

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je budući turističko-ugostiteljski objekt - hotel, kategoriziran s minimalno tri zvjezdice - poseban standard: motel.

U navedenom objektu planirani su slijedeći sadržaji:

1. motelski dio - recepcija, polivalentna dvorana, wellness s bazenom, sobe i apartmani,
2. restoran i caffe bar,
3. trgovina - market, turističke informacije i sl.,
4. sanitarni prostori za korisnike objekta i putnike,
5. ljetna terasa s vidikovcem.

Dio građevine - jezgra - je etažnosti pr, kat i terasa - vidikovac. Krilo sa sobama je etažnosti pr, 1. kat, 2. kat i terasa - vidikovac.

Gradnja objekta predviđena je u 2 faze.

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski, trakasti
Nosiva konstrukcija:	skeletna armiranobetonska konstrukcija s ispunama od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	monolitna armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov:	ravna izolirana AB ploča, dijelom prohodna terasa - vidikovac

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	toplinska žbuka ili obloga kamenom
Obrada podova:	keramičke pločice i kamen
Obrada zidova:	žbuka i boja, a dijelom keramičke pločice
Obrada stropova:	žbuka i boja, a dijelom spuštene gipsano-kartonski strop
Stolarija:	unutarnja – plastificirani aluminij i drvo – središnji dio vanjska – aluminijski profili, termopan staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- vodovod:
- kanalizacija:

priključak na vodovod s postojeće vodospreme uz tunel Sv. Rok
odvodnja prometnih površina sa spojem na separator ulja
oborinska voda je spojena na sustav odvodnje kolnih ploha
tehnološke vode kuhinje se nakon obrade spajaju u pripadnu kanalizaciju
fekalna kanalizacija se odvodi odvojeno, te se nakon obrade
u biološkom pročišćivaču ispušta u teren
priključak na TS u okviru PUO - vlasništvo HAC-a

- struja:
- plin:
- telefon:
- grijanje:
- dodatne instalacije:

-
-
-
-

VANJSKO UREĐENJE

Radovi na vanjskom uređenju su izvedeni.

ODRŽAVANJE

Građevina drastično devastirana. Procjenjuje se da je dovršenost cjelokupnog objekta (1.i 2. faze) 50%.

5. Rekapitulacija površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz Knjige 1 - arhitektonskog projekta, ZOP motel Marune BR. 01-03-05-g iz 2007., projekt izradio: MC ARHITEKTURA d.o.o., Zagreb, Don Boskova 15, projektant: Kruno Cambj, d.i.a.

5.1. Neto korisna površina (NKP)

RAZINA +/- 0,00 - FAZA I

ZAJEDNIČKI PROSTORI I SERVIS	m²	koef.	površina
vjetrobran	6,81	1,00	6,81
repcija	128,97	1,00	128,97
ured	9,54	1,00	9,54
garderoba	5,29	1,00	5,29
garderoba	5,29	1,00	5,29
wc	3,19	1,00	3,19
predprostor	3,54	1,00	3,54
servis	13,68	1,00	13,68
servis	11,16	1,00	11,16
kotlovnica	21,26	1,00	21,26
dvorana	206,55	1,00	206,55
trgovina	13,68	1,00	13,68
spojni hodnik	19,50	1,00	19,50
sanitarije	6,21	1,00	6,21
sanitarije	5,50	1,00	5,50
Ukupno:	460,17		460,17
SMJEŠTAJ GOSTIJU			
hodnik	23,07	1,00	23,07
dizalo	3,18	1,00	3,18
soba	31,76	1,00	31,76
terasa	4,02	0,75	3,01
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
Ukupno:	132,59		129,60
SANITARIJE I ULAZ			
ulazni prostor	30,90	1,00	30,90
stubište	6,98	1,00	6,98
čistačica	6,89	1,00	6,89
sanitarije - žena	32,01	1,00	32,01
sanitarije - muški	28,53	1,00	28,53
sanitarije - invalidi	3,83	1,00	3,83
Ukupno:	109,14		109,14

BIJELO OSOBLJE I SERVIS	m²	koef.	površina
vjetrobran	16,26	1,00	16,26
recepција	5,00	1,00	5,00
ured	13,22	1,00	13,22
garderoba	5,00	1,00	5,00
garderoba	25,20	1,00	25,20
wc	3,96	1,00	3,96
predprostor	3,63	1,00	3,63
servis	3,85	1,00	3,85
servis	3,63	1,00	3,63
kotlovnica	5,33	1,00	5,33
dvorana	5,33	1,00	5,33
Ukupno:	90,41		90,41

prostor za priručno odlaganje sezonske opreme **162,05**

UKUPNO RAZINA +/-0,00 - FAZA I: NKP = 951,37 m²

RAZINA +/- 0,00 - FAZA II

SMJEŠTAJ GOSTIJU	m²	koef.	površina
hodnik	52,53	1,00	52,53
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
apartman	51,19	1,00	51,19
terasa	3,96	0,75	2,97
Ukupno:	389,92		381,01

POMOĆNO OSOBLJE

stubište	11,07	1,00	11,07
dizalo	4,53	1,00	4,53
praonica	29,57	1,00	29,57
wc	2,83	1,00	2,83
ured	5,63	1,00	5,63
spremište	6,35	1,00	6,35
Ukupno:	59,98		59,98

UKUPNO RAZINA +/-0,00 - FAZA II: NKP = 440,99 m²

RAZINA +4,50 - FAZA I

SANITARIJE I ULAZ	m ²	koef.	površina
sanitarije-ulaz	30,90	1,00	30,90
stubište	17,10	1,00	17,10
sanitarije-žene	32,01	1,00	32,01
sanitarije-muškarci	28,53	1,00	28,53
sanitarije-invalidi	3,83	1,00	3,83
Ukupno:	112,37		112,37

RESTORAN - USLUŽNI PROSTORI

predprostor	20,01	1,00	20,01
caffe bar	71,21	1,00	71,21
gotova jela	147,74	1,00	147,74
jela po narudžbi	171,69	1,00	171,69
terasa uz kuhinju na otvorenom	127,12	0,50	63,56
terasa blagovaonica-zapad	71,42	0,50	35,71
Ukupno:	609,19		509,92

RESTORAN - ZAJEDNIČKI PROSTORI

wc - muški	3,55	1,00	3,55
wc - žene	3,25	1,00	3,25
spremište	18,07	1,00	18,07
stubište	9,07	1,00	9,07
maloteretno dizalo	5,00	1,00	5,00
prostorija za hladnjake	13,00	1,00	13,00
predprostor kuhinje	8,33	1,00	8,33
gruba priprema	9,51	1,00	9,51
pranje suđa	10,17	1,00	10,17
priprema jela	42,50	1,00	42,50
konobarska priprema	10,50	1,00	10,50
terasa	17,31	0,50	8,66
Ukupno:	150,26		141,61

UKUPNO RAZINA +4,50 - FAZA I:	NKP =	763,90 m²
--------------------------------------	--------------	-----------------------------

RAZINA +4,50 - UKUPNO:	NKP =	763,90 m²
-------------------------------	--------------	-----------------------------

RAZINA +6,00 - FAZA I

SMJEŠTAJ GOSTIJU	m ²	koef.	površina
hodnik	23,07	1,00	23,07
dizalo	3,18	1,00	3,18
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	4,02	0,75	3,01
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
Ukupno:	132,15		129,16

UKUPNO RAZINA +6,00 - FAZA I:	NKP =	129,16 m²
--------------------------------------	--------------	-----------------------------

RAZINA +6,00 - FAZA II

SMJEŠTAJ GOSTIJU	m ²	koef.	površina
hodnik	45,90	1,00	45,90
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	31,32	1,00	31,32
terasa	3,96	0,75	2,97
soba	38,16	1,00	38,16
terasa	3,96	0,75	2,97
apartman	62,90	1,00	62,90
terasa	3,96	0,75	2,97
Ukupno:	401,84		392,93

POMOĆNI PROSTORI

stubište	11,07	1,00	11,07
dizalo	4,54	1,00	4,54
spremište	29,57	1,00	29,57
Ukupno:	45,18		45,18

UKUPNO RAZINA +6,00 - FAZA II:	NKP =	438,11 m²
---------------------------------------	--------------	-----------------------------

RAZINA +6,00 - UKUPNO:	NKP =	567,27 m²
-------------------------------	--------------	-----------------------------

5.2. Bruto razvijena površina (BRP)

RAZINA +/-0,00 - FAZA I:	m²	koef.	površina
zajednički prostori	768,04	1,00	768,04
smještajni prostori	175,38	1,00	175,38
terase	12,93	0,75	9,70
prostor bez namjene	178,25	1,00	178,25
Ukupno:	1.134,60		1.131,37

RAZINA +/-0,00 - FAZA II:			
smještajni prostori	468,00	1,00	468,00
terase	84,00	0,75	63,00
Ukupno:	552,00		531,00

RAZINA +/-0,00 - UKUPNO	BRP = 1.662,37 m²
--------------------------------	-------------------------------------

RAZINA +3,00 - FAZA I:	m²	koef.	površina
smještajni prostori	175,38	1,00	175,38
terase	12,93	0,75	9,70
Ukupno:	188,31		185,08

RAZINA +3,00 - FAZA II:			
smještajni prostori	468	1,00	468,00
terase	84	0,75	63,00
Ukupno:	552		531,00

RAZINA +3,00 - UKUPNO:	BRP = 716,08 m²
-------------------------------	-----------------------------------

RAZINA +4,50 - FAZA I:	m²	koef.	površina
zajednički prostori	926,61	1,00	926,61
terasa blagovaonica-zapad	78,56	0,50	39,28
terasa tehnika	19,04	0,50	9,52
	1024,21		975,41

RAZINA +4,50 - UKUPNO:	BRP = 975,41 m²
-------------------------------	-----------------------------------

RAZINA +6,00 - FAZA I:

smještajni prostori	175,38	1,00	175,38
terase	12,93	0,75	9,70
Ukupno:	188,31		185,08

RAZINA +6,00 - FAZA II:

smještajni prostori	468	1,00	468,00
terase	84	0,75	63,00
Ukupno:	552,00		531,00

RAZINA +6,00 - UKUPNO:	BRP = 716,08 m²
-------------------------------	-----------------------------------

REKAPITULACIJA POVRŠINA - RAZINA +/-0,00

NKP =	1.392,36	m²
BRP =	1.662,37	m²
BVO =	6.406,54	m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA - RAZINA +3,00

NKP =	567,27	m²
BRP =	716,08	m²
BVO =	2.148,23	m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA - RAZINA +4,50

NKP =	763,90	m²
BRP =	975,41	m²
BVO =	4.389,35	m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA - RAZINA +6,00

NKP =	567,27	m²
BRP =	716,08	m²
BVO =	2.148,23	m³

ŠVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA GRAĐEVINE

NKP =	3.290,80	m²
BRP =	4.069,93	m²
BVO =	15.092,35	m³



