

Ф И Ц

| А Р Х И Т Е К Т У Р Н А Я   К О Н Ц Е П Ц И Я   |

“Всероссийский конкурс на разработку архитектурной концепции нового здания центрального корпуса и прилегающей территории ФГБНУ «ФИЦ оригинальных и перспективных биомедицинских и фармацевтических технологий”

# СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА В РАЙОНЕ

Участок расположен вблизи пересечения крупных транспортных магистралей (Ленинградский проспект и Волоколамское шоссе) и в пешей доступности от станции метро Сокол, что обеспечивает удобные транспортные связи как общественным, так и личным транспортом.

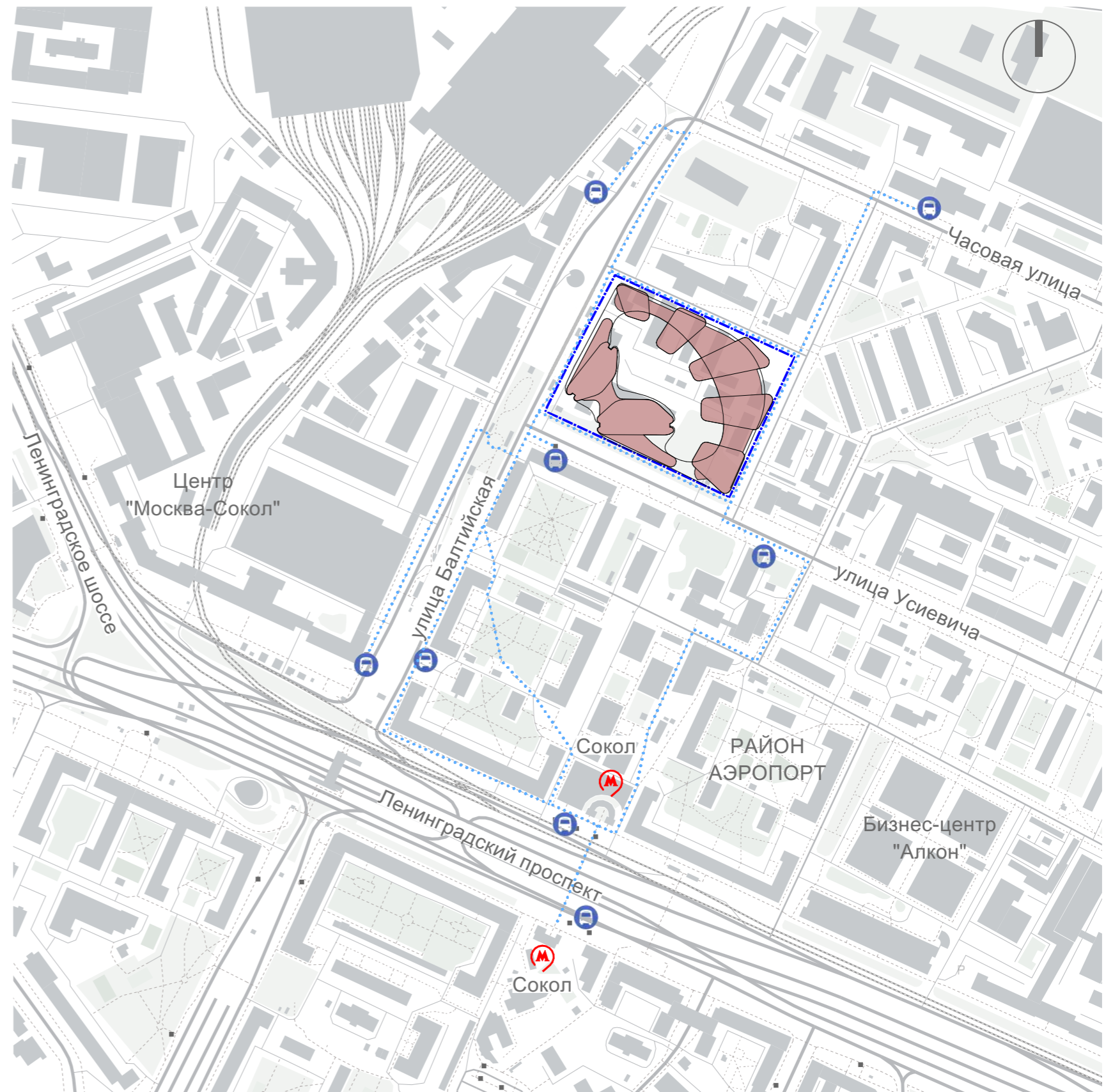
Рядом с площадкой находится центр культуры и бизнеса «Москва-Сокол», бизнес-центр Алкон.

Метро и общественный транспорт:

- станция метро «Сокол» — ~600 м (7–10 минут пешком)
- развитая сеть наземного транспорта (автобусы, маршрутные линии)
- остановки общественного транспорта в пешей доступности

Автомобильная доступность:

- непосредственная близость к крупным магистралям:
- Ленинградский проспект
- Волоколамское шоссе
- выезд на Северо-Западную хорду через Алабяно-Балтийский тоннель
- наличие крупных транспортных развязок (в т.ч. эстакада на Соколе)















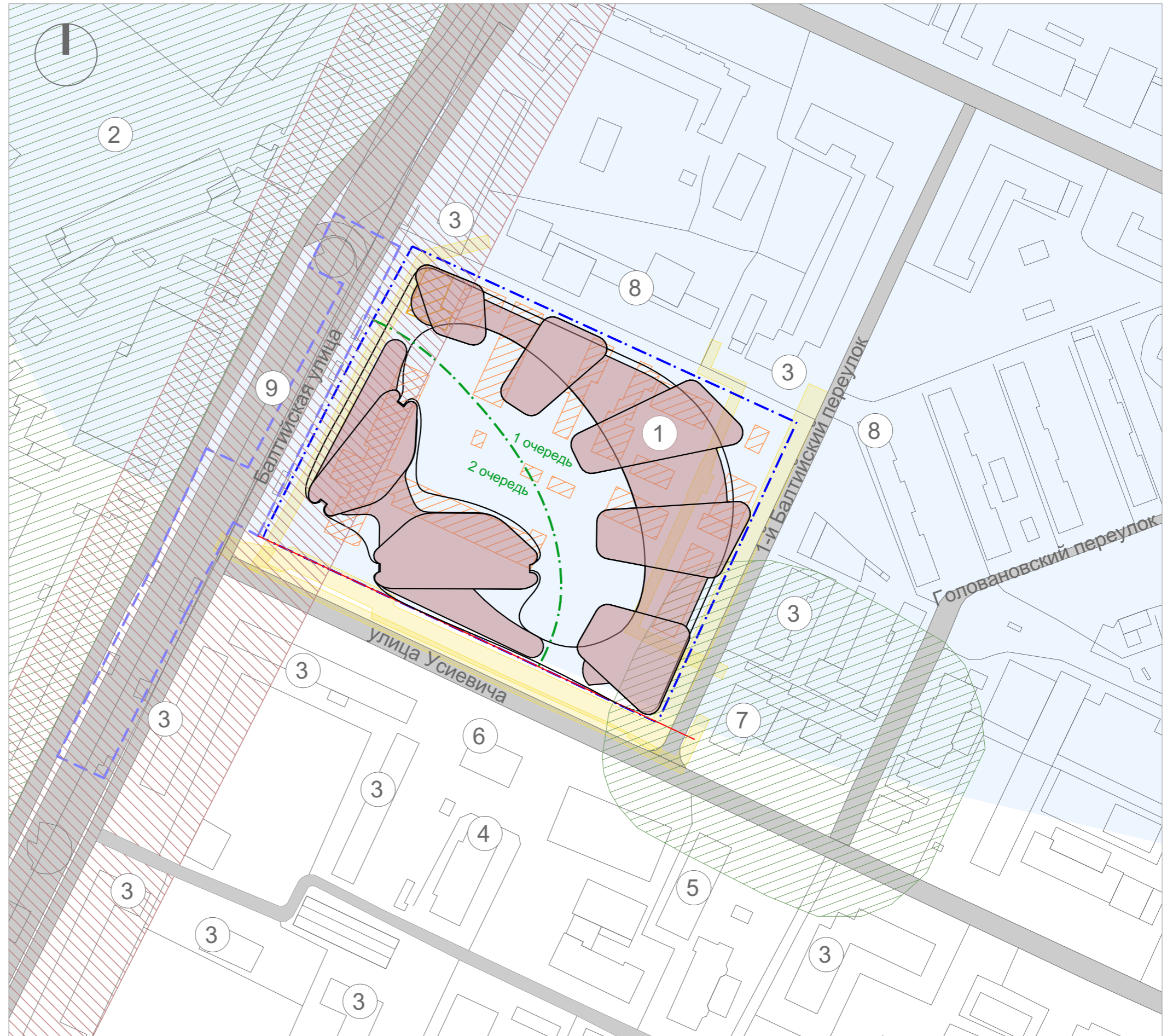
# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

## Экспликация зданий и сооружений:

- ① - проектируемое здание
- ② - промзона метродепо "Сокол"
- ③ - многоквартирный жилой дом
- ④ - школа
- ⑤ - колледж
- ⑥ - магазины
- ⑦ - офисы
- ⑧ - общежитие
- ⑨ - тоннель

## Условные обозначения:

-  - граница участка
-  - существующая застройка
-  - существующая улично-дорожная сеть
-  - красные линии
-  - здания предполагаемые к сносу
-  - проектируемое здание
-  - ориентировочная санитарно-защитная зона
-  - зона подтопления
-  - техзона планируемого метро
-  - подземное сооружение паркинга
-  - зона минимальных расстояний до инженерных сетей (транзитных)
-  - граница очередей строительства

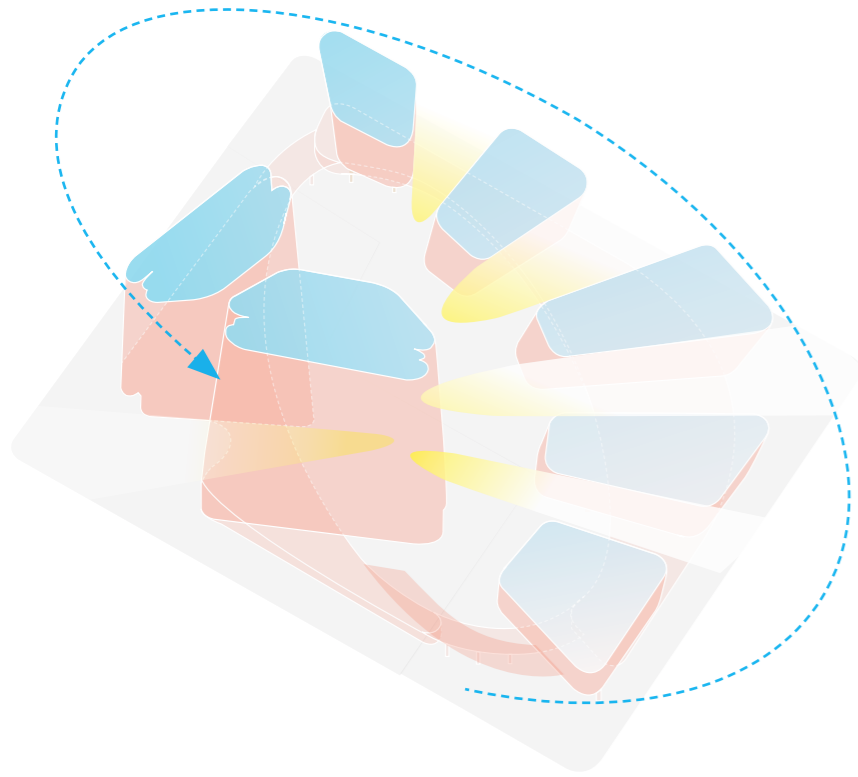


# ОРБИТА

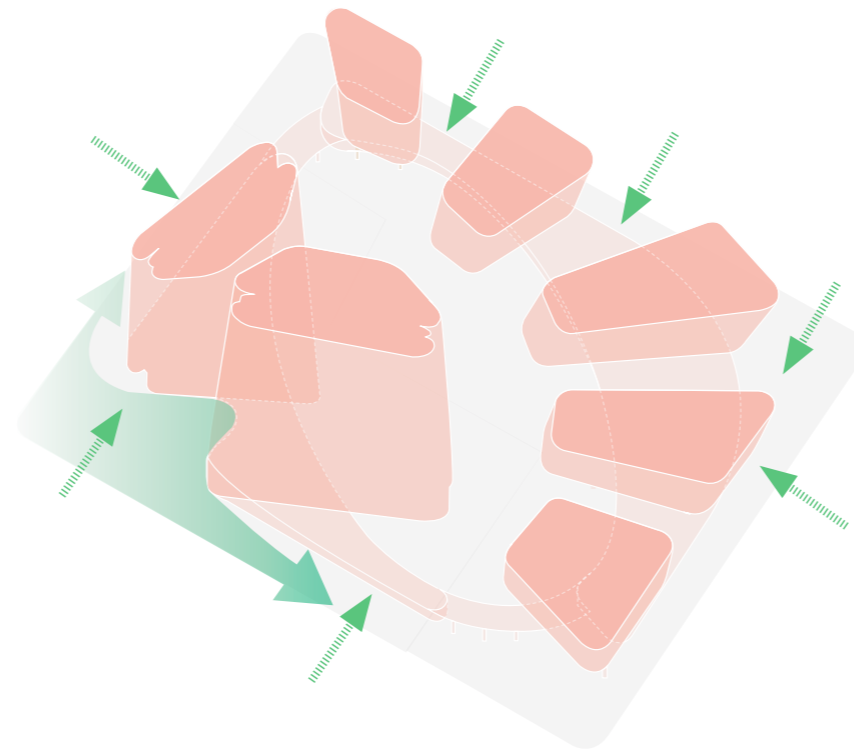
| А Р Х И Т Е К Т У Р Н А Я   К О Н Ц Е П Ц И Я   |

| В А Р И А Н Т   1   |

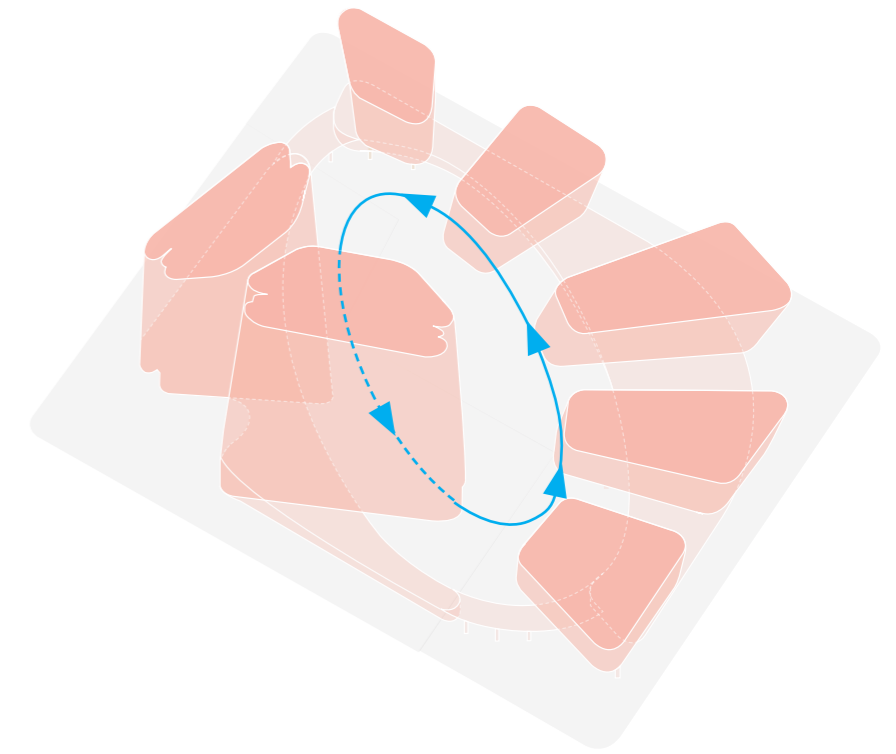
# ТЕЗИСЫ / ВАРИАНТ 1



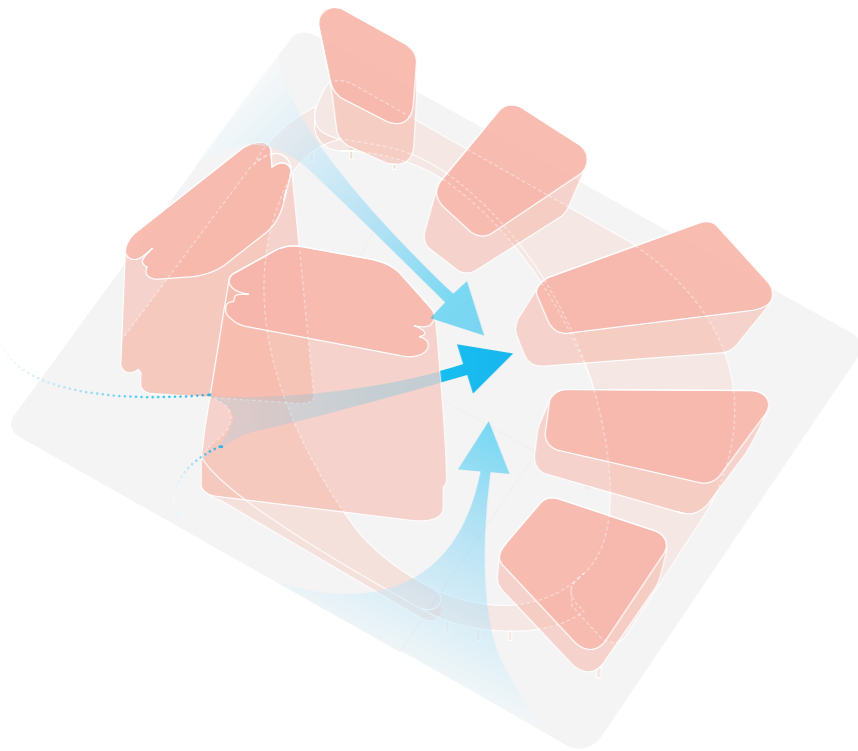
**1** СПИРАЛЬНОЕ ФОРМИРОВАНИЕ КВАРТАЛА, ГРАДАЦИЯ ЭТАЖНОСТИ



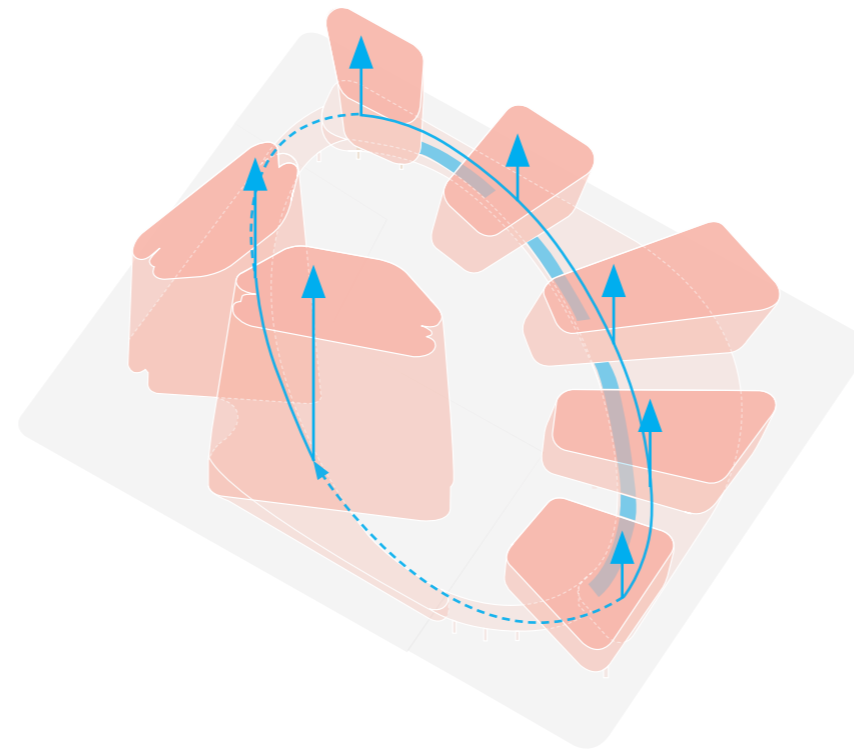
**2** ФОРМИРОВАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ФРОНТА И ПЛОЩАДИ



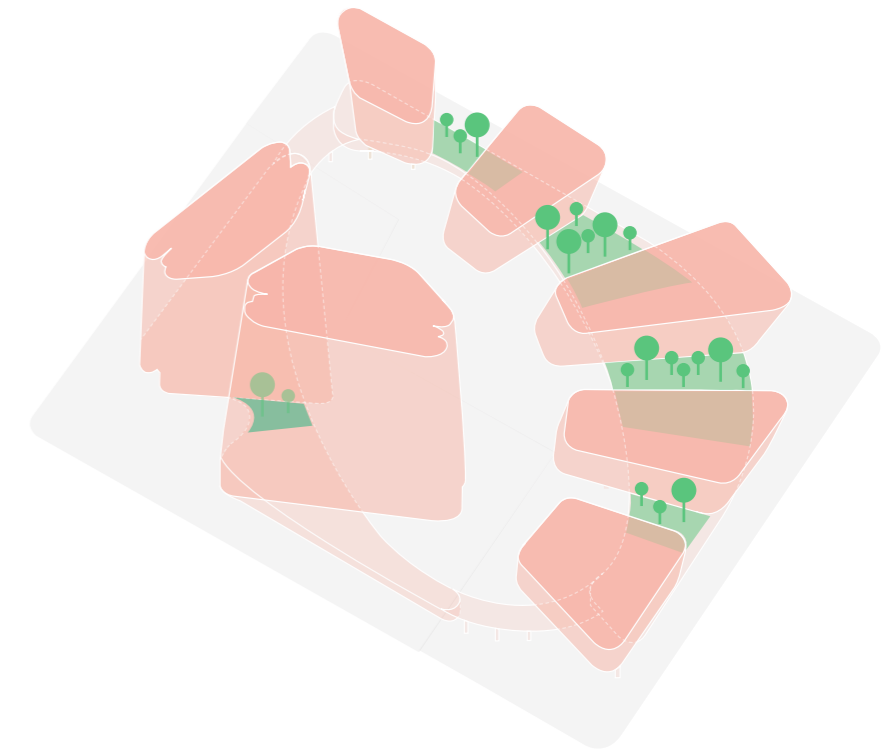
**3** ЧИСТЫЙ ЗАКРЫТЫЙ ДВОР



**4** ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВХОД ЧЕРЕЗ ФОЙЕ С ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ ТОЧКАМИ ВХОДА



**5** ЕДИНОЕ КОММУНИКАЦИОННОЕ ПРОСТРАНСТВО, ВЕРТИКАЛЬНЫЕ СВЯЗИ В КАЖДОМ БЛОКЕ, ЗЕНИТНЫЕ ФОНАРИ ВДОЛЬ АНФИЛАД



**6** СОЗДАНИЕ ВНУТРЕННИХ ЗЕЛЕНых ДВОРОВ И ЗЕНИТНЫХ ФОНАРЕЙ В ФОЙЕ



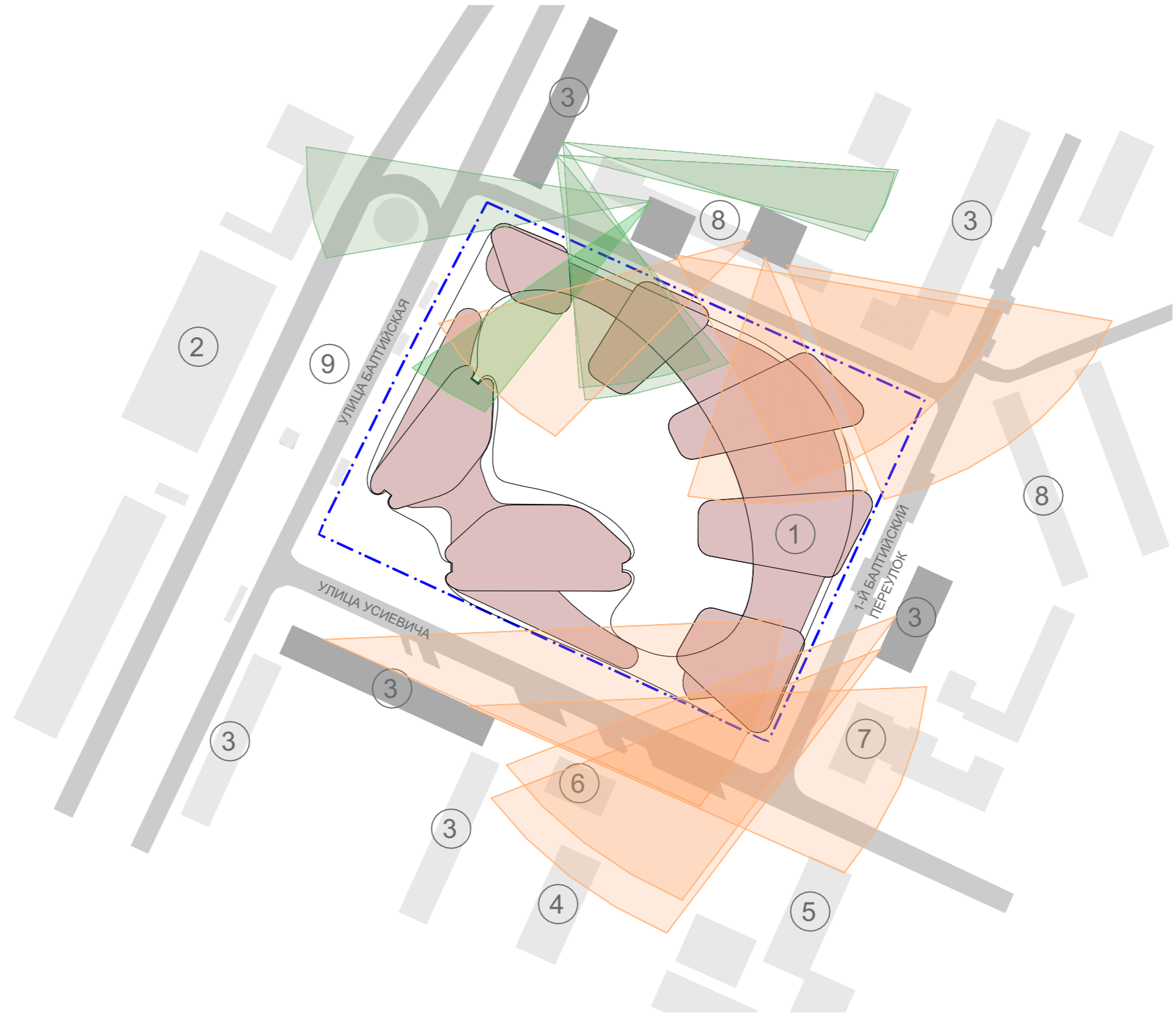
## Экспликация зданий и сооружений:

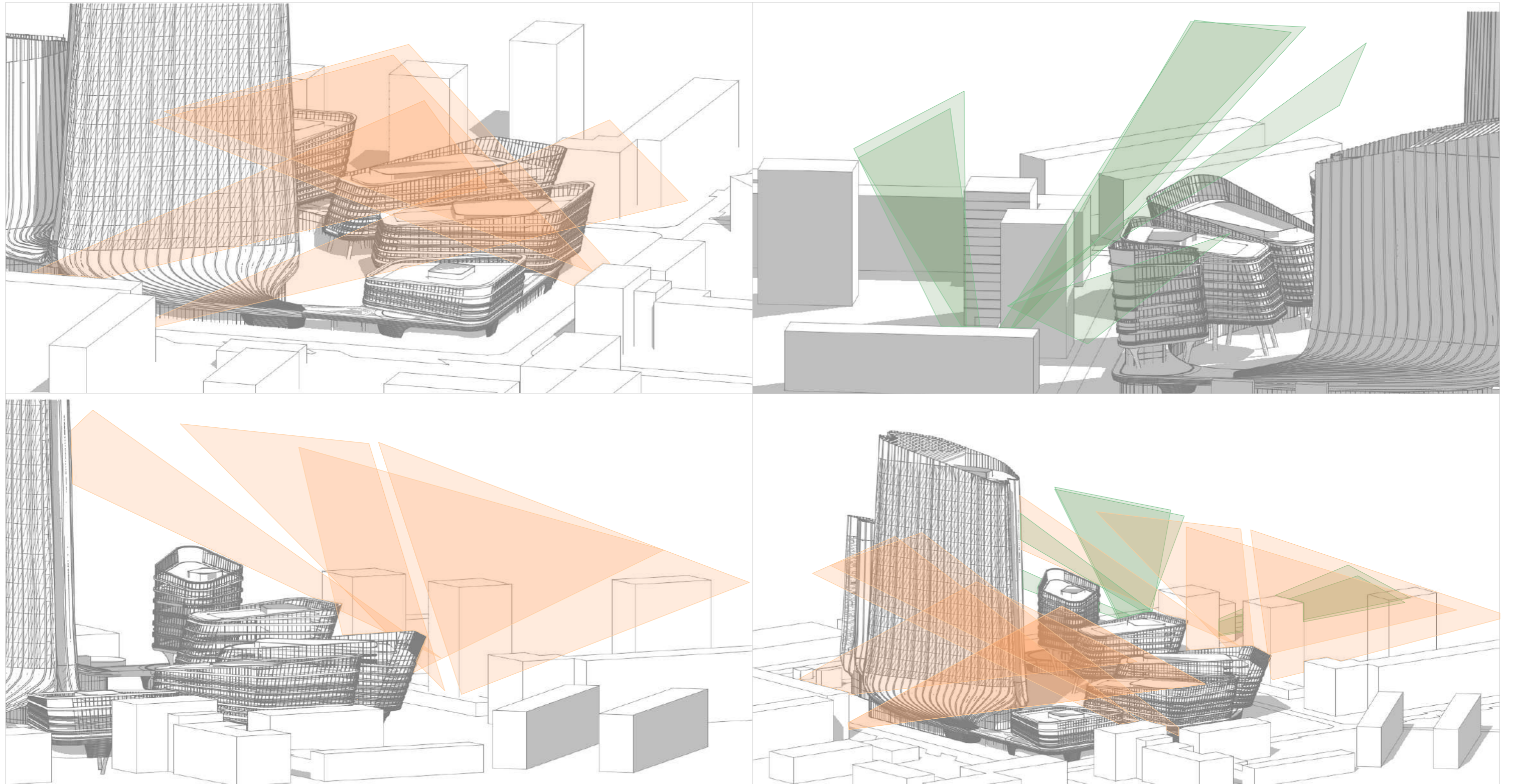
- ① - проектируемое здание
- ② - промзона метродепо "Сокол"
- ③ - многоквартирный жилой дом
- ④ - школа
- ⑤ - колледж
- ⑥ - магазины
- ⑦ - офисы
- ⑧ - общежитие
- ⑨ - тоннель

## Условные обозначения:

- граница участка
- существующая застройка
- существующая улично-дорожная сеть
- проектируемое здание
- проверяемые здания на продолжительность инсоляции
- продолжительность инсоляции 2 часа и более
- прерывистая инсоляция 2,5 часа и более

\* Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 п. 3.2.  
в зданиях общежитий инсолируется не менее 60 % жилых комнат

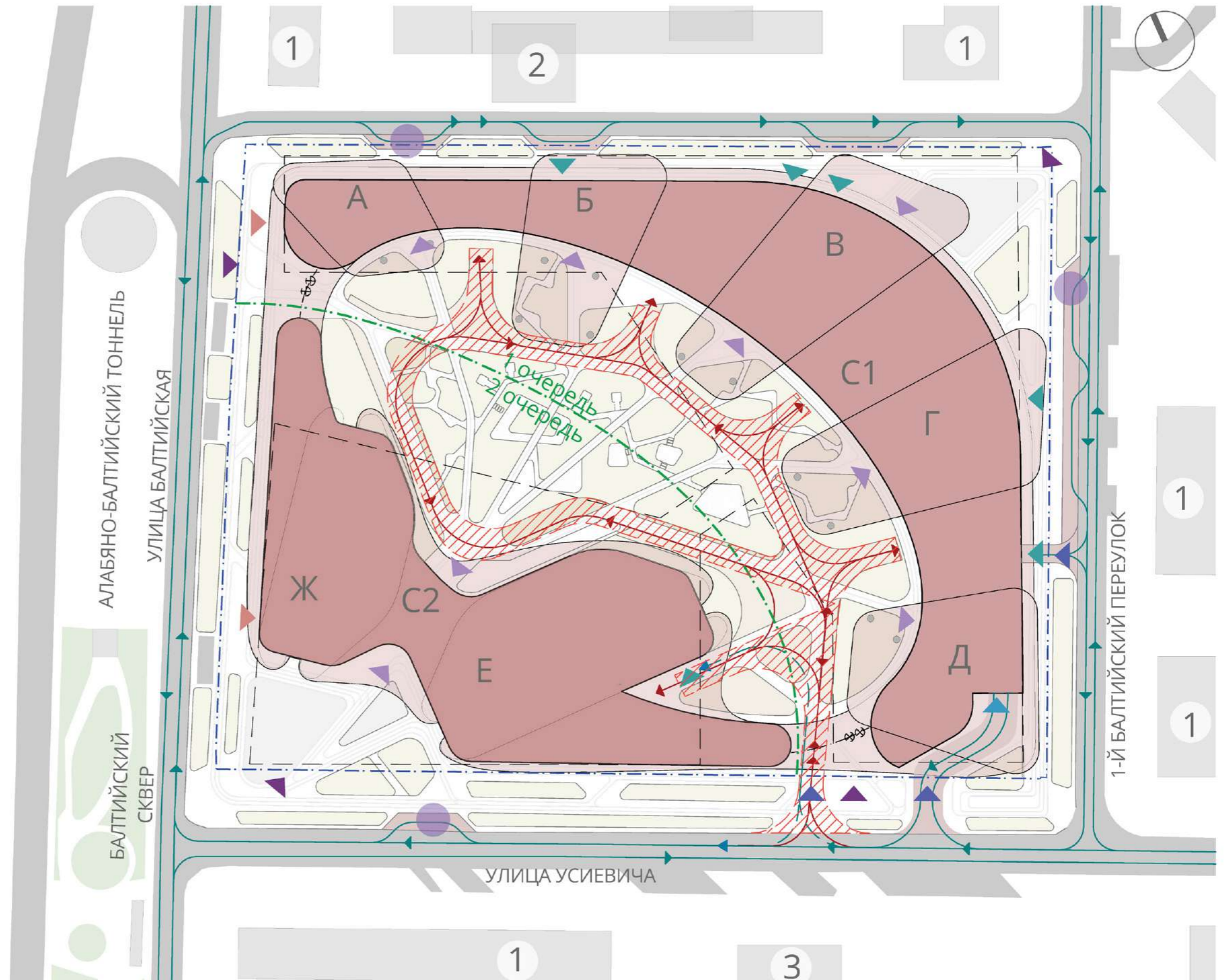






Условные обозначения

- Жилой дом 1
- Общезитие РАМН 2
- Административное здание 3
  
- Граница участка по ГПЗУ [Dashed blue line]
- Граница очередей строительства [Dashed green line]
- Существующая застройка [Light grey fill]
- Проектируемая застройка [Red hatched fill]
  - Наземная часть [Red hatched fill]
  - Подземная часть [Red dashed hatched fill]
  - Нависающая часть здания [Red solid fill]
- Существующая улично-дорожная сеть [Grey line]
- Планируемая улично-дорожная сеть [Green line]
- Вход на территорию [Purple triangle]
- Въезд на территорию [Blue triangle]
- Въезд в подземный паркинг [Cyan triangle]
- Входы в наземную часть [Red triangle]
- Входы в ритейл [Orange triangle]
- Зона загрузки [Green triangle]
- Движение пожарных машин [Red hatched arrow]
- Движение автотранспорта [Green arrow]
- Зона посадки/ высадки [Purple circle]



# ОРБИТА

| А Р Х И Т Е К Т У Р Н О -  
Х У Д О Ж Е С Т В Е Н Н О Е Р Е Ш Е Н И Е |  
| В А Р И А Н Т 1 |























# РАЗВЕРТКИ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 1



УЛ. УСИЕВИЧА



1-Й БАЛТИЙСКИЙ ПЕРЕУЛОК

# РАЗВЕРТКИ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 1

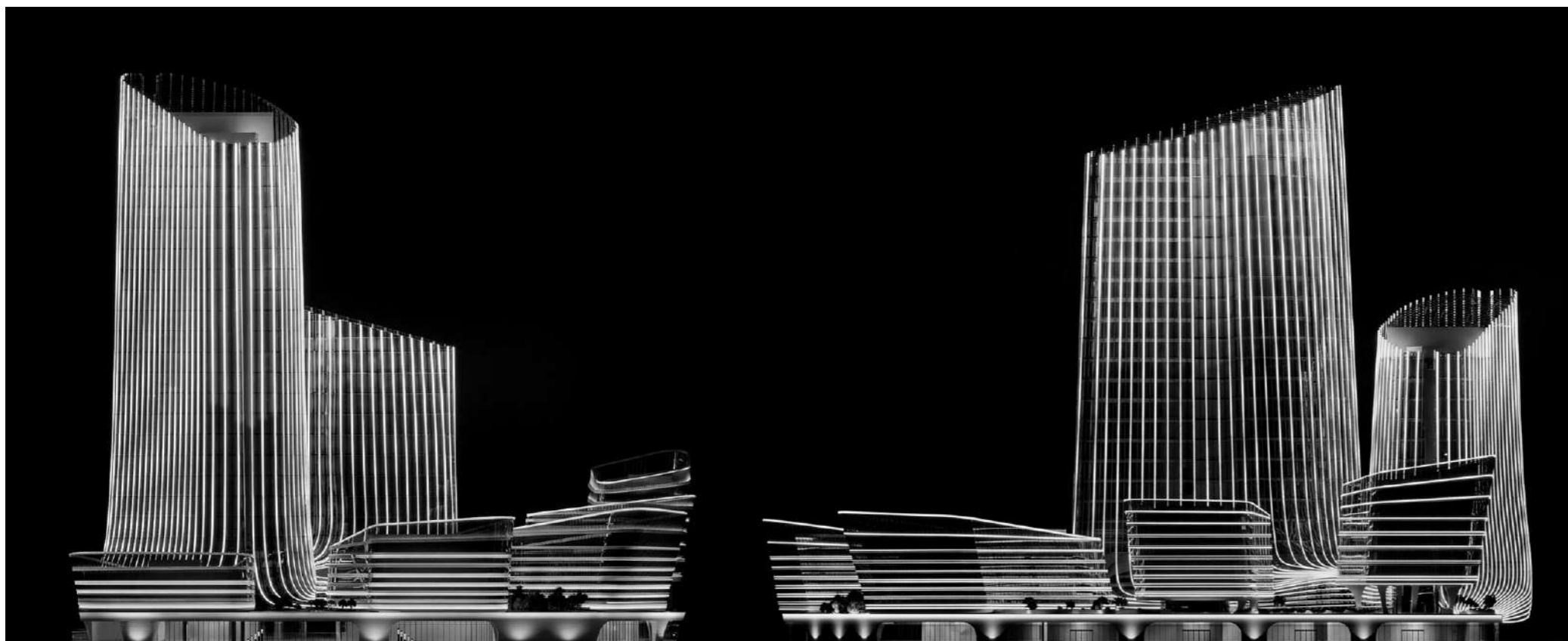


УЛ. БАЛТИЙСКАЯ



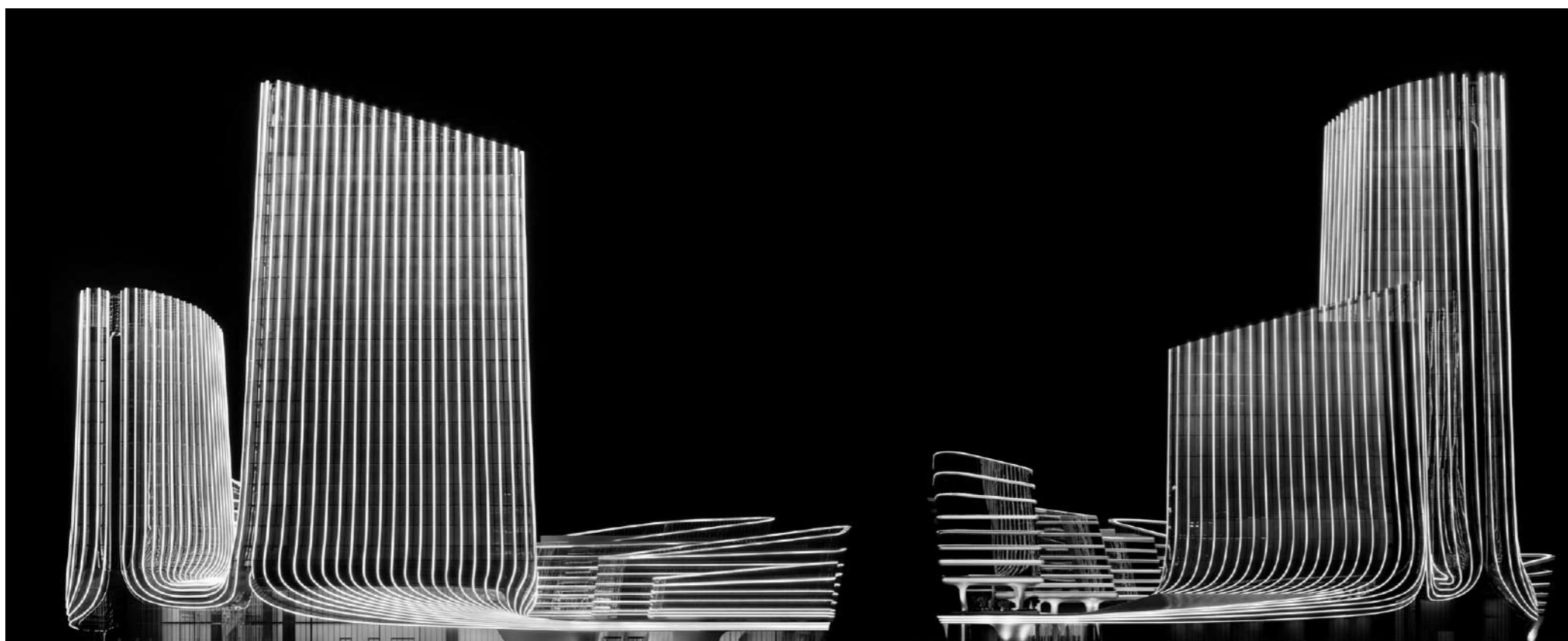
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

# СХЕМА АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОГО ОСВЕЩЕНИЯ / ВАРИАНТ 1



IntiDOT / INTILED

Точечные светильники



LACE / INTILED

Контурная подсветка



# ОРБИТА

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ  
И АРХИТЕКТУРНО-  
КОМПОЗИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ |  
ВАРИАНТ 1 |





С ВЫСОТЫ ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА / ВАРИАНТ 1



С ВЫСОТЫ ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА / ВАРИАНТ 1



# СХЕМА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 1



С ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА

С БАЛТИЙСКОГО ПЕРЕУЛКА

# СХЕМА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 1



С УЛ. БАЛТИЙСКОЙ



С УЛ. УСИЕВИЧА

# ОРБИТА

| ОБЪЕМНО - ПЛАНИРОВОЧНЫЕ  
РЕШЕНИЯ |  
| ВАРИАНТ 1 |

# ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ЗДАНИЙ / ВАРИАНТ 1

КОРПУС      ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БЛОК

## ОЧЕРЕДЬ 1

**А** - Административно управленческий и хозяйственный блок

**Б** - Офисные помещения лабораторий  
- Химический модуль  
- Модуль технологий живых систем

**В** - Фармацевтический модуль  
- Микробиологический блок  
- Офисные помещения лабораторий

**Г** - Биологический модуль  
- Офисные помещения лабораторий

**Д** - Биологический модуль (Виварий)  
- Офисные помещения лабораторий

**С1** - Помещения общего назначения  
- Склад легковоспламеняющихся жидкостей  
- Биологический модуль (Виварий)  
- Вспомогательные помещения  
- Ритейл

**Подземная Часть** - Складские помещения  
- Центр обработки данных  
- Вспомогательные помещения  
- Паркинг

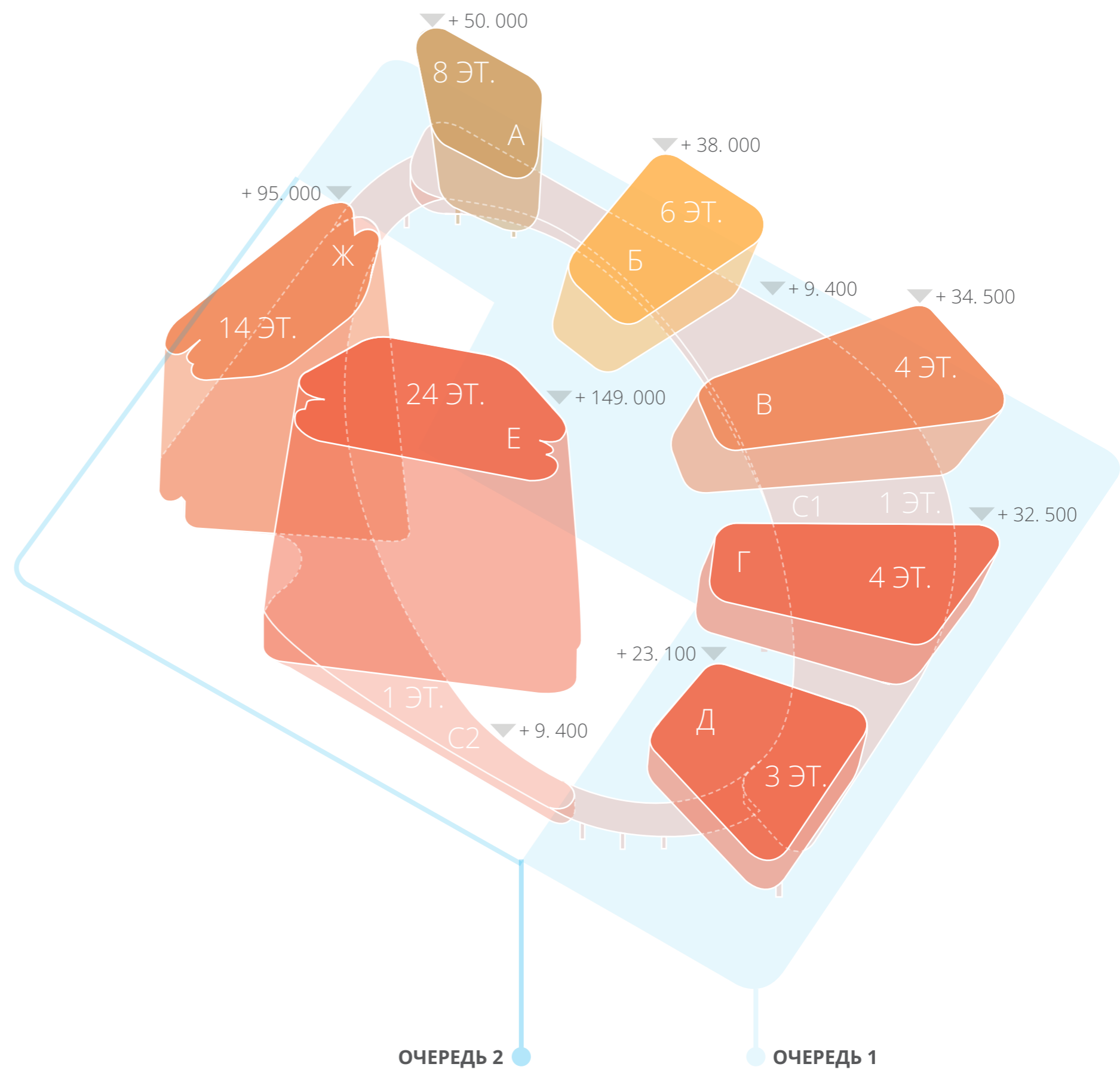
## ОЧЕРЕДЬ 2

**Е** - Биологический модуль  
- Офисные помещения лабораторий  
- Офисные помещения лабораторий

**Ж** - Биологический модуль  
- Модуль клинических исследований  
- Фармацевтический модуль  
- Офисные помещения лабораторий

**С2** - Помещения общего назначения  
- Вспомогательные помещения  
- Ритейл

**Подземная Часть** - Складские помещения  
- Центр обработки данных  
- Вспомогательные помещения  
- Паркинг



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / —2-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Вспомогательные помещения



ЛЛУ



Паркинг



Технические



Въезд/выезд в паркинг



Машиноместо



Машиноместо электромобиля



Машиноместо МГН М4

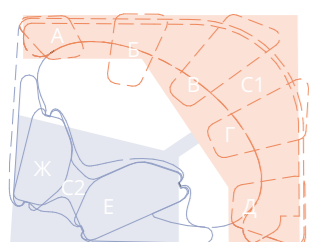


ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ -2 ЭТАЖА

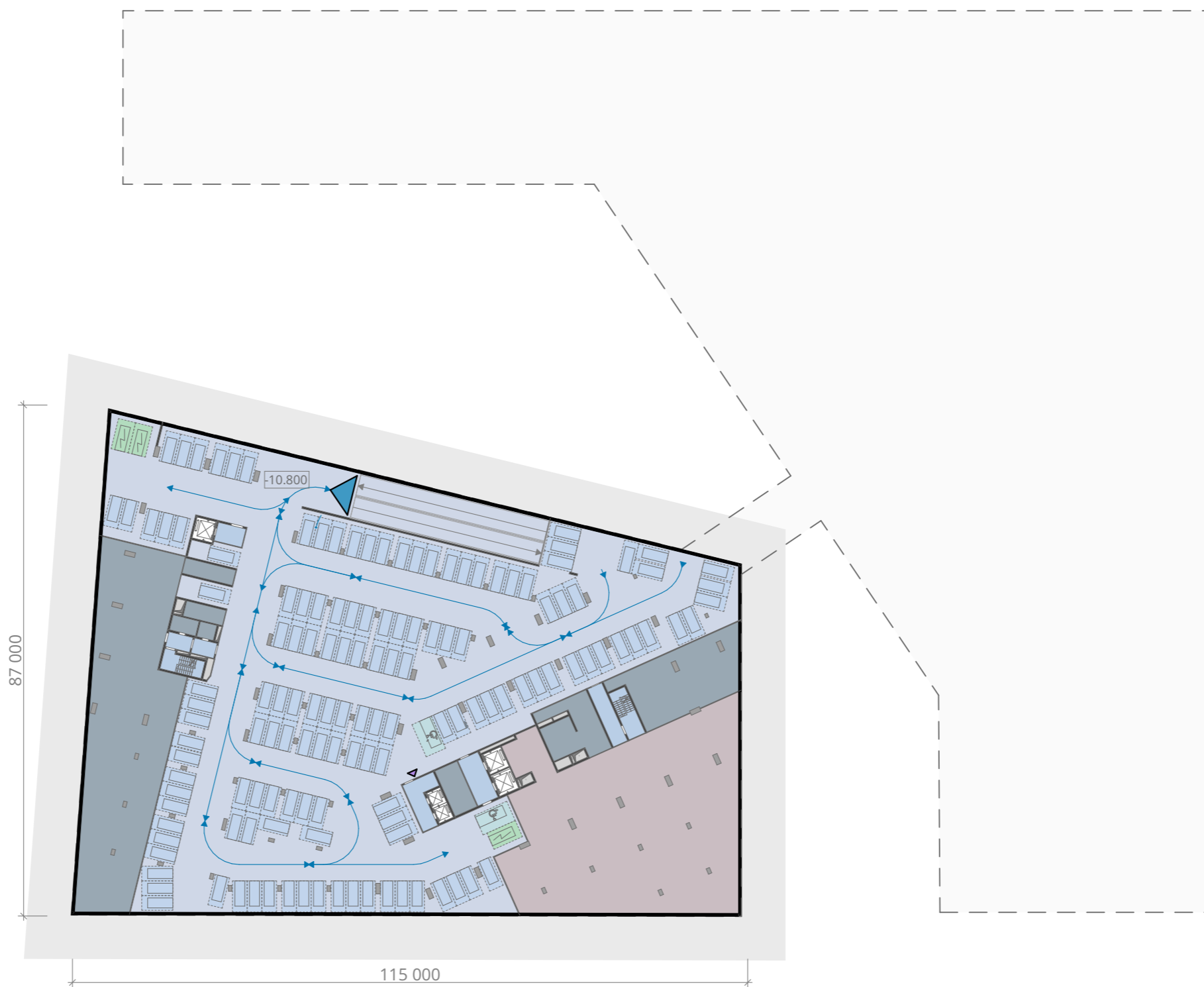
Паркинг 2 очередь

7 967,63

1 ОЧЕРЕДЬ



2 ОЧЕРЕДЬ



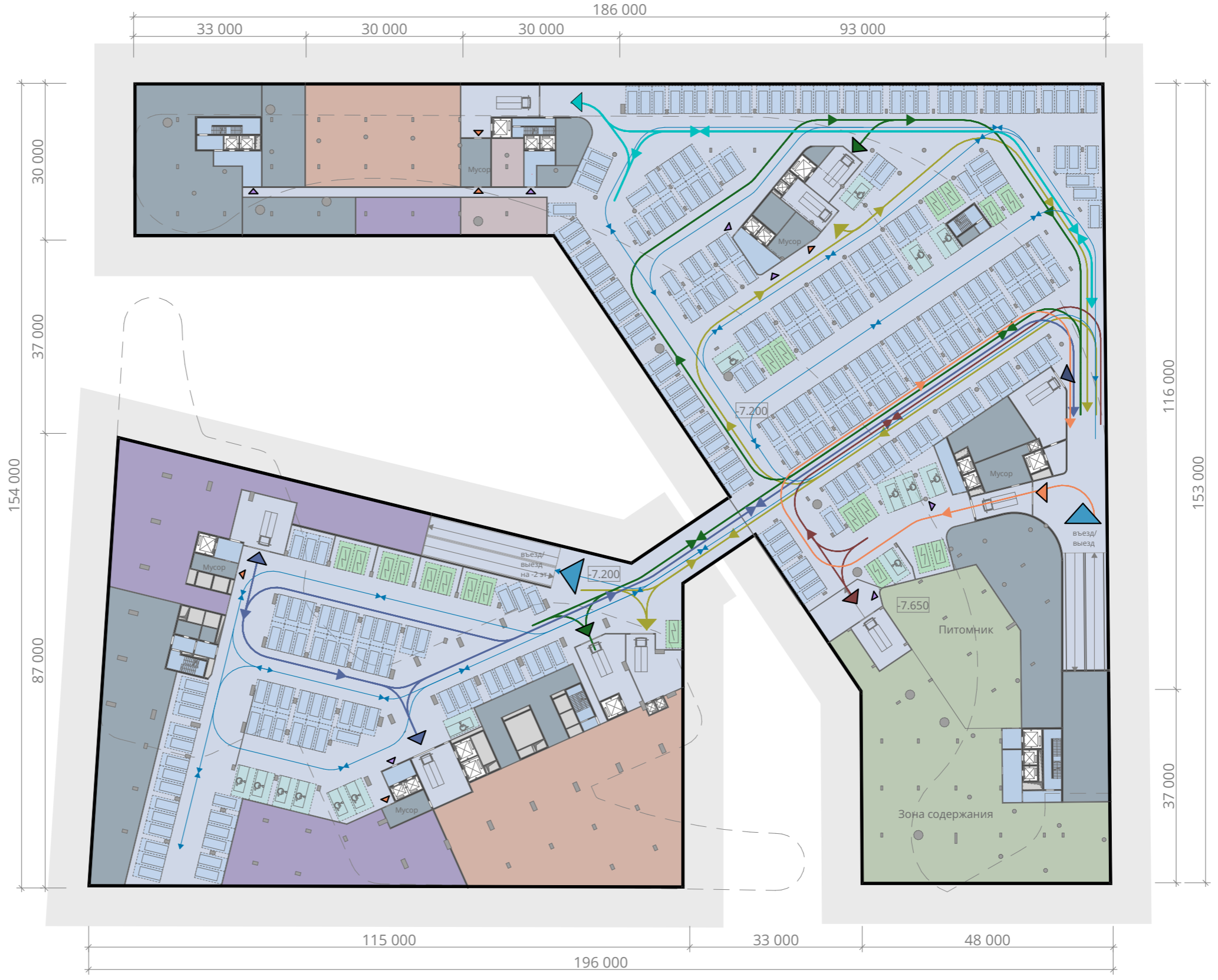
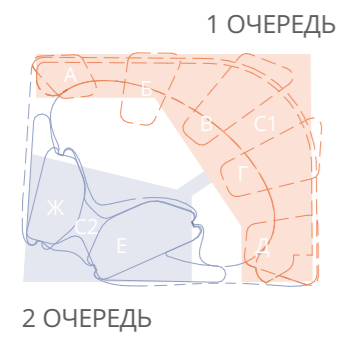
# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / —1-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Биологический модуль (виварий)
- Центр обработки данных
- Складские помещения
- Вспомогательные помещения
- ЛЛУ
- Технические
- Паркинг
- Въезд/выезд в паркинг
- Загрузка в биологический модуль
- Загрузка в фармацевтический модуль
- Загрузка в хим. и модуль клин. иссл.
- Загрузка в виварий
- Загрузка в пищеблок
- Въезд в мусорокамеру
- Вход в мусорокамеру
- Входы в пассажирские лифты
- Машиноместо
- Машиноместо электромобиля
- Машиноместо МГН М4
- ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ -1 ЭТАЖА
- Паркинг 1 очередь 13 650,17
- Паркинг 2 очередь 8 030,71

Количество м/м:  
1 очередь - 210  
2 очереди - 230



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 1-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



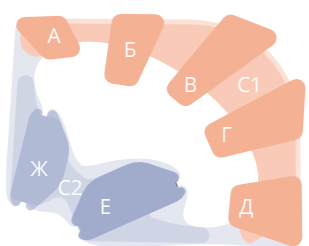
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Административный и хозяйственный блок
- Помещения общего назначения
- Биологический модуль (виварий)
- Складские помещения
- Вспомогательные помещения
- ЛЛУ
- Коммуникационное пространство
- Санузлы, ПУИ
- Технические
- Помещения ритейла
- Въезд/выезд в паркинг
- Загрузка в биологический модуль
- Загрузка в фармацевтический модуль (крупногабаритное оборудование)
- Загрузка в хим. и модуль клин. иссл., склад легковоспл. материалов.
- Загрузка в виварий
- Загрузка в пищеблок
- Вывоз мусора
- Входы в пассажирские лифты
- Входы в здания внутри участка
- Входы на территорию, здания с улицы
- Входы в ритейл с улицы
- Переход "сухие ноги"
- КПП

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 1 ЭТАЖА

- Стилобат С1 7 147,79
- Стилобат С2 5 513,41

## 1 ОЧЕРЕДЬ



## 2 ОЧЕРЕДЬ



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 2-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



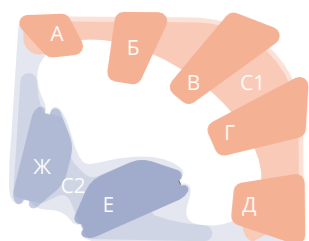
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Корпус В  
Фармацевтический модуль
- Корпус Г  
Биологический модуль
- Корпус Д  
Биологический модуль (виварий)
- Корпус Е  
Фармацевтический модуль
- Корпус Ж  
Фармацевтический модуль
- ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ
- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические
- Выходы на эксплуатируемую кровлю

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 2 ЭТАЖА

Корпус А	71,68
Корпус Б	120,40
Корпус В	1 660,44
Корпус Г	1 928,15
Корпус Д	1 603,22
Корпус Е	2 303,66
Корпус Ж	1 765,66

## 1 ОЧЕРЕДЬ



## 2 ОЧЕРЕДЬ



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 3-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Корпус Б  
Модуль технологий и живых систем
- Корпус В  
Фармацевтический модуль
- Корпус Г  
Биологический модуль
- Корпус Д  
Офисные помещения лабораторий
- Корпус Е  
Фармацевтический модуль
- Корпус Ж  
Модуль клинических исследований

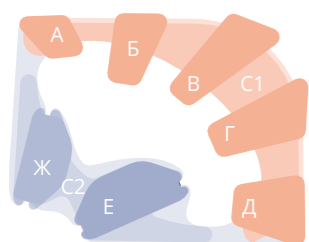
## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические

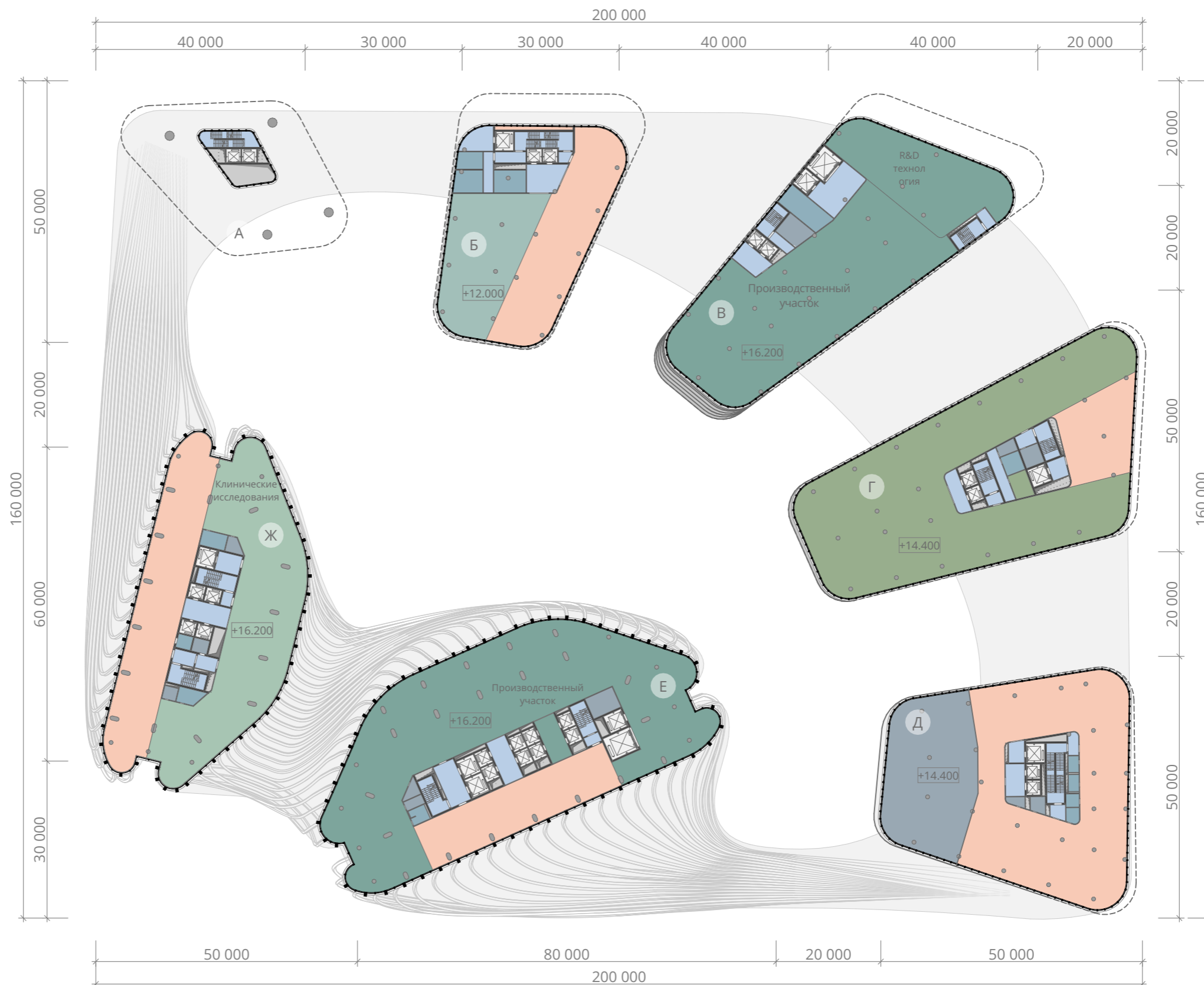
## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 3 ЭТАЖА

Корпус Б	1 080,86
Корпус В	1 695,42
Корпус Г	1 946,03
Корпус Д	1 651,08
Корпус Е	2 134,88
Корпус Ж	1 661,12

1 ОЧЕРЕДЬ



2 ОЧЕРЕДЬ



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 4-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



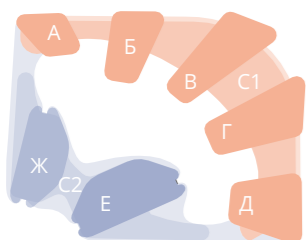
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Корпус А
- Офисные помещения лабораторий
- Корпус Б
- Офисные помещения лабораторий
- Корпус В
- Микробиологический блок
- Фармацевтический модуль
- Корпус Г
- Биологический модуль
- Корпус Е
- Биологический модуль
- Корпус Ж
- Модуль клинических исследований
- ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ
- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические

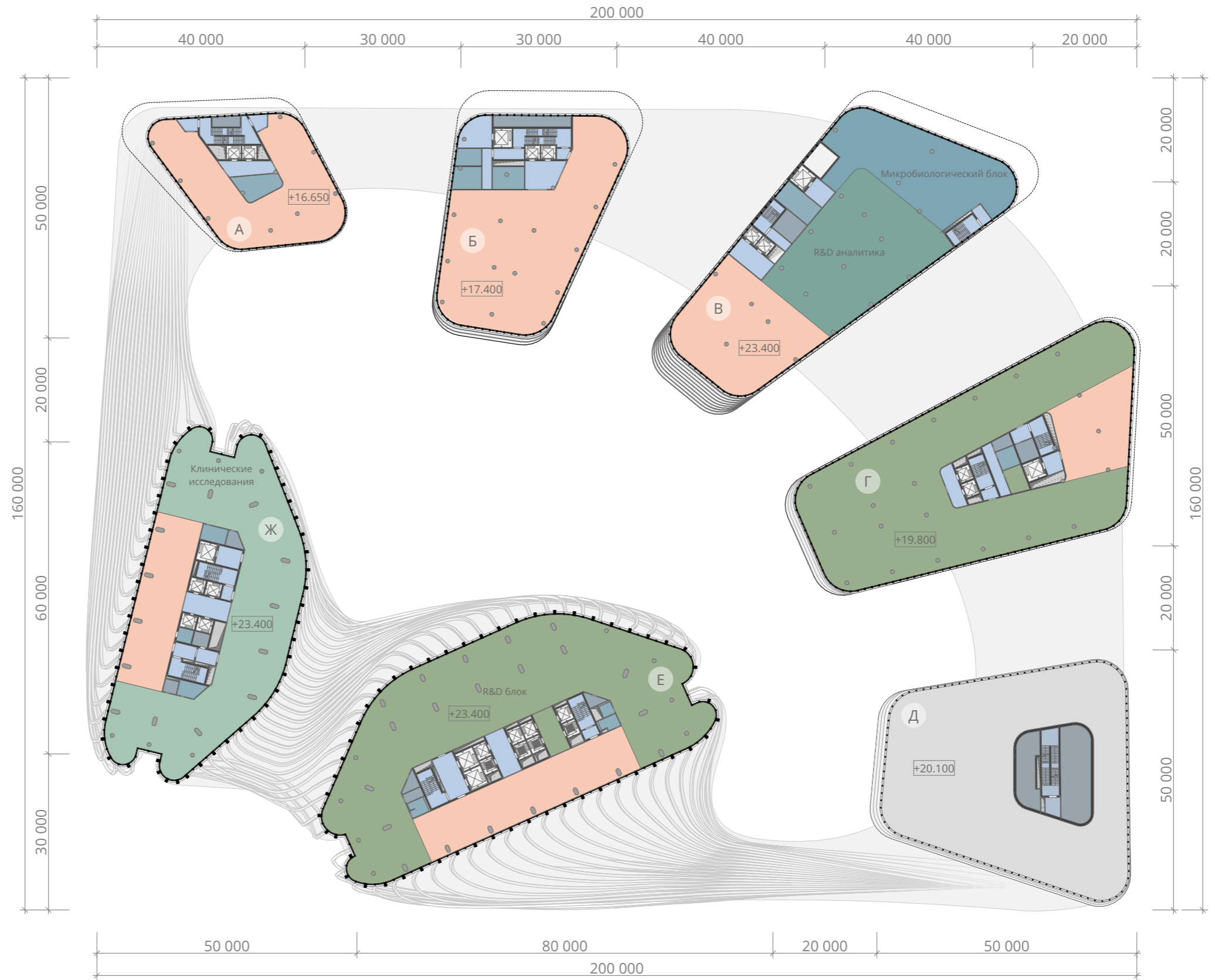
## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 4 ЭТАЖА

Корпус А	669,95
Корпус Б	1 104,07
Корпус В	1 743,18
Корпус Г	1 948,23
Корпус Д	232,94
Корпус Е	2 152,63
Корпус Ж	1 637,92

## 1 ОЧЕРЕДЬ



## 2 ОЧЕРЕДЬ



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 5-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

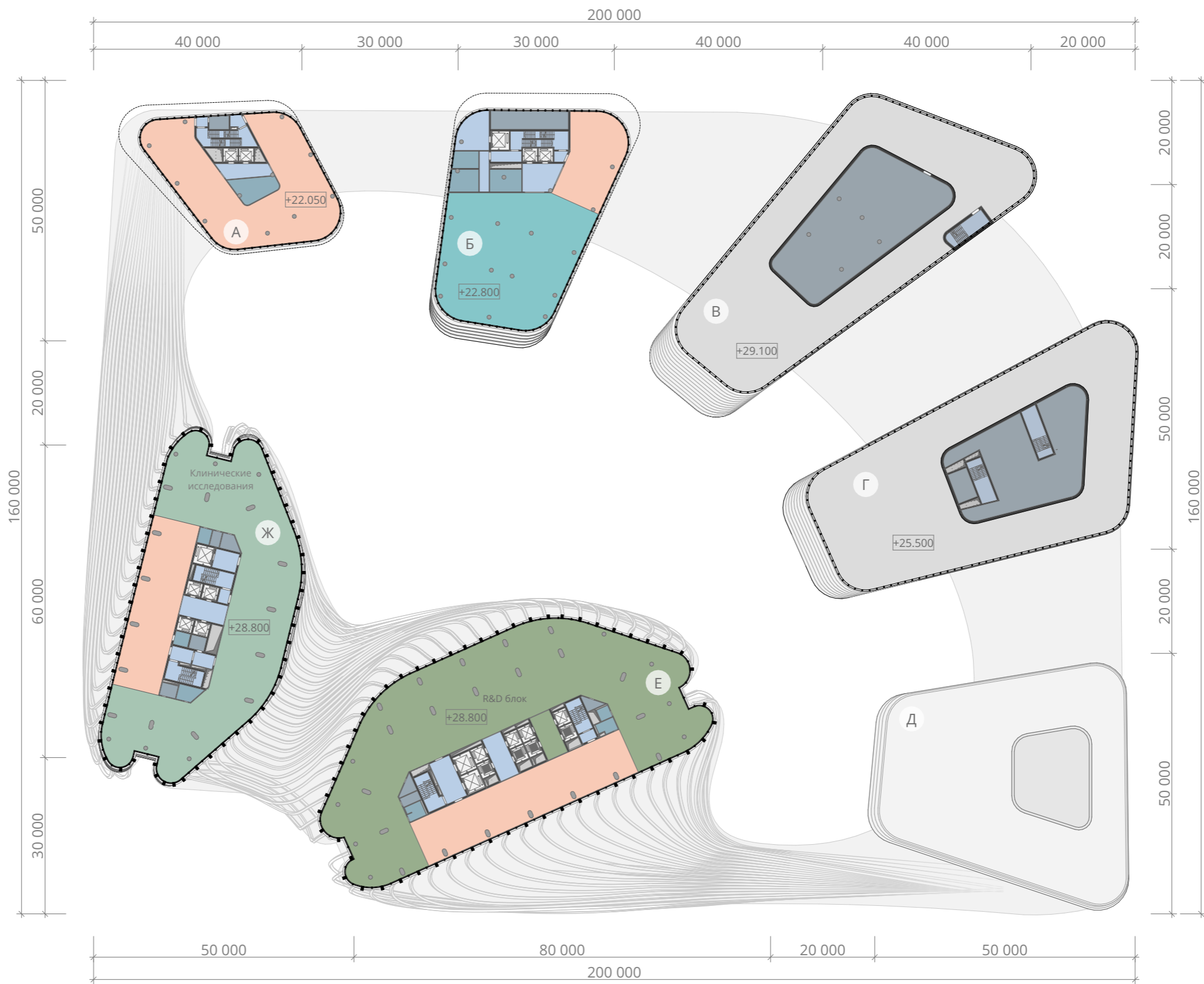
- Корпус А
- Офисные помещения лабораторий
- Корпус Б
- Химический модуль
- Корпус Е
- Биологический модуль
- Корпус Ж
- Модуль клинических исследований

## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

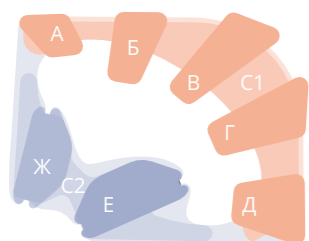
- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 5 ЭТАЖА

Корпус А	684,65
Корпус Б	1 117,22
Корпус В	528,98
Корпус Г	443,50
Корпус Е	2 125,28
Корпус Ж	1 617,18



1 ОЧЕРЕДЬ



2 ОЧЕРЕДЬ

# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 6-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

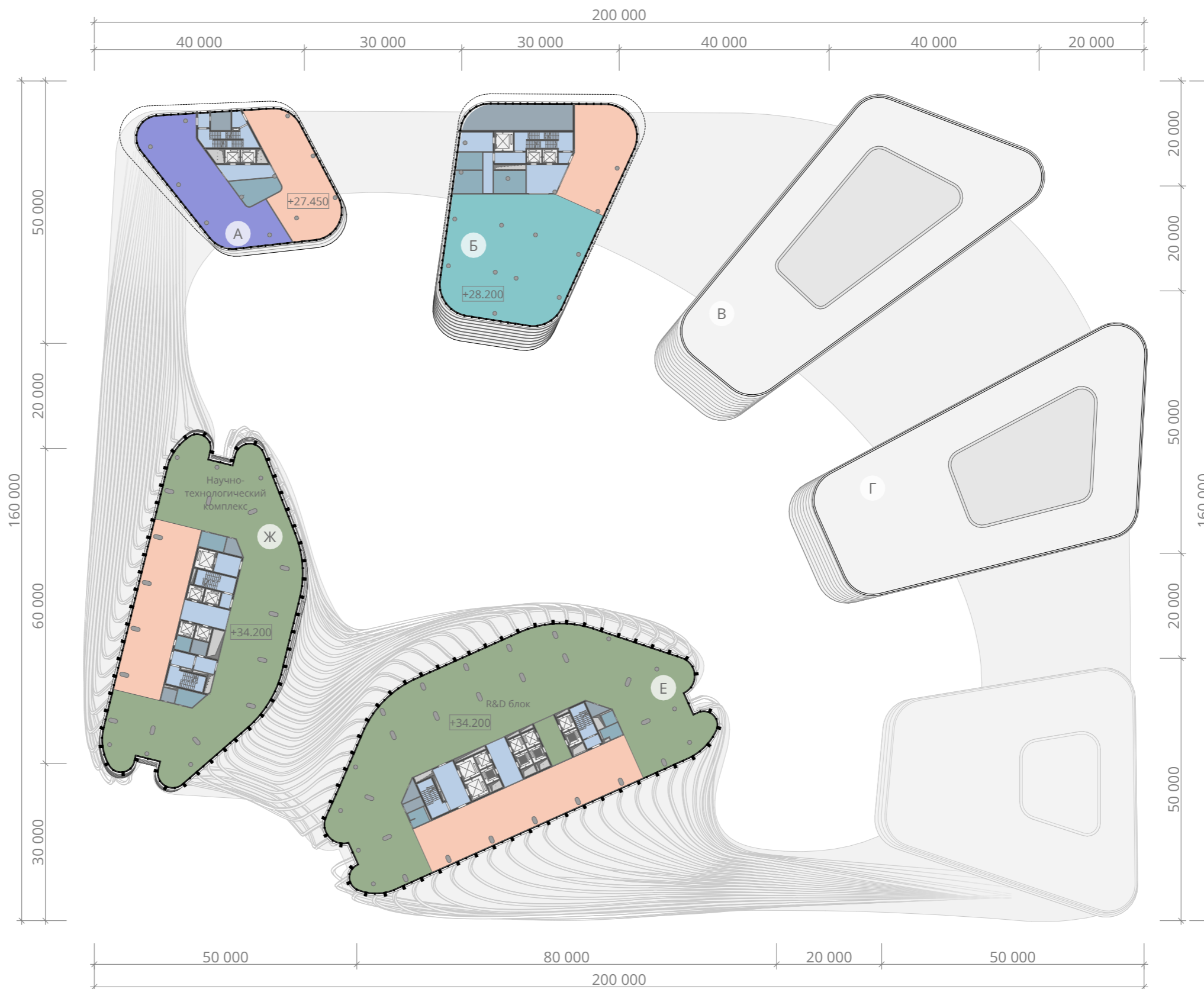
- Корпус А  
Административный и хозяйственный блок
- Корпус Б  
Химический модуль
- Корпус Е  
Биологический модуль
- Корпус Ж  
Биологический модуль

## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

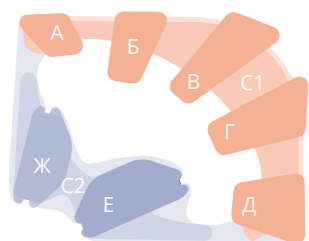
- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 6 ЭТАЖА

Корпус А	711,87
Корпус Б	1 141,21
Корпус Е	2 098,82
Корпус Ж	1 596,73



## 1 ОЧЕРЕДЬ



## 2 ОЧЕРЕДЬ



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 7-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Корпус А  
Административный и хозяйственный блок
- Корпус Е  
Биологический модуль
- Корпус Ж  
Биологический модуль



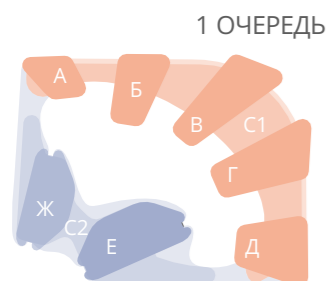
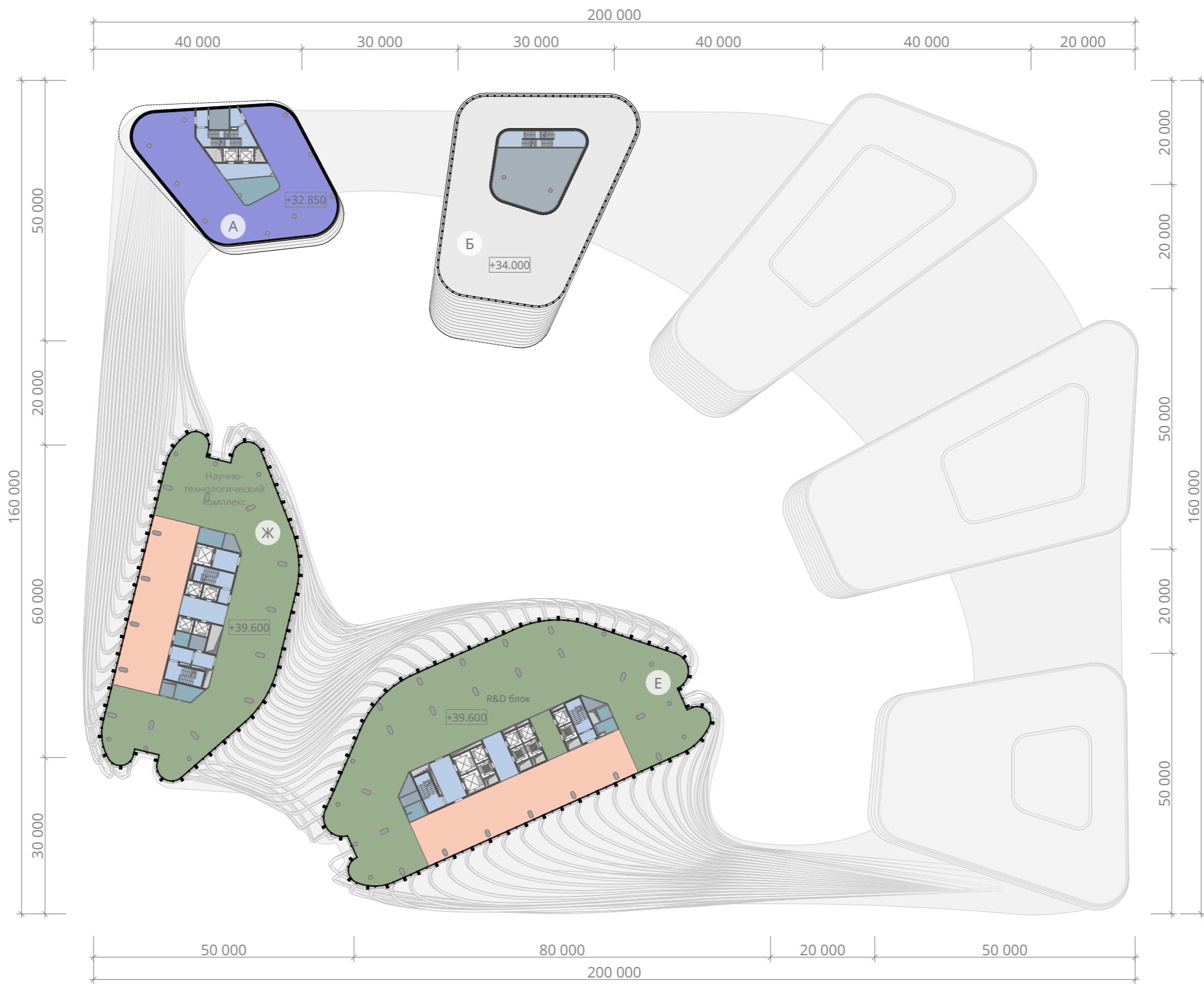
## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические



## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 7 ЭТАЖА

Корпус А	723,30
Корпус Б	208,83
Корпус Е	2 072,51
Корпус Ж	1 575,94



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 8-Й ЭТАЖ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Корпус А  
Административный и хозяйственный блок
- Корпус Е  
Биологический модуль
- Корпус Ж  
Биологический модуль



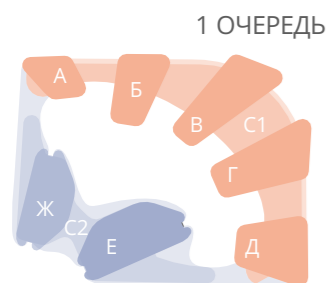
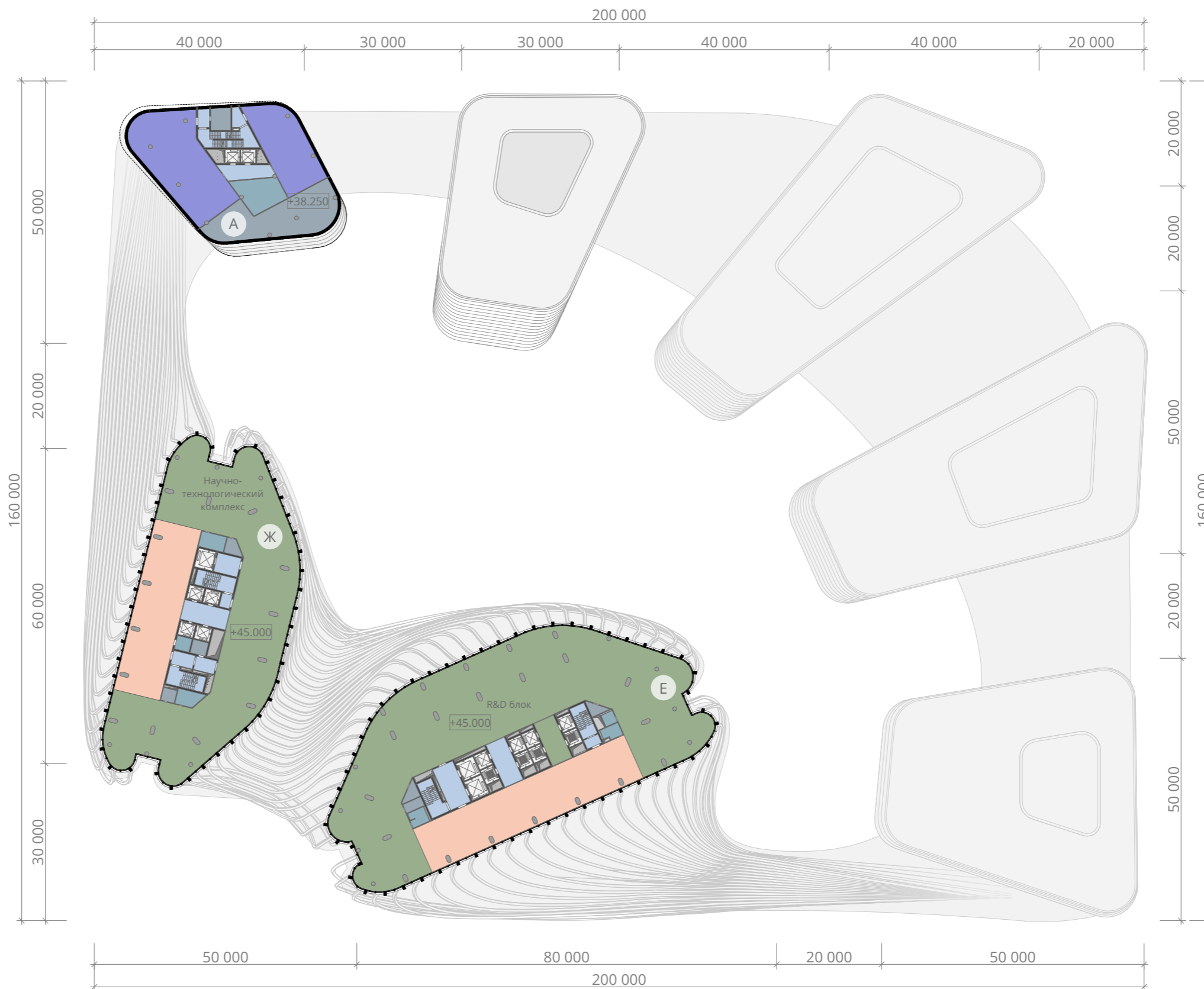
## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические



## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 8 ЭТАЖА

Корпус А	733,87
Корпус Е	2 046,78
Корпус Ж	1 555,74



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 9—13-Й ЭТАЖИ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

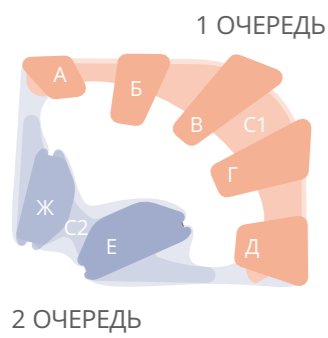
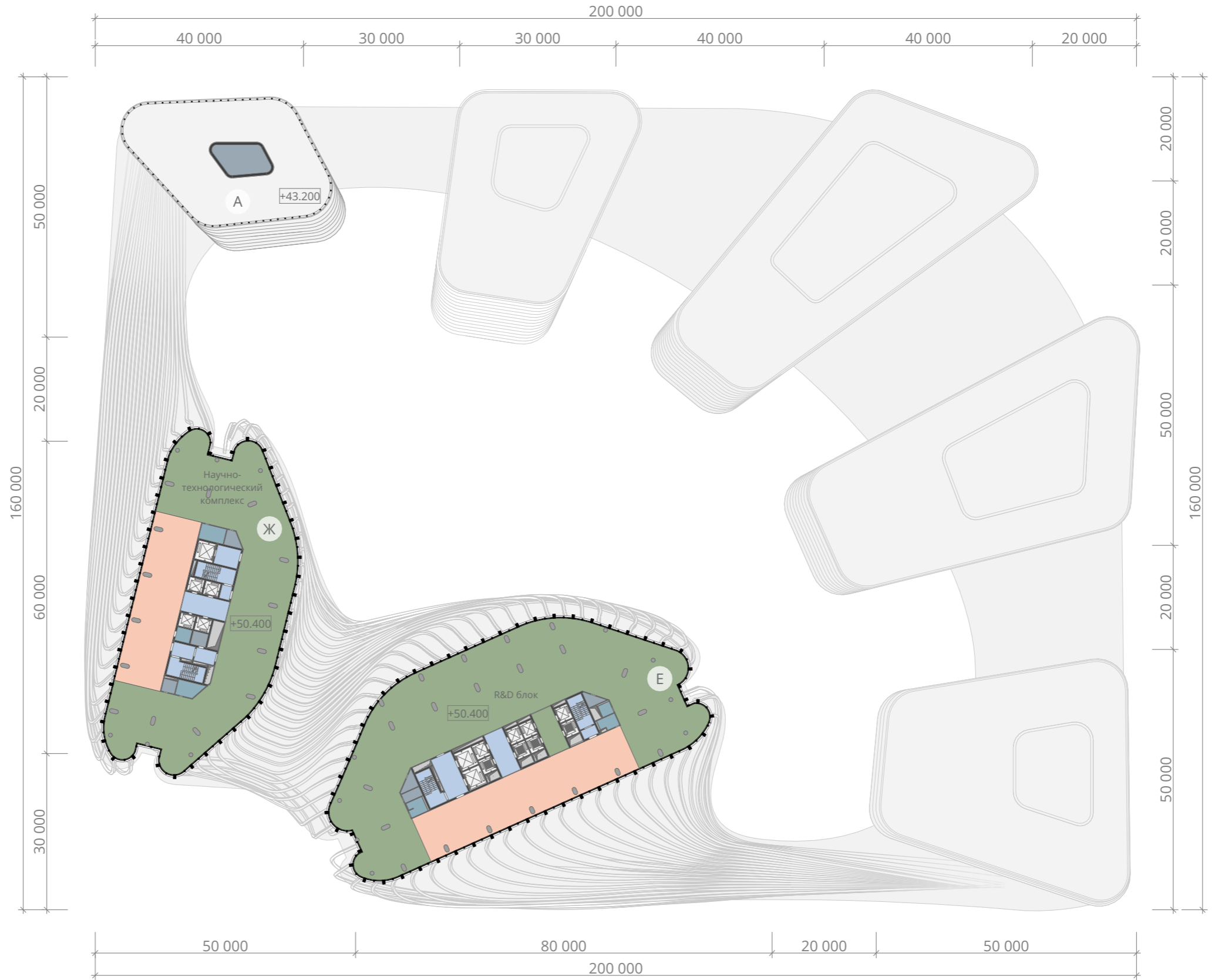
- Корпус Е
- Биологический модуль
- Корпус Ж
- Биологический модуль

## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

- Офисные помещения лабораторий
- ЛЛУ
- Санузлы, ПУИ
- Технические

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 9 ЭТАЖА

- Корпус Е 2 022,15
- Корпус Ж 1 534,49



# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ / 15—23-Й ЭТАЖИ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Корпус Е

Биологический модуль



## ОБЩИЕ ПО КОРПУСАМ

Офисные помещения лабораторий

ЛЛУ

Санузлы, ПУИ

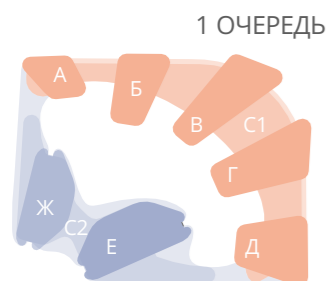
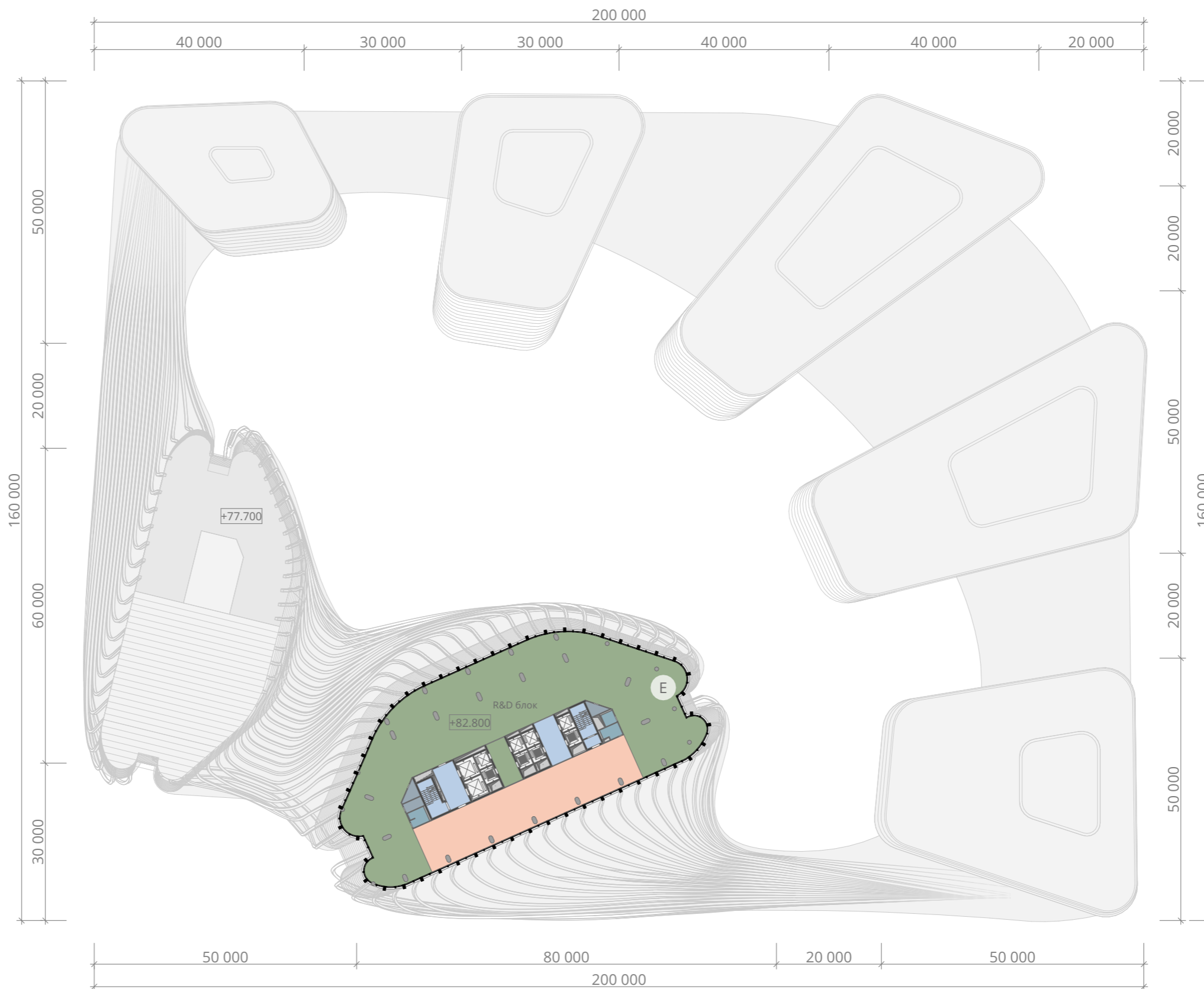
Технические



## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 15 ЭТАЖА

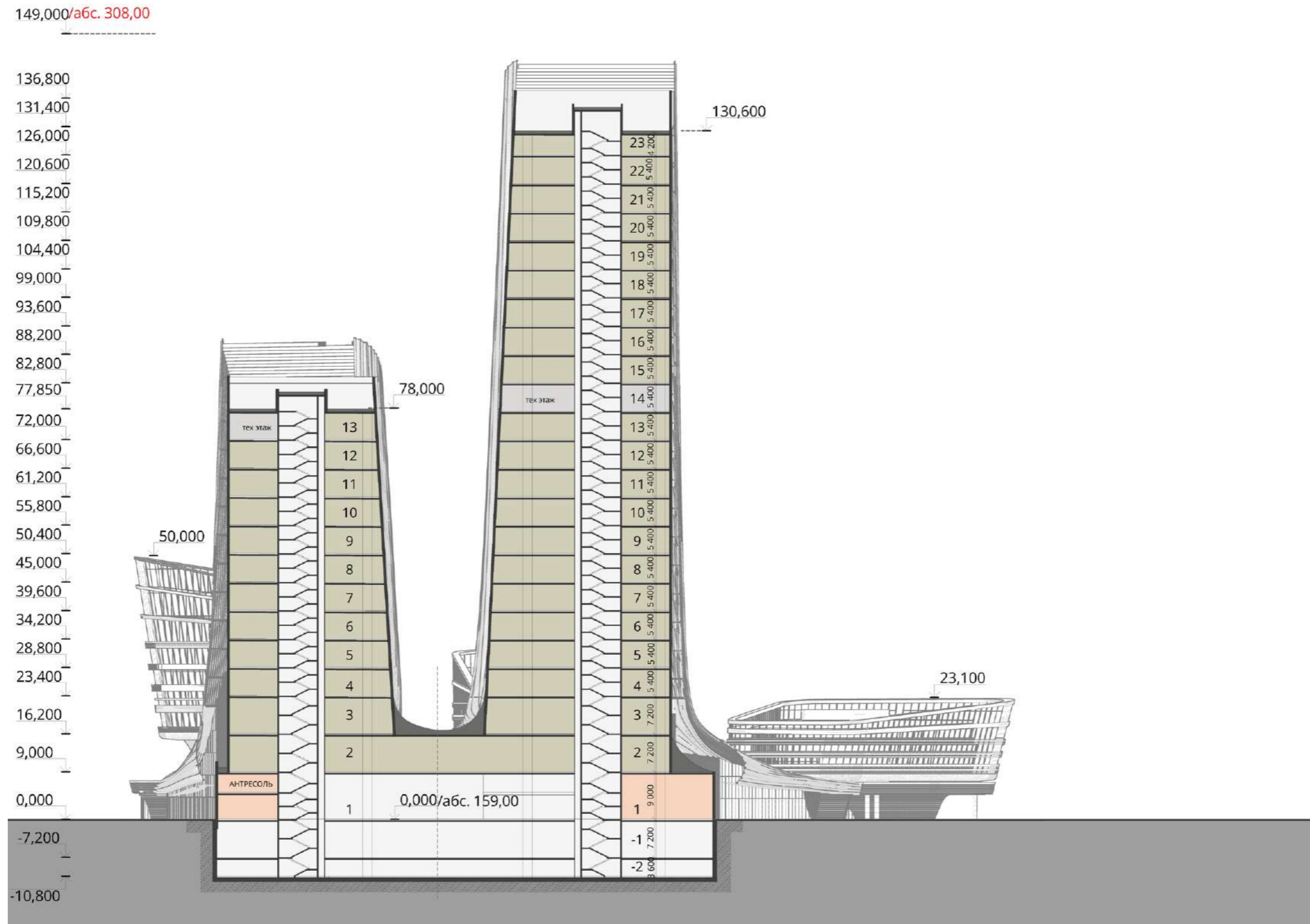
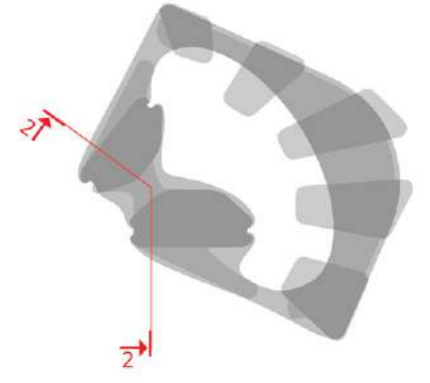
Корпус Е

1 866,91

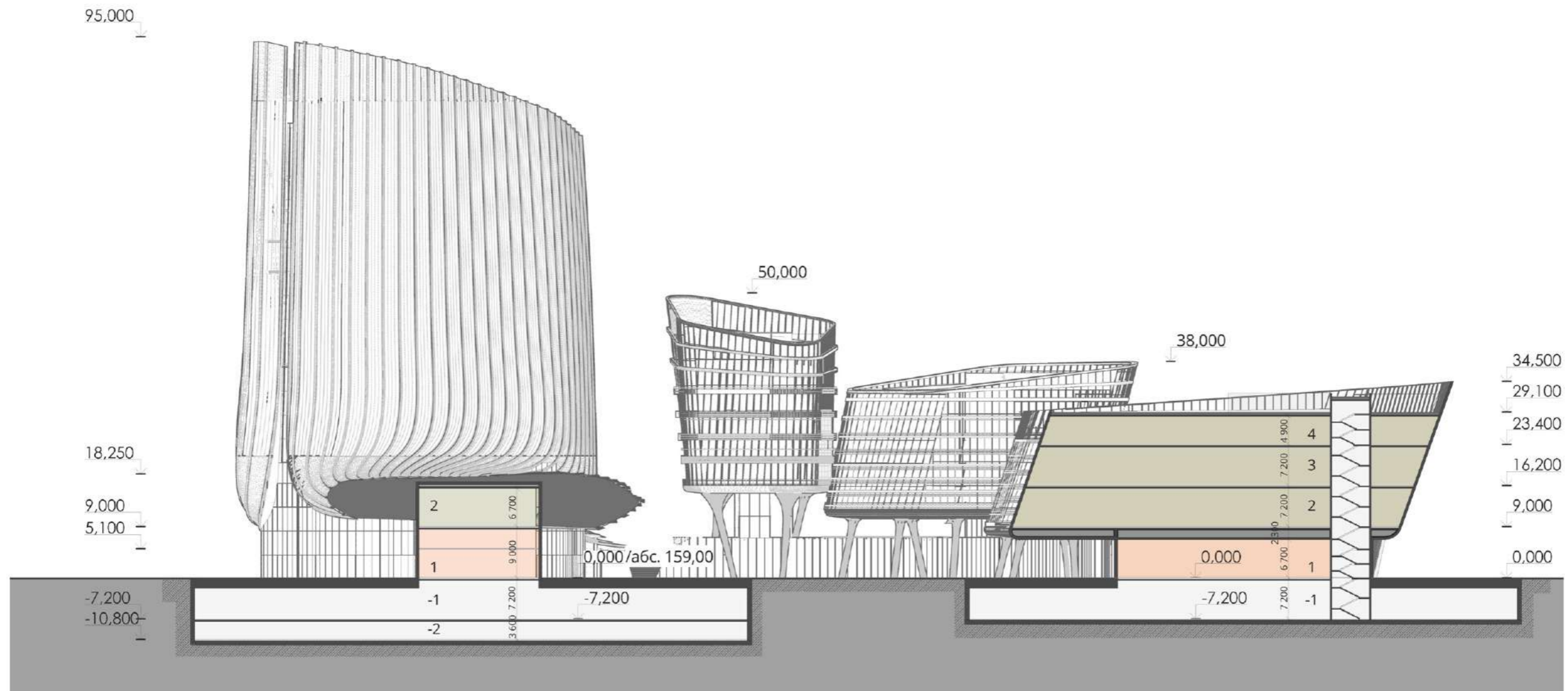
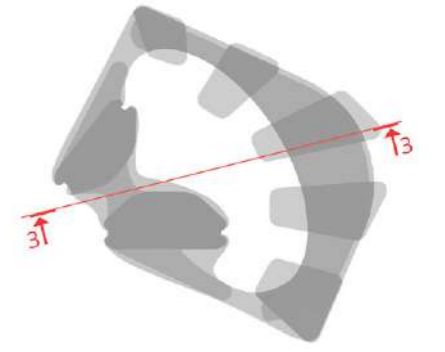




# РАЗРЕЗ 2-2 / ВАРИАНТ 1



РАЗРЕЗ 3-3 / ВАРИАНТ 1



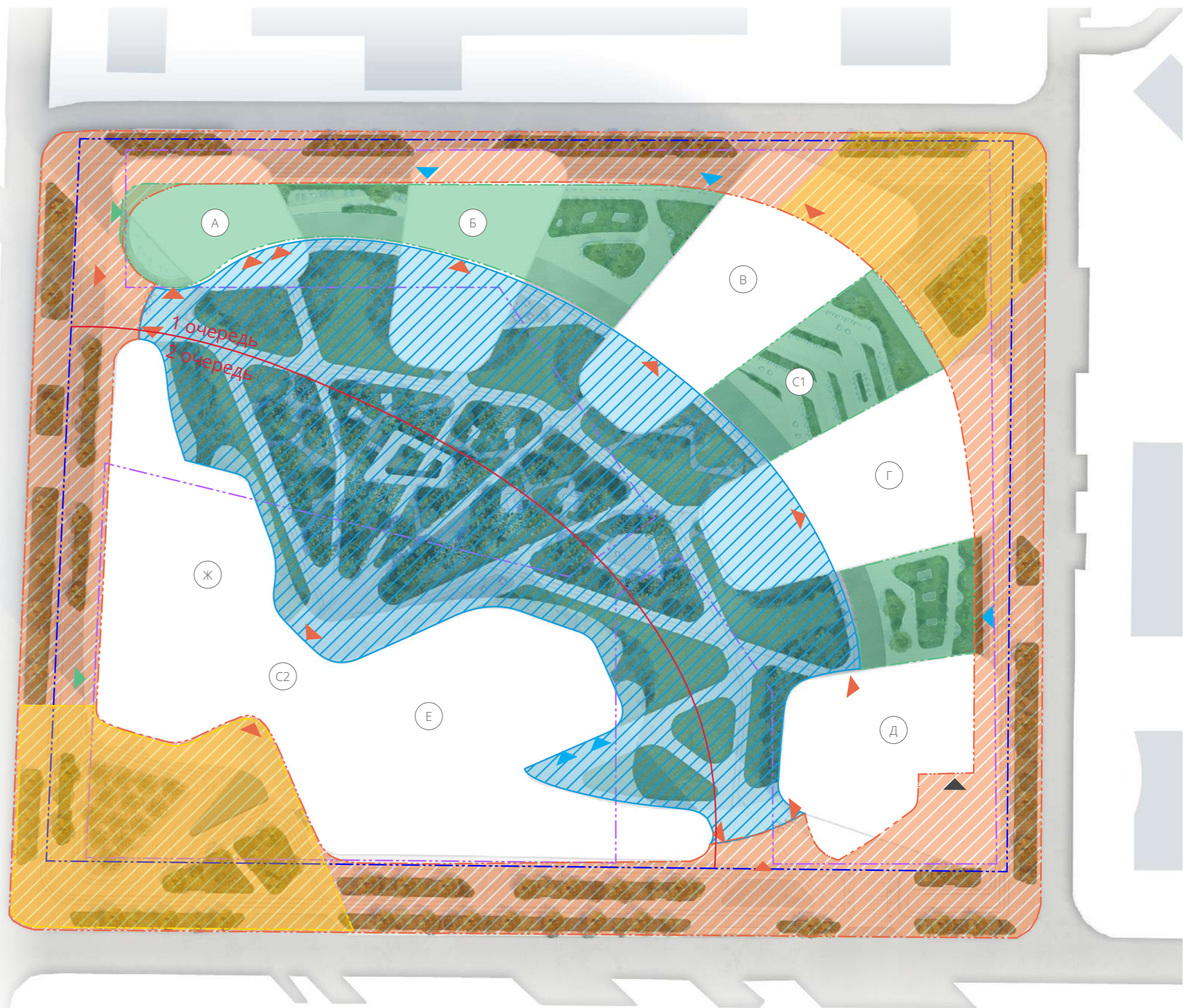
# ОРБИТА

| ДЕТАЛИЗИРОВАННЫЕ  
ФУНКЦИОНАЛЬНО-  
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ |  
| ВАРИАНТ 1 |



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница благоустройства
- Граница общегородской территории
- Граница территории закрытого двора
- Граница эксплуатируемой кровли
- Границы городской площади
- Граница паркинга
- Граница очередей строительства
- Очередь 1
- Корпус А Административный блок А
- Корпус Б Офисные помещения Б
- Корпус В Микробиологический модуль В
- Фармацевтический модуль Г
- Корпус Г Биологический модуль Г
- Корпус Д Биологический модуль Д
- Стилобат 1 Помещения общего назначения С1
- Очередь 2
- Корпус Е Биологический модуль Ж
- Корпус Ж Модуль клинических исследований Е
- Стилобат 2 Помещения общего назначения С2
- Основные входы
- Входы в обслуживающие помещения
- Входы в ритейл
- Въезд/выезд в подземный паркинг

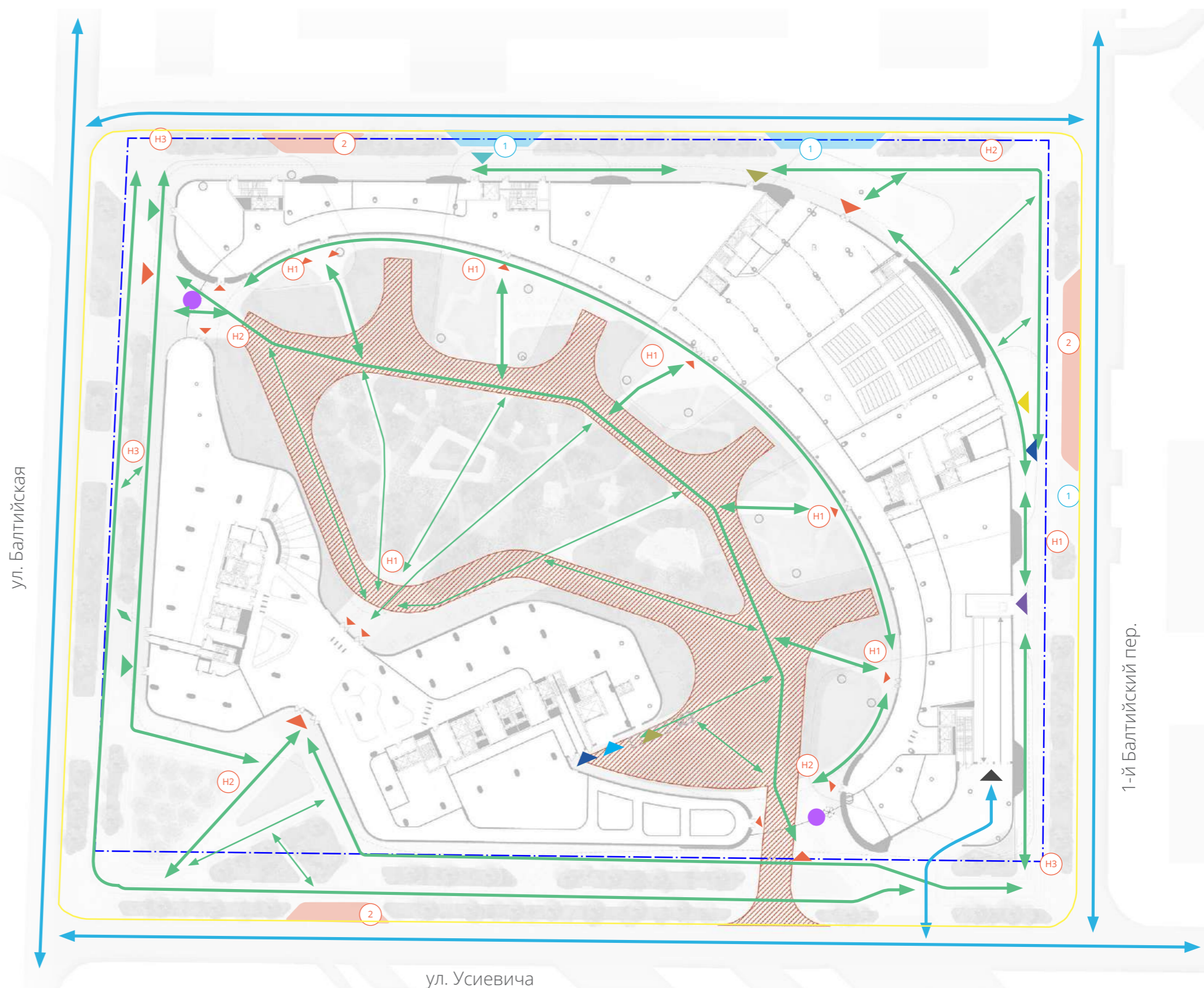


# ТРАНСПОРТНАЯ И ПЕШЕХОДНАЯ СХЕМЫ / ВАРИАНТ 1



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Основные пешеходные маршруты ↔
- Второстепенные пешеходные маршруты ↔
- Проезд транспорта ↔
- Въезд в подземный паркинг ▲
- Загрузка в биологический модуль ▲
- Загрузка в фармацевтический модуль ▲
- Загрузка в хим. и модуль клин. иссл., склад легковоспл. материалов ▲
- Загрузка в виварий ▲
- Загрузка в пищеблок ▲
- Вывоз мусора ▲
- Входы в здания внутри участка ▲
- Входы на территорию, здания с улицы ▲
- Входы в ритейл с улицы ▲
- Входная группа с турникетом ●
- Зона разгрузки 1
- Зона высадки 2
- Навигация, тип 1 H1
- Навигация, тип 2 H2
- Навигация, тип 3 H3
- Пожарный проезд
- Граница участка
- Граница благоустройства



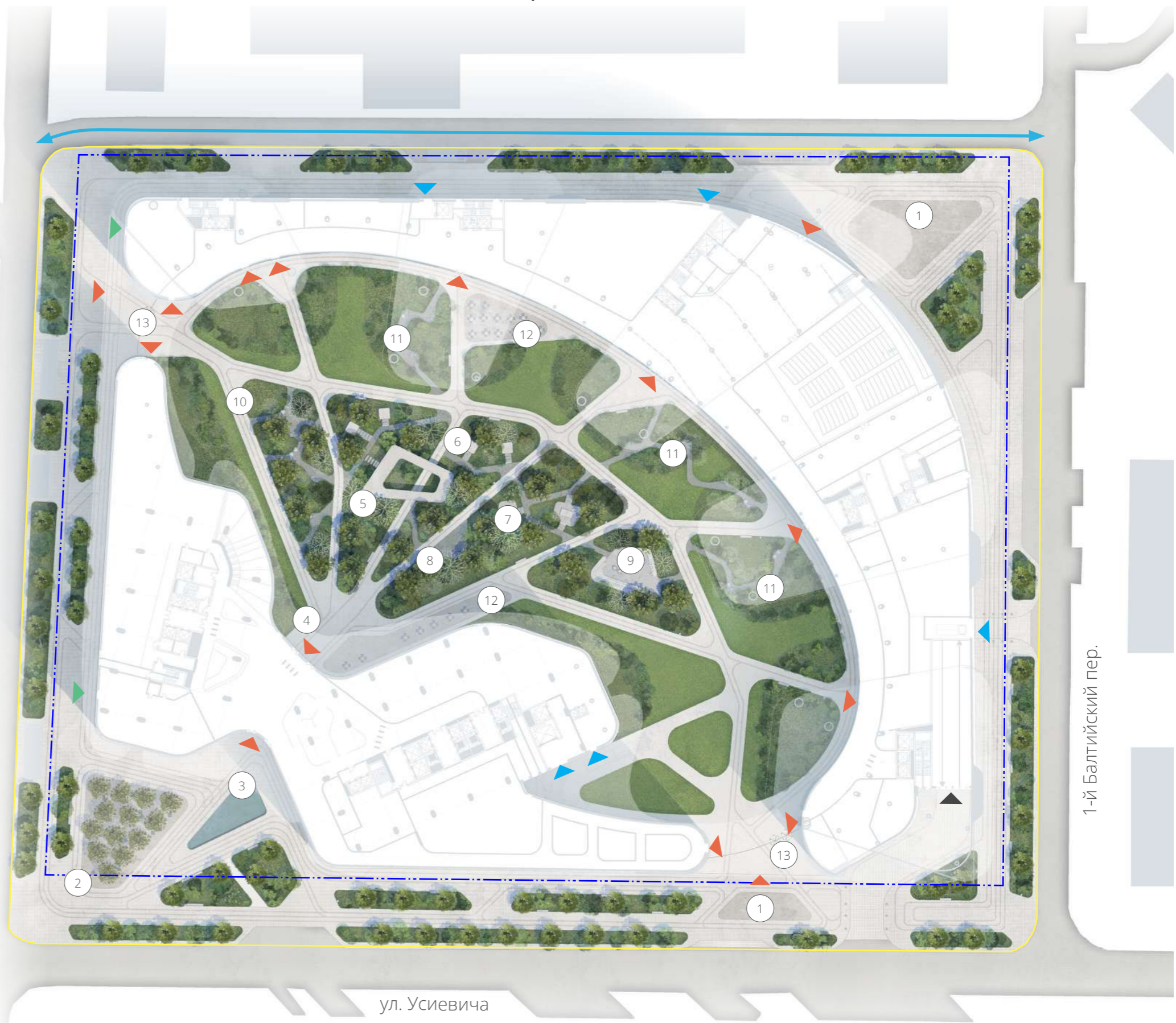
# ОРБИТА

| Б Л А Г О У С Т Р О Й С Т В О  
Т Е Р Р И Т О Р И И |  
| В А Р И А Н Т 1 |

# СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ / ВАРИАНТ 1

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

- Входная площадь (1)
- Зона отдыха на площади (2)
- Водоем (3)
- Входная зона во внутреннем дворе (4)
- Коворкинг с качелями под навесом (5)
- Переговорные кабинеты (6)
- Настольный теннис (7)
- Воркаут (8)
- Амфитеатр (9)
- Прогулочная зона (10)
- Зона отдыха в тени (11)
- Террасы (зона летней посадки) (12)
- Входная группа с турникетом (13)
  
- Основные входы (▲)
- Входы в обслуживающие помещения (▲)
- Входы в ритейл (▲)
- Въезд/выезд в подземный паркинг (▲)
  
- Граница участка (---)
- Граница благоустройства (—)



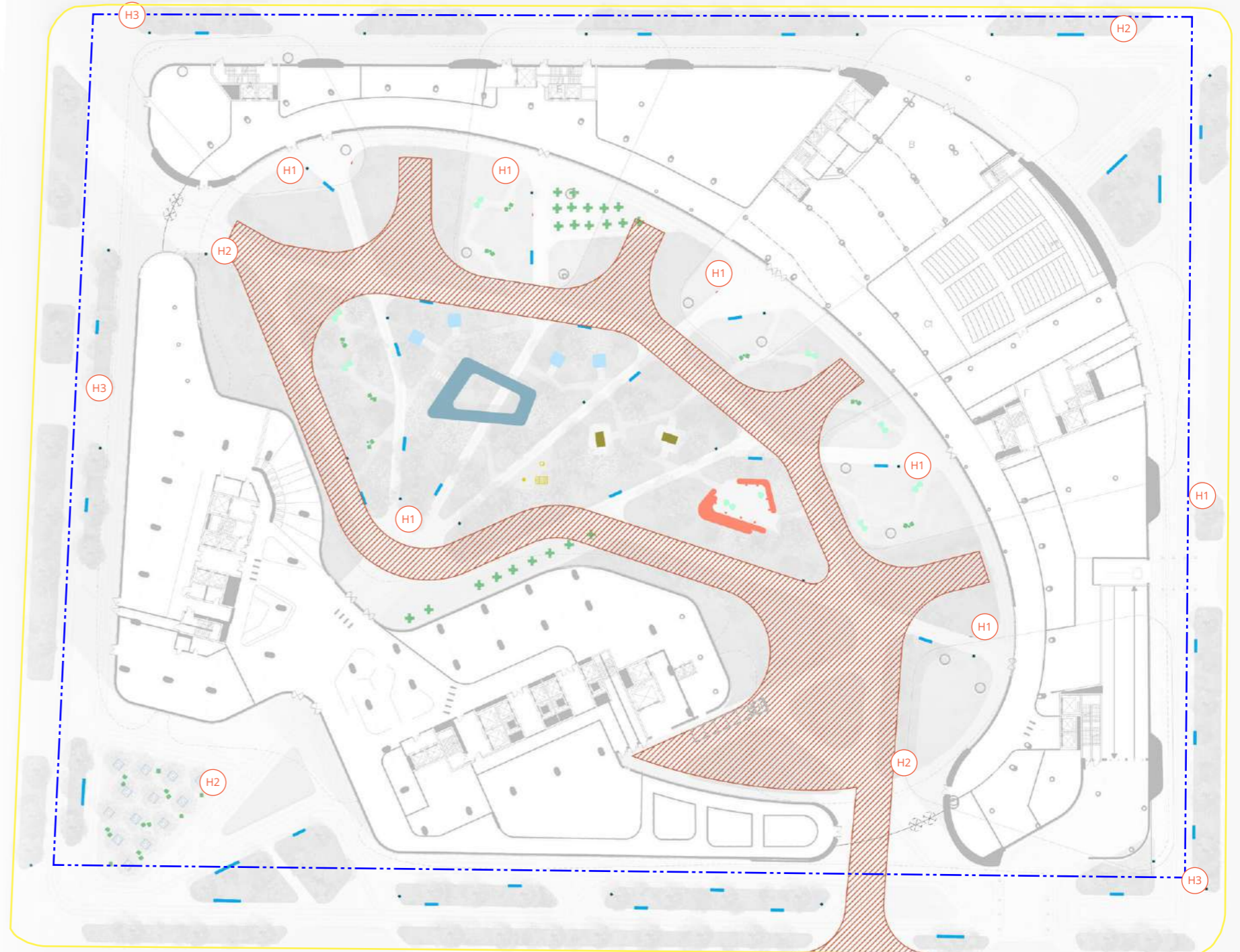
ТЭП вариант 1	S покрытий в границах ГПЗУ	% от общей площади	S покрытий вне границ ГПЗУ	% от общей площади
Все покрытия	19473	100	5963,0	100
Твердые покрытия	9884,0	50,8	3734,0	62,6
Озеленение	7533,0	38,7	2146,0	36,0
Газонная решетка	2056,0	10,6	83,0	1,4

# МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ / ВАРИАНТ 1

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Скамейки
- Урны
- Навес
- Переговорные комнаты
- Переносная металлическая мебель
- Переносные пуфы
- Спортивное оборудование
- Теннисный стол
- Амфитеатр
  
- Навигация, тип 1 Н1
- Навигация, тип 2 Н2
- Навигация, тип 3 Н3
  
- Пожарный проезд
- Граница участка
- Граница благоустройства

ул. Балтийская



ул. Усиевича

# СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ СТИЛОБАТА / ВАРИАНТ 1

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

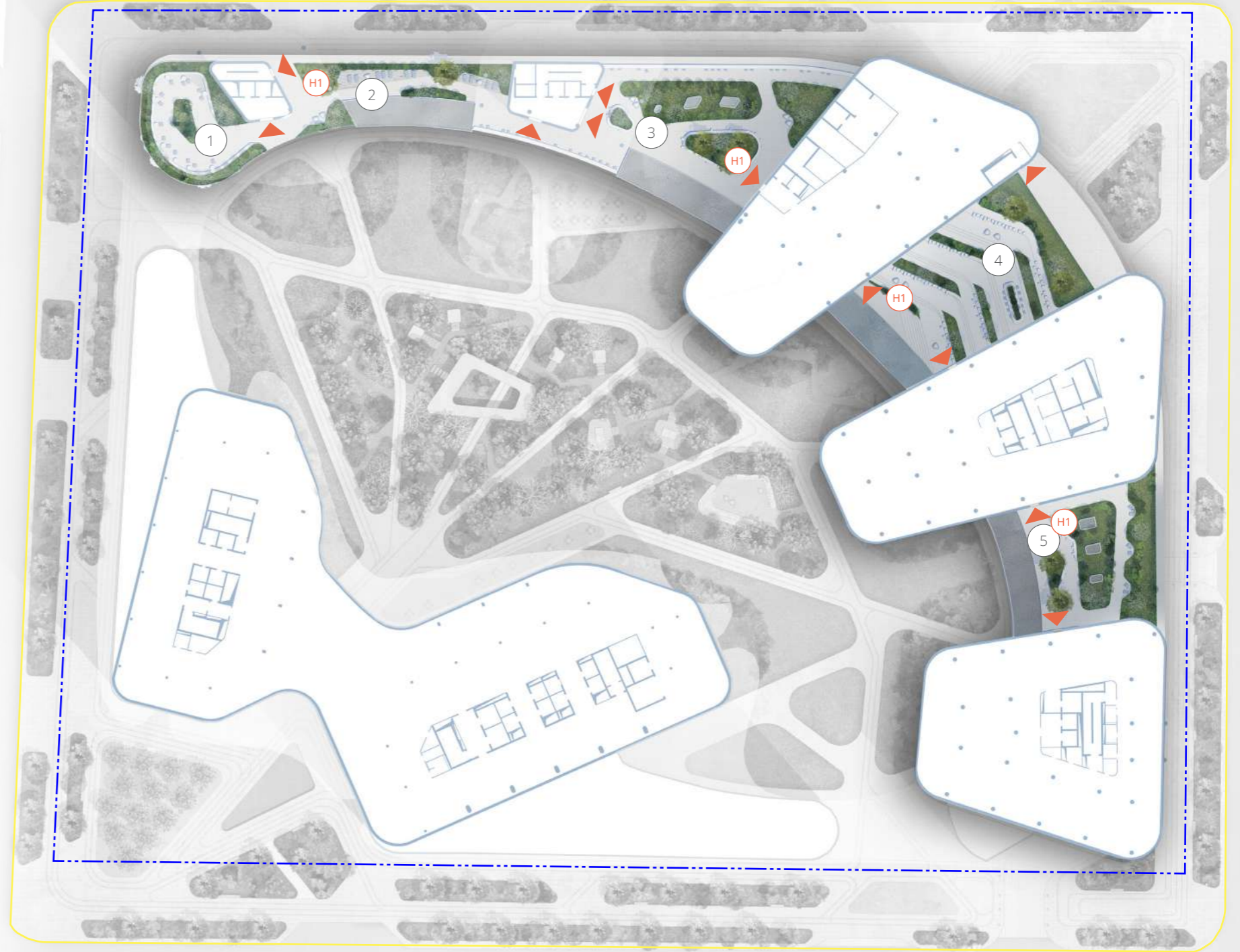
- Зона встреч ①
- Солярий ②
- Коворкинг ③
- Амфитеатр ④
- Зона переговоров и уединения ⑤

- Основные входы ▲
- Навигация, тип 1 Ⓜ

- Граница участка - - -
- Граница благоустройства —



ул. Балтийская











1-й Балтийский пер.

ул. Усиевича

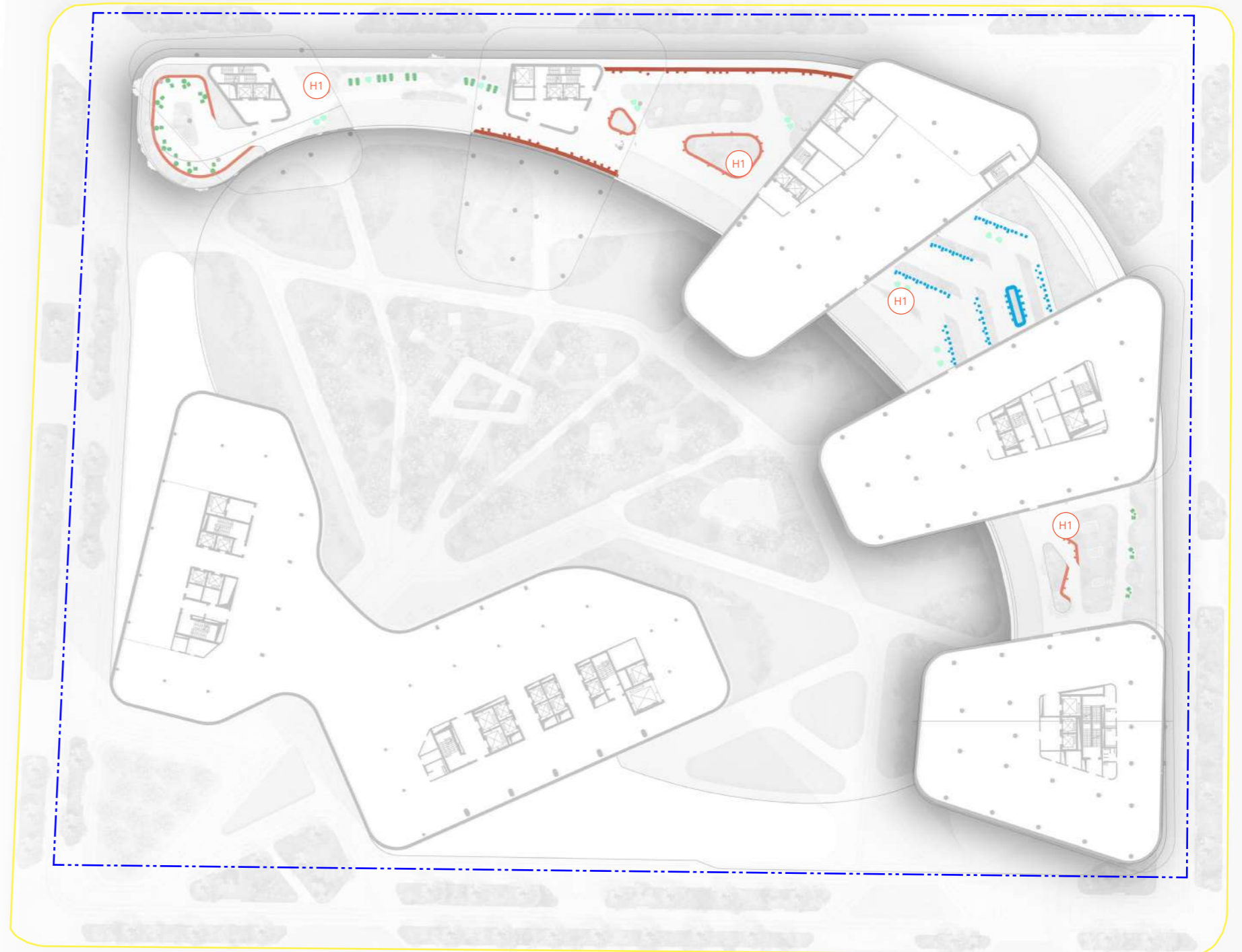
ТЭП по стилобату	S покрытий	% от общей площади
Все покрытия	3440,0	100
Твердые покрытия	2276,0	66,2
Озеленение	1164,0	33,8
Газонная решетка	0	0

# ПЛАН МАФ / СТИЛОБАТ / ВАРИАНТ 1

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Переносная металлическая мебель 
- Переносные пуфы 
- Коворкинг 
- Места для сидения на подпорных стенах 
- Амфитеатр 
- Навигация, тип 1 
- Граница участка 
- Граница благоустройства 

ул. Балтийская



ул. Усиевича

1-й Балтийский пер.















# ОРБИТА

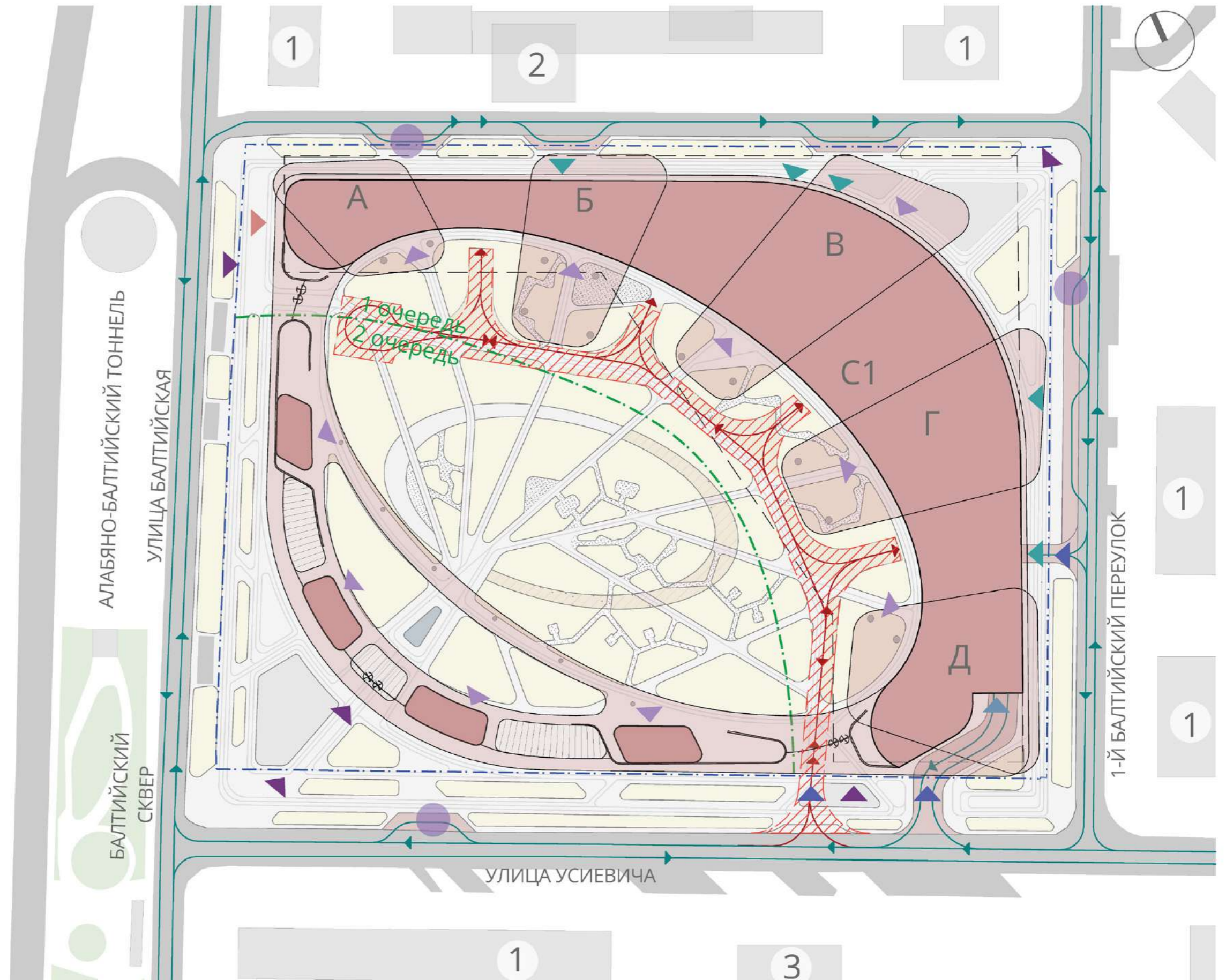
| А Р Х И Т Е К Т У Р Н А Я   К О Н Ц Е П Ц И Я |

| В А Р И А Н Т   2 |



Условные обозначения

- Жилой дом 1
- Общезитие РАМН 2
- Административное здание 3
  
- Граница участка по ГПЗУ [Dashed line]
- Граница очередей строительства [Dotted line]
- Существующая застройка [Light grey fill]
- Проектируемая застройка
  - Наземная часть [Red fill]
  - Подземная часть [Light red fill]
  - Нависающая часть здания [Light red fill with dashed border]
- Существующая улично-дорожная сеть [Grey road lines]
- Планируемая улично-дорожная сеть [Light grey road lines]
- Вход на территорию [Purple triangle]
- Въезд на территорию [Blue triangle]
- Въезд в подземный паркинг [Teal triangle]
- Входы в наземную часть [Red triangle]
- Входы в ритейл [Orange triangle]
- Зона загрузки [Green triangle]
- Движение пожарных машин [Red dashed line with arrow]
- Движение автотранспорта [Green arrow]
- Зона посадки/ высадки [Purple circle]



# ОРБИТА

| А Р Х И Т Е К Т У Р Н О -  
Х У Д О Ж Е С Т В Е Н Н О Е Р Е Ш Е Н И Е |  
| В А Р И А Н Т 2 |





















# РАЗВЕРТКИ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 2



# РАЗВЕРТКИ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 2

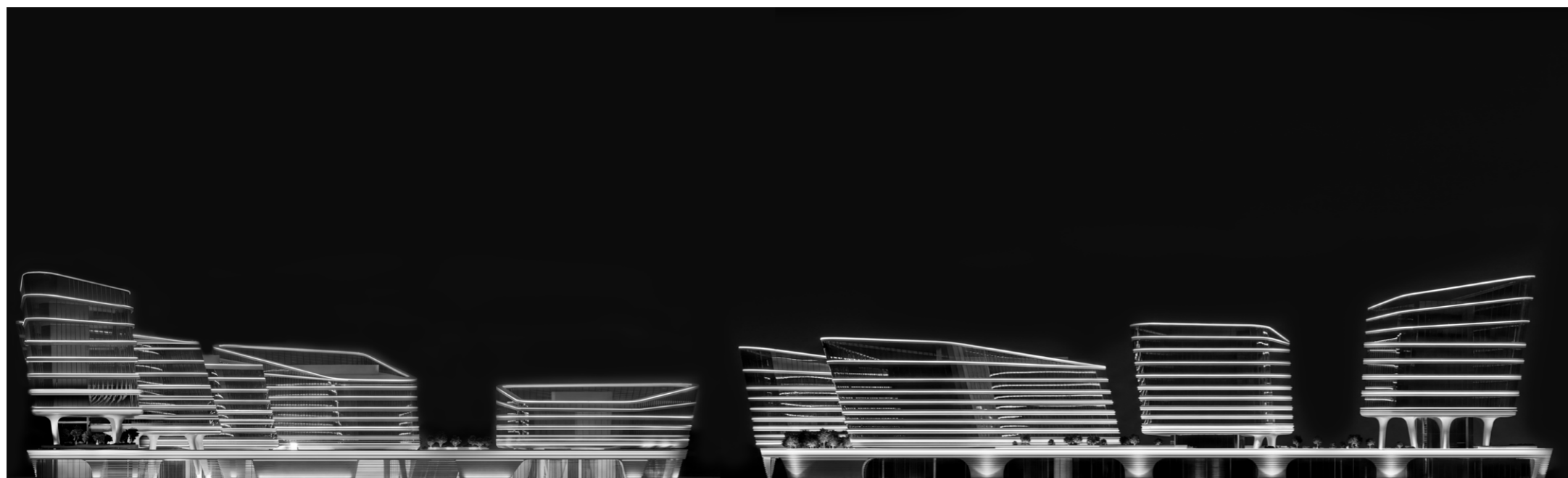


# СХЕМА АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОГО ОСВЕЩЕНИЯ / ВАРИАНТ 2



IntiDOT / INTILED

Точечные светильники



LACE / INTILED

Контурная подсветка



# О Р Б И Т А

| О Б Ъ Е М Н О - П Р О С Т Р А Н С Т В Е Н Н Ы Е  
И А Р Х И Т Е К Т У Р Н О -  
К О М П О З И Ц И О Н Н Ы Е Р Е Ш Е Н И Я |  
| В А Р И А Н Т 2 |





С ВЫСОТЫ ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА / ВАРИАНТ 2



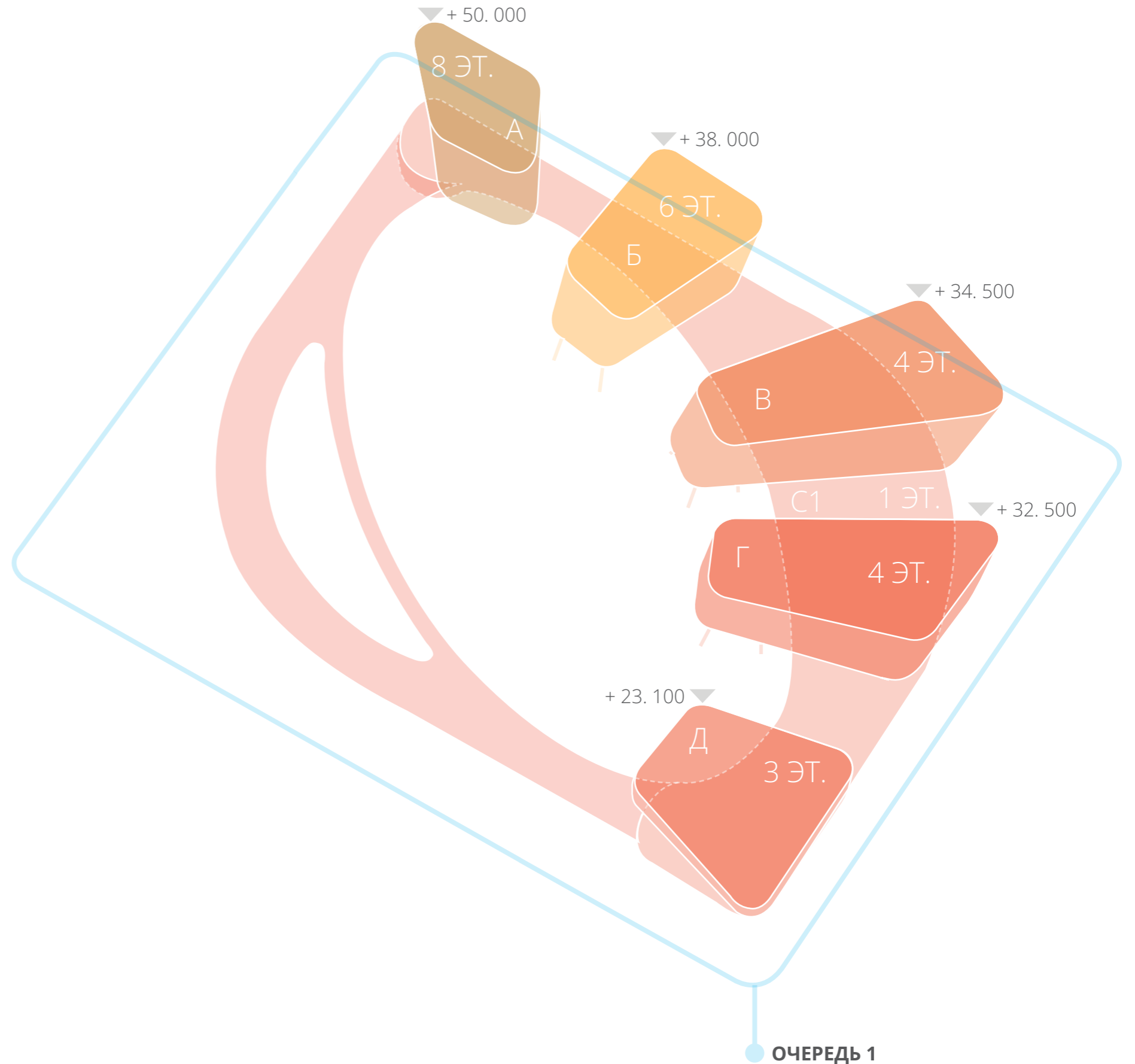
С ВЫСОТЫ ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА / ВАРИАНТ 2



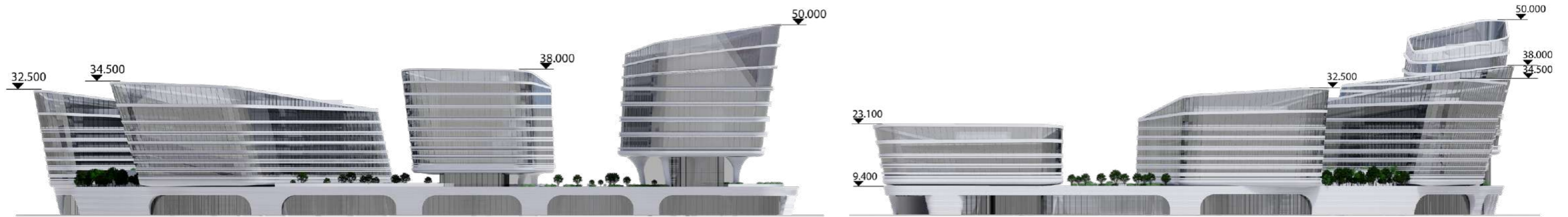
# ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ЗДАНИЙ / ВАРИАНТ 2

КОРПУС      ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БЛОК

ОЧЕРЕДЬ 1	
<b>А</b>	- Административно управленческий и хозяйственный блок
<b>Б</b>	- Офисные помещения лабораторий - Химический модуль - Модуль технологий живых систем
<b>В</b>	- Фармацевтический модуль - Микробиологический блок - Офисные помещения лабораторий
<b>Г</b>	- Биологический модуль - Офисные помещения лабораторий
<b>Д</b>	- Биологический модуль (Виварий) - Офисные помещения лабораторий
<b>С1</b>	- Помещения общего назначения - Склад легковоспламеняющихся жидкостей - Биологический модуль (Виварий) - Вспомогательные помещения - Ритейл
<b>Подземная Часть</b>	- Складские помещения - Центр обработки данных - Вспомогательные помещения - Паркинг



# СХЕМА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 2



С ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ПРОЕЗДА

С БАЛТИЙСКОГО ПЕРЕУЛКА

# СХЕМА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ / ВАРИАНТ 2



С УЛ. БАЛТИЙСКОЙ

С УЛ. УСИЕВИЧА

# ОРБИТА

Д Е Т А Л И З И Р О В А Н Н Ы Е  
Ф У Н К Ц И О Н А Л Ь Н О -  
П Л А Н И Р О В О Ч Н Ы Е Р Е Ш Е Н И Я  
Т Е Р Р И Т О Р И И |  
| В А Р И А Н Т 2 |

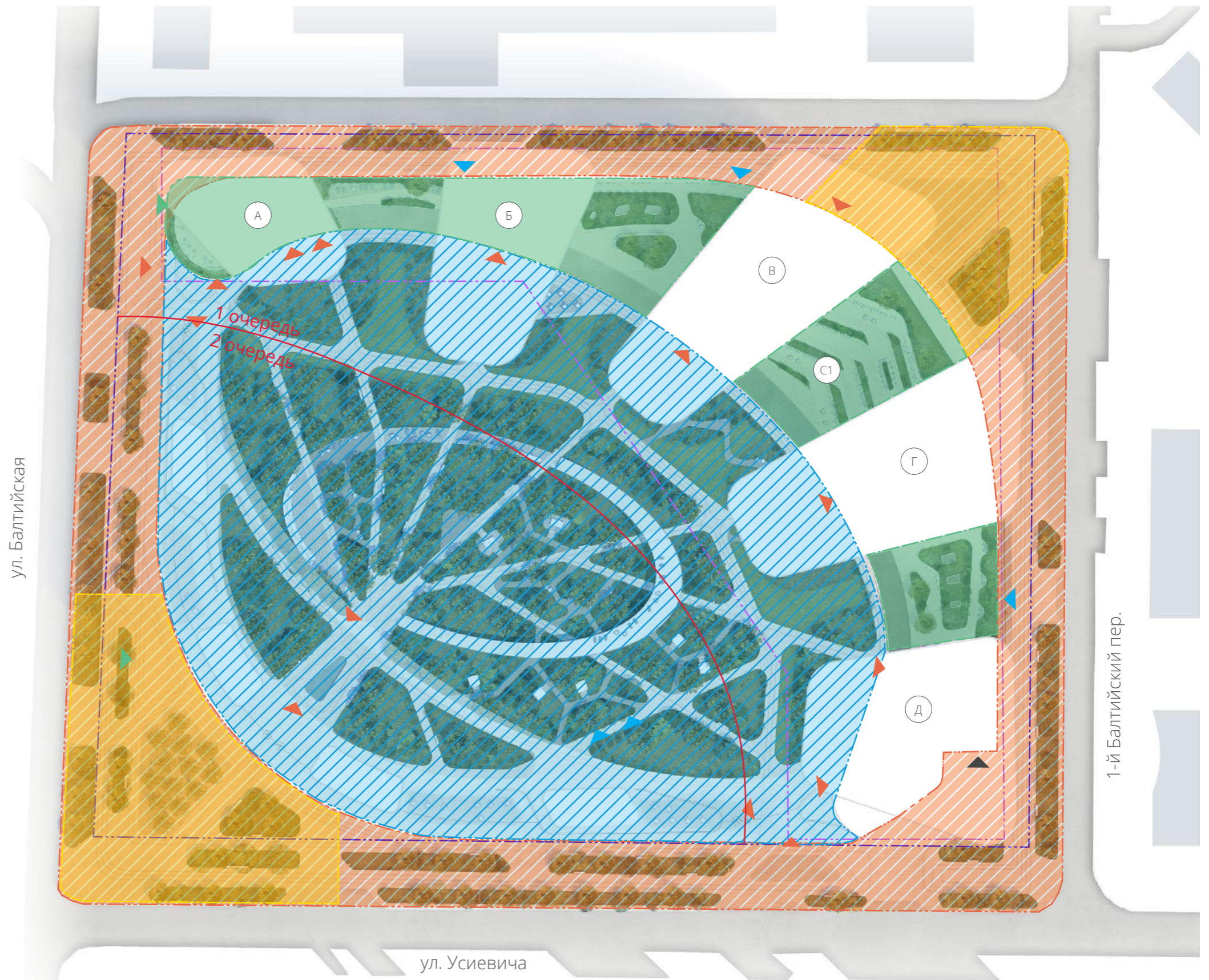


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница благоустройства
- Граница общегородской территории
- Граница территории закрытого двора
- Граница эксплуатируемой кровли
- Границы городской площади
- Граница паркинга
- Граница очередей строительства

- Очередь 1
- Корпус А Административный блок А
  - Корпус Б Офисные помещения Б
  - Корпус В Микробиологический модуль В
  - Фармацевтический модуль С1
  - Корпус Г Биологический модуль Г
  - Корпус Д Биологический модуль Д
  - Стилобат 1 Помещения общего назначения С1

- Основные входы
- Входы в обслуживающие помещения
- Входы в ритейл
- Въезд/выезд в подземный паркинг

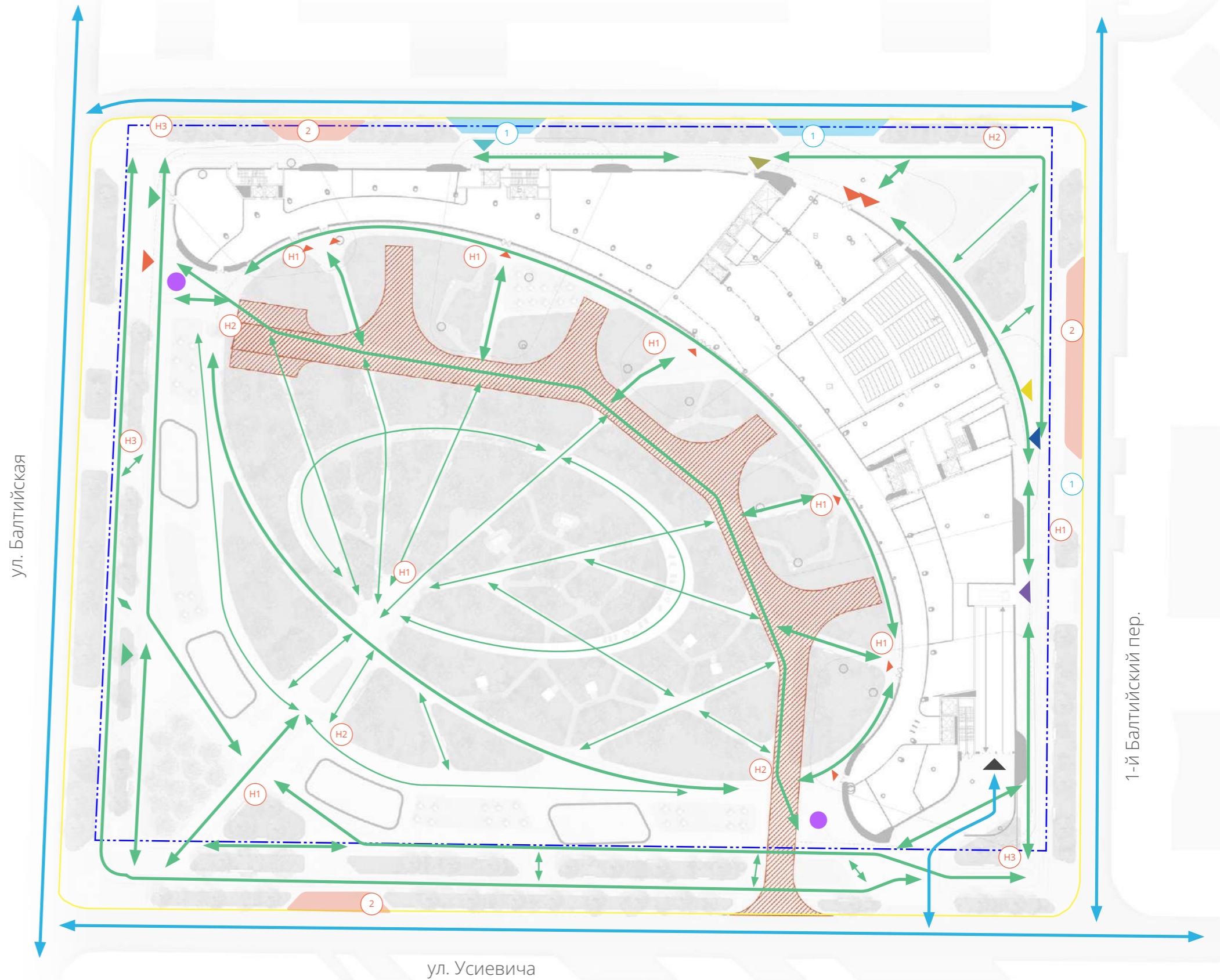


# ТРАНСПОРТНАЯ И ПЕШЕХОДНАЯ СХЕМЫ / ВАРИАНТ 2



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Основные пешеходные маршруты ↔
- Второстепенные пешеходные маршруты ↔
- Проезд транспорта ↔
- Въезд в подземный паркинг ▲
- Загрузка в биологический модуль ▲
- Загрузка в хим. и модуль клин. иссл., склад легковоспл. материалов ▲
- Загрузка в виварий ▲
- Загрузка в пищеблок ▲
- Вывоз мусора ▲
- Входы в здания внутри участка ▲
- Входы на территорию, здания с улицы ▲
- Входы в ритейл с улицы ▲
- Входная группа с турникетом ●
- Зона разгрузки 1
- Зона высадки 2
- Навигация, тип 1 Н1
- Навигация, тип 2 Н2
- Навигация, тип 3 Н3
- Пожарный проезд
- Граница участка
- Граница благоустройства



# О Р Б И Т А

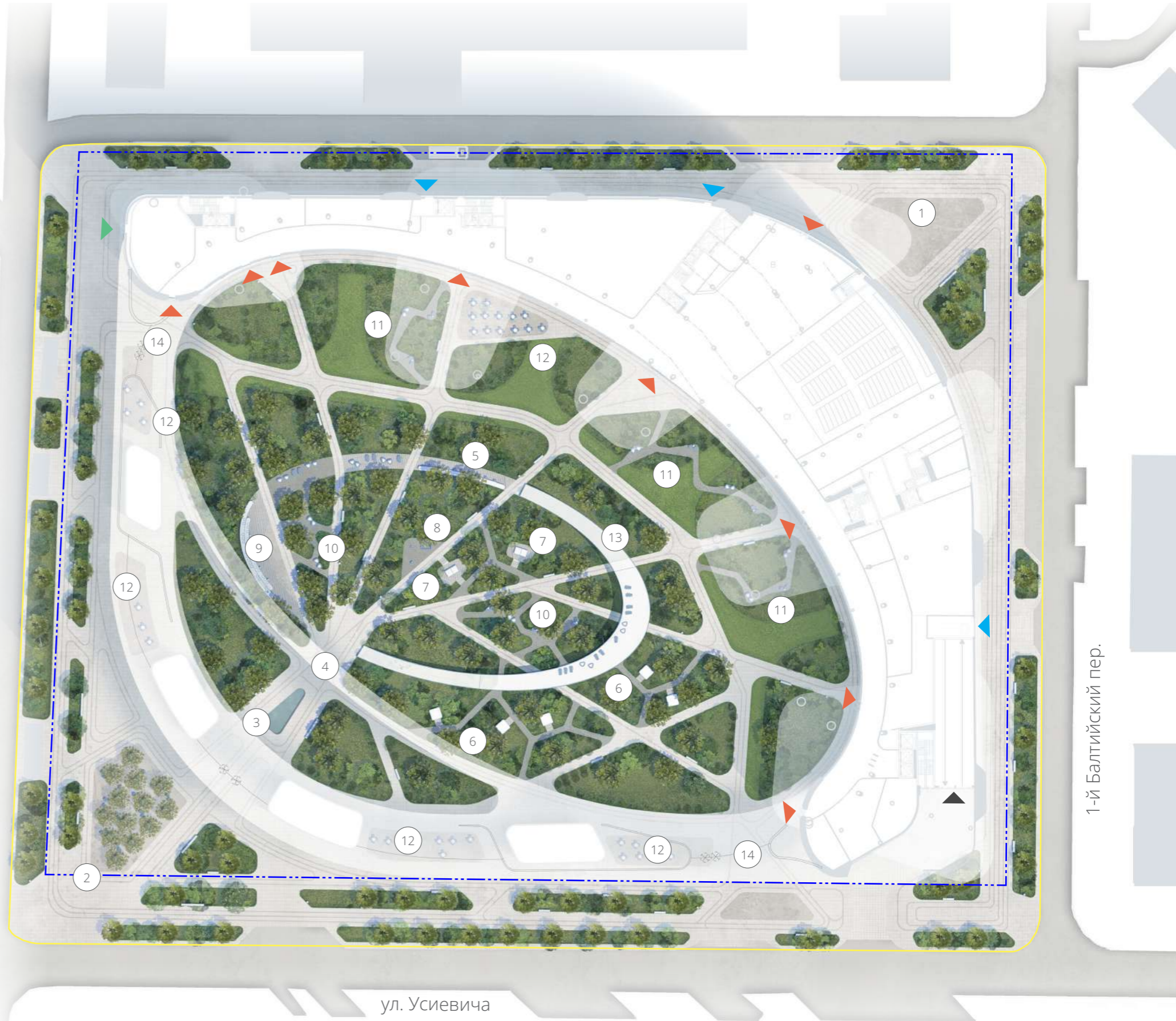
| Б Л А Г О У С Т Р О Й С Т В О  
Т Е Р Р И Т О Р И И |  
| В А Р И А Н Т 2 |

# СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ / ВАРИАНТ 2

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

- Входная площадь ①
- Зона отдыха на площади ②
- Водоем ③
- Входная зона во внутреннем дворе ④
- Коворкинг на открытом воздухе ⑤
- Переговорные кабинеты ⑥
- Настольный теннис ⑦
- Воркаут ⑧
- Амфитеатр ⑨
- Прогулочная зона ⑩
- Зона отдыха в тени ⑪
- Террасы (зона летней посадки) ⑫
- Навес с коворкингом и качелями ⑬
- Входная группа с турникетом ⑭
- Основные входы ▲
- Входы в обслуживающие помещения ▲
- Входы в ритейл ▲
- Въезд в подземный паркинг ▲
- Граница участка - - -
- Граница благоустройства —

ул. Балтийская



1-й Балтийский пер.

ТЭП вариант 2	S покрытий в границах ГПЗУ	% от общей площади	S покрытий вне границ ГПЗУ	% от общей площади
Все покрытия	23603,0	100	5743,0	100
Твердые покрытия	13035,0	55,2	3640,0	63,4
Озеленение	9514,0	40,3	2103,0	36,6
Газонная решетка	1054,0	4,5	0	0

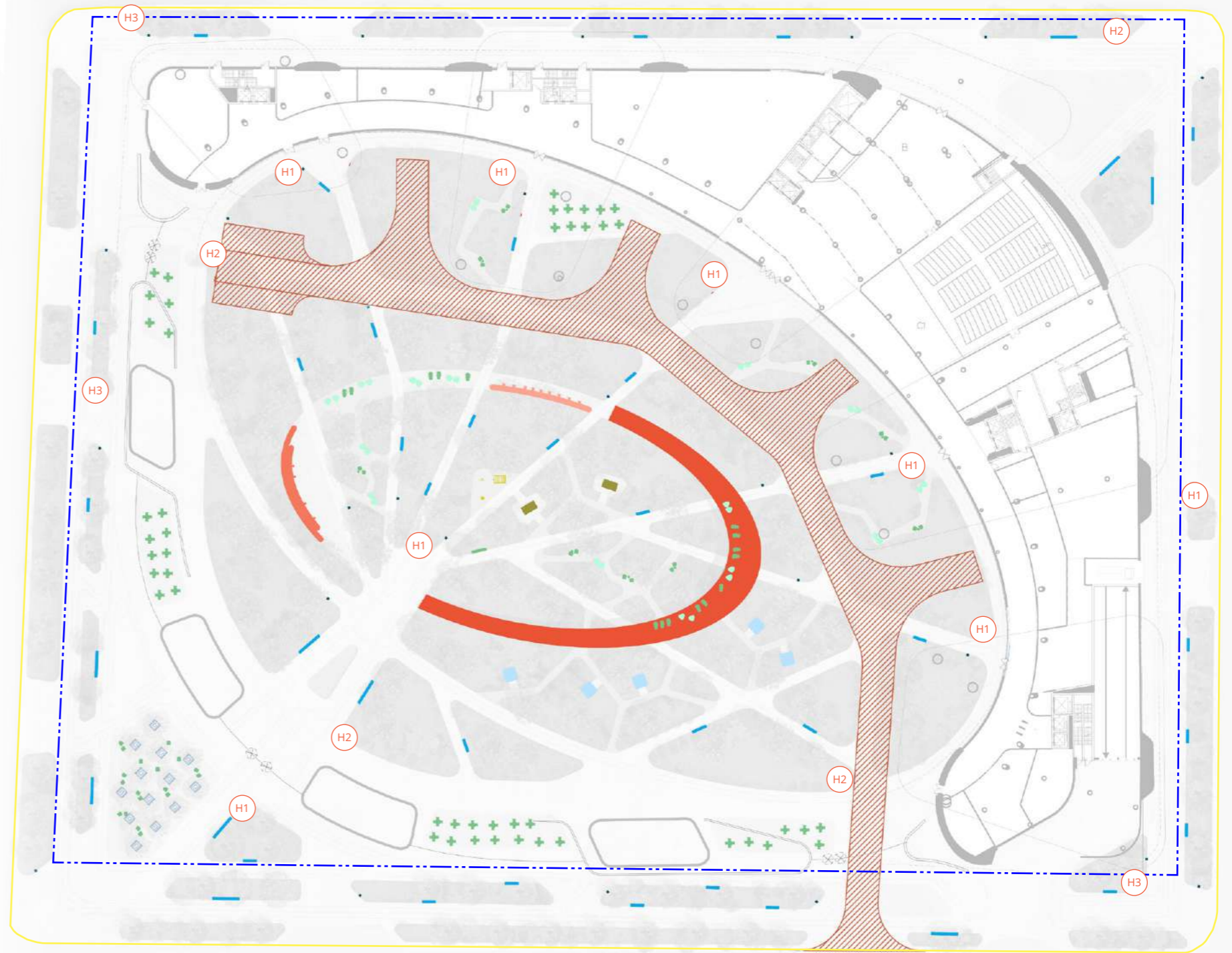
ул. Усиевича

# МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ / ВАРИАНТ 2

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Скамейки
- Урны
- Переговорные комнаты
- Переносная металлическая мебель
- Переносные пуфы
- Спортивное оборудование
- Теннисный стол
- Амфитеатр
- Коворкинг на открытом воздухе
- Навес с коворкингом и качелями
  
- Навигация, тип 1 Н1
- Навигация, тип 2 Н2
- Навигация, тип 3 Н3
  
- Пожарный проезд
- Граница участка
- Граница благоустройства

ул. Балтийская



1-й Балтийский пер.

ул. Усиевича









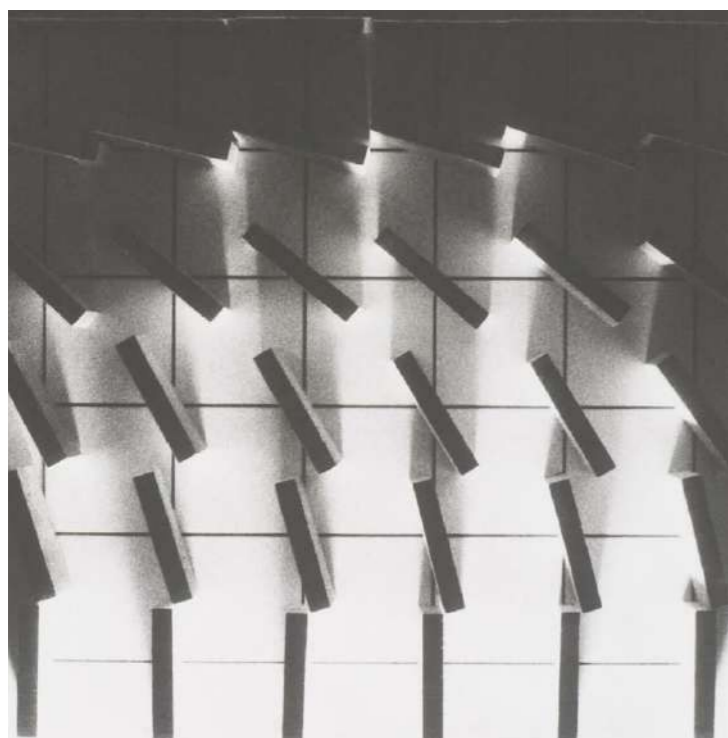
ДИЗАЙН-КОД  
ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ  
ПРОСТРАНСТВ

# ЦВЕТОВОЕ КОДИРОВАНИЕ / ОРБИТА

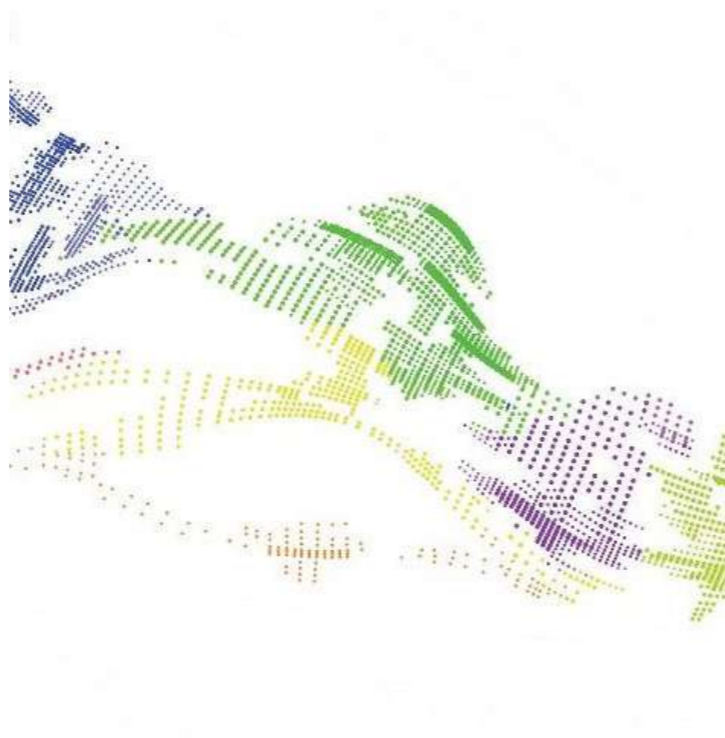


Для понятной и удобной навигации по территории каждому технологическому блоку присвоен собственный цвет. Разделение на ключевые блоки и присвоение каждому индивидуального опознавательного символа позволяет ускорить поиск нужной зоны среди списка направлений и становятся быстро привычными для ориентации на территории.

ИГРА СВЕТА



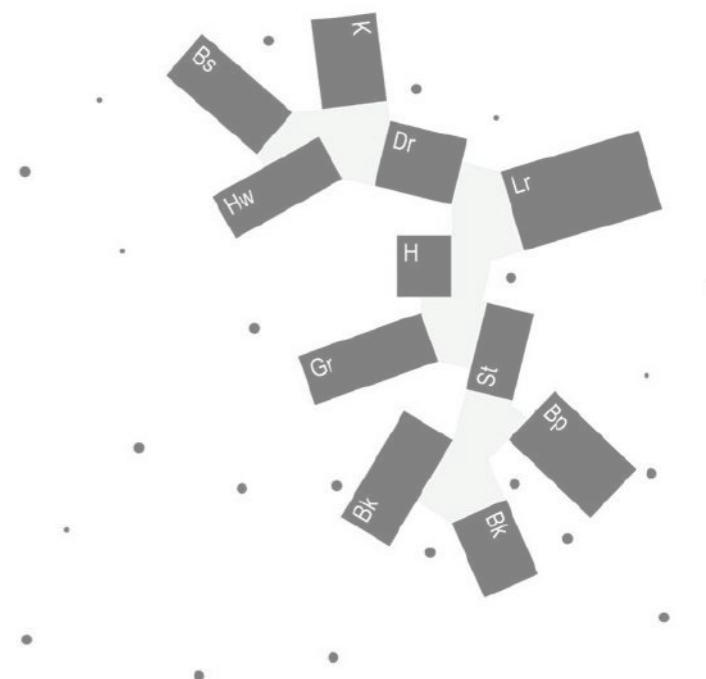
ЦВЕТОВОЕ КОДИРОВАНИЕ



СВЯЗЬ С ПРИРОДОЙ



ТРАНСФОРМИРУЕМОСТЬ



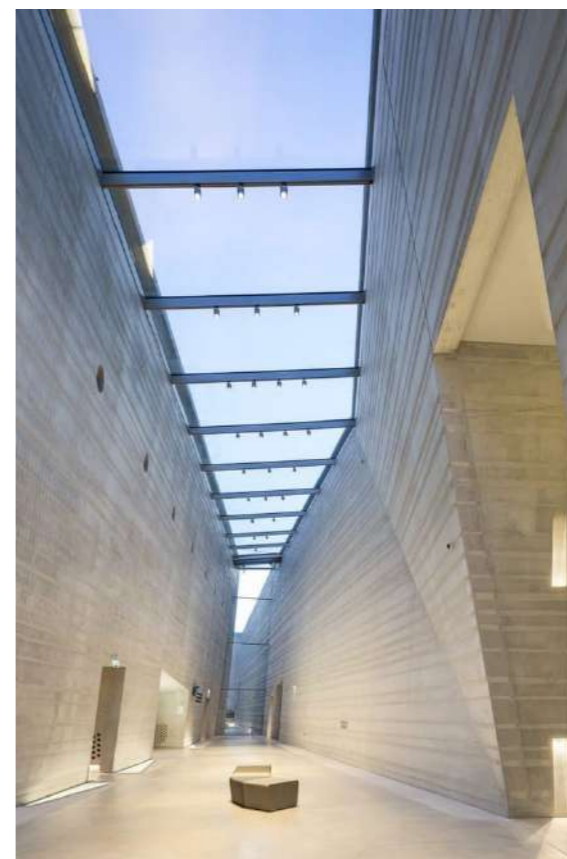
ЛУЧИ



ТОЧЕЧНЫЙ



ЗЕНИТНЫЙ ФОНАРЬ



# ИНТЕРЬЕР / АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ МОДУЛЬ

#D7FE52

АДМИНИСТРАТИВНО-  
УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ  
МОДУЛЬ

САНИТАРНО-БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

КАБИНЕТ НАЧАЛЬНИКА

КАБИНЕТ ЗАВЕДУЮЩЕГО

НАВИГАЦИЯ



# ИНТЕРЬЕР / ХИМИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ

#FCBF93

ХИМИЧЕСКИЙ  
МОДУЛЬ



САНИТАРНО-БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ЛАБОРАТОРНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ



НАВИГАЦИЯ



# ИНТЕРЬЕР / БИОЛОГИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ

#F2E8DF

БИОЛОГИЧЕСКИЙ  
МОДУЛЬ



САНИТАРНО-БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ЛАБОРАТОРНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



НАВИГАЦИЯ



# ИНТЕРЬЕР / ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЛАБОРАТОРИЙ

#415111

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
ЛАБОРАТОРИЙ



ПЕРЕГОВОРНАЯ КОМНАТА



РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ



ЛАБОРАТОРНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



НАВИГАЦИЯ



# ИНТЕРЬЕР / ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ

#E3D0FC

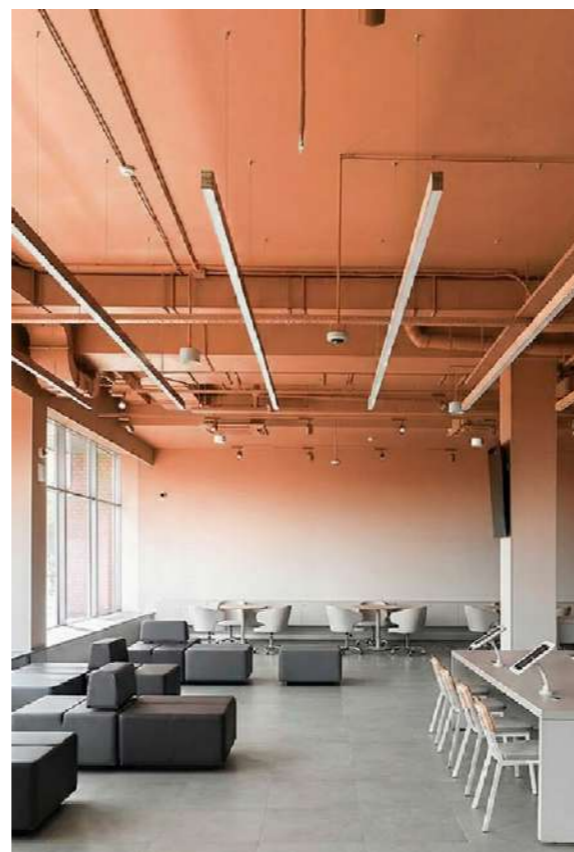
ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ  
МОДУЛЬ



САНИТАРНО-БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ОФИС ОТКРЫТОГО ТИПА



ЛАБОРАТОРНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



НАВИГАЦИЯ



# ИНТЕРЬЕР / ОБЩИЕ ЗОНЫ

ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ



КОРИДОР



СТОЛОВАЯ

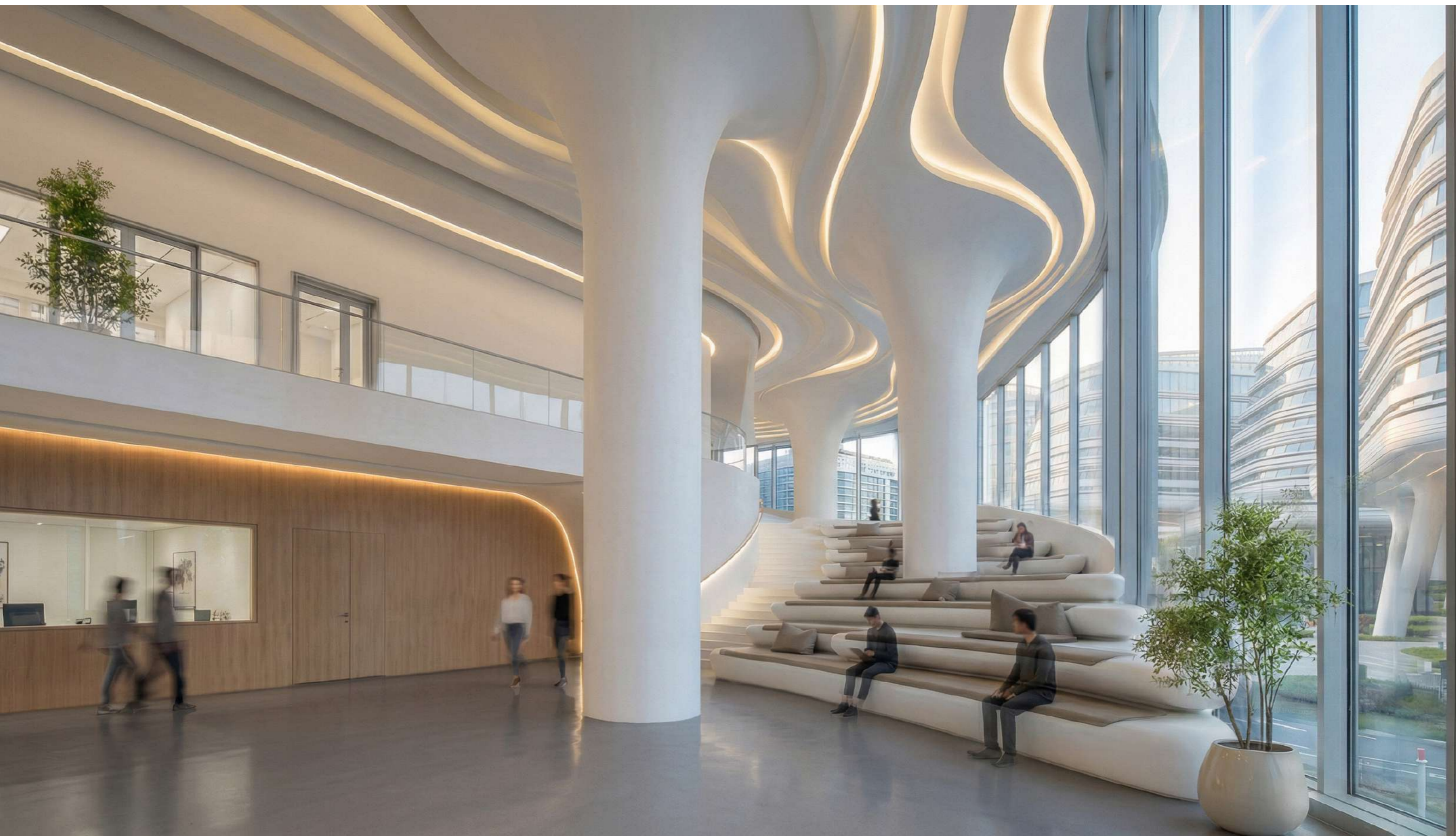


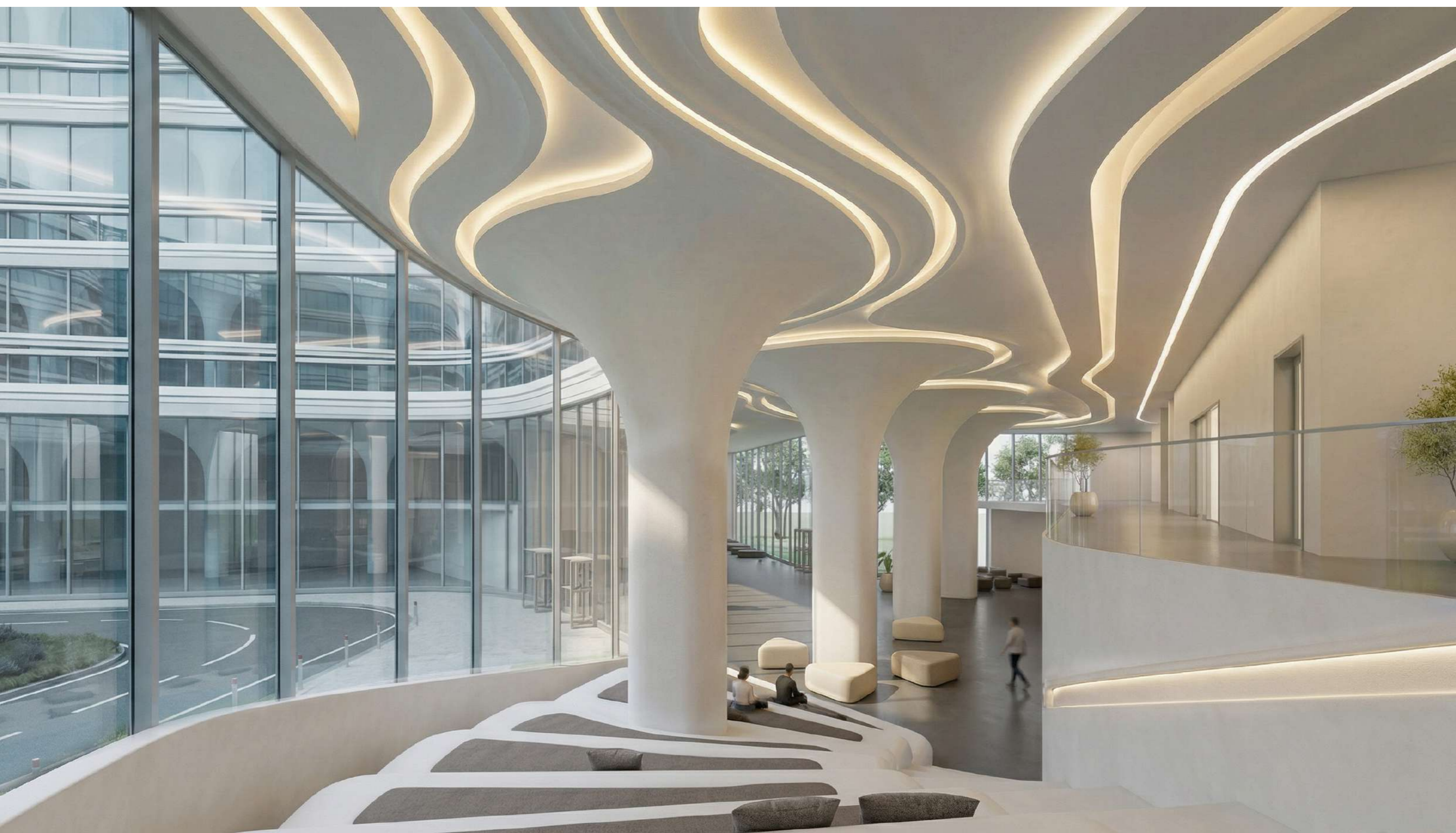
ЛЕСТНИЧНЫЙ УЗЕЛ



ПАРКИНГ

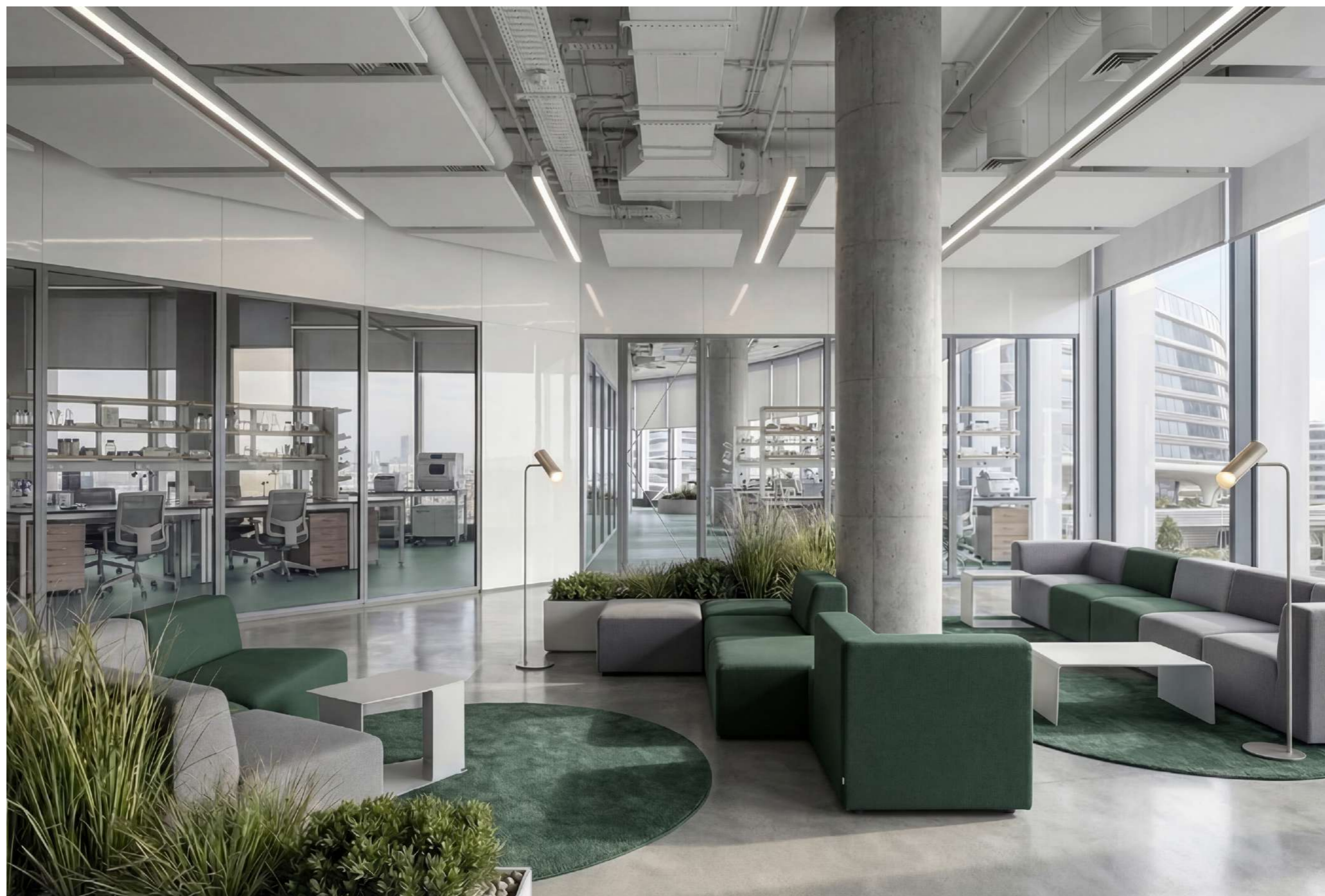


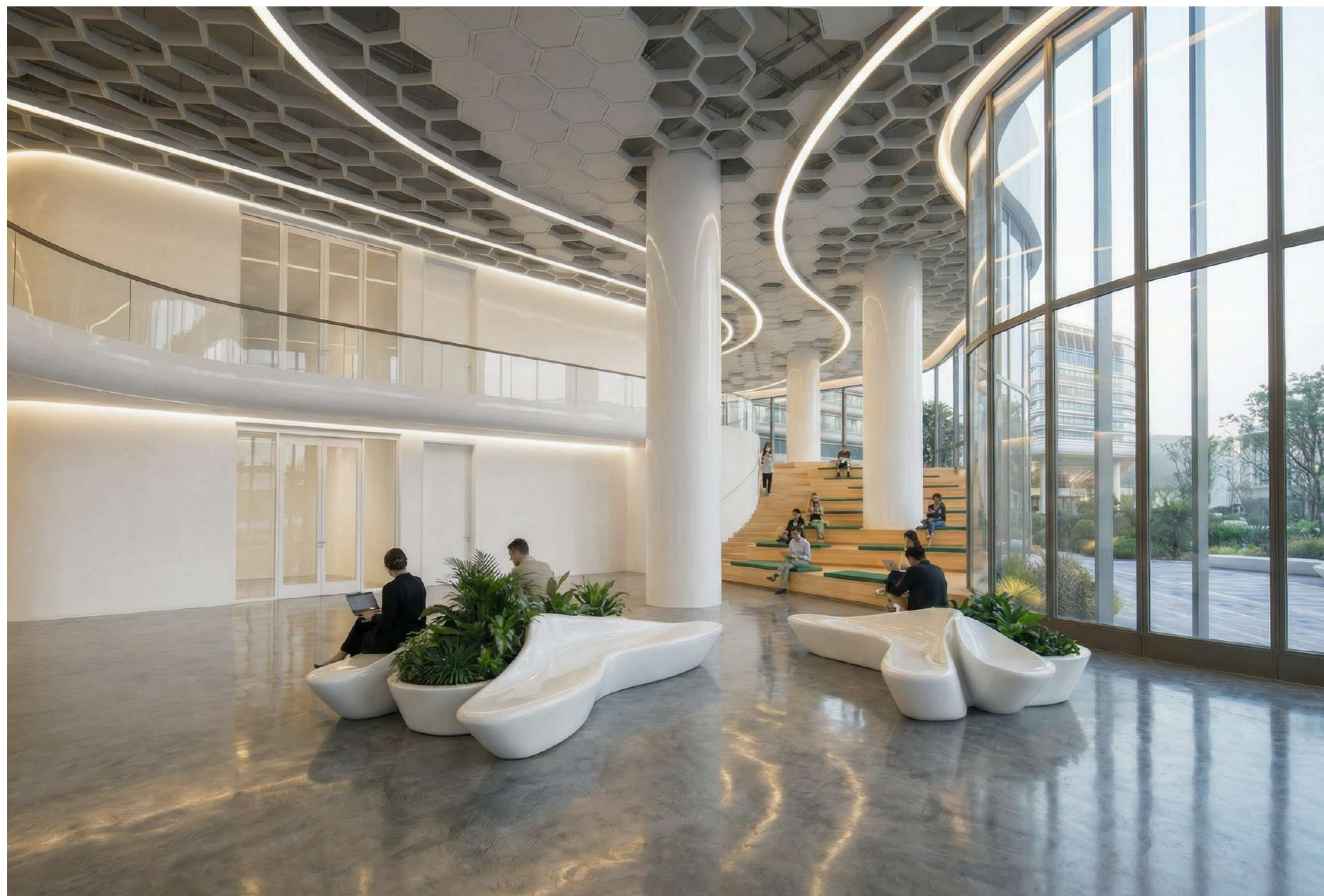


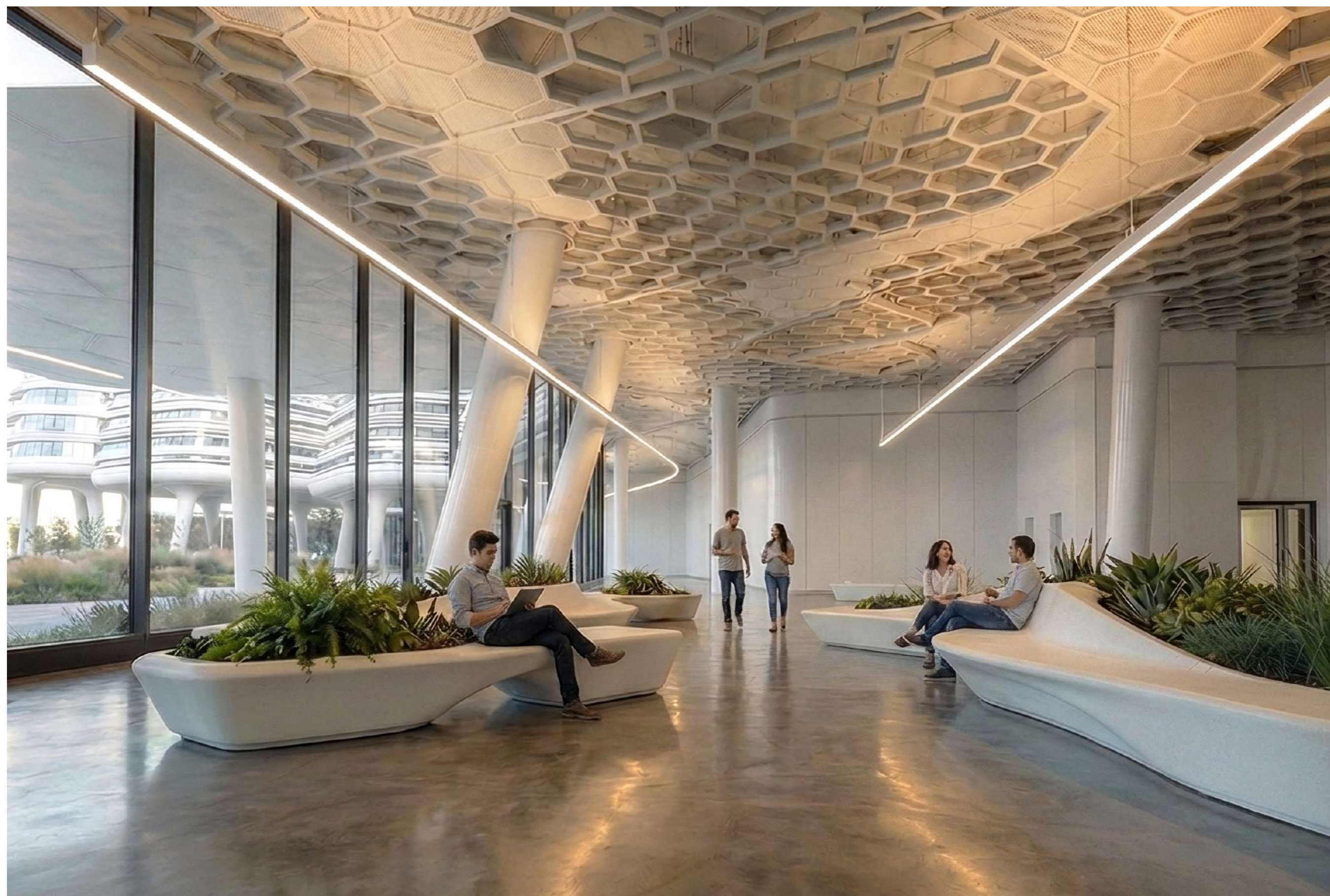


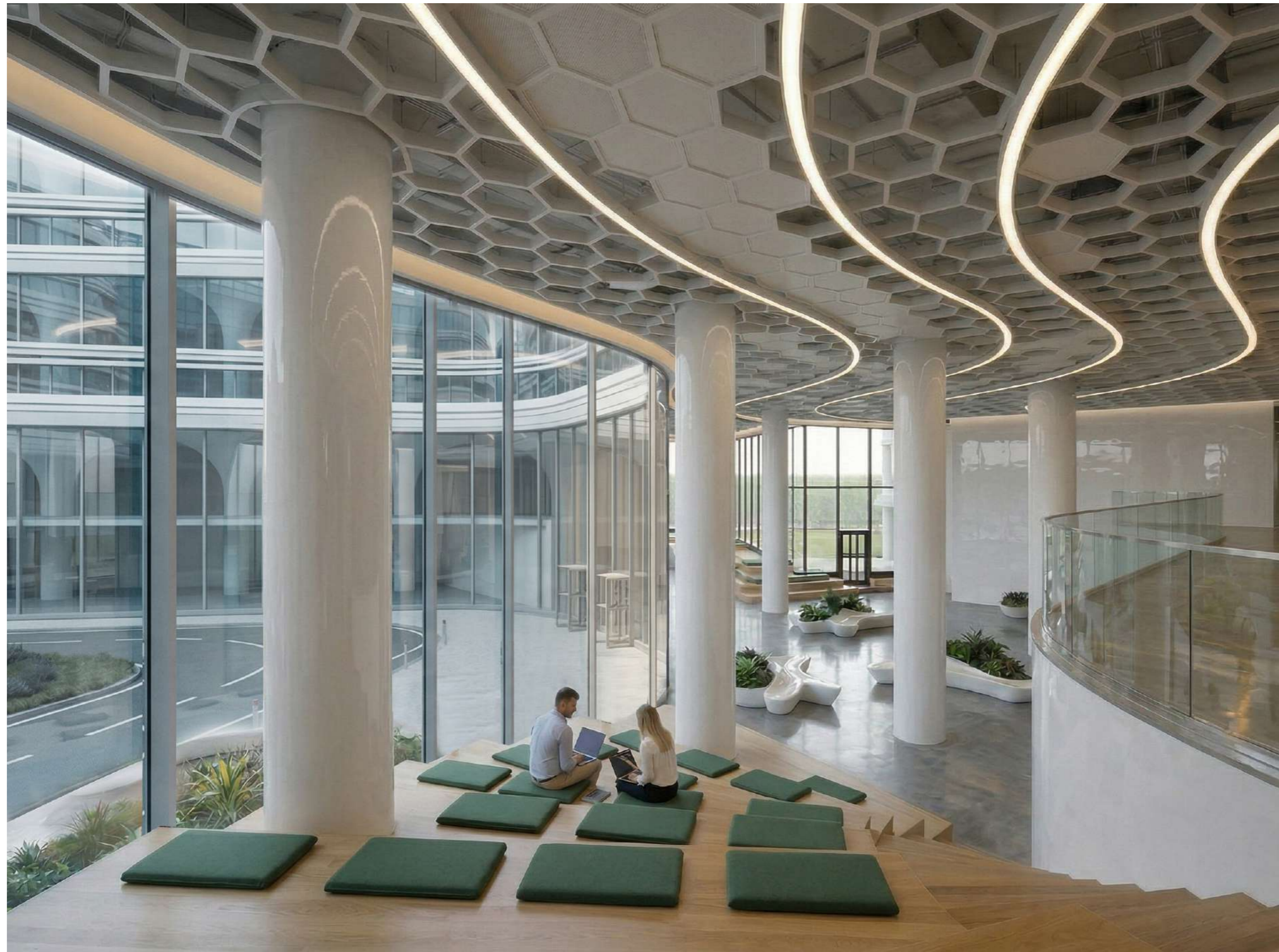












# БЛАГОУСТРОЙСТВО / ТЕЗИСЫ

Генеральный план решён на основе плавных, обтекаемых форм, формирующих целостную и природную пространственную структуру и подчеркивающих форму архитектуры.

Территория организована с учётом разнообразия функциональных зон, обеспечивающих сценарную насыщенность и комфорт использования.

Планировочная структура выстроена по принципу интуитивной навигации: линии мощения и геометрия элементов направляют движение и упрощают координацию в пространстве.

Акцент на озеленении формирует более гармоничную среду.

## ПЛАВНЫЕ ФОРМЫ ГЕНПЛАНА



## РАЗНООБРАЗИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН



## ИНТУИТИВНАЯ ЛОГИСТИКА



## ПРИОРИТЕТ ЗЕЛЕННЫХ ЗОН



# БЛАГОУСТРОЙСТВО / ПОКРЫТИЯ

Покрытия выполнены в сдержанной цветовой гамме с акцентом на сочетание различных фактур — гладких и шероховатых поверхностей, формирующих тактильное и визуальное разнообразие.

Основным материалом выступает архитектурный бетон. В его плоскости интегрированы полосы гранитного мощения, повторяющие линии генплана и подчеркивающие общую композиционную структуру пространства. Также предусмотрено локальное использование сыпучих материалов в зонах отдыха, для более глубокого погружения в природную среду.

## СДЕРЖАННЫЕ ЦВЕТА



## ПОВТОРЕНИЕ ЛИНИЙ ГЕНПЛАНА



## СОЧЕТАНИЕ РАЗНЫХ ФАКТУР



## ПРИМЕНЕНИЕ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ



# БЛАГОУСТРОЙСТВО / УЛИЧНАЯ МЕБЕЛЬ

Мебель и малые архитектурные формы решены в единой стилистике с акцентом на сглаженные, органические формы, обеспечивающие визуальную мягкость и тактильный комфорт среды.

В проекте предусмотрены уникальные объекты — навесы, формирующие визуальные точки притяжения.

Мебель, выполненна из натурального дерева, бетона и металла в нейтральных оттенках, создавая более природную среду и обеспечивая спокойный фон для архитектуры и озеленения

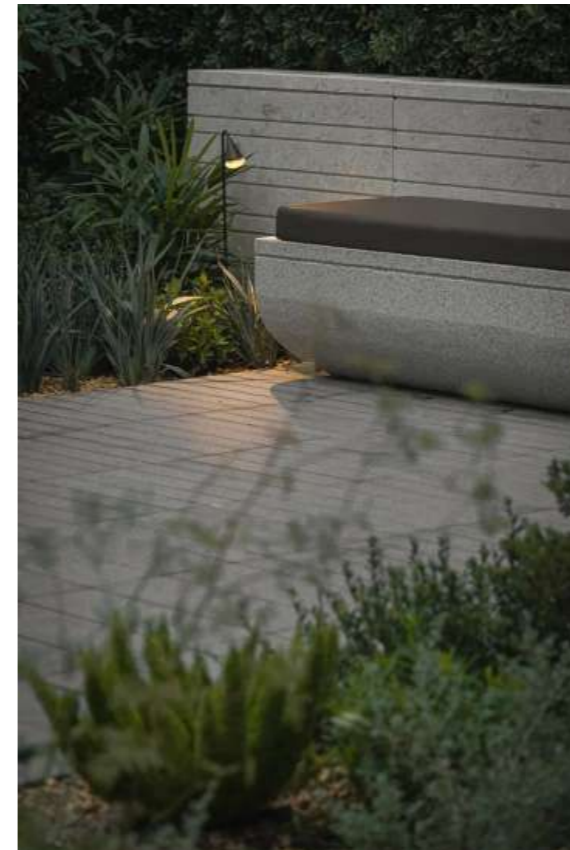
## СГЛАЖЕННЫЕ ПРИРОДНЫЕ ФОРМЫ



## УНИКАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ



## НЕЙТРАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



## АКЦЕНТНАЯ ЛЕГКАЯ МЕБЕЛЬ



# БЛАГОУСТРОЙСТВО / НАВИГАЦИЯ

В проекте используется 3 типа навигации: указатель и два типа стендов.

Плавные формы выполнены в едином контексте с линиями генплана.

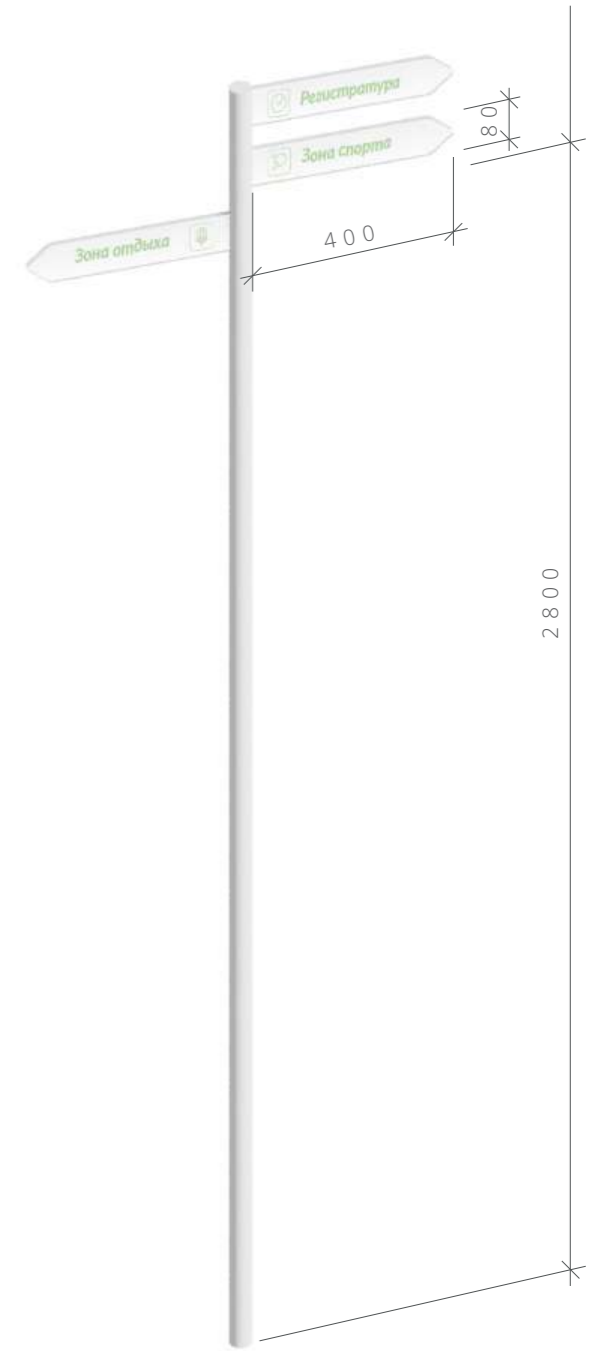
В качестве основных материалов используется светлый металл и матовое градиентное стекло. Такое сочетание подчеркивает легкость и современность благоустройства.



ТИП 1



ТИП 2



ТИП 3

# БЛАГОУСТРОЙСТВО / ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Озеленение в проекте решено за счет создания многослойных композиций.

В основе палитры — сдержанная гамма оттенков зелёного с точечными цветовыми акцентами.

Растения подобраны с учётом разнообразия текстур: хвойные формы, многолетники и кустарники создают выразительную, но спокойную среду. Особое внимание уделено видам с объемным, но деликатным цветением.

## РАБОТА С РАЗНЫМИ ЯРУСАМИ



## ТОЧЕЧНЫЕ ЦВЕТОВЫЕ АКЦЕНТЫ



## РАЗНООБРАЗИЕ ТЕКСТУР



## ВЫСАДКА КРУПНОМЕРНЫХ ДЕРЕВЬЕВ



# СРАВНЕНИЕ

| А Р Х И Т Е К Т У Р Н А Я   К О Н Ц Е П Ц И Я |

ВАРИАНТ 1



ВАРИАНТ 2



## 1. Видение развития территории

Участок проектирования (кадастровый номер 77:09:0004004:5) расположен в Северном административном округе Москвы, в районе Аэропорт, в границах территории действующего ФГБНУ «ФИЦ оригинальных и перспективных биомедицинских и фармацевтических технологий», по адресу ул. Балтийская д.8. Территория комплекса расположена в сложившейся городской застройке и в зоне развитой транспортной инфраструктуры.

Участок обеспечен существующими подъездными путями с асфальтобетонным покрытием.

На участке имеются существующие здания и сооружения, подлежащие сносу.

На территории есть существующие зеленые насаждения. Рельеф спокойный.

Основной задачей проекта становится формирование нового научного центра городского значения, который одновременно интегрируется в существующую городскую застройку, формирует активный общественный фронт улиц, обеспечивает необходимую приватность исследовательских зон.

Градостроительная композиция формируется по принципу квартала-кампуса, где здания располагаются по периметру участка, создавая защищённое внутреннее пространство.

Со стороны города формируется публичная площадь, которая становится главным входным пространством комплекса и новой точкой притяжения района.

Внутри квартала организован закрытый научный двор, предназначенный для сотрудников центра и обеспечивающий комфортную рабочую среду.

Такая структура позволяет объединить открытость научного центра и требования безопасности исследовательских процессов. Проект предусматривает упорядочивание прилегающей территории и создание четкого разграничения между общественными пространствами и зоной строгого научно-исследовательского контроля.

## 2. Объемно-пространственное и архитектурно-композиционное решение

В основу архитектурного образа заложена метафора «Орбиты науки». Современная биомедицина и фармацевтика — это не линейные дисциплины, а сложная экосистема, где открытия рождаются на пересечении химии, биологии и технологий живых систем.

Подобно планетарной системе, функциональные блоки центра вращаются вокруг единого «ядра» — центрального двора и общественной площади. Это пространство научного взаимодействия. Лабораторные модули и производственные блоки формируют упорядоченную, но динамичную систему, объединенную общим коммуникационным каркасом.

Объемно-пространственное решение реализует принцип спирального движения, который в мировой культуре и науке традиционно символизирует непрерывный прогресс и эволюцию (от структуры ДНК до галактических систем).

Корпуса комплекса расположены по дуговым траекториям. Это создает ощущение текучести архитектурной формы, где один исследовательский модуль логически продолжает другой.

В проекте применена прогрессивная градация высотности. Низкоэтажные объемы мягко интегрируются в окружающую застройку, формируя сомасштабное человеку пространство на уровне глаз пешехода. Высотные акценты создают узнаваемый силуэт научного центра в масштабе города, превращая комплекс в архитектурную доминанту района.

Все разновеликие объемы объединены мощным стилобатом, который служит фундаментом для научного поиска и обеспечивает целостность всей композиции.

## 3. Объемно-планировочное решение

Функциональная организация комплекса основана на принципе модульного научного кластера, что позволяет обеспечить гибкость и адаптивность научной инфраструктуры, где каждый корпус представляет собой специализированный функциональный модуль.

1-я очередь строительства сформирована отдельно стоящими корпусами А, Б, В, Г, Д, объединенными общим стилобатом и подземным этажом, в составе:

- Подземный этаж (один этаж):
  - Паркинг на 200 м/мест для сотрудников комплекса, 10 гостевых м/мест, в т.ч. 9 м/мест МГН;
  - Технические и складские помещения;
  - Биологический модуль (виварий);
- Стилобат (один этаж), высота 8.1 м:
  - Вестибюли и коммуникационные пространства;
  - Конференц-зал на 600 мест;
  - Столовая персонала;
  - Биологический модуль (виварий);
  - Ритейл;
- Корпус А, высота 50 м:
  - Административно-хозяйственный блок;
  - Офисные помещения лабораторий;
- Корпус Б, высота 38 м:
  - Модуль технологий и живых систем;
  - Химический модуль;
  - Офисные помещения лабораторий;
- Корпус В, высота 34.5 м:
  - Фармацевтический модуль;
  - Микробиологический блок;
  - Офисные помещения лабораторий;
- Корпус Г, высота 32.5 м:
  - Биологический модуль;
  - Офисные помещения лабораторий;
- Корпус Д, высота 23.1 м:
  - Биологический модуль (виварий);
  - Офисные помещения лабораторий;

2-я очередь строительства сформирована корпусами Е, Ж, объединенными общим стилобатом и подземным этажом, в составе:

- Подземный этаж (два этажа):
  - Паркинг на 200 м/мест для сотрудников комплекса, 30 гостевых м/мест, в т.ч. 9 м/мест МГН;
  - Технические, складские и вспомогательные помещения;
- Стилобат (один этаж), высота 8.1 м:
  - Вестибюли и коммуникационные пространства;
  - Конференц-зал;
  - Столовая персонала;
  - Ритейл;
- Корпус Е, высота 95 м:
  - Фармацевтический модуль;
  - Биологический модуль;
  - Офисные помещения лабораторий;
- Корпус Ж, высота 149 м:
  - Фармацевтический модуль;
  - Модуль клинических исследований;
  - Биологический модуль;
  - Офисные помещения лабораторий;

Структура модулей позволяет каждой лаборатории и производственным зонам функционировать независимо, что является причиной предотвращения перекрестного загрязнения и обеспечения возможности проведения разноплановых исследований в рамках одного центра.

Все корпуса обеих очередей строительства объединены системой горизонтальных коммуникаций и центральным общественным пространством. Это пространство служит «интеллектуальным перекрестком» для неформального общения ученых из разных отделов, стимулируя междисциплинарное взаимодействие.

Учитывая стремительное развитие биомедицинских технологий, проект закладывает потенциал для изменений без капитальной перестройки здания. Внутреннее пространство лабораторий организовано по принципу Open Lab с использованием мобильных перегородок и модульной лабораторной мебели.

Предложенная объемно-планировочная структура превращает здание в гибкий инструмент научного поиска. Сложная форма — это не только эстетический прием, но и рациональное решение задачи по созданию безопасного, автономного и в то же время единого исследовательского пространства.

## 4. Архитектурно-художественное решение

Облик Федерального исследовательского центра продиктован идеей «Архитектуры будущего», где высокие технологии применяются не только в деятельности центра, но и в формировании его образа. Основным композиционным приемом объектов 1-й очереди строительства является горизонтальное слоение объемов, 2-й очереди – вертикаль, стремящаяся ввысь. Фасады лишены жестких углов. Плавные изгибы подчеркивают инновационный характер объекта.

Фасад преимущественно стеклянный и подчёркивает движение формы.

Нижний уровень здания (стилобат) является связующим звеном между ландшафтом и архитектурой. Стеклофибробетон благодаря своей уникальной пластичности, позволяет создавать сложные криволинейные формы. Это «скульптурный» материал, обладающий высокой прочностью и устойчивостью к механическим воздействиям в зонах активного пешеходного движения. Фактура придает основанию здания монументальность и ощущение надежности, при этом его матовая поверхность мягко рассеивает свет, подчеркивая плавные изгибы входных групп.

Основные объемы корпусов 1-й очереди строительства формируют футуристичный облик объекта. Металлические панели с высококачественным полимерным покрытием обеспечивают идеальную геометрию фасада и чистоту стыков. Гладкие белые поверхности работают на отражение, делая здание визуально легким и «воздушным».

Использование вертикальных ламелей на фасадах корпусов 2-й очереди строительства создает рисунок, который меняется в зависимости от угла обзора, добавляя зданию визуальной сложности. Металлические ламели создают сложный параметрический ритм. При движении вдоль здания фасад кажется «живым» — степень его прозрачности меняется в зависимости от ракурса. Это визуально отличает вторую очередь, делая её более технологичной, дополняющей гладкие формы 1-й очереди.

Общая цветовая палитра фасадов строится на нюансном сочетании белого, серебристого и светлых оттенков бетона.

## Архитектурно-художественное решение интерьеров

Дизайн интерьера вестибюлей является логическим продолжением экстерьера, перенося бионические формы фасадов внутрь здания. Основной принцип — стирание границ между архитектурой, интерьером и ландшафтом. Пространство решено как единый, непрерывный поток. Стены плавно переходят в потолок, а элементы мебели (стойка ресепшн) буквально «вырастают» из плоскости пола. Это создает ощущение органической целостности

## Архитектурно-художественное освещение

Световой дизайн проекта направлен на сохранение узнаваемого образа здания в темное время суток, превращая его в световой ориентир района.

Интеграция световых профилей в торцы консольных выносов подчеркивает геометрию здания, визуально «отрывая» корпуса от единого стилобата, создавая эффект парения.

Локальные светильники с узким лучом подсвечивают параметрические ламели и входные группы, создавая ритмичный световой рисунок.

Проектируемое витражное остекление позволяет внутреннему свету атриумов, вестибюлей участвовать в формировании ночного облика, создавая эффект мягкого, матового свечения здания «изнутри».

Предусмотрено использование различных режимов освещения – от будничного (сдержанного) до праздничного/презентационного, что позволяет интегрировать здание в событийную канву города.

Архитектурно-художественное решение фасадов формирует образ современного научного объекта. Сочетание чистых белых форм, большой площади остекления и деликатной подсветки делает здание не только функциональным исследовательским центром, но и значимым объектом современной городской архитектуры.

## 5. Дизайн-код внешних и внутренних пространств

Для обеспечения стилистического единства и высокого качества среды Федерального центра, внедрение дизайн-кода базируется на следующих принципах:

Принцип системности. Дизайн-код связывает экстерьер и интерьер в единую визуальную историю.

Принцип функционального кодирования. Цвет используется как инструмент управления потоками. Каждому научному направлению (модулю) присвоен свой акцентный оттенок из утвержденной палитры (терракотовый, приглушенный зеленый, песочный). Это минимизирует время на поиск нужного блока и снижает когнитивную нагрузку на персонал.

Принцип антропоцентричности. Приоритет отдается тактильно приятным, экологичным материалам в зонах длительного пребывания человека. Использование натуральных теплых оттенков дерева направлено на гуманизацию технологичного пространства лабораторий.

Принцип визуальной экологии. Отказ от избыточного визуального шума. Все элементы навигации и декора интегрируются в архитектурные плоскости, сохраняя чистоту линий и «воздушность» пространства.

Дизайн-код Центра — это не просто набор правил оформления, а «генетический код» проекта, гарантирующий, что сложная инфраструктура будет восприниматься пользователем как дружелюбное, понятное и высокопрофессиональное пространство.

## 6. Детализированные функционально-планировочные решения территории

В основу транспортно-пешеходного каркаса заложен принцип безопасного пересечения и исключения дублирующих маршрутов. Учитывая сложность объекта, разведение потоков осуществляется в трех плоскостях:

### Горизонтальное разделение:

Парадный контур (внешний): Пешеходные маршруты посетителей и сотрудников организованы со стороны ул. Балтийская и ул. Усиевича. Это «чистая» зона с широкими тротуарами и зонами отдыха.

Технологический контур (внутренний): Движение специализированного транспорта (доставка реагентов, вывоз отходов, обслуживание инженерных систем) осуществляется по двум сценариям: через подземный паркинг (специализированный транспорт по рампе спускается на – 1 этаж, загрузка для каждого модуля осуществляется непосредственно у данного модуля; и на уровне 1-го этажа со стороны ул. Усиевича через двор (корпус Ж), с 1-го Балтийского пер, со стороны внутреннего проезда на северной стороне участка.

### Вертикальное разделение:

Уровень -1, -2 (Подземный): основной поток частного автотранспорта сотрудников направляется в подземный паркинг сразу при въезде на территорию. Это освобождает наземную часть для благоустройства и пешеходов.

Уровень 1 (Наземный): предназначен исключительно для пешеходов, спецтранспорта (МЧС, скорая помощь) и кратковременной технологической загрузки.

Принцип «Сухие ноги»: для перемещения между корпусами и очередями строительства предусмотрены крытые переходы и остекленные галереи, что позволяет персоналу перемещаться между корпусами, не покидая контролируемую зону и не выходя на открытый воздух.

## Зонирование с учетом пропускного режима.

Территория и внутренние пространства Центра сегментированы на зоны с различным уровнем доступа, что продиктовано требованиями биологической и фармацевтической безопасности.

Открытая общественная зона:

Включает в себя прилегающую территорию, ритейл на первом этаже и вестибюль атриума. Доступ свободен для горожан и посетителей.

Зона клинических исследований:

Имеет контролируемый доступ. Пациенты и волонтеры попадают в блок через выделенные входные группы, оснащенные рецепцией и системой регистрации, минуя научно-исследовательские модули.

Научно-административная зона:

Доступ только для сотрудников по электронным пропускам. Включает офисы, конференц-залы и столовую.

Режимная исследовательская зона:

Лабораторные модули и виварий. Зона с самым высоким уровнем контроля. Вход осуществляется через систему санпропускников и шлюзов. Доступ строго регламентирован и отслеживается системой биометрической идентификации.

Предложенная схема функционально-планировочной организации территории превращает Центр в «умный» механизм, где каждый поток — от студента-практиканта до спецавтомобиля с криогенным оборудованием — имеет свой выверенный и безопасный маршрут.

## 7. Решения по благоустройству территории, средовой дизайн и элементы навигации

### Ландшафтно-планировочное решение

Генеральный план комплекса решен в единой стилистике с архитектурой основного объема. Использование плавных, обтекаемых форм позволило стереть границу между рукотворной и природной средой, создав целостную «биоморфную» структуру.

Территория спроектирована как многоуровневое пространство с высокой сценарной насыщенностью. Здесь выделены зоны для тихого отдыха сотрудников, площадки для неформального профессионального общения и транзитные зоны.

Планировочный рисунок не просто декоративен — линии мощения и геометрия ландшафтных островов служат естественными направляющими. Они формируют логичные потоки движения, позволяя пользователю интуитивно ориентироваться на территории без избыточного использования указателей.

### Материалы и покрытия

Для реализации концепции выбран принцип «тактильного разнообразия» при соблюдении строгой, сдержанной цветовой гаммы.

Основное мощение выполнено из архитектурного бетона, создающего чистую, бесшовную плоскость.

В плоскость бетона интегрированы полосы из натурального гранита, которые дублируют основные оси генплана, подчеркивая динамику пространства и создавая композиционные акценты.

В рекреационных карманах предусмотрено использование сыпучих материалов. Это обеспечивает визуальное и физическое «погружение» в природную среду, создавая контраст с технологичными фасадами объекта.

### Малые архитектурные формы (МАФ) и мебель

Средовой дизайн продолжает общую логику органических форм.

Скамьи и зоны отдыха выполнены из сочетания дерева, бетона и металла. Использование натурального дерева добавляет среде теплоты, а нейтральные оттенки бетона позволяют мебели служить спокойным фоном для архитектурных доминант.

Уникальные дизайнерские навесы (футуристичные перголы) выполняют роль визуальных акцентов и точек притяжения и обеспечивают комфортное пребывание на открытом воздухе в любую погоду. Их плавные очертания переключаются с консольными выносами кровли основного здания.

### Элементы навигации

Система навигации интегрирована в общую эстетику проекта и представлена тремя типами объектов: указателями и двумя видами информационных стендов.

В конструкции навигационных стел используется светлый металл и матовое градиентное стекло.

Сочетание прозрачности и мягких цветовых переходов в стекле подчеркивает технологичность исследовательского центра, создавая ощущение легкости и «воздушности» элементов информации.

### Концепция озеленения

Озеленение спроектировано как многослойная экосистема, работающая на создание психологического комфорта. Доминирует благородная гамма оттенков зеленого. Деликатные цветовые акценты появляются лишь в периоды цветения, не нарушая общую колористическую гармонию. Сочетание хвойных растений, обеспечивающих декоративность в зимний период, с массивами многолетних трав и кустарников создает объемную, живую среду. Растения подобраны таким образом, чтобы формировать камерные пространства, защищенные от внешнего городского шума.

# ТЭП / ОЧЕРЕДЬ 1 И 2

## 1 ОЧЕРЕДЬ

ФУНКЦИЯ	КОРПУС							ВСЕГО	
	А	Б	В	Г	Д	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ		
Административно-управленческий и хозяйственный блок	1 280					180		1 460	
Помещения общего назначения (конф.-зал, переговорные, столовая)						2 275		2 275	
Вспомогательные помещения (прачечная, криохранилище, гардероб)						100	180	280	
Складские помещения							140	140	
Склад легковоспламеняющихся жидкостей						155		155	
Центр обработки данных							570	570	
<b>Химический модуль</b>		1 240						1 240	
<b>Биологический модуль, в том числе:</b>									
<i>блоки in vitro и ex vivo исследований</i>				4 580				4 580	
<i>виварий, в том числе:</i>								3 900	
<i>зона содержания;</i>							1 380		
<i>питомник;</i>						600	490		
<i>блок синтеза биополимеров;</i>					715				
<i>блок секвенирования.</i>					715				
<b>Фармацевтический модуль, в том числе:</b>								3 480	
R&D технология			530						
R&D аналитика			650						
производственный участок "малые молекулы"			830						
контроль качества "малые молекулы"			240						
производственный участок AAV			1 230						
<b>Модуль технологий живых систем</b>		380						380	
<b>Микробиологический блок</b>			470					470	
Офисные помещения лабораторий	1 308	1 690	470	665	990			5 123	
Лестнично-лифтовой узел	468	690	400	380	220	500	320	2 978	
Обслуживающие помещения	409	600	680	475	740	330	1 990	5 224	
Коммуникационное пространство						2 280		2 280	
Паркинг						270	8 150	8 420	
Ритейл						240		240	
<b>ВСЕГО ПО КОРПУСУ</b>	<b>3 465</b>	<b>4 600</b>	<b>5 500</b>	<b>6 100</b>	<b>3 380</b>	<b>6 930</b>	<b>13 220</b>		
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ НАДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ								29 975	
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ								13 220	
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ								43 195	

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	КОРПУС							ВСЕГО
	А	Б	В	Г	Д	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ	
	3 595	4 772	5 628	6 265	3 487	7 147	13 650	44 544

\*Без учета площади эксплуатируемой кровли стилобата

ГНС	КОРПУС						ВСЕГО
	А	Б	В	Г	Д	СТИЛОБАТ	
	3 875	5 057	5 992	6 412	3 624	7 551	32 511

КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ	КОРПУС				
	А	Б	В	Г	Д
	9	7	5	5	4

## 2 ОЧЕРЕДЬ

ФУНКЦИЯ	КОРПУС				ВСЕГО
	Е	Ж	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ	
Помещения общего назначения (конф.-зал, переговорные, столовая)			4 830		4 830
Вспомогательные помещения (прачечная, криохранилище, гардероб)			60	1 185	1 245
Складские помещения				1 252	1 252
Центр обработки данных				1 205	1 205
<b>Модуль клинических исследований</b>		3 055			3 055
<b>Биологический модуль, в том числе:</b>					29 666
<i>R&amp;D блоки;</i>	21 180				
<i>блоки научно-технологических комплексов;</i>		8 486			
<b>Фармацевтический модуль, в том числе:</b>					4 890
<i>производственный участок моноклональных антител</i>	1 555		935		
<i>производственный участок биотехнологических препаратов</i>			2 400		
Офисные помещения лабораторий	11 453	2 612	290		14 355
Лестнично-лифтовой узел	2 748	1 480	774	316	5 318
Обслуживающие помещения	2 617	1 309	243	2 013	6 182
Коммуникационное пространство			1 830		1 830
Паркинг				9 440	9 440
Ритейл			317		317

ВСЕГО	39 553	16 942	11 679	15 411	
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ НАДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ					68 174
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ					15 411
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ					83 585

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	КОРПУС				ВСЕГО
	Е	Ж	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ	
	40 597	17 314	12 442	15 998	86 351

ГНС	КОРПУС			ВСЕГО
	Е	Ж	СТИЛОБАТ	
	42 653	18 347	13 000	74 000

КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ	КОРПУС	
	Е	Ж
	26	16

<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ</b>	<b>130 895</b>
--	----------------

УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ  
И ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ  
РЕАЛИЗАЦИИ

| О Р Б И Т А |

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Объект № 1: "Учебно-образовательный кластер "Ломоносов".		
<b>Пояснительная записка.</b>		
Сметная стоимость работ определена в сметно-нормативной базе ТСН-2001 в ценах 2000 года с применением коэффициентов пересчета сметной стоимости на ноябрь 2022 г.		
На строительные и специальные работы по сборникам ТСН-2001.3,1.4,1.5, стоимости материалов определены по сборнику средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ТСН - 2001.1), стоимость оборудования по сборнику средних сметных цен на оборудование, мебель, инвентарь и принадлежности (ТСН-2001.13-2).		
Стоимость материалов, не предусмотренных нормативной базой ТСН-2001, принята по прайс-листам с пересчетом в базисные цены с К=8,05 согласно приказу Комитета г.Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 26.09.2022 г года №МКЭ-ОД/22-81.		
Стоимость оборудования, не предусмотренного нормативной базой ТСН-2001, принята по прайс-листам с пересчетом в базисные цены с К=6,21 согласно приказу Комитета г.Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 26.09.2022 г года №МКЭ-ОД/22-81.		
Сметы на проектные и изыскательские работы разработаны на основании Московских региональных рекомендаций и действующих нормативов на территории Российской Федерации.		
Коэффициент пересчета базовой стоимости проектных и изыскательских работ К=4,882 принят в соответствии с Приказом Комитета г.Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 24.12.2021 года №МКЭ-ОД/21-100.		
Норматив накладных расходов и сметной прибыли приняты по ТСН-2001.8 по видам строительно-монтажных работ.		
Прочие работы и затраты приняты по Главе 11 ТСН-2001.11 табл.1, согласно статье 742 ГК РФ, Распоряжений Правительства г.Москвы №1680-РП от 30.08.2005 и Приказа Комитета г.Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 25.03.2021 года №МКЭ-ОД/21-27.		
Затраты на содержание службы Заказчика приняты в соответствии с Приказом Комитета г.Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 29.08.2014 года №80.		
Затраты на возведение временных зданий и сооружений приняты по ТСН-2001.10 табл.1, в размере: 0,8 % - табл. 1 п.1.5		
Дополнительные затраты, связанные с производством работ в зимнее время, приняты по ТСН-2001.9 по видам строительно-монтажных работ.		
Продолжительность строительства	20 месяцев	
Кол-во этажей	20 этажей	
Площадь участка	1,8 га	
Площадь застройки	12 416,56 м2	
Общая площадь здания	64 970,10 м2	
Строительный объем здания	399 699,00 м3	
Показатели стоимости объекта	В ценах 2000 г. (тыс. руб с НДС)	В ценах ноябрь 2022 г (тыс. руб с НДС)
Стоимость по сводному сметному расчету	2 012 797,32	16 620 517,21
СМР	1 214 569,72	11 303 505,73
Оборудование	557 659,18	3 453 680,84
Прочие	240 568,42	1 863 330,64
Стоимость 1 м <sup>2</sup> здания	30,98	255,82
Стоимость 1 м <sup>3</sup> здания	5,04	41,58

Объект № 2: "Национальный космический центр".		
<b>Пояснительная записка.</b>		
На строительные и специальные работы по сборникам ТСН-2001.3,1.4,1.5, стоимости материалов определены по сборнику средних сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ТСН - 2001.1), стоимость оборудования по сборнику средних сметных цен на оборудование, мебель, инвентарь и принадлежности (ТСН-2001.13-2).		
Стоимость материалов, не предусмотренных нормативной базой ТСН-2001 принята по прайс-листам на основании конъюнктурного анализа с пересчетом в базовые цены с К=8,05 (4 квартал 2022 года), согласно приказу Комитета г. Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов № МКЭ-ОД/22-81 от 26.09.2022		
Стоимость оборудования, не предусмотренная нормативной базой ТСН-2001 принята по прайс-листам на основании конъюнктурного анализа с пересчетом в базовые цены с К= 6,21 (4 квартал 2022 года), согласно Приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/22-81 от 26.09.2022		
Коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ К=4,882 принят в соответствии с Приказом Комитета г.Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов № МКЭ-ОД/21-100 от 24.12.2021		
Коэффициент пересчета базовой стоимости изыскательских работ К=5,27 принят в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунальных услуг России № 60112-ИФ/09 от 14.11.2022г.		
Норматив накладных расходов и сметной прибыли приняты по ТСН-2001 (для базисного уровня цен) по видам строительно-монтажных работ		
Затраты на возведение временных зданий и сооружений приняты по Главе 10 ТСН-2001.10 в размере 0,8% тб. 1 п. 1.5		
Затраты на содержание службы Заказчика приняты в соответствии с Приказом Москомэкспертизы № 80 от 29 августа 2014 года		
Продолжительность строительства	47 месяцев	
Площадь участка		
Площадь застройки		
Общая площадь здания	256 150,40 м <sup>2</sup>	
Строительный объем здания	1 420 220 м <sup>3</sup>	
Показатели стоимости объекта	В ценах 2000 г. (тыс. руб с НДС)	В ценах ноябрь 2022 г (тыс. руб с НДС)
Стоимость по сводному сметному расчету	8 988 078,51	81 935 027,81
СМР	4 657 167,70	49 975 984,23
Оборудование	3 400 246,39	23 544 173,51
Прочие	930 664,42	8 414 870,08
Стоимость 1 м <sup>2</sup> здания	35,09	319,87
Стоимость 1 м <sup>3</sup> здания	6,33	57,69

Объект № 3: "Дизайн-центр оптической авионики с центром коллективного пользования для разработки изделий авиационной техники".		
<b>Пояснительная записка.</b>		
Сметная документация составлена в соответствии с Методикой, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020г. №421/пр («Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации»)		
Сводный сметный расчет составлен в смешанном уровне цен базисном, исключаемые работы, материалы, оборудование текущем уровне цен на II квартал 2022г., добавляемые работы в текущем уровне цен на III квартал 2025 года.		
Применены индексы на добавляемые работы:		
Кот=63,6- индекс пересчета в текущие цены оплаты труда по письму Минстроя России от 29.07.2025 №44077-ИФ/09 (Прочие объекты);		
Кэмм= 13,7- индекс пересчета в текущие цены эксплуатации машин и механизмов по письму Минстроя России от 29.07.2025 №44077-ИФ/09 (Прочие объекты);		
Кмат=9,2 – индекс пересчета в текущие цены стоимости материалов, изделий и конструкций по письму Минстроя России от 29.07.2025 №44077-ИФ/09 (Прочие объекты);		
Кпнр=63,6 – индекс пересчета в текущие цены сметной стоимости пусконаладочных работ по письму Минстроя России от 29.07.2025 №44077-ИФ/09 (Пусконаладочные работы);		
Кобор=6,88 - индекс пересчета в текущие цены стоимости оборудования по письму Минстроя России от 01.08.2025 №45276-ИФ/09 (отрасль «Приборостроение»);		
Кпроч= 13,45 - индекс пересчета в текущие цены стоимости прочих работ и затрат по письму Минстроя России от 01.08.2025 №45276-ИФ/09 (отрасль «Приборостроение»);		
Кпр/Киз=6,70/6,70 - индекс пересчета в текущие цены стоимости проектных и изыскательских работ по письму Минстроя России от 16.07.2025 №41280-ИФ/09.		
В соответствии с Методикой, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020г. №421/пр («Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации») при выполнении сметных расчетов применены повышающие коэффициенты, учитывающие усложняющие условия производства работ.		
НДС принимается в размере 22 % в соответствии с МДС 81-1.99 "Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации" и Налоговым кодексом РФ (приложение 9).		
Продолжительность строительства	36 месяцев	
Площадь участка	33255 м2	
Площадь застройки	1 973,5 м2	
Общая площадь здания	5 210 м <sup>2</sup>	
Строительный объем здания	26 550 м <sup>3</sup>	
Показатели стоимости объекта	В ценах 2000 г. (тыс. руб с НДС)	В ценах ноябрь 2025 г (тыс. руб с НДС)
Стоимость по сводному сметному расчету	597 638,70	5 558 972,12
СМР	85 105,41	1 347 513,57
Оборудование	465 332,44	3 846 537,02
Прочие	47 200,85	364 921,53
Стоимость 1 м <sup>2</sup> здания	114,71	1 066,98
Стоимость 1 м <sup>3</sup> здания	22,51	209,38

# СРАВНИТЕЛЬНАЯ АНАЛИТИЧЕСКАЯ ТАБЛИЦА

## Сравнительная аналитическая таблица

Все показатели цен приведены к текущему уровню, согласно Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы, применены прогнозные коэффициенты инфляции на 2023–2026 годы (с фактическими коэффициентами инфляции за период с 2021 по 2022 годы (по состоянию на 28.12.2022)).

№ п/п	Обоснование	Наименование работ/затрат	Рассчитываемый объект.		Объект № 1: "Учебно-образовательный кластер "Ломоносов".				Объект № 2: "Национальный космический центр".			Объект № 3: "Дизайн-центр оптической авионики с центром коллективного пользования для разработки изделий авиационной техники".				
			ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС (Медиана)	ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС (Ср.знач)	Ед.изм.	ЦЕНА, тыс. руб. без НДС	Общая площадь	ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС	Ед.изм.	ЦЕНА, тыс. руб. без НДС	Общая площадь	ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС	Ед.изм.	ЦЕНА, тыс. руб. без НДС	Общая площадь	ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
<b>Основные этапы реализации и разделы</b>																
1	Расчет по объекту аналогу	Строительство объекта	<b>252,43</b>	<b>418,37</b>	Кв.м. / Sq.m.	11 412 306,11	64 970,10	<b>175,65</b>	Кв.м. / Sq.m.	73 155 835,04	289 801,00	<b>252,43</b>	Кв.м. / Sq.m.	4 308 805,24	5 210,00	<b>827,03</b>
2	Расчет по объекту аналогу	Благоустройство и озеленение территории	<b>0,85</b>	<b>3,22</b>	Кв.м. / Sq.m.	568 563,42	64 970,10	<b>8,75</b>	Кв.м. / Sq.m.	15 181,01	289 801,00	<b>0,05</b>	Кв.м. / Sq.m.	4 436,15	5 210,00	<b>0,85</b>
3	Расчет по объекту аналогу	Отделка фасадов	<b>42,73</b>	<b>38,17</b>	Кв.м. / Sq.m.	3 179 662,96	64 970,10	<b>48,94</b>	Кв.м. / Sq.m.	12 382 682,06	289 801,00	<b>42,73</b>	Кв.м. / Sq.m.	118 930,43	5 210,00	<b>22,83</b>
4	Расчет по объекту аналогу	Оформление интерьеров	<b>22,34</b>	<b>23,26</b>	Кв.м. / Sq.m.	1 668 482,45	64 970,10	<b>25,68</b>	Кв.м. / Sq.m.	6 475 036,59	289 801,00	<b>22,34</b>	Кв.м. / Sq.m.	113 369,60	5 210,00	<b>21,76</b>
5	Расчет по объекту аналогу	Реализация дизайн - кода	<b>2,14</b>	<b>2,22</b>	Кв.м. / Sq.m.	155 760,00	64 970,10	<b>2,40</b>	Кв.м. / Sq.m.	621 400,80	289 801,00	<b>2,14</b>	Кв.м. / Sq.m.	10 993,10	5 210,00	<b>2,11</b>
<b>ИТОГО:</b>			<b>320,50</b>	<b>485,23</b>		<b>16 984 774,94</b>		<b>261,42</b>		<b>92 650 135,48</b>		<b>319,70</b>		<b>4 556 534,52</b>		<b>874,57</b>
<b>ВСЕГО С НДС 22 %</b>			<b>391,01</b>	<b>591,99</b>		<b>20 721 425,43</b>		<b>318,94</b>		<b>113 033 165,29</b>		<b>390,04</b>		<b>5 558 972,12</b>		<b>1 066,98</b>

# ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА / ОЧЕРЕДЬ 1 И 2

## 1 ОЧЕРЕДЬ

Площади полезные по функциям с коэффициентом 1,2 от ТЗ

ФУНКЦИЯ	КОРПУС							всего	
	А	Б	В	Г	Д	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ		
Административно-управленческий и хозяйственный блок	1 280					180		1 460	
Помещения общего назначения (конференц-зал, переговорные, столовая)						2 275		2 275	
Вспомогательные помещения (прачечная, криохранилище, гардероб)						100	180	280	
Складские помещения							140	140	
Склад легковоспламеняющихся жидкостей						155		155	
Центр обработки данных							570	570	
<b>Химический модуль</b>		1 240						1 240	
<b>Биологический модуль (должен быть изолирован), в том числе:</b>								0	
<i>блоки in vitro ex vivo исследований</i>				4 580				4 580	
виварий, в том числе:								3 900	
зона содержания;							1 380		
питомник;						600	490		
блок синтеза биополимеров;					715				
блок секвенирования.					715				
<b>Фармацевтический модуль (должен быть изолирован), в том числе:</b>								3 480	
R&D технология			530						
R&D аналитика			650						
производственный участок "малые молекулы"			830						
контроль качества "малые молекулы"			240						
производственный участок AAV			1 230						
<b>Модуль технологий живых систем</b>		380						380	
<b>Микробиологический блок</b>			470					470	
Офисные помещения лабораторий	1 308	1 690	470	665	990			5 123	
Лестнично-лифтовой узел	468	690	400	380	220	500	320	2 978	
Обслуживающие помещения	409	600	680	475	740	330	1 990	5 224	
Коммуникационное пространство						2 280		2 280	
Паркинг						270	8 150	8 420	
Ритейл						240		240	
<b>ВСЕГО</b>	3 465	4 600	5 500	6 100	3 380	6 930	13 220		
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ НАДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ								29 975	
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ								13 220	
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ									43 195
<b>Общая площадь корпусов</b>									
<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ</b>	КОРПУС							всего	
	А	Б	В	Г	Д	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ		
	3 595	4 772	5 628	6 265	3 487	7 147	13 650	44 544	

## 2 ОЧЕРЕДЬ

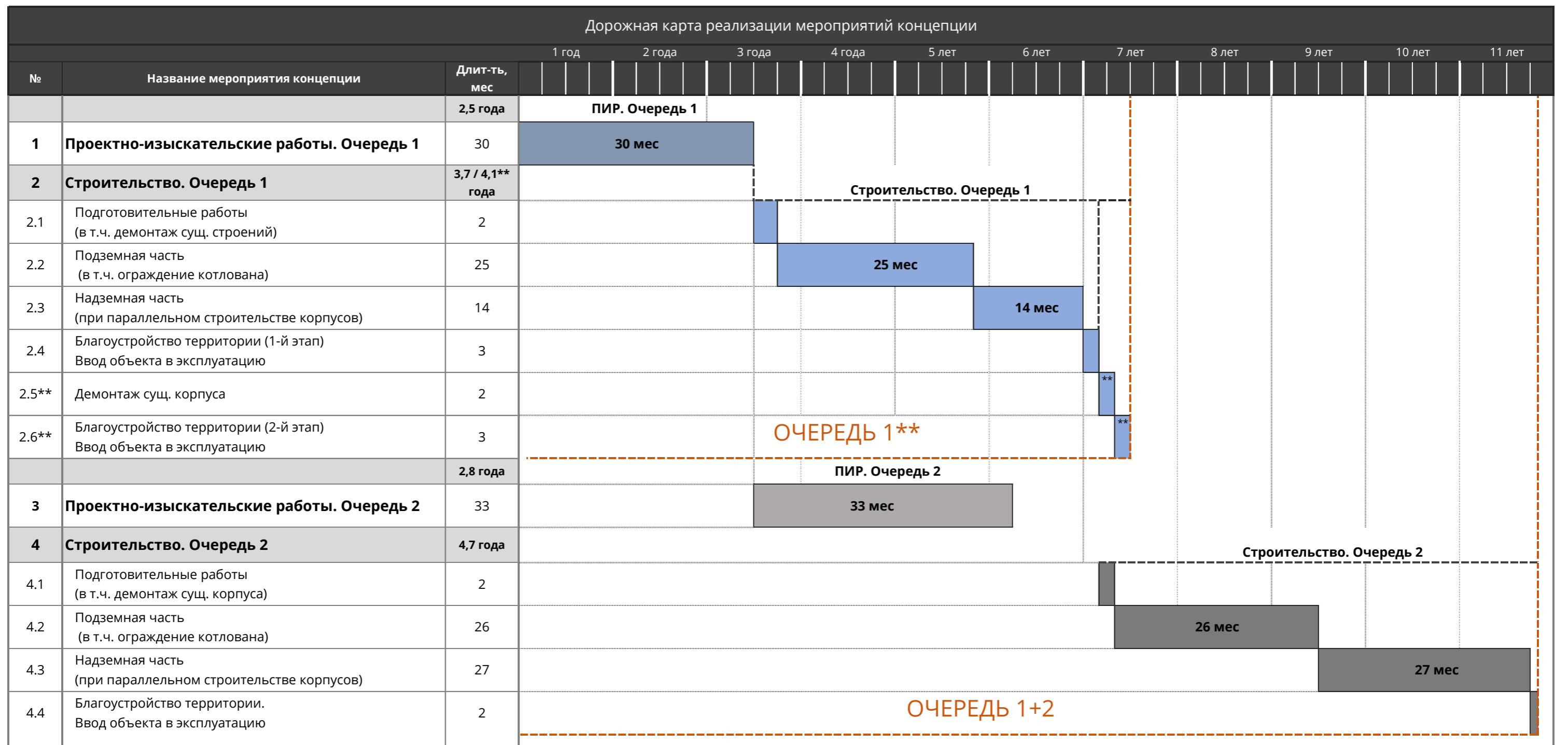
ФУНКЦИЯ	КОРПУС				всего
	Е	Ж	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ	
Помещения общего назначения (конференц-зал, переговорные, столовая)			4 830		4 830
Вспомогательные помещения (прачечная, криохранилище, гардероб)			60	1 185	1 245
Складские помещения				1 252	1 252
Центр обработки данных				1 205	1 205
<b>Модуль клинических исследований</b>		3 055			3 055
<b>Биологический модуль, в том числе:</b>	21 180	8 486			29 666
R&D блоки;					0
блоки научно-технологических комплексов;					0
<b>Фармацевтический модуль, в том числе:</b>					4 890
производственный участок	1 555		935		
производственный участок			2 400		
Офисные помещения лабораторий	11 453	2 612	290		14 355
Лестнично-лифтовой узел	2 748	1 480	774	316	5 318
Обслуживающие помещения	2 617	1 309	243	2 013	6 182
Коммуникационное пространство			1 830		1 830
Паркинг				9 440	9 440
Ритейл			317		317
<b>ВСЕГО</b>	39 553	16 942	11 679	15 411	
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ НАДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ					68 174
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ					15 411
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДИ					83 585
<b>Общая площадь корпусов</b>					
<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ</b>	КОРПУС				всего
	Е	Ж	СТИЛОБАТ	ПОДЗЕМНЫЙ	
	40 597	17 314	12 442	15 998	86 351

# УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ / ОЧЕРЕДЬ 1

№ п/п	Обоснование	Наименование работ/затрат	Вариант 1 - Очередь 1			
			Ед.изм.	Общая площадь/ Total area	ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС	ИТОГО ЦЕНА, тыс. руб. без НДС
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные этапы реализации и разделы</b>						<b>14 276 427,37</b>
1	Расчет по объекту аналогу	Строительство объекта	Кв.м. / Sq.m.	44 544,00	252,43	11 244 452,28
2	Расчет по объекту аналогу	Благоустройство и озеленение территории	Кв.м. / Sq.m.	44 544,00	0,85	37 927,81
3	Расчет по объекту аналогу	Отделка фасадов	Кв.м. / Sq.m.	44 544,00	42,73	1 903 286,01
4	Расчет по объекту аналогу	Оформление интерьеров	Кв.м. / Sq.m.	44 544,00	22,34	995 248,57
5	Расчет по объекту аналогу	Реализация дизайн - кода	Кв.м. / Sq.m.	44 544,00	2,14	95 512,70
6	<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛАМ</b>				320,50	<b>14 276 427,37</b>
7	НДС 22 %				70,51	3 140 814,02
8	<b>Всего с НДС</b>				<b>391,01</b>	<b>17 417 241,39</b>
9						
10	Кроме того:					
11	Демонтаж существующего корпуса, руб. с НДС 22 %.		Кв.м. / Sq.m.	19 000,00	3,95	75 050,00

№ п/п	Обоснование	Наименование работ/затрат	Вариант 2 - Очередь 2			
			Ед.изм.	Общая площадь/ Total area	ЦЕНА за ед.изм. тыс. руб. без НДС	ИТОГО ЦЕНА, тыс. руб. без НДС
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные этапы реализации и разделы</b>						<b>27 675 641,61</b>
1	Расчет по объекту аналогу	Строительство объекта	Кв.м. / Sq.m.	86 351,00	252,43	21 797 990,73
2	Расчет по объекту аналогу	Благоустройство и озеленение территории	Кв.м. / Sq.m.	86 351,00	0,85	73 525,14
3	Расчет по объекту аналогу	Отделка фасадов	Кв.м. / Sq.m.	86 351,00	42,73	3 689 624,88
4	Расчет по объекту аналогу	Оформление интерьеров	Кв.м. / Sq.m.	86 351,00	22,34	1 929 344,22
5	Расчет по объекту аналогу	Реализация дизайн - кода	Кв.м. / Sq.m.	86 351,00	2,14	185 156,64
6	<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛАМ</b>				320,50	<b>27 675 641,61</b>
7	НДС 22 %				70,51	6 088 641,15
8	<b>Всего с НДС</b>				<b>391,01</b>	<b>33 764 282,76</b>
9						
10	Кроме того:					
11	Демонтаж существующего корпуса, руб. с НДС 22 %.		Кв.м. / Sq.m.	19 000,00	3,95	75 050,00
12	Медиафасады					

# ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ



\*\* В случае реализации только Очереди 1

МУЗА | MUZA  
ФОРМ | FORM