

PROJEKT KONCEPCYJNY PRZEBUDOWY POMIESZCZEŃ HOTELOWYCH MIEJSKIEJ HALI SPORTOWEJ GORCE

LOKALIZACJA: AL. 1000-Lecia 74, 34-400 Nowy Targ

INWESTOR: Gmina Miasto Nowy Targ - Miejskie Centrum Sportu i Rekreacji w Nowym Targu, adres: 34-400 Nowy Targ, ul. Krzywa 1, NIP 735-001-40-12

PROJEKTANT: inż. arch. Aneta Winiarska, 34-400 Nowy Targ, ul. Kr. Jadwigi 48

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

A. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU

1. Podstawy formalne do opracowania
2. Przedmiot i cel opracowania
3. Lokalizacja inwestycji
4. Inwestor
5. Podstawowe parametry
6. Stan istniejący pomieszczeń hotelowych
7. Program funkcjonalno - użytkowy
8. Wyburzenia i demontaż oraz roboty modernizacyjne
9. Zestawienie powierzchni
10. Zestawienie elementów stałych i ruchomych projektowanego wnętrza
11. Wyposażenie w instalacje
12. Szacunkowy kosztorys przebudowy z planowanym określeniem refinansowania się inwestycji

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

A-1 Rzut 1 piętra z proponowanymi zmianami przedstawiającymi ideę zamierzenia z zestawieniem pomieszczeń oraz aranżacją wszystkich pomieszczeń

C. WIZUALIZACJE

1. Wersja pokoju standardowego
2. Wersja pokoju o wyższym standardzie
3. Korytarz

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU

1. Podstawy formalne do opracowania

- Zlecenie inwestora
- Umowa z Gminą Miasto Nowy Targ - Miejskim Centrum Sportu i Rekreacji w Nowym Targu, Umowa nr MCSiR.230.32.2017 zawarta w dniu 06.06.2017r.
- Obowiązujące normy i przepisy
- Wizja lokalna i dokumentacja fotograficzna
- Pomiary inwentaryzacyjne
- Uzgodnienia z Inwestorem

2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny przebudowy pierwszego piętra budynku Miejskiej Hali Sportowej Gorce, położonego w Nowym Targu, przy Al. 1000-lecia 74.

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje zgodnie z założeniami szczegółowymi ustalonymi z Inwestorem:

- pomieszczenia hotelowe zlokalizowane na 1 piętrze budynku Hali Gorce, dostępne poprzez klatkę schodową znajdującą się przy recepcji na parterze budynku. Obiekt posiada dwie klatki ewakuacyjne, zamknięte i obudowane - na końcach korytarzy.
- wykonanie wizualizacji koncepcyjnej wybranej jednostki hotelowej
- wykonanie zestawienia elementów stałych i ruchomych projektowanego wnętrza
- szacunkowy kosztorys przebudowy z planowanym określeniem refinansowania się inwestycji

3. Lokalizacja inwestycji

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w Nowym Targu przy Al. 1000-lecia 74.

4. Inwestor

Miejskie Centrum Sportu i Rekreacji w Nowym Targu
Pl. Evry 4, 34-400 Nowy Targ

5. Podstawowe parametry

pow. użytkowa objęta opracowaniem	559,30m ²
wysokość pomieszczeń	od 2,71 do 2,95m

6. Stan istniejący pomieszczeń hotelowych

Pomieszczenia hotelowe zlokalizowane na 1 piętrze budynku zajmują całą kondygnację. Dostęp na piętro istnieje poprzez klatkę schodową znajdującą się obok recepcji na parterze. Pokoje hotelowe dostępne z korytarza. Korytarz to trzy odcinki proste, jeden główny - środkowy, w którym znajduje się część wypoczynkowa dla gości, oraz dwa poboczne zwieńczone klatkami schodowymi zamykanymi, obudowanymi przeznaczonymi dla ewakuacji oraz obsługi.

Na piętrze znajdują się pomieszczenia higieniczno-sanitarne dostępne z korytarza (toalety oraz umywalnie oraz natryski, jak i pomieszczenie porządkowe z ujęciem wody).

W narożnikach od strony północnej znajdują się dwa apartamenty dwupokojowe z łazienkami, dwa pokoje posiadają swoje osobne łazienki. We wszystkich pokojach znajduje się umywalka.

Nie ma widocznych niekorzystnych zmian w konstrukcji budynku, jednak stan techniczny elementów wykończeniowych wskazuje na średnią oraz dużą ich eksploatację.

Wysokość pomieszczeń w świetle wynosi od 2,71m do 2,95m, jest to wysokość zróżnicowana, nie stanowi to problemu dla dalszego użytkowania obiektu zgodnie z obowiązującymi normami.

7. Program funkcjonalno - użytkowy

Głównym założeniem koncepcyjnym jest podniesienie standardów użytkowych w części hotelowej budynku bez naruszania obecnej funkcji obiektu, bez ingerencji w układ konstrukcyjny. Planowana przebudowa ścianek nośnych na pierwszym piętrze w celu podniesienia jakości oraz optymalizacji użytkowania przy zachowaniu obowiązujących obecnie przepisów budowlanych.

Likwidacja natrysków, umywalni oraz toalet dostępnych z korytarza.

Przebudowa jednostek hotelowych - pokoje dwu- i cztero- osobowe z własnymi łazienkami.

Planuje się budowę 3 apartamentów o podniesionym standardzie w części zachodniej obiektu oraz 14 jednostek hotelowych z własnymi łazienkami.

Planuje się likwidację części wspólnej przy głównym korytarzu, celem powiększenia jednostek hotelowych oraz otrzymania odpowiedniej przestrzeni.

Poszerzenie oraz zamianę miejsc niektórych drzwi wewnętrznych.

Remont pomieszczeń polegający na: wymianie posadzek, ścian wewnętrznych działowych, stolarki drzwiowej, instalacji elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, grzewczych, wentylacji mechanicznej, teletechnicznych, oddymiających oraz oświetlenia ewakuacyjnego.

8. Wyburzenia i demontaż oraz roboty modernizacyjne

- demontaż warstw wierzchnich posadzek
- demontaż wybranych ścianek nośnych oddzielających jednostki hotelowe
- demontaż okładzin ściennych
- demontaż stolarki drzwiowej wraz z ościeżnicami
- demontaż niektórych elementów wodno-kanalizacyjnych
- remont instalacji elektrycznej
- remont instalacji hydraulicznej
- wzniesienie nowych ścianek działowych
- wykonanie instalacji oddymiającej drogi ewakuacyjnej
- wykonanie wentylacji mechanicznej
- osadzenie stolarki okiennej oraz drzwiowej
- ułożenie nowych wykładzin tekstylnych w jednostkach hotelowych oraz na korytarzach
- ułożenie płytek ceramicznych w łazienkach
- malowanie ścian oraz sufitów z wcześniejszym obowiązkowym gruntowaniem oraz zabezpieczeniem rys oraz pęknięć siatkami
- wykonanie robót wykończeniowych tj. listwy przypodłogowe, montaż wezgłowi za łózkami, listw ochronnych, oznakowanie, mis ustępowych, toalet, baterii, parapetów etc.

9. Zestawienie powierzchni

1 PIĘTRO			
	POWIERZCHNIA:	POSADZKI	NETTO
LP.	POMIESZCZENIE	m ²	m ²
1.1	KLATKA SCHODOWA	15,00	12,60
1.2	KOMUNIKACJA	153,60	153,60
1.3	PRZEDSIONEK	3,65	3,65
1.4	ŁAZIENKA	3,45	3,45
1.5	POKÓJ	11,35	11,35
1.6	POKÓJ	11,90	11,90
1.7	POKÓJ	12,75	12,75
1.8	POKÓJ	10,75	10,75
1.9	ŁAZIENKA	3,05	3,05
1.10	ŁAZIENKA	2,85	2,85
1.11	POKÓJ	15,75	15,75
1.12	POKÓJ	16,85	16,85
1.13	ŁAZIENKA	3,50	3,50
1.14	POKÓJ	9,50	9,50
1.15	POKÓJ	11,30	11,30
1.16	ŁAZIENKA	2,90	2,90
1.17	POKÓJ	9,25	9,25
1.18	ŁAZIENKA	2,90	2,90
1.19	POKÓJ	11,50	11,50
1.20	POKÓJ	14,50	14,50
1.21	ŁAZIENKA	3,25	3,25
1.22	POKÓJ	14,45	14,45
1.23	ŁAZIENKA	3,25	3,25
1.24	POKÓJ	9,25	9,25
1.25	POKÓJ	11,50	11,50
1.26	ŁAZIENKA	2,90	2,90
1.27	POKÓJ	9,35	9,35
1.28	ŁAZIENKA	2,90	2,90
1.29	POKÓJ	11,30	11,30
1.30	POKÓJ	13,35	13,35
1.31	ŁAZIENKA	3,40	3,40
1.32	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	5,65	5,65
1.33	POKÓJ	12,85	12,85
1.34	ŁAZIENKA	3,00	3,00
1.35	POKÓJ	12,75	12,75
1.36	ŁAZIENKA	3,00	3,00
1.37	POKÓJ	12,05	12,05
1.38	ŁAZIENKA	3,00	3,00
1.39	POKÓJ	12,00	12,00
1.40	ŁAZIENKA	3,00	3,00
1.41	POKÓJ	12,05	12,05
1.42	ŁAZIENKA	3,00	3,00
1.43	POKÓJ	11,90	11,90
1.44	ŁAZIENKA	3,00	3,00
1.45	KLATKA SCHODOWA	15,25	15,25
1.46	MAGAZYN	4,45	4,45
1.47	MAGAZYN	2,55	2,55
1.48	MAGAZYN	7,40	7,40
1.49	MAGAZYN	7,30	7,30
1.50	MAGAZYN	6,75	6,75
1.51	MAGAZYN	3,50	3,50
1.52	MAGAZYN	3,65	3,65
	RAZEM	559.30	556.90

10. Zestawienie elementów stałych i ruchomych projektowanego wyposażenia

- 17szt. lustro
- 17szt. miska ustępowa bez kołnierza Rimfree + stelaż typu geberit
- 17szt. umywalka
- 17szt. brodzik / listwa + kabina prysznicowa ze szkła hartowanego
- 17szt. uchwyt na papier toaletowy
- 17szt. szczotka WC
- 17szt. wieszak na ręczniki
- 17szt. kosz na śmieci - łazienkowy
- 5szt. roleta wodoodporna do okna
- 17 kpl. syfon i kolanko
- 17 szt. bateria prysznicowa
- 17szt. bateria sztorcowa do umywalki
- 25szt drzwi wewnętrzne
- 17szt drzwi łazienkowe
- 17szt. TV
- 17 szt. krzesło
- 3 szt. fotel
- 3 szt. lampka podłogowa do czytania
- 2 szt. sofa z funkcją spania
- 34szt. łóżko hotelowe 90x200cm
- 4 szt. łóżko piętrowe
- 10szt. biurko
- 22szt. szafa wnękowa/wolnostojąca
- 17szt. wezglowie
- 29szt. roleta okienna
- 3 szt. komoda
- 42szt. lampka nocna ścienna
- 34 szt. stolik nocny
- 17szt. kosz na śmieci
- 110 kpl. pościeli (poduszka duża, poduszka mała, kołdra)
- 34szt. materac 90x200cm
- 110 kpl. poszewek (poduszka duża, poduszka mała, poszwa na kołdrę)
- 110 kpl. ręczniki (ręcznik mały, ręcznik duży, ręcznik podłogowy).
- wykładzina
- płytki podłogowe ceramiczne antypoślizgowe do łazienki, gat. 1
- płytki ścienne ceramiczne do łazienki gat. 1
- oświetlenie w korytarzach
- 12szt. obrazy w drewnianych ramach nad łózkami w apartamentach
- ca. 50szt. obrazy na korytarzu w drewnianych ramach
- 49szt. zasłony

11. Wyposażenie w instalacje

- elektryczne
- kanalizacyjne
- wodociągowe
- wentylacyjne
- teletechniczne i antenowe

12. Szacunkowy kosztorys przebudowy z planowanym określeniem refinansowania się inwestycji

Głównym założeniem proponowanej koncepcji przebudowy i modernizacji części hotelowej budynku Miejskiej Hali Sportowej Gorce było podniesienie standardów oraz walorów użytkowych i estetycznych oraz dostosowanie obiektu do obecnie obowiązujących przepisów budowlanych. Jednym z założeń było również zoptymalizowanie kosztów przedsięwzięcia.

Niniejszy program zakłada likwidację toalet, natrysków oraz umywalni dostępnych z korytarza celem utworzenia dodatkowych jednostek hotelowych oraz utworzenia indywidualnych łazienek w pokojach. Wraz z przebudową pierwszego piętra zmienia się miejsca otworów drzwiowych oraz zostaną wykonane dodatkowe otwory okienne, celem dostosowania się do obecnie obowiązujących przepisów budowlanych. Jednocześnie zostanie wymieniona instalacja wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna. W obiekcie planuje się zamontowanie wentylacji mechanicznej.

Planowane koszty remontu części hotelowej:

Powierzchnia objęta remontem i modernizacją - 559,30m²

Po podliczeniu kosztów remontu można przyjąć, że **wartość robót wynosi - 880 500,00 zł**
M.² robót wynosi: 1 574,30 zł

Podczas wykonywania projektu wykonawczego istnieje możliwość obniżenia kosztów poprzez użycie tańszych materiałów, np. odpowiedników tj. lampy, zasłony.

Refinansowanie się inwestycji:

Podczas kalkulacji założono dwie opcje 80% i 60% obłożenie hotelu.

Założono iż hotel będzie funkcjonował cały rok (365 dni) z czego sezon wysoki tj. święta oraz ferie stanowią 80 dni, sezon niski to 285 dni.

W hotelu są:

- 3 apartamenty przyjmujące 10 os, cena w sezonie wysokim to 100zł/os, zaś w sezonie niskim to 75zł/os.

- 14 jednostek hotelowych przyjmujących 36os, cena w sezonie wysokim to 75zł/os, zaś w sezonie niskim to 50zł/os.

Co średnio przy 100% obłożeniu daje 982 000,00 zł.

Przy obłożeniu 80% jest to 785 800,00 zł, zaś przy 60% jest to 589 200,00 zł.

Odliczając od tych kwot podatek VAT(23%), podatek dochodowy (18%) oraz średnie koszty obsługi obiektu (pracownicy - stróż, recepcjoniści, panie sprząające, pralnia ok. 40%), zostaje dla obiektu:

Przy obłożeniu 80% - ca. 314 00,00 zł/ rok, zwrot inwestycji w 3 lata.

Przy obłożeniu 60% - ca. 235 600,00 zł/rok, zwrot inwestycji w niecałe 4 lata.