# Dubinin'Sky

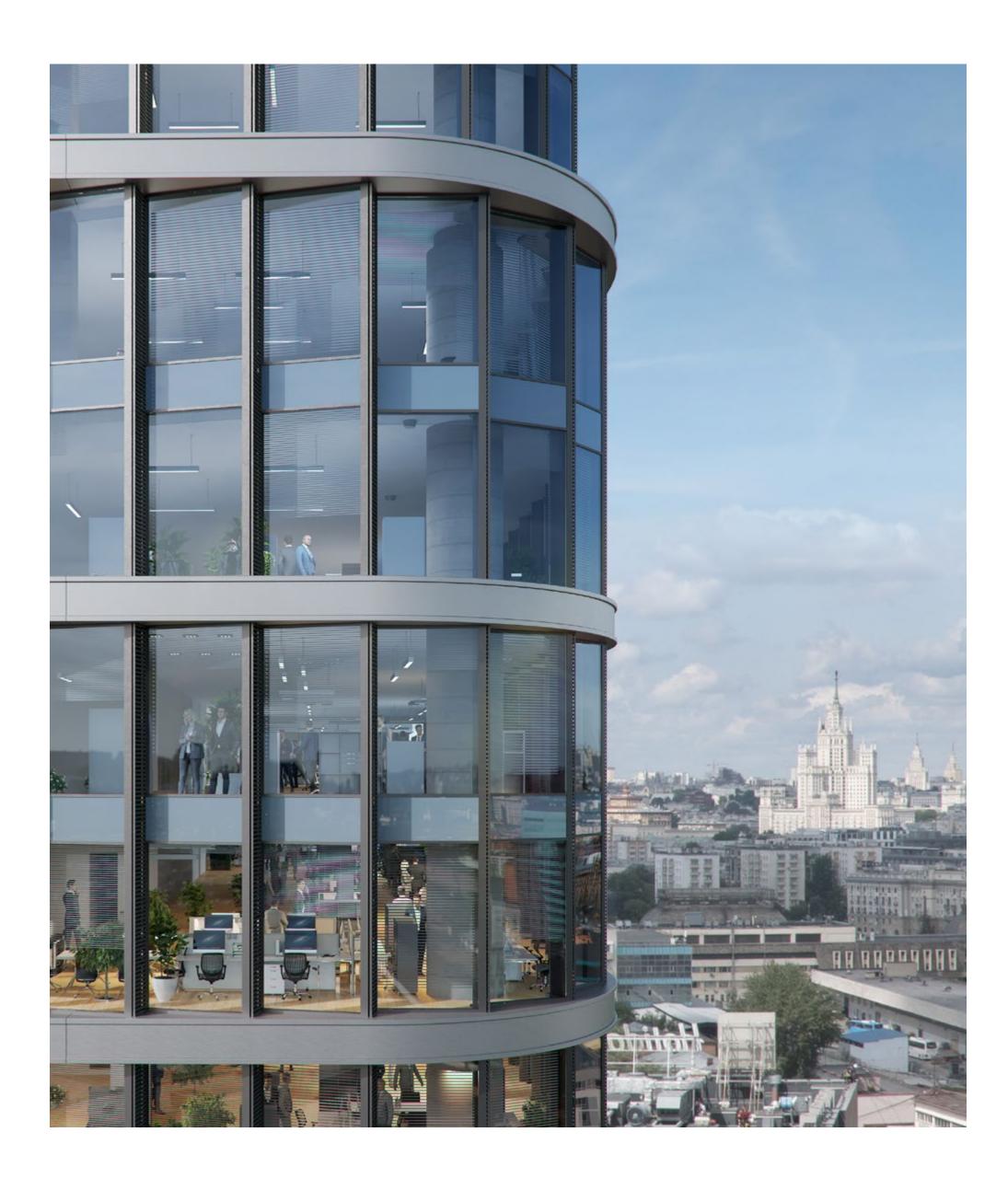
БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА PRIME

Общественно-деловой комплекс с подземной автостоянкой по адресу ул. Дубининская, вл. 39—41









## Информация о проекте

Бизнес-центр класса Prime Dubinin`Sky (БЦ «Дубининский») состоит из двух башен высотой 24 этажа и трехуровневой подземной автостоянки. Общая площадь комплекса порядка 106 088 м², из которых более 68 000 м² предназначены для коммерческих помещений.

Бизнес-центр расположен в динамично развивающемся Павелецком деловом кластере, в 7 минутах пешком от станций метро «Павелецкая» и «Серпуховская».

Гибкие планировочные решения, технологичность и полноценная внутренняя инфраструктура обеспечивают сотрудникам и гостям бизнес-центра продуктивную работу и качественный отдых. Современные общественные пространства на территории БЦ включают в себя комфортные зоны отдыха, рестораны, кафе, фитнес-клуб с бассейном, столовую и магазины, а открытые озелененные террасы на пяти этажах позволяют любоваться видом на город.

### Характеристики проекта

Назначение, класс

Статус объекта

Ввод в эксплуатацию

GBA/GlA

Площадь фитнеса

Этажность

Количество машиномест

Высота потолков в холле в бетоне

Высота типового этажа в бетоне

Шаг колонн переменный

Площадь типового этажа

бизнес-центр класса Prime

строительство

I кв. 2026 г.

105 748 m²/ 68 975 m²

2 139 m²

24, 3 подземных

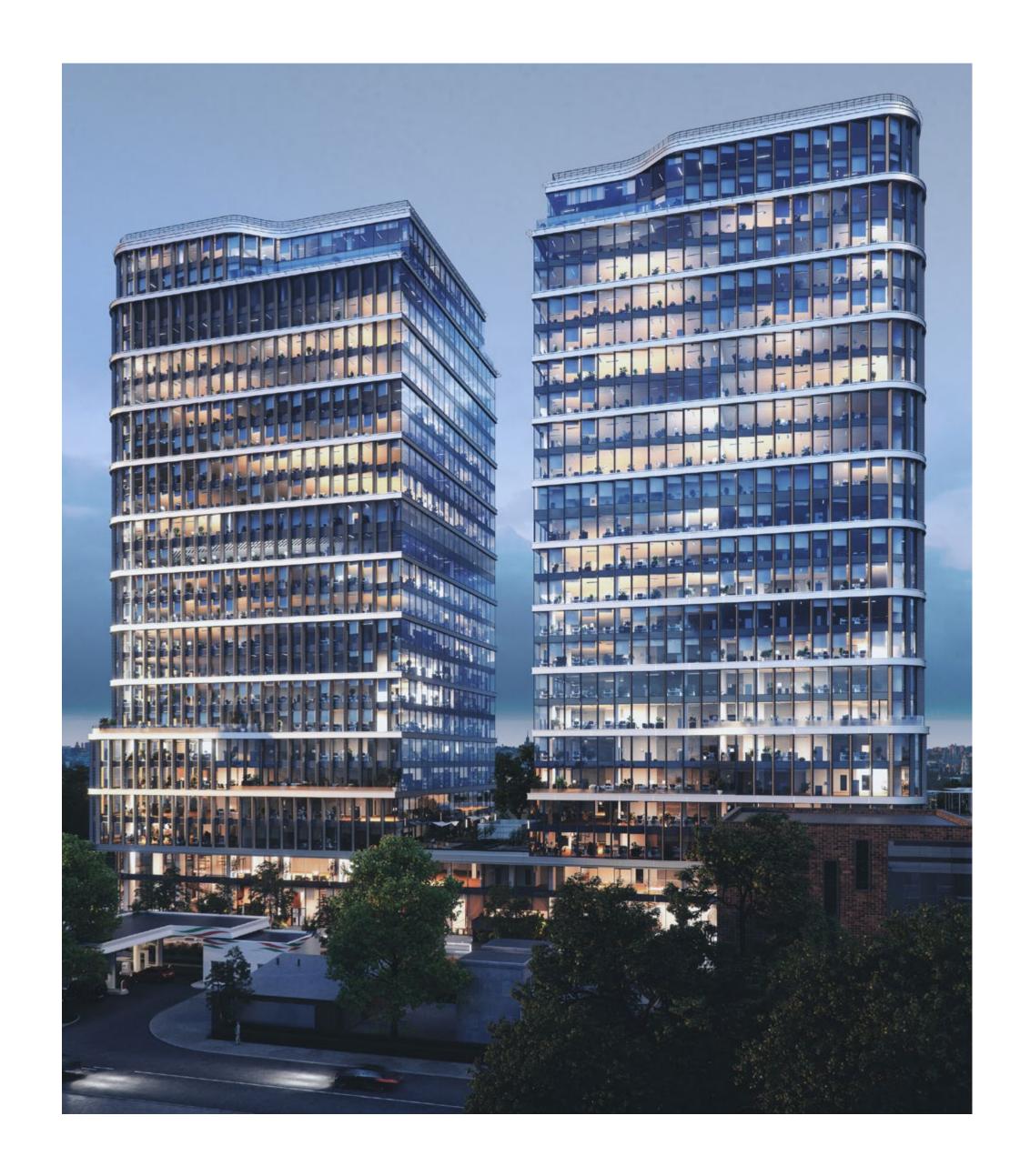
413, 3 уровня

10,2 м

3,6 м

8,4 / 8,75 / 9,05 / 10,15 M

от 1 289 м² до 1 621 м²





## Преимущества

#### 01 Отделка

Корпус А— без отделки. Корпус В— с качественной отделкой

#### 02 Оптимальная планировка

Эффективная конфигурация ядра и несущих колонн

#### 03 Мощные системы воздухообмена

Расчётный показатель 7 м<sup>2</sup> на 1 рабочее место

#### 04 Бесперебойное электроснабжение

Здание оснащено дизель-генераторной установкой. Доступно размещение энергоемкого оборудования

#### 05 Парковка по стандарту А класса

Доступны как подземная, так и наземная гостевая парковка

#### 06 Развитая торговая и социальная инфраструктура

Помимо крупных ТРЦ и лофт-кварталов в пешей доступности бизнес-центр полностью обеспечен собственной инфраструктурой

#### 07 Качественное благоустройство

Офисы с террасами, комфортные общественные зоны и авторский ландшафтный дизайн

#### 08 Спортивный клуб с бассейном в здании

На 2-ом этаже расположен современный спортивный клуб бизнес-класса

#### 09 Великолепная транспортная доступность

БЦ расположен в 4-х км от Кремля. В 7-минутной пешей доступности 2 станции метро

#### 10 Гибкие условия аренды

Мы разрабатываем индивидуальные финансовые модели для арендатора

## Локация и окружение

ЦАО, ул. Дубининская, вл. 39—41 м. «Павелецкая», «Серпуховская» 7 минут пешком

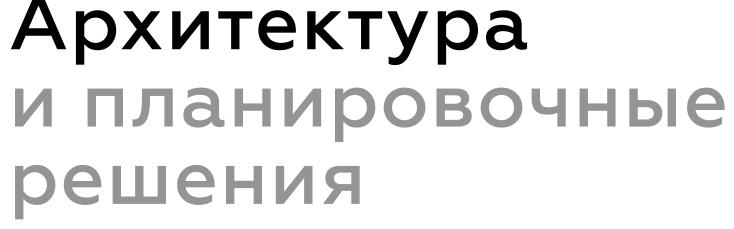
БЦ Dubinin`Sky будет возведен в районе с активно развивающейся современной инфраструктурой и бизнес-средой. Рядом расположены ТРЦ «Павелецкая плаза», офисы в исторической застройке, отделения банков, консульства и визовые центры, престижные вузы и отели, кафе и рестораны, аптеки, стоматологии, салоны красоты, супермаркеты и автозаправки.

Благодаря удачному расположению БЦ обладает высоким уровнем доступности для всех видов частного и общественного транспорта. Локация позволяет выбирать оптимальные маршруты благодаря удобным выездам на ТТК, Садовое кольцо, Шлюзовую и Дербеневскую набережные.



## Ситуационный план





#### 01 Концепция

Авторы концепции проекта бюро ABD architects. Более чем 30-летний опыт работы коллег на российском рынке недвижимости позволяет им задавать тренды в сфере архитектуры и дизайна. В портфолио ABD architects более 200 архитектурных решений для ведущих российских и международных компаний.

#### 02 Фасады

Два здания бизнес-центра Dubinin'Sky объединены двухэтажным стилобатом, который придает объекту визуальную завершённость. Внешний контур строений будет выполнен в строгих прямоугольных формах, а закругленные внешние углы придают башням гармоничную целостность. В отделке фасадов используются материалы из металла, стилобат декорирован моллированным стеклом.

#### 03 Планировки

В БЦ Dubinin`Sky предусмотрена свободная планировка с возможностью объединять лоты. Предусматривается возможность в том числе компактной рассадки персонала, что актуально для компаний с быстрорастущим штатом сотрудников. Функциональные планировки БЦ позволяют использовать пространство максимально эффективно: выходы из лифтового холла ведут сразу в офисные помещения, без обходных коридоров.

#### 04 Террасы

Одна из главных особенностей центра открытые террасы на 3, 4, 5, 7 и 23 этажах общей площадью порядка 1 487 м<sup>2</sup>. На отдельных террасах можно обустроить лаунж-зону или проводить мероприятия на усмотрение арендаторов.





## Технологичное пространство

#### 01 Технологии

За создание комфортного микроклимата и энергоэффективность отвечают интеллектуальные системы управления зданием. Технологии Face ID, NFC и Bluetooth обеспечивают безопасность и контроль доступа в офисное пространство. Интеллектуальная система аналитики повышает пропускную способность лифтов и сокращает время ожидания. Светосенсор на терминале вызова реагирует на приближение человека, а система назначения этажа позволяет эффективно управлять пассажиропотоком. Функция энергосбережения Energy Control Option отключает часть лифтов в отсутствие нагрузки.

#### 02 Инженерные системы

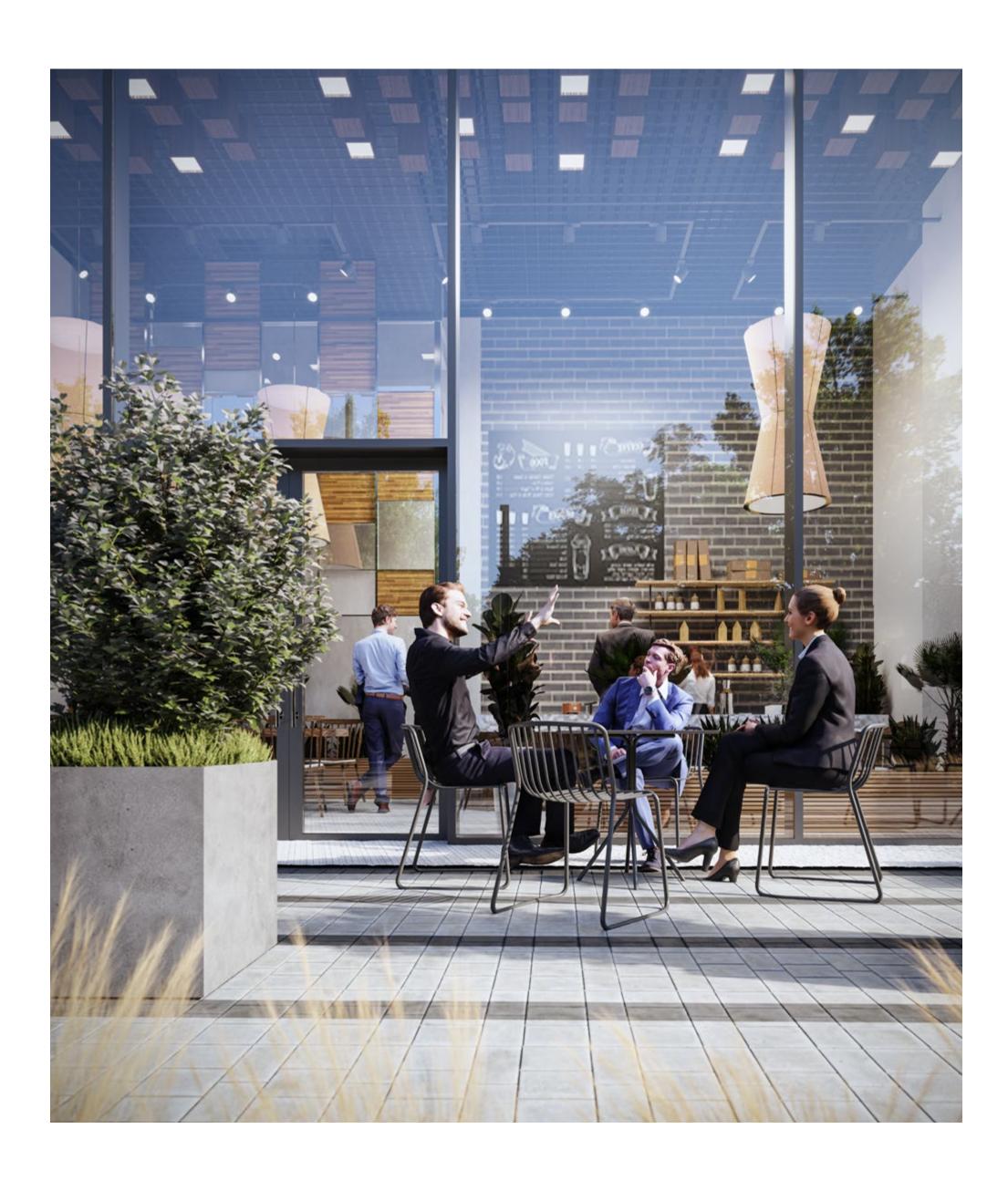
Каждая из башен будет оснащена собственной инженерной системой: мощными системами воздухообмена, приточно-вытяжной вентиляцией с функцией рекуперации тепла и кондиционирования. Такая автономность позволяет компании-арендатору занять любую из башен, настроить все климатические системы в соответствии с собственными параметрами и предусматривает индивидуальную тарификацию энергопотребления.

Во внутреннем оснащении БЦ Dubinin`Sky будут применяться самые современные и надёжные технологии.

#### 03 Остекление

В остеклении бизнес-центра будет использоваться энергоэффективное стекло. Высокий уровень светопропускания и низкое значение солярного фактора гарантируют одновременно максимальную естественную освещенность помещений в дневное время и качественную защиту от солнечных лучей.





## Город в городе

Инфраструктура Dubinin `Sky создана в концепции 15-минутного города, где есть все необходимое для работы в комфортной среде и решения повседневных задач. На первых двух этажах стилобатной части разместится торговая галерея с ресторанами, кафе, магазинами, просторной столовой и салонами бытовых услуг. На втором этаже здания откроется собственный фитнес-клуб площадью 2 185 м² с бассейном на 4 дорожки по 23 метра.

Подземный паркинг в три этажа рассчитан на 413 машиноместо и 62 мотоместа. Предусмотрена специализированная зона для стоянки электромобилей с мощными зарядными устройствами. У подножия башен разместится и наземная гостевая парковка.



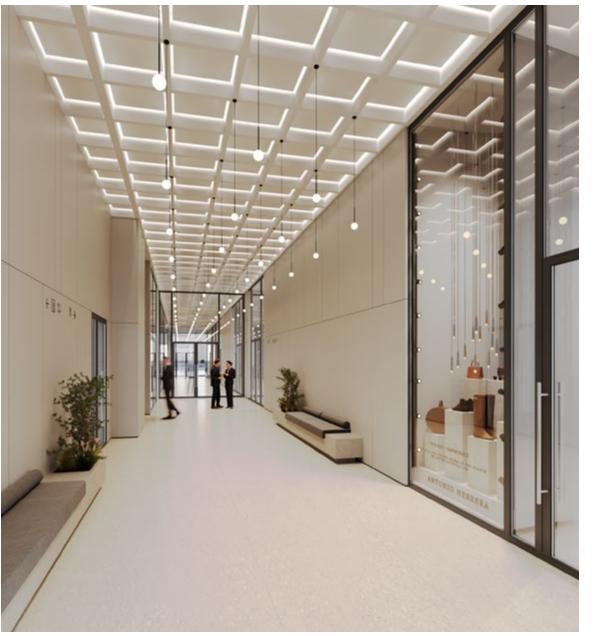
## Общественные пространства

Общественные пространства на территории БЦ Dubinin`Sky — это зелёные зоны с авторским ландшафтным дизайном, где предусмотрены летние веранды, парковки для самокатов, велосипедов и др.

Особенностью общественных пространств внутри комплекса являются его лобби, которые станут естественным продолжением улицы. Для этого в них будут спроектированы высокие потолки и панорамные окна, впускающие максимум естественного света. Дизайнерская мебель в просторных зонах ожидания, скульптурная винтовая лестница и арт-объекты формируют эстетичное пространство, где приятно побеседовать с коллегами и выпить кофе в ожидании партнёров.

В БЦ Dubinin`Sky будет минимизировано количество лестниц. Тротуар спроектирован в один уровень с проезжей частью — приоритет в движении отдан пешеходам.









24

23

20

## Функциональное назначение этажей

- Офисы корпуса А (в брони)
- Офисы корпуса В (в брони)
- Коридоры, холлы
- Ресторан
- Фитнес
- Вспомогательные помещения
- Технические помещения
- Автостоянка
- Столовая
- Магазины



Корпус А

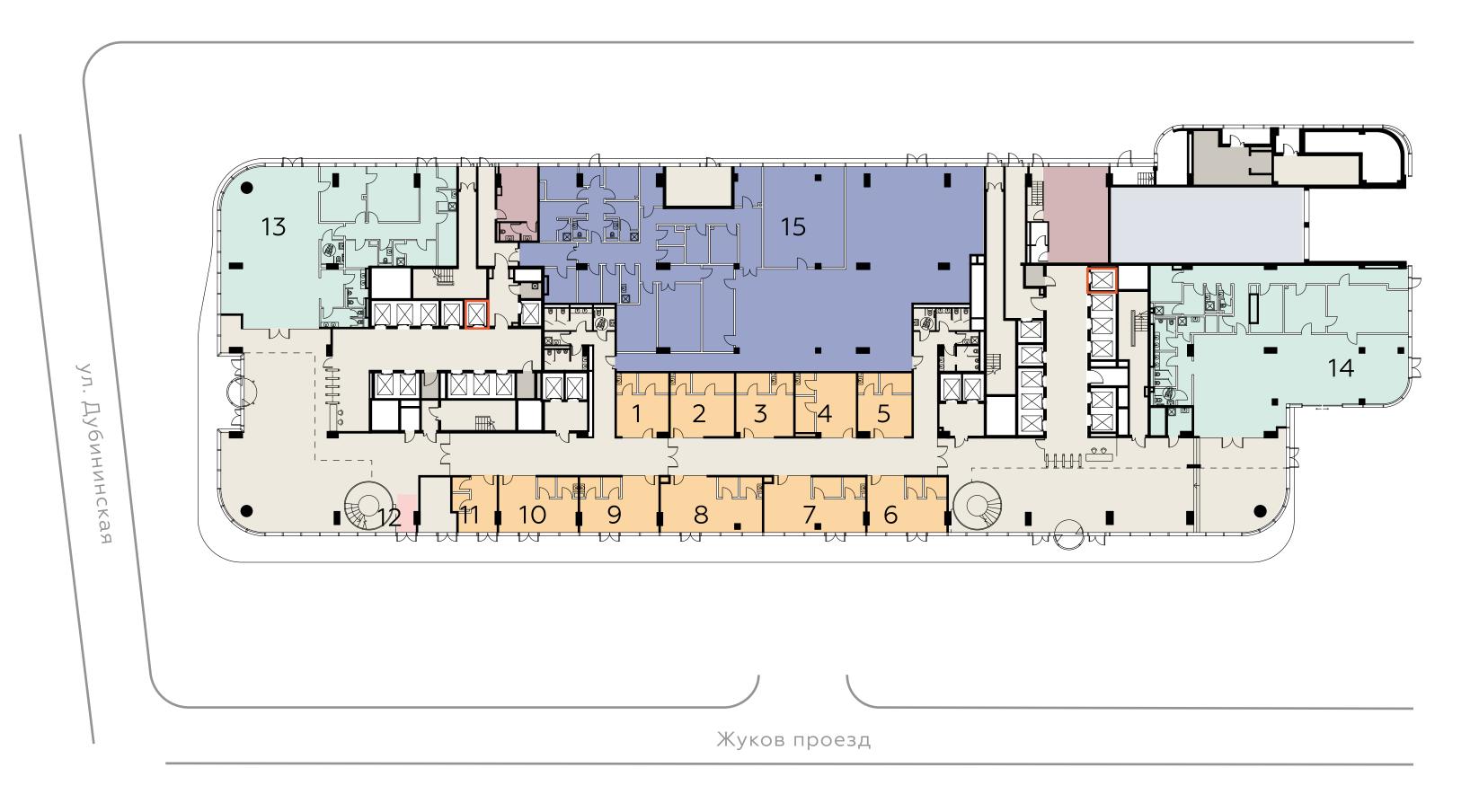
Корпус В

Павелецкий вокзал

## 3 - B

### Инфраструктура

- 1-11 Магазины
  - 12 Кофейня
- 13-14 Ресторан полного цикла
  - 15 Столовая полного цикла
    - Коридоры, холлы
    - Вспомогательные помещения
    - Технические помещения
    - □ ВИП-лифты



ГК «Галс-девелопмент» один из ведущих застройщиков Москвы. Компания специализируется на сегментах коммерческой и жилой недвижимости, контролирует все этапы жизненного цикла проекта от разработки концепции до последующего управления готовым объектом. Общий объём жилой и коммерческой недвижимости в портфеле компании составляет более 3,7 млн м<sup>2</sup>.

### Контакты



По вопросам продажи бизнес-центра

#### Анна Шиферсон

Руководитель Управления продаж коммерческой недвижимости Shiferson.A@hals-development.ru

+7 (903) 728-97-88



По вопросам аренды бизнес-центра

#### Луиза Мархиева

Руководитель направления реализации офисной недвижимости Markhieva.l@hals-development.ru

+7 (925) 173-75-73



По вопросам аренды бизнес-центра

#### Людмила Чернова

Начальник Управления аренды офисной недвижимости Chernova.L@hals-development.ru

+7 (925) 721-52-61

