ЛЕЧЕБНО - ВЪЗСТАНОВИТЕЛЕН И РАЗВЛЕКАТЕЛНО - АТРАКЦИОНЕН КОМПЛЕКС - КРУШУНА

подобект:

VIP ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС в упи V-"За обществено обслужващи дейности", с. Крушуна, Общ. Летница, Обл. Ловешка

Възложител: „Литекс Комерс" АД

Проектанти: Архитектурно бюро „Мора"

МОРА АРХИТЕКТУРНО БЮРО

арх. Марин Попов - 0888 694 119
арх. Гергана Попова - 0888 66 25 88

www.mora-bg.com

Площ на УПИ – 5270 кв.м
ЗП – 996 кв.м
РЗП – 3582 кв.м
Обща РЗП – 4800 кв.м

Настоящият проект е изготвен по желание на възложителя «ЛИТЕКС КОМЕРС» АД и предвижда строителство на VIP ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС, съгласно действащия ПРЗ.

Собственик на терена, в който е проектиран обекта (упи V-"За обществено обслужващи дейности", кв. 53, с. Крушуна, Община Летница) е възложителят на проекта «ЛИТЕКС КОМЕРС» АД.

Теренът е с площ от 5270 кв.м. и е незастроен. За имота е отреден упи V-"За обществено обслужващи дейности", кв. 53 по плана на с. Крушуна с конкретно нежилищно предназначение. От север имотът граничи с упи II, от югоизток с улица, от юг с упи VI–„За трафопост", а от запад и северозапад с упи VII–"За озеленяване", през който преминава река.

Лицето на имота е около 150 м, и има денивелация в западна посока. Устройствените показатели, заложени от действащия ПУП са следните: плътност на застрояване (Пл) мах. 30%, Коефициент интензивност на застрояване (Кинт) – мах.1,5 и минимална озеленена площ (Козел.)– 50 %.

Сградата ще се захрани с питейна вода, газ и електроенергия от нова инфраструктура, която ще се изгради за целия курорт по отделен проект. За отпадните води ще бъде построена нова улична канализация с пречиствателни съоръжения.

ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ:

Сградата е разположена в южната част на имота, оставайки място в останалия терен да се застроят няколко ваканционни къщи. Най-малкото разстояние от постройката до вътрешна регулационна линия е 3.00 м.

Разработена е в два основни дъговидни корпуса – нисък и висок, свързани помежду си с остъклена част. Предназначена е да предложи хотелски и развлекателни услуги на високо ниво (еквивалент на категория 4 звезди). Комплексът съдържа 30 луксозни хотелски стаи и 3 VIP апартамента (2 двустайни и 1 тристаен), двуетажен ресторант, лоби бар със зимна градина, панорамен „звезден" бар, покрит басейн, SPA, фитнес, фризьор, конферентен блок, подземен паркинг и др. Капацитетът на хотела е 68 места. Предвидена е възможност за санитарно-битово обслужване на 34 души персонал.

ВХОДЪТ на комплекса е своеобразно акцентиран с архитектурно скулпторна композиция и атрактивно покритие. Алея с усилена настилка предоставя транспортен достъп от улицата до заслона пред парадния вход. Предвидени са необходимите рампи за улесняване достъпа на трудноподвижни хора. В озелененте площи пред хотелския комплекс са разположени пилони за знамена.

НИСКИЯТ КОРПУС е на три етажа и помещава следните зони и помещения:

- **партерното ниво** (кота±0,00) е достъпно през двуделна входна врата с виндфанг, която въвежда в обширно фоайе през две нива, където е приемният тракт с рецепция, асансьор и стълбище, зона за обслужване на хора с увреждания и охраняван път за съхранение на ценности. Във фоайето са разположени още и търговски обекти, входът на рекреационния модул, бюро за обмяна на валута и др. Непосредствено след рецепцията фоайето преминава в остъклена зимна градина, която представлява обединяващо звено и топла връзка с по-високия корпус на хотелския комплекс. Зоната за активна почивка и рекреация включва вътрешен басейн, визуално свързан със зимната градина, професионало обзведен фитнес салон и изключително богат на възможности SPA комплекс.

- **втория етаж** (кота+3.50) е проектиран на коридорен принцип, като в едната си част коридорът е двустранно ангажиран с помещения, в средната зона преминава в галерия, гледаща към фоайето и завършва с мост над зимната градина, отвеждащ директно към второто ниво на съседния корпус. От южната страна на коридора, с изглед към двора са разположени 6 хотелски стаи с балкони и детска занималня. Срещуположно се намират помещения за администрацията и управителя на хотела.

- **третия етаж** (кота+6.30) също съдържа 6 хотелски стаи с балкони, едностранно тангиращи коридора от юг. Северната страна на коридора е изцяло остъклена към голям балкон, разкриващ гледка от високо към парадния вход на хотела и озеленения покрив на администрацията.

- **покривът** (+9.10) на ниския корпус е плоск и е предвиден за озеленяване.

ВИСОКИЯТ КОРПУС е на 7 етажа и съдържа:

партерното ниво (кота±0,00) е достъпно през зимната градина и в него са разположени първото ниво на ресторанта с келнерския офис, тоалетни, гардероб, лоби бар с лице към зимната градина, асансьори - клиентски и служебен и самостоятелно затворена стълбищна клетка. До служебния асансьор е предвиден специално контролиран вход за персонала и външно противопожарно стълбище.

- **втория етаж** (кота+3,50) се достига по мостчето от второто ниво на ниския корпус или чрез вертикалните комуникации на сградата. Тук е разположено второто ниво на ресторанта, фризьорски салон и общи пространства с галерия към зимната градина.

- **етажи 3, 4, 5, 6 и 7** (4х287кв.м.) съдържат луксозни хотелски стаи и апартаменти. Предвидени са необходимите служебни помещения за подпомагане качественото обслужването на гостите. Навсякъде стълбищната клетка е отделена самостоятелно със самозатварящи се врати. От всяко етажно фоайе е осигурен авариен изход към външната стълба, тангираща служебния асансьор.

- **покривът** (кота+20,30; 287кв.м.) на високия корпус е плоск и на него е разположен атрактивен „звезден" бар на открито, с богато озеленяване, фантастична гледка към целия курорт и изключително лусозно парково обзавеждане (сепарета с балдахини, хамаци, люлки и пр.)

СУТЕРЕНЪТ (кота-3,50; площ 1218 кв.м.) на сградата е предназначен да поеме почти всички стопански функции на комплекса и част от общественото обслужване. Тук е разположен подземен паркинг за 12 автомобила, бизнес център с компютърна зала и конферентен блок с 60 места, складова зона, кухнята на ресторанта, служебни, санитарно-битови и технически помещения.

РЕСТОРАНТЪТ е предназначен да обслужва гостите на хотела и не представлява самостоятелен обект. Капацитетът на двете зали за хранене и банкетната зала общо е 157 човека. Предвидена е възможност за сервиране на открито за около 24 човена. Кухнята е пълноразмерна и е оразмерена да обслужва около 200 човека.

В конструктивно отношение сградата е проектирана със СТБ скелет и стени, изградени от керамични тухли. Междуетажните плочи и покривите на сградата са от стоманобетон. Предвижда се полагането на външна топлоизолационна система и третиране на фасадите с мазилки и облицовки, в т.ч. окачена структурна фасада, конкретно описани в проекта.

На всички прозорци и витрини ще се монтира PVC дограма със стъклопакет. Довършителните работи се предвижда да се изпълнят луксозно.

Противопожарна обезпеченост на обекта се постига посредством избора на негорима конструкция на сградата, осигуряване на достатъчно разнопосочни евакуационни изходи, с брави „антипаник", и съоръжаване с необходимото оборудване за пожароизвестяване и пожарогасене. Котелното помещение е обезопасено съгласно изискванията на Наредба-2 за противопожарни норми в строителството.