

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Инвестиционният проект на Подробен устройствен план /ПУП/ с предварително идейно архитектурно и обемно-пространствено проучване на сградите и съоръженията на ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС на Сдружение "ССБ" в УПИ II - за почивна станция в квартал 12, ул. Рибарска №2 - гр. Обзор, Община Несебър е разработен от „АКЦЕНТ България“ ЕООД в съответствие със Задание за проектиране и Договор за проектиране за нуждите на инвеститора-собственик и Възложител Сдружение "ССБ", представявано от Управителя на Сдружението Васил Долапчиев.

Подробният устройствен план е разработен в два варианта, които отговарят на нормативните изисквания и осигуряват етапност в строителство на новата хотелска част 3*, при запазено функциониране на съществуващата почивна станция като хотел 2* до завършването на целия хотелски комплекс:

Вариант 1 - проект, предвиждащ ново строителство на търговски център-базар и хотелска част категория 3*, както и запазване, реконструкция, реновиране и адаптиране на почивната станция и ресторант в имота в общ хотелски комплекс категория 2* и 3* и

Вариант 2 - проект, предвиждащ ново строителство на търговски център-базар и изцяло ново застрояване с хотелски комплекс категория 3* без запазване на изградените до момента почивна станция и ресторант в имота.

Сравнителен анализ за реализацията на двата варианта с техните характеристики и изчислена ориентировъчна цена за изпълнение към месец юли 2016г., е разработен в табличен вид към настоящата обяснителна записка.

Вариант 1 и Вариант 2 са разработени въз основа на предоставени от Възложителя изходни данни за проектиране, проекти за узаконяване на почивната станция и ресторант, геодезично заснемане на парцела, фотоснимки и многобройни обсъждания на идеи, корекции и съгласувания с Възложителя и управляващия в момента имота персонал.

СЪДЪРЖАНИЕ И АНАЛИЗ НА ВАРИАНТ 1:

1. ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР-БАЗАР:

1.1. - I ниво - ПАРТЕР:

МАГАЗИНИ по ул. „Рибарска“ - 15бр. х 14кв.м - 210кв.м;

БАЗАР - 24бр. разнообразни по форма магазини с различни площи - 456кв.м;

Общо – 666кв.м

1.2. - Подземно ниво – СУТЕРЕН:

Подземен паркинг за 54 автомобили

Проектът на базара предлага сравнително голяма площ на магазините за отдаване под наем и пространство за атракции и отдых за посетителите, но има едно важно условие, съобразено с нормативните изисквания - задължително под него е необходимо да се изгради паркинг за обслужването на целия хотелския комплекс.

Поради предвиденото едноетажно застрояване на калкан със западните парцели са необходими нотариално заверени декларации за съгласие със съседите и разработване на допълнителен проект на РУП /Работен устройствен план/.

2. СОБСТВЕН ТРАФОПОСТ - до 60кв.м;

3. СЪЩЕСТВУВАЩ ПАРК ЗА РЕНОВИРАНЕ - около 850кв.м;

4. ДВА БАСЕЙНА /за деца и за възрастни/ с воден бар и тоалетни;

5. ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС 3*:

5.1. - I ниво - ПАРТЕР:

Вход от ул. „Рибарска“ източно от почивната станция с осигурен пешеходен достъп;
Вход от ул. „Рибарска“ западно от почивната станция с осигурен транспортен достъп;
Захранване на новата кухня към ресторанта - от ул. „Бриз“;

5.1.1. - Административен и търговско-обслужващ сектор за целия хотелски комплекс - във фойето и стаите на първия етаж на реконструираната и реновирана почивна станция /рецепция, дневен бар, тоалетни, помещения за интернет и ксерокс, магазини, занималня, фризьорски салон, помещения за багажи и игри/;

5.1.2 - Реконструиран ресторант с 200 места и тераса с 60 места;

5.1.3. - Кухненски сектор, складове, подготовки, хладилници към кухнята на ресторанта – зареждане с микробуси от ул. „Бриз“;

5.1.4. - Сектор пране, сушене, гладене.

5.2. - Фитнес & СПА услуги с вход откъм реновирувания съществуващ парк - 250кв.м.

5.3. - II ниво - I ЕТАЖ:

5.3.1. - ХОТЕЛ 2* - 12 стаи с по две легла – в съществуващата почивна станция;

5.3.2. - ХОТЕЛ 3* - 30 стаи с по две легла – в новото тяло по ул. “Бриз”, половината от стаите са с изглед към морето;

Малка зала за конференции - 40кв.м за 50 човека и тераса върху ресторанта;

5.4. - III ниво - II ЕТАЖ:

5.4.1. - ХОТЕЛ 2* - 12 стаи с по две легла – в съществуващата почивна станция;

5.4.2. - ХОТЕЛ 3* - 30 стаи с по две легла – в новото тяло по ул. “Бриз”, половината от стаите са с изглед към морето;

Дневна - 40кв.м;

5.5. - IV ниво - ТЕРАСОВИДЕН ЕТАЖ:

5.5.1. - 5 двустайни апартамента;

5.5.2. - Дневен бар с тераса с изглед към морето;

5.6. - V ниво - ОТКРИТА ТЕРАСА:

Озеленена тераса, достъпна по стълбище и един пътнически асансьор

ОРИЕНТИРОВЪЧНА ЦЕНА НА ИЗПЪЛНЕНИЕ – 3 525 000 €

ПАРАМЕТРИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ:

ПЛОЩ НА ИМОТА - 6434кв.м;

ПЛЪТНОСТ - 2573кв.м = max 40%;

Кинт - 5340кв.м = 0,83 < max 1,2;

Кота корниз – 10,00м = max 10,00м

С реализацията на Вариант 1 с общ капацитет 188 хотелски легла /48 броя хотелски легла с по две легла в сегашната почивна станция и 140 броя хотелски легла в новия хотел/ може да се постигне запазването на изградените почивна станция-хотел 2* и ресторант 2* и включване им чрез преустройство, реновиране и адаптация в общ хотелски комплекс 2* и 3*.

Недостатъци на Вариант 1, които не могат да се преодолеят:

1. Невъзможност да се постигне максимално допустимия по норматив коефициент на интензивност на застрояване за имота на Сдружение „ССБ“, по-малко площи, по-ниска категория и по-малки възможности за осъществяване на бизнес;

2. Висока цена за проектиране и осъществяване на реконструкцията на почивната станция и ресторанта, свързани с допълнителното им конструктивно укрепване с цел осигуряване за IX степен устойчивост на земетръс, както и затруднена функционална адаптация в общия организъм на новия хотелски комплекс с две различни категории - 2* и 3*;

3. Невъзможност за използване на пространството под изградените до момента сгради за допълнително подземно строителство;

4. Проблеми в експлоатацията и функционирането на хотелския комплекс, поради разделения двор на хотела на две зони от изградените в средата на имота почивна станция и ресторант.

СЪДЪРЖАНИЕ И АНАЛИЗ НА ВАРИАНТ 2:

1. ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР-БАЗАР:

1.1. - МАГАЗИНИ по ул. „Рибарска“ - 6бр. х 22,5кв.м – 135кв.м;

1.2. - БАЗАР - 14бр. раздвижени по форма магазини с различни площи - 470,00кв.м и разширение с още 165в.м като II етап – след премахване на съществуващата почивна станция.

Общо 605кв.м за I-ия етап и 770кв.м за II-ия етап на изпълнение.

Съществува реална възможност, до започване на строителството на този обект и по допълнително задание, да се предвиди подземно строителство под базара /напр. медицински център, подземен паркинг или др.п./.

2. СОБСТВЕН ТРАФОПОСТ - до 60кв.м;

3. СЪЩЕСТВУВАЩ ПАРК ЗА РЕНОВИРАНЕ - около 800кв.м;

4. - ДВА БАСЕЙНА /за деца и за възрастни/ с воден бар;

5. ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС 3*:

5.1. - I ниво - ПАРТЕР:

Вход от юг - пешеходен достъп за почиващи;

Вход от ул. „Бриз“ - транспортен достъп за почиващи;

Вход от ул. „Бриз“ - автомобилен достъп за подземния паркинг;

5.1.1. - Административен и търговско-обслужващ сектор за хотелския комплекс - рецепция, тоалетни, дневен бар с обслужване на фойето и басейните във вътрешния двор, помещения за интернет и ксерокс, магазини, занималня, фризьорски салон, помещения за багажи и игри;

2 стълбища, 4 пътнически асансьора, 2 служебни асансьора;

5.1.2. - Ресторант със шоу-кухня със 240 места + тераса - 72 места, бар към ресторанта и терасата;

5.1.3. - Кухня, зареждане и извозване на отпадъците от кухнята от ул. „Бриз“ и извозване на отпадъците от залата покрай източния тупик до ул. "Рибарска";

5.1.4. Фитнес & СПА услуги – 360кв.м с изглед и достъп към басейните във вътрешния двор;

5.2. - Подземно ниво - СУТЕРЕН:

5.2.1. - Подземен паркинг за 44 /до 70-двуредово/ автомобили;

5.2.2. - Подземно зареждане на складовете и хладилниците към кухнята на ресторанта - зареждане с микробуси от улицата към подземния паркинг;

5.2.3. - Сектор пране, сушене, гладене - зареждане с микробус от улицата към подземния паркинг;

5.2.4. - Джакузи, сауни, масажи, различни видове терапия – 360кв.м.

5.3. - II ниво - I ЕТАЖ:

42 стаи х 2 легла + 4 стаи х 1 легло – 15 от стаите с по две легла са с изглед към морето;

5.4. - III ниво - II ЕТАЖ:

44 стаи х 2 легла + 4 стаи х 1 легло – 15 от стаите с по две легла са с изглед към морето;

5.5. - IV ниво - ТЕРАСОВИДЕН ЕТАЖ:

5.5.1. - Зала 275кв.м;

5.5.2. - Зала - 515кв.м - делима с голям склад;

5.5.3. - Фойе с нощен бар и тераси;

5.5.4. - 4 двустайни апартамента х 4 легла.

5.6. - V ниво - ОТКРИТА ТЕРАСА:

Озеленена тераса, достъпна по стълбище и един пътнически асансьор

ОРИЕНТИРОВЪЧНА ЦЕНА НА ИЗПЪЛНЕНИЕ – 5 150 000 €

ПАРАМЕТРИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ:

ПЛОЩ НА ИМОТА - 6434кв.м

ПЛЪТНОСТ - 2573кв.м = max 40%

Кинт - 7721кв.м -1,2 = max 1,2

Кота корниз -10,00м = max 10,00м

С реализацията на Вариант 2 с общ капацитет от 204 хотелски легла може да се постигне изграждането, в съответствие със съвременните изисквания, на модерен хотелски комплекс 3* със запомнящо се архитектурно и художествено въздействие върху гостите на хотела, по-добри условия за отдих, по-голям комфорт, привличане на повече почиващи и по-добри възможности за осъществяване на бизнес.

Вариант 2 предлага:

1. Достигнати максимално допустимите по норматив параметри на застрояване за парцела;
2. Много ясна функционална организация на всички елементи на бъдещия изцяло нов хотелски комплекс 3*, съчетан с привлекателен търговски център-базар към ул. "Рибарска" и обединен вътрешен двор с реновиран живописен парк и басейни, отворени към дневния бар на хотела и зоната за фитнес и СПА услуги, предлагани в комплекса;
3. Реализация на две, различни по големина, многофункционални зали с променящи се габарити в подпокривния последен терасовиден етаж на хотела за целогодишен бизнес за отдаване под наем за конференции и тържества с осигурена отлична вертикална комуникация, тоалетни за посетителите и луксозен бар на терасата с изглед към морето /без увеличение на максимално разрешената РЗП!/;
4. Богато озеленени тераси на покрива на хотела с нормален и лесен достъп по едната стълбищна клетка и един от асансьорите;
5. Увеличени площи за стопанска дейност, паркиране на автомобили, рекреация, спорт, фитнес & СПА услуги.
6. Етапност на изпълнението и обогатяване на съдържанието на бъдещите сгради и техните съставни части в имота.

В заключение:

И двата предложени варианта на проект на ПУП с предварително /прединвестиционно/ идейно архитектурно и обемно-пространствено проучване на сградите и съоръженията на търговски център – базар и хотелски комплекс 2* и 3* или изцяло 3* на Сдружение "ССБ" в УПИ II - за почивна станция в квартал 12, ул. Рибарска №2 - гр. Обзор са разработени изцяло в съответствие със желанията на Възложителя и възможностите на ЗУТ, Закона за туризма и останалата нормативна уредба в областта.

Изборът на първия вариант ще доведе до нов живот на реализираното досега погрешно градоустройство в имота с всички неблагоприятни последствия – по-големи компромиси в архитектурата на сградите, по-малко площи, по-лоша функционална организация, по-ниска категория, по-малък комфорт, по-висока цена на строителство на кв.м и по-малки възможности за бизнес.

Изборът на втория вариант ще даде живот на нова, модерна, свободна, „дишаща“, екологична и функционална архитектура, изградена в обединен парцел и благоустроена околна среда като произведение на архитектурното изкуство, което ще разкрие изцяло богатството, красотата и възможностите на прекрасния парцел. Реализацията на този вариант ще постигне максимално допустимите по норматив площи, отлична функционална организация, по-висока категория, по-голям комфорт, по-ниска цена на строителство на кв.м и по-големи възможности за бизнес.

Съставил:

/арх. Валери Йотов/