



BOTANICA



Содержание

1.	О компании	3
2.	Философия проекта	6
3.	Преимущества проекта	10
4.	Местоположение	14
5.	Перспективы развития района	16
6.	Инфраструктура	17
7.	Транспортная доступность	23
8.	Историческая справка	24
9.	Целевая аудитория	27
10.	Технические характеристики проекта	30
11.	Квартирография	43
12.	Концепция благоустройства и внутреннего двора	48
13.	Концепция безопасности	52
14.	Концепция мест общего пользования	52
15.	Концепция эксплуатации	52
16.	Ключевые сроки по проекту	53

О Компании

Группа «Эталон», основанная в 1987 г. Вячеславом Заренковым, сегодня является одной из крупнейших корпораций в сфере девелопмента и строительства в России. Компания фокусируется на жилой недвижимости комфорт- и бизнес-класса в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области. «Эталон» строит не просто жилье, а создает полноценную комфортную жилую среду, возводя детские сады, школы, спортивные и развлекательные объекты.

В Санкт-Петербурге Группа «Эталон» представлена брендом «Эталон ЛенСпецСМУ». За свою 30-летнюю историю Компания возвела порядка 200 домов. Являясь пионером в строительной отрасли, «Эталон ЛенСпецСМУ» стал первой Компанией, возводящей дома по кирпично-монолитной технологии и применяющей комплексный подход в освоении территории. «Эталон ЛенСпецСМУ» всегда сдает объекты в точном соответствии с заявленными сроками. Свидетельством надежности и финансовой устойчивости Компании служат высокие уровни кредитных рейтингов, полученные от ведущих рейтинговых агентств: S&P Global Ratings и RAEX («Эксперт РА»). В Москве и Московской области Группа «Эталон» представлена брендом «Эталон-Инвест». Образованная в 2006 году, сегодня Компания входит в пятерку крупнейших девелоперов столицы по объему портфеля реализуемых проектов. «Эталон-Инвест» предлагает своим клиентам современное жилье комфорт- и бизнес-класса, строящееся с использованием инновационных материалов и технологий.

Группа «Эталон» имеет отличную репутацию среди клиентов, партнеров и профессионального сообщества. За 30 лет работы на рынке недвижимости Компания ввела в эксплуатацию в общей сложности более 5,4 млн кв. м. Более 200 000 человек, проживающих в жилых комплексах Группы, уже смогли оценить качество строительства, ответственный подход к делу и высокий уровень сервиса на всех этапах взаимодействия с клиентами – от заключения сделки до эксплуатации готовой недвижимости. Группа «Эталон» выстроила партнерские отношения



Основатель Компании – Вячеслав Заренков

с крупнейшими банками, что позволяет клиентам приобретать недвижимость в ипотеку на более выгодных условиях, открыла 15 региональных представительств на территории России – от Мурманска до Петропавловска-Камчатского, а также наладила сотрудничество с агентствами недвижимости, расширив географию сети продаж до 49 городов страны. В настоящее время это самая широкая сеть продаж в стране.

Группа «Эталон» возводит жилые комплексы с применением BIM-технологии (информационное моделирование зданий), что позволяет в разы улучшить качество возводимых Компанией объектов, а также оптимизировать строительный процесс и повысить безопасность на строительной площадке. Кроме того, в структуру Группы «Эталон» входят предприятия, выполняющие все стадии инвестиционно-строительного процесса: от освоения земельного участка до эксплуатации готовой недвижимости, что минимизирует зависимость от сторонних подрядчиков и поставщиков, обеспечивая полный контроль над затратами, качеством и сроками строительства. Поэтому все объекты Компания сдает точно в срок.

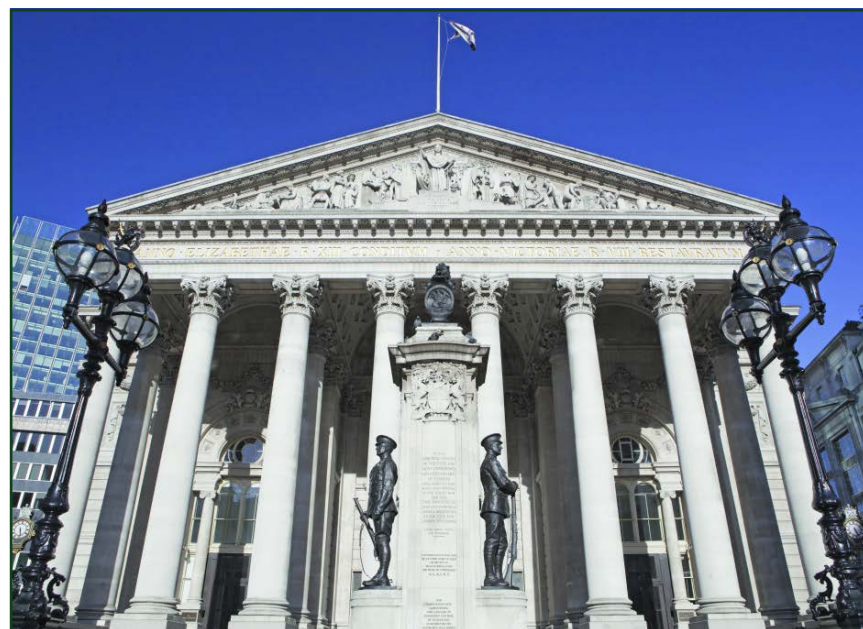
Совокупный объем открытой для продажи площади в проектах Группы «Эталон» по состоянию на 1 апреля 2017 года составляет более 1 млн кв. м. В стадии строительства находится еще больше площадей – 1,3 млн кв. м. По состоянию на 31 декабря 2016-го портфель Группы включал 35 проектов, при этом их общая доступная для продажи реализуемая площадь составляла 2,82 млн кв. м. Оценочная компания Jones Lang LaSalle оценила этот портфель в 115 818 млн рублей.



London

Stock Exchange Group

В 2011 году Группа «Эталон» провела первичное размещение ценных бумаг на Лондонской фондовой бирже, став одной из немногих российских публичных девелоперских корпораций. С тех пор Группа «Эталон» ведет политику открытости и прозрачности в соответствии с лучшими мировыми практиками публичных компаний. В 2016 году капитализация Компании превысила \$1 млрд. В том же году Группа «Эталон» приобрела 8 новых проектов с 682 тыс. кв. м реализуемой площади. В планах Компании увеличение доли своего присутствия на рынках недвижимости двух столиц и запуск новых интересных проектов комфорт- и бизнес-класса.



Знаковые объекты



«Живой родник»



«У Ростральных колонн»



«Морской фасад» / «Морской каскад»



«Золотая гавань»

Философия проекта

Сколько раз мы задумывались о том, что в погоне за целями, идеями и мечтами нам редко удастся остановиться на мгновение и почувствовать красоту момента, забыв о повседневных заботах и хлопотах?

Поймать дуновение ветра, теплый луч солнца на своем лице, запах распустившихся цветов. Минуты сливаются в часы, часы – в быстротечные дни, а жизнь удивляет своей красотой, стоящей того, чтобы ее заметили.

Botanica – это тихая гавань, позволяющая наблюдать жизнь с комфортом и раскрывающая гармонию окружающей среды.

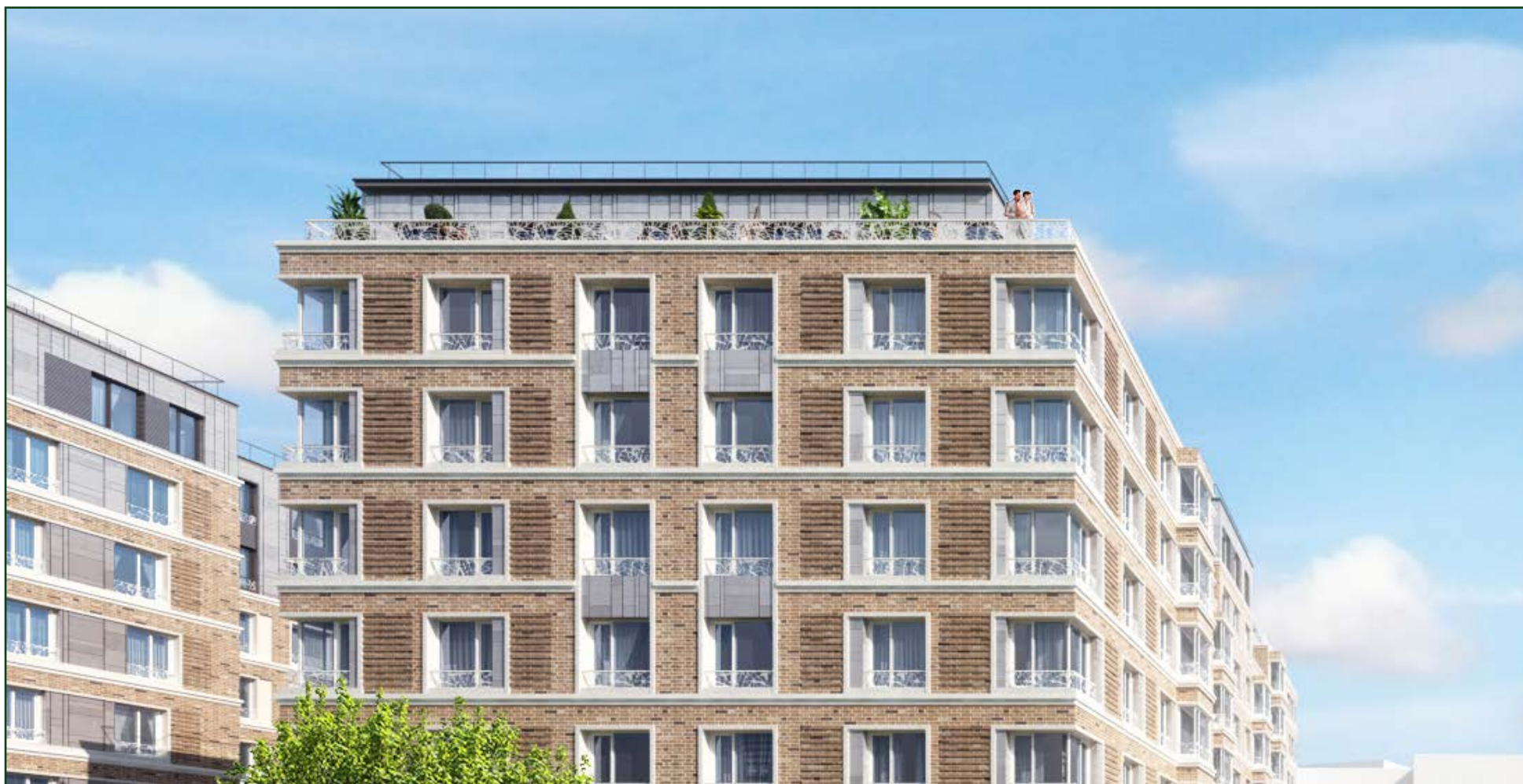
Спокойствие природы открывается через просторные террасы и панорамные окна, расширяющие пространство и дающие свободу мысли. Натуральные материалы отделки представляют окружение в его естественном очаровании. Закрытые зеленые дворы дают ощущение гармонии города и природы.

Каждая деталь, каждая мелочь продумана, все вопросы решены, тревоги оставлены позади. Остались лишь вы и то мгновение, которое стоит того, чтобы остановиться и насладиться красотой жизни.









Преимущества проекта

- Отличное местоположение в самом центре Петроградской стороны.
- Близость к хорошо развитому элитному району, с большим количеством социальной и развлекательной инфраструктуры.
- Хорошая транспортная доступность:
 - Близость к центру; возможность в кратчайшие сроки добраться до места работы, что привлекает как людей занятых и постоянно включенных в рабочий процесс, так и членов их семей
 - Близость к Аптекарской набережной и основным магистралям Петроградской стороны: проспекту Медиков и улице Профессора Попова
 - До метро «Петроградская» - 15 мин пешком
- Привлекательная архитектура: новая, современная, дорогая. Цветовое решение, насыщенность отделки фасадов и детали объемной структуры различаются у обоих корпусов ЖК, что подчеркивает ритм фасадной линии Аптекарского проспекта и позволяет объединить исторические здания и наши современные.
- Расстояние от объекта до основных структурообразующих объектов элементов города:
 - до городских дорог: Аптекарского пр. и Инструментальной ул. – непосредственное примыкание;
 - до крупных магистралей: Аптекарской наб. и пр. Медиков – 300 м и 500 м соответственно;
 - до центра города – менее 4 км;
 - до ближайшей станции метрополитена: «Петроградская» – 1 км;
 - до аэропорта Пулково – около 20 км на юг.
- Престиж жизни в статусном доме.
- Клубная атмосфера: среднеэтажная застройка, закрытые дворы без машин, не более 4 квартир на этаже.
- Исторический центр. Близость достопримечательностей и культурной инфраструктуры.
- Современные соседи, единый социальный статус.
- Переезд в новый дом в традиционном для себя престижном старом районе (для жителей данного района).
- Благодаря развитой инфраструктуре района дом прекрасно подходит для проживания семей: в шаговой доступности – детские сады, школы, поликлиники, спортивные клубы, бассейны, магазины и т.д.
- Прекрасная экосоставляющая обеспечена непосредственной близостью Ботанического сада.
- Современная инженерная «начинка» дома, соответствующая классу жилья «элит».
- Огороженная безопасная собственная благоустроенная территория с зонами для тихого отдыха и семейных развлечений.

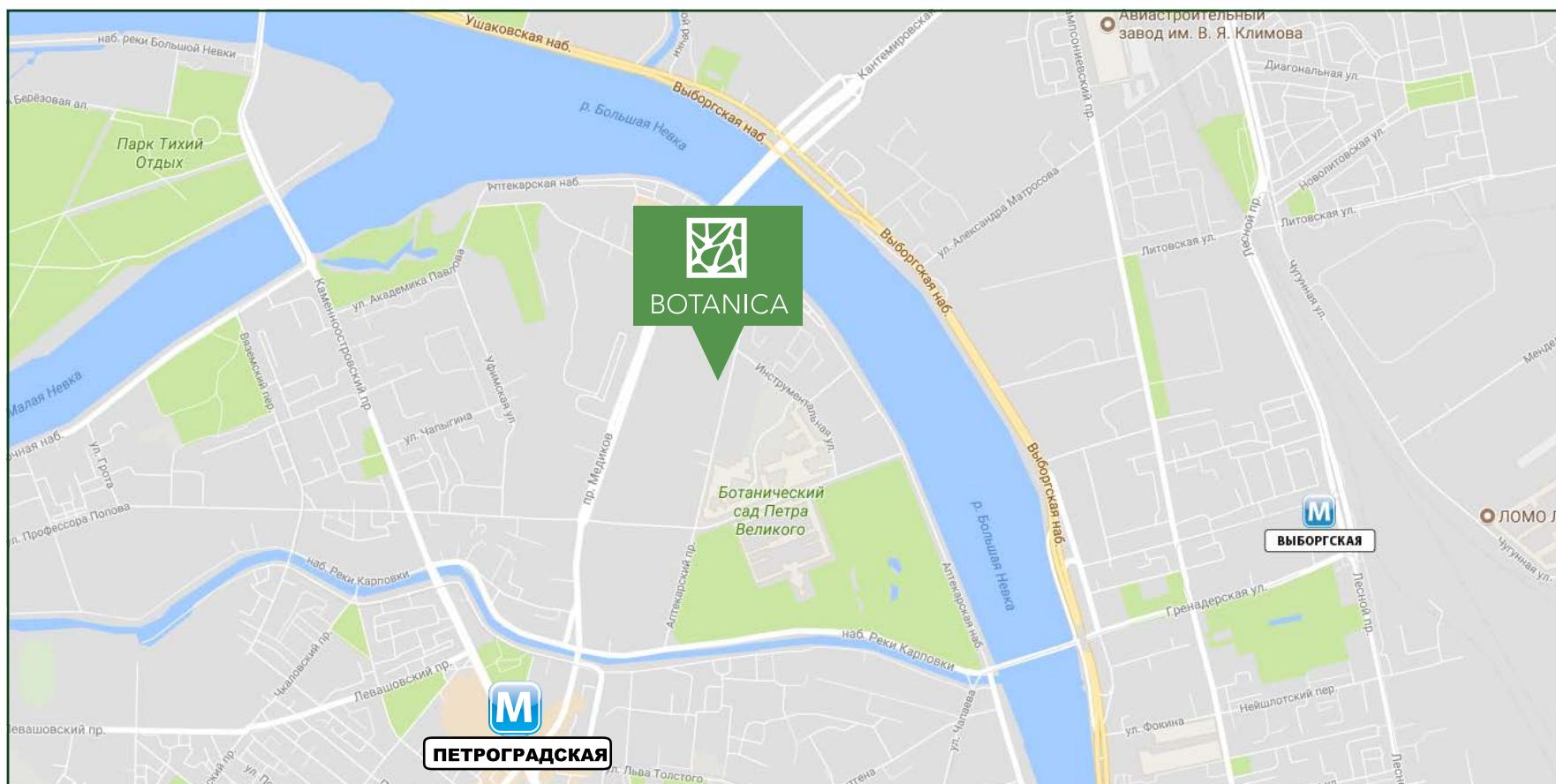
	Преимущества	Выгода для клиента
Компания-застройщик – Эталон ЛенСпецСМУ	Надежность, безупречная репутация Компании	100% гарантии своевременной сдачи проекта. Своевременное новоселье.
		Точное соответствие всех параметров, заявленных в проекте, безупречное исполнение гарантийных обязательств. Престиж проживания в доме, созданном «Эталонной компанией»
Расположение: район, микро-окружение	Прекрасное расположение дома	Возможность купить новую квартиру на Петроградской стороне, в одном из самых востребованных районов города
	Близость к культурно-историческому центру. Удобное местоположение. Близость к метро и важным магистралям	До исторического центра города относительно быстро и легко можно добраться на автомобиле и даже пешком. Метро в 15 минутах ходьбы. Прямой и свободный выезд на Аптекарскую набережную и Кантемировский мост Непосредственная близость к Ботаническому саду, Лопухинскому саду, Каменному острову, Авроре, Петропавловской крепости, Мечети, Троицкому и Кантемировскому мостам, театру им. Миронова и другим культурно-историческим ценностям
	Экологическая составляющая	Ботанический сад, Лопухинский сад
	Развитая инфраструктура района	Сложившаяся инфраструктура района позволяет выбрать подходящий сад или школу для ребенка, спортивную секцию и салон красоты, бассейн, место для прогулок всей семьей, рестораны, магазины и т.д. в шаговой доступности. Прекрасная медицинская инфраструктура, например, первый Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова.

	Преимущества	Выгода для клиента
Особенности продукта	Уникальная архитектура	Особая, индивидуальная среда для жизни. Единый социальный статус жителей.
	Индивидуальный дизайн мест общего пользования	Красивые, современные и уютные интерьеры, соответствующие статусу дома и общему стилю комплекса.
	Собственная охраняемая территория	Собственная служба охраны с круглосуточным дежурством. Все входы в подъезды оборудованы системами видеодомофонной связи с квартирами, диспетчером. Въезды в паркинг под видеонаблюдением. Весь периметр участка огорожен металлическим ограждением.
	Детские площадки и благоустроенные зоны во внутренних дворах	Безопасные прогулки. Многофункциональное благоустройство – площадки тихого отдыха, спортивные и детские площадки, прогулочные маршруты в собственном дворе. Дворы без машин и проездов. Освещенные площадки и прогулочные дорожки, наличие мест для парковки вело- и мототехники.
	Паркинги	Подземный двухуровневый паркинг, все лифты из которого поднимаются на нужный жилой этаж.
	Бесшумные скоростные лифты	Просторные, безопасные, лифты с плавным ходом. 2 лифта в каждой секции обеспечат минимальное время ожидания.
	Современные двухкамерные стеклопакеты из высококачественного ПВХ-профиля	Гарантия отличного внешнего вида, долговечности и высоких теплозащитных свойств. Все окна в жилых помещениях – увеличенного для рынка размера (высота 2100 мм), что придает комнатам еще больше ощущения света и визуально расширяет пространство.
	Система очистки воды	В подвале дома в водомерном узле предусмотрена трехступенчатая система очистки воды (вода чистая как холодная, так и горячая).
	Вентиляция и кондиционирование	Механическая вытяжная вентиляция (принудительная) через каналы, которые расположены в санузлах и на кухне. Приток – естественный, осуществляется через специальные клапаны в окнах, что не требует открывания окон для проветривания. Запроектирован индивидуальный канал для кухонной вытяжки. Центральная система кондиционирования. Установлены чиллеры на кровле здания (по одному агрегату на каждую секцию), выполнена подводка за подшивным/подвесным потолком МОП до каждой квартиры, в каждую квартиру заведена трасса, куда собственник сможет самостоятельно подключить кондиционер.
	Система отопления в квартирах – периметральная двухтрубная	По стенам не проходят трубы от потолка до пола. Трубы к радиаторам подходят снизу, разводка в стяжке. Радиаторы биметаллические.
	Теплые лоджии и террасы	Запроектированы в каждой квартире – теплые лоджии (теплый профиль, стеклопакет, и радиатор в данном летнем помещении), что создает возможность сделать полноценную комнату отдыха, на которой можно находиться круглогодично. Квартиры на последних этажах имеют собственные террасы.
	Двери	Дверь в каждую квартиру – металлическая, усиленная.

	Преимущества	Выгода для клиента
Особенности продукта	Система диспетчеризации здания	В доме предусмотрена система дистанционного сбора данных с узлов учета. В каждой квартире предполагается установить модуль для управления электроприборами. Собственник подключает необходимые электроприборы самостоятельно.
	Электрические вводы в квартиры	В квартирах площадью до 70 кв. м предусмотрен однофазный электрический ввод мощностью 10 кВт, в квартирах свыше 70 кв. м предусмотрен электрический трехфазный ввод мощностью от 13 до 17 кВт, что позволяет максимально оборудовать квартиру современной электрической техникой.
	Энергоэффективные технологии: датчики движения на осветительных приборах в МОП, счетчики воды и электроснабжения	Предусмотрено освещение МОП с датчиками движения, что экономит потребление электроэнергии и позволит оптимизировать коммунальные платежи.
	В здании предусмотрена современная система пожарной сигнализации В паркинге применяется автоматическая пожарная сигнализация и автоматическая система пожаротушения	В соответствии с действующими нормами по пожарной безопасности. В дополнение к требованиям норм предусмотрена система дымоудаления на каждом этаже, а также пожаробезопасные зоны в лифтовых холлах и специальные лифты для перевозки пожарных подразделений.
	Кладовые для жильцов	Проектом предусмотрены индивидуальные кладовые, расположенные в центральных секциях в уровне 1-го этажа.

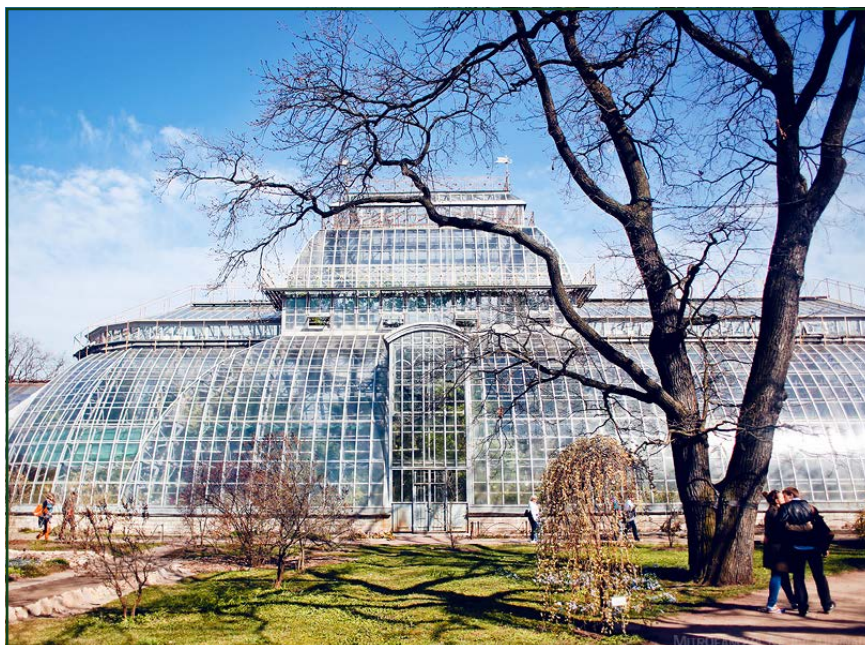
Местоположение

- Комплекс расположен в Петроградском районе в сложившемся жилом квартале вблизи исторического центра города.
- Отличная транспортная инфраструктура: в пешей доступности станция метро «Петроградская» (15 мин пешком), удобное сообщение с центром города, непосредственная близость к Петроградской стороне, удобный выезд на набережную и другие крупные городские магистрали.
- Хорошо развитая торговая и социальная инфраструктура района.
- В шаговой доступности находится одна из лучших зеленых зон Санкт-Петербурга: Ботанический сад.





Гренадерский мост / панорама Петроградской стороны



Ботанический сад Петра Великого



Перспективы развития района

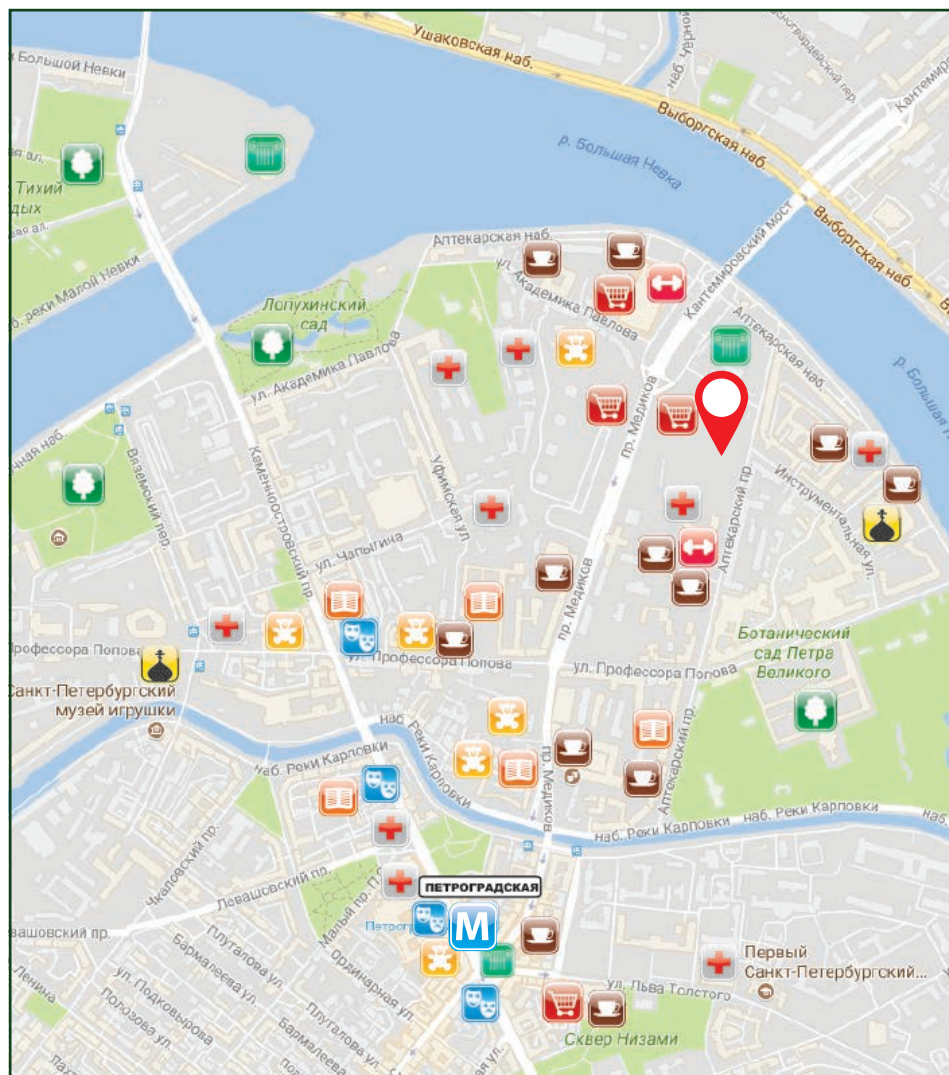
- В будущем предвидится увеличение количества инфраструктурных объектов вблизи ЖК Botanica за счет возведения новых жилых комплексов, расположенных по соседству. Так, например, в рамках строительства ЖК Skandi Klubb от компании Bonava будут возведены 2 частных детских сада на 50 детей каждый, а в коммерческих помещениях разместятся инфраструктурные объекты (на сегодняшний день назначение помещений неизвестно – все они выкуплены одним инвестором).
- В ЖК «Европа Сити» (ЛСР) также предусмотрены коммерческие помещения, в части которых уже функционируют салон красоты, магазины продуктов, аптека, прачечная, кафе и т.д. В будущем количество объектов торгового и бытового назначения увеличится за счет ввода в эксплуатацию новых корпусов проекта.
- Помимо этого, перспективы развития микрорайона могут быть связаны с возможным редевелопментом бывших промышленных предприятий вблизи, но пока данных о сроках и возможном использовании территорий в открытых источниках информации нет.



Инфраструктура

Условные обозначения:

-  Детский сад
-  Школа, гимназия
-  Медицинское учреждение
-  Фитнес
-  Магазин
-  Метро
-  Парк
-  Музей, достопримечательность
-  Храм, церковь
-  Кафе-ресторан
-  ВУЗ
-  Театр



ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАДИУСЕ ДО ~1 КМ

Объект	Адрес
Детские сады (государственные)	
д/с № 3	ул. Академика Павлова, 8, корп.2
д/с № 15 (компенсирующего вида)	ул. Профессора Попова, 33
д/с № 30	ул. Профессора Попова, 12В
д/с № 50	ул. Литераторов, 19А
д/с № 51 (филиал)	наб. реки Карповки, 13
д/с № 51	ул. Чапыгина, 9
д/с № 78	ул. Чапыгина, 5Д
д/с № 90	ул. Профессора Попова, 31а
д/с № 98	ул. Льва Толстого, 1-3
детский сад «Кудесница» (компенсирующего вида)	Каменноостровский пр., 64Д
Детские сады (частные)	
Детский клуб «Киндервуд»	ул. Профессора Попова, 27
Детский клуб «Плим»	Каменноостровский пр., 40А
Британский ясли-сад «Мир обучения на Петроградской»	ул. Ординарная, 20
Школы/ гимназии (государственные)	
Академическая гимназия №56	Чкаловский пр., 35
Гимназия №67	ул. Профессора Попова, 25А
Гимназия №70	ул. Литераторов, 9/11А
Гимназия №70 (начальная школа)	ул. Профессора Попова, 6Б
Частные школы	
Монтессори-школа «Золотая бусина»	Каменноостровский пр., 57
Школа неформального образования «Апельсин»	Аптекарский пр., 4
Немецкая школа «Гете-Шуле»	ул. Бармалеева, 14А

Лицеи / колледжи	
Колледж туризма Санкт-Петербурга	наб. реки Карповки, 11А
ВУЗы	
Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» им. В.И. Ульянова (Ленина)	ул. Профессора Попова, 5
Санкт-Петербургская государственная химико-фармацевтическая академия	ул. Профессора Попова, 14
Первый Санкт-Петербургский государственный медицинский университет им. Академика И.П. Павлова	ул. Льва Толстого, 6/8
Объекты здравоохранения (государственные)	
Поликлиника №31 им. И.П. Павлова	ул. Льва Толстого, 6
Поликлиника №32	Вяземский пер., 3
Женская консультация №14	Каменноостровский пр., 44Б
Клиника неврологии	ул. Академика Павлова, 9
Врачебно-физкультурный диспансер №1	Каменноостровский пр., 48
Объекты здравоохранения (частные)	
Стоматология «Меди»	Каменноостровский пр., 42Б
Клиника «Семейный доктор»	ул. Академика Павлова, 5Е
Клиника «Мэдис»	ул. Петропавловская, 4
Клиника «ОСМ»	ул. Профессора Попова, 27
Клиника «Энерго-информационная медицина»	ул. Профессора Попова, 27
Центр эстетической косметологии «Камертон»	ул. Льва Толстого, 2А
Клиника «Мастерская здоровья»	Каменноостровский пр., 40А
Мед. центр «Витамед»	ул. Льва Толстого, 5А
Центр остеопатии «Семья»	ул. Льва Толстого, 7
Мед. центр «Мао»	ул. Льва Толстого, 9
Клиника Medical Clinic	наб. реки Карповки, 20

Парки, сады, скверы	
Ботанический сад	Аптекарский пр./ ул. Академика Попова
Лопухинский сад	ул. Академика Попова/ Каменноостровский пр.
Вяземский сад	Вяземский переулок/ Песочная наб.
Объекты религии	
Храм Преображения Господня	Инструментальная ул., 3А
Церковь Двенадцати апостолов	наб. реки Карповки, 45
Продуктовые магазины	
супермаркет «Лэнд»	ул. Льва Толстого, 9
гипермаркет «О'КЕЙ»	ул. Академика Павлова, 5В
супермаркет «Перекресток»	Аптекарский пр., 18
супермаркет Gastroman Fresh Market	пр. Медиков, 10, корп. 1
супермаркет Spar	пр. Медиков, 10, корп.1А
Магазин фермерских продуктов «Просто Вкусно»	Аптекарский пр., 4
Рестораны	
Ресторан Ginza	Аптекарский пр., 16
Ресторан «Лужайка»	Аптекарский пр., 16
Ресторан «Москва-Пекин»	Аптекарская наб., 8
Ресторан «Ботанический сад»	ул. Профессора Попова, 2П
Ресторан «Регатта»	Аптекарская наб., 12
Ресторан Kommunalka	пр. Медиков, 4, к. 1
Ресторан Eristov	наб. реки Карповки, 5
Ресторан-бар «Мелограно»	наб. реки Карповки, 5
Ресторан «Васаби/Розарио»	пр. Медиков, 5, лит. В
Ресторан BeefZavod	Аптекарский пр., 2
Ресторан «Счастье»	Большой пр. П.С, 88
Бар James Cook	Каменноостровский пр., 45
Ресторан «Рыба»	ул. Академика Павлова, 5
Ресторан «Ки-До»	ул. Академика Павлова, 14

ТЦ, бутики одежды	
Бутики Moschino, Escada, Tru Trussardi, Versace и др.	Большой пр. П.С.
Дом Мод	Каменноостровский пр., 37
ТЦ River House	ул. Академика Павлова, 5в, литера В
Спорт	
Фитнес-клуб Sportlife	Аптекарский пр., 16
Фитнес-клуб Fitness House	ул. Академика Павлова, 5, литера В
Фитнес-клуб «Форсаж»	ул. Чапыгина, 6
Спортивный клуб «Петроградец»	ул. Льва Толстого, 8
Бассейн при Учебно-оздоровительном комплексе ФГБОУ ВО ПСПбГМУ им. академика И.П. Павлова	ул. Рентгена, 10А
Театры/кинотеатры	
Санкт-Петербургский театр Русская антреприза имени Андрея Миронова	Большой пр. П.С., 75/35
Театр «Лицедееи»	ул. Льва Толстого, 9
Театр «Особняк»	Каменноостровский пр., 55
Санкт-Петербургский театр балета им.Чайковского	Каменноостровский пр., 42
Кинотеатр «Кинопаркинг»	ул. Академика Павлова, 5в
Музеи	
Дом-музей Ф.И. Шаляпина	ул. Графтио, 2Б
Интерактивный музей занимательной науки «ЛабиринтУм»	ул. Льва Толстого, 9а
Музей фарфора и шахмат	Аптекарская наб., 6
Музей русского авангарда	ул. Профессора Попова, 10
Мемориальный музей А.С. Попова	ул. Профессора Попова, 5, кД

ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА РАССТОЯНИИ БОЛЕЕ 1 км

Объект	Адрес	Расстояние от ЖК (радиус)
Объекты культуры/достопримечательности		
Стоянка крейсера «Аврора»	Петроградская наб.	2,1 км
Домик Петра I	Петровская наб.	2,2 км
Петропавловская крепость	Петропавловская крепость	2,4 км
Парки, сады, скверы		
Приморский парк Победы	Крестовский остров	3,5 км
Центральный парк культуры и отдыха им. С.М.Кирова	Елагин остров	2,9 км
Музеи		
Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи	Александровский парк, 7	2,1 км
Школы/ гимназии		
Академия танца Бориса Эйфмана	ул. Большая Пушкарская, 14Б	2,2 км
Театры/кинотеатры		
Театр «Балтийский дом»	Александровский парк, 4Т	2 км
Театр «Мюзик-Холл»	Александровский парк, 4	2,1 км
Объекты религии		
Соборная мечеть	Кронверкский пр., 7	2 км
Познавательные объекты		
Ленинградский зоопарк	Александровский парк, 1	2,3 км
Санкт-Петербургский планетарий	Александровский парк, 4	2,1 км
Магазины и ТРК		
Супермаркет «Азбука вкуса»	Большой пр. П.С., 58	1,6 км
Галерея бутиков Apriori	Большой пр. П.С., 58	1,6 км

Транспортная доступность

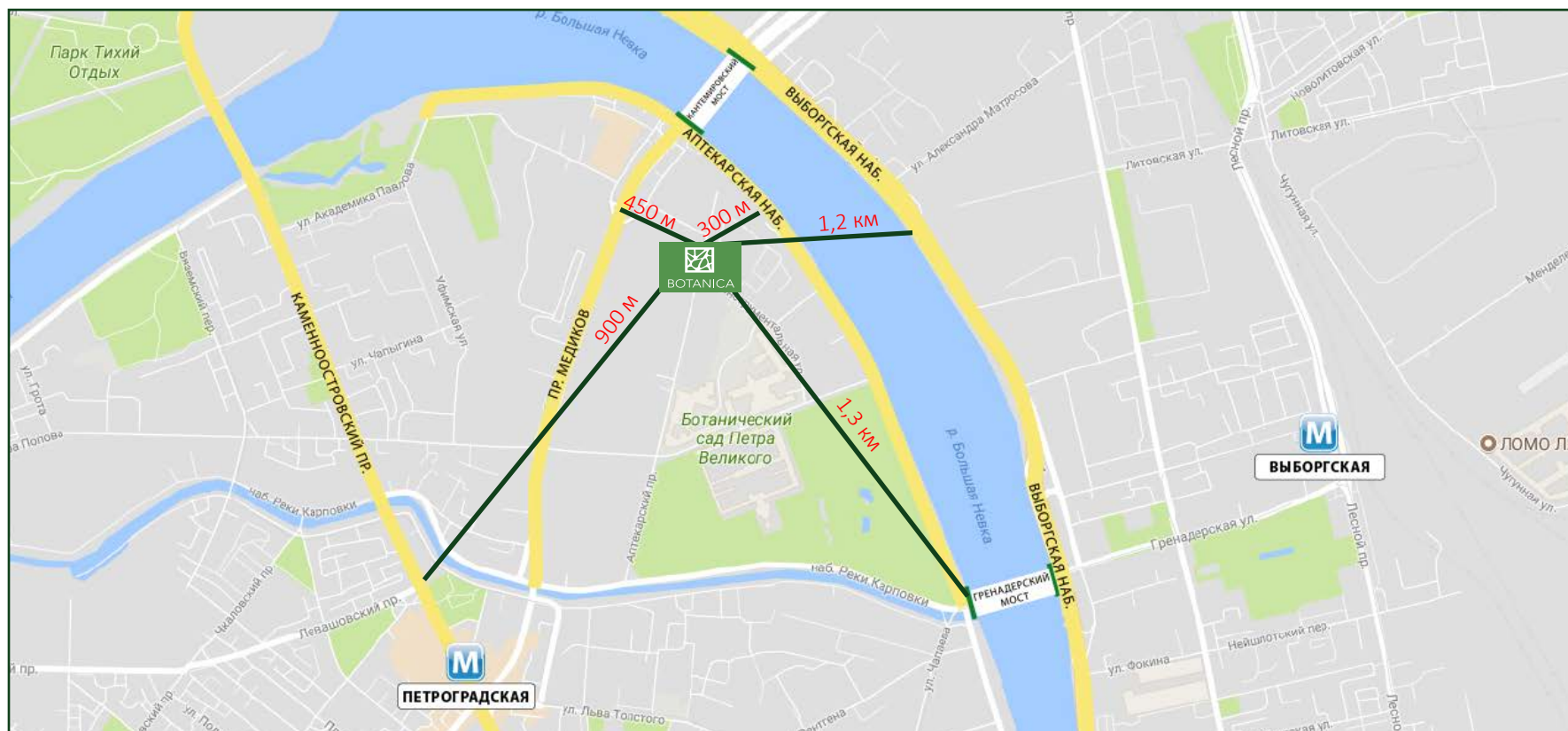
ЖК «Ботаника» расположен в тихом месте престижного Петроградского района и обладает отличной транспортной доступностью. Вблизи расположены крупные городские магистрали и мосты:

пр. Медиков (450 м)
Каменноостровский пр. (900 м)
Аптекарская наб. (300 м)
Выборгская наб. (1,2 км)
Кантемировский мост (900 м)
Гренадерский мост (1,3 км)

Также в шаговой доступности находится **станция метро «Петроградская»** (1 км, или 12 мин пешком).

До **Невского проспекта** дорога на машине займет всего 10 минут (без пробок). В пределах 30 минут езды на автомобиле по наб. р. Невы можно добраться до популярных пригородов Курортного района.

В 7,2 км (10 мин езды) расположен ближайший выезд на **ЗСД**, который связывает север и юг города. Ближайший выезд на **КАД** расположен в 20 мин езды.



Историческая справка

Участок на Аптекарском проспекте, 5 — самое сердце Аптекарского острова. Исторически он был частью Аптекарской слободы, которая и дала здешней местности имя, именно отсюда началось ее освоение.

В допетровские времена этот остров невской дельты именовался Вороним — Корписаари. В ту пору он почти весь был покрыт девственными хвойными лесами, лишь на юго-западной окраине ютилась небольшая «чухонская» деревенька. Все изменилось в 1712 году, когда указом Петра Великого из Москвы в Петербург была перенесена Главная аптека Медицинской канцелярии — структура, созданная для медицинского обеспечения реформированной русской армии. Именно этому ведомству и передается в управление Вороний остров, уже с 1713 года он именуется в документах не иначе как Аптекарский. Первоначально использовались эти земли самым немудрящим образом — в лесах рубили дрова для отопления жилищ аптекарей, а луга обеспечивали нарождающуюся военную медицину санным припасом. Однако, уже спустя год на острове разбивают сад с лекарственными растениями, а в 1719 году строится «инструментальная изба» — первый в стране завод медицинского оборудования. Со временем между современными Аптекарским проспектом, Аптекарской набережной и рекой Карповкой сформировалась целая слобода ремесленников, работавших на врачебные нужды армии.

В отличие от земель южнее реки Карповки (искаженное финское Корпийоки — Воронья речка), на острове первое время имели право селиться лишь рабочие и служащие Медицинской канцелярии, такой порядок установил сам Петр I. Аптекарский остров пользовался известной автономией — всеми делами на нем заведовали не городские начальники, а особый смотритель, чья власть над рядовыми рабочими была почти ничем не ограничена. В XVIII столетии именно смотритель указывал места для возведения домов слободы, он же предоставлял «субсидии» на обустройство новым жителям, распределял луга для выпаса скота и даже согласовывал вступление рабочих в брак (!). Документы смотритель острова скреплял особой печатью — еще одна привилегия, которой не имели чиновники в прочих районах. К 1730-м годам на Аптекарском острове уже было порядка полусотни домов. При этом формально слобода не являлась частью Петербурга, запросы на ее включение в состав города долгое время отклонялись.

Ключевой составной частью Главной аптеки был Аптекарский огород, он занимал всю южную часть комплекса. Уже к 1720-м годам сад, начинавшийся как небольшая плантация лекарственных растений необходимых армии, разросся. В нем появляется собственная химико-фармацевтическая лаборатория, в которой из местного сырья готовится порядка полутора сотен различных микстур, пилюль, мазей и так далее. Как вы наверное уже догадались, именно Аптекарский огород со временем превратился в Медицинский, а затем и Ботанический сад. В разное время перед ним ставились различные задачи — от обеспечения войск фармацевтическим сырьем и разведения зайцев (заячье сало долгое время считалось ценнейшим лекарственным сырьем) до снабжения императорских дворцов диковинными растениями и фруктами. Только в 1863 году указом императора Александра II сад был подчинен Министерству государственных имуществ, а научная деятельность официально стала для него основной. К началу XX столетия петербургский ботанический сад считается одним из лучших в Европе, он уступал богатством коллекции разве что лондонскому аналогу, а по части азиатских растений собрание Аптекарского острова даже превосходило главную ботаническую коллекцию Британской империи. И сегодня отреставрированный Ботанический сад остается одним из важных научных центров Петербурга, да и просто любимым парком жителей Петроградской стороны.

Вернемся, однако, поближе к нашей стройплощадке — в северную часть Аптекарской слободы. В ней сформировалось два «центра притяжения» — инструментальный хирургический завод, наследник упоминавшейся выше «инструментальной избы» и Запасной магазин аптечных материалов, который как раз и занимал территорию современного дома 5 по Аптекарскому проспекту.

Инструментальный завод, основанный еще в петровскую эпоху, быстро добился широчайшего признания своей продукции. Здешние инструменты, по тонкости исполнения сравнимые с изделиями лучших ювелиров, уже к 1760-м годам полностью «импортозаместили» заграничные хирургические приспособления в русской армии. Именно завод на Аптекарском острове изготовил первые механические протезы в истории России, здесь же из слоновой кости была выточена первая отечественная вставная челюсть. Традиционно специальность

инструментальщика передавалась «от отца к сыну», еще в первой половине XIX столетия большинство мастеровых было крепостными. Также штат рабочих пополнялся кантонистами — солдатскими сиротами. Их обязывали служить на заводе по 35 лет — 10 лет до получения звания ученика и еще 25 после. В 1841 году должность технического директора инструментального завода занял легендарный хирург Николай Иванович Пирогов, он лично усовершенствовал всю продукцию предприятия. При нем в Аптекарской слободе стали изготавливать «ранцы Пирогова» — первые портативные военно-полевые аптечки со всем набором необходимых инструментов и лекарств. В 1890-х годах инструментальный завод был переименован в Завод военно-врачебных заготовлений, при этом к нему присоединили находившийся на соседнем участке Запасной магазин аптечных материалов.

Именно это сооружение стояло прежде по адресу Аптекарский проспект, 5. Слово «магазин» в данном случае не несет коммерческого смысла — это был крупный склад лекарственного сырья с комнатами для сушки лекарственных трав и собственной лабораторией. Из-за затянувшихся бюрократических процедур здание магазина было возведено лишь к 1846 году, его проект, как правило, приписывают архитектору Краснопевкову, работавшему также и для нужд соседнего инструментального завода. В предреволюционную эпоху в здании Запасного магазина было налажено инновационное по тем временам производство — из уже готовых аптечных порошком здесь штамповались таблетки с фиксированной дозой каждого лекарственного средства.

К началу XX века на Аптекарском острове имелось 12 промышленных предприятий, в большинстве своем высокотехнологичных. Одновременно в районе практически отсутствовало доступное жилье — северо-западная часть острова застраивалась исключительно дорогими дачами, а вдоль крупнейших магистралей росли доходные дома, рассчитанные на состоятельную публику. Это приводило к парадоксальной ситуации — хотя рабочие Аптекарского зарабатывали, по пролетарским меркам, очень неплохо, каждый день они были вынуждены покидать остров и пешком идти в более дешевые районы — на Выборгскую сторону, Московскую, Нарвскую заставы. Выручал лишь трамвай, который сто лет назад ходил по Каменноостровскому проспекту. Нелегкие условия труда, нерешенный «квартирный вопрос» и жажда перемен обусловили участие рабочих острова в революционном движении. В январе 1905 году пролетарии Аптекарской слободы

участвовали в шествии к Зимнему дворцу, а в 1917 в столярной мастерской Завода военно-врачебных заготовлений был устроен оружейный схрон, который властям до Октябрьского переворота обнаружить так и не удалось. За активное участие в революционных событиях инструментальному заводу, вновь отделенному от аптечного магазина, было присвоено название «Красногвардеец» — в красную гвардию ушли около 500 рабочих этого предприятия. Фармацевтические мастерские Аптекарской слободы в свою очередь стали заводом «Военврач», с 1937 года предприятие стало именоваться «Химикофармацевтическим заводом №1». Именно здесь были впервые в СССР произведены такие знакомые всем препараты как цитрамон, витамин С в таблетках, сухой йод. А валидол в капсулах был изготовлен на Аптекарском проспекте, 5 впервые в мировой практике. Начиная с 1970-х годов предприятие стало головным заводом химико-фармацевтического объединения «Октябрь» — еще одно напоминание о революционных событиях. Закрыто оно было уже после Перестройки. Первоначально владельцы фабричных строений предполагали реконструировать цеха под офисы. Однако, невзрачная промышленная архитектура уже не соответствовала кардинально возросшему за последние десятилетия статусу Аптекарского острова, и в 2017 году холдинг «Эталон» получил разрешение на строительство на участке нового жилого комплекса бизнес-класса.

Завершая на этом повествование о судьбе самого участка на Аптекарском проспекте, 5 нельзя не рассказать, хотя бы коротко, об истории некоторых наиболее значимых его «соседей». Кроме уже упомянутого в начале Ботанического сада внимания заслуживает не имеющий аналогов городе Преображенский храм на Инструментальной улице, дом каменноостровского товарищества постоянных квартир на Аптекарском проспекте, 6, Электротехнический институт императора Александра III — более известный петербуржцам и ленинградцам как ЛЭТИ.

Спасо-Преображенская церковь на Инструментальной улице, 2А находится в глубине бывшей Аптекарской слободы, и мало какой петербуржец знает о существовании этой постройки в псевдорусском стиле. В XIX-начале XX столетия она служил сначала приходским храмом Аптекарской слободы, а затем полковой церковью лейб-гвардии Гренадерского полка, чьи казармы находились неподалеку на набережной Большой Невки. Сегодня эта постройка 1840-х годов по-настоящему уникальна — это единственное сохранившееся в Петербурге подлинное храмовое здание работы архитектора Константина Тона, автора

Храма Христа Спасителя в Москве, Московского и Ленинградского вокзалов. От разрушения церковь спасло размещение внутри нее физической лаборатории, храм лишили куполов и перестроили изнутри, но все же не стали разбирать полностью. Удивительно, но под слоем побелки до нас дошли даже некоторые оригинальные храмовые росписи, сделанные знаменитым Карлом Брюлловым. В 2014 году часть живописного слоя расчистили. Снос угрожал храму еще совсем недавно, в середине 1980-х годов. Тогда ленинградские архитекторы предложили обустроить между Инструментальной улицей и Аптекарской набережной, на месте нынешней штаб-квартиры «Лукойла», новую площадь, раскрытую в сторону реки. Для «расчистки» перспективы нового городского пространства планировалось демонтировать и бывшую церковь. К счастью, экономические трудности не позволили воплотить этот проект, В 2006 году Храм Преображения Господня на Аптекарском острове был возвращен верующим, ведется его постепенное восстановление.

Интереснейшим памятником архитектуры и истории является и соседний с участком «Эталона» дом по адресу Аптекарский проспект, 6. Он был возведен по проекту Андрея Оля в 1911–1912 годах. Архитектор Оля был одним из ведущих зодчих стиля северный модерн в Петербурге — недаром в молодые годы он стажировался в Хельсинки в мастерской Элиеля Сааринена, одного из «изобретателей» этого направления в искусстве, а затем работал вместе с другой «звездой» нордического ар-нуво — Федором Лидвалем. Неудивительно, что и дом на Аптекарском проспекте выдержан в суровом и сдержанном «северном» стиле: «Естественный камень грубой фактуры, детали из цементной штукатурки, кирпич. Здание привлекает обобщенностью форм, некоторой суровостью облика, фактурными и цветовыми сочетаниями. Создав это произведение, архитектор уверенно встал в ряд ведущих зодчих города», — пишет об этой работе Оля историк архитектуры Валерий Исаченко. Дом на Аптекарском, 6 был одним из первых в городе, где можно было не только снять квартиру, но и приобрести ее в собственность через жилищный кооператив. Отсюда и его наименование — Дом Каменноостровского товарищества собственников квартир, подчеркивающее разницу между этим зданием и обычными «доходниками». В 1919 году значительную часть постройки передали Химико-Фармацевтическому институту, хотя и жилые помещения в здании остались. Именно в этом доме родился писатель Андрей Битов, а знаменитая поэтесса и прозаик Вера Инбер провела

в одной из квартир на Аптекарском, 6 три блокадных года. Здесь были написаны ее произведения военной поры, в том числе очерки для иностранных газет, из которых западные читатели узнали о жизни в осажденном Ленинграде.

Наконец, закончить повествование об этой части Аптекарского острова хочется короткой справкой о ЛЭТИ — ранее Электротехническом институте императора Александра III. Он ведет свою историю с 1886 года, когда на Ново-Исаакиевской улице, ныне улице Якубовича, было основано Техническое училище телеграфных инженеров. Это было одно из первых в мире специальных учебных заведений, готовящих инженеров-электриков, срок обучения составлял три года. К 1890-м годам потребность в специалистах этого профиля резко возросла, училище решено было превратить в институт, а длительность курса увеличить сначала до четырех, а затем и до пяти лет. Скромное здание уже не вмещало всех учащихся, а потому, архитектору Векшинскому было поручено спроектировать новые обширные корпуса для института на Петроградской стороне. Ради их строительства был снесен архив Министерства внутренних дел, находившийся на углу Аптекарского проспекта и Песочной улицы. Постройка нового неоготического здания, существующего и по сей день, позволила резко увеличить число студентов — с 300 человек в 1903 году до 700 в 1917. При этом желающих обучаться в электротехническом институте было существенно больше — конкурс составлял до 10 человек на место! Одновременно учебный курс считался едва ли не сложнейшим среди петербургских ВУЗов, лишь около трети абитуриентов в итоге получали дипломы инженеров-электротехников. В 1901–1905 годах профессором института был изобретатель радио Александр Степанович Попов, а в сентябре 1905 года он был избран институтским директором. В конце 1940-х годов кабинет и лаборатория ученого в электротехническом институте была превращены в музей, мемориальная экспозиция открыта и в служебной квартире физика. Бывшая Песочная улица носит имя Попова с августа 1940 года. В 1950-1970-х годах ЛЭТИ активно расширялся. В 1956 году были построены корпуса в «сталинском» стиле на Инструментальной улице, 2, а в 1970 введено в эксплуатацию новое учебное здание на улице Профессора Попова, 3. Массивное краснокирпичное строение считается лучшим образцом стиля брутализм в ленинградской архитектуре. Сегодня институт имеет статус университета. Он регулярно занимает ведущие позиции в национальных рейтингах лучших ВУЗов, в нем обучаются порядка 8000 студентов на 8 факультетах.

Целевая аудитория

Наши клиенты – люди, стремящиеся повысить качество повседневной жизни. Это люди со стабильным средним и выше среднего доходом, уверены в себе и своем завтрашнем дне, активны в повседневной жизни, ценят свое и чужое время.

Покупателями могут быть как семьи данного района, желающие улучшить свои жилищные условия, жить в привычной среде, но с новым уровнем качества жизни, так и жители других районов СПб, мечтающие о квартире на Петроградке или желающие переехать ближе к центру (месту работы, родителям).

Основная группа: состоявшиеся, современные независимо от возраста люди, зрелые (35 – 55 лет) во всех отношениях.

- Это могут быть жители данного района, которые давно мечтают улучшить условия жизни.
- Это могут быть семьи с детьми, в которых как минимум один работающий в данном или Петроградском районе.
- Это могут быть приезжие пары (с детьми и без детей) из регионов, которые ассоциируют Питер с Петроградским районом.
- Это могут быть инвестиции родителей своим детям.
- Это могут быть и одиночки, и пары без детей (35 – 45 лет), работающие в зоне ближайшего центра, ориентированные на активный досуг, модный, современный и удобный образ жизни в новом жилом комплексе, заинтересованы в транспортной эргономике, в близости Большого пр. П.С. (модные рестораны, бутики, лучшие спортцентры, магазины, клубы и кинотеатры).
- Это может быть взрослая пара от 55 и старше, как неработающие (живут на давно работающие на них дивиденды), так и еще работающие, привыкшие к жизни в данном районе и желающие повысить качество своего жилья, не меняя его месторасположение.

Большая часть ЦА рассматривает объект для себя. Они любят эксклюзивные продукты и выбирают лучшее из предложенного. Им важно осознание обладания чем-то уникальным. Это твердый бизнес. И лишь немногие – в качестве инвестиционных вложений.

С ценностной точки зрения

- Гедонисты
- Интеллигенты
- Независимые
- Карьеристы

Петроградская сторона – для покупателей очень сильный мотиватор покупки, на втором месте фактором покупки можно считать большой зеленый массив около дома.

Обязательно есть автомобиль (1 или 2).

Образование высшее, как правило, есть дополнительное профессиональное образование, научные степени.

Целевая аудитория

Пол/возраст:

- Мужчины/женщины: 35-55 лет.

География:

- Жители Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- Жители других регионов РФ.

Доходы:

- Выше среднего, высокие.

Время покупки:

- 2017-2020 гг.

Социальный статус:

- Собственники бизнеса.
- Руководители.

Мотив приобретения:

- Для себя и своей семьи / Улучшение жилищных условий.
- Вложение средств.



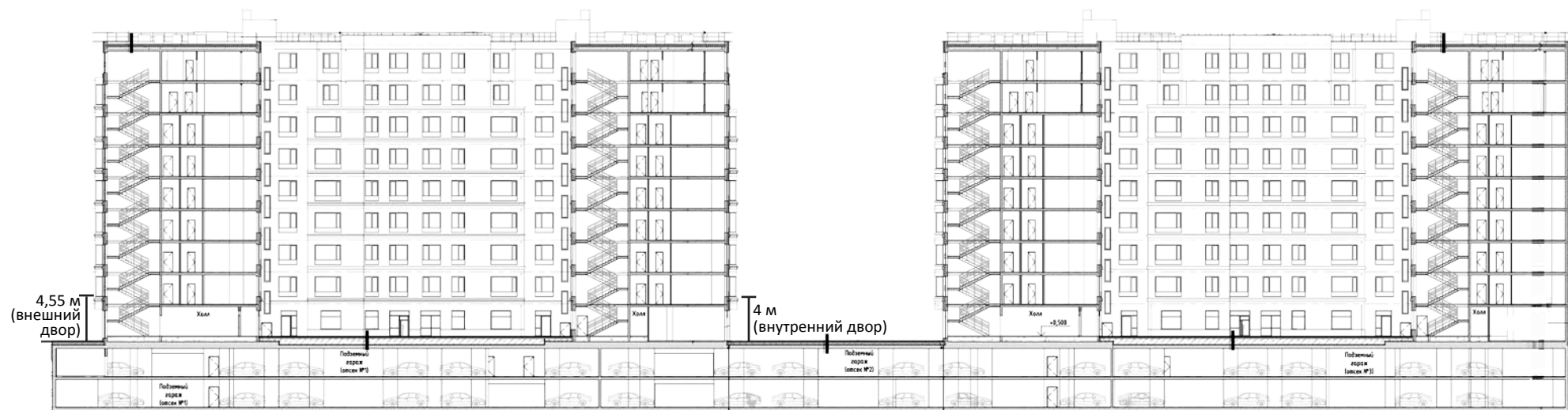
Общая целевая аудитория на основе анализа квартирографии проекта



Технические характеристики проекта

Северный корпус

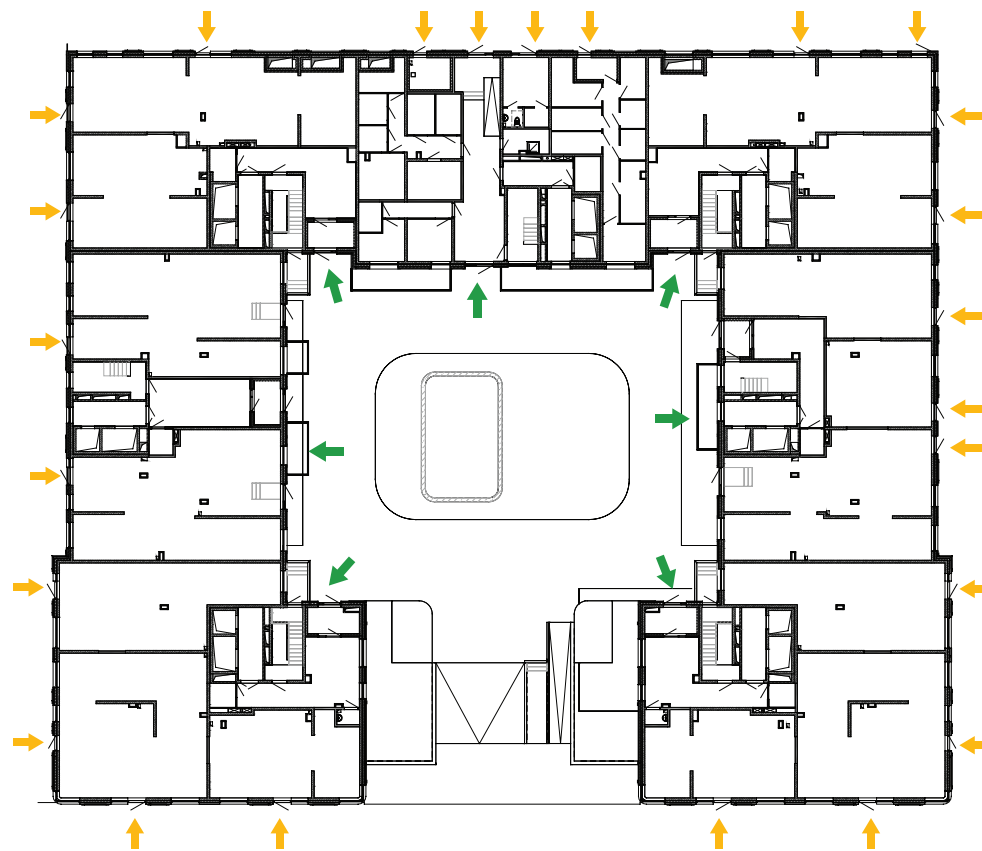
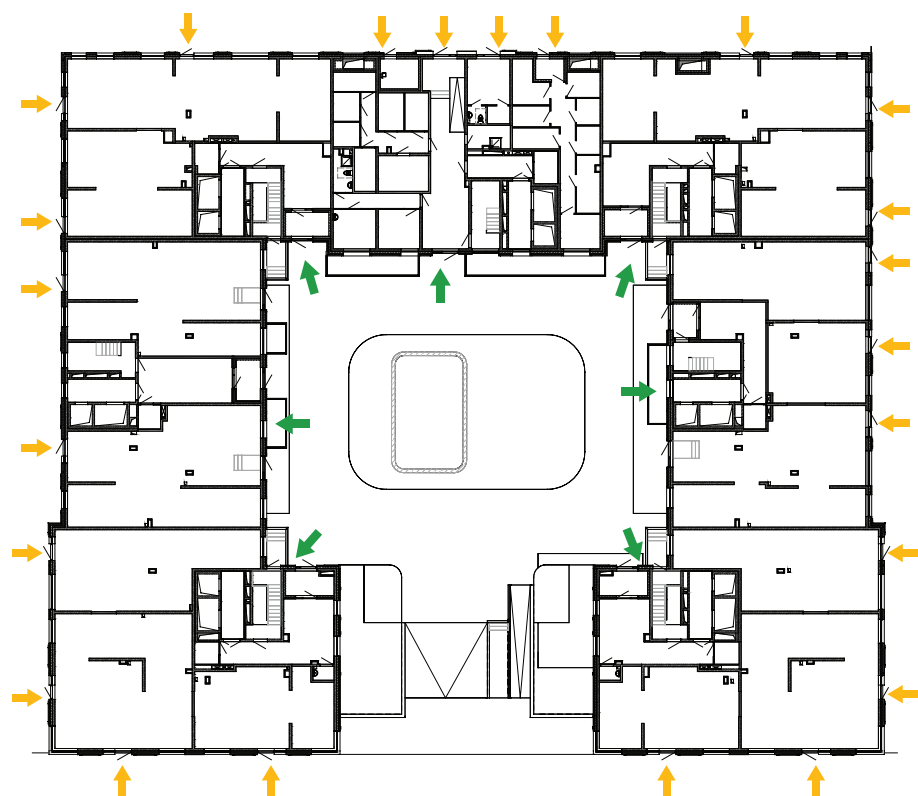
Южный корпус



Высота потолков во встроенных помещениях 3,5 м

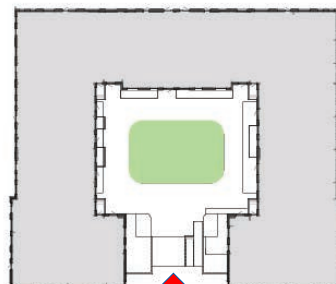
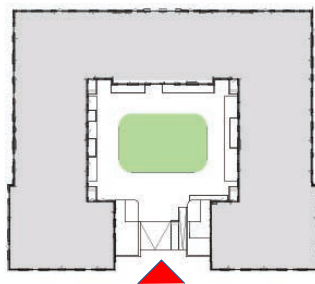


Планы первых этажей



↑ Вход в жилое помещение

↑ Вход во встроенное помещение



ул. Академика Павлова

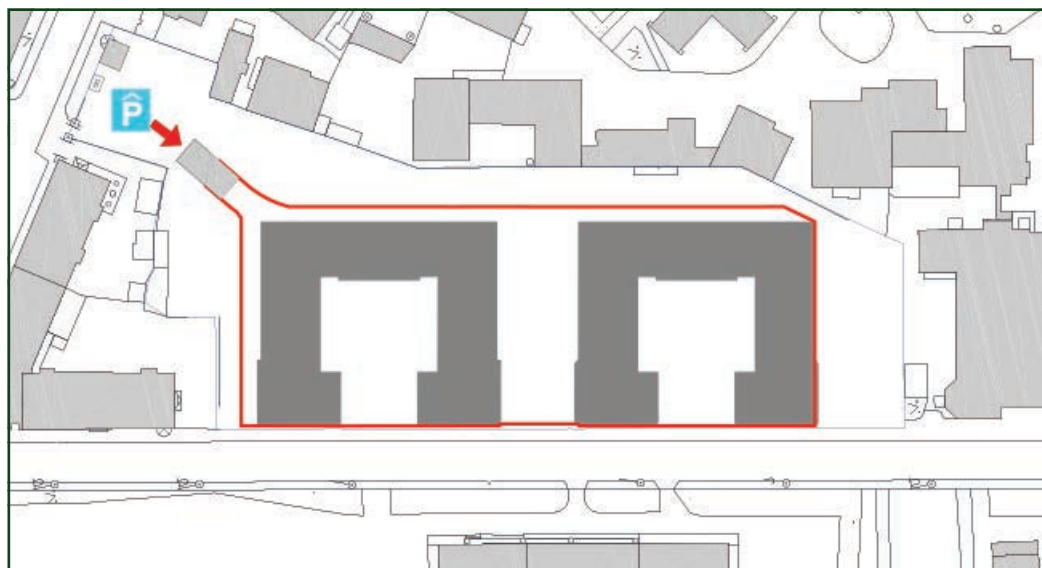
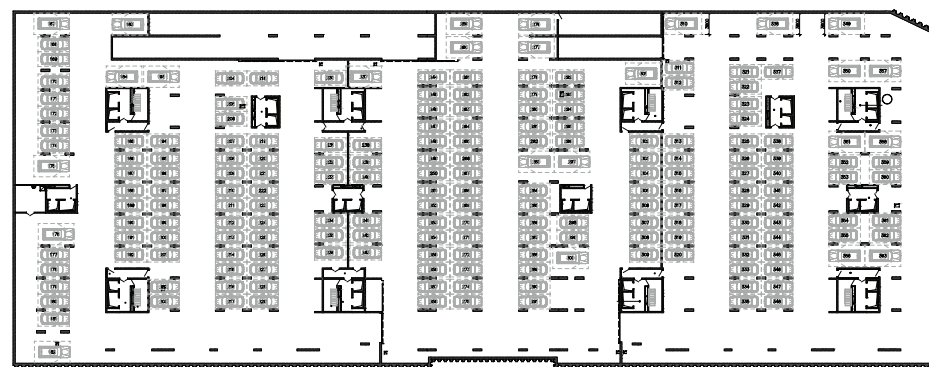
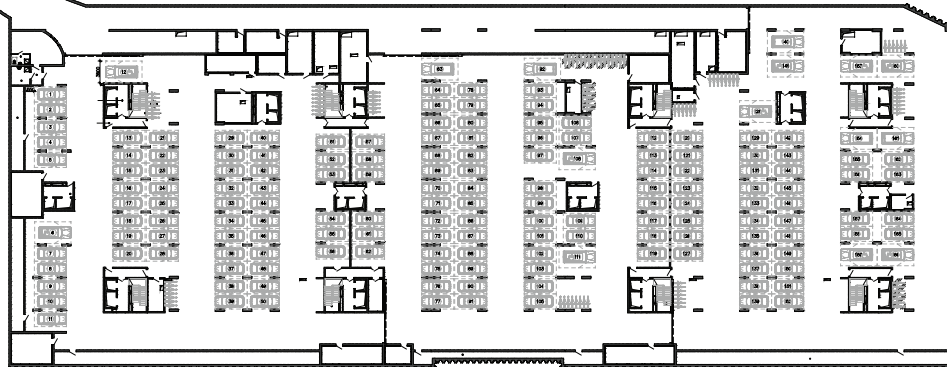
Аптекарский пр.

Автостоянка

-1 этаж

-2 этаж

Въезд



Параметр	Описание
Тип дома	Кирпично-монолитный дом. Эта технология позволяет проектировать более вариативные планировочные решения квартир благодаря индивидуально создаваемой опалубке для отлива монолитного каркаса. Большим плюсом является высокая скорость строительства и прочность несущей конструкции благодаря монолитному каркасу. Стены обладают повышенными теплозащитными свойствами. Низкий коэффициент теплопроводности стен обеспечивает комфортные условия внутри помещений: в квартирах тепло зимой и прохладно летом. Особенностью конструктивной схемы здания является то, что шаг основных несущих вертикальных конструкций в подземном гараже и шаг основных несущих вертикальных конструкций надземных этажей здания различен. Фасады корпусов запроектированы с применением облицовочных материалов, характерных для окружающих исторических зданий. Цветовое решение, насыщенность отделки фасадов и детали объемной структуры различаются у корпусов, что подчеркивает ритм фасадной линии Аптекарского проспекта и позволяет объединить исторические здания и наше современное. Внешний вид зданий выполнен в едином стилистическом решении в теплых песочных и красных тонах. Главный фасад, выходящий на Аптекарский проспект запроектирован симметричным, так как формирует уличный фронт. Общий стилобат под всем объектом. Остальные фасады, не обращенные на главную улицу в цветовой гамме, идентичной главному фасаду. Верхние этажи, имеющие террасы, облицованы декоративными металлическими панелями. Ограждения открытых участков здания решены в виде решеток, индивидуально разработанных для данного проекта. Каждый этаж фасада оформлен аккуратным небольшим карнизом. Подоконное пространство и оконный проем имеют декоративное оформление.

Тип фундамента	Свайное основание выполняется из составных железобетонных свай. Относительная отметка низа свай составляет минус 21.950 (абсолютная отметка минус 19.000). В качестве фундаментов принята монолитная железобетонная плита ростверка на свайном основании.
Конструктив дома, материал всех стен и перегородок в доме	Наружные стены дома выполнены из монолитного железобетона с утеплением минеральной ватой и облицовкой натуральным камнем, кирпичом или кирпичной плиткой по системе навесных вентилируемых фасадов. Стены между жилыми квартирами запроектированы из монолитного железобетона толщиной 200 мм. В качестве унифицированного решения для межкомнатных перегородок применены перегородки из силикатных стеновых блоков толщиной 80 мм, в случаях, когда жилая комната граничит с санузлом, кухней или гостиной в одной квартире, применены перегородки из силикатных стеновых блоков толщиной 130 мм. Подземная 2-этажная часть здания имеет каркасную схему с вертикальными несущими монолитными железобетонными стенами и простенками. Надземные 8-9-этажные части здания имеют перекрестно-стенную схему с наружными и внутренними несущими монолитными железобетонными стенами и простенками и горизонтальными дисками монолитных железобетонных перекрытий.
Толщина перекрытий	Конструкция типового межэтажного перекрытия – монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм, конструкция пола, включающая в себя слой звукоизоляционного материала толщиной 8 мм, слой цементно-песчаной стяжки толщиной 40-55 мм.
Пожаротушение	В помещениях автостоянки предусмотрена система водяного спринклерного пожаротушения. Каждая квартира оборудована автономными тепловыми дымовыми пожарными извещателями, в прихожих квартир установлены дымовые пожарные извещатели. В мусоросборной камере каждой секции установлен спринклер. На каждом этаже запроектирована система дымоудаления. Пожаробезопасные лестницы, лифты и зона безопасности в лифтовом холле с подпором воздуха.

Система отопления

В жилой части здания система отопления двухтрубная, секционная, поквартирная. Магистральные трубопроводы прокладываются открыто под потолком первого уровня подземного паркинга.

От главного стояка, прокладываемого в нише МОП каждой секции, предусматривается ответвление на поэтажные коллекторы. От коллекторов запроектирована поквартирная система отопления с установкой отключающей, балансировочной арматуры и поквартирных теплосчетчиков.



Схема поквартирных разводов – горизонтальная двухтрубная с попутным движением теплоносителя. Трубопроводы прокладываются в конструкции подготовки пола.

Трубопроводы для поквартирного отопления предусматриваются из сшитого полиэтилена в защитной гофрированной трубе, прокладываются в конструкции подготовки пола.

В помещениях коммерческого назначения предусматривается отдельная система отопления для каждого арендатора. Система отопления горизонтальная, 2-трубная, с попутным движением теплоносителя.

Отопительные приборы – в жилых квартирах биметаллические радиаторы с узлом нижнего подключения, термостатическими клапанами, термоголовкой и воздухоотводчиком.

Биметаллический радиатор состоит из двух видов металла, как правило, стали и алюминия. Эти два металла обладают совершенно разными свойствами, взаимная работа которых даёт очень хороший результат. Алюминий обладает высокой теплопроводной способностью, а стали не страшны даже самые высокие уровни давления. Радиатор такого типа имеет секционную структуру, каждый элемент которого состоит из двух частей. Внутреннее отделение сделано из стали и направлено на передачу тепловой энергии от теплоносителя ко второй внешней части из алюминиевого состава, которая, в свою очередь, имеет множество делений для создания эффективных конвекционных процессов.

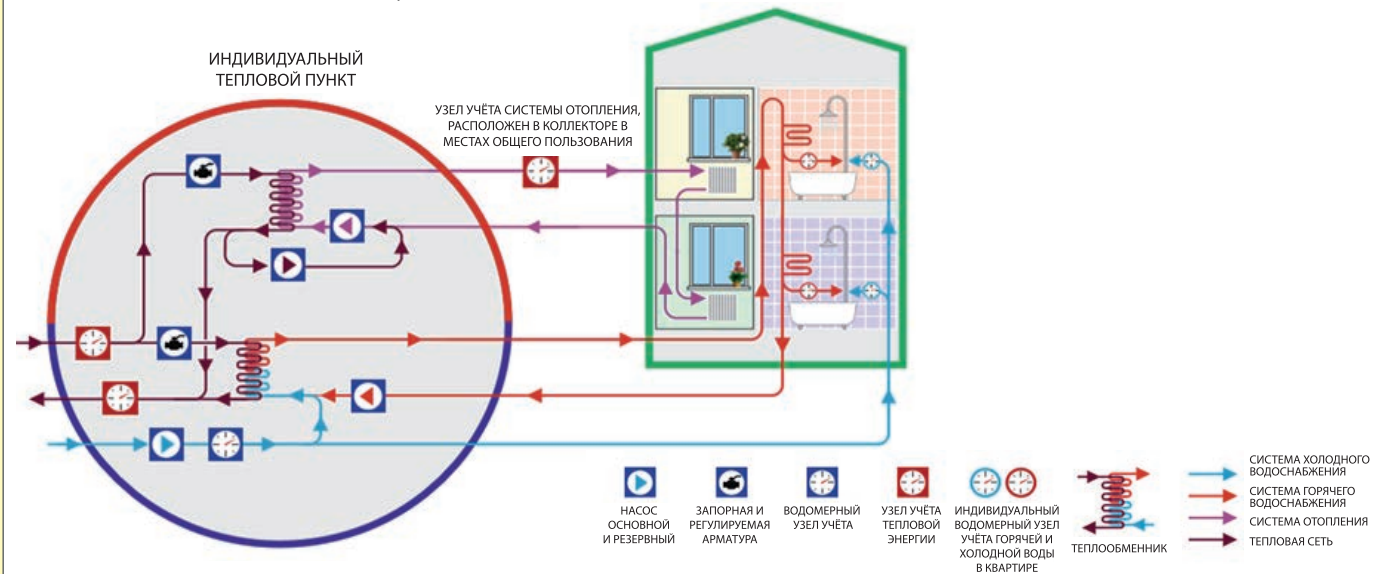
Достаточно важным показателем также является способность таких радиаторов переносить высокое рабочее давление.

В коммерческих помещениях, МОП и административно-хозяйственных – стальные радиаторы.

Система водоснабжения

Схема системы хозяйственно-питьевого водопровода (ХВС) однозонная, с нижней разводкой под потолком гаража.

Система горячего водоснабжения в жилой части здания запроектирована однозонная с нижней разводкой под потолком гаража, с циркуляцией по стоякам. Приготовление ГВС происходит по закрытой схеме от теплообменников, расположенных в ИТП жилой части.



ОСНОВНЫМИ ЗАДАЧАМИ ИТП ЯВЛЯЮТСЯ:

- Преобразование вида теплоснабжения;
- Контроль и регулирование параметров теплоносителя;
- Отключение систем теплопотребления;
- Защита систем теплопотребления от аварийного повышения параметров теплоносителя;
- Учет расходов теплоносителя и тепла.

Для поддержания температуры горячей воды предусмотрена циркуляция по стоякам с установкой термостатических балансирующих клапанов на каждом стояке. Система водоснабжения стояковая. Предусматриваются отдельные системы отопления для жилой части здания, встроенных помещений коммерческого назначения. Проектом предусмотрена самостоятельная система водоснабжения для встроенных помещений. На вводах водопровода, параллельно водомерным узлам жилой части, устраиваются водомерные узлы со счетчиками. Для ввода тепловой сети предусматривается четыре ИТП, располагаемые в подземном гараже на отм. «минус» 3.700.

Очистка воды

Предусмотрена дополнительная установка станции очистки хозяйственно-питьевого водопровода для обеспечения улучшенных качеств питьевой воды. Оборудование состоит из: фильтра сетчатого промывного, сорбционной установки, фильтра тонкой очистки.

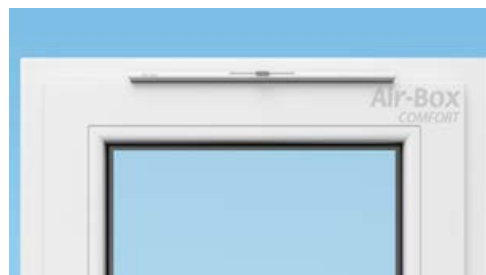
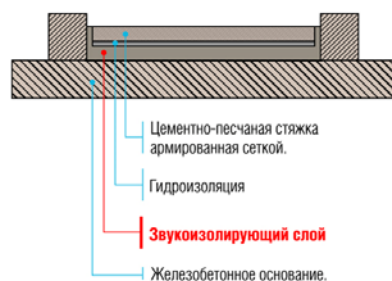
Система канализации

Бытовая канализация в жилой части: стояки и магистрали – канализационные чугунные (долговечные и малошумные).

Защита от шума

Для обеспечения защиты от шума и тем самым более комфортного проживания людей запроектированы следующие мероприятия:

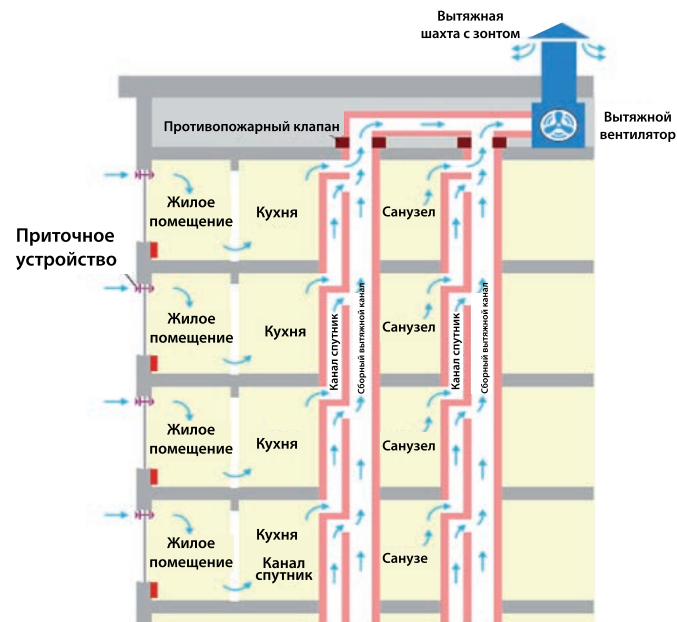
- Лифты предусмотрены без машинного помещения.
- Подземный гараж отделен от жилой части техническим этажом, что препятствует проникновению шума от автотранспорта в помещения квартир через перекрытие.
- Крепление санитарных приборов непосредственно к межквартирным стенам не предусмотрено. Все оборудование крепится на дополнительный силикатный стеновой блок толщиной 80 мм, с отступом от стены 50 мм, с заполнением воздушного зазора минеральной ватой.
- В проекте предусмотрены шумозащитные зеленые насаждения (деревья и кустарники) вдоль Аптекарского проспекта и в зонах площадок для отдыха и детских игровых площадок.
- Квартиры разделены утолщенными перегородками для лучшей шумоизоляции.
- Пироги полов предусматриваются с шумоизоляцией.
- Общие помещения отсечены от стен квартир шумоизолирующим покрытием.
- Навесная система фасада обеспечивает отражение звука за счет воздушной прослойки и толщины слоя утеплителя.
- Оборудование на кровлях размещено над эвакуационными, местами общего пользования, холлами и общими коридорами.
- Над квартирами верхних этажей расположены установки, работающие только при пожаре; на кровле расположено оборудование, которое будет работать постоянно, – чиллеры, вытяжные вентиляторы. Но оборудование подобрано малошумное. Шумовые нагрузки проверены расчетами строительной акустики.
- Ливневая канализация проходит обособленно от жилых помещений.
- Все технические помещения, создающие шум, вибрацию, ИТП, насосные размещены в подземных этажах не смежно по вертикали и горизонтали с жилыми квартирами.
- Для снижения структурного шума в ИТП, электрощитовой, венткамерах предусматривается устройство «плавающих» полов по минераловатным плитам толщиной 40 мм с акустическим швом по периметру стен. В мусоросборных камерах предусмотрено устройство «плавающих» полов по минераловатным плитам толщиной 50 мм с акустическим швом по периметру стен.



- Для снижения уровня шума в квартирах предусмотрена установка двухкамерных стеклопакетов с улучшенными шумозащитными характеристиками и шумозащитным клапаном проветривания Air-Box COMFORT.

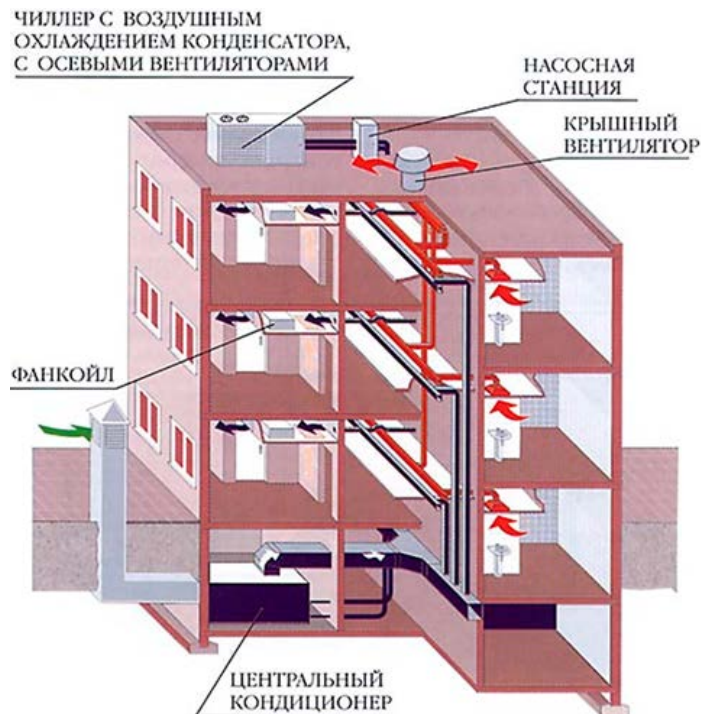
Окна и двери (жилые)	Окна первого этажа выполняются в алюминиевых переплетах с двухкамерным стеклопакетом. Окна типовых этажей также выполняются с двухкамерным стеклопакетом, но в переплете ПВХ. Все окна в квартирах запроектированы высотой 2,1 м (при стандарте 1,6-1,8 м). Панорамные окна есть только на 8-9-м этажах в квартирах с террасами (радиаторы в этих квартирах запроектированы уменьшенные – под окнами или сбоку от окон, чтобы не перекрывать проемы). Двери: металлические, с замками и фурнитурой.
Лифты	Проектом предусмотрена установка лифтов ведущих европейских производителей, лифты с плавным ходом и со скоростью движения кабины – до 1,6 м/с (для сравнения: лифты в старом фонде, так называемые на профессиональном сленге – «метровые» – имеют скорость движения 1,0 м/с). Отделка лифтов – уровень бизнес-класса. В обоих корпусах все лифты спускаются на любой уровень паркинга. Это очень удобно и комфортно, во-первых, потому что дорогие автомобили владельцев защищены от воздействия вредной окружающей среды, а во-вторых, потому что наши уникальные жители имеют возможность буквально «в тапочках» спускаться от дверей своей квартиры к дверям своего же автомобиля. Он всегда теплый, чистый и готов к поездкам. Запроектировано два лифта в каждой секции жилых корпусов: пассажирский лифт г/п 630 кг без машинного отделения и грузопассажирский лифт г/п 1000 кг.
МОП	Вестибюли входных групп и места общего пользования – высококачественная чистовая отделка. Задумка дизайнеров и архитекторов состоит в том, чтобы создать такие места общего пользования, заходя в которые клиент оказывался в той же дружелюбной, экологической и очень «петроградской» атмосфере, в которой он находился во дворе дома. В отделке будут применены: плитка, имитирующая кирпич, натуральная плитка и плитка под дерево, плитки разных фактур. Будут созданы такие решения, которые придают объём. Все задумывается в натуральных природных цветах: бежевый, коричневый и терракотовый.

Вентиляция



Удаление воздуха предусмотрено из кухонь и санитарных узлов через вытяжные решетки на каналах-спутниках, присоединенных к основному каналу (вентблоку) на каждом этаже. Вентиляционные каналы выведены непосредственно на кровлю здания, установлены вентиляторы. Вытяжка – принудительная, приток – естественный. В кухнях предусмотрены индивидуальные каналы с каждого этажа с нормируемым пределом огнестойкости и звукоизоляции для присоединения механической вытяжки от местного отсоса, установленного над плитой, из расчета удаляемого воздуха.

Кондиционирование



Центральная система кондиционирования. Установлены чиллеры на кровле здания (по одному агрегату на каждую секцию), выполнена подводка за подшивным/подвесным потолком МОП до каждой квартиры, в каждую квартиру заведена трасса, куда собственник сможет самостоятельно подключить кондиционер.

Безопасность	Система охранного телевидения жилой части обеспечивает контроль за следующими зонами: - внешний фасад здания и прилегающей к ним территории; - входы в подъезды зданий и на прилегающей территории; - внутренний двор; - детские площадки; - вестибюли 1-го этажа, в том числе перед лифтами; - кабины лифтов. Система видеонаблюдения построена на базе оборудования IP-видеокамер. Системой домофонной и видеодомофонной связью оборудуются: - входы с улицы в холлы жилой части; - входы на территорию жилого дома. Системой контроля и управления доступом оборудуются: входы и въезд в гараж, входы с улицы в лестничные клетки жилой части, входы на территорию жилого дома, входы в технические помещения на уровне «минус» 1 и «минус» 2 этажа.  В самой квартире покупателя запроектировано подключение индивидуальной аудиотрубки (или видеопанели за средства клиента).
Тип плиты для готовки	Электрическая. Плита не устанавливается.

Мусоросборка	Накопление твердых отходов осуществляется в мобильных баках в мусоросборных камерах, расположенных на 1-х этажах жилых корпусов, за исключением крупногабаритных отходов. Сбор крупногабаритного мусора осуществляется на выделенной оборудованной площадке временного накопления отходов в северной части участка. Для уборки общедомовых помещений предусмотрены б кладовых уборочного инвентаря (с водоразборными кранами и трапами). В центральных секциях в помещениях уборочного инвентаря предусмотрены дополнительно раковины для мытья рук. Удаление бытового мусора предусмотрено без использования мусоропроводов. В каждом корпусе предусмотрены по одной мусоросборной камере. В мусоросборных камерах предусмотрена самостоятельная вентиляция. Для мытья и дезинфекционной обработки мусоросборных контейнеров предусмотрен поливочный кран и трап.
Летние помещения	Террасы предусмотрены в квартирах на 8-м и 9-м этажах (не во всех). В данных квартирах предусмотрены панорамные окна (радиаторы запроектированы уменьшенные – под окнами или сбоку от окон, чтобы не перекрывать проемы). Все лоджии в жилых квартирах запроектированы теплыми: - теплый профиль остекления - стеклопакет (створки поворотно-откидные) - на лоджию выведен радиатор (в помещение, из которого выходит лоджия, под окном радиатор также запроектирован, но меньшей мощности (по расчету) - перегородка, отделяющая лоджию от жилого помещения, – из пазогребня (то есть не несущая), ее клиент самостоятельно сможет демонтировать и выполнить дизайн помещения с объединённой лоджией

	Все лоджии очень глубокие (глубина от 1500 до 1700 мм), что создает полноценное летнее помещение, которое можно оставить самостоятельным и при помощи дизайна создать в нем «кафе», кабинет, зимний сад, будуарную или кальянную...  
Счетчики	 Электрические счетчики и счетчики на отопления вынесены в места общего пользования. ХВС/ГВС – внутри квартиры. Счетчики эл. энергии, ГВС/ХВС, отопления объединены в систему дистанционного сбора данных, что делает процесс снятия показаний более удобным и является элементом системы «умного дома». В каждой квартире предполагается установить модуль для управления электроприборами. Собственник подключает необходимые электроприборы самостоятельно.
Коммуникации	В нишах МОП устанавливаются совмещенные этажные щитки. В них размещаются автоматические выключатели для защиты линий, питающих квартирные щитки, а также узлы учета на квартиры. Квартирные щитки устанавливаются в прихожих квартир открыто на стену. Для рабочего и аварийного освещения запроектированы светильники с энергосберегающими лампами.
Слаботочные сети	На объекте запроектированы следующие системы связи и сигнализации: система телефонизации и подключения к Интернет; система проводного вещания; система диспетчеризации; система контроля и управления доступом; видеонаблюдение.
Безопасность	Предусматривается ограждение территории с контролем доступа во внутренние дворы и на территорию заднего двора.

Преимущества планировочных решений

- Планировочные решения предусматривают разделение квартиры на общую зону (прихожая, кухня, гостиная и гостиной с/у) и спальную зону со своим с/у.
- Во всех квартирах «грязная» зона при входе не является транзитной.
- При спальнях предусмотрено наличие ванных комнат.
- В каждой квартире предусмотрены входные зоны с возможностью размещения гардеробов для верхней одежды.
- На каждом этаже минимальное количество квартир (от 2 до 4).
- Высота этажа 3 м в чистоте.
- Большой выбор планировочных решений на любой вкус.
- Широкие лоджии (от 1,5 м глубиной), более того – все лоджии теплые.
- Высота окон – 2,1 м (при стандарте – 1,6-1,8).
- Квартиры с эркерами.
- 1-к. кв. с окном в коридоре, что является практически единственным случаем на рынке.
- Наличие двухсторонних 1-к. кв., что является большим рыночным преимуществом.
- Наличие двух полноценных с/у во всех квартирах более 80 кв. м.
- Широкие и удобные для размещения мебели террасы.
- Панорамные окна (радиаторы запроектированы уменьшенные под окнами или сбоку от окон, чтобы не перекрывать проемы).
- На типовых этажах в фасадных секциях запроектированы угловые окна.
- Почти под всеми окнами (кроме некоторых во дворах) есть декоративная решетка, которую можно использовать для установки цветочных горшков.
- Запроектированы увеличенные квартиры на 8-9-м этажах.

Планировочные решения участка и квартирография в проекте



Жилые корпуса разделяются на 14 секций (по 7 секций в каждом корпусе), 2 фасадные секции южного корпуса – 8-этажные, остальные 12 секций – 9-этажные. Подземная часть – общая, разделяется на 3 пожарных отсека в каждом уровне, соединенных с выездом крытой изолированной рампой.

Дворовое пространство формируется внутри П-образных жилых корпусов и служит для приватного доступа к входным группам жилых секций.

Основной въезд автомобильного транспорта запроектирован в северной части участка, выходящей на Инструментальную улицу, также в северной части участка расположены открытые гостевые автостоянки, въездная рампа в подземный гараж, хозяйственная площадка и трансформаторная подстанция.

Доступ пожарной техники осуществляется с Аптекарского проспекта через ворота, расположенные на въезде во дворы П-образных корпусов, а также на придомовую территорию участка с Аптекарского проспекта.

В подземных этажах размещается двухуровневый подземный гараж: в 1-м уровне расположены инженерные технические помещения: диспетчерская гаража, водомерный узел, венткамеры, ИТП, насосная АУПТ, кабельные помещения и электрощитовые. Электрощитовые запроектированы не смежно по вертикали и горизонтали с жилыми помещениями и помещениями с мокрым процессом.

На первых этажах здания размещаются входы в жилые корпуса и встроенные помещения свободного назначения. Входы в жилые корпуса предусмотрены с территории внутренних дворов и отделены от общественных территорий декоративными ограждениями с калитками и воротами. Входы во встроенные помещения расположены по внешнему периметру здания, обозначенно от жилых входов. Доступ к ним осуществляется со стороны Аптекарского проспекта, организованного сквера на юге участка, тротуара на севере и благоустроенного пространства между корпусами.

На первых этажах жилых секций размещаются вестибюли/холлы, колясочные, помещения охраны, уборочного инвентаря. В центральной секции внутреннего двора расположены административно-хозяйственные помещения, центральный диспетчерский пункт, лифтовой холл, встроенные помещения индивидуального хранения (кладовые) и мусоросборные камеры.

Входы из двора ко всем лифтам решены с минимальным перепадом высот в 10 мм. Перепад высоты пола в лобби центральной секции на восточном выходе оборудован пандусом и лестницей. Все входы запроектированы с минимальными порогами до 10 мм. Вода от здания отводится вертикальной планировкой и инженерными мероприятиями в виде лотков и колодцев ливневой канализации.

В проектируемом здании предусмотрено создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения в уровне 1-го этажа, местах общего пользования (МОП) и с целью обеспечения доступа к квартирам.

В границах земельного участка проектом предусмотрено размещение 395 машино-мест, в том числе 32 машино-мест на открытых стоянках и 363 машино-мест в подземном гараже. По проекту кол-во веломест составляет 135 в/м: – 100 в/м в подземном гараже; – 35 в/м на открытых стоянках.

Количество этажей – 10-11

Надземных эт. – 8-9

Подземных эт. – 2

Количество квартир – 356

Количество машиномест в подземном гараже – 363

Тип квартиры		Количество по проекту		
1-комнатная квартира	классика	100	28%	42%
	евро - 1	0	0%	
	евро - 2	48	13%	
2-комнатная квартира	классика	0	0%	24%
	евро - 1	40	11%	
	евро - 2	46	13%	
3-комнатная квартира	классика	13	4%	30%
	евро - 1	48	13%	
	евро - 2	45	13%	
4-комнатная квартира	классика	16	4	4%
Итого		356	100%	100%

Количество квартир – **356 шт.**, в том числе:

1-комнатные – 148, **от 43 до 60 кв.м**

2-комнатные – 86, **от 71 до 88 кв.м**

3-комнатные – 106, **от 95 до 131 кв.м**

4-комнатные – 16, **от 128 до 141 кв.м**

Первые этажи:

- встроенные помещения со свободной планировкой (от 49 до 130 кв.м).

- индивидуальные кладовые (от 4 до 11,5 кв.м);

- административно-хозяйственные помещения.

Высота этажей от пола до пола вышележащего этажа:

- подземные этажи – 2,90 м от пола до низа перекрытия, не менее 2,40 м с учетом инженерных коммуникаций;

- первый этаж – 3,50 м от чистого пола до низа перекрытия (чистовая высота на усмотрение владельца встроенных помещений);

- жилые этажи (со второго по девятый этажи включительно) – 3,00 м от чистого пола до потолка.

Между жилыми корпусами со стороны Аптекарского проспекта запроектированы озелененные пространства с открытым доступом и входами во встроенные помещения. В том числе с южной стороны между корпусами и историческим учебным

корпусом СПбГЭТУ «ЛЭТИ» запроектирован благоустроенный сквер как общественное пространство с доступом в коммерческие помещения.

В проекте: 30 встроенных помещений свободного назначения площадью от 49 до 130 кв. м с возможностью объединения. Размещение предусматривается в уровне первого этажа с доступом со стороны Аптекарского проспекта и открытых общественных пространств между проектируемыми корпусами.

В проекте: 31 встроенное помещение индивидуального хранения (то есть кладовые для жильцов) площадью от 4 до 11,5 кв. м. Размещение предусматривается в уровне первого этажа в центральной секции северного и южного корпусов с доступом из входного холла и со стороны восточного двора.

В проекте: размещение гаража предусматривается в подземной части в -1 и -2 этажах. Доступ в гараж осуществляется из всех секций жилых корпусов на лифтах, а также из внутренних дворов по лестницам.

Концепция благоустройства территории и внутреннего двора

Общественные пространства располагаются вдоль жилых корпусов перпендикулярно Аптекарскому проспекту и формируют благоустроенные озелененные пространства между корпусами и прилегающей застройкой.

Придомовое пространство находится в восточной части внутриквартальной застройки, где располагаются детские площадки и места отдыха для жителей дома.

ЧТО ЕСТЬ:

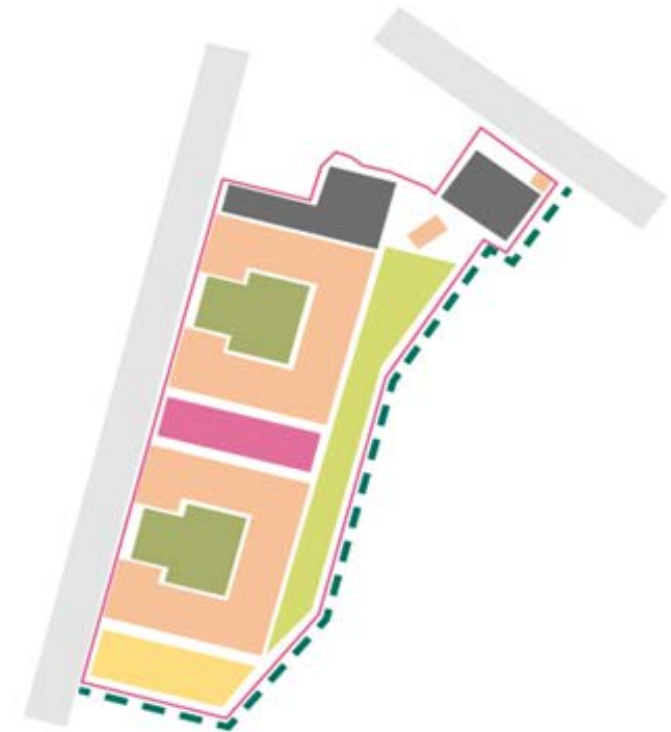
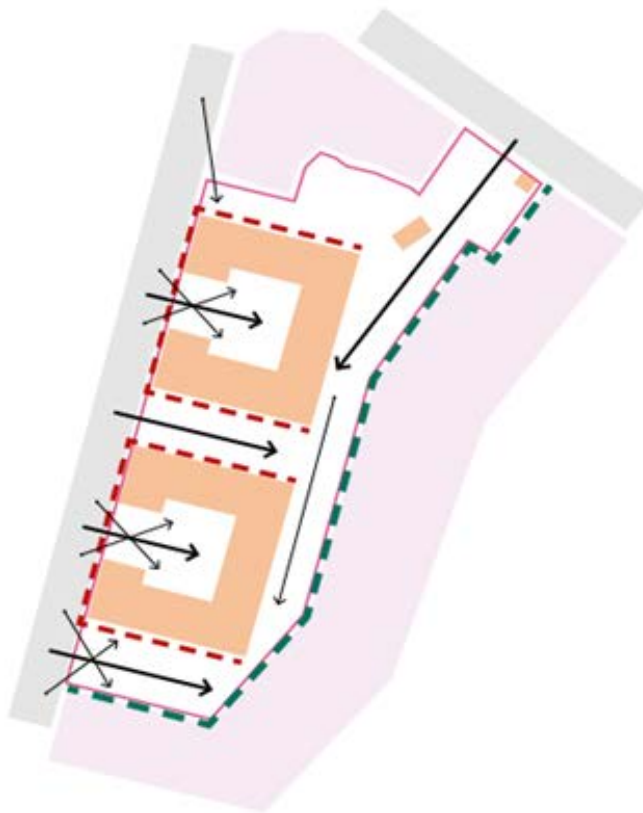
- Исторический контекст. Университет ЛЭТИ
- Граница участка
- Улицы основного движения
- Существующий забор

ЧТО ПОЯВЛЯЕТСЯ:

- Новая застройка
- Активный фронт новой застройки
- Новые визуальные оси

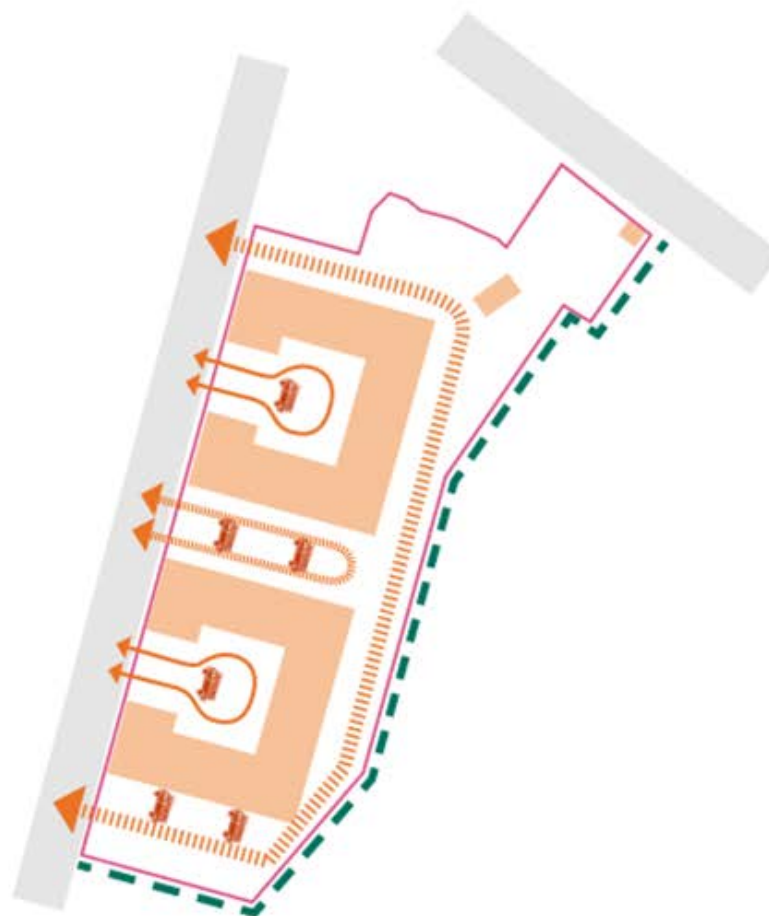
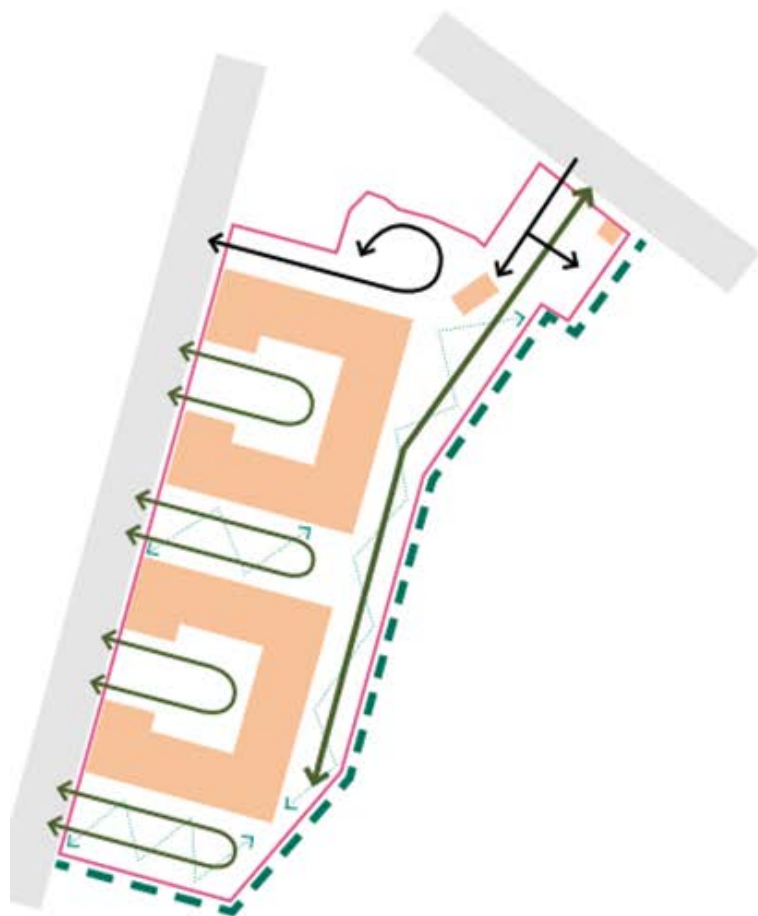
ПОЯВЛЯЮТСЯ ТИПЫ ПРОСТРАНСТВ:

- Приватные дворы
- Многофункциональная придомовая территория
- Общественное пространство, соседствующее с участком университета
- Междомовое пространство (бульвар)
- Территория въездов и парковок



- ➡ - Основные новые пешеходные пути
- ➡ - Второстепенные новые пешеходные связи
- ➡ - Основные въезды на территорию для автотранспорта

- ➡ - Основной пожарный проезд
- 🚒 - Специальные площадки, предусмотренные для остановки пожарной техники



Предусматривается ограждение территории с контролем доступа во внутренние дворы и на территорию заднего двора.



Проект предусматривает, что территория внутреннего двора – это закрытая территория, в которую могут попадать только жильцы и их гости. Парадные дворы запроектированы открытыми во избежание традиционного объемного решения «двор-колодец» – затененного пространства без декора с однотонной окраской, что снизило бы продажи квартир.

Концепция благоустройства – двор без машин, ландшафтный дизайн, качественное озеленение.

Внутренние дворы – закрытые, из них основные входы в парадные, въезд возможен для посадки/высадки/погрузки.

Задний двор – закрытый, где предусмотрены прогулочная зона, площадки для отдыха, спортивная площадка, детская площадка.

Предусмотрен индивидуальный проект освещения дворовой территории, который будет представлен в виде рендеров позже.

Въезд машин в жилую зону не предусматривается для обеспечения безопасности. Предполагается архитектурные формы и площадки делать не классическими, а все-таки более интересными изделиями, чтобы детские площадки были интересные (из металла и дерева с веревочными лазками). Рендеры благоустройства будут представлены позже.

Двор между корпусами и двор по стороне ЛЭТИ – общественные пространства с открытым доступом и входами во встроенные помещения. Между корпусами – бульвар, по стороне ЛЭТИ – сквер, которые позиционируются как коммерческие зоны.

Покрытия будут выполнены из качественных материалов (гранитное мощение, тротуарная брусчатка, резиновые покрытия, гравийные набивные дорожки).

Концепция благоустройства будет предусматривать многолетние кусты, цветы и травы, и самое главное – это посадка крупномерных деревьев.

На территорию предусмотрены въезды с Аптекарского проспекта и с Инструментальной улицы.

На юге участка проектом предусматривается организация сквера с посадкой деревьев. По восточной стороне участка, между корпусами и территорией СПбГЭТУ «ЛЭТИ» предусматривается устройство внутреннего двора с размещением рекреационных зон и площадок. Пространство между корпусами – благоустроенная прогулочная зона со свободным доступом со стороны Аптекарского проспекта. Проектом предусмотрено устройство газонов, цветников, озеленение кустарниками и деревьями в кадках, размещение скамеек.

Разделение проезжей части, тротуара и газонов осуществляется установкой бортового камня.

Для доступного перемещения маломобильных групп населения предусмотрены местные понижения бортовых камней.

Трансформаторная подстанция отнесена от жилого дома на расстояние более 50 м.

Концепция безопасности

Концепция мест общего пользования

Ключевые сроки по проекту

Срок сдачи объекта –

Срок передачи ключей –

Схема оформления договора

Вариант оформления	Описание	Выгода для клиента
Договор об участии в долевом строительстве (в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ)	В период строительства объекта между застройщиком и дольщиком заключается договор об участии в долевом строительстве по Федеральному закону № 214-ФЗ. 214-ФЗ направлен на защиту прав граждан, приобретающих строящееся жильё. Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре, так же как и все последующие приложения и дополнительные соглашения. Права на земельный участок под строящимся домом и сам дом передаются в залог участникам долевого строительства. Стороной по договору может быть только застройщик (т.е. незаконны схемы продаж через компанию-прокладку). До запуска продаж по схеме ДДУ застройщик и объект подлежат проверке Комитетом по строительству, о чём выдается заключение о соответствии. Закон 214-ФЗ предусматривает случаи, когда дольщик может расторгнуть договор и полностью вернуть деньги с процентами. К отношениям сторон применяется также законодательство о защите прав потребителей.	- Эта форма больше других форм при реализации строящегося жилья направлена на защиту прав покупателей (ответственность застройщика застрахована, за застройщиком осуществляется контроль со стороны Комитета по строительству, условия договора подчинены требованиям закона № 214-ФЗ). - Договор подлежит обязательной регистрации в УФРС, что исключает риск двойных продаж. - Законом № 214-ФЗ установлена повышенная ответственность застройщика за непередачу помещения дольщику в сроки, предусмотренные ДДУ.