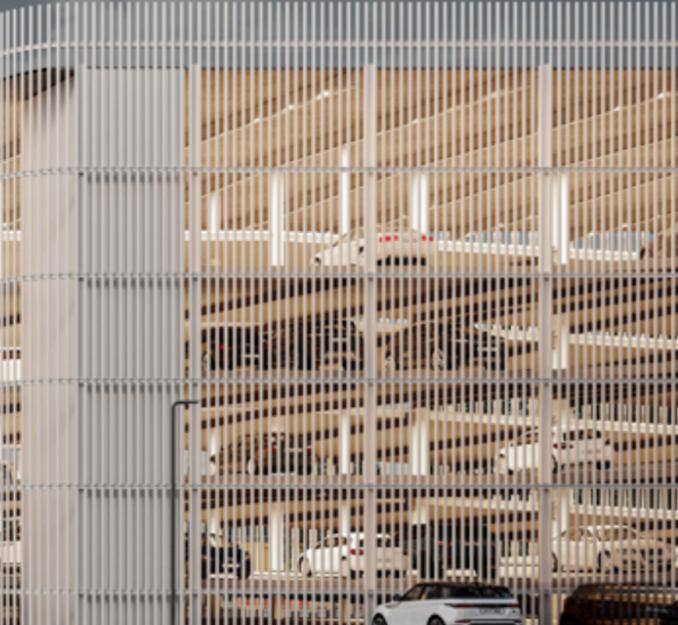


БИЗНЕС-ЦЕНТР
КЛАСС А

STONE САВЕЛОВСКАЯ

ЗАЕЗД В 2026





STONEOFFICE



ГЕОГРАФИЯ ПРЕМИАЛЬНОЙ
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Главное о проекте

АДРЕС:
УЛ. ДВИНЦЕВ, Д. 3, СТР. 1

Бизнес-центр представляет собой две 24-этажные офисные башни, объединенные двухуровневым стилоботом. Общая наземная площадь проекта составит 92 000 м²

92 000 м²
общая наземная площадь

75 000 м²
арендопригодная площадь

24
количество этажей

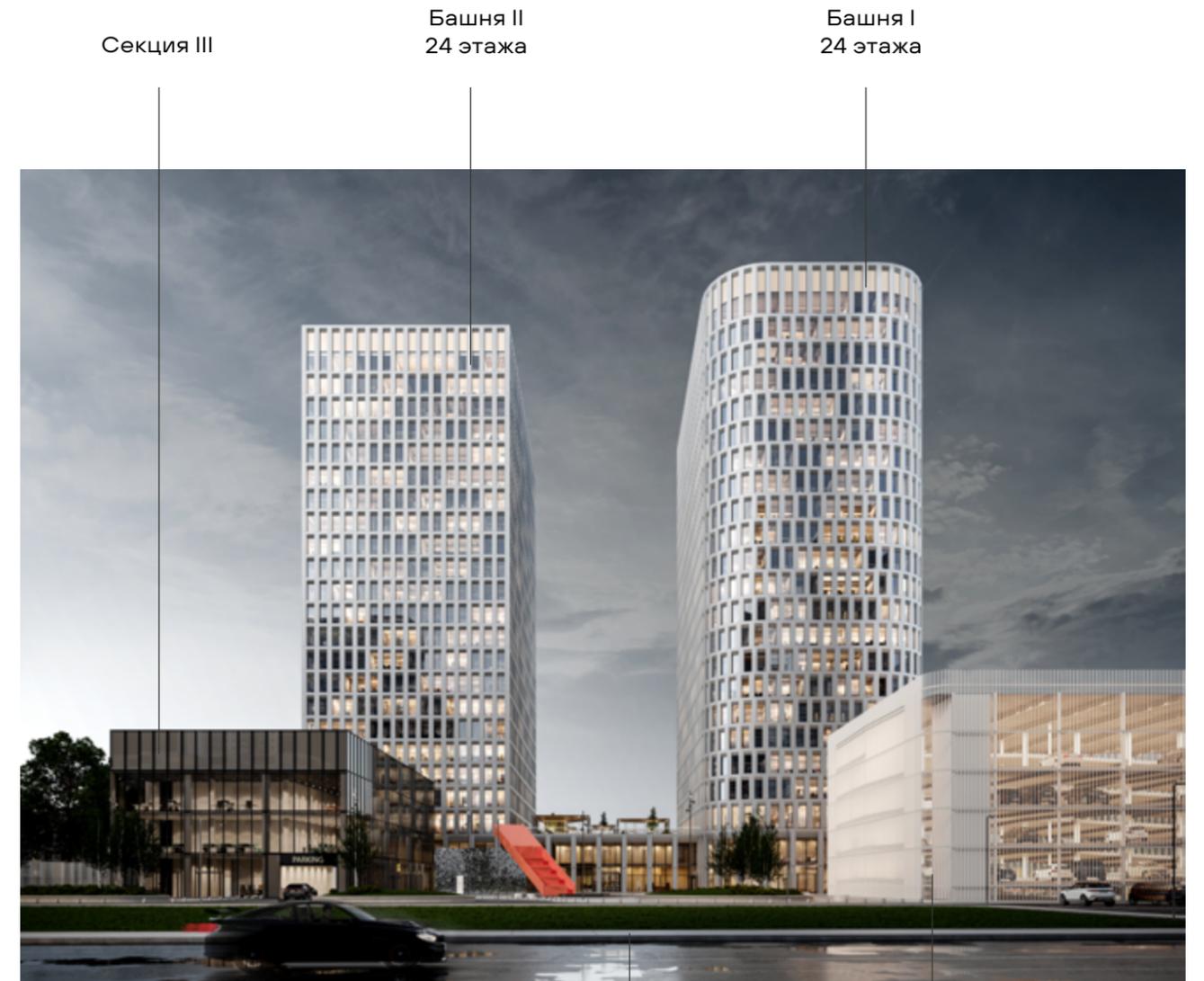
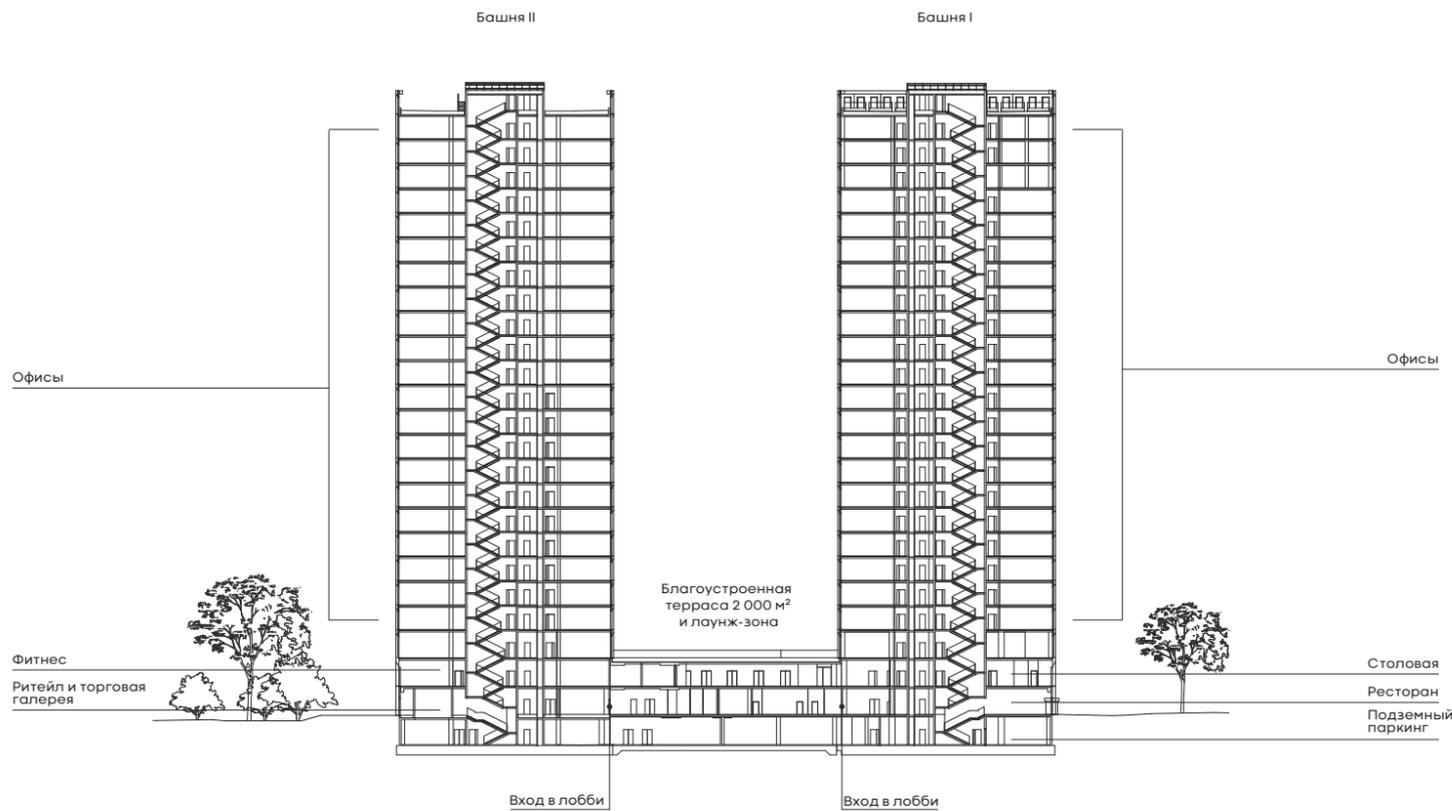
100 м
высота офисных башен

485
количество машино-мест

3,65 м
высота потолков офисных
этажей

8–10 м
глубина помещений

I кв. 2026 г.
введен в эксплуатацию



Мультизональная
благоустроенная
территория

Наземный
многоуровневый паркинг
Паркинг для гостей
и каршеринга

Транспортные связи

Бизнес-центр класса A STONE Савеловская расположен в 500 метрах от ТТК и в 7 минутах пешком от метро «Савеловская». Район обладает исключительной транспортной доступностью благодаря пересечению нескольких крупных транспортных путей: радиальные и кольцевые линии метро и ветки МЦД позволяют удобно добраться в центр города и за его пределы.

Автомобиль

Удобный выезд на ТТК, Бутырскую и Новослободскую улицы

Пятнадцать минут, и вы на Манежной площади. До Шереметьево по платной трассе — полчаса

- 500 метров до ТТК
- 15 минут до Кремля
- 30 минут до Шереметьево

Аэроэкспресс

Пешком от STONE Савеловская до Савеловского вокзала, где расположена остановка аэроэкспресса в Шереметьево, — всего 7 минут

- Станция аэроэкспресса в пешей доступности
- 45 минут до аэропорта Шереметьево

Центральные диаметры

до Внуково — 40 минут;
до Домодедово — 60 минут
до Москва-Сити — 12 минут

Метро

4 линии метро — Серпуховско-Тимирязевская, Большая кольцевая и Люблинско-Дмитровская

-  7 минут до метро «Савеловская»
-  13 минут до метро «Марьяна Роща»

Белорусский деловой район в пешей доступности

15 минут до «Москва-Сити» по МЦД-1 или МЦД-4

40 минут до Сколково по МЦД-1 без пересадок

4 станции метро и **3** платформы МЦД в шаговой доступности

МЦД-1, платформа «Савеловская»

МЦД-4, платформы «Станколит» и «Савеловская»

МЦД-4, платформа «Марьяна Роща»

БКЛ, станции «Савеловская» и «Шереметьевская»

Серпуховское-Тимирязевская линия, станция «Савеловская»

Люблинско-Дмитровская линия, станция «Марьяна Роща»



Ситуационный план

STONE Савеловская рассчитан на 10 000 сотрудников. Благодаря своему расположению бизнес-центр станет частью ежедневного маршрута для жителей района





Архитекторы проекта

ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ

Одно из главных в России архитектурных бюро, основанное в 2001 году. Почерк бюро всегда узнаваем благодаря минималистичным фасадам, европейской атмосфере и внимательному отношению к материалам и деталям. Работы архитекторов отмечены престижными архитектурными премиями и наградами.

BASIS

Basis architectural bureau занимается благоустройством городских территорий и объектами культуры, специализируется на уникальных общественных пространствах, созданных с вниманием к контексту и проявляющих идентичность места.

KEMELINPARTNERS

Лондонская студия дизайна интерьеров, объединившая профессионалов, в портфолио которых есть и европейские, и российские проекты. В их числе — проекты реновации особняка на Москворецкой набережной, здания в бельгийском Генте, а также ряда жилых объектов в Лондоне.



«Савеловский — перспективный и развивающийся деловой район Москвы. Нам было важно создать объект, который станет новым лендмарком, узнаваемым со всех сторон. Мы спроектировали две 100-метровые башни, зеркально расположенные относительно друг друга и напоминающие скульптуры в общем рисунке окружающей застройки».

Александр Цимайло и Николай Ляшенко,
архитекторы и сооснователи бюро



«В отличие от шаблонных решений бизнес-центров, напоминающих ячейки или соты, рабочие пространства нового типа создаются по принципу экосистемы, ориентированной на человека. Открытость, проницаемость, идентичность — новые требования к современной комфортной среде. Выраженная природная составляющая проекта STONE Савеловская соответствует подходу «здорового» строительства, который девелопер STONE интегрирует в свои проекты».

Иван Ошапкин,
архитектор и руководитель бюро



«В основе концепции интерьера общественных пространств STONE Савеловская лежит стилистика музейной архитектуры: чистые светлые формы и крупные объемы. Все детали несут в себе смысл или служат определенной функции.

Интерьер базируется на естественном свете и фактурном бетоне: все выглядит просто и лаконично, чтобы не отвлекать внимание и дать сосредоточиться на главном».

Карина Емельяненко,
основательница и архитектор студии

Современные архитектурные решения

«Воздушный» фасад

Лаконичная и спокойная сетка фасада подчеркивает пластику и чистоту силуэта бизнес-центра STONE Савеловская, а панели белого цвета придают зданию воздушность, выделяя его на фоне панорамы города.

Остекление в пол

Панорамные окна STONE Савеловская обеспечивают здания максимальным количеством естественного дневного света, а стеклопакеты удерживают комфортную температуру и защищают от солнца. Энергозатраты владельцев и арендаторов на искусственное освещение сокращаются благодаря правильно подобранному стеклу.

Вентиляция и естественное проветривание

В STONE Савеловская запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с функциями охлаждения и подогрева воздуха, а также системой рекуперации. Объем чистого воздуха в зданиях больше рекомендуемых норм, а открывающиеся окна обеспечивают возможность дополнительного естественного проветривания.





Премиальные лобби в Башне 1

За счет использования белого цвета, геометрии и увеличенной площади остекления пространство лобби наполняется воздухом и смотрится просторнее.



Авторы дизайн-концепции:
СТУДИЯ KEMELIN PARTNERS



Площадь: 400 м²

Часть лобби имеет двухсветное пространство с высотой потолков ~8 метров

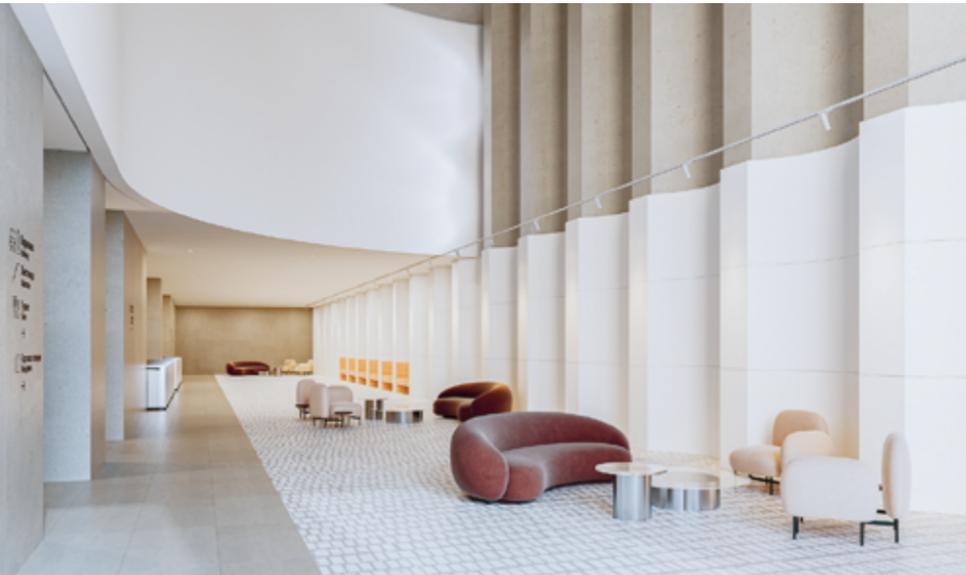
Ресепшен

Зоны ожидания, оборудованные средствами для зарядки телефонов и ноутбуков

Зона встречи курьеров

Входная группа

Автоматические револьверные двери и дублирующие распашные двери



Авторы дизайн-концепции:
СТУДИЯ KEMELIN PARTNERS

Премиальные лобби в Башне 2

Площадь: 500 м²

Часть лобби имеет двухсветное пространство с высотой потолков ~8 метров

Ресепшен

Зоны ожидания, оборудованные средствами для зарядки телефонов и ноутбуков

Зона встречи курьеров

Входная группа

Автоматические револьверные двери и дублирующие распашные двери

Все пространства STONE Савеловская объединяет линия волны или круга. Так, в одном лобби появляется рельефная волнообразная стена, во втором отсылка к волне считывается в геометричных нишах, смягчающих массивные конструктивные пилоны.



Лифты

Значительная часть пространства STONE Савеловская выполнена в холодной цветовой гамме, однако в лифтовых холлах используются теплые тона: они разбавляют монохромность фактуры бетона и словно приглашают посетителей внутрь.



Основные лифтовые холлы

Лифты Thyssen с интеллектуальной системой распределения пассажиропотока

Грузоподъемность:
1600 кг

Сервисные лифты

Предусмотрен сервисный лифт для бесперебойного обеспечения хозяйственной деятельности офисных резидентов и бизнес-центра в целом

Лаунж-зона

Детально продуманное зонирование позволяет грамотно распределить трафик внутри офисных башен STONE Савеловская и создать дополнительные функциональные пространства для коммуникаций и отдыха резидентов в лобби и торговой галерее.



Интерьер лаунж-зоны базируется на естественном свете, фактурном бетоне и элементах биофильного дизайна.

Зона отдыха на втором этаже стилобата будет иметь панорамное остекление с видом на парк, а на третьем — уютную кофейню с доступом на благоустроенную территорию на открытом воздухе.

Авторы дизайн-концепции:
СТУДИЯ KEMELIN PARTNERS

Healthy building



Базовая концепция
«здорового» строительства

Сегодня ценность компании — это сотрудники

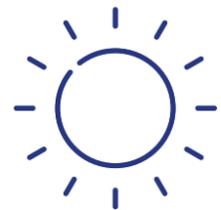
- Эмоциональное, физическое и ментальное здоровье являются основой продуктивной работы. Концепция «здорового» дизайна пространств предполагает ряд решений, которые благоприятно влияют сразу на несколько показателей здоровья.
- «Здоровая» архитектура — это прежде всего естественный свет, который дает ощущение пространства. Все технологии настроены таким образом, чтобы минимизировать негативные городские факторы — шум, загрязнение воздуха и недостаточное количество кислорода. И максимально использовать все плюсы расположения и окружающей среды. Продуктивность сотрудников может вырасти на 8-11% в офисах с хорошим качеством воздуха и уровнем освещенности.
- Высокий уровень стресса и борьба за таланты — два больших вызова для бизнеса сегодня. Выбор в пользу «здоровых» зданий может помочь ответить на оба — привлечь лучших кандидатов для работы в комфортных условиях, а также снизить расходы на больничные. Сэкономленные средства можно потратить на обучение и впечатления для команды — ведь даже небольшие изменения в продуктивности сотрудников могут иметь большой эффект для бизнеса в целом.
- Прибыль компании в значительной мере зависит от того, насколько эффективно работает команда, от скорости и корректности принятия решений. Здоровая атмосфера не только в коллективе, но и внутри офисного здания — жизненно важный компонент в долгосрочной карьере. Каждый из сотрудников выигрывает, находясь в здоровом пространстве.

Офис здорового человека



Температура и качество воздуха

Человек делает 2 млн вдохов в офисе при 40-часовой рабочей неделе. Качество и объем чистого воздуха влияют на когнитивные функции мозга, а температура и влажность — на работоспособность и внимательность.



Степень освещенности и количество дневного света

Циркадный ритм в значительной степени регулируется невизуальными эффектами света, которые дают нашему мозгу и телу сигналы — к отдыху или бодрствованию.



Акустический комфорт и зеленые территории рядом с офисом

Нежелательные и неприятные звуки негативно влияют на вегетативную и центральную нервную системы, человеку требуется на 15-25% (данные Роспотребнадзора) больше нервно-психических усилий для успокоения и концентрации, если он работает в акустически некомфортной среде.

- 01** Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева, а также системой рекуперации пластинчатого типа
- 02** Многоступенчатая система очистки воздуха
- 03** Центральное круглогодичное кондиционирование
- 04** Автоматическая система пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения
- 05** Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, на территории паркинга и велопарковок, а также во всех ключевых местах общего пользования
- 06** Бесшумные скоростные лифты, оборудованные интеллектуальной системой управления пассажиропотоком. Для сервисного обслуживания здания предусмотрены дополнительные обособленные лифты
- 07** Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду

Умные и экологичные технологии



Лифты

В бизнес-центре установлены современные бесшумные лифты.

Быстрый доступ резидентов в нужное помещение позволяет максимально эффективно распределить поток гостей и сотрудников.



Вентиляция и кондиционирование

В системе вентиляции премиального бизнес-центра STONE Савеловская использован рекуператор пластинчатого типа. Он обеспечивает поступление в помещение чистого воздуха без подмеса.

Дизайн и технологичные инновации в освещении, мебель и инженерия сделали бизнес-центры STONE местом продуктивной работы. Новый класс А отличают эффективные технологии энергосбережения, экологичность и качественно новая система управления бизнес-процессами через мобильное приложение.

Building Management Systems

Благодаря системе «умное здание» в STONE Савеловская оптимизирована работа инженерных систем. Риск неожиданных поломок существенно снижается в силу уменьшения влияния человеческого фактора; эксплуатационные расходы на энергоресурсы сокращаются, а контроль и обработка информации от технологических систем позволяют оперативно реагировать на любую чрезвычайную ситуацию.



Контроль доступа и безопасность



Безопасность в STONE Савеловская обеспечивают системы контроля доступа и охрана, которая следит за всей территорией благодаря камерам наблюдения.



В зону паркинга можно попасть с помощью систем, считывающих госномера автомобилей, а также используя телефон или магнитные карты.



Бесконтактный вход в здание возможен с помощью Face ID, телефона, магнитных карт или QR-кода.



Гостевой доступ обеспечивается с помощью QR-кода, что сокращает время ожидания на ресепшене, а также оптимизирует потоки гостей и сотрудников бизнес-центра.



Система пожарной безопасности (спринклерная система пожаротушения и оповещение), система эвакуации

Высокий уровень пожарной безопасности гарантирует система датчиков дыма и контроля температуры, сигналы с которых поступают на пульт оперативного реагирования пожарной охраны, включают режим автоматического пожаротушения и активизируют систему подпора воздуха на путях эвакуации.

Концептуальное благоустройство

17 000 м²

общая площадь благоустроенной территории (на уровне земли)

Важной составляющей благоустройства STONE Савеловская станет небольшая воркаут-зона как обязательная часть концепции be CITIZEN. Здесь сотрудники смогут переключаться на физическую активность в удобное время дня.

STONE Савеловская расположен на пешеходных маршрутах жителей близлежащих жилых комплексов и на трафике от метро и платформ МЦД.

Учитывая эти факторы и концепцию проекта be CITIZEN, акцент в благоустройстве был сделан на функциональное зонирование: тихие зоны для работы и размеренного отдыха сотрудников бизнес-центра и активные городские пространства, веранды ресторанов и кафе, которые расположены на уровне первого этажа и открыты для всех горожан.



Центральная площадь



Принципы «здорового» строительства предусматривают высокий уровень озеленения. На главной площади бизнес-центра STONE Савеловская появятся газоны, ландшафтные холмы и малые архитектурные формы.

Зеленое пространство определит видовые характеристики для всех этажей офисных башен, поддерживая взаимодействие резидентов с биофильной средой в течение рабочего дня.

Общее благоустройство включает две ключевые зоны: общественное пространство на уровне земли со свободным доступом и закрытую территорию для резидентов бизнес-центра.



Открытая благоустроенная территория с продуманными зонами и интеграцией спортивной функции обеспечит резидентам возможность эффективного переключения и отдыха, а кафе и рестораны с летними верандами станут местами для деловых встреч в неформальной обстановке.

Авторы дизайн-концепции:
Basis architectural bureau

Функциональное зонирование

На стилобате бизнес-центра появится благоустроенная территория, предназначенная только для резидентов, с собственным кафе и рабочими зонами на открытом воздухе, оборудованными зарядными устройствами для гаджетов.

Авторы дизайн-концепции:
Basis architectural bureau



Все функциональные зоны на территории STONE Савеловская связаны в единое общественное пространство. Открытая благоустроенная площадь бизнес-центра с зелеными зонами и интеграцией спортивной функции обеспечит резидентам возможность отдыха, а кафе и рестораны с летними верандами станут местами для деловых встреч в неформальной обстановке.

10 000 м² инфраструктуры



Все пешеходные пространства, ритейл и инфраструктура первых этажей, торговая галерея внутри бизнес-центра открыты для горожан. Концепция be CITIZEN ставит на первое место в списке приоритетов потребности человека и его комфорт.



Просторный многофункциональный фитнес-клуб

Коворкинг с выходом на благоустроенную крышу стилобата

Столовая для резидентов бизнес-центра

Кафе и рестораны с летними верандами

Кофе-точки, смузи-бары, кондитерские

Салоны красоты, барбершопы, студии маникюра

Магазины, аптеки, химчистки, цветочные салоны

Банкоматы и постаматы



Вид на благоустроенную
площадь бизнес-центра

Детально продуманное зонирование позволит грамотно распределить трафик внутри офисных башен и создать дополнительные функциональные пространства для коммуникации, работы и отдыха сотрудников.



В бизнес-центре STONE Савеловская предусмотрены многоуровневый наземный, подземный и наземный гостевой паркинги, в том числе машино-места для автомобилей каршеринга. Все зоны парковок оборудованы зарядными устройствами для электромобилей.

Паркинг

Наземный многоуровневый

Многоуровневый паркинг с удобным въездом с улицы Двинцев на территории STONE Савеловская. На въезде установлена современная система контроля доступа по считыванию госномеров, внутри предусмотрена станция зарядки электромобилей.

Подземный

Собственный подземный паркинг STONE Савеловская с продуманной навигацией. На въезде установлена современная система контроля доступа по считыванию госномеров, предусмотрена станция зарядки электромобилей.

Зона посадки и высадки пассажиров такси и личного транспорта будет находиться со стороны улицы Двинцев

В непосредственной близости от STONE Савеловская располагаются точки проката велосипедов и самокатов.

На территории будут установлены крытые парковки для личных велосипедов и самокатов



485 машино-мест

Подземный паркинг

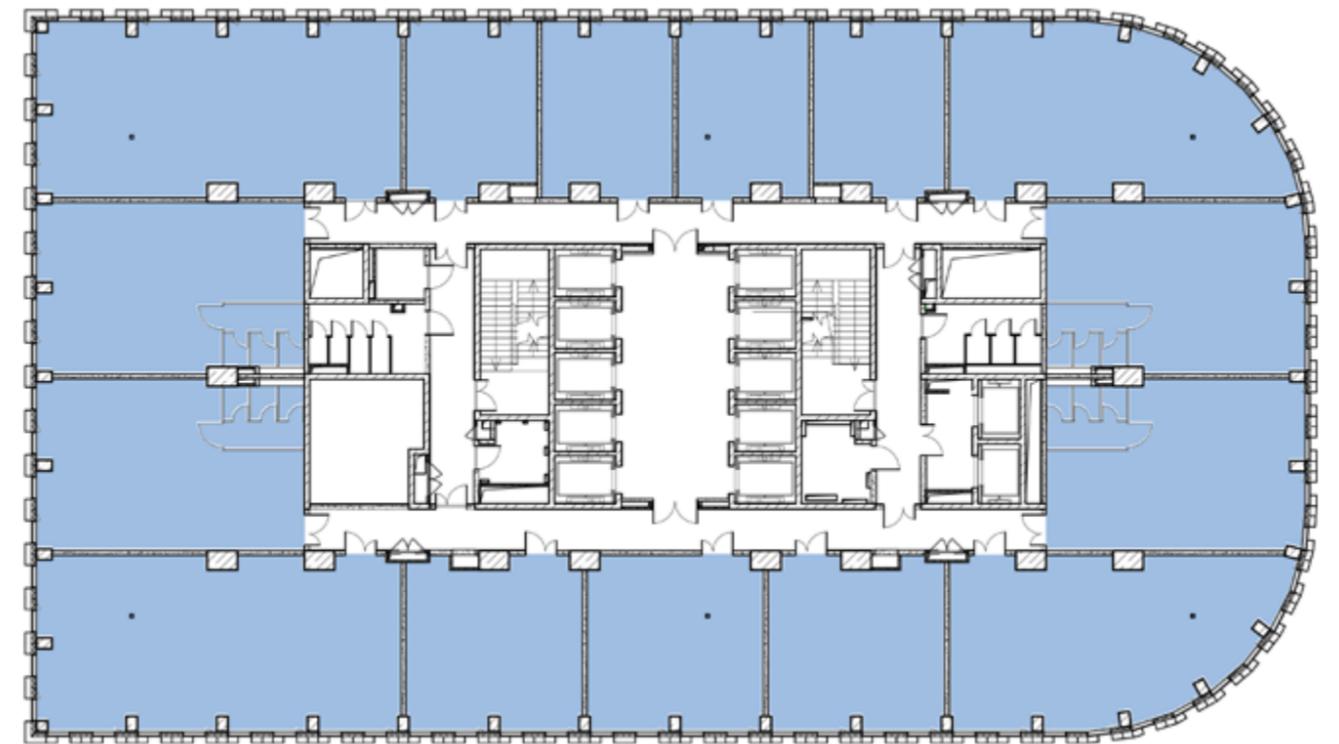
Многоуровневый наземный паркинг

Наземный гостевой паркинг

Паркинг для автомобилей каршеринга

Крытая парковка для велосипедов резидентов бизнес-центра

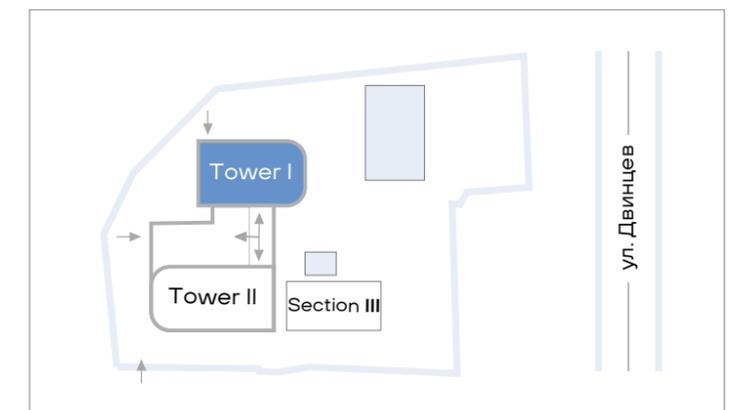
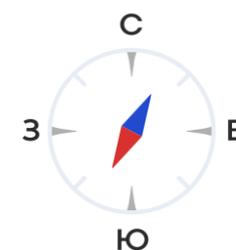
Парковка для самокатов



Пример планировочного решения этажа

Офисы от 50 м²

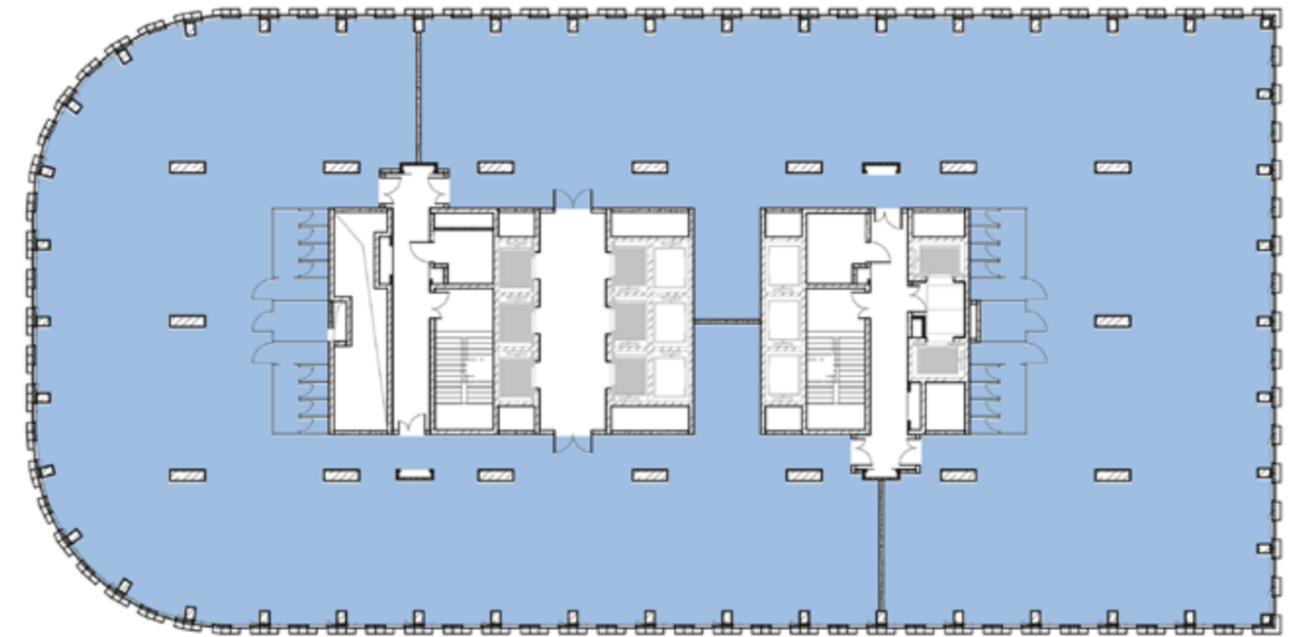
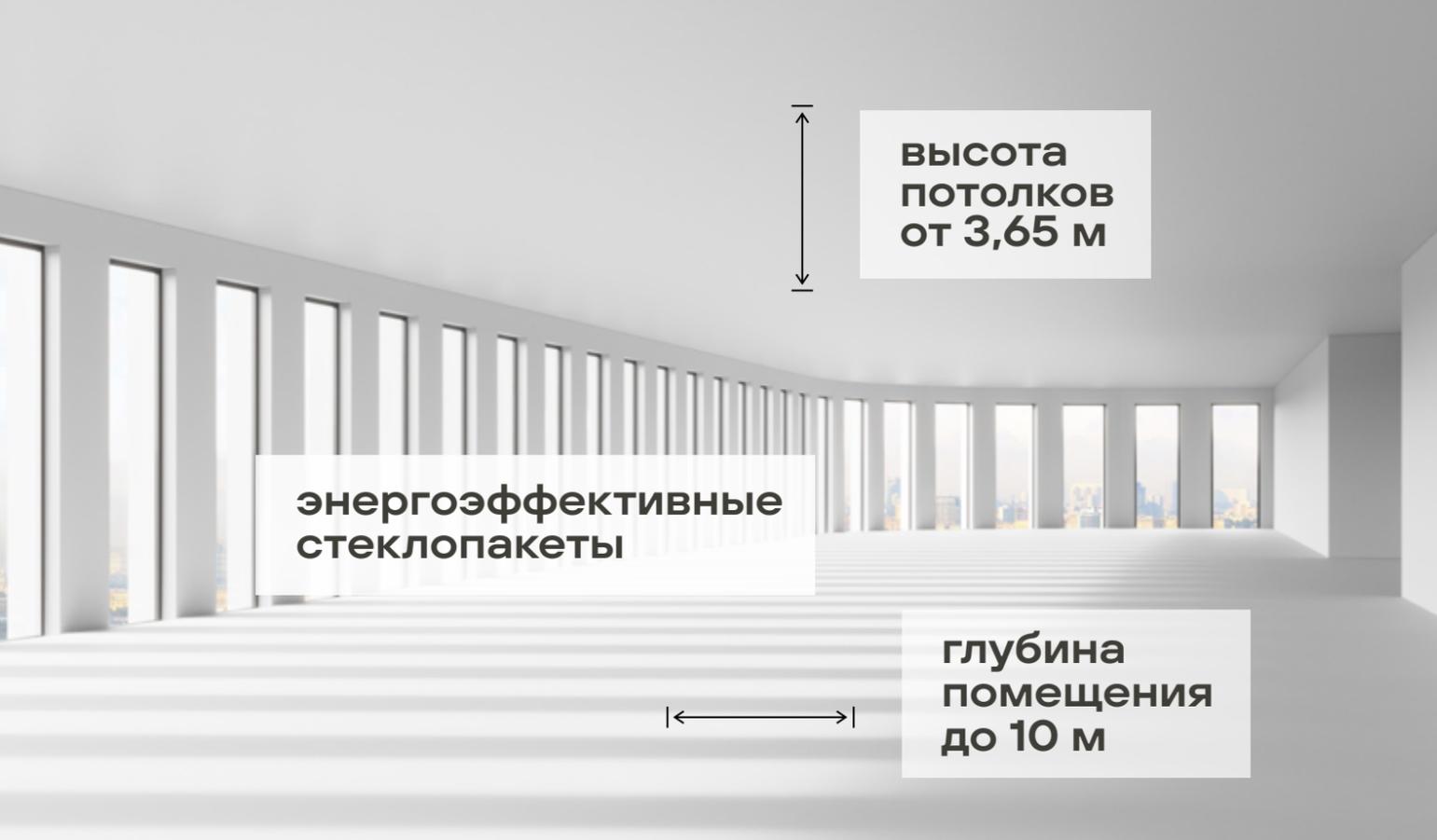
В бизнес-центре представлена широкая линейка офисных площадей от небольших офисов до видовых представительских этажей.



← М «Савеловская» 7 мин. →

→ М «Марьино» 13 мин. ←

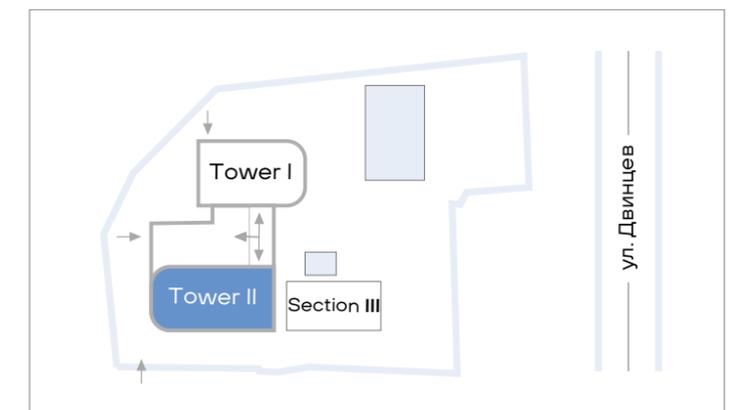
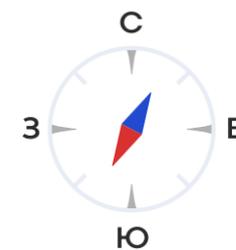




Пример планировочного решения этажа

Офисные этажи от 1800 м²

Планировки офисных этажей соответствуют требованиям функционального офиса: глубина помещений — 8-10 м, высота потолков — 3,65 м. Окна в пол обеспечивают оптимальный уровень инсоляции и предусматривают возможность естественного проветривания.

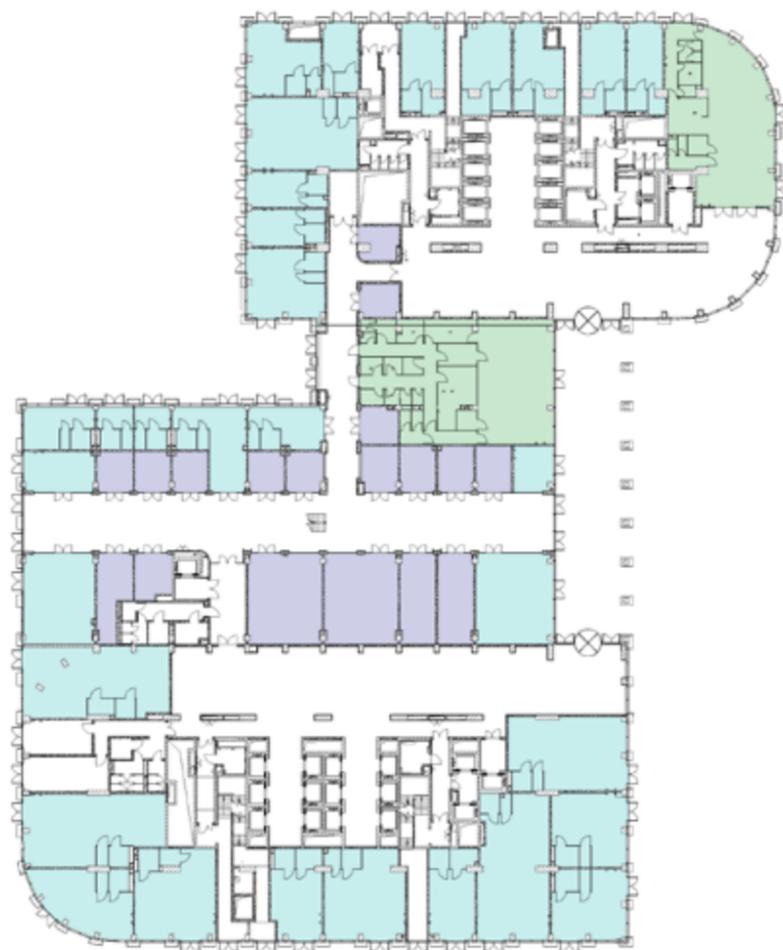


← М «Савеловская» 7 мин. →

→ М «Марьино» 13 мин. ←



Ритейл от 8 до 280 м² с витринным остеклением



4 600 м²
площадь ритейла
и торговой галереи
в STONE Савеловская

114
количество торговых
помещений на двух этажах

до 4,1 метра
высота потолков

92 000 м²
общая наземная площадь

10 000
количество сотрудников биз-
нес-центра STONE Савелов-
ская

Вход с улицы или из торговой
галереи внутри бизнес-цен-
тра

Ежедневно территорию STONE Савеловская будет посещать около 10 000 человек. Также в окружении бизнес-центра строится 2 крупных жилых комплекса на 5 600 жителей, что создаст дополнительный трафик для ритейла, расположенного на первых этажах. Шаговая доступность метро, витринное остекление, возможность размещения вывесок и современное оборудование делают пространства идеальными для размещения кафе, ресторанов, магазинов и сервисных услуг.





Торговая галерея

от 8 до 100 м²

площадь торговых помещений
в бизнес-центре на 10 000
сотрудников

до 4,1 м

высота потолков

этажи 1 и 2

доступ в режиме
«сухие ноги»

Витринное остекление

Место для размещения
вывески

Торговая галерея бизнес-центра STONE Савеловская выполнена в нейтральной стилистике, все интерьеры объединены линией волны или круга. А элементы мебели рифмуются с декором потолка. Приоритет в отделке отдан натуральным материалам: камень, бетон, микроцемент, керамогранит. Все сервисные помещения будут наполнены инфраструктурой для резидентов бизнес-центра.



Авторы дизайн-концепции:
СТУДИЯ KEMELIN PARTNERS

Инженерные системы

Современные высокотехнологичные системы отопления, вентиляции, холодоснабжения и безопасности объединяют сразу несколько характеристик, присущих новому классу А. Среди них — повышенное энергосбережение, экологичность и качественно новая степень управляемости через беспроводные сети и мобильное приложение.

Система холодоснабжения

- Центральная система кондиционирования
- Высокая энергоэффективность
- Точное поддержание заданной пользователем температуры

Вентиляция

Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева обеспечит объем чистого воздуха больше рекомендуемых норм

Прочее

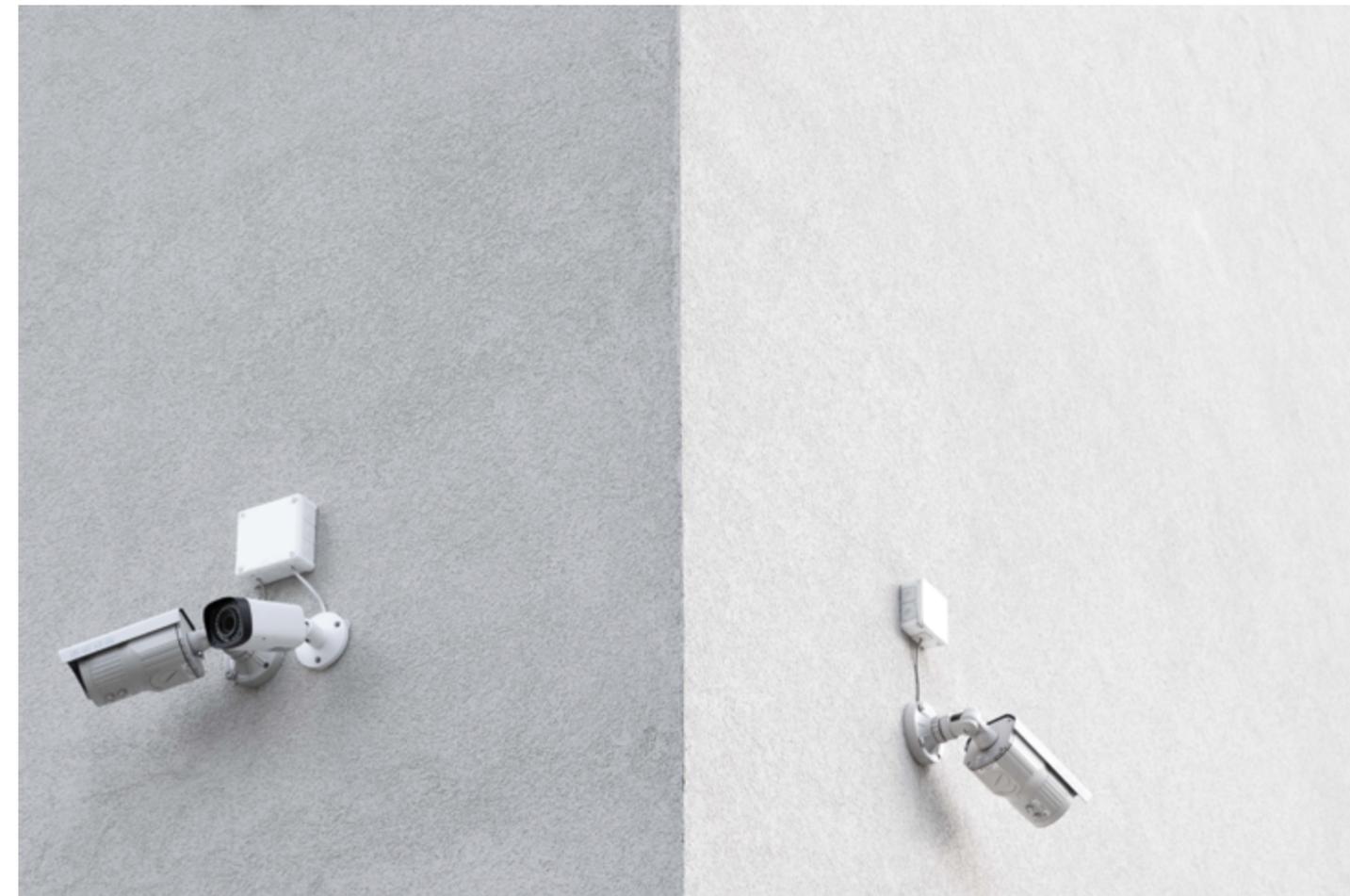
Все общественные пространства, включая лобби и террасы, объединены Wi-Fi-сетью.

Доступ осуществляется через:

- Телефон
- Face ID
- Карты
- QR-код для гостевого доступа

Безопасность

Безопасность в бизнес-центре и по периметру контролируется камерами видеонаблюдения, расположенными во всех входных группах, по периметру здания, в паркинге, местах общего пользования. Сигнал с камер поступает на пульт наблюдения управляющей компании. Высокий уровень безопасности обеспечивается режимом круглосуточной охраны и системой бесконтактных или контактных электронных пропусков, считывающих идентификационные данные и фиксирующих доступ в наземную часть или паркинг. Система контроля управления доступом интегрирована с видеонаблюдением и инженерными системами здания.



Команда проекта

STONE

STONE — девелопер коммерческой и жилой недвижимости классов бизнес и премиум в Москве. С 2022 года занимает лидирующую позицию на офисном рынке (рейтинг РБК). За 18 лет компания вывела на рынок 27 проектов, и сегодня параллельно в стадии строительства находится более 500 тыс. кв. м. Компания имеет самый масштабный проектный портфель офисной недвижимости класса А на московском рынке (данные NF Group) и возглавляет топ-5 устойчивых девелоперов, согласно исследованию FResearch – Forbes.

ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ

Одно из главных в России архитектурных бюро, основанное в 2001 году. Почерк бюро всегда узнаваем благодаря минималистичным фасадам, европейской атмосфере и внимательному отношению к материалам и деталям. Работы архитекторов отмечены престижными архитектурными премиями и наградами.

BASIS ARCHITECTURAL BUREAU

Бюро занимается благоустройством городских территорий и объектами культуры, специализируется на уникальных общественных пространствах, созданных с вниманием к контексту и проявляющих идентичность места.

KEMELIN PARTNERS

Лондонская студия дизайна интерьеров, объединившая профессионалов, в портфолио которых есть и европейские, и российские проекты. В их числе — проекты реновации особняка на Москворецкой набережной, здания в бельгийском Генте, а также ряда жилых объектов в Лондоне.



SHOWROOM

BOOK SHOP

BOOK SHOP

DRY CLEANING

FLOWER

CAFE

SHOP

BEAUTY SALON