



HOTEL EUROPA BLED

odprti, projektni, dvostopenjski natečaj

“BIVANJE V HOTELU SLEDI NAJNOVEJŠIM SMERNICAM “LIFESTYLE” HOTELA V SMISLU IZKUŠNJE BIVANJA IN NEPOSREDNEGA TER POSREDNEGA POVEZOVANJA Z LOKALNIM OKOLJEM. S TEM V MISLIH JE HOTEL ZASNOVAN KOT PLATFORMA ZA UŽIVANJE GOSTOV, KI NAGOVARJA VSE ČUTE IN GENERIRA LIFESTYLE CELOSTNO IZKUŠNJO.”

BLED NAD BLEDOM

Nov luksuzni hotelski objekt je zasnovan z idejo, da gostom ponudi unikatno doživetje letovišča z bogato tradicijo in naravno ter kulturno dediščino. S celovitim oblikovalskim pristopom - arhitekturo, krajinsko arhitekturo, notranjim oblikovanjem, industrijskim in tekstilnim oblikovanjem, umetniškimi instalacijami - želimo na tem mestu ustvariti poseben kraj, z lastno, prepoznavno identiteto, ki se opira na lokalni kontekst. Stavba je zasnovana kot prestižen hotel, ki je po eni strani ekskluziven, poseben in izstopa iz okolice, po drugi strani pa hotel izraža dobrodošlico, toplino in udobje tako internim gostom kot zunanjim obiskovalcem.

Hotel Europa ne sodi v množico generičnih, med seboj si podobnih, od svoje lokacije odtujenih hotelov. Predlagani objekt je zasnovan tako, da z arhitekturo in krajinsko arhitekturo, z umestitvijo programa in z navezavo na lokacijo plete močno vez s samim krajem. Preko te vezi hotel gostom omogoča enkratno doživljajsko izkušnjo tako samega hotela kot tudi letovišča Bled.

LIFESTYLE FILOZOFIJA

Odlična izhodišča kraja Bled; po eni strani izjemne naravne danosti in lokacija po drugi strani pa pomemben zgodovinski pomena kraja, narekujejo k trajnostnemu razvoju in kličejo po obuditvi turizma visokega razreda v nekdanjem prestižnem alpskem letovišču.

Za doseg tega zahtevnega cilja je potreben celosten pristop turistične ponudbe. V povezavi s kvaliteto arhitekture v povezavi z notranjo opremo je izjemno pomembna tudi nadstandarna storitev in program hotela, kot na primer wellness storitve, kongresni program in vrhunška kulinarika. Bivanje v hotelu sledi najnovejšim smernicam "lifestyle" hotela v smislu izkušnje bivanja in neposrednega ter posrednega povezovanja z lokalnim okoljem. S tem v mislih je hotel zasnovan kot platforma za uživanje gostov, ki nagovarja vse čute in generira lifestyle celostno izkušnjo.



KONTEKST - IZHODIŠČA

V skladu z zahtevnostjo lokacije želimo v največji možni meri prisluhniti kvaliteti obravnavanega prostora in novi hotel diskretno umestiti v prostor.

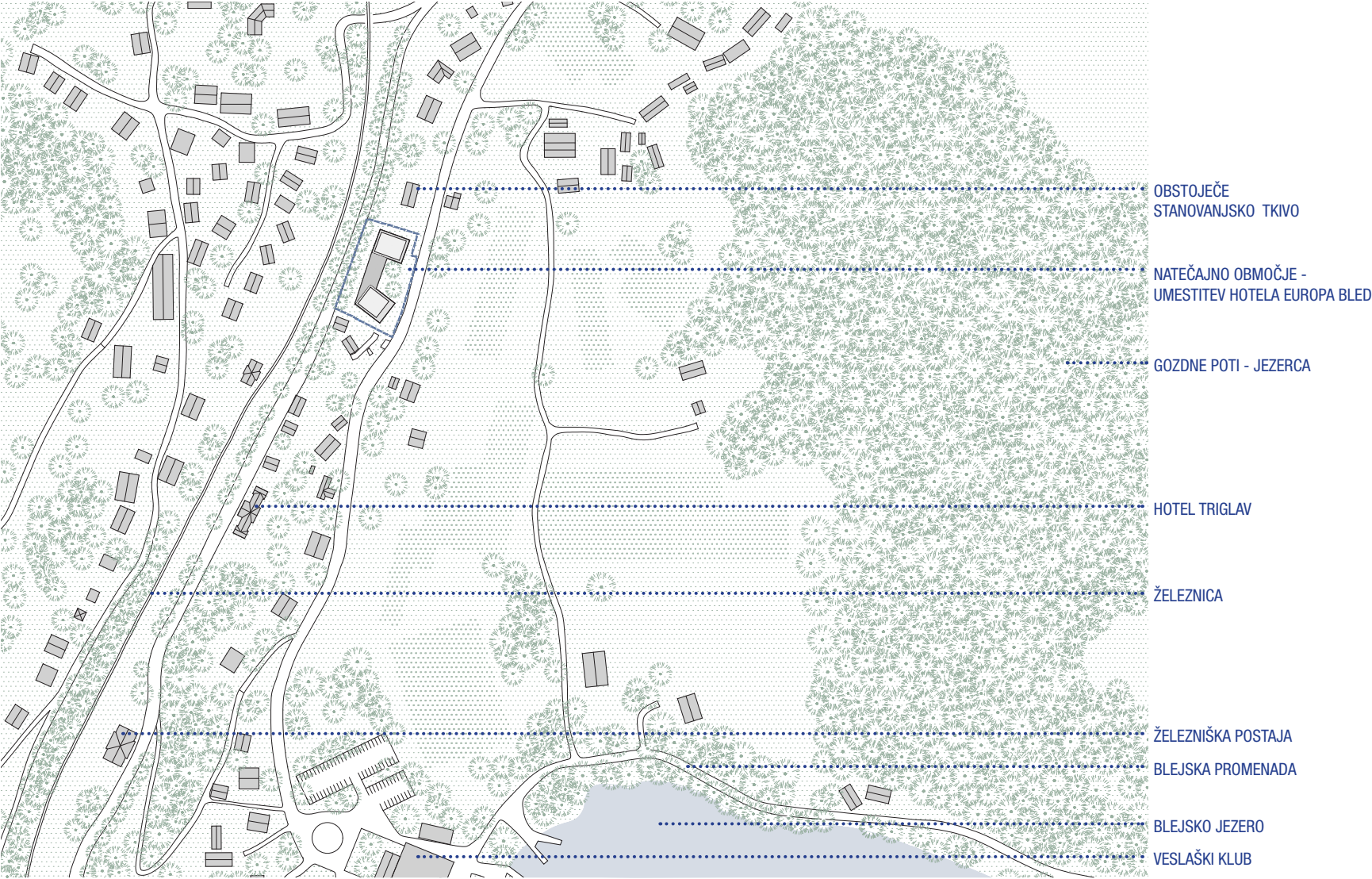
Obravnavana lokacija se nahaja na Bledu; v delu naselja z večinoma individualnimi stanovanjskimi hišami, ki se prislone ob breg vzpenjajo po pobočju ob SZ delu Blejskega jezera. Obstoječi objekti so umeščeni v naravno zeleno okolje dreves in grmovnic ter tvorijo idilično sliko poseljenega brega. Naselje je prekinjeno s traso železnice, ki se vije po pobočju, iz gruč manjših hiš pa izstopa le dva večja objekta. To sta Hotel Triglav, ki trojno členjen in strukturiran ne izstopa iz vedute in železniška postaja, ki je kljub svoji velikosti zlita z veduto naselja. Gledano iz jezera se desno od teh dveh izstopajočih objektov nahaja obravnavano območje predvidenega novega hotela, za enkrat še prazna parcela v nizu novih objektov. Gre za lokacijo nekdanjega, manjšega, Avstroogrškega hotela Evropa, ki je stal prav na tem mestu.

Celotna morfološka slika obravnavanega območja je precej netipična za naša pobočna naselja. Običajno so objekti na pobočjih postavljeni vzporedno z bregom, tu pa so objekti večinoma postavljeni čelno na breg, kot bi se želeli obračati proti jezeru in tako tvorijo specifično oblikovno kuliso.

Pri naši zasnovi hotelskega kompleksa smo sledili prav tej morfološki podobi zazidave s postavitvijo dveh objektov, pravokotno na breg, čelno proti jezeru. Sicer veliko telo hotelskega kompleksa smo artikulirali in razdelili na tri objekte; na dva razmaknjena objekta, ki delno konzolno stojita na nižjem zazelenjenem, povezovalnem objektu. Na ta način hotelski kompleks uspeli spraviti v manjše, za lokacijo bolj primerno merilo, hkrati pa smo s tem omogočili boljše razglede in osončenost objektov za novim hotelom. S takšno arhitekturno zasnovo smo pridobili tudi minimalno pozidanost glede na predviden program.

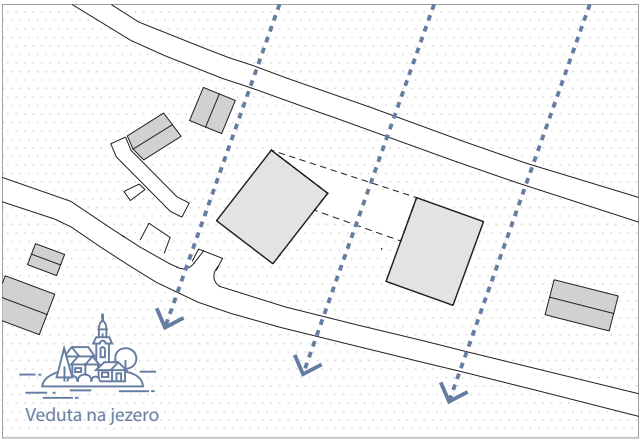
Predvidena nadzemna objekta se pahljačasto obračata proti Blejskemu otoku, s čimer smo dosegli maksimalno odprte vedutne poglede na otok tako iz hotela kot iz okolice, hkrati pa smo se poskušali prilagoditi tudi direktni usmerjenosti sosednega novejšega objekta proti otoku.

S takšno zasnovo smo na strehi podzemnega dela hotela pridobili prostor za oblikovanje odprte, javne parkovne ureditve brega na strani jezera. Ta park želimo v skladu s hotelskimi trendi odpreti širši javnosti v smislu povezave zgornje ulice s spodnjo ulico preko sprehajalnih in komunikacijskih parkovnih klančin. Na večjem delu brežine je predvidena zasaditev avtohtonih dreves in grmovnic.



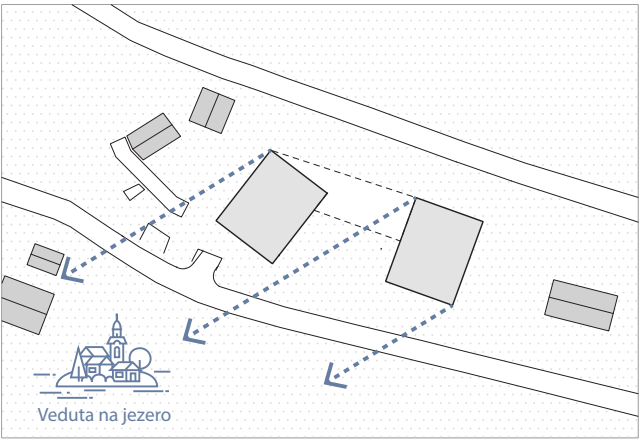
ŠIRŠI URBANISTIČNI PRIKAZ

DELITEV OBJEKTA



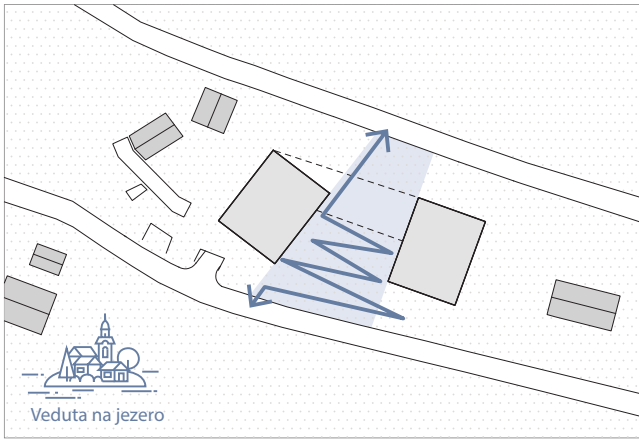
OKOLIŠKI OBJEKTI ZARADI RAZDELJENEGA VOLUMNA HOTELA OHRANJAJO POGLED NA JEZERO

USMJERJENOST OBJEKTA



NADZEMNI VOLUMNI SO USMERJENI TAKO, DA VSEM UPORABNIKOM OMOGOČAJO POGLED NA JEZERO

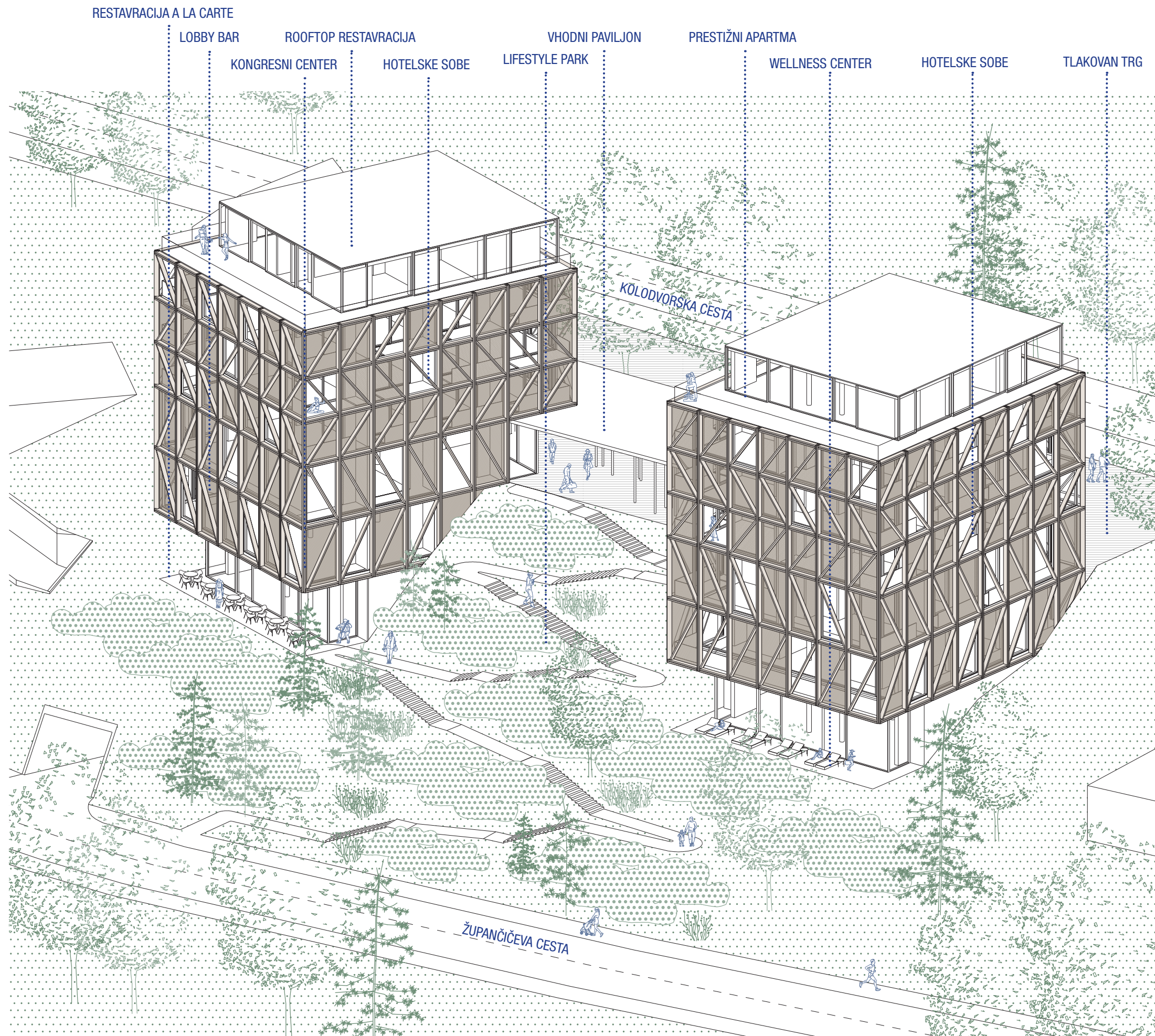
JAVNA PREHODNOST OBJEKTA



MED DVEMA VOLUMNOMA SE USTVARI JAVNA POT, KI POVEZUJE DVE PARALELNI CESTI

SHEMATSKI PRIKAZ UMESTITVE OBJEKTA





RAZVOJ STAVBNEGA VOLUMNA

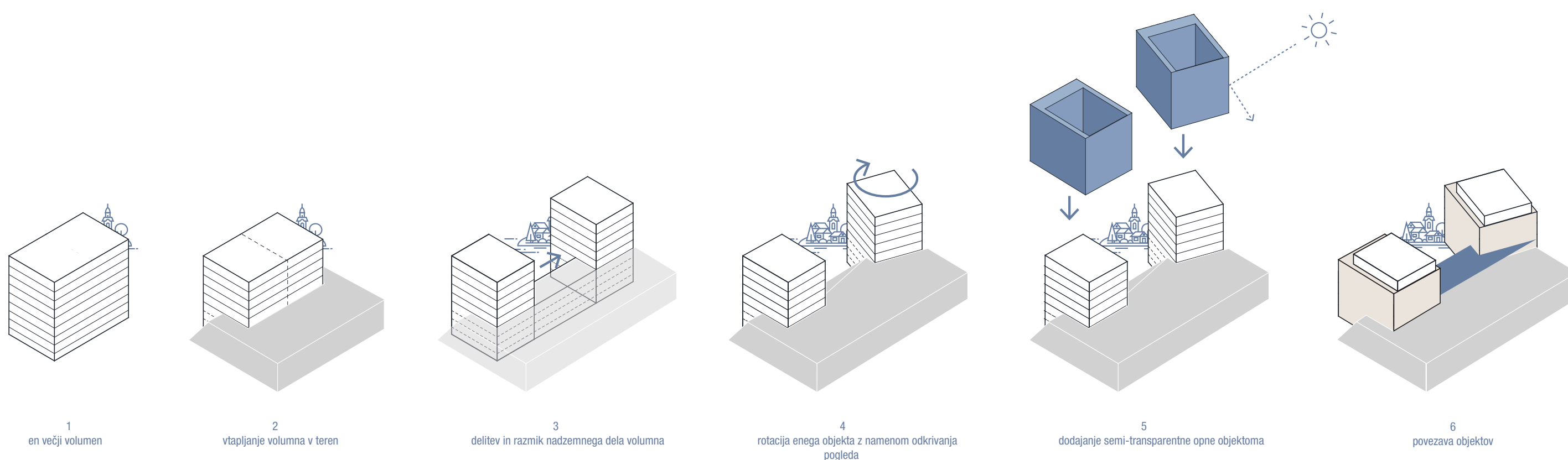
Z ozirom na vse kvalitete lokacije in širšega prostora je bil potreben zelo pazljiv pristop k zasnovi in oblikovanju hotela. Prav tako so tudi navodila lokalne skupnosti Občine Bled in njihovih strokovnih urbanističnih služb kot tudi strokovnih služb ZVKDS Kranj. Takšna je tudi želja naročnika in zahteva, da se ohranijo kvalitetni pogledi na obravnavano območje, pomembne pa so tudi vedute iz novograjenega hotelskega kompleksa.

Samo dosledno upoštevanje glavnih značilnosti lokacije (Genius Loci) v sozvočju s to-časnim življenjskim slogom (Contemporary Lifestyle), tako v smislu življenja kot tudi odnosa do okolja, lahko botruje izgradnji hotelskega objekta, ki bo v največji meri zadostil tako potencialnega gosta hotela kot tudi investitorja in ne nazadnje celotno lokalno skupnost. **Z zasnovo dveh nadzemnih, ločenih, kockastih objektov, ki stojijo na vkopanem podstavku, smo dosegli kontinuiteto morfološke zasnove območja.**

Nadzemni volumen stavbe (P+3+T) sledi dani liniji pozidave in zavzema maksimalno območje pozidave. Višinsko je objekt usklajen z sosednjim hotelom Triglav. Konceptualno je volumen hotela Europa zasnovan iz treh elementov; **iz težkega/betonskega servisnega podstavka (ki je povsem vkopan in neviden), ter dveh lahkih/leseni objektov:**

- Podstavek je povsem vkopan del objekta z garažami in vsemi servisnimi prostori, ki so potrebni za delovanje objekta.

- Nadzemni volumen stavbe objame leseni ovoj, 1,5m širok pas med primarno stekleno in sekundarno mrežasto leseno fasado, kjer so umeščeni balkoni hotelskih sob. **Z oblikovanjem tovrstne fasade se približamo koherentni, naravni podobi območja. Funkcionalno leseni ovoj služi senčenju, zagotavljanju intime iz strani ulice/okolice in sooblikovanju interierja v stavbi ter oblikovanju prepoznavne, ikonične podobe hotela.**



“KONCEPTUALNO JE VOLUMEN HOTELA EUROPA ZASNOVAN IZ TREH ELEMENTOV; IZ TEŽKEGA/BETONSKEGA SERVISNEGA PODSTAVKA (POVSEM VKOPAN IN NEVIDEN) TER DVEH LAHKOTNIH/LESENIH OBJEKTOV.”



POGLED IZ ZRAKA NA HOTEL , LIFESTYLE PARK IN OKOLIŠKE OBJEKTE

ZUNANJA IN PROMETNA UREDITEV

V obstoječo ureditev gibajočega prometa natečajna naloga ne posega. Na zahodni strani objekta je **iz Kolodvorske ulice predviden glavni dostop za goste hotela in tudi ostale obiskovalce**. Poleg uvoza je predvidenih 10 parkirnih mest za kratkoročno parkiranje s hitrimi polnilnicami za električna vozila. Parkirna mesta za goste hotela so drugače umeščena v garaži v 3. in 4. kleti objekta. Uvoz v garažo je predviden iz zahodne strani, iz Zupančičeve ceste. **V 4. kletni etaži je poleg uvoza predviden prostor za odpadke in območje za dostavo s priročnim skladiščem z direktnim dostopom do tovarnega dvigala komunikacijskega jedra južnega objekta.**

Uvozno-izvozna klančina je zasnovana kot ogrevana klančina širine 6m. Klančina se bo uporabljala še kot glavni servisni ter oskrbovalni dovoz do objekta, saj je 4. kletna etaža dimenzionirana za neoviran uvoz vozil do višine 3,0 m. Notranja klančina med 3. in 4. etažo ima naklon do 15% in širino 6 m.

V garaži je predvideno 62 parkirnih mest, od tega sta 4 parkirni mesti namenjeni gibalno oviranim osebam, in 10 parkirnih mest za zaposlene in dostavo. Zunanje površine smiselno in učinkovito povezujejo Zupančičevo in Kolodvorsko ulico z premišljeno umeščenimi klančinami ki omogočajo relativno enostaven prehod pešcem kljub veliki višinski razliki. Parter / vhodna tlakovana ploščad objekta je urejena kot javni odprti prostor s programsko umestitvijo urbane opreme (klopi, zelene, tlakovane površine, mesta za parkiranje koles...), z neoviranim dostopom za telesno ovirane osebe.

Na zahtevnem in strmem terenu nam je uspelo oblikovati LIFESTYLE PARK. Udobne klančine gostom in mimoidočim omogočajo sprehod in komunikacijo po parkovni ureditvi hotela med Zupančičevo in Kolodvorsko ulico. Predvidena je tudi zasaditev večjega dela brežine z avtohtonimi drevesi in grmovnicami. Izbrane rastline uspevajo v različnih pogojih (sončna lega, senčna lega, zmerno sončna lega).

Posebno pozornost pri izbiri rastlin smo namenili tudi njihovi obliki, barvi in vonju. Želimo da izbrane rastline stimulirajo več človeških čutov. Zvok šelestenja listov v vetru, oblika in barva cvetov, aroma, ... Ta aspekt rastlin sooblikuje izkušnjo doživljanja ambienta in izkušnjo doživljanje stavbe s strani gosta.

PROGRAMSKA ZASNOVA

• TERASNA ETAŽA
IV. nadstropje je predvideno kot terasna etaža. Prostori so umaknjeni od roba objekta nižjih etaž in skupaj s stekleno fasado optično znižajo objekt. V desnem delu so predvidene hotelske sobe: PRESTIŽNI apartma, JUNIOR suite in STANDARD soba ki se lahko po potrebi pridruži prestižnemu apartmaju, kar omogoča fleksibilnost/prilagodljivost petičnim gostom. V levem delu je previdena ROOFTOP RESTAVRACIJA s teraso in čudovitim panoramskim razgledom.

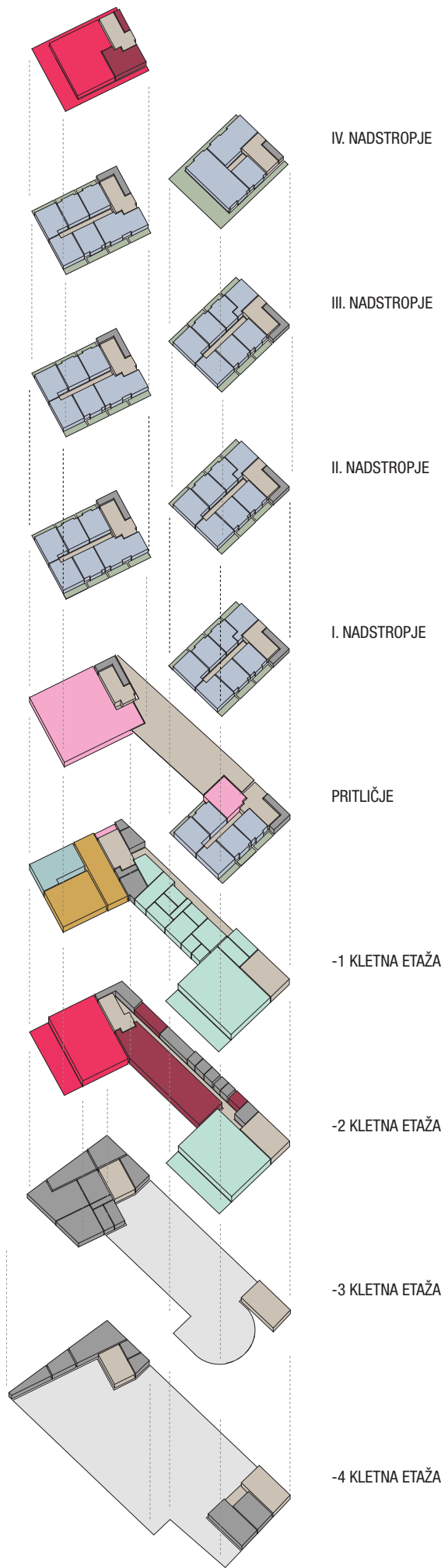
• ETAŽE 1,2,3
Hotelske sobe so razmeščene od 1. do 3. nadstropja v obeh delih objekta, s premišljeno zasnovo in razporeditvijo vertikalnih komunikacij tako, da ima večina sob pogled proti jezeru oz. otoku. V etaži je 6 oz. 7. sob: STANDARD sobe, SUPERIOR sobe in JUNIOR suite.

• PRITLIČJE
Funkcionalni dovoz in vhod v hotel je predviden s Kolodvorske ulice. Vhod je umeščen centralno v povezovalni paviljon med obema višjima deloma objekta. V levem delu objekta se nahajajo RECEPCIJA in LOBBY BAR ter pisarne zaposlenih. V desnem pa so predvideni LIFESTYLE klub s trgovino in hotelske SOBE. Osrednji vhod in transparentnost pritličja obiskovalcu že ob vstopu omogoča čudovit vedutni pogled na jezero in Blejski otok. Paviljon se s pomočjo drsnih vrat lahko povsem zapre in tako poveča uporabnost tega dela skozi celo leto.

• KLETNA ETAŽA -1
V prvi kletni etaži je v osrednjem delu predviden WELLNESS sklop z recepcijo, garderobom, sanitarijami, prostori za masaže, frizerskim in brivskim salonom ter fitnesom. Iz recepcije wellnesa je dostop v desni del objekta do NOTRANJEGA SAVNA CENTRA oz. preko okroglega stopnišča v bazenski del v spodnji kletni etaži. V levem delu je KONGRESNI center ki vsebuje pogostitveni prostor in večnamensko dvorano. Poleg kongresnega centra je v levem delu še UPRAVA hotela - tajništvo in pisarna direktorja, ter SEJNA SOBA, katero je možno najemati tudi gostom hotela.

• KLETNA ETAŽA -2
V drugi kletni etaži je v osrednjem delu predvidena glavna kuhinja z vso potrebno infrastrukturo, ki je preko dvigal povezana z rooftop restavracijo in direktno z A LA CARTE RESTAVRACIJO v levem delu objekta, ter pogostitvenim delom v zgornji kletni etaži. V desnem delu objekta se nahaja WELLNESS z notranjim / zunanjim bazenom. Tako restavracija, kot tudi bazen se z velikimi stekelnimi površinami odpirata na teraso z whirlpooli s pogledom na Blejsko jezero.

• KLETNE ETAŽE -3, -4
V najnižjih dveh kletnih etažah je predvidena GARAŽA in TEHNIČNI prostori, kjer je v spodnji etaži predviden uvoz in izvoz na Župančičevo cesto. Etaži sta medsebojno povezani s klančino za avtomobile, ter z ostalimi hotelskimi etažami z dvema stopniščnimi jedri.



LEGENDA:

- restavracija s teraso
- kuhinja
- hotelske sobe
- terase hotelskih sob
- tehnični prostori in sanitarije
- komunikacije
- recepcija z lobby barom / trgovina
- kongresni center
- uprava hotela
- wellness center
- garaža

PROGRAMSKA SHEMA OBJEKTA

SHEMA POTI IN KOMUNIKACIJE

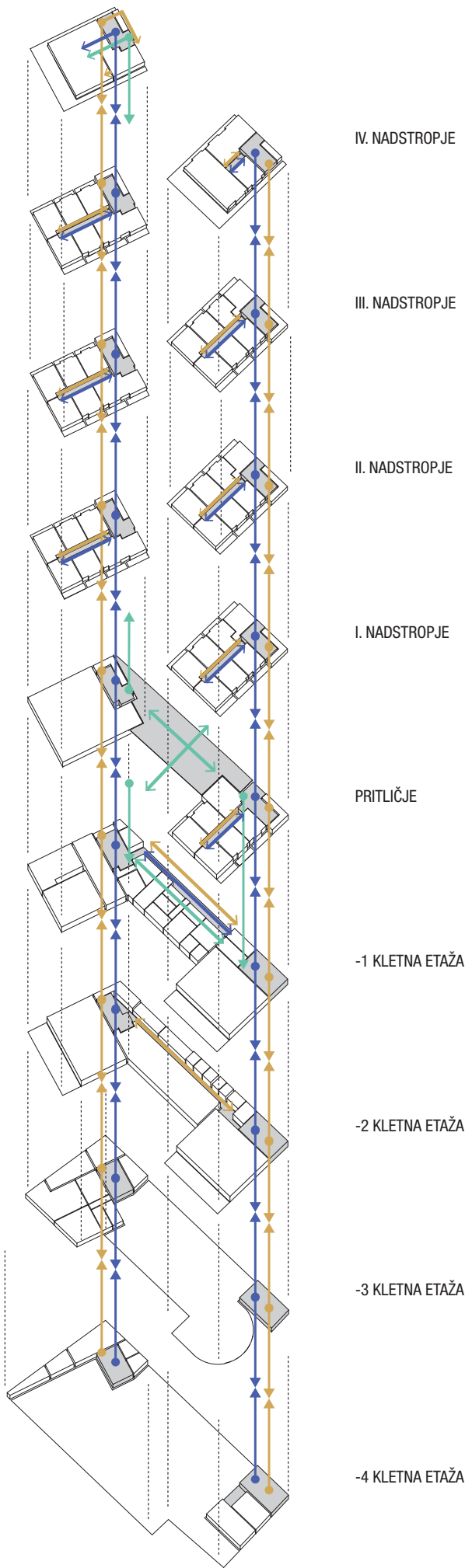
Poti v Hotelu Europa so jasne in enostavne. Delijo se na poti za zaposlene, poti za goste hotela in zunanje obiskovalce.

• ZAPOSLeni
Vhod za zaposlene in dostavo je organiziran iz kletne etaže poleg uvoza. Zaposleni lahko do garderob in svojih delovnih mest dostopajo preko leve komunikacijske vertikale, povezava med objektoma rezervirana izključno za zaposlene pa je v 2. kleti kjer se nahaja kuhinja. Sanitarije za zaposlene se nahajajo zraven garderob v kleti, v sklopu glavne kuhinje in v vsaki drugi etaži ob tovornem dvigalu in so povsem ločene od poti gostov. Zaposleni imajo povezavo med dva nadzemna volumna v kletni etaži - 2 in v pritličju.

• GOSTI
Gosti ob prihodu preko vstopne ploščadi v pritličju vstopijo v povezovalni paviljon/ nadstrešek od koder lahko vstopijo v desni ali levi del objekta. V javnem troetažnem delu levega delu objekta se nahajajo recepcija, kongresni center in restavracija, ki so med seboj povezane z odprtim atraktivnim stopniščem (poleg osnovne komunikacijske vertikale). V desnem delu pa se nahaja dvoetažni WELLNESS, ki je pravtako povezan z dodatnim stopniščem. Desni in levi del objekta sta za goste med seboj povezana v 1. kleti z oblikovano "ulico z storitvami", kjer se nahaja recepcija wellnesa in wc-ji za goste, ter v pritličju.

• ZUNANJI OBISKOVALCI
Zunanji obiskovalci lahko preko prehodnega vhodnega paviljona vstopajo v trgovino / lifestyle klub v pritličju desnega objekta, kamor jih osebje vključi v dodatni program hotela - wellness, restavracijo, prireditve v lobby baru ali kongresni dvorani. Lahko se sprehodijo po lifestyle parku, ki služi kot povezava med Kolodvorsko in Župančičevo cesto.

Objekt ima zaradi svoje deljene zasnove nadzemnega dela dve glavni vertikali. Vsaka komunikacijska vertikala ima dvoramno stopnišče in 3 dvigala; 1 tovorno za zaposlene in tovor, ter dve za goste. Obe vertikali sta zasnovani na način, da se gosti in zaposleni čim manj srečujejo. Ob tovornem dvigalu je v vsaki etaži urejen tudi manjši prostor za strežbo in prostor za sobarice. Dvigalo neposredno povezuje prostore za sobarice s pralnico v kleti in tako osebju omogoča kratke in učinkovite poti. Dvigalo za rooftop restavracijo pa neposredno povezuje glavno kuhinjo v 2. kletni etaži s pomožno kuhinjo v treasni etaži levega dela.

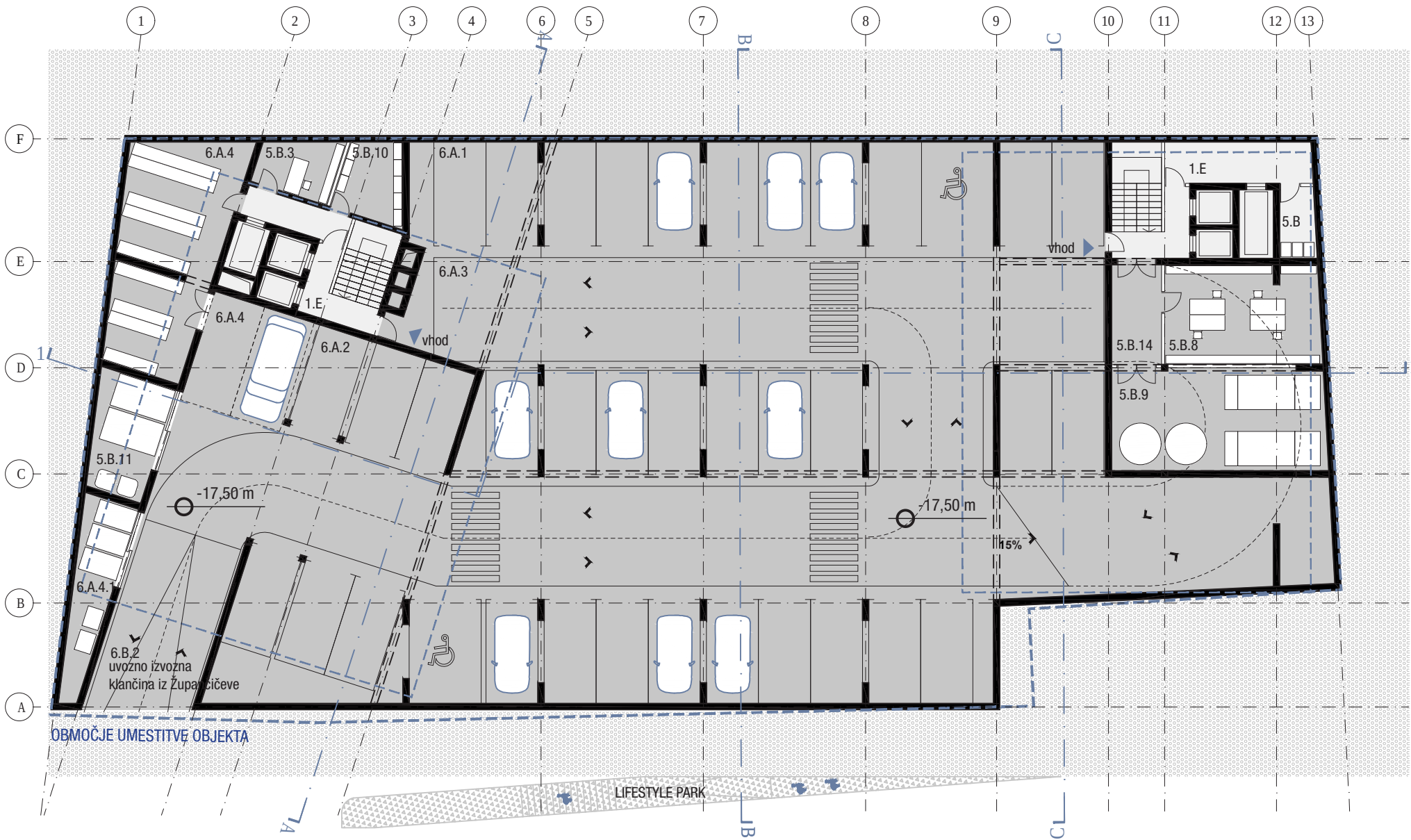


LEGENDA:

- poti - gostje hotela
- poti - zunanji obiskovalcev
- poti - zaposleni / osebje

SHEMA POTI UPORABNIKOV

KLETNA ETAŽA -4



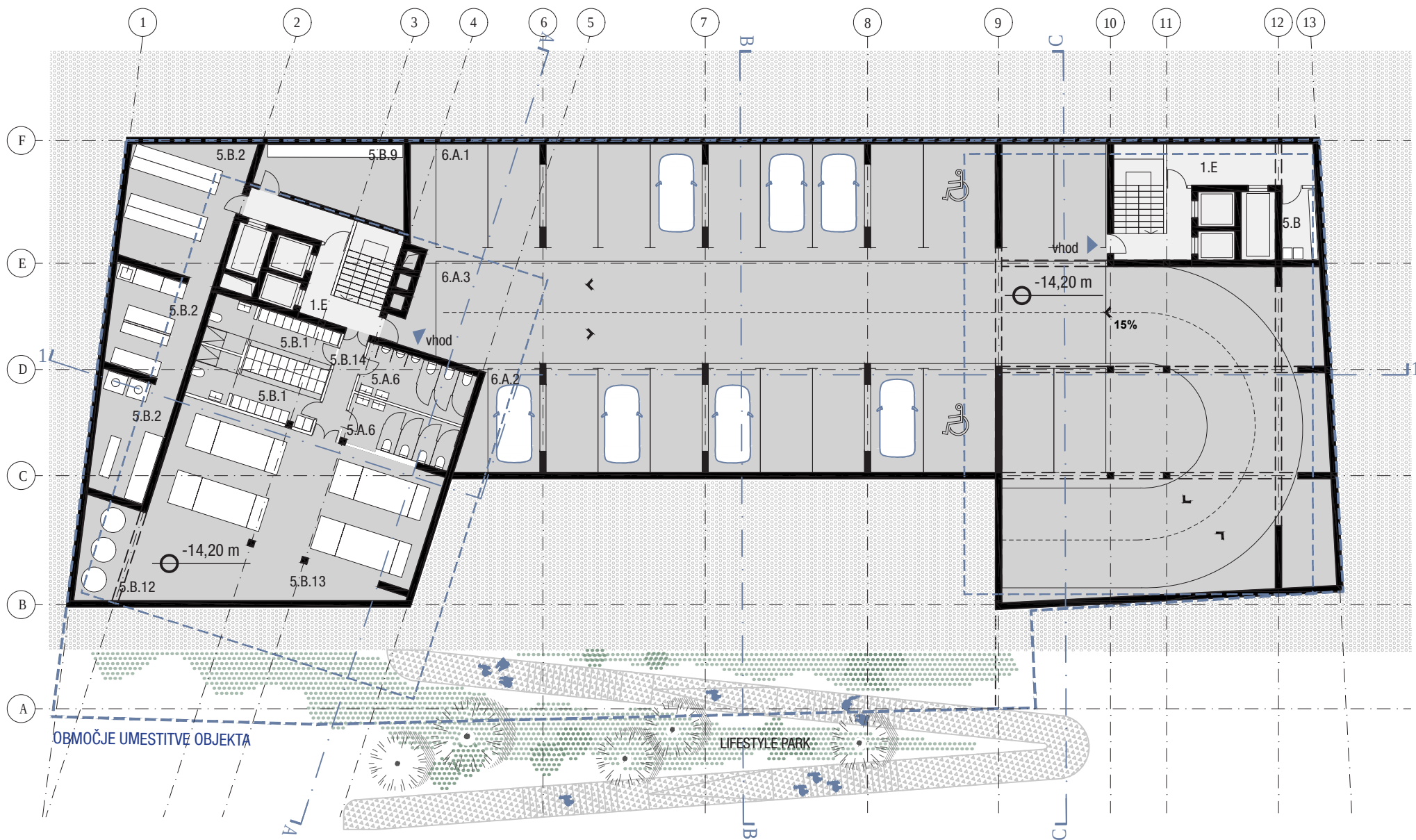
LEGENDA:

- garaža
- tehnični prostori
- komunikacije

OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	50 m2
6.A.4.1	trafo postaja in diesel agregat	18 m2
5.B.11	prostor za odpadke	19 m2
5.B.3	pisarna skladiščnika	10 m2
5.B.10	IT prostor	12 m2
5.B.9	prostor za bazensko tehniko	51 m2
5.B.8	delavnica za vzdrževalce	36 m2
6.A.1	parkirna mesta za goste hotela (34 PM)	
6.A.2	parkirna mesta za zaposlene (3 PM)	
6.A.4	prostor za dovoz kamionetov (2PM)	56 m2
6.A.3	dovozi, klančine, manipulacije	383 m2
6.B.2	uvožno izvozna klančina iz Župančičeve	70 m2
1.E	komunikacije OB 2	40 m2
5.B	skladišče	5 m2
5.B.14	hodniki ob tehničnih prostorih	11 m2

KLETNA ETAŽA -3



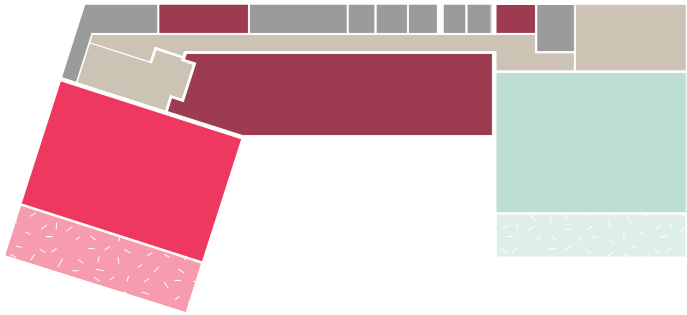
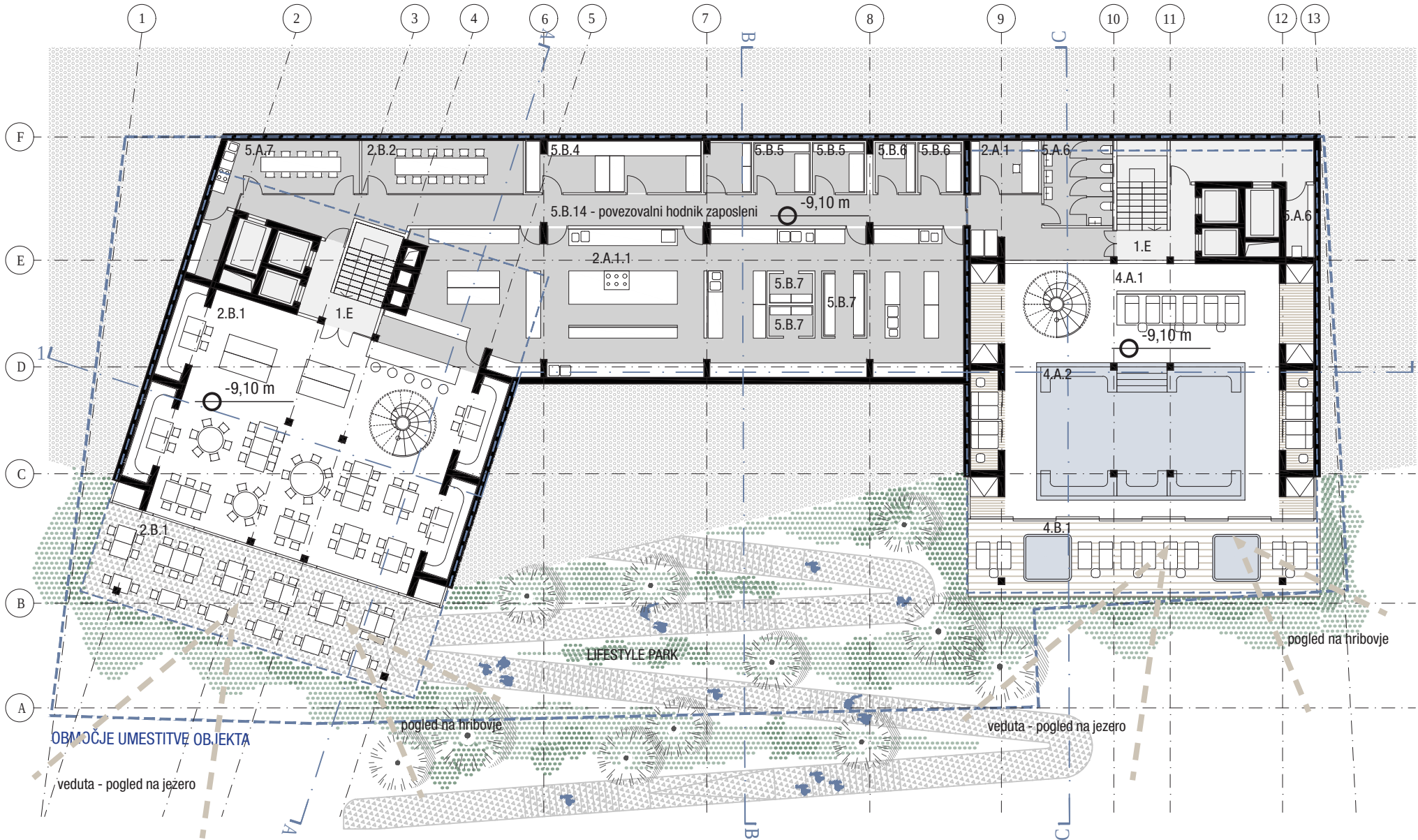
LEGENDA:

- garaža
- tehnični prostori
- komunikacije

OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	50 m2
5.B.12	kotlovnica z bojleri	49 m2
5.B.13	prostori za klimate	72 m2
5.A.6	sanitarije za zaposlene	27 m2
5.B.1	garderobe za zaposlene (40 zaposl.)	32 m2
5.B.2	pralnica	41 m2
5.B.2	skladišče perila	34 m2
5.B.9	večnamenski tehnični prostor	22 m2
1.E	komunikacije OB 2	40 m2
5.B	skladišče	5 m2
6.A.1	parkirna mesta za goste hotela (16 PM)	
6.A.2	parkirna mesta za zaposlene (7 PM)	
6.A.3	dovozi, klančine, manipulacije	278 m2
5.B.14	hodniki ob tehničnih prostorih	6 m2

KLENA ETAŽA -2

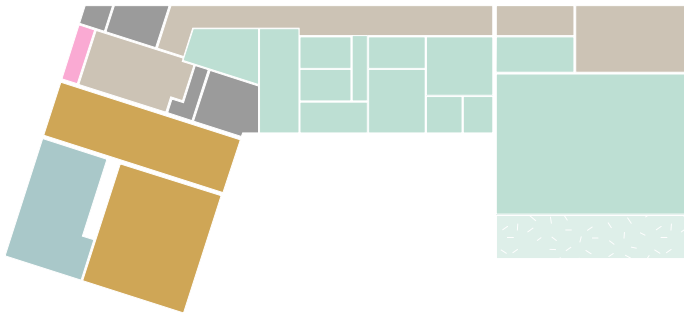
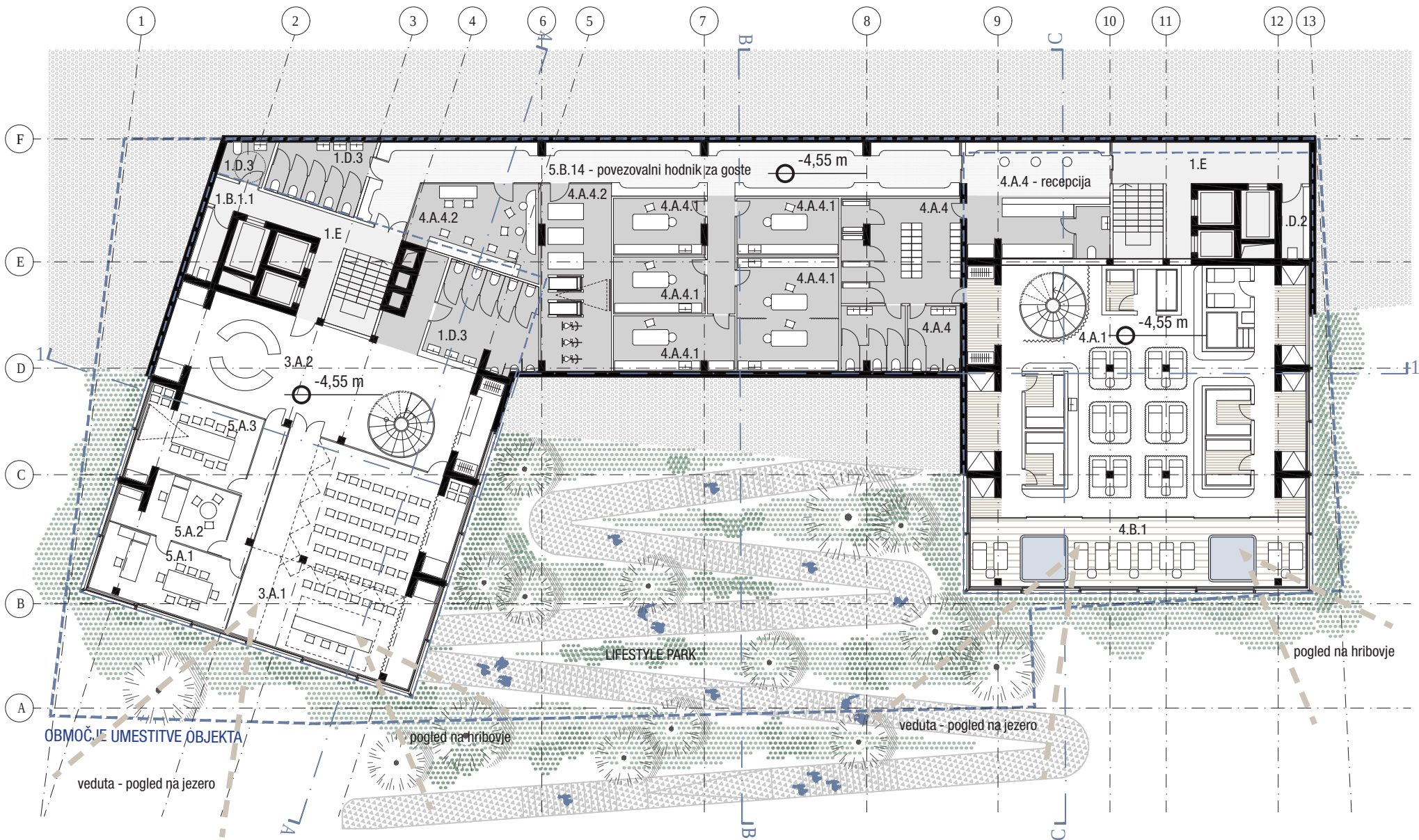


- LEGENDA:
- restavracija a la carte
 - terasa restavracije
 - glavna kuhinja
 - komunikacije
 - pomožni prostori in skladišča
 - wellness center (bazeni)
 - terasa wellness centra

OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	40 m2
2.B.1	restavracija a la carte	190 m2
2.B.1	restavracija a la carte - terasa	75 m2
5.A.7	jedilnica za zaposlene	23 m2
2.B.2	office natakarji	20 m2
5.B.4	skladišče pijača	21 m2
5.B.5	inventar za gostinstvo in kuhinjo	19 m2
5.B.6	zamrzovalnica	10 m2
5.B.7	priprava in hladilnica za meso	31 m2
2.A.1	pisarna kuhinja	12 m2
2.A.1.1	glavna kuhinja s pomožnimi prostori	152 m2
5.A.6	sanitarije zaposleni	13 m2
5.B.14	povezovalni hodnik - zaposleni	60 m2
1.E	komunikacije OB 2	40 m2
5.A.6	utility	5 m2
4.A.1	notranji wellness center (bazeni)	135 m2
4.A.2	zunanji in notranji bazen	65 m2
4.B.1	terasa ob wellness centru, whirlpools	60 m2

KLETNA ETAŽA -1



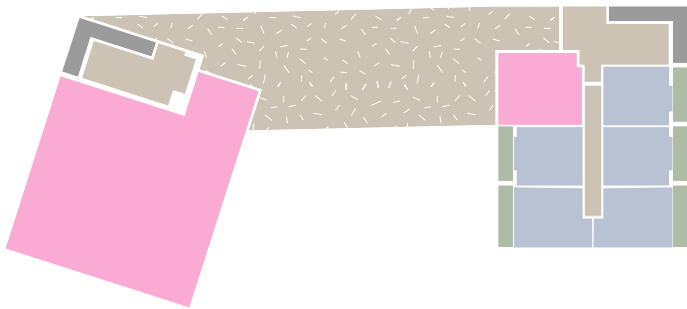
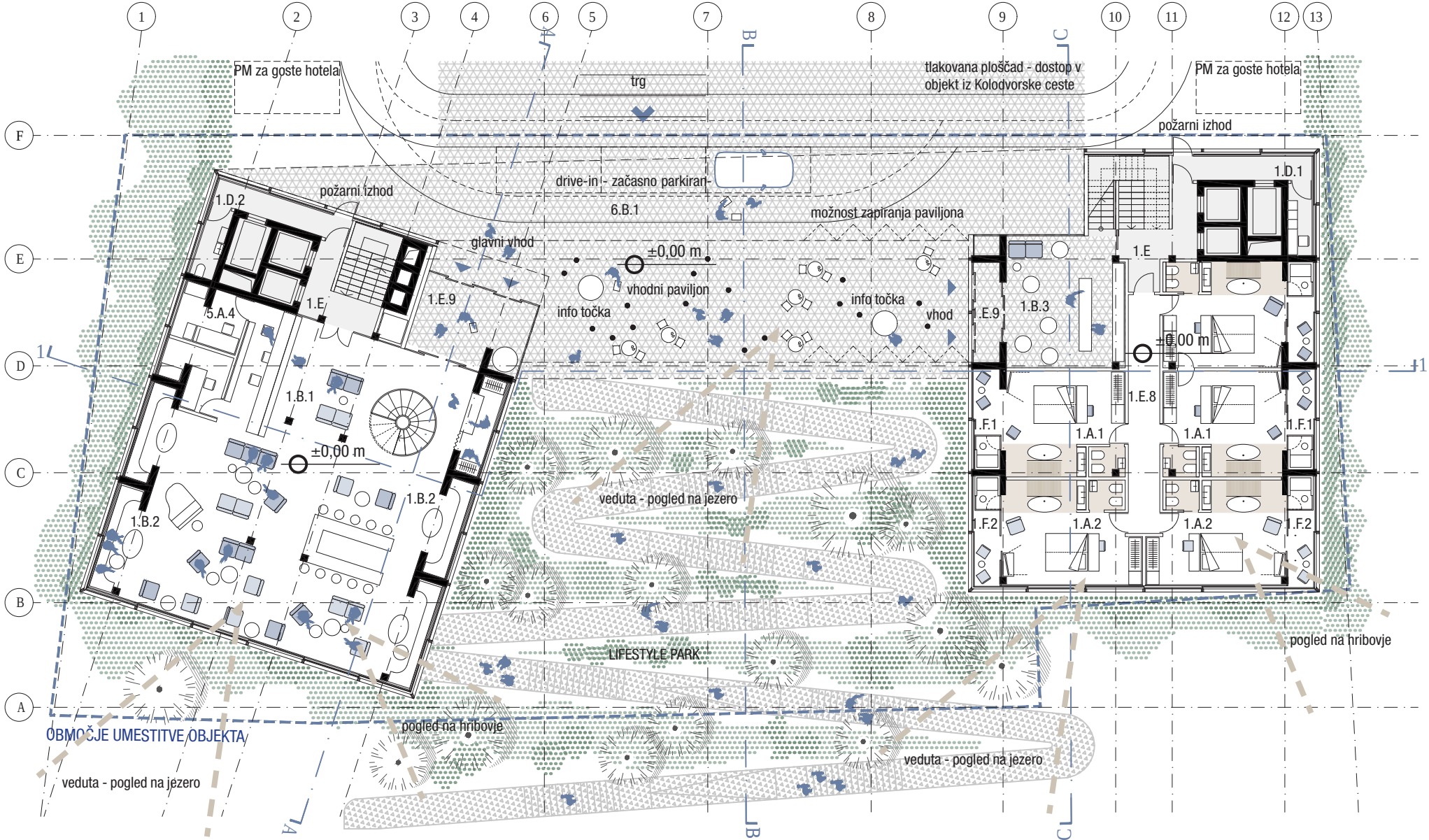
LEGENDA:

- tehnični del recepcije
- kongresni center
- uprava hotela
- wellness center (savne + storitve)
- terasa wellness centra
- tehnični prostori in sanitarije
- komunikacije

OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	40 m2
1.B.1.1	tehnični del recepcije	5 m2
3.A.1	kongresna dvorana	94 m2
3.A.2	pogostitveni pomožni prostor	82 m2
5.A.1	pisarna direktorja	23 m2
5.A.2	tajništvo	15 m2
5.A.3	sejna soba za 12 oseb	23 m2
1.D.3	sanitarije za obiskovalce M	20 m2
1.D.3	sanitarije za obiskovalce Ž	15 m2
1.D.3	sanitarije za obiskovalce INV	5 m2
5.B.14	povezovalni hodnik - gosti	70 m2
4.A.4.2	frizerski salon	23 m2
4.A.4.2	fitnes	31 m2
4.A.4.1	wellness masažni del	90 m2
4.A.4	garderobe wellness	29 m2
4.A.4	sanitarije wellness	18 m2
4.A.4	recepција wellnessa s pomožnimi prostori	45 m2
1.E	komunikacije OB 2	40 m2
4.B.1	terasa ob wellness centru, whirlpools	60 m2
4.A.1	notranji wellness center (savne)	195 m2

PRITLIČJE



- LEGENDA:
- hotelske sobe
 - terase hotelskih sob
 - recepција z lobby barom / trgovina
 - pomožni prostori
 - komunikacije
 - vhodni paviljon

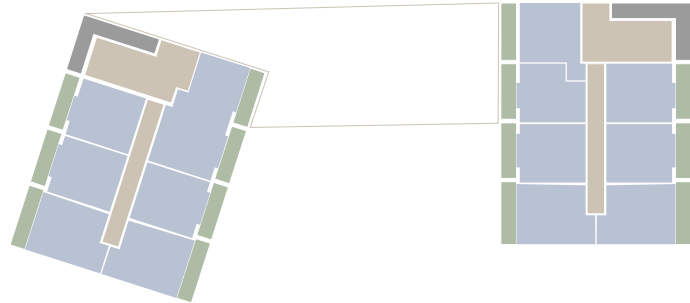
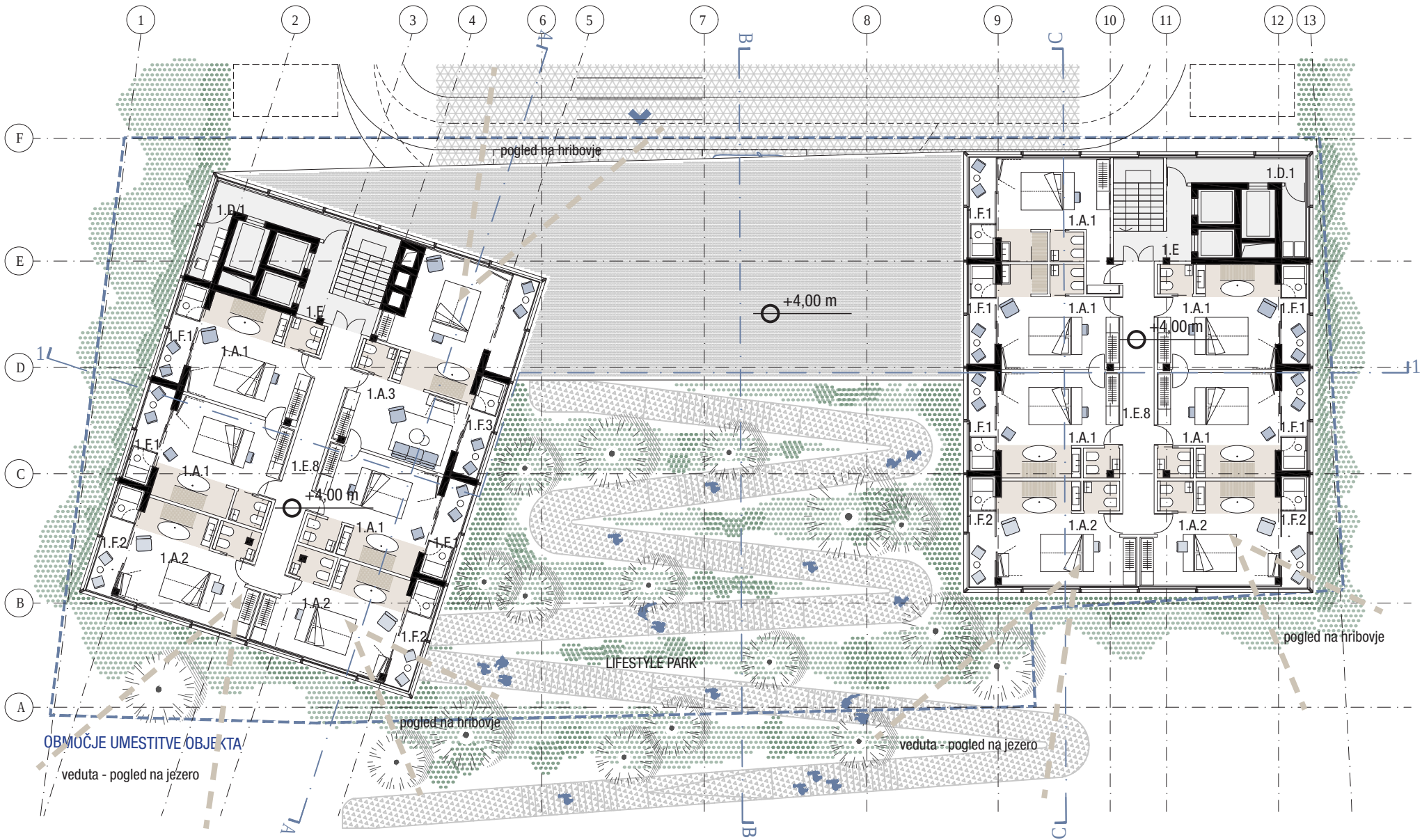
OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	40 m2
1.E.9	vetrolov in prostor za concierge-a	20 m2
1.B.1	recepција z backoffice in lobby bar	187 m2
1.B.2	prostor za sedenje	52 m2
5.A.4	vodja trženja	9 m2
1.D.2	sanitarije za osebje	5 m2
1.E	komunikacije OB 2	45 m2
1.E.9	vetrolov	6,5 m2
1.E.8	hodnik v etažah s sobami	16 m2
1.B.3	trgovina / lifestyle klub	36 m2
1.A.1	standard soba (3x)	80,1 m2
1.F.1	terasa standard sobe (3x)	13,2 m2
1.A.2	superior soba (2x)	60,4 m2
1.F.2	terasa superior sobe (2x)	11 m2
1.D.1	prostor za sobarice / room service	5 m2
1.E	vhodni paviljon - nadstrešek z možnostjo zapiranja (ustvarjanje kavarne ipd.)	280 m2
6.B.1	dovozna površina na nivoju Kolodvorske	418 m2
6.A.1	parkirna mesta za goste hotela (10PM)	
7.A.1	lifestyle park	578 m2
7.A	ostale zelene površine	634 m2



POGLED NA VHOD HOTELA Z KOLODVORSKE CESTE

I. - III. NADSTROPJE
TIPIČNA ETAŽA



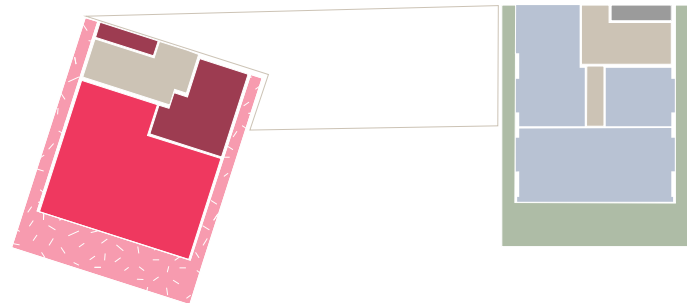
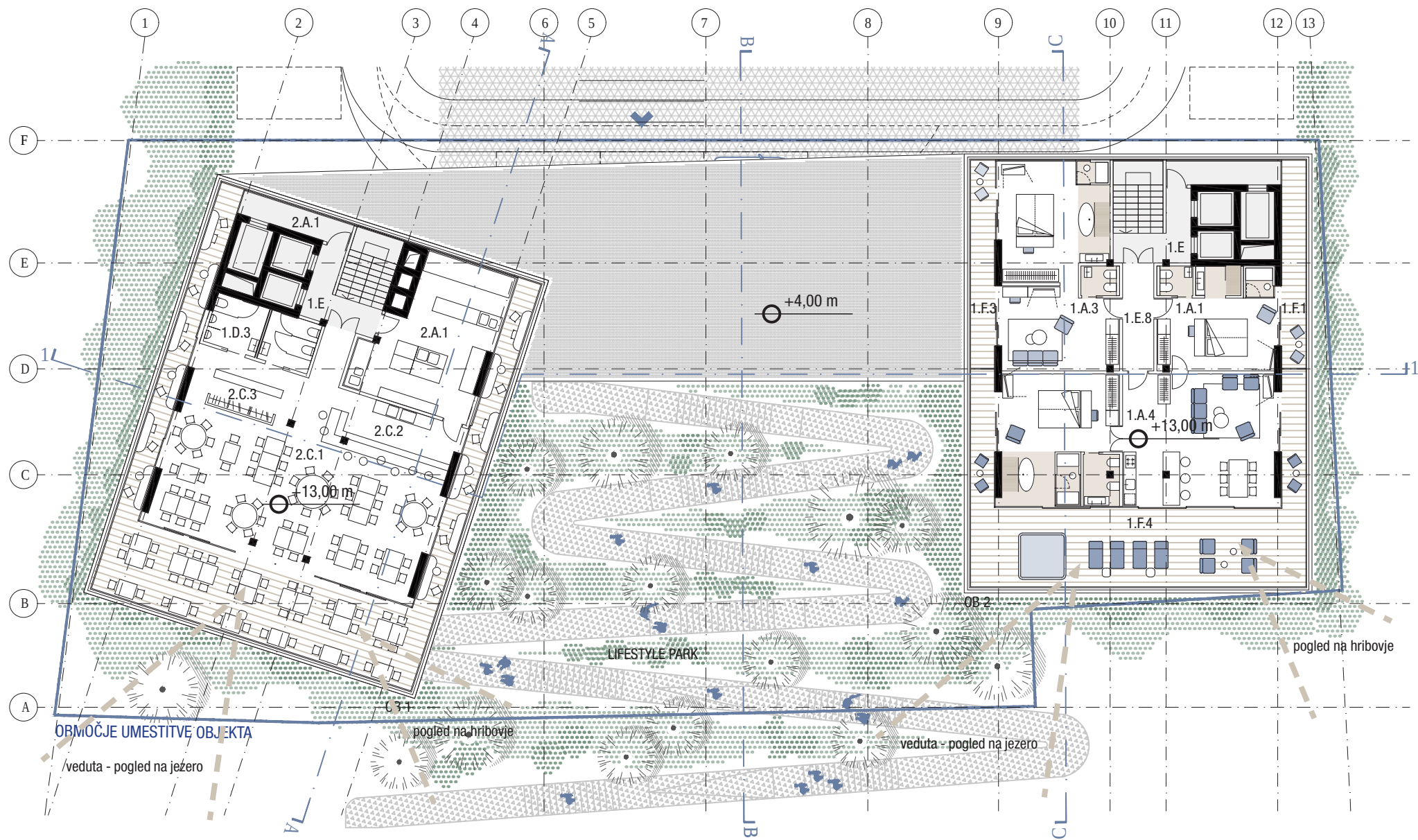
LEGENDA:

- hotelske sobe
- terase hotelskih sob
- pomožni prostori
- komunikacije

OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	40 m2
1.E.8	hodnik v etažah s sobami OB 1	19 m2
1.A.1	standard soba (3x)	80,7 m2
1.F.1	terasa standard sobe (3x)	13,2 m2
1.A.2	superior soba (2x)	60,4 m2
1.F.2	terasa superior sobe (2x)	11 m2
1.A.3	junior apartma (1x)	50,8 m2
1.F.3	terasa junior apartma	11,8 m2
1.D.1	vodja gospodinjstva	5 m2
1.E	komunikacije objekt 2	40 m2
1.E.8	hodnik v etažah s sobami	19 m2
1.A.1	standard soba (5x)	133,5 m2
1.F.1	terasa standard sobe (5x)	22,5 m2
1.A.2	superior soba (2x)	60,4 m2
1.F.2	terasa superior sobe	11 m2
1.D.1	prostor za sobarice / room service	5 m2

IV. NADSTROPJE



- LEGENDA:
- rooftop restavracija
 - terasa rooftop restavracije
 - pomožna kuhinja in office natakarji
 - hotelske sobe
 - terase hotelskih sob
 - tehnični prostori
 - kommunikacije

OPISI IN KVADRATURE PROSTOROV

1.E	komunikacije OB 1	40 m2
2.C.1	rooftop restavracija	207 m2
2.A.1	rooftop pomožna kuhinja	41 m2
2.C.2	točilni pult pri restavraciji	18 m2
2.C.3	garderoba pri glavni restavraciji	6 m2
1.D.3	sanitarije za obiskovalce	20 m2
1.E	komunikacije OB 2	40 m2
1.E.8	hodnik v etažah s sobami OB 2	7 m2
1.A.3	junior apartma	54 m2
1.F.3	terasa junior apartma	11,6 m2
1.A.1	standard soba	26,7 m2
1.F.1	terasa standard sobe	4,5 m2
1.A.4	prestižni apartma	82,2 m2
1.F.4	terasa ob president apartmajih	77,1 m2

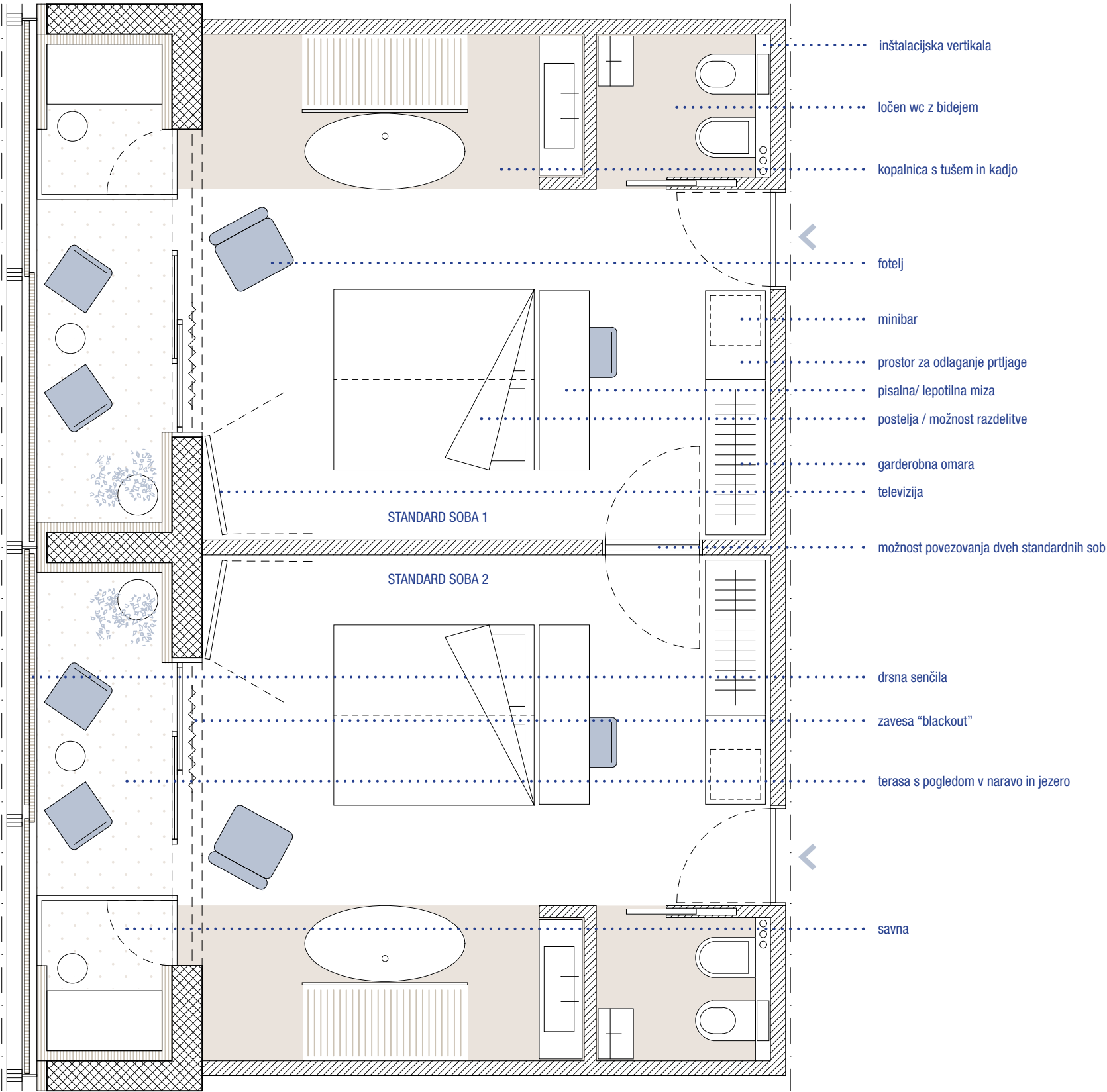


POGLED NA HOTEL IN LIFESTYLE PARK IZ HOTELSKE SOBE

KATALOG HOTELSKIH SOB

Vse hotelske sobe so umeščene v dveh nadzemnih volumnih. Iz vseh sob so omogočeni kvalitetni pogledi na Blejsko jezero in na okoliško gorovje. Sobe so razdeljene v štiri kategorije: STANDARD soba, SUPERIOR soba, JUNIOR siuta in PRESTIŽNI apartma. **Zaradi fleksibilne zasnove sob so možne različne kombinacije povezovanja med sobami:**

- Maksimalno število enot v zasnovanem hotelskem kompleksu je 50 - 34 standardnih sob (od tega 4 prilagojene za invalide), 14 superior sob, 1 junior suitea ter 1 prestižni apartma.
- Optimalno število enot z usklajenim razmjerjem med kategorijami je 47 - 28 standardnih sob (od tega 4 prilagojene za invalide), 14 superior sob, 4 junior suitea in 1 prestižni apartma. S povezovanjem standardnih sob se dobi več junior suit (oz. možnosti najema 2+2); maksimalno 13 enot.

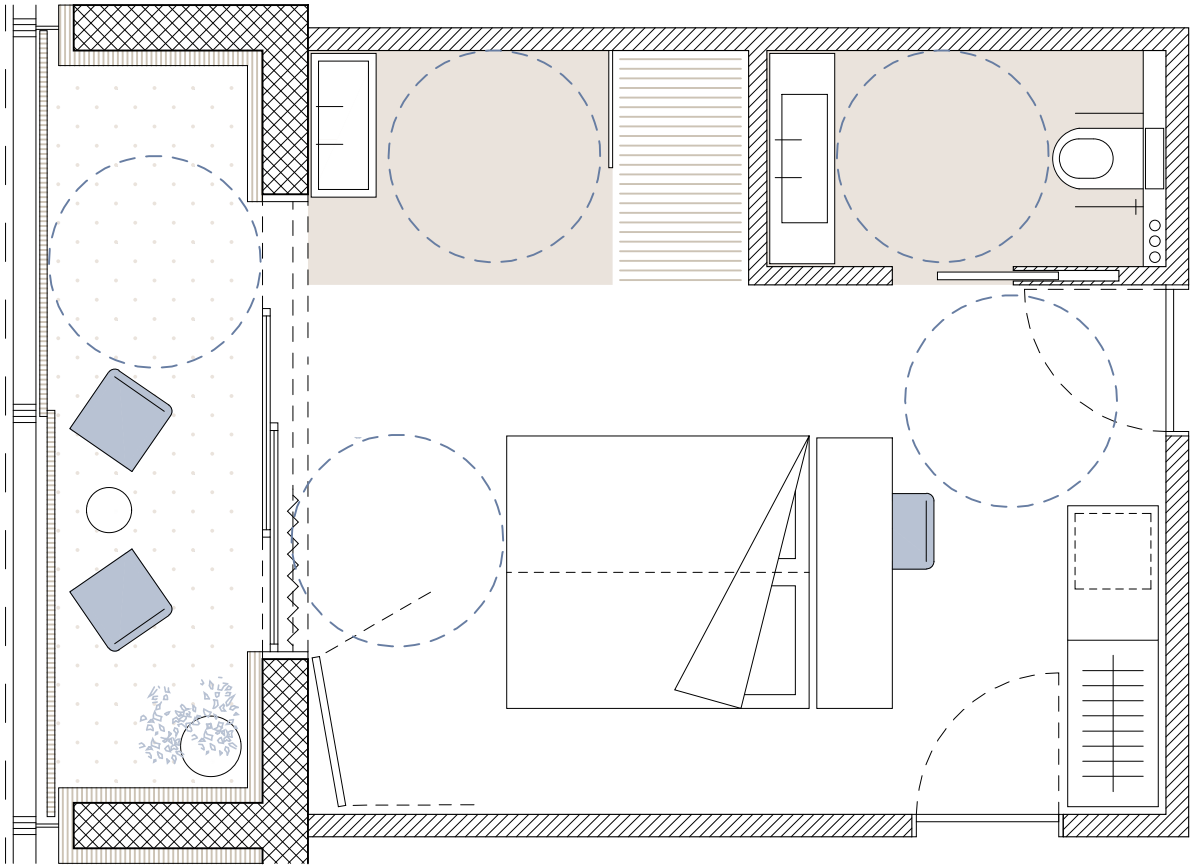


STANDARD SOBA

število sob: 28 (34*)

kvadratura neto: 26,7 m² + terasa 4,4 m²

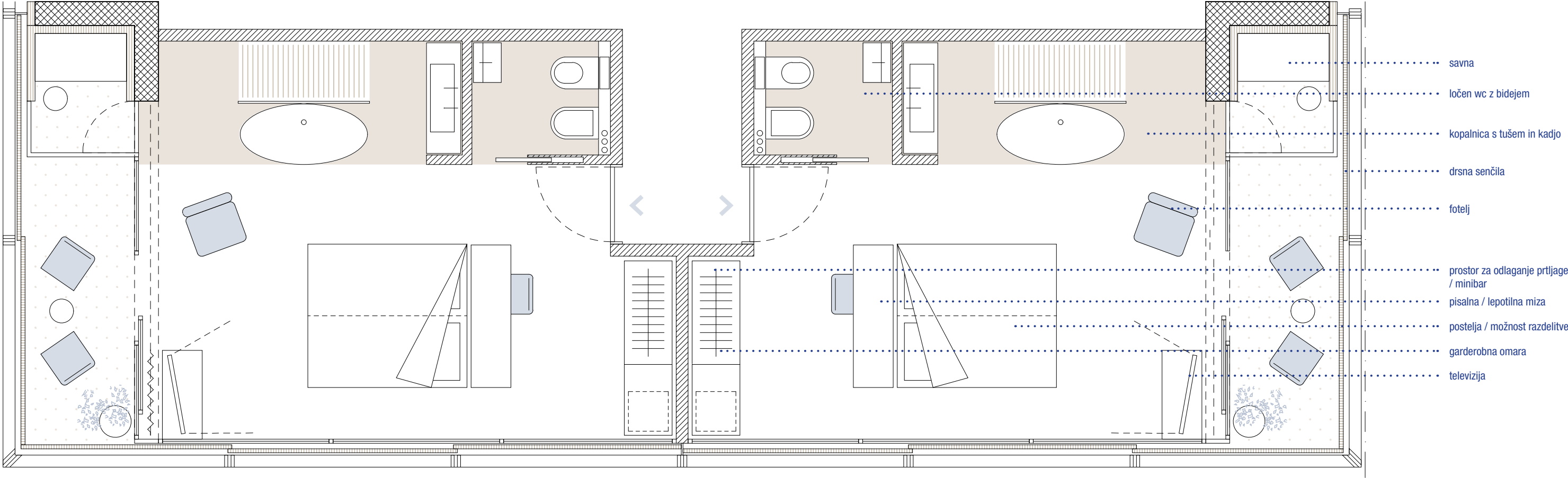
* namesto JUNIOR SOBE (1N-3N) dve standard sobe



STANDARD SOBA GIBALNO OVIRANI

število sob: 4 / 28

kvadratura neto: 26,7 m² + terasa 4,4 m²



SUPERIOR SOBA

število sob: 14

kvadratura neto: 30,2 m² + terasa 5,5 m²

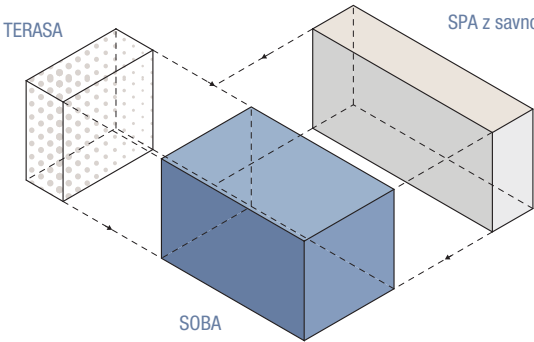


ZASNOVA HOTELSKIH SOB

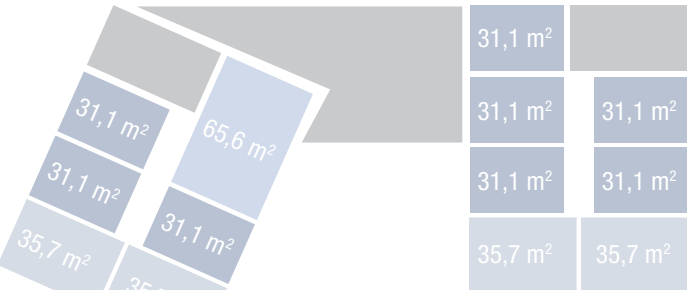
Vsaka hotelska soba oz. apartma je sestavljen iz treh komponent: bivalnega dela, kopalniško/spa pasu s savno in terase. Vse sobe so opremljene po zahtevani kategorizaciji, v vseh sobah je zagotovljena diskretnost – wc-ji so ločeni od kopalnice, več plasti fleksibilnega senčenja na zunanji fasadi, v določenem številu sob ločen dnevni in spalni del.

V vsaki sobi je garderobna omara, mini bife, postelja, miza z lepotilnim kotičkom, pisalnim delom, udoben fotelj in TV. Predvidena je postavitve zakonske postelje dimenzij 1,8x2m, katero je možno ločiti na dve postelji 0,9x2m. Soba ima spa pas, ki vsebuje ločen wc z bidejem in manjšim umivalnikom, kad, tuš in dva umivalnika, ter savno ki je umeščena v sklopu terase in se do nje dostopa iz spa dela sobe. Prestižni apartma ima na terasi tudi jacuzzi.

Vsaka soba se preko celotno zastekljene drsne stene optično in fizično podaljša v zunanjo teraso, od koder je omogočen neposreden stik z naravo in krošnjami dreves iz parka. Vse steklene stene je mogoče zastreti z zavesami - in s tem zagotoviti popolno zasebnost.



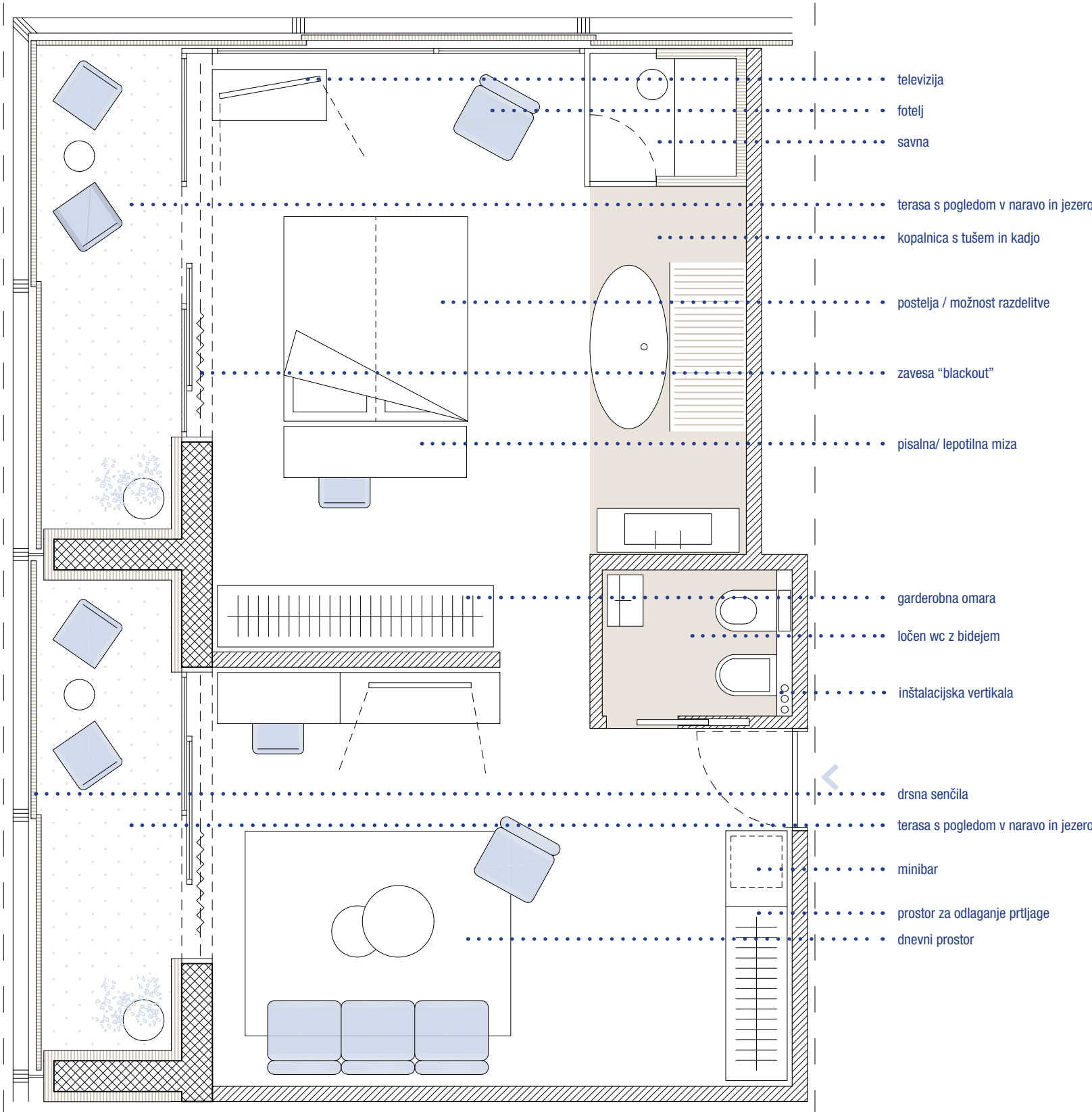
SHEMATSKI PRIKAZ ZASNOVE HOTELSKE SOBE



RAZPOREDITEV SOB V TIPIČNI ETAŽI



RAZPOREDITEV SOB V ROOFTOP ETAŽI



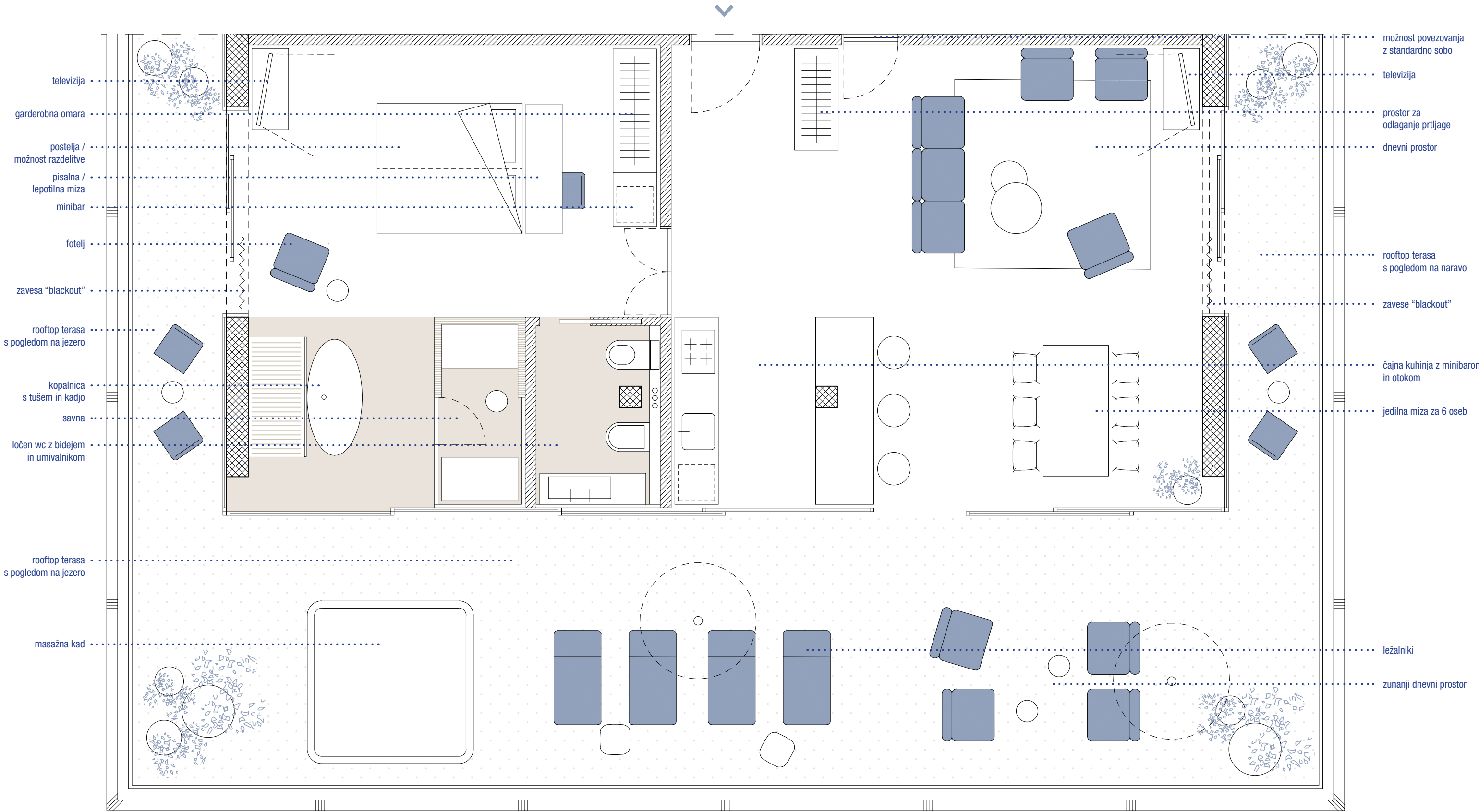
JUNIOR SUITA

število sob: 4 (1* - 13**)

kvadratura neto: 54 m² + terasa 11,6 m²

* min. samo ena JUNIOR SOBA v 4N nadstropju

** max. standardne sobe združene v JUNIOR sobe



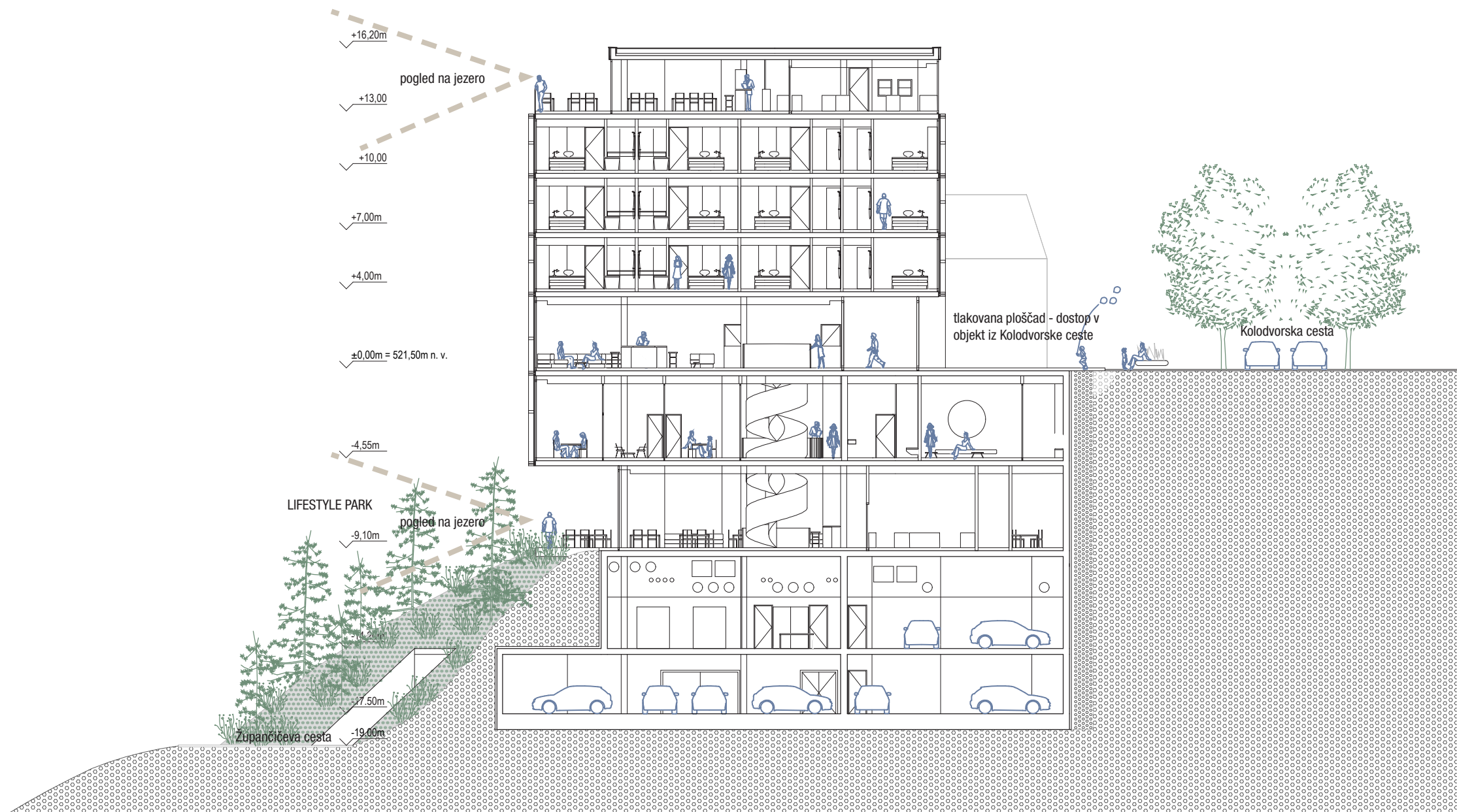
PRESTIŽNI APARTMA

število sob: 1*

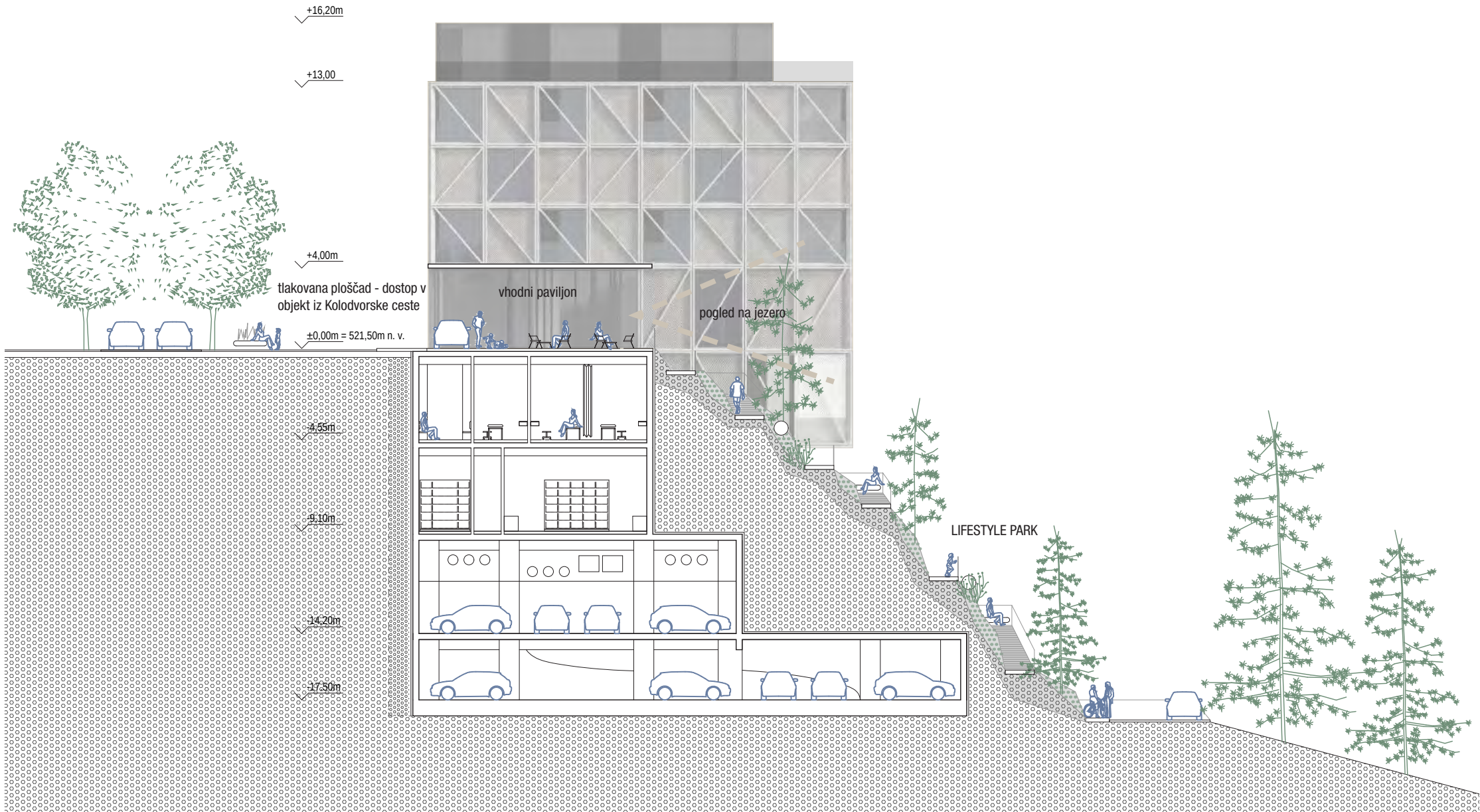
kvadratura neto: 82,2 m² + terasa 77,1 m²

* možnost organizacije celotne rooftop etaže v eno predsedniško enoto

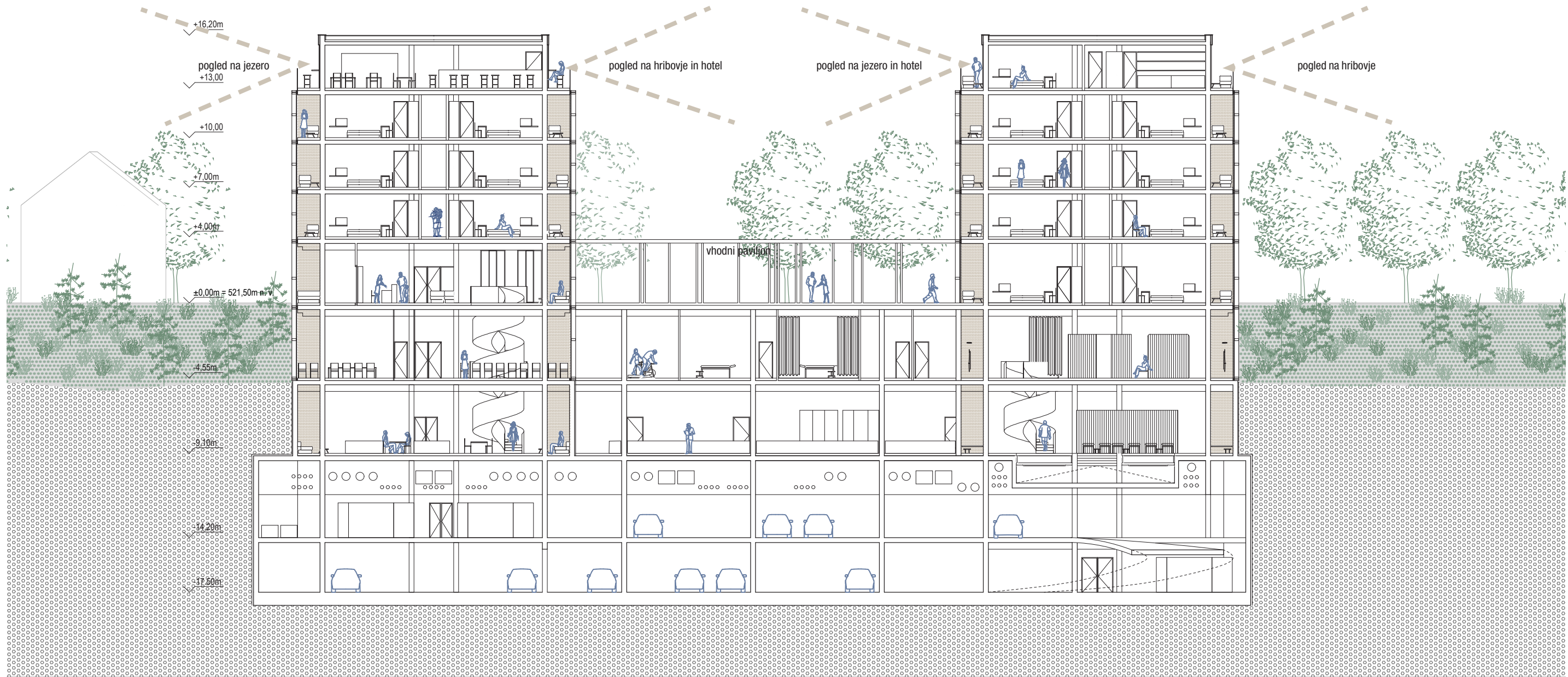




PREČNI PREREZ AA M 1:250



PREČNI PREREZ BB M 1:250



OVOJ STAVBE

Fasada objekta je pretežno zasnovana kot dvojna fasada. **Širok pas (1,5m) lesenega ovoja funkcionalno deluje kot blažilnik, ki ščiti pred zunanjimi pogledi iz strani ulice, obenem pa nudi dodano kvaliteto notranjim prostorom objekta.** Hkrati leseni ovoj oblikuje prepoznavno podobo novega hotela; dve leseni, dematerializirani kocki, ki lebdi nad zazelenjenim pobočjem in se obrščata proti jezeru.

Leseni ovoj stavbe je konstruiran kot filigranska, lesena mreža, ki jo sestavljajo dvojne vertikale, dvojne horizontale in vmesne diagonal. Leseni ovoj povzema materialnost in konstrukcijsko logiko tradicionalnih lesenih konstrukcij.

Leseni ovoj je prekinjen na treh mestih in sicer na mestih kjer so glavni dostopi v objekt, 2. kleti kjer sta restavracija in bazen s terasama in na terasni etaži, kjer je fasada umaknjena proti notranjosti. S tem so jasno nakazani vhodi, javni program pa je maksimalno povezan z okolico.

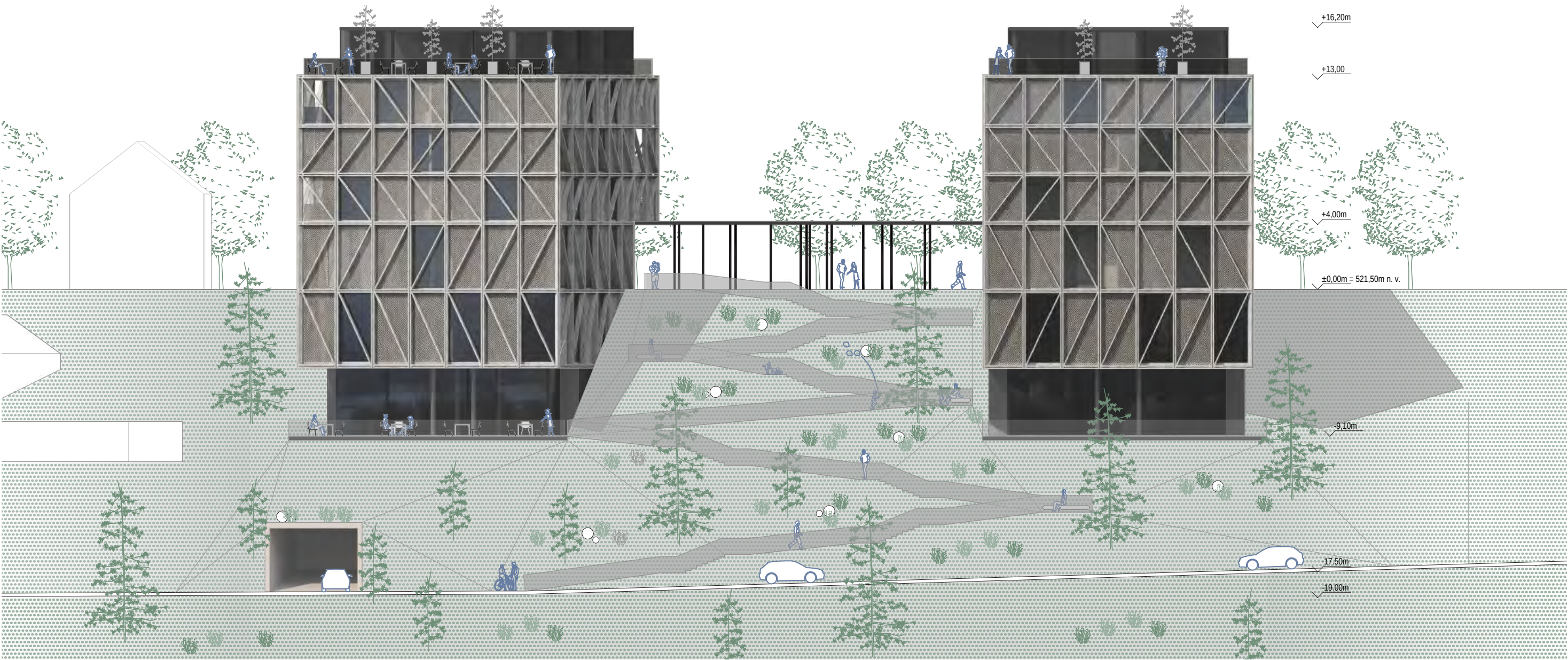
Steklena fasada je izvedena kot zasteklitev z energetske učinkovitostjo, ki zadošča standardom. Način odpiranja oken omogoča izmenjavo zraka in neovirano uporabnost prostora. Lesena konstrukcija sekundarnega ovoja je ustrezno žščitena pred vremenskimi vplivi.

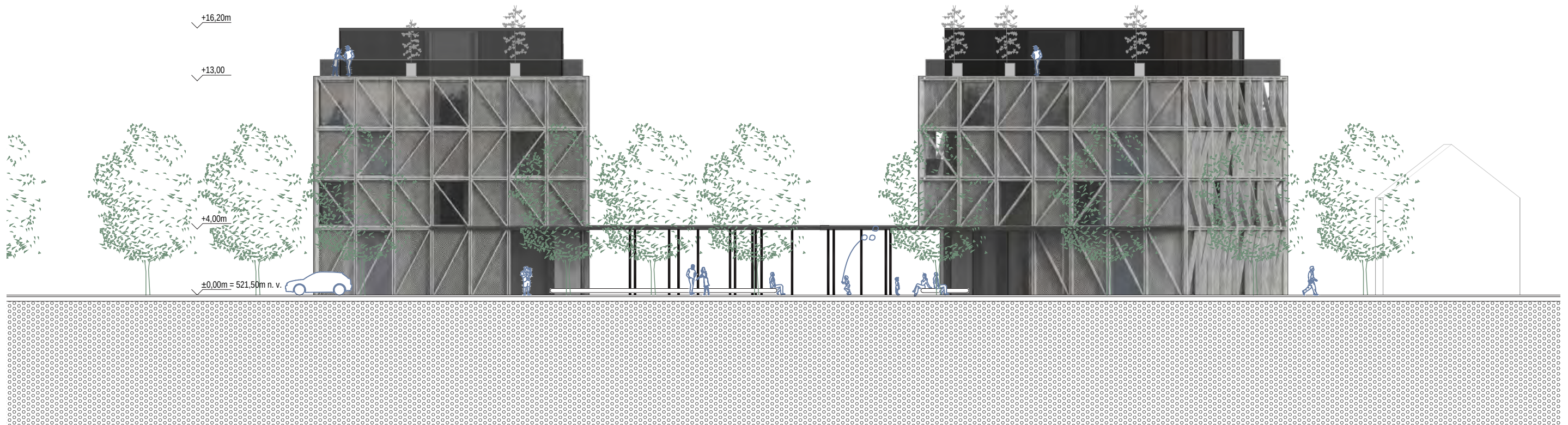
Pri projektiranju fasade smo upoštevali funkcijo objekta, enostavno vzdrževanje objekta, ekonomičnost obratovanja in tipu objekta primerne finančne vložke za izvedbo zahtevanega programa in kvalitete. Celoten obodni plašč je tako po izbiri materialov kot po načinu izvedbe sposoben prenašanja negativne vplive v daljšem obdobju, s tem pa zagotavlja čim manjše vzdrževalne stroške.

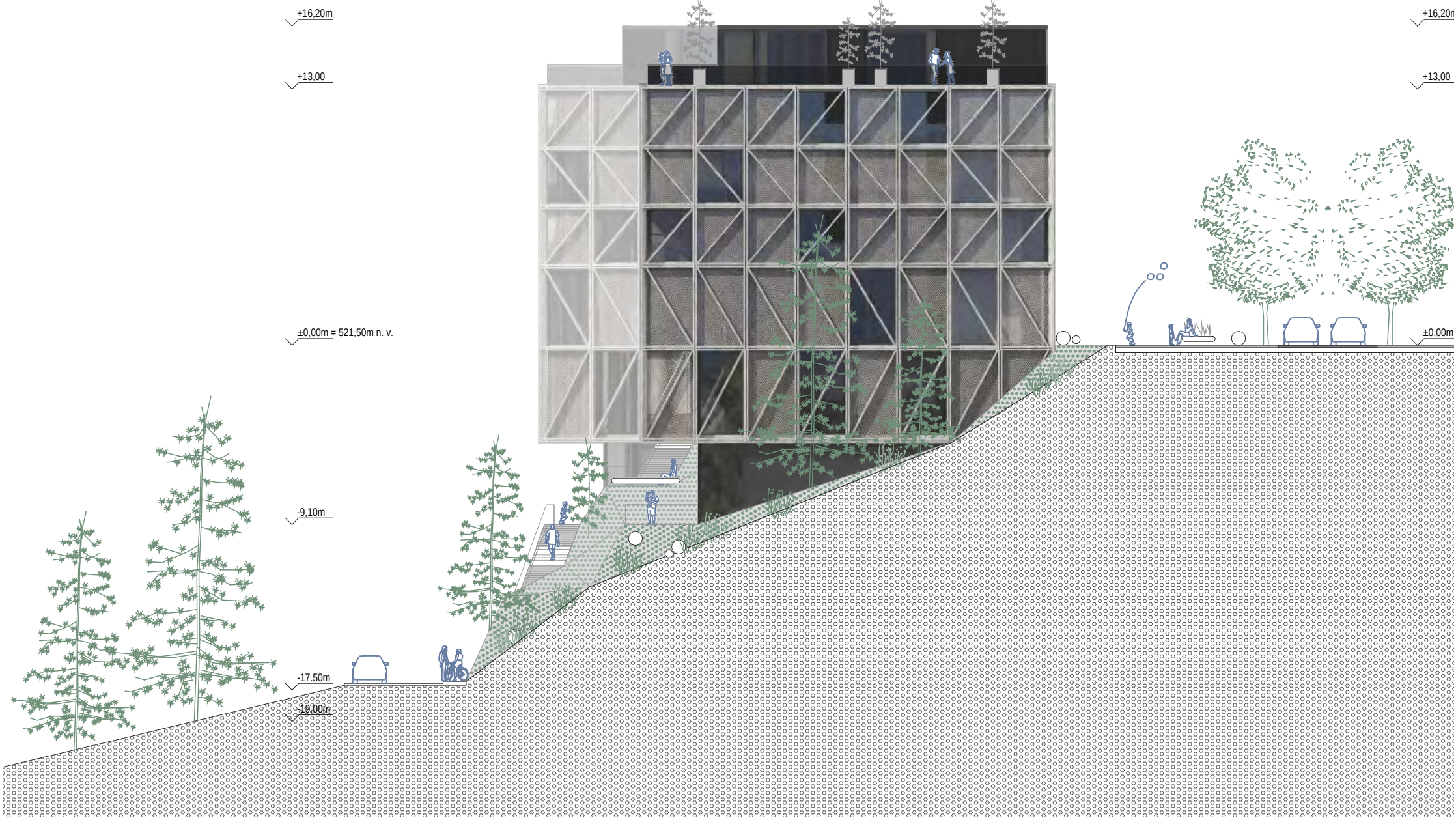


POGLED NA HOTEL Z ŽUPANČIČEVE CESTE

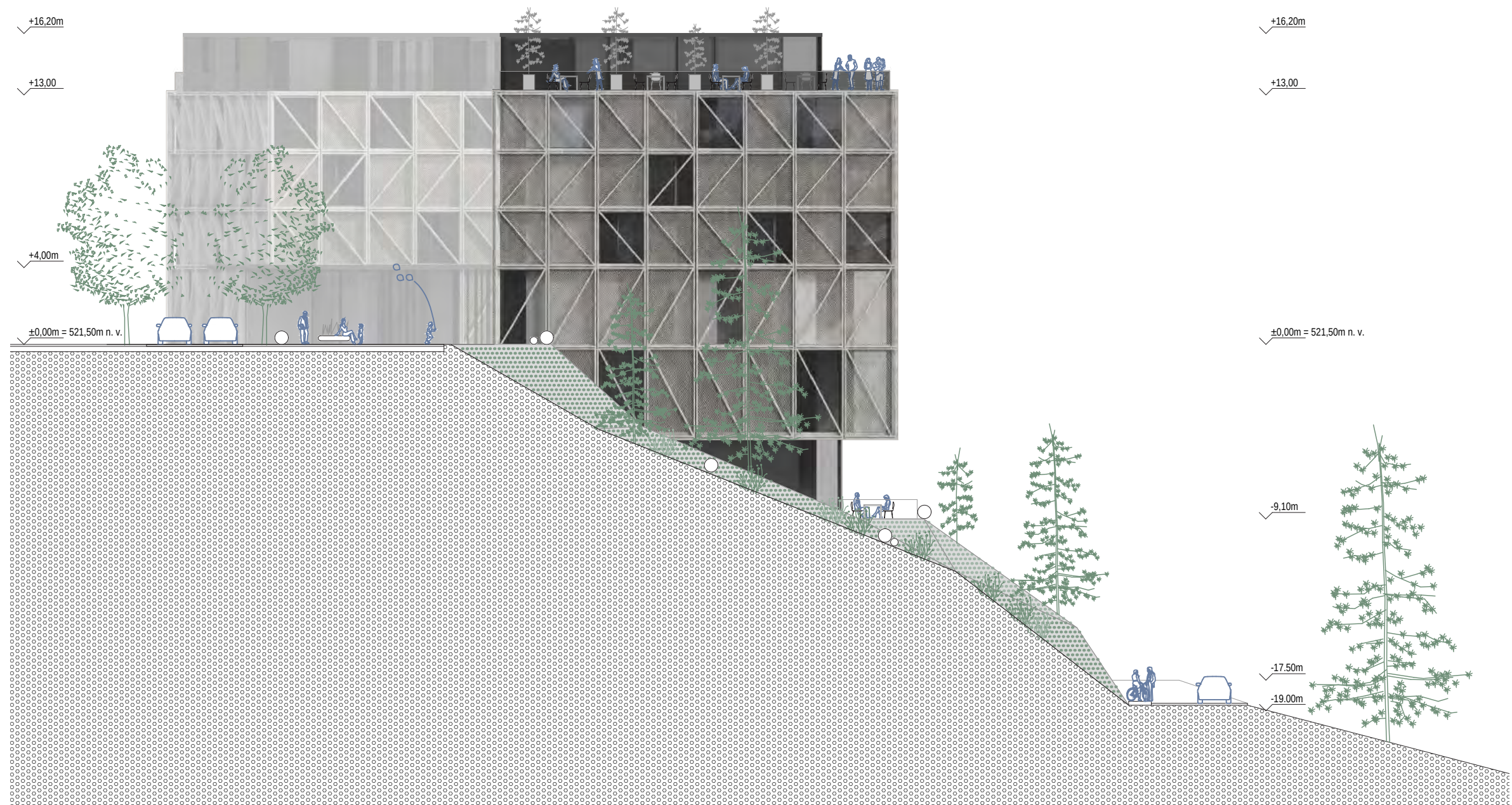
**“ŠIROK PAS (1,5M) LESENEGA OVOJA FUNKCIONALNO DELUJE KOT
BLAŽILNIK, KI ŠČITI PRED ZUNANJIMI POGLEDI IZ STRANI ULICE, OBENEM
PA NUDI DODANO KVALITETO NOTRANJIM PROSTOROM OBJEKTA.”**







SEVERNA FASADA M 1:250



JUŽNA FASADA M 1:250



“LESEN OVOJ STAVBE JE KONSTRUIRAN KOT FILIGRANSKA, LESENA MREŽA, KI JO SESTAVLJAJO DVOJNE VERTIKALE, DVOJNE HORIZONTALNE IN VMESNE DIAGONALE. LESEN OVOJ POVZEMA MATERIALNOST IN KONSTRUKCIJSKO LOGIKO TRADICIONALNIH LESENIH KONSTRUKCIJ.”

TEHNIČNO POROČILO

Prometne površine, parkiranje in zunanja ureditev

V obstoječo ureditev gibajočega prometa natečajna naloga ne posega. Na Z. strani objekta je iz Kolodvorske ulice predviden glavni dostop za goste hotela. Poleg uvoza je predvidenih 10 parkirnih mest za kratkoročno parkiranje z hitrimi polnilnicami za elektična vozila. Parkirna mesta za goste hotela so drugače umeščena v garaži v 3. in 4. kleti objekta. Uvoz v garažo je predviden iz južne strani, iz Zupančičeve ceste. V 4.kleti je poleg uvoza predviden prostor za smeti in območje za dostavo z priročnim skladiščem z direktnim dostopom do tovarnega dvigala jedra južnega objekta.

Uvozno-izvozna klančina je zasnovana kot ogrevana klančina širine 6m. Opremljena bo s sistemom prometne signalizacije. Klančina se bo uporabljala še kot glavni servisni ter oskrbovalni dovoz do objekta, saj je 4. klet dimenzionirana za neoviran uvoz vozil do višine 3,0 m. Notranja klančina med 3. in 4. etažo ima naklon do 15% in širino 6 m.

V garaži je predvideno 62 parkirnih mest, od tega sta 4 parkirni mesti namenjeni gibalno oviranim osebam.

Zunanje površine smiselno in učinkovito povezujejo Župančičevo in Kolodvorsko ulico z premišljeno umeščenimi klančinami ki omogočajo relativno enostaven prehod peščem kjub veliki višinski razliki. Parter/ vhodna tlakovana ploščad objekta je urejena kot javni odprti prostor s programsko umestitvijo urbane opreme (klopi, zelene, tlakovane površine, mesta za parkiranje koles...), z neoviranim dostopom za telesno ovirane osebe.

Elektro inštalacije

Predmet zasnove EI je izvedba močnostnih in signalno komunikacijskih inštalacij.

Predvidi se splošna razsvetljava z LED svetilkami.

Za prostore, ki so namenjeni večjemu številu ljudi, se predvidi regulacija razsvetljave. V ostalih skupnih prostorih se razsvetljava vklaplja ročno s stikali. Po hodnikih sobnih etaž, predprostoru dvigal ter stopniščih se predvidi minimalna razsvetljava, ki sveti neprestano, splošna razsvetljava pa se vklaplja avtomatsko preko IR senzorja gibanja. Vklop razsvetljave v sobah za goste je pogojeno z vstavljeno kartico, razen svetilke na prehodu, ki se vključijo preko končnega stikala vrat, ko se le-ta odprejo Varnostna razsvetljava agotavlja osvetlitev evakuacijskih poti, razdelilnikov, sistemskih prostorov in gasilnih naprav.

Napajanje objekta se uredi z novo lastno TP.

Glavni razvodi energetskih kablov so predvideni s kabli položenimi na kabelskih policah oziroma lestvah. V vsaki sobi je predviden tipski razdelilnik za napajanje porabnikov v sobi.

V objektu se predvidi hotelski nadzorni sistem, kateri omogoča spremljanje zasedenosti sob, upravljanje klimatizacije, razsvetljave, žaluzij, nadzor vstopa v sobe, SOS klice, ... in omogoča vezavo na CNS.

Strojne inštalacije

Vir ogrevanja je reverzibilna toplotna črpalka po sistemu voda-voda. Kot dodatni vir je pri pokrivanju toplotnih izgub v času zelo nizkih zunanjih temperaturah in pripravi oziroma dogrevanju tople sanitarne vode predvidena plinska kotlovnica, saj se v bližini nahaja javni plinovod.

Za ogrevanje in hlajenje so predvideni ventilatorski konvektorji štiricevnega sistema. V hotelskih sobah poteka zajem obtočnega zraka preko rež med spuščenim stropom in steno, vpih zraka v prostor pa poteka preko dovodne komore in vpihovalne rešetke.

Talno ogrevanje je predvideno na sistemski plošči z izolacijo.

Kopalnice hotelskih sob naj se ogrevajo s kopalniškim radiatorjem dvocevnega sistema. Za potrebe ogrevanja in hlajenja sta v kleti objekta predvideni dva toplotni črpalki.

Za ogrevanje objekta in za pripravo TSV je predvidena plinska kotlovnica. Kotlovnica je predvidena v kleti v ločenem prostoru. V prostoru so predvideni akumulatorji za STV in razdelilnik z razdelitvijo posameznih cevovodov.

Vodovodni priključek za objekt se izvede na obstoječi javni vodovod.

Za pripravo tople sanitarne vode za potrebe sob in wellness je predviden ločen akumulator, ter za potrebe kuhinje in pralnice ločen akumulator. Kot vir ogrevanja sta predvidena dva.

Kanalizacija fekalne vode bo zasnovana tako, da v fazi obratovanja ne povzroča smradu in hrupa v bivalnih prostorih. Predvidijo naj se cevni razvodi z dobrimi zvočno izolativnimi lastnostmi.

Kanalizacija odpadnih vod iz garaž naj se vodi ločeno od fekalnih in meteornih vod. V kleti naj se izvedejo usedalniki peska, koelescentni izločevalnik olja in črpalki. Lovilec maščob se predvidi izven objekta.

Regulacija bazenske tehnike naj se izvaja preko programiranega krmilnika.

Mehansko prezračevanje je predvideno v vseh prostorih v katerih z naravnim prezračevanjem ni možno doseči zadostne izmenjave zraka. Skladno z namembnostjo so predvideni ločeni sistemi prezračevanja in klimatizacije za:

Na mestih, kjer prezračevalni kanali prehajajo skozi meje požarnih sektorjev in požarnih celic so predvidene požarne lopute z motornimi pogoni.

Za objekt se izvede nov plinski priključek na obstoječi srednje tlačni plinovod PE 110.

Bazenska tehnika

Regulacija bazenske tehnike naj se izvaja preko programiranega krmilnika. Krmilnik naj se poveže s centralnim nadzornim sistemom, omogoči pa naj se tudi lokalno nastavljanje parametrov preko zaslona na dotik, vgrajenega na elektro omari. V primeru napake na komunikaciji med krmilniki in nadzornim računalnikom morajo sistemi, ki bodo vodeni preko CNS, še vedno nemoteno delovati z lastno avtonomijo. Razsvetljava se upravlja preko stikal in senzorjev prisotnosti. Razsvetljava ni povezana na CNS.

Tlaki, stene in stropi

Predelne in montažne predelne stene skladno z gradbenimi predpisi in lokacijo uporabe zagotavljajo zvočno izoliranost in požarno odpornost - vodoodpornost v mokrih prostorih – nosilnost za montažo elementov - razvod instalacij, mehansko odpornost in stabilnost. Predvidene predelne stene so suhomontažne (izvedbe debeline 12.5 cm in sicer je predviden profil 7.5 cm) z obojestranskim dvojnim mavčno kartonskim opločenjem. Debelina toplotne izolacije je 75 mm. Takšna izvedba ima zvočno zaščito 56dB. V mokrih prostorih se uporabi RBI plošča. Sanitarne predelne stene so debeline 10 ali 15 ali 30 cm in omogočajo vgradnjo sanitarnih elementov. Jaški se enostransko zapirajo s steno debeline 7.5 cm). Predelne stene sanitarnih kabin so iz kompaktnih laminatnih plošč (Max- ali enakovredno, debeline 13 mm), okovje in vezni elementi iz nerjavečega jekla z možnostjo zapiranja.

Centralni nadzorni sistem

Centralni nadzorni sistem bo predviden v idejni zasnovi, vendar bo v kasnejših fazah obdelan v načrtu elektroinštalacij. Za potrebe CNS se predvidi sistemska programska oprema za nadzorni računalnik. Sistemska programska oprema mora omogočati dvosmerno SMS alarmiranje in Email obveščanje.

TABELA POVRŠIN Z PROJEKTANTSKIMI OCENAMI

Prikaz površin s projektantskimi ocenami po priloženi razpredelnici (TABELA POVRŠIN).

Tabela01_TABELA PREDVIDENIH BRUTO/NETO PROSTIH POVRŠIN ZA HOTEL EUROPA BLED (m2) Površine naj bodo prikazane po standardu SIST ISO 9836.

PROSTORI V NADZEMNEM DELU OBJEKTA / SVETLI DEL										
Oznaka	namenska raba	natečajna naloga					natečajna rešitev			RAZLIKA MED površino v NN in v NAT. PREDLOGU v m2 NETO
		število	površina m2 BRUTO	površina v m2 NETO	povr.SKUPAJ v m2 BRUTO	povr. SKUPAJ v m2 NETO	število	površina v m2 NETO	povr. SKUPAJ v m2 NETO	
SKLOP 1	HOTELSKE STORITVE/ svetli, nadzemni del				2976,70	2509,55			2539,90	30,35
1.A	HOTELSKE SOBE IN APARTMAJI				1825,00	1521,90			1472,40	-49,50
1.A.1	STANDARD SOBE		32,00	26,70	768,00	640,80	28	26,7	747,60	106,80
1.A.2	SUPERIOR SOBE		36,00	30,00	432,00	360,00	14	30,2	422,80	62,80
1.A.3	JUNIOR APARTMA		50,00	41,70	400,00	333,60	4	55	220,00	-113,60
1.A.4.	PRESTIŽNI APARTMA		75,00	62,50	225,00	187,50	1	82	82,00	-105,50
1.B	RECEPCIJA				193,00	160,90			275,00	114,10
1.B.1	RECEPCIJA Z BACKOFFICE IN LOBBY BAR	1	140,00	116,70	140,00	116,70	1	187	187,00	70,30
1.B.2.	PROSTOR ZA SEDENJE	1	35,00	29,20	35,00	29,20	1	52	52,00	22,80
1.B.3	TRGOVINA	1	18,00	15,00	18,00	15,00	1	36	36,00	21,00
1.C	KLUBSKI / DNEVNI PROSTORI				0,00	0,00				
	v 2. fazi natečaja so združeni z recepcijo									
1.D	OSTALI PROSTORI				49,00	40,50			25,00	-15,50
1.D.1	PROSTOR ZA SOBARICE	5	5,00	4,10	25,00	20,50	4	5	20,00	-0,50
1.D.2	SANITARIJE ZA OSEBJE IN ROOMSERVICE	2	12,00	10,00	24,00	20,00	1	5	5,00	-15,00
1.E	DVIGALA, STOPNIŠČA IN HODNIKI V ETAŽAH S SOBAMI				566,50	472,85			443,00	-29,85
1.E.1	POSEBNO DVIGALO DO PREDSEDNIŠKEGA APTM	1	12,50	10,40	12,50	10,40	1	5	5,00	-5,40
1.E.2	POSEBNO DVIGALO DO ROOFTOP/ RESTAVRACIJE	1	15,00	12,50	15,00	12,50	1	5	5,00	-7,50
1.E.3	OSEBNO DVIGALO DO VSEH ETAŽ	9	8,00	6,70	72,00	60,30	2	5	10,00	-50,30
1.E.4	TOVRORNO-POSEBNO DVIGALO DO VSEH ETAŽ	5	2,00	1,70	10,00	8,50	2	5	10,00	1,50
1.E.5	KUHINJSKO DVIGALO OD KUH. SKLADIŠČA DO VSEH RESTAVRAC	9	1,50	1,25	13,50	11,25	2	5	10,00	-1,25
1.E.5	DVIGALO ZA OSEBJE V VSEH ETAŽAH	9	2,50	2,10	22,50	18,90	0	0	0,00	-18,90
1.E.6	STOPNIŠČE ZA GOSTE	5	18,00	15,00	90,00	75,00	9	15	135,00	60,00
1.E.7	STOPNIŠČE ZA OSEBJE	9	9,00	7,50	81,00	67,50	9	15	135,00	67,50
1.E.8	HODNIKI V ETAŽAH S SOBAMI IN PRITILČJE	5	50,00	41,70	250,00	208,50	7	19	133,00	-75,50
1.F	ZUNANJE TERASE VEZANE NA SOBE				343,20	313,40			324,50	11,10
1.F.1	BALKONI - Plezalka zelenje		4,80	4,40	115,20	105,60	28	4,4	123,20	17,60
1.F.2	TERASE OB SOBAH superior		6,00	5,50	72,00	66,00	14	5,5	77,00	11,00
1.F.3	TERASA OB APARTMAJIH		12,00	10,90	96,00	87,20	4	11,8	47,20	-40,00
1.F.4	TERASA OB PRESIDENT apartmajih		20,00	18,20	60,00	54,60	1	77,1	77,10	22,50
SKLOP 2	GOSTINSKI PROSTORI / svetli del				484,00	402,60			482,00	79,40
2.A	HOTELSKA KUHINJA				60,00	50,00			41,00	-9,00
2.A.1	POMOŽNA KUHINJA Z OFFICE NATAKARIJ (ZA GLAVNO RESTAVRACIJO ROOF TOP/PANORAMA)	1	60,00	50,00	60,00	50,00	1	41	41,00	-9,00
2.B	RESTAVRACIJA A LA CARTE				155,00	129,00			210,00	81,00
2.B.1	RESTAVRACIJA "A LA CARTE"	1	130,00	108,00	130,00	108,00	1	190	190,00	82,00
2.B.2	OFFICE NATAKARIJ	1	25,00	21,00	25,00	21,00	1	20	20,00	-1,00
2.C	GLAVNA RESTAVRACIJA ROOF TOP/PANORAMA				269,00	223,60			231,00	7,40
2.C.1	GLAVNA RESTAVRACIJA ZA DO 120 OSEB	1	250,00	208,00	250,00	208,00	1	207	207,00	-1,00
2.C.2.	TOČILNI PULT PRI RESTAVRACIJI	1	14,00	11,60	14,00	11,60	1	18	18,00	6,40
2.C.3.	GARDEROBA pri glavni restavraciji	1	5,00	4,00	5,00	4,00	1	6	6,00	2,00
SKLOP 3	KONGRESNI CENTER / POSLOVNA SREČANJA				0,00	0,00			0,00	0,00
3.A	KONGRESNI CENTER				0,00	0,00			0,00	0,00
	v 2. fazi natečaja kongresni center v celoti umeščen v vkopani/temni del objekta / VPIS V DRUGI DEL TABELE									
SKLOP 4	WELLNESS CENTER / SPA / FITNESS				475,00	395,90			365,00	-30,90
4.A	WELLNESS CENTER				385,00	320,90			245,00	-75,90
4.A.1	NOTRANJI WELLNESS CENTER	1	300,00	250,00	300,00	250,00	1	330	135,00	-115,00
4.A.2	ZUNANJI IN NOTRANJI BAZEN, whirlpools	1	50,00	41,70	50,00	41,70	1	65	65,00	15,00
4.A.4	RECEPCIJA WELLNESS S POMOŽNIMI PROSTORI	1	35,00	29,20	35,00	29,20	1	45	45,00	15,80
4.B	ZUNANJE TERASE VEZANE NA WELLNESS				90,00	75,00			120,00	45,00
4.B.1	TERASA OB WELLNESS CENTRU in zunanjem bazenu	1	90,00	75,00	90,00	75,00	2	60	120,00	45,00
SKLOP 5	PROSTORI ZA ZAPOSLENE IN TEHNIČNI PROSTORI				64,30	53,70			75,00	21,30
5.A	PROSTORI ZA ZAPOSLENE				64,30	53,70			75,00	21,30
5.A.1	PISARNA DIREKTORJA	1	20,00	16,70	20,00	16,70	1	23	23,00	6,30
5.A.2	TAJNIŠTVO	1	7,30	6,10	7,30	6,10	1	15	15,00	8,90
5.A.3	SEJNA SOBA 12 oseb ali govorilnica	1	15,00	12,50	15,00	12,50	1	23	23,00	10,50
5.A.4	VODJA TRŽENJA	1	11,00	9,20	11,00	9,20	1	9	9,00	-0,20
5.A.5	VODJA GOSPODINJSTVA	1	11,00	9,20	11,00	9,20	1	5	5,00	-4,20
	SKUPAJ NADZEMNI DEL OBJEKTA z balkoni in terasami (m2)				4000,00	3361,75			3461,90	100,15

*PROSTORI, KI MORAJO BITI V DELU OBJEKTA, KI JE V CELOTI VKOPANI / TEMNI DEL										
Oznaka	namenska raba	natečajna naloga					natečajna rešitev			RAZLIKA MED površino v NN in v NAT. PREDLOGU
		število	površina m2 BRUTO	površina v m2 NETO	povr.skupaj v m2 BRUTO	povr. skupaj v m2 NETO	število	površina v m2 NETO	povr.skupaj v m2 NETO	
SKLOP 1	HOTELSKE STORITVE/ temni, vkopani del				50,00	41,60			5,00	-36,60
1.B	RECEPCIJA_temni del*				50,00	41,60			5,00	-36,60
1.B.1.1	Tehnični del RECEPCIJE *	1	50,00	41,60	50,00	41,60	1	5	5,00	-36,60
SKLOP 2	GOSTINSKI PROSTORI / temni, vkopani del				194,00	161,00			161,00	0,00
2.A	HOTELSKA KUHINJA_temni del*				194,00	161,00			161,00	0,00
2.A.1.1	GLAVNA KUH. S POMOŽNIMI PROSTORI/TEMNI DEL*	1	170,00	141,00	170,00	141,00	1	152	152,00	11,00
2.A.1	PISARNE VEZANE NA KUHINJO*	2	12,00	10,00	24,00	20,00	1	12	9,00	-11,00
SKLOP 3	KONGRESNI CENTER / POSLOVNA SREČANJA				160,00	133,00			176,00	43,00
3.A	KONGRESNI CENTER_temni del*				160,00	133,00			176,00	43,00
3.A.1	DVORANA*	1	100,00	83,00	100,00	83,00	1	94	94,00	11,00
3.A.2	POMOŽNI PROSTOR PRI POGOSTITVAH KONGRESNI TEMNI PROSTOR*	1	60,00	50,00	60,00	50,00	1	82	82,00	32,00
SKLOP 4	WELLNESS CENTER / SPA / FITNESS				424,00	353,40			334,00	-19,40
4.A	WELLNESS CENTER_temni del*				424,00	353,40			334,00	-19,40
4.A.4.1	WELLNESSA MASAŽNI DEL*	1	125,00	104,20	125,00	104,20	1	90	90,00	-14,20
4.A.4.2	FRIZERSKI SALON V WELLNESS CENTRU*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	23	23,00	3,00
4.A.1	WELLNESS RAZLIČNE STORITVE in TEHNIČNI DEL*	1	275,00	229,20	275,00	229,20	1	195	221,00	-8,20
SKLOP 5	PROSTORI ZA ZAPOSLENE IN TEHNIČNI PROSTORI				584,20	486,90			466,00	-20,90
5.B	TEHNIČNI IN SERVISNI PROSTORI_temni del*				584,20	486,90			466,00	-20,90
5.A.6	SANITARIJE ZA OSEBJE, ČAJNA KUHINJA, UTILITY*	1	20,00	16,70	20,00	16,70	1	25	25,00	8,30
5.A.7	JEDILNICA ZA ZAPOSLENE*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	23	23,00	3,00
5.B.1	GARDEROBE IN WC ZA ZAPOSLENE*	1	40,00	33,30	40,00	33,30	1	59	59,00	25,70
5.B.2	PRALNICA S SKLADIŠČEM ZA PERILO*	1	80,00	66,60	80,00	66,60	1	41	41,00	-25,60
5.B.3	PISARNA SKLADIŠČNIKA*	1	7,20	6,00	7,20	6,00	1	10	10,00	4,00
5.B.4	SKLADIŠČE PIJAČA*	1	32,00	26,70	32,00	26,70	1	21	21,00	-5,70
5.B.5	INVENTAR ZA GOSTINSTVO IN KUHINJO*	1	32,00	26,70	32,00	26,70	1	19	19,00	-7,70
5.B.6	ZAMRZOVALNICA / LEDARNA*	1	15,00	12,50	15,00	12,50	1	10	10,00	-2,50
5.B.7	PRIPRAVA IN HLADILNICA ZA MESO IN DIVJAČINO*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	31	31,00	11,00
5.B.8	DELAVNICA ZA VZDRŽEVALCE*	1	18,00	15,00	18,00	15,00	1	36	36,00	21,00
5.B.9	VEČNAMENSKI TEHNIČNI PROSTOR*	1	20,00	16,70	20,00	16,70	1	22	22,00	5,30
5.B.10	IT PROSTOR / SERVER SOBA*	1	18,00	15,00	18,00	15,00	1	12	12,00	-3,00
5.B.11	PROSTOR ZA ODPADKE*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	19	19,00	-1,00
5.B.12	KOTLOVNICA Z BOJLERJI / ZALOGOVNIKI*	1	80,00	66,70	80,00	66,70	1	49	49,00	-17,70
5.B.13	PROSTORI ZA KLIMATE*	1	80,00	66,70	80,00	66,70	1	72	72,00	5,30
5.B.14	HODNIKI OB TEHNIČNIH IN SERVISNIH PROST. *	1	70,00	58,30	70,00	58,30	1	17	17,00	-41,30
SKLOP 6	PROMETNA UREDITEV IN GARAŽA *				2470,00	2068,00			1870,00	-198,00
6.A	PARKIRNA MESTA V GARAŽI_temni del*				2470,00	2068,00			1870,00	-198,00
6.A.1	PARKIRNA MESTA ZA GOSTE HOTELA *	50	25,00	21,00	1250,00	1050,00	50	18,5	925,00	-125,00
6.A.2	PARKIRNA MESTA ZA OSTALE GOSTE, ZAPOSLENE*	10	25,00	21,00	250,00	210,00	10	18,5	185,00	-25,00
6.A.3	DOVOZI, KLANČINE IN MANIPULACIJE*	1	550,00	458,00	550,00	458,00	1	616	616,00	158,00
6.A.4	PROSTOR ZA DOVOZ KAMIONETOV, TRAFPO POSTAJA*	1	300,00	250,00	300,00	250,00	1	74	74,00	-176,00
6.B.2	DOVOZNO IZVOZNA RAMPA NA ŽUPANČIČEVI CESTI*	1	120,00	100,00	120,00	100,00	1	70	70,00	-30,00
					m2 bruto	m2 neto				
	SKUPAJ BRUTO/NETO POVRŠINE, KI MORAJO BITI V DELU OBJEKTA, KI JE V CELOTI VKOPAN				3882,20	3243,90			3012,00	-231,90
	SKUPAJ BRUTO/NETO POVRŠINA CELOTNEGA OBJEKTA VKLJUČNO Z BALIKONI IN TERASAMI, VKOPANIM DELOM OBJEKTA				7882,20	6605,65			6473,90	-131,75
6.B	ZUNANJE PROMETNE POVRŠINE				500,00				488,00	-12,00
6.B.1	DOVOZNA POVRŠINA NA NIVOJU KOLODVORSKE	1	500,00		500,00		1	418	418,00	-82,00
SKLOP 7	KRAJINSKO ARHITEKTURNA IN ZUNANJA UREDITEV				1030,00				1212,00	182,00
7.A	ZUNANJA UREDITEV				1030,00				1212,00	182,00
7.A.1	ZELENE POVRŠINE OB OBJEKTU / ocenjena površina	1	1030,00		1030,00		1	1212	1212,00	182,00
	SKUPAJ ZUN. POVR./KRAJ. ARH., ZUN. URED. BRUTO				1530,00				1700,00	170,00

URBANISTIČNI KAZALCI

Urbanistični kazalci prikazani v tabeli po površinah po standardu SIST ISO 9836.

Tabela 02 - URBANISTIČNI KAZALCI / Površine naj bodo prikazane po standardu SIST ISO 9836

	Urbanistični kazalci	Natečajna zasnova
Faktor zazidanosti (FZ)	-	0,25
Faktor izrabe zemljišča (FI)	-	1,45
Faktor odprtih bivalnih površin (FOBP)	min 25%, od tega 12.5 % zelene površine na raščenem terenu	0,45
Bruto tlorisna površina objekta nad terenom	max 4.000 m2	3998 m2
Bruto tlorisna površina objekta pod terenom/vkopani del objekta	max 4000 m2	4000 m2
Celotna bruto tlorisna površina objekta	max 8000 m2	7998 m2
Parkirna mesta za osebna vozila v garaži in na terenu	60 pm v garaži; 7-10 pm na terenu	60 pm v garaži; 11 pm na terenu
Površina natečajnega območja	2751 m2	2751 m2

OCENA INVESTICIJE

Investicijska ocena za natečajno rešitev za GOI brez DDV znaša **EUR 11.714.200,00** (z besedami: enajst milijonov sedemstoštirinajst tisoč dvesto evrov).

Tabela 03 -OCENA INVESTICIJE

OCENA INVESTICIJE	eur/m2	bruto (m2)	skupaj (EUR)
STROJNE INSTALACIJE	200	7.998,00	1.599.600,00
STROJNE INSTALACIJE-sončni sprejemniki toplote			
ELEKTRO INSTALACIJE	200	7.998,00	1.599.600,00
ELEKTRO INSTALACIJE - izgradnja objekta kot skoraj nič nergijska stavba			
GRADBENA IN OBRTNIŠKA DELA	800	7.998,00	6.398.400,00
ZUNANJA UREDITEV - tlakovana površina	250	770,00	192.500,00
ZUNANJA UREDITEV - ozelenjeni del...	100	1.241,00	124.100,00
NOTRAJNA OPREMA (sobe, recepcija, restavracije, wellness, konferenčni center, prostori za zaposlene, upravni prostori, garaža...)	300	6.000,00	1.800.000,00
SKUPAJ	11.714.200,00		

+DDV