



27-08-2024

Městský úřad Jáchymov
František Holý
starosta města
náměstí Republiky 1
362 51 Jáchymov

V Praze dne 27.8.2024

Studie Apartmány Bratrství

—ve věci Smlouvy o spolupráci ze dne 18.07.2022—

Vážený pane starosto,

na základě Smlouvy o spolupráci ze dne 18.07.2022 Vám zasíláme na vědomí dokončenou revizi studie projektu **Apartmány Bratrství**.

Tato revize studie vznikla s cílem redukovat rozsah zástavby, zakomponovat do projektu zpřesněnou trasu nové sedačkové lanovky se sjezdovkou a dále optimalizovat plochy veřejného prostranství a parkingů.

V případě jakýchkoli dotazů nás můžete kontaktovat také formou e-mailu na adresu heinl@imosdevelopment.cz

Přílohy:
studie Apartmány Bratrství

S pozdravem

BRATRSTVÍ s.r.o.
Ing. Petr Zeman, jednatel

BRATRSTVÍ s.r.o.
Ing. Jiří Rulišek, jednatel

ÚVODNÍ ÚDAJE

Identifikační údaje zadavatele

Zadavatel: BRATRSTVÍ, s.r.o.
Sídlo: Belgická 681/5 Praha 2 120 00 Česká republika
Manager projektu: Ing. Luděk Odehnal
+420 724 931 446
odehnal@imosdevelopment.cz

Informační údaje zpracovatele dokumentace

Zpracovatel: Pelčák a partner architekti, s.r.o.
Sídlo: Dominikánské náměstí 656/2 Brno 602 00 Česká republika
IČ: 28270355
DÍČ: CZ28270355
Zastoupen jednatelem: prof. Ing. arch. Petr Pelčák
Zápis v OR: KS v Brně, oddíl C, vložka 57671
+420 545 215 138
info@pelcak.cz

Autor: prof. Ing. arch. Petr Pelčák
autorizovaný architekt - osvědčení o autorizace
ČKA 00172

Kontaktní osoba: Ing. arch. David Vahala
+420 776 133 482
vahala@pelcak.cz

Projekční tým architekta:

Ing. arch. Richard Čech
Ing. arch. Dominik Socha

Apartmány Bratrství

Urbanistické řešení

Obytný soubor se skládá z 9 domů na pozemku na dně údolí, uspořádaných do formy připomínající strukturu stromu - dvě řady postupně se otáčejících domů kolem centrálního kmene - přístupové cesty. Vzájemné pootočení domů reaguje na zužující se pozemek a současně vytváří řadu mezilehlých prostorů a průhledů. V jižní části v blízkosti stanice lanovky trojice domů utváří náměstí s živým parterem krytým loubím. Náměstí propojuje zastávku autobusu se vstupem na parkoviště a nástupní plochu lanovky. Domy jsou čtyřpodlažní a pětipodlažní, s podkrovím v sedlové střeše. Na jihu, na druhé straně potoka je umístěno centrální kapacitní parkoviště, sloužící rovněž pro (propojovací) stanici lanovky, propojené s příjezdovou vozovkou i obytným souborem novým mostem. Další menší parkovací plocha je na opačné severní straně areálu, s parkovací platformou využívající sklonu terénu.

Architektonické řešení

Jednoduchý obdélný půdorys domů se sedlovou střechou a průběžným vikýřem na obou jejich stranách. Delší fasády s pravidelným rastrem okenních otvorů mají představené průběžné loggie s mříží dřevěných sloupů, v patrech jsou obložené dřevem, suterén má obklad ze šipového kamene. Střechy a vikýře jsou kryté řalovaným plechem vzhledu zelené měděňky, charakteristické pro střechy horských hotelů, lázeňských domů (např. hotel Radium palace v Jáchymově z roku 1912) i blízkých veřejných staveb (rozhledna na Klinovci, radnice a kostel v Jáchymově). Objev domů je tak kompaktní a současně otevřený díky loggiím traktovaným rytmem sloupů. Ty rozšiřují obytnou plochu apartmánů do venkovního prostředí a zároveň zvyšují jejich soukromí. Materialita staveb je tedy cele přírodní, jejich architektura kontextuální, rozvíjející motivy horských chat i hotelů. Zahradní úprava nádvorí je pro obytnou kvalitu souboru důležitá stejně, jako jeho přírodní materialita a tradiční výraz.

Provozní řešení

Uspořádání jednotlivých domů reaguje na konfiguraci terénu a provozní náplň. Trojice domů tvořících náměstí má v parteru umístěnou restauraci, kavárnu / brasseri, ski / bike servis a wellness, přízemí má tedy zvýšenou konstrukční výšku. Domy podél ulice Bratrství mají přízemí ze západní strany zapuštěné polovinou výšky pod úroveň terénu, zbýlé domy podél potoka jsou umístěné na rovině. Vstupy jsou většinou z náměstí a centrálního pojízdného chodníku, který tvoří provozní osu areálu. V přízemí jsou kromě retailu kolem náměstí umístěné apartmány a provozní a technické zázemí, patra jsou čisté obytná, s mezonety v nejvyšším podlaží, využívajícími podkrovní sedlové střechy. Domy jsou uspořádané jako trojtrakt s podélnou chodbou a apartmány podél fasád. Vstupní schodišťová hala s výtahem je přibližně v polovině délky domu a je osvětlená ve všech podlažích přímo z fasády. Byty jsou kategorie 1+kk, 2+kk a 3+kk v několika variantách velikostí, mezonety mají ve spodním podlaží obytný prostor a nahoře ložnici s koupelnou. Pobliž nové křižovatky u vjezdu na parkoviště je umístěna přízemní stavba garáže a dílny pro správu areálu s integrovanou krytou zastávkou autobusu.

Stavebně - technické řešení

Způsob založení domů bude určený v následující fázi dokumentace po vyhodnocení geologického průzkumu (základová deska, základové pásy nebo monolitická konstrukce suterénu včetně stěn spodní stavby).

Svislé konstrukce (obvodové stěny) jsou v přízemí železobetonové, v patrech zděné z keramických bloků. Meziobvodové příčky jsou nosné, zděné (příčný nosný systém), v pravidelné modulaci s osovou vzdáleností 4 m a 4,5m. Tato modulace se rovněž propisuje do struktury dřevěné konstrukce představených loggií. Příčné stěny nesou vaznice krovu, krokve jsou tedy kotvené do pozdénice a vaznic. Z důvodu lepšího využití podkrovní, atraktivního přiznání konstrukce krovu v interiéru a bezpečnějšímu technickému provedení parozábrany předpokládáme nadkrokovní izolaci na prkenném záklopu.

Technické zařízení budov

Stavby budou splňovat parametry budov s téměř nulovou spotřebou energie dle platné legislativy (požadavky na novou výstavbu platné od 1.1. 2022), bude nutné zajistit dostatečný podíl primární energie z obnovitelných zdrojů. Obálka budovy bude splňovat doporučené hodnoty prostupu tepla. Předpokládáme bytí bez chlazení a nuceného větrání (rekuperace), pokud to umožní výpočet PENB.

Zdrojem tepla pro vytápění a ohřev vody bude plynová kotelna (alt. tepelná čerpadla vzduch-voda), umístěná v suterénu každého domu (ze zvážit i umístění v nevyužitě části prostoru krovu). Dalším doplňkovým zdrojem mohou být fotovoltaické panely.

Finální řešení bude zvoleno na základě zpracovaného PENB a požadavků investora.

Dopravní řešení, komunikace a zpevněné plochy

Ulice K lanovce

Ulice k lanovce bude rekonstruována a rozšířena, tak aby byla průjezdná autobusem. Profil je nutné přizpůsobit terénním podmínkám a stávající zástavbě v ulici. Základní šířka komunikace bude 6 m s nezpevněnou krajnicí šířky 0,5 m, lokálně bude užší (zejména v úzkých „hrdlech“ ve stávající zástavbě), popř. rozšířená (v prudkých obloucích). Chodník bude ukončen u stávajícího bytového domu č.p. 926. Nové komunikace a chodníky budou předány městu.

Ulice Bratrství podél západní hranice zástavby Apartmánů Bratrství a areálová komunikace

Na jihovýchodním okraji areálu vznikne nová křižovatka, napojující kapacitní parkoviště umístěné na ploše vymezené územním plánem. Součástí bude nová konstrukce mostu přes potok, která vyhoví zvýšenému dopravnímu provozu a umožní oddělit samostatný chodník. Na tento chodník navazují areálová komunikace („pojízdný chodník š. 3m), která pokračuje na náměstí a dále mezi domy, s možností pojezdu vozy zásobování (facility), IZS a HZS a umožňující průjezd k objektu SÚRO. Končí vyústěním do ulice Bratrství na severním konci řešeného území, kde je rovněž umístěno parkoviště pro cca 100 stání. Z ulice Bratrství jsou dále napojeny 3 parkovací plochy pro krátkodobá stání, každá se 4 místy. Pojízdný chodník mezi domy a parkovací stání budou v majetku Apartmánů Bratrství, samotná silniční komunikace (ul. Bratrství) bude předána městu. Součástí nové komunikace bude zastávka autobusu umístěná v těsné blízkosti křižovatky kapacitního parkoviště, fungující pro oba směry. Pro autobus bude vytvořeno obrátěné místo na ploše parkoviště. Zastávka tak bude umístěna přímo u parkovacích ploch s krátkou docházkou k lanovce bez nutnosti přecházení ulice Bratrství. Profil ulice Bratrství bude rozšířen na 5,5m, jinak zůstane ponechán ve stávajícím uspořádání.

Doprava v klidu

Územní plán vymezuje poměrně rozsáhlou plochu pro parkování jižně od areálu Apartmánů Bratrství, parkoviště pokryje nutná stání rezidentů a stání pro stanici lanovky. Na danou plochu lze reálně umístit až 800 parkovacích stání přímo na terénu. Z tohoto množství bude 300 stání pokrývat potřebu Apartmánů Bratrství a 500 stání bude sloužit provozu lanovky. Parkovací stání apartmánů je umístěno v kompaktní ploše s jedním vjezdem / výjezdem těsně za novým mostem přes potok. Parkovací plochy jsou uspořádané ve třech výškových úrovních oddělených opěrnými stěnami, které reagují na morfologii terénu, tak aby byl minimalizován oběh zemních prací. Parkoviště v severní části areálu je částečně kryté parkovací platformou, která využívá sklonu ulice Bratrství a navazujícího terénu, takže do obou úrovní vede přímý vjezd bez nutnosti budovat propojovací rampu.

Technická infrastruktura

Splašková kanalizace

Gravitační areálová splašková kanalizace DN 250 bude ukončena objektem čerpací stanice odpadních vod (ČSOV) na nejnižším JV okraji areálu. Dále pokračuje veřejný řad tlakové kanalizace PE 100, který bude předaný městu.

Nakládání s dešťovými vodami

Apartmány Bratrství

Dešťové vody budou svedeny potrubím DN 500 do retenční nádrže pod plochou náměstí, odtud přepadem jedním výústním objektem do potoka. Před odvedením do retence je možné vodu zdržet v průlezích mezi jednotlivými domy, kde se voda filtruje a částečně odpaří a vsákne.

Komunikace

Voda z ulice K lanovce i Bratrství bude stejně jako v současnosti svedena do okolního terénu. Dešťové vody ze zpevněných ploch pojížděného chodníku mezi domy, náměstí a parkoviště budou svedeny do retenční nádrže, případně do okolního terénu.

Parkoviště (jižní, 300 stání)

Odvodňovací žlaby v ploše parkoviště bude voda svedena do odlučovače ropných látek, odtud přes retenční nádrž dále do potoka jedním výústním objektem. Alternativně je možné řešení parkovacích ploch se vsakovacím povrchem (štrkový trávník).

Vodovod

Bude zřízen nový vodojem na kótě 725,0 m.n.m. o celkovém objemu 250 m³. Ten bude napojen vodovodním řadem DN 80 na vodojem Jáchymov III, kde bude zřízena nová čerpací stanice. Z vodojemu povede zpět do areálu Apartmánů Bratrství řad DN 150. Tyto sítě a objekty budou předány příslušným správcům. Areálové rozvody budou rovněž DN 150.

Rozvody VN, NN

Bude zřízena nová trafostanice v severním koutě areálu na vedení VN 22 kV dle ÚP, z ní budou napojeny jednotlivé domy. Stávající vedení vzduchem bude přeloženo pod terén.

Etapizace

Výstavba areálu je podminěna řadou investic, které bude nutné realizovat v přípravné fázi. Jedná se zejména o následující stavební objekty:

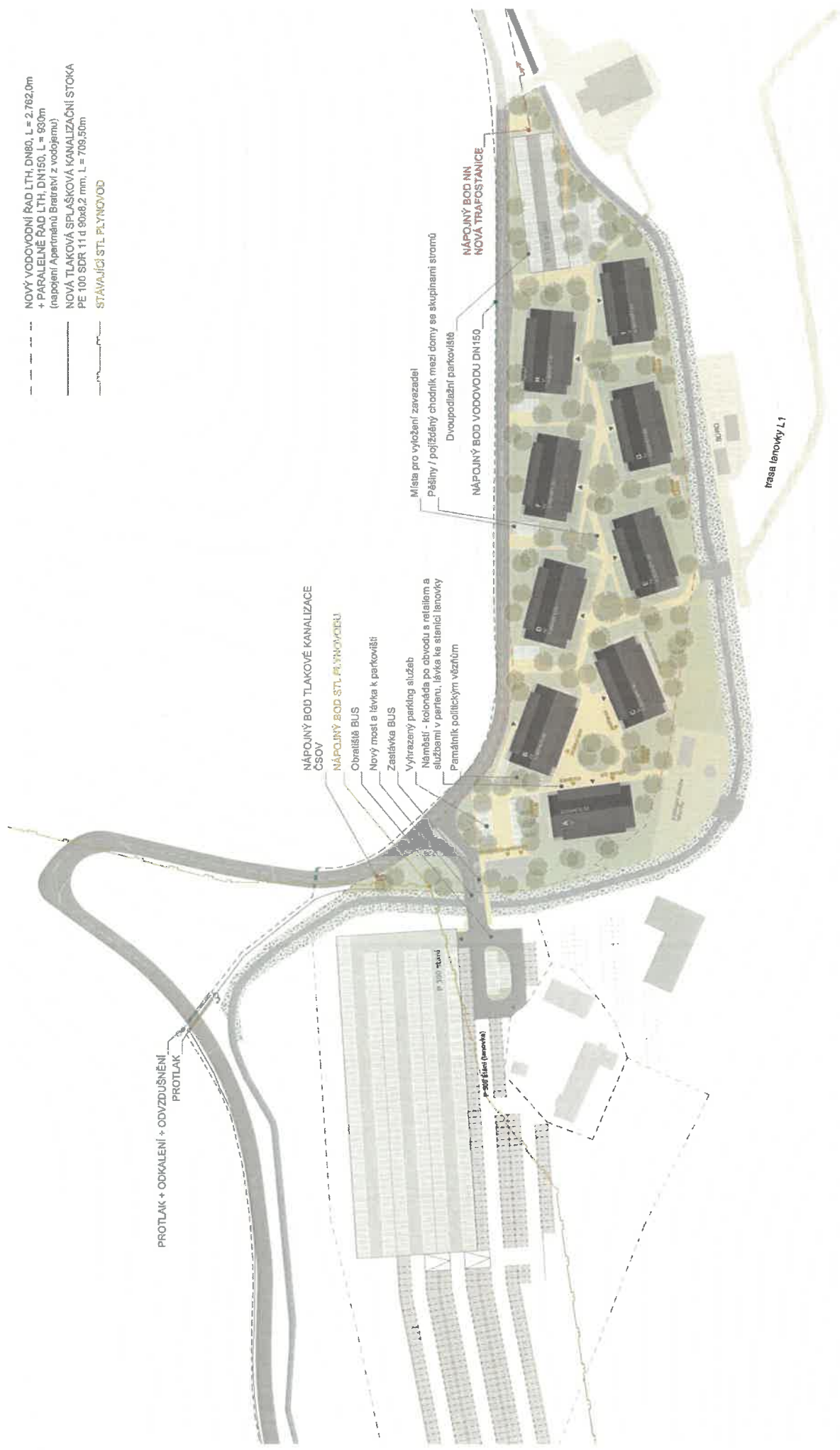
- Rekonstrukce a rozšíření příjezdové komunikace - ulice K lanovce a rozšíření ulice Bratrství podél západní hranice areálu
- Vodovodní řad včetně nového vodojemu a čerpací stanice a zpětného napojení areálu z vodojemu
- Nová tlaková splašková kanalizace včetně čerpací stanice odpadních vod
- Parkoviště Apartmánů Bratrství (300 stání) včetně nového mostu přes potok a obratiště autobusů
- Přeložky stávajícího vzdušného vedení VN, zřízení nové trafostanice dle ÚP

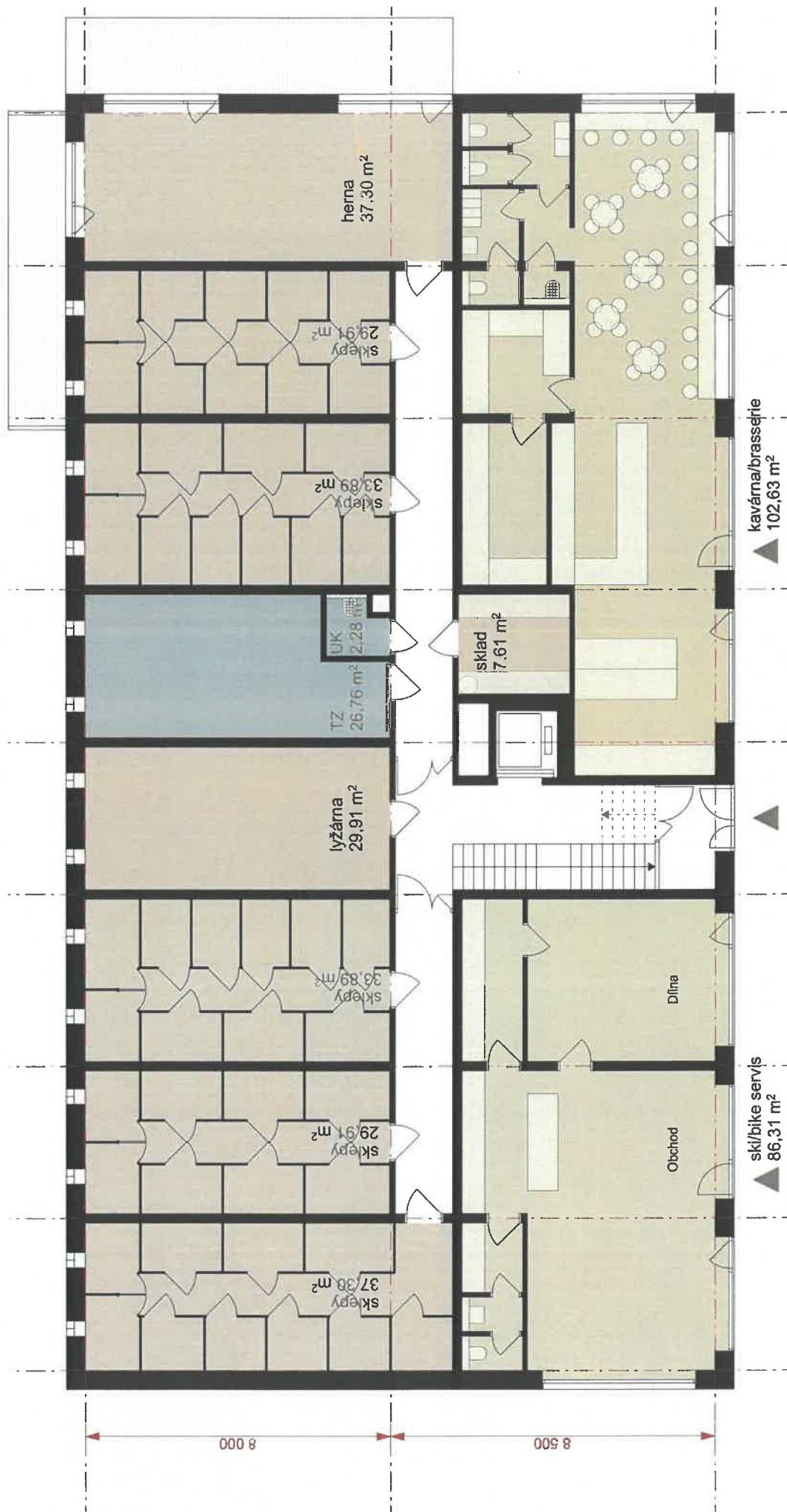
Jednotlivé domy lze stavět v samostatných etapách. Předpokládáme postupnou výstavbu v 7 etapách

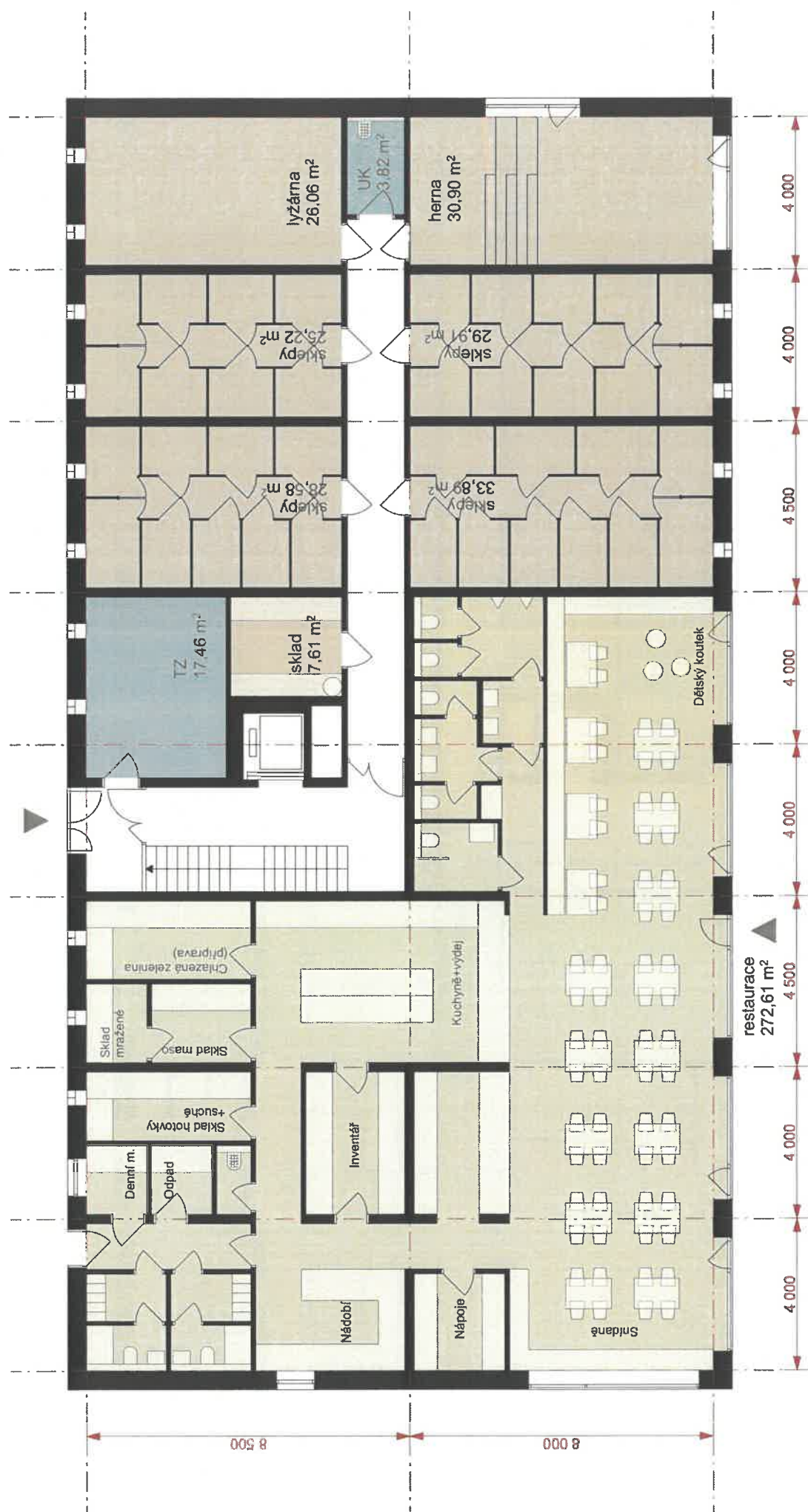
1.etapa - budova A, B, C včetně náměstí se službami a obchody v parteru.

2.-7. etapa - budova D, E, F, G, H, I

Stavby je rovněž nutné koordinovat se sousedícím záměrem výstavby nástupní stanice sedačkové lanovky (zejména 1. etapu a výstavbu parkoviště).

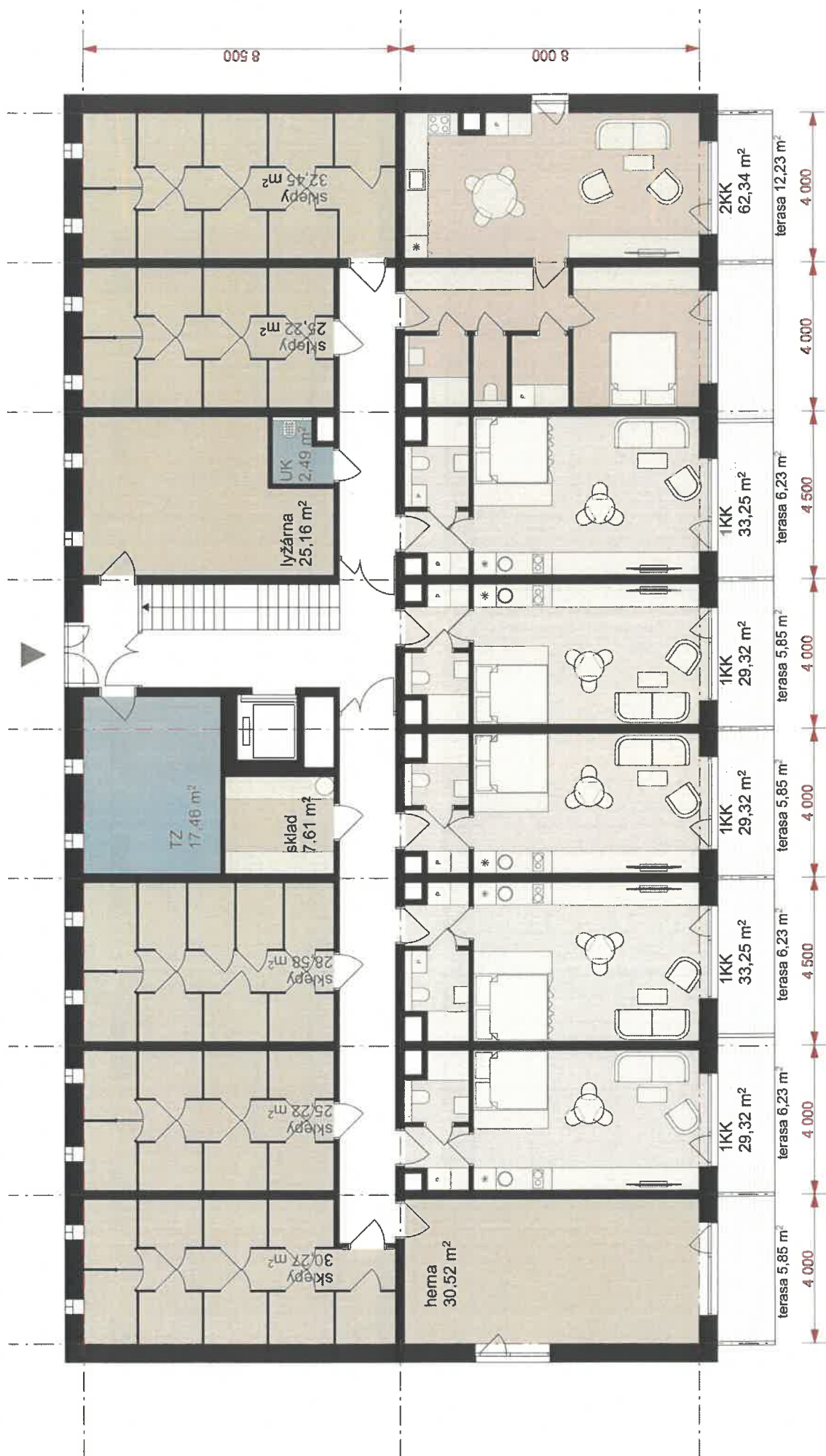




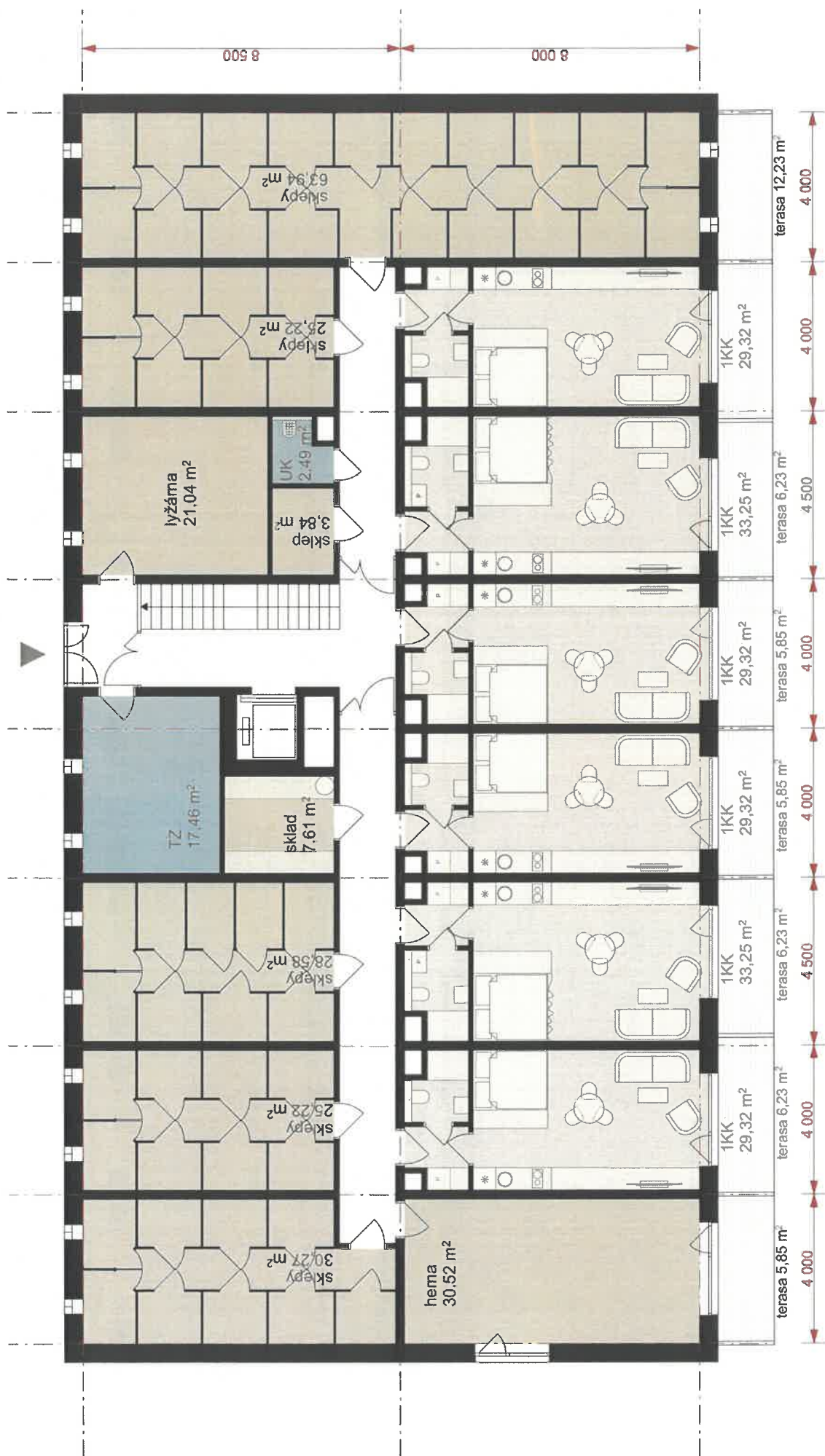


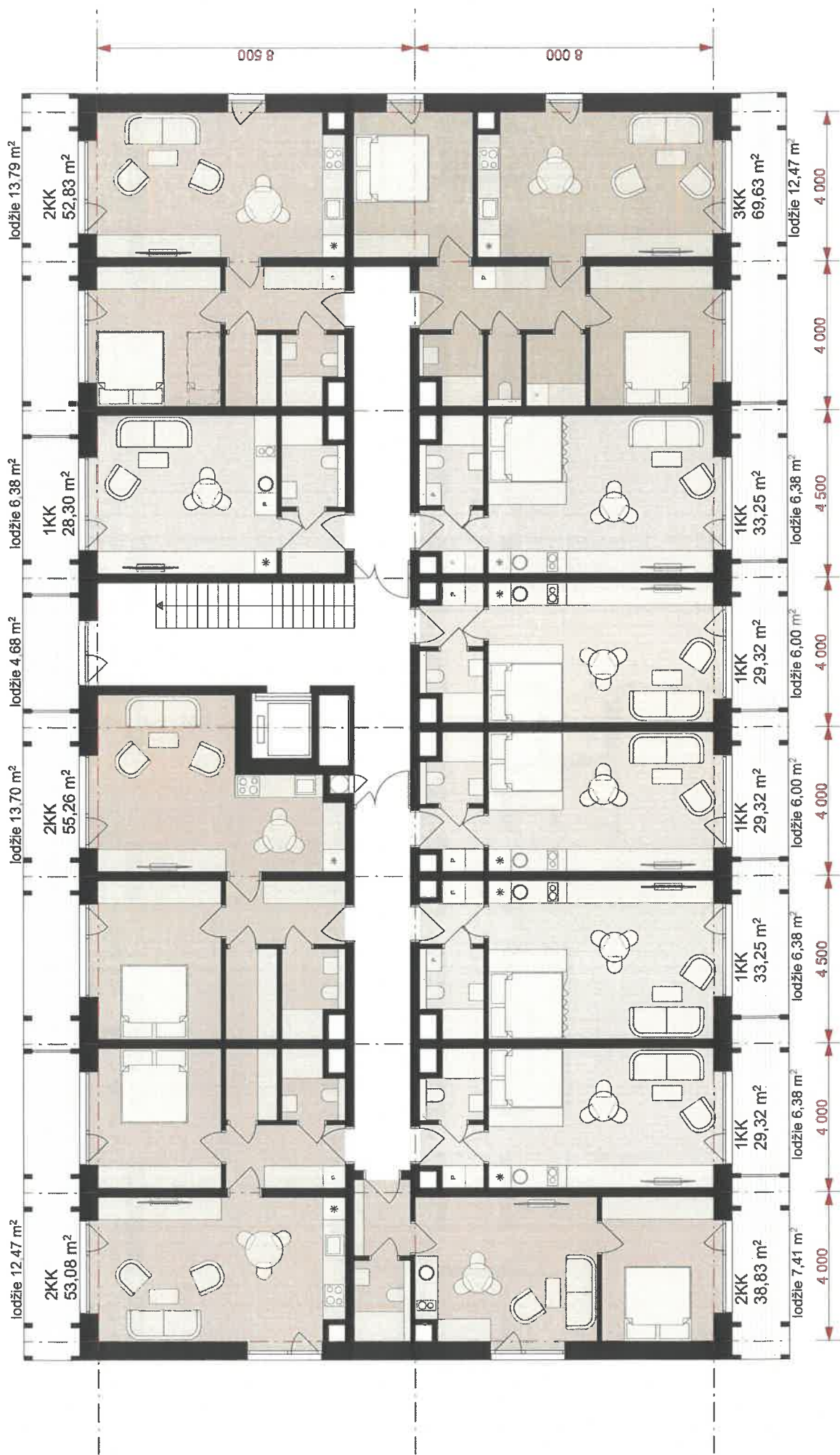


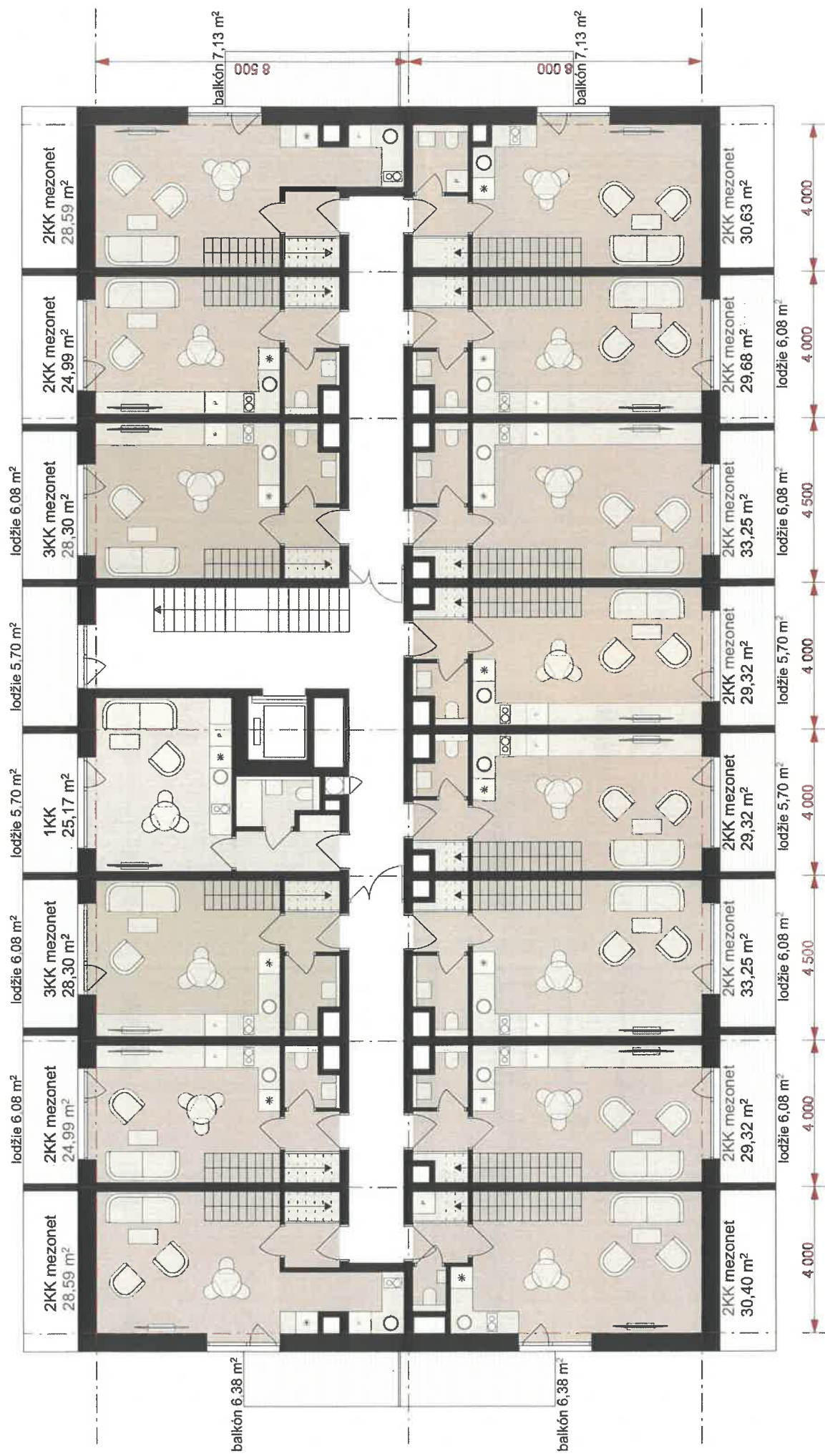


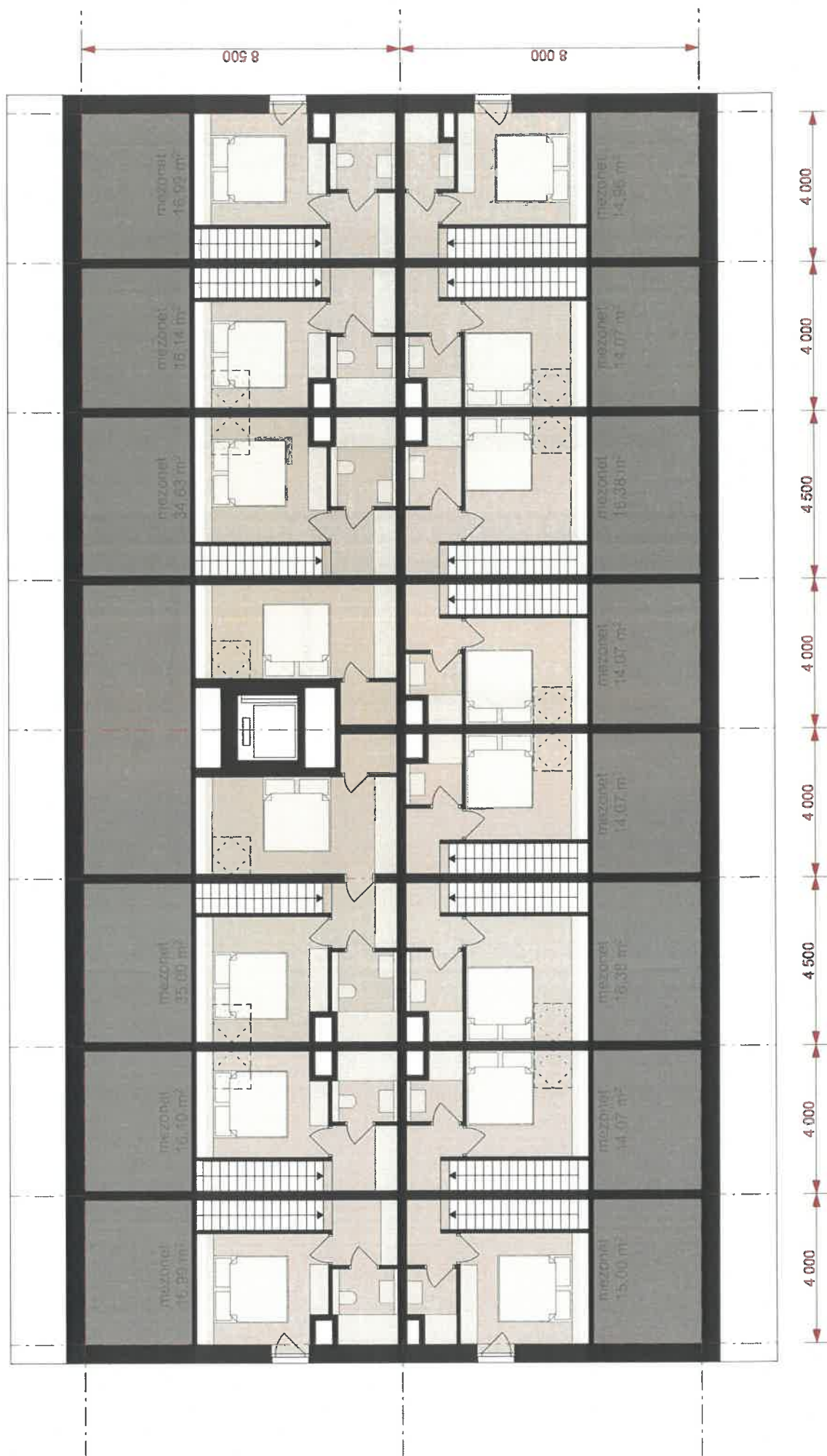


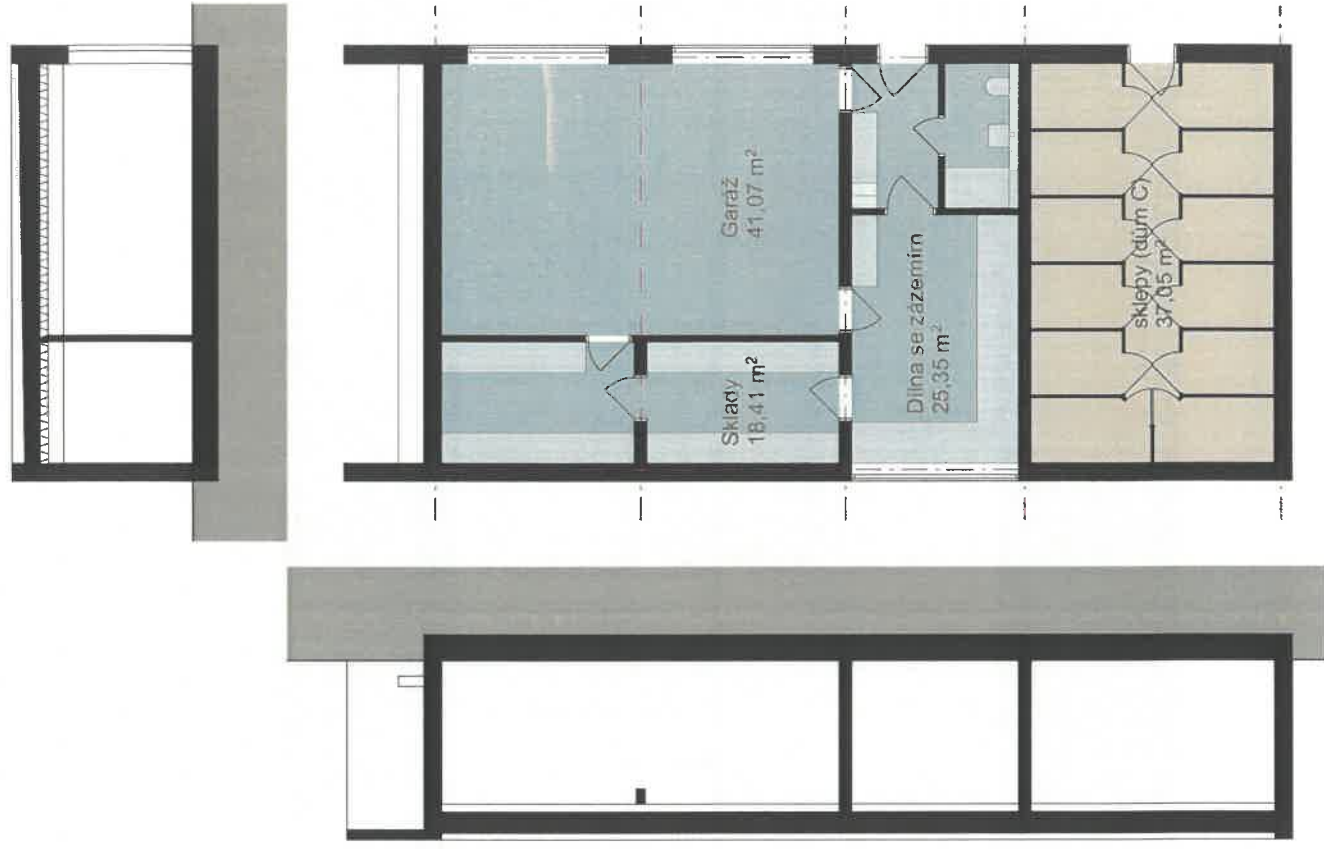


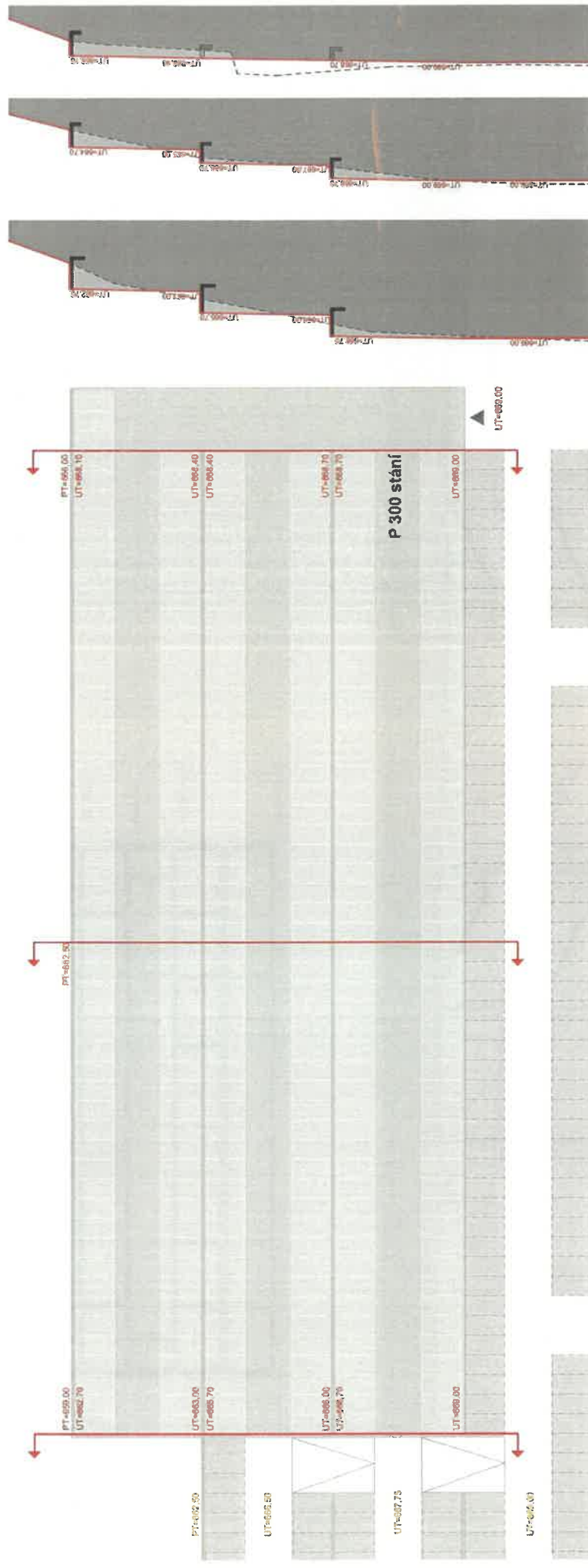




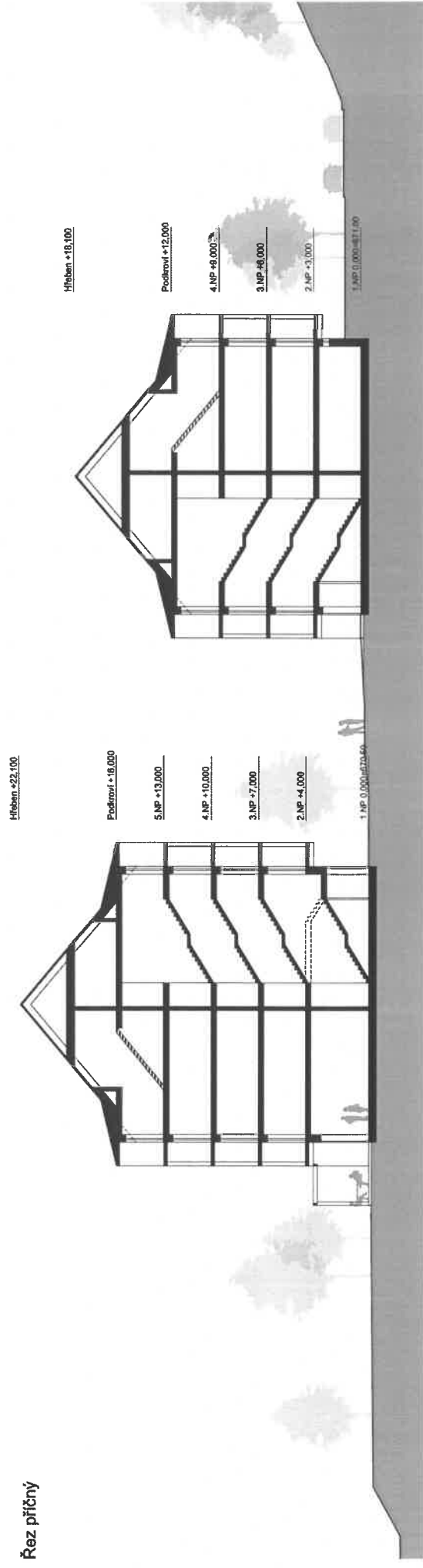




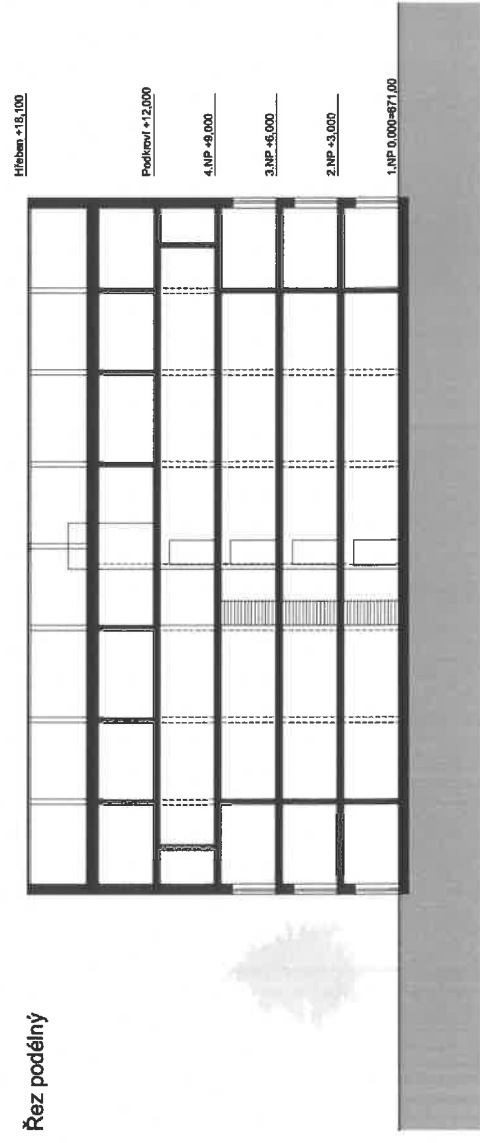




Řez příčný



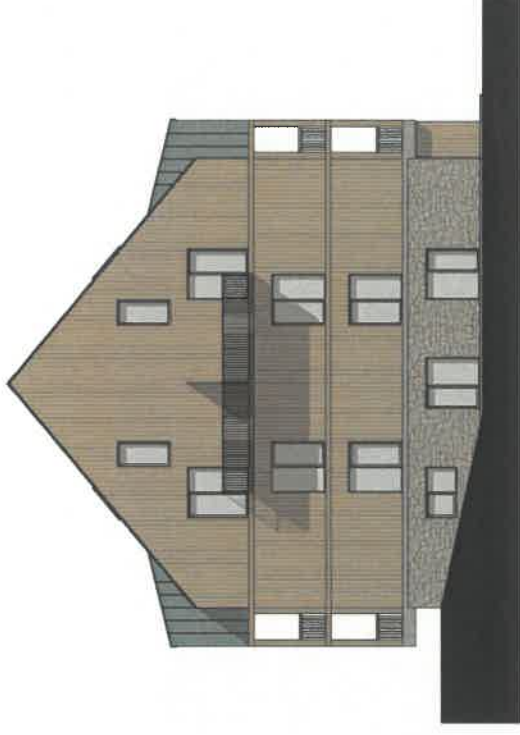
Řez podélný



Vstupní průčelí



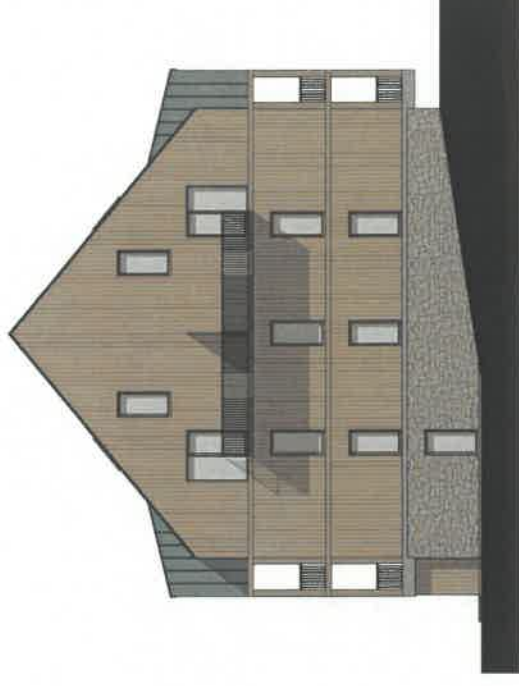
Pohled boční jižní



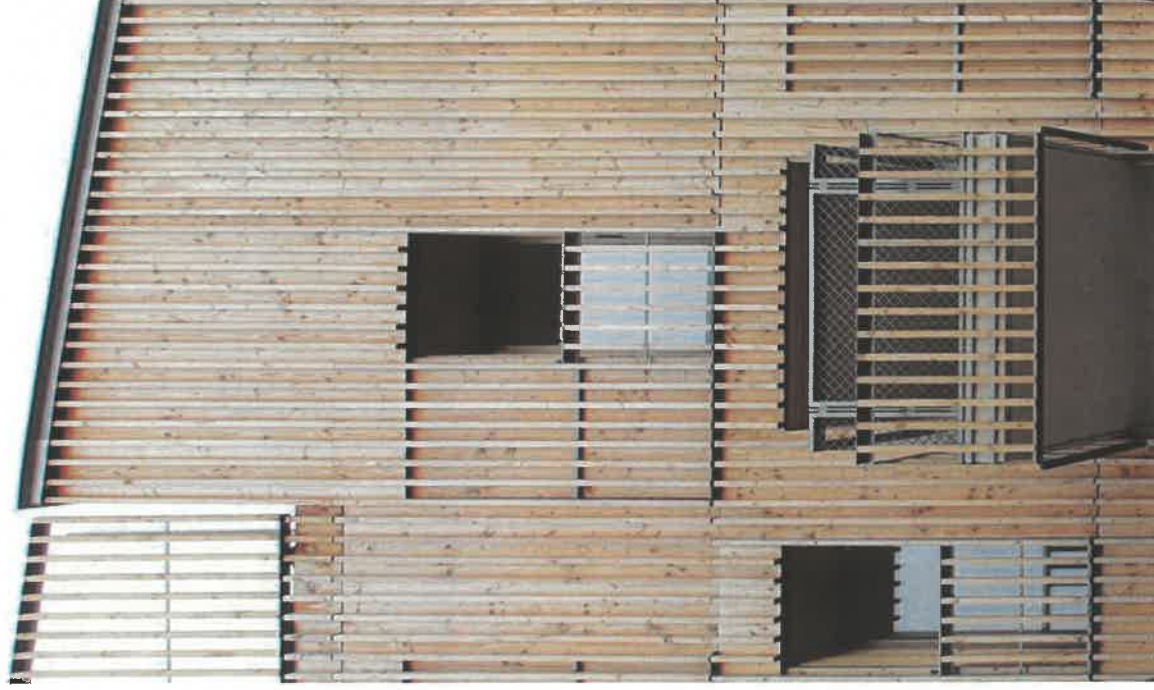
Pohled z ul. Bratrství



Pohled boční severní



Dřevěný obklad



Falcovaný plech



Štípaný kamenný obklad





Peščák a partner architekti

Apartmány Bratrství

Pohled od příjezdové komunikace



Pelčák a partner architekti

Apartmány Bratrství

Perspektiva náměstí