

1. Пояснительная записка

Технико-экономические показатели

2. Ситуационная схема. Генеральный план

3. План 1-го этажа

4. План 2-го этажа

5. План 3-го этажа

6. План 4-го этажа

7. План 5-го этажа

8. План 6-го этажа. Экспликация номерного фонда. Разрезы

9. План подвального этажа. 3-D Схемы. Разрезы

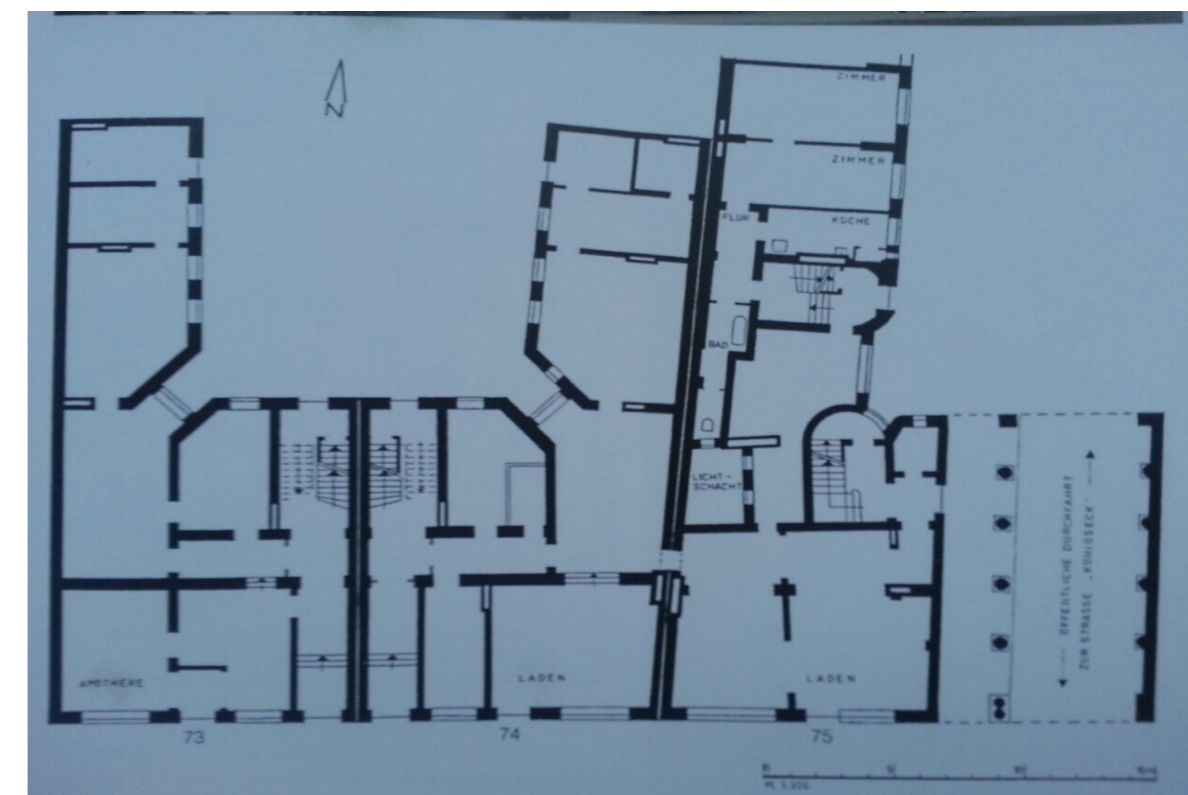
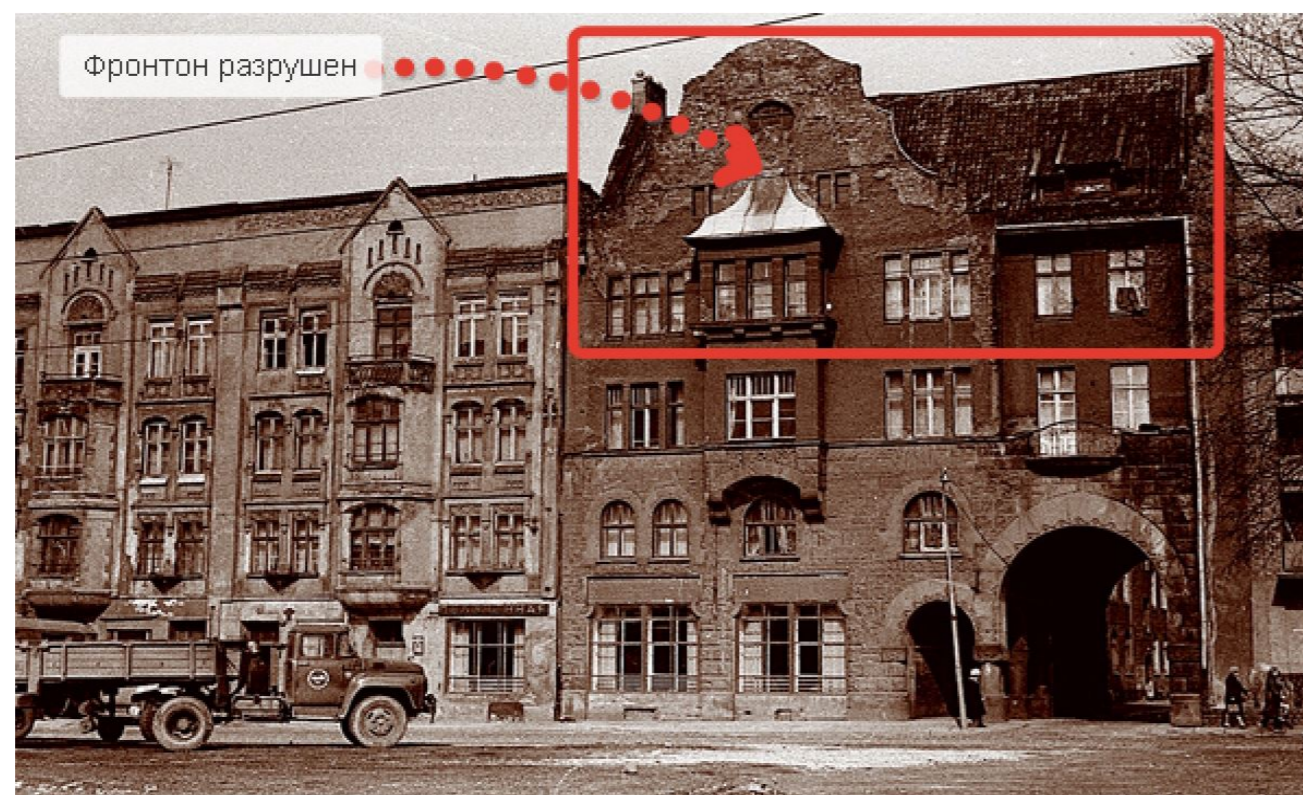
11. Визуализация. 3-х мерная модель

Историческая справка.

(Из материалов книги Балдура Кестнера "Кенигсберг. Сегодняшний Калининград. Архитектура немецкого времени")

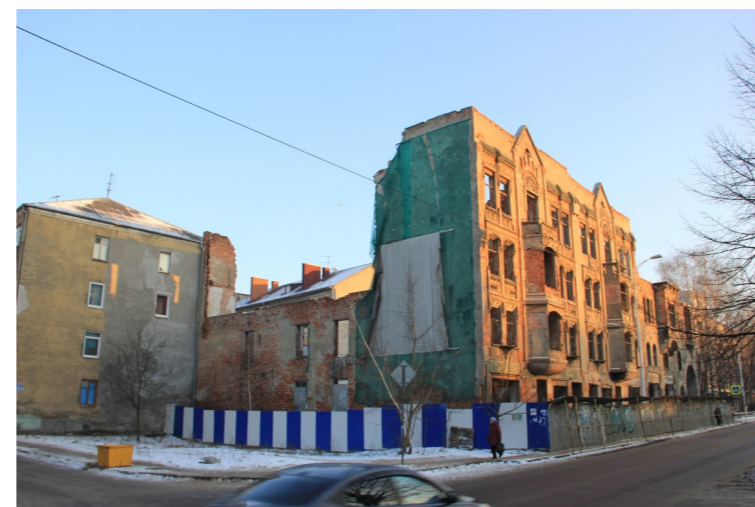
Время постройки 1900-1905 г.г. Улица Кенигштрассе, 73-75. Сейчас Фрунзе 53-57. Сперва были построены два дома №73 и 74 слева. У дома №75 (справа) использовался и участок за ним. Через арку можно было попасть на другую улицу. Такая застройка получила название "Кенигсек". Три четырехэтажные дома, обращенные к улице, типичны для плотной застройки большого нгорода. Для лучшего использования боковых участков были построены флигели. В них из-за недостаточной глубины были возможны только проходные помещения. Соответственно и освещение было недостаточным. Фасады, обращенные к улице, лишены недостатков дворовой застройки: они красиво расчленены нишами и фронтонами. Дома, в которых поселились сразу же после войны, в начале 90-х годов были расселены для проведения генерального ремонта, который до сих пор не осуществили из-за финансовых и технических трудностей. Тем не менее эти три фасада единственные в центральной части города являют пример жилых домов, построенных после 1900-х годов.

Фотографии здания после войны 1941-1945 г.г. с неутраченным фронтоном и планы до разрушения.

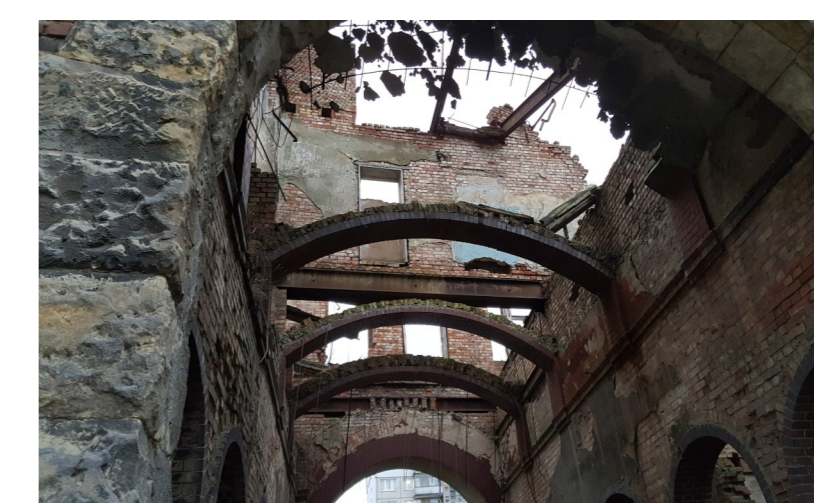
**Существующее состояние**

Здание является памятником истории и культуры. Участок расположен на ул. Фрунзе угол ул. Гражданской. С северной стороны к участку примыкают жилой 4-х этажные дома..

Участок под застройку относительно ровный, фасадом здания выходящий на тротуар ул. Фрунзе. Растительность в виде деревьев и кустарников на участке отсутствуют.



На участке расположено 4-х этажное здание немецкой постройки, различной высотой этажей. Заезд на территорию с ул. Гражданской и со двора ул. Угловой. Здание имеет частично сохранившийся фасад с ул. Фрунзе, с разрушенным 2-х этажным фронтоном восточной части здания над аркой, ведущей на ул. Угловую с ул. Фрунзе. Перекрытия в здании полностью отсутствуют. Стена, параллельная фасадной, имеет значительные разрушения в проемах от 1.0 метра до отверстий, высотой до 7 метров.



Сохранилась внешняя часть стены внутренней лестницы. Марши разрушены. Внутренняя часть арочного прохода над аркой разрушена почти полностью, остались только кирпичные своды без перекрытий. Фундаменты подлежат более тщательному обследованию. В настоящее время часть подвального этажа засыпана строительным мусором и битым кирпичом. Часть участка со стороны двора свободная от застройки.

Идентификация объекта.

Гостиница с рестораном. (реконструкция существующего здания "Кройц-аптеки").

Генплан

Реконструкцией предусмотрено строительство нового блока с сохранением самой ценной и частично утраченной старой стены-фасада, выходящей на ул. Фрунзе, а также сохранение стены параллельной фасадной. После строительства возможно самостоятельное (локальное) функционирование ресторана и офисной части.

Вход в гостиницу предусмотрен с ул. Фрунзе, а также с ул. Гражданской (в случае остановки там туристического автобуса). Вход в ресторан, аптеку - с ул. Фрунзе. Вход в офисную часть - со стороны арки. Загрузка гостиницы осуществляется с ул. Гражданской. Хагрузка ресторана - со стороны двора ул. Угловой. Проектная отметка 0.00 соответствует абсолютной отметке 20.50 на местности.

Генпланом предусмотрен полный комплекс объектов благоустройства согласно действующим нормативам и учтены требования по обеспечению беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения.

Объемно-планировочное решение

Проектным предложением предлагается восстановление и реконструкция существующих стен. Утраченный фронтон подлежит восстановлению. Гостиничный блок проектируется пристроенным к существующим стенам этажностью 5 этажей и высотой 17 метров, с подвальными техническими помещениями. Первый этаж гостиничного блока размещает входную часть с лифтовым холлом-рецепцией, главную (ведущую на 2-й этаж) и одновременно эвакуационную лестничную клетку. Две эвакуационные лестницы расположены в торцах со стороны двора. Входы в ресторан и офисную часть здания обособлены. В здании 2 лифта, пассажирский и грузопассажирский фирмы "KONE". офисная часть здания не является основной функцией и незначительна по площади. При необходимости помещения могут сдаваться в аренду. На каждом офисном этаже предусмотрены санузлы и комнаты для уборочного инвентаря.

На втором этаже через галерею-коридор можно попасть на "зеленую" крышу с благоустройством и контейнерным озеленением.

На крыше размещено инженерное оборудование для вентиляции и кондиционирования.. Эвакуация осуществляется следующим образом: из здания ресторана сразу на улицу (1-й этаж), из помещений гостиницы со 2, 3, 4, 5-го этажей по 3-м лестничным клеткам. Из офисной части - по лестнице со стороны арки. Из других помещений первого этажа непосредственно на улицу.

Конструкции

Несущий остов здания предусматривает монолитный железобетонный каркас с несущими поперечными и продольными балками. В примыкающей к старым стенам части - консоли здания- периметральные железобетонные балки работают в комплексе с основным железобетонным каркасом. Фундаменты- свайные, монтаж методом "вдавливания". Примыкание к существующим жилым домам выполнено с поперечными диафрагмами жесткости - лестничными железобетонными клетками и монолитными пилонами. Это решение позволяет избежать деформации существующих домов при строительстве. Устройство перекрытий между существующих и усиленных кирпичных стен путем усиления внутреннего периметра металлическим прокатным профилем с последующими установкой опалубки, армированием и бетонированием. Участки стен из старого кирпича, необходимые для дальнейшего использования усилиются металлической обоймой. Часть старых стен используется, как чистовая отделка в интерьере.

В новом блоке строительства ограждающие конструкции - стены из керамических блоков 380мм с системой вентилируемого фасада и утеплением минеральной ватой. Перегородки - из керамического кирпича. Кровля в новом блоке- плоская с комплексной системой утепления и гидроизоляции. Покрытие мембраной. Над старым корпусом фасадных стен устраивается кровля из металлических ферм. Покрытие фальцованным металлом.

Отделка фасадов

Старая стена подлежит реставрации. Новые утраченные элементы лепнины и декора восстанавливаются. Оставшаяся старая штукатурка покрывается составами, обеспечивающими долговременную консервацию. Недостающие площади штукатурки восстанавливаются. Утепление стены - изнутри. Утраченный фронтон -- достраивается из кирпича и штукатурится. Новый блок - комплексная конструкция утепления с лицевым покрытием фальцованным металлом. Навесные фасадные фиброцементные плиты (степень горючести НГ, класс пожарной опасности К-0). Элементы фасада из навесных композитных панелей. Витражи алюминиевые однокамерные. Окна в старом фасаде, выходящие на ул. Фрунзе- алюминиевые двухкамерные стеклопакеты.

Инженерное оборудование.

Отопление - существующая городская теплосеть, устройство в подвальном этаже теплового пункта. Вентиляция и кондиционирование принудительные с крышными установками. Водоснабжение - от городского водопровода. Электроснабжение, телефонизация и телекоммуникация - согласно технических условий.

Технико экономические показатели

- Этажность здания 5 этажей.
- Количество этажей 6 (включая подвальный).
- Площадь участка - 1892 кв. м.
- Площадь застройки - 1145 кв. м.
- Общая площадь здания - 5711 кв. м.
- Общая площадь здания без подвала 4798 кв. м.
- Общая площадь всех помещений здания без подвала 3836.95 кв. м.
- Строительный объем – 20440 куб.м , в том числе подземной части 2920 куб.м.
- Площадь офисных помещений (конференц-зал, 30-60 человек) - 114.84 кв. м.
- Площадь торговых помещений - 55.18 кв. м
- Площадь ресторана, кафе, кухни и вспомогательных помещений 455.31 кв.м.
- Площадь залых помещений ресторана, включая бар (100человек) 297.96 кв. м.
- Площадь кухни и подсобных помещений 157.35 кв. м.
- Общая площадь гостиничного блока 3212.62 кв. м.
- Количество номеров/ количество гостей 79шт/170 чел.
- Общая площадь номеров 1897.98 кв. м.
- Общая площадь общественных помещений (холлы, коридоры, лестницы) гостинице 1313.64 кв. м.
- Расчетное количество парковочных мест гостиницы и конференц-зала (всего 200 чел.) 14 машиномест.

В проекте реконструкции архитектурные решения требуют изменений параметров строительства, а именно расстояние до красных линий не 5,0 метров, а 0,0 метров. Также расстояние до соседних участков от нового здания тоже требует внесения изменений в параметры строительства. До начала стадии "Проектная документация" необходимо внести и согласовать в установленном порядке все изменения, связанные с отклонениями от предельных параметров строительства.