

**1ССК** ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
**1-й ЮЖНЫЙ**



# О проекте



Ваш город-сад

# 1-Й ЮЖНЫЙ

## ГОРОДСКИЕ КВАРТИРЫ С САДОМ

Все лучшее, все прекрасное в жизни можно описать словом сад. Оно вобрало в себя то, что ценно для каждого: мечты о своем доме, о счастье, о семье, о пространстве, где особенно чувствуется связь поколений.

Комплекс комфорт класса 1-й Южный находится к югу от Москвы, всего в 1 км от МКАД. Расположение участка вдохновило авторов проекта создать здесь Южный сад, где современная городская среда встречается с природой. По соседству лес, а в каждом дворе плодовые деревья. Весной квартал окутывает бело-розовое облако: это цветут яблони, груши, сливы. К августу в воздух наполняется ароматом созревших плодов. Зимой среди покрытых инеем деревьев протянулась лыжня.

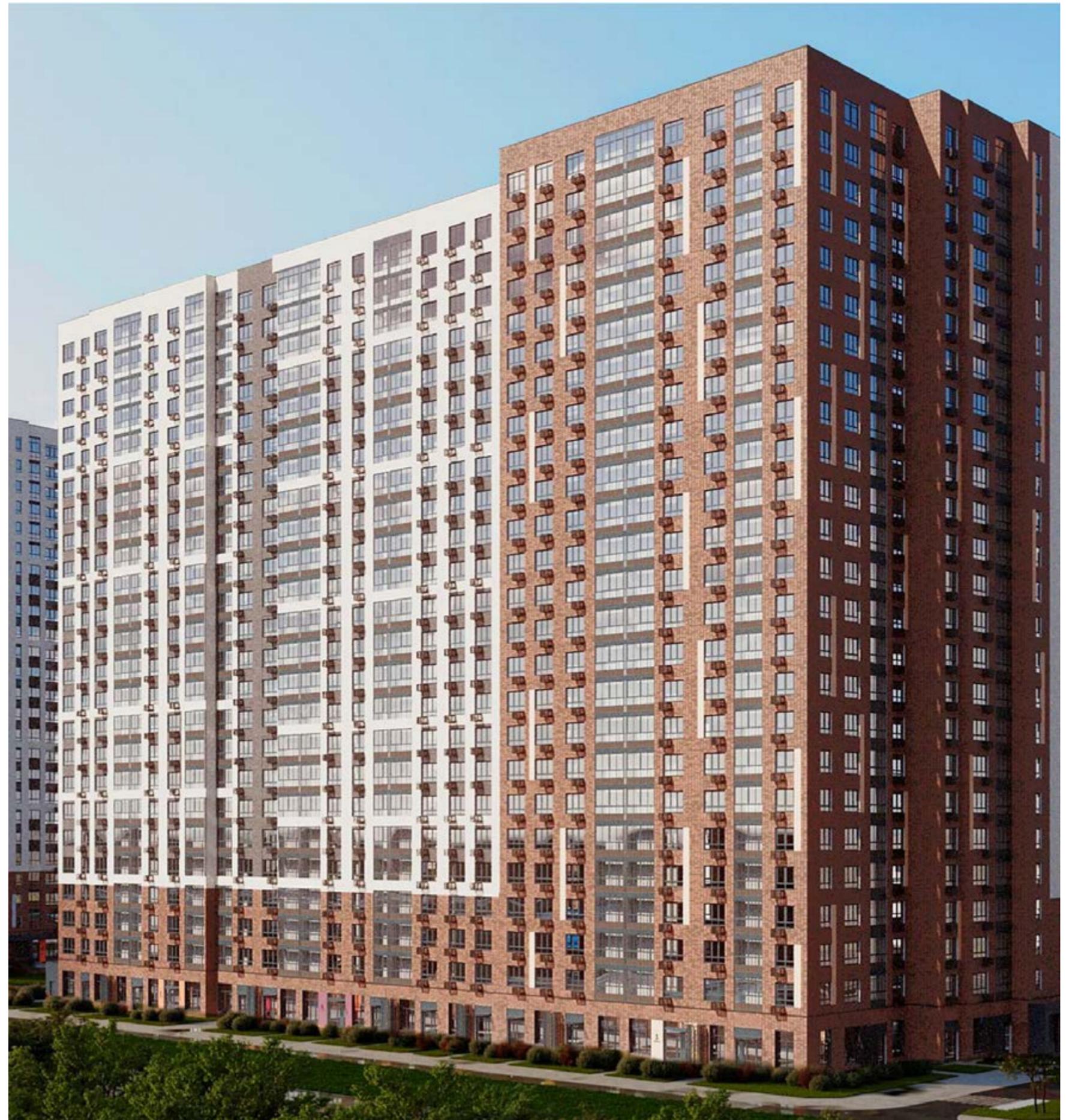
1-й Южный живописен в любое время года! Совершите прогулку по городу-саду, и вам захочется остаться в нем навсегда.

## СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕИМУЩЕСТВА ЖК 1-Й ЮЖНЫЙ.....	6
ГЕНПЛАН .....	8
РАСПОЛОЖЕНИЕ И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ....	11
ЮЖНАЯ АРХИТЕКТУРА.....	14
КИЛОМЕТРЫ ЛЕСНЫХ ПРОГУЛОК.....	16
ДЫШИТЕ САДОМ ИЗ ОКНА.....	18
ЦВЕТАМ ЖИЗНИ .....	20
КВАРТИРЫ ДЛЯ ЖИЗНИ.....	32
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	68

# ПРЕИМУЩЕСТВА ЖК 1-Й ЮЖНЫЙ

- Расположен в Ленинском городском округе к Югу от Москвы, всего в 1 км от МКАД
- Действующая ж/д станция Булатниково (в перспективе будущая МДЦ D5) всего в 12 минутах пешком. Метро Домодедовская в 10 минутах езды.
- Концепция благоустройства «Город-сад»
- Изюминка проекта – пешеходный бульвар-дендрарий, совсем как на южном курорте
- Функциональные и разнообразные планировки: от компактных студий до 4-комнатных квартир.
- Все квартиры с чистовой отделкой или отделкой white box
- Качественные окна с хорошей шумоизоляцией, все лоджии остеклены
- Подземные и наземный паркинг, кладовые помещения
- насыщенность сервисами – 15 минутный город. Развитая внутренняя и внешняя социальная и коммерческая инфраструктура района
- 2 больших школы и три детских сада, собственная поликлиника
- Оборудованные детские и спортивные площадки. Дорожки пешие, беговые, велосипедные пронизывают все пространство комплекса
- Единое гармоничное пространство – ландшафтный дизайн и богатое озеленение.
- Дворы без машин, благоустроенные зоны для отдыха и прогулок



# ГЕНПЛАН



## ВСЕГО ПРЕДУСМОТРЕНО

3 очереди (14 корпусов)  
– IV кв. 2028 г.

Корпус 2 – III кв. 2025 г.

Корпус 1.1 – I кв. 2026 г.

Корпус 1.2 – III кв. 2025 г.



## РАСПОЛОЖЕНИЕ И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

1-й Южный расположен в Ленинском городском округе, к Югу от Москвы всего в 1 км от МКАД. Удачное расположение за счет транспортной доступности и близости к природным объектам.

Южные соседи квартала – малоэтажные частные дома, не закрывающие виды на горизонт из окон.

К востоку от квартала проходит Старо-Нагорная улица с гипермаркетом Лента.

С севера и запада – находится лес.

### ЛИЧНЫМ АВТОМОБИЛЕМ:

- Удобный выезд на трассу М4-Дон в сторону Москвы и области – 850 м, а также МКАД в пределах 1 км

### ОБЩЕСТВЕННЫМ ТРАНСПОРТОМ:

- Действующая ж/д станция Булатниково (в перспективе будущая МДЦ D5) всего 10-12 минут пешком
- До м. Домодедовская – 10 мин на транспорте/автомобиле
- До м. Липецкая (2025 г.) – 10 мин на транспорте/автомобиле

Маршруты общественного наземного транспорта:

- ост. «Гипермаркет Лента» – 10-850 м – 1-10 мин. пешком:
- Маршрутка №1020 «Метро Кантемировская – Ермолино»
- Маршрутка №1020К «Метро Царицыно – ЖК Зеленые аллеи»
- Маршрутка №1017 «Метро Красногвардейская – Ермолино»

# КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Мало кто из горожан может похвастаться ежедневными прогулками в собственном саду. У жителей 1-ого Южного такая возможность есть.

Специалистам из бюро «Chulakov architecture» удалось воссоздать на территории жилого квартала настоящий южный сад. Неудивительно, что здесь под сенью фруктовых деревьев так легко забыть о том, что вы в городе.

Ландшафтный дизайн и богатое озеленение представляют единое гармоничное пространство для счастливой жизни.

Изюминка проекта – пешеходный бульвар-дендрарий.



## ЮЖНАЯ АРХИТЕКТУРА

Фасады 1-го Южного разработаны известным архитектором Рустамом Керимовым, с применением стратегии ДСК от испанского бюро Citythinking с учетом особенностей окружающей природы.

Фасады разрабатывались с учетом логики восприятия с разных точек их видимости, долговечности материалов и функциональных требованиям к окнам и лоджиям. Преимущественно светлые и теплые тона фасадов вызывают ассоциации с архитектурой южных стран.

Вечерами Южный сад расцветает огнями – это включается архитектурная подсветка, которая выгодно выделяет квартал на фоне соседей.



## КИЛОМЕТРЫ ЛЕСНЫХ ПРОГУЛОК

Форма типичного двора-сада напоминает лист, в центре которого сосредоточено все самое главное для жильцов. «Листья» соединяются с подъездами при помощи дорожек. Дорожки пешие, беговые, велосипедные пронизывают все пространство комплекса. Они позволяют жильцам передвигаться по саду в своем темпе и стиле, не создавая помех друг для друга.



- Пешеходные дорожки
- Беговые дорожки
- Вело-дорожки

## ДЫШИТЕ САДОМ ИЗ ОКНА

В ландшафтном дизайне всех зон используются только качественные материалы: натуральное дерево и металл для малых архитектурных форм, брусчатка, безопасное резиновое покрытие детских площадок. Многочисленные перголы, увитые зеленью, отсылают к архитектуре Юга.

Авторы концепции благоустройства постарались, чтобы у каждого жителя в саду нашелся свой уголок. Здесь предусмотрены зоны для любителей тихого отдыха и медитации, зоны для активных развлечений и семейного отдыха. Также, активности подразумевают сценарное использование в разное время года.



## ЦВЕТАМ ЖИЗНИ

Дети – цветы жизни.

Цветам лучше расти не в закрытых помещениях, а на природе. Поэтому архитекторы уделили пристальное внимание детским зонам.

Во дворах и на общественных территориях 1-ого Южного столько всего интересного для юных обитателей. Чего стоят современные и безопасные игровые комплексы, разработанные с привлечением детских психологов и способствующие успешному развитию ребенка.

На детских площадках преобладают сочные цвета южных фруктов, которые прекрасно гармонируют с зеленью и песочным тоном покрытий.

О детстве в 1-ом Южном останутся самые яркие воспоминания!



## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Детские сады и школы буквально «под окнами» помогут избежать стрессов со сборами и дорогой по утрам.

К тому же этот короткий и безопасный путь школьники начинают проделывать самостоятельно с младших классов.

Взрачивать индивидуальные таланты или находить друзей по интересам можно в творческих студиях, кружках, секциях, а также на лекциях и мастер-классах.



- 3 детских сада (330, 500 и 600 мест)
- 2 школы (1725 и 1250 мест)



## БЕЗОПАСНОСТЬ НА УРОВНЕ

Помимо фруктовых садов во дворах и продуманного благоустройства территория ЖК 1-й Южный полностью отвечает стандартам безопасности ДСК.

Это означает, что внутренняя территория квартала огорожена, въезд автотранспорта во дворы запрещен, все подъезды – сквозные. Детские площадки оборудованы камерами, следящими за безопасностью. Родители могут устанавливать специальные приложения для жильцов и наблюдать за детьми с экранов смартфонов.



## ПАРКИНГ

От ежедневных мыслей о том, где оставить свой автомобиль, освобождает большое количество мест в наземном и подземном паркингах.

- Ворота, ведущие на территорию двора, всегда закрыты, доступ разрешен только спецтранспорту.
- Сквозные подъезды для удобной разгрузки личных автомобилей.
- Свободное перемещение по внутренней территории дает закрытый двор без машин.



## КОМФОРТНЫЕ ВХОДНЫЕ ГРУППЫ

### С ЧЕГО НАЧИНАЕТСЯ ДОМ

Красивые продуманные подъезды – еще одно преимущество ЖК 1-й Южный. Стоит в нем оказаться, как вы почувствуете и заботу о жильцах, и уважение к семейным ценностям. Вход в сквозные подъезды есть и с улицы, и со двора. Благодаря сплошному остеклению в них всегда светло и уютно.

Подъезды расположены на уровне земли, поэтому и молодым родителям с коляской, и жильцам с ограниченными возможностями вход и выход неудобств не доставят.

В помещении предусмотрено место под стойку ресепшен с выводом инженерных сетей. Если жильцы решат на общем собрании, что необходим охранник или консьерж, организовать для них рабочее место можно быстро и с минимальными затратами.

Альтернативой ресепшен может стать мягкая зона с диваном и креслами, где комфортно подождать такси или курьера.

Вдоль одного из панорамных окон организована рабочая столешница с розетками. При желании здесь можно работать, как коворкинге.

В подъездах предусмотрены туалеты для детей и взрослых. Согласитесь, что прерывать прогулку с малышом, поднимаясь в квартиру, это целая история.

Колясочные в каждом подъезде позволяют поддерживать порядок и чистоту на этажах и в самих квартирах.

На случай прогулки с четвероногим питомцем в непогоду в подъездах устроены лапомойки.





# КВАРТИРЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

ЖК 1-й Южный предлагает самые разнообразные планировки. Однако основной акцент сделан на семью.

Количество квартир в разных секциях варьируется от 6 до 8 на этаже.

Есть популярные у молодежи студии, есть более солидные форматы: 2-комнатные или 3-комнатные квартиры.

Среди планировок достаточно много квартир-распашонок, выходящих на 2-3 стороны света, что позволяет добиться правильного освещения во всех помещениях.

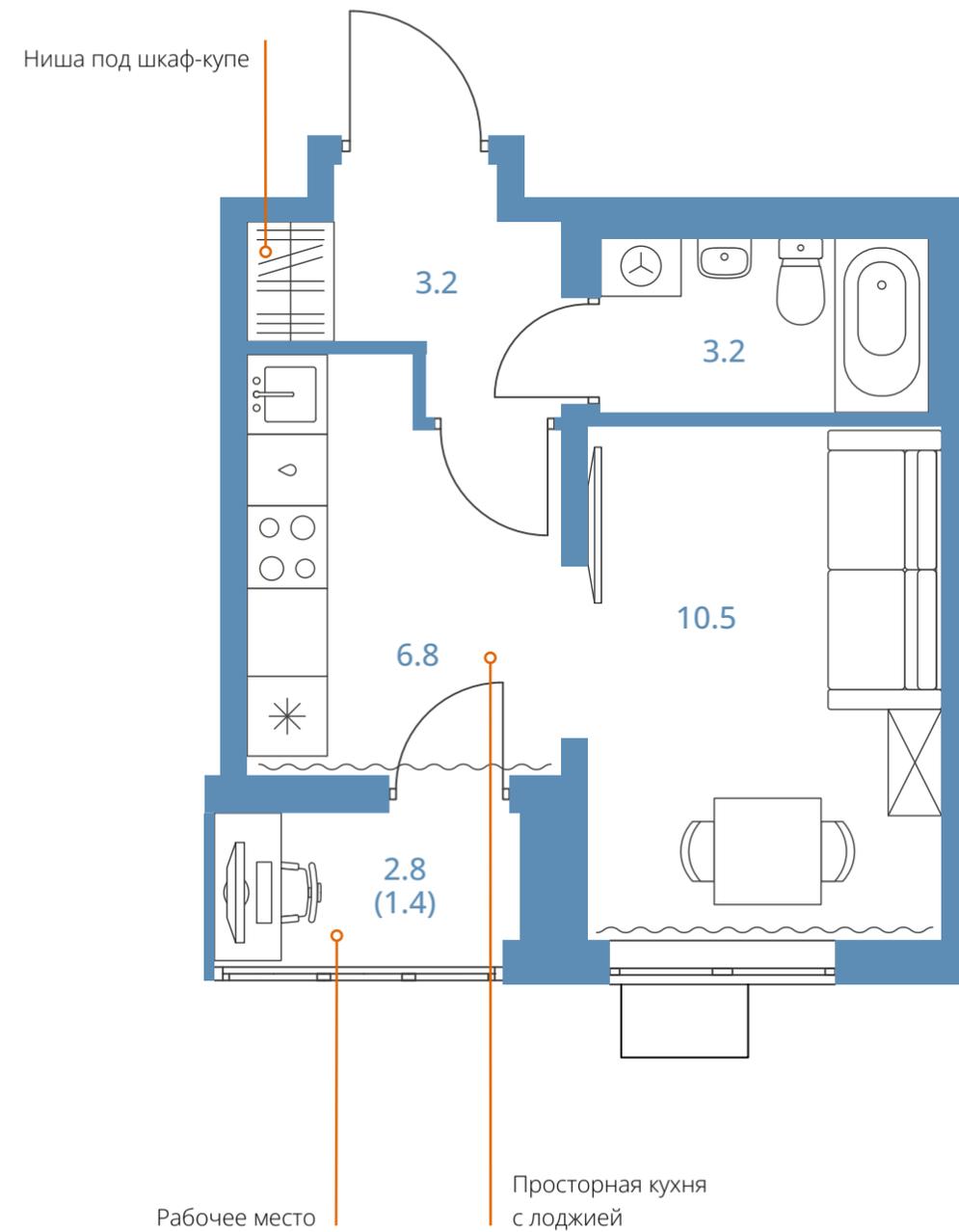
Одно из преимуществ квартир в жилых комплексах ДСК – большие застекленные лоджии. Все лоджии с отделкой.

Другое преимущество – честный евро-формат. В таких планировках кухни-гостиные с двумя окнами просто созданы для поддержания традиций семейных обедов и приемов гостей.



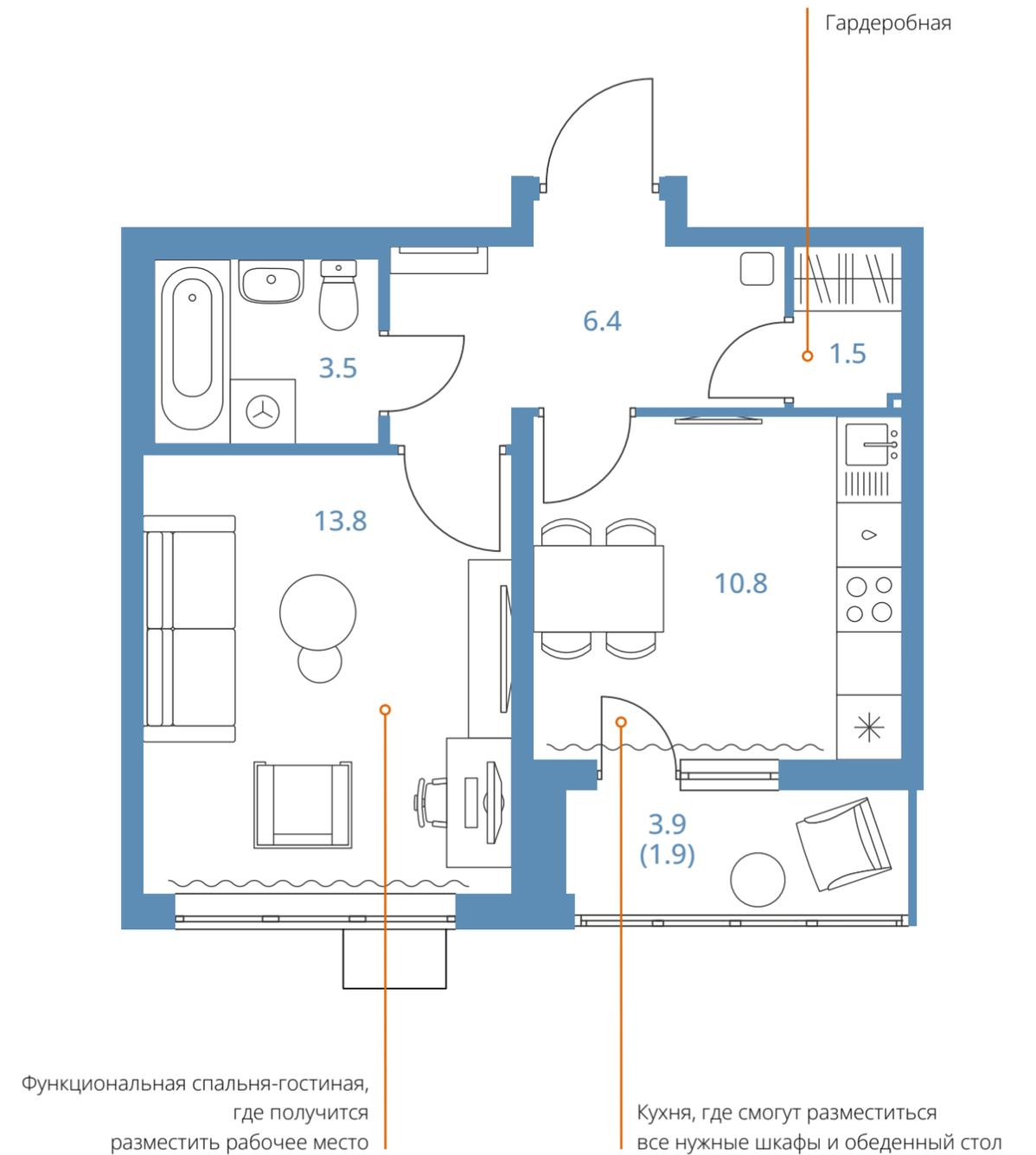
## СТУДИЯ

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ 10.5  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 25.1



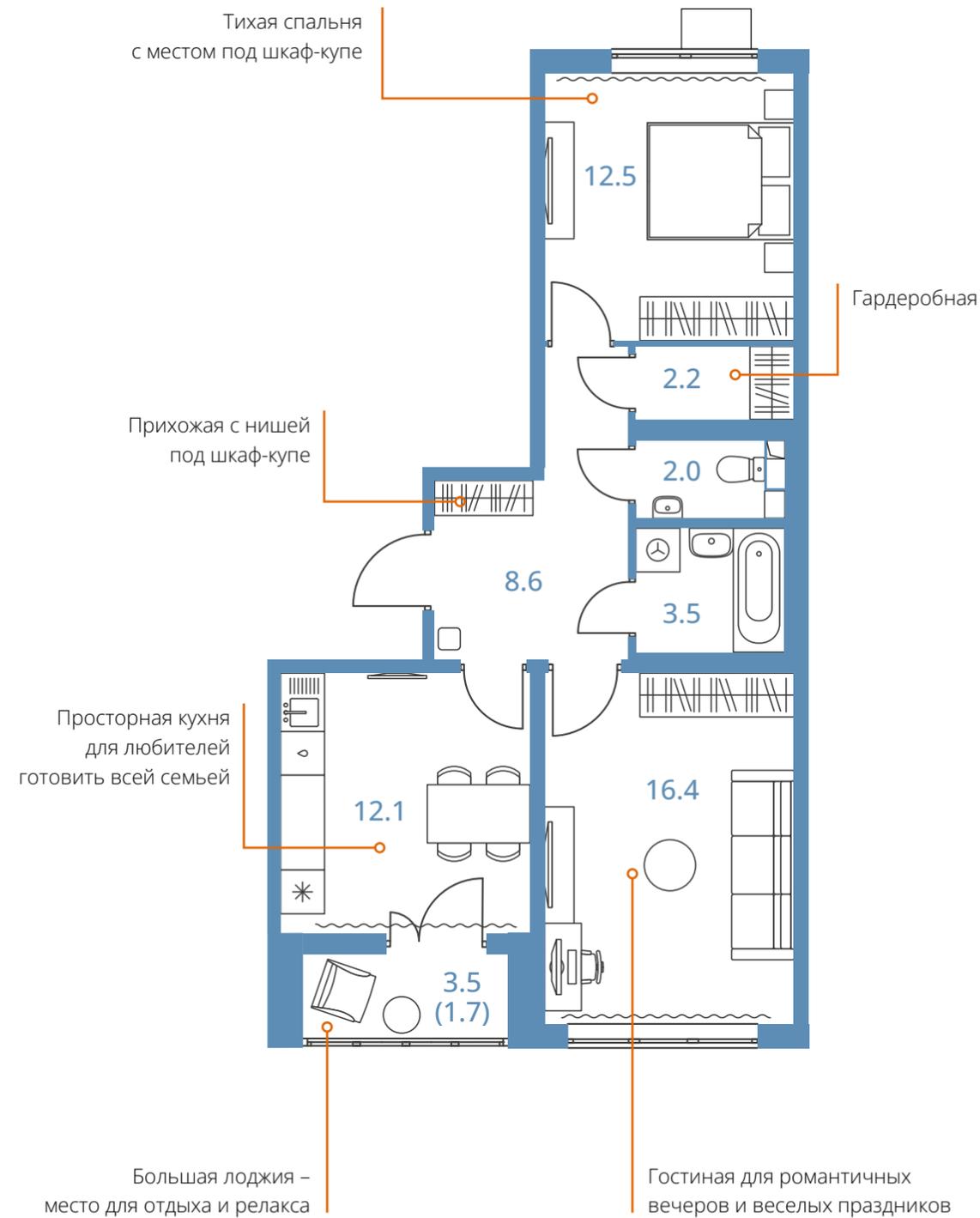
## ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ 13.8  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 37.9



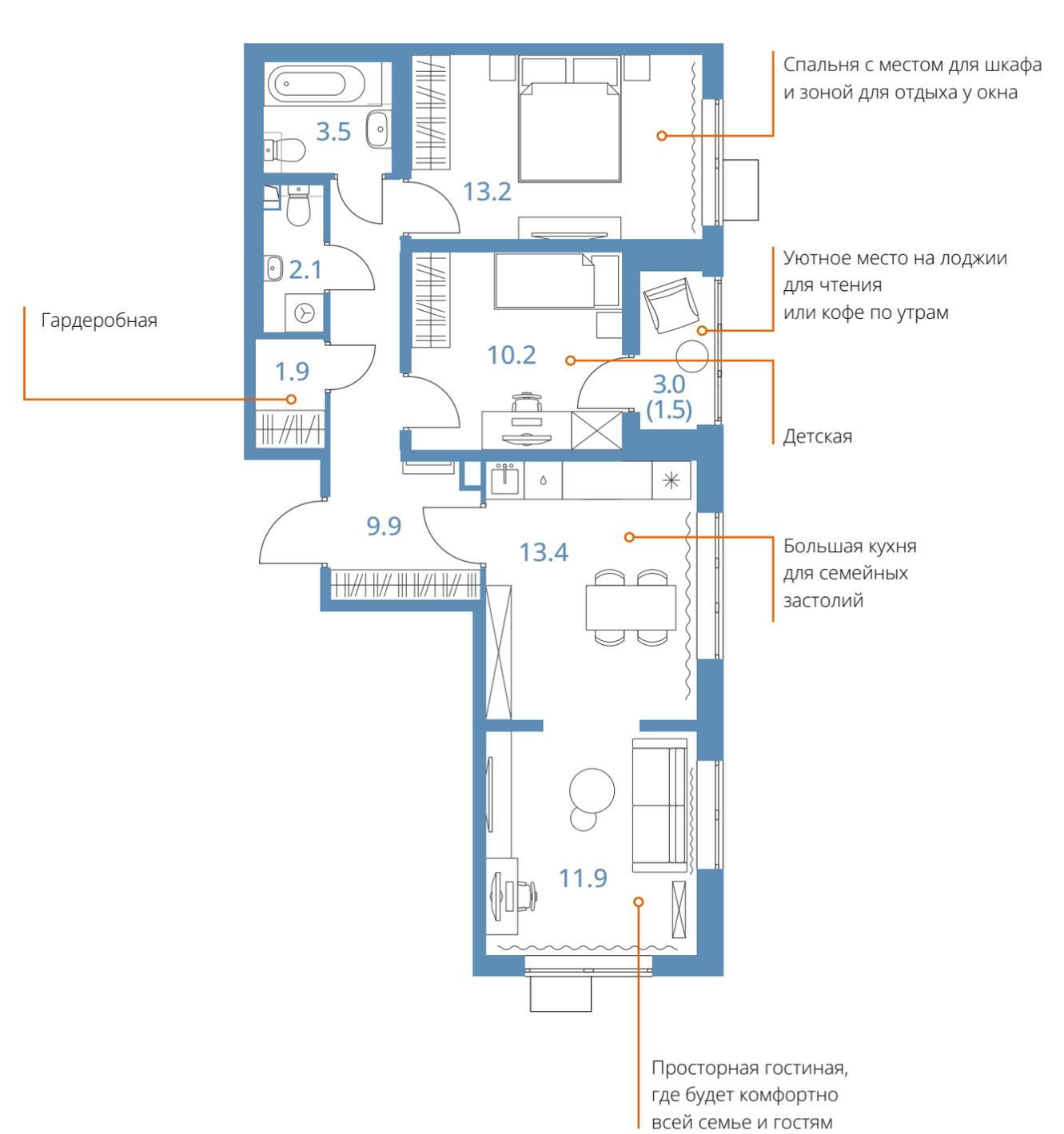
## ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ 25.4  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 52.6



## ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ 35.3  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 67.6



## СИСТЕМА «УМНАЯ КВАРТИРА»

При помощи мобильного приложения умной квартиры на своем смартфоне вы сможете управлять следующими функциями:

### 1. СИСТЕМА КОНТРОЛЯ ПРОТЕЧЕК

Перекрытие водоснабжения в квартире реализуется благодаря установке кранов с электроприводом. Функционал контроля протечек позволяет локально идентифицировать течь и перекрыть водоснабжение как автоматически, так и через мобильное приложение умной квартиры или при помощи голосового помощника «Алиса» от Яндекса.

### 2. УПРАВЛЕНИЕ ОСВЕЩЕНИЕМ

Установленное в электрощите реле для управления освещением имеет два канала. Через первый канал будет заведено все верхнее освещение квартиры. Через второй канал собственник совместно с электриком сможет самостоятельно подключить необходимые розетки. Далее этим реле можно управлять как автоматически, при помощи сценариев, так и через мобильное приложение на смартфоне или голосового помощника «Алиса». Достаточно сказать: «Алиса, я ушел», после чего в квартире выключится весь свет и перекроется водоснабжение.

### 3. УМНАЯ КОЛОНКА «АЛИСА»

Яндекс.Станция – это умная колонка с голосовым помощником «Алисой». Она включает музыку, отвечает на вопросы и ставит напоминания, рассказывает сказки и играет в игры. Также «Алиса» управляет умной квартирой — помимо контроля протечек и управления освещением к Яндекс.Станции можно подключить совместимые бытовые приборы (чайники, стиральные машины, роботы-пылесосы и т. д.).



# КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

В жилом квартале 1-й Южный все квартиры сдаются с предчистовой отделкой white box или с готовой дизайнерской отделкой в 4 стилях на выбор

Предчистовая отделка white box – это возможность сделать дизайн квартиры на свой вкус, избежав самых трудоемких и дорогих работ черновой отделки. Остается только поклеить обои или покрасить стены и выполнить укладку финального напольного покрытия.

Чистовая дизайнерская отделка представлена в четырех стилевых решениях. Наличие готовой отделки позволяет отказаться от забот о ремонте и практически сразу после получения ключей переехать в готовую квартиру.

\* Представленные изображения носят ознакомительный характер, финальные варианты отделочных материалов могут быть изменены.

Обращаем ваше внимание на то, что данные изображения носят исключительно информационный характер и ни при каких условиях не являются публичной офертой, определяемой положениями ч. 2 ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.



## ОТДЕЛКА WHITE BOX

В квартирах выполнены все черновые работы, в санузлах уложена керамическая плитка и установлена сантехника. Вам остается только завершающая стадия ремонта: придать характер помещениям, расставить акценты – словом, реализовать ваши авторские находки.

### КВАРТИРЫ С ПРЕДЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ WHITE BOX ПЕРЕДАЮТСЯ НА ВЫСОКОЙ СТАДИИ ГОТОВНОСТИ

- Полностью выполнены черновые работы.
- В квартире возведены все стены.
- Все поверхности готовы к укладке чистовых отделочных материалов.
- Внутренние стены готовы для финишного покрытия, пол и потолок не требуют выравнивания.
- Выполнена разводка электрики, установлены розетки и выключатели.
- В санузлах полностью выполнена отделка, уложена керамическая плитка и установлены ванна, умывальник, смесители, унитаз, полотенцесушитель



## ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА

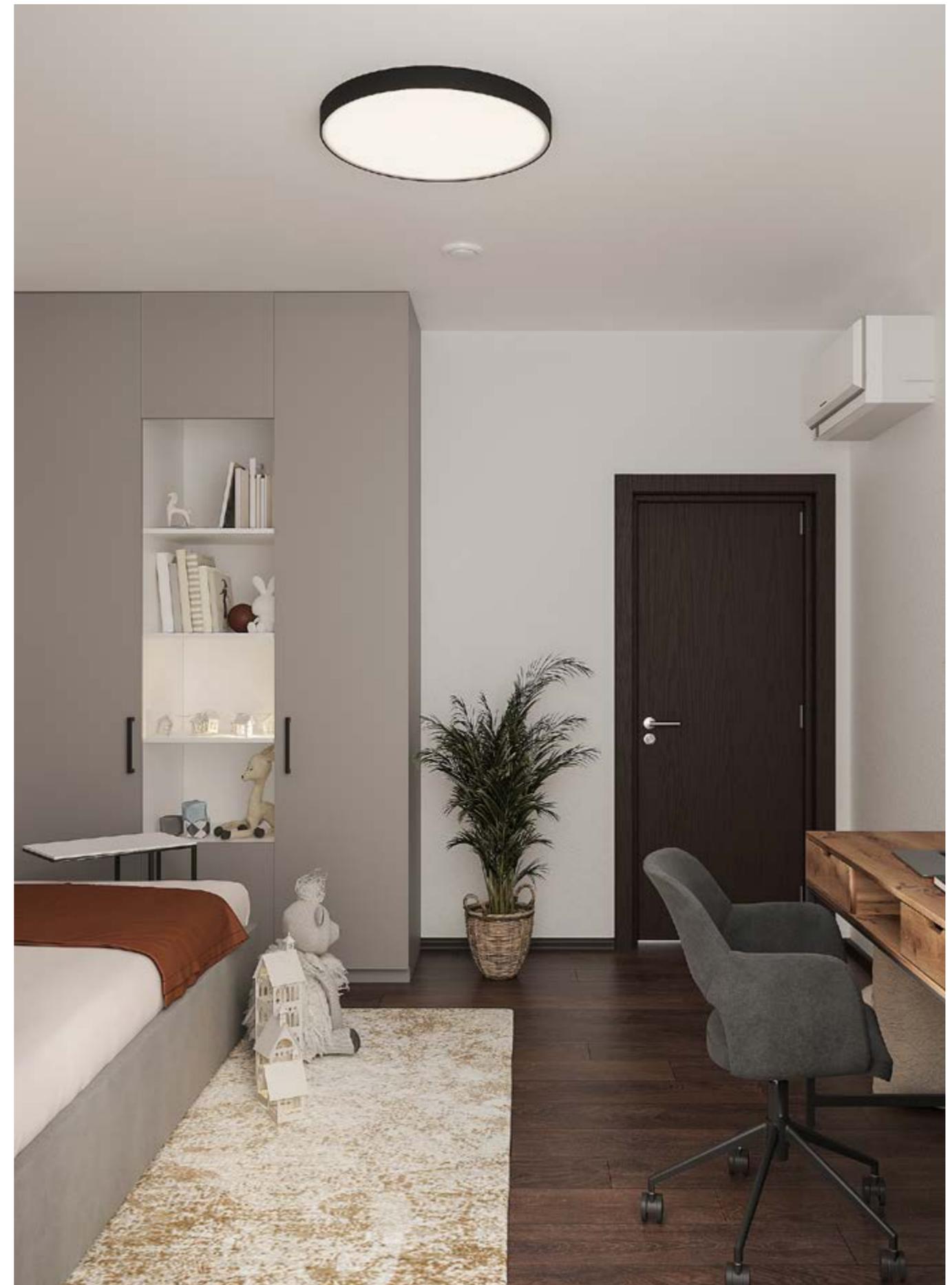
В проекте продумано и представлено четыре стиливых решения дизайнерской отделки – «Меренга», «Трюфель», «Белый шоколад», «Темный шоколад».

### ЧТО ВКЛЮЧАЕТ ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА

- Входная металлическая дверь и межкомнатные двери.
- В санузлах выполнена укладка напольного покрытия – керамогранита, стены облицованы керамической плиткой. Установлены ванна, умывальник, смесители, унитаз, полотенцесушитель.
- На кухне, в коридоре и в комнатах кварцвиниловое напольное покрытие.
- Выполнена разводка электрики, установлены электрощиток, выключатели, розетки, точечные светильники (санузел, коридор).
- Выполнен монтаж натяжного потолка во всех помещениях.

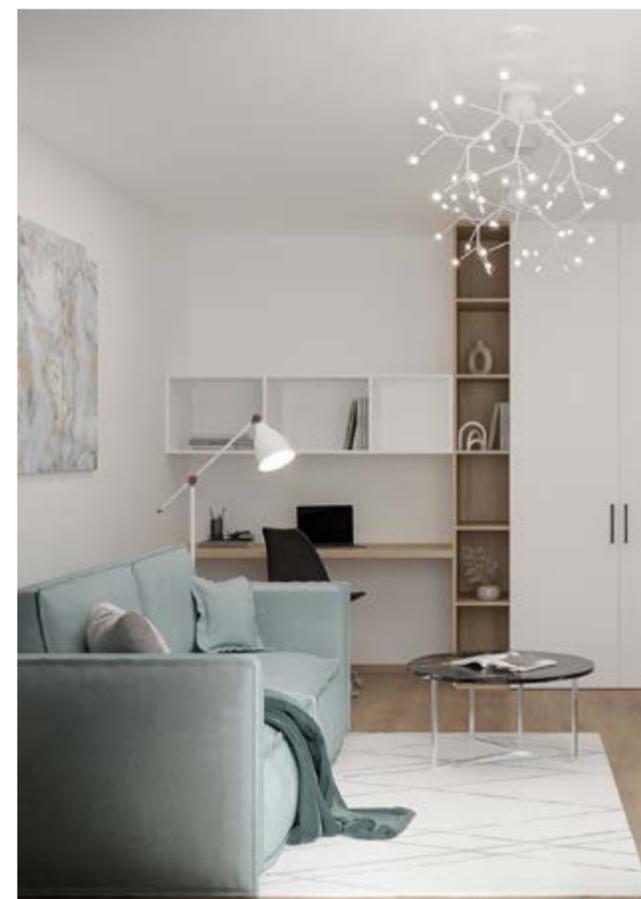
### ПРЕИМУЩЕСТВА КВАРТИР С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

- Нет необходимости самостоятельно подбирать дизайн-проект и материалы.
- Наличие чистовой отделки позволяет отказаться от забот о ремонте и практически сразу после получения ключей переехать в готовую квартиру.
- При заселении не будет шума от ремонтных работ и места общего пользования останутся чистыми.
- Экономия денежных средств.



СТИЛЬ ОТДЕЛКИ  
«БЕЛЫЙ ШОКОЛАД»





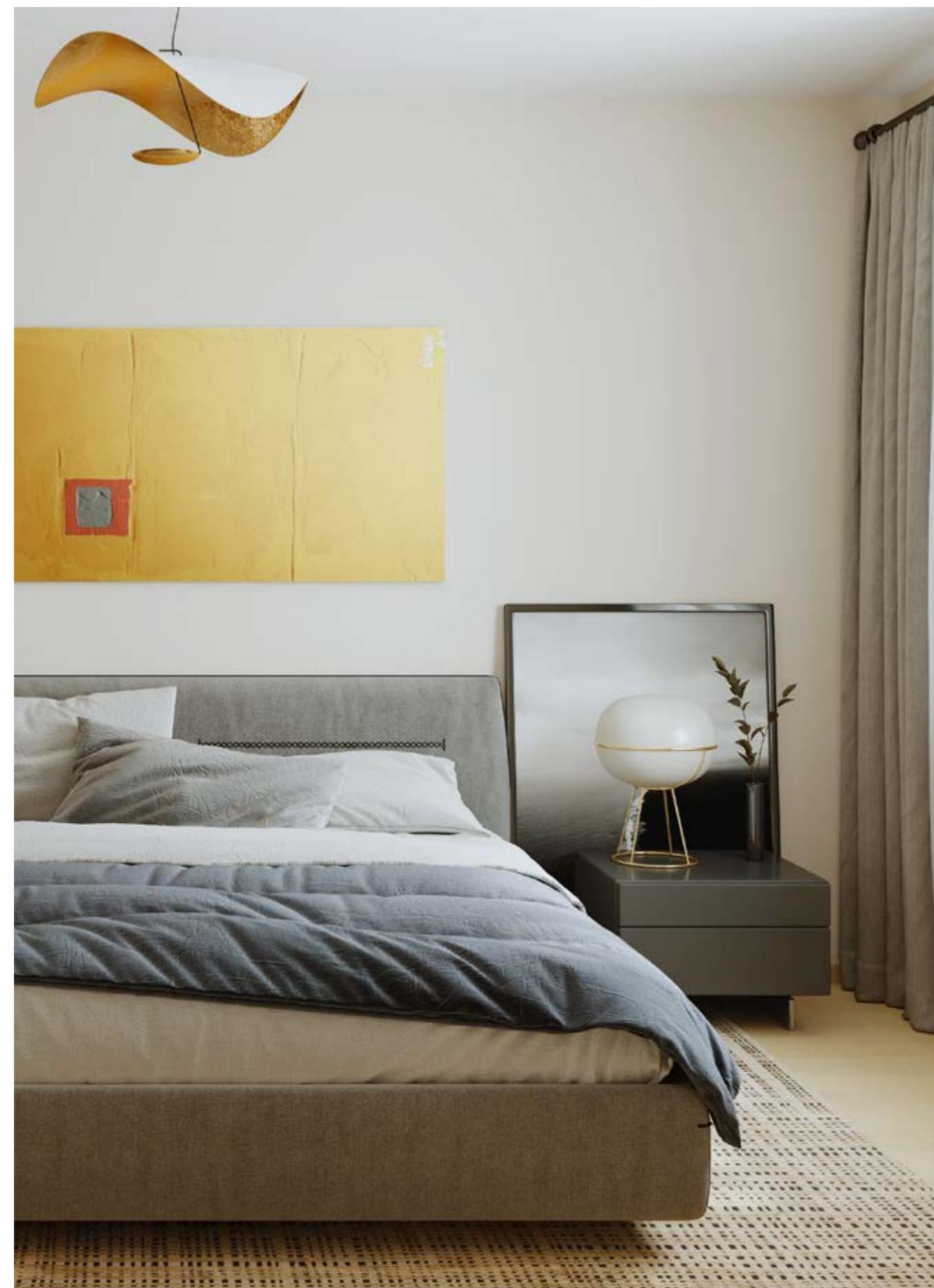
СТИЛЬ ОТДЕЛКИ  
«ТЕМНЫЙ ШОКОЛАД»





СТИЛЬ ОТДЕЛКИ  
«МЕРЕНГА»





СТИЛЬ ОТДЕЛКИ  
«ТРЮФЕЛЬ»

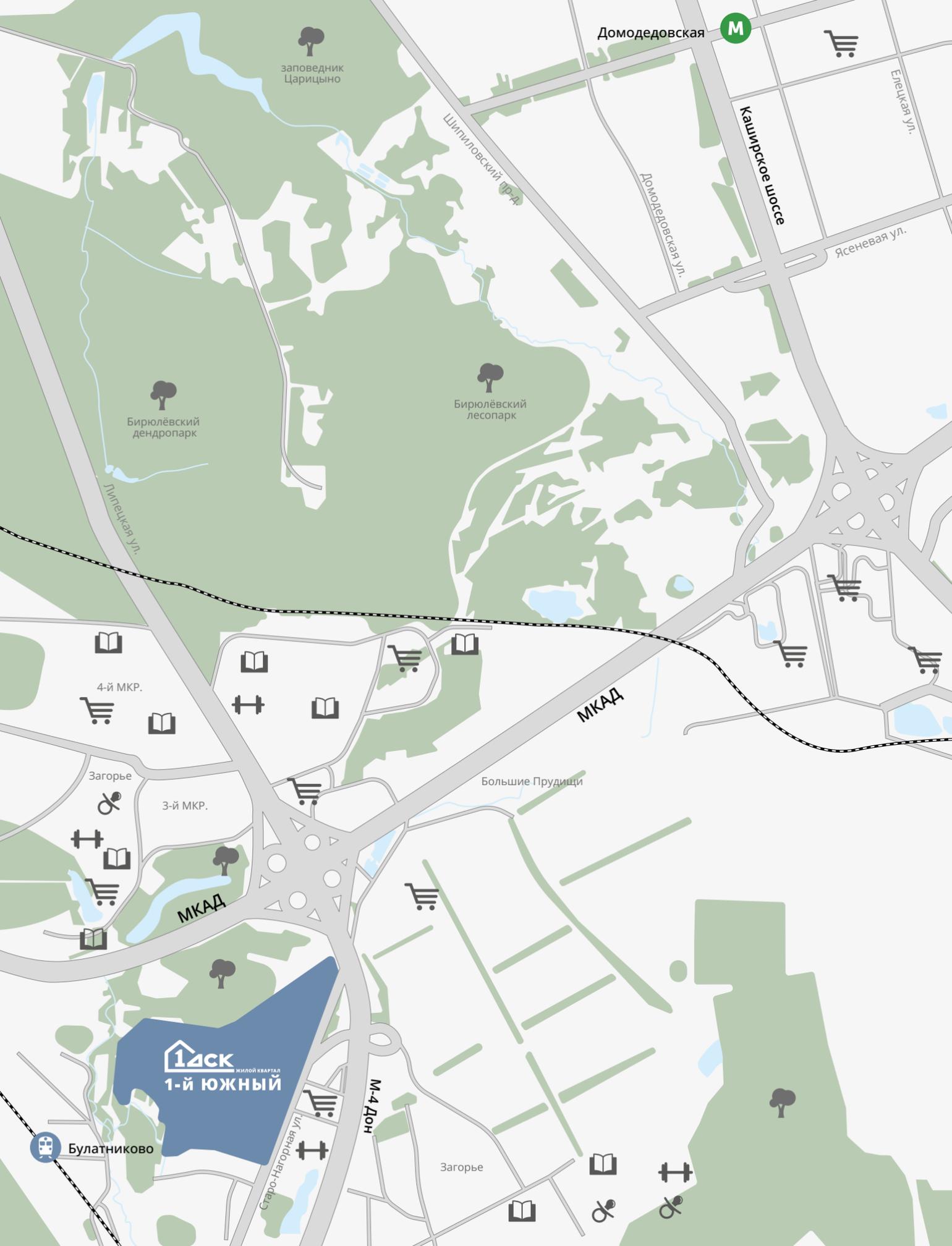




ОТДЕЛКА САУЗЛОВ







# ПЛОДЫ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

Жить в 1-ом Южном по-настоящему комфортно благодаря собственной развитой инфраструктуре.

Если вам захотелось наградить себя за утреннюю пробежку по саду ароматным кофе и свежей выпечкой – в шаговой доступности расположились кофейня и пекарня.

Бытовые заботы типа похода в супермаркет или химчистку не отбирают много времени – все, что нужно находится в пяти минутах ходьбы.

Дети скажут вам спасибо за возможность побольше поспать, потому что детский сад и школа также расположены на территории.

## 5 МИНУТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:

- 2 Школы
- 3 детский сада
- Событийная центральная площадь
- Кофейни
- Пекарни
- Прачечная-химчистка

## 15 МИНУТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:

- Детский физкультурно-оздоровительный комплекс
- Поликлиника
- Продуктовый рынок
- Церковь

- ж/д станция
- магазин, супермаркет, ТРЦ
- школа
- детский сад
- спортивный объект
- лесопарковая зона

# ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ В ПРОЕКТЕ

14 корпусов переменной этажности от 24 до 25 этажей

## ВЫСОТА ПОТОЛКОВ

Высота типового этажа

- с отделкой White Box – 2840 мм
- с чистовой отделкой – 2790 мм

## ОТДЕЛКА КВАРТИР

- С отделкой White box
- С полной отделкой; 4 стиля – «Белый шоколад», «Темный шоколад», «Меренга», «Трюфель»

## ОТДЕЛКА ВХОДНЫХ ГРУПП

Отделка мест общего пользования выполняется по индивидуальному проекту

## ОКНА

Окна квартир – двухкамерные стеклопакеты ПВХ.

Балконные двери – двухкамерные стеклопакеты ПВХ.

Остекление лоджий – алюминиевым профилем.

Увеличенные окна – высота подоконников от чистого пола 600 мм

## ПАРКОВКА И ТЕРРИТОРИЯ

Подземный паркинг, наземные паркинги, благоустроенная территория с детскими площадками.

## ЛИФТ

Лифты АО «МЭЛ» с пониженным уровнем шума, высокой скоростью и максимальной безопасностью.

2-3 лифта в подъезде (грузовой – 1000 кг, 1,6 м/с – и пассажирский – 630 кг, 1,6 м/с).

## КОММУНИКАЦИИ

Водоснабжение – МУП «Видновское ПТО ГХ»

Канализация – МУП «Видновское ПТО ГХ»

Электроснабжение – ООО «Техпромэксперт»

Водосток – Администрация Ленинского городского округа Московской области.

Отопление и горячее водоснабжение предусмотрено от котельной, которая возводится в рамках ЖК.

Устанавливаются индивидуальные приборы учета электроэнергии, отопления, ХВС, ГВС на каждую квартиру.

## ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ

Высокоскоростной доступ в интернет.

Кабельное телевидение и телевидение IP-TV с возможностью просмотра большого количества телевизионных каналов в HD-формате.

Служебные, технические помещения, парковки и квартиры оснащены системами противопожарной защиты.

Подъезды оснащены системой контроля и управления доступом. Доступ осуществляется с помощью индивидуального ключа, для гостей – с помощью домофонов.

## СИСТЕМА «УМНАЯ КВАРТИРА»

- Система защита от протечек;
- Управление всем верхним освещением и всеми розетками в режиме мастер-выключатель;
- Управление всеми функциями при помощи мобильного приложения, сценариев или голосом;
- Управление совместимыми с экосистемой бытовыми устройствами в вашей квартире.

Устанавливаемый комплект: Wi-Fi реле управления группами освещения и розеток, беспроводные краны перекрытия с электроприводом, беспроводные сенсоры протечки, Яндекс. Станция Мини.

