

KOMPLEX HAVRANIA

- VEĽKÁ HAVRANIA

Investor : Veľká Havrania s.r.o.
Zázrivá – Havrania 81
027 05 Zázrivá

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Stavebné povolenie
Február 2012



TRNÍK spol s r.o. Bratislava

Zodpovedný projektant : Ing.arch. Tatiana Trníková

Vypracoval : Ing.Stanislav Krajňák

Ing.Jozef Čahoj

Ing.Marcel Bubliš

Ing. Zuzana Kráľová



Obsah:

Úvod

1. Identifikačné údaje
2. Základné údaje charakterizujúce stavbu
 - 2.1. Popis funkcie a účelu stavby
 - 2.2. Charakteristika stavby, územnotechnické podmienky
 - 2.3. Prehľad východiskových podkladov
 - 2.4. Členenie stavby na prevádzkové súbory a stavebné objekty
 - 2.5. Väzby na okolitú výstavbu
 - 2.6. Koncepcia stavebných objektov a prevádzkových súborov
3. Podmieňujúce predpoklady
4. Podmienky uskutočňovania stavby
5. Termíny začatia a dokončenia stavby, lehota výstavby
6. Skúšobná prevádzka a doba jej trvania vo vzťahu k dokončeniu a kolaudácii stavby
7. Údaje o postupnom uvádzaní častí stavby do prevádzky
8. Celkové náklady stavby.

Poznámka:

Predmetná dokumentácia bola spracovaná ako zmena projektu "KOMPLEX HAVRANIA", z júla 2008. V projekte je zapracovaný skutkový stav, ktorý sa od roku 2008 zmenil - pribudlo wellness v 1.NP SO 01.

Hlavné zmeny projektu oproti pôvodnej verzii z roku 2008:

- objekt "SO 02 Novostavba - Depandance" bol zrušený, nahradila ho "SO 02 Pivnica vo svahu", ako rozšírenie skladových priestorov pre kuchyňu
 - pribudol stavebný objekt "SO 10 Zázrivská usadlosť" - dve drevenice - Humno a Dom, ktoré budú slúžiť ako skanzen, s ukážkami života, výroby a remesiel regiónu
- "Zázrivskú usadlosť" bude prevádzkovať výlučne "Hotel Havrania s.r.o.", ako miestnu atrakciu s cieľom oboznámiť návštevníkov so životom a miestnymi zvykmi v minulosti.

ÚVOD

Dokumentácia je spracovaná podľa zákona č. 50/1976 Zb (stavebný zákon), následných noviel a vykonávacích predpisov vychádza z podnikateľského zámeru investora pre danú lokalitu. Štúdia pre riešený projekt bola spracovaná AB ateliérom v januári 2006 na objednávku Veľká Havrania s.r.o. v zastúpení pánom Marošom Callom s manželkou. Projekt pre stavebné povolenie zabezpečuje TINAMA s.r.o. Bratislava.

Cieľom tejto akcie je prestavať existujúcu budovu Hotela Veľká Havrania na súčasné požiadavky a potreby klientov, s prihliadnutím na vyššiu kategorizáciu hotela. Zároveň sme riešili aj novostavbu dvoch zázrivských dreveníc – zázrivská usadlosť, ktoré budú využívané ako skanzen. Takto navrhnutý celý areál zaradil Havraniu medzi špičkové horské hotely Európskej úrovne, čo by malo byť pre budúcu existenciu celého areálu rozhodujúce. Cieľom projektu je kompletne prestavať existujúci hotel pri zachovaní pôvodného základného A-tvaru budovy a tiež pri zachovaní niektorých už zrekonštruovaných ubytovacích priestorov. Ubytovaciu prístavbu ponímame ako súdobú kompozíciu, ktorá dá vyniknúť areálu ako celku pri zohľadnení výškopisu a polohopisu územia. Stavba je dopravne napojená na prístupovú komunikáciu, ktorej rekonštrukcia sa pre jej dnešný stav javí ako nevyhnutná. Parkoviská a spevnené plochy, ako aj športoviská v areále sú riešené v samostatných častiach PD.

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov stavby	: KOMPLEX HAVRANIA
Investor	: Veľká Havrania s.r.o.
Miesto stavby	: Zázrivá - Havrania
Stupeň PD	: Projekt pre stavebné povolenie – február 2012
Spracovateľ projektu	: TRNÍK spol. s r.o. Bratislava

Projektanti jednotlivých častí projektu spracovaných SO:

ARCHITEKTÚRA	Ing. Stanislav Krajňák Ing. Zuzana Kráľová Ing. Marcel Bubliš
STATIKA	Ing. Jozef MRÁZ Ing. Marcel Bubliš
ZDRAVOTECHNIKA	Ing. Marián TRNÍK
ELEKTROINŠTALÁCIE	Ing. Peter ČAHOJ
ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE	Ing. Pavel MUCHA
VZDUCHOTECHNIKA	Ing. Martin FRATRIČ
POŽIARNA OCHRANA	Ján LUKÁČ
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA	Ing. Marián TRNÍK
VODOVODNÁ PRÍPOJKA	Ing. Marián TRNÍK
NN PRÍPOJKA	Ing. Peter ČAHOJ
ROZŠÍRENIE VER.OSVETLENIA	Ing. Peter ČAHOJ
KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY	Ing. Petra BÍLKOVÁ

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU

2.1. Popis funkcie a účelu stavby

Cieľom tejto akcie je prestavať existujúcu budovu Hotela Veľká Havrania na súčasné požiadavky a potreby klientov, s prihliadnutím na vyššiu kategorizáciu hotela. Zároveň sme riešili aj novostavbu dvoch zázrivských dreveníc – zázrivská usadlosť, ktoré budú využívané ako skanzen. Takto navrhnutý celý areál zaradil Havraniu medzi špičkové horské hotely Európskej úrovne, čo by malo byť pre budúcu existenciu tohto areálu rozhodujúce. Cieľom projektu je kompletne prestavať existujúci hotel pri zachovaní pôvodného A tvaru hotela a tiež pri zachovaní niektorých už zrekonštruovaných ubytovacích priestorov. Ubytovacia prístavba je riešená ako súdobá kompozícia, ktorá dá vyniknúť areálu ako celku pri zohľadnení výškopisu a polohopisu územia. Stavba je dopravne napojená na prístupovú komunikáciu, ktorej rekonštrukcia sa dnes pre jej stav javí ako nevyhnutná. Rozšírenie parkovísk je riešené v samostatnom SO zapustením do svahu.

2.2. Charakteristika územia, územnotechnické podmienky

Pozemok je svahovitý, s ťažkým prístupom do areálu, pritom však s dostatočným odstupom od hlavnej komunikácie. Výrub vzrastlej zelene nie je potrebný.

2.3. Prehľad východiskových podkladov

- polohopisné a výškopisné zameranie územia - AB ateliér, október 2005.
- zameranie skutkového stavu - AB ateliér, október 2005
- architektonická štúdia - AB ateliér, január 2006
- požiadavky investora
- obhliadka územia výstavby spracovateľom
- konzultácie u správcov inžinierskych sietí o existencii vedení a prípojk

2.4. Členenie stavby na prevádzkové súbory a stavebné objekty

SO 01 - PRESTAVBA EXISTUJÚCEHO HOTELA

- | | |
|------------------------|------------------------|
| • ARCHITEKTÚRA | Ing. Stanislav KRAJŇÁK |
| • STATIKA | Ing. Jozef MRÁZ |
| • ZDRAVOTECHNIKA | Ing. Marián TRNÍK |
| • ELEKTROINŠTALÁCIE | Ing. Peter ČAHOJ |
| • ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE | Ladislav DIAN |
| • KOTOLŇA | Ladislav DIAN |
| • VZDUCHOTECHNIKA | Ing. Marián TRNÍK |
| • POŽIARNA OCHRANA | Ján LUKÁČ |
| • TEPLOTECHNIKA | Ing. Dagmar FUKOVÁ |

SO 02 – PIVNICA VO SVAHU

- | | |
|---------------------|------------------------|
| • ARCHITEKTÚRA | Ing. Stanislav KRAJŇÁK |
| • STATIKA | Ing. Jozef MRÁZ |
| • ELEKTROINŠTALÁCIE | Ing. Peter ČAHOJ |
| • ZDRAVOTECHNIKA | Ing. Marián TRNÍK |
| • POŽIARNA OCHRANA | Ján LUKÁČ |

SO 03 – ČOV

Ing. Marián TRNÍK

SO 04 - Vodovodná prípojka

Ing. Marián TRNÍK

SO 05 - Kanalizačná prípojka

Ing. Marián TRNÍK

SO 06 - NN prípojka

Ing. Peter ČAHOJ

SO 07 - Rozšírenie verejného osvetlenia

Ing. Peter ČAHOJ

SO 08 - Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy

Ing. Jozef ČAHOJ

SO 09 - Vonkajšie športoviská

Ing. Zuzana KRÁĽOVÁ

SO 10 – Zázrivská usadlosť – SO 10d Dom

Ing.arch.Tatiana TRNIKOVÁ

– SO 10h Humno

Ing.arch.Tatiana TRNIKOVÁ

Väzby na okolitú výstavbu

Väzby na okolitú výstavbu niesú žiadne.

2.5. Koncepcia stavebných objektov

Architektonické riešenie

Architektonické stvárnenie navrhovanej stavby zodpovedá charakteru a účelu objektu. Celá prístavba existujúceho objektu, podľa želania klienta, plne rešpektuje pôvodnú nosnú konštrukciu krovu a strechy vrátane vnútornej dispozície hotelových izieb. Zo stavby sme odstránili neestetické a technicky nefunkčné vikiere a v prízemí a prvom poschodí sme otvorili objekt do krásneho výhľadu do doliny a upravili dispozíciu obytných zariadení.

1NP Zmeny oproti súčasnému stavu zahŕňajú vytvorenie novej kotolne, skladu a zásobníka na peletky. Rozšíri sa vstupná hala a pribudne aj kancelária prevádzkára. Pribudne aj výťah, ktorý bude premávať na prvé 2 poschodia. Pribudne aj nová súšiareň na prádlo a skladové hospodárstvo.

2NP Oproti súčasnému stavu sa zväčší hlavne reštaurácia a kuchyňa. Súčasná terasa sa zastavia a bude slúžiť ako školiaca miestnosť respektíve alternatívne rozšírenie priestorov reštaurácie. A pristaví sa nová terasa pod ktorou budú garáže. Zväčší sa aj spoločenská miestnosť. Na tomto poschodí sa vybudujú dve izby pre imobilných hostí. Pribudne výťah, ktorý tu bude mať poslednú stanicu. Zmodernizuje sa interiérové zariadenie. Prestavajú sa vikiere a strešné okná na priebežný vikier a tým sa zväčší priestorová využiteľnosť izieb.

3NP Na tomto poschodí bude vybudovaná nová terasa pre dve izby. Zmenia sa strešné okná na priebežný vikier a tým sa zväčšia izby. Zmodernizuje sa interiérové vybavenie.

4NP Na tomto poschodí sa zmenia strešné okná na priebežné vikiere a zmodernizuje sa interier.

Použité materiály – kameň, drevo, sklo a bridlica na streche, vhodne dopĺňajú kompozíciu objektu a svojou úrovňou ho zaraďujú k podobným horským hotelom v zahraničí.

Nové objekty – zázrivskej usadlosti sú už novostavbou, ktoré sú spolu s pivnicou vo svahu umiestnené za objektom rekonštruovaného hotela. Objekt zázrivskej usadlosti sa delí na dva celky a to SO10d - Dom a SO10h - Humno.

Športoviská

Riešenie stavby SO 09 – Vonkajšie športoviská predstavuje rekonštrukciu jestvujúceho tenisového ihriska nachádzajúceho sa v blízkosti jestvujúceho hotela SO 01.

Základná niveleta navrhovaného objektu je $\pm 0,000 = + 791,8 \text{ m.n.m.}$

Pôvodný povrch ihriska je asfaltový s betónovým podkladom, ktorý bude kompletne vybúraný do hĺbky 100 mm, vrátane pochôdznej vrstvy štrku nachádzajúcej sa po obvode ihriska

Rekonštrukcia v sebe zahŕňa návrh nového jednovrstvového umelého povrchu určeného pre viacúčelové vonkajšie športoviská, vrátane podkladného drenážneho betónu hrúbky 150 mm. Súčasťou rekonštrukcie bude aj výmena pôvodného ocelového pletiva za nové, pričom ostatné prvky oplatenia (stĺpiky, priečniky, stuženia) ostávajú v pôvodnom stave, iba s novým povrchovým náterom. Zároveň, bez zmeny ostávajú aj jestvujúce stĺpiky pre osadenie tenisovej siete. Na hranici medzi novým umelým povrchom a pochôdnym štrkovým násypom budú do betónových lôžok osadené parkové obrubníky a odvodňovacie žľaby (viď výkresovú časť).

Stavebno-technické riešenie

Stavebné riešenie vyplýva s použitých materiálov a ako nosné murivo je použitá tehla POROTHERM so zateplením systémom Terranova v hrúbke 100 mm minerálnej vlny. Sokel je zateplený styrodurovými doskami hr.80 mm, na ktorých je aplikovaný kamenný obklad systému MRAMORLAND.

Stropy budú ž.b. liate, priečky so systému POROTHERM a sadrokartónu a okná drevené Euro, presklené termosklom $k = 0,7$, typu KVALIT Námestovo.

Ostatné je zrejmé z výkresovej dokumentácie.

Prevádzkové riešenie

Dispozícia traktov je jednoduchá a zrejmá z výkresovej dokumentácie.

Kapacity

Prestavba existujúceho hotela SO 01 :

Počet lôžok :	40
Počet izieb :	12 izieb + 5 apartmánov
Počet stoličiek v reštaurácii :	100

Poznámka : Podrobné delenie plôch je zrejmé z výkresovej dokumentácie.

3. PODMIEŇUJÚCE PREDPOKLADY

Pri výstavbe tejto budovy nie je nutné realizovať žiadne preložky a stavba nemá žiadne podmieňujúce predpoklady na realizáciu a prevádzku.

4. PODMIENKY USKUTOČŇOVANIA STAVBY

- 4.1. Preložky inžinierskych sietí, obmedzenie existujúcich prevádzok a iné opatrenia potrebné na uvoľnenie navrhovaného miesta stavby a jej uskutočňovanie.
Nie sú žiadne.
- 4.2. Súvisiace investície a predpoklady, alebo nároky na ich zabezpečenie.
Nie sú žiadne.

5. TERMÍMY ZAČATIA A DOKONČENIA STAVBY, LEHOTA VÝSTAVBY

Začatie výstavby	- 05/2012
Ukončenie výstavby	- 05/2014
Lehota výstavby	- 24 mesiacov

6. SKÚŠOBNÁ PREVÁDZKA A DOBA JEJ TRVANIA VO VZŤAHU K DOKONČENIU A KOLAUDÁCII STAVBY

Vzhľadom na charakter predmetnej stavby nie je nutná ani plánovaná žiadna skúšobná prevádzka.

7. ÚDAJE O POSTUPNOM UVÁDZANÍ ČASTI STAVBY DO PREVÁDZKY

Pri realizácii sa uvažuje s realizáciou a sprevádzkovaním nových objektov /SO 02, SO 10a, SO 10b/ a súbežne s prestavbou pôvodného hotela.

8. CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY

Celková cena stavby Komplexu Havrania je predbežne odhadovaná na **1 600 000 €**
V tejto cene sú zahrnuté všetky stavebné objekty vrátane zariadenia kuchyne a sanity.
Podrobne bude spracovaná v položkovom rozpočte nákladov na stavbu.

V Bratislave, február 2012

Vypracoval : Ing. Stanislav KRAJŇÁK