

Popis, anotace projektového záměru:

Údaje o stavbě:

Akce: **Apartmentové domy – Horní chatový tábor Lipno nad Vltavou k.ú. Lipno nad Vltavou**

Místo stavby: **Lipno nad Vltavou (545597)**
k.ú. Lipno nad Vltavou (684309)

Předmět dokumentace: Novostavba apartmánových domů s objektem občanské vybavenosti

Jedná se o výstavbu resortu apartmánových domů s wellness a restaurací. Řešené území se nachází v severovýchodní části obce Lipno nad Vltavou a disponuje nádherně exponovanými výhledy na Lipenské jezero.

Všechny dotčené pozemky se nacházejí v jednom katastrálním území k.ú. Lipno na Vltavou. Samotné pozemky jsou ve vlastnictví investora a ve vlastnictví obce Lipno nad Vltavou.

Vlastní návrh výstavby resortu apartmánových domů s wellness a restaurací je situována na jihozápadní svah v obci Lipno nad Vltavou.

Samotné parcely se nachází na svažitém terénu, který je orientován na západní stranu. Podél jižní hranice řešeného území se nachází nízkopodlažní zástavba. Podél západní strany území vede místní komunikace oddělující řešené území od zástavby řadových domů. V severní straně řešeného území se vede místní komunikace, kterou navazuje lesní porost a zástavba dvou rodinných domů.

Stavby budou umístěny na pozemku respektující svahování na západní stranu. Celkem bude na pozemku umístěno osm stavebních objektů s nadzemními podlažními a čtyři objekty umístěné pod úroveň terénu. Všechny stavební objekty budou napojeny na stávající dopravní infrastrukturu novými sjezdy a novými komunikacemi.

Architektonické řešení

Funkčně bude celé území využíváno pro rekreační bydlení přechodného typu. Jednotlivé stavební objekty SO 2 – SO5 jsou řešeny jako stavby pro přechodné bydlení – rekreaci. Apartmánový dům SO5 je řešen jako solitér na severní hranici pozemku a celé území uzavírá. Další z každých objektů apartmánových domů SO 2 – SO4 jsou řešeny vždy ve dvojici. Výkresová dokumentace je zpracována vždy pro jeden apartmánový dům (SO2a – SO4a), přičemž domy SO2 b – SO4 b jsou naprosto totožné jen zrcadlově obrácené. V objektu SO 1 je pak umístěna recepce, wellness a provoz restaurace s terasou.

Řešení jednotlivých stavebních objektů:

Stavební objekt SO 01 - Wellness a restaurace

Objekt je navržen jako dvojpodlažní jednoduchá, v jižním průčelí terasovitě ustupující hmota, která je celá umístěna pod terén. V přízemí objektu je navržen provoz wellness se zaměřením na saunování, relaxaci a masáže. Nad tímto provozem je pak navržen provoz restaurace s terasou. Nástup do jednotlivých podlaží je samostatnými vstupy. Řešení fasád a tektoniky domu vycházejí z navrženého dispozičního řešení za předpokladu použití tradičních materiálů – omítky a skla. Část objektu bude zastřešena sedlovou střechou s betonovou velkoformátovou střešní krytinou. Průčelí objektu budou umístěny dřevěné, frézované, rostlé akátové kulatiny. V místě terasy v prvním nadzemním podlaží bude umístěn vzrostlý strom zasazený v prvním podzemním podlaží.

Stavební objekt SO 02, SO -03 (a,b) - Apartmánové domy

Objekty jsou navrženy s dvěma nadzemními podlažními, jedním podzemním podlažím a obytným dvouúrovňovým podkrovím. Podzemní podlaží přímo navazuje na podzemní garáže (SO – 06). Hmotové členění objektů je tvořeno dvojicí vertikálních hmot, které jsou propojeny výškově uskakovanými hmotami. Objekty jsou řazeny podélně s vrstevnicí svahu. Objekt je zastřešen valbovou a sedlovou střechou s betonovou velkoformátovou střešní krytinou. Nástup do jednotlivých podlaží je otevřeným prostorem pavlače, podlaží jsou propojena přímým jednoramenným schodištěm. Z pavlačí jsou navrženy vstupy do apartmánových bytů. V úrovni

podkroví jsou pak navrženy atypické mezonetové byty.

Řešení fasád a tektoniky domu vycházejí z navrženého dispozičního řešení za předpokladu použití tradičních materiálů – omítky a dřeva. Průčelí objektu a v místě hlavních schodišť budou umístěny dřevěné, frézované, rostlé akátové kulatiny.

Stavební objekt SO 04 (a,b) - Apartmánový dům

Objekty jsou navrženy s dvěma nadzemními podlažími, jedním podzemním podlažím a bytným dvouúrovňovým podkrovím. Podzemní podlaží přímo navazuje na podzemní garáže (SO – 06). Hmotové členění objektů je tvořeno dvojicí vertikálních hmot, které jsou propojeny výškově uskakovanými hmotami. Objekty jsou řazeny podélně s vrstevnicí svahu. Objekt je zastřešen valbovou a sedlovou střechou s betonovou velkoformátovou střešní krytinou. Nástup do jednotlivých podlaží je otevřeným prostorem pavlače, podlaží jsou propojena přímým jednoramenným schodištěm. Z pavlačí jsou navrženy vstupy do apartmánových bytů. V úrovni podkroví jsou pak navrženy atypické mezonetové byty.

Řešení fasád a tektoniky domu vycházejí z navrženého dispozičního řešení za předpokladu použití tradičních materiálů – omítky a dřeva. Průčelí objektu a v místě hlavních schodišť budou umístěny dřevěné, frézované, rostlé akátové kulatiny.

Stavební objekt SO 05 - Apartmánový dům

Objekt je navržen s dvěma nadzemními podlažími, jedním podzemním podlažím a obytným dvouúrovňovým podkrovím. Podzemní podlaží přímo navazuje na podzemní garáže (SO – 06). Hmotové členění objektů je tvořeno dvojicí vertikálních hmot, které jsou propojeny výškově uskakovanými hmotami. Objekty jsou řazeny podélně s vrstevnicí svahu. Objekt je zastřešen valbovou a sedlovou střechou s betonovou velkoformátovou střešní krytinou. Nástup do jednotlivých podlaží je otevřeným prostorem pavlače, podlaží jsou propojena přímým jednoramenným schodištěm. Z pavlačí jsou navrženy vstupy do apartmánových bytů. V úrovni podkroví jsou pak navrženy atypické mezonetové byty.

Řešení fasád a tektoniky domu vycházejí z navrženého dispozičního řešení za předpokladu použití tradičních materiálů – omítky a dřeva. Průčelí objektu a v místě hlavních schodišť budou umístěny dřevěné, frézované, rostlé akátové kulatiny.

Stavební objekt SO 06 – Podzemní garáže

Podzemní garáže budou celé ukryté pod upraveným terénem. Interiér garáží bude proveden z pohledového vodostavebního betonu. Na podlaze budou provedeny oděru vzdorné lité stěrky.

Dispoziční a provozní řešení

Stavební objekt SO 01 - Wellness a restaurace

Celý objekt je rozdělen provozně do dvou pater. V prvním podzemním podlaží se nachází provoz wellness centra, s technickým zázemím pro celý objekt. Do objektu jsou v prvním podzemním podlaží celkem tři vstupy do objektu. Dva vstupy slouží pro hosty a jeden, boční, pro zásobování.

Centrálním vstupem se vstoupí do prostoru recepce wellness centra odkud je přístupný dále samotný provoz a bude zde vstup do malé kavárny s vlastním zázemím.

Ve wellness centru jsou navrženy, šatny se sociálním zázemím, sauny a infrasauny s ochlazovacím bazénkem, odpočívárna s bazénkem a masážními vanami. Dále jsou zde umístěny tři samostatné prostory pro masáže a solná jeskyně.

Ve zbylé části se nachází technologické zázemí, šatny pro zaměstnance wellness s vlastním sociálním zázemím, úklidové komory.

Dále je v průčelí objektu umístěn i vstup do restaurace pomocí vyrovnávacího schodiště. Z bočního vstupu bude daný objekt zásobován.

V prvním nadzemním podlaží je umístěna samotná restaurace s terasou a vlastním sociálním zařízením. Z restaurace je pak přímý vstup do provozu kuchyně, kde bude umístěna teplá, studená kuchyně, sklady, přípravný, zázemí vedoucího, a zázemí pro zaměstnance restaurace se sociálním zařízením. Zásobování provozu bude probíhat pomocí malého výtahu vedoucího z prvního podzemního podlaží. Hlavní vstup do restaurace bude umístěn v severní části objektu buďto vyrovnávacím schodištěm nebo výtahem. Druhý vstup je přes terasu pomocí vyrovnávacího schodiště z prvního podzemního podlaží.

Stavební objekt SO 02; SO 03; SO 04; SO 05 - Apartmánový dům

Všechny apartmánové domy jsou řešeny na stejném principu. Hlavní vstupy do objektů budou ze severních průčelí přes vyrovnávací venkovní schodiště osazené do tzv. pavlačí. Každá bytová jednotka je tvořena zádveřím, obytnou místností, sociálním zázemím a velké jednotky i samostatnými ložnicemi. Část jednotek má i vlastní malou saunu a komoru. V prvních podzemních podlaží jsou navrženy sklepní prostory. Ve dvouúrovňových podkrovních jsou částečně navrženy mezonetové byty. Z prvních podzemních podlaží je umožněn přímý vstup do podzemních garáží.

Stavební objekt SO 06 – Podzemní garáže

Podzemní garáže jsou navrženy tak, aby přímo navazovala na jednotlivé stavební objekty. Garáže jsou navrženy ve třech variantách. První varianta je řešena s jedním vjezdem s dvouproudovou komunikací a oboustranným parkováním. Garáž je neprůjezdná. Druhá varianta je řešena stejně jako první s tím rozdílem, že bude celá průjezdná. Třetí varianta je řešena jako neprůjezdná, s dvouproudovou komunikací a jednostranným parkováním. V garážích jsou dále navrženy bezbariérové vyrovnávací rampy do apartmánových domů pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Současné jsou v garážích navrženy prostory pro skladování.

Stavební objekt SO 07 – Komunikace a zpevněné plochy

V rámci výstavby budou provedeny nové komunikace pro pěší, kdy do betonových obrub bude zhutněn mlatový povrch. Dále bude v území umístěny jednoramenná prefabrikovaná schodiště propojující jednotlivé komunikace pro pěší.

Před hlavním průčelím objektu SO 01 bude zřízena zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby kladené mezi betonové obrubníky.

Do podzemních garáží budou zřízeny nové rampy pro jejich napojení na stávající komunikaci přiléhající na severní straně pozemku. Rampy budou provedeny z živičného asfaltového povrchu.

V nejvyšším místě území bude na východní straně pozemku zřízena nová dvouproudá komunikace, která propojí stávající místní komunikace na severní a jižní straně řešeného území. V místě objektu SO 05 budou zřízeny oboustranné parkovací plochy. Další parkovací plochy budou zřízeny v západní hranici řešeného území před hlavním průčelím objektu SO 01. Veškeré plochy budou provedeny z živičného povrchu.

Dále bude zřízena nová komunikace na jižní straně řešeného území mezi stávající zástavbou a bude sloužit pro vjezd do podzemní garáže.

Bezbariérové užívání stavby

Všechny objekty budou bezbariérově přístupné osobám s omezenou schopností pohybu. Chodníky okolo objektu jsou upraveny dle vyhlášky 398/2009 Sb. O obecně technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání stavby. Budou zřízeny parkovací stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. Pro ubytování osob omezenou schopností pohybu budou sloužit vybrané bytové jednotky v prvním podzemním podlaží (SO 02 – SO 04) a vybrané bytové jednotky v prvním nadzemním podlaží (SO 05).

Rekapitulace – kapacitní údaje, dělení na stavební objekty (SO):

Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Novostavby budou rozděleny na stavební objekty SO – 01 - SO 09.

Stavební objekt SO 01:

wellnes s restaurací

Počet hostů wellness: cca 65 osob

Počet hostů restaurace: cca 130 osob

Stavební objekt SO 02 – SO 05:

Apartmánový dům

Celková kapacita: 212 bytových jednotek

Stavební objekt SO 06:

Podzemní garáže

Celková kapacita: 190 parkovacích stání

Stavební objekt SO 07:

Komunikace a zpevněné plochy

Celková kapacita: 64 parkovacích stání

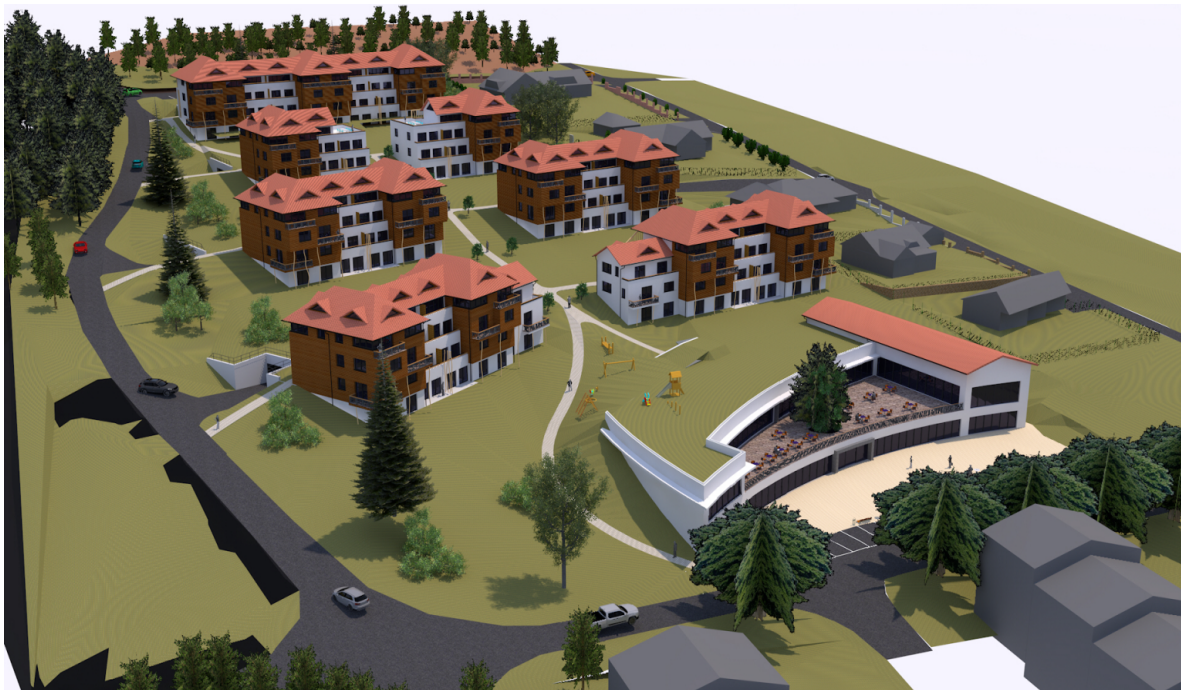
Stavební objekt SO 08:

Inženýrské sítě

SO 09:

Sadové úpravy

Základní vizualizace budoucího stavu



Rozpis výměr, ploch budoucích pozemků

Místo stavby:

Pozemky investora: Lipno Investment s.r.o.
Karla IV. 93/3
České Budějovice 1
370 01 České Budějovice

Funkční využití jednotlivých pozemků:

461/10 a 461/1 – ostatní plocha

461/4, 461/5, 461/6, 461/7, 461/8, 461/9, 461/10, 461/11, 461/12, 461/13, 461/14, 461/15, 461/16, 461/17, 461/18, 461/19, 461/20, 461/21, 461/22, 461/23, 461/24, 461/25, 461/26, 461/27, 461/28, 461/29, 461/30, 461/31, 461/32, 461/33, 461/34, 461/35, 461/36, 461/37, 461/38, 461/39, 461/40, 461/41, 461/42, 461/43, 461/44, 461/99 a 467 - zastavěná plocha a nádvoří

Pozemky obce: Obec Lipno nad Vltavou 83, 382 78 Lipno Nad Vltavou

Funkční využití jednotlivých pozemků:

155/1, 458/1, 461/45, 461/46, 504/2, 504/45 – ostatní plocha

Na části dotčených pozemků budou umístěny dopravní stavby (komunikace, parkoviště)

Kapacitní údaje

Novostavby budou rozděleny na stavební objekty SO 01 – SO 07 (SO08 Inženýrské sítě, SO 09

Sadové úpravy)

(U stavebních objektu a,b jsou hodnoty zastavěných ploch a obestavěného prostoru uváděny vždy pro jeden objekt)

| | | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Stavební objekt SO 01: | Zastavěná plocha: | 1725 m ² |
| Restaurace, wellness | Obestavěný prostor: | 10 998 m ³ |
| | Výška objektu: | 10,805 m |

| | | |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Stavební objekt SO 02a,b: | Zastavěná plocha: | 670,4 m ² |
| Apartmánový dům | Obestavěný prostor: | 6054 m ³ |
| | Výška objektu: | 17,105 m |

Počet byt. jednotek 2 x 34 = 68 (jeden objekt 34 ks)

Stavební objekt SO 03a,b: Zastavěná plocha: 461,6 m²
Apartmánový dům Obestavěný prostor: 4937 m³
Výška objektu: 16,21 m
Počet byt. jednotek 2 x 25 = 50 (jeden objekt 25 ks)

Stavební objekt SO 04a,b: Zastavěná plocha: 403,4 m²
Apartmánový dům Obestavěný prostor: 3323 m³
Výška objektu: 17,09 m
Počet byt. jednotek 2 x 22 = 44 (jeden objekt 22 ks)

Stavební objekt SO 05: Zastavěná plocha: 846,9 m²
Apartmánový dům Obestavěný prostor: 8937 m³
Výška objektu: 18,87 m
Počet byt. jednotek 1 x 50 = 50

Stavební objekt SO 06a: Zastavěná plocha: 1617,5 m²
Podzemní garáže Obestavěný prostor: 4610 m³
Počet parkovacích stání 68 ks

Stavební objekt SO 06b: Zastavěná plocha: 1148,4 m²
Podzemní garáže Obestavěný prostor: 3273 m³
Počet parkovacích stání 56 ks

Stavební objekt SO 06c: Zastavěná plocha: 1181,7 m²
Podzemní garáže Obestavěný prostor: 3368 m³
Počet parkovacích stání 48 ks

Stavební objekt SO 06d: Zastavěná plocha: 698 m²
Podzemní garáže Obestavěný prostor: 1989 m³
Počet parkovacích stání 18 ks

Stavební objekt SO 07:
Komunikace a zpevněné plochy

Navrhované plochy ze živičného povrchu (komunikace): 1514 m²
Navrhované plochy ze živičného povrchu (parkoviště): 983 m²
Počet parkovacích stání: 64 ks

Navrhované plochy ze zámkové dlažby (chodníky): 808 m²
Navrhované plochy ze přírodního (mlat) povrchu (chodníky): 1123 m²

