

ОКТА

СИТИ-КВАРТАЛ

ПАСПОРТ ДОМА

СМ
СИТИ

Дом бизнес-класса
Архитектура и проектирование
ООО «Ардис-Проект»



**Встречаемся
в центре
Октябрьского**



Место, где встречаются люди, идеи и возможности. Это пространство, которое вдохновляет и заряжает энергией, где каждый день становится частью чего-то большего. Здесь создается новый центр притяжения, который меняет жизнь целого района и делает его одним из самых желанных мест для жизни.

Содержание

Общая информация	4
Архитектура	10
Квартиры и помещения	12
Нежилые помещения	15
Инженерные системы	17
Сервис и услуги	20
Типовые планировки	22



г. Красноярск,
Октябрьский район,
пер. Телевизорный, 5б



Срок сдачи

Декабрь 2026



Инфраструктура

Сити-квартал расположен в районе с богатыми спортивными и образовательными традициями. Академия биатлона, воспитавшая многих выдающихся спортсменов-международников. В пешей доступности академия олимпийского резерва «Рассвет». Локация насыщена образовательными учреждениям. Кампус Сибирского Федерального Университета и Институт гастрономии создают уникальную среду для жизни и учебы.



Конструктив

Сити-квартал состоит из восьми секций разной этажности. Комфортная среда для жителей, в т. ч. для маломобильных групп населения включает закрытый двор, подземный паркинг, кладовые на цокольном этаже, архитектурную подсветку здания.

Переменная этажность - 7, 9, 12, 16 этажей.

Количество квартир

290

квартир

64

1-комнатных

160

2-комнатных

66

3-комнатных

Нежилые помещения



15

офисы



134

подземные
паркоместа



16

кладовки

8 подъездов

* проектные решения могут быть изменены

Дет.сад
на 270 мест

ДОМ 1

ДОМ 3

ДОМ 2

ПАСПОРТ ДОМА 5



Архитектурная концепция

Три кирпичных дома в стиле современной классики. Игра оттенков кирпича создает динамичный ритм фасадов. Широкие тротуары, коммерческие помещения на первых этажах, архитектурная подсветка и закрытые private двory.





Парадный вход

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



Беспороговый вход на уровне земли.



Отделка по индивидуальному дизайн-проекту.



Места для администратора и охраны.



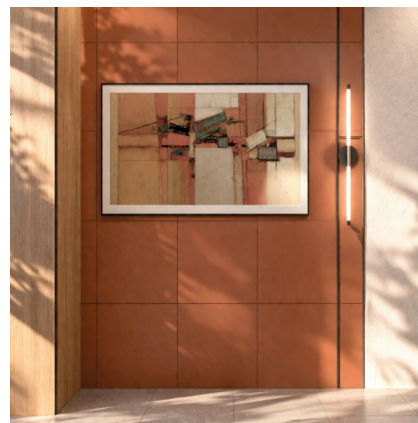
Прозрачные входные двери, теплый тамбур.



Холл для ожидания с мягкой мебелью и декором.



Санузел, доступный для посетителей зоны ожидания.





Закрытый, приватный двор

Закрытый внутренний двор с зелёной лужайкой - комфортная среда для жителей дома, в том числе для маломобильных групп населения.



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 растений.





Авеню с
магазинами и
сервисами

Зонирование приватной
и общественной территории.
С внешней стороны дома -
динамичная жизнь, прогулки,
встречи с близкими
и друзьями.





- 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.



- 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 — 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. Система нейродинамического планирования.



Ковровые посадки цветущих декоративных растений.



- Порядок и чистота
- Оптимальные площади квартир

Площади квартир

Количество квартир на этаже	3–4
Площади квартир	
1-комнатные	40,8–45,8 м²
2-комнатные	52,9–71,1 м²
3-комнатные	69,1–92,1 м²

* выше указана общая площадь без балконов



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

Отделка

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 (ориентировочно, окончательно определяется по месту)	2,75 м
от уровня чистого пола до плиты перекрытия	2,85 м

Высота последнего этажа

от уровня чистого пола до натяжного потолка (ориентировочно, окончательно определяется по месту)	2,95 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
Детские замки на окнах	есть
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	1310×2180 мм
	спальни, кухни	900×2180 мм
	ванные, санузлы	810×2180 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		134
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	16 шт.
	площадь	3–7 м²





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

Входная группа

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, зеркала
	потолок	линейные стальные реечные панели, подвесной потолок типа «Грильято»
Отделка первого этажа подъезда	полы	керамогранит
	стены	облицовка керамогранитом, зеркала
	почтовые ящики	встроенные
	потолок	линейные стальные реечные панели, подвесной потолок типа «Грильято», окраска
Отделка типового этажа подъезда	полы	керамогранит
	стены	облицовка керамогранитом
	потолок	подвесной потолок типа «Грильято»





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 размещения контейнеров.

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



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.

Антивандалная 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;
- шлабгаум/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.





Культура жизни



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 и в лифте.



Комьюнити — соседское сообщество, чаты, тематические группы.



Сервисы и покупки

Он-лайн бронирование на сайте.

Два офиса продаж.

Он-лайн консультации.

Рум-туры (показы готовых квартир).

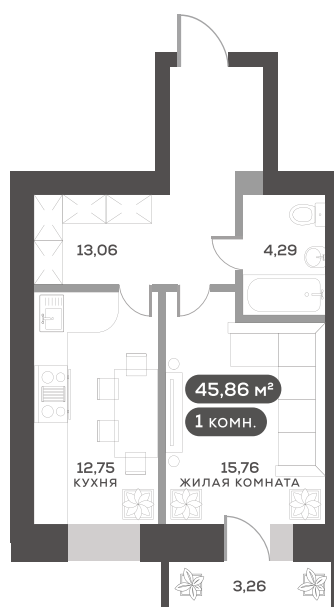
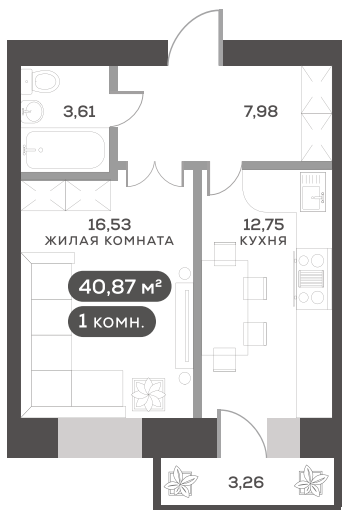
Ипотека (программы, банки).

Электронное заключение ДДУ.

Электронная регистрация права собственности.

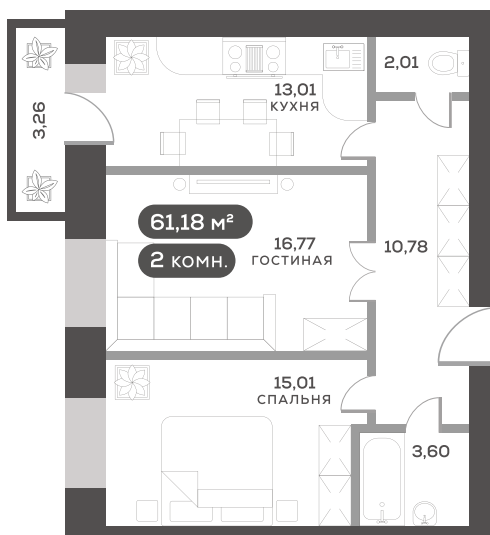
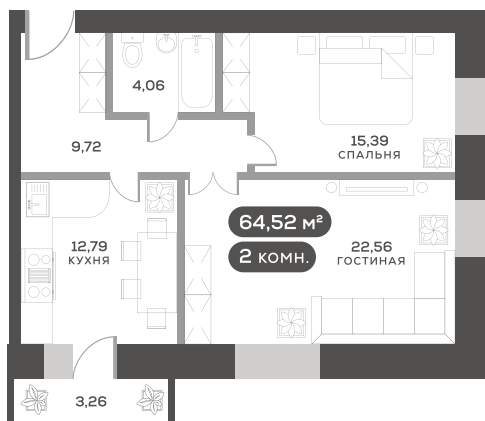
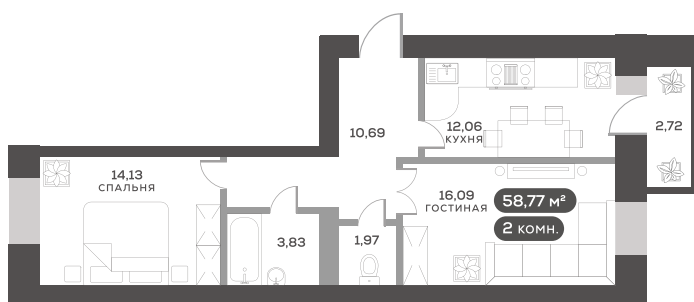


1-комнатные



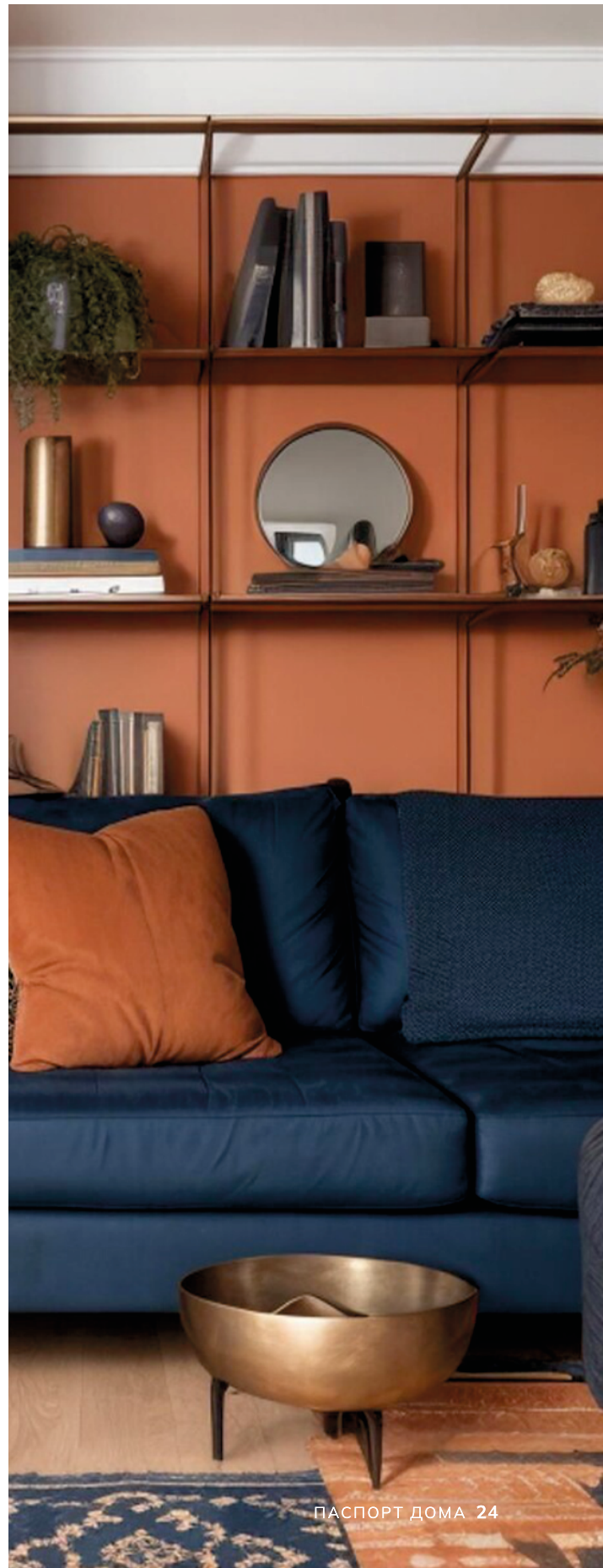
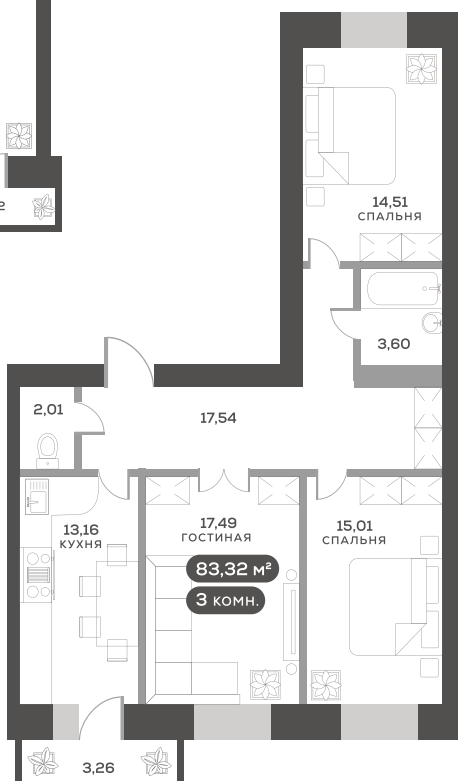
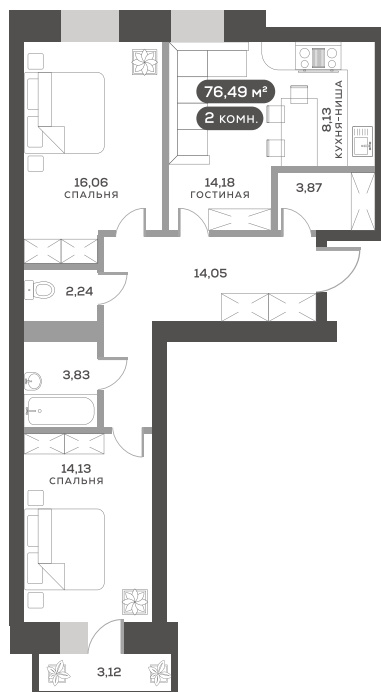
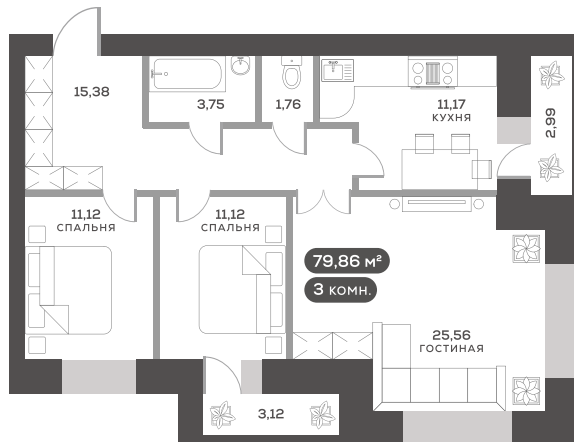


2 -комнатные





3 -комнатные





ул. Парусная, 8
пр. Мира, 91
(391) 277-99-01
sm-city.ru