

СИТИ-КВАРТАЛЫ

# ВРЕМЕНА

НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ КРАСНОЯРСКА

## ПАСПОРТ ДОМА

Дом бизнес-класса

Архитектура и проектирование:

ООО «Ардис-Проект»



## Новый сити-квартал бизнес-класса в Северо-западной части города в долине реки Бугач

### Содержание

---

|                      |    |
|----------------------|----|
| Общая информация     | 2  |
| Архитектура          | 7  |
| Квартиры и помещения | 9  |
| Нежилые помещения    | 12 |
| Инженерные системы   | 15 |
| Сервисы и услуги     | 18 |

 Местоположение

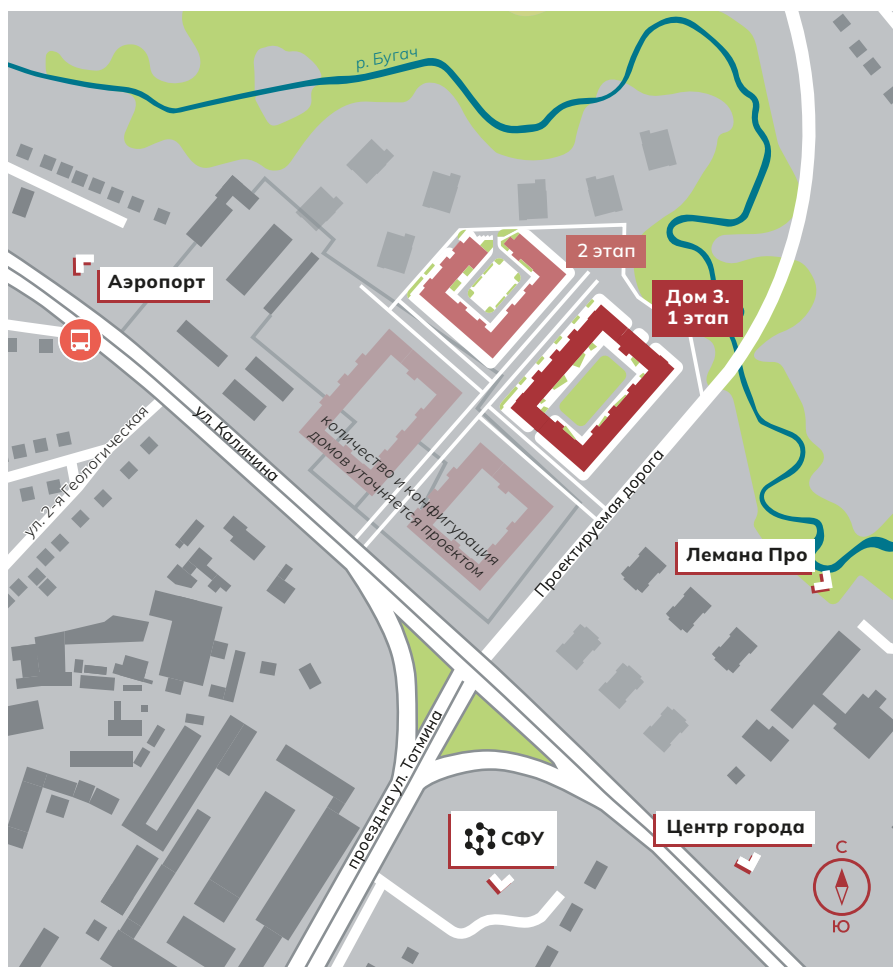
г. Красноярск,  
Октябрьский район,  
на пересечении  
ул. Калинина  
и ул. Тотмина

 Период строительства

2026 –  
IV квартал 2028

 Инфраструктура

Близкая транспортная развязка, обеспеченность общеобразовательными учреждениями будет осуществляться за счет строительства по программе КРТ здания школы — детского сада на 670/280 мест соответственно. Площадки для спорта, игр детей и отдыха взрослых на территории жилого комплекса.



 Конструктив

Здание состоит из двенадцати секций разной этажности, расположенных вокруг дворовой территории и объединенных общим подземным этажом.

Переменная этажность — 9, 14, 16 этажей.

С юго-западной и юго-восточной сторон здания расположены 9-ти этажные секции, что благоприятно сказывается на инсоляции дворовой территории жилого дома.

Количество квартир

**562**

квартиры

Нежилые помещения

**26**

офисы

**158**

1-комнатных

**280**

2-комнатных

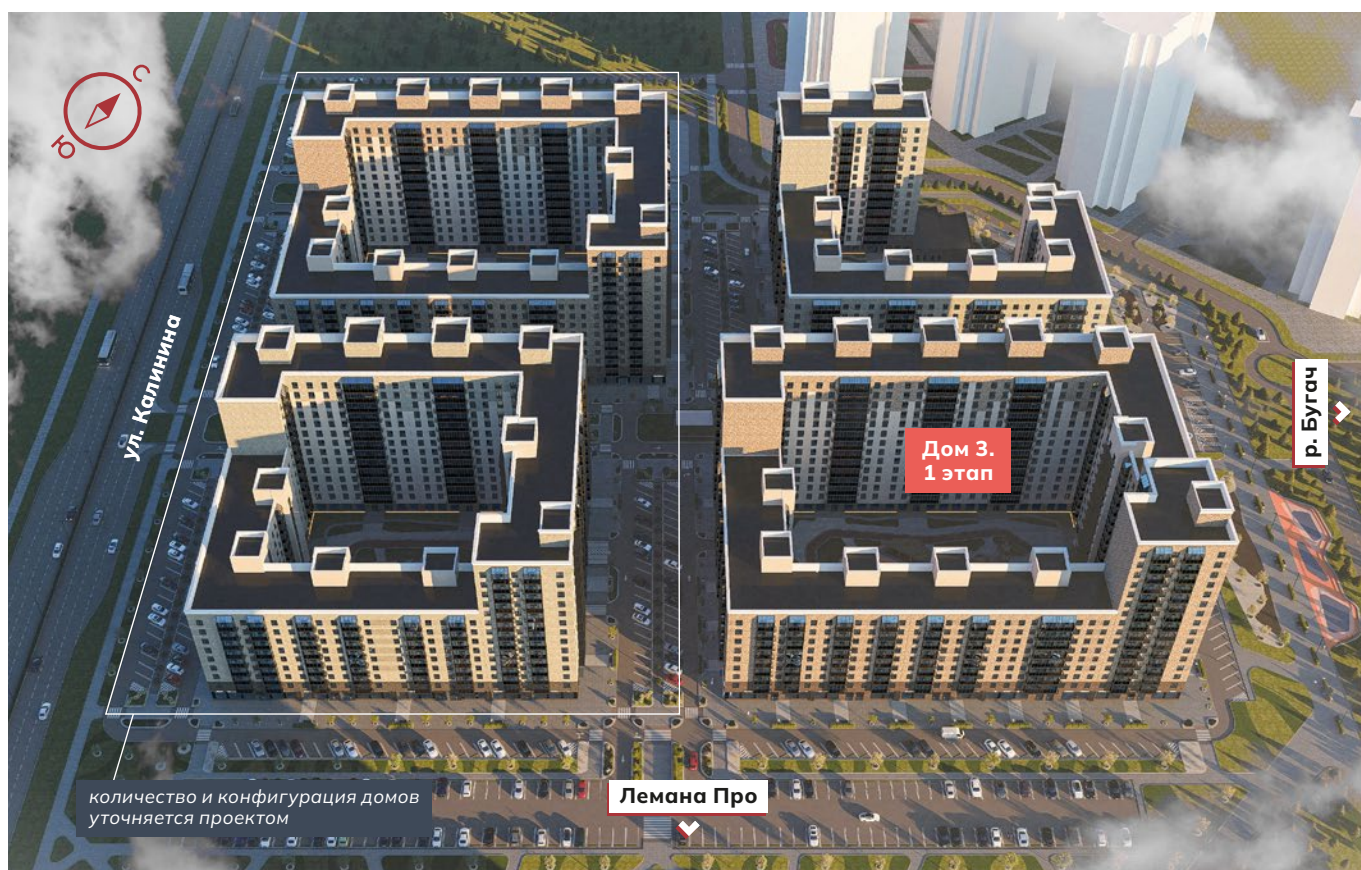
**124**

3-комнатных

12 подъездов

**189**подземные  
паркоместа**18**

кладовки





## Парадный вход с зоной ресепшен

Пропуск гостей, круглосуточный контроль доступа посторонних. Комфортное место ожидания и встречи.



Беспороговый вход на уровне земли.



Отделка по индивидуальному дизайн-проекту.



Места для администратора и охраны.



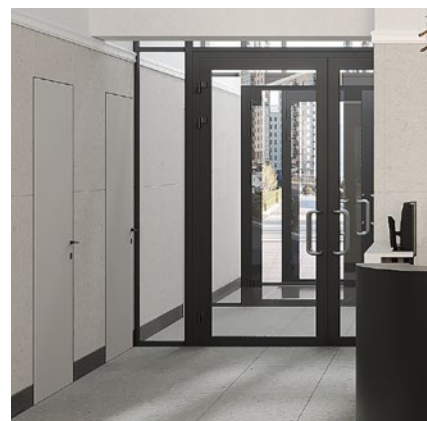
Прозрачные входные двери, теплый тамбур.



Холл для ожидания с мягкой мебелью и декором.



Санузел, доступный для посетителей зоны ожидания.





## Закрытый, приватный двор

Закрытый внутренний двор, на территории которого сформирована комфортная среда для жителей жилого дома, в том числе для маломобильных групп населения.



Закрытый двор — приватное пространство, свободное от проезда и хранения транспорта, закрытая территория.



Комфортная среда для маломобильных групп населения.



Индивидуальная концепция дворового пространства, пешеходные тропы, зеленые зоны и лужайки.



Малые архитектурные формы в виде перголы, игровых комплексов, спортивных комплексов, качелей, скамеек.



Ковровые посадки цветущих растений.



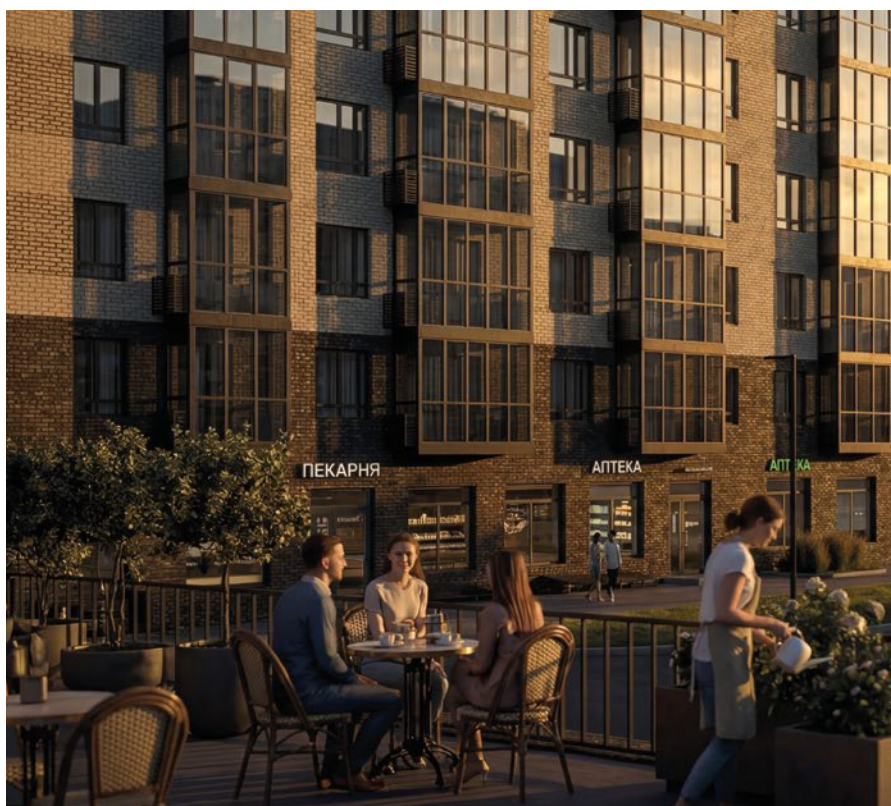
Здесь всем найдется место, и никто не мешает друг другу, так как зоны отдыха и игр поделены по возрастам и разнесены.

Это ваше маленькое пространство для жизни, где каждый уголок радует глаз и хочется гулять снова и снова.



## Внешняя торговая улица с магазинами и сервисами

Зонирование приватной и общественной территории. С внешней стороны дома — динамичная жизнь, прогулки, шопинг. Все необходимое рядом.





- Высокая прочность
- Надежность
- Морозостойкость
- Комфортный климат
- Экологичность
- Звукоизоляция
- Эстетичный внешний вид
- Гибкая планировка
- Быстрый демонтаж стен
- Стяжка пола без деформации после демонтажа

## Материал стен

|                  |                              |                                                                            |
|------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Наружные стены   | жилые этажи                  | теплая кирпичная стена с облицовкой лицевым кирпичом                       |
|                  | коммерческая недвижимость    | трехслойная кладка с заполнением утеплителем и облицовкой лицевым кирпичом |
| Внутренние стены | межквартирные стены          | керамический кирпич                                                        |
|                  | межкомнатные стены           | ГКЛ по металлическому каркасу со звукоизоляцией по расчету                 |
|                  | в ванных комнатах и санузлах | полнотелый керамический кирпич                                             |



- Пропуск гостей
- Круглосуточный контроль доступа посторонних
- Комфортное место ожидания и встречи

## Парадный вход



Парадный вход с зоной ресепшен.



Беспороговый вход на уровне земли.



Места для администратора и охраны.



Холл для ожидания с мягкой мебелью и декором.



Отделка по индивидуальному дизайн-проекту.



Прозрачные входные двери, теплый тамбур.



Санузел, доступный для посетителей зоны ожидания.



- Отсутствие автомобилей во дворе
- Безопасность
- Отсутствие выхлопных газов
- Чистота и порядок

## Въезд-выезд



Распашные ворота для въезда во двор.



Возможен временный въезд во двор для спецтехники.



Ворота с калиткой, оборудованной магнитной кнопкой.



- Эстетика ландшафтного дизайна
- Разнообразное функциональное наполнение
- Множество сценариев для игр и прогулки

## Двор



Закрытый двор — частное пространство, свободное от проезда и хранения транспорта, закрытая территория.



Комфортная среда для маломобильных групп населения.



Индивидуальная концепция дворового пространства, пешеходные тропы, зеленые зоны и лужайки.



Малые архитектурные формы в виде перголы, игровых комплексов, спортивных комплексов, качелей, скамеек.



Ковровые посадки цветущих декоративных растений.



- Уютная соседская зона
- Порядок и чистота
- Оптимальные площади квартир
- Отсутствие лишних квадратов

## Площади квартир

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Количество квартир на этаже | 4–5                      |
| Площади квартир             |                          |
| 1-комнатные                 | 34,3–48,5 м <sup>2</sup> |
| 1 квартира в секции 6       | 24,8 м <sup>2</sup>      |
| 2-комнатные                 | 45,6–61,8 м <sup>2</sup> |
| 3-комнатные                 | 64,8–82,6 м <sup>2</sup> |

\* выше указана общая площадь без балконов



- Удобный формат ремонта
- Без грязных и черновых работ
- Финишная отделка по индивидуальному дизайн-проекту

## Отделка квартир

### Предчистовая отделка «белый куб»

|                          |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| плавающий пол            | армированная цементно-песчаная стяжка толщиной 6–7 см        |
| натяжной потолок         | белый матовый                                                |
| стены                    | штукатурка, шпатлевка                                        |
| Розетки                  | на разной высоте от пола                                     |
| дополнительные розетки   | для кондиционера, вытяжки, бойлера, стиральной машины        |
| Интернет-кабель, домофон | есть                                                         |
| Кабельные каналы         | для прокладки сетей телефонизации и вещательного телевидения |
| Сантехника               | раковина на кухне, унитаз в туалетной комнате                |
| Теплые полы              | в квартирах, расположенных над холодными помещениями         |



- Увеличенная высота потолка
- Большой объем воздуха в квартире
- Визуальное расширение пространства
- Дизайнерские решения оформления потолка и освещения

## Высота потолка

### Высота типового этажа

|                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| от уровня чистого пола до натяжного потолка<br><i>(ориентировочно, окончательно определяется по месту)</i> | 2,79 м |
| от уровня чистого пола до плиты перекрытия                                                                 | 2,85 м |

### Высота последнего этажа

|                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| от уровня чистого пола до натяжного потолка<br><i>(ориентировочно, окончательно определяется по месту)</i> | 2,94 м |
| от уровня чистого пола до плиты перекрытия                                                                 | 3,00 м |



- Увеличенная высота
- Большое количество дневного освещения
- Улучшенный обзор видовых квартир
- Низкие подоконники служат дополнительной зоной отдыха или декоративной полкой.

## Окна

|                                                                       |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Окна                                                                  | металлопластиковые, пятикамерный профиль с двухкамерным стеклопакетом |
| расстояние от пола до подоконника                                     | не менее 78 см                                                        |
| расстояние от верхней кромки оконного проема до низа плиты перекрытия | 30–40 см                                                              |
| Створки окон в жилой части                                            | все открываются                                                       |
| Детский замок на окна                                                 | есть                                                                  |
| Приточные шумоизоляционные клапаны типа Air Box Comfort               | на внешней стороне фасада при необходимости                           |
| Все окна и оконные отливы с внешней стороны                           | кашированные, выполнены в цвет фасада                                 |



- Увеличенная высота дверных проемов
- Гармоничное сочетание всех размеров
- Визуальные эффекты пространства и объема

## Двери

### Входная дверь

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| тип           | дверь металлическая со звукоизоляцией |
| размер проема | 1150×2320 мм                          |

### Межкомнатные проемы (двери не устанавливаются)

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| гостиные        | 1310×2400 мм |
| спальни, кухни  | 900×2400 мм  |
| ванные, санузлы | 810×2400 мм  |



- Максимальный объем дневного света
- Видовой панорамный обзор на 180°
- Надежность конструкции
- Безопасность использования

## Балконы

|                        |         |                                                 |
|------------------------|---------|-------------------------------------------------|
| Витражи                |         | алюминиевый профиль СИАЛ с распашными створками |
| верхний ряд остекления |         | прозрачное стекло с легким зеркальным оттенком  |
| нижний ряд остекления  |         | тонирующее закаленное стекло                    |
| Ограждение             |         | внутреннее, металлическое, в цвет витражей      |
| Отделка                | полы    | цементно-песчаная стяжка                        |
|                        | потолок | стальные реечные панели                         |
|                        | стены   | облицовочный кирпич                             |



- Комфортное место для хранения автомобиля
- Светлое, отапливаемое помещение
- Широкие проезды
- Удобная система въезда и выезда
- Безопасность
- Обслуживание по договору с сервисной компанией
- Лифт из парковки в любой подъезд на нужный этаж

## Подземный паркинг

|                                       |            |                                                                                 |
|---------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Расположение                          |            | под домом и территорией двора                                                   |
| Количество м/мест                     |            | 189                                                                             |
| в том числе м/мест для электромобилей |            | 20                                                                              |
| Размер м/места на 1 автомобиль        |            | не менее 2,6×5,3 м                                                              |
| Высота помещения до перекрытия        |            | 2,6–4,4 м                                                                       |
| Нормативная температура               |            | +5° С                                                                           |
| Навигация                             |            | есть                                                                            |
| Колесоотбойники                       |            | есть                                                                            |
| Въезд-выезд                           |            | две однопутные ramпы                                                            |
| Система контроля доступа              |            | идентификационные ключи-чипы двух форматов — брелок и цифровой ключ по подписке |
| Кладовые                              | количество | 18 шт.                                                                          |
|                                       | площадь    | 2–5 м²                                                                          |



- Эстетичный вид
- Улучшенная отделка
- Качественные материалы
- Вandalостойкость
- Индивидуальный дизайн-проект

## Подъезды, входные группы

|                                 |                |                                                                              |
|---------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Безбарьерные входы              |                | беспороговые входы в одном уровне земли, без устройства ступеней.            |
| Входная дверь                   |                | стеклянная, прозрачная                                                       |
| Тамбур                          |                | домофон внутри, грязезащитное покрытие                                       |
| Отделка парадного входа         | полы           | керамогранит                                                                 |
|                                 | стены          | облицовка керамогранитом, окраска                                            |
|                                 | потолок        | линейные стальные реечные панели, подвесной потолок типа «Кубота»            |
| Отделка первого этажа подъезда  | полы           | керамогранит                                                                 |
|                                 | стены          | облицовка керамогранитом, окраска                                            |
|                                 | почтовые ящики | встроенные                                                                   |
|                                 | потолок        | линейные стальные реечные панели, подвесной потолок типа «Грильято», окраска |
| Отделка типового этажа подъезда | полы           | керамогранит                                                                 |
|                                 | стены          | облицовка керамогранитом, окраска                                            |
|                                 | потолок        | подвесной потолок типа «Грильято», окраска                                   |



- Выбор помещений различной площади
- Готовая базовая отделка, чистовой ремонт
- Увеличенный размер окон, витрин
- Панорамный обзор, максимальная видимость
- Дизайнерские решения оформления витрины

## Коммерческая недвижимость

|                      |                                                                       |                                                                        |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Количество помещений |                                                                       | 26                                                                     |
| Размеры помещений    |                                                                       | от 48 до 146 м²                                                        |
| Витражи              |                                                                       | алюминиевые                                                            |
|                      | расстояние от пола до подоконника                                     | не менее 45–55 см                                                      |
|                      | расстояние от верхней кромки оконного проема до низа плиты перекрытия | максимально приближено к 50 см                                         |
| Тамбуры              |                                                                       | теплые, с тепловой завесой                                             |
| Вывески              |                                                                       | предусмотрено место для размещения                                     |
| Кондиционеры         |                                                                       | предусмотрено место для размещения                                     |
| Отделка внутри       | стены                                                                 | окраска                                                                |
|                      | полы                                                                  | керамическая плитка                                                    |
|                      | потолок в помещениях высотой до 3 м                                   | затирка, окраска                                                       |
|                      | в помещениях высотой более 3 м                                        | подвесной потолок типа «Армстронг»                                     |
| Отделка в уборных    | стены                                                                 | керамическая плитка или керамогранит на высоту 1800 мм, выше — окраска |
|                      | полы                                                                  | керамическая плитка                                                    |
|                      | потолок                                                               | подвесной, типа «Армстронг»                                            |
|                      | санитарно-техническое оборудование                                    | раковина, унитаз                                                       |



## Вентиляция и кондиционеры

*Удобство, когда предусмотрены специальные решения.*

Улучшенная вентиляционная система — турбодефлекторы.

Бытовые вентиляторы (принудительная вентиляция в комплекте с обратным клапаном) устанавливаются на последних двух этажах, а также в кухнях-гостиных.

Места для размещения внутренних блоков кондиционеров и устройства розеток для их подключения.

Корзины для размещения наружных блоков кондиционеров — на торцах балконов с внешней стороны.

Сбор конденсата от кондиционеров — вертикально проложенные трубы внутри балконов.

Наличие в наружной стене отверстия для прокладки трубок между внутренним и наружным блоками кондиционера.



## Теплоснабжение

*Отсутствуют стояки отопления к радиаторам — разводка выходит из стен.*

Горизонтальная разводка по этажам —  
поквартирная разводка выполнена трубами из сшитого полиэтилена, скрыта в конструкции пола в теплой изоляции.

Учет тепловой энергии — общий на вводе в здание.

Квартирные счетчики тепла — подключены к системе автоматической передачи данных.

Сбор показаний — единая система дистанционного сбора показаний счетчиков с приборов учета тепла.

Секционные радиаторы — с нижним подключением из стены алюминиевые со встроенным термостатом или биметаллические.

Теплые электрические полы — в жилых помещениях, расположенных над холодными тамбурами мест общего пользования, над арками и в санузлах у наружной стены.



## Водоснабжение

*Скрытые трубы — более эстетический вид стены.*

*Автоматическая передача данных экономит время.*

*Удаленное перекрытие воды — безопасность и сохранность имущества в квартире.*

Горизонтальная разводка по этажам: трубопроводы скрыты в конструкции пола в изоляции.

Подаваемая горячая вода не техническая, а холодная питьевая, нагретая до горячей температуры.

Квартирные счетчики водоснабжения, подключенные к системе автоматической передачи данных.

Единая система дистанционного сбора показаний счетчиков с приборов учета холодной, горячей воды.

Управление перекрытием подачи воды (ХВС, ГВС) в автоматическом режиме через специально установленное приложение и в ручном режиме.



## Мусоропровод

Отсутствие ствола — чистота и гигиена в подъезде, отсутствие запахов и грызунов.

Ствол мусоропровода — отсутствует.

Специальные помещения для сбора ТКО для нужд жильцов (секции 3 и 8) и для коммерческих помещений (секции 5 и 7, с выходом на улицу) — для размещения контейнеров.

В помещениях предусмотрено горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и приточно-вытяжная вентиляция. Помещения оборудованы раковинами.



## Противопожарная система

Безопасность.

**В квартирах:**  
сигнальные противопожарные датчики задымления.

**В межквартирных коридорах:**  
противодымная вентиляция с подачей воздуха и удалением дыма.

**В парковке:**  
сплинкерная система пожаротушения, противодымная вентиляция.

**В местах общего пользования:**  
зоны безопасности для маломобильных групп населения.

**В доме:**  
система управления и оповещения эвакуацией людей при пожаре.



## Лифты

Безопасность и надежность.

Скорость и бесшумность.

Удобство, когда свободные руки.

Эстетика в кабине.

**Грузопассажирские лифты** — типа «METEOR Lift» (аналог «OTIS»).

**Кнопка вызова с дисплеем** — устройство направления движения и положения кабины лифта на каждом этаже.

**Доступ в подземный паркинг** — спуск всех лифтов в подъезде на уровень автостоянки.

**Технология бесключевого доступа** — вызов лифта без нажатия кнопки при установке мобильного приложения.

**Антивандальная защита кабин** — специальное мягкое покрытие на первые 2 года после ввода в эксплуатацию.



## Видеонаблюдение

Безопасность.

Чувство защищенности.

Наблюдение за территорией.

### Камеры внутреннего наблюдения:

- внешний периметр, входы в подъезды, тамбуры, лифтовые холлы на первом этаже;
- внутри лифта;
- въезд-выезд в автостоянку;
- периметр подземной автостоянки;
- внутренний двор;
- вестибюль главного входа;
- слагбаум/ворота во двор.

### Купольные (обзорные) камеры

для онлайн трансляции видео дворовой территории через мобильное приложение.



## Освещение уличное

Освещенность дает ощущение безопасности.

Эстетика и дизайн пространства.

Архитектурный стиль.

### Трехуровневое освещение:

- **двор:** светодиодные светильники, тип свечения — нейтральный белый;
- **наружный периметр:** торшерные светильники высотой 6 м, 4 м, 0,9 м, тип свечения — нейтральный белый;
- **прилегающая территории вдоль дорог и проездов:** отдельная линия, опоры металлические со светильниками, тип свечения — нейтральный белый.

### Архитектурная подсветка здания:

одновременно с включением наружного освещения.



## Система контроля и управления доступом (СКУД)

### Для собственников:

парадный вход с зоной ресепшн и администратором, оснащен домофоном с магнитным чипом и функцией бесключевого доступа без использования чипа — при наличии установленного мобильного приложения у собственника.

### С улицы:

ворота с калиткой, оборудованные магнитным замком и бесключевым доступом — при наличии установленного мобильного приложения у собственника.

### Для гостей:

парадный вход с зоной ресепшн и администратором, домофон для внутренней связи администратора с собственником для подтверждения посещения. Система дистанционной подачи заявок для посещения гостей.

### Временный въезд автомобилей во двор:

дистанционная заявка через мобильное приложение.



## Система «Умный дом»

Бесключевой доступ в режиме «Свободные руки» через мобильное приложение включает: проход в парадный вход, подъезд, калитку, автоматический вызов лифта без нажатия кнопки, автоматическое поднятие лифта на нужный этаж, доступ в подземную парковку.

Система защиты от протечек с подачей звукового сигнала о протечке воды внутри квартиры и push-уведомления в мобильное приложение.

Удаленное отключение водоснабжения в своей квартире в случае протечки или при необходимости.



## Собственное мобильное приложение

В одном приложении:

- витрина всех квартир во всех проектах;
- процесс сдачи-приемки квартиры;
- дистанционная подача заявок и обращений в УК;
- оплата коммунальных услуг;
- дистанционное открытие дверей по звонку в домофон;
- онлайн просмотр купольных камер внутреннего двора и подземной парковки;
- получение уведомлений УК;
- заказ платных дополнительных услуг (маркетплейс);
- доступ к сервисам платформы Яндекс, в т. ч. голосовое управление доступом во двор/подъезд, заказ пропусков и прочее.



## Обслуживание дома

Профессиональная эксплуатация инженерных систем и современного технологического оборудования.

Увеличенный перечень сервисов и услуг в доме.

Консьерж-сервис, служба безопасности, ландшафтное благоустройство.



## Социокультурная среда



Сезонные события во дворе и уличном пространстве — летние и рождественские программы событий.



Праздничная иллюминация во дворе и на улице, индивидуальный светодизайн, обмотка фонарей и деревьев, световые фигуры.



Новогоднее оформление парадного входа — новогодняя ель, гирлянды.



Аудиодизайн — есть, музыкальное сопровождение в паркинге.



Комьюнити — соседское сообщество, чаты, тематические группы.



## Сервисы покупки

Он-лайн бронирование на сайте.

Два офиса продаж.

Он-лайн консультации.

Рум-туры (показы готовых квартир).

Ипотека (программы, банки).

Электронное заключение ДДУ.

Электронная регистрация права собственности.