



МЕЛЬНИЦА

жилой квартал

ПРЕИМУЩЕСТВА жилого квартала «Мельница»

Общие данные по комплексу

Местоположение и транспортная доступность

1. Расположение - в центральной части Екатеринбурга, носящей административно-деловой, торговый и культурно-исторический характер – исторический центр города
2. Хорошая транспортная доступность - в окружении комплекса находятся крупные транспортные магистрали, которые связывают различные районы города (ул. Челюскинцев, ул. Свердлова, ул. Восточная, ул. Героев России, пр. Космонавтов и др.)
3. Высокий уровень городского общественного транспорта, в том числе наличие в шаговой доступности станции метрополитена
4. Расположение в шаговой доступности школ, детских садов, торгового центра

Архитектура

1. Отличительная особенность комплекса – объекты культурного наследия со 100-летней историей и архитектурой
2. Нетиповая архитектура новых жилых домов, выполненная в гармонии с архитектурой памятников
3. Уникальное высотное жилое здание – 36 этажей. Отверстие в центре дома выполняет не только техническую функцию - уменьшает парусность здания и повышает естественное освещения двора, но и вносит свою индивидуальность в архитектурные формы здания.
4. Применены долговечные материалы фасадов: вентфасад; кирпичная кладка; витражные конструкции; облицовка цоколя плитами из натурального гранита; существующий кирпич объектов культурного наследия, обработанный специальными современными составами

Благоустройство и безопасность

- 1. Оригинальная дворовая территория:**
 - Двор полностью выполнен для пешеходов – без машин
 - Удобная логистика внутри комплекса. Выполнено три основных входа на территорию. От каждого из трех входов можно попасть в любую точку комплекса, ко всем объектам инфраструктуры
 - Линейный дом «приподнят» над землей для расширения пространства двора и организации «навеса» для части детской площадки
 - Обеспечена безопасность жителей и посетителей комплекса: устройство системы видеонаблюдения, ограждение территории от посторонних лиц, помещения охраны на входах в жилые дома и въездах в паркинг
 - Применено несколько видов покрытия:
 - плитка - устройство пешеходной зоны выполнено из тротуарной плитки различных цветов,

- резиновое покрытие - для безопасности детей детские площадки, баскетбольная площадка, скейт-парк и велодорожка внутри комплекса выполнены из резинового покрытия
- газонные решетки
- Обеспечена возможность пользоваться всеми элементами благоустройства жителями с ограниченными возможностями (ММГН)
- Закрытая встроенная мусорокамера. Устройство мусоропровода в домах не предусмотрено из соображений соблюдения санитарно-эпидемиологических норм
- Оригинальное освещение территории комплекса (в т.ч. Бульвара): сочетание современных светильников и светильников «под старину». Наружное освещение выполнено многоуровневым с применением отдельно стоящих светильников, создающих общее освещение; точечного освещения зданий и отдельных элементов благоустройства грунтовыми светильниками; дополнительного декоративного освещения зон отдыха.
- Основные элементы благоустройства:
 - велодорожка
 - скейт-парк
 - баскетбольная площадка
 - амфитеатр – элемент благоустройства двора, с расположенными на нем площадками для отдыха взрослого населения. Остальная часть сооружения представляет собой клумбы, цветники и другие элементы ландшафтного дизайна
 - фонтан типа «Каскад»
 - детский комплекс индивидуального изготовления - Скалодром
 - для комфорта жителей, в комплексе в уровне двора предусмотрена зона отдыха, закрытая от осадков
 - входы в подъезды оформлены в единой стилистике комплекса
 - сохранена памятная доска «Вечная слава героям-уральцам» с фамилиями ушедших на фронт с Мукомольного завода – чтим память предков
 - газоны с зелеными насаждениями и интегрированными скамейками в подпорных стенках газонов

2. Бульвар (концепция бульвара создана с участием иностранных архитекторов КСАР). Комплексный подход к благоустройству позволил создать комфортное уличное пространство на прилегающей к комплексу территории, привлекательное для жителей города:

- создание единой «зеленой» связи перед вокзальной площадью между парками, включая зону остановок общественного транспорта
- устройство местного проезда шириной 3,50м для транспортных средств граждан, работающих или проживающих в комплексе, с контролем скоростного режима, интеграция уличной парковки в «зелёный» дизайн улицы
- устройство пешеходной зоны шириной прим. 6-7 м. с установкой элементов благоустройства (скамейки, урны, малые архитектурные формы)
- устройство совмещенной вело-пешеходной зоны
- напротив дома, по адресу ул. Мамина-Сибиряка, 2, предполагается устройство зоны отдыха с установкой элементов благоустройства, посадкой зеленых насаждений и цветников.
- устройство пешеходной части выполнено из плитки различных цветов, характер раскладки тротуарной плитки построен на использовании чётких геометрических форм, покрытие проезда и зоны парковки автомобилей также выполнено из тротуарной плитки. Создание единой поверхности - «эффект Амстердама». Мощение местного проезда вдоль ул. Челюскинцев выполнено «елочкой».
- организация визуального ритма пешеходной зоны путем максимального сохранения существующих деревьев и посадкой новых – «живая изгородь»; посадка красивоцветущих кустарников, что обеспечит непрерывное цветение на протяжении всего сезона.

Жилой дом № 1 (12-15 эт.) Здание Мельницы

МОПы

1. Качественная отделка мест общего пользования, в соответствии с дизайн-проектом
2. В Жилом доме, помимо основных вестибюлей в уровне 1 этажа, обеспечивающих вход жителей с улицы, имеются вестибюли в уровне 3-го этажа, обеспечивающие связь каждой секции с внутренним двором.
3. Вестибюли:
 - Просторные высокие вестибюли на 1 этажах высотой с обустройством зон отдыха
 - Большие витражные конструкции входов. Также в вестибюлях, где это возможно, выполнены окна для обеспечения хорошего естественного освещения и визуального расширения пространства
 - Вызывные панели домофонов расположены внутри тамбуров
 - В основных вестибюлях в уровне 1 этажа выполнены общие санузлы (помыть руки детям, лапы собакам и т.д.)
 - Дополнительно в вестибюлях в уровне 3-го этажа в Жилом доме предусмотрены колясочные
 - В вестибюлях и коридорах выполнена навигация
 - Входные группы в вестибюли выполнены с уровня пешеходной поверхности - без ступеней, для удобства пожилых людей, жителей с ограниченными возможностями (ММГН), велосипедистов, родителей с колясками
 - В помещениях МОП применяются современные светодиодные светильники и управление по датчикам движения/шума
 - Современные лифты известного производителя грузоподъемностью 400 кг, 630 кг и 1000 кг с отделкой кабин из нержавеющей стали
4. Единый дизайн входных дверей в квартиры – стальные сейф-двери известного производителя с порошковой покраской, оборудованные противосъемными штырями, внутренней отделкой под дерево. Индекс изоляции воздушного шума не менее 30 дБ. Предусмотрена подсветка номера квартиры. Звонок располагается ниже обычного, с учетом возможности его использования детьми.

Квартиры / апартаменты

1. Предусмотрена возможность объединения соседних квартир/апартаментов
2. Соблюдены основные принципы расположения квартир/апартаментов на этаже – кухни граничат с кухнями, спальни со спальнями. Спальни не граничат с лифтовыми шахтами, лестницами и т.д.
3. Коридоры выполнены минимальной длины для исключения ощущения «общезития коридорного типа»
4. В квартирах выполнена шумоизоляция перекрытий
5. Планировки:
 - Огромный выбор планировочных решений различного типа и площадей
 - Продуманные планировочные решения: удобно и ни одного лишнего метра
 - Эркеры в квартирах выполнены по принципу "Золотого сечения". Такое решение позволяет снижать шумовое воздействие со стороны улиц и наполнять квартиру естественным солнечным светом.

- Высокие потолки: высота потолков в большинстве квартир - в чистоте 2,7 м., в отдельных квартирах/апартаментах потолки выше 2,7 м.
- Квартиры/апартаменты выполнены со свободной планировкой: предусмотрена возможность объединения комнат, в большинстве комнат отсутствуют отдельно стоящие колонны
- Выполнено эффективное зонирование помещений с разделением гостевой и приватной зон - с расстановкой основной мебели, предметов интерьера. В многокомнатных квартирах/апартаментах предусмотрен гостевой санузел (в гостевой зоне)
- Отдельно выделены полноценные прихожие зоны с местами для размещения шкафов-купе
- Большие кухни-столовые – в среднем 16-20 м2. Часть квартир выполнена с возможностью увеличения количества комнат за счет создания кухонь-ниш
- Просторные ванные комнаты – в среднем 4,8-7,0 м2. Выполнено эффективное зонирование ванных комнат, в некоторых квартирах/апартаментах выделены постирочные
- Запроектирован отдельный формат квартир - с палисадниками
- В некоторых квартирах предусмотрен освещенный холл (естественное освещение за счет лоджий и окон)

Дополнительно по Зданию Мельницы:

1. Индивидуальный формат лофтов в историческом здании.
2. Наружные стены планируется оставить в историческом кирпиче без штукатурки.
3. Исторические конструкции: существующие железобетонные балки на потолках можно использовать в интерьере
4. Двухэтажные компактные апартаменты на 5-6 этажах с зенитными фонарями на 6 этаже
5. Полноценные двухэтажные апартаменты на 2-3 этажах с мансардными окнами.

Окна и лоджии

Жилой дом:

1. Широкие качественные окна известного производителя. Часть окон выполнено с ленточным остеклением от стены до стены. В комнатах высота подоконной части окон 800 мм, на лоджиях - переменная от 0 до 800 мм, что обеспечивает хорошую освещенность квартир
 2. Балконные блоки выполнены остекленными от пола на всю высоту и ширину проема, без глухой подоконной части.
 3. Ванные комнаты, расположенные у наружных стен выполнены с окнами
 4. Окна в квартирах выполнены с режимом микропроветривания.
 5. Окна на лоджиях выполнены с распашными створками
 6. Выполнена частичная ламинация окон в соответствии с согласованными фасадными решениями
- Здание Мельницы:
1. Окна в спальнях апартаментов здания Мельницы, выходящих на ул. Челюскинцев, выполнены с повышенной шумоизоляцией и шумозащитными клапанами.
 2. Исторические окна – деревянные качественные с сохраненной исторической расстекловкой. Высокие окна обеспечивает хорошую освещенность апартаментов

Инженерные системы

1. Водоснабжение и канализация:
 - На весь комплекс предусмотрена система доочистки горячей и холодной воды
 - В Жилом доме все стояки вынесены в межквартирные коридоры. Квартирные приборы учета воды расположены в общем шкафу в межквартирных коридорах. Качественные регуляторы давления обеспечат долгий срок службы санитарно-технического оборудования

- Внутри квартир/апартаментов горизонтальная разводка выполнена в полу. Для разводки используется сшитый полиэтилен – надежность на молекулярном уровне
- Для функционирования систем комплекса, установлены насосы надежного европейского бренда Grundfos (либо аналогичные)

2. Отопление:

- Все стояки вынесены в межквартирные коридоры. Квартирные приборы учета тепла расположены в общем шкафу в межквартирных коридорах. Счетчики отопления позволят жильцам платить меньше
- Внутри квартир/апартаментов горизонтальная разводка выполнена в полу. Для разводки используется сшитый полиэтилен – надежность на молекулярном уровне
- Устанавливаются стальные панельные радиаторы с нижним подключением Vogel&Noot
- Терморегуляторы производства фирмы «Данфосс» в каждой квартире/апартаменте позволяют контролировать расход тепла и создавать индивидуальный «климат» в квартире. Основная гарнитура в коллекторных узлах также фирмы «Данфосс»
- Для функционирования систем комплекса, установлены насосы надежного европейского бренда Grundfos (либо аналогичные)
- Надежный источник теплоснабжения - ИТП выполнено блочным на базе оборудования фирм «Данфосс», «Ридан», «Reflex», «Grundfos»
- Коллекторные узлы в двухуровневых апартаментах в секции 3 расположены внутри апартаментов. Есть возможность управлять системами отопления непосредственно из апартаментов

3. Вентиляция и кондиционирование:

- В Жилом доме, на лоджиях предусмотрены места для установки блоков кондиционеров, в витражах установлены жалюзийные решетки
- В Жилом доме предусмотрена дренажная трубка для централизованного отвода конденсата от наружных блоков кондиционеров - в слое утеплителя по внутренним стенам лоджий
- Дополнительно в Жилом доме предусмотрена централизованная приточная система вентиляции в отдельных квартирах 1 и 2 секций со 2 по 7 этажи, выходящих на ул. М.Авейде

4. Электроснабжение:

- Надежный источник бесперебойного электроснабжения комплекса – ТП выполнено, а базе итальянских трансформаторов SEA (либо аналогичных)
- Силовое оборудование и оборудование квартирных щитов известных производителей АВВ, Legrand, Shneider
- Запроектированы квартиры/апартаменты с повышенной электрической нагрузкой с учетом возможности подключения кондиционеров и теплых полов
- Предусмотрен отдельный учет электроэнергии для квартир/апартаментов и общедомовых помещений
- Розетки и выключатели запроектированы с учетом расстановки основной мебели. Выполнено освещение лоджии и выведены розетки для подключения блоков кондиционеров (для квартир). Предусмотрена отдельная группа для подключения посудомоечной машины и варочной поверхности. Выполнена розеточная сеть в ванных комнатах.

5. Слаботочные системы:

- Применена умная система IP-домофонов, объединенная со СКУД и системой видеонаблюдения. Место для домофона в каждой квартире определено на квартирном щитке. Предусмотрена возможность установки видеодомофона.
- Въезд в паркинг осуществляется по радиобрелочку.

Паркинг

1. Большая зона разгрузки в паркинге с двухсветным пространством и естественным освещением через окна
2. Высота большинства машино-мест в чистоте не ниже 2,1 м (часть машино-мест повышенной комфортности высотой не ниже 2,4 м), до низа инженерных коммуникаций.
3. Предусмотрены машино-места разного размера в зависимости от их расположения:
 - для автомобилей стандартных размеров
 - для автомобилей небольших размеров
 - автомобильные боксы
 - мотопарковки
 - зависимые м/места для семей
4. Грузопассажирские лифты имеют связь со всеми уровнями паркинга

Коммерческие помещения (внутренняя инфраструктура)

1. На территории комплекса запроектированы:
 - Помещения по два магазина (продуктовый и промтовары). Оба магазина помимо входов с улицы имеют входы из вестибюля жилого дома для жителей — можно попасть в магазины, не выходя на улицу.
 - Двухэтажное здание под Фитнес-центр
 - Здание под Детский клуб (студия рисования)
 - Помещение под ресторан
 - Помещение под Автомойку в паркинге (автосервис, шиномонтаж)
 - Офисные помещения с выходами непосредственно на улицу или во двор с возможностью переформатирования покупателем в помещения для «стрит-ритейла» либо в помещения для обслуживания комплекса
 - Пятиэтажный офисный блок в здании Мельницы с компактными коммерческими помещениями под продажу. На 5-6 этажах запроектированы 2-этажные офисные помещения с зенитными фонарями.
2. Предусмотрена возможность объединения соседних коммерческих помещений
3. Высота потолков в чистоте (до низа подвесных потолков) большинства коммерческих помещений от 3,0 м и более
4. Предусмотрен резерв электрической мощности для возможности дальнейшего самостоятельного подключения кондиционеров собственниками встроенных нежилых помещений
5. Выполнен отдельный учет (вода, тепло, электричество) на вводе для каждого встроенного помещения