей поверхностью. В санузлах уложена керамическая плитка с противоскользящей поверхностью.
Стены	В жилых комнатах, прихожих и гардеробных выполнена шпаклевка и оклейка обоями. В душевых зонах выполнена облицовка стен плиткой с акцентным дизайном. Кухонный фартук выполнен из плитки, остальная поверхность стен отделана шпаклевкой и обоями.
Потолок	Потолки из гипсокартона в жилых помещениях, кухнях и прихожих. Натяжные потолки в санузлах и гардеробных.
Межкомнатные двери	Межкомнатные двери с покрытием экошпон и улучшенной шумоизоляцией.
Балкон	Отделка выполнена в соответствии с проектом.
Вентиляция и кондиционирование	Подготовлены выводы и трассы для установки кондиционера. Установлен канальный кондиционер с одним внутренним блоком и двумя выводами для жилой комнаты и спальни, интегрированный в потолочную конструкцию.
Оснащение санузла	Подвесной унитаз со скрытой системой инсталляции. Раковина из санитарного фарфора. Душевая зона в соответствии с проектом. Электрический полотенцесушитель. Вытяжной вентилятор, интегрированный в систему вентиляции. Установлены зеркало с подсветкой, крючки для полотенец, держатель туалетной бумаги, ершик, мыльницы, полка для душевой зоны, а также встроенные потолочные светильники.
Оснащение кухни	Кухонная мебель из ламинированной влагостойкой ЛДСП с качественной фурнитурой. Установлены духовой шкаф, двухконфорочная варочная поверхность, холодильник и встроенная вытяжка. Обеденный стол и стулья включены в комплектацию. Установлена подсветка рабочей зоны и предусмотрены кухонные аксессуары.
Прихожая	Установлены встроенный шкаф для одежды и обуви и встроенные потолочные светильники.
Гостиная	Установлены Smart TV 43" и ТВ-тумба. В комплектацию входят раскладной двухместный диван, журнальный столик, декоративные постеры, тюль и шторы.
Спальня	Установлена кровать 160×200 см, прикроватная тумба, четырехстворчатый шкаф, стол или туалетный столик, стул и зеркало. Комплектация включает тюль и шторы. Предусмотрено декоративное и встроенное освещение.
Мебель на балконе	В комплектацию входят уличный обеденный стол и стулья. Предусмотрены встроенные потолочные светильники для террасы.

Отделка под ключ (Turnkey)



Гарантийное обслуживание и пост-продажный сервис

Гарантия на строительные работы и бытовую технику.

Служба эксплуатации – единая контактная точка для решения любых вопросов жильцов

