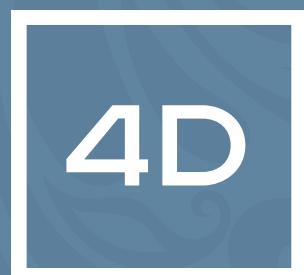


Коммерческие помещения

# СЕЗОНЫ

КОМАРОВО ПАРК

4D



Компания 4D проектирует  
и строит жилые комплексы  
с 2008 года.

18

лет на рынке

6

проектов реализованно



Философия компании — «больше места для жизни». Нам важно, как человек чувствует себя дома и за его пределами: читая книгу на скамейке, ожидая такси в вестибюле, присматривая за детьми на площадке.

Поэтому мы проектируем пространства как единый замысел — выразительная архитектура, насыщенные деталями дворы, дизайнерские лобби и просторные квартиры, где всё подчинено ощущению спокойной, выверенной жизни.

# ПРЕМЬЕРА НОВЫХ СЕЗОНОВ

Создавая наш проект, мы вдохновились историей «Русских сезонов» — легендарных гастролей русского искусства. Создатель Сергей Дягилев задумал их как яркий акт любви к русской культуре. Образ России впервые блистал на мировой сцене. Зрители были ошеломлены.

Великие мастера балета и театра, неповторимые костюмы и декорации породили тот самый «русский стиль». Синоним величия и изящества, он вошел в мировую культуру, — а нам с вами знаком с самого детства.

Его символы пережили столетие и до сих пор вдохновляют создателей. Они вдохновили и нас.



# КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Квартал «Сезоны» — это пространство-метафора. Мы соединили традиции и современность, чтобы создать место с особым духом, не похожим ни на что.

Новые углы и пейзажи архитектуры, колоритные идеи благоустройства — здесь всё говорит на языке наших культурных кодов. Совершайте открытия на пути к максимальному комфорту жизни.





Московский тракт

ДЕРБЫШИ

МОСКОВСКИЙ

ДУДАРЕВА

АНДЕРСЕН  
ПАРК

Экопарк  
Комарово

КОМАРОВО

гранд квартал  
комарово парк

Комарово  
парк

СЕЗОНЫ

АКАДЕМИЯ  
СПОРТА

ТЦ «НА СПАССКОЙ»

ТРЦ «КРИСТАЛЛ»

«ЛЕНТА»  
«МЕТРО»

ул. Федюнинского

Червишевский тракт

ул. УЕЗДНАЯ

ул. ТЮМЕНСКАЯ

ул. ФАРМАНА САЛМАНОВА

ул. КОМАРОВСКАЯ

ул. А. ПРОТОВАНОВА

ул. ГУБЕРНСКАЯ



# РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Детский сад
- Школа
- Спортивно-досуговый центр
- Районная поликлиника
- Многофункциональный комплекс
- Банный комплекс
- Общественное пространство
- Экопарк «Комарово»



Гранд квартал  
Комарово парк

СЕЗОНЫ

«Сезоны» — часть нового района «Комарово Парк».

Это место, где принцип «жить на природе» обретает современное звучание. Это экосистема для жизни с продуманным наполнением в шаговой доступности: от детских садов и школ до общественного парка с банным комплексом и многофункциональным кластером. Компания 4D первой начала освоение территории, запустив ее развитие. Первые жители района уже получили ключи.

# ЭКОПАРК «КОМАРОВО»

  
Гранд квартал  
комарово парк



# ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО С ЭЛЕМЕНТАМИ РЕКРЕАЦИИ



Инфраструктура сферы услуг:  
кафе, рестораны, магазины



Сердце бульвара – амфитеатр  
с сухим фонтаном, который зимой  
трансформируется в ледовый  
городок



Тематическая урбан-площадка  
для детей, разработанная  
по индивидуальному проекту

# Банно-оздоровительный комплекс с уличными бассейнами «Комарово Пар»

Баннный комплекс будет являться важной частью инфраструктуры города Тюмени и местом притяжения и оздоровления для жителей и гостей города, а также станет точкой роста в сфере туризма.

4 500 м<sup>2</sup>

площадь

360 человек

одновременно посетителей

3 разряда

мужской, женский, семейный

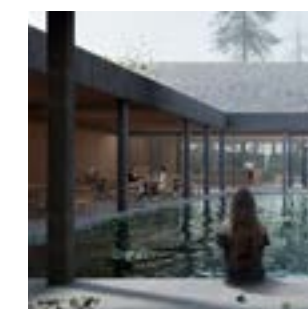
VIP зоны

индивидуально



1 Банно-оздоровительный комплекс & СПА

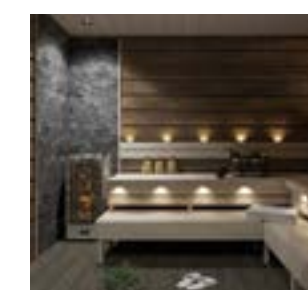
2 Уличные открытые бассейны



Уличные круглогодичные бассейны с видами на лес



Тематическая урбан-площадка для детей, разработанная по индивидуальному проекту



Просторные парные для всех разрядов



Зоны баров и ресторанов



4,34 га

площадь квартала

7

ДОМОВ

1 041

квартира

28

коммерческих помещений

3 кв. 2028 г.

срок сдачи

# АРХИТЕКТУРА



Бесконечное разнообразие, творческий порядок и богатство деталей — то, что делает проект любимым местом для жизни. В его основе — законы и правила природы. Устройство леса помогло создать бесконечный источник восторга для жителей квартала.

Композиция проекта центрична, словно годовые кольца дерева. Два полузамкнутых квартала дополнены живописной дугой домов вдоль леса. Два высотных акцента — высокие башни — встречают гостей и создают динамику. В центре — большое спортивно-игровое сердце квартала с общественным пространством.

# СЕМЕЙНЫЕ ДОМА

Главный герой этого пространства — ребенок.  
Два полузамкнутых квартала выстроены вокруг игровых  
и прогулочных сценариев семьи.

Креативная, бесконечная игра и удобные места для  
отдыха взрослых — основа благоустройства. Площадки  
спроектированы совместно с детскими психологами.



# УРБАН-ВИЛЛЫ



Отличительная черта проекта — три урбан-виллы повышенной комфортности, расположенные вдоль леса. Здесь предусмотрено небольшое количество квартир на этаже и террасы на первых этажах, что усиливает ощущение приватности. Именно в этом формате сосредоточено наибольшее количество квартир с видами на лес.

Архитектура урбан-вилл поддерживает природную тему проекта: фасады выполнены в оливковой цветовой гамме, перекликаясь с оттенками леса. За счет пластики фасадов и ритма окон дома выглядят более динамично. Акцентные балконы трапециевидной формы формируют узнаваемый образ, ассоциирующийся с силуэтом елей.

# ДВОРЫ

В основе проекта — символы театральной сцены. Декорациями стали уникальные авторские зоны и элементы, а главными героями — человек и природа.

Два больших тематических двора пропитаны творческой атмосферой. Особые крытые павильоны — детский и спортивный — напоминают театральные подмостки, куда вот-вот выйдут актеры. Детали развивают идею — внутри павильонов прячутся сцены-подиумы и даже люстры.

Сердце квартала — общественное пространство с местами отдыха, арт-объектами и водными композициями. Днем, вечером, зимой или летом оно звучит по-разному, но всегда в унисон с жизнью вокруг — в знакомствах, встречах, общении и созерцании.



# КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Коммерческие помещения расположены на первых этажах вдоль главных фасадов домов. Вдоль них проходит пешеходный променад, проходящий по линии застройки. Такое решение формирует удобную повседневную инфраструктуру для жителей, обеспечивает стабильный пешеходный трафик и создает благоприятные условия для развития бизнеса.



# КЛЮЧЕВЫЕ ВЫГОДЫ



Высокий поток  
потенциальных  
клиентов

более 60 000 жителей  
района Комарово Парк



Возможность  
объединения  
и перепланировки



Разнообразные  
форматы

стрит-ритейл, офисы, помещения  
свободного назначения



Универсальные  
площади

от 46,8 до 504,6 м<sup>2</sup>



Престижное асположение  
и современная архитектура



# ФОРМАТЫ ПОД ЛЮБЫЕ ЗАДАЧИ



## СТРИТ-РИТЕЙЛ

магазины, аптеки,  
кафе, салоны



## ОФИС

современное рабочее  
пространство



## СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

универсальные площади  
для любого бизнеса

от 46,8 до 504,6 м<sup>2</sup>

площади

от 3,35 до 3,77 м

высота потолков

до 4

отдельных входов

Дизайн-код

единый

Панорамное  
остекление

максимальная видимость  
для клиентов

Возможность  
объединения

нескольких помещений





# ОТДЕЛКА

## СТЕНЫ

выполнены из керамзитоблока  
с перетиркой швов

## ПОТОЛОК

монолитная плита

## ПОЛ

монолитная плита

# ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

от 12 до 101 кВт

электрические мощности

Вентиляция

естественная приточно-вытяжная

Предусмотрены  
вентканалы

Места для размещения  
кондиционеров на фасаде





# ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

1 ТОЧКА

холодного водоснабжения

1 ТОЧКА

горячего водоснабжения

1 ВЫВОД

канализации

РАДИАТОРЫ

отопления

Возможность устройства  
дополнительных точек  
по подвалу

# КОММЕРЦИЯ



ГП6

ГП2.2

ГП2.3

ГП2.4

ГП5

ГП2.1

ГП1.5

ГП1.4

ГП1.1

ГП1.2

ГП1.3



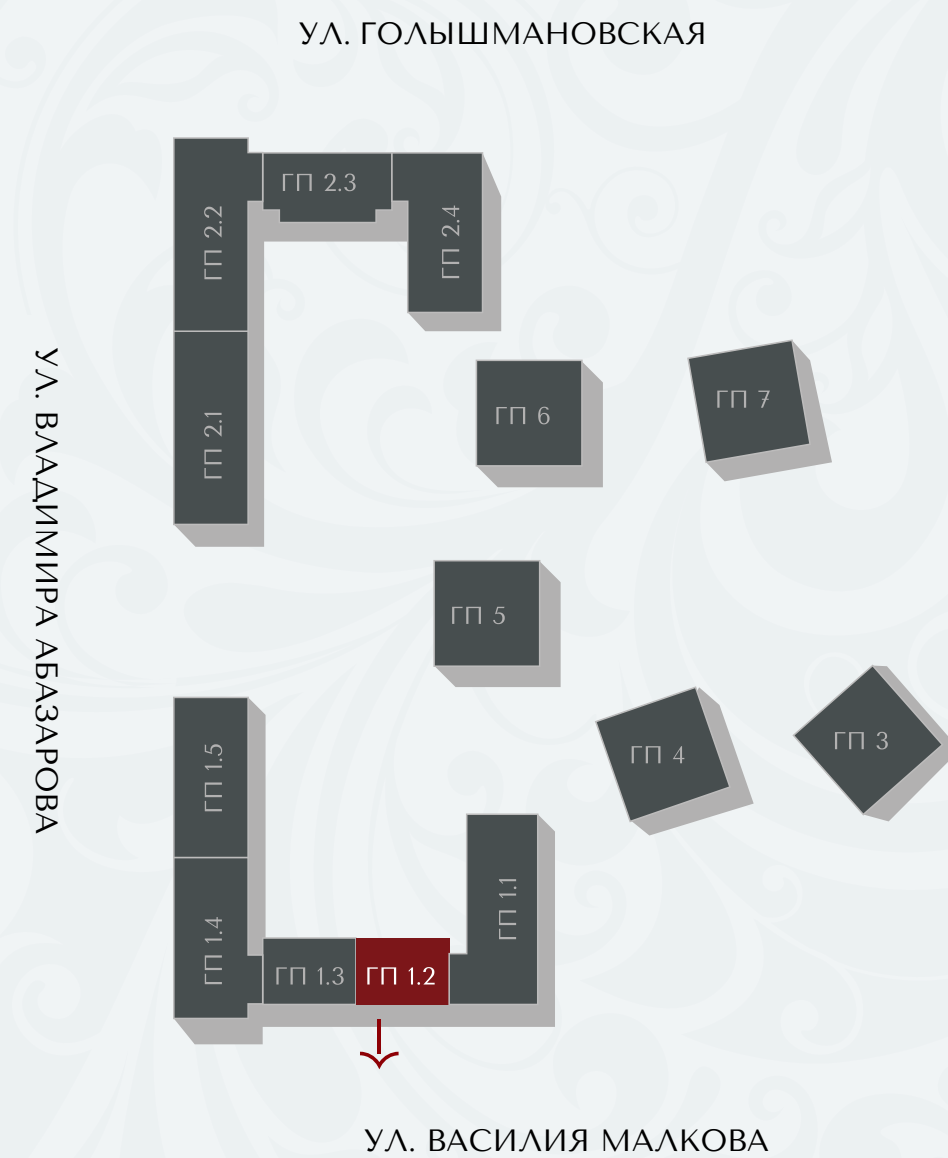
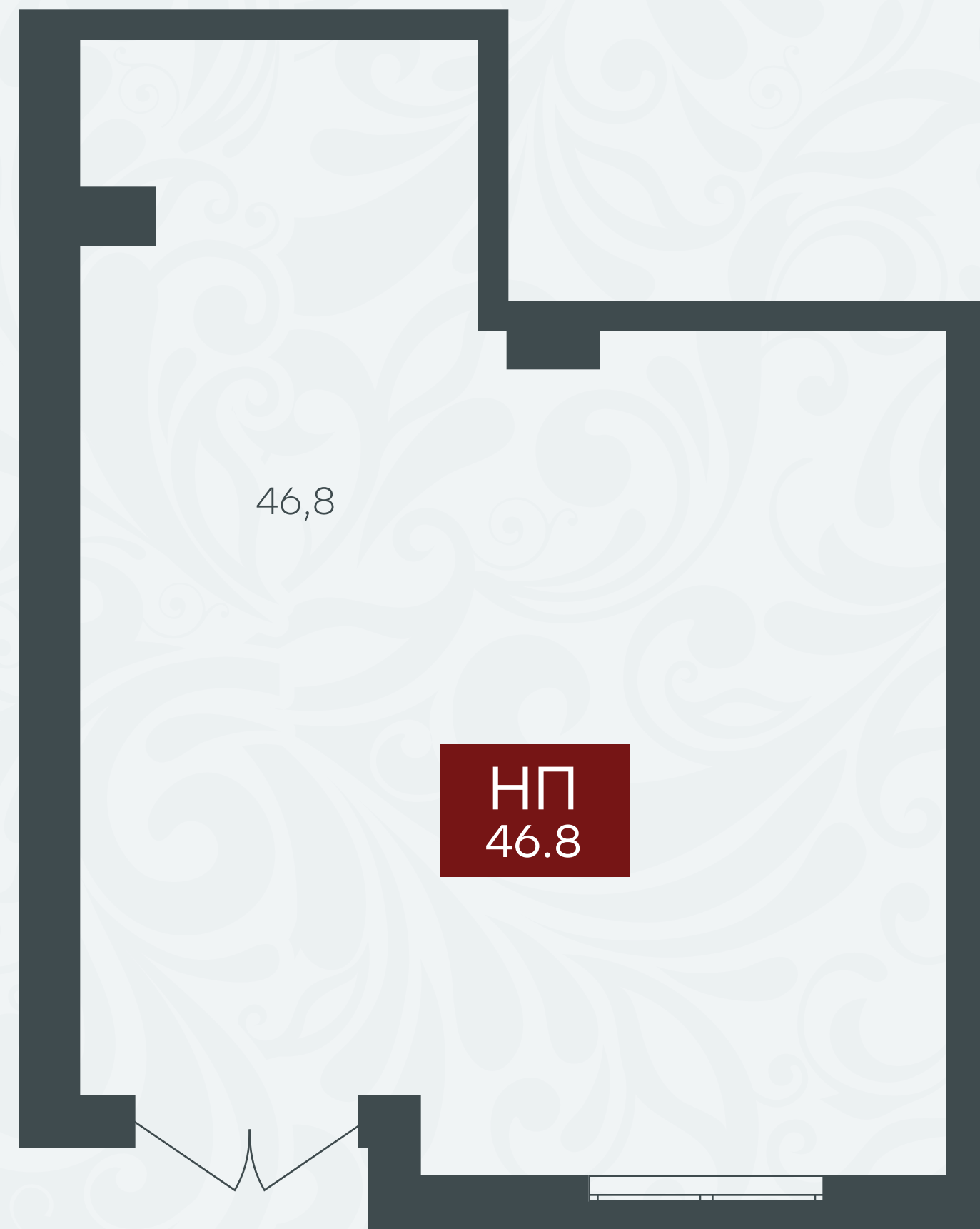
# КОММЕРЦИЯ

## 46,8 м<sup>2</sup>

ГП-1.2, 1 ЭТАЖ

Срок сдачи: 3 кв. 2028г.

1 входная группа



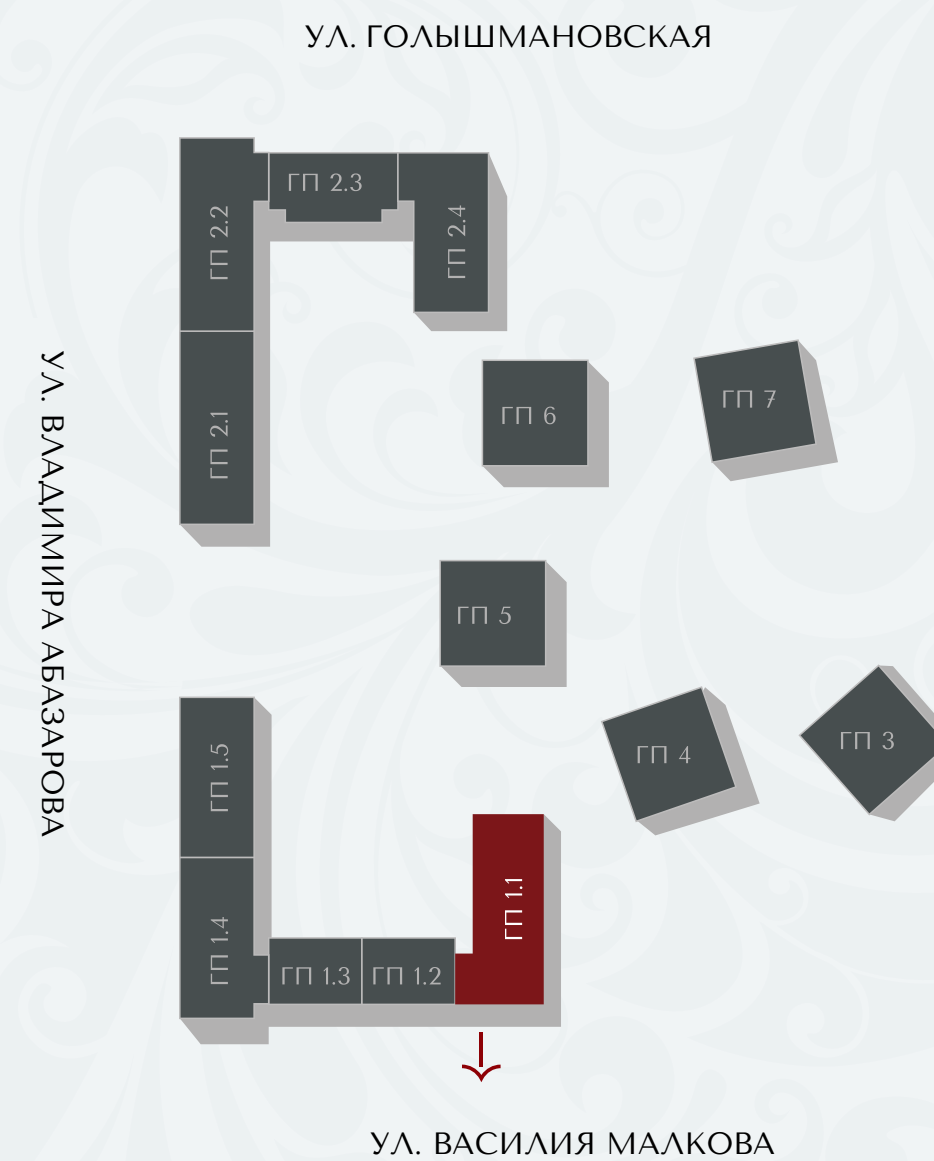
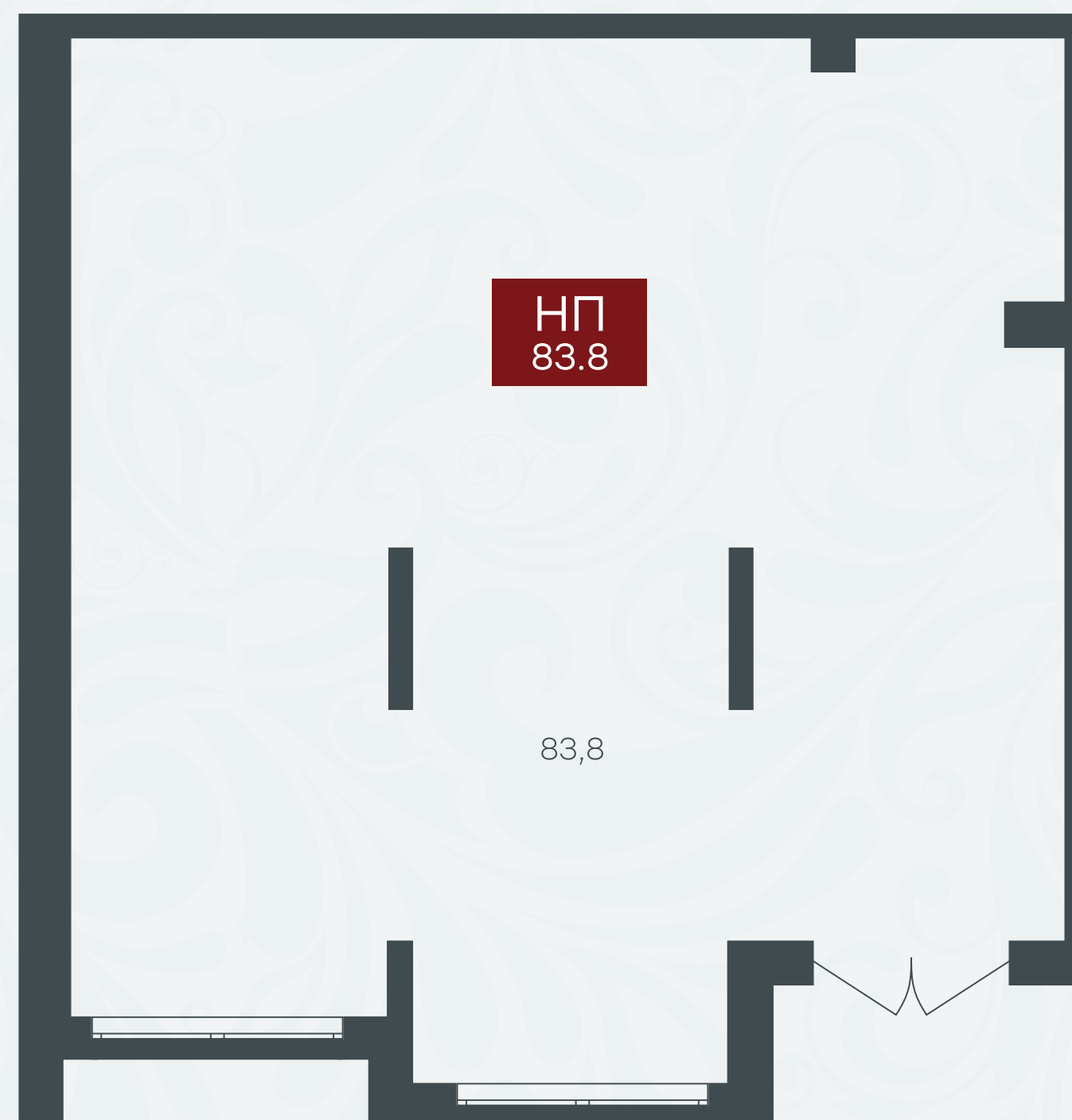
# КОММЕРЦИЯ

## 83,8 м<sup>2</sup>

ГП-1.1, 1 ЭТАЖ

Срок сдачи: 3 кв. 2028г.

1 входная группа



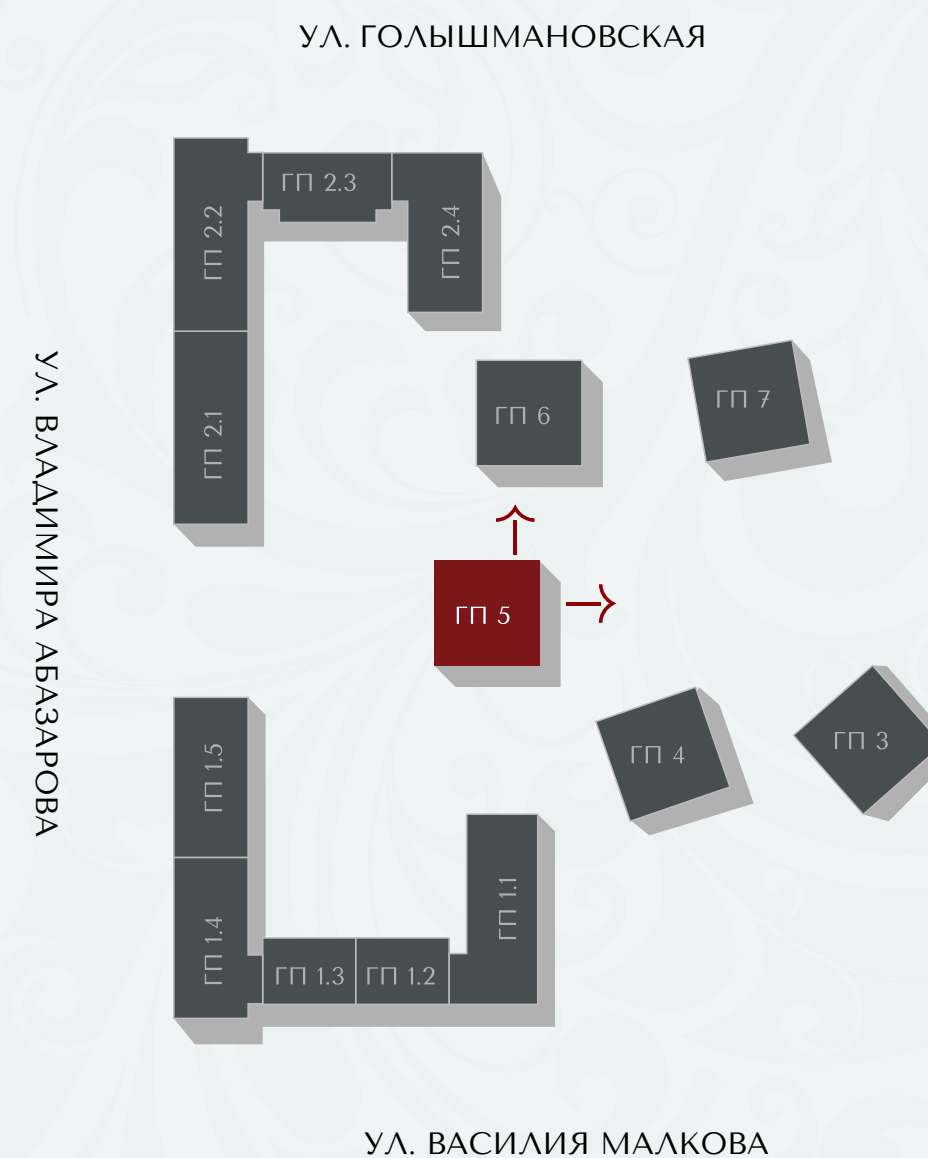
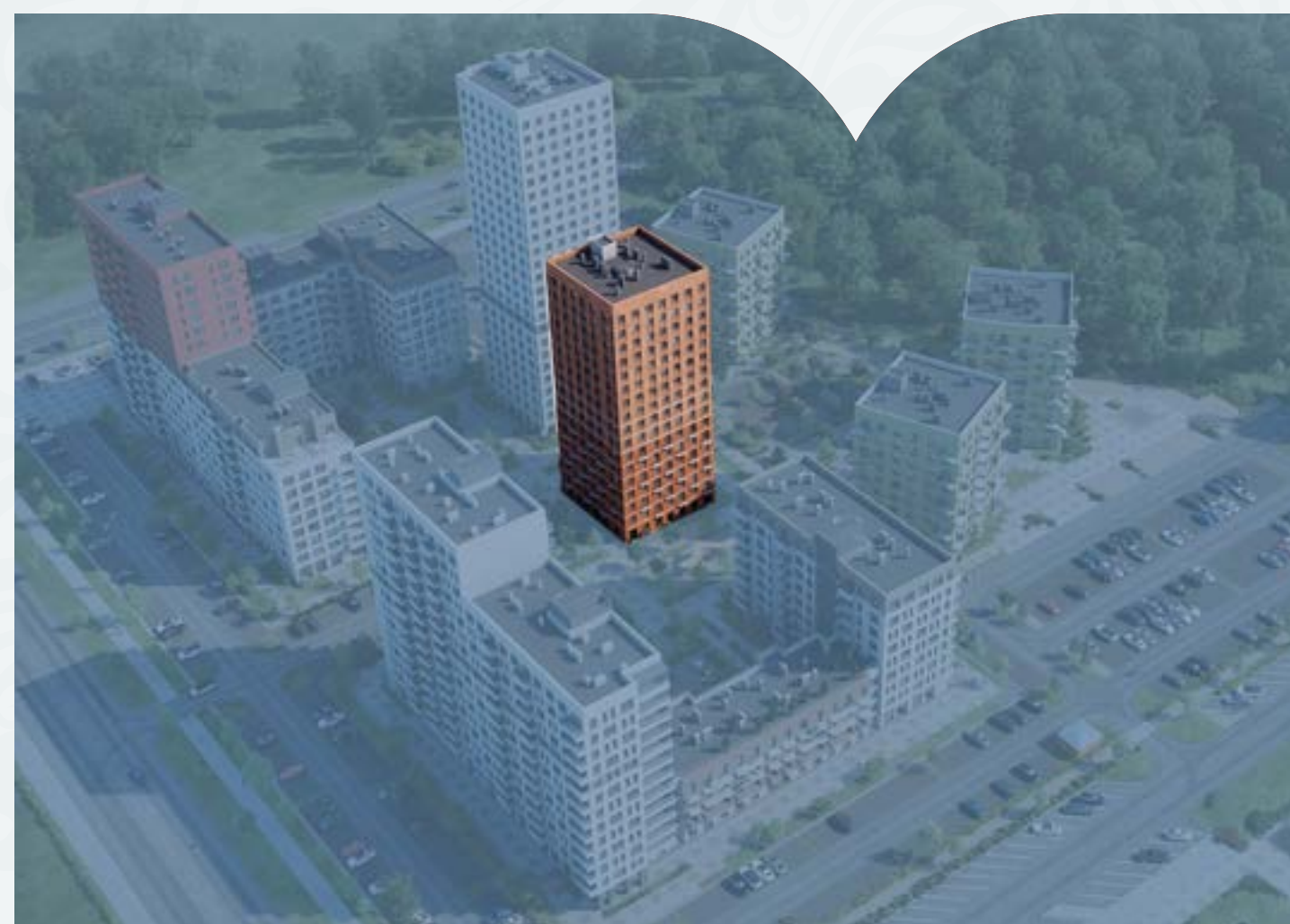
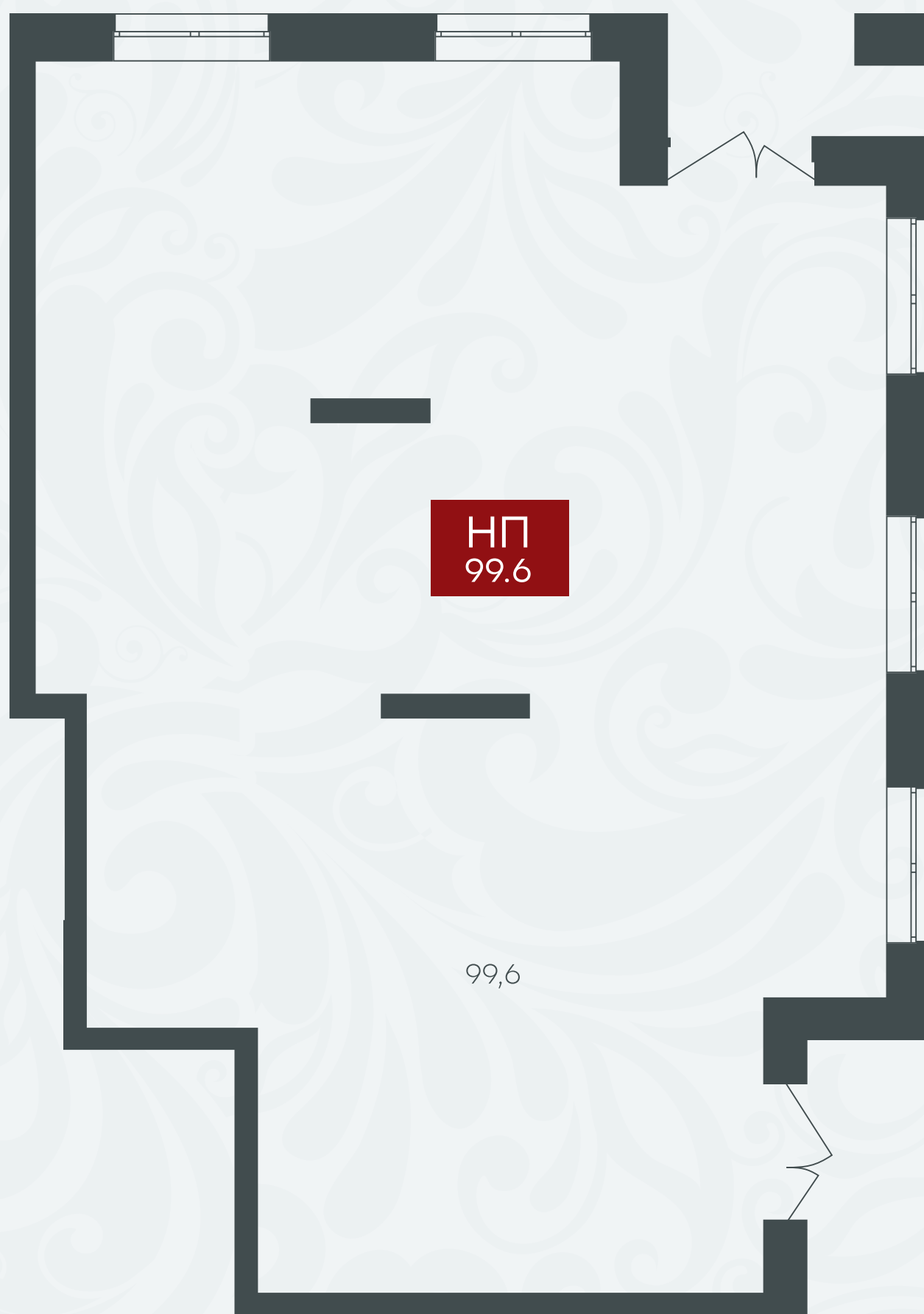
# КОММЕРЦИЯ

## 99,6 м<sup>2</sup>

ГП-5, 1 ЭТАЖ

Срок сдачи: 3 кв. 2028г.

2 входные группы



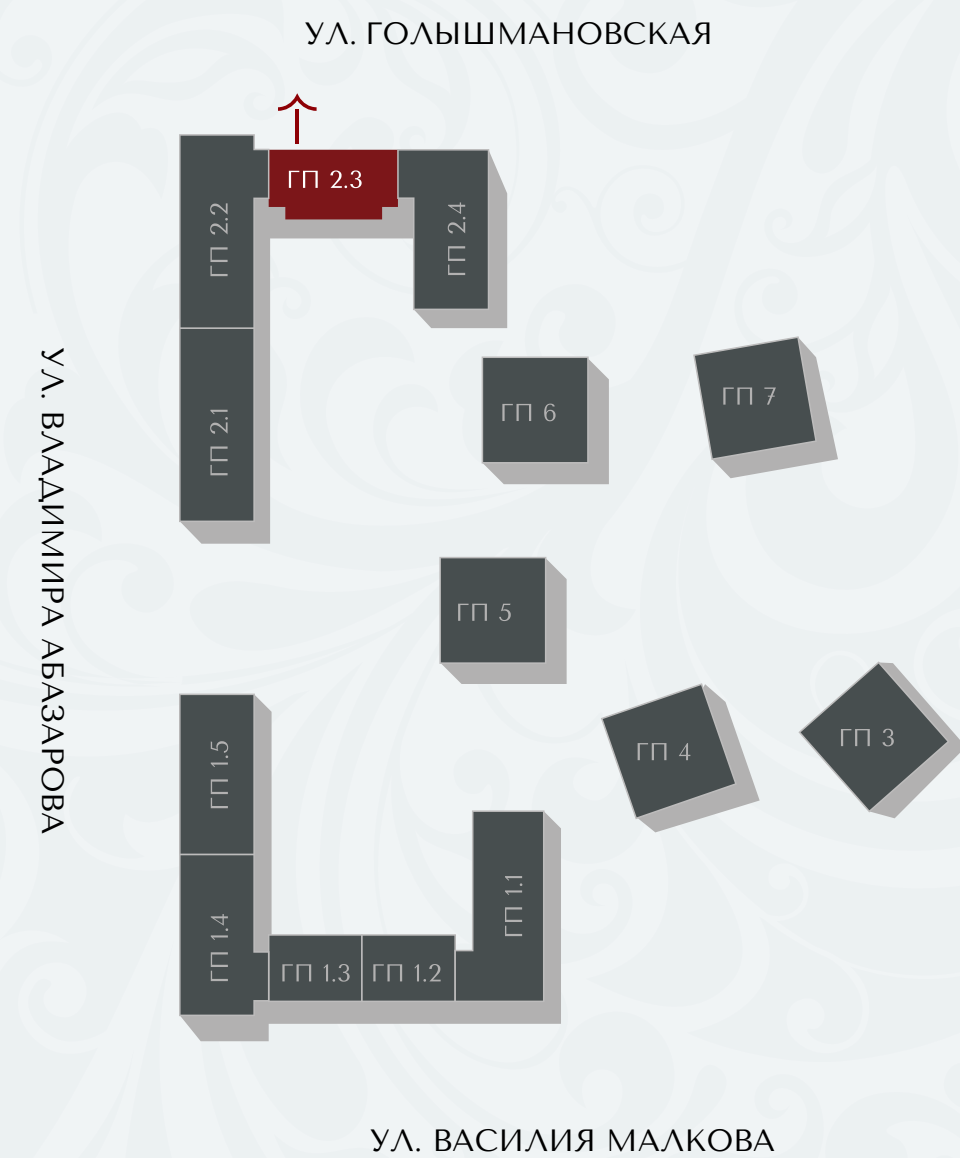
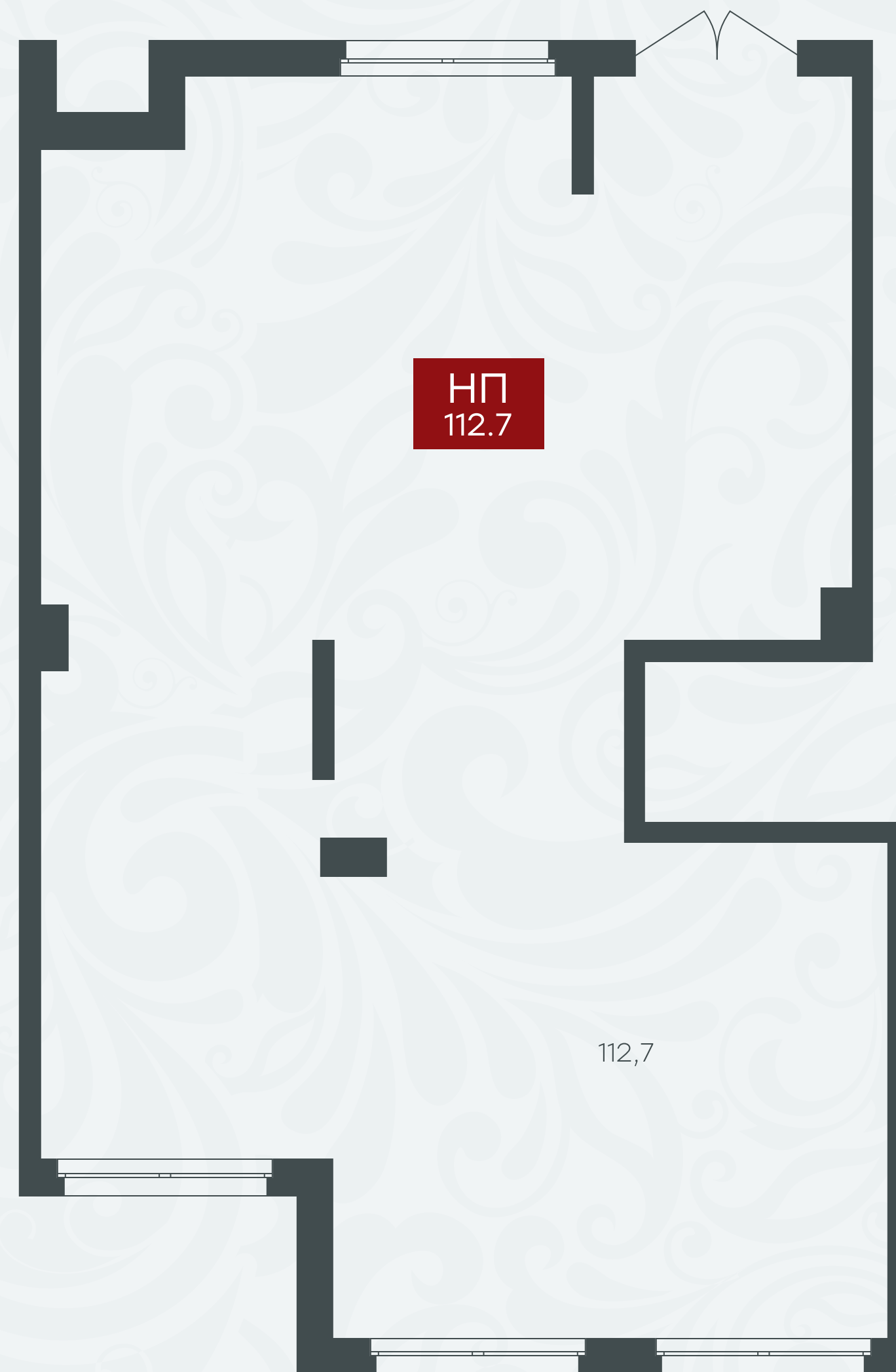
# КОММЕРЦИЯ

## 112,7 м<sup>2</sup>

ГП-2.3, 1 ЭТАЖ

Срок сдачи: 3 кв. 2028г.

1 входная группа

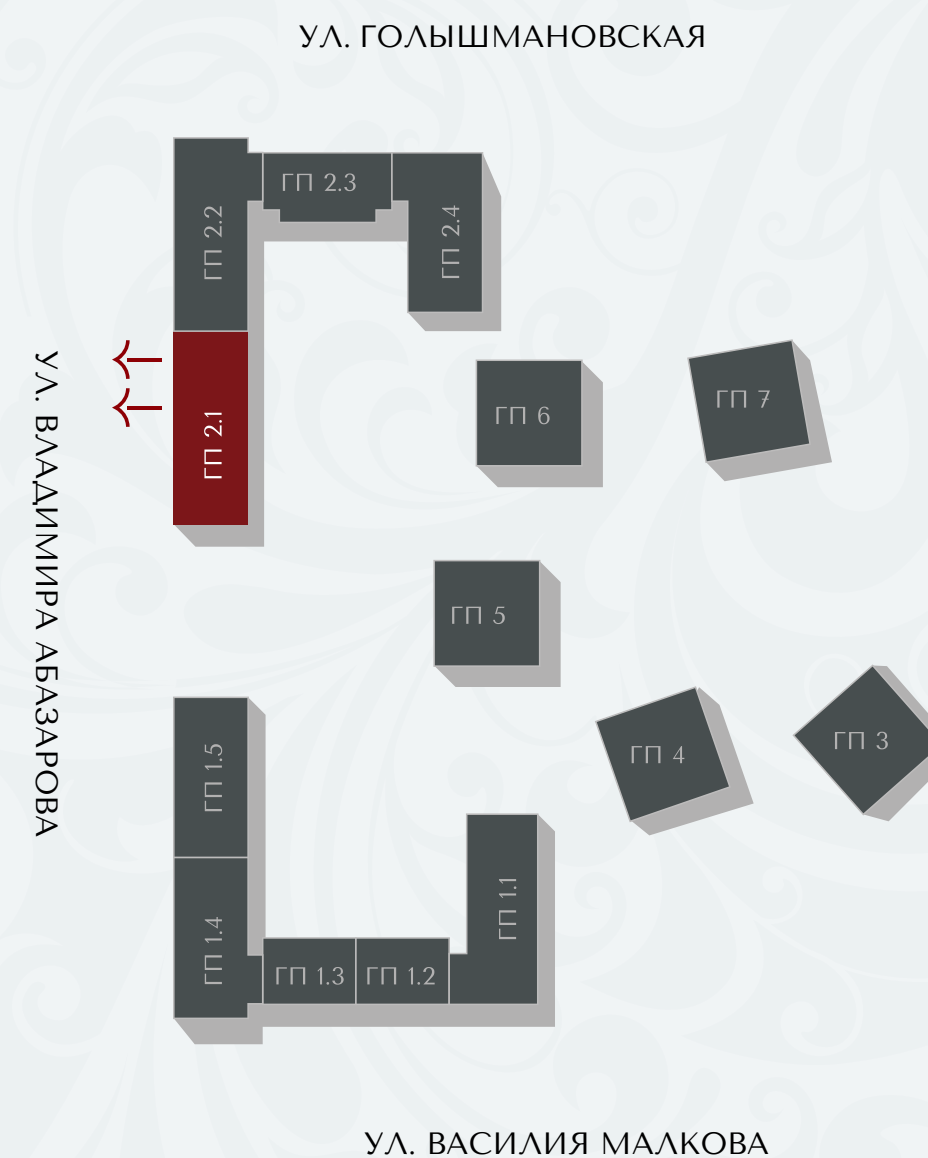
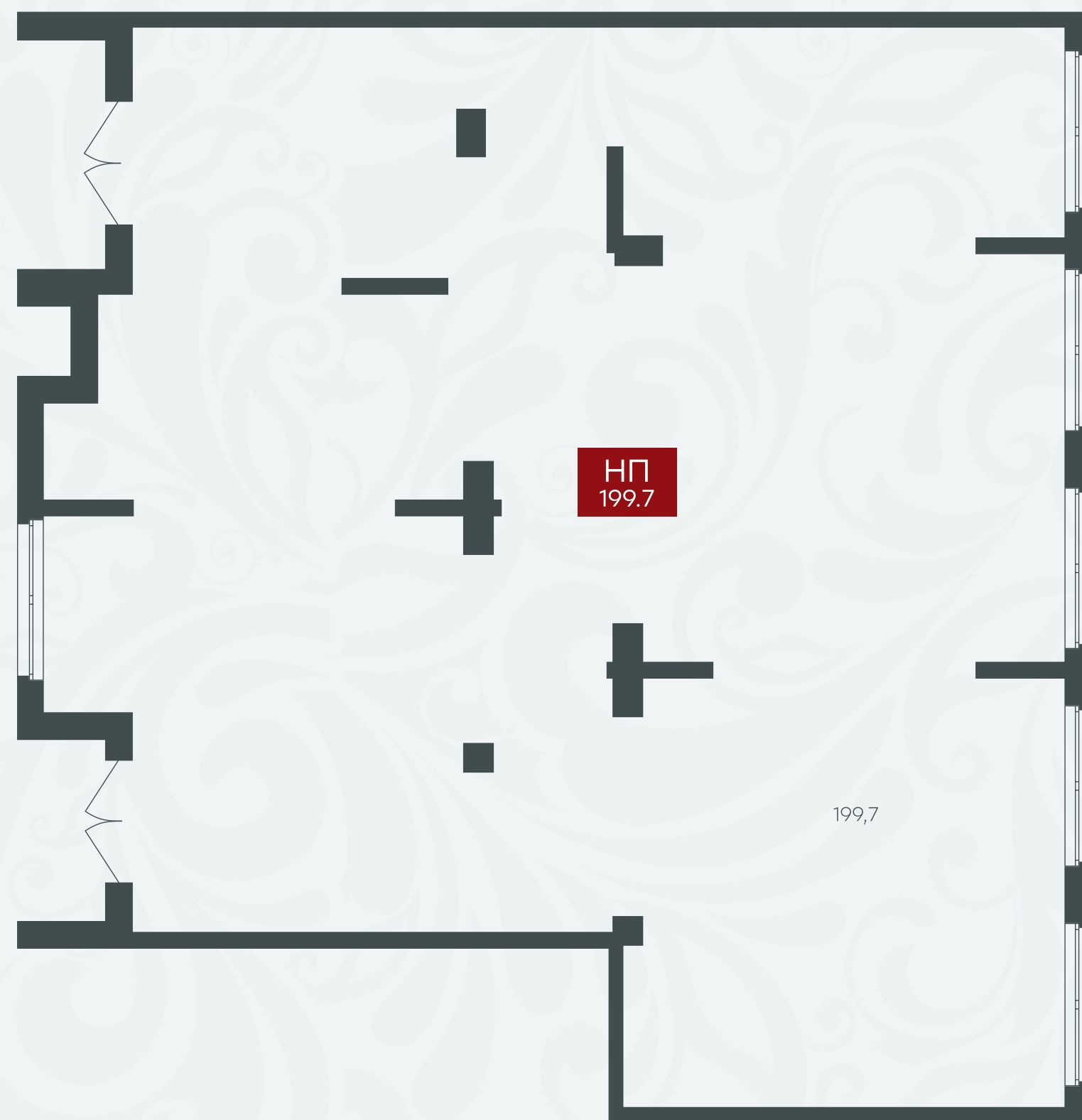


# КОММЕРЦИЯ

## 199,7 м<sup>2</sup>

ГП-2.1, 1 ЭТАЖ

Срок сдачи: 3 кв. 2028г.  
2 входные группы



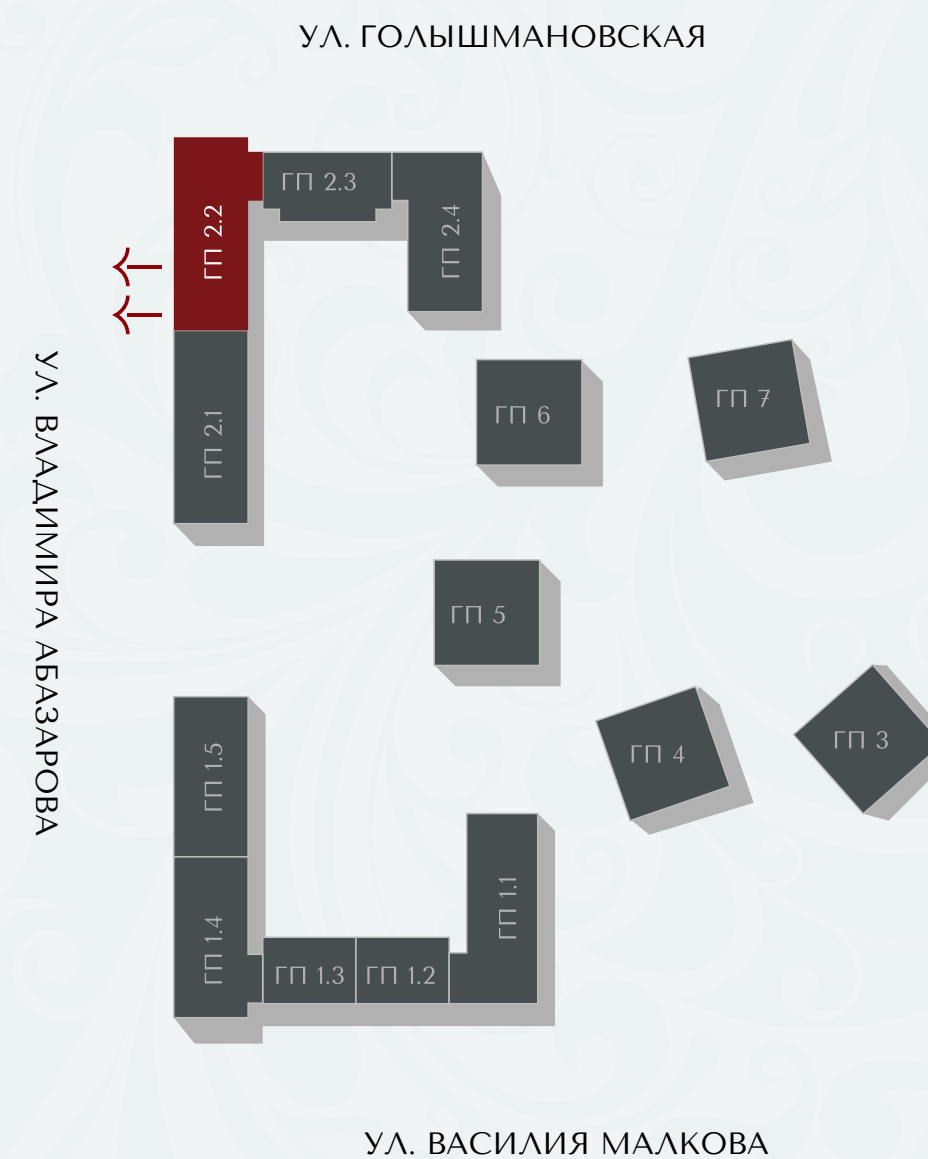
# КОММЕРЦИЯ

## 226,5 м<sup>2</sup>

ГП-2.2, 1 ЭТАЖ

Срок сдачи: 3 кв. 2028г.

2 входные группы



3%

КОМИССИОННОЕ  
ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

от 20%

РАССРОЧКА  
С ПВ

# СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ АГЕНТОВ

2 ПРОДАЖИ  
КОММЕРЦИИ = ПОЕЗДКА  
В МОСКВУ  
НА 3 ДНЯ

ДО 30 АПРЕЛЯ 2026 Г.



Авторская экскурсия по жизни Сергея Дягилева. Маршрут охватывает ключевые места, связанные с его судьбой и Русскими сезонами



Посещение Третьяковской галереи и Государственный театр оперы и балета («Большой театр»)



Завтраки в отеле «Метрополь»



Проживание в историческом центре города



Перелет авиакомпанией «Аэрофлот»



Сайт компании



Telegram



VK

+7 (3452) 58 54 54

info@4d.life

4d.life

Центральный офис:

ул. Республики, д. 65, оф. 607

пн-пт: 10.00-19.00 | сб-вс: 10.00-16.00

Офис продаж в Комарово Парк:

ул. Николая Глебова, д. 3

пн-пт: 10.00-19.00 | сб-вс: 10.00-16.00