

ЦДС ЧЁРНАЯ РЕЧКА

Набережная Чёрной речки

КНИГА ПРОДАВЦА

Июнь 2018 г.



ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ

ЦДС «Чёрная Речка» — самый ожидаемый проект реновации от Группы ЦДС, созданный в сотрудничестве с лучшими архитекторами, проектировщиками и дизайнерами Петербурга.



ПРОДУМАННЫЕ ПЛАНИРОВКИ

От студий до эксклюзивных
многокомнатных квартир.



КОНЦЕПЦИЯ КВАРТАЛА

Закрытый двор без машин с ландшафтным
дизайном и площадками для спорта,
игр и отдыха.



КАЧЕСТВЕННАЯ ОТДЕЛКА МОП

Светлые сквозные парадные с отделкой,
разработанной по индивидуальному
дизайн-проекту.



ОТДЕЛКА КВАРТИР

Квартиры передаются без отделки, клиент
может заказать дополнительно отделку
с использованием высококачественных
материалов российских и европейских
производителей.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Начало строительства – 2 кв. 2018 г.
Срок сдачи первого участка – 2021 г.

Квартирография 2 и 3 корпусов:

//Количество квартир в двух корпусах 1158:

1 – студия,
447 – однокомнатных,
591 – двухкомнатная,
115 – трехкомнатных,
4 – многокомнатные квартиры с террасами.

// Кладовые помещения
// Колясочные
// Коммерческие помещения
// Закрытые дворы
// Подземные паркинги
// Коммерческие помещения



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Парковки и паркинги:

- // Объединенный подземный паркинг под вторым и третьим корпусом
- // Наземные парковочные места между корпусами

Сквозной доступ:

- // Арки в каждом корпусе в центральной секции по Белоостровской улице
- // Сквозные парадные

Велопарковки со стороны двора

Коммерческие помещения:

- // Площадь – от 25 до 125 м²
- Расположены на первом этаже



ИНФРАСТРУКТУРА ДВОРА

Второй и третий корпуса состоят из 9-ти секций

1 и 2 секция – 11 этажей

3 и 4 секция – 12 этажей

5-9 секция – 14 этажей

Коммерческие помещения – 29 шт.

Площадь – от 28 до 125 м²

Расположены на первом этаже

НА ПЛАНЕ ДВОРА:



Спортивная площадка



Детская площадка



Зоны отдыха



Гостевая парковка



КОМФОРТ И БЕЗОПАСНОСТЬ



ДЕТСКИЙ САД И ШКОЛА

В районе хорошо развита сфера образования от дошкольного до высших учебных заведений.



ЗОНЫ ОТДЫХА

Во дворах предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения с амфитеатром и wi-fi зоной. Вдоль домов будет обустроен широкий променад. Рядом с комплексом расположено большое количество парков, скверов и садов.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ КЛАДОВЫЕ

В части подземного паркинга запроектированы кладовые помещения для хранения.



СФЕРА УСЛУГ

Поблизости есть несколько салонов красоты, фитнес-центров и кафе.



ПАРКОВКИ И ПАРКИНГ

Во многих корпусах предусмотрены подземные паркинги. Также запроектированы наземные гостевые парковочные места между домами.



СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ

Контроль доступа и работа камер наблюдения осуществляется круглосуточно.



ДЕТСКИЕ И СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ

В каждом дворе запроектированы детские игровые площадки из экологичных природных материалов для разных возрастных групп и спортивная площадка.



ЗАКРЫТЫЙ ДВОР

Двор полностью закрыт для машин, за исключением спецтранспорта. Для проезда открыта аллея, разделяющая квартал на 2 части.



ДОСТУПНАЯ СРЕДА

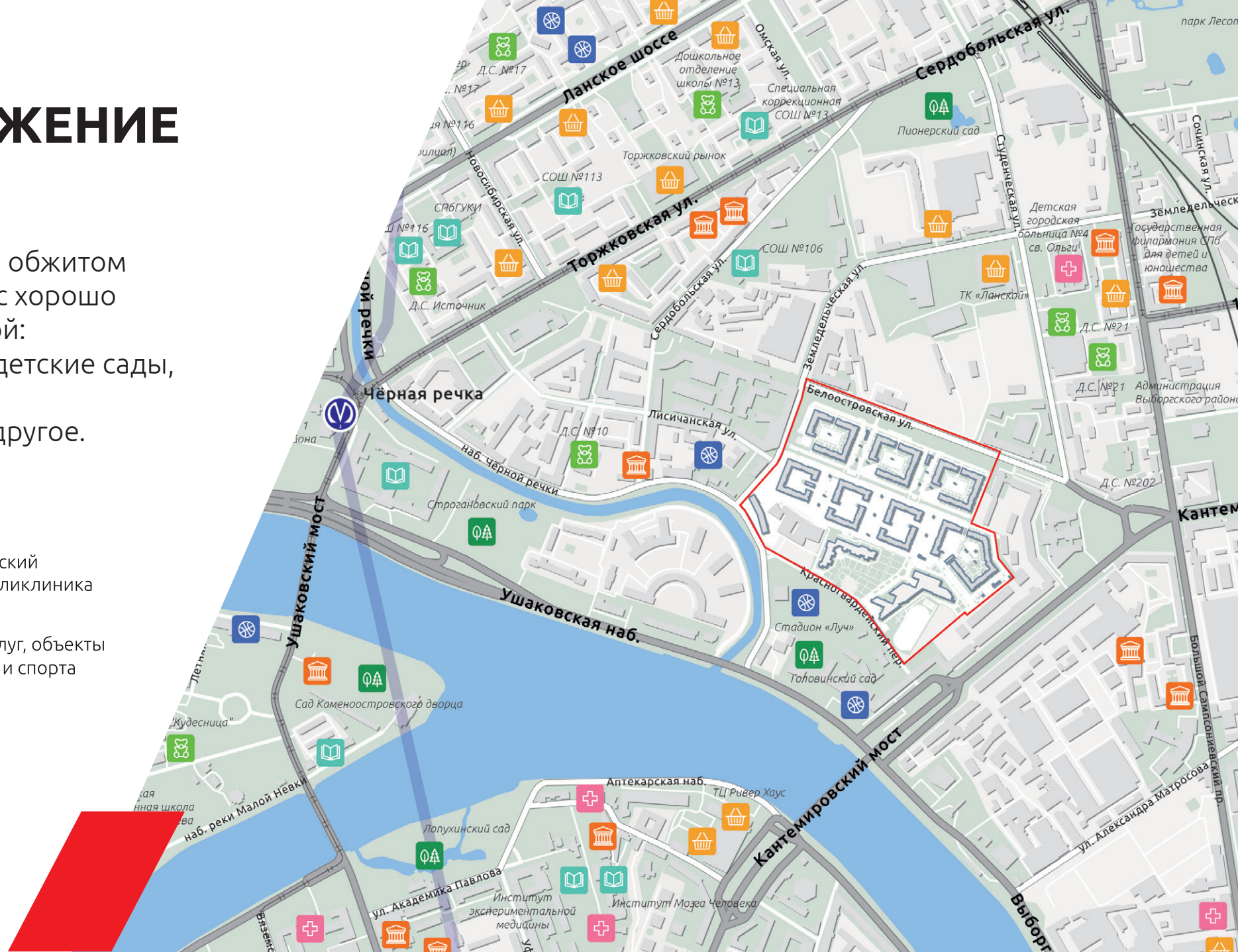
Входные группы домов спроектированы без перепада высот, лестниц, пандусов и подъёмников для ММНГ. Пол выведен в один уровень, вход в парадные с уровня земли. Сквозные парадные – доступ как с улицы, так и со двора.

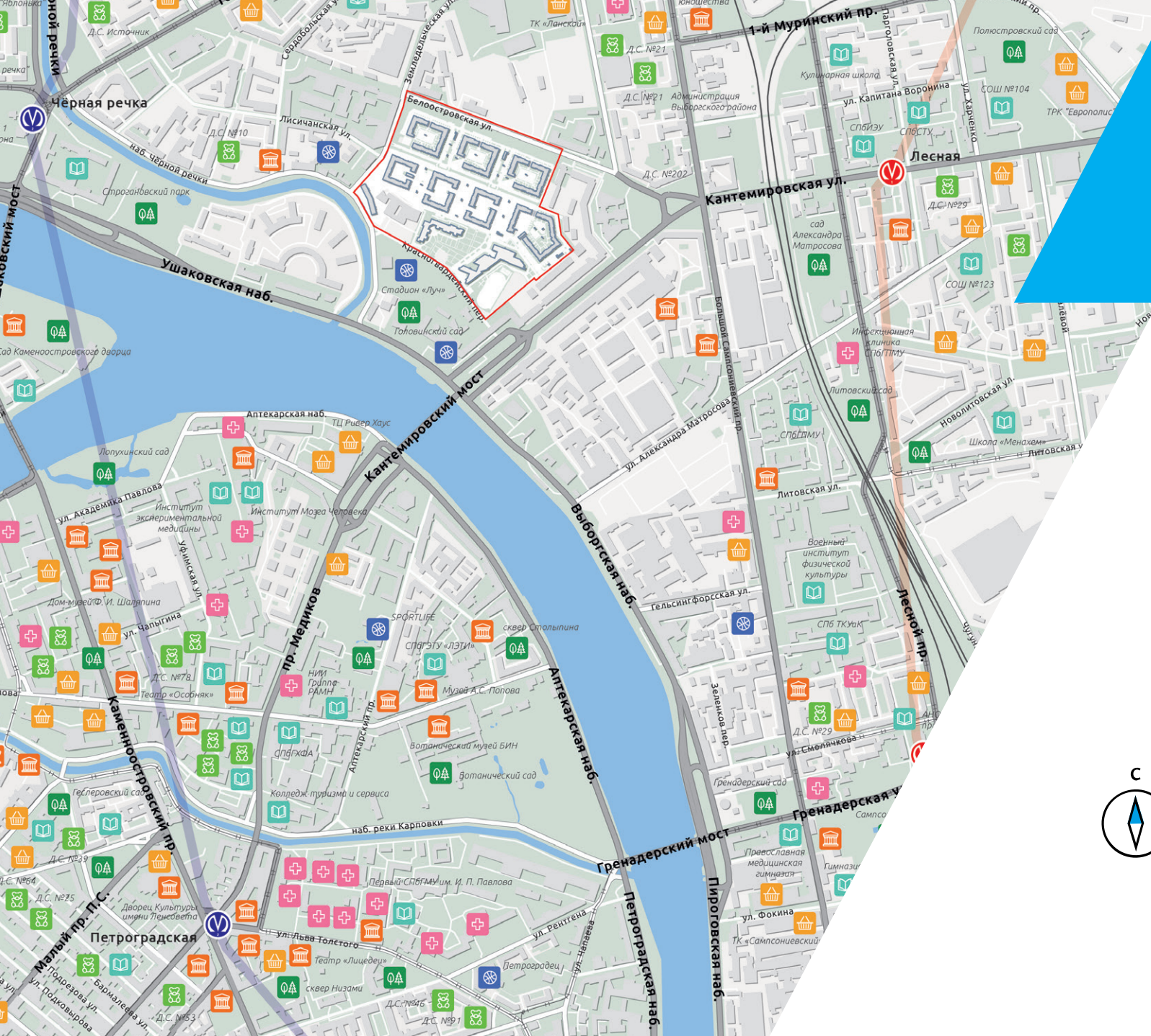
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Комплекс расположится в обжитом и благополучном районе с хорошо развитой инфраструктурой: рядом находятся школы, детские сады, поликлиники, магазины, фитнес-центры и многое другое.

НА КАРТЕ:

- | | | | |
|---|-------------------|--|--|
|  | Детский сад |  | Медицинский центр, поликлиника |
|  | Учебные заведения |  | Сфера услуг, объекты культуры и спорта |
|  | Парк | | |





// 20 минут пешком до станции метро «Чёрная речка»
// 15 минут пешком до станции метро «Лесная»
// 5 минут до ТРК «Европолис»
// 5 минут до ЦПКиО им. Кирова

В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ

ЗОНЫ ОТДЫХА

Парк Лесотехнической академии, Пионерский сад, Воронинский сквер.

ТРАНСПОРТ

От станции метро «Черная речка» пешком около 15 минут. На транспорте: автобусы №137, 33 и маршрутное такси №17.

От станции метро «Лесная» пешком около 15 минут. На транспорте: автобусы №137, 33 и маршрутное такси №373.



ФОТОФИКСАЦИЯ ОКРУЖЕНИЯ

ВИД НА НЕВУ

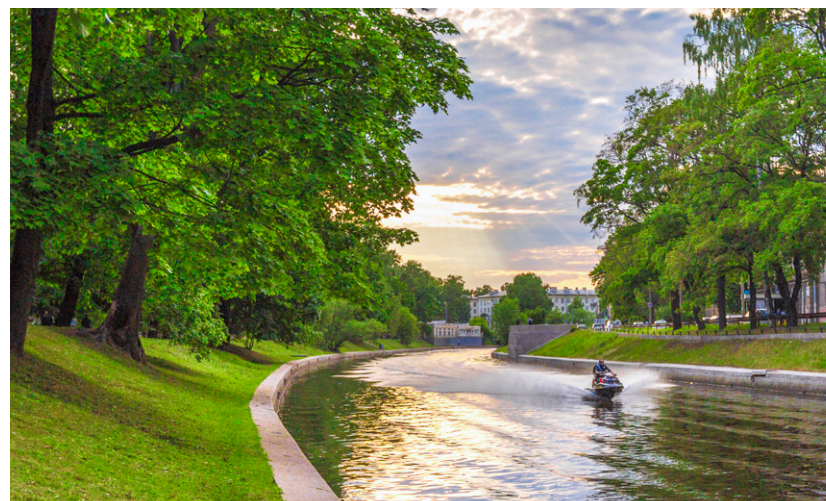
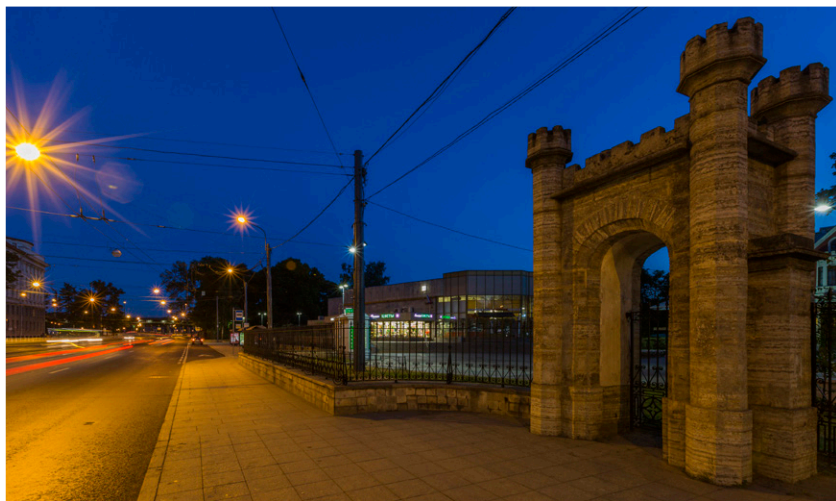
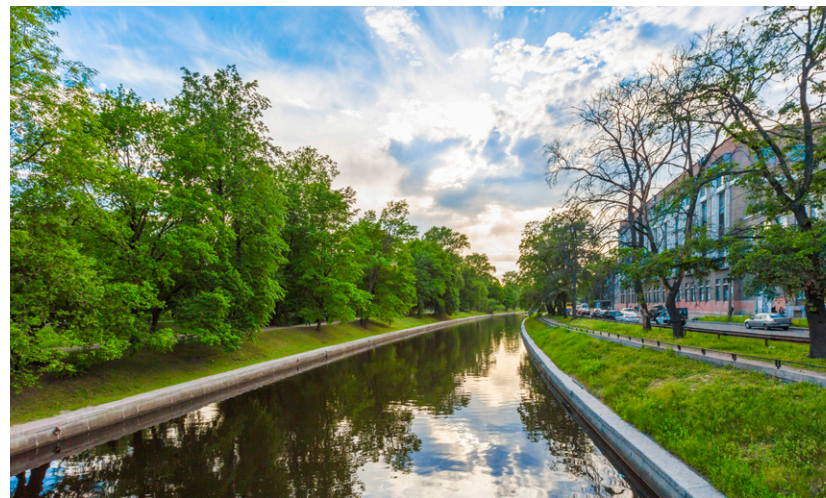


ДАЧА ГОЛОВИНА



ФОТОФИКСАЦИЯ ОКРУЖЕНИЯ

СТАНЦИЯ МЕТРО "ЧЁРНАЯ РЕЧКА"



ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Школы

- // Средняя общеобразовательная школа № 106 Приморского района Санкт-Петербурга (ул.Сердобольская, дом 50/52, литер А)
- // Средняя общеобразовательная школа № 113 с углубленным изучением предметов информационно-технологического профиля Приморского района Санкт-Петербурга (ул. Торжковская, д.10, корпус 2)
- // Школа № 13 Приморского района Санкт-Петербурга (ул. Торжковская, д. 30 лит. А)
- // Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (Союза Печатников ул., д.16)

Детские сады

- // Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение
- // Детский сад № 202 компенсирующего вида Выборгского района Санкт-Петербурга (ул. Харченко, д.15)
- // Детский сад №21 (1-й Муринский пр., д. 3)
- // ГБДОУ детский сад №10 Приморского района Санкт-Петербурга (наб. Чёрной речки, д. 31)
- // ГБДОУ детский сад №29 Выборгского района Санкт-Петербурга (Лесной пр., д. 61 корпус 1)



ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Спортивные учреждения

- // Спортивный зал «Fitness House»
(Выборгская наб., 61)
- // Оздоровительный центр «Ergoline»
(Кантемировская ул., 37)
- // Плавательный бассейн ВИФК
(Литовская ул., 3)

Медицинские учреждения

- // Городская поликлиника №114
(Новосибирская ул., 7)
- // Поликлиника №114 стоматологическое отделение №7 (Ушаковская наб., 9, к. 1)
- // Стоматологическая клиника «Астра-дент» (Большой Сампсониевский пр., 77/7)

- // Медицинская клиника профессора А. И. Суханова (Белоостровская ул., 26 корп.2)
- // Стоматологическая клиника «Город улыбок»
(наб. Чёрной речки, 41)
- // Медицинский центр «Клиника доктора Лившиц»
(Адрес: Торжковская ул., 13/1)
- // Детская городская больница №4 Святой Ольги (Земледельческая ул., 2)
- // Клиника ФГБОУ ВО СПбГПМУ Минздрава России (Литовская ул., 2)
- // Клиника СПб Государственного Педиатрического Медицинского Университета (Литовская ул., 2)
- // Медицинский центр Клиника СПбГПМУ (Литовская ул., 2)



Спортивный зал «Fitness House»

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Профильные магазины

- // Магазин «Сварка» (Большой Сампсониевский пр., 80)
- // Книжный магазин Read.ru (Выборгская наб., 61)
- // «Еврохаус» - металлочерепица, водостоки, сайдинг (Выборгская наб., 59 корпус 3)
- // «Витекс» магазин тканей (Большой Сампсониевский пр., 76)
- // «Sport Vision» магазин спортивной одежды (Сердобольская ул., 65)
- // «Фаворит» конный магазин (Лесной пр., 37)
- // Конный двор – супермаркет (Лесной пр., 50)
- // «220 Вольт» - магазин инструментов (ул. Савушкина, 9)
- // «Комус» - магазин канцелярских товаров (Большой Сампсониевский пр., 66 лит. Е)

Супермаркеты и магазины

- // «Дикси» (Большой Сампсониевский пр., 96А)
- // «Дикси» (Лесной пр., 75)
- // «Пятёрочка» (Белоостровская ул., 35А)
- // «Репка» (Большой Сампсониевский пр., 94, корп. 4)
- // «Prisma» (Полюстровский пр., 84а)



ТРК «Европолис»

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Прогулочные зоны, парки

- // Парк Лесотехнической Академии
- // Пионерский сад
- // Воронинский сквер
- // Сад Александра Матросова
- // Головинский сад
- // Строгановский парк

- // Кафе «Пироговый Дворик» (Кантемировская ул., 24)
- // Ресторан грузинской кухни «Сацебели» (Большой Сампсониевский пр., 79)
- // Ресторан восточной кухни «Лесной» (Лесной просп., 48)
- // Ресторан итальянской кухни «Рыба» (ул. Академика Павлова, 5)

Кафе, рестораны

- // Кафе «Марабу» (Белоостровская ул., 27)
- // Кафе «Ходжа Насреддин» (Торжковская ул., 20)
- // Кафе «Левин» (Выборгская наб., 55)
- // Кафе «На третьем этаже» (Кантемировская ул., 2)
- // Столовая «Тарелка» (Кантемировская ул., 4)
- // Кафе «24 часа» (Выборгская наб., 51)



Ресторан итальянской кухни «Рыба»

КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

// Зелёные зоны и известные парки в пешей доступности.



Прогулки на свежем воздухе, пробежки, поездки на велосипеде.

// Транспортная доступность, выезды на набережную, в центр города, ЗСД и КАД.



Мобильность в центре событий.

// Развитая инфраструктура района.



Школы, поликлиники, магазины, фитнес-центры, кружки и спортивные секции – всё работает уже сейчас. Единая социальная среда и всё необходимое в шаговой доступности.

// Локация комплекса вблизи исторического центра города.



Возможность переехать в новый современный дом в привычном районе. Не меняя стиля жизни, существенно повысить её качество и комфорт.

ЯРКАЯ АРХИТЕКТУРА

Ритмичная архитектура квартала с разнообразным перепадом высот от 10 до 14 этажей создает ощущение легкости и гармонии.

Это настроение поддерживается графикой навесных вентилируемых фасадов, теплые природные оттенки которых сменяют друг друга в каждом корпусе.



ЯРКАЯ АРХИТЕКТУРА

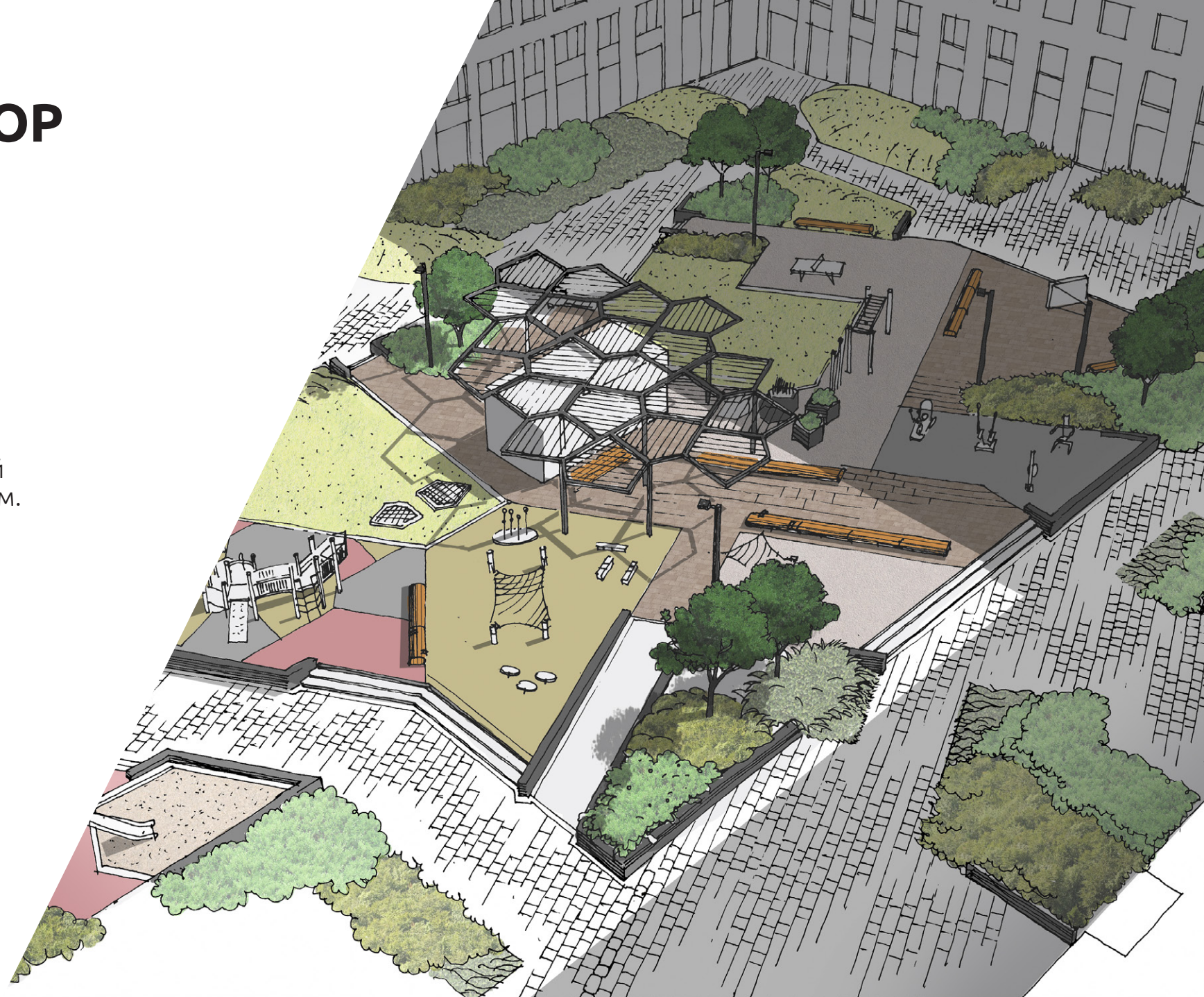
Внешний рисунок всех девяти корпусов, ни разу не повторяется, оставаясь при этом в общей концепции всего квартала.

Невысокая этажность домов с одной стороны, соразмерна окружающей обстановке, с другой – позволяет открывать прекрасные виды из окон начиная уже со средних этажей.



АВТОРСКИЙ ДВОР

Ритмичность прослеживается в разноуровневом ландшафте и освещении дворов. Выделенные функциональные зоны похожи на мозаику или пазл, ограниченный линиями дорожек, мощеных камнем. Для дополнительного удобства и создания уюта установлены тентовые навесы – перголы.



АВТОРСКИЙ ДВОР

Мы используем весь потенциал территории, чтобы создать интересные общественные зоны и точки культурного притяжения. Так, въезд в подземный паркинг одновременно будет служить амфитеатром для жителей. Здесь можно собраться для совместного обсуждения, просмотра детского концерта или просто посидеть в интернете в зоне бесплатного Wi-Fi.



ПРОМЕНАД

Вдоль домов со стороны Белоостровской улицы обустроен широкий променад. Большие газоны будут засажены специально подобранными злаковыми культурами и дикими травами, которые создадут впечатление постоянно цветущего поля. Высаженные деревья и кустарники дополнят пространство яркими зелеными акцентами. Коммерческие помещения, расположенные на первых этажах зданий с выходом на променад, обеспечат все необходимое для развлекательной инфраструктуры. Здесь откроются кондитерские, кофейни, магазинчики и рестораны.



СОВРЕМЕННЫЙ ДИЗАЙН И ОТДЕЛКА МОП



КАЧЕСТВЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Экстерьер двора интегрирован в интерьер лифтовых холлов и других мест общего пользования, в отделке которых применяются материалы, повторяющие натуральные природные текстуры и цвета - дерева и камня.



ПРОДУМАНЫЙ ДИЗАЙН

Светлые цвета и большие остекленные конструкции входных групп расширяют и добавляют объем. Внутренний интерьер цитирует внешний, пространство естественно проникает одно в другое, завершая цельный образ дома.



БЕЗБАРЬЕРНЫЙ ДОСТУП

В доме предусмотрены сквозные подъезды, в которые можно попасть как со стороны внутреннего двора, так и со стороны улицы.



ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ ПРОЕКТА. БУДУЩИЕ ЖИЛЬЦЫ



20-30 лет

Первое жильё

// Молодые люди
и пары с маленькими детьми
или без детей.

» **Небольшие или средние
площади квартир.**



30-40 лет

**Первое жильё или
улучшение жилищных условий**

// Молодые и опытные семьи
с детьми.

» **Средняя или увеличенная
площадь квартир.**



40-55 лет

**Опытные взрослые пары
с детьми или без детей**

// Повышение уровня жизни.

» **Увеличенные и эксклюзивные
планировки квартир.**

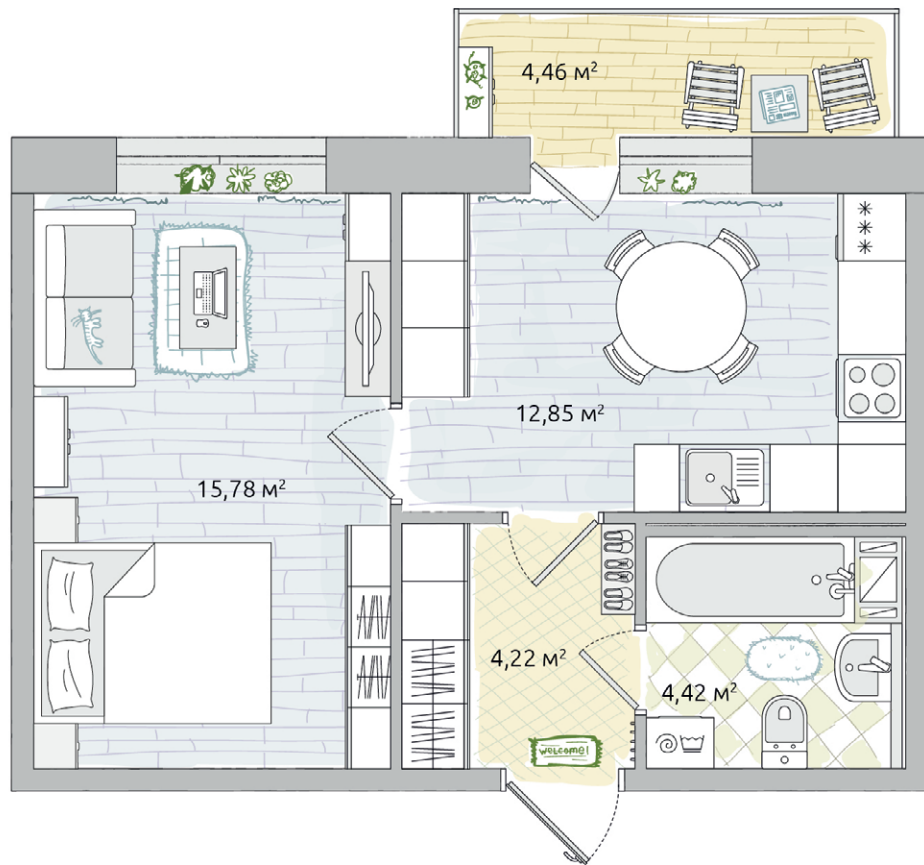
УНИКАЛЬНОСТЬ ВО ВСЕМ

В проекте отсутствуют типовые планировки, каждая квартира на этаже индивидуальна. Мы продумали все детали и нашли решения для самых взыскательных покупателей.

- // Террасы
- // Вид на Неву
- // Просторные кухни с выделенной рабочей и обеденной зоной
- // Постирочная зона вдали от спальных комнат
- // Ванные комнаты с окном
- // Более двух санузлов в многокомнатных квартирах
- // Разнообразные места для хранения в каждой квартире

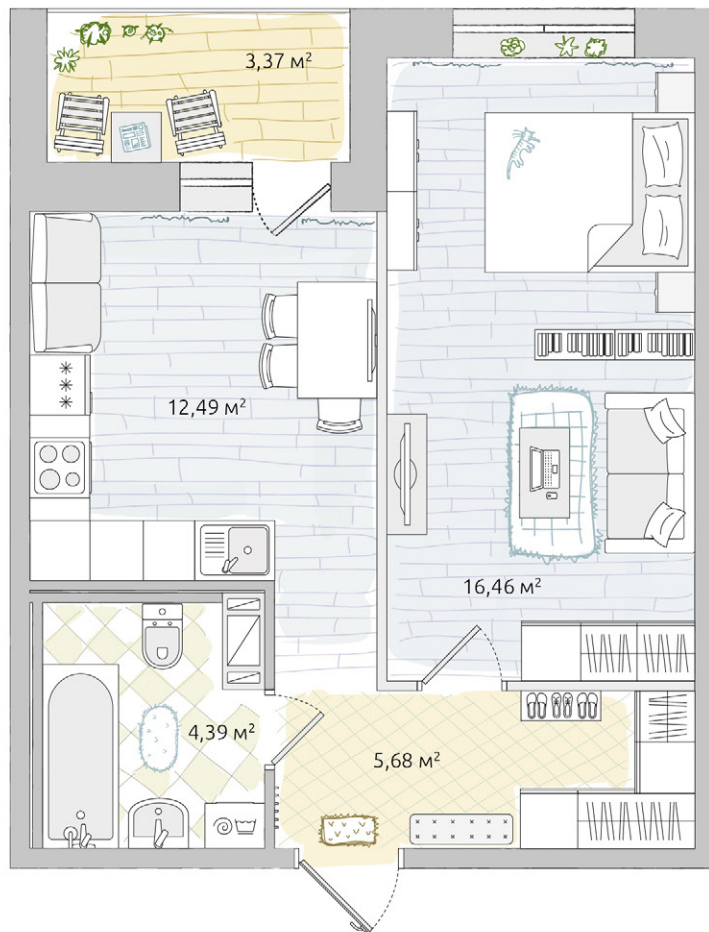


КОМФОРТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ



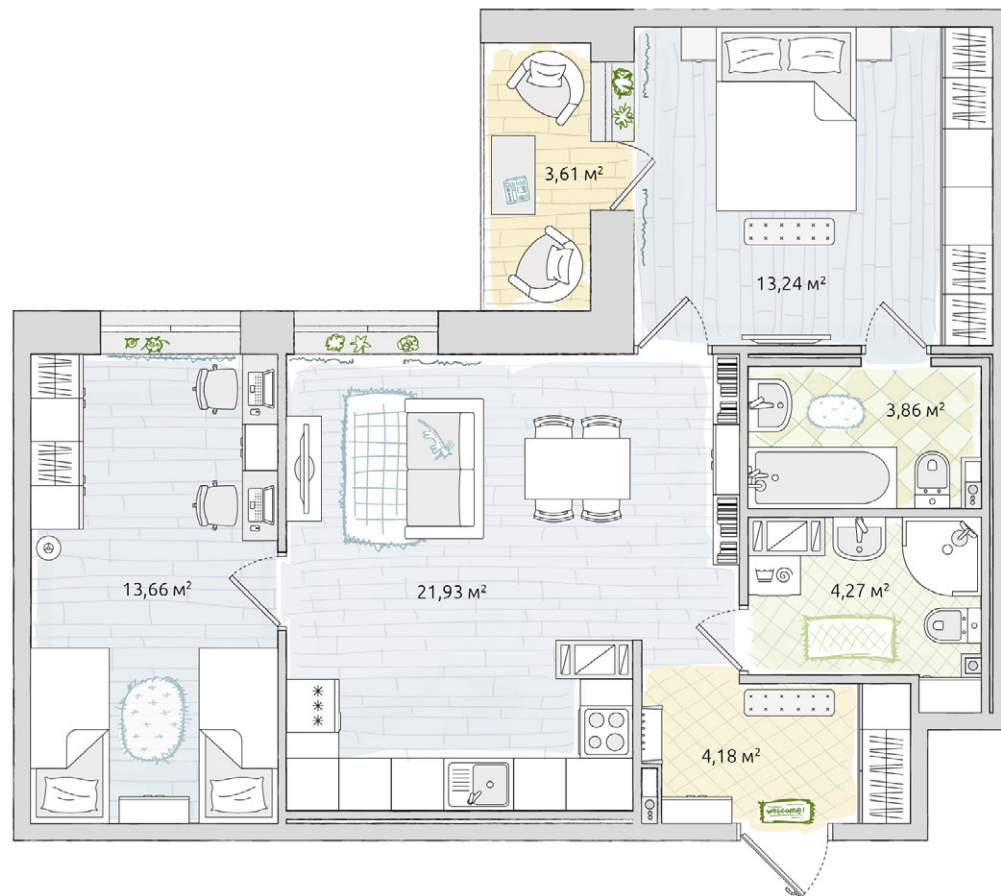
41,73 м² Однокомнатная квартира
с просторной ванной комнатой
и большим балконом

КОМФОРТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ



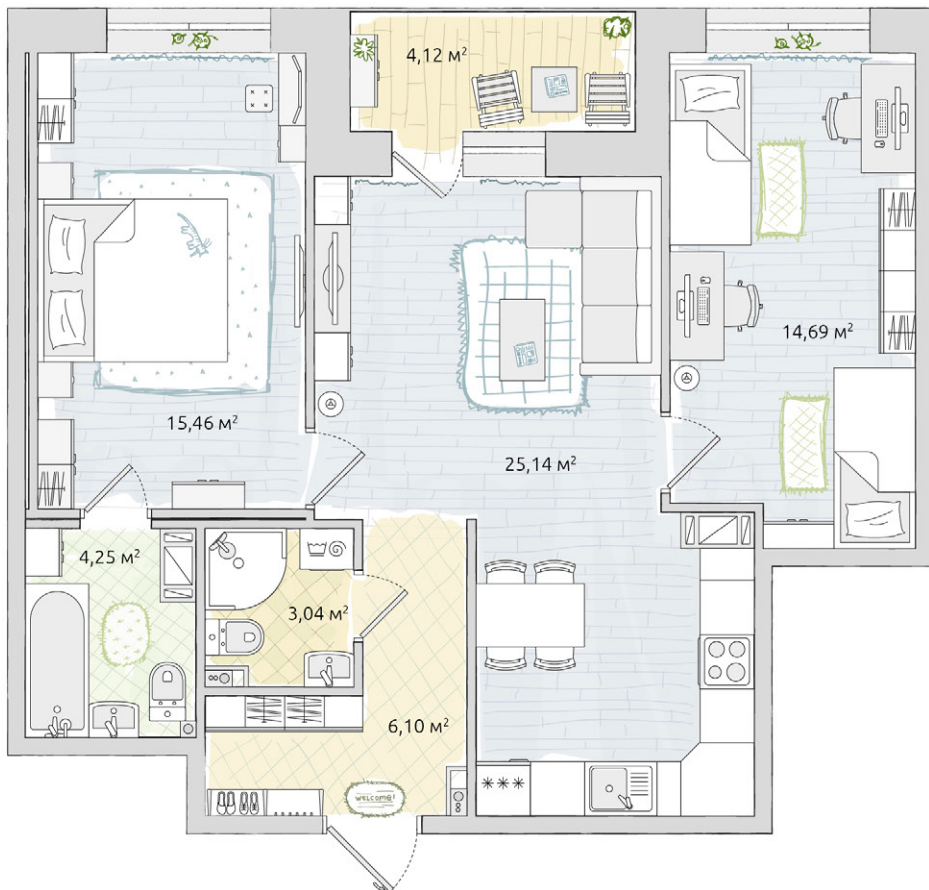
42,39 м² Однокомнатная квартира
с классической кухней

КОМФОРТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ



64,75 м² Двухкомнатная квартира
с кухней-гостиной и хозяйской
спальней с ванной комнатой

КОМФОРТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ



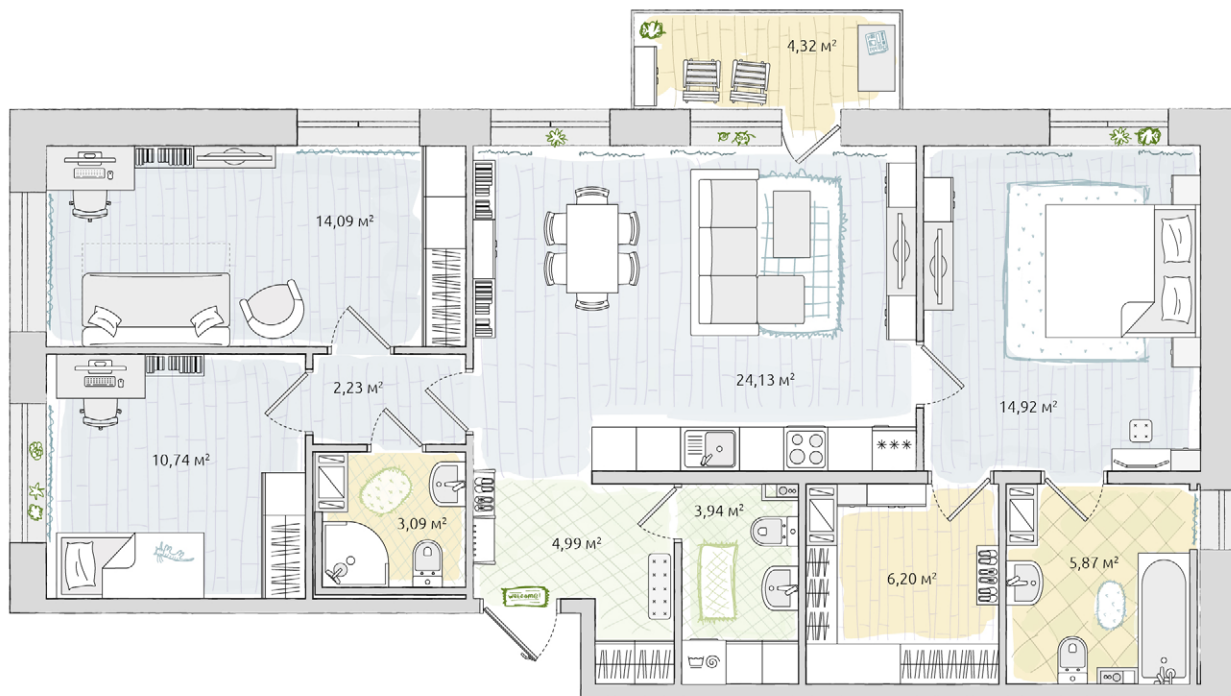
72,80 м² Двухкомнатная квартира
с выделенной зоной кухни
и двумя санузлами

КОМФОРТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ



91,00 м² Трехкомнатная квартира
с кухней-гостиной, выделенной
детской зоной и спальней
с собственной ванной и лоджией

КОМФОРТНЫЕ ПЛАНИРОВКИ



94,52 м² Трехкомнатная квартира с кухней-гостиной, отдельной детской зоной, гардеробной и ванной комнатой при спальне

ПОТОЛКИ

// 1 и 2 секция (11 этаж) – высота потолков **3,25 м**

// 3 и 4 секция (12 этаж) – высота потолков **3,25 м**

// с 5 по 9 секции (14 этаж) – высота потолков **2,8 м**

// Все первые этажи в доме – **3,25 м**

// Все типовые этажи в доме – **2,75 м**

			ЭТАЖИ
11 этажей 1 и 2 секция 12 этажей 3 и 4 секция 14 этажей с 5 по 9 секции			
		↑ 2,8 м	14
			13
			12
			11
			10
			9
			8
			7
↑ 2,75 м	↑ 2,75 м	↑ 2,75 м	6
			5
			4
			3
			2
↑ 3,25 м	↑ 3,25 м	↑ 3,25 м	1

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Технология

// Монолитная технология строительства

Стандарт современного домостроения.

// Надежный конструктив

Фундаменты свайные с плитным ростверком.

Конструктивная система здания – перекрестно-стенная с продольными и поперечными несущими стенами.

// Фасад навесной вентилируемый.

// Инженерные сети расположены в уровне технического этажа.

Лифты

// Грузопассажирские и пассажирские лифты ведущего производителя

В каждом подъезде предусмотрены лифты без машинного отделения, 1 пассажирский и 1 грузовой. Преимущества: скорость, плавный ход, минимум шума, вандалоустойчивость. Просторные лифтовые холлы, оформленные по индивидуальному дизайн-проекту. Обеспечен безбарьерный доступ.

Входные двери

// Конструкция и внешний вид входных дверей разрабатывается в составе дизайн-проекта мест общего пользования с максимальным остеклением.

Концепция безопасности

// Дом оснащён системой управления и диспетчеризации, которая собирает данные с аварийных и охранных датчиков.

// Видеонаблюдение предусмотрено на придомовой территории, во дворе, на входе и внутри парадных, в лифтах, на въезде и на этажах паркинга. На территории запроектировано помещение охраны.

// «Двор без машин» – доступ транспорта во двор запрещён, исключением является спецтехника. Парадные входы преимущественно расположены с внешней стороны здания. Гостевые парковочные места расположены между корпусами.

// «Закрытый двор» – доступ во внутренний двор комплекса предусмотрен только для жителей дома, по магнитному ключу.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Придомовая территория

// Детские площадки расположены в тихой дворовой территории дома. Комплексы предназначены для детей разных возрастных групп и включают в себя детское игровое оборудование (горка, качели, песочница и т.п.), выполненное из экологичных природных материалов. Также предусмотрено оборудование для детей с ограниченными возможностями.

// Разнообразное озеленение: предусмотрена посадка кустарников, крупномеров и устройство газонов. Вдоль домов со стороны Белоостровской улицы обустроен широкий променад с организацией широких газонов, на которых будут высажены специально подобранные злаковые культуры и дикие травы.

// Двор для всех: предусмотрены спортивные площадки и зона отдыха для взрослых. Выделенные функциональные зоны похожи на мозаику или пазл, ограниченный линиями дорожек, мощеных камнем. Для дополнительного удобства и создания уюта установлены теневые навесы – перголы.

//Общественная зона: въезд в подземный паркинг одновременно будет служить амфитеатром для жителей.

Конструктивные элементы

// Высота потолков соответствует европейским стандартам. Высота потолка типового жилого этажа в чистоте 2,75 м, высота потолка на верхних этажах от 2,8 м до 3,25 м. Высота потолка в коммерческих помещениях и квартирах на первом этаже в чистоте 3,25 м.

// Межквартирные стены здания запроектированы преимущественно из монолитного железобетона толщиной 160 мм, местами из мелкоштучных материалов типа бетонного камня толщиной 160 мм.

// Межкомнатные перегородки

Внутриквартные перегородки выполняются из бетонных пазогребневых плит толщиной 80 мм.

// Перегородка между жилой комнатой и санузлом выполняется из пазогребневых плит толщиной 80 мм в два слоя с воздушным зазором 40 мм. Стена комнаты, примыкающая к блоку инженерных коммуникаций, обеспечивается дополнительной шумоизоляцией.

// Пол – монолитная железобетонная плита перекрытия с фиброцементной стяжкой.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

// Входные квартирные двери – металлические (стальные) с наличниками и фурнитурой: 2 листа, толщина внешнего листа стали – не менее 1,5 мм; количество внутренних ребер жесткости – не менее 2 шт.; количество противосъемных штырей – не менее 2 шт.; глазок с двумя линзами; замки: один врезной, сувальдный и один врезной цилиндрический; два контура уплотнителя, утеплитель внутри полотна – мин. плита или мин. вата; порошковое полимерное покрытие торцов полотна, коробки. Оборудование от застройщика не требует замены.

Остекление

// Балконы и лоджии

Лоджии запроектированы с первого этажа, балконы - со второго.

// Остекленные балконы и лоджии

Остекление балконов и лоджий запроектировано от плиты до плиты.

// Оконные блоки – в комнатах установлен двухкамерный стеклопакет с ПВХ профилем и клапаном микропроветривания. Оконно-балконный блок выполняется из однокамерного стеклопакета с ПВХ профилем. Оборудование от застройщика не требует замены.

Внутренние инженерные системы

// Система теплоснабжения

Отопление центральное.

// Разводка: коллекторная, горизонтальная (трубы отопления разведены в конструкции полов и не проходят вдоль наружных стен).

// Установка коллекторов производится вне квартир, в межквартирном коридоре. Это гарантирует улучшенную шумоизоляцию – шум по трубам отопления не передается из квартиры в квартиру. Данная система отопления удобна в обслуживании – ремонт в одной квартире не требует отключения целого стояка.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Внутренние инженерные системы

// Отопительные приборы – высококачественные стальные панельные радиаторы с нижним подключением, со встроенными термостатическими вставками. Трубы: сшитый полиэтилен. В каждой квартире установлен индивидуальный прибор учета тепла.

// Система водоснабжения обеспечивает в доме питьевое качество холодной и горячей воды. Выполнена разводка сантехнических труб (стояки). В каждой квартире установлены счетчики учета горячей и холодной воды.

// Система канализации: хозяйственно-бытовая, сточные трубопроводы выполнены из полипропиленовых канализационных труб с противопожарными манжетами, в объеме технического этажа разводка выполнена полипропиленовыми канализационными трубами. Ливневая канализация выполнена из металлических оцинкованных труб, водостоки –внутренние.

// Электроснабжение и электрика. Выделенная мощность составляет не менее 10 кВт на квартиру. Выполнена разводка электрики по квартире. В каждой квартире установлен счетчик электроснабжения.

// Вентиляция с механическим побуждением воздуха.

// Кондиционирование

Предусмотрены места для установки внешних блоков кондиционеров на балконах и лоджиях.



**БЛАГОДАРИМ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

ЦДС  **СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ**