



# PROИНВЕСТИЦИИ

8 (929) 587 88 31



# СОВЕТ

ПО ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ  
И ИНВЕСТИЦИОННОЙ  
ПОЛИТИКЕ

## Ключевые направления в работе

- Исследования аналитических материалов об экономике России
- Формирование законотворческой инициативы и экспертиза документов от федеральных структур (Банк России, Минэкономразвития, Минпромторг и др.)
- Подготовка первоочередных мер развития экономики

**Совет состоит из  
18 комиссий и 108 экспертов**



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ  
ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

## Ключевой проект:

**ПРОМЫШЛЕННАЯ РЕНОВАЦИЯ НА ОСНОВЕ  
ESG-ПРОЕКТОВ «БРАУНФИЛД»**

**18,3 тыс.** промышленных предприятий имеют предельный процент износа

**473 млн<sup>м<sup>2</sup></sup>** подлежат реновации

## Моя экспертная позиция:

В пакет первоочередных мер ТПП РФ по развитию экономики включить предложение по субсидиарной поддержке предприятий реального сектора экономики с целью компенсации их затрат, связанных с выпуском корпоративных облигаций

**в объеме 100%**

Андрей Викторович Толстиков

PROИНВЕСТИЦИИ

МЕНТАЛЬНЫЙ  
ОПЫТ

С 2017 по 2021 гг:

Создал первый в РФ муниципальный индустриальный парк «М8» (Площадь 90 Га)

Внедрил метод привлечения резидентов на основе системного синтеза

Впервые описал клиентский путь резидента индустриального парка для выявления и купирования рисков локализации

Разработал дизайн-код по архитектуре и благоустройству для МИП «М8»



16

РЕЗИДЕНТОВ  
ЛОКАЛИЗОВАНО

из России, Германии, Италии.

Портфель проектов

11,73 млрд ₺

В рейтинге Губернатора Московской области, по привлечению резидентов МИП М8 - №1 с 2017 по настоящее время

Добился финансирования строительства дорожной инфраструктуры из регионального бюджета

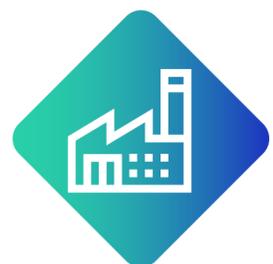
240 млн ₺

РЕЗУЛЬТАТ ДЛЯ  
РЕГИОНАЛЬНОЙ  
ЭКОНОМИКИ:

Рабочие места – до 2000 человек

Налоги в КБ за 10 лет – 13,4 млрд ₺

# РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ



**1 111**

Крупных и средних  
предприятий



**433 ТЫСЯЧИ**

Человек, занятых  
в промышленности



**23%**

От всех налоговых  
поступлений в бюджет МО



**113%**

Индекс промышленного  
производства



**435**

Промышленных  
площадок



**81**

Индустриальный парк



**15**

Технопарков



**4**

Действующие  
особые экономические зоны

# РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ



**8 industrial  
the park**

## КАК СТАТЬ РЕЗИДЕНТОМ



Определить юридическую форму места для локализации (промышленная площадка, технопарк, индустриальный парк, особая экономическая зона, ТОР в моногородах)



Определить наличие трудовых ресурсов, профильных вузов и техникумов, одностипных отраслей промышленности



Определить ВРИ, ПЗЗ, точки присоединения и доступные лимиты к ресурсам. Сопоставить информацию с ген. планом территории муниципального образования. Провести аналитику логистики сырья и товаров, наличия таможенных пунктов и грузовых ЖД узлов



Постановка на учет/регистрация обособленного подразделения в ИФНС на территории муниципального образования, где строим новый завод



Подписание соглашения «о любви и дружбе» с местной властью и вход в муниципальные и региональные институты развития

# ЗЕМЛЯ. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

## ПРОЦЕДУРА «272»

Постановление Правительства  
Московской области от 22.04.2015 № 272/13

### **Для кого?**

Любая промышленность от 50 млн ₹

### **Сроки предоставления?**

до 8 мес.

## ПРОЦЕДУРА «1 РУБЛЬ ЗА ГЕКТАР»

Постановление Правительства  
Московской области от 22.03.2022 № 270/11

### **Для кого?**

Импортозамещение. Реестротраслей.  
Сумма проекта не регламентируется.

### **Сроки предоставления?**

20 календарных дней.

Андрей Викторович Толстиков

**ПРОИНВЕСТИЦИИ**

**ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ**



- **Земельный участок**  
в аренду за 1 рубль в целях  
размещения импортозамещающего производства



**СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ –  
1 РУБЛЬ В ГОД  
СРОК АРЕНДЫ – 3 ГОДА**

Постановление  
Правительства МО  
от 22.03.2022 № 270/11

- **Льготный заем**  
от Фонда развития  
промышленности МО



СУММА ЗАЙМА –  
**ДО 2 МЛРД РУБ.**  
СРОК – ДО 5 ЛЕТ МИНИМАЛЬНЫЙ  
РАЗМЕР СТАВКИ - **ДО 5%**

Государственная программа  
«Предпринимательство  
Подмосковья»  
на 2017-2024

- **Офсетные контракты**

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В СОЗДАНИЕ  
СОВРЕМЕННЫХ ИМПОРТОЗАМЕЩАЮЩИХ  
ПРОИЗВОДСТВ ПОД  
**ГАРАНТИРОВАННЫЙ ОБЪЕМ  
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗАКУПОК**  
ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОФСЕТНЫХ КОНТРАКТОВ

Федеральный закон  
№ 44-ФЗ

**СФЕРЫ:**

СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА, ПИЩЕВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ПРОИЗВОДСТВА ЛЕКАРСТВ  
МАШИНОСТРОЕНИЕ, ОБРАБАТЫВАЮЩЕГО ПРОИЗВОДСТВА, ТЕКСТИЛЬНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ  
ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Андрей Викторович Толстиков

PROИНВЕСТИЦИИ

# СУБСИДИИ



Возмещение затрат на создание объектов инженерной инфраструктуры, но не

**более 200 млн** <sup>₽</sup>

Постановление правительства Московской Области от 25.10.2016 № 788/39 ст. 11.8.2

## Особенности:

- Субсидия не более 20% от стоимости всего проекта
- Регистрация предприятия или наличие обособленного подразделения на территории МО
- Конкурс проводится каждый год в ноябре
- Наличие заключения ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» на ПСД

Субсидируют  
затраты на  
создание:

- Дорожной инфраструктуры (автомобильные дороги)
- Железнодорожных путей необщего пользования
- Электрификации
- Газификации
- Теплоснабжения
- Водоснабжения
- Локальных очистных сооружений

Андрей Викторович Толстиков

PROИНВЕСТИЦИИ



# НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ:

Налоговый Кодекс РФ



Закон Московской области  
от 24.11.2004 N 151/2004-оз

«О льготном налогообложении в  
Московской области»

Статья 26.10: Особая экономическая зона - ОЭЗ

Статья 26.21: Региональный инвестиционный проект

Статья 26.18: Новый проект

Статья 26.15: Новый проект/модернизация

Закон Московской области  
от 19.07.2019 n 162/2019-оз

«Об инвестиционном налоговом  
вычете в Московской области»

Статья 286.1:

Инвестиционный налоговый вычет

Андрей Викторович Толстиков

# PROИНВЕСТИЦИИ

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПОЛИТИКА РЕГИОНОВ В РФ



Всего регионов России 85 и только в 65 есть инфраструктура.  
ГОСТ. Рейтинг. ГИСИП.

Наименование	Ед.	Площадь (Га.)	Кол-во резидентов	Работников (Чел.)	Налоги (млрд.руб.)
Особые экономические зоны	42	8 469	931	48 025	229,7
Технопарки	183	1 844,1	5934	128 025	97,6
Индустриальные парки	277	4 1745	3067	163 783	123,9

## ИНВЕСТОПРОВОДЯЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В РОССИИ

### Федеральный уровень

- . МИНПРОМТОРГ
- . МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ
- . ГОСДУМА
- . Торговые представительства России за рубежом
- . ФА РОСОЭЗ
- . Ассоциация АКИТ.РФ
- . Ассоциация АИП.РФ
- . Евразийская экономическая комиссия

### Региональный уровень

- . Заместитель Председателя Правительства по инвестиционной политике
- . Министр Инвестиций
- . Региональная Дума
- . Корпорация развития региона
- . Управляющие компании ОЭЗ, ТП, ИП
- . Профильные управления администрации муниципалитета
- . Инженерные службы ресурсоснабжающих организаций

### Региональная конкуренция:

- . За наличие инвест.инфраструктуры (ОЭЗ, ТП, ИП)
- . За энергетические и природные ресурсы
- . За субсидиарные меры поддержки
- . За деньги на развитие от 5% до 1%
- . За наличие режимов TOP
- . За привлечение высококвалифицированных кадров
- . За снижение маятниковой миграции

### Инвестиционная компания ищет:

- . Открытую позицию власти на местах
- . Понятные и короткие процедуры работы с инвестором
- . Социальную и образовательную инфраструктуру

Инициатор: субъект РФ , частный инвестор

## ▼ КОНЦЕПЦИЯ СОЗДАНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Бизнес-план
2. Фин.модель
3. Мастер-план
4. Технический и экологический аудит
5. Принятие решения

### ▶ Эффекты:

1. Минимизировать риски при выборе территории,
2. Риски неполной заполняемости
3. Исключение высокорискованного и долгокупаемого бизнеса

## ЗАБЛУЖДЕНИЯ

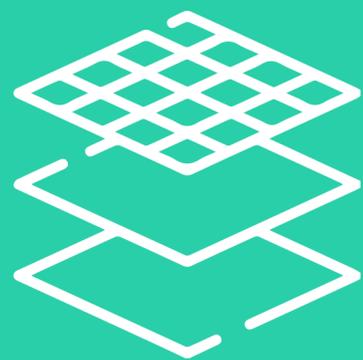
- ▶ Желание заказчика миновать необходимые фазы реализации проекта для ускорения процесса
- ▶ Отсутствие у заказчика точного понимания финального результата при реализации проекта
- ▶ Бюджетирование без должной предварительной подготовки и достаточных исходных данных
- ▶ Черные лебеди проекта: COVID19, Фин.кризис, повышение стоимости материалов, изменение законодательства и прочее

## ▼ ЭКОСИСТЕМА ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ▼ Производственная инфраструктура
- ▼ Институты развития и поддержки МСП
- ▼ Сервисы для резидентов
- ▼ Льготы и преференции
- ▼ Технологическая инфраструктура

### РЕЗИДЕНТЫ:

- ▶ Субъекты МСП
- ▶ Промышленные компании с импортозамещающей, инновационной и экспорто-ориентированной составляющей
- ▶ Компании с потребностью в готовой промышленной инфраструктуре и технологических услугах
- ▶ Для приоритетного получения мер гос.поддержки



# Архитектура

---

**PRO**ИНВЕСТИЦИИ



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## структура и принцип рубрикации дизайн-кода

- 1. ОБЩЕСТВЕННО - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА
- 2. ТРАНСПОРТНАЯ
  - 2.1. ГЛАВНАЯ ДОРОГА
  - 2.2. ВТОРОСТЕПЕННАЯ ДОРОГА
  - 2.3 ПРОЕЗДЫ

А АРХИТЕКТУРА

ЗОНА	РАЗДЕЛ	ОБЪЕКТ	ЭЛЕМЕНТ
------	--------	--------	---------

- 3. ПРОМЫШЛЕННАЯ
  - 3.1 УЧАСТКИ 8,9
  - 3.2. ЯКОРНЫЙ РЕЗИДЕНТ (УЧАСТОК 1)
  - 3.3 КРУПНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ
  - 3.4. МЕЛКИЕ РЕЗИДЕНТЫ
- 4. ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

- ФГ** ФАСАДЫ ГЛАВН. \_\_\_\_\_
- ФВ** ФАСАДЫ ВТОРОСТЕПЕННЫЕ
- ГВ** ГЛАВНЫЙ ВХОД
- К** КОЗЫРЕК
- Н** НАВИГАЦИЯ
- Д** ДВЕРИ, ВОРОТА
- О** ОКНА
- В** ВНЕШНИЕ ЭЛЕМЕНТЫ
- Э** ЭЛЕМЕНТЫ, ДЕТАЛИ
- С** ПРОЧИЕ СООРУЖЕНИЯ
- Мо** МАТЕРИАЛ ОСНОВНОЙ
- Мв** МАТЕРИАЛ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
- Ц** ЦВЕТ
- Ф** ФОРМА
- Р** РАЗМЕР
- М** МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ
- Ш** Шрифт

### Пример

**4 Б Ос Ф** - зона инженерных сооружений, раздел благоустройство, освещение фасадов



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

**Андрей  
Викторович  
Толстик**

	ФГ ФАСАДЫ ГЛАВН.	ФВ ФАСАДЫ ВТОРОСТЕПЕННЫЕ	ГВ ГЛАВНЫЙ ВХОД	К КОЗЫРЕК	Н НАВИГАЦИЯ	Д ДВЕРИ, ВОРОТА	О ОКНА	В ВНЕШНИЕ ЭЛЕМЕНТЫ	Э ЭЛЕМЕНТЫ, ДЕТАЛИ	С ПРОЧИЕ СООРУЖЕНИЯ
1. ОБЩЕСТВЕННО - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА										
2. ТРАНСПОРТНАЯ										
2.1. ГЛАВНАЯ ДОРОГА										
2.2. ВТОРОСТЕПЕННАЯ ДОРОГА										
2.3 ПРОЕЗДЫ										
3. ПРОМЫШЛЕННАЯ										
3.1 УЧАСТКИ 8,9	●	●	●		●	●	●	●	●	●
3.2. ЯКОРНЫЙ РЕЗИДЕНТ (УЧАСТОК 1)	●	●	●		●	●	●	●	●	●
3.3 КРУПНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ	●	●	●		●	●	●	●	●	●
3.4. МЕЛКИЕ РЕЗИДЕНТЫ	●	●	●		●	●	●	●	●	●
4. ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ	●							●	●	



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## зоны применения правил

1. ОБЩЕСТВЕННО - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА
2. ТРАНСПОРТНАЯ
  - 2.1. ГЛАВНАЯ ДОРОГА
  - 2.2. ВТОРОСТЕПЕННАЯ ДОРОГА
  - 2.3 ПРОЕЗДЫ
3. ПРОМЫШЛЕННАЯ
  - 3.1 УЧАСТКИ 8,9
  - 3.2. ЯКОРНЫЙ РЕЗИДЕНТ (УЧАСТОК 1)
  - 3.3 КРУПНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ
  - 3.4. МЕЛКИЕ РЕЗИДЕНТЫ
4. ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстиков

## рекомендации к внешнему виду фасадов зданий

### 3.4. А. ФГ.Мо. Стены

#### Трехслойные сэндвич панели

вертикальное размещение. можно использовать разную ширину шага между ребрами и высоту профиля.



#### Вентфасады

Линейные панели  
Металлические кассеты  
Профлист

вертикальное размещение. можно использовать разную ширину шага между ребрами и высоту профиля.



#### Примеры



3.1/3/4. А. ФГ/ФВ



3. А. ФГ/ФВ



3. А. ФГ/ФВ



3. А. ФГ/ФВ

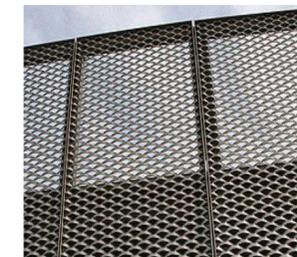
**рекомендации к внешнему виду фасадов зданий**

**3./4. А. ФВ.Мо. Стены**

**Перфорированный металл**

Сплошное применение или отдельные элементы; могут формировать абрис фасада; можно применять как плоскость или менять геометрию.

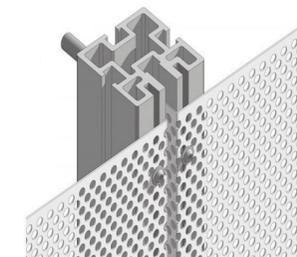
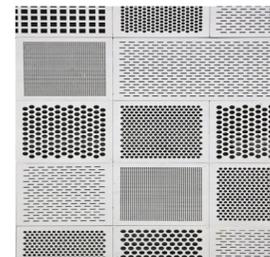
Возможно применение для существующих и новых сооружений.



**Просечной металл**

Сплошное применение или отдельные элементы; могут формировать абрис фасада; можно применять как плоскость или менять геометрию.

Возможно применение для существующих и новых сооружений.



Просечной металл, формирование дополнительного контура, декоративный элемент



3.3. А. ГВ

Перфорированный металл, формирование контура фасада



3.1./3.4/4. А. ГВ

Просечной металл, формирование контура фасада



3.3. А. ГВ



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## рекомендации к внешнему виду фасадов зданий

### 3. А. ГВ.

#### Главный вход

должен

- быть хорошо виден от въезда на территорию, в том случае, если он находится на боковом фасаде, можно вынести тамбур за пределы основного здания и сделать вход с торца так, что бы он просматривался от въезда.
- иметь навес, для защиты от осадков;
- иметь тамбур с прозрачным остеклением.

Используемые материалы:

- Металлические кассеты
- Просечной металл
- Алюминиевые стеклопакеты



3.2. А. ГВ



3.1./3.4/4. А. ГВ



3.1./3.4/4. А. ГВ



3.3. А. ГВ

STM School of Technology and Management



3.3. /3.4.А. ГВ



3.1. А. ГВ

**рекомендации к внешнему виду фасадов зданий**

**3/4. А. Ф. Д.**

**3. А. ГФ. Д. 1**

на главном фасаде двери - прозрачный стеклопакет в алюминиевом профиле. Цвет профиля - в цвет входной группы или фасада.

**3. А. ГФ. Д. 2**

на главном фасаде технические двери желательно делать скрытыми

**3. А. ВФ. Д. 1**

На второстепенных фасадах входные двери в цвет фасада, в случае, если это имеет смысл, добавить надписи, номера входов.

**3. А. ВФ. Д. 2**

технические двери - в цвет фасада.

**4.А. Ф. Д.**

Скрытые двери из материала фасада.



**3. А. ГФ. Д. 1**



**3. А. ГФ. Д. 2**



**3. А. ВФ. Д. 1**



**3. А. ГФ. Д. 2**



**3. А. ГФ. Д. 1**



**3. А. ВФ. Д. 1**



**4. А. Ф. Д.**



**4. А. Ф. Д.**



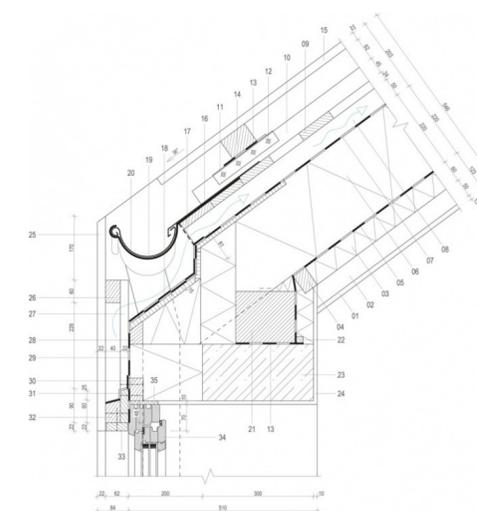
# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

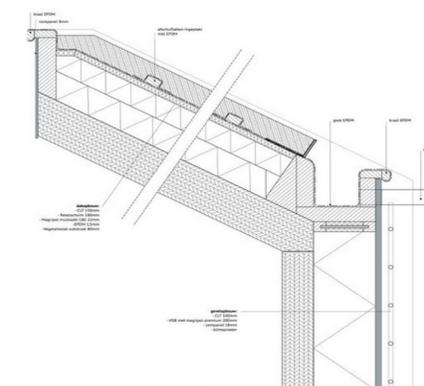
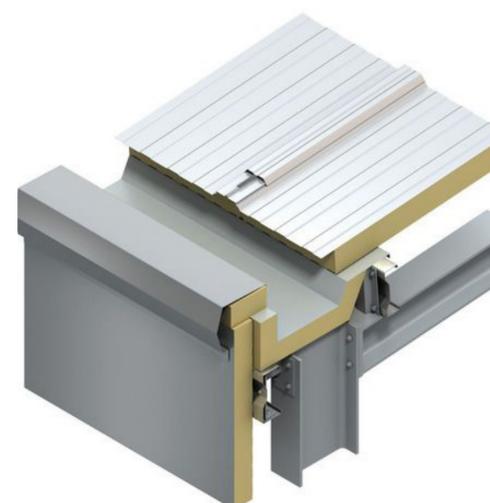
рекомендации к внешнему виду фасадов зданий

**З. А. Ф. Э.**

**Э** Элементы, детали  
скрытый водосбор - для плоской кровли использовать воронки и внутренний водосток. На двускатной кровле - система водосбора - скрытые желоба и внутренний сток



ручки - длинные





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## рекомендации к внешнему виду фасадов зданий

### 3. А. С.

Все сооружения на участке должны сочетаться по форме и материалам с основным зданием.

#### ПАВИЛЬОН ДЛЯ ОХРАНЫ



#### ПАВИЛЬОНЫ И НАВЕСЫ ДЛЯ КУРЕНИЯ





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## рекомендации по цветовым решениям и оформлению фасадов зданий

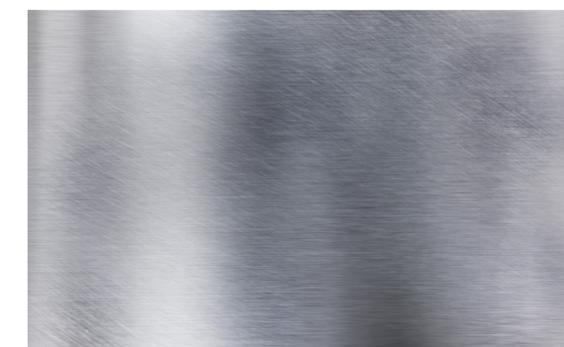
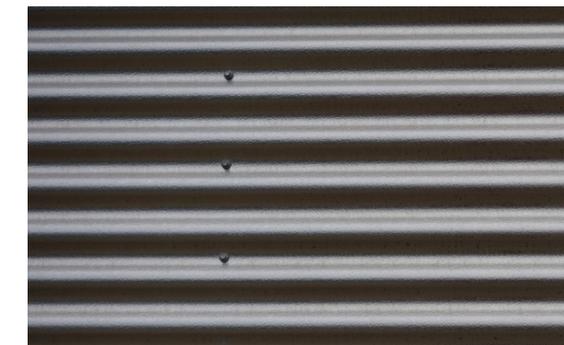
3/4. А. Ф. Ц.

### Стандартные цвета



Основные цвета - стандартные цвета сэндвич панелей - RAL 9003, RAL 9003, RAL 9003, RAL 9003, RAL 9003, а так же нержавеющая сталь.

Дополнительные цвета - RAL 2004, цвет меди





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

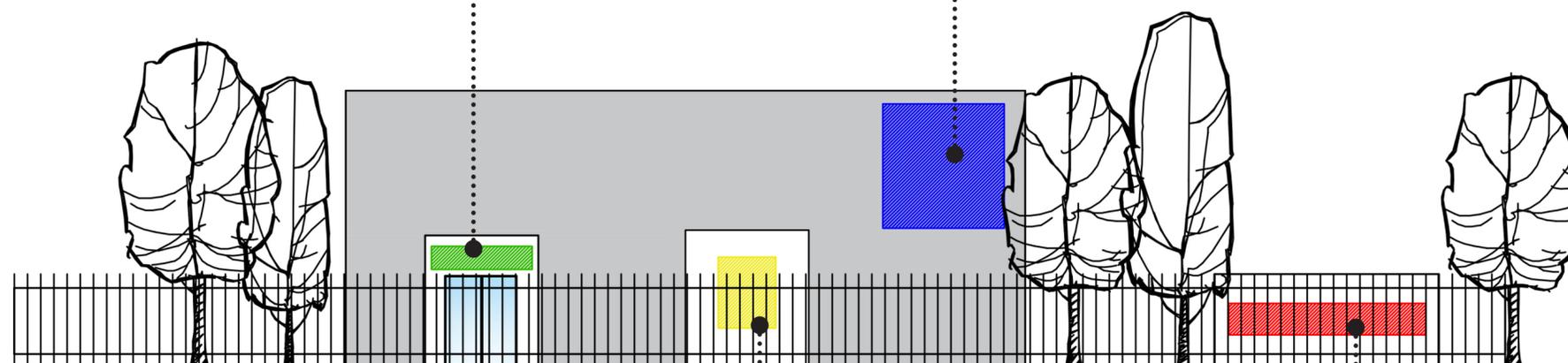
Андрей  
Викторович  
Толстик

## нанесение на схему фасадов информационных, рекламных и навигационных конструкций предприятий

### 3. А. Н. М.

Номер здания. Для более простой навигации по территории индустриального парка каждое здание обозначается цифрой, согласно номеров выделенных участков. Цифра размещается таким образом, что бы ее было видно с проезда и ближайшего поворота по ходу движения.

Название резидента размещается на фасаде главного входа. Должно быть видно от входа на территорию.



Номер ворот размещается непосредственно на воротах. Его должно быть видно от входа на территорию.

Название резидента размещается на воротах так, что бы его было хорошо видно с дороги при подъезде к участку.



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

нанесение на схему фасадов информационных, рекламных и навигационных конструкций предприятий

З. А. Н. Р.

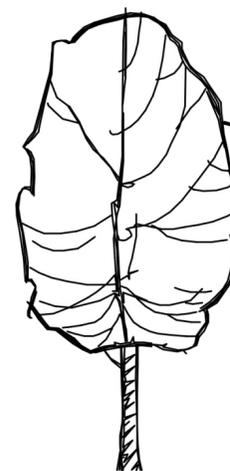
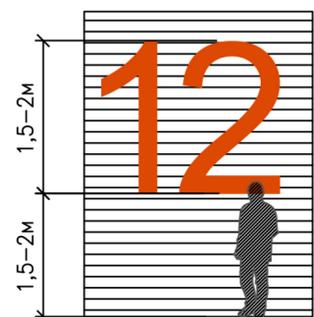
НАЗВАНИЕ НА  
ФАСАДЕ ГЛАВНОГО ВХОДА



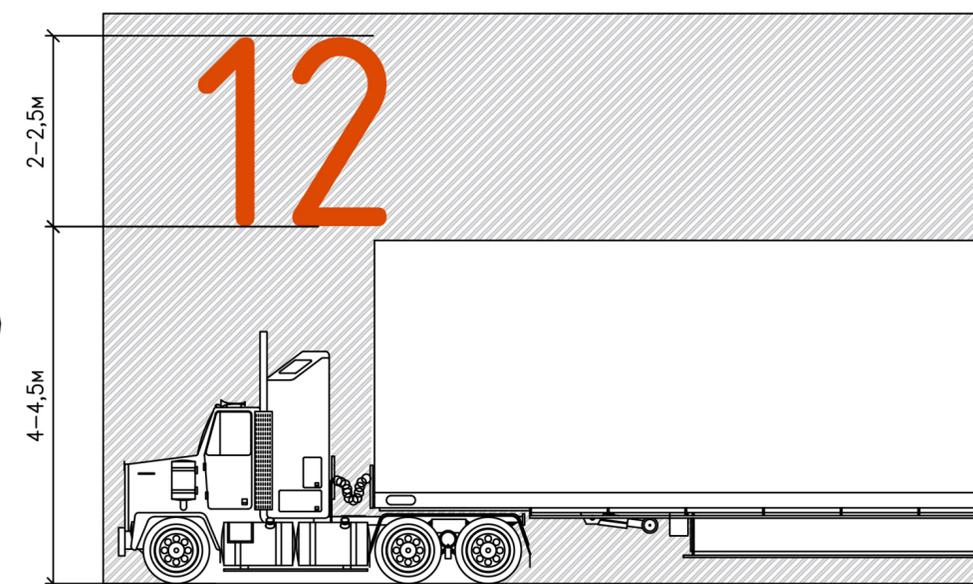
НАЗВАНИЕ НА  
ОГРАЖДЕНИИ / ВОРОТАХ



НОМЕР НА ВОРОТАХ



НОМЕР НА ФАСАДЕ





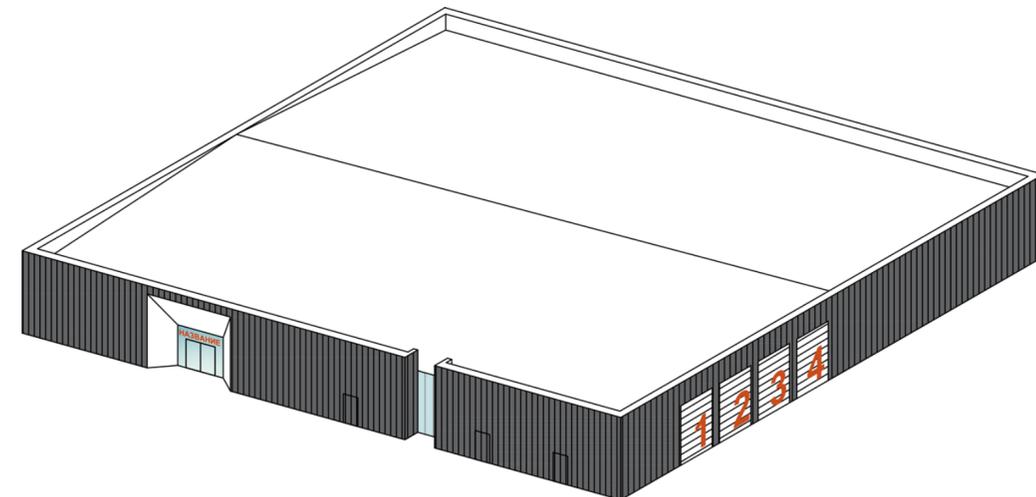
# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

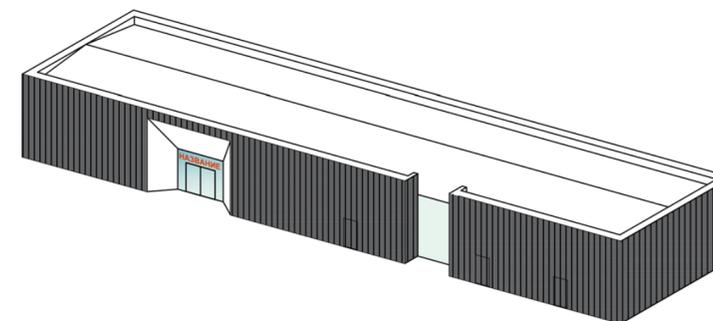
## нанесение на схему фасадов информационных, рекламных и навигационных конструкций предприятий

### 3. А. КОНСТРУКТОР

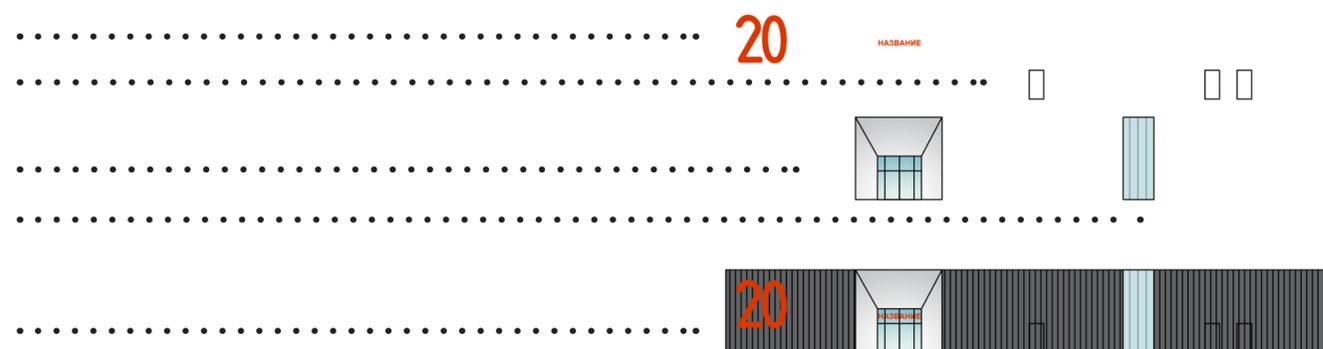
Вариант применения для  
среднего резидента



Вариант применения  
для малого резидента



- Номер здания  
и название
- Скрытые  
технические двери
- Главный вход
- Горизонтальная вставка  
поликарбоната
- Фасад в сборе





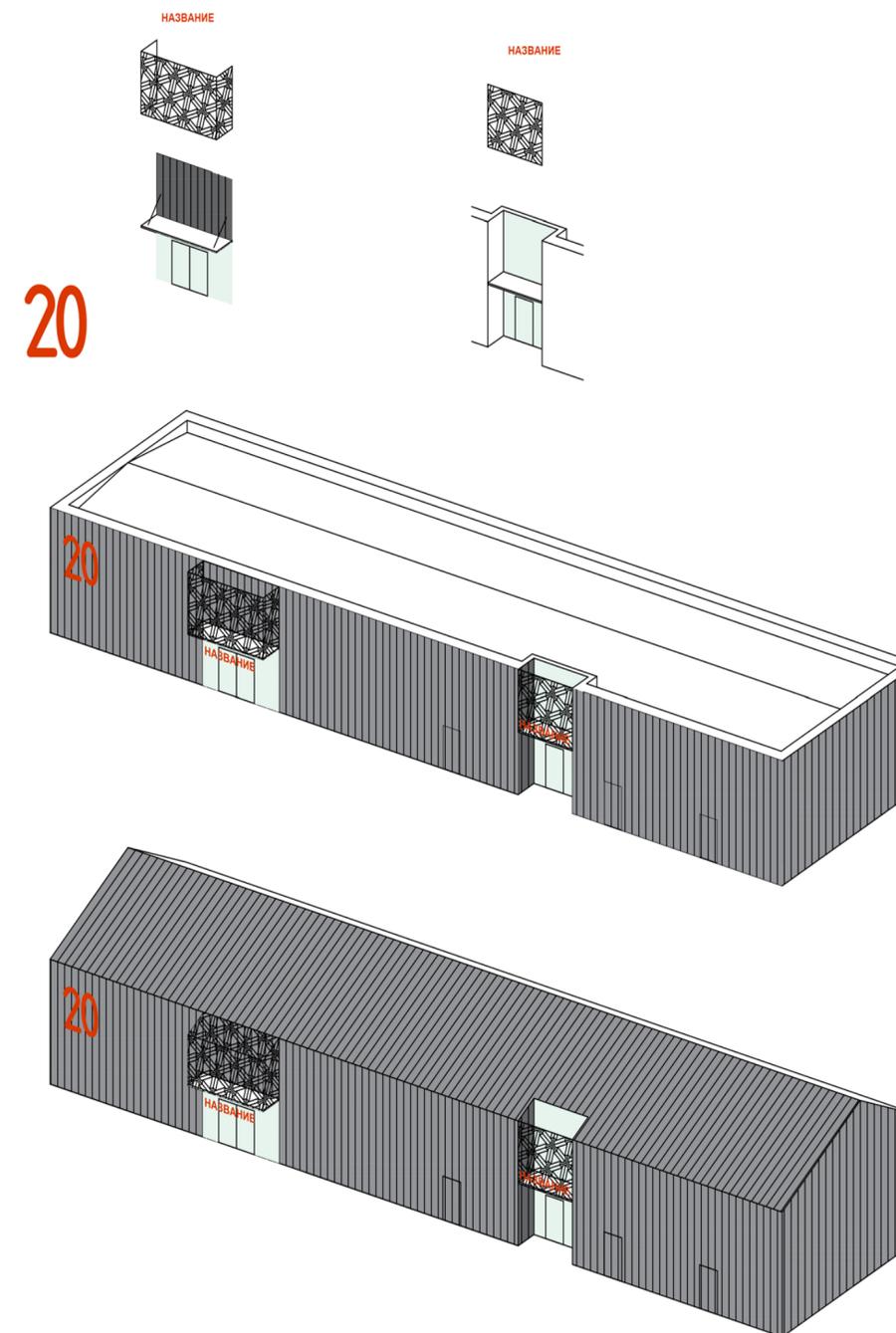
# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстиков

нанесение на схему фасадов информационных, рекламных и навигационных конструкций предприятий

### 3. А. КОНСТРУКТОР

Название .....  
Вставка из перфорированного металла .....  
Козырек .....  
Номер здания .....



Вариант применения для здания с плоской крышей

Вариант применения для здания с двускатной крышей



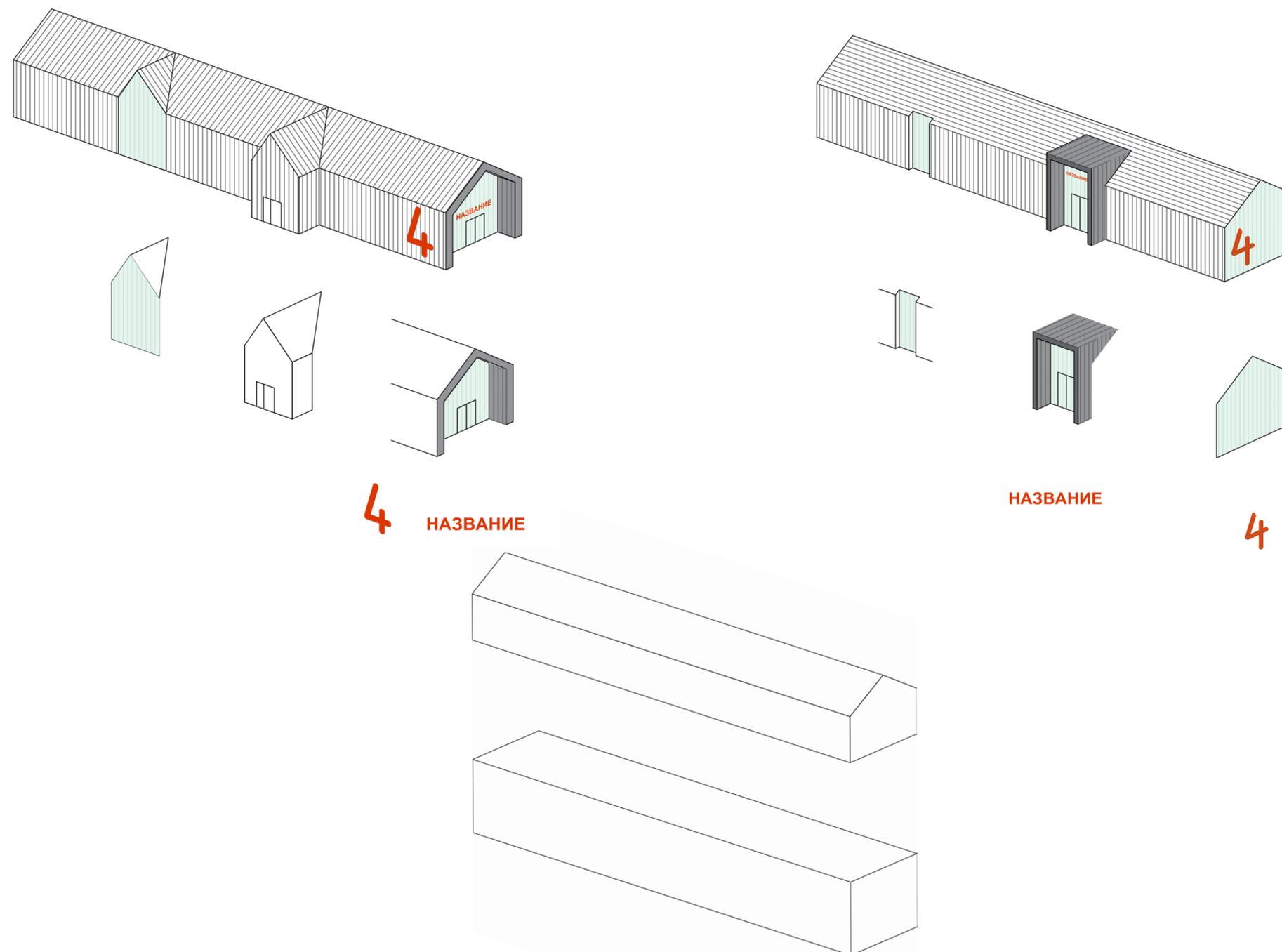
# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

нанесение на схему фасадов информационных, рекламных и навигационных конструкций предприятий

## 3. А. КОНСТРУКТОР

Пример использования разных элементов для зданий с двускатной крышей





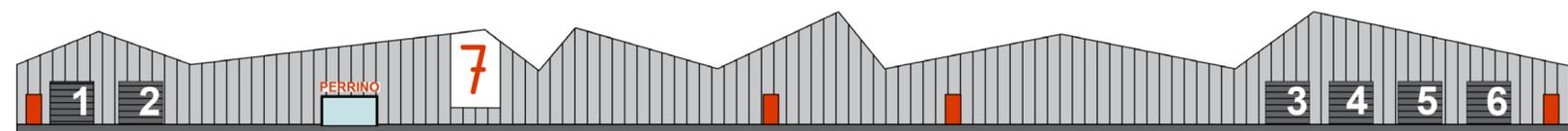
# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## нанесение на схему фасадов информационных, рекламных и навигационных конструкций предприятий

### 3. А. КОНСТРУКТОР

Фасад в сборе



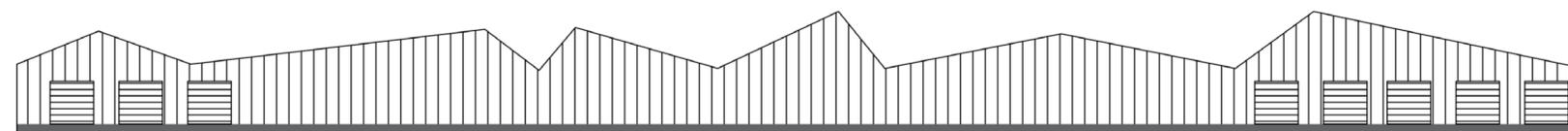
Название

PERRINO

Номер здания

7

Комбинация из  
скатных крыш



Главный вход



Контрастные двери



Контрастные ворота



Контрастный замет-  
ный номер ворот

1 2

3 4 5 6

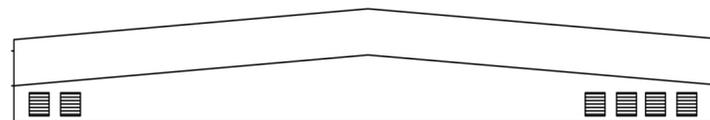


# PRO ИНВЕСТИЦИИ Архитектура

Андрей  
Викторович  
Толстик

## ПРИМЕНЕНИЕ ДИЗАЙН-КОДА НА ПРИМЕРЕ РЕЗИДЕНТА «ЛЕСИТЕЯ»

СУЩЕСТВУЮЩИЙ ВАРИАНТ. 1 СТАДИЯ



С ПРИМЕНЕНИЕМ ДИЗАЙН-КОДА. 1 СТАДИЯ



в осях Д-А



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ  
1 383 кв.м (сечение)x24м=33 192



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ  
748 кв.м (сечение)x24м=17 952

в осях А-Д

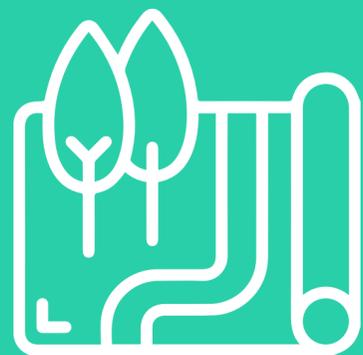


СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ  
734 кв.м (сечение)72=52 848



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ  
690 кв.м (сечение)x72м=49 680

ИТОГО строительный объем с простой двускатной крышей **86 040** и **67 632** с применением дизайн-кода



# Благоустройство

---

**PRO**ИНВЕСТИЦИИ



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстиков

## структура и принцип рубрикации дизайн-кода

- 1. ОБЩЕСТВЕННО - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА
- 2. ТРАНСПОРТНАЯ
  - 2.1. ГЛАВНАЯ ДОРОГА
  - 2.2. ВТОРОСТЕПЕННАЯ ДОРОГА
  - 2.3 ПРОЕЗДЫ

ЗОНА	РАЗДЕЛ	ОБЪЕКТ	ЭЛЕМЕНТ
3. ПРОМЫШЛЕННАЯ 3.1 УЧАСТКИ 8,9 3.2. ЯКОРНЫЙ РЕЗИДЕНТ (УЧАСТОК 1) 3.3 КРУПНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ 3.4. МЕЛКИЕ РЕЗИДЕНТЫ	<b>Б</b> БЛАГОУСТРОЙСТВО	<b>З</b> ОГРАЖДЕНИЯ И ЗАБОРЫ <b>М</b> МАЛЫЕ ФОРМЫ <b>Об</b> ОБОРУДОВАНИЕ <b>Н</b> НАВИГАЦИЯ <b>П</b> ПОКРЫТИЯ <b>С</b> СКУЛЬПТУРЫ <b>Ос</b> ОСВЕЩЕНИЕ	<b>Д</b> ДОРОГА <b>П</b> ПРОЕЗДЫ <b>Т</b> ТЕРРИТОРИЯ <b>Ф</b> ФАСАД <b>А</b> АРХИТЕКТУРНОЕ

### Пример

**4 Б Ос Ф** - зона инженерных сооружений, раздел благоустройство, освещение фасадов



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

**Андрей  
Викторович  
Толстик**

	3 ОГРАЖДЕНИЯ И ЗАБОРЫ	М МАЛЫЕ ФОРМЫ	Об ОБОРУДОВАНИЕ	Н НАВИГАЦИЯ	П ПОКРЫТИЯ	С СКУЛЬПТУРЫ	Ос ОСВЕЩЕНИЕ	В ВОДООТВЕДЕНИЕ
1. ОБЩЕСТВЕННО - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА		●	●	●	●		●	●
2. ТРАНСПОРТНАЯ								
2.1. ГЛАВНАЯ ДОРОГА		●	●	●	●		●	●
2.2. ВТОРОСТЕПЕННАЯ ДОРОГА		●	●	●	●		●	●
2.3 ПРОЕЗДЫ					●		●	●
3. ПРОМЫШЛЕННАЯ								
3.1 УЧАСТКИ 8,9	●	●	●		●		●	●
3.2. ЯКОРНЫЙ РЕЗИДЕНТ (УЧАСТОК 1)	●	●	●		●	●	●	●
3.3 КРУПНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ	●	●	●		●		●	●
3.4. МЕЛКИЕ РЕЗИДЕНТЫ	●	●	●		●		●	●
4. ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ	●						●	●

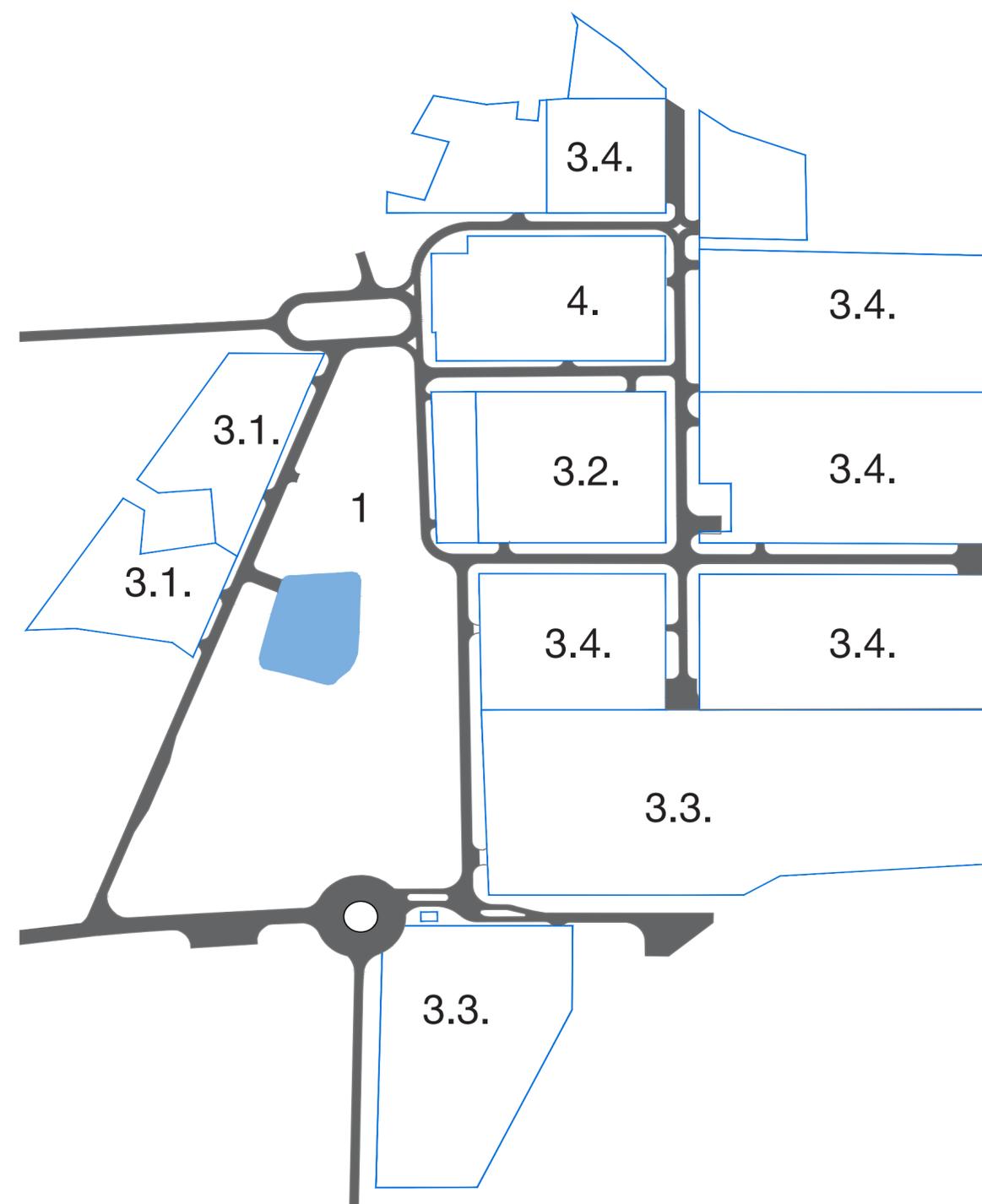


# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстиков

## зоны применения правил

1. ОБЩЕСТВЕННО - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА
2. ТРАНСПОРТНАЯ
  - 2.1. ГЛАВНАЯ ДОРОГА
  - 2.2. ВТОРОСТЕПЕННАЯ ДОРОГА
  - 2.3 ПРОЕЗДЫ
3. ПРОМЫШЛЕННАЯ
  - 3.1 УЧАСТКИ 8,9
  - 3.2. ЯКОРНЫЙ РЕЗИДЕНТ (УЧАСТОК 1)
  - 3.3 КРУПНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ
  - 3.4. МЕЛКИЕ РЕЗИДЕНТЫ
4. ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

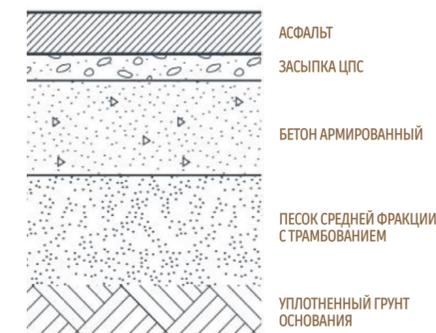
## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

### 1-4. Б. П. Пеш

**Покрытия пешеходных пространств** разделяются по способу их использования. Формат, габариты и фактура мощения регулируют скорость и способы перемещения. Основание покрытия определяет степень проницаемости поверхности и помогает снизить техногенную нагрузку на природу и ливневую канализацию.



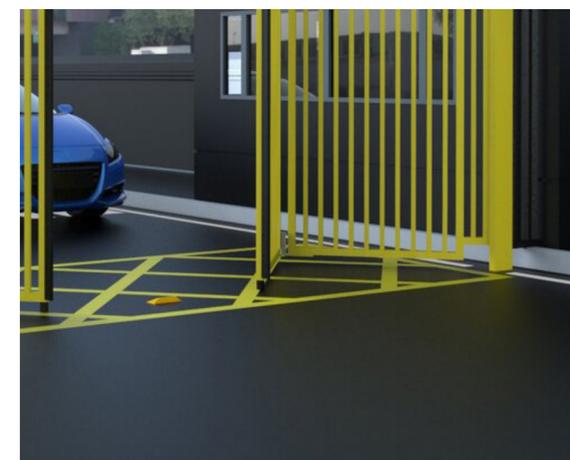
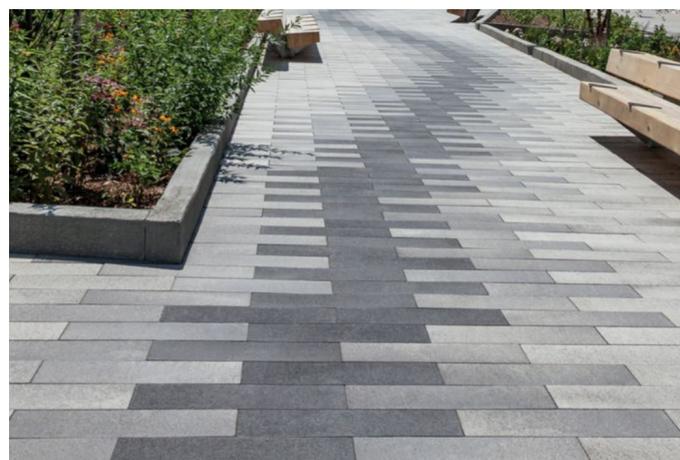
3.Б.П. Пеш.П.ВНП



1.3.Б.П. Пеш.А.ВНП



1.3.Б.П. Пеш.Р.ВНП



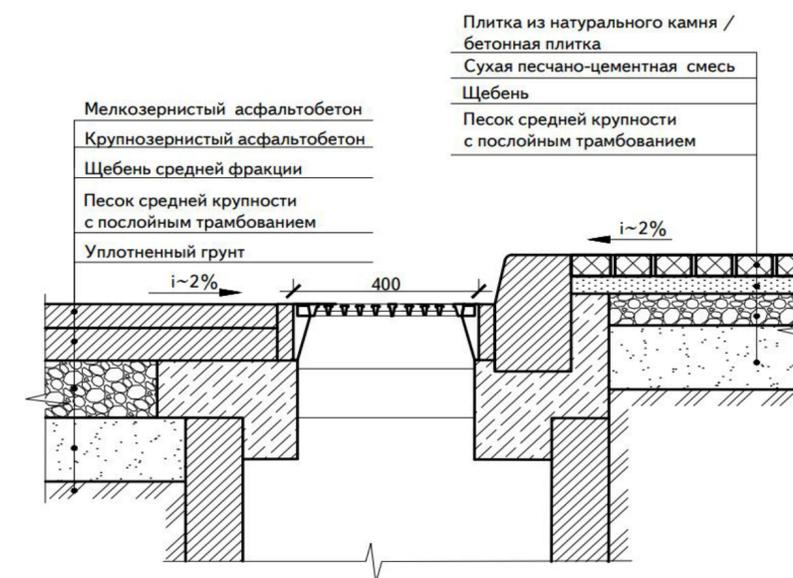
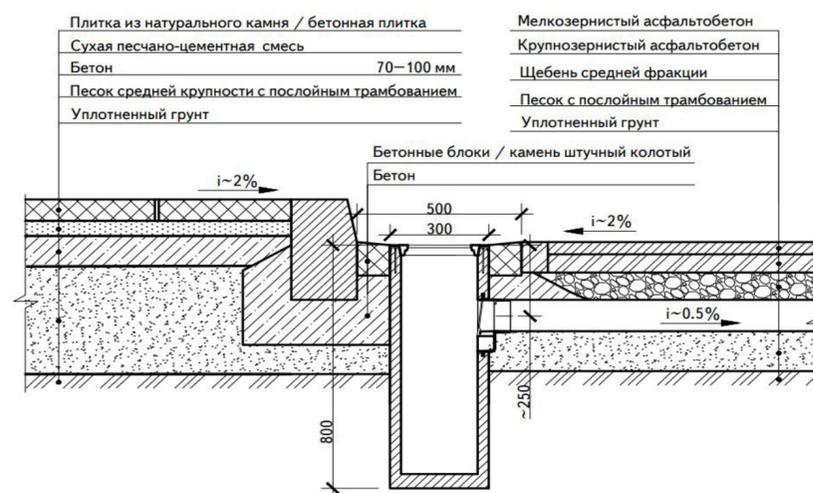
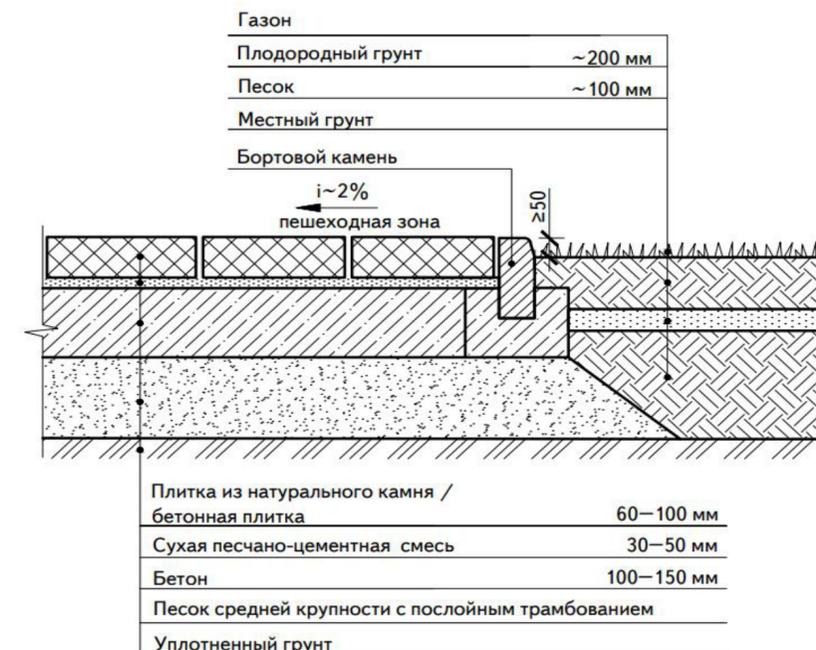
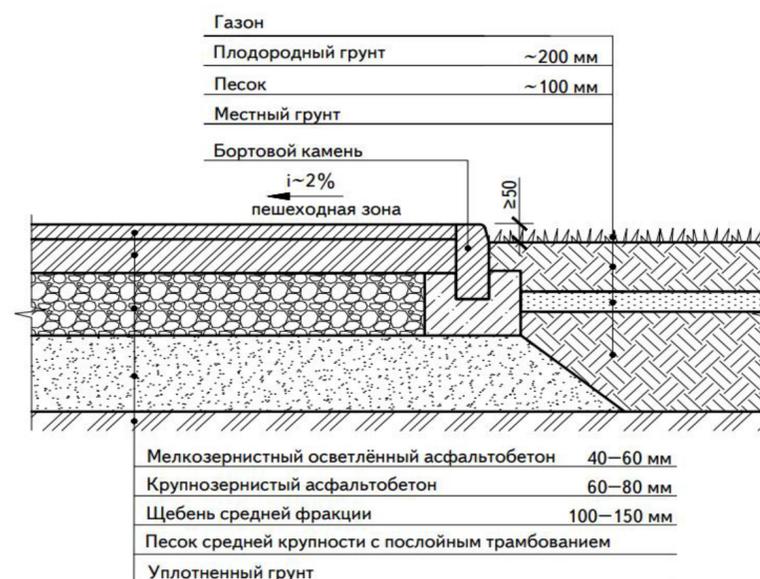


# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

1-4. Б. П. У



### Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

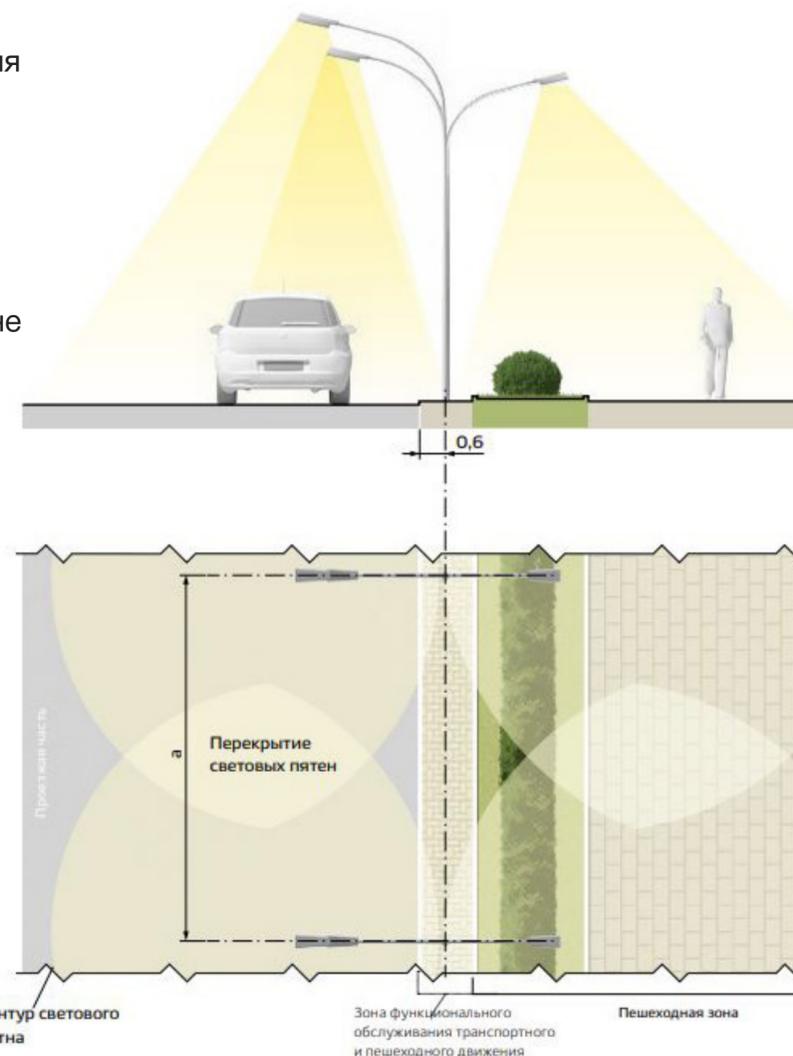
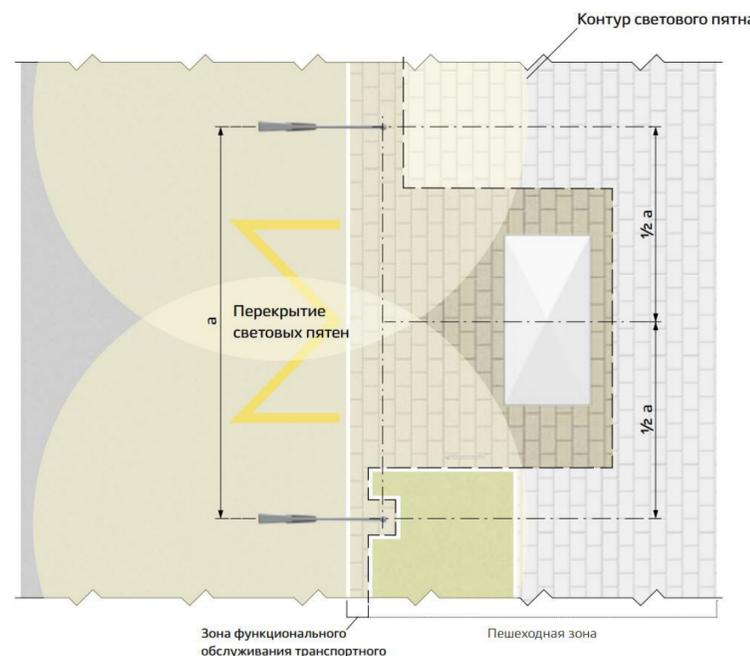
#### 2-4. Б. Ос.

Для безопасного и комфортного перемещения все пути движения должны быть освещены. Количественные и качественные показатели осветительных приборов, используемых для организации функционального (утилитарного) освещения, определяются в соответствии с требованиями СНиП 23-05-95\* «Естественное и искусственное освещение».

Опоры освещения должны располагаться на расстоянии не менее 0,6 м от лицевой грани бортового камня до внешней поверхности цоколя опоры.

Опоры на пересечениях и примыканиях иных улиц, дорог, пешеходных тротуаров рекомендуется устанавливать на расстоянии не менее 1,5 м от начала закругления тротуаров, не нарушая линии установки опор. Над проезжей частью светильники должны устанавливаться на высоте не менее 6,5 м.

Над пешеходными тротуарами светильники должны устанавливаться на высоте не менее 3,0 м.





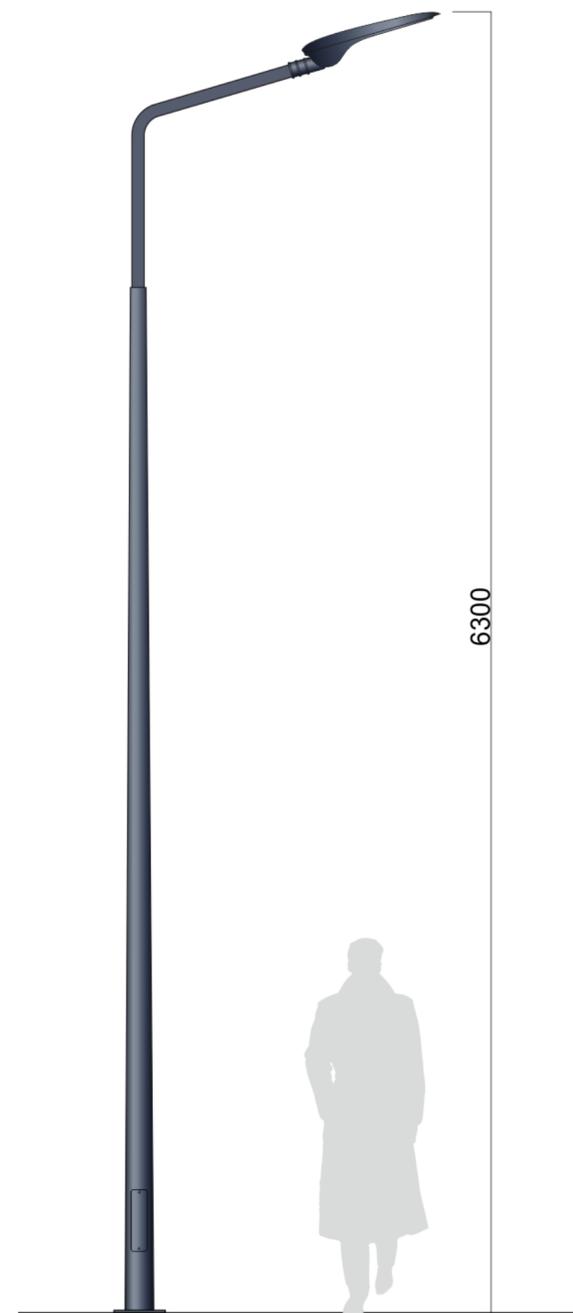
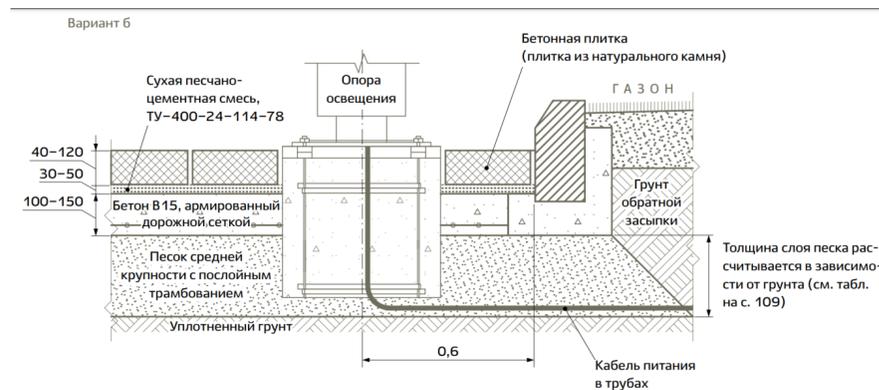
# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

### 2-4. Б. Ос.

Освещение дорог должно быть единым на всем протяжении.  
В качестве основного освещения предлагаются светильники GALAD Омега LED с креплением на опору или кронштейн.  
Опоры должны быть конические, без уступов и резкой смены диаметра. Диаметр кронштейна должен быть максимально близок к диаметру опоры.  
Порошковое окрашивание в цвет RAL9011  
Температура свечения 2700-2800К, степень защиты IP 66,65 Мощность определяется расчетом.  
Освещение на территории участков и в рекреационной зоне должно сочетаться с освещением дорог.





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

### 3. Б. Ос.

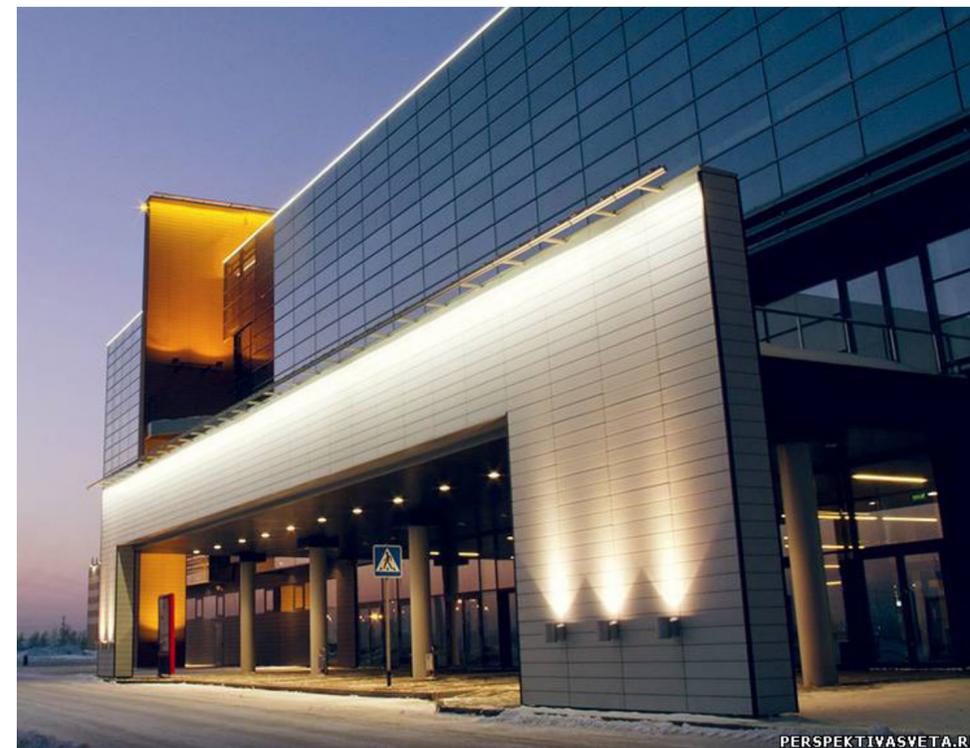
#### архитектурное освещение -

может быть предусмотрено:

- освещение входной группы
- освещение по контуру здания
- функциональное освещение (подсветка ступеней, используемых в темное время суток, ворота и т.п.)

В архитектурном освещении нельзя применять:

- разноцветную цветную подсветку,
- дюралайт
- гирлянды
- эффекты «стробоскоп»





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

### 2. Б. М.

Остановочные пункты должны в первую очередь защищать от осадков и ветра, поэтому должны быть закрыты с трех сторон и сверху.

Т.к. остановочных пункта предлагается всего три, то все они должны быть единого дизайна, который сочетается с окружающим пространством.



### Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

#### 3. Б. 3.

Ограждение со стороны основных проездов должно быть не выше 2м, прозрачным, предпочтительно сварное из профильных труб, без элементов ковки и литья.

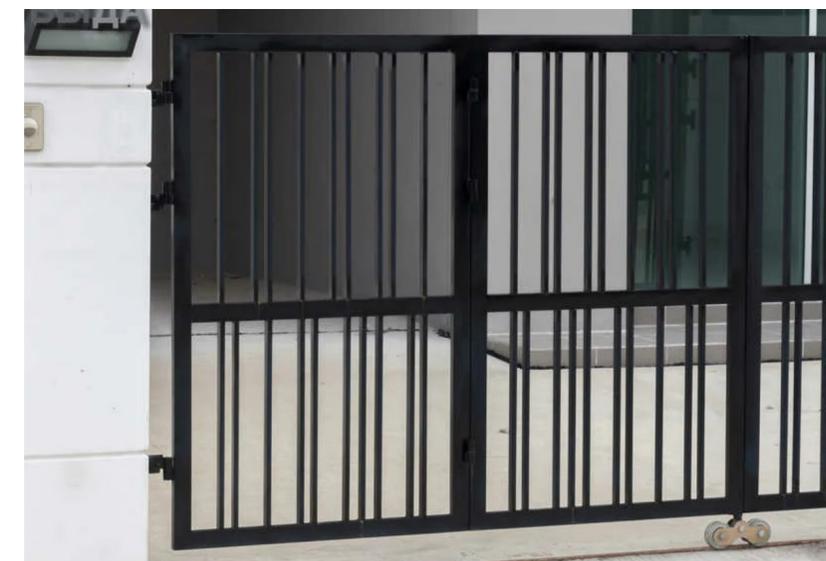
Цвет ограждения предпочтительно RAL 9011

Ворота могут быть распашные, раздвижные, откатные. Рисунок и высота ворот должны совпадать с рисунком и высотой ограждения.

Для прохода сотрудников должна быть отдельная калитка. При необходимости можно установить уличный роторный полноростовой турникет.

Высота заборов смежных участков должна быть единой.

Предпочтительно использовать металлические столбы.





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

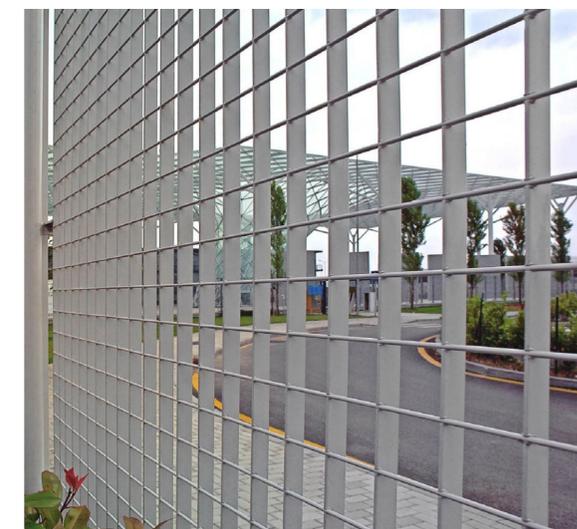
## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

### 3. Б. 3.

Ограждение со стороны леса и между резидентами могут быть из профильных труб, сварной сетки или просечного металла, недопустимо использование сетки рабицы, профлиста, сплошных панелей.

Высота ограждения и цвет должны совпадать с ограждением вдоль основных проездов.

В случае необходимости высота забора может быть увеличена за счет нескольких линий тонкой проволоки (не колючей проволоки) с использованием системы нелетального электрошокового воздействия «АКЛ-Егоза».





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстик

## Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

### 3. Б. Об.

В зоне рекреации желательно размещение скамеек и урн. Предпочтительно использование оборудования из металла с заводской покраской порошковой краской. Возможно изготовление скамеек на заказ

На территории участков необходимо размещать площадку отдыха персонала с установкой скамеек и урн.

Площадки для сбора мусора должны иметь ограждение, желательно с крышей, закрытое со всех сторон. Нежелательно использовать в качестве ограждения профлист.

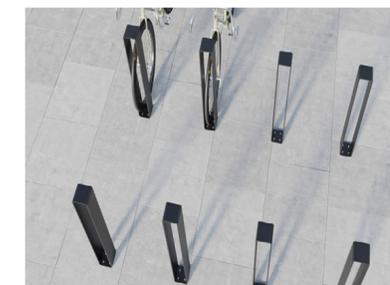


Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

1,3. Б. Об.

На территории участков необходимо размещать площадку для занятий физкультурой для персонала. В качестве оборудования рекомендуется предусмотреть размещение турников, скамеек для отжимания, брусьев, шведских стенок.

Желательно размещение велопарковок.





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Благоустройство

Андрей  
Викторович  
Толстиков

Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории

1,3. Б. С.



**Рекомендации к внешнему виду элементов благоустройства территории**

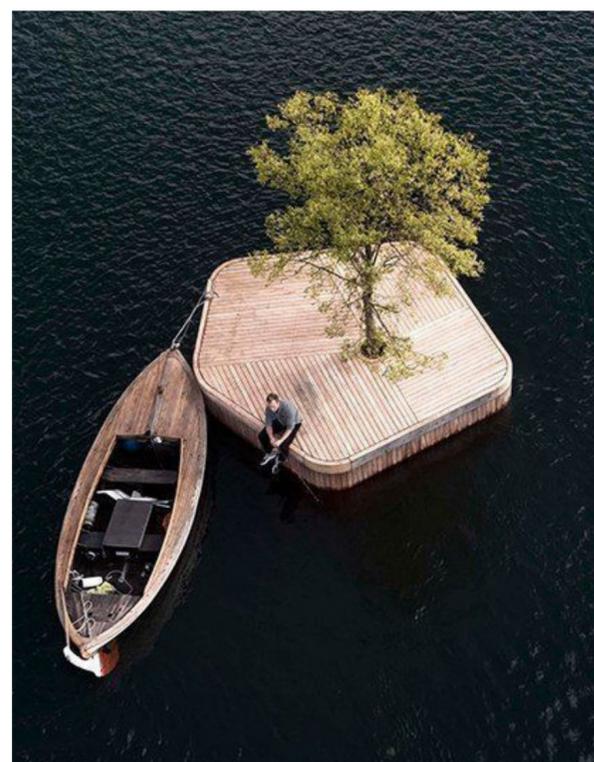
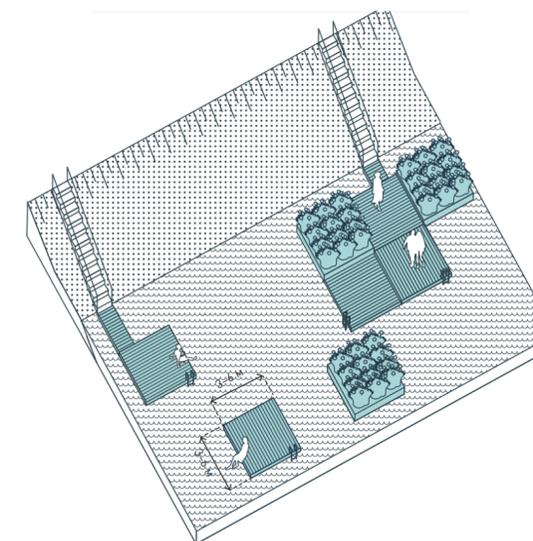
**1. Б. М.**

Помимо дорожек в рекреационной части возможно благоустроить пруд - оборудовать набережную и спуск к воде, сделать мостки, плавучие островки.

**Плавучий островок**

В целях расширения возможностей рекреации у воды рекомендуется устройство плавучего островка. Этот островок представляет собой наплавную модульную конструкцию размером 1,5х3, 3х3 или 6х6 м, в зависимости от назначения. Для высадки озеленения внутри конструкции помещается слой почвы толщиной от 0,1 до 0,4 м, в зависимости от видов растений. Используемая для водоочистки конструкция предполагает размещение корневой системы растений непосредственно в воде, для ее фильтрации.

Доступ к островку может быть организован напрямую с берега или при помощи деревянного настила на сваях или понтонных конструкциях.



<https://www.marshallblecher.com/copenhagen-islands>



# Вдохновение

---

**PRO**ИНВЕСТИЦИИ



# PRO ИНВЕСТИЦИИ Вдохновение

Андрей  
Викторович  
Толстик

отправная точка. фасад якорного резидента.





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Вдохновение

Андрей  
Викторович  
Толстик

**отправная точка. офис продаж/управляющей компании.**

Архитектурный облик офиса продаж получил индустриальный характер и представляет собой синтез из традиционных элементов-символов промышленной архитектуры таких как ангар, световой потолочный фонарь, фермы и контейнеры, с преобладанием металлических и стеклянных поверхностей

Навесной перфорированный фасад с нанесенной идентикой «M8» призван служить масштабной визиткой, обращенной к территории индустриального парка. Смотровая площадка на 3-м этаже, решенная в виде консольной фермы, предоставит возможность потенциальным резидентам первично ознакомиться с территорией.

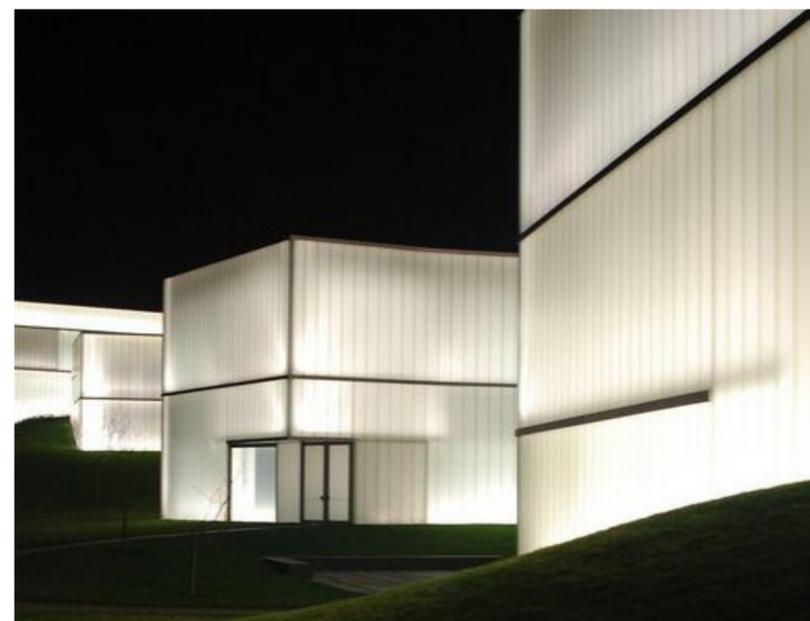




# PRO ИНВЕСТИЦИИ Вдохновение

Андрей  
Викторович  
Толстик

аналоги. фасады.



## Светопрозрачные материалы.

Варианты использования:

- для входных групп
- для второстепенных зданий
- для оформления инфраструктуры

Возможно использование для неотапливаемых помещений в качестве ограждающих конструкций.

Дополняется декоративной подсветкой в вечернее время





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Вдохновение

Андрей  
Викторович  
Толстик

аналоги. фасады



перфорированный фасад+  
двускатные крыши





# PRO ИНВЕСТИЦИИ Вдохновение

Андрей  
Викторович  
Толстик

аналоги. фасады.

**дополнительный** материал фасада

Перфорированные панели - простой и эффективный способ кардинально изменить образ здания

область применения:

фасады существующих зданий инженерной инфраструктуры

входные группы

внешние лестницы

декоративные элементы

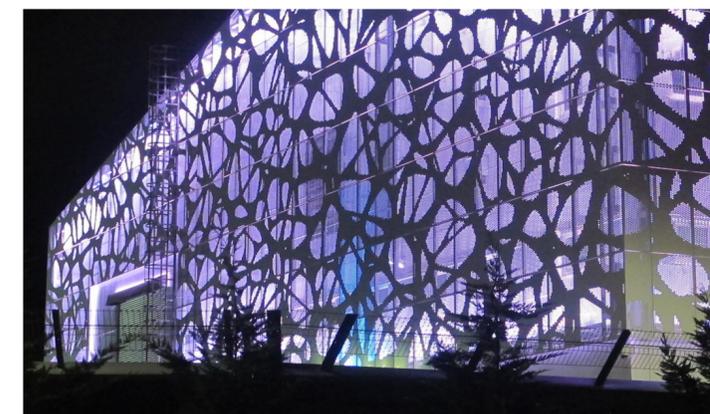




# PRO ИНВЕСТИЦИИ Вдохновение

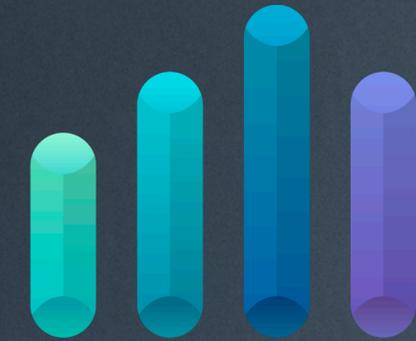
Андрей  
Викторович  
Толстиков

аналоги



Перфорированный фасад. Ночное освещение.

Подстанции «Поселковая» и «Роза Хутор» в районе Красной Поляны в г. Сочи



**TOLSTIKOV**  
PROINVESTMENT



TenChat



ПРЕЗЕНТАЦИЯ

