



ЖЕЛЕЗНО

ДОЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ БОЛЕЕ 15%  
– МИФ ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ?

Константин Бернатов  
девелопер по коммерческой недвижимости



«Железно» — девелопер федерального уровня. Строим жильё и внедряем новое качество жизни с 2011 года. Работаем в Кирове, Ульяновске, Ижевске, Екатеринбурге и Перми. При строительстве коммерческой и жилой недвижимости опираемся на научные принципы.

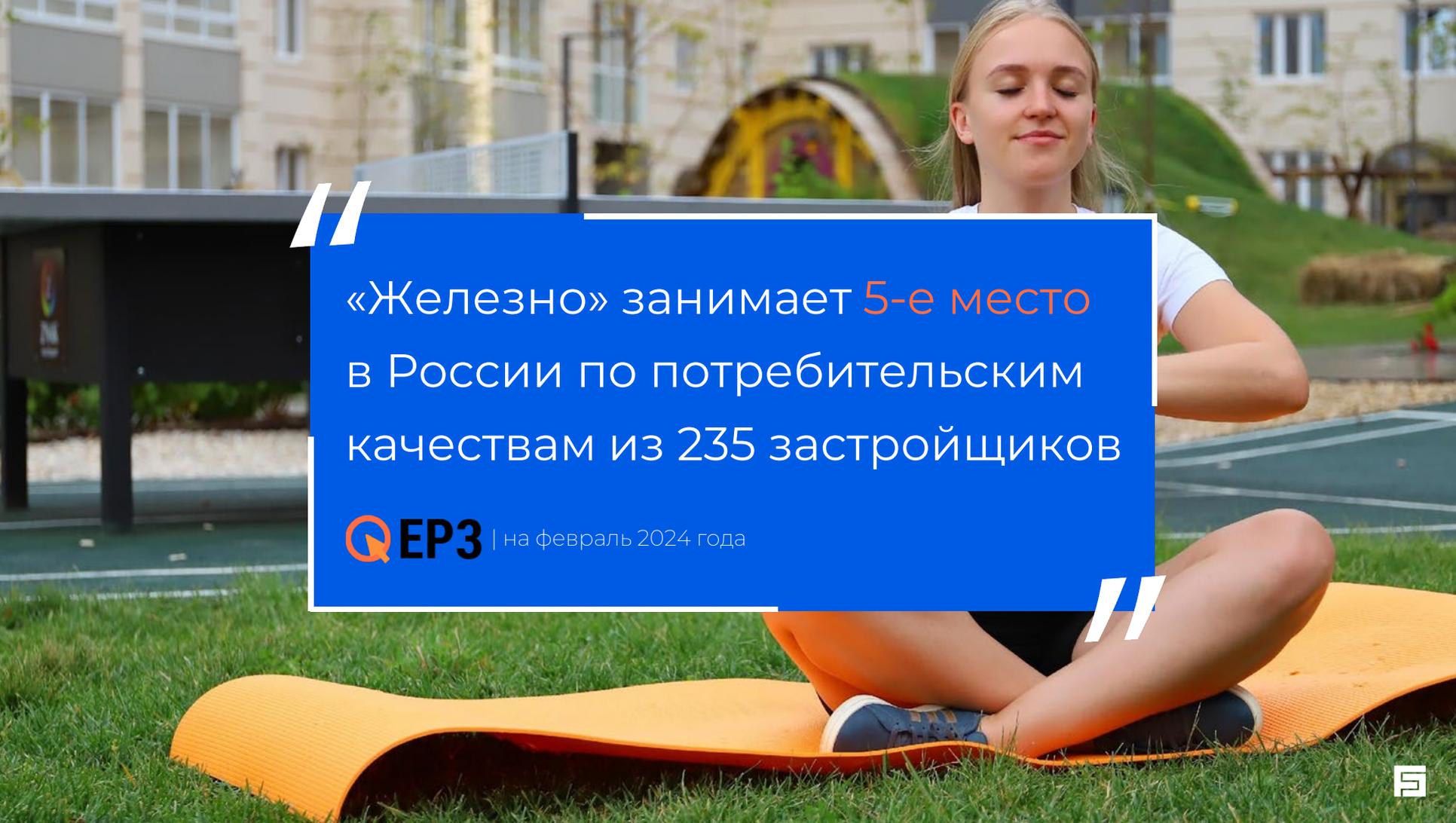
Мы с любовью и уважением к человеку создаем города будущего, меняя мир и жизнь людей к лучшему.



**Захаров  
Юрий Анатольевич**

CEO «Железно»





«Железно» занимает 5-е место  
в России по потребительским  
качествам из 235 застройщиков

 EP3 | на февраль 2024 года

# ГДЕ СТРОИМ

Киров

675 600 м<sup>2</sup>

Ульяновск

764 474 м<sup>2</sup>

Ижевск

316 000 м<sup>2</sup>

Пермь

140 000 м<sup>2</sup>

Екатеринбург

137 000 м<sup>2</sup>

РОССИЯ



# ДОСТИЖЕНИЯ



5  
лет

EP3

**ЖЕЛЕЗНО**  
ГРУППА КОМПАНИЙ  
г. Киров



**ЕЛКИ**  
Park  
г. Киров



**ЖЕЛЕЗНО**  
на КАЛИНИНА  
г. Киров



**ВАСИЛЬКИ**  
цветущий город  
г. Киров



**МЕТРОГРАД**  
CITY  
г. Киров



**ZNAK**  
город будущего  
г. Киров



**ZNAK**  
город будущего  
г. Киров



**ZNAK**  
город будущего  
г. Киров



**Дивный сад**  
клубный жилой комплекс  
г. Ульяновск



**ZNAK**  
город будущего  
г. Ижевск



**ZNAK**  
город будущего  
г. Ижевск



**Дивный сад**  
клубный жилой комплекс  
г. Ульяновск



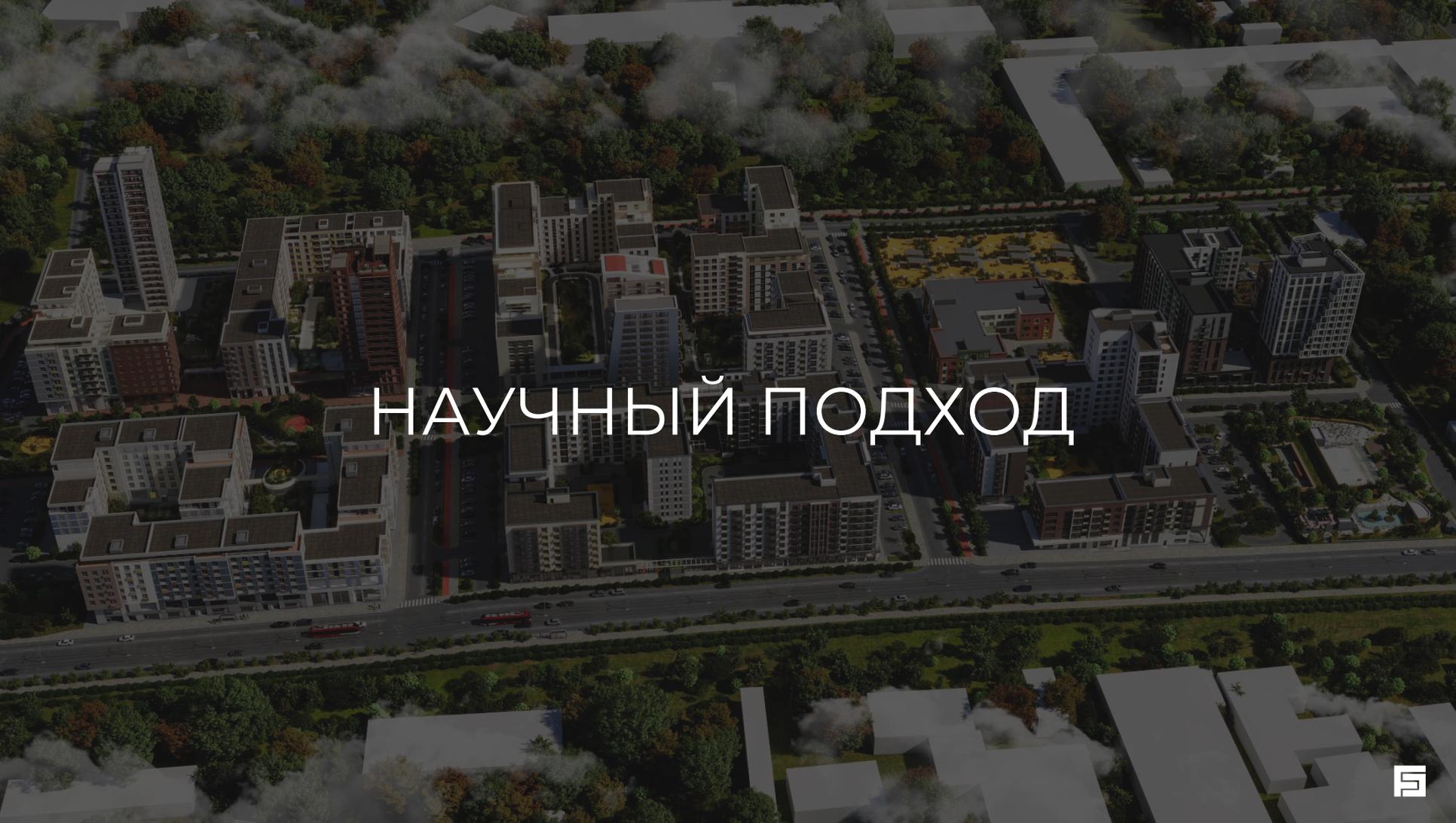
**ULTRAGRAD**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
г. Ульяновск



**ÜLA**  
ЖИЛОЙ С ВЕНСКИМ  
АКЦЕНТОМ  
г. Ульяновск



**БУЛЫЧЁВ**  
г. Киров



# НАУЧНЫЙ ПОДХОД



# КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

## ПЛОТНОСТЬ

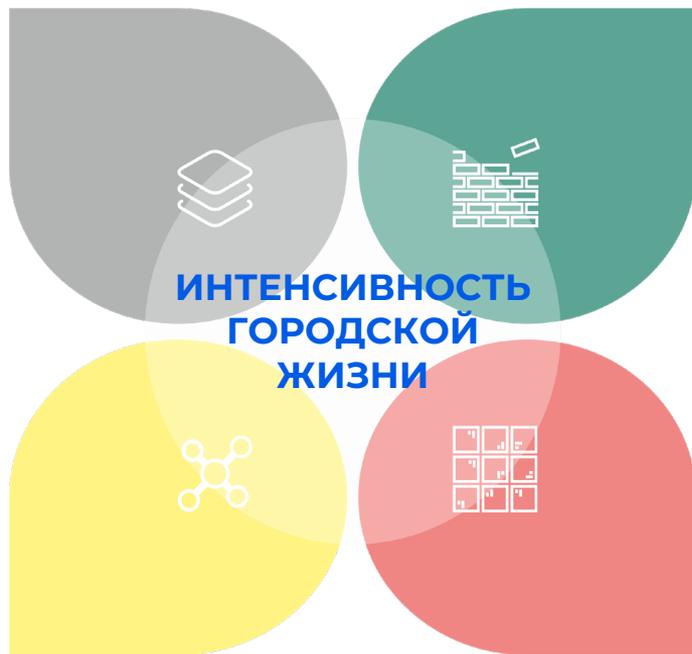
Парадокс  
«пространства в плотности»:  
типичное явление для  
процветающих городов  
Плотность предоставляет людям;  
доступ и близость к возможностям,  
повышает качество общественного  
пространства и обеспечивает  
благоприятную среду

*Rudy Uytenhaak*  
*CITIES FULL OF SPACE*

## СВЯЗНОСТЬ

Качественная жилая среда должна  
быть связана последовательной и  
взаимосвязанно городской тканью,  
которая стимулирует ходьбу,  
социальный и экономический  
обмен и которая позволяет людям,  
просто наслаждаться городом

*Meta Berghauer*



*ROWE PETER G.*

## КОМПАКТНОСТЬ

Концепция компактности  
поддерживает 4-8 этажную  
периметральную квартальную  
застройку как наиболее  
оптимальное использование  
городского пространства.

*Lehmann, S.*  
*SUSTAINABLE URBANISM:*  
*TOWARDS A FRAMEWORK*  
*FOR QUALITY AND OPTIMAL DENSITY*

## РАЗНООБРАЗИЕ

Все европейские городские  
Преобразования объединяет то,  
Что они нацелены на создание  
привлекательной городской среды, с  
равным количеством рабочих и  
общественных помещений на  
пешеходной территории, чтобы  
создать живость, активную городскую  
жизнь, а также динамичное  
разнообразие.

*Joost van den Hoek*

# ИНСТРУМЕНТ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ

## ОСНОВНЫЕ

ИНТЕНСИВНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ  
(коэффициент плотности застройки)

$$FSI = \frac{\text{Diagram 1}}{\text{Diagram 2}}$$

ПЯТНО ЗАСТРОЙКИ  
(коэффициент застройки)

$$GSI = \frac{\text{Diagram 1}}{\text{Diagram 2}}$$

## ПРОИЗВОДНЫЕ

СРЕДНЯЯ ЭТАЖНОСТЬ

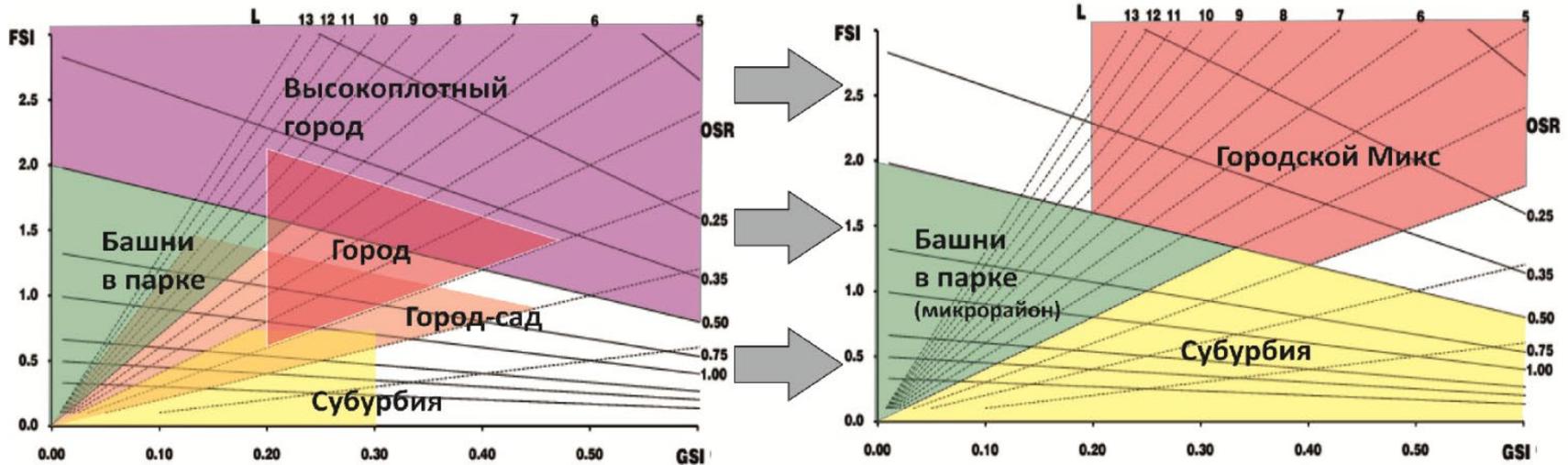
$$N = \frac{\text{Diagram 1}}{\text{Diagram 2}}$$

ИНДЕКС ОТКРЫТОГО ПР-ВА

$$OSR = \frac{\text{Diagram 2}}{\text{Diagram 1}}$$

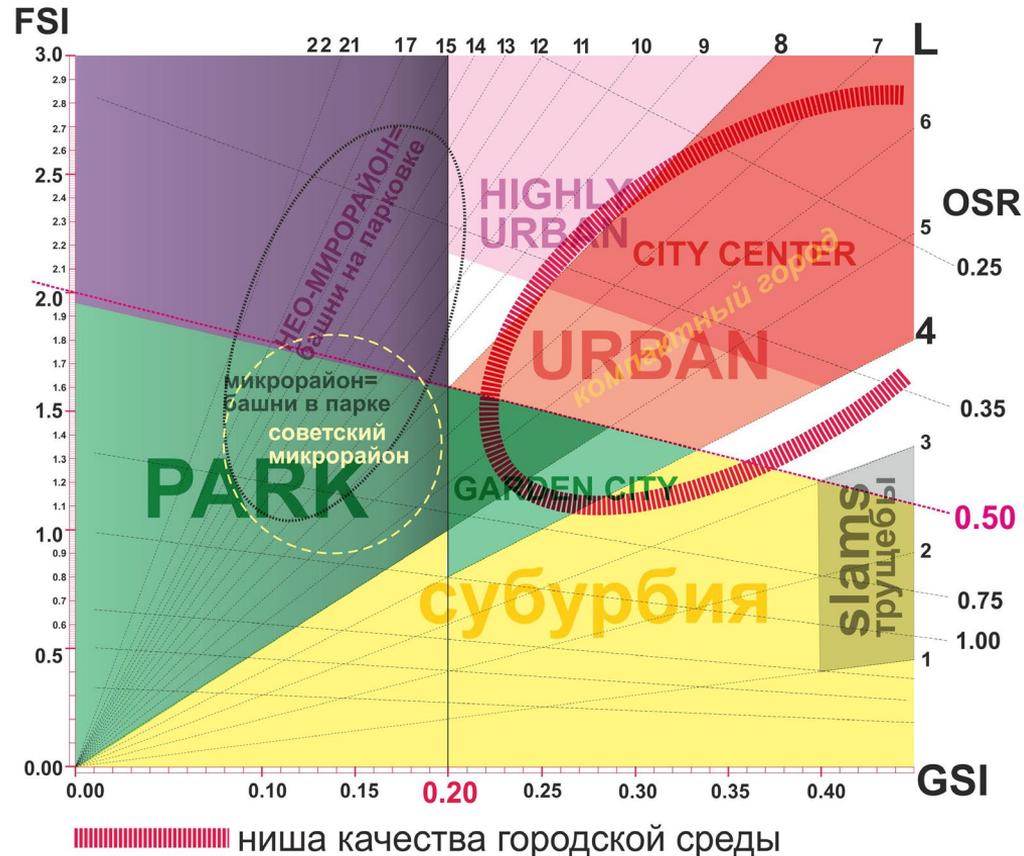
# ИНСТРУМЕНТ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ

Spacemate matrix, Berghauser Pont, M. and Per André Haupt

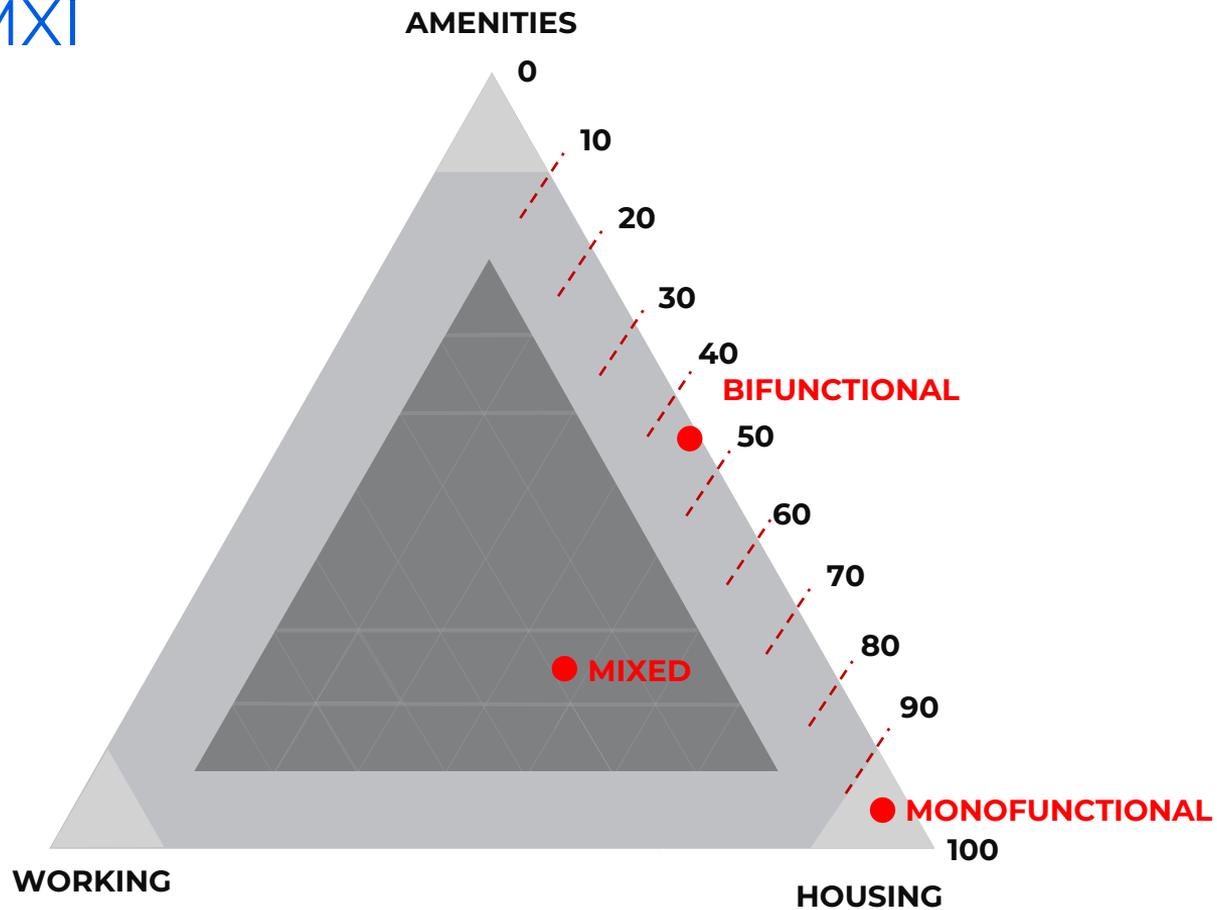


# ИНСТРУМЕНТ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ

Spacemate matrix:  
Alfiia Gibadulina and  
Natalia Balukhina.  
Pinar Consulting



# АНАЛИЗ МХІ



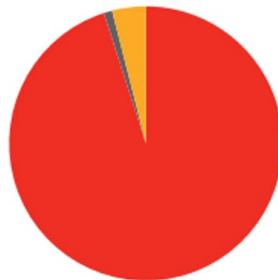
# ИНСТРУМЕНТ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ



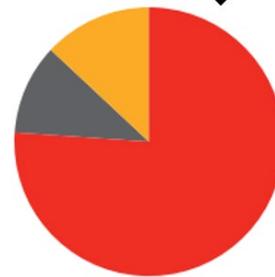
Historic city core  
50% visit



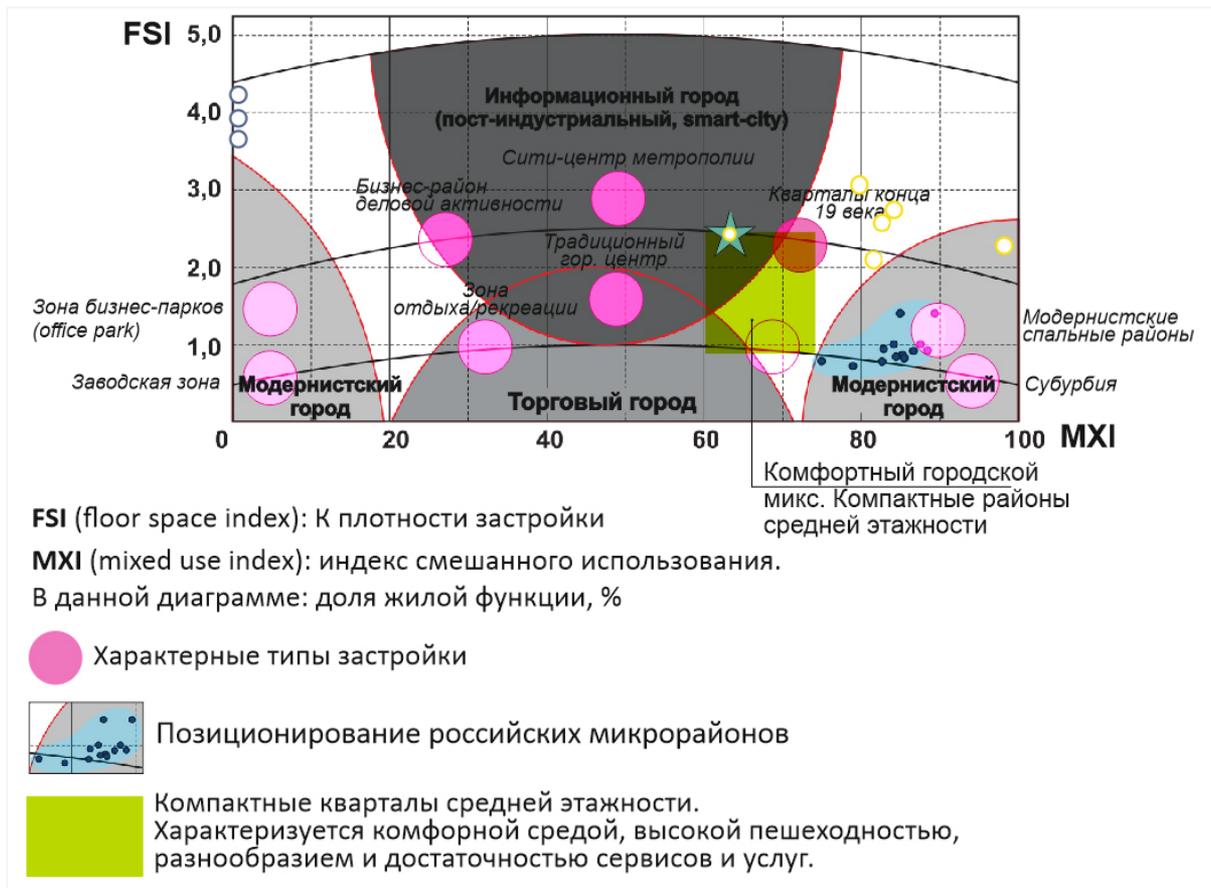
Postwar neighbourhood  
90% housing



Harbour transformation  
75% live



# АНАЛИЗ МХИ



# ПРИМЕРЫ: ЖЕЛЕЗНО. КАМАПОЛИС



**MXI  
=15%**



# ЧТО ОПРЕДЕЛЯЕТ ДИЗАЙН-КОД

- Место на фасаде для размещения вывески
- Вывод питания для вывески
- Установка наружных блоков кондиционеров
- Закладные для декора фасада (маркиза)
- Требования к оформлению витрин



ОПЫТ ГОРОДОВ

# ДИЗАЙН-КОД

ОПЫТ ГОРОДОВ

Повышение качества визуальной среды через внедрение практик дизайн-кодов

Исследование проектной  
команды выпускников  
программы Архитекторы.рф



# ДИЗАЙН-КОД

– инструмент для УК  
по управлению  
внешнего облика  
коммерции



**АЗБУКА БЫТА**

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

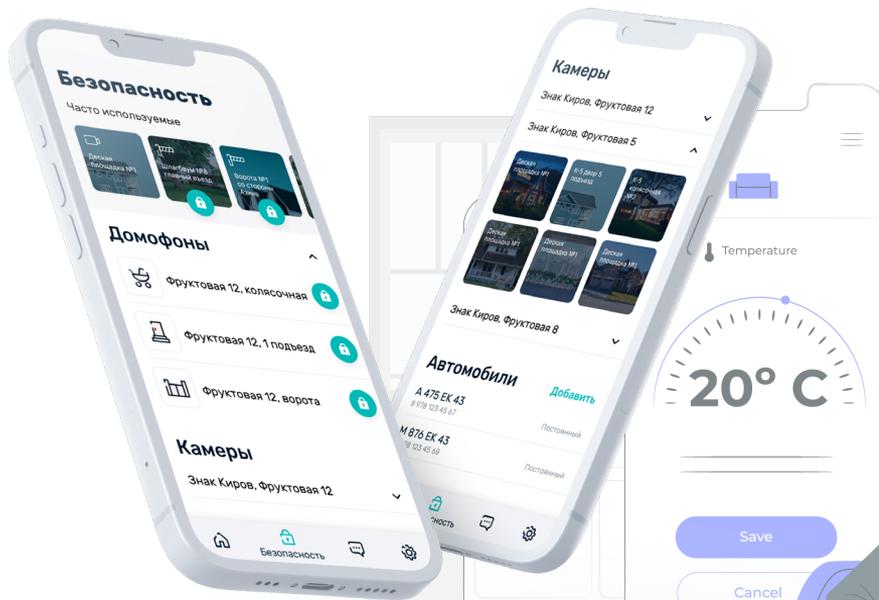


# «МАЖОРДОМ»



**МАЖОРДОМ**

Все резиденты Коммерции, также как и резиденты дома коммуницируют с УК через приложение «Мажордом»



**ФИЛОСОФТ**





**ЖЕЛЕЗНО**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!