ARCHITECT

МИНСТРОЙ РОССИИ

ДУБЛЬ Л-РИЭЛТ

г. Саратов
Архитектурно-градостроительная концепция городского квартала «Малая мельница Шмидта»

ОТКРЫТЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС НА ЛУЧШУЮ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ КОНЦЕПЦИЮ

ИП Московкина Е. Э.

АЛЬБОМ С ОСНОВНЫМИ ПРОЕКТНЫМИ РЕШЕНИЯМИ

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....2
Описание существующего положения.....3
Ситауционная схема. Расположение рассматриваемого участка в структуре Саратова.....5

Схема зон с особыми условиями использования территории.....6
Схема демонтажа.....7

Описание идеи.....8
Проектное предложение. Схема генплана.....10
Схема функционального зонирования территории.....11
Транспортная схема.....12
Схема ландшафтно-визуального анализа.....13

Гостиница. План 1 этажа.....14
Гостиница. План типового этажа.....15
Ресторан. План.....16
Кафе. План.....17
Детский центр. План 1 этажа.....18
Детский центр. План 2 этажа.....19
Офисное здание. План типового этажа.....20
Торговое здание. План типового этажа.....21
Офисное здание А. План -1 этажа.....22
Офисное здание А. План 1 этажа.....23
Офисное здание А. План типового этажа.....24
Офисное здание А. Фасад.....25
Офисное здание Б. План -1 этажа.....26
Офисное здание Б. План 1 этажа, План типового этажа.....27
Офисное здание Б. Фасад.....28

Визуализации.....29
Технико-экономические показатели.....36
Экономическая устойчивость.....37

ОПИСАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Еще столетие назад территория Мельницы Шмидта играла ключевую роль в жизни города и губернии. Саратов несколько столетий был аграрным центром, здесь добывали драгоценную муку для императорского стола. Чтобы не потерять саму память об этом месте необходимо вдохнуть в него новую жизнь, дать второй шанс.

Саратов утратил динамику городского развития и свой социокультурный статус в контексте страны. У Саратова негативная местная идентичность, социальные связи зачастую разрушены, городские сообщества не объединены и слабо развиты. По Индексу человеческого развития, учитывающему уровень образования, здоровья и благосостояния горожан, Саратов проигрывает большинству крупных российских городов.

Кроме того, деградирует городская среда — создание новых жилых районов на периферии города размывает инвестиции в городское развитие, распределяя их по все более расползающейся городской ткани Саратова. Разросшийся Саратов стоит в пробках: люди едут в центр из районов на окраинах. Так происходит из-за дисбаланса культурных и коммерческих функций: многое, из того, что есть в центре, отсутствует на периферии. Из-за этих процессов не формируются новые и не развиваются существующие центры городской активности — городу сложно формировать высокое качество жизни и развивать современную экономику.

Основная задача проекта – создание нового места туристического и культурного досуга для жителей города, для его гостей, а также создание офисного кластера (на смежной территории) для развития городской экономики. Новая точка притяжения расположена на одной из главнейших пешеходных артерий – набережной.

Комплекс расположен на первой линии Волги — в зоне, где историческая промышленная застройка сегодня трансформируется в общественные пространства.

Близость набережной, городской пляжной зоны и улицы Чернышевского, где концентрируется большой поток-пешеходный трафик людей, создаёт потенциал для интеграции территории в активную городскую жизнь.

Это создаёт высокий потенциал вовлечения посетителей в новые общественные функции комплекса.

Проект «Малая мельница Шмидта» направлен на сохранение и функциональную адаптацию объекта промышленного наследия XIX века в центральной части Саратова.

Основная цель — вернуть жизнь месту, сохранив его характер, масштаб и архитектурную выразительность.

Задача проекта — вернуть жизни утратившей функцию территории, сохранив архитектурный характер и смысловую целостность комплекса.

Вместо реставрации «в музейном формате» выбрана стратегия «бережного редевелопмента», при которой историческая среда становится частью современного городского пространства.

Анализ зон с особыми условиями использования территории

На рассматриваемой территории расположены объекты культурного наследия регионального значения – Комплекс мельницы малой паровой мукомольной Шмидта, 1899 г. Данный объект имеет свою зону охраны и ограничения. Комплекс состоит из шести зданий разного функционального назначения:

Здание мельницы «малой» паровой мукомольной Торгового дома «Бр. Шмидт»;

Котельная;

Склад готовой продукции;

Лаборатория;

Механические мастерские;

Магазин с фрагментом исторической стены ограждения (не входит в границы проектирования).

Границы территории объекта культурного наследия установлены приказом комитета культурного наследия Саратовской области от 01.09.2025 №01-04/263. Границы земельных участков (границы проектирования по техническому заданию) и границы территории ОКН различны.

Ограничения касаются строительства на территории ОКН, а также изменения объемно-пространственных характеристик зданий.

На рассматриваемой территории также расположено здание Заводоуправления (Зерновой склад). Оно исключено из реестра объектов культурного наследия, однако, в своем проекте данное здание решено использовать.

Объемно-пространственный анализ

Территория проектирования расположена в г. Саратове в квартале, имеющем правильную прямоугольную форму, ограниченном улицами Большая Садовая, Чернышевского, Шелковичной и береговой линией р. Волги на расстоянии 300-500 км от нее, примерно в 5 км от исторического ядра города Саратова вниз по течению реки. Восточная граница находится внутри квартала. Рассматриваемая территория имеет четко выраженный уклон по направлению к р. Волге. Все сохранившиеся постройки паровой мельницы компактно расположены в верхней половине комплекса. Главную композиционную роль комплекса играет здание мельницы. Современная территория комплекса по границам свободным от застройки ограждена бетонным забором.

В условиях кардинально изменившейся градостроительной ситуации комплекс перестал быть высотной доминантой окружающей застройки, но сохранил свойства композиционной доминанты за счет своих стилевых характеристик и расположения в структуре квартала. С точки пересечения улиц им. Чернышевского Н.Г. и 2-й Садовой выявлен широкий сектор видимости комплекса, образуемый за счет сочетания пологого рельефа, ровного без поворотов, протяженного участка улицы, значительного отступа от красной линии застройки, образующего открытую площадку. В данный сектор видимости попадает угловой ракурс на объект, с которого наиболее выгодно раскрываются объемно-пространственные и архитектурные особенности здания мельницы. Таким образом, границы исследуемой территории продлятся до предельной точки видимости (порога видимости) по ул. Чернышевского.

Бассейн видимости комплекса находится в пределах дворовой территории ближних участков улиц, составляющих квартал, либо к нему примыкающих. Границы восприятия объекта по осям данных улиц определены как натурными исследованиями, так и географическим методом исходя из условий восприятия комплекса в коридоре видимости на определенном отрезке улицы. Бассейн видимости ограничивается крайними точками восприятия объектов, с которых он виден фрагментарно или на значительном удалении. За пределами данных точек видимость зданий теряется, либо их восприятие становится несущественным. Отсутствие зоны видимости по ул. Чернышевского.

В зоне благоприятного восприятия территории входит большая часть его дворовой территории (которая не попадают в визуальную тень от других построек на участке). С данной территории объект виден полностью в крупных детальных ракурсах и в визуальной связи с сохранившейся исторической средой, создавая ценные городские виды.

ОПИСАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Анализ транспортной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура в районе улицы Чернышевского, 90 включает развитую сеть общественного транспорта, пешеходные маршруты и доступ к ключевым городским объектам. Комплекс расположен в Октябрьском районе, в зоне с хорошей транспортной доступностью.

Участок расположен в районе со сложившейся транспортной инфраструктурой.

Участок комплекса примыкает к городской магистрали – ул. им. Чернышевского. На ней же расположены остановки общественного транспорта. С западной и восточной сторон расположена существующая застройка с проездами местного значения, проезды не соединены с территорией мельничного комплекса.

Пешеходные потоки вокруг рассматриваемой территории имеют различную интенсивность. С южной стороны расположена городская набережная, которая самостоятельно является точкой притяжения горожан всех возрастов. Со стороны ул. им. Чернышевского пешеходный поток в разы меньше, с западной и восточной стороны движение пешеходов также минимально – квартал замкнут окружающей застройкой.

Проектом предлагается запустить поток транспорта на территорию Новой Мельницы с ул. Чернышевского, проектируемый въезд будет единственным к данной части комплекса.

Основные подходы транспортных потоков размещаются с северной и южной частей.

На территорию офисных зданий проектом предусмотрен въезд с уровня набережной (от 2-й Садовой улицы), таким образом весь поток автомобилей в пиковые нагрузки будет выходить к ул. Чернышевского через регулируемый перекресток. Также предусмотрен резервный заезд через территорию строящегося офисного здания, для лучшей транспортной связки.

Анализ исторического контекста

Развитие крупного мукомольного производства в регионе стало возможным с переходом на паровые двигатели. Первая паровая мельница в губернии была построена в 1857 г. (по другим данным — в 1865 г.) И. И. Зейфертом. Позже предприятие перешло к семье Шмидт.

Комплекс паровой мельницы Торгового Дома «Бр. Шмидт» («Малая мельница Шмидта») располагался в 159-м планном квартале 5-й полицейской части Саратова (ныне — ул. Чернышевского между ул. Новоузенской и 2-й Садовой).

В мае 1879 г. был утверждён проект реконструкции мельницы Зейферта (повышение чердака и стен). Весной 1899 г. Ф. П. Шмидт получил разрешение на строительство новой каменной паровой мельницы в том же квартале. Проект утвердили 5 мая 1899 г., а вскоре мельницу возвели. По отзывам местных газет, она была оснащена новейшими техническими приспособлениями и стала самой мощной и производительной в Поволжье.

Предположительно, автором проекта выступил саратовский губернский архитектор С. И. Тихомиров.

Здание мельницы, построенное в 1900 г., принадлежало Торговому дому «Братья Шмидт».

Позднее, в советские годы, мельничный комплекс обзавелся новыми постройками – элеваторами, складскими сооружениями, подъемными механизмами. Это были утилитарные постройки, которые выделяются на фоне исторических корпусов.

С течением времени производство муки прекратилось, комплекс стали сдавать в аренду под различные функции, часть зданий стала заброшенной. Постепенно комплекс приходил в упадок.

Анализ российского и международного опыта реализации схожих проектов.

В современной отечественной урбанистике намечается тенденция к спасению бывших промышленных предприятий и интеграция их в существующую городскую ткань при помощи приспособления под современные нужды.

Ярким примером приспособления промышленной архитектуры для современного использования является комплекс Новая Голландия.

«Новая Голландия» — уникальный рукотворный остров в дельте Невы, расположенный между Крюковым и Адмиралтейским каналами. Сегодня это одно из самых популярных общественных пространств Санкт-Петербурга, где гармонично сочетаются историческая архитектура и современная городская среда.

Остров создали для нужд судостроения, прорывая каналы. Само название «Новая Голландия» появилось потому, что обстановка напоминала иностранный порт. Первоначально здесь размещались склады корабельного леса и судостроительные мастерские. На протяжении веков остров служил военно-морским целям, но к концу XX века комплекс обветшал, а территория оказалась закрытой для горожан.

В 2011 году стартовал масштабный проект по возрождению «Новой Голландии». Инвестором выступила компания Millhouse. Концепция предусматривала бережное сохранение исторической застройки и создание многофункционального пространства с парком, культурными площадками, зонами отдыха и коммерческими объектами.

«Новая Голландия» живёт насыщенной жизнью: здесь проходят выставки (в том числе цифрового искусства), лекции, кинопоказы, театральные постановки и мастер-классы. Для активного отдыха оборудованы площадки для настольного тенниса, бадминтона, баскетбола, регулярно проводятся занятия по йоге и работает беговой клуб. Гастрономический сегмент представлен разнообразными ресторанами и кафе, а любители шопинга найдут здесь виниловый магазин, книжный и бутики одежды. Остров регулярно становится площадкой для фестивалей, концертов и детских мероприятий.

Еще одним отечественным объектом, вдохновившем нас на проектные решения является «СевКабель Порт».

«СевКабель Порт» — яркий пример ревитализации индустриального наследия в Санкт-Петербурге. Проект расположен на исторической территории завода «Северный кабель» (основан в 1879 году) на берегу Финского залива. Сегодня это мультифункциональное общественное пространство, сочетающее культурную, деловую и досуговую составляющие.

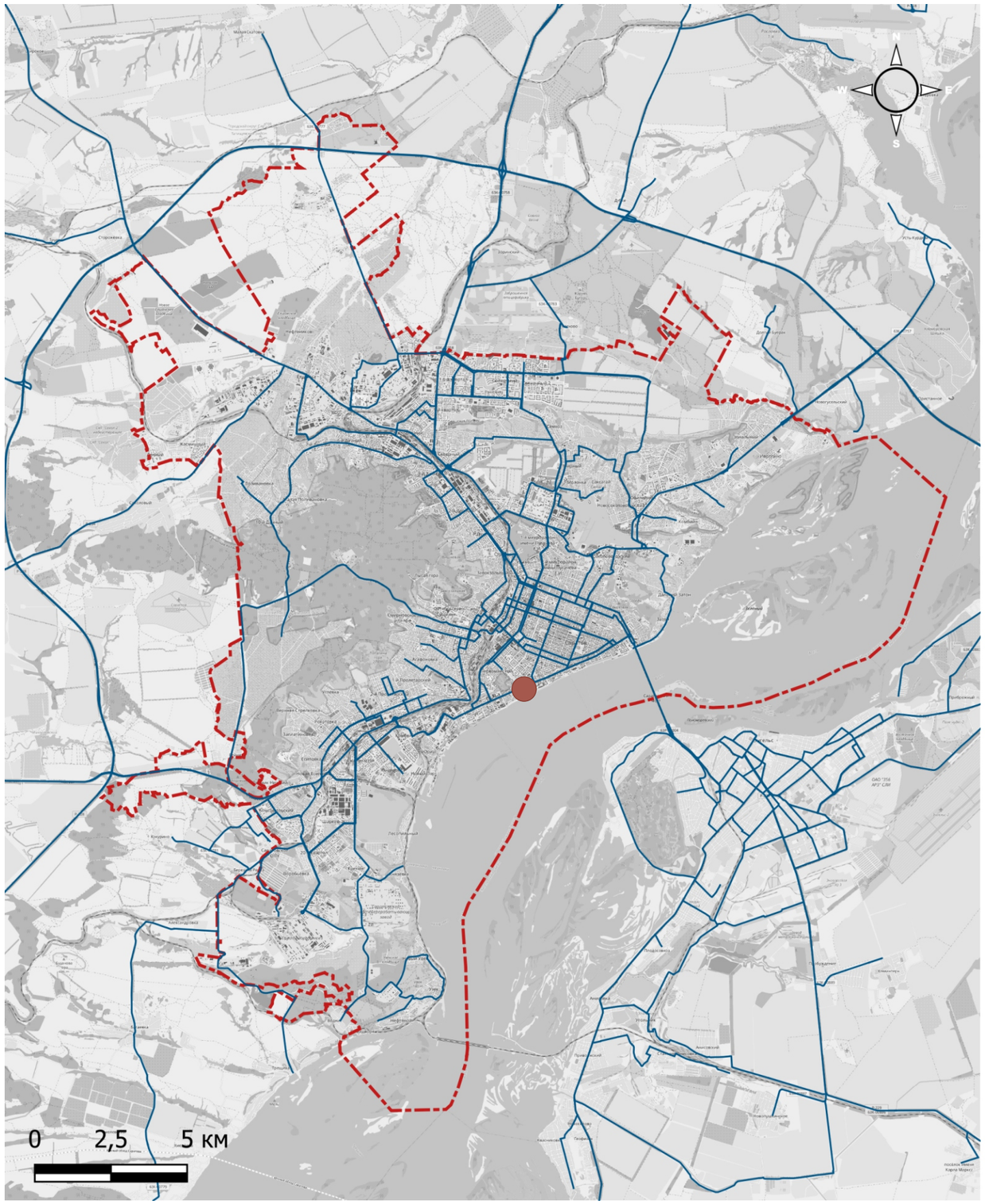
Завод «Северный кабель» более века был важным промышленным предприятием, выпускавшим кабельную продукцию для нужд города и страны. К началу XXI века производство сократилось, а территория оказалась заброшенной. В 2017 году стартовал проект по преобразованию пространства, сохранив его индустриальную идентичность.

Архитектурная концепция бережно сохраняет индустриальную идентичность места.

При этом здания адаптированы под современные функции: бывшие цеха превратились в лофты, галереи и коворкинги, не утратив исторического облика. Особую атмосферу создают арт-объекты: ржавые ворота при входе, катушечные башни-скамейки на внутренней аллее, флагштоки на морской площади.

Пространство организовано по зонам, каждая из которых выполняет свою роль - культурно-выставочные площадки, деловая инфраструктура, гастрономический кластер, торговая составляющая, зоны отдыха, детские и семейные пространства.

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА. РАСПОЛОЖЕНИЕ РАССМАТРИВАЕМОГО УЧАСТКА В СТРУКТУРЕ САРАТОВА



Экспликация

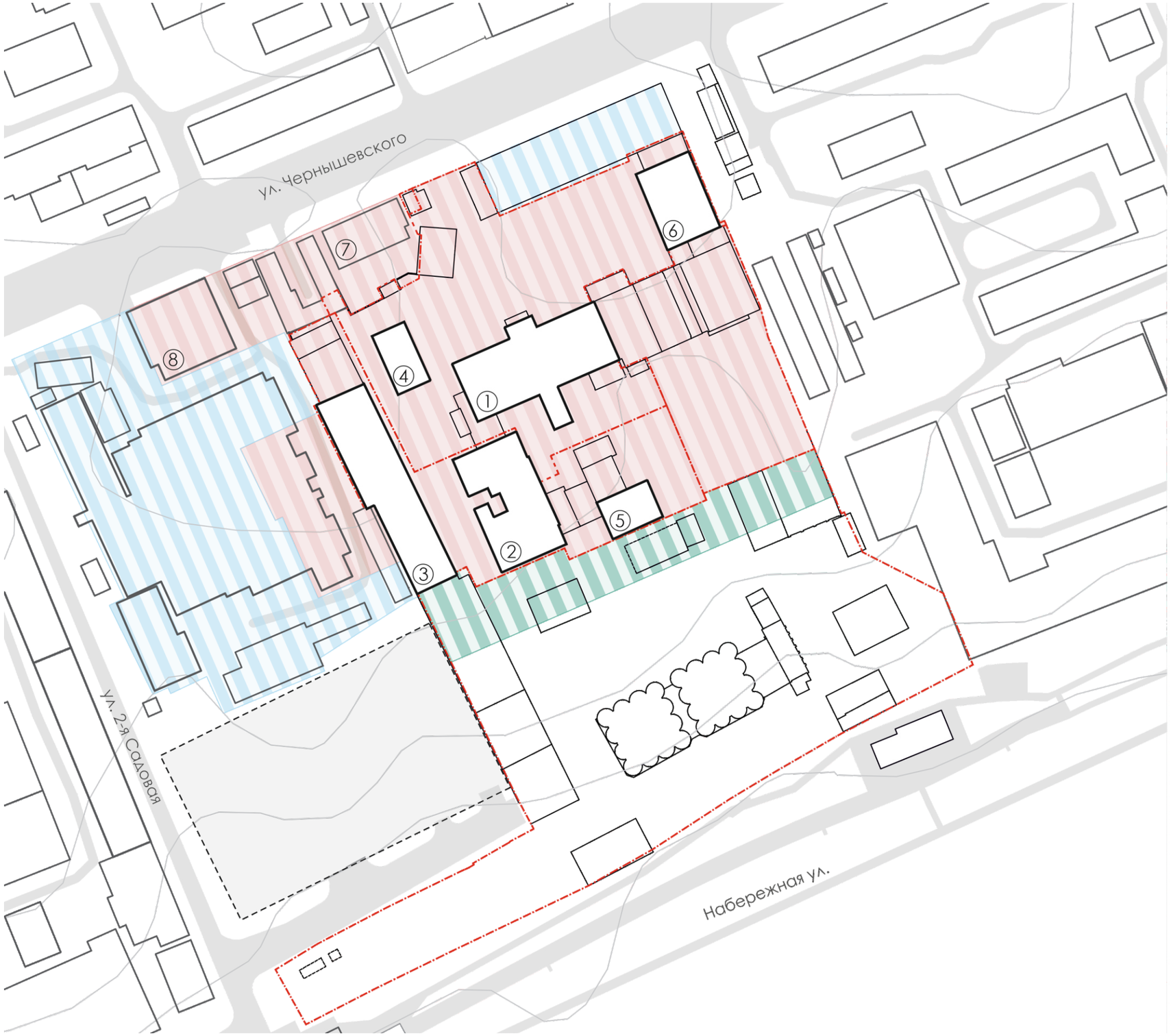
Граница г. Саратова

Улично-дорожная сеть:

Основные транспортные направления

Граница проектируемой территории

СХЕМА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Экспликация мельничного комплекса:
1 - Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг. (объект культурного наследия регионального значения)
2 - Котельная
3 - Склад готовой продукции
4 - Лаборатория
5 - Механическая мастерская
6 - Заводоуправление
7 - Магазин
8 - Жилой дом

Границы земельных участков
Территория объекта культурного наследия
Охранная зона
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

СХЕМА С УКАЗАНИЕМ ДЕМОНТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Экспликация мельничного комплекса:
1 - Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг. (объект культурного наследия регионального значения)
2 - Котельная
3 - Склад готовой продукции
4 - Лаборатория
5 - Механическая мастерская
6 - Заводоуправление
7 - Магазин
8 - Жилой дом

Границы земельных участков
Демонтируемые здания и сооружения

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Идея места навеяна мыслью об историческом развитии Саратовской промышленности на берегу великой реки Волги, и давшей мощный толчок всему культурному развитию города. Территория Мельницы Шмидта – некое напоминание о главенствующей функции промышленного производства и невозможности развития всех направлений города, в том числе и культуры, при упадке промышленности. Туристическо-культурное направление развитие территории хотелось направить на воспитание и возрождение казалось бы банальных ценностей о пользе труда, учения, развития творческих способностей в труде, развитии культуры и самосознания человека через изучение истории и культуры. Мельница – это мука, хлеб, а хлеб – это святое, «хлеб - всему голова». Через познание ценности труда, истории и культуры места – полноценное развитие социо-культурного, образовательного, туристического, коммерческого и финансового направлений, и возрождение мощного и притягательного места в структуре исторического центра города.

Основные направления развития территории как историко-туристического и офисно-делового центра невозможны без многофункциональных составляющих, заложенных в основу проекта:

- музейно-историческая функция;
- учебно-образовательная функция;
- гостинично-туристическая функция;
- ресторанно-гастрономическая функция;
- торгово-развлекательная функция;
- административно-управленческая и офисно-деловая;
- рекреационно-парковая функция.

Территория Мельницы Шмидта фактически является неким фрагментом части квартала и зажата между существующей застройкой, но имеет очевидно потенциальные функциональные связи с пешеходной Набережной города и транспортной магистралью ул. им. Чернышевского Н.Г., которые предлагаемым проектном решением максимально развиваются. Основная функциональная ось имеет четкую ориентацию с севера на юг, которая живописно ломается сохраняемыми объектами культурного наследия и создающими внутриквартальные камерно-локальные функциональные связи между зданиями и объектами благоустройства.

Формирование функционального зонирования фактически запрограммировано местоположением сохраняемых объектов культурного наследия, позволяющим мягко и деликатно занять пространство между зданиями, разместив объекты благоустройства, ландшафта таким образом, чтобы создать уютное, живописное и сомасштабное человеку общественное пространство.

Пространственно-планировочная организация объектов сохраняется во всех сохраняемых и приспосабливаемых под современные проектные функции объектах культурного наследия. Архитектурно-градостроительный облик объектов фактически сформирован существующими сохраняемыми фасадными решениями объектов культурного наследия.

Все применяемые материалы на фасадах исторически сохраняемые, в благоустройстве также применяются натуральные и экологичные материалы, соответствующие общему концептуальному решению проекта.

Проектным предложением предусматривается разделение всей территории на две зоны. Первая зона это место притяжения жителей, зона с ресторанами, местами отдыха, площадками в окружении исторической застройки.

Вторая зона — это застройка офисных зданий, чья территория не будет являться местом отдыха горожан, а будет занята площадками, необходимыми для функционирования офисов – проходы, проезды, стоянки, входные площадки.

Для связки территории Новой Мельницы и набережной проектом предусмотрен пеший ход сквозь территории офисных зданий. Главный въезд на территорию Новой Мельницы предусматривается с ул. им. Чернышевского. Там же расположен круговой подъезд ко входу в гостиницу, для большего комфорта гостей. Справа по генплану размещен въезд в подземный паркинг. Паркинг предназначен для посетителей территории Новой Мельницы, рассчитан на 185 машино-мест.

На территории, рядом с главным въездом, размещены стоянки для маломобильных групп населения. Автомобили посетителей не проезжают на территорию внутреннего двора.

Перед входом в главное здание – гостиницу – кольцевой проезд для выхода постояльцев, несколько зон с озеленением.

Во внутреннем дворе расположены различные зоны отдыха, детские площадки, амфитеатр, киоски для уличной торговли. Для проведения праздников и фестивалей предусмотрен летний, не крытый, театр со зрительскими местами и экраном, под ним размещен блок санузлов и выход из паркинга.

В западной части, около торгово-офисного центра (склад готовой продукции) расположен променад с зонами отдыха. Напротив, возле здания ресторана (котельная), предусмотрены летние посадочные места для гостей. Данная зона предназначена для транзитного движения, при этом основные шумные площадки расположены в удалении.
Большая часть благоустройства Новой Мельницы расположена на крыше паркинга, из-за перепада рельефа проект предусмотрен в разных плоскостях, благодаря чему открываются видовые точки на пространства.

Рядом с территорией проходит благоустроенная набережная и городской пляж, где летом концентрируется большой поток людей. Эта активная зона становится естественным источником посетителей для общественных функций комплекса. Пешеходные маршруты мягко соединяют поток с набережной с внутренним двором мельницы. На границе возможны лёгкие форматы активности — небольшие кафе, выставочные павильоны, точка проката, уличные маркеты. Благоустройство формирует спокойное, функциональное пространство с натуральными покрытиями — гранитом, древесно-полимерной доской, бетоном в природных оттенках.

Озеленение выполняется модульно, что позволяет менять сценарии двора. Озеленение сочетает газоны, кустарники и деревья средней высоты. Используются растения, характерные для Поволжья. Система полива основана на сборе дождевой воды с кровель и мощений. Озеленение способствует формированию комфортного микроклимата и снижает нагрев территории летом.

Для полива и технических нужд предусмотрено повторное использование дождевой воды, что снижает нагрузку на городские сети. Кровли частично озеленены кадочными растениями — решение, адаптированное под исторические здания без утяжеления конструкций. Сети водоснабжения и канализации связаны с накопительными резервуарами дождевой воды.

Проектом предлагается создание визуальной системы навигации. Графика — лаконичная, цвета — серо-графитовый и охристый. На фасадах — инфостелы и QR-коды.

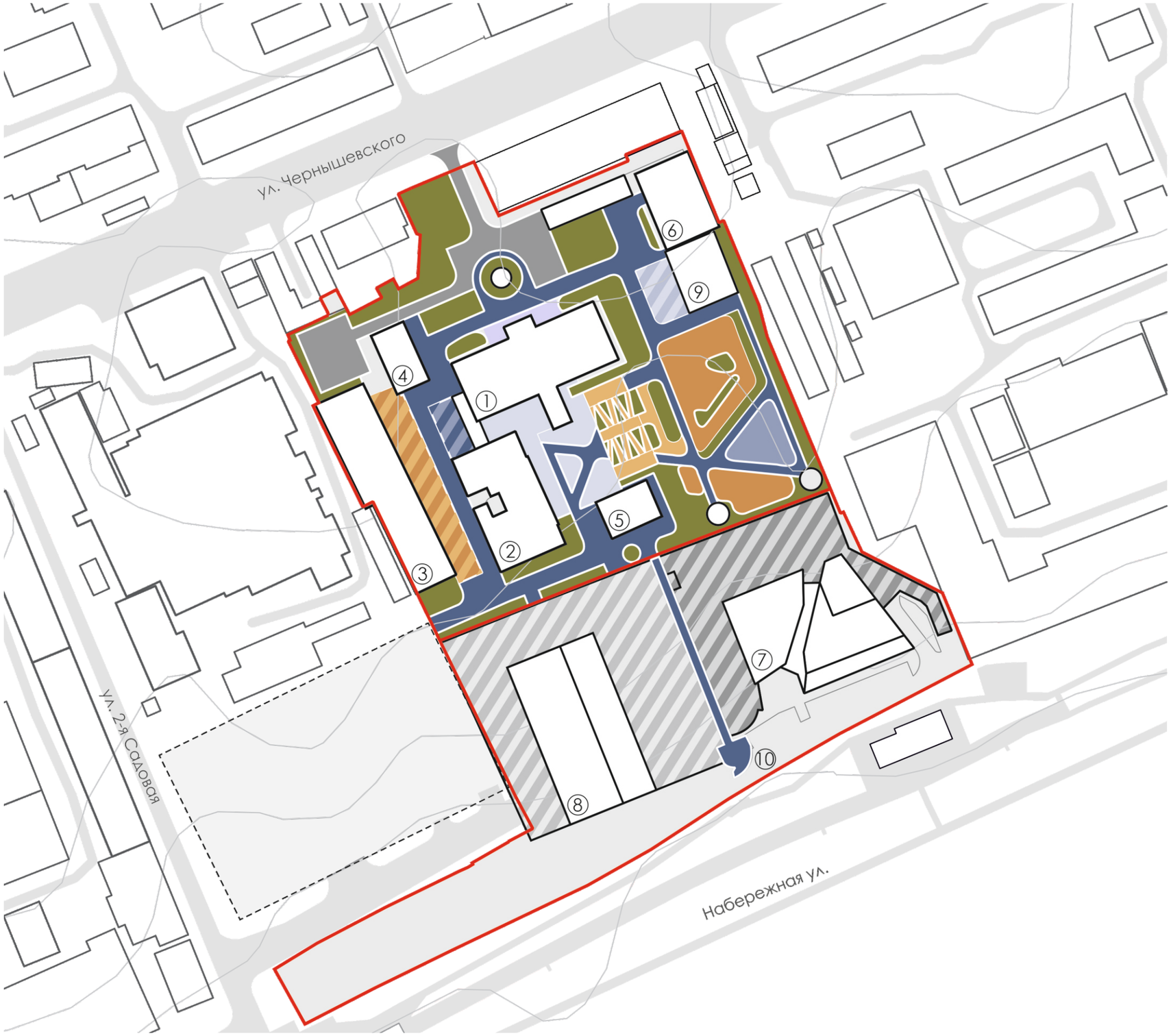
Мельница открыта для жителей — как культурно-общественная площадка, где проходят лекции, фестивали, выставки, образовательные программы. Создаются сцены под открытым небом, павильоны, кафе. Часть помещений используется под выставки и лекции. Пространства остаются гибкими для разных сценариев.

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Экспликация мельничного комплекса:
1 - Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг. (объект культурного наследия регионального значения)
2 - Котельная
3 - Склад готовой продукции
4 - Лаборатория
5 - Механическая мастерская
6 - Заводоуправление
7 - Офисное здание А
8 - Офисное здание Б

а - входная зона
б - въезд/выезд в паркинг
в - летняя посадка ресторана
г - хозяйственный двор
д -зона отдыха во внутреннем дворе
е - амфитеатр с экраном
ж - туалеты
з - торговые киоски
и - зона отдыха с качелями
к - детская площадка
л - зона тихого отдыха
м - спуск с амфитеатром
н - спуск к набережной, лифт, лестница

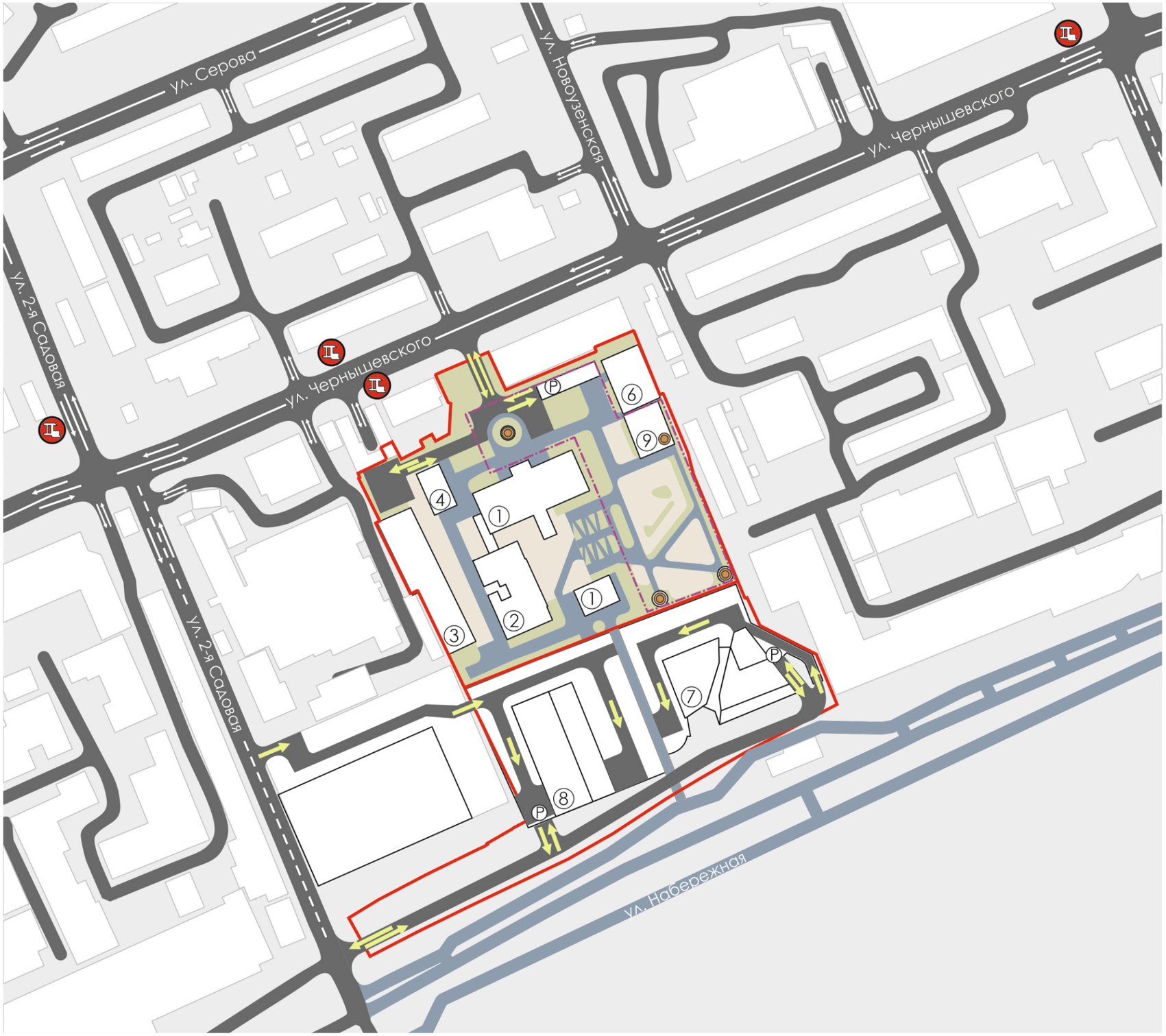
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Экспликация мельничного комплекса:
1 - Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг. (объект культурного наследия регионального значения)
2 - Котельная
3 - Склад готовой продукции
4 - Лаборатория
5 - Механическая мастерская
6 - Заводоуправление
7 - Офисное здание А
8 - Офисное здание Б

- граница земельных участков
- 9 летний кинотеатр, блок санузлов
- основные пешеходные направления
- внутренний двор гостиницы
- летняя посадка ресторана
- прогулочная зона торгового центра
- зона амфитеатра
- зона тихого отдыха
- зона активного отдыха, детская площадка
- зона ретейла
- территория офисного здания «А»
- территория офисного здания «Б»
- 10 спуск к набережной

ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА



Экспликация мельничного комплекса:
1 - Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг. (объект культурного наследия регионального значения)
2 - Котельная
3 - Склад готовой продукции
4 - Лаборатория
5 - Механическая мастерская
6 - Заводоуправление
7 - Офисное здание А
8 - Офисное здание Б
9 - Летний кинотеатр

граница земельных участков
существующее движение автомобилей
предлагаемое движение автомобилей
остановки общественного транспорта
въезд в подземный паркинг
контур подземного пакинга
выходы из подземного пакинга

Проектное количество машино-мест - 944
из них для офисного центра «А» - 293
из них для офисного центра «Б» - 449
из них для территории «Новая Мельница» - 202

СХЕМА ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНОГО АНАЛИЗА

Преимущества территории

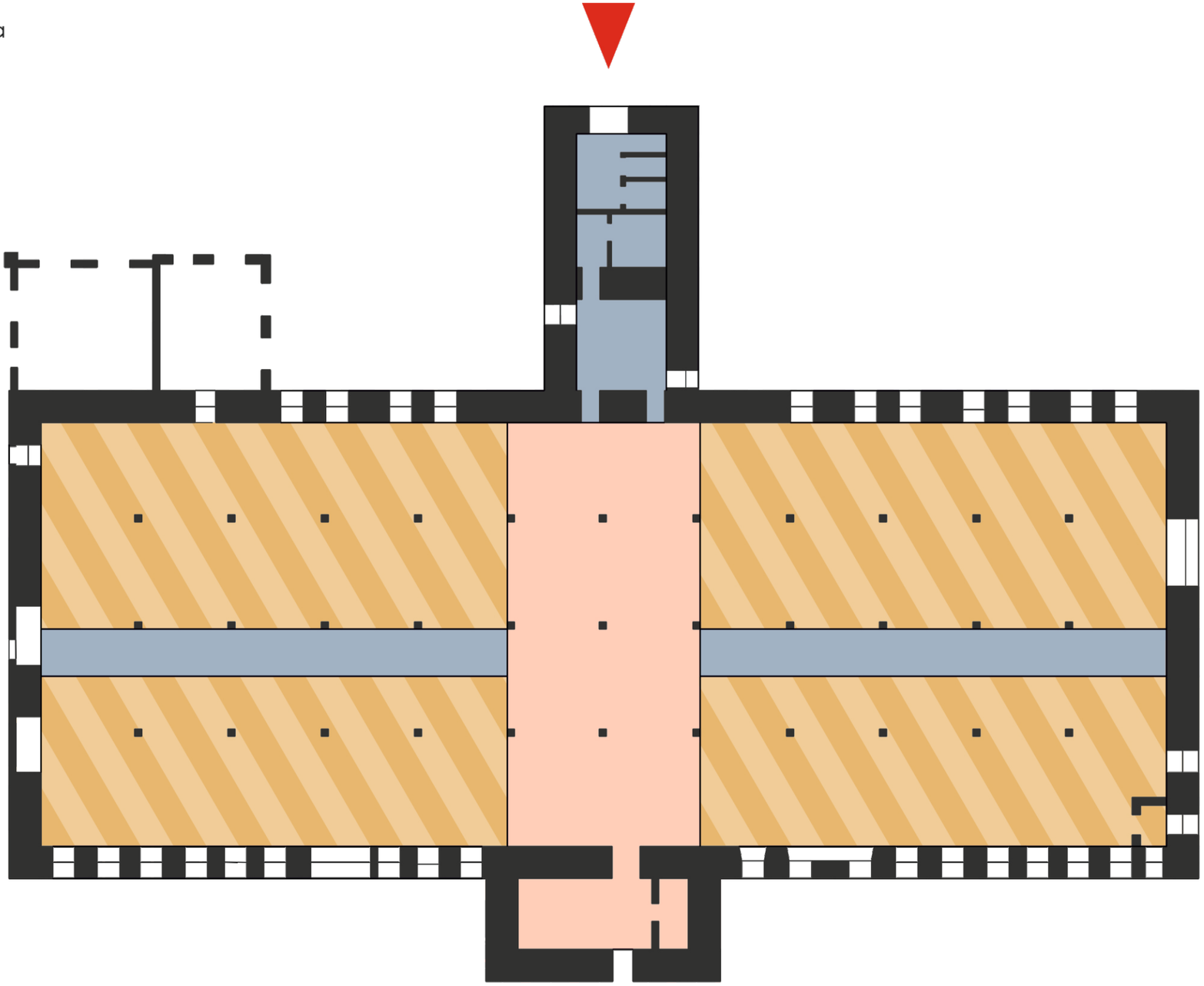
1. Просматриваемость с ул. Чернышевского
2. Наличие комплексной исторической застройки, сохранены детали конструкций
3. Панорамный вид на р. Волгу, возможность разнообразить речную панораму города
4. Возможность дополнительной пешеходной связки между городской магистралью и набережной
5. Возможность визуального восприятия с разных уровней благодаря рельефу

Недостатки территории

1. Общая заброшенность территории
2. Отсутствие озеленения
3. Различная стилистика построек, большое количество сооружений для сноса

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. ГОСТИНИЦА МЕЛЬНИЦА

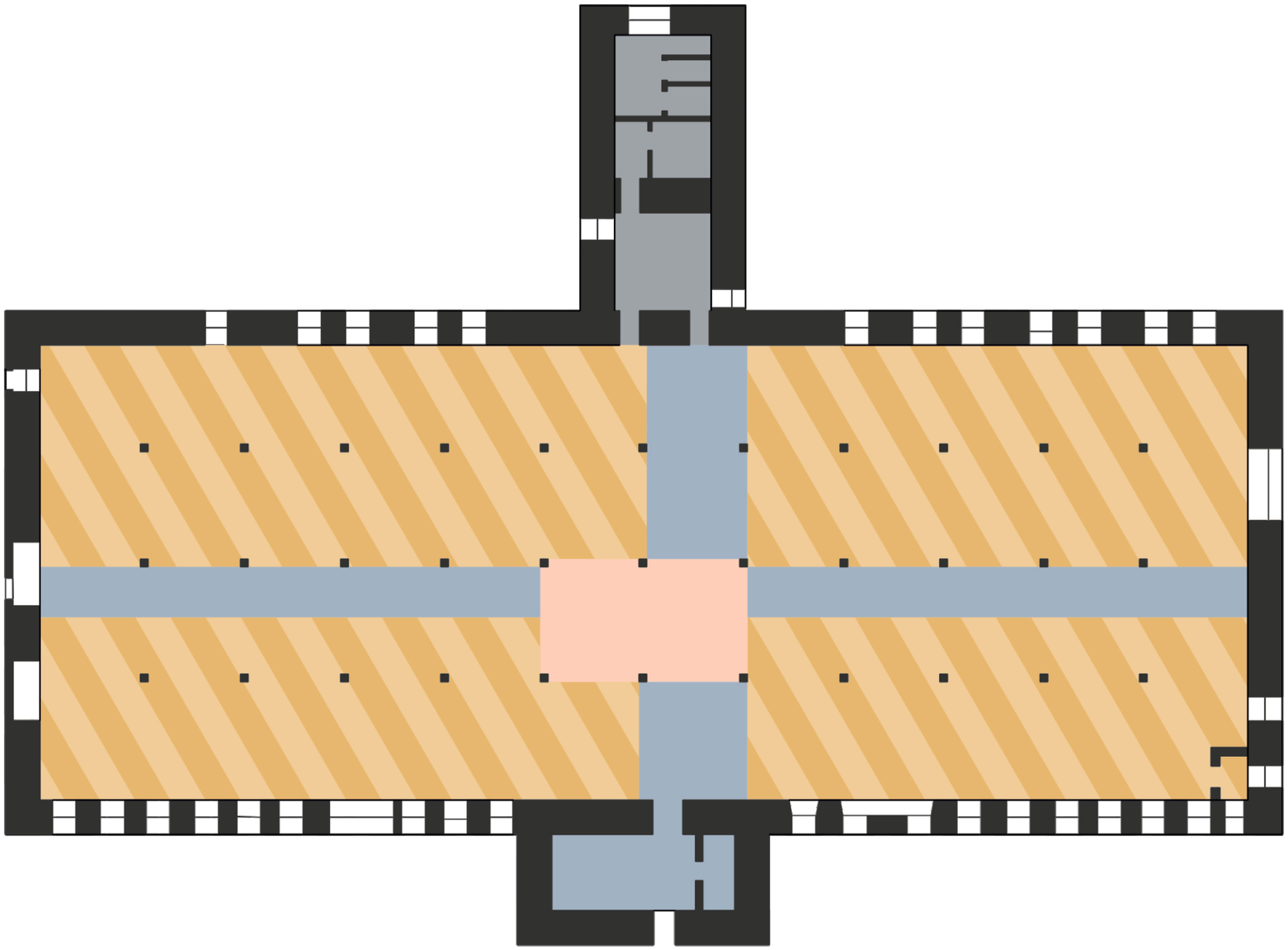
План 1-го этажа



Экспликация:
- Зона холла, входная группа, ресепшен
- Зона коридоров и мест общего пользования
- Зона размещения гостиничных номеров

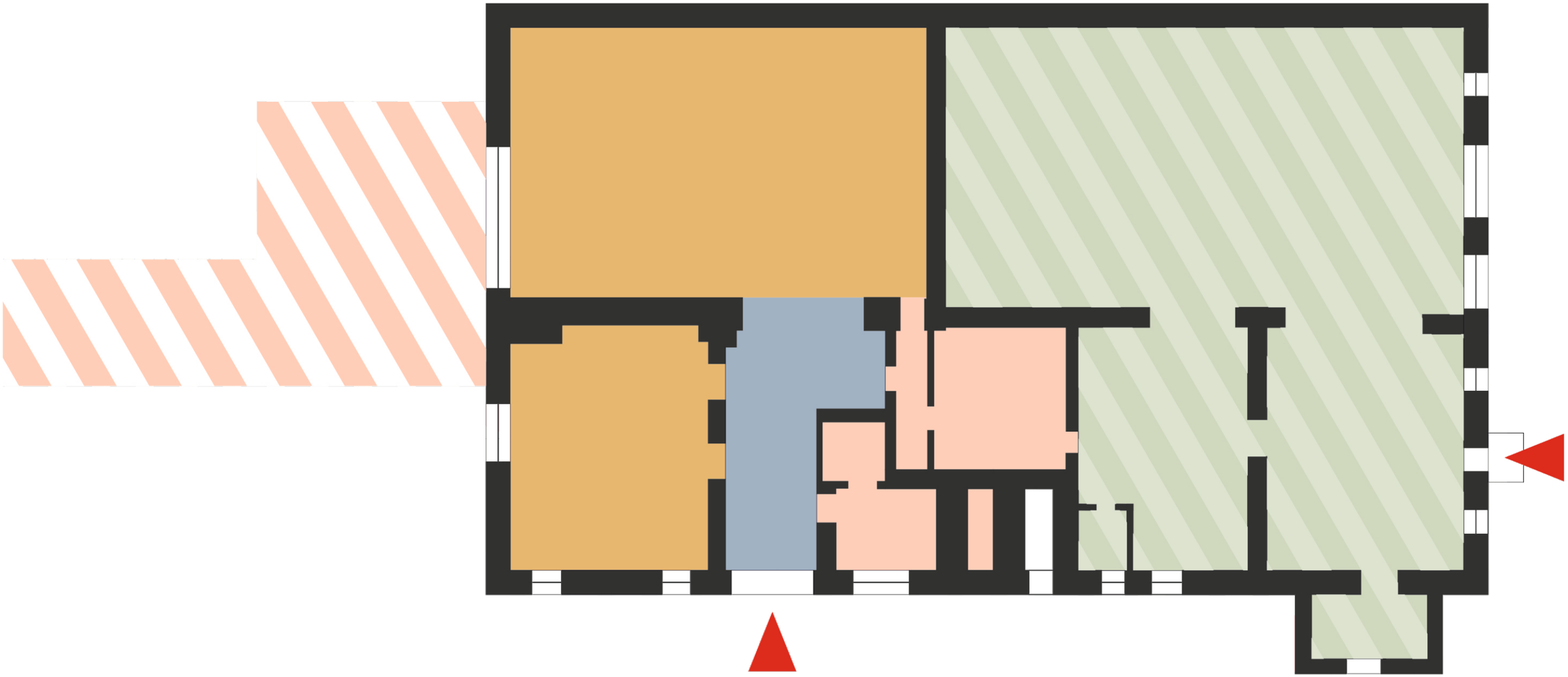
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. ГОСТИНИЦА МЕЛЬНИЦА

План типового этажа



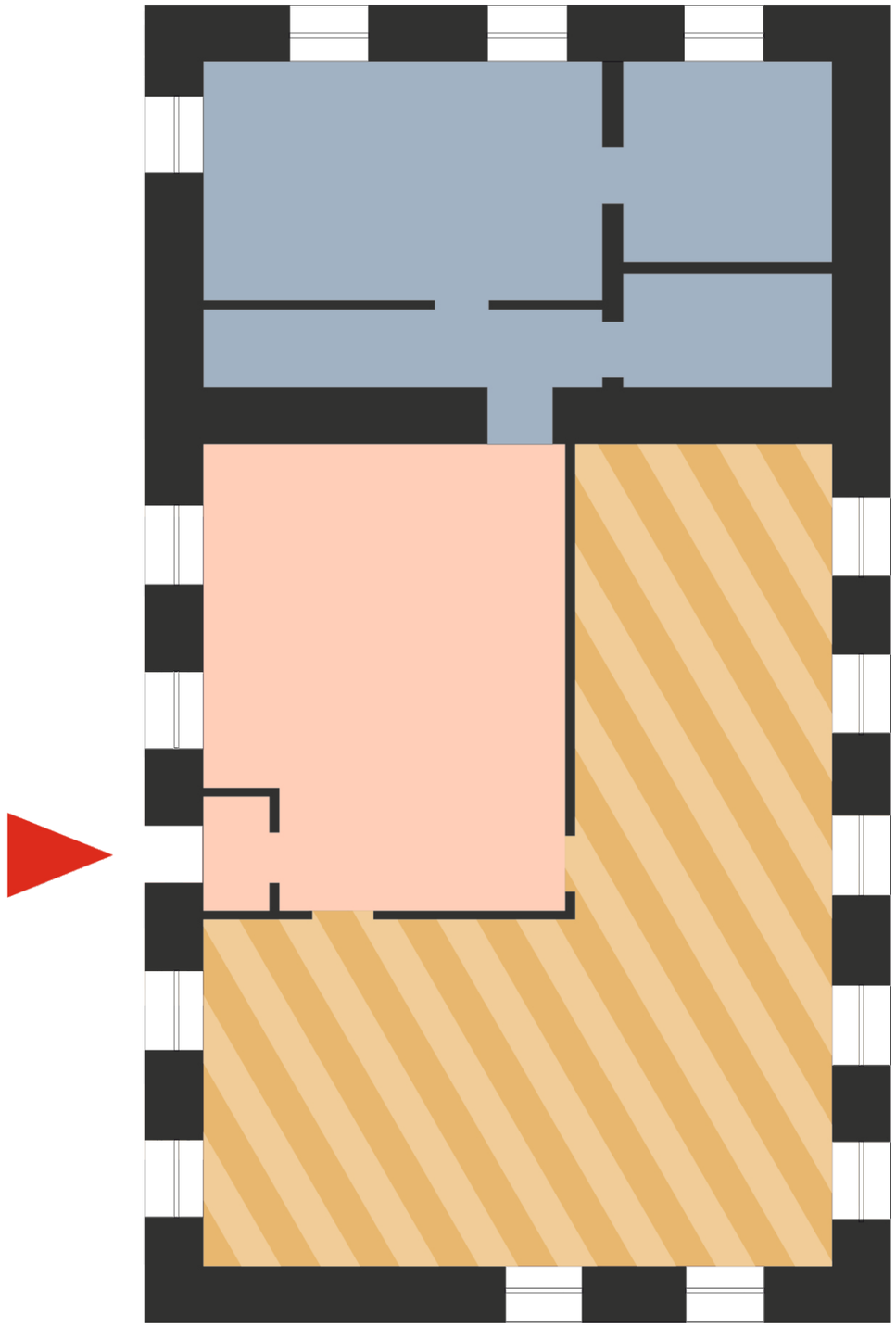
Экспликация:
- Зона холла
- Зона коридоров и мест общего пользования
- Зона размещения гостиничных номеров

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. РЕСТОРАН
КОТЕЛЬНАЯ



Экспликация:
- Зона холла, входная группа
- Зона административных помещений
- Зона посадки гостей
- Зона кухни
- Зона летней посадки

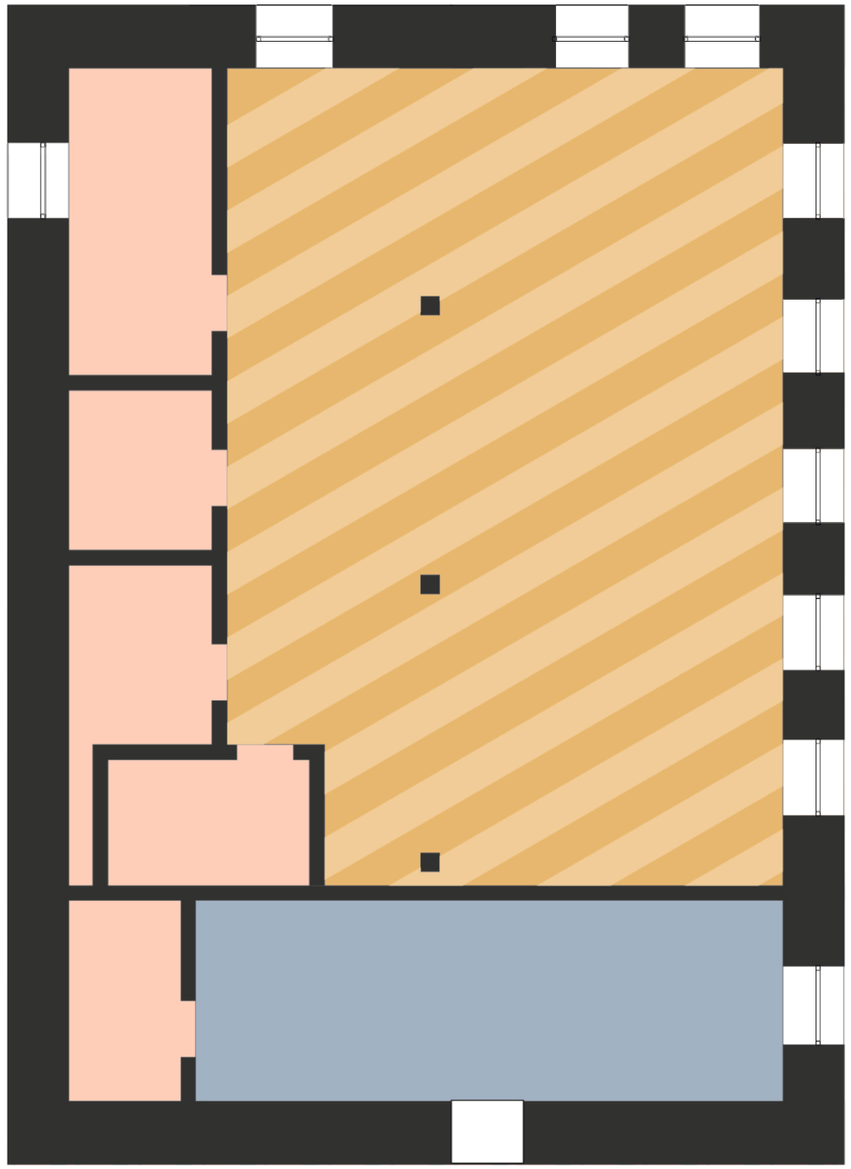
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. МУЗЕЙ-КАФЕТЕРИЙ ЛАБОРАТОРИЯ



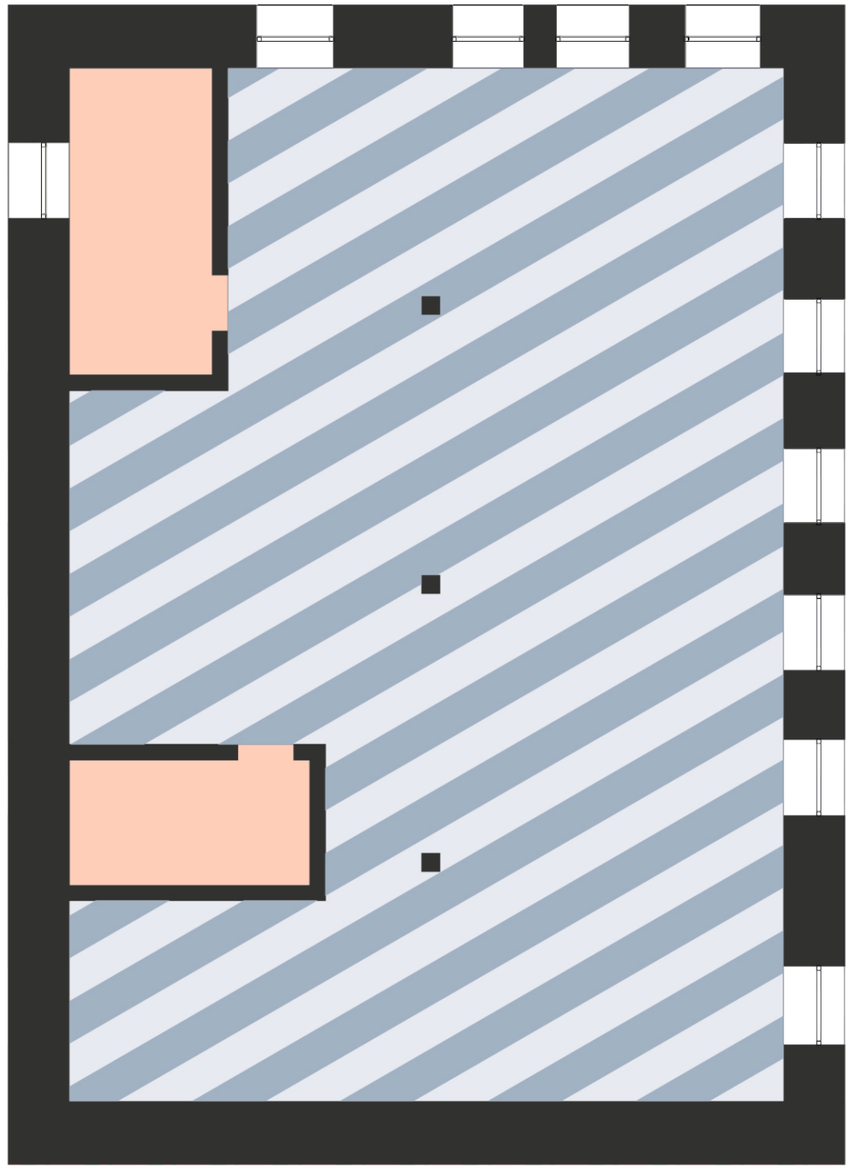
Экспликация:
- Зона холла
- Зона административных помещений
- Выставочный зал музея с кафетерием

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. ДЕТСКИЙ КЛУБ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕМОНТНЫЕ МАСТЕРСКИЕ

План 1-го этажа



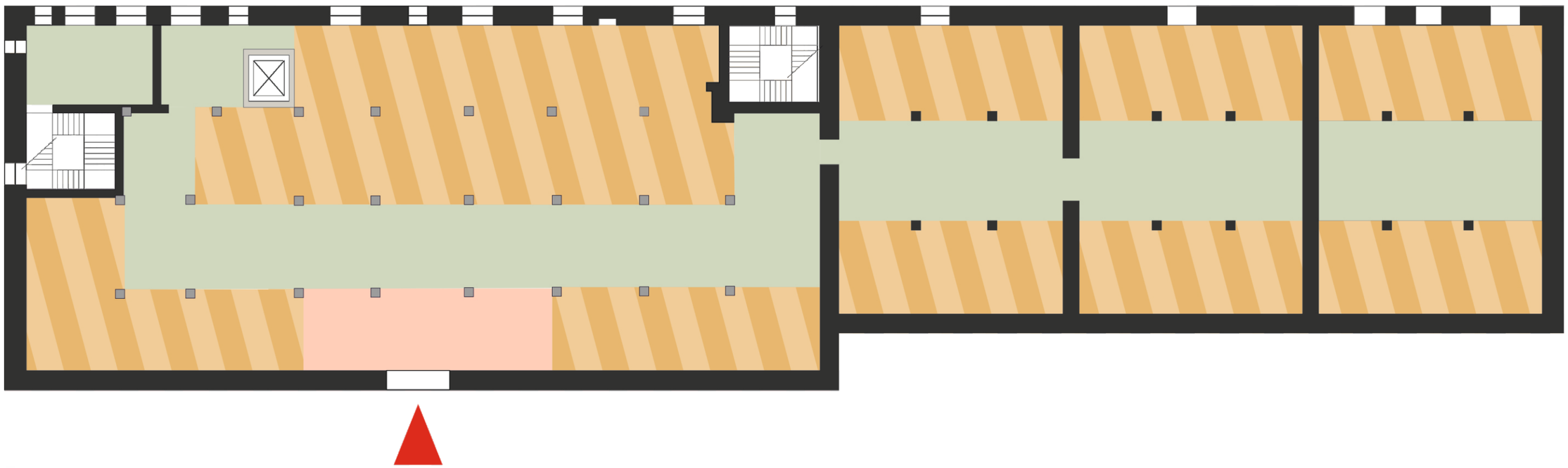
План 2-го этажа



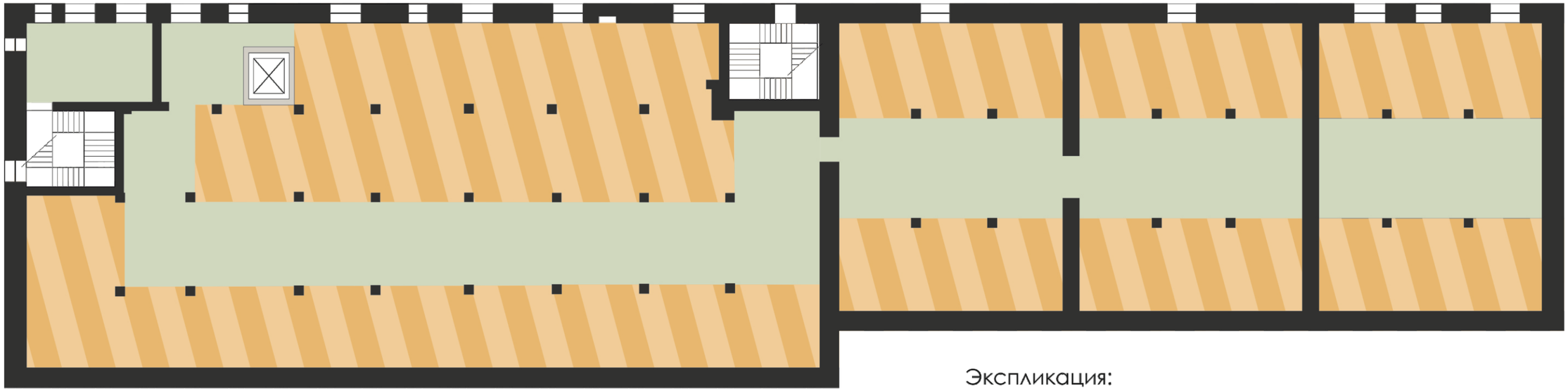
Экспликация:
- Зона холла
- Зона административных помещений
- Игровая зона с оборудованием различных профессий
- Общая игровая зона

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР
СКЛАД ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ

План 1-го этажа



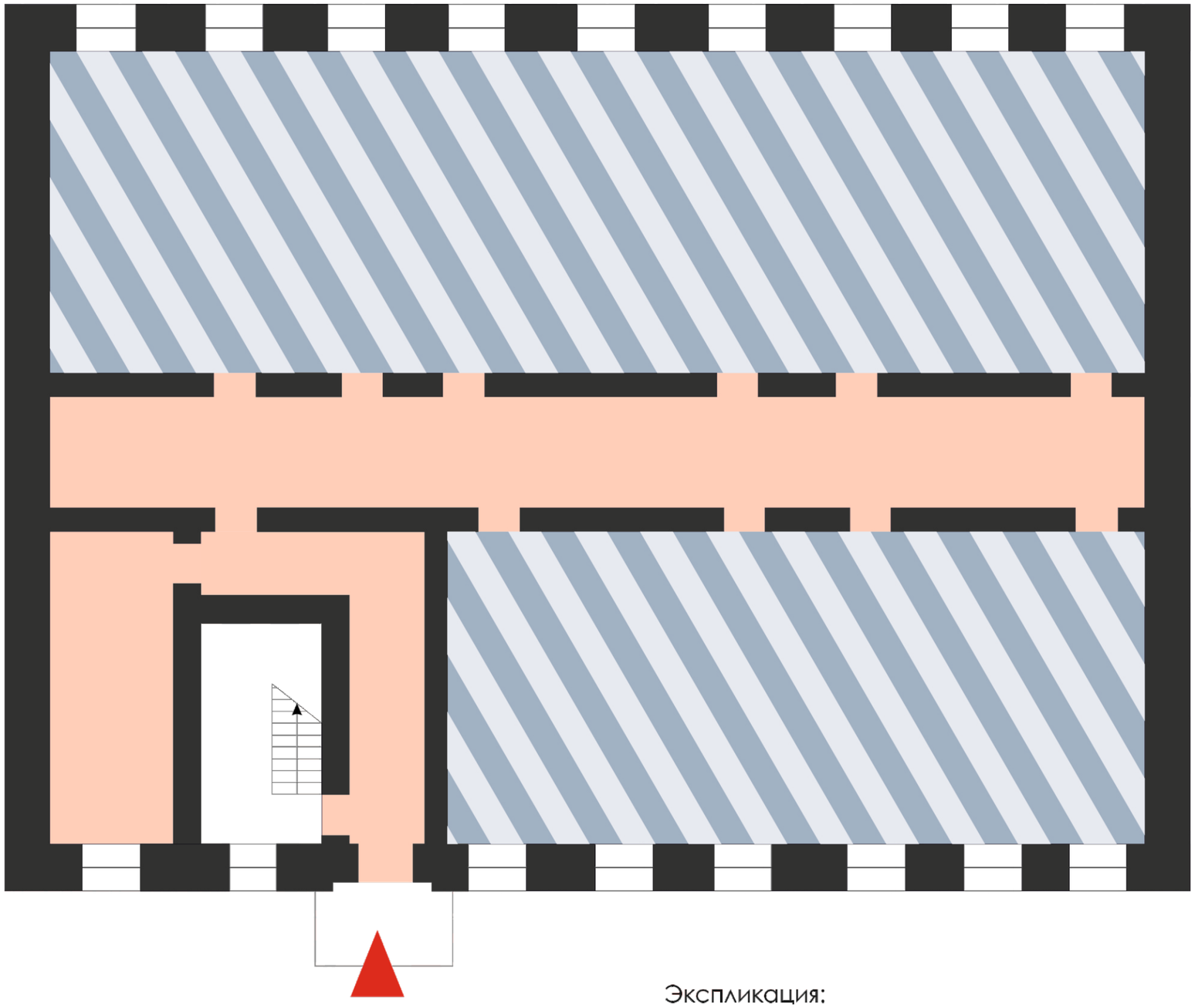
План типового этажа



Экспликация:
- Зона холла, входная группа
- Зона коридоров
- Зона помещений для аренды для магазинов и офисов

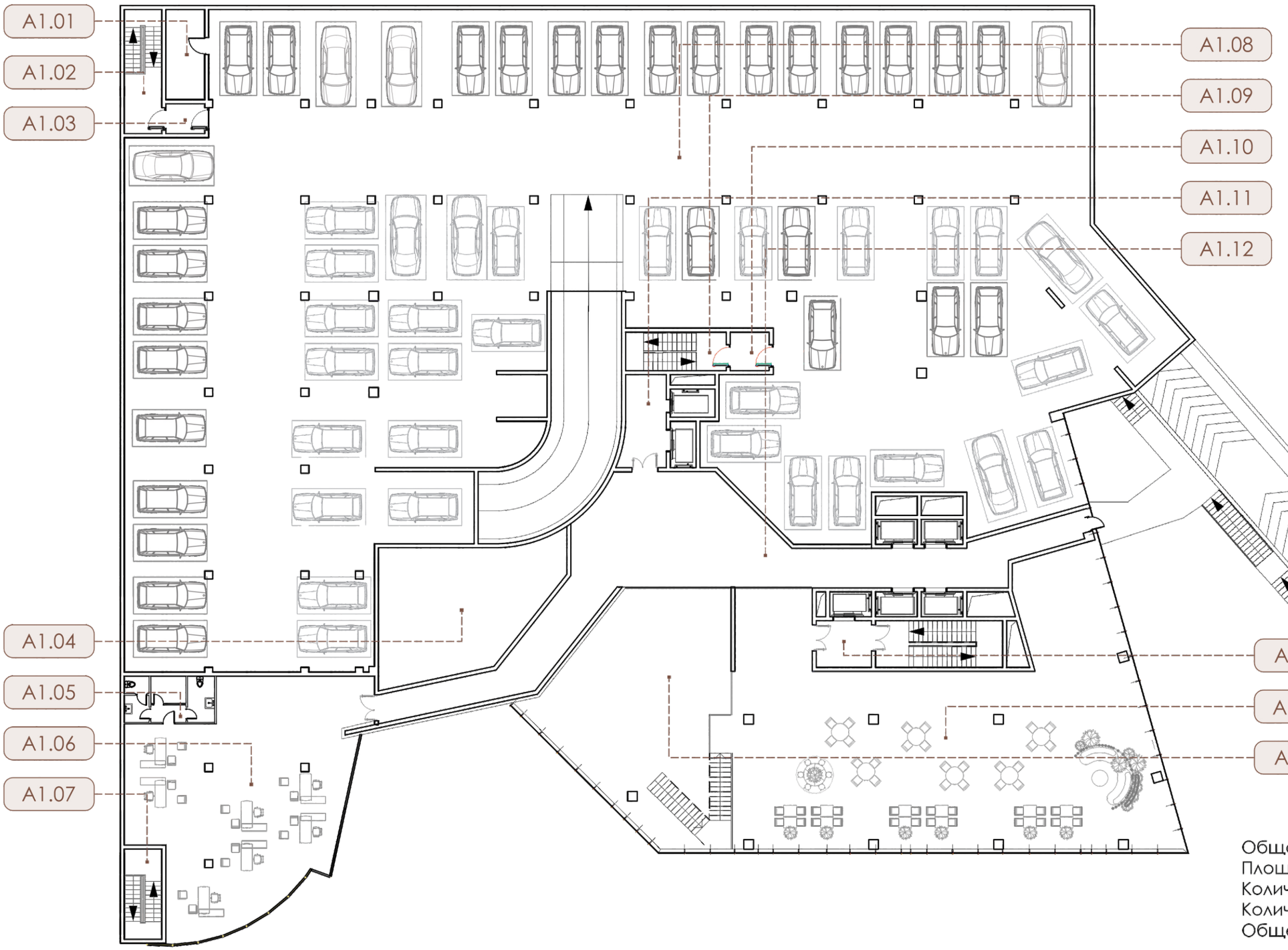
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА. АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОМПЛЕКС ЗАВОДОУПРАВЛЕНИЕ

План типового этажа



Экспликация:
Зона холла, входная группа, места общего пользования
Зона административных помещений

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ А. ПЛАН -1 ЭТАЖА

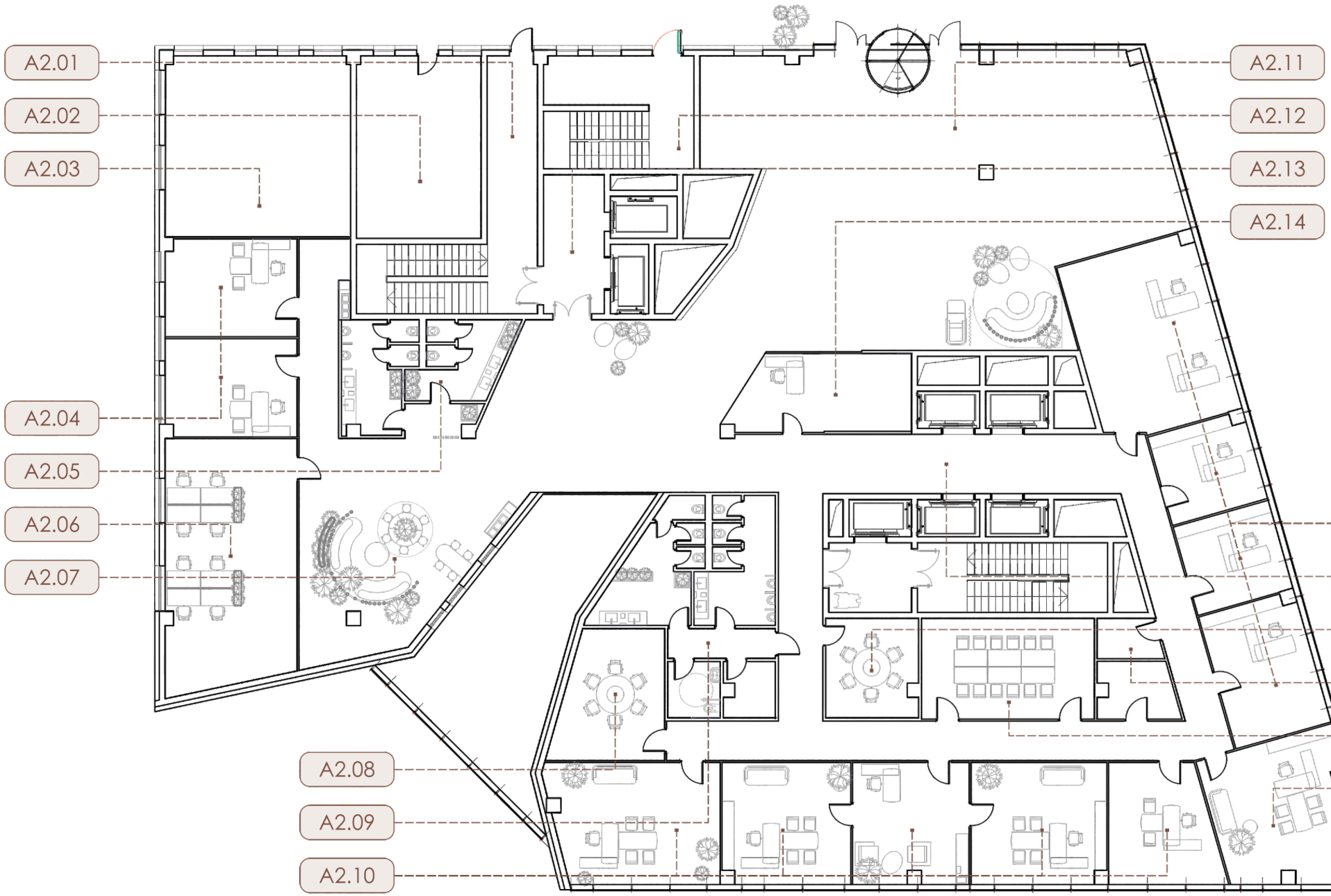


Экспликация:

A1.01 - венткамера
A1.02 - лестничная клетка
A1.03 - тамбур-шлюз
A1.04 - гардероб
A1.05 - санузлы
A1.06 - универсальный зал обслуживания клиентов
A1.07 - лестничная клетка
A1.08 - паркинг
A1.09 - лестничная клетка
A1.10 - тамбур-шлюз
A1.11 - лифтовой холл
A1.12 - вестибюль
A1.13 - тамбур-шлюз
A1.14 - кафе
A1.15 - второй свет

Общая площадь этажа - 2 754 м. кв.
Площадь паркинга - 1 580 м. кв.
Количество м/м на -1 этаже - 63
Количество м/м на -2 уровне - 67
Общее количество м/м в паркинге - **130**

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ А. ПЛАН 1 ЭТАЖА

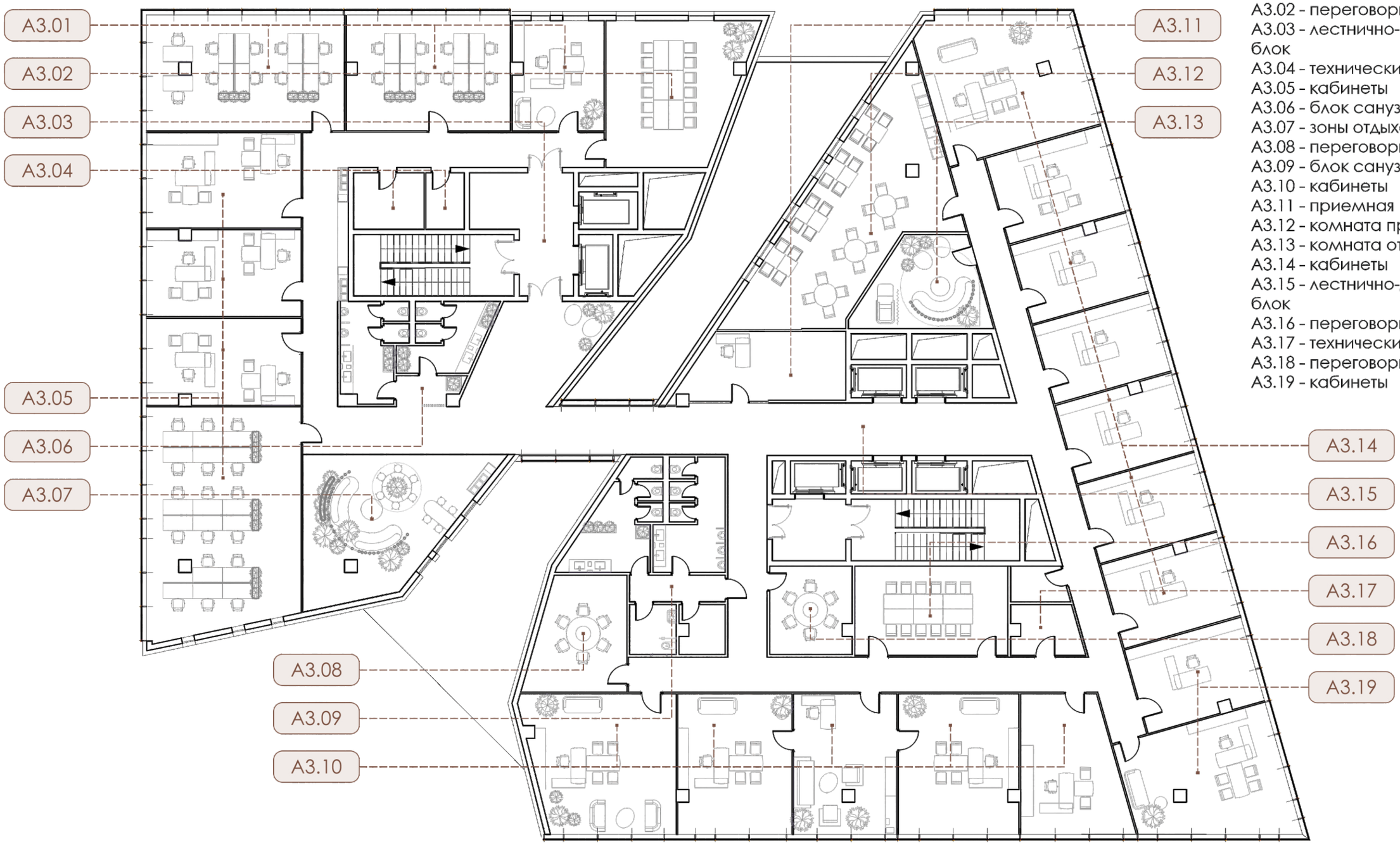


Экспликация:

A2.01 - лестничная клетка
A2.02 - вру
A2.03 - венткамера
A2.04 - кабинеты
A2.05 - санузлы
A2.06 - помещения управляющей компании
A2.07 - вестибюль
A2.08 - переговорная
A2.09 - санузлы
A2.10 - кабинеты
A2.11 - вестибюль
A2.12 - лестничная клетка
A2.13 - лифтовой холл
A2.14 - приемная
A2.15 - кабинеты
A2.16 - лифтовой холл
A2.17 - переговорная
A2.18 - технические помещения
A2.19 - переговорная
A2.20 - кабинет

Общая площадь этажа - 1 524 м. кв.

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ А. ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА

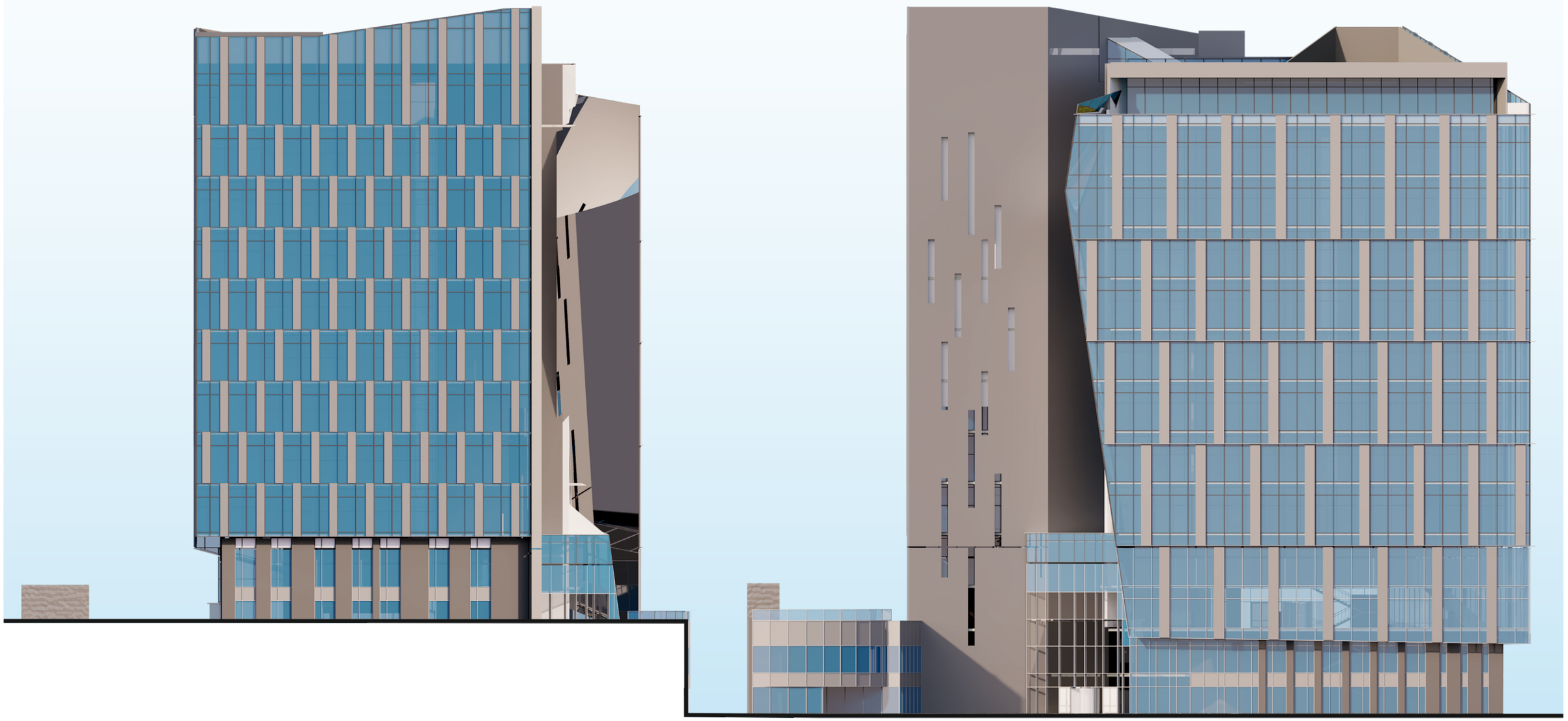


Экспликация:

A3.01 - кабинеты
A3.02 - переговорная
A3.03 - лестнично-лифтовой блок
A3.04 - технические помещения
A3.05 - кабинеты
A3.06 - блок санузлов
A3.07 - зоны отдыха
A3.08 - переговорная
A3.09 - блок санузлов
A3.10 - кабинеты
A3.11 - приемная
A3.12 - комната приема пищи
A3.13 - комната отдыха
A3.14 - кабинеты
A3.15 - лестнично-дифтовой блок
A3.16 - переговорная
A3.17 - технические помещения
A3.18 - переговорная
A3.19 - кабинеты

Общая площадь этажа - 1 389 м. кв.

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ А. ФАСАДЫ



ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ Б. ПЛАН -1 ЭТАЖА

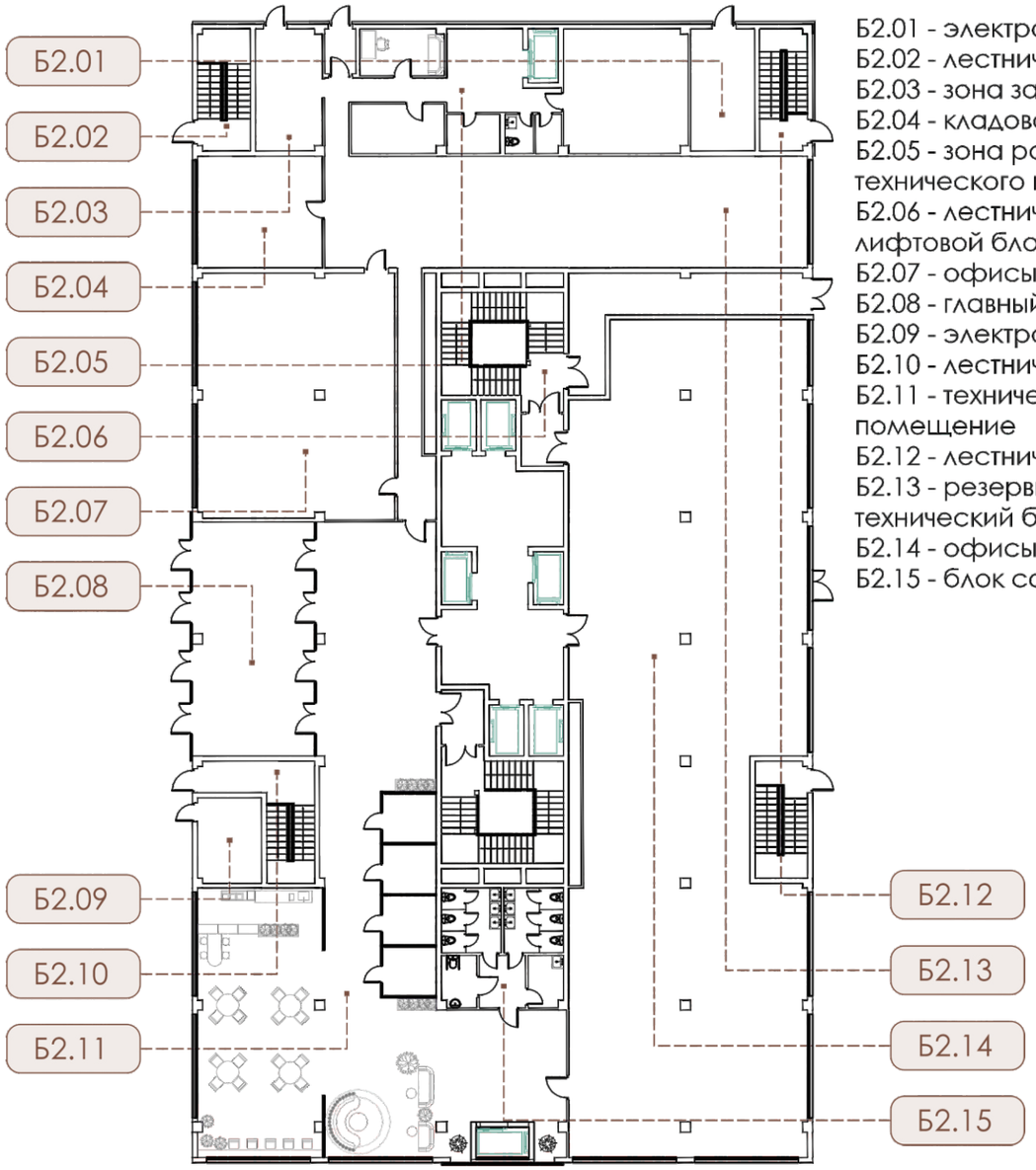
Экспликация:

Б1.01 - лестничная клетка
Б1.02 - техническое помещение
Б1.03 - паркинг
Б1.04 - лестнично-лифтовые блоки
Б1.05 - венткамера
Б1.06 - лестничная клетка
Б1.07 - техническое помещение
Б1.08 - лестничная клетка
Б1.09 - техническое помещение
Б1.10 - лестничная клетка
Б1.11 - техническое помещение
Б1.12 - венткамера

Общая площадь этажа - 4 771 м. кв.
Площадь паркинга - 3 976 м. кв.
Количество м/м на -1 этаже - 128
Количество м/м на -2 уровне - 99
Общее количество м/м в паркинге - **227**

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ Б. ПЛАН 1 ЭТАЖА, ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА

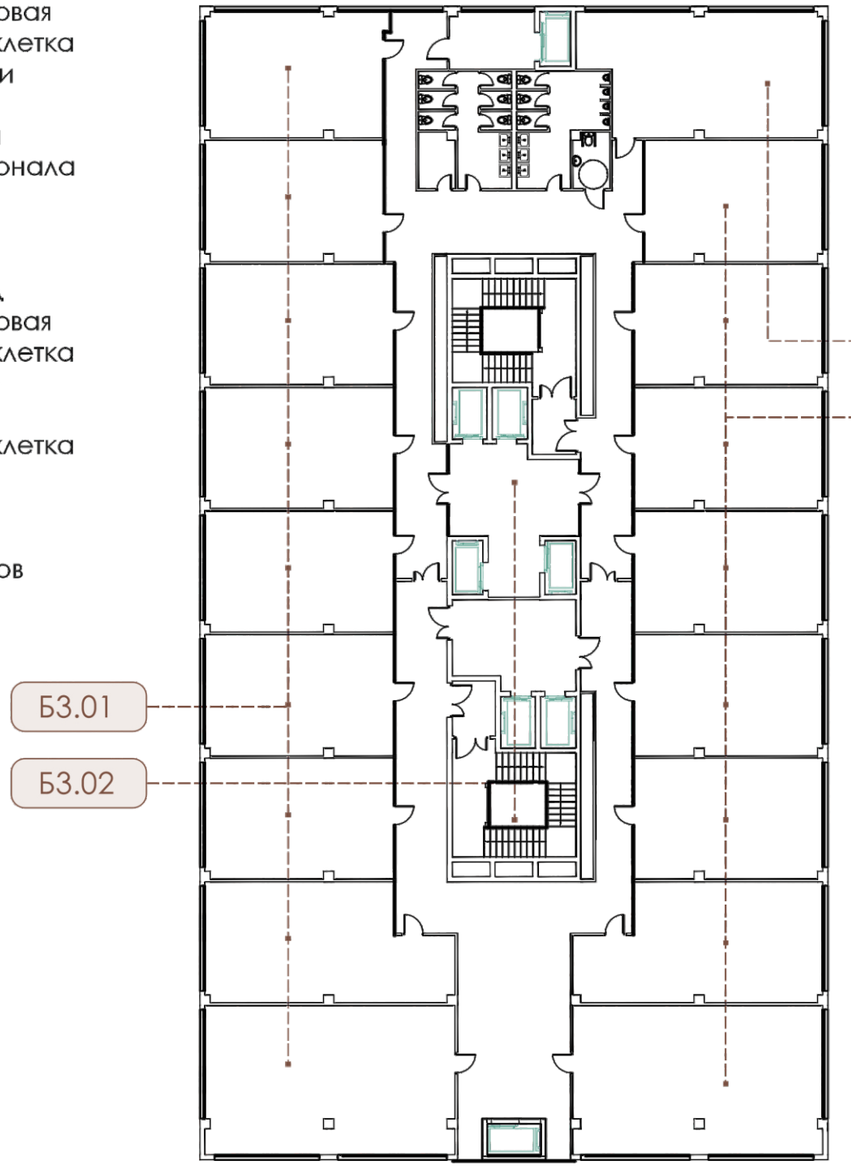
ПЛАН 1 ЭТАЖА



Экспликация:

Б2.01 - электрощитовая
Б2.02 - лестничная клетка
Б2.03 - зона загрузки
Б2.04 - кладовая
Б2.05 - зона работы технического персонала
Б2.06 - лестнично-лифтовой блок
Б2.07 - офисы
Б2.08 - главный вход
Б2.09 - электрощитовая
Б2.10 - лестничная клетка
Б2.11 - техническое помещение
Б2.12 - лестничная клетка
Б2.13 - резервный технический блок
Б2.14 - офисы
Б2.15 - блок санузлов

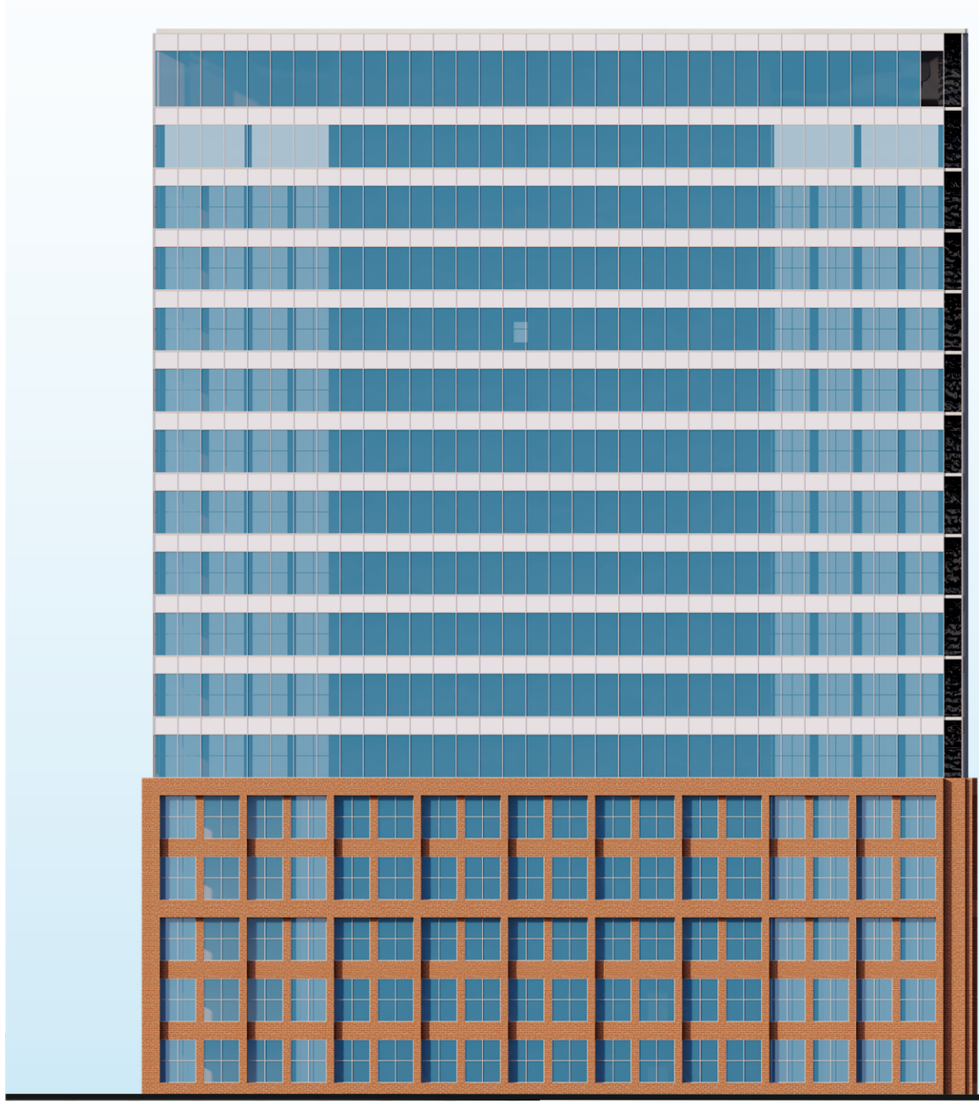
ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА

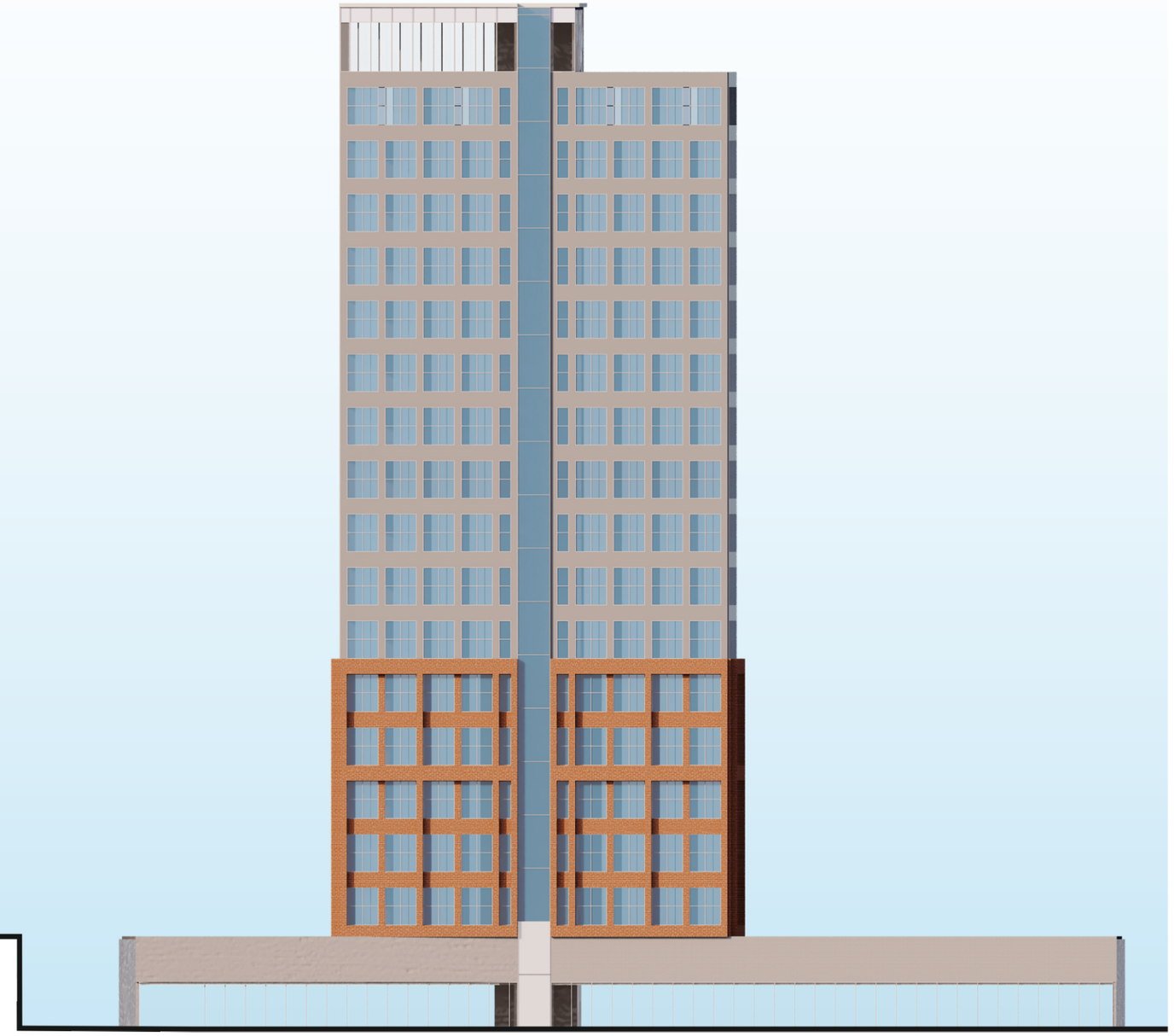


Экспликация:

Б3.01 - офисы
Б3.02 - лестнично-лифтовой блок
Б3.03 - комната приема пищи
Б3.04 - офисы

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ Б. ФАСАДЫ



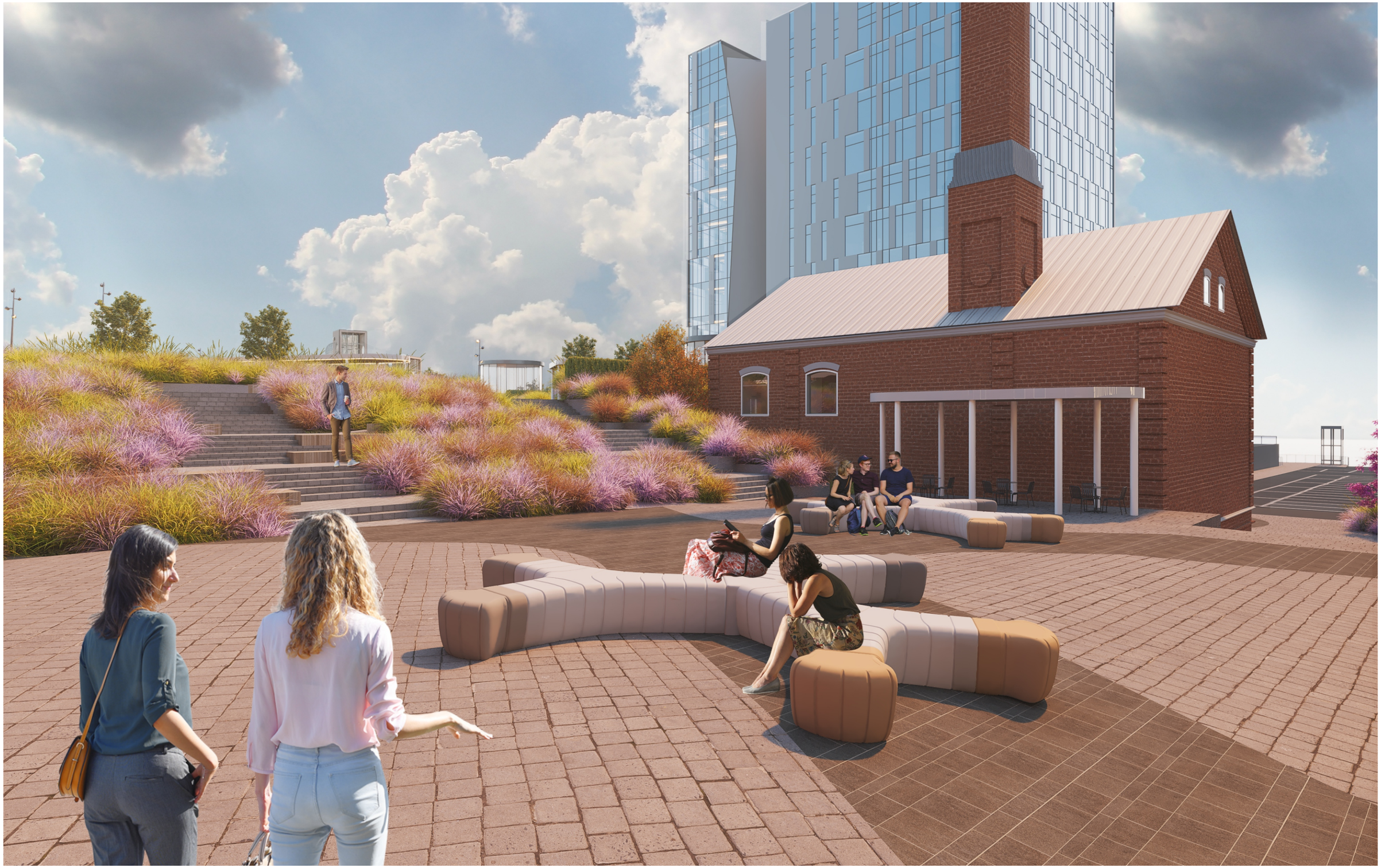


ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СРЕДОВЫЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СРЕДОВЫЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ

НОВАЯ
МЕЛЬНИЦА

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СРЕДОВЫЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СРЕДОВЫЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СРЕДОВЫЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. СРЕДОВЫЕ ВИЗУАЛИЗАЦИИ

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ А

Площадь земельного участка	9 695,00 м. кв.
Площадь застройки	1 720,00 м. кв.
Площадь твердых покрытий	7 006,00 м. кв.
Площадь озеленения	969,00 м. кв.
Количество этажей	12
в т.ч. подземных	2
Этажность	10
Площадь МОП	3 322,65 м. кв.
Общая площадь помещений	5 108,31 м. кв.
паркинга	9 221,92 м. кв.
Общая площадь офисных	18 358,21 м. кв.

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ Б

Площадь земельного участка	5 445,00 м. кв.
Площадь застройки	1 490,00 м. кв.
Площадь твердых покрытий	3 410,00 м. кв.
Площадь озеленения	545,00 м. кв.
Количество этажей	19
в т.ч. подземных	2
Этажность	17
Площадь МОП	4 989,13 м. кв.
Общая площадь помещений	7 810,77 м. кв.
паркинга	25 962,77 м. кв.
Общая площадь офисных	33 779,54 м. кв.