

STANDARD WYKONANIA BUDYNKÓW I WYKOŃCZENIA LOKALI

SPG 2 BY GÓRSKIE RESORTY SP. Z O.O.

THE VIEW MOUNTAIN

DZIAŁKI NR 65/4 i 65/5

KATEGORIA OBIEKTU

Projektowane budynki usług turystycznych, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.), zalicza się do:

XIV– Budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe.

PROGRAM UŻYTKOWY I ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa trzech budynków usług turystycznych wraz z urządzeniami budowlanymi, zlokalizowanych przy ul. Górnej, na działkach o numerach: 65/4 i 65/5, obręb 0002 Szklarska Poręba, jednostka ewidencyjna Gmina Szklarska Poręba – Miasto [020604_1].

Projektuje się 3 budynki usług turystycznych, oznaczonych A1, B1 i C1. Budynek A1 ma 3 kondygnacje nadziemne oraz 2 kondygnacje podziemne. Na kondygnacjach -1 i -2 zaprojektowano garaż podziemny. Budynek B1 ma 4 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnację podziemną z garażem podziemnym oraz budynek C1 ma 4 kondygnacje nadziemne.

Na terenie nieruchomości zaprojektowano dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, tereny zielone oraz małą architekturę.

Układ budynków zlokalizowany jest równolegle do kierunku spadku terenu. Budynki są tak usytuowane, aby nie ograniczały wglądu widokowego na Karkonosze oraz nie ograniczały ekspozycji innych obiektów architektonicznych.

Projektowana zabudowa kształtowana jest w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury o wartościach kulturowych, w zakresie skali zabudowy, ukształtowania bryły, wysokości, formy i spadku dachu. Projektowane budynki mają różną formę architektoniczną. Różnią się od siebie kształtem bryły, materiałem elewacyjnym oraz kształtem dachów. W budynkach zaprojektowano dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30° i 40°. W budynkach zaprojektowano lukarny, licowane kamieniem cokoły. Kolorystyka elewacji nawiązuje do materiałów naturalnego drewna, ciemnego drewna oraz bieli i kamienia naturalnego.

Każdy z budynków posiada jedną klatkę schodową, wyposażoną w jeden dźwig osobowy o wymiarach kabiny nie mniejszych niż 110x140 cm, umożliwiające dostęp do każdej kondygnacji obiektu.

Zaprojektowano 112 apartamentów o zróżnicowanej strukturze: jedno-, dwu- i trzy-osobowe. Poszczególne pokoje są zaprojektowane jako samodzielne lokale niemieszkalne przeznaczone do wyodrębnienia prawnego.

- Budynek A1 – 36 apartamentów;
- Budynek B1 – 37 apartamentów;
- Budynek C1 – 39 apartamentów.

W obiektach poza jednostkami – apartamentami zlokalizowano:

- zespoły pomieszczeń związanych z obsługą obiektu, w których skład wchodzi – magazyny, zaplecze socjalne pracowników obsługi oraz pomieszczenia techniczne, tj. kotłownia, hydrofornia, pomieszczenie rozdzielni

elektrycznych, pomieszczenia gromadzenia odpadów, zbiorniki na wodę bytową oraz do celów ochrony przeciwpożarowej;

- wspólny garaż podziemny pod budynkami A1 i B1;
- pomieszczenie rowerowni w budynku B1.

DANE KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANE

- Projektuje się bezpośredni sposób posadowienia budynków w postaci ław oraz stóp fundamentowych. Pod szybami windowymi oraz zbiornikami podziemnymi projektuje się posadowienie w postaci płyt fundamentowych. Budynki A1 oraz C1, w zakresach gdzie w poziomie posadowienia mogą na fragmentach zalegać zróżnicowane warstwy gruntu, projektuje się posadowienie w postaci płyty fundamentowej. W przypadku stwierdzenia słabszych warstw gruntu przewiduje się wymianę tych warstw i zastąpienie jej chudym betonem.
- Balkony żelbetowe prefabrykowane mocowane na łącznikach termicznych.
- Budynki zaprojektowano w technologii żelbetowej wylewanej, ściany zewnętrzne żelbetowe i murowane z bloczków Silka.
- Izolacja cieplna: styropian, styrodur lub wełna mineralna o grubości 16-18 cm lub równoważnym współczynnikiem izolacyjności termicznej.
- Konstrukcja budynków ścianowo-poprzeczna. Stropy monolityczne, żelbetowe, krzyżowo zbrojone. Sztywność przestrzenną budynku zapewniają ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne, klatki schodowe oraz szyby windowe.
- Dachy dwu i wielospadowe w konstrukcji drewnianej.
- Ściany działowe wykonane w technologii gipsowo-kartonowej, pojedyncza i podwójna płyta 10-16 cm, wykończenie ścian i sufitów: malowanie, tynk z malowaniem, sufity systemowe GK lub modułowe.
- Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, instalacja teletechniczna, kotłownia, wentylacja mechaniczna, w apartamentach wentylacja mechaniczna wywiewna higrosterowalna.

STOLARKA ZEWNĘTRZNA I ELEWACJE

- Stolarka PCV, okna i drzwi balkonowe rozwierano-uchylne. Wszystkie elementy stolarki posiadają niezbędne atesty, aprobaty i dopuszczenia.
- Stolarka drzwiowa zewnętrzna wejściowa do budynku – aluminiowa.
- Stolarka drzwiowa do pomieszczeń technicznych i gospodarczych – stalowa, aluminiowa lub drewniana.
- Elewacje zostaną wykonane z:
 - tynku cienkowarstwowego w kolorze białym i szarym, okładzinami kamiennymi, okładzinami drewnopodobnymi lub okładzinami z deski elewacyjnej;
 - płyty kamienne elewacyjne – łupek, granit, piaskowiec – szary i beżowy;
 - deski drewniane elewacyjne;
 - belkowanie z naturalnego drewna.
- Dachówka ciemnobrązowa lub gont imitujący łupek, blachą na rąbek stojący w kolorze grafitowym.

CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKÓW

- Ściany otynkowane, pokryte farbą lub tapetą.
- Sufity systemowe GK lub modułowe, otynkowane i pomalowane.
- Drzwi stalowe, drzwi drewniane w standardzie PORTA lub równorzędnym, drzwi aluminiowe.
- Podłogi w płytkach gresowych lub/i wykładzina LVT lub dywanowa.
- Klatki schodowe otynkowane, pomalowane lub pokryte tapetą, w płytkach gresowych.

STANDARD WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA LOKALI

Apartament dwu- lub trzy-pokojowy:

- **Salon z aneksem kuchennym** - oświetlenie techniczne energooszczędne i dekoracyjne, tapeta winylowa, tapeta winylowa z nadrukiem, panel dekoracyjny z frezowaniem, posadzka wykończona panelami winylowymi z dekiem drewna, tapicerowana sofa lub narożnik z funkcją spania, stolik kawowy, półka RTV, stół z krzesłami. Aneks kuchenny wyposażony w szafki dolne, lodówkę podblatową lub minibar, zlewozmywak z baterią, płytę grzewczą dwupalnikową i górną półkę. W przedpokoju otwartym na salon bagażnik z wieszakiem i lustrem oraz szafa. W salonie zastony, firany, TV full HD 40" lub większy, Wi-Fi. Zabudowy meblowe wykonane na wymiar wg indywidualnego projektu.
- **Sypialnia** - oświetlenie energooszczędne, tapeta winylowa, wykładzina dywanowa z indywidualnym nadrukiem, łóżko z tapicerowanym wezgłowiem i z materacem, dwie szafki nocne, panel dekoracyjny z oświetleniem LED na ścianie za łóżkiem, zastony, firany. Zabudowy meblowe i tapicerowany zagłówek łóżka wykonane na wymiar wg indywidualnego projektu.
- **Łazienka** - oświetlenie energooszczędne, umywalka, szafka pod umywalkę, miska ustępowa, kabina prysznicowa lub szyba, płytki ceramiczne w wysokim standardzie na ścianach i na podłodze, akcesoria łazienkowe. Zabudowy meblowe wykonane na wymiar wg indywidualnego projektu.

Apartament jednopokojowy:

- **Salon z aneksem kuchennym** - oświetlenie techniczne energooszczędne i dekoracyjne, tapeta winylowa, tapeta winylowa z nadrukiem, posadzka wykończona panelami winylowymi z dekiem drewna/ wykładzina dywanowa z indywidualnym nadrukiem, półka RTV, stół z krzesłami lub biurko z krzesłem. Aneks kuchenny wyposażony w szafki dolne, lodówkę podblatową lub minibar, zlewozmywak z baterią, płytę grzewczą dwupalnikową i górną półkę. W przedpokoju otwartym na salon bagażnik z wieszakiem i lustrem oraz szafa. W salonie zastony, firany, TV full HD 40" lub większy, Wi-Fi. Zabudowy meblowe wykonane na wymiar wg indywidualnego projektu, łóżko z tapicerowanym wezgłowiem i z materacem, dwie szafki nocne, panel dekoracyjny z oświetleniem LED na ścianie za łóżkiem. Zabudowy meblowe i tapicerowany zagłówek łóżka wykonane na wymiar wg indywidualnego projektu.
- **Łazienka** - oświetlenie energooszczędne, umywalka, szafka pod umywalkę, miska ustępowa, kabina prysznicowa lub szyba, płytki ceramiczne w wysokim standardzie na ścianach i na podłodze, akcesoria łazienkowe. Zabudowy meblowe wykonane na wymiar wg indywidualnego projektu.

Pozostałe:

- Drzwi wejściowe do lokali: ościeżnica drewniana wzmocniona, wymiary w świetle 90x210 cm, klasa odporności pożarowej EI30 w standardzie PORTA lub porównywalnym.
- Drzwi wewnętrzne w lokalach w standardzie PORTA lub porównywalnym.
- Balkony / Tarasy przynależne do lokali: wykończenie płytką gresową / betonową / kompozytem na regulowanych podkładkach, balustrada wypełnienie drewniane lub panele drewnopodobne lub szklane z aluminiowymi lub stalowymi lub drewnianymi słupkami i pochwytym.