

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

# VR-ИТЕТОР

от концепции  
к виртуальной  
реальности



ИНСТИТУТ  
КОМПЛЕКСНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

21-25 ОКТЯБРЯ  
МОСКВА 2024





1995

Год основания  
компании

> 170

Жилых домов  
построено

6 000

Сотрудников компании

> 110 000

Жителей  
в домах атома

№1

по объему ввода жилья  
в Свердловской области\*

\* по данным ЕРЗ. РФ за I полугодие 2024 года



ИНСТИТУТ  
КОМПЛЕКСНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

**ТОП 5**

Проектировщиков в СО

**100**

Договоров в год

**3%**

Доля СПР от СМР

**200**

Проектировщиков

**3**

Региона присутствия



ИНСТИТУТ  
КОМПЛЕКСНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

«Лучший проект социальной инфраструктуры» 2021

МАОУ СОШ № 80 —  
Образовательные учреждения —  
Победитель

Urban awards 2021:  
Лучший региональный комплекс  
апартаментов

Свобода Residence

Диплом победителя «Устойчивая  
архитектура» — ИННОПРОМ-2024

ЖК Северное сияние

Градостроительный конкурс  
ТОП ЖК от ЕРЗ 2021: LIVE

Живой квартал — Лучшая среда  
для формирования добрососедства

Urban awards 2022

Nova Park 2 — Лучший строящийся ЖК  
комфорт-класса УФО  
Discovery Residence — Лучший жилой  
небоскреб

Диплом Союза Архитекторов  
России «Зодчество 2020»

ЖК Nova Park

Реестр умных новостроек ЕРЗ

Класс Е — ЖК Северное сияние, ЖК Квартал  
Энтузиастов, ЖК Discovery Residence  
Класс D — ЖК Свобода Residence

CRE AWARDS 2019

Деловой центр ASK — победитель

## Когда заказчик недоволен проектом

Нормально

«Сделали не то, что я хотел...»

Лучше

«Сделали все по нормам, а не по ТЗ»

Идеально

«Не оправдали ожидания...»

? Почему так происходит? Почему ожидания не соответствуют действительности?





Ожидание — это состояние, в котором мы живем, пока не узнаем, что значит жить



То, что мы не оправдали ваши ожидания, — это не наши проблемы. Это ваши проблемы



Если девелопер опять начнет про ожидания, я не сдержусь и меня посадят

Что мы делаем, чтобы не возникало таких вопросов?

В процессе работы  
**ПОЭТАПНО** формируем  
ОЖИДАНИЯ заказчика

это главная задача цифровизации  
в проектировании

Градостроительный анализ

КД1

Градостроительная концепция

Форэскизный проект

- Эскизный проект
- Дизайн-проект благоустройства (1)
- Концепция дизайна МОП

КД2

- Проектная документация
- Дизайн-проект благоустройства (2)
- Дизайн МОП
- Навигация внутри
- Навигация снаружи

Рабочая документация

Альбом продаж

Дизайн код

VR

Паспорт фасадов

Авторский надзор

КД3



## КАЛЕНДАРНАЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ



## Градостроительный анализ

Анализируем ЗУ

Выдаем материалы и проводим презентацию, задаем вопросы, которые заказчик проработает на следующих этапах

Заказчик решает, входить ли ему в проект. Выдает ТЗ на градконцепцию с продуктовым, девелоперским анализом



# Градостроительная концепция

## Сценарии

Делаем для участков от 2 га, от 40 тыс  
ИРД: ГА и продуктовый / девелоперский анализ, ТЗ

Предоставляем заказчику варианты  
сценариев жизни квартала

Типичная обратная связь:

- проработайте один или два детальнее
- объедините варианты в один или
  - придумайте еще вариант

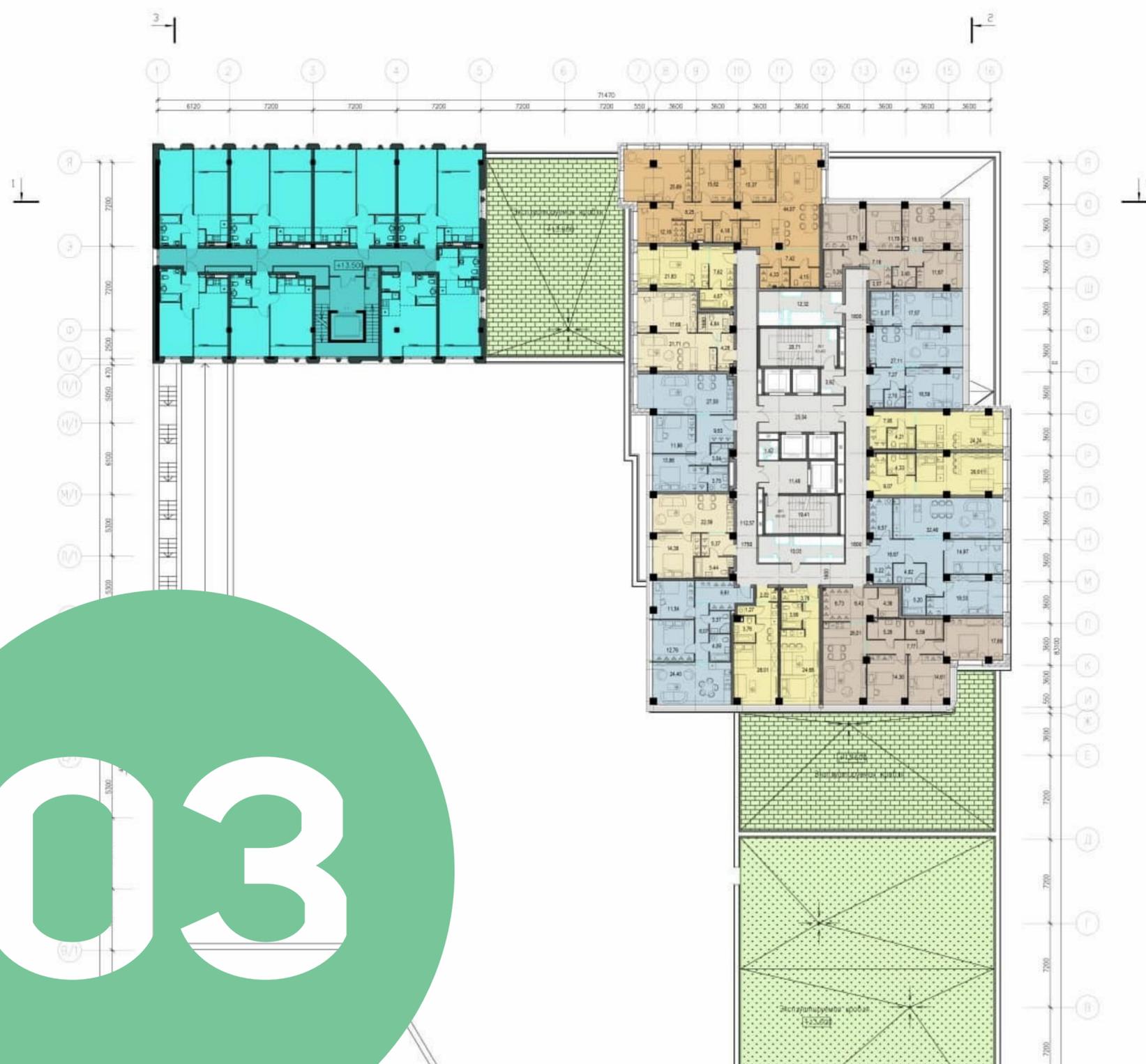


## Градостроительная концепция

Определяется посадка зданий, этажность, габариты секций, отметки, раскладываются инженерные сети

Подключаем каждого инженера, который будет разрабатывать наружные сети по проекту

При необходимости, заказчик разрабатывает ППТ, ПМТ



## Форэскиз

Впервые заходим «внутри» объекта и показываем, как расположены квартиры, какие и где МОПы

Замечания на ФЭ можно:

1. Отнести к предыдущей стадии и мы откатывается к ГК, или
2. Учесть на стадии эскизного проекта — экономим до восьми недель работы

Не отвечаем на замечания — это ускоряет работу

Ты можешь быть бесконечно прав, но какой в этом смысл, если ~~твоя женщина~~ твой заказчик плачет...

Джейсон Стэтхэм

Заслуженный проектировщик РФ





## Эскизный проект

### Раньше

Опыт и похожие проекты

Получали индивидуальные квартиры с размерами — иногда оси отличались на несколько см...

### Сейчас

Есть стандарт

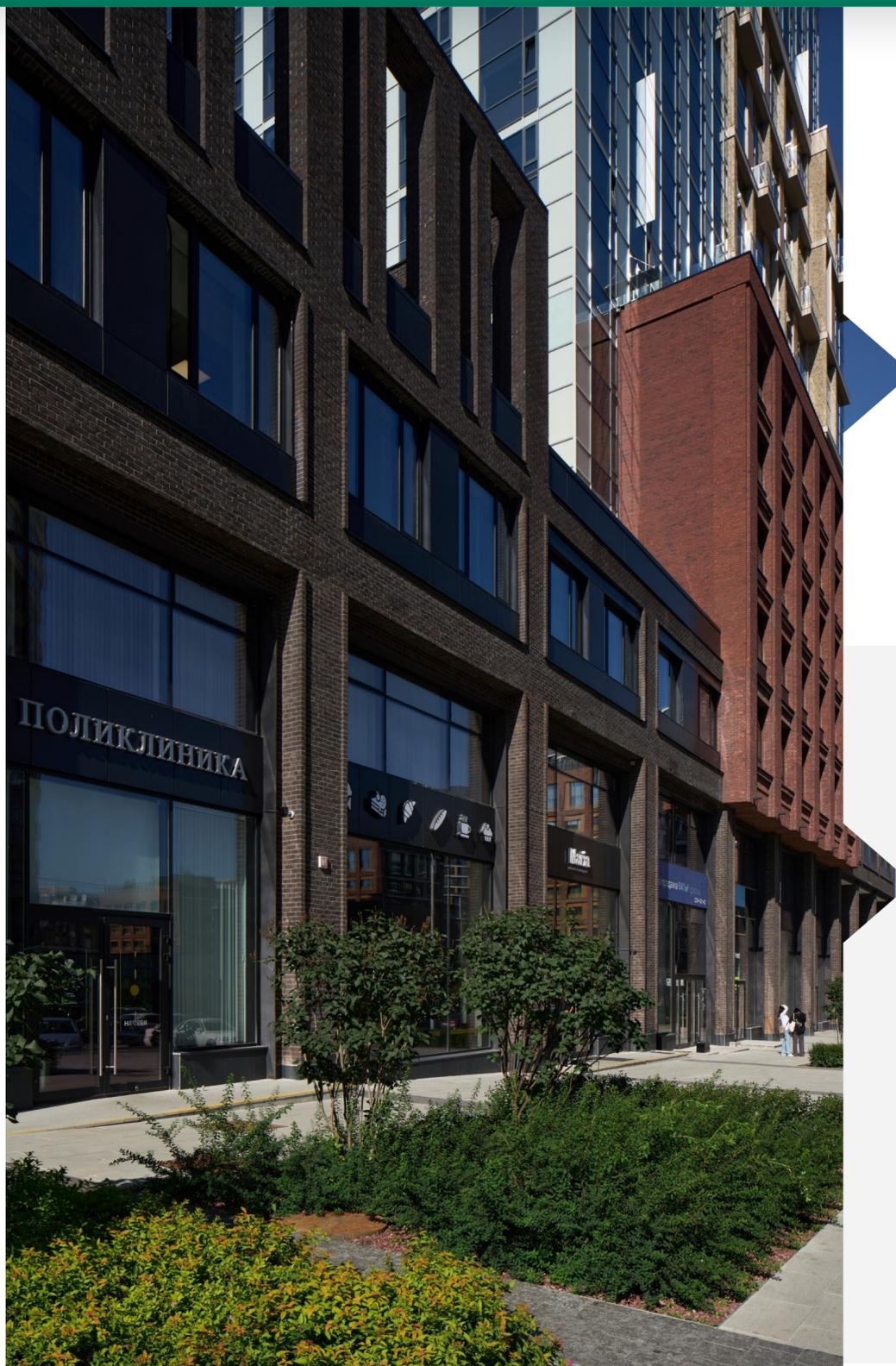
Оси типовые, типовые квартиры, которые состоят из типовых помещений — далее типовые ЛЛУ, прорабатываем угловые квартиры и получаем типовой этаж — максимально используем типовые этажи

### Скоро

Библиотека решений

Используем типовые модули ЛЛУ, помещений, квартир на этапе эскизного проекта. По новым объектам мы заново учимся «садить» типовые секции

## Дизайн код



01

Ключевая составляющая любого проекта, без которой нельзя рассчитывать на нужный результат

02

После проектировщиков-визуализаторов АТОМа, не требуется заказ коммерческих рендеров

Менеджеры по продажам и маркетологи используют рендеры из ЭП и не краснеют за их качество

Пример

Дизайн кода



## Дизайн



01

Работаем с разными дизайн-бюро, в штате есть выделенный отдел, который курирует работу дизайнеров и занимается непосредственно «рабочкой», АИ

02

Хороший дизайн не обязательно стоит дорого

Дешево стоит тот ~~мужчина~~ —  
проектировщик, за отношения  
с которым ~~женщина~~ заказчик  
платит слезами

Джейсон Стэтхэм

Заслуженный проектировщик РФ



# Раньше / не атом





# VRchitector

Строитель виртуальной реальности

Продажи —  
главная задача

VR — с ним плотно работают агентства недвижимости и руководители проектов, просматривают квартиры. На этом этапе выявляются неточности и возвращаются на доработку

Без  
«игровых движков»

Не используем намеренно — это совсем другая технология, в отрыве от разработанной модели

Информационная  
модель

Используем модель от проектировщика и возвращаем все обнаруженные неточности. Уже нет крупных коллизий. Если находим ошибки, корректируем без проверок заказчика

Альбом продаж делаем силами проектировщиков, в BIM модели



# Освоили 54 программы и сервиса

12

Визуализация

10

Документооборот и планирование

4+4

ТИМ

20

Расчетные комплексы

1+3

2D проектирование

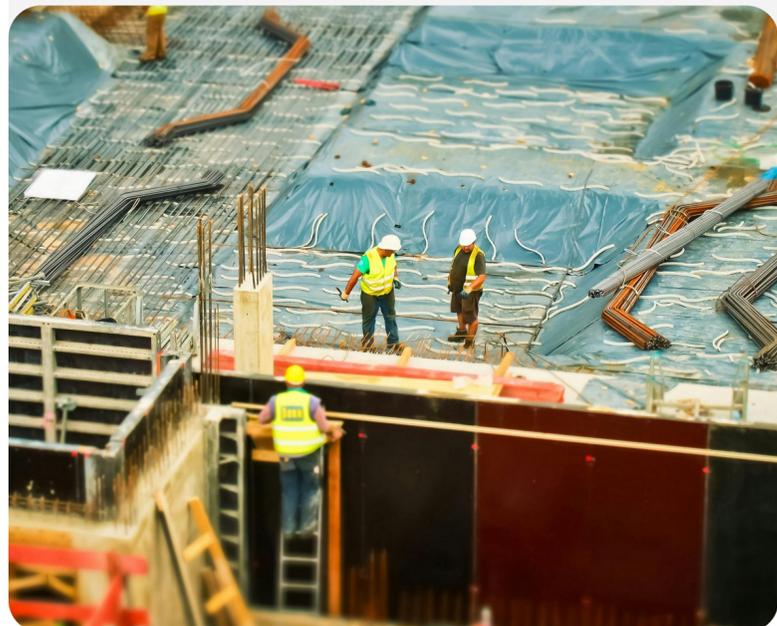


# Собственные альбомы типовых узлов, стандарт узлов

Никаких типовых серий и монтажных чертежей

## Строители

Экономим время  
на обучении строителей



## Проектировщики

Не надо разрабатывать узел,  
быстрый поиск «аналогов»



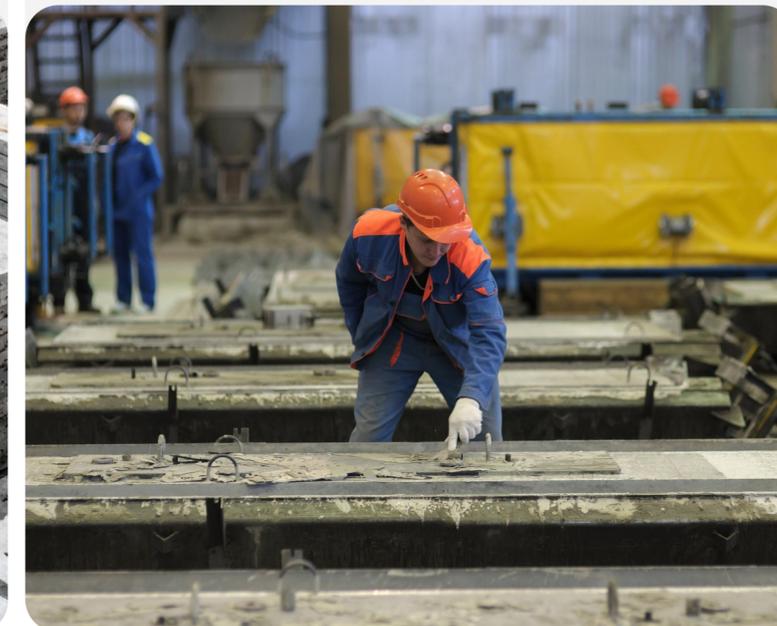
## Застройщики

Технологичные  
и экономичные узлы



## Производители

Загрузка заводов типовыми  
элементами и материалами



Иногда  
авторский  
надзор можно  
не проводить



# Опыт внедрения в ИКП Атом

Измеряем удовлетворенность внутреннего заказчика

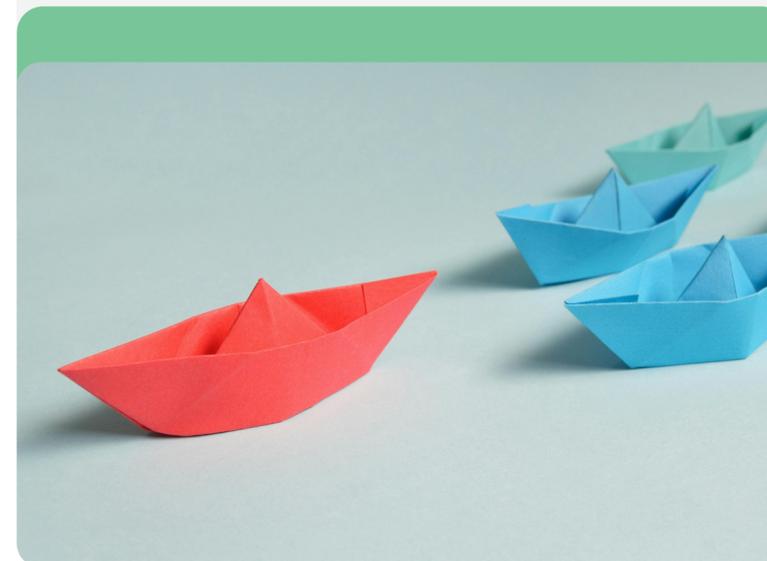
Проект-марафон  
на 3+ лет



Автоматизация  
начинается  
с описания



Специалисты ВНД +  
активисты в командах



Описание процессов  
растет снизу



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

ГОТОВЫ  
ДЕЛИТЬСЯ ОПЫТОМ

Илья  
Иконников  
📞 +7 922 222-48-59



ИНСТИТУТ  
КОМПЛЕКСНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

21-25 ОКТЯБРЯ  
МОСКВА 2024

