



КОНЦЕПЦИЯ: ЭТАП 2

«ФИЦ ОРИГИНАЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ БИОМЕДИЦИНСКИХ
И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ»

АИ-АРХИТЕКТС
ТОЛК
АРТЕХ ЛАБ
ЗОЛОТО ГРУПП

Авторский коллектив

АИ-АРХИТЕКТС



Томашенко Александр



Колманок Иван

Руководители бюро AI architects

ТОЛК



Колесова Елизавета

Руководитель бюро ТОЛК

ООО "АрТех Лаб"



Захаров Антон



Симакова Екатерина

Управляющие партнёры

ЗОЛОТО ГРУПП

агентство стандартов навигации и визуальной среды



Агрон Леонид

Генеральный директор

Проектная команда:



Меледина Мария - руководитель проекта



Колесова Елизавета - ГАП



Эрастова Мария - ведущий архитектор



Рыбачкова Олеся - архитектор



Когтенкова Ксения - архитектор



Василий Сошников - архитектор



Богданов Аркадий - визуализатор



Александр Марулин - экономист

Проектная команда:



Коробкова Катерина - основатель, управляющий партнер



Соколова Алина - заместитель генерального директора



Слободянина Марина - арт-директор



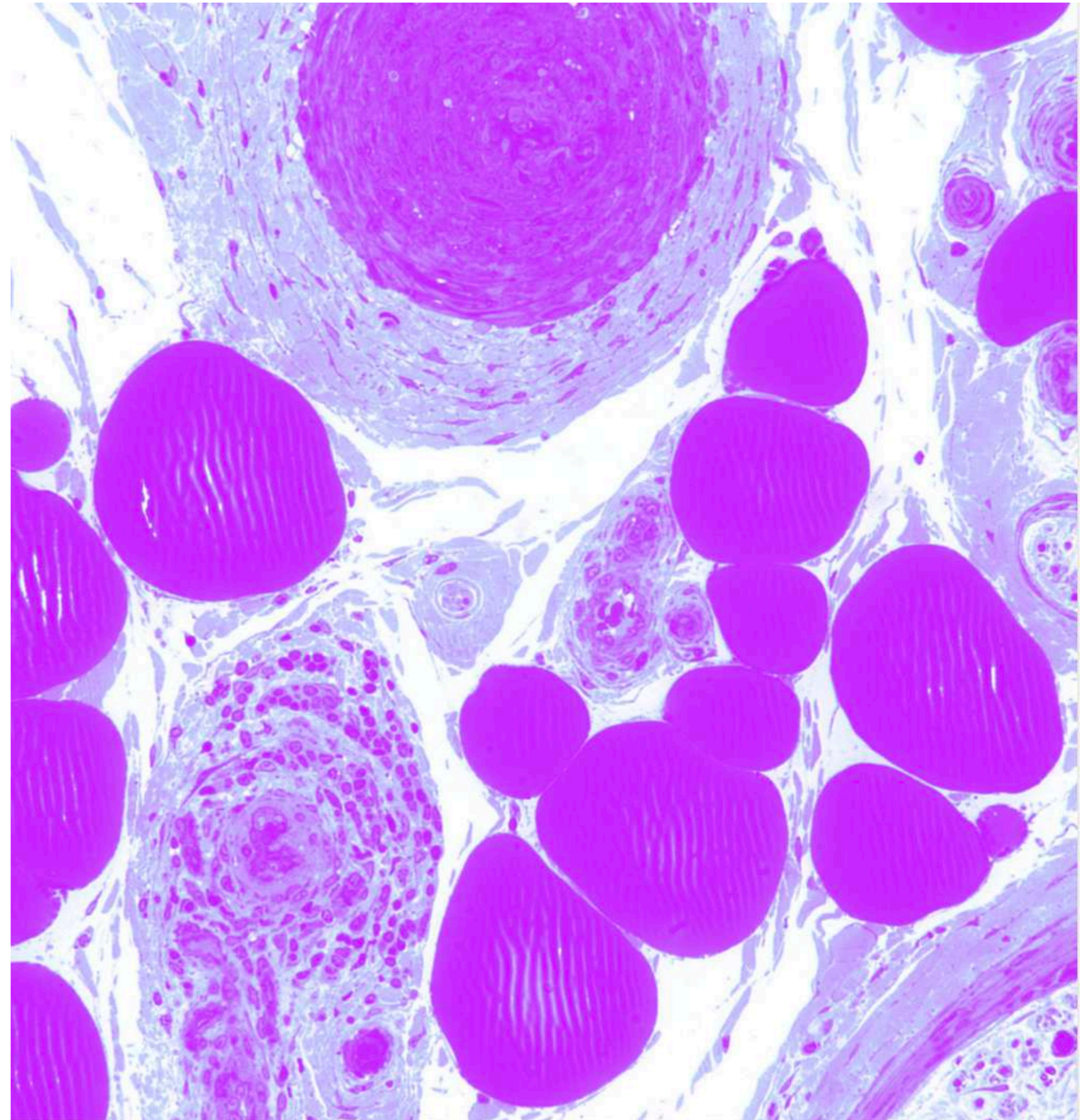
Петрова Анастасия - дизайн-директор



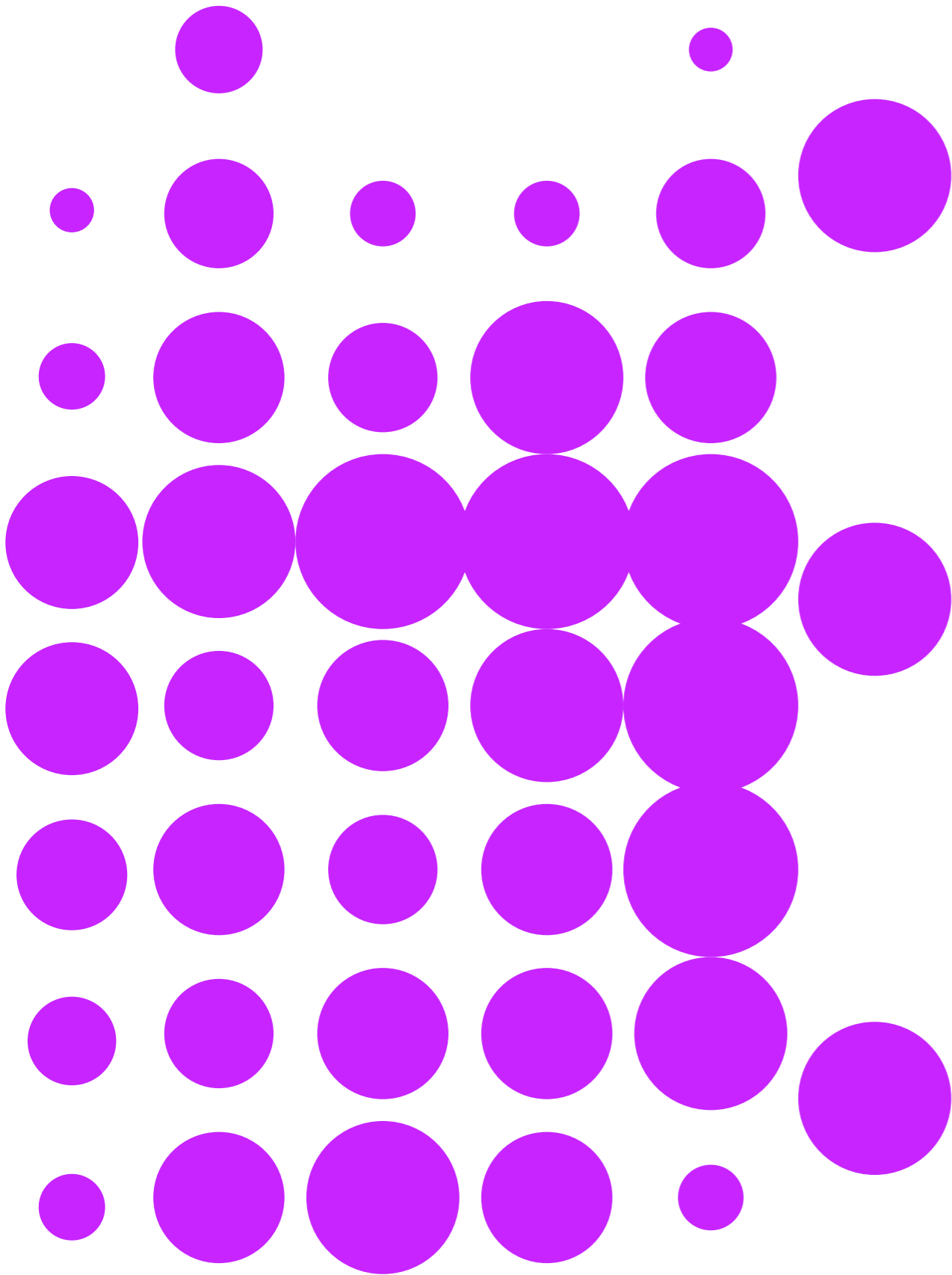
Москалева Екатерина - руководитель
аналитического департамента

Архитектура переводит

**НАУЧНУЮ МИССИЮ ФИЦ
НА ПОНЯТНЫЙ
ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ
ЯЗЫК**



Открытая наука в диалоге с городом



ДЛЯ ГОРОДА

открытая и современная научная институция

ДЛЯ НАУЧНОГО СООБЩЕСТВА

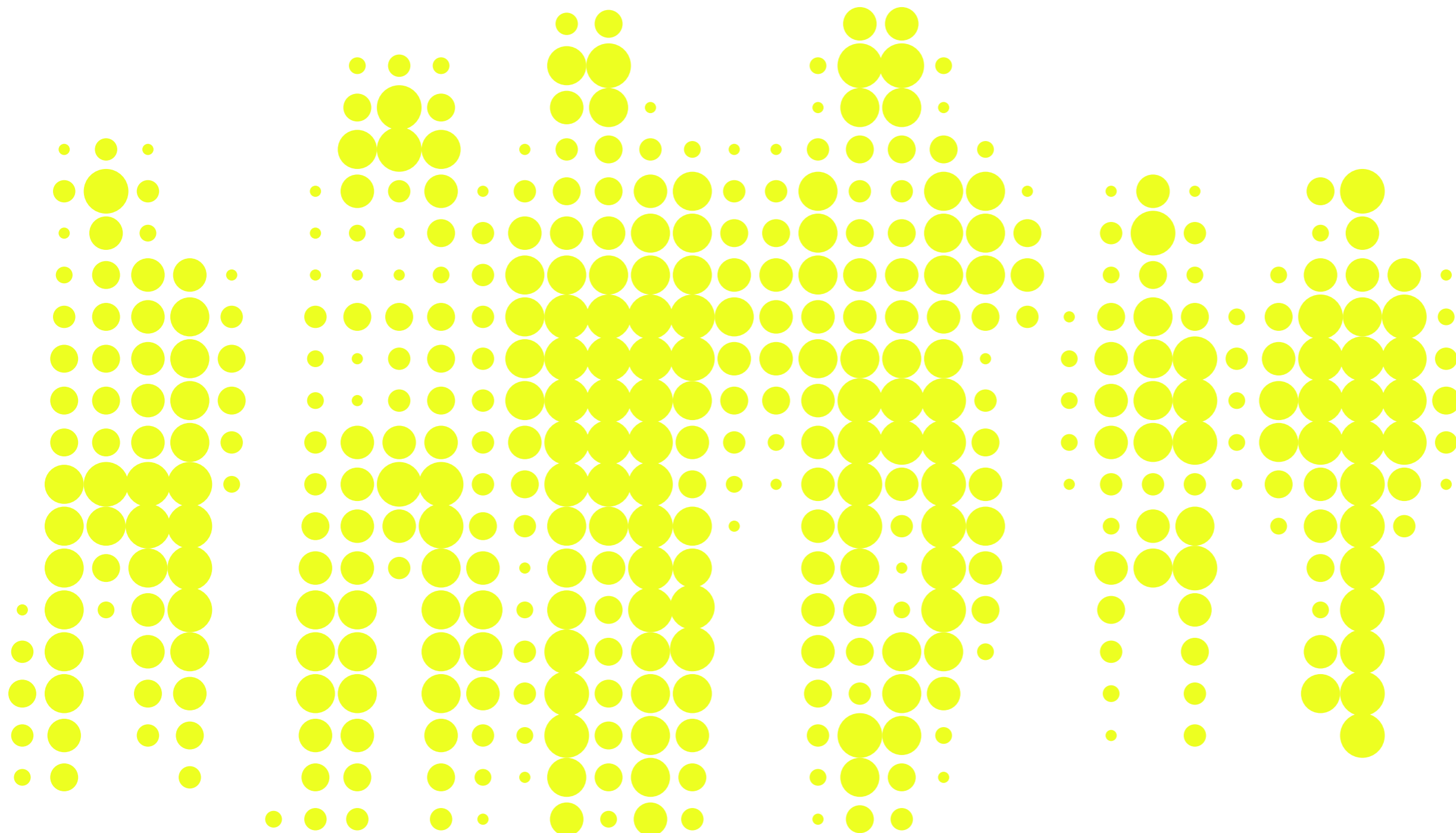
пространство точности,
кооперации и исследовательской смелости

ДЛЯ СОТРУДНИКОВ

среда сосредоточенной работы,
обмена и причастности к общему делу

В основе подхода —

МЕТАФОРА ЖИВОЙ НАУЧНОЙ СИСТЕМЫ

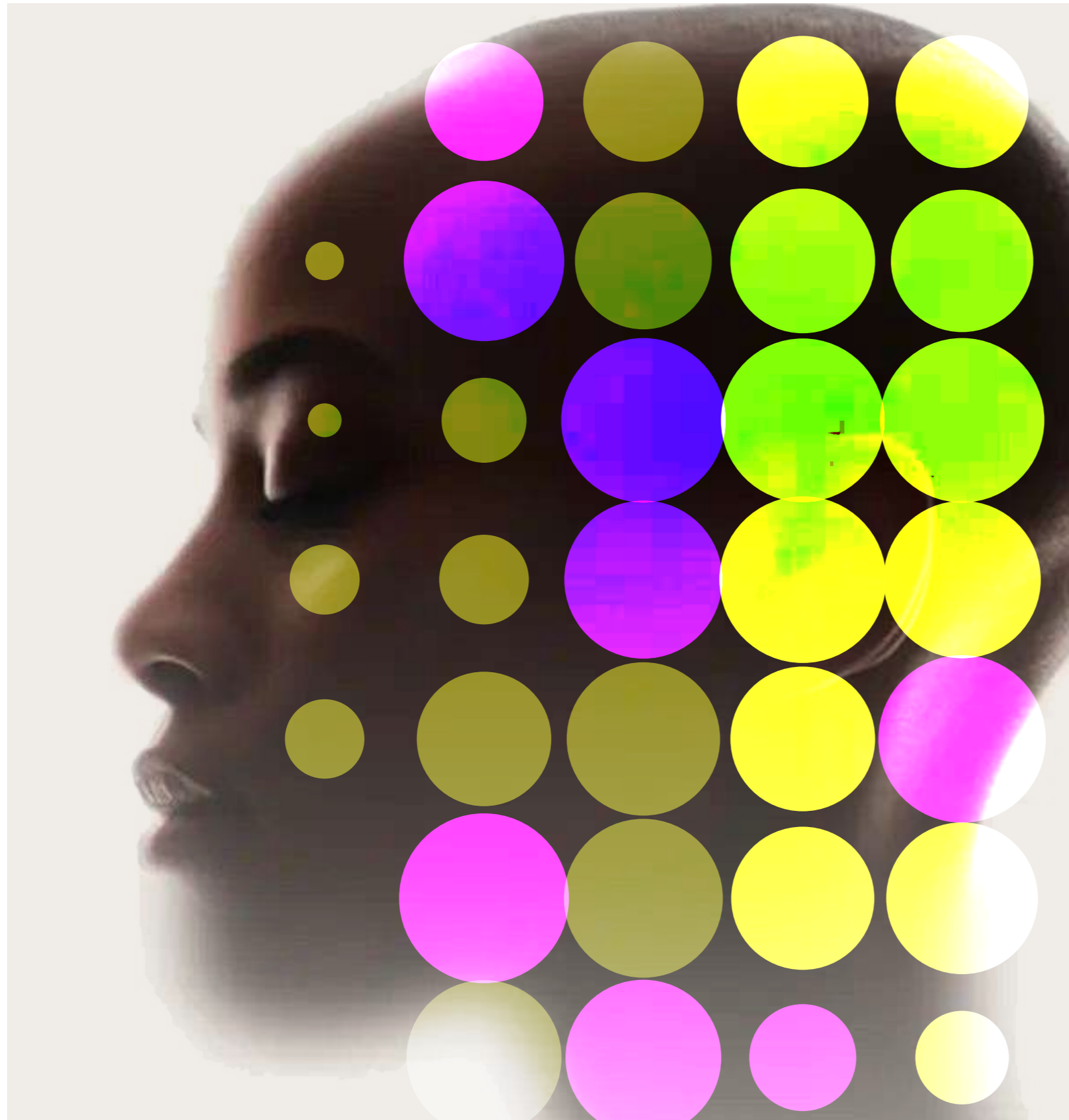


“АрТех Лаб”

| АИ-АРХИТЕКТС + ТОЛК

| ЗОЛОТО ГРУПП

Здание ФИЦ понимается как среда, где



**ЗНАНИЕ
СТАНОВИТСЯ
ДЕЙСТВИЕМ**

Архитектурные принципы проекта

1. НАУЧНАЯ СМЕЛОСТЬ

смелой науке нужен смелый архитектурный образ.

2. КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

взаимоподчинение формы архитектуры ее содержанию, интерьеру и дизайну малых форм.

3. «РАСТУЩАЯ АРХИТЕКТУРА»

круглые формы со ступенчатой структурой визуально напоминают природную тектонику.

4. НАУКА - ЧИСТАЯ И ДОСТУПНАЯ

чистота решений, фасадных материалов: белый/ стекло/ металл, отказ от забора, уклон кровли для инсолирования окружающей застройки, здание дружелюбно к городу.

5. СОЮЗ ТЕХНОЛОГИЧНОГО И БИОНИЧЕСКОГО

сочетание скруглённых бионических форм с техногенной дробной структурной сеткой фасада.

6. СЛОЖНОЕ СУММА ПРОСТОГО

кажущаяся сложность объемно-пространственных решений состоит из множества простых и понятных, например сплошная осевая сетка, модульное подчинение элементов.

7. ГАРМОНИЯ ЧЕРЕЗ КОНТРАСТ

новый корпус специально не подстраивается под существующий, а работает на контрасте, это взаимовыгодный обмен, так существующий корпус проявляет свои элегантные модернистские пропорции на фоне массивных круглых объемов.

Пояснительная записка к техническому заданию по разработке архитектурной концепции федерального государственного бюджетного научного учреждения «Федеральный исследовательский центр оригинальных и перспективных биомедицинских и фармацевтических технологий»

Архитектурная концепция разработана с учетом аналитических данных объектов релевантного назначения (производственные, научно-исследовательские, общественные и многофункциональные). Имплементированы общие принципы построения функционального зонирования, осуществлена координация технологических требований, санитарных ограничений и кросс-функционального взаимодействия.

В основу проектного предложения заложены требования к технологическому процессу с последующим формированием концептуальной модели научно-исследовательской инфраструктуры. Зоны пересечения функций проявлены и выделены в пространства междисциплинарного взаимодействия. В данных локациях предусмотрены точки приема пищи, капсульные отели, зоны неформального общения и другие вспомогательные мероприятия. Офисный блок представлен в виде модели закрытых и открытых офисов с переосмыслением регулярной структуры через интеграцию социальных пространств. Лаборатории офисного типа предполагают гибкую инфраструктуру для сюжетной адаптации под динамичное развитие сценариев использования пространства.

Модульное построение функционального зонирования предусматривает как вертикальные, так и горизонтальные связи для сокращения логистических путей и разделения потоков. «Маршрутная» концепция комплекса осуществляется с 1го этажа с последующим распределением между модулями.

Для производственной части предложено решение с большими пролетами колонн и удобной логистикой, что позволяет обеспечить полный цикл разработки лекарственных средств. На стыке с производственным модулем размещается микробиологическая лаборатория для выполнения научно-исследовательских функций. Виварий расположен на -1 этаже с отдельным логистическим комплексом, выполнены вертикальные связи с производственным и микробиологическим блоками.

Для обеспечения соответствия требованиям санитарных правил и практикам надлежащего производства на границах модулей предусматриваются санитарные пропускники и материальные шлюзы.

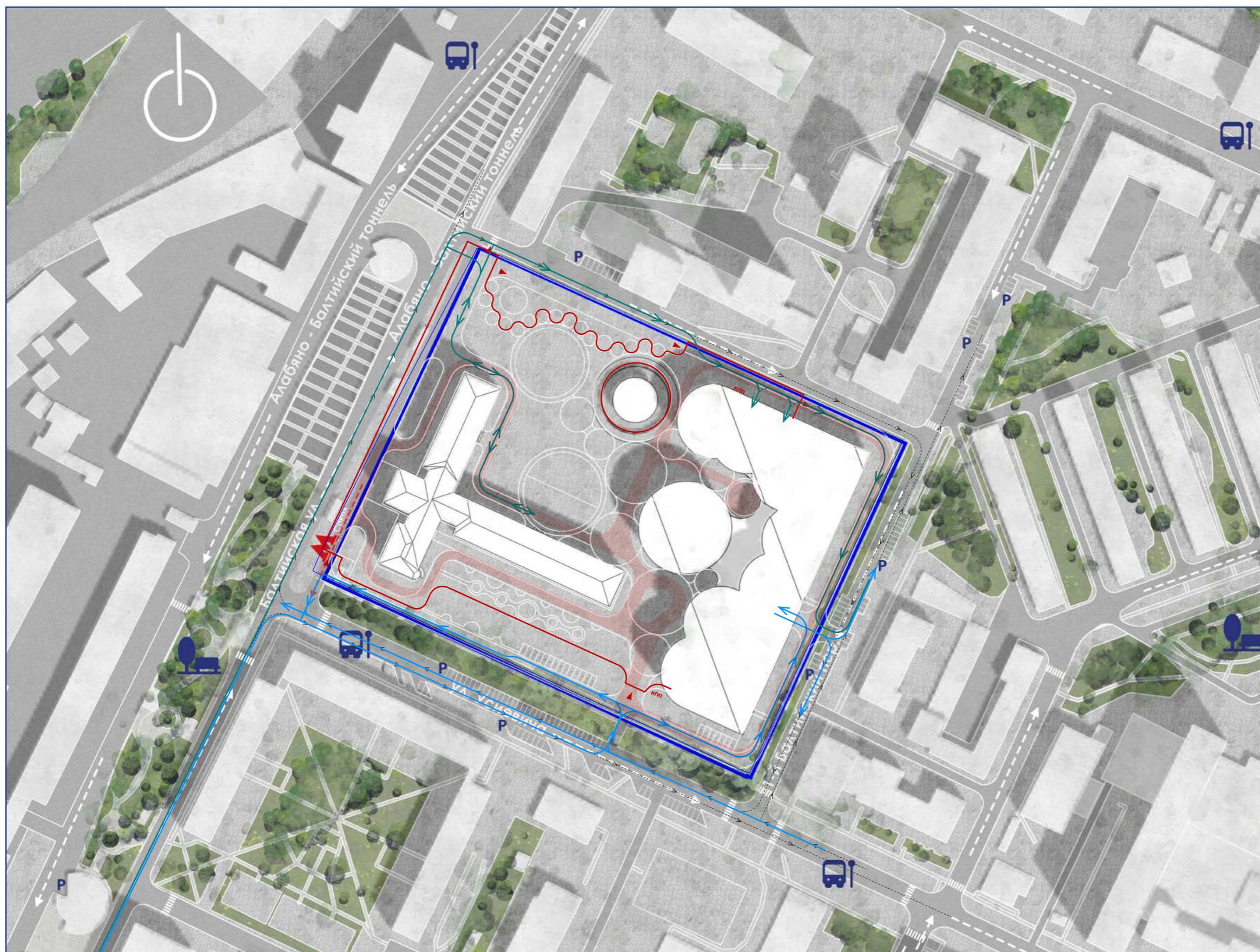
Стоит отметить отдельно выделенные помещения для проведения исследований, чувствительных к вибрациям, а также изолированные помещения в составе вивария и микробиологического модуля для проведения исследований in vitro, in vivo и ex vivo.

Гибкость исследовательского модуля осуществлена техническими мероприятиями, обеспечивающими минимальные издержки при модернизации пространств.

ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1

Ситуационный план земельного участка
Вариант № 1 (с сохранением существующего здания)



Условные обозначения:

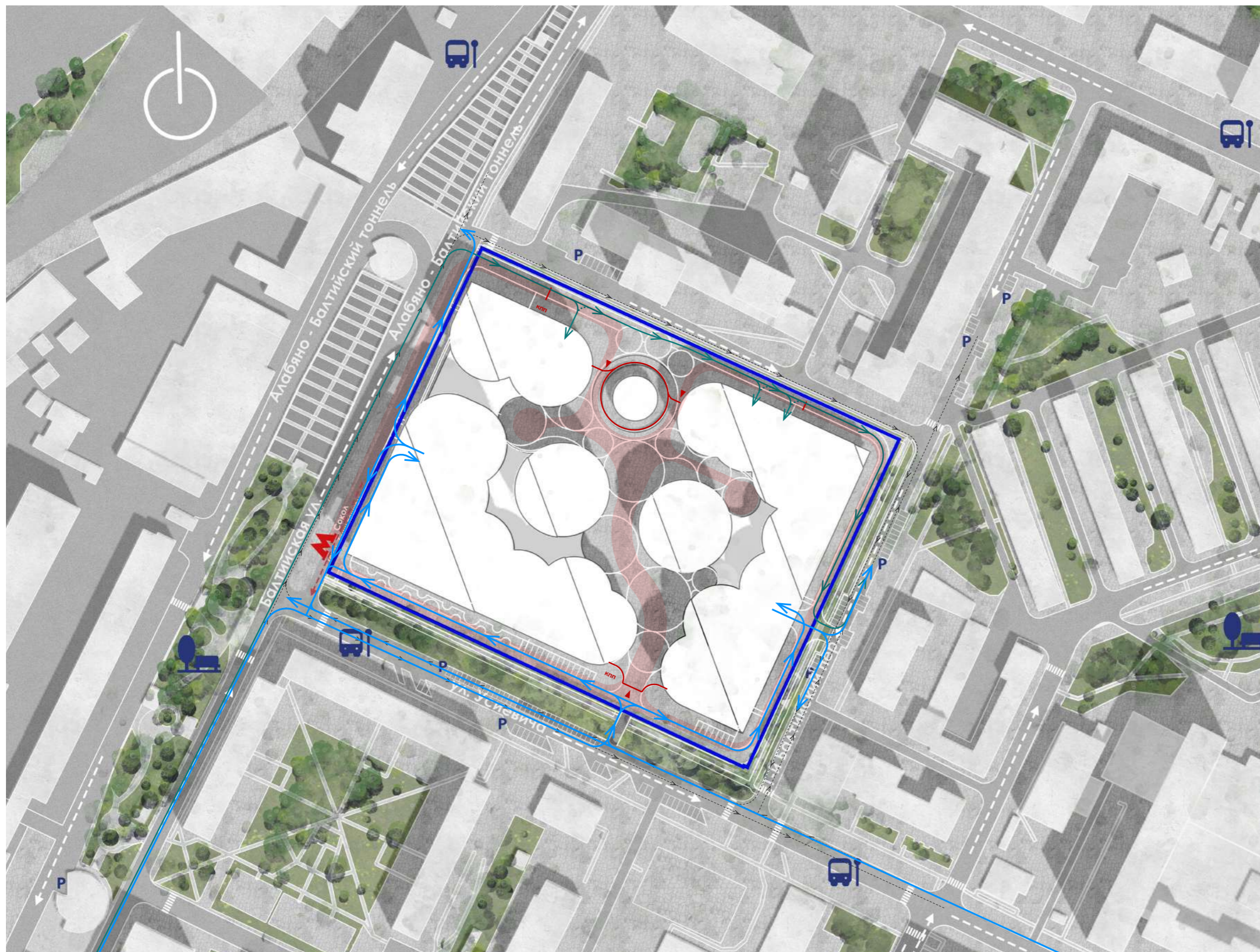
-  граница участка
-  парки и зоны отдыха
-  остановки общественного транспорта
-  направление к метро Сокол
-  городские парковки
-  граница забора
-  движение технического транспорта
-  движение легкового транспорта
-  траектория движения пожарной машины
-  входы на территорию

ТЭП:



Показатель	1 очередь
Общая площадь	
Наземная	35 359 м.кв.
Подземная	19 322 м.кв.
Высота этажа (в среднем)	
1 этаж	6 м
Типовой этаж	4,5 м
Кол- этажей	
	макс - 4 этажа
Площадь участка	33087 ± 64 кв.м
Площадь застройки	7509 м.кв

Ситуационный план земельного участка

Вариант № 2 (снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)



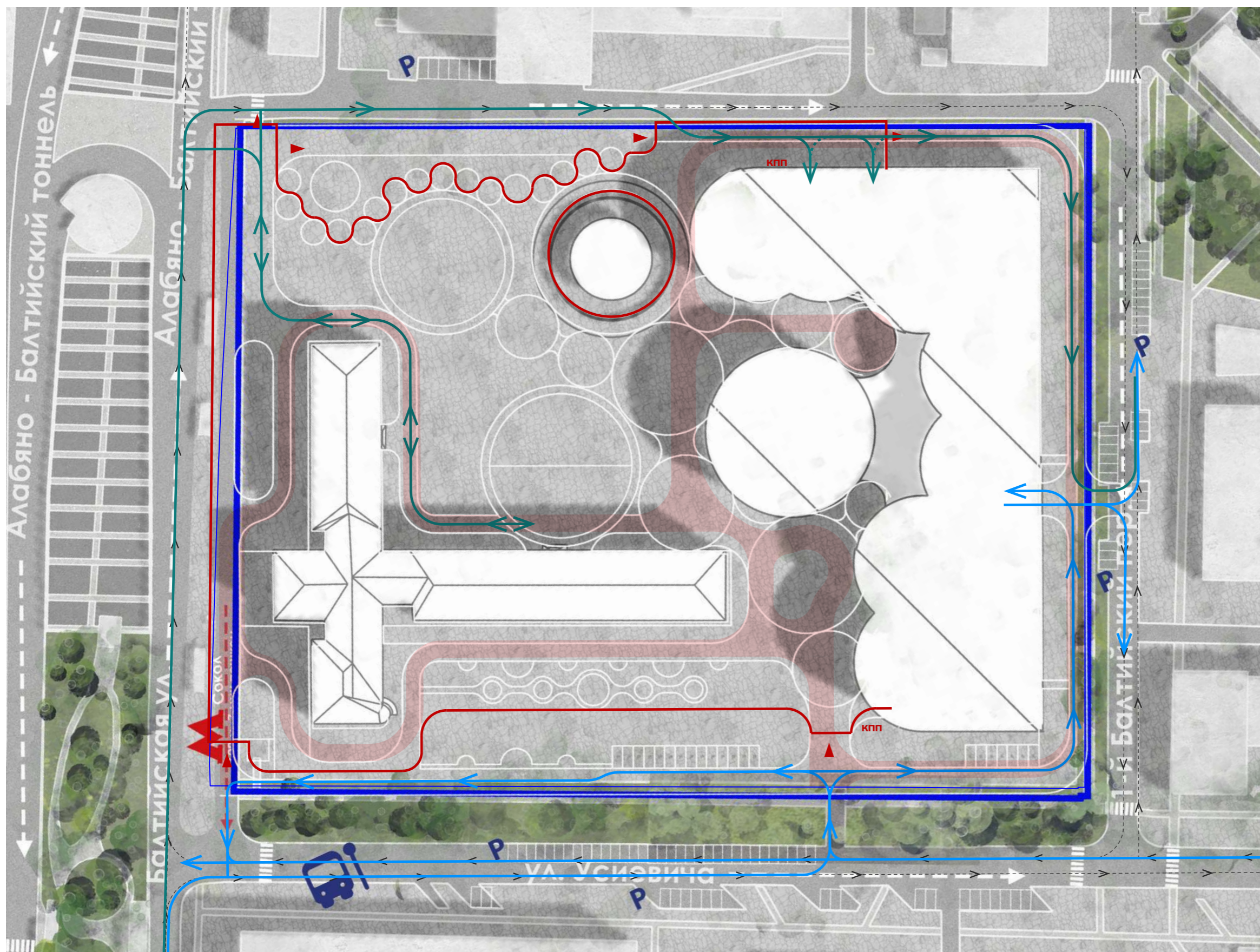
Условные обозначения:

- граница участка
-  парки и зоны отдыха
-  остановки общественного транспорта
-  направление к метро Сокол
-  городские парковки
- граница забора
-  движение технического транспорта
-  движение легкового транспорта
- траектория движения пожарной машины
-  входы на территорию

ТЭП:

Показатель	1 очередь	2 очередь
Общая площадь		
Наземная	35 359 м.кв.	63 560 м.кв.
Подземная	19 322 м.кв.	28 700 м.кв.
Высота этажа (в среднем)		
1 этаж	6 м	6 м
Типовой этаж	4,5 м	4,5 м
Кол- этажей		
	макс - 4 этажа	макс - 9 этажа
Площадь участка	33087 ± 64 кв.м	
Площадь застройки	7509 м.кв	10113 м.кв

Схема генерального плана
Вариант № 1 (с сохранением существующего здания)



Условные обозначения:

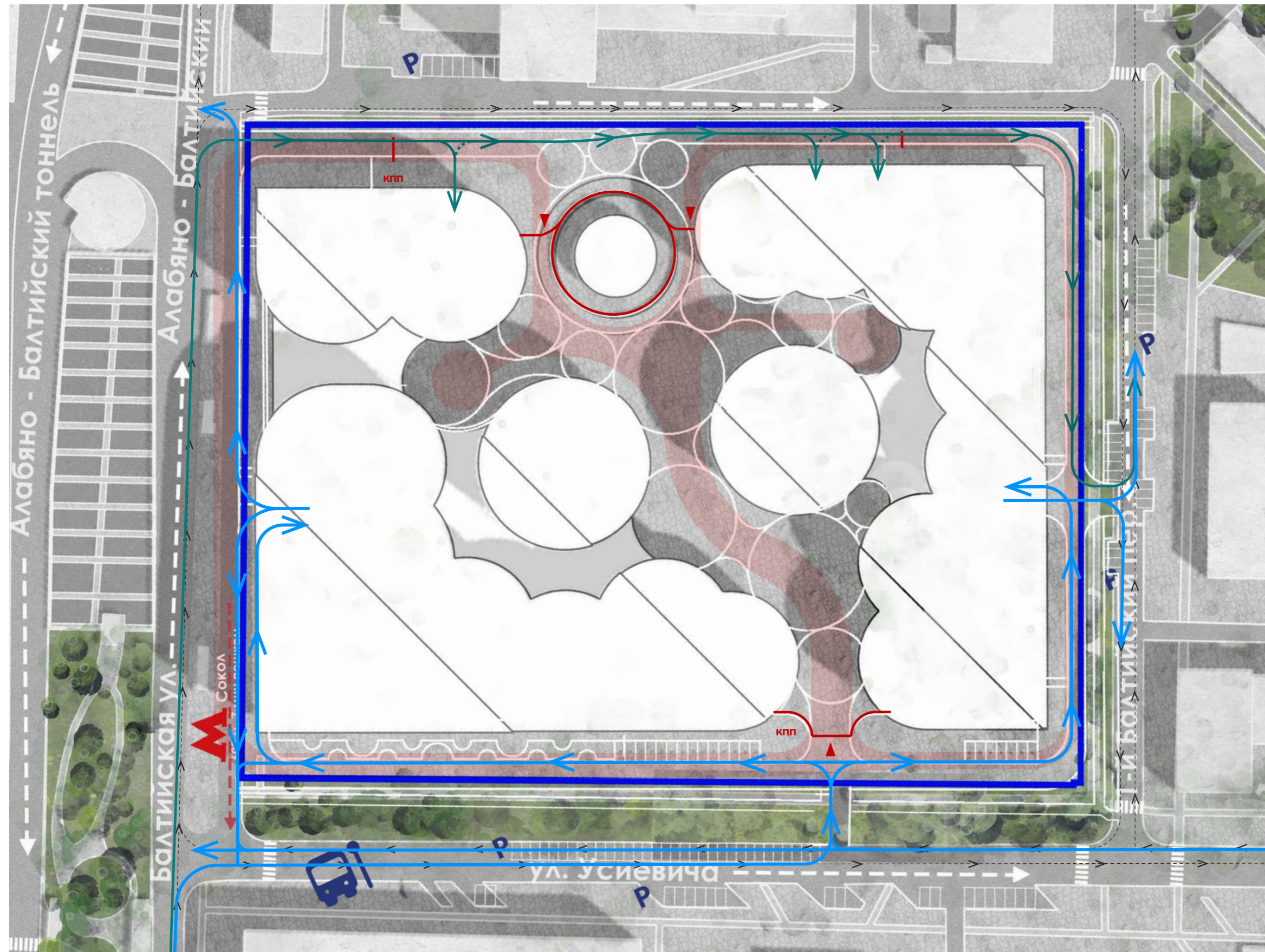
- граница участка
- парки и зоны отдыха
- остановки общественного транспорта
- - - M → направление к метро Сокол
- P городские парковки
- граница забора
- движение технического транспорта
- движение легкового транспорта
- █ траектория движения пожарной машины
- ▶ входы на территорию

ТЭП:

Показатель	1 очередь
Общая площадь	
Наземная	35 359 м.кв.
Подземная	19 322 м.кв.
Высота этажа (в среднем)	
1 этаж	6 м
Типовой этаж	4,5 м
Кол- этажей	
	макс - 4 этажа
Площадь участка	33087 ± 64 кв.м
Площадь застройки	7509 м.кв

Схема генерального плана

Вариант № 2 (снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)



Условные обозначения:

- граница участка
- парки и зоны отдыха
- остановки общественного транспорта
- направление к метро Сокол
- городские парковки
- граница забора
- движение технического транспорта
- движение легкового транспорта
- траектория движения пожарной машины
- входы на территорию

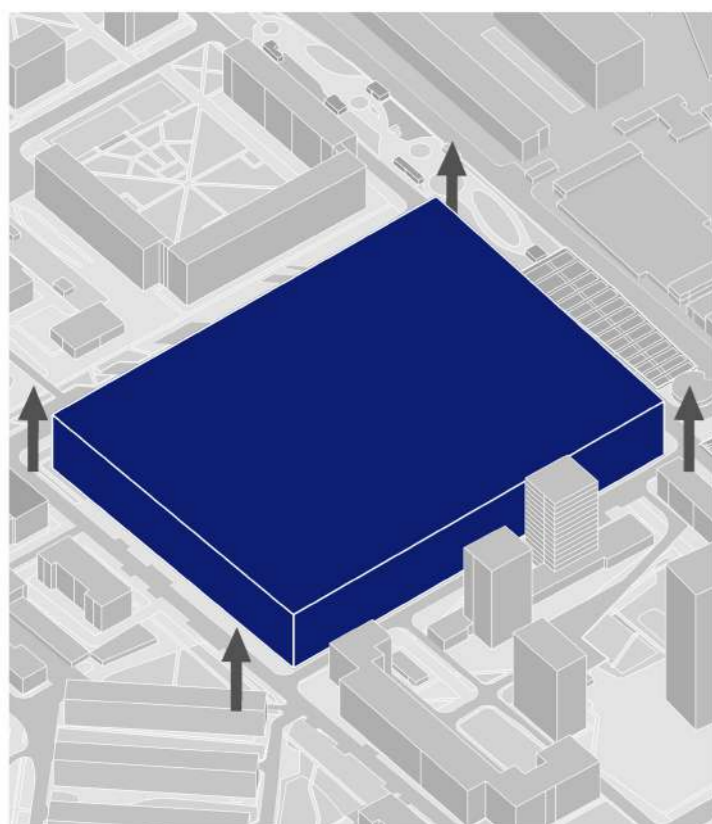
ТЭП:

Показатель	1 очередь	2 очередь
Общая площадь		
Наземная	35 359 м.кв.	63 560 м.кв.
Подземная	19 322 м.кв.	28 700 м.кв.
Высота этажа (в среднем)		
1 этаж	6 м	6 м
Типовой этаж	4,5 м	4,5 м
Кол- этажей		
	макс - 4 этажа	макс - 9 этажа
Площадь участка	33087 ± 64 кв.м	
Площадь застройки	7509 м.кв	10113 м.кв

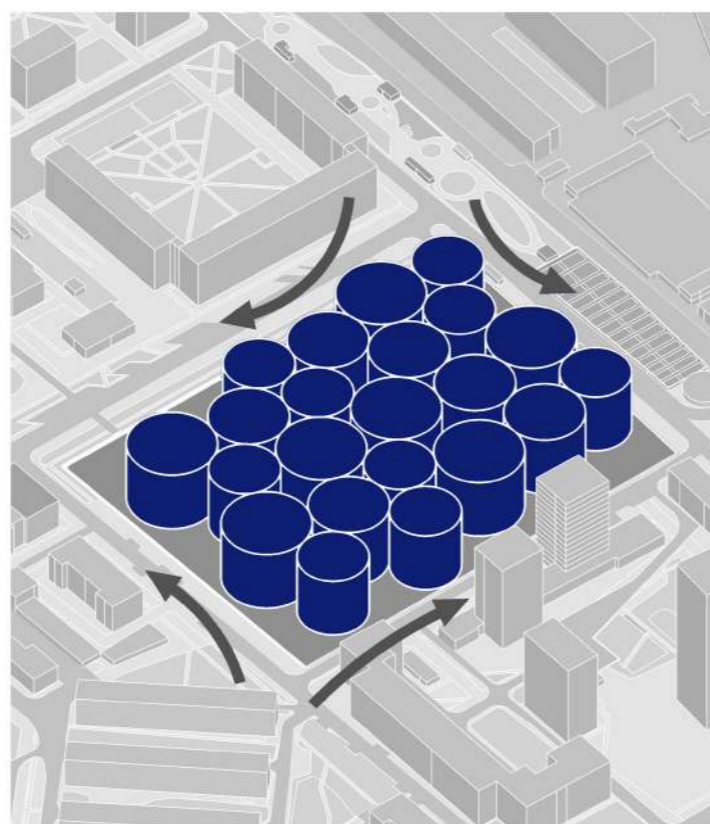
ОБЪЁМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ И АРХИТЕКТУРНО- КОМПОЗИЦИОННОЕ РЕШЕНИЕ

2

Схема формирования объема



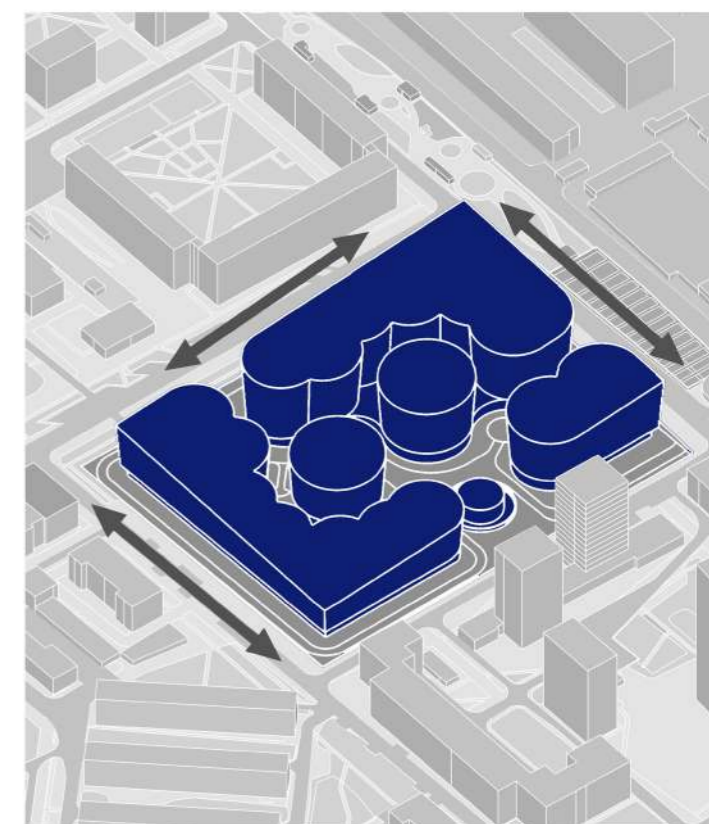
1. Максимальная площадь застройки для минимальной высоты



2. Насыщение пространства био-формами



3. Разделение на две очереди строительства и создание транзита





4. Формирование красной линии фасада для городской застройки

Схема формирования объема (с сохранением существующего здания)

Проектом предусмотрена поэтапная реализация, где каждая очередь формирует целостное архитектурное высказывание.

На первом этапе объекты выстраиваются на принципе контраста: новый современный корпус полностью отражает заложенную архитектурную концепцию, тогда как существующее здание эпохи модернизма подчеркивает свою элегантность на его фоне. Взаимодействие старого и нового формирует выразительный и динамичный ансамбль.

На втором этапе новый корпус дополняет первый, выступая как недостающий элемент общей композиции. В результате формируется целостная, органичная научная среда, интегрированная в структуру городского квартала.

-  первая очередь строительства
-  существующий корпус

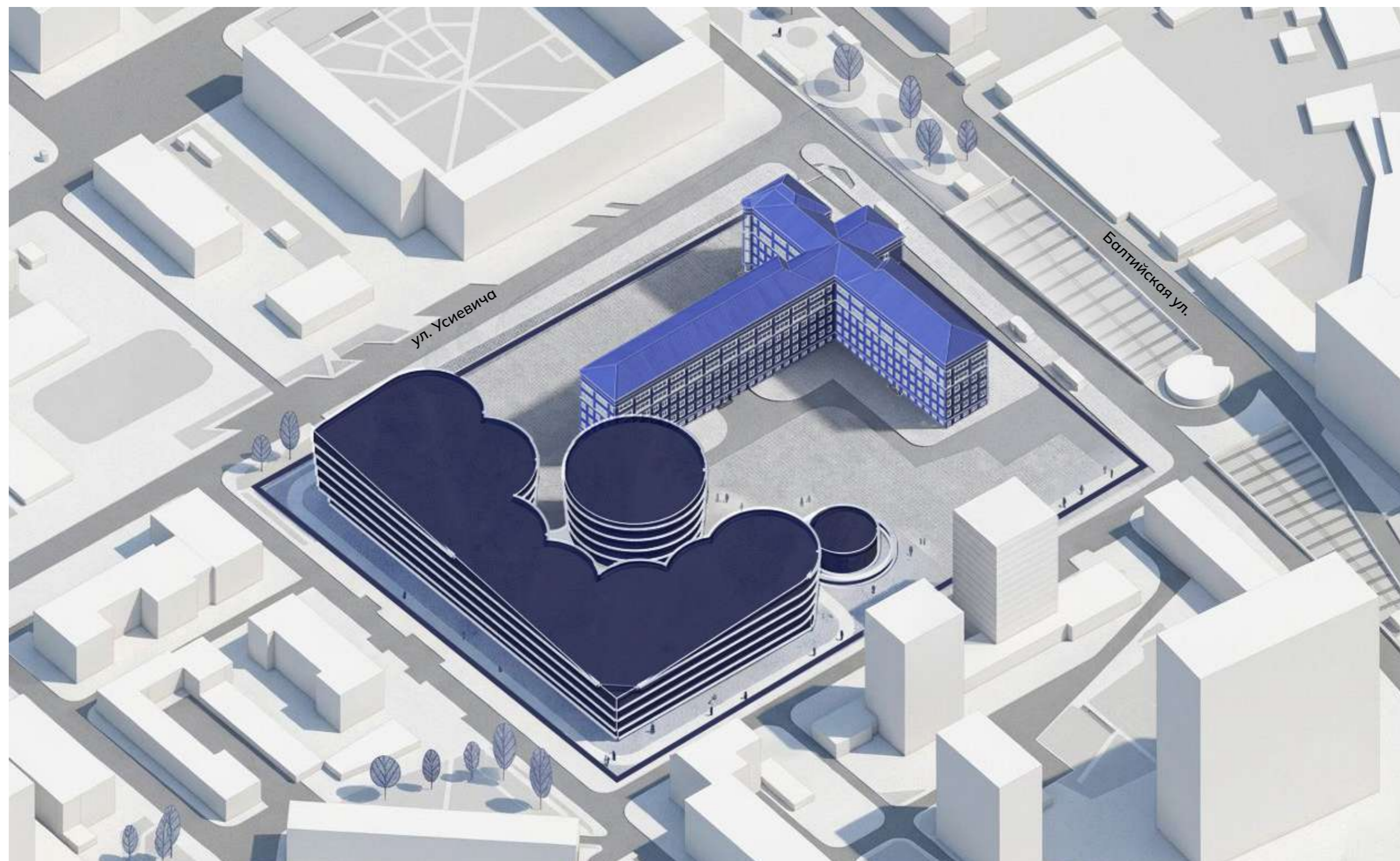



Схема формирования объема

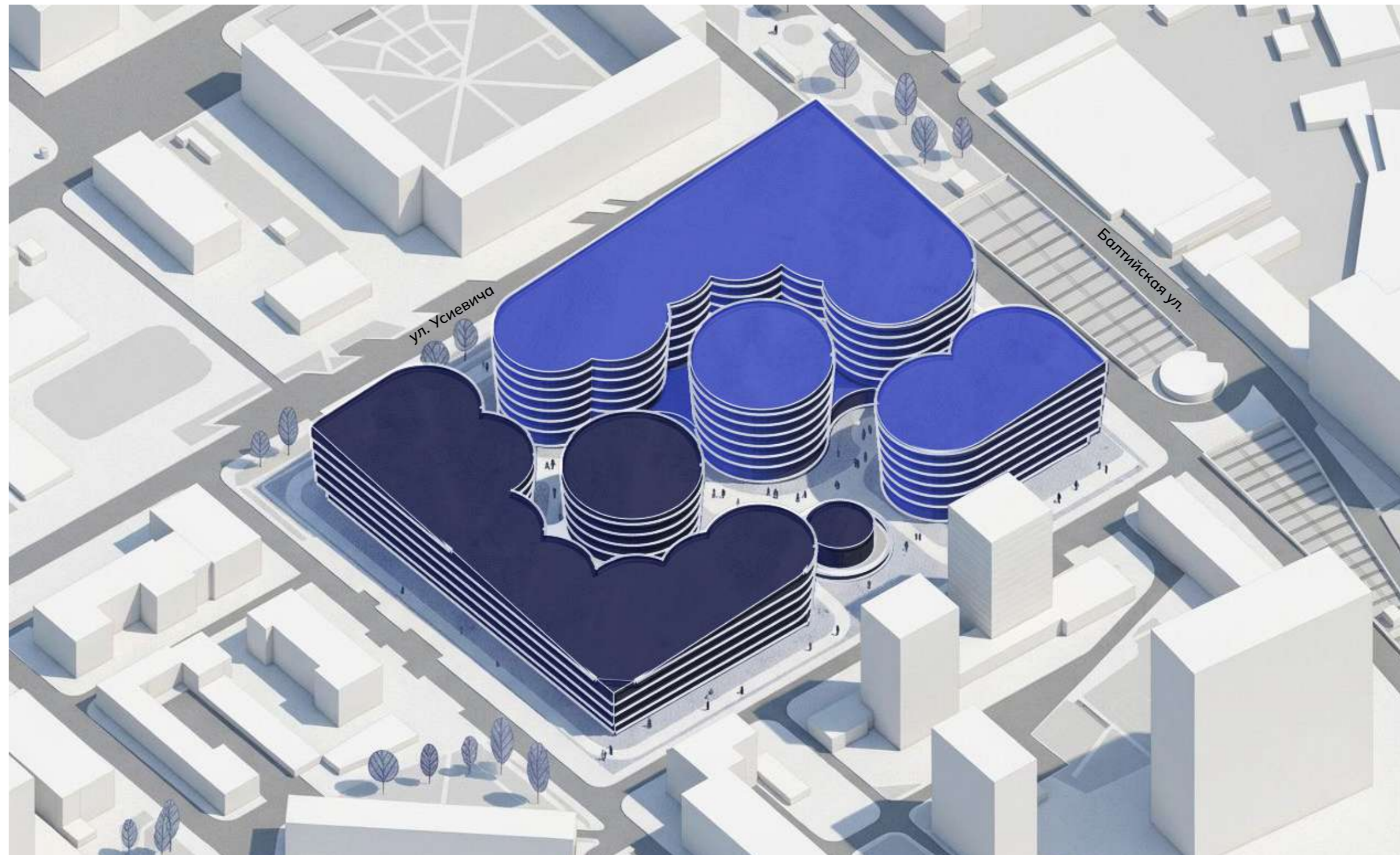
(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

Проектом предусмотрена поэтапная реализация, где каждая очередь формирует целостное архитектурное высказывание.

На первом этапе объекты выстраиваются на принципе контраста: новый современный корпус полностью отражает заложенную архитектурную концепцию, тогда как существующее здание эпохи модернизма подчеркивает свою элегантность на его фоне. Взаимодействие старого и нового формирует выразительный и динамичный ансамбль.

На втором этапе новый корпус дополняет первый, выступая как недостающий элемент общей композиции. В результате формируется целостная, органичная научная среда, интегрированная в структуру городского квартала.

-  первая очередь строительства
-  вторая очередь строительства



Общий план с высоты птичьего полета

3D визуализация (с сохранением существующего здания)

Проектом предусмотрена поэтапная реализация, где каждая очередь формирует целостное архитектурное высказывание.

На первом этапе объекты выстраиваются на принципе контраста: новый современный корпус полностью отражает заложенную архитектурную концепцию, тогда как существующее здание эпохи модернизма подчеркивает свою элегантность на его фоне. Взаимодействие старого и нового формирует выразительный и динамичный ансамбль.

На втором этапе новый корпус дополняет первый, выступая как недостающий элемент общей композиции. В результате формируется целостная, органичная научная среда, интегрированная в структуру городского квартала.



Общий план с высоты птичьего полета

3D визуализация (снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

Проектом предусмотрена поэтапная реализация, где каждая очередь формирует целостное архитектурное высказывание.

На первом этапе объекты выстраиваются на принципе контраста: новый современный корпус полностью отражает заложенную архитектурную концепцию, тогда как существующее здание эпохи модернизма подчеркивает свою элегантность на его фоне. Взаимодействие старого и нового формирует выразительный и динамичный ансамбль.

На втором этапе новый корпус дополняет первый, выступая как недостающий элемент общей композиции. В результате формируется целостная, органичная научная среда, интегрированная в структуру городского квартала.



3D визуализация

(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

(с сохранением существующего здания)

Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

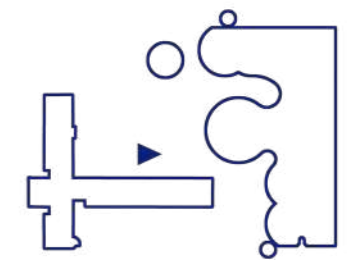
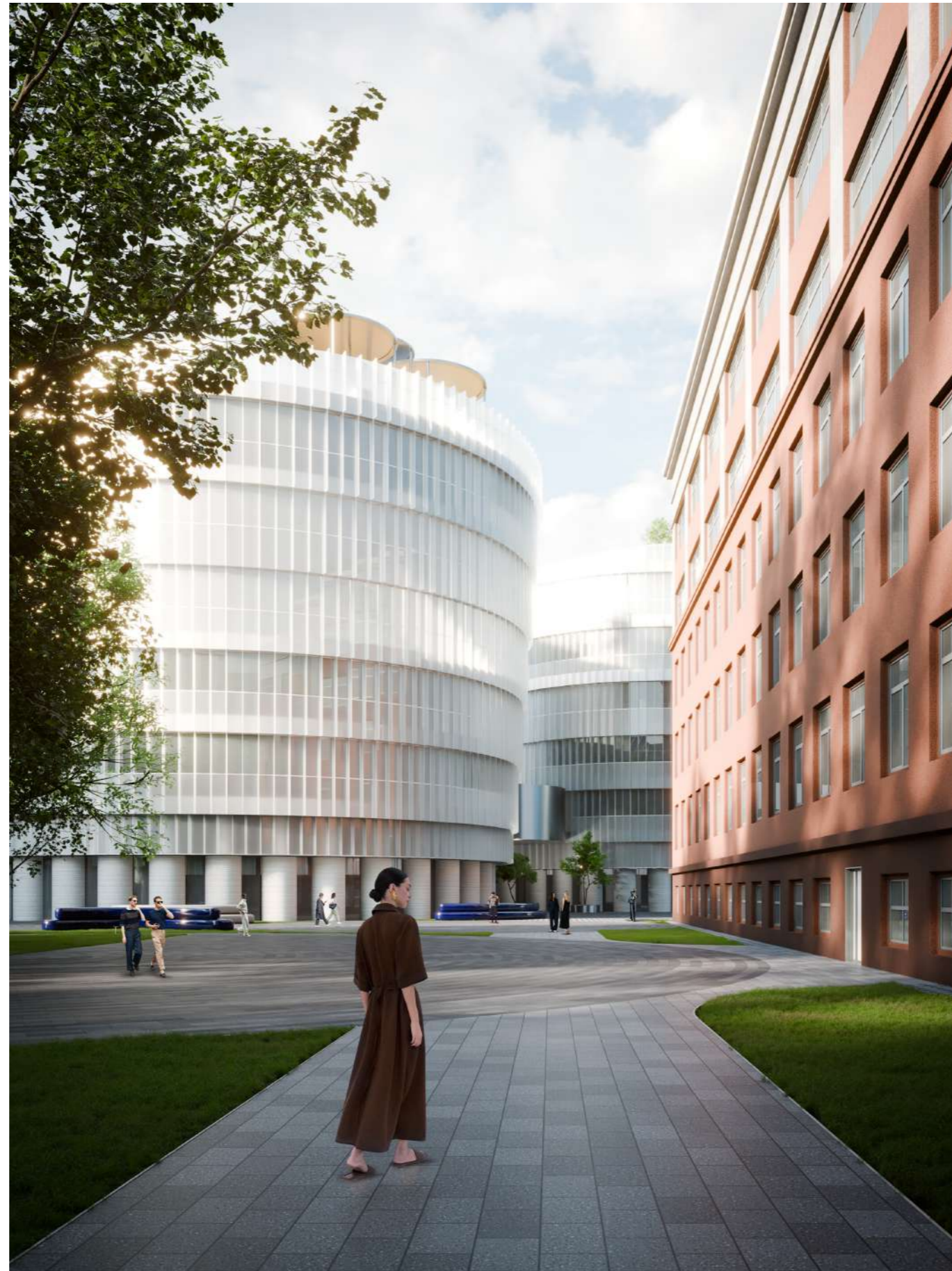
Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

входная группа (с сохранением существующего здания)

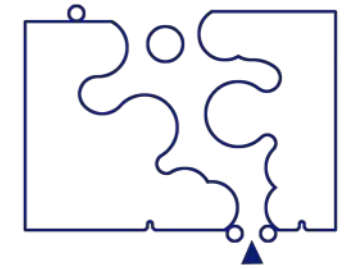
Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

входная группа (снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

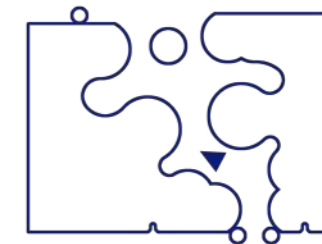
Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

ночной вид

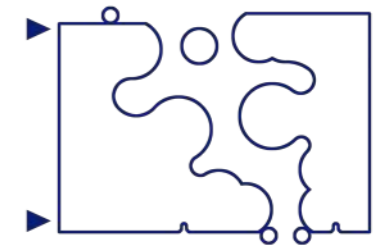
Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

ночной вид

Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



3D визуализация

вид на эксплуатируемую кровлю

Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.

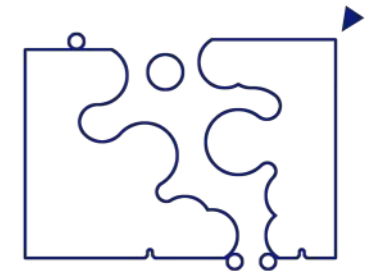
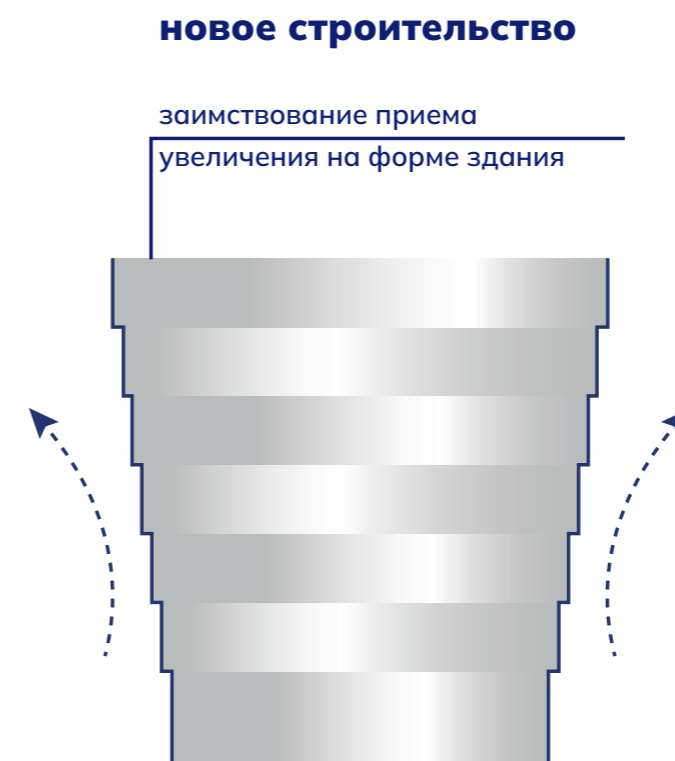
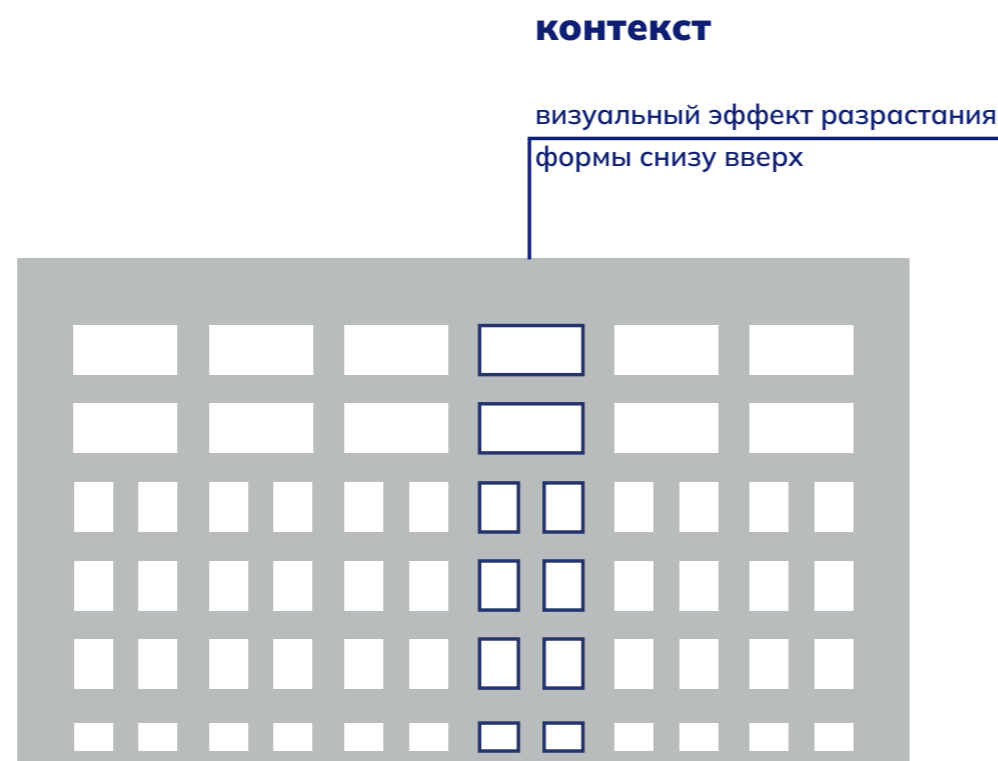
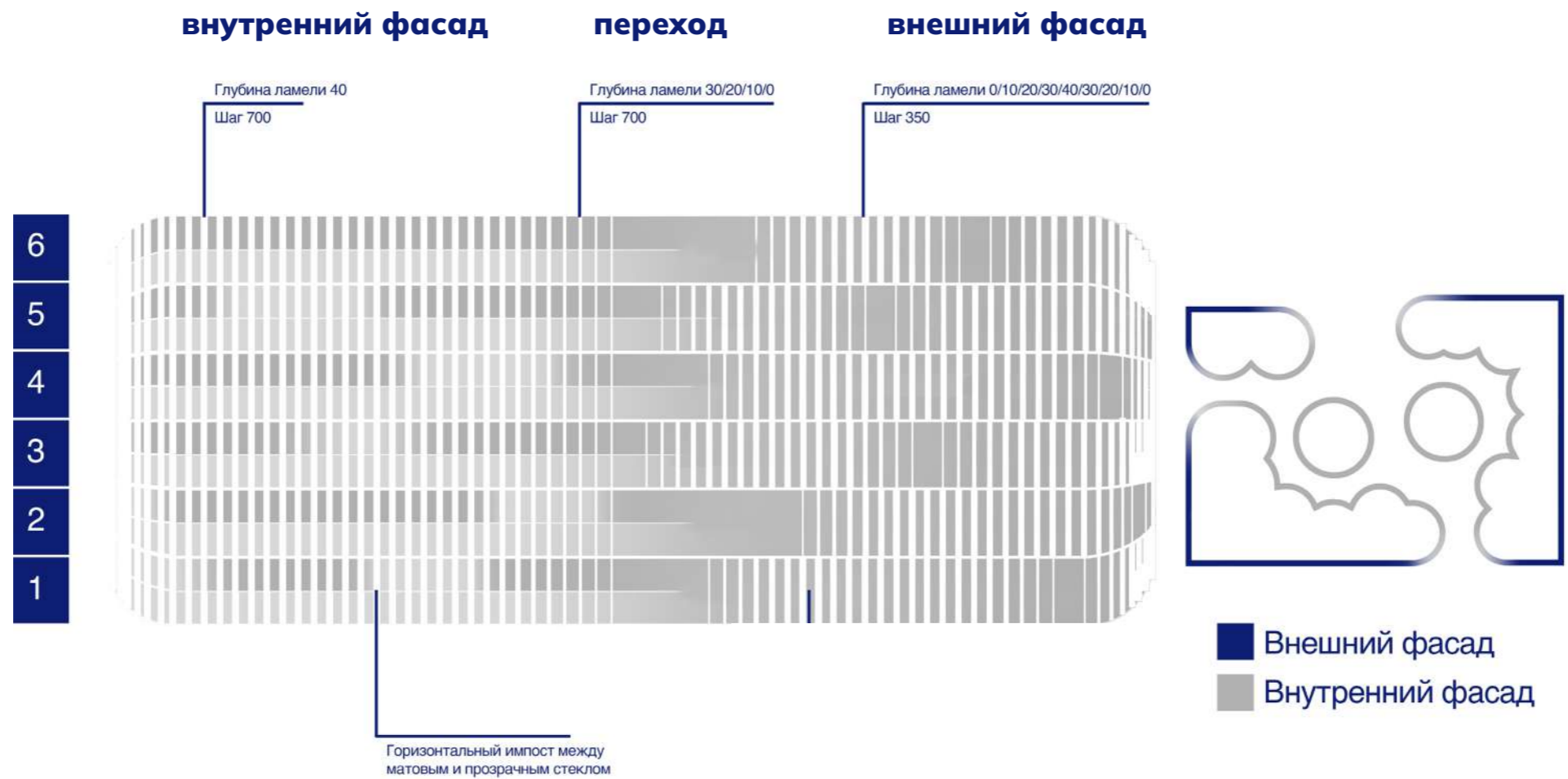


Схема архитектурных решений фасадов



ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

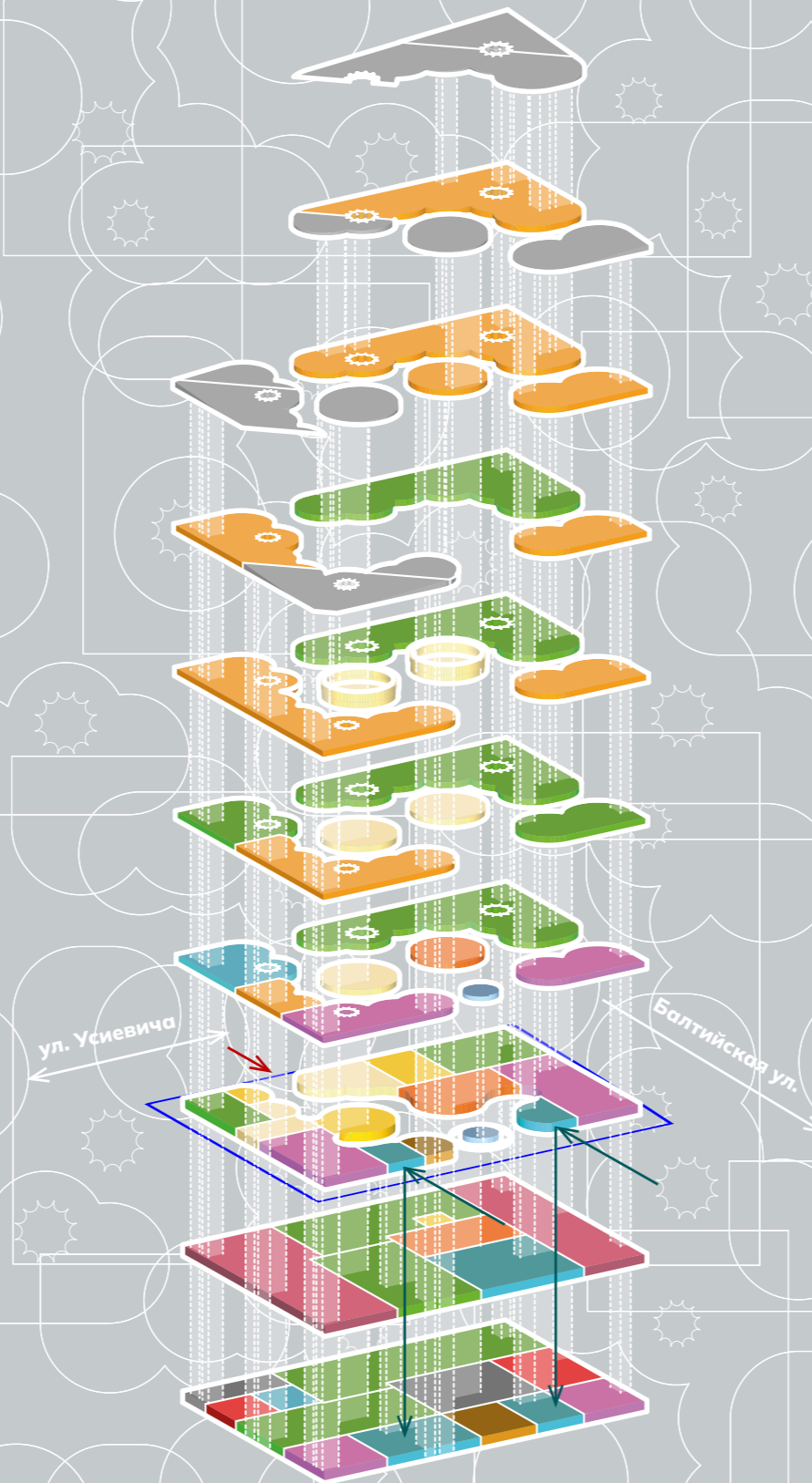


3

Объёмно-планировочное решение

Функциональная модель комплекса представлена в виде программных модулей в специализированной «системе координат». Последовательность технологических цепочек задает вектор на размещение функций в логике проявленного взаимодействия. Вертикальные связи выстраивают оптимизированный логистический каркас здания с вниманием к высотности объектов.

- офисы с зонами отдыха
- столовая, кафе
- администрация
конференц-залы
вестибюль, фойе
- биологический модуль
- фармацевтический модуль
- химический модуль
- модуль клинических исследований
- техническая загрузка
склад
- цод
- подземная парковка
- вспомогательные помещения
- вспомогательные помещения
- технические и инженерные помещения



8 ЭТАЖ

7 ЭТАЖ

6 ЭТАЖ

5 ЭТАЖ

4 ЭТАЖ

3 ЭТАЖ

2 ЭТАЖ

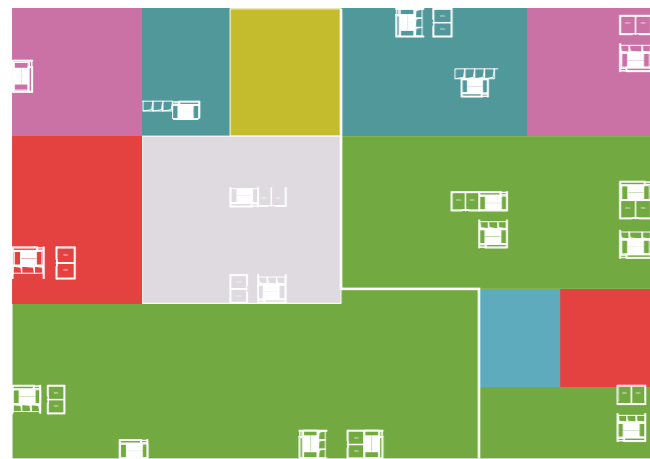
1 ЭТАЖ

-1 ЭТАЖ

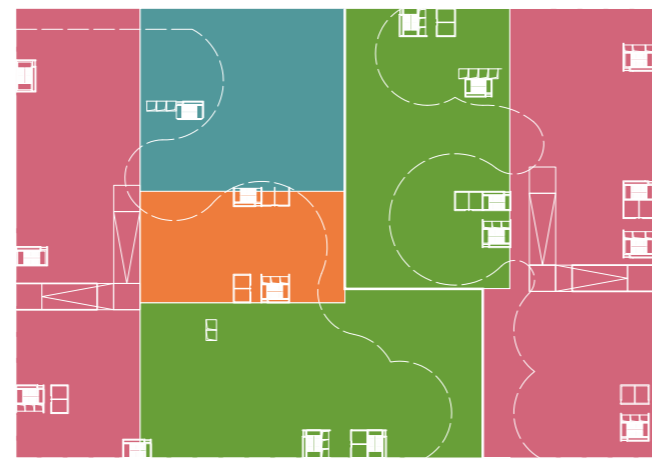
-2 ЭТАЖ

Объёмно-планировочное решение

Горизонтальные связи обеспечивают межмодульное взаимодействие. Локации сопряжения функциональных блоков ориентированы на междисциплинарность и социальные типологии пространств. Распределение функций по этажам основано на технологических особенностях инфраструктуры, предусмотренной под заявленные задачи направлений.



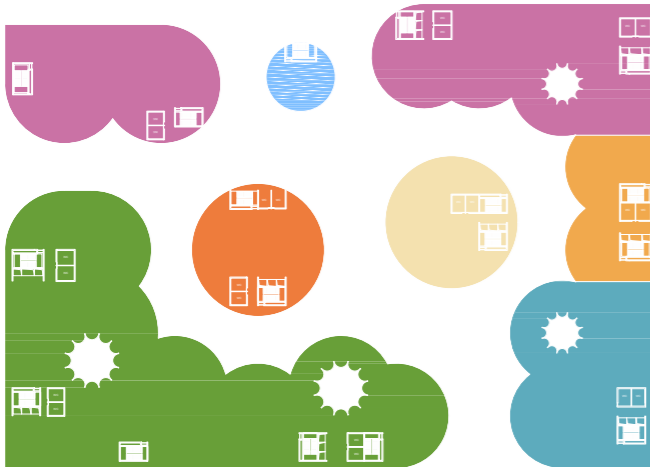
-2 ЭТАЖ



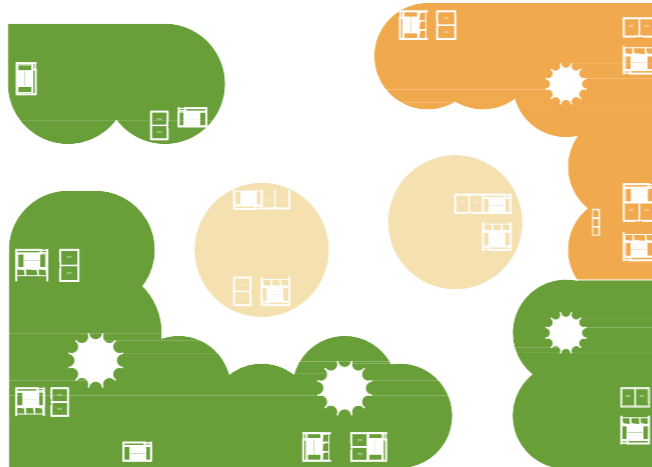
-1 ЭТАЖ



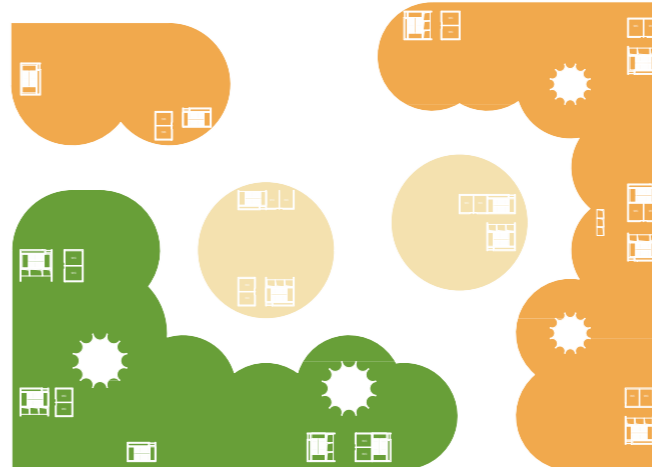
1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



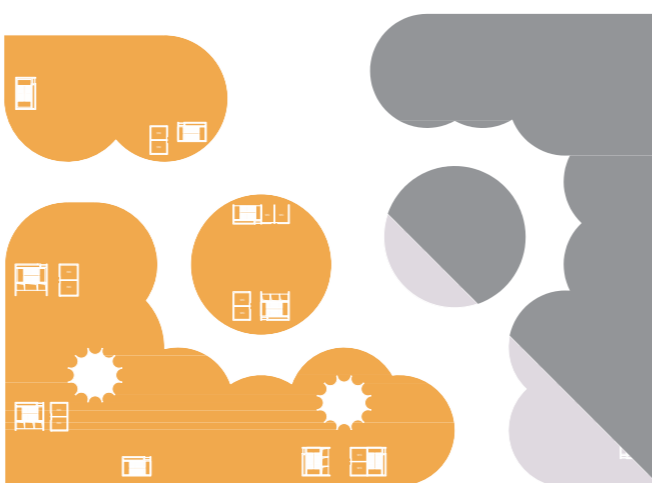
3 ЭТАЖ



4 ЭТАЖ



5 ЭТАЖ



6 ЭТАЖ



7 ЭТАЖ

ТЭП:

общая площадь наземной части

35 359 м.кв. - 1 очередь

63 560 м.кв. - 2 очередь

производственные и R&D блоки

22 569 м.кв. - 1 очередь

52 614 м.кв. - 2 очередь

административные помещения

20 580 м.кв. - 1 очередь

25 354 м.кв. - 2 очередь

вспомогательные помещения

11 530 м.кв. - 1 очередь

14 292 м.кв. - 2 очередь

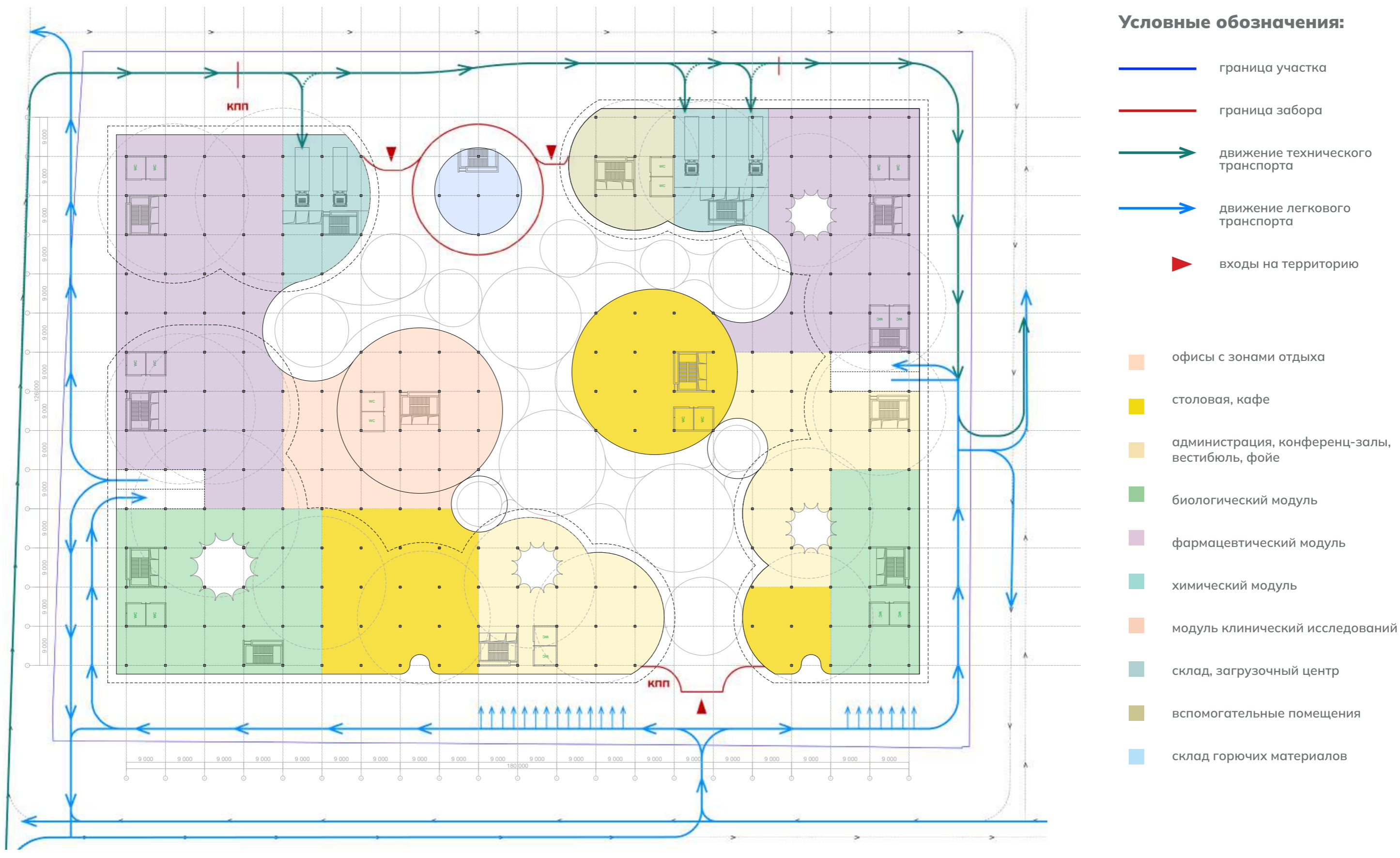
Условные обозначения:

-  офисы с зонами отдыха
-  столовая, кафе
-  администрация, конференц-залы, вестибюль, фойе
-  биологический модуль
-  фармацевтический модуль
-  химический модуль
-  модуль клинический исследований
-  склад, загрузочный центр
-  ЦОД
-  подземная парковка
-  вспомогательные помещения
-  склад горючих материалов
-  технические и инженерные помещения

Объёмно-планировочное решение

первый этаж с производственной частью, фойе и зонами отдыха

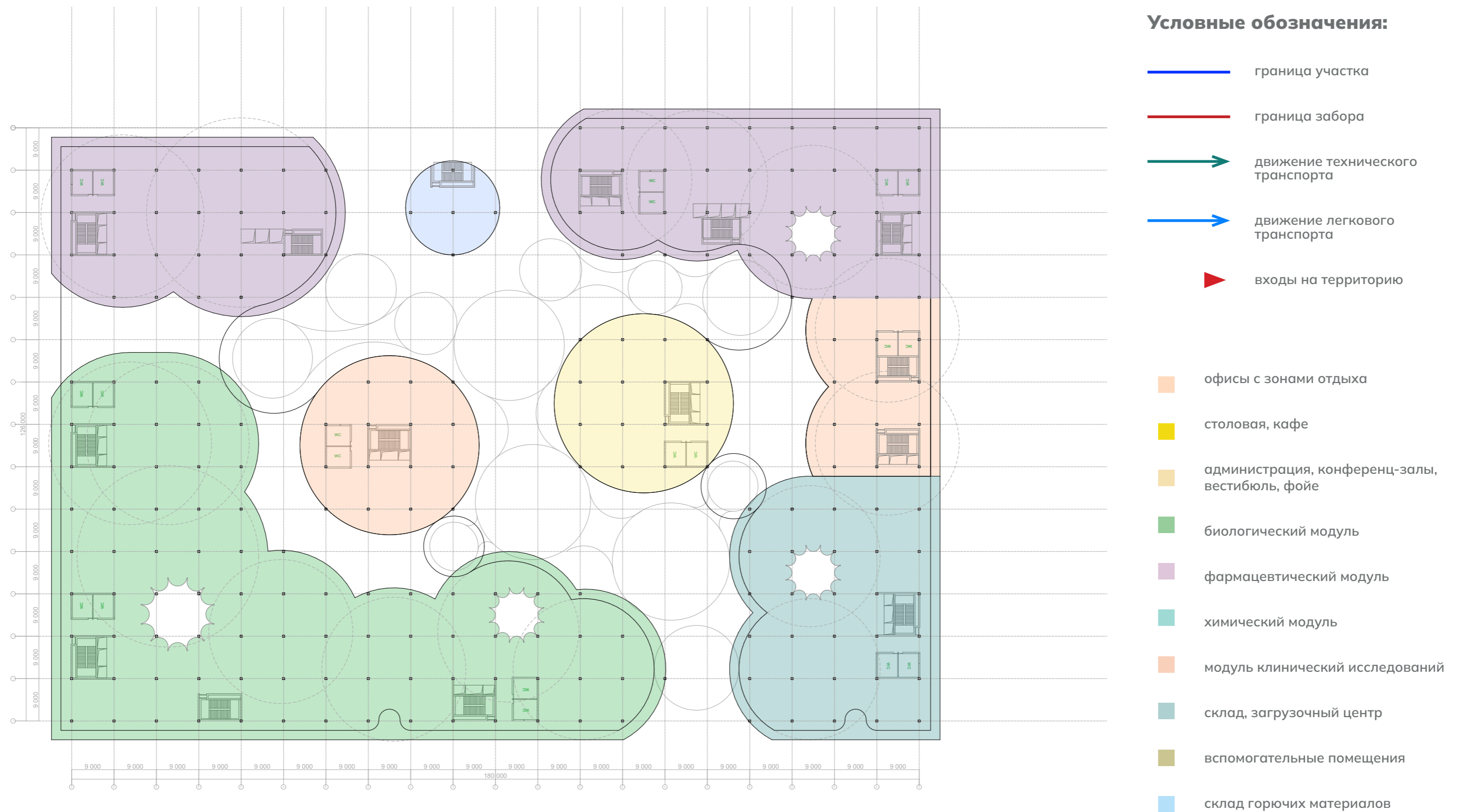
Уровень первого этажа представлен средовой моделью взаимодействия внешнего городского, дворового и внутриобъектного пространства, приглашающими точками входных групп и выделенными локациями логистических зон. Данный этаж в том числе является производственным кластером с соответствующей инфраструктурной обвязкой.



Объёмно-планировочное решение

типовой этаж с лабораториями офисного типа, рабочими местами и зонами отдыха

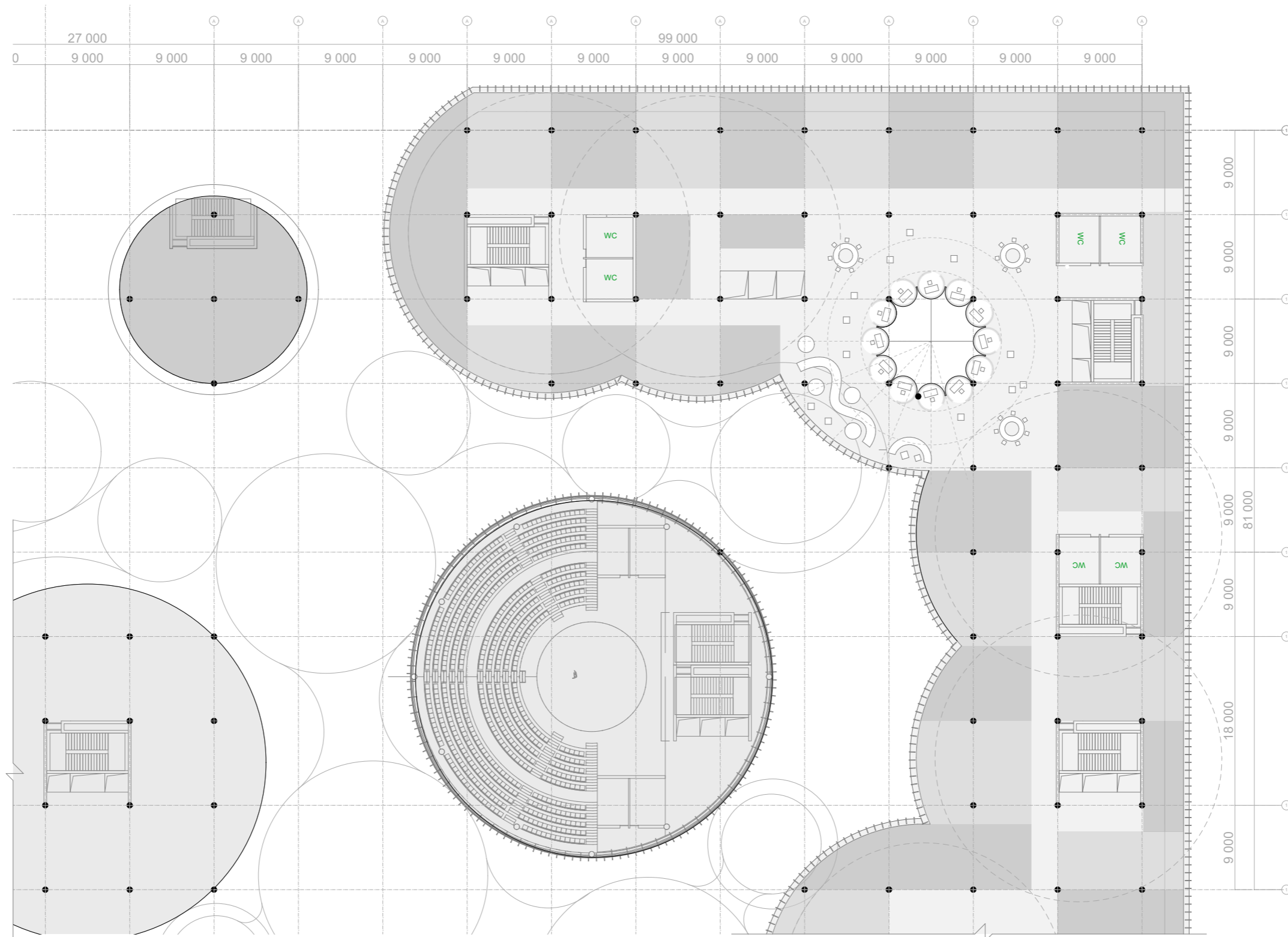
На верхних этажах располагаются научно-исследовательские блоки офисного типа с обязательной интеграцией социальных и общественных пространств. Расположение данных функций на верхних этажах обусловлено ограничениями по санитарным нормам и программным взаимодействием лабораторных этажей с исследовательскими посредством вертикальных связей.



Объёмно-планировочное решение

фрагмент типового этажа

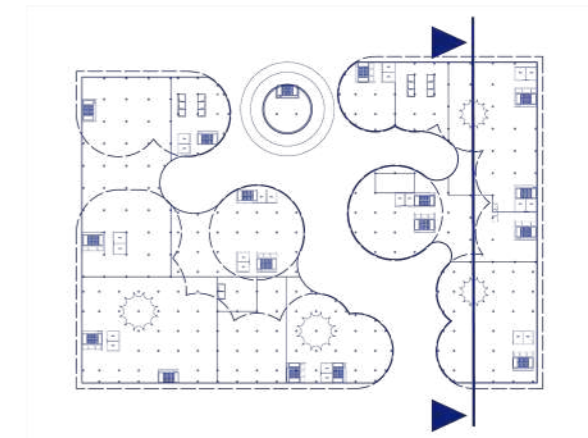
На верхних этажах располагаются научно-исследовательские блоки офисного типа с обязательной интеграцией социальных и общественных пространств. Расположение данных функций на верхних этажах обусловлено ограничениями по санитарным нормам и программным взаимодействием лабораторных этажей с исследовательскими посредством вертикальных связей.



Принципиальный функциональный поперечный разрез

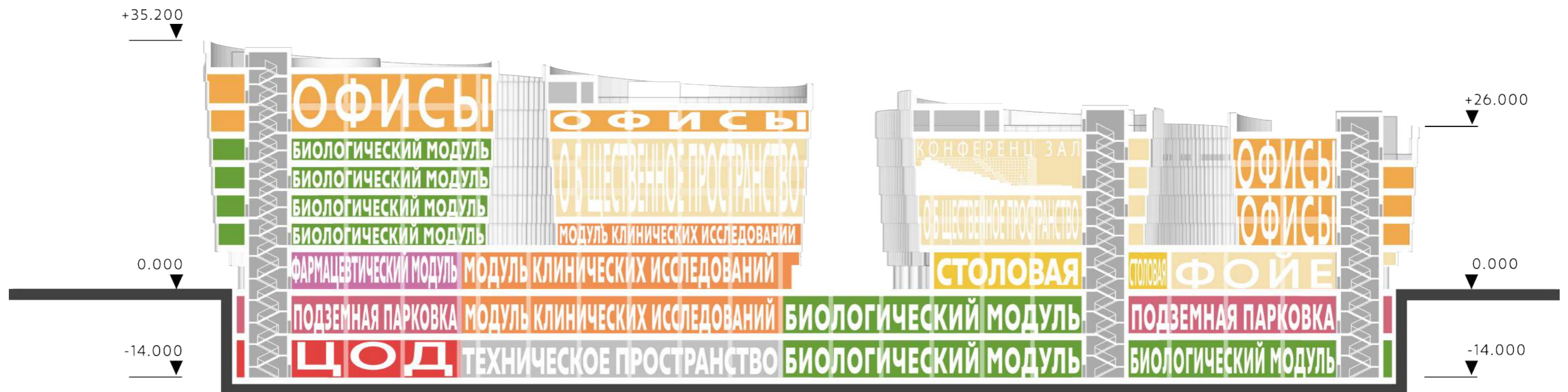
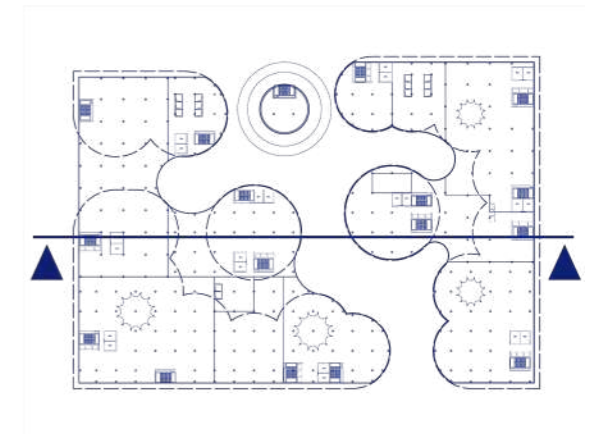
здание первой очереди строительства

Требуемый уровень инсоляции обеспечивается путем увеличенного внешнего остекления и интегрированной системы атриумов.



Принципиальный функциональный продольный разрез

Общественные пространства представлены распределенной системой с проявленными центрами. Широкая номенклатура включают в себя актовый зал на 600 мест, модульные офисы, фойе, открытые зоны неформального общения, капсульные отели и т.д.

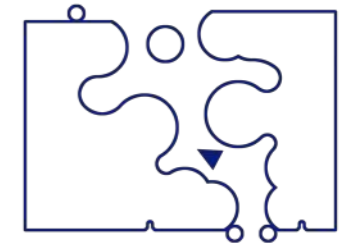


АРХИТЕКТУРНО- ХУДОЖЕСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

4

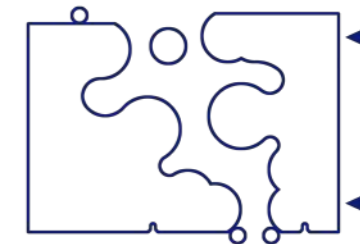
3D визуализация входная группа

Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



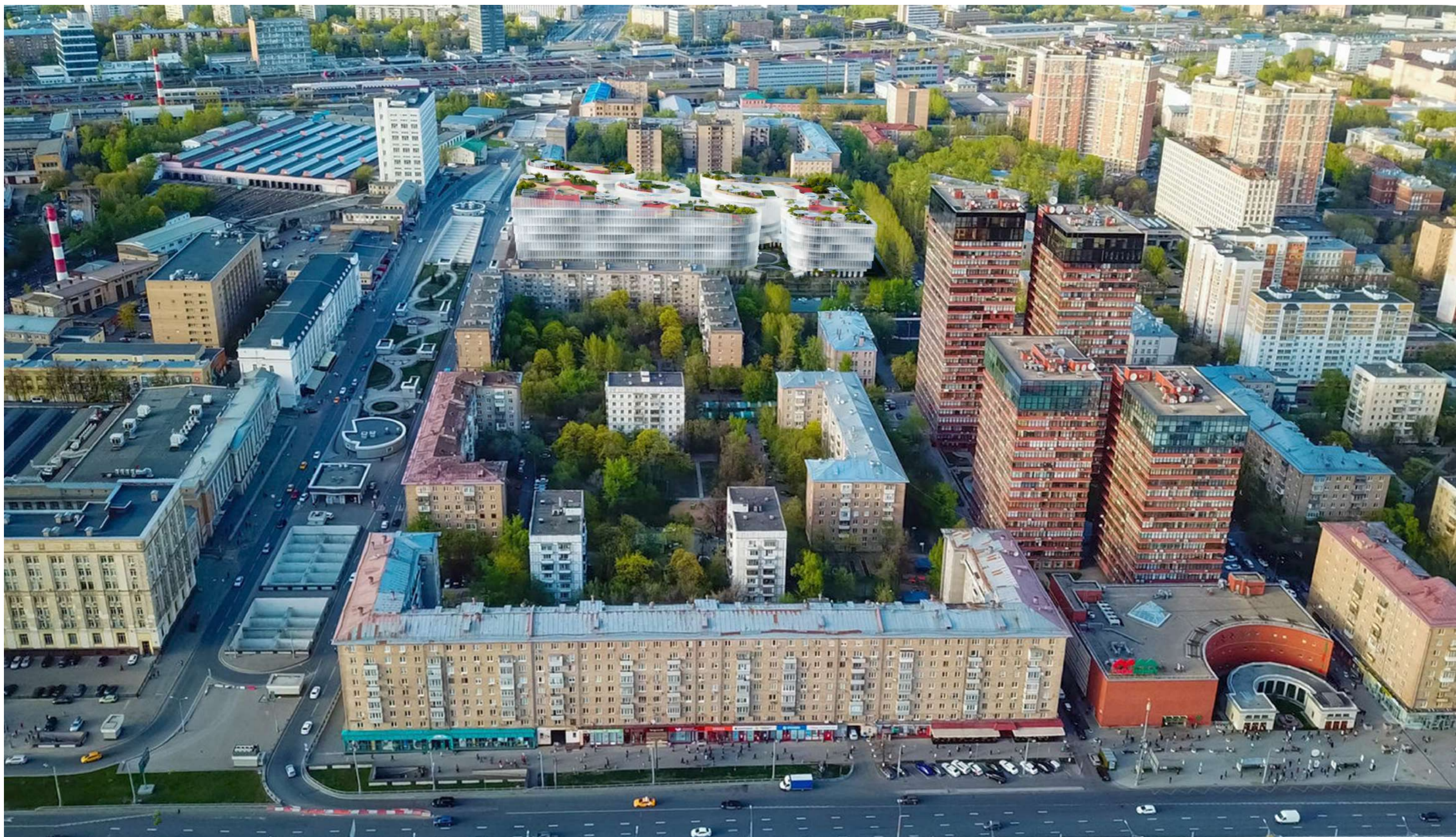
3D визуализация

Фасадное решение формируется как носитель идентичности комплекса, интегрируя архитектуру и фирменную графику в единую визуальную систему. Крупномасштабное размещение логотипа обеспечивает считываемость объекта на уровне городской среды и фиксирует его статус как ключевой точки притяжения. Ритм вертикальных элементов и прозрачных слоёв фасада поддерживает технологический характер здания, создавая эффект лёгкости и глубины. Архитектурная оболочка становится медиатором между внутренними функциями и внешним контекстом. Интеграция навигации в фасадную структуру формирует непрерывный пользовательский сценарий, где идентификация объекта начинается ещё на подходе и усиливается по мере приближения к входным группам.



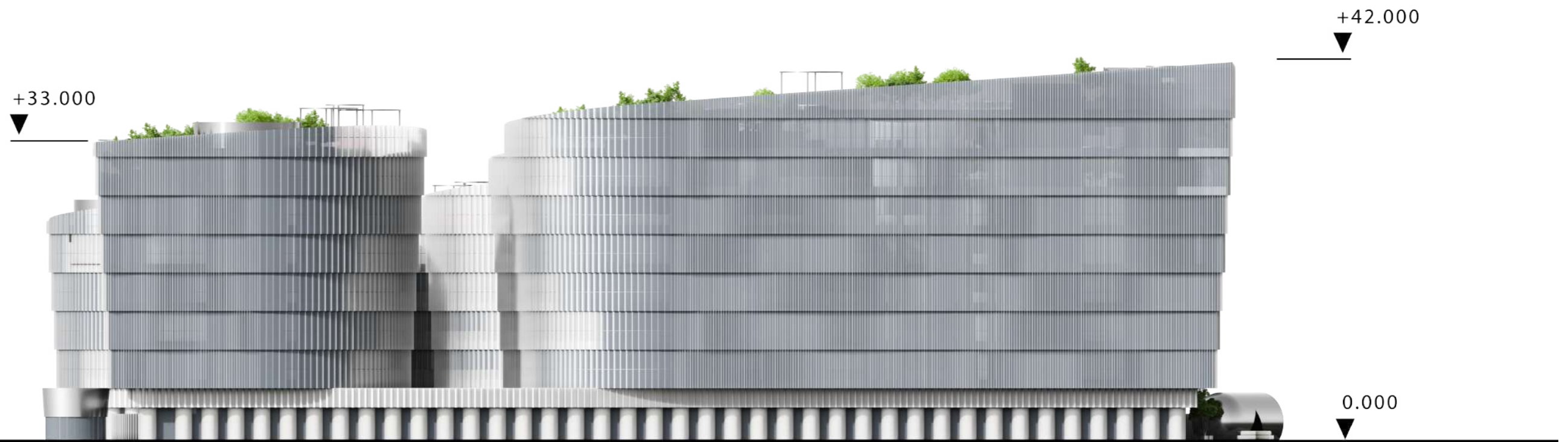
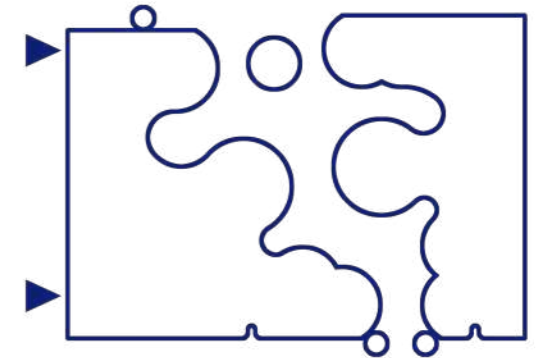
Фотоврисовка

Здания имеют слоистую структуру: фасады разбиты на горизонтальные пояса, дополненные вертикальными ламелями. Такое сочетание придаёт объёмам ритм и лёгкость, несмотря на их массивность. Мягкий рассеянный свет и светлая палитра создают ощущение стерильности, спокойствия и интеллектуальной концентрации.



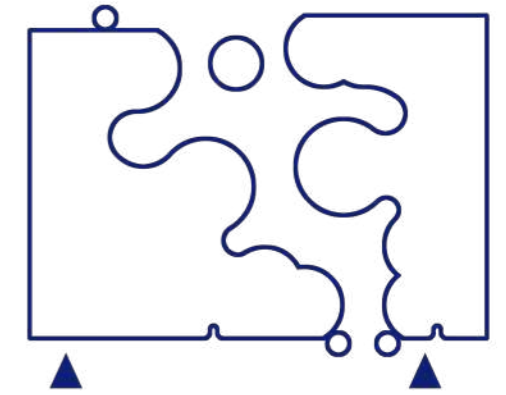
Развертки фасадов

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.



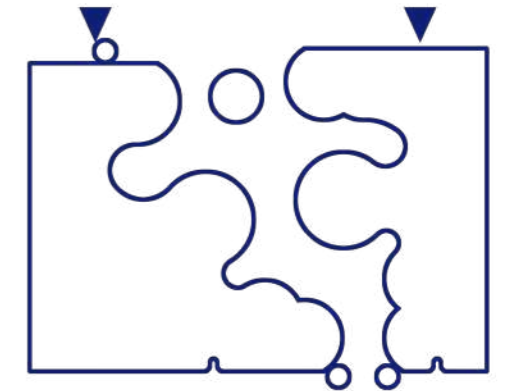
Развертки фасадов

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.



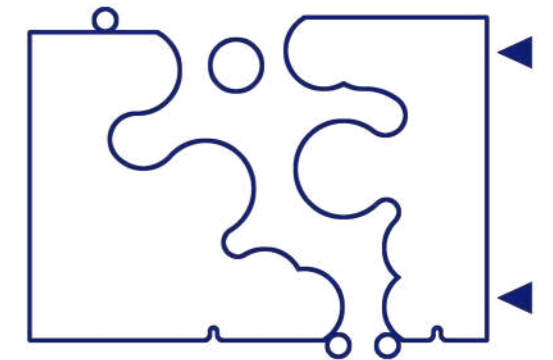
Развертки фасадов

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.



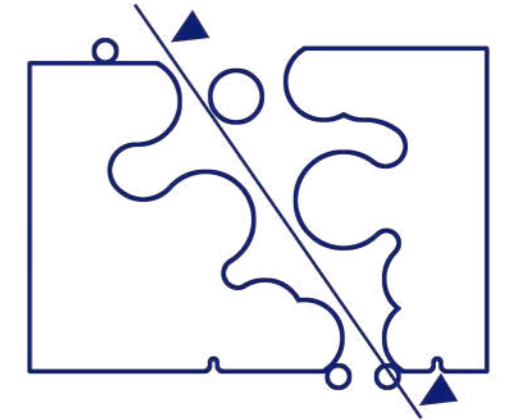
Развертки фасадов

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.



Развертки фасадов

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.



Развертки фасадов

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.

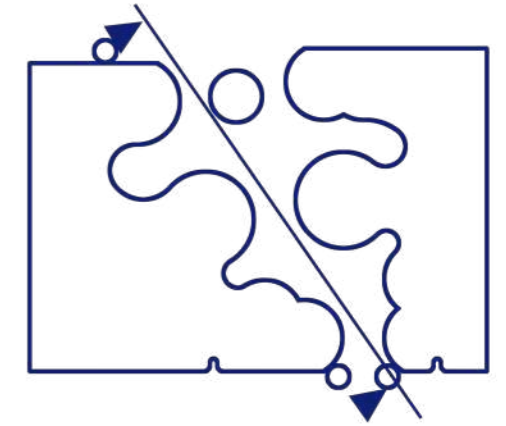
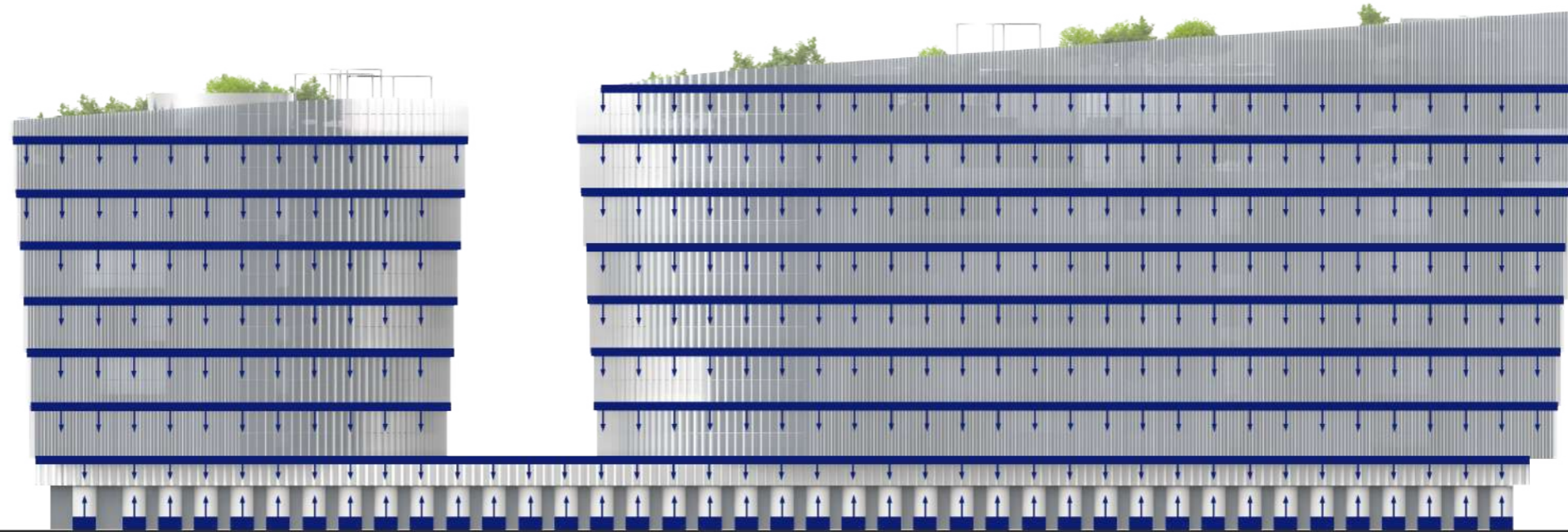
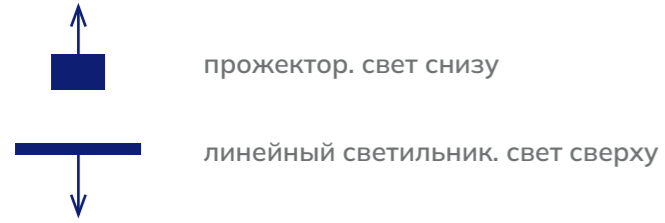


Схема освещения

Комплекс состоит из нескольких округлых, цилиндрических объемов, сгруппированных вокруг открытого внутреннего двора. Внутренне пространство организовано радиально и текуче — отсутствуют резкие углы, все линии мягкие и плавные. Это создаёт ощущение непрерывности, что символически перекликается с идеей научного поиска и бесконечного развития.



ДИЗАЙН-КОД ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ ПРОСТРАНСТВ

5

Дизайн-код интерьеров

концепция

Дизайн-код формируется на основе единой пластической и материальной логики, обеспечивающей связность всех пространств — от общественных зон до лабораторий.

МЯГКАЯ ГЕОМЕТРИЯ И РАДИУСНЫЕ ФОРМЫ

Ключевой принцип — использование скруглённых линий, обтекаемых объёмов и концентрических композиций.



Формирует интуитивную среду, снижает визуальный шум и жёсткость технологического объекта.

КОНТРАСТ “ТЕХНОЛОГИЧНОСТЬ — КОМФОРТ”

Сочетание светлых нейтральных оболочек (стекло, металл, композит) с тёплыми материалами (дерево, текстуры).



Баланс между лабораторной средой и человеческим масштабом, повышение комфорта пребывания.

СВЕТ КАК ИНСТРУМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ

Интегрированные световые линии, кольцевые и подвесные элементы.



Подчеркивают геометрию пространства, формируют ритм и ориентирование.

ОТКРЫТОСТЬ И ВИЗУАЛЬНАЯ ПРОНИЦАЕМОСТЬ

Максимальное использование остекления и просматриваемых связей между уровнями и функциями.



Демонстрация процессов, усиление навигации через видовые связи.

МОДУЛЬНОСТЬ И ПОВТОРЯЕМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ

Единая логика мебели, оборудования и архитектурных узлов.

Интерьерные решения 3D визуализация фойе

Пространство атриума выступает центральным элементом внутренней среды, формируя открытую и визуально проницаемую структуру здания.

Многоуровневые лабораторные модули организованы вокруг общего ядра, обеспечивая непрерывность восприятия и визуальную связанность функций.

Вертикальные объёмы и световые колодцы задают ритм пространству, акцентируя технологический характер среды и создавая ориентиры для навигации.

Прозрачные оболочки модулей демонстрируют процессы, усиливая принцип открытости и взаимодействия.

Общественная зона первого уровня интегрирована в общую композицию, обеспечивая комфортную точку входа и распределения потоков. Такое решение формирует целостный пользовательский сценарий, где архитектура, функция и навигация работают как единая система.



Интерьерные решения принципы фойе

1. ПОЛУПРОЗРАЧНЫЕ СТЕКЛЯННЫЕ ОБЪЕМЫ

(вертикальные модули)

- формируют образ технологичной среды и демонстрации процессов,
- обеспечивают визуальную проницаемость между уровнями,
- работают как главный идентификационный элемент пространства.

2. ГЛЯНЦЕВЫЕ КОМПОЗИТНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ

(стойка, отдельные элементы)

- усиливают ощущение высокой технологичности,
- создают акцентные точки и центр композиции,
- отражают свет и визуально усложняют пространство.

3. СВЕТЛЫЕ БЕСШОВНЫЕ ПОКРЫТИЯ

(пол, стены)

- формируют нейтральный фон и визуальную чистоту,
- усиливают ощущение единого объема,
- позволяют акцентным элементам работать эффективнее.

4. ИНТЕГРИРОВАННОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

(кольцевые элементы, подсветка)

- подчеркивает вертикаль и ритм пространства,
- усиливает эффект «глубины» и многослойности,
- работает как инструмент навигации и ориентации.

5. МЯГКАЯ МЕБЕЛЬ С ОБТЕКАЕМОЙ ГЕОМЕТРИЕЙ

- поддерживает общий принцип радиусных форм,
- формирует комфортные зоны ожидания,
- снижает строгость и масштаб пространства.

6. МЕДИА-ПОВЕРХНОСТИ И СВЕТОВЫЕ ПАНЕЛИ

- добавляют динамический слой в восприятие пространства,
- интегрируют цифровую среду в архитектуру,
- усиливают современный характер объекта.



Интерьерные решения

3D визуализация лаборатория

Лабораторные пространства формируются как открытая и гибкая среда, организованная на основе модульного принципа. Рабочие зоны объединены в непрерывный контур, обеспечивающий удобство перемещения и визуальную связанность процессов. Пластика мебели и световых элементов поддерживает логику потоков, задавая мягкие траектории движения и снижая барьеры внутри пространства. Единый ритм оборудования и освещения формирует упорядоченную и легко считываемую рабочую среду.

Прозрачность границ и доступ к естественному свету усиливают ощущение открытости и технологичности, создавая условия для эффективного взаимодействия специалистов и интеграции различных исследовательских сценариев.



Интерьерные решения принципы лаборатория

1. ИЗНОСОСТОЙКИЕ ПОКРЫТИЯ

(пол, рабочие поверхности)

- обеспечивают долговечность и соответствие эксплуатационным требованиям,
- формируют базу функциональной и безопасной среды,
- используются как основной материал в рабочих зонах.

2. КОМБИНАЦИЯ ДЕРЕВА И ТЕХНОЛОГИЧНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ

(мебель)

- смягчает строгость лабораторной среды,
- поддерживает общий дизайн-код через тёплый материал,
- объединяет лаборатории с общественными пространствами.

3. ПЕРФОРИРОВАННЫЕ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ПОТОЛКИ

(инженерная зона)

- интегрируют инженерные системы и освещение,
- подчеркивают технологический характер пространства,
- обеспечивают гибкость эксплуатации и обслуживания.

4. ИНТЕГРИРОВАННОЕ ЛИНЕЙНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

(над рабочими зонами)

- формирует равномерную рабочую освещённость,
- задаёт ритм и структуру пространства,
- поддерживает читаемость функциональных зон.

5. ПОЛУПРОЗРАЧНЫЕ И СТЕКЛЯННЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ

- обеспечивают визуальную связанность между зонами,
- позволяют контролировать процессы без нарушения изоляции,
- поддерживают принцип открытости комплекса.

6. МОДУЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОЧИХ СТАНЦИЙ

- обеспечивает гибкость и адаптацию под различные сценарии,
- упрощает масштабирование и трансформацию пространства,
- поддерживает единый принцип организации среды.



Интерьерные решения

3D визуализация конференц-зал

Многофункциональное пространство организовано по принципу амфитеатра, формируя открытую среду для коммуникации, обучения и совместной работы. Круговая композиция выстраивает равномерное распределение внимания и создаёт условия для вовлечённого взаимодействия участников. Пластика ступеней и концентрическая геометрия задают чёткую иерархию уровней, обеспечивая удобную навигацию и естественное зонирование без дополнительных барьеров. Центральное ядро выступает смысловой и пространственной доминантой, объединяющей все сценарии использования. Интеграция естественного света и тёплых материалов усиливает ощущение открытости и комфорта, формируя универсальную среду, адаптируемую под различные форматы мероприятий и образовательных практик.



Интерьерные решения принципы конференц-зал

1. НАТУРАЛЬНОЕ ДЕРЕВО

(ступени, пол, сидения)

- формирует тёплую, тактильную среду,
- компенсирует технологичность объекта, добавляя человеческий масштаб,
- используется в общественных зонах как базовый материал комфорта.

2. СВЕТЛЫЕ ГЛАДКИЕ ПОВЕРХНОСТИ

(стены, потолок)

- создают нейтральный фон для различных сценариев использования,
- обеспечивают визуальную чистоту и универсальность пространства,
- усиливают восприятие света и объёма.

3. МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ЭЛЕМЕНТЫ

(интеграция в световые кольца)

- подчеркивают технологический характер среды,
- добавляют точечные акценты и детализацию без перегрузки.

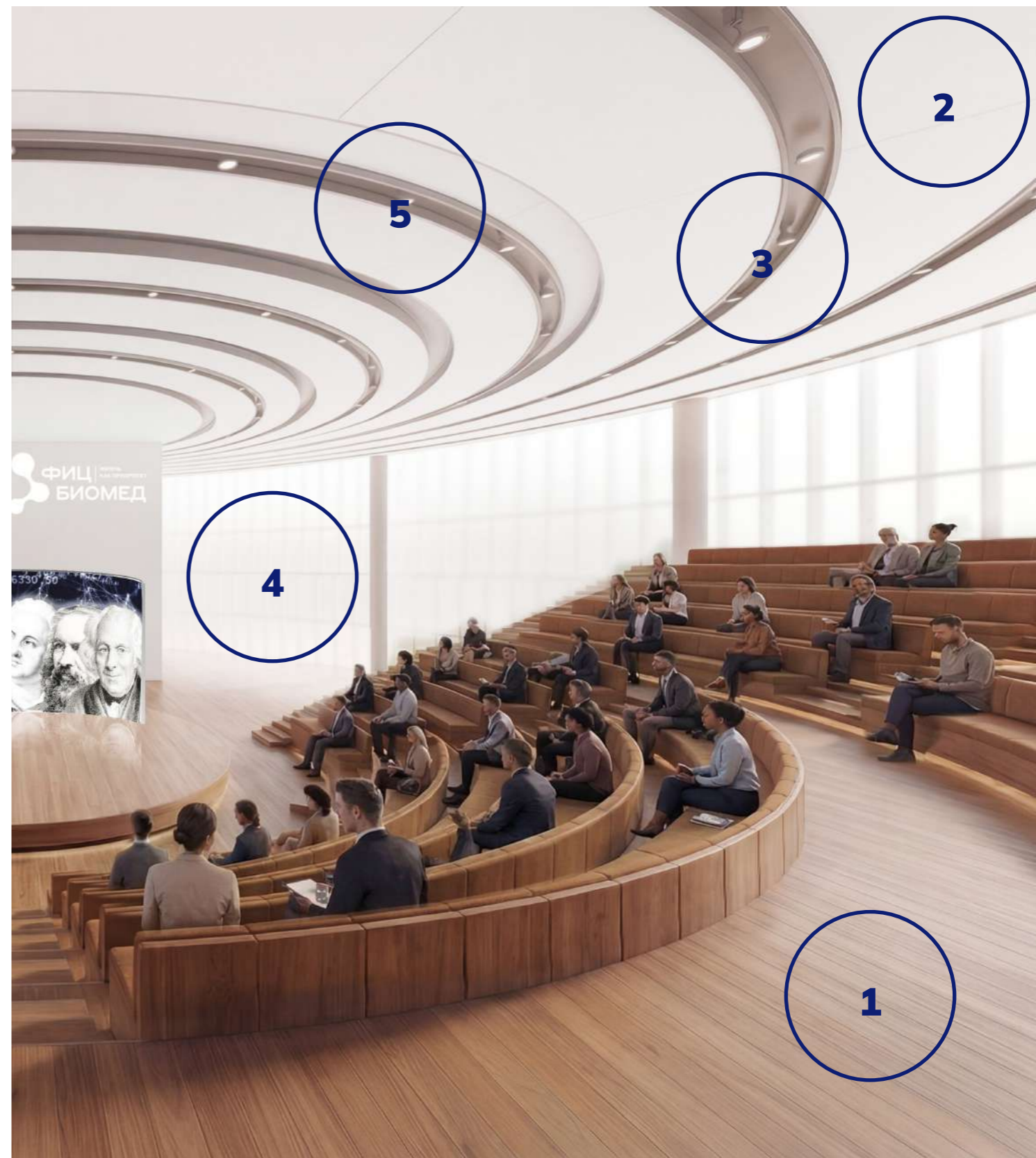
4. ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

- обеспечивает максимальное проникновение естественного света,
- формирует визуальную проницаемость и связь с внешней средой,
- снижает ощущение замкнутости крупных пространств.

5. ИНТЕГРИРОВАННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

(линейное, кольцевое)

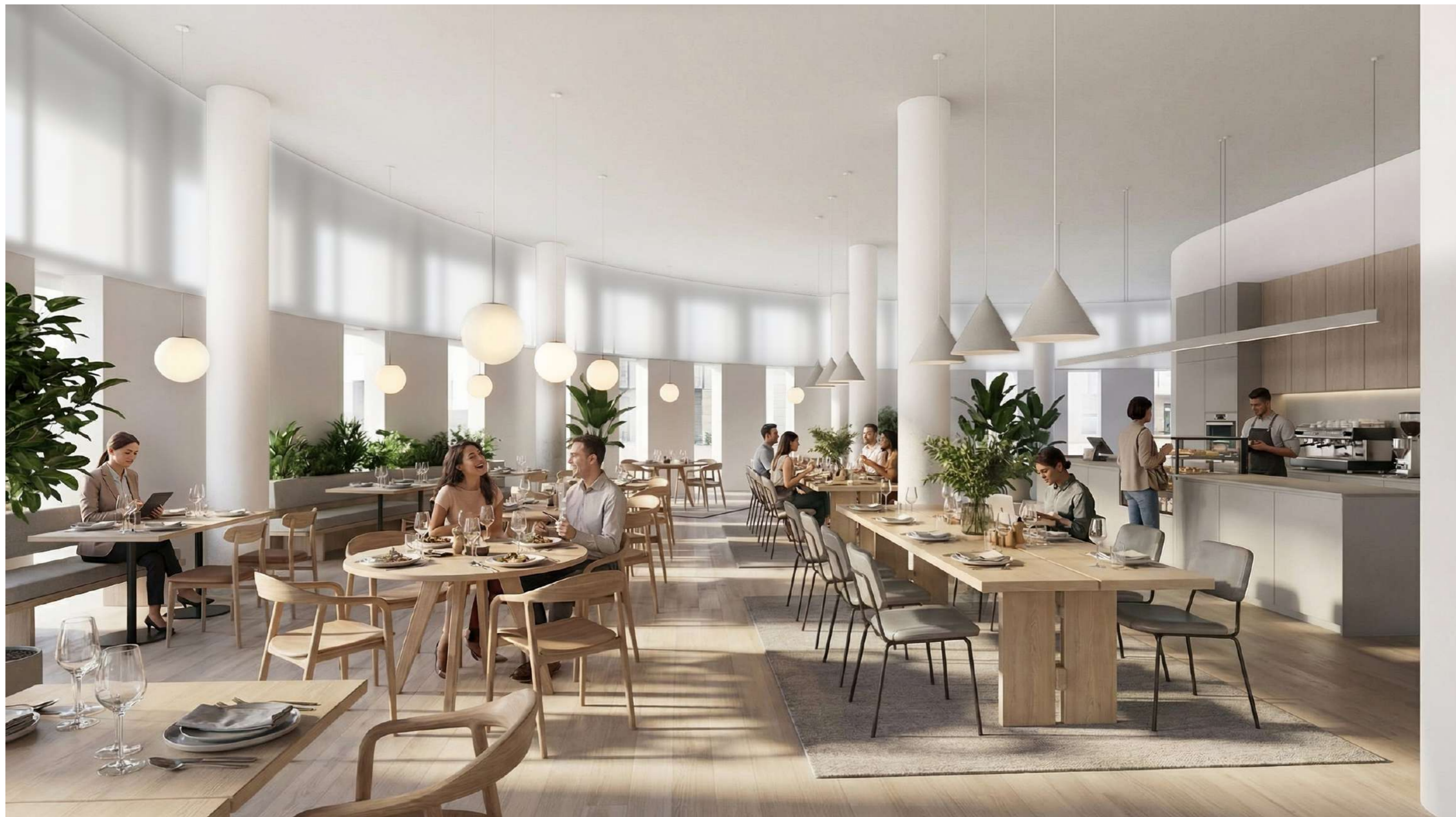
- работает как часть архитектуры, а не отдельный элемент,
- подчеркивает геометрию и ритм пространства,
- усиливает навигацию через световые сценарии.



Интерьерные решения

3D визуализация столовая

Общественные пространства питания формируются как открытая и комфортная среда, интегрированная в общую структуру комплекса. Планировочное решение обеспечивает свободное распределение потоков и гибкость использования в различных сценариях — от повседневного питания до неформального общения. Мягкая геометрия пространства и ритм расстановки мебели создают понятную и интуитивную структуру, поддерживающую ориентацию без дополнительных навигационных элементов. Зонирование достигается за счёт света, материалов и озеленения, формируя разнообразные по характеру участки внутри единого пространства. Использование натуральных текстур и обилие естественного света усиливают ощущение открытости и благоприятной среды, способствуя восстановлению и неформальному взаимодействию пользователей.





1. НАТУРАЛЬНОЕ ДЕРЕВО

(столы, стулья, напольное покрытие)

- формирует тёплую и дружелюбную атмосферу,
- усиливает сценарий отдыха и неформального взаимодействия,
- используется как ключевой материал в общественных зонах.

2. СВЕТЛЫЕ МАТОВЫЕ ПОВЕРХНОСТИ

(стены, потолок, барная зона)

- создают нейтральный и спокойный фон,
- обеспечивают визуальную чистоту и лёгкость восприятия,
- поддерживают универсальность пространства.

3. ТЕКСТИЛЬ И МЯГКИЕ ПОКРЫТИЯ

(ковры, обивка)

- добавляют акустический комфорт,
- зонировать пространство без жёстких границ,
- повышают уровень уюта.

4. ПОДВЕСНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ

(шаровые и конусные формы)

- формируют локальные световые сценарии над зонами посадки,
- поддерживают принцип мягкой геометрии,
- добавляют масштаб и ритм пространству.

5. ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

- обеспечивает обилие естественного света,
- визуально расширяет пространство,
- поддерживает открытость и связь с внешней средой.

6. ОЗЕЛЕНЕНИЕ

(встроенные кашпо, растения)

- формирует живую и расслабляющую среду,
- усиливает комфорт и снижает ощущение институциональности,
- работает как мягкий инструмент зонирования.

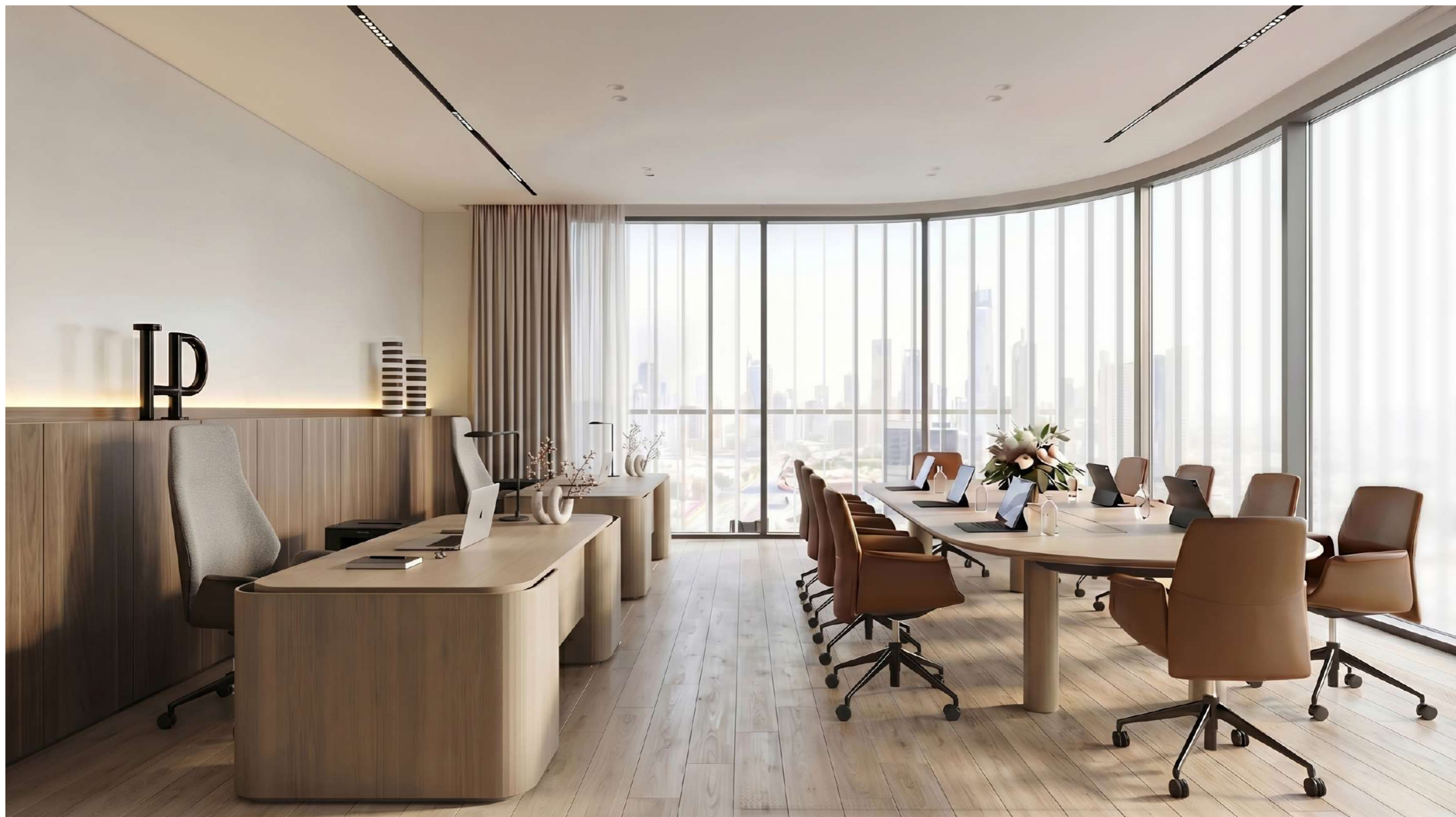
Интерьерные решения
3D визуализация лифтовой холл

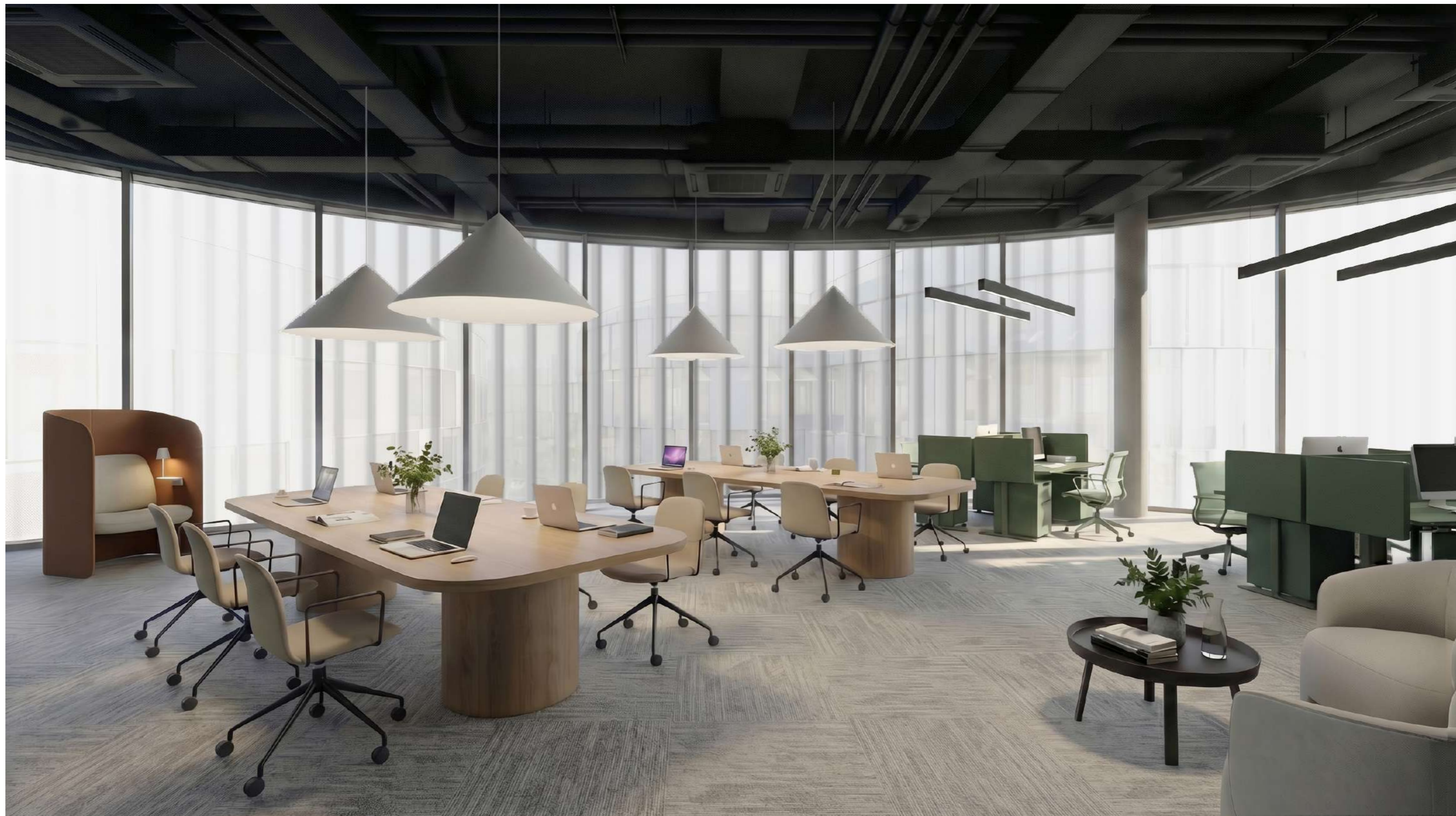


Интерьерные решения
3D визуализация кабинет №1



Интерьерные решения
3D визуализация кабинет №2





Интерьерные решения

3D визуализация санитарно-бытовое помещение



Визуализации, отражающие предложения по дизайн-коду

Навигационная система внешнего пространства формирует единый каркас ориентирования на уровне территории комплекса. Вертикальные стелы и объемные маркеры выступают ключевыми точками притяжения, обеспечивая считываемость маршрутов и идентификацию входных групп.

Пластика носителей и их размещение поддерживают архитектурную логику застройки, интегрируясь в ландшафт и подчеркивая ритм застройки.

Цветовые акценты усиливают визуальные связи между объектами и позволяют быстро ориентироваться в структуре комплекса.

Система работает как продолжение внутренней навигации, формируя непрерывный пользовательский сценарий от входа на территорию до конечной точки назначения.



Входная группа формируется как ключевая точка идентификации и навигации, объединяющая архитектуру и графическую систему. Объемные буквенно-цифровые маркеры обеспечивают мгновенное считывание корпуса и входа, выступая основными ориентирами в структуре комплекса.

Архитектурный акцент над входом усиливает визуальную доминанту и фиксирует точку притяжения, формируя узнаваемый образ объекта.

Интеграция фирменной графики в фасадные решения поддерживает целостность визуального языка.

Пространство перед входом организовано как зона плавного перехода, где навигация, благоустройство и архитектура работают совместно, обеспечивая понятный и комфортный сценарий входа.

Система навигации

графический язык

Графическая система навигации формируется на основе единого типографического и иконографического языка, обеспечивающего целостность восприятия среды.

Крупные буквенно-цифровые обозначения выступают ключевыми ориентирами, позволяя быстро идентифицировать зоны и маршруты.

Шрифт и пиктограммы разработаны в единой стилистике, где лаконичная геометрия и выверенные пропорции обеспечивают читаемость на разных носителях и масштабах.

Унификация элементов упрощает восприятие информации и снижает когнитивную нагрузку пользователя.

Система визуальных маркеров интегрируется в архитектуру пространства, поддерживая навигационную логику комплекса и формируя последовательный пользовательский сценарий движения.

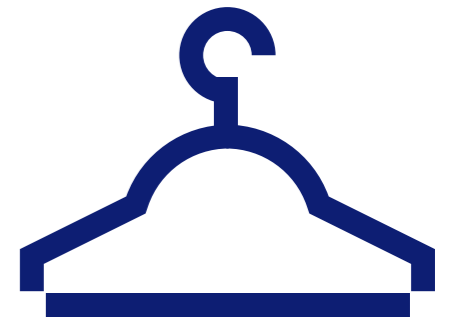
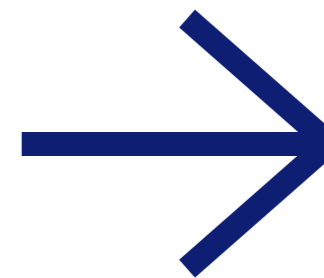
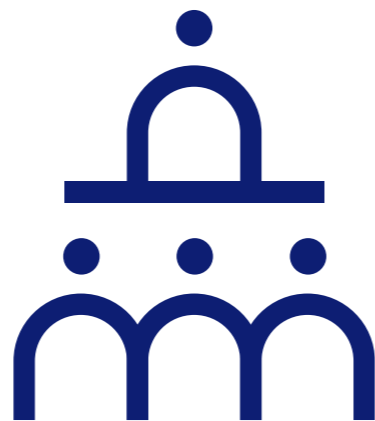
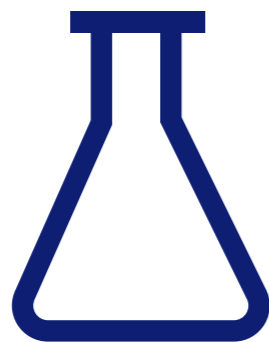
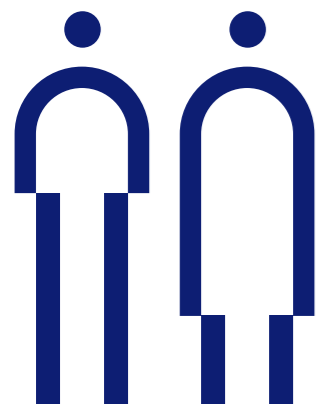
ШРИФТ — RR OPAGUE

B 4

215,216

АБВГДЕЁЖЗИЙКЛМНОПРСТУФ
ХЦЧШЩЪЫЬЭЮЯ
абвгдеёжзийклмнопрстуфхцчш
щъыьэюя

СТИЛИСТИКА ПИКТОГРАММ



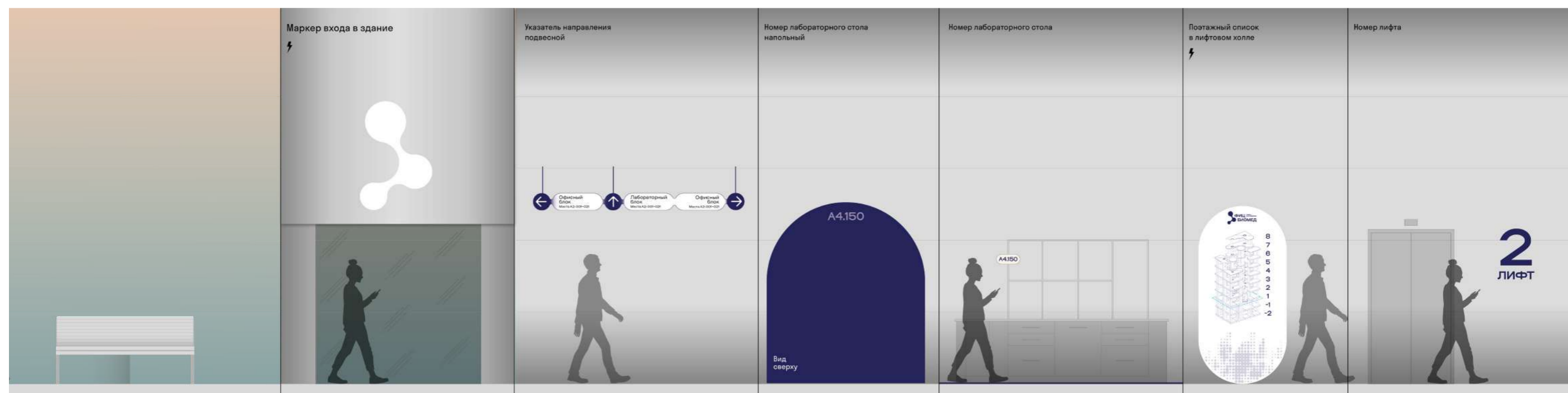
Дизайн-код территории и интерьеров

Навигационная система реализуется как иерархически выстроенная структура носителей, размещение которых подчинено логике пользовательского движения и ключевым сценариям взаимодействия с пространством. Расположение элементов осуществляется в точках принятия решений — на входах в здание, в зонах пересечения потоков, у вертикальных коммуникаций и на границах функциональных блоков, обеспечивая непрерывность ориентирования и последовательное считывание информации.

Система формируется по принципу постепенного уточнения: от общих указателей и идентификации корпусов на уровне территории к более детализированной навигации внутри здания и локальной маркировке помещений и рабочих зон. При этом каждый носитель занимает строго определённое место в общей структуре, исключая дублирование информации и визуальный шум.

Размещение навигационных элементов интегрируется в архитектурную и ландшафтную среду с учётом геометрии пространства, направлений движения и видовых раскрытий.

Носители выстраиваются вдоль основных маршрутов и визуальных осей, поддерживая интуитивное движение пользователя и обеспечивая считываемость информации с разных дистанций и углов обзора. Такой подход формирует целостную и масштабируемую систему, в которой навигация становится частью архитектуры и работает как единый каркас ориентирования на всей территории комплекса.



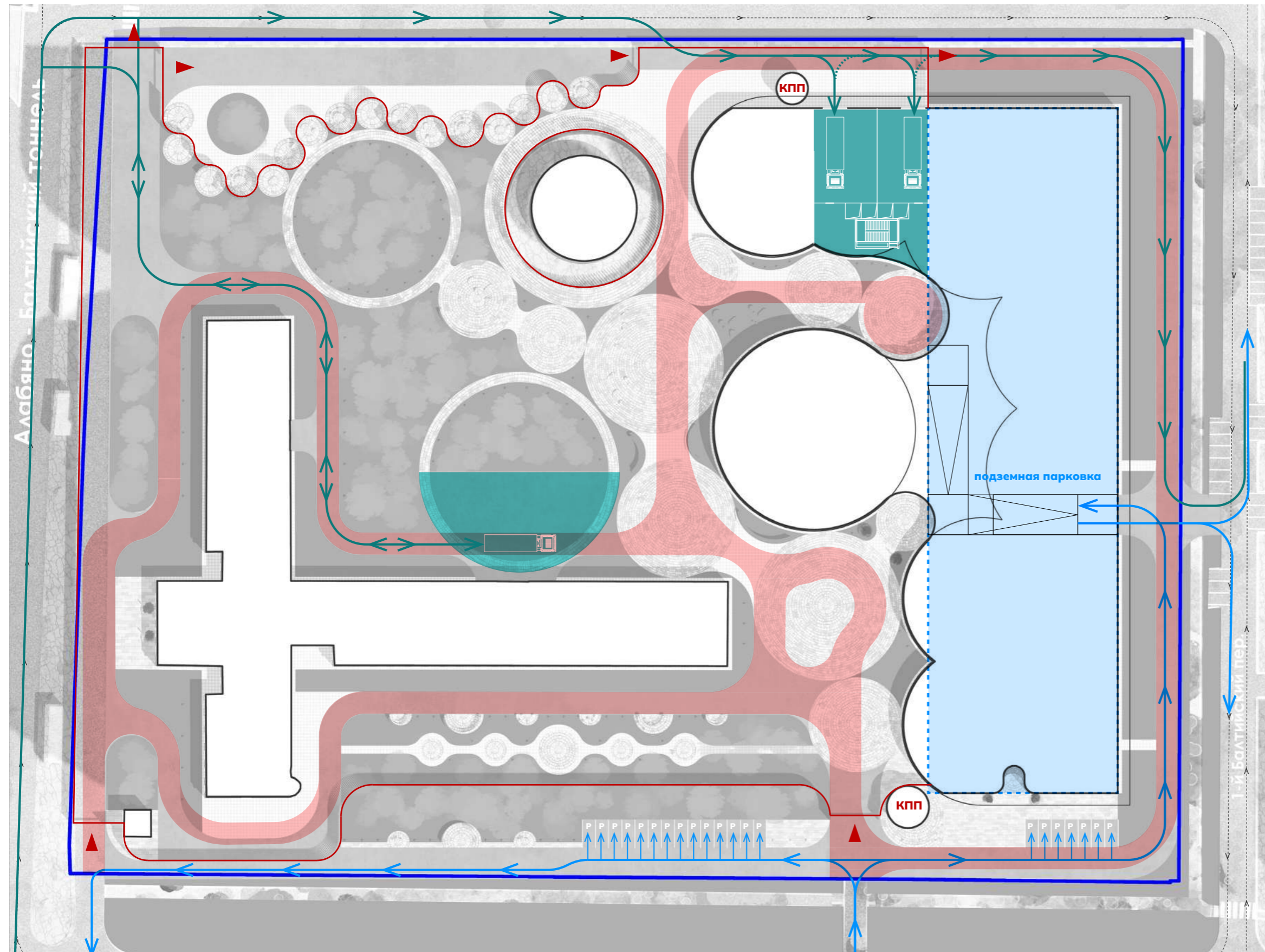
ДЕТАЛИЗИРОВАННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНО- ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

6

Транспортная схема участка

(с сохранением существующего здания)

Логистическая схема территории представлена комплексом маршрутов, включающих пожарные проезды, доступ различных видов транспорта. Предусмотрено разделение грузовых и легковых потоков. Доставка материалов и образцов в зону вивария изолирована согласно требованиям.



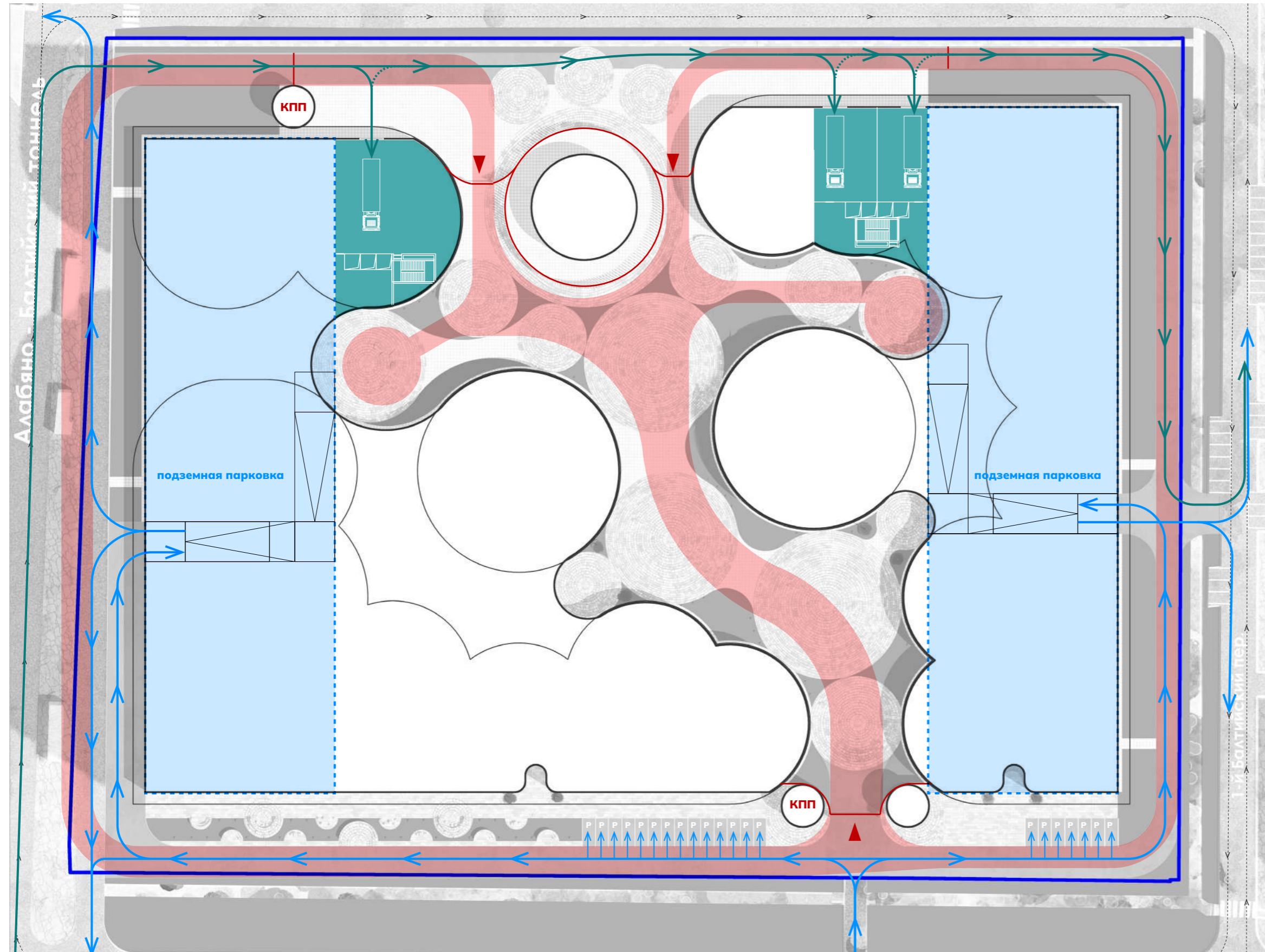
Условные обозначения:

- граница участка
- граница забора
- движение технического транспорта
- движение легкового транспорта
- траектория движения пожарной машины
- зона подземной парковки
- зона технической загрузки
- ▶ входы на территорию

Транспортная схема участка

(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

После реализации 2й очереди, здания смогут работать как единый логистический хаб, объединённый на -2 уровне.
Возможность функционирования в автономном режиме в т.ч. предусмотрена.



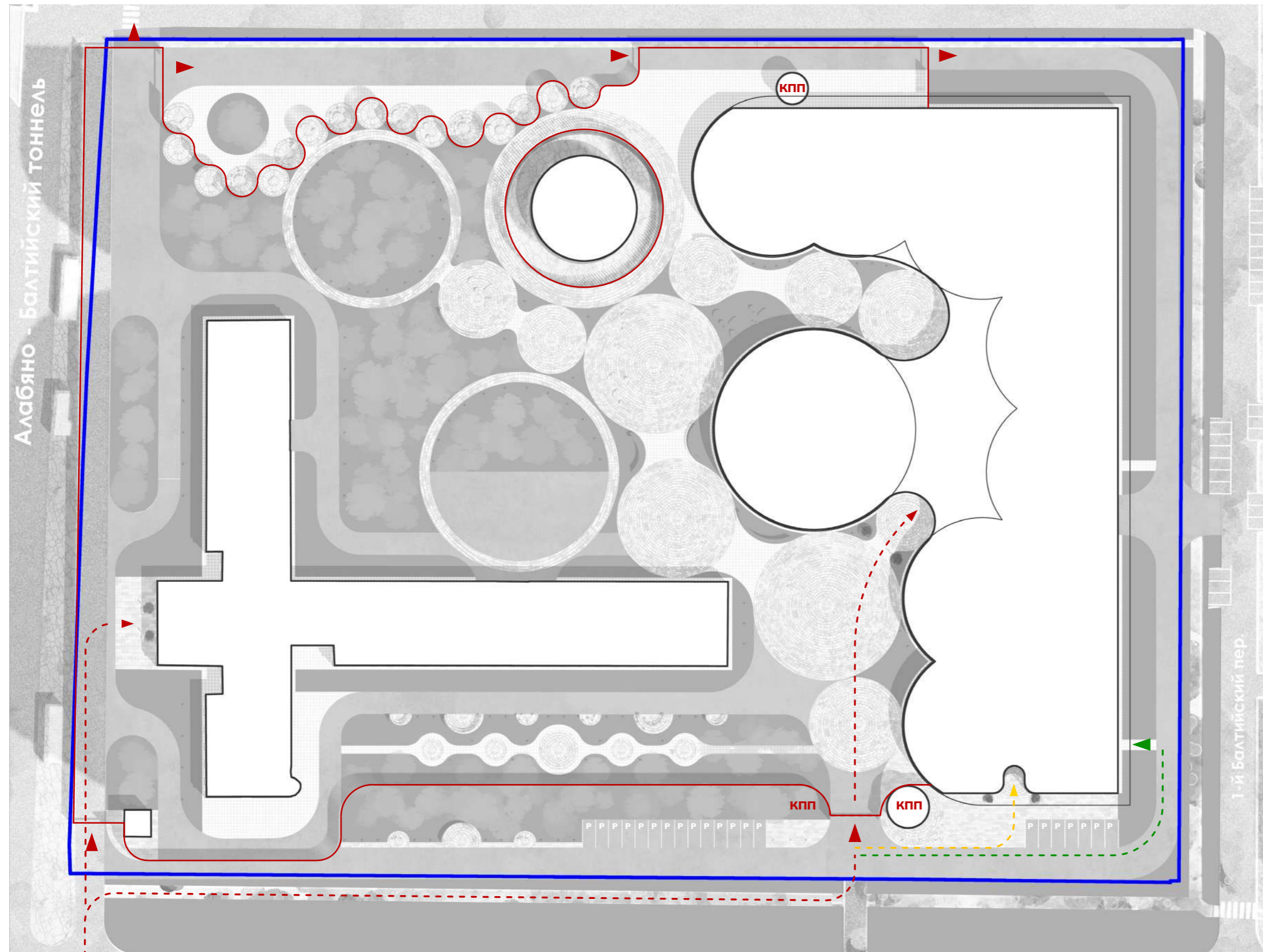
Условные обозначения:

- граница участка
- граница забора
- движение технического транспорта
- движение легкового транспорта
- траектория движения пожарной машины
- зона подземной парковки
- зона технической загрузки
- ▶ входы на территорию

Схема пешеходных связей

(с сохранением существующего здания)

Количество входов на территорию в случае сохранения существующего здания увеличивается до двух, у каждого из которых установлено КПП. Предусмотрен отдельный вход для блока микробиологии с внешней стороны участка. Входы для посетителей в кафе не предусматривают прохождение через внутренний двор участка.



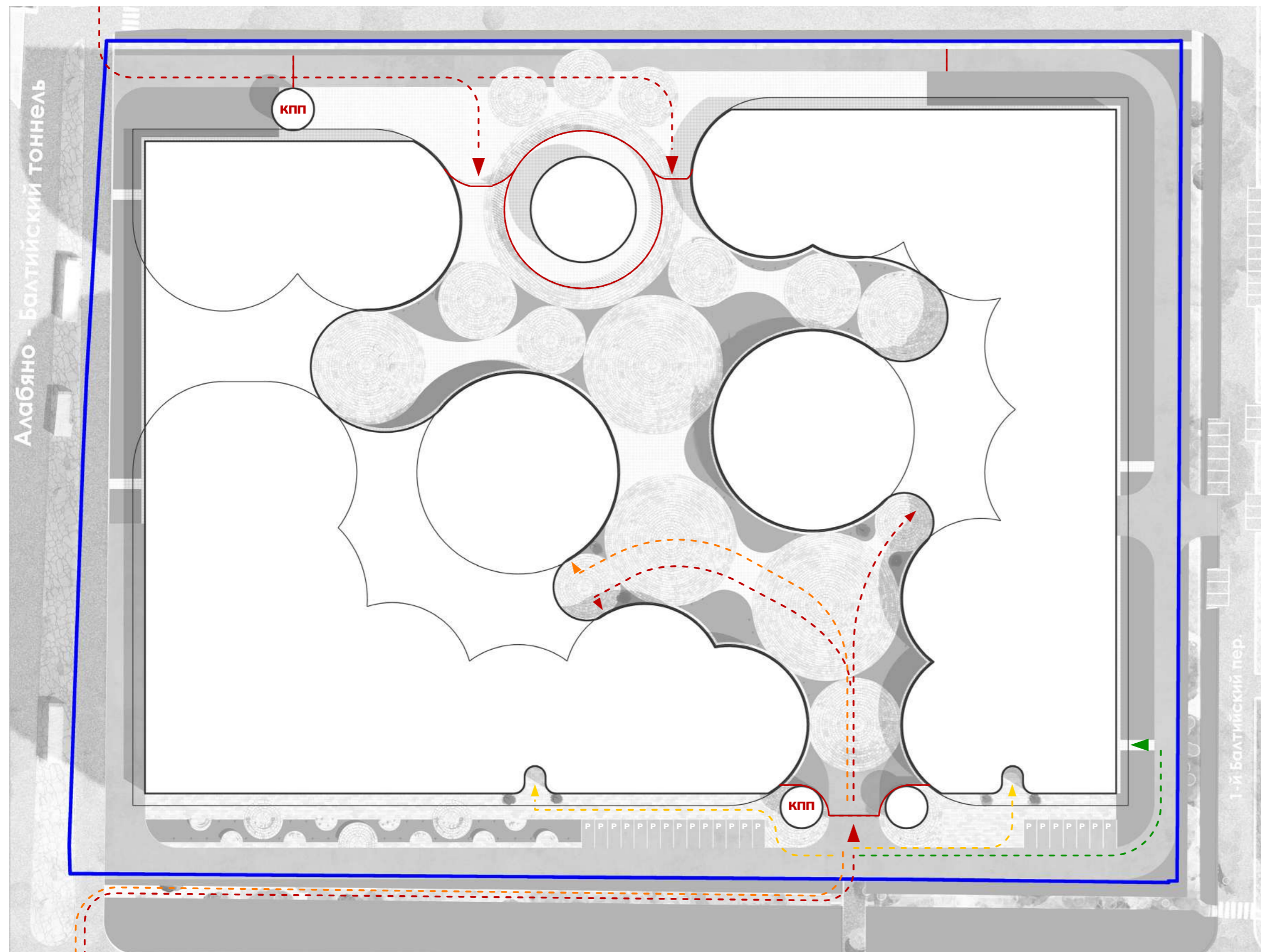
Условные обозначения:

- граница участка
- граница забора
- входы на территорию для работников
- входы в кафе для посетителей
- изолированный вход в микробиологический модуль

Схема пешеходных связей

(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

Главный вход осуществляется через КПП со стороны ул. Усиевича. Предусмотрен отдельный вход для блока микробиологии с внешней стороны участка. Входы для посетителей в кафе не предусматривают прохождение через внутренний двор участка. Так же предусмотрен отдельный вход для пациентов клиники в здании второй очереди строительства.



Условные обозначения:

- граница участка
- граница забора
- - -> входы на территорию для работников
- - -> входы для пациентов клиники
- - -> входы в кафе для посетителей
- - -> изолированный вход в микробиологический модуль

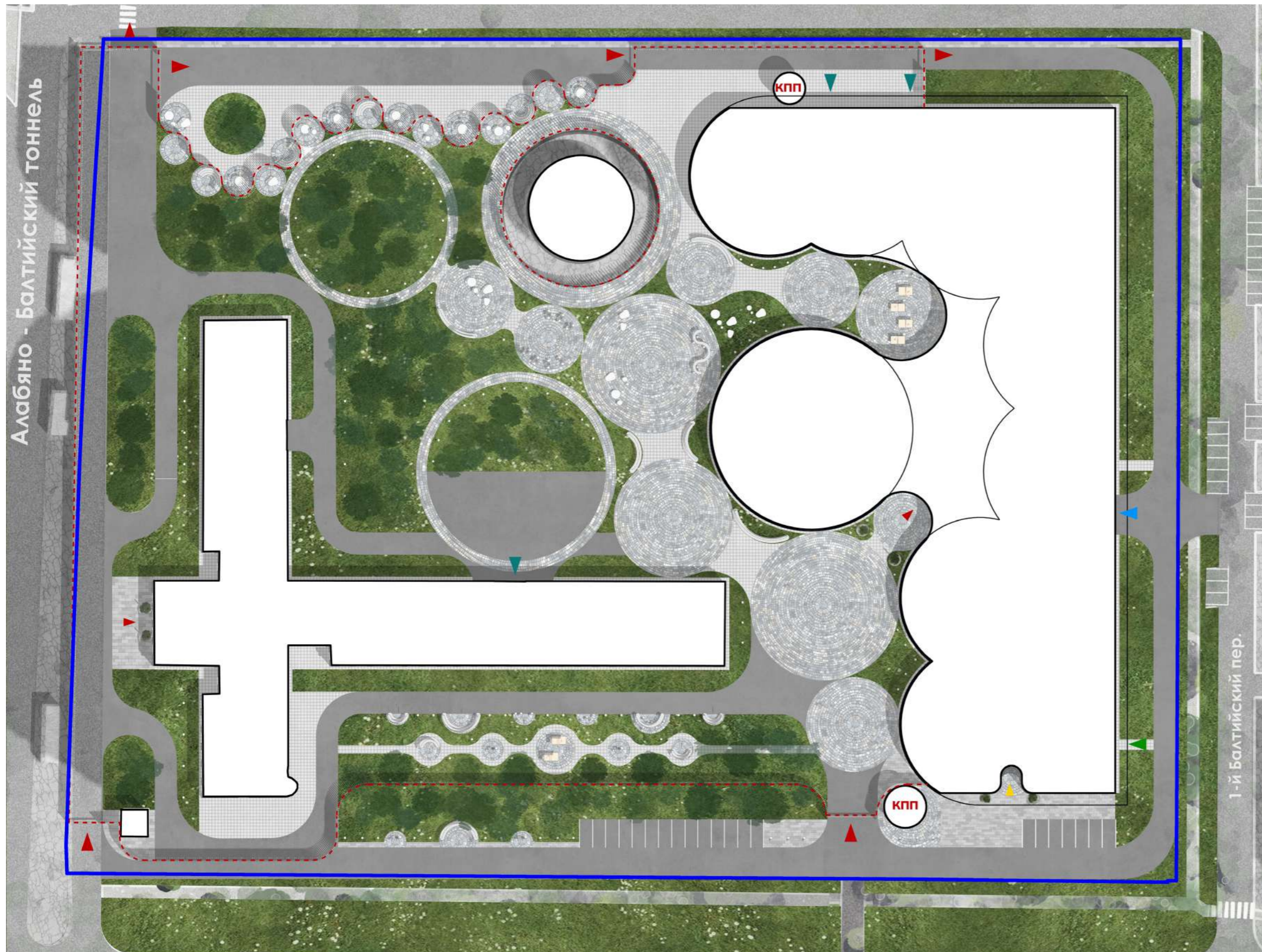
РЕШЕНИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ, СРЕДОВОЙ ДИЗАЙН И ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ

7

Генеральный план с благоустройством, навигацией и указанием мест МАФ

(с сохранением существующего здания)

Территория комплекса организована как система взаимосвязанных функциональных зон, формирующих единый ландшафтный каркас. Пластика пространств и мягкая геометрия маршрутов обеспечивают естественное распределение потоков и интуитивную навигацию.



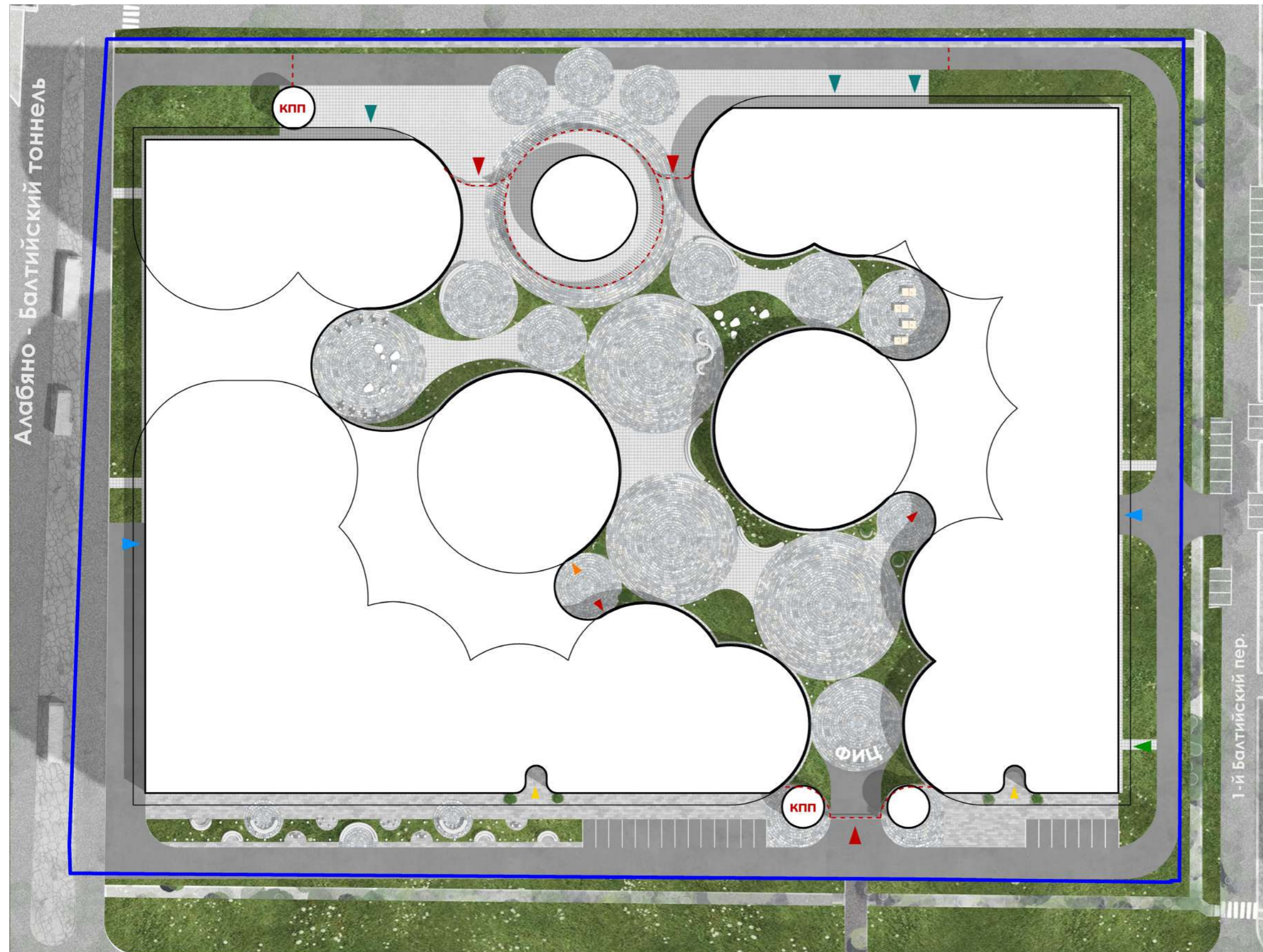
Условные обозначения:

- граница участка
- - - граница забора
- ▶ входы на территорию для работников
- ▶ входы в кафе для посетителей
- ▶ изолированный вход в микробиологический модуль
- ▶ технические въезды
- ▶ въезды в подземную парковку

Генеральный план с благоустройством, навигацией и указанием мест МАФ

(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

Территория комплекса организована как система взаимосвязанных функциональных зон, формирующих единый ландшафтный каркас. Пластика пространств и мягкая геометрия маршрутов обеспечивают естественное распределение потоков и интуитивную навигацию.



Условные обозначения:

- граница участка
- - - граница забора
- ▶ входы на территорию для работников
- ▶ входы в кафе для посетителей
- ▶ вход для пациентов клиники
- ▶ изолированный вход в микробиологический модуль
- ▶ технические въезды
- ▶ въезды в подземную парковку




Генеральный план с благоустройством, навигацией и указанием мест МАФ

генплан на уровне эксплуатируемой кровли

Территория комплекса организована как система взаимосвязанных функциональных зон, формирующих единый ландшафтный каркас. Пластика пространств и мягкая геометрия маршрутов обеспечивают естественное распределение потоков и интуитивную навигацию.



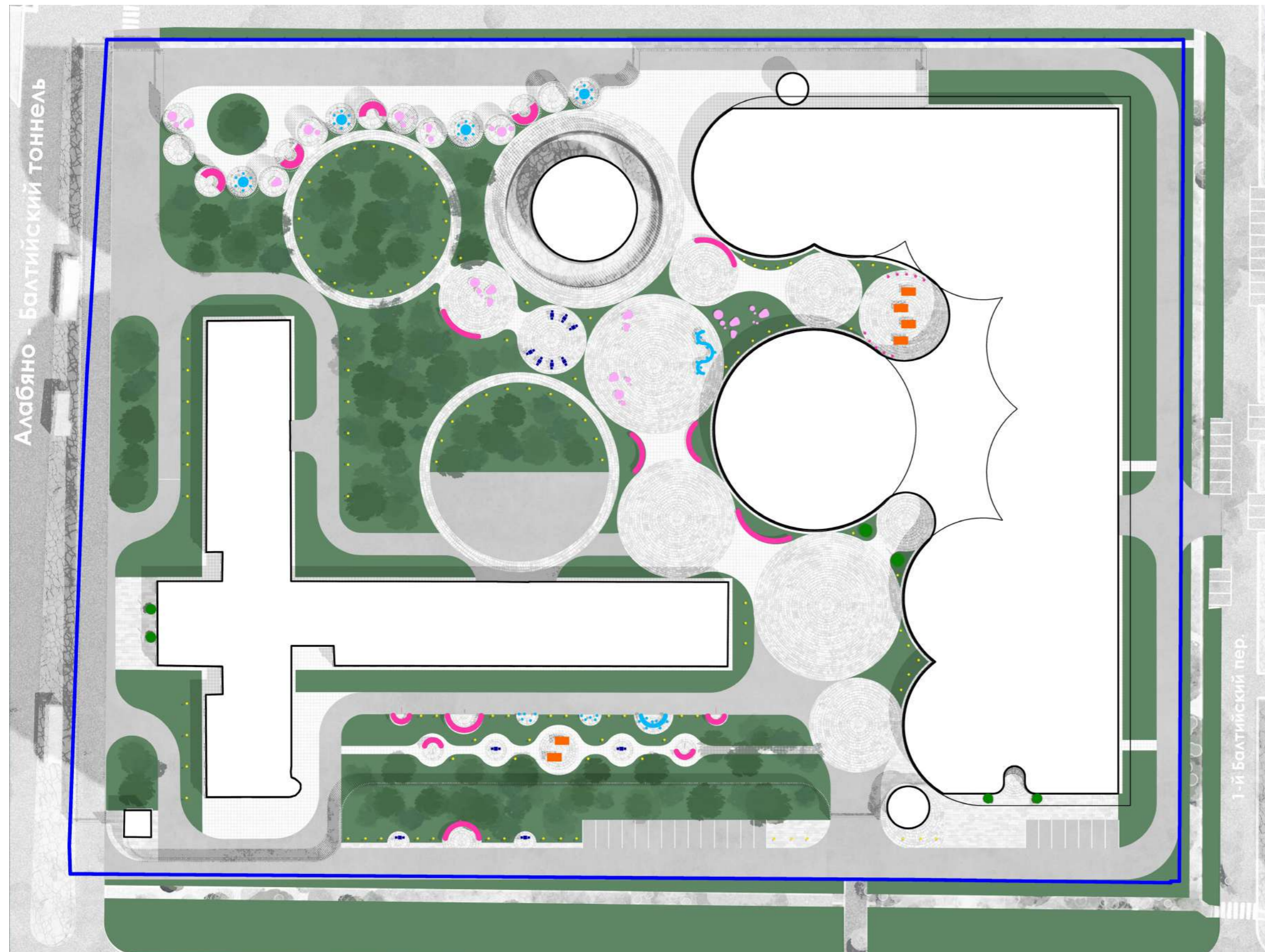
Условные обозначения:

-  граница участка
-  контур эксплуатируемой кровли
-  входы на территорию для работников

Генеральный план с благоустройством, навигацией и указанием мест МАФ

(с сохранением существующего здания)

Территория комплекса организована как система взаимосвязанных функциональных зон, формирующих единый ландшафтный каркас. Пластика пространств и мягкая геометрия маршрутов обеспечивают естественное распределение потоков и интуитивную навигацию. Размещение стел, указателей, зон отдыха и функциональных объектов выстроено в соответствии с ключевыми маршрутами и точками притяжения. Навигация и благоустройство обеспечивают понятное ориентирование и комфортное взаимодействие с территорией.

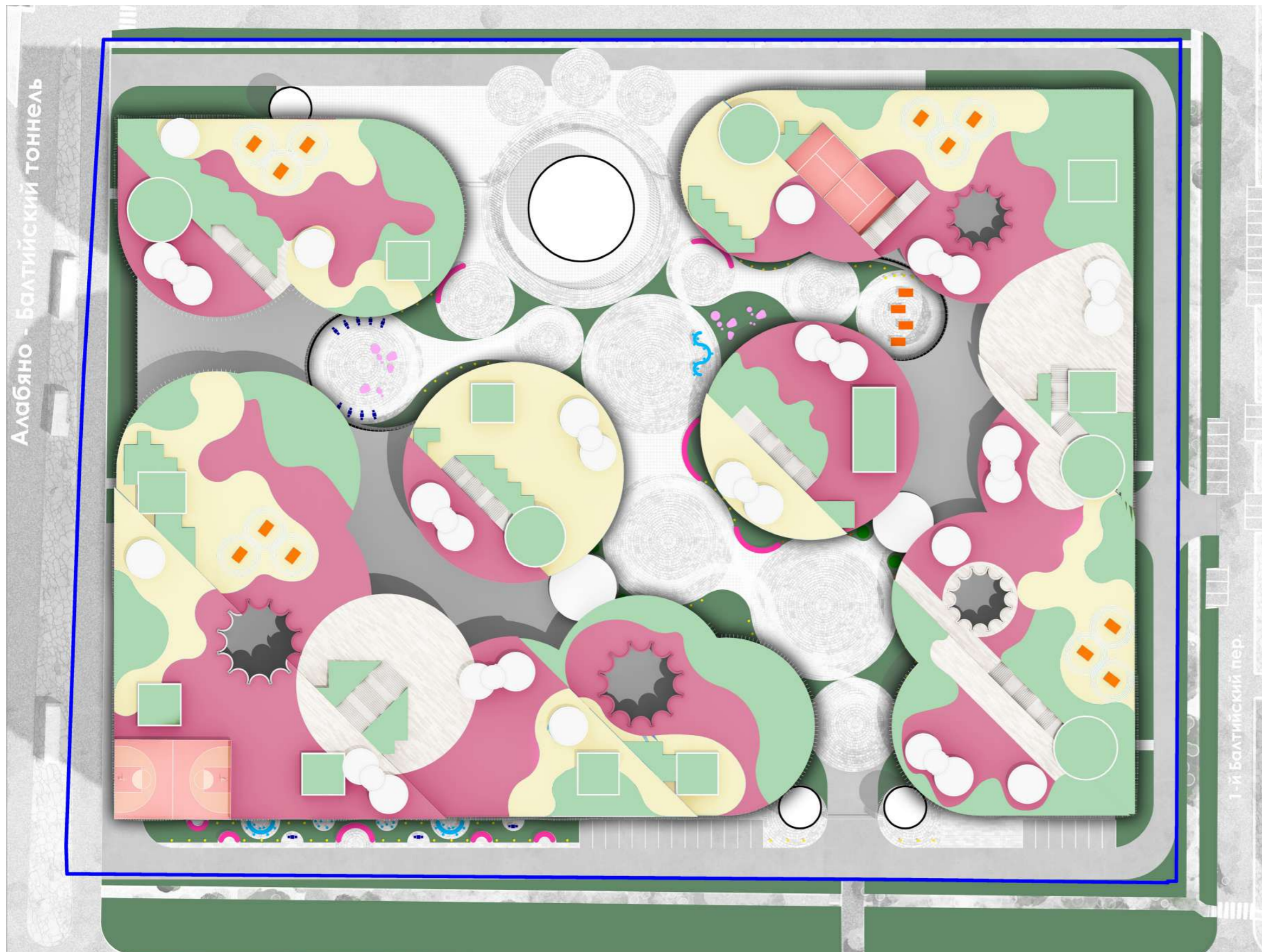


Условные обозначения:

- граница участка
- мощение плиткой 1
- мощение плиткой 2
- мощение плиткой 3
- асфальт
- озеленение
- освещение
- скамья
- ▲ сидения
- кашпо
- теннисные столы
- шахматные столы
- столы со стульями

Генеральный план с благоустройством, навигацией и указанием мест МАФ (снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)












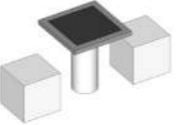


Система пешеходных маршрутов связывает входные группы, функциональные зоны и ключевые точки притяжения. Плавная геометрия дорожек задаёт естественные траектории перемещения и обеспечивает интуитивное ориентирование. Связность всех элементов обеспечивает непрерывность пользовательского пути без разрывов и дублирующих решений. Интеграция МАФ и навигационных элементов вдоль маршрутов формирует последовательную систему ориентирования и комфортное взаимодействие с территорией.



Условные обозначения:

- граница участка
- мощение плиткой 1
- мощение плиткой 2
- мощение плиткой 3
- асфальт
- озеленение
- озеленение на кровле
- мощение на кровле
- резиновая мульча 1
- резиновая мульча 2
- освещение
- скамья
- ▲ сидения
- кашпо
- теннисные столы
- шахматные столы
- столы со стульями
- навесы
- спортивные площадки












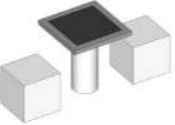


Ведомость озеленения, покрытия, маф, навигации
(с сохранением существующего здания)

№	Условное обозначение	Наименование в проекте	Кол-во, шт.	Проектное предложение
1		освещение	144	типовые МАФ 
2		скамья	17	авторские МАФ 
3		сидения	36	типовые МАФ 
4		кашпо	6	типовые МАФ 
5		теннисные столы	6	типовые МАФ 
6		шахматные столы	11	типовые МАФ 
7		столы со стульями	6	авторские МАФ 

№	Условное обозначение	Наименование в проекте	Площадь покрытия
1		мощение плиткой 1	4 412 м.кв.
2		мощение плиткой 2	2 924 м.кв.
3		мощение плиткой 3	550 м.кв.
4		асфальт	6 788 м.кв.
5		озеленение	6 890 м.кв.

Ведомость озеленения, покрытия, маф, навигации

(снос существующего здания и проектирование двух очередей строительства)

№	Условное обозначение	Наименование в проекте	Кол-во, шт.	Проектное предложение
1		освещение	80	типовые МАФ 
2		скамья	11	авторские МАФ 
3		сидения	18	типовые МАФ 
4		кашпо	8	типовые МАФ 
5		теннисные столы	4	типовые МАФ 
6		шахматные столы	12	типовые МАФ 
7		столы со стульями	3	авторские МАФ 

№	Условное обозначение	Наименование в проекте	Площадь покрытия
1		мощение плиткой 1	4 481 м.кв.
2		мощение плиткой 2	2 688 м.кв.
3		мощение плиткой 3	918 м.кв.
4		асфальт	3 783 м.кв.
5		озеленение	2 870 м.кв.

3D визуализация общественных пространств

вид на входные группы

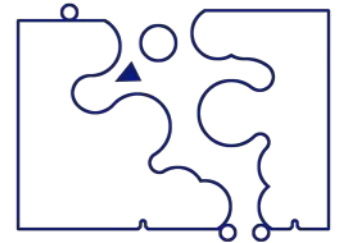
Внутреннее дворовое пространство формируется как центральная общественная зона, объединяющая основные пешеходные маршруты комплекса. Открытая композиция и плавная геометрия покрытия задают естественные траектории движения и обеспечивают свободную навигацию между корпусами.

Ключевые точки притяжения — арт-объекты и зоны отдыха — выступают пространственными ориентирами, усиливая читаемость среды и формируя сценарии кратковременного пребывания. Ландшафтные элементы и мягкое зонирование поддерживают баланс между транзитной и рекреационной функцией. Интеграция навигационных элементов в структуру двора обеспечивает непрерывность пользовательского пути, где архитектура, благоустройство и визуальные маркеры работают как единая система ориентирования.



3D визуализация общественных пространств внутренний двор

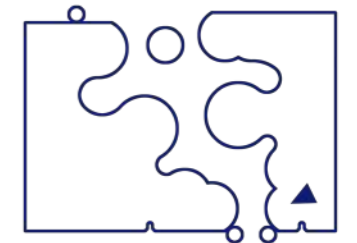
МАФы интегрированы в ландшафтную структуру двора, продолжая его пластическую логику и мягкую геометрию. Обтекаемые формы элементов повторяют линии покрытия и озеленения, формируя целостную и гармоничную среду. Цветовые акценты МАФов отражают фирменную палитру комплекса, выступая связующим элементом между архитектурой, благоустройством и визуальной идентичностью. Такое решение позволяет аккуратно внедрять бренд в пространство без избыточной графической нагрузки. Функциональные элементы — сидения, объекты отдыха и арт-формы — формируют точки притяжения, поддерживая сценарии пребывания и создавая комфортную среду для взаимодействия пользователей.



3D визуализация общественных пространств

эксплуатируемая кровля

МАФы интегрированы в ландшафтную структуру двора, продолжая его пластическую логику и мягкую геометрию. Обтекаемые формы элементов повторяют линии покрытия и озеленения, формируя целостную и гармоничную среду. Цветовые акценты МАФов отражают фирменную палитру комплекса, выступая связующим элементом между архитектурой, благоустройством и визуальной идентичностью. Такое решение позволяет аккуратно внедрять бренд в пространство без избыточной графической нагрузки. Функциональные элементы — сидения, объекты отдыха и арт-формы — формируют точки притяжения, поддерживая сценарии пребывания и создавая комфортную среду для взаимодействия пользователей.



СМЕТА

8

Номер	Наименование	Полезная площадь, м2 по ТЗ	Экспертная площадь АрТех Лаб, м2
	Первая очередь		
1	Административно-управленческий и хозяйственный блок	1 208	3 725
2	Помещения общего назначения (конференц-зал, переговорные, стол)	1 590	3 057
3	Вспомогательные помещения (прачечная, криохранилище, гардероб)	135	561
4	Складские помещения	100	2 603
5	Склад легковоспламеняющихся жидкостей	155	628
6	Центр обработки данных	500	719
7	Химический модуль	999	2 841
8	Биологический модуль (должен быть изолирован), в том числе:	5 995	11 591
9	виварий, в том числе:	3 165	
10	зона содержания;	1 150	
11	питомник;	680	
12	блок синтеза биополимеров;	500	
13	блок секвенирования.	500	6 124
14	Фармацевтический модуль (должен быть изолирован), в том числе:	2 857	
15	R&D технология;	428	
16	R&D аналитика;	536	
17	производственный участок «малые молекулы»;	680	
18	контроль качества на производстве «малые молекулы»;	198	
19	производственный участок AAV.	1 015	1 011
20	Модуль технологий живых систем	300	
21	Микробиологический блок	410	1 140
22	Офисные помещения лабораторий	4 224	11 898
23	паркинг		5 811
24	Технические		2 970
	Итого по этажам	18 473	54 679
	Вторая очередь	50 500	
1	Помещения общего назначения (конференц-зал, переговорные, стол)	4 000	6 289
2	Вспомогательные помещения (прачечная, криохранилище, гардероб)	1 000	1 183
3	Складские помещения	1 000	4 526
4	Центр обработки данных	1 000	1 950
5	Модуль клинических исследований	2 500	4 618
6	Биологический модуль, в том числе:	25 000	39 130
7	R&D блоки;	18 000	
8	блоки научно-технологических комплексов;	7 000	6 216
9	Фармацевтический модуль, в том числе:	4 000	
10	производственный участок моноклональных антител;	2 000	
11	производственный участок биотехнологических препаратов;	2 000	19 065
12	Офисные помещения лабораторий	12 000	
13	Паркинг		3 393
14	Технические		5 890
	Итого по этажам		92 260

Увеличение стоимости может быть нивелировано следующими мероприятиями:

1. Упрощение технологических процессов и унификация производственных помещений.

2. Сокращение площади здания при более детальной проработке технологических решений/ либо перераспределение функций по объему, что приведет к сокращению стоимости квадратного метра.

3. В полезной площади не было учтено размещение парковки, при добавлении парковки увеличивается общая площадь.

9.1. Стоимостная оценка ключевых мероприятий проекта

Реализованные и реализуемые объекты-аналоги (по функционалу / конструктиву)

Наименование	Год реализации	Общая площадь, кв. м	Оценочная стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб./кв. м
Инновационный научно-технологический центр (ИНТЦ) МГУ «Воробьевы горы» - кластер Ломоносов	2023	65 000	18 400 000	283
Лабораторный корпус Российского федерального центра судебной экспертизы	2024	12 725	1 981 000	156
Центр инновационных технологий в Сколково*	2025-2027	20 000	4 700 000	235
Среднее значение				225

Расчет на основе Укрупненных показателей стоимости строительства*

Наименование аналога	Описание конструктива	Код аналога	Основной показатель аналога	Единичная расценка аналога, тыс. руб./кв. м с НДС	Доля стоимости фасадов	Доля стоимости внутренней отделки
Объект здравоохранения	Разноуровневый комплекс зданий с переходами сложной архитектурной формы. Имеет подземные этажи. Стены наружные с отделкой - металл, стекло. Проемы - светопрозрачные конструкции, витражное остекление	03.01.100.0241	72 000 кв. м	340	12,7%	23,6%
Офисы	Современные общественные здания с железобетонным каркасом, со сплошным остеклением	03.03.100.0371	27 750 кв. м	363	13,7%	23,7%
Объект здравоохранения	Современные общественные здания с железобетонным каркасом, с наружной отделкой из стекла и металла	03.01.100.0242	50 600 кв. м	392	12,7%	23,9%
Среднее значение				365	13,0%	23,7%

*Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»

Стоимостная оценка ключевых мероприятий проекта (в текущих ценах)

Наименование объекта	Общая площадь объекта, кв. м	Единичная расценка, тыс. руб./кв. м с НДС	Стоимость строительства, тыс. руб. с НДС
1 очередь строительства			
Строительство объекта (с ПИР)	54 681	231	12 634 000
Благоустройство и озеленение территории	8 066	25	202 000
Отделка фасадов	54 681	47	2 595 000
Оформление интерьеров	54 681	87	4 730 000
Реализация дизайн-кода			100 000
2 очередь строительства			
Строительство объекта (с ПИР)	92 260	231	21 316 000
Благоустройство и озеленение территории	7 399	25	185 000
Отделка фасадов	92 260	47	4 378 000
Оформление интерьеров	92 260	87	7 981 000
Реализация дизайн-кода			150 000

Комментарий

Для укрупненного расчета затрат по проекту применялось несколько источников информации, в том числе: - «Укрупненные показатели стоимости строительства 2025» (ООО КО-ИНВЕСТ) по материалам сайта u-data.net; - «Индексы цен в строительстве» (ООО КО-ИНВЕСТ); - Текущие рыночные предложения проведения строительно-монтажных работ. Расчеты проведены с учетом указаний по применению приведенных источников. Следует также отметить, что в использованных для расчета расценках учтена номенклатура затрат в соответствии с действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для строительства объектов в нормальных условиях. Расчеты проведены в текущих ценах. Показатель не содержит затраты на благоустройство вне площади застройки здания.

9.2. Техничко-экономические показатели реализации проекта

	1 очередь	2 очередь	Всего
1 Объемно-планировочные показатели			
площадь застройки (кв. м)	7 509	10 113	17 622
общая площадь здания (кв. м), в тч по типам помещений: нежилые, технические, МОП	54 681	92 260	146 941
строительный объём (м³), в т ч подземной части	297 931,55	509 524,33	807 455,88
количество этажей (в т ч подземных)	8 (2)	11 (2)	
высота здания (архитектурная, м)	макс - 30 м мин - 20 м	макс - 43 м мин - 29 м	
вместимость (количество работников, посетителей)	600	900	1 500
количество машино-мест (в паркинге)	160	180	340
2 Показатели земельного участка:			
площадь участка (кв. м)		33 087	
коэффициент застройки		0,53	
коэффициент плотности застройки		4,44	
зоны благоустройства и озеленения (кв. м)	8 066	7 399	15 465
3 Конструктивные и инженерные показатели:			
тип несущих конструкций	Монолитный железобетонный каркас, сетка колон 9 x 9, ядра жесткости (лифтовые и инженерные шахты, лестничные сходы)		
материалы внутренних несущих стен, перекрытий	Монолитные железобетонные		
материалы ограждающих конструкций	Фасад выполнен из матового белого и прозрачного стекла и стемалита с установкой навесной системы матовых ламелей		
кровля	эксплуатируемая каскадная с озеленением		
энергоэффективность (класс энергоэффективности)	В		
системы безопасности (пожарная сигнализация, видеонаблюдение, контроль доступа)	Предусмотрены проектом		
4 Экономические показатели:			
Предполагаемые затраты на ПИР	1 008 050	1 693 000	2 701 050
Предполагаемая стоимость строительства (без учета ПИР)	19 252 950	32 317 000	51 569 950
Предполагаемая стоимость строительства	20 261 000	34 010 000	54 271 000
стоимость 1 кв. м общей площади (руб./кв. м)	371	369	369
5 Специальные показатели для разных типов объектов:			
требования к «чистым помещениям» (классы чистоты)	Чистые помещения принять в соответствии с ГОСТ Р ИСО 14644-1-2017, для соответствующих производственных и исследовательских зон. Стараться минимизировать применение более высоких классов чистоты		
специальные инженерные решения (подача сжатого воздуха, газов, водоподготовка)	Для реализации проекта потребуются централизованные и локальные системы подачи технологических газов, подготовленной воды и чистых сред		

9.3. Укрупнённая оценка расходов на реализацию конкурсных предложений

Мероприятие	Предполагаемые затраты, тыс. руб. с НДС
Затраты на снос существующих зданий	75 000
Затраты на проектирование 1 очереди	1 008 050
Затраты на строительство 1 очереди	19 252 950
Всего затраты по 1 очереди	20 336 000
Затраты на снос существующих зданий	262 000
Затраты на проектирование 2 очереди	1 693 000
Затраты на строительство 2 очереди	32 317 000
Всего затраты по 2 очереди	34 272 000
Всего предполагаемые затраты по проекту	54 608 000

9.4. Дорожная карта реализации мероприятий концепции

Этап реализации проекта	Продолжительность, мес.	Предполагаемые затраты, тыс. руб.	Объем
Проектирование 1 очереди	12	1 008 050	
Снос объектов на территории 1 очереди	2	75 000	4 162 кв. м
Строительство объектов 1 очереди, в том числе	26	19 252 950	54 681 кв. м
<i>Строительство объекта</i>		11 625 950	
<i>Благоустройство и озеленение территории</i>		202 000	
<i>Отделка фасадов</i>		2 595 000	
<i>Оформление интерьеров</i>		4 730 000	
<i>Реализация дизайн-кода</i>		100 000	
Проектирование 2 очереди	12	1 693 000	
Снос объектов на территории 2 очереди	3	262 000	14 552 кв. м
Строительство объектов 2 очереди	36	32 317 000	92 260 кв. м
<i>Строительство объекта</i>		19 623 000	
<i>Благоустройство и озеленение территории</i>		185 000	
<i>Отделка фасадов</i>		4 378 000	
<i>Оформление интерьеров</i>		7 981 000	
<i>Реализация дизайн-кода</i>		150 000	



КОНЦЕПЦИЯ: ЭТАП 2

«ФИЦ ОРИГИНАЛЬНЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ БИОМЕДИЦИНСКИХ И ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ»

АИ-АРХИТЕКТС
ТОЛК
АРТЕХ ЛАБ
ЗОЛОТО ГРУПП

