







# КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ



382 квартиры площадью  
от 21,5 до 92,5 м².



Комфортная  
высота 8-11 этажей.



Современный подземный  
паркинг на 168 мест.



161 кладовая площадью  
от 1,9 до 9,9 м².



Приватный двор  
без машин.



Современные  
технические решения.



Предчистовая отделка  
White box.



Коммерческие помещения  
и комьюнити-центр.



Вся необходимая  
инфраструктура  
в шаговой  
доступности.



# МЕСТО, ГДЕ ЦЕНТР ГОРОДА И ТИШИНА ЖИВУТ РЯДОМ



Это живой петербургский центр – узнаваемый и насыщенный, но без туристического шума. Район объединяет историческую архитектуру, деловые пространства и культурные адреса.

В шаговой доступности: Балтийский вокзал, Планетарий №1 в здании бывшего газгольдера, Театр на Фонтанке, Музей-усадьба Державина и другие знаковые места.

Рядом набережные, музеи и гастрономические проекты. В 5 минутах расположен самый большой фуд-молл в России – Vokzal 1853 с более чем 90 корнерами и кафе.

Дом вписан в существующую застройку и сохраняет камерный масштаб. Внутреннего пространства не видно с проезжей части, а планировка территории позволяет создать ощущение закрытого двора – тихого, защищённого, с собственным ритмом жизни.

Внутри квартала – спокойствие, снаружи – инфраструктура и транспорт.

# АРХИТЕКТУРА, ОСНОВАННАЯ НА УВАЖЕНИИ К ГОРОДУ

и утончённом  
вкусе будущих  
владельцев.



Проект реализован с опорой на архитектурные традиции Петербурга – масштаб, ритм, пластичность фасадов. Дом воспринимается естественно в окружении исторической застройки, не конкурируя с ней, а продолжая её логику.

## Пропорции и масштаб

Дом состоит из нескольких объёмов разной высоты – от восьми до одиннадцати этажей. Такое решение делает силуэт естественным для исторического контекста.

Ритмика фасадов подчёркивает вертикали и визуально облегчает объём здания. Небольшие отступы и вариативность этажности формируют переход между городским фасадом и внутренним пространством двора.

## Премиальные материалы и выразительные детали

Особое внимание уделено деталям. Клинкер устойчив к влажности, сохраняет цвет и фактуру десятилетиями. Металлические элементы обработаны стойким покрытием. Остекление – энергоэффективное, с алюминиевыми рамами.

Фасад проектировался так, чтобы дом выглядел цельно и спустя десятилетия: без временных эффектов и декоративных решений.

## Повседневная эстетика

На верхних этажах расположены квартиры с видовыми террасами, откуда открываются панорамы города и Обводного канала.

Французские балконы придают фасадам элегантность и сохраняют единый ритм архитектуры. Центральная входная группа по типу современного лобби спроектирована как часть общей композиции: высокие витражи, спокойные материалы и сдержанная цветовая палитра.



# ДОМ, КОТОРЫЙ БЕРЕЖЁТ ВАШЕ ЛИЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО



Пространство спроектировано так, чтобы город оставался рядом, но не проникал внутрь.

Здесь можно спокойно пройти к своей парадной, посидеть в тени деревьев или отпустить детей поиграть на свежем воздухе.

Парковка для жителей вынесена под землю, а с внешней стороны дома расположена открытая гостевая парковка. Двор полностью пешеходный.

Во дворе нет случайных маршрутов и визуального шума. Каждый элемент — дорожка, скамья, фонарь, клумба — стоит на своём месте.

Так рождается ощущение упорядоченности и эстетики, к которому быстро привыкаешь.



# ОСОБЕННОСТИ ВНУТРЕННИХ ПРОСТРАНСТВ



Безбарьерная среда — вход с уровня земли, без ступеней и пандусов.



Центральная входная группа включает лобби с зоной отдыха, гостевой зоной, переговорной и кофе-пойнтом.



Пространство лобби выполнено по индивидуальному дизайн-проекту с мягкой мебелью и продуманным освещением.



Помещения для хранения велосипедов расположены внутри двора, доступ — только для жителей.



Колясочные в каждой парадной — рядом с лифтовыми холлами, с удобным доступом как с улицы, так и со двора.



Открытые велопарковки размещены по внешнему периметру комплекса.





# СОБСТВЕННЫЙ ПАРК ПРЯМО В ВАШЕМ ДВОРЕ



Благоустройство объединяет два типа среды: регулярную — для активности и спорта, и пейзажную — для уединения и тишины.

Такой симбиоз создаёт баланс между динамикой и покоем, делая внутреннее пространство естественным продолжением дома.

Регулярный сад

Пейзажный парк

Естественное продолжение дома, где преобладают лиственные деревья. Сад строится на строгих принципах симметрии с использованием чётких геометрических форм.

Парк организован в соответствии с принципами естественной природы, где преобладают хвойные деревья, которые позволяют наслаждаться природой круглый год.







# ТЕРРИТОРИЯ, СОЗДАННАЯ ДЛЯ РАЗНЫХ РИТМОВ ЖИЗНИ



С внешней стороны комплекса устроен ещё один функциональный и выразительный элемент благоустройства — дождевые сады.

Они собирают и фильтруют воду после осадков, защищают тротуары от переувлажнения и не требуют автополива.

Это решение сочетает экологию и эстетику: ландшафт работает как инженерная система и становится частью архитектурного образа дома.

Детские площадки рассчитаны на несколько возрастных групп — безопасные покрытия и оборудование, а также продуманная видимость для родителей.

Для взрослых — тихие зоны отдыха, настил для занятий йогой или пилатесом, теннисный стол, места для встреч и отдыха. Сад ароматных трав, зона отдыха с лежаками и гамаком, а также место для прогулки с собаками.

В центре расположена пергола с качелями и большим столом — архитектурный акцент и точка притяжения двора. Это пространство создано для совместных встреч, настольных игр и ощущения дома на открытом воздухе.

Озеленение всесезонное — зимой композицию дополняет живая ель, вокруг которой формируется особая новогодняя атмосфера.



безопасность		На территории и в местах общего пользования установлены камеры видеонаблюдения с круглосуточной записью.		Доступ в парадные и на закрытую территорию осуществляется по бесконтактным меткам — дверь разблокируется автоматически при приближении, без необходимости доставать ключ.
БЕЗОПАСНОСТЬ КАК ЧАСТЬ АРХИТЕКТУРЫ		Двухуровневая защита		Надёжность инженерии
		Технологии безопасности интегрированы в структуру дома.	<div>Система работает незаметно, обеспечивая безопасность и комфорт в повседневном ритме.</div> <div>Все решения подобраны так, чтобы жители чувствовали спокойствие, не замечая сам механизм.</div> <div>Система контроля доступа организована на двух уровнях — входные группы и лифтовые холлы. Такое решение исключает появление посторонних в жилых зонах и поддерживает спокойствие жителей на всех этажах.</div>	<div>Безопасность дома обеспечивается системами пожарной сигнализации, оповещения и дымоудаления.</div> <div>Каждая система проходит проверку на этапе пусконаладки и регулярное обслуживание после ввода в эксплуатацию — для стабильной и предсказуемой работы в любых условиях.</div>
24				25







# ИНЖЕНЕРИЯ, НАЦЕЛЕННАЯ НА УДОБСТВО

## ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ ОСНОВА ДОМА

- В доме установлены современные системы отопления, водоснабжения и вентиляции.
- В каждой квартире – водяной тёплый пол, поддерживающий стабильную температуру в холодное время года без классических радиаторов.
- Такое решение позволяет выиграть больше пространства, а также обеспечивает естественное движение воздуха, эффективнее отапливая квартиры.
- Комбинированная система вентиляции обеспечивает постоянный приток свежего и чистого воздуха без сквозняков и шума.

Автоматическая передача показаний счетчиков исключает бытовые ошибки и экономит время, а все инженерные коммуникации скрыты, чтобы не нарушать эстетику.

Все инженерные системы подключены к централизованному диспетчерскому управлению, обеспечивая стабильную работу без участия жильцов.

## ОСТЕКЛЕНИЕ И СВЕТ

Также в каждой квартире предусмотрена возможность интеграции системы «Умный дом».

Технологии выбраны по принципу функциональности и надёжности, без избыточных функций.

Алюминиевые окна увеличенной высоты со штапеловым открыванием обеспечивают хорошую шумоизоляцию и комфортный микроклимат, а также лучший обзор в открытом состоянии. Конструкции устойчивы к перепадам температур и влажности, характерным для Петербурга.

Благодаря увеличенной площади остекления квартиры получают больше естественного света, а внутренние пространства остаются визуально лёгкими.



# ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Фасады коммерческих помещений выполнены в единой архитектурной логике дома.

Они не контрастируют с жилыми уровнями, сохраняя спокойный ритм фасада и чистоту восприятия.

Входные группы расположены с улицы — это делает сервисы доступными для жителей и горожан, не создавая транзита через двор.

В проекте предусмотрен комьюнити-центр — это пространство для встреч, мастер-классов и локальных событий.

Это продуманная часть проекта — уютное, светлое и гибкое пространство.

Здесь можно организовать детские занятия, провести вечер в кругу соседей или поработать.



Первые этажи заняты коммерческими помещениями под форматы, которые дополняют жизнь дома.

Это могут быть кафе, аптека, минимаркет, сервисные или бытовые службы.

Всё, что нужно ежедневно, находится рядом, не нарушая приватность жителей.





# ВСЕГДА ГОРОД У ВАС «ПОД РУКОЙ»

Дом расположен в историческом центре Петербурга — рядом со зданием Варшавского вокзала, у набережной Обводного канала в Адмиралтейском районе.

До станции метро «Балтийская» — всего около 300 метров, 10 минут пешком.

Это прямая связь с деловыми и культурными кварталами города: до Невского или Московского проспекта — 10–15 минут на метро или автомобиле.





# ВСЕ ВАЖНЫЕ ОБЪЕКТЫ В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ

Поликлиника  
у дома

Детский сад  
поблизости

В составе проекта  
запланирована  
поликлиника площадью  
около 1800 м².  
Ввод объекта  
запланирован  
на четвёртый квартал  
2028 года.

В радиусе 500 метров  
от дома запланирован  
новый детский сад.  
Ввод в эксплуатацию  
также намечен  
на четвёртый квартал  
2028 года.





# РАЦИОНАЛЬНАЯ ИНЖЕНЕРИЯ

Дом спроектирован с приоритетом рационального энергопотребления и энергоэффективности.

Это результат совместной работы инженерных систем, теплоизоляции и остекления, которые минимизируют теплопотери и снижают расходы на эксплуатацию.

Рациональные инженерные решения

В квартирах – водяной тёплый пол, который равномерно распределяет тепло и требует меньше энергии, чем традиционные радиаторы.

Система вентиляции с возможностью установки системы рекуперации сохраняет тепло при постоянном притоке свежего воздуха.

Алюминиевые окна с двухкамерными стеклопакетами обеспечивают герметичность и комфортный микроклимат.

Экологичные материалы и эксплуатация

Материалы фасадов и внутренней отделки выбраны по критериям долговечности и безопасности.

Все используемые решения устойчивы к перепадам температур и влажности, характерным для Петербурга.

Дом оснащён системами автоматического учёта ресурсов. Это исключает бытовые ошибки.

Здоровая и продуманная среда для жизни

Система отопления оснащена погодозависимым регулированием – температура внутри поддерживается автоматически.

Здание рассчитано на длительную эксплуатацию с рациональными затратами на обслуживание.

Системы многоступенчатой фильтрации обеспечивают жителей чистой водой прямо из-под крана.



