

ФГБНУ «ФИЦ ОРИГИНАЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ БИОМЕДИЦИНСКИХ И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ»



WOW HAUS

МОСКВА

WOW HAUS



СОДЕРЖАНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	4
ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	8
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	9
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ	10
ОБЪЁМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ И АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ РЕШЕНИЕ	11
ОБЪЁМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ	12
СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕМА	13
ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ	14
АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ	16
АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБРАЗ	17
АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ РЕШЕНИЕ	18
СХЕМЫ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ	20
ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ	27
ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПРОСТРАНСТВ	28
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	29
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	38
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РАЗРЕЗЫ	40
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ	45
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ ОБЛИК ФАСАДОВ	46
АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБРАЗ	47
МАТЕРИАЛЫ ФАСАДА	51
СХЕМА ФАСАДОВ	52
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ ОБЛИК ИНТЕРЬЕРОВ	56
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ ОБЛИК ИНТЕРЬЕРОВ	57
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ	61
АРХИТЕКТУРНАЯ ПОДСВЕТКА ФАСАДОВ	62
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ	64
КОНЦЕПЦИЯ ПОДСВЕТКИ ТЕРРИТОРИИ	70

ДИЗАЙН-КОД ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ ПРОСТРАНСТВ	71
ДИЗАЙН-КОД ТЕРРИТОРИИ	72
ДИЗАЙН-КОД ТЕРРИТОРИИ	73
ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ	76
ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ	77
ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ	85
КОНЦЕПЦИЯ СИСТЕМЫ НАВИГАЦИИ	93
КОНЦЕПЦИЯ СИСТЕМЫ НАВИГАЦИИ	94
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ	97
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	98
ЗОНИРОВАНИЕ УЧАСТКА	99
ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА	100
СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ	101
РЕШЕНИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ, СРЕДОВОЙ ДИЗАЙН И ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ	103
КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА	104
СХЕМА БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ	105
СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ	107
ВЕДОМОСТЬ ПОКРЫТИЙ	108
ФРАГМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ	111
ОСВЕЩЕНИЕ	114
ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ	116
УКРУПНЁННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ С ОБОСНОВАНИЕМ СТОИМОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ	119
УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ / ОЧЕРЕДЬ I	120
УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ / ОЧЕРЕДЬ II	121
МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЗАТРАТ	122
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	123
УКРУПНЕННАЯ ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ	124
ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ	125

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектируемый объект расположен в районе Аэропорт по адресу: ул. Балтийская, д. 8, на территории существующего комплекса ФГБНУ НИИ общей патологии и патофизиологии. Участок находится в 6–8 минутах ходьбы от станции метро «Сокол» и имеет хорошую транспортную доступность. В окружении преобладает малоэтажная застройка: с севера расположены общежития, с юга — восьмиэтажные жилые дома по улице Усиевича, с запада участок граничит с Алабяно-Балтийским тоннелем, с востока — с административными и жилыми зданиями по 1-му Балтийскому переулку.

Общая площадь территории составляет 3,32 га. Участок организован в две очереди реализации. Первая очередь размещена в северо-восточной части и формирует основной фронт застройки, вторая — занимает западную часть территории и завершает композицию комплекса. Южная часть участка отведена под общественную площадь и гостевую парковку, а внутренний двор решён как полузакрытое рекреационное пространство, защищённое от транзитного движения и шума тоннеля.

Архитектурно-планировочная концепция комплекса основана на модульном принципе формирования, линейной организации застройки и иерархии объёмов. Первая очередь решена как горизонтально развитый корпус с открытой общественной площадью перед зданием. Вторая очередь формирует угловой объём с

вертикальной доминантой, выходящей на Балтийскую улицу, и террасированным стилобатом, который продолжает входную площадь. Такое решение позволяет связать здания в единую пространственную систему и одновременно разделить общественные, административные и технологические потоки.

Посадка объектов на участке обусловлена градостроительной ситуацией и функциональной логикой. Здание первой очереди размещено вдоль северной границы участка, что обеспечивает удобный доступ специальной техники, организацию разгрузки и въездов в паркинг. Здание второй очереди ориентировано на Балтийскую улицу и улицу Усиевича; его отступ от границы участка позволяет расширить пешеходную зону вдоль улицы и сформировать более комфортную городскую среду. На пересечении улицы Усиевича и 1-го Балтийского переулка предусмотрено общественное пространство, ориентированное на район.

Объёмно-пространственное решение формируется как система автономных, но взаимосвязанных модулей. Линейная модульная организация лабораторий соотнесена с логикой супрематической композиции и отсылает к образу МКС. Композиция комплекса строится на контрасте горизонтальных и вертикальных масс, где первая очередь воспринимается как протяжённый корпус, а вторая — как вертикальная доминанта.

Функциональная структура здания разделена на три крупных слоя: публичный/представительский, административно-коммерческий и производственно-технологический. К публичным помещениям отнесены вестибюль, конференц-зал, столовая, музей и коммерческие функции; к более закрытым — офисы и административный блок; к наиболее регламентированным — фармацевтический, химический, биологический и производственные модули. Такая схема позволяет развести потоки посетителей, сотрудников и технологического персонала и обеспечить высокий уровень безопасности и эксплуатации.

Внутренняя организация блоков построена по слоистому принципу: по периметру располагаются офисные помещения с естественным освещением, за ними — лабораторные пространства, а в центре — ядро вертикальных коммуникаций и технических помещений. В проекте предусмотрены уровни с различной функциональной насыщенностью: подземные этажи заняты паркингом, ЦОД, складами и техническими помещениями; на первых этажах размещаются общественные функции, фармацевтический и химический модули, коммерция и административные пространства; выше — биологические модули, R&D-блоки, модуль клинических исследований и офисные этажи.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Архитектурный образ здания основан на идее технологичности, модульности и прозрачности научных процессов. Визуальный язык комплекса формируется за счёт открытого показа инженерной инфраструктуры, строгого ритма фасадных элементов и использования современных светопрозрачных оболочек. Этот образ поддерживает представление о центре как о высокотехнологичной исследовательской среде, в которой архитектура обеспечивает точность научных процессов, биомедицинскую безопасность и междисциплинарное взаимодействие.

Фасадные решения комплекса многослойны и технологичны. Применяются структурное остекление, крупноформатные алюминиевые композитные панели, стеклопрофилит, металлические солнцезащитные ламели и архитектурная сетка. В ряде решений в фасад интегрированы фотоэлектрические модули BIPV, а горизонтальные межэтажные пояса подчеркивают поэтажное членение объёма. Для второй очереди дополнительно предусмотрены двухслойные системы фасада и выразительные консольные элементы, усиливающие динамику и статусность здания.

Архитектурно-художественный облик интерьеров выдержан в светлой, лаконичной и технологичной стилистике. Для офисов характерны панорамное

остекление, прозрачные перегородки, нейтральная цветовая гамма с применением белого и светло-серого, а также акценты натурального дерева. Конференц-залы решены как многофункциональные помещения с акустическими панелями, мультимедийным оборудованием и трансформируемой мебелью. Лабораторные и атриумные пространства предполагают максимальное использование естественного света, стекла, металла и визуально лёгких ограждений.

Освещение объекта и территории решено как система равномерной, скрытой и функционально выверенной подсветки. Для фасадов применяются линейные светильники, встроенные источники света и прожекторы, позволяющие подчеркнуть конструктивную схему здания без избыточной декоративности. Территория освещается по принципу сочетания основного освещения пешеходных маршрутов и локальной акцентной подсветки деревьев, арт-объектов, ступеней, подпорных стенок и малых архитектурных форм. Это формирует безопасную и выразительную среду в вечернее время.

Благоустройство территории построено по принципу последовательного перехода от более открытой городской среды к камерному внутреннему двору. Используются светлые покрытия, крупноформатная бетонная плитка, гранитная плитка, газонная решётка, встроенная

навигация, металлическая мебель и элементы из архитектурного бетона и дерева. Озеленение организовано в виде вертикальных древесных акцентов, горизонтальных кустарниковых масс и каскадного оформления стилобатных поверхностей, что позволяет объединить архитектуру, рельеф и маршруты движения в единую систему.

Технико-экономические показатели проекта подтверждают его масштаб и функциональную насыщенность. Для первой очереди указана общая полезная площадь 21 595 м² и общая площадь 41 839 м²; для второй очереди — общая полезная площадь 48 790 м² и общая площадь 70 100 м². Площадь первой и второй очередей в альбоме принята по 20 000 м² для каждой очереди, что соответствует поэтапному развитию комплекса.

Проект ФИЦ оригинальных и перспективных биомедицинских и фармацевтических технологий представляет собой современный научно-исследовательский комплекс с чёткой функциональной структурой, выразительным технологичным образом, продуманной поэтапной организацией строительства и благоустроенной городской средой, объединяющей общественные, рабочие и рекреационные пространства в единую архитектурную систему.

01

ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

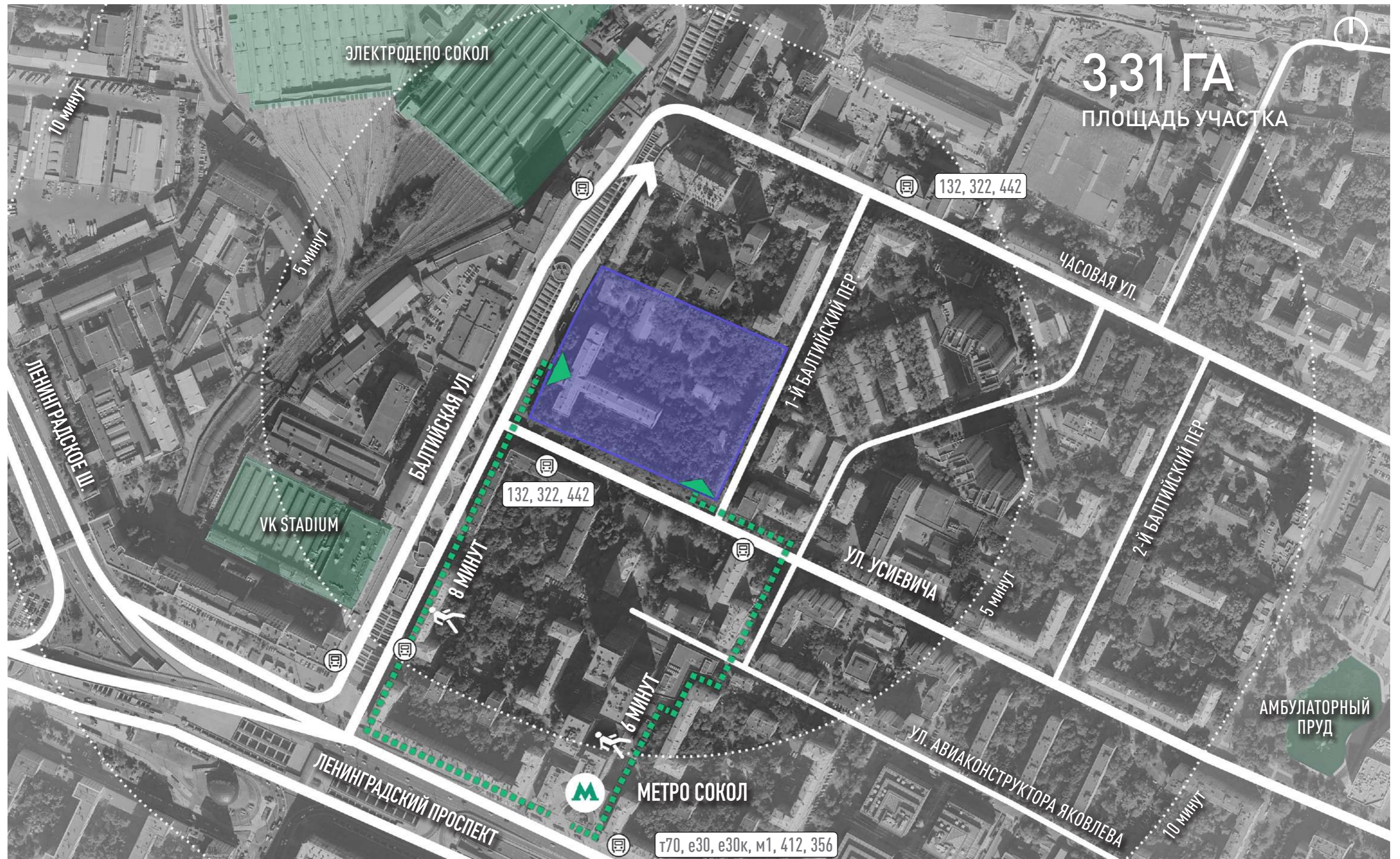
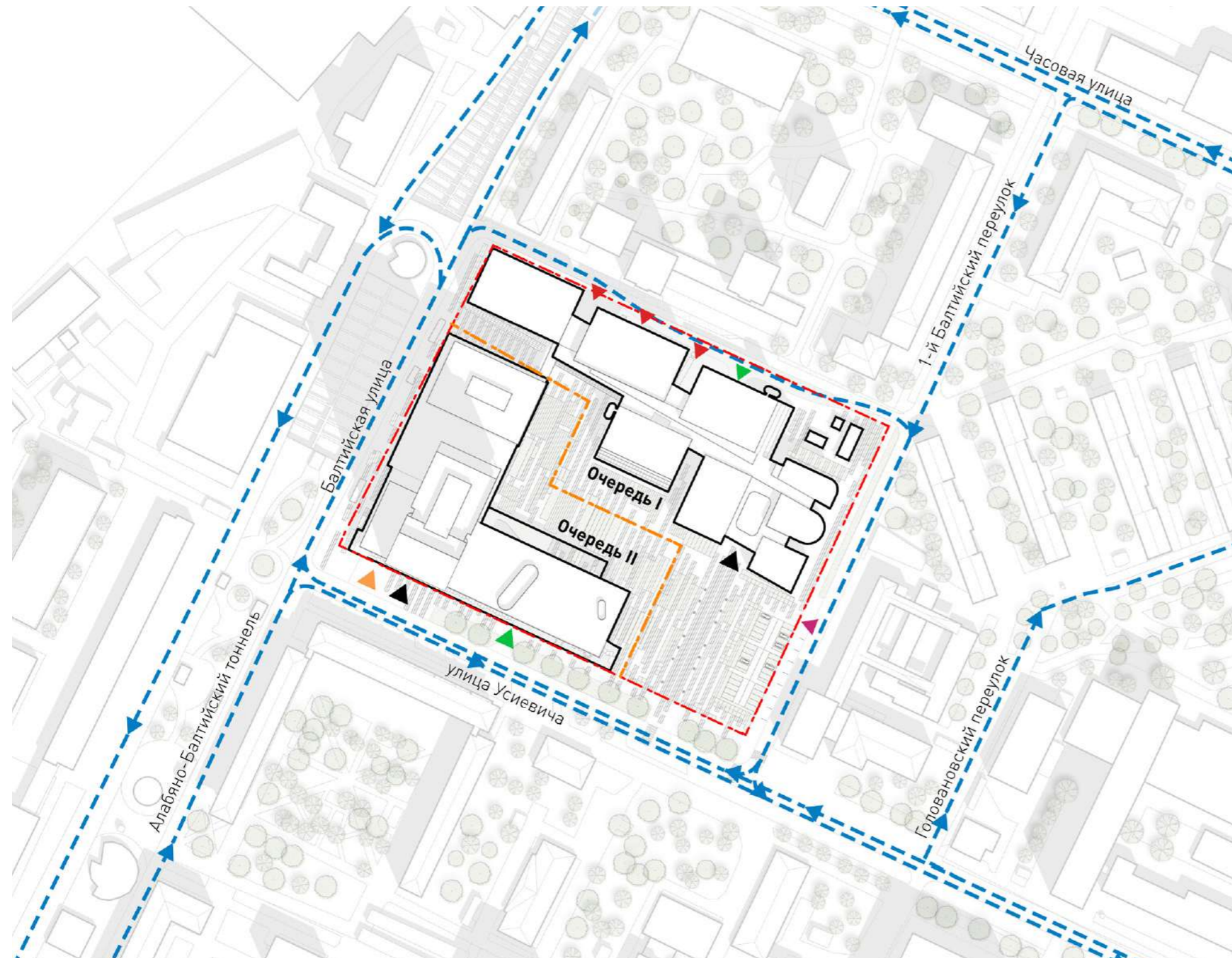


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

ОБОСНОВАНИЕ ПОСАДКИ ОБЪЕКТА НА УЧАСТОК



Участок проектирования расположен в районе Аэропорт по адресу: ул. Балтийская, д. 8. В границах проектирования находятся объекты капитального строительства, в которых размещается Федеральный исследовательский центр оригинальных и перспективных биомедицинских и фармацевтических технологий. Объект расположен в 6–8 минутах ходьбы от станции метро «Сокол». В окружающей застройке преобладают малоэтажные здания.

С северной стороны участка расположены здания общежитий, с южной стороны, вдоль улицы Усиевича, — восьмиэтажные жилые дома. С западной стороны участок граничит с Алабяно-Балтийским тоннелем, проходящим вдоль Балтийской улицы. С восточной стороны, по 1-му Балтийскому переулку, расположены административные и жилые здания.

Расположение проектируемых зданий обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией. Здание первой очереди размещено вдоль северной границы участка. Данное решение продиктовано необходимостью обеспечения удобного доступа специальной техники. В этой зоне предусмотрены площадки разгрузки и въезды в паркинг.

В районе ощущается нехватка общественных пространств, поэтому на пересечении улицы Усиевича и 1-го Балтийского переулка предусмотрено общественное пространство, так как эта часть участка в наибольшей степени ориентирована на городскую среду района. Здание второй очереди занимает угол Балтийской улицы и улицы Усиевича. Такое расположение позволяет сформировать приватный двор, защищённый от шума тоннеля.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы участка проектирования
- Границы очередей
- Движение транспорта
- ▲ Главный вход в корпус
- ▲ Въезд в подземный паркинг для грузового транспорта
- ▲ Въезд в зону разгрузки
- ▲ Въезд в подземный паркинг для легкового транспорта
- ▲ Въезд на наземный гостевой паркинг

02

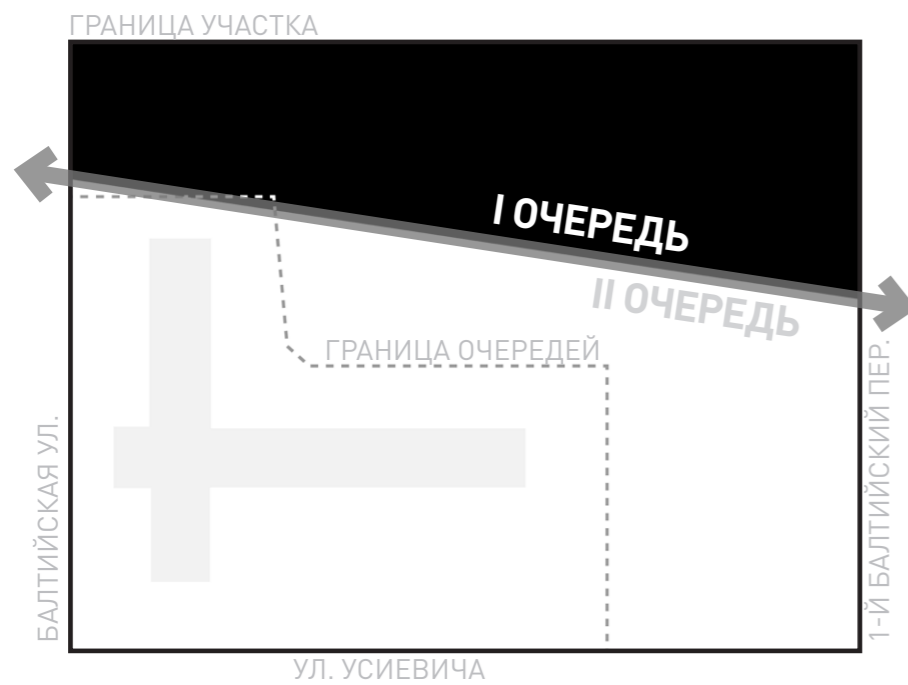
ОБЪЁМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ И
АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ
РЕШЕНИЕ

02.1

ОБЪЁМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ

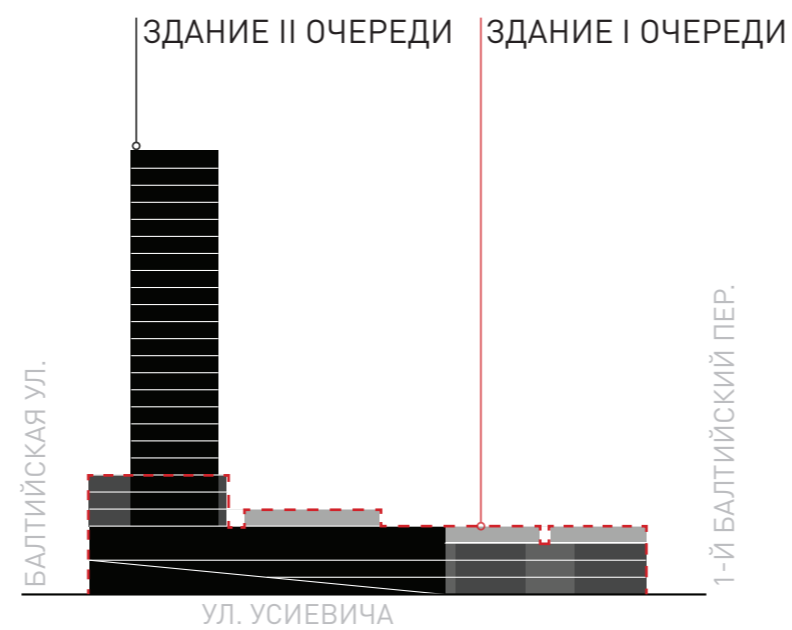
СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕМА

1. РАСПОЛОЖЕНИЕ НА УЧАСТКЕ



«Горизонтальное» размещение зданий лабораторий I и II очередей на участке проектирования — вдоль улицы Усиевича, перпендикулярно Балтийской улице.

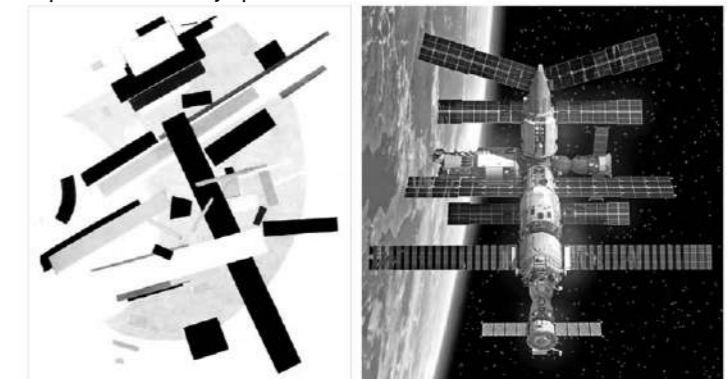
2. СИЛУЭТ



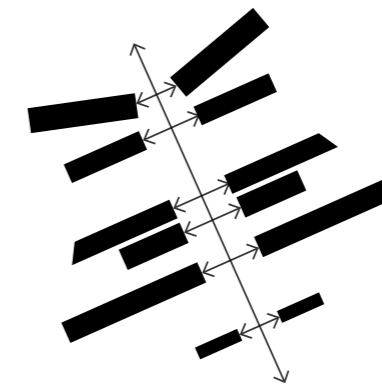
Здание лабораторий II очереди — доминанта, выходящая на Балтийскую улицу.

3. ЛОГИКА ВЗАИМОСВЯЗИ МОДУЛЕЙ

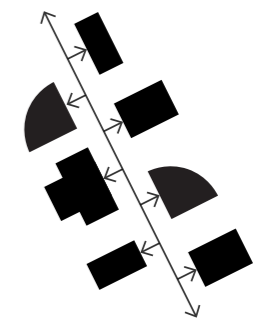
Казимир Малевич «Супрематизм №8» (1916) и МКС (начало 2000 гг.)



Композиция взаимосвязей модулей МКС:



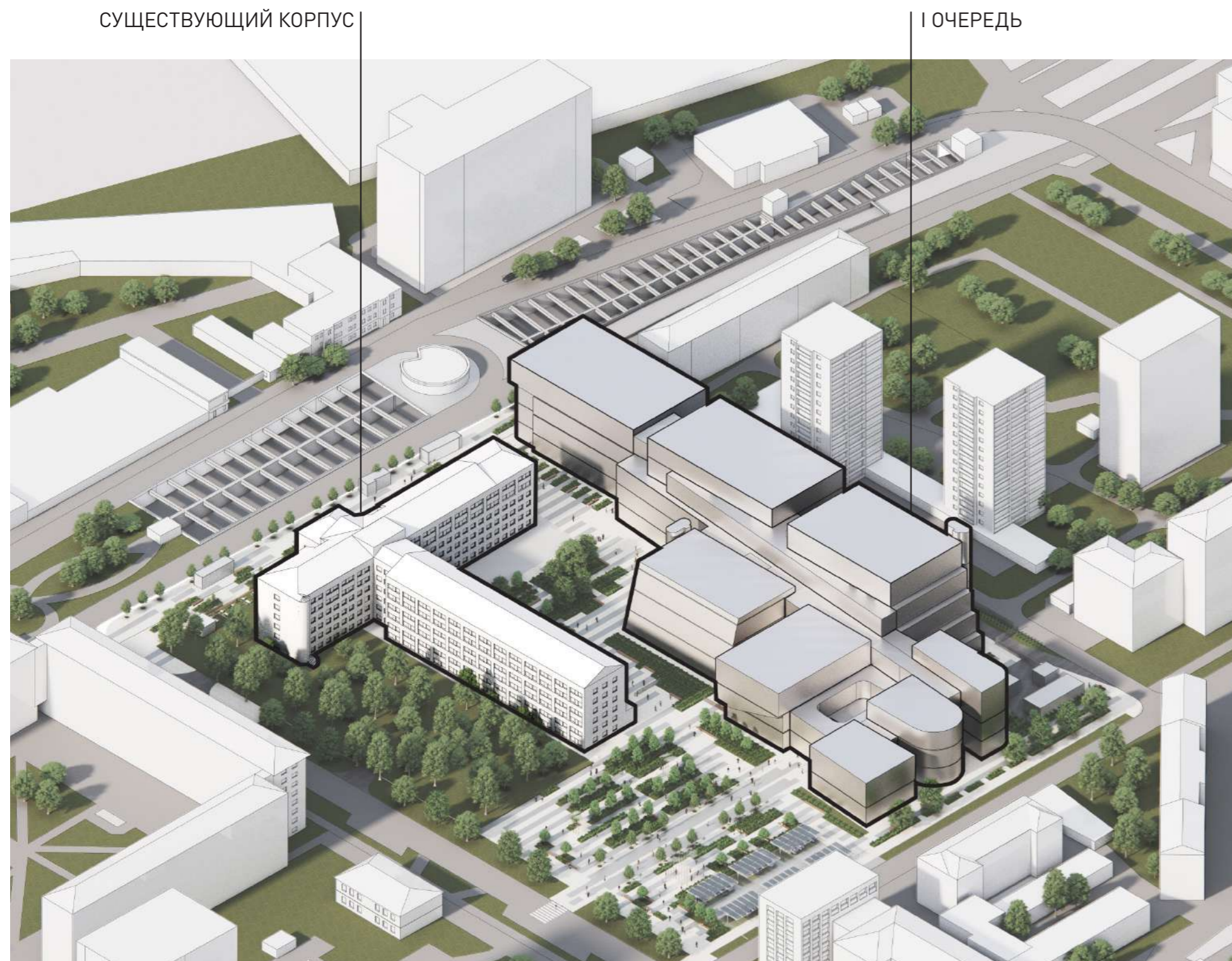
Логика взаимосвязи модулей лабораторий:



Линейная модульная организация лабораторий повторяет логику модулей МКС. Планировочная структура перенимает композиционные особенности супрематических композиций.

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

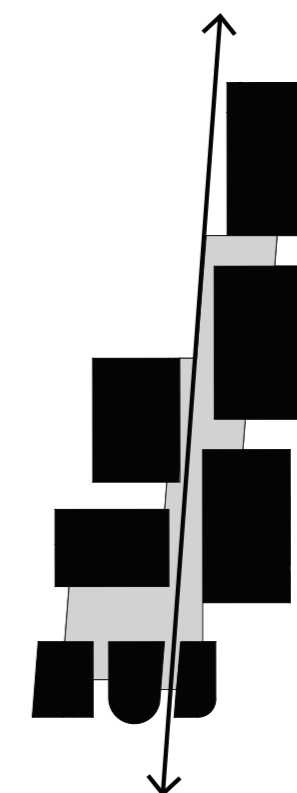
ОЧЕРЕДЬ I



Объем первой очереди размещён вдоль северной стороны участка. Основная ось здания проходит через весь участок и слегка наклонена относительно его границы, что обусловлено супрематической композицией.

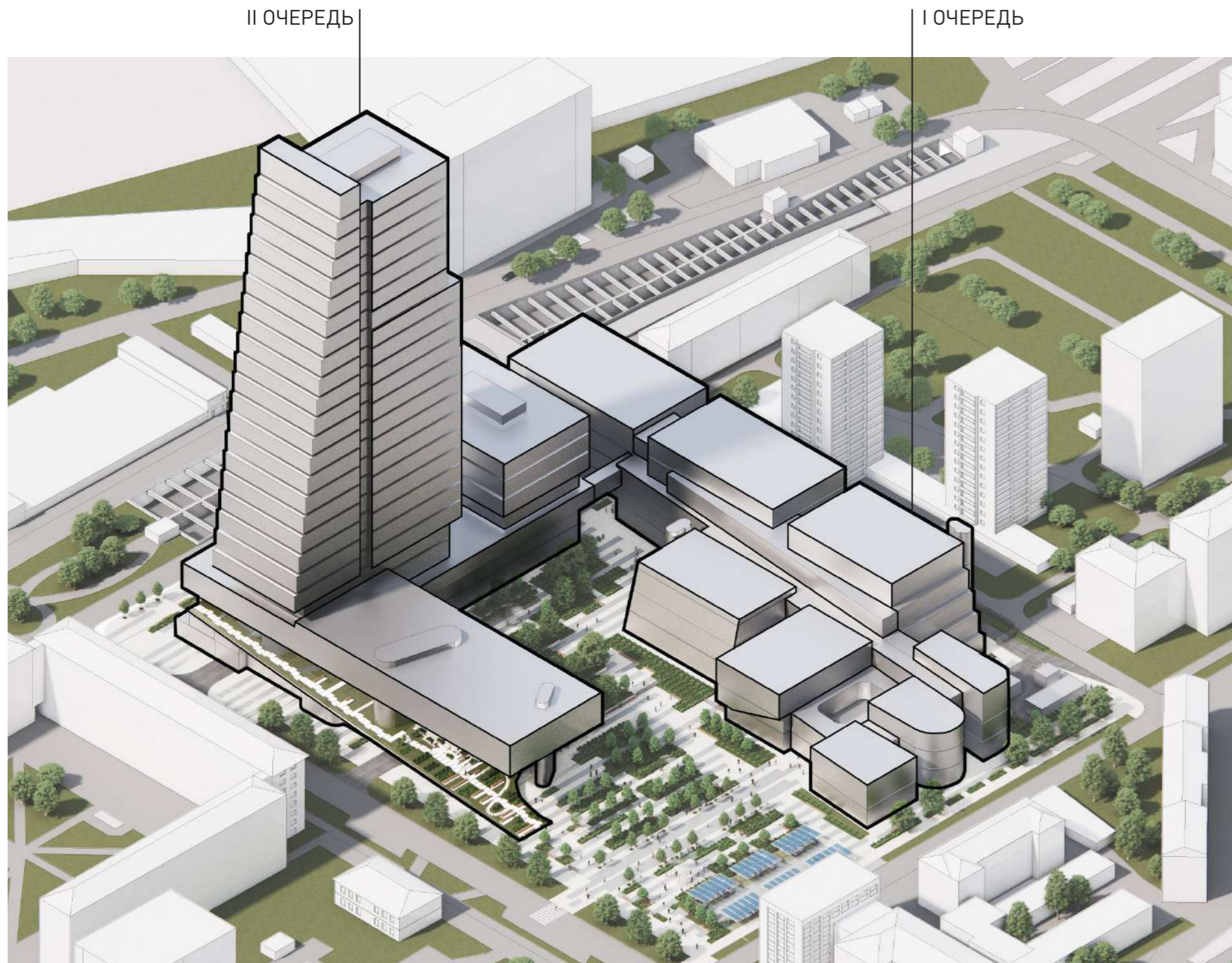
Эту ось формирует связывающий холл, вокруг которого расположены основные функциональные зоны: химическая, фармацевтическая, микробиологическая и модуль живых технологий. Такое размещение здания вдоль северной стороны участка позволяет создать открытое общественное пространство перед ним.

Образуется общественная площадь, выполняющая функции входной и городской площади.



ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ II

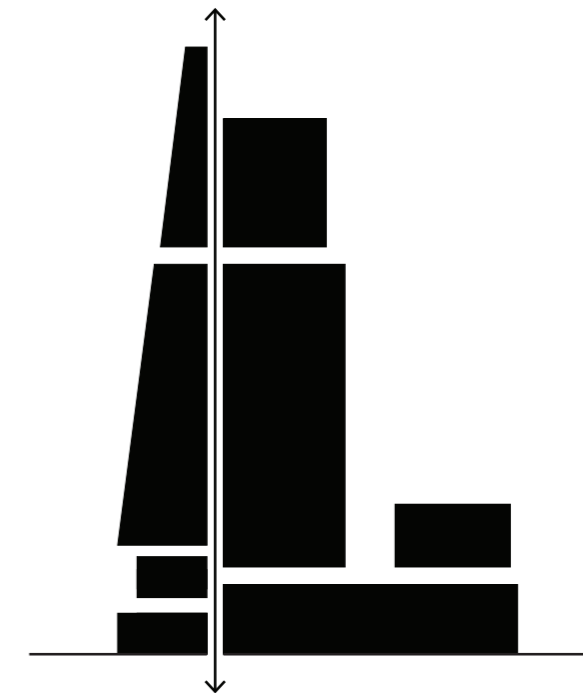


Объём второй очереди выходит на улицы Балтийскую и Усиевича. Площадь второй очереди значительно превышает площадь первой очереди, поэтому здание развивается по вертикали. В плане объём здания имеет угловое решение, что позволяет изолировать участок от шума Алабяно-Балтийского тоннеля. Функциональные блоки равномерно распределены по вертикали.

В настоящее время улица Балтийская не является привлекательным общественным пространством. В связи с этим здание отодвинуто от границы участка, что позволяет расширить пешеходную зону вдоль улицы. Со стороны улицы предусмотрены помещения коммерческого назначения.

Вдоль улицы Усиевича формируется консоль. Такое решение позволяет обеспечить естественное освещение внутреннего двора и не утяжелять фронт фасада по улице Усиевича. Под консолью формируется террасированный стилобат — продолжение входной площади.

В основном вертикальном объёме расположен биологический модуль, в консольной части — блок клинических исследований.



02.2

АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННЫЕ
РЕШЕНИЯ

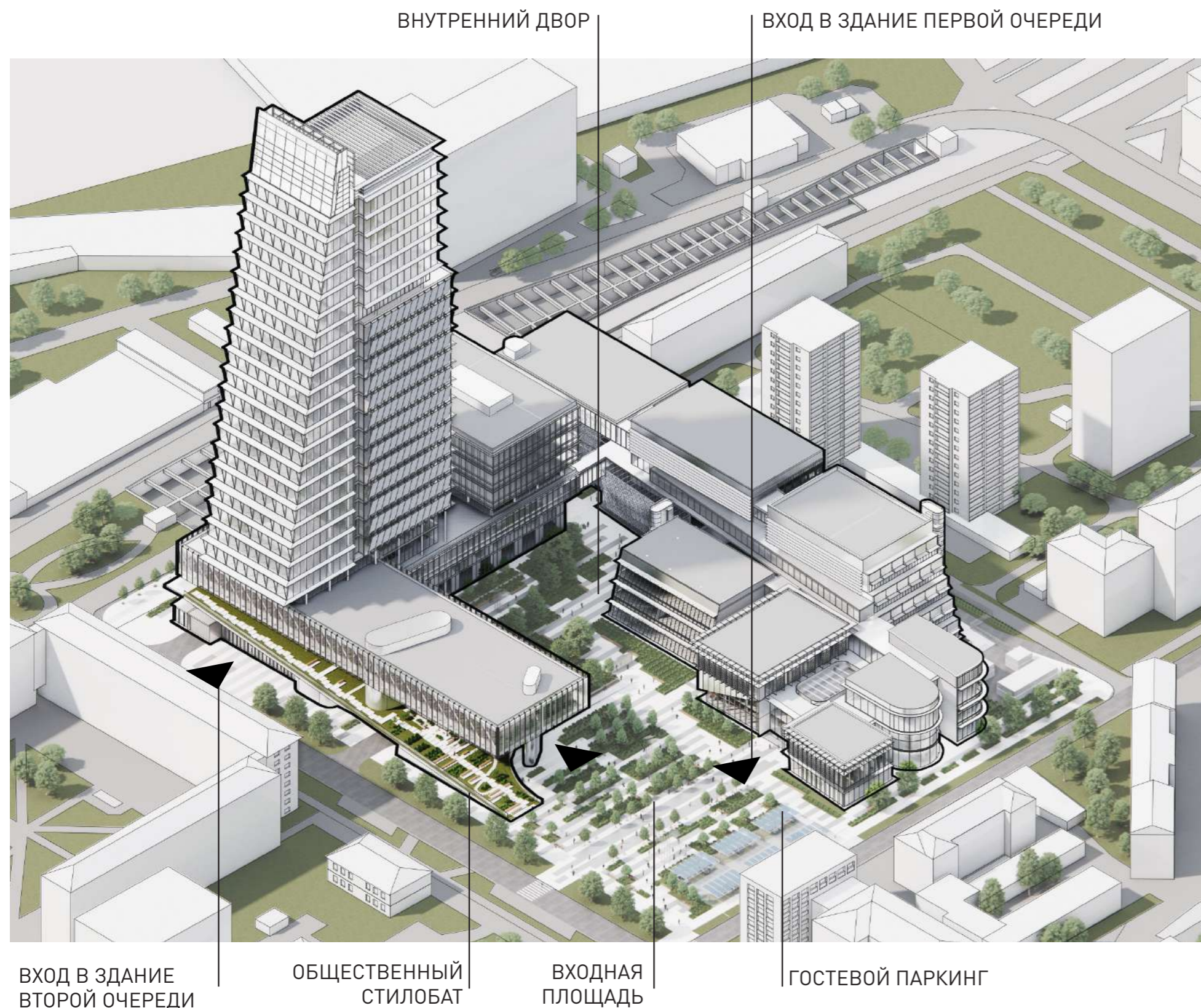
АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБРАЗ



Технологический каркас и коммуникационные системы здания не скрыты, а подчеркнуты: они формируют визуальный ритм и превращаются в язык формы.



АРХИТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦИОННОЕ РЕШЕНИЕ



Архитектурно-композиционное решение комплекса основано на модульном принципе формирования, линейной организации застройки и иерархии объемов. Комплекс развивается вдоль улицы Усиевича вокруг главной композиционной оси, объединяющей функциональные блоки в единую пространственную систему. Первая очередь решена как горизонтально развитый корпус, формирующий перед зданием открытую общественную площадь. Вторая очередь образует угловой объем с вертикальной доминантой, выходящей на Балтийскую улицу, и террасированным общественным стилобатом. Контраст горизонтальных и вертикальных масс, связь с городским пространством, модульная логика и технологичный образ формируют выразительную архитектуру современного научно-исследовательского центра.




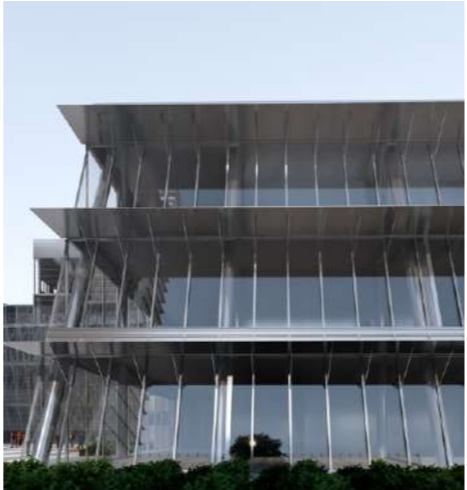




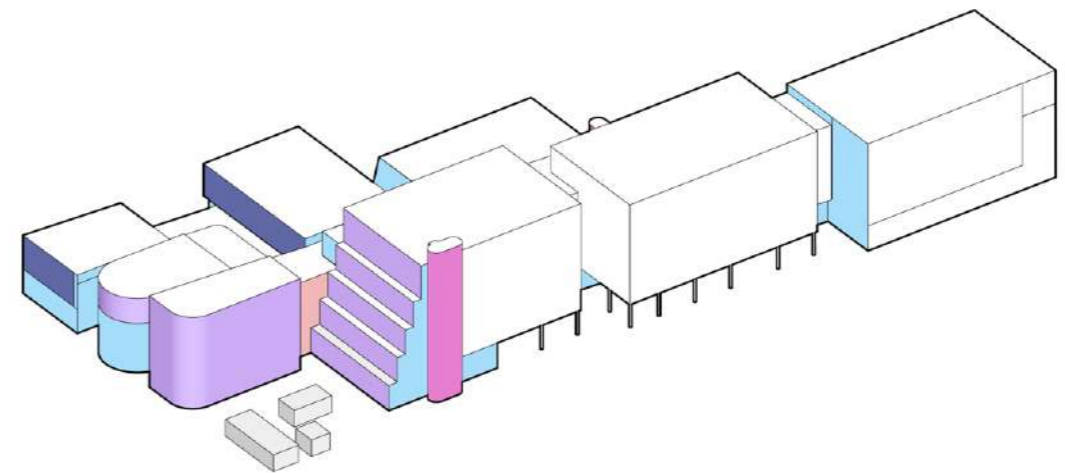
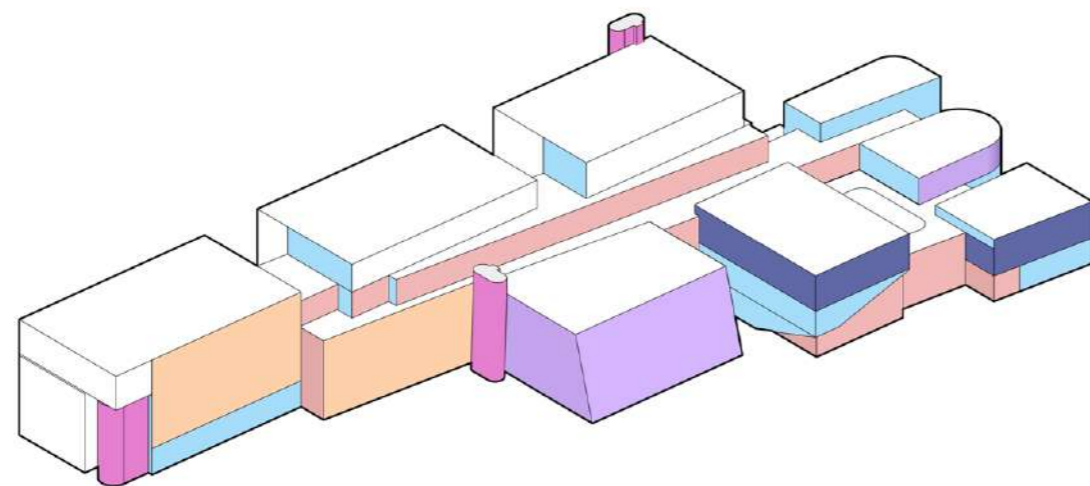
	I ОЧЕРЕДЬ	II ОЧЕРЕДЬ
Общая площадь здания	41 839 м²	70 100 м²



СХЕМЫ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ I

<p>● ТИП 1</p>  <p>Структурное остекление</p>	<p>● ТИП 2</p>  <p>Крупно-форматные алюминиевые композитные панели</p>	<p>● ТИП 3</p>  <p>Фасад решен как многослойная светопрозрачная система. Основной слой представляет собой структурное остекление во всю высоту этажа, формирующее непрерывную прозрачную плоскость. С внешней стороны расположен металлический солнцезащитный экран из горизонтальных ламелей</p>	<p>● ТИП 4</p>  <p>Фасад решен как сочетание структурного остекления и выраженных межэтажных поясов. Межэтажные пояса сформированы металлическими конструкциями с облицовкой металлическими панелями, подчеркивающими горизонтальное членение фасада</p>	<p>● ТИП 5</p>  <p>Двухслойный фасад. - Структурное остекление в высоту этажа. - Горизонтальные металлические ламели на массивной подсистеме</p>	<p>● ТИП 6</p>  <p>Цилиндрический объем в металлической оболочке с ленточным остеклением</p>
S фасада 1780 м ²	S фасада 4140 м ²	S фасада 1130 м ²	S фасада 3130 м ²	S фасада 1430 м ²	S фасада 1625 м ²



СХЕМЫ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ I



ТИП 7

S фасада

350 м²

Стеклопрофилит



ТИП 9

S фасада

2670 м²

Фасад решен как многослойная система:
- первый слой — остекление в ПВХ-профиле и алюминиевые композитные панели;
- второй слой — горизонтальная сетка, закрепленная на направляющих



ТИП 11

S фасада

600 м²

Фасад решен как двухслойная система:
- внутренний слой — структурное остекление во всю высоту этажа;
- внешний слой — крупные металлические солнцезащитные ламели



ТИП 8

S фасада

885 м²

Ленточное остекление.
Межэтажные пояса выполнены из алюминиевых композитных панелей

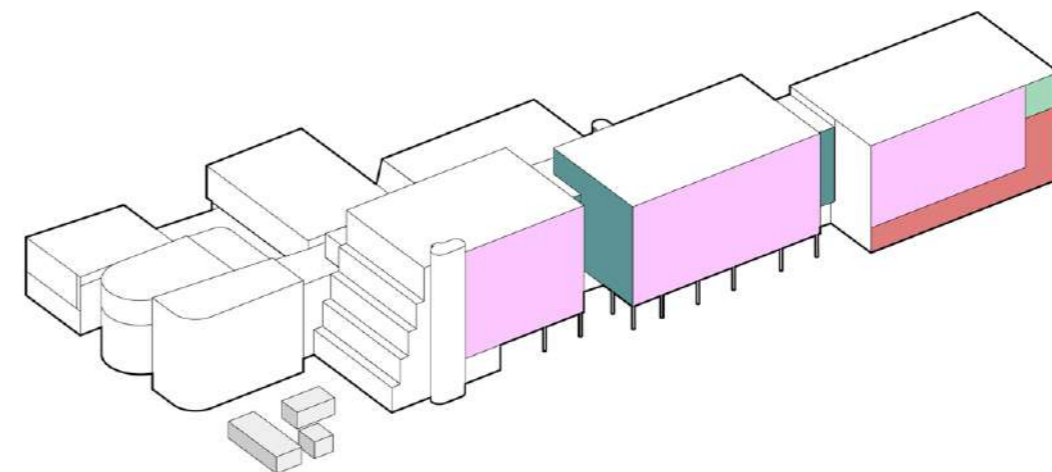
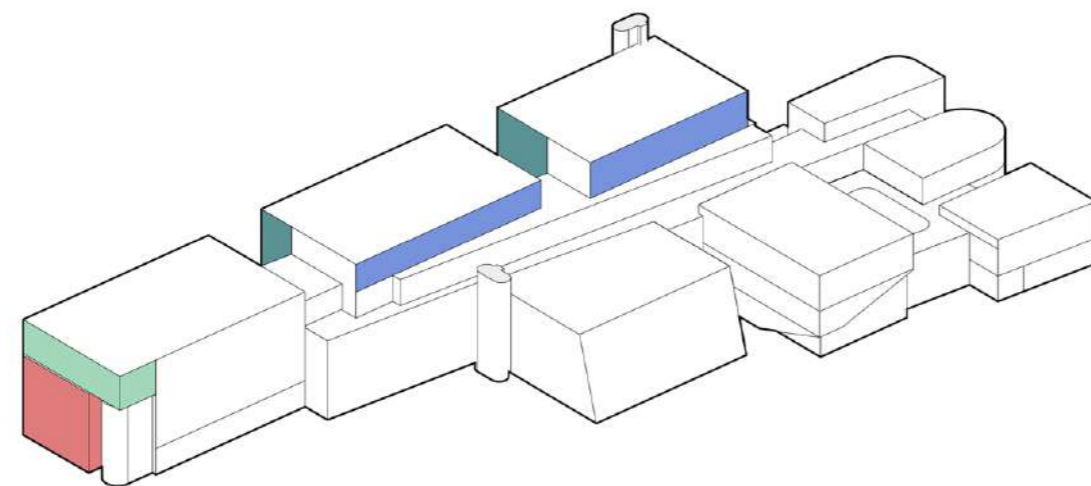


ТИП 10

S фасада

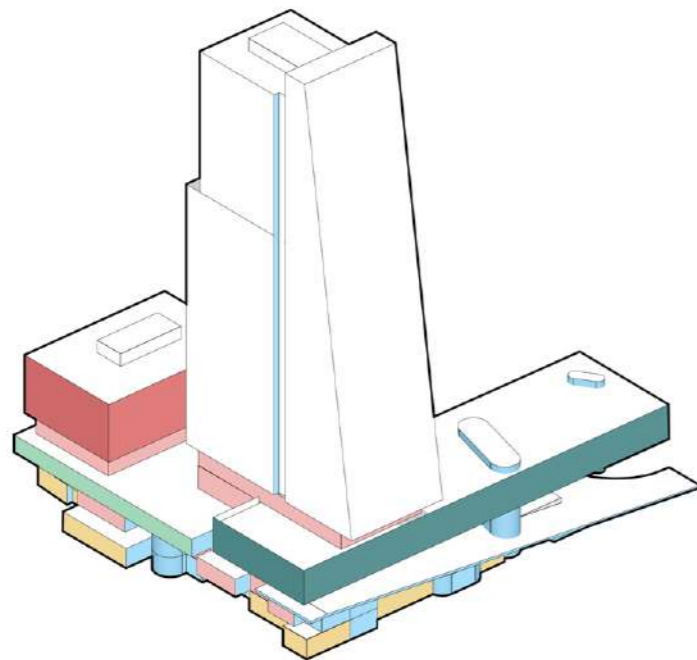
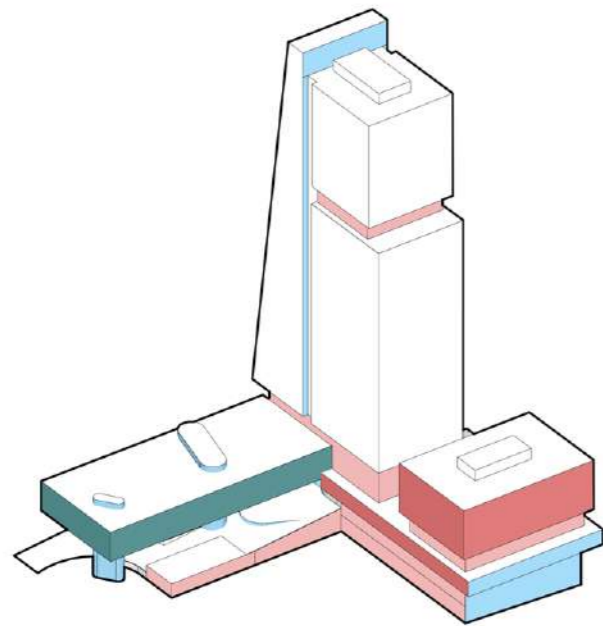
1550 м²

Остекление в ПВХ-профиле и алюминиевые композитные панели



СХЕМЫ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ II



ТИП 1

S фасада 845 м²



Структурное остекление. К вертикальным импостам перпендикулярно крепятся стеклянные элементы, формирующие продолжение фасадной плоскости



ТИП 4

S фасада 2760 м²



Фасад решен как двухслойная система:
- внутренний слой — структурное остекление во всю высоту этажа, формирующее непрерывную светопрозрачную плоскость;
- внешний слой — металлическая конструкция, образующая горизонтальные пояса и подчеркивающая поэтажное членение объема



ТИП 2

S фасада 5600 м²



Крупно-форматные алюминиевые композитные панели



ТИП 5

S фасада 360 м²



Стеклопрофилит



ТИП 3

S фасада 4260 м²

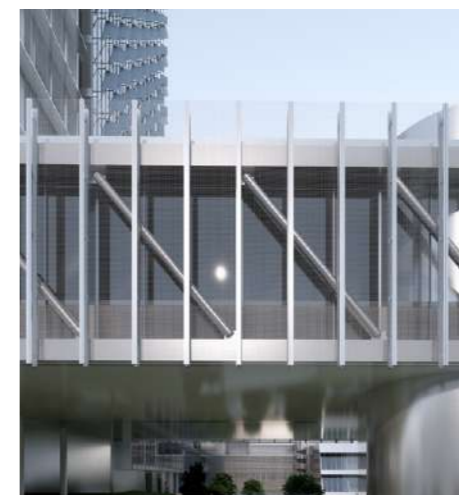


Структурное остекление



ТИП 6

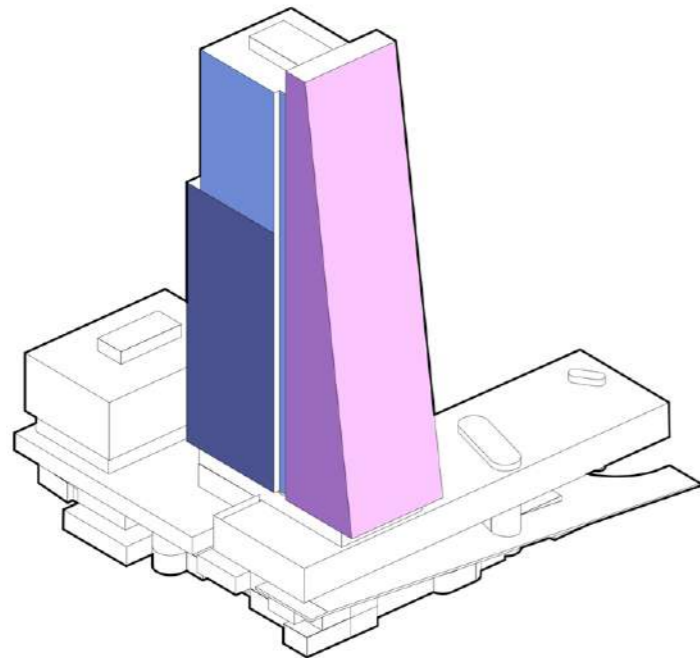
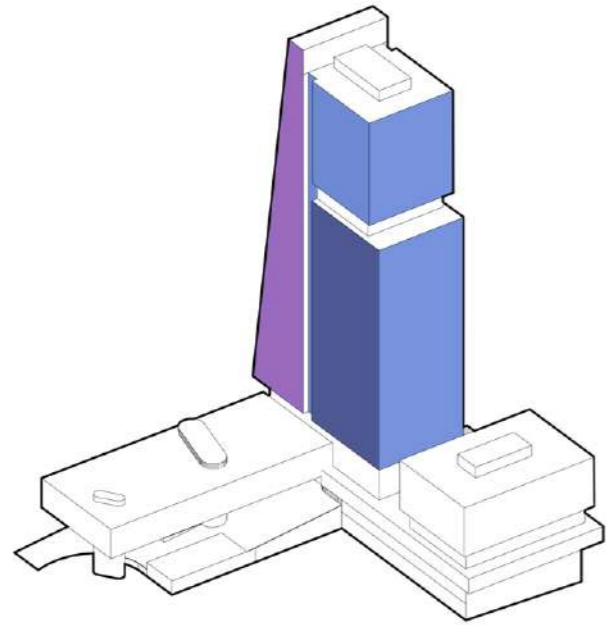
S фасада 2990 м²



Многослойный фасад консоли:
- структурное остекление;
- вынесенный за внешнюю плоскость остекления металлический каркас консоли, интегрированный в композицию фасада;
- металлическая сетка, закрепленная на металлокаркасе и перекрывающая всю поверхность фасада, обеспечивая приватность внутренних помещений

СХЕМЫ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ II



ТИП 7

S фасада

5220 м²



Двухслойная система фасада:
- внутренний слой — структурное остекление во всю высоту этажа;
- внешний слой — металлическая подсистема с кинетическими панелями, в которые интегрированы фотоэлектрические модули BIPV; геометрия и ориентация панелей оптимизированы для более эффективного улавливания солнечного света



ТИП 9

S фасада

4000 м²



Фасад решен как система структурного остекления с выраженными межэтажными поясами. Межэтажные пояса выполнены в виде выносных металлических конструкций с облицовкой металлическими панелями. В связи с выносом поясов на 2 м предусмотрены дополнительные опоры. В структуру межэтажных поясов интегрированы фотоэлектрические модули BIPV



ТИП 8

S фасада

4200 м²



Фасад решен как сочетание структурного остекления и межэтажных поясов. В стекло интегрирован графический рисунок из встраиваемых фотоэлектрических модулей BIPV (Building Integrated Photovoltaics). Межэтажные пояса сформированы металлическими конструкциями с облицовкой металлическими панелями



ТИП 10

S фасада

6600 м²



Фасад решен как сочетание структурного остекления и выраженных межэтажных поясов. Межэтажные пояса сформированы металлическими конструкциями с облицовкой металлическими панелями, подчеркивающими горизонтальное членение фасада





ВИД С ГОСТЕВОЙ ПЛОЩАДИ
НА ВТОРУЮ ОЧЕРЕДЬ



03

ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ
РЕШЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПРОСТРАНСТВ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ ОТКРЫТОСТИ



План разделён на три крупных слоя: общественный, административно-коммерческий и производственно-технологический. К общественным относятся вестибюль, конференц-зал, столовая, музей и коммерция; к более закрытым — офисы и административный блок; к наиболее регламентированным — фармацевтический, химический и производственные модули. Это позволяет не смешивать посетителей, офисных сотрудников и производственный персонал.

СЛОИСТАЯ СТРУКТУРА ВНУТРИ БЛОКА

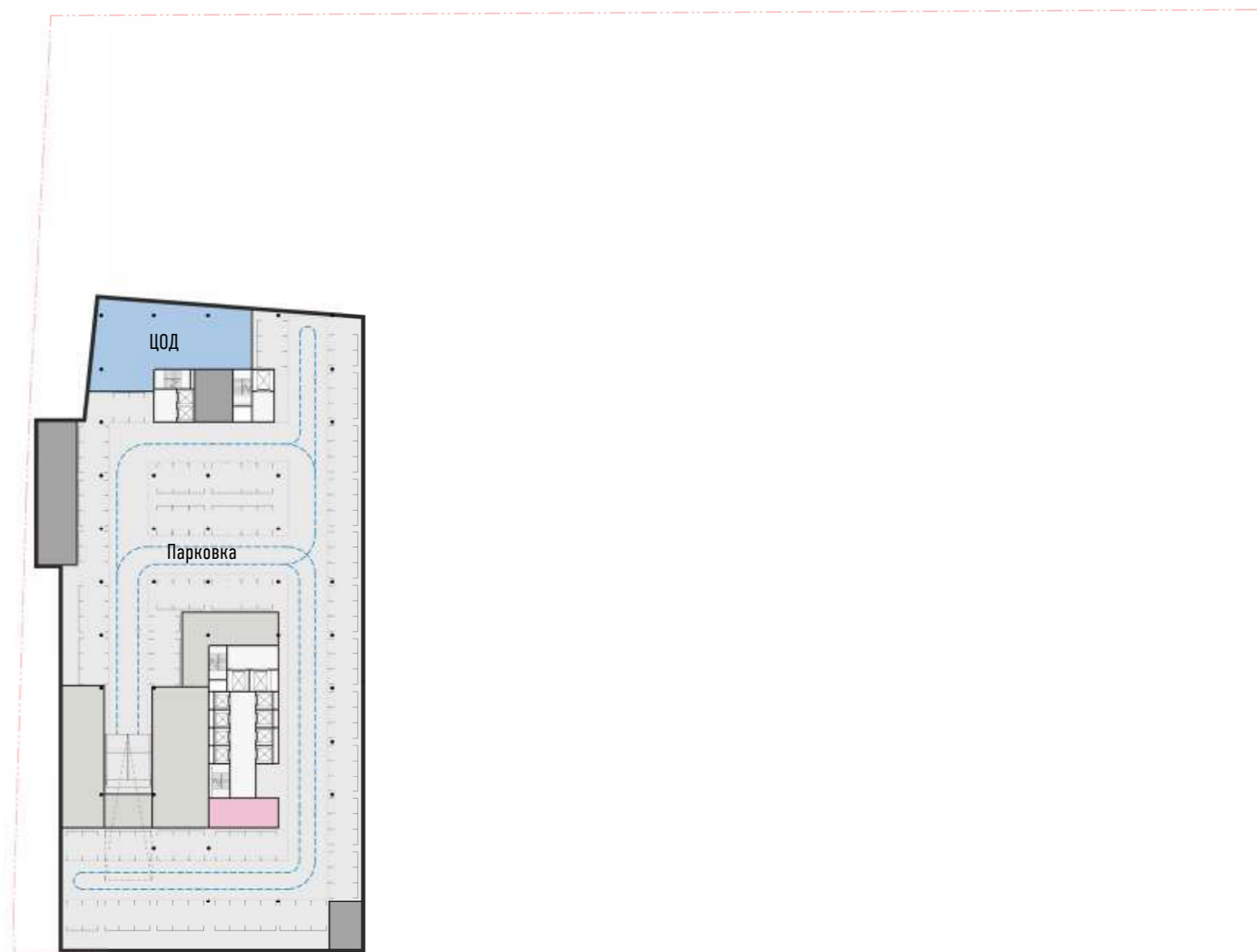


Внутренняя организация каждого блока построена по принципу слоёв: по периметру расположены офисные помещения с доступом к естественному освещению; за ними — лабораторные пространства как основная рабочая среда; в центре — ядро с вертикальными коммуникациями (грузовые лифты, лестницы) и техническими помещениями. Такая схема обеспечивает баланс между инсоляцией, функциональной эффективностью и инженерной компактностью.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ






-2 ЭТАЖ




ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

I ОЧЕРЕДЬ II ОЧЕРЕДЬ

	ЦОД	-	322
	Паркинг	-	3829
	Вспомогательные помещения	-	56
	Складские помещения	-	539
	Коридоры	-	219
	Технические и санитарно-бытовые помещения	-	254
	Итого:	-	5219

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Траектория движения легкового транспорта

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ







-1 ЭТАЖ





ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

I ОЧЕРЕДЬ II ОЧЕРЕДЬ

	ЦОД	503	680
	Паркинг	7323	5891
	Вспомогательные помещения	-	767
	Складские помещения	-	467
	Коридоры	200	337
	Технические и санитарно-бытовые помещения	834	665
	Итого:	8860	8807

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Траектория движения грузового транспорта
-  Траектория движения легкового транспорта

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

1 ЭТАЖ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

I ОЧЕРЕДЬ II ОЧЕРЕДЬ

Помещения общего назначения	1110	1954
Фармацевтический модуль	1927	2052
Административный блок	310	-
Офисы	153	-
Химический модуль	401	-
Коммерция	-	802
Отдельно стоящие склады	167	-
Вспомогательные помещения	151	130
Складские помещения	489	-
Коридоры	2455	1655
Технические и санитарно-бытовые помещения	327	90
Итого:	7490	6883

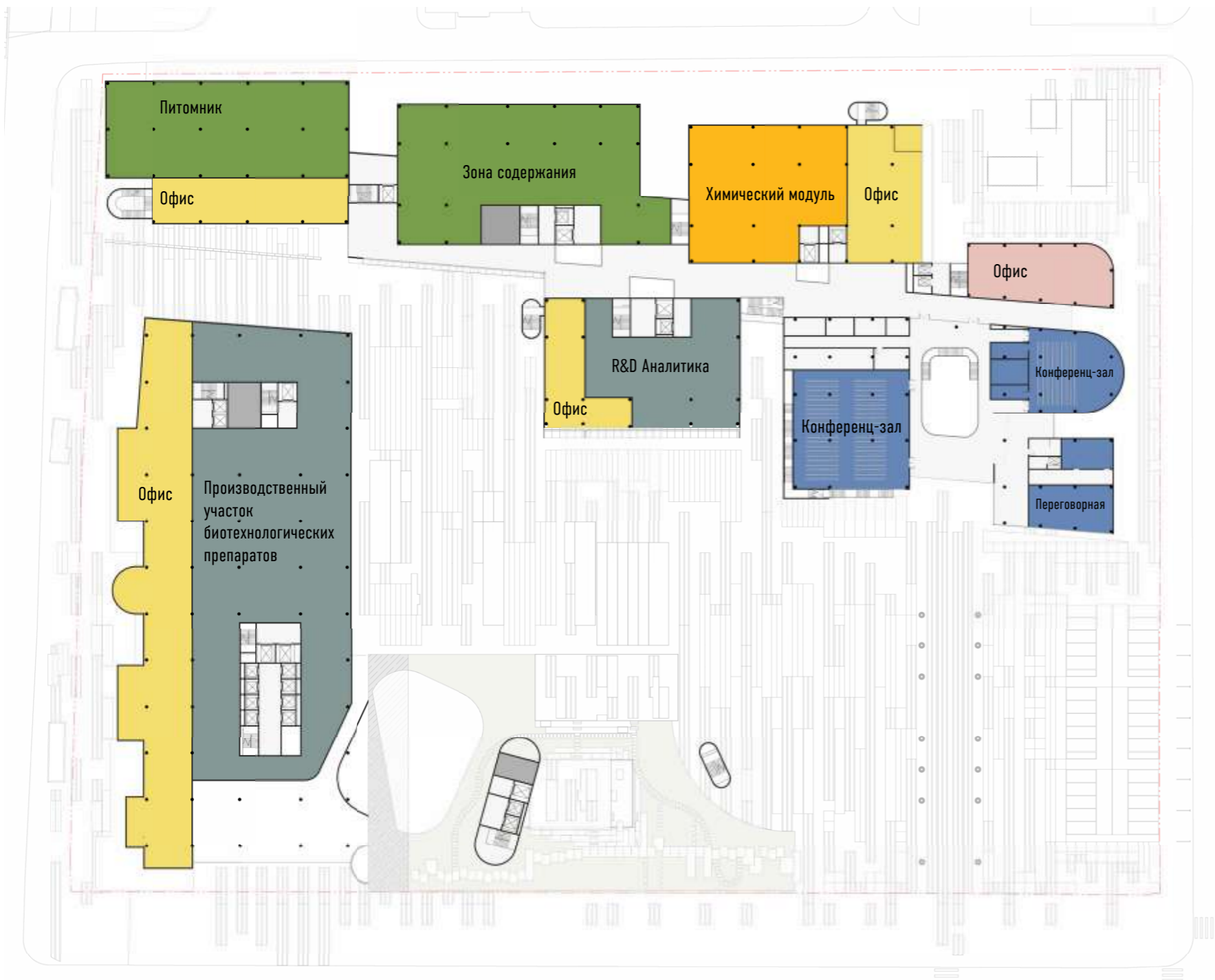
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ▲ Главный вход
- ▲ Служебный вход (по СКУД)
- ▲ Вход в коммерческие помещения
- ▲ Въезд для грузового транспорта
- ▲ Въезд для легкового транспорта
- Граница приватной территории

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2 ЭТАЖ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

Функциональная структура	Площадь м ²	
	I очередь	II очередь
Помещения общего назначения	1037	-
Фармацевтический модуль	580	2115
Административный блок	310	-
Офисы	967	1240
Химический модуль	737	-
Биологический модуль	2001	-
Коридоры	2151	303
Технические и санитарно-бытовые помещения	53	90
Итого:	7836	3748

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ








3 ЭТАЖ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

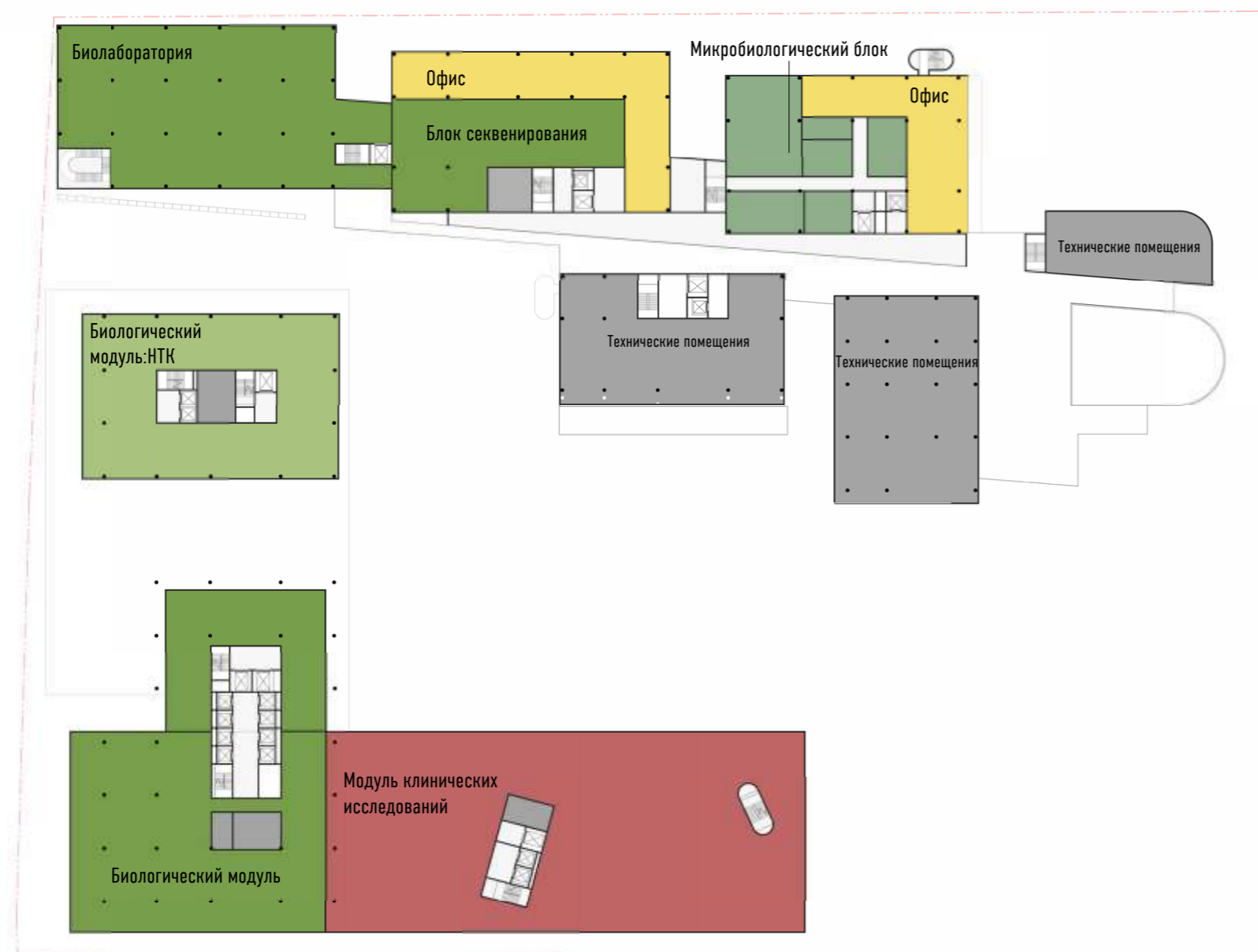
I ОЧЕРЕДЬ II ОЧЕРЕДЬ

	Фармацевтический модуль	447	-
	Административный блок	695	-
	Офисы	1843	1211
	Биологический модуль	2722	-
	Биологический модуль: НТК	-	2199
	Коридоры	1405	303
	Технические и санитарно-бытовые помещения	53	90
Итого:		7165	3803

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4 ЭТАЖ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	ПЛОЩАДЬ М ²	
	I ОЧЕРЕДЬ	II ОЧЕРЕДЬ
Офисы	897	-
Микробиологический блок	504	-
Биологический модуль	1895	1695
Биологический модуль: НТК	-	999
Модуль клинических исследований	-	2559
Коридоры	683	309
Технические и санитарно-бытовые помещения	1910	160
Итого:	5889	5722

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5 ЭТАЖ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПЛОЩАДЬ М²

I ОЧЕРЕДЬ II ОЧЕРЕДЬ

■ Офисы	632	373
■ Модуль технологий живых систем	537	-
■ Биологический модуль	809	683
■ Биологический модуль: НТК	-	1302
■ Коридоры	247	219
■ Технические и санитарно-бытовые помещения	51	127
Итого:	2276	2704

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

6-7 ЭТАЖИ



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ




8-25 ЭТАЖИ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

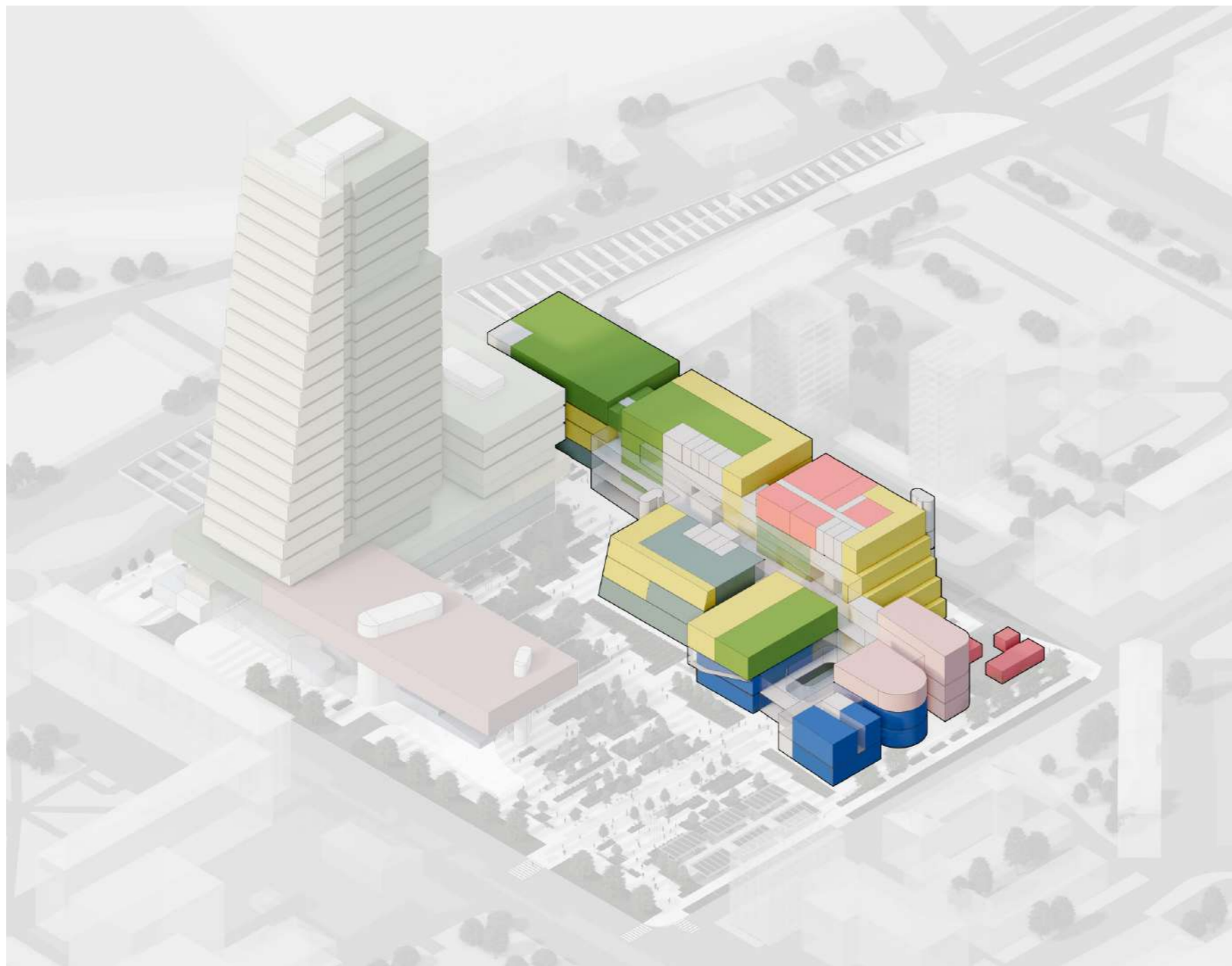
ПЛОЩАДЬ М²

I ОЧЕРЕДЬ II ОЧЕРЕДЬ

	Офисы	-	606
	Биологический модуль	-	842
	Коридоры	-	145
	Технические и санитарно-бытовые помещения	-	70
	Итого:	-	1663

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ



I ОЧЕРЕДЬ

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ, М2

Административно-управленческий блок	1 315
Помещения общего назначения	2 147
Вспомогательные помещения	151
Складские помещения	488
Склад ЛВЖ	167
ЦОД	503
Химический модуль	1138
Биологический модуль	7 428
Фармацевтический модуль	2 953
Модуль технологий живых систем	537
Микробиологический блок	504
Офисы	4 493

ИТОГО **ПЛОЩАДЬ, М2**

Общая полезная площадь	21 824
Общая площадь	41 839
Кол-во парковочных мест в паркинге	200

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ



II ОЧЕРЕДЬ

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ, М2

■ Помещения общего назначения	2 000
■ Вспомогательные помещения	1 000
■ Складские помещения	950
■ ЦОД	1 000
■ Модуль клинических исследований	2 559
■ Биологический модуль: R&D блоки	18 000
■ Биологический модуль: блоки НТК	7 104
■ Фармацевтический модуль	4 167
■ Офисы	12 010

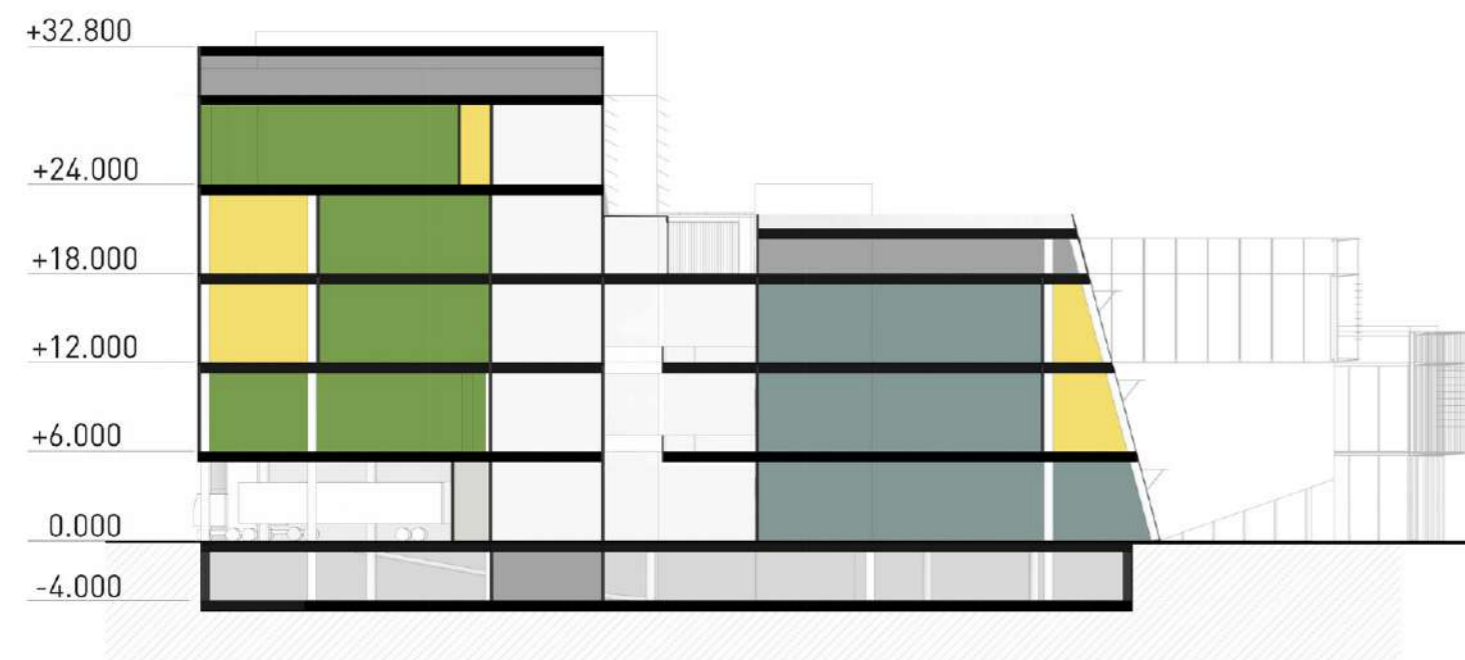
ИТОГО

ПЛОЩАДЬ, М2

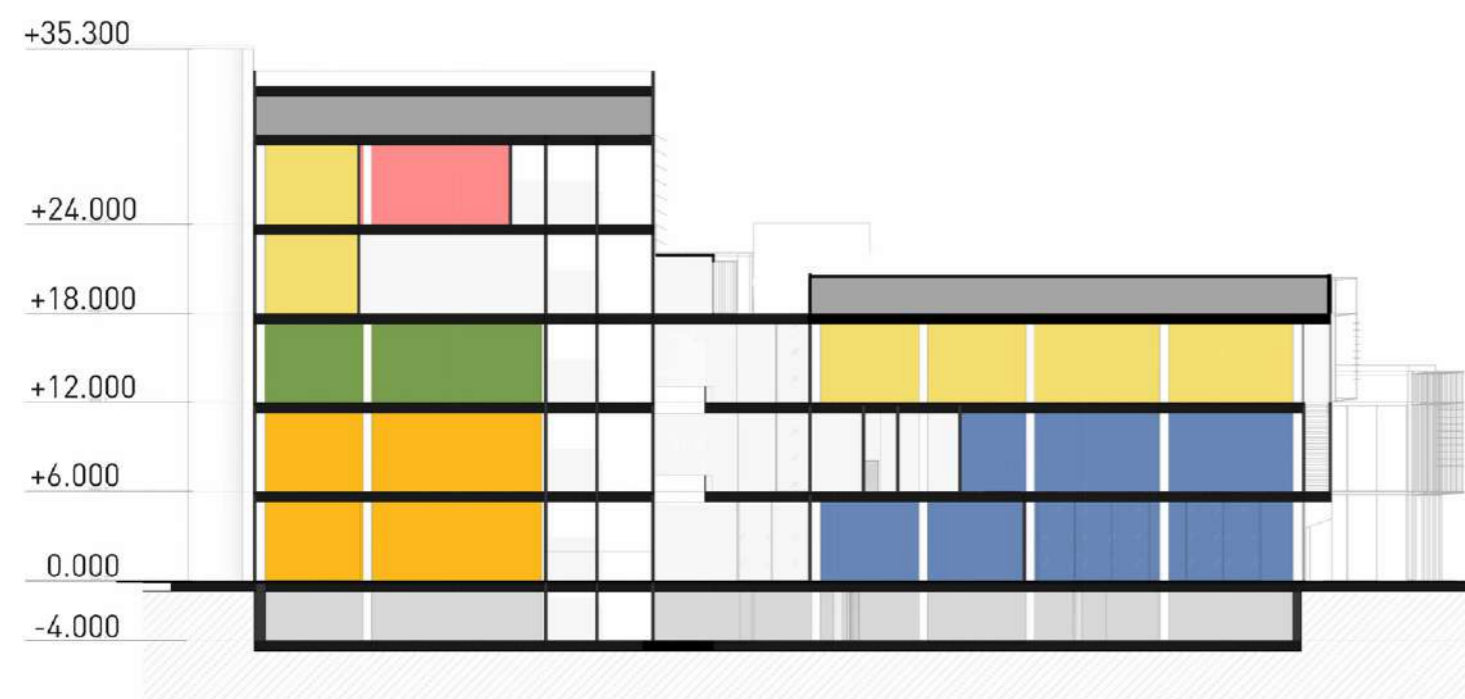
Общая полезная площадь	48 790
Общая площадь	70 100
Кол-во парковочных мест в паркинге	200

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РАЗРЕЗЫ

РАЗРЕЗ 1-1

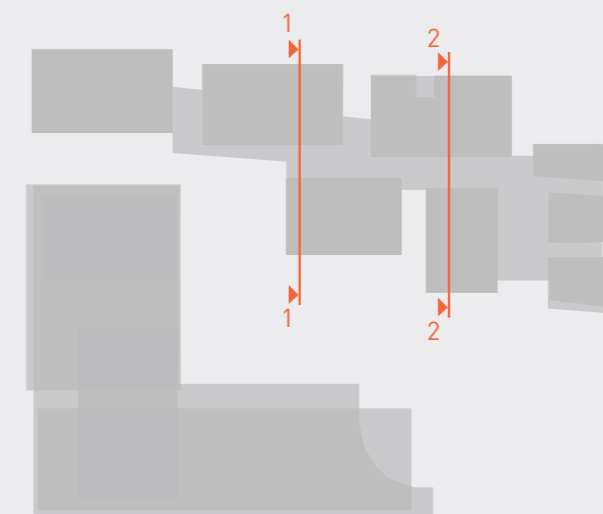


РАЗРЕЗ 2-2



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

- Помещения общего назначения
- Химический модуль
- Офисы
- Биологический модуль: R&D
- Модуль технологий живых систем
- Фармацевтический модуль
- Технические помещения



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

ВНУТРЕННИЙ ДВОР

ОФИСЫ ЛАБОРАТОРИЙ

ЛАБОРАТОРИИ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АТРИУМ

ЛАБОРАТОРИИ

ОФИСЫ ЛАБОРАТОРИЙ

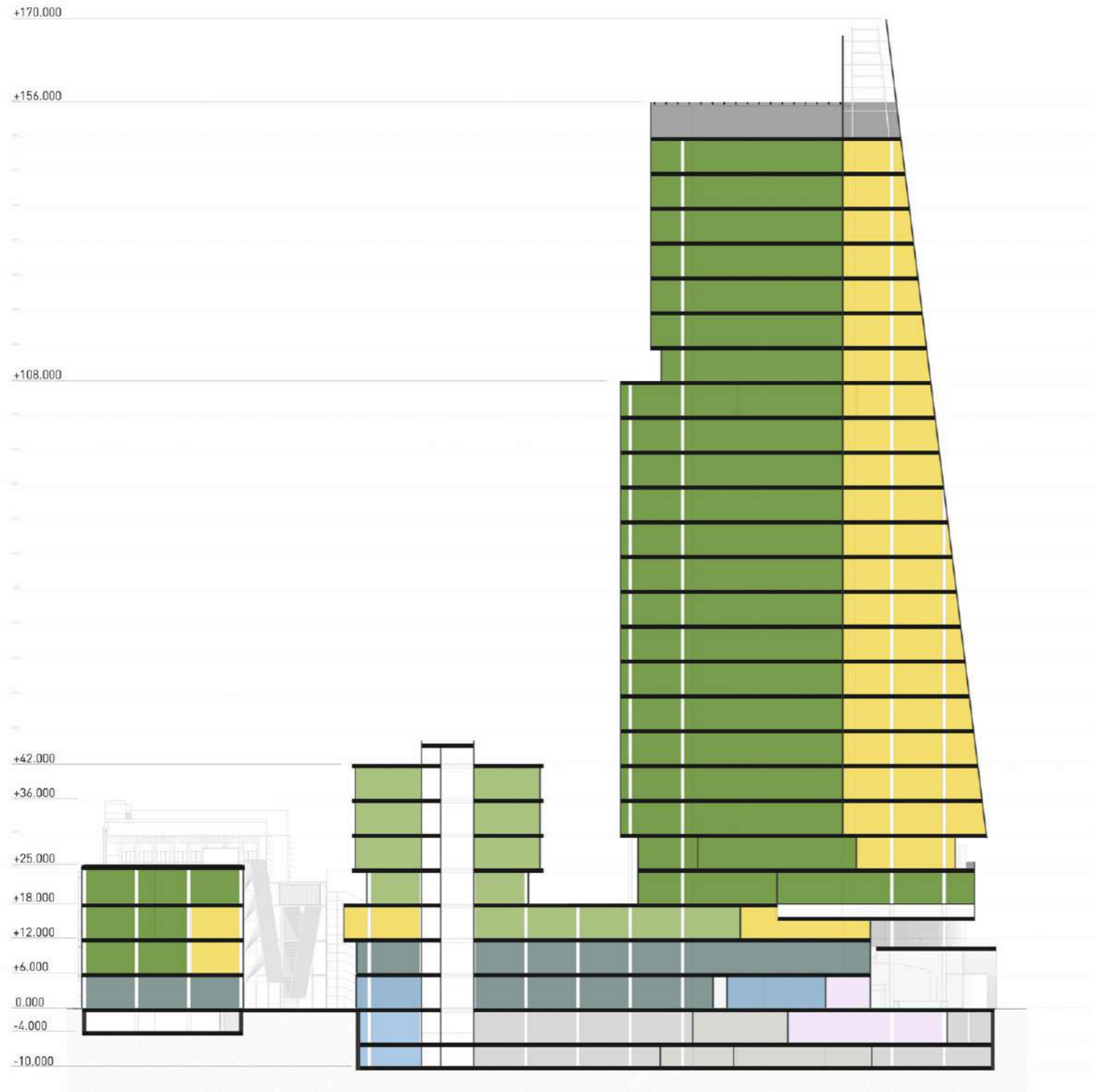


ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ



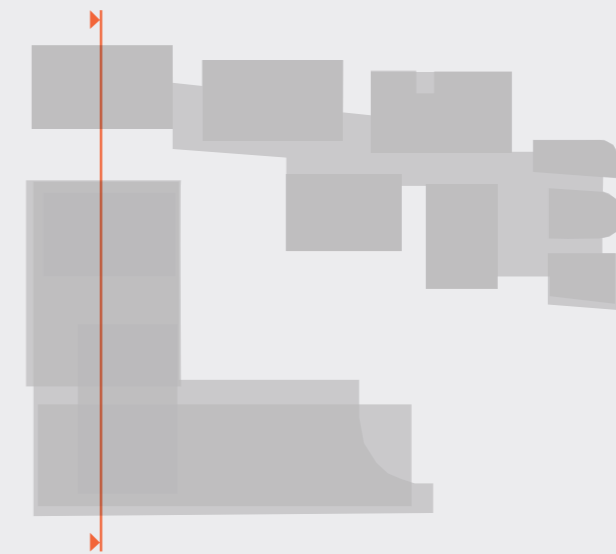
ЗОНА РАЗГРУЗКИ

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ

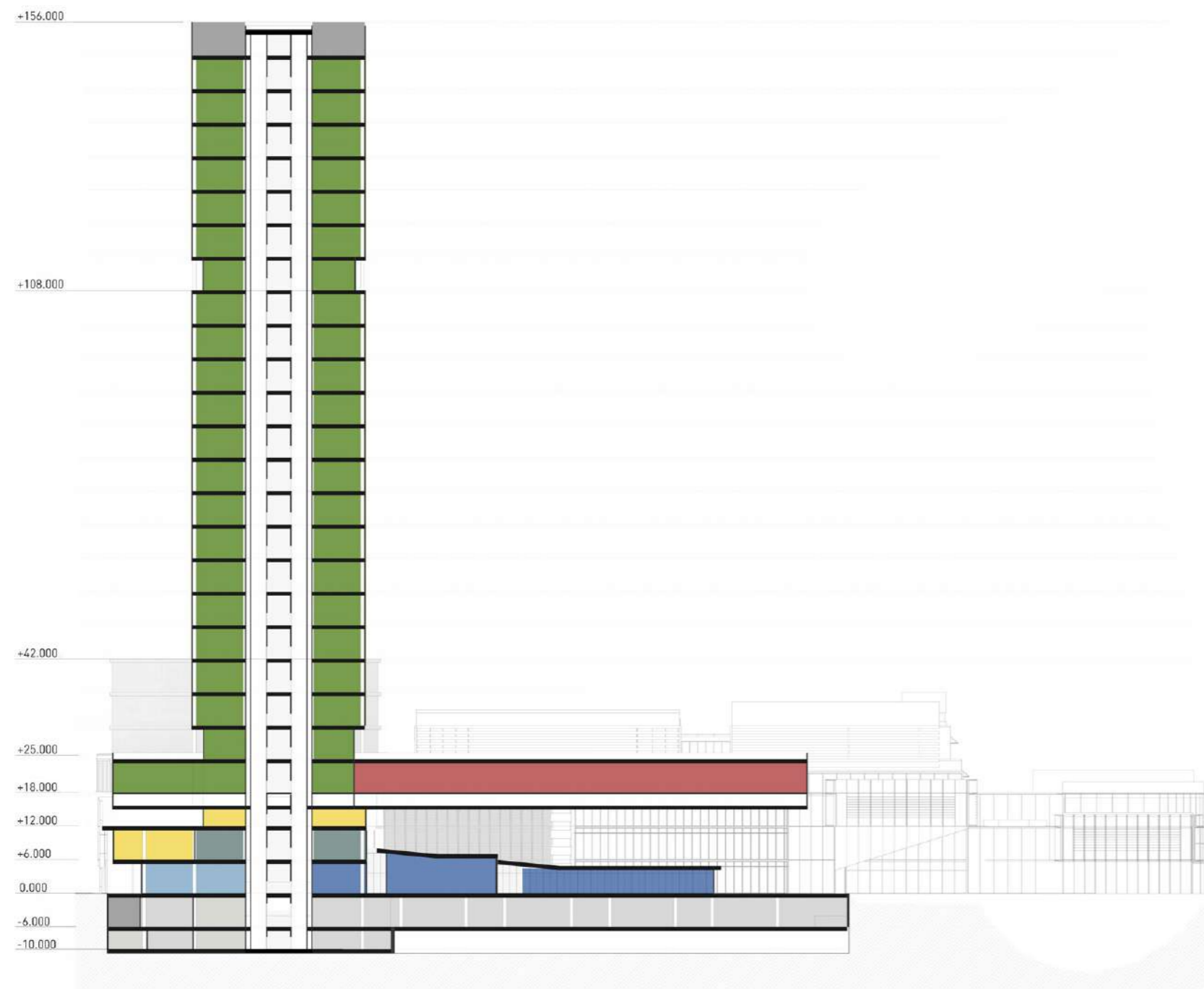


ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

- Биологический модуль, научно-технологический комплекс
- Офисы
- Биологический модуль: R&D
- Коммерция
- Фармацевтический модуль
- Технические помещения
- Вспомогательные помещения



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

- Помещения общего назначения
- Модуль клинических исследований
- Офисы
- Биологический модуль: R&D
- Коммерция
- Фармацевтический модуль
- Технические помещения
- Складские помещения



04

АРХИТЕКТУРНО-
ХУДОЖЕСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

04.1

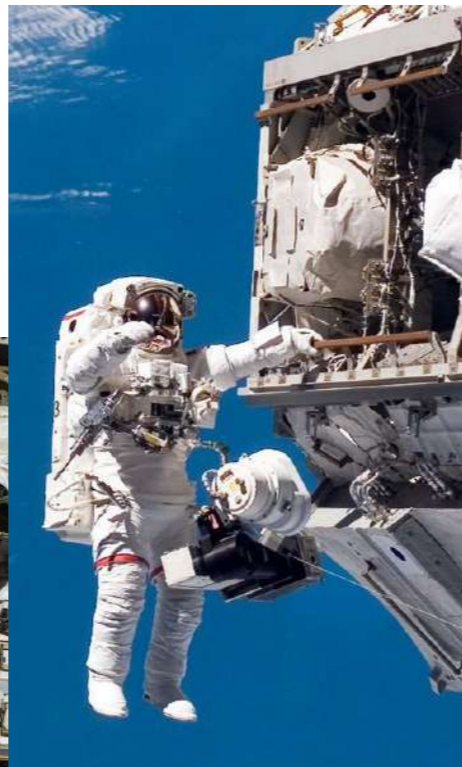
АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ
ОБЛИК ФАСАДОВ

АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБРАЗ

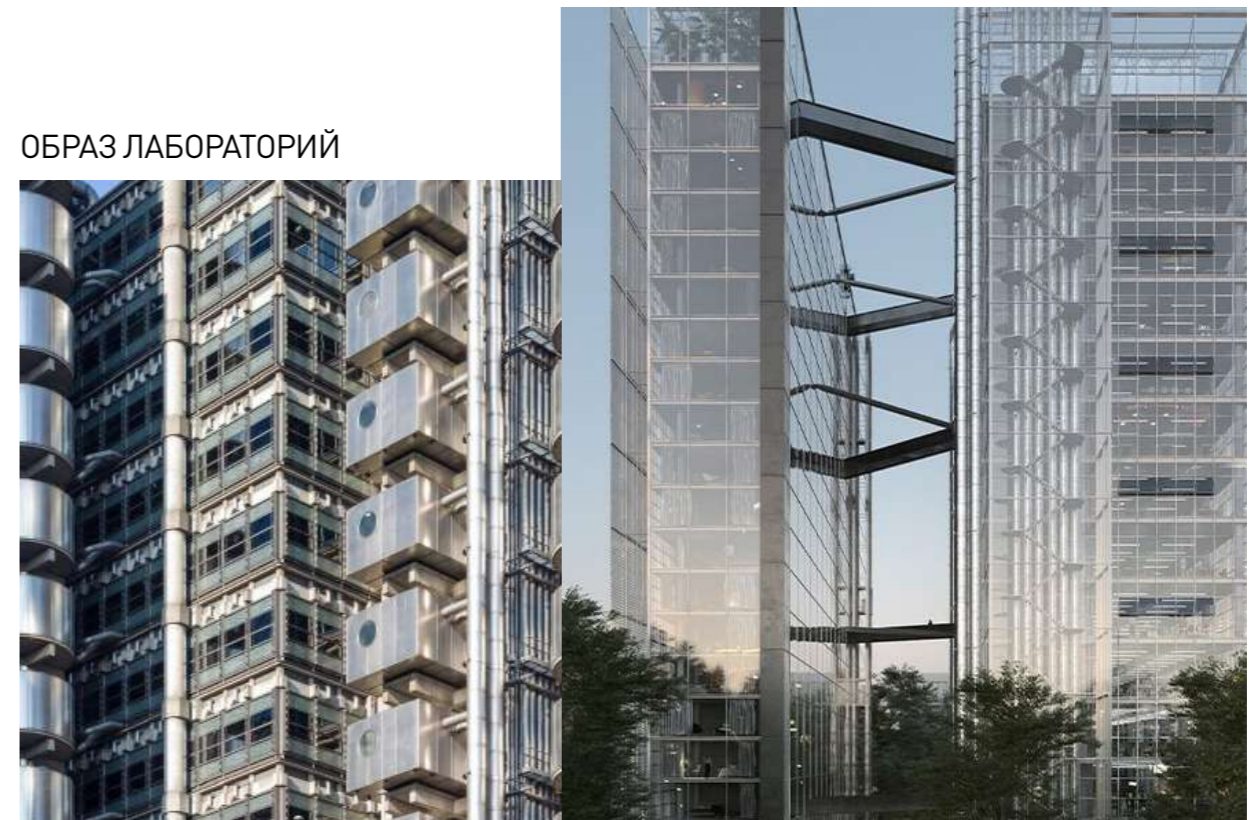
Проект формирует интегрированную архитектурно-технологическую среду, в которой фундаментальная наука, экспериментальные исследования и образовательная деятельность объединены в единую пространственно-функциональную систему. Он задаёт образ исследовательского центра будущего — высокотехнологичной среды, где архитектура поддерживает точность научных процессов, требования биомедицинской безопасности и междисциплинарное сотрудничество.

Архитектурная идея вдохновлена модульной логикой космических станций: автономные блоки с собственными инженерными режимами соединены светлыми переходами — галереями. Концепция основана на прозрачности научных процессов, пространственной гибкости и строгом соблюдении требований безопасности.

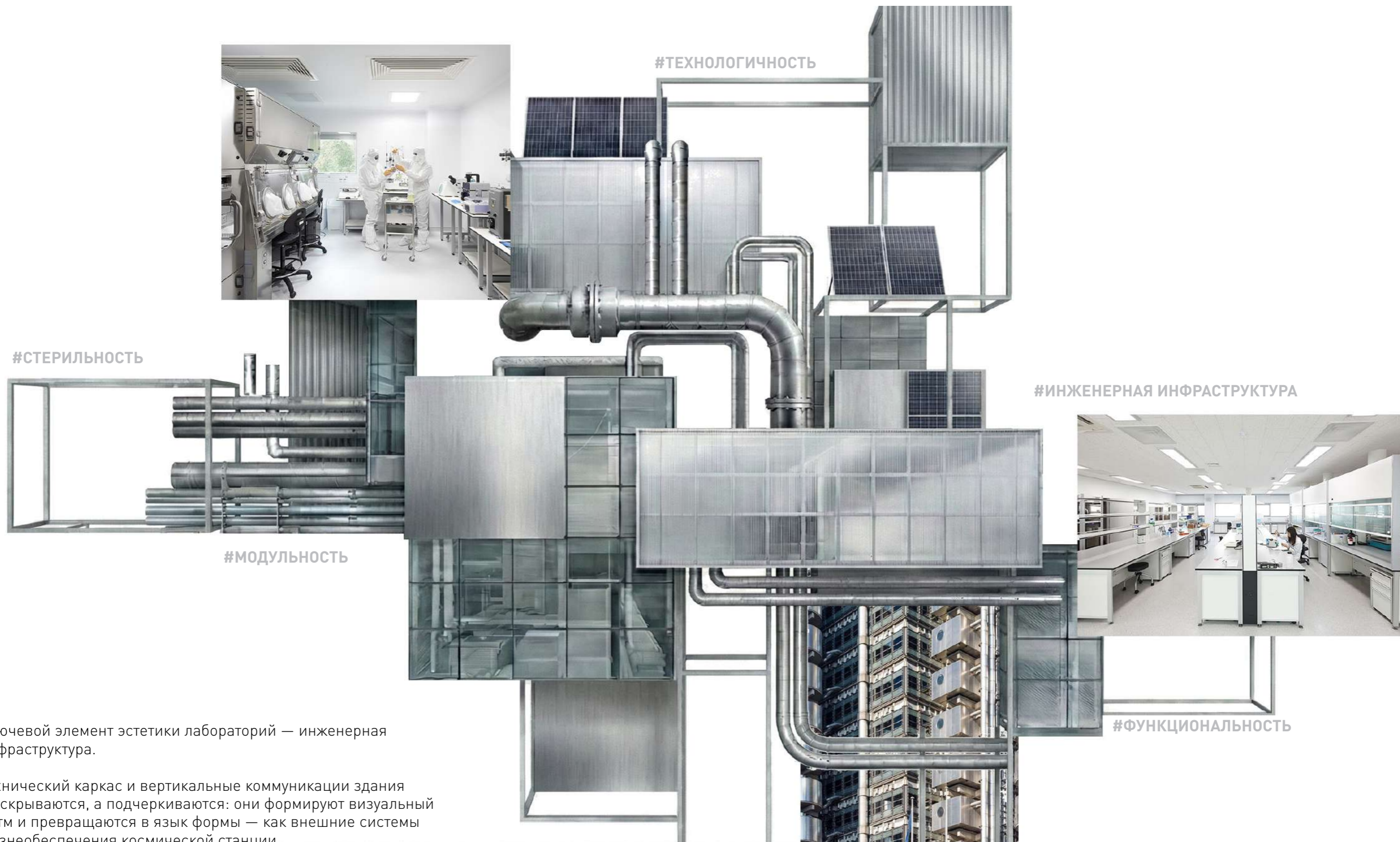
ОБРАЗ МКС



ОБРАЗ ЛАБОРАТОРИЙ



АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБРАЗ



Ключевой элемент эстетики лабораторий — инженерная инфраструктура.

Технический каркас и вертикальные коммуникации здания не скрываются, а подчеркиваются: они формируют визуальный ритм и превращаются в язык формы — как внешние системы жизнеобеспечения космической станции.

ВИД С УЛИЦЫ УСИЕВИЧА НА ВТОРУЮ ОЧЕРЕДЬ



ВИД С БАЛТИЙСКОЙ УЛИЦЫ НА ПЕРВУЮ И ВТОРУЮ ОЧЕРЕДЬ



МАТЕРИАЛЫ ФАСАДА



01 | КРУПНО-ФОРМАТНЫЕ АЛЮМИНИЕВЫЕ КОМПОЗИТНЫЕ ПАНЕЛИ



02 | СТЕКЛОПРОФИЛИТ



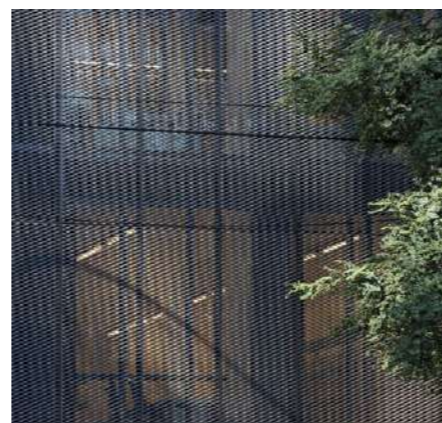
03 | СТРУКТУРНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ



04 | МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ЛАМЕЛИ СО ВСТРАИВАЕМЫМИ СОЛНЕЧНЫМИ МОДУЛЯМИ (BUILDING INTEGRATED PHOTOVOLTAICS)



05 | ГОРИЗОНТАЛЬНЫЕ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ЛАМЕЛИ НА ПОДСИСТЕМЕ



06 | АРХИТЕКТУРНАЯ СЕТКА

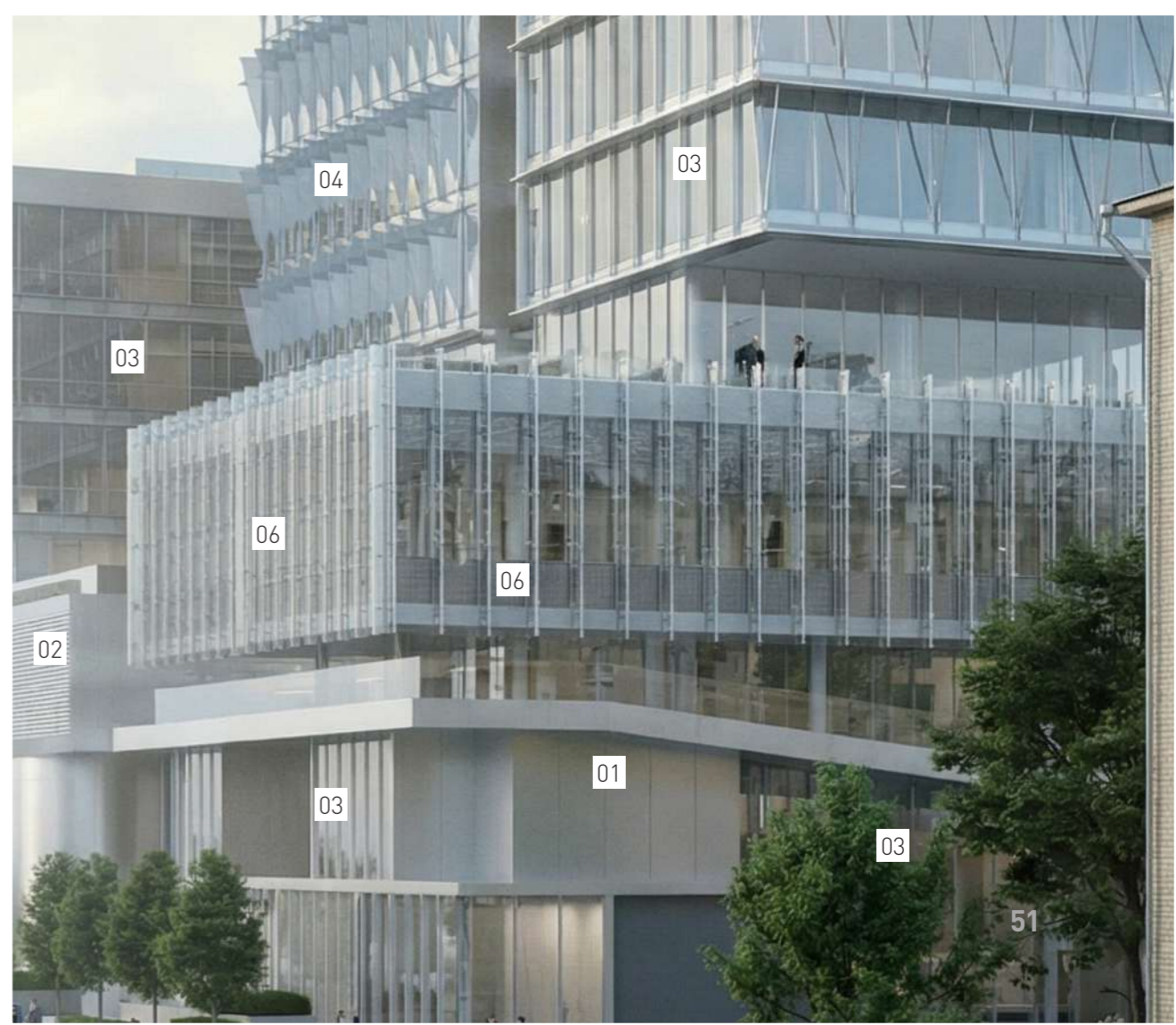


СХЕМА ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ I



СХЕМА ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ I

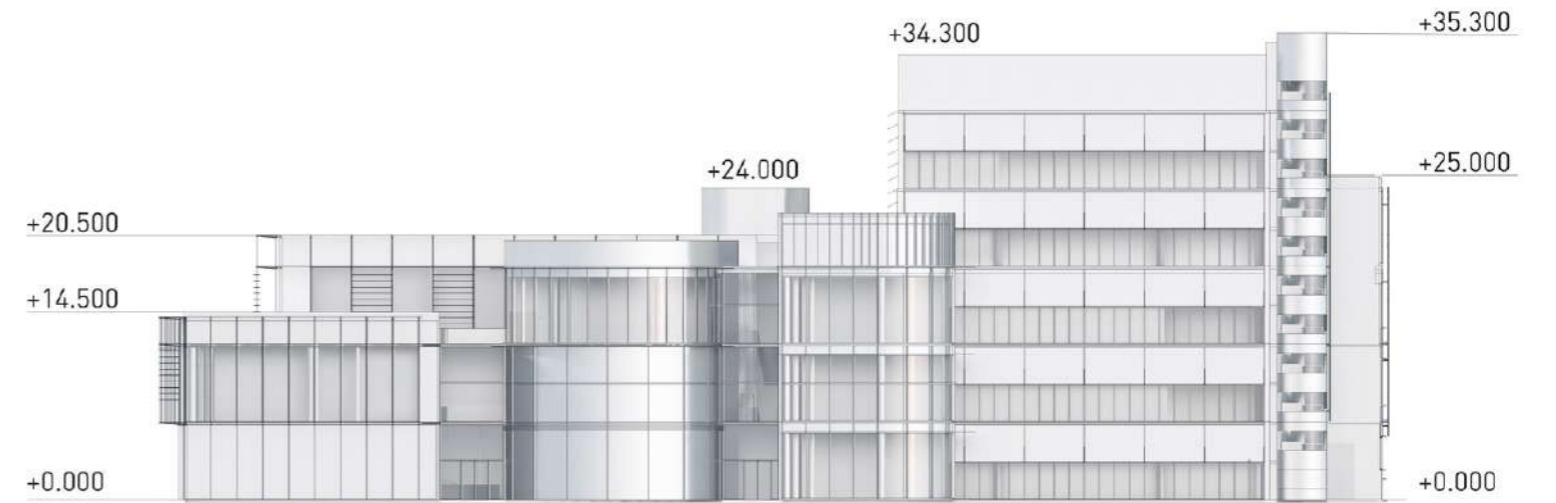


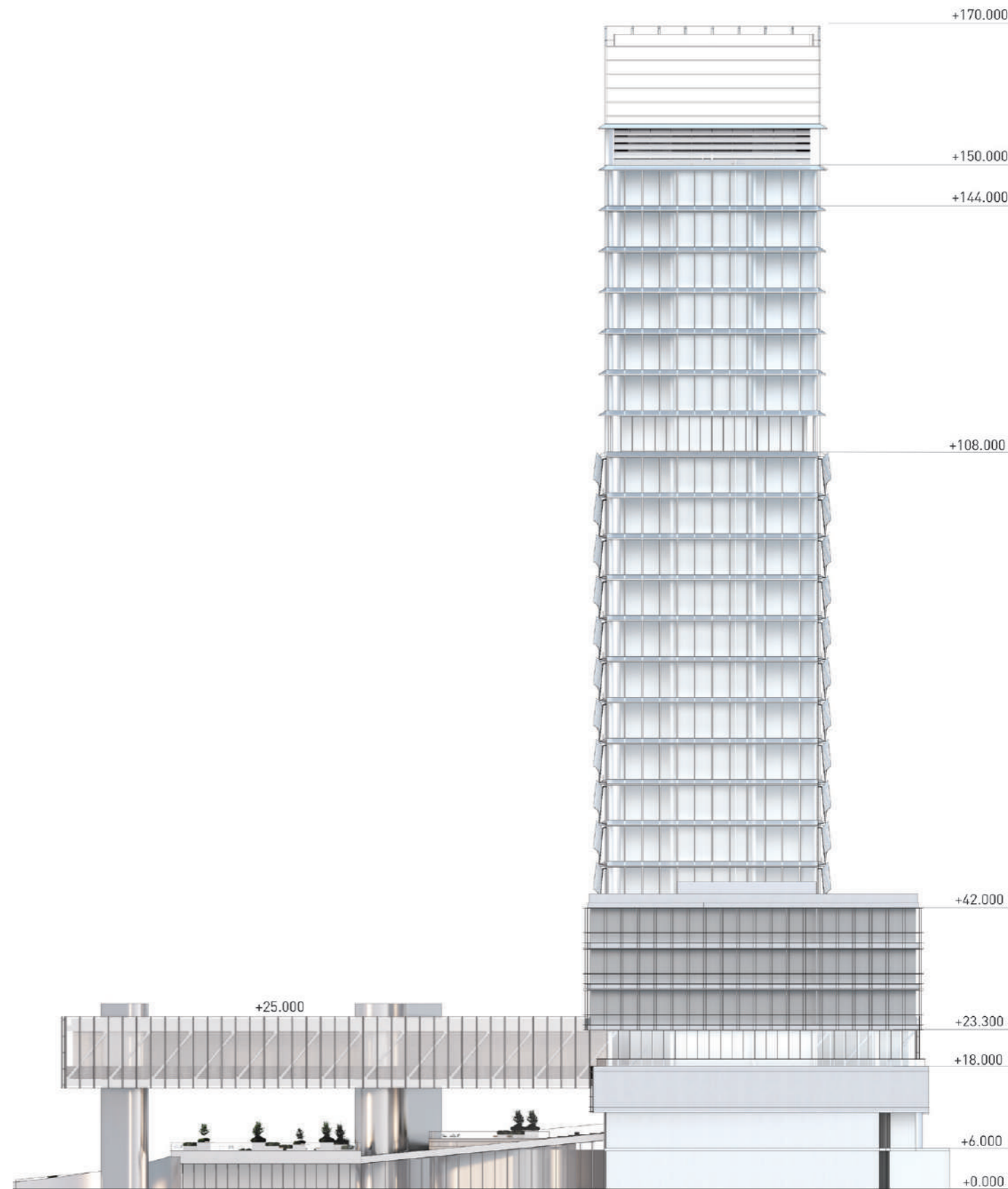
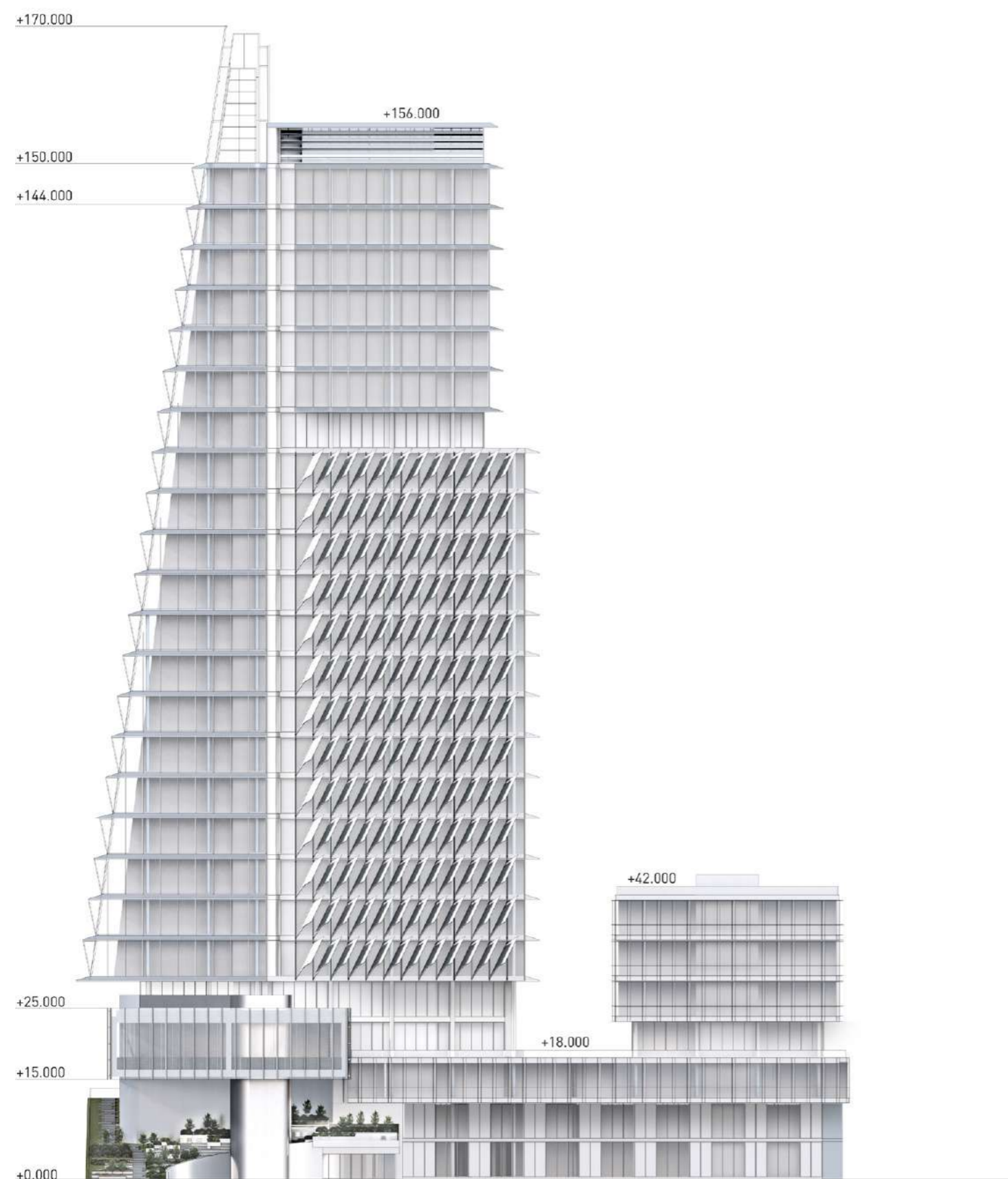
СХЕМА ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ II



СХЕМА ФАСАДОВ

ОЧЕРЕДЬ II



04.2

АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ
ОБЛИК ИНТЕРЬЕРОВ

АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ ОБЛИК ИНТЕРЬЕРОВ



#ЛАБОРАТОРИИ

#ОФИСЫ

Открытые светлые пространства с преимущественно панорамным остеклением и прозрачными перегородками. Применяется нейтральная цветовая гамма (белый, светло-серый) с ограниченным использованием натурального дерева в качестве акцента. Освещение — линейные встраиваемые светильники, обеспечивающие равномерную подсветку. Формируется лаконичная, технологичная и визуально упорядоченная рабочая среда.



#КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ

Многофункциональное помещение с нейтральной монохромной отделкой и интегрированными акустическими решениями (панели, облицовки). Оснащён стационарным мультимедийным комплексом и системой затемнения для проведения презентаций и конференций. Мебель модульная, позволяет трансформировать расстановку в зависимости от сценария использования. Освещение — регулируемое, с возможностью формирования различных световых сцен.



#ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Крупные по объёму атриумные и коридорные пространства, ориентированные на максимальное естественное освещение за счёт широкого применения остекления. В отделке преобладают светлые, гладкие поверхности, стекло и металл. Организованы галереи, переходы и лёгкие лестничные марши с прозрачными ограждениями. Предусмотрены локальные зоны ожидания и неформального общения, оборудованные мебелью.







04.3

АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ
ОСВЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ
ТЕРРИТОРИИ

АРХИТЕКТУРНАЯ ПОДСВЕТКА ФАСАДОВ

ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОСВЕЩЕНИЯ



Свет изнутри через прозрачные оболочки

Главным источником выразительности становится внутреннее освещение атриумов, галерей, общественных пространств и коммуникационных зон.

При работе со стеклянными и полупрозрачными фасадами здание воспринимается на просвет: фасад не просто подсвечивается, а мягко светится изнутри, формируя живой и естественный образ.



Подчеркивание конструктивной схемы

В ночном восприятии акцент делается на несущих и ритмообразующих элементах — стойках, ригелях, ребрах, пилонах, фермах.

Именно конструкция становится основной графикой фасада, что позволяет отказаться от избыточной контурной или декоративной иллюминации и сохранить архитектурную чистоту.

Равномерный засвет

Свет распределяется ровно и деликатно, без резких пятен, пересветов и излишнего контраста.

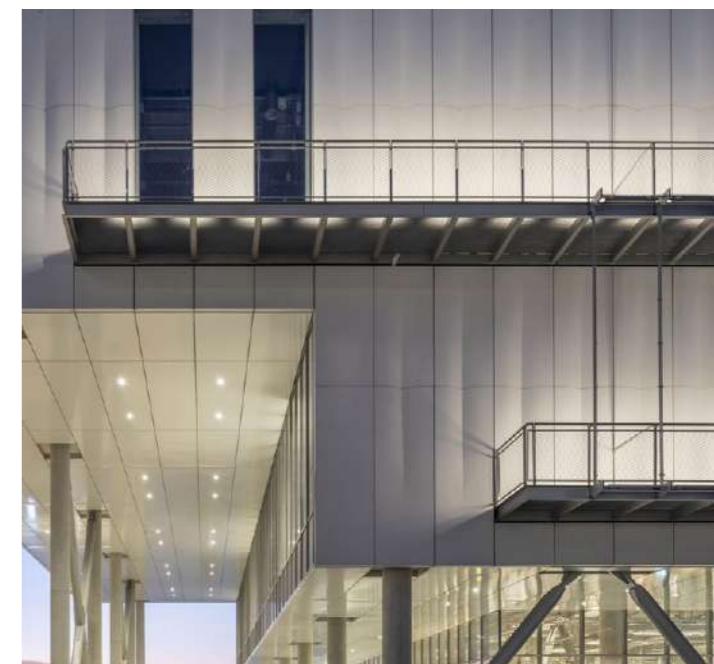
Такой подход подчеркивает пластику фасада, фактуру материалов и глубину слоев, создавая спокойное, статусное восприятие объекта.



Скрытые источники света

Используются встроенные, линейные, экранированные светильники, интегрированные в карнизы, ниши, полки, козырьки и другие конструктивные элементы.

Светильник не должен быть заметен — видимым остается только световой эффект. Предпочтение отдается отраженному и рассеянному свету, который исключает слепящее действие и делает фасад.



ВИД С ВХОДНОЙ ПЛОЩАДИ НА ГЛАВНЫЙ ВХОД
ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ



АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ I



Светодиодный линейный светильник

Для равномерного засвета поверхности фасада



Светодиодный прожектор

Для равномерной подсветки конструкций



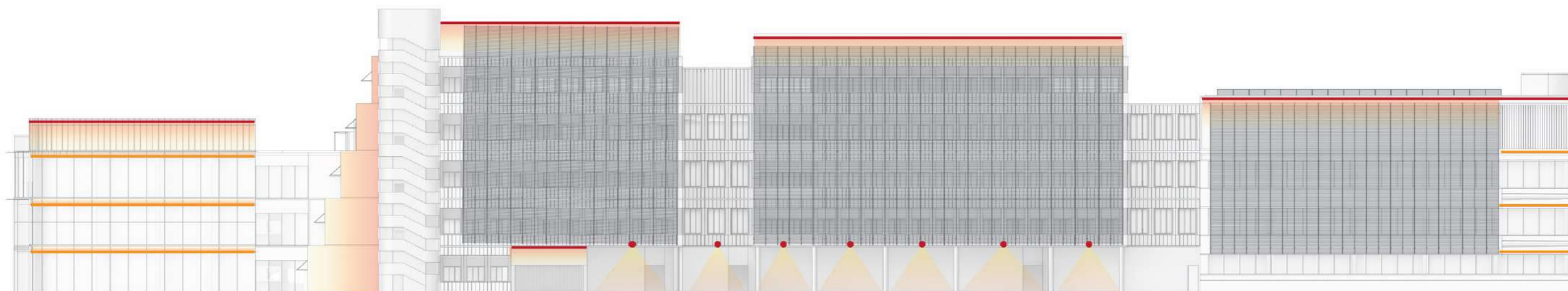
Встроенный светодиодный светильник

Функциональная подсветка



Светодиодный линейный светильник

Подчеркнуть форму объёмов по контуру в верхней части здания



АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ I



Светодиодный линейный светильник

Для равномерного засвета поверхности фасада



Светодиодный линейный светильник

Подчеркнуть форму объёмов по контуру в верхней части здания



АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ I



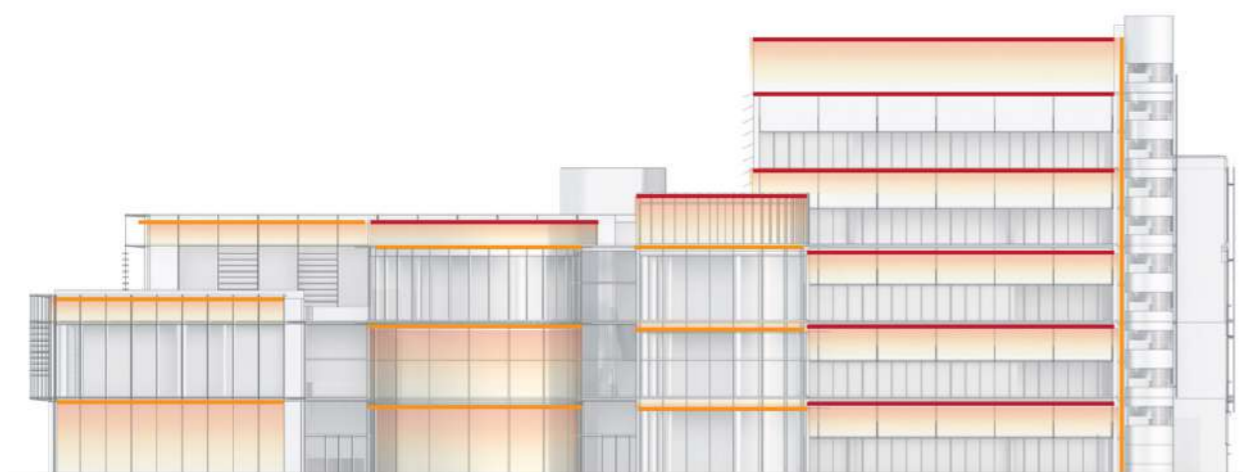
Светодиодный линейный светильник

Для равномерного засвета поверхности фасада



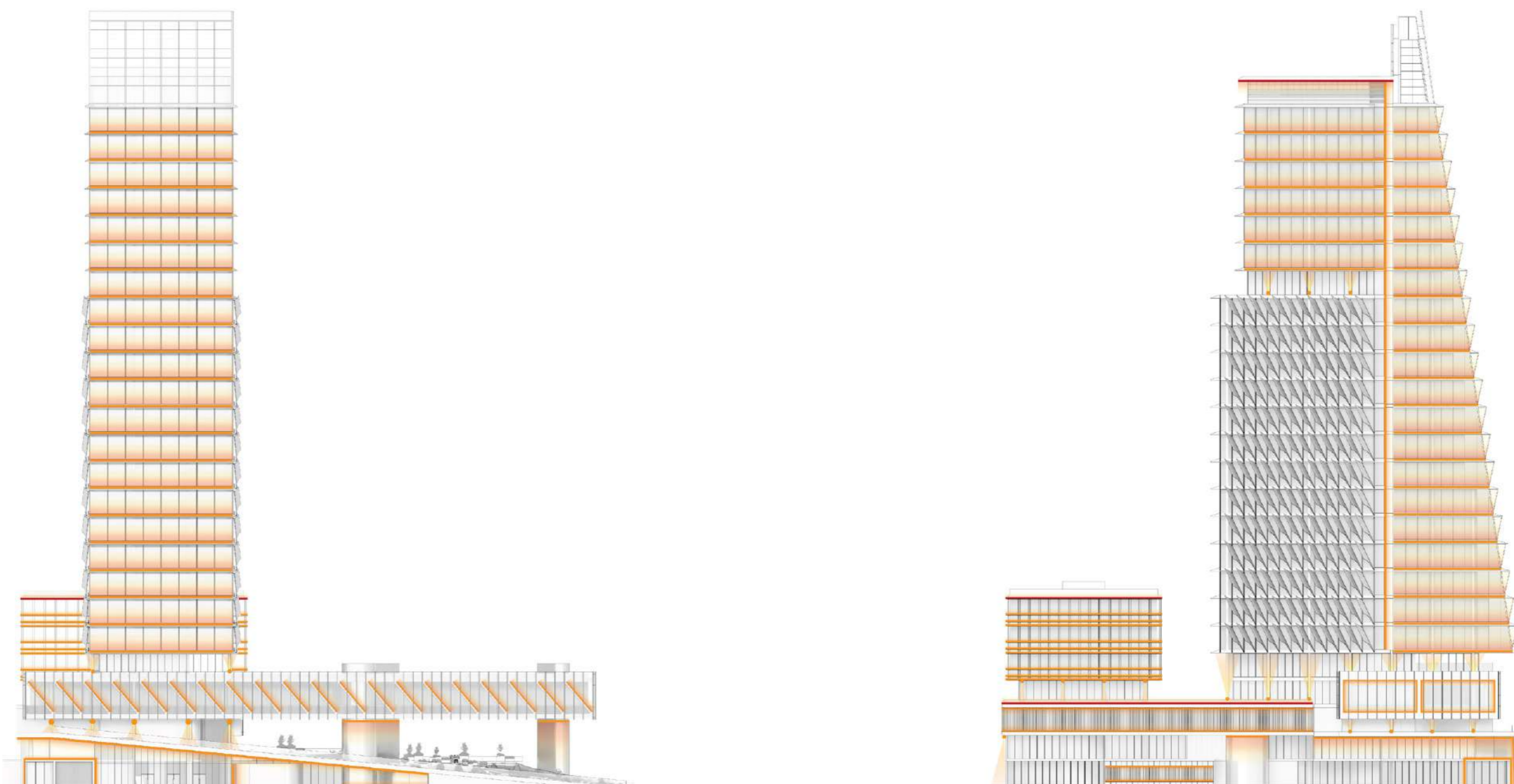
Светодиодный линейный светильник

Подчеркнуть форму объёмов по контуру в верхней части здания



АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ II



Светодиодный линейный светильник
Для равномерного засвета поверхности фасада



Светодиодный прожектор
Для равномерной подсветки конструкций



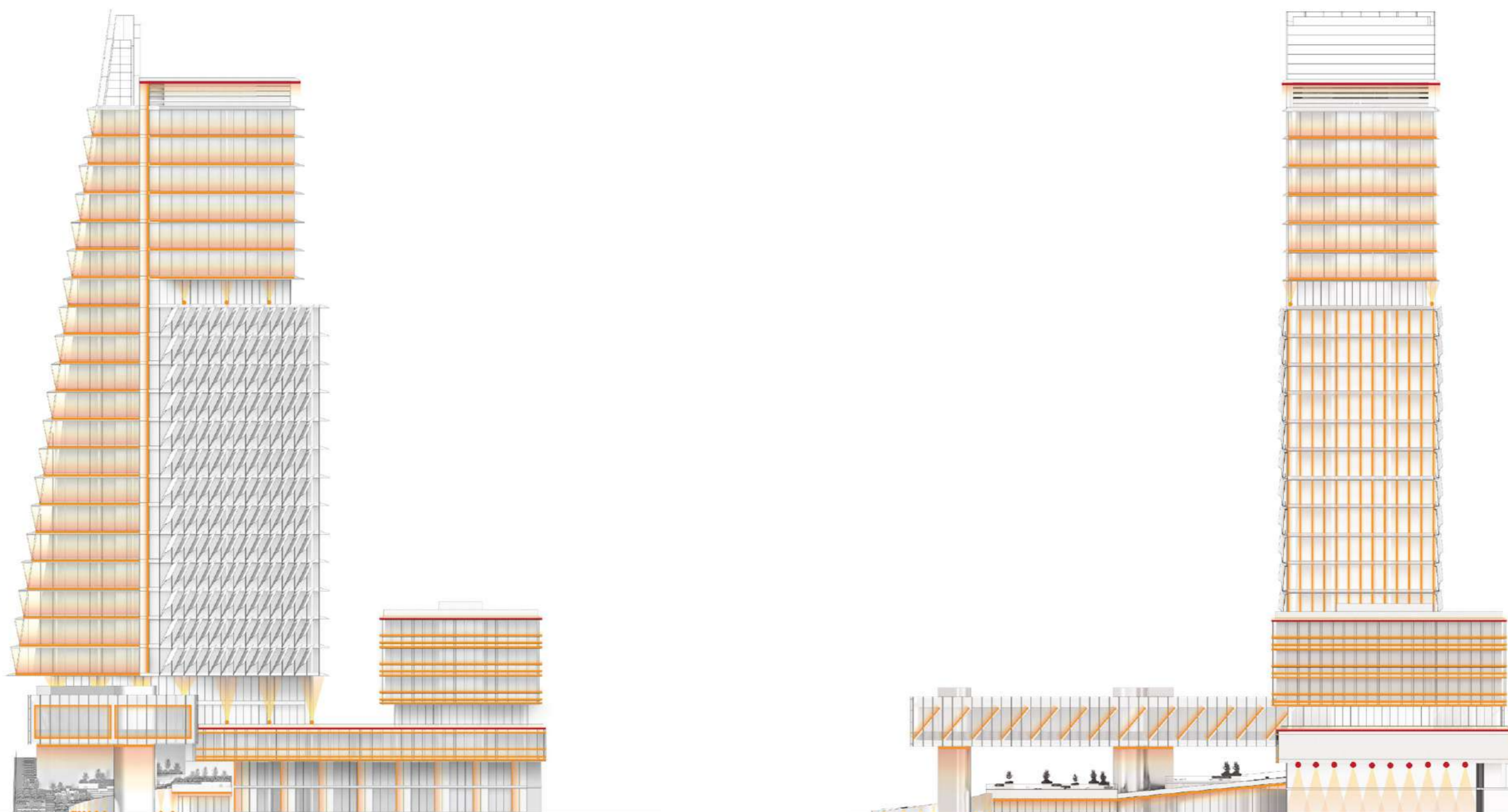
Встроенный светодиодный светильник
Функциональная подсветка



Светодиодный линейный светильник
Подчеркнуть форму объёмов по контуру в верхней части здания

АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ II



Светодиодный линейный светильник
Для равномерного засвета поверхности фасада



Светодиодный прожектор
Для равномерной подсветки конструкций



Встроенный светодиодный светильник
Функциональная подсветка



Светодиодный линейный светильник
Подчеркнуть форму объёмов по контуру в верхней части здания



ФИЦ
ОРИГИНАЛЬНЫЕ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ
БИОМЕДИЦИНСКИЕ И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЕ
ТЕХНОЛОГИИ

КОНЦЕПЦИЯ ПОДСВЕТКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОСВЕЩЕНИЯ



Локальная подсветка

Точечное освещение применяется для акцентирования деревьев, кустарников, декоративных знаков, арт-объектов и отдельных фрагментов благоустройства. Используются компактные светильники с узким или средним углом светораспределения, создающие выразительные световые пятна и глубину вечернего восприятия.



Подчеркивание горизонтальных поверхностей

Горизонтальные элементы — скамьи, подпорные стенки, кромки террас, подиумы, ступени и покрытия — подчеркиваются встроенной линейной подсветкой. Свет интегрируется в конструкцию и воспринимается как часть архитектурного решения, а не как отдельный источник света. Это позволяет выявить пластику пространства, обозначить перепады уровней и сделать среду более безопасной и выразительной.



Основное освещение

Основное освещение обеспечивает нормативный и комфортный уровень света на пешеходных маршрутах, площадках и в функциональных зонах. Для этого используются опоры освещения и парковые светильники с контролируемым светораспределением, исключающим ослепление и избыточный засвет. Основная задача — создать безопасную, читаемую и равномерно освещенную среду, в которой акцентное освещение дополняет, но не заменяет функциональный свет.



05

ДИЗАЙН-КОД ВНЕШНИХ
И ВНУТРЕННИХ
ПРОСТРАНСТВ

05.1

ДИЗАЙН-КОД ТЕРРИТОРИИ

ДИЗАЙН-КОД ТЕРРИТОРИИ

ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ

Благоустройство территории строится по принципу от более открытого и городского характера входной площади — к промежуточной, активной стилобатной зоне — и далее к приватному внутреннему двору.

Общий язык благоустройства основан на сочетании светлых покрытий, встроенных малых архитектурных форм, современного освещения и тщательно выстроенного озеленения. В результате территория воспринимается как целостная, современная и комфортная среда, в которой архитектура и ландшафт работают совместно.

Регулярность. Рисунок мощения и озеленения представляет пространство с геометрической планировкой. Он включает в себя приподнятые зелёные зоны с живыми изгородями, прогулочные дорожки со ступенями и интегрированные элементы уличной мебели.

Функциональность. Озеленённые пространства отдыха размещены вне транзитных потоков, обеспечивая чёткое разделение движения. Многоуровневое озеленение формирует природные фильтры и создаёт тени, водные и паровые элементы обеспечивают естественное охлаждение в тёплый период. Среда становится не только эстетичной, но и работающей — поддерживающей здоровье, концентрацию и устойчивое пребывание.

Технологичность. Интеллектуальная инфраструктура интегрирована в архитектуру и ландшафт. Используются энергоэффективные решения, интегрированные возобновляемые источники энергии, адаптивное освещение, цифровая навигация и интерактивные элементы.

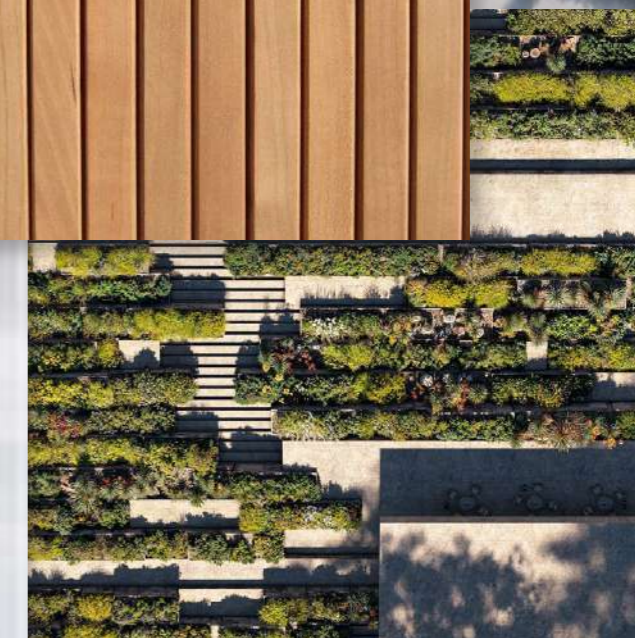
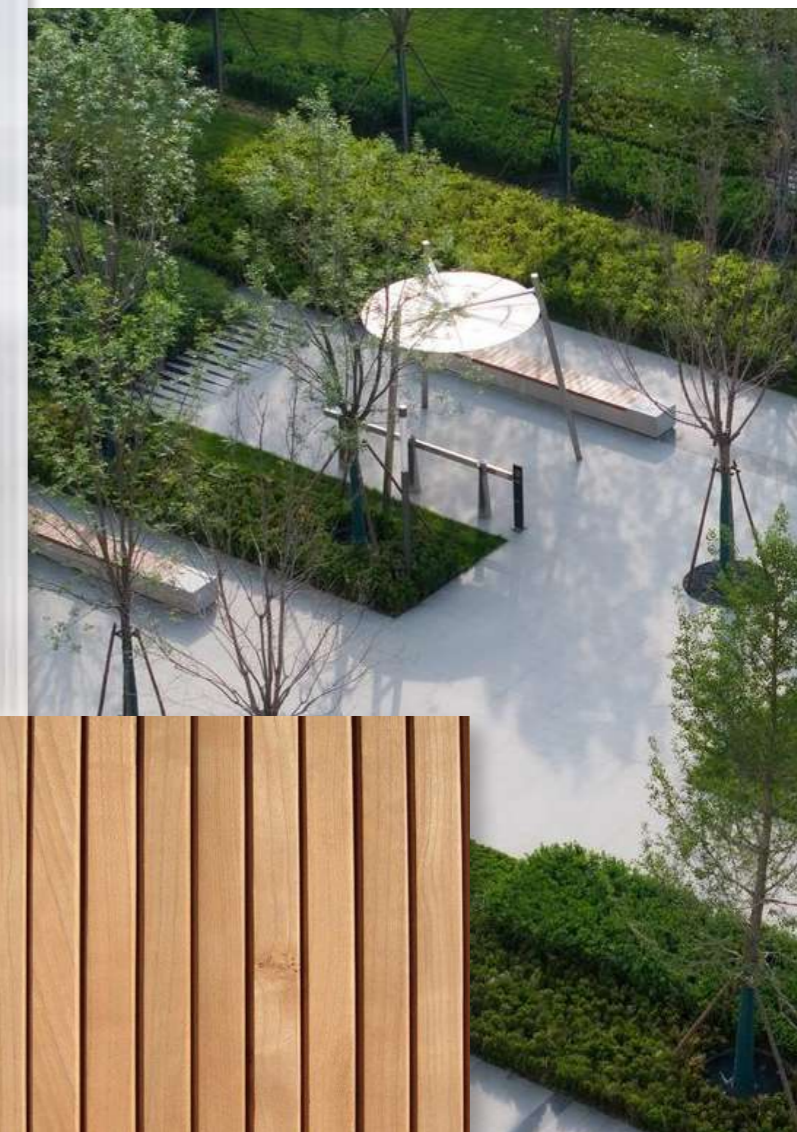


ТЕХНОЛОГИЧНОСТЬ



РЕГУЛЯРНОСТЬ

ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

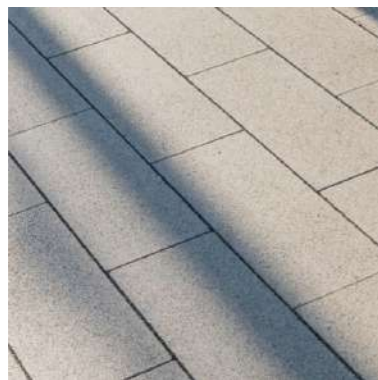


ДИЗАЙН-КОД ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ И ЦВЕТ

Благоустройство решено в светлой гамме, где холодные оттенки и гладкие поверхности сбалансированы тёплыми акцентами дерева и зелени, подчёркивающими регулярность композиции и её целостность

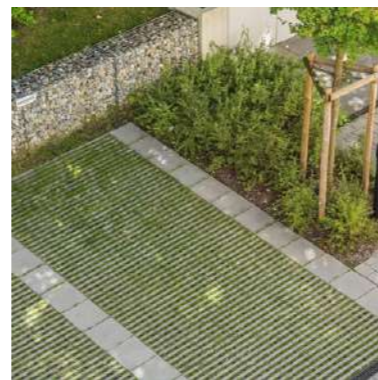
#МАТЕРИАЛЫ МОЩЕНИЯ



Крупная бетонная плитка



Мелкая бетонная плитка



Зеленое мощение



Дождевые решетки



Приствольные решетки



Элементы навигации

#МАТЕРИАЛЫ МАФ



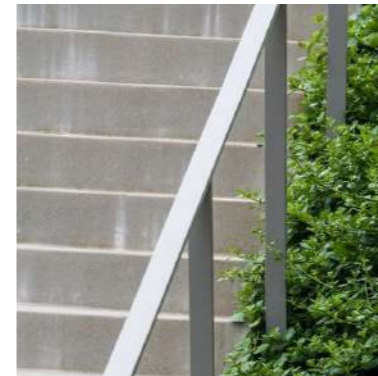
Архитектурный бетон



Натуральное дерево



Металлическая мебель



Металлические ограждения



Стальные арт-объекты



Белые металлические конструкции навесов

ДИЗАЙН-КОД ТЕРРИТОРИИ

КОНЦЕПЦИЯ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Концепция озеленения строится на взаимодействии трех пространственных приемов — вертикальных акцентов, горизонтальных кустарниковых объемов и каскадного озеленения рельефных поверхностей. Такое решение позволяет не только интегрировать природные элементы в архитектурную среду, но и использовать озеленение как полноценный инструмент организации пространства, навигации и визуального сценария территории.



#ВЕРТИКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Первый уровень озеленения формируется за счет высадки деревьев в приствольные решетки, интегрированные в плиточное покрытие. Эти посадки становятся ключевыми вертикальными элементами пространства и задают его ритмическую структуру.

Размещение деревьев подчеркивает направления основных входов, усиливает читаемость маршрутов и визуально организует пешеходное движение. За счет последовательной постановки деревьев формируются аллеи, которые не только акцентируют оси движения, но и создают масштаб, соразмерный человеку.

Такой прием позволяет ввести озеленение непосредственно в урбанизированную среду, не нарушая целостности покрытия и сохраняя открытость пространства. Деревья становятся одновременно композиционными маркерами, элементами навигации и средством смягчения архитектурной жесткости мощеных поверхностей.

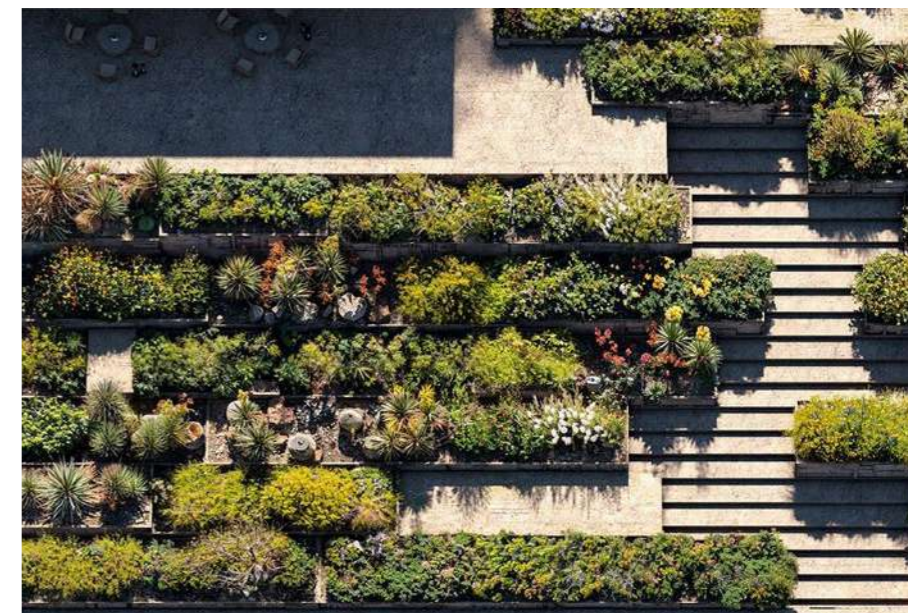


#ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Второй композиционный слой образуют вытянутые озелененные объемы с посадками кустарников. В отличие от вертикальных древесных акцентов, они работают в горизонтальной плоскости и поддерживают архитектурную логику пространства на уровне земли.

Линейный характер таких посадок подчеркивает направления мощения, усиливает протяженность отдельных участков и формирует визуально считываемую систему движения. Кустарниковые массивы становятся мягкими границами внутри территории: они направляют, организуют и структурируют пространство, не перегружая его и не создавая жестких барьеров.

Горизонтальные зеленые объемы также формируют важный тактильный и визуальный контраст по отношению к минеральным покрытиям. За счет различной высоты, плотности и текстуры кустарников достигается эффект многослойности и глубины восприятия. Озеленение начинает работать как часть архитектурной композиции, продолжая рисунок мощения в живом материале и связывая между собой отдельные функциональные зоны.



#КАСКАДНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Озеленение наклонного стилобата решено как каскадная композиция из небольших деревьев и кустарников. Этот участок рассматривается не как фоновая поверхность, а как активный элемент ландшафтной архитектуры, в котором пластика рельефа раскрывается через систему ступенчатых или последовательных посадок.

Каскадное озеленение подчеркивает наклон и геометрию стилобата, делает его визуально более естественным и включенным в общий ландшафт. Посадки различной высоты формируют многоплановую структуру, благодаря которой поверхность воспринимается живой, объемной и динамичной. Небольшие деревья создают локальные акценты и обозначают верхний ярус композиции, в то время как кустарники связывают отдельные уровни между собой, обеспечивая плотность, глубину и непрерывность зеленого массива.

Такой подход позволяет смягчить переход между архитектурой и рельефом, снизить ощущение жесткости наклонной поверхности и придать стилобату более природный, обжитой характер.

05.2

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ

В основе архитектуры научного центра лежат три главных принципа: **технологичность, функциональность и модульность**.

Инновационный научный центр строится по образу обитаемой космической станции: закрытые лабораторные модули, организованные **по принципу модульности**, соединены открытым, залитым светом каркасом общественных пространств.

Технологичность здесь выведена на первый план: инженерная начинка здания не скрыта, а упорядочена и формирует строгий ритм и графику интерьера. Нейтральная светлая база из стекла и металла служит фоном, подчеркивающим сложность инженерных систем, конструктива и современных технологий, а акценты дерева и продуманное линейное освещение очеловечивают пространство.

Функциональность и минимализм проявляются в эргономике и трансформативности, которые становятся инструментами коммуникации: мягкий свет атриумов, обилие открытых видов и прозрачных поверхностей обеспечивают визуальную проницаемость, создавая ощущение свободы и формируя образ футуристической лаборатории будущего, сохраняя приватность там, где это нужно.



ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА

Объемно-планировочное решение здания строится по принципу **космической станции**: блоки лабораторий объединены связующим каркасом.



Общественные пространства включают в себя зоны для неформального общения (кофе-пойнты с барными стойками), места для проведения быстрых встреч (стоячие столы-трансформеры) и амфитеатры для проведения импровизированных лекций или презентаций результатов экспериментов - это **стимулирует обмен мнениями между специалистами** разных отделов.



Планировка **лабораторий и офисов** построена так, чтобы основные рабочие места тяготели к наружному остеклению. Это повышает продуктивность и комфорт сотрудников. Прозрачные перегородки внутри зон позволяют свету проникать вглубь помещений. Стены помещений, выходящие в атриум, являются светопроницаемыми за счет использования стеклблоков, стеклопрофилита и матового стекла. Это позволяет максимально наполнить светом все пространства здания, сохраняя конфиденциальность там, где это необходимо.

Роль **связующего каркаса** здания играют общественные пространства. Они не только соединяют закрытые блоки, но и служат катализаторами профессионального общения. Транзитные пути намеренно проложены через зоны коллаборации, чтобы стимулировать случайные встречи и обмен мнениями между сотрудниками разных отделов.



Крупные **атриумные пространства**, соединяющие блоки лабораторий, проектируются как «световые колодцы», благодаря панорамному остеклению между блоками лабораторий и верхнему свету в кровле. Галереи, лестницы и лифтовые шахты соединяют пространства атриумов по вертикали, делая их многослойными и визуально сложными.



ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА

Пространство не должно быть статичным. Научная деятельность динамична. Интерьер должен быть адаптивным, уметь перестраиваться под сценарий, оставаясь при этом эстетически цельным.



Динамические рабочие станции. Все столы в офисных и лабораторных зонах (где это допустимо) оснащаются электроприводом для смены высоты (Sit-to-Stand).



Модульность хранения. Лабораторные и офисные блоки проектируются с унифицированными системами хранения, которые можно легко демонтировать, переставить или дополнить при реорганизации отдела.

Мобильные перегородки. В зонах коллаборации и переговорных могут использоваться легкие акустические ширмы или мобильные флипчарты на колесах, которые позволяют быстро отсечь часть пространства для частного разговора.



Складная мебель. Стулья и столы в амфитеатрах и зонах для импровизированных лекций должны быть легкими и складываемыми, чтобы при необходимости освободить площадь под фуршет или другое мероприятие.



ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

МАТЕРИАЛЫ И ЦВЕТ

Интерьер выполнен в светлой гамме, где холодные оттенки и гладкие поверхности уравновешены теплыми акцентами дерева и мягкими текстурами акустических материалов, что позволяет сохранить технологичный характер интерьера и его функциональную целостность.

#БАЗОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ



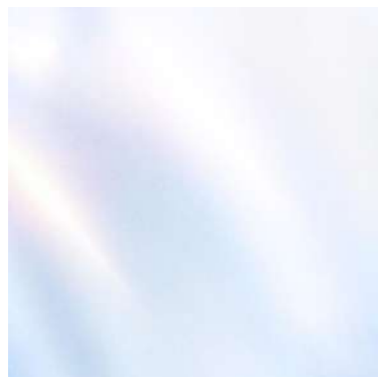
Полированный бетон



Наливной пол



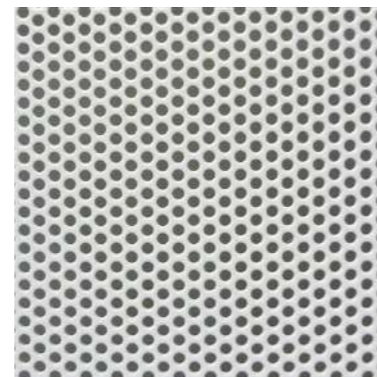
Керамогранит (Архскин)



Эмалированное стекло



Металлические панели



Перфорированные
металлические панели



Стекло

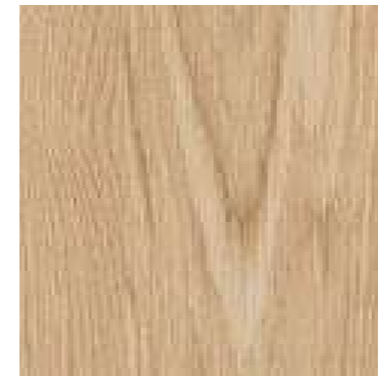


Стеклопрофилит



Стеклоблоки

#АКЦЕНТЫ



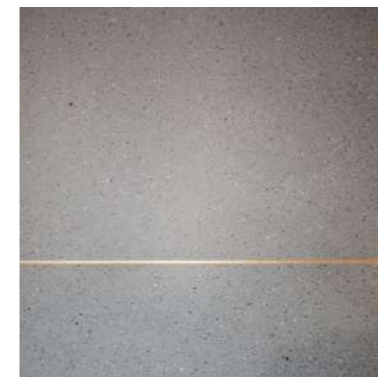
Деревянные панели



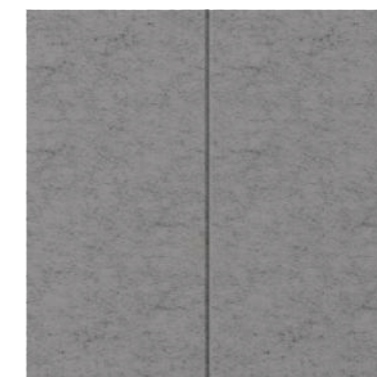
Акустические панели



Встроенные led-экраны



Полимерный наливной пол
(профессиональный)



Акустические панели



Матовое стекло с подсветкой /
цветное стекло

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

КОНЦЕПЦИЯ ОСВЕЩЕНИЯ

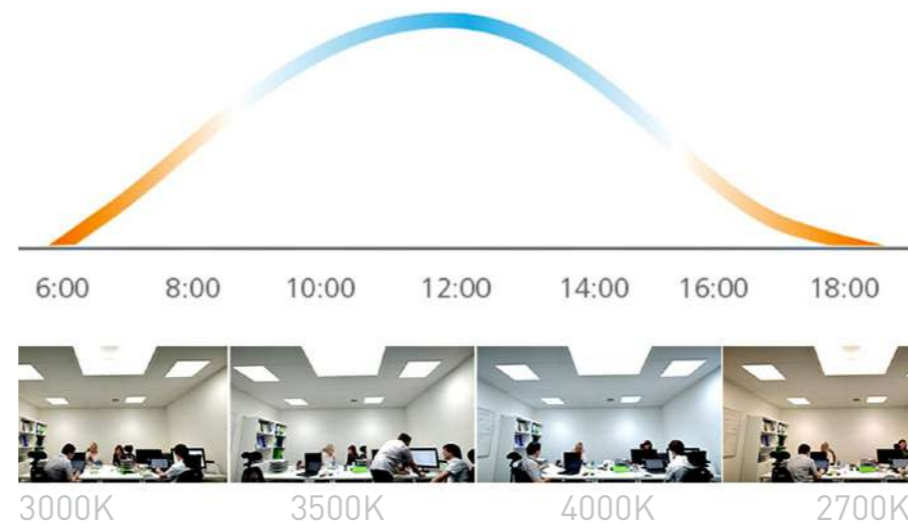
Концепция освещения строится на понимании света как полноценного участника научного процесса. Естественный свет выступает как ресурс когнитивной эффективности, а искусственный — как гибкая система, способная адаптироваться к задачам, времени суток и сценариям использования пространства.



#ЕСТЕСТВЕННЫЙ СВЕТ

Естественный свет в исследовательском центре — не просто норма инсоляции, а стратегический архитектурный ресурс. Он выполняет три ключевые функции: формирует комфортную физиологическую среду, служит интуитивной системой ориентации в пространстве и выступает инструментом повышения когнитивной эффективности сотрудников.

Атриумы, спроектированные как «световые колодцы», пронизывают здание по вертикали, создавая визуальные связи между этажами и превращая движение по галереям и переходам в непрерывный диалог с дневным светом. Панорамное остекление между лабораторными блоками и верхний свет в кровле обеспечивают максимальное проникновение естественного освещения в глубину планировочной структуры, сокращая зависимость от искусственных источников в светлое время суток.



#БИОДИНАМИЧЕСКОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

Искусственный свет строится на принципах биодинамики — система автоматически меняет цветовую температуру в течение дня, поддерживая естественные циркадные ритмы сотрудников: бодрящий холодный свет утром настраивает на работу, мягкий теплый к вечеру способствует восстановлению.

Равномерность как основа комфорта. Освещение рабочих пространств проектируется максимально равномерным, без резких перепадов и слепящих зон. В лабораториях в основном применяется дневной белый свет 4000К, в офисах — нейтральный белый 3500К, создающий рабочую, бодрящую атмосферу.

Локальная адаптация. В зонах общения и отдыха свет становится теплее 2700К–3000К и локальнее, формируя камерную, расслабляющую среду.



#АРХИТЕКТУРА СВЕТА

Источники света интегрированы в архитектуру как ее неотъемлемая часть. Используются утопленные, линейные и экранированные светильники, скрытые в карнизах, нишах и конструктивных полках, а также лайтбоксы и встроенная подсветка. Преимущество отдается отраженному и рассеянному свету, формирующему мягкую, комфортную для глаз среду без бликов и жестких теней.

Линейная графика. Встраиваемые линейные светильники задают ритм, подчеркивают геометрию пространства, визуально «вычерчивают» коридоры и функциональные зоны.

Светящиеся плоскости. Лайтбоксы и встроенная подсветка (в потолках, стеновых панелях, перегородках) обеспечивают равномерный безбликовый свет, превращая поверхности в источники мягкого свечения и создавая визуально чистую среду без лишних деталей.

Световая навигация. Мягкая подсветка плинтусов или поручней выполняет функцию интуитивного ориентирования и может менять цвет в зависимости от статуса зоны — например, сигнализируя о режиме «доступ ограничен» или «идет эксперимент».

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

БРЕНДИНГ

#БРЕНДИНГ

Фирменная символика используется точно, чтобы не конкурировать с архитектурой.

Графика на стекле - логотипы и акцентные элементы наносятся методом сублимации или пескоструя, создавая эффект «проявленного» знака.

Металлические вставки - логотип интегрируется в поручни, фриззы лифтов, торцы модульных перегородок.

Тактильные акценты - в зонах ресепшен и ключевых узлах навигации брендинг может быть выполнен в виде тактильных выштамповок, подчеркивающих технологичность материалов.



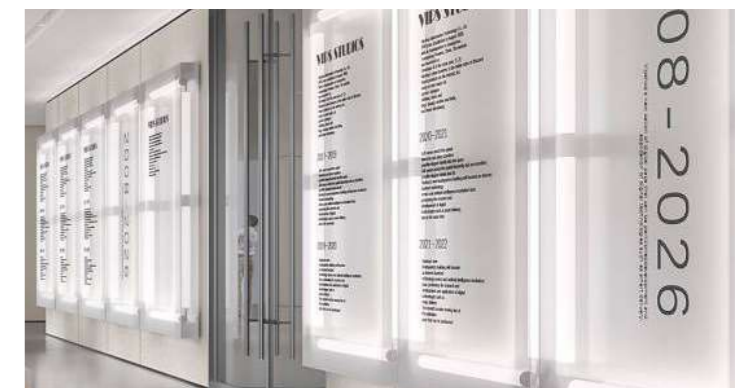
НАУЧНОЕ ЭКСПОНИРОВАНИЕ КАК ЧАСТЬ ИДЕНТИЧНОСТИ

Общественные пространства (атриумы, транзитные галереи, холлы) используются для демонстрации научных достижений центра и мировых открытий. Это превращает здание в «живой музей науки».

Витрины открытий — встроенные в стены или отдельно стоящие модульные системы, где экспонируются прототипы, образцы, ключевые артефакты исследований.

Интерактивные экспозиции — небольшие сенсорные экраны или проекционные зоны, рассказывающие о текущих проектах лабораторий; данные обновляются без изменения архитектуры.

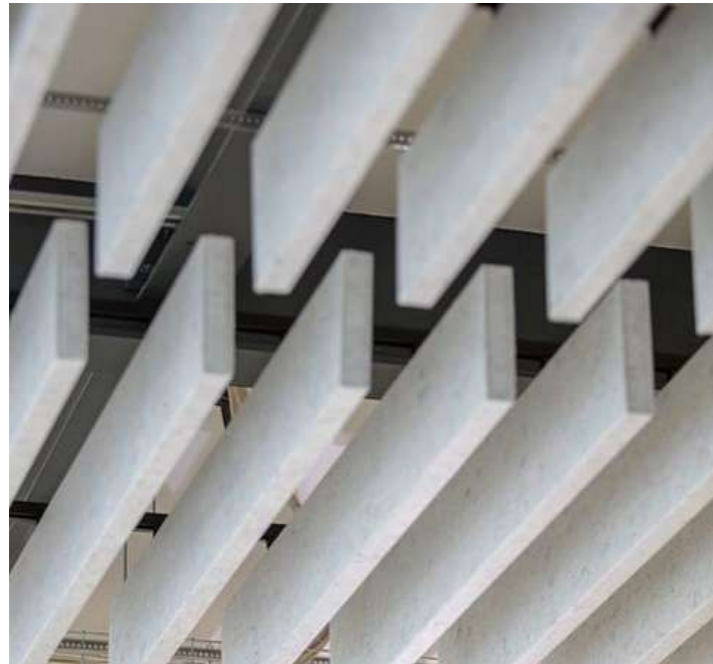
Динамическая лента достижений — цифровая панель над зоной ресепшен (на базе светодиодного OLED-экрана), транслирующая публикации, патенты, ключевые метрики центра. Она становится смысловым ядром входной группы.



ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Технологические решения, интегрированные в интерьер, выходят за рамки отдельных устройств и формируют среду, которая адаптируется к сценариям использования, повышает комфорт и поддерживает научную деятельность.



Интерактивность поверхностей. В ключевых точках (входная группа, холлы) возможно размещать стены-экраны с динамической информацией о работе центра или просто с генеративной графикой. Это добавит ощущения «живого» цифрового организма.



«Умные» системы зонирования и управления доступом. В переговорных и лабораториях устанавливаются сенсоры присутствия, которые регулируют освещение и климат в зависимости от занятости, а также передают статус помещения на OLED-панели в остеклении.

Акустический комфорт. В открытых пространствах со стеклом и твердыми поверхностями неизбежен шум, который легко нивелировать за счет использования современных акустических панелей. Высокотехнологичные панели из перфорированного металла или 3D-панели из переработанного пластика, выполненные в светлой гамме, решают проблему акустики.



«Умные» стекла. В переговорных или кабинетах руководителей рекомендуется применение электрохромного стекла (смарт-стекло), меняющего прозрачность по нажатию кнопки. Это идеально впишется в эстетику «космической станции».



ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ЛАБОРАТОРИИ



Полимерные промышленные полы, технологичная встроенная мебель



Разделение пространства стеклянными перегородками с нанесением принтов



Проницаемые пространства, высокие полочки



Открытые коммуникации на потолке



Светлые помещения с панорамными окнами и активной солнцезащитой

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ОФИСЫ



Металлические стеновые панели



Светлый интерьер, спокойные оттенки



Открытая планировка, зонирование пространства



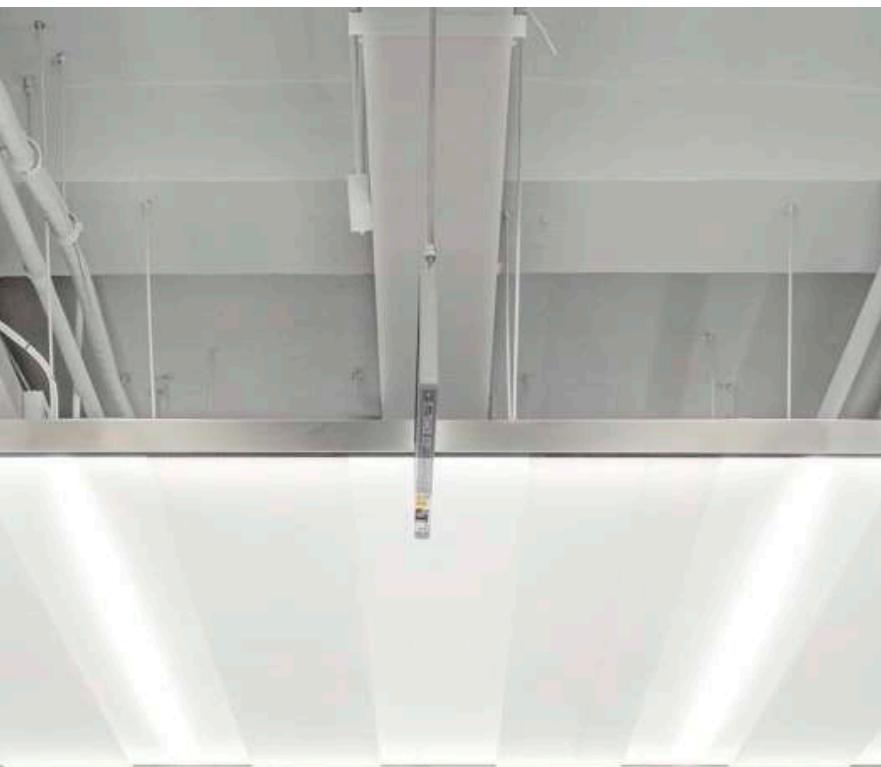
Пространства, выделенные стеклянными перегородками



Открытая планировка, наливной пол

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

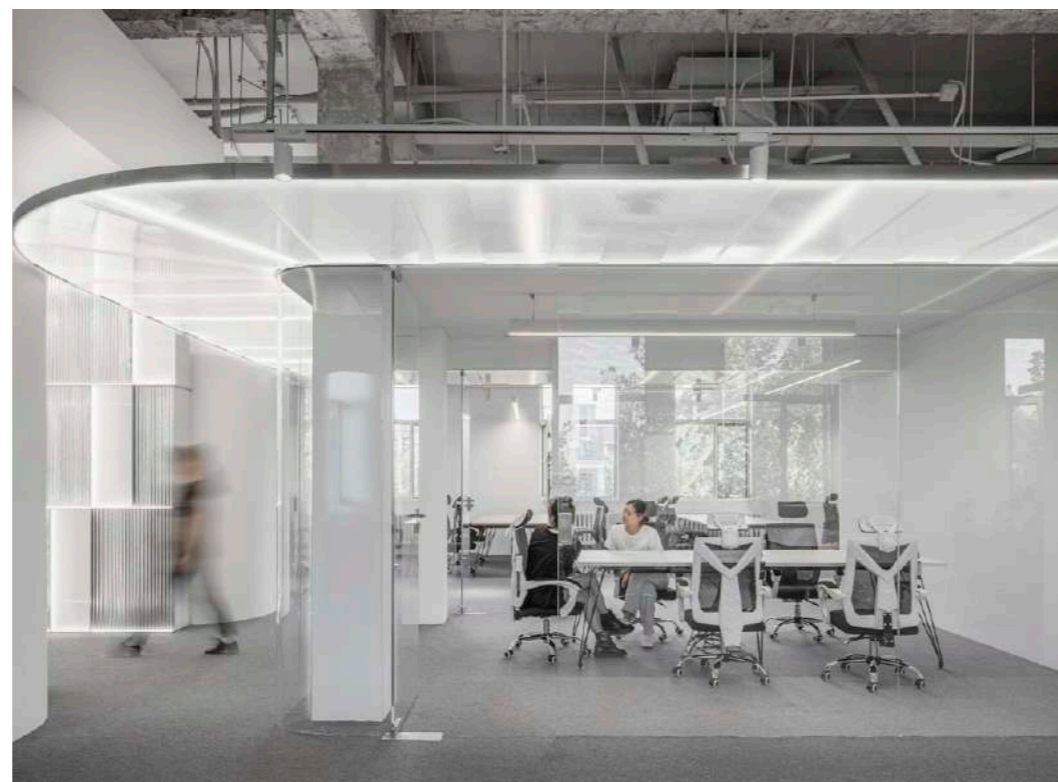
ПЕРЕГОВОРНЫЕ



Переговорные пространства, выделенные в зоне офисов

Подсветка подчеркивает функциональные зоны и адаптируется под сценарий встречи

Встроенное оборудование



Безрамные системы (full-glass): создают эффект «воздушной» границы. Дают максимум света и визуальной чистоты

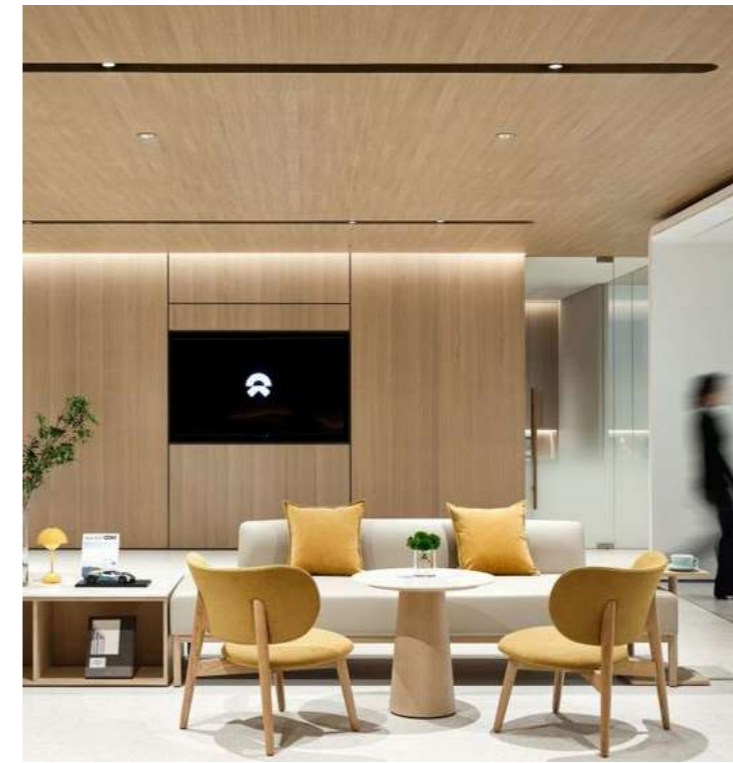
Трансформируемые перегородки, гибкие сценарии использования пространства

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

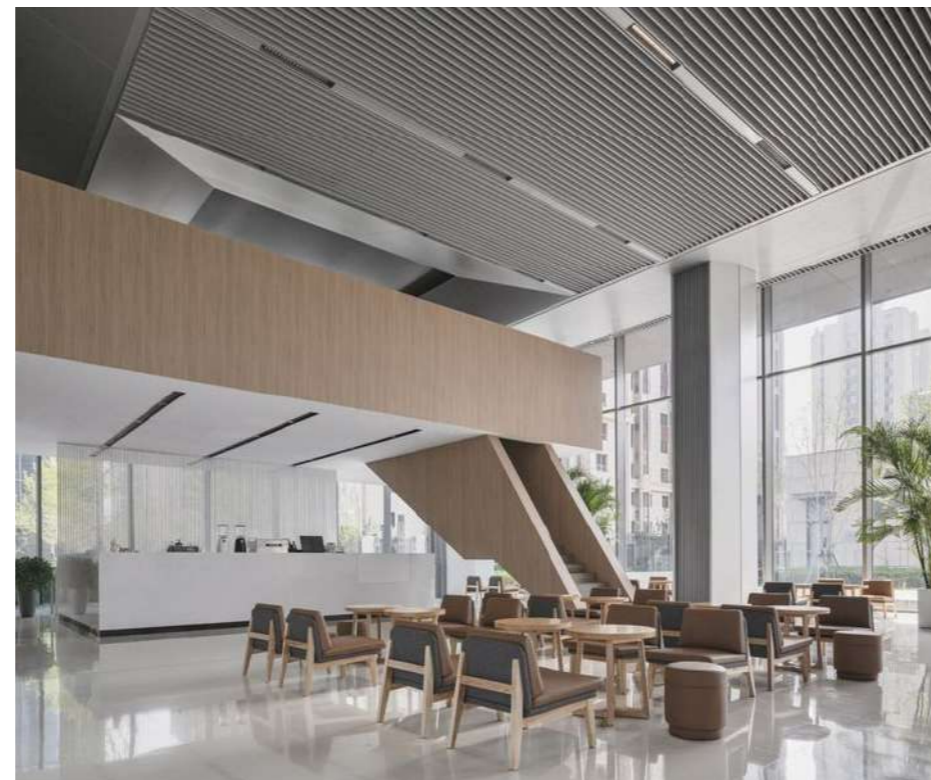
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Гибкие пространства с трансформируемой мебелью



Зоны отдыха выделяются с помощью акцентного использования материалов и света



Разноформатные зоны отдыха



Элементы мебели как цветовой акцент

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

ХОЛЛ / ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ



Встроенная подсветка, лайтбоксы



Металлические стеновые панели



Встроенная подсветка в лифтовых кабинах



Перфорированные стеновые панели с подсветкой, брендированная перфорация / размещение логотипа



Выставочные зоны в холлах и транзитных зонах

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

КАБИНЕТ ДИРЕКТОРА / ЗАВЕДУЮЩЕГО ЛАБОРАТОРИЕЙ



Теплая точечная подсветка, матовые светопропускающие перегородки



Цвет: нейтральная база (серый, пепельный, бежевый, оттенки дерева). Акцент может быть глубоким, насыщенным (антрацит, терракотовый, темно-зеленый)



Встроенное мультимедиа оборудование. Скрытые системы хранения



Трансформируемые перегородки - контроль приватности и трансформируемость пространства

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ



Визуальный дизайн подчинен акустике. Крупные элементы отделки стен выполняют роль акустических диффузоров или поглотителей



Нейтральная монохромная отделка с интегрированными акустическими решениями (панели, облицовки)



Архитектурный свет должен подчеркивать геометрию и быть мягким



Многофункциональное пространство большого зала может трансформироваться под разные форматы мероприятий

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

СТОЛОВАЯ



Открытый потолок с покраской / баффлами:
резиновая эластичная краска DALI RAL 7022



Зонирование пространства с помощью стеклблоков



Зонирование пространства с помощью
стеклблоков



Отделка стен: высококачественная краска RAL 9016



Отделка стен: эмалированное стекло Lacobel

ДИЗАЙН-КОД ИНТЕРЬЕРОВ

САНИТАРНО-БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Использование монохромных оттенков



Использование металлических поверхностей в холлах и коридорах



Использование наливного пола



Использование скрытой подсветки для создания равномерного освещения



Использование скрытой подсветки для создания равномерного освещения

05.3

КОНЦЕПЦИЯ СИСТЕМЫ НАВИГАЦИИ

КОНЦЕПЦИЯ СИСТЕМЫ НАВИГАЦИИ

НАВИГАЦИЯ ВНУТРЕННИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

#ИНТЕГРАЦИЯ НОСИТЕЛЕЙ

Навигация в научном центре работает не как декоративный слой, а как неотъемлемая часть архитектурной ткани. Она следует логике «космической станции»: информация интегрирована в поверхности и дополняет интерьер, направляя посетителя. Ее визуальный язык остаётся лаконичным и технологичным.

Минимализм и иерархия

Используется унифицированная система пиктограмм и гротесков с высокой читаемостью. Цветовая гамма навигации сдержанная, акценты применяются только для ключевых узлов (выходы, зоны безопасности). Пространственная ориентация усилена архитектурными акцентами — направляющими линиями в покрытии пола, атриумами и лестницами, которые сами по себе служат ориентирами.

Интеграция в материалы

На остекление (перегородки, ограждения галерей) указатели наносятся керамической печатью, матовыми пленками или пескоструйной обработкой, что позволяет сохранить светопрозрачность и визуальную чистоту. На металлических поверхностях применяются объемные буквы или гравировка. В полах транзитных зон интегрируются тактильные направляющие и пиктограммы, дублирующие основные маршруты.

Цифровая навигация

В ключевых точках (пересечения блоков, входные узлы, лифтовые холлы) устанавливаются сенсорные киоски с функцией построения маршрута и бронирования зон коллаборации. На стеклянных перегородках переговорных и лабораторий интегрируются прозрачные OLED-дисплеи, отображающие статус помещения и расписание, подчеркивая высокотехнологичный характер пространства.



#ДОСТУПНАЯ СРЕДА

Навигация проектируется с учетом принципов универсального дизайна, обеспечивая равный доступ и комфорт для всех групп пользователей.

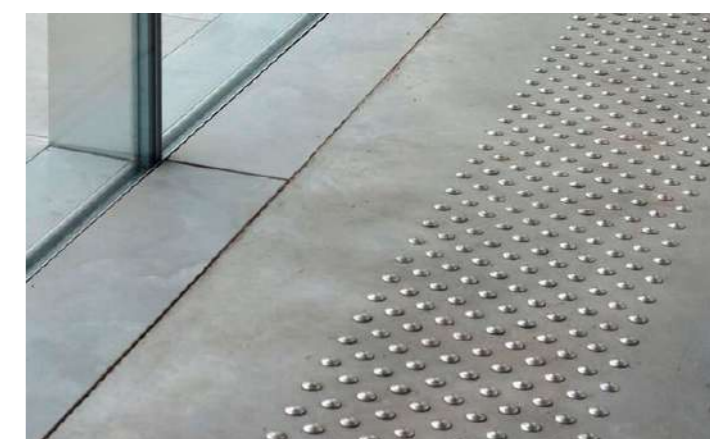
Адаптированные носители

Информационные таблички дублируются шрифтом Брайля и размещаются на доступной высоте. Сенсорные киоски оснащаются аудиовыходом, адаптированным интерфейсом и кнопками вызова помощи.



Тактильные направляющие

В полах транзитных зон интегрируются тактильные наземные указатели (рельефные полосы и конусы) из износостойких термореактивных материалов, дублирующие основные маршруты движения и предупреждающие о перепадах уровней, лестницах и зонах изменения направления.



Проекционная навигация

В ключевых транзитных зонах (пересечения блоков, входные узлы, лифтовые холлы) применяются динамические проекционные системы, которые выводят на поверхность пола или стен информацию о направлениях движения, времени до лифта, статусе зон и временных маршрутах.





↗ 5 ЭТАЖ

БИОЛАБОРАТОРИЯ
ОФИС

↗ 4 ЭТАЖ

МИКРОБИОЛОГИЧЕСКИЙ БЛОК
ТЕХНОЛОГИИ ЖИВЫХ СИСТЕМ
БИОЛАБОРАТОРИЯ
ОФИС

↗ 3 ЭТАЖ

БИОЛАБОРАТОРИЯ
ОФИС
БЛОК СИНТЕЗА БИОПОЛИМЕРОВ
БИОЛАБОРАТОРИЯ
R&D ТЕХНОЛОГИЯ

→ 2 ЭТАЖ

КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ
ПЕРЕГОВОРНАЯ
ОФИС
ХИМИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ
ПИТОМНИК
ЗОНА СОДЕРЖАНИЯ

↘ 1 ЭТАЖ

МУЗЕЙ
СТОЛОВАЯ
ОФИС
МАЛЫЕ МОЛЕКУЛЫ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ УЧАСТОК

КОНЦЕПЦИЯ СИСТЕМЫ НАВИГАЦИИ

НАВИГАЦИЯ ВНЕШНИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ



Крупные, хорошо читаемые надписи или цифры, размещенные на фасадах зданий (обозначение корпуса, нумерация зданий).

#НАЗЕМНАЯ НАВИГАЦИЯ (В МОЩЕНИИ)

Это система указателей, интегрированная в горизонтальные поверхности (тротуар, покрытие), которая направляет поток людей и обозначает зоны. Указатели могут быть встроенными в мощение металлическими табличками, либо плитами мощения с гравировкой. Указатели создают «навигационные коридоры» для пользователей территории.

#НАВИГАЦИОННЫЕ СТЕЛЫ И ПИЛОНЫ

Высокие стационарные конструкции, расположенные на главных входах и ключевых пешеходных узлах. Являются основной точкой отсчета.

Общая схема (карта) территории с пометкой «Вы здесь», названиями и направлениями к основным корпусам, общественным зонам и указатели к центральному входу.

#УКАЗАТЕЛИ НАПРАВЛЕНИЙ

Столбики со стрелками и надписями, расположенные на пересечениях основных пешеходных дорожек. Обеспечивают непрерывность пути от основной стелы до входа в нужное здание.



06

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ
РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



Территория участка разделена на две очереди реализации. Здание 1-й очереди поделено на 8 объемов разного размера, соединенных одной осью. Со стороны 1-го Балтийского переуллка выделяется хозяйственная зона для размещения отдельно стоящих складов.

2-я очередь представляет собой небоскреб, в котором размещены R&D лаборатории, в стилобатной части размещен фармацевтический модуль. Над эксплуатируемой кровлей стилобата размещена консоль с модулем клинических исследований.

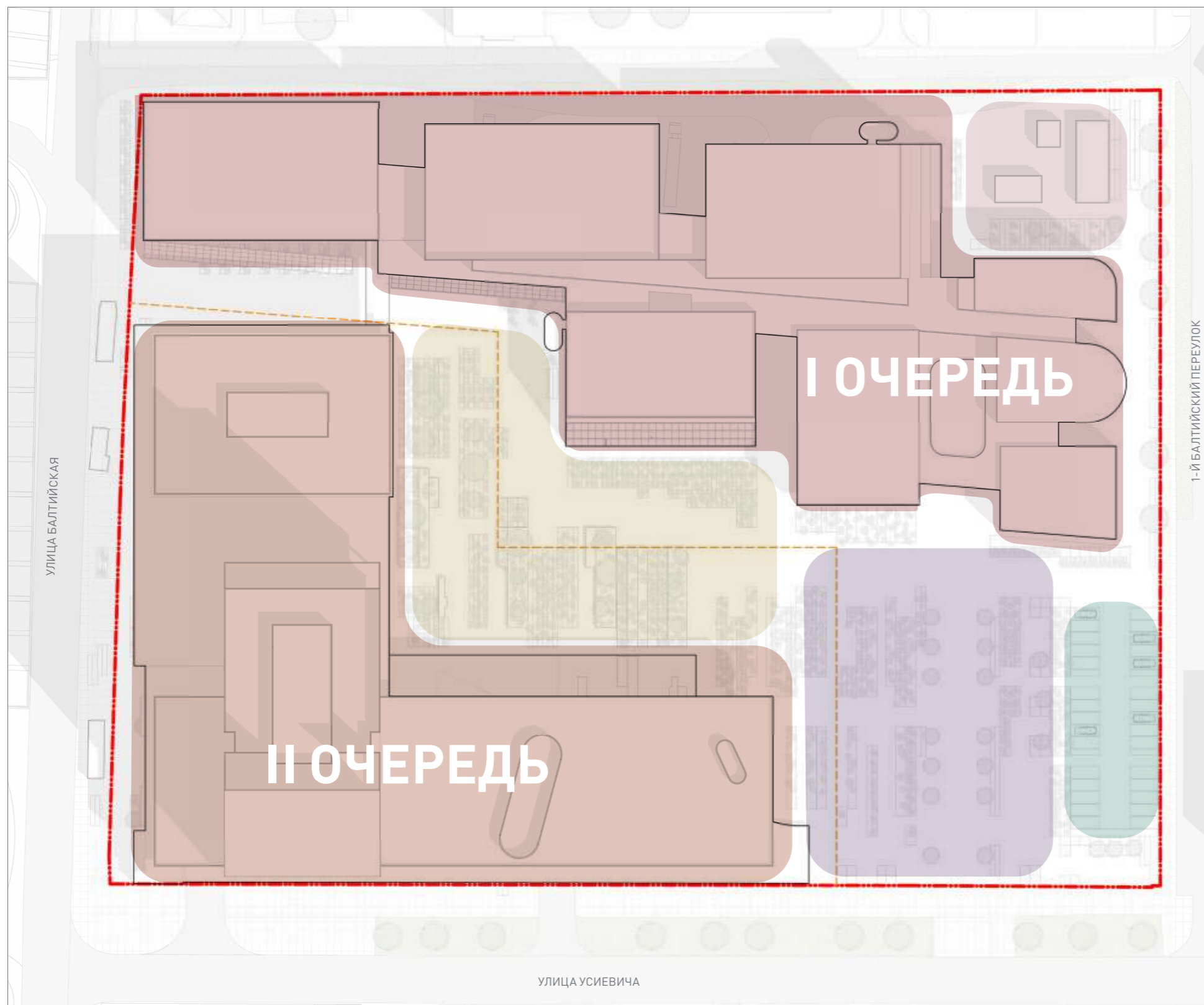
Южная часть участка выделяется под общественную площадь и гостевую парковку на 30 мест. Благоустройство площади перетекает в стилобатную часть 2-й очереди.

	I ОЧЕРЕДЬ	II ОЧЕРЕДЬ	ОБЩАЯ
Площадь участка	1.99 га	1.33 га	3.32 га
Площадь застройки	8 883 м ²	9 203 м ²	18 086 м ²
Площадь благоустройства	12 350 м ²	9 090 м ²	21 440 м ²

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ▲ Въезд легковых автомобилей
- ▲ Въезд грузового транспорта
- ▲ Служебный вход (по СКУД)
- ▲ Вход в коммерческие помещения
- ▲ Общий вход
- Граница приватной территории

ЗОНИРОВАНИЕ УЧАСТКА



Застройка организована в две очереди. 1-я очередь расположена в северо-восточной части участка и формирует основной фронт застройки на начальном этапе. 2-я очередь занимает западную часть территории, дополняя и замыкая периметр, формируя целостную городскую структуру.

Общественное ядро участка представлено входной площадью, расположенной в южной части. Она выполняет роль главной точки притяжения и распределительного узла, связывающего основные пешеходные потоки и обеспечивающего доступ к зданиям первой очереди.







Внутреннее пространство полузакрытого двора выполняет функцию рекреационной и коммуникативной среды для сотрудников. Двор защищён от транзитного движения и формирует комфортное озеленённое пространство.

Транспортная схема предусматривает размещение гостевых парковок вдоль 1-го Балтийского переулка.

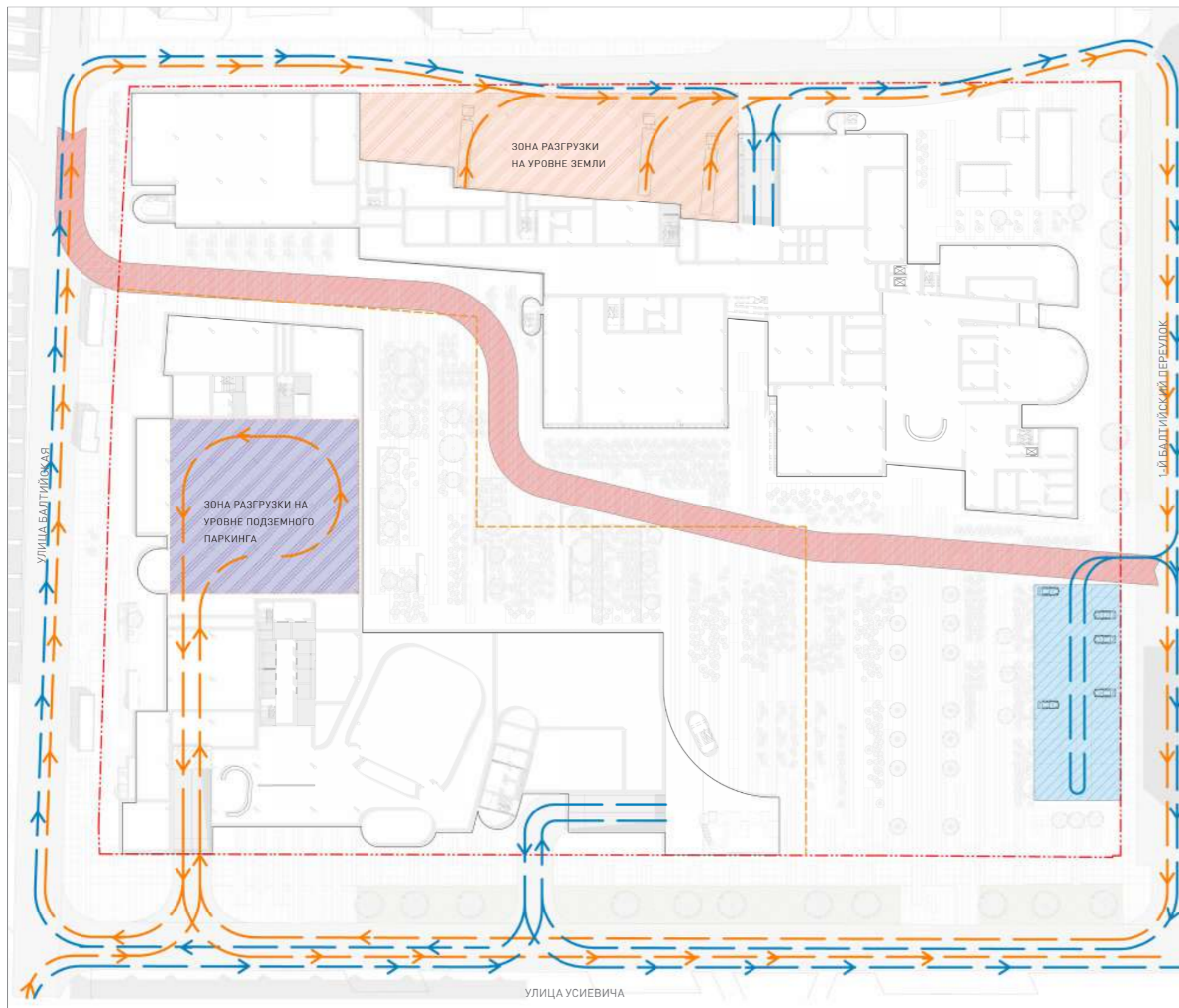
Хозяйственная зона изолирована от основных общественных пространств и интегрирована в структуру застройки таким образом, чтобы обеспечить скрытое обслуживание зданий без влияния на пользовательский опыт.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ПЛОЩАДЬ ЗОНЫ

	Первая очередь	12 148 м ²
	Вторая очередь	9 846 м ²
	Входная площадь	4 274 м ²
	Гостевые парковки	1 141 м ²
	Внутренний двор	4 371 м ²
	Хозяйственная зона	1 487 м ²

ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА



Подъезд грузового и личного транспорта к зданию 1-й очереди осуществляется с технического проезда на севере участка. Для легковых автомобилей предусмотрен подземный паркинг на 200 мест. Зона разгрузки лабораторий организована на первом этаже с целью оптимизации логистических процессов.

Подъезд грузового транспорта к зданию 2-й очереди осуществляется с улицы Усиевича. Зона разгрузки лабораторий находится на -1 этаже. Паркинг для легковых автомобилей расположен на -1 и -2 уровне, рассчитан на 200 места. Паркинг не сообщается с зоной разгрузки лабораторий.

Парковочная зона для посетителей расположена со стороны 1-го Балтийского переулка.

Основные пешеходные маршруты отделены от транспортных потоков, что повышает безопасность и комфорт передвижения.

Пожарные проезды проходят вдоль границ участка и между зданиями двух очередей.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Движение легковых автомобилей
- Движение грузовых автомобилей
- Движение пожарной машины на участке
- Зона разгрузки первой очереди на уровне первого этажа
- Зона разгрузки второй очереди на уровне паркинга
- Гостевая парковка | 30 мест

СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ПЕШЕХОДОВ



Главный вход в здание 1-й очереди организован со стороны входной площади. Это общедоступный вход, предназначенный как для сотрудников научного центра, так и для посетителей. За стойкой ресепшен предусмотрена зона контроля доступа для сотрудников. Со стороны 1-го Балтийского переулка организован дополнительный вход для персонала, используемый, в том числе, в период проведения мероприятий в общественной зоне.

Главный вход в здание 2-й очереди организован со стороны улицы Усиевича. Он предназначен как для сотрудников, так и для посетителей общественной зоны первого этажа. За стойкой ресепшен предусмотрена зона контроля доступа для сотрудников. Со стороны входной площади предусмотрен дополнительный вход для посетителей. Со стороны Балтийской улицы организован дополнительный вход для сотрудников с зоной контроля доступа

Центральный двор доступен только для сотрудников и специальной техники.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - → Движение сотрудников
- - - - - → Движение посетителей
- | Зона контроля
- Общедоступные помещения
- ▲ Служебный вход (по СКУД)
- ▲ Вход в коммерческие помещения
- ▲ Общий вход
- Граница приватной территории

07

РЕШЕНИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ
ТЕРРИТОРИИ, СРЕДОВОЙ ДИЗАЙН И
ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ
РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Концепция благоустройства строится на последовательности взаимосвязанных открытых пространств, различающихся по степени публичности, характеру использования и атмосфере. Территория формирует плавный переход от городского открытого пространства к более камерной и защищённой внутренней среде комплекса. В основе решения — сочетание архитектурной строгости, удобных сценариев повседневного использования и насыщенного озеленения.



Входная площадь

Входная площадь формирует главный общественный фронт комплекса и становится первым пространством взаимодействия здания с городом. Это открытая, репрезентативная территория, предназначенная для распределения потоков, встреч, ожидания и кратковременного пребывания. Пространство решается как ясное и хорошо читаемое, с акцентом на удобную навигацию, визуальную открытость и комфортное пешеходное движение.

Архитектурный характер площади подчёркивается лаконичным мощением, встроенными элементами освещения, озеленёнными участками и местами для краткого отдыха. Озеленение смягчает масштаб застройки, создаёт тень и делает входную зону более комфортной для ежедневного использования. Входная площадь работает не только как транзитная территория, но и как полноценное общественное пространство, связанное с жизнью комплекса.



Стилобатная часть

Стилобатная часть рассматривается как активное промежуточное пространство между архитектурой здания и открытой площадью. Она служит продолжением общественной жизни первых этажей и объединяет внутренние функции комплекса с внешним благоустройством. Благодаря единому рисунку мощения и отсутствию жёстких границ стилобатная зона естественно перетекает в площадь, формируя цельное пространственное решение.

Здесь размещаются места для кратковременного отдыха, общения и работы на открытом воздухе. Встроенная мебель, высокие столы, локальные посадочные зоны и озеленённые фрагменты создают более человеческий масштаб и делают эту часть территории повседневно востребованной. Стилобат работает как полуообщественная среда — более спокойная, чем входная площадь, но при этом открытая и активная. Это пространство встреч, коротких остановок, неформального общения и работы вне помещения.

Внутренний двор

Внутренний двор является наиболее камерной и защищённой частью благоустройства. В отличие от входной площади, он ориентирован на более длительное пребывание, отдых, восстановление и неформальную коммуникацию. Пространство двора формируется как

зелёная внутренняя среда, отделённая от интенсивных внешних потоков и обладающая более спокойным ритмом.

В основной акцент здесь сделан на многоярусное озеленение, пешеходные маршруты, частные уголки и комфортную уличную мебель. Деревья, кустарники и плотные посадки создают ощущение уединённости, улучшают микроклимат и формируют благоприятную среду для повседневного использования. Внутренний двор становится пространством паузы внутри комплекса — местом, где можно провести встречу, выйти на короткий отдых, поработать на свежем воздухе или просто сменить обстановку в течение дня.



Единый принцип организации

Все три пространства объединены общей логикой: от более открытого и городского характера входной площади — к промежуточной, активной стилобатной зоне — и далее к частному внутреннему двору. Такое построение позволяет создать последовательную и понятную систему наружных пространств, где каждый участок имеет собственный сценарий использования, но при этом остаётся частью единой архитектурно-ландшафтной композиции.

Общий язык благоустройства основан на сочетании светлых покрытий, встроенных малых архитектурных форм, современного освещения и тщательно выстроенного озеленения. В результате территория воспринимается как целостная, современная и комфортная среда, в которой архитектура и ландшафт работают совместно.

СХЕМА БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ





ФИЦ
ОРИГИНАЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ
БИОМЕДИЦИНСКИХ И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ
ТЕХНОЛОГИЙ

↑ Корпус 2 Корпус 1
→

Кафе
Музей
Конференц-зал

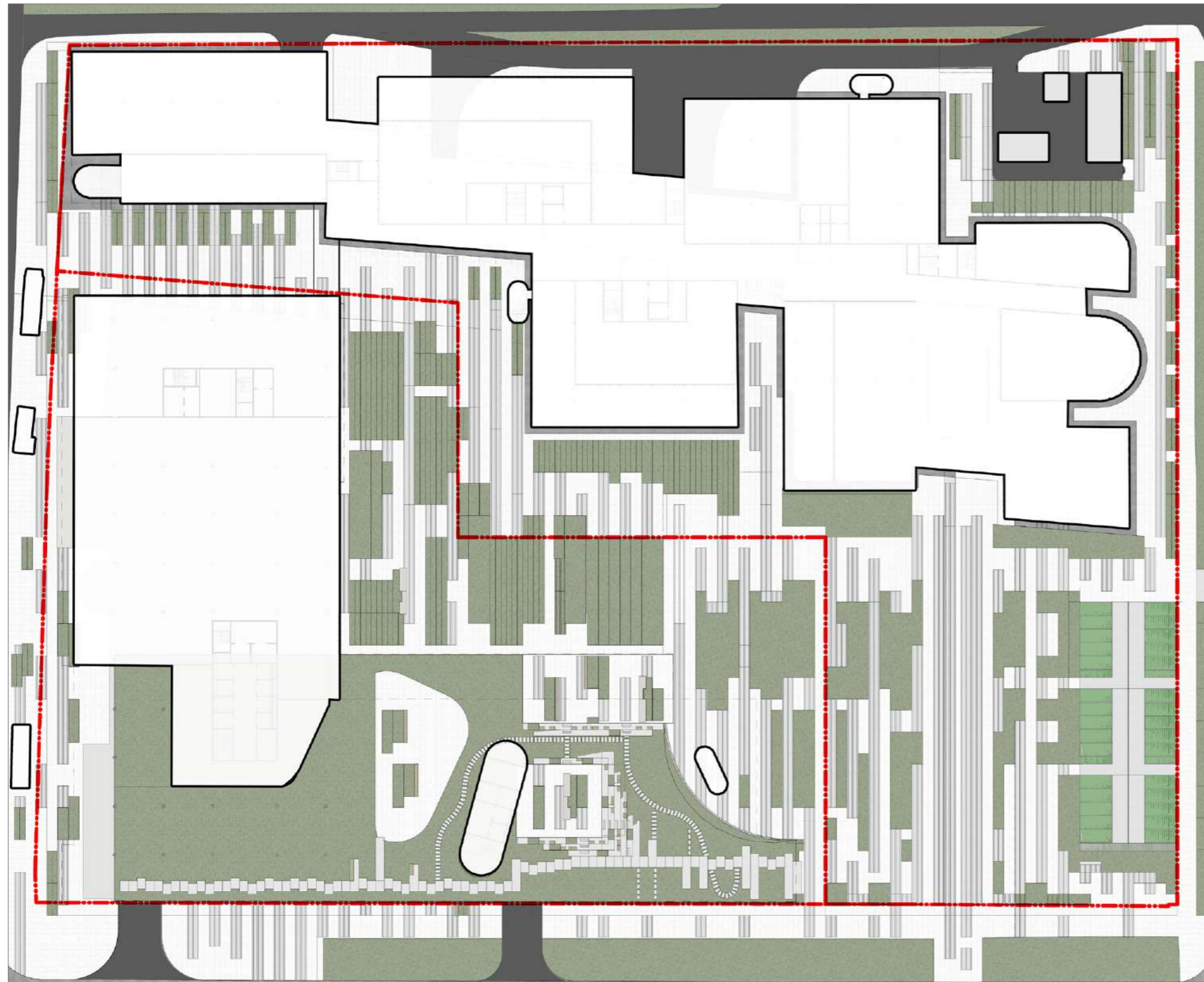
Кафе
Музей
Конференц-зал

ЛЕБЕДИНСКАЯ
БИОТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ И ФИЗИОТЕРАПЕВТИЧЕСКАЯ
ОБЪЕКТОУПРАВЛЯЮЩАЯ И ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ
ФОНД

ФИЦ
ОРИГИНАЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ
БИОМЕДИЦИНСКИХ И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ
ТЕХНОЛОГИЙ

СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА ПОКРЫТИЙ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- М-01 Крупноформатная бетонная плитка
- М-02 Плитка бетонная серая 300x100
- М-03 Газонная решетка
- М-04 Асфальт
- М-05 Озеленение

ОЧЕРЕДЬ 1



S участка	19 900 м ²
S благоустройства	12 350 м ²
S границы здания	7 550 м ²
S благоустройства окружения	2 800 м ²

ОЧЕРЕДЬ 2


S участка	13 200 м ²
S благоустройства	9 090 м ²
S границы здания	7 810 м ²
S благоустройства окружения	2 800 м ²

ВЕДОМОСТЬ ПОКРЫТИЙ

ОЧЕРЕДЬ 1 | БЛАГОУСТРОЙСТВО В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, М ²
М-01	Крупноформатная бетонная плитка		3500
М-02	Плитка бетонная серая		4110
М-03	Бетонная газонная решетка		480
М-04	Асфальтовое покрытие		1600
М-05	Озеленение		2660





ОЧЕРЕДЬ 1 | БЛАГОУСТРОЙСТВО ОКРУЖЕНИЯ

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, М ²
М-01	Крупноформатная бетонная плитка		1200
М-02	Плитка бетонная серая		550
М-04	Асфальтовое покрытие		130
М-05	Озеленение		920

ОЧЕРЕДЬ 2 | БЛАГОУСТРОЙСТВО В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, М ²
М-01	Крупноформатная бетонная плитка		3700
М-02	Плитка бетонная серая		1360
М-04	Асфальтовое покрытие		160
М-05	Озеленение		1670
М-06	Озеленение кровли стилобата		2100

ОЧЕРЕДЬ 2 | БЛАГОУСТРОЙСТВО ОКРУЖЕНИЯ

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, М ²
М-01	Крупноформатная бетонная плитка		1400
М-02	Плитка бетонная серая		500
М-04	Асфальтовое покрытие		220
М-05	Озеленение		680

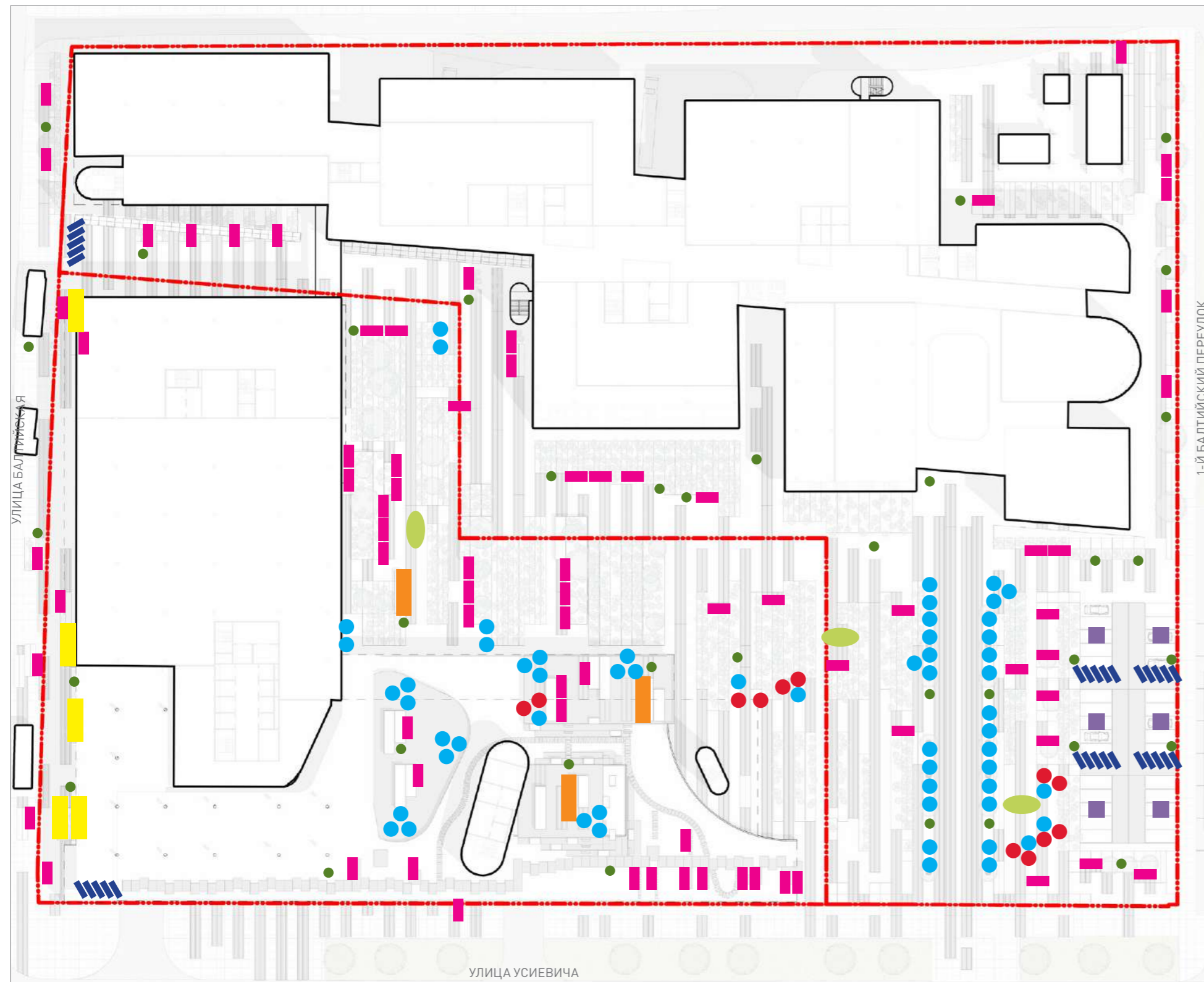
ФОНД
И ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ
И ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ

ФИЦ
ОРИГИНАЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ
БИОМЕДИЦИНСКИХ И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ
ТЕХНОЛОГИЙ



СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

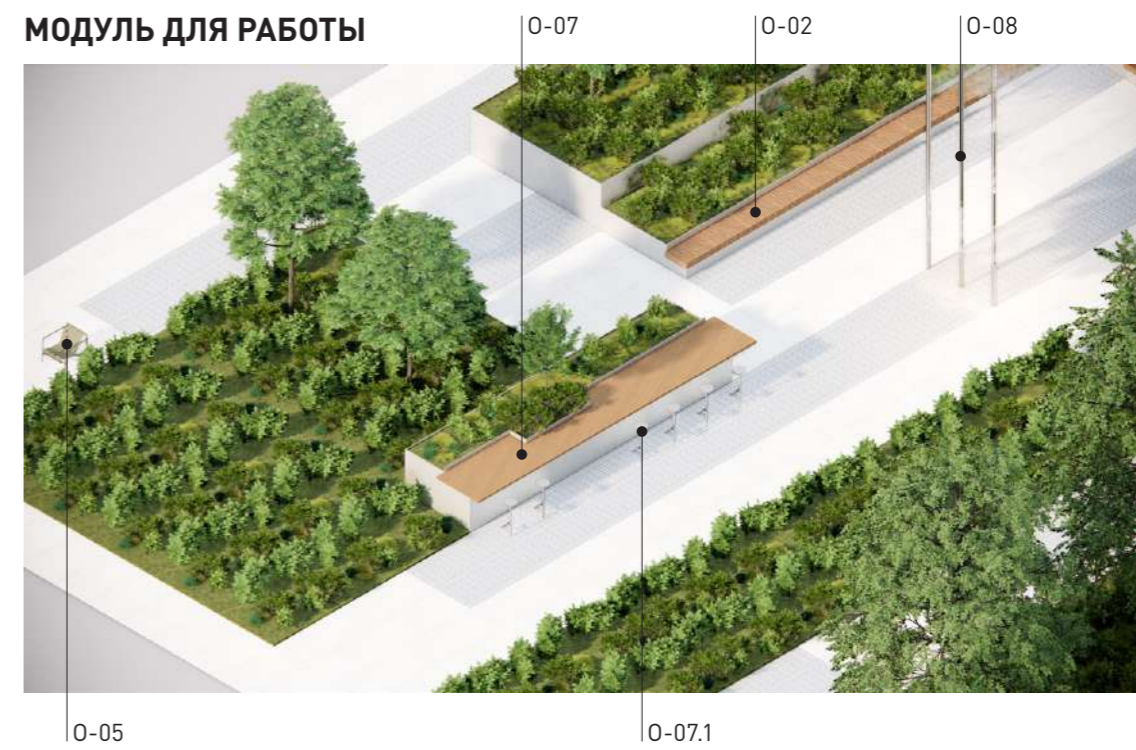
СХЕМА РАССТАНОВКИ МАФ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ











- 0-01 Урна
- 0-02 Скамья
- ▮ 0-03 Велопарковка
- 0-04 Навес над паркингом
- 0-05 Кресло 1
- 0-06 Кресло 2
- 0-07 Модуль для работы
- 0-07.1 Стул барный Mafmarket (совместно с 0-07)
- 0-08 Арт-объект
- 0-09 Клумба

ФРАГМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ



МАФ

ОЧЕРЕДЬ 1

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО
О-01	Урна		15
О-02	Скамья		40
О-03	Велопарковка		4
О-04	Навес над паркингом 8x12 м		6
О-05	Кресло 1		32
О-06	Кресло 2		32
О-07	Модуль для работы		-
О-07.1	Барный стул, Mafmarket, Bistrot LBS18		-
О-08	Арт-объект		2
О-09	Клумба		-

ОЧЕРЕДЬ 2











ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО
О-01	Урна		12
О-02	Скамья		-
О-03	Велопарковка		4
О-04	Навес над паркингом 8x12 м		-
О-05	Кресло 1		25
О-06	Кресло 2		25
О-07	Модуль для работы		3
О-07.1	Барный стул, Mafmarket, Bistrot LBS18		18
О-08	Арт-объект		2
О-09	Клумба		20

СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА РАССТАНОВКИ ОСВЕЩЕНИЯ






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- H-01 Линейное освещение под скамьей
- H-02 Светильник Selecta BEND L
- H-03 Светильник Selecta TAPE

ОСВЕЩЕНИЕ

ОЧЕРЕДЬ 1

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО
Н - 01	Линейное освещение под скамьей		32
Н - 02	Светильник Selecta BEND L		24
Н - 03	Светильник Selecta TAPE		36

ОЧЕРЕДЬ 2




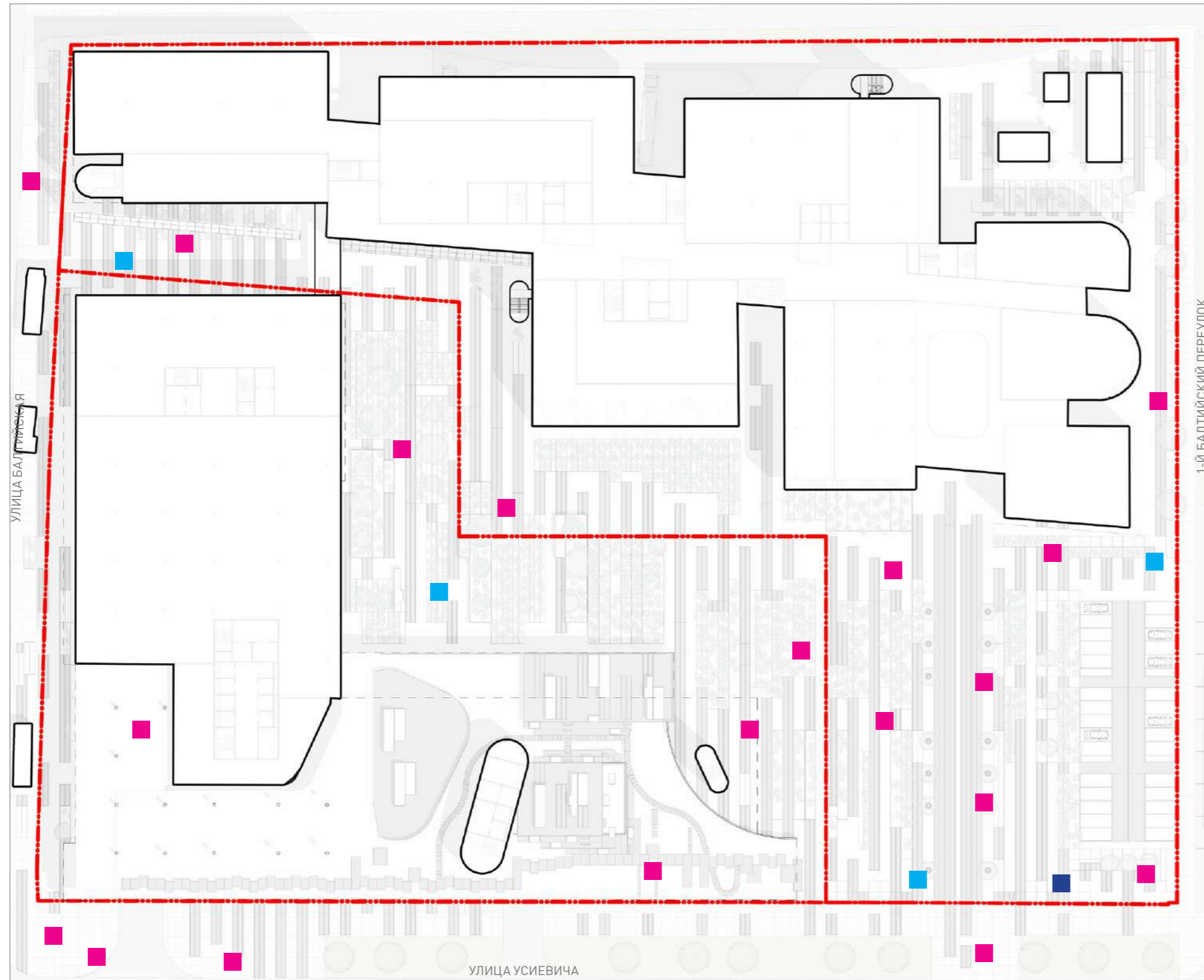
ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО
Н - 01	Линейное освещение под скамьей		44
Н - 02	Светильник Selecta BEND L		22
Н - 03	Светильник Selecta TAPE		17



СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

СХЕМА РАССТАНОВКИ НАВИГАЦИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Н-01 Колонна навигации
- Н-02 Стрелочный указатель
- Н-03 Информационный стенд

ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ

ОЧЕРЕДЬ 1

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО	ПАРАМЕТРЫ
H-01	Колонна навигации		2	Колонна информационно-навигационная с подсветкой, RAL 7016, материал - металлическая конструкция Ширина: 500 мм Высота: 3000 (270) мм
H-02	Навигация в мощении		10	Бетонная плитка со встроенной инфографикой из нержавеющей стали Габариты: 500x300 мм
H-03	Информационный стенд		1	Информационный стенд Вес: 105 кг Длина: 1150 мм Ширина: 160 мм Высота: 2500 мм

ОЧЕРЕДЬ 2

ТИП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗОБРАЖЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО	ПАРАМЕТРЫ
H-01	Колонна навигации		2	Колонна информационно-навигационная с подсветкой, RAL 7016, материал - металлическая конструкция Ширина: 500 мм Высота: 3000 (270) мм
H-02	Навигация в мощении		8	Бетонная плитка со встроенной инфографикой из нержавеющей стали. Габариты: 500x300 мм



08

УКРУПНЁННАЯ ОЦЕНКА
ЗАТРАТ С ОБОСНОВАНИЕМ
СТОИМОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ

УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ / ОЧЕРЕДЬ I

УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ, МЛН. РУБ. В ЦЕНАХ 1 КВ. 2026 Г.

Статья затрат	Объем	Ед.	Стоимость ед., млн. руб	Всего, млн. руб	Долевое соотношение затрат
Строительство объекта				9 490,24	65,53%
ПИР, гос.экспертиза, авторский надзор	35 870	кв.м.	0,026	922,32	6,37%
Подготовка участка	35 870	кв.м.	0,003	112,44	0,78%
Основные объекты строительства	35 870	кв.м.	0,117	4 194,04	28,96%
Временные здания и сооружения	35 870	кв.м.	0,005	193,57	1,34%
Служба тех. заказчика, строительный контроль	35 870	кв.м.	0,009	320,25	2,21%
Инженерные системы (включая ПНР)	35 870	кв.м.	0,099	3 566,86	24,63%
Объекты энергетического хозяйства	35 870	кв.м.	0,003	105,33	0,73%
Наружные сети и сооружения ВСиВО	35 870	кв.м.	0,002	75,44	0,52%
Отделка фасадов				1 697,63	11,72%
Отделка фасадов	19 290	кв.м.	0,088	1 697,63	11,72%
Оформление интерьеров				3 045,39	21,03%
Помещения общего назначения	2 147	кв.м.	0,146	313,46	2,16%
Административно-управленческий блок	1 315	кв.м.	0,146	191,99	1,33%
Офисные помещения лабораторий	4 495	кв.м.	0,146	656,27	4,53%
Биологический модуль	7 428	кв.м.	0,096	709,46	4,90%
Вспомогательные помещения	151	кв.м.	0,096	14,42	0,10%
Микробиологический блок	504	кв.м.	0,096	48,14	0,33%
Модуль технологий живых систем	537	кв.м.	0,096	51,29	0,35%
Фармацевтический модуль	2 953	кв.м.	0,096	282,04	1,95%
Химический модуль	1 138	кв.м.	0,096	108,69	0,75%
Коридоры	7 011	кв.м.	0,096	669,63	4,62%
Благоустройство и озеленение территории				242,91	1,68%
Плитка бетонная крупная	3 500	кв.м.	0,016	56,12	0,39%
Плитка гранит серый 300x100	3 210	кв.м.	0,016	51,47	0,36%
Покрытие парковки плитка бетонная	480	кв.м.	0,016	7,7	0,05%

Статья затрат	Объем	Ед.	Стоимость ед., млн. руб	Всего, млн. руб	Долевое соотношение затрат
Отмостка здания плитка бетонная	900	кв.м.	0,016	14,43	0,10%
Асфальт	1 600	кв.м.	0,016	25,65	0,18%
Озеленение	2 660	кв.м.	0,016	42,65	0,29%
Плитка бетонная крупная	3 500	кв.м.	0,005	19,24	0,13%
Плитка гранит серый 300x100	3 210	кв.м.	0,003	8,82	0,06%
Асфальт	1 600	кв.м.	0,001	2,08	0,01%
Озеленение	2 660	кв.м.	0,006	14,75	0,10%
Реализация дизайн-кода				5,76	0,04%
Колонна навигации	2	ед.	0,322	0,64	0,004%
Навигация в мощении	15	ед.	0,321	4,82	0,033%
Информационный стенд	1	ед.	0,297	0,3	0,002%
ИТОГО с НДС	35 870	кв.м.	0,397	14 481,93	100%
ИТОГО без НДС	35 870	кв.м.	0,325	11 870,44	

Укрупненная оценка инвестиционных затрат, охватывает полный комплекс предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ, свойственных крупным инвестиционным проектам в недвижимости. Данная оценка не включает в себя стоимость оснащения специальным технологическим оборудованием, затраты на аренду земельного участка, демонтажные работы, тех. присоединение.

14,5 МЛРД. РУБ
ОБЩИЙ БЮДЖЕТ ПРОЕКТА В ЦЕНАХ
НА 1 КВ.2026 ГОДА С НДС

397 ТЫС. РУБ / М2
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА НА КВ.М

УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ / ОЧЕРЕДЬ II

УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ, МЛН. РУБ. В ЦЕНАХ 1 КВ. 2026 Г.

Статья затрат	Объем	Ед.	Стоимость ед., млн. руб	Всего, млн. руб	Долевое соотношение затрат
Строительство объекта				19 857,81	66,38%
ПИР, гос.экспертиза, авторский надзор	75 056	кв.м.	0,026	1 929,89	6,45%
Подготовка участка	75 056	кв.м.	0,003	235,28	0,79%
Основные объекты строительства	75 056	кв.м.	0,117	8 775,81	29,34%
Временные здания и сооружения	75 056	кв.м.	0,005	405,04	1,35%
Служба тех. заказчика, строительный контроль	75 056	кв.м.	0,009	670,1	2,24%
Инженерные системы (включая ПНР)	75 056	кв.м.	0,099	7 463,45	24,95%
Объекты энергетического хозяйства	75 056	кв.м.	0,003	220,39	0,74%
Наружные сети и сооружения ВСиВО	75 056	кв.м.	0,002	157,85	0,53%
Отделка фасадов				3 810,18	12,74%
Отделка фасадов	39 085	кв.м.	0,097	3 810,18	12,74%
Оформление интерьеров				6 056,62	20,25%
Помещения общего назначения (холл, конференц зал, музей, переговорные, столовая)	3 190	кв.м.	0,146	465,74	1,56%
Коммерция	860	кв.м.	0,146	125,56	0,42%
Офисные помещения лабораторий	12 714	кв.м.	0,146	1 856,24	6,21%
Биологический модуль	17 299	кв.м.	0,096	1 652,24	5,52%
Биологический модуль: блок НТК	7 105	кв.м.	0,096	678,61	2,27%
Коридоры	6 415	кв.м.	0,096	612,7	2,05%
Модуль клинических исследований	2 811	кв.м.	0,096	268,48	0,90%
Фармацевтический модуль	4 157	кв.м.	0,096	397,04	1,33%
Благоустройство и озеленение территории				189,03	0,63%
Плитка бетонная крупная	2 200	кв.м.	0,016	35,27	0,12%
Плитка гранит серый 300x100	1 360	кв.м.	0,016	21,81	0,07%
Асфальт	160	кв.м.	0,016	2,57	0,01%
Озеленение	1 670	кв.м.	0,016	26,78	0,09%

Статья затрат	Объем	Ед.	Стоимость ед., млн. руб	Всего, млн. руб	Долевое соотношение затрат
Плитка	1 500	кв.м.	0,016	24,05	0,08%
Озеленение кровли	2 100	кв.м.	0,016	33,67	0,11%
Плитка бетонная крупная	2 200	кв.м.	0,01	22,45	0,08%
Плитка гранит серый 300x100	1 360	кв.м.	0,006	8,02	0,03%
Асфальт	160	кв.м.	0,022	3,53	0,01%
Озеленение	1 670	кв.м.	0,007	10,9	0,04%
Реализация дизайн-кода				5,14	0,02%
Колонна навигации	1	ед.	0,322	0,32	0,001%
Навигация в мощении	15	ед.	0,024	4,82	0,016%
ИТОГО с НДС	75 056	кв.м.	0,397	29 918,78	100%
ИТОГО без НДС	35 870	кв.м.	0,325	24 519,67	

Укрупненная оценка инвестиционных затрат, охватывает полный комплекс предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ, свойственных крупным инвестиционным проектам в недвижимости. Данная оценка не включает в себя стоимость оснащения специальным технологическим оборудованием, затраты на аренду земельного участка, демонтажные работы, тех.присоединение.

29,9 МЛРД. РУБ
ОБЩИЙ БЮДЖЕТ ПРОЕКТА В ЦЕНАХ
НА 1 КВ.2026 ГОДА С НДС

397 ТЫС. РУБ / М2
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА НА КВ.М

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЗАТРАТ

Оценка затрат выполнена методом сравнительного подхода (аналоговым методом), т.е. использована совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки и признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Оценка потребности в инвестиционных ресурсах формируется на основе укрупненных показателей.

Расчет производится по формуле: $C=S \times P \times k$, где:

C - общая стоимость строительно-монтажных работ;

S - общая площадь объекта;

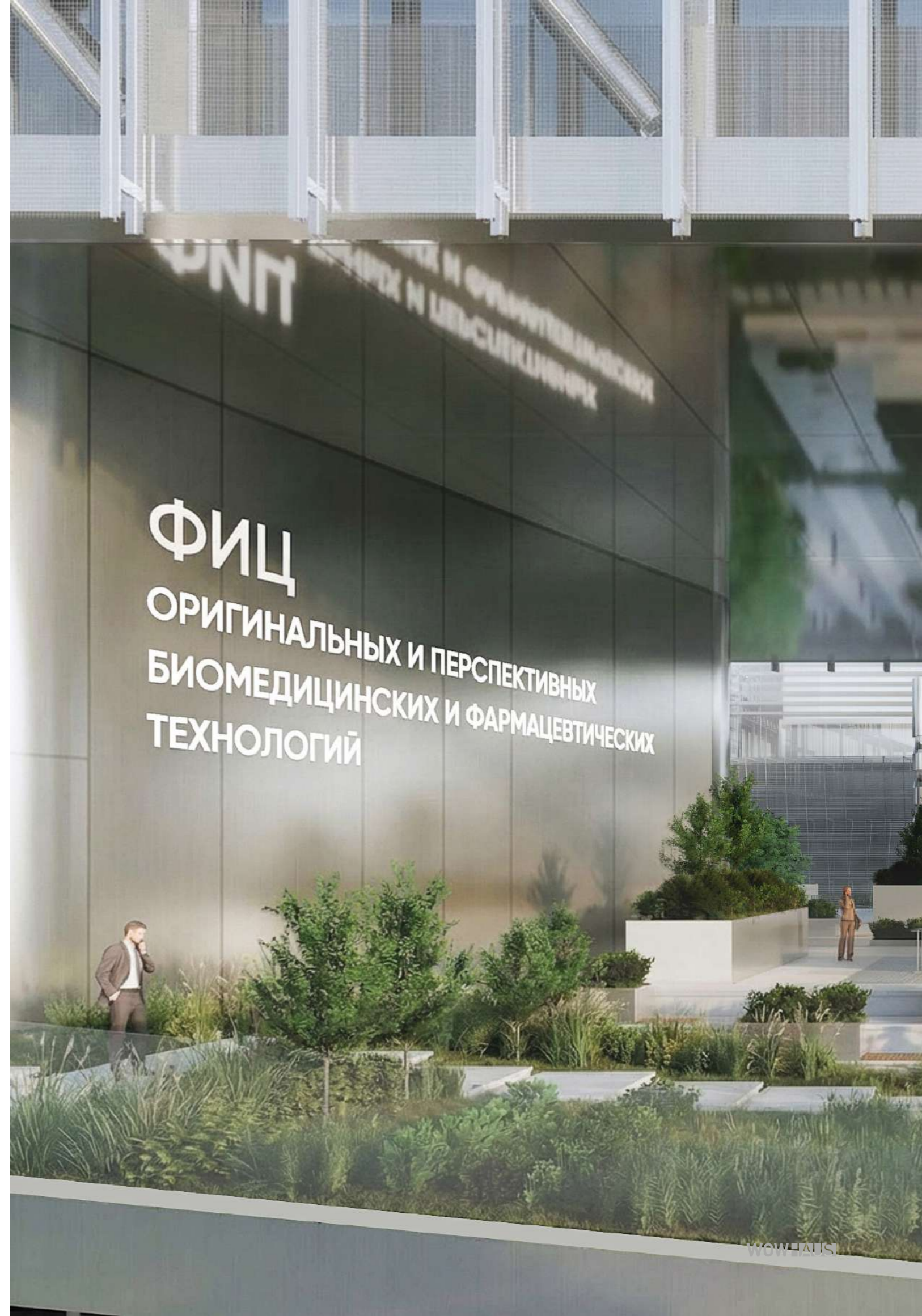
P - цена строительно-монтажных работ (на 1 кв.м. общей площади) по укрупненным нормативам цен строительства Минстроя России;

k - коэффициент, учитывающий техническую сложность, в т.ч. сложность фасадных решений проектируемого объекта (устанавливается как медиана отношения цены объектов-аналогов к базовой стоимости в сборниках НЦС).

При подборе и определении стоимости приняты во внимание многофункциональность и различный уровень/класс отделки для отдельных зон. Для мест общего пользования и офисных помещений применяется средняя стоимость отделки коммерческих площадей бизнес-класса, для лабораторных помещений – стандарт-класса в Москве по данным исследования Nikoliers на 4 кв. 2025 г.

Для оценки стоимости благоустройства применяются соответствующие укрупненные нормативы цен строительства Минстроя России с поправкой на коэффициент технической сложности объектов-аналогов.

Для оценки стоимости дизайн-кода и элементов навигации применяются соответствующие решения поставщиков, также с применением поправочного коэффициента технической сложности объектов-аналогов.



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Подбор объектов-аналогов* проведен с учетом следующих факторов, существенно влияющих на стоимость реализации проекта:

- Характер работ, планируемых к выполнению в ходе реализации концепции.
- Графические решения и референсы в рамках разработанной архитектурной концепции.
- Высокие стандарты и требования по классу отделки и уровню применяемых материалов, отраженных в разработанной архитектурной концепции и референсах.

* Ввиду отсутствия в регионе достаточного количества реализованных за последние 5-7 лет объектов, аналогичных и схожих по техническим и архитектурным особенностям и критериям, представленным в разработанной концепции, исполнителем в рамках подбора объекта-аналога использовались объекты из других стран с пересчетом цены строительства по курсу на момент строительства.



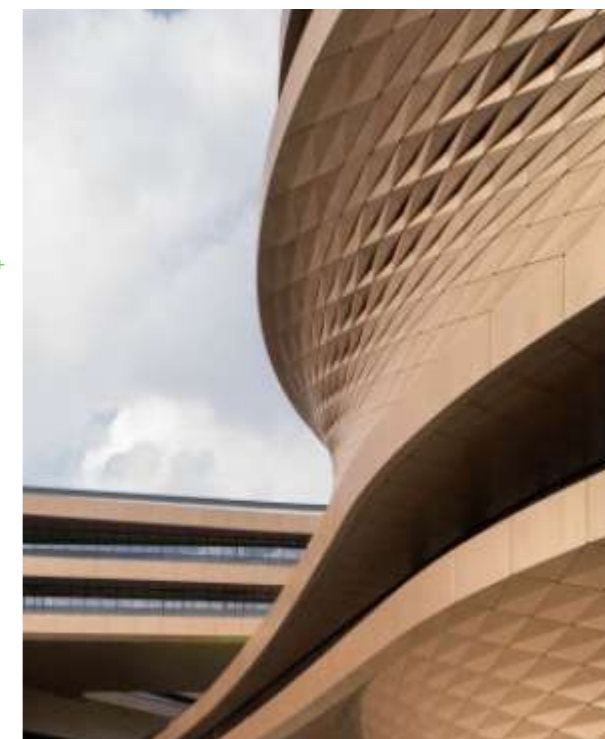
МАТЕРИАЛЫ ФАСАДА

АЛЮМИНИЕВЫЕ ПАНЕЛИ
СТЕКЛОПРОФИЛИТ
СОЛНЕЧНЫЕ ПАНЕЛИ +
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ЛАМЕЛИ +
СТРУКТУРНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ +
АРХИТЕКТУРНАЯ СЕТКА



МАТЕРИАЛЫ ФАСАДА

АЛЮМИНИЕВЫЕ ПАНЕЛИ
СТЕКЛОПРОФИЛИТ
СОЛНЕЧНЫЕ ПАНЕЛИ +
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ЛАМЕЛИ +
СТРУКТУРНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ +
АРХИТЕКТУРНАЯ СЕТКА



МАТЕРИАЛЫ ФАСАДА

АЛЮМИНИЕВЫЕ ПАНЕЛИ
СТЕКЛОПРОФИЛИТ
СОЛНЕЧНЫЕ ПАНЕЛИ +
МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ЛАМЕЛИ +
СТРУКТУРНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ +
АРХИТЕКТУРНАЯ СЕТКА

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №1
**КЛАСТЕР «ЛОМОНОСОВ» (ИНТЦ МГУ), РФ, Г.МОСКВА,
РАМЕНСКИЙ БУЛЬВАР, 1**

ГОД ВВОДА: 2023
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 65 000 М2
СТОИМОСТЬ: 15 МЛРД .РУБ

ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ: ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ФОНДА
РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОГО УНИВЕРСИТЕТА ЗА 2021 Г.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №2
**ОФИС КОМПАНИИ POWERHOUSE TELEMAR, НОРВЕ-
ГИЯ, PORSGRUNN, DOKKVEGEN 11**

ГОД ВВОДА: 2020
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 8 000 М2
СТОИМОСТЬ: 3 МЛРД .РУБ

ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ: СТАТЬЯ НА ОФИЦИАЛЬНО САЙ-
ТЕ ПРОЕКТИРОВЩИКА

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №3
**GUANGZHOU INFINITUS PLAZA,
КИТАЙ, YUANJING RD, BAIYUN DISTRICT**

ГОД ВВОДА: 2021
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 185 000 М2
СТОИМОСТЬ: 52 МЛРД .РУБ

ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ: ПРЕСС-РЕЛИЗ КОМПАНИИ

УКРУПНЕННАЯ ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	ОЧЕРЕДЬ ВСЕГО	14 481,93	2026-2030	1 034,76	2 984,29	4 146,90	4 600,60	1 715,38	0	0	0	0	0
1 очередь	Строительство объекта	9 490,24	2026-2029	1 034,76	2 984,29	2 984,29	2 486,91	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Благоустройство и озеленение территории	242,91	2029-2030	0	0	0	80,97	161,94	0	0	0	0	0
1 очередь	Отделка фасадов	1 697,63	2028-2030	0	0	727,56	727,56	242,52	0	0	0	0	0
1 очередь	Оформление интерьеров	3 045,39	2028-2030	0	0	435,06	1 305,17	1 305,17	0	0	0	0	0
1 очередь	Реализация дизайн-кода	5,76	2030-2030	0	0	0	0	5,76	0	0	0	0	0
2	ОЧЕРЕДЬ ВСЕГО	29 918,78	2031-2035	0	0	0	0	0	2 165,18	6 244,46	8 742,62	9 495,35	3 271,17
2 очередь	Строительство объекта	19 857,81	2031-2034	0	0	0	0	0	2 165,18	6 244,46	6 244,46	5 203,72	0
2 очередь	Благоустройство и озеленение территории	189,03	2034-2035	0	0	0	0	0	0	0	0	63,01	126,02
2 очередь	Отделка фасадов	3 810,18	2033-2035	0	0	0	0	0	0	0	1 632,93	1 632,93	544,31
2 очередь	Оформление интерьеров	6 056,62	2033-2035	0	0	0	0	0	0	0	865,23	2 595,69	2 595,69
2 очередь	Реализация дизайн-кода	5,14	2035-2035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,14

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	ОЧЕРЕДЬ ВСЕГО	14 481,93	2026-2030	1 034,76	2 984,29	4 146,90	4 600,60	1 715,38	0	0	0	0	0
	Строительство объекта	9 490,24	2026-2029	1 034,76	2 984,29	2 984,29	2 486,91	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Проектные и изыскательские работы, прохождение государственной экспертизы, авторский надзор	922,32		922,32	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Подготовка участка	112,44		112,44	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Общая площадь	4 194,04		0	1 480,25	1 480,25	1 233,54	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Временные здания и сооружения	193,57		0	68,32	68,32	56,93	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Содержание службы тех. заказчика. Строительный контроль	320,25		0	113,03	113,03	94,19	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Инженерные системы (включая ПНР)	3 566,86		0	1 258,89	1 258,89	1 049,08	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Объекты энергетического хозяйства	105,33		0	37,17	37,17	30,98	0	0	0	0	0	0
1 очередь	Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения	75,44		0	26,62	26,62	22,19	0	0	0	0	0	0
	Отделка фасадов	1 697,63	2028-2030	0	0	727,56	727,56	242,52	0	0	0	0	0
1 очередь	Отделка фасадов	1 697,63		0	0	727,56	727,56	242,52	0	0	0	0	0

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Оформление интерьеров	3 045,39	2028-2030	0	0	435,06	1 305,17	1 305,17	0	0	0	0	0
1 очередь	Помещения общего назначения (холл, конференц зал, музей, переговорные, столовая)	313,46		0	0	44,78	134,34	134,34	0	0	0	0	0
1 очередь	Административно-управленческий блок	191,99		0	0	27,43	82,28	82,28	0	0	0	0	0
1 очередь	Офисные помещения лабораторий	656,27		0	0	93,75	281,26	281,26	0	0	0	0	0
1 очередь	Биологический модуль	709,46		0	0	101,35	304,05	304,05	0	0	0	0	0
1 очередь	Вспомогательные помещения	14,42		0	0	2,06	6,18	6,18	0	0	0	0	0
1 очередь	Микробиологический блок	48,14		0	0	6,88	20,63	20,63	0	0	0	0	0
1 очередь	Модуль технологий живых систем	51,29		0	0	7,33	21,98	21,98	0	0	0	0	0
1 очередь	Фармацевтический модуль	282,04		0	0	40,29	120,88	120,88	0	0	0	0	0
1 очередь	Химический модуль	108,69		0	0	15,53	46,58	46,58	0	0	0	0	0
1 очередь	Коридоры	669,63		0	0	95,66	286,98	286,98	0	0	0	0	0

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Благоустройство и озеленение территории	242,91	2029-2030	0	0	0	80,97	161,94	0	0	0	0	0
1 очередь	Плитка бетонная крупная	56,12		0	0	0	18,71	37,41	0	0	0	0	0
1 очередь	Плитка гранит серый 300x100	51,47		0	0	0	17,16	34,31	0	0	0	0	0
1 очередь	Покрытие парковки плитка бетонная	7,7		0	0	0	2,57	5,13	0	0	0	0	0
1 очередь	Отмостка здания плитка бетонная	14,43		0	0	0	4,81	9,62	0	0	0	0	0
1 очередь	Асфальт	25,65		0	0	0	8,55	17,1	0	0	0	0	0
1 очередь	Озеленение	42,65		0	0	0	14,22	28,43	0	0	0	0	0
1 очередь	Плитка бетонная крупная	19,24		0	0	0	6,41	12,83	0	0	0	0	0
1 очередь	Плитка гранит серый 300x100	8,82		0	0	0	2,94	5,88	0	0	0	0	0
1 очередь	Асфальт	2,08		0	0	0	0,69	1,39	0	0	0	0	0
1 очередь	Озеленение	14,75		0	0	0	4,92	9,83	0	0	0	0	0
	Реализация дизайн-кода	5,76	2030-2030	0	0	0	0	5,76	0	0	0	0	0
1 очередь	Колонна навигации	0,64		0	0	0	0	0,64	0	0	0	0	0
1 очередь	Навигация в мощении	4,82		0	0	0	0	4,82	0	0	0	0	0
1 очередь	Информационный стенд	0,3		0	0	0	0	0,3	0	0	0	0	0

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2	ОЧЕРЕДЬ ВСЕГО	29 918,78	2031-2035	0	0	0	0	0	2 165,18	6 244,46	8 742,62	9 495,35	3 271,17
	Строительство объекта	19 857,81	2031-2034	0	0	0	0	0	2 165,18	6 244,46	6 244,46	5 203,72	0
2 очередь	Проектные и изыскательские работы, прохождение государственной экспертизы, авторский надзор	1 929,89		0	0	0	0	0	1 929,89	0	0	0	0
2 очередь	Подготовка участка	235,28		0	0	0	0	0	235,28	0	0	0	0
2 очередь	Общая площадь	8 775,81		0	0	0	0	0	0	3 097,34	3 097,34	2 581,12	0
2 очередь	Временные здания и сооружения	405,04		0	0	0	0	0	0	142,96	142,96	119,13	0
2 очередь	Содержание службы тех. заказчика. Строительный контроль	670,1		0	0	0	0	0	0	236,51	236,51	197,09	0
2 очередь	Инженерные системы (включая ПНР)	7 463,45		0	0	0	0	0	0	2 634,16	2 634,16	2 195,13	0
2 очередь	Объекты энергетического хозяйства	220,39		0	0	0	0	0	0	77,78	77,78	64,82	0
2 очередь	Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения	157,85		0	0	0	0	0	0	55,71	55,71	46,43	0
	Отделка фасадов	3 810,18	2033-2035	0	0	0	0	0	0	0	1 632,93	1 632,93	544,31
2 очередь	Отделка фасадов	3 810,18		0	0	0	0	0	0	0	1 632,93	1 632,93	544,31

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Оформление интерьеров	6 056,62	2033-2035	0	0	0	0	0	0	0	865,23	2 595,69	2 595,69
2 очередь	Помещения общего назначения (холл, конференц зал, музей, переговорные, столовая)	465,74		0	0	0	0	0	0	0	66,53	199,6	199,6
2 очередь	Коммерция	125,56		0	0	0	0	0	0	0	17,94	53,81	53,81
2 очередь	Офисные помещения лабораторий	1 856,24		0	0	0	0	0	0	0	265,18	795,53	795,53
2 очередь	Биологический модуль	1 652,24		0	0	0	0	0	0	0	236,03	708,1	708,1
2 очередь	Биологический модуль: блок НТК	678,61		0	0	0	0	0	0	0	96,94	290,83	290,83
2 очередь	Коридоры	612,7		0	0	0	0	0	0	0	87,53	262,59	262,59
2 очередь	Модуль клинических исследований	268,48		0	0	0	0	0	0	0	38,35	115,06	115,06
2 очередь	Фармацевтический модуль	397,04		0	0	0	0	0	0	0	56,72	170,16	170,16

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНЦЕПЦИИ

ОЧЕРЕДЬ	РАЗДЕЛ	ВСЕГО, МЛН. РУБ С НДС В ЦЕНАХ 2026 Г.	ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Благоустройство и озеленение территории	189,03	2034-2035	0	0	0	0	0	0	0	0	63,01	126,02
2 очередь	Плитка бетонная крупная	35,27		0	0	0	0	0	0	0	0	11,76	23,52
2 очередь	Плитка гранит серый 300x100	21,81		0	0	0	0	0	0	0	0	7,27	14,54
2 очередь	Асфальт	2,57		0	0	0	0	0	0	0	0	0,86	1,71
2 очередь	Озеленение	26,78		0	0	0	0	0	0	0	0	8,93	17,85
2 очередь	Плитка	24,05		0	0	0	0	0	0	0	0	8,02	16,03
2 очередь	Озеленение кровли	33,67		0	0	0	0	0	0	0	0	11,22	22,45
2 очередь	Плитка бетонная крупная	22,45		0	0	0	0	0	0	0	0	7,48	14,96
2 очередь	Плитка гранит серый 300x100	8,02		0	0	0	0	0	0	0	0	2,67	5,34
2 очередь	Асфальт	3,53		0	0	0	0	0	0	0	0	1,18	2,35
2 очередь	Озеленение	10,9		0	0	0	0	0	0	0	0	3,63	7,27
	Реализация дизайн-кода	5,14	2035-2035	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,14
2 очередь	Колонна навигации	0,32		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,32
2 очередь	Навигация в мощении	4,82		0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,82



WOW HAUS
03.04.2026