

ДОМ С ОТКРЫТКИ

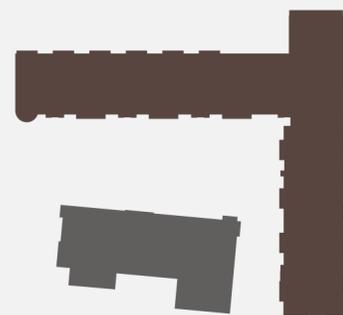


ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ЖК “Георгиевский” состоит из двух зданий и расположен в центральной исторической части Нижнего Новгорода.

Комплекс ограничен Верхне-Волжской набережной, Музейным переулком, улицей Минина и дворовым пространством жилого дома по Верхне-Волжской набережной, 2б.

Здание на Верхне-Волжской набережной, 2а полностью воспроизводит облик здания **гостиницы “Россия”**, возведенное в 1930-х г.г. (арх. А.З. Гринберг), и имеет статус **объекта культурного наследия регионального значения**.

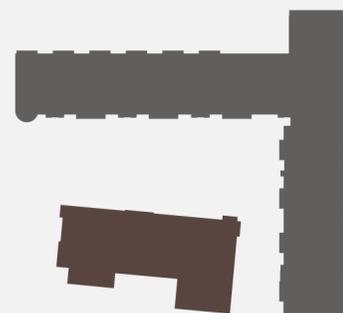


ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ЖК “Георгиевский” состоит из двух зданий и расположен в центральной исторической части Нижнего Новгорода.

Комплекс ограничен Верхне-Волжской набережной, Музейным переулком, улицей Минина и дворовым пространством жилого дома по Верхне-Волжской набережной, 26.

Отреставрированный **памятник регионального значения «Дом А.К. Фомина»** (возведен в 1910-х г.г. архитектором П.А. Домбровским) стал основой нового объема – жилого 7-этажного пристроя.



КОНСТРУКТИВ

Здание на Верхне-Волжской набережной, 2а имеет 8 этажей, 6 подъездов и 2 этажа подземной парковки. Жилые помещения располагаются на 2-8 этажах. Высота потолков жилых помещений: 2,98 - 3,13 м.

- площадь здания – 25 962 кв.м
- площадь квартир – 12 349 кв.м
- площадь коммерческих помещений – 1 448 кв.м
- площадь подземной части - 10 065 кв.м
- площадь парковочных мест – 3 750 кв.м
- площадь МОП – 8 114 кв.м



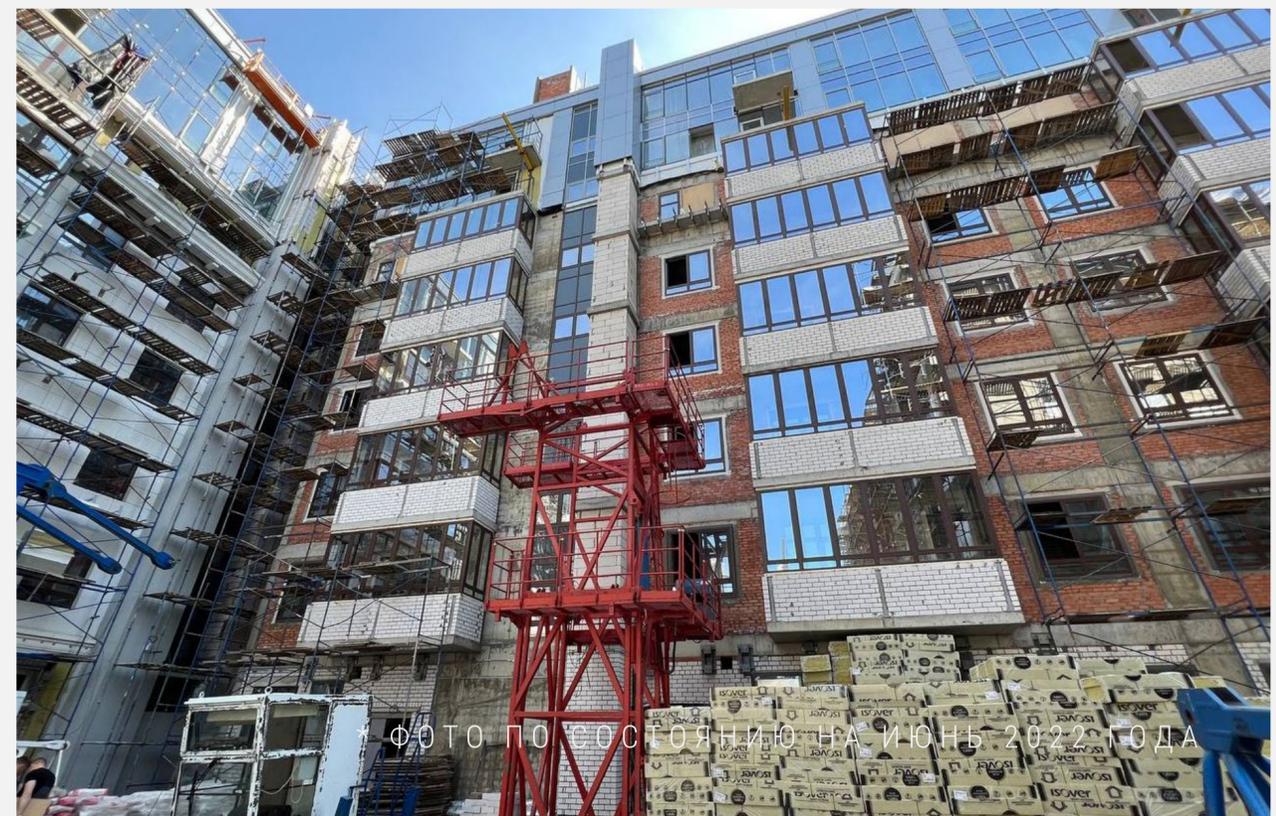
КОНСТРУКТИВ

Здание на Минина, 6 имеет 7 этажей, 2 подъезда.
Жилые помещения расположены на 4-7 этажах и частично на 3-м. Высота потолков квартир составляет 2,83 м.
площадь здания – 4 805 кв.м
площадь квартир – 2 605 кв.м
площадь МОП – 1070 кв.м
площадь коммерческих помещений – 1 054 кв.м

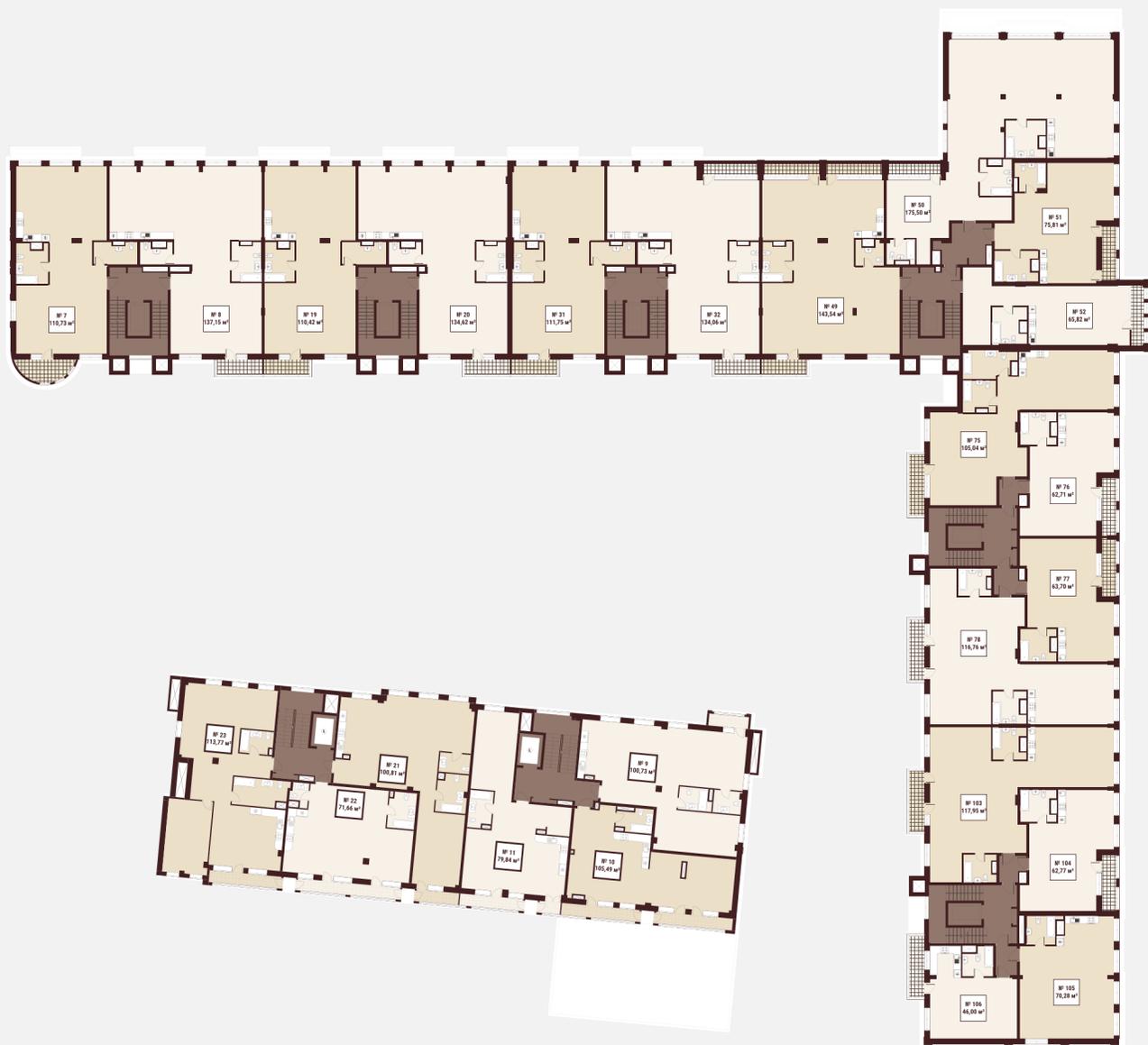
Здания имеют сообщение с **подземной двухуровневой автостоянкой** посредством лифтов.

Наружные стены обоих зданий комплекса выполнены из полнотелого **керамического кирпича** и утеплены фасадной системой Ceresit*.

Каркас зданий - **монолитный железобетон.**



ПЛАНИРОВКИ



Квартиры жилого комплекса “Георгиевский” имеют **свободные планировки**.

В корпусе вдоль Верхне-Волжской набережной, 2а, располагаются по две квартиры на этаже в основной части корпуса и по одной квартире на верхних этажах.

Метраж от 100 до 215 кв.м.

В части здания окна которой выходят на Музейный переулок – по 4 квартиры на этаже.

Метраж от 46 до 130 кв.м.

В корпусе на улице Минина, 6 расположены по 3 квартиры на этаже.

Метраж от 70 до 113 кв.м.

ТЕРРАСЫ

На седьмом этаже
вдоль всего корпуса
по Верхне-Волжской
набережной распо-
ложены террасы с
главными видами
Столицы закатов.



ТЕРРАСА КВАРТИР 7 ЭТАЖА

ЛИФТЫ

В каждом подъезде двух зданий жилого комплекса установлены скоростные лифты **Schneider Lift**. Скорость 1,6 м/с.

Кабины лифтов оснащены **камерой видеонаблюдения**, монитором для передачи любой необходимой информации.



ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Теплоснабжение ЖК “Георгиевский” осуществляется **централизованно** от сетей АО “Теплоэнерго”.

Установлены **два индивидуальных тепловых пункта**, которые обеспечивают:

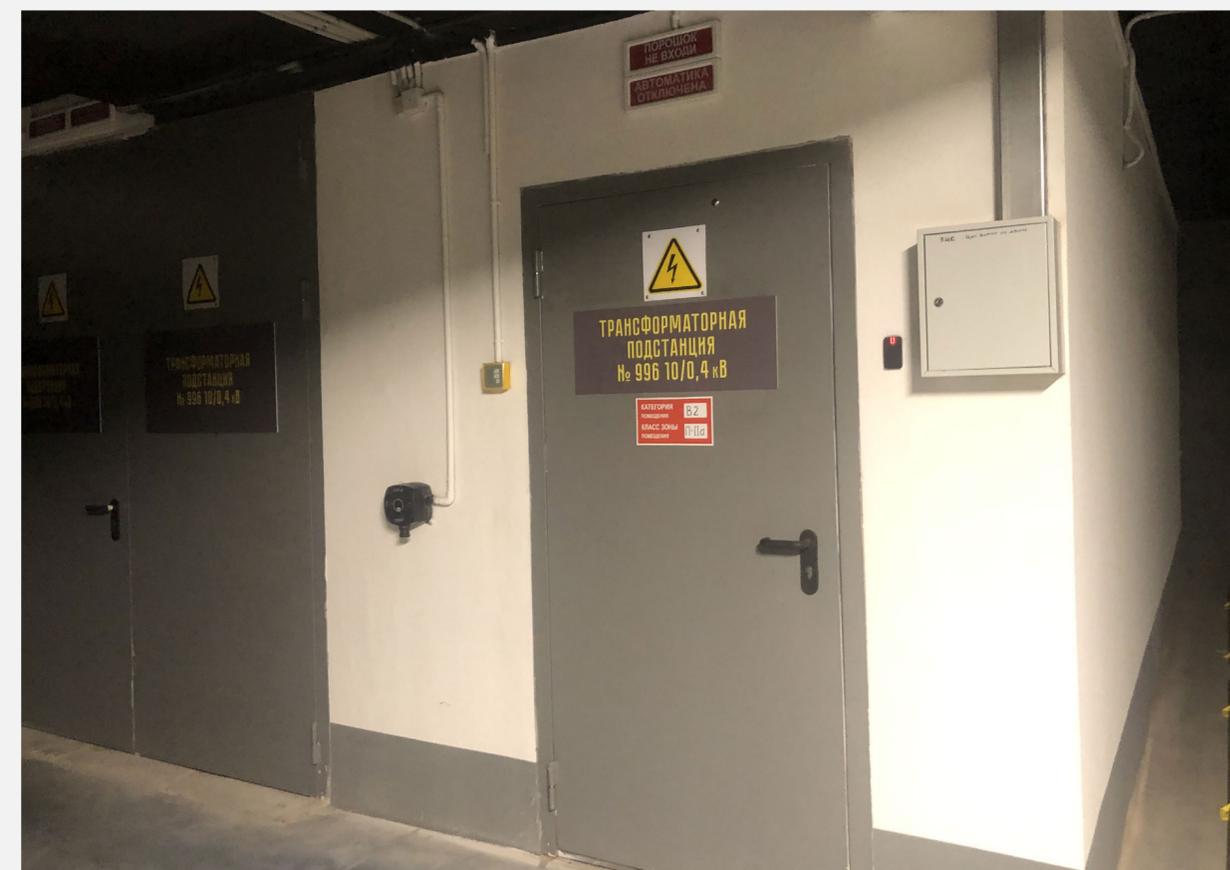
- отопление парковки, жилых квартир, нежилых помещений (учет отдельный)
- теплоснабжение систем вентиляции парковки (свой учет)
- нагрев холодной воды для системы горячего водоснабжения квартир и нежилых помещений (учет отдельный)



ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Электроснабжение комплекса осуществляется от **вновь построенной трансформаторной подстанции** с сухими трансформаторами 2*1250кВа, размещаемой на (-1)-ом этаже подземной автостоянки по взаиморезервируемым кабелям. На территории парковки размещены **пять электрощитовых**, обеспечивающих электроснабжение квартир, парковки, жилых помещений и всех инженерных систем.

Для контроля расхода электроэнергии и анализа её потребления в электрощитовых **установлены электросчетчики**, подключенные к автоматизированной системе контроля и учета энергоресурсов (АСКУЭ).



ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДОПОДГОТОВКА

Снабжение холодной водой запроектировано от существующей водопроводной линии ДУ 500 мм, проходящей по ул. Минина. Напор в городской сети в точке подключения составляет 45 м.

В жилом комплексе установлена активная система водоподготовки **компании «БИОС»**. Многоступенчатая система очистки воды значительно улучшает ее потребительские свойства:

устраняет механические загрязнения и мутность, удаляет из воды хлор, посторонние привкусы и запахи, снижает цветность, позволяет получить «мягкую», физиологически полноценную воду (до 1,5-2,5°Ж) делает воду безопасной в санитарном отношении.

Вода пригодна для питья.



ИНТЕРНЕТ

В комплексе организована **оптоволоконная система** для передачи данных интернет-провайдеров **по технологии GPON (Gigabit Passive Optical Network)**.

В квартиру заводится **индивидуальный оптический кабель** (шнур оптический SM, SC/APC-SC/APC) с установкой оптической розетки (ШКОН-ПА-1-SC-SC/APC-SC/APC) в зоне входной двери. При заключении собственником **договора на оказание услуг** интернет-провайдер предоставляет абонентский терминал, позволяющий использовать такие услуги, как домашний проводной и беспроводной интернет, интерактивное IP телевидение, стационарный телефон, мобильная телефония.



РАДИОФИКАЦИЯ

Для радиофикафии комплекса выделены два волокна и оборудован кабельный ввод в здание. В передней квартир установлены радиорозетки с трансляцией 3-х обязательных программ проводного радиовещания.

ЭФИРНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ

В прихожей каждой квартиры установлены ТВ розетки для дальнейшей разводки к приемникам телевизионного вещания по стандарту цифрового эфирного **телевидения DVB-T2**.

Прием ТВ сигнала обеспечивается антеннами, установленными на кровле. Дальнейшая разводка по квартире выполняется собственником.

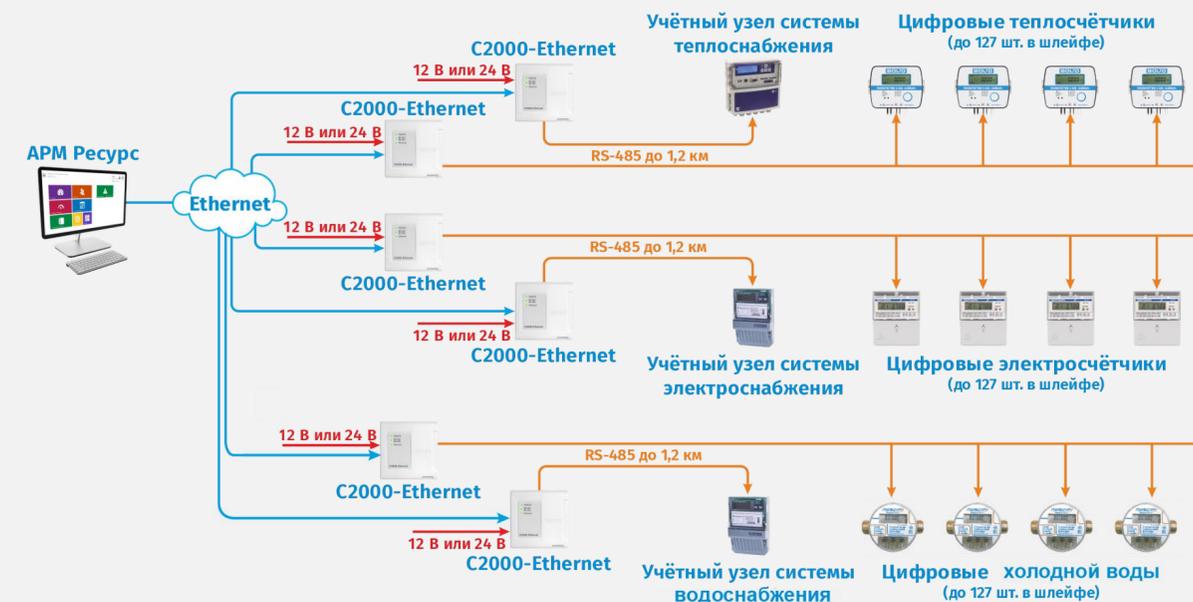


СИСТЕМА КОНТРОЛЯ И УЧЕТА ЭНЕРГОРЕСУРСОВ

В жилом комплексе реализована система **АСКУЭ на программном комплексе АРМ “Ресурс”**.

Жильцы имеют возможность измерять расход холодной и горячей воды, электроэнергии и тепловой энергии **в реальном времени**.

Также ведется **автоматический сбор**, накопление, обработка, хранение, отображение информации о потреблении энергоресурсов.



Возможно предоставление каждому абоненту **личного кабинета**, в котором отображаются счетчики, относящиеся к квартире. Для этого необходимо наличие статического IP адреса.

Это позволит абоненту:

- просматривать показания счётчиков, историю расхода, тарифные планы, по которым они обслуживаются,
- скачать квитанции в формате PDF или же произвести их оплату онлайн (при дополнительной интеграции с системой учета, используемой управляющей компанией).

Данная система **исключает необходимость ежемесячно передавать показания счетчиков** в управляющую компанию и сокращает количество времени и трудозатрат на учет использования энергоресурсов.

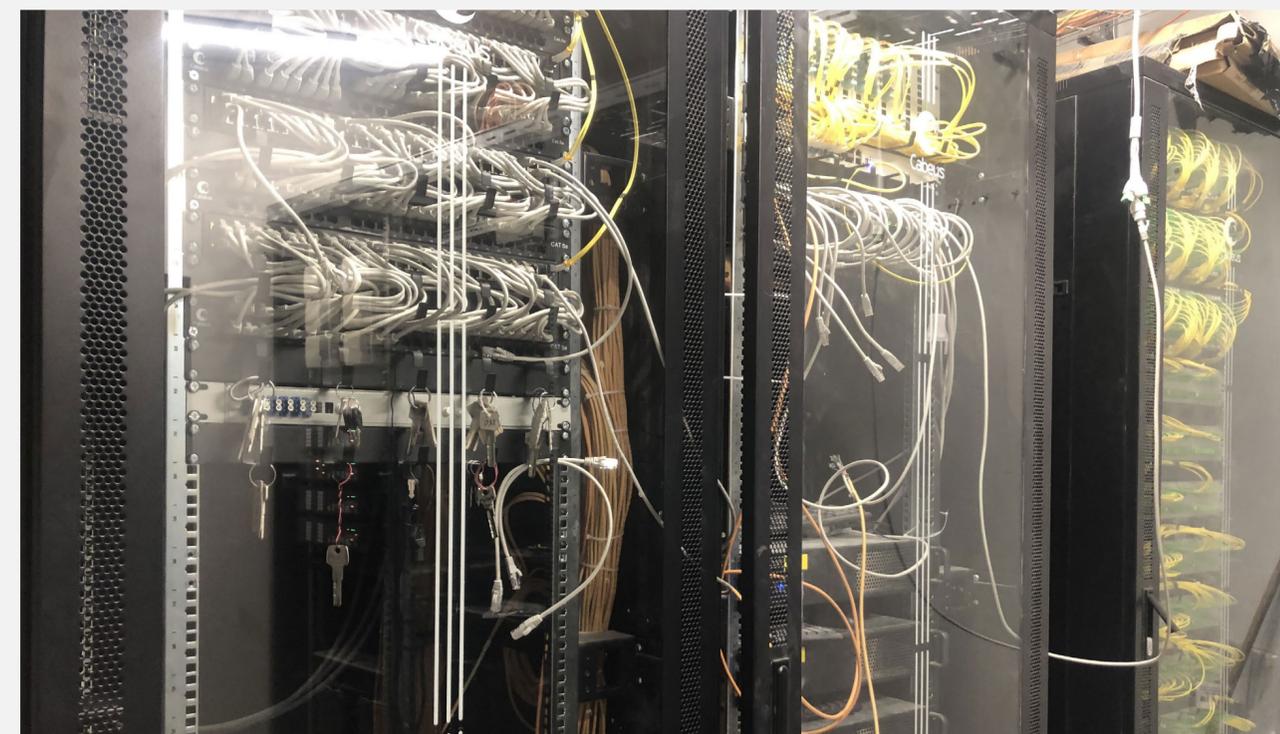
Основные возможности системы АСКУЭ:

- контроль отключения (включения) счетчиков учета ресурсов;
- автоматизированное оформление графиков расхода, отчетов о потреблении ресурсов, квитанций на оплату;
- отслеживание расхождения потребления счетчиков и нахождение незаконного подключения к ресурсам;
- обращение к необходимой дате - вся информация по потреблению хранится более года;
- автоматическое снятие показаний в каждом подъезде через организованную интерфейс-

ную линию связи между диспетчером и каждым электросчетчиком через приборы (типа С2000-USB, С2000-ПИ).

Все слаботочное оборудование в диспетчерской/аппаратной запитано от **бесперебойного источника питания** с аккумуляторами, для работы в течение не менее 24 часов.

В диспетчерской/аппаратной размещено **автоматизированное рабочее место диспетчера** на базе ПЭВМ с установленным на нем программным обеспечением.



СИСТЕМА IP ДОМОФОНОВ

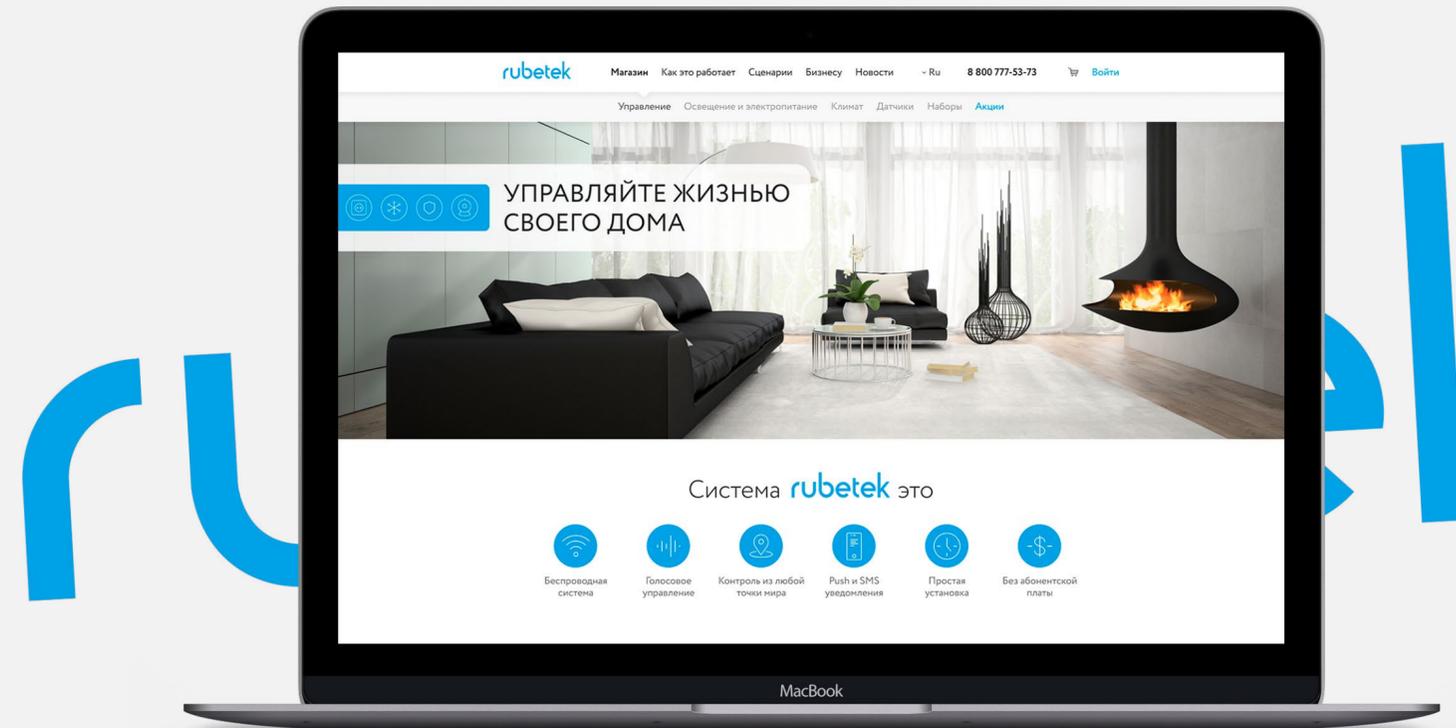
Система построена на базе оборудования компании **Rubetek** для обеспечения безопасности жилого комплекса.

Управление IP домофонами возможно с помощью **Rubetek Home - мобильного приложения для IOS и Android**, с помощью которого жильцы комплекса могут получать видеозвонки с вызывных панелей на мобильное устройство, находясь в любой точке мира, - необходимы только интернет и данное приложение.



Возможности мобильного приложения:

- получение push-уведомлений о входящих вызовах;
- просмотр онлайн видео и аудио с вызывных панелей с возможностью открытия двери без вызова;
- прием вызовов с многоабонентских вызывных панелей, а также ведение разговора с вызывными панелями после входящего звонка;
- управление замком на двери посредством управления реле в вызывной панели;
- добавление фотографий неограниченного числа людей для доступа по распознаванию лица;
- управление оборудованием умного дома (датчики открытия, движения, протечки, перекрытие воды, управление розетками и т.д.



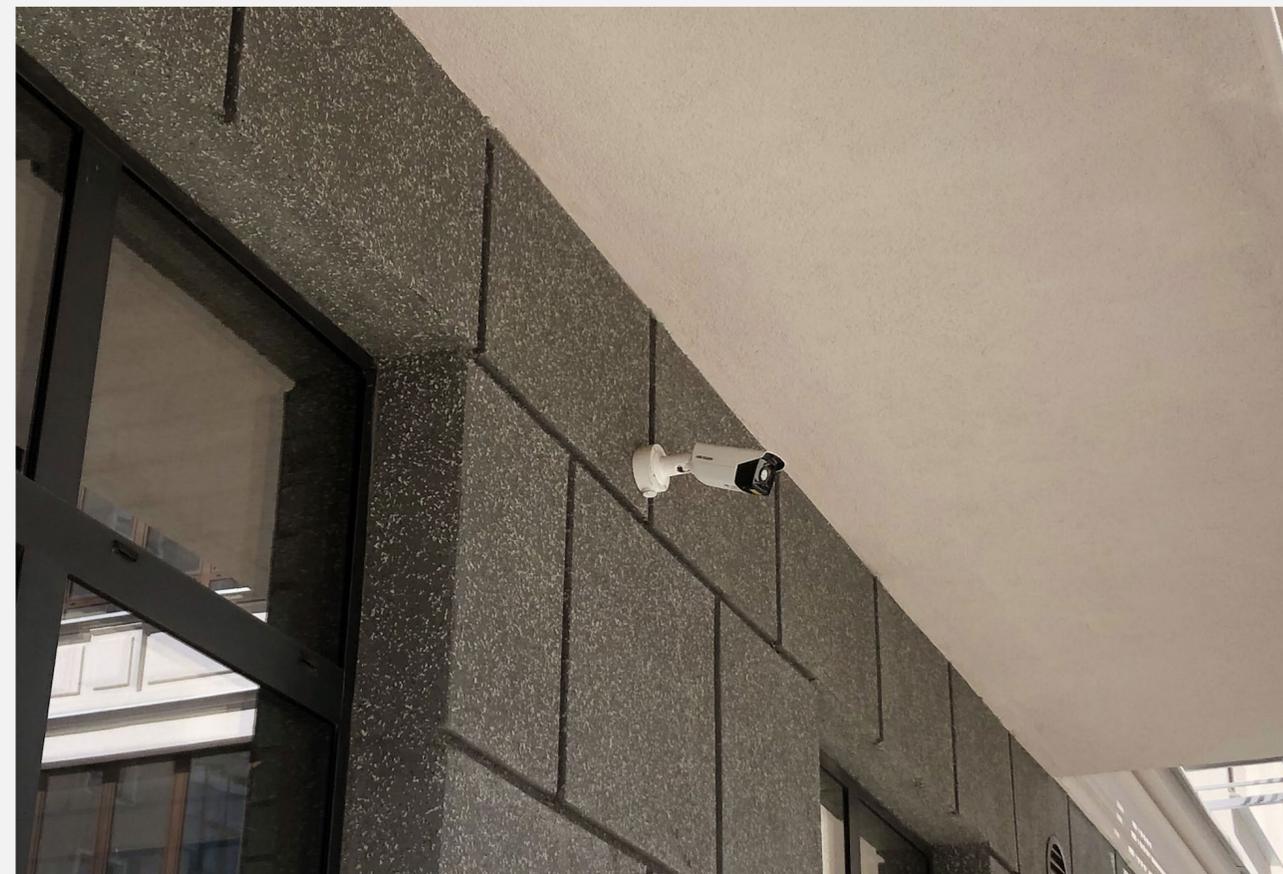
- данное оборудование устанавливается собственником);
- просмотр онлайн видео с камер многоабонентских вызывных панелей;
- подключение и просмотр онлайн видео с IP камер.

СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ДОСТУПА

Надзор за территорией, парковкой, жилыми, служебными и техническими помещениями жилого комплекса обеспечивает **система IP видеонаблюдения**. Вывод видеoinформации обеспечен на дисплеях в помещении охраны.

Есть возможность **трансляции камер** с территории и парковки на приложение Rubetek в смартфоне или на планшет Rubetek в квартире.

Срок хранения видеозаписи на серверах составляет не менее **30 дней**. Качество записи - MP4.



Внешние камеры установлены:

- на въезд/выезд из парковки
- на въезд/выезд во внутреннюю территорию
- на главный вход с набережной
- по периметру здания (обзорные камеры)
- калитки вход/выход

Места установок видеокамер:

- подземная автостоянка на отм. -7.050,
- подземная автостоянка на отм. -0.820,
- вход/выход лифтовой холл,
- вход/выход лестничные марши,
- в лифтовых кабинах,
- в центральном фойе.

Всего смонтировано и установлено:

- 173** видеокамеры,
- 31** панель домофона со встроенной видеокамерой,
- 108** точек контроля удаленного доступа,
- 961** прибор учета.

Все **технические помещения** (коммутационные, серверная, электрощитовые, венткамеры и др.), а также выходы на кровлю здания **оборудованы системой контроля доступа**, препят-



ствующие несанкционированному доступу посторонних лиц. Доступ в данные помещения возможен только для технического и обслуживающего персонала.

Открытие/закрытие ворот на дворовую территорию осуществляется с поста охраны.

ОХРАНА

Комплекс обеспечен **круглосуточной физической охраной** силами ЧОП.

В постоянном дежурстве **3 поста**.

Из них

один пост – контроль мониторов, въезда и выезда автотранспорта во двор,

второй – патрулирование МОП,

третий – паркинг и осуществление координации действий охраны.



СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОЙ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ

Система автоматической пожарной сигнализации обеспечивает обнаружение пожара **на ранней стадии.**

В случае возгорания осуществляется передача сигналов о пожаре и состоянии установки в дежурном режиме в помещение охраны персонала, ведущему **круглосуточное дежурство.**



Система выдает управляющие сигналы на отключение систем вентиляции и кондиционирования, на включение системы противодымной защиты, а также систем оповещения.

В каждой квартире комплекса в зоне входной двери установлены 2 адресных **тепловых** пожарных извещателя.

Перед входом в квартиру на лестничной клетке установлены 2 адресных **дымовых** пожарных извещателя.

При возникновении возгораний и срабатывании данных извещателей:

- запускаются противопожарные алгоритмы для безопасной эвакуации жителей,
- начинают работу системы речевого оповещения,
- идет передача тревожного сигнала в пожарную часть.

По всей площади квартиры установлены автономные **дымовые пожарные извещатели**, предназначенные для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

При задымлении в комнате и срабатывании данного извещателя генерируется **громкий звуковой сигнал**, оповещающий жильцов.

Важно! Питание осуществляется от батареи. При необходимости ее замены выдается периодический звуковой сигнал.

Ближайшее пожарное депо расположено по адресу: Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, 34б (З-ПЧ ФГКУ «1-й отряд ФПС по Нижегородской области»).

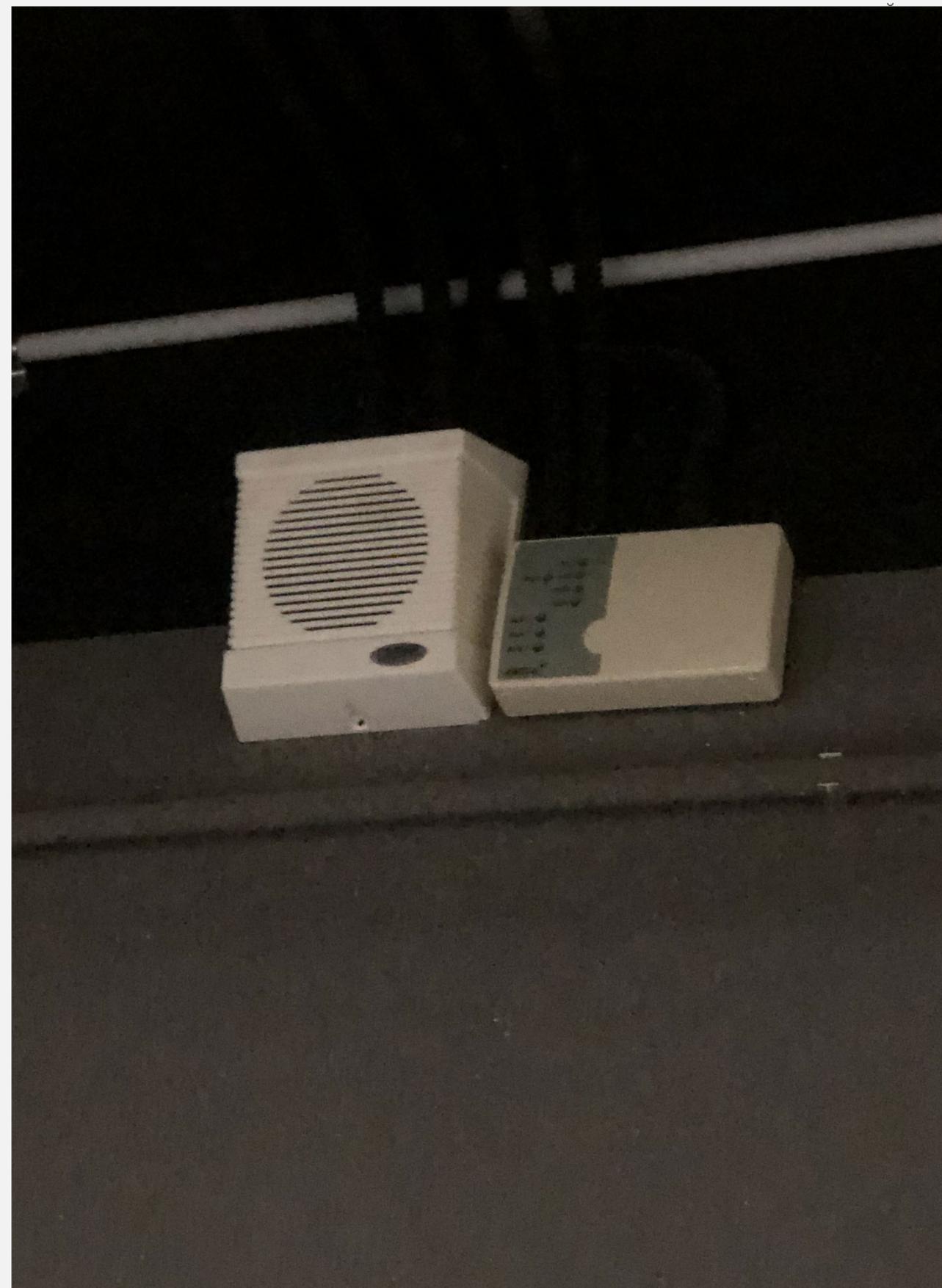
Расстояние по дорогам с твердым покрытием – 1400м.

Время прибытия **не превышает 10 мин.**

СИСТЕМА ОПОВЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ЭВАКУАЦИЕЙ

В здании предусмотрена установка **речевой системы** оповещения о пожаре. В каждой квартире установлены речевые оповещатели, обеспечивающие **трансляцию оповещений** о необходимости эвакуации в случае возникновения пожара в здании.

В случае пожара обеспечена **автоматическая разблокировка** путей эвакуации.



СИСТЕМА ЛИВНЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ

На кровле зданий жилого комплекса установлены **дождеприёмные воронки** с электроподогревом.

По стальным стоякам дождевая вода опускается до уровня подземной автостоянки, там собирается в горизонтальный коллектор, по трубопроводу поступает в наружную систему канализации **в три стороны:**

Верхне-Волжскую набережную, Музейный переулок, ул. Минина.

Важно! Во избежание подтопления дождевой водой дождеприёмные лотки и колодцы необходимо чистить от мусора, особенно строительного.



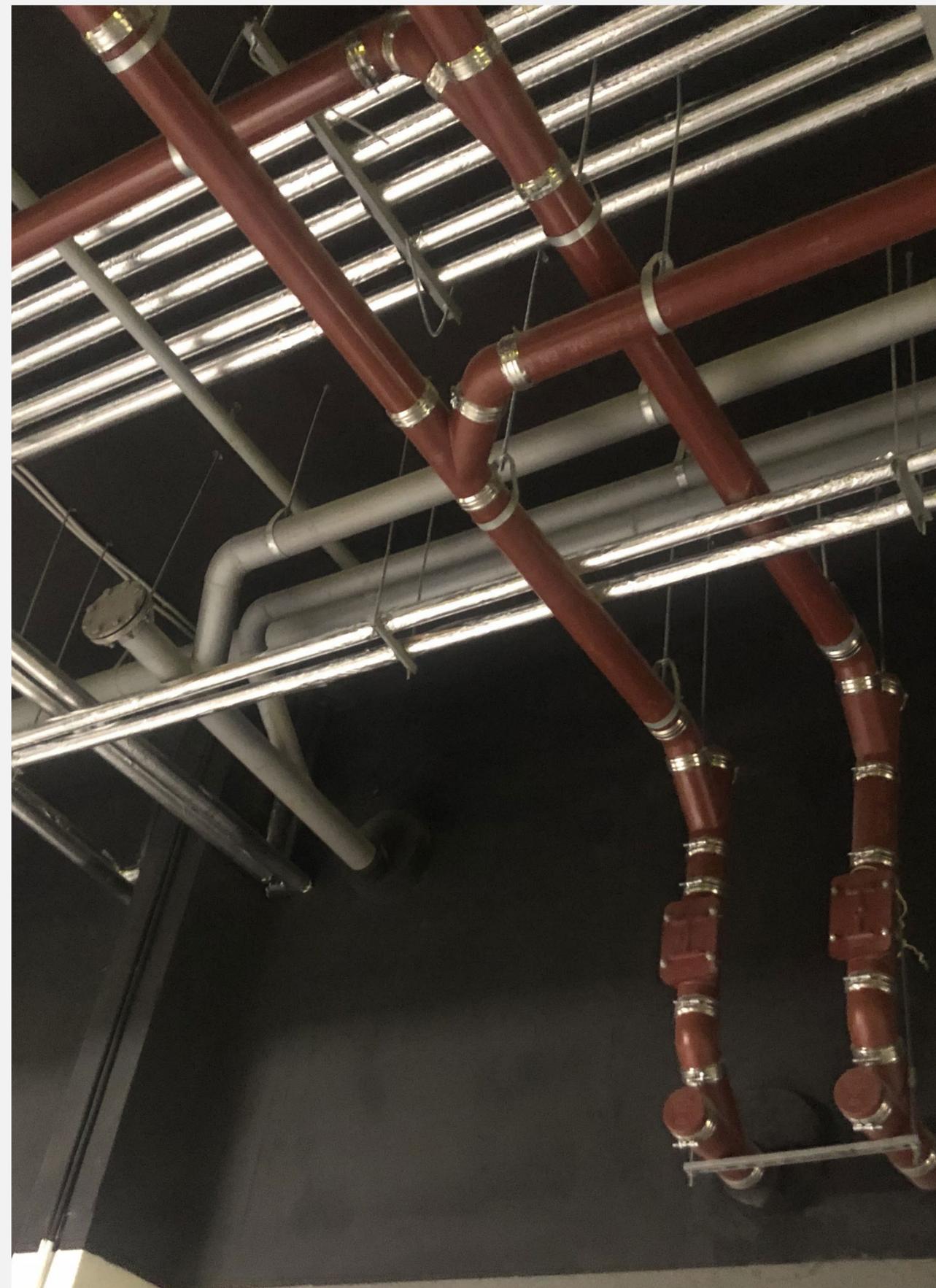
СИСТЕМА КАНАЛИЗАЦИИ

Система бытовой канализации

От кухонь и санузлов отработанная вода попадает в стояки на -1 уровень парковки.

Отработанная вода от **нежилых помещений и мест общего пользования** попадает в свои стояки, не связанные с квартирными, далее собирается на -1 уровне парковки.

Отработанная вода **из санузлов парковки** при помощи маломощной установки напорной канализации поднимается до -1 уровня парковки и попадает в общую систему бытовой канализации.



Вода, стекающая с колес автомобилей по лоткам, расположенным в полу парковки, собирается вместе и далее через трапики опускается на -2 уровень и попадает в отстойники для талой воды.

В отстойниках установлены дренажные насосы, которые при определенном уровне воды автоматически включаются и по напорной трубе откачивают воду в ливневые колодцы, расположенные на улице.

Важно! Во избежание засорения лотков и трапиков в парковке их необходимо чистить от мусора и песка, иначе система работать не будет!

Система производственной канализации

В здании на Верхне-Волжской набережной, 2а только из одного помещения П9, предназначенного под кафе-бар, расположенного рядом с лобби, выполнена система производственной



канализации.

Со стороны Музейного переуллка установлен **жироуловитель** для защиты канализационной системы от образования жировых отложений и скорейшей их утилизации. Далее отработанные стоки попадают в систему бытовой канализации.

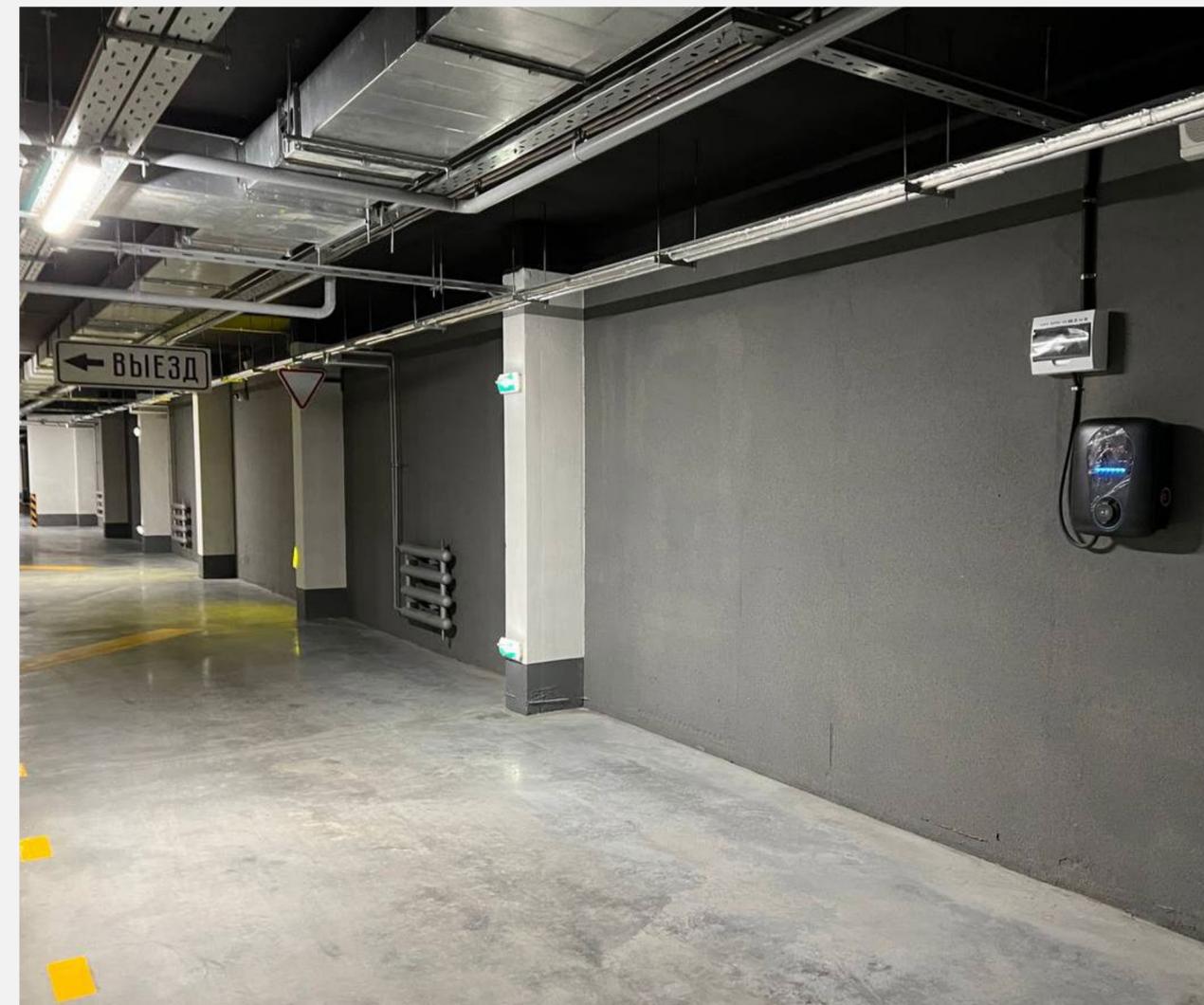
ПАРКИНГ

Двухуровневый подземный паркинг расположен под двумя зданиями жилого комплекса и рассчитан на 208 м/мест. Площадь машиноместа в среднем составляет 20 кв.м.

Въезд на паркинг со стороны улицы Минина **на каждый уровень свой**, пологий двухполосный с разграничением въезд/выезд.

На обоих уровнях предусмотрены стационарные **скоростные зарядные станции для электромобилей** Moovo, мощностью 22 кВт каждая.

При наличии в собственности или аренде парковочного места, с помощью IP домофонов и бесконтактных считывателей организован доступ в паркинг через индивидуальные карты



собственников жилья, для въезда-выезда используются активные BLE метки.

Доступ в паркинг на автомобиле осуществляется при наличии **метки в салоне авто**, либо, если **номер автомобиля** зафиксирован в базе данных, автоматически по считыванию номера авто.

СКОРОСТНЫЕ ВОРОТА

На въезд и выезд из подземной парковки установлены **4 скоростных ворот** немецкой марки Hörmann.

Ворота открываются и закрываются **автоматически** при наличии метки в салоне автомобиля, либо если номер автомобиля занесен в базу системы контроля и управления доступом (СКУД). Система СКУД оборудована системой **считывания номеров**.

Важно! Если номер машины сильно загрязнен, система может не сработать.



СИСТЕМА КОНТРОЛЯ ЗАГАЗОВАННОСТИ

В помещениях автопарковок **установлены датчики**, определяющие концентрацию угарного газа CO_2 в воздухе помещения.

При превышении допустимой концентрации угарного газа CO_2 в воздухе помещения автостоянки система контроля загазованности парковки **автоматически** запустит приточные и вытяжные механические системы вентиляции. Управление приточными и вытяжными механическими системами вентиляции осуществляется в автоматическом (по сигналу с датчиков) и дистанционном режимах.

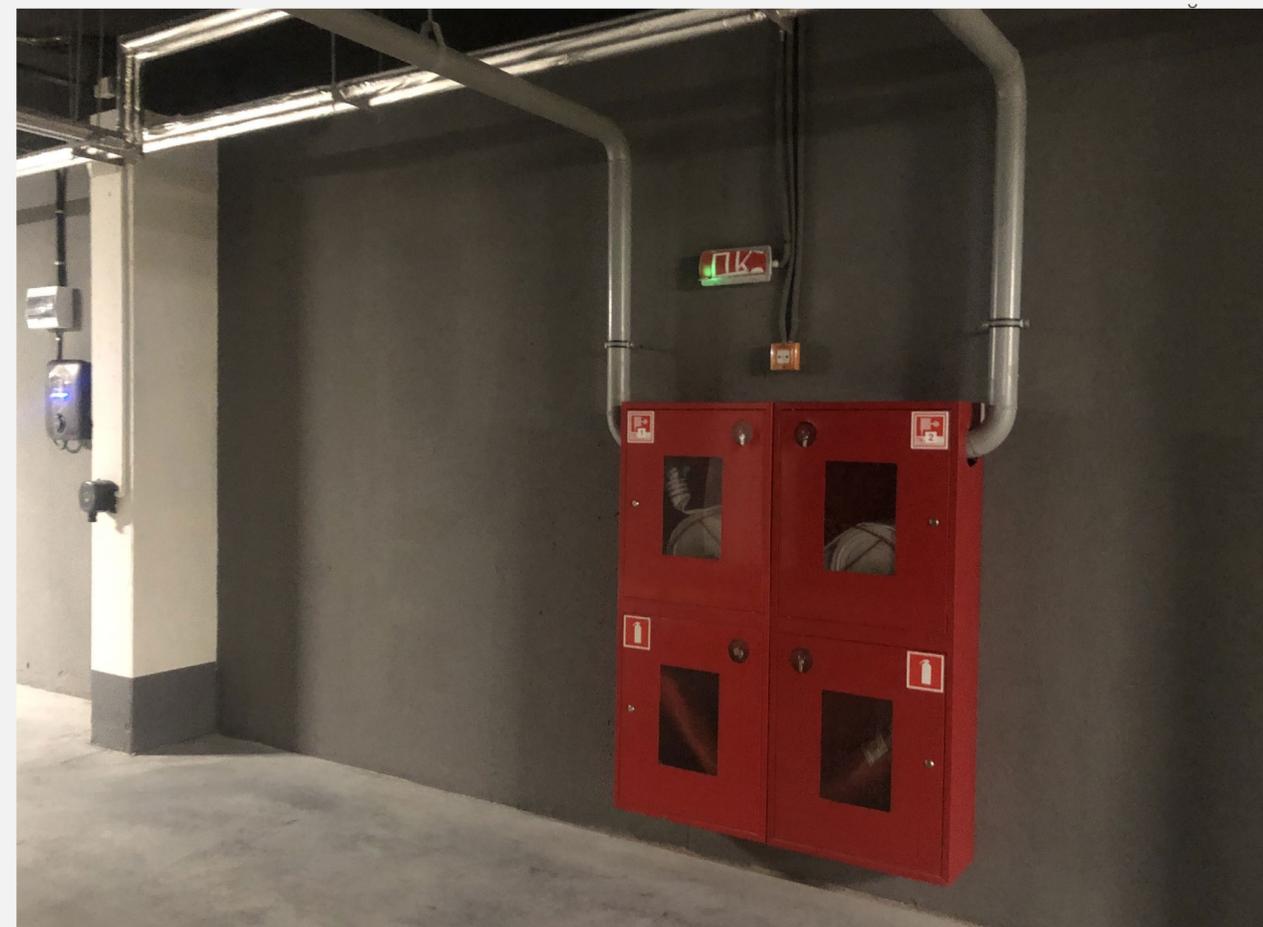
Сигнал о сработке датчиков CO_2 отображается **в помещении поста пожарной охраны**, а также



сопровождается световой индикацией в автопарковке в зоне сработки датчика.

АВТОМАТИЧЕСКОЕ ВОДЯНОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ АВТОСТОЯНКИ

В помещениях двухуровневой парковки смонтировано **спринклерное водяное пожаротушение** – система локального тушения в зонах с повышенной температурой, оснащенная спринклерным оросителем (автоматической оросительной головкой системы пожаротушения, установленной на сети водопроводных труб, в которых постоянно находится вода под давлением).



Для обеспечения работоспособности установки системы автоматического водяного пожаротушения смонтирована **насосная станция** пожаротушения.

В качестве источника водоснабжения принят **городской кольцевой водопровод** с параметрами, согласно Технических условий АО «Нижегородский водоканал».



ФОНАРИ ПО НАБЕРЕЖНОЙ

НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

Во дворовой части зданий, а также по Верхне-Волжской набережной установлены светильники **наружного освещения**, их включение и выключение происходит автоматически при помощи реле времени.

Время включения и выключения во дворовой части и на Верхне-Волжской набережной регулируется отдельно.

Электроснабжение светильников освещения осуществляется от внутридомовой системы электроснабжения.

СИСТЕМА АНТИОБЛЕДЕНИЯ

Эта система призвана **бороться со льдом**, накапливающимся в вертикальных водостоках в холодное время года.

В вертикальных водостоках и горизонтальных желобах, идущих к вертикальным водостокам, **проложен нагревающий кабель**, что препятствует образованию льда.

Система работает **автоматически** при температуре наружного воздуха $\pm 5^{\circ}\text{C}$. При необходимости систему можно перенастроить или выключить.

Важно! Данная система служит только **для незамерзания стояков** и не предназначена для удаления снега с карнизов. За этим необходи-



мо следить соответствующим службам жилого комплекса.

СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

По Верхне-Волжской набережной 2а: в квартирах **со 2 по 5 этаж** с окнами на север и юг установлены декоративные элементы на дворовых фасадах для размещения наружных блоков системы кондиционирования силами владельцев. В квартирах **6-8 этажей** и в квартирах, **не имеющих окон во двор**, наружные блоки системы кондиционирования для каждой квартиры должны быть установлены **на кровле**, в квартиры выведены медные трубы для подачи хладагента.

По улице Минина, 6 предусмотрены специальные отделения-лоджии для установки кондиционеров, а также декоративные элементы на фасадах для размещения наружных блоков си-



стемы кондиционирования силами владельцев квартир.



СЛУЖБА КОНСЬЕРЖ И ПЕРЕГОВОРНАЯ

На первом этаже здания на Верхне-Волжской набережной, 2а, в четвертом подъезде располагается лобби, где размещена **служба консьерж-сервиса**.

Сотрудники этой службы не пропустят в дом посторонних, а также в их обязанности входит оказание различных услуг жильцам комплекса.

Организованные, пунктуальные, компетентные и доброжелательные сотрудники этого сервиса помогут с решением целого ряда будничных вопросов.

Им можно поручить организацию **доставки еды, поиск няни, вызов такси, уборку помещений, поиск справочной информации, доставку цветов, прием курьерской доставки** и решение других бытовых вопросов.

Оборудованная комната для переговоров позволит провести **деловую встречу**, не нарушая приватности личного жилого пространства.

УПРАВЛЕНИЕ ВОРОТАМИ И КАЛИТКАМИ

Предусмотрено **автоматическое открывание калитки** с помощью электронного ключа.

Если посетитель набрал номер квартиры и переговорил с жильцом, то жилец может впустить гостя, открыв калитку удаленно с планшета домофонной системы квартиры. Такая же возможность открыть калитку есть у консьержа.

Ворота открываются с поста охраны в случаях:

- сотрудник службы охраны получил это сообщение от жильца через домофон, установленный рядом на калитке;



- сотрудник службы охраны видит автомобиль по системе видеонаблюдения и получил разрешение на пропуск данного автомобиля. В этом случае он может открыть ворота, не дожидаясь разговора по домофону.

Алгоритм управления калитками и воротами **можно изменить силами управляющей компании.**



ВНУТРЕННИЙ ДВОР

Двор **защищен** от проникновения посторонних лиц, а двухуровневый подземный паркинг делает эту территорию безопасной и с точки зрения автомобильного движения – двор полностью **свободен от транспорта**. Его территорию украшает **стильный ландшафтный дизайн**. Здесь расположены зона воркаут для занятий спортом на свежем воздухе, детская площадка и пространство для людей, предпочитающих спокойный отдых.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ГЕОРГИЕВСКИЙ



603000, Нижний Новгород
Верхне-Волжская набережная
дом 26 (2 этаж)



info@servis-otel.ru



+7 831 2 601 900



10.00 - 18.00
с понедельника по пятницу
кроме праздничных
и выходных дней



www.георгиевский.рф

