

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

Название объекта:

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС С ГОСТИНИЦЕЙ НА 220 НОМЕРОВ
НА ПЛОЩАДИ НИКОЛАЯ ОСТРОВСКОГО, 1-Б В ГОРОДЕ ДНЕПРОПЕТРОВСКЕ
ГОСТИНИЦА «PARK INN» НА 220 НОМЕРОВ /первая очередь строительства/**

Заказчик: ООО «УКРАИНСКИЙ ОТЕЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ»

Проектировщик: ООО «ДОМУС»

Главный архитектор проекта

В.П.ТОВСТИК

Исходные данные:

1. Градостроительное обоснование перспективного развития территории застройки
2. Дизайн-концепция: Frantzen Design Consultancy «FDC» Ltd., London
3. Задание на проектирование
4. Геодезическая съемка участка застройки 1-й очереди строительства (1:500)

ДНЕПРОПЕТРОВСК 2009

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1 КЛАССИФИКАЦИЯ И ТИПОЛОГИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ГОСТИНИЦЫ «PARK INN» ПО ТРЕБОВАНИЯМ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ
- 1.2 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
- 1.3 АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННАЯ КОНЦЕПЦИЯ
- 1.4 ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
- 1.5 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ
- 1.6 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- 1.7 ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ
- 1.8 САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ И ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ
- 1.9 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
- 1.10 ПРИЛОЖЕНИЕ
- 1.11 НОРМАТИВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

РАЗДЕЛ 2. ИЛЛЮСТРАЦИИ

| ЛИСТ | НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКЦИЙ |
|------|--|
| 2.1 | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ: ОБЩИЙ ВИД КОМПЛЕКСА |
| 2.2 | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ: ВИД КОМПЛЕКСА С АМУРСКОГО МОСТА |
| 2.3 | ВИД С УЛИЦЫ ПАСТЕРА |
| 2.4 | ВИД С АМУРСКОГО МОСТА |
| 2.5 | ВИД С ПЛОЩАДИ НИКОЛАЯ ОСТРОВСКОГО |
| 2.6 | ГЛАВНЫЙ ВХОД |
| 2.7 | ГЛАВНЫЙ ВХОД |
| 2.8 | ВИД С ПАНДУСА |
| 2.9 | ФРАГМЕНТ ФАСАДА |
| 2.10 | ЮЖНЫЙ ФАСАД |
| 2.11 | ВОСТОЧНЫЙ ФАСАД |
| 2.12 | СЕВЕРНЫЙ ФАСАД |
| 2.13 | ЗАПАДНЫЙ ФАСАД |

РАЗДЕЛ 3. ЧЕРТЕЖИ

| ЛИСТ | НАИМЕНОВАНИЕ ЛИСТА | МАСШТАБ |
|-------|--|---------|
| A3.1 | СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА (1,2 ОЧЕРЕДЬ) | 1:1000 |
| A3.2 | СХЕМА ГЕНПЛАНА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ ОСНОВЕ | 1:500 |
| A3.3 | СХЕМА ГЕНПЛАНА | 1:500 |
| A3.4 | ПЛАН ПАРКИНГА НА ОТМ. – 3.900 | 1:200 |
| A3.5 | ПЛАН 1 ЭТАЖА НА ОТМ. ±0.000 /вестибюль, ресторан, бар кухня/ | 1:200 |
| A3.6 | ПЛАН 2 ЭТАЖА НА ОТМ. 4.200 /конференц-зал, бизнес-центр/ | 1:200 |
| A3.7 | ПЛАН 3 ЭТАЖА НА ОТМ. 8.400 /администрация, инженерные помещения/ | 1:200 |
| A3.8 | ПЛАН 4 ЭТАЖА НА ОТМ. 11.700 /типовой этаж/ | 1:200 |
| A3.9 | ПЛАН 21 ЭТАЖА НА ОТМ. 67.800 /президентский люкс/ | 1:200 |
| A3.10 | ПЛАН 22 ЭТАЖА НА ОТМ. 71.150 /фитнес-центр, бар/ | 1:200 |
| A3.11 | РАЗРЕЗ А-А | 1:200 |
| A3.12 | ФАСАД В ОСЯХ С-Н | 1:200 |
| A3.13 | ФАСАД В ОСЯХ 2-7 | 1:200 |
| A3.14 | ФАСАД В ОСЯХ 7-2 | 1:200 |
| A3.15 | ФАСАД В ОСЯХ Н-С | 1:200 |

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Классификация и типология проектируемой гостиницы «PARK INN» по требованиям международных стандартов:

- **по вместимости номерного фонда** (220 номеров) гостиница относится к средним.
- **по месторасположению** - участок под строительство гостиницы граничит с зоной предмостовой транспортной развязки (площадь Островского), кроме того, находится в непосредственной близости от главного железнодорожного вокзала г. Днепропетровска.
- **по функциональному назначению** – при наличии в составе гостиницы помещений и служб, обеспечивающих основные стандартные функции и наиболее необходимые услуги, соответствующие категории трехзвездочного отеля, в ее структуре представлены дополнительные функциональные блоки: конференц-центр, включающий залы для выставок, презентаций и деловых встреч, банкетные залы, комнаты для переговоров и т.д. Кроме того, в гостинице предусмотрен расширенный набор помещений культурно-развлекательного и оздоровительного характера: рестораны, бары, фитнес-центр; этаж с номерами типа «BUSINESS CLASS ROOM», предполагающих проживание деловых людей, номера «PREZIDENTIAL SUITE». Таким образом, гостиницу можно трактовать как универсальную с деловой и развлекательной функцией.
- **по продолжительности пребывания** – инфраструктура гостиницы предоставляет полный набор услуг, необходимых для длительного пребывания клиентов.
- **по уровню комфорта** гостиница «PARK INN» - сетевой бренд эконом-класса с расширенным гибким спектром услуг, как для клиентов отеля, так и для жителей крупного города с населением более 1 000 000 жителей.

1.2 Генеральный план.

Эскизный проект гостиницы «PARK INN» на 220 номеров (первая очередь строительства) разработан в соответствии с градостроительным обоснованием перспективного развития фрагмента центральной части г. Днепропетровска в районе площади им. Николая Островского под строительство многофункционального комплекса с гостиницей на 220 номеров.

Гостиница размещена в непосредственной близости от крупного транспортного узла – площади Островского, железнодорожного вокзала, транспортных и пешеходных потоков наиболее оживленной центральной части города. Главный вход в гостиницу ориентирован на ул. Пастера. К главному входу в отель удобный подъезд легковых автомобилей, автобусов и такси. Непосредственно у входа в гостиницу предусмотрены индивидуальные стоянки для такси и автомобилей инвалидов. Перед

зданием предусмотрены площадки для стоянки автомобилей, площадки для временной парковки автомобилей и автобусов.

Организация территории обеспечивает возможность подъезда грузового транспорта к разгрузочным площадкам и дебаркадерам. Въезд в подземный гараж-стоянку на 48 авто осуществляются с ул. Пастера.

1.3 Архитектурно-художественная концепция

Гостиница как часть большого ансамбля с дальних точек восприятия – это строгий чистый прямоугольный объем, легкий и изящный, с чуть нависающим торцом - со стороны моста, выявляющим главный вход. Объемно-пространственная композиция здания построена по принципу контраста высотной 22-х этажной части и двухэтажного объема. Высотный объем – светлый, лаконичный. Низкий – яркий, пластичный, хорошо виден с моста и подъезда со стороны Набережной.

Ракурсы здания с ближних точек неожиданно раскрывают тему природы, гармонии линий, сияний. Рисунок остекления и солнцезащитных элементов южного и восточного фасадов создает живую фактуру, меняющуюся в зависимости от солнечного освещения и пасмурного неба, сверкающую волшебным светом в вечернее время.

Главный аспект концепции гостиницы «PARK INN» – максимальное озеленение затесненной, шумной территории городской среды, создание ландшафта на террасах и кровлях, озеленение lounge-зон холлов, ресторанов, формирование зимнего сада в «небесном кафе» - SKY-баре.

1.4 Объемно-планировочное решение

Согласно классификации, гостиница данного уровня включает в себя следующие функциональные группы помещений:

▪ Жилая группа помещений

Общее количество номеров: **220**, в т.ч.:

| | |
|--|--------------|
| -однокомнатных двухместных (стандартных) | – 119 |
| -однокомнатных двухместных (больших стандартных) | – 38 |
| -однокомнатных двухместных (для инвалидов) | – 10 |
| -однокомнатных двухместных (бизнес класс) | – 34 |
| - двухкомнатных двухместных (люкс) | – 17 |
| - президентских 5-ти ячеистых | – 2 |

В здании предусмотрено **9** помещений для горничных (через этаж).

▪ **Блок помещений общественного назначения**

В состав **вестибюльной группы** помещений входит двухсветный холл со стойкой регистрации, камера хранения багажа, зона ожидания, киоски, бар, санузлы, помещения персонала. К лобби примыкает вход в ресторан и бар. Главный вход в отель строго ориентирован на лифтовый холл отеля. Стойка регистрации посетителей хорошо просматривается со стороны входа. Дежурный администратор имеет возможность обозревать и контролировать вход и выход гостей, посетителей ресторана, бара. В обзор администратора попадает лестница, ведущую в зону конференц-центра и бизнес-центра.

Конференц-центр - достаточно развитая часть гостиницы. Включает двухсветные залы совещаний, фойе, гардероб, санузлы. Конференц-центр связан с вестибюлем отеля посредством широкой удобной лестницы. Используется как жителями гостиницы, так и внешними делегациями для проведения конференций, встреч, презентаций и пр.

Бизнес-центр составляет единый комплекс с конференц-центром. Блок комнат для частных переговоров используется отдельными группами одновременно. При необходимости возможна трансформация комнат переговоров. Бизнес-центр может эксплуатироваться в автономном режиме, т.к. имеет отдельный наружный вход.

Бар – развлекательное заведение, расположено на первом этаже гостиницы. Это зал универсального использования, оснащенный телеэкранами, обеспечивающими возможность просмотра телепрограмм, видеоклипов в приятной обстановке. В вечернее время, при необходимости, зал может трансформироваться в дискотеку. Вход в зал осуществляется из вестибюля.

Ресторан рассчитан на 100 мест одновременного обслуживания гостей (завтраки). В дневное и вечернее время может работать в режиме обслуживания всех желающих посетителей. Из зала ресторана открывается вид на площадь и озелененную террасу. В летнее время посетители могут отдыхать в удобных креслах за столиками на террасах, окружающих ресторан. В одном уровне с залами ресторана находится раздаточная и кухня.

Фитнес-центр и «небесный бар» - **SKY-бар** - расположены на самом верхнем 22-м этаже. Три скоростных пассажирских лифта доставят посетителя в эксклюзивную зону с прекрасными видами на центр города и реку Днепр. На этаже - лаунж-бар, зона для отдыха и релаксации, санузлы для посетителей, буфетная, служебные помещения.

В состав фитнес-центра входят: тренажерные залы, массажные и косметические кабинеты, подсобные помещения и санузлы.

▪ **Служебные, хозяйственные и производственные помещения**

Блок административных помещений находится на третьем этаже высотной части гостиницы. Имеет отдельный вход с ул. Пастера.

Блок хозяйственных и производственных помещений расположен в подвальном уровне гостиницы, первом и втором этажах, группируется вокруг соответствующих функциональным зон: кухонь, складских, загрузочных. Имеет связь по вертикали в виде служебных лестниц, лифтов и подъемников грузов.

- **Автостоянка и подземная парковка**

В подземном уровне гостиницы запроектирована парковка на **48** легковых автомобилей. Въезд в подземный уровень организован с ул. Пастера. Въезд и выезд из гаража находится под контролем. На уровне въезда предусмотрено помещение для охраны и оплаты парковки.

В гараже - **4** места для стоянок автомобилей инвалидов.

1.5 Конструктивное решение

22-х этажное здание гостиницы предлагается выполнить в монолитном железобетонном безригельном каркасе с сеткой колонн 7.7х8.4х6.9м - высотной части и 7.7х5.5м – двухэтажного стилобата. Ограждающие конструкции – навесные фасадные системы. Плоские плиты перекрытий из монолитного железобетона удовлетворяют нормативным требованиям по огнестойкости и обладают звукоизолирующей способностью от воздушного шума. Монолитные железобетонные колонны - прямоугольного сечения. Предполагаемый класс бетона колонн - В20. Лестницы – из монолитного железобетона.

1.6 Инженерное оборудование

- **Отопление, вентиляция и кондиционирование**

Отопление помещений гостиницы предусмотрено от индивидуальной котельной, расположенной на кровле здания. Вентиляция помещений приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением. В качестве источника холодоснабжения используется компрессорно-конденсаторный агрегат наружной установки с воздушным охлаждением конденсатора. Поддержание температуры внутреннего воздуха в пределах нормативных показателей осуществляется при помощи мульти-сплит системы с применением кондиционеров канального типа.

- **Водоснабжение и канализации**

Водоснабжение осуществляется от наружных сетей городского водопровода. Канализация сточных вод осуществляется в наружные сети городской канализации. Отвод поверхностных вод с территории объекта осуществляется путем вертикальной планировки и устройства системы ливневой канализации.

- **Электроснабжение и слаботочные устройства**

Питание помещений гостиницы предусматривается от ВРУ, установленного в электрощитовой. В соответствии с нормами помещения гостиницы оборудуются устройствами охранной и автоматической пожарной сигнализации. В здании предусмотрена телефонизация, радиофикация, компьютерная сеть, система спутникового и эфирного телевидения, видеонаблюдения. Здание оборудуется молниезащитой и системой льдооттаивания на террасах, крыльцах, пандусах, въездах на парковку.

- **Лифты и другие виды механического транспорта**

В соответствии с нормативными расчетами в здании предусмотрено функционирование **3-х** пассажирских, **3-х** грузопассажирских лифтов (один из которых рассчитан на использование пожарной командой) – в высотном 22-х этажном объеме; **1** грузоподъемник для ресторана.

▪ **Мусороудаление**

В здании гостиницы предусмотрена система очистки от мусора и пылеуборки. Предусмотрены специальные помещения для сортировки и упаковки мусора, морозильные камеры для временного хранения пищевых отходов.

▪ **Расчетные показатели потребности в энергоресурсах, необходимых для инженерного обеспечения объекта:**

| №№ п/п | Наименование энергоресурса | Показатель | Единица измерения |
|-----------|----------------------------|--------------|---------------------|
| 1 | Электроэнергия | 600.0 | кВт |
| 2 | Вода питьевая | 204.5 | М ³ /час |
| 3 | Канализационные стоки | 204.5 | М ³ /час |
| 4 | Отопление | 1.04 | Гкал/час |
| 5 | Вентиляция | 0.58 | Гкал/час |
| 6 | Горячее водоснабжение | 1.55 | Гкал/час |
| 7 | Газ | 438.0 | М ³ /час |

1.7 Пожарная безопасность

Противопожарная защита здания – это совокупность организационных мероприятий и технических средств, направленных на предотвращение воздействия опасного фактора пожара на человека. Планировочные решения здания предусматривают устройства, ограничивающие распространение дыма и огня: тамбуры-шлюзы, противопожарные отсеки, двери и пр. Рекомендуются применение конструкций и отделочных материалов с регламентированными показателями огнестойкости. Наличие двух незадымляемых лестниц в высотном объеме обеспечивает своевременную эвакуацию людей. Кроме того, в здании предусмотрен специальный лифт для пожарной команды. Гости с ограниченными физическими возможностями при эвакуации могут воспользоваться специальным лифтом для пожарных команд. В здании предусмотрена система автоматической пожарной сигнализации и аварийного оповещения о пожаре с помощью сирен. Система пожаротушения - спринклерная в стилобатной и спринклерно-дренчерная - в высотной части гостиницы. Предусмотрен подпор воздуха в лестничные клетки и шахты лифтов.

1.8 Санитарно-гигиенические и экологические требования

Объем жилых помещений гостиницы соответствует нормативным требованиям. Предусмотрены меры защиты помещений от перегрева: солнцезащитные устройства, вентиляция, кондиционирование. Защиту от проникновения в жилые и общественные помещения нежелательных запахов, пыли, шума и вибраций обеспечивают: градостроительные меры борьбы с шумом и вредными выбросами, рациональные объемно-планировочные решения здания, эффективные ограждающие конструкции, механические системы уборки помещений, гигиеничные и экологически чистые и безопасные отделочные материалы. Для обеспечения нормативных показателей состояния атмосферы в районе гостиницы предусмотрено увеличение высоты трубы

котельной Укрпочты. Максимально возможное озеленение территории гостиницы, формирование так называемых «висячих садов» на террасах и кровлях может значительно повысить качество среды и улучшить микроклимат объекта в целом.

1.9 Техничко-економические показатели

- ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: **0.404 га**
- ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ: **1353 м²**
- ЭТАЖНОСТЬ: **22**
- ВМЕСТИМОСТЬ: **440 мест**
- ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: **19109.0 м²**
- в т.ч.: **3254.0 м² – подземная часть**
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ: **68150.0 м³**
- в т.ч.: **55850.0 м³ – надземная часть**
- **12300.0 м³ -- подземная часть**

1.10 Приложение

- Задание на проектирование

1.11 Нормативная литература

1. ДБН А.2.2-3-2004 Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва
2. Положення про ескізний архітектурний проект № 51-839/1 від 23.10.11
3. ДБН 360-92* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень
4. ДБН В.2.2-9-99 Громадські будинки та споруди
5. ДСТУ 4269:2003 Вимоги до готелів різних категорій
6. ДБН В.2.2-.....:200- (первая редакция) ГОСТИНИЦЫ
7. ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Основні положення.
8. ДБН В.2.3-15:2007 Автостоянки і гаражі легкових автомобілів
9. ДБН В.1.1-7-2002 Пожежна безпека об'єктів будівництва
10. ДБН А.2.2-1-2003 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище
11. REZIDOR HOTEL GROUP. Стандарти по проектированию гостиниц /Вып. 03.02.2004