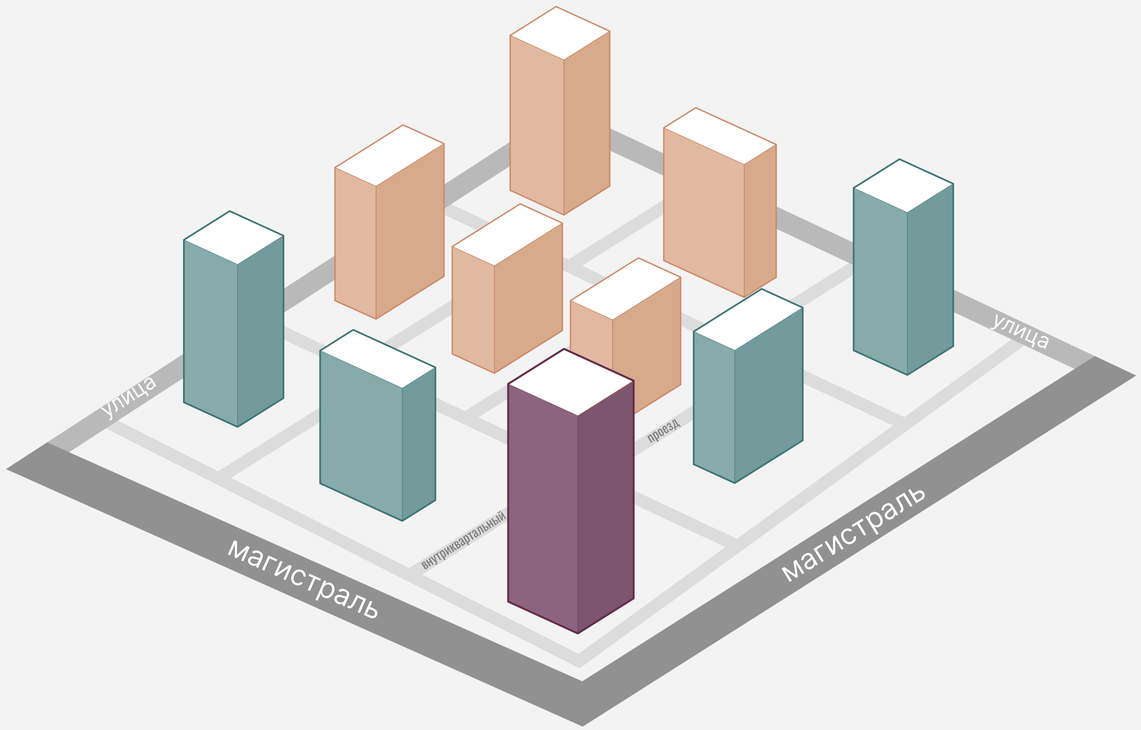
Композиция и иерархия элементов застройки

ПИК

Введение

Схема распределения на категории застройки



Категории застройки:

1 **Категория 1 | Средовые**

Расположены внутри квартала, вдоль улиц*

2 **Категория 2 | Магистральные**

Расположены вдоль магистралей*

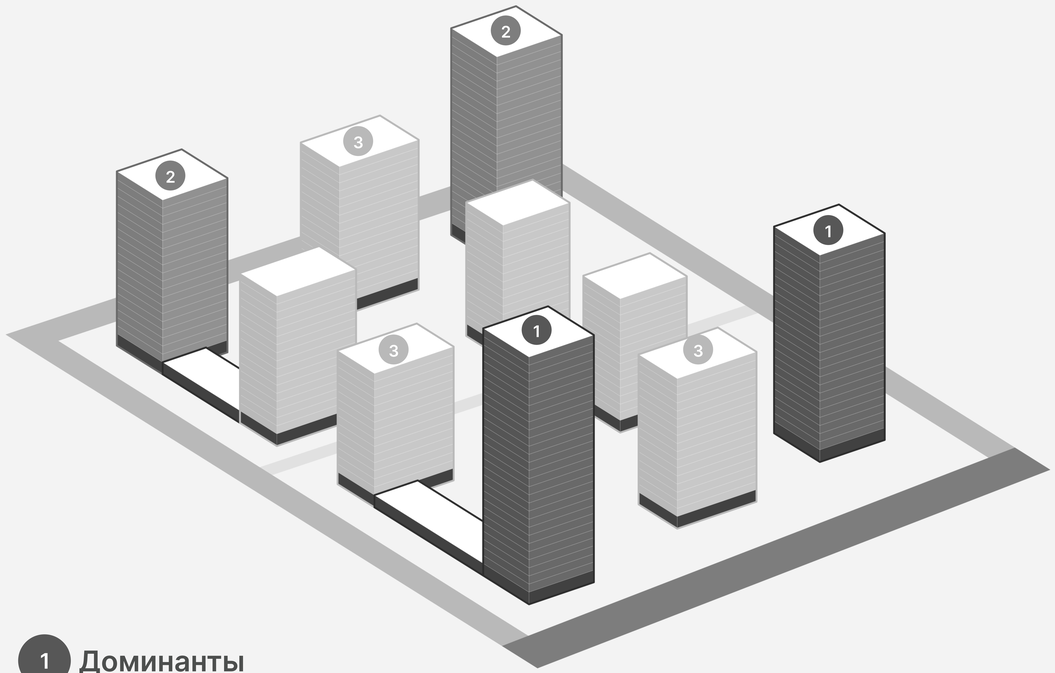
3 **Категория 3 | Знаковые**

Расположены на пересечении магистралей*

**см. лист "Фасадные технологии" и лист "Фасадные приемы"*

Дифференциация застройки

Схема распределения на акценты

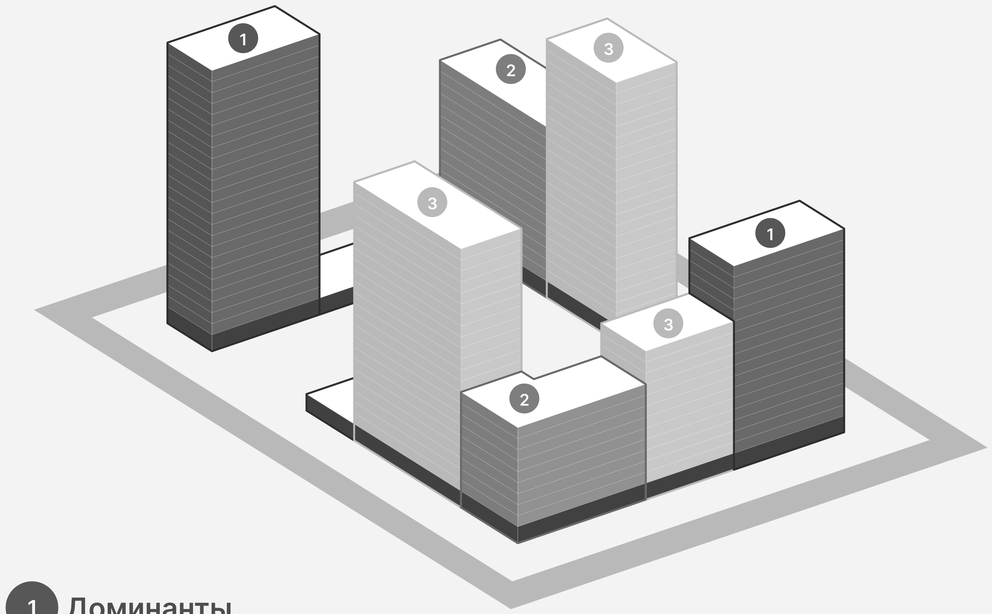


1 Доминанты

2 Соподчиненные

3 Фоновые

Схема распределения на акценты



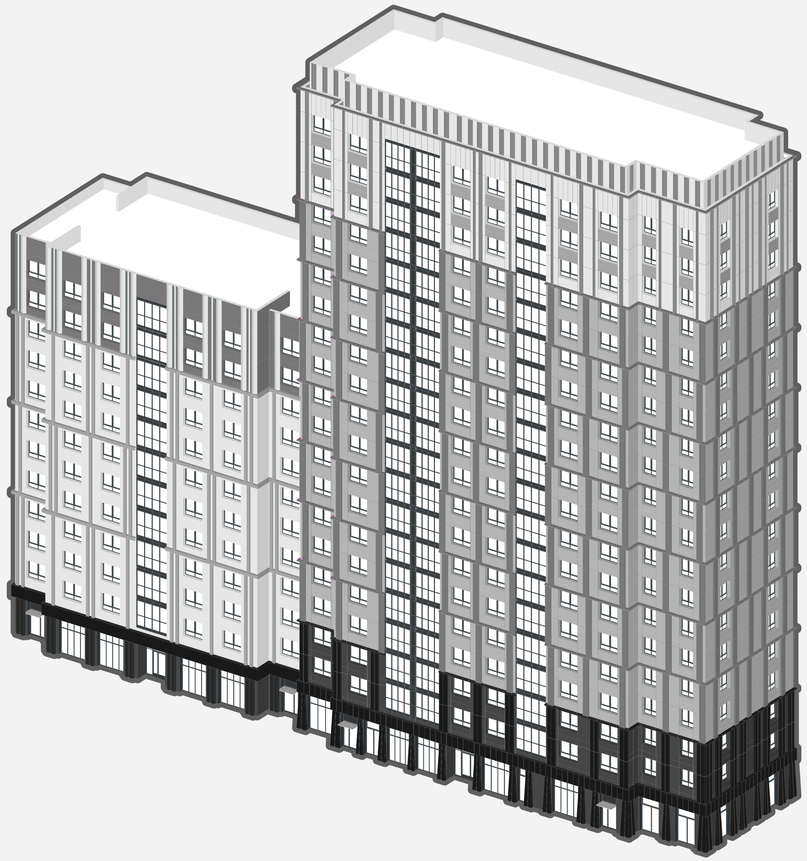
1 Доминанты

2 Соподчиненные

3 Фоновые

Актуальный запрос города

Схема распределения фасадной темы



Требования к фасадной теме:

1 Верхушка

- акцентный верх
- четкая отбивка по колористике
- четкая отбивка по пластике, смена ритма сетки
- фигурные и иные сложные парапеты
- акцентная пластика

2 Середина | тело здания

- самая спокойная и плоскостная часть здания
- наименьший коэффициент пластичности для НВФ
- наименьший объем модульной пластики для НП

3 Низ | первые этажи

- массивный низ
- активная пластика
- единое колористическое решение
- для сочетаний секций с большой амплитудой по высоте/этажности допустимо повышать уровень границы отбивки низа пропорционально высоте секции

Фасадные технологии и приемы

ПИК

Фасадные технологии

ФАСАДНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ		
НП	**НВФ**	**КОММЕНТАРИЙ К ПРИМЕНЕНИЮ**
 НП плоская - базовое решение		фоновые секции для всех категорий
КАТЕГОРИЯ 1 - СРЕДОВЫЕ [12 000 - 18 000 ₽/м² ОРП]		
 НП с рельефом		с акцентированием цветом
 НП с плоским АКП 30% на мини-подсистеме		ограниченное применение на К1
 НП + НВФ 100% (для части здания - 30% фасада)		только в акцентных секциях [если они не целиком в НВФ]
 НП + модуль 30% (НВФ)		ограниченное применение на К1
 НП + модуль 30% (Префаб)		ограниченное применение на К1
	 НВФ 100% (коэф. пластики до 1,4)	только в опасных зонах работы крана
КАТЕГОРИЯ 2 - МАГИСТРАЛЬНЫЕ [14 000 - 20 700 ₽/м² ОРП]		
	 НВФ 100% (коэф. пластики 1,4 - 1,7)	в опасных зонах +акцентные секции
КАТЕГОРИЯ 3 - ЗНАКОВЫЕ [23 300 -24 600 ₽/м² ОРП]		
	 НВФ 100% (коэф. пластики от 1,7)	
 НП + НВФ 100% (коэф. пластики 1,4 - 1,7)		высокая стоимость может компенсироваться оптимизацией сроков СМР

Фасадные технологии

ФАСАДНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ					
Тип	**К1**	К2	К3	**Влияние на стоимость фасадов**	**Комментарий к применению**
 НП (плоская) базовое решение	✔	✔	✔		фоновые секции
 НП (рельеф)	✔	✔	✔		с акцентированием цветом
 НП (плоская) +АКП	✔	✔	✔		ограниченное применение на К1
 НП (плоская) +НВФ 100% (Кпл.ф. 1,4-1,7) (для 30% фасада)	✔	✔	✔		только в акцентных секциях [если они не целиком в НВФ]
 НП (плоская) +модуль НВФ (Кпл.ф. 1,4-1,7)	✔	✔	✔		ограниченное применение на К1
 НП (плоская) +модуль Префаб (Кпл.ф. 1,4-1,7)	✔	✔	✔		ограниченное применение на К1
 НВФ 100% (Кпл.ф. до 1,4)	✔	✔	✔		только в опасных зонах работы крана
 НВФ 100% (Кпл.ф. 1,4-1,7)	✘	✔	✔		в опасных зонах + акцентные секции
 НВФ 100% (Кпл.ф. от 1,7)	✘	✘	✔		
 НП (лысая) + НВФ 100% (Кпл.ф. 1,4-1,7)	✘	✘	✔		высокая стоимость может компенсироваться оптимизацией сроков СМР

Фасадные приемы | Категория 1

ФАСАДНЫЕ ПРИЕМЫ			
АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРИЕМЫ			КОММЕНТАРИЙ К ПРИМЕНЕНИЮ
КАТЕГОРИЯ 1 - СРЕДОВЫЕ			
Первый этаж		Широкие витражи первого этажа	требование ДГП
		Активная пластика 1 этажа (до 600мм)	
		Выступающие галереи 1 этажа, навесы	ограниченное применение на К1
Парапеты		Высокий парапет (2,1-2,4м)	
		Двойной парапет	требование ДГП
		Разноуровневый парапет (с заведением в контур кровли)	ограниченное применение на К1
		Фигурный парапет	ограниченное применение на К1
Корзины		Нестандартные корзины	практически повсеместное применение
		Сплошные перфорированные пояса без подшивки	ограниченное применение на К1
		Кондиционеры первых этажей за витражами в зашивке	прямое следствие требований ДГП
Лоджии		Объемные элементы заполнения витража	
		Раздельные витражи лоджии + однослойная НП	
Окна		Окна ПВХ увеличенной ширины (до 2100 мм)	прямое следствие требований ДГП

Фасадные приемы | Категория 2

Дополнительно к категории 1

ФАСАДНЫЕ ПРИЕМЫ		
АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРИЕМЫ		**КОММЕНТАРИЙ К ПРИМЕНЕНИЮ**
КАТЕГОРИЯ 2 - МАГИСТРАЛЬНЫЕ		
Парапеты	 Корона НВФ за/над парапетом	прямое следствие требования мэра
	 Ультравысокий парапет (нет чердака, надстройка на периметре)	
Корзины	 Технические ниши для кондиционеров	
	 Корзины в простенках, смещение по горизонтали	только на объектах рефинансирования
Лоджии	 Раздельные витражи лоджии + НВФ пояса/вертикальные НВФ-вставки	только в акцентных секциях
	 Ограждение снаружи лоджии	
Окна	 Угловые окна	только в акцентных секциях
	 Окна ПВХ увеличенной ширины (до 2400мм)	

Фасадные приемы | Категория 2

**Дополнительно к категории 1, 2*

ФАСАДНЫЕ ПРИЕМЫ		
	АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРИЕМЫ	**КОММЕНТАРИЙ К ПРИМЕНЕНИЮ**
КАТЕГОРИЯ 3 - ЗНАКОВЫЕ		
Первый этаж	 Заглубление 1 этажа	только в акцентных зонах, по отдельному согласованию
Корзины	 Технические лоджии для кондиционеров	только на объектах рефинансирования, только по отдельному согласованию
Фасад	 Активная пластика фасада более 600мм (карнизы с полноценным вылетом, угловые остроугольные пилястры и т.п.)	требование мэра предполагается распространение на все категории
Окна	 Алюминиевые окна на выносе	при необходимости ввиду ограничений по инсоляции

Фасадные технологии и приемы | ОГРАНИЧЕНИЯ

Тех. разбивка фасадов:

Не допускается менять тех. разбивку из исходных данных. Следует строго придерживаться тех. разбивки из исходных данных.

Массинг:

Не допускается корректировка массинга на средовых и магистральных объектах. Следует строго придерживаться массинга из исходных данных.

Тех. лоджии:

Не допускается применение технических лоджий на средовых и магистральных объектах.
В виде исключения допускается применять тех. лоджии на знаковых объектах по согласованию.

Высота открываемых створок:

Не допускается менять высоту створок открываемых лоджий и окон. Следует строго придерживаться стандарта.

Окна в пол:

Не допускается менять высоту окон и применять окна в пол.

Корзины:

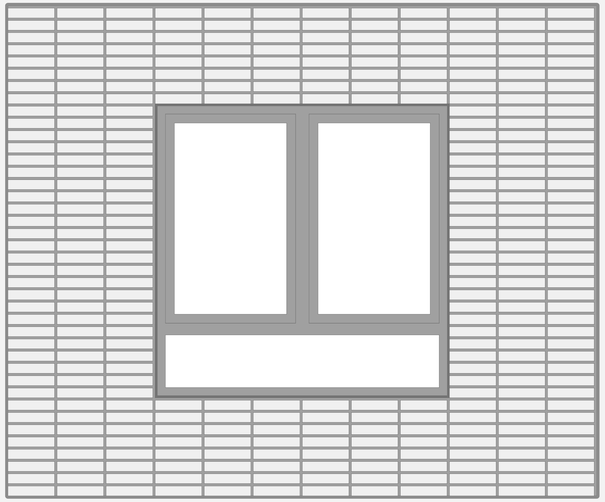
Не допускается уменьшать корзины, увеличивать их высоту до полной высоты перемычки.
Не допускается переносить корзины на стену другой квартиры.

Технологии фасадов
НП

ПИК

Типы раскладки плитки

П1
регулярный



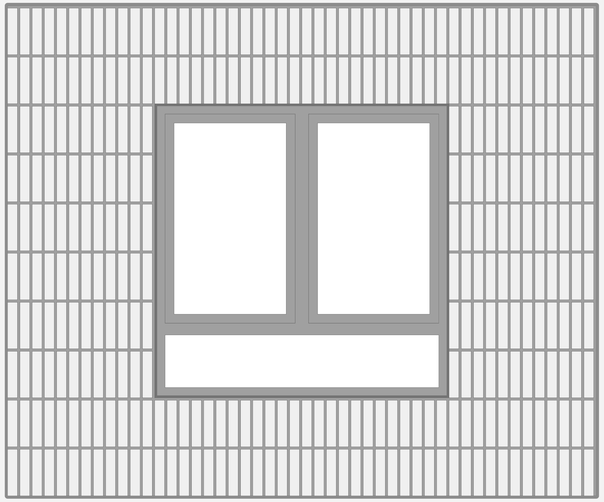
рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

П3
регулярный с вертикальной раскладкой



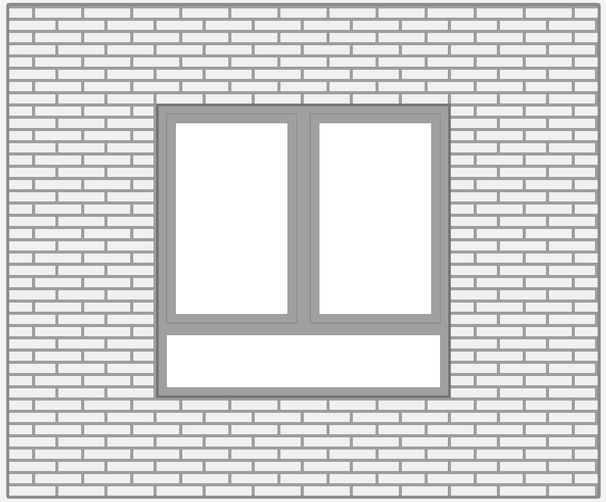
рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

А1
с разбежкой



рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

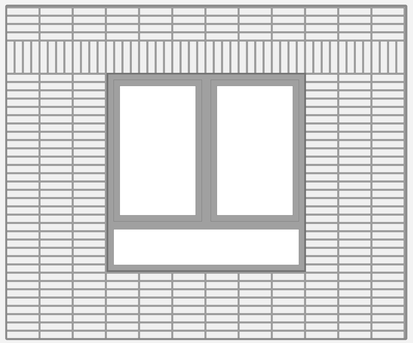
модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

Типы раскладки плитки

П2
регулярный с поясом вертикальной раскладки



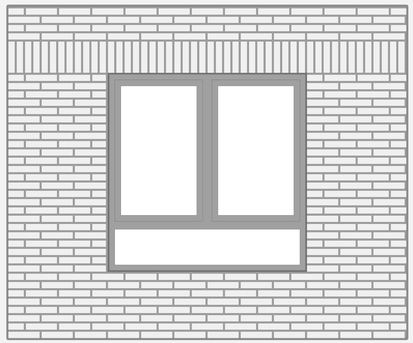
рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

В1
с разбежкой и поясом вертикальной раскладки



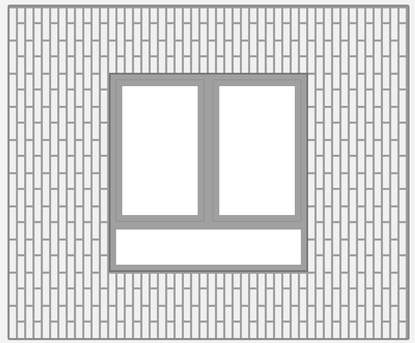
рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

С1
с разбежкой и вертикальной раскладкой



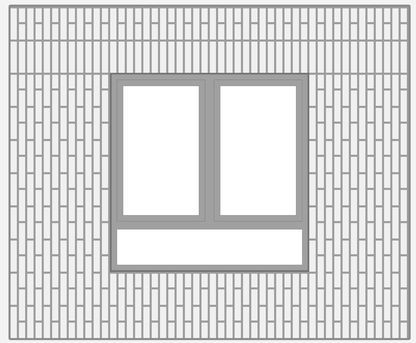
рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

D1
с разбежкой, вертикальной раскладкой и поясом вертикальной раскладки



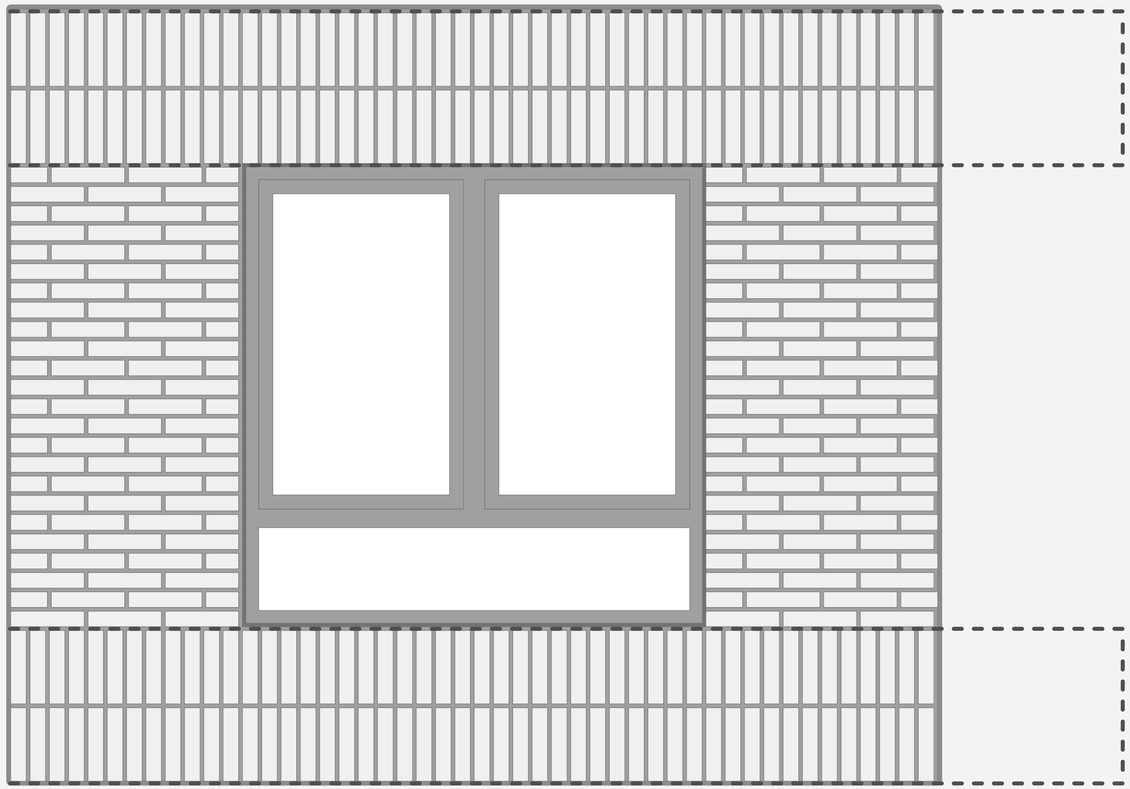
рядовой кирпич
285*60***20/35/50**

модуль с учетом шва
300x75 мм

вертикальный шов
15 мм

горизонтальный шов
15 мм

Раскладка плитки | правила комбинирования

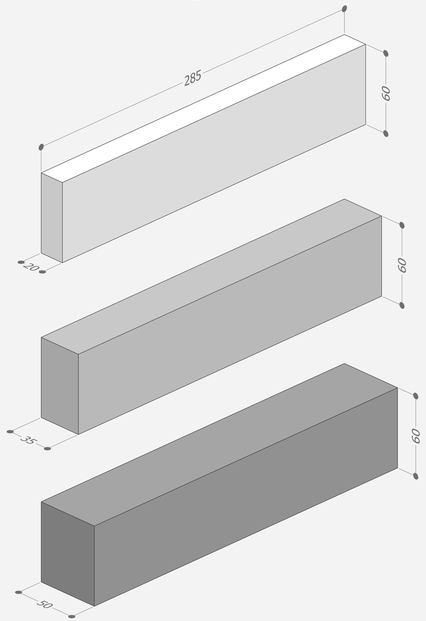


Смена типа раскладки плитки допускается только по горизонтальной полосе по всей ширине панелей

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ менять тип раскладки локально, например, только над окном/ только один ряд сбоку от окна и т.д

Рельефная плитка | правила применения

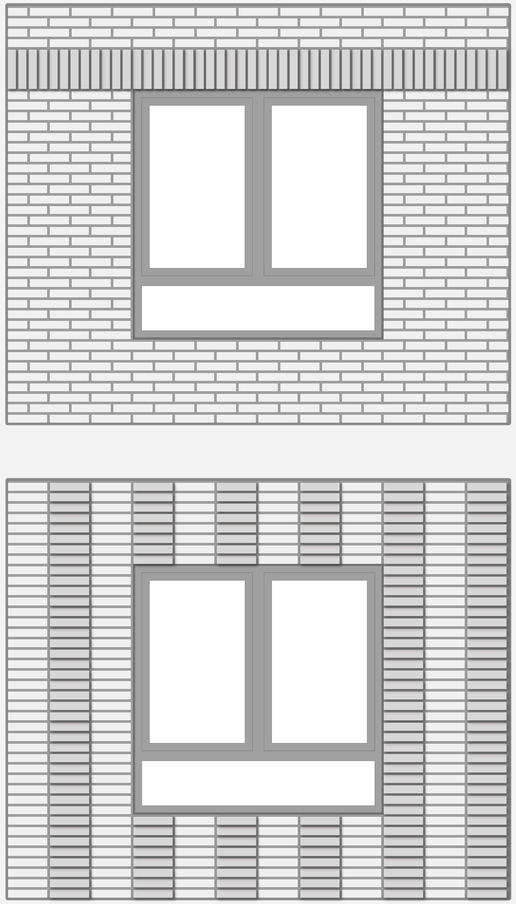
Кирпич ПИК-формата*



1. **Рядовой кирпич** | любой производитель
2. **Рельефный кирпич 35мм** | КЧКЗ, Керма
3. **Рельефный кирпич 50мм** | Recke

**Кирпич после раскалывания*

Пример применения:



Правила применения:

Рельефный кирпич рекомендуется применять только для имитации карнизов и пилястр.

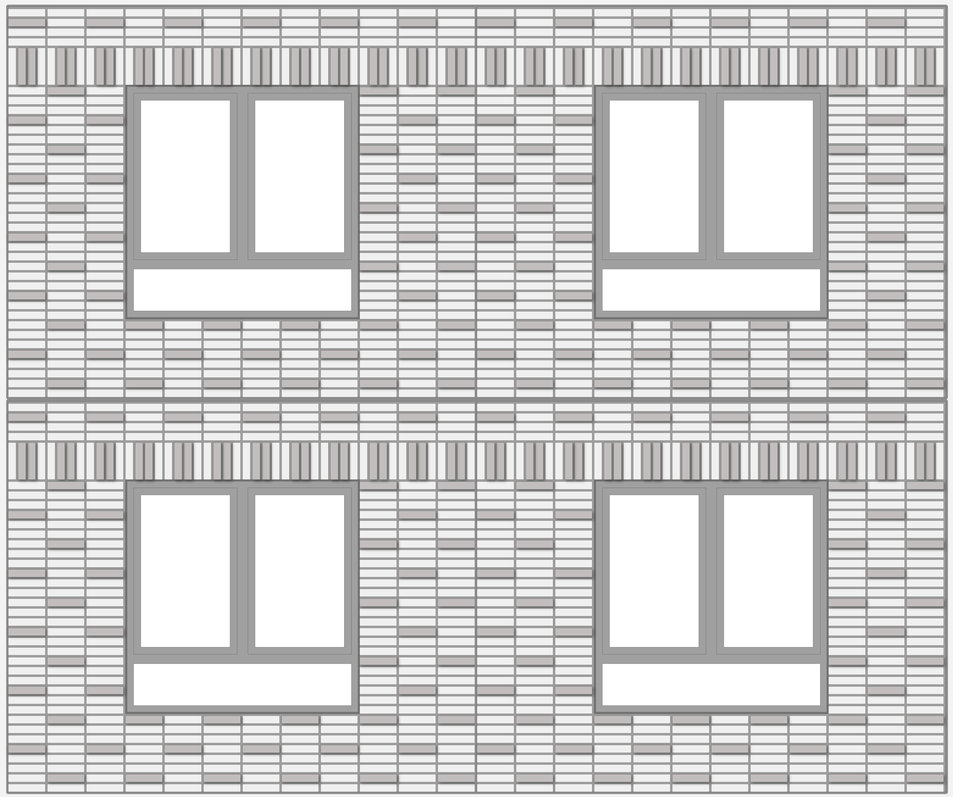
Следует применять рельефный кирпич:

- **одинаковым паттерном** по всей площади панели
- **одинаковым паттерном** в пределах горизонтальной полосы, непрерывной на всей ширине панели.

Не допускается применение рельефного кирпича в случаях, когда эффекта можно добиться инструментами колористики.

Рельефная плитка | правила комбинирования

Пример комбинирования раскладки:



Правила комбинирования:

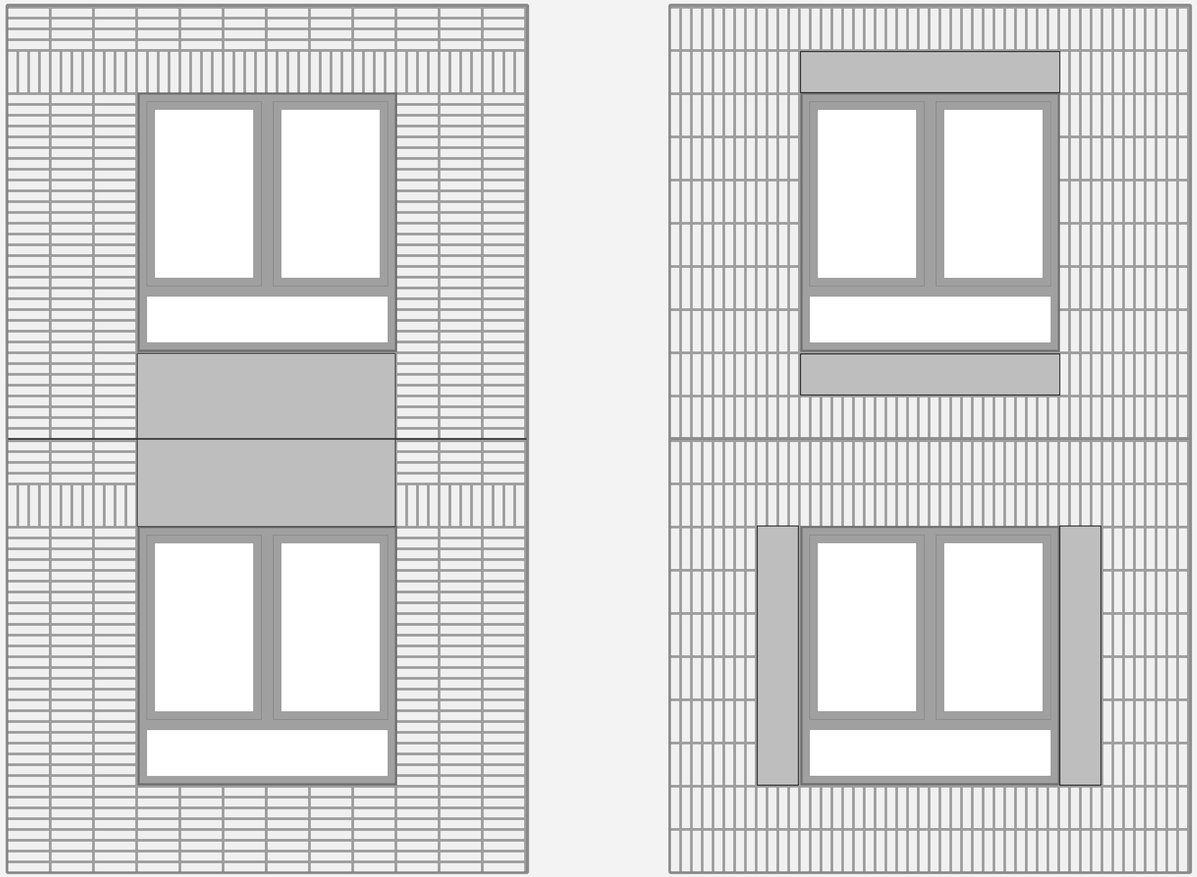
Предусматривать **одинаковый паттерн на всей панели** или в пределах **непрерывной** горизонтальной полосы по всей ширине панели.

Применение паттерна должно иметь оправданный эффект.

Не допускается применение рельефного кирпича в случаях, когда эффекта можно добиться инструментами колористики.

Комбинированный фасад | плоские вставки АКП

Пример применения:



Правила применения:

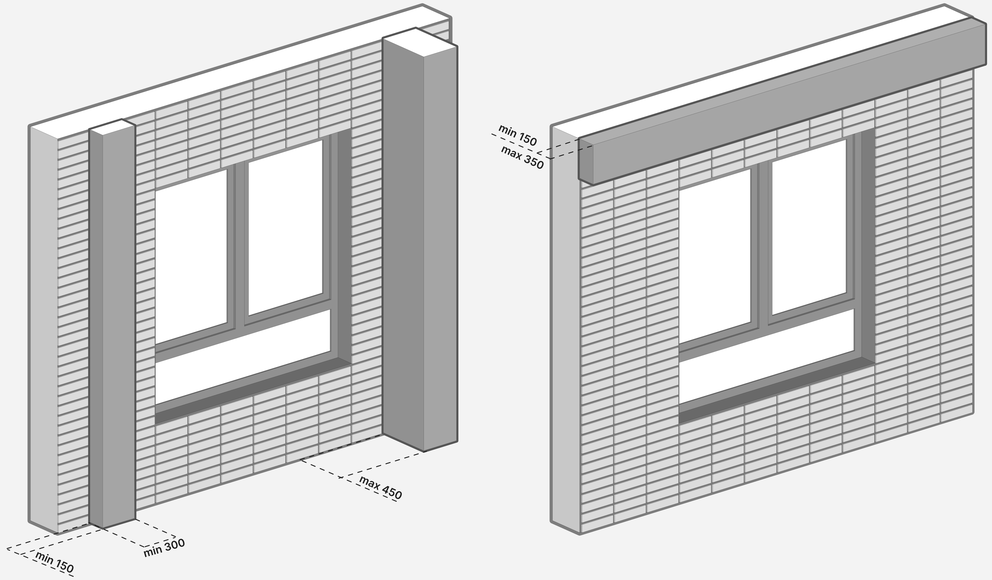
Не допускается применять плоские вставки со свесом с контура панели.

Для выполнения локальных вертикальных и/или горизонтальных вставок, допускается использование декоративных элементов из стальных / алюмокомпозитных кассет.

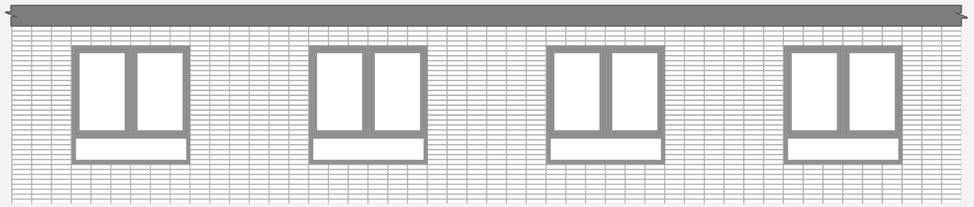
Глубина (выступ) кассеты: **40-60 мм**

Комбинированные фасады | Префаб-модуль, НВФ-модуль

Пример применения:



Непрерывный пояс, MAX вылет 150мм



Правила применения:

Для префабизации модуля его геометрия должна соответствовать правилам брифа Префаб. Модули с низкой повторяемостью и не подходящей для префабизации геометрией целесообразно изготавливать в строительном исполнении.

Для **вертикальных модулей** максимальный вылет **450**мм.

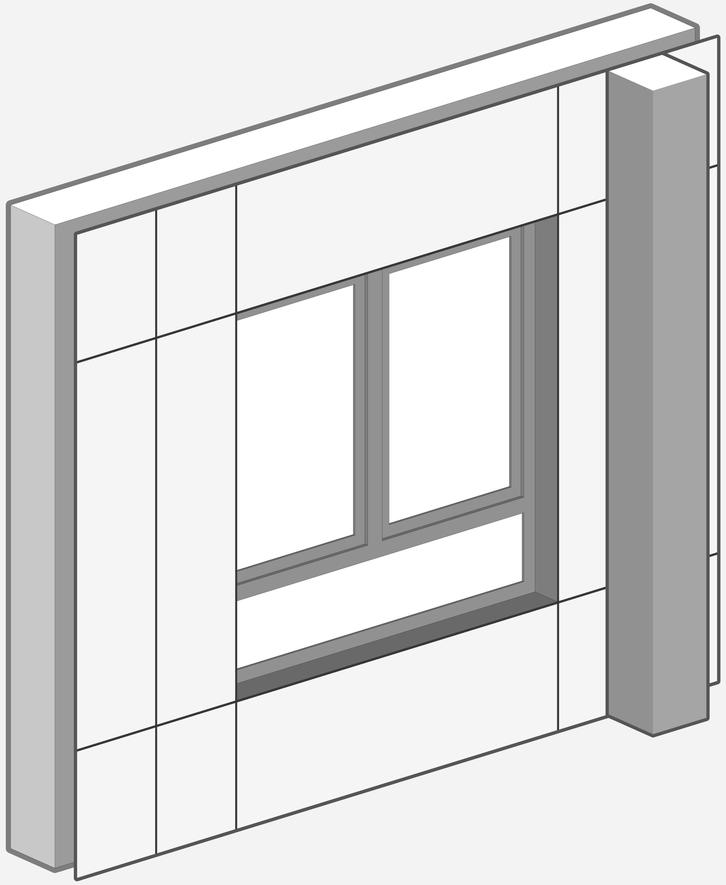
Для **коротких горизонтальных** модулей максимальный вылет **300**мм. При острой необходимости допустимо увеличивать величину вылета отдельных горизонтальных элементов до 450 мм. В этом случае необходимо предусматривать деление верхней плоскости на несколько каскадно расположенных участков, каждый шириной не более 150 мм (организовать ступенчатость). При величине вылета отдельной горизонтальной площадки менее 50 мм допустимо не организовывать отлив.

Для **непрерывных горизонтальных** поясов максимальный вылет **150**мм. Допустимо увеличивать величину вылета горизонтальных модулей для размещения по верхнему краю парапета.

При разработке концепции учитывать ширину листа из которого будет формироваться кассета. Для алюмокомпозита исходный стандартный лист 1500х4000 мм.

Комбинированные фасады | панель без отделки, НВФ-фасад

Пример применения:



Правила применения:

Панель соответствует правилам панели.

НВФ-отделка соответствует правилам НВФ-модуля,
но занимает 100% площади панели.

Технологии фасадов НП | ОГРАНИЧЕНИЯ

Мелкоштучная отделка:

Не допускается применять мелкоштучную отделку НЕ ПИК-формата.

Раскладка кирпича:

Не допускается применять произвольную раскладку с подрезками и сдвижками в 1/3 и 1/4 длины кирпича.
Допускается разбежка и подрезка только в 1/2 кирпича.

Рельефный кирпич:

Не допускается применение рельефного кирпича в раскладке без повторяемости паттена/полос на всей панели.
Не допускается применение рельефного кирпича в случаях, когда эффекта можно добиться инструментами колористики.

Плоские вставки АКП:

Не допускается применять плоские вставки со свесом с контура панели.

Модули на НП:

Не допускается применять модули в любом исполнении с выносом более 450мм.

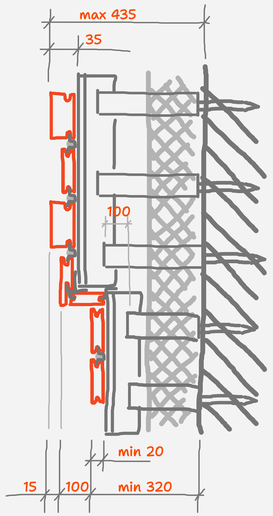
Площадь вставок и модулей:

Не допускается на панелях с интегрированной отделкой применять вставки и модули, площадь которых перекрывает большую часть площади панели.

Технологии фасадов
НВФ

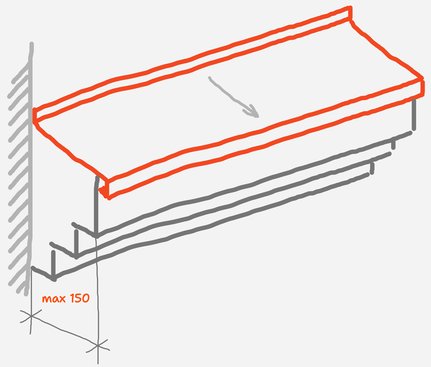
ПИК

НВФ с мелкоштучной отделкой - ограничения по габаритам пластики



Разрешенные габариты пластики:

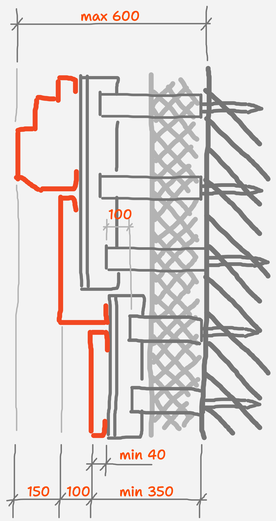
- минимальный вылет облицовки от основания 320 мм
- максимальный вылет рядовой облицовки 420 мм (увеличение длины кронштейна 100 мм)
- +дополнительная пластика толщиной плитки 15 мм
- общий вылет от основания - максимально 435 мм



Правила формирования поясов:

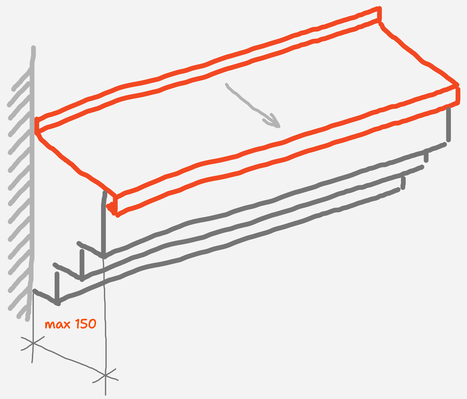
- протяженные горизонтальные участки вылетом не более 150 мм
- предусматривать отлив с уклоном, оцинковка [больший вылет = снегозадержание, не применяем]
- при формировании ступеней учитывать типоразмеры плитки

НВФ с АКП кассетами - ограничения по габаритам пластики



Разрешенные габариты пластики:

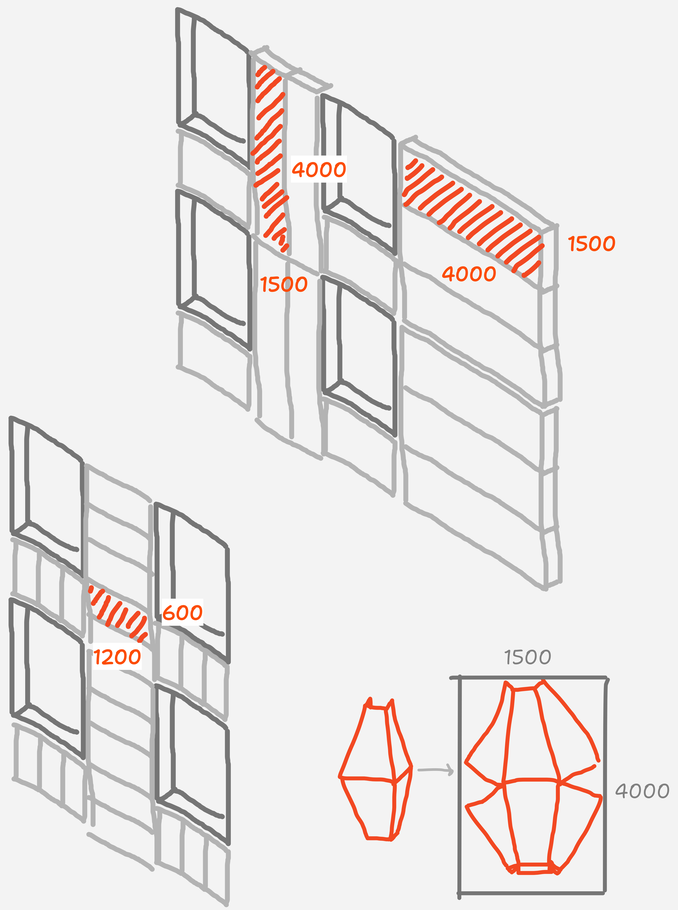
- минимальный вылет облицовки от основания 350 мм
- максимальный вылет плоской кассеты 450мм (увеличение длины кронштейна 100 мм)
- +доп. пластика кассетой 150 мм
- общий вылет от основания - максимально 600 мм



Правила формирования поясов:

- протяженные горизонтальные участки вылетом не более 150 мм
- предусматривать отлив с уклоном, оцинковка
  [больший вылет = снегозадержание, не применяем]

НВФ - ограничения по габаритам кассет и крупноформатных материалов

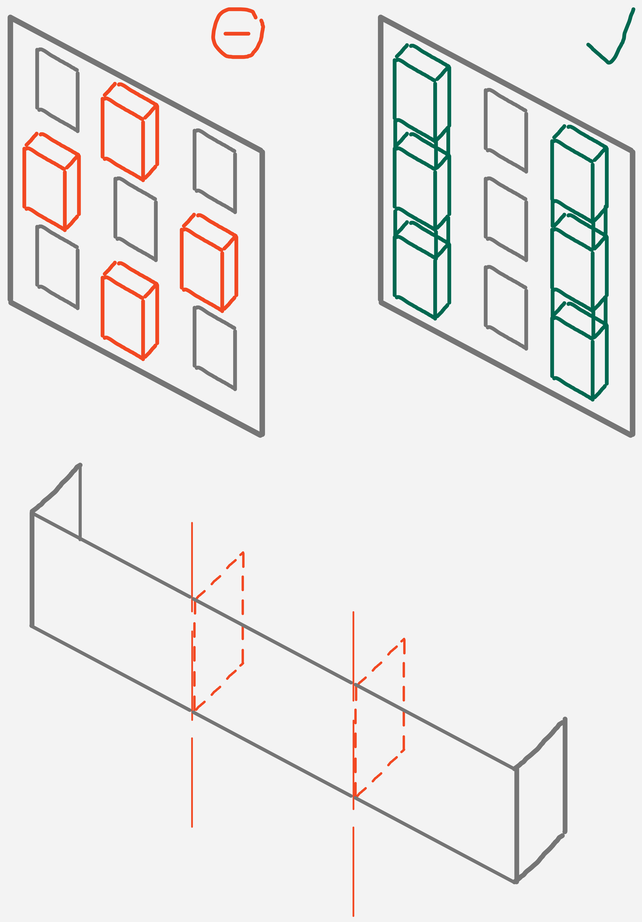


Ограничения:

Следует предусматривать следующие размеры крупногабаритной отделки фасада:

- при расположении плоских кассет из АКП
  по вертикали - не более 1400х4000 ШхВ
  по горизонтали - не более 4000х1400 ШхВ
- для объемных кассет учитывать стандартные габариты листа АКП 1500х4000 (следует уместить развертку детали, а не её проекцию)
- для керамогранита без армирования - габарит до 1200х600, толщину от 9 мм

НВФ - ограничения по размещению крупных элементов массинга

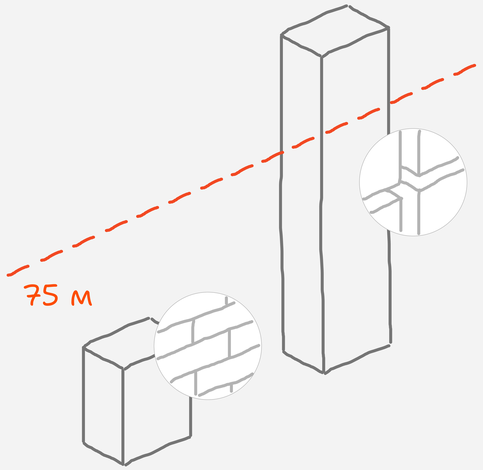


Ограничения:

При проектировании массинга следует избегать несимметричных крупных выступающих элементов (балконы, эркеры, выступающие лоджии) вразбежку по вертикали, чтобы обеспечить беспрепятственный спуск люлек

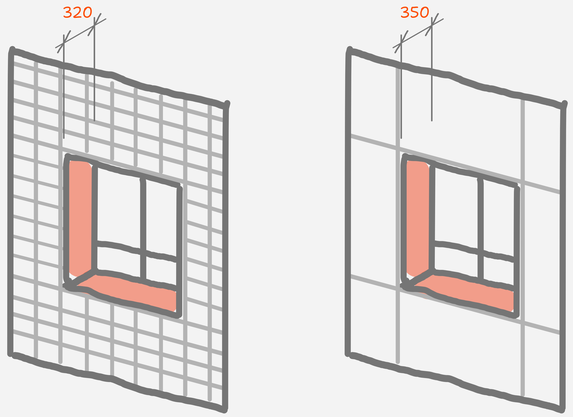
При размещении крупных нестандартных корзин и поясов из них соблюдать максимальный вес сегмента до 20 кг

НВФ - выбор типов отделки и правила их применения



Применяется АКП, кирпичная плитка с затиркой, [керамогранит на скрытом креплении]:

- если здание ниже 75 м, допустимо применять мелкоштучную отделку с затиркой или АКП
- если здание выше 75 м, не использовать мелкоштучную отделку



Глубина оконных откосов в зоне НВФ:

- мелкоштучная отделка - не менее 320
- АКП - не менее 350

НВФ - запрещенные виды отделки и раскладки

Не применять тяжелые виды облицовок:

- полнотелый кирпич
- СФБ
- натуральный камень
- крупноформатный керамогранит в рамке

Не применять недолговечные виды облицовок:

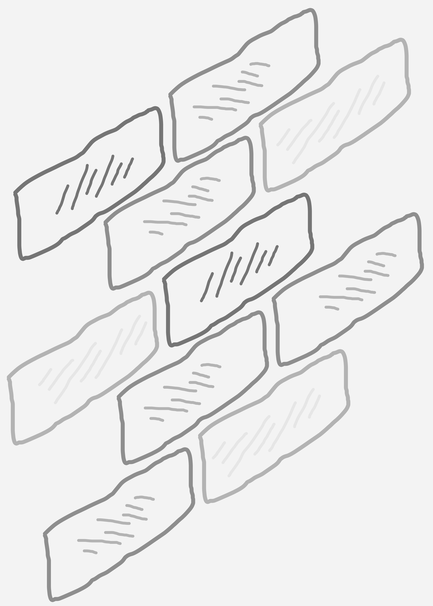
- ФЦП
- оцинкованные кассеты

НВФ - запрещенные технические решения

Не применять:

- ПВХ окна на выносе
- не применять алюминиевые окна на выносе для средовых объектов
- не применять для мелкоштучной отделки вертикальную раскладку вразбежку

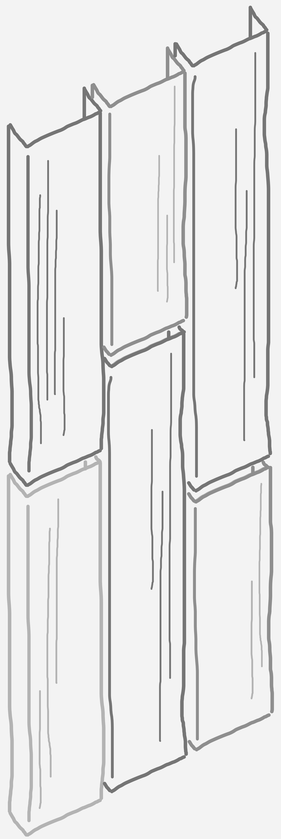
НВФ - цвета и фактуры облицовки



Кирпичная и клинкерная плитка:

- применять только артикулы из каталогов согласованных производителей
- для больших поверхностей применять меланж из нескольких артикулов или решение "из коробки" - пестрый артикул, не требующий фасовки на стройплощадке
- не применять меланж из разных фактур в одном цвете, даже если ассортимент артикулов позволяет это сделать

НВФ - цвета и фактуры облицовки



АКП:

- по возможности применять каталожные цвета и артикулы производителей
- при заказе нестандартных цветов давать задание на цвет в общепринятых палитрах, на характер поверхности и блеск - на основе существующих коллекций производителей
- ограниченно применять браширование поверхности ввиду их неремонтопригодности

Технологии фасадов НВФ | ОГРАНИЧЕНИЯ

НВФ с мелкоштучной отделкой:

Не допускается применять пластику с вылетом более 435мм с мелкоштучной отделкой в НВФ.
Не допускается применять мелкоштучную отделку на зданиях выше 75м.

НВФ с АКП кассетами:

Не допускается применять пластику с вылетом более 600мм с отделкой в АКП.
Не допускается применять непрерывный карниз без ступеней вылетом более 150мм.
Развертка элемента не должна превышать габариты листа АКП 1500*4000мм.

Откосы:

Не допускается применение откосов менее 320мм с мелкоштучной отделкой и откосы менее 350мм с отделкой АКП/алюминий.

Запрещенные виды отделки:

Не допускается применять тяжелые виды облицовок: полнотелый кирпич, СФБ, натуральный камень, крупноформатный керамогранит в рамке
Не допускается применять недолговечные виды облицовок: ФЦП, оцинкованные кассеты

Запрещенные тех. решения:

Не допускается применять ПВХ окна на выносе.
Не допускается применять алюминиевые окна на выносе для средовых объектов
Не допускается применять для мелкоштучной отделки вертикальную раскладку вразбежку.

Цвета и фактуры облицовки:

Не допускается применять несогласованные виды облицовки.