

ODPRTI, PROJEKTNI, DVOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA:

HOTEL EUROPA BLED

2. STOPNJA



GRAFIČNI DEL

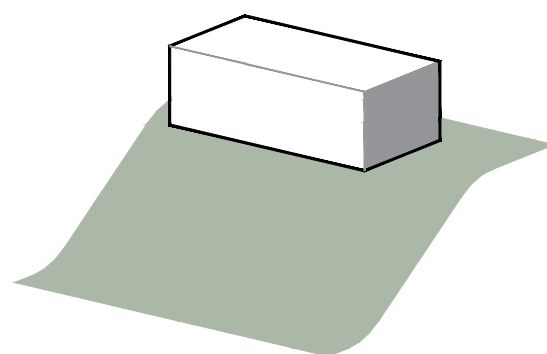
1. POMANJŠANI PLAKATI NA FORMAT A3
2. POMANJŠANI GRAFIČNI PRIKAZI S PLAKATOV PRILAGOJENI NA FORMAT A3

CELOVITOST URBANISTIČNE ZASNOVE

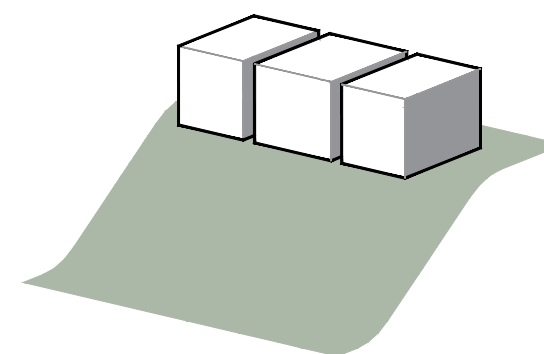
Lokacija novega Hotela Europa Bled leži na strmem pobočju med Župančičevo in Kolodvorsko cesto. Gre za izjemno občutljivo območje, ki se nahaja na robu obcestne zazidave individualnih hiš in Hotela Triglav. Omenjena gradnja oblikuje greben, katerega zaznamuje maloformatna (razen hotela Triglav) točkovna gradnja.

Zaradi slednjega natečajni elaborat predlaga rezdelitev volumna hotela na tri ločene volumne, ki se glede na topografijo terena razporedijo po strmem pobočju.

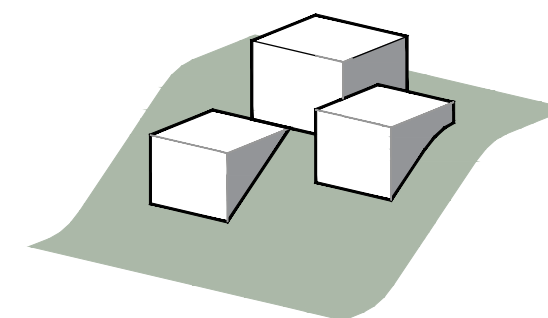
Na ta način hotel v prostoru ne nastopa kot monoliten in samozadosten objekt, ampak kot skupek večih manjših stavbnih gabaritov, ki se skušajo približati velikosti obstoječe okoliške gradnje.



ENOTEN VOLUMEN



VOLUMEN SE RAZDELI NA TRI DELE



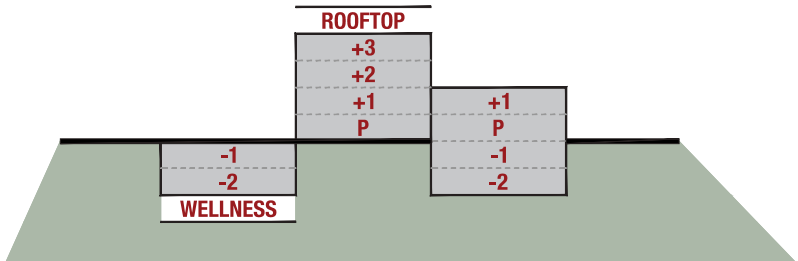
TRIBE VOLUMNI SO TERASASTO RAZPOREJENI PO TERENU

“ Delitev hotela na več ločenih delov ima tudi tržno vrednost, ki je vezana na ekskluzivno naravnost hotelskega programa. Namesto dolgih hodnikov, ob katerih je nanizana nepregledna vrsta sob, natečajni elaborat predlaga več manjših skupkov sob, ki gostu dajejo vtis zasebnosti, ekskluzivnosti in predvsem odvrčajo vtis izjemne velikosti hotela.

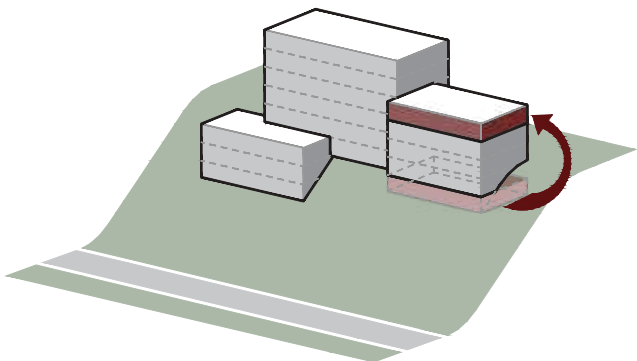
Objekt je namenoma zasnovan tako, da samo manjši del hotela dosega maksimalno dovoljeno višino, ki je enaka višini bližnjega hotela Triglav, medtem ko so ostala dva stavbna volumna mnogo nižja. Desni volumen (gledano iz smeri jezera) dosega višino 2K+P+1, medtem ko levi volumen obsega le višino 3K (pri čemer tretja klet, zaradi vkopanosti, optično v prostoru ni prisotna).



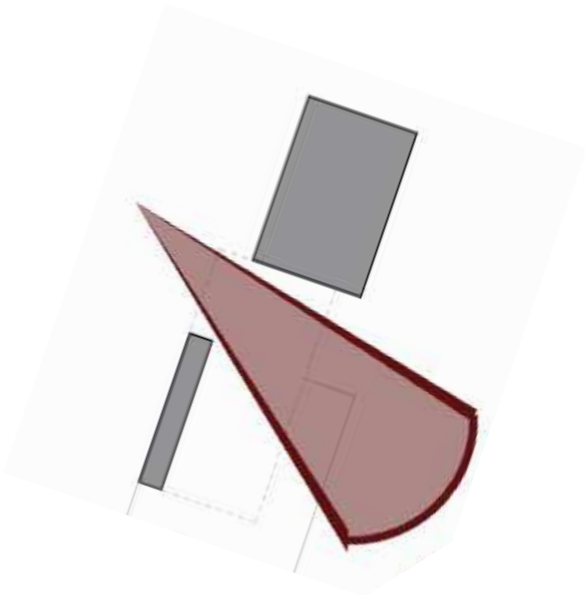
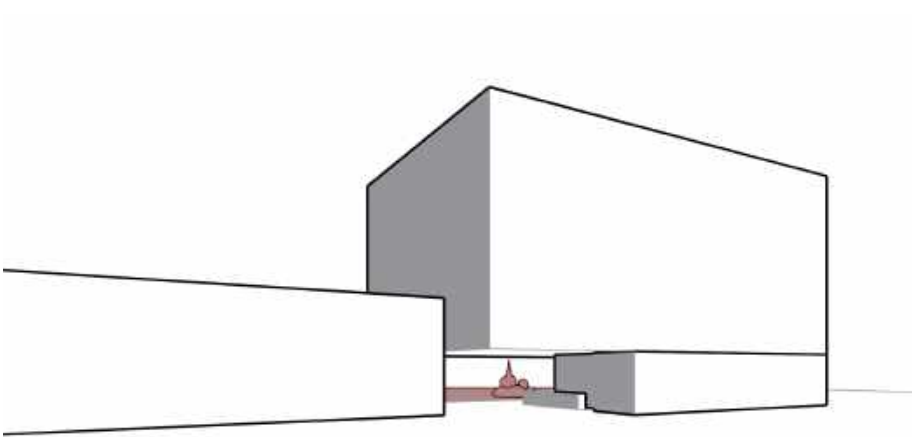
HOTEL JE RAZDELJEN NA TRI POVEZANE VOLUMNE, KI SO PO VELIKOSTI PRIMERLJIVI Z OBSTOJEČIMI VOLUMNI HIŠ IN HOTELA TRIGLAV V BLIŽINI.



SAMO MANJŠI DEL HOTELA DOSEGA MAKSIMALNO DOVOLJENO VIŠINO, KI JE ENAKA VIŠINI BLIŽNJEGA HOTELA TRIGLAV, MEDTEM KO SO OSTALA DVA STAVBNA VOLUMNA MNOGO NIŽJA.



V PRIMERU ŽELJE INVESTITORJA, SOGLASJA OBČINE TER ZVKDS JE MOŽNO ETAŽNOST TUDI SPREMENITI - SKLADNO S SHEMO.



Bistvena kvaliteta lokacije je bližina Blejskega jezera z otokom. Kljub temu, da objekt sledi geometriji Kolodvorske ulice, so vsi prostori orientirani neposredno v smeri vedute jezera. Še več, celoten volumen je zasnovan tako, da iz smeri Kolodvorske ulice ne zapira pogleda proti jezeru, ampak ga v območju vhoda celo uokviri in poudari. Stavba tako predstavlja “percepcijskega mediatorja” med zaledjem in območjem Blejskega jezera.

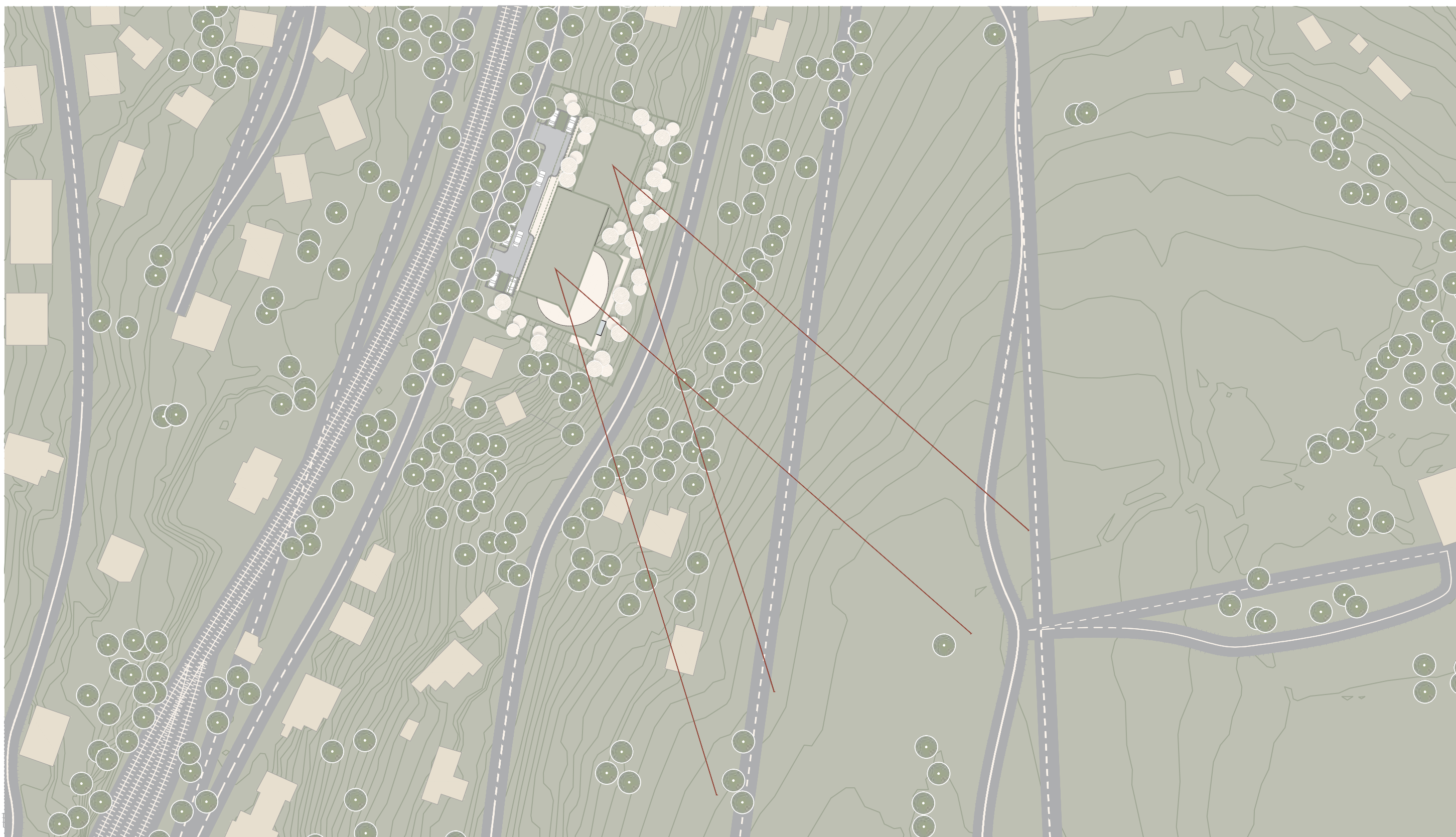
“*Bistvena prвина oblikovanja vhoda v hotel je njegova transparentna zasnova. Ta omogoča, da pogledi gostov že ob vhodu v hotel, preko vhodne avle, merijo proti veduti jezera z otokom in cerkvijo.*”



“ *Objekt novega hotela ne sme stati v prostoru kot enoten monolit (kot na primer Hotel Golf Bled), ki s svojo pojavnostjo nadvlada prostor okoli sebe. Ravno nasprotno, nov hotel Europa naj obstoječ naravni ambient dopolnjuje tako, da arhitektura in narava skupaj tvorita neločljivo celoto.*



“ Hotel v prostoru ne nastopa kot monoliten in samozadosten objekt, ampak kot skupek večih manjših stavbnih gabaritov, ki se skušajo približati velikosti obstoječe okoliške gradnje.



“**Objekt je v prostor postavljen vzporedno s Kolodvorsko ulico. To je geometrija, ki jo narekuje obstoječa stavbna mreža. Ker takšna orientacija ne omogoča pogledov proti jezeru so balkoni sob zarotirani v smeri proti jezeru.**



“ *Objekt je oblikovan na podlagi treh, po bregu terasasato razporejenih stavbnih volumnov, katerih dimenzije se približajo gabaritom sosednjih objektov.*





VIZUALIZACIJA SOBE S POGLEDOM PROTI JEZERU

“Zarotirani balkoni/terase omogočajo vsem sobam nemotene poglede proti jezeru.

ARHITEKTURNA ZASNOVA

SPLOŠNO

Skladno s celostno urbanistično zasnovo je objekt oblikovan na podlagi treh, po bregu terasasato razporejenih stavbnih volumnov, katerih dimenzije se približajo gabaritom sosednjih objektov.

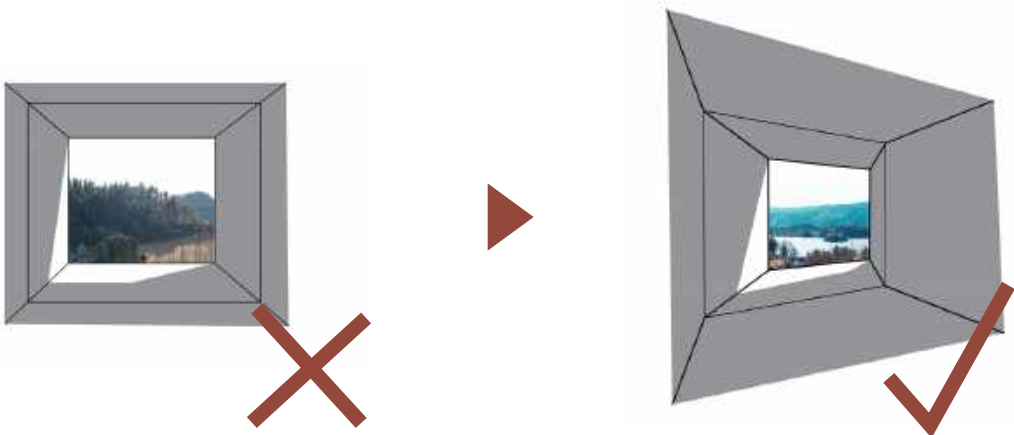
Objekt novega hotela ne sme stati v prostoru kot enoten monolit (kot na primer Hotel Golf Bled), ki s svojo pojavnostjo nadvlada prostor okoli sebe. Ravno nasprotno, nov hotel Europa naj obstoječ naravni element dopolnjuje tako, da arhitektura in narava skupaj tvorita neločljivo celoto.

K uresničitvi te želje doprimore:

- delitev volumna hotela na tri ločene volumne,
- razgibana razporeditev različno visokih gabaritov hotela po strmem bregu,
- lahka in transparentna arhitekturna podoba in
- ozelenitev balkonov.

USMERJANJE POGLEDV PROTI JEZERU

Objekt je v prostor postavljen vzporedno s Kolodvorsko ulico. To je geometrija, ki jo narekuje obstoječa stavbna mreža. Ker takšna orientacija ne omogoča pogledov proti jezeru so balkoni sob zarotirani v smeri proti jezeru.



BALKON BREZ ROTACJE NE OMOGOČA POGLEDA NA JEZERO

ROTACIJA BALKONA OMOGOČA POGLED NA JEZERO

Takšna geometrija daje objektu novega Hotela Europa Bled poseben arhitekturen karakter, prepoznavno podobo, ki gostom iz vseh sob, neglede na lokacijo sobe znotraj hotela, omogoča nemotene poglede proti jezeru.

“ *Pogledi proti jezeru, blejskemu gradu in proti oddaljenim gorskim vrhovom.*

Tudi sicer so vsi programi za goste orientirani proti jezeru. Tako so proti jezeru orientirane obe restavraciji, vhodna avla in celoten svetel program wellnesa. Posebno vlogo v kontekstu wellnesa zavzema zunanji bazen s prelivnim robom, ki meri proti jezeru in tako ustvarja vtis neskončnosti.



POGLED IZ BAZENA S PRELIVNIM ROBOM PROTI JEZERU

“Osnovna ideja oblikovanja stavbnega telesa novega Hotela Europa temelji na podobi lahkih in transparentnih volumnov, ki “zrastejo” iz zelenega brega.



“Neposreden pogled preko vhodne avle na veduto jezera z otokom in cerkvijo.

ZASNOVA GLAVNEGA VHODA

Glavni vhod je zasnovan na ključni točki med dvema stavbnima volumnoma, pri čemer eden volumen previseva čez drugega in tako tvori nadstrešek nad vhodom. Bistvena prvina oblikovanja vhoda v hotel je njegova transparentna zasnova. Ta omogoča, da pogledi gostov že ob vhodu v hotel, preko vhodne avle, merijo proti veduti jezera z otokom in cerkvijo.



VIZUALIZACIJA POGLEDA PROTI JEZERU OB VSTOPU V HOTEL



HOTEL TRIGLAV IN MNOGE STAVBE IZ TISTEGA ČASA SO GRAJENE PO PRINCIPU PREDALČNE GRADNJE.



NOVI HOTEL EUROPA POVZEMA MOTIV PREDALČNE GRADNJE

FASADA

Zasnova fasade temelji na kasetni prefabricirani betonski konstrukciji s polnili iz različno gostih lesenih letev. Ob razmisleku in posvetu z investitorjem v nadaljnjih fazah projektiranja, je možno kasetno fasadno konstrukcijo izvesti tudi iz masivnega lesa.

Zasnova fasade se zgleduje po konstrukciji obstoječega Hotela Europa, pri čemer je lesena konstrukcija v primeru novega hotela interpretirana kot sodoben fasadni element, ki omogoča tehnično pravilno izvedbo lesene fasade in omogoča različne nivoje zasebnosti notranjega prostora (kot posledica različno razmaknjenih in rotiranih vertikalnih lesenih letev).

Vsi leseni deli fasade so že v osnovi oljeni z dodatkom temno sivega pigmenta. Glede na dolgoletne izkušnje gradnje z lesom, se les na fasadi, v želji po čim daljši življenski dobi, ne sme dodatno ščititi. Za doseganje enakomerne patine, je možno lesene elemente fasade le oljiti z dodatkom temno sivega pigmenta.



EDEN IZMED NAJBOLJ TIPIČNIH ELEMENTOV LJUDSKE ARHITEKTURE OBMOČJA OB BLEDU JE LESEN BALKON, KI JE PRAVILOMA OKRAŠEN Z IZBRANIMI LONČNICAMI. TE USTVARJAJO PREPOZNAVNO PODOBO GORENJSKIH FASAD.



FASADA NOVEGA OBJEKTA HOTELA EVROPA BLED

ELEMENT BALKONA

Eden izmed najbolj tipičnih elementov ljudske arhitekture območja ob Bledu je lesen balkon, ki je praviloma okrašen z izbranimi lončnicami. Te ustvarjajo prepoznavno podobo gorenjskih fasad. Z uporabo zelenja na fasadah hotelskih sob predmetni natečajni elaborat ne ustvarja samo ugodnih pogledov iz notranjosti sob proti zunanosti, ampak tvori tudi podobo objekta, ki svoje zglede išče v lokalnem ljudskem stavbarstvu.

SKLADNOST ZASNOVE GLEDE NA FUNKCIONALNE IN PROGRAMSKE ZAHTEVE

SPLOŠNO

Objekt Hotela Europa Bled je zasnovan v treh volumnih in v:

- petih nadzemnih etažah (P+4) in
- petih podzemnih etažak (5K)

V pritličju so, poleg šestih sob, zasnovani večinoma skupni prostori hotela: avla z recepcijo in barom, restavracija s pomožno kuhinjo.

1., 2. in 3. nadstropje so namenjeni sobam (Superior, Junior in Predsedniški apartmaji)

V terasni, četrti etaži se nahaja restavracija.

Kletne etaže so zasnovane tako, da so notranji deli, ki nimajo dostopa do naravne svetlobe, namenjeni temnim programom: kongresni program, kuhinja, pralnica in ostali servisni programi. Na zunanjih straneh kletnih etaž se v dveh podzemnih etažah nahajajo standardne sobe.

Tretja kletna etaža je rezervirana za wellness.

Četrta in peta kletna etaža so namenjene parkiriščem, dostavi in nekaterim servisnim prostorom.

Poti gostov so strogo ločene od poti zaposlenih.

Za razumevanje organizacije hotela je bistvena arhitekturna zasnova, ki strogo loči poti različnih gostov hotela in zaposlenih.

Zaposleni se v nadstropjih, kjer se nahajajo tudi gosti hotela gibljejo po ločenem komunikacijskem jedru, ki vsebuje stopnišče in dvigalo za zaposlene. Gosti hotela lahko zaposlene vidijo šele, ko ti stopijo iz svojega komunikacijskega jedra na območje hotelskega hodnika.

Podobno so zasnovane tudi poti sobaric, ki imajo lastno dvigalo. To je vezano na predprostor in prostor za čistilke. Celoten sklop prostorov za snažilke je ločen od poti gostov oziroma lahko gostje hotela čistilke vidijo šele, ko te stopijo na hodnik pred sobami. Vsa predpriprava, interna logistka in ostalo poteka za zaprtimi vrati prostorov za čistilke in gostom hotela ni vidna.

Podrobnejši opis programskih sklopov in funkcionalnih povezav:

Glavni vhod v hotel je zasnovan iz Kolodvorske ulice. Vhodni del je zasnovan transparentno tako, da so možni pogledi skozi stavbo proti jezeru in blejskemu otoku.

Predprostor pred hotelom je zasnovan krožno. Avtomobili in avtobusi zavijajo iz Kolodvorske ulice na vzporedno cesto, kjer je možno kratkčasno parkiranje za potrebe raztovarjanja prtljage. Poleg prostora za kratkočasno ustavljanje je na nivoju Kolodvorske ulice zasnovanih deset parkirnih mest.

Vhod v objekt je zasnovan preko vetrolova, momo hotelske trgovine v prostorno avlo z recepcijo. Recepcija je locirana na lokacijo, ki je dobro vidna takoj ob vstopu v hotel, hkrati pa ima receptor popoln pregled nad vhodom in celotno vhodno avlo. Recepcija s prostorom za kovčke je preko stopnišča in dvigala za zaposlene neposredno povezana s prostori uprave, ki se nahajajo v prvi kleti. Pisarne so zaradi konfiguracije terena osvetljene z naravno svetlobo.

V okviru vhodne avle je zasnovan tudi bar z barskimi stoli in večimi udobnimi usnjenimi fotelji. Za recepcijo, na

lokaciji, kjer je možen panoramski pogled proti jezeru, je nameščena restavracija “A la Cart”, ki lahko služi tako kot zajtrkovalnica ali restavracija. Pred restavracijo je zasnovana večja sončna terasa. Restavracija ima organizirano priročno razdelilno kuhinjo, ki je z glavno kuhinjo povezana z dvigalom za hrano (čisto dvigalo) in dvigalom za odpadke (umazano dvigalo).

Sanitarije za potrebe celotnega pritličja so organizirane neposredno za recepcijo. Ob sanitarijah so zasnovane tudi ločene stopnice, ki vodijo v območje kongresne dvorane s predprostorom za pogostitve in ločenimi sanitarijami. Kongresna dvorana se nahaja v prvi kleti.

V okviru pritličja je zasnovanih šest Superior sob, od katerih so štiri prilagojene uporabi invalidov. Dostop do ostalih nadstropij za goste hotela je možen preko osrednjega komunikacijskega jedra, ki ga sestavljajo štiri dvigala in osrednje stopnišče.

V nadstropjih so zasnovane sobe višjega cenovnega razreda (superior, junior in predsedniški apartmaji). Vhodi v sobe imajo zasnovane niše, ki dajejo vtis zasebnosti posamezne sobe. Nad vhodom je v okviru hodnika oblikovana manjša počivalnica z dvemi sedežnimi garniturami.

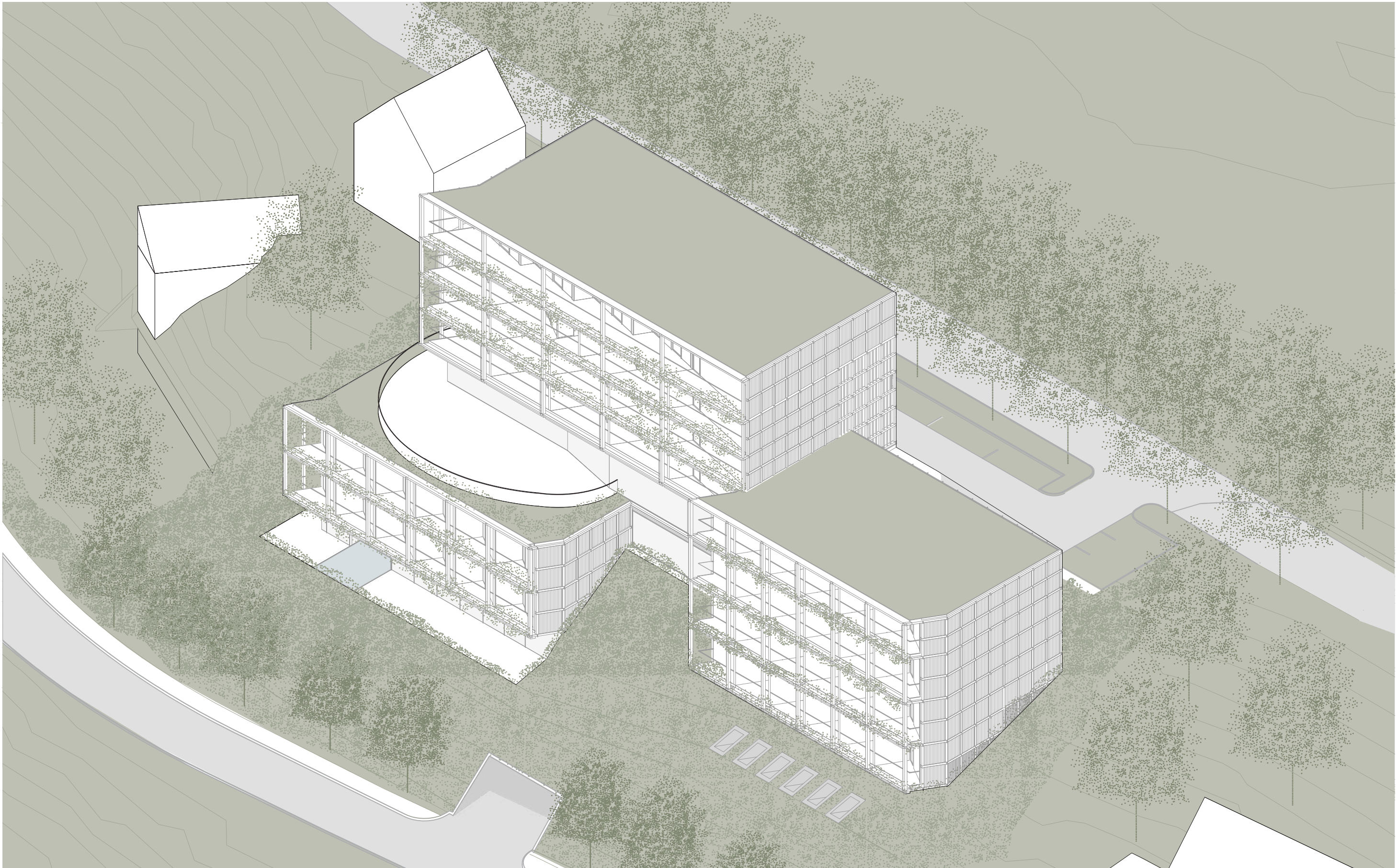
Zadnja etaža je namenjena prestižni restavraciji s pogledom na panoramo Bleda z jezerom in blejskim otokom. Gostje hotela do restavracije dostopajo preko osrednjega stopnišča in dvigal. neposredno ob vhodu v restavracijo se nahaja garderoba in sanitarije. Neposredno ob dvigalih za goste hotela se nahaja tudi dvigalo za zunanje goste.

V kletnih etažah se nahajajo standardne sobe dveh tipov. Na notranjih, temnih delih kletnih etaž se nahajajo programi, ki ne potrebujejo osvetlitve z naravno svetlobo: kongresna dvorana s predprostorom za pogostitve in sanitarijami, osrednja hotelska kuhinja, pralnica, garderobe in sanitarije za zaposlene in ostali servisni programi. Tretja kletna etaža je namenjena wellnessu programu. Recepcija wellnessa se nahaja neposredno ob stopnišču in dvigalu. Iz nje je možen dostop do frizerskega salona in ženskih ter moških garderob s sanitarijami. Od tod je možen dostop do treh sklopov wellness programov:

- Preko bazenčka za zagotavljanje higiene nog je možen dostop do bazena, dveh dišečih kopeli in intimnega prostora za pare s savno in masažnim bazenom. Bazen je ločen na notranji in zunanji. zasnovan je kot bazen z neskončnim robom, ki meri proti jezeru. Optični učinek, daje plavalcu občutek kot da se vodna površina bazena nadaljuje v vodno površino Blejskega jezera.

- Območje savn, ki obsega finsko savno s hladnim bazenom, turško savno, infra savno in zeliščno savno. V sklopu tega programskega sklopa pa je zasnovana tudi solna soba in prostor za počitek. Soba za počitek obsega tri pare ležalnikov, ki jih je možno ograditi z težkimi akustičnimi zavesami. Pred počivalniki so zasnovane niše, ki poglede gostov usmerjajo proti jezeru.

- Tretje območje obsega masažnice, soba za kozmetiko in fitness.



4. NADSTROPJE



POMOŽNA KUHINJA



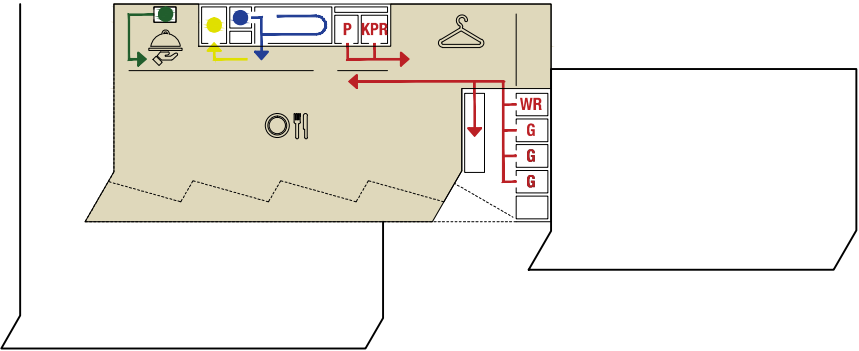
RESTAVRACIJA ROOFTOP



GARDEROBA



ROOFTOP RESTAVRACIJA



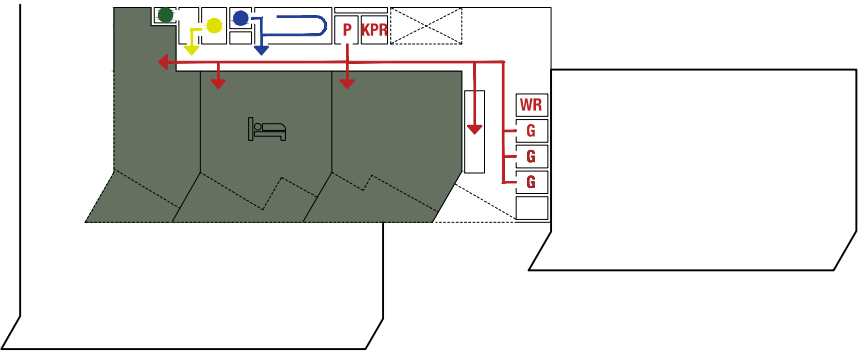
3. NADSTROPJE



HOTELSKE SOBE



PRESTIŽNI APARTMA (3x)



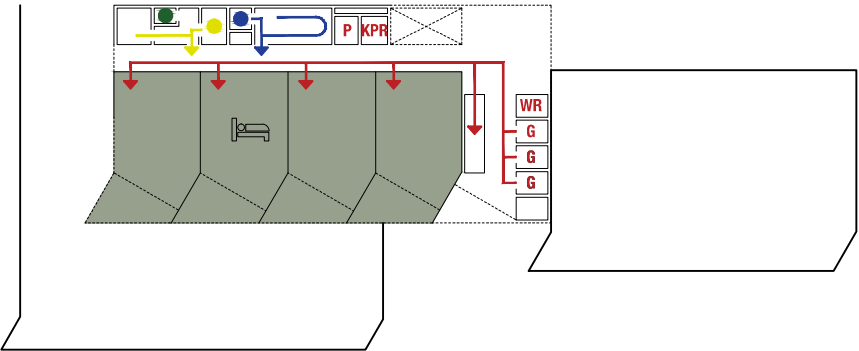
2. NADSTROPJE



HOTELSKE SOBE



JUNIOR APARTMA (4x)



1. NADSTROPJE



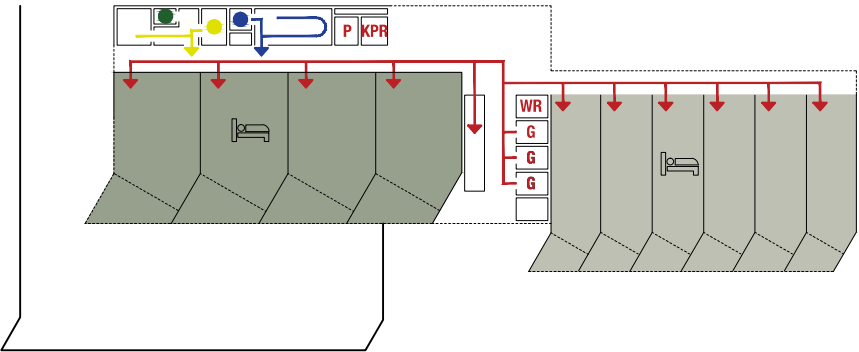
HOTELSKE SOBE



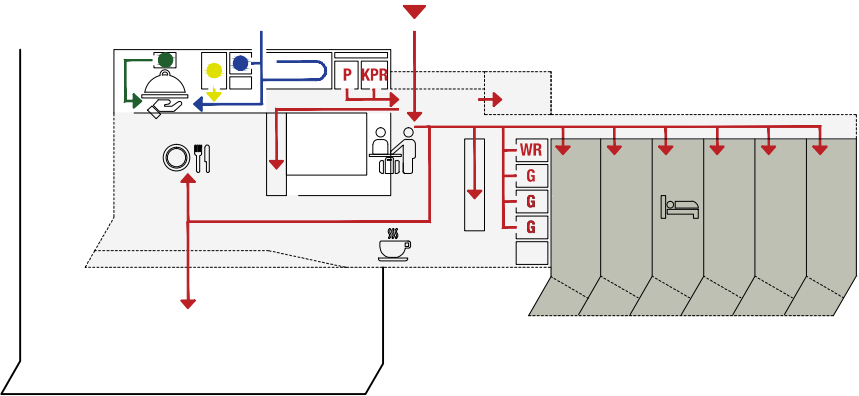
SUPERIOR SOBE (6x)



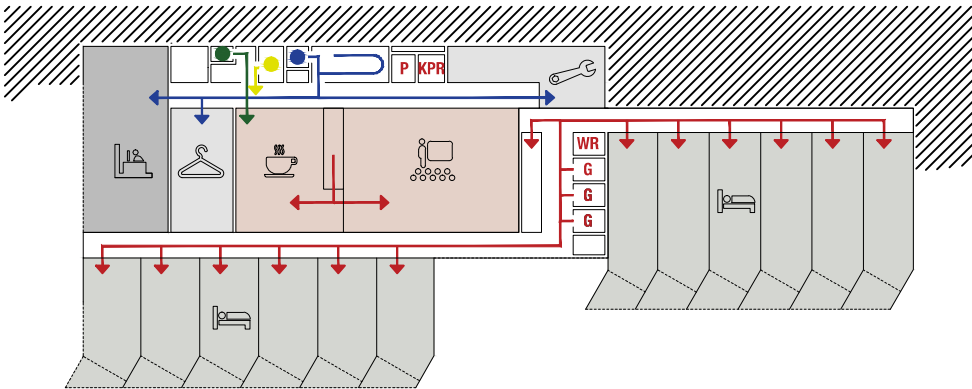
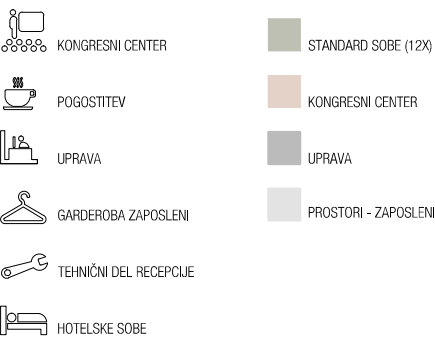
JUNIOR SOBE (4x)



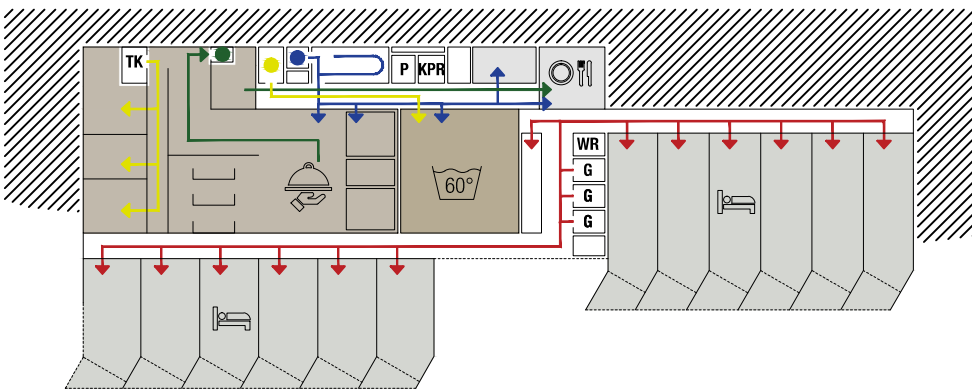
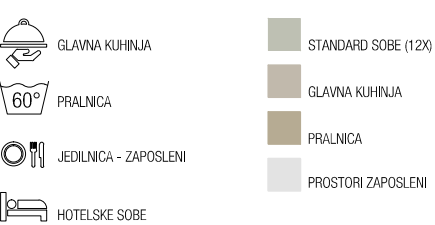
PRITLIČJE



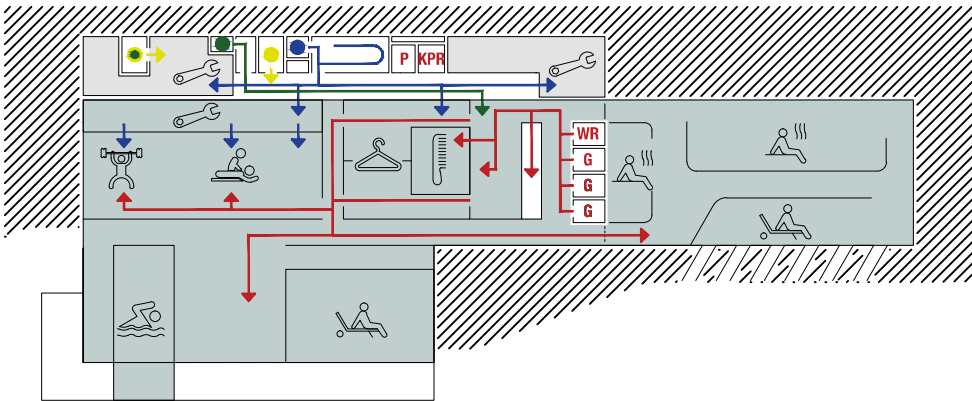
1. KLETNA ETAŽA



2. KLETNA ETAŽA



3. KLETNA ETAŽA

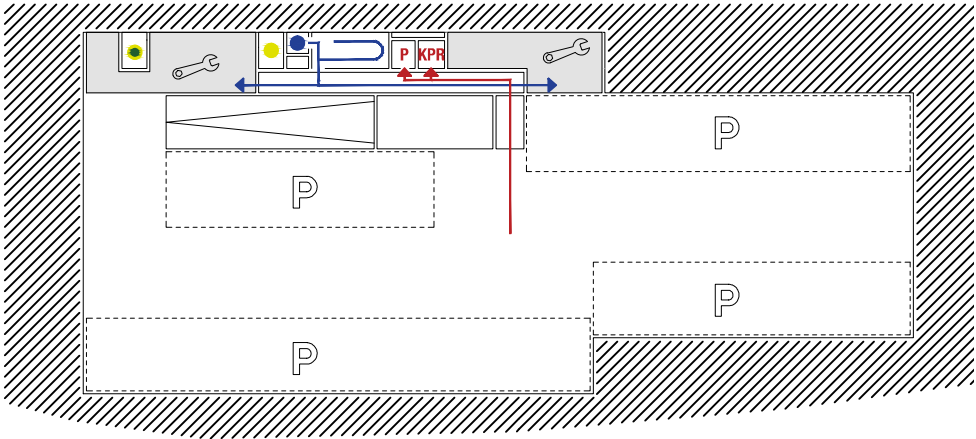


4. KLETNA ETAŽA

- P

PARKIRNA MESTA
- 

TEHNIČNI DEL



5. KLETNA ETAŽA

- P

PARKIRNA MESTA
- 

TEHNIČNI DEL

- G

DVIGALO GOSTJE

WR

DVIGALO WELLNESS, ROOFTOP

KPR

DVIGALO KLET-PRITLIČJE-ROOFTOP

P

DVIGALO PREDSEDNIK



DVIGALO OSEBJE



DVIGALO TOVOR



DVIGALO HRANA



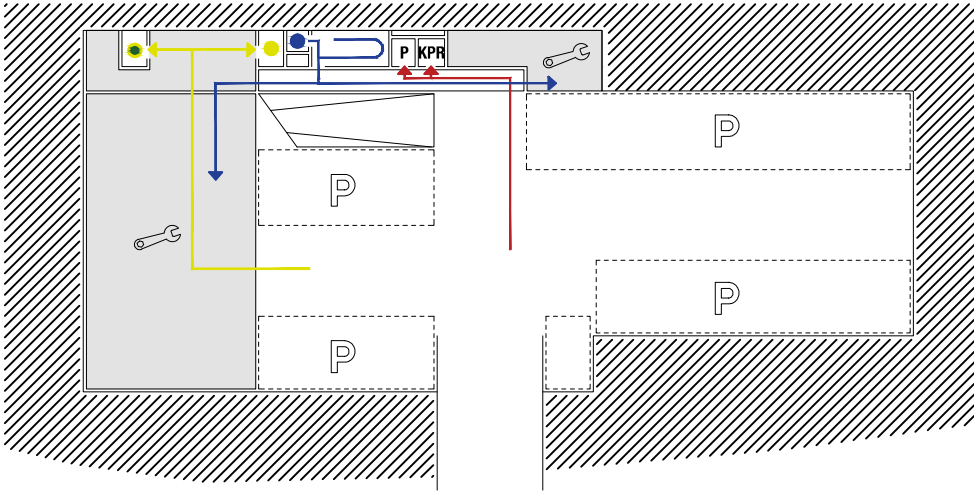
DVIGALO TOVORNO HRANA
- 

POT GOSTJE, OBISKOVALCI
- 

POT ZAPOSLENI
- 

POT TOVOR
- 

POT HRANA

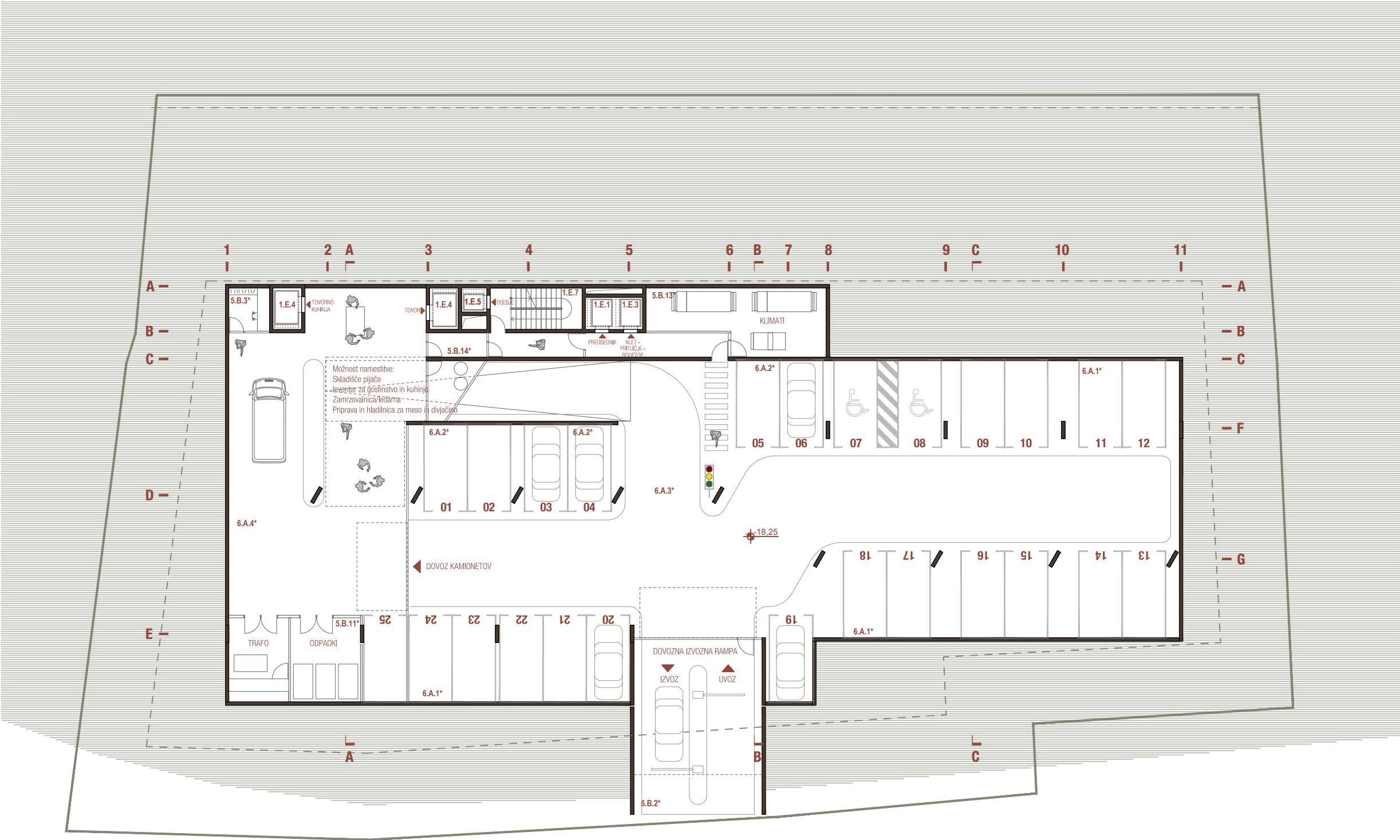


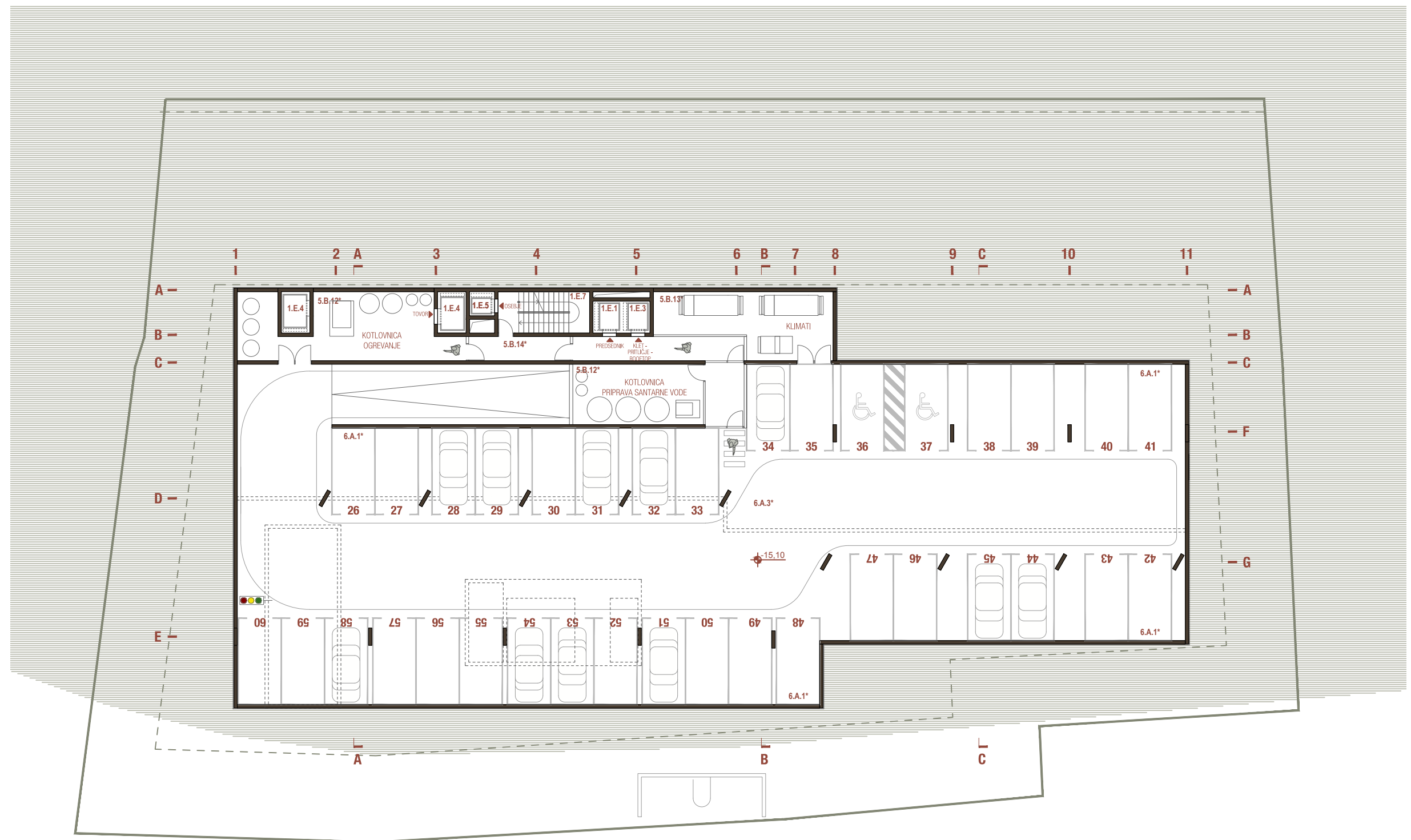
“ Kljub temu, da objekt sledi geometriji Kolodvorske ulice, so vsi prostori orientirani neposredno v smeri vedute jezera.



PERSPEKTIVNI PRIKAZ Z VIŠINE ČLOVEKA Z ŽUPANČIČEVE CESTE

SKLOP 1	HOTELSKE STORITVE/ svetli, nadzemni del	2789,59 m2	SKLOP 4	WELLNESS CENTER / SPA / FITNESS	393,51 m2	SKLOP 5	PROSTORI ZA ZAPOSLENE IN TEH. PROSTORI	550,07 m2
1.A	HOTELSKE SOBE IN APARTMAJI	1558,66 m2	4.A	WELLNESS CENTER	318,60 m2	5. B	TEHNIČNI IN SERVISNI PROSTORI_temni del*	550,07 m2
1. A.1	STANDARD SOBE	673,20 m2	4. A.1	NOTRANJI WELLNESS CENTER	247,45 m2	5. A.6	SANIT. ZA OSEBJE, ČAJNA KUHINJA, UTILITY*	15,52 m2
1. A.2	SUPERIOR SOBE	360,72 m2	4. A.2	ZUNANJI IN NOTRANJI BAZEN, whirlpools	41,39 m2	5. A.7	JEDILNICA ZA ZAPOSLENE*	15,14 m2
1. A.3	JUNIOR APARTMA	335,44 m2	4. A.4	RECEPCIJA WELLNESSA S POMOŽNIMI PROSTORI	29,76 m2	5. B.1	GARDEROBE IN WC ZA ZAPOSLENE*	33,62 m2
1. A.4.	PRESTIŽNI APARTMA	189,30 m2				5. B.2	PRALNICA S SKLADIŠČEM ZA PERILO*	64,80 m2
			4.B	ZUNANJE TERASE VEZANE NA WELLNESS	74,91 m2	5. B.3	PISARNA SKLADIŠČNIKA*	5,88 m2
1. B	RECEPCIJA	170,93 m2	4. B.1	TERASA OB WELLNESS CENTRU in zun. bazenu	74,91 m2	5. B.4	SKLADIŠČE PIJAČA*	25,03 m2
1. B.1	RECEPCIJA Z BACKOFFICE IN LOBBY BAR	116,53 m2				5. B.5	INVENTAR ZA GOSTINSTVO IN KUHINJO*	22,05 m2
1. B.2.	PROSTOR ZA SEDENJE	41,75 m2	SKLOP 5	PROSTORI ZA ZAPOSLENE IN TEH. PROSTORI	58,94 m2	5. B.6	ZAMRZOVALNICA / LEDARNA*	12,53 m2
1. B.3	TRGOVINA	12,65 m2				5. B.7	HLADILNICA ZA MESO IN DIVJAČINO*	19,40 m2
			5.A	PROSTORI ZA ZAPOSLENE	58,94 m2	5. B.8	DELAVNICA ZA VZDRŽEVALCE*	9,40 m2
1. D	OSTALI PROSTORI	46,44 m2	5. A.1	PISARNA DIREKTORJA	17,02 m2	5. B.9	VEČNAMENSKI TEHNIČNI PROSTOR*	16,80 m2
1.D.1	PROSTOR ZA SOBARICE	26,40 m2	5. A.2	TAJNIŠTVO	8,37 m2	5. B.10	IT PROSTOR / SERVER SOBA*	15,50 m2
1.D.2	SANITARIJE ZA OSEBJE IN ROOMSERVICE	20,04 m2	5. A.3	SEJNA SOBA 12 oseb ali govorilnica	14,56 1m2	5. B.11	PROSTOR ZA ODPADKE*	19,60 m2
			5. A.4	VODJA TRŽENJA	9,71 m2	5. B.12	KOTLOVNICA Z BOJLERJI / ZALOGOVNIKI*	69,36 m2
1. E	DVIGALA, STOPNIŠČA IN HODNIKI V ET. S SOBAMI	693,72 m2	5. A.5	VODJA GOSPODINJSTVA	9,28 m2	5. B.13	PROSTORI ZA KLIMATE*	67,00 m2
1.E.1	POSEBNO DVIGALO DO PREDSEDNIŠKEGA APTM	16,50 m2				5. B.14	HODNIKI OB TEHNIČNIH IN SERVISNIH PROST.*	138,44 m2
1.E.2	POSEBNO DVIGALO DO ROOFTOP/ RESTAVRACIJE	16,50 m2		SKUPAJ NADZEMNI DEL OBJEKTA	3649,96 m2			
1.E.3	OSEBNO DVIGALO DO VSEH ETAŽ	57,60 m2				SKLOP 6	PROMETNA UREDITEV IN GARAŽA*	1996,94 m2
1.E.4	TOVORNO-POSEBNO DVIGALO DO VSEH ETAŽ	17,30 m2				6.A	PARKIRNA MESTA V GARAŽI_temni del*	1996,94 m2
1.E.5	KUH. DVIGALO OD DO VSEH REST. ETAŽ	34,87 m2	SKLOP 1	HOTELSKE STORITVE/ temni, vkopani del	31,91 m2	6. A.1	PARK. MESTA ZA GOSTE HOTELA *	1050,00 m2
1.E.5	DVIGALO ZA OSEBJE V VSEH ETAŽAH	20,30 m2				6. A.2	PARK. MESTA ZA OSTALE GOSTE, ZAPOSLENE*	210,00 m2
1.E.6	STOPNIŠČE ZA GOSTE	71,12 m2	1. B	RECEPCIJA_temni del*	31,91 m2	6. A.3	DOVOZI, KLANČINE IN MANIPULACIJE*	430,63 m2
1.E.7	STOPNIŠČE ZA OSEBJE	127,20 m2	1. B.1.1	Tehnični del RECEPCIJE *	31,91 m2	6. A.4	PROSTOR ZA DOVOZ KAMIONETOV, TRAF0*	230,83 m2
1.E.8	HODNIKI V ETAŽAH S SOBAMI IN PRITLIČJE	332,33 m2				6. B.2	DOVOZ. IZVOZNA RAMPA NA ŽUPANČIČEVI CESTI*	75,48 m2
			SKLOP 2	GOSTINSKI PROSTORI / temni, vkopani del	157,55 m2			
1. F	ZUNANJE TERASE VEZANE NA SOBE	319,84 m2						
1.F.1	BALKONI - Plezalka zelenje	119,52 m2	2. A	HOTELSKA KUHINJA_temni del*	157,55 m2		SKUPAJ NETO POVRŠINE V VKOPANEM DELU OBJEKTA	3225,70 m2
1.F.2	TERASE OB SOBAH superior	66,48 m2	2.A.1.1	GLAVNA KUH. S POMOŽNIMI PROSTORI*	137,87 m2			
1.F.3	TERASA OB APARTMAJIH	88,00 m2	2. A.1	PISARNE VEZANE NA KUHINJO*	19,68 m2		SKUPAJ NETO POVRŠINA CELOTNEGA OBJEKTA	6875,66 m2
1.F.4	TERASA OB PRESIDENT apartmajih	45,84 m2						
			SKLOP 3	KONGRESNI CENTER / POSLOVNA SREČANJA	134,75 m2			
SKLOP 2	GOSTINSKI PROSTORI / svetli del	407,92 m2						
2.A	HOTELSKA KUHINJA	48,87 m2	3.A	KONGRESNI CENTER_temni del*	134,75 m2			
2. A.1	POMOŽNA KUHINJA Z OFFICE NATAKARJI	48,87 m2	3.A.1	DVORANA*	84,70 m2			
			3.A.2	POMOŽNI PR. PRI POGOSTITVAH KONGRESNI*	50,05 m2			
2.B	RESTAVRACIJA A LA CARTE	129,75 m2	SKLOP 4	WELLNESS CENTER / SPA / FITNESS	354,48 m2			
2.B.1	RESTAVRACIJA "A LA CARTE"	108,45 m2	4.A	WELLNESS CENTER_temni del*	354,48 m2			
2.B.2	OFFICE NATAKARJI	21,30 m2	4. A.4.1	WELLNESSA MASAŽNI DEL*	104,67 m2			
			4.A.4.2	FRIZERSKI SALON V WELLNESS CENTRU*	16,49 m2			
2. C	GLAVNA RESTAVRACIJA ROOF TOP/PANORAMA	229,30 m2	4. A.1	WELLNESS - STORITVE in TEHNIČNI DEL*	233,32 m2			
2. C.1	GLAVNA RESTAVRACIJA ZA DO 120 OSEB	213,67 m2						
2. C.2.	TOČILNI PULT PRI RESTAVRACIJI	11,41 m2						
2.C.3.	GARDEROBA pri glavni restavraciji	4,22 m2						





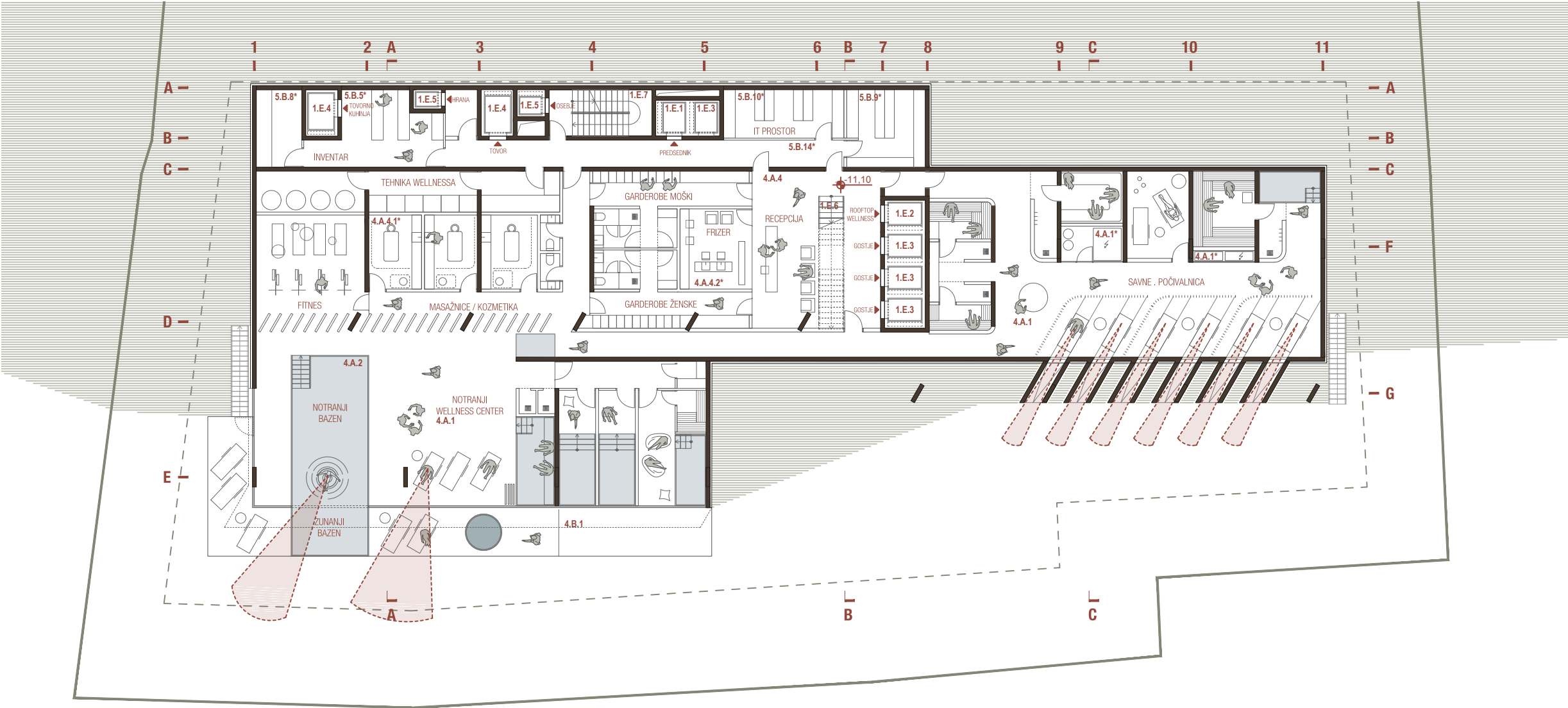
REFERENČNI PRIMER: HOTEL WALDHAUS SILS-MARIA



NOTRANJI BAZEN Z ZENITALNO SVETLOBO

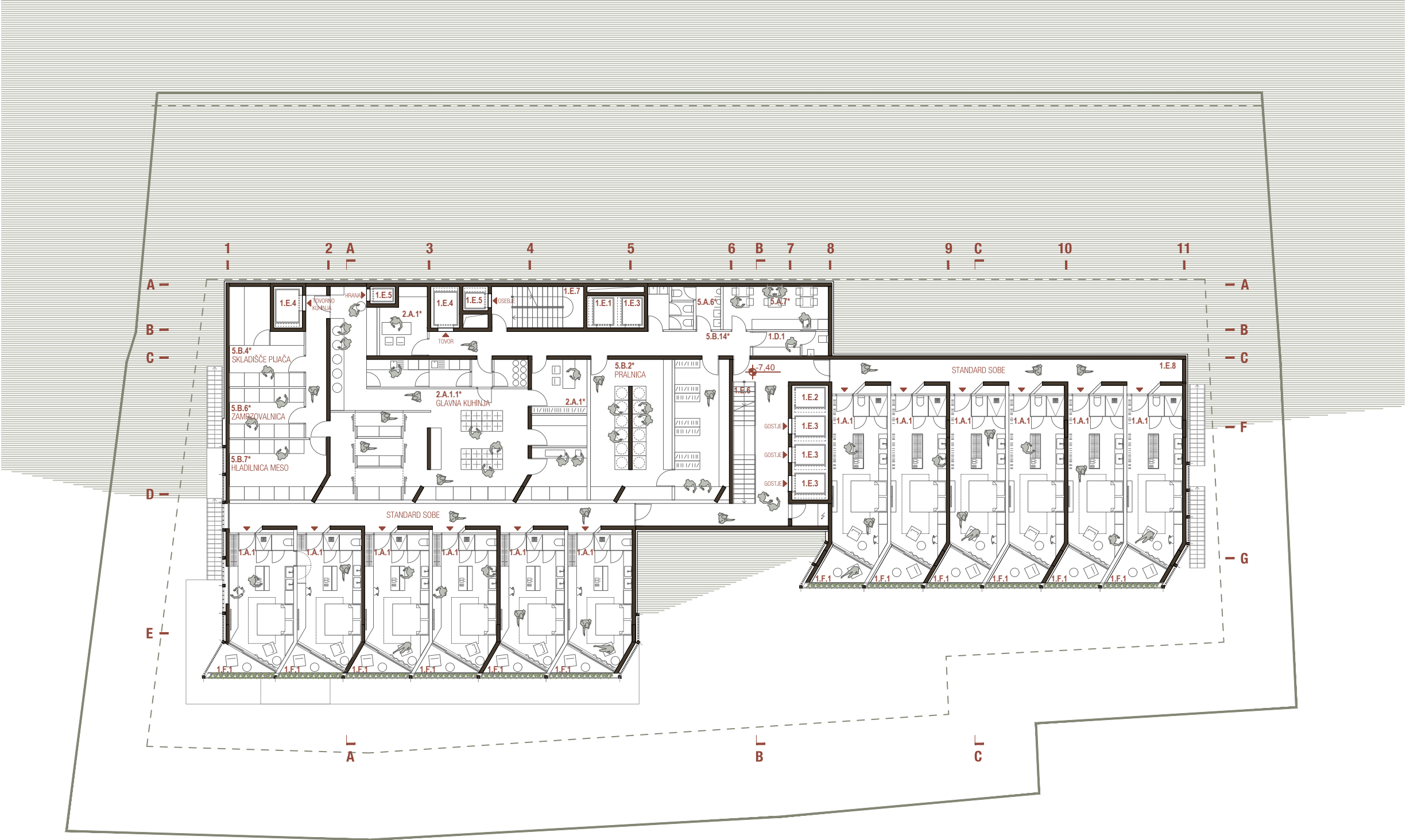


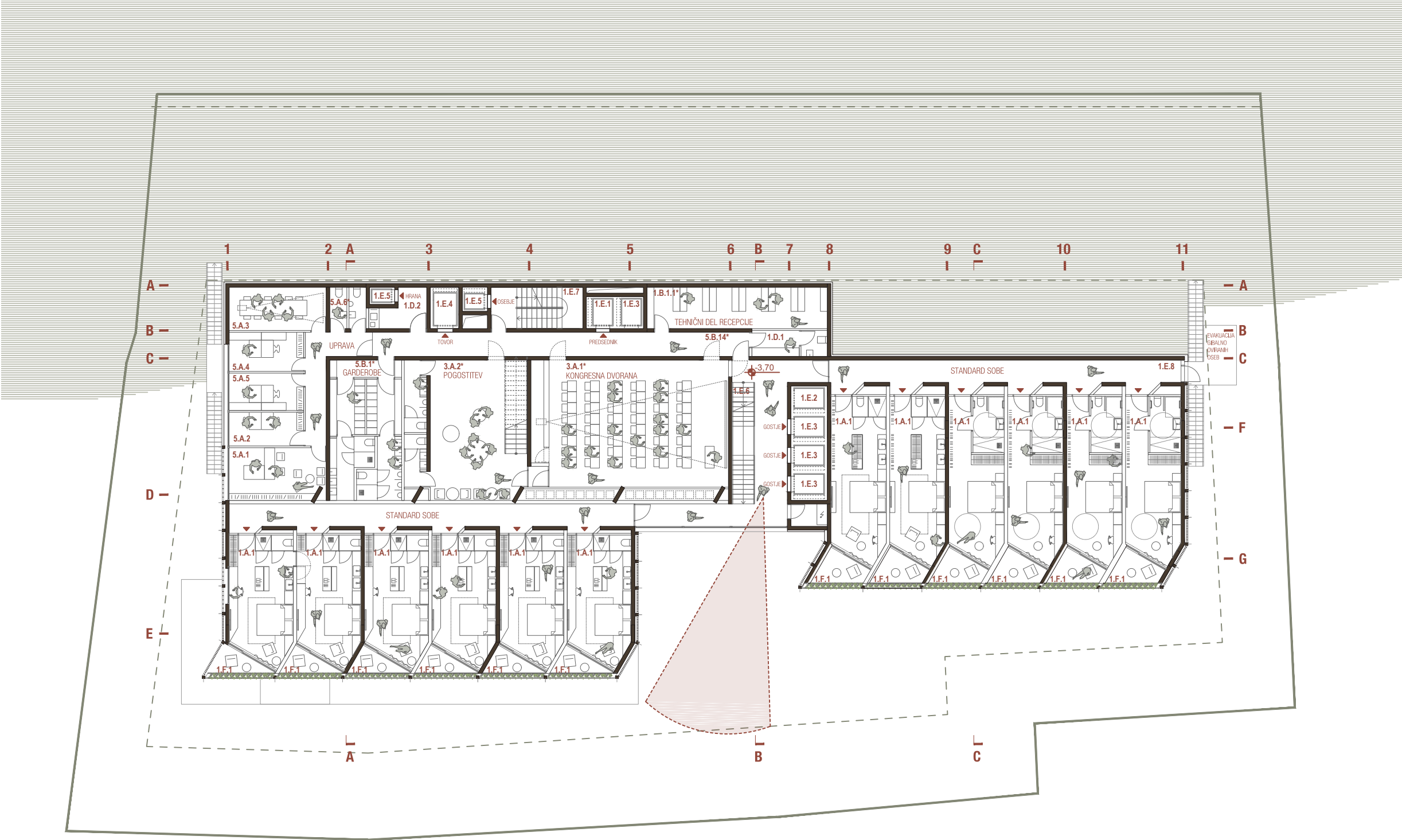
POGLEDI PROTI OKOLIŠKIM VEDUTAM

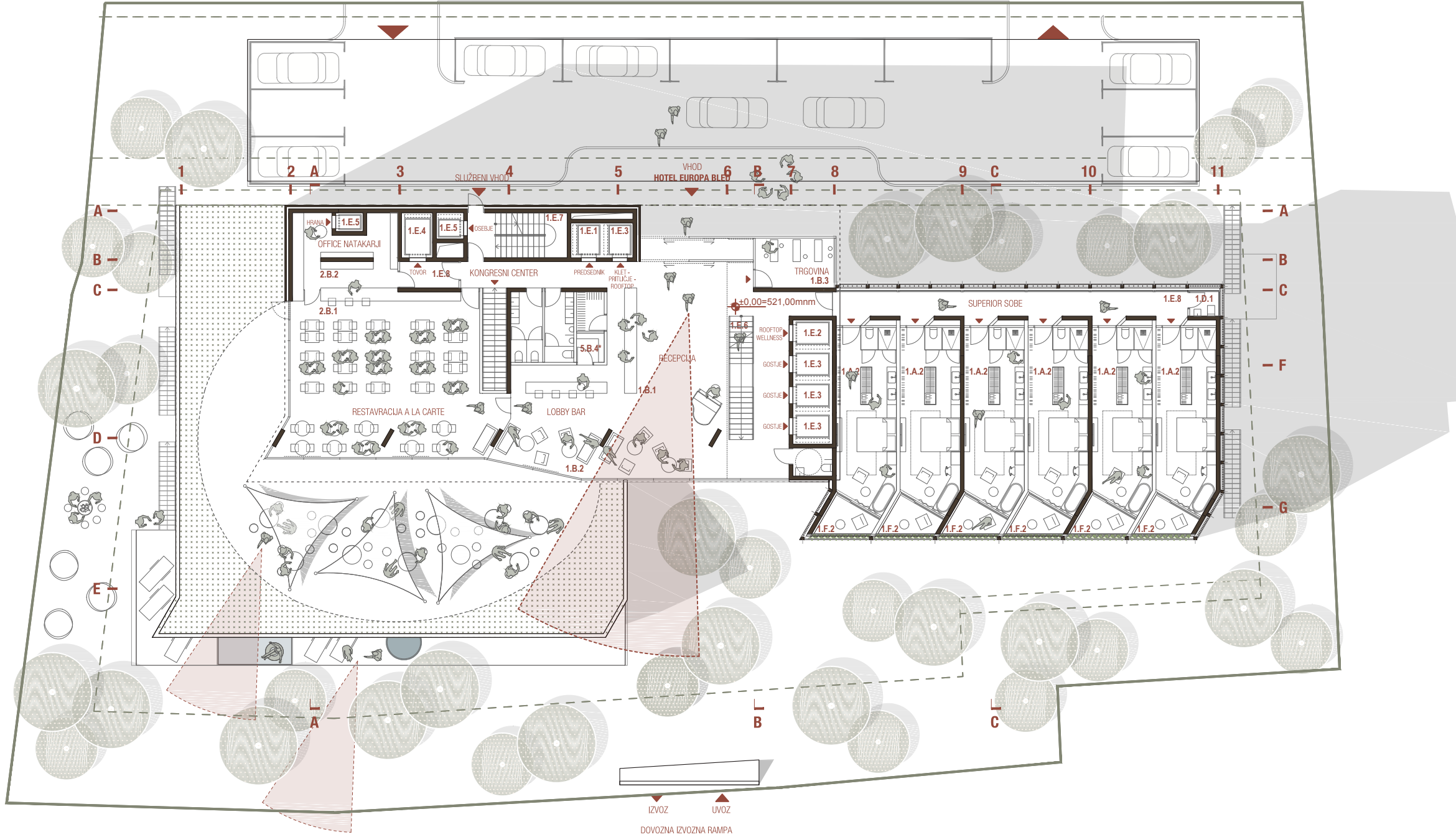


“Posebno vlogo v kontekstu wellnesa zavzema zunanji bazen s prelivnim robom, ki meri proti jezeru in tako ustvarja vtis neskončnosti.



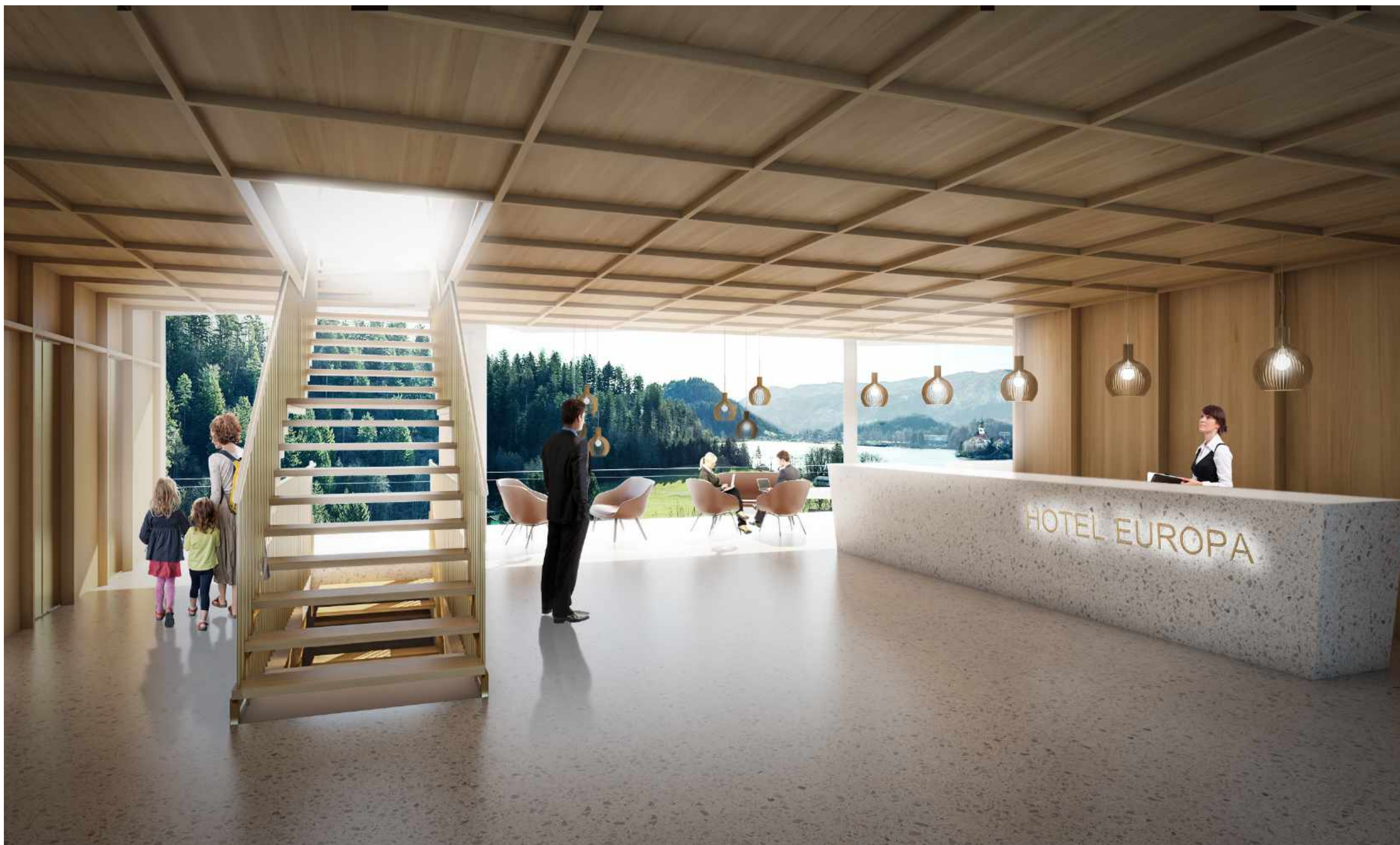


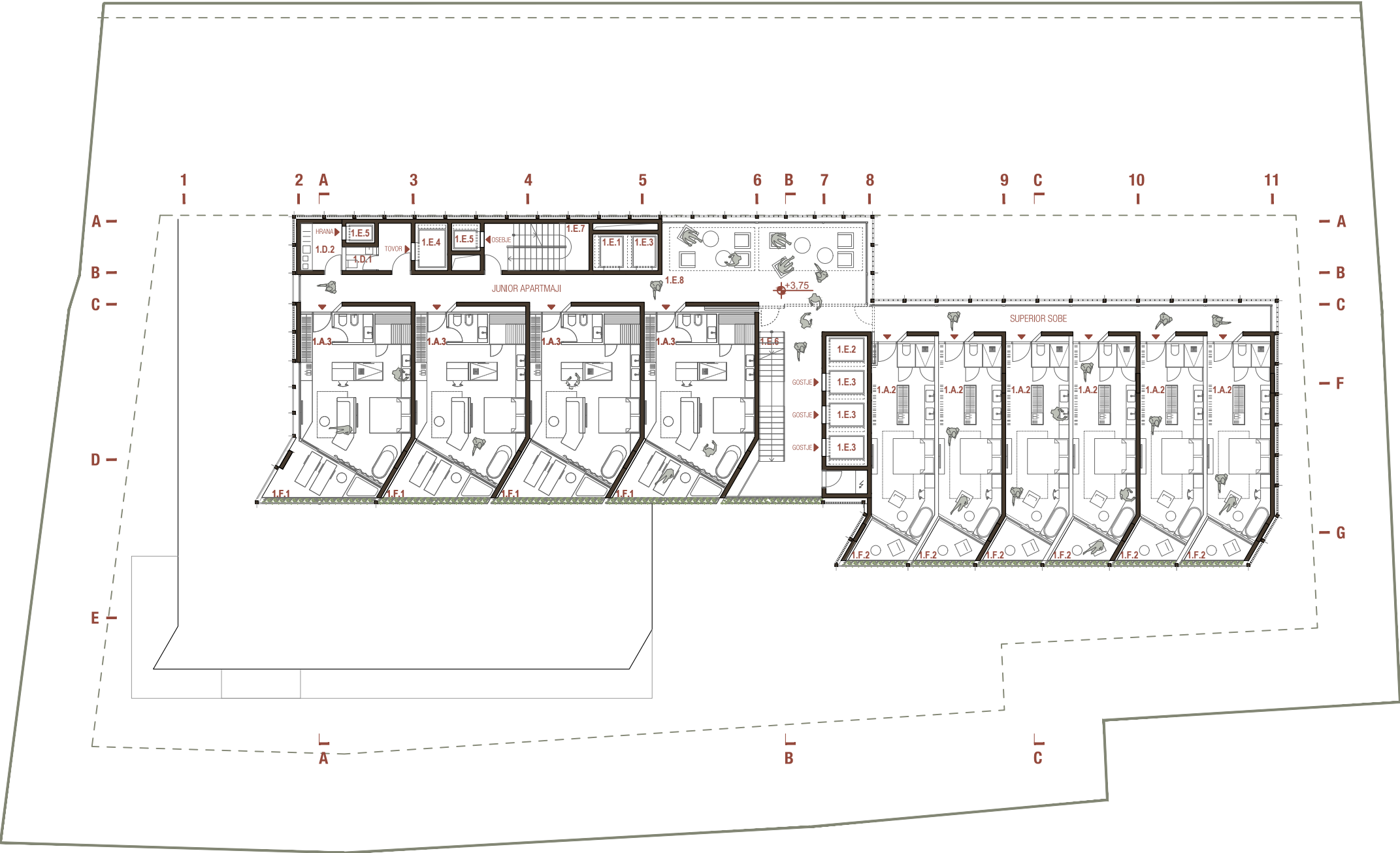


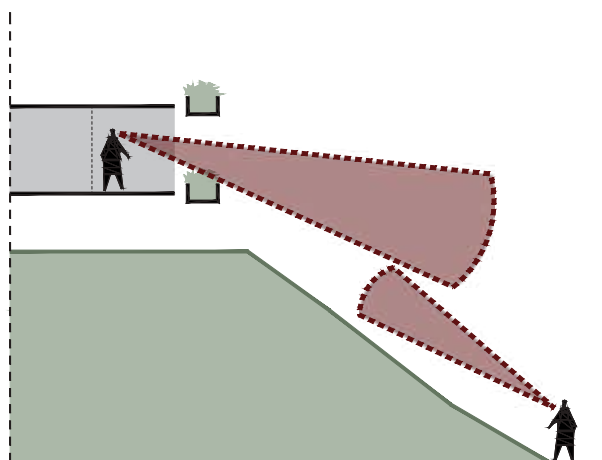


“ Stavba predstavlja “percepcijskega mediatorja” med zaledjem in območjem Blejskega jezera.



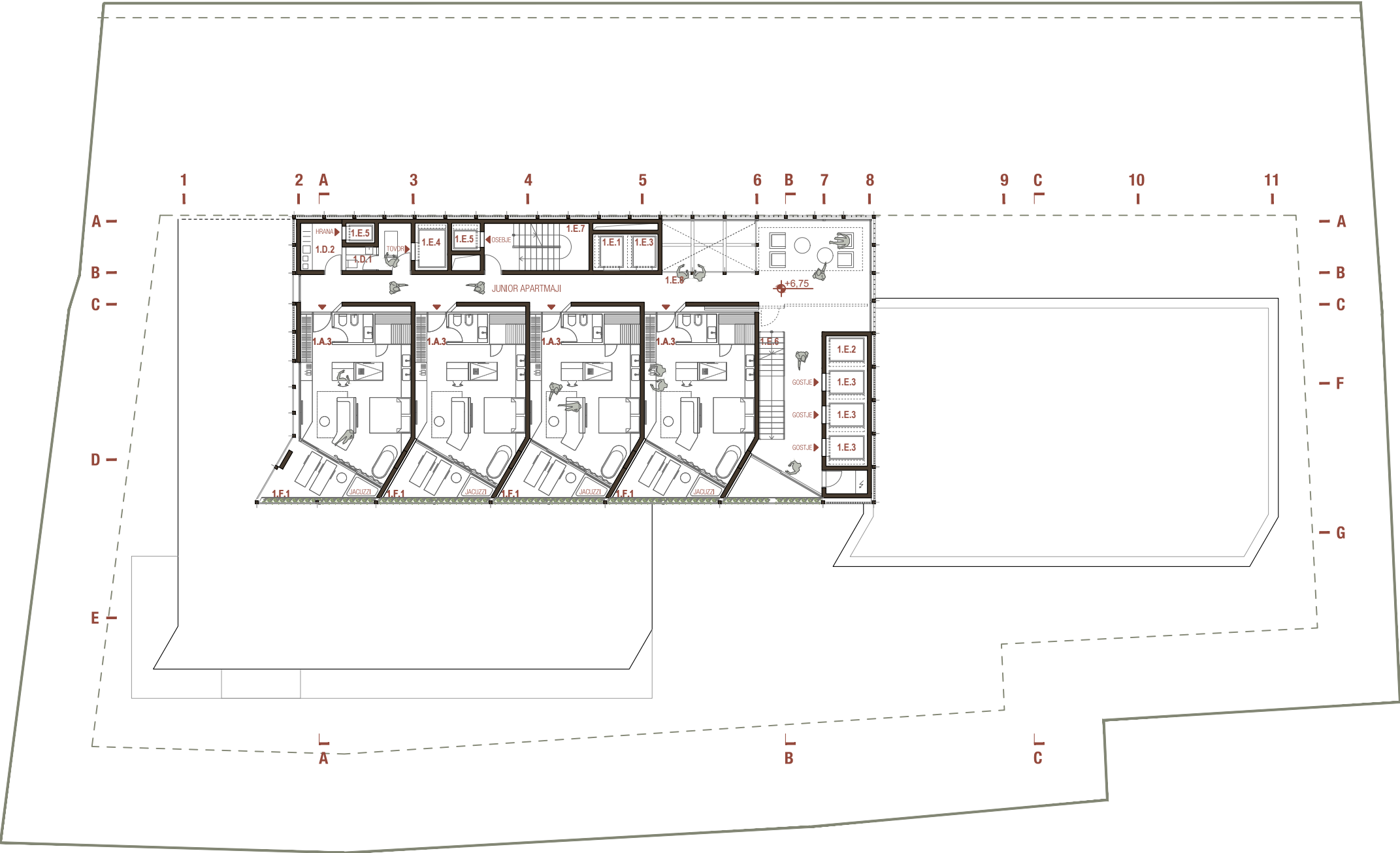




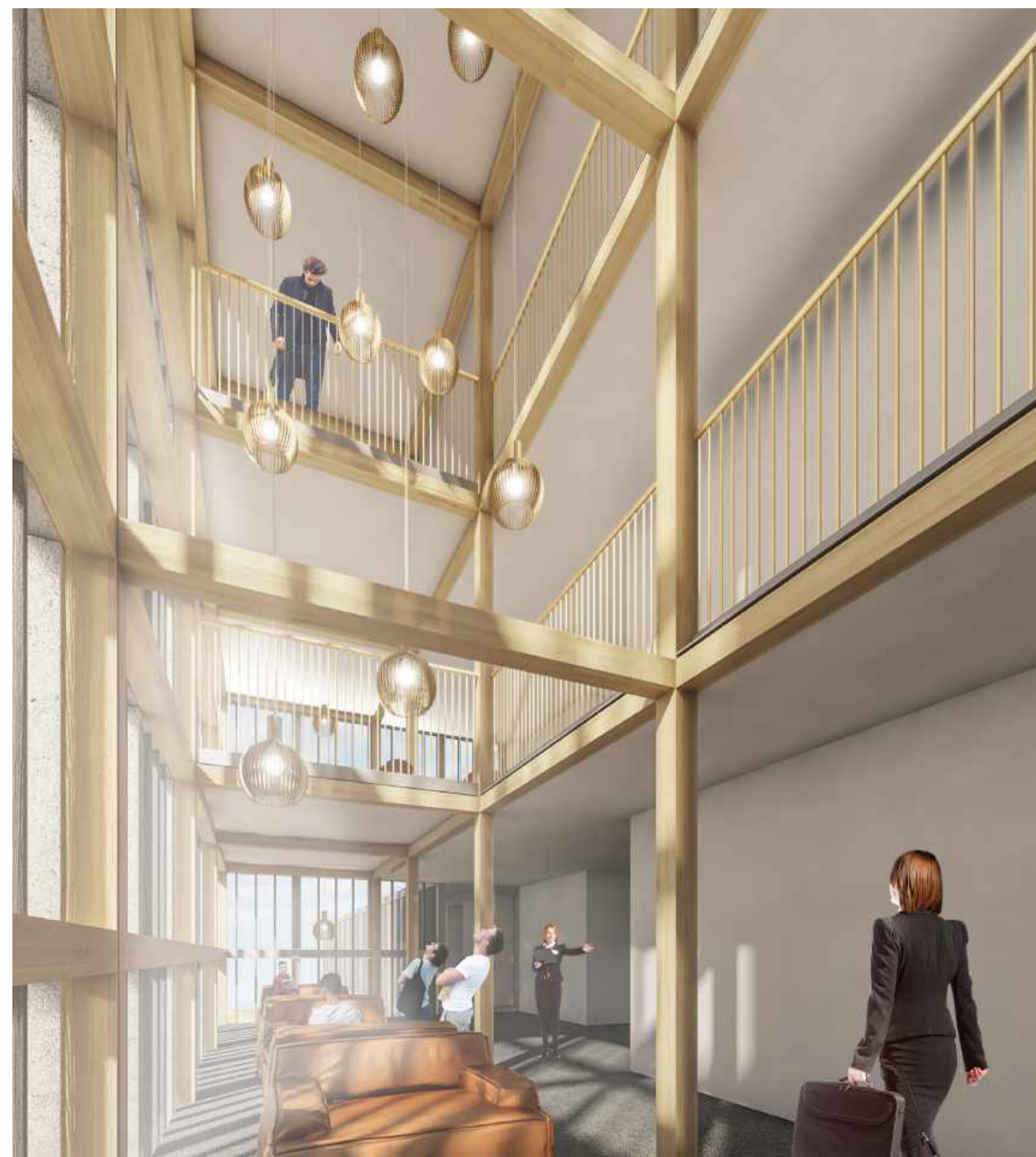


“ V tla poglabljeno korito z zelenjem onemogoča poglede mimoidočim v sobe in hkrati omogoča poglede proti jezeru (pogled navzdol).

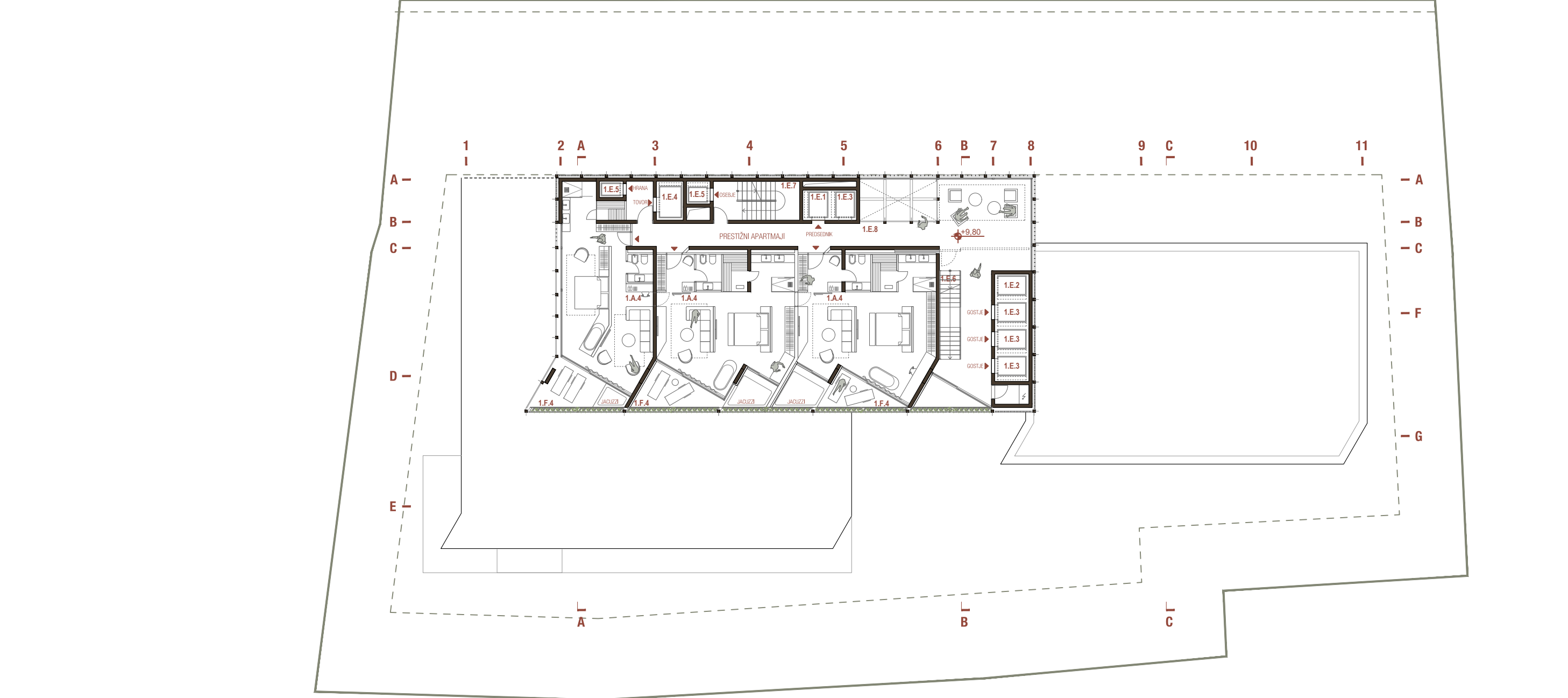


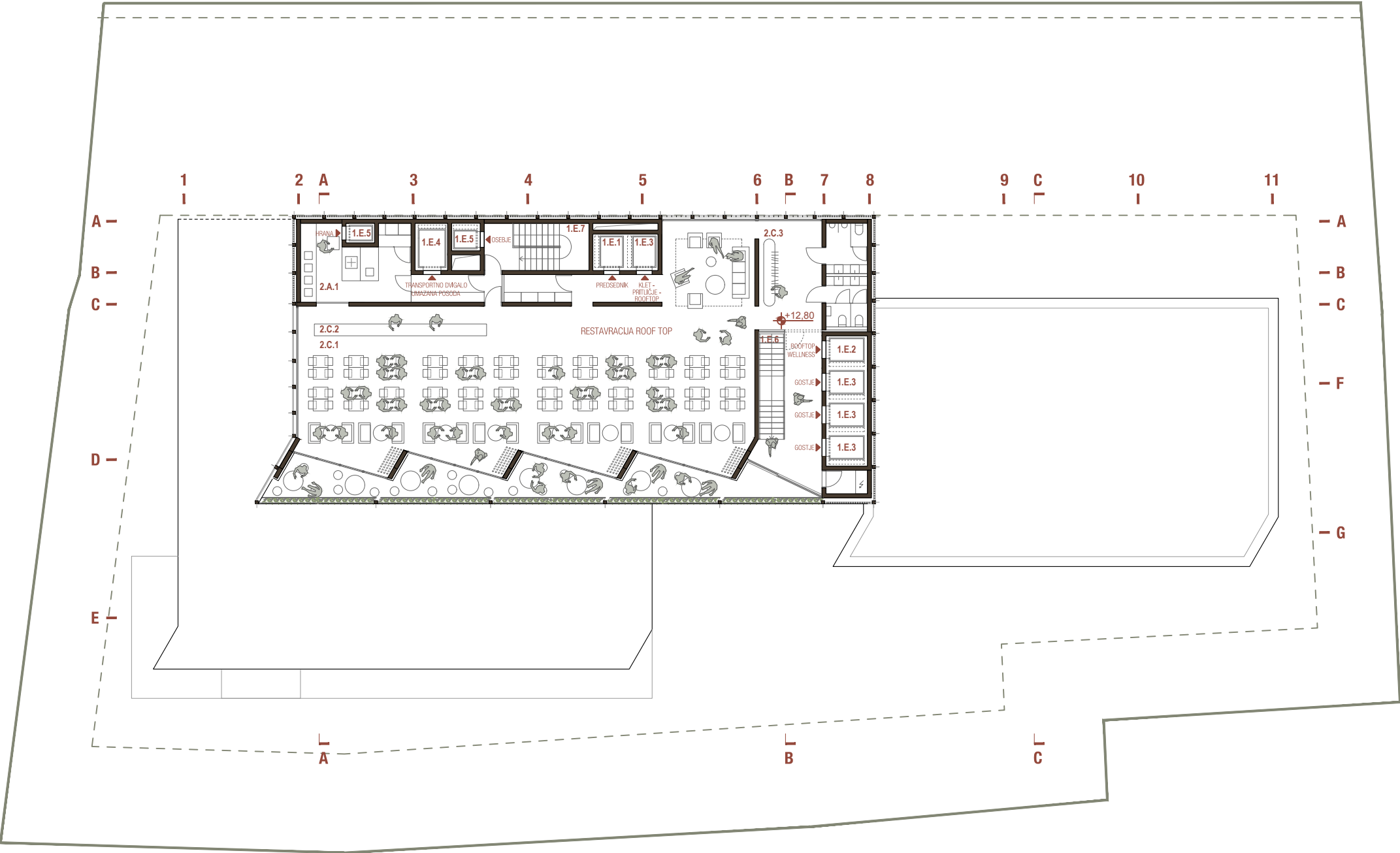


“ Namesto dolgih hodnikov, ob katerih je nanizana nepregledna vrsta sob, natečajni elaborat predlaga več manjših skupkov sob, ki gostu dajejo vtis zasebnosti, ekskluzivnosti in predvsem odvrčajo vtis izjemne velikosti hotela.

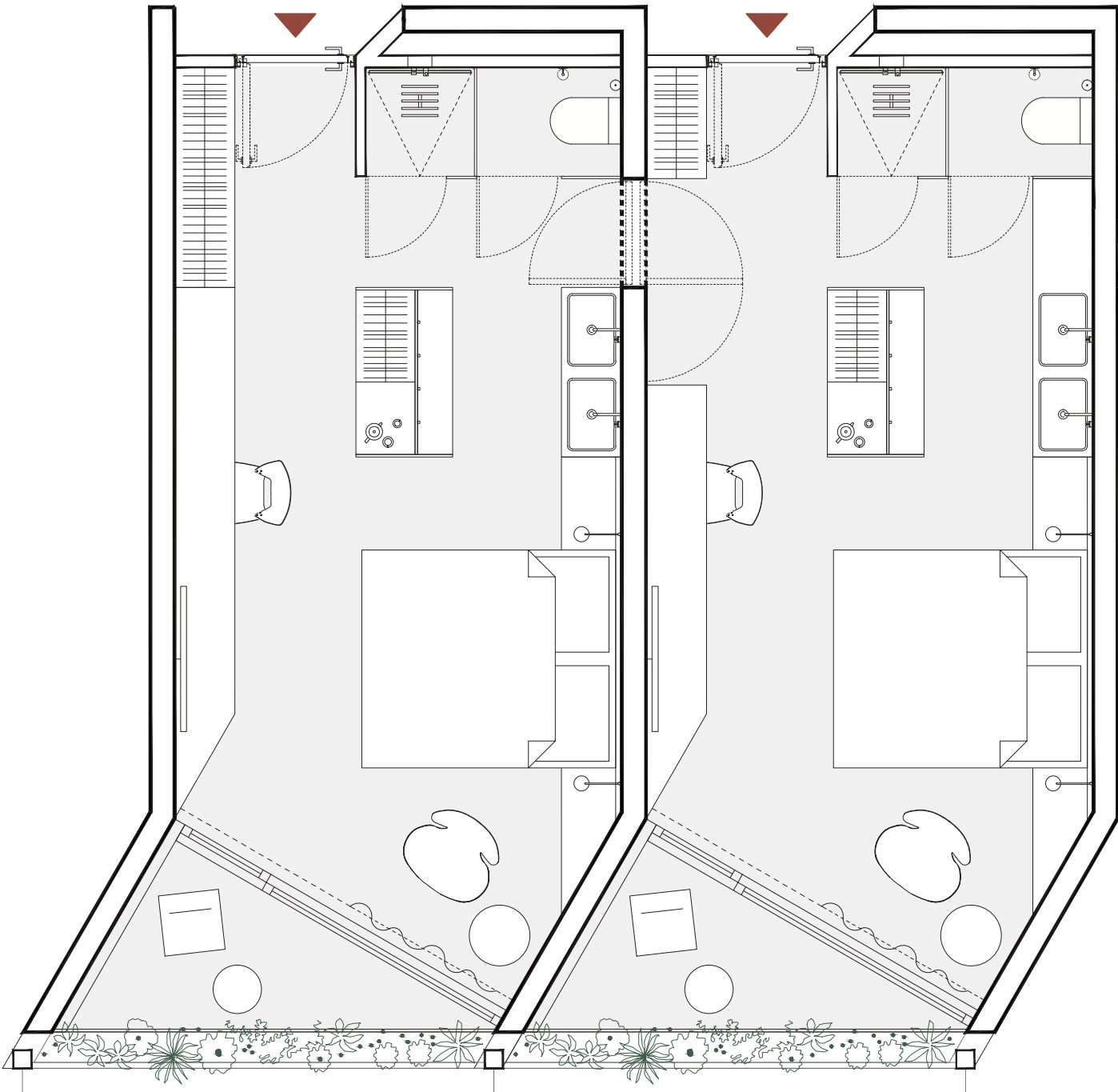


VIZUALIZACIJA: VEČVIŠINSKI PROSTOR

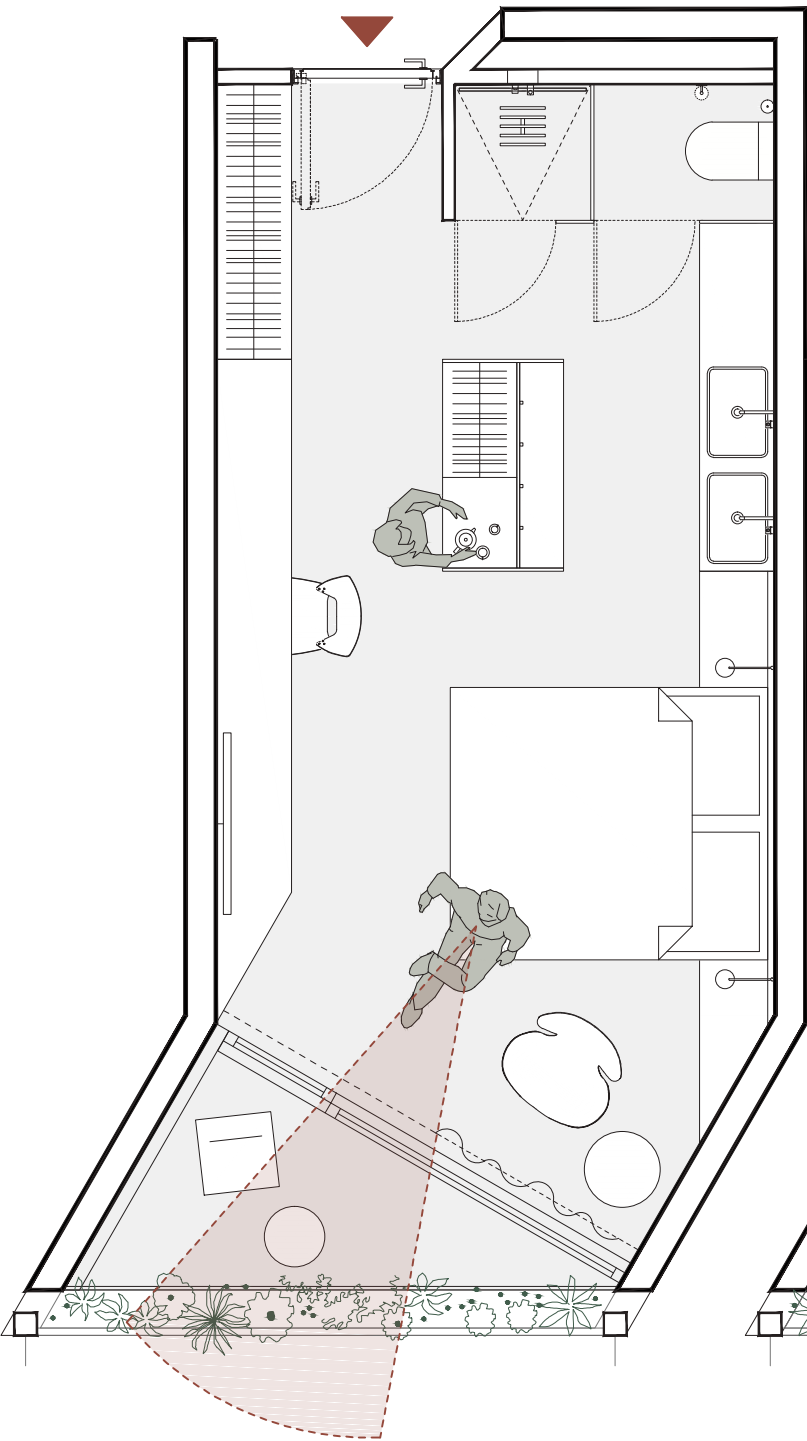




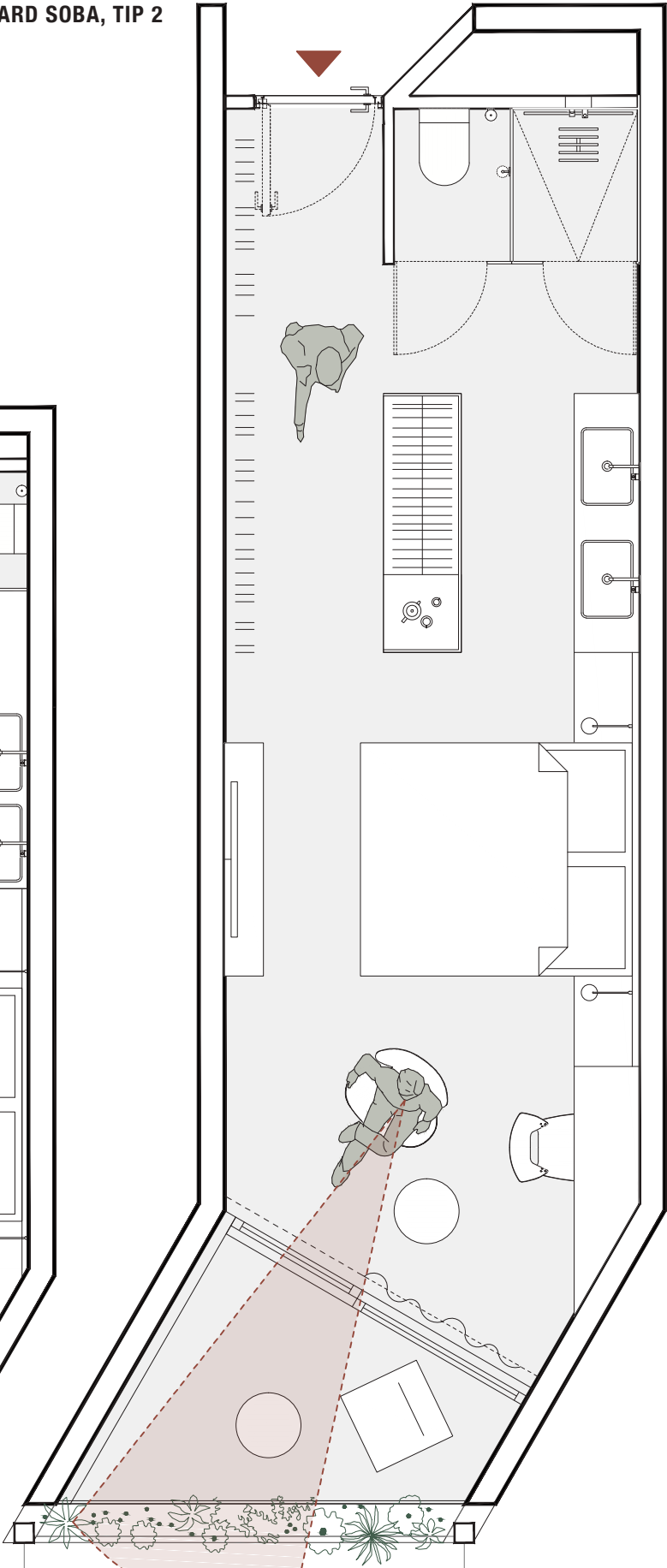
PRIKAZ POVEZOVANJA DVEH STANDARD SOB, TIP 1



STANDARD SOBA, TIP 1

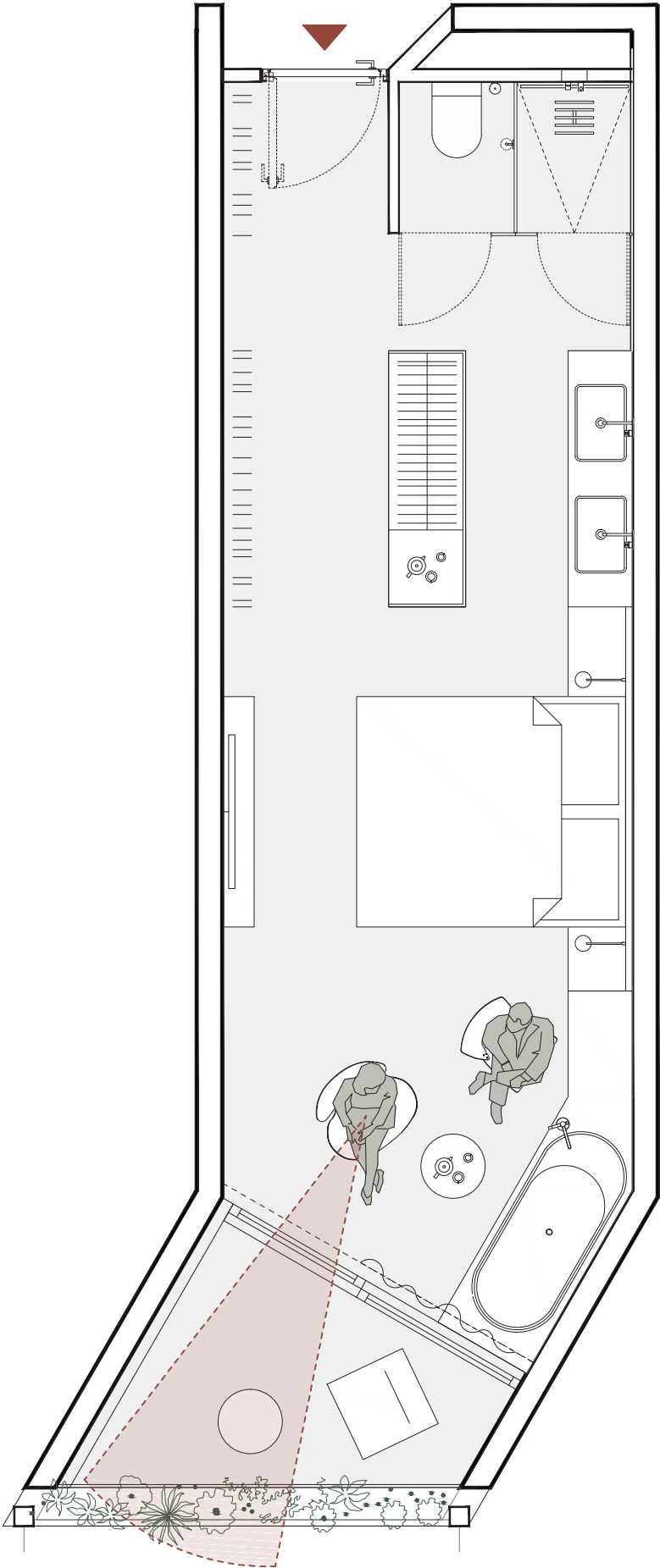


STANDARD SOBA, TIP 2

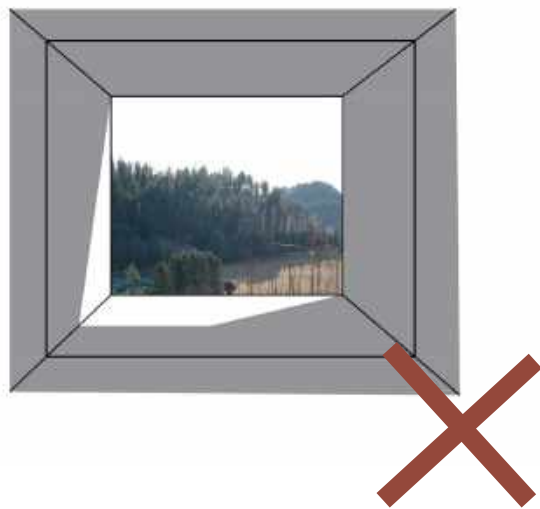




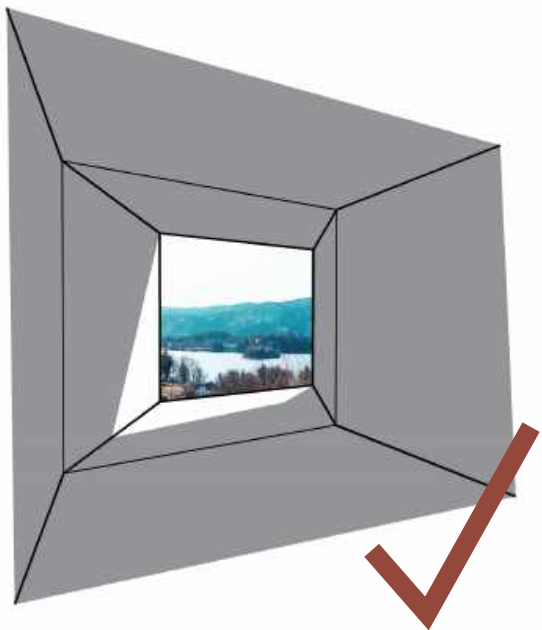
VIZUALIZACIJA: POGLED IZ SUPERIOR SOBE NA BLEJSKI OTOK



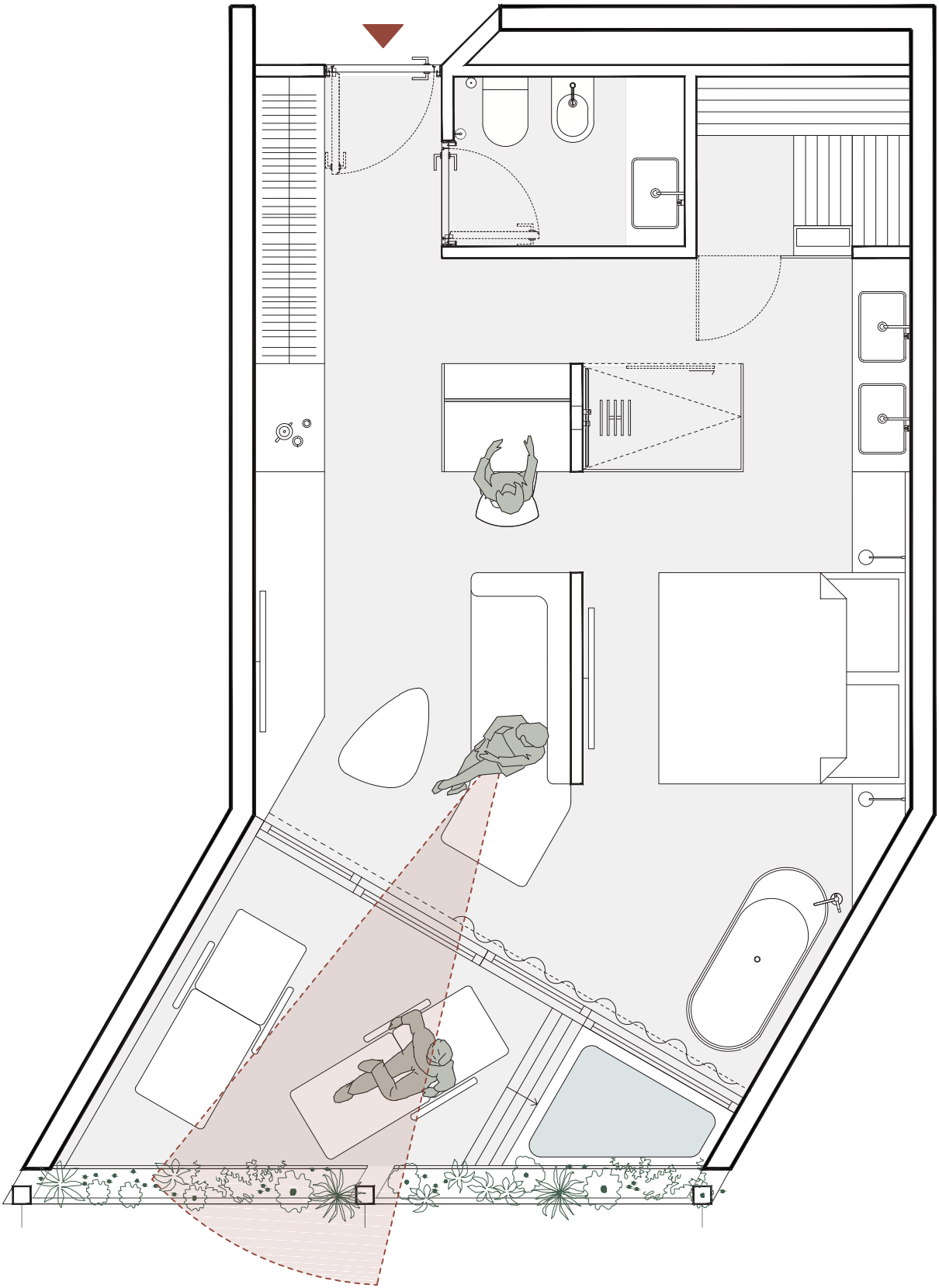
SUPERIOR SOBE - SKUPNO ŠTEVILO: 12X . M 1:50



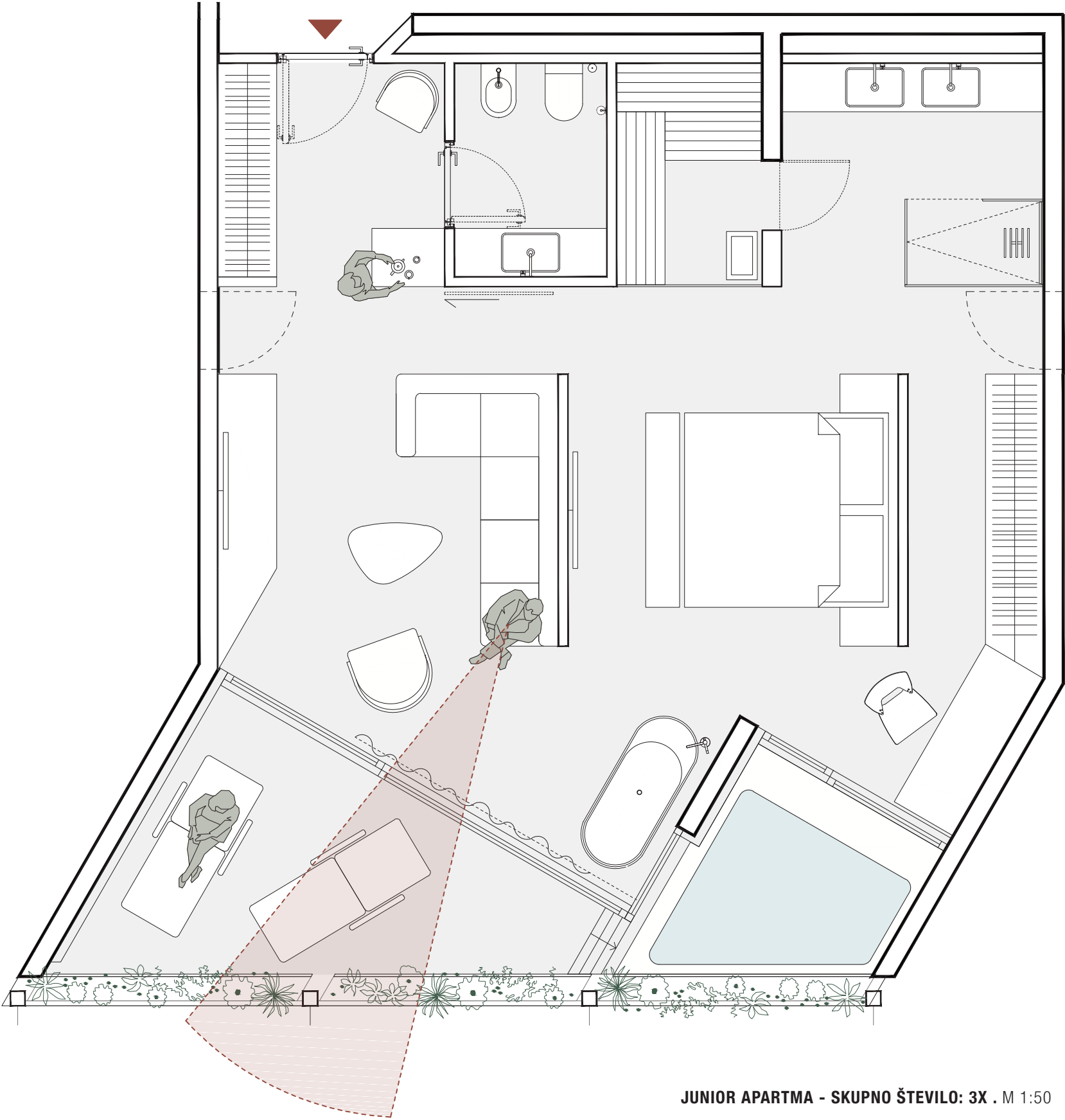
BALKON BREZ ROTACIJE NE OMOGOČA POGLEDA NA JEZERO



ROTACIJA BALKONA OMOGOČA POGLED NA JEZERO

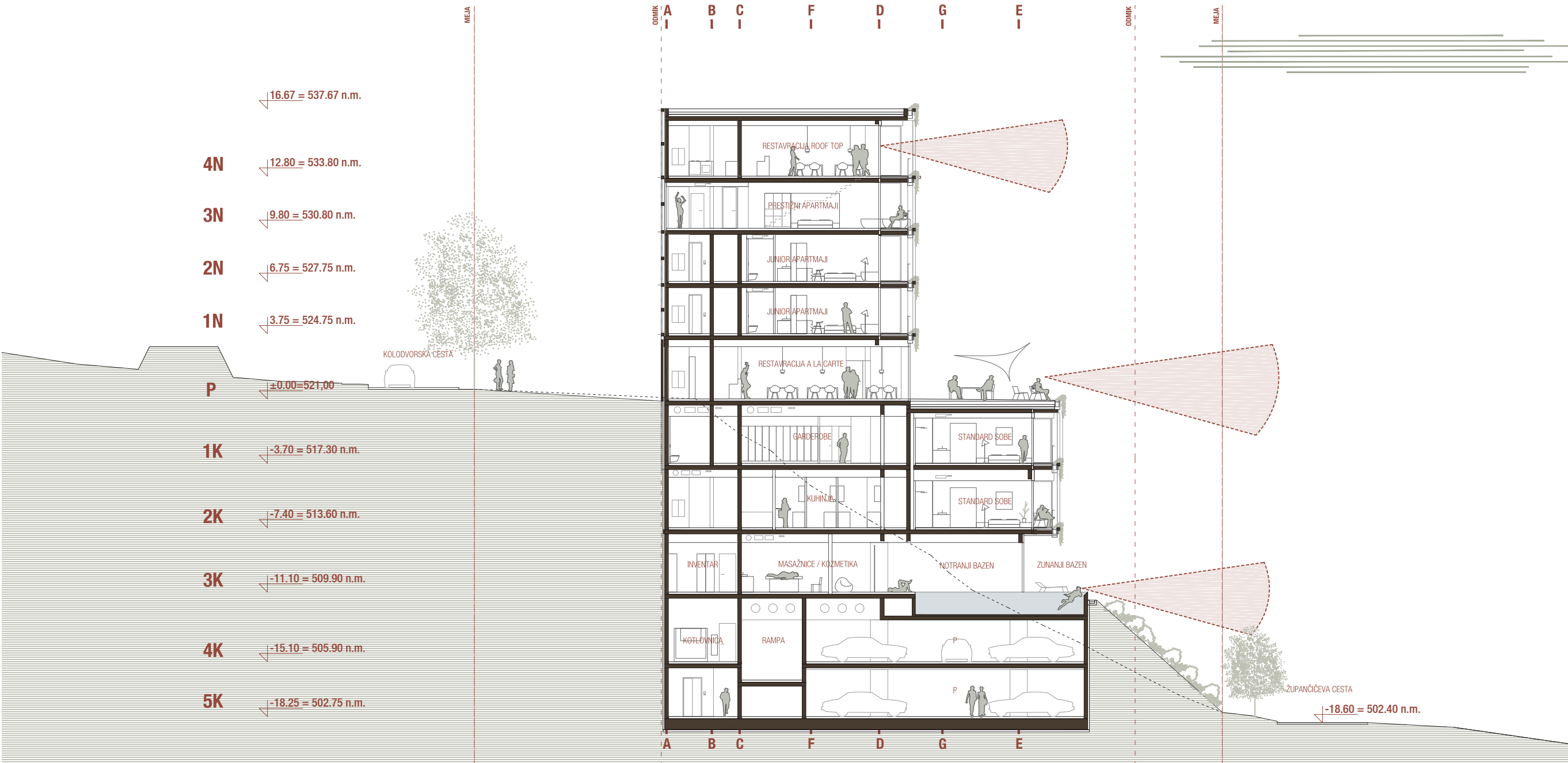


**“ Zarotirani balkoni/terase omogočajo vsem sobam
nemotene poglede proti jezeru.**

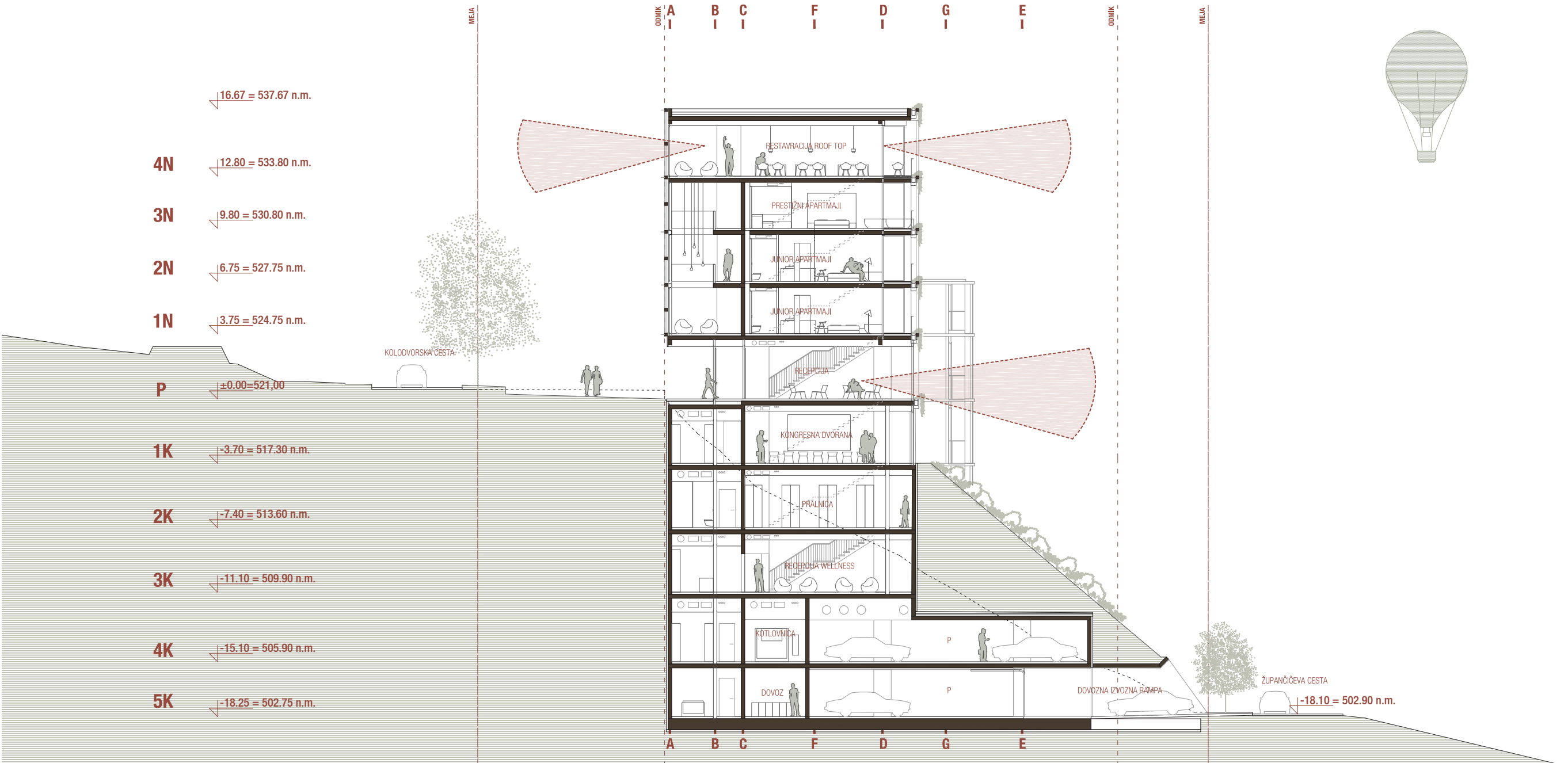


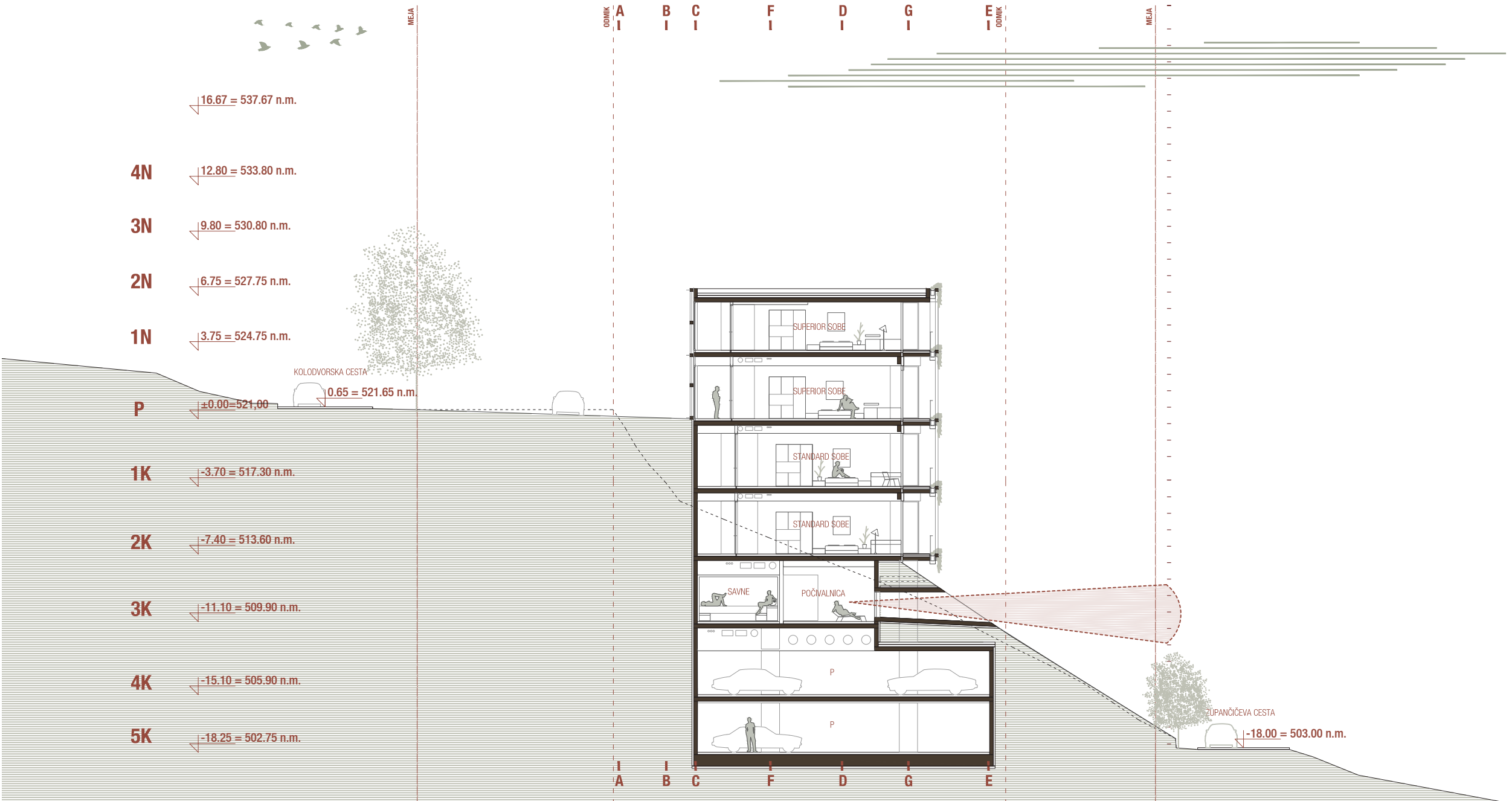
“ *Osnovna ideja oblikovanja stavbnega telesa novega Hotela Europa temelji na podobi lahkih in transparentnih volumnov, ki “zrastejo” iz zelenega brega.*





PREREZ A-A . M 1:250



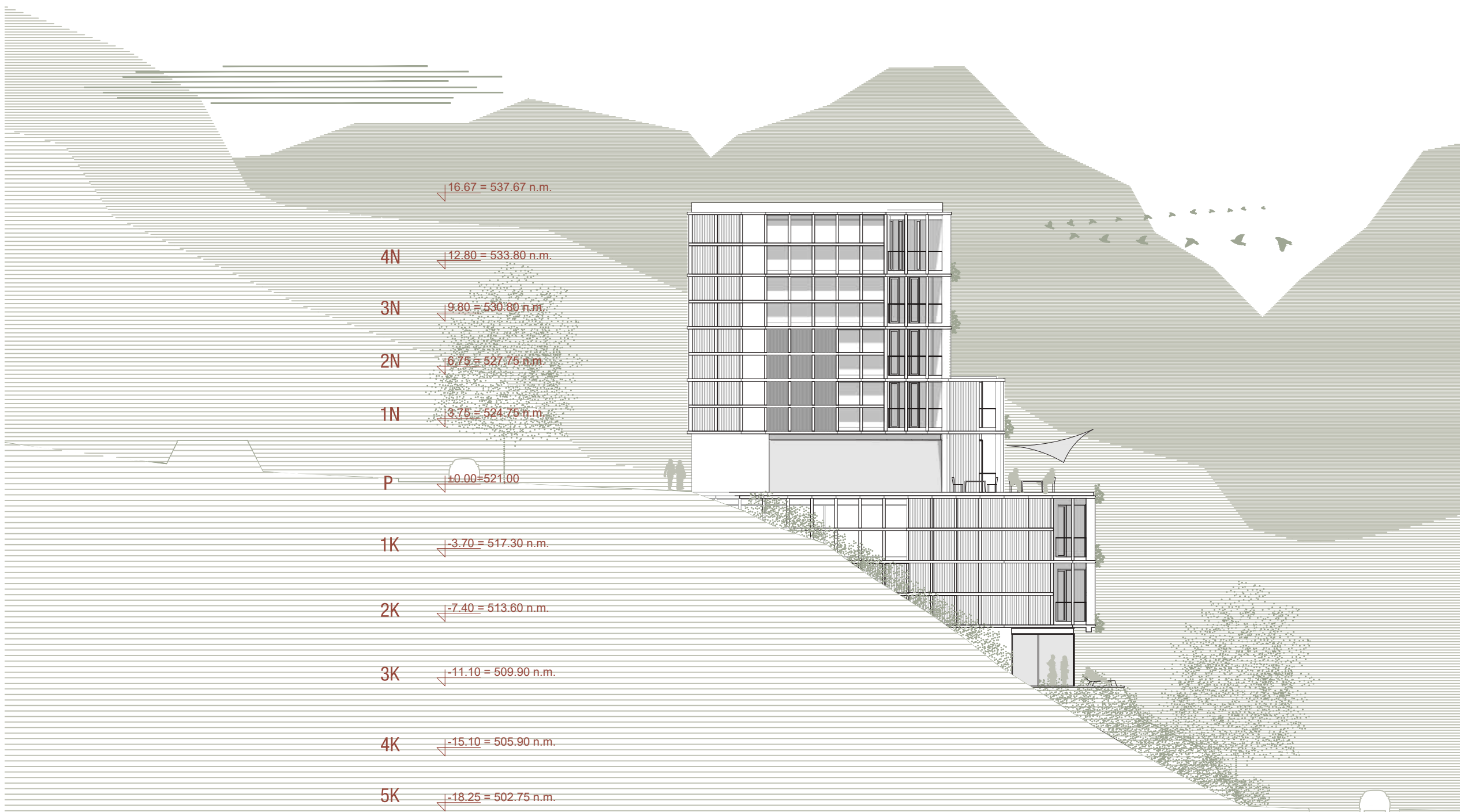




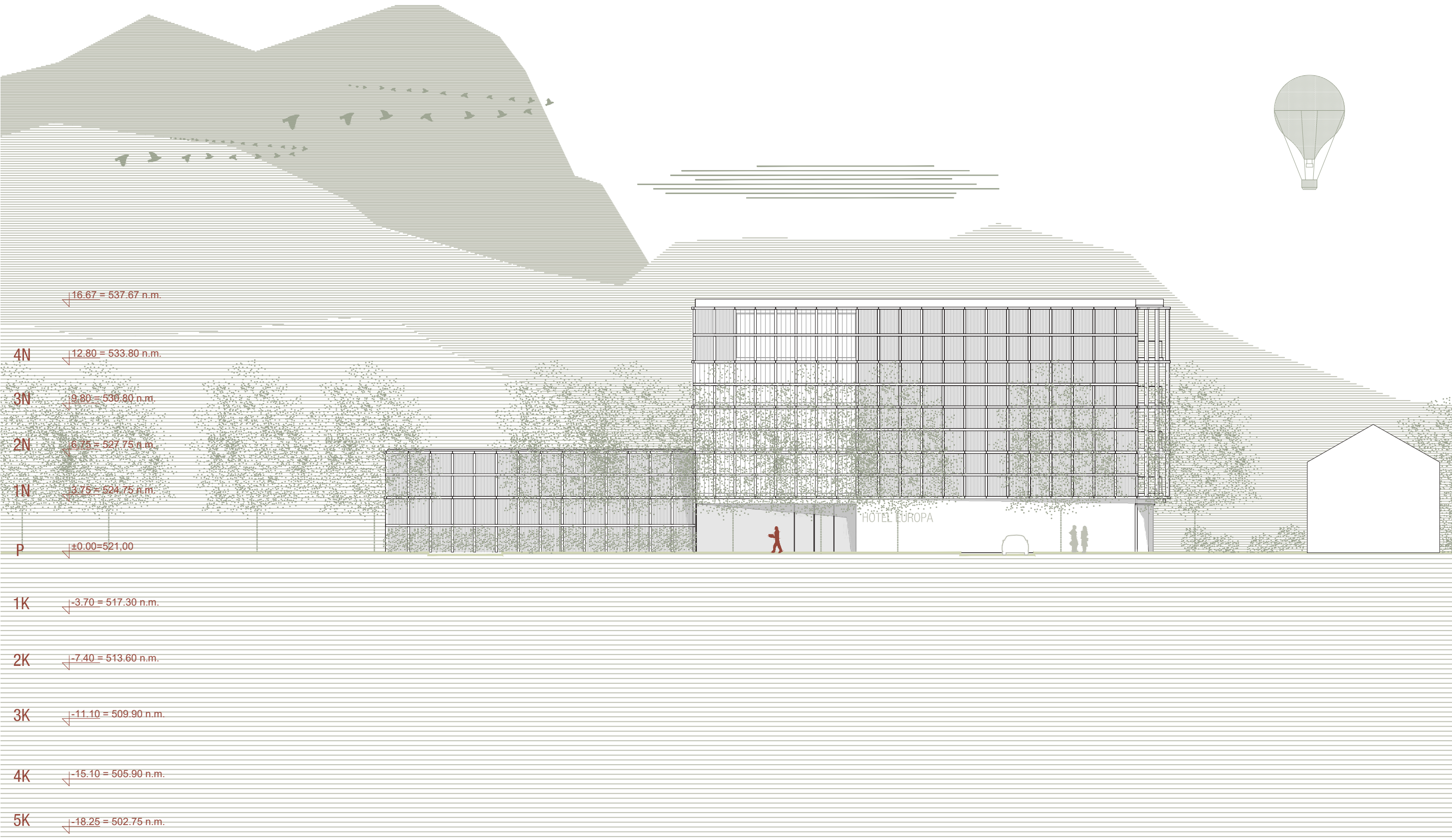
FOTOMONTAŽA 1: VEDUTA 1 - IZ JUGA, IZ JEZERA













FUNKCIONALNOST DOSTOPOV IN PROMETNIH UREDITEV

Dostop za goste hotela je zasnovan iz novoja Kolodvorske ceste. Predviden je enosmerna dovozna cesta s pravokotnim priključevanjem na Kolodvorsko cesto. V okviru vhodne ploščadi je na tlakovanih travnatih površinah predvidenih 10 parkirnih mest. pred vhodom je oblikovana večja tlakovana ploščad, ki omogoča sprejem gostov in eventuelno raztovarjanje prtljage.

Dostop do dveh garažnih etaž je zasnovan iz nivoja Župančičeve ulice. V peti podzemni etaži je poleg parkirnih mest oblikovano še gospodarsko dvorišče za potrebe dostave in servisa. Četrta podzemna garaža je poleg treh servisnih prostorov namenjena izključno parkiranju. Parkirni etaži so medsebojno povezani z enosmerno klančino. Promet se upravlja s semaforjem. V dveh parkirnih etažah je zasnovano 60 parkirnih mest.

MERILA GOSPODARNOSTI, TRAJNOSTNOSTI IN ENERGETSKE UČINKOVITOSTI

Stavba novega Hotela Europa Bled se zgleduje po osnovnih principih trajnostne gradnje, ki so osredotočeni na naslednje kriterije:

- kompaktno zasnovo volumnov, ki omogoča dobro razmerje med površino fasade in površino tlorisa,
- uporabo lokalnih materialov, ki nimajo dolgih transportnih poti, omogočajo dolgo življensko dobo in zmanjšujejo ogljični odtis stavbe,
- uporabo obnovljivih virov energije,
- uporabo vegetacije pri zasnovi fasade, streh in teras ter
- racionalno in fleksibilno uporabo tlorisnih površin.

Stavba zaradi uporabe cenovno ugodnih, naravnih materialov, kot so les, beton in kamen zagotavlja dolgo življensko dobo objekta brez dodatnih stroškov vzdrževanja. Uporabljen nezaščiten les (le oljen) je ob pravilni vgradnji material, ki ima izjemno dolgo življensko dobo (primer kozolcev in druge ljudske slovenske arhitekture, kjer nezaščiten les ostaja nepoškodovan več desetletij, ponekod tudi stoletje).

Energetska učinkovitost je poleg prej naštetih kriterijev dosežena tudi z racionalno izvedbo instalacij (kratki horizontalni vodi instalacij), dobre toplotne izoliranosti objekta in uporabo zemljske mase za potrebe ogrevanja in hlajenja objekta.

OPIS ENERGETSKEGA KONCEPTA

Objekt bo za pripravo energije potrebne za ogrevanje objekta izkoristil energijo podtalne vode v obliki plitvih vrtin. Koristila jih bo toplotna črpalka kaskadne izvedbe z namenom doseganja optimalnih izkoristkov skozi celo letne zahteve objekta. Kot pomožni vir energije se predvideva še koriščenje zemeljskega plina, za kar je predvidena plinska toplovodna kotlovnica. Pri snovanju natečajne rešitve je bilo upoštevano prostorsko in koledarsko najslabše izhodišče. Točna velikost oziroma optimalna velikost generatorja toplote za ogrevanje bo kasneje določena s pomočjo numeričnih simulacij oziroma analize dinamičnega termičnega modela stavbe (urna metoda).

Kot dimovod izpušnih plinov in zajem svežega zraka za potrebe izgorevanja se predvideva kombinacija dveh ločenih cevovodov ustreznega preseka. Tako se hrup, ki nastane z delovanjem gorilnika in izgorevanja glede na višino objekta že temu primerno enormno zaduši.

Generirana toplota se primarno koristi za temperiranje objekta s talnim gretjem. Talno gretje bo krmiljeno iz dotičnih referenčnih mest. Pogonov na zankah ne predvidevamo, saj je odziv sistema dolgotrajen in so pogoni posledično neučinkoviti. Za morebitno pokrivanje konic gretja so predvideni prezračevalni sistemi (HVAC). Predvideva se del niza toplotne črpalke sistema voda/voda visokotemperaturnih nastavitvev, da se lahko stalno pripravlja topla sanitarna voda (TSV) z ustrezno temperaturo in izvaja protilegionelni program.

Topla sanitarna voda se bo pripravljala v ločenih hranilnikih za potrebe kuhinje (+55°C), in sanitarni in wellness namen. Smotno bo inštalirana cirkulacijska zanka. Generalno velja, da ni slepih ali slabo pretočnih/mrtvih rokavov v sistemu. Da se temu izognemo, je predviden sistem šivanja porabnikov. Za splakovanje in zunanje zalivanje se predvideva zbiralnik deževnice.

Potrebno količino hladilne energije se generira s pomočjo toplotnih črpalk. Točna oziroma optimalna velikost generatorja hladu bo določena s pomočjo numeričnih simulacij dinamičnega odziva termičnega modela stavbe (urna metoda). Predvideno je prisilno prezračevanje energetskih prostorov z dovodom svežega zraka iz okolice. Izven sezone gretja se kot primarni sistem hlajenja uporabi oziroma ustrezno aktivira betonsko jedro. Lokacijsko se nahaja v vhodni avli in vzdolžnih hodnikih (horizontalno in vertikalno). Tak način hlajenja je pasivne narave. Prezračevanje objekta se vrši z visoko zmogljivimi rekuperatorji, ki so opremljeni z vlažilniki zraka. Vsi prostori so umetno prezračevani. Prezračevalne naprave oskrbujejo določene sklope objekta, ki so po namembnosti med seboj različni ali obratujejo v različnih urnikih. Objekt naprave oskrbujejo s 100% svežim in ustrezno, odvisno od sezone, temperaturno formiranim zrakom. Naprave se dinamično, sočasno prilagajajo številu uporabnikov.

HLAJENJE

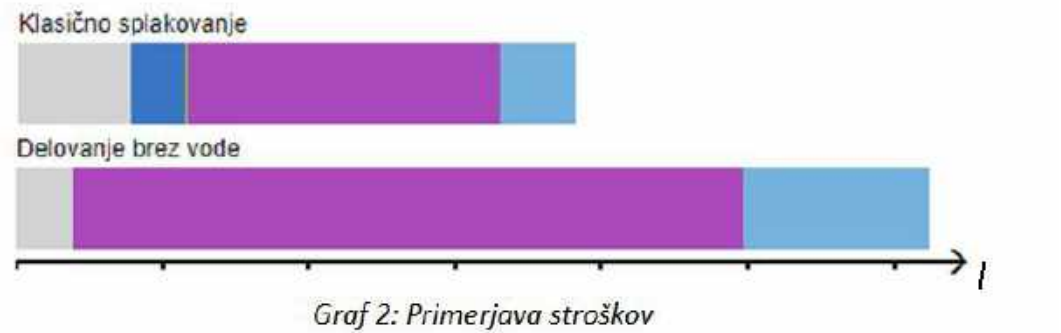
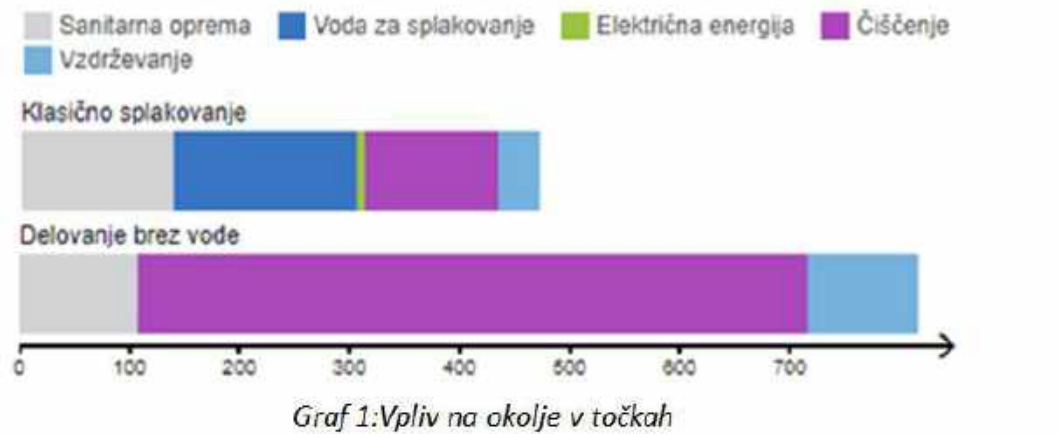
Hlajenje objekta v energetski bilanci predstavlja pričakovano večino potrebne energije za delovanje stavbe. Temu primerno smo razmišljali o energetsko učinkoviti ter trajnostni rešitvi, ki potrebuje čim manj rokovanja in ima nizke vzdrževalne stroške.

Del sistema hlajenja predstavljajo prezračevalne naprave. V manjše ali manj zasedene prostore, ki imajo sorazmerno majhen volumen prostora, a hkrati tudi med seboj različne notranje vire in je hkrati potreba po različnih temperaturnih režimih, se lahko namesti konvektorski sistem. V tem primeru bo dominiral predvsem kanalski tip konvektorja, ki se z odliko izkazuje kot tih sistem distribucije hladu v prostor. Predvideni dušilniki hrupa še dodatno znižujejo že tako komaj slišen zvok ventilatorja, prezračevalni elementi na distribuciji pa poskrbijo za

idealno porazdelitev hladu vzdolž celotnega prostora. Pri taki distribuciji so lahko dosežene nadstandardno nizke hitrosti gibanja zraka, in sicer se pričakuje 0,10 m/s hitrost gibanja zraka v bivalni coni na višini h=1,8m, z nizko stopnjo turbulence in s tem za nizek riziko občutenja prepiha. Nevidna integracija sistema v arhitekturo daje uporabniku čist in minimalističen izgled. Taki kombinaciji bi lahko rekli, da je neslišna in ne čutna. Sistem je dimenzioniran na ekstremno nizke hitrosti gibanja zraka. Nizka vhodna temperatura hladilne vode omogoča bistveno manjše preseke cevi in samega konvektorja, kar se pozitivno zrcali na hitrost izvedbe in predvsem nizko nabavno vrednost.

KORIŠČENJE DEŽEVNICE

Pitna voda je neizmerno bogastvo, s katerim večinoma ljudi ravna manj premišljeno. V objektu bo predvideno število uporabnikov, ki dnevno porabljajo najmanj 2,0 m3 čiste pitne vode samo za splakovanje. To predstavlja kar 730 m3 pitne vode na letni ravni. Za sonaravnost je neizogibna in nujna tudi implementacija koriščenja deževnice. Lokacija objekta izkazuje visok potencial koriščenja deževnice. Letne količine omogočajo samozadostnost tudi za splakovanje WC školjk in pisoarjev. Prav tako s tem virom možno izvesti zalivanje okolice objekta in zelenih atrijev. Analiza med klasičnim in brezvodnim pisoarjem prikazuje, da je po metodi impactWord+ točkovan negativen vpliv na človeško življenje, na kakovost ekosistema in vključenih virov ter vse ostale negativne vplive.



Z naprednimi in trajnostnimi ukrepi se poraba pitne vode skrči samo na nujne porabnike, kot so porabniki v kuhinji in vsi umivalniki. Preliv deževnice se lahko koristi tudi za vzdrževanje morebitnih bazenov sprinkler sistema. Koriščenje deževnice za morebitne potrebe splakovanja in zalivanja zelenic drastično zmanjša velikost vodomera, za kar 70 %, in s tem tudi letne dajatve. Posledično so tudi nižji stroški odvajanja komunalne vode.

KLIMATSKE NAPRAVE

Objekt po svoji namembnosti in dinamiki potrebuje več manjših in visoko učinkovitih prezračevalnih naprav z visoko stopnjo rekuperacije. Tak razpored nam omogoča hitro odzivnost dotičnih območij in lažjo regulacijo, kar se pozitivno zrcali na optimalnem delovanju, nizkih obratovalnih stroških in vzdrževanju. Naprave primarno oskrbujejo uporabnike objekta s svežim zrakom in odvajajo izrabljen ali celo kontaminiran zrak in nastale vonjave iz objekta. Na ta način se uravnava tudi vlažnost zraka v prostoru.

Za območja kjer so tekom ogrevalne sezone (ogrevanje in suh zrak okolice) zahtevane velike količine dodatne vlage, se predvidi vračanje toplote skozi rotacijski izmenjevalec toplote. Ta sistem omogoča največji odstotek vračanja naravne vlage v prostor. Tako nam odpade do 87 % potreb po vlaženju z vlažilniki. Uporaba vlažilnikov, ki so energetsko potratni, potrebujejo veliko količino mehke vode ter so občutljivi za vzdrževanje, se tako reducira za faktor 7, kar se odlično zrcali pri energetski bilanci delovanja stavbe.

Ostala področja, ki niso obremenjena s kondicioniranjem suhega zraka, se poslužujejo prezračevalnih naprav rekuperacije preko ploščnega izmenjevalnika toplote. Predvidene so prezračevalne naprave z najmanj 85 % izkoristkom. V obdobjih popolnega obratovanja bodo lahko dosegle izkoristke tudi nad 90 %. Naprave so modularne izvedbe, ter premišljeno optimiranje velikosti, kar se ekonomsko hvaležno odraža pri transportu (ni potrebe po izrednem prevozu) in hitrem integriranju naprav v objekt. Za doseganje optimalne izkoriščenosti posamezne naprave so le-te deljene po namembnosti. Tako so smiselno povezane naprave, ki si delijo enak urnik obratovanja. Vse etaže, razen garažnih, so prisilno prezračevane z rekuperacijo. Le tako se lahko kontrolirano nadzoruje kakovost zraka in stopnjo izmenjave v povezavi z dinamično potrebo stavbe.

Odpadna toplota iz prezračevalnih naprav se bo lahko načrtno izkoristila še za predgretje TSV. S tem ukrepom še dodatno izboljšamo energetsko učinkovitost toplotne črpalke namenjene pripravi TSV.

Vremenske napovedi bodo upoštevane že nekaj ur naprej. Pri npr. ugodnih nizkih temperaturah tekom noči se potreba po pripravi hladu bistveno zmanjša, prezračevalne naprave pa preko by pass kanala ohlajajo dotične sklope stavbe. Taki ukrepi optimirajo delovanje energetskih sistemov objekta. Sistem avtomatiziranja skrbi za ustrezne temperature in to točno takrat, ko jih pričakujemo. S tem vzdržujemo obratovalne stroške na minimumu in zagotovimo idealno klimo oziroma visoko stopnjo toplotnega ugodja za vse uporabnike objekta.

Zelo pomembna je distribucija ustrezno pripravljenega zraka v prostor. Temu smo namenili posebno pozornost. Pravilniki nas praviloma omejujejo na 0,20 m/s na višini h=1,8m. Z izbranim sistemom zagotavljamo 0,10 m/s in s tem višje toplotno ugodje. Tak sistem ne predstavlja višje investicije, saj se poslužujemo novodobnega hlajenja, kar omogoča zelo nizke temperature medija in s tem dovoljuje nižje hitrosti in manjše preseke cevi. Omenjeno se maksimalno odraža pri do 3x nižjih stroških distribucije medija v prostor.

Linijski jaški pravokotnih oblik omogočajo učinkovito distribucijo prezračevalnih količin zraka v oskrbovane prostore. S tako postavitvijo je distribucijsko omrežje najkrajše kar zagotavlja manjše tlačne padce v omrežju in večjo učinkovitost same naprave. Njena posebnost je tudi to, da zavržen zrak odvajamo v garažni prostor, ki tako poskrbi za konstantno gibanje zraka v garaži in redčenje koncentracije izpušnih plinov. Ko bi prezračevalne naprave mirovale, bi minimalno gibanje zraka oziroma ustrezno prezračevanje garaž poskrbeli stropno nameščeni Jet ventilatorji.

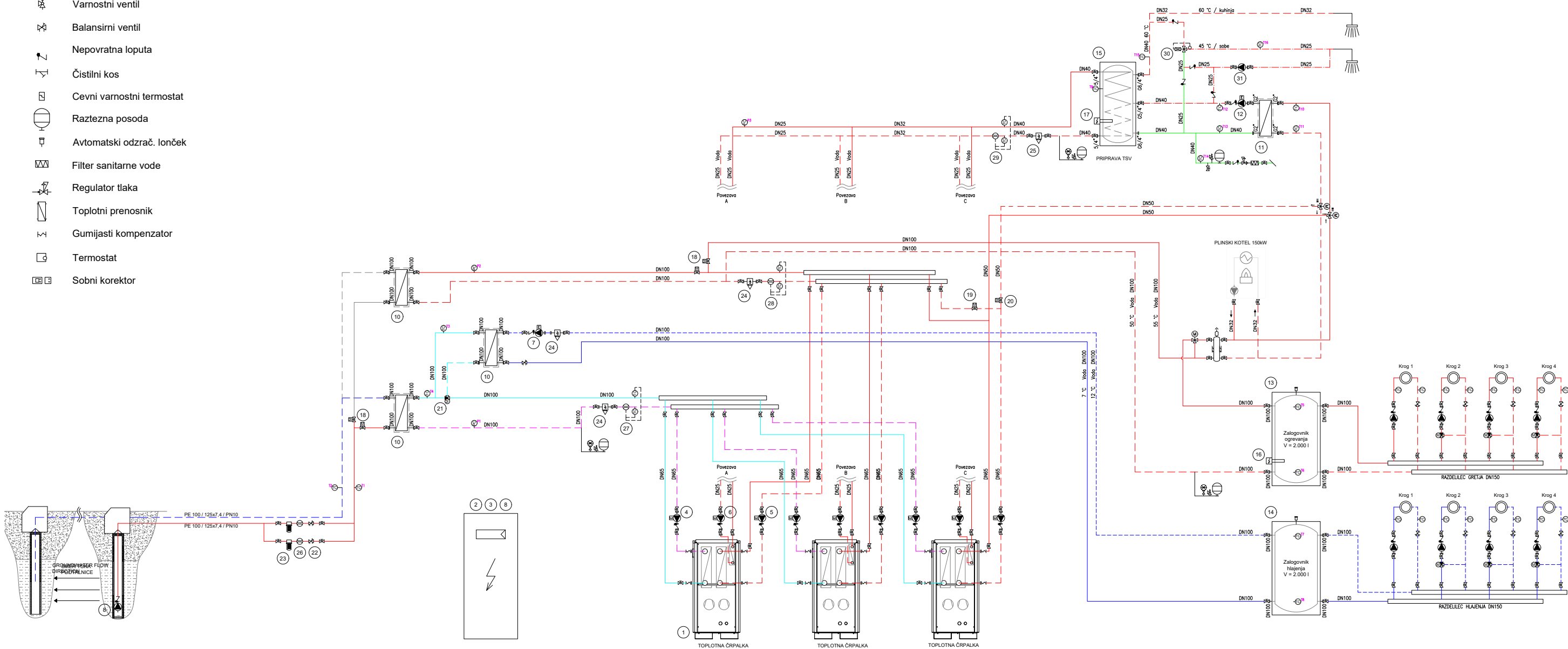
Iz izdelane rekapitulacije prezračevalnih potreb so bili v času izvedbe natečajne rešitve izdelani podrobni tehnični izračun in tehnološke sheme prezračevalnih komponent za vse klimatske naprave s pomočjo katerih smo umestili posamezno napravo v prostor in omogočili minimalno zahtevane odmike za servis, kontrolo in vzdrževanje, ki jo tudi določa VDI 3803. Prezračevalna tehnika je bila preverjana pri več priznanih dobaviteljih evropskega trga. Distribucijska omrežja so dimenzionirana na maksimalne hitrosti med 1-3m/s po sekundarnih odcepih in 4-5m/s za primarne odcepe - vertikale od prezračevalnih naprav, v skladu z VDI 3803. Upoštevan je SIST EN 16798-3:2018 (Prezračevanje stavb-3. del: Prezračevanje nestanovanjskih stavb - Zahtevane lastnosti za sisteme prezračevanja in klimatizacije prostorov - Modula M5-1, M5-4), ki je dne 12.06.2018 zamenjal v natečaju zapisan standard SIST EN 13779. Prostori in temu primerne površine za klimatske naprave so tako skladne z veljavnimi smernicami, priporočili ter standardom in omogočajo integracijo v arhitekturno rešitev brez večjih sprememb natečajnega predloga.

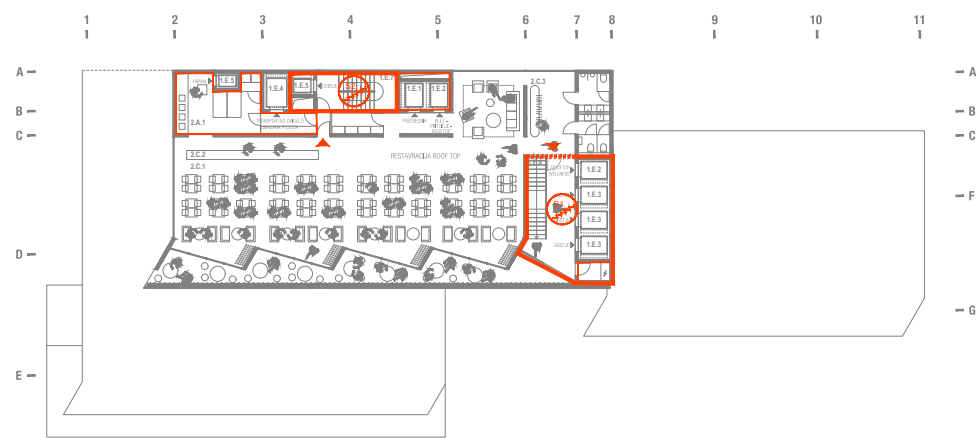
PRISILNO PREZRAČEVANJE

Dovod zraka za prisilno prezračevanje dobimo na odpadni strani prezračevalnih naprav, ki so pozicionirani v bližini. Pri morebitnem mirovanju prezračevalnih naprav bi minimalno prezračevanje zagotovili instalirani Jet ventilatorji. Glede na arhitekturno izhodišče odprtin je potrebna nadaljnja študija (s pomočjo numeričnih simulacij dinamike tekočin, CFD), ki bo prikazala primanjkljaj gibanja zraka (pri nedelovanju prezračevalnih naprav) ob upoštevanju zunanjih vplivov temperature tlačnih padcev na podlagi vetra. Tako se bodo določila depresivna območja, kjer bi se namestili Jet ventilatorji. Vsled temu so in bodo upoštevani pravilniki, priporočila, smernice in standardi BS 7346-7, EN 12101-6, CEN/TR12101-5, NFPA 88A Standard for Parking structures, NFPA 92 Standard for Smoke Control Systems, ASHRAE Handbook smoke Control.

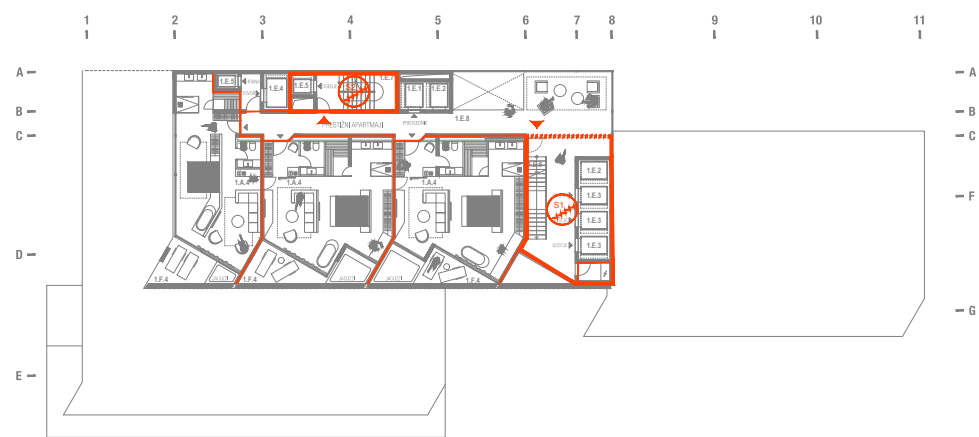
LEGENDA SIMBOLOV:

- Obtočna črpalka
- Tri potni mešalni ventil
- Tri potni preklopni ventil
- Porabnik toplote / hladu
- Temperaturno tipalo
- Manometer
- Termometer
- Ciklonsko magnetni ločevalnik nečistoč
- Krogelna pipa
- Varnostni ventil
- Balansirni ventil
- Nepovratna loputa
- Čistilni kos
- Cevni varnostni termostat
- Raztezna posoda
- Avtomatski odzrač. lonček
- Filter sanitarne vode
- Regulator tlaka
- Toplotni prenosnik
- Gumijasti kompenzator
- Termostat
- Sobni korektor

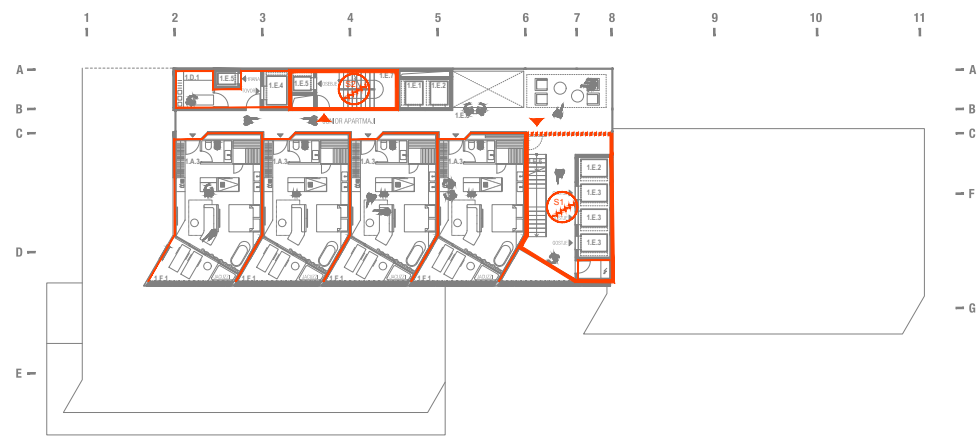




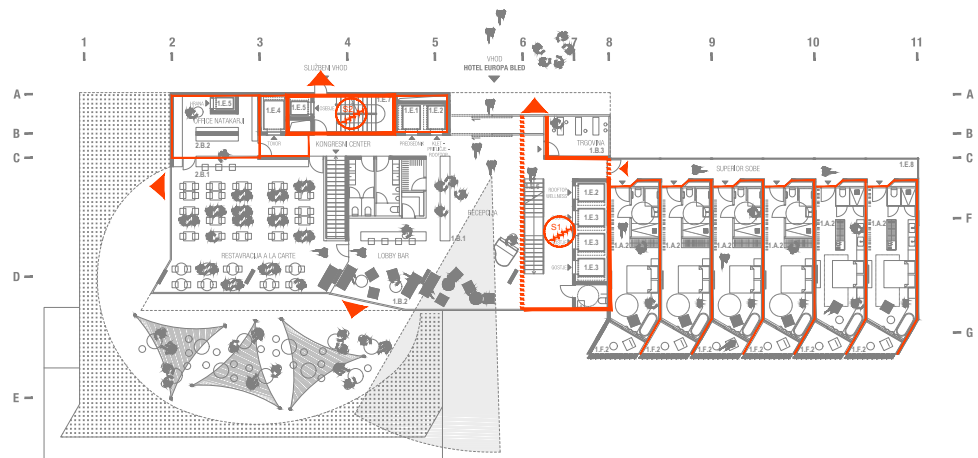
TLORIS 4. NADSTROPJA



TLORIS 3. NADSTROPJA



TLORIS 2. NADSTROPJA



TLORIS PRITLIČJA

POŽARNA ZASNOVA

SPLOŠNO

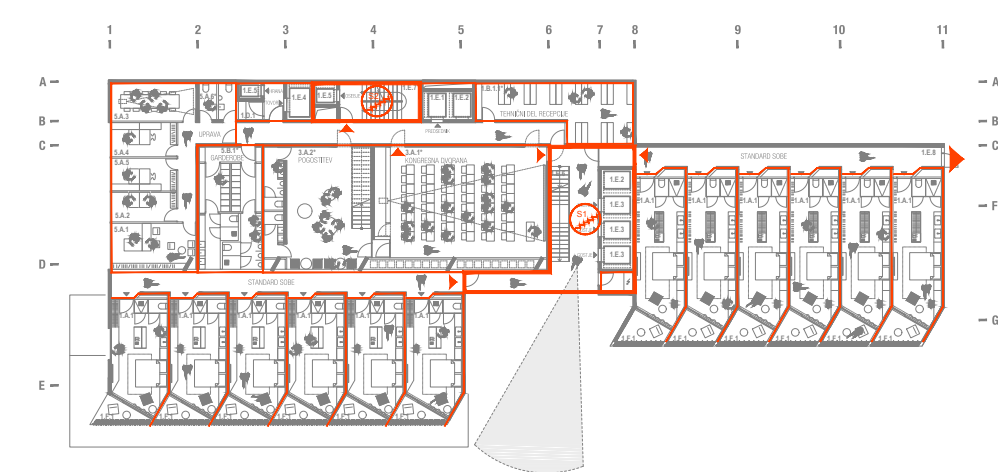
Stavba kot celota v skladu s Pravilnikom o zasnovi in študiji požarne varnosti in CC-SI klasifikacijo spada med požarno zahtevne objekte (stavba v kateri se lahko zadržuje več kot 100 ljudi, Stavba z bruto tlorisno površino vseh prostorov več kot 1000m²). V objektu so prostori za veliko uporabnikov. Nevarnosti za nastanek požara so majhne, ob upoštevanju, da naprave delujejo brezhibno oz. da so redno in strokovno vzdrževane, da se v objektu upoštevajo omejitve oz. prepovedi kajenja in uporabe odprtega ognja. Za dodatno varnost za nastanek in nato širjenje požara so uporabljeni gradbeni elementi (konstrukcije, stene, strop, stenske in stropne obloge, talne obloge, fasada, kritina) večinoma negorljivi, prav tako pa se je v celotnem objektu vgradil sistem avtomatskega javljanja požara z dimnimi javjalniki, ki v primeru požara le-tega v cca. 1 minuti zaznajo, zagotovljen je naravni odvod dima in toplote iz notranjih požarnih stopnišč, kar omogoča, da se dim in toplota ustrezno odvajajo in tako omogočajo tako varno evakuacijo, kakor tudi znižanje temperature v prostorih. S temi ukrepi je v prvi fazi v največji možni meri preprečen nastanek požara, če pa do le-tega pride, pa se lokacija požara takoj odkrije in dani so vsi pogoji za preprečitev nastanka polno razvitega požara, na ustreznih lokacijah so predvideni tako notranji hidranti, kakor tudi ročni gasilniki, gasilcem pa je zagotovljena varna intervencije.

Glede na požarne delitve objekta, požarno obremenitev objekta, vgrajen sistem avtomatskega javljanja požara, odvod dima in toplote in vgradnjo požarno odpornih materialov, širitev požara preko požarnih sektorjev ni pričakovana oz. je požar možen le na omejenem lokalnem območju. Pomembno vlogo pri tem imajo tudi in predvsem organizacijski ukrepi, ki morajo biti v požarnem redu jasno zapisani, prav tako morajo biti jasno zapisane vse odgovornosti oseb tako, da do požara ne pride, da se v primeru požara ravna na pravilen način in da se tudi pravilno postopa po požaru.

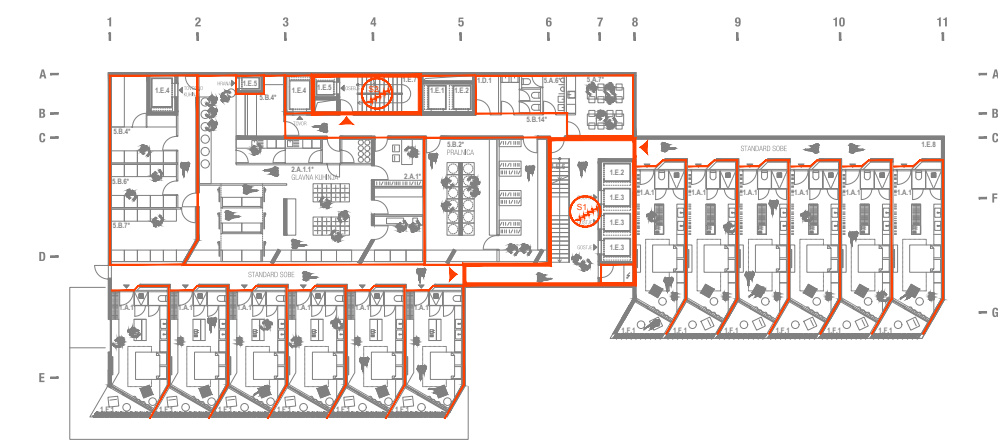
ŠIRJENJE POŽARA PO ZUNANJIH STENAH IN STREHI STAVBE

Ker je lesena fasada pritrjena na požarno odporno zunanjo steni (vsaj EI60), se dovoli namestitev lesene fasade. Ostali finalni sloji fasade obravnavanega objekta morajo biti negorljivi, razreda vsaj A2 po SIS EN 13501. Kritina objekta mora biti vsaj težko-gorljiva, razreda BROOF(t1) po SIST EN 13501-5.

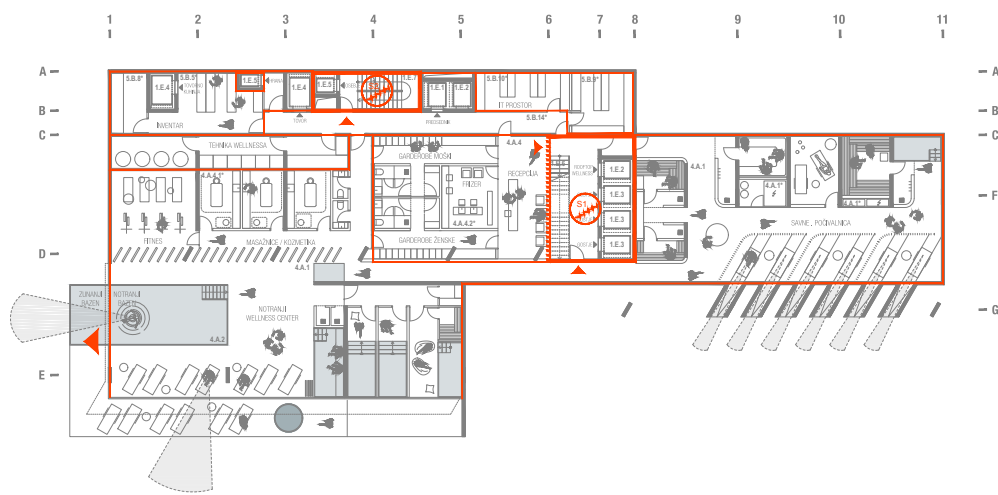
Za preprečitev prenosa požara po zunanji strani v vertikalni smeri, pri prezračevani fasadi z leseno zunanjo oblogo, mora izolacija biti



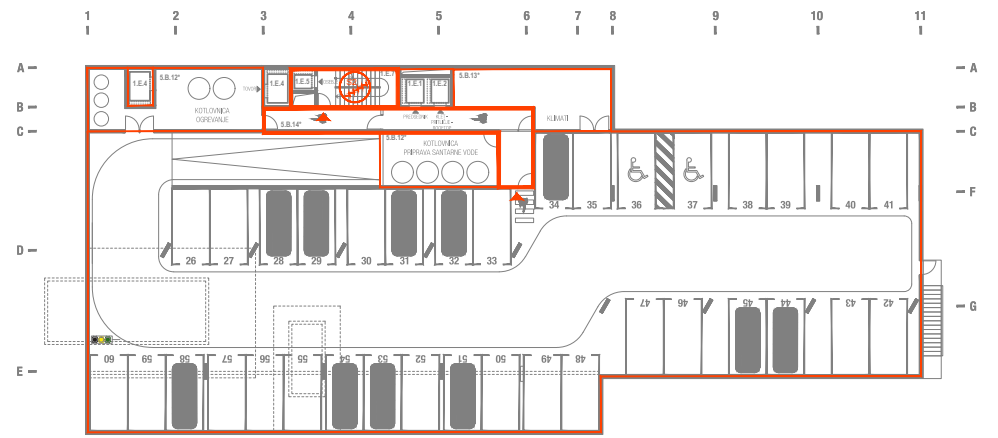
TLORIS 1. KLETNE ETAŽE



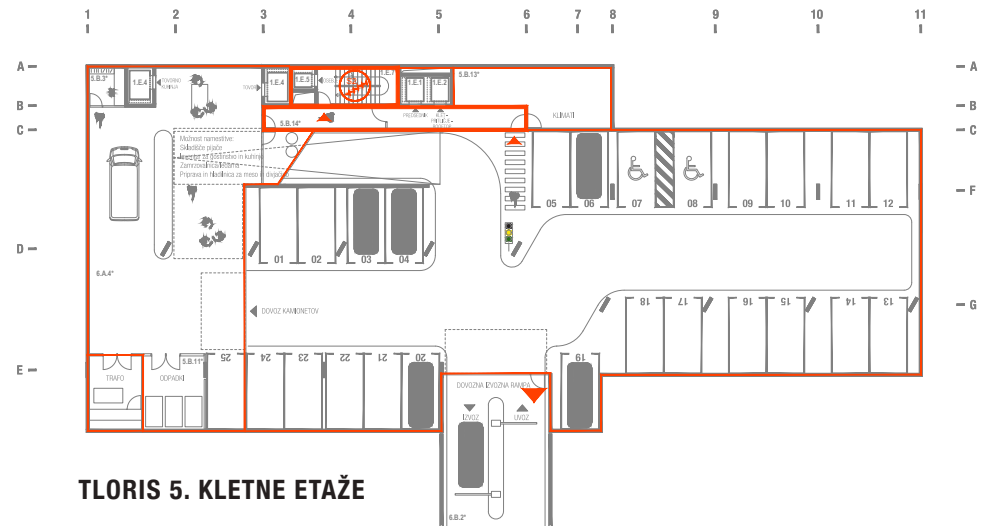
TLORIS 2. KLETNE ETAŽE



TLORIS 3. KLETNE ETAŽE



TLORIS 4. KLETNE ETAŽE



TLORIS 5. KLETNE ETAŽE

negorljiva, na višini medetažne plošče med nadstropjema se lesena fasada prekine s kovinskim profilom, debeline najmanj 2 mm in se mora pritrditi na nosilno konstrukcijo.
Nosilna konstrukcija objekta mora biti negorljiva in požarno odporna R60.

EVAKUACIJSKE POTI

Glede na namembnost in velikost objekta je načrtovan umik vseh ogroženih ljudi hkrati po najbolj varni poti na varno oziroma na prosto. Evakuacija bo potekala preko evakuacijskih izhodov direktno na prosto oz. preko dveh stopnišč do pritličja ter nato preko izhodov direktno na prosto. V objektu so tudi prostori z več kot 100 uporabniki, katerim sta vedno na razpolago obe evakuacijski stopnišči – dve smeri umika. V objektu bodo s piktogrami označene in z varnostno razsvetljavo osvetljene evakuacijske poti in izhodi, tako da bo omogočena hitra evakuacija. Zbirno mesto bo na zemljišču objekta. Za evakuacijo gibalno oviranih oseb je v prvi kleti namenjen prostor, kjer na varnem lahko počakajo na pomoč ob evakuaciji.

TEKSTUALNI DEL

1.KRATKO, JASNO IN JEDRANTO TEHNIČNO POROČILO

2. PRIKAZ POVRŠIN PO PRILOŽENI RAZPREDELNICI (priloga TABELA POVRŠIN)

3.NAVEDBA INVESTICIJSKE OCENE ZA IZVEDBO NATEČAJNE REŠITVE ZA GOI DELA BREZ FINALNIH OBLOG IN NOTRANJE OPREME IN BREZ DDV – TABELA C.6

4. NAVEDBA ZNESKA SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO DOKUMENTACIJO BREZ DDV (povzeto iz priloge PONUDBA)

KRATKO, JASNO IN JEDRNATO TEHNIČNO POROČILO

CELOVITOST URBANISTIČNE ZASNOVE

Lokacija novega Hotela Europa Bled leži na strmem pobočju med Župančičevo in Kolodvorsko cesto. Gre za izjemno občutljivo območje, ki se nahaja na robu obcestne zazidave individualnih hiš in Hotela Triglav. Omenjena gradnja oblikuje greben, katerega zaznamuje maloformatna (razen hotela Triglav) točkovna gradnja.

Zaradi slednjega natečajni elaborat predlaga rezdelitev volumna hotela na tri ločene volumne, ki se glede na topografijo terena razporedijo po strmem pobočju.

Na ta način hotel v prostoru ne nastopa kot monoliten in samozadosten objekt, ampak kot skupek večih manjših stavbnih gabaritov, ki se skušajo približati velikosti obstoječe okoliške gradnje.

Delitev hotela na več ločenih delov ima tudi tržno vrednost, ki je vezana na ekskluzivno naravnanost hotelskega programa. Namesto dolgih hodnikov, ob katerih je nanizana nepregledna vrsta sob, natečajni elaborat predlaga več manjših skupkov sob, ki gostu dajejo vtis zasebnosti, ekskluzivnosti in predvsem odvrčajo vtis izjemne velikosti hotela.

Objekt je namenoma zasnovan tako, da samo manjši del hotela dosega maksimalno dovoljeno višino, ki je enaka višini bližnjega hotela Triglav, medtem ko so ostala dva stavbna volumna mnogo nižja. Desni volumen (gledano iz smeri jezera) dosega višino 2K+P+1, medtem ko levi volumen obsega le višino 3K (pri čemer tretja klet, zaradi vkopanosti, optično v prostoru ni prisotna).

Bistvena kvaliteta lokacije je bližina Blejskega jezera z otokom. Kljub temu, da objekt sledi geometriji Kolodvorske ulice, so vsi prostori orientirani neposredno v smeri vedute jezera. Še več, celoten volumen je zasnovan tako, da iz smeri Kolodvorske ulice ne zapira pogleda proti jezeru, ampak ga v območju vhoda celo uokvirji in poudari. Stavba tako predstavlja "percepcijskega mediatorja" med zaledjem in območjem Blejskega jezera.

ARHITEKTURNA ZASNOVA

Splošno:

Skladno s celostno urbanistično zasnovo je objekt oblikovan na podlagi treh, po bregu terasato razporejenih stavbnih volumnov, katerih dimenzije se približajo gabaritom sosednjih objektov.

Osnovna ideja oblikovanja stavbnega telesa novega Hotela Europa temelji na podobi lahkih in transparentnih volumnov, ki "zrastejo" iz zelenega brega.

Objekt novega hotela ne sme stati v prostoru kot enoten monlit (kot na primer Hotel Golf Bled), ki s svojo pojavnostjo nadvlada prostor okoli sebe. Ravno nasprotno, nov hotel

Europa naj obstoječ naravni element dopolnjuje tako, da arhitektura in narava skupaj tvorita neločljivo celoto.

K uresničitvi te želje doprimore:

- delitev volumna hotela na tri ločene volumne,
- razgibana razporeditev različno visokih gabaritov hotela po strmem bregu,
- lahka in transparentna arhitekturna podoba in
- ozelenitev balkonov.

Usmerjanje pogledov proti jezeru:

Objekt je v prostor postavljen vzporedno s Kolodvorsko ulico. To je geometrija, ki jo narekuje obstoječa stavbna mreža. Ker takšna orientacija ne omogoča pogledov proti jezeru so balkoni sob zarotirani v smeri proti jezeru.

Takšna geometrija daje objektu novega Hotela Europa Bled poseben arhitekturen karakter, prepoznavno podobo, ki gostom iz vseh sob, neglede na lokacijo sobe znotraj hotela, omogoča nemotene poglede proti jezeru. Tudi sicer so vsi programi za goste orientirani proti jezeru. Tako so proti jezeru orientirane obe restavraciji, vhodna avla in celoten svetel program wellnesa. Posebno vlogo v kontekstu wellnesa zavzema zunanji bazen s prelivnim robom, ki meri proti jezeru in tako ustvarja vtis neskončnosti.

Zasnova glavnega vhoda:

Glavni vhod je zasnovan na ključni točki med dvema stavbnima volumnoma, pri čemer eden volumen previseva čez drugega in tako tvori nadstrešek nad vhodom. Bistvena prvina oblikovanja vhoda v hotel je njegova transparentna zasnova. Ta omogoča, da pogledi gostov že ob vhodu v hotel, preko vhodne avle, merijo proti veduti jezera z otokom in cerkvijo.

Fasada:

Zasnova fasade temelji na kasetni prefabricirani betonski konstrukciji s polnili iz različno gostih lesenih letev. Ob razmisleku in posvetu z investitorjem v nadaljnih fazah projektiranja, je možno kasetno fasadno konstrukcijo izvesti tudi iz masivnega lesa.

Konstrukcija fasade porušenega Hotela Europa je služila kot zgled za zasnovo sodobne fasadne opne novega hotela.

Zasnova fasade se zgleduje po konstrukciji obstoječega Hotela Europa, pri čemer je lesena konstrukcija v primeru novega hotela interpretirana kot sodoben fasadni element, ki omogoča tehnično pravilno izvedbo lesene fasade in omogoča različne nivoje zasebnosti notranjega prostora (kot posledica različno razmaknjenih in rotiranih vertikalnih lesenih letev).

Vsi leseni deli fasade so že v osnovi oljeni z dodatkom temno sivega pigmenta. Glede na dolgoletne izkušnje gradnje z lesom, se les na fasadi, v želji po čim daljši življenski dobi, ne sme dodatno ščititi.

Za doseganje enakomerne patine, je možno lesene elemente fasade le oljiti z olji z dodatkom temno sivega pigmenta.

Element balkona:

Eden izmed najbolj tipičnih elementov ljudske arhitekture območja ob Bledu je lesen balkon, ki je praviloma okrašen z izbranimi lončnicami. Te ustvarjajo prepoznavno podobo gorenjskih fasad. **Z uporabo zelenja na fasadah hotelskih sob predmetni natečajni elaborat ne ustvarja samo ugodnih pogledov iz notranjosti sob proti zunanosti, ampak tvori tudi podobo objekta, ki svoje zglede išče v lokalnem ljudskem stavbarstvu.**

- lahka in transparentna arhitekturna podoba in
- ozelenitev balkonov.

Element balkona:

Eden izmed najbolj tipičnih elementov ljudske arhitekture območja ob Bledu je lesen balkon, ki je praviloma okrašen z izbranimi lončnicami. Te ustvarjajo prepoznavno podobo gorenjskih fasad. **Z uporabo zelenja na fasadah hotelskih sob predmetni natečajni elaborat ne ustvarja samo ugodnih pogledov iz notranjosti sob proti zunanosti, ampak tvori tudi podobo objekta, ki svoje zglede išče v lokalnem ljudskem stavbarstvu.**

SKLADNOST ZASNOVE GLEDE NA FUNKCIONALNE IN PROGRAMSKE ZAHTEVE

Splošno:

Objekt Hotela Europa Bled je zasnovan v treh volumnih in v:

- petih nadzemnih etažah (P+4) in
- petih podzemnih etažak (5K)

V pritličju so, poleg šestih sob, zasnovani večinoma skupni prostori hotela: avla z recepcijo in barom, restavracija s pomožno kuhinjo. 1., 2. in 3. nadstropje so namenjeni sobam (Superior, Junior in Predsedniški apartmaji) V terasni, četrti etaži se nahaja restavracija. Kletne etaže so zasnovane tako, da so notranji deli, ki nimajo dostopa do naravne svetlobe, namenjeni temnim programom: kongresni program, kuhinja, pralnica in ostali servisni programi. Na zunanjih straneh kletnih etaž se v dveh podzemnih etažah nahajajo standardne sobe. Tretja kletna etaža je rezervirana za wellness. Četrta in peta kletna etaža so namenjene parkiriščem, dostavi in nekaterim servisnim prostorom.

Poti gostov so strogo ločene od poti zaposlenih:

Za razumevanje organizacije hotela je bistvena arhitekturna zasnova, ki strogo loči poti različnih gostov hotela in zaposlenih. Zaposleni se v nadstropjih, kjer se nahajajo tudi gosti hotela gibljejo po ločenem komunikacijskem

jedru, ki vsebuje stopnišče in dvigalo za zaposlene. Gosti hotela lahko zaposlene vidijo šele, ko ti stopijo iz svojega komunikacijskega jedra na območje hotelskega hodnika. Podobno so zasnovane tudi poti sobaric, ki imajo lastno dvigalo. To je vezano na predprostor in prostor za čistilke. Celoten sklop prostorov za snažilke je ločen od poti gostov oziroma lahko gostje hotela čistilke vidijo šele, ko te stopijo na hodnik pred sobami. Vsa predpriprava, interna logistka in ostalo poteka za zaprtimi vrati prostorov za čistilke in gostom hotela ni vidna.

Koncept zasnove vertikalnih komunikacij:

Zaradi specifične lege hotela na strmem in visokem bregu, je stavba organizirana izrazito vertikalno. V primeru vertikalne organizacije je bistvenega pomena zasnova komunikacij.

Stavba ima v osnovi zasnovanih pet sklopov dvigal:

- dvigala za goste, ki povezujejo etaže od -3 in +4 (rooftop).
- dvigala za posebne namene (predsedniško dvigalo, ki se ustavlja v etažah -5, -4, -3, -1, P, +3 in +4 in dvigalo, ki povezuje parkirne etaže z recepcijo in rooftopom)
- tovarna dvigala (dvigalo za čistilke in ostalo opremo, ki povezuje vse etaže, umazano dvigalo za kuhinjo, čisto dvigalo za hrano)
- dvigalo za zunanje goste hotela, ki povezuje recepcijo z wellnessom in rooftopom ter
- dvigalo za zaposlene, ki sasnovano v okviru stopnišča za zaposlene

Objekt ima dve stopniščni jedri. Prvo, ki je povsem zaprto služi kot komunikacijsko jedro za zaposlene. V okviru tega jedra je zasnovano tudi dvigalo za zaposlene. Gostom je namenjeno osrednje odprto stopnišče, ki povezuje etaže od -3 do rooftop etaže.

Obe stopnišči so namenjeni tudi evakuaciji v primeru požara. Prvo stopnišče je zaprto požarno varno, medtem ko se osrednje stopnišče v primeru požara zapre z drsnimi požarnimi stenami z osebnim preходом. V tem primeru postane požarno varno tudi stopnišče za goste. V pritličju se v primeru požara to stopnišče od ostalih prostorov stopnišča požarno loči z požarnimi zavesami.

Podrobnejši opis programskih sklopov in funkcionalnih povezav:

Glavni vhod v hotel je zasnovan iz Kolodvorske ulice. Vhodni del je zasnovan transparentno tako, da so možni pogledi skozi stavbo proti jezeru in blejskemu otoku.

Predprostor pred hotelom je zasnovan krožno. Avtomobili in avtobusi zavijajo iz Kolodvorske ulice na vzporedno cesto, kjer je možno kratkčasno parkiranje za potrebe raztovarjanja prtljage. Poleg prostora za kratkočasno ustavljanje je na nivoju Kolodvorske ulice zasnovanih deset parkirnih mest.

Vhod v objekt je zasnovan preko vetrolova, momo hotelske trgovine v prostorno avlo z recepcijo. Recepcija je locirana na lokacijo, ki je dobro vidna takoj ob vstopu v hotel, hkrati pa ima receptor popoln pregled nad vhodom in celotno vhodno avlo. Recepcija s prostorom za kovčke je preko stopnišča in dvigala za zaposlene neposredno povezana s prostori uprave, ki se nahajajo v prvi kleti. Pisarne so zaradi konfiguracije terena osvetljene z naravno svetlobo.

V okviru vhodne avle je zasnovan tudi bar z barskimi stoli in večimi udobnimi usnjenimi fotelji. Za recepcijo, na lokaciji, kjer je možen panoramski pogled proti jezeru, je nameščena restavracija “A la Cart”, ki lahko služi tako kot zajtrkovalnica ali restavracija. Pred restavracijo je zasnovana večja sončna terasa. Restavracija ima organizirano priročno razdelilno kuhinjo, ki je z glavno kuhinjo povezana z dvigalom za hrano (čisto dvigalo) in dvigalom za odpadke (umazano dvigalo).

Sanitarije za potrebe celotnega pritličja so organizirane neposredno za recepcijo. Ob sanitarijah so zasnovane tudi ločene stopnice, ki vodijo v območje kongresne dvorane s predprostorom za pogostitve in ločenimi sanitarijami.Kongresna dvorana se nahaja v prvi kleti. V okviru pritličja je zasnovanih šest Superior sob, od katerih so štiri prilagojene uporabi invalidov. Dostop do ostalih nadstropij za goste hotela je možen preko osrednjega komunikacijskega jedra, ki ga sestavljajo štiri dvigala in osrednje stopnišče.

V nadstropjih so zasnovane sobe višjega cenovnega razreda (superior, junior in predsedniški apartmaji). Vhodi v sobe imajo zasnovane niše, ki dajejo vtis zasebnosti posamezne sobe. Nad vhodom je v okviru hodnika oblikovana manjša počivalnica z dvemi sedežnimi garniturami.

Zadnja etaža je namenjena prestižni restavraciji s pogledom na panoramo Bleda z jezerom in blejskim otokom. Gostje hotela do restavracije dostopajo preko osrednjega stopnišča in dvigal. neposredno ob vhodu v restavracijo se nahaja garderoba in sanitarije. Neposredno ob dvigalih za goste hotela se nahaja tudi dvigalo za zunanje goste.

V kletnih etažah se nahajajo standardne sobe dveh tipov. Na notranjih, temnih delih kletnih etaž se nahajajo programi, ki ne potrebujejo osvetlitve z naravno svetlobo: kongresna dvorana s predprostorom za pogostitve in sanitarijami, osrednja hotelska kuhinja, pralnica, garderobe in sanitarije za zaposlene in ostali servisni programi.

Tretja kletna etaža je namenjena wellnessu programu. Recepcija wellnessa se nahaja neposredno ob stopnišču in dvigalu. Iz nje je možen dostop do frizerskega salona in ženskih ter moških garderob s sanitarijami. Od tod je možen dostop do treh sklopov wellness programov:

- Preko bazenčka za zagotavljanje higiene nog je možen dostop do bazena, dveh dišečih kopeli in intimnega prostora za pare s savno in masažnim bazenom. Bazen je ločen na notranji in zunanji. zasnovan je kot bazen z neskončnim robom, ki meri proti jezeru. Optični učinek, daje plavalcu občutek kot da se vodna površina bazena nadaljuje v vodno površino Blejskega jezera.
- Območje savn, ki obsega finsko savno s hladnim bazenom, turško savno, infra savno in zeliščno savno. V sklopu tega programskega sklopa pa je zasnovana tudi solna soba in prostor za počitek. Soba za počitek obsega tri pare ležalnikov, ki jih je možno ograditi z težkimi akustičnimi zavesami. Pred počivalniki so zasnovane niše, ki poglede gostov usmerjajo proti jezeru.
- Tretje območje obsega masažnice, soba za kozmetiko in fitness.

FUNKCIONALNOST DOSTOPOV IN PROMETNIH UREDITEV

Dostop za goste hotela je zasnovan iz novoja Kolodvorske ceste. Predviden je enosmerna dovozna cesta s pravokotnim priključevanjem na Kolodvorsko cesto. V okviru vhodne ploščadi je na tlakovanih travnatih površinah predvidenih 10 parkirnih mest. pred vhodom je oblikovana večja tlakovana ploščad, ki omogoča sprejem gostov in eventuelno raztovarjanje prtljage.

Dostop do dveh garažnih etaž je zasnovan iz nivoja Župančičeve ulice. V peti podzemni etaži je poleg parkirnih mest oblikovano še gospodarsko dvorišče za potrebe dostave in servisa. Četrta podzemna garaža je poleg treh servisnih prostorov namenjena izključno parkiranju. Parkirni etaži so medsebojno povezani z enosmerno klančino. Promet se upravlja s semaforjem. V dveh parkirnih etažah je zasnovano 60 parkirnih mest.

MERILA GOSPODARNOSTI, TRAJNOSTNOSTI IN ENERGETSKE UČINKOVITOSTI

Stavba novega Hotela Europa Bled se zgleduje po osnovnih principih trajnostne gradnje, ki so osredotočeni na naslednje kriterije:

- kompaktno zasnovo volumnov, ki omogoča dobro razmerje med površino fasade in površino tlorisa,
- uporabo lokalnih materialov, ki nimajo dolgih transportnih poti, omogočajo dolgo življensko dobo in zmanjšujejo ogljični odtis stavbe,
- uporabo obnovljivih virov energije,
- uporabo vegetacije pri zasnovi fasade, streh in teras ter
- racionalno in fleksibilno uporabo tlorisnih površin.

Stavba zaradi uporabe cenovno ugodnih, naravnih materialov, kot so les, beton in kamen zagotavlja dolgo življensko dobo objekta brez dodatnih stroškov vzdrževanja. Uporabljen nezaščiten les (le oljen) je ob pravilni vgradnji material, ki ima izjemno dolgo življensko dobo (primer kozolcev in druge ljudske slovenske arhitekture, kjer nezaščiten les ostaja nepoškodovan več desetletij, ponekod tudi stoletje).

Energetska učinkovitost je poleg prej naštetih kriterijev dosežena tudi z racionalno izvedbo instalacij (kratki horizontalni vodi instalacij), dobre toplotne izoliranosti objekta in uporabo zemljske mase za potrebe ogrevanja in hlajenja objekta.

PRIKAZ POVRŠIN PO PRILOŽENI RAZPREDELNICI
(priloga TABELA POVRŠIN)

Tabela 01_ TABELA PREDVIDENIH BRUTO/NETO PROSTIH POVRŠIN ZA HOTEL EUROPA BLEĐ (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 v 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			2789,59	280,04
1.A	HOTELSKE SOBE IN APARTMAJI				1825,00	1521,90			1558,66	36,76
1. A.1	STANDARD SOBE		32,00	26,70	768,00	640,80	24	28,05	673,20	32,40
1. A.2	SUPERIOR SOBE		36,00	30,00	432,00	360,00	12	30,06	360,72	0,72
1. A.3	JUNIOR APARTMA		50,00	41,70	400,00	333,60	8	41,93	335,44	1,84
1. A.4.	PRESTIŽNI APARTMA		75,00	62,50	225,00	187,50	3	63,1	189,30	1,80
1. B	RECEPCIJA				193,00	160,90			170,93	10,03
1. B.1	RECEPCIJA Z BACKOFFICE IN LOBBY BAR	1	140,00	116,70	140,00	116,70	1	116,53	116,53	-0,17
1. B.2.	PROSTOR ZA SEDENJE	1	35,00	29,20	35,00	29,20	1	41,75	41,75	12,55
1. B.3	TRGOVINA	1	18,00	15,00	18,00	15,00	1	12,65	12,65	-2,35
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			46,44	5,94
1.D.1	PROSTOR ZA SOBARICE	5	5,00	4,10	25,00	20,50	5	5,28	26,40	5,90
1.D.2	SANITARIJE ZA OSEBJE IN ROOMSERVICE	2	12,00	10,00	24,00	20,00	4	5,01	20,04	0,04
1. E	DVIGALA, STOPNIŠČA IN HODNIKI V ETAŽAH S SOBAMI				566,50	472,85			693,72	220,87
1.E.1	POSEBNO DVIGALO DO PREDSEDNIŠKEGA APTM	1	12,50	10,40	12,50	10,40	10	1,65	16,50	6,10
1.E.2	POSEBNO DVIGALO DO ROOFTOP/ RESTAVRACIJE	1	15,00	12,50	15,00	12,50	10	1,65	16,50	4,00
1.E.3	OSEBNO DVIGALO DO VSEH ETAŽ	9	8,00	6,70	72,00	60,30	8	7,2	57,60	-2,70
1.E.4	TOVORNO-POSEBNO DVIGALO DO VSEH ETAŽ	5	2,00	1,70	10,00	8,50	10	1,73	17,30	8,80
1.E.5	KUHINJSKO DVIGALO OD KUH. SKLADIŠČA DO VSEH RESTAV	9	1,50	1,25	13,50	11,25	11	3,17	34,87	23,62
1.E.5	DVIGALO ZA OSEBJE V VSEH ETAŽAH	9	2,50	2,10	22,50	18,90	10	2,03	20,30	1,40
1.E.6	STOPNIŠČE ZA GOSTE	5	18,00	15,00	90,00	75,00	8	8,89	71,12	-3,88
1.E.7	STOPNIŠČE ZA OSEBJE	9	9,00	7,50	81,00	67,50	10	12,72	127,20	59,70
1.E.8	HODNIKI V ETAŽAH S SOBAMI IN PRITLIČJE	5	50,00	41,70	250,00	208,50	1	332,33	332,33	123,83
1. F	ZUNANJE TERASE VEZANE NA SOBE				343,20	313,40			319,84	6,44
1.F.1	BALKONI - Plezalka zelenje		4,80	4,40	115,20	105,60	24	4,98	119,52	13,92
1.F.2	TERASE OB SOBAH superior		6,00	5,50	72,00	66,00	12	5,54	66,48	0,48
1.F.3	TERASA OB APARTMAJIH		12,00	10,90	96,00	87,20	8	11	88,00	0,80
1.F.4	TERASA OB PRESIDENT apartmajih		20,00	18,20	60,00	54,60	3	15,28	45,84	-8,76

SKLOP 2	GOSTINSKI PROSTORI / svetli del				484,00	402,60			407,92	5,32
2.A	HOTELSKA KUHINJA				60,00	50,00			48,87	-1,13
2. A.1	POMOŽNA KUHINJA Z OFFICE NATAKARJI (ZA GLAVNO RESTAVRACIJO ROOF TOP/PANORAMA)	1	60,00	50,00	60,00	50,00	1	48,87	48,87	-1,13
2.B	RESTAVRACIJA A LA CARTE				155,00	129,00			129,75	0,75
2.B.1	RESTAVRACIJA "A LA CARTE"	1	130,00	108,00	130,00	108,00	1	108,45	108,45	0,45
2.B.2	OFFICE NATAKARJI	1	25,00	21,00	25,00	21,00	1	21,3	21,30	0,30
2. C	GLAVNA RESTAVRACIJA ROOF TOP/PANORAMA				269,00	223,60			229,30	5,70
2. C.1	GLAVNA RESTAVRACIJA ZA DO 120 OSEB	1	250,00	208,00	250,00	208,00	1	213,67	213,67	5,67
2. C.2.	TOČILNI PULT PRI RESTAVRACIJI	1	14,00	11,60	14,00	11,60	1	11,41	11,41	-0,19
2.C.3.	GARDEROBA pri glavni restavraciji	1	5,00	4,00	5,00	4,00	1	4,22	4,22	0,22
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			393,51	-2,39
4.A	WELLNESS CENTER				385,00	320,90			318,60	-2,30
4. A.1	NOTRANJI WELLNESS CENTER	1	300,00	250,00	300,00	250,00	1	247,45	247,45	-2,55
4. A.2	ZUNANJI IN NOTRANJI BAZEN, whirlpools	1	50,00	41,70	50,00	41,70	1	41,39	41,39	-8,61
4. A.4	RECEPCIJA WELLNESSA S POMOŽNIMI PROSTORI	1	35,00	29,20	35,00	29,20	1	29,76	29,76	0,56
4.B	ZUNANJE TERASE VEZANE NA WELLNESS				90,00	75,00			74,91	-0,09
4. B.1	TERASA OB WELLNESS CENTRU in zunanjem bazenu	1	90,00	75,00	90,00	75,00	1	74,91	74,91	-0,09
SKLOP 5	PROSTORI ZA ZAPOSLENE IN TEHNIČNI PROSTORI				64,30	53,70			58,94	5,24
5.A	PROSTORI ZA ZAPOSLENE				64,30	53,70			58,94	5,24
5. A.1	PISARNA DIREKTORJA	1	20,00	16,70	20,00	16,70	1	17,02	17,02	0,32
5. A.2	TAJNIŠTVO	1	7,30	6,10	7,30	6,10	1	8,37	8,37	2,27
5. A.3	SEJNA SOBA 12 oseb ali govorilnica	1	15,00	12,50	15,00	12,50	1	14,56	14,56	2,06
5. A.4	VODJA TRŽENJA	1	11,00	9,20	11,00	9,20	1	9,71	9,71	0,51
5. A.5	VODJA GOSPODINSTVA	1	11,00	9,20	11,00	9,20	1	9,28	9,28	0,08
	SKUPAJ NADZEMNI DEL OBJEKTA z balkoni in terasami (m2)				4000,00	3361,75			3649,96	288,21

*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 v 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			31,91	-9,69
1. B	RECEPCIJA_ temni del*				50,00	41,60			31,91	-9,69
1. B.1.1	Tehnični del RECEPCIJE *	1	50,00	41,60	50,00	41,60	1	31,91	31,91	-9,69
SKLOP 2	GOSTINSKI PROSTORI / temni, vkopani del				194,00	161,00			157,55	-3,45
2. A	HOTELSKA KUHINJA_ temni del*				194,00	161,00			157,55	-3,45
2.A.1.1	GLAVNA KUH. S POMOŽNIMI PROSTORI/TEMNI DEL*	1	170,00	141,00	170,00	141,00	1	137,87	137,87	-3,13
2. A.1	PISARNE VEZANE NA KUHINJO*	2	12,00	10,00	24,00	20,00	2	9,84	19,68	-0,32
SKLOP 3	KONGRESNI CENTER / POSLOVNA SREČANJA				160,00	133,00			134,75	1,75
3.A	KONGRESNI CENTER_ temni del*				160,00	133,00			134,75	1,75
3.A.1	DVORANA*	1	100,00	83,00	100,00	83,00	1	84,7	84,70	1,70
3.A.2	POMOŽNI PROSTOR PRI POGOSTITVAH KONGRESNI TEMNI PROSTOR*	1	60,00	50,00	60,00	50,00	1	50,05	50,05	0,05
SKLOP 4	WELLNESS CENTER / SPA / FITNESS				424,00	353,40			354,48	1,08
4.A	WELLNESS CENTER_ temni del*				424,00	353,40			354,48	1,08
4. A.4.1	WELLNESSA MASAŽNI DEL*	1	125,00	104,20	125,00	104,20	1	104,67	104,67	0,47
4.A.4.2	FRIZERSKI SALON V WELLNESS CENTRU*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	16,49	16,49	-3,51
4. A.1	WELLNESS RAZLIČNE STORITVE in TEHNIČNI DEL*	1	275,00	229,20	275,00	229,20	1	233,32	233,32	4,12
SKLOP 5	PROSTORI ZA ZAPOSLENE IN TEHNIČNI PROSTORI				584,20	486,90			550,07	63,17
5. B	TEHNIČNI IN SERVISNI PROSTORI_ temni del*				584,20	486,90			550,07	63,17
5. A.6	SANITARIJE ZA OSEBJE, ČAJNA KUHINJA, UTILITY*	1	20,00	16,70	20,00	16,70	1	15,52	15,52	-1,18
5. A.7	JEDILNICA ZA ZAPOSLENE*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	15,14	15,14	-4,86
5. B.1	GARDEROBE IN WC ZA ZAPOSLENE*	1	40,00	33,30	40,00	33,30	1	33,62	33,62	0,32
5. B.2	PRALNICA S SKLADIŠČEM ZA PERILO*	1	80,00	66,60	80,00	66,60	1	64,8	64,80	-1,80
5. B.3	PISARNA SKLADIŠČNIKA*	1	7,20	6,00	7,20	6,00	1	5,88	5,88	-0,12
5. B.4	SKLADIŠČE PIJAČA*	1	32,00	26,70	32,00	26,70	1	25,03	25,03	-1,67
5. B.5	INVENTAR ZA GOSTINSTVO IN KUHINJO*	1	32,00	26,70	32,00	26,70	1	22,05	22,05	-4,65
5. B.6	ZAMRZOVALNICA / LEDARNA*	1	15,00	12,50	15,00	12,50	1	12,53	12,53	0,03
5. B.7	PRIPRAVA IN HLADILNICA ZA MESO IN DIVJAČINO*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	19,4	19,40	-0,60
5. B.8	DELAVNICA ZA VZDRŽEVALCE*	1	18,00	15,00	18,00	15,00	1	9,4	9,40	-5,60
5. B.9	VEČNAMENSKI TEHNIČNI PROSTOR*	1	20,00	16,70	20,00	16,70	1	16,8	16,80	0,10
5. B.10	IT PROSTOR / SERVER SOBA*	1	18,00	15,00	18,00	15,00	1	15,5	15,50	0,50
5. B.11	PROSTOR ZA ODPADKE*	1	24,00	20,00	24,00	20,00	1	19,6	19,60	-0,40
5. B.12	KOTLOVNICA Z BOJLERJI / ZALOGOVNIKI*	1	80,00	66,70	80,00	66,70	2	34,68	69,36	2,66
5. B.13	PROSTORI ZA KLIMATE*	1	80,00	66,70	80,00	66,70	2	33,5	67,00	0,30
5. B.14	HODNIKI OB TEHNIČNIH IN SERVISNIH PROST.*	1	70,00	58,30	70,00	58,30	1	138,44	138,44	80,14

SKLOP 6	PROMETNA UREDITEV IN GARAŽA*				2470,00	2068,00			1996,94	-71,06
6.A	PARKIRNA MESTA V GARAŽI _temni del*				2470,00	2068,00			1996,94	-71,06
6. A.1	PARKIRNA MESTA ZA GOSTE HOTELA *	50	25,00	21,00	1250,00	1050,00	50	21	1050,00	0,00
6. A.2	PARKIRNA MESTA ZA OSTALE GOSTE, ZAPOSLENE*	10	25,00	21,00	250,00	210,00	10	21	210,00	0,00
6. A.3	DOVOZI, KLANČINE IN MANIPULACIJE*	1	550,00	458,00	550,00	458,00	1	430,63	430,63	-27,37
6. A.4	PROSTOR ZA DOVOZ KAMIONETOV, TRAFI POSTAJA*	1	300,00	250,00	300,00	250,00	1	230,83	230,83	-19,17
6. B.2	DOVOZNO IZVOZNA RAMP NA ŽUPANČIČEVI CESTI*	1	120,00	100,00	120,00	100,00	1	75,48	75,48	-24,52
					m2 bruto	m2 neto				
	SKUPAJ BRUTO/NETO POVRŠINE, KI MORAJO BITI V DELU OBJEKTA, KI JE V CELOTI VKOPAN				3882,20	3243,90			3225,70	-18,20
	SKUPAJ BRUTO/NETO POVRŠINA CELOTNEGA OBJEKTA VKLJUČNO Z BALIKONI IN TERASAMI, VKOPANIM DELOM OBJEKTA				7882,20	6605,65			6875,66	270,01
6.B	ZUNANJE PROMETNE POVRŠINE				500,00				447,48	-52,52
6. B.1	DOVOZNA POVRŠINA NA NIVOJU KOLODVORSKE	1	500,00		500,00		1	372	372,00	-128,00
SKLOP 7	KRAJINSKO ARHITEKTURNA IN ZUNANJA UREDITEV				1030,00				1194,00	164,00
7.A	ZUNANJA UREDITEV				1030,00				1194,00	
7. A.1	ZELENE POVRŠINE OB OBJEKTU / ocenjena površina	1	1030,00		1030,00		1	1194	1194,00	164,00
	SKUPAJ ZUN. POVR./KRAJ. ARH., ZUN. URED. BRUTO				1530,00				1641,48	111,48

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

	Urbanistični kazalci	Natečajna zasnova
Faktor zazidanosti (FZ)	-	0,36
Faktor izrabe zemljišča (FI)	-	1,43
Faktor odprtih bivalnih površin (FOBP)	min 25%, od tega 12.5 % zelene površine na raščnem terenu	43.4% (FOBP), od tega 35% na raščnem terenu
Bruto tlorisna površina objekta nad terenom	max 4.000 m2	3978 m2
Bruto tlorisna površina objekta pod terenom/vkopani del objekta	max 4000 m2	3996 m2
Celotna bruto tlorisna površina objekta	max 8000 m2	7974 m2
Parkirna mesta za osebna vozila v garaži in na terenu	60 pm v garaži; 7-10 pm na terenu	60 pm v garaži in 11 na terenu
Površina natečajnega območja	2751 m2	2751m2

NAVEDBA INVESTICIJSKE OCENE ZA IZVEDBO NATEČAJNE REŠITVE
ZA GOI DELA BREZ FINALNIH OBLOG IN NOTRANJE OPREME IN
BREZ DDV – TABELA C.6

Tabela 03 -OCENA INVESTICIJE

OCENA INVESTICIJE	eur/m2	bruto (m2)	skupaj (EUR)
STROJNE INSTALACIJE	270	7.974,00	2.152.980,00
STROJNE INSTALACIJE *-sončni sprejemniki toplote	0	0,00	0,00
ELEKTRO INSTALACIJE	150	7.974,00	1.196.100,00
ELEKTRO INSTALACIJE ** - izgradnja objekta kot skoraj nič nergijska stavba	495	650,00	321.750,00
GRADBENA IN OBRJNIŠKA DELA	770	7.974,00	6.139.980,00
ZUNANJA UREDITEV - tlakovana površina	120	568,00	68.160,00
ZUNANJA UREDITEV - ozelenjeni del...	80	1.194,00	95.520,00
NOTRAJNA OPREMA (sobe, recepcija, restavracije, wellness, konferenčni center, prostori za zaposlene, upravni prostori, garaža...)	5980	480,00	2.870.400,00
SKUPAJ			12.844.890,00

+DDV

GOI: 9.489.060 EUR (kar znaša cca 1190eur/m2)

ZU: 163.680 EUR

FOTOVOLTAIKA: 321.750 EUR

OPREMA: 2.870.400 EUR

Skupaj: 12.844.890 EUR

op 1: V fazi natečaja geomehansko poročilo ni bilo priloženo, zato vrednost izkopa in varovanja gradbene jame, ter eventuelna sidranja ali drugi varovalno, geološki posegi niso upoštevani v tej oceni investicije.

op 2: * Natečajnik je previdel ogrevanje na toplotno črpalko. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko, sončni sprejemniki toplote niso rentabilni. Prednost toplotne črpalke je, da deluje neodvisno od prisotnosti sonca.

op 3: ** V postavki elektro instalacije - izgradnja objekta kot skoraj ničenergijska stavba je upoštevana izgradnja fotovoltaičnih panelov na strehi osrednjega in severnega volumna.

op 4: Navedeno investicijsko oceno je potrebno smatrati kot zelo grob približek, saj projektana naloga v nekaterih poglavjih navaja elemnte, ki sodijo k željeni ekskluzivni kategoriji hotela, pa vendar jih investitorjeva ocena investicije ne upošteva. Zato je dejanska vrednost investicije rezultat nadaljnega projektiranja.

NAVEDBA ZNESKA SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO
DOKUMENTACIJO BREZ DDV (povzeto iz priloge PONUDBA)

832.000,00 EUR brez DDV