

КОНЦЕПЦИЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА
ГЛАВНОГО КОРПУСА ИЖЕВСКОГО ОРУЖЕЙНОГО ЗАВОДА

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "СТУДИЯ 44"

Х

PARKIDEAS

КУЛЬТУРНО-ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
"ИЖ-КУЛЬТ"



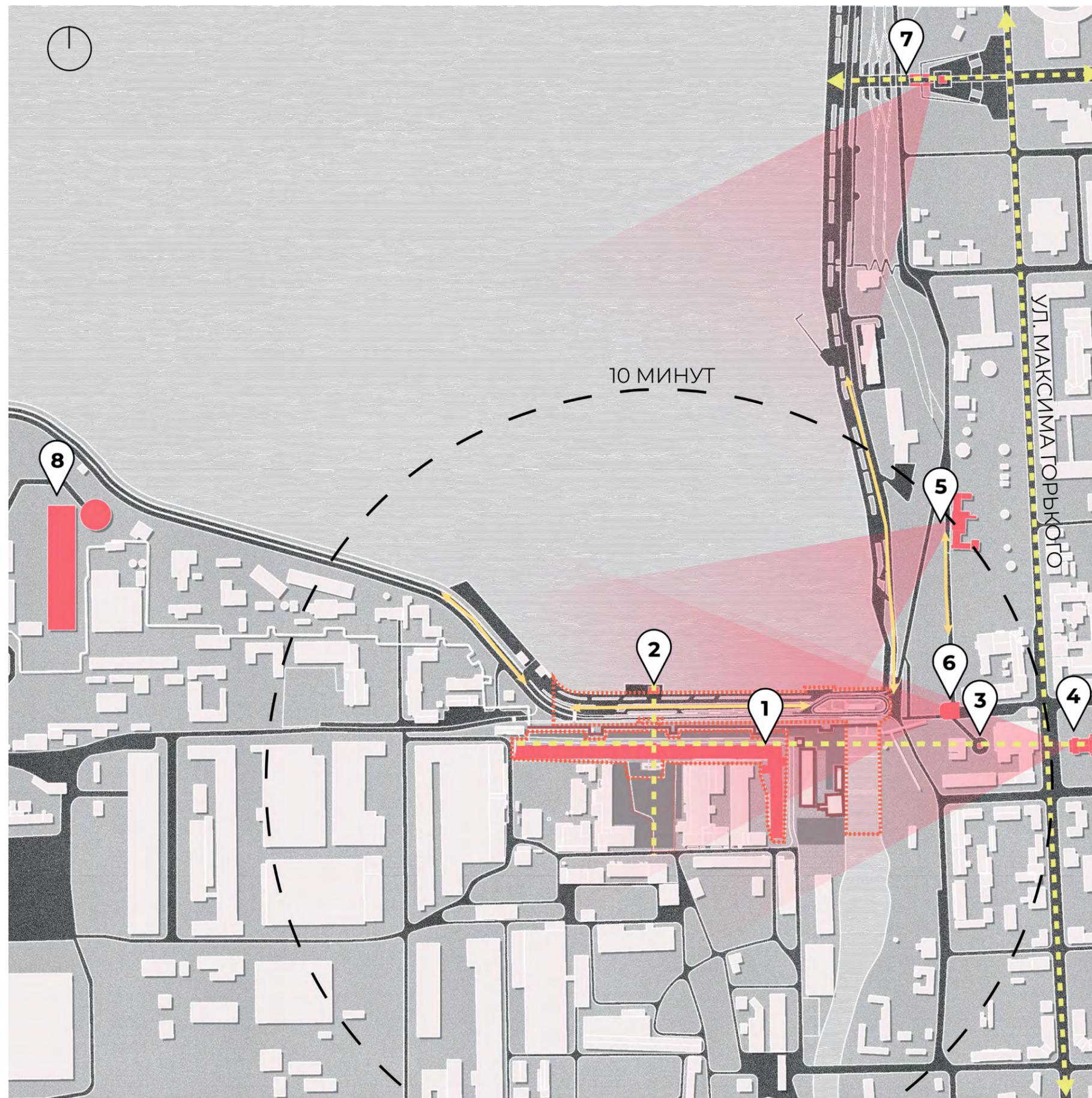
«ИЖ-КУЛЬТ»
КУЛЬТУРНО-ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИОКУЛЬТУРНЫХ ФАКТОРОВ

ВИЗУАЛЬНЫЕ СВЯЗИ

- 2 Бюст А.Ф. Дерябина
- 3 Михайловская колонна
- 4 Колокольня собора Александра Невского
- 5 «Генеральский дом»
- 6 Смотровая площадка у Музея оружия
- 7 Смотровая площадка у монумента Дружбы народов
- 8 ТЭЦ-1

-  Территория ОКН
-  Территория проектирования
-  Композиционные оси
-  Линии динамического восприятия
-  Диссонирующие объекты
-  Поросль



ОБЪЕКТЫ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ И ОЗЕЛЕНЕНИЯ

1 Поселение «Ижевский завод»
2 Каменные склепы

Территория ОКН

Территория проектирования

Парковые территории

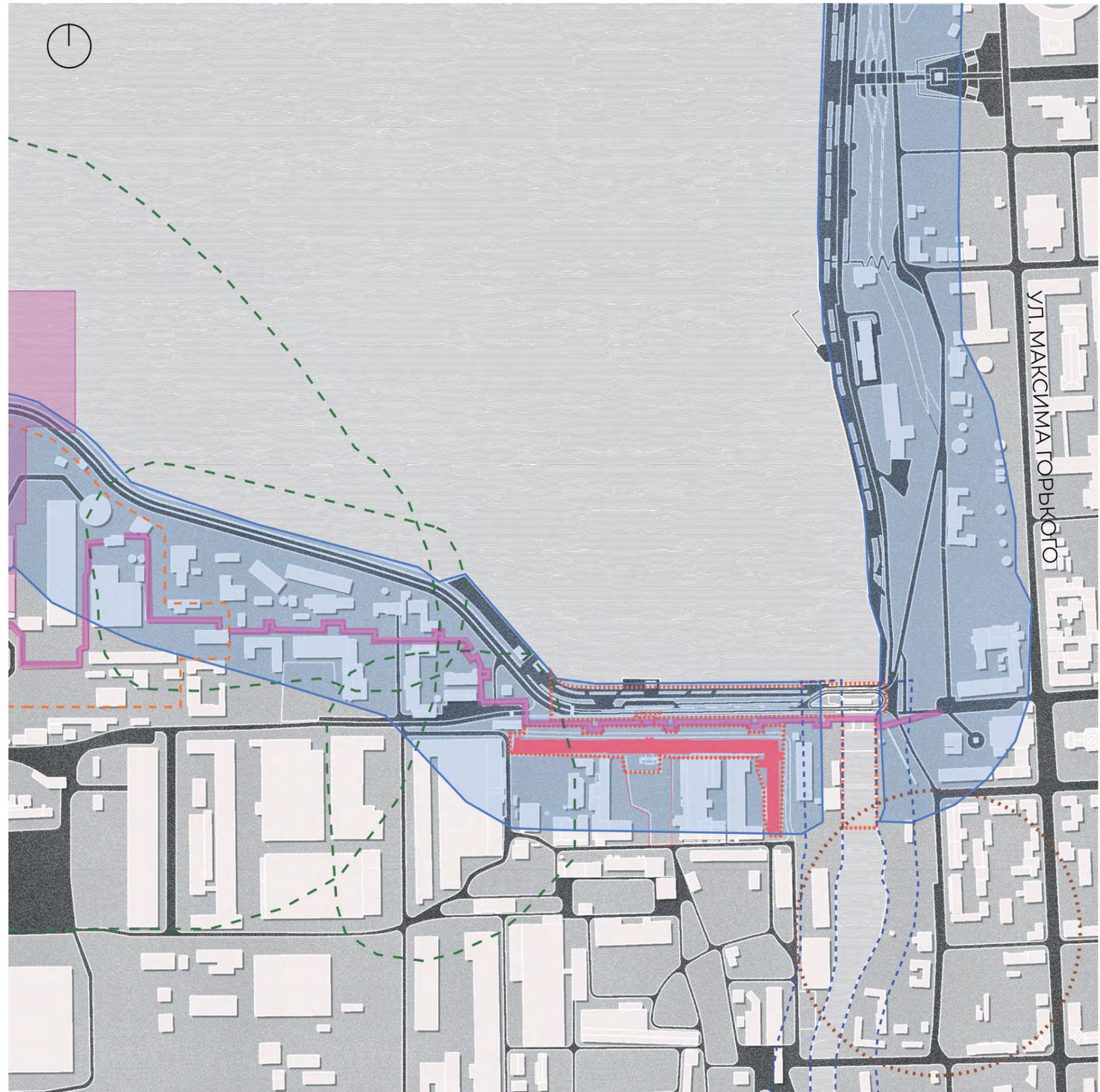
Границы поселения 1764 года

Границы памятников археологии

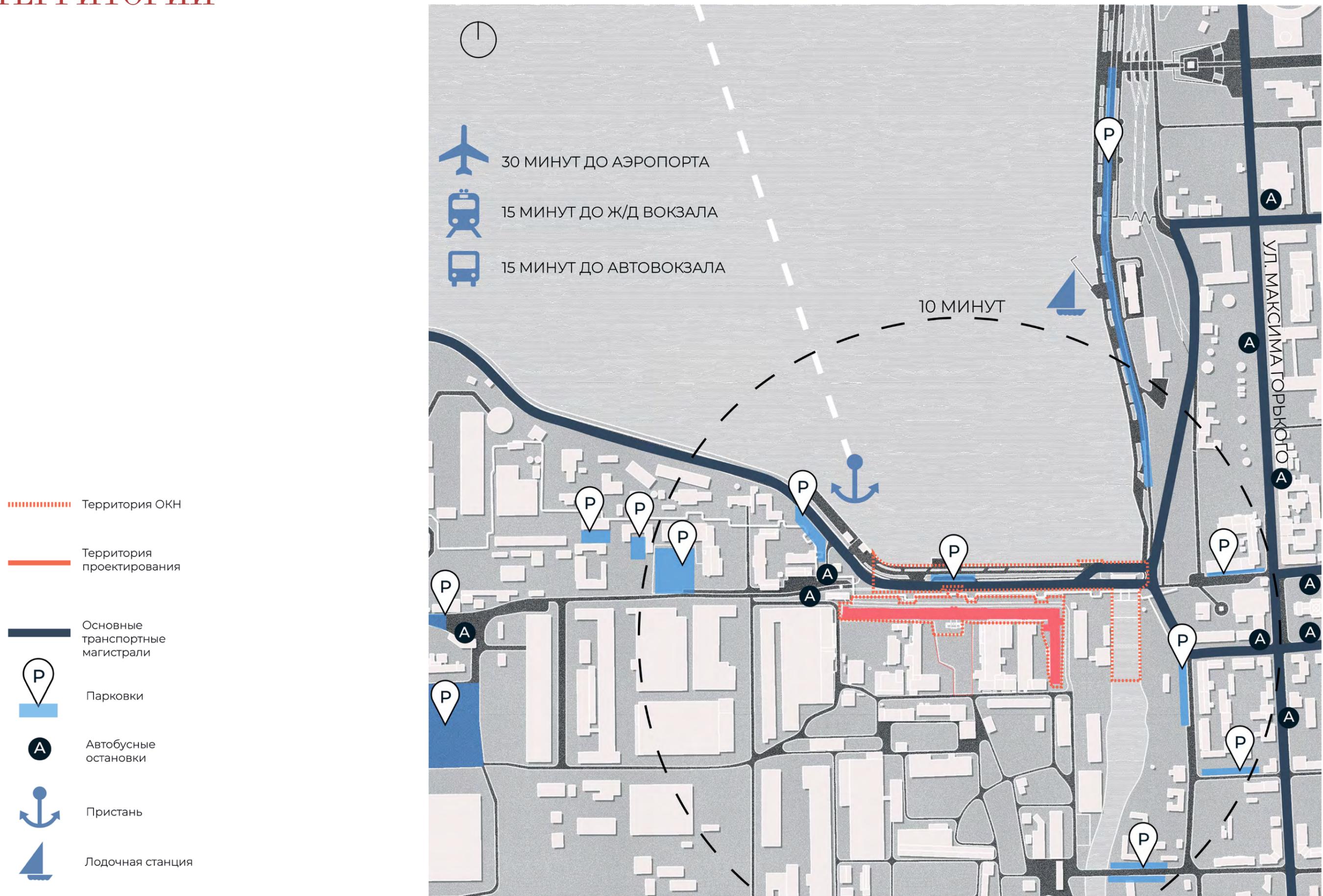


ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Территория ОКН
- Территория проектирования
- Зона охраны ОКН
- Прибрежная защитная полоса
- Санитарная зона
- Граница охраны инженерных коммуникаций
- Водоохранная зона



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ



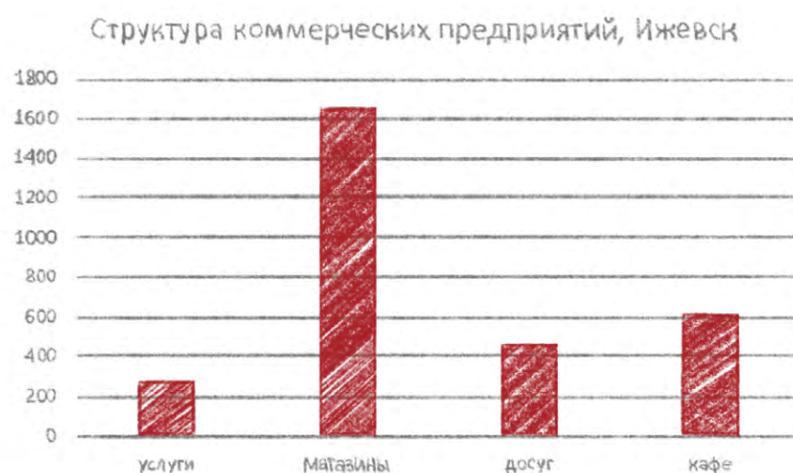
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ КАРКАС ГОРОДА

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- » Численность населения 648 944 человек
- » Ведущая отрасль экономики 28% – обрабатывающие производства (авто, сталь, радио– и теле–аппаратура, оружие и боеприпасы, насосы, изделия из пластмасс)



- » Средняя начисленная ЗП– 64 500 руб
- » Доля урбанизированной территории – 26%
- » Внешние связи – Москва, СПб, Сочи, Симферополь, Нижневартовск, Уфа
- » В структуре коммерческих предприятий лидируют магазины



ОБРАЗОВАНИЕ, КУЛЬТУРА И ДОСУГ

ВЫСШИЕ УЧЕБНЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ, С ИТ И АРТ-СПЕЦИАЛЬНОСТЯМИ

- » **Удмуртский государственный университет**
(Компьютерные и информационные науки, Информатика и вычислительная техника, Промышленная экология и биотехнологии, Математика и механика)
- » **Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова**
(Программная инженерия, Конструирование и технология электронных средств, Приборостроение, Технологические машины и оборудование, Двигатели летательных аппаратов, Нанотехнологии и микросистемная техника)
- » **Ижевский филиал Российского университета кооперации**

ТВОРЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ ИЖЕВСКА

- » Семейные ремесленные – поделки на основе народных ремесел
- » Мастерская декора
- » Столярная мастерская
- » Картинная, художественная мастерская
- » Фото мастерская
- » Гончарная и лепная мастерская

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ КАРКАС ГОРОДА

ЦЕЛИ

- обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики,
- повышение инвестиционной привлекательности города
- повышение уровня жизни и условий проживания населения,
- достижение долговременной экологической безопасности города и смежных территорий,
- рациональное использование всех видов ресурсов, современные методы организации транспортных и инженерных систем,
- создание благоприятной для жизни городской среды.
- сохранение и приумножение всех ресурсов для будущих поколений.

Задачи Генерального плана Ижевска;

- реконструкция и благоустройство всех типов городских территорий;
- резервирование территорий для жилищного строительства, производства, бизнеса, торговли, науки, управления, туризма, отдыха и других функций;
- предложения по оптимизации экологической ситуации;
- мероприятия по охране природного и культурного наследия;
- мероприятия по развитию системы зеленых насаждений и благоустройству города, развитию транспортной и инженерной инфраструктур.

- фокус внимания на науку и высшее образование, культуру, управление бизнесом, финансами, на развитие туризма. Основной акцент в территориальных решениях при этом делается на формирование новых общественно-деловых зон, благоустроенных жилых районов и зон отдыха.

СТРУКТУРА

80 ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНО-
ДОСУГОВОГО
ТИПА

68 ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

600
ПРЕДПРИЯТИЙ
ОБЩЕСТВЕННОГО
ПИТАНИЯ

3 ВУЗА, ОБУЧАЮ-
ЩИХ ТВОРЧЕСКИМ
ПРОФЕССИЯМ
3 ВУЗА, ОБУЧАЮЩИХ
IT ПРОФЕССИЯМ

- » музеи (центр истории спорта, музей Калашникова, этно музей–заповедник Лудорвай, Музей изобразительных искусств, интерактивная площадка “Лаборатория научных развлечений”, Музей им К.Герда,
- » храмы
- » театры и филармонии (Русский драматический театр, Молодежный театр “Молодой человек”, Театр Кукол, Театр оперы и балета
- » памятники
- » 2 крупных объекта спорткультуры
- » библиотеки и читальные залы
- » дома культуры, творчества, культурно–досуговые центры
- » кинотеатры
- » художественные галереи и выставочные залы
- » цирки, зоопарки
- » центры ремесел и промыслов
- » коворкинг–пространства

- Система общественных пространств не развита
- Коммерческая инфраструктура отличается низким разнообразием - более 50% магазины
- Недостаток номерного фонда комфорт + и бизнес уровня
- Отсутствие многофункциональных общественно-деловых пространств
- Отсутствие креативных пространств

ВЫВОДЫ

- » **КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОЙ КАРКАС ГОРОДА В ИЖЕВСКЕ ИМЕЕТ БАЗОВУЮ СТРУКТУРУ**
- » **НА ДАННЫЙ МОМЕНТ СОГЛАСНО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ ГОРОД РАЗВИВАЕТСЯ С ФОКУСОМ ВНИМАНИЯ НА НАУКУ И ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ, КУЛЬТУРУ, УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСОМ, ФИНАНСАМИ, НА РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА.**
- » **ОСНОВНОЙ АКЦЕНТ В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЕШЕНИЯХ ДЕЛАЕТСЯ НА ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН, БЛАГОУСТРОЕННЫХ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ И ЗОН ОТДЫХА.**
- » **СОЗДАНИЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ПРОСТРАНСТВА УСИЛИТ КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОЙ КАРКАС ГОРОДА И СДЕЛАЕТ ЕГО БОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ГРУПП АУДИТОРИЙ**



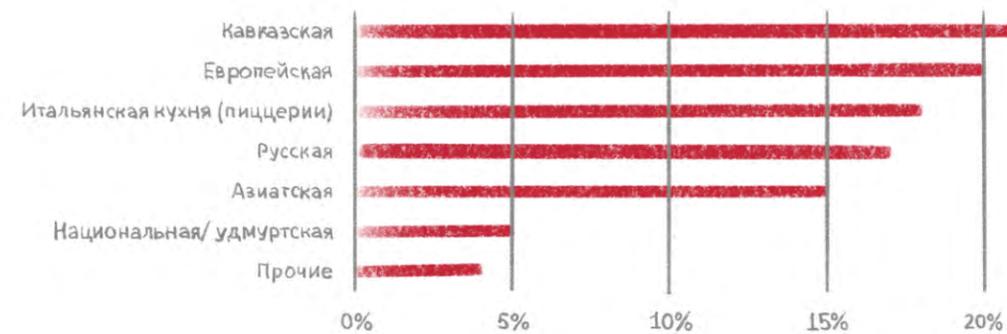
КОНКУРЕНТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ. F&B

В Ижевске функционирует более 400 заведений общепита
 В локации сосредоточены в основном F&B заведения формата кафе/ fast food/ fast casual, менее всего – casual dining

В локации сосредоточены в основном F&B заведения формата кафе/ fast food/ fast casual, менее всего – casual dining

Популярные кухни; русская, кавказская, европейская
 Удмуртскую национальную кухню можно попробовать;
 – Перепечкин (фастфуд)
 – Каравелла (гриль–кафе)

Представленность концепций F&B



Представленность форматов F&B



Недостаток на рынке:

- » заведений casual dining и casual+
- » уникальных концепций с национальной удмуртской кухней

Название	Формат	Ср чек	Концепт/Тип кухни
Имени Койкого	casual dining	от 700	русская, европейская, кавказская
Панорама	casual dining, при отеле	от 1000	европейская, хоспер
Мангал	кафе	от 1000	кавказская кухня
Нино играет в домино *	casual dining	от 1000	грузинская кухня
Мамины блины	быстрое питание	от 250 руб	русская
Трапеза	столовая	от 250 руб	домашняя, русская, пироги
Паста	кафе	от 500 руб	итальянская
Минбо	кафе	от 500 руб	раменная
Chisko*	кафе	от 700 руб	корейская
ЧиВо	кафе	от 700	корейская
Кама	кофейня+бистро, кулинария	от 750	русская, европейская
Негорький сад	ресторан+караоке	от 800 руб	европейская
Дело не в вине	бар, паб	от 750 руб	европейская

В Ижевске присутствует крупный ресторанный холдинг Welcome Group – 48 ресторанов различных концепций в разных районах города
 Не представлен в локации ресторан национальной удмуртской кухни

Название	формат
Свет	ночной клуб
Винолюбы	винный бар
Мама Pizza	семейные кафе
Кофе 7	кофейня
Огни	боулинг/караоке/ресторан
НИИ Рассказов	бар-квартирник
Вино и мясо	"респектабельный ресторан"
Вечерние новости	релакс-бар
Так или иначос	мексиканская кухня
Юпитер	диджей бар
Ковер	караоке ресторан

КОНКУРЕНТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Усилит привлекательность города

- современное общественное пространство, сочетающих культурные, образовательные и инновационные функции.
- пространства, которые могли бы одновременно служить местом для отдыха, проведения мероприятий и образовательных программ

ГОСТИНИЦЫ И ОТЕЛИ ИЖЕВСКА

~ 1000
НОМЕРОВ
В ИЖЕВСКЕ

80% - 3* ОТЕЛИ
20% - 4* ОТЕЛИ

3000 Р/СУТКИ
- МИН ЦЕНА
В ОТЕЛЕ 3*

5000 Р/СУТКИ
-МИН ЦЕНА В
ОТЕЛЕ 4*

- Номерной фонд Ижевска представлен отелями и гостиницами 3-4 *.
- Официально сертифицированные пятизвездочные отели - отсутствуют.
- Большая часть номерного фонда сосредоточена в центре города и включает в себя устаревшие объекты, нуждающиеся в обновлении.
- В сегменте среднего+ сегмента почти не представлены гостиницы, цены превышают приемлемый диапазон для ЦА нового пространства

Ижевску необходимы новые отели уровня "комфорт" и "комфорт+", которые бы предлагали современные удобства и высококачественный сервис по доступным ценам.

КОНКУРЕНТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛЫ ИЖЕВСКА

В городе доступно несколько небольших залов для камерных встреч, и помещения для крупных конференций и семинаров. Инфраструктура существующих площадок устаревает и не соответствует современным стандартам по техническому оснащению и комфорту

Основные категории

- Залы в гостиничных комплексах: (Cosmos Izhevsk Hotel и Amaks Центральная)
- Залы в деловых и культурных центрах: (Дом Дружбы народов и ДК Металлург)
- Залы Образовательных учреждениях

В Ижевске наблюдается дефицит современных конференц-залов, отвечающих высоким требованиям деловых мероприятий.

Городу не хватает многофункциональных конференц-залов с современным оборудованием, гибким и моделируемым пространствами и техническими возможностями высокого уровня.

Недостаток таких залов ограничивает возможности Ижевска по привлечению деловых и культурных мероприятий, что снижает его конкурентоспособность в регионе и на федеральном уровне.

ЭКСПО-ЗАЛЫ ИЖЕВСКА

В Ижевске имеется несколько выставочных залов и центров, предоставляющих площадки для проведения культурных, художественных и деловых мероприятий.

Основные из них

- Выставочный центр «Галерея»
- Выставочный зал «Пушкинский»
- Музей стрелкового оружия имени М. Т. Калашникова
- Музей Ижевск

Существующие площадки в основном ограничены небольшими музеями и галереями, которые ориентированы на культурные и художественные экспозиции.

Недостаточно пространств для проведения масштабных выставок и деловых мероприятий регионального и федерального уровня

Отсутствуют современные экспо-центры:

- с многофункциональными залами для проведения крупных выставок, технологических демонстраций, и отраслевых форумов
- с возможностью адаптации к выставкам, связанных с промышленностью, инновациями и технологиями
- для презентаций продуктов, а также выставок в сферах технологий, креативных индустрий и промышленности.

ВЫВОДЫ

- » Необходим новый экспо-центр или многофункциональные выставочные залы с современным оборудованием и гибкими пространствами, которые могут быть адаптированы под различные форматы мероприятий усилит бизнес-привлекательность города
- » для развития гастрономического туризма и учитывая структуру рынка общепита Ижевска актуальным будет наличие концепций с национальной кухней формата casual dining
- » оптимальным решением пополнения номерного фонда является размещение на территории нового пространства - Апарта-отеля. Данный формат позволит обеспечить разные группы целевых аудиторий номерами сегмента комфорт/ комфорт+ по доступной цене



“Очень не хватает площадок любого формата с хорошей большой детской зоной (с 0 до 7 лет)”

“У дизайнеров без студий нет своего пространства, также для союза дизайнеров. Было бы здорово привлечь местных дизайнеров и архитекторов в реализации подобных идей”

“Мало больших трансформируемых залов. Вообще нет креативных кластеров. Нет гос программ их поддержки”

АНАЛИЗ ЗАПРОСОВ ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ *

Для определения целевых групп аудитории были проведены опросы фокус-групп с целью

- выделить основные сегменты стейкхолдеров
- определить пользовательские сценарии
- определить мотивацию к посещению нового пространства
- подтвердить актуальность функционала предложенной концепции

Выборка респондентов

Количество - 54 человека

Возраст 18-45 лет

География г.Ижевск, Завьяловский район

“ Негде проводить конференции. В городе есть варианты на 20-30 мест и после этого - сразу же 500-1000. Нужно что-то промежуточное, причём с большим количеством залов. Тогда можно будет развернуть деятельность по проведению профессиональных ивентов, что поднимет уровень местного сообщества и привлечёт гостей из соседних регионов. Это даст плюс одновременно для развития туризма, предпринимательства/стартапов, специалистов и профессиональных сообществ.”

* Из комментариев респондентов можно сделать вывод, что в городе ощущается нехватка инфраструктуры для культурного и профессионального развития.

ГРУППЫ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ



СТУДЕНТЫ И МОЛОДЁЖЬ 18-25 ЛЕТ

Учащиеся или молодые специалисты, начинающие карьеру в производственных, креативных и IT-профессиях

ИНТЕРЕСЫ

доступ к образовательным программам и мастер-классам, возможность использовать профессиональные мастерские и лаборатории, участие в культурных и образовательных мероприятиях.

КРЕАТИВНАЯ АУДИТОРИЯ И ФРИЛАНСЕРЫ (26-35 ЛЕТ)

дизайнеры, фотографы, художники, архитекторы, музыканты, фрилансеры, работающие удаленно.

ИНТЕРЕСЫ

доступ к мастерским, участие в презентациях, возможности для сетевого взаимодействия, коворкинг

МУЖЧИНЫ И ЖЕНЩИНЫ 35-55

Деловая аудитория и организаторы мероприятий

Представители бизнеса, HR-специалисты и менеджеры, организаторы деловых и корпоративных мероприятий

ИНТЕРЕСЫ

удобные конференц-залы, организация корпоративных тренингов и семинаров, аренда помещений для мероприятий, F&V услуги высокого уровня для деловых встреч

ЛЮДИ СРЕДНЕГО ВОЗРАСТА 36-45 ЛЕТ

Сотрудники местных заводов и предприятий, инженеры и технические специалисты.

ИНТЕРЕСЫ

повышение квалификации, профессиональные курсы и тренинги, доступ к специализированному оборудованию и мастерским, участие в отраслевых конференциях и выставках.

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

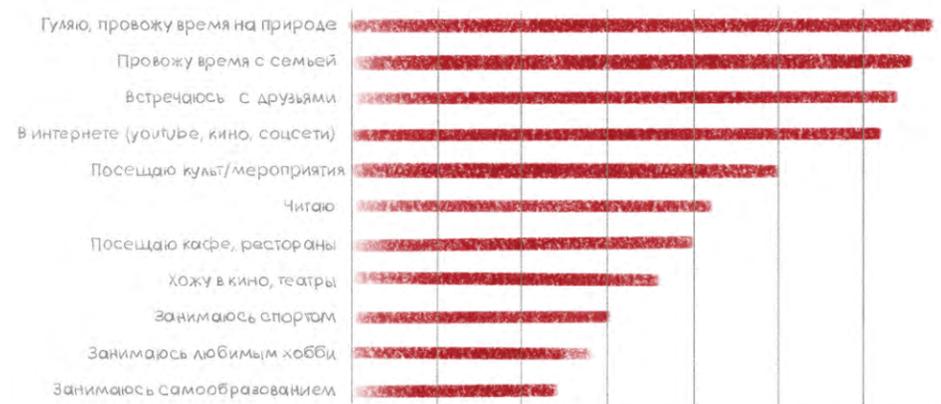
СФЕРА ЗАНЯТОСТИ ЦА



ПО СФЕРАМ ЗАНЯТОСТИ В ТОПЕ креативные индустрии и медиа, финансы, IT – в них заняты свыше 11% опрошенных в каждой.

ПОТРЕБНОСТЬ В ФУНКЦИОНАЛЕ КОНЦЕПЦИИ

Как проводят свободное время



Умеренный интерес (30–40% голосов) выражен к образовательным мероприятиям/лекции и семинары (39%), историческим выставкам (39%), мастер–классам (35%) в качестве досуга. 43% респондентов считают, что в Ижевске не хватает пространств для реализации креативных идей, 39% испытывают нехватку в образовательных учреждениях, обучающих творческим профессиям, 37% отметили недостаток залов с временными и постоянными экспозициями и 33% — творческих мастерских.

МОТИВАЦИЯ К ПОСЕЩЕНИЮ ПРОСТРАНСТВА ПРОЕКТА

Наиболее важные факторы при выборе пространства



Мотивация к посещению



57% опрошенных выделила своей дополнительной мотивацией для посещения наличие в общественном пространстве социальных проектов и инициатив. Это подразумевает, что успешное культурное пространство должно соответствовать социальным ценностям посетителей.

52% респондентов считают очень важным сохранение исторической идентичности

СПОСОБЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ

СТУДЕНТЫ И МОЛОДЁЖЬ 18-25 ЛЕТ

Учащиеся или молодые специалисты, начинающие карьеру в производственных, креативных и IT-профессиях



- » Онлайн-присутствие и контент-маркетинг; продвижение в социальных сетях и на платформах, популярных среди молодежи (VK, TG, Rutube), видео с экскурсиями по пространству, анонсы мероприятий, образовательный контент.
- » Инфлюенс-маркетинг; привлечение локальных инфлюенсеров и микро-блогеров
- » Офлайн продвижение через ВУЗы и колледжи – продвижения через студенческие сообщества, рассылки, информационные доски и студенческие мероприятия.
- » Таргетированная реклама в соцсетях с фокусом на креативные профессии, образование, мероприятия

МУЖЧИНЫ И ЖЕНЩИНЫ , 35-55

Деловая аудитория и организаторы мероприятий

Представители бизнеса, HR-специалисты и менеджеры, организаторы деловых и корпоративных мероприятий



- » Реклама через B2B-каналы продвижение через бизнес – ассоциации, отраслевые издания и платформы для деловых мероприятий.
- » Контент для бизнес-аудитории; публикация кейсов успешных мероприятий, статей о возможностях пространства в деловых СМИ и на профессиональных площадках (VC.ru, РБК).
- » Профессиональные соцсети; реклама и продвижение через тематические группы и профессиональные сообщества, direct-маркетинг через личные сообщения и email-рассылки.
- » Реклама в деловых и отраслевых СМИ; продвижение через деловые издания ("Коммерсантъ"), участие в отраслевых рейтингах и обзорах.

КРЕАТИВНАЯ АУДИТОРИЯ И ФРИЛАНСЕРЫ (26-35 ЛЕТ)

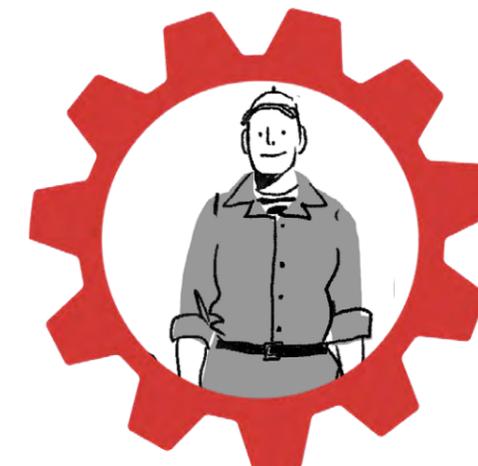
дизайнеры, фотографы, художники, архитекторы, музыканты, фрилансеры, работающие удаленно.



- » Онлайн продвижение; тематические каналы и группы в VK, TG, реклама через сообщества креативных профессий.
- » Цифровое присутствие и таргетинг; визуальный контент (фото студий, мастерских, выставок), контент в группах и пабликах креативных индустрий.
- » Коллаборации; привлечение местных художников, дизайнеров и фотографов
- » SEO и контент-маркетинг; создание тематических статей и блогов о креативных профессиях, мастерских, событиях, публикации на локальных и специализированных платформах.
- » Реклама на специализированных площадках; продвижение на платформах для поиска креативных услуг и фриланса (Behance), реклама в профессиональных чатах и форумах.

ЛЮДИ СРЕДНЕГО ВОЗРАСТА 36-45 ЛЕТ

Сотрудники местных заводов и предприятий, инженеры и технические специалисты.



- » Демонстрации и тест-драйвы технологий; организация дней открытых дверей с демонстрацией инновационного оборудования и технологий
- » Отраслевые издания и B2B-маркетинг; реклама и PR в специализированных СМИ, новостных порталах и профессиональных сообществах, связанных с промышленностью и технологиями.
- » Прямая реклама и email-маркетинг; прямой контакт с HR-отделами местных предприятий и компаний для продвижения возможностей пространства (курсы, мастерские, конференции). Email-рассылки по базе данных сотрудников компаний и отраслевых ассоциаций.
- » Профессиональные сообщества и платформы
- » Сетевой маркетинг через партнеров; партнерство с ассоциациями промышленников, участие в отраслевых выставках и конференциях с презентацией возможностей пространства.

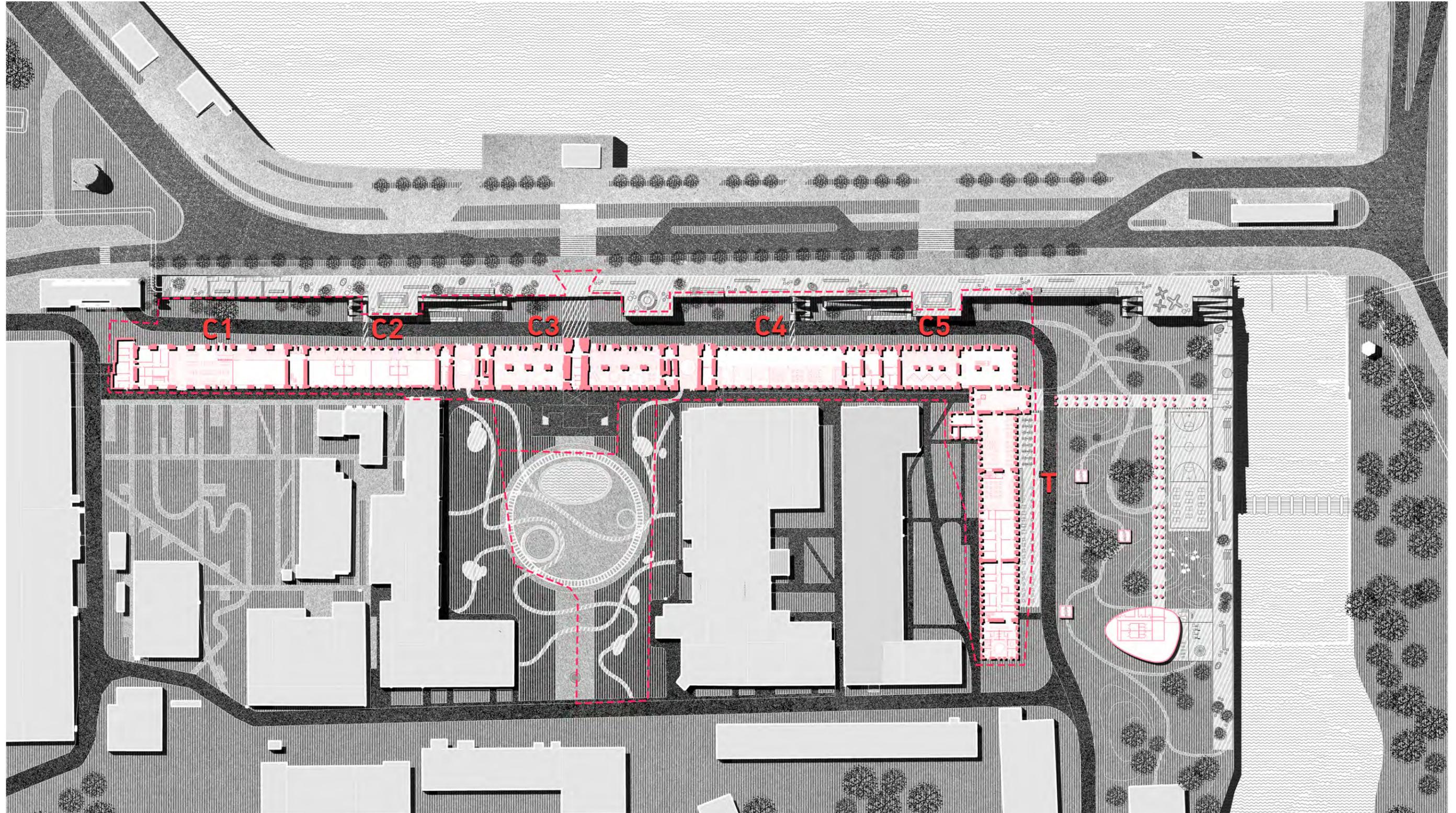
ВЫВОДЫ

- » ДЛ**Я** ЭФФЕКТИВНОГО ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОСНОВНЫХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ НЕОБХОДИМО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОМНИКАНАЛЬНОГО МАРКЕТИНГА
- » ВАЖНО ПОДКЛЮЧАТЬ КЛЮЧЕВЫХ АМБАССАДОРОВ, КОТОРЫЕ МОГУТ ПРОДВИГАТЬ ПРОСТРАНСТВО В РАМКАХ ГОРОДА (B2G И GR-МОДЕЛИ)

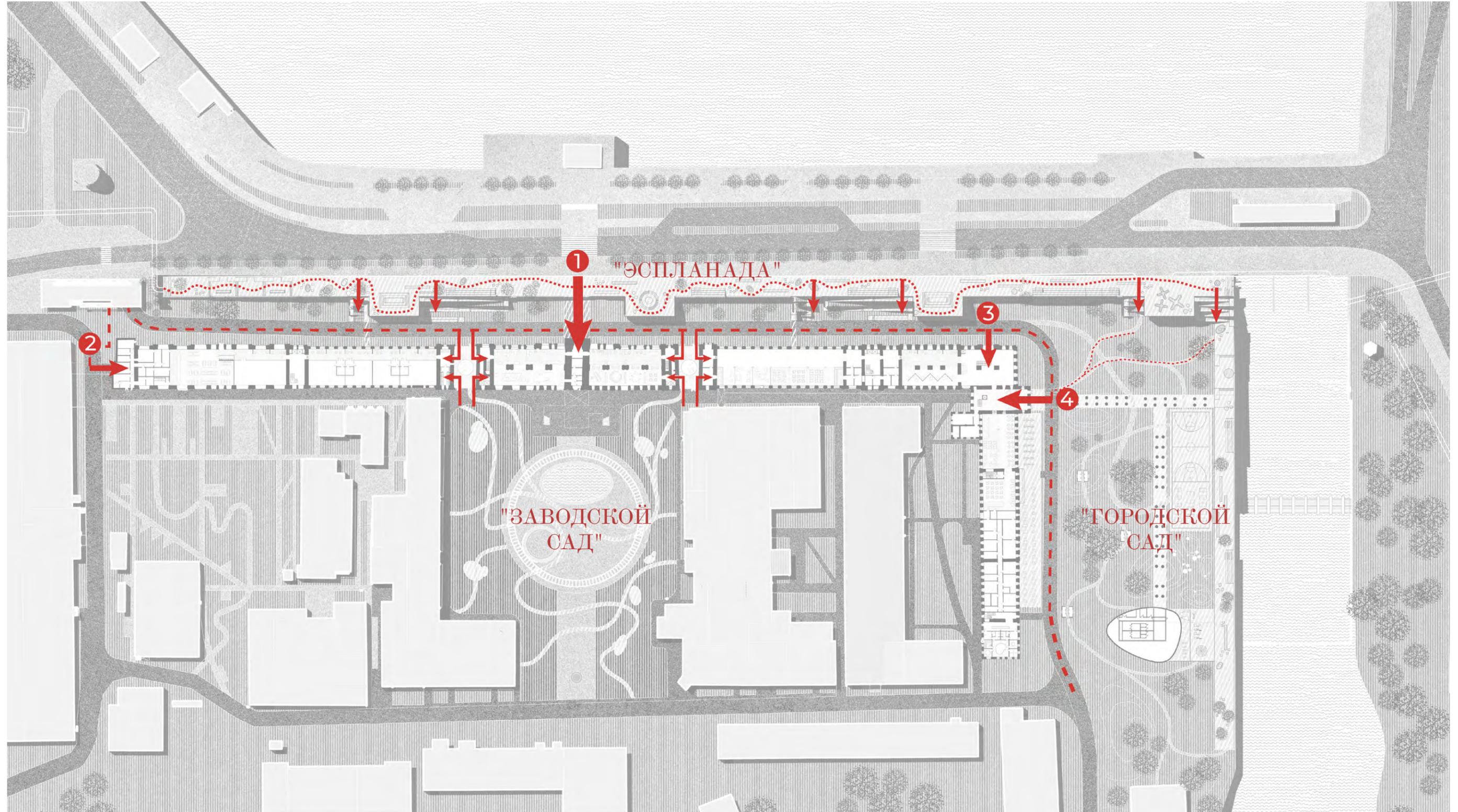


ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ТЕРРИТОРИИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



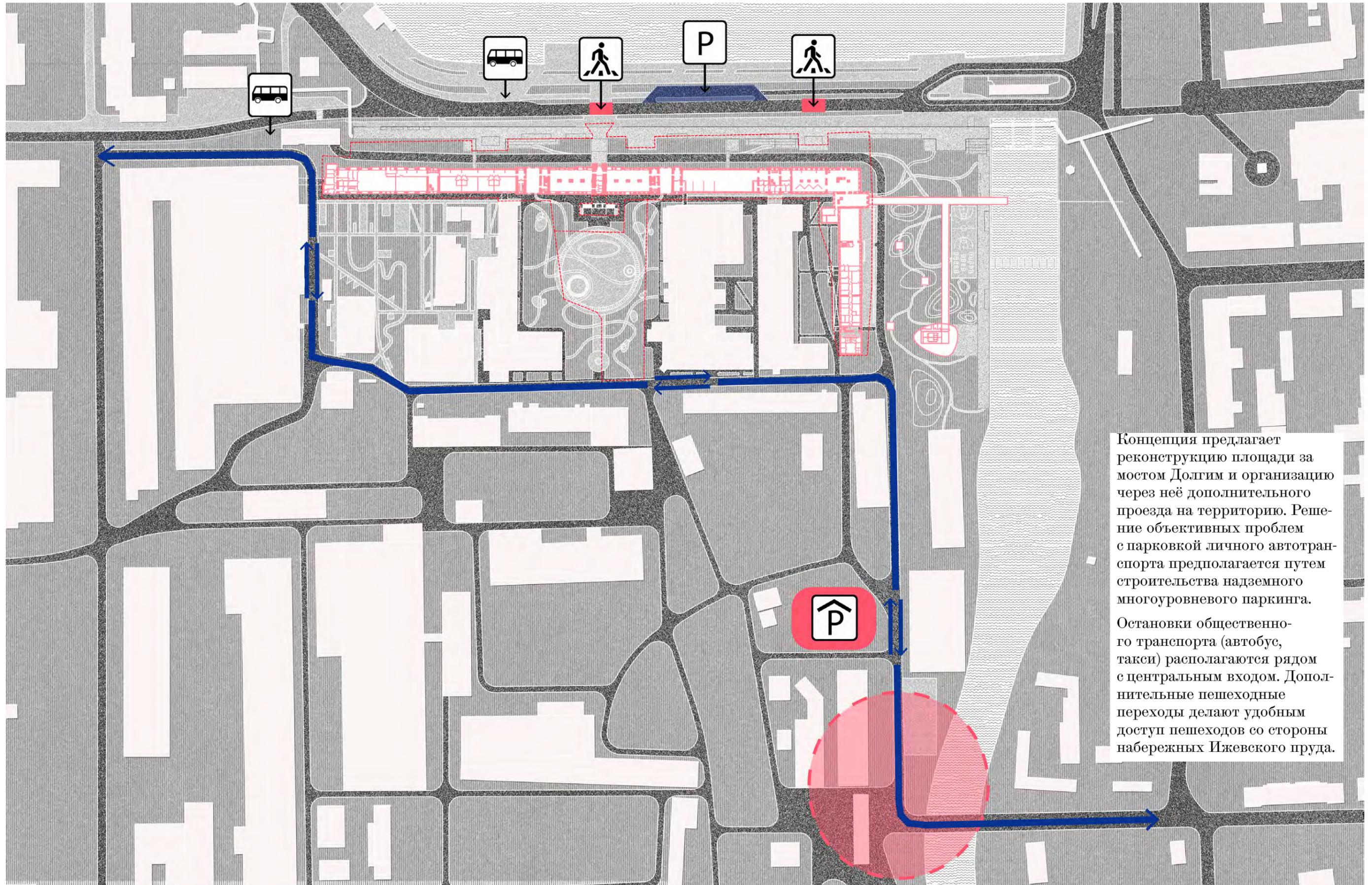
ОСНОВНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ МАРШРУТЫ



- 1. Центральный вход
- 2. Вход в образовательный центр

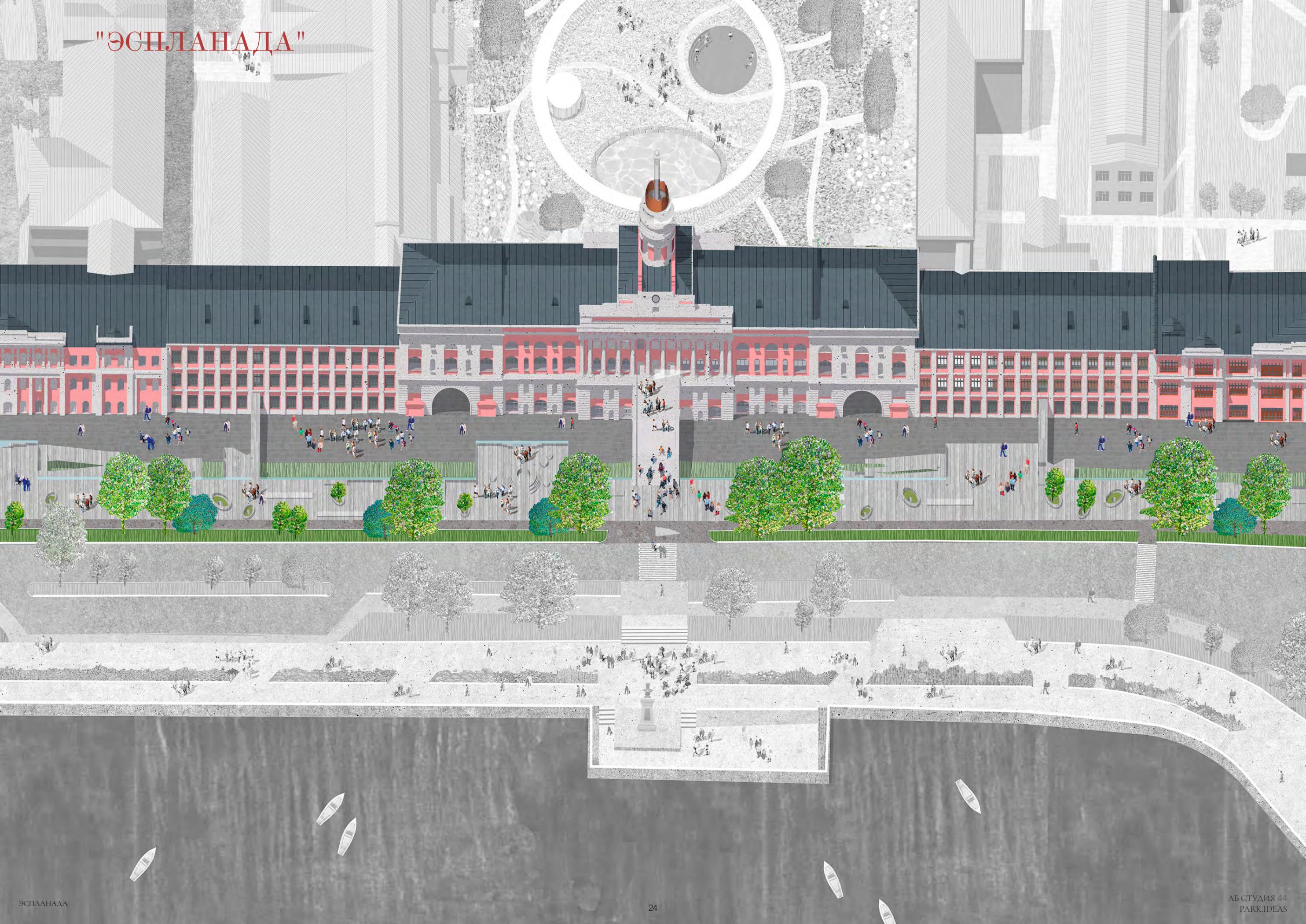
- 3. Вход в коворкинг
- 4. Вход в апартамент-отель

ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА



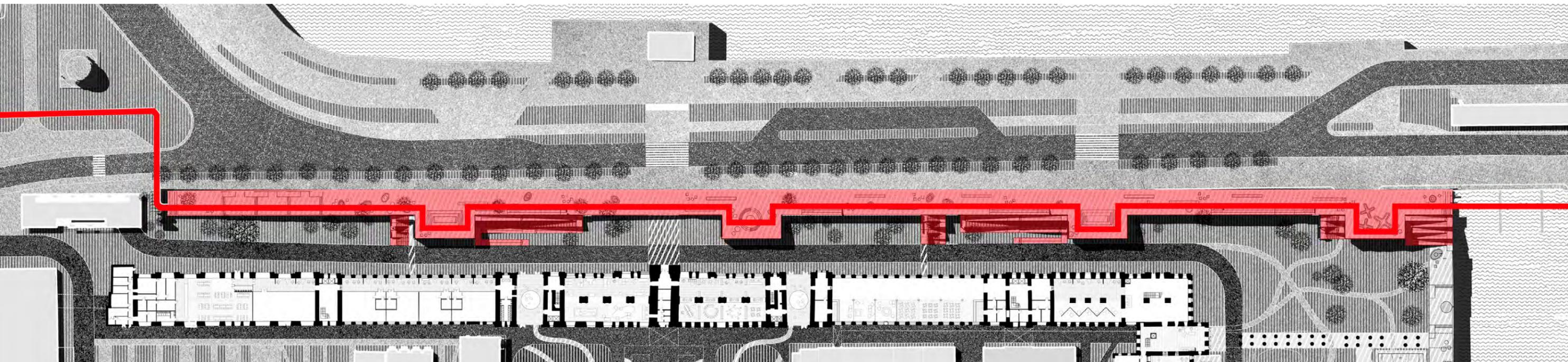
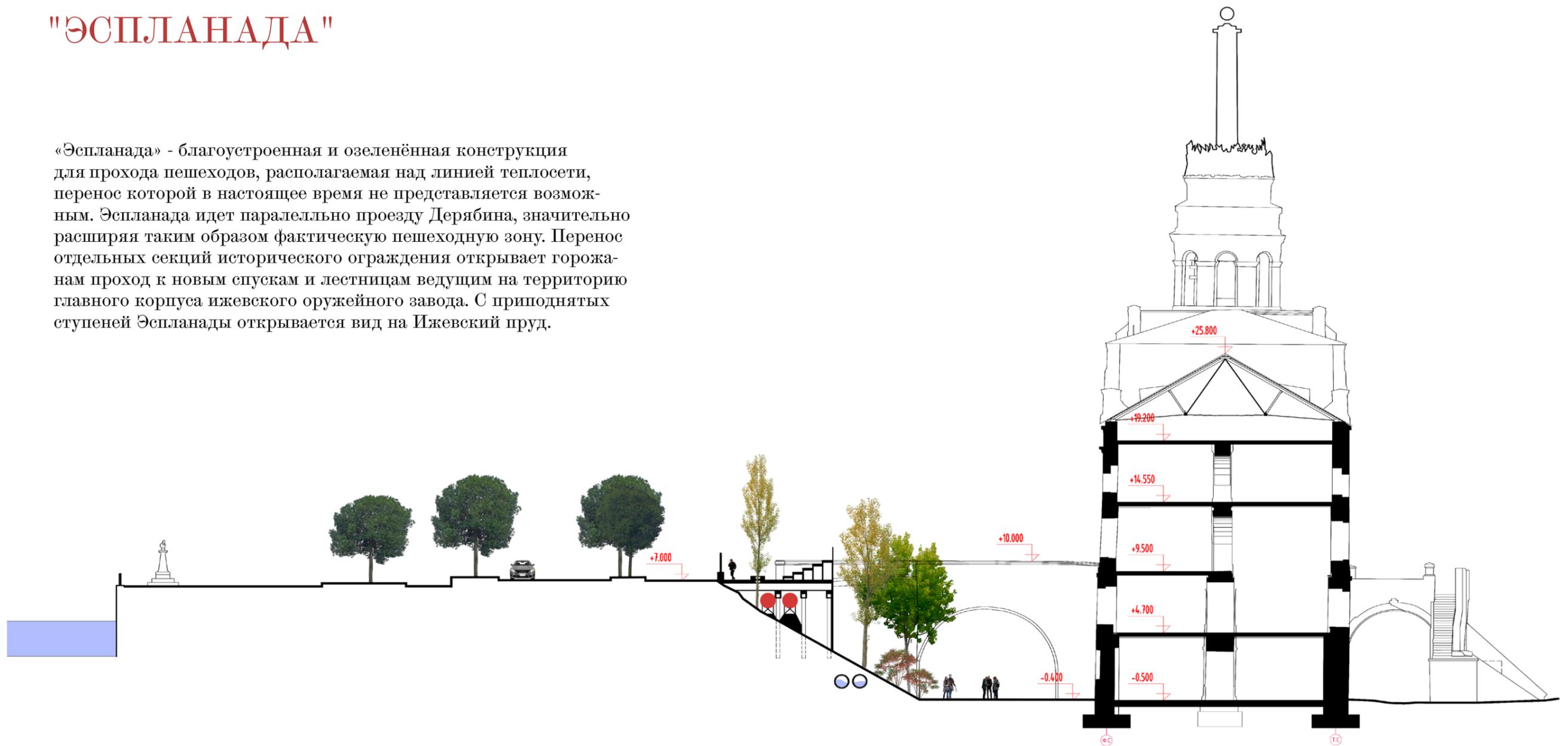
Концепция предлагает реконструкцию площади за мостом Долгим и организацию через неё дополнительного проезда на территорию. Решение объективных проблем с парковкой личного автотранспорта предполагается путем строительства надземного многоуровневого паркинга. Остановки общественного транспорта (автобус, такси) располагаются рядом с центральным входом. Дополнительные пешеходные переходы делают удобным доступ пешеходов со стороны набережных Ижевского пруда.

"ЭСПЛАНАДА"



"ЭСПЛАНАДА"

«Эспланада» - благоустроенная и озеленённая конструкция для прохода пешеходов, располагаемая над линией теплосети, перенос которой в настоящее время не представляется возможным. Эспланада идет параллельно проезду Дерябина, значительно расширяя таким образом фактическую пешеходную зону. Перенос отдельных секций исторического ограждения открывает горожанам проход к новым спускам и лестницам ведущим на территорию главного корпуса ижевского оружейного завода. С приподнятых ступеней Эспланады открывается вид на Ижевский пруд.



"ЭСПЛАНАДА"



Вид с «эспланады» на здание центрального корпуса. Зима

"ЭСПЛАНАДА"



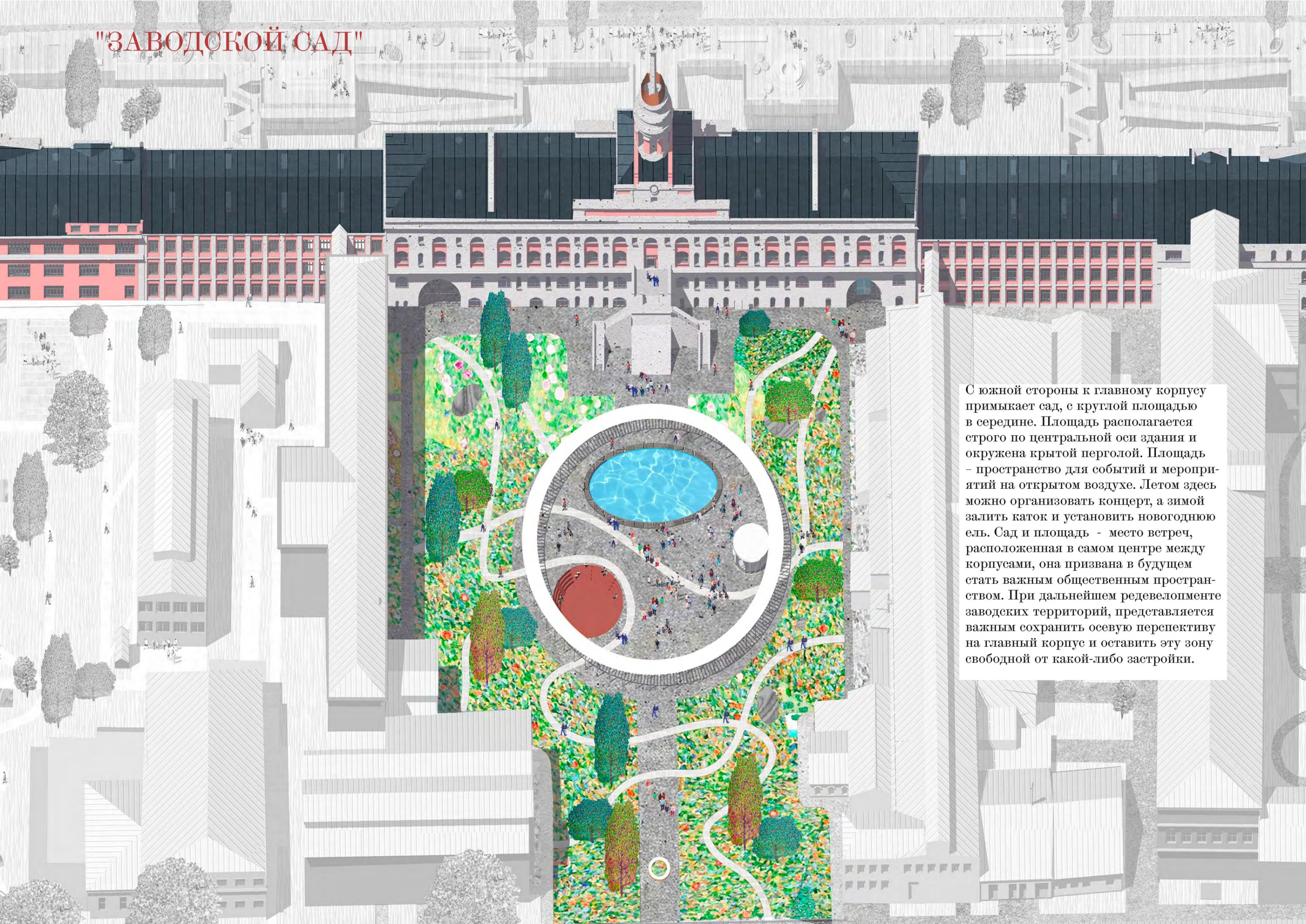
«Эспланада»

"ЭСПЛАНАДА"



Спуск с эспланады ко входам в здание на 1 этаже

"ЗАВОДСКОЙ САД"



С южной стороны к главному корпусу примыкает сад, с круглой площадью в середине. Площадь располагается строго по центральной оси здания и окружена крытой перголой. Площадь – пространство для событий и мероприятий на открытом воздухе. Летом здесь можно организовать концерт, а зимой залить каток и установить новогоднюю ель. Сад и площадь – место встреч, расположенная в самом центре между корпусами, она призвана в будущем стать важным общественным пространством. При дальнейшем редевелопменте заводских территорий, представляется важным сохранить осевую перспективу на главный корпус и оставить эту зону свободной от какой-либо застройки.

"ЗАВОДСКОЙ САД"



Главный корпус Ижевского Оружейного завода отражается в овальном пруду на круглой площади в «Заводском саду». Бумажный кораблик движется по ветру.

"ЗАВОДСКОЙ САД"



«Заводской» сад, вид из сада на круглую площадь

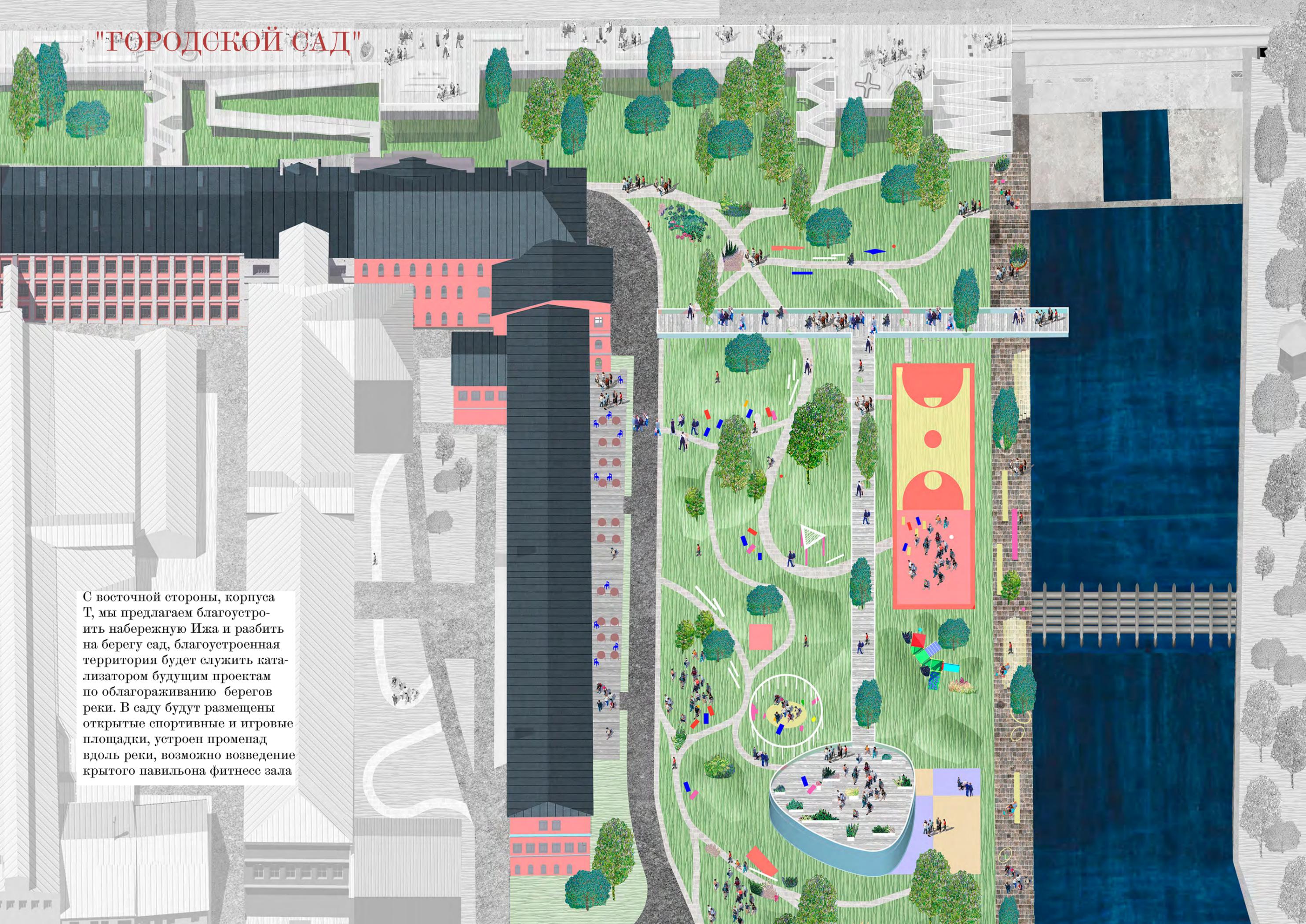
"ЗАВОДСКОЙ САД"



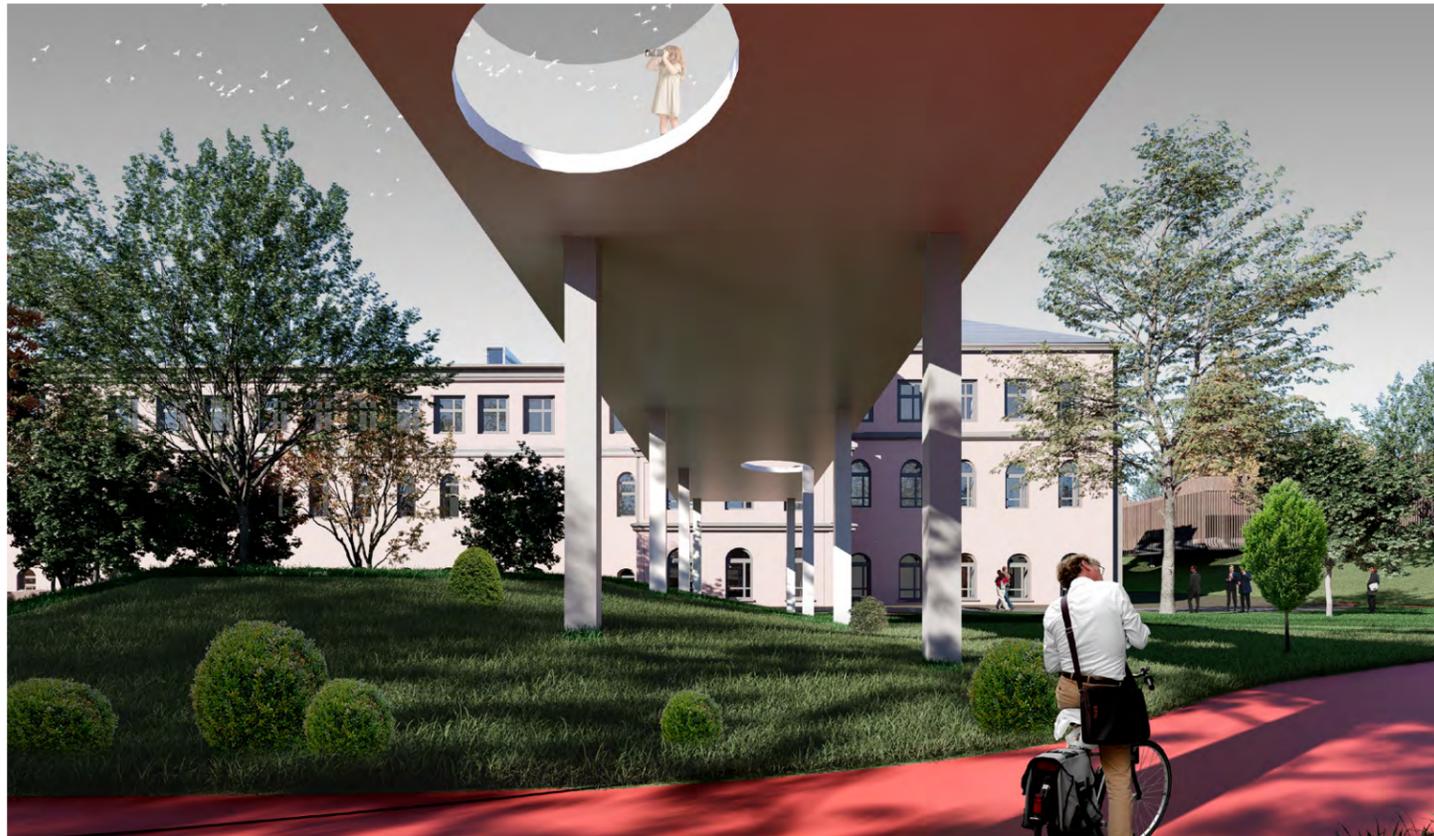
Круглая площадь с амфитеатром в саду

"ГОРОДСКОЙ САД"

С восточной стороны, корпуса Т, мы предлагаем благоустроить набережную Ижа и разбить на берегу сад, благоустроенная территория будет служить катализатором будущим проектам по облагораживанию берегов реки. В саду будут размещены открытые спортивные и игровые площадки, устроен променад вдоль реки, возможно возведение крытого павильона фитнес зала

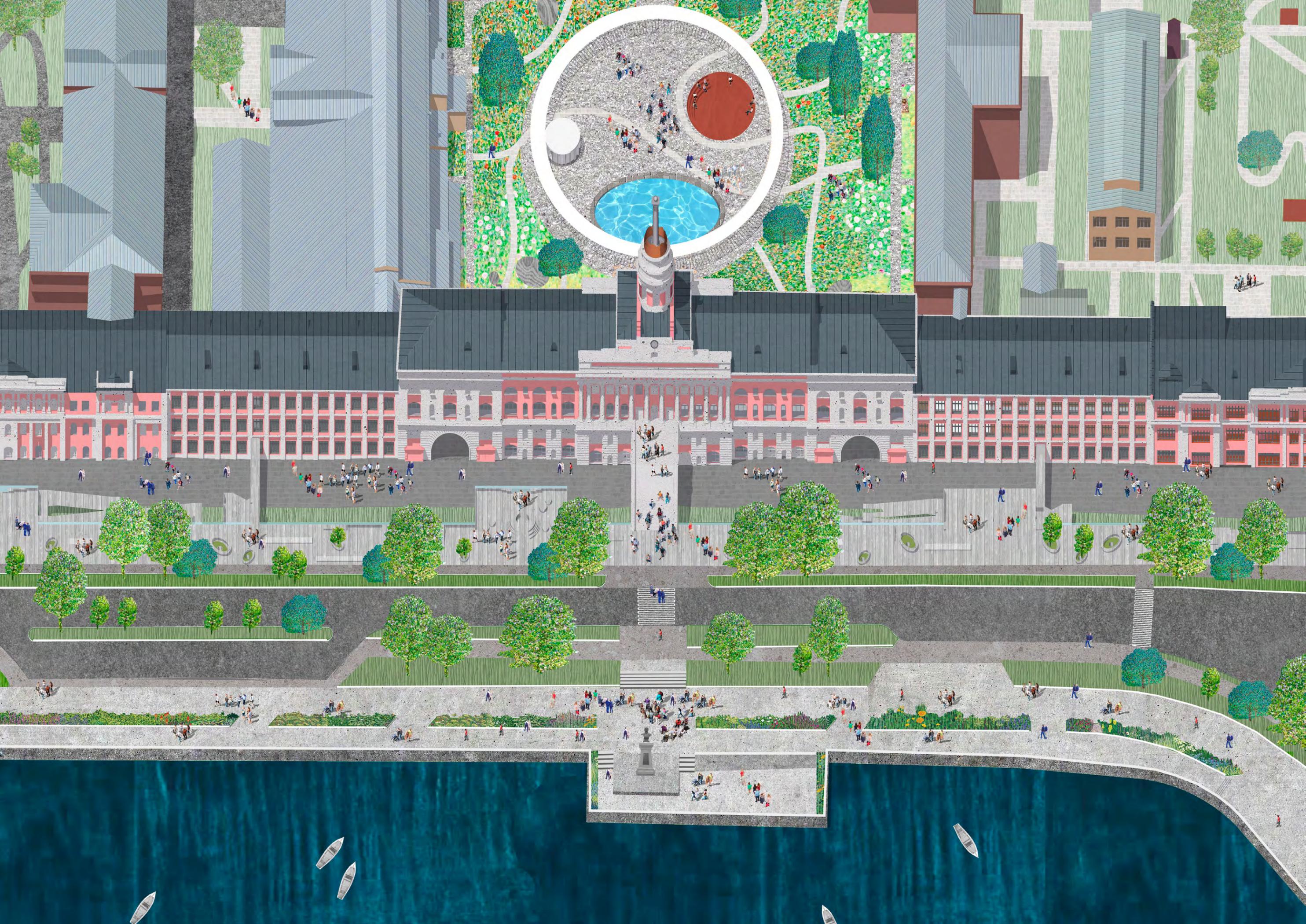


"ГОРОДСКОЙ САД"

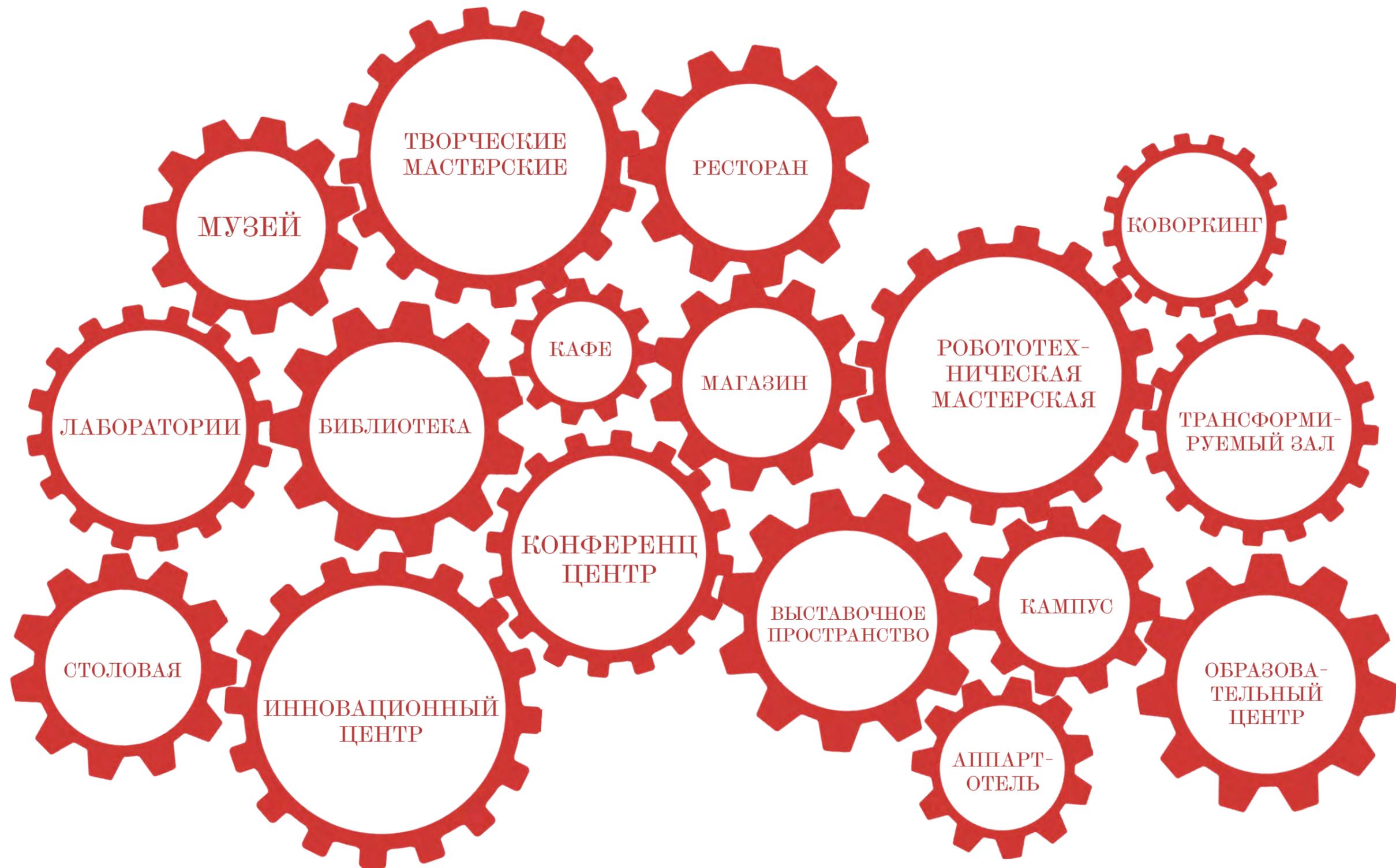


Открытый павильон в саду на набережной Ижа

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА



КУЛЬТУРНО-ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР "ИЖ-КУЛЬТ"



Культурно– инновационный центр представляет из себя абсолютно новую институцию, подобных которой в Ижевске еще не было. Каждый элемент здесь работает как часть общего механизма. Здание главного корпуса Ижевского оружейного завода становится не только центром культуры, образования и инновационного развития, но своеобразным кампусом, идеология которого основана на синергии различных видов деятельности и постоянном взаимодействии.

КУЛЬТУРНО-ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

Новый символ городской трансформации, развития креативных индустрий и новых технологий в производстве - фокус внимания на науку и высшее образование, культуру, управление бизнесом, финансами, на развитие туризма.

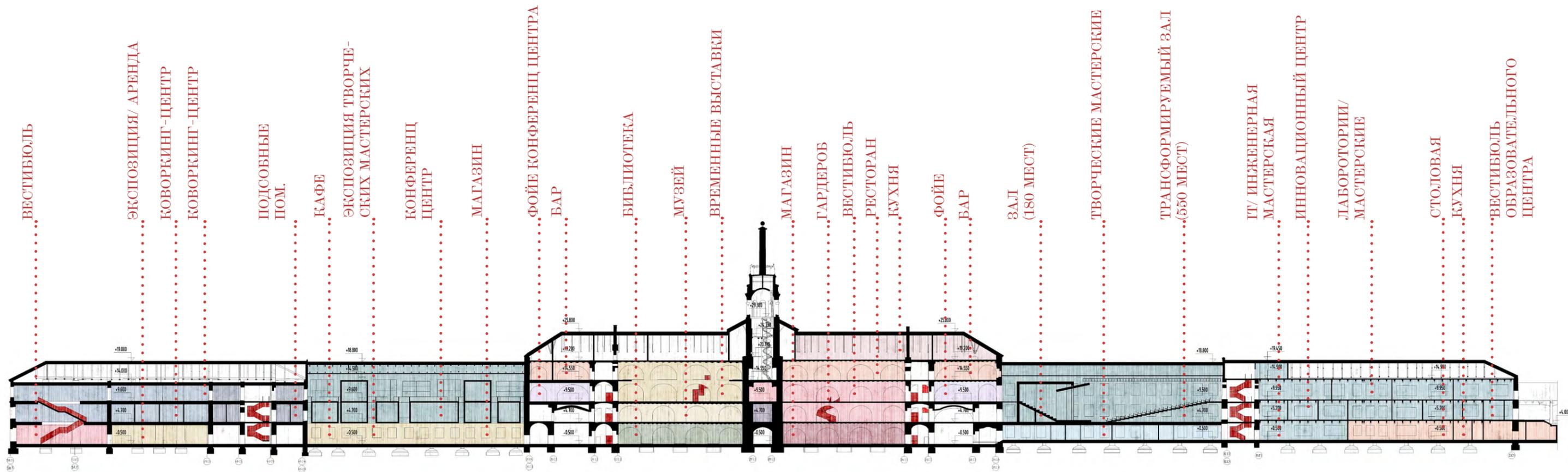
Центр притяжения для креативных профессионалов, предпринимателей, студентов и туристов, объединяющее наследие и инновации. Это первый в Удмуртии комплекс, интегрирующий функции культуры, образования, бизнеса и досуга, предлагая новые возможности для развития экономики знаний и креативного предпринимательства.

Культурно-инновационный центр станет новым драйвером экономики Удмуртской республики, за счет разработки и коммерциализации новых технологий в производстве, поддерживая развитие креативных и технологических индустрий, повышая качество жизни и создавая возможности для профессионального роста и самореализации. Это место, где встречаются история и будущее, творчество и бизнес. Место где объединяются разные поколения их идеи и воплощение - создаются и реализуются новые продукты культуры.

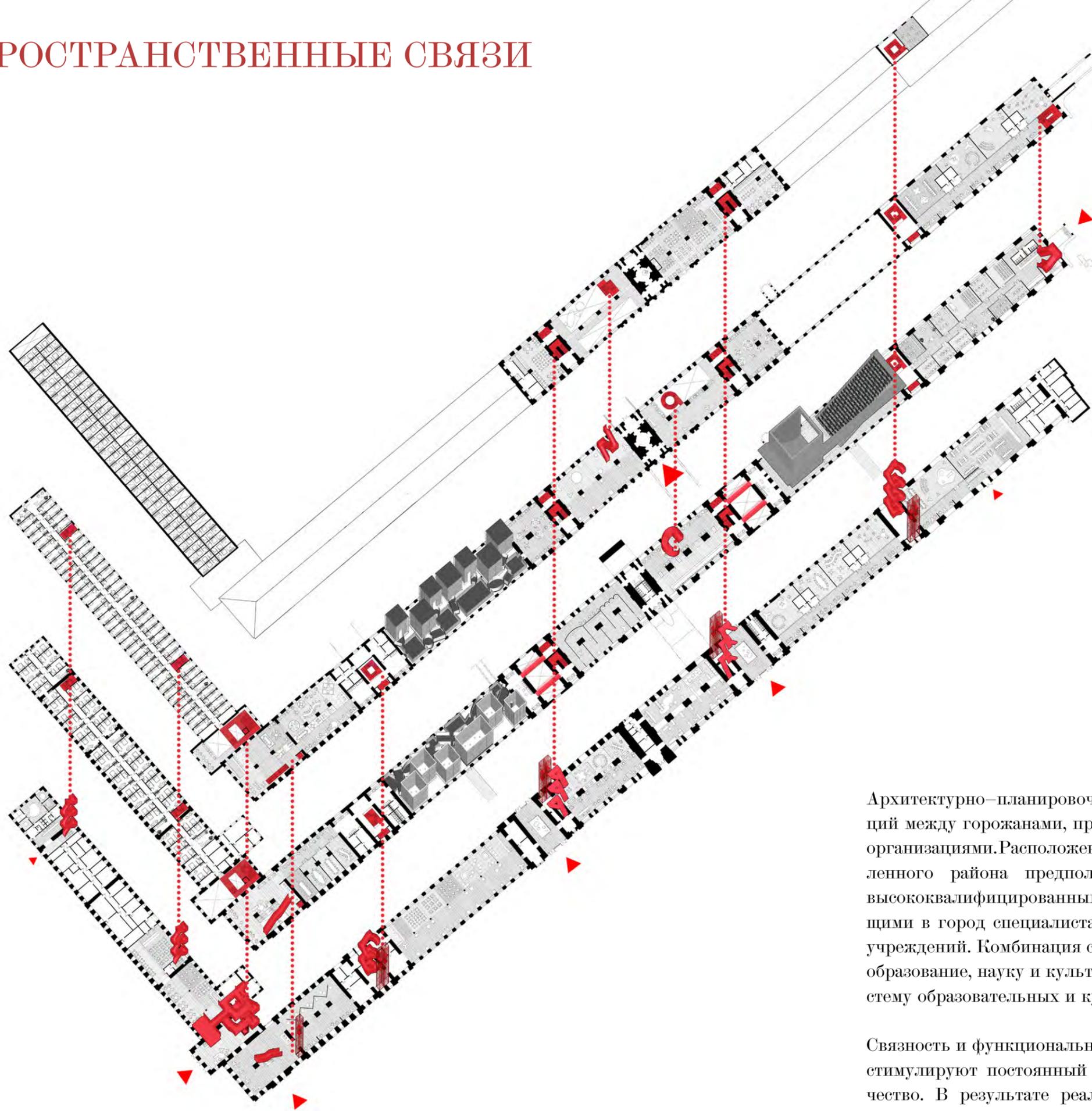


"ИЖ-КУЛЬТ"

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ



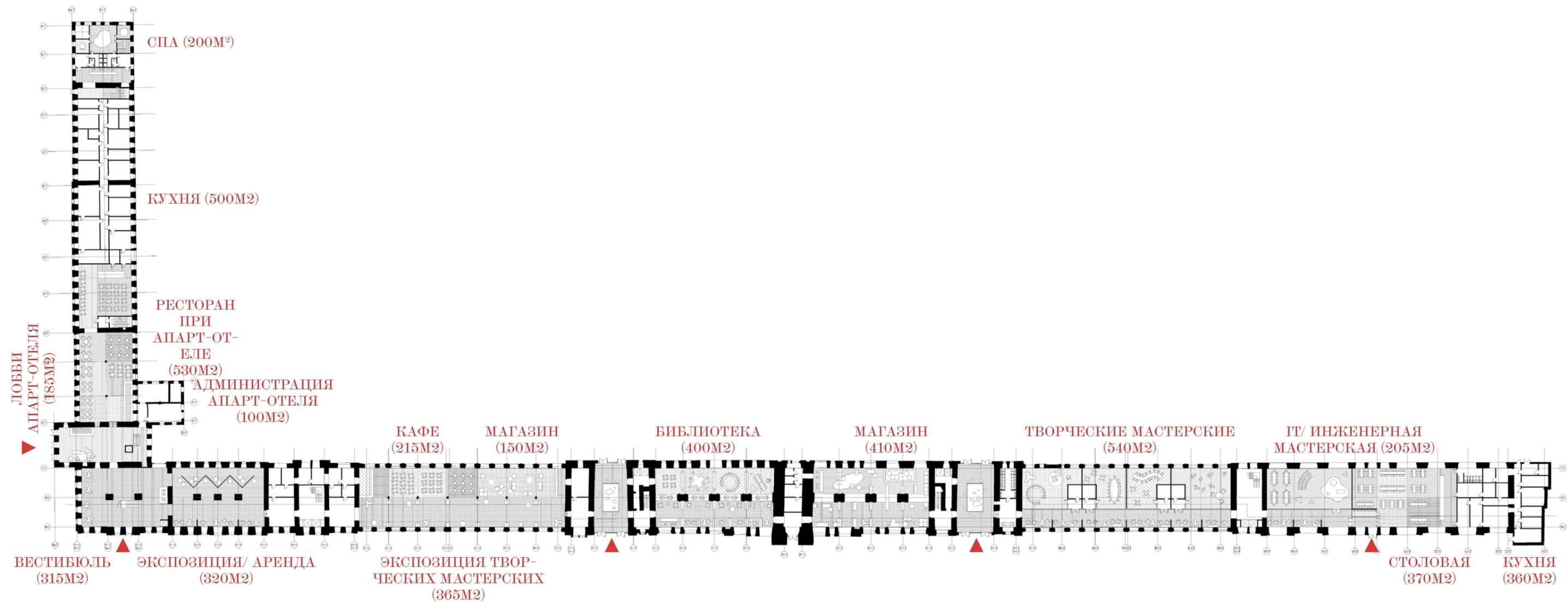
ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ СВЯЗИ



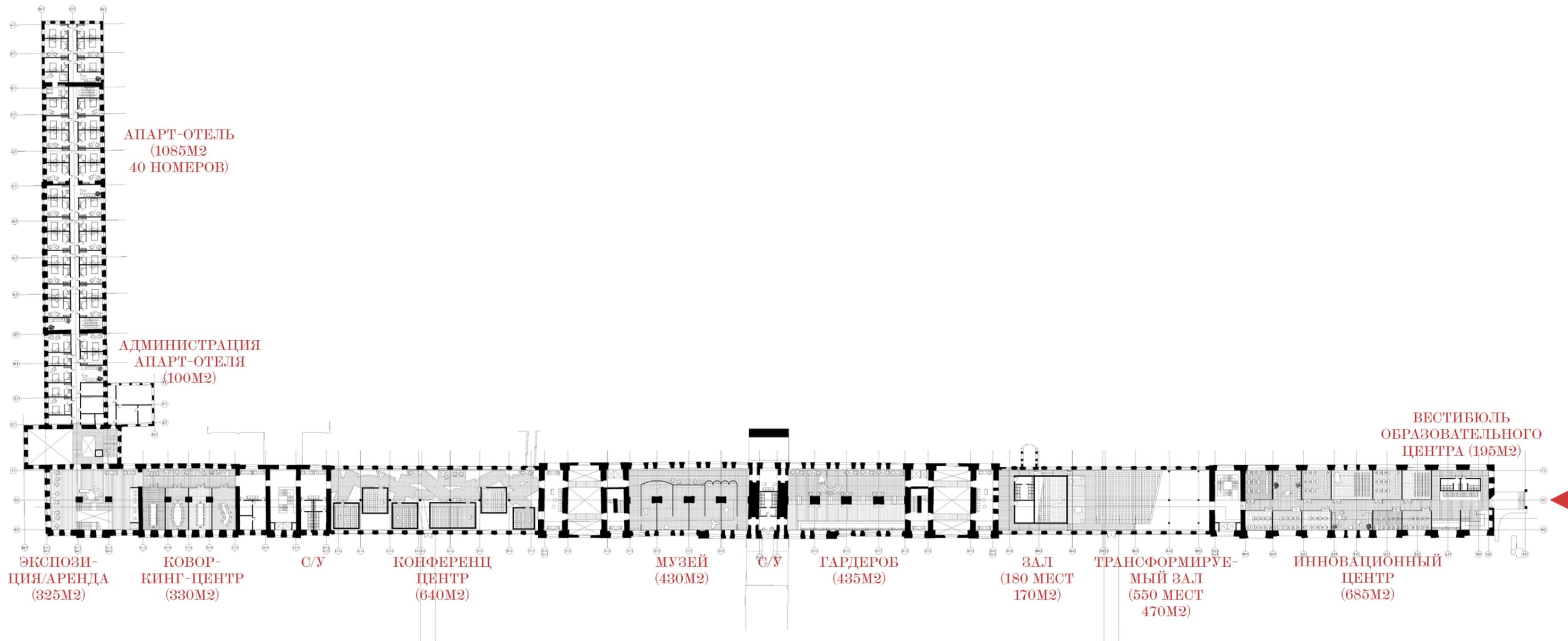
Архитектурно-планировочные решения направлены на умножение коммуникаций между горожанами, профессиональными сообществами и образовательными организациями. Расположение комплекса на стыке исторического центра и промышленного района предполагает укрепление горизонтальных связей между высококвалифицированными сотрудниками ижевских предприятий, приезжающими в город специалистами, студентами и представителями образовательных учреждений. Комбинация связанных друг с другом пространств, отведенных под образование, науку и культуру с рекреационными блоками поддерживает экосистему образовательных и культурных проектов для всех возрастов.

Связность и функциональное разнообразие внутренних и открытых пространств стимулируют постоянный обмен знаниями, неформальное общение и сотворчество. В результате реализации этой идеологической программы в городе появляется образовательный и деловой кластер нового поколения.

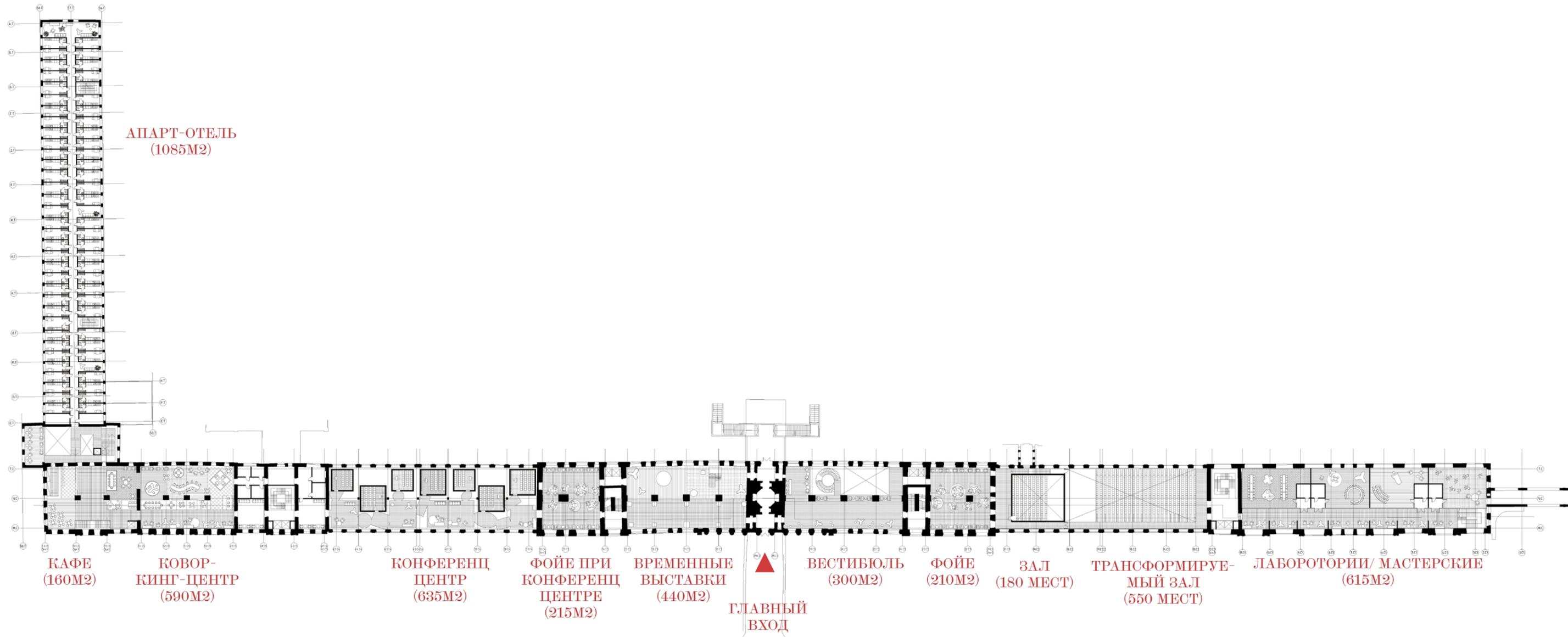
ПЛАН 1 ЭТАЖА



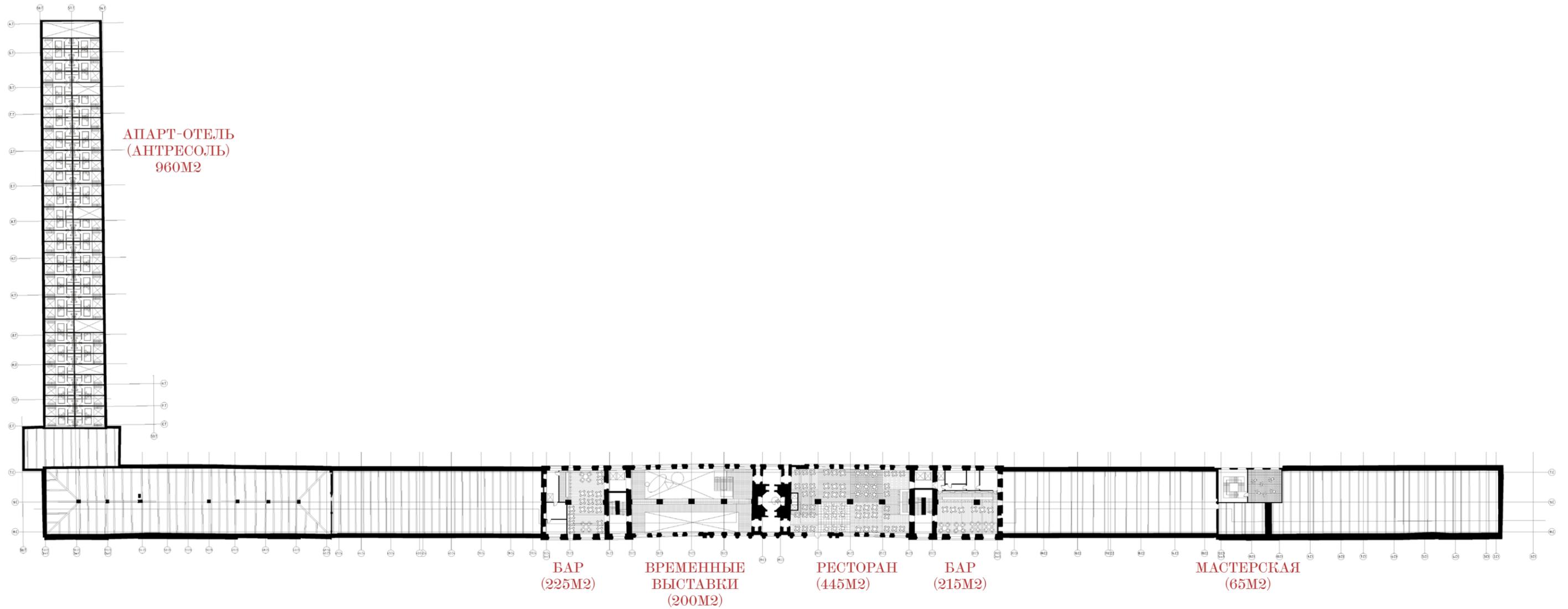
ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 3 ЭТАЖА



ПЛАН 4 ЭТАЖА



КОРПУС С1 S=3034М2

1 ЭТАЖ

- ИТ/ ИНЖЕНЕРНАЯ МАСТЕРСКАЯ (205М2)
- СТОЛОВАЯ (370М2)
- КУХНЯ (360М2)

2 ЭТАЖ

- ВЕСТИБЮЛЬ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА 195М2
- ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР 685М2

3 ЭТАЖ

- ЛАБОРАТОРИИ/МАСТЕРСКИЕ 615 М2

4 ЭТАЖ

- МАСТЕРСКАЯ 65М2

КОРПУС С2 S=2306М2

1 ЭТАЖ

- ТВОРЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ 540М2

2 ЭТАЖ

- ЗАЛ 180 МЕСТ 170М2
- ЗАЛ 550 МЕСТ 470М2

КОРПУС С3 S=5989 М2

1 ЭТАЖ

- БИБЛИОТЕКА 400М2
- МАГАЗИН 410М2

2 ЭТАЖ

- МУЗЕЙ 430 М2
- ГАРДЕРОБ 435М2

3 ЭТАЖ

- ВЕСТИБЮЛЬ 300М2
- ВРЕМЕННЫЕ ВЫСТАВКИ 440М2
- ФОЙЕ 435М2

4 ЭТАЖ

- БАРЫ 440М2
- РЕСТОРА 445М2
- ВРЕМЕННЫЕ ВЫСТАВКИ 200М2

КОРПУС С4 S=2257 М2

1 ЭТАЖ

- ЭКСПОЗИЦИЯ ТВОРЧЕСКИХ МАСТЕРСКИХ 365М2
- КАФЕ 215М2
- МАГАЗИН 150М2

2 ЭТАЖ

- КОНФЕРЕНЦ ЦЕНТР 640М2
- 3ЭТАЖ КОНФЕРЕНЦ ЦЕНТР 635М2

КОРПУС С5 S=2806 М2

1 ЭТАЖ

- ВЕСТИБЮЛЬ 315М2
- ЭКСПОЗИЦИЯ/АРЕНДА 320М2

2 ЭТАЖ

- ЭКСПОЗИЦИЯ/ АРЕНДА 325М2
- КОВОРКИНГ ЦЕНТР 330М2

3 ЭТАЖ

- КАФЕ 106М2
- КОВОРКИНГ ЦЕНТР 590М2

КОРПУС Т S=4651 М2

1 ЭТАЖ

- ЛОББИ АПАРТ ОТЕЛЯ 185М2
- РЕСТОРАН ПРИ АПАРТ ОТЕЛЕ 530М2
- КУХНЯ 500М2

2 ЭТАЖ

- АДМИНИСТРАЦИЯ АПАРТ ОТЕЛЯ 100М2
- АПАРТ-ОТЕЛЬ 1075М2

3 ЭТАЖ

- АПАРТ-ОТЕЛЬ 1095М2

4 ЭТАЖ

- АПАРТ-ОТЕЛЬ (АНТРЕСОЛЬ) 1040М2

**ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА.
ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ**

ГЛАВНЫЙ ВЕСТИБЮЛЬ

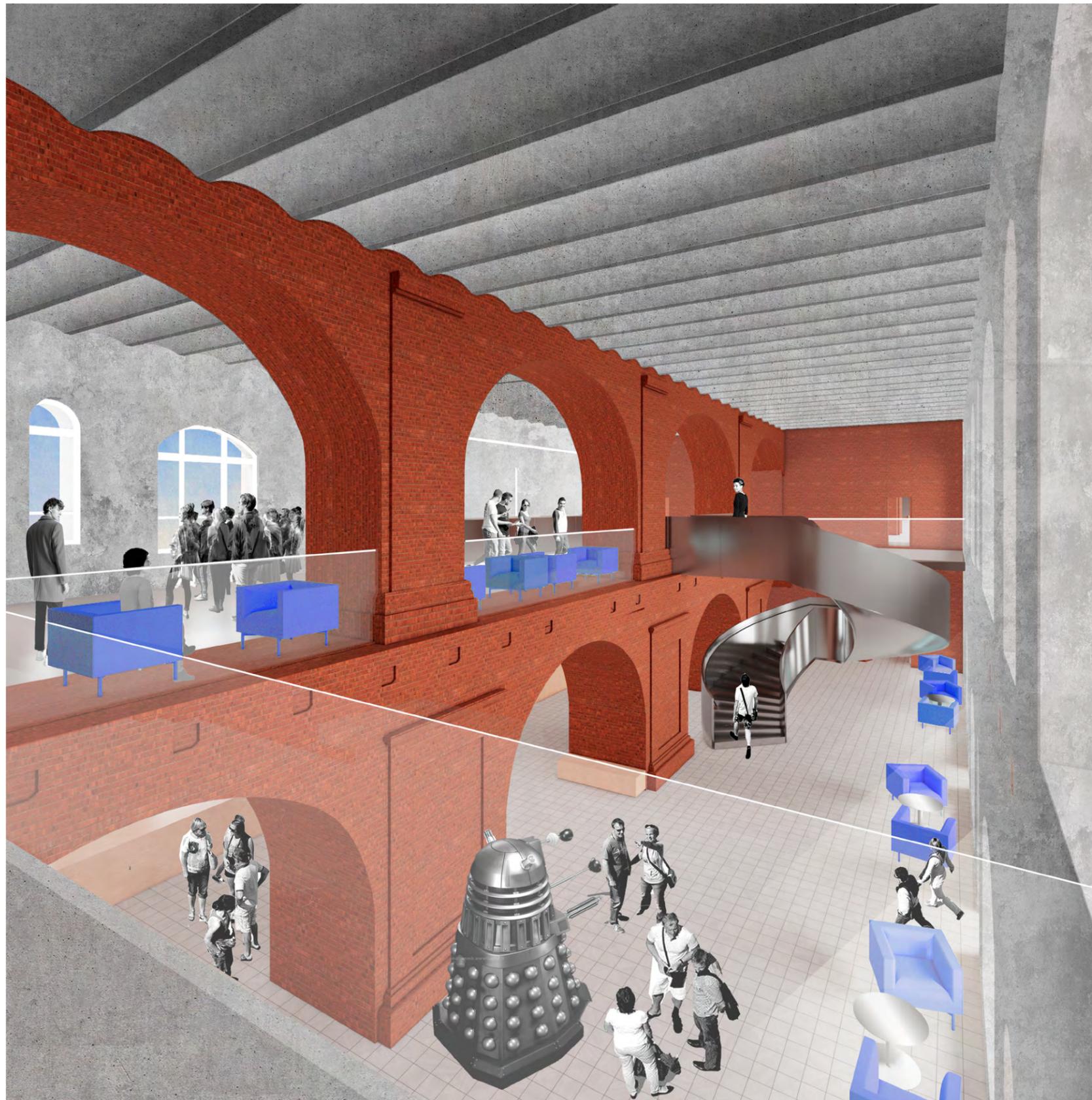
КОРПУС СЗ / 3 ЭТАЖ



Корпус СЗ, 3 этаж, входной вестибюль и спуск в гардероб. Мы предлагаем частично не восстанавливать разрушенные не исторические перекрытия и создать двух-светное пространство.

ГЛАВНЫЙ ВЕСТИБЮЛЬ

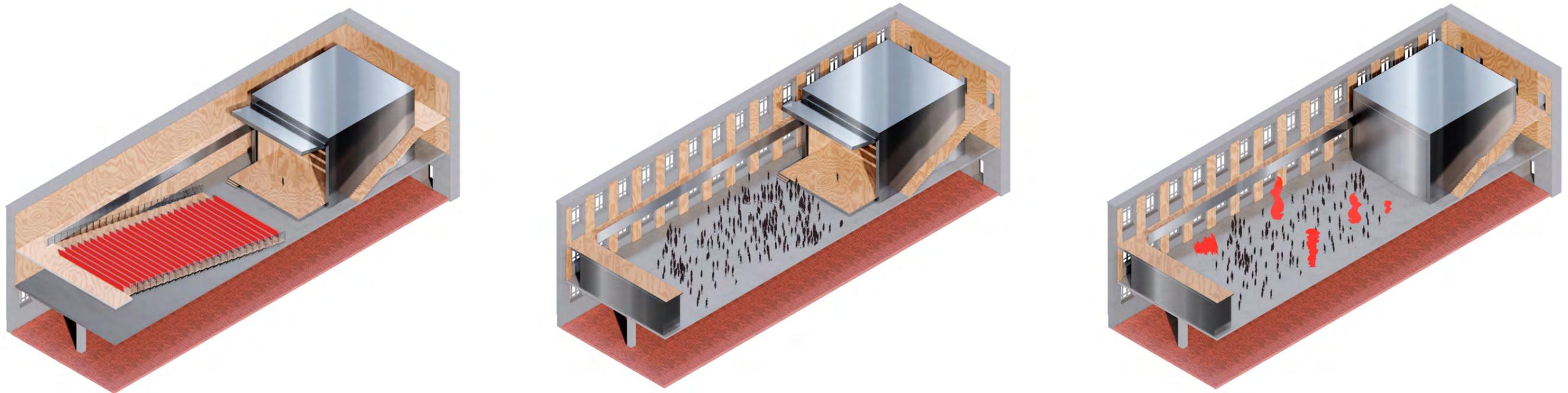
КОРПУС СЗ / 3 ЭТАЖ



Корпус СЗ, 3 этаж, входной вестибюль и спуск в гардероб. Мы предлагаем частично не восстанавливать разрушенные не исторические перекрытия и создать двух-светное пространство.

ТРАНСФОРМИРУЕМЫЕ ЗАЛЫ (+КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР)

КОРПУС С2
2-3 ЭТАЖ

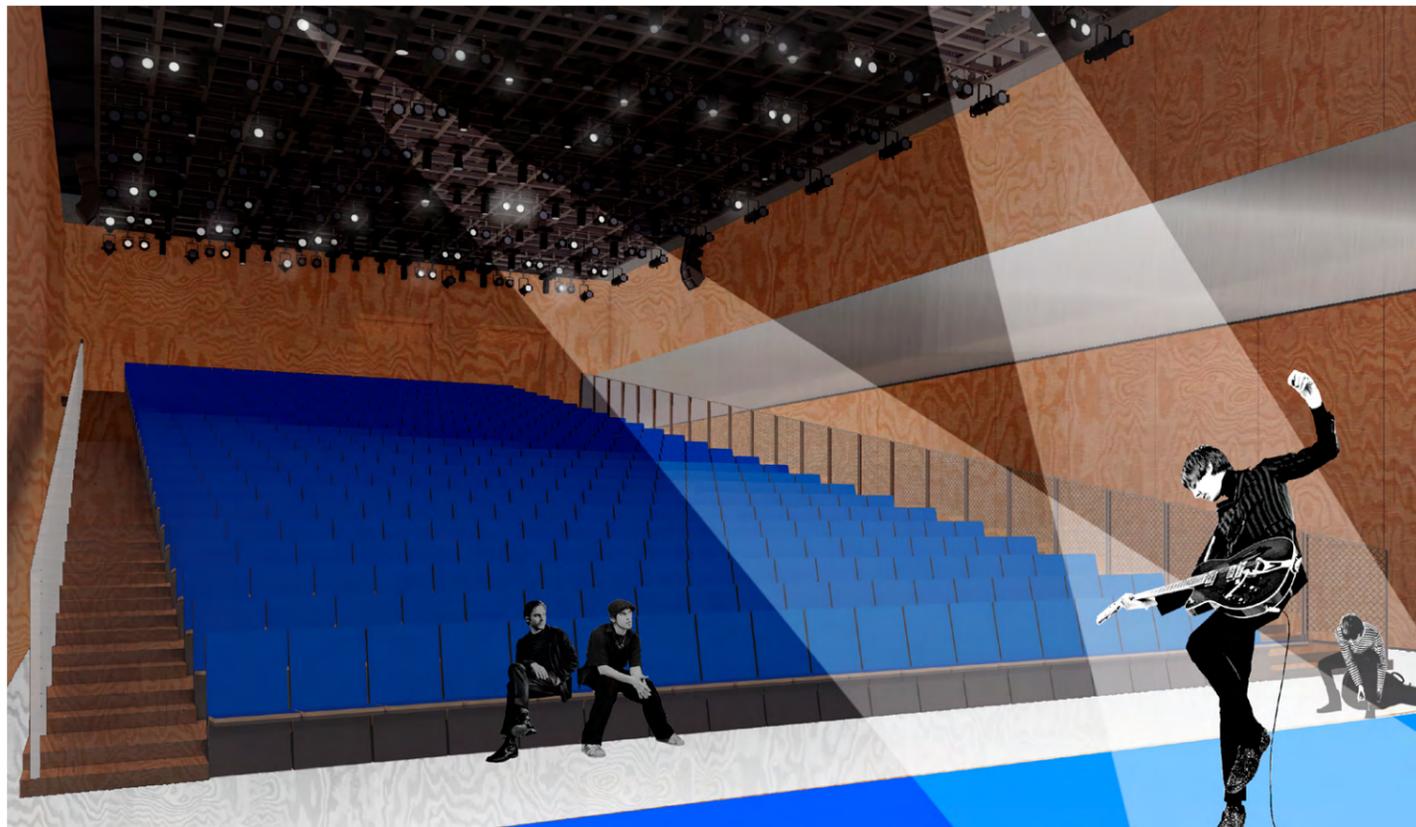


В блоках С2 и С4 конструкции корпусов перестроенные в середине 20 века не являются предметами охраны, мы предлагаем здесь разместить самые высокотехнологичные залы для проведения проведения различных мероприятий.

В блоке С2 зал на 550 мест, может быть трансформирован в выставочное пространство с плоским полом. Здесь возможно проведение как концертов и выступлений, так и корпоративно – выставочных событий. Возможно объединение большого зала на 550 мест и малого лекционного на 180 мест.

ТРАНСФОРМИРУЕМЫЕ ЗАЛЫ (+КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР)

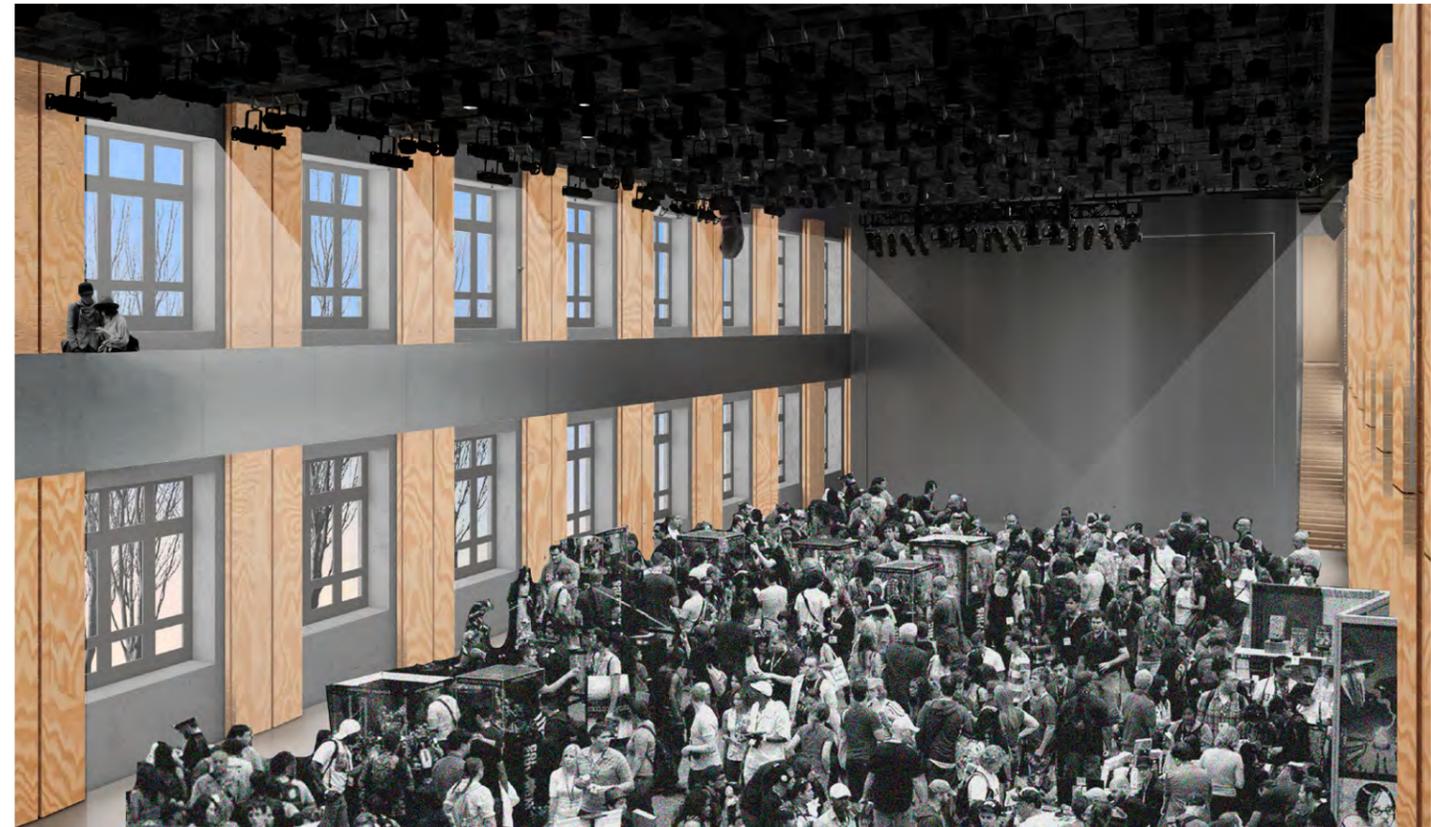
КОРПУС С2
2-3 ЭТАЖ



Трансформируемый зал на 550 человек, со зрительскими местами и в конфигурации с плоским полом. Корпус С2, 2 этаж.

ТРАНСФОРМИРУЕМЫЕ ЗАЛЫ (+КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР)

КОРПУС С2
2-3 ЭТАЖ



Трансформируемый зал на 550 человек, со зрительскими местами и в конфигурации с плоским полом. Корпус С2, 2 этаж.

КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛЫ

КОРПУС С4 2-3 ЭТАЖ

Пространство для проведения конференций, семинаров, бизнес-мероприятий и образовательных программ, оборудованное современной аудио- и видеотехникой, может вмещать разные форматы мероприятий.

» Бизнес-сценарии:

- **Проведение деловых встреч и переговоров:** арендуют компании среднего и крупного бизнеса для встреч с партнерами и клиентами.
- **Семинары и тренинги для сотрудников:** местные компании для проведения тренингов по различным областям.
- **Корпоративные мероприятия и презентации продуктов:** компании из производственного и IT-сектора для проведения презентаций корпоративных собраний и отчетных мероприятий.

» Образовательные и креативные сценарии:

- **Мастер-классы и воркшопы:** от маркетинга и дизайна до инновационных технологий и IT-разработок.
- **Лекции и образовательные курсы:** для лекций и курсов, организуемых образовательными учреждениями и частными тренерами.
- **Выставки и экспозиции**

» Сценарии для деловых и культурных событий:

- **Конференции и форумы:** для проведения деловых форумов и конференций по ключевым для региона темам (промышленность, технологии, креативные индустрии).
- **Культурные мероприятия и встречи:** для проведения встреч, творческих вечеров и культурных мероприятий, в том числе в рамках городских фестивалей и праздников.



КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛЫ

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ

- » **Бизнес-клиенты (B2B-сегмент):**
 - Компании из промышленного и производственного сектора;
 - IT-компании и стартапы;
- » **Образовательные учреждения и тренинговые компании:**
 - Вузы и колледжи;
 - Частные тренинговые компании и коучи
- » **Организаторы деловых и культурных мероприятий:**
 - Event-агентства
 - Местные ассоциации и сообщества; (например, Ассоциация предпринимателей, ТПП Удмуртии)
- » **Креативные индустрии:**
 - Фрилансеры и представители креативных профессий
 - Творческие объединения и студии



ЭКСПОЗИЦИОННЫЕ ЗАЛЫ

ВРЕМЕННЫЕ ВЫСТАВКИ: КОРПУС С3 / 3-4 ЭТАЖ
ТРАНСФОРМИРУЕМЫЙ ЗАЛ: КОРПУС С2 / 2
ЭТАЖ
ВЫСТАВКИ-ЯРМАРКИ: КОРПУС С4-С5 / 1 ЭТАЖ

Пространства для выставочных демонстраций и продажи предметов экспозиции. Проведение презентаций, инсталляций и временных экспозиций. Могут использоваться для корпоративных нужд, демонстрации работ местных художников, дизайнеров и других творческих деятелей.

» **Выставки и ярмарки:**

проведение выставок промышленных товаров, инноваций, технологий и креативных проектов, а также ярмарок, связанных с локальными продуктами и услугами.

» **Бизнес-форумы и конгрессы:**

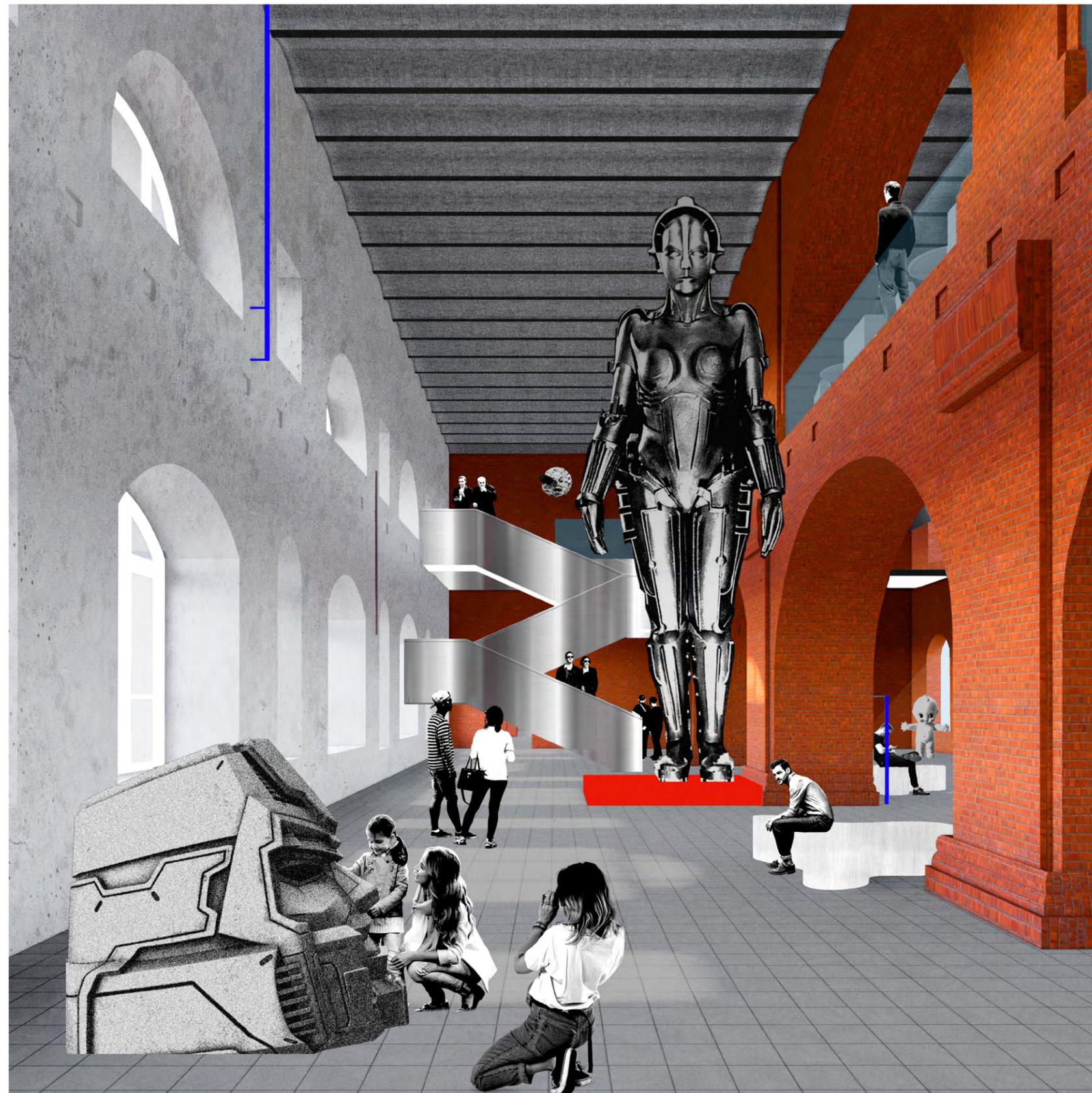
организация крупных деловых событий, отраслевых конференций, презентаций новых продуктов и технологий.

» **Фестивали и культурные мероприятия:**

использование пространства для проведения тематических фестивалей, художественных выставок, музыкальных концертов и перформансов.

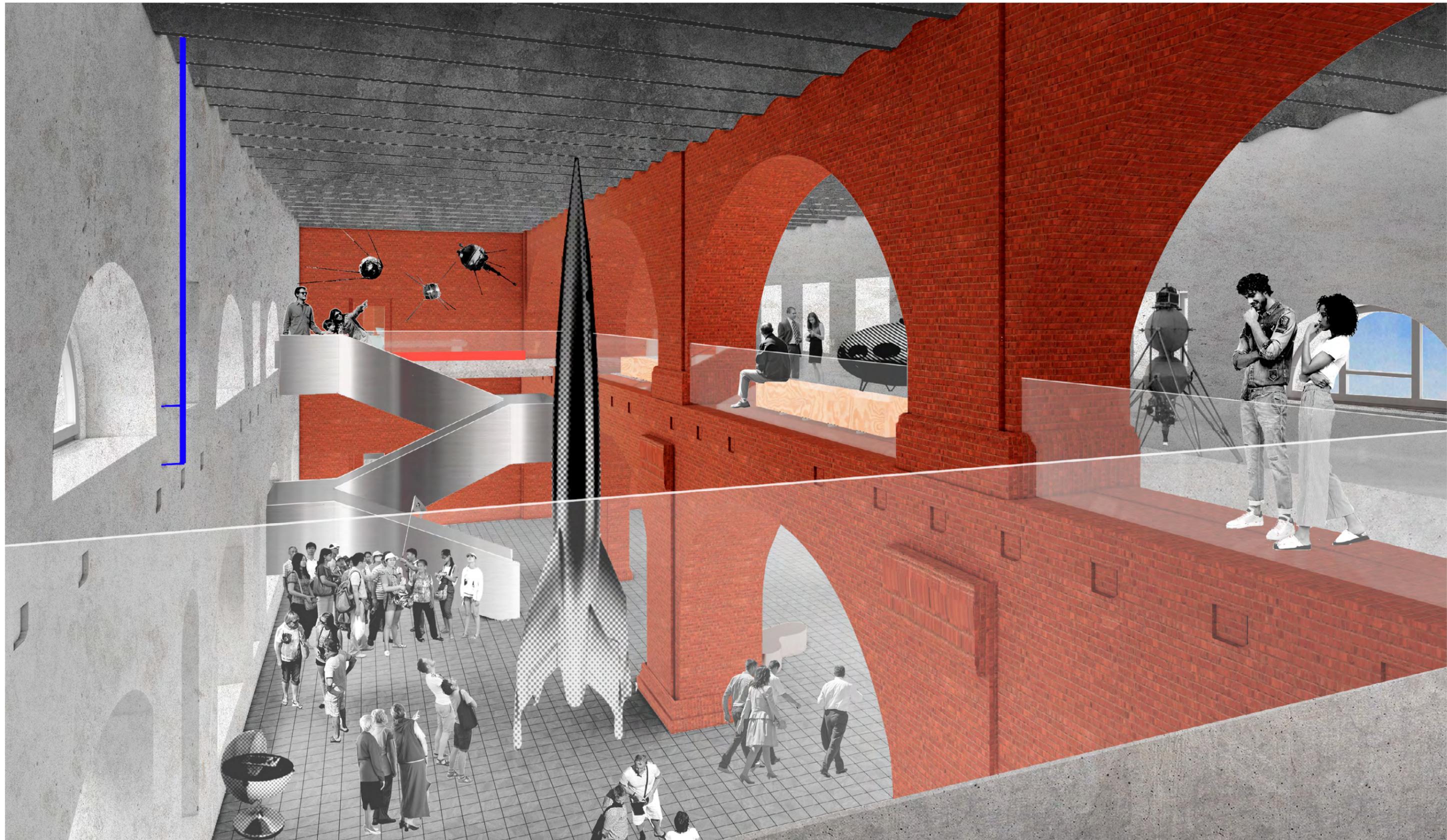
» **Демо-зоны и тест-драйвы:**

создание зон для демонстрации новых продуктов, оборудования и технологий, особенно в промышленных и IT-сегментах.



ЭКСПОЗИЦИОННЫЕ ЗАЛЫ

КОРПУС С3 / 4 ЭТАЖ



Корпус С3, 4 этаж. Временные выставки. Мы предлагаем частично не восстанавливать разрушенные не исторические перекрытия. Это позволит при необходимости разместить крупные объекты.

ЭКСПОЗИЦИОННЫЕ ЗАЛЫ

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ

- » **Местные и федеральные компании:** производственные и IT-компании, заинтересованные в презентации своих технологий и продуктов.
- » **Ассоциации и бизнес-сообщества:** профессиональные объединения, организующие отраслевые мероприятия.
- » **Творческие студии и креативные объединения:** представители креативных индустрий, заинтересованные в организации выставок и демонстраций.
- » **Организаторы фестивалей и ярмарок:** event-агентства и местные культурные организации.



Экспозиционное пространство. Корпус С4, 1 этаж. Здесь располагаются магазины, где возможно приобрести продукцию, сделанную в том числе в творческих мастерских и лабораториях центра.

МУЗЕЙНЫЙ КОМПЛЕКС

КОРПУС С2 2 ЭТАЖ

Комплекс помещений для постоянных экспозиций и исторической коллекции Ижевского оружейного завода. Может включать залы с мультимедийными решениями для интерактивных выставок и образовательных программ

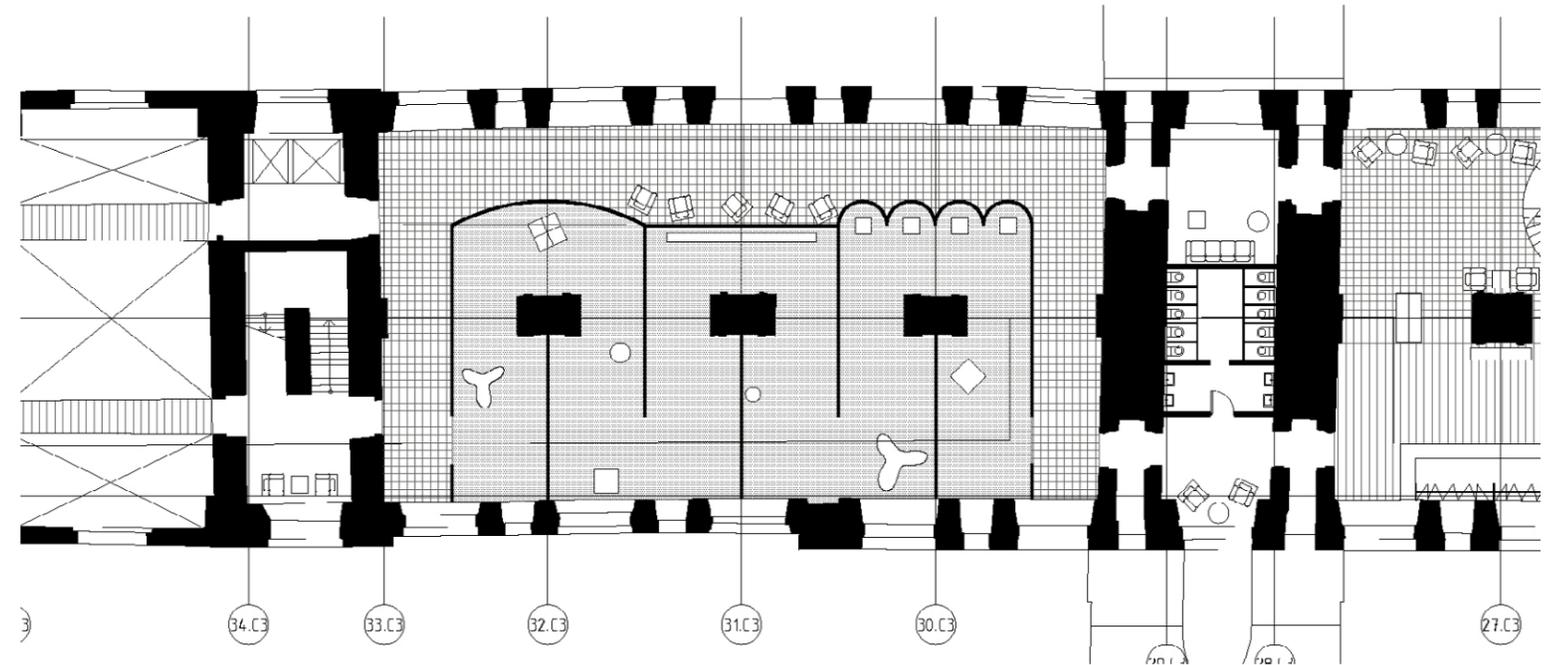
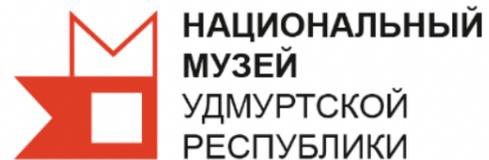
» **Образовательный интерес** - дети, студенты

» **Историческая ценность экспозиции:**
коллекционеры, энтузиасты военной истории, участники военно-исторических клубов, исследователи

» **Корпоративные экскурсии:**
Бизнес-аудитория и партнеры завода

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ

- » **Музеи**
- » **Организаторы мультимедийных решений и интерактивных выставок**



МУЗЕЙ.
ПОСТОЯННАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ
КОРПУС С2, 2 ЭТАЖ
S=430M²

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ИНСТИТУЦИИ ИННОВАЦИОННЫЕ МАСТЕРСКИЕ

КОРПУС С1
1-3 ЭТАЖ

КОРПУС С2
1 ЭТАЖ

Инновационный подход в производственной отрасли / креативная инженерия (обучение работе с инновационными оборудованием, ИИ, робототехника, создание уникального оборудования и технологий, повышение квалификации и пр

» **IT и инженерная мастерская:**

пространство с оборудованием для прототипирования и изготовления на 3D-печати, робототехники, электроники, реализация инженерных проектов, лаборатории программирования

» **Эко-мастерская и урбанистические проекты:**

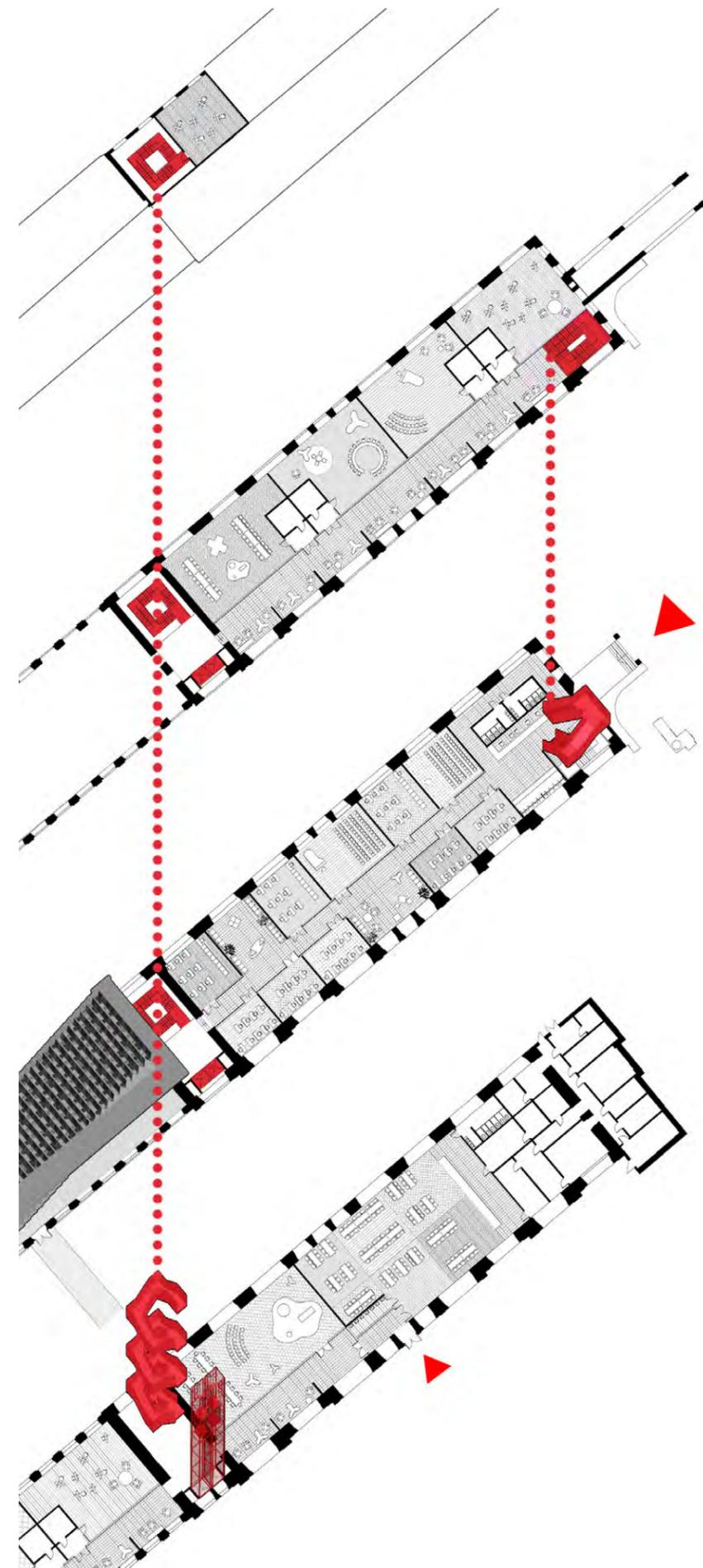
(промышленной экология и биотехнологии); проекты по городскому озеленению, созданию общественных садов, переработке отходов.

» **Робототехническая мастерская:**

лаборатория для разработки и сборки роботов, дронов, автоматизированных систем

» **Мастерская виртуальной и дополненной реальности (VR/AR):**

Создание приложений и контента для VR/AR, исследование возможностей технологии в разных сферах.



ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ИНСТИТУЦИИ ИННОВАЦИОННЫЕ МАСТЕРСКИЕ

» **Механическая и аэрокосмическая мастерская:** лаборатория для конструирования и испытания моделей двигателей, летательных аппаратов, изучения аэродинамики.

» **Инновационный центр и бизнес-инкубатор:** Площадка для развития предпринимательских навыков, реализации стартапов, получения консультаций от экспертов

» **Творческие мастерские:** для местных жителей и туристов, интересующиеся ручным трудом и ремеслами, желающих познакомиться и освоить новые навыки. Мастерские предлагают программы для ремесленников и художников, исследователей и студентов, интересующихся ремесленным производством и дизайном.

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ:

- Образовательные учреждения и вузы – Удмуртский государственный университет и Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова.
- Тренинговые компании и коучи
- Креативные студии и лаборатории
- Профессиональные ассоциации и сообщества
- Производственные компании, ремесленные студии



БИБЛИОТЕКА

КОРПУС СЗ
1 ЭТАЖ



Библиотека. Корпус СЗ, 1 этаж.

БИБЛИОТЕКА

КОРПУС СЗ / 1 ЭТАЖ



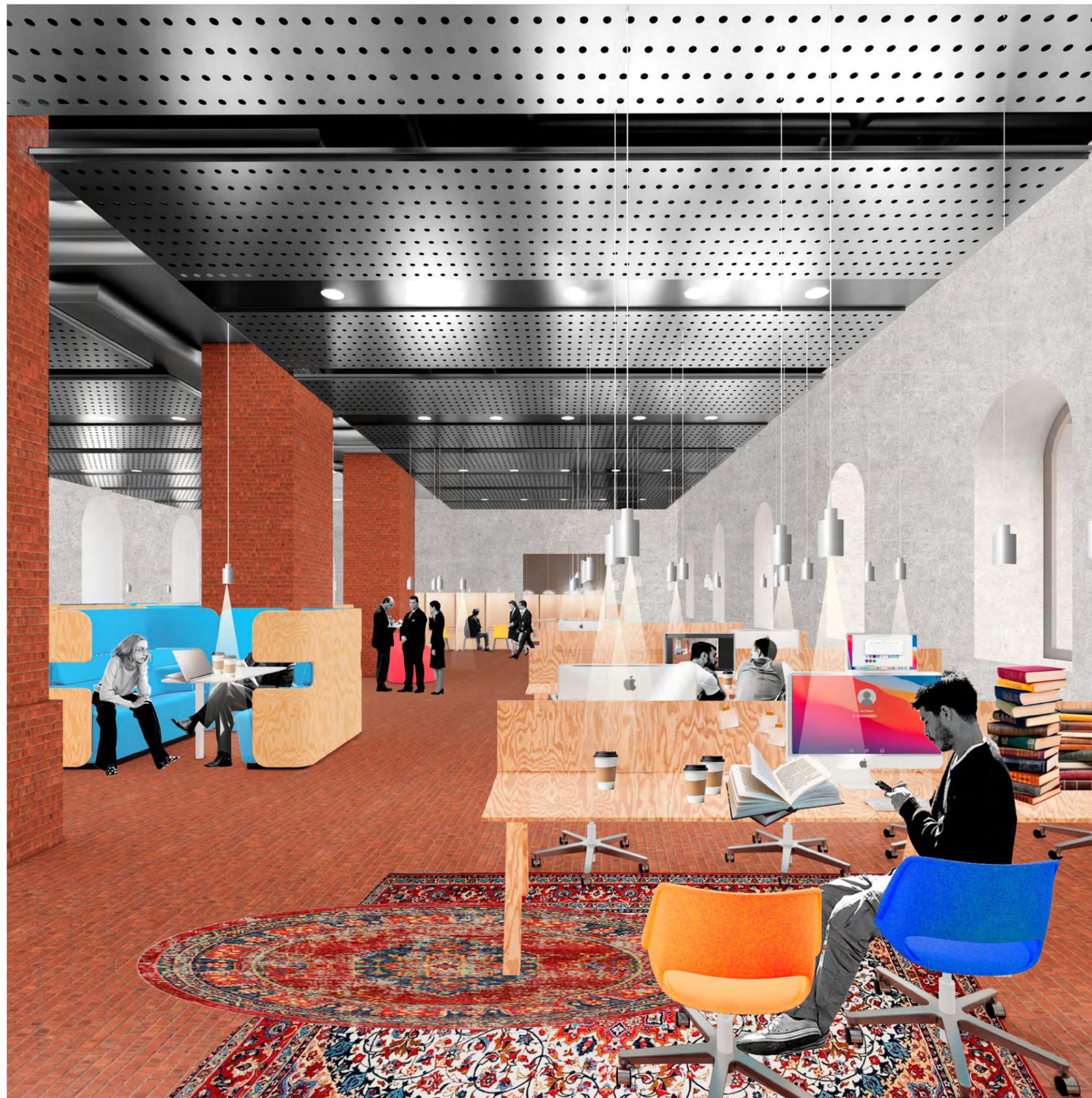
Библиотека. Корпус СЗ, 1 этаж.

КОВОРКИНГ-ЦЕНТР

КОРПУС С5 2-3 ЭТАЖ

Открытое пространство для работы с медиа-библиотекой, оборудованное рабочими местами, комнатами для переговоров и высокоскоростным интернетом. Предназначено для фрилансеров, стартапов, малых предприятий и студентов

- Резиденты арендуют рабочее место на постоянной основе и для краткосрочной аренды и используют инфраструктуру коворкинга (интернет, переговорные комнаты, зоны отдыха).
- Фрилансеры и небольшие компании приходят в коворкинг для работы над проектами, участвуют в общих мероприятиях (воркшопы, нетворкинг), используют зоны для работы и отдыха.
- Резиденты и сторонние компании используют переговорные комнаты для встреч с клиентами, проводят презентации, лекции и тренинги в зонах для мероприятий.
- Коворкинг организует регулярные мероприятия, направленные на обучение, обмен опытом и расширение деловых связей.
- Резиденты и компании участвуют в мастер-классах, воркшопах и лекциях, организованных на базе коворкинга, заводят полезные знакомства, находят партнеров и клиентов.



КОВОРКИНГ-ЦЕНТР

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ /ОПЕРАТОРОВ

- » **Фрилансеры и удаленные сотрудники:** специалисты, работающие на фрилансе или удаленно (программисты, дизайнеры, маркетологи).
- » **Стартапы и проектные команды:** небольшие команды, работающие над стартапами или временными проектами.
- » **Малый и средний бизнес:** представители компаний, которым нужен временный офис или рабочее место для сотрудников, командировочных или проектов.
- » **Тренеры, консультанты и коучи:** специалисты, проводящие тренинги, лекции и коуч-сессии, а также консультанты по различным направлениям.
- » **Образовательные и культурные организации:** организации, предоставляющие образовательные услуги, курсы и мастер-классы.
- » **Предприниматели и бизнес-туристы:** деловые люди, приезжающие в Ижевск по рабочим вопросам, ищущие временное рабочее место.

CWR STUDIO

SKYWORK



F&B ЗОНА

КАФЕ И РЕСТОРАНЫ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ, РАССЧИТАННЫЕ НА РАЗЛИЧНУЮ ЦА И МОТИВ ПОСЕЩЕНИЯ

- » **Корпус С3. Ресторан на 4 этаже:**
 - флагманский, трафикообразующий видовой ресторан, место для бизнес-встреч высокого уровня или вечернего отдыха, гастрономических событий и частных мероприятий
- » **Корпус С1. Столовая для питания учащихся на 1 этаже:**
 - организация быстрого и демократичного питания для студентов в формате Market Place
- » **Блок Т. Ресторан и лобби при апарт-отеле на 1 этаже:**
 - обеспечение питания проживающих, обеспечение кейтеринговых услуг для мероприятий конференц и экспо-зоны
- » **Корпус С3. Кофейня на 1 этаже:**
 - обеспечение органического трафика
- » **Корпус С4. Пекарня на 1 этаже:**
 - обеспечение органического трафика



F&B ЗОНА

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТИПЫ РЕЗИДЕНТОВ/ОПЕРАТОРОВ

Крупнейший ресторанный холдинг
Ижевска
48 ресторанов



Ресторанная группа Йошкар -Ола



Концепция	Формат	ср чек	Расположение	Норма посадки
Традиционная Удмуртская кухня	ресторан, casual-dining	от 2500 р	4 этаж	1,5 кв м /чел
Кофейня	fast casual	от 700 р	1 этаж	0,75 м/чел
Европейская кухня	ресторан при отеле с лобби баром	от 2500 р	1 этаж	1,5 кв м /чел
Кафе-пекарня со свежей выпечкой	fast casual	от 900 р	1 этаж	0,75 кв м /чел
Столовая для студентов и преподавателей	столовая с линией раздачи	от 450 руб	1 этаж	1,2 кв м /чел



АПАРТ-ОТЕЛЬ / КАМПУС

КОРПУС Т 1-3 ЭТАЖ

**НОМЕРНОЙ ФОНД УРОВНЯ КОМФОРТ 4*
ДЛЯ КРАТКОСРОЧНОГО И ДОЛГОСРОЧНОГО
ПРОЖИВАНИЯ ГОСТЕЙ.**

- » **Размещение участников мероприятий:**
удобный кампус или отель для проживания гостей деловых форумов, конференций и выставок.
- » **Проживание для студентов и участников образовательных программ:**
студенческое общежитие или кампус для краткосрочного и долгосрочного проживания участников образовательных курсов и мастер-классов.
- » **Гостиничные номера для туристов:**
стандартные и комфортные номера для деловых туристов и гостей города.
- » **Тренеры, консультанты и коучи:**
специалисты, проводящие тренинги, лекции и коуч-сессии, а также консультанты по различным направлениям.
- » **Проживание для командировок:**
размещение сотрудников компаний, приезжающих в Ижевск для работы на предприятиях или участия в бизнес-мероприятиях.



Комплек
апартаментов
Россия, СПб



Управляющая компания
Россия, Россия, Республика Крым,
город Ялта, Кореиз



ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ РЕСТАВРАЦИИ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПАМЯТНИКЕ

Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С. Е.» расположен по адресу: Удмуртская Республика, город Ижевск, проезд Дерябина, дом 3.

Объект культурного наследия включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (реестровый номер 181410166860006) на основании Указа Президента Российской Федерации от 20.02.1995 г. № 176.

Здание Г-образной формы с башней под колокола и колонной (утрачена в результате пожара 2018) в центральной части состоит из шести корпусов: Литеры С1, С2, С4, С5, Т – 3-х этажные; литера С3 (центральный корпус) – 4-х этажный. Все строения конструктивно связаны между собой.

С конца 1990-х годов здание не эксплуатируется, в настоящий момент находится в аварийном состоянии.

КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Обострение военно-политической обстановки в Европе в конце XVIII века привело к необходимости строительства нового оружейного завода в восточных районах Российской империи. Строительство было поручено Андрею Фёдоровичу Дерябину, крупнейшему специалисту того времени по горнозаводскому делу, и было начато в 1808 году. Из-за ошибок, допущенных при проектировании, уже в 1809 году пришлось разбирать значительную часть фундаментов и возведённых стен. Через два года были выполнены контрфорсы, усиливающие стены с юга.

К 1815 году основной объём корпуса был завершён башней. Железодельный завод был «огневого действия»; пожары происходили чуть ли не каждое десятилетие. Наиболее разрушительные пожары произошли в 1816 и 1834 годах. По результатам последнего было зафиксировано: «Полы с потолками и балками во всех четырёх этажах сгорели, железная крыша с деревянными стропилами уничтожена, оконные переплёты с дверями и закладными рамами сгорели, железные полосы под смычками окон от жара выгнулись...». Были даны эксплуатационные рекомендации по замене печей на более безопасные, регулярной прочистке дымовых каналов и поддержанию работоспособности первичных средств пожаротушения, а также рекомендации по замене горючих материалов на металлические и устройству брандмауэров.

С 1838 года на третий этаж, к главному входу, стал вести массивный мост, «сбивший» прежний ритм пропорций; западный флигель был достроен в 1843 году с корректировкой изначального фасада. В 1844 году была выполнена реконструкция восточного флигеля.

В 1886 году одноэтажные переходы к флигелям были надстроены ещё на один этаж ради увеличения производственных площадей. Имелись ошибки, допущенные как при строительстве, так и в первые годы эксплуатации: для забутовки при строительстве стен использовался сырцовый кирпич; при первом руководителе завода был устроен водоотводный канал вплотную к южной линии фундамента. Струи воды просачивались туда, размывая грунт, стена просела, а корпус по оси башни накренился к югу более чем на метр. Сыграла свою роль, очевидно, и нагрузка моста, надавившего с севера в конце 1830-х годов.

Заводской позолоченный орёл был поднят на колонну в конце сентября 1836 года. Триумфальное «кольцо» арматуры, увенчавшее башню, состояло из четырёх совершенно одинаковых по рисунку железных секций. Ритмическую основу составляли четыре щита с вензелями Александра I из золочёной меди и четыре короны над ними. Короны были сброшены в первые советские годы, одновременно с орлом, а в начале 1950-х годов все украшения были заменены гофрированной железной полосой.

К октябрю 1837 года весь архитектурно-скульптурный и живописный ансамбль был полностью завершён. На парапете под башней были выполнены лепные гении славы с победными гирляндами и венками. Башня служила и часовней. Главный механизм состоял из трёх барабанов, к которым на тросах крепились гири общим весом 48 пудов. Музыкальный вал имел несколько тысяч шпеньков, цеплявшихся за рычаги. Струны от них тянулись к молоточкам, отбивающим мелодию на колоколах. Башенные часы были обновлены в 1887 году.

Колокола – работа елабужских бронзолитейщиков. Вес десяти сохранившихся колоколов составляет от 16 фунтов до семи пудов. В 1920-е годы был уничтожен главный набатный колокол.

В 1917 году на Ижевском заводе числилось около 34 тысяч человек. Это было одно из самых мощных в стране предприятий по масштабам производства и концентрации рабочей силы. В августе 1918 года началось Ижевско-Воткинское восстание, в ноябре Красная армия заняла завод. В результате большая часть оборудования была выведена из строя. В 1920–1930-е годы была разработана программа реконструкции, очистки и конверсии завода, проводятся наиболее радикальные перестройки корпусов, разобрано последнее водяное колесо, башню увенчала дорическая колонна, по форме и

декору триумфальная. В 1936 году по металлическому каркасу на башне была создана праздничная иллюминация с использованием двух тысяч электроламп.

В 1943 году на курантах были отреставрированы шестерни. Чуть ранее появился электромотор. В 1966 году во время очередного капитального ремонта центральной части главного корпуса с башни были убраны последние остатки триумфальной арматуры, посвящённой войне 1812 года.

Наконец, в 1991 году было отмечено начало катастрофических изменений корпуса: прогрессирующее из-за многолетнего переувлажнения разрушение кирпичной кладки стен первого этажа. Впоследствии были проведены работы по усилению фундаментов.

В 1995 году главный корпус приобрёл статус объекта культурного наследия.

Следует отметить, что здание оружейного завода является одним из символов города Ижевска – памятником промышленной архитектуры эпохи классицизма. Объект долгое время не эксплуатировался, «отрезан» от инженерных коммуникаций и находился в законсервированном состоянии; часть памятника – башня верхнего яруса центрального объёма – в 2018 году пострадала от пожара: утрачена венчавшая её колонна. В 2024 году для башни был изготовлен новый шпиль, и начались работы по восстановлению исторических часов на главном корпусе.

ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Здание главного корпуса олицетворяет собой важные страницы истории Ижевска, имеет символическое значение и играет важную градостроительную роль в историческом центре Ижевска, будучи включённым в систему визуальных связей и основных композиционных осей. Башня Главного корпуса, известная также как башня «Ижмаша», расположена по оси здания в соответствии с принципами целостной классицистической композиции, а венчающий её шпиль является доминантой комплекса. Она композиционно связана с двумя другими высотными доминантами города: Михайловской колонной (1852 год) и колокольной Александро-Невского собора (1820-е годы), расположенными по оси, проходящей через коньковый скат главного корпуса.

Главный корпус находится в пойме реки Иж, в низине и отлично просматривается с различных смотровых площадок, расположенных на выраженном рельефе восточного берега Ижевского пруда, попадая в зону динамического восприятия с набережной. Стоит отметить, что целостному восприятию памятника препятствуют разросшиеся деревья и кустарники, а также диссонирующие объекты, нарушающие его силуэт, — гаражи, сараи, временные сооружения из металла и пластика, строительный мусор. Также большой проблемой является расположение на территории памятника надземного трубопровода. Территория, на которой расположено здание Оружейного завода, является частью большого промышленного кластера, где имеются современные высотные доминанты, такие как ТЭЦ-1 и трубы различных производств, создающих впечатляющую панораму промышленного центра

Ижевска, отражающуюся в глади пруда.

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

-местоположение и градостроительные характеристики, размещение в центральной части города у южного откоса плотины вдоль ее оси;

-объемно-пространственная композиция здания (1808-1918 г.), в т.ч. мост с контрфорсом, южный корпус;

-крыша, форма и конфигурация, сохранившиеся строительные конструкции 1808-1918 гг.

Конструктивные особенности здания: материал и конструкция стен, перекрытий, колонн, столбов, стропильной системы, сохранившиеся с периода 1808-1918 гг.

-композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, сохранившееся с периода 1808-1918 гг., включая башню центрального корпуса, увенчанную триумфальной колонной (дорической колонной с орлом при воссоздании)

-колористическое оформление фасадов-выделение архитектурных декоративных элементов более светлым тоном

-архитектурно-художественное оформление интерьеров, сохранившихся с периода 1808-1918 гг.

-винтовая лестница башни и лестницы центрального корпуса СЗ расположение, конструктивные особенности, оформление периода 1808-1918 гг.

-часовой механизм, встроенный в башню центрального объёма

-10 колоколов елабужских бронзолитейщиков в башне

-закладные металлические элементы декоративного и производственного характера в интерьерах центрального корпуса и центрального перехода периода 1808-1918 гг.

ОПИСАНИЕ РЕСТАВРАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ

Главный корпус Ижевского Оружейного завода – образец промышленной архитектуры эпохи классицизма. Из-за частой смены технологических процессов, пожаров и постоянной функциональной трансформации облик здания много раз изменялся. В результате, Главный корпус на сегодняшний день – это многослойный, сложный в стилистическом отношении комплекс.

Конкурсным проектом в части реставрации Объекта Культурного Наследия предлагается как сохранение подлинных частей здания, так и признание ценности поздних исторических наслоений, так как Ижевский Оружейный завод на протяжении всей своей истории играл ключевую роль в развитии страны, выполняя важные задачи в разные периоды своего существования. Советские изменения, произошедшие в облике памятника, также имеют большое значение, так как они отражают адаптацию предприятия к новым условиям и требованиям времени. В концепции отрицается идея приведения всех пяти корпусов памятника к стилистическому единству, а в зависимости от степени изменений внешнего облика принимается решение о восстановлении.

ОПИСАНИЕ РЕСТАВРАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ ПО ФАСАДАМ

В настоящее время объект культурного наследия «Главный корпус оружейного завода» фактически состоит из шести корпусов: Литеры С1, С2, С4, С5, Т – 3-х этажные; литера С3 (центральный корпус) – 4-х этажный. Все строения конструктивно связаны между собой.

В центральной четырехэтажной «классицистической» части (корпус С3, в этом корпусе наибольший процент сохранности первоначальных архитектурных элементов) здания предполагается восстановление внешнего облика, приближенного ко времени постройки Оружейного завода. С этой целью со стороны северного и южного фасада: раскрываются от поздних кирпичных закладок и зашитые профилированным листом исторические оконные и дверные проемы, раскрываются заложенные исторические арочные проемы для водоводов. Северный и южный фасад реставрируется с сохранением существующего и восстановлением утраченного штукатурного декора. Расстекловка столярных заполнений центрального корпуса принимается по архивным чертежам. С северного контрфорса демонтируются поздние элементы и восстанавливается штукатурный слой. Восполняются утраты в кирпичном своде южного контрфорса и чугунные лестницы, лежащие по своду. На верхней площадке контрфорса частично сохранились кованые ограждения простого узора, что позволит восстановить аналогичные ограждения лестниц. Демонтируется поздний навес над контрфорсом. Триумфальная колонна со скульптурной триумфальной арматурой, венчающая башню-часозвонницу, уже восстанавливается в рамках противоаварийных работ в исторических габаритах по архивным чертежам. Также предполагается восстановить часовой механизм и вернуть колокола на башенную ротонду.

Восточный трехэтажный флигель (корпус С5) тоже имеет классицистический характер. На южном фасаде с советское время были растесаны арочные окна и дверные проемы, предполагается их закладка кирпичом до исторических габаритов, раскрытие от поздних кирпичных закладок и зашивок профилированным листом исторических оконных и дверных проемов, демонтаж поздних элементов, вычинка кирпичной кладки. Восполнение утрат штукатурного слоя предполагается только на северном фасаде, потому что исторически южный фасад не был оштукатурен. Расстекловка столярных заполнений центрального корпуса принимается по архивным чертежам.

Производственный корпус (корпус Т) изначально был двухэтажным, в советское время надстроен. Предполагается оставить его в существующих габаритах, произвести раскрытие проемов от поздних кирпичных закладок и зашивок профилированным листом.

Западный трехэтажный флигель (корпус С1) немногим отличался от восточного, но в советское время был радикально перестроен, все оконные проемы были растесаны. Предполагается оставить проемы в существующих габаритах, раскрыть зашитые профилированным листом оконные и дверные проемы. Произвести вычинку кирпича, восстановить штукатурный слой северного фасада.

Корпуса С2 и С4 первоначально были выстроены как одноэтажные

переходы между частями здания, что соответствовало принципам классицистической композиции и ассоциировалось с ансамблем Адмиралтейства в Санкт-Петербурге. В советское время корпуса были радикально перестроены, обрели высоту в три этажа. Предполагается не возвращаться к историческим габаритам, оставить корпуса в существующей конфигурации, лишь раскрыть зашитые профилированным листом оконные и дверные проемы.

Для всех корпусов предполагается замена конструкции и покрытия кровли с сохранением исторических отметок, демонтаж поздних элементов: воздуховодов, крылец, вентиляционных решеток, металлических труб, эвакуационных лестниц, поздних деревянных и пластиковых окон, дверей, металлических решеток на окнах. Ремонт лицевой кирпичной кладки, заделка трещин, восстановление штукатурного слоя.

ЦВЕТОВОЕ РЕШЕНИЕ ФАСАДОВ

В отношении цветового решения фасадов предметом охраны является колористическое оформление фасадов. В связи с этим, - предлагается окрашивать декоративное оформление фасадов более светлым тоном, чем гладкое поле стены. Окончательное цветовое решение принимается после выполнения расчисток.

ОПИСАНИЕ РЕСТАВРАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ ПО ИНТЕРЬЕРАМ

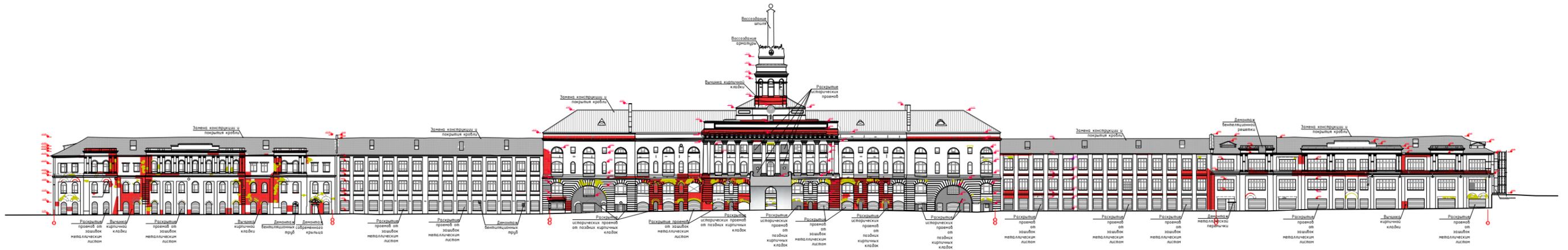
В интерьере предполагается ремонт и реставрация кирпичной кладки стен, исторических металлических и железобетонных конструкций: сводов, колонн, балок, покрытий. В объеме корпуса С3 сохранились исторические металлические закладные детали крепления производственного оборудования. В обеденном зале на третьем этаже имеется мозаичный фриз советского времени работы художника-монументалиста А. В. Жарского, который будет перенесен на первый этаж. Перекрытия системы Монье, перекрытия по металлическим балкам предлагается отреставрировать. В местах провалов после пожара, аварийных участках и некоторых участках железобетонных перекрытий 1930-х годов проектом предусматривается создание двусветных пространств, без восстановления утраченных перекрытий. Чугунная лестница в башне реставрируется, утраченный орнамент ступеней и перил восполняется.



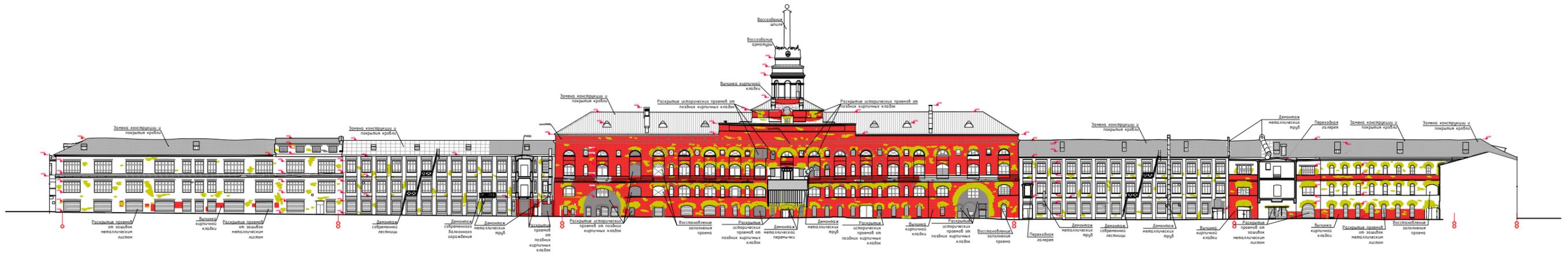
Раскрытие исторических арок открывающих возможность прохода во внутренний двор

ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ РЕСТАВРАЦИИ. ФАСАДЫ

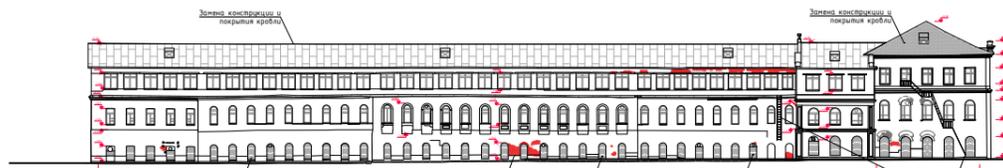
Главный корпус. Северный фасад.
М 1:400



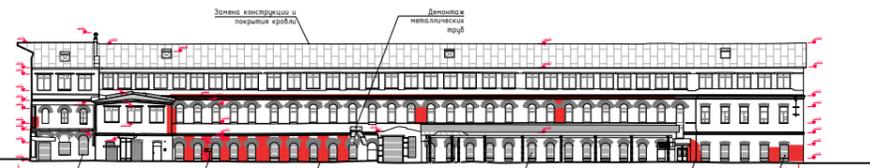
Главный корпус. Южный фасад.
М 1:400



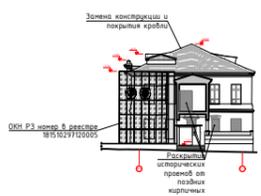
Литера Т. Восточный фасад.
М 1:400



Литера Т. Западный фасад.
М 1:400



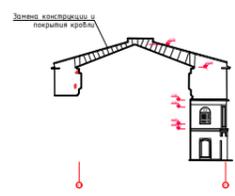
Литера С1. Западный фасад.
М 1:400



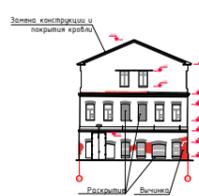
Литера Т. Северный фасад.
М 1:400



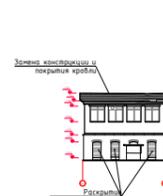
Литера Т. Южный фасад.
М 1:400



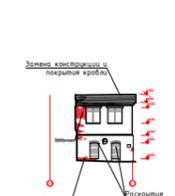
Литера Т. Южный фасад.
М 1:400



Литера Т. Южный фасад.
М 1:400



Литера Т. Северный фасад.
М 1:400

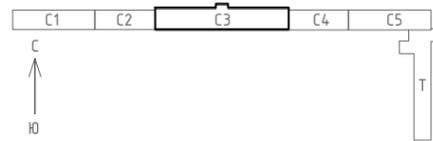


Условные обозначения:

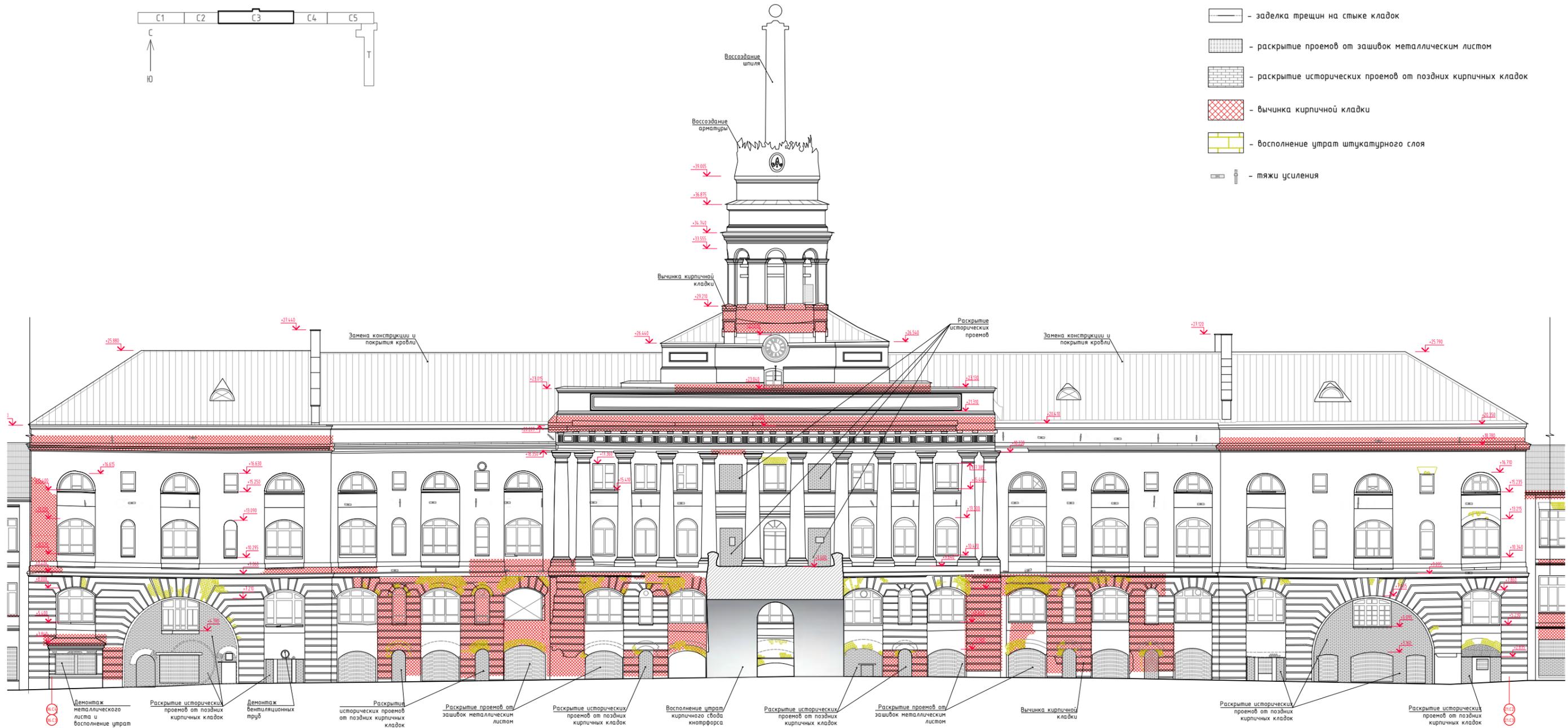
- заделка трещин на стыке кладок
- раскрытие проемов от зашивок металлическим листом
- раскрытие исторических проемов от поздних кирпичных кладок
- вычинка кирпичной кладки
- восполнение утрат штукатурного слоя
- тяжи усиления

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ РЕСТАВРАЦИИ. ФАСАДЫ

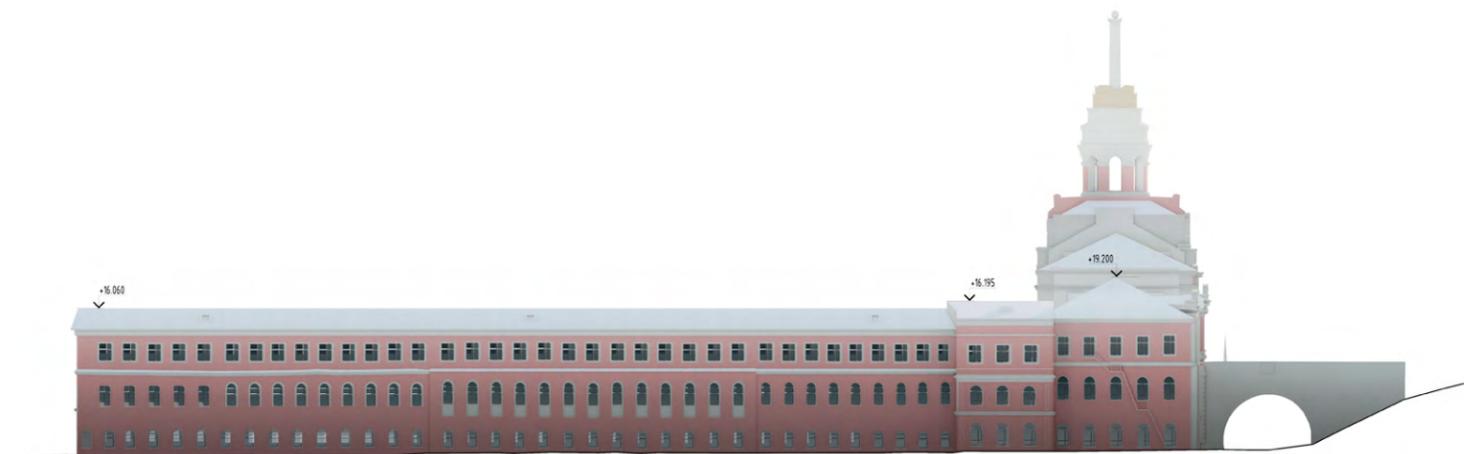
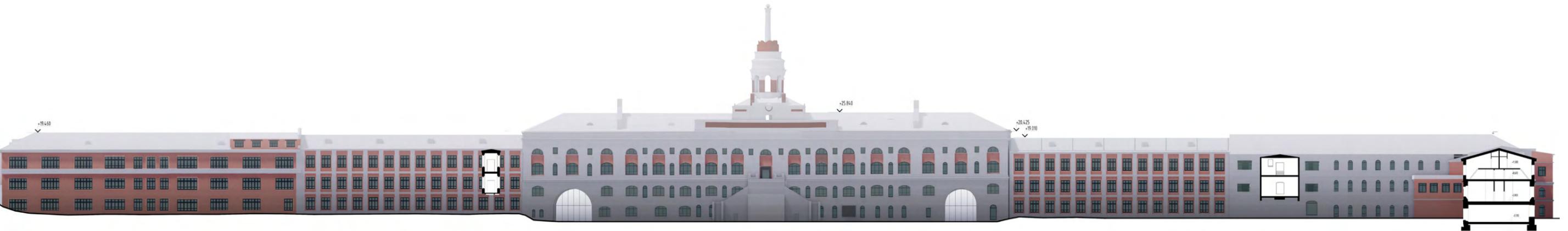
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Здание литер С3. Северный фасад.
М 1:100



ФАСАДЫ





ОПИСАНИЕ СТРАТЕГИИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА

ЦЕЛЬ ОБЪЕКТА:

- создание культурного пространства для образовательного и профессионального развития используя инновационный подход

ОБЪЕКТ - ЭТО МУЛЬТИФУНКЦИОНАЛЬНАЯ И СИНЕРГИЧНАЯ СИСТЕМА:

- культурный центр - сохранение культурного наследия
- образовательные институции - обучение и развитие новых технологий
- экспо и конференц-площадка - развитие бизнес-направлений

СТРАТЕГИЯ:

- обеспечение программ и событий Программы и события, ориентированные на разные целевые группы
- создание стратегических партнерства и коллаборации
- достижение технологического лидерство и инновации
- вектор устойчивого и долгосрочное развитие
- выбор четкая маркетинговая стратегии продвижения

ОБЪЕКТ РЕАЛИЗУЕТ ГИБРИДНУЮ БИЗНЕС-МОДЕЛЬ, ВКЛЮЧАЮЩУЮ:

- Доходы от аренды коммерческих и жилых помещений, мастерских, коворкинга и апартаментов;
- Платные образовательные программы и курсы, включая интенсивы, мастер-классы и лекции от ведущих специалистов и партнеров;
- Конференц-услуги и организация мероприятий, включая форумы, выставки и деловые встречи, что создает поток посетителей и обеспечивает стабильный доход;
- Рестораны, кафе и розничная торговля, предлагающие посетителям и резидентам уникальный гастрономический опыт и дополнительные сервисы.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕРОПРИЯТИЯМ И СОБЫТИЙНОМУ КАЛЕНДАРЮ

ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД
Презентация новых выставок, образовательных курсов и мастер-классов.
Выставка интерактивных инсталляций, VR-выставки и медиа-арт-проекты с участием местных художников.
Конференция по креативным профессиям с мастер-классами и лекциями от экспертов.
Межрегиональный фестивали - Новогодний и Рождественский, выставка и ярмарка новогодних арт-объектов.
Курсы по инновационным профессиям и мастер-классы
Презентация стартапов и инновационных проектов в области IT и высоких технологий.

ВЕСЕННЕ-ЛЕТНИЙ ПЕРИОД
Мастер-классы и выставка работ местных ремесленников, дизайнеров и крафтовых производителей.
Образовательные лекции, выставка проектов и инновационных разработок студентов и стартапов.
Образовательные курсы и интенсивы по VR/AR, графическому дизайну, анимации и мультимедиа.
Показ короткометражных фильмов, фестивали музыкальные концерты и выступления под открытым небом.
Экспозиция с участием местных и приглашенных художников.
Презентация проектов по реконструкции города и благоустройству городской среды.

РАМОЧНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ

УКРУПНЕННЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА



Основная доля затрат – это эксплуатационные расходы



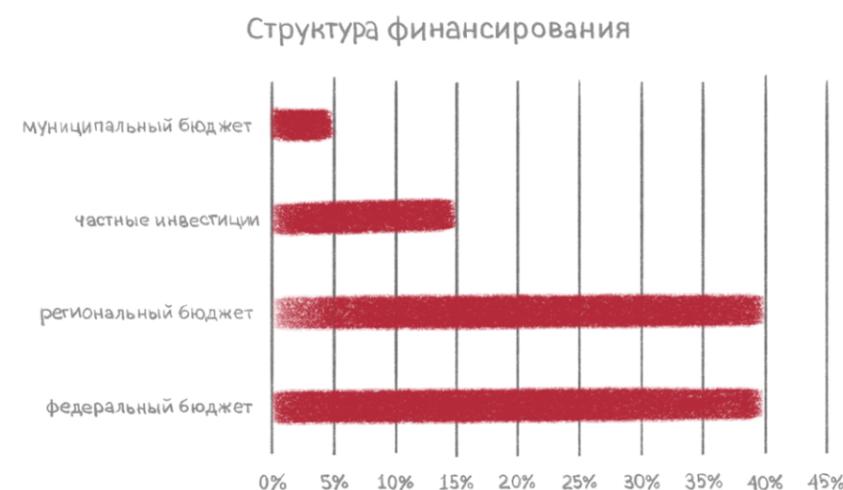
Основная статьи доходов:

- » сдача площадей в аренду (конференц-залы, экспо-залы, мастерские, номерной фонд, рестораны)
- » организация выставок (выручка от продажи билетов)
- » музей (выручка от продажи билетов)
- » организация мероприятий (выручка от продажи билетов)
- » прочие доходы (ритейл, каток: пр мероприятия)

УКРУПНЕННАЯ ОЦЕНКА СОЦ-ЭКОНОМИЧЕСКИХ И БЮДЖЕТНЫХ ЭФФЕКТОВ

Проектом предполагается смешанная структура финансирования, включающая в себя внебюджетные и бюджетные источники финансирования

Функция	Финансирование
Конферен-экспо-	внешние инвестиции
образовательные институции	федеральный бюджет
Музей	региональный бюджет
Творческие мастерские	муниципальный бюджет
Апарт-отель, F&B	Частные инвестиции



УКРУПНЁННАЯ ОЦЕНКА РАСХОДОВ НА РЕАЛИЗАЦИЮ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Значение	Стоимость за ед. изм., тыс. руб.	Стоимость всего, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1	Объекты приспособления для современного использования				
1.1	Корпус литер С1 кадастровый номер 18:26:040630:1067	м2 общей площади	3 034	338	1 026 351
	Образовательный кластер (корпус С1) - Мастерские; - Аудитории/ классы/ лаборатории; - Столовая;				
1.2	Корпус литер С2 кадастровый номер 18:26:040630:1100	м2 общей площади	2 306	420	969 192
	- Мультифункциональный трансформируемый зал на 550 мест; - Трансформируемый зал на 180 мест; - Творческие мастерские;				
1.3	Корпус литер С3 (центральный с башней) кадастровый номер 18:26:040630:1101	м2 общей площади	5 989	483	2 894 540
	- Музей; - Выставочное пространство; - Гардероб/ вестибюль; - Библиотека; - Магазины; - Ресторан/ бар;				
1.4	Корпус литер С4 кадастровый номер 18:26:040630:1102	м2 общей площади	2 257	338	763 572
	- Магазины; - Кафе; - Конференц-центр (10 залов);				
1.5	Корпус литер С5 кадастровый номер 18:26:040630:1099	м2 общей площади	2 807	338	949 493
	- Выставочное пространство; - Кафе; - Коворкинг; - Аудитории/ переговорные;				
1.6	Корпус литер Т кадастровый номер 18:26:040630:1066	м2 общей площади	4 652	297	1 381 496
	- Гостиница на 108 номеров; - Ресторан при гостинице; - СПА;				
1.7	Итого объекты капитального строительства				7 984 643
2	Благоустройство и озеленение				
2.1	Эспланада (деревянное покрытие)	м2	5 650	12	67 800
2.2	Открытый павильон с эксплуатируемой кровлей	м2	870	15	13 050
2.3	Спортплощадки в парке	м2	1 100	10	11 374
2.4	Здание Фитнес-центра	м2	400	180	72 000
2.5	Пергола, окружающая площадь	шт	1	18 000	18 000
2.6	Пруд	шт	1	4 500	4 500
2.7	Амфитеатр открытый	шт	1	3 500	3 500
2.8	Павильон на площади	шт	1	3 000	3 000
2.9	Озеленение	м2	7 126	2	13 682
2.10	Итого благоустройство				206 906
	ВСЕГО				8 191 549

Оценка выполнена без учета стоимости работ по устройству внеплощадочных сетей.

РАСЧЕТ ВЫПОЛНЕН НА ОСНОВАНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, СОГЛАСОВАННОЙ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ С УЧЕТОМ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ:

- Объект-аналог № 1: Выполнение проектных и изыскательских работ по реконструкции в режиме реставрации с приспособлением к современному использованию объекта капитального строительства «Учебно-административный корпус Северо-Западного института управления – филиал РАНХиГС по адресу: г. Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., дом 30-32»;
- Объект-аналог № 2: Разработка научно-проектной документации, проектной документации в объеме стадии "Проект" и технической части тендерной документации по подпроекту "Создание на основе фрагмента городской структуры "Квартал Сета Солберга" центра культурно-исторического развития. исторического поселения (г. Выборг, Ленинградская область)". (VY(d)-2020-02);
- Объект-аналог № 3: Проектно-изыскательские работы по реконструкции зданий литер Я, Ж, Е, З, Д, И (расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., В.О., дом 77) и приспособление для современного использования зданий литер А, Б, В (расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., В.О., дом 77), входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Василеостровский вагонный парк Санкт-Петербургского электрического трамвая (Василеостровский трамвайный парк)»;
- индексы-дефляторы по Прогнозу социально-экономического развития РФ 22.09.2023 г. (Минэкономразвития России) по статье затрат Инвестиции в основной капитал: индекс = 1,146 (на 2022 г.); индекс = 1,07 (на 2023 г.), индекс = 1,053 (на 2024 г.);
- поправочные коэффициенты на отклонение объемов проектируемого объекта к объектам-аналогам (УПБС-2001);
- непредвиденные расходы - 2% (Методика от 04.08.2020 № 421/пр п. 179);
- компенсация затрат подрядных строительно-монтажных организаций по уплате ими НДС поставщикам материальных ресурсов и оборудования - 20% (ориентировочно с учетом налогообложения по объектам культурного наследия в части материалов и оборудования);
- коэффициент перехода от базового района к уровню цен - Удмуртская республика (НЦС 81-02-06-2024, Общие указания, Таблица 1) - Кпер.=0,84;

КОРПУС С1 S=3034М2

1 ЭТАЖ

- ИТ/ ИНЖЕНЕРНАЯ МАСТЕРСКАЯ (205М2)
- СТОЛОВАЯ (370М2)
- КУХНЯ (360М2)

2 ЭТАЖ

- ВЕСТИБЮЛЬ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА 195М2
- ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР 685М2

3 ЭТАЖ

- ЛАБОРАТОРИИ/МАСТЕРСКИЕ 615 М2

4 ЭТАЖ

- МАСТЕРСКАЯ 65М2

КОРПУС С2 S=2306М2

1 ЭТАЖ

- ТВОРЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ 540М2

2 ЭТАЖ

- ЗАЛ 180 МЕСТ 170М2
- ЗАЛ 550 МЕСТ 470М2

КОРПУС С3 S=5989 М2

1 ЭТАЖ

- БИБЛИОТЕКА 400М2
- МАГАЗИН 410М2

2 ЭТАЖ

- МУЗЕЙ 430 М2
- ГАРДЕРОБ 435М2

3 ЭТАЖ

- ВЕСТИБЮЛЬ 300М2
- ВРЕМЕННЫЕ ВЫСТАВКИ 440М2
- ФОЙЕ 435М2

4 ЭТАЖ

- БАРЫ 440М2
- РЕСТОРА 445М2
- ВРЕМЕННЫЕ ВЫСТАВКИ 200М2

КОРПУС С4 S=2257 М2

1 ЭТАЖ

- ЭКСПОЗИЦИЯ ТВОРЧЕСКИХ МАСТЕРСКИХ 365М2
- КАФЕ 215М2
- МАГАЗИН 150М2

2 ЭТАЖ

- КОНФЕРЕНЦ ЦЕНТР 640М2
- 3ЭТАЖ КОНФЕРЕНЦ ЦЕНТР 635М2

КОРПУС С5 S=2806 М2

1 ЭТАЖ

- ВЕСТИБЮЛЬ 315М2
- ЭКСПОЗИЦИЯ/АРЕНДА 320М2

2 ЭТАЖ

- ЭКСПОЗИЦИЯ/ АРЕНДА 325М2
- КОВОРКИНГ ЦЕНТР 330М2

3 ЭТАЖ

- КАФЕ 106М2
- КОВОРКИНГ ЦЕНТР 590М2

КОРПУС Т S=4651 М2

1 ЭТАЖ

- ЛОББИ АПАРТ ОТЕЛЯ 185М2
- РЕСТОРАН ПРИ АПАРТ ОТЕЛЕ 530М2
- КУХНЯ 500М2

2 ЭТАЖ

- АДМИНИСТРАЦИЯ АПАРТ ОТЕЛЯ 100М2
- АПАРТ-ОТЕЛЬ 1075М2

3 ЭТАЖ

- АПАРТ-ОТЕЛЬ 1095М2

4 ЭТАЖ

- АПАРТ-ОТЕЛЬ (АНТРЕСОЛЬ) 1040М2