



GERLACH REZORT

Architektonická súťaž

P*1

**SÚŤAŽNÉ
ZADANIE**

1.

ZÁMER

Úvod

Zámerom súťaže je získať architektonicko-urbanisticko-krajinársky návrh nového **rekreačného areálu Gerlach Rezort v obci Gerlachov** v okrese Poprad. Očakávaním vyhlasovateľa je získať prostredníctvom súťaže najmä kvalitné a **atraktívne urbanistické riešenie areálu**.

Areál s hotelom, apartmánmi, komplexom služieb, športovísk a zariadení spoločného stravovania bude slúžiť návštevníkom a hosťom a bude mať pozitívny dopad na mikroekonomiku obce Gerlachov a oblasti Vysokých Tatier. Okrem ubytovania má rezort ponúknuť aj **aktivity** na trávenie voľného času, oddychu a relaxu v každom ročnom období. Cieľovou skupinou projektu sú rodiny s deťmi, individuálni klienti a páry, športovci, aktívni i pasívni turisti, organizované skupiny, účastníci hromadných a skupinových podujatí. Najväčším lákadlom pre turistov sú široké možnosti aktívneho oddychu a relaxu v prostredí Vysokých Tatier.

Predmet súťaže bude realizovaný ako **tretia etapa výstavby Gerlach Rezortu**. V prvej a druhej etape sú budované apartmánové domy, prístupová komunikácia a technické siete. Zámerom vyhlasovateľa je získať budúcu podobu tretej etapy rekreačného komplexu, ktorá bude zahŕňať najmä tieto **funkcie**:

- | **Recepcia s reštauráciou**
- | **Wellness**
- | **Hotel 4***
- | **Challety**
- | **Vonkajšie priestory a zeleň**
- | **Doprava**

O vyhlasovateľovi

Investorom projektu je slovenská rodinná spoločnosť **VI GROUP**, 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 a polyfunkčných objektov má spoločnosť vo svojom portfóliu aj bytové apartmánové domy v obci Zuberec a venuje sa aj projektu wellness hotela v obci Zuberec, ktorému predchádzala architektonická súťaž. Napriek tomu, že spoločnosť VI GROUP disponuje vlastným tímom architektov a inžinierov, sa pre získanie čo najlepšieho návrhu tretej etapy Gerlach Rezortu opäť rozhodla ísť architektonickou súťažou. Zámerom súťaže je získať kvalitný návrh, ktorý bude príkladom udržateľnej **architektúry v horskom prostredí** a ktorý bude nadväzovať na prvé dve etapy projektu.

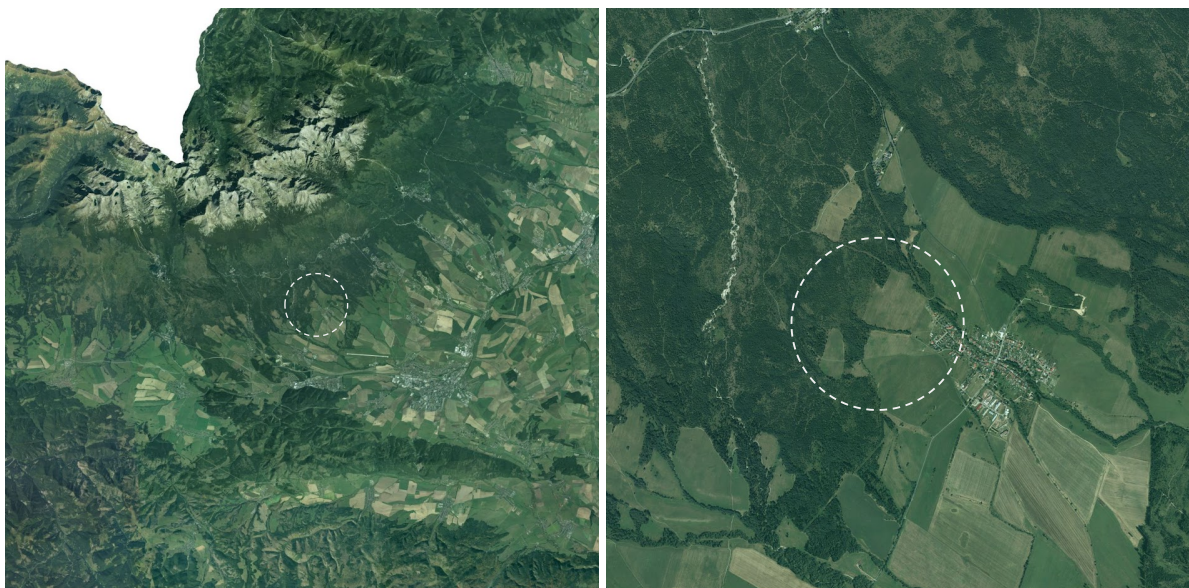
Záväznosť

Opisy, súbor očakávaní a odporúčania, ktoré sú zhrnuté v zadaní vypracovali vyhlasovateľ, spracovateľ súťažných podkladov a porota za účelom čo najlepšieho definovania vízie riešenia zadania. **Dodržanie pokynov** uvedených v tomto dokumente účastníkom v jeho návrhu **nie je povinné**. Rozhodnutia dotknutých orgánov štátnej správy, vydaných pre riešenie územie, sú záväzné. Ak v návrhu účastníka dôjde k výraznému odkloneniu sa od týchto pokynov, odporúča vyhlasovateľ uviesť grafickú či textovú argumentáciu účastníka, odôvodňujúcu takýto postup. Vhodnosť a prínos takéhoto riešenia posúdi porota pri hodnotení návrhov.

2.

RIEŠENÉ ÚZEMIE

Poloha



Obr.1: Širšie vzťahy a poloha riešeného územia

Lokalita celého rezortu sa nachádza v extraviláne severovýchodne od **obce Gerlachov** v okrese Poprad, na parcelách č.2306 (druhá etapa) a č.2357/1 (prvá a tretia etapa). Pozemok má **výhľad na hrebene** Vysokých Tatier a je v miernom svahu. Zo severnej a západnej časti je pozemok lemovaný lesným porastom. Samotné riešené územie tretej etapy je bez vzrastlých drevín a ide o pôvodnú poľnohospodársku pôdu. Pozemok je v súčasnosti prístupný dočasnou stavebnou komunikáciou, ktorá sa nachádza v budúcom koridore obslužnej prístupovej a areálovej komunikácie. Územím prechádza **potok** (medzi druhou a tretou etapou výstavby).



Obr.2: Vyznačenie riešeného územia

Etapy výstavby rezortu

Projekt [Gerlach Rezort](#) je rozdelený na celkovo **tri etapy výstavby**. V prvej a druhej etape projektu je plánovaná výstavba apartmánov. **Tretia etapa**, ktorá je predmetom súťaže, zahŕňa predovšetkým **občiansku vybavenosť** (hotel, wellness, ihriská, reštaurácia či kaviareň) a v menšej miere aj **apartmány** (challety).

V rámci prezentácie projektu, bola vypracovaná situačná a **hmotová schéma všetkých etáp**, pričom zámerom bolo ilustratívne zobrazit' aj ideu zámeru tretej etapy (pozn.: táto schéma nie je pre súťaž smerodajná).



Obr.3: Etapy výstavby projektu Gerlach Rezort

Prvá etapa projektu je v súčasnosti [vo výstavbe](#) a jej ukončenie je naplánované na rok 2025. V rámci prvej etapy sa nachádza 219 apartmánov v celkovo 4 blokoch.

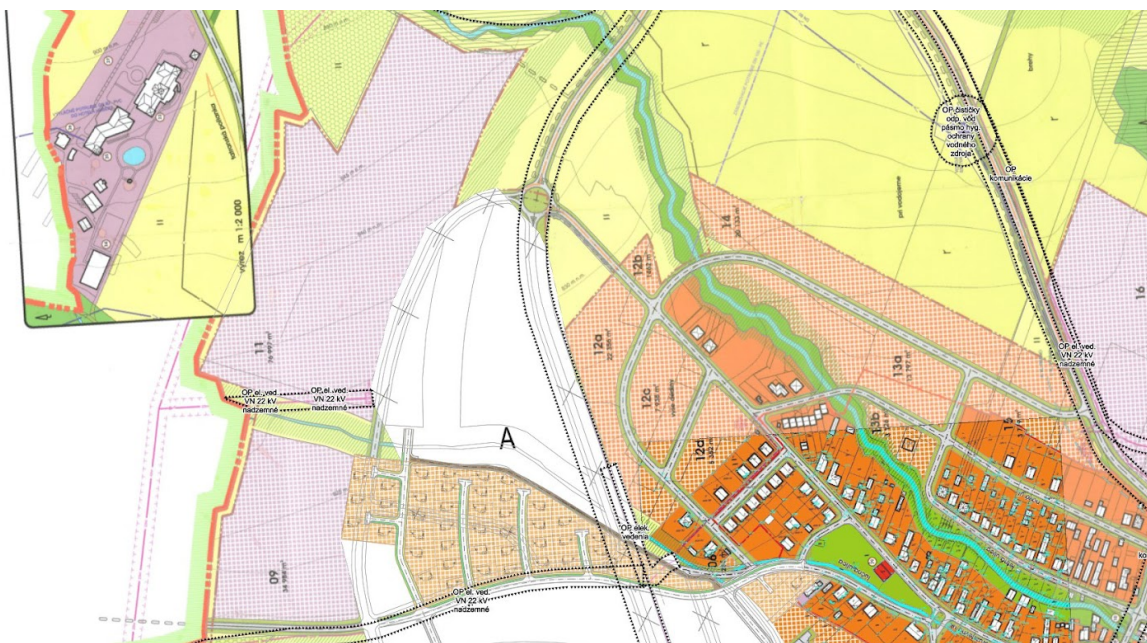
Druhá etapa je v procese projektovania s plánovaným začiatkom realizácie v druhej polovici roka 2026. V rámci prvej etapy sa bude nachádzať približne 305 apartmánov v celkovo 5 blokoch.



Obr.4: Vizualizácie prvej etapy a aktuálny stav jej výstavby

Územný plán a regulatívy

Projekt Gerlach Rezort nie je novým zámerom v území a nachádza sa vo väčšej rozvojovej oblasti obce Gerlachov. Vychádza zo staršieho projektu, pre ktorý bolo v danej lokalite vydané právoplatné stavebné povolenie. Zo strany vyhlasovateľa, ktorý vstúpil do projektu, však dochádza úpravám zámeru. S daným funkciami sa v regulácii územia ráta. V súčasne platnom **Územnom pláne obce Gerlachov** v znení ZaD, je riešené územie vedené ako **plocha č.11 - občianska vybavenosť**. Je žiadané, aby súťažný návrh **rešpektoval regulatívy** ÚPN uvedené v súťažnom zadaní.



Obr.5: Výrez z Územného plánu obce Gerlachov

Hlavným funkčným využitím tejto plochy je v zmysle regulačného listu č. 19:

- | Rekreačné územie s prevahou prechodného ubytovania (bungalovy, apartmánové domy, rekreačné domy, hotely)
- | Objekty pre kongresové využitie, vrátane stavieb pre halové športy
- | Ubytovanie apartmánového a hotelového typu
- | Aquapark s využitím geotermálnej vody, bazén 25m
- | Exteriérové športové plochy

Medzi **doplnkové funkcie** patria:

- | Verejná areálová zeleň
- | Reštauračné služby
- | Príslušná sociálna, technická a dopravná vybavenosť

Neprípustným využitím je priemyselná a poľnohospodárska výroba, veľkopredajne a sklady

Limitmi využitia územia sú:

- | Ochrana prvkov ekologickej stability
- | Koridory potoka
- | Hranica katastrálneho územia
- | Obmedzenie výšky objektov ochrannými pásmami letiska Poprad – nad 15m žiadať súhlas Let.úrad

Okrem všeobecných záväzných predpisov a podmienok platie tieto podrobnejšie **regulatívy**:

Maximálny index zastavanosti	max. 0,25
Minimálny index zelených plôch	min. 0,45
Maximálna podlažnosť	3 nadzemné podlažia + podkrovie (aj mezonetové)

Vzhľadom na skutočnosť, že prvá a tretia etapa rezortu sa nachádzajú v jednom funkčnom bloku, je pri výpočte nutné zohľadniť už využitú zastavanosť prebiehajúcej výstavby prvej etapy. Z hľadiska očakávaných priestorových parametrov zadania sa nepredpokladá maximálne využitie dostupnej zastavanosti a podlažných plôch pre návrh tretej etapy. Výpočet **maximálnych bilancií**:

Celková plocha pozemku 1.+3. etapa	57 527 m²
– Celková max. zastavanosť	14 381,75 m ² (57 527 m ² * K _z 0,25)
– Zastavanosť vyčerpaná 1. etapou	4 208,5 m ²
Plocha riešeného územia 3. etapy	38 742 m²
– Max. zastavaná plocha tretej etapy	10 173,25 m²
– Max. podlažná plocha tretej etapy:	37 301,90 m² (3*10 173,25 m ² + 2/3*10 173,25 m ²)

Splnenie regulatívov v návrhu je nevyhnutné preukázať výpočtom a vyplnením **bilančnej tabuľky**.

3.

POŽIADAVKY NA NÁVRH

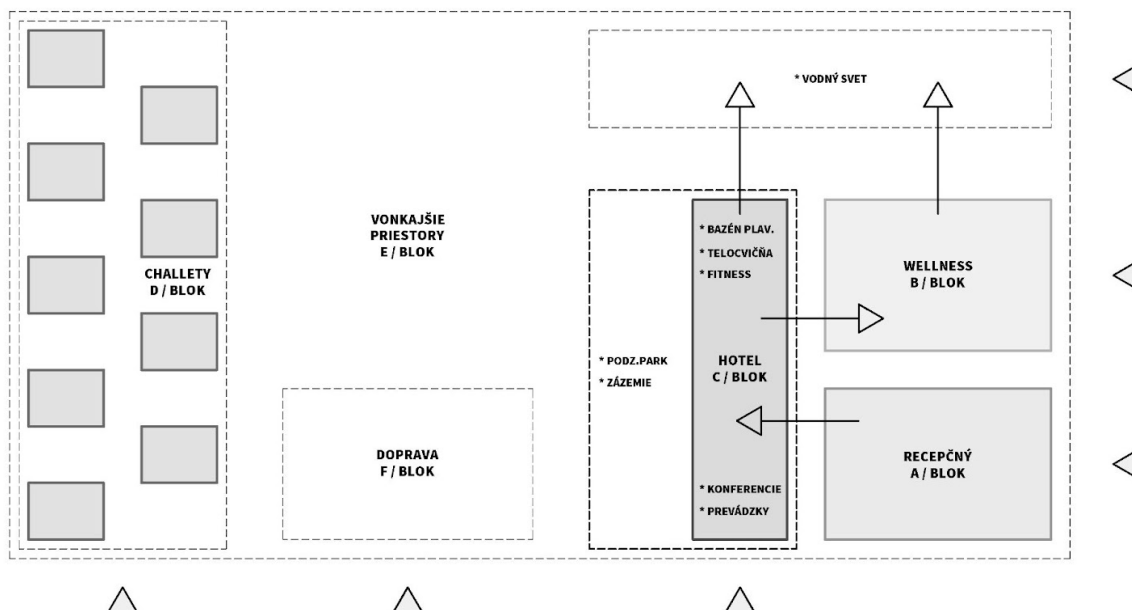
Architektonické a prevádzkové riešenie

Víziou vyhlasovateľa je vybudovať ubytovací a spoločenský komplex, ktorého hmotové a tvarové riešenie objektov bude rešpektovať špecifické danosti **horského územia** a v maximálnej miere **využívať dostupné výhľady na Vysoké Tatry**. Návrh bude nadväzovať na predchádzajúce dve etapy výstavby rezortu, ktoré sú zastúpené výhradne apartmánovým ubytovaním a v ktorých chýba požadovaná občianska vybavenosť. Architektúra by mala byť minimalistická, moderná, avšak akceptujúca charakter danej lokality. Celková hmota môže byť členená, prípadne rôzne usporiadaná do samostatných menších a funkčných celkov, pričom je nevyhnutné myslieť aj na blokové rozdelenie funkcií.

Špecifickou požiadavkou na prevádzkové riešenie návrhu sú funkčné bloky, do ktorých sú radené jednotlivé funkcie podľa prioritizácie a **fázovania výstavby**. Vzhľadom na časový súbeh výstavby etáp rezortu, je nevyhnutné vytvoriť v prvej fáze tretej etapy **zázemie a vybavenosť** pre apartmánové ubytovanie prvej a druhej etapy. Toto fázovanie je premietnuté do funkčného členenia blokov a ich vzájomných väzieb.

Návrh tretej etapy bude obsahovať nasledovné **funkčné bloky**:

- | **A / Recepčia s reštauráciou**
- | **B / Wellness blok**
- | **C / Hotel 4***
- | **D / Challety**
- | **E / Vonkajšie priestory a zeleň**
- | **F / Doprava**



Obr.6: Schematické znázornenie funkčných blokov a ich vzájomných väzieb

A / Recepčia s reštauráciou

Samostatný recepčný blok s reštauráciou a barom s dostatočnou kapacitou pre všetky tri etapy rezortu. **Blok by malo byť možné vybudovať samostatne v prvej fáze výstavby** tak, aby slúžil prvým dvom etapám, až do úplného dostavania tretej etapy projektu. Očakáva sa, že blok recepcie s reštauráciou bude v tretej etape súčasťou budovy hotela, t.z. že s hotelom bude prepojený “suchou nohou”.

Blok by mal obsahovať nasledovné **priestory a funkcie**:

- | **Vstup so zádverím**
- | **Recepcia s hotelovou halou**
- | **Zázemie recepcie**
- | **Stravovacie priestory**
- | **Zázemie reštaurácie**
- | **Sociálne zázemie**

B / Wellness

Samostatný wellness blok s kapacitou min. 100 os. s vlastnou recepciou a samostatným vstupom. Blok by malo byť **možné vybudovať samostatne v prvej fáze výstavby** rovnako ako recepčný blok. Po vybudovaní hotela musí byť wellness blok prepojený s hotelom suchou nohou, zároveň však musí mať aj samostatný vstup z exteriéru pre neubytovaných návštevníkov. Ak to umožnia výškové pomery a dispozícia, wellness blok môže byť čiastočne alebo úplne umiestnený v podzemnom podlaží, ak bude splnená požiadavka na vizuálne a prevádzkové prepojenie s exteriérom.

Blok by mal obsahovať nasledovné **priestory a funkcie**:

- Vstup so zádverím
- Recepcia pre wellness
- Wellness svet
- Sociálne a ďalšie zázemie

Pri wellness bloku je vhodné uvažovať s **rezervnými a priestorovými kapacitami** pre jeho dodatočné rozširovanie v prípade väčšej obsadenosti hotela, pri väčších podujatiach a zvýšenom dopyte po službách. Rozširovanie o ďalšie zázemie a prvky sa odporúča uvažovať **predovšetkým v exteriéri**

C / Hotel 4*

Celková kapacita hotel je uvažovaná na **120 izieb**. Ubytovacie kapacity tak budú predstavovať približne **240 osôb**. Min. 30 % izieb by malo disponovať rozkladacou pohovkou alebo pohyblivým lôžkom. Min. 15 % izieb by malo mať formát family room, t.z. odhlučnené prepojenie dvere medzi dvoma dvojlôžkovými izbami. Návrh kapacít vychádza z konzultácii ohľadom funkčného využitia a ekonomickej efektivity správy hotela s odborníkmi v tejto sfére. Kapacity hotela sú navrhované pre 4* v kategorizácii kvalifikačných znakov hotela. Dôležitým faktorom pri návrhu orientácie objektu hotela a hotelových izieb sú **výhľady na Vysoké Tatry**.

Objekt hotela sa odporúča navrhovať s čiastočne zapusteným podzemným podlažím s parkovacími kapacitami pre ubytovaných hostí a obslužným zázemím. Na 1.NP sa budú nachádzať vstupné priestory - **prepojenie na blok A/ Recepčia + blok B/ Wellness**, správa rezortu, stravovacie a spoločenské zariadenia, telocvične a samostatný plavecký bazén. Vyššie podlažia budú slúžiť ubytovacím kapacitám.

Maximálna podlažnosť	3 nadzemné podlažia + podkrovie (aj mezonetové)
Minimálna svetlá výška	2,6 m (min. 2,5 m pre podzemné podlažie)
Minimálna svetlá výška 1.NP	3,0 m
Maximálna výška hrebeňa strechy	15 m od úrovne terénu +/- 0,000

Blok by mal obsahovať nasledovné **priestory a funkcie**:

Hotelové izby
Izby pre personál
Spoločenská / konferenčná sála
Prenajímateľné priestory 3 prevádzok
Interiérový plavecký bazén
Telocvičňa, fitnesscentrum
Detská zóna
Správa rezortu
Obslužné zázemie
Podzemná garáž

D / Challety

Projekt bude zahŕňať aj návrh min. **9 challetov**, teda súkromných, kvalitne vybavených horských chát. Každý z challetov bude pozostávať minimálne z **10 apartmánov** s dvoj, troj alebo štvor-izbovými jednotkami a vybavením vyššieho štandardu. Súčasťou každého apartmánu bude denná miestnosť, kuchyňa s jedálenským stolom a terasa/loggia/balkón. Vítané je tiež vytvorenie samostatných, alebo spoločných skladových priestorov. Návštevníci challetov budú využívať hotelové benefity (wellness, fitness, bazén a pod.). Podstatnou kvalitou challetov je vhodná orientácia voči výhľadom na Vysoké Tatry.

Maximálna podlažnosť	3 nadzemné podlažia + podkrovie (aj mezonetové)
Minimálna svetlá výška	2,6 m (min. 2,5 m pre podzemné podlažie)
Maximálna výška hrebeňa strechy	15 m od úrovne terénu +/- 0,000

Hmota challetových domov môže byť rozdelená do menších celkov, alebo zjednotená do väčšieho bloku, no stále so zachovaním členitosti. Prevádzkovo budú objekty bude **nadväzovať na hotel** a architektonicky môžu byť inšpirované vo vizuále predchádzajúcich etáp, avšak s vyšším štandardom vybavenia. Všetky apartmány v challetoch budú mať **exteriérovú plochu** (predzáhradku, balkón, terasu, alebo loggiu). Preferované je pričlenenie exteriérovej plochy ku každému z apartmánov na 1.NP vo forme predzáhradky. Kapacita parkovacích miest by mala byť minimálne 1 miesto na 2 spálne a to buď v podzemnom podlaží, alebo prestrešené v rámci exteriéru (v ideálnom prípade by mali byť challety bez podzemného podlažia, v prípade nevyhnutnosti, je vhodné riešiť spoločné podzemné podlažie pre viacero challetov).

E / Vonkajšie priestory a zeleň

Zámerom súťaže je získať návrh pre **kvalitný a atraktívny vonkajší priestor** s výrazným zastúpením **zelene a aktivitami na trávenie voľného času**. Verejný priestor by mal byť rozšírením interiérových aktivít v objektoch. Návrh by mal zohľadňovať využiteľnosť objektov a daností územia, a zároveň zodpovedať súčasným trendom v súvislosti s adaptáciou na zmenu klímy. Hlavným peším a dopravným prepojením jednotlivých etáp výstavby je komunikácia nachádzajúca sa na juhovýchodnej hranici riešeného územia, pozdĺž obslužnej dopravnej komunikácie.

Vonkajšie priestory tretej etapy projektu by mali obsahovať nasledovné **priestory a funkcie**:

- | **Vodný svet**
- | **Vodné ihrisko**
- | **Slnecná terasa**
- | **Detská zóna**
- | **Altánok**
- | **Piknik zóna**
- | **Multifunkčné ihrisko**
- | **Bežecká dráha**
- | **Vodná plocha**

F / Doprava

Prístup do územia pre autá aj peších bude z obslužnej komunikácie pozdĺž východnej hrany riešeného územia. Toto napojenie je nutné rešpektovať. **Dopravnú obsluhu** je potrebné zabezpečiť pre všetky funkcie tak, aby nenarúšala centrálny verejný priestor, ani neohrozovala hlavné pohyby návštevníkov.

Parkovacie kapacity je potrebné zabezpečiť pre všetky funkcie v riešenom území. Hlavná časť statickej dopravy pre osobné automobily bude situovaná v podzemnom podlaží hotela, na teréne pri hlavnom objekte a pozdĺž areálovej komunikácie. Predpokladaná potreba parkovania pre **challety** je min. **90 miest**. Celková potreba parkovania pre **ubytovaných hotelu** je **120 miest**. V areáli je nutné počítať aj so záchytným parkoviskom pre **návštevníkov** s kapacitou **100 miest**, ktoré bude slúžiť pre prípady konferencií alebo hromadných podujatí. Záchytné parkovisko môže byť situované v okrajovej časti areálu, môže byť rozdelené do viacerých častí resp. na tento účel je možné využiť aj pozdĺžne parkovanie popri zovozke (prístupovej komunikácii). V areáli je tiež nutné vybudovať **2** krátkodobé parkovacie státa pre autobusy a **15** parkovacích miest pre personál. Celkové parkovacie kapacity je potrebné navrhnuť a overiť v zmysle platných STN.

V rámci dodatočných potrieb statickej dopravy **prvej etapy rezortu** bolo na severnej hrane riešeného územia umiestnené parkovisko s kapacitou 55 miest. Tieto parkovacie miesta nie je možné zarátat do požadovanej kapacity tretej etapy. Je možné však využiť komunikačný koridor pre dopravnú obsluhu, alebo rozšíriť dané parkovacie plochy.

Lokálny program

Lokálny program spodrobňuje **rámcové priestorové požiadavky** vyhlasovateľa na všetky uvedené funkčné bloky. Pri navrhovaní priestorov je nutné vychádzať zo štandardov a zásad efektívnosti, hospodárnosti i komfortu budúcich užívateľov objektov. V prípade, ak súťažný návrh vyvolá potrebu umiestniť v budove aj priestory (prevažne doplnkové k hlavným priestorom) nad rámec lokálneho programu, súťažiaci ich môžu v nutnom rozsahu doplniť, avšak pri zachovaní celkového predpokladaného rozpočtu.

Priestor		Kapacita / rozsah	Špecifikácia
A / Recepcia s reštauráciou	Vstup so zádverím	- m ²	Čiastočne krytý resp. zastrešený
	Recepcia s hotelovou halou	480 m ²	Spoločné pre všetky 3 etapy rezortu; priame prepojenie na prevádzku hotela; poskytovanie informácií
	Zázemie recepcie	- m ²	Kancelária prevádzky
	Stravovacie priestory / Reštaurácia / Kaviareň/Bar	min. 2,5 m ² / osoba / min. 240 os.	Dve odbytové plochy (reštaurácia a kaviareň/bar) s celkovou kapacitou min. 200 osôb; so zázemím (skladovacie, zásobovacie priestory); s možnosťou rozdelenia na menšie celky (flexibilita usporiadania); nadväzujúce na budúcu hotelovú halu
	Zázemie reštaurácie	min. 2,5 m ² / osoba	kuchyňa; sklady; odpadové hospodárstvo; a pod.
	Sociálne zázemie	- m ²	Spoločné pre návštevníkov; rozsah potrebný v zmysle platných právnych predpisov (celková kapacita všetkých soc.zariadení v objekte musí spĺňať podmienky max. obsadenosti); vrátane priestoru pre upratovanie
	Komunikácie, sklady, technické zariadenia a iné	- m ²	Schodisko, výťah, obslužné a skladové priestory; technické vybavenie a zariadenie pre zabezpečenie funkčnosti daného bloku
B / Wellness	Vstup so zádverím	- m ²	Čiastočne krytý resp. zastrešený
	Recepcia pre wellness	60 m ²	Súčasťou bude snackbar bez samostatnej kuchyne
	Wellness svet	min. 12 m ² / osoba / min. 100 os.	Suché/parné sauny; ochlazdovacie bazény; bazén s whirlpoolom; menšie oddychové miestnosti; Kneippov kúpeľ; miestnosť pre masáže
	Sociálne a ďalšie zázemie	- m ²	Spoločné pre návštevníkov; rozsah potrebný v zmysle platných právnych predpisov (celková kapacita všetkých soc.zariadení v objekte musí spĺňať podmienky max. obsadenosti); vrátane priestoru pre upratovanie
	Komunikácie, sklady, technické zariadenia a iné	- m ²	Schodisko, výťah, obslužné a skladové priestory; technické vybavenie a zariadenie pre zabezpečenie funkčnosti daného bloku
C / Hotel 4* / 1.PP	Podzemná garáž	120 miest	Kapacita pre návštevníkov hotela
	Služobný vchod	- m ²	-
	Vchod pre zásobovanie	- m ²	-
	Technické miestnosti	- m ²	V rozsahu potrebnom pre technické zásobovanie objektu (vetranie, vykurovanie, chladenie, atp.); prístup z exteriéru

	Sklad náradia	60 m ²	Interiérová a exteriérová údržba areálu
	Sklad športových potrieb	60 m ²	Sklad pre bicykle; lyžiareň prístupná z exteriéru aj interiéru; sklad iných potrieb
	Sklady chémie a detergentov	30 m ²	-
	Práčovňa	60 m ²	-
/ 1.NP Priame prepojenie na > recepčný blok A/ + wellness blok B/ Prevádzky budú slúžiť aj pre ľudí mimo ubytovaných hostí hotela	Spoločenská / konferenčná sála	min. 0,8 m ² / osoba / min. 500 os.	Kapacita 500 osôb na divadelné sedenie; variabilná a multifunkčná miestnosť pre usporiadanie rôznych podujatí (kongresy, prednášky, workshopy, koncerty, a pod.); s prístupom denného svetla; s možnosťou rozdelenia priestoru na viacero vzájomne nezávislých celkov (vrátane ovládania a regulácie vzduchotechniky, ozvučenia, osvetlenia a pod.);s možnosťou prevádzkového prepojenia so stravovacím zariadením
	Menší stravovací priestor	120 m ²	Kaviareň/ brunch/ bistro/ pekáreň; môže byť riešený aj ako samostatná stavba alebo v rámci parteru hotela s vlastným vstupom
	Obchod so suvenírmi	60 m ²	S lokálnymi výrobkami/ vinotéka; môže byť riešený aj ako samostatná stavba alebo v rámci parteru hotela s vlastným vstupom
	Požičovňa športových potrieb	60 m ²	Bicykle, lyže, turistické potreby, rakety, lopty a pod.; môže byť riešený aj ako samostatná stavba alebo v rámci parteru hotela s vlastným vstupom
	Interiérový plavecký bazén	360 m ²	S minimálnym rozmerom 15 x 6 x 1,8 m; prevádzkovo prepojený s wellness blokom (spoločné zázemie); s príslušenstvom; s možnosťou prechodu (prieplavu) do exteriéru; súčasťou bude časť pre neplavcov a deti (neplavecký bazén)
	Telocvičňa, fitnesscentrum	60 m ²	Prevádzkovo prepojená s wellnessom (spoločné zázemie)
	Detská zóna	120 m ²	Uzatvorená; s možnosťou prechodu do exteriéru
	WC	60 m ²	Verejnosť
	Správa rezortu	240 m ²	Kancelárie
	Komunikácie, sklady a iné	- m ²	Schodisko, výťah a sociálne zariadenie v blízkosti recepcie
/ 2.NP +	Hotelové izby	priem. 22 m ² / izba / 120 izieb	Spolu pre cca 240 os.; min. 30 % izieb by malo disponovať rozkladacou pohovkou alebo pohyblivým lôžkom; min. 15 % izieb by malo mať formát family room – odhlučnené prepojovacie dvere medzi dvomi dvojlôžkovými izbami; súčasťou každej izby bude terasa/loggia/balkón
	Izby pre personál	min. 8 m ² / osoba / 12 os.	Spolu 12 lôžok; riešené ako viaclôžkové alebo ako prepojené izby so spoločným zázemím; preveriť umiestnenie mimo hlavný objekt hotela v areáli
	Sklady čistej a špinavej bielizne	- m ²	Na každom podlaží; podľa kapacít

D / Challety	Apartmány	priem. 65 m ² / apartmán / 9 objektov / v každom min. 10 apartmánov	<i>Dvoj-, troj- a štvor-izbové apartmány v klasickom bytovom mixe; každý apartmán s dennou miestnosťou, kuchyňou a jedálňou a s prístupom na terasu/loggia/balkón</i>
	Komunikácie, sklady a iné	- m ²	-
	Exteriér	- m ²	<i>Predzáhradka, resp. terasa/loggia/balkón</i>
	Parkovacie miesta	min. 90 miest	<i>1 miesto na 2 spálne; v spoločnom podzemnom podlaží pre viacero challetov, na teréne, alebo kombinovane</i>
E / Vonkajšie priestory a zeleň	Vodný svet	- m ²	<i>Prepojenie s wellness blokom ale aj možnosť samostatného vstupu len do exteriérového vodného sveta; prepojenie s interiérovým bazénom a neplaveckým bazénom; s prístupom na terasu</i>
	Vodné ihrisko	- m ²	<i>Nie je určené na kúpanie, len ako vodný prvok</i>
	Slnecná terasa	- m ²	-
	Detská zóna	- m ²	<i>Prepojenie s interiérom; s prístupom na terasu</i>
	Altánok	- m ²	-
	Piknik zóna	- m ²	<i>S miestami na grilovanie; s miestom na príležitostné osadenie party stanu</i>
	Multifunkčné ihrisko	- m ²	<i>Univerzálna športová vonkajšia plocha; rozmery podľa dostupných priestorových možností a umiestnenia</i>
	Bežecká dráha	- m ²	<i>Trasa s povrchovou úpravou pre behanie; odporúča sa zakomponovanie do verejného priestoru</i>
	Vodná plocha	- m ²	<i>Nie je určená na kúpanie; v zime ako klzisko</i>
	Základný mobiliár	-	<i>Základné vybavenie verejného priestoru v areáli: lavičky, koše, osvetlenie, piknikové sety, informačné prvky, umelecké diela, pítka, a pod.</i>
	Aktívne prvky	-	<i>Rozšírenie vybavenie verejného priestoru o aktívne prvky: multifunkčné herné, inkluzívne prvky a pod.</i>
	Spevnené plochy	- m ²	<i>Plochy pre peších (prípadne cyklistov) v podobe chodníkov, oddychových plôch, terás, a pod.; plochy dopravnej obsluhy pre zásobovanie objektov a statickú dopravu</i>
	Zelené plochy	- m ²	<i>Trávne a lúčne plochy, vzrastlé dreviny, a pod.</i>
	Oplotenie	-	<i>Uvažovať s oplotením areálu len v spoplatnených exteriérových plochách (napr. vonkajšia časť wellness)</i>
F / Doprava	Parkovanie na teréne	min. 115 miest 2 autobusy	<i>100 miest pre záchytné parkovisko pre podujatia a návštevníkov areálu mimo hotelových hostí (v okrajovej časti areálu alebo pri vozovke) 2 krátkodobé miesta pre autobusy 15 miest pre personál</i>
	Komunikácia	- m ²	<i>Dopravná obsluha celého areálu</i>

4.

ENVIRONMENTÁLNE OPATRENIA

Princípy udržateľnosti

Návrh by sa mal držať **princípov udržateľnej výstavby** a podporiť zmiernenie dopadov klimatických zmien. Energetické a prevádzkové nároky by mali byť znížené do nulového, resp. aktívneho štandardu. Žiadané je využitie alternatívnych zdrojov energií, lokálnych materiálov a vodozádržných opatrení. Objekt by mal byť dostatočne adaptabilný nielen na navrhované funkcie využitia ale aj na ďalšie prípadné zmeny v užívaní. Kľúčovými bodmi sú najmä:

- | Prírodné, ekologické a šetrné materiály s nízkou uhlíkovou stopou a zdravotne nezávadným profilom, avšak finančne a časovo nenáročné na údržbu
- | Príprava na možnosť dobíjania elektromobilov s využitím elektriny vyrobenej fotovoltaiou
- | Doplnkový zdroj chladenia s vysokým indexom COP/EER
- | Nútené vetranie riešiť v kombinácii s prírodnými charakteristikami územia

Z hľadiska ekologického prístupu sa odporúča klať dôraz na **zelenú a modrú infraštruktúru**, najmä z pohľadu:

- | Minimalizovať tvrdé spevnené plochy a použiť prírodný charakter spevnených plôch s prirodzeným vsakovaním do podlažia
- | Vodozádržné opatrenia a hospodárenie s dažďovou vodou v rámci riešeného územia (prípadne využitie dažďovej vody ako šedej vody) s potenciálom vytvorenia drobného vodného prvku.
- | Víťané je využitie zelených (intenzívnych aj extenzívnych) striech
- | Dôležité sú vegetačné úpravy areálu a nová výsadba
- | Pri návrhu zeleno-modrej infraštruktúry je nutné počítať s opatreniami a limity územia v súvislosti so spodnou vodou (vysoká spodná voda, vsaky, vypúšťanie do potoka)

Materiálové a technické riešenie

Materiálové a technické riešenie bude zohľadňovať danosti územia, kde sa počíta s vyšším množstvom najmä snehových zrážok a nižšími priemernými teplotami cez rok. Materiály by vzhľadom na štandard prechodného apartmánového ubytovania mali byť navrhnuté ako finančne a časovo **nenáročné na údržbu** pre budúcich majiteľov, a zároveň by mali nadväzovať svojím charakterom na predchádzajúce etapy výstavby.

Objekt je odporúčané navrhovať tak, aby bol kompaktný s čo najmenším rizikom tepelných mostov. Zakladanie bude opatrené proti vzlínajúcej vlhkosti a zamedzeniu prieniku **vysokej spodnej vody** do konštrukcie. Vzhľadom na danosti riešeného územia, známe geotechnické pomery (viď. Súťažná pomôcka č. 01) a vysoké investičné náklady sa neodporúča navrhovať viac ako **jedno podzemné podlažie**. Geologické prieskumy preukázali, že podzemná voda je v rôznych úrovniach a pre prvé dve etapy bolo nevyhnutné navrhnuť podzemné opatrenia mimo hlavné objekty. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných materiálov je potrebné zohľadniť z oblastnej výpočtovej teploty pre Gerlachov.

Odporúča sa tiež uvažovať s maximálnym **zhodnotením výkopových zemín** z výstavby tretej etapy v riešenom území, prostredníctvom krajinnej architektúry a modelácie terénu. Existujúce depónie bude zhodnotené v rámci prvej a druhej etapy výstavby a prístupovej komunikácie.

5.

ĎALŠIE POŽIADAVKY

Technické siete

Okrem elektrického vedenia sa na pozemku nenachádzajú žiadne inžinierske siete, avšak budú realizované v rámci výstavby druhej a tretej etapy.

Pripojenie na elektrickú energiu a STL plyn bude riešené novými prípojkami na verejné siete. Pre tento účel bol vytvorený koridor pre zriadenie vecných bremien na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve vyhlasovateľa. V rámci prvej etapy bola vybudovaná trafostanica, pre tretiu etapu bude pravdepodobne nutné uvažovať s **ďalšou trafostanicou** (alebo trafostanicami). V blízkosti hlavného objektu bude situovaný náhradný zdroj elektrickej energie (dieselagregát). Návrh musí rešpektovať polohu navrhovaného vodného zdroja, vodojemu a plynovú prípojku v území (viď Súťažná pomôcka č. 01). Hlavným zdrojom vykurovania a ohrevu TÚV budú **plynové kotle**. Cirkulácia vzduchu a **vetranie** bude pre ubytovanie zabezpečené najmä prirodzene. V určených prevádzkach bude riešená VZT a nútené vetranie. Pre ochranu majetku bude mať objekt zabezpečovací **kamerový systém**.

Zásobovanie pitnou vodou bude riešené z verejného vodovodu. Je však nevyhnutné rešpektovať navrhovanú plochu vodného zdroja a vodojemu v riešenom území, ktorý bude vybudovaný v prípade nedostatočnej kapacity existujúcej vodovodnej siete. **Zásobovanie požiarnou vodou** bude z nového vodovodu so samostatnou vodomernou šachtou a nadzemným hydrantom a z požiarnej nádrže.

Odkanalizovanie bude riešené novou kanalizačnou prípojkou na verejnú kanalizáciu v prístupovej komunikácii a styku s pozemkami vyhlasovateľa. Bude potrebné odvieť vody splaškové, z technológie kuchyne, dažďové, z ORL a spevnených plôch. Spôsob odvodu jednotlivých druhov odpadových vôd bude riešený v ďalších stupňoch.

Fázovanie výstavby

Charakter navrhovaných etáp rezortu a jednotlivých funkčných blokov v rámci tretej etapy vyžaduje nutné fázovanie výstavby. Odporúča pri riešení návrhu počítať s fázovaním výstavby v minimálne **4 fázach** (samostatne bloky A + B + C + D). Fázovanie výstavby v rámci návrhu je potrebné prispôbiť, aby bolo riešené územie a ostatné etapy výstavby už v 1. fáze plnohodnotne využiteľné a hlavné funkcie prístupné pre verejnosť.

Predpokladané celkové náklady stavby

Celková plocha riešeného územia:	38 742 m²
Predpokladaný rozsah hrubých podlažných plôch:	26 500 m²
Celková odhadovaná výška nákladov stavby:	34,0 mil. € / bez DPH

| *Poznámka: predpokladané investičné náklady vychádzajú zo štúdie realizovateľnosti a z jednotkových trhových a obchodných dát vyhlasovateľa na realizáciu stavebných prác. Súťaž slúži na overenie predpokladaných investičných nákladov a môže byť indikátorom pre ich prípadnú aktualizáciu.*