

Девелопмент
СО СМЫСЛОМ



ЖЕЛЕЗНО

КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ДЛЯ СОЗДАНИЯ ЖИВОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Константин Бернатов
девелопер по коммерческой недвижимости

«ЖЕЛЕЗНО» СЕГОДНЯ

«Железно» — девелопер со смыслом, создающий умные среднеэтажные мини-города с развитой инфраструктурой и высоким уровнем сервиса

Штаб-квартира в Кирове

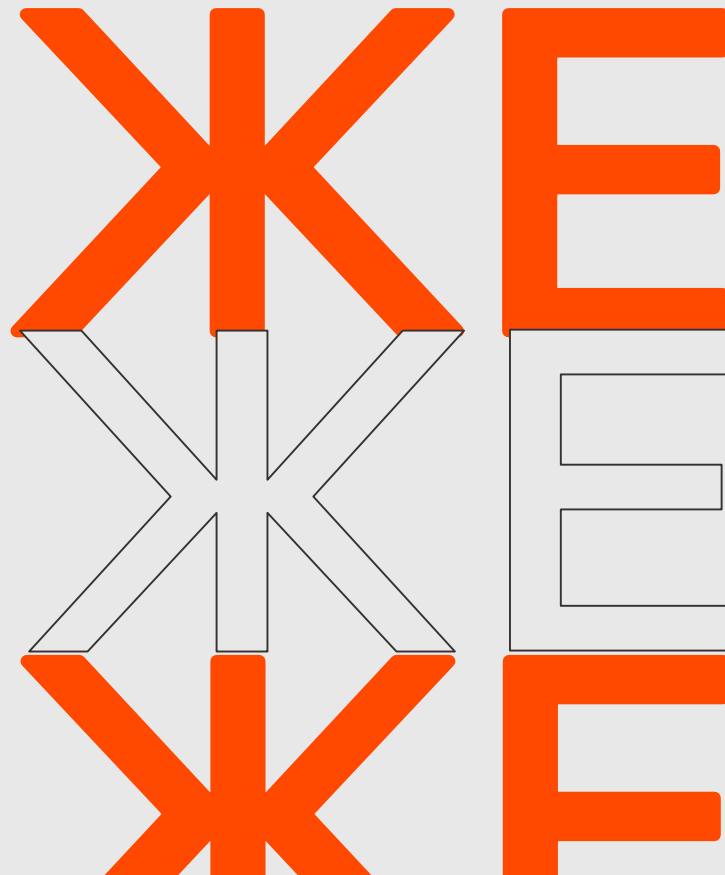
Основано в 2011 г.



Девелопер года



Персона года:
Ю.А. Захаров
CEO «Железно»



ЖЕЛЕЗНЫЕ ЦЕННОСТИ



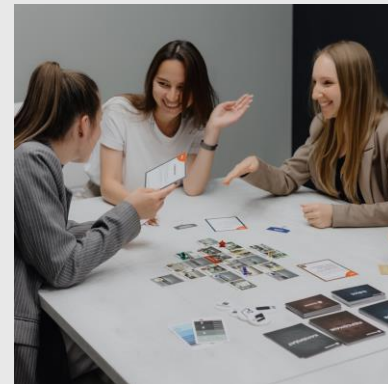
Уважение и доверие



Командное лидерство



Ответственность



Развитие



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

«ЖЕЛЕЗНО» СЕГОДНЯ

13 ЛЕТ

21 ПРО
ЕКТ

более

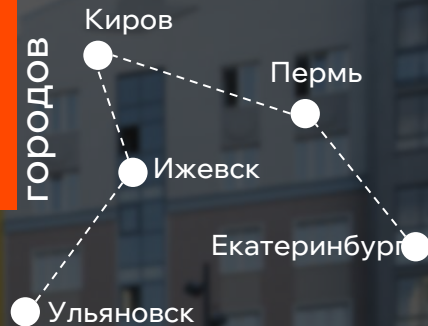
1214

сотрудников

800
000 м²
построенного
жилья

5

городов



6 место

ЕРЗ

Единый
ресурс
застройщиков

более

2 000 000

портфель
проектов (м²)

более

40 000

счастливых
жителей



x6
победители

x19
финалисты

Urban Awards

ДОСТИЖЕНИЯ ПРОЕКТОВ «ЖЕЛЕЗНО»



г. Киров



г. Киров



г. Киров



г. Киров



г. Киров



г. Ижевск



г. Киров



г. Киров



г. Киров



г. Ульяновск



г. Пермь



г. Киров



г. Ульяновск



г. Ульяновск

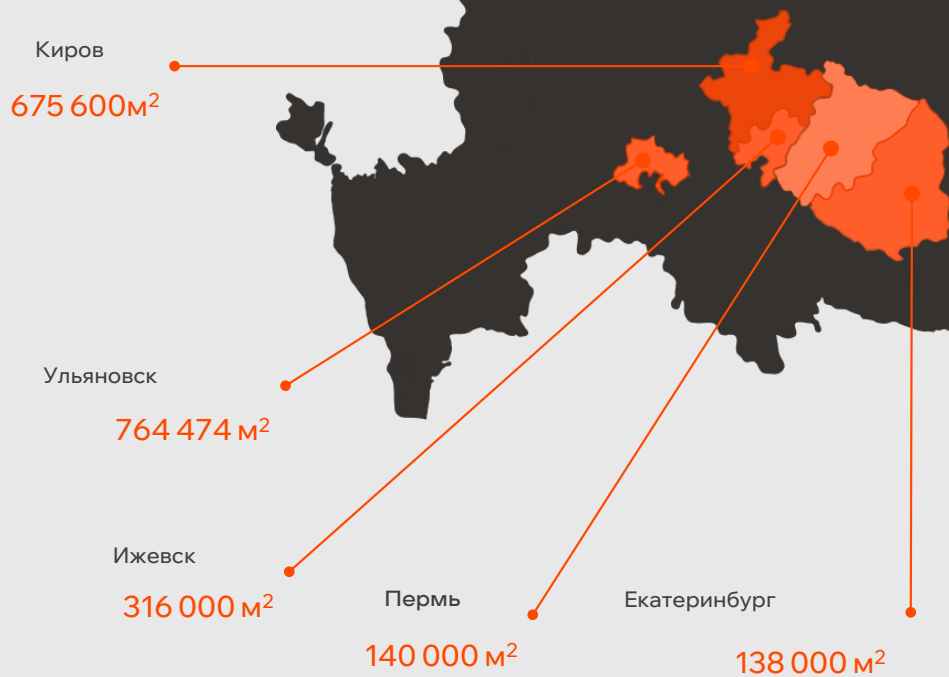


г. Ульяновск



г. Киров

5 ГОРОДОВ




ДОСТИЖЕНИЯ «ЖЕЛЕЗНО» В МАСШТАБАХ РОССИИ



Девелопер года
по версии
федеральной премии
Urban Awards 2024



 ТОП-6
в России по
потребительским
качествам жилья
(EP3.РФ)



Наивысший
рейтинг надежности
«5» по сроку соблюдения
ввода жилья (EP3.РФ)



Золотой знак
общественного контроля
«Надежный застройщик
России 2023»



В ТОПе–100
лучших работодателей
России по версии hh.ru и
победители премии «HR
бренд»

СТРОИМ С ПРИМЕНЕНИЕМ НАУЧНО – ДОКАЗАННЫХ ПРАКТИК

Робин Данбар

Козволюция
неокортикального
размера, размера
группы и языка
у людей

Джеймс Уилсон,
Джордж Келлинг

Теория разбитых окон

Мета Бергхаузер,
Пэр Хаупт

Пространство,
плотность и форма
города

Pinar Consulting

Адаптация SPACEMATE
для российского рынка

Карлос Морено

15-минутный город

Ян Гейл

Города для людей

Джефф Спек

Город для пешеходов

Интеко: Ефремова В.Л.,
Ефремов О.И.

Детские площадки
будущего:
нейродинамический
подход к созданию
игровых пространств
в городе

ИДЕЯ НАУЧНОГО ПОДХОДА

Идея научного подхода раскрывается в собственной формуле. FE — сплав, который сочетает в себе Функцию, доведенную до идеала, и искреннюю Эмоцию при использовании продукта. Сплав является основой работы компании «Железно», главным принципом в создании проектов.

ФОРМУЛА ЖЕЛЕЗНОГО СПЛАВА

$$F + E = FE$$

Функция

Мы строим:
продуманно,
превосходя
ожидания
клиента

Эмоция

Клиент получает:
среду,
вызывающую
яркие эмоции

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 Berghauser



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

ИНСТРУМЕНТЫ 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

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



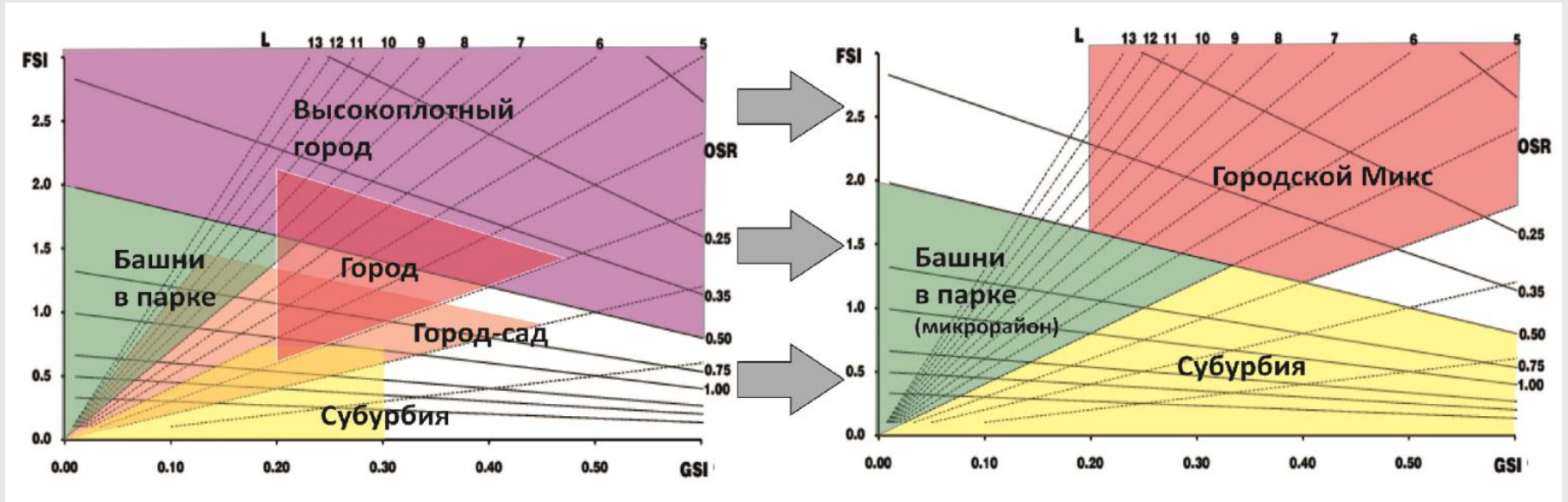
ИНДЕКС ОТКРЫТОГО ПР-ВА

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

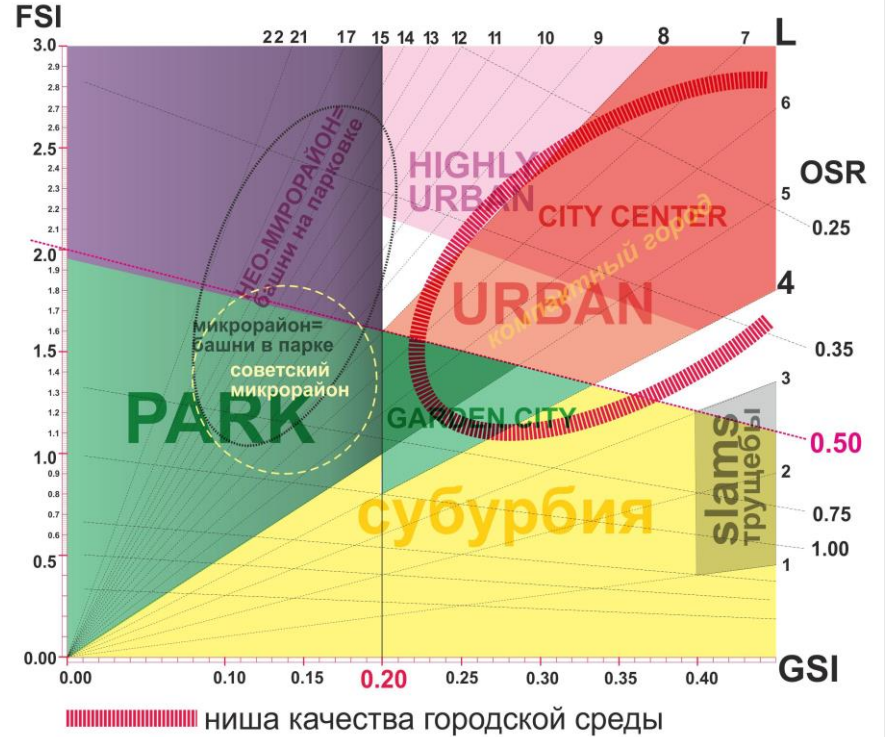


ИНСТРУМЕНТЫ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ

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

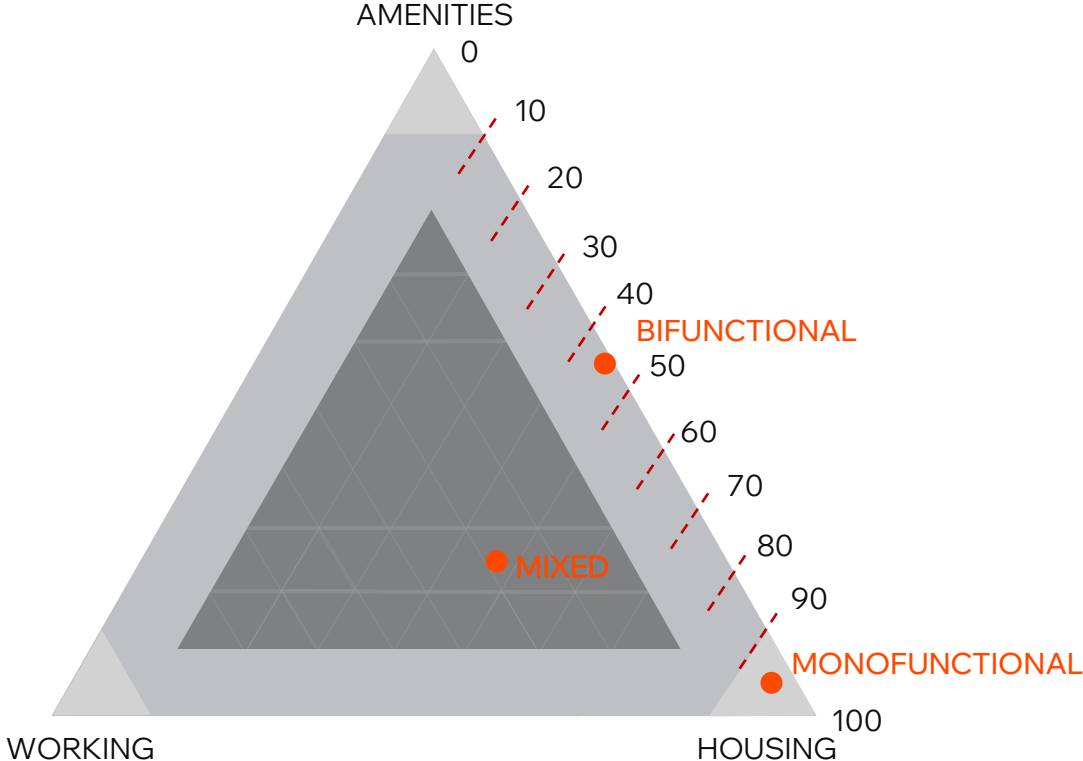


ИНСТРУМЕНТЫ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ



Spacemate matrix:
Alfiia Gibadulina and Natalia Balukhina.
Pinar Consulting

АНАЛИЗ МХІ



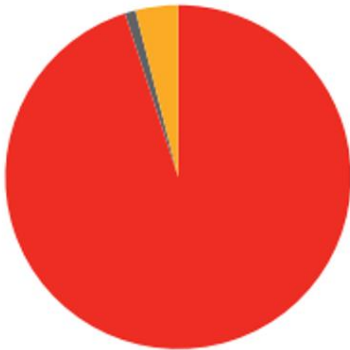
ИНСТРУМЕНТЫ ОЦЕНКИ ТИПОЛОГИИ СРЕДЫ

● Работа ● Сервисы ● Жилье

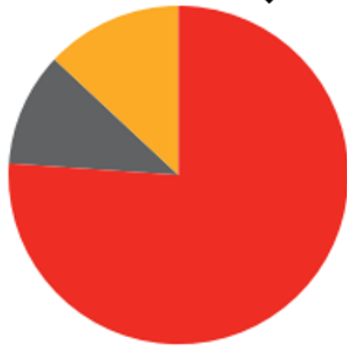
Historic city core
50% visit



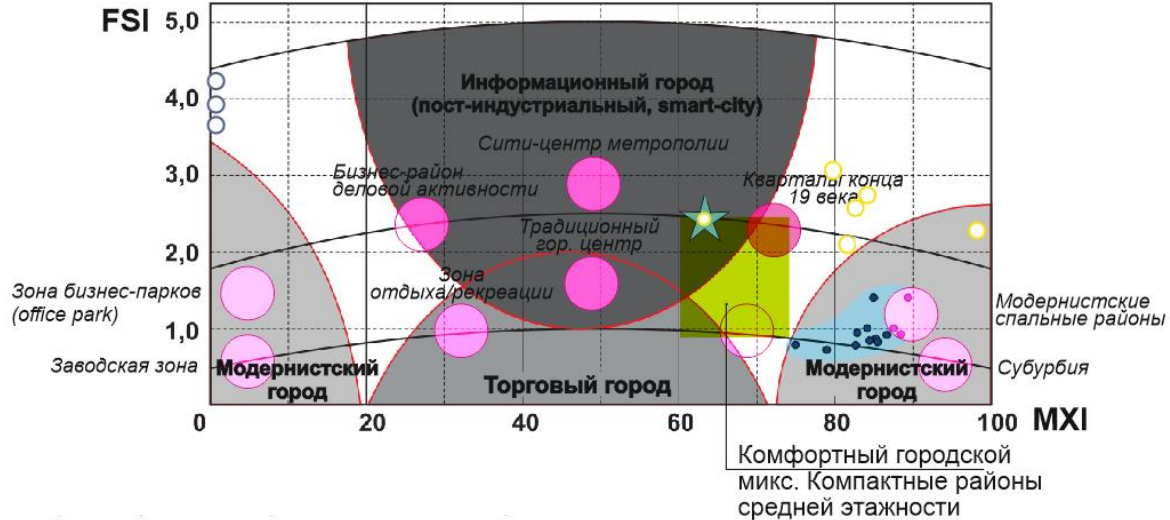
Postwar neighbourhood
90% housing



Habour transformation
75% live

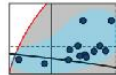


АНАЛИЗ МХИ



FSI (floor space index): К плотности застройки
MXI (mixed use index): индекс смешанного использования.
 В данной диаграмме: доля жилой функции, %

● Характерные типы застройки



Позиционирование российских микрорайонов



Компактные кварталы средней этажности. Характеризуется комфортной средой, высокой пешеходностью, разнообразием и достаточностью сервисов и услуг.

ПРИМЕРЫ: «КАМАПОЛИС» («ЖЕЛЕЗНО»)



MXI
= 15%

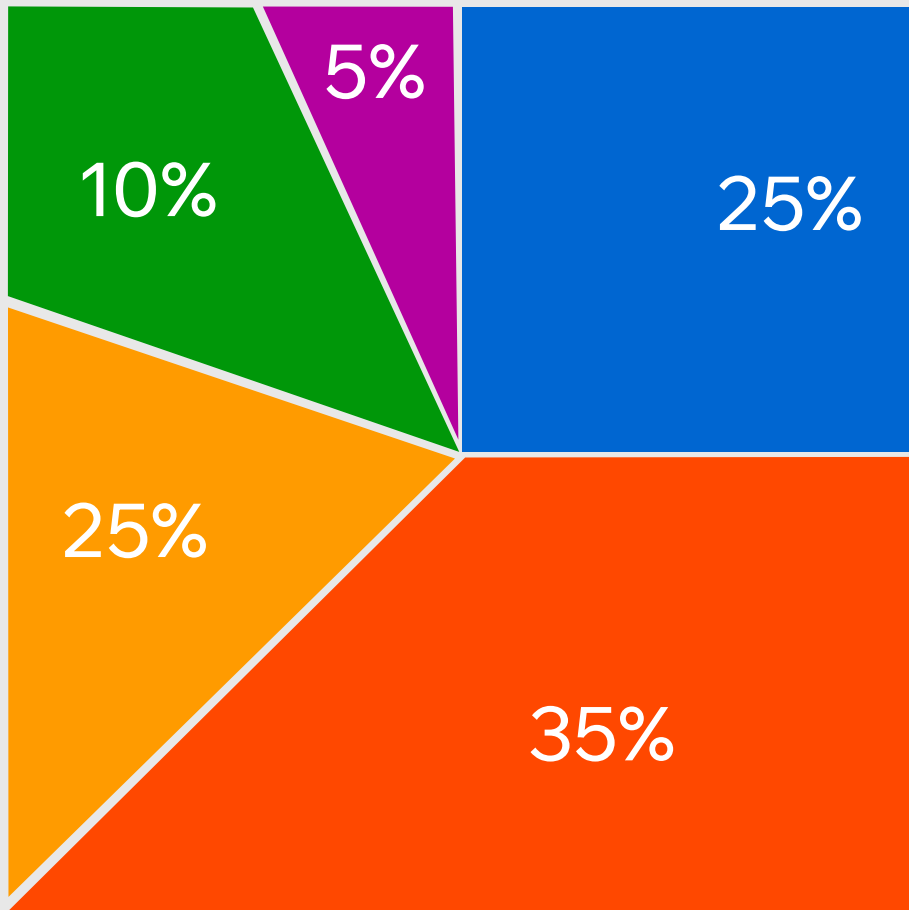
ПРИМЕРЫ: ASPERN -SEESTADT, VIENNA



MXI
>50%

НАРЕЗКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

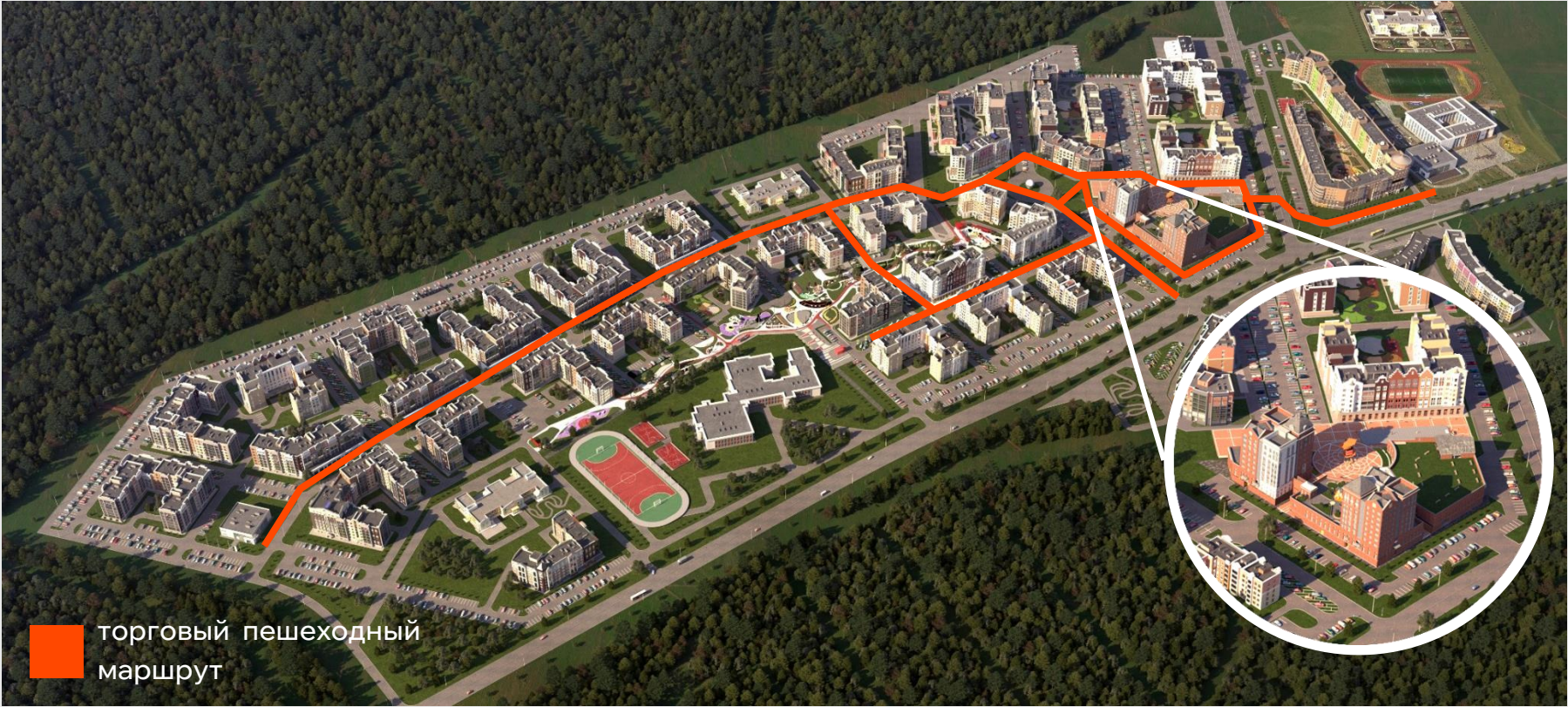
- 25-50 м²
- 50-90 м²
- 90-130 м²
- 130-200 м²
- 200-700 м²





ГДЕ В ЭТОМ ДЕЛЕНИИ ЯКОРЯ

МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЕ



торговый пешеходный маршрут



ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ

Без социальной
инфраструктуры

MXI = 8%

С социальной
инфраструктурой

MXI = 25%



ПРИМЕРЫ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ



ПРИМЕРЫ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ



ИДЕЯ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА



ПОИСК РЕФЕРЕНСА



ПОИСК РЕФЕРЕНСА



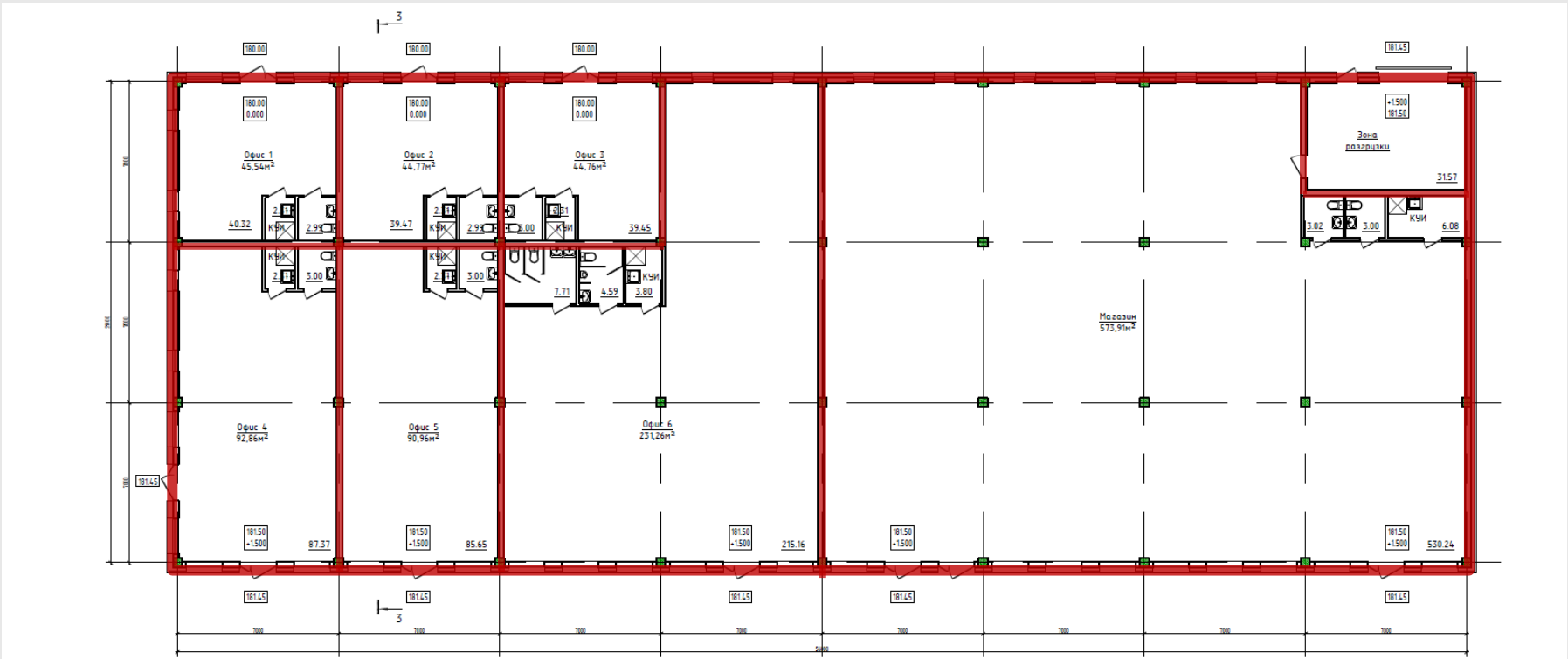
ВАРИАНТНАЯ ПРОРАБОТКА ТЦ



ПЛАНИРОВКА 1-го ЭТАЖА ТЦ



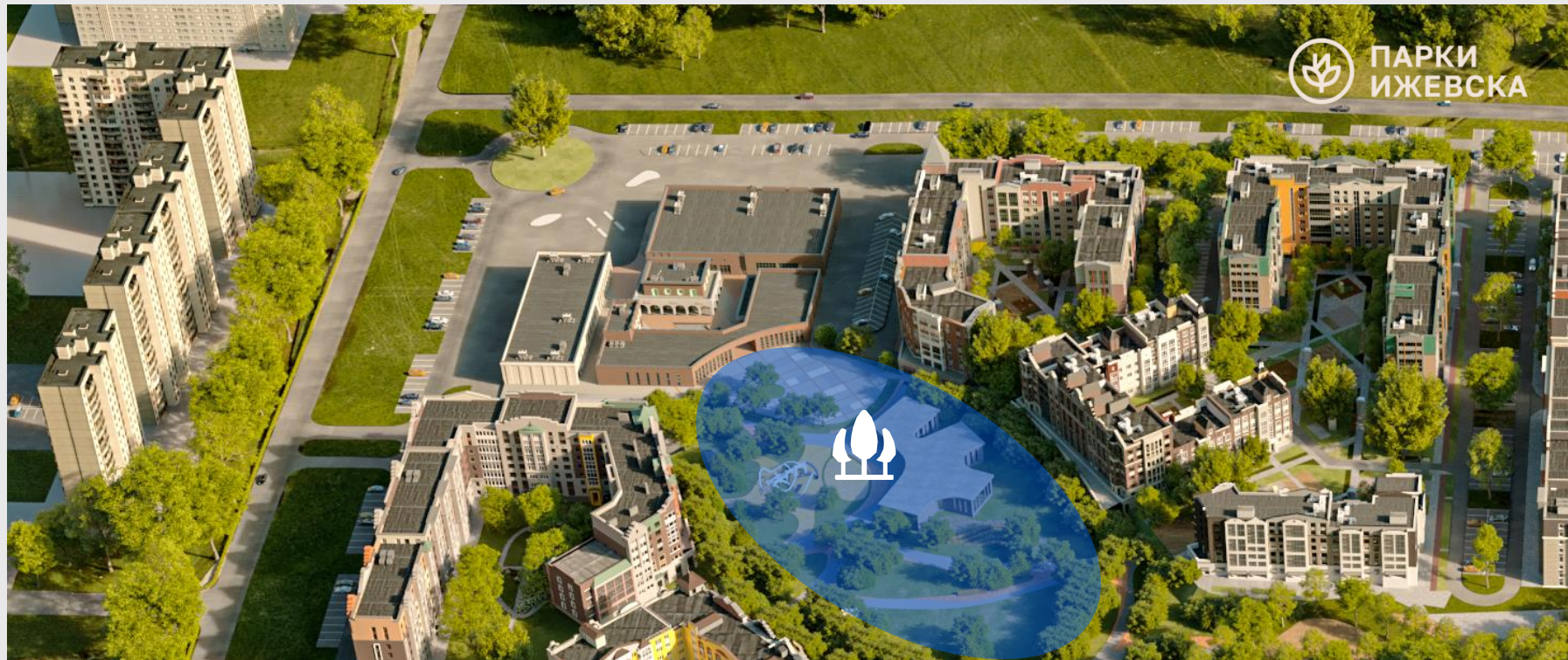
ПЛАНИРОВКА ОДНОГО ИЗ КОРПУСОВ ТЦ



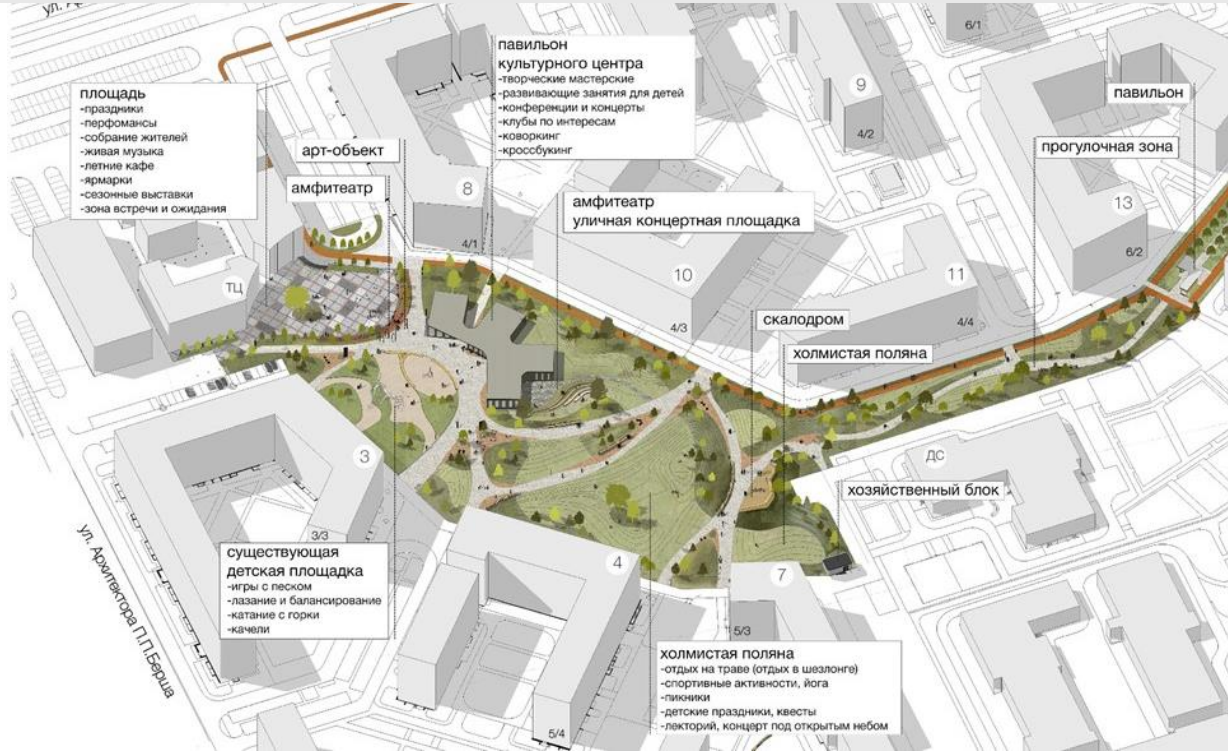


А ГДЕ ЖЕ ЯКОРЯ?

ПАРК, КАК ЯКОРНАЯ ФУНКЦИЯ



ПАРК, КАК ЯКОРНАЯ ФУНКЦИЯ



КОММЕРЦИЯ В ДЕЛЮКС СЕГМЕНТЕ



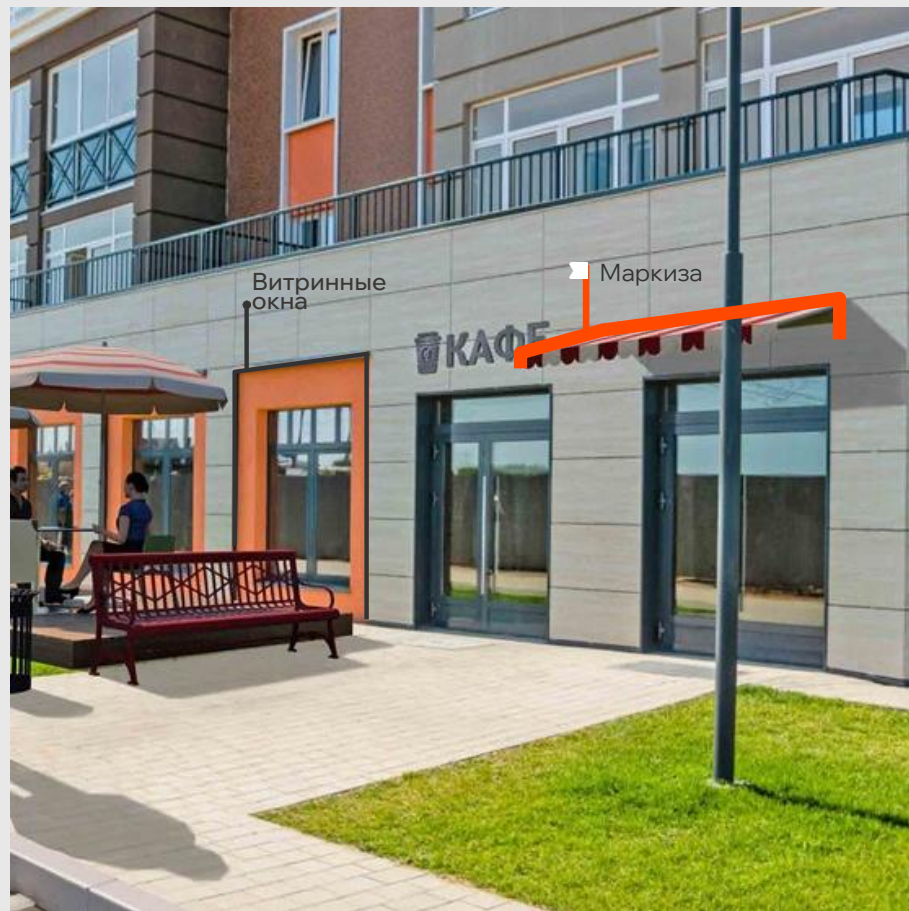


ТАКИМ ДОЛЖНО БЫТЬ
ИДЕАЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ?

- Витринные окна



- Витринные окна
- Закладные для декора фасада маркизой



- Витринные окна
- Закладные для декора фасада маркизой
- Место на фасаде для размещения вывески



- Этажность



- Этажность
- Подъездные пути к входной группе



- Этажность
- Подъездные пути к входной группе
- Отдельный вход без ступенек и пандусов



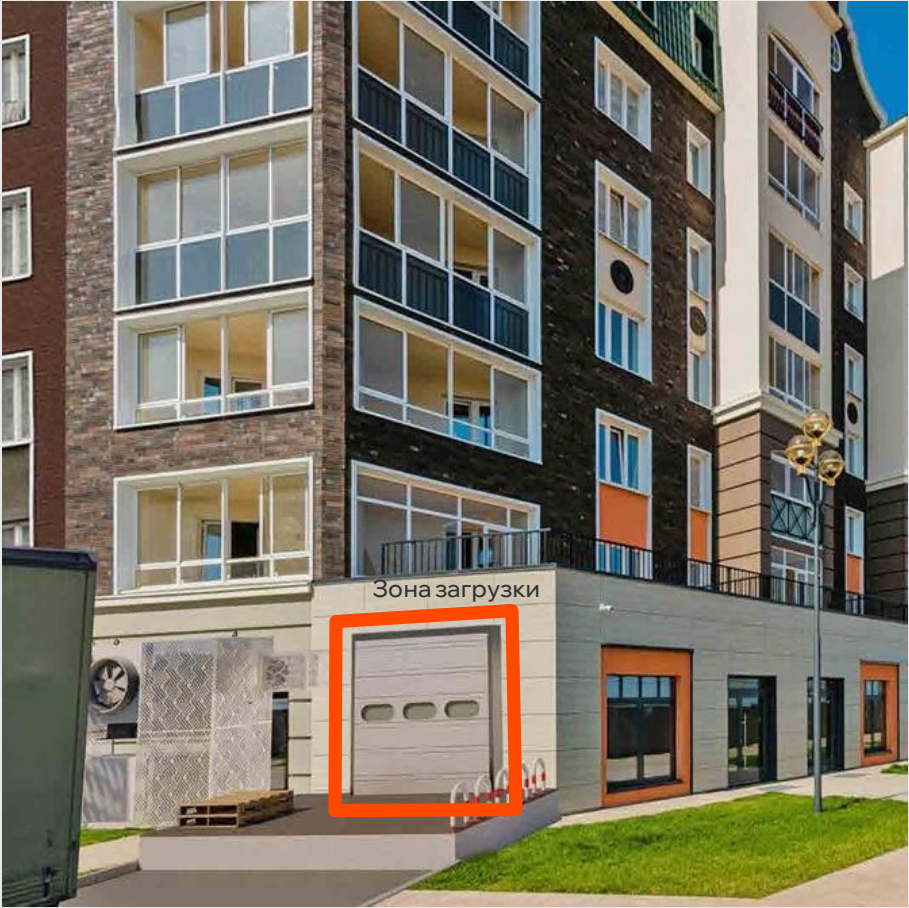
- Этажность
- Подъездные пути к входной группе
- Отдельный вход без ступенек и пандусов
- Парковка



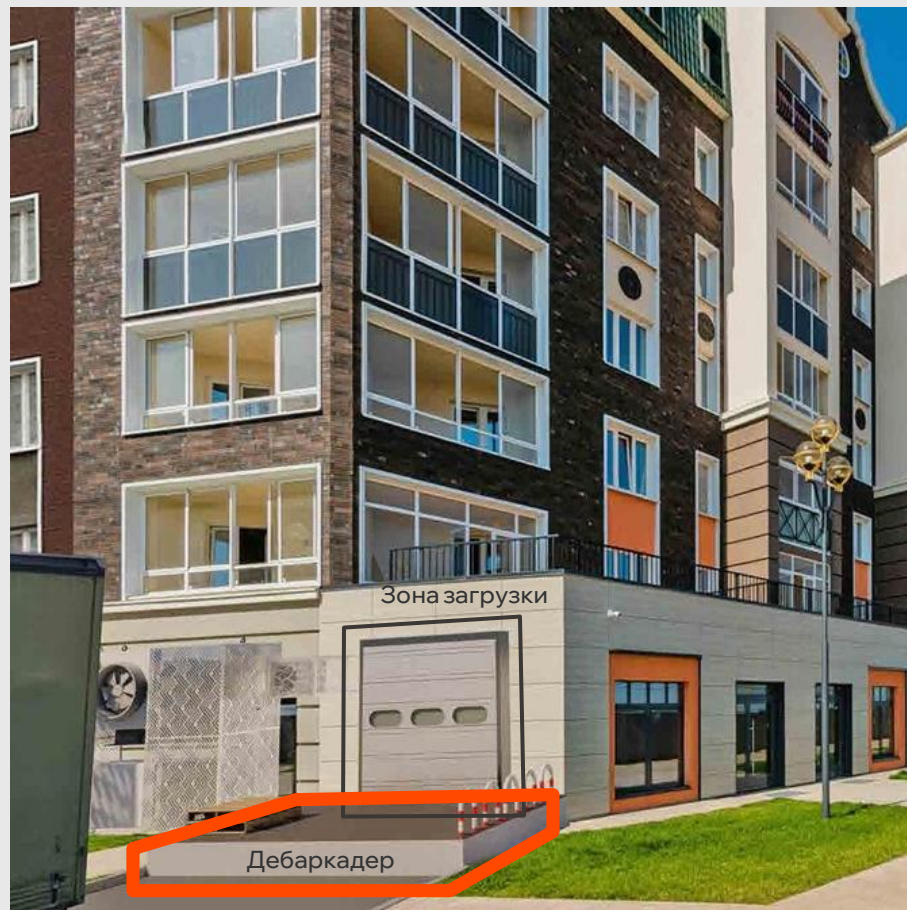
- Этажность
- Подъездные пути к входной группе
- Отдельный вход без ступенек и пандусов
- Парковка
- Удобный доступ для курьеров



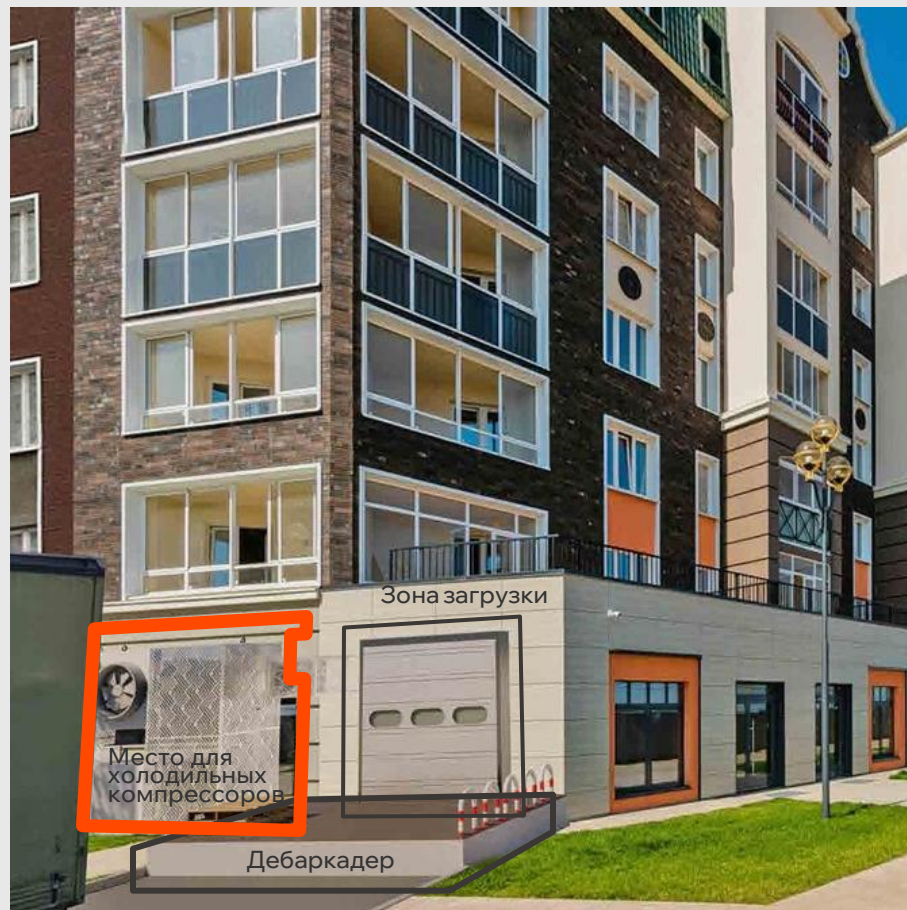
- Зона загрузки и подъездные пути



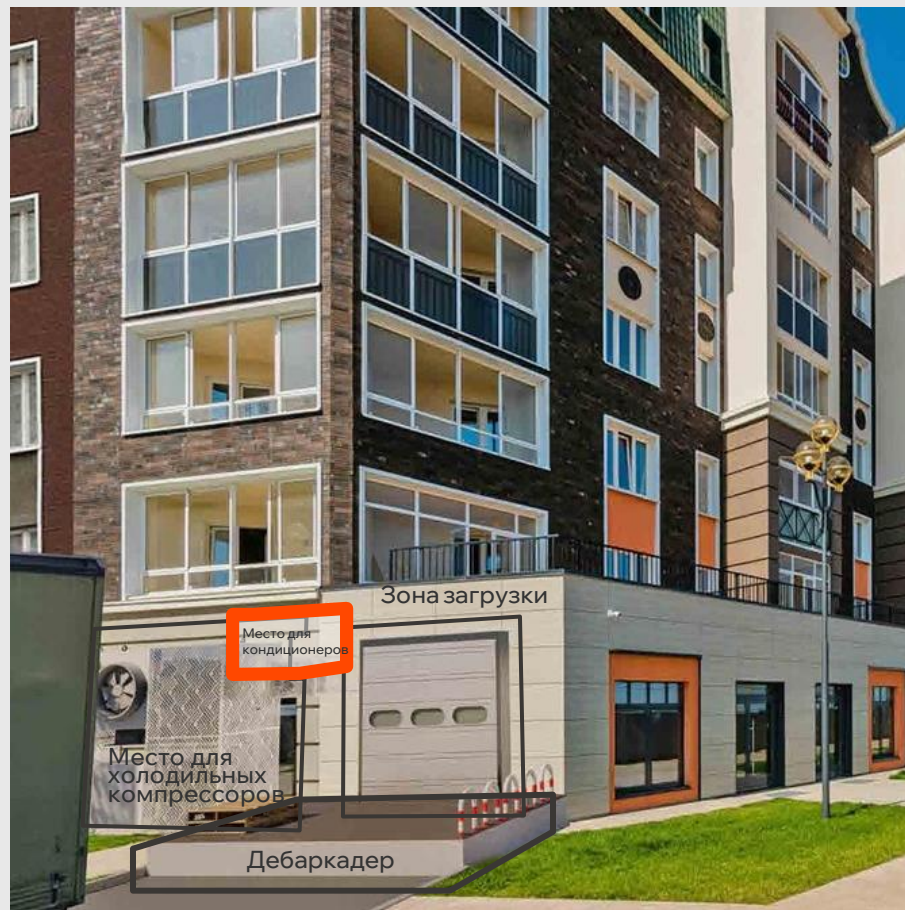
- Зона загрузки и подъездные пути
- Дебаркадер



- Зона загрузки и подъездные пути
- Дебаркадер
- Место для размещения холодильных компрессоров



- Зона загрузки и подъездные пути
- Дебаркадер
- Место для размещения холодильных компрессоров
- Место для размещения внешних блоков кондиционеров



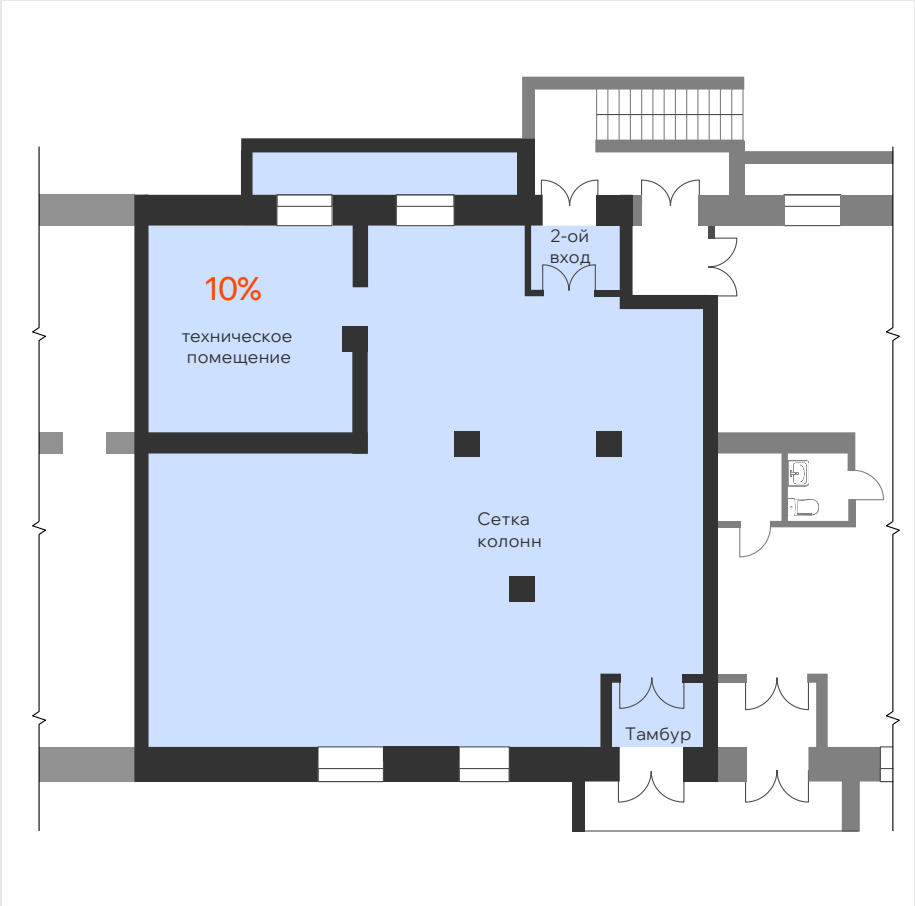
- Веранда или терраса



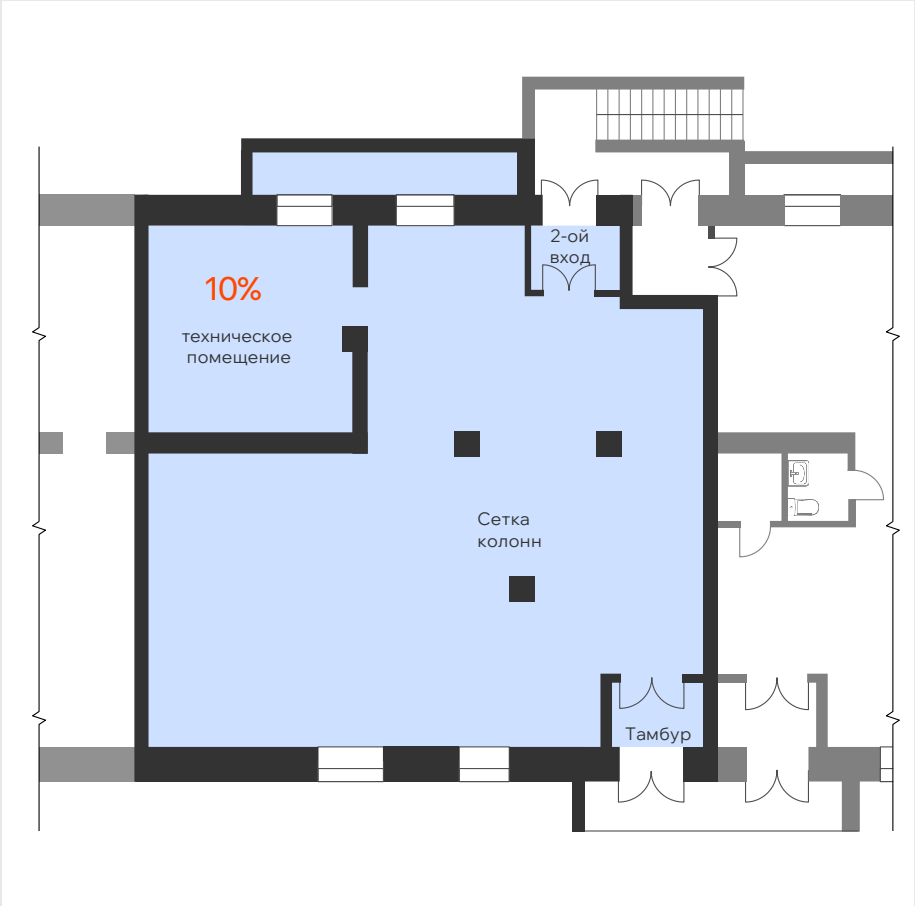
- Веранда или терраса
- Архитектурная подсветка



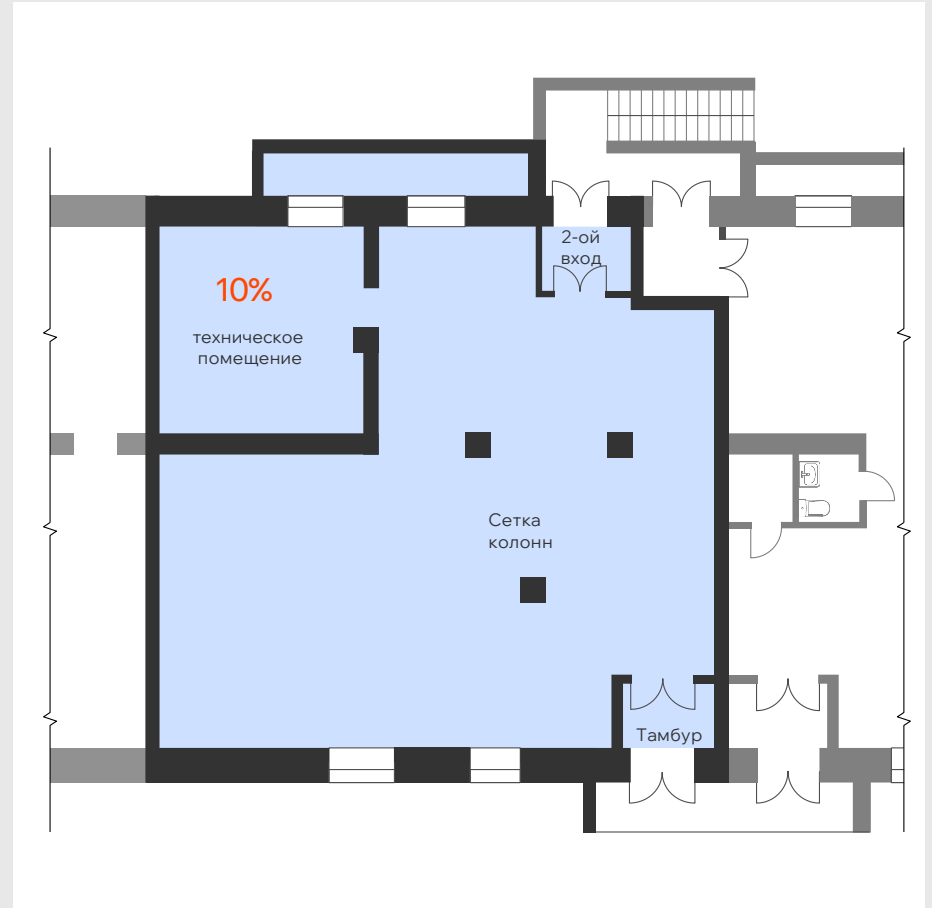
- Соотношение площадей



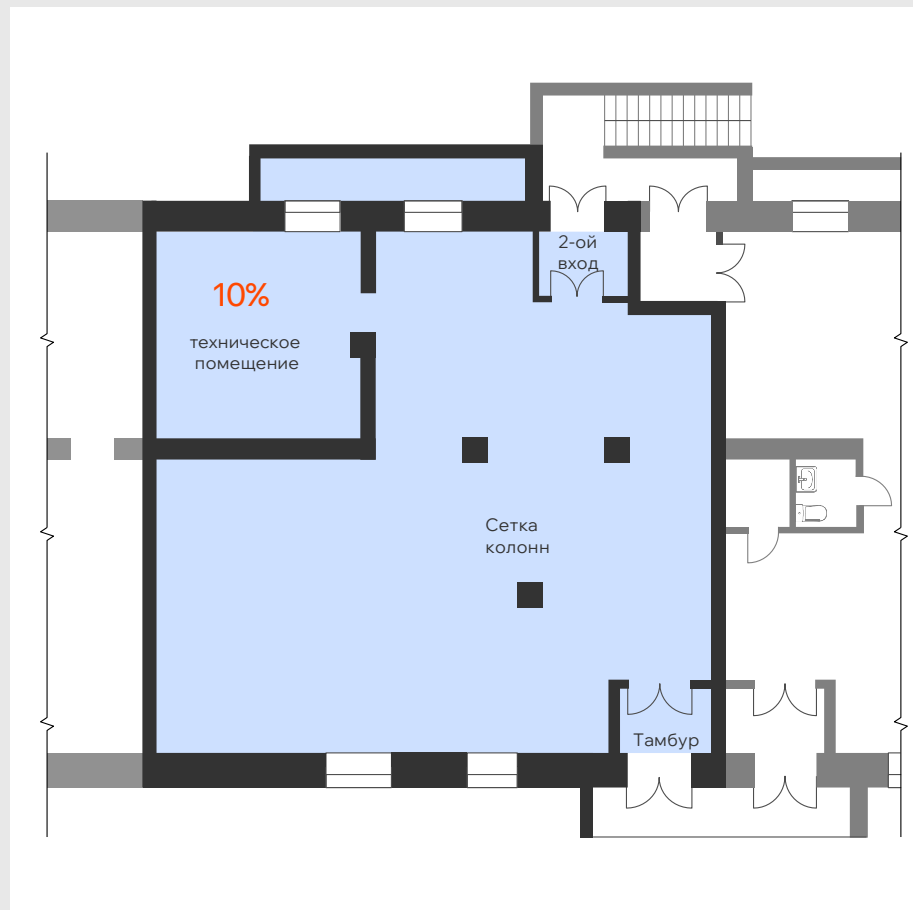
- Соотношение площадей
- Сетка колонн



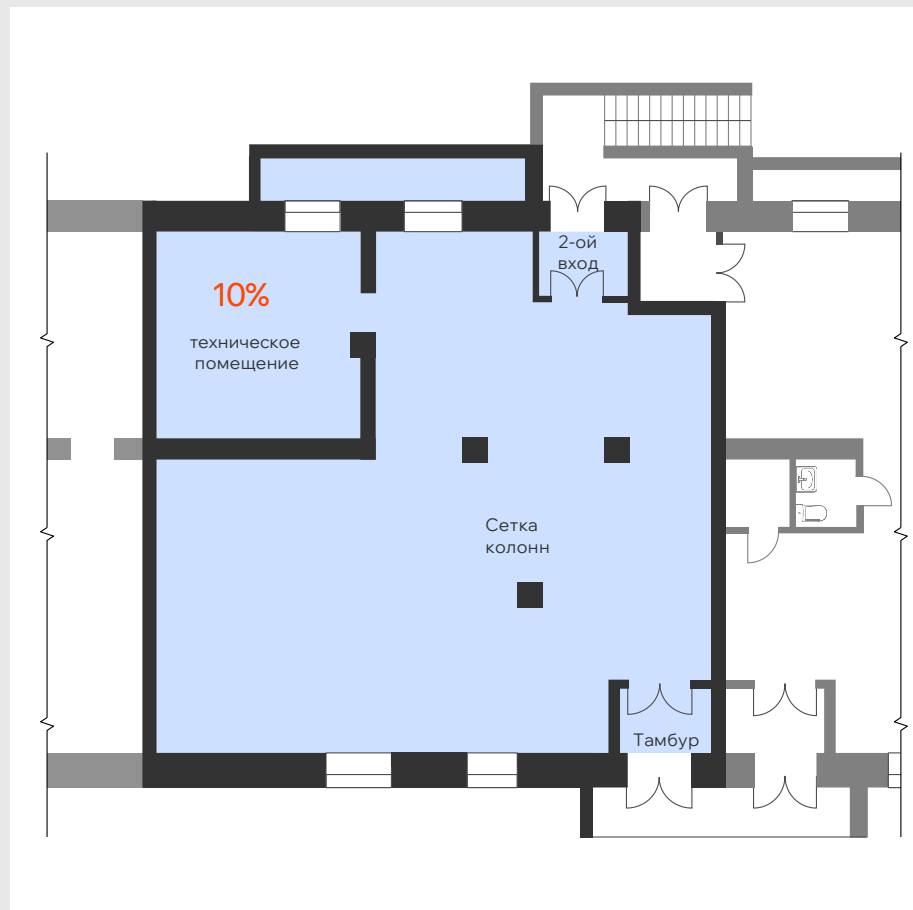
- Соотношение площадей
- Сетка колонн
- Свободная конфигурация помещения



- Соотношение площадей
- Сетка колонн
- Свободная конфигурация помещения
- **Второй эвакуационный выход**



- Соотношение площадей
- Сетка колонн
- Свободная конфигурация помещения
- Второй эвакуационный выход
- Тамбур



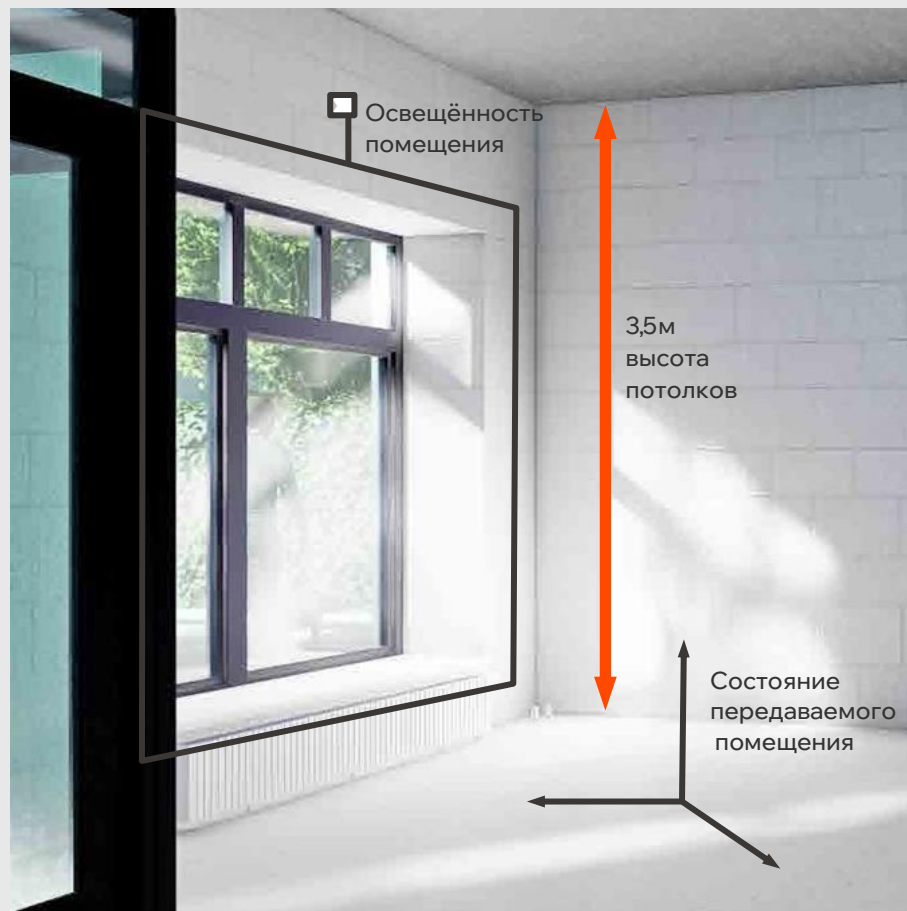
- Освещенность помещения



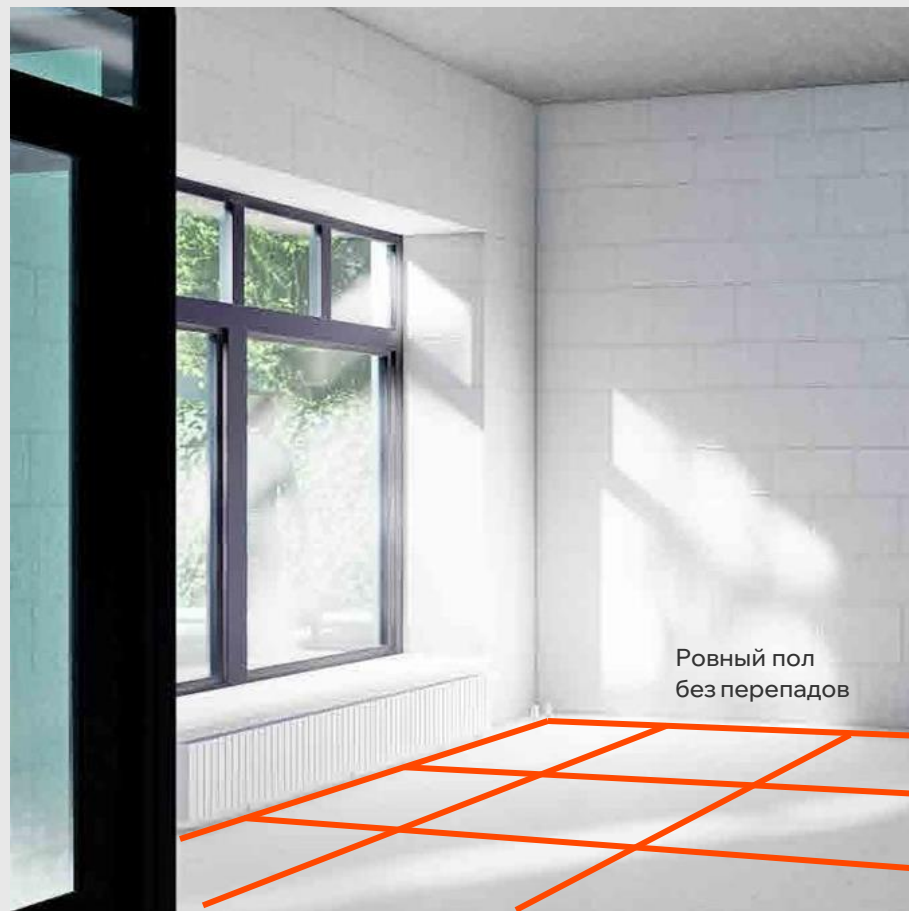
- Освещенность помещения
- **Состояние передаваемого помещения**



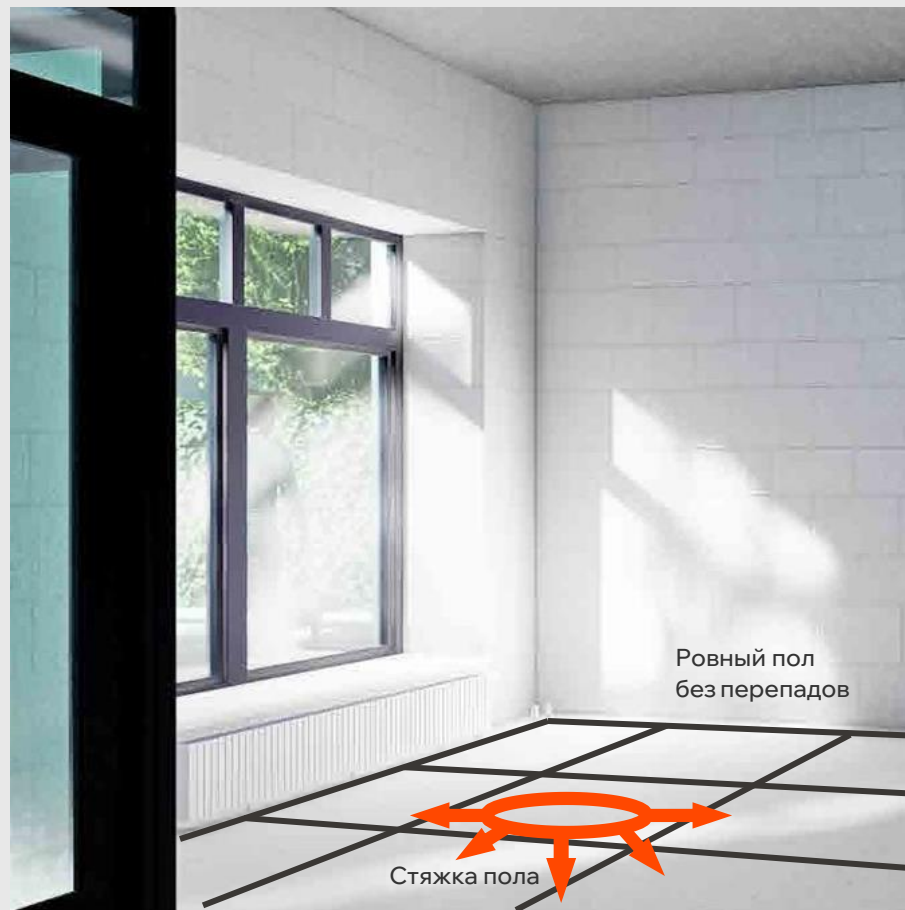
- Освещенность помещения
- Состояние передаваемого помещения
- **Высота потолков**



- Ровный пол без перепадов



- Ровный пол без перепадов
- Стяжка пола



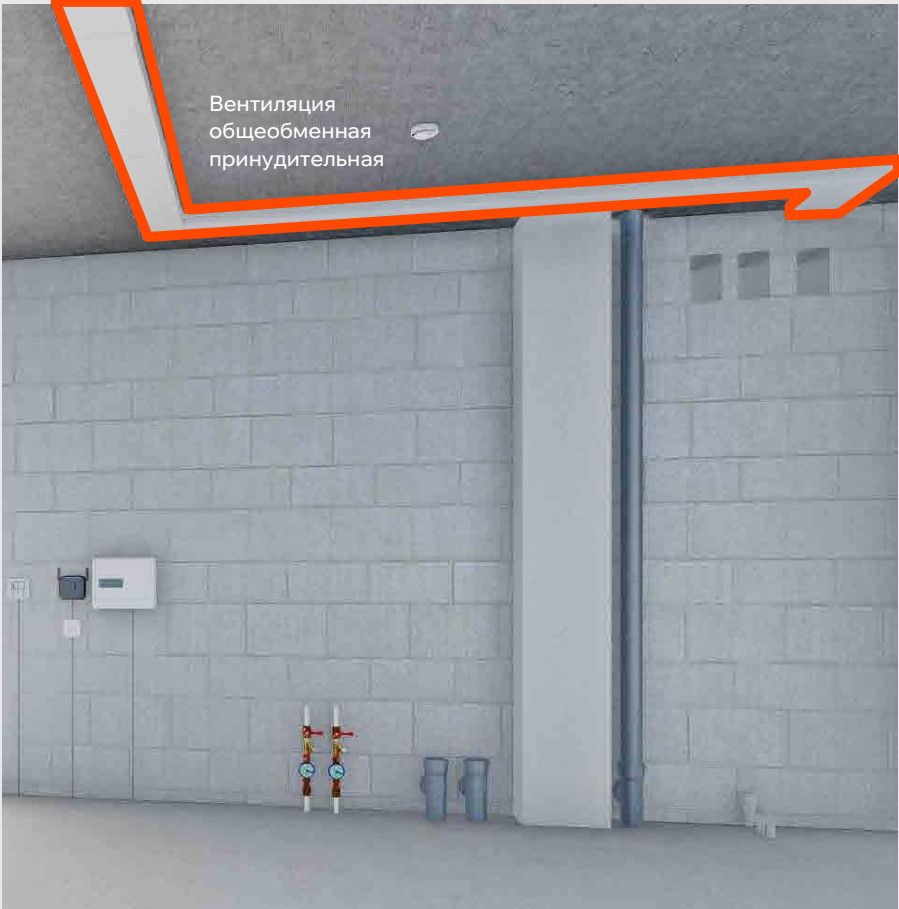
- Ровный пол без перепадов
- Стяжка пола
- Отопление



- Ровный пол без перепадов
- Стяжка пола
- Отопление
- **Дополнительное теплоснабжение на приточную вентиляцию**



- Вентиляция общеобменная принудительная



- Вентиляция общеобменная принудительная
- Вытяжка производственная принудительная



- Вентиляция общеобменная принудительная
- Вытяжка производственная принудительная
- Вентиляция в с/у



- Вентиляция общеобменная принудительная
- Вытяжка производственная принудительная
- Вентиляция в с/у
- **Дымоход**



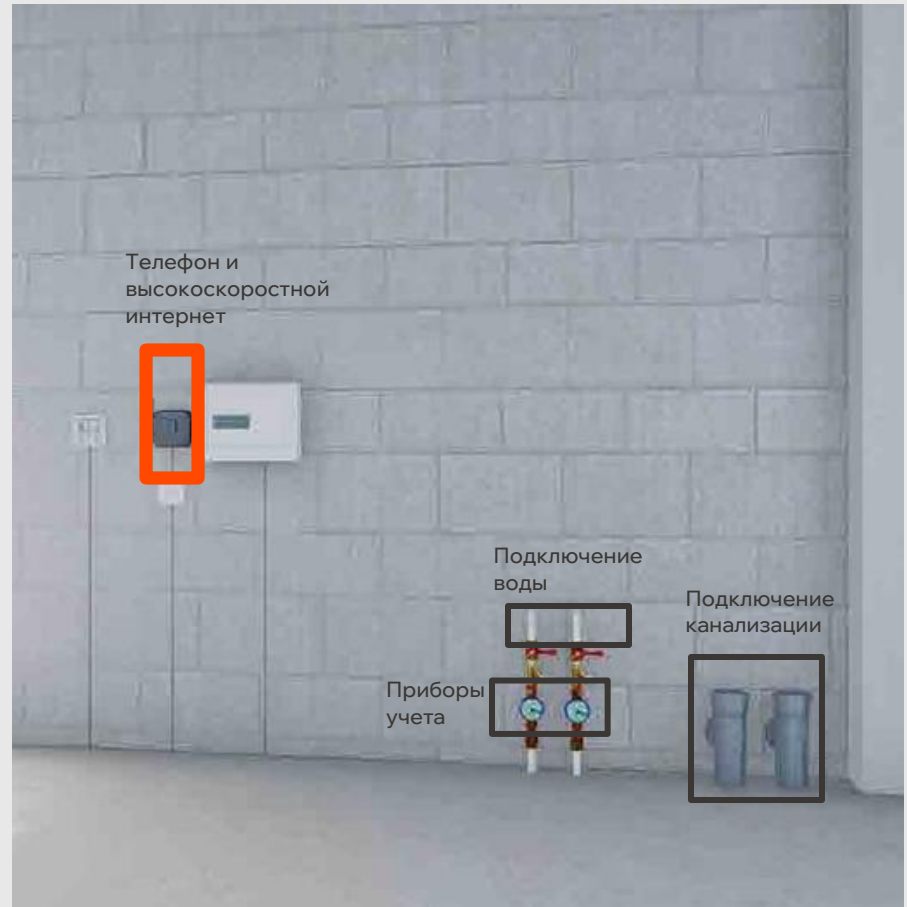
- Точка подключения воды/канализации



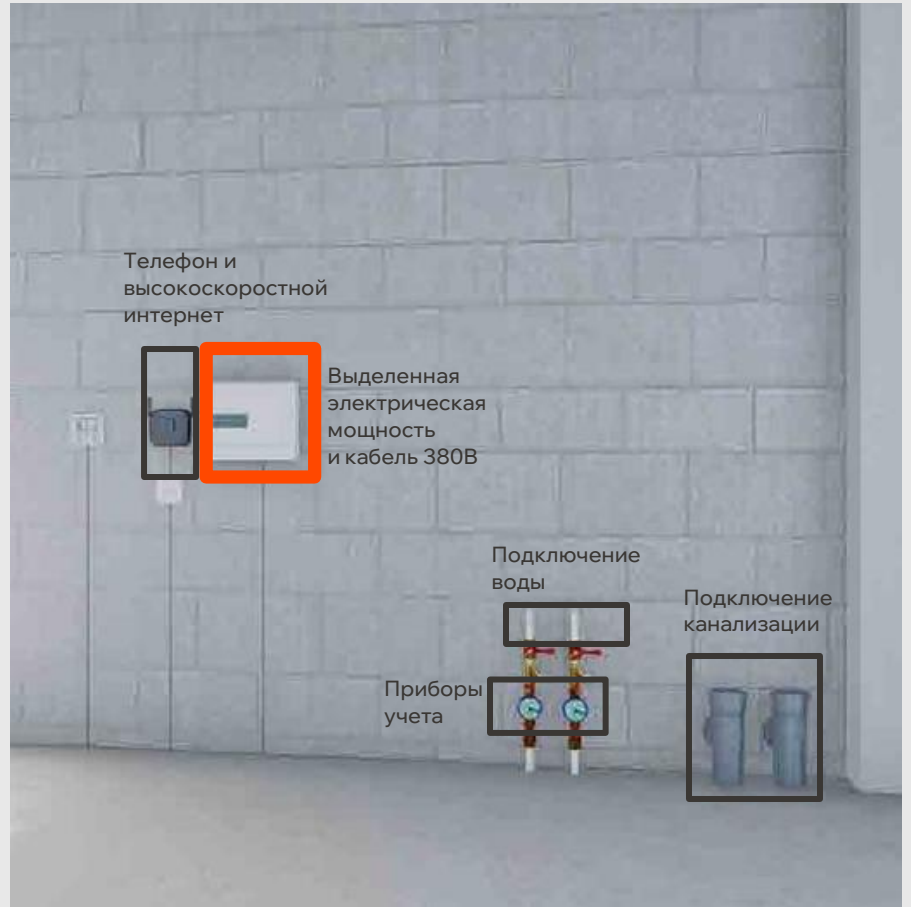
- Точка подключения воды/канализации
- Приборы учета



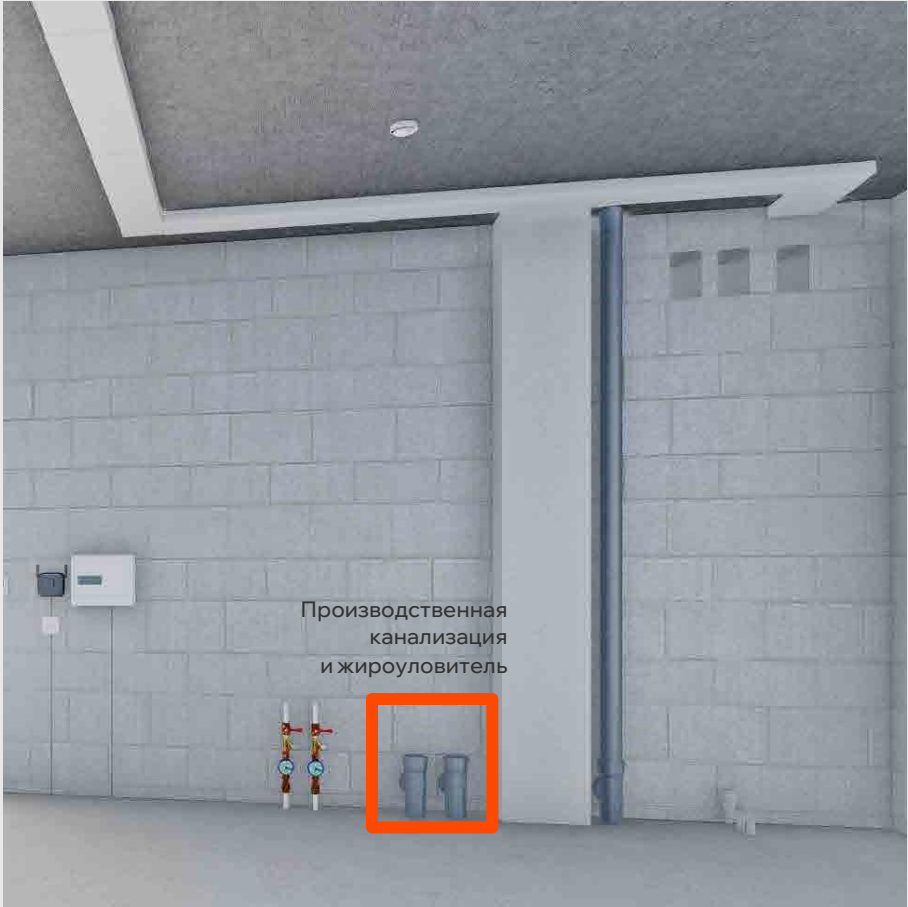
- Точка подключения воды/канализации
- Приборы учета
- Телефон и высокоскоростной интернет



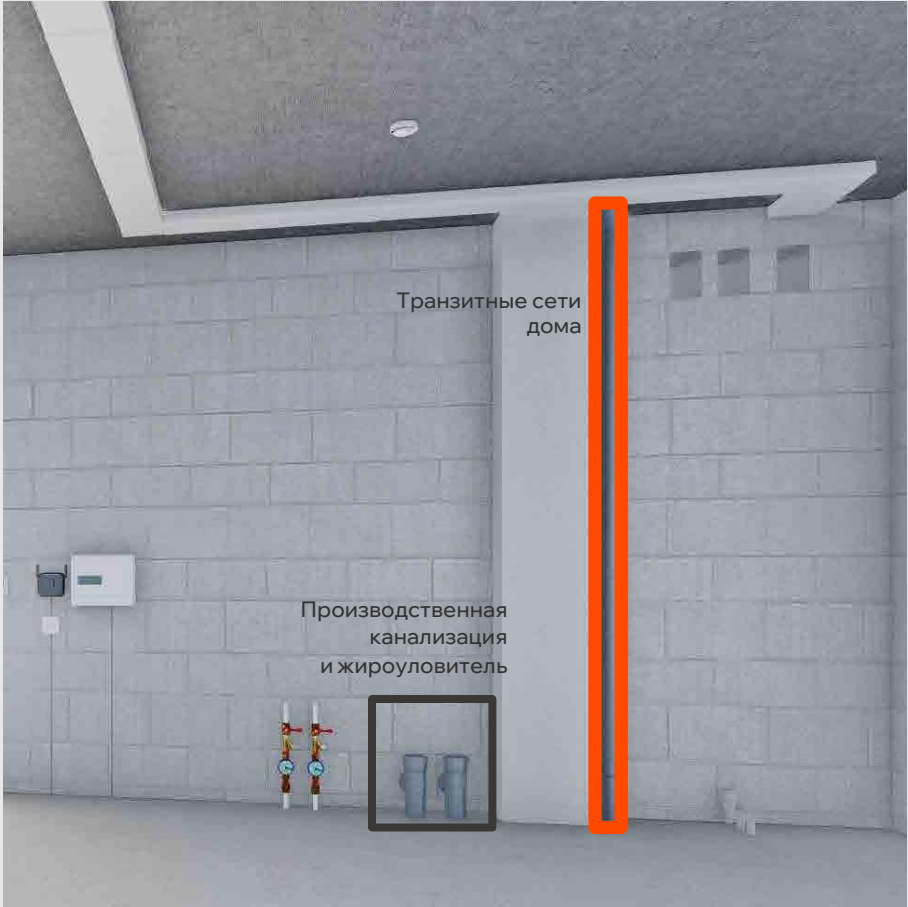
- Точка подключения воды/канализации
- Приборы учета
- Телефон и высокоскоростной интернет
- Выделенная электрическая мощность и кабель 380В



- Производственная канализация и жируловитель



- Производственная канализация и жируловитель
- Транзитные сети дома



- Место для курения персонала



- Место для курения персонала
- Доступ к мусорному контейнеру для коммерческих помещений



- Место для курения персонала

- Доступ к мусорному контейнеру для коммерческих помещений

- Отдельный дополнительный мусорный контейнер



- Свободный доступ к объекту



• Свободный доступ
к объекту

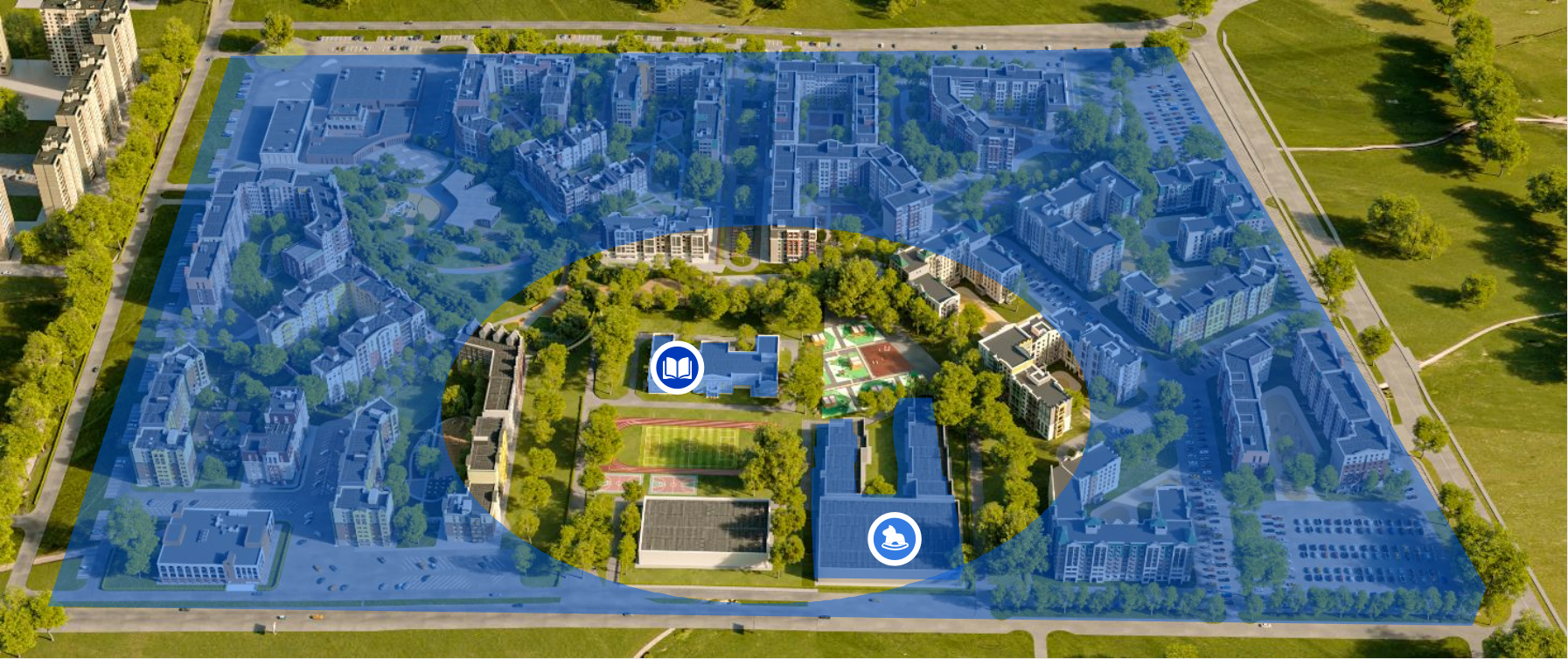
• Работа 24/7



- Свободный доступ к объекту
- Работа 24/7
- Близость к местам скопления людей



- Возможность получения алкогольной лицензии



- Возможность получения алкогольной лицензии
- Удаленность от окон жилья
- Первая линия



- Возможность получения алкогольной лицензии

- Удаленность от окон жилья

- Первая линия



Спасибо
за внимание!

