Архитектурно-градостроительная концепция городского квартала «Малая мельница Шмидта»

расположенного по адресу г. Саратов, ул. им Чернышевского Н. Г., 90

Московкина Евгения

2025 г.

Существующее положение



- 5 объектов культурного наследия на территории
- Из всего комплекса сохраняется 6 зданий
- 5 из 6 в удовлетворительном состоянии

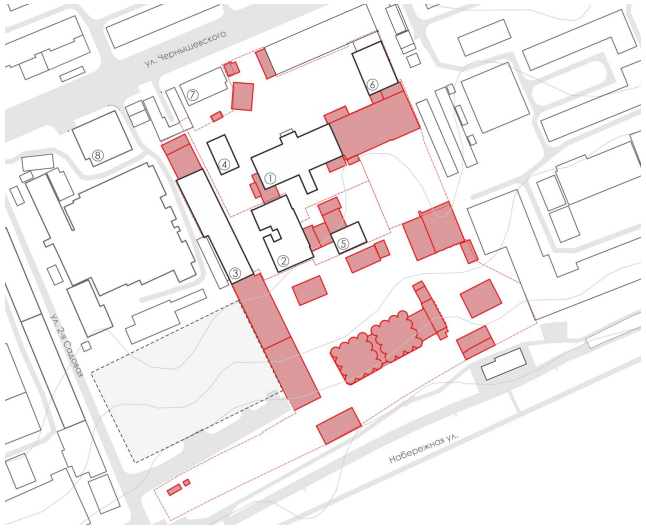
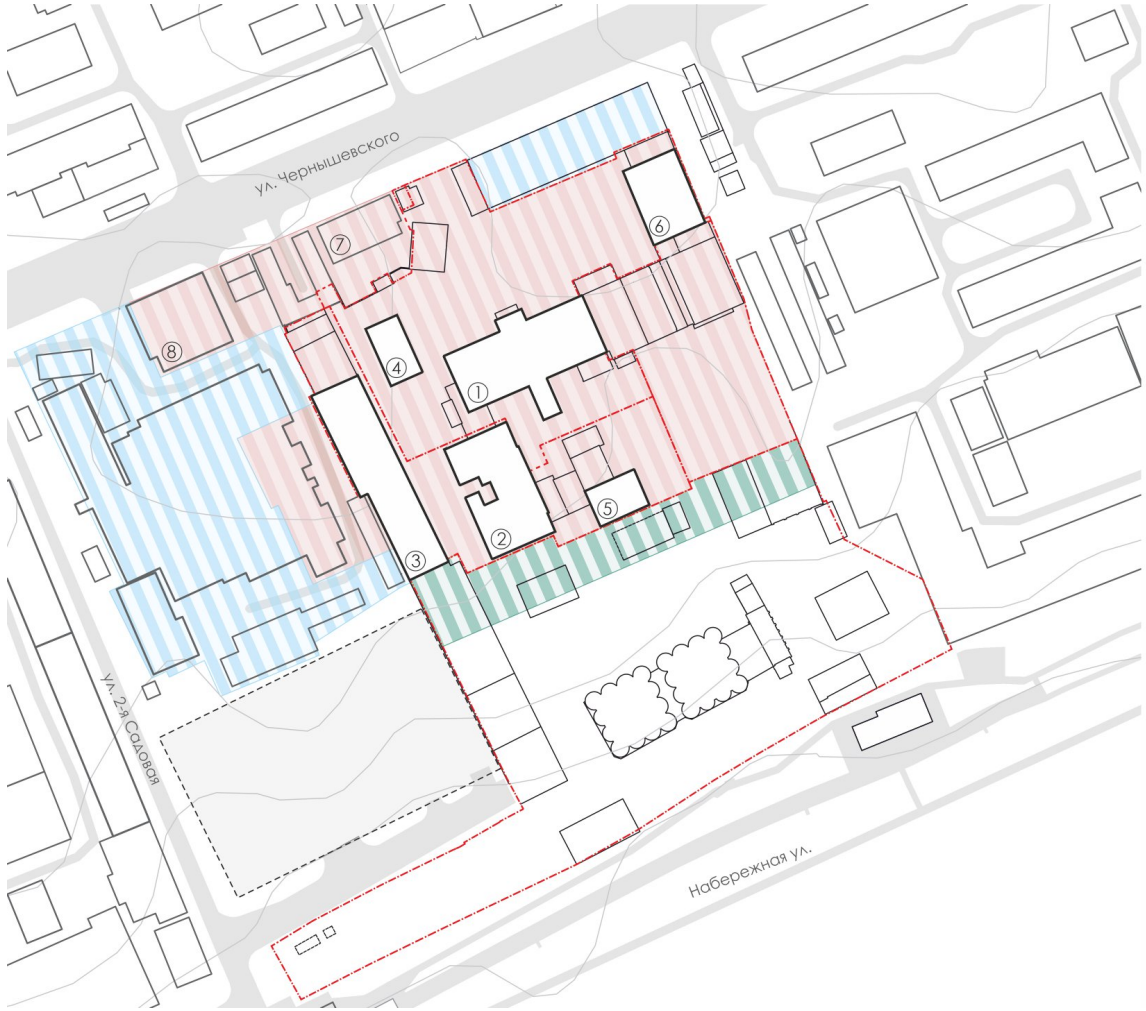


Схема зон с особыми условиями использования



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 демонтируемых сооружений



В связи с плохим состоянием предлагаем демонтировать большую часть сооружений, в том числе и элеватор



Идея проекта

- Планировочное дробление территорий Мельницы и офисных зданий
- Формирование пространств для различного отдыха для всех возрастных групп
- Связка с набережной
- Соответствие нормативам в части количества парковочных мест
- Приспособление исторической застройки под новые функции



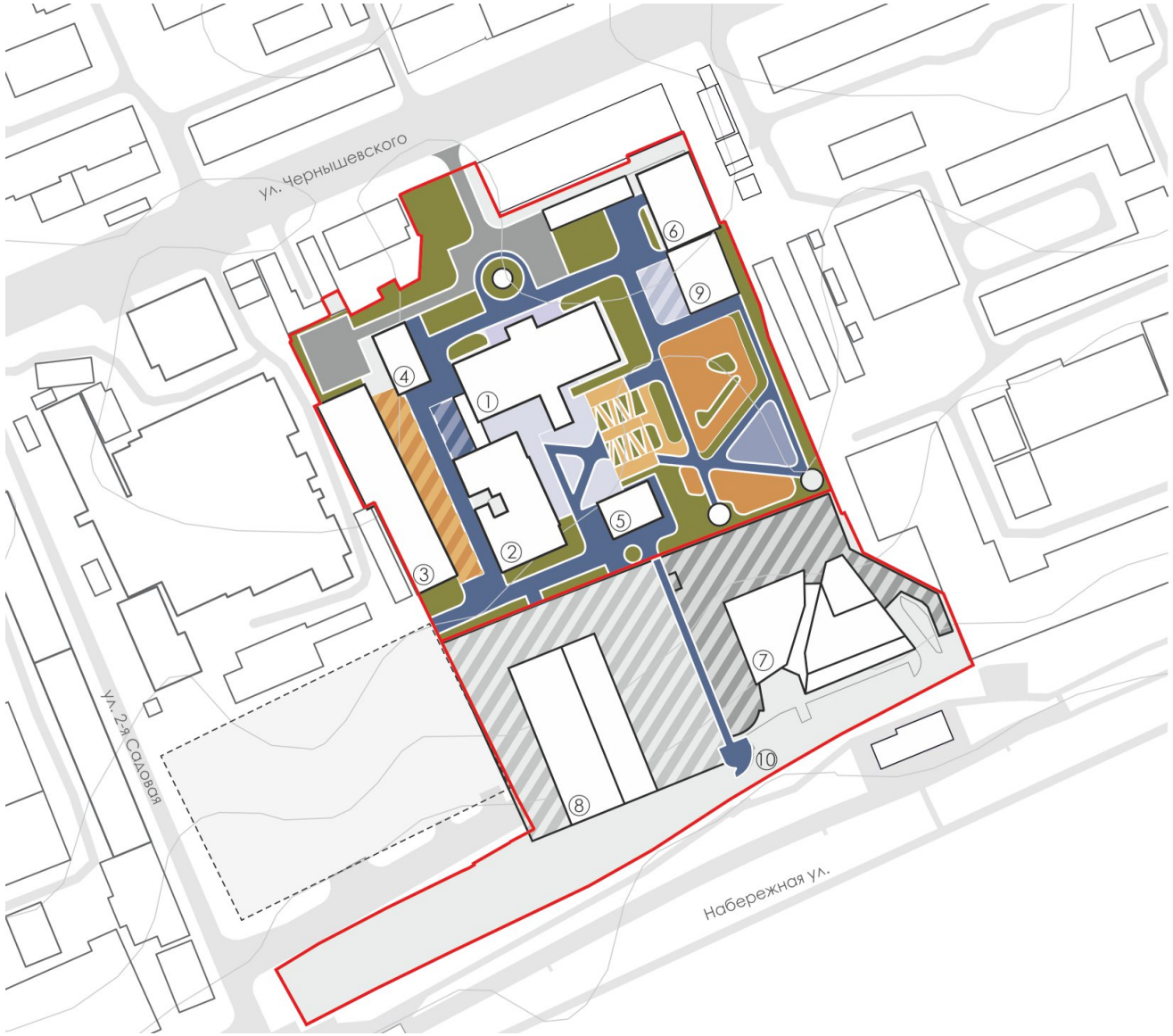
Схема генерального плана



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

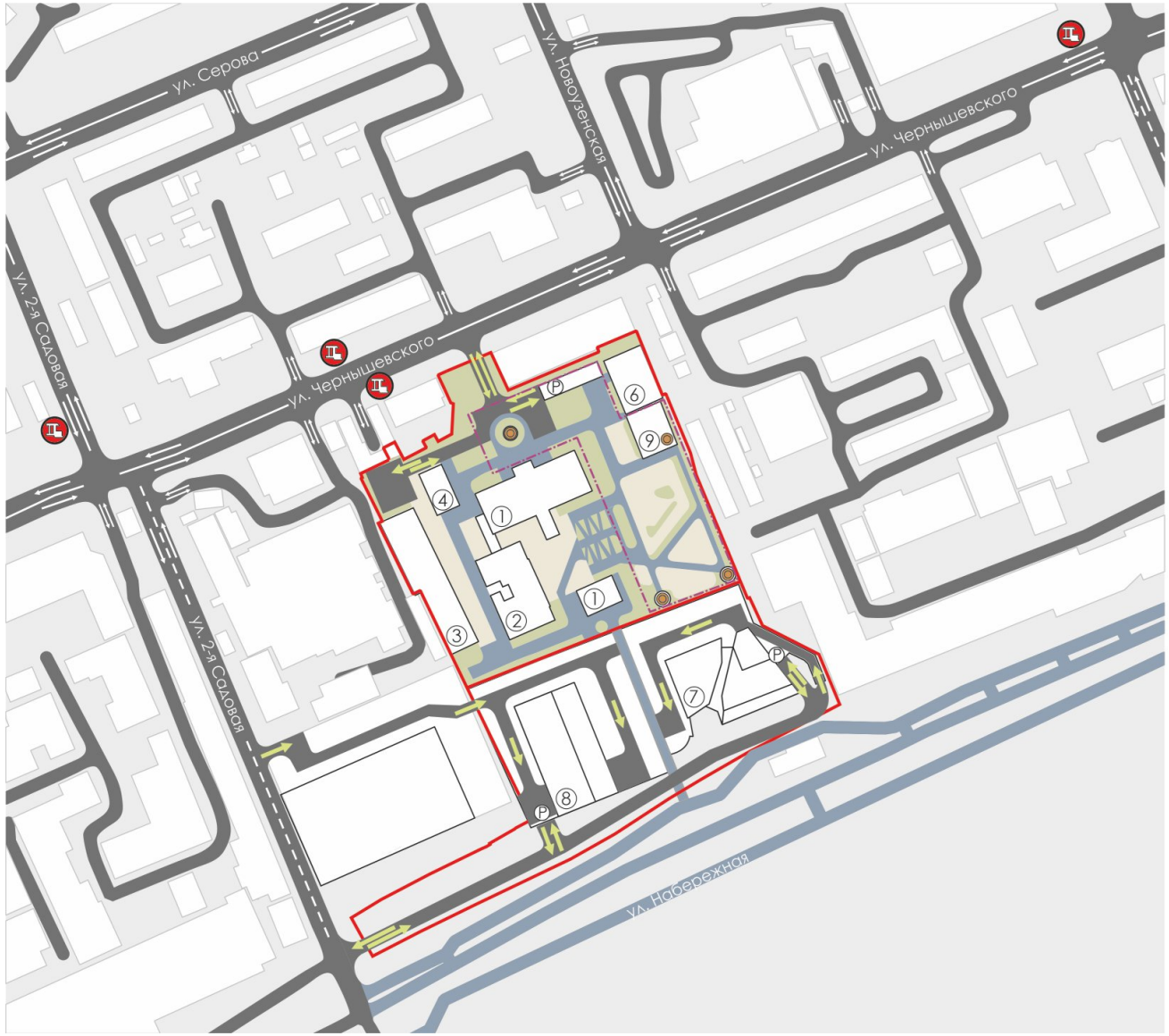
Схема функционального зонирования



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

Схема транспортной доступности



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

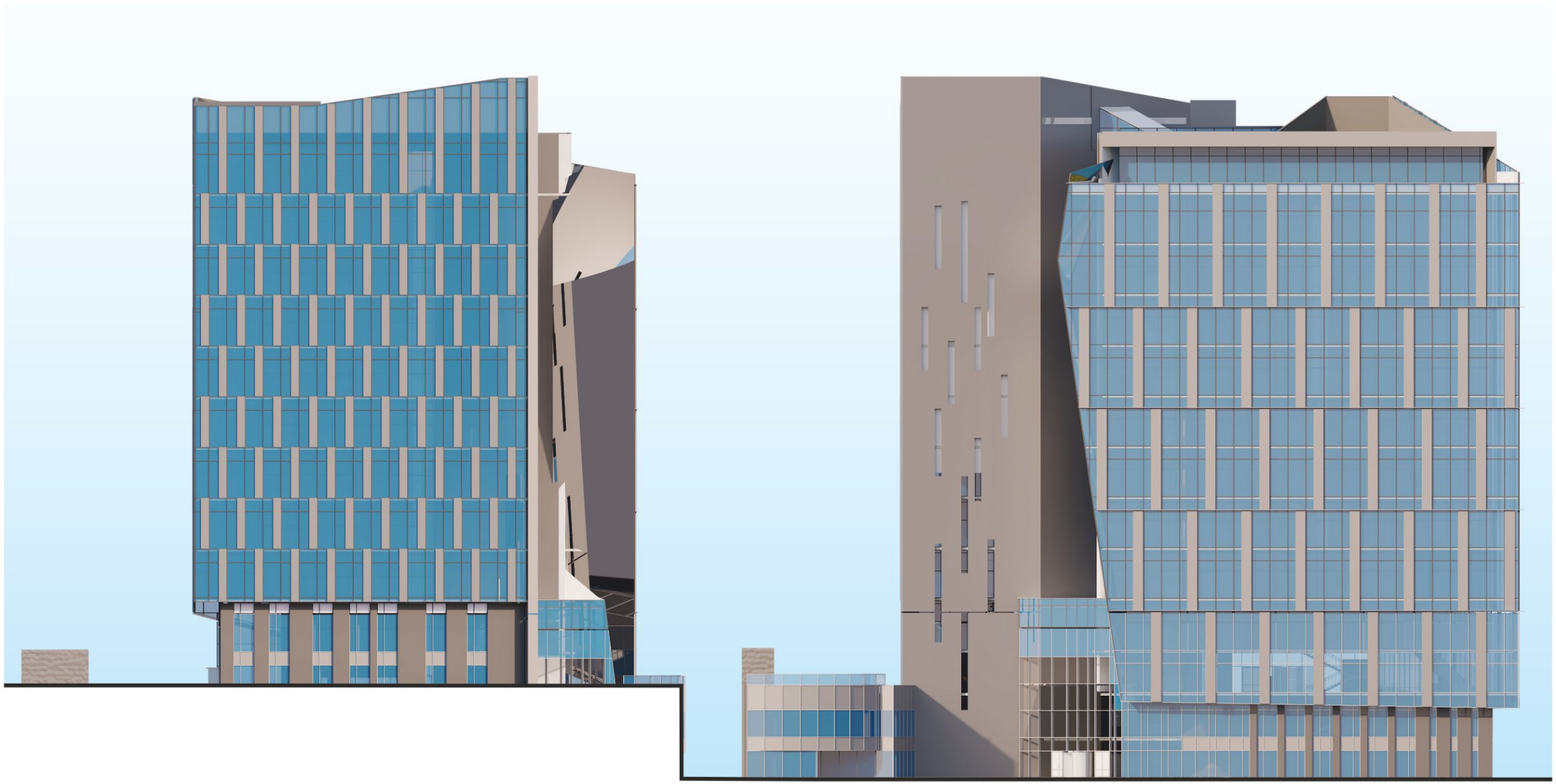


Недостатки территории

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



Фасады офисного здания А



Фасады офисного здания Б




НОВАЯ
МЕЙ


НОВАЯ МЕЛЬНИЦА


НОВАЯ
МЕЛЬНИЦА







Основные технико-экономические показатели офисных зданий

Офисное здание А	
Площадь земельного участка	5 445,00 м. кв.
Площадь застройки	1 490,00 м. кв.
Площадь твердых покрытий	3 411,00 м. кв.
Площадь озеленения	544,00 м. кв.
Количество этажей	14
В т.ч. подземных	3
Этажность	11
Площадь МОП	4 402,80 м. кв.
Общая площадь всех помещений	23 854,68 м. кв.
Площадь паркинга	7 212,88 м. кв.
Количество м/м	293
Общая площадь офисных помещений (полезная)	16 641,80 м. кв.
Расчетная площадь офисных помещений	9 104,03 м. кв.

Офисное здание Б	
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	19
В т.ч. подземных	2
Этажность	17
Площадь МОП	4 825,51 м. кв.
Общая площадь всех помещений	33 217,70 м. кв.
Площадь паркинга	7 994,01 м. кв.
Количество м/м	449
Общая площадь офисных помещений (полезная)	25 223,69 м. кв.
Расчетная площадь офисных помещений	21 716,32 м. кв.