

YE'S В МОСКВЕ

ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ НОВОГО АПАРТ-ОТЕЛЯ

ТЕКСТ: ПАВЕЛ САВЧУК

За рубежом активное строительство апарт-отелей началось в 70-е годы прошлого века. Сначала они появились в США, затем стали стремительно распространяться по Азии и Европе.

Главное отличие апарт-отелей от обычных гостиниц – наличие в каждом апартаментах кухонной зоны со встроенной бытовой техникой. В нашей стране такой тип коммерческой недвижимости появился сравнительно недавно, но активно анализируется, является весьма перспективным.

Что такое YE'S?

В ноябре 2013 года в Москве началось строительство многофункционального комплекса YE'S, в состав которого входят бизнес-центр и апарт-отель. Первый апарт-отель YE'S начал функционировать в Санкт-Петербурге второго года назад, в дальнейшем объекты этой сети появятся в других крупнейших российских городах. Московский многофункциональный общественно-деловой центр – это стильный апарт-отель YE'S и бизнес-центр, а также торговый павильон, ресторан, учрежденный по лицензии бытовых услуг, фитнес-центр с бассейном, спа-центр, подземный паркинг на 121 машино-место и дополнительные помещения, предназначенные для служб, обслуживающих комплекс. Все это расположено в двух зданиях (13 и 25 этажей), которые объединены общей стилобатной частью.

Особенности проекта

«Особенность нашего проекта заключается в том, что это в чистом виде системный объект, который создается по нормам и правилам, предъявляемым к отелям, – отмечает генеральный директор сети апарт-отелей YE'S Александр Погодин, – и, следовательно, отвечает всем соответствующим требованиям к инженерным системам, системам пожаротушения, видеонаблюдения, кондиционга и пр.»

Перед проектировщиками этого МФК была поставлена непростая задача – сделать проект, полностью соответствующий утвержденной концепции: максимально удобный, комфортный и красивый, с продуманными планировками и диафрагмами жесткости и современными стенами и перегородками с минимальным количеством сквозных конструкций и в полном соответствии со всеми существующими стандартами в России стандартами и нормами в области строительства. Проект апарт-отеля разработал архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры». Проектирование внутренней инженерной инфраструктуры выполняло ЗАО «Промстройинвест», монтаж инженерных сетей – ООО «Проминжстрой» и ООО «Ардак строй».



Экстерьер и интерьер

Яркие фасады московского YFS не могут не привлечь к себе внимание. Они выдержаны в «фармацевт»-цвете: оты азур-отели YFS – стальным, белом, желтом, оранжевом. Необычный экстерьер здания создает его безусловным управлением окружающего пространства. Внутренняя отделка апартаментов и других помещений выполнена по индивидуальному дизайн-проекту. Среди основных требований, предъявляемых для конструкции, выделяются: обеспечение для внутренней и внешней

отделкой – высокая технологичность, безопасность, экологичность, надежность, долговечность, наличие сертификатов соответствия.

Современные технологии возведения здания

При строительстве здания YFS применялись унифицированные рабoры-перестановки опалубки. Они отличаются от обычной инвентарной большей пластичностью элементов, имеют новую жесткость и обеспечивают монтаж специальными

приспособления (удавки, замковые соединения и др.). Ее конструкция позволяет собирать крупноразмерные панели площадью до 35 м². При торцевой эксплуатации она может быть использована до 200 раз (для сравнения: оборачиваемость стандартной деревянной инвентарной опалубки не более 10–15 циклов). Применение такой опалубки для крупногабаритных конструкций и при больших объемах работ позволяет примерно вдвое уменьшить трудоемкость в существенно сократить сроки опалубочных работ.

Новый интерьер отелы на life-стеловой опалубке успешно реализуется на территории

Кроме того, для высотного строительства применяются двухэтажные подъемная платформы, обеспечивающая удобство монтажа, который составляет две трети. Ее главные преимущества: свободное передвижение по всей рабочей зоне, простота эксплуатации, уменьшена длина рабочей площадки (от 4,2 до почти 14 метров) и, следовательно, объективные выгоды в проведении фасадных работ в удобство для рабочих.

Особенности системы отопления

Система отопления здания двухтрубная, горизонтальная, она работает по различным функциональным зонам: апартаменты, офисные помещения, ресторан, торговый павильон, фитнес-центр, технические помещения, антресоли. Для помещений апартаментов предусмотрено двухзонная система отопления с индивидуальным учетом тепла. Для офисных помещений учет тепла осуществляется для каждого этажа.

В комплексе запрограммирован индивидуальный тепловой пункт, от которого на помещениях антресоли до вертикальных стояков проложены

магистральные трубопроводы систем отопления и теплоснабжения. Благодаря разводке трубопроводов систем отопления апартаментов и офисов проложена в полу. В торговых помещениях трубопроводы выносятся в лифтовой шахте, в коридорах и холлах они имеют тепловую изоляцию.

В зависимости от назначения помещений используются различные типы нагревательных приборов: стальные панельные радиаторы, конвекторы, внутрипольные конвекторы Jara, регистры на стальных трубах (для антресоли и технических помещений). Все отопительные приборы оснащены термостатическими клапанами Danfoss.

На входах в офисный корпус, апартаменты и на выходе в антресоли предусмотрены воздушные заслонки ПВХХ с воздушной подогревом, а на входе в торговую павильон – воздушные тепловые заслонки с электромотором.

Вентиляция и кондиционирование

Особое внимание уделено качеству и температурно-влажностному регулированию внутреннего воздуха. Особенности систем кондиционирования и вентиляции МФК УТС – обеспечение определенных параметров воздуха, которые различаются в зависимости от назначения конкретного помещения, и полное соответствие нормативам, предъявляемым к системам ВК для

СИСТЕМЫ ОВК АПАРТ-ОТЕЛЯ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ МИКРОКЛИМАТА ДЛЯ КАЖДОГО КОНКРЕТНОГО ПОМЕЩЕНИЯ



Маленькая уютная кухня со встроенной техникой – элемент современного интерьера апартаментов от стандартной до элитной



качества, офисных, общественных помещений, бассейнов и закрытых парковок.

Комплекс оснащен системами кондиционирования Daikin, которые отличаются энергоэффективностью, экологичностью и способностью к минимуму воздействия на окружающую среду. Немаловажным фактором при выборе данного оборудования стали и его длительный срок службы, позволяющие «вписать» эти системы в стандартный интерьер апартаментов.

Комплекс YVES оборудован чиллерами и фанкойлами Daikin в драйв-керани La-Va. Эти установки обеспечивают управление температурой в помещении в каждом

помещении, деаэрирование и очистку внутреннего воздуха.

Системы противопожарной защиты

Здания комплекса оборудованы вытяжными системами с клапанами дымоудаления и приточными системами для создания избыточного давления. В целях предотвращения распространения огня по воздуховодам предусмотрены огнезадерживающие клапаны. Закрытие клапана осуществляется только в зонах возгорания и только аварийно-служебным персоналом. Автоматика систем внутреннего противопожарного дымоудаления обеспечивает местное управление клапанами и дистанционное включение рабочего насоса.



ПРЕИМУЩЕСТВА АПАРТ-ОТЕЛЕЙ

«В среднем по рынку отели имеют самую высокую стоимость в Москве, и поэтому отели стали бы не только альтернативой для частных клиентов (бизнесмены, туристы), но еще и альтернативой для компаний. Для компаний рынок отелей развивается быстрее, чем рынок апартаментов и гостиниц. Поэтому на рынке отелей высокая конкуренция». Кроме этого, благодаря профессиональной команде управленцев компания достигла отличных результатов по эффективности, управлению качеством обслуживания и подбору персонала.

*Александр Долобин,
генеральный директор отеля
апартаментов YVES*

YVES В ЦИФРАХ И ФАКТАХ

ноябрь 2012 года

Начало строительства

декабрь 2012 года

Завершение строительства

37 134 м²

Общая площадь

13 249 м²

Площадь апартаментов

11 488 м²

Площадь офисных помещений

3041 м²

Площадь фитнес-клуба и бассейнов

*Высотность – парковочные
1-14-эт + технический этаж + подвал*

*Климатическое оборудование
системы, системы вентиляции – итальянские*

*Управление системами
– BMS*

*Адрес:
Москва, д. Рязанская, ст. 10*



МОСКОВСКИЙ КОМПЛЕКС YES УЖЕ ПОЛУЧИЛ МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕРТИФИКАТ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ И ЭКОЛОГИЧНОСТИ BREEAM

Системы автоматического спринклерного пожаротушения выполнят местное управление насосами, автоматический пуск рабочего насоса при падении давления в системе на 0,1 МПа и автоматическое устройство компенсации утечки отключающего вещества из трубопровода. При выходе из строя рабочего насоса или противопожарных систем автоматически запускаются резервные насосы.

Шумо- и виброзащита

Низкий уровень шума – одно из основных требований клиентов к современным городским зданиям. В комплексе YES сделано все, чтобы пребывания

в нем было максимально комфортным и в плане акустического климата. Наружные стены сделаны из эффективного кирпича и имеют с простенками из монолитного железобетона. Внутри здания установлены бесшумные лифты Schindler, энергоэффективные оконные стеклопакеты, шумоизолирующие двери.

Чтобы максимально уменьшить шум от городской обстановки, по ее периметру имеется акустический пояс, толщина которого равна толщине пола.

Сертификат BREEAM

В начале ноября 2015 года комплекс YES получил международный сертификат BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), который существует уже 25 лет. Такую сертификацию проводит общество, специализирующееся на уровне пространств и строительства, эксплуатационных характеристиках, экологичности и энергоэффективности. ■