



**ДУБРОВСКИЙ**

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

**2 ОЧЕРЕДЬ**

**2 ЭТАП**



СТАНЬ ГЕРОЕМ  
СВОЕГО РОМАНА

# НОВАЯ ГЛАВА ЖИЗНИ

В окружении сосновых и бересковых лесов, столетних ив и ольх находится квартал бизнес-класса «Дубровский». Веками это место служило резиденцией императорской семьи и высшего света общества. Продолжая традиции, «Дубровский» объединяет респектабельных, успешных людей. Тех, кто нашел свой вкус жизни, ценит стиль, покой и безуокоризненное качество.

2 ОЧЕРЕДЬ  
2 ЭТАП

4  
ЭТАЖА

А  
ОЧЕНЬ ВЫСОКИЙ КЛАСС  
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

ЗАКРЫТЫЙ ДВОР БЕЗ МАШИН  
БИЗНЕС-КЛАСС

КВАРТИРЫ С ФРАНЦУЗСКИМИ  
БАЛКОНАМИ И ТЕРРАСАМИ



# САМОЕ СЕРДЦЕ ПУШКИНА

2 КМ

20 минут пешком  
до Екатерининского дворца

330 мест

ДОУ внутри комплекса

20 КМ

35 минут на автомобиле  
до ст. м. «Московская»

825 мест

Собственная школа

Красоты этих мест еще в XIX веке воспевал Александр Пушкин. В советское время город переименовали в честь поэта, желая отреститься от царского прошлого. Но, несмотря на все усилия, дух истинной роскоши императорской семьи сохраняется здесь и сегодня.

Пушкин расположен в 24 километрах к югу от центра Санкт-Петербурга. Однако является не пригородом, а Пушкинским районом северной столицы. Благодаря этому жители «Дубровского» получают регистрацию в Санкт-Петербурге, а не в Ленинградской области.

За 300-летнюю историю Пушкин прошел большой путь от скромной усадьбы до одного из главных рекреационных центров России с богатейшим культурным наследием и развитой инфраструктурой. За отменную транспортную доступность, историческую ценность и множество социальных объектов Пушкин получил звание «Петербурга в миниатюре».



Школа/лицей



Детский сад



АЗС



ТРЦ



Супермаркет



Больница



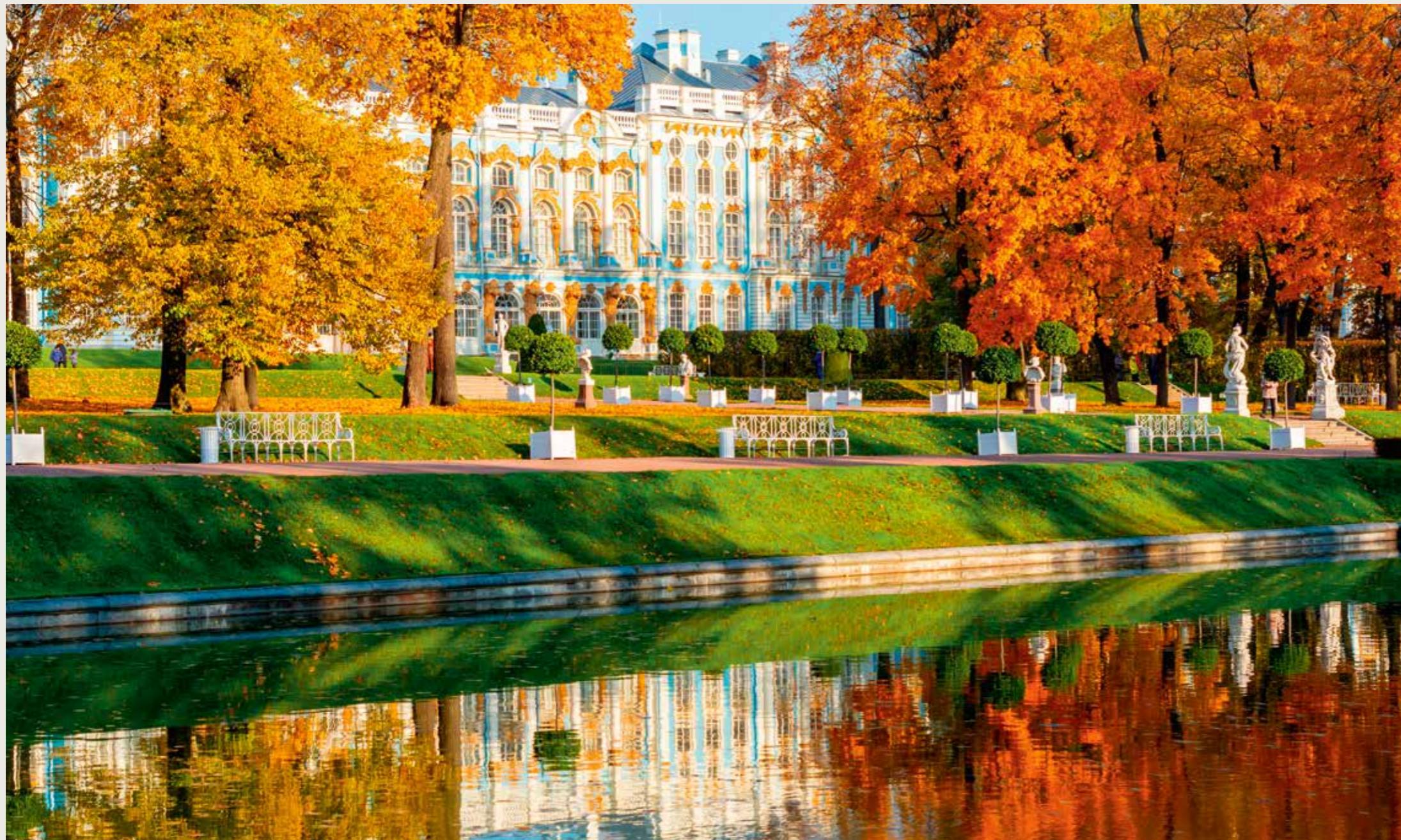
Парк



# ИМПЕРАТОРСКИЕ САДЫ У ВАШЕГО ДОМА

Необычный ландшафт с холмами, полями, хвойными и лиственными лесами предопределил особый микроклимат территории. Во-первых, здесь меньше чувствуется холодный воздух Финского залива. Во-вторых, роскошные парки и леса делают Пушкинский район одним из самых экологически чистых в Ленинградской области.

Благодаря природной защите здесь больше солнечных дней, чем в Санкт-Петербурге и пригороде, слабее ощущаются перепады температуры и давления. Еще в царские времена этот пейзаж вдохновил архитекторов на создание знаменитых дворцов и парков, которые станут излюбленным местом прогулок жителей квартала бизнес-класса «Дубровский».



ЕКАТЕРИНИНСКИЙ  
ПАРК

15 мин

ОТДЕЛЬНЫЙ ПАРК

20 мин

АЛЕКСАНДРОВСКИЙ  
ПАРК

15 мин

БАБОЛОВСКИЙ ПАРК

10 мин

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

«Дубровский» — это малоэтажный квартал бизнес-класса, расположенный в самом сердце одного из красивейших городов России — города Пушкин. Уютный малоэтажный проект пропитан духом поэзии и красоты, что отображается в каждой детали архитектурных и ландшафтных решений.

- Школа
- Медицинский кабинет
- Детский сад
- Променадная улица
- Беговая дорожка
- Пункт полиции
- Велосипедная дорожка
- Спортивная площадка
- Площадка для выгула собак
- Детский центр "Пушкинец"



# АРХИТЕКТУРНАЯ ИДИЛЛИЯ

Архитектурный облик «Дубровского» выполнен в неоклассическом стиле и продолжает лучшие образцы Санкт-Петербургского зодчества. Высота домов не превышает 4 этажей, поэтому жилой квартал органично вписывается в исторический и природный ландшафт.

Неоклассический стиль продолжают французские балконы, террасы, высокие 3-метровые потолки на последних этажах и увеличенные окна во всех квартирах.

Четкость линий, гармония в пропорциях и светлые оттенки экстерьера придают домам аутентичность. Пластика фасадов усиливается разновысокими объемами, ее подчеркивает композиция из чередующихся выступающих ризалитов.



# ПРОМЕНАДНЫЕ УЛИЦЫ

Вторая очередь квартала бизнес-класса «Дубровский» включает в себя четыре малоэтажных корпуса. Каждый двор очереди униклен и посвящен великим произведениям Александра Сергеевича Пушкина.

На территории второй очереди будет построен собственный спортивный кластер с футбольным полем и зоной воркаут. Всё спортивное оборудование будет выполнено в экостиле и гармонично впишется в концепцию проекта.

Также во второй очереди расположится детский центр «Пушкинец» — пространство для творческих, музыкальных и танцевальных занятий детей от 4 до 17 лет.

Специально для владельцев домашних питомцев во второй очереди «Дубровского» предусмотрена закрытая площадка для выгула четвероногих. Пространство оснащено оборудованием для дрессировки собак, а также скамейками для отдыха их хозяев.



## МАГАЗИНЫ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ

Вдоль аллей вы найдете кофейни и пекарни, магазины и уютные лавочки мастеров — первые этажи домов занимает торговая галерея с витражными окнами и 4-метровыми потолками. С приятной покупкой даже в ненастный день прогулка подарит долгожданное спокойствие.

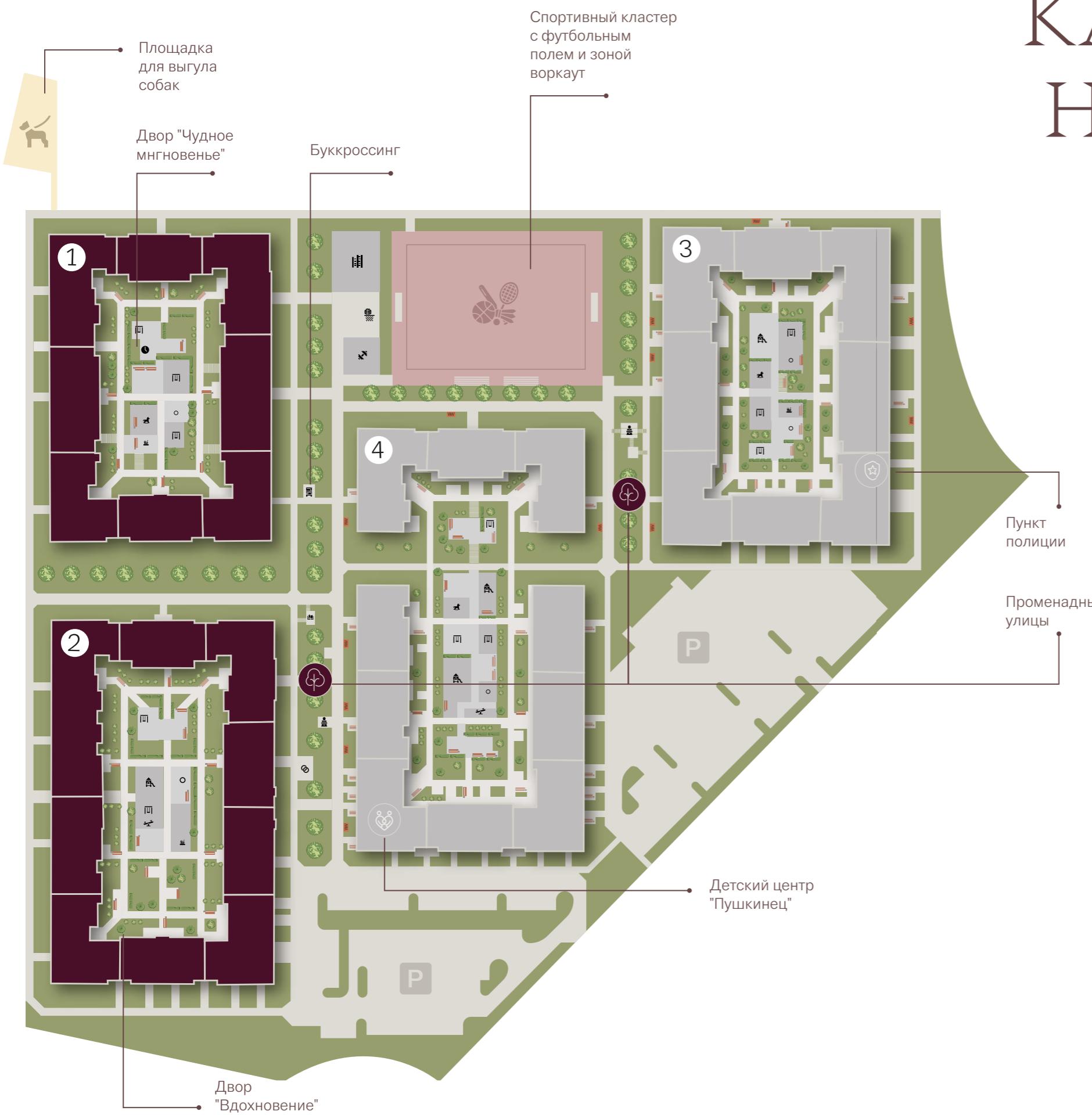
Также на территории квартала появится государственное лечебное учреждение с многопрофильными специалистами.



Соединят дворовые пространства второй очереди "Дубровского" променадные улицы, предназначенные для пеших прогулок. В пространствах появятся памятник книге, буккроссинг, лавочки, качели и тематические арт-объекты.



# КАЖДЫЙ ДВОР НЕПОВТОРИМ



Закрытые дворовые территории второй очереди проекта «Дубровский» станут по-настоящему уникальными пространствами, вдохновлёнными творчеством Александра Сергеевича Пушкина и принципами биофильного дизайна.

Каждый двор — это продуманная экосистема, где природа и культура гармонично переплетаются. Зелёные насаждения, натуральные материалы и ландшафтные элементы создают атмосферу уюта и близости к природе, способствуя психологическому комфорту жителей.

Пространства спроектированы так, чтобы поддерживать естественную циркуляцию воздуха и солнечного света, а разнообразие растений не только украшает территорию, но и повышает её экологическую ценность.

Зоны отдыха продуманы для всех возрастов: для детей — игровые комплексы, горки и песочницы, интегрированные в природное окружение; для взрослых — тихие уголки для чтения и прогулок среди зелени. В каждом дворе размещены арт-объекты и информационные стенды, рассказывающие о жизни и творчестве Пушкина, что позволяет жителям погружаться в культурную атмосферу, не покидая зелёного оазиса собственного двора.

Кроме того, элегантным дополнением к концепции благоустройства дворовых пространств станут пышные сибирские ели, сосны, клены, а также яркие кустарники: парковые розы, туи, рябина, сирень, спирея и стефанандра. Эти и другие растения создадут атмосферу уютного сада даже в холодное время года.



## ДВОР «ЧУДНОЕ МГНОВЕНЬЕ»

Этот двор — ода вдохновению и радости, посвящённая гению Пушкина. Название отсылает к строкам о встрече с музой, а сам двор стал пространством для игры, фантазии и творчества.

Для маленьких жителей — отдельная эко-зона с качелями, каруселью, интерактивной панелью и игровым комплексом.

А рядом — уютные зоны отдыха для взрослых: скамьи, качели, велопарковка и атмосферные арт-объекты «Часы Онегина» — поэтическое напоминание о быстротечности и ценности каждого мгновения.

Двор утопает в зелени: клёны гиннала, сосны, сирень, можжевельник, рябина, кизильник, спирея, дёрен и стефанандра создают живописный пейзаж, в котором хочется задержаться.

Здесь чудные мгновения ждут каждого — и ребёнка, и взрослого.



## ДВОР «ВДОХНОВЕНИЕ»

Под кружевной тенью рябины и цветущей сирени ожидают строки «Осени» — с её прозрачным светом, тёплой радостью и тихой красотой солнца.

Детский игровой комплекс — настоящий центр притяжения. Здесь есть пространство для безопасных игр малышей и более активных занятий для детей постарше. Всё оформлено с использованием экологичных материалов и мягких форм, пробуждающих фантазию и создающих ощущение сказки.

Качели, карусель, кинетическая скульптура — это не просто игровые элементы, а поэтические образы в движении, словно сошедшие со страниц автора.

Зона отдыха с удобными скамьями и обрамлением из живой зелени предназначена для взрослых — чтобы по-настоящему расслабиться.

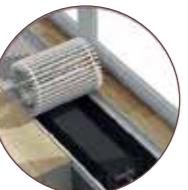


# ДОКАЗАННАЯ ПРАКТИЧНОСТЬ

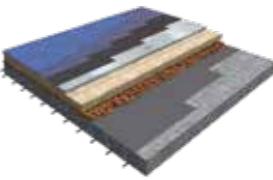
 Индивидуальные тепловые пункты (ИТП) автоматически поддерживают температуру воды в системе отопления по заданному графику в зависимости от температуры наружного воздуха.

 Коллекторная разводка отопления позволяет настраивать мощность каждого отдельного радиатора в квартире. Можно установить желаемую температуру в каждой комнате или минимизировать подачу тепла, тем самым уменьшив затраты на отопление.

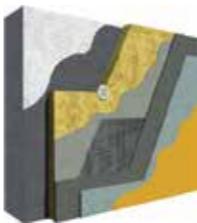
 Индивидуальные счетчики тепла, электроэнергии, горячей и холодной воды позволяют контролировать потребление ресурсов и платить только за те, что были потрачены в течение месяца.

 Внутрипольные конвекторы применяются в квартирах с французскими балконами и в квартирах с террасами: они также позволяют сделать помещение теплым и обеспечивают эстетический вид помещения.

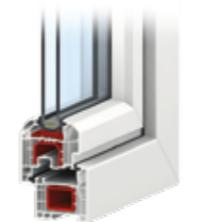
 Радиаторы с терmostатическим клапаном позволяют регулировать температуру воздуха в помещении.



Продуманное утепление кровли  
Тепло в доме всегда поднимается вверх, поэтому грамотное утепление кровли может снизить теплопотери до 30%. В пироге нашей кровли используется два слоя утеплителя: один укладывается на другой так, чтобы перекрыть стыки на предыдущем слое и исключить теплопотери. При этом утеплитель «дышит», что не дает скапливаться влаге и улучшает тепловые свойства.



Эффективный утеплитель стен  
Мы используем современный утеплитель марки Rockwool Фасад Баттс (или аналог), который обладает высокими теплосберегающими свойствами, экологичен, негорюч, долговечен, не дает усадки и не деформируется в течение всего срока службы, что исключает возможное образование мостиков холода. Кроме того, волокнистое строение плит способно поглощать акустические волны и снижать уровень шума.



Энергосберегающие оконные блоки  
Мы используем стеклопакеты со специальным энергосберегающим покрытием, которое препятствует выходу тепла из помещения.

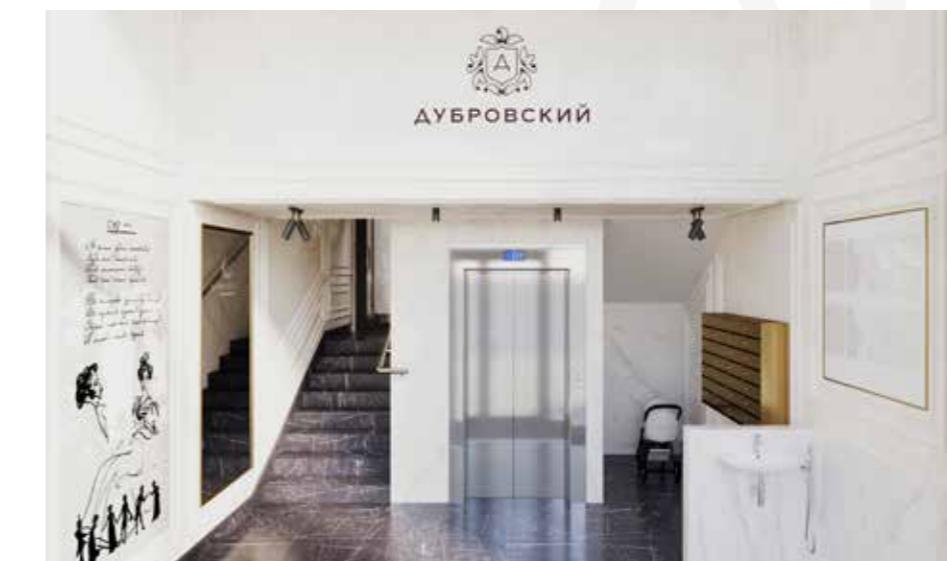


# ФИЛОСОФИЯ СТИЛЯ



Оформление парадных во все времена указывало на респектабельность жителей дома, вторая очередь квартала «Дубровский» — не исключение. Утонченный стиль, пастельные оттенки и премиальные отделочные материалы создают атмосферу выдержанной роскоши.

Эстетику дополняют арт-объекты, вдохновленные творчеством Александра Пушкина.



## ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ

В каждой парадной установлены бесшумные лифты компании Steimberg. Steimberg — это немецкая надежность и безопасность использования. Лифты в «Дубровском» изготовлены по индивидуальному дизайн-проекту и украшены панорамами Царского Села.

## КЛАДОВЫЕ

## ЛАПОМОЙКИ

Теплая кладовая в подвале жилого дома гораздо выгоднее, чем организация системы хранения в квартире. Во-первых, она позволяет сэкономить ценные квадратные метры жилья. Во-вторых, в разы функциональнее, ведь помимо зимней одежды здесь можно хранить продукты и запасы любимого клубничного варенья.

Незаменимый помощник владельцев четвероногих. Пусть следы прогулки останутся в лапомойке, а не на вашем любимом ковре.

# КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА

## ПЛИТКА КЕРАМИК, КОЛЛЕКЦИЯ СТОУНХЕНДЖ

В отделке используется матовая керамогранитная плитка размером 600×300 мм с лаконичным мраморным узором.

## ТЁПЛЫЕ ПОЛЫ

В ванных комнатах предусмотрены тёплые полы.

## НАТЯЖНЫЕ ПОТОЛКИ

Во всей квартире — белые матовые натяжные потолки, создающие чистый, аккуратный интерьер.



Экономьте свои силы и деньги. Квартиры во второй очереди «Дубровского» сдаются с чистовой отделкой. Не нужно тратить время на выравнивание стен и полов, работу с отделочными материалами, обустройство розеток и счетчиков. Эти задачи возьмут на себя специалисты компании. Вам останется только подобрать и расставить мебель по вкусу, развесить светильники и шторы, обыграть пространство аксессуарами.

## ОБОИ ПОД ПОКРАСКУ

В спальне, кухне и гостиной — антивандальные обои под покраску: прочные, износостойчивые, не дают усадки после высыхания.

## КЕРАМОГРАНИТ

Крупноформатный керамогранит на полу на лоджиях

## ЛАМИНАТ 33 КЛАСС

Плиты оптимальной толщины для жилых помещений выдерживают высокие механические нагрузки.

## СТУДИИ

Два источника естественного света — окно и лоджия — позволяют зонировать кухню-гостиную.



В прихожей предусмотрена ниша под шкаф

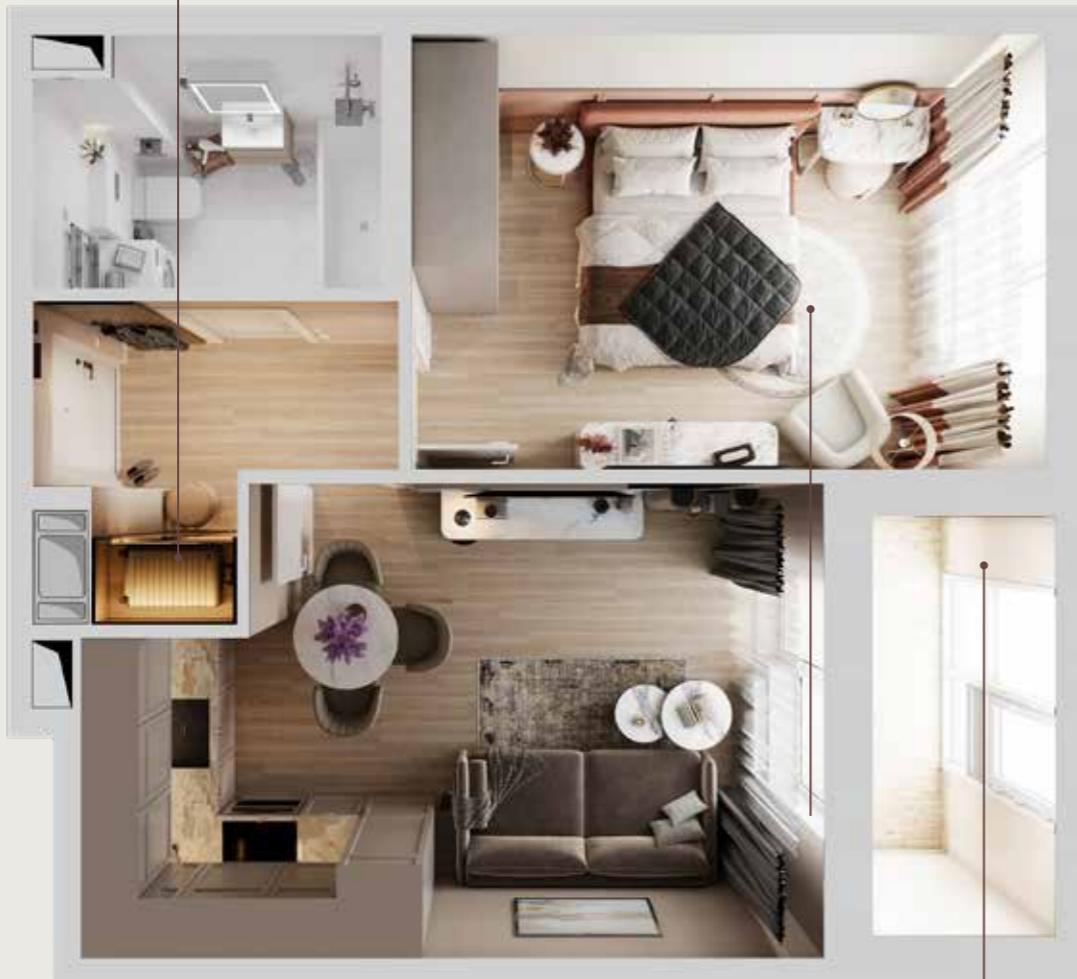


Компактная квартира с лоджией станет не только уютным домом для молодой семьи, но и выгодной инвестицией.



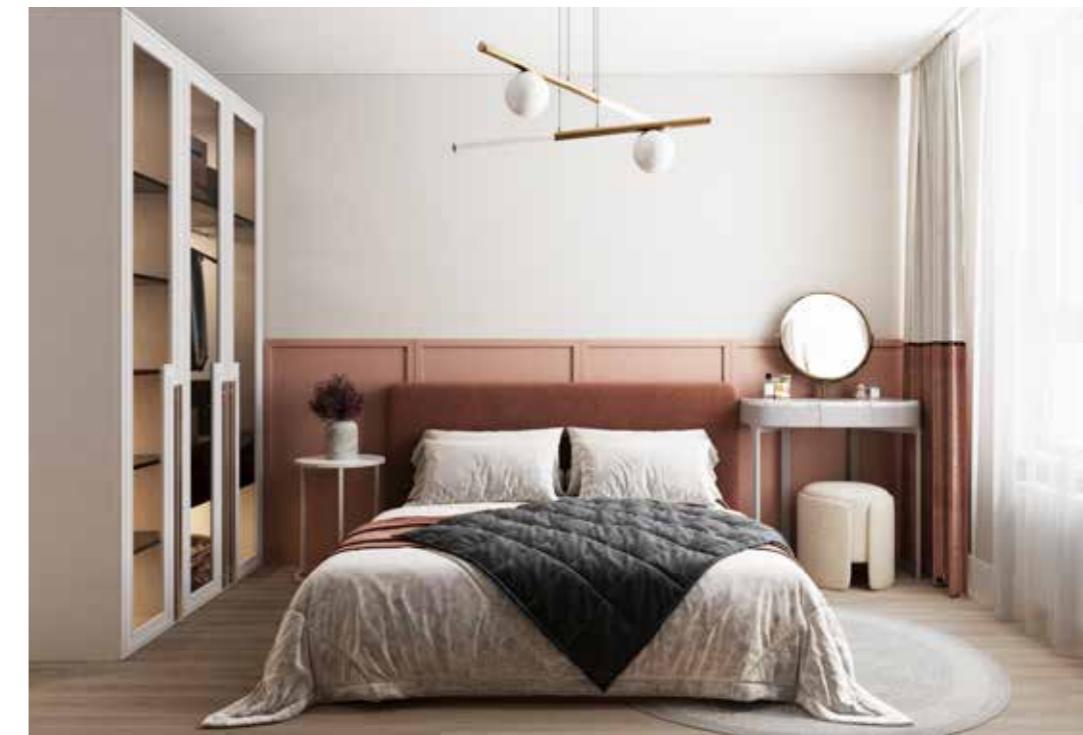
## ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Ниша под  
шкаф

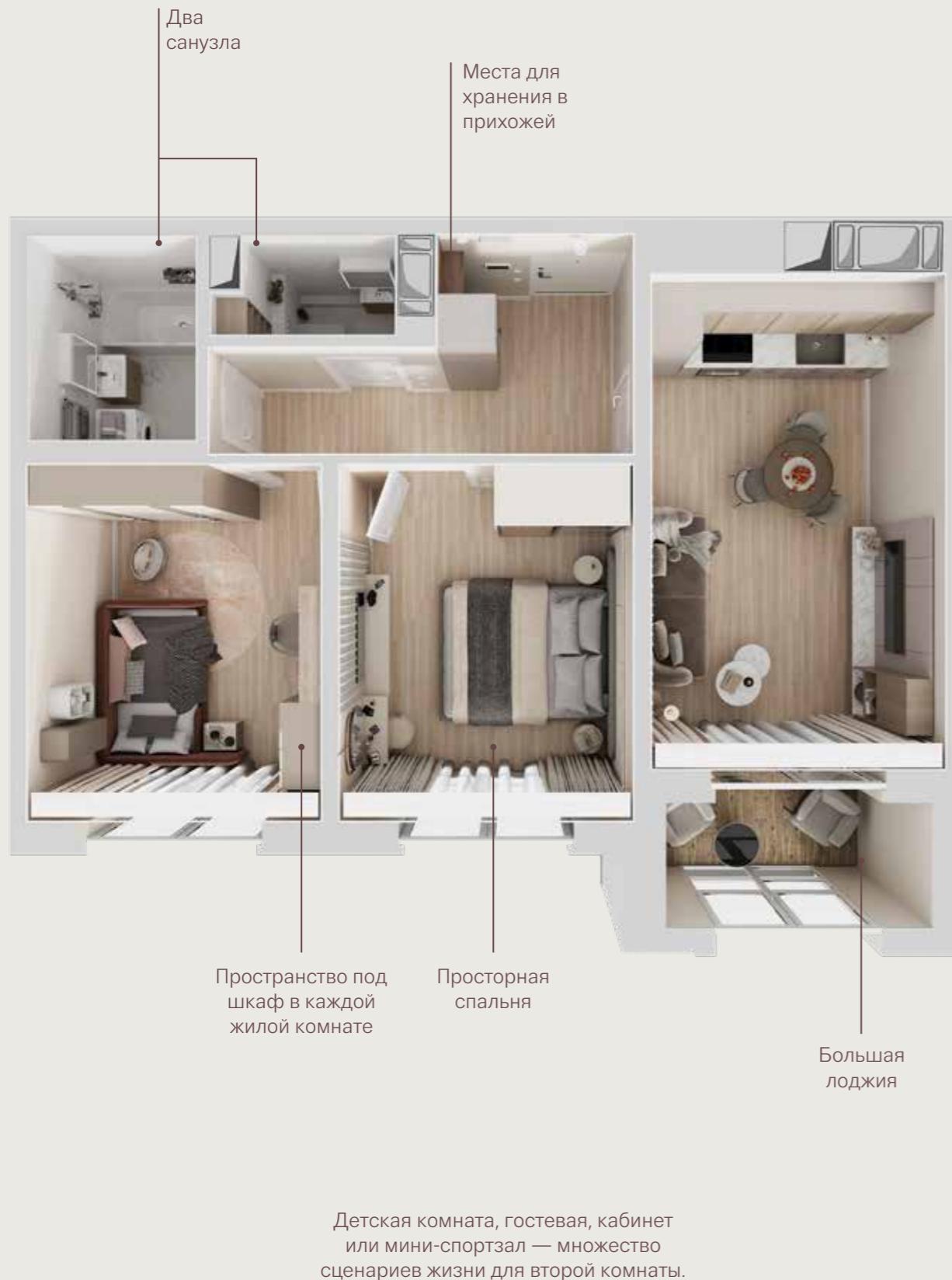


Просторная лоджия  
— пространство под  
рабочий кабинет или  
место для отдыха.

Однокомнатные квартиры — идеальное решение для того, чтобы жить одному или небольшой семье. В проекте: большая кухня-гостиная с выходом на лоджию, уютная спальня и просторная прихожая.



## ДВУХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ



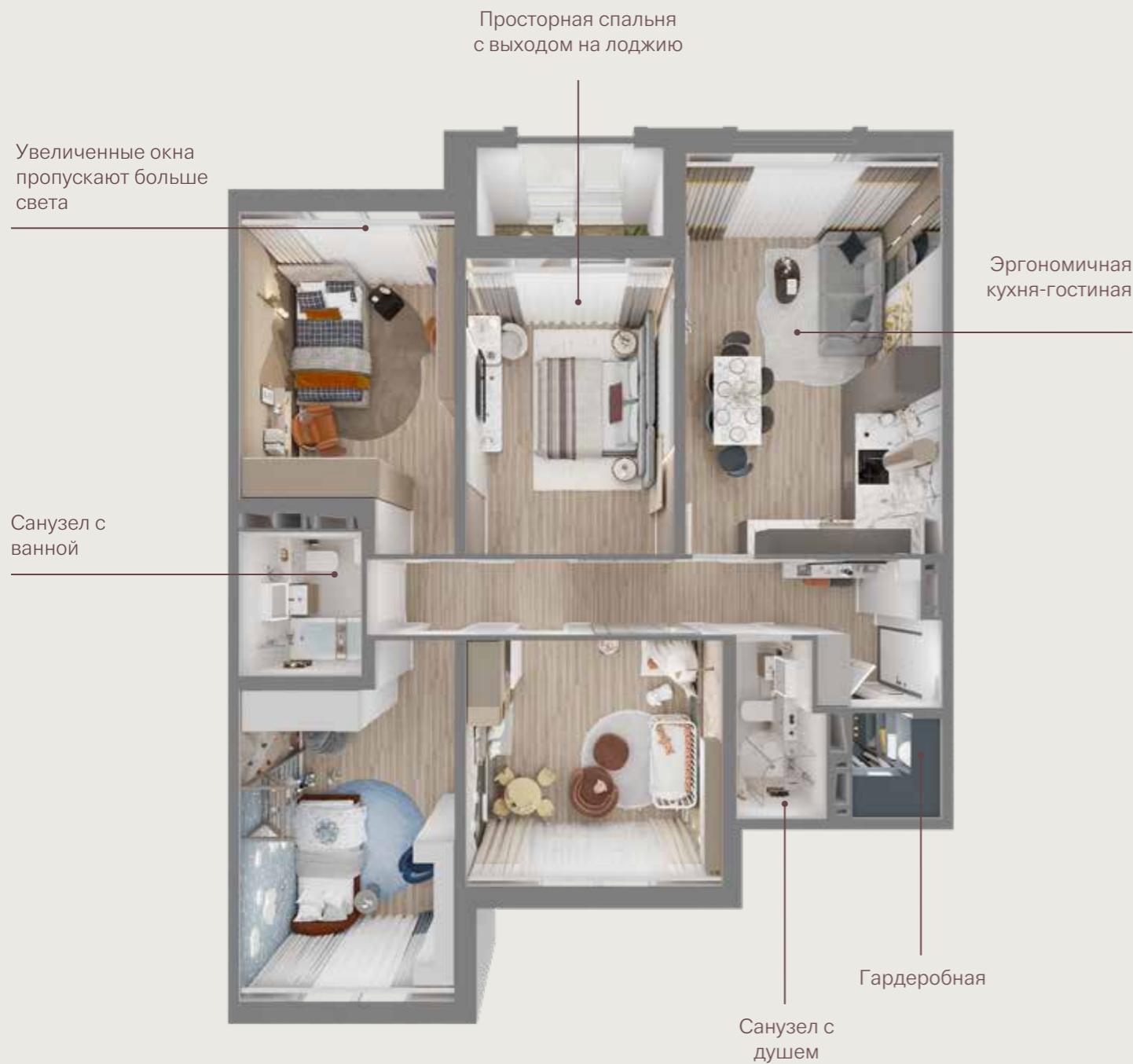
## ТРЕХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ



Два санузла — настоящее спасение для большой семьи. Особенно во время утренних сборов на работу и в школу.



## ЧЕТЫРЕХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ



Такие квартиры в первую очередь гарантируют комфорт всех домочадцев. Дом, где у каждого члена семьи точно будет свой уголок.



# ПЕРЕЛИВЫ ДНЕВНОГО СВЕТА

Больше света и воздуха в вашей гостиной благодаря увеличенным окнам и террасе. Атмосфера уютной загородной резиденции, не выходя из квартиры. Лучшее место для семейных традиций, посиделок с любимыми и долгих разговоров.



# ОСОБЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР

В малоэтажном квартале «Дубровский» представлены  
варианты форматов квартир на любой вкус.

## ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ

Отличное решение для ценителей объемных помещений. Трёхметровые потолки подарят ощущение свободного пространства и дополнительной площади. В таких квартирах можно поэкспериментировать с выбором люстр, светильников и дизайнов потолков.

Данный формат будет реализован на последних этажах квартала.



## КВАРТИРЫ С ТЕРРАСАМИ

Для ценителей персональных зон отдыха предусмотрены квартиры с террасами на первых этажах. Здесь можно отдохнуть после рабочего дня, провести время с книгой или просто позавтракать на свежем воздухе.

## КУХНИ С ОКНОМ НАД РАБОЧЕЙ ЗОНОЙ

Оригинальности интерьеру придаст окно на кухне над рабочей зоной. Помимо различных вариантов декоративного оформления данного пространства, окно придаст дополнительное освещение рабочей зоне натуральным светом.



## КВАРТИРЫ С ОКНОМ В ВАННОЙ КОМНАТЕ

Наличие окна в ванной комнате станет изюминкой интерьера и источником дополнительного света, который визуально увеличит помещение и создаст особую атмосферу для расслабления.

# ОСОБЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР

В малоэтажном квартале «Дубровский» представлены варианты форматов квартир на любой вкус.

## КВАРТИРЫ С САУНОЙ

Сауна – это собственный спа-островок и элемент загородного отдыха в городских условиях. Она подарит возможность расслабиться в любое удобное время, не выходя из дома. В специальном помещении площадью от 3 кв. м. предусмотрены все технические характеристики: тепло- и пароизоляция, дополнительная мощность электроэнергии и стеклянная термостойкая дверь.



## КВАРТИРЫ С ПОСТИРОЧНОЙ

Постирочное помещение освободит жилое пространство от шкафов с бытовой химией, стиральной и сушильной машин. В нем уже предусмотрены выводы водоснабжения, канализации и дополнительная мощность электроэнергии.

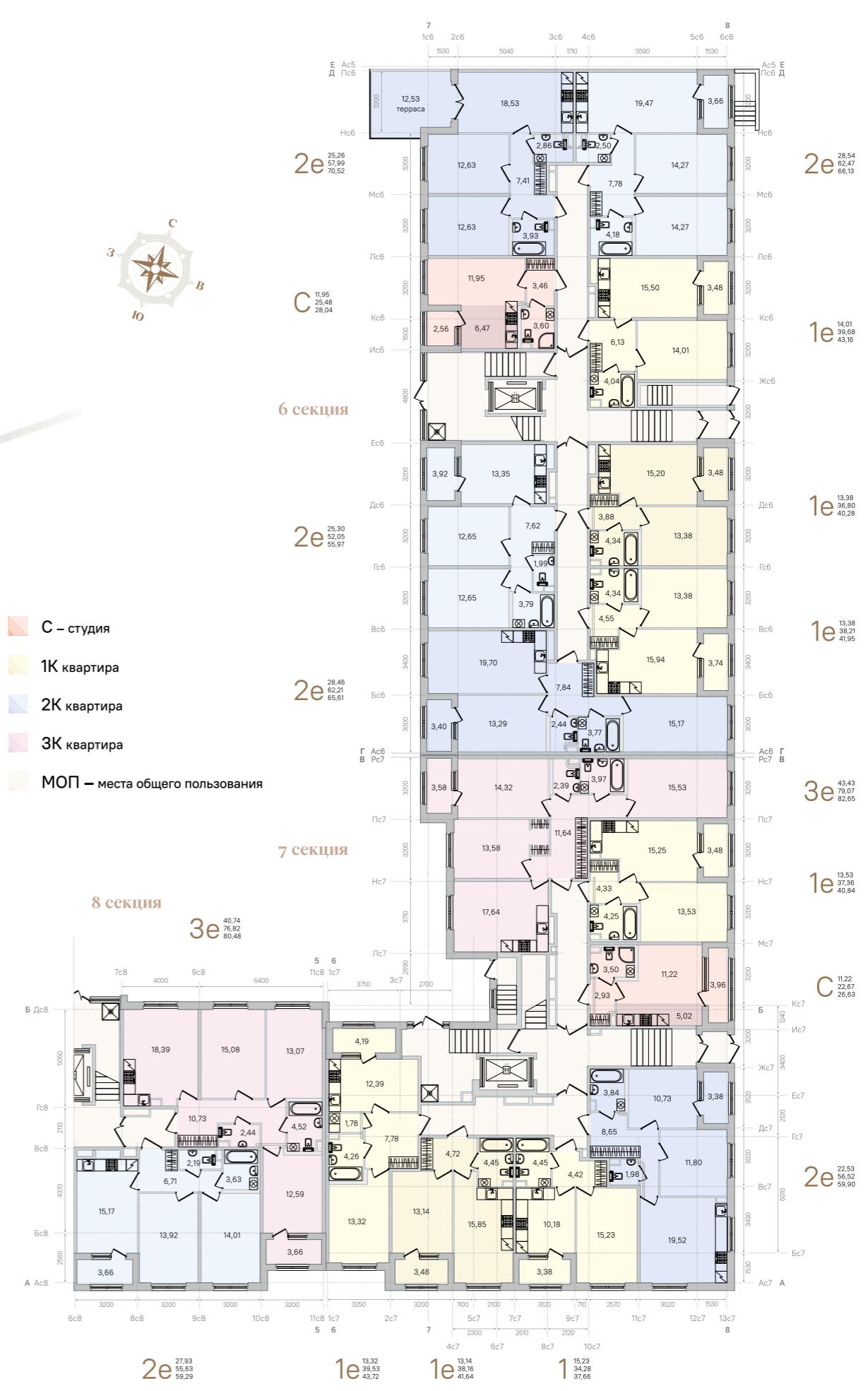
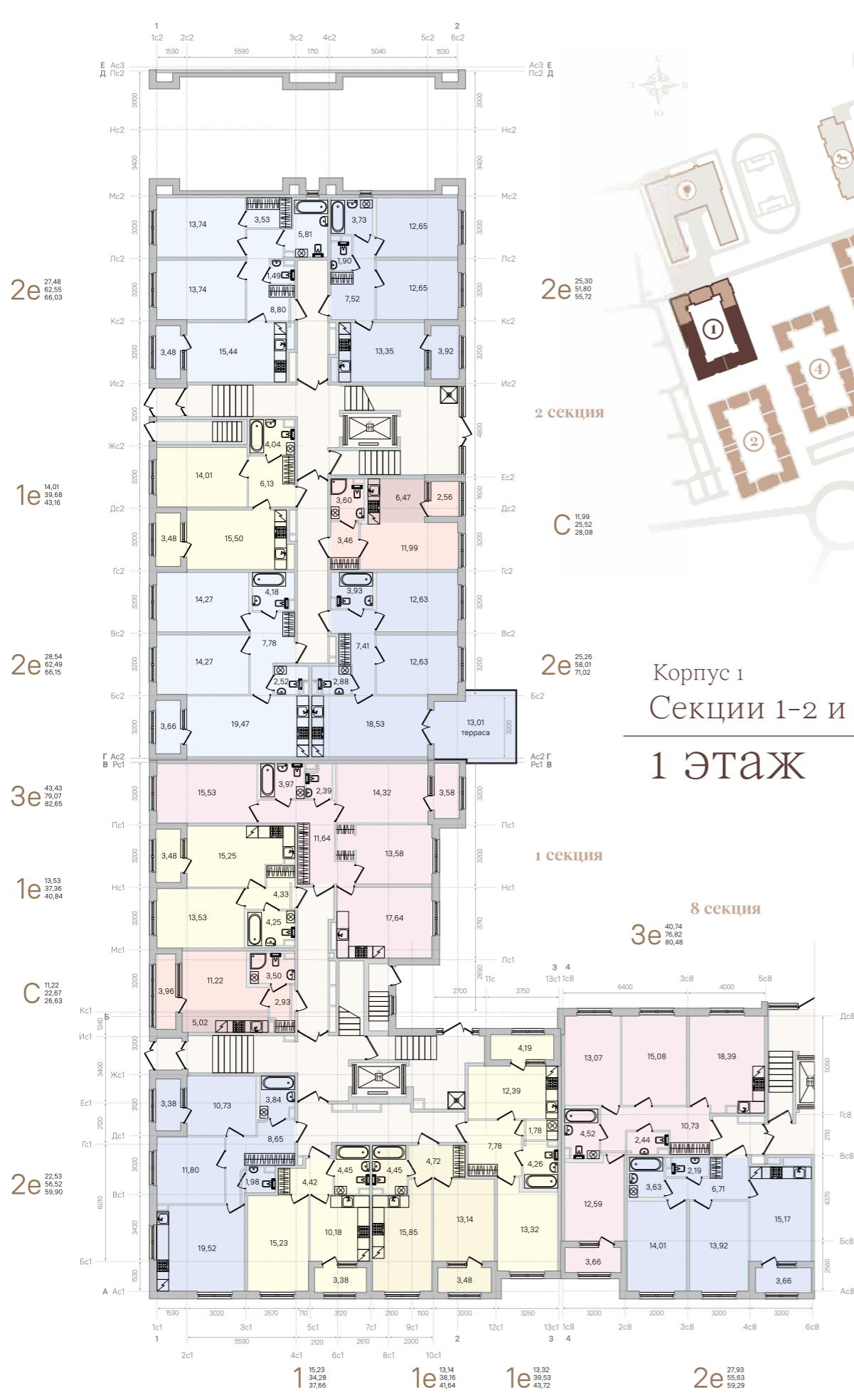


## КВАРТИРЫ С БОЛЬШИМИ ГАРДЕРОБНЫМИ

Гардеробная комната уже давно стала важной деталью современной функциональной квартиры. Просторное помещение (до 3,5 кв. м.) предполагает установку модулей со штангами, полками для одежды и ящиками для обуви и аксессуаров. Такое пространство позволит отказаться громоздких шкафов в коридорах и жилых комнатах.

## ФРАНЦУЗСКИЕ БАЛКОНЫ

Французские балконы — это изысканная прозрачная конструкция, которая добавит помещению естественного света и лёгкости. Большие стёкла визуально делают помещение объёмным, а также добавляют элегантности фасаду здания.



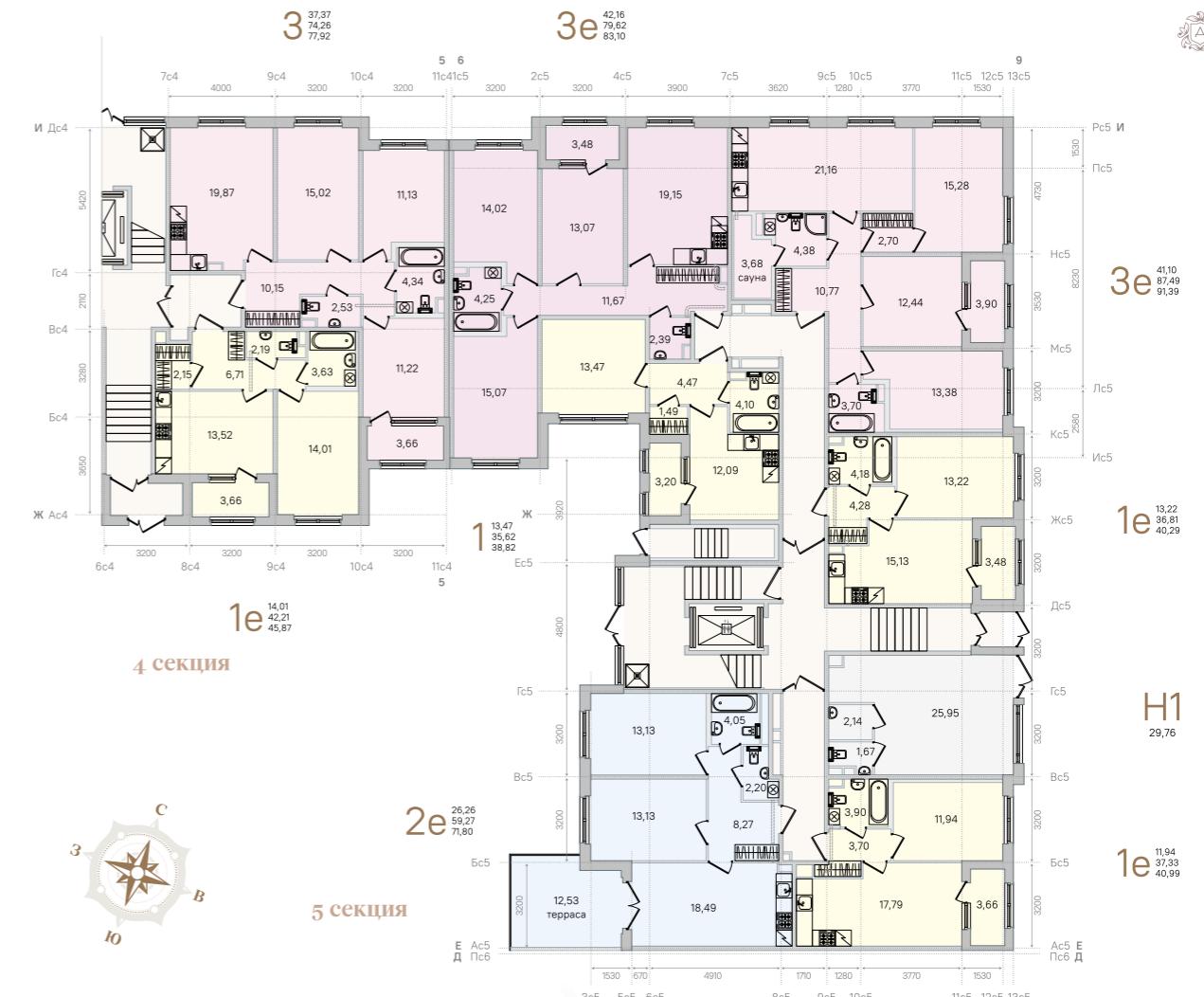


Корпус 1  
Секции 3-5

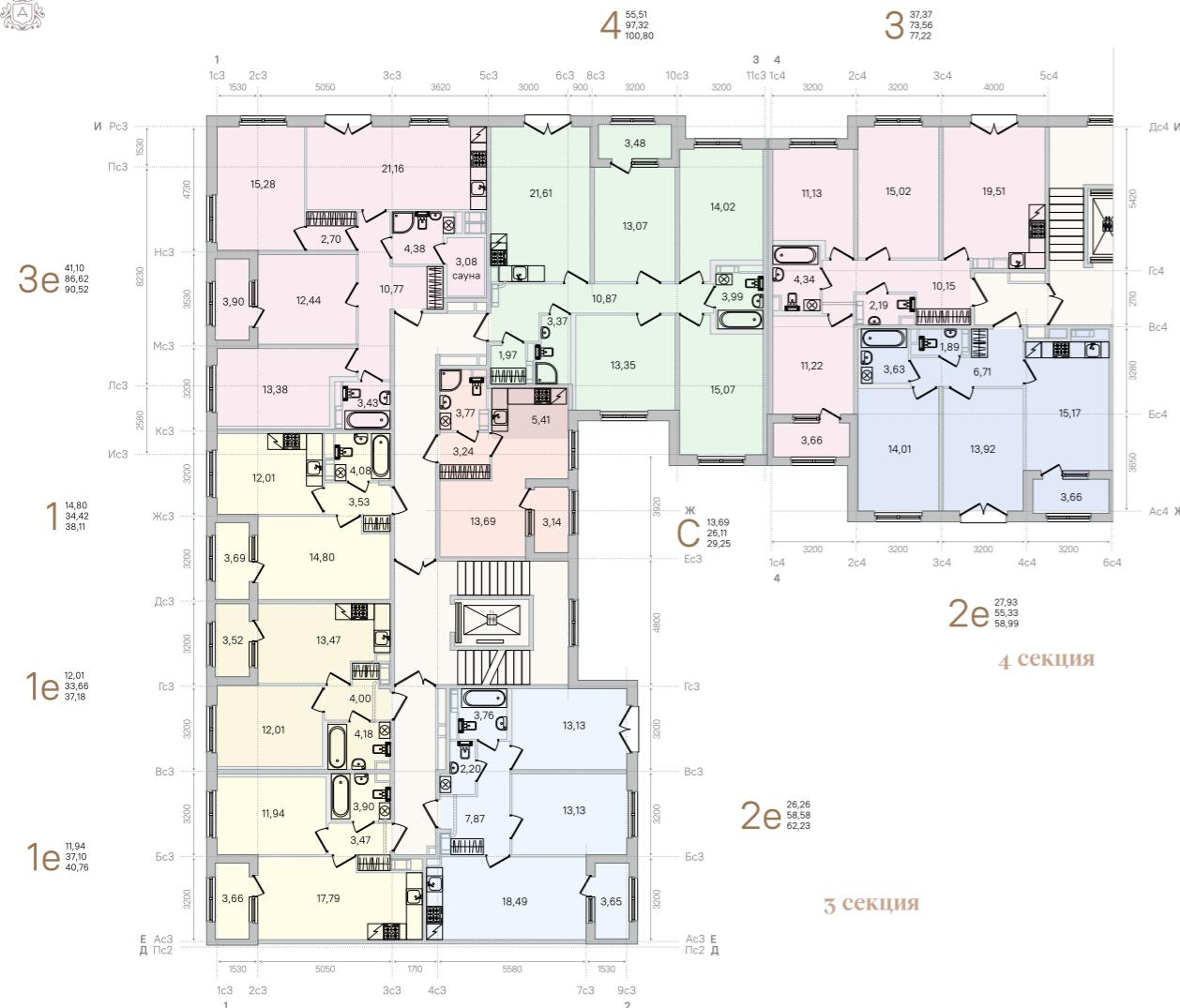
---

1 этаж

-  С – студия
  -  1К квартира
  -  2К квартира
  -  3К квартира
  -  Коммерческие помещения
  -  МОП – места общего пользования



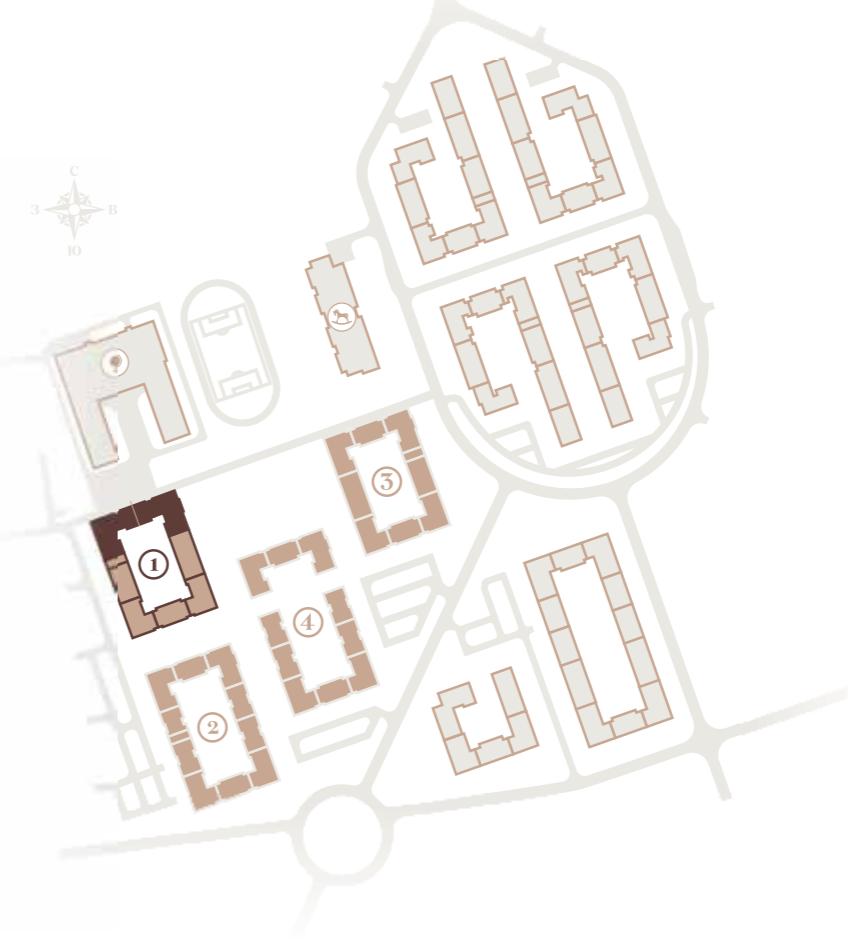




Корпус 1  
Секции 3-5

2 этаж

- С – студия
- 1К квартира
- 2К квартира
- 3К квартира
- 4К квартира
- МОП – места общего пользования

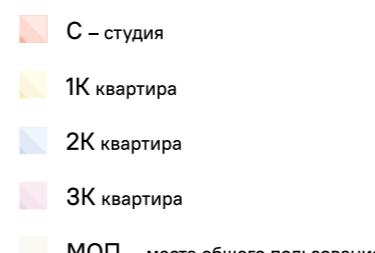




# Корпус 1 Секции 1-2 и 6-8

---

## 3 этаж





4 секция

3 секция

2e

1e

1e

3e

3e

4

4 55,51  
97,32  
100,80

3 37,37  
73,56  
77,22

4 55,51  
97,29  
100,77

3 37,37  
73,56  
77,22

Корпус 1  
Секции 3-5

3 этаж

- С – студия
- 1К квартира
- 2К квартира
- 3К квартира
- 4К квартира
- МОП – места общего пользования



4 секция

5 секция

2e

1e

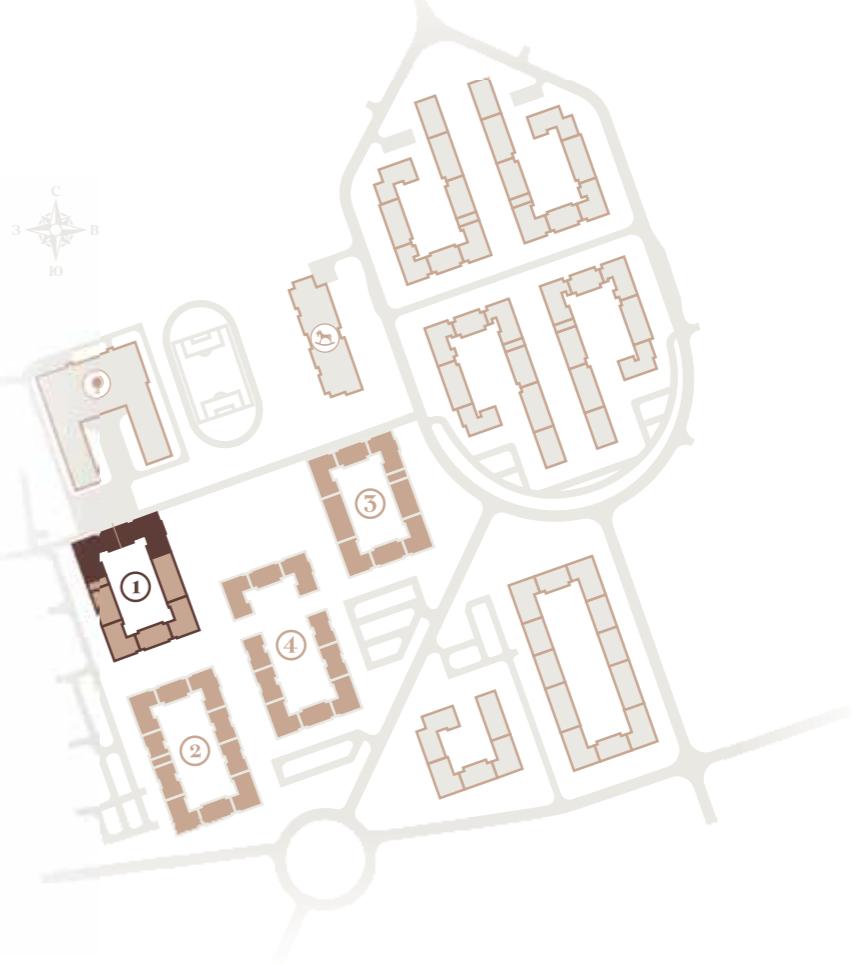
1e

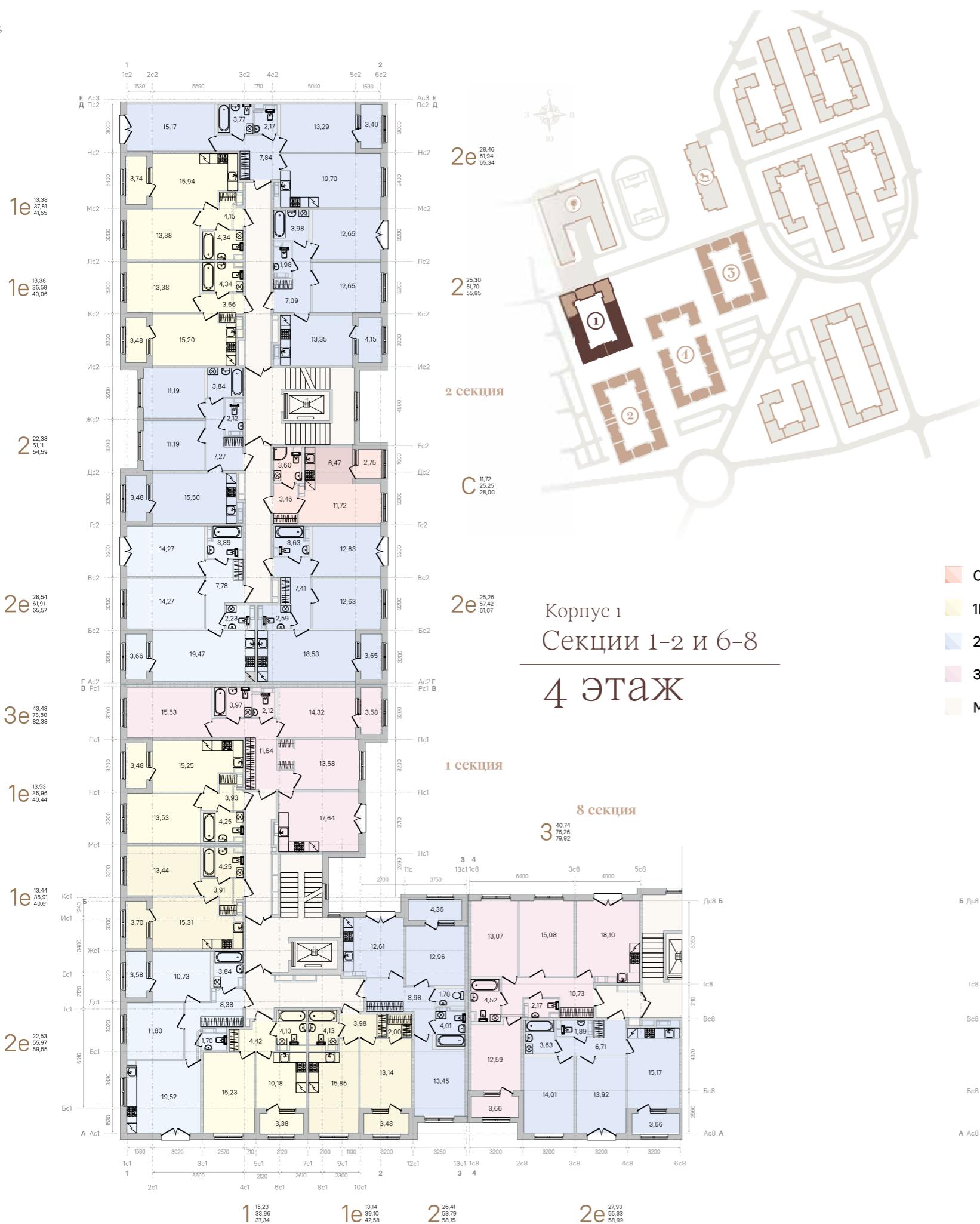
3e

4

3e

4

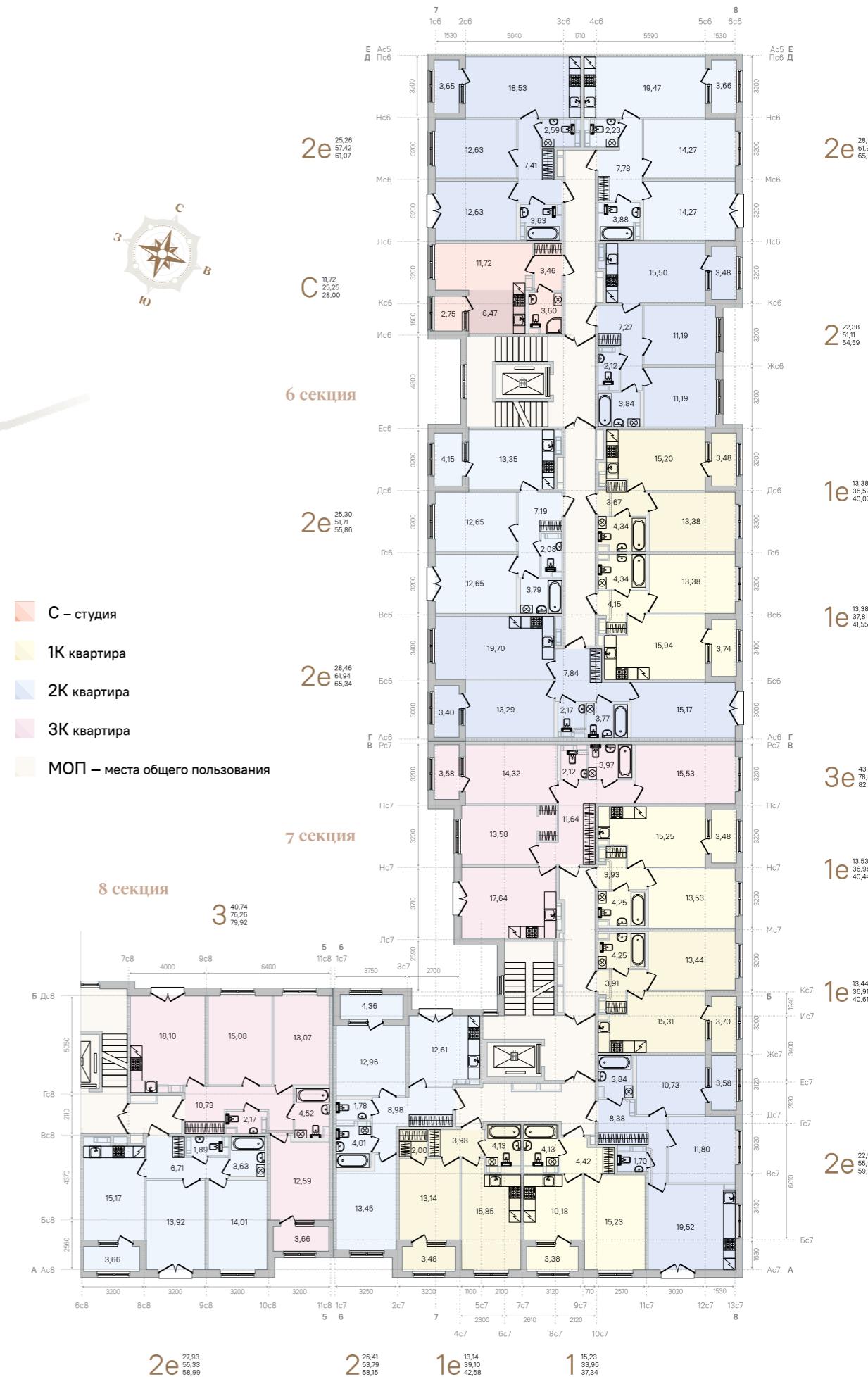




## Корпус 1 Секции 1-2 и 6-8

4 этаж

-  С – студия
-  1К квартира
-  2К квартира
-  3К квартира
-  МОП – места общего пользования





4 секция

3 секция

Корпус 1  
Секции 3-5

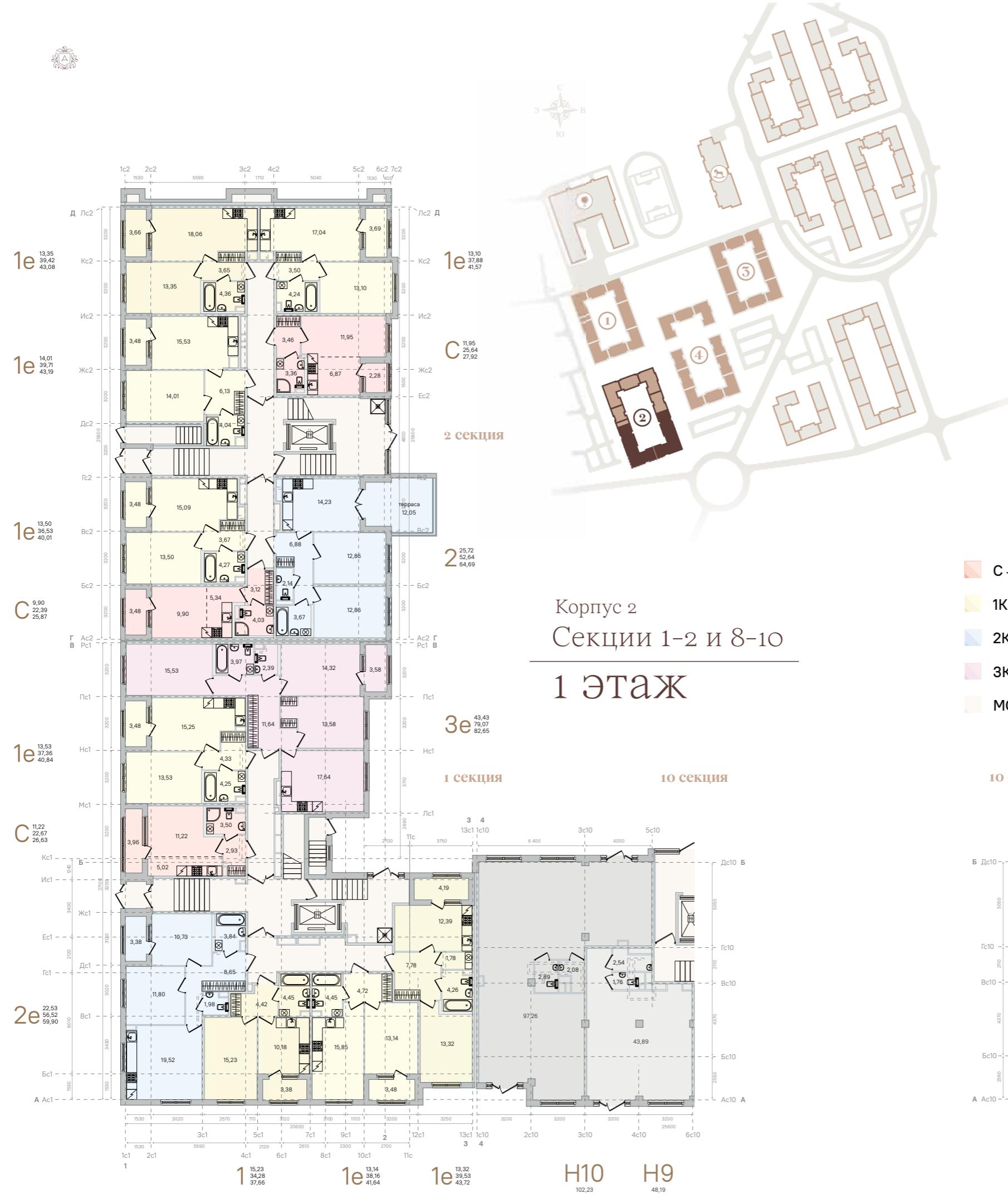
4 этаж

- C – студия
- 1К квартира
- 2К квартира
- 3К квартира
- 4К квартира
- МОП – места общего пользования



5 секция



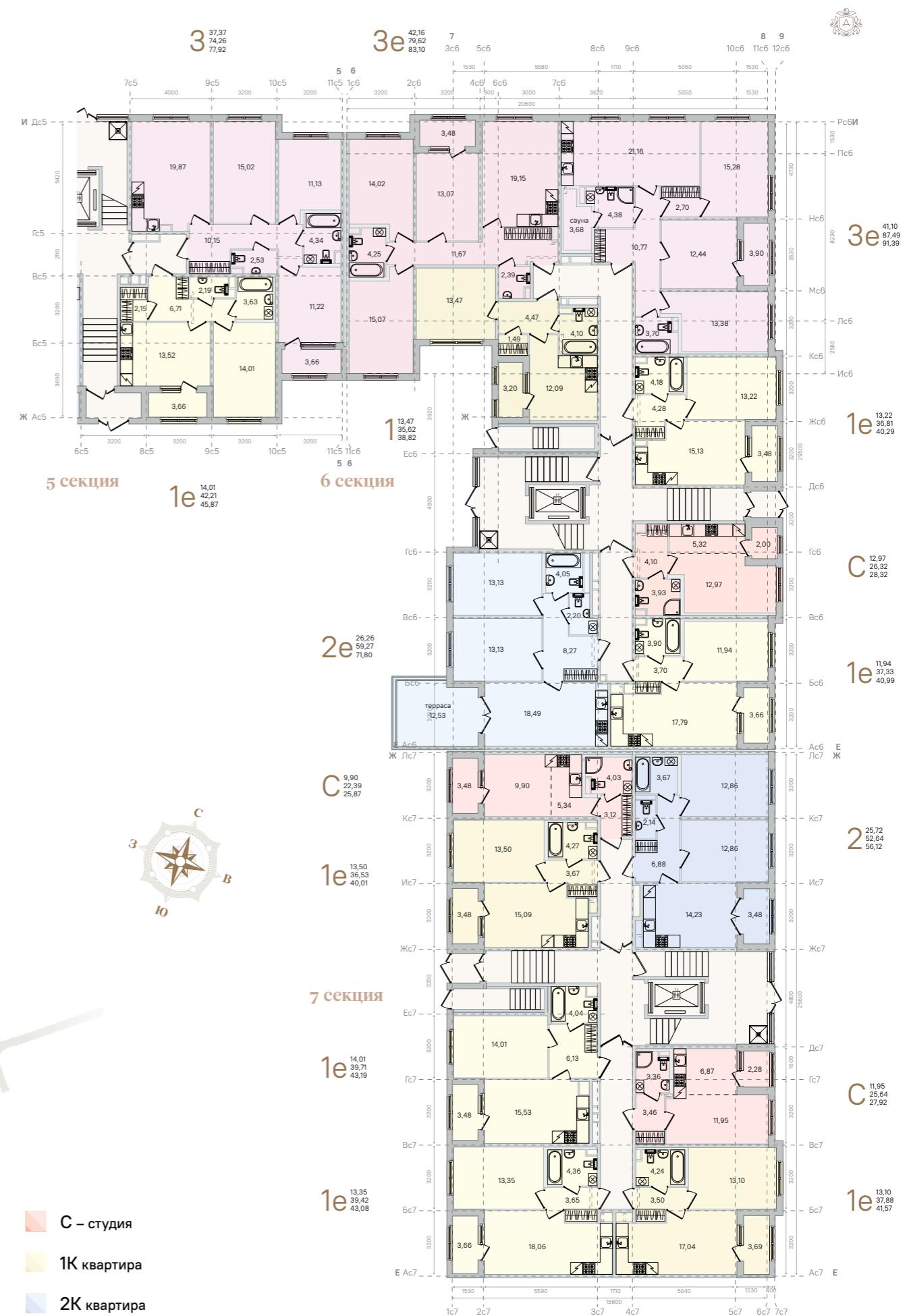


## Корпус 2 Секции 1-2 и 8-10

## 1 ЭТАЖ

- С – студия
  - 1К квартира
  - 2К квартира
  - 3К квартира
  - МОП – места общего пользования





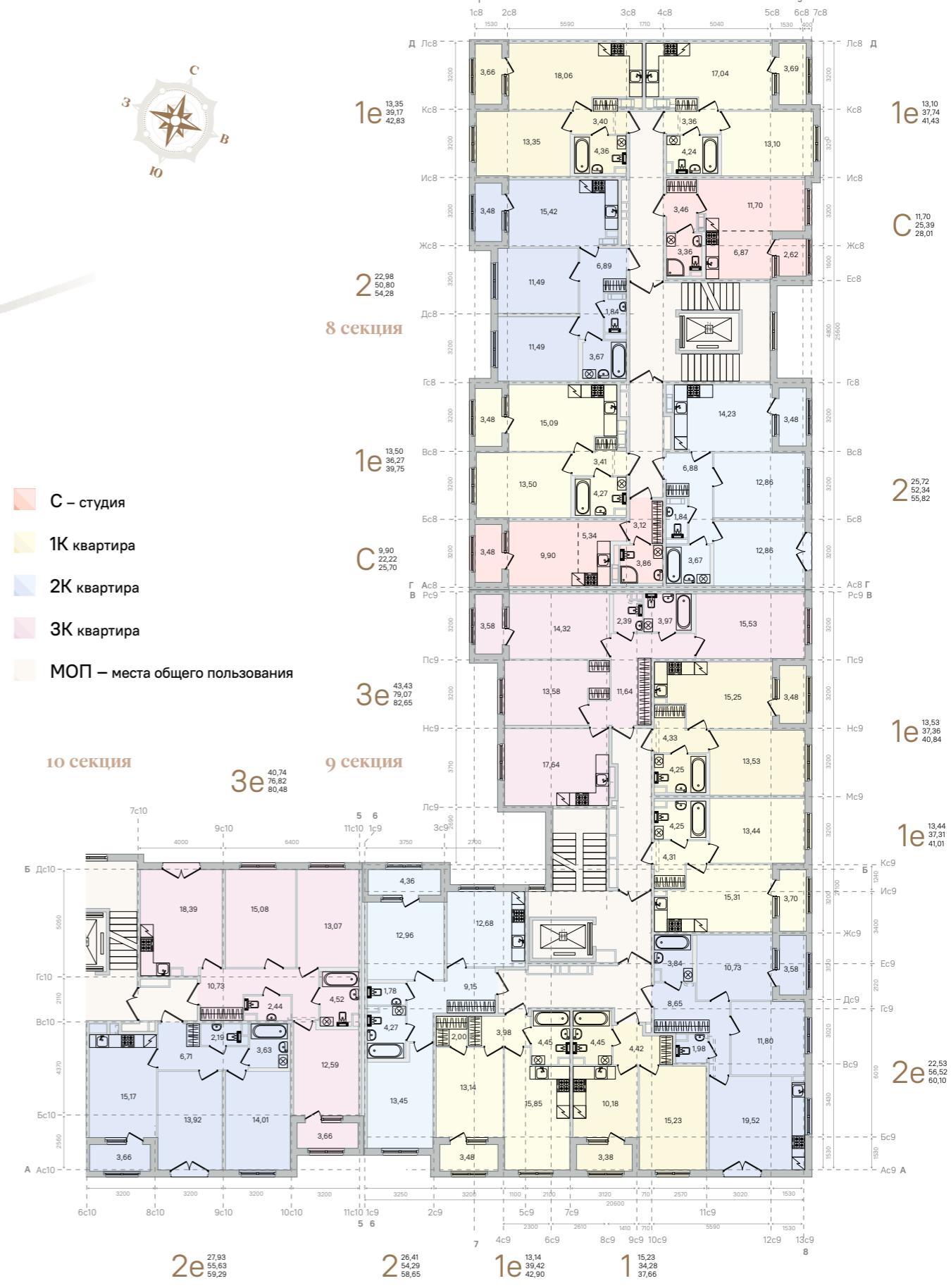


## Корпус 2 Секции 1-2 и 8-10

2 этаж

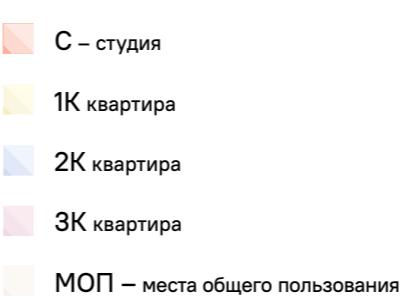
36 40,74  
76,92

-  С – студия
-  1К квартира
-  2К квартира
-  3К квартира
-  МОП – места общего пользования





Корпус 2  
Секции 3-7  
2 этаж



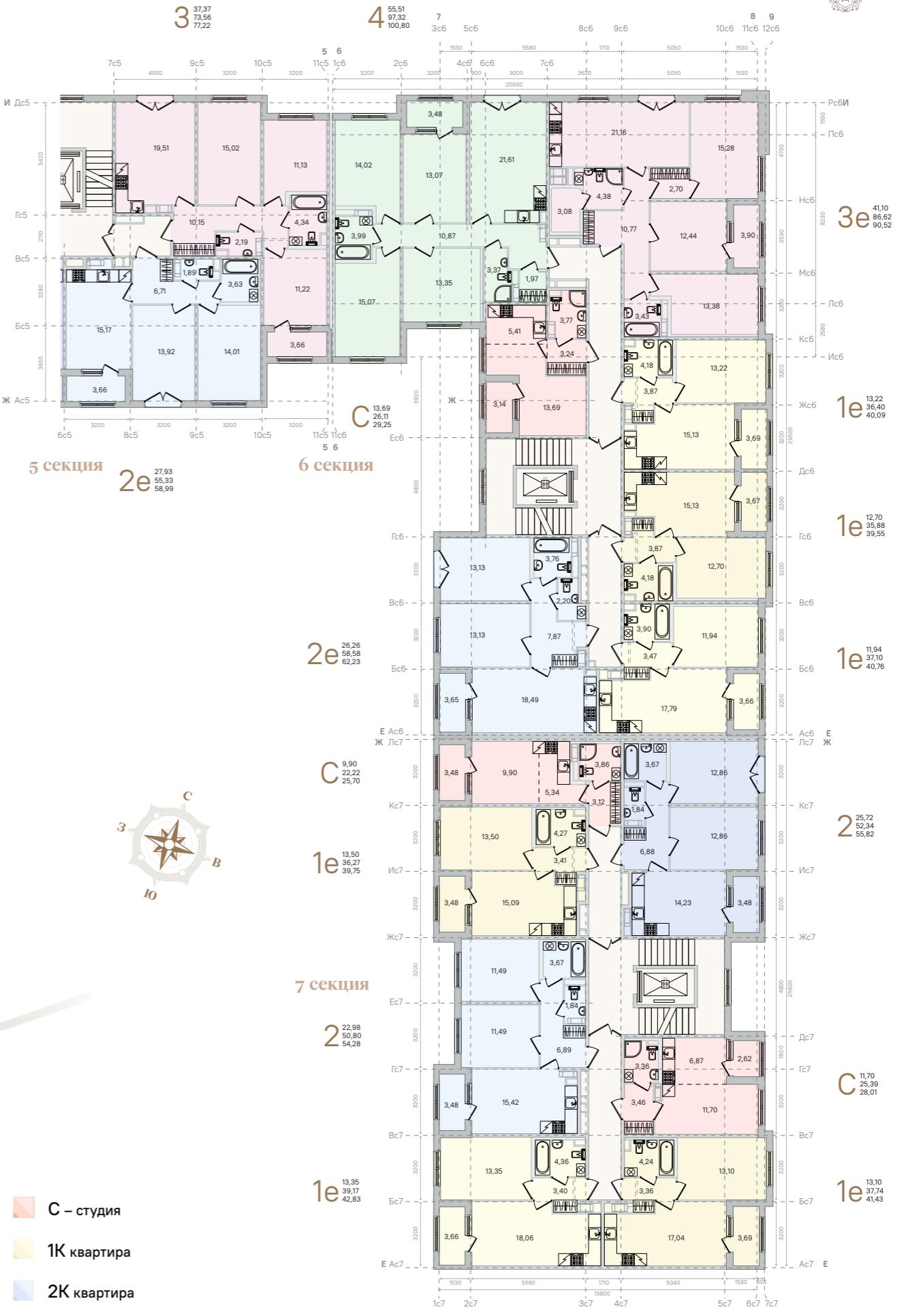




## Корпус 2 Секции 3-7

---

# 3 этаж



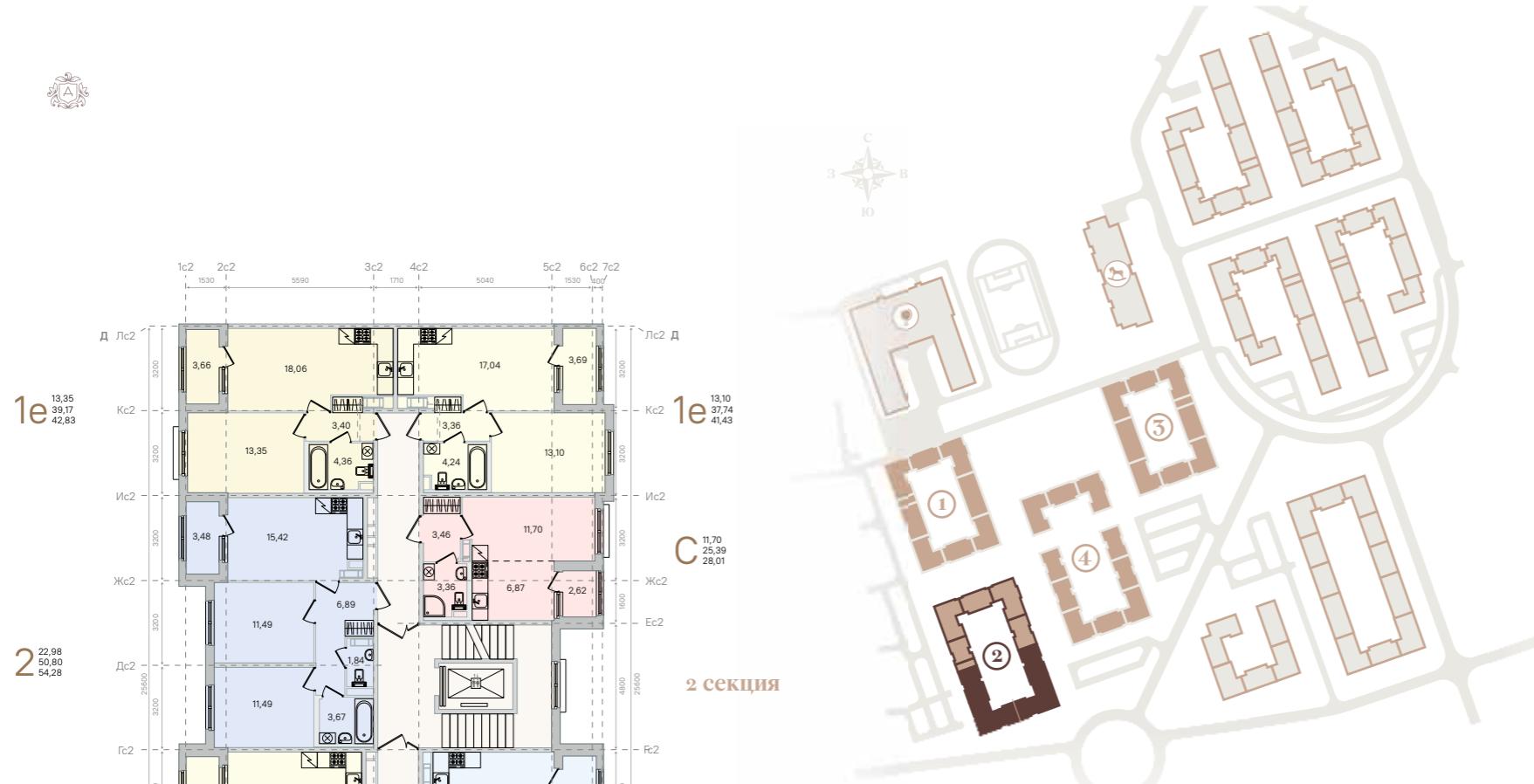
1e 13,35  
39,17  
42,83

14

2K квартира

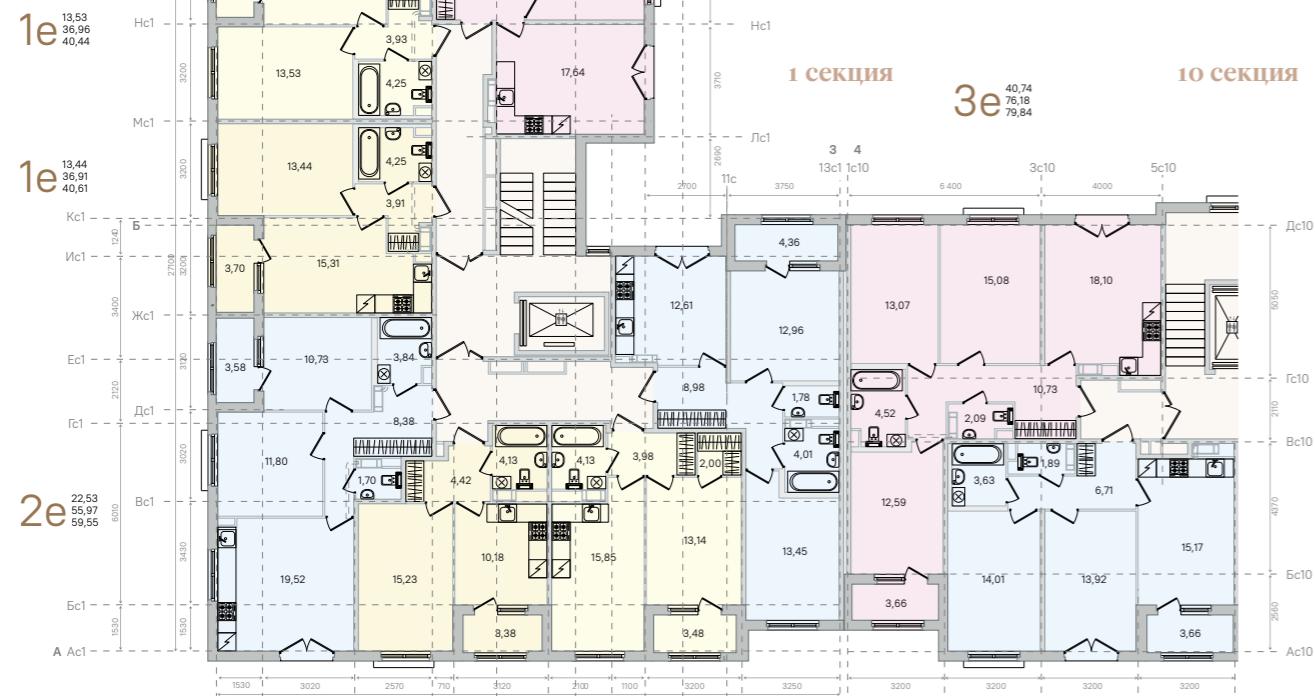
3К квартира

## МОП – места общего пользования



Корпус 2  
Секции 1-2 и 8-10

## 4 этаж

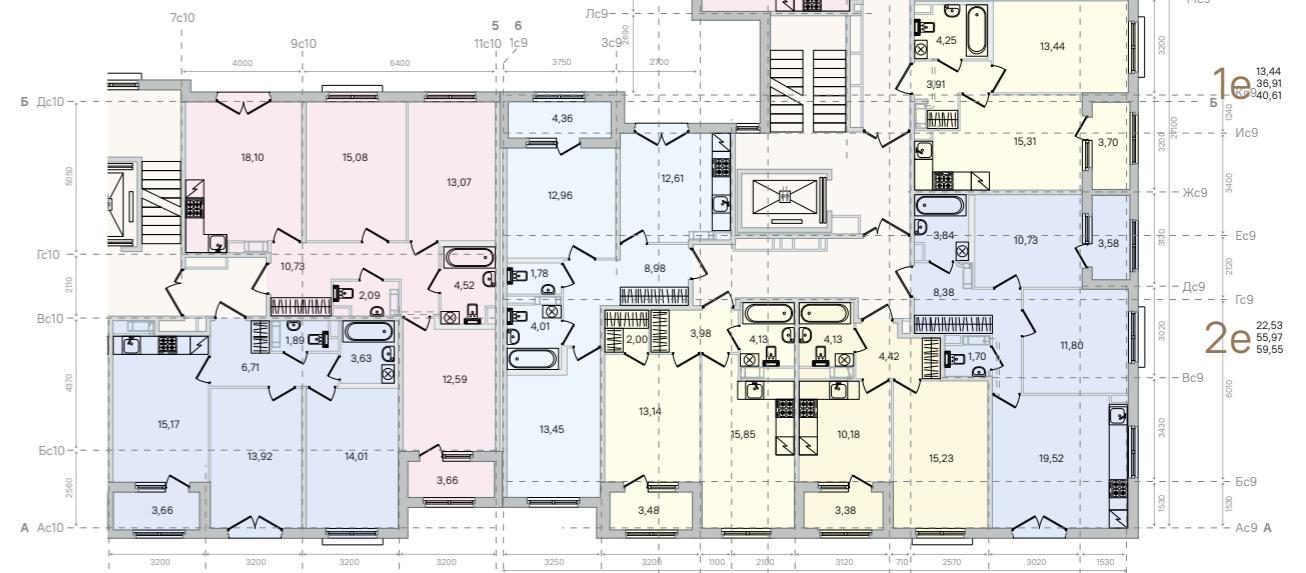


10 секция

- С – студия
- 1К квартира
- 2К квартира
- 3К квартира
- МОП – места общего пользования

10 секция

3е 40,74 76,18 79,84



2е 27,93 55,33 58,99

1е 13,14 39,10 42,58

1е 15,23 33,96 37,34



## Корпус 2 Секции 3-7

---

# 4 этаж

УДИЯ



## Ртира



артира



артира

