

НОВЫЕ ЖИВЫЕ  
КВАРТАЛЫ

® AUTHOR

# БОТАНИКА



## О ПРОЕКТЕ

«Ботаника» — это семейные живые кварталы, где гармонично соединяются природа и комфорт городской среды.

Авторский комплекс, в котором важны не только стены, а то, что между ними. Где есть место солнечным лучам на кухне, прогулке без плана и возвращению домой не по привычке, а с удовольствием.

Здесь дома не соревнуются высотой, а становятся дополнением для настоящего — для деревьев, тени от велосипеда, смеха детей.

## ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА



Свой  
ботанический  
сад



Пешеходный бульвар  
и велодорожки



Двор  
без машин



Коммерческая  
инфраструктура  
внутри комплекса



Наземная парковка  
по периметру  
квартала



Колясочные  
и велопарковки



Авторская  
архитектура и  
входные группы



Современные  
инженерные  
решения



Более 30 типов  
планировочных  
решений



Высокие  
потолки



Увеличенная  
площадь  
остекления



Благоприятная  
экология



Вертикальное  
озеленение  
фасадов



Безопасная  
территория с  
видеонаблюдением





НОВЫЙ РИТМ  
ГОРОДА И ЖИЗНИ

Квартал «Ботаника» состоит из 19 домов и является частью масштабного проекта, который формирует новый центр притяжения Липецка.

8-9  
ЭТАЖЕЙ

2279  
КВАРТИР

Здесь будет реализована концепция «10-минутного города», где всё необходимое для жизни находится рядом с домом: школы и детские сады, спортивный комплекс и ледовая арена, торговый центр, кафе и парковочные зоны.

8  
УРБАН-БЛОКОВ

5  
УРБАН-ВИЛЛ

Проект включает корпуса переменной этажности — 8–9 этажей и 2279 продуманных квартир.

5,8  
ГА



Региональный  
объект №1

№1  
ФИНАЛИСТ  
РЕКОРДЫ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ  
2025





РАСПОЛОЖЕНИЕ

Квартал расположен в зелёной части Правобережного округа — одного из самых активно развивающихся районов Липецка.

Адрес: Правобережный округ, район Опытной станции, ул. Железняка – Ботаническая.

До центра города — всего 10 минут, что делает локацию одинаково удобной как для семей, так для тех, кто ценит динамичный ритм жизни.

6 км

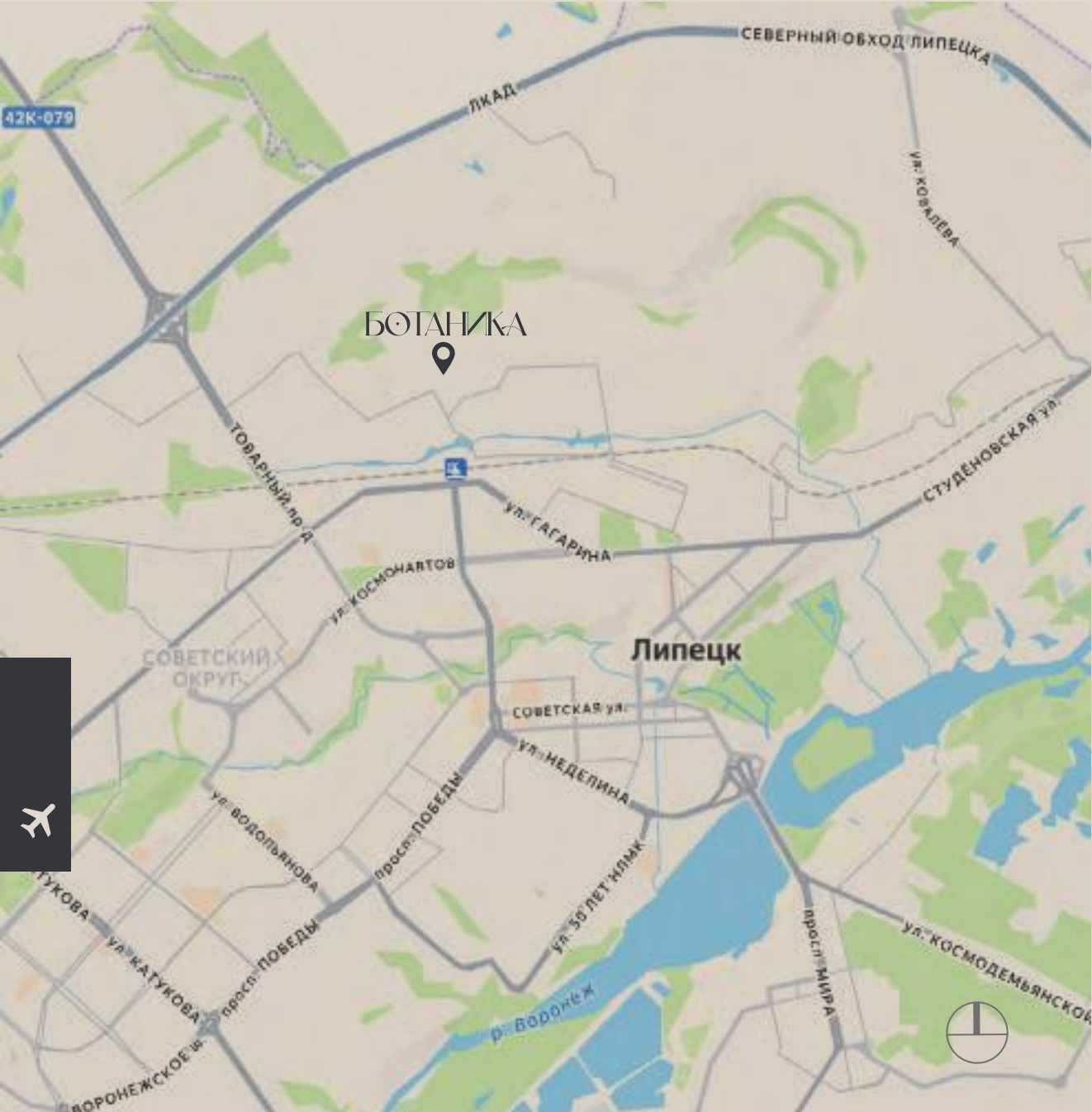
до жд вокзала г. Липецк

9 км

до автовокзала г. Липецк

13 км

до аэропорта г. Липецк



КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ МИКРОРАЙОНА.

По проекту планировки и межевания территории жилого квартала в районе улиц Железняка-Ботаническая в г. Липецке, 2021 г.







## ПЕРСПЕКТИВНАЯ ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

Согласно Генеральному плану Липецка до 2042 года предусмотрено строительство путепровода на Опытную станцию через железнодорожные пути. Он соединит Боевой проезд и улицу Гагарина, обеспечив удобный и прямой транспортный маршрут.

Компания Author Development приняла участие в финансировании разработки проектной документации. Реализация проекта позволит к моменту завершения строительства квартала «Ботаника» быстрее добираться до центра города и значительно улучшить транспортную доступность нового района.



## КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

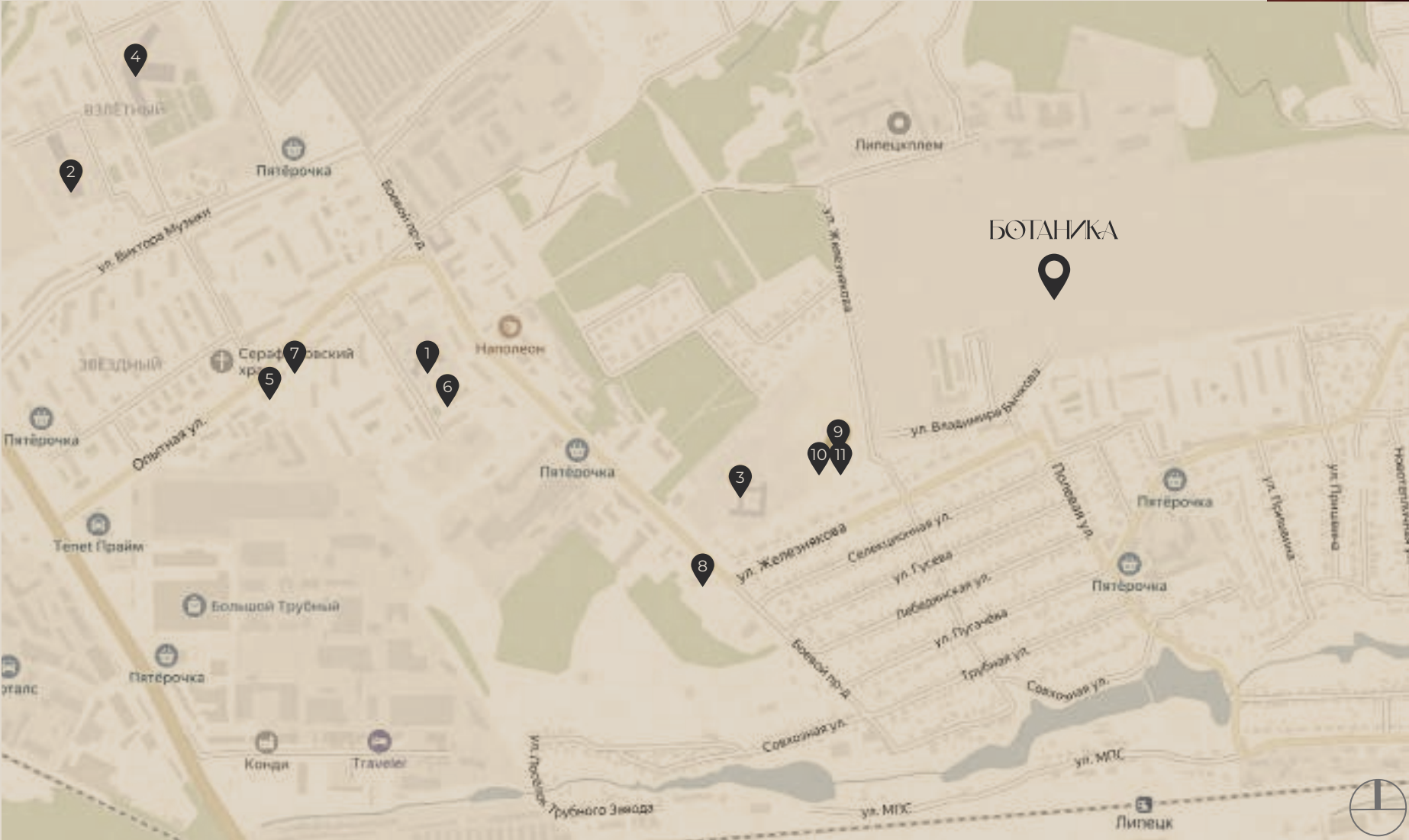
Поддерживая концепцию «10-минутного города» в «Ботанике» на первых этажах домов предусмотрена коммерческая зона. Всё необходимое для повседневной жизни находится прямо в доме — достаточно спуститься во двор. Здесь можно сделать покупки, провести встречу за чашкой кофе, заняться спортом или уделить время себе, не тратя время на дорогу.

Пространство спроектировано так, чтобы поддерживать ритм активной и комфортной городской жизни, объединяя повседневные задачи и моменты для отдыха в одном месте – у дома.





СОЦИАЛЬНАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА



**ДЕТСКИЕ САДЫ:**

- 1. Детский сад № 25, Боевой пр., 39А
- 2. Детский сад № 4 СтартУм, ул. Дмитрия Фурсова, 1

**ШКОЛЫ:**

- 3. Средняя школа № 14, Боевой пр., 24А
- 4. Многопрофильный лицей, корпус Циолковский, ул. Василия Саунина, 4

**РАЗВИТИЕ:**

- 5. Дошколенок, Опытная ул., 8
- 6. Маяк Знаний, Агрономическая ул., 4
- 7. Эрудит, Опытная ул., 4А
- 8. Умная продлёнка, Боевой пр., 19

**СПОРТ:**

- 9. Спорткомплекс с бассейном, Триумф, ул. Железнякова, 28А
- 10. Школа единоборств, Olympica, ул. Железнякова, 28А
- 11. Волейбольная школа Libero, ул. Железнякова, 28А





# ИНФРАСТРУКТУРА В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ



- ЗДОРОВЬЕ:**
- 1. Медицинский центр Здоровый Город, Боевой пр., 47
  - 2. MMDent, Боевой пр., 19,
  - 3. Аптека Виктория-регион, ул. Пугачёва, 1Г

- КРАСОТА:**
- 4. Белый крокус, ул. Пришвина, 13
  - 5. New Face, Агрономическая ул., 4

- СУПЕРМАРКЕТЫ:**
- 6. Пятёрочка, ул. Пришвина, 9Б
  - Пятёрочка, ул. Пугачёва, 1Е
  - Пятёрочка, Боевой пр., 29
  - 7. Магнит, Полевая ул., 1
  - Магнит, Боевой пр., 29
  - 8. Красное&Белое, ул. Пришвина, 13

- КАФЕ, ПЕКАРНИ:**
- 9. Ферма, Боевой пр., 32
  - 10. Кондитерская Наполеон, Боевой пр., ПВЗ
  - 11. Ozon, ул. Пришвина, 9Б,
  - 12. Wildberries, ул. Пугачёва, 1Г,

- ГОСУСЛУГИ:**
- 13. МФЦ Мои документы, Боевой пр., 28

- БАНКИ:**
- 14. СберБанк, Опытная ул., 17



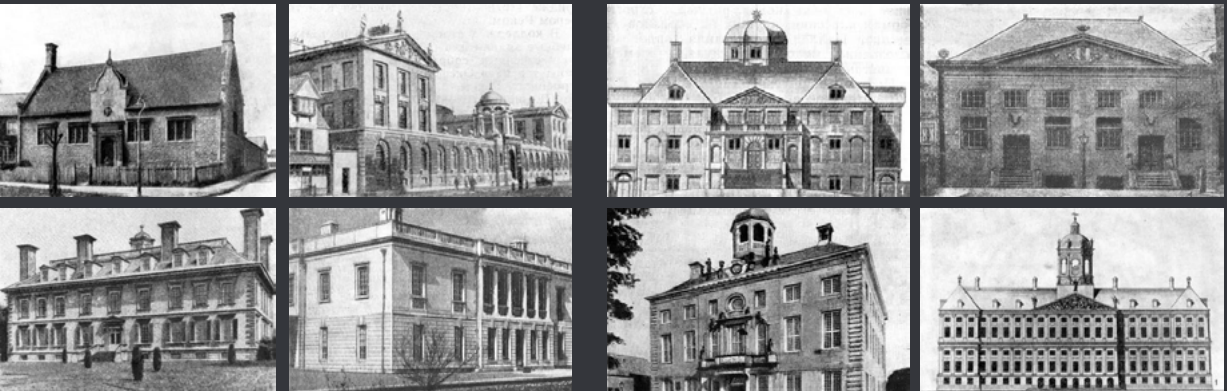


# АРХИТЕКТУРА

Архитектурная концепция квартала «Ботаника» разработана бюро «А.Лен».

В основе проекта — вдохновение английскими и голландскими традициями, где в центре внимания — человек, его комфорт и ощущение масштаба. Выверенный баланс высоты зданий и открытых пространств создаёт атмосферу простора и уюта, а природная цветовая палитра фасадов — в тёплых и холодных оттенках — подчёркивает связь с окружающим ландшафтом.

Авторская архитектура и продуманные входные группы формируют цельный, узнаваемый образ проекта. Особый акцент — вертикальное озеленение: мини-сады на фасадах наполняют квартал ощущением жизни и делают архитектуру частью природной среды.



# МАТЕРИАЛЫ

- Кирпичная кладка
- Штукатурка
- Декоративные корзины
- Рифленая штукатурка
- Кирпичная кладка
- 3d кирпичная кладка
- Штукатурка на торце перекрытия
- Кирпичная кладка вертикальная





## БЛАГОУСТРОЙСТВО

Продолжением общей концепции квартала «Ботаника» стало уникальное авторское благоустройство с продуманным ландшафтным дизайном и собственным ботаническим садом во дворе.

Жители квартала смогут наблюдать смену цветовой палитры в течение всех сезонов года: ботанический сад будет наполнен более чем 30 видами всесезонных трав и растений, деревьев и кустарников.



## ЖИВОПИСНЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ БУЛЬВАР

Общественные пространства во дворе без машин будут гармонично интегрированы в ландшафт зеленых зон. Во внутреннем пространстве квартала созданы тенистые аллеи для прогулок, уютные беседки, выразительные ландшафтные композиции. Для активного отдыха предусмотрены спортивные и детские площадки для любого возраста.



В центре квартала расположится живописный извилистый бульвар с сетью велодорожек, который станет центром притяжения для жителей, а также соединит спокойную застройку с общественным кластером.



## УНИКАЛЬНЫЕ ТИПЫ КВАРТИР

В квартале «Ботаника» представлено более 30 продуманных форматов квартир — от компактных студий площадью 28 м² до просторных четырёх-комнатных квартир до 110 м².

В проекте предусмотрены квартиры:

- с мастер-спальнями,
- гардеробными и постирочными,
- лоджиями и балконами,
- с антресолями.

Мы придерживаемся принципа честных планировок, где каждый квадратный метр используется максимально эффективно и имеет своё назначение.

Разнообразие форматов позволяет выбрать именно ту квартиру, которая соответствует вашему образу жизни, привычкам и представлениям о комфорте — без компромиссов.



01 /04

### КВАРТИРЫ С МАСТЕР-СПАЛЬНЯМИ

Удобный вариант для ценителей приватности, где спальная комната хозяев, гардеробная и санузел образуют изолированное пространство.



02 /04

### С ГАРДЕРОБНЫМИ И ПОСТИРОЧНЫМИ

Для тех, кто ценит порядок и функциональность: гардеробная и постирочная позволяют разгрузить жилое пространство и скрыть все лишнее из виду.



03 /04

### С ЛОДЖИЯМИ И БАЛКОНАМИ

Функциональное дополнение к квартире, которое расширяет пространство, обеспечивает приток свежего воздуха и света, служит дополнительным местом для отдыха и хранения.



04 /04

### КВАРТИРЫ С АНТРЕСОЛЯМИ

Редкий формат с экстравысокими потолками. Позволяет организовать второй уровень для уютной спальни или кабинета над общей зоной.







ТИПЫ  
ПЛАНИРОВОК  
КВАРТИР

Тип 0.2

Студия с просторной гостиной и гардеробной



Студия	28,7
--------	------

Тип 1.4

Однокомнатная квартира с просторной кухней, светлой спальней с 2 окнами, лоджией и гардеробной



1-комнатная	37,05
-------------	-------

Тип 1.10

Квартира евроформата в урбан-вилле с увеличенной высотой потолка (3,3 м), с отдельным санузлом, лоджией и просторной кухней-гостиной



1-комнатная	46,09
-------------	-------

Тип 2.9

Просторная квартира с двумя спальнями, и просторной кухней-гостиной с выходом на лоджию и двумя окнами



2-комнатная	59,14
-------------	-------

Тип 2.14

Перекидная квартира с постирочной, мастер блоком и кухней-гостиной с выходом на лоджию



2-комнатная	69,8
-------------	------

Тип 3.3

Квартира с тремя спальнями, мастер-блоком, гардеробной и кухней-гостиной с выходом на лоджию



3-комнатная	87,43
-------------	-------



## КОМАНДА ПРОЕКТА

® **AUTHOR**ДЕВЕЛОПЕР  
ПРОЕКТА

Федеральный застройщик, специализирующийся на концептуальном девелопменте. Компания с десятилетним опытом реализации более 2 млн м<sup>2</sup> в Москве, Санкт-Петербурге и Крыму.

Компания официальный резидент инновационного центра «Сколково», внедряющий умные технологии для комфорта и безопасности жителей.

Миссия компании: «Меняем города к лучшему – с душой, на совесть, для людей». Вся деятельность Author Development направлена на её безукоризненное воплощение.

**ALEN**АРХИТЕКТУРНАЯ  
КОНЦЕПЦИЯ

Ведущее архитектурное бюро Санкт-Петербурга, основанное в 1991 году Заслуженным архитектором РФ Сергеем Орешкиным. Бюро «А.Лен» предлагает свой многолетний опыт проектирования зданий и сооружений для создания объектов, обладающих отличительными чертами авторской архитектуры. Портфолио насчитывает сотни архитектурных проектов и мастер-планов развития территорий.

**НИИЖБ  
ПРОЕКТ**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПРОЕКТИРОВЩИК

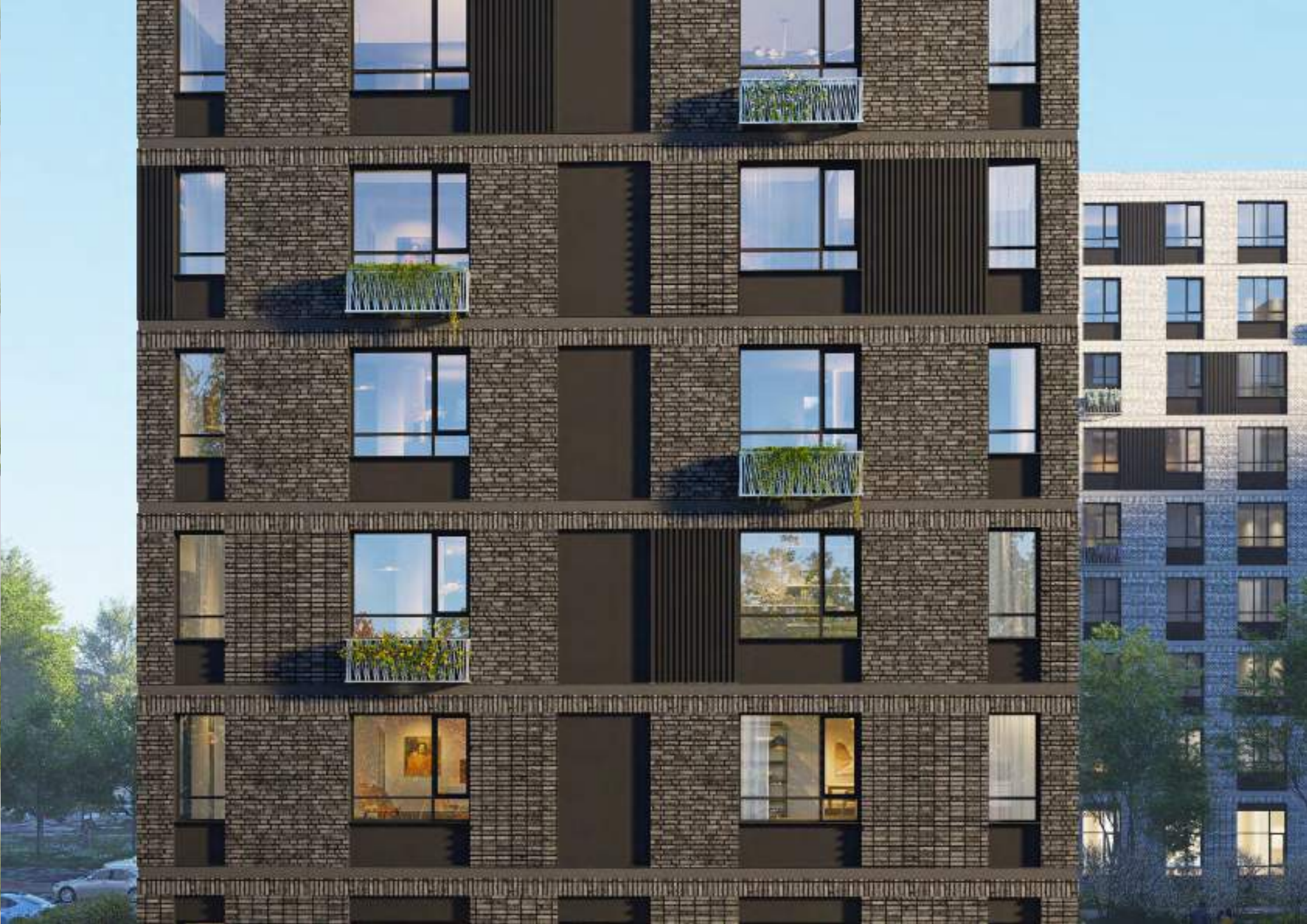
Проектный институт полного цикла, от концепции до ввода в эксплуатацию. Имеет многолетний опыт в проектировании гражданских объектов, а также специализируется на проектировании уникальных зданий и сооружений, создании проектной документации для объектов с выдающимися архитектурными или инженерными характеристиками, требующих особого подхода.

 **СБЕР БАНК**ФИНАНСОВЫЙ  
ПАРТНЕР

Проектное финансирование строительства от ведущего банка страны









# БОТАНИКА

---

ОФИС ПРОДАЖ:

Адрес: г. Липецк, ул. Кузнечная, 12

+7 (4742) 26-15-40



[botanica48.ru](http://botanica48.ru)



[vk.com/botanika\\_kvartal](https://vk.com/botanika_kvartal)



[t.me/botanika\\_kvartal](https://t.me/botanika_kvartal)