

**ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ОКН  
К АКТУАЛЬНОМУ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ.  
НА ЧТО МОЖЕТ ВЛИЯТЬ  
АРХИТЕКТОР?**





# Анастасия Пугачевич

основатель архитектурного бюро Pugachevich Studio,  
член союза архитекторов России

---

## Основные направления работы:

- Историческое наследие и реновация
- Жилые многоквартирные дома
- Коммерческая недвижимость
- Общественные и частные интерьеры
- Консалтинг



«Взгляд архитектора»  
TG-канал



# Виды работ с ОКН

Что ждёт историческое здание? Это зависит от его состояния, объёма предмета охраны и бизнес-задач.

- **Приспособление**

Это адаптация к современному использованию.

Здание модернизируется: может поменяться планировка. При этом сохраняются основные исторические архитектурные особенности.

- **Регенерация**

Это возрождение исторической среды в масштабах квартала или района

Здесь возможно и приспособление, и реставрация, и даже новое строительство, если это уместно.

- **Реставрация**

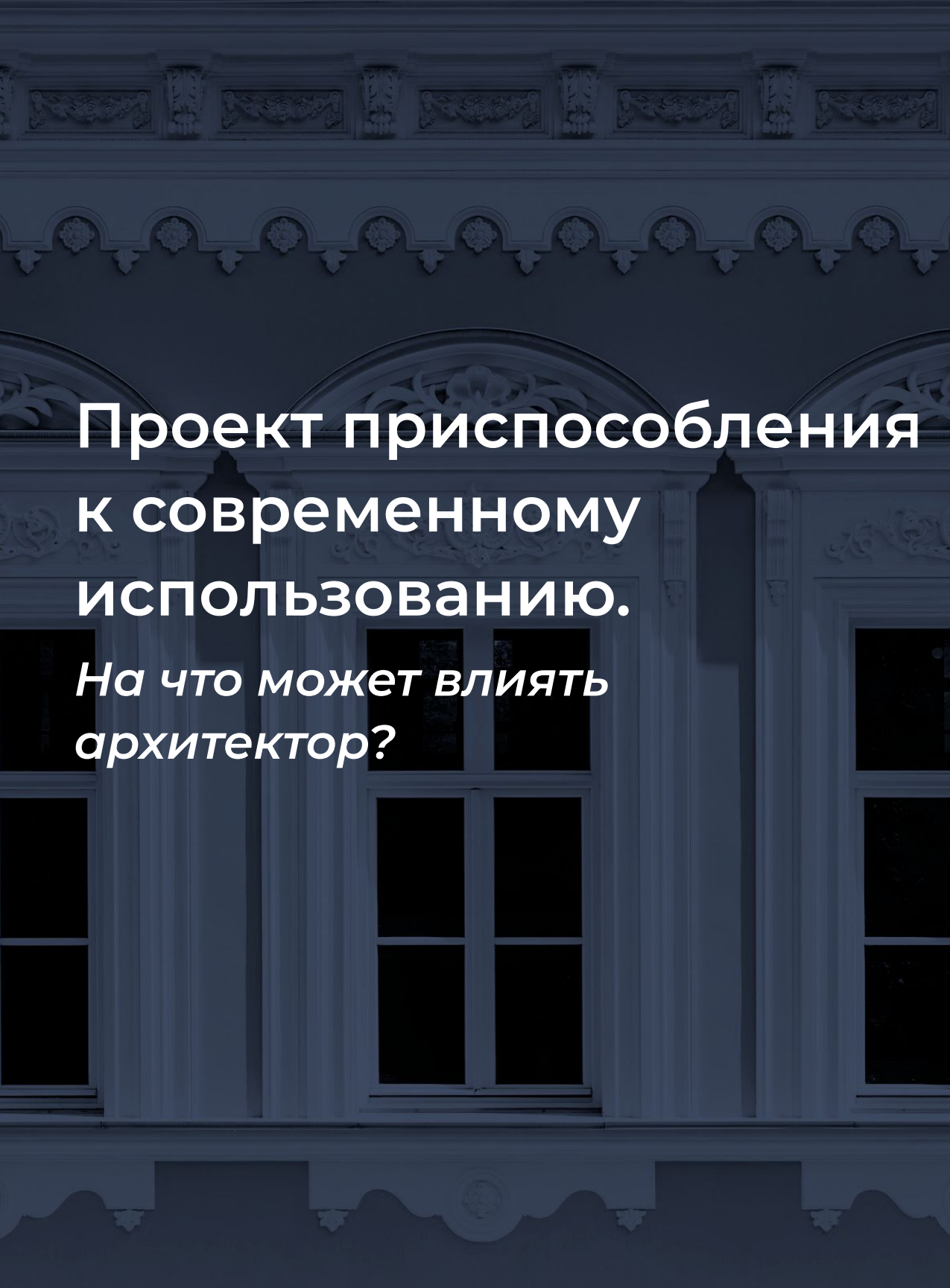
Это восстановление объекта, его конструктивных частей, фрагментов отделки, деталей интерьера.

Может быть частью работ по приспособлению: здание модернизируется с реставрацией фасада.

“ Делаем ставку на приспособление ОКН к современному использованию.

Чаще всего это оптимальный вариант и для бизнеса, и для сохранения здания. Он позволяет в полной мере раскрыть потенциал объекта, повысить его инвестиционную привлекательность и при этом сохранить исторические особенности.

Комплексный подход помогает определить исторически достоверный и коммерчески оправданный сценарий.



# Проект приспособления к современному использованию.

*На что может влиять  
архитектор?*

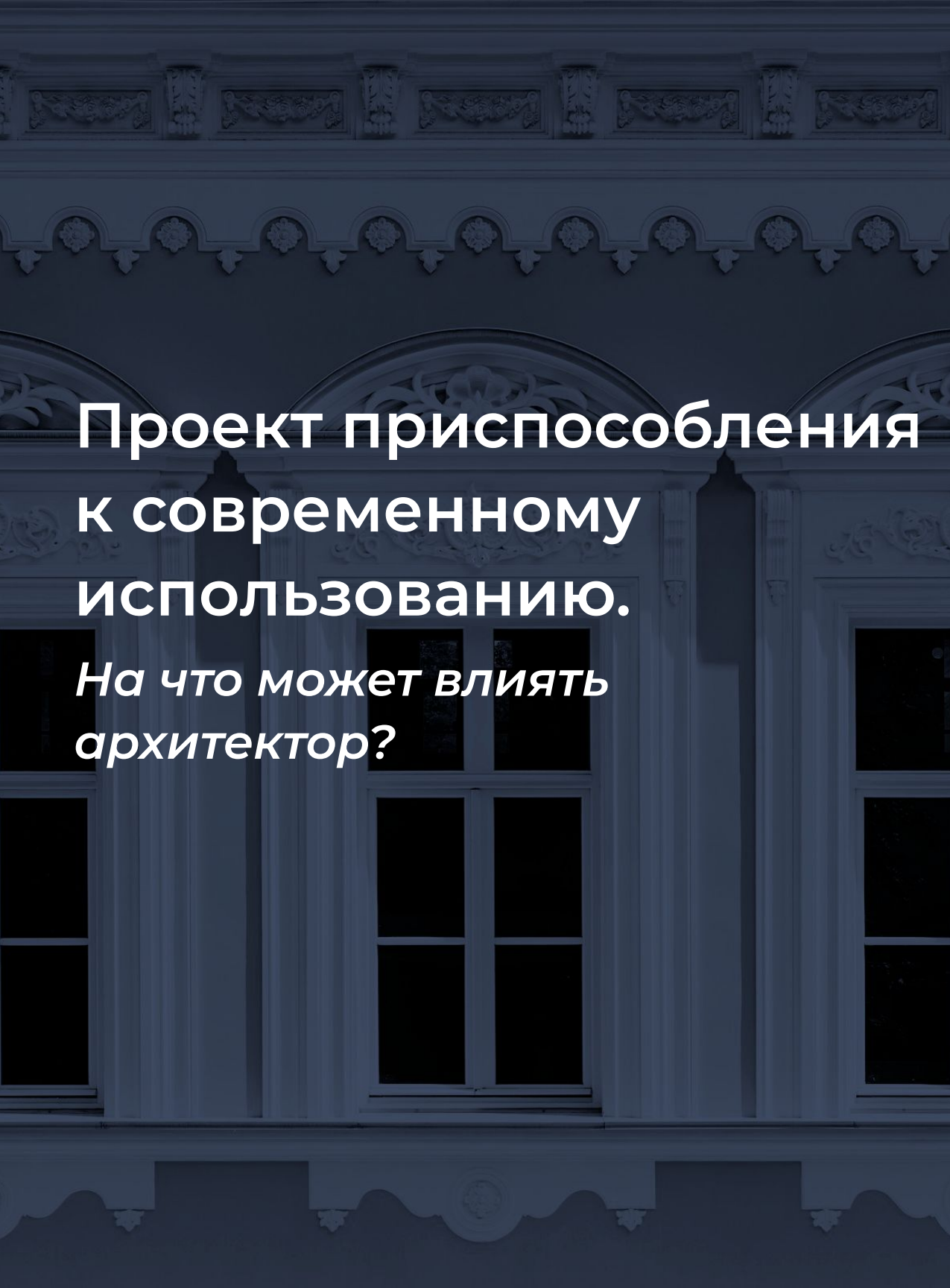
## Цель:

Актуальное использование и улучшение качества жизни будущих пользователей.

## Сфера влияния:

Объёмно-планировочные решения:

1. Создание планировки под актуальные требования.
2. Реорганизация подкровельного пространства с сохранением высотных отметок.
3. Устройство новых перекрытий.
4. Реорганизация подземной части, в т.ч. устройство паркинга.
5. Локальное изменение объёмных решений здания (дворовая часть).
6. Устройство новых оконных и дверных проёмов, изменение местоположения окон.
7. Включение новых фасадных материалов для элементов приспособления.



# Проект приспособления к современному использованию.

*На что может влиять  
архитектор?*

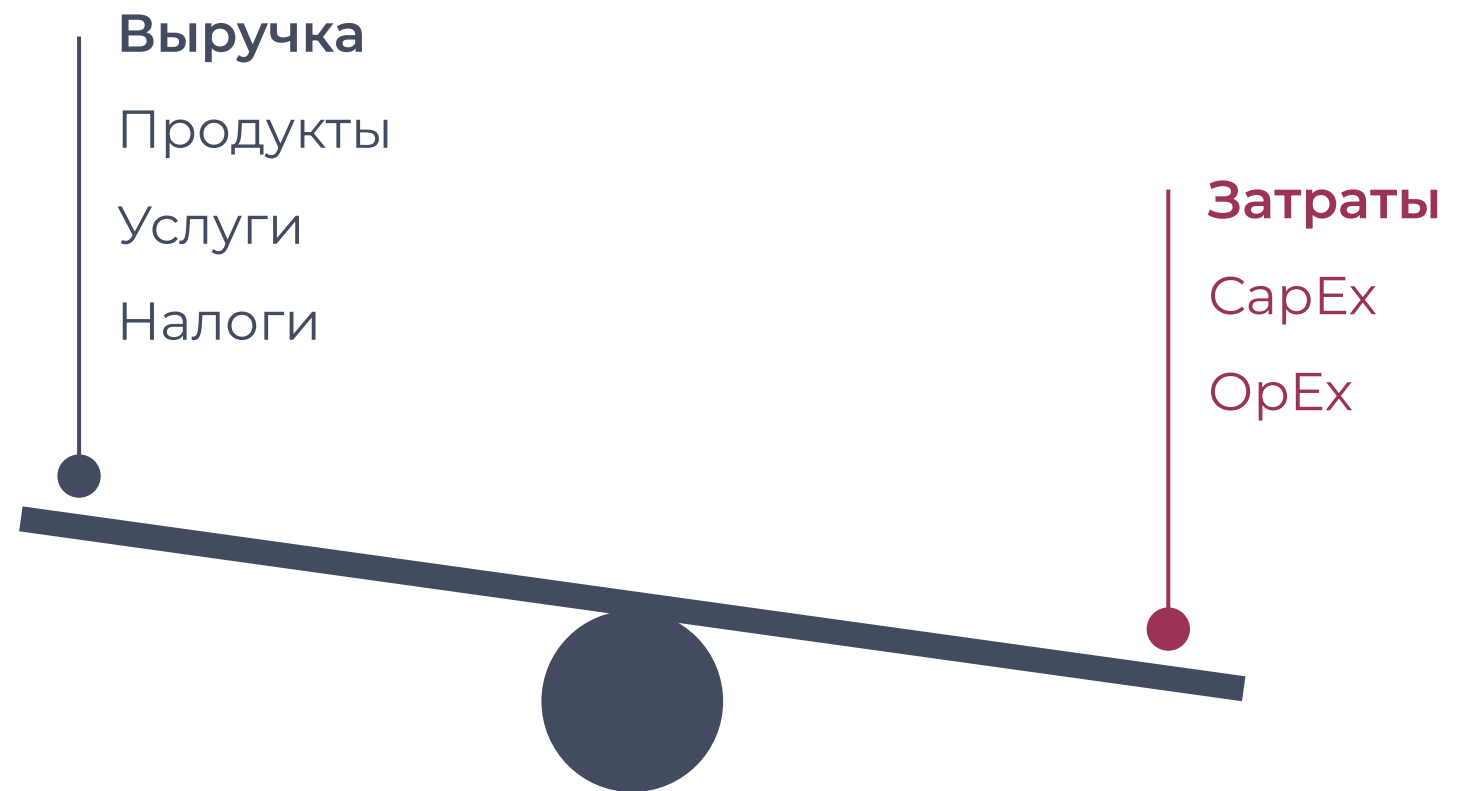
## Сфера влияния:

Конструктивные, инженерные решения:

1. Замена конструкций с высоким % износа.
2. Усиление конструкций здания.
3. Устройство современных инженерных систем, в том числе вентиляции и кондиционирования (без размещения оборудования на фасадах).

# Какие факторы влияют на эффективность инвестиционного проекта

Нам нужен  
WOW-эффект,  
но в рамках  
бюджета



CapEx — самый большой фактор риска и основные затраты проекта.

# Что определяет затратную часть проекта в ОКН

- Обязательное привлечение высококвалифицированных специалистов
- Более долгое проектирование (в т.ч. из-за разработки специальных ТУ)
- Трудоёмкие работы (организация площадки, усиление и замена конструкций) и увеличенные сроки
- Ограничения, связанные со статусом ОКН и его предметом охраны
- Применение нетиповых (а значит, более дорогих) элементов, материалов и оборудования
- Выбранный вариант концепции реализации - реставрация или приспособление



## Как посчитать экономическую эффективность затрат на реконструкцию ОКН?

Сопоставить показатели по вариантам проекта с:

- объёмно-планировочными и прогнозируемыми функционально-эксплуатационными показателями этого объекта до проекта;
- вариантами нового строительства аналогичного объекта.



# Преимущества работы с ОКН для девелопера



## Нишевый продукт с историей

Формирует репутацию и уникальный портфель проектов. Исключает сходство с другими объектами



## Низкая конкуренция

Ввиду большого количества опасений (часто необоснованных) относительно ОКН. Можно выбрать интересный объект



## Исключён риск повторов и большого сходства с другими объектами



## Выход на новый уровень клиентов

Которые ценят не только количество, но и качество метров, а также приватность и безопасность



## Ликвидный объект

Локация в сложившейся исторической среде (как правило, в центре), привлекательная для жизни и работы



## Уникальная архитектура и дизайн

Особая эстетика микса старины и современности. Подлинные исторические фасады и интерьеры

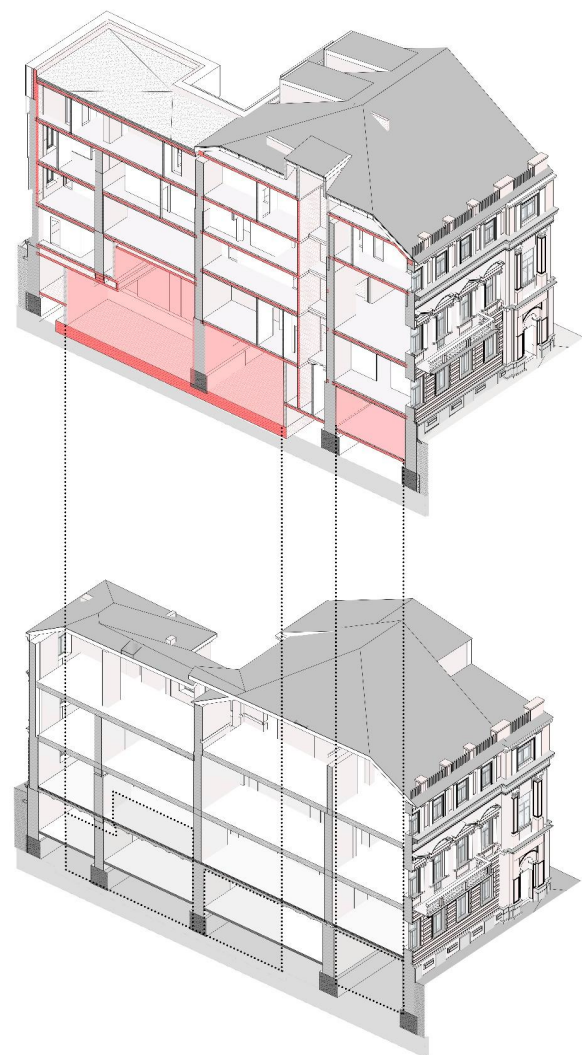


**Кейс: памятник может  
сохранить идентичность  
и при этом быть современным**



# Возможности приспособления на примере объёмно-планировочных решений

Расширение подземной части здания и организация в ней автоматической механизированной парковки



План подвала

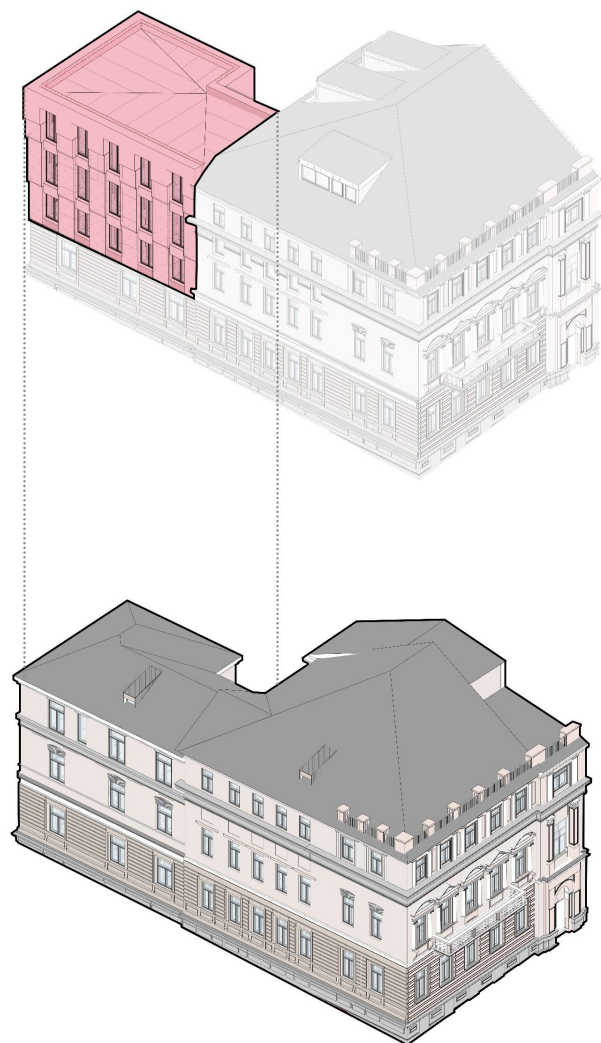


План 1-го этажа



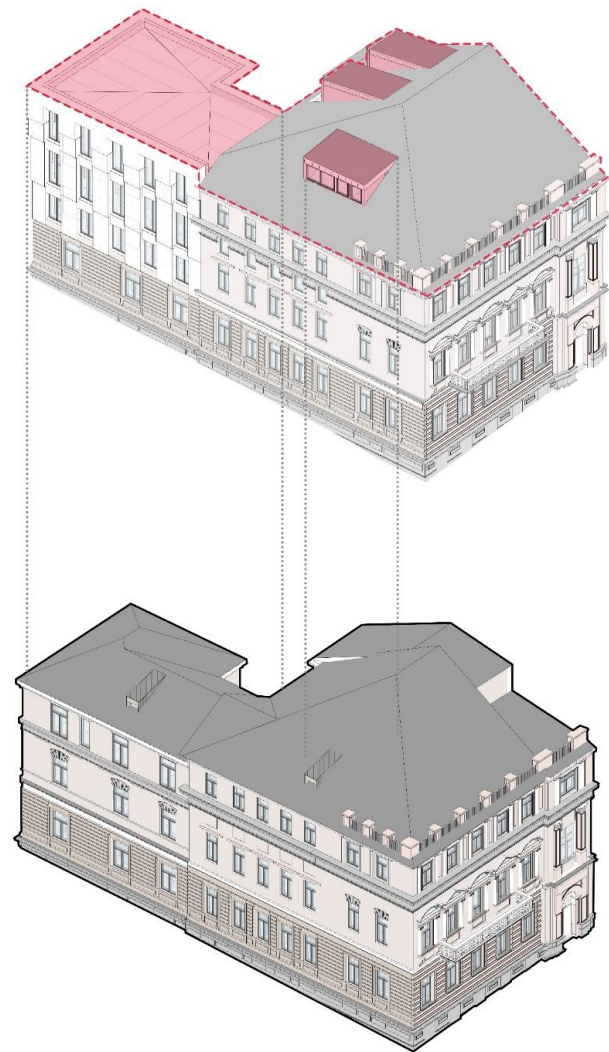
# Возможности приспособления на примере объёмно-планировочных решений

Устройство новых оконных и дверных проёмов в боковом и дворовом фасадах с сохранением пространственной структуры согласно предмету охраны



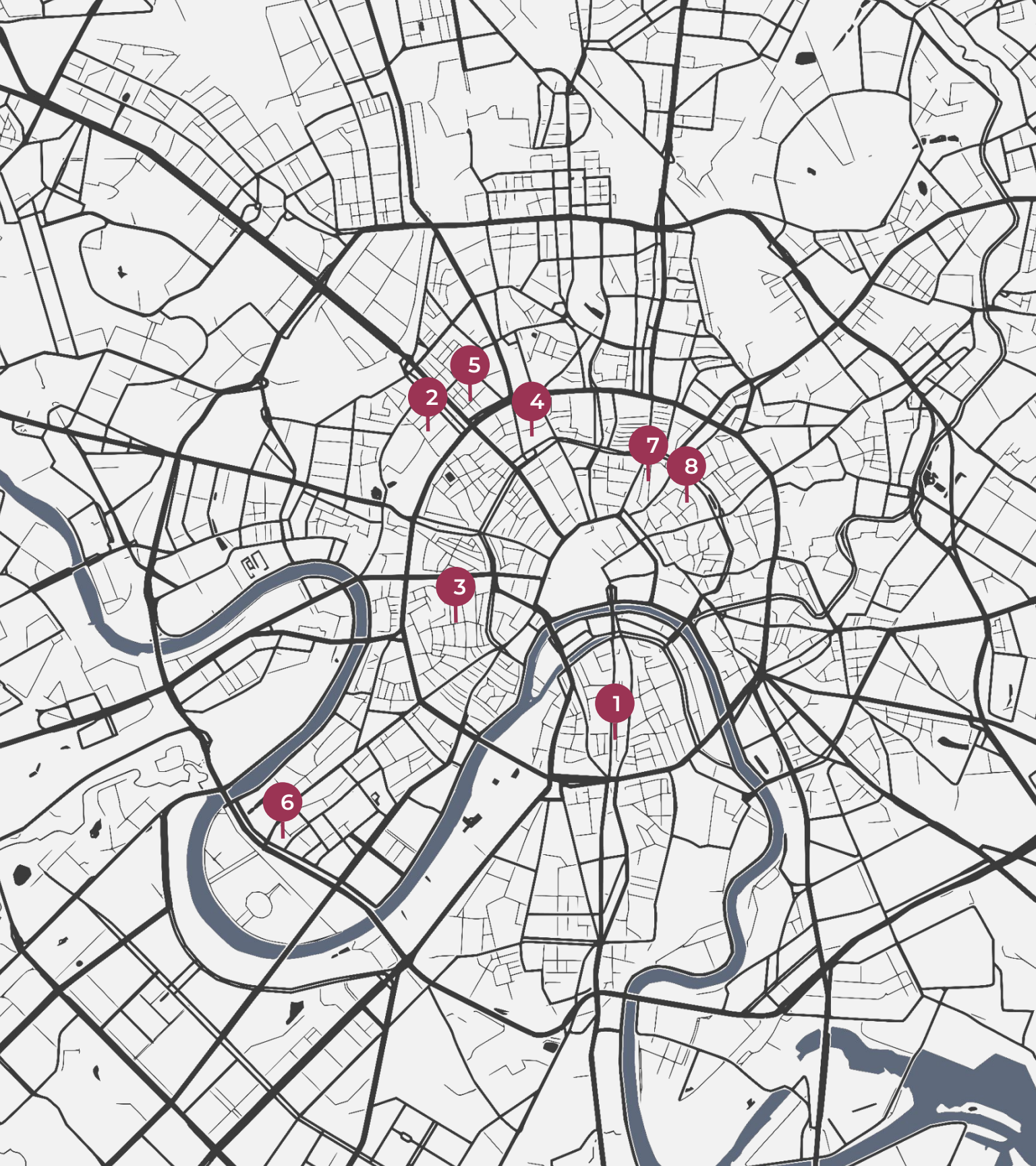
# Возможности приспособления на примере объёмно-планировочных решений

## Замена многоскатной кровли с сохранением отметок кровли









## Объекты в Москве

- 1 ул. Большая Ордынка д. 61
- 2 ул. 2-я Брестская д. 19/18
- 3 Староконюшенный пер.
- 4 Успенский пер.
- 5 ул. 4-я Тверская-Ямская
- 6 Лужнецкий проезд, д. 25
- 7 Милютинский пер., д. 13
- 8 ул. Мясницкая, д. 26Б с1

1 ул. Большая Ордынка д. 61



2 ул. 2-я Брестская д. 19/18



3 Староконюшенный пер.



4 Успенский пер.



5 ул. 4-я Тверская-Ямская





г. Кострома, ул. Лавровская, д. 22/22





# Практикуем тактичный и комплексный подход к среде и клиенту

Такой, который позволяет учесть бизнес-задачи заказчика и дать полноценную новую жизнь зданию-памятнику. Работаем с объектами в зонах исторических поселений.

Мы предельно внимательны не только к ОКН. Каждый наш проект — от гольф-клуба и 200-летнего особняка до офиса класса А и линейки загородных домов — это результат скрупулёзной работы архитекторов, инженеров, дизайнеров и маркетологов.

Закладываем основу позитивных изменений в жизни людей и городов.



● pugachevich studio



pugachevich.studio

+7 925 944-80-08