



# КИПРЕЯ

на холмах

КВАРТИРЫ  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



**КИПРЕЯ**

на холмах

# СВЕРХНОВЫЙ ОБЛИК ЗАГОРОДНОЙ ТЮМЕНИ

Масштабный проект комплексной застройки  
в живописном пригороде Тюмени вблизи с. Кулаково

# НАСТОЯЩЕЕ — ВНУТРИ

Уникальная природа локации стала соучастником в создании Кипреи. Жилые дома и проект благоустройства органично вписаны в рельеф местности.

По границе проекта проходит заповедный лес — и он словно проникает в самую Кипрею: почти 50% всей территории отдано под зеленые зоны благоустройства и природные парки, бережно сохраняемые девелопером в первозданном виде.

ПАМЯТНИК ПРИРОДЫ  
ОВРАГ ТОПЧАГАЙ →



# ВСЁ НУЖНОЕ — РЯДОМ

**5**  
школ  
1500  
мест каждая

**8**  
детских  
садов  
300  
мест каждый

**Окно Сибири**  
термальный курорт

**SPA**  
и фитнес-центр

**16 000 м<sup>2</sup>**  
помещений ритейла  
шаговой доступности

**26 000 м<sup>2</sup>**  
ритейл-парк

Кипрея станет автономным местом для жизни, где комфортно жить, растить детей, отдыхать, вести бизнес и развиваться.

Каждый район Кипреи спроектирован по модели «15-минутного города» — когда в пешей доступности есть нужная инфраструктура: школа, детский сад, парк, магазины, кафе, фитнес-центр и даже аэродром.

ЛОКАЦИЯ КИПРЕЯ.КВАРТИРЫ →



-  Торгово-развлекательный центр
-  Спортивно-оздоровительный центр

-  Лодочная станция
-  Речной порт

-  Каменный бор — территория природоохраны с редкими видами растений

-  Пешеходная и велодорожка через территорию Кипрея на холмах и села Кулаково



# ЖИЛАЯ СРЕДА

## МАЛОЭТАЖНЫЕ ДОМА

Кварталы домов малой этажности.  
Для тех, кто хочет сохранить городские привычки и чувствовать себя за городом.



Архитекторы Кипреи создали территорию для разнообразных сценариев жизни, чтобы каждый нашёл свой.



## ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА

Районы индивидуальных домов с участками. Для тех, кому важна приватность и собственная территория.





# КИПРЕЯ

квартиры

Лейтмотив архитектуры — экостиль со скандинавскими мотивами.

Особенность проекта — общественные огороды и «перетекающее» друг в друга озеленение и благоустройство.

Наведите камеру, чтобы посмотреть больше:



Формат жилья

КИПРЕЯ НА ХОЛМАХ

# КАК В ГОРОДЕ, ТОЛЬКО НА ПРИРОДЕ

На территории Кипреи на холмах появится жилье разного формата: школы, детские сады, ритейл-парк, развлекательный и фитнес-центр, SPA и термальный курорт.

ЛОКАЦИЯ КИПРЕЯ.КВАРТИРЫ →





# КИПРЕЯ

КОМЬЮНИТИ

Архитектура представлена в четырёх актуальных стилях: хай-тек, авторский, классика и барнхаус.

Дома расположены в семи частных районах, чьи улицы лучами сходятся к собственному парку с прудом и площадкой для игр.

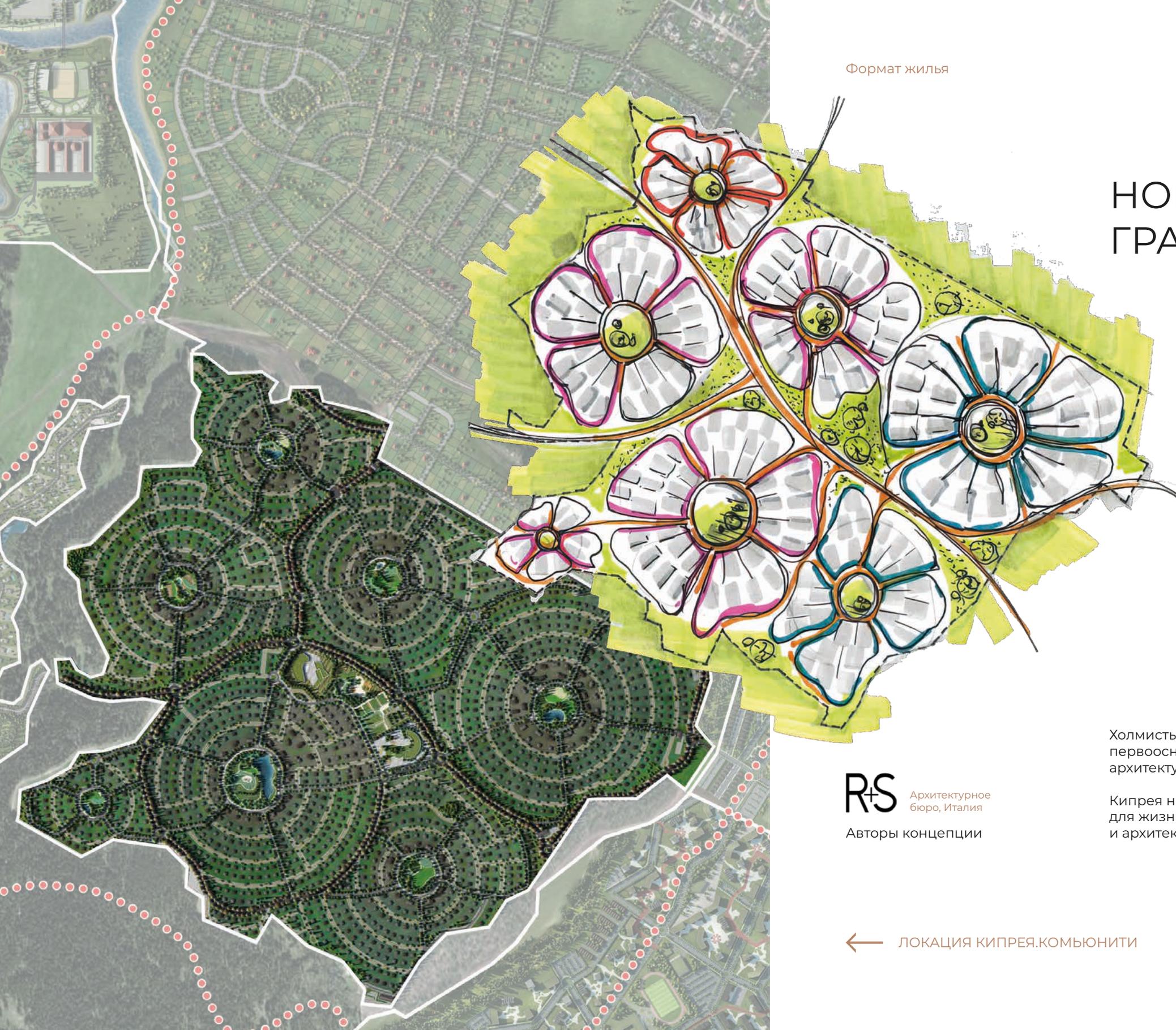
Наведите камеру, чтобы посмотреть больше:



Формат жилья

КИПРЕЯ НА ХОЛМАХ

# НОВАТОРСКОЕ ГРАДОСТРОЕНИЕ



Холмистый рельеф местности и цветущие луга — первооснова Кипреи, воплощённая в генплане, архитектуре и благоустройстве.

Кипрея на холмах станет трендовым местом для жизни и отдыха в Тюмени, ландшафтным и архитектурным украшением Западной Сибири.

**RS** Архитектурное  
бюро, Италия

Авторы концепции

← ЛОКАЦИЯ КИПРЕЯ.КОМЬЮНИТИ

# АВТОРСКИЙ ПОДХОД

В каждом районе Кипреи на холмах — собственный единый проект благоустройства. Среда Кипреи программирует опыт проживания и яркие впечатления каждого дня.

Пространство Кипреи побуждает соседей к общению и созданию небольших локальных комьюнити.

Тем, кто совершенствует тело — сеть беговых и велодорожек, охватывающих район. Тем, кто растит будущее — экологичные игровые площадки и зоны тихого отдыха рядом.

Тем, кто ценит созерцание — уникальные ландшафтные решения с фонтанами, холмами и богатым озеленением.



# ИННОВАЦИИ МИРОВОГО УРОВНЯ



## СОБСТВЕННАЯ СЕРВИСНАЯ КОМПАНИЯ

В Кипрее будет работать умная система жизнеобеспечения домов с единым центром контроля. Она позволит отслеживать состояние всех коммуникаций комплекса и быстро реагировать на непредвиденные ситуации.

## ОХРАНА И БЕЗОПАСНОСТЬ

Датчики и камеры видеонаблюдения, разные уровни доступа к инженерным системам, энергосберегающие технологии, автоматизированная система учета коммунальных ресурсов — важная часть Кипреи.



## ДИЗАЙНЕРСКОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

Комплексный проект подсветки местности. Многоуровневое освещение фасадов зданий, парков, территории у озера. Лампионы у тротуаров и дорожек, встроенный в землю свет, степлайт.



# К ПРИРОДЕ БЕРЕЖНО

## РАЗДЕЛЬНЫЙ СБОР МУСОРА

Мы придерживаемся философии экологичного образа жизни на всех уровнях проекта Кипрея. На территории будет организован раздельный сбор мусора в специальных заглубленных контейнерах. Контейнеры для сбора пластика, бумаги, металла и стекла будут установлены в формате арт-объектов. Отдельно мы организуем прием ртутьсодержащих ламп. Также в Кипрее будут установлены дог-боксы, а по пути следования пешеходов — урны.



## ЭКОЛОГИЧНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

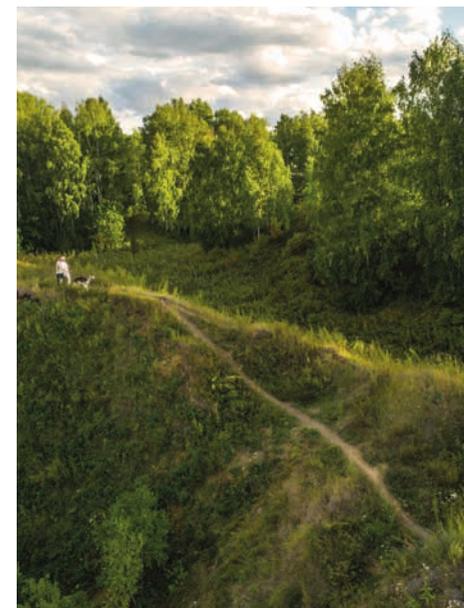
Проект Кипрея сохранит экосистему памятника природы «Кулаково». Мы придерживаемся принципов экологичного строительства и уважительно относимся к окружающей среде. В планах проекта — бережная ревитализация озера, находящегося в локации. Кроме того, в Кипрее будут соблюдены все требования к водо- и энергоэффективности.



# ПРИРОДНЫЕ МЕСТА

## ТЕРМАЛЬНЫЙ КУРОРТ «ОКНО СИБИРИ»

SPA-центр с горячими источниками «Окно Сибири» — это продолжение любимого тюменского аквапарка «Лето Лето». Новый формат сибирского курорта, где вы сможете даже провести полноценный отпуск.



## ПАМЯТНИК ПРИРОДЫ «КУЛАКОВО»

Уникальная территория, где на 28 Га произрастают сотни растений, в том числе — из Красной книги. Здесь нет (и никогда не будет) дорог, жилья и магазинов, зато есть первозданная сибирская природа и чистый воздух.

## ПАРК-ОВРАГ «ТОПЧАГАЙ»

Место с неповторимым ландшафтом и загадочной атмосферой, созданное в диких декорациях природного оврага. На его склонах спроектирован развлекательный парк для детей и взрослых.

## ПРОЕКТ КУРОРТА



# РЕСТОРАЦИЯ И ПРОМЕНАД

## НАБЕРЕЖНАЯ

На набережной появятся места для прогулок, зоны для отдыха и барбекю.

## ДВУХУРОВНЕВЫЙ РЕСТОРАН

Гастрономическая точка притяжения с авторской кухней. Здесь можно поужинать, а затем прокатиться на лодке.



ПРОЕКТ РЕСТОРАНА



Расположение



КИПРЕЯ НА ХОЛМАХ

## БЛИЗКО К ГОРОДУ, В СЕРДЦЕ ПРИРОДЫ

Кипрея находится у самых границ Тюмени. До а/п «Рощино» всего 5 минут на автомобиле по Ирбитскому тракту. В западной части проект граничит с памятником природы регионального значения «Кулаково».

Локация проекта идеальна для разнообразия впечатлений. Кипрея позволяет жить за городом и всегда оставаться мобильным — вы можете закончить работу в городе, а через полчаса уже быть на семейном барбекю в Кипрее.

**15**  
минут до центра  
Тюмени

**5**  
минут до аэропорта  
«Рощино»



ЖИЗНЬ — РЯДОМ  
С ЗАПОВЕДНОЙ ПРИРОДОЙ

## ДЛЯ ВАШИХ ПЛАНОВ

## КОНТАКТЫ

Узнать подробности  
по телефону:

+7 (3452) 21-25-25

Посмотреть  
на сайте:  
[kipreya.ru](http://kipreya.ru)



Приехать к нам:

г. Тюмень, ул. Герцена, 96,  
Деловой дом «Дежнёв», 1 этаж

**НОВАЯ ЗЕМЛЯ**  
девелопмент

ООО «Специализированный застройщик  
«Новая Земля». ИНН: 7203530951.

Изображения на рендерах и фотографиях  
могут отличаться от реального объекта.  
Информация, размещенная в буклете,  
не является публичной офертой.

Проектная декларация размещена на сайте  
[НАШ.ДОМ.РФ](http://НАШ.ДОМ.РФ).

