



БИЗНЕС-ПАРК  
**СПАРТАК**



**03-10**

ОБЩИЙ ОБЗОР

**11-16**

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

**17-20**

РАСПОЛОЖЕНИЕ

**21-28**

ВНЕШНИЙ ВИД, ИНТЕРЬЕРЫ

**29-34**

ИНФРАСТРУКТУРА

**35-38**

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

**39-42**

БЛАГОУСТРОЙСТВО

**43-52**

ПЛАНИРОВКИ

**53-54**

ДЕВЕЛОПЕР



# ОБЩИЙ ОБЗОР

Бизнес-парк нового поколения

Корпус № 2 - Бизнес-центр

**6 000 м<sup>2</sup> GBA**

**4 345 м<sup>2</sup> GLA**

Корпус № 3 - Физкультурно-оздоровительный комплекс с гостиницей, фитнес-клубом, бассейном и рестораном

**15 380 м<sup>2</sup> GBA**

ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ **4** КВАРТАЛ **2024** ГОДА

Корпус № 1 - Бизнес-центр

**14 300 м<sup>2</sup> GBA**

**11 440 м<sup>2</sup> GLA**

Зал с теннисными кортами

**5 ТЕННИСНЫХ КОРТОВ**

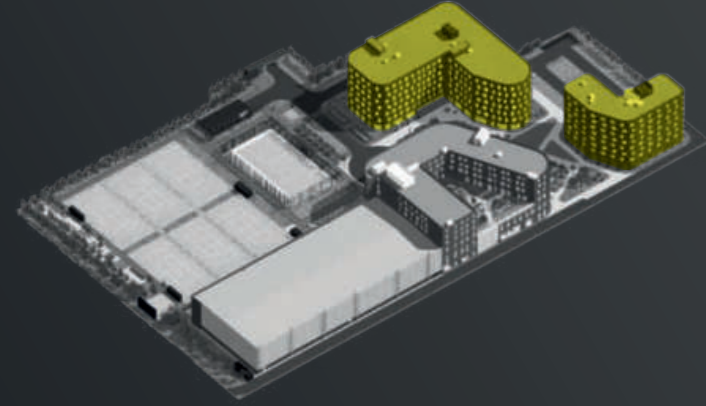
Центральный корт с трибуной

**300 МЕСТ**

Подземная автостоянка с теннисными кортами на крыше

**208 м/м**

**6 ТЕННИСНЫХ КОРТОВ**



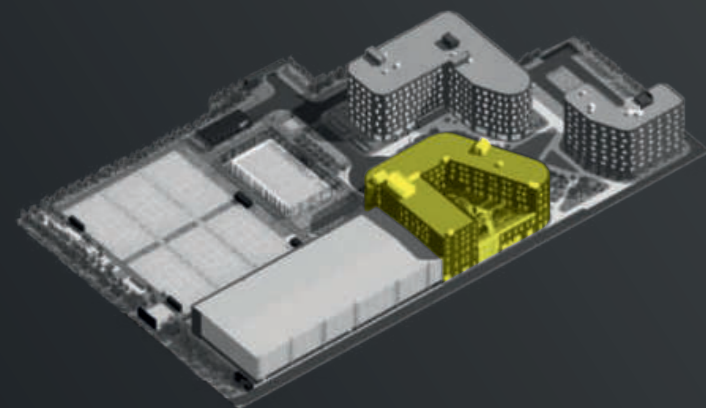
Бизнес-парк, включающий в себя два бизнес-центра общей площадью 20 300 м<sup>2</sup>, разместит офисы известных российских и международных компаний из таких сфер, как: страхование, юриспруденция, IT, финансы и другие. Здания центров объединит зеленый коридор – центральный благоустроенный бульвар.

На первых этажах зданий разместится ритейл: бутики одежды, магазин спортивных товаров, книжный магазин, салоны операторов мобильной связи, отделения банков, точки общественного питания. Каждое помещение имеет отдельный вход с улицы, а главные входы в здания расположены со стороны центрального бульвара, образуя единое торговое пространство.



В торговую зону интегрированы ресторан, кафе и кофейня с открытыми зелеными террасами, которые так же примыкают к центральному бульвару Бизнес-парка.

Все помещения имеют правильную форму с возможностью размещения переговорных, зон приема посетителей и обслуживания клиентов, удобной организации рабочих мест.



Центральным объектом Бизнес-парка станет физкультурно-оздоровительный комплекс, в состав которого войдут:



Гостиница 4\* с номерным фондом из 84 номеров для размещения спортсменов и деловых туристов



Трансформационный конференц-зал вместимостью около 200 мест с выходами в зону Open Air, расположенную на эксплуатируемой кровле



Просторный мульти-форматный ресторан на центральном бульваре общей площадью 672 м<sup>2</sup> с летней террасой



Фитнес-центр, оснащенный оборудованием премиум класса, с бассейном на 4 дорожки (25 метров), тренажерными залами, зонами для занятий аэробикой, йогой, единоборствами и зоной SPA



Спортивные залы игровых видов спорта: теннис, сквош



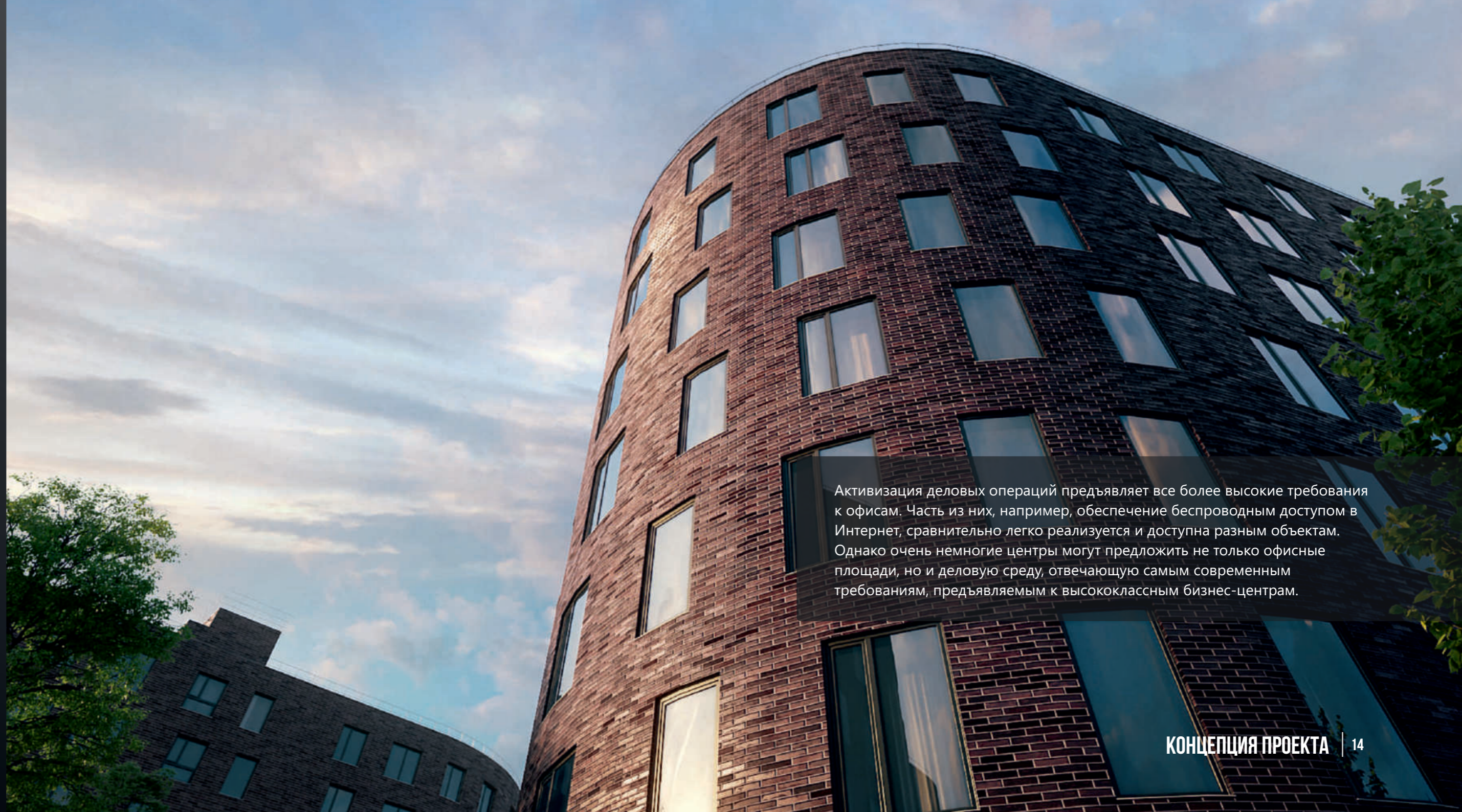
Административные, бытовые и технические помещения для обеспечения деятельности теннисной академии, а также управляющей компании Бизнес-парка

# КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Создание экосистемы  
для развития бизнеса

## СОВРЕМЕННЫЙ ОФИС — ЭТО БИЗНЕС ХАБ,

помогающий максимально эффективно реализовать бизнес-процессы и обеспечивающий надежные коммуникации вне зависимости от размеров Вашего бизнеса.



Активизация деловых операций предъявляет все более высокие требования к офисам. Часть из них, например, обеспечение беспроводным доступом в Интернет, сравнительно легко реализуется и доступна разным объектам. Однако очень немногие центры могут предложить не только офисные площади, но и деловую среду, отвечающую самым современным требованиям, предъявляемым к высококласным бизнес-центрам.



## СОВРЕМЕННАЯ ЭКОСИСТЕМА БИЗНЕС-ПАРКА

это учет следующих групп стандартов и требований, выполнение которых отличает высококлассный проект от классического офиса.



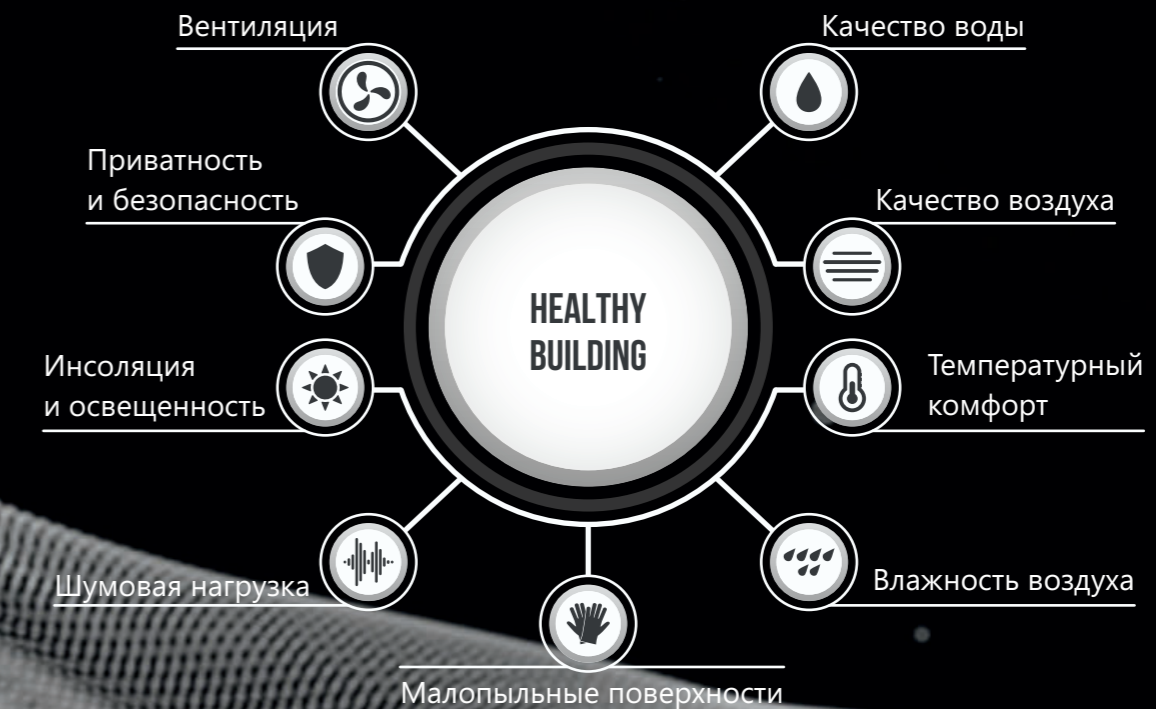
**HUMAN SCALE** (человеческий масштаб в архитектуре) – среда, максимально соразмерная человеку, создающая ощущение защищенности и комфорта. Эргономичная среда обитания. Концепция Human scale учитывает пропорцию пространства в контексте человеческого тела.



**GREEN ENVIRONMENT** – погружение офиса в естественную окружающую среду, низкий уровень стресса обитателей бизнес центра за счет позитивного воздействия окружающих факторов (природные парки, реки и т.д.).



**HEALTHY BUILDING** – здания, спроектированные с учетом поддержания физического, психологического и социального здоровья людей в офисных пространствах.



## РАСПОЛОЖЕНИЕ БИЗНЕС-ПАРКА

г. Калининград, ул. Чекистов, 81

ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ **3,7** ГА

Бизнес-парк «Спартак» очень удачно расположен по отношению к основным транспортным узлам города:



- Ж/д вокзал «Северный» – 7 мин.
- Международный аэропорт «Храброво» – 28 мин.
- Центр города – 12 мин.



НАСЕЛЕНИЕ КАЛИНИНГРАДА

**498,5** тыс. человек

ОТ ЦЕНТРА ГОРОДА

**20** МИН    
на общественном транспорте

**12** МИН    
на автомобиле

**30** МИН    
пешком



Удобная пешеходная и транспортная доступность комплекса обусловлена непосредственной близостью автобусных остановок и основных транспортных магистралей города: пр-т Мира и пр-т Советский.

Основной въезд на территорию комплекса расположен с улицы Чекистов, с южной стороны территория комплекса примыкает к парковой зоне – Сквер «Семейный»

**БИЗНЕС-ПАРК**

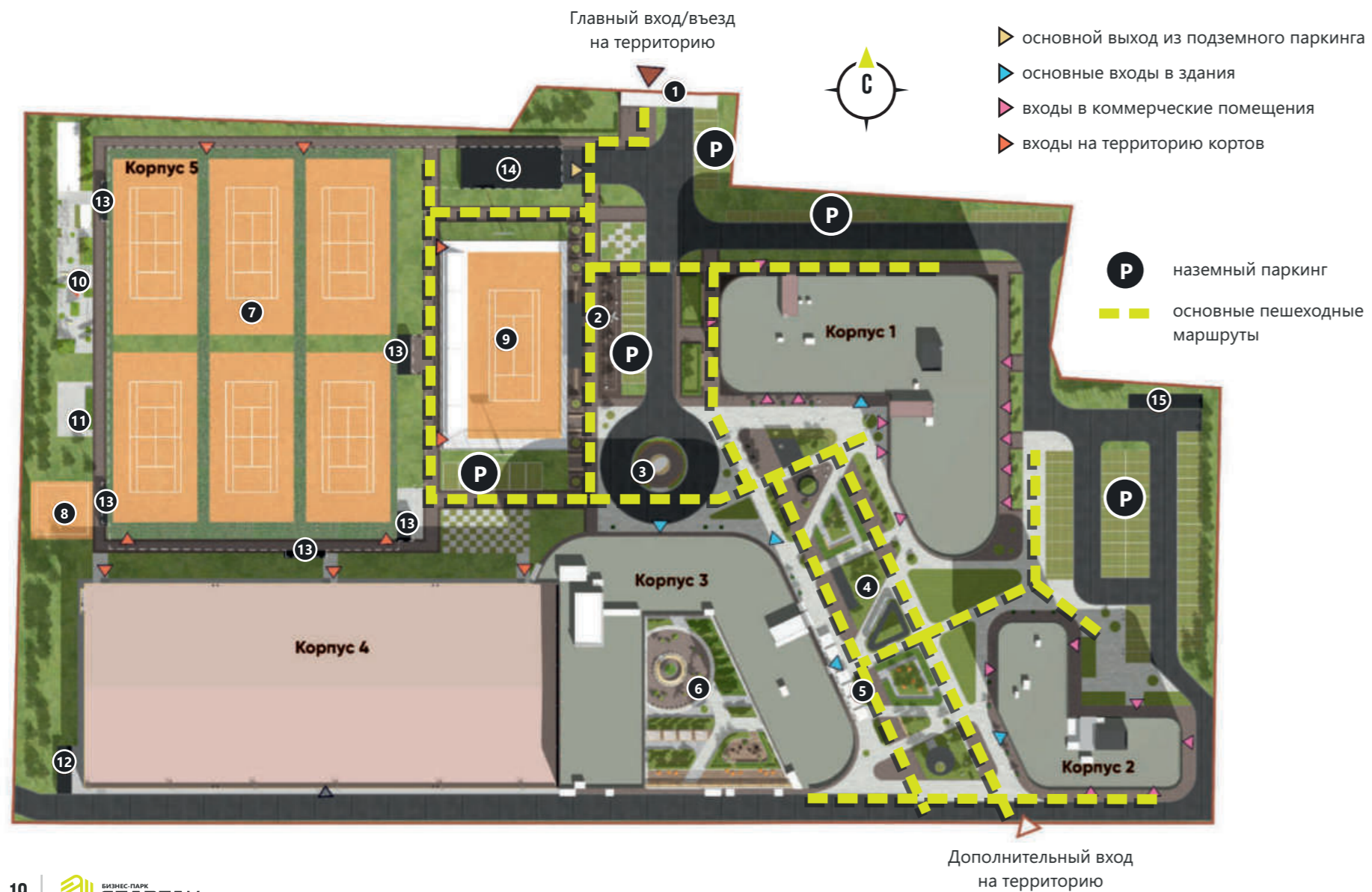
АЭРОПОРТ «ХРАБРОВО»  
28 МИН. 

Ж/Д ВОКЗАЛ «СЕВЕРНЫЙ»


ПРАВИТЕЛЬСТВО  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



- 1 Входная группа
- 2 Входная аллея
- 3 Главная имиджевая установка
- 4 Центральный бульвар
- 5 Терраса кафе
- 6 Эксплуатируемая кровля
- 7 Открытые теннисные корты
- 8 Тренировочная стенка
- 9 Центральный теннисный корт
- 10 Спортивная площадка
- 11 Детская площадка
- 12 Навес для хранения теннисита
- 13 Выходы из подземного паркинга
- 14 Въезд в подземный паркинг
- 15 Площадка с контейнерами ТБО



**ВНЕШНИЙ ВИД,  
ИНТЕРЬЕРЫ**





Один из лучших примеров в современной архитектуре деловых центров – проект вписан в исторический контекст и вместе с тем это современный проект, выполненный по самым современным стандартам с использованием передовых технологий и материалов



ГОСТИНИЦА

★★★★

# ИНФРАСТРУКТУРА

Город внутри города:  
особая атмосфера для посетителей



## КОМФОРТАБЕЛЬНАЯ ГОСТИНИЦА

под управлением ведущего российского девелопера в сфере гостеприимства и туризма - управляющей компании «Группа Отелей LEGENDA».

84 дизайнерских номера различных категорий с эргономичным пространством. Все номера оснащены удобной мебелью, ортопедическими матрасами и необходимой бытовой техникой. Высокотехнологичные решения, безупречный сервис и развитая инфраструктура внутри и снаружи гостиницы - уникальное место как для спокойного отдыха, так и для активного досуга и плодотворной работы.

## МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ

вместимостью до 200 мест оснащен сценой, системой синхронного перевода и качественным проекционным, световым и звукоусиливающим оборудованием. Предназначен для организации крупных международных конференций, а также для проведения торжественных мероприятий, церемоний награждения, банкетов и других праздничных мероприятий. Из конференц-зала предусмотрены выходы в Open-Air зону, расположенную на эксплуатируемой кровле, с возможностью организации отдыха и кофе-брейков.

## ПРОСТОРНЫЙ ФИТНЕС-КЛУБ С БАССЕЙНОМ

федеральной сети BRIGHT FIT в новом концептуальном формате Bright Prime.

Стильный лаконичный интерьер, технологии Face ID и телеметрии, тренажерные залы с оборудованием высокого качества, зона СПА и 25-ти метровый бассейн на 4 дорожки - идеальное сочетание эстетики, комфорта и безупречного сервиса. Клуб Bright Prime, где в центре внимания - клиент и его цели.

BRIGHT•FIT

## ТЕННИСНАЯ АКАДЕМИЯ

Возрождение знаменитого на всю страну теннисного центра, соответствующего всем международным стандартам, включая РТТ и ITF, с применением лучших материалов и характеристик для покрытия теннисных кортов:

**5** теннисных кортов с покрытием «Хард» в зале с высотой потолка более 10 метров

**7** теннисных кортов с покрытием «Грунт» на улице, в т.ч. центральный корт с трибуной на 300 мест

# ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Отражение современных трендов

# BIM

Бизнес-парк спроектирован с применением передовых технологий информационного моделирования зданий - BIM. Весь Комплекс оборудован высокотехнологичными современными системами



# БЛАГОУСТРОЙСТВО

Открытое пространство с обилием воздуха и зелени

## КОНЦЕПЦИЯ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

предполагает благоустройство территории ухоженного сада с богатым ассортиментом ценных растений. Акценты проекта сделаны на разнообразии форм и цветов, формирующих концепцию города-сада.

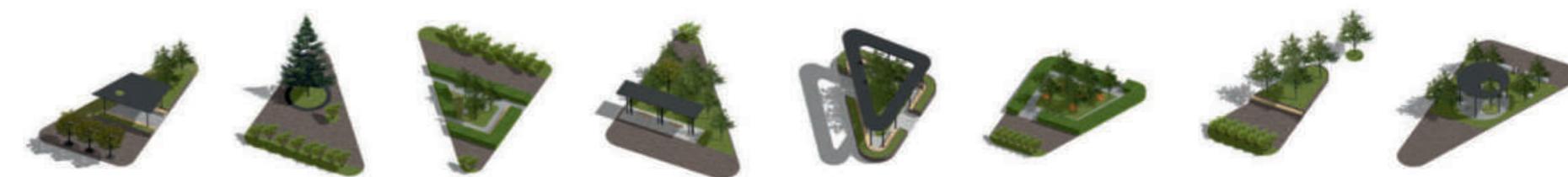
**100** ШТ. особо ценные породы

**240** ШТ. ценные породы

**203** ШТ. малоценные породы

## ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БУЛЬВАР

Структура центрального бульвара представлена 8 островками, по форме отсылающими к зданиям Бизнес-парка. Внутри островков расположены зоны отдыха различного формата и максимальное количество озеленения. Малые архитектурные формы наполняют ландшафт и формируют гармоничный европейский облик территории.



## ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ КРОВЛЯ

В якорном здании Бизнес-парка предусмотрено благоустроенное Open-Air пространство, предназначенное для работников Бизнес-парка и для посетителей конференц центра. Главной зоной является многофункциональная площадка для проведения мероприятий у входа в конференц центр. В центре Open-Air пространства организована лаундж-зона с беседками для отдыха и открытыми видами на парк «Семейный».



# ПЛАНИРОВКИ

Корпус №1  
Семиэтажное здание



## КОРПУС №1 ПЛАН 1 ЭТАЖА

- лестницы, лифты, шахты
- холлы, коридоры, с/у
- служебные помещения
- ритейл

**2 022 м<sup>2</sup>**  
общая площадь

**3,9 м**  
высота потолков

**1 207 м<sup>2</sup>**  
арендопригодная  
площадь

**14**  
помещений в аренду



# КОРПУС №1

## ПЛАН 2 ЭТАЖА

- лестницы, лифты, шахты
- холлы, коридоры, с/у
- офисы

**1 973 м²**

общая площадь

**1 544 м²**

арендопригодная  
площадь

**3,3 м**

высота потолков

**18**

помещений в аренду



# КОРПУС №1

## ПЛАН 3 ЭТАЖА (типовой)

- лестницы, лифты, шахты
- холлы, коридоры, с/у
- офисы

**2 053 м²**

общая площадь

**1 731 м²**

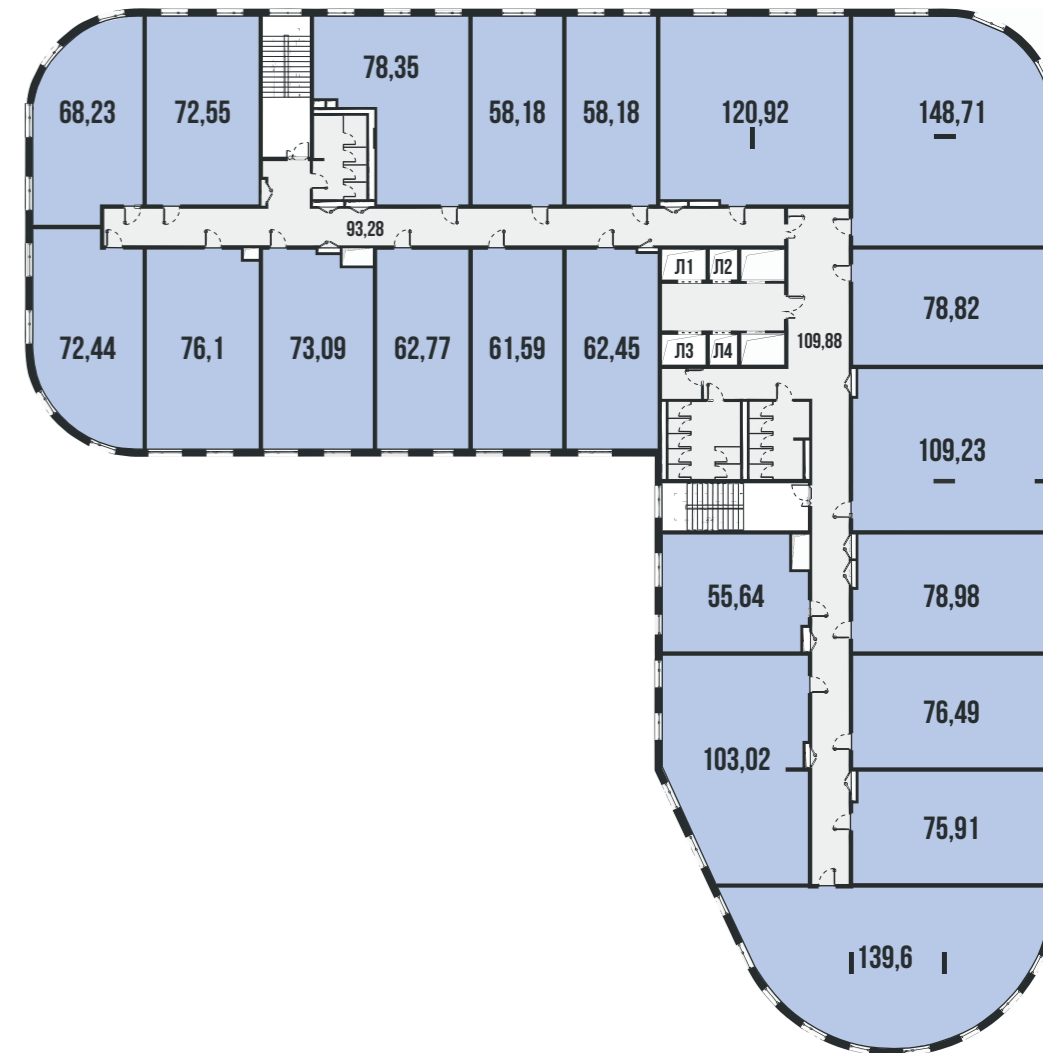
арендопригодная  
площадь

**3,3 м**

высота потолков

**21**

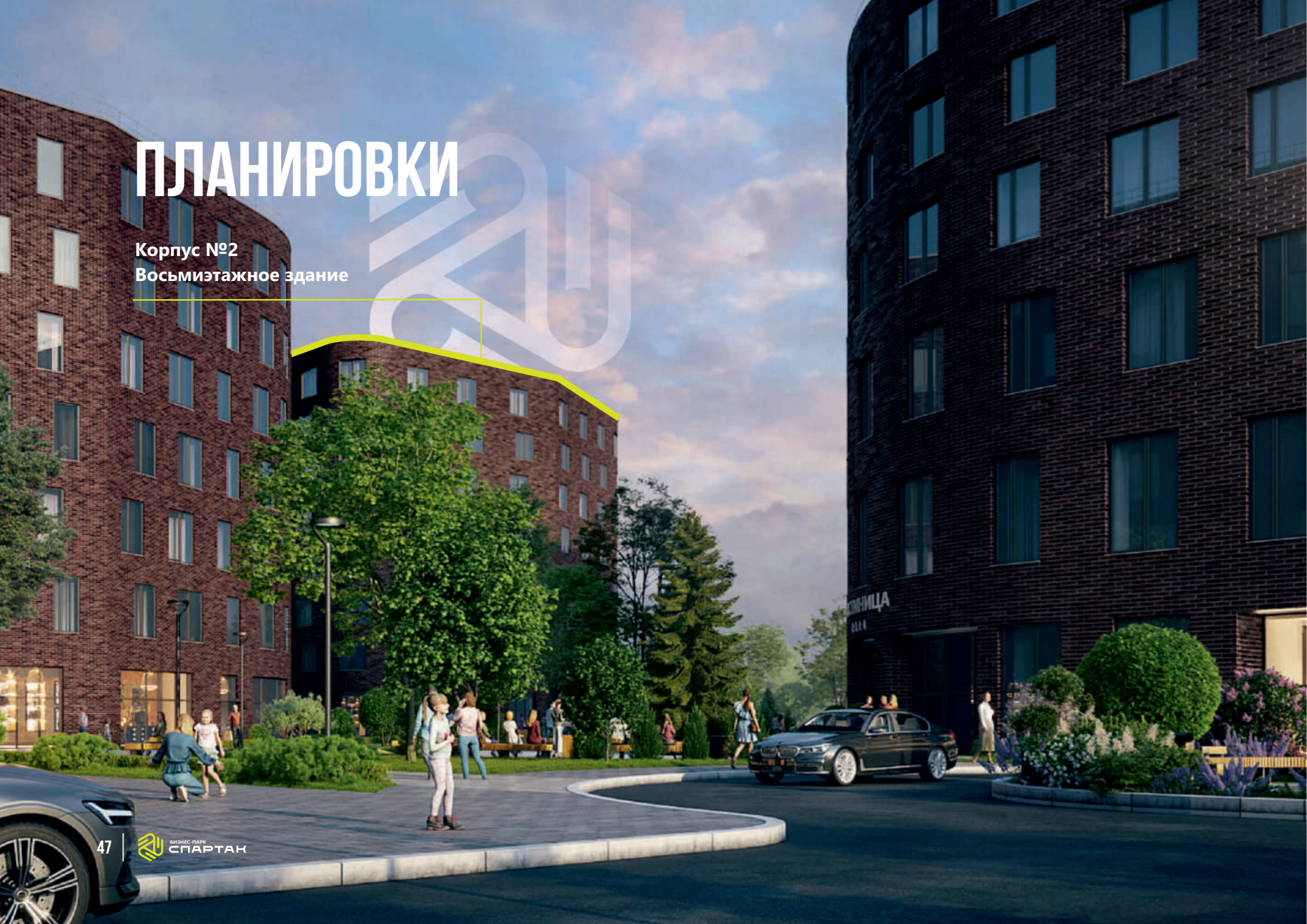
помещение в аренду





# ПЛАНИРОВКИ

Корпус №2  
Восьмиэтажное здание



## КОРПУС №2 ПЛАН 1 ЭТАЖА

- лестницы, лифты, шахты
- холлы, коридоры, с/у
- служебные помещения
- ритейл

**749 м<sup>2</sup>**  
общая площадь

**3,9 м**  
высота потолков

**412 м<sup>2</sup>**  
арендопригодная  
площадь

**6**  
помещений в аренду



# КОРПУС №2

## ПЛАН 2 ЭТАЖА (типовой)

- лестницы, лифты, шахты
- холлы, коридоры, с/у
- офисы

**749 м<sup>2</sup>**

общая площадь

**556 м<sup>2</sup>**

арендопригодная  
площадь

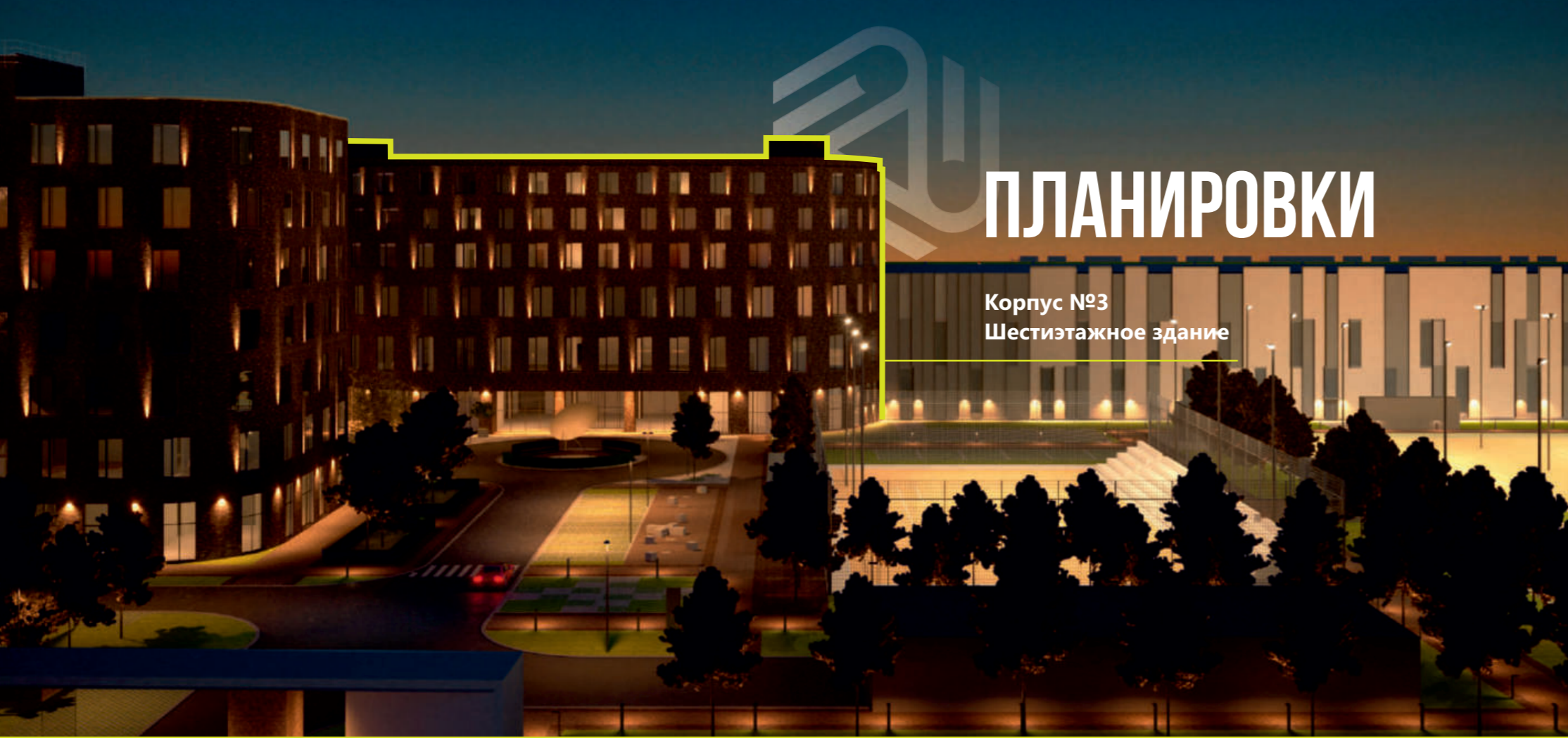
**3 м**

высота потолков

**11**

помещений в аренду



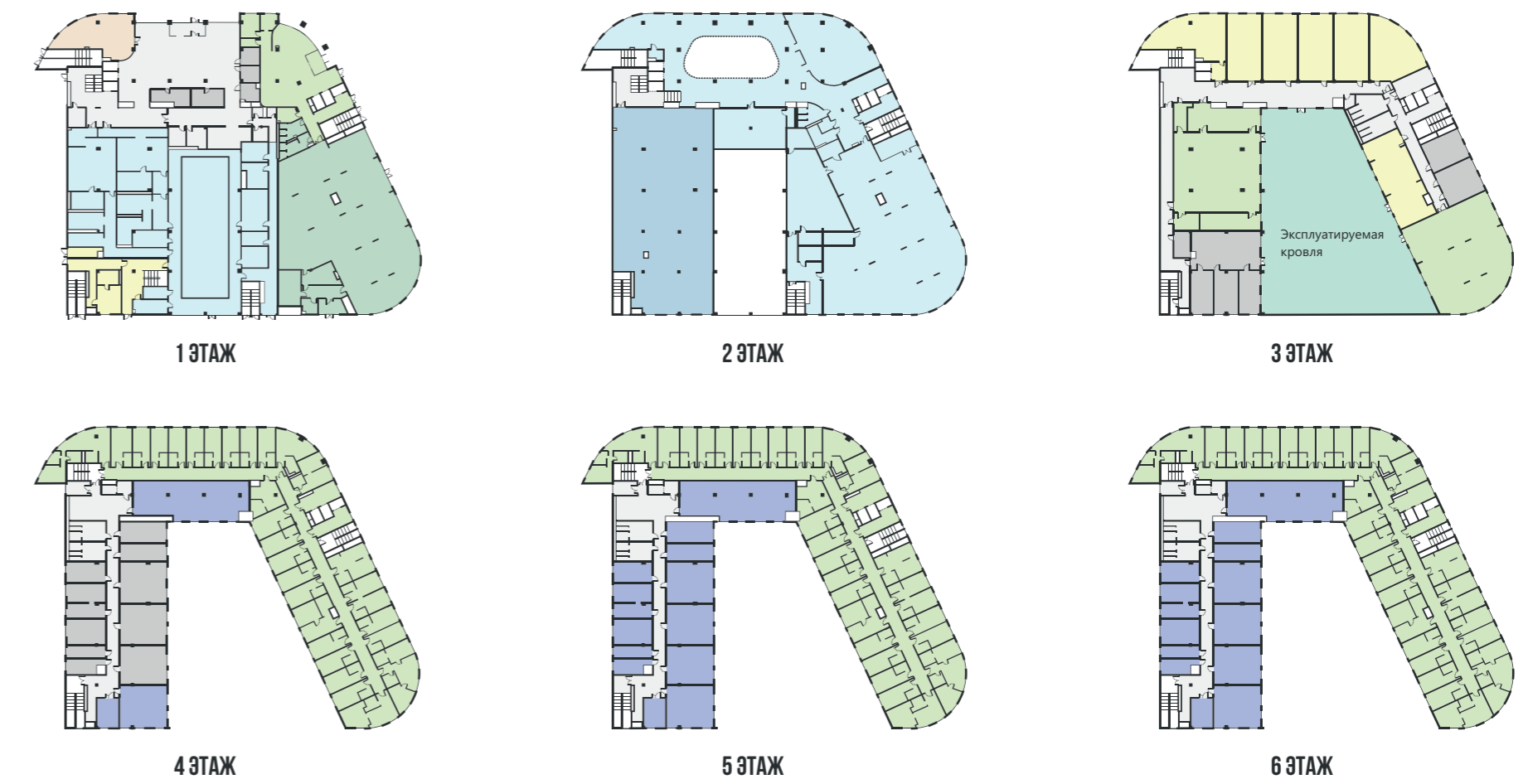


# ПЛАНИРОВКИ

Корпус №3  
Шестиэтажное здание

## ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В ЦИФРАХ

- 2 010 м<sup>2</sup>**  
Теннисная академия и УК
- 2 600 м<sup>2</sup>**  
Фитнес-клуб с бассейном
- 620 м<sup>2</sup>**  
Спортивный зал
- 4 430 м<sup>2</sup>**  
Гостиница
- 672 м<sup>2</sup>**  
Ресторан
- 1 417 м<sup>2</sup>**  
Офисы
- 84 м<sup>2</sup>**  
Ритейл



- лестницы, лифты, шахты
- ритейл
- гостиница
- фитнес-клуб
- холлы, коридоры, с/у
- теннисная академия
- ресторан
- спортзал
- служебные помещения
- Эксплуатируемая кровля
- офисы

## ДЕВЕЛОПЕР ПРОЕКТА



Группа компаний «БЭЛ Девелопмент» – девелопер, реализующий проекты во всех сегментах коммерческой и жилой недвижимости с 2002 года. Диверсифицированный портфель группы составляет более 900 тыс. м<sup>2</sup> недвижимости в 8 регионах России и странах ближнего зарубежья.

Группа специализируется на строительстве, эксплуатации и сдаче в аренду офисной и складской недвижимости, строительстве гостиничной и элитной жилой недвижимости, выполнении функций техзаказчика.

Комплексный системный подход к реализации проектов является базисом для увеличения их рыночной стоимости и, как следствие, эффективного вложения капитала. Ежегодно прирост объема портфеля проектов нашей компании увеличивается, что свидетельствует об уверенности наших партнеров: заказчиков, владельцев и инвесторов в успешном бизнесе.

Для того, чтобы поддерживать функционирование систем бизнес-парка «Спартак» на высоком уровне, предусмотрена работа собственной управляющей компании федерального назначения. Управляющая компания «МЭДОКС» — это 27 лет безупречной работы, 38 объектов в реализации, более 300 тыс. м<sup>2</sup> в эксплуатации.



DEVELOPMENT  
БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**20** ЛЕТ

развиваемся на рынке  
недвижимости

**17** ПРОЕКТОВ

в 8 регионах РФ и СНГ

**900** ТЫС. М<sup>2</sup>

портфель проектов  
компании



БИЗНЕС-ПАРК  
**СПАРТАК**



г. Калининград, ул. Чекистов, 81



+7 (952) 050-64-62 – Михаил Новиков



nma@spartak.center



www.spartak-tennis.ru

