

## **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)	<b>– 119</b>
-однокомнатных двухместных (больших стандартных)	<b>– 38</b>
-однокомнатных двухместных (для инвалидов)	<b>– 10</b>
-однокомнатных двухместных (бизнес класс)	<b>– 34</b>
- двухкомнатных двухместных (люкс)	<b>-17</b>
- президентских 5-ти ячеистых	<b>– 2</b>

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 7.7x8.4x6.9м - высотной части и 7.7x5.5м – 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	<b>600.0</b>	кВт
2	Вода питьевая	<b>204.5</b>	М <sup>3</sup> /час
3	Канализационные стоки	<b>204.5</b>	М <sup>3</sup> /час
4	Отопление	<b>1.04</b>	Гкал/час
5	Вентиляция	<b>0.58</b>	Гкал/час
6	Горячее водоснабжение	<b>1.55</b>	Гкал/час
7	Газ	<b>438.0</b>	М <sup>3</sup> /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 Технично-економичеcкие показатели

- ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: **0.404 га**
- ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ: **1353 м<sup>2</sup>**
- ЭТАЖНОСТЬ: **22**
- ВМЕСТИМОСТЬ: **440 мест**
- ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: **19109.0 м<sup>2</sup>**
- в т.ч.: **3254.0 м<sup>2</sup>** – *подземная часть*
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ: **68150.0 м<sup>3</sup>**
- в т.ч.: **55850.0 м<sup>3</sup>** – *надземная часть*
- **12300.0 м<sup>3</sup>** -- *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