



# Projekt výstavby Apartmánového resortu s restaurací a wellneseem

– Lipno nad Vltavou 2019 –



Dovolujeme si Vám představit základní popis projektu společnosti Lipno Investment s.r.o. a to výstavby Apartmánových domů s restaurací a wellnessem.

Společnost Lipno Investment s.r.o., zakoupila pozemek, na kterém se nacházelo 36 rekreačních chat a byla založena pouze za účelem výstavby a provozu resortu. Tyto chaty jsou v současné době již odstraněny a došlo již k vykácení cca 220 vzrostlých stromů. Tím je pozemek připraven ke zřízení staveniště. V současné době probíhá Územní řízení a následně bude podána žádost o vydání stavebního povolení. Společnost má již vybranou stavební společnost, která má obrovské zkušenosti s typem tohoto projektu a je ve velice dobré finanční kondici.

Výstavba resortu apartmánových domů s wellness a restaurací je situována na jihozápadní svah v obci Lipno nad Vltavou. Jedná se o lokalitu nacházející se v severovýchodní části obce s exponovanými výhledy na Lipenské jezero. Podrobný výpis pozemků, na kterých bude realizována stavba bude dodán zvlášť. 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. V současné době se na pozemcích nachází rekreační chaty a objekty zajišťující provoz celého území které slouží pro rekreační ubytování (jedná se o budovu restaurace a správce rekreačního areálu a dále drobné stavby hospodářského zázemí). Tyto objekty budou v rámci přípravy území odstraněny. Dále jsou na pozemku vzrostlé stromy a náletové keře, které budou v rámci přípravy území vykáceny. Pozemky jsou dle platného územního plánu určeny pro stavby občanského vybavení s podmínkami P2 a PR3.

V rámci stavební přípravy území došlo k vykácení a odstranění stávající zeleně, na které byl vypracován samostatný podklad. Dále byly provedeny bourací práce a demolice stávajících objektů, dle vypracované PD „Příprava území – Horní chatový tábor, Lipno nad Vltavou – Bourací práce“ vypracovanou v 12/2017.

## CELKOVÝ POPIS STAVEB

Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek  
Novostavby budou rozděleny na stavební objekty SO – 01 - SO 08.

Stavební objekt SO 01:

Počet hostů wellness: cca 65 osob Počet  
hostů restaurace: cca 130 osob Wellness  
s restaurací

Stavební objekt SO 02 – SO 05:

Celková kapacita: 212 bytových jednotek  
Apartmánový dům

Stavební objekt SO 06:

Celková kapacita: 190 parkovacích stání  
Podzemní garáže

Stavební objekt SO 07:

Celková kapacita: 64 parkovacích stání  
Komunikace a zpevněné plochy

Stavební objekt SO 08:

Inženýrské sítě  
Sadové úpravy

Urbanismus

Stavební objekty budou umístěny na pozemcích uvede-  
ných v průvodní zprávě v odstavci 3.10. Stavby budou umístěny  
na pozemku respektující svahování na západní stranu.  
Celkem bude na pozemku umístěno osm staveb-  
ních objektů s nadzemními podlažími a čtyři objekty umís-  
těné pod úrovní terénu. Všechny stavební objekty budou  
napojeny na stávající dopravní infrastrukturu novými sjez-  
dy a novými komunikacemi.

Funkčně bude celé území využíváno pro rekreační byd-  
lení 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 zpra-  
cována vždy pro jeden apartmánový dům (SO2a – S04a),  
příčemž domy SO2 b – SO4 b jsou naprosto totožné jen  
zrcadlově obrácené. V objektu SO 1 je pak umístěna re-  
cepce, wellness a provoz restaurace s terasou.

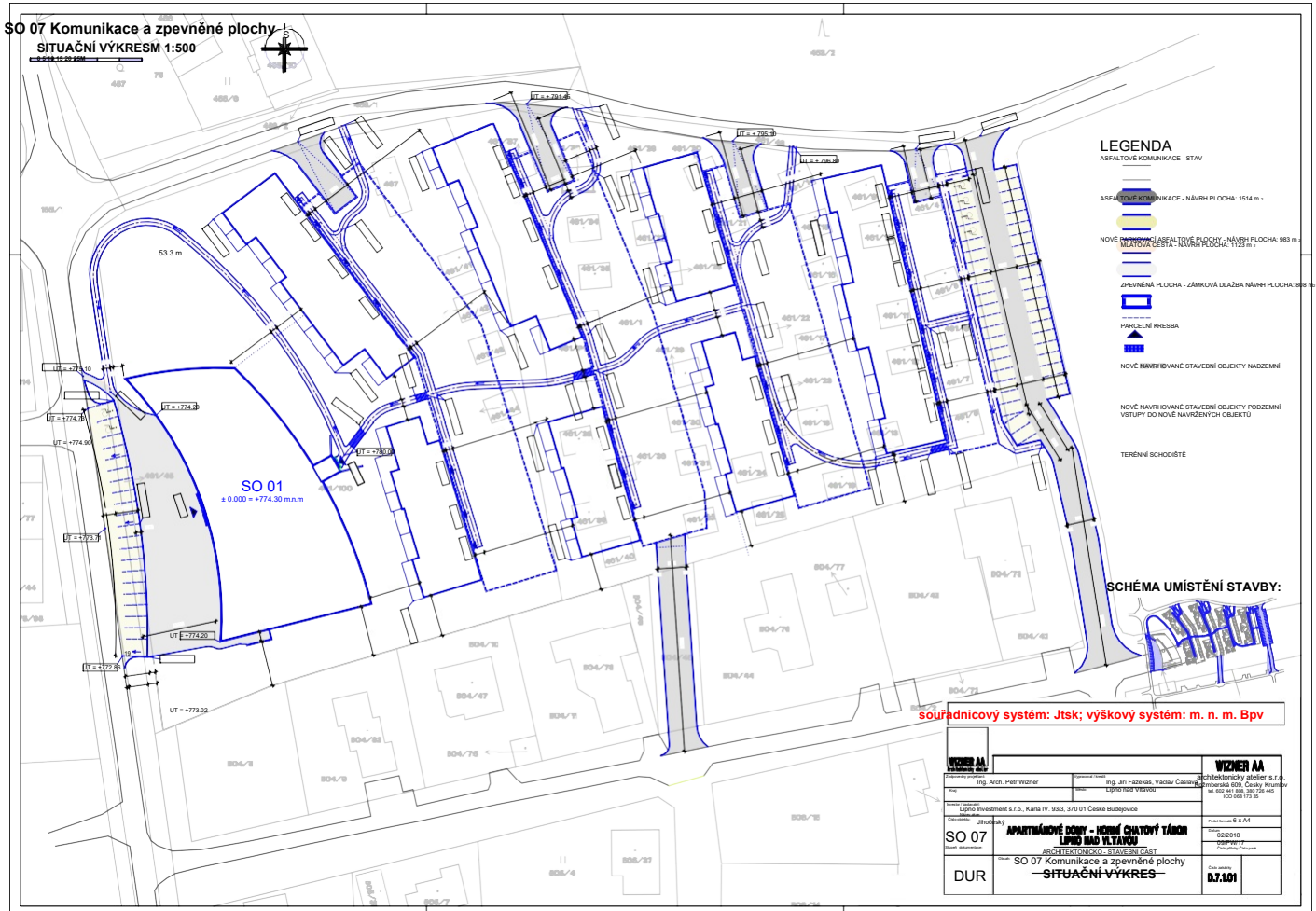
Řešení jednotlivých stavebních objektů:

Apartmánové domy – Horní chatový tábor Lipno nad Vltavou  
Souhrnná technická zpráva k.ú. Lipno nad Vltavou do  
jednotlivých podlaží je samostatnými vstupy. Řešení fasád a  
tektoniky domu vycházejí z navrženého dispozič-  
ního 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, rost-  
lé 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 dvě-  
ma nadzemními podlažími, jedním podzemním podlaží 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 zastře-  
šen valbovou a sedlovou střechou s betonovou velkoform-  
átovou střešní krytinou. Nástup do jednotlivých podlaží je  
otevřeným prostorem pavlače, podlaží jsou propojena  
přímým jednoramenným schodištěm. Z pavlačí jsou navr-  
ženy vstupy do apartmánových bytů. V úrovni podkroví jsou  
pak navrženy atypické mezonetové byty. Řešení fa-  
sád a tektoniky domu vycházejí z navrženého dispozič-  
ního řešení za předpokladu použití tradičních materiálů  
– omítky a dřeva. Průčelí objektu a v místě hlavních scho-  
dišť budou umístěny dřevěné, frézované, rostlé akátové  
kulatiny.

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

Objekty jsou navrženy s dvěma nadzemními podlažími,  
jedním podzemním podlaží a obytným dvouúrovňovým  
podkrovím. Podzemní podlaží přímo navazuje na podzem-  
ní 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 apartmá-  
nových bytů. V úrovni podkroví jsou pak navrženy aty-  
pické mezonetové byty. Řešení fasád a tektoniky domu vycházejí z  
navrženého dispozičního řešení za předpokla-  
du použití tradičních materiálů – omítky a dřeva. Průčelí objektu a v  
místě hlavních schodišť budou umístěny dře-  
věné, frézované, rostlé akátové kulatiny.



### Stavební objekt SO 05 - Apartmánový dům

Objekt je navržen 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 uskokovanými 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.

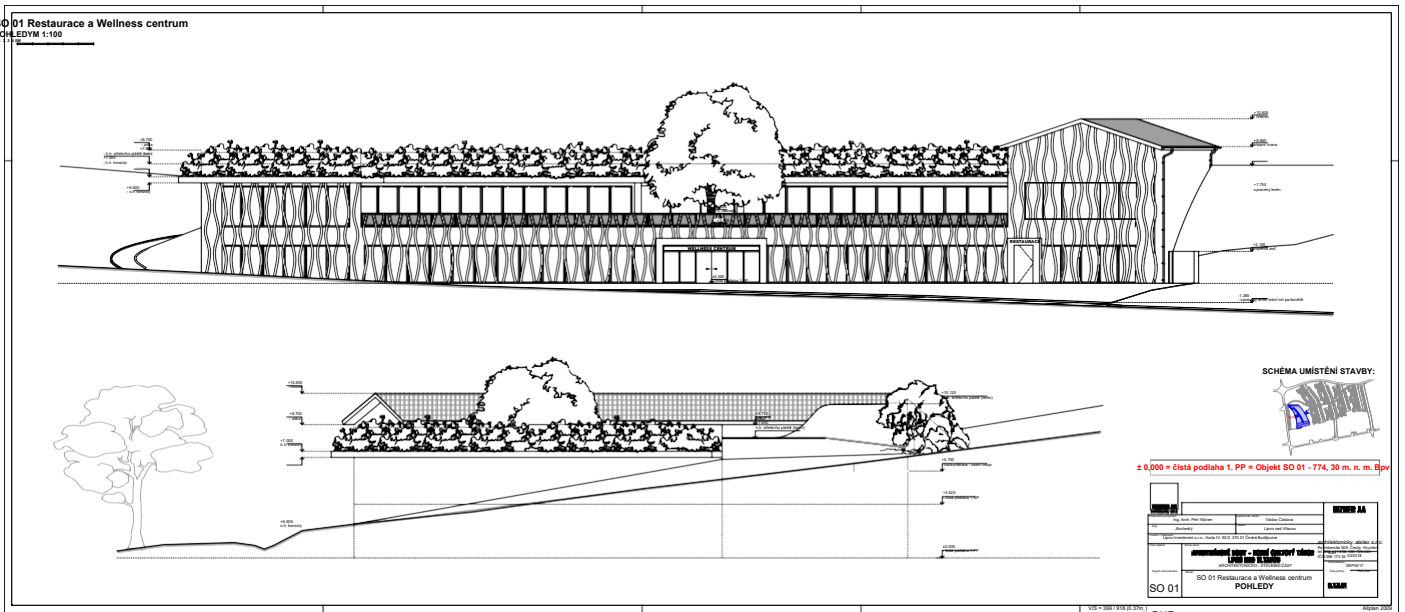
### Stavební objekt SO 06 – Podzemní garáže

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

### 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 recepcce 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.

#### Vytápění

Všechny stavební objekty budou vytápěny tepelnými čerpadly. Přesná specifikace bude upřesněna v dalším stupni PD.

#### DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území je přístupné ze stávajících místních komunikací vedoucí okolo území. V rámci stavby budou realizovány čtyři sjezdy (rampy) do podzemních parkovišť na severní straně území. Dále dvě nové komunikace z nichž jedna bude sloužit pro vjezd do podzemní garáže na jižní straně. Druhá komunikace bude propojovat na východní hranici stávající místní komunikace. Dále budou zřízeny nové parkovací plochy na jižní hranici pozemku a nové parkovací plochy východní hranici pozemku kolem nově vzniklé komunikace.

Elchin Kazimov  
jednatel  
Lipno Investment s.r.o.