

Investičný zámer

na obdobie 2014 - 2016



1. ÚVOD

Predstavovaný investičný zámer rieši nedostatky existujúceho technického riešenia, ktoré vznikli postupným zvyšovaním sa návštevnosti Thermalparku, ktoré v poslednom období už presiahla kapacitné možnosti počas zimnej, a v niektorých oblastiach aj počas letnej sezóny.

Vývoj dennej návštevnosti Thermalparku v rokoch 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
	Návštevníci	Návštevníci	Návštevníci	Návštevníci	Návštevníci
január	12 720	14 399	15 408	13 628	18 788
február	11 371	12 751	12 562	12 123	16 325
marec	11 072	11 145	11 979	15 688	16 115
apríl	10 713	11 056	13 536	15 399	15 848
máj	10 780	13 207	13 539	13 612	18 368
jún	22 049	15 207	23 837	29 250	31 059
júl	41 451	32 987	41 283	60 004	57 147
august	26 320	43 216	47 937	48 555	44 372
september	9 846	15 645	20 906	17 295	17 422
október	9 814	10 622	14 740	13 123	15 667
november	10 365	10 085	15 853	13 039	14 308
december	8 294	9 237	15 928	12 732	7 745
	184 795	199 557	247 508	264 448	273 164

Kvôli zabezpečeniu bezproblémového chodu a zachovaniu potenciálu na ďalší rast navrhujeme nasledovné investície do rozvoja Thermalparku:

- vybudovanie novej, zjednotenej vstupnej haly pre letnú a zimnú sezónu s umožnením vstupu od 200 do 6000 návštevníkov za deň
- prestavba a rozšírenie prízemných šatní o ďalšie skrine a prezliekarne
- prestavba a rozšírenie reštaurácie o ďalšie celoročné priestory, o nový barový pult a skladové priestory
- prebudovanie nového vchodu do hotelovej časti, rozšírenie ubytovacej kapacity o 200%
- vybudovanie nového masážneho a terapeutického centra na poskytovanie doplnkových služieb pre návštevníkov Thermalparku ako aj pre širokú verejnosť
- prestavba a rozšírenie existujúceho saunového sveta o ďalšie plochy a oddychové zóny, vytvorenie samostatného vstupu pre externých hostí
- vybudovanie nových administratívnych priestorov pre zamestnancov Thermalparku vrátane spoločných kancelárskych priestorov, zasadačky, kancelárie riaditeľa, hlavnej pokladne, kuchynky, sociálnych miestností, serverovne a archívu

Uskutočnenie navrhovaných investícií zvýši konkurencioschopnosť Thermalparku, vytvorí nové toky príjmov a prinesie ďalšie zvýšenie návštevnosti.

Vývoj tržieb za predaj vlastných výrobkov a služieb za posledné 3 roky

	2012	2013	2014	%
Január	87 486	110 827	140 519	126,79%
Február	86 505	97 974	134 356	137,13%
Marec	83 204	119 900	147 619	123,12%
Apríl	106 724	108 728	150 152	138,10%
Máj	93 090	133 077	173 821	130,62%
Jún	151 464	202 982	267 002	131,54%
Júl	278 053	432 632	470 321	108,71%
August	331 492	340 883	371 819	109,08%
Septamber	135 931	140 736	157 683	112,04%
Október	111 942	127 952	135 819	106,15%
November	91 853	116 815	119 857	102,60%
December	87 831	99 094	65 754	66,36%
			2 334 722	
Zmena	15,41%	23,46%	14,92%	

1.1 ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

NÁZOV STAVBY :	AREÁL THERMALPARK DS, A.S., REKONŠTRUKCIA, MODERNIZÁCIA - V. ETAPA
MIESTO STAVBY :	DUNAJSKÁ STREDA, KÚ DUNAJSKÁ STREDA, ČP. 2826/20,136-139, 209-212
INVESTOR :	THERMALPARK DS, A.S., GABČÍKOVSKÁ CESTA 237/38, 929 01 DUNAJSKÁ STREDA
HLAVNÝ PROJEKTANT:	AR.COM ARCHITECTURE S.R.O HLAVNÁ 41 931 01 ŠAMORÍN
AUTOR:	ING. ARCH. SZILÁRD FÓNOD, AA 1331

1.2 OBJEKTOVÁ SKLADBA

- SO - 20 VSTUPNÁ HALA A REKONŠTRUKCIA HLAVNÉHO OBJEKTU
 - SO - 20.1 PREKLÁDKA KANALIZAČNEJ VETVY
 - SO - 20.2 PREKLÁDKA VEREJNÉHO OSVETLENIA
- SO - 21 ROZŠÍRENIE JEDÁLNE
- SO - 22 ROZŠÍRENIE HOTELA
- SO - 24 SPEVNEŇ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE

1.3 Základné údaje charakterizujúce hlavnú budovu

Funkcia:	Šport, rekreácia
Dominantné využitie:	Kúpalisko
Zmena využitia:	Nie
Charakter stavby:	Rekonštrukcia, Prístavba, Nadstavba
Zastavaná plocha pôvodná:	2 929m ²
ZP prístavby:	SO - 20 355m ² SO - 21 111 m ²
Zastavaná plocha celková:	3 550 m ²
Úžitková plocha SO-20:	- 1PP: 191,83 m ² - 1NP: 482,18 m ² - 2NP: 498,17 m ² Celkom: 1 172,8 m ²
Úžitková plocha SO-21:	- 1NP: 241,74 m ²
Úžitková plocha prístavby:	1 414,54 m ²
Celková plocha riešeného územia:	18 ha
Podlažnosť:	1 podzemné + 2 nadzemné
IZP:	2%
Index zelene:	90%

1.4 Údaje o postupnom uvádzaní časti stavby do užívania

Stavba je prvou fázou stavebnej etapy, kde sa zrealizujú SO - 20, 21, 24. Tieto objekty sa uvedú do prevádzky pred letnou sezónou 2015. Práce budú prebiehať v mimosezónnom období, bez výraznejšieho prerušenia prevádzky. V druhej etape sa postaví hotelová časť definovaná v SO - 22.

Stavba sa bude realizovať počas prevádzky. Najskôr sa pripraví nová trasa k hospodárskemu vstupu a ohradí stavenisko. V prvej fáze sa bude realizovať vstupná hala, prístavba k hlavnej budove a rekonštrukcia hlavného objektu. V tejto fáze bude stavba prístupná verejnosti cez bočný vchod. K pokladni bude prístup cez rampu. Do podzemnej šatne bude prístup schodiskom. Chodba k reštaurácii bude priestorovo zabezpečená, prístupná. Wellness v suteréne sa uzavrie po dobu rekonštrukcie počas mesiacov jún-august.

V tejto fáze sa zrealizuje aj prístavba jedálne SO-21. Prístavba bude priestorovo jasne oddelená od súčasnej obytvej plochy.

Po dobudovaní nového vstupu sa zmení pohyb ľudí v objekte na novú trasu cez novú šatňu. Uzavrie sa západné schodisko. Následne sa zrealizuje obchod, priestory okolo schodiska a beauty center na 2NP. Po dokončení týchto fáz bude stavba plne funkčná.

Nadstavba hotela SO-22 sa bude realizovať v roku 2016, v mesiacoch február-jún. Táto stavba sa výrazne nedotkne bežného chodu Thermalparku, ale ráta sa s odstavením existujúcich 16 izieb v hlavnej budove na obdobie cca. 4 týždňov. V rámci tejto odstavky sa plánuje vynovenie týchto, už existujúcich izieb hlavne čo sa týka kúpeľní, kde je potrebná kompletná rekonštrukcia.

2. TECHNICKÉ RIEŠENIE PLÁNOVANEJ INVESTÍCIE

2.1 Charakteristika územia stavby

V areáli termálneho kúpaliska sa na ploche 18 hektárov nachádza spolu 10 interiérových a exteriérových bazénov s mineralizovanou liečivou a termálnou vodou s teplotou od 24 °C do 40 °C.

Hlavná budova je vstupným kontrolným bodom do areálu, obsahuje obslužné priestory, kryté bazény, administratívu a doplnkové služby. Nachádza sa v severnej časti riešeného územia.

Hlavná budova bola postavená začiatkom osemdesiatych rokov minulého storočia, odvtedy prešla mnohými zmenami. Zmeny obsiahnuté v tejto dokumentácii sú vedené ako V. etapa rekonštrukcie a modernizácie. Budova je funkčná, prevádzkyschopná.

Areál má prostredníctvom Gabčíkovej cesty dobré dopravné napojenie na medzinárodnú cestnú sieť. Odstavné plochy pre vozidlá sú umiestnené na sever od hlavnej budovy a sú dostatočnej kapacity.

Budova je zásobovaná termálnou vodou, verejným vodovodom, disponuje vlastnou studňou a v areáli sa nachádza trafostanica.

Okolie stavby nie je husto zastavané, rozšírenie stavby je možné. Miesto prístavby je potrebné vyčistiť premiestnením existujúcich podzemných vedení (kanál, elektro). V mieste prístavby sa nenachádza vysoká zeleň, iba kríky do 10 m².

2.2 Vymedzenie územia

Celková výmera areálu je 18ha. Prístavba sa uskutoční v tesnom susedstve existujúcej stavby na pozemkoch vo vlastníctve investora. Susedné nehnuteľnosti ovplyvnené nebudú. Parcely, na ktorých sa vybuduje prístavba sú

2826/129,136-139, 209-212, 296

Hlavná budova je zo severu ohraničená zeleným pásom a hmotou parkoviska, z južnej strany zónou exteriérových bazénov a letných aktivít, z východnej strany trávnikom a jazerom a zo západu radom občerstvovacích prevádzok areálu.

2.3 Súlad s územným plánom mesta

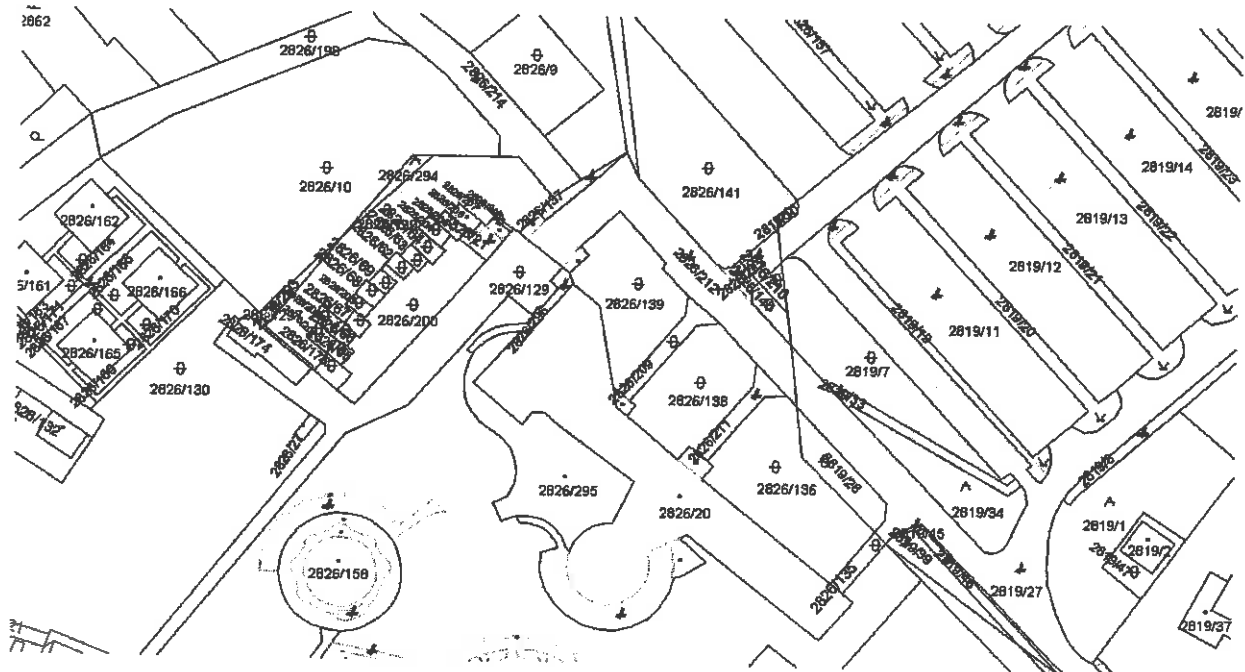
Navrhovaná stavba je plne v súlade s územným plánom mesta. Funkčné využitie ostáva bez zmeny. Zmenu využitia územia si rekonštrukcia nevyžaduje.

2.4 Majetkoprávne vzťahy

Všetky dotknuté pozemky sú vo vlastníctve investora.

2.5 Umiestnenie objektov

SO - 20 VSTUPNÁ HALA	2826/ 20,129,139,209,212,296
SO - 20.1 PREKLÁDKA KAN	2826/ 139,209
SO - 20.2 PREKLÁDKA VO	2826/ 138,209,212,140,141
SO - 21 ROZŠÍRENIE JEDÁLNE	2826/ 136,138,139,209,211
SO - 24 SP. PL. A KOMUNIKÁCIE	2826/ 138,139,209,212,141,142



3. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

3.1 Urbanistické riešenie

Základným cieľom rekonštrukcie je rozšírenie ponuky služieb, zvýšenie ekonomicky výnosných funkčných plôch, sprehľadnenie a zjednodušenie prevádzkovej schémy a skvalitnenie vstupných priestorov kúpaliska. Zámer vychádza z rozhodnutia mestského zastupiteľstva.

Situovanie hlavnej budovy je dané. Keďže nové plochy predstavujú cca. 2000m², z dôvodu kratších komunikačných prepojení sa zvolila cesta nadstavby objektu. Jednou z hlavných úloh rekonštrukcie bolo vyriešenie vstupnej haly. V súčasnosti je vstup do areálu málo čitateľný, architektonicky nevýrazný.

Návrh rieši nový vstupný bod do areálu, preto sa hmota hlavnej budovy rozširuje na severnú stranu.

3.2 Architektonické riešenie

3.2.1. VSTUPNÁ HALA A REKONŠTRUKCIA HLAVNÉHO OBJEKTU

Nová vstupná hala je navrhnutá ako architektonická dominanta celej budovy. Z funkčného hľadiska je navrhnutá ako komunikačný uzol, z ktorého sú priamo prístupné všetky hlavné funkčné zóny.

Zo vstupnej haly sú prístupné tieto funkčné bloky: vonkajšie bazény, vnútorné bazény cez šatne, wellness v suteréne, administratíva na 2NP a beauty center na 2NP.

V letnej sezóne bude tok návštevníkov (95%) prechádzať cez vstupnú halu nerušene priamo do areálu. Na zabezpečenie plynulej prevádzky sa navrhuje 6 pokladníc. Zámerom investora je riadiť tok ľudí cez vstupnú halu. Návrh umožňuje aj predaj lístkov do exteriéru a možnosť umiestnenia sezónnych vstupných brán s turniketmi aj mimo vstupnej haly.

Mimo hlavnú sezónu bude tok ľudí presmerovaný do vnútorných kapacít, do ktorých sa bude dostávať cez filter šatní. Na 1NP sa vytvorí priestor pre 300+ skriniek, ktoré budú z časti nové, z časti prenesené z pivničných priestorov. Rozmery skriniek budú 45x50x95cm, a budú umiestnené dve nad sebou. Medzi šatňou a vnútornými bazénami sa nachádza hygienický blok. Pre hostí ubytovaných v areáli bude budova prístupná aj z existujúceho bočného vchodu, z ktorého sa tiež prichádza do zóny šatní. Na 1NP v exponovanom mieste sa navrhuje aj predajňa suvenírov a drobného tovaru.

Medzi vstupnou halou a rekonštruovanou hlavnou budovou sa navrhuje vertikálny komunikačný blok, kde bude umiestnené únikové schodisko a 8-miestny výtah vhodný na prevoz imobilných návštevníkov.

Ďalším cieľom zámeru je aj rozšírenie služieb a kapacít wellness priestorov. Prístavba na 1PP rozšíri plošnú výmeru sauny o cca. 100 m². Rozšíri sa oddychová zóna a zvýši sa kapacita sauny. Podľa požiadaviek bude možný aj priamy vstup bez nutnosti platenia ostatných služieb areálu.

Ďalej sa rieši umiestnenie administratívnych pracovníkov v jednej zóne. Gro administratívnej časti bude tvoriť spoločná veľkoplošná kancelária pre 8-10 ľudí. Administratívne priestory budú umiestnené nad vstupnou halou.

Zvyšné plochy na 2NP sa využijú na vytvorenie tzv. beauty centra (časť SO-20.A), kde sa premiestnia doplnkové služby ako masáž, kozmetika, solárium atď. Aj tieto priestory budú prístupné pre externých zákazníkov. Priestory beauty centra sa môžu finalizovať samostatne, alebo dočasne nechať v stave holopriestorov, lebo fungujú autonómne. Vytvorením týchto priestorov bude hlavná budova ponúkať kompletný sortiment služieb.

3.2.2. ROZŠÍRENIE JEDÁLNE

Štvrtým cieľom rekonštrukcie je rozšírenie vnútorných kapacít jedálne. Z tohto dôvodu sa priestor existujúcej terasy prekryje, čím sa zvýši kapacita denného baru na 132 stoličiek. Letná terasa sa posunie smerom na severnú stranu, kapacita 24 stoličiek. V novovytvorených priestoroch jedálne sa umiestni aj bar, ktorý po uzavretí kuchyne bude fungovať aj ako nočný bar pre hotelovú časť. Z dôvodu zvýšenia variability priestorov sa navrhli aj alternatívne uzamykateľné vstupy do jedálne, napr. z recepcie. V rohu miestnosti sa rezervoval malý detský kútik pre aktivity ako kreslenie, spoločenské hry atď.

Jedáleň bude jeden vzdušný priestor, ale mobiliárom priestorovo oddelená. V ranných hodinách bude separovaný pre raňajkujúcich ubytovaných hostí, v dennej špičkovej prevádzke bude fungovať ako súčasť odbytovej plochy jedálne, a v nočnej prevádzke, po uzavretí kuchyne a výdajového pultu, bude fungovať ako nočný bar pre hostí.

V mieste hospodárskeho vstupu sa vytvorí príručný sklad, ktorý bude slúžiť jedálni aj nočnému baru. Hygienické zázemie baru je vybudované.

3.2.5. FASÁDA

Na súčasnú architektúru stavby je veľmi obtiažne nadväzovať jednotným architektonickým štýlom. Výťažný návrh reflektuje na trendy začaté v areáli kúpaliska skoršími prestavbami. Hlavne preto sa v architektúre objavili materiály, ktoré pôsobia teplým dojmom.

V spodnej partii objektov a na dominantnom vstupnom objekte je navrhnutý obklad z tehlových pásikov Rustique so sivým špárovaním, podobný, ako bol použitý v areáli. Keďže je to stavba, ktorá prešla mnohými zmenami, jeho hmotu je značne členená. Na ucelenie architektonického výrazu sa navrhuje, aby fasáda, výplne otvorov, oceľové a klampiarske prvky v strednej partii boli riešené kombináciou neutrálnych farieb, prevažne bielej, ktorú dopĺňa stredne sivý náter. V niektorých častiach je sokel chránený mozaikovou omietkou sivej farby.

Okolo vstupu a v homej partii vstupnej haly sa navrhuje drevený obklad z termodreva Thermowood, morené na svetlý dub.

Podľa základnej architektonickej koncepcie budú na zjednodušenie orientácie v areáli zvýraznené vstupy tzv. portálmi. Pri vstupnej hale budú tieto portály súčasťou troch hlavných fasád. Vstupy sa objavia aj v interiéri. Sekundárne vstupy do hotela a bočný vchod budú zvýraznené samostatne stojacími portálmi. Tieto portály budú z kombinácie murovaných a ľahkých oceľových konštrukcií, a budú obložené obkladom.

Väčšie presklené plochy fasády sú riešené zo španielskeho hliníkového systému Cortizo, systém stĺpikov a priečok, kde sú stĺpiky nosné prvky. Profily budú s prerušeným tepelným mostom. Farba profilov tmavošedá RAL 7043. Sklo bude stredne reflexívne, sivého odtieňa.

Nad vstupom sa navrhuje hliníkový fixný tieniaci systém. Orientačné nápisy nad vstupmi budú z vystupujúcich nerezových platní a budú podsvietené teplým LEDovým osvetlením cca. 3000K.

4. DOPAD PRESTAVBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

4.1 Vplyv navrhovaného investičného zámeru na životné prostredie

Navrhovaná akcia svojim charakterom a prevádzkou nebude mať negatívny dopad na životné prostredie. Rozšírenie a modernizácia - V. etapa sa netýka mokrých priestorov vnútorného vodného sveta, ale doplnkových služieb.

- Pitná voda je odobratá z verejného vodovodu
- Technologická voda je odoberaná zo studní: termálnej a studenej úžitkovej
- Splašková voda je odkanalizovaná
- Dažďová voda je odkanalizovaná do nedelenej sústavy
- Technologická voda je odkanalizovaná

Vodné hospodárstvo novonavrhnutých objektov:

- Vykurovanie bude zabezpečené použitím tepelného čerpadla a bude využívať zvyškovú energiu termálnej vody.
- Vzduch bude vetraný rekuperáciou.
- Splašková voda bude odkanalizovaná
- Dažďová voda zo strechy SO-20 a 21 odkanalizovaná do existujúcej nedelenej kanalizácie
- Na chladenie objektu bude využívaná voda z areálovej studne, ktorá bude vracaná do vyrovnávacej nádrže. Energia získaná z chladenia objektov bude využitá na predohrev vody v bazéne.
- Nové parkovacie kapacity sa nenavrhujú.
- Komplex nebude obsahovať nové prevádzky, len rozšírenie existujúcich. Z tohto dôvodu počet zamestnancov ostáva nezmenený (Hotel, administratíva, jedáleň, údržba, wellness).

Mierny nárast do 5 zamestnancov predpokladáme jedine v beauty centre komplexu a jeden zamestnanec v obchode.

Odpad bude zbieraný separovane a bude odvázaný firmou určenou miestnymi predpismi. Počas realizácie stavby bude potrebné dodržiavať všetky platné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci tak, aby bolo vytvorené vhodné pracovné prostredie pre pracujúcich na stavbe.