№ 78/3

Российская Федерация.

ООО "Персональная творческая архитектурная мастерская арх. Пивторак Б.В."

Заказ № 322-2006-НПД
Заказчик: Погиба Т.В.
Стадия: ЭП.



Эскизный проект

торгово-офисного центра

(реконструкция здания с сохранением фасадной части-объекта культурного наследия "Доходный дом Сариевых" по ул. Б.Садовая, 94.)

Директор мастерской Пивторак Б.В..
Главный архитектор проекта Пивторак Н.А.

Копия верна Директор Пивторак Б.В.

Общество с ограниченной ответственностью "Персональная творческая архитектурная мастерская архитектора ПИВТОРАК Б.В." Россия, г.Ростов-на-Дону

г.Ростов-на-Дону
2006г.

Состав проекта

1. Исходные данные.
2. Список авторского коллектива.
3. Введение.
4. Пояснительная записка.
   - А. Общая часть.
   - Б. Технико-экономические показатели.
   - В. Генеральный план.
   - Г. Архитектурно-планировочные решения.
   - Д. Реставрационные работы на северном фасаде (по ул. Б.Садовая).
5. Графический материал.

Чертежи марки "АР".

1. Общие данные: ситуационный план, генеральный план, перечень чертежей марки "АР".	- АР-1
2. План подвала на отм.-3.300. М 1:100.	- АР-2
3. План 1-го этажа на отм. 0.000. М 1:100.	- АР-3
4. План антресоли 1-го этажа на отм. +2.900. М 1:100.	- АР-4
5. План 2-го этажа на отм. +5.650. М 1:100.	- АР-5
6. План антресоли 2-го этажа на отм. +8.460. М 1:100.	- АР-6
7. План 3-го этажа на отм. +11.210. М 1:100.	- АР-7
8. План 4-го этажа на отм. +16.000. М 1:100.	- АР-8
9. План 5-го этажа на отм. +20.600. М 1:100.	- АР-9
10. План 6-го (мансардного) этажа на отм. +24.950. М 1:100.	- АР-10
11. Северный фасад (по ул. Б.Садовая). М 1:100.	- АР-11
12. Южный фасад. М 1:100.	- АР-12
13. Разрез 1-1. М 1:100.	- АР-13
14. Разрез 2-2. М 1:100.	- АР-14
15. Разрез 3-3. М 1:100.	- АР-15
16. Перспектива здания по ул. Б.Садовая.	- АР-16
17. Северный фасад (по ул. Б.Садовая). Схема реконструкции.	- АР-17
18. Схема заполнения оконных проемов ОК-1, ОК-2.	- АР-18
19. Схема заполнения оконных проемов ОК-3, ОК-4.	- АР-19
20. Схема заполнения оконных проемов ОК-5, ОК-6.	- АР-20
21. Схема заполнения оконных проемов ОК-7, ОК-8.	- АР-21
22. Ограждения балконов.	- АР-22
23. Цветовые решения фасада. Паспорт колеров.	- АР-23
24. Восстанавливаемые (утраченные) элементы фасада.	- АР-24
25. Восстанавливаемые (утраченные) элементы фасада.	- АР-25

1. Исходные данные

- Технический паспорт здания (строения)
  по состоянию на 19.07.2005г.
- Заключение о техническом состоянии строительных конструкций и инженерного оборудования, выполненное Ростовским государственным строительным университетом в октябре 2004г.
- Заключение по результатам обследования строительных конструкций здания, выполненное ООО "Бюро технической помощи" в ноябре 2004г.
- Научно-проектная документация "Торгово-офисный центр" (реконструкция здания с сохранением фасадной части-объекта культурного наследия "Доходный дом Сариевых") по ул. Б.Садовая,94, шифр 322-2006-НПД, II очередь, научно-проектная документация по реставрации фасада:
  - Раздел 1.Предварительные работы:
    - Исходная и разрешительная документация.
    - Предварительные исследования.
  - Раздел 2. Комплексные научные исследования:
    - Историко- архивные и библиографические исследования.
    - Натурные исследования.

2. Список авторского коллектива.

Директор мастерской	Пивторак Б.В..
Главный архитектор проекта	Пивторак Н.А.
Архитектор	Айдинян С.А.

3. Введение.

В эскизном проекте торгово-офисного центра приняты технические решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный архитектор проекта _____ Пивторак Н.А.

4. Пояснительная записка.

А. Общая часть.

Здание по ул. Б.Садовая, 94 является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) - "Доходный дом Сариевых. Арх. Недермейер, 1902г". Здание - 6-ти этажное, верхний этаж надстроен в более поздний период. В настоящий момент в первом этаже размещаются торговые помещения, 2-ой - 4-ый этажи занимает городская библиотека, 5-ый и 6-ой этажи - жилые.

Конструктивно здание решено с кирпичными несущими наружными и внутренними стенами. Деревянные перекрытия выполнены по металлическим и деревянным балкам, отдельные части перекрытий в виде монолитной железобетонной плиты по металлическим балкам. Физический износ основных несущих конструкций (фундаменты, стены, перекрытия) составляет 65-70%. Состояние здания классифицируется как неудовлетворительное и аварийное. (Заключение по результатам обследования строительных конструкций, выполненное ООО "Бюро технической помощи" в 2004г.)

Земельный участок под зданием, площадью 0.0569 га, граничит: с севера - с ул. Б.Садовая, с востока и запада - с глухими торцами существующих жилых домов, с юга - с одноэтажным строением гаража и дворовой территорией.

Проектом реконструкции здания предусматривается приспособление его к новой функции - торгово-офисной, с полной перепланировкой, отвечающей современным нормативным требованиям.Для восстановления физического состояния здания предусматриваются следующие основные конструктивные мероприятия:

- усиление грунтов основания под подошвой существующих фундаментов;
- усиление (с расширением подошвы) фундаментов;

- полная замена перекрытий на железобетонные по металлическим балкам, при этом перекрытия северной части здания предполагается выполнить по встроенному самостоятельному металлическому каркасу;
- полная разборка 6-го этажа с последующим устройством мансардного этажа из современных материалов;
- устройство новых лестничных клеток и лифтов;
- усиление сохраняемых несущих кирпичных стен.

Реконструкция фасада по ул. Б.Садовая предполагает восстановление всех утраченных элементов: профилированных тяг и поясков; вазонах на тумбах, венчающих колонны; полукруглого аттика в центре фасада с балконом и балюстрадой;
арочного изгиба карниза в этой части фасада и крайних тумб с навершием над карнизом.
Окрашенные части фасада вернут первоначальный цвет.

Б. Технико-экономические показатели.

По генплану.

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
		До реконструкции	После реконструкции
Площадь земельного участка	га	0,0569	0,0569
Площадь застройки	га	0,0534	0,0531
Площадь покрытий (пешеходная улица и двор)	га	—	0,0125
Плотность застройки	%	94	93

По зданию

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
		До реконструкции	После реконструкции
Этажность	эт.	-6	6
Степень огнестойкости	ст.	III	II
Общая площадь здания	$м^2$	2907.4	3381.0
Полезная площадь здания	$м^2$	—	2756,9
в том числе:			
- полезная площадь помещений общего назначения	$м^2$	—	102.4
- полезная площадь торговой части	$м^2$	—	1554.2
- полезная площадь офисной части	$м^2$	—	1100,3
Нормируемая (расчетная) площадь здания	$м^2$	—	2401,2
в том числе:			
- нормируемая площадь торговой части	$м^2$	—	1432,4
- нормируемая площадь офисной части	$м^2$	—	968,8
Площадь торговых залов (в торговой части)	$м^2$	—	1279,3
Площадь торговых залов (в офисной части)	$м^2$	—	915,3
Стоительный объем здания	$м^3$	15488	16425
в том числе:			
Строительный объем надземной части	$м^3$	13615	14552

В. Генеральный план.

Для возможности функционального разделения торговой и офисной частей здания, обеспечения каждой из частей самостоятельными входами для посетителей и персонала, в уровне 1-го этажа запроектирована встроенная открытая пешеходная улица, соединяющая тротуар ул. Б.Садовая с внутренним двором.

Вход посетителей в торговую часть, занимающую надземный этаж, решен непосредственно с ул. Б.Садовая, вход посетителей в торговые помещения, расположенные в подвальном этаже запроектирован через открытую лестницу, размещенную на площади пешеходной улицы.

Входы (центральный и служебный) в офисную часть здания решены из пешеходной улицы и внутреннего двора. Во внутреннем дворе запроектировано летнее кафе.

Вход в технические помещения, расположенные в подвале, решен по самостоятельной открытой лестнице во внутреннем дворе.

Г. Архитектурно планировочные решения.

Торговая и офисные части здания функционально разделены в самостоятельные блоки.

Торговая часть занимает подвальный и три первых этажа, офисная часть размещена в верхних (4-6) этажах. Промтоварный магазин занимающий подвальный этаж, решен изолированно от остальной торговой части и обеспечен самостоятельными входами.

Торговые помещения надземных этажей решены единым комплексом, обеспечены двумя лестничными клетками и пассажирским лифтом. Учитывая значительную высоту 1-го и 2-го этажей, эскизным проектом предложено устройство в них дополнительных антресольных этажей. Антресольные этажи не примыкают к стене главного фасада по ул. Б.Садовая, что позволяет сохранить в интерьерах торговых залов существующие оконные проемы.

В связи с предложенным демонтажом существующей в здании лестничной клетки, предусмотрено ограждение вновь устраиваемых антресольных этажей, как точная копия ограждений существующей лестницы с повторным использованием отдельных элементов декора (кованных розанов и др.).

Офисная часть здания обеспечена двумя лестничными клетками и пассажирскими лифтами.

Вход в пешеходную улицу отделен от тротуарной части открываемым на всю ширину прохода витражом с одинарным остеклением. Материал и рисунок витража аналогичен заполнению остальных оконных проемов.

Заполнение оконных проемов предусмотрено из металлопластиковых конструкций в цвет натурального дерева на главном (северном) фасаде и белых на остальных фасадах, маркировку заполнения оконных проемов на северном фасаде (по ул. Б.Садовая) см. лист АР-17, схемы заполнения и спецификацию на листах АР-18 - АР-21.

Наружные двери - аллюминивые, внутренние - деревянные.

Внутренняя отделка помещений:

- потолки - подвесные из гипсокартона;
- отделка стен и перегородок - гипсокартон;
- полы - натуральный камень, керамогранит, керамическая плитка, ламинат, коммерческий линолеум.

Ремонт балконных плит предусматривает восстановление защитного слоя бетона, замену полового покрытия и гидроизоляции, окраску ограждений.

Д. Рестоврационные работы на северном фасаде (по ул. Б.Садовая).

Технология производства реставрационных работ.

1. Восстановление штукатурки.

Зондажи штукатурного слоя, произведенные на различных участках фасада, выявили необходимость его полного восстановления.

Небольшие повреждения штукатурного слоя характеризуются трещинами (до 2 мм), шелушением, изменением фактуры верхнего слоя штукатурки. Для устранения повреждений необходимо:

- металлическими скребками аккуратно соскоблить верхний слой;
- поверхность смочить водой;
- перетереть теркой с песком и известково-алебастровой массой;
- трещины расшить ножом или мастерком;
- заполнить трещины известковым раствором и затереть теркой.

Состав известкового раствора в соотношении известкового теста и песка 1: 2.

Оштукатуренные участки фасада, не подлежащие реставрации в связи с серьезными повреждениями штукатурного слоя, оштукатурить заново. Перед выполнением новой штукатурки все конструктивные элементы должны быть отреставрированы и укреплены, деформации стабилизированы, ликвидированы протечки, закончены кровельные работы.

В местах отставания штукатурного слоя от кирпичной кладки (что можно определить простукиванием) после предварительной очистки поверхности от штукатурки с помощью кирки

поверхность необходимо тщательно обеспылить, очистить щеткой от

извести, остатков старой ветхой штукатурки, грязи, затем произвести смывку водой под давлением. Швы кладки предварительно расчистить на глубину до 1см. Затем выполнить оштукатуривание. Состав - 1: 0.7: 2.5; накрывка - 1: 1.5:1.5.

2. Вытягивание карниза и тяг.

В местах разрушения штукатурного слоя на карнизе, выложенном при строительстве здания, кирпич очистить, затем обеспылить и смочить.

При недостаточном выносе кирпичной кладки или изменении профиля карниза перед его вытягиванием применить армирование оцинкованной сеткой рабица 2 и оштукатурить.

Тяги оштукатурить в 3 слоя: обрызг, грунт и накрывка. Для обрызга использовать жидкий раствор. Толщину слоя выполнить до 5 мм. Грунт набрасывать густым раствором. Толщина каждого слоя грунта не более 5 мм. По грунту выполнить профиль тяги "начерно". Лицевой слой выполнить из жирного и жидкого раствора без песка (цемент, известь) в частях по объему 1: 2. Обрызг и грунт выполнить в соотношении цемент - известь - песок соответственно 1: 1: 3 и 1: 1: 5.

Карнизы вытягивать вдоль реек, правил, укрепленных штырями или деревянными кронштейнами. После нанесения накрывочного раствора карниз и тяги затирают. Обработанная поверхность после затирки должна иметь ровную по шероховатости поверхность. Это достигается затиркой несколько отвердевшего слоя деревянными или войлочными терками при равномерном смачивании затираемой поверхности.

Раствор для накрывки приготовить на мелком песке, просеянном через сито с отверстиями ячеек 1.5х 1.5 мм.

3. Устройство защитных фартуков.

На верхних поверхностях пилястр необходимо устроить защитные фартуки для предотвращения вредных атмосферных воздействий. В качестве материала для защитных фартуков применить кровельную сталь толщиной 1 мм по ГОСТ 11-14-196-86.

4. Очистка каменной облицовки.

В местах наличия видимых разрушений структуры реставрируемой облицовки следует перед снятием загрязнений произвести их укрепление различными доделочными массами, мастиковкой трещин и швов.

Затем необходимо произвести очистку поверхностей камня от загрязнений сажей, копотью, пылью, проникающих в поры и трещины. При этом очищающие свойства должны быть инертными по отношению к обрабатываемому материалу.

С целью очистки обработать каменную облицовку сорбирующими пастами и растворителями, предварительно промыв поверхности водой. В частности, эффективный очищающий препарат - паста ЭТАНА.

Обрабатываемую поверхность покрыть сорбирующей массой примерно на сутки, после чего удалить смоченными водой щетками или водным раствором органического растворителя. Для снятия масляных и смоляных наслоений использовать органические растворители - четыреххлористый углерод, бензин, бензол, толуол; ксилол и их смеси.

5. Восстановление полировки и пропитка камня защитными растворами.

После очистки каменной облицовки восстановить ее зеркальную поверхность. Накатку глянца произвести полирующими составами или пылевидными абразивными порошками высокой твердости. Процесс полирования осуществить механическими способами, а обработку отдельных криволинейных участков вручную.

В завершении реставрации каменной облицовки здания рекомендуется обработать ее специальными составами, которые вступая в химическое взаимодействие с породой, образуют отлагающиеся в порах практически нерастворимые в воде соединения, уплотняющие поверхностный слой камня. Данное покрытие является эффективным средством защиты камня от механического разрушения, химического взаимодействия с загазованной атмосферой и препятствует загрязнению облицовки пылью.

6. Существующие водосточные трубы и воронки заменить на новые заводского производства фирм изготовителей металлочерепицы.

Технология приведена в соответствии со следующими реставрационными нормами:

Гельфельд Л.С., Недович Н.Д., Семина Т.М. Штукатурные работы при реставрации памятников архитектуры (методические указания). - М.: Объединение "Реставрация", 1990.

Лысенко Е.Н. Строительные материалы в реставрации памятников архитектуры: Учебное пособие.- Ростов н/Д: Рост. гос. строит, ун-т, 2002. Ростов-на-Дону 2002.