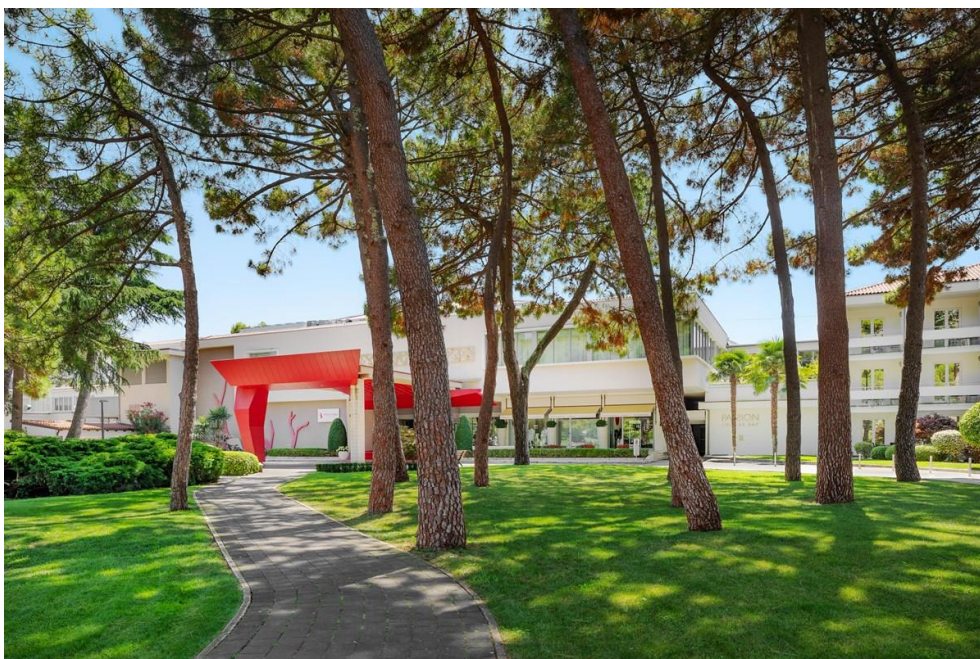


PROJEKTNI ZADATAK

za izradu projektne dokumentacije
preuređenja smještajnih jedinica hotela i pripadajućih sadržaja



Naručitelj: Plava Laguna d.d.

Građevina: Hotel Coral

Predmet : S ciljem podizanja kvalitete, ovim projektним zadatkom predviđa se ulaganje u preuređenje smještajnih jedinica i javnih prostora hotela Coral

Sadržaj

1. UVOD	3
2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA.....	3
2.1. Postojeća infrastruktura.....	6
3. PROGRAMSKE SMJERNICE.....	9
3.1. Uvod	9
3.2. Smještajne jedinice.....	10
3.3. Ugostiteljski sadržaji	11
3.3.1. Glavni pansionski restoran.....	12
3.3.2. Restoran Taverna Mediteran.....	12
3.3.3. Aperitiv bar.....	13
3.3.4. Beach bar	13
3.4. Vanjski bazen i sunčalište.....	14
3.5. Ostali zajednički prostori.....	14
3.5.1. Kongresni kapaciteti.....	15
3.5.2. Wellness & Spa.....	15
3.5.3. Fitness.....	16
3.5.4. Ostalo.....	16
3.6. Vanjski prostor i krajobrazno uređenje.....	16
3.7. Plaža hotela.....	17
3.8. Tehnički zahtjevi.....	17
3.9. Sigurnost i zaštita na radu.....	25
4. RASPOLOŽIVA DOKUMENTACIJA.....	26
5. SADRŽAJ PONUDE	26
5.1. Projektna dokumentacija.....	26
5.2. Vizualizacije, renderi i multimedijalni materijal	29
5.3. Ostalo	29
5.4. Dostava ponuda.....	29

1. UVOD

Hotel Coral nalazi se sjeverno od centra grada Umaga, unutar naselja Katoro na k.č. 1219 k.o. Umag, unutar izgrađenog i uređenog dijela izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene Katoro /T1, T2/ definiranog Prostornim planom uređenja Grada Umaga.

Objekt je izgrađen 1970 godine, 2006/2008. godine je posljednji put temeljito rekonstruiran s podizanjem na kategoriju 5*.

U naselju Katoro, se osim hotela Coral nalazi još nekoliko smještajnih objekata Plave Lagune:

- Hotel i Residence Garden Istra
- Hotel Aurora
- Apartmanska naselja Katoro i Polinezija

Planirano ulaganje, koje bi uglavnom trebalo imati karakteristike redizajna interijera i eksterijera hotela, ima za cilj podizanje kvalitete i implementaciju modernog, prozračnog i privlačnog dizajna.

Projektom predmetnog ulaganja potrebno je obuhvatiti:

- zgradu hotela,
- postojeći vanjski bazen sa sunčalištem,
- zelene i prometne površine u funkciji hotela,
- plažu i sunčalište hotela, te
- svu ostalu infrastrukturu i objekte u funkciji hotela (parking, vanjski objekt za fitness, itd.)

Dakle, povrh samih smještajnih kapaciteta u fokusu trebaju biti i zajednički sadržaji hotela (primjerice prostor bazena sa pripadajućim sunčalištem te tavernom odnosno terasom taverne Mediteran, koji bi zajedno trebali predstavljati centralno mjesto / ponudu objekta).

2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Hotel Coral okružen je relativno uređenim i pošumljenim površinama sa južne, te zapadne i sjeverne strane, sve do uređenih plaža na udaljenosti od cca 100 – 150 m. Sa istočne strane uređen je kompleks tenis terena s Tenis akademijom, parkirne površine i prilazi.

Tokom godine hotel Coral je otvoren cca 10 mjeseci, u periodu glavne sezone gosti hotela su pretežito parovi, te manjim dijelom obitelji sa djecom, dok u periodu pred i posezone glavne skupine gostiju čine grupe i MICE segment, te gosti casina koji je smješten u prizemlju objekta.

Ukupan kapacitet hotela iznosi 250 smještajnih jedinica (412 osnovnih kreveta), koje su površinom od 20 do cca 60m² (suitevi):

Tipologija smještaja	Neto površina (bez terase) - m ²	Kapacitet	Udio kapaciteta %
Sobe	20,0	112	45%
	22,0	18	7%
	24,5	6	2%
	25,1	64	26%
	26,9	44	18%
Ukupno sobe		244	<u>98%</u>
Suitevi	52,3	5	2%
	60,0	1	0%
Ukupno suitevi		6	<u>2%</u>
SVEUKUPNO		250	100%

Posljednje rješenje o kategorizaciji izdano je 5. siječnja 2018. godine.

Sobe hotel Coral



Detaljna razrada po tipologijama smještajnih jedinica se nalazi u sklopu raspoložive dokumentacije, kao prilog projektnom zadatku.

Konstrukcija

Zgrada hotela sastoji se od centralne građevine vertikalno povezane sa dva stubišta i dva dizala, zatim lijevog krila koji se nadovezuje na centralni dio sa jugo-istočne strane, desnog krila koji se nadovezuje na centralni dio sa sjeverne strane, i krila Mediteran koji se nadovezuje na centralni dio sa zapadne strane. Centralni dio i krilo Mediteran imaju svaki po dvije etaže (P+1), lijevo krilo ima četiri etaže (P+3), a desno krilo ima tri etaže (P+2). Lijevo krilo je vertikalno povezano sa stubištem i sa dva dizala, desno krilo je vertikalno povezano sa stubištem i sa jednim dizalom, a krilo Mediteran je vertikalno povezan stubištem.

Nosivi zidovi izvedeni su od šupljih opečnih blokova debljine 25 cm s klasičnim AB serklažima i stupovima. Međukatne i krovne konstrukcije izvedene su od polu montažnih AB konstrukcija. Krovovi su većim dijelom sa pokrovom iz kupa kanalice a manjim dijelom ravni i prohodni. Pregradni zidovi izvedeni su od opeke.

Stropovi pred prostora soba i kupaonica izvedeni su kao spuštene strop (tipa „Armstrong“). Stubišta na lijevom i desnom krilu su trokraka, AB. Okna liftova izvedena su armiranim betonom.

Podovi u sobama obloženi su djelomično tepisonom a djelomično podnom oblogom od učvršćenog drveta. Podovi i zidovi u kupaonicama obloženi su keramičkim pločicama. Stepeništa i podesti opločeni su kamenim pločama te obloženi tepisonom u roli. Podovi zajedničkih hodnika obloženi su tepisonom.

Fasadni otvori smještajnih jedinica zatvoreni su PVC stolarijom, ostakljena IZO staklom. Unutarnja stolarija je klasična, drvena.

Ukupna bruto površina hotela iznosi cca 19.500 m², s neto površinom od cca 16.300 m². Površine vanjskih bazena s morskom vodom iznose 250 m² dubine od 0,9 do 1,3 m, odnosno 90 m², dubine 0,6 m. Površina unutarnjeg bazena s morskom vodom iznosi 95 m² dubine 1,2 m. Površina uređenog sunčališta bazena iznosi cca 870 m².

2.1. Postojeća infrastruktura

VODOVOD I KANALIZACIJA

VODOOPSKRBA

Vodovodna mreža, te razvod vodovodnih instalacija po objektu datira iz doba izgradnje hotela i dograđenih dijelova.

FEKALNA/SANITARNA/KANALIZACIJA

Kanalizacijska mreža, te razvod odvodnih instalacija po objektu datira iz doba izgradnje hotela i dograđenih dijelova.

ELEKTROINSTALACIJE I OPREMA – POSTOJEĆE STANJE

SN mreža

Napajanje el. energijom H. Corala izvedeno je sa srednje-naponskim kablenskim vodom iz TS Katoro 110/35/10 kV (HEP-a) sa VP Katoro. Unutar građevine hotela smještena je trafostanica s jednom trafo-komorom i trafo snage 1250 kVA, suhi trafo, locirana na južnoj strani (aneks hotela – lijevi, jug). Napajanje je izvedeno naponskom razinom 10 kV kablenskim vodom, SN blok izveden je po sistemu ulaz-izlaz konfiguracijom VpVpVpSMpTp koje je povezano u prstenu. U normalnom pogonskom stanju ulaz-dovod iz TN Polynesia, izlaz-odlaz H.Aurora. U trafostanici je smješteno vodno polje za Zabavni centar Zaza (Casino Solei) koji nije u funkciji. Mjerenje potrošnje el. energije izvedeno je na SN naponskoj razini kategorije poduzetništvo, prema EES zakupljena snaga iznosi 600 kW.

NN mreža

U sklopu trafostanice nalazi se NN blok za napajanje hotela. Sa NN bloka napajaju se i potrošači u krugu hotela, a to su: Tennis academy, Tržni centar Katoro (u privatnom vlasništvu), Buffet plaža (prema TN Polynesia) i crpna-fekalna stanica od komunalnog poduzeća odvodnje Umag. Razvod NN mreže izveden je unutar hotela na način da su smješteni razdjelni ormari sukladno tehnološkim cjelinama aneks lijevo-desno, prizemlje, katovi, restoran, kuhinja, bazen vanjski i unutrašnji, wellness i ostali prostori. Pri zadnjoj adaptaciji hotela 2008.g. izvršena je zamjena djela elektro opreme u smještajnim jedinicama i novim prostorima u zahvatu: wellnesa, unutrašnjeg bazena i ulaznih javnih prostora dok je ostala instalacija u funkciji od izgradnje hotela. Vršno opterećenje svih potrošača dostiže 747 kW u špici sezone na TS Coral od toga 126 kW otpada na tržni centar Katoro. Napajanje tržnog centra Katoro u budućnosti se planira odvojiti sa TS Coral na HEP-ovu mrežu. Na hotelu je 2023.g. instalirana sunčana elektrana snage 222 kWp.

Agregatsko pričuvno napajanje

U sklopu hotela instalirano je pričuvno napajanje za dio potrošača recepcije i informatičke sale sa dizel-agregatom snage 100 kW smješten na ulazu u gospodarsko dvorište. Recepcija i informatička sala dodatno posjeduju i UPS za pričuvno napajanje informatičke opreme.

Slaba struja

Strukturno kabliranje izvedeno je u smještajnim jedinicama sa F/UTP kabelom cat. 5 i priključkom RJ45 pored TV-a koji nije u primjeni. TV signal distribuira se putem Coax kabela u svaku smještajnu jedinicu i zajedničke prostore dok izvor signala dolazi iz centralnog TV sustava putem optičkog kabela u hotel. Postojeća informatička infrastruktura se sastoji od 12-nitni optički single mode kabela do hotela unutar koje je komunikacijski ormar. Pristup internetu osiguran je putem stalnog optičkog voda sa centralnom zgradom u Umagu.

Pametna soba

U smještajnim jedinicama instaliran je sustav pametne sobe Adria electronic starije generacije.

STROJARSTVO

Grijanje i hlađenje

Hotel Coral za potrebe grijanja i hlađenja objekta kao i proizvodnji PTV-a koristi više izvora energije. U ljetnim mjesecima, za hlađenje objekta koriste se dvije dizalice topline smještene na samom hotelu povezane s starim bešavnim cijevima (koje su u jako lošem stanju te često pucaju) Neki prostori imaju zasebne VRV ili split sustave te spoj na toplovod za toplinsku energiju.

Sobe i uredi - unutarnja jedinica dizalice topline smještena je u energani objekta, a vanjska u ekonomskom dvorištu. Za pokrivanje potreba grijanja hotela predviđen je toplovod iz kotlovnice Katoro. Uređaji za grijanje i hlađenje smještajnih jedinica su ventilokonvektori. Grijanje kupaonica predviđeno je u prijelaznim razdobljima preko kupaonskih radijatora tipa „ljestve“.

Restoran - tri VRV sustava, vanjske jedinice smještene su na krov objekta, a grijanje i hlađenje je omogućeno putem 30 unutarnjih jedinica kazetnih klima uređaja.

Taverna - 5 zasebnih split sustava, 5 vanjskih i 5 unutarnjih jedinica.

Wellness -VRV sustav (jedna vanjska jedinica i 10 unutarnjih jedinica). Prostor su termo ventilirani putem bazenske klima komore.

Kongresna dvorana (Adriatic) - jedan zaseban split sustav klima uređaja.

Kongresna dvorana (Mediteranea) - jedan zaseban split sustav klima uređaja.

Velika kongresna dvorana - fancoileri spojeni na cijevni razvod. Prostor su termoventilirani putem klima komore.

Casino - zaseban multi split sustav klima uređaja.

PTV

Centralna priprema potrošne tople vode za hotel predviđeno priprema se energijom iz toplovoda iz centralne kotlovnice Katoro. U energani objekta nalaze se ukupno 3 povezana spremnika PTV svaki zapremnine 5 m³.

Ventilacija je izvedena u kupaonicama putem odsisnih ventilatora.

Bazeni

U sklopu hotela uređeni su vanjski i unutarnji bazen kao i hidromasažne kade (Jacuzzi) svi s morskom vodom.

Svi unutarnji bazeni i hidromasažne kade imaju mogućnost grijanja i povezani su na toplinsko rashladnu stanicu.

Kuhinje

Za opskrbu plinom hotelskih kuhinja, hotel je spojen na mrežu gradskog plina.

WI-FI

Hotel Coral ima riješenu internu mrežu strukturnog kabliranja do svake sobe, zajedničkih prostora i ureda unutar hotela. Wifi rješenje je izvedeno u cijelom hotelu (svaka druga soba) kao i hodnici, zajednički prostori, bazeni. Navedeno zadovoljava potrebe za mrežom i Wifi-em u hotelu te nema trenutne potrebe za dodatnim ulaganjem ili promjenama. U slučaju preuređenja prostora (promjena namještaja i slično) potrebno je sačuvati sve instalacije i pozicije AP-a i druge mrežne opreme.

3. PROGRAMSKE SMJERNICE

3.1. Uvod

Predmetnim ulaganjem usmjerenim na redizajn i preuređenje **smještajnih kapaciteta i javnih prostora** hotela Coral namjerava se **podignuti kvaliteta, povećati komfor te osuvremeniti prostor i učiniti ga pristupačnijim i privlačnijim** očekivanom gostu.

Novim uređenjem namjera je hotel na tržištu primarno pozicionirati kroz **interesantne, moderne i privlačne zajedničke sadržaje**. Redizajnom interijera i eksterijera hotela želi se postići otvoren, zabavan i zanimljiv prostor mediteranskog ozračja, maksimalno povezan sa zelenim okruženjem hotela (npr. „biophilic design koncept“). Nakon ulaganja, hotel mora zadovoljiti zakonski propisane elemente za kategoriju Hotela 4* sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine „hoteli“.

U sklopu novog rješenja potrebno je sagledati te predvidjeti otklanjanje utvrđenih nedostataka iz Zapisnika o očevidu u predmetu ponovne kategorizacije od 19. listopada 2022. godine i 25. listopada 2023. godine.

Također, s ciljem racionalizacije ukupne vrijednosti ulaganja pored korištenja dekorativnih elemenata (poput opreme, namještaja) potrebno je tehnički ispravne elemente hotela, gdje je to moguće (poglavito one koji su recentno obnovljeni, kao što je podna obloga na terasi Aperitiv bara i Taverne Mediteran, i slično), pokušati integrirati u novo rješenje.

Hotel, primarno (neutralnog) odmorišnog karaktera, niti u periodu glavne turističke sezone (lipanj – kolovoz) obzirom na strukturu i veličinu smještajnih jedinica (cca 50% SJ su neto površine do 22m²) neće primarno biti orijentiran ka family segmentu. Stoga se, a obzirom na spomenuto ograničenje s aspekta veličine smještajnih jedinica, ne očekuje veliki broj djece u hotelu pa nije potrebno planirati dodatnu ponudu / sadržaje za djecu. U periodu pred i posezone hotel će se, kao i do sada, nastaviti koristiti i od strane grupnog segmenta prodaje (sportske i leisure grupe, MICE, itd).

U svim prostorima hotela, gdje je to moguće, koristiti moderne, trajnije materijale otporne na habanje i jednostavne za održavanje (vodeći pri tome računa o vrijednosti ulaganja).

VAŽNO / UVJET: Predloženo rješenje redizajna prostora hotela i okoliša je potrebno planirati na način da se isto može izvesti bez potrebe ishoda odobrenja za građenje (građevinske dozvole), te unutar postojećih gabarita.

Iznimka od prethodno navedenog predstavlja varijanta uređenja dijela smještajnih jedinica (koju je također potrebno razraditi) čija kvadratura ne zadovoljava (prije spomenutim Pravilnikom) minimalno propisanu površinu smještajnih jedinica za dvokrevetne sobe kategorije 4 ili ne zadovoljavaju tržišno prihvatljiv standard 24-25 m². Od ukupno 250 smještajnih jedinica u hotelu, 130 je takvih jedinica. Za navedene smještajne jedinice (SJ), unutar postojećih vanjskih gabarita (odnosno zadržavanjem postojećih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti) sagledati mogućnost reorganizacije istih (primjerice na način da se tri SJ reorganiziraju u dvije, pet SJ u četiri i / ili slično) u cilju zadovoljenja potrebnih uvjeta za 4* (odnosno okvirno ciljanih 24-25 m²), a za što bi bilo potrebno ishođenje odobrenja za građenje (građevinske dozvole).

3.2. Smještajne jedinice

Za navedeni dio smještajnih jedinica koje ne zadovoljavaju minimalno propisanu površinu smještajnih jedinica za dvokrevetne sobe kategorije 4* odnosno tržišno prihvatljivih 24-25 m², predvidjeti osim osnovne varijante redizajna i varijantu rješenja rekonstrukcije sa reorganizacijom prostora.

Za osnovnu varijantu redizajna smještajne jedinice je potrebno, u postojećem tlocrtu, redizajnirati na način da se postojeće površine maksimalno iskoriste uvođenjem elemenata modernog, „prozračnog“, mediteranskog uređenja (bez masivnih ormara i suvišnih dekoracija, i sl).

Rješenjem je potrebno predvidjeti kapacitet osnovnih i pomoćnih ležajeva jednak postojećem.

Uređenjem se obuhvaćaju površine soba, terasa i kupaonica, a isto uključuje uređenje obloga podova i zidova, zamjenu namještaja i opreme, sanitarnih elemenata, rasvjete, balkonskih ograda i dr., osim vanjske stolarije. Koristiti moderne, trajnije materijale otporne na habanje i jednostavne za održavanje (vodeći pri tome računa o vrijednosti ulaganja).

Ukoliko neki od postojećih elemenata u smještajnim jedinicama zadovoljava kriterije novog dizajna, predvidjeti njihovo zadržavanje te po potrebi sanaciju.

Obzirom na ograničene površine smještajnih jedinica, uređenjem maksimalno iskoristiti raspoloživi prostor podizanjem kvalitete, **komfora** i standarda ugrađenog namještaja i opreme.

U svim sobama predvidjeti krevete minimalnih dimenzija madraca 180×200cm (s vrlo kvalitetnim madracem i jastukom), a gdje god je moguće smjestiti krevete sa dimenzijama

madraca 200×200cm (pritom vodeći računa o zadržavanju postojećeg kapaciteta broja ležajeva), TV minimalne dijagonale 55", a ostale nužne elemente za kategoriziranje (4*) minimalizirati u smislu pronalazanja zanimljivih, modernih, ugradbenih elemenata ili sl. U dijelu smještajnih jedinica je nedavno zamijenjena podna obloga, pa je potrebno sagledati zadržavanje iste ukoliko se uklapa u novi dizajn interijera.

U kupaonicama je potrebno predvidjeti zamjenu podnih i zidnih obloga, sanitarnih elemenata i armatura usklađeno s uređenjem spavaćeg dijela, te predvidjeti walk-in tuš (npr. s efektom vodopada ili slično).

Vanjska stolarija u smještajnim jedinicama se u načelu zadržava, te po potrebi sanira (balkonska PVC vrata kontrolirati, te po potrebi predvidjeti servisiranje okova, klizne stope i škare na vratima). Unutarnja stolarija se također može zadržati uz eventualnu sanaciju ukoliko se uklapa u redizajn smještajnih jedinica.

Spuštene stropove na ulaznom dijelu (pred prostor smještajnih jedinica) i u kupaonicama zamijeniti gips-kartonskim pločama s revizijskim oknima. Voditi računa o pozicioniranju revizijskih okana na način da je omogućeno vađenje filtera i kadica ventilokonvektora za potrebe servisiranja te da je omogućen pristup elektro dijelovima uređaja.

U smještajnim jedinicama predvidjeti LED rasvjetu. Na terasi / balkonu predvidjeti namještaj i opremu koja će pridonijeti povećanju komfora.

Uređenje prostora komunikacija do smještajnih jedinica, hodnike i liftove, potrebno je uskladiti s ukupnim uređenjem SJ i ostalih dijelova hotela. Po potrebi predvidjeti sanaciju oštećenja podova, zidova i sl.

Zamijeniti radijatore i obloge radijatora po svim hodnicima.

Sva zidna i stropna rasvjetna tijela zamijeniti novima (LED).

Po potrebi predložiti zamjenu i uređenje unutarnjih obloga, tipkala i rasvjete liftova.

Fasadu i krovne površine po potrebi sanirati. Boju fasade prilagoditi ukupnom uređenju, u skladu s okolišem, koristiti prikladne nijanse. Balkonske ograde zamijeniti transparentnim materijalima osobito na fasadama s pogledom prema moru ili zelenilu.

3.3. Ugostiteljski sadržaji

U sklopu hotela se nalazi nekoliko ugostiteljskih sadržaja, odnosno odvojenih prostora za konzumaciju hrane i pića:

- glavni pansionski restoran
- restoran Taverna

- Aperitiv bar
- beach bar (smješten izvan zgrade hotela)

U svim ugostiteljskim objektima se zadržava postojeća vanjska stolarija, eventualno predvidjeti sanaciju ili zamjenu po potrebi.

3.3.1. Glavni pansionski restoran

Postojeći pansionski restoran se nalazi na I. katu hotela a ukupan kapacitet od 290 sjedećih mjesta smješten je u zatvorenom prostoru površine cca 735m². Predvidjeti sanaciju / zamjenu glavnog dijela podne obloge pansionskog restorana, te istu uskladiti sa postojećim parketom uz staklenu stijenu. Predvidjeti zamjenu namještaja i opreme u skladu s uređenjem ostalih prostora hotela.

Ukoliko se neki od postojećih elemenata namještaja i opreme pansionskog restorana može uklopiti u novoplanirano uređenje predvidjeti zadržavanje te po potrebi sanaciju.

Kapacitet postojećeg pansionskog restorana potrebno je povećati sa postojećih cca 290 na min 380 sjedećih mjesta. Povećanje kapaciteta predvidjeti u prostoru postojeće kongresne dvorane (površine cca 425 m²) koja se nalazi u produžetku restorana. Taj prostor potrebno je osmisliti na način da se kreira multifunkcionalni prostor koji će se po potrebi koristiti za obje namjene, ali primarno kao (proširenje) pansionskog restorana. Prostor vizualno i dizajnom mora činiti cjelinu s ostatkom pansionskog restorana, ali se po potrebi mora moći pregraditi (klizna stjenka ili sl.) te prenamijeniti u kongresnu dvoranu.

Obzirom na planirano povećanje kapaciteta postojećeg pansionskog restorana sagledati tehnologiju kuhinje i tehnologiju restorana (integral stolovi) te istu sanirati / nadopuniti po potrebi.

3.3.2. Restoran Taverna Mediteran

Kapacitet unutrašnjeg dijela restorana, površine cca 410 m², iznosi cca 108 sjedećih mjesta, a kapacitet vanjskog dijela (terase) iznosi cca 60 sjedećih mjesta. Težiti zadržavanju postojećeg kapaciteta restorana, te po mogućnosti isti povećati razmještajem namještaja i opreme. Uređenje restorana je potrebno uskladiti s uređenjem ostatka hotela, te ga maksimalno povezati dizajnom i uređenjem sa prostorom bazena sa namjerom da zajedno čine cjelinu.

Trenutno restoran nudi „a la carte“ ponudu za ručak i večeru te se tokom dana koristi i za posluživanje pića gostima na bazenu. **Uz zadržavanje postojeće ponude, potrebno je**

predvidjeti korištenje restorana Taverna i kao pansionskog restorana sa serviranjem doručka i večere gostima hotela u relaksirajućem, prozračnom, mediteranskom i atraktivnom okruženju. Namjera je da gosti hotela mogućnost konzumacije pansionskih obroka (što je do sada bilo omogućeno samo u glavnom pansionском restoranu - zatvoreni prostor na katu) i u prostorijama (na terasi i u unutarnjem prostoru) restorana Taverna percipiraju kao dodanu vrijednost. U tom smislu potrebno je predvidjeti adekvatno – vizualno prihvatljivo (atraktivno) rješenje nadstrešnice odnosno pokrova terase restorana te je pritom potrebno voditi računa da novo rješenje bude vodonepropusno te štiti od sunca. Podna obloga restorana na vanjskoj terasi se zadržava.

(U smislu proširenja ponude i na pansionsku, potrebno je predvidjeti nadopunu sa svim elementima za pripremu i prezentaciju jela.)

Predvidjeti zamjenu namještaja (stolovi i stolice) i opreme. Ukoliko neki od postojećih elemenata restorana zadovoljava kriterije novog dizajna, predvidjeti njihovo zadržavanje te po potrebi sanaciju.

3.3.3. Aperitiv bar

Aperitiv bar, površine cca 480m², koji se nalazi u ulaznom prostoru hotela je potrebno redizajnom uskladiti sa ostatkom uređenja hotela.

Predvidjeti zamjenu unutrašnjeg namještaja (stolovi i stolice), opreme, šanka i ostalih elemenata aperitiv bara. Alternativno, ukoliko neki od postojećih elemenata unutrašnjeg dijela aperitiv bara zadovoljava kriterije novog dizajna, predvidjeti njihovo zadržavanje te po potrebi sanaciju.

U najmirnijem dijelu aperitiv bara predvidjeti prostor koji se po potrebi može koristiti i kao „workspace“ (dovoljan broj utičnica, prilagođen stol, itd.).

Vanjsku terasu bara s pripadajućim namještajem i uređenjem, ukoliko je moguće, uz manje intervencije ukomponirati u novo rješenje.

3.3.4. Beach bar

U beach baru koji se nalazi uz plažu hotela potrebno je sagledati postojeću opremu na terasama (stolovi, stolice, suncobrani), te istu osuvremeniti i ujednačiti.

Sagledati postojeću tehnologiju kuhinje i pripremanja hrane te ukoliko je potrebno istu nadopuniti za potrebe pripreme / dovršetka jednostavnih jela (salate, burgeri sa prilogom, jednostavna grill jela, itd.) koja se dopremaju iz restorana Taverna.

3.4. Vanjski bazen i sunčalište

Prostor vanjskog bazena i sunčališta je potrebno dodatno oplemeniti i modernizirati kroz odabir raznovrsnih i atraktivnih trajnih materijala i rješenja.

Intencija je da preuređenjem, bazen i sunčalište, zajedno sa terasom restorana Taverna postanu atraktivan, poželjan i zanimljiv prostor, odnosno **centralno mjesto druženja u vanjskom dijelu hotela**, u kojem će gosti moći maksimalno iskoristiti sve prednosti ponude u relaksirajućem i umirujućem okruženju.

Predvidjeti maksimalno mogući broj setova od 2 ležaljke i stolića. Potreban broj ležaljki uz bazene i na plaži u ukupnosti planirati u iznosu koji odgovara 100% očekivanog broja gostiju. Veći dio od ukupnog broja ležaljki predvidjeti na prostoru sunčališta bazena te na zelenim površinama uz sunčalište za koje je potrebno osigurati navodnjavanje. Na zelenim površinama uz sunčalište predvidjeti više vrsta ležaljki poput visećih ležaljki, itd.

Za što veći broj ležaljki potrebno je osigurati hladovinu, prirodnu ili putem suncobrana. Uz ležaljke na popločenom dijelu sunčališta planirati stoliće. U slučaju kada su potrebni suncobrani, za svake dvije ležaljke potrebno je osigurati po jedan suncobran.

Zamijeniti podne obloge sunčališta s novom protukliznom podnom oblogom, te predvidjeti sanaciju bazenskih školjki ukoliko je potrebno.

Postojeće staklene pregrade između dva vanjska bazena ukloniti te predložiti vizualno prihvatljivije rješenje.

Postojeće zidiće i ostale vizualne barijere na prostoru sunčališta i bazena po mogućnosti reducirati kako bi se prostor dodatno otvorio i povezao.

U manjem bazenu predvidjeti postavljanje hidro masažnih ležaljki, whirlpoola, ili sličnog relaksirajućeg vodenog sadržaja.

Sagledati poziciju za preuzimanje ručnika te po potrebi izmjestiti istu na za to prikladniju lokaciju.

Sagledati prostor bine na zapadnom dijelu sunčališta koji se trenutno ne koristi, predvidjeti njeno uklanjanje i sanaciju tog prostora te prenamjenu u sunčalište.

Predvidjeti poziciju za postavljanje mobilnog šanka na području bazena.

Na jednoj lokaciji (npr. prostor bine ukoliko se ista ne uklanja) predvidjeti tehničke uvjete za mogućnosti postavljanja audio / vizualne opreme za potrebe nastupa DJ-a, filmske projekcije, itd.

Predvidjeti sustav ozvučenja na prostoru bazena.

3.5. Ostali zajednički prostori

Sve zajedničke prostore, koji uključuju recepciju, ulaz u hotel, wellness & spa, fitness, kongresne sale i sale za sastanke, noćni klub i vinoteku, zajedničke sanitarije, prostore

unutrašnjeg bazena i sve komunikacijske površine je predloženim rješenjem potrebno modernizirati te učiniti atraktivnima ciljanoj skupini gostiju.

Postojeće elemente u zajedničkim prostorima pokušati maksimalno uklopiti u novo rješenje - novi dizajn, te po potrebi predvidjeti njihovu sanaciju.

U svim zajedničkim prostorima se zadržava postojeća vanjska i unutarnja stolarija, predvidjeti sanaciju ili zamjenu po potrebi.

U nastavku se pojedinačno razrađuju cjeline zajedničkih prostora.

3.5.1. Kongresni kapaciteti

Glavna kongresna dvorana se nalazi na prvom katu u produžetku glavnog pansionskog restorana, površine od cca 425m². Kako je ranije navedeno, dio glavne kongresne dvorane je potrebno preurediti u multifunkcionalni prostor gdje će se uz služenje pansionskog doručka i večere po potrebi ista moći koristiti i za druge namjene. Uz uvođenje adekvatnih podnih i zidnih obloga, kliznih pregrada (ili sličnih rješenja za odvajanje prostora), namještaja i sl. posebnu je pažnju potrebno posvetiti adekvatnoj rasvjeti pogodnoj za obje namjene, te tehnologiji (ekrani, projektori i dr).

Preostale dvije sale za sastanke svaka površine od cca 100 m² se nalaze po jedna u prizemlju te na prvom katu.

Postojeću tehnologiju u svim kongresnim prostorima je potrebno provjeriti, te po potrebi modernizirati, prostor „osvježiti“ sa modernim dizajnom u skladu sa uređenjem u ostatku hotela.

Opremu i namještaj ukoliko je moguće iskoristiti, u protivnom predvidjeti zamjenu novom koja će omogućiti multifunkcionalno korištenje.

3.5.2. Wellness & Spa

Ukupna površina prostora wellnessa iznosi cca 1000 m², a sadrži unutarnji bazen s whirlpoolom i hladnom špiljom, prostore za masaže, kozmetičke tretmane i relax, te pomoćne prostore, sanitarije i garderobe, te prostor za fitness.

Kod uređenja prostora wellnessa osnovna se namjena u načelu zadržava. Cjelokupnu ponudu (oprema i sadržaji) wellness & spa zone je potrebno staviti u funkciju i modernizirati, te pritom predvidjeti sanaciju svih oštećenja i zamjenu dotrajale opreme uz temeljitu sanaciju obloge unutrašnjeg bazena, malog preljevnog bazena i morske špilje te popravka ledomata.

Potrebno je predvidjeti dodavanje dodatne saune (finska), za tu svrhu predlaže se sagledati prostor „toplih ležaljki“ koji je nedovoljno iskorišten ili predložiti reorganizaciju.

Dati prijedlog za prenamjenu prostora fitnessa koji se nalazi uz unutrašnji bazen u prostoru wellness-a (npr. sauna, hladna kupka, jacuzzi za veći broj osoba, i sl.).

3.5.3. Fitness

Prostor za fitness, površine cca 50m², koji se trenutno nalazi u sklopu wellness & spa ponude potrebno je izmjestiti u vanjsku mini sportsku dvoranu koja se nalazi u blizini vanjskog bazena.

Predvidjeti zamjenu postojećih sprava novima, nabavu novih sprava i rekvizita za funkcionalni, powerlifting (kavezi sa utezima i šipkama) te aerobni (bike ergometar, traka za trčanje×2, veslački ergometar, eliptički ergometar) trening.

Postojeću vanjsku terasu mini sportske dvorane, a koja se koristi za potrebe vježbanja na otvorenome (yoga, pilates, itd.) povećati da ukupna površina iznosi cca 200m². Ukoliko je moguće iskoristiti i postojeću podnu oblogu.

3.5.4. Ostalo

Postojeće trgovačke prostore koji se nalaze na ulazu u hotel potrebno je uskladiti sa uređenjem ostatka hotela.

Postojeću vinoteku koja je trenutno izvan funkcije (povremeno se koristi kao skladište) predvidjeti kao prostor za skladištenje maksimalnog broja bicikla, uz pristup direktno iz vanjskog prostora uz osiguranje zadovoljavajuće razine sigurnosti (pristup samo gostima hotela, itd.). Izvan hotela, na za to adekvatnoj lokaciji, predvidjeti poziciju za "bike point", uređenu površinu od cca 15m² s priključkom za vodu i odvod te osnovnim potrebnim alatom za popravak i servis bicikala (eng. bike stand).

Prostor noćnog kluba je nedavno uređen te se zadržava njegova postojeća namjena.

Prostor postojećeg casina se zadržava u sadašnjem stanju, sanirati eventualna oštećenja i tehničke neispravnosti.

3.6. Vanjski prostor i krajobrazno uređenje

Okoliš hotela je potrebno maksimalno približiti predviđenom uređenju i sadržajima u unutrašnjosti hotela.

Krajobraznim uređenjem potrebno je oplemeniti okoliš hotela, poboljšati cjelokupni vanjski izgled zgrade, doprinijeti željenoj intimizaciji raznih dijelova hotela, kreirati područja različitog ambijenta, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti rasvjeti i

možnostima koje u smislu kreiranja posebnog ambijenta rasvjeta pruža (bazena, osvjetljenje raslinja, putova, oznaka, i sl.). Po potrebi nadopuniti sustave automatskog zalijevanja na sve uređene površine.

3.7. Plaža hotela

Plaža hotela je u velikoj mjeri uređena i modernizirana investicijama proteklih godina te nije potrebno planirati veće zahvate u prostoru.

Potrebno je sagledati postojeću opremu (ležaljke i suncobrane) te po potrebi istu nadopuniti / zamijeniti s modernom i atraktivnom opremom usklađenom s uređenjem hotela. Predvidjeti dovoljan broj ležaljki, te osim klasičnih ležaljki za jednu osobu predvidjeti i druge vrste poput ležaljki za dvoje, cabanas ležaljki, „hammock“ viseće ležaljke, gazebo, itd.). Uz dvije ležaljke predvidjeti jedan suncobran i stolić.

Sagledati objekt sport centra te po potrebi uređenjem i dizajnom uskladiti sa ostatkom plaže. Provjeriti postojeće, te po potrebi osigurati uvjete za mogućnost najma raznovrsne opreme za sportove i aktivnosti na vodi (najam SUP daske, windsurf oprema, oprema za ronjenje, kajaci, jetsurfboard itd.).

3.8. Tehnički zahtjevi

VODOVOD I KANALIZACIJA

VODOOPSKRBA

Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je detaljno snimiti postojeće stanje vodovodne mreže hotela i pratećih građevina te kroz dobiveni snimak i postojeće stanje u koordinaciji s investitorom prilikom projektiranja definirati koje dijelove instalacija je moguće zadržati i iskoristiti ili zamijeniti.

FEKALNA/SANITARNA/KANALIZACIJA

Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je detaljno snimiti postojeće stanje fekalne mreže hotela i pratećih građevina te kroz dobiveni snimak i postojeće stanje u koordinaciji s investitorom prilikom projektiranja definirati koje dijelove instalacija je moguće zadržati i iskoristiti ili zamijeniti.

ELEKTRO INSTALACIJE I OPREMA

Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je detaljno snimiti postojeće stanje razvoda energetske instalacije i telekomunikacijske mreže hotela i pratećih građevina te kroz dobiveni snimak i postojeće stanje u koordinaciji s investitorom prilikom projektiranja definirati koje dijelove instalacija je moguće zadržati i iskoristiti ili zamijeniti.

NN razvod

Projektom je potrebno predvidjeti zamjene dotrajale instalacije ili izmjene sukladno novoj namjeni prostora. U svim slučajevima predvidjeti zaseban prostor za smještaj GRP-a sa zatvaranjem radi sprječavanja pristupa neovlaštenim osobama. Izraditi proračune glavnog NN razvoda i ostalih razvodnih ormara, odrediti minimalni nivo opreme. Predvidjeti da se uređaji s većim snagama povežu na sustav za rezanje špica s odgovarajućim sklopnicima u ormarima, naknadni popis i redoslijed definirat će investitor po odabiru opreme a sukladno prioritetima. Za zajedničke prostore predvidjeti odgovarajući broj razvodnih ormara (hodnici, kuhinja, restoran, recepcija, poslovni prostori i ost.) s pripadajućim podrazvodnim ormarima prema funkcionalnosti i namjeni prostora. Napajanje dizala predvidjeti zasebnim priključkom i s agregatom. Za pojedine radne prostore predvidjeti zasebna kontrolna brojala radi mogućnost praćenja troškova kao npr. Restoran, kuhinje, DT, Taverna i sl. te one koji se iznajmljuju (trgovina, frizerski salon) umrežiti radi budućeg povezivanja na daljinsko očitavanje.

NN razvod i pripadne uređaje dimenzionirati vodove prema temeljnim zahtjevima za građevine, zakonima, pravilnicima i normama s dokazima o zadovoljavanju uvjetima uzimajući u obzir i uvažavajući da se postigne visoka kvaliteta, pouzdanosti, sigurnosti i dugotrajnosti pri korištenju, odnosno proizvedeni od renomiranih proizvođača.

Za NN razvoda izvan objekta koristiti kablove NAYY a za unutar FG70R ili slične s istim kvalitetama i tehničkim karakteristikama. Kabelske trase u objektima i izvan potrebno je uskladiti s trasama ostalih instalacija uz obvezno uvažavanje pravila o međusobnim udaljenostima. Priključke računala, komunikacijske opreme, tehničke zaštite napajati preko centralnog UPS-a s ugradnjom zasebnih utičnica s oznakama "UPS" (crvene utičnice).

Projektom projektirati agregatsko postrojenje sinkronizirano s mrežom koje je u mogućnosti preuzeti kompletan teret cijelog hotela bez DT i tržnog centra. Projektom projektirati predmetni agregat da služi za automatsku sinkronizaciju i peglanje vršnih opterećenja te rasterećivanje elektroenergetskog sustava s kompletnom pripadnom automatikom i svim zaštitnim uređajima.

Instalacija u sobama za goste

U sobama za goste instalacija trebala biti štíćena strujnom zaštitnom sklopkom diferencijalne struje (ZUSD), $I_d=30$ mA. Trošila u sobi izvesti sa strujnim krugovima nadstrujno štíćenim odgovarajućim automatskim osiguračima uz minimalnu potrebnu struju za instalirana trošila. U sustavu inteligentne sobe obuhvatiti sve standardne usluge; čitačem i karticom otvaranje vrata sobe, uključivanje svijetla dobrodošlice, čitača-odlagača kartice za uključivanje/isključivanje trošila u sobi. Na stalnom naponu ostaju hladnjak, ventilokonvektor i TV uređaj.

Potrebno je osigurati autonomiju napajanja centralne stanice inteligentne sobe s lokalnom baterijom (za rad čitača i brave) ili izvedbom agregatskog napajanja. U kupaonici predvidjeti rasvjetu kako bi se kod ogledala postiglo minimum 300 luksa dok za sobu predvidjeti adekvatno namjeni dijela prostora. Svi uporabljeni materijali kod izvedbe instalacija trebali bi biti termostabilni, s niskim sadržajem klornih i halogenih spojeva, a kod pojave požara ne smiju podržavati plamen. Instalaciju soba trebalo bi izvesti podžbukno u fleksibilnim PVC cijevima korištenjem P/f vodiča, a mokre čvorove kabelima dvostruke izolacije kao FG70R ili sličnima iste kvalitete i karakteristika.

Strujne krugove trebalo bi izvesti iz sobnog razvodnog ormara ugrađenog podžbukno smještenog u hodniku sobe, koji mora biti dovoljne veličine za ugradnju svih potrebnih elemenata inteligentne sobe i općeg dijela instalacija sobe. Napajanje sobnog razdjelnika iz etažnog razdjelnika smještajnog dijela. Prilikom odabira rasvjetnih tijela posvetiti veliku pozornost odabiru visokoučinkovite rasvjetne armature LED s mogućnošću napajanja tj. ugradnje transformatora u same razdjelnike soba.

U kupaonici ugraditi sušilo za kosu sa šuko priključnicom te ručnim fenom sa rastezljivim spiralnim kabelom radi postizanja komfora u uporabi sušila.

Rasvjeta hotela i okoliša

U sklopu izrade projektne dokumentacije potrebno je projektirati kompletnu rasvjetu hotela kao opću rasvjetu, ambijentalnu i protupaničnu rasvjetu a sukladno novoj namjeni korištenog prostora. Opća rasvjeta mora biti u funkciji osvjetljavanja radnih površina i prostora, rasvjetu izvesti upotrebom down-lightera ili sl. armaturama s dugim vijekom trajanja žarulje i relativno niskom potrošnjom LED i sl., a sve u skladu sa završnom obradom stropa ili zida. Opću rasvjetu hodnika projektirati kao dnevnu i noćnu s naglaskom da se ista može upravljati centralno s recepcije ovisno o osvjetljenju i periodu dana, ali i samostalno uključivati (isključivati) nailaskom (odlaskom) osoba. Predvidjeti rasvjetu koristeći pretežito LED s min. 50.000 h/rada.

Ambijentalnu rasvjetu projektirati sukladno novom rješenju interijera i eksterijera tako da se postigne efekt naglaska bitnih detalja i ugodne atmosfere koristeći pretežito LED s min. 50.000 h/rada.

U objektima je potrebno izvesti sigurnosnu rasvjetu, tj. umjetnu rasvjetu građevine ili prostora ili njihovog dijela koja je pridodana općoj rasvjeti iz sigurnosnih razloga. Sastoji se od pomoćne i protupanične rasvjete, a automatski se uključuje za vrijeme smetnji ili prekida u napajanju električnom energijom opće rasvjete koja mora udovoljavati propisanim zahtjevima za sigurnosne električne sustave. Istu izvesti kao centralnu s centralnim baterijama sa sustavom samo dijagnostike rasvjetnih armatura. Svakako razraditi mogućnost da se određeni broj općih lampi iskoristi u sustavu sigurnosne rasvjete tako da mu se doda adekvatna predspojna naprava.

Paljenja većih cjelina centralizirati te ostvariti preko unaprijed pretprogramiranih scena (recepција, restoran i sl.) te prilikom razrade paljenja posebno voditi računa da se postigne mogućnost zonskog i stupnjevitog paljenja rasvjete te da se razradi mogućnost praćenja broja sati rada kao i broja uklopa radi planirane zamjene rasvjetnih armatura te da se mogu postići različite scene putem „dimanja“ s različitim ambijentalnim ugođajima. Prilikom odabiranja rasvjetnih tijela posvetiti veliku pozornost da se odaberu visokoučinkoviti izvori svjetlosti i kvalitetne armature, te da se tipovi izvora svjetlosti u velikoj mjeri grupiraju i standardiziraju u hotelu te da iste imaju zadovoljavajuće mehaničke karakteristike kako bi se minimizirali troškovi održavanja.

Vanjska rasvjeta

Projektom predvidjeti izvedbu vanjske rasvjete prema plažnom objektu osvijetljavanjem stazice i ceste stražnjeg ulaza u hotel ugradnjom adekvatne visoke rasvjete (kandelabera), predvidjeti zamjenu postojećih kabela na šetnici i prateće radove.

Izjednačenje potencijala i dopunsko izjednačenje potencijala

Projektom je potrebno za građevine i sve njene metalne dijelove predvidjeti, obraditi te uključiti radove i materijal za izjednačavanje potencijala međusobnim povezivanjem svih metalnih masa sukladno propisima uvažavajući ekonomski najoptimalniji način povezivanja.

Sustav općeg ozvučenja

Za velike zajedničke prostore, bazenski kompleks i sl. predvidjeti autonomne sustave ozvučenja koji su u integraciji s općim sustavom ozvučenja. Glavnom centralnom jedinicom općeg ozvučenja potrebno je upravljati iz centralne lokacije u neposrednoj

blizini recepcije. Ostali podsustavi moraju biti u mogućnosti reproducirati program s recepcije ili svoj interni program zavisno od potreba. Planirati mogućnost puštanja različite glazbe u različitim prostorima u isto vrijeme.

Antenski sustav

Projektirati sustav sa Smart TV s 30 digitalnih kanala, info kanalom te 6 radijskih kanala (odabir kanala je prema želji investitora) i mogućnošću pristupa Netflix i sl. TV platformama. Kao opciju projektirati hotelski antenski sustav koji omogućava uz prijam 30 digitalnih programa, info kanalom te 6 radijskih kanala (odabir programa je prema želji investitora) i usluge interaktivnog TV sistema. Antenskim utičnicama potrebno je uz smještajni dio obuhvatiti i sve zajedničke prostore radi distribucije i prijema TV signala (recepcija, lobi bar, app bar, kongresne dvorane i slično). Uz svaku antensku priključnicu potrebno je predvidjeti i RJ 45 komunikacijsku priključnicu.

Unutar hotela predvidjeti izradu infrastrukture i polaganje sustava info panela. Info paneli se postavljaju na lokacijama koje će se tokom projektiranja usuglasiti i dogovoriti s investitorom (recepcija, aperitiv bar, ulaz u dizala, ulaz u kongresne dvorane, ispred restorana i sl). Na panelima mora biti moguća promjena sadržaja hijerarhijski s više nivoa (lokalno, uprava, web), mogućnost definiranja određenih sekvenci koje se automatski osvježavaju (vrijeme, udarne vijest i sl) te na način da se matično prema želji investitora ekran može podijeliti u segmente ovisno o potrebama.

Instalacija sustava "inteligentne sobe"

Projektom predvidjeti instalacije novijeg sustava "inteligentne sobe" sa uporabom mikroprocesorskog sustava koji nadzire parametre za funkcioniranje smještajne jedinice. Sustav projektirati da se ostvari bolje gospodarenje energijom, da se gostu ponudi kvalitetnija usluga, poveća razina sigurnosti cijelog objekta i osoblje može efikasnije djelovati na temelju stalno svježih informacija. Posebni zahtjevi za funkciju sustava za nadzor soba je ostvarivanje veza s informacijskim sustavom hotelskog poslovanja radi omogućavanja programiranja temperature prema kalendaru zauzetosti sobe, Cijeli je sustav centraliziran preko PC računala, a nadzor najvažnijih alarma i stanja mora biti moguće prikazivati na više radnih stanica (direktor, šef kućnih majstora, glavna sobarica). Korištenje sustava mora biti jednostavno i prilagođeno hotelskom poslovanju. Sustav inteligentne sobe mora biti povezan sa postojećim sustavom hotelskog poslovanja HIS-om, tako da se proslijeđuje dio informacija kao programiranje i nadziranje kartica te da se poveže i umreži s sustavom za punjenje električnih vozila kako bi se kartica gosta koristila za autentifikaciju punjenja.

Punionica za električna vozila

Projektom predvidjeti povezivanje upravljanja punionicama za električna vozila i pametnih soba te integracija sa hotelskim sustavom radi ostvarivanja mogućnosti korištenja RFID kartica pametne sobe i punionica kako bi gost s istom karticom pristupao svim integriranim uslugama.

Sustav integralne zaštite i kontrole pristupa

U sklopu adaptacije objekta potrebno je predvidjeti i sustave tehničke zaštite i kontrole pristupa, integrirane međusobno, kao i s ostalim inteligentnim sustavima koji će biti implementirani (sustav za upravljanje energijom i rasvjetom, telekomunikacijski, informatički sustav, itd.).

Instalacija sustava vatrodjave

Projektom projektirati instalaciju sustava vatrodjave unutar obuhvata zahvata i sukladno namjeni prostora. Za potrebe sustava vatrodjave predvidjeti adresabilnu centralu (modularnu mikroprocesorsku centralu s vlastitim rezervnim napajanjem, s mogućnošću kasnijeg proširenja). Vatrodjavnu centralu smjestiti u prostoru "slabe struje", a upravljačko - indikacijski panel smjestiti u prostoru recepcije hotela. Vatrodjavnu centralu napojiti sa pripadnog razdjelnika, s tim da se na dovodnom kabelu montira dvopolna prenaponska zaštita (L i N). Mrežni napon doveden na centralu za dojavu požara treba spojiti preko posebnog strujnog kruga koji mora biti šticećen posebnim osiguračem i prenaponskom zaštitom.

Sustav vatrodjave potrebno je projektirati na način da se isti spoji na postojeći centralni sustav investitora.

Sustav video nadzora

Potrebno je postojeći sustav video nadzora nadopuniti te isti projektom predvidjeti da se demontira i ponovo ugrađuje na način da ispuni traženi zahtjevi. Osigurati videokamere kojima je omogućeno i noćno snimanje.

Wi-Fi

Hotel Coral ima riješenu internu mrežu strukturnog kabliranja do svake sobe, zajedničkih prostora i ureda unutar hotela. Wifi rješenje je izvedeno u cijelom hotelu (svaka druga soba) kao i hodnici, zajednički prostori, bazeni. Navedeno zadovoljava potrebe za mrežom

i Wifi-em u hotelu te nema trenutne potrebe za dodatnim ulaganjem ili promjenama. U slučaju preuređenja prostora (promjena namještaja i slično) potrebno je sačuvati sve instalacije i pozicije AP-a i druge mrežne opreme.

Sustav automatske regulacije uz strojarske instalacije i CNUS

U uskoj suradnji uz projektante strojarskih instalacija potrebno je odraditi projekt pratećih elektroinstalacija uz strojarske instalacije sa svom popratnom mjerno regulacijskom tehnologijom. U sklopu projekta potrebno je detaljizirati i razraditi sve sheme, tipove, odabir opreme i način spajanja svih senzora i izvršnih elemenata s kompletnim pripadnim komandnim ormarima. Definirati mikro lokacije i potrebna ožičenja s tipovima kabela. U sklopu projekta obaveza projektanta je detaljno opisati i definirati potrebne set pointeve s pripadnom logičnom shemom upravljanja ovisno o načinu korištenja i periodu korištenja te razraditi integraciju i način spajanja i komuniciranja te upravljanja svih automatskih procesa između sebe a prvenstveno sve u svrsi mogućeg jednostavnog praćenja trendiranja i analize utrošaka primarnih i sekundarnih energenata i energija pa samim time i optimiranja sustava. Sustav projektirati na način da se s istim može upravljati centralno i na lokalnoj razini s više korisničkih nivoa pristupa.

Dopuna opreme u kongresnim dvoranama

Za postojeće kongresnu salu predvidjeti zamjenu rasvjete i elektroničke opreme sukladno namjeni.

STROJARSTVO

Prije izrade projekta potrebno je detaljno snimiti sve postojeće sustave u suradnji s investitorom kako bi se odlučilo koliki je obim opreme koji je funkcionalan te se može dalje koristiti.

Zbog dotrajalosti svih strojarskih instalacija u objektu, prilikom rekonstrukcije hotela nužno je obraditi projektom dokumentacijom kompletno strojarstvo, sagledati ga cjelokupno te projektirati kompletan cijevni razvod hotela.

Kod projektiranja sustava grijanja i hlađenja potrebno je pregledati sve podstanice s pripadnim izmjenjivačima i projektirati kompletno centraliziran sustav spojen u jednu cjelinu. Parametri koji se moraju zadovoljiti su temperaturni režimi u hlađenju 7/12C i u grijanju 40/35C i oni moraju biti konstantni neovisno o popunjenosti hotela. Uzeti u obzir priključak hotela na centralni toplovod kod projektiranja grijanja i PTV-a te po potrebi projektirati potrebne zamjene opreme.

Projektom je potrebno obraditi i klimatizirati hodnike koji trenutno nisu klimatizirani.

Projektom predvidjeti kontrolna mjerna mjesta za mjerenje energije po funkcionalnim cjelinama (Wellness, Casino, Hotrel, PTV i sl) te pri projektiranju novog cijevnog razvoda predvidjeti sekcije s ventilima radi jednostavnijeg održavanja u eksploataciji.

Kompletan sustav fencoilera i klima komora projektirati s ABQM- ventilima te s inteligentnim pumpama

Kod projektiranja sustava PTV-a i njegove distribucije, sustav mora biti u tehnologiji akumulacijskog tipa, temperaturnog režima 60/50C. Sustav mora imati mogućnost automatske regulacije preko kojega se može izvršavati pasterizacija spremnika PTV-a. Obujam akumulacije potrebno je izračunati prema broju gostiju u maksimalnom opterećenju hotela. Projektom predvidjeti i projektirati mogućnost iskorištavanja otpadne topline iz DT a sve u svrhu pripreme PTV-a

Sustav ventilacije potrebno je projektirati na način da se svježim zrakom snabdjevaju recepcija, restorani, glavni hall i glavni sadržaji (casino, wellness i sl prostori). Ventilacijom moraju biti obuhvaćene i klima komore koje mogu zagrijavati ili hladiti zrak po potrebi, i kao takve moraju biti spojene na toplinsko rashladnu podstanicu te je potrebno pojedine funkcionalne cjeline projektiran na način da mogu raditi odvojeno.

Bazenska tehnika treba biti projektirana na osnovi broja bazena koji će se u arhitektonskom djelu obraditi, kao i njihovom smještaju (unutarnji ili vanjski) i o njihovom temperaturnom području. S obzirom da wellness ima najveće potrebe energije u zimskim mjesecima rada, potrebno je pažljivo projektirati energetske potrebe istog kako bi toplinsko rashladna stanica imala dovoljno velike resurse za nesmetani rad cijelog hotela. Projektom je potrebno definirati kompletne parametre za upravljanje i programiranje automatske regulacije i to za sve režime rada hotela.

Projekt treba sadržavati tehnički opis, proračun i prateću nacrtanu dokumentaciju, te mora biti izrađen u skladu s postojećim zakonskim propisima, HRN i ostalim priznatim normama i standardima.

Troškovnike je potrebno izraditi tako da se za predmetne stavke može izdvojiti direktna nabava odnosno rad od opreme kako bi investitor mogao ugovoriti direktnu nabavu opreme.

SIGNALIZACIJA I BREND SMJERNICE

Projektom u suradnji sa Sektorom marketinga sagledati postojeću signalizaciju te po potrebi istu nadopuniti.

U troškovniku je potrebno uključiti signalizaciju i implementaciju vizualnih elemenata u skladu s standardima brenda Plave Lagune (u suradnji sa Sektorom marketinga).

3.9. Sigurnost i zaštita na radu

Zaštita na radu

Generalno voditi brigu o protukliznosti svih materijala koji se ugrađuju.

Poželjno je u sustavu za toplu i hladnu vodu postići visoku temperaturu do 80 °C. Ukoliko sustav za toplu vodu objekta ne može postići tako visoku temperaturu tada nastojati postići temperaturu najmanje iznad 65 °C. Na slavinama topla voda mora biti iznad 50°C, a hladna voda mora biti ispod 20°C.

Pri projektiranju voditi računa o osiguranju kretanja osoba s invaliditetom i slabije pokretljivosti, te osigurati rampe za pristup ugostiteljskom objektu, sanitarne propusnike za invalidska kolica i sl. sve u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti /NN 78/13/.

Zaštita od požara

Voditi računa o mjerama zaštite od požara (Pravilnik zaštite od požara ugostiteljskih objekata NN/100/99): vatrogasni pristupi, evakuacija, hidranti, panik rasvjeta za unutarnje i vanjske prostore, vatrogasni aparati klase ABC za sve prostore (u PVC ormarićima ako su namijenjeni za vanjski prostor), vatrogasni aparati klase F za friteze, isključna tipkala, sustav zaštite od munje, sustav ventilacije, elektromagnetni ventili, protupožarne deke.

Razmotriti Upotrebu ansul sustava (sustava za gašenje požara na fritezama).

Plinske instalacije izvesti i označiti sukladno važećoj zakonskoj regulativi (obraditi u energetsom dijelu) te ishodovati dozvolu za navedenu instalaciju.

Predvidjeti izradu i postavljanje planova evakuacije na odgovarajućim pozicijama.

Predvidjeti sve potrebne oznake vezane uz zaštitu od požara (svaki hidrantski ormarić vatrogasni aparat označiti naljepnicom, pravilno označiti smjerove evakuacije, oznake br 112, Ploču znaka uzbuđivanja i sl.).

Otpad

Na području zahvata sagledati postojeću infrastrukturu za prikupljanje otpada te predvidjeti kante za sakupljanje razvrstanog otpada (PVC, papir, MKO). Na tim istim kantama predvidjeti i dio za opuške.

4. RASPOLOŽIVA DOKUMENTACIJA

1. Zapisnik s očevida rekategorizacije hotela Coral - 19.10.2022
2. Zapisnik s očevida rekategorizacije hotela Coral - 25.10.2023
3. Hotel Coral - kvadrature i info
4. Informativni tlocrti

5. SADRŽAJ PONUDE

5.1. Projektna dokumentacija

Ponuda se sastoji od:

1. idejnih rješenja po opisanim cjelinama s pripadajućim vizualizacijama (3D) i procjenama,
2. glavnog projekta sa svim pripadnim mapama i elaboratima (i provođenjem postupka za ishodište uvjeta, suglasnosti, potvrda i dozvola putem sustava e-dozvola) – u ovisnosti o odabranom rješenju
3. izvedbenih projekata uređenja interijera i instalacija,
4. natječajne dokumentacije (detaljni troškovnici i sl.)
5. projekta izvedenog stanja instalacija

Kompletna projektna dokumentacija mora sadržavati sve segmente radova: građevinsko-obrtničke, elektroinstalaterske i strojarske radove, opremu, tehnologiju i po potrebi druge.

Za izradu Idejnog rješenja potrebno je izvršiti detaljni snimak postojećeg stanja i postojećih instalacija.

Idejno rješenje sukladno zahtjevima ovog projektnog zadatka u postupku prihvata se dorađuje, te je Ponudom potrebno predvidjeti izradu (ispravke) više varijanti. Idejno rješenje mora sadržavati i detaljnije vizualizacije rješenja iz relevantnih smjerova (motive koji su specificirani u točki 5.2.) ove ponude, odnosno iste motive koji će se prikazati detaljnije u 3D-u nakon potvrde finalnog Idejnog rješenja. Konačno Idejno rješenje prihvaćeno od strane investitora isporučuje se investitoru u 2 (dva) primjeraka u pisanom obliku, te u digitalnom obliku s digitalnom ovjerom projektanta na CD-u, u formatima standardnih računalnih programa. Crteži i nacrti moraju se predati u „dwg“ i „pdf“ formatu, tekstualni dijelovi u „doc“ i „pdf“ formatu.

Glavni projekt, sukladno Zakonu o gradnji /NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19/ sadrži sve potrebne mape i elaborate po potrebi (zaštita od požara, zaštita na radu i sl.) za potrebe ishoda Potvrda na glavni projekt i građevinske dozvole.

Glavni projekt se isporučuje investitoru u 3 (tri) primjeraka u pisanom obliku i u digitalnom obliku s digitalnom ovjerom projektanta na CD-u, u formatima standardnih računalnih programa. Crteži i nacrti moraju se predati u „dwg“ i „pdf“ formatu, tekstualni dijelovi u „doc“ i „pdf“ formatu.

Sukladno Zakonu o gradnji /NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19/ postupak ishoda Posebnih uvjeta i Potvrda Glavnog projekta, te izdavanja dozvola vodi Projektant putem sustava e-dozvole.

Izvedbeni projekti podijeljeni po strukama izrađuju se za svaku cjelinu zasebno i isporučuju se investitoru u 6 (šest) primjeraka u pisanom obliku i isto toliko primjeraka u digitalnom obliku na CD-u, formatima standardnih računalnih programa. Crteži i nacrti moraju biti u „dwg“ i „pdf“ formatu, a sadrži sve potrebne dijelove za kvalitetnu izvedbu. Po potrebi izvedbene projekte instalacija (npr. Strojarske instalacije) podijeliti u faze na način da svaka faza bude funkcionalna zasebno.

Tender (natječajna) dokumentacija - troškovnici predaje se u digitalnom obliku i 1 (jednom) primjerku u pisanom obliku.

Formu i koncepciju izrade troškovnika projektant mora usuglasiti sa stručnom službom investitora prije izrade samog troškovnika. Troškovnici se izrađuju u Excelu. Obrazac izrade troškovnika mora biti isti za sve projekte bez obzira na to od strane kojeg projektanta je troškovnik izrađen.

Sve troškovničke stavke moraju imati potpuno definirane ključne karakteristike, te naveden precizan i konkretan referentni proizvod s navedenim proizvođačem, a sve s naznakom "kao" kako bi se prilikom nuđenja i analize ponuda moglo ocijeniti i usporediti razinu kvalitete ponuđene opreme.

Troškovničke stavke s dijelovima pogodnim za direktnu nabavu (npr. u sklopu radova izrade podnih obloga, dobave i postave el. opreme (rasvjetnih tijela) te ostale opreme, namještaja, zavjesa i dr.), potrebno je u troškovnicima specificirati tako da se isti po potrebi mogu naručiti i ugovoriti direktno od strane investitora s dobavljačem.

U skladu s navedenim, predmetne troškovničke stavke potrebno je razdvojiti u podstavke i to:

A – dobava i dovoz materijala / opreme na gradilište neistovareno,

B – postotak neiskorištenog materijala prilikom ugradnje "škart",

C – istovar, skladištenje i čuvanje, transport na mjesto montaže (ugradnje) te montaža (ugradnja).

U rad uključiti i sitni potrošni materijal.

U dogovoru s Investitorom troškovnici će se odrađivati na način da se izvođenje radova može izvoditi u fazama, odnosno po opisanim cjelinama.

Projekt izvedenog stanja instalacija isporučuje se investitoru u 2 (dva) primjeraka u pisanom obliku te u digitalnom obliku na CD-u, u formatima standardnih računalnih programa.

Na temelju navedenih zahtjeva u ovom projektnom zadatku potrebno je dostaviti ponudu strukturiranu (rekapituliranu) sukladno sljedećoj tablici:

CIJENE I ROKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE		
USLUGA	CIJENA /€/ bez PDVa	ROK /broj kalendarskih dana od dana prihvata ponude/
1. Idejno rješenje s pripadajućim vizualizacijama i pripadnim procjenama svake cjeline – uključujući sve varijante		
2. Projekt interijera s 3D vizualizacijama (idejni i izvedbeni projekt interijera)		
3. Natječajna (tender) dokumentacija - troškovnici		
4. Glavni projekt i postupak ishoda građevinske dozvole (samo u slučaju odabira varijante za koju je potrebno ishoda odobrenja za gradnju (građevinske dozvole)		
5. Izvedbeni projekti (bez projekta interijera koji je uključen u točki br.2)		
6. Projekt izvedenog stanja na osnovu ulaznih podataka izvođača radova		
UKUPNO		

5.2. Vizualizacije, renderi i multimedijalni materijal

Za potrebe promocije i plasmana proizvoda na tržište, niže opisane materijale potrebno je isporučiti odmah nakon potvrde Idejnog rješenja interijera.

Materijali se izrađuju prema potvrđenom idejnom rješenju a prethode im vizualizacije koje Projektant izrađuje u ranijoj fazi za koordiniranje projekta i idejnih rješenja s Investitorom. U tim početnim vizualizacijama uključena su potrebna osnovna modeliranja.

Vizualizacije (3D) i rendere finalnog rješenja potvrđenog od strane Investitora potrebno je dostaviti u visokoj kvaliteti, a koja podrazumijeva visokokvalitetnu obradu detalja (dekoracija, tekstura materijala, površina i sl.) te boja, prikaz sjena / čim primamljivije svijetlosti u prostoru radi dočaravanja ugodnoga ambijenta kao i boravka osoba u tom prostoru. Vizualizacije je potrebno isporučiti u formatima:

.pdf i .jpg (; rezolucija dpi: minimalno 300 dpi)

Potrebno je obuhvatiti minimalno 2 vizualizacije po prostoru koji je predmet ulaganja (zajednički prostori, npr. aperitiv bar, ulazni prostor sa recepcijom, sunčalište i bazen itd.). Unutar smještajnih jedinica predvidjeti minimalno 3 vizualizacije, od kojih jednu za prostor kupaone. Jedinična cijena vizualizacije (u EUR bez PDV-a) iznosi _____.

Prilikom realizacije potrebno je usuglasiti i potvrditi izvedbu sa Sektorom za marketing.

5.3. Ostalo

U slučaju potrebe za pružanjem projektantskog nadzora za vrijeme izvođenja radova isti će se vršiti na temelju pismenog poziva Investitora. Plaćanje projektantskog nadzora vršit će se putem računa koji će se ispostavljati mjesečno.

Cijena projektantskog nadzora po jednom izlasku projektanta na teren uključivo sve troškove iznosi (bez PDV-a): _____ eura

5.4. Dostava ponuda

Ponude se dostavljaju putem E-maila na adresu za natječaj: nadmetanje.mm@plavalaguna.com

Prije davanja ponude preporučuje se obilazak u pratnji stručnih službi Investitora.

Termin obilaska moguće je dogovoriti putem kontakt osoba Investitora:

Miriam Melon, Sektor za investicije i održavanje; mob +385 99 216 7926, e- mail: miriam.melon@plavalaguna.com