

РАЗРАБОТКА МАСТЕРПЛАНА ЦИФРОВОГО КЛАСТЕРА ISTRA DIGITAL

ISTRA DIGITAL Cluster Master Plan Development



ООО "АкваСтрой ТЭК"

ISTRA ID DIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS



ВИДЕНИЕ

Istra Digital - первый в России многофункциональный технологичный центр, предоставляющий широкий спектр услуг.

Комплекс ориентирован на современного клиента, живущего в быстроразвивающемся мире. Istra Digital предлагает услуги, базирующиеся на передовых технологиях с обслуживанием на высшем уровне в разных областях жизнедеятельности человека:

- создание и развитие бизнеса;
- комфорт в повседневной жизни;
- отдых и медицина;
- спорт;
- проведение международных мероприятий.

Проектом предполагается создать уникальный цифровой кластер, содержащий в себе центры обработки данных (ЦОД), форсайт-центр, конгресс-холл, апартаменты, студенческий кампус, медицинский, гостиничный и конный комплексы и всю необходимую инфраструктуру. А также, на территории планируется разместить сельскохозяйственный кластер, включающий рыбное хозяйство.

Реализация такого комплексного проекта позволит вывести Истринский район на новый уровень инноваций и привлечения инвестиций и даст импульс развития району.

На обширной территории, расположенной в экологически чистом районе, расположится уникальный комплекс, сочетающий в себе комфортные условия для работы, передовое технологическое оснащение и уникальные условия для отдыха и спорта.

Деликатная интеграция застройки в существующий природный ландшафт позволит создать привлекательный и узнаваемый образ комплекса.

VISION

Istra Digital is Russia's first multifunctional technological center that provides a wide range of services.

The complex is suitable for a modern client, living in a fast-evolving world. Istra Digital offers services that are based on advanced technologies and provides services in different spheres:

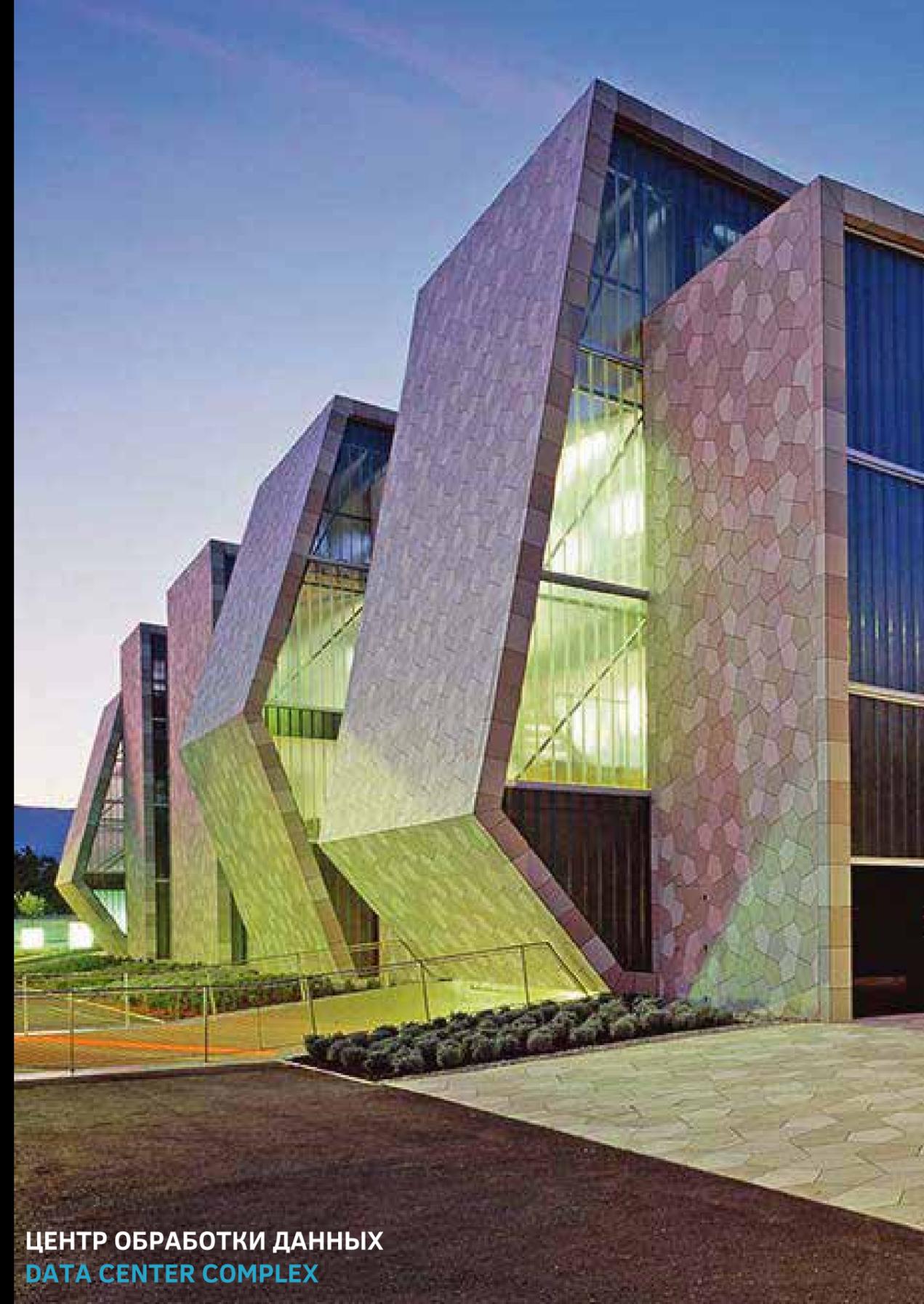
- the creation and development of business;
- comfort in everyday life;
- leisure and medicine;
- sport;
- organization of international events.

It is supposed to create a unique digital cluster, which will include: data centers, Foresight center, congress hall, apartments, student campus, medical and hotel complexes, equestrian center and all necessary infrastructure. Also it is planned to place an agricultural cluster with fish industry on the territory.

Such a complex project's implementation will open up new levels of innovation for Istrinsky District and increase the attractiveness for investment, giving impetus to the development of the area.

A unique complex will be located on the vast territory in ecologically clean area that combines comfortable working conditions, advanced technological equipment and unique conditions for recreation and sports.

Delicate integration of the construction in the existing natural landscape will allow to create an attractive and recognizable image of the complex.



ЦЕНТР ОБРАБОТКИ ДАННЫХ
DATA CENTER COMPLEX



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА
MULTIFUNCTIONAL CLUSTER



СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ КЛАСТЕР
AGRICULTURE CLUSTER

ООО "АкваСтрой ТЭК"

ISTRADIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS



ЦЕЛИ И СТРАТЕГИИ ПРОЕКТА

ЦЕЛИ

- сформировать новый рынок и создать условия для глобального технологического лидерства России – национальная технологическая инициатива (НТИ);
- спроектировать инновационный высокотехнологичный многофункциональный комплекс с диверсифицированным предложением для большинства групп бизнеса;
- сфокусироваться на экологической рациональности проекта и качественных сервисах, предоставить доступ к лучшему, что может дать естественная среда;
- задать тренды для будущего развития центров хранения данных, инновационных технопарков, а также сопутствующей инфраструктуры – туристической, спортивной и рекреационной;
- предложить инновационные решения для комфортного отдыха и работы 365 дней в году.

СТРАТЕГИИ

- сделать проект знаковым для региона через привлечение лучших архитектурных и ландшафтных бюро;
- вовлечь влиятельных лидеров мнений, чтобы начать диалог о будущем науки, сельского хозяйства, спорта и туризма в регионе;
- использовать инновационные решения и экологически рациональные технологии;
- рассказать о проекте в российских и международных медиа.

ВАЖНЫЕ АСПЕКТЫ

- создание рабочих мест;
- развитие туризма и спорта;
- развитие сельского хозяйства;
- повышение культурного уровня;
- доступ к лучшим продуктам и сервисам, не выезжая за пределы страны.

PROJECTS OBJECTIVES AND STRATEGIES

OBJECTIVES

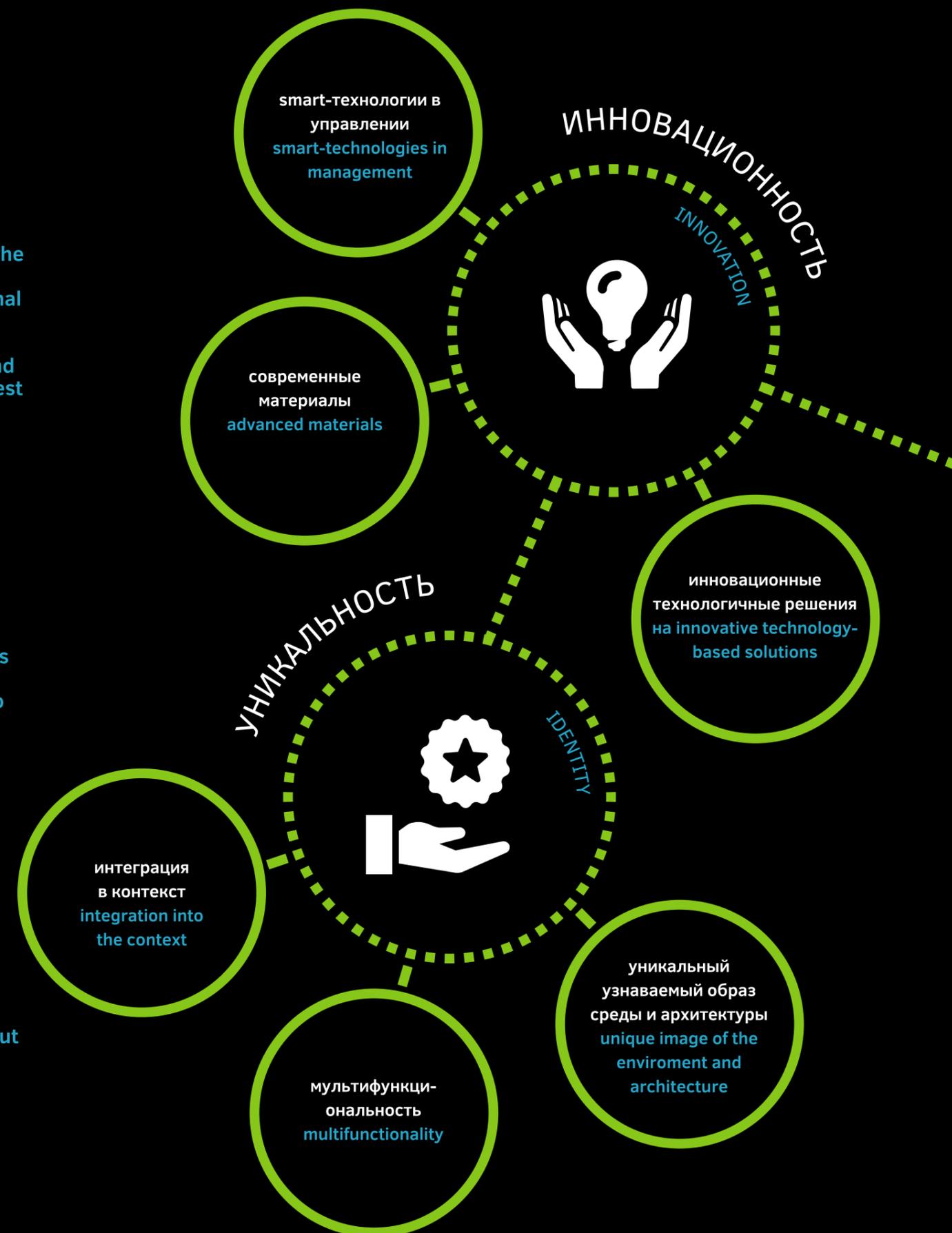
- to form a new market and to create conditions for Russia`s global technological leadership –the national technology-based initiative (NTI);
- to design an innovative high-tech multifunctional complex with a diversified offer for different groups of businesses;
- to focus on the sustainability of the project and the quality of services, provide access to the best what the natural environment can provide;
- to set trends for the future development of data centers, innovative technoparks, as well as related infrastructure – tourism, sport and recreational activities;
- to offer innovative solutions for comfortable leisure and work 365 days a year.

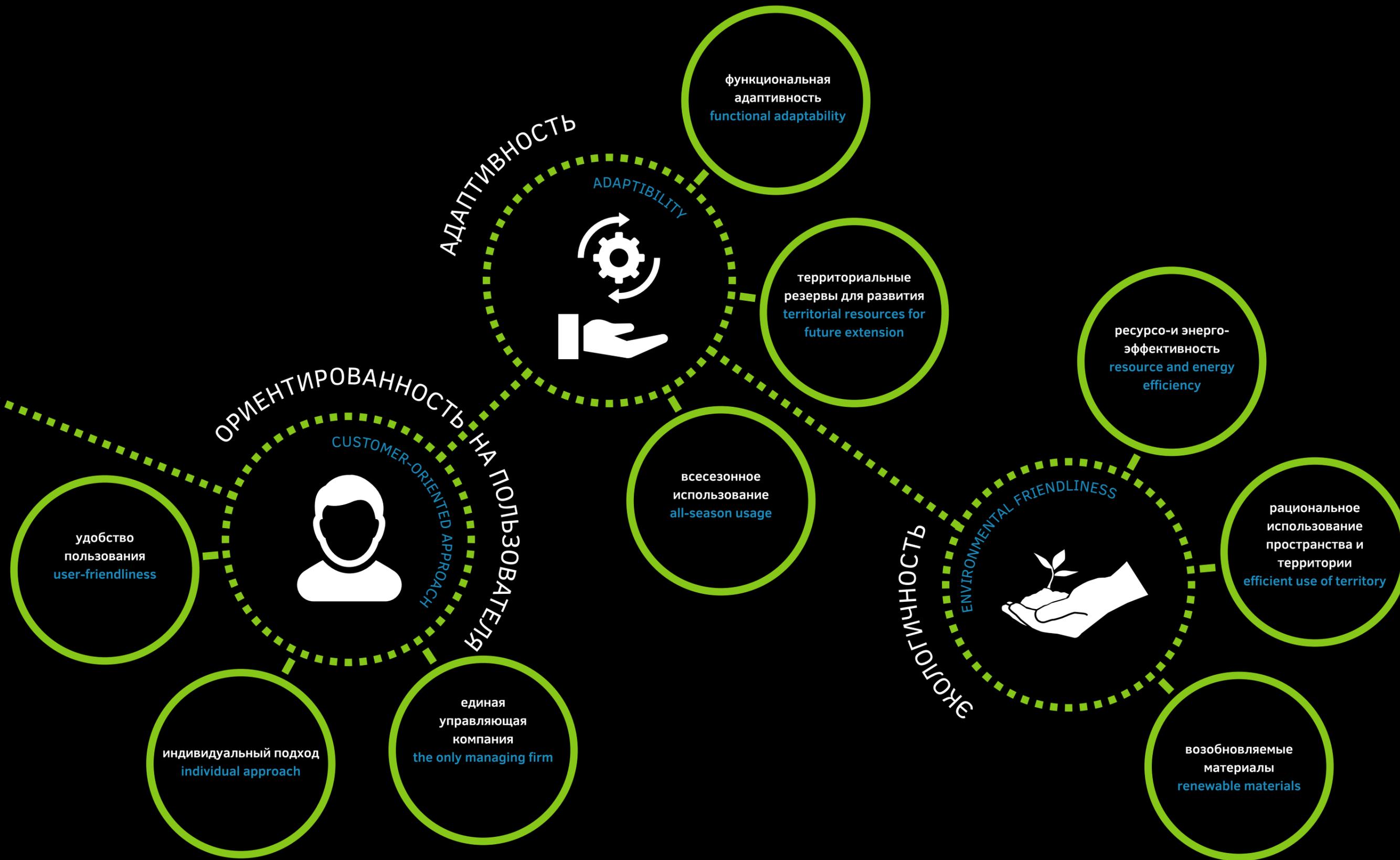
STRATEGIES

- to make the project a landmark of the region through attracting the best architectural offices and landscape bureaus;
- to involve influential opinion leaders in order to engage in dialogue concerning the future of science, agriculture, sport and tourism in the region;
- use innovative solutions and environmentally friendly technologies;
- speak about the project in Russian and international media.

IMPORTANT ASPECTS

- job creation;
- development of tourism and sport;
- agricultural development;
- promoting cultural awareness;
- access to the best products and services without leaving the country.





КОМПЛЕКС ЦОД

Основным якорем Istra Digital является Центр обработки данных (ЦОД).

Будущий прогресс человечества напрямую зависит от устойчивого развития интернета. По мере того как все больше людей, предприятий, правительств и гаджетов подключаются к сети, возрастает потребность в центрах обработки данных.

Istra Digital стремится обеспечить реальные результаты для клиентов - технологически и финансово. Экосистема центра обработки данных предоставляет клиентам практически неограниченные возможности для инноваций, экономии финансов, снижения рисков, устойчивости и защиты инвестиций.

DATA CENTER COMPLEX

The data center will be nucleus of ISTRADIGITAL.

The future progression of humanity depends directly on the sustainable development of the Internet. As more people, businesses, governments and gadgets connect to the network, the need for data centers increases.

ISTRADIGITAL seeks to provide real results for the clients - technologically and financially. The data center ecosystem provides clients with practically unlimited opportunities for innovation, financial savings, risk reduction, sustainability, and protection of investments.





ООО "АкваСтрой ТЭК"

ISTRA  DIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS

RTDA

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ КЛАСТЕР

Высокий сельскохозяйственный потенциал страны используется недостаточно эффективно, хотя спрос на продукты отечественного производства и возрастает, одной из причин чего является направленность страны на импортозамещение.

В России выбран путь масштабной модернизации производства продовольствия с применением ресурсосберегающих технологий, экологизации аграрного сектора, а также обеспечения устойчивого развития сельских территорий. Достаточно высокий уровень обеспеченности аграрного сектора природными ресурсами становится стратегическим конкурентным преимуществом России в среднесрочной перспективе.

Соседство высокотехнологичного кластера будет способствовать внедрению достижений научно-технического прогресса в сельское хозяйство, что позволит увеличить эффективность использования ресурсов, прежде всего земли и воды.

AGRICULTURE CLUSTER

High potential of agriculture in the country is not used effectively enough, while the demand for domestic products is increasing, one of the reasons for it is the focus of the country on import substitution.

Russia has chosen the path of large-scale modernization of food production with the use of resource-saving technologies, making the agricultural sector more ecological, as well as providing sustainable development of rural areas. Sufficiently high level of resourcing in agricultural sector has become Russia's strategic competitive advantage in the medium term.

The appearance of the high-tech cluster near by will contribute to the integration of achievements of scientific and technological progress in agriculture, what will increase the efficiency of using the resources, particularly land and water.





ООО "АкваСтрой ТЭК"

ISTRA ID DIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КЛАСТЕР

Центральным ядром Istra Digital является научно-исследовательский форсайт-центр. Это полностью автономный комплекс, имеющий всю необходимую инфраструктуру для работы, жизни и отдыха.

Форсайт-центр включает в себя 3 крупных функциональных блока:

- научно-исследовательский блок
- образовательный блок
- спортивно-рекреационный блок

В научно-исследовательский блок входят Кластеры изучения и развития цифровых технологий, а также медицинский кластер. Для развития взаимодействия науки и бизнеса на территории расположены комплексы коворкингов с арендным жильём для резидентов.

В тесной связи с научно-исследовательским блоком находится образовательный блок: кампус одного из ведущих российских университетов. Кампус университета содержит образовательные пространства, конгресс центр, коворкинги и всю необходимую инфраструктуру для комфортного пребывания студентов.

Тесная связь науки, образования и бизнеса на компактной территории позволит раскрыть уникальный человеческий потенциал и поспособствует культивации IT-инноваций.

Выбирая Istra Digital для проведения отпуска, вы получите отдых высокого класса в любой сезон года.

MULTIFUNCTIONAL CLUSTER

Foresight center is the core of the project. It is a totally self-contained complex with all necessary infrastructure for work, life and leisure.

Foresight center includes 3 major functional units:

- research unit
- educational unit
- sport and recreational unit

Research unit contains the Clusters of digital technology research and development and a medical cluster. There are also complexes for co-working with rental housing for residents that are established to develop collaboration between business and science.

There is an educational unit that works in close connection with the research unit: there is a campus of one of the leading Russian universities. The University campus contains educational spaces, Congress center, co-working spaces and all the necessary infrastructure for students' comfortable stay.

Close connection among science, education and business in a not too huge area will allow to unleash unique human potential and contribute to the development of IT-innovations.

Choosing Istra Digital to spend holidays, you will get high quality holidays in all seasons.



IT



ИНФРАСТРУКТУРА
INFRASTRUCTURE





**ОТДЫХ
LEISURE**



**КАМПУС
CAMPUS**



**СПОРТ
SPORT**



**БИЗНЕС
BUSINESS**

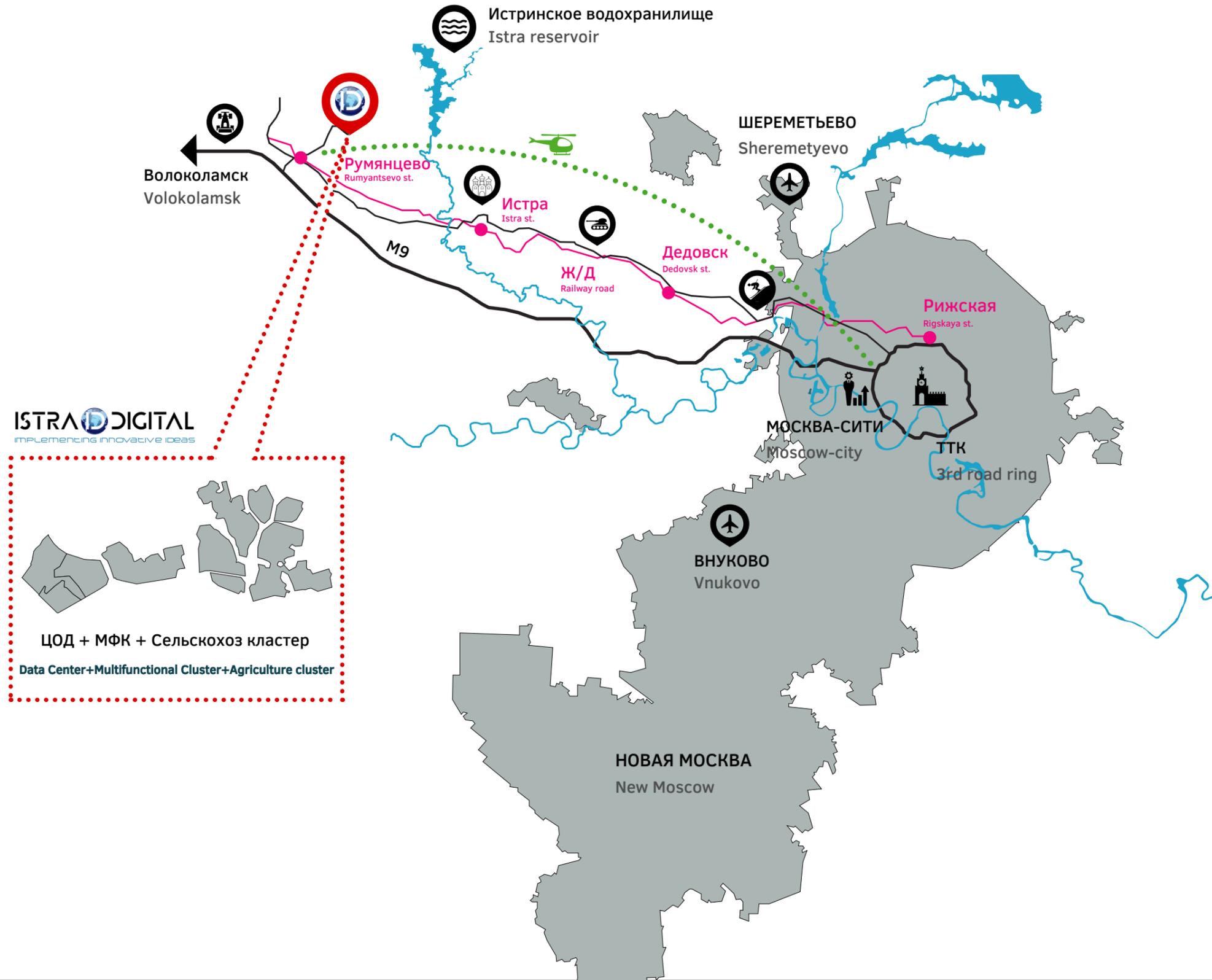


ООО "АкваСтрой ТЭК"

ISTRA ID DIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS

RTDA

КОНТЕКСТ ПРОЕКТА
PROJECT CONTEXT



ТЕРРИТОРИЯ SITE
ISTRA DIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS



ЦЕНТР ГОРОДА CITY CENTER
Расстояние 90 км Distance 90 km
время в пути travel time



1ч. 20 мин. 1 h 20 min



1ч. 50 мин. 1 h 50 min



30 мин. 30 min



ШЕРЕМЕТЬЕВО SHEREMETYEVO
Расстояние 95 км Distance 95 km
время в пути travel time



1ч. 20 мин. 1 h 20 min



2ч. 30 мин. 2 h 30 min



30 мин. 30 min



ВНУКОВО VNUKOVO
Расстояние 100 км Distance 100 km
время в пути travel time



1ч. 30 мин. 1 h 30 min



2ч. 30 мин. 2 h 30 min



35 мин. 35 min

ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

TRANSPORT AND SOCIO-CULTURAL ACCESSIBILITY



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Комплекс Istra Digital расположен в 90 км от центра города по Новорижскому шоссе. Территория относится к Истринскому району и находится на Северо-Западе Московской области.

Блилежащие крупные населенные пункты - Истра, Волоколамск.

Участок обслуживается железной дорогой (Рижское направление), а также Волоколамским шоссе и автомагистралью М9 «Балтия» (Москва-Рига).

Благодаря развитию железнодорожной инфраструктуры комфортная поездка на электричке может составить полтора часа от Ж/Д вокзала «Рижский». От железнодорожной станции Румянцево до Комплекса нужно добираться 9 км, что составляет 12 минут пути на автомобиле/шаттле.

От МКАД две магистрали, идущие практически параллельно, обеспечивают транспортную доступность. Новорижское шоссе-Волоколамск — это современная шести-восьмиполосная трасса, построенная в обход населенных пунктов с минимумом съездов с оптимальными вариантами развязок. Благодаря этому поездка на автомобиле по живописным местам трассы М9 составит порядка полутора часов от центра Москвы.

Развитие вертолетного транспорта в настоящий момент является одним из приоритетных направлений в решении транспортных проблем Москвы и Московской области. Уже сегодня вертолетный транспорт доступен населению и с годами будет становиться все доступнее благодаря строительству новых вертолетных станций — это позволит не только решить проблемы транспортной доступности населенных пунктов Московской области, но и даст новый толчок развитию загородной недвижимости. Таким образом, путешествие на вертолете до Многофункционального центра займет всего около получаса от центра города.

СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Северо-Западное направление Московской области - одно из активно развивающихся, имеющее уникальный природный потенциал.

Развитие территорий осуществляется преимущественно вдоль основных транспортных артерий и экологического каркаса. Возникают новые жилые районы, поселки, объекты здравоохранения, культуры, спорта, образования и торговли.

Среди современных точек притяжения в непосредственной близости от территории можно выделить Музейно-выставочный центр «Новый Иерусалим» и гоночную трассу «Moscow Raceway».

На северо-западе Московской области сохранились, исторические памятники православной культуры. Наиболее известным среди них признан Ново-Иерусалимский монастырь с Воскресенским собором, возведенный в XVIII в. Расположено это уникальное творение в окрестностях города Истры.

Территория проектирования располагается на территории, где проходили тяжелейшие бои в ноябре-декабре 1941 г. В связи с этим почти в каждом поселение есть памятник Советским героям Второй Мировой Войны.

Истринский район обладает уникальными природными особенностями. Экология территорий вдоль Новорижского шоссе, которое пересекает лесные массивы, изначально не тронутые застройкой, одна из самых благоприятных в Подмосковье.

Многочисленные небольшие речки и озера также являются достоинством этого направления. В 16 километрах от Комплекса Istra Digital расположен один из самых живописных и крупных водоемов Подмосковья — Истринское водохранилище.

TRANSPORT ACCESSIBILITY

Istra Digital is located 90 km from the city center on the Novorizhskoe highway. The territory belongs to the Istrinsky District and is situated in the north-west of the Moscow region.

The closest largest population centres are Istra and Volokolamsk.

There is a railway (Riga direction), Volokolamsk highway and a highway M9 "Baltiya" (Moscow-Riga). Due to the development of the railway infrastructure a comfortable train ride can take one and a half hours from the railway

Rizhsky railway station. It takes 12 minutes (9 km) by car or shuttle to get to the complex from the railway station Rumyantsevo.

There are two highways of Moscow Ring Road, almost parallel, that provide transport availability. Novorizhskoe-Volokolamsk is a modern six-eight-lane highway, built around population centers, with a minimum of road exits, with convenient road junctions. So, visiting the picturesque places of the highway will take approximately 1.5h from the center of Moscow.

The current development of helicopter transport is one of the priority solutions of transport problems in Moscow and the Moscow region. Even today helicopter transport is available to the population and will become more accessible over time thanks to the construction of new helicopter stations — this not only will solve the problem of transport accessibility of population centers of the Moscow region, but also will give a new impetus for the development of suburban real estate. Thus, the journey by helicopter to the multifunctional center will take only about half an hour from the city center.

SOCIOCULTURAL ACCESSIBILITY

The north-western direction of Moscow region is one of the most actively developing, it has a unique natural potential.

The development of territories is carried out mainly along the main transport lines and ecological framework. New residential areas, settlements, objects of health, culture, sports, education and trade appear.

Among the closest to the territory modern points of attraction there is the Museum and exhibition center "New Jerusalem" and the race track "Moscow Raceway".

Historical monuments of Orthodox culture are preserved in the north-west of Moscow region. Best-known among them is The New-Jerusalem monastery with The Cathedral of the resurrection, built in the XVIII century. This unique creation is located on the suburbs of Istra.

The design area is located on the territory where heavy battles took place in November-December of 1941. Consequently, almost each settlement has a monument to the Soviet heroes of World War II.

Istra district has unique natural characteristics. The ecology of territories along the Novorizhskoe highway is one of the most favorable in Suburbs.

Numerous small rivers and lakes also are the advantage of this direction. At 16 kilometers from the complex Istra Digital there is one of the most picturesque and large reservoirs in the Moscow region — Istra reservoir.

ВИДЕНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ - ЗНАЧЕНИЕ И ИНТЕГРАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ В КОНТЕКСТЕ РАЙОНА

THE VISION OF THE DEVELOPMENT OF THE TERRITORY - THE IMPORTANCE AND INTEGRATION OF THE TERRITORY IN THE REGION

ИНТЕГРАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ В КОНТЕКСТ ЯДРОМИНСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория проектирования общей площадью 241,6 га расположена в сельском поселении Ядроминское. Территория разработки расположена в удобном доступе от Новорижского шоссе и ж/д станции Румянцево.

Расстояние от участка до основных магистралей и ж/д:

- 70 км до МКАД
- 10 км до М9 «Балтия»
- 7,5 км до ж/д станции «Румянцево»

С севера и востока территория примыкает к Истринскому участковому лесничеству. С запада расположены деревни Савельево и Долево. С южной стороны к территории разработки примыкает деревня Шишаиха и территория строящегося КП «Шишаиха».

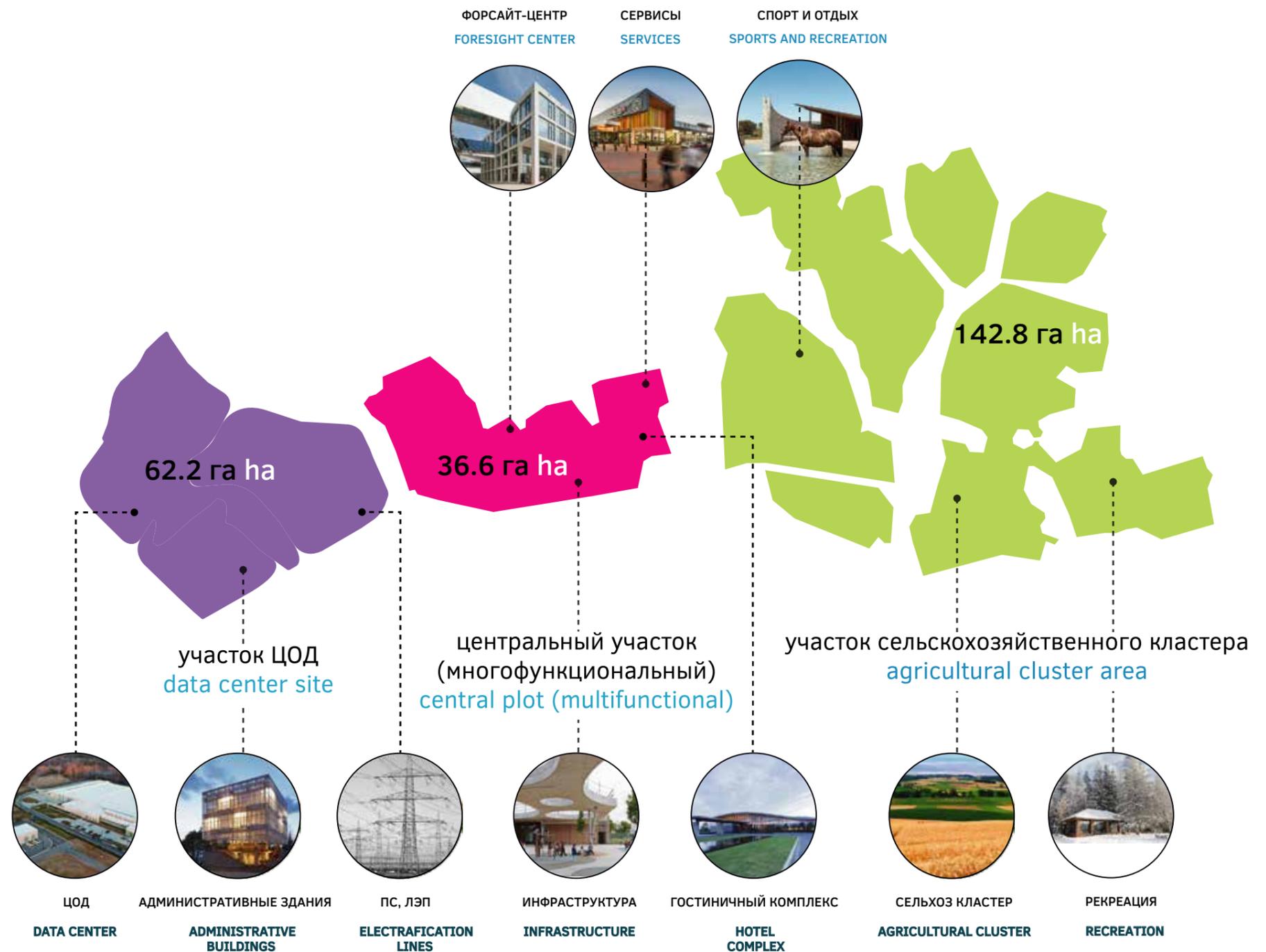
INTEGRATION OF THE TERRITORY INTO THE CONTEXT OF YADROMINSKOYE SETTLEMENT

The design area (total area - 241.6 hectares) is located in a rural settlement Yadrominskoye. The area is easily accessible from both Novorizhskoe highway and railway station Rumyantsevo.

The distance from the site to the main highways and railway stations:

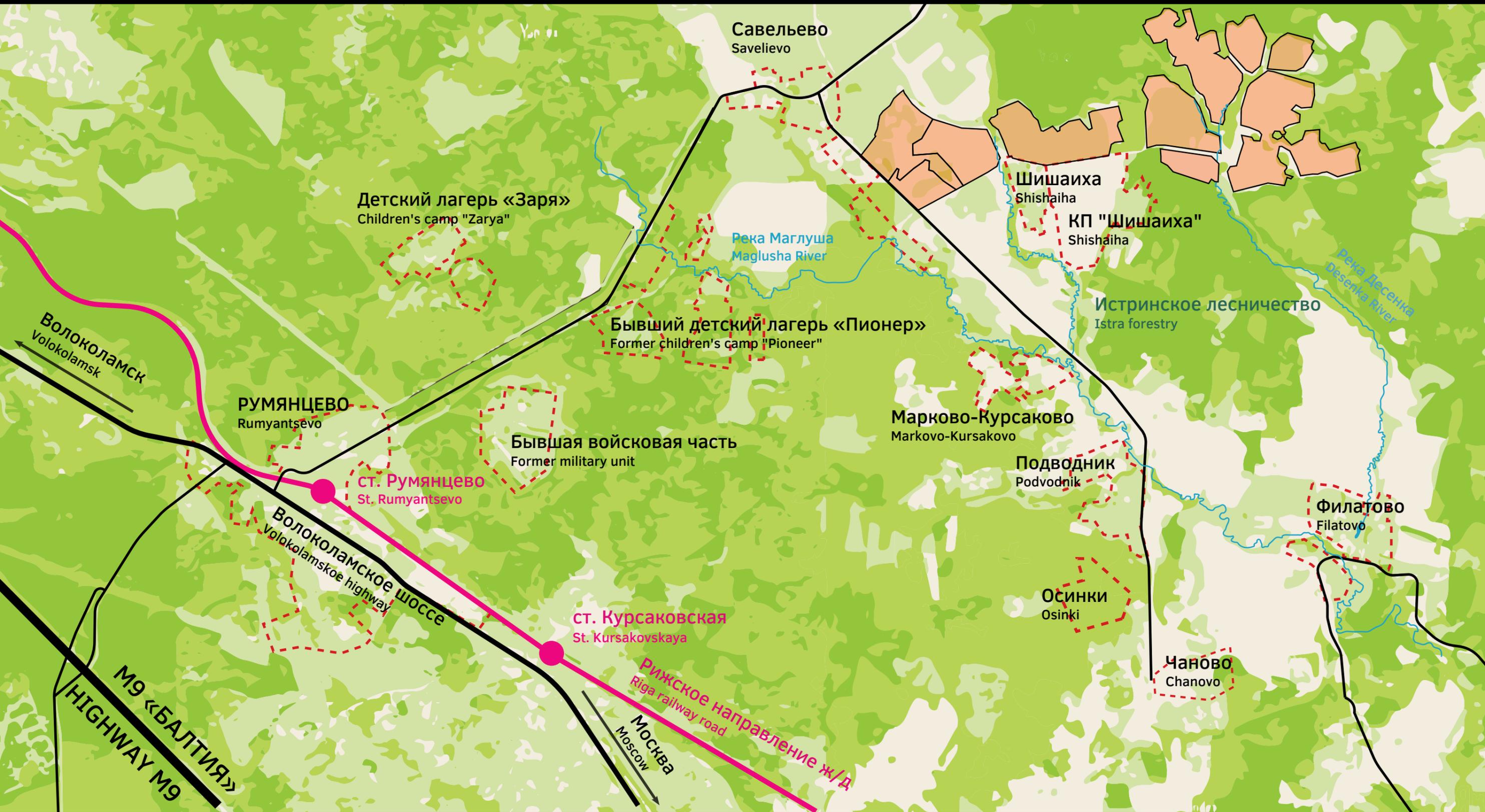
- 70 km to Moscow Road Ring
- 10 km to the M9 «Baltiya»
- 7.5 km to the railway station «Rumyantsevo»

The territory is adjacent to the Istra district forestry from the north and the east. From the west – there are villages Savelievo and Dulevo. The village Shishaikha and the territory under construction KP "Shishaiha" are located from the south.



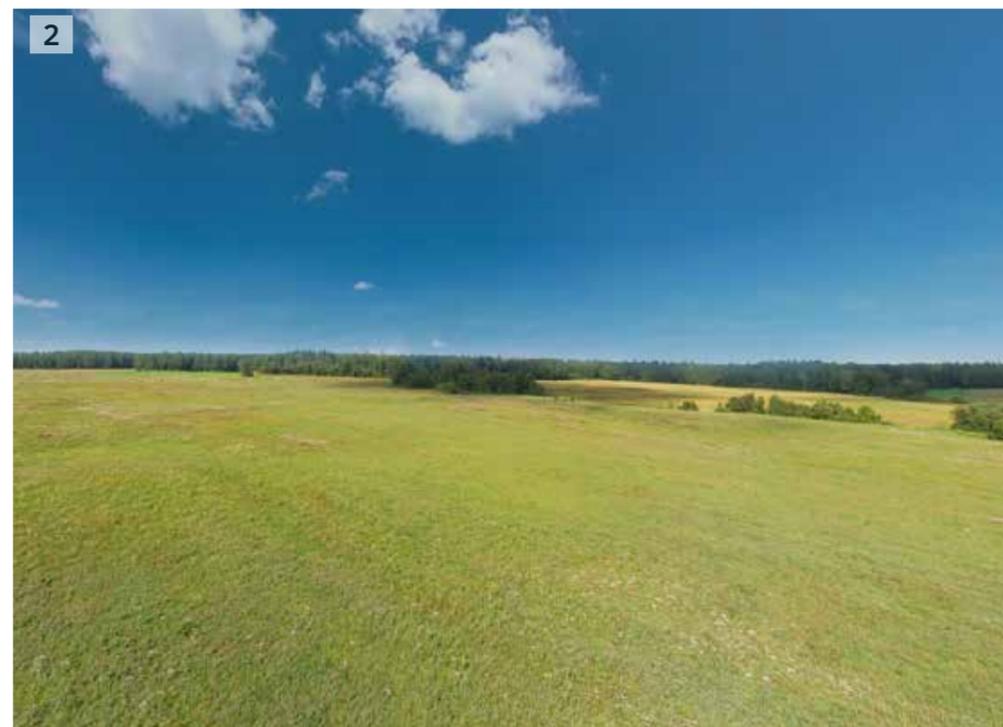
РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА

SITE PLAN



ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

PHOTOFIXATION: CURRENT SITUATION



Кадастровая структура территории проектирования состоит из 12 земельных участков, которые объединяются в три основные зоны:

- комплекс ЦОД
- многофункциональный кластер
- сельскохозяйственный кластер

The cadastral structure of the designed territory consists of 12 parcels of land which are grouped in three main areas:

- Data centers` complex
- Multifunctional cluster
- Agricultural cluster

1 –50:08:0070276:11	11,5 га ha
2 –50:08:0070276:41	28,3 га ha
3 –50:08:0070276:39	18,4 га ha
4 –50:08:0070276:42	2,4 га ha
5 –50:08:0070276:43	1,6 га ha
6 –50:08:0070265:49	36,6 га ha
7 –50:08:0070265:43	32,67 га ha
8 –50:08:0070265:44	11,31 га ha
9 –50:08:0070265:45	9,08 га ha
10 –50:08:0070265:46	26,92 га ha
11 –50:08:0070265:47	7,98 га ha
12 –50:08:0070265:48	54,81 га ha

Общая (суммарная) площадь:

241,6 га (2 416 888 м²)

Total area:

241,6 ha (2 416 888 m²)

Кадастровая структура:

12 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Cadastral structure:

12 PARCELS OF LAND



соответствующая точка фотосъемки на карте
a relevant spot on the map

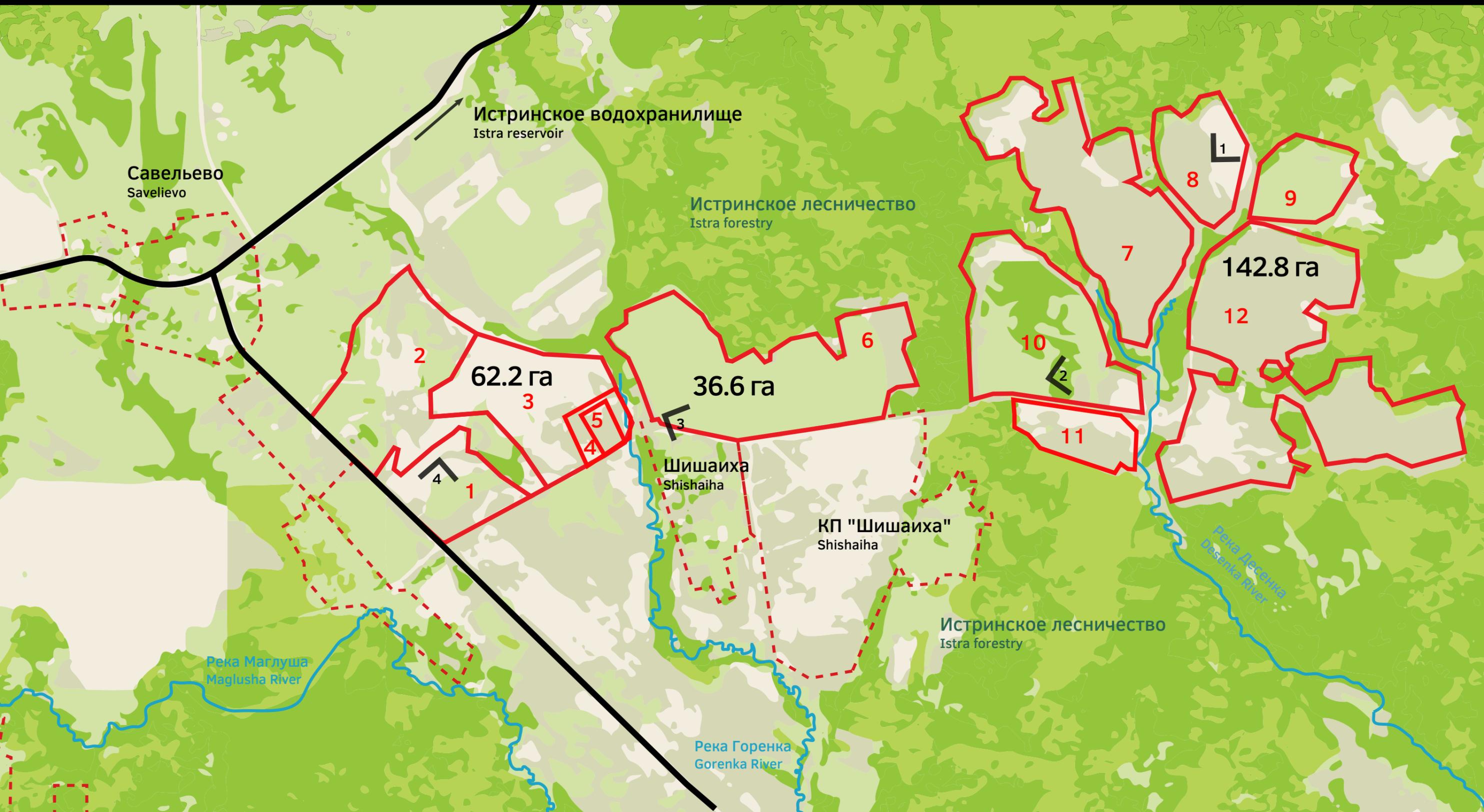
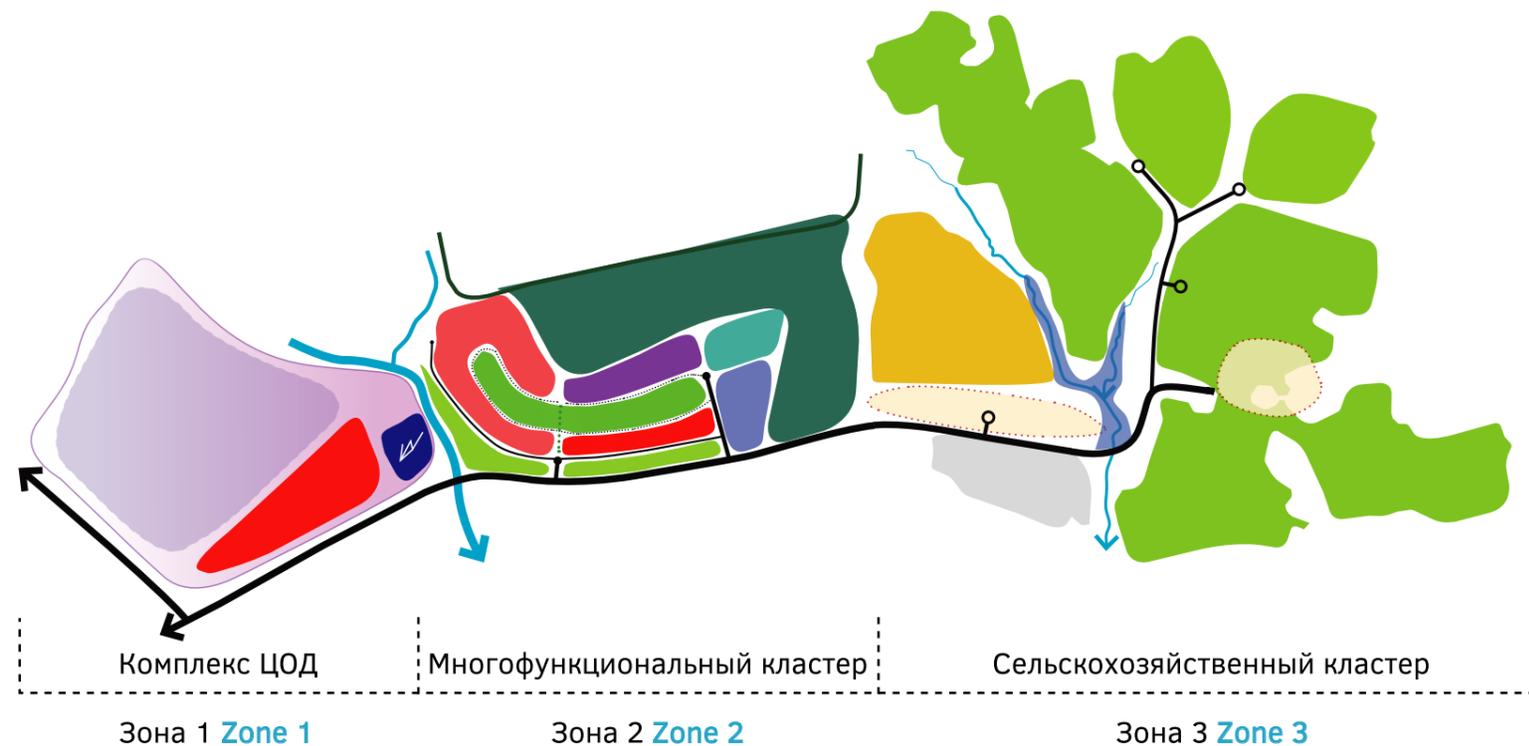


СХЕМА ПРИНЦИПИАЛЬНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

THE SCHEME OF PRINCIPLED FUNCTIONAL USE OF TERRITORY



Зона 1 - комплекс ЦОД; размещаются объекты ЦОД, административный комплекс ЦОД, локальные очистные сооружения, топливозаправочная станция, гараж уборочной техники и электроподстанция.

Зона 2 - многофункциональный кластер; размещается

- Форсайт-центр с сопутствующей инфраструктурой:
 - IT кластер (безопасность)
 - Кластер «Цифровизация»
 - Кластер «Космос»
 - Кластер «Электронный гербарий»
 - Кластер «Искусственный интеллект»
 - Медицинский Кластер
 - Коворкинг
 - Офисный центр управляющей компании
- Образовательный кластер, который включает студенческий кампус, конгресс-холл и общежития с

апартаментами.

- Гостиничный комплекс в который входит SPA-комплекс.
- Спортивный кластер.

Многофункциональная зона имеет центральный бульвар, который объединяет все зоны вместе.

Размещение SportCamp и гостиничного комплекса со SPA-услугами вблизи лесного массива позволит раскрыть уникальный природный потенциал места и создаст уникальные условия для спорта и отдыха на природе.

Зона 3 - сельскохозяйственный кластер; восстанавливается изначальная функция сельхозпромышленности, в том числе организуется рыбное хозяйство. Конноспортивный комплекс Кремлевской школы верховой езды объединит сельскохозяйственную функцию с функцией спорта и отдыха.

Zone 1 - Data center complex; Data center objects, administrative Data center complex, local treatment facilities, fuel storage, garage of cleaning equipment and electrical substation.

Zone 2 – Multifunctional cluster, it includes: The foresight center with the relevant infrastructure:

- IT cluster (security)
- Cluster «Digitalization»
- Cluster «Space»
- Cluster «Electronic herbarium»
- Cluster «Artificial intelligence»
- Medical cluster
- Coworking
- Office center of the management company
- Education cluster, which includes the campus, the Congress hall and the Dorm

apartment.

- Hotel complex which includes SPA-complex.
- Sports cluster.

There is a central boulevard in multifunctional area that combines all zones together.

The establishment of SportCamp and hotel complex with SPA-services near the forest area will unleash the unique natural potential of the place and create unique conditions for sports and outdoor recreation.

Zone 3 - Agricultural cluster. The original function of the agricultural industry is being restored, including organized fishing farm.

The Kremlin equestrian riding school will bring together the agricultural function with the function of sport and recreation.

СХЕМА ПРИНЦИПИАЛЬНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСА ЦОД (ЗОНА 1)

THE SCHEME OF PRINCIPLED FUNCTIONAL USE OF DATA CENTER ZONE (ZONE 1)

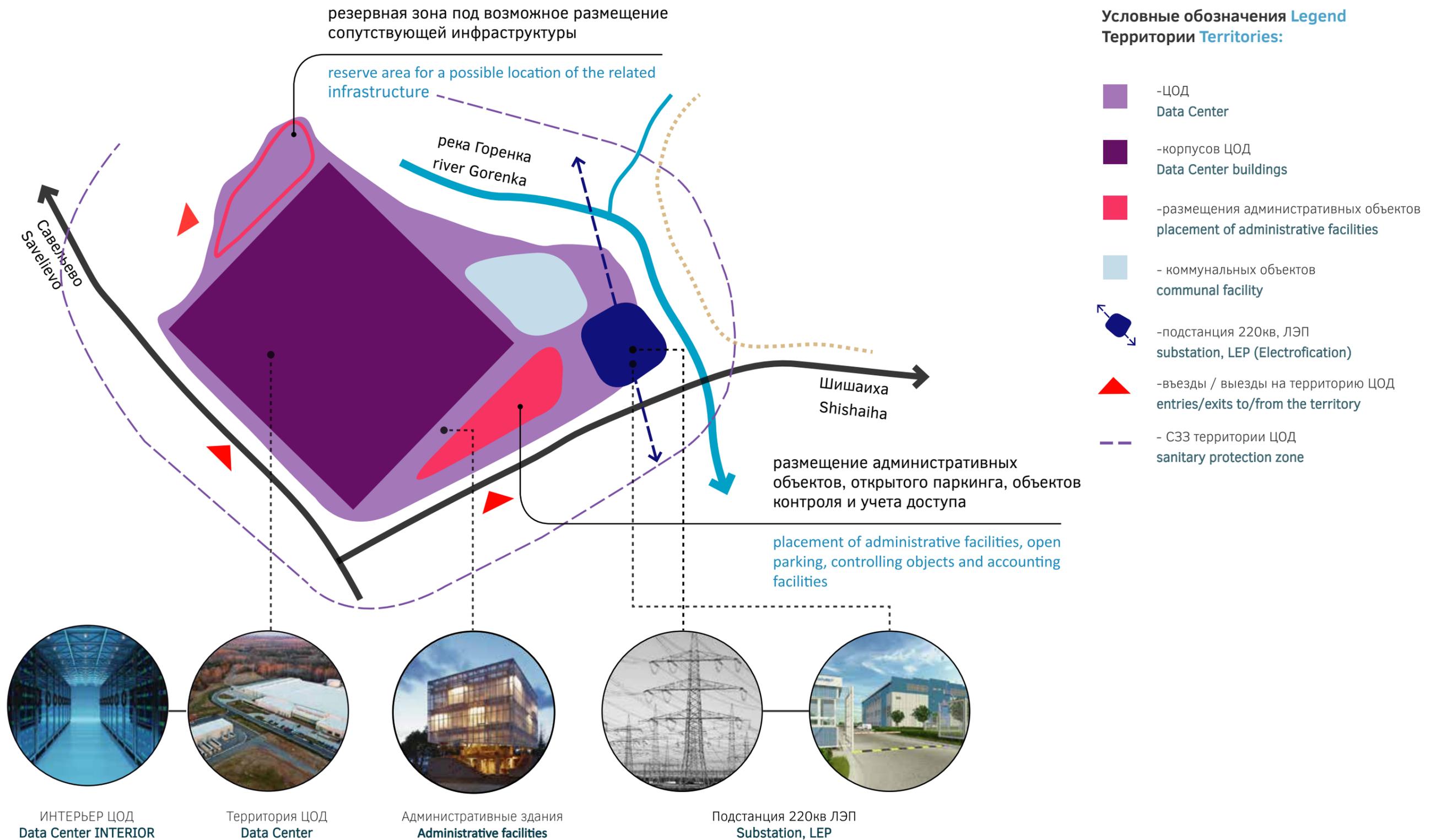


СХЕМА ПРИНЦИПИАЛЬНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КЛАСТЕРА (ЗОНА 2)
 THE SCHEME OF PRINCIPLED FUNCTIONAL USE OF MULTIFUNCTIONAL ZONE (ZONE 2)

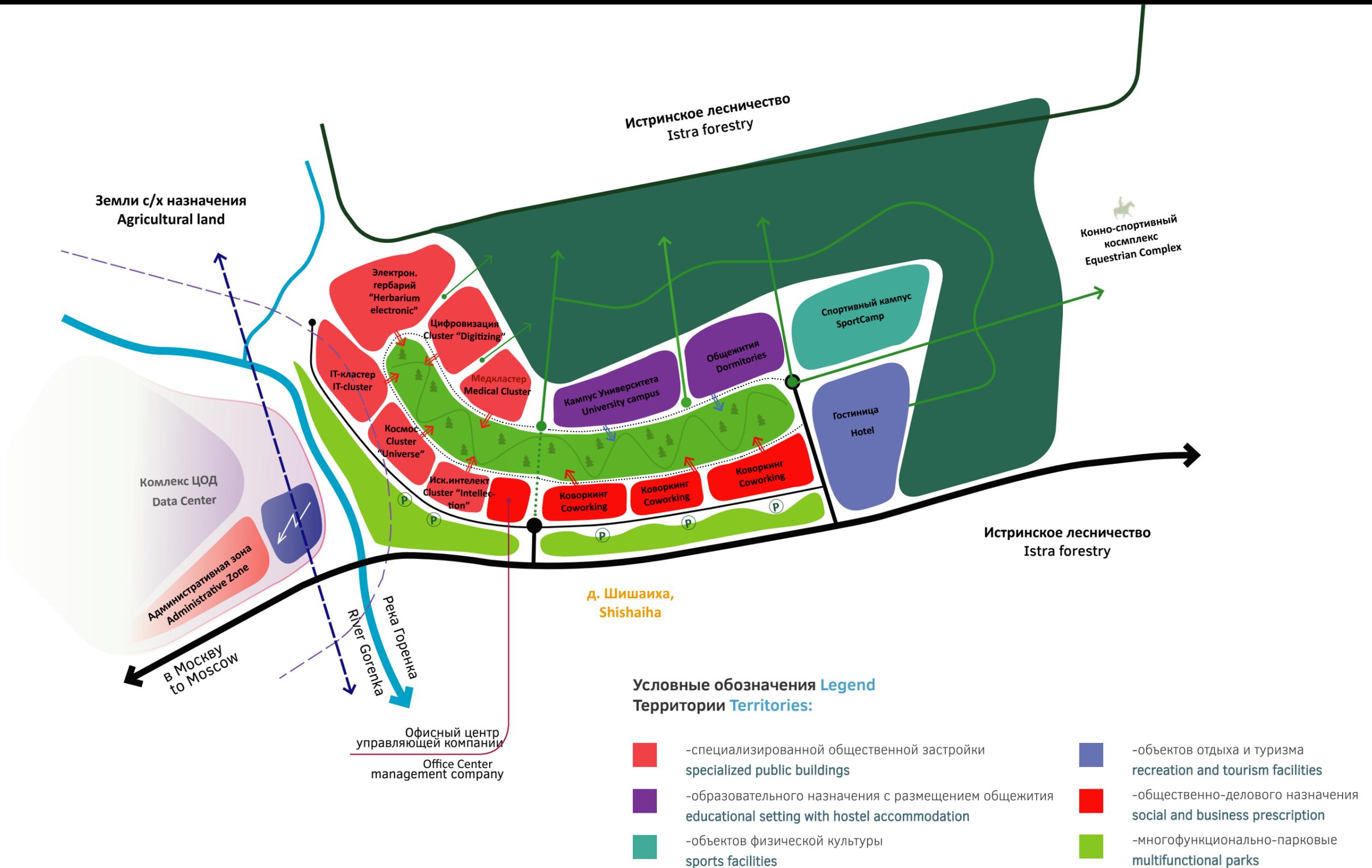
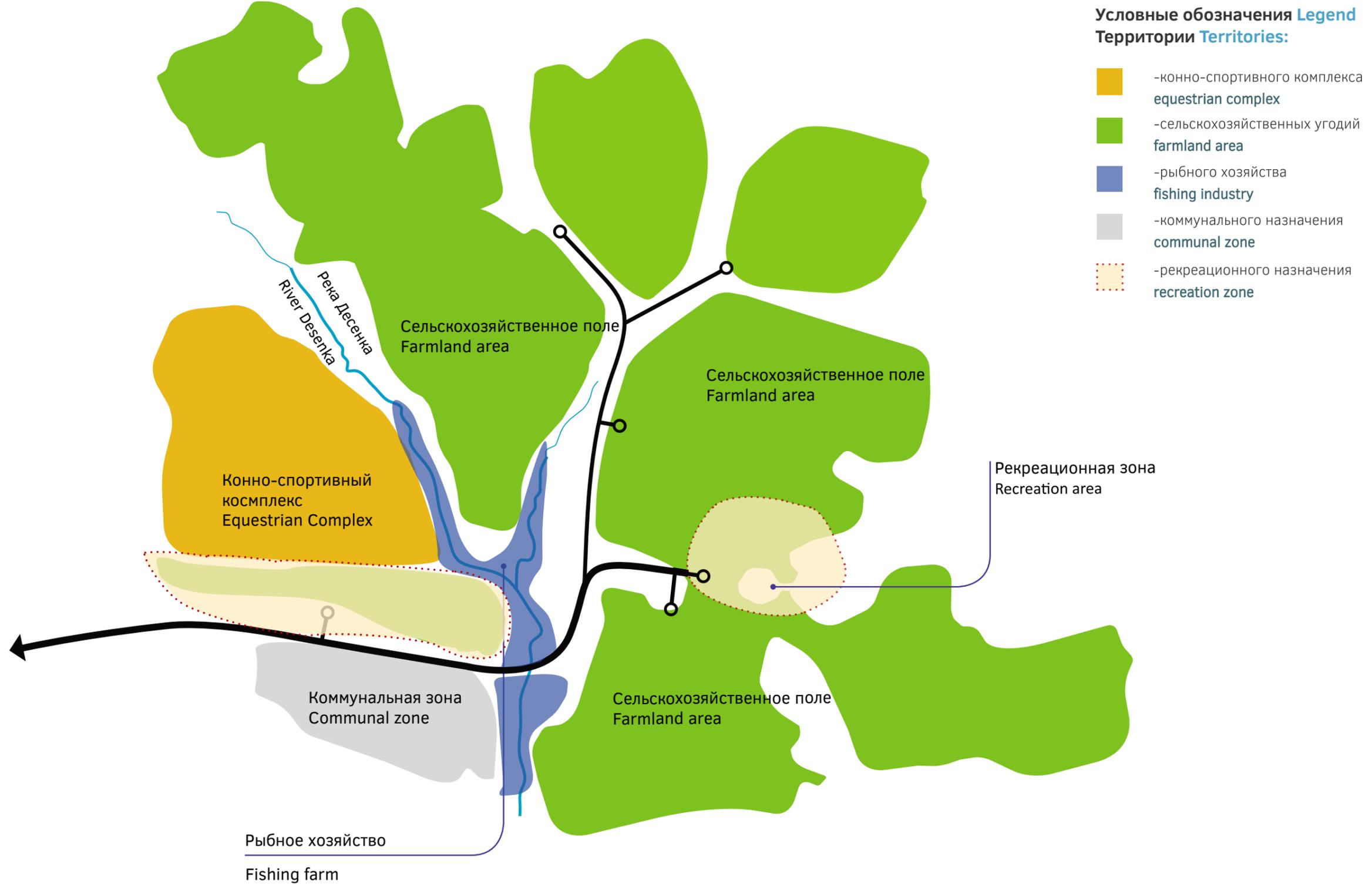


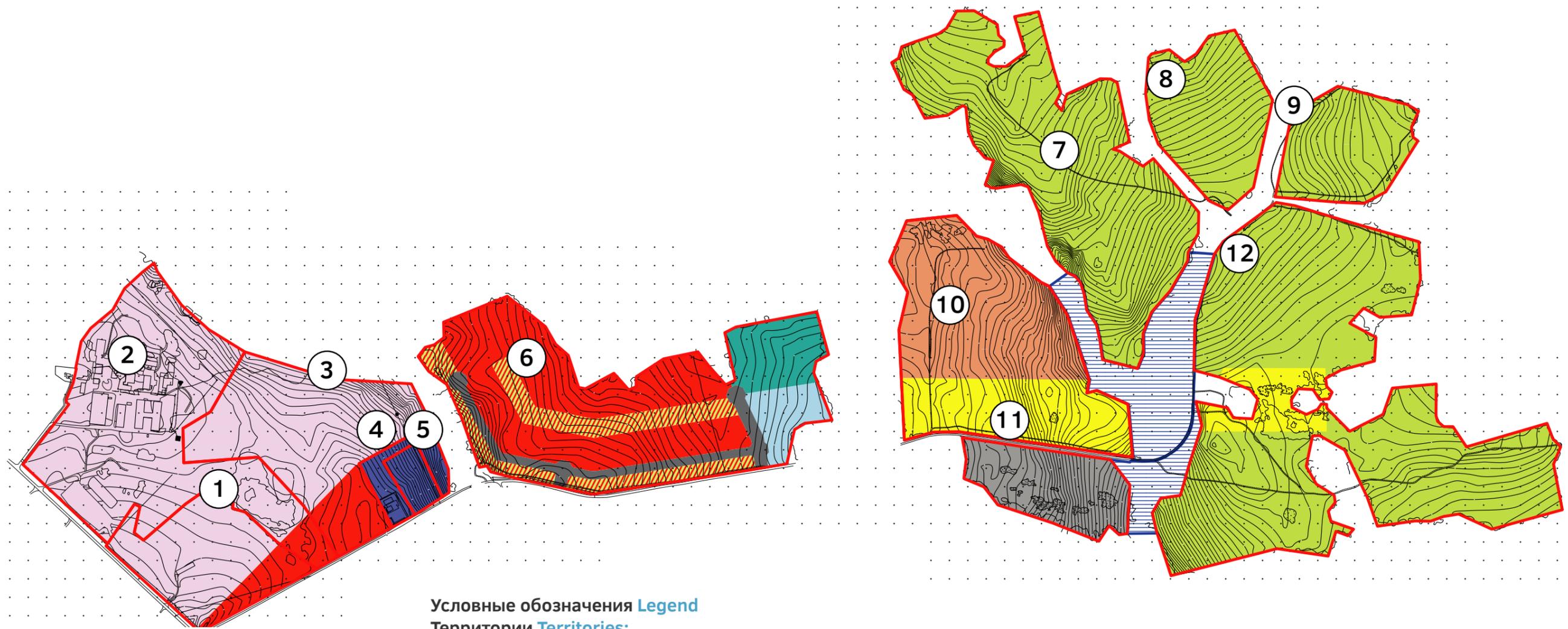
СХЕМА ПРИНЦИПИАЛЬНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО КЛАСТЕРА (ЗОНА 3)

THE SCHEME OF PRINCIPLED FUNCTIONAL USE OF AGRICULTURE ZONE (ZONE 3)



УКРУПНЕННОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ*

ENLARGED FUNCTIONAL ZONING *



Условные обозначения Legend Territories Territories:

- производственного назначения
production prescription
- общественно-делового назначения
social and business prescription
- инженерной инфраструктуры
engineering infrastructure
- транспортной инфраструктуры
transport infrastructure

- рекреационные назначения
recreational prescription
- объектов физической культуры
sports facilities
- объектов отдыха и туризма
recreation and tourism facilities
- многофункционально-парковые
multifunctional parks

- рыбного хозяйства
fishing industry
- конно-спортивного комплекса
equestrian complex
- сельскохозяйственных угодий
farmland area
- коммунального назначения
communal zone

- номер участка
parcels number
- граница участка
parcels boundary

*на схеме представлено укрупненное деление на функциональные зоны, которое будет уточнено на последующих стадиях разработки мастерплана

*the scheme shows the enlarged division into functional zones, which will be refined at subsequent stages of development of the master plan

УКРУПНЕННЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

ENLARGED TECHNICAL AND ECONOMIC INDICATORS OF TERRITORY USE*

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА FUNCTIONAL ZONE	территория га site ha	СПП** застройки тыс. м ² GFA m ²
КОМПЛЕКС ЦОД (уч.№1,2,3,4,5) Data processing Complex (Lot № 1,2,3,4,5)	62.2	244.1
Производственного назначения (ЦОД) Production zone (Data processing center)	51.9	224.5
Общественно-делового назначения (Административные здания) Social and business (Office block)	6.3	10
Объектов инженерной инфраструктуры Engineering infrastructure block	4.0	9.6
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КЛАСТЕР (уч.№6) Multifunctional Cluster (Lot № 6)	36.6	140.0
IT кластер (безопасность) IT cluster (safety)		8
Кластер «Цифровизация» Cluster “Digitizing”		8
Кластер «Космос» Cluster “Universe”		8
Кластер «Электронный гербарий» (биокомплекс) Cluster “Herbarium electronic” (Biocomplex)		8
Кластер «Искусственный интеллект» Cluster “Intellection”		8
Медицинский Кластер Medical Cluster	18.12	8
Коворкинг Coworking space		12
Офисный центр управляющей компании Office center		12
Кампус Университета University campus		12
Конгресс-холл Congress hall		4
Общежития, апартаменты Dormitories, apartments		22
Многофункциональная парковая зона	7.72	
Транспортная инфраструктура	3.37	
Гостиничный комплекс 4* Hotel 4*	2.84	15
Спортивный кластер Sports Cluster	4.52	10
Инженерно-технические объекты Engineering facilities		5
КОННОСПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС (УЧ.№10) Equestrian Complex(Lot № 10)	16.94	20
КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА (УЧ.№11) Technical zone (Lot № 11)	7.98	2
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ КЛАСТЕР (УЧ.№7,8,9,12) Agricultural Cluster (Lot № 7,8,9,12)	117.85	2.2
Сельскохозяйственные угодия Farmland area	113.64	
Рекреационная зона Recreational zone	4,21	2.2
ИТОГО TOTAL	241.6	408.3
РЫБХОЗ (необходимо сформировать участок) FISHING INDUSTRY (it is necessary to form a plot)	12.9	1

*указаны ориентировочные технико-экономические показатели которые будут уточнены на дальнейших стадиях разработки мастерплана

** СПП (Суммарная поэтажная площадь) — суммарная площадь всех наземных этажей здания, включая площади всех помещений этажа (в т. ч. лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и др.)

*Estimated technical and economical parameters of territory

** Gross floor area

КОМПЛЕКСЫ ЦОД
DATA PROCESSING CENTRE



Аналоги архитектурного образа и объёмно-пространственного решения центров обработки данных.

References of the architectural image and the spatial solution of data centers.

КОННО-СПОРТИВНЫЕ ЦЕНТРЫ
EQUESTRIAN CENTER



Аналоги архитектурного образа конно-спортивных комплексов.

References of the architectural image of equestrian sports complexes.

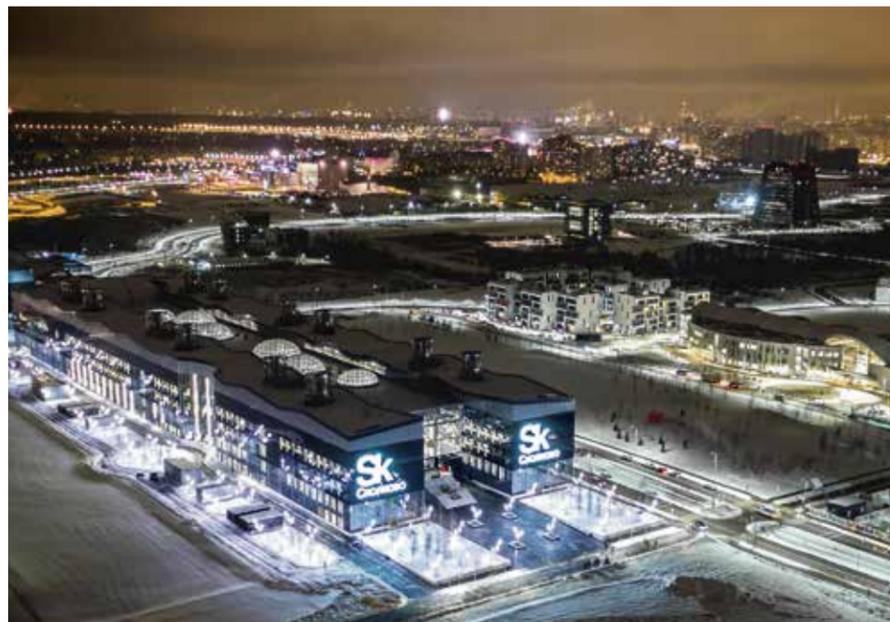
СПОРТИВНЫЙ КЛАСТЕР SPORTSCAMP



Аналоги архитектурного образа и объёмно-пространственного решения спортивных комплексов и площадок.

References of the architectural image and the spatial solution of sports complexes and playgrounds.

ТЕХНОПАРКИ
TECHNOPARK

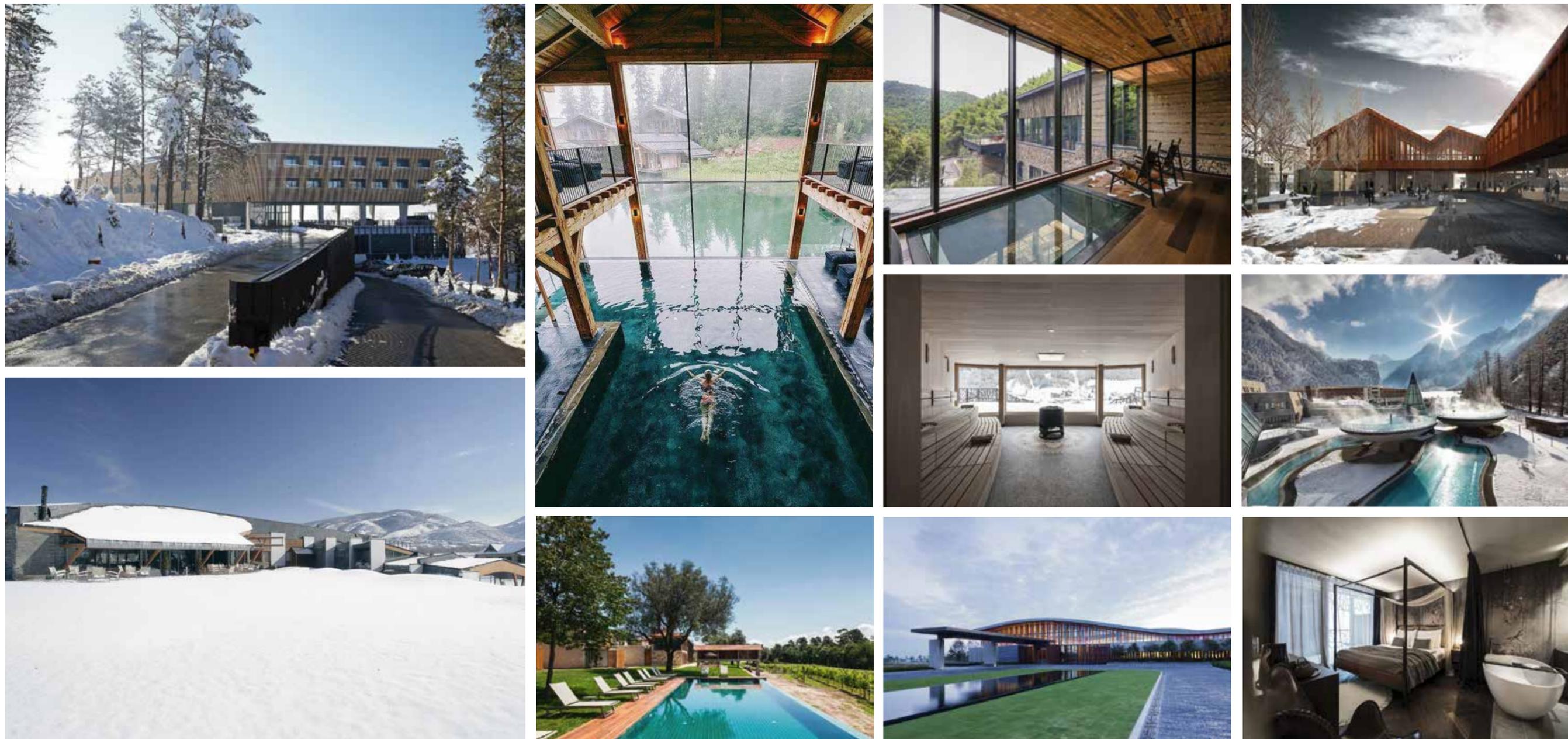


Аналоги архитектурного облика технопарков и бизнес-инкубаторов.

References of the architectural image of technoparks and business incubators.

ГОСТИНИЧНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

HOTELS



Аналоги архитектурного образа и объёмно-пространственного решения гостиничного комплекса.

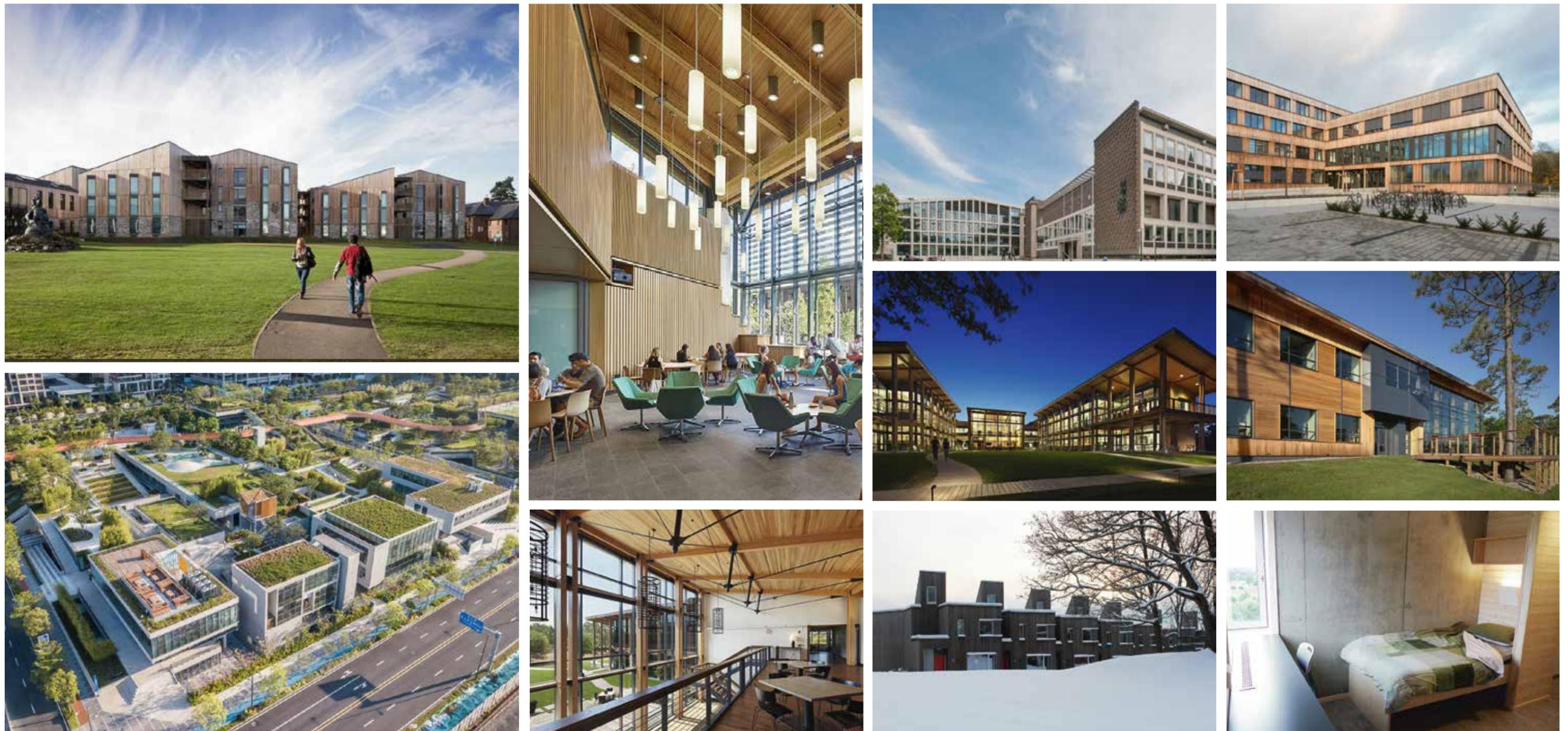
References of the architectural image and the spatial solution of hotels complexes.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА
MULTIFUNCTIONAL ZONE



Аналоги архитектурного видения многофункциональной зоны.
References of the architectural image of multifunctional zone.

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КЛАСТЕР
EDUCATION CLUSTER



Аналоги архитектурного образа и объёмно-пространственного решения образовательного кампуса.

References of the architectural image and the spatial solution of educational campus.

МЕДИЦИНСКИЙ КЛАСТЕР
MEDICAL CLUSTER



Аналоги архитектурного образа и объёмно-пространственного решения медицинского кластера.

References of the architectural image of medical cluster.

СРАВНЕНИЕ МАСШТАБА ТЕРРИТОРИИ С МОСКВОЙ
SCALE COMPARISON. MOSCOW



СРАВНЕНИЕ МАСШТАБА ТЕРРИТОРИИ С ВЕНЕЦИЕЙ

SCALE COMPARISON. VENICE



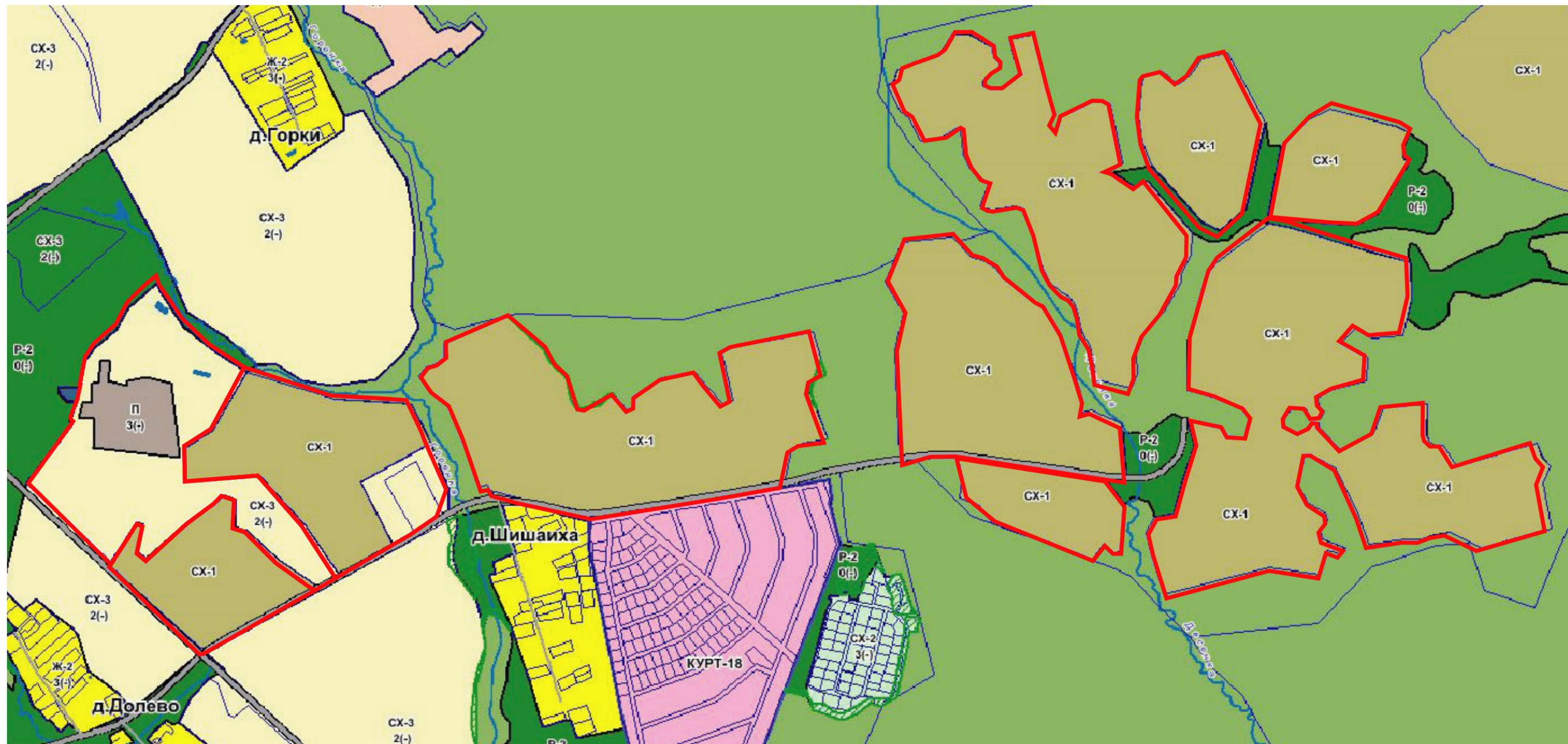
ООО "АкваСтрой ТЭК"

ISTRADIGITAL
IMPLEMENTING INNOVATIVE IDEAS

RTDA

ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ*

A FRAGMENT OF THE RULES OF LAND USE AND DEVELOPMENT. ZONING



Участки проектирования относятся к следующим территориальным зонам: производственная зона, зона сельхозугодий, зона, занятая объектами сельхоз назначения. Для реализации представленных проектных предложений требуется разработка Проекта планировки территории с последующим внесением изменений в Правила землепользования и застройки.

Design areas belong to the following territorial zones: production area, farmland area, the area occupied by objects of agricultural purpose. To implement the submitted project proposals, it is required to develop a Project of territory planning with subsequent amendments to the Rules of land use and development.

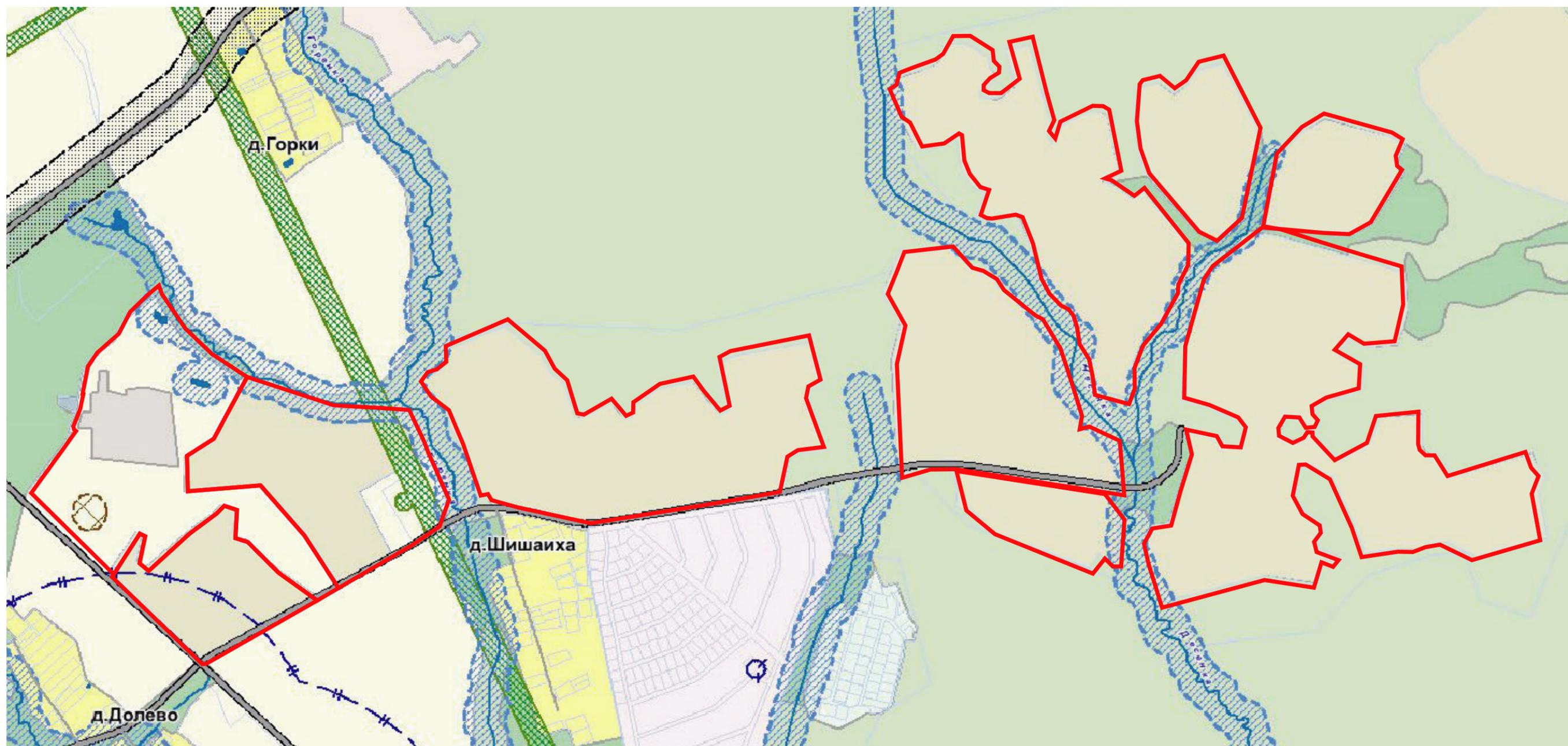
- | | | |
|--|--|---|
| <p>П -производственная зона
production area</p> | <p>СХ-1 -зона сельскохозяйственных угодий
farmland area</p> | <p>СХ-3 -зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
area occupied by the objects of agricultural purpose</p> |
|--|--|---|

*Утверждены решением Совета депутатов городского округа Истра от 23.11.2017

*Approved by the decision of the Council of deputies of the city district of Istra from 23.11.2017

ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ*

A FRAGMENT OF THE RULES OF LAND USE AND DEVELOPMENT. ZONES WITH SPECIFIC RULES OF LAND USE



На участке проектирования проходят зоны с особыми условиями использования территории.

There are zones on the territory with specific rules of land use.

 - водоохранная зона
water protection zone

 - охранный зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
security zone of power sector (along power lines, around substations)

*Утверждены решением Совета депутатов городского округа Истра от 23.11.2017

*Approved by the decision of the Council of deputies of the city district of Istra from 23.11.2017



РАЗРАБОТКА МАСТЕРПЛАНА ЦИФРОВОГО КЛАСТЕРА ISTRADIGITAL

ISTRADIGITAL Cluster Master Plan Development

Россия, Москва, ул.Пятницкая 71/5, стр. 2,
офис 403. ООО "АКВАСТРОЙТЭК"

71/5 Pyatnitskaya St., bldg2, office №403
115054, Russia, Moscow. AQUASTROYTEK LTD.

+7495 662-7712
www.istradigital.com
info@istradigital.com