

# Бизнес-центр «Тихий»



# Содержание

<u>О проекте</u>	<u>5</u>
<u>Локация</u>	<u>9</u>
<u>Аудитория</u>	<u>13</u>
<u>Позиционирование</u>	<u>21</u>
<u>Описание концепции</u>	<u>23</u>
<u>Лайфстайл</u>	<u>37</u>
<u>Архитектура</u>	<u>41</u>
<u>Планировки</u>	<u>49</u>
<u>ТЭП</u>	<u>53</u>

# Бизнес-центр «Тихий»

**Для малого бизнеса**

**с большим влиянием**

**ПЭ**

ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ

Девелопмент-концепция  
неспециализированного объекта  
коммерческой недвижимости,  
расположенного по ул. Урицкого.

## **Руководители проекта**

Антон Шаталов  
Александр Осадчий

## **Архитекторы**

Владимир Грибань  
Егор Тимохов  
Николай Ларичев  
Антон Шаталов  
Ярослава Спиридонова

## **Девелопмент-концепция**

Александр Осадчий

## **Визуализация**

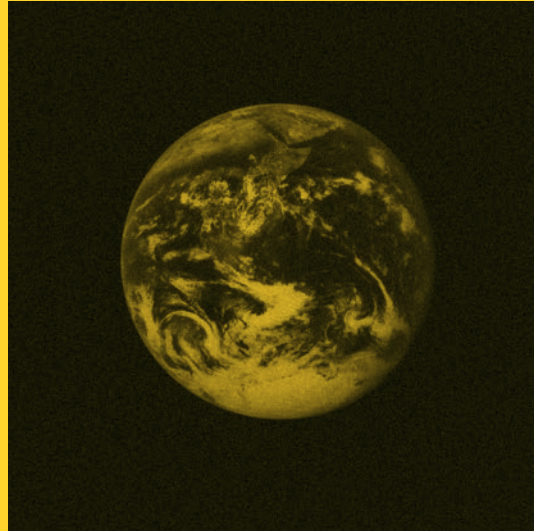
Юрий Анчевский

## **Текст**

Данила Юсьма

## **Дизайн буклета**

Андрей Турков



## О ПРОЕКТЕ

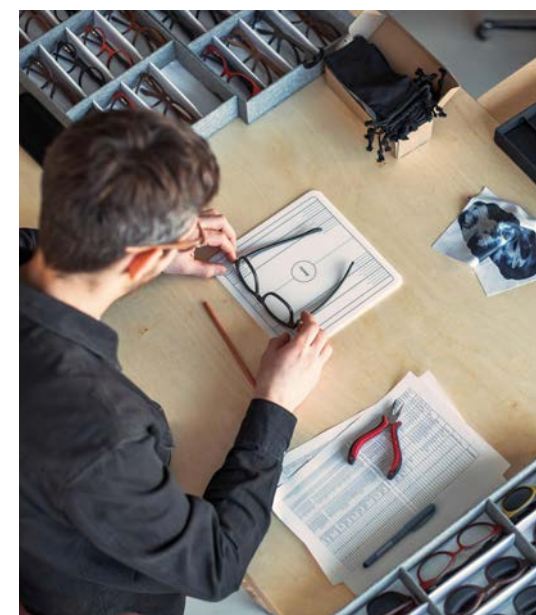
Современной экономике  
не важно, сколько у вас  
сотрудников в штате и активов  
на балансе. Главное – какое  
влияние вы оказываете  
на окружающий мир.

## Время новой экономики

Подольский иллюстратор Максим Костенко рисует на фрилансе персонажей для голливудской фантастики.

Сибирский стартап Cubic Robotics продает технологические решения «Яндексу», чтобы два года спустя они стали «Алисой» и «Яндекс.Станцией».

Красноярская мастерская Vrevno делает дизайнерские очки, в которых красуются Лондон и Париж.



Современный бизнес-центр

Эксплуатируемая кровля

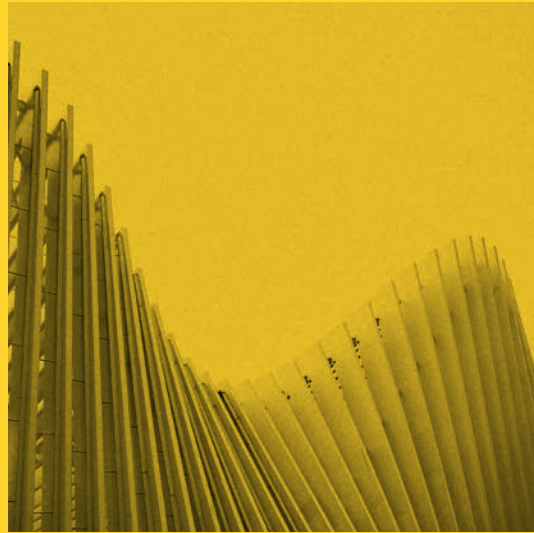
Апарт-отель

**Крохотные шаги малого  
бизнеса становятся  
гигантским скачком для  
человечества. Для таких  
героев нового времени  
мы и создали бизнес-  
центр «Тихий».**

Рестораны

Подземный паркинг







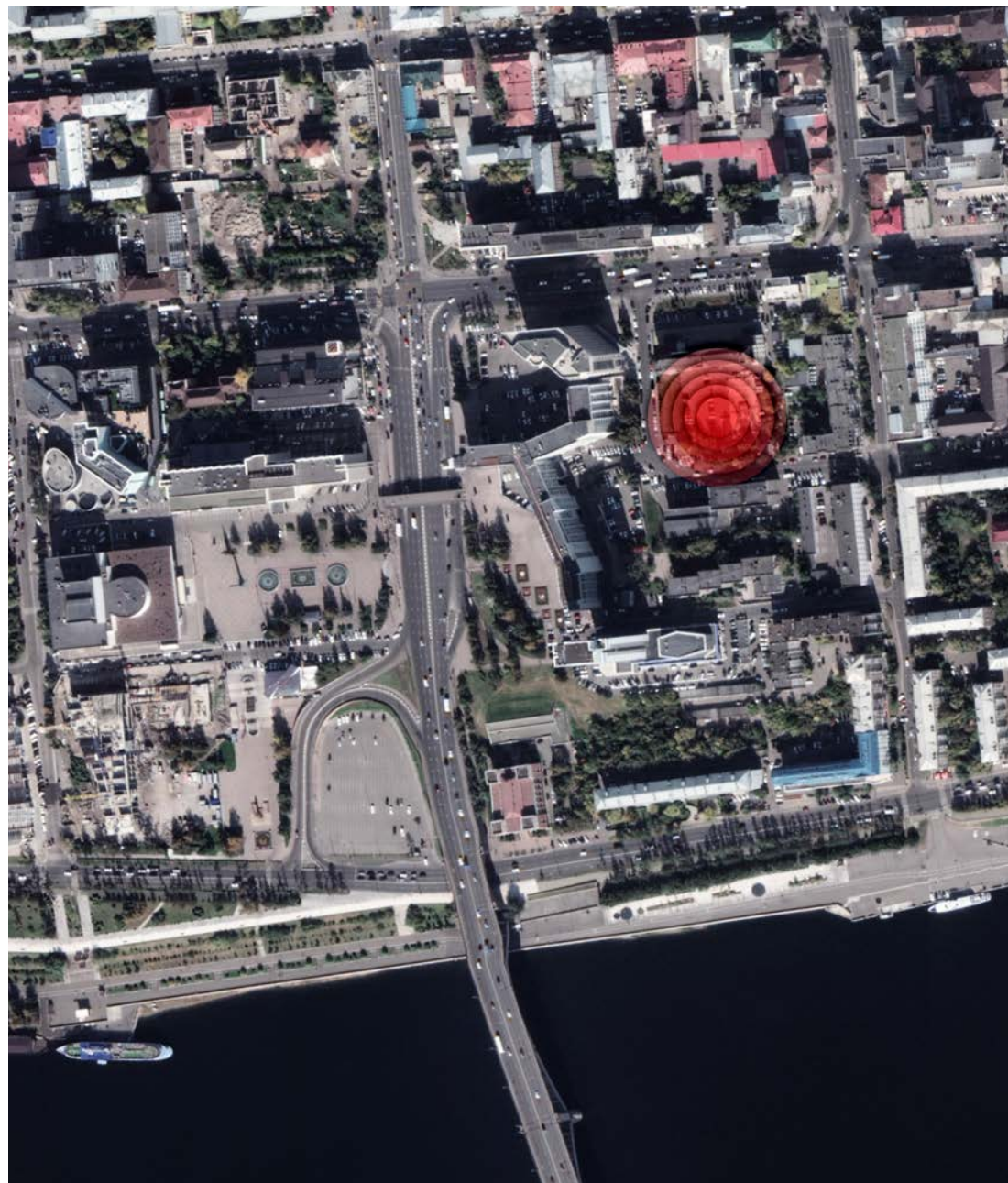
## ЛОКАЦИЯ

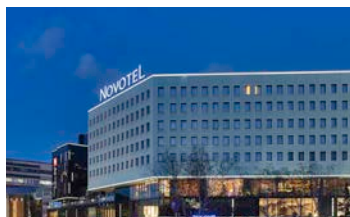
**В самом центре.**

**В самой тишине.**

Мы строим БЦ «Тихий» в самом сердце Красноярска. С каждым годом крупные кварталы, расположенные по обеим сторонам левого бережного съезда с Коммунального моста, становятся все более насыщенными – зданиями, событиями, людьми. Так в свое время осваивали нижний Манхэттен.

Как и на Манхэттене, в этой деловой суете есть место умиротворению. Согласно планам городского благоустройства, стихийную парковку здесь запретят – а на ее месте устроят современное общественное пространство.





Интенсивное развитие и благоустройство делают нашу локацию интересной для арендаторов офисной недвижимости. Сегодня здесь работают несколько бизнес-центров – от топовой «Европы» до скромного Дома техники. Однако потенциальный спрос на модную и современную коммерческую недвижимость в этом районе уже сейчас превышает предложение. Вот почему мы строим БЦ «Тихий» именно здесь – в самой тишине самого центра города.

- Территория, ограниченная Енисеем, улицами Карла Маркса, Перенсона и Сурикова, активно застраивается гостиницами, объектами торговли и общепита.
- Наличие крупных офисных центров и городской мэрии повышает концентрацию деловой и административной функций.
- Логистическая связанность с другими районами города, остановки общественного транспорта и большая перехватывающая парковка на набережной, в 500 метрах от БЦ «Тихий», обуславливают хорошую транспортную доступность.
- NORECA-кластер на улицах Урицкого и Сурикова привлекает дополнительный трафик в вечернее время и играет немаловажную роль в обеденное время, когда сотрудники офисов выходят на бизнес-ланч.



## АУДИТОРИЯ

Потолки «Армстронг» уже никого не прельщают: бизнесмены новой волны предъявляют новые требования к офису. А новые офисы задают эстетическую планку компаниям. В этой обоюдной детерминации рождается образ потенциального собственника и арендатора БЦ «Тихий».

**Для тех, кто мыслит иначе.**

## Портрет аудитории

**Компании с современным имиджем и/или продуктом.**

**От нескольких до нескольких десятков сотрудников.**

**Работают в Красноярске, но не ограничиваются им.**

**Воспринимают офис как инструмент трансляции бренда и ценностей компании.**

**Люди, принимающие решения в этих компаниях, обладают высоким интеллектуальным цензом и эстетическим вкусом.**

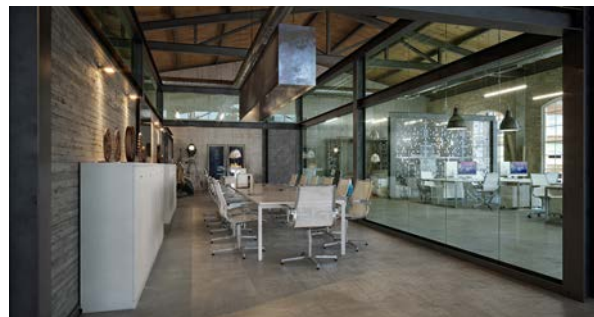


## Первая группа

Компании, которые создают будущее в настоящем. IT-стартапы и дизайн-студии, рекламные агентства и редакции «новых медиа» при выборе офиса ориентируются на штаб-квартиры лидеров своих индустрий вроде Apple или Google. Для их образа работы характерен поиск баланса между трудом и отдыхом, «удаленкой» и офисом. Они хотят, чтобы их труд оценивали по результатам, а не по времени, которое они провели на рабочем месте. Именно такие компании формируют спрос на строительство новых и репозиционирование старых бизнес-центров под lifestyle-формат.







## Вторая группа

Сервисные компании, предоставляющие услуги другим резидентам красноярского делового центра. Юридические и бухгалтерские компании, торговые представительства и агентства недвижимости должны показывать свою современность, чтобы оставаться востребованными. Хороший офис становится инструментом этой демонстрации.







## ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ

БЦ «Тихий» дает современным предпринимателям то, что они считают необходимым и достойным для себя, но никак не найдут в реальности. Это офис, который синхронизирует компании с представлениями о самих себе и сегодняшними трендами в организации умственного труда.

**Новое качество жизни  
малого бизнеса.**



## ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ

**«Тихий» воплощает в себе  
эталонное представление  
компаний новой волны о том,  
что такое современный офис.**

Баланс работы и отдыха достигается максимизацией полезной площади каждого офиса. Сервисные помещения – комнаты приема пищи, «переговорки», зоны с офисной техникой – выносятся в отдельную зону, расположенную в центре каждого этажа. Благодаря этому офисы становятся предельно функциональными (ведь их общая площадь равна полезной) и оправдывают ту стоимость квадратного метра, которая обеспечивает высокую маржинальность инвесторам строительства.







Привлекательность бизнес-центра для целевой аудитории гарантируется не только современной поэтажной планировкой. Подземная парковка и небольшой апарт-отель, рестораны на первом этаже и эксплуатируемая кровля с баром, благоустройство прилегающей территории и архитектура, напоминающая своей стилистикой модные московские деловые кластеры («Арма», Artplay, «Хлебозавод № 9» и другие) – каждый элемент БЦ «Тихий» становится для предпринимателей новой волны опознавательным знаком: «Это то, что я давно искал».



## Описание концепции

**Компактные офисы мелкой нарезки.**

**Шеринговая инфраструктура  
на каждом этаже.**

**Апарт-отель с удобными номерами.**

**Ресторанный дворик.**

**Подземный паркинг.**

**Эксплуатируемая кровля с баром.**





## Ресторанная инфраструктура

«Тихий» расположен в середине «ресторанной оси», которая начинается ресторанным комплексом в гостиницах «Красноярск», Ibis и Novotel и заканчивается HORECA-кластером в квартале на Сурикова, 12. И нам есть что предложить пятничным компаниям, которые трассируют между этими заведениями.

На первом этаже БЦ «Тихий» запроектированы помещения под заведения общественного питания. Здесь будет достаточно вечернего трафика, чтобы открыть бар с модной концепцией или небольшой ресторан с любимейшей красноярцам кухней. Вишенкой на этом кулинарном шедевре станет видовой бар на крыше – формат, который до сих пор не находил достойного воплощения в Красноярске.

## Шеринговая инфраструктура

Переговорные комнаты и места для телефонных переговоров, столовые и зоны с МФУ и другой офисной техникой – на каждом этаже в БЦ «Тихий» есть все, что необходимо компаниям для полноценной работы и восстановления сил.







## Апарт-отель с компактными номерами

Красноярский деловой центр активно прирастает гостиницами, но ни одна из них не предлагает апарт-формата. БЦ «Тихий» снимает этот дефицит, предлагая удобные номера в апарт-отеле командированным надолго специалистам или управленцам федеральных компаний.

## Управляющая компания с расширенным функционалом

Роль управляющей компании в БЦ «Тихий» не ограничивается обеспечением бесперебойного функционирования здания. Специалисты УК помогают собственникам сдавать офисы в аренду, а сотрудники единого ресепшена администрируют шеринговую инфраструктуру.





ЛАЙФСТАЙЛ

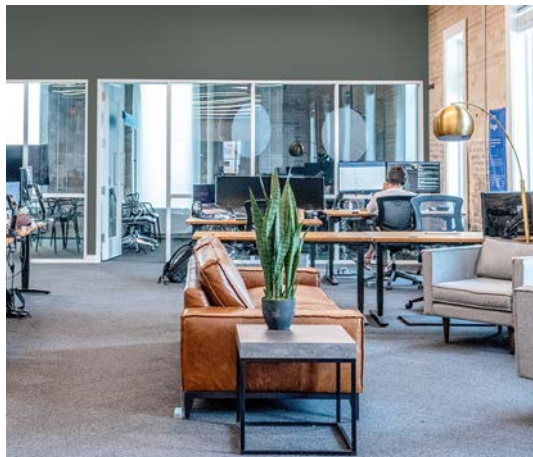
МЕСТО, КОТОРОЕ  
ВДОХНОВЛЯЕТ НА ИДЕИ  
И ПОБЕДЫ.

Они приезжают на работу, когда растаивают утренние пробки. Их обед короче, чем «час по закону». Они уходят не по гудку, а лишь когда задача выполнена. Они могут работать в шезлонге и играть в покер в «переговорке». Работа и отдых для них – не антагонисты, а слагаемые общего жизненного потока. «Тихий» позволяет им окунуться в этот поток с головой.



Этот бизнес-центр построен по шеринговому принципу. Офисы принадлежат разным компаниям, но их сотрудники пользуются общей инфраструктурой. Роль «коллективного администратора» для них выполняет управляющая компания: специалисты ресепшена бронируют «переговорки» по заказу и следят, чтобы в кофемашинах не заканчивалась арабика, а в принтерах – бумага.

Отличительной особенностью БЦ «Тихий» является то, что рабочее пространство каждого сотрудника простирается много дальше стен его офиса. Летом можно работать на залитой солнцем крыше, потягивая лимонад из расположенного тут же бара. В непогоду – вести переговоры в уютных уголках в коридоре или устраивать шумные мозговые штурмы в уединенных «переговорках».




Отделка офисов предполагает предельную лаконичность. Наливные полы, ровные стены и потолки под покраску позволяют собственникам и арендаторам в считанные дни подготовить кабинеты к работе. Максимизация полезной площади и прямоугольная конфигурация помещений позволят собственникам создавать просторные, светлые open-спейсы, без нагромождения перегородок и маленьких темных кабинетов.





# АРХИТЕКТУРА



Сформированный в 70-х умеренно бруталистский ансамбль Театральной площади со зданиями мэрии, речного пароходства и Домом техники в западной части, на востоке содержит фрагменты старого центра: известные гражданские здания – музыкальная школа архитектора Соколовского, и промышленные – обувная фабрика, а также жилые дома разного уровня, класса и года постройки – от хрущевок до богатых просторных точек из красного кирпича начала 2000-х. Архитектурное и функциональное разнообразие района делает его живым и активным в любое время дня и ночи.









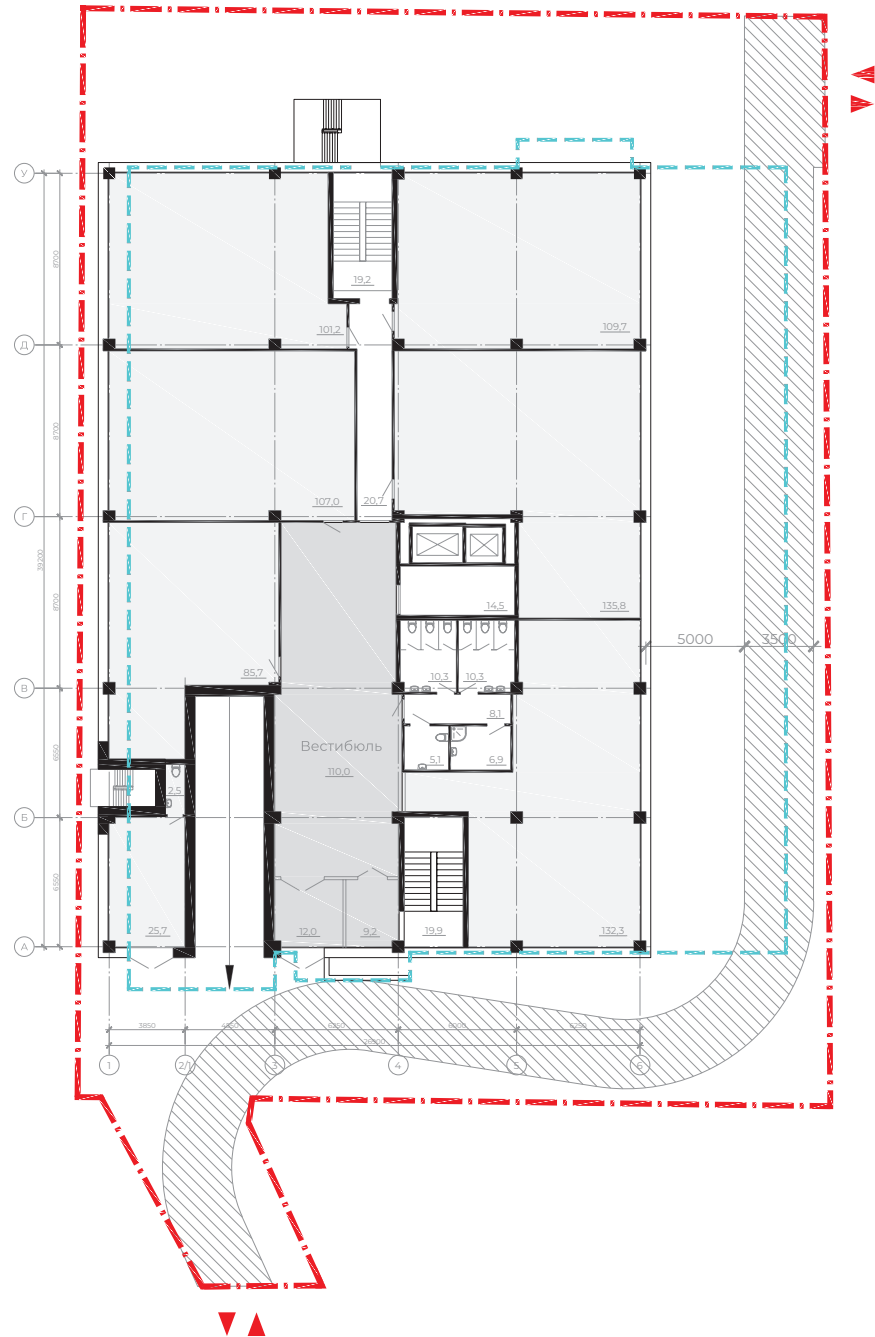




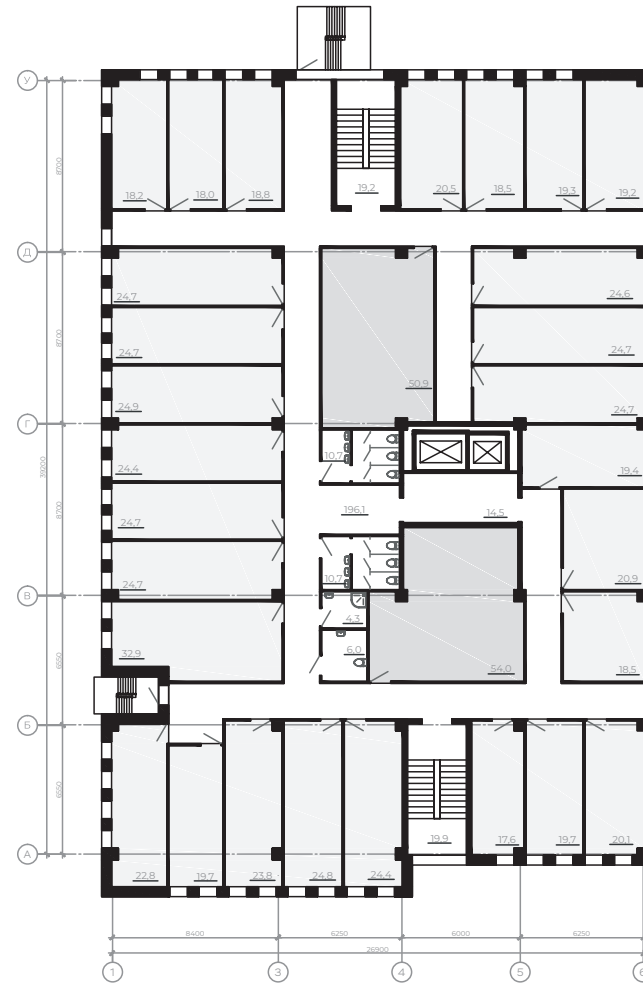


# ПЛАНИРОВКИ

# План 1-го этажа



# План типового этажа





ТЭП

## Существующее

Площадь паркинга – 1166 м<sup>2</sup>

Количество машино-мест – 28

## Новое строительство

Площадь ресторана – 770 м<sup>2</sup>

Площадь офисов – 2205 м<sup>2</sup>

Площадь общая – 4220 м<sup>2</sup>

Площадь эксплуатируемой кровли – 1030 м<sup>2</sup>

Площадь уличной террасы – 140 м<sup>2</sup>

Площадь участка – 2149 м<sup>2</sup>

Площадь застройки (надземной части) – 1154 м<sup>2</sup>

Строительный объем – 19 850 м<sup>3</sup>

