

CZĘŚĆ OPISOWA - KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

KONCEPCJA PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY BUDYNKU "PRZYJAŹŃ" W ODDZIALE REWITA ZAKOPANE

Spis treści:

- 1. Lokalizacja**
- 2. Stan istniejący**
- 3. Założenia koncepcyjne formy zewnętrznej budynku**
- 4. Układ funkcjonalno - użytkowy**
- 5. Koncepcyjne rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe**
- 6. Koncepcyjne rozwiązania formalne i materiałowe wnętrz**
- 7. Dane programowe i tabelaryczne zestawienia powierzchni**

1. Lokalizacja

Budynek hotelu objęty koncepcją przebudowy zlokalizowany jest na działkach o numerach ewidencyjnych 35, 36, 37 i 38 przy ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera. Budynek zajmuje zachodnią część działki. W zachodniej części działki znajduje się parking dla samochodów osobowych z wjazdem od strony północnej. We wschodniej części działki w chwili obecnej jest teren zielony który planuje się częściowo przekształcić na projektowany parking dla gości hotelu, zapewniający stanowiska postojowe niezbędne do obsługi budynku. Parking dostępny będzie przez nowo projektowany wjazd na działkę od strony północnej, to jest od ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera.

2. Stan istniejący

Budynek hotelu składa się z dwóch głównych brył połączonych parterową przewiązką.

Pierwsza część to starszy, dwukondygnacyjny budynek nakryty dachem kopertowym. Mieszają się w nim nieużywane już pomieszczenia obsługi administracyjnej, pomieszczenie świetlicy oraz część zaplecza gastronomicznego.

Druga część, dobudowana w latach 70-tych, to obiekt o trzech kondygnacjach, wyższy od części pierwszej, nakryty niesymetrycznym dachem dwuspadowym o konstrukcji żelbetowej. Mieści dwadzieścia siedem pokoi hotelowych, po dziewięć na kondygnację.

Obie części połączone są parterowym łącznikiem mieszczącym strefę wejściową, główną komunikację oraz strefę gastronomiczną.

Pod całością rzutu poziomego budynku znajduje się kondygnacja podziemna. Zlokalizowane są na niej głównie zaplecza części hotelowej, strefy gastronomicznej oraz część rekreacyjna i techniczna.

3. Założenia koncepcyjne formy zewnętrznej budynku

Główne założenia dotyczące formy zewnętrznej to ujednoczenie dwóch odmiennych brył budynku za pomocą powtórzenia kompozycji dachu nowszej części na części starszej ~~jednak zmodyfikowanej poprzez usunięcie okapów oraz zastosowanie spójnej dla całości budynku okładziny elewacyjnej w postaci pionowych paneli drewnianych. Pionowe żaluzje dodatkowo służyć będą zamaskowaniu różnic w układzie i wysokości stolarki okiennej obu budynków.~~ Ponadto koncepcja zakłada wytworzenie atrakcyjnej strefy wejściowej jednocześnie kompozycyjnie spinając dwie główne części budynku w całość. W tym celu projektuje się biały, parterowy pawilon w strefie wejściowej mieszczący strefę holu wejściowego, lobby, strefy odpoczynku oraz kawiarni z zapleczem. Pozostała część parterowego łącznika wymaga uspokojenia w zakresie zadaszenia, jego zróżnicowanej wysokości, materiału oraz rozbudowy w części gastronomicznej w celu uzyskania dodatkowej przestrzeni dla sali konsumpcyjnej.

4. Układ funkcjonalno - użytkowy

W zakresie układu funkcjonalnego planuje się pozostawienie lokalizacji głównych stref użytkowych bez zmian jednak w zmodyfikowanej formie.

W dobudowanej części strefy wejściowej powstanie obszerny hol z ladą recepcyjną, lobby hotelowe oraz kawiarnia z zapleczem. Ponadto część dobudowanej bryły zostanie otwarta tworząc zadaszony taras zewnętrzny dostępny z kawiarni i strefy wejściowej. W dalszej części strefy wejściowej znajdować się będzie zespół sanitariatów powstały w miejscu istniejącego patio, ~~obok zejście do strefy rekreacyjnej - spa~~ oraz wejście dla gości do strefy gastronomicznej.

Część gastronomiczna pozostaje na swoim miejscu, jednak wymagać będzie kilku modyfikacji. Przede wszystkim zmieniona zostanie strefa wejścia dla pracowników z uwagi na lokalizację nowej klatki schodowej przy wschodniej ścianie budynku.

Poza tym powiększona zostanie sala konsumpcyjna poprzez zadaszenie i obudowanie tarasu i tym samym zwiększenie kubatury. Wewnętrzna komunikacja w obrębie zaplecza gastronomicznego pozostanie bez zmian.

~~W zakresie rekreacji powstanie strefa spa zawierająca jacuzzi, zespół saun i pryszniców, strefę relaksu oraz salę fitness. Wszystko obsługiwane przez zespół sanitarno - szatniowy.~~

Część hotelowa zostanie formalnie oddzielona od strefy wejściowej ~~za pomocą przeszklenia oraz powtórzenia pionowych, drewnianych paneli znajdujących się również na elewacji budynku. Panele te mają za zadanie stworzyć ażurową lekką ścianę dzielącą wewnątrz na poszczególne strefy jednocześnie nie blokując całkowicie widoku.~~

W strefie hotelowej planuje się pozostawić główną klatkę schodową jedynie przesuniętą w stronę ściany północnej z uwagi na osiągnięcie wymaganej minimalnej szerokości przejścia ewakuacyjnego pomiędzy schodami a ścianą z wejściami do pokoi hotelowych. Oprócz tego projektuje się wymkniętą klatkę schodową spełniającą wymagania ewakuacji przeciwpożarowej, zlokalizowaną przy zewnętrznej, wschodniej ścianie budynku. Na każdej kondygnacji, dwa skrajne pokoje w styku z nowoprojektowaną klatką schodową przy wschodniej ścianie budynku planuje się przekształcić w jeden pokój typu studio przeznaczony dla 3-4 osób. Ponadto planuje się zlokalizować windę osobowo - towarową zapewniającą dostęp do całej części hotelowej w połączeniu z holem głównym.

W kondygnacji podziemnej części hotelowej w dalszym ciągu będzie znajdować się zaplecze technologiczne hotelu. Dodane zostanie pomieszczenie narciarni dostępne bezpośrednio z części wspólnej dzięki zaprojektowanej, nowej klatce schodowej.

Część administracyjną, to jest pierwsze piętro w budynku zachodnim, planuje się przekształcić w część hotelową mieszczącą sześć pokoi, z czego pięć 2 osobowych oraz jeden 3-4 osobowy. Konieczne jest zaprojektowanie wymkniętej klatki schodowej spełniającej wymagania ewakuacji przeciwpożarowej, obsługującej dodatkowe pokoje hotelowe, która zlokalizowana zostanie przy zewnętrznej, zachodniej ścianie budynku. Klatka ta również będzie obsługiwać strefę konferencyjną znajdującą się w kondygnacji podziemnej. Parter będzie mieścić lobby hotelowe czyli tak zwaną strefę wypoczynkową dostępną bezpośrednio z holu głównego. ~~Strefa ta będzie oddzielona od holu ażurową konstrukcją pionowych paneli drewnianych stosowanych w pozostałych częściach budynku, stwarzając atmosferę intymności jednocześnie nie blokując swobody komunikacji poziomej.~~ W tej części kondygnacji podziemnej planuje się zlokalizować salę konferencyjną na 30 osób wraz z zapleczem technologicznym i sanitarnym.

5. Koncepcyjne rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe

5.1. Układ konstrukcyjny

Konstrukcja istniejącego budynku pozostaje bez zmian, zakłada się wykorzystanie zastanej tkanki. Ewentualne bardziej znaczące ingerencje w elementy konstrukcyjne mogą wymagać zaprojektowania dodatkowych elementów stalowych lub żelbetowych.

Nowoprojektowane elementy zakłada się jako murowane i żelbetowe, wylwane na mokro. Dach części parterowej zaprojektowano, jako płaski w postaci płyty żelbetowej, natomiast dach budynku w części wschodniej o konstrukcji drewnianej lub stalowej.

Konstrukcje klatek schodowych oraz szybu windowego przewiduje się jako żelbetowe. Konstrukcja fundamentów zostanie określona po opracowaniu opinii geotechnicznej, wykonanej przez uprawnionego geologa.

5.2. Elementy elewacji

Materiały użyte w projekcie fasady zewnętrznej obiektu to materiały nowoczesne, funkcjonalne oraz zapewniające trwałość użytkowania. ~~Elewacje planuje się wykańczać nowoczesnym tynkiem akrylowym oraz drewnem w postaci okładziny na podkonstrukcji i żaluzji pionowych o przekroju prostokątnym.~~

~~Kompozycję elewacji również tworzą połacie dachów dla których oprócz korekty kształtu przewiduje się także zmianę pokrycia z istniejącej blachy trapezowej na gont bitumiczny lub blachę przypominającą kształtem gont.~~

5.2.1 Ślusarka okienna, żaluzje zewnętrzne

Przewiduje się wymianę stolarki okiennej na ślusarkę aluminiową okienną i drzwiową o odpowiednich parametrach izolacyjnych oraz wysokich walorach estetycznych wraz z systemem szyb zespolonych. Ślusarka w kolorze antracytowym tj. RAL 7016.

Projekt zakłada powiększenie otworów okiennych w części wschodniej budynku i w części parteru budynku zachodniego. Przeszklenia nowo projektowanego pawilonu strefy wejściowej i rozbudowy strefy gastronomicznej stanowiąc będą fasady szklane o konstrukcji słupowo - ryglowej.

5.2.2 Ściany zewnętrzne

~~Ściany zewnętrzne istniejących dwóch głównych budynków projektuje się jako pokryte od frontu konstrukcją pionowych żaluzji drewnianych, ściany szczytowe natomiast okładziną drewnianą na podkonstrukcji stosując motyw tak zwanej "jodełki" dostosowanej kątem nachylenia do kąta połaci dachowych. Elewacja pod żaluzjami pionowymi wykończona będzie tynkiem w kolorze antracytowym tj. RAL 7016.~~

Na ścianach szczytowych budynku pomiędzy drzwiami ewakuacyjnymi i oknami na kondygnacjach powyżej w pasach między kondygnacyjnych przewiduje się zastosowanie blend aluminiowych, zgodnych z systemem ślusarki oraz w tym samym kolorze to znaczy RAL 7016.

~~Parterowy pawilon strefy wejściowej oraz strefę gastronomiczną w części południowej projektuje się wykończyć okładziną z paneli HPL lub paneli kompozytowych, aluminiowych na podkonstrukcji w kolorze białym, tj. RAL 9003.~~

6. Konceptyjne rozwiązania formalne i materiałowe wnętrz

W zakresie projektu wnętrz planuje się zmianę aranżacji pomieszczeń i dostosowanie ich do nowego standardu. Projekt nowej aranżacji dotyczyć będzie przede wszystkim pomieszczeń części wspólnych (hol wejściowy z recepcją, lobby wraz ze strefą dla dzieci, kawiarnia oraz komunikacja), ~~strefy rekreacyjnej / spa~~, strefy konferencyjnej oraz pokoi hotelowych. Wszystkie pomieszczenia poprzez zastosowanie spójnej gamy materiałowo - kolorystycznej mają tworzyć spójną całość przy jednoczesnym czytelnym rozdzieleniu poszczególnych funkcji.

Koncepcja zakłada zastosowanie określonej gamy materiałowo - kolorystycznej, w skład której wchodzi głównie biel, odcienie szarości w postaci tynków oraz okładzin betonowych i kamiennych oraz naturalne drewno i elementy je imitujące jak na przykład płytki ceramiczne.

Posadzki planuje się wykańczać drewnem lub płytkami ceramicznymi, antypoślizgowymi, imitującymi deski podłogowe, zwłaszcza w pomieszczeniach mokrych.

Elementy drewniane będą pojawiać się również w innych elementach wystroju wnętrz jak obudowa lamy recepcyjnej, okładziny ścienne w częściach wspólnych ~~i spa, ażurowe ścianki z pionowych profili drewnianych, oddzielających poszczególne strefy części wspólnych~~. Ponadto w pokojach hotelowych pojawią się drewniane meble, podstawy dla łóżka, ~~drewniane okładziny na ścianach w postaci dekoracji nad wezłowiem łóżka i inne elementy widoczne między innymi na zaprezentowanych wizualizacjach~~.

Ściany i sufity planuje się wykonać neutralnie stosując stonowaną, jasną kolorystykę - biel oraz szarości. Dodatkowo niektóre elementy będą wykańczane betonem oraz kamieniem.

7. Dane programowe i tabelaryczne zestawienia powierzchni

Dane waga charakterystyki podłogowej

PIWNICA	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia projektowana
	<i>Wykonawca przedstawi zripo proponuje 45</i> CZEŚĆ WSPÓLNA	190,63
1	KLATKA SCHODOWA	11,69
2	MAGAZYN PODRĘCZNY SALI KONFERENCYJNEJ	15,81
3	KOMUNIKACJA	33,08
4	SALA WIELOFUNKCYJNA [30 OS.]	54,59
5	ZAPLECZE SALI WIELOFUNKCYJNEJ	21,96

6	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE	32,90
7	ZESPÓŁ SANITARIATÓW	3,68
8	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	6,92
CZĘŚĆ REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWA		138,16
9	HOL	12,62
10	SZATNIA MĘSKA	9,75
11	SZATNIA DAMSKA	9,80
12	TOALETA MĘSKA Z WYDZIELONĄ KABINĄ PRYSZNICOWĄ	6,97
13	TOALETA DAMSKA Z WYDZIELONĄ KABINĄ PRYSZNICOWĄ	6,97
14	KOMUNIKACJA	12,43
15	PRZESTRZEŃ SPA	15,26
16	SAUNA FIŃSKA	3,90
17	SAUNA PAROWA	5,12
18	STREFA PRYSZNICÓW	8,72
19	STREFA RELAKSU	11,45
20	MINI SALA FINTESS	35,17
CZĘŚĆ GASTRONOMICZNA		99,49
21	KOMUNIKACJA	22,67
22	MAGAZYN PODRĘCZNY [I]	4,98
23	MAGAZYN PODRĘCZNY [II]	4,54
24	MAGAZYN [I]	13,54
25	MAGAZYN [II]	14,81
26	MAGAZYN [III]	12,27
27	MAGAZYN [IV]	8,84
28	POMIESZCZENIE SOCJALNE	13,67
29	TOALETA	3,17
CZĘŚĆ TECHNICZNO - GOSPODARCZA		251,55
30	KOMUNIKACJA [I]	8,73
31	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [I]	5,64
32	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [II]	1,92
33	POMIESZCZENIE SOCJALNE	31,61
34	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE [I]	12,25
35	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE [II]	11,13
36	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [III]	3,50
37	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [IV]	17,87

38	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [V]	9,14
39	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [VI]	17,87
40	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [VII]	9,14
41	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [VIII]	17,87
42	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [IX]	9,14
43	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [X]	17,87
44	POMIESZCZENIE TECHNICZNE [XI]	9,14
45	KOMUNIKACJA [II]	16,79
46	NARCIARNIA	34,54
47	PRZEDSIONEK	14,39
48	KLATKA SCHODOWA [II]	5,35
Razem:		679,83 m²

PARTER	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia projektowana
CZĘŚĆ WSPÓLNA		348,67
1	HOL WEJŚCIOWY	52,96
2	LOBBY HOTELOWE	76,13
3	SALA ZABAW DLA DZIECI	22,48
4	KLATKA SCHODOWA [I]	7,38
5	LADA RECEPCJI / KAWIARNI	11,26
6	ZAPLECZE RECEPCJI	3,22
7	ZAPLECZE KAWIARNI	9,69
8	KAWIARNIA	89,83
9	KOMUNIKACJA	70,24
10	KLATKA SCHODOWA [II]	5,48

CZĘŚĆ HOTELOWA [I]		206,74
11	APARTAMENT 3-4 OSOBOWY [I]	39,70
12	POKÓJ 2 OSOBOWY [I]	23,75
13	POKÓJ 2 OSOBOWY [II]	23,75
14	POKÓJ 2 OSOBOWY [III]	23,75
15	POKÓJ 2 OSOBOWY [IV]	23,75
16	POKÓJ 2 OSOBOWY [V]	23,75
17	POKÓJ 2 OSOBOWY [VI]	23,75
18	POKÓJ 2 OSOBOWY [VII]	24,54
CZĘŚĆ GASTRONOMICZNA		310,91
19	KOMUNIKACJA [II]	54,96
20	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	3,59
21	TOALETA DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	4,68
22	TOALETA DAMSKA	2,87
23	TOALETA MĘSKA	2,87
24	RESTAURACJA	138,98
25	ROZDZIELNIA KELNERSKA	5,90
26	ZMYWALNIA	46,59
27	KUCHNIA	11,58
28	KOMUNIKACJA [III]	24,38
29	MAGAZYN PODRĘCZNY	5,62
30	PRZYGOTOWALNIA	8,89
Razem:		866,32 m²

I PIĘTRO	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia projektowana
CZĘŚĆ HOTELOWA [II]		292,39
1	KLATKA SCHODOWA	5,48
2	HOL / KOMUNIKACJA	81,18
3	APARTAMENT 3-4 OSOBOWY [II]	39,70
4	POKÓJ 2 OSOBOWY [VIII]	23,75
5	POKÓJ 2 OSOBOWY [IX]	23,75
6	POKÓJ 2 OSOBOWY [X]	23,75

7	POKÓJ 2 OSOBOWY [XI]	23,75
8	POKÓJ 2 OSOBOWY [XII]	23,75
9	POKÓJ 2 OSOBOWY [XIII]	23,75
10	POKÓJ 2 OSOBOWY [XIV]	23,53
CZĘŚĆ HOTELOWA [III]		162,59
11	KLATKA SCHODOWA [II]	7,68
12	HOL / KOMUNIKACJA [II]	16,96
13	APARTAMENT 3-4 OSOBOWY [III]	24,59
14	APARTAMENT 3-4 OSOBOWY [IV]	24,94
15	POKÓJ 2 OSOBOWY [XV]	22,13
16	POKÓJ 2 OSOBOWY [XVI]	22,81
17	POKÓJ 2 OSOBOWY [XVII]	21,28
18	POKÓJ 2 OSOBOWY [XVIII]	22,20
Razem:		454,98 m²

II PIĘTRO	NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia projektowana
CZĘŚĆ HOTELOWA [IV]		292,39
1	KLATKA SCHODOWA [I]	5,48
2	HOL / KOMUNIKACJA [I]	81,18
3	APARTAMENT 3-4 OSOBOWY [V]	39,70
4	POKÓJ 2 OSOBOWY [XIX]	23,75
5	POKÓJ 2 OSOBOWY [XX]	23,75
6	POKÓJ 2 OSOBOWY [XXI]	23,75
7	POKÓJ 2 OSOBOWY [XXII]	23,75
8	POKÓJ 2 OSOBOWY [XXIII]	23,75
9	POKÓJ 2 OSOBOWY [XXIV]	23,75
10	POKÓJ 2 OSOBOWY [XXV]	23,53
Razem:		292,39 m²

Powierzchnia użytkowa w sumie (piwnica + parter + I piętro + II piętro) 2293,52 m²