



WELLNESS HOTEL ZUBEREC

urbanisticko-architektonická súťaž návrhov

PRÍLOHA č.01 - SÚŤAŽNÉ ZADANIE

1. Ideový zámer

Predmetom zadania súťaže návrhov je architektonický návrh **štvorhviezdičkového wellness hotela** na okraji obce Zuberec v lokalite Pribiské. Najväčším lákadlom pre turistov v tejto lokalite sú pamiatky ľudovej architektúry v okolí a široké možnosti aktívneho oddychu a relaxu v prírode v každom ročnom období. Budúca podoba hotela by mala čo najviac reagovať na prírodné prostredie a komunikovať s príľahlým okolím objektu.

Investorom je slovenská spoločnosť [ViGroup](#), ktorá pôsobí na realitnom trhu od roku 2005. Počas svojho pôsobenia zrealizovala výstavbu viac ako 1300 bytov a 75 rodinných domov. Prioritou spoločnosti je rozvoj rezidenčného segmentu. Okrem bytových domov a polyfunkčných objektov má spoločnosť vo svojom portfóliu aj bytové [apartmánové domy](#) priamo v obci Zuberec, odkiaľ pochádzajú konatelia spoločnosti ViGroup.

Zámerom súťaže je získať kvalitný návrh, ktorý bude príkladom prvotriednej a udržateľnej architektúry v horskom prostredí. Hotel bude poskytovať služby v štvorhviezdičkovom európskom štandarde pre 160 hostí. Budúcou klientelou hotela budú prevažne rodiny a organizované skupiny, ale aj jednotliví turisti. Návrh hotela by mal poskytovať návštevníkom komfort, kvalitu, a zároveň rešpektovať kontext prírodného prostredia v bezprostrednej blízkosti Tatranského národného parku. Napriek tomu, že spoločnosť ViGroup disponuje vlastným tímom architektov a inžinierov, pre získanie čo najlepšieho návrhu sa rozhodla najstť podobu hotela formou architektonickej súťaže.

2. Riešené územie



Obr. 1: Letecký pohľad na Zuberec / lokácia riešeného územia

Územie sa nachádza v extraviláne obce Zuberec [v časti Pribiské](#) s výhľadmi na hrebeň Západných Tatier. Lokalita leží v ochrannom pásme TANAP v druhom stupni ochrany a nezasahuje do žiadnych maloplošných chránených území. Pozemok sa rozkladá na rovinatom teréne, zo severozápadu a severovýchodu je lemovaný potokmi. Na pozemku sa v súčasnosti nachádzajú náletové dreviny. Pozemok je prístupný existujúcou asfaltovou miestnou komunikáciou s napojením na inžinierske siete.



Obr. 2: Rozsah riešeného územia

3. Územný plán

Podľa aktuálneho [územného plánu obce Zuberec](#) (2008) sa plánovaný areál nachádza v území určenom ako plochy pre športovo rekreačné aktivity a vybavenie a rekreačné bývanie. Podľa územnoplánovacej informácie je v území možné umiestniť objekty s maximálne 4 nadzemnými podlažiami a s 1 ustúpeným podlažím alebo podkrovím. Maximálna výška hrebeňa strechy alebo atiky je stanovená na 15 metrov nad upraveným terénom. V objekte je možné umiestniť jedno podzemné podlažie.

Veľkosť regulačného celku	11 417 m²
Veľkosť riešeného územia:	7 261 m²
Index zastavanej plochy:	2 854 m² (max. 0,25 z funkčného celku)
Koeficient zelene:	5 709 m² (min. 0,5 z funkčného celku)
Index podlažnej plochy:	nie je určený
Maximálna podlažnosť:	1 podzemné podlažie 4 nadzemné podlažia 1 ustúpené podlažie / podkrovie
Maximálna výška objektu:	15 m nad upraveným terénom



Obr. 3: Hranice riešeného územia s vyznačením sietí (zákres do katastrálnej mapy)

4. Urbanistické riešenie

Navrhovaný areál sa nachádza východne od centra obce a je prístupný miestnou komunikáciou, ktorá areál rozdeľuje na dve časti. Objekt hotela je možné umiestniť v ľubovoľnej časti pozemku pod podmienkou, že navrhovaný objekt by mal čo najmenej zasahovať do panoramatického výhľadu na pohorie Roháče, najmä z polohy na osi cesty (vid' Súťažná pomôcka č.01 "2D mapový podklad"). V rámci navrhovaného areálu by mali byť riešené aj plochy pre vonkajšie aktivity pre verejnosť a návštevníkov hotela a pobytová zeleň. Návrh konkrétnych aktivít a vzhľad okolia hotela je súčasťou autorskej koncepcie súťažiacich.

4.1 Zeleň a krajina

V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú náletové a vzrastlé dreviny, v zámere sa počíta s ich nahradením ušľachtilou zeleňou a sadovými úpravami. Očakáva sa komplexné krajinárske riešenie okolia hotela a vonkajších zelených plôch, ktoré by malo čo najviac rešpektovať kontext a charakteristiku lokality Prieves a okolitej tatranskej prírody. Možná je aj práca s vodnými prvkami a s brehmi vodného toku, ktorý prechádza riešeným územím. Vítané je čo najväčšie prepojenie interiéru hotela s exteriérom a orientácia výhľadov z priestorov wellness alebo terás na zaujímavé prírodné prvky.

4.2 Doprava

Hlavnou prístupovou cestou pre areál hotela bude miestna komunikácia, z ktorej bude prístupné parkovisko pre návštevníkov hotela a pre verejnosť. Južná a severná časť areálu by mali byť cez miestnu komunikáciu bezpečne prepojené a trasy peších by nemali kolidovať s

vjazdami alebo výjazdami z areálu. Súčasťou návrhu bude dopravné trasovanie zásobovania a iných obslužných činností hotela.

Obecná miestna komunikácia bude výhľadovo rozšírená na bezpečný prejazd všetkých jej užívateľov - peších, cyklistov, automobilov a lesných a poľných mechanizmov, preto sa odporúča v návrhu myslieť na rozšírenie koridoru komunikácie. Navrhované rozšírenie bude v budúcnosti premietnutné aj do ostatnej časti komunikácie mimo riešené územie. Dnes takéto dopravné parametre nie sú obcou stanovené.

Parkovacie kapacity pre osobné automobily by mali byť situované primárne v podzemnom podlaží/suteréne alebo aj na teréne v blízkosti pri hlavného objektu. Spolu je nutné navrhnuť minimálne 44 parkovacích miest pre návštevníkov hotela (0,5 miesta / 1 izba x 1,1) a 5 parkovacích miest pre zamestnancov hotela (2 miesta / 5 zamestnancov x 1,1). Areál by mal umožňovať vjazd, výjazd, dočasné odstavenie autobusu a jeho vycúvanie alebo otočenie.

5. Architektonické riešenie

Hmotové a tvarové riešenie hotela má rešpektovať danosti územia, konfiguráciu terénu a výhľady. Predstavou investora i obce je nadčasová architektúra, ktorá však bude rešpektovať tradičné materiály používané v území. Nepožaduje sa doslovná kópia prvkov ľudovej architektúry regiónu. Citácie, odkazy a voľné pretlmočenia princípov stavieb ľudovej architektúry, alebo detailov stavieb z regiónu sú vítané. Hmota objektu by mala tvoriť prepojený celok a nemalo by ísť o súbor menších objektov.

Objekt bude mať výšku maximálne 4 NP a s 1 ustúpeným podlažím alebo podkrovím. Maximálna výška hrebeňa strechy alebo atiky bude 15 metrov od upraveného terénu. Tvar strechy nie je určený. V suteréne je možné počítať s parkovacími miestami a pomocnými prevádzkami. Na prízemí sa budú nachádzať vstupné priestory, stravovacie a spoločenské zariadenia, wellness. Vyššie podlažia budú slúžiť ubytovacím kapacitám a správe hotela.

Minimálna svetlá výška 1.PP	2,5 m
Minimálna svetlá výška 1.NP	3 m
Minimálna svetlá výška izieb 2.NP - 5.NP	2,6 m

Časť ubytovacích izieb a celé prvé nadzemné podlažie bude plne bezbariérové.

6. Lokálny program

(Rozmiestnenie jednotlivých funkcií v rámci podlaží je orientačné)

1.PP / suterén:

- **Parkovacie miesta**
 - Spolu min. 49 miest v parkovacej garáži a na povrchu
 - Parkovacie miesta pre ŤZP podľa STN
- **Sklad na bicykle, lyžiarske a športové potreby**
 - Sezónne uskladnenie a servisovanie športových potrieb
 - 10-15 bicyklov v letnej sezóne, lyžiarske a iné športové potreby v zimnej sezóne
 - Prístupné z exteriéru aj interiéru

- **Sklad náradia**
 - Zázemie pre správu a údržbu
 - Môže byť v spojení so skladom športových potrieb
- **Služobný vchod**
 - Zamestnanci, správa a údržba
- **Vchod pre zásobovanie**
 - Dopravná obsluha pre nákladné vozidlá do 12t
 - Zásobovacia rampa
- **Technické miestnosti**
 - Rozsah podľa zvolených technológií a technických predpisov
 - Odporúča sa umiestnenie s minimálnym dopadom hluku na prevádzku objektu

1.NP / prízemie:

- **Bezbariérový hlavný vstup so zádverím**
 - Čiastočne krytý alebo prestrešný
- **Hotelová hala s recepciou**
 - 20-30 m²
 - Súčasťou haly bude priestor na sedenie pre hostí a zázemie recepcie
- **Schodisko a výťah**
 - Min. kapacita výťahu je 6 os.
- **Stravovacie priestory** s dvoma odbytovými plochami - reštaurácia a kaviareň/bar
 - Kapacita 100 osôb (spolu reštaurácia + kaviareň/bar)
 - Priestory môžu mať spoločné zázemie
- **Spoločenský priestor** (multifunkčná sála) pre usporiadanie rôznych podujatí
 - Kapacita 150 osôb
 - Možnosť rozdelenia priestoru na viacero menších a prevádzkového prepojenia so stravovacím zariadením
- **Sociálne zariadenia**
 - Súčasťou aj prebaľovací pult
- **Detský kútik**
 - 20-30 m²
- **Plavecký bazén**
 - Minimálne rozmery 20x6 m
 - Technické a oblužné zázemie
- **Wellness** so zázemím (šatňa, toalety, sprchy)
 - Priamy vstup z ubytovacej časti
 - 5 sáun (min. 2x fínska sauna, 1x parná sauna), ochlazovacím bazénom, jacuzzi alebo bazénom s whirlpoolom, oddychovou miestnosťou
 - Kapacita približne 30 osôb
- **Malá telocvičňa**
 - Otvorený priestor s variabilným využitím a postrannými pevnými cvičebnými prvkami
 - Zázemie pre skladovanie športových potrieb
 - Prevádzkové prepojenie s wellness, s ktorým bude mať spoločné zázemie

Pozn.: Prevádzky na 1.NP / prízemí budú slúžiť nielen pre ubytovaných hostí, ale aj pre verejnosť.

2.NP - 4.NP / nadzemné podlažia:

- **Hotelové izby**
 - Celková kapacita do 160 hostí
 - **Dvojlôžkové izby** (90% kapacity), každá s možnosťou prístelky
 - **Rodinné izby** resp. apartmány (10% kapacity) so 4 lôžkami a dvoma prístelkami

- **Dva rodinné nadštandardné apartmány** so 4 lôžkami a dvoma prístelkami, s úžitkovou plochou min. 80 m², s terasou resp. balkónom, umiestnené na najvyššom podlaží vedľa seba
- Všetky izby budú bez kuchynského kúta
- Minimálne 70% izieb by malo mať samostatný balkón alebo terasu
- Hotelové izby je možné umiestniť aj na 1. NP
- **Izby pre personál**
 - Celková kapacita do 5 zamestnancov
 - Riešené ako viaclôžkové hotelové izby alebo ako prepojené izby so spoločným zázemím a sociálnym zariadením
- **2x kancelária**
 - Pre vedenia hotela
- **Zázemie a sklady**
 - Na každom podlaží s hotelovými izbami
 - Miestnosť s výlevkou, sklad bielizne, čistiacich prostriedkov a hygienických potrieb

Požiadavky na vybavenie izieb:

(Podľa odporúčaných štandardov pre 4* hotely)

- **Predsieň**
 - Vešiaková stena
 - Zrkadlo
 - Kôš na odpadky
- **Dve stále lôžka**
- **Kúpeľňa**
 - Samostatná alebo s WC
 - Zrkadlo nad umývadlom
 - Osvetlenie nad umývadlom
 - Elektrický sušič vlasov
 - Vrečko na bielizeň
 - Uzatvárateľná nádoba na odpadky
- **Písací stôl**
- **Stolová lampa**
- **Trezor**
- **Telefón**
 - umožňujúci priame spojenie z izby do medzimestskej a medzinárodnej siete
- **Bezplatné pripojenie na internet**
- **Minibar**
- **Skriňa**
- **Odkladací priestor na kufor**
- **Nočný stolík s nočnou lampou**
 - na každé lôžko
- **Čalúnená stolička alebo čalúnené kreslo**
 - na každé lôžko

7. Technické a iné požiadavky:

7.1 Klimatické podmienky

Architektonické, materiálové a technické riešenie by malo zohľadňovať horskú klímu. Pozemok sa nachádza v pásme kde teploty v zime môžu dosiahnuť až -18 °C (podľa oblastnej výpočtovej teploty pre Zuberec). Riešenie by malo počítať aj s vyšším množstvom snehových zrážok. Objekt by preto mal byť navrhnutý s čo najmenším rizikom tepelných mostov.

7.2 Geologické podmienky

V medziach územného plánu je možné navrhovať maximálne jedno podzemné podlažie. Pri návrhu je nutné zohľadniť vyššiu hladinu spodnej vody v území. Presná hladina spodnej vody, určená inžiniersko-geologickým posúdením, bude zistená v ďalších stupňoch dokumentácie.

7.3 Energetická efektívnosť

V návrhu je nutné počítať s energetickým štandardom budovy A0. Odporúčané je použitie centrálnych jednotiek rekuperácie. Ak to bude dovoľovať návrh, je prípustné použitie zelených striech. Vítané je využitie obnoviteľných zdrojov, napríklad solárne systémy na ohrev vody alebo fotovoltaické panely. Priestorové nároky pre jednotlivé druhy technológií, vrátane ich zázemia je nutné zohľadniť aj v technických priestoroch. Samotné riešenie je súčasťou autorského návrhu.

7.4 Elektrické rozvody

Kedže sa jedná o objekt na ubytovanie pre viac ako 50 osôb, je požadovaná elektrická požiarne signalizácia (EPS) s ústredňou v rámci recepcie. V blízkosti hlavného objektu by mal byť situovaný náhradný zdroj elektrickej energie (dieselagregát), ktorého umiestnenie by malo mať minimálny dopad hluku na prevádzku objektu.

7.5 Požiarne bezpečnosť

Z pohľadu požiarnej bezpečnosti bude objekt posudzovaný podľa vyhlášky MV SR č. 94/2004 a STN 92 0201-1 až 4 a prislúchajúcich noriem. Zásobovanie požiarou vodou bude z nového vodovodu so samostatnou vodomernou šachtou a nadzemným hydrantom.

7.6 Rozvody technických sietí

Zásobovanie pitnou vodou, elektrickou energiou a STL plynom bude riešené novými prípojkami na verejné technické siete. Pre tento účel bol vytvorený koridor pre zriadenie vecných bremien na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve investora (viď Obr. 2).

7.7 Kanalizácia

Odkanalizovanie objektu bude riešené kanalizačnou prípojkou na jestvujúcu verejnú splaškovú kanalizáciu v prístupovej komunikácii a styku s pozemkami investora. Bude potrebné odvieť vody splaškové, z technológie kuchyne a z ORL (odlučovač ropných látok). Súčasťou návrhu bude riešenie vsakovania, resp. zadržiavania dažďovej vody na pozemku (zo striech a spevnených plôch).

7.8 Vykurovanie

Hlavným zdrojom tepla pre objekt bude centrálny plynový kotol umiestnený v kotolni.

7.9 VZT

Vetranie v hotelových izbách bude zabezpečené prirodzene v kombinácii s centrálnymi rekuperačnými jednotkami. V určených prevádzkach (wellness, kuchyňa, stravovacie priestory, spoločenská miestnosť, bazén, telocvična, atp.) bude riešený systém vzduchotechniky a núteného vetrania.

7.10 Iné

Pre ochranu majetku bude mať objekt zabezpečovací kamerový systém. Väčšie presklené plochy by mali byť zabezpečené proti nárazu vtáctva.