





НОВООСТРОВСКИЙ

КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО РАЙОНА «КОМБАЙНОВЫЙ»
В ГРАНИЦАХ УЛ. ДУБРОВИНСКОГО, ЛОМОНОСОВА, ДЕПОВСКАЯ,
БОГРАДА И ДЕКАБРИСТОВ

Шифр: 08-15



ПД® проект девелопмент

Директор: **Александр Осадчий**
Руководитель проекта: **Антон Шаталов**
Главный архитектор проекта: **Николай Ларичев**

Архитекторы: **Анна Акулич, Кристина Бондарь, Николай Ларичев, Артем Бегишев, Иван Ряпосов, Евгений Спиридонов, Ярослава Спиридонова, Анастасия Шарыпова, Антон Шаталов**

Текст: **Данила Юсьма, Александр Осадчий, Антон Шаталов**
Визуализация: **Юрий Анчевский, Кирилл Выграненко, Антон Незнамов, Артем Понявин**

Фотографии: **Сергей Филинин**
Дизайнеры: **Михаил Гусев, Максим Кулдошин, Александр Маливанов**



НОВООСТРОВСКИЙ ЭТО...



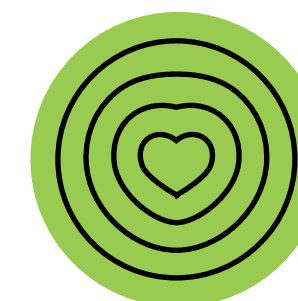
Визитная карточка города, по которой о Красноярске будут судить миллионы туристов и гордиться красноярцы.



Уникальный ландшафт, позволяющий наполнить речным воздухом и ярким солнцем каждую квартиру района.



Новое качество городской жизни, которое ломает сложившиеся представления о порядке вещей. Здесь можно жить в центре, но в современном доме. В квартале — но с енисейским рассветом в окне спальни. Здесь замкнутые дворы соседствуют с живыми улицами и активными фасадами. Здесь мощные транзитные потоки не мешают спокойной жизни резидентов, а магистральные улицы, связывающие мосты через Енисей, перемежаются с пешеходными дорожками и променадами набережной и островов.



Географическое расположение в «солнечном сплетении» города, на перекрестке людских потоков и двух глобальных магистралей — Транссиба и Енисея.



Продолжение исторического центра Красноярска, соединяющее прежде оторванные друг от друга части города.



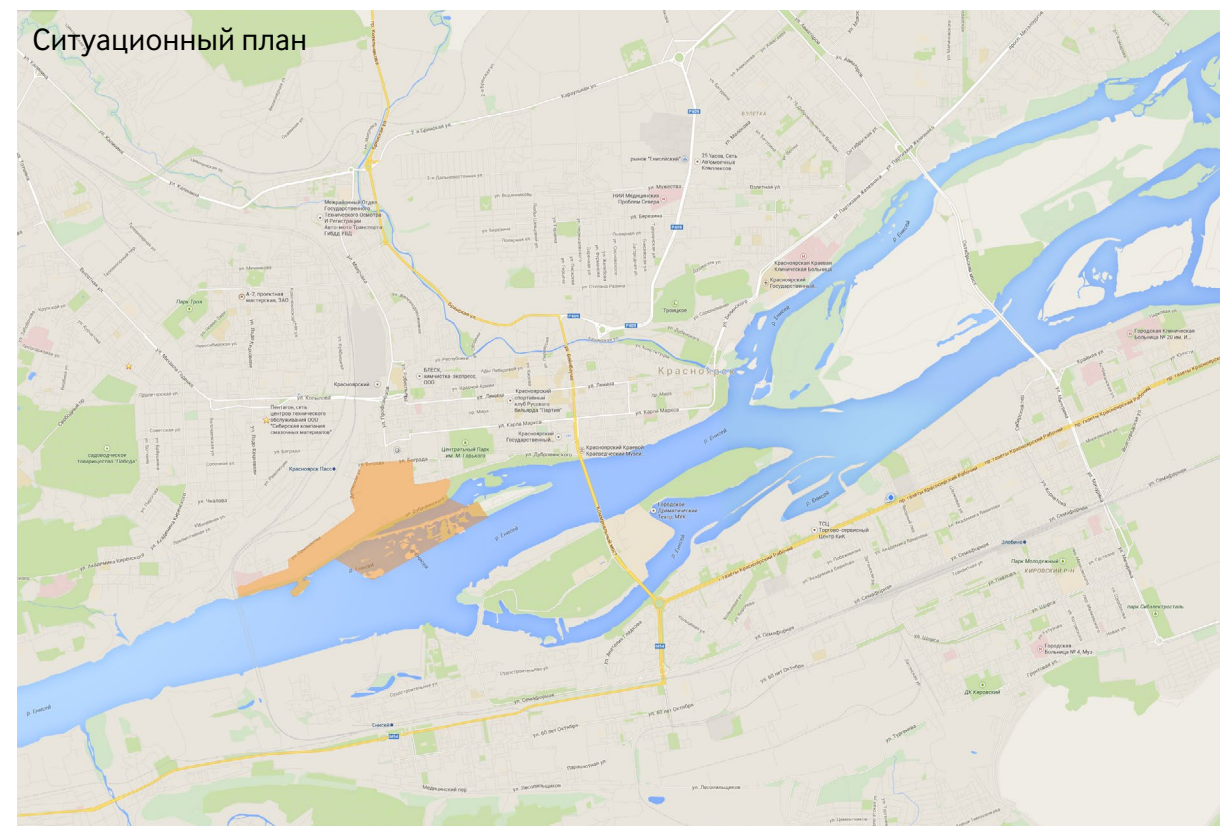
И, наконец, Новоостровский — это отражение новой девелоперской стратегии компании «Сибиряк».

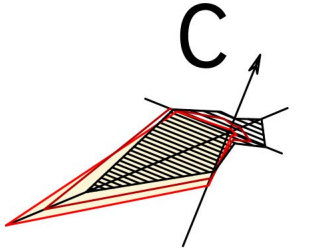
ОПОРНЫЙ ПЛАН И ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Проектируемый район располагается в геометрическом центре города в Железнодорожном административном районе г. Красноярска, на участке бывшего Красноярского завода комбайнов. Территория в границах землепользования составляет 68,90 га.

На западе участок вплотную примыкает к железнодорожному мосту через Енисей и к территории Железнодорожной больницы. На севере участок граничит с ул. Ломоносова, коммунально-складской зоной железной дороги, железнодорожным вокзалом, ул. Богграда. На востоке замыкается жилой и общественной застройкой по ул. Ломоносова и Декабристов, участком БЦ «Дубровинский». Вся южная граница участка сформирована ул. Дубровинского – набережной Енисея и застройкой не ограничена. Проектом рассматривается вовлечение в оборот набережной, ликвидация дамбы и расширение острова Посадный за счет отсыпки отмелей, расположенных выше по течению. Площадь территории в границах проектирования составляет 106,45 га.

Ситуационный план





- Январь
- Июль
- Год

Границы проектируемого участка

Красные линии

- Проектируемая жилая застройка
- Объекты общественно-делового назначения
- Школы и ДДУ
- Существующая застройка

ГЕНПЛАН

0 100 200



МИССИЯ ПРОЕКТА

ВОЗВРАЩЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЦЕЛОСТНОСТИ ГОРОДУ

1

Возвращение исторической целостности городу

В довоенное время территория Новоостровского играла значимую роль в жизни города. Здесь была **слобода рабочих** железной дороги, визжали лесопилки и шумели казенные винные лавки, здесь располагались оружейный склад и казармы. А в 1941 году сюда эвакуировали Запорожский комбайновый завод и Люберецкий завод сельхозмашиностроения.

2

Территорию огородили забором — и до недавнего времени она не принадлежала красноярцам.

Трагическое ощущение разрыва городской ткани наглядно демонстрируют жители домов в районе ЖД больницы. Этим людям **рукой подать до Енисея**, совсем недалеко — до центра города, но сейчас они ощущают себя обитателями гетто и вовсе не чувствуют себя живущими на первой береговой линии — в самых дорогах, с точки зрения девелопмента, условиях.

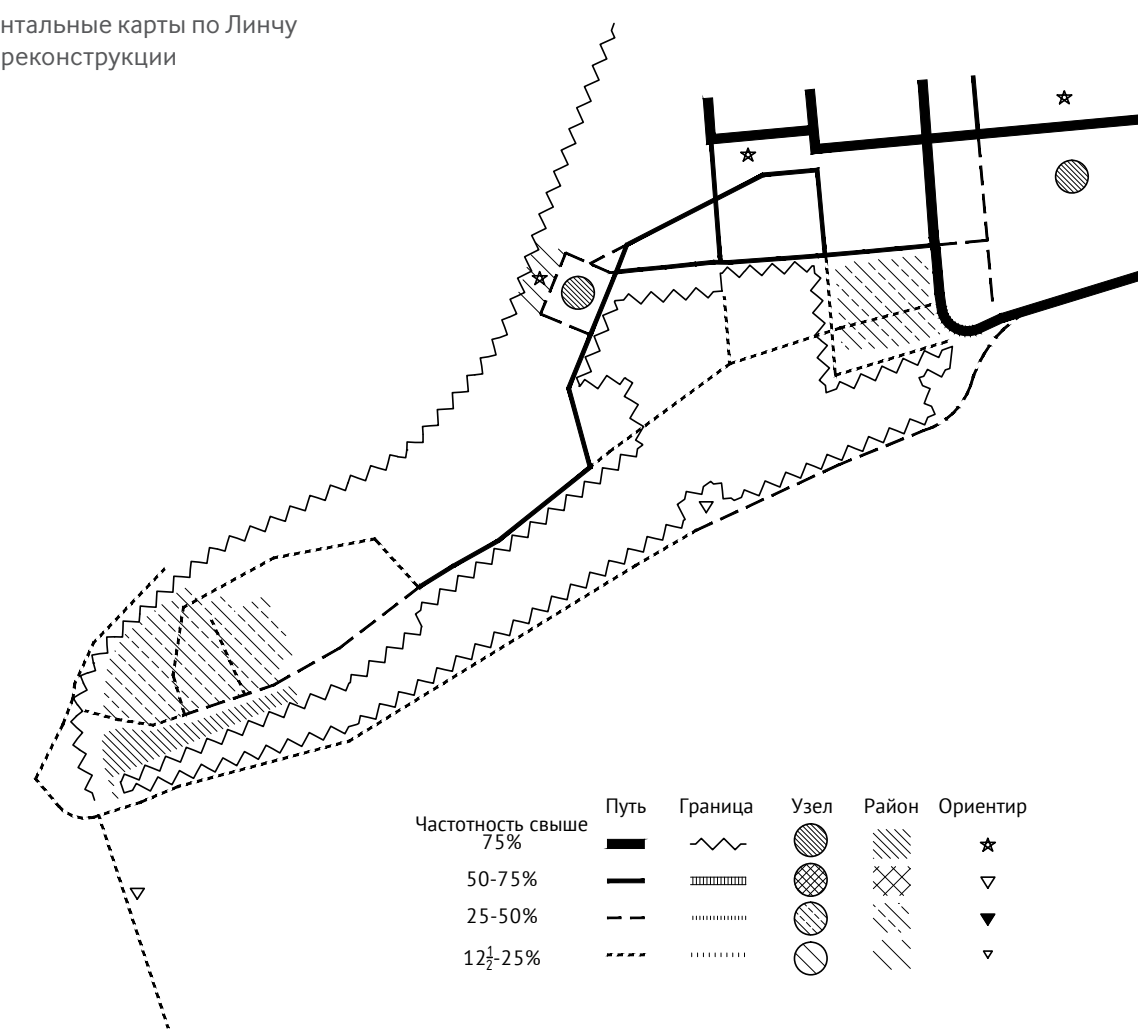
3

Но возвращение этой части Красноярска в социальный и культурный контекст города — это не просто красивый градостроительный шаг.

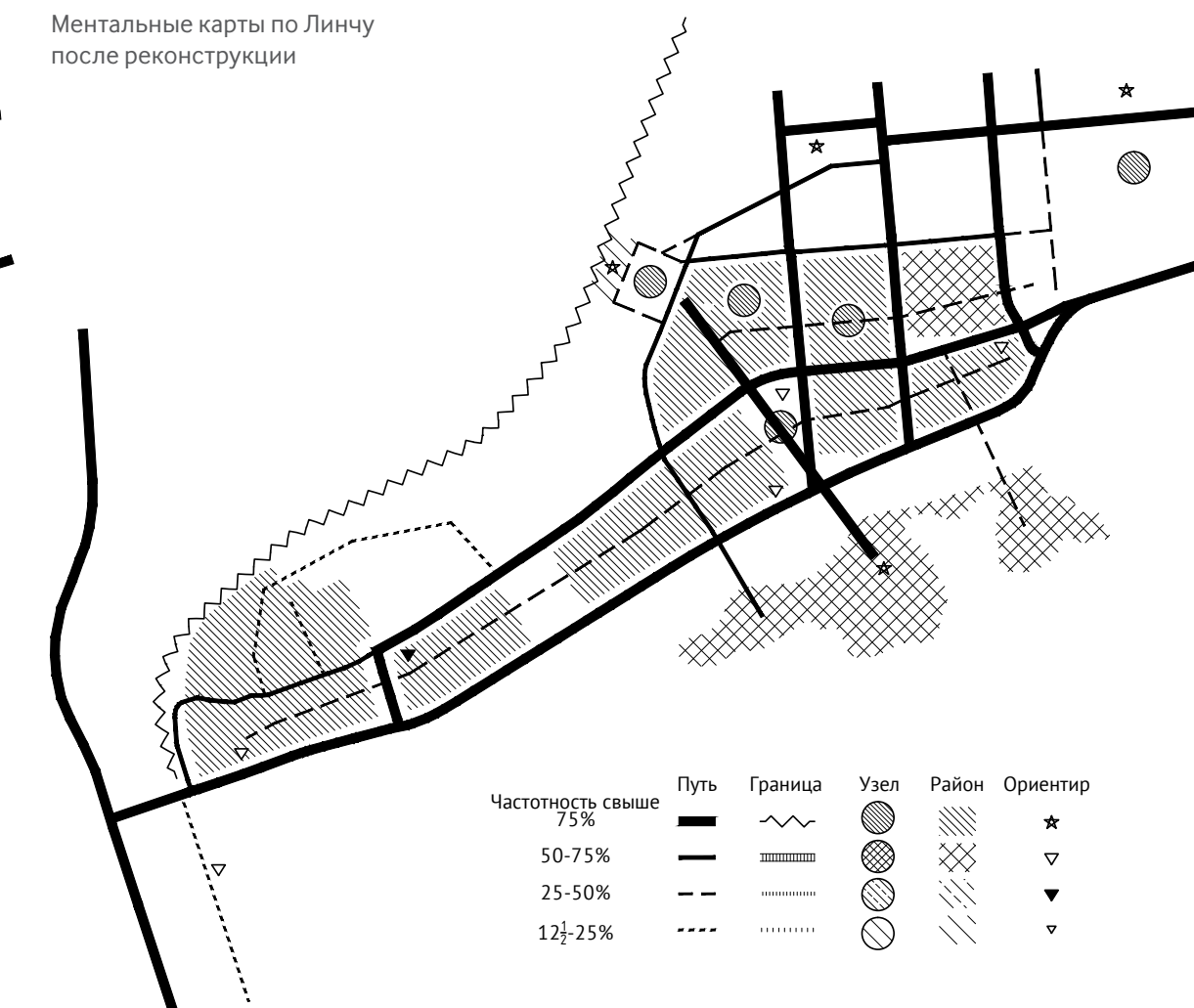
Развитие транспортной сети между Коммунальным и Четвертым мостами, соединение двух, прежде разорванных, частей улицы Ломоносова, продолжение исконной планировочной традиции по открытию створов улиц (Профсоюзов и Робеспьера) до Енисея — все это быстро сделает Новоостровский **органичной частью центра города**. Красноярск получит остров Посадный как еще один центр городской рекреации, интегрированный в единую систему островов и променадов, и три километра благоустроенной набережной с магазинами и ресторанами различной ценовой категории.

Все это приведет к росту цены квадратного метра жилья и ликвидности коммерческой недвижимости в Новоостровском.

Ментальные карты по Линчу до реконструкции



Ментальные карты по Линчу после реконструкции



ЛИНЧ И «ОБРАЗ ГОРОДА»

В 1960 году Кевин Линч издал книгу «Образ города», в которой описал «пользовательский опыт» горожан — как они воспринимают городскую ткань, что считают важным, а что упускают из своего внимания.

В отличие от статичных и точных линий на карте, ментальный образ города оказался фрагментарным и гибким: он представляет собой коллаж из улиц, ориентиров и маршрутов, определяемый нашими собственными уникальными воспоминаниями и передвижениями.



Кевин Линч (1918–1984) — американский специалист в области городского планирования. Линч внес большой вклад в городское планирование, эмпирически изучая то, как люди воспринимают и ориентируются в городском ландшафте. Его книги раскрывают присутствие времени и истории в городской среде, как городская среда влияет на детей, как использовать человеческое восприятие физических форм городов и регионов в качестве концептуальной базы для хорошего городского дизайна.

Другими словами, то, как мы взаимодействуем с городом, определяет наше его восприятие. С этой точки зрения, Новоостровский из белого пятна на ментальной карте красноярцев превратится в самую яркую местность, насыщенную возможностями и знаковыми ориентирами.

МИССИЯ ПРОЕКТА ЛИЦО ГОРОДА

Новоостровский находится на пересечении двух главных магистралей Евразии — Транссиба и Енисея.

Это не просто железная дорога и не просто река. Енисей был главным путем освоения Сибири в XVII-XVIII веках. Транссибирская железная дорога связывает страну с конца XIX-начала XX века — и по сей день. Перекрестье двух этих дорог — это **энергетический центр**, место притяжения путешественников и создания колоссального пассажиропотока.

В скорой перспективе ЖД вокзал будет принимать не только туристов в поездах дальнего следования, но и авиапассажиры — городским генпланом предусмотрен пуск экспресса в аэропорт «Емельяново». Так рядом с Новоостровским возникнет крупный логистическо-пассажирский узел.

И именно по Новоостровскому гости города будут составлять свое первое мнение о Красноярске.

В районе будут жить около 30 000 человек. Еще 10 000 человек устроятся здесь на работу. Плюс тысячи туристов, выходящих из поездов и аэроэкспрессов — вот та «зрительская аудитория», которая будет наслаждаться нашими архитектурными доминантами и глубиной перспективы, захотят пройтись по бульварам центральной оси, оценят **красоту исторических и футуристичность новых зданий**.

ВОКЗАЛ НА ТРАНССИБЕ ПОЛУЧИТ КОРОТКИЙ ДОСТУП К НАБЕРЕЖНОЙ ЕНИСЕЯ — ГОСТИ ГОРОДА ЗА СЧИТАННЫЕ МИНУТЫ СМОГУТ ДОЙТИ ДО «МАЯКА» НА ПОСАДНОМ ОСТРОВЕ И НАСЛАДИТЬСЯ КРУГОВОЙ ПАНОРАМОЙ КРАСНОЯРСКА.



МИССИЯ ПРОЕКТА

ГОРОД-ОРГАНИЗМ НА СМЕНУ ГОРОДУ-МЕХАНИЗМУ

Спад в мировом производстве 1970-х годов, когда значительная часть населения промышленных мегаполисов осталась без работы, породил термин **«ржавый пояс»** — обозначение постиндустриальной и постапокалиптической городской пустоши. Несколько десятилетий потребовалось урбанистам, чтобы научиться удачно превращать «ржавые пояса» по всему миру в многофункциональные современные пространства для жизни, отдыха и работы — работы, которая делается не станками и руками, а головой и вдохновением.

Как и многие города мира, Красноярск несет на себе отпечаток индустриального прошлого. Подчиненный производственным целям, в XX веке он застраивался из соображений удобства крупных предприятий и их коллективов и стал городом-механизмом. Целые микрорайоны похожих друг на друга домов, отсутствие архитектурных доминант, не удобное для жителей пространство...

Эта промышленная в прошлом территория обретает свое второе дыхание и создается по другим, живым стандартам. Идеология Новоостровского отталкивается не от нужд производства, а от **потребностей горожанина**. Благодаря высокой плотности застройки район обеспечивает доступ к любым городским сервисам и общественным благам. Он устойчив к наплыву туристов без ущерба для приватности жизни резидентов.

Это обитаемое, коммерчески-успешное и самонастраивающееся пространство.

Город как самонастраивающийся организм имеет массу преимуществ. Он требует минимального управления извне, в нем не нужно принудительно запускать социальные процессы.

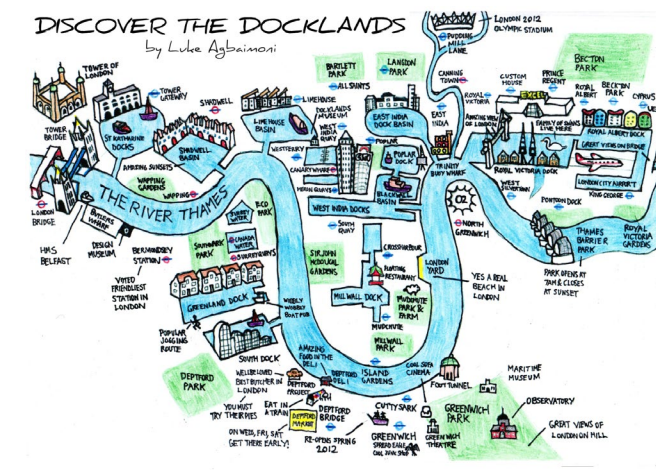
Хрестоматийные примеры редевелопмента промзон

1 **Docklands** Бывший крупнейший порт Лондона на берегах Темзы. Во время Второй мировой войны порт серьезно пострадал, но к упадку его привели не немцы, а прогресс. В 1960-х годах появились морские суда-контейнеровозы, которые из-за большой осадки не могли войти в Темзу. 21 квадратный километр района Доклендс начал приходить в запустение. В 1979 году были начаты работы по реконструкции района. Для привлечения больших инвестиций Маргарет Тэтчер освободила на 10 лет от уплаты налогов все компании, которые занялись строительством в Доклендсе. Суммарная стоимость редевелопмента района составила около 12,6 млрд фунтов стерлингов.

Сегодня Доклендс — это центр шопинга и туризма, стильный и процветающий район. Многие приезжают сюда на выходные, чтобы полюбоваться на реку, побывать на рынках и посетить оздоровительные клубы.

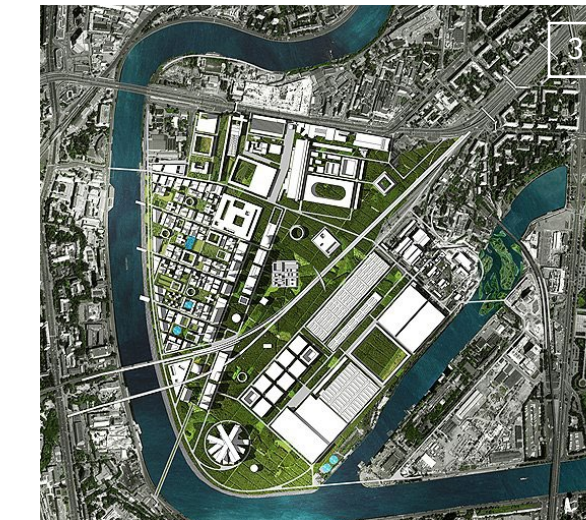
2 **HafenCity** Жители Гамбурга долго считали портовую промзону площадью около 157 га мертвой. Заброшенный на протяжении десятилетий порт был приобретен в 1997 году городским муниципалитетом, который и задумал его глобальную реконструкцию. Портовые негодья с грязными верфями и складами превращаются в яркий многофункциональный район HafenCity (Город-порт), с офисными зданиями и зелеными парками. Часть зданий, оставшихся с «портовых» времен, остается и ремонтируется. В проект

НОВООСТРОВСКИЙ СОЗДАЕТ НОВЫЕ СЦЕНАРИИ И ФОРМЫ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ НАРАВНЕ С ЛУЧШИМИ ПРИМЕРАМИ КОНВЕРСИИ «РЖАВЫХ ПОЯСОВ» В ЕВРОПЕ И США.



Например, спальные районы без внешнего контроля склонны к саморазрушению. В рабочий день количество людей в «спальнике» резко уменьшается: все взрослые мужчины разъезжаются по офисам и заводам, и «власть» берут в руки дворовые хулиганы и старшие школьники, которым женщины и пенсионеры — не указ. В «смешанных» районах такого не происходит — всегда найдется, кому приструнить зарвавшегося пацана. **Город лечит сам себя.**

Самонастраивающийся город не нужно стимулировать и к коммерческому развитию. Если бизнесмен открыл ресторан в здании с активным фасадом, без зеленых барьеров или высоких крылец, пешеходы и автомобилисты начинают напрямую взаимодействовать с этим фасадом. В ресторане увеличивается проходимость, ресторатор настроен дальше **облагораживать прилегающую территорию**, чтобы «зацепить» еще больше клиентов — и вот уже целый квартал стал чище и привлекательнее.



вложено около 10 млрд долларов и он продолжает развиваться.

По данным городских властей, новый район увеличит площадь центральной части Гамбурга на 40%, будет создано около 45 000 дополнительных рабочих мест, здесь смогут проживать около 12 000 жителей с разным уровнем дохода.

3 **ЗИЛ** Редевелопмент территорий завода «Зил» — крупнейший за последние десятилетия строительный проект в старых границах Москвы. На территории 380 га планируется создать практически новый благоустроенный район с заранее продуманной транспортной инфраструктурой.

Заново построят около 1 млн кв. м жилья (планируется, что это будет в основном невысокая застройка), а реконструиру-

ют — около 1,5 млн м². 3,5 млн м² уйдет под инфраструктуру: новый ледовый дворец с тремя аренами, школы, детские сады, поликлиника, гостиницы, музеи, кафе и рестораны.

Планируется массовое озеленение — к 2015 году зеленые зоны появятся на 82 гектарах промзоны. Улицы будут неширокими, появятся парки, скверы, фонтаны и прочие атрибуты нормальной городской жизни. Стоимость редевелопмента ЗИЛа оценивается в 15 млрд долларов.

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ДЕНЕГ В КОММЕРЧЕСКУЮ И ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НАПРЯМУЮ ЗАВИСИТ ОТ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

МИССИЯ ПРОЕКТА

НОВЫЙ УРОВЕНЬ В АРХИТЕКТУРЕ

У них больше свободы действий, они не ограничены тендерным законодательством и сами определяют, какого качества должна быть архитектура.

Да, государство может реализовывать инфраструктурные проекты (построить, например, новый мост через Енисей), но 44 ФЗ вынуждает власти строить «чем дешевле, тем лучше». На этом усредненном фоне возведение архитектурно качественного района автоматически делает его привлекательным для инвесторов. У самой «вкусной» аудитории — путешествующей, думающей, с деньгами и высоким статусом — уже сформировался спрос на городскую среду мирового качества. И спрос этот не удовлетворен.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЛИЦА ГОРОДОВ
СОЗДАЮТСЯ НЕ ГОСУДАРСТВОМ,
А ЧАСТНЫМИ СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОМПАНИЯМИ



Разнообразие фасадов

Красноярский
кирпичный модерн



САМА АРХИТЕКТУРА НОВООСТРОВСКОГО СТАНОВИТСЯ УНИКАЛЬНЫМ ТОВАРОМ, ЗА КОТОРЫЙ ГОТОВА ПЛАТИТЬ ПРОГРЕССИВНАЯ ПУБЛИКА

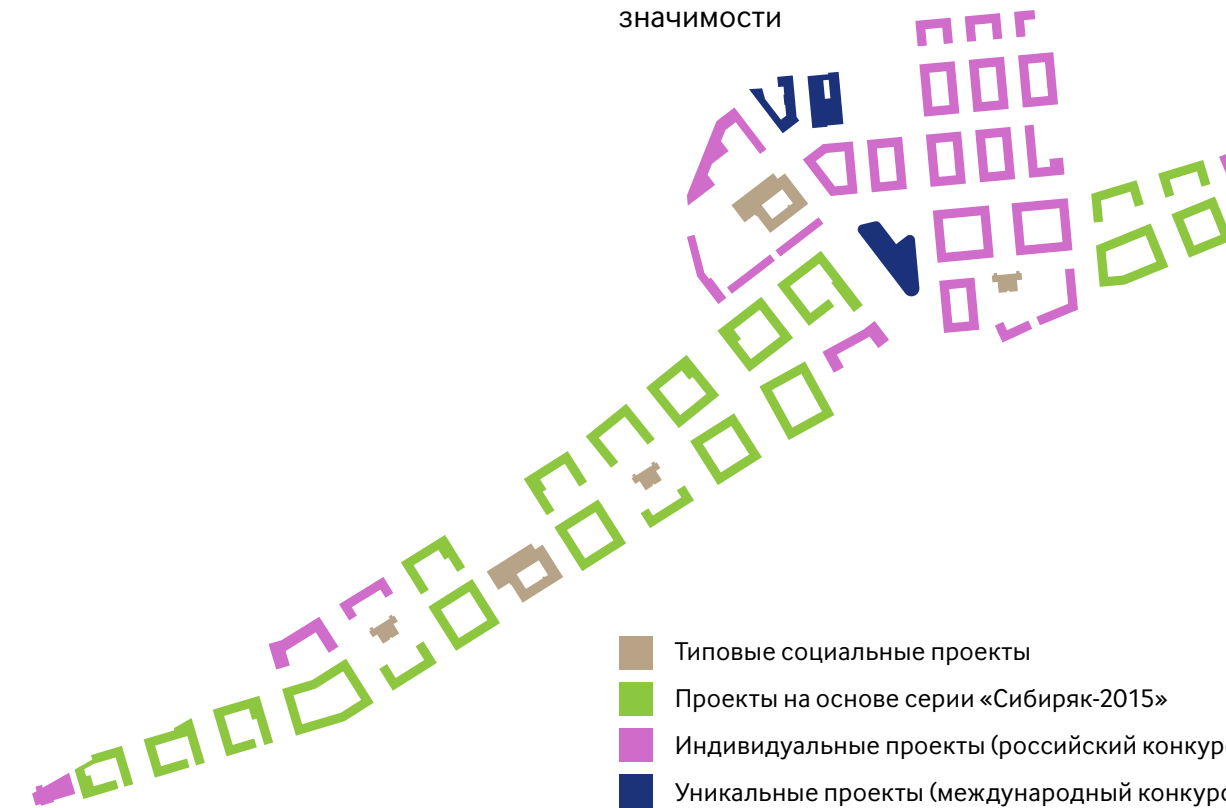
Успешная практика применения крупнопанельной серии одетой в стальной вент фасад при строительстве ЖК «У реки» показывает высокие эстетические и архитектурные характеристики. Потребительские характеристики крупнопанельной серии «Сибиряк-2015» подходят для большинства жилых комплексов нижней террасы Новоостровского при условии достижения максимального разнообразия фасадов, даже в рамках одного квартала. Кварталы верхней террасы и центральной оси, **вдохновленные наследием красноярского кирпичного модерна**, будут строиться по индивидуальным проектам. Для строительства

гостиницы (А) с сохранением фасада здания ЖД-училища, реконструкции цеха кабин (Б) в центр креативных индустрий, а также для строительства главного общественного центра района необходимо провести открытый международный архитектурный конкурс (В).

Жилой комплекс
«У реки»



Схема архитектурной
значимости



МИССИЯ ПРОЕКТА

ЖИЛОЙ РАЙОН С ОБЩЕСТВЕННОЙ ФУНКЦИЕЙ

Район в центре города **не имеет права быть «спальником»**. Здесь живут слишком активные люди, сосредоточено слишком много социальных и бизнес-функций.

Резиденты и жители прилегающих районов, туристы и красноярцы, которые приехали в Новоостровский в гости — каждой узкой аудитории района адресован свой «слой» общественных пространств. Все вместе они создают единую многоуровневую систему.

На оси «Вокзал-река» собраны основные общественные и культурные объекты — гостиница, лицей, центр креативных индустрий с галереей современного искусства, многофункциональный концертный медиа-комплекс, регистрационная палата. По периметру Новоостровского расположены бизнес-центры различных классов — существующие бизнес-центры класса «С» по ул. Робеспьера 1а, Робеспьера 7, Дубровинского 110, Дубровинского 112. Проектом предполагается создание 2-х высотных бизнес-центров

класса «А-В» на перекрестке улиц Декабристов и Ломоносова и на участке вблизи железнодорожного моста.

Недвижимость в Новоостровском разнится в диапазоне от эконом-квартир до жилья бизнес-класса. Офисы и магазины имеют площадь от 20 до 2000 м². Стрит-ритейл и **полные жизнью улицы** выигрышно отличают Новоостровский от районов с искусственными шопинг-моллами и галереями.



Схема общественной недвижимости

- Бизнес-центр класса А
- Бизнес-центр класса В
- Общественные помещения жилых зданий
- Существующие общественные здания
- Центр креативных индустрий
- Общественный центр
- Штаб-квартира компании Сибиряк
- Гостиничный комплекс



Стрит-ритейл



ОЩУЩЕНИЕ РАЗНООБРАЗИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ ДОСТИГАЕТСЯ ДИВЕРСИФИКАЦИЕЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

МИССИЯ ПРОЕКТА

ГЛОБАЛЬНЫЙ ПЕРЕКРЕСТОК

Энергия Новоостровско-го — это энергия неустан-ного движения.

Район располагается на пересечении важнейших исторических магистралей — Енисея и Транссиба, на широкой транзитной оси между двумя мостами, вплотную к старому центру города. **Огромный ежедневный поток людей**, свободно протекающий в границах Новоостровского, будет создавать ощущение настоящего мегаполиса, крупнейшего интеллектуального и торгового центра Сибири. Южная экспозиция, линейное развитие вдоль берега и те рекреационные возможности, которые предоставляют району острова и река, позволят горожанам почувствовать себя одновременно на природе и в центре **глобальных транзитных путей**.

КАК В СИНГАПУРЕ, ТОЛЬКО
В САМОМ СЕРДЦЕ СИБИРИ



В ЦЕНТРЕ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ

В положениях нового генплана зафиксировано развитие Красноярска в западном и северо-западном направлениях. Из-за смещения городских границ и ввода в эксплуатацию нового моста через Енисей центр города геометрически смещается к Новоостровскому.

Из этого объективного по своей сути смещения можно и нужно делать медийный повод для маркетингового позиционирования района. Центр не становится таковым только в силу географических

предпосылок. Центр — это место, где кипит жизнь, принимаются важные решения, происходят общественно значимые события. Поэтому в легенде бренда по имени «Новоостровский» мы не констатируем, что центр сдвигается. Мы говорим, что это сам «Сибиряк» активно сдвигает центр города в Новоостровский — своей волей, использованием новых градостроительных практик, созданием **интенсивно используемой городской ткани** не только с частными, но и общественными пространствами.



НОВООСТРОВСКИЙ В КОНТЕКСТЕ ГОРОДА

ВИЗИТНАЯ КАРТОЧКА ГОРОДА

Красноярск еще не подошел к вопросу территориального брендинга. И пока остальные города России разрабатывают свои туристические бренды, Новоостровский без лишних слов уже выполняет саму функцию — выступает визитной карточкой Красноярска.

С момента пуска аэроэкспресса подавляющее большинство транзитных туристов и гостей города будут прибывать на ЖД вокзал. И первое их впечатление о Красноярске будут создавать не Театр оперы и балета, не Столбы и не Татышев, а **главная пешеходная ось Новоостровского**, «приглашающая» их пройти до Енисея.

ИННОВАЦИОННОСТЬ, ПРОГРЕССИВНОСТЬ И «ЧЕЛОВЕК ВО ГЛАВЕ ВСЕГО» — ВСЕ КЛЮЧЕВЫЕ ИДЕИ НОВООСТРОВСКОГО, ВЫРАЖЕННЫЕ В ПРОСТРАНСТВАХ ЦЕНТРАЛЬНОГО БУЛЬВАРА, БУДУТ СЧИТАНЫ ПУТЕШЕСТВЕННИКАМИ.



Музей Гуггенхайма в Бильбао — музей современного искусства в Бильбао, Испания. Является одним из филиалов музея современного искусства Соломона Гуггенхайма. Расположен на берегу реки Нервьон.

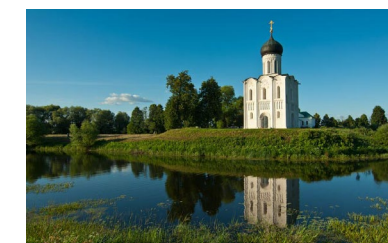


Феномен Бильбао

Крупнейший город Страны басков, Бильбао на протяжении XX века развивался как центр металлургии и тяжелой промышленности. Во время экономического спада 1980-х годов власти Бильбао объявили переход к развитию сектора услуг и вложили немалые деньги в инфраструктуру города и обновление его облика, которое началось с открытия музея Гуггенхайма. Спроектированное архитектором Фрэнком Гери, здание в стиле деконструктивизма было признано «величайшим зданием нашего времени» и сделало Бильбао центром европейского туризма. Этот кейс стал классическим примером того, как сотрудничество со звездными архитекторами выводит город на принципиально новый уровень развития.



ПО СОВРЕМЕННОЙ АРХИТЕКТУРЕ И АТМОСФЕРЕ РАЙОНА БУДУТ СУДИТЬ О КРАСНОЯРСКЕ В ЦЕЛОМ



«Маяк» — ориентир, к которому пойдут гости, может иметь и сакральное значение. От современной смотровой площадки или маяка, сходящего вдаль, до небольшого холодного храма или часовни Николая-чудотворца — покровителя всех путешественников.



Селфи на фоне маяка на острове Посадном, восторженный отзыв на сайте TripAdvisor о соседстве исторических зданий и ультрамодных построек — и вот наш район рекомендуют как достопримечательность и объект для инвестирования.

Таким же хрестоматийным станет вид Новоостровского с воды. Путешествующие по Енисею смогут насладиться сложным, меняющимся при движении по реке, **силуэтом района**, с его высотными доминантами, маяком и островами, отдаленными под рекреацию и занятия спортом.

Еще одним объектом туристического значения должен стать **общественный центр**. В качестве идеи на обсуждение выносятся предложение провести международный архитектурный конкурс на проект этого многофункционального объекта общественного назначения. Подобный механизм продвижения районов и городов подтвердил свою эффективность на Западе (так был создан туристический феномен Бильбао) и может сделать Новоостровский жемужиной не только Красноярска, но всей страны.

НОВООСТРОВСКИЙ В КОНТЕКСТЕ ГОРОДА РАЙОН ДЛЯ ЖИЗНИ

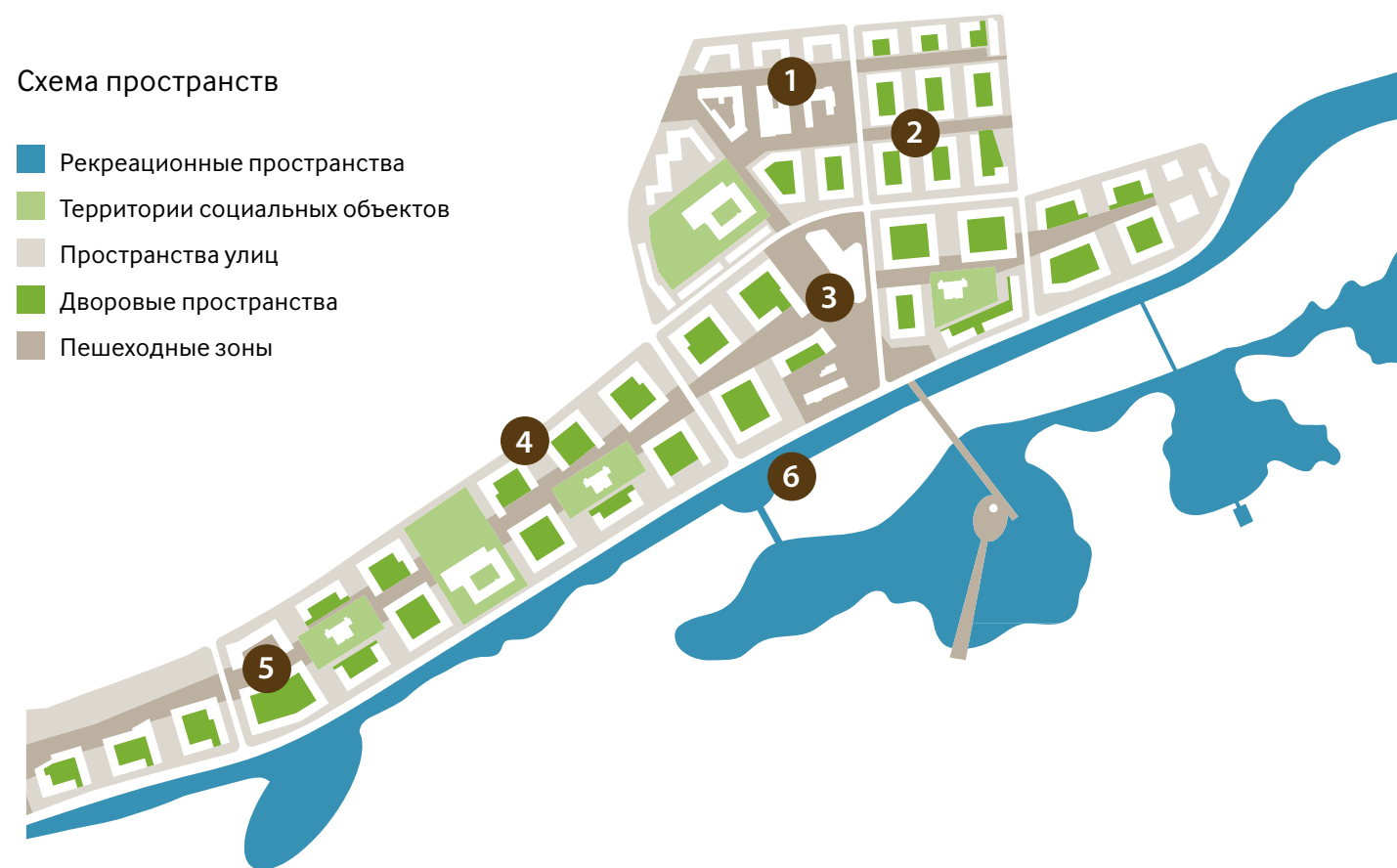
Несмотря на интенсивность общественной функции, Новоостровский остается районом, в первую очередь, удобным для жизни. Квартальная планировка позволяет четко разделить публичное и частное, коммерческое и семейное пространство.

Все культурные и инфраструктурные объекты района, все общественные блага всегда под рукой, но не вторгаются в частную жизнь

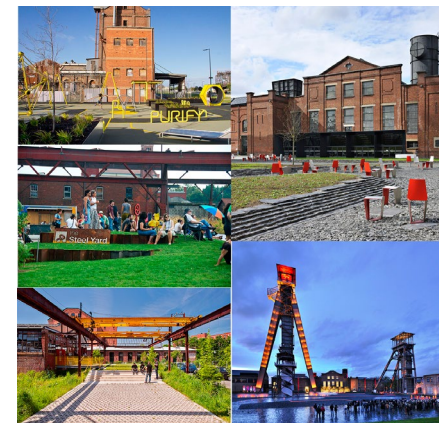
Такое конструктивное соседство обеспечивается продуманной логистикой и изолированными непроходными дворами, позволяющими не беспокоиться за безопасность своих детей. Вело-пешеходная сеть обеспечивает доступ к набережным, паркам и островам. Внутренние бульвары и развитая транспортная инфраструктура (**общественный транспорт, автомобиль, речной трамвай**) позволяют легко добираться домой, а подземные паркинги избавляют «новоостровцев» от ощущения жизни посреди автомобильной стоянки. Социальные объекты представлены двумя школами, тремя крупными муниципальными детскими садами и коммерческими детскими клубами.

Схема пространств

- Рекреационные пространства
- Территории социальных объектов
- Пространства улиц
- Дворовые пространства
- Пешеходные зоны



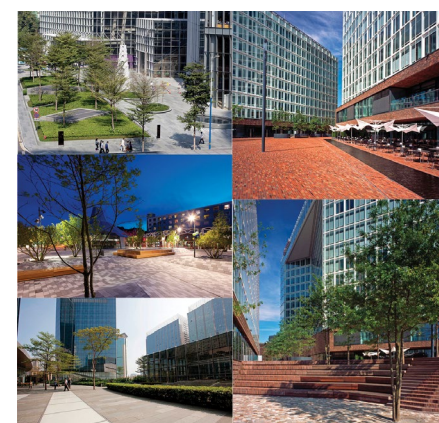
1. Центр креативных индустрий



2. Торговая улица



3. Центральная площадь района



4. Бульвар Ломоносова



5. Зеленый пешеходный путь



6. Набережная



ВКЛЮЧЕННОСТЬ РАЙОНА В ГОРОДСКИЕ ПРОЦЕССЫ

Со сдачей четвертого моста через Енисей транспортное поведение людей изменится — горожане, не чувствующие город в пространстве, вдруг с удивлением обнаружат новые возможности и маршруты поездок.

Вокзал и транспортно-пересадочный узел, лодочный причал, городские магистрали — все это создает серьезный пассажиропоток, который в сумме с общественными функциями городского

значения, расположенными в Новоостровском, создаст коммерческий трафик, сделает востребованными первые этажи зданий.

Если тебе стала интересна светящаяся вывеска магазина в Новоостровском, ты **остановил машину и зашел**. При этом организация движения личного и общественного транспорта не препятствует жизни района.



РЕКРЕАЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

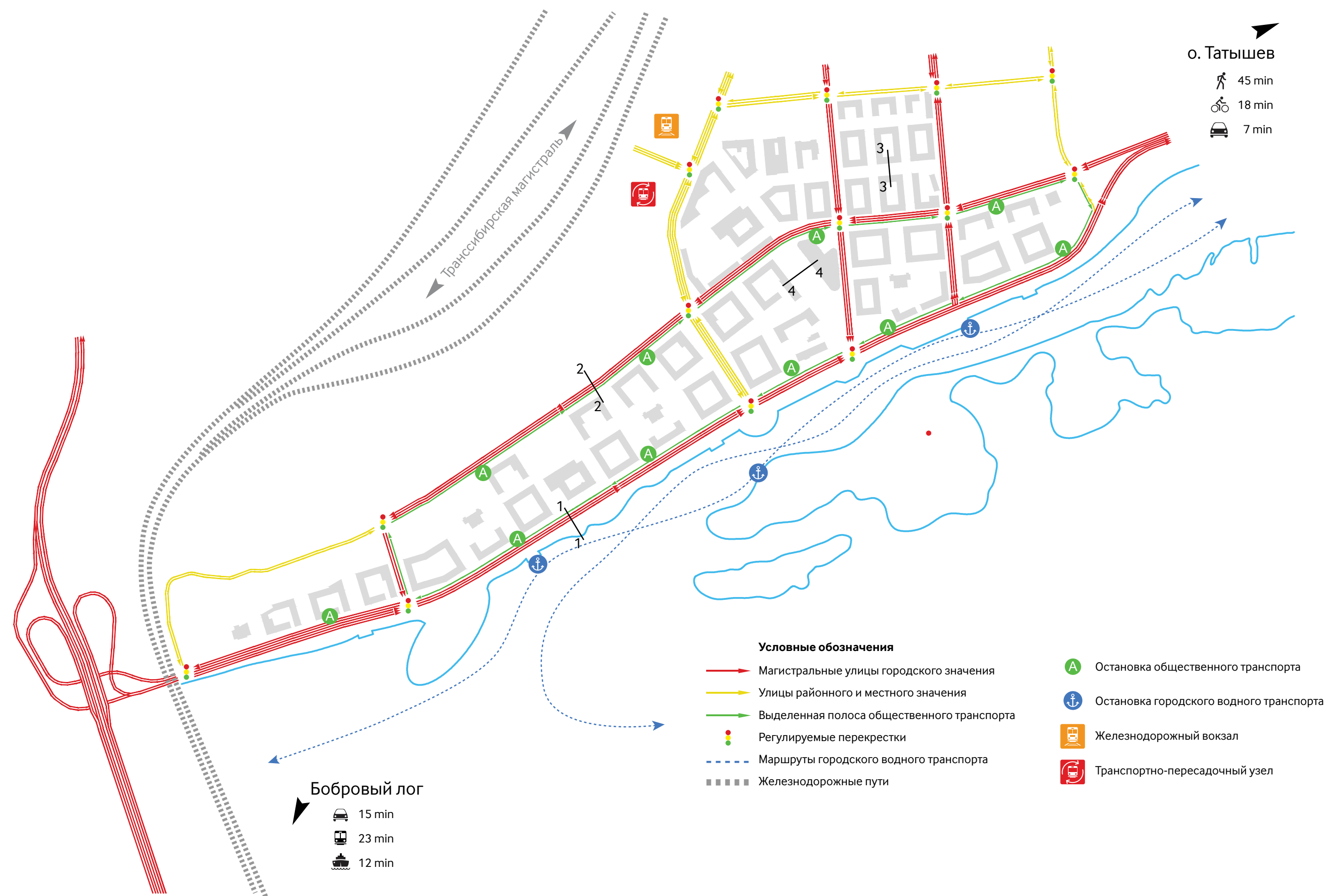
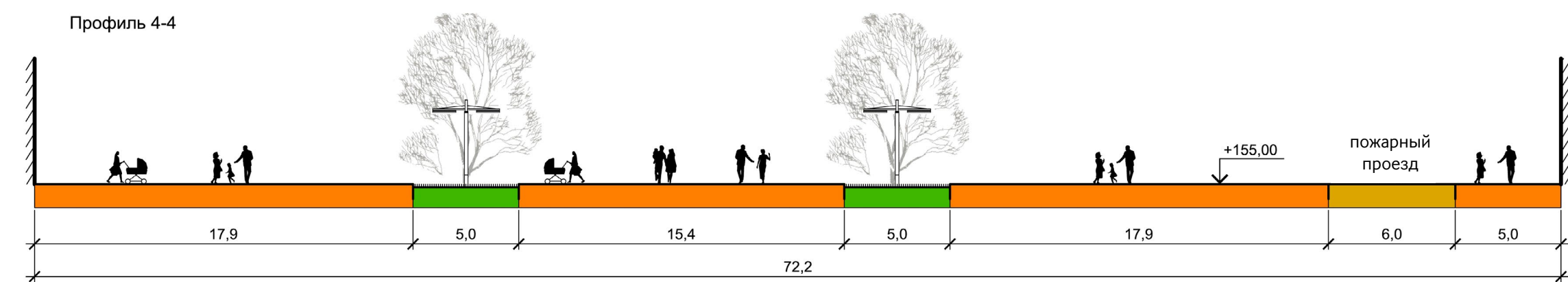
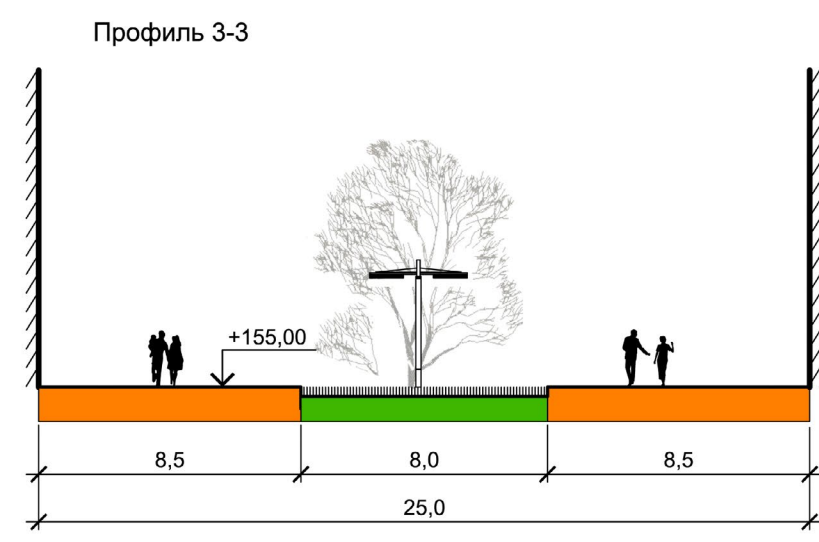
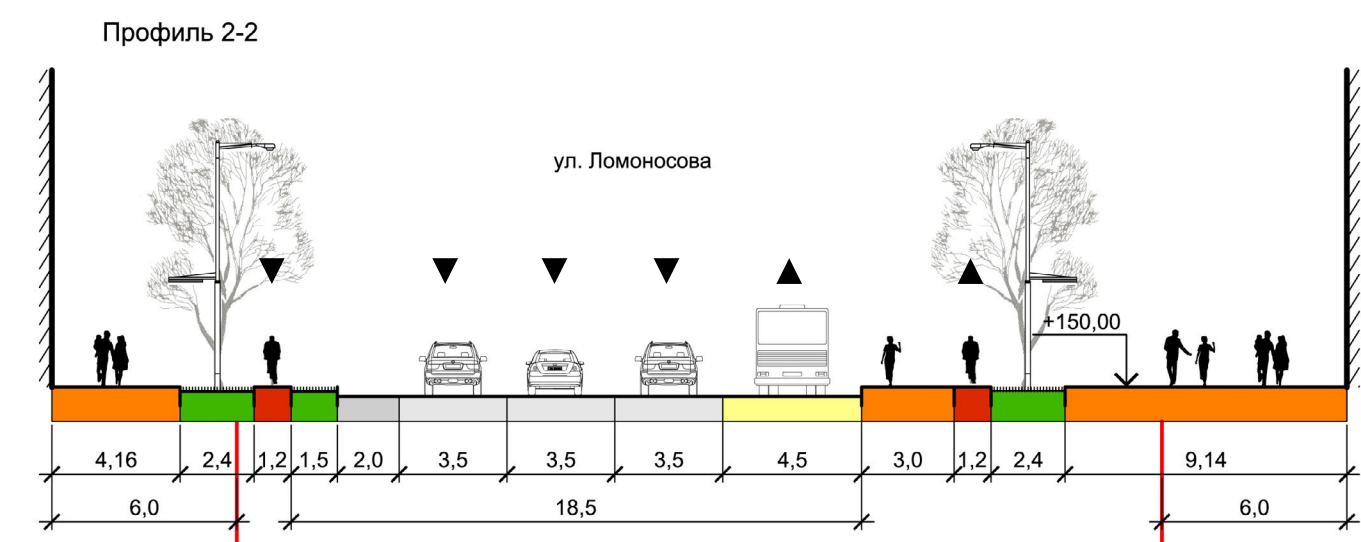
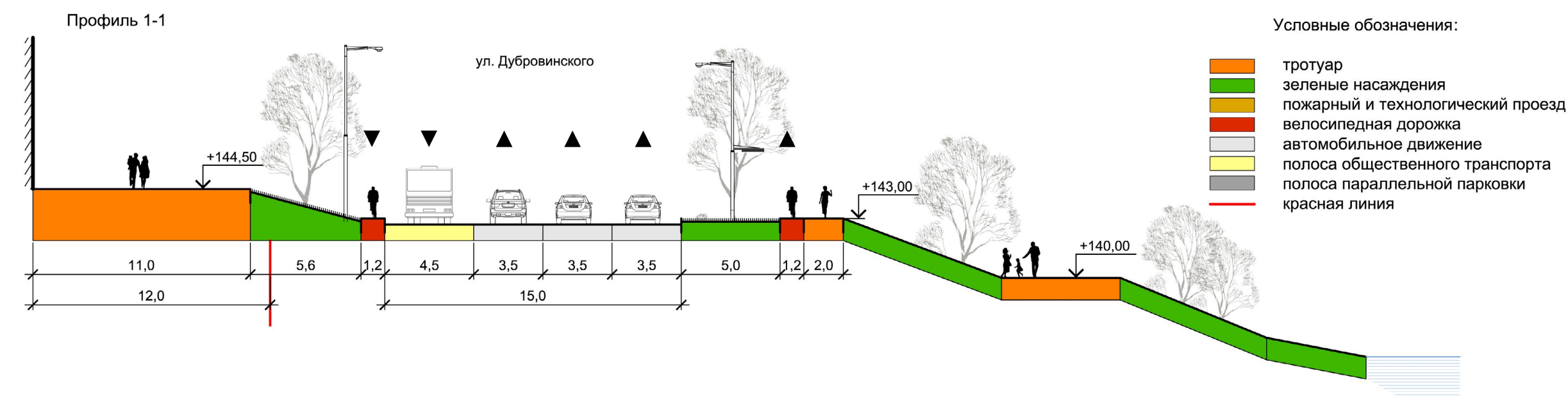
Линейное развитие района вдоль берега Енисея обеспечивает Новоостровскому отличные инсоляционные и аэрационные характеристики. А значит, придает району такие важнейшие для красноярцев качества — **природность и экологичность**.

А пешая доступность исторического центра — проспекта Мира, Исторического квартала и Центрального парка — делает Новоостровский средоточием рекреационного потенциала города.

Пять километров внутренних пешеходных улиц, три километра набережных и собственные острова дают резидентам право гордо говорить, что у них есть «свой Татышев».

НОВООСТРОВСКИЙ
С САМОГО НАЧАЛА
БУДЕТ ИНТЕГРИРОВАН
В ЖИЗНЬ ГОРОДСКОГО
ЦЕНТРА

ТРАНСПОРТ





Новоостровский изменит не только город, но и своего главного идеолога. Сам масштаб этого проекта требует новых подходов. Строительство Новоостровского обещает уникальный опыт, который позволит «Сибиряку» окончательно превратиться в ведущего девелопера региона.

НОВООСТРОВСКИЙ
И ЛИЦО «СИБИРЯКА»

МОНЕТИЗАЦИЯ НЕОСЯЗАЕМЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ ГОРОЖАН

Для города важно, как район выглядит снаружи. Для человека важно, что внутри. И речь здесь не про планировку и качество строительства. Гораздо существеннее — дух района, его удобство для повседневной жизни, соседи **и возможность самореализации.**

Именно эти, подчас неизмеримые, аспекты формируют добавленную стоимость.



НОВООСТРОВСКИЙ

ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ СИБИРЯК

В ЦЕНТРЕ
ГОРОДСКОЙ
ЖИЗНИ

НОВООСТРОВСКИЙ

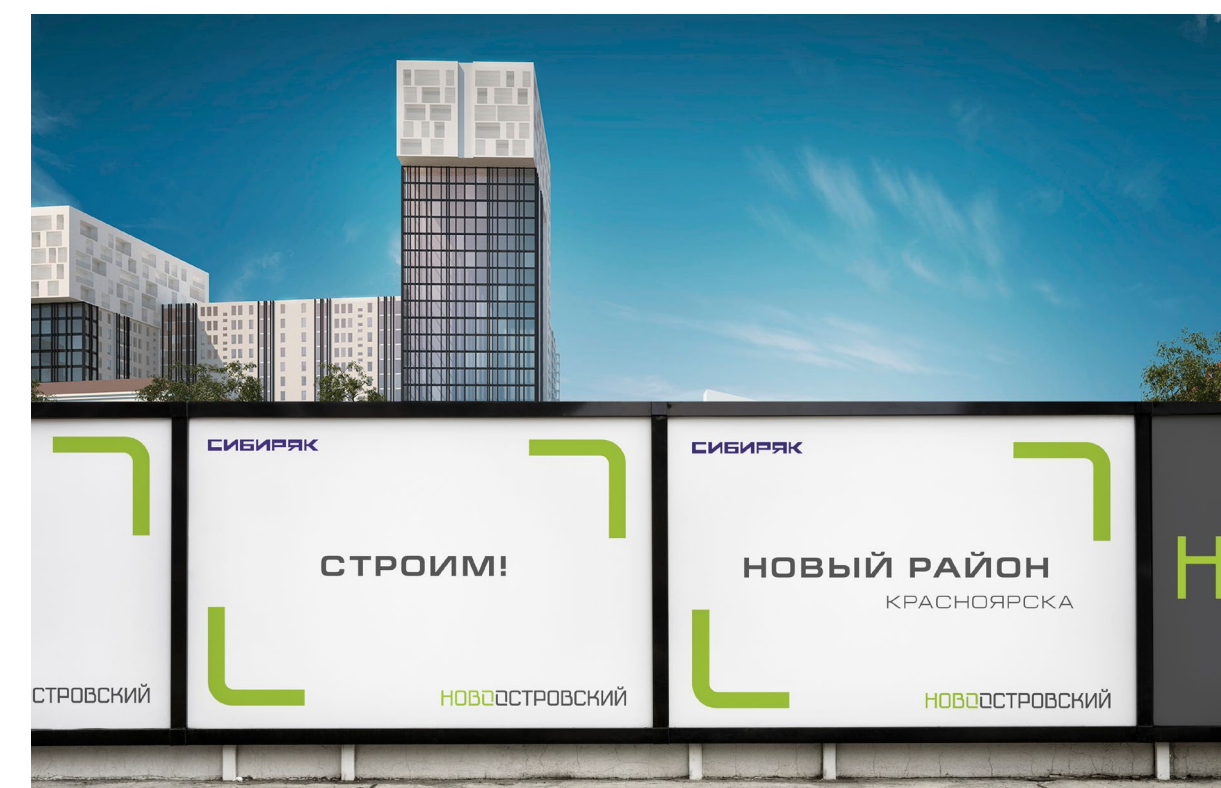
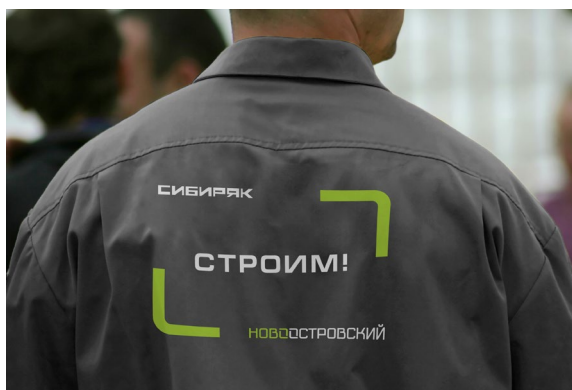


НОВООСТРОВСКИЙ И ЛИЦО «СИБИРЯКА»

НОВЫЙ УРОВЕНЬ УПРАВЛЕНИЯ

Являясь крупным девелоперским проектом, Новоостровский стимулирует компанию «Сибиряк» к дальнейшему росту.

«Сибиряк» станет не только компанией-хозяином, но и компанией-артдиректором — **инициатором и опекуном всех прогрессивных идей**, касающихся насыщения района социальными, культурными, деловыми и развлекательными функциями.



РОЖДЕНИЕ НОВОЙ МИССИИ «СИБИРЯКА»

Из потребности резидентов в неосознанных — но от того не менее важных — выгодах от проживания в Новоостровском вырастает новый внешний запрос к «Сибиряку». Аудитория, увидевшая передовую мировую архитектуру Новоостровского, ждет от его девелопера столь же высокого уровня и в управлении районом, в насыщении его социальной функцией, в строительстве всех последующих объектов. «Сибиряк» создает образ компании — культурного пионера в Красноярске.

Современная урбанистика становится новым амплуа «Сибиряка».



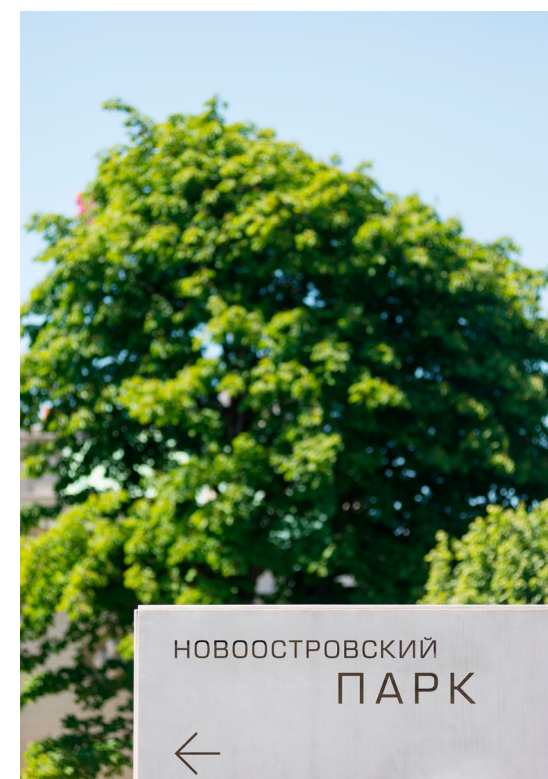
ЗАБОТА О НАСЛЕДИИ

В 1828 году первый губернатор Енисейской губернии Александр Степанов распорядился на месте своей дачи в Красноярске разбить Городской сад. Часть девственного соснового леса, простиравшегося во время основания Красноярска сплошным массивом от Енисея до Качи, теперь называется Центральным парком. И является, пожалуй, лучшим памятником, который может оставить после себя прогрессивный политик.

Трудно переоценить значение Новоостровского в объединении разрозненных

частей города. **В формировании современного урбанистического уклада жизни** и туристического бренда Красноярска. Управление Новоостровским как район-организмом обеспечит ему эффективное развитие на протяжении многих десятилетий.

Отражением и подтверждением этого стратегического видения «Сибиряка» может стать собственный офис, открытый в одном из исторических зданий на территории района.



НОВООСТРОВСКИЙ И ЛИЦО «СИБИРЯКА»

АУДИТОРИЯ

Образец цивилизованного подхода к архитектуре и урбанистике, Новоостровский, в первую очередь, притягивает к себе внимание прогрессивных горожан. Эти люди много путешествуют, ведут активный образ жизни и со здоровым максимализмом требуют от мира на первый взгляд противоположных вещей: хотят жить в центре, но в новом доме; в современном квартале, но с панорамным видом из окна; с частным двором, но бурлящей улицей.

В ЭТИХ ПРОТИВОРЕЧИЯХ КРОЕТСЯ ЖЕЛАНИЕ «НОВЫХ ГОРОЖАН» ИСПЫТАТЬ ВСЮ ПОЛНОТУ ЖИЗНИ. И «СИБИРЯК» ДАЕТ ИМ ЭТУ ВОЗМОЖНОСТЬ.

Резиденты

Практика строительства больших спальных микрорайонов показывает, что их ключевая аудитория — люди, для которых зона комфорта ограничена внешней обивкой их входной двери. Железные двери на входе в подъезд и каждую отдельную квартиру — самый яркий показатель их асоциальности.

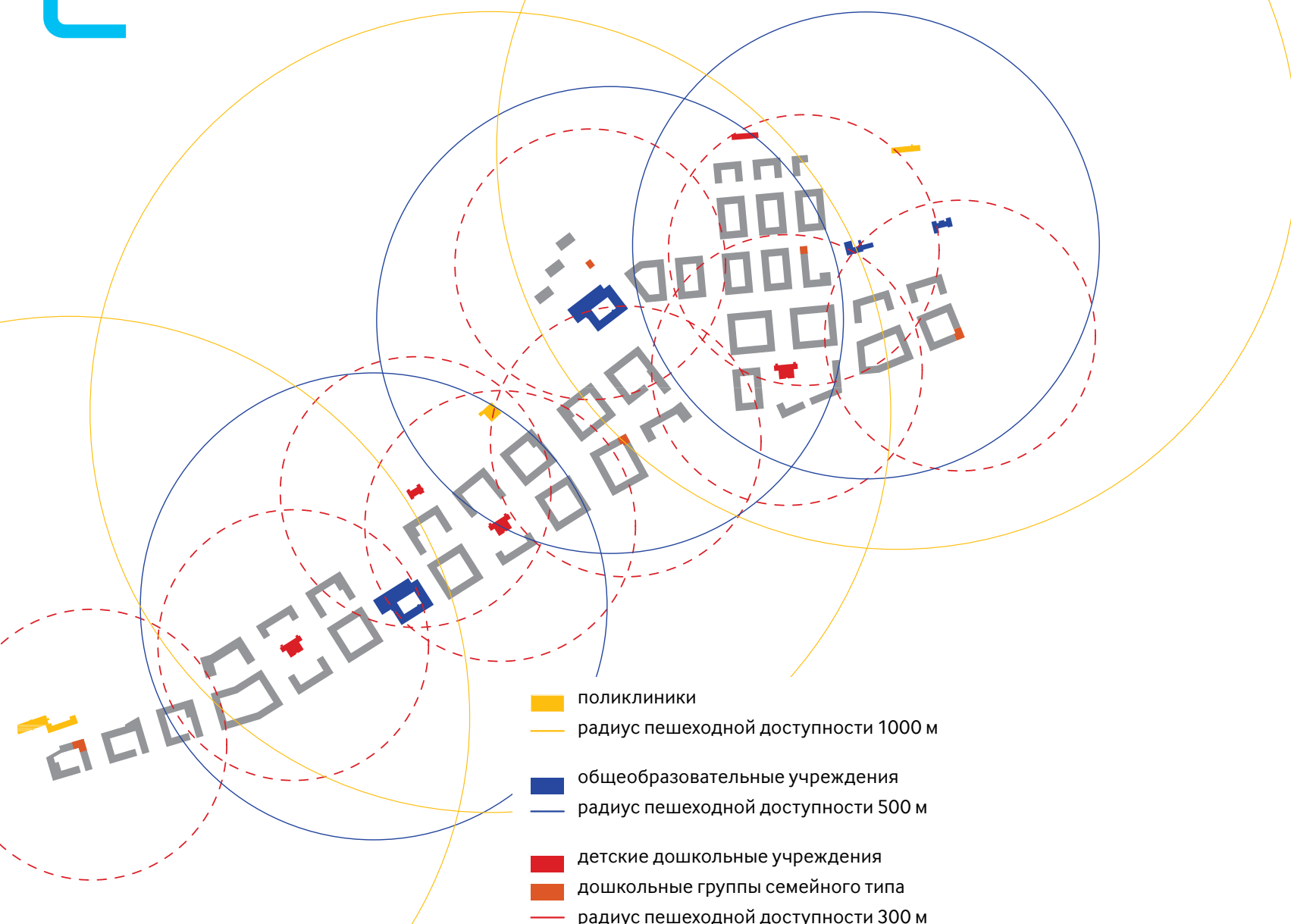
Космополиты, предприниматели, интеллектуалы и просто люди с активной жизненной позицией в возрасте от 30 до 50 лет в этот образ не укладываются. Им слишком важно общение, взаимодействие с соседями и городской средой.

Практика «Южного берега» показывает, что если для этой целевой аудитории расширить зону комфорта до улицы, то они становятся гиперлояльны к бренду.

С этой точки зрения набор преимуществ, которым обладает Новоостровский, никем и ничем не превзойден.

В Новоостровском есть не только главные для любого красноярца ценности — экология и вид из окна — но и возможности находиться в гуще событий и городской жизни, отдыхать и чувствовать себя безопасно, жить и работать в центре города.

Связь с объектами социальной и культурной инфраструктуры, пешеходная доступность, интуитивная понятность и «эргономичность» района — вот те факторы, которые привлекут в Новоостровский лучшую часть населения Красноярска.



ЗОНА КОМФОРТА

«У каждого человека существует зона комфорта, независимо от того, где он находится. Даже у бомжа есть такая зона, она ограничивается его коробкой из-под холодильника. Автор полагает, что на разницу в уровне жизни зона комфорта граждан влияет гораздо больше, чем богатство страны.

У человека, который живет в Европе, зона комфорта распространяется дальше, чем его квартира: она захватывает его лестничную площадку, его дворик, его улицу, его квартал. Его центр города.

В России традиционно зона комфорта заканчивается у человека его входной дверью. Обивка, которую он сделал себе на дверь, еще будет входить в зону комфорта, а вот сантиметр от порога уже нет. Человеку все равно, что там: страшная масляная краска, велосипед или какой-то пятидесятигодовалый сундук, выставленный соседями.

Наши люди не готовы принимать расширение зоны комфорта. Это принципиальное различие между тем, что есть у нас и на Западе. На Западе люди с удовольствием построят хороший сортир, даже если никогда не будут туда сами ходить. Но они будут знать, что сделали что-то, что обеспечит комфорт другим людям — знакомым и незнакомым. И с удовольствием вымостят дорожку, посадят деревцо и так далее.

В России автору неизвестен ни один пример, когда какой-нибудь муниципалитет построил парк или сквер, основная концепция которого заключалась бы в том, что там уютно. Чтобы просто была скамеечка и дерево, которое бросает тень. Монументальные скверы — обязательно, мемориальные скверы — пожалуйста, скверы с памятниками — сколько угодно. А просто скамеечку поставить, это людям не приходит в голову, потому что им просто не приходит в голову, что так может быть.

Начать расширять свою зону комфорта очень просто: нужно для начала разрешить в ней оказаться хотя бы еще кому-нибудь, кроме себя».

Артемий Лебедев, «Ководство», параграф 172



Бизнесмены

Первые и очевидные покупатели коммерческой недвижимости в Новоостровском — владельцы бизнесов, ориентированных на активную и искушенную аудиторию. От модных кофеен и ресторанов до бутиков дизайнерской одежды и крафтовых мастерских.

Значительной части предпринимателей понравится интегрированность района в жизнь городского центра, возможность идти пешком на важную встречу, большая проходимость. Это все классические «офисные» бизнесы, создающие добавочную стоимость своим умом.

Не будем забывать и об имиджевой составляющей — для многих бизнесов является обязательным «по рангу» иметь представительный офис в центре, да еще и в архитектурно модном (или модернизированном историческом) здании.

Гости

Это самая разнообразная, неоднородная и очень важная аудитория. От того, насколько сильно этих людей впечатлит Новоостровский, зависит вторичная реклама проекта («сарафанное радио»), скорость продажи и цены недвижимости в нем, имидж города в целом. Современность, эстетика и безопасность — вот три ключевые идеи, которые на подсознательном уровне должны считываться гостями Новоостровского.

ИСТОРИЯ

30 августа 1896 года состоялась закладка железнодорожного моста через Енисей. На сохранившейся фотографии, запечатлевшей молебен при закладке, хорошо видно, насколько слабо застроенной была тогда территория Новоостровского.

«Петербургская» линейная структура, заложенная сержантом геодезии Петром Моисеевым еще в 1773 году, была продолжена в этой части города строительством казенного винного склада, пивзавода и нескольких лесопильных заводов, один из которых располагался прямо на Посадном острове. Ближе к железнодорожному мосту разместились военные казармы, пороховой склад и больница. С противоположной стороны селитебную территорию ограничивала Плац-парадная (ныне Красная) площадь.

Соседство железной дороги и военных казарм сделали Новоостровский ключевым районом во время революции. Винную монополию превратили в оружейный склад: именно здесь в 1917–1919 гг. размещался оружейный арсенал и получали оружие рабочие-красногвардейцы. После 1939 года оружейный склад, ныне памятник архитектуры регионального значения, передали в ведомство Школы военных техников железнодорожного транспорта (ШВД). В задачу школы, организовавшейся в предвоенное время, входила подготовка техников железнодорожного профиля и командиров взводов запаса. ШВД просуществовала до сентября 1941 года, затем у здания началась новая жизнь.



ПРОКЛАДКА ТРАНССИБИРСКОЙ МАГИСТРАЛИ ДАЛА МОЩНЫЙ ТОЛЧОК РАЗВИТИЮ ЭТОЙ ЧАСТИ КРАСНОЯРСКОГО ЛЕВОБЕРЕЖЬЯ

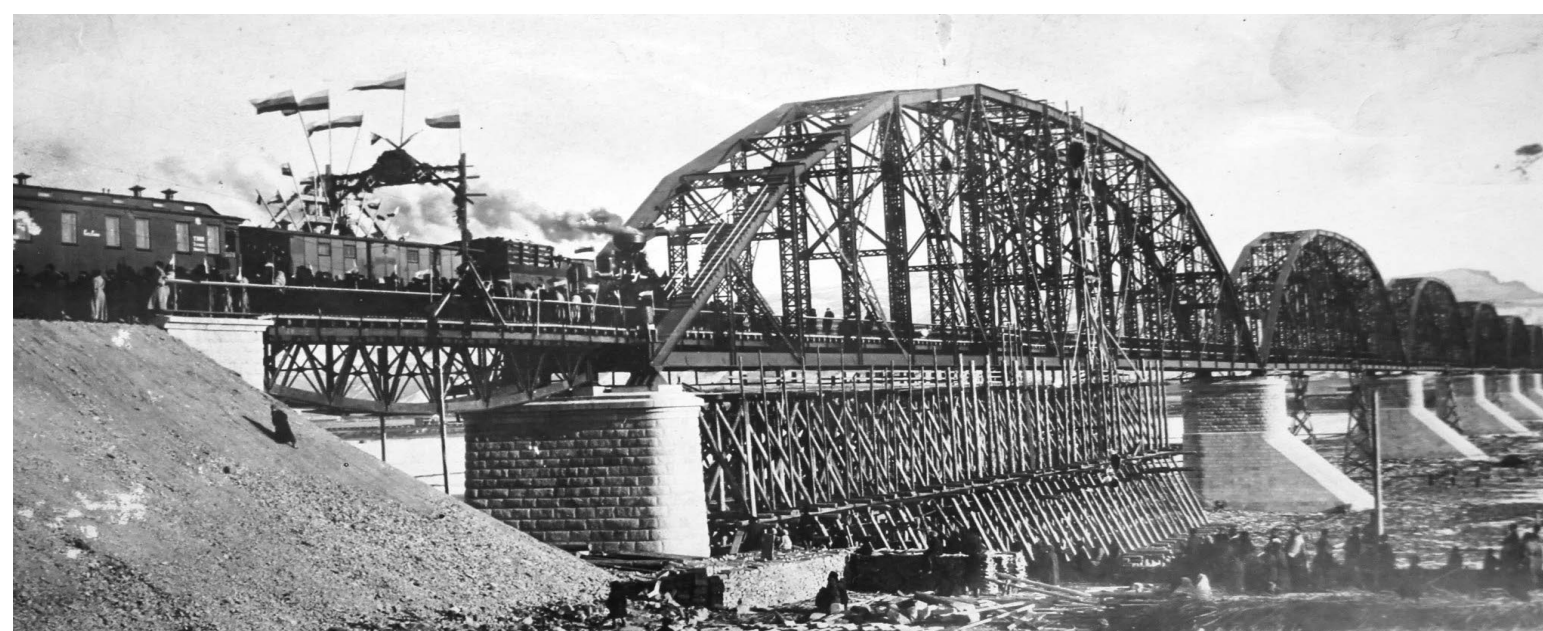
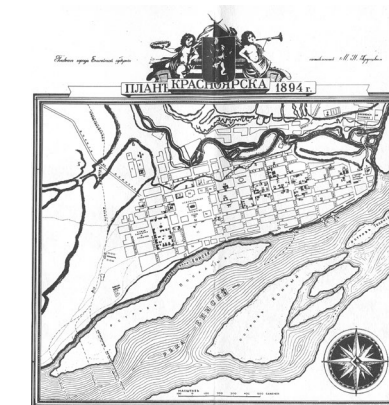
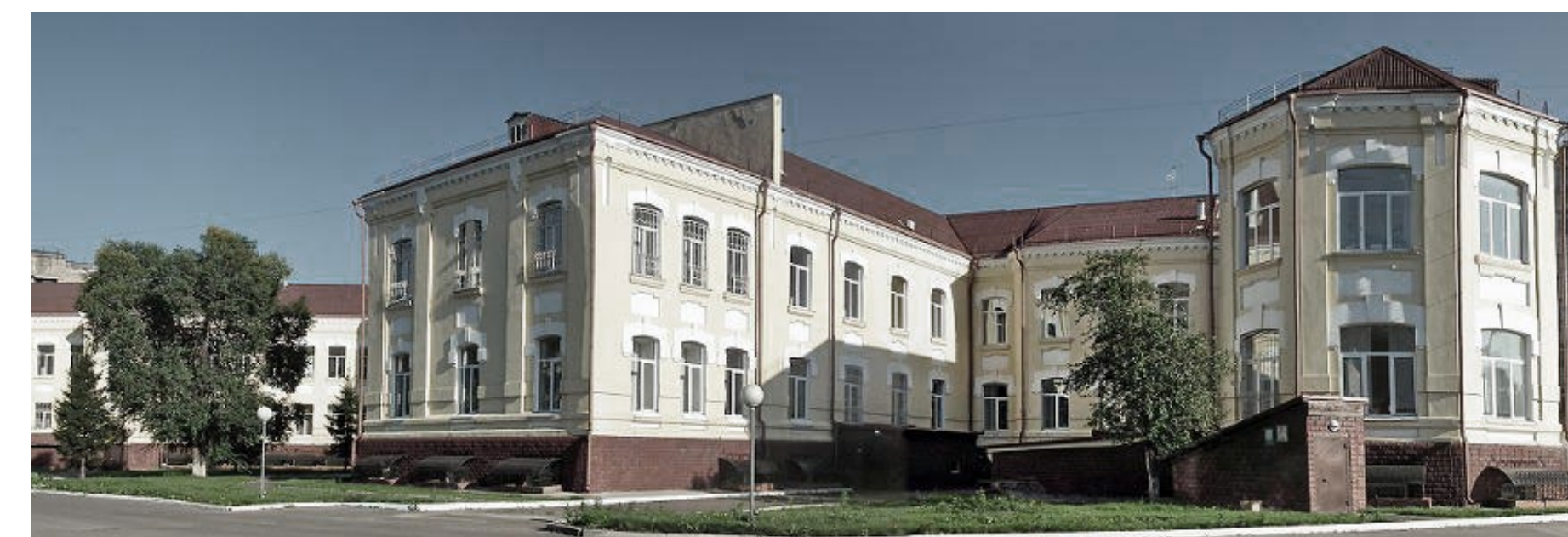
Полувоенная-полуслободская застройка сохранилась в Новоостровском вплоть до осени 1941-го.

В октябре на станцию Красноярск начали прибывать первые эшелоны с оборудованием эвакуированных Запорожского комбайнового завода «Коммунар» и Люберецкого завода сельхозмашиностроения им. А. В. Ухтомского. Оборудование размещали на бывшем винном складе и территории ликеро-водочного завода, строителей и рабочих — в зимних палатках в слободе III Интернационала (так тогда называлась Николаевская слобода).

Уже в декабре 1941 года была выпущена первая продукция для фронта — снаряды и мины. В первой половине 1942 года завод начал выпускать минометы, боеприпасы и запчасти к сельскохозяйственным машинам. С 1944 года нача-

лась узловая сборка комбайнов «Красноярский коммунар», а в 1969 году был освоен выпуск комбайнов собственной конструкции. В 1970-е годы КЗК с коллективом свыше 12 000 человек был самым крупным предприятием в городе. Кроме основной продукции завод производил широкий ассортимент товаров народного потребления: от стиральных машин до мясорубок.

К 2009 году КЗК произвел более 700 000 комбайнов и занял собой всю территорию анклава до уреза воды. В 2013 году завод был закрыт.



ИСТОРИЯ

СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ

Являясь инновационным **и урбанистически революционным районом**, Новоостровский сохраняет историческую преемственность. Его планировочные паттерны восходят к классической для Красноярска линейной планировке. А ключевые исторические объекты — железнодорожное училище, здание винной монополии и цех машин, построенный в 1960-е годы — переосмысляются в лучших традициях «конверсии ржавых поясов».

Винная монополия станет изящным офисным зданием и штаб-квартирой строительной компании «Сибиряк». Комбайновый цех превратится в ультрасовременное молодежное арт-пространство наподобие московского центра «Красный Октябрь». А изысканный, в стиле русского модерна XIX века, фасад железнодорожного училища станет **«лицом» новой гостиницы**.



В Новоостровском останется память и о военном прошлом района. Здесь ковалась победа в Великой Отечественной войне, здесь тысячи рабочих-тружеников тыла становились **героями своей страны**. Поэтому части цехов, старых станков и машин, вся ковка и чугун будут превращены в малые архитектурные формы и останутся в своем «родном» районе.



ИЗЫСКАННЫЙ, В СТИЛЕ РУССКОГО МОДЕРНА XIX ВЕКА, ФАСАД ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО УЧИЛИЩА СТАНЕТ «ЛИЦОМ» НОВОЙ ГОСТИНИЦЫ

«Полиритмия исторических и современных зданий в границах одного района чрезвычайно обогащает городскую среду. Новое здание на фоне старого выглядит еще современнее, старое на фоне нового — воспринимается еще интереснее. Возникает драматизм и ощущение живого города. С этой точки зрения, Новоостровский — безусловно, отражение своего времени».

Руководитель проекта,
Антон Шаталов



БУДУЩЕЕ

ИДЕОЛОГИЯ ПРОЕКТА

У старого Красноярска есть свой исторический центр. А мы создаем рядом центр нового Красноярска — современный, кипучий, экологичный, ориентированный на человека и его потребности. Мы строим умный город для умных людей.

Из строителей мы превращаемся в девелоперов и даже арт-директоров. Мы выходим на новый уровень управления проектами, беря на себя не только проектирование и строительство, но и последующее управление районом — его хозяйственной, социальной и культурной жизнью. Мы считаем это важным для создания и поддержания настоящей городской среды.

Мы хотим, чтобы Новоостровский стал визитной карточкой Красноярска. Чтобы не только туристы, но и наши земляки составляли по этому району свое мнение о городе.

И мы хотим, чтобы это мнение было восторженным.



ДАЛЬНЕЙШИЕ ШАГИ

ПО РАЗВИТИЮ ПРОЕКТА «НОВООСТРОВСКИЙ»

Архитектурно-градостроительные

1 Изменение ландшафта, в частности, отсыпка береговой линии и островов, потребуют подробного гидрологического моделирования русла реки Енисей с целью оценки эффекта антропогенного воздействия.

2 Разработка проекта планировки района и прилегающей территории.

3 Подготовка проекта внесения изменений в правила землепользования и генплан города.

4 Разработка детального архитектурного регламента и дизайн-кода среды.

5 Проведение международного архитектурного конкурса на значимые общественные объекты района.

Маркетингово-коммуникативные

1 Подготовка подробных презентационных материалов для представителей бизнес-аудитории и органов власти.

2 Проведение яркой презентации проекта с привлечением средств массовой информации, для придания эффекта значимости и уникальности реализуемому проекту.

3 Создание интернет-сайта с презентацией проекта для круглосуточного доступа всех желающих к презентационной информации, данный шаг позволит закрепить в умах общественности ценности, заложенные в бренд «Новоостровский».

4 Анонсирование даты начала продаж для демонстрации серьезности намерений девелопера.

5 Во всех рекламных материалах следует активно транслировать ракурс с видом района, реки и островов.

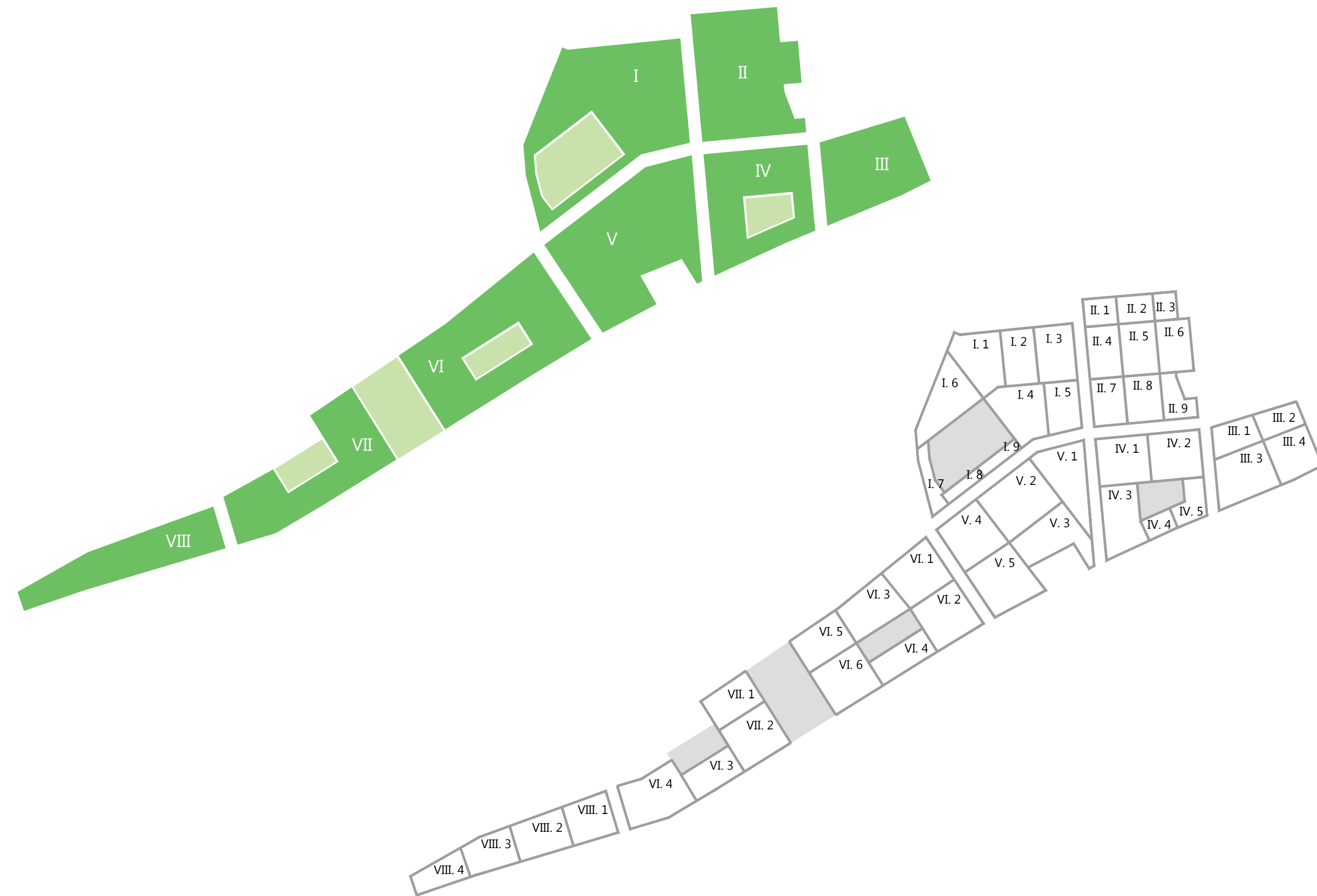


ТЭП И СХЕМА КВАРТАЛОВ

Площадь в границах проектирования, га	106,45
Площадь в границах землепользования, га	68,90
Интенсивность жилой застройки в границах проектирования, тыс. м²/га	9,40
Интенсивность жилой застройки в пределах землепользования, тыс. м²/га	14,52
Плотность населения в границах проектирования, чел/га	274,43

									ИТОГО
Номер участка	1	2	3	4	5	6	7	8	
Площадь в границах красных линий, га	8,99	7,26	5,18	5,24	10,09	8,28	5,50	4,64	47,84
Площадь застройки, м²	36 000,00	28 000,00	16 500,00	20 000,00	23 900,00	24 000,00	15 000,00	15 000,00	
Общая площадь жилья	113 142,00	184 000,00	156 250,00	135 200,00	233 960,00	223 590,00	148 370,00	121 960,00	
Площадь квартир (нетто)	85 987,92	139 840,00	118 750,00	102 752,00	177 809,60	169 928,40	112 761,20	92 689,60	1 000 518,72
Площадь коммерческих помещений	99 040,00	27 350,00	15 160,00	17 650,00	48 530,00	29 050,00	16 870,00	41 800,00	295 450,00

	верхняя терраса				нижняя терраса				
Коэффициент застройки в границах кл	0,40	0,39	0,32	0,38	0,24	0,29	0,27	0,32	
Съем жилья с участка, тыс.м²/га	9,56	19,26	22,91	19,59	17,63	20,52	20,50	19,97	
Плотность застройки (общ), тыс.м²/га	20,57	23,03	25,83	22,96	22,44	24,02	23,57	28,97	
Обеспеченность, м²/чел.	40,00	40,00	32,00	40,00	32,00	32,00	32,00	32,00	
Требуется на площадке, га	2,15	3,50	3,71	2,57	5,56	5,31	3,52	2,90	29,21
Население	2 150	3 496	3 711	2 569	5 557	5 310	3 524	2 897	29 213
Расчетное кол-во м/м в парковках	860	1 398	1 484	1 028	2 223	2 124	1 410	1 159	11 685



СТРУКТУРА ОБЪЕКТОВ

Схема парковок














-  Перехватывающая парковка — 1000 м/м
-  Наземная парковка — 780 м/м
-  Подземная парковка
- I — 1530 м/м
- II — 3300 м/м
- III — 600 м/м
- IV — 1340 м/м
- V — 1180 м/м
- VI — 980 м/м
- VII — 900 м/м
- VIII — 770 м/м
- Всего подземных — 10600 м/м



Схема этажности

-  1-3
-  4-6
-  7-10
-  11-17
-  18-25

-  Парковка
-  Встроенные нежилые помещения
-  Жилые помещения
-  Дворовая территория
-  Въезд в парковку

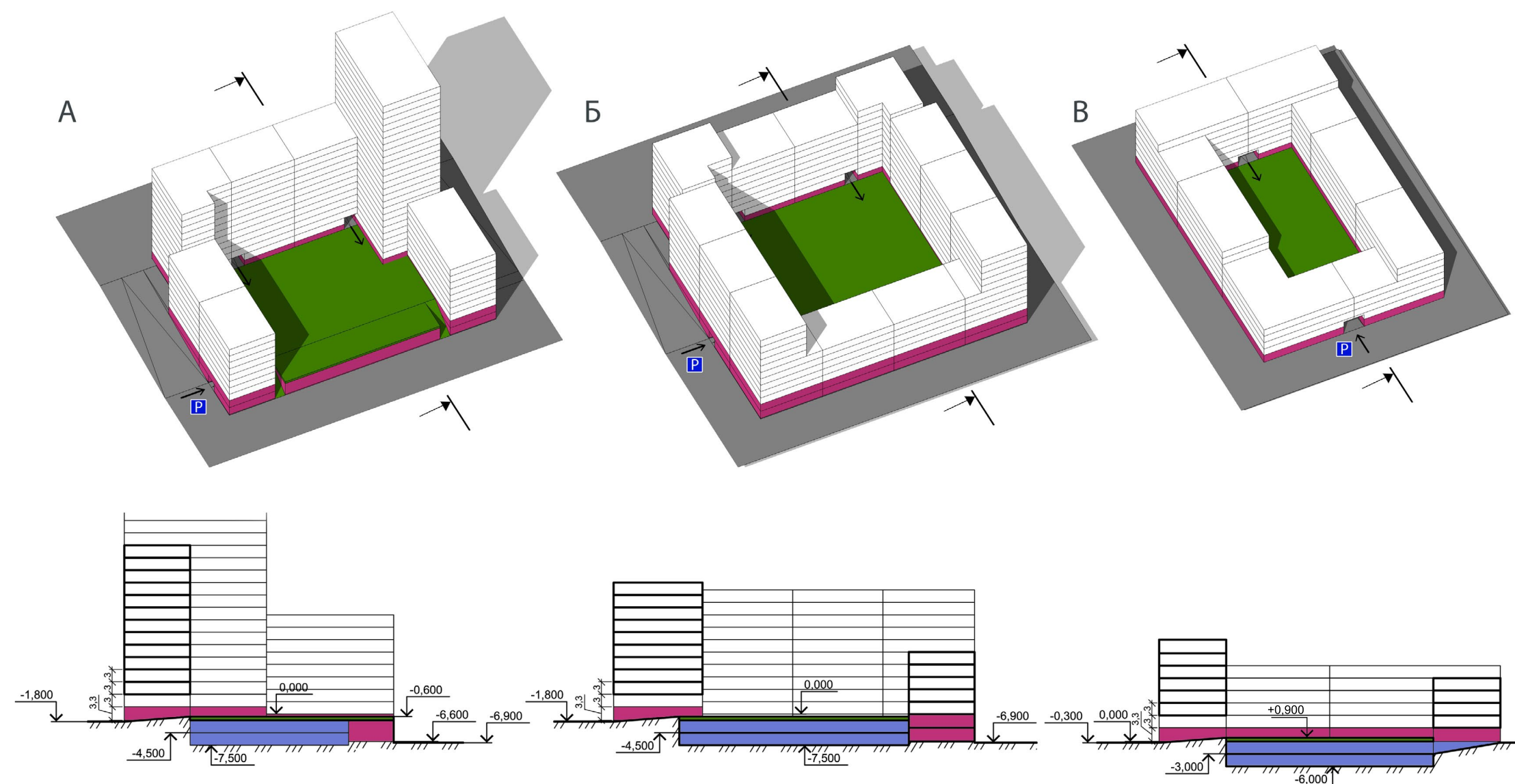
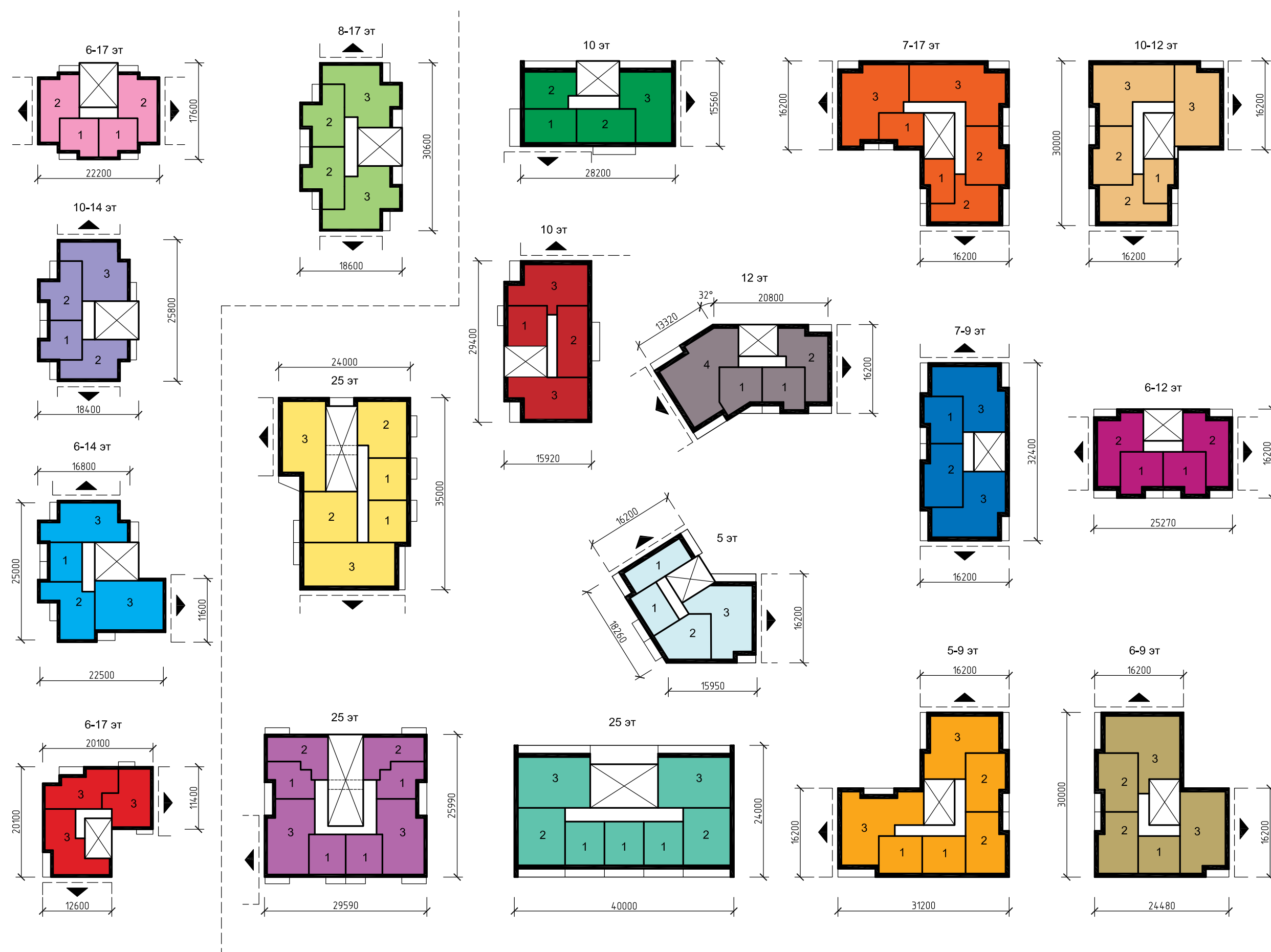
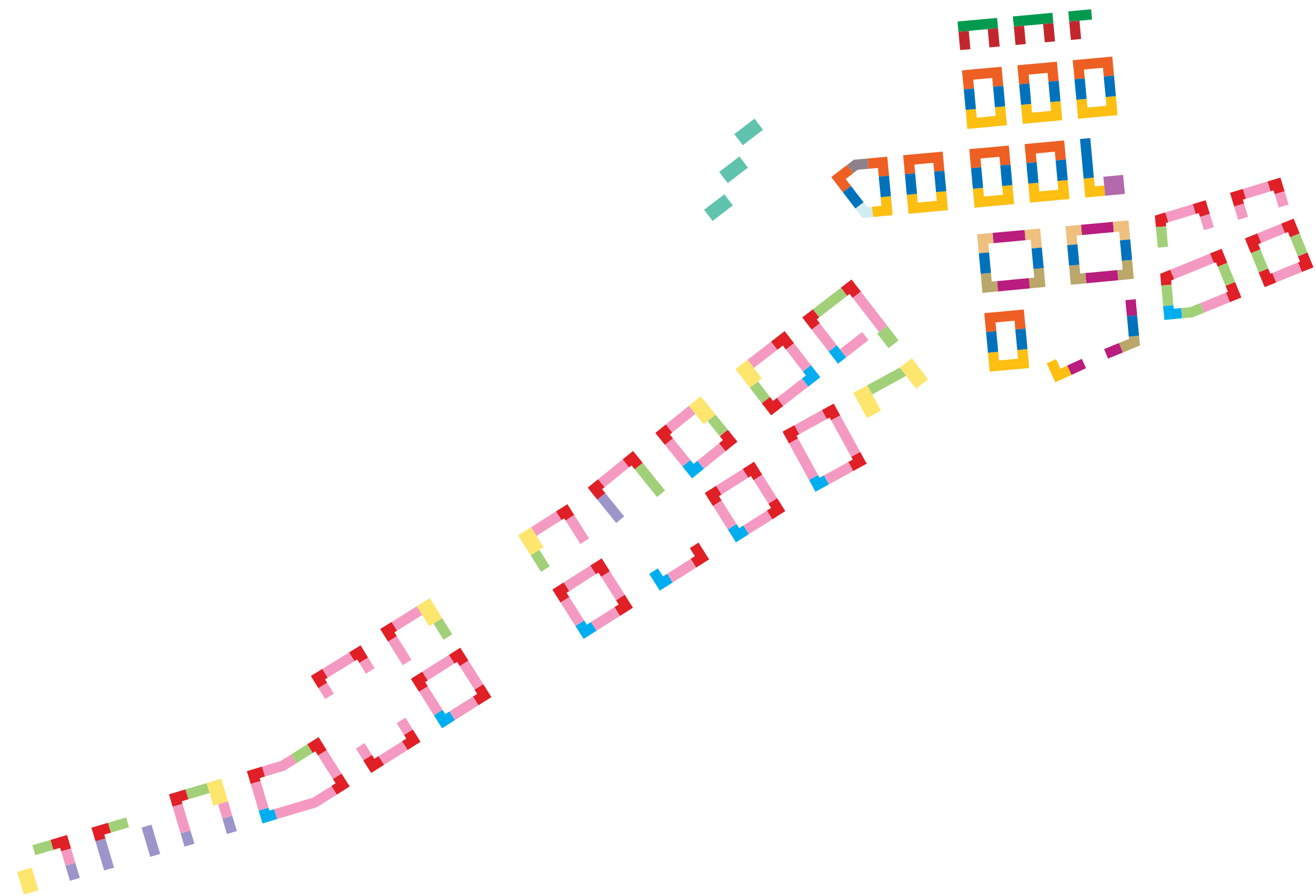


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ЖИЛЬЯ









ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛИЩНО-КОММЕРЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА «ЛОТО» РАЙОНА «КОМБАЙНОВЫЙ»

НОО СТРОИТЕЛЬСТВО



ОБЪЕКТ ЗАКАЗА: ЖИЛИЩНО-КОММЕРЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС «ЛОТО» РАЙОНА «КОМБАЙНОВЫЙ»

НОО СТРОИТЕЛЬСТВО











