

13 ЛЕТ

20 ПРОЕКТОВ

более

1100 СОТРУДНИКОВ

800 000 м²

Постороенного
жилья

4 МЕСТО

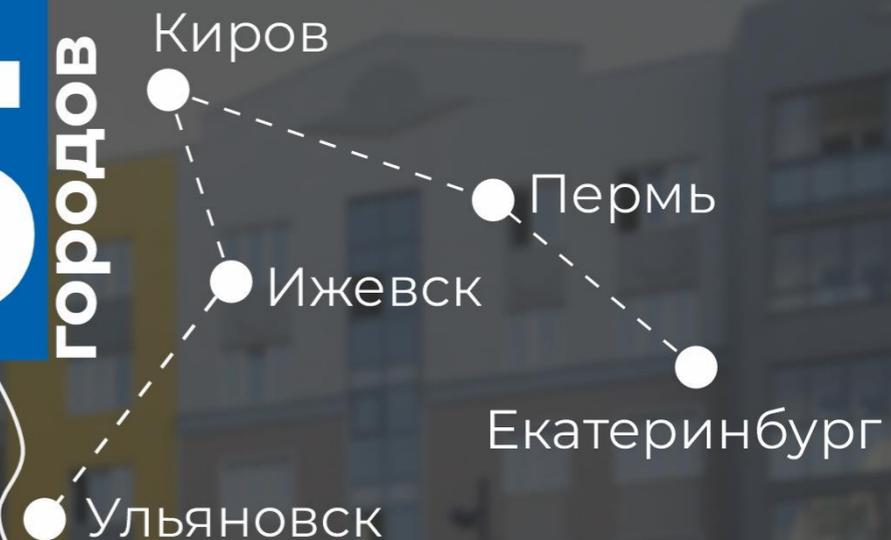
ЕРЗ Единый
ресурс
застройщиков

более 37 000

счастливых
жителей 😊

5

Городов

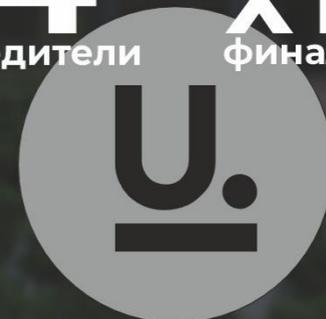


более

2 000 000

портфель
проектов (м²)

x4 победители
x15 финалисты



Urban Awards

ДОСТИЖЕНИЯ ПРОЕКТОВ «ЖЕЛЕЗНО»



EP3
ЖЕЛЕЗНО
ГРУППА КОМПАНИЙ
г. Киров



ЕЛКИ
Park
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
г. Киров



ЖЕЛЕЗНО
НА КАЛИНИНА
г. Киров



ВАСИЛЬКИ
ЦВЕТУЩИЙ ГОРОД
г. Киров



МЕТРОГРАД
CITY
г. Киров



ZNAK
ГОРОД БУДУЩЕГО
г. Ижевск



ZNAK
ГОРОД БУДУЩЕГО
г. Киров



ZNAK
ГОРОД БУДУЩЕГО
г. Киров



ZNAK
ГОРОД БУДУЩЕГО
г. Киров



Дивный сад
КЛУБНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
г. Ульяновск



ÛLA
ЖИЗНЬ С ФИНСКИМ
АКЦЕНТОМ
г. Ульяновск



ULTRAGRAD
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
г. Ульяновск



БУЛЫЧЁВ
г. Киров



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

ЕРЗ.РФ | на февраль 2024 года



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



ПАРКОВОЧНАЯ ПОЛИТИКА

**УРБАНИЗИРОВАННОЙ
ЗАСТРОЙКИ ДЕВЕЛОПЕРА.**

НАУЧНЫЙ ПОДХОД

Александр Пегушин

Руководитель управления разработки продукта «Железно»

СТРОИМ С ПРИМЕНЕНИЕМ НАУЧНО – ДОКАЗАННЫХ ПРАКТИК

Робин Данбар

Козволюция
неокортикального
размера, размера
группы и языка у
людей

Мета Бергхаузер,
Пэр Хаупт

Пространство,
плотность и форма
города

Карлос Морено

15-минутный город

Интеко: Ефремова В.Л.,
Ефремов О.И.

Джеймс Уилсон,
Джордж Келлинг

Теория разбитых
окон

Pinar Consulting

Адаптация
SPACEMATE для
российского рынка

Ян Гейл

Города для людей

Джефф Спек

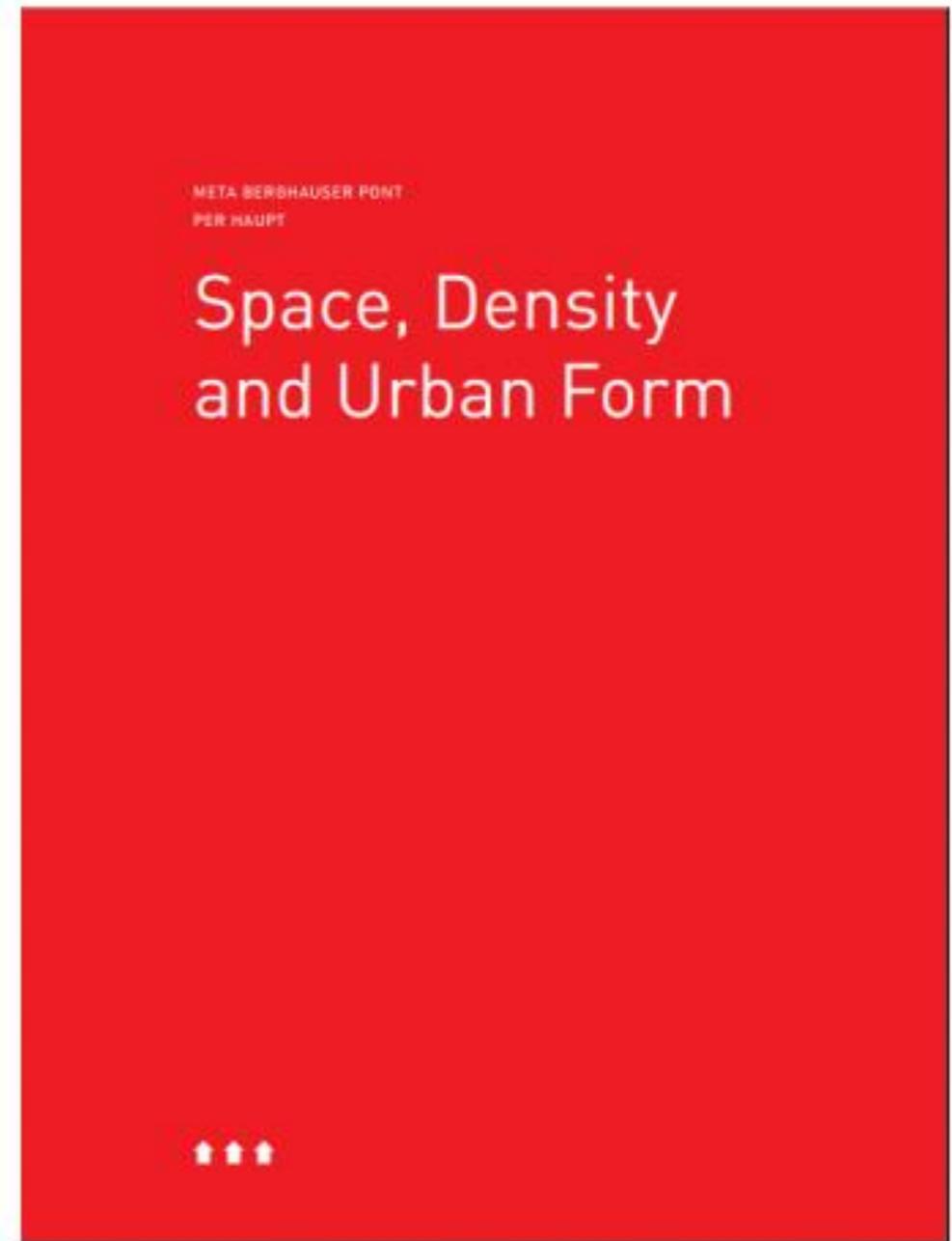
Город для пешеходов

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

РАЗРАБОТКА ЕВРОПЕЙСКИХ ИНСТИТУТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Мета Бергхаузер Пэр Хаупт

Пространство, плотность и форма города



ИНТЕНСИВНОСТЬ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ

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.

ИНТЕНСИВНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

«Мы руководствуемся желанием понять взаимосвязь между плотностью и различными пространственными и не пространственными свойствами (города)»

КОЛИЧЕСТВО
парковочных
мест

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ
ЦЕННОСТЬ

ФИЗИЧЕСКИЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ

РАЗМЕРЫ

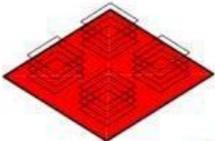
Мета Бергхаузер и Пэр Хаупт

ПРОСТРАНСТВО, ПЛОТНОСТЬ И ФОРМА ГОРОДА. Делфтский Университет (Голландия) – 2009

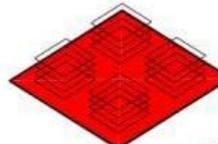
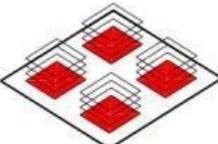
ИНДЕКСЫ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

Основные

Интенсивность застройки
(коэффициент плотности застройки)

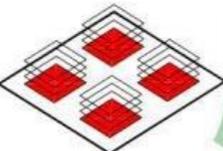
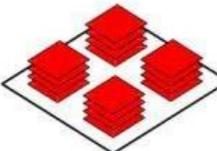
$$FSI = \frac{\text{Diagram 1}}{\text{Diagram 2}}$$


Пятно застройки
(коэффициент застройки)

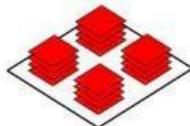
$$GSI = \frac{\text{Diagram 1}}{\text{Diagram 2}}$$


Производные

Средняя этажность

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


Индекс открытого пр-ва

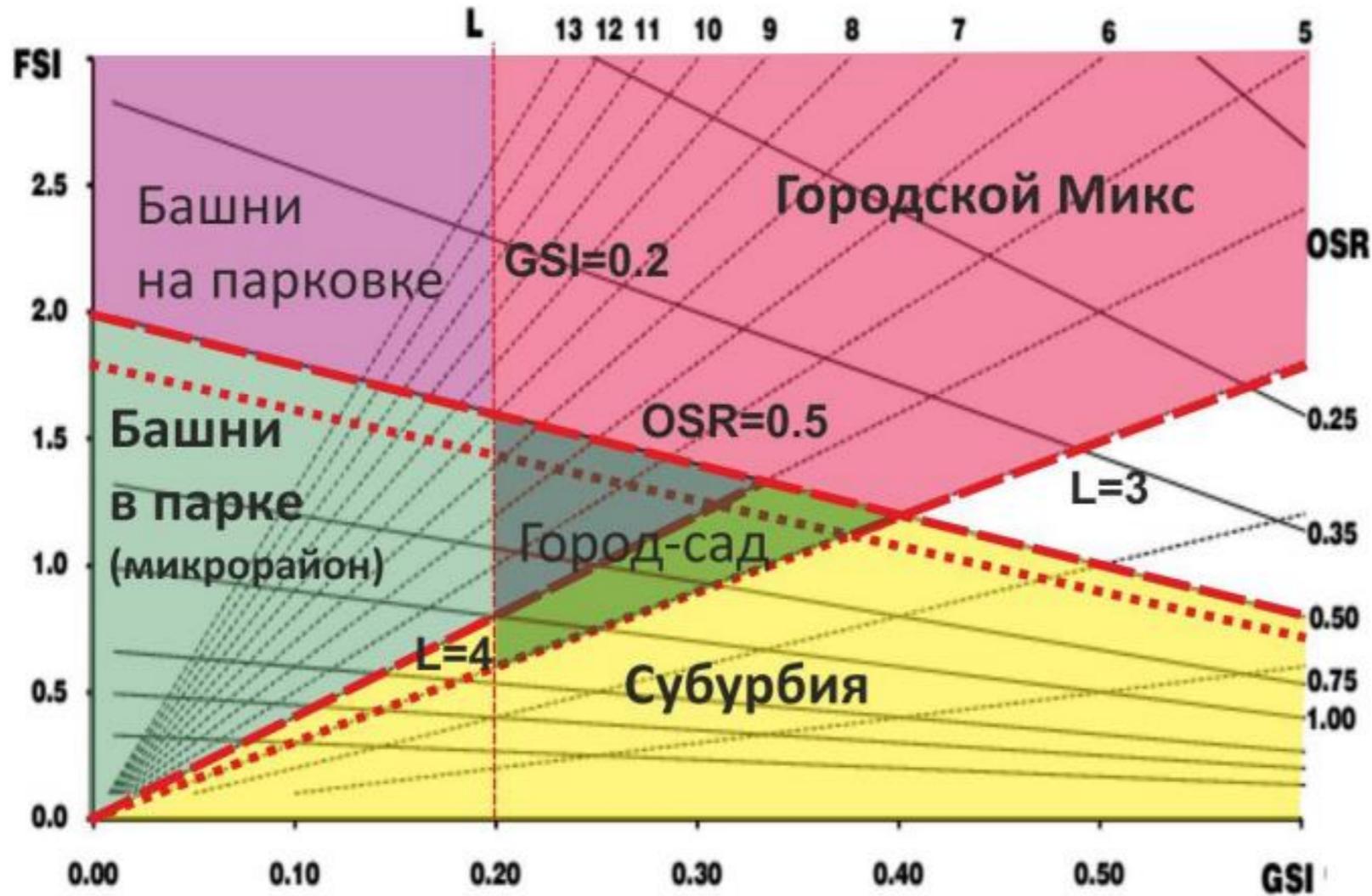
$$OSR = \frac{\text{Diagram 1}}{\text{Diagram 2}}$$




SPACEMATE

матрица типологии жилой среды
(Мета Бергхаузер и Пэр Хаупт)

МАТРИЦА СПАСЕМАТЕ



Авторы адаптации для российского рынка: Балухина Наталья, Гибадулина Альфия

Интенсивность застройки
(коэффициент плотной застройки)

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

Пято застройки
(коэффициент застройки)

$$GSI = \frac{\text{Diagram 3}}{\text{Diagram 4}}$$

Средняя этажность

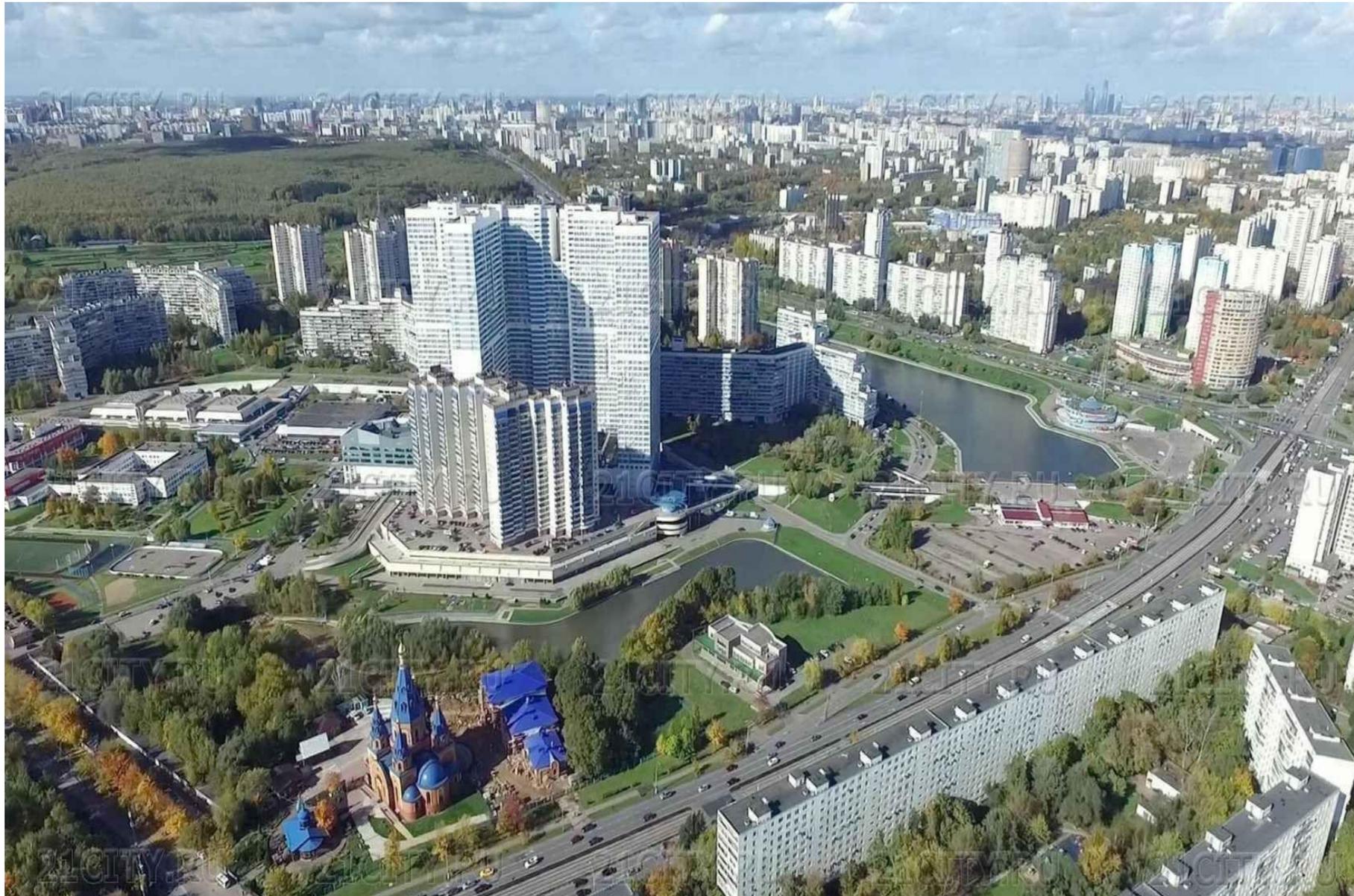
$$L = \frac{\text{Diagram 5}}{\text{Diagram 6}}$$

Индекс открытого пр-ва

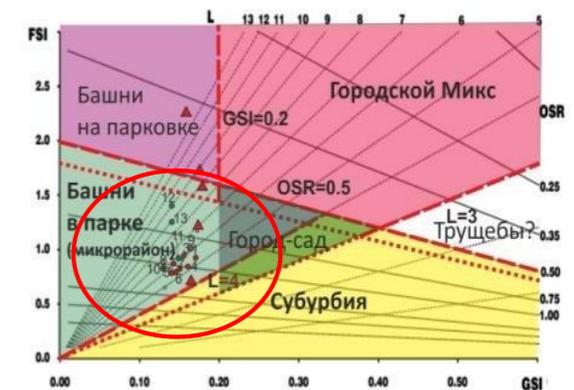
$$OSR = \frac{\text{Diagram 7}}{\text{Diagram 8}}$$

БАШНИ В ПАРКЕ

Микрорайон «Чертаново», Москва

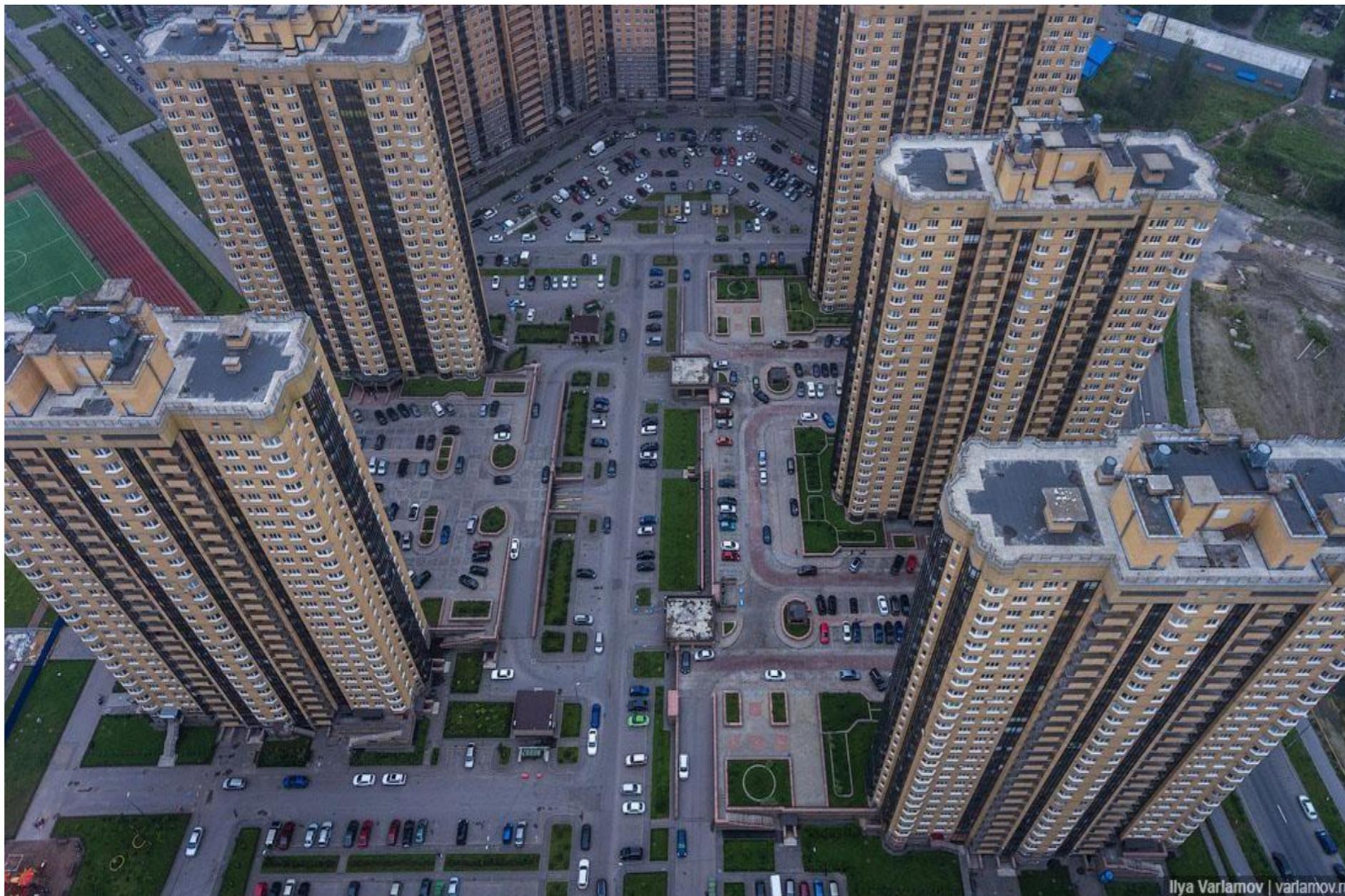


GSI: 0,13-0,19
FSI – 1,2
OSR=1

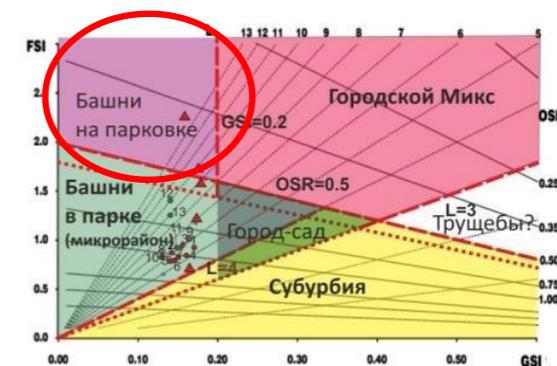


БАШНИ НА ПАРКОВКЕ

КОТ «Северная Долина», Санкт-Петербург



GSI: 0,13-0,19
OSR<0,5

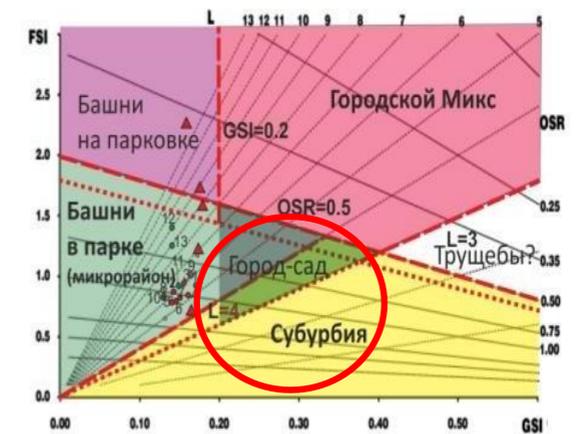
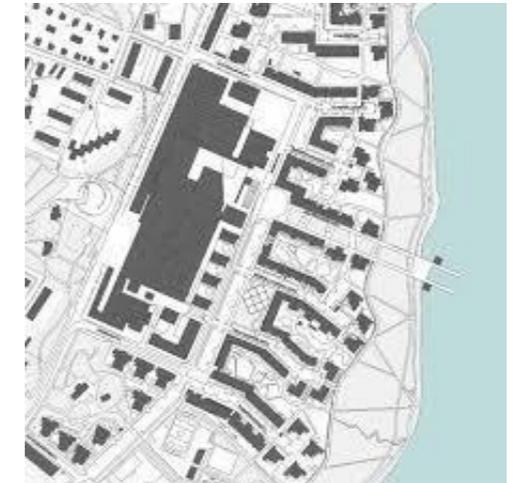


ГОРОД – САД

Arabianranta, Хельсинки



$GSI > 0,2$
 $OSR > 0,5$

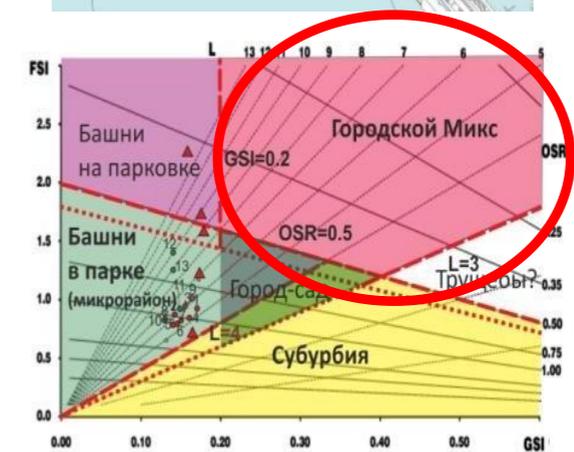


ГОРОДСКОЙ МИКС

Jatkasaari, Хельсинки



$GSI > 0,2$
 $OSR < 0,5$



СУБУРБИЯ (пригород)

Viiikki, Хельсинки

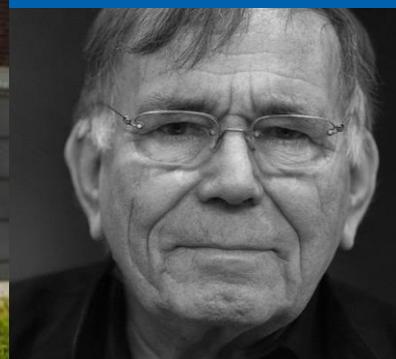


$N < 3$ $OSR > 0,5$



СОРАЗМЕРНОСТЬ СРЕДЫ И АВТОКОНТРОЛЬ

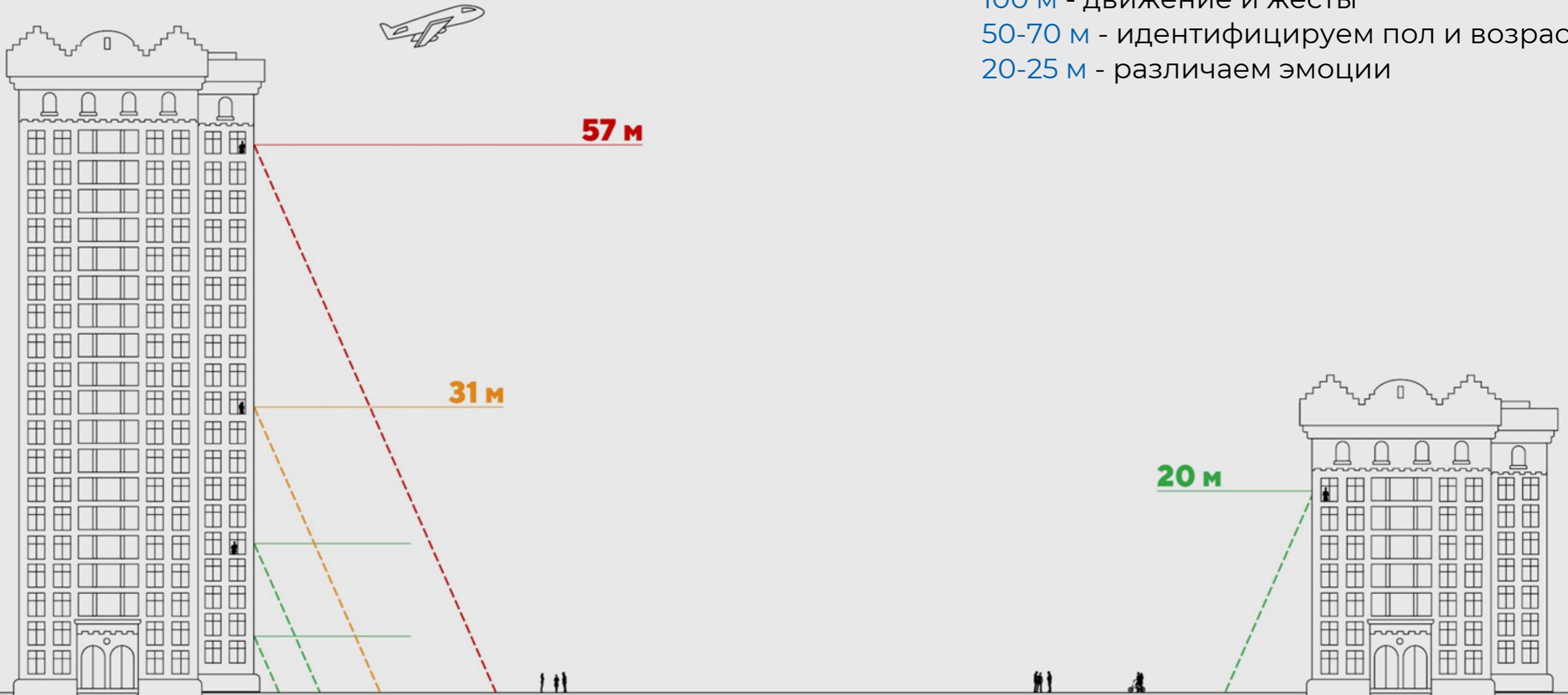
Ян Гейл
«Города для людей»



Джеф Спек
«Город для Пешеходов»



ВОСПРИЯТИЕ ЧЕЛОВЕКА НА РАССТОЯНИИ





ПРОНИЦАЕМОСТЬ



ПРОНИЦАЕМОСТЬ



Улично-дорожная сеть г. Набережные Челны

Улично-дорожная сеть западных р-нов г. Рим

Набережные челны

- Главные улицы/проспекты
- Транзитные улицы в жил. застройке

Рим

- Главные улицы/проспекты
- Улицы транзитные
- Улицы транзитные второстепенные или проезды

Квадрат 1x1 км



Проспект



Улица в жилой застр.



ПРОНИЦАЕМОСТЬ

Проспект в Набережных Челнах

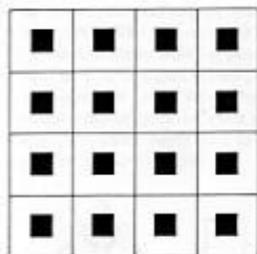


Улица в Риме

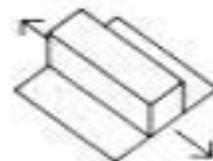


ОСНОВНЫЕ МОРФОТИПЫ ЗАСТРОЙКИ

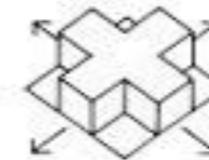
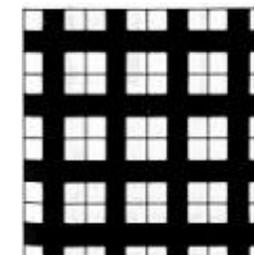
ПАВИЛЬОН
Точка



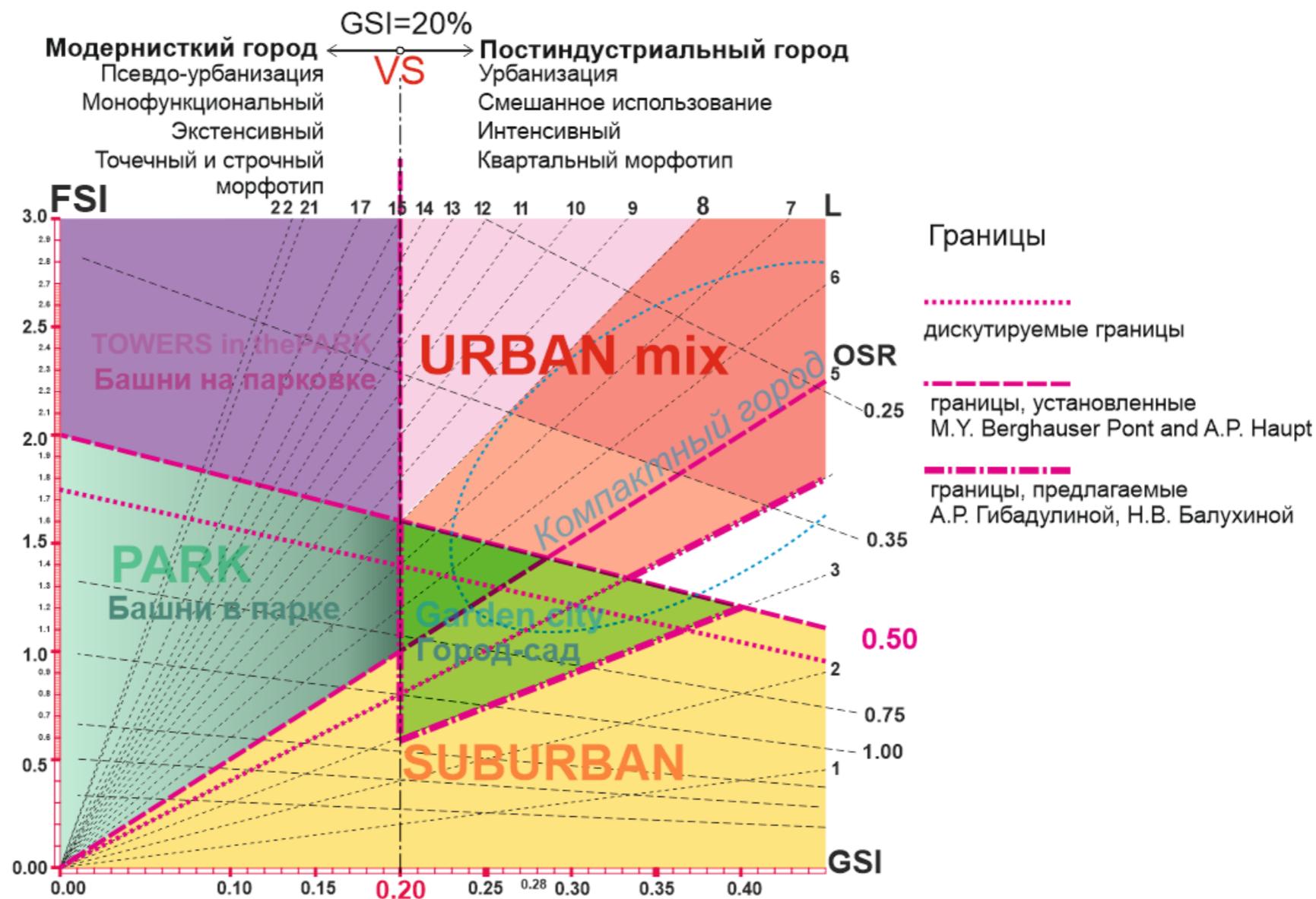
ЛИНИЯ
Полоса



КВАРТАЛ
Блок

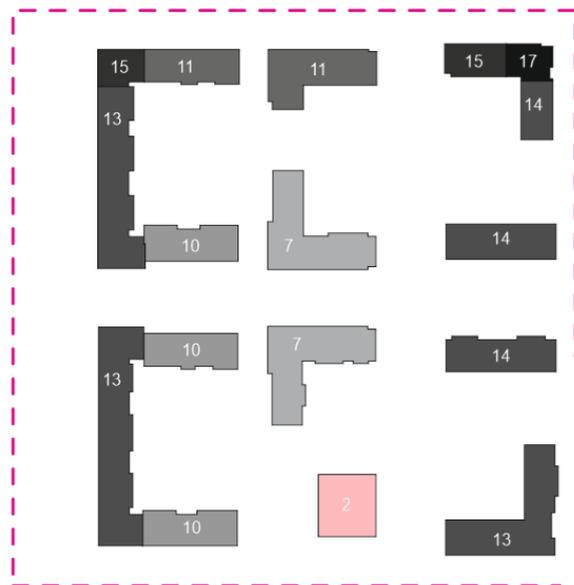


ДЕБАТЫ УРБАНИСТОВ И ДЕЗУРБАНИСТОВ



ВЫСОТКИ vs СРЕДНЕЭТАЖКИ

«АКАДЕМИЧЕСКИЙ»
Екатеринбург, 8.1 га



S квартир
и коммерч. помещ.*

Коэфф.
плотности

S квартир
и коммерч. помещ./га

Коэффициент
застройки

Средняя
этажность

Включен ДДУ:

на 170 мест

на 260 мест

Машиномест:

1295, в т.ч.:

895 – подземных
400 – наземных

1480, в т.ч.:

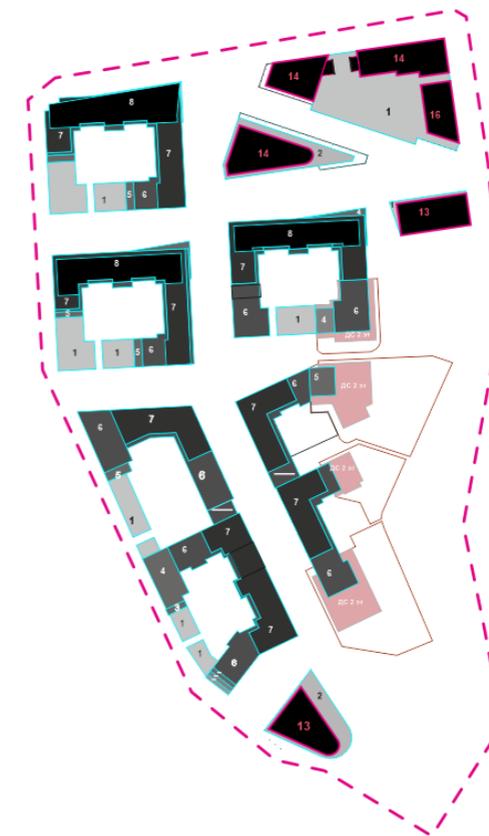
1115 – подземных
316 – наземных
46 – под спортплощадкой

Показатели:

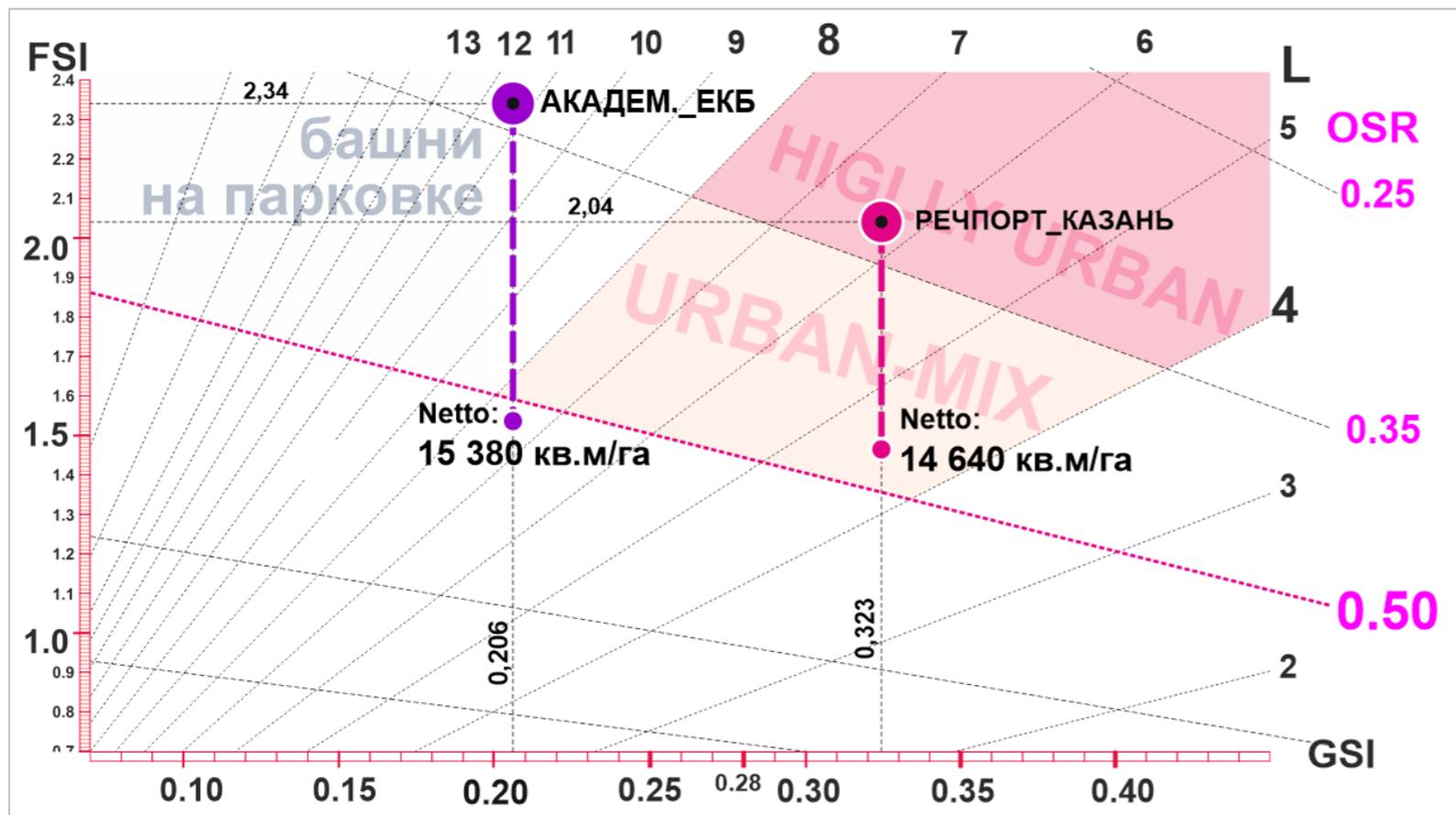
S участка	81 000 м2
S застройки	16 722 м2
S br.	189 866 м2
S nt.	124 561 м2
FSI br.	2,34
FSI nt.	15 378 м2/га
GSI	0,206
L ср.	11,35
Осн.этажность	7-10-11-13-14-15-17

S участка	73 116 м2
S застройки	23 652 м2
S br.	149 245 м2
S nt.	107 054 м2
FSI br.	2,04
FSI nt.	14 640 м2/га
GSI	0,323
L ср.	6,3
Осн.этажность	2-4-6-7-8-13-14-16

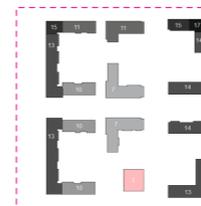
«РЕЧПОРТ»
Казань, 7.31 га



ВЫСОТКИ vs СРЕДНЕЭТАЖКИ



«АКАДЕМИЧЕСКИЙ», Екатеринбург. 8,1га



Коэфф. плотности	FSI br.	2,34
S квартир и коммерч. помещ./га	FSI nt.	15 378 м2/га
Коэффициент застройки	GSI	0,206
Средняя этажность	L ср.	11,35

«РЕЧПОРТ», Казань. 7,31 га



FSI br.	2,04
FSI nt.	14 640 м2/га
GSI	0,323
L ср.	6,3

ЖК «ЗНАК»

г. Киров



ЖК «ЗНАК»

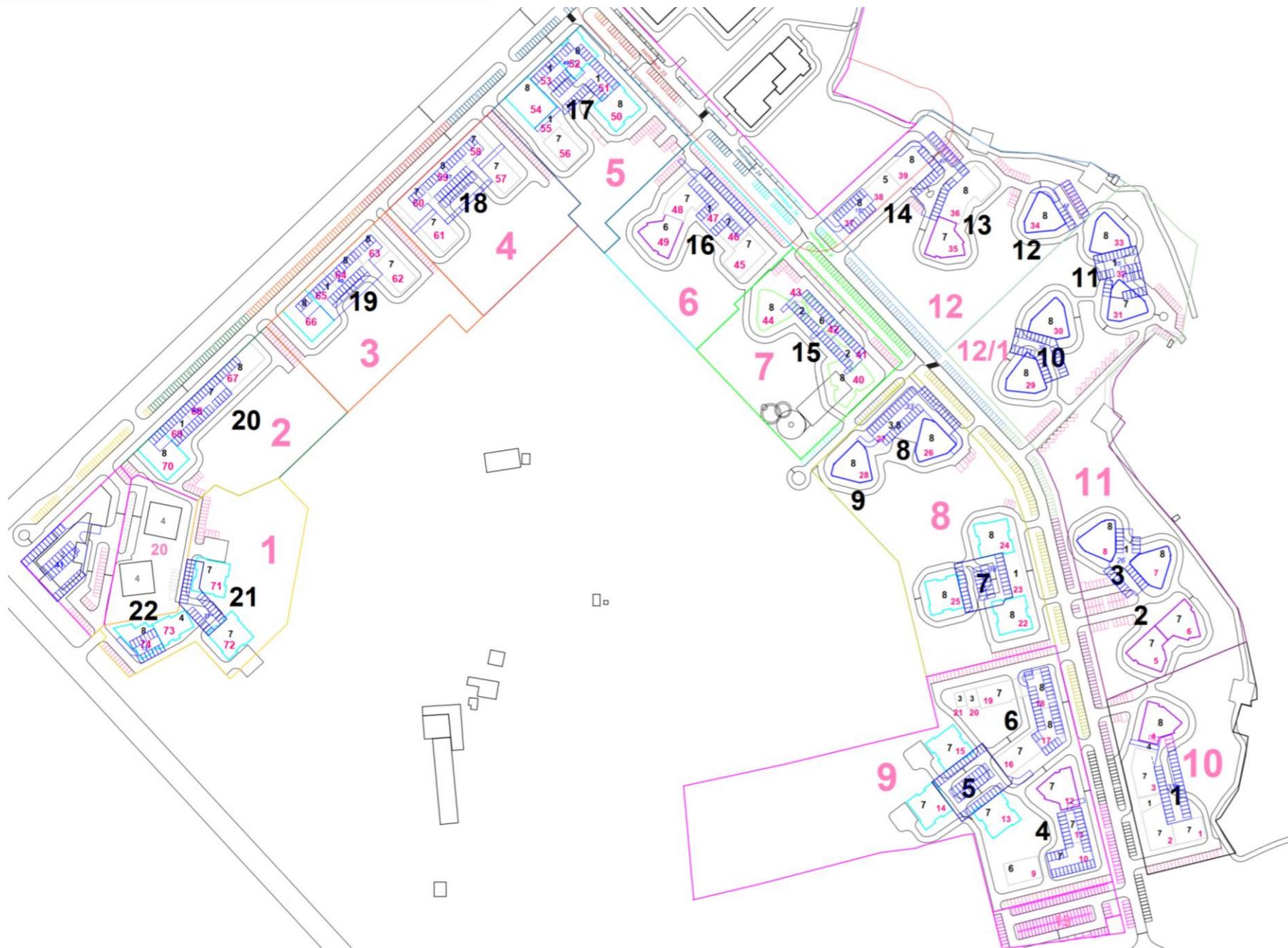
г. Ижевск



ЖК «ЛЕС» г. Екатеринбург



ЖК ЛЕС



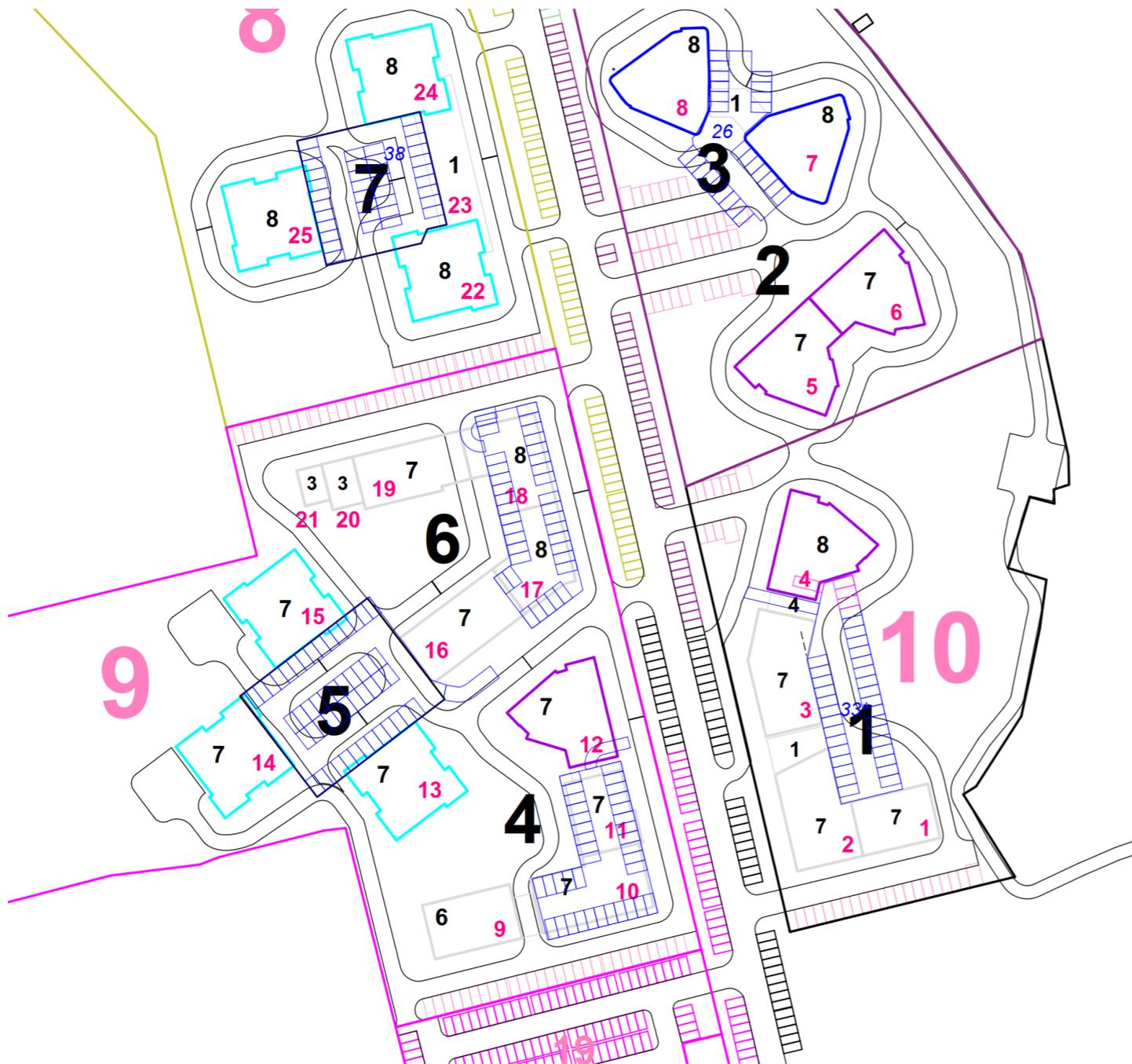
2,1 - Среднее значение
плотности
в многоэтажных
микрорайонах

Те же значения
плотности
в среднеэтажных
проектах

ЖК «ЛЕС»
г. Екатеринбург



ПАРКОВОЧНАЯ ПОЛИТИКА



32% – Подземные парковки

160мм – Наземные парковки

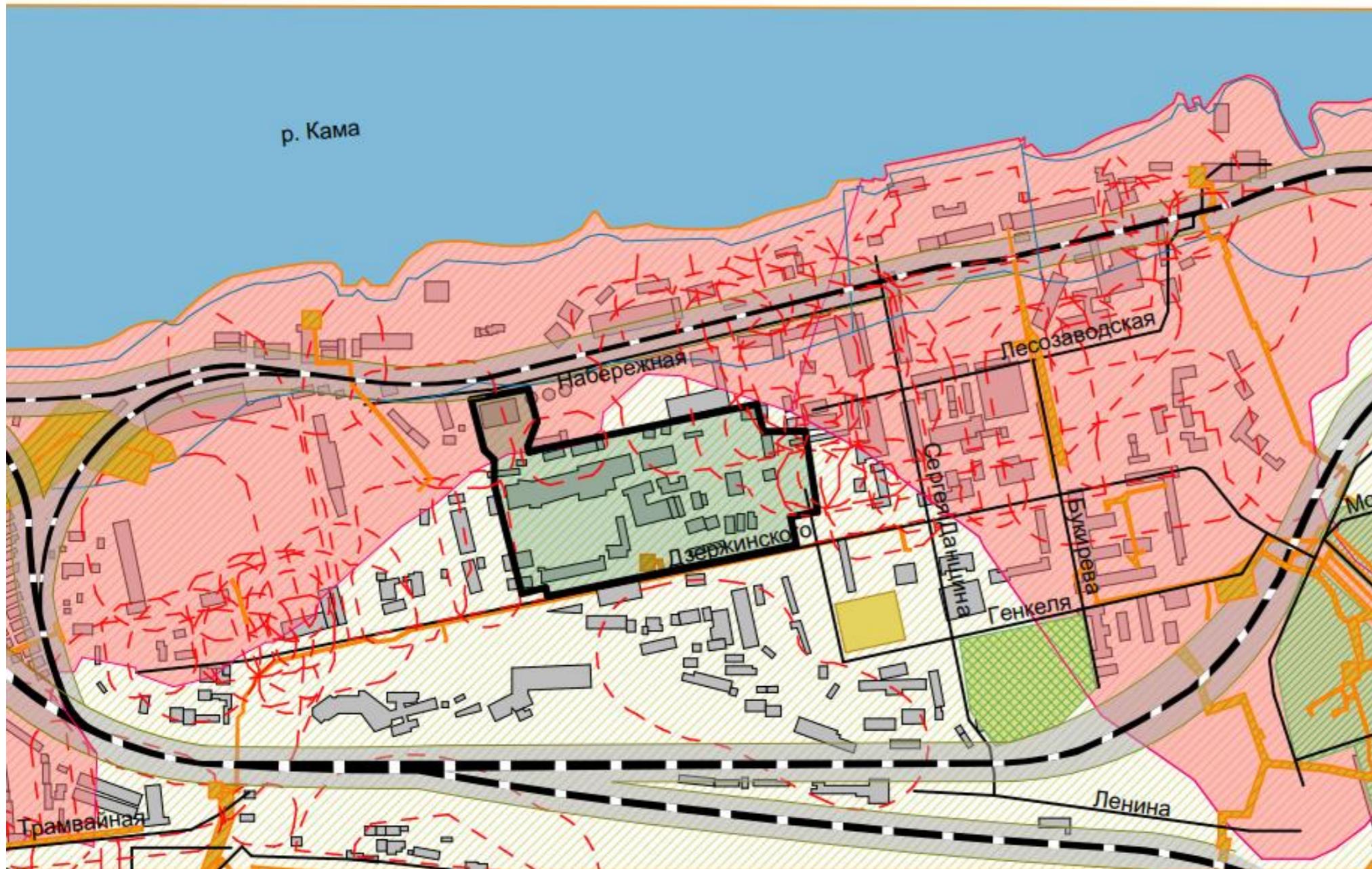
76мм – Подземные парковки

ЖК «Камаполис»

г. Пермь



ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ



Условные обозначения

-  Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино
-  Зона катастрофического затопления
-  Санитарно-защитная зона
-  Охранные зоны инженерных коммуникаций
-  Водоохранная зона

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

Обеспечение связанности ключевых функциональных зон



Детский сад

Жилые кварталы

Создание потенциала коммерческих пространств, основанного на самодостаточности



магазины



фитнес, салоны красоты



кафе



коммуникационный центр

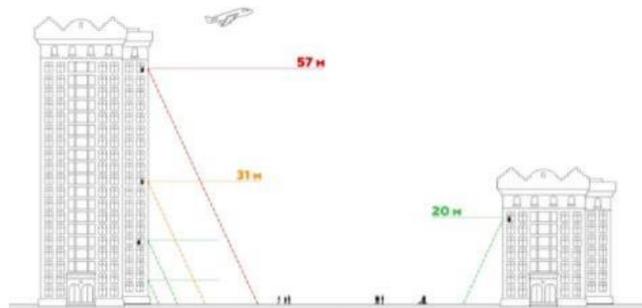
Комфорт и безопасность, приватность открытых пространств, социальный контроль

> компактные дворы без машин



> социальный контроль и безопасность на улицах повышается благодаря их просматриваемости через остекленные фасады кафе и магазинов и присутствия прохожих как в дневные, так и в вечерние часы.

Создание соразмерной человеку

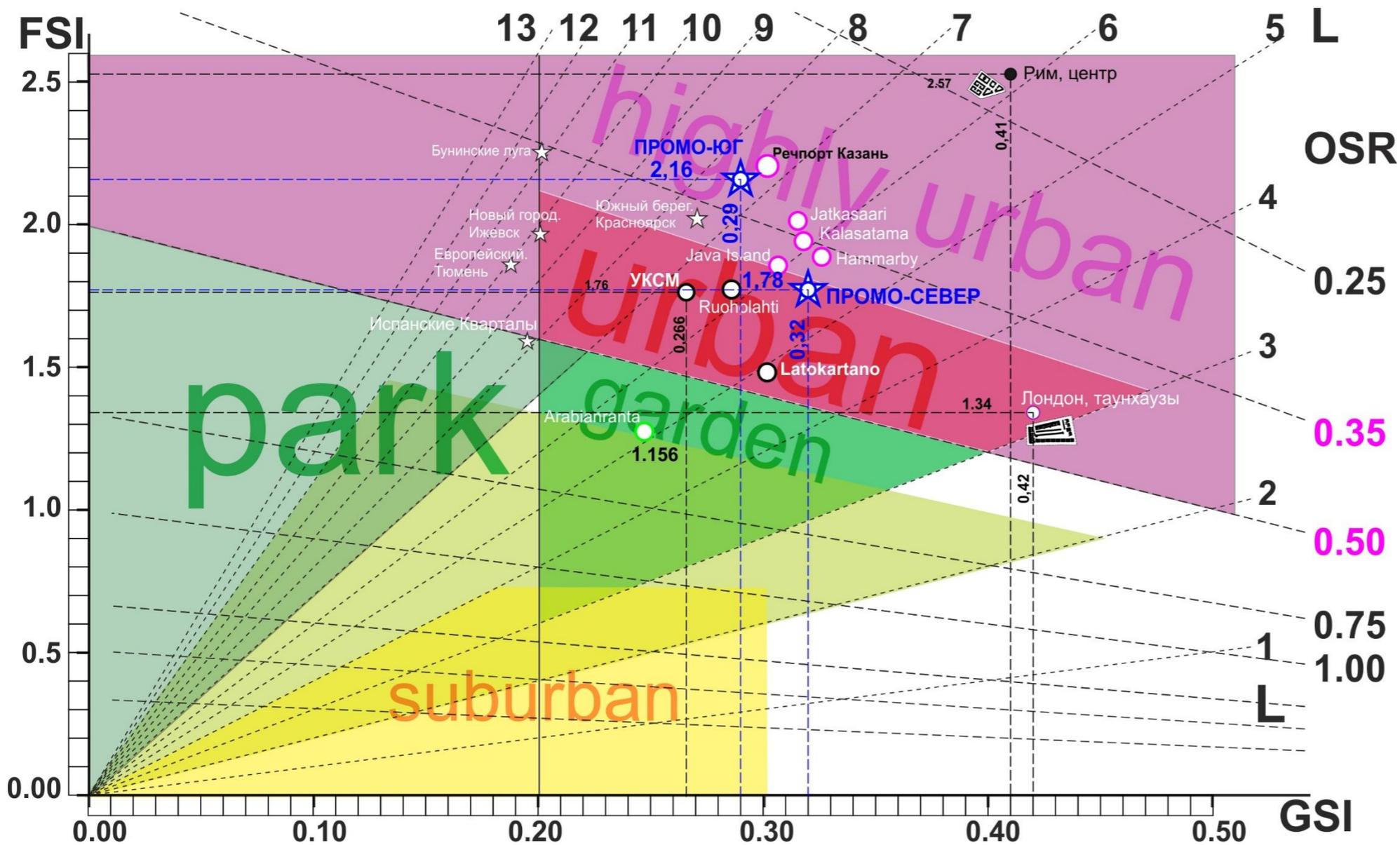


> приватные приквартирные пространства

> формирование комьюнити

* Восприятие человека на расстоянии:
100 м - движение и жесты
50-70 м - идентифицируем пол и возраст
20-25 м - различаем эмоции

URBAN HIGHLY URBAN



- Городской подцентр
- Компактность
- Car-Free
- Высокая доля подземных парковок

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ

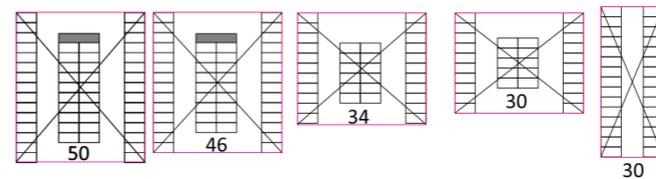


ПАРКОВКИ 80% ПОД ЗЕМЛЕЙ



- 1P Обозначение парковки в один уровень
- 2P Обозначение двух-уровневой парковки
- 4P 49 публичная подземная (на рассмотрении)

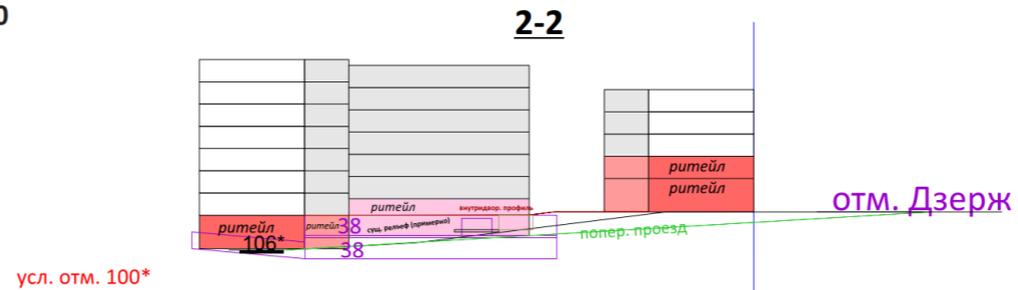
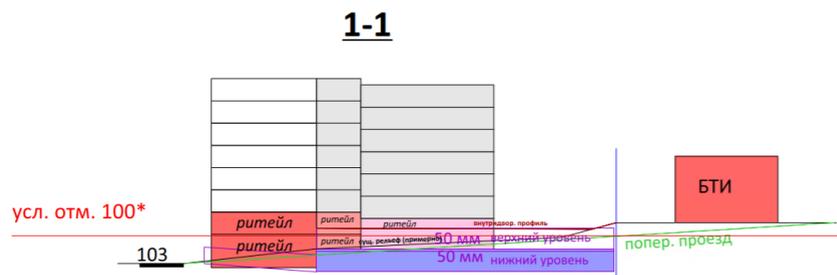
СХЕМА ТИПОВЫХ РЕШЕНИЙ ПОДЗ. ПАРКОВОК



ПОДЗЕМНЫЕ ПАРКОВКИ ПО ОЧЕРЕДЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилые			
	ММ Ж подземных	ИТОГО ЖИЛЫХ ФАКТИЧЕСКИ в границах квартала (включая наземные)	Доля от квартир
Ж-1	170	221	0.69
Ж-2/1	200	233	0.66
Ж-2/2*	150	174	0.70
Ж-3	120	146	0.66
Ж-4	300	356	0.67
Ж-5	250	339	0.66
Ж-6	131	158	0.64
	ИТОГО	ИТОГО	
	1,321	1,627	

СЕЧЕНИЯ, М 1:200

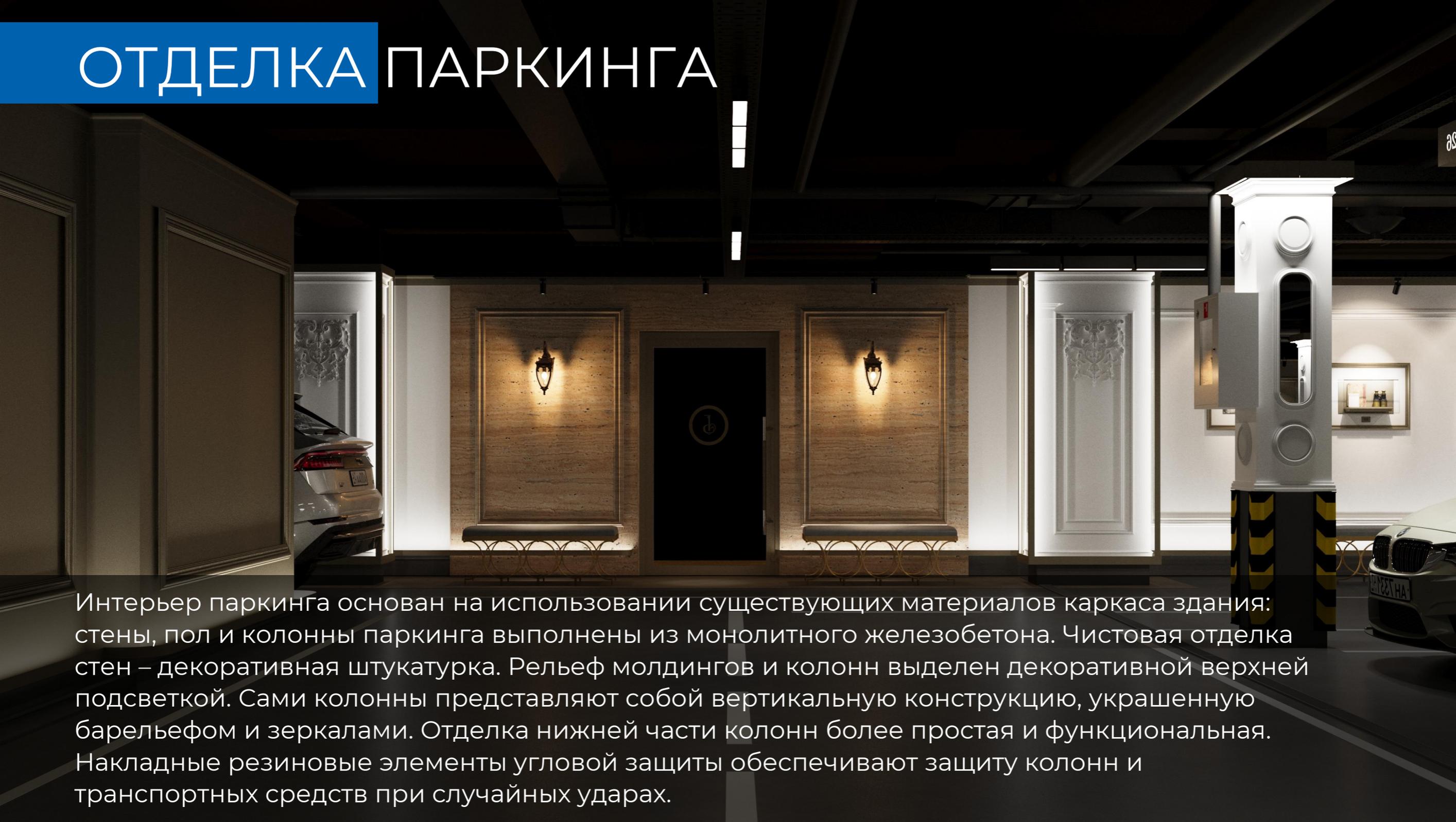



БУЛЫЧЁВ
ДОМ БУТИК-КЛАССА

ЖК «БУЛЫЧЁВ» ПАРКИНГ



ОТДЕЛКА ПАРКИНГА

The image shows a modern parking garage interior. The walls are finished with light-colored stone or plaster, featuring decorative moldings and wall-mounted sconces. A central dark door is flanked by two stone wall panels, each with a bench below it. To the right, a tall, white, decorative pillar stands next to a car. The ceiling is dark with recessed lighting. The overall atmosphere is clean and sophisticated.

Интерьер паркинга основан на использовании существующих материалов каркаса здания: стены, пол и колонны паркинга выполнены из монолитного железобетона. Чистовая отделка стен – декоративная штукатурка. Рельеф молдингов и колонн выделен декоративной верхней подсветкой. Сами колонны представляют собой вертикальную конструкцию, украшенную барельефом и зеркалами. Отделка нижней части колонн более простая и функциональная. Накладные резиновые элементы угловой защиты обеспечивают защиту колонн и транспортных средств при случайных ударах.

РАЗНООБРАЗИЕ РАЗМЕРОВ МАШИНОМЕСТ



В паркинге дома предусмотрены
обычные и семейные машиноместа,
их размер варьируется от 14 до 25м²

Размер индивидуальных гаражных
боксов – 30-32м²



ВЫСОТА И ШИРИНА ВЪЕЗДА В ПАРКИНГ

На первом ярусе паркинга ширина
и высота 3500x2900 соответственно

На втором ярусе паркинга ширина
и высота 3500x3200 соответственно

27

15

24

92

ДИЗАЙН ПАРКИНГА И НАВИГАЦИЯ

В паркинге предусмотрена световая навигация, а также разметка направления движения автомобиля и машиномест.

Дизайн выдержан в неоклассическом стиле, а его элементы повторяют внутренний декор дома. Доминантами композиции являются колонны паркинга, в верхней части выделенные декоративной подсветкой, полностью украшенные барельефом и зеркалами. Оформление колонн входной группы более парадное: лепнина, повторяющая внутренний декор «красного замка». Оригинальные элементы колонн защищают стеклянные футляры, обрамленные декоративным уголком. Мягкая верхняя подсветка придает эффект витрины музея.

В зонах ожидания также предусмотрены декоративные диваны-банкетки, а на стенах – картины с видами старой Вятки, что придает интерьеру ту самую художественную законченность и ощущение атмосферы не просто паркинга, а арт-пространства





СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!

А.Пегушин, руководитель
управления разработки
продукта “Железно”

