

ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС





Офисный комплекс ARCUS –
традиции прошлого –
основа динамичного развития
и устремления в будущее:
один из первых бизнес-парков столицы
развивается и совершенствуется
вместе с городом



Описание Офисного комплекса ARCUS

Офисный комплекс **ARCUS** состоит из трех очередей офисных зданий:

- **ARCUS I** – введен в эксплуатацию в 1995 году
- **ARCUS II** – введен в эксплуатацию в 2003 году
- **ARCUS III** – планируется к вводу в эксплуатацию в 1 квартале 2011 года

Офисный комплекс **ARCUS** расположен на пересечении Ленинградского проспекта и Ходынского бульвара в непосредственной близости от нового микрорайона с уникальной инфраструктурой – в одном из наиболее перспективных деловых районов Москвы, выбранном такими компаниями, как Mercedes Daimler и Siemens для размещения своих штаб-квартир.

В шаговой доступности от Офисного комплекса **ARCUS** располагается четырехзвездочная гостиница «Аэростар» с конференц-залами.

Развитая инфраструктура Ленинградского проспекта в будущем будет еще более улучшена за счет комплексной застройки Ходынского поля, включающей реализацию таких масштабных проектов девелопмента, как:

- ТВК «Авиапарк» – 510 тыс. м²
- МФК «Авиасити» – 400 тыс. м²

Насыщенная внутренняя инфраструктура является одним из отличительных факторов Офисного комплекса **ARCUS**:

- высокий процент озеленения
- высокая обеспеченность машиноместами (1:60 м² арендуемой площади)
- охраняемая территория с круглосуточной системой контроля доступа (СКД) и системой видеонаблюдения
- система контроля и управления зданиями (BMS)
- два телекоммуникационных оператора
- Wi-Fi в местах общего пользования
- ресторан / кафетерий
- сервисный ритейл
- shuttle bus от станции метро «Динамо»
- профессиональная управляющая компания:
 - отвечает требованиям самых взыскательных арендаторов
 - предоставляет сформированные годами качество и уровень обслуживания





Расположение

- Адрес Офисного комплекса **ARCUS**: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 37А, корп. 14
- Расположение Офисного комплекса **ARCUS** на пересечении Ленинградского проспекта и Ходынского бульвара в непосредственной близости от Третьего Транспортного Кольца и в 10 минутах езды от Звенигородского шоссе определяет идеальную транспортную доступность Комплекса
- Доступ в центр Москвы осуществляется автотранспортом за 10-15 минут, а до аэропорта «Шереметьево» не более чем за 25-30 минут
- От станций метро «Белорусская» и «Савеловская» курсируют скоростные комфортабельные электропоезда до аэропорта «Шереметьево», время в пути 35 минут
- Для пешеходов дорога от станции метро «Динамо» займет не более 7 минут, специально для удобства арендаторов от метро «Динамо» организовано движение shuttle-bus

ARCUS I

ARCUS I – это комплекс двух-, трехэтажных офисных зданий

Основные характеристики

- Год постройки – 1995
- Общая площадь – 5 265 м²
- Количество этажей – 3
- Фактор потерь – 7%

Основные инженерные системы

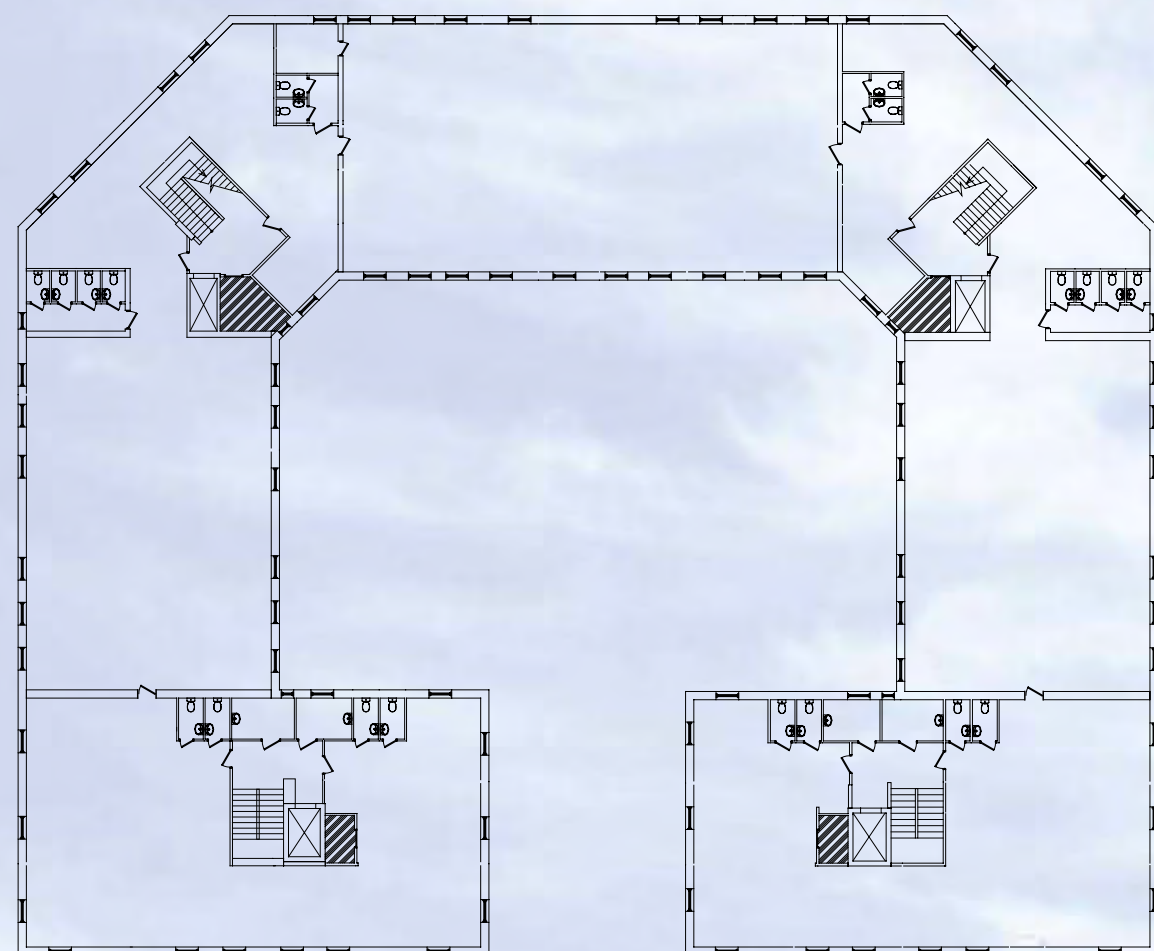
- Система вентиляции – приточно-вытяжная
- Центральное кондиционирование
- 4 лифта фирмы «RC/HISSAR»
- Телекоммуникационные системы
- Система контроля доступа в каждом здании
- Автоматическая система пожарной сигнализации

Инфраструктура

- Индивидуальная рекреационная зона

Основные арендаторы ARCUS I

- Parastek Beton
- Bio –Rad Laboratories
- Dirol
- MAZ-Center
- SK Moskva
- Signum



ARCUS II

ARCUS II

Основные характеристики

- Год постройки – 2003
- Общая площадь здания – 7 757 м²
- Количество этажей – 10
- Фактор потерь – 9%

Основные инженерные системы

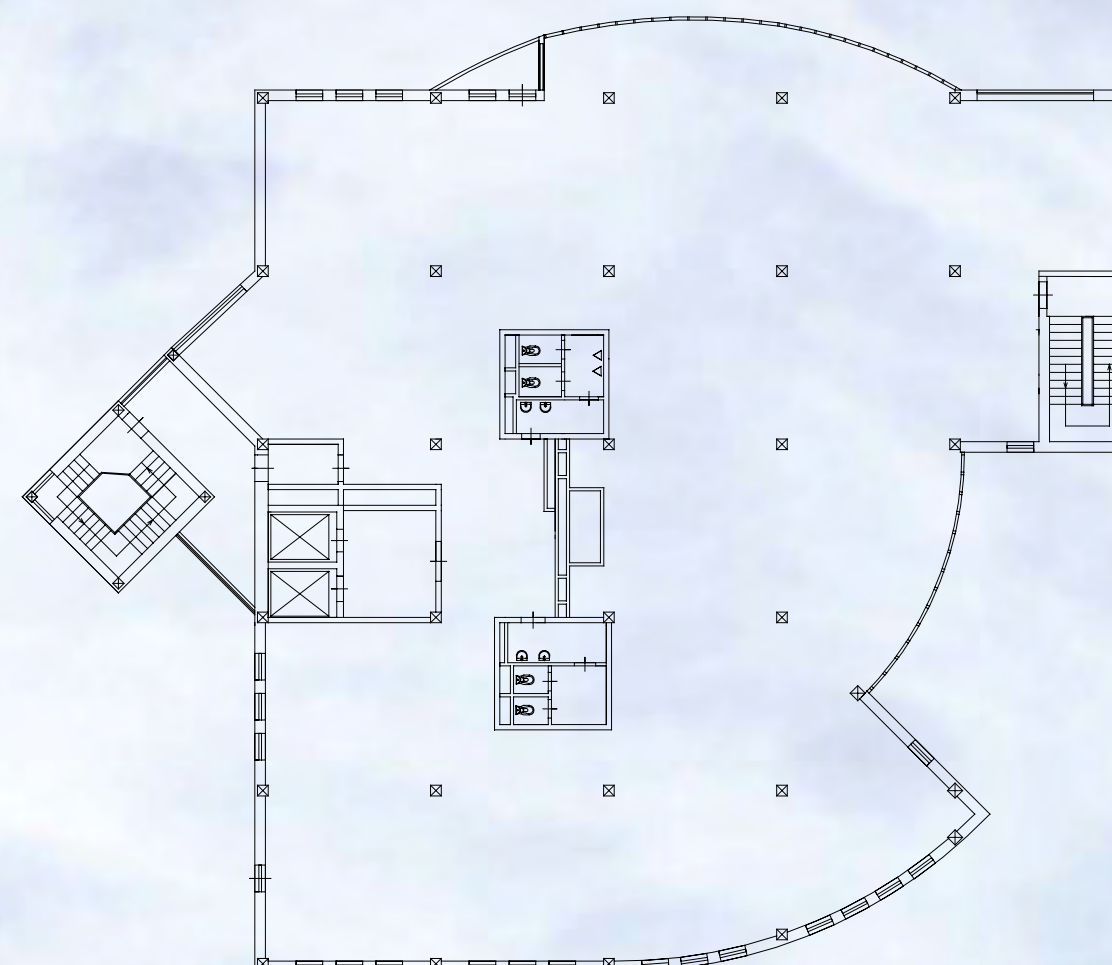
- Система вентиляции – приточно-вытяжная
- Центральное кондиционирование
- 2 лифта фирмы «OTIS»
- Телекоммуникационные системы
- Система контроля доступа в здании
- Автоматическая система пожарной сигнализации и спринклерного пожаротушения

Инфраструктура

- Ресторан / Кафетерий
- Сервисный ритейл (приемный пункт химчистки / прачечной, магазин, газетный киоск, сувенирная продукция, аптечный киоск, цветы, банкомат, терминал моментальной оплаты)

Основные арендаторы ARCUS II

- Cargill
- Dirol



ARCUS III

ARCUS III – новая очередь Офисного комплекса ARCUS

- Общая площадь **ARCUS III** составит 43 324 м²
– офисные площади – более 28 500 м²
– многоуровневый паркинг – 14 700 м²
- Строительство **ARCUS III** планируется с использованием современных строительных технологий, материалов и инженерно-технических решений
- При строительстве **ARCUS III** будут применены ключевые стандарты «**Green building**» (стандарт «**LEED**»)
- **ARCUS III** характеризуется эффективными планировочными и технологическими решениями
- С верхних этажей **ARCUS III** открываются великолепные виды
- Благодаря оригинальному архитектурному решению **ARCUS III** будет гармоничным завершением архитектурной композиции Офисного комплекса **ARCUS** и, несомненно, станет ярким и запоминающимся элементом застройки одной из основных транспортных магистралей столицы
- Ввод **ARCUS III** в эксплуатацию планируется в 1 квартале 2011 года



Описание Комплекса

Соответствуя самым высоким международным критериям, предъявляемым институциональными инвесторами и крупнейшими международными и российскими компаниями к офисным комплексам класса А, **ARCUS III** предоставит арендаторам эффективное офисное пространство и уникальную для мегаполиса спокойную рабочую атмосферу в непосредственной близости от центра города.

Архитектурное решение, гармонично объединяющее два современных офисных здания, создает яркий индивидуальный облик **ARCUS III**.

ARCUS III предлагает современные и прагматичные архитектурно-планировочные решения

- Представительные входные группы
- Просторные вестибюли и холлы
- Оптимальное расположение ядра в каждом Здании (лифтовые группы, вертикальные шахты и т.д.)
- Глубина этажа от окна до ядра Здания составляет 12 м
- Свободная (гибкая) планировка этажей
- Высокое межэтажное пространство
- Панорамное (ленточное) остекление
- VIP-этажи

В ARCUS III запланирована развитая инфраструктура

- Благоустроенная с высоким процентом озеленения территория
- Многоуровневый паркинг для арендаторов
- Центр обработки информации (Data Centre)
- Ресторан / Кафетерий
- Сервисный ритейл
- Гостевой паркинг

Арендаторов также привлечет развитая социальная инфраструктура: развлекательные и торговые центры на Ходынском Поле, гостиницы, рестораны, кафе, предприятия торговли и сферы услуг.

Площади зданий (м²)

Уровень	Здание 1	Здание 2	Паркинг
Тех. этаж	216	216	0
14	787	787	0
13	1 002	1 002	0
12	1 002	1 074	0
11	1 002	1 074	0
10	1 002	1 074	0
9	1 002	1 074	0
8	1 002	1 074	0
7	1 002	1 074	0
6	1 002	1 074	0
5	1 002	1 074	0
4	1 002	1 074	0
3	1 002	1 074	0
2	959	1 031	1 702
1	659	737	2 286
-1	221	195	5 189
-2	0	0	5 566
Итого:	13 869	14 712	14 743

- 1 Пентхаус, высота потолка 5,1 м (от перекрытия до перекрытия)
- 2 Панорамное остекление
- 3 Типовой этаж, высота потолка 3,8 м (от перекрытия до перекрытия)
- 4 4 пассажирских лифта
- 5 Кафетерий / Ресторан, Сервисный ритейл
- 6 Подземный паркинг (2 уровня)
- 7 Центр обработки информации (Data Centre)
- 8 Гостевой паркинг



Объемно-планировочные решения

ARCUS III представлен двумя 14-этажными офисными зданиями (Здание 1 и Здание 2), объединенными стилобатом, в котором располагается паркинг. Двухуровневое подземное пространство комплекса также отведено под паркинг.

Офисные здания

- Габариты зданий
 - Здание 1 – 37,1x34,2 м
 - Здание 2 – 37,1x28,8 м
- Функциональное назначение
 - 1 этаж – кафетерий / ресторан, сервисный ритейл
 - 2-14 этажи – офисы
- Высокий процент остекления
- Хорошая инсоляция

Входные группы

- Доступ в офисные Здания осуществляется через удобные и представительные входные группы с просторными холлами
- На первом этаже каждого из двух Зданий располагается зона ресепшн и пункт контроля доступа, через которые посетители и сотрудники комплекса попадают к лифтовым группам
- Доступ в офисные Здания из надземных и подземных уровней паркинга предусмотрен непосредственно в главный вестибюль каждого из Зданий через зону ресепшн

Офисные площади

- Офисные помещения – эффективно спланированные и гибкие открытые пространства, готовые к отделке
- Здания выполнены в состоянии **prime shell&core** с высококлассной отделкой мест общего пользования
- Конфигурация типовых этажей позволяет удовлетворить спрос на офисные помещения различных размеров и предполагает разнообразные комбинации офисных блоков
- Расположение лифтовых групп и вертикальных коммуникационных шахт обеспечивает возможность эффективного планирования офисного пространства,

туалетных комнат и мини-кухонь на каждом этаже индивидуально для каждого арендатора

- Принятая сетка колон позволяет эффективно организовать офисное пространство в соответствии с индивидуальными пожеланиями арендатора
- Предусмотрена возможность организации курительных комнат на этажах
- Высота этажей после отделки (установка навесного потолка и фальшпола высотой до 15 см) составит не менее 3,1 м
- При отделке офисных помещений предлагается использование модульных перегородок

Благоустройство

- Крыша стилобата:
 - озеленение территории – деревья, газон, цветы
 - возможность организации летнего ресторана и кафетерия
 - прогулочные дорожки
 - рекреационная зона для отдыха арендаторов и их посетителей
 - фонтан, цветники и т.д.
- Офисный комплекс **ARCUS** – высокий процент озеленения территории

Сервисное обслуживание

Паркинг

- ARCUS III** обеспечен парковочными местами в соответствии с высочайшими требованиями, предъявляемыми к офисным зданиям:
 - на 4 уровнях паркинга предусмотрены места для размещения 532 автомобилей (1:50 м² арендуемой площади)
 - гостевой паркинг, рассчитанный на 50 автомобилей, расположен на прилегающей к комплексу благоустроенной территории
- Рассредоточенные въезды на подземные и наземные уровни паркинга исключают возможность возникновения заторов
- возможность возникновения заторов движения в часы пиковой нагрузки:
 - с торцевой стороны стилобата расположены 2 въезда на прямолинейные ramпы, ведущие в подземную часть паркинга. Въезд на

паркинг осуществляется непосредственно с Ходынского бульвара – между Зданиями 1 и 2 в стилобатной части предусмотрен отдельный независимый въезд на наземный уровень паркинга

Безопасность

- Система охранной сигнализации, внутреннего видеонаблюдения и контроля доступа
- Круглосуточная охрана Зданий и территории Комплекса
- Служба приема посетителей
- Для обеспечения дополнительной безопасности комплекса доступ из всех уровней паркинга в офисные Здания осуществляется только через главный вестибюль каждого из Зданий через зону ресепшн

Сервисный ритейл

- Для комфорта арендаторов и посетителей Офисного комплекса **ARCUS** на первых этажах Зданий расположатся следующие объекты инфраструктуры: ресторан, кафетерий, зона торговли (газетный киоск, банкомат, химчистка и т.д.)

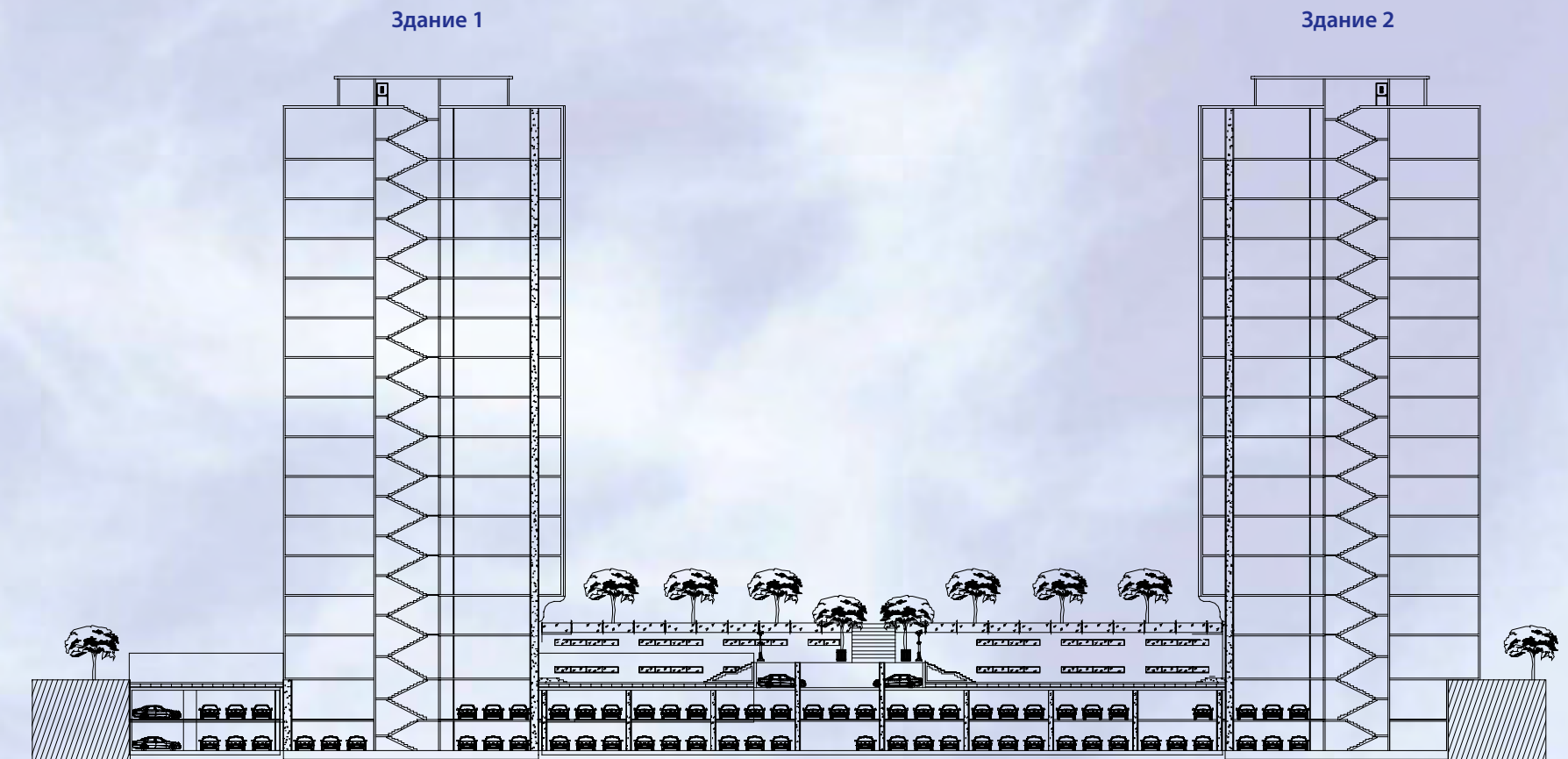
Организация управления

- К управлению Комплексом будет привлечена профессиональная управляющая компания, обеспечивающая сервисное обслуживание в соответствии с международными критериями услуг Property Management

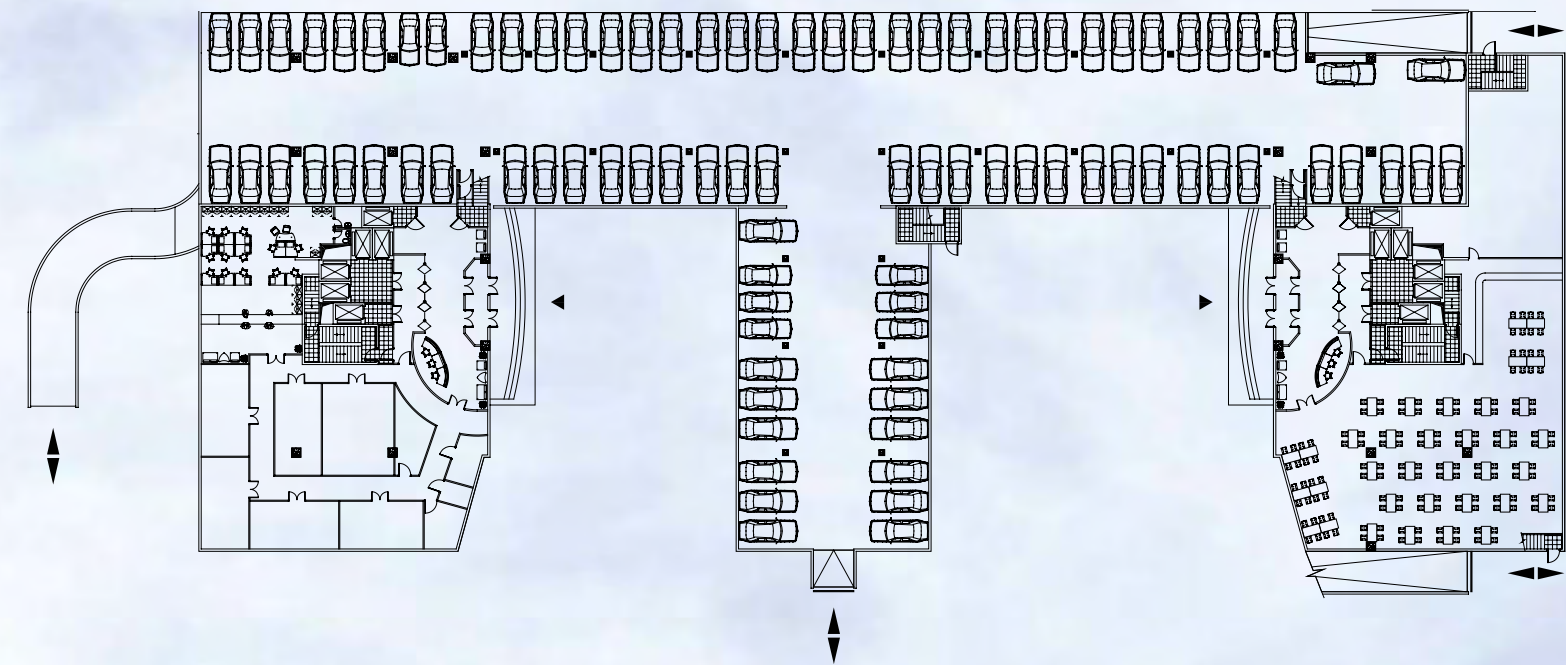
Телекоммуникационные системы

- Оптико-волоконные каналы
- Структурированная кабельная сеть
- Центр обработки информации (Data Centre), оборудованный следующими системами:
 - система порошкового пожаротушения
 - система бесперебойного электроснабжения
 - специализированная система кондиционирования
- Wi-Fi

Здания 1 и 2. Фронтальный разрез



План 1-го этажа



Инженерно-технические характеристики

Основные инженерные системы

- Централизованная система вентиляции, кондиционирования и климат-контроля
- Система централизованного пылеудаления
- Автономная система вентиляции и дымоудаления паркинга
- Система контроля движения в подземном паркинге для включения освещения
- Соответствие ключевым позициям стандартов «Green building» (стандарт «LEED») – планируется внедрение следующих систем:
 - солнечные батареи
 - тепловые насосы

Системы противопожарной безопасности

- Система водяного пожаротушения
- Спринклеры
- Дренчеры
- Система противопожарной сигнализации

Лифтовое оборудование

- Каждое из офисных зданий обеспечено:
 - 4 скоростными пассажирскими лифтами (типа «OTIS», «KONE», «SCHINDLER» и т.д.)
 - 1 лифтом из паркинга
 - 1 грузовым / сервисным лифтом

Энергообеспечение (Система силового электроснабжения и электроосвещения)

- Электроснабжение **ARCUS III** осуществляется с обеспечением максимальной надежности
- По 1 категории надежности электроснабжения обслуживаются следующие электропотребители:
 - системы охранно-пожарной сигнализации
 - видеоконтроль, системы доступа
 - центр обработки информации (Data Centre)
 - эвакуационное освещение
- В качестве обеспечения альтернативного источника электроэнергии используется дизель-генератор
- Каждому арендатору предоставляются электрические мощности не менее 100 Вт/м² арендуемой площади

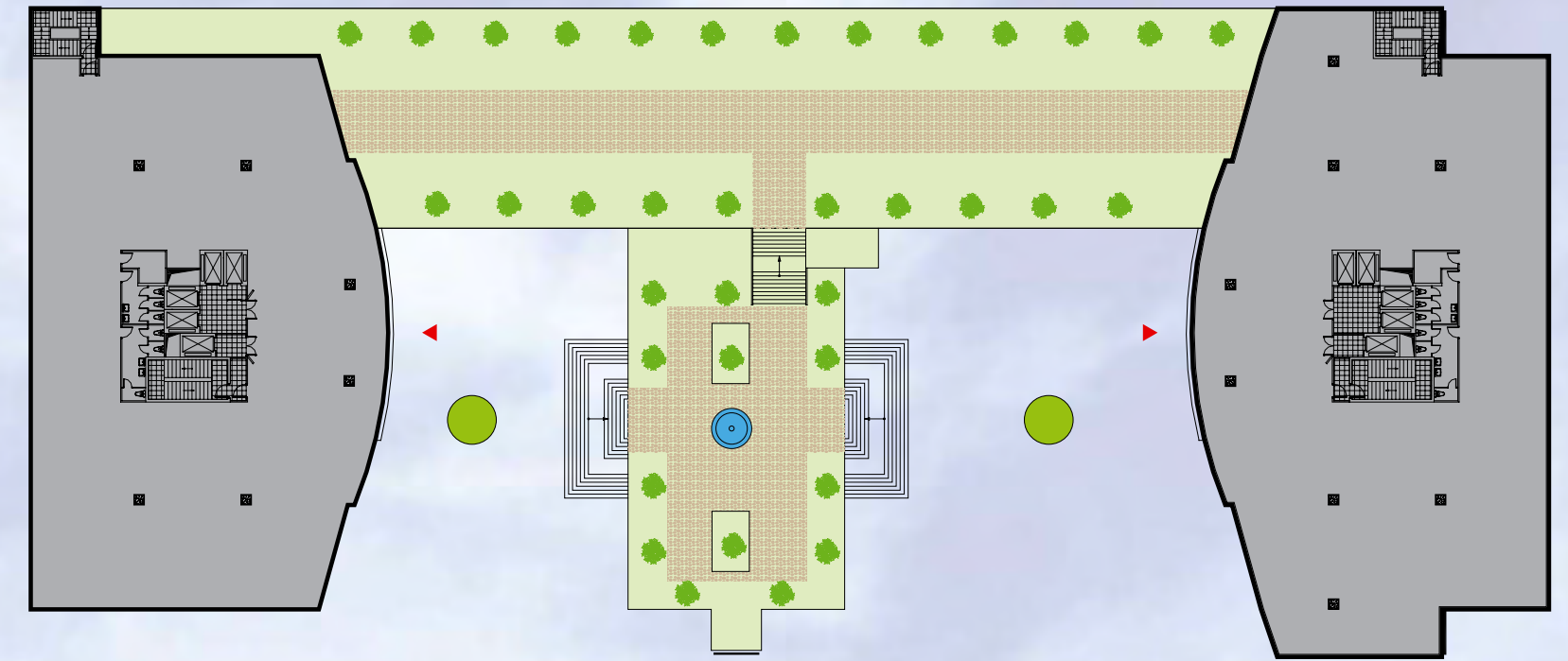
Автоматизированная система управления Комплексом

- Компьютеризированная система контроля и управления зданием (BMS) на базе автоматизированной системы управления технологическими процессами (АСУ ТП) инженерного оборудования с выводом информации о неисправностях на центральный диспетчерский пулт

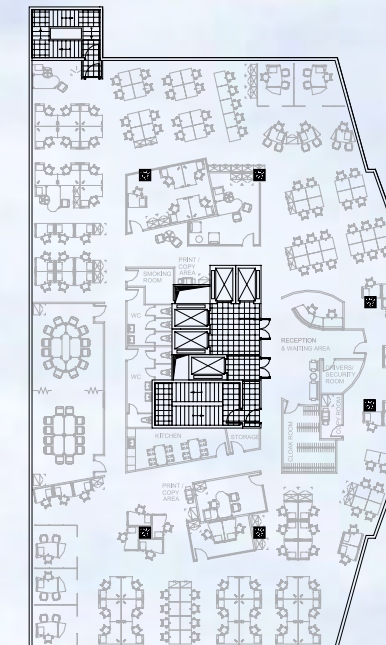
Техническая спецификация

Общая площадь, м ²	43 324	
	Здание 1	Здание 2
Площадь офисных зданий, м ²	28 581	
Общая, м ²	13 869	14 712
Площадь типового этажа (3-12 этаж), м ²	1 002	1 074
Площадь 1 этажа, м ²	659	737
	Общая информация	
Площадь паркинга, м²:		
Общая	14 743	
Эксплуатируемая кровля	1 688	
2 этаж	1 702	
1 этаж	2 286	
-1 этаж	5 189	
-2 этаж	5 566	
Минимальная высота потолка после завершения отделки, м	3,15	
Сетка колонн, м	8,2x8,1 и 8,1x4,5	
Пролет, м	8,1–9	
Допустимая нагрузка, кг/м ²	400	
Допустимая нагрузка на средний пролет, кг/м ²	350	
Планируемая плотность, м ² /чел.	10	
Парковка, м/м	575	
Плотность парковки, 1 м/м на м ² арендуемой площади	1:50	
Лифты	Каждое здание оборудовано: <ul style="list-style-type: none"> – 4 пассажирскими лифтами – 1 лифтом из подземного паркинга в холл 1 этажа – 1 грузовым / сервисным лифтом из подземного паркинга 	
Ресторан / Кафетерий	На первых этажах в Зданиях	
Сервисный ритейл	На первых этажах в Зданиях	

Типовой план 3–12 этажей



Вариант открытой планировки (3–12 этажи Здание 1)



Характеристики планировок Зданий Здание 1 / Здание 2

Общая площадь, м ²	1 002 / 1 074		
Полезная офисная площадь, м ²	949 / 1 023		
Коэффициент потерь, %	7 / 6		
Планировки	Открытая	Кабинетная	Смешанная
Кабинетов рабочих мест, шт.	0 / 0	92 / 101	46 / 51
Открытых рабочих мест, шт.	136 / 150	0 / 0	58 / 66
Всего рабочих мест, шт.	136 / 150	92 / 101	104 / 117

Вариант кабинетной планировки (3–12 этажи Здание 2)

