

1. Tehnički opis sa iskazom površina

1.1. PROJEKTNI ZADATAK - PODLOGE ZA PROJEKTIRANJE

Investitor, Veljko Matić, vlasnik nekretnina i ugostiteljske djelatnosti planira povećati smještajne kapacitete hotela (cca 15 smještajnih jedinica), proširiti ugostiteljsku ponudu i osigurati uvjete standarda hotela sa **** (četiri zvjezdice) iz Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (N.N.br. 48/02, 108/02, 132/03 i 73/04)

U tom smislu planira adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće objekte Hotela "Restoran Milan" na objedinjenoj građevinskoj čestici nastaloj objedinjavanjem k.č. 5206/7, 5206/8 i z.k.č. 5682/13 sve k.o.Pula.

Zahtjev je da se zahvatima nesmiye onemogućiti rad postojećeg dijela hotela i restorana kroz period gradnje a što treba omogućiti faznom izgradnjom prema lokacijskoj dozvoli.

Podloga za izradu izvedbenog projekta dijela sadrži:

- Građevinska dozvola Klasa: UP/I361-03/08-01/355, Urbroj: 2168/01-03-04-0374-13-12, Pula, 28.3.2013.
- Glavni projekt zajedničke oznake broj 5687 izrađen od tvrtke Urbis 72 d.d. Pula i Teh projekt elektrotehnika d.o.o. Rijeka
- Izmjene i dopune lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/14-01/2 Ur.broj: 2168/01-03-04-0374-14-2 od dana 30.01.2014.
- Izmjene i dopune glavnog projekta izrađene od tvrtke Urbis d.o.o. (broj projekta W-6536/13/ID_GP) sukladno Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole te prema odredbama Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 79/2014)
- Lokacijska dozvola za rekonstrukciju-adaptaciju i dogradnju postojeće poslovne građevine hotela "Milan" u Puli, Klasa: UP/I - 350-05/04-01/311, Ur. broj: 2163-04-02-04-12 od 24.prosinca.2004.
- Geodetski situacioni plan, Restoran "Milan" mj. 1:200 – izradio Geobiro, d.o.o. Pula, 17.06.2003.
- Geotehnički izvještaj – izradio GEOS, Rovinj –Izv. br. 30/2005 od 14.07.2005.
- Snimak postojećeg stanja objekata-izradio Urbis 72, d.d. Pula, ožujak 2005.

1.2. OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA I ORGANIZACIJE OBJEKTA I OKOLIŠA

U funkcionalnom smislu hotel "Milan" je ugostiteljski objekt iz skupine Hoteli (Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli N.N.br. 48/02, 108/02, 132/03 i 73/04) i udovoljava standardima hotela sa **** zvjezdice u kojem se pružaju i druge usluge. Uz već izvedenu vinoteku, u objektu će se pružati i slastičarske usluge u koju je svrhu u dijelu C predviđena izgradnja i uređenje slastičarnice sa kuhinjskim i uslužnim dijelom koji je u prostornoj vezi i sa hotelskim holom te prodajnim dijelom na razini ulice.

Ovim se projektom daju tehnička, funkcionalna rješenja i stručne podloge, kojima se uklanjaju postojeći objekti (stambeni i gospodarski objekt na k.č. 2682/13 i gospodarski objekti na k.č. 5206/8) te rekonstrukcijom-adaptacijom i dogradnjom

na postojeću poslovnu građevinu hotela "Milan" gradi otvorena višefunkcionalnu cjelinu koja je tehnički-instalaciono i prostorno povezana na razini podruma i prizemlja na novoj objedinjenoj građevinskoj čestici.

Rješenja predviđaju, u smislu građevinskog zahvata, očuvanje postojeće građevine hotela "Milan", (dio B), široki iskop preostalog dijela objedinjene građevinske čestice na razinu spoja građevine na ulicu Stoja, te gradnju dogradnjom na prostoru iskopa hotela sa parkiralištem (dio A) i objekta slastičarnice sa stambenim dijelom (dio C).

Građevina je složenog, razvedenog tlocrtnog oblika, sastavljena iz slijedećih, u morfološkom smislu prepoznatljivih dijelova:

DIO A predstavlja prijemni i smještajni dio hotela s 15 dvokrevetnih soba. Objekt je trokatni a diže se nad podrumskom etažom. U prijemnom dijelu hotela, na prizemlju, uz recepciju sa ulaznim prostorom smješten je multifunkcionalni prostor hola (doručkovaona, klupski prostor, tv salon) sanitarni čvor (muški, ženski, hendikepirani), te manji hotelski punkt održavanja i njege tijela. Na tri kata smješteno je ukupno 15 dvokrevetnih soba, po 5 na svakom katu. Uz centralno stubište sa dizalom, na katu je predviđen i dio za spremačice sa zasebnim teretnim dizalom.

DIO B predstavlja postojeći dio dvokatne građevine sa, restoranom i kuhinjom, terasom, 10 hotelskih dvokrevetnih soba, trosobnim stanom i vinotekom. U tehničkom smislu ovaj dio građevine nije predmet rekonstrukcije jer se na njemu ne vrše radovi osim u spojnem dijelu sa dijelom A na razini prve dvije etaže. Jedna od hotelskih soba prilagođena je osobama sa posebnim potrebama.

DIO C predstavlja novu dvokatnu građevinu, smještena na mjestu uklonjene postojeće obiteljske kuće. U prizemlju objektu smještena je kuhinja slastičarnice, prodajni prostor slastičarnice, te prostor za ambalažu i smeće hotela. Na prvom katu je smješten uslužni dio slastičarnice dok je na drugom katu smješten dvosoban stan.

Organizacijom objekta i užeg okoliša utvrđuju se dvije razine "konačno zaravnatog terena" iz lokacijske dozvole kako slijedi:

- za dio A, stražnji dio građevine, ta je razina utvrđena kotom prizemlja dijela A i ona je na koti 21,30 m nadmorske visine
- za dio C i B, prednji, ulični dio građevine, ta je razina utvrđena kotom spoja na ulicu Stoja i ona iznosi 17,00 m nadmorske visine

Na nižoj koti (17,00m) neizgrađeni dio parcele se uređuje kao jedinstveni pristup građevini (uz postojeći pristup dijelu B) i koristi najviše kao parkiralište koje se produžuje u otvoreni podrumski dio dijela građevine vezan na gospodarski dio građevine sa spremnikom vode sprinkler instalacije, strojarnicom sprinkler stanice te agregatske stanice.

Na višoj koti (21,30m) neizgrađeni dio parcele se uređuje kao višestrani pristupi hotelu, hortikulturno uređen okoliš u više razina na koji se način otvara prirodnoj ventilaciji parkiralište te uređuju hotelske terase (krovni zeleni vrtovi ili prohodne terase) koje povezuju prostore svih ponuda hotela.

Kao elementi uređenja okoliša predviđene su i ostakljene čelične konstrukcije nad prilazima i terasama okoliša. Konstrukcija je montažna, od pocinčanih bojanih HEA profila 120, (stupovi, grede i rogovi kao nosači ostakljenja sigurnosnim staklom) sa vodolovnim profilima.

1.3. IZBOR I OPIS SVOJSTAVA UGRAĐENIH MATERIJALA I OPREME

TEMELJI

Temeljenje će se izvesti na čvrstoj homogenoj stijeni, a temelji stupova su riješeni kao temelji samci dok se temeljenje zidova vrši na temeljnim trakama. Donja podloga je armiranobetonska, debljine 10 cm i nosiva za sve pregradne zidove podruma. Na parkiralištu se izvodi nosivi i završni sloj na način asfaltnih kolovoza parkirališta bez primjene armiranog betona.

NOSIVA STRUKTURA

Konstrukcija građevine je monolitna, armiranobetonska, sastavljena od dvije dilatacijske cjeline, dio A i dio C.

Potporni zidovi su također armiranobetonski monolitni. Sva oplata je glatka a beton treba udovoljiti zahtjevima vidnog vodonepropusnog betona koji se gleta reparatur mortom. Opis konstrukcije dat je u građevinskom projektu, mapa 2.

Spremnik vode sprinkler instalacije izvodi se kao ukopani objekt korisne zapremine vode od 40 m³. Oblikovan je armirano-betonskim elemenatima, temeljne ploče, obodnih zidova i stropne ploče, deb. do 25 cm. Stropna ploča je hidroizolirana i pokrivena zemljanim i zatravljenim nasipom deb. do 30 cm. Uz rezervar je predviđen i armiranobetonski šaht sa standardnim ljevanoželjeznim poklopcima i okvirom, svjetlog otvora 60 x 60 cm, klase nosivosti D 100kN, cijevi za ventilaciju, sigurnosnim ljestvama za pristup i servisiranje usisne košare i prostora spremnika. Vodonepropusnost spremnika postiže se izvedbom konstrukcije u vodonepropusnom betonu i "krutim" hidroizolacijama zidova, podova i stropa a u radne vodonepropusne fuge iz projekta betona posebno se ugrađuju profilirane polimerne trake.

ZIDOVI

Vanjski fasadni zidovi su od blok opeke deb.30 cm ($\lambda \leq 0.52\text{W/mK}$, 800 kg/m³, Mo 15) zidani strojnim produžnim mortom M3.

Dio vanjskog fasadnog zida u dijelu hotela gdje se nalazi dimnjak je od blok opeke deb 15 cm zidan kao ispuna armiranobetonske konstrukcije.

Pojedini unutrašnji nosivi i ne nosivi zidovi u podrumu i prizemlju su od blok opeke, Mo 15, deb. 20 cm zidani strojnim produžnim mortom M3.

Pojedini unutrašnji pregradni zidovi (zidovi sa instalacijama) zidaju se dvokomornim šupljim pregadnim blokom (HRN B.D1.022) debljine 10 cm strojnim produžnim mortom M5. i potom žbukaju strojnom unutrašnjom žbukom M 2.5.

Ostali pregradni zidovi debljine 10 i 20 cm, izvode se gipskartonskim pločama deb. 1,25 cm, povećane postojanosti na vlazi, na tipskoj metalnoj podkonstrukciji, po odgovarajuće atestiranom sustavu jednog proizvođača, ovisno o zahtjevima toplinske zaštite i zaštite od buke i mjestu ugradnje.

Zidovi unutar kupaonica izvode se od „zelenih“ gipskartonskih impregniranih ploča (u dvostrukoj izvedbi unutarnja obična i vanjska impregnirana ploča). Zid koji dijeli prostor dimnjaka od servisnih prostorija hotela sastoji se od gipskartonskih protupožarnih ploča koji zadovoljavaju vatrootpornost F90.

Unutrašnji zidovi prizmelja i katova dijela hotela oblažu se dijelomično hrastovom oblogom na drvenoj podkonstrukciji od letvi dim. 2x4 cm (način i dijelovi obloženi specificirani u projektu interijera).

U hotelskim sobama dio zida koji nije obložen drvom oblaže se ljepljenjem gipskartonskom standardnom pločom debljine 1,25 cm povećanog zahtjeva postojanosti na vlazi i potom gletuje i liče ekološkom perivom disperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

Zidane površine strojno se žbukaju grubom i finom produžnom žbukom uz predhodno bacanje cem. špruca, te gletuju i liče ekološkom disperzionom bojom u tonu po izboru projektanta, sve odabranog odgovarajućeg sustava obrade zidova i pročelja.

Pročelja se izvode u sustavu ventilirane fasade gdje se na zid od blok opeke učvršćuju ploče mineralne vune deb. 8 cm kao termoizolirajući sloj, kaširaju nanosom odgovarajućeg morta preko poliesterske mrežice. Zračni sloj je debljine 4 cm a završna obrada je oblogom od montažnih fasadnih poliranih kamenih ploča, odgovarajućeg sloga, deb. 3 cm tipa Kanfanar na sustavu čelične toplocinčane podkonstrukcije učvršćene za konstrukciju zida od blok opeke ili betona ekspanzionim vijcima odgovarajuće nosivosti i postojanosti.

Posebno rješenje predstavljaju pregradne montažne stjene zahodskih kabina koje se sastoje od aluminijske konstrukcije i obloge koja se montira na konstrukciju. Obloga i krila su od kompozitnih, tvrdih, vodopostojanih, samonosivih, u boji ploča debljine do 20 mm. Okov je od plemenitog metala odgovarajući za zahodske kabine.

U sanitarnim prostorijama zidovi se opločuju prvoklasnim zidnim jednobojnim keramičkim pločicama vel 30/60 cm, u visini od 2,1 m ljepljenjem, u slogu po zahtjevu projektanta.

STROPOVI

Stropne ploče su armirano betonske ploče debljine 20 cm i više, izvedene u glatkoj oplati, podgledi se gletuju reparatur mortom (tehnička svojstva za arm.bet. stropne ploče opisana su u građevinskom projektu) ukoliko se ne izvodi spuštenu strop.

Kao podgled u prostorima prizemlja, hodnika katova i dijela soba i kupaonica izvodi se spuštenu strop od gipskartonskih ploča deb. 12,5 mm, horizontalno ili koso, punih ili akustičnih ploča. Strop odgovara sustavu D112 Knauf sa akustičnim pločama (djelomično) a podkonstrukcija je drvena ili od pocinčanih nosivih C profila. U strop se ugrađuju rasvjetna tijela, vidljivi dijelovi opreme grijanja i hlađenja te razni senzori.

U hotelskom dijelu (prizemlje, sobe i hodnici) uz zidove izrađuje se „zub“ od gipskartonskih elemenata debljine max. 10 cm. Zub je udaljen od samog zida od 15 do 50 cm ovisno o instalacijama koje se nalaze između zida i zuba. Visine zuba su razne te su specificirane u projektu interijera.

PODOVI

Svi podovi izvede se kao plivajući (HRN U F2 019, HRN U F 023), strojno i zadovoljavaju zahtjeve uštede energije i prenosa udarnog zvuka (elastificirani polistiren polaže se u slojevima 2 x 1 cm) na vlaknima armiranom cementnom estrihu odgovarajuće debljine (4-6 cm), te zahtjeve polaganja odnosno lijepljenja parketa od gotovih drvenih dasčica (hotelske sobe), gress pločica (sanitarne prostorije i kuhinja) ili kamenih ploča (javni prostori i komunikacije) odgovarajućeg sloga, debljine i obrade.

U tehničkim prostorima podovi su odgovarajuće zaribane strojno pripremljene i nanešene cementne glazure sa premazima industrijskih podova.

Gazišta stepenica oblažu se poliranim kamenim pločama kirmenjak deb. 4 cm, a čela deb. 2 cm. Soklovi su od inoxa lima kaširani prema drvenoj jezgri.

U fitnes centru podne obloge su od odgovarajuće vrste polutopljih, mekih, elastičnih, sintetičkih ili linoleum varenih traka sportskih podova.

UNUTARNJA STOLARIJA

Sva unutarinja stolarija u principu je jednoobrazna, kompatibilnih tehničkih rješenja, drvena.

Sva unutarinja vrata su jednokrila, zaokretna ili klizna, s punim glatkim vratnim krilom i obuhvatnim dovratnikom. Krilo u ravnini s dovratnikom.

Unutrašnji okvir vratnog krila od jelovine, unutrašnjost od duplo sušenog kartonskog saća pokriveno mdf-om (mediapan) debljine 6-7 mm, presvučeno CPL laminatom u boji po izboru projektanta. Dovratnik debljine 40 mm izrađen je od lameliranog drva, obostrano obloženog medijapan pločama. Završna obrada je CPL laminat, površina glatka, sjaj mat, posebno otporna, obloga rubova postforming, obla. Sva kitanja izvesti silikonskim kitom.

Vrata su opremljena svim potrebnim okovom, cilindar bravom i dvodjelnim štitom u inox mat izvedbi ako nije drugačije specificirano u opisu stavke.

Zahtjevana tehnička svojstva za unutrašnja vrata:

- opći uvjeti HRN D.E1.020
- sile otvaranja i zatvaranja HRN EN 12217-2005
- vratno krilo-razredba dopuštenih odstupanja HRN EN 1529:2001, visina i širina-tolerancijski razred 3 (+- 1mm), debljina-tolerancijski razred 2 (+-1 mm), i pravokutnost-tolerancijski razred 3 (+- 1 mm)
- vratno krilo opća i lokalna ravnost razredba dopuštenih odstupanja HRN EN 1530:2001 vitoperenje, tolerancijski razred 3 (do 1 mm), savinutost, tolerancijski razred 3 (do 1 mm), koritavost, tolerancijski razred 4(d0 1 mm)

Vrata hotelskih soba: završno obložena istim drvom kojem je obložen hodnik ali u različitoj boji. Vrata izvedene na način da u zatvorenom položaju su u istoj ravnini s drvenom oblogom zida hodnika, šarke su skrivene. Vrata ulaza u hotelskim sobama prema zvučnoj izolaciji moraju spadati u 1. klasi s $R_w = 34$ dB prema HRN U.J6.201. Na vrata ugraditi bravu za sobna vrata kao proizvođač GU BKS tip B-0515, garnituru vanjskog okova kugla-kvaka u inox mat varijanti kao proizvođač GU BKS tip BELCANTO. U dovratniku ugraditi elektroprihvatnik kao proizvođač GU BKS, tip serija br. 6. Pored vratiju ugraditi čitač kartice za kartično otvaranje vratiju.

ALUMINIJSKA BRAVARIJA

Sva vanjska bravarija predviđena je da se izradi po "mjeri", prema shemama i opisima bravarije, te prema standardnim detaljima proizvođača-izvođača, serije aluminijskih profila, čije radioničke nacрте ovjerava projektant, te detaljima iz projekta.

Vanjska bravarija (prozori, vanjske staklene stijene, ovještene fasadne stijene i vanjska vrata) u pravilu su od standardiziranih ekstrudiranih višekomornih sa prekinutim termičkim mostom plastificiranih aluminijskih profila određenog sustava (serije) s minimalno vidljivim profilima okvira krila, odgovarajućim strukturnim svojstvima (opterećenje, nosivost, progibi, vještanje, udar, sigurnost kao provala i eksplozija i deformabilnost) i fizikalnim svojstvima (termika, akustika, zrakopropusnost), protupožarnim zahtjevima, zahtjevima sigurnosti i kontrole prolaza, načina otvaranja (ručno, elektromotorno, samozatvaranje hidraulikom, neposredno ključem ili putem vatrodojave).

Sistem mora zadovoljiti Tehničke propise za prozore i vrata NN 69/06, slijedećih minimalnih tehničkih karakteristika sistema:

- debljina stijenke aluminijskih profila 2,2 mm
- topl. izoliranost: $U_f=1,6-2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ (profil u sklopu)
- kvaliteta materijala AMg Si 0,5 F 22 EN AW- 6060
- toplinska klasa materijala DIN 4108
- propusnost zraka: prema HRN EN 12207:2001- Razredba EN12207:1999 - (OZ klasa 4,3 m³/hm²)
- vodonepropusnost: prema HRN EN 12208:2001- Razredba EN12208:1999 - (OZ - klasa 9A,8+5 MIN)
- otpornost na opterećenje vjetrom - prema HRN EN 12210:2001 i HRN EN 12210/AC:2005-Razredba EN12210:1999 i EN12210:1999/AC:2002 - (OZ-klasa c5/b5)
- zaštita od buke DIN 4109 ($R_w=34\text{dB}$)
- proračun U_w koeficijenta DIN EN ISO 10077-1
- protuprovalnost Din ENV 1627
- materijal za brtvljenje (EPDM DIN 7863)
- površinska obrada DIN 17611
- kontrola kvalitete DIN EN ISO 9001

Koeficijent prolaska topline U_w - Aluminijska stijena mora zadovoljiti ukupni $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_g=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_f=1.6-2.3 \text{ W/m}^2$,

Ostakljenje izo staklom 6 mm+16 mm argon+6 mm low-e.

Ugradnja- Aluminijski profili se ugrađuju direktno u konstrukciju. Spojevi između aluminijskog i betonske ili opečne konstrukcije moraju biti izvedeni na način da se zadovolji toplinska i hidroizolacija samog spoja, odnosno da se kvalitetno spriječi direktan ulaz vode ili pojava kondenzata sa unutarnje strane fasade. Svi spojevi sa vanjske strane moraju biti obljepljeni vodonepropusnom paropropusnom folijom koja priječi ulaz vode ali isto tako omogućava kondenzatu da ispari prema van. Pogon automatskih kliznih vrata je elektromehanički sa utikačem, akumulacijskim napajanjem za otvaranje u slučaju nestanka struje i inteligentnim napajanjem za nadzor kapaciteta akumulatora, dva motora snage i konstrukcije koja odgovara težini krila.

Zahtjevi sigurnosti utvrđeni su elaboratom zaštite od požara i evakuacije a zahtjevi kontrole prolaza utvrđeni su odabranim sustavom nadzora i upravljanja.

U sklopu određenih prozora (vidi šeme) izvesti vanjsku zaštitu od sunca (roletni sistem ili žaluzine) te komarnik. Vanjske rolete su panelne aluminijske i namataju se u roletnu kutiju preko elektromotora. Revizijsko okno na kutiji mora biti s unutrašnje strane, te se revizija vrši u prostoru između kutija roleta i "zuba" stropa (cca 30 cm širine).

U sklopu određenih prozora i stijena u prizemlju izvode se čelični nosači na kojima se polažu vanjski, aluminijskim okretljivi brisoleji. Na pojedinim prozorima uprave kao zaštita od sunca izvode se aluminijske vanjske žaluzine.

STAKLENE STIJENE

Staklene stijene u načelu predstavljaju transparentne pregrade-zidove, vanjske ili unutarnje, fiksne ili sa elementima otvaranja (klizna automatska vrata). Stijene se sastoje od inox okvira vidljivo minimalnih dimenzija i ostakljenja sukladno zahtjevima sigurnostima i toplinske zaštite u pravilu sigurnosnim staklom, kaljenim (ESG), lamistal (VSG) ili TVG staklom u izo izvedbi ili "jednoslojno". Vrata su klizna i zaokretna, krilo od ESG stakla, pogon hidrauličkom, pogon ručni ili električno automatski, odgovarajuće programabilna pogonska kutija minimalne dimenzije od inoxa.

Vanjske stijene moraju zadovoljiti Tehničke propise za prozore i vrata NN 69/06.

ČELIČNA BRAVARIJA

Ovom bravarijom obučeni su stubište u strojarnici, nosiva konstrukcija opreme grijanja i hlađenja, nosiva konstrukcija staklenog krova nad prizemljem te dvorišna vrata. U pravilu izrade su po mjeri prema datim šemama, radioničkim nacrtima izvođača radova i zahtjevima statičkog proračuna. Elementi su od standardnih čeličnih profila i pribora, krojeni i asemblirani za vijčanu montažu na unaprijed ugrađene sidrene elemente na gradilištu te vruće cinčani i bojeni bojom sa metalnim oksidima u tonu po izboru. Antikorozivna zaštita elemenata prema zahtjevima za sredine najbliže moru.

RUKOHVATI I OGRADE

Ograde vanjskog i unutarnjeg stubišta su od TVG lamistal stakla odgovarajuće debljine, rukohvati na ogradama i zidovima okoliša su od inox cijevi i ugrađuju se na "spaidere" kod staklenih ograda ili vertikalne elemente podnih i zidnih obloga.

OBRADA PROČELJA I VANJSKIH POVRŠINA

Površine pročelja završno se oblažu:

- poliranim kamenim pločama, deb. 3 cm, modularne veličine određene u nacrtima pročelja, u određenom slogu, sa oblogom užljebina i profiliranim kutevima pročelja i stupova
- kazetama eloksiranog aluminija deb. 2 mm postavljene na čeličnoj pocinčanoj podkonstrukciji
- ostakljenim ili al. limom obloženim bravarskim elementima fasade (prozori sa zaštitom od sunca i komarnicima, sustavom upravljanja i rukovanja) ovješene fasade u izrazu "strukturne" fasade, sjenila, staklena automatska klizna vrata.
- staklene nadstrešnice odnosno krovovi vanjskih komunikacija prizemlja sastavljene od čelične konstrukcije, pokrova od višeslojnog sigurnosnog stakla i pribora za učvršćenje i brtvljenje pokrova

- elementi betonskih konstrukcija ili ožbukane površine (podgledi i vertikalne površine) zaštićuju se glet nanosom reparatur morta i liče akrilnom bojom glet nanosom ili valjkom.
- krovne površine nad prizemljem dijela A oploćuju se gress glaziranim pločama velikog formata.
- krovne površine nad 3. katom oblažu se završnom krovnom hidrizolacinom trakom sa premazom al. bojom (flex-bitufix GVZ5)
- krov nad dijelom C pokriva se mediteran crijepom primjenom sustava koji nudi rješenja i elemente za sve detalje (tondach)
- vidljivi elementi limarije za zaštitu od oborinskih voda i odvodnju iste izvode se inox lima proizvođača koji nudi tehničkim propisom prilagođen sustav

Obrade vanjskih površina:

- podne površine parkirališta su asfaltne a betonske su rječnim pjeskom zaribane površine sa zaštitnom bojom premazane
- sva korita zelenih krovnih vrtova hidrizoliraju se odgovarajućim hidroizolirajućim trakama a voda odvodi putem vodolovnih rešetki sa košarama za prihvata i čišćenje taloga. Uz to korita i krovne površine imaju i preljeve za ekstremne padaline voda prema nižim prostorima.
- zidovi objekta koji su ujedno i potporni izvode se sa hidroizolacijom a drenažnim cijevima ili kanalima omogućuje odvodnja vode i slabljenje hidrostatskih pritiska vodenih podzemnih tokova.
- potporni zidovi okoliša izvode se sa propustima-barbokanama.

1.4. ISKAZ NETTO KORISNIH POVRŠINA

• PODRUM

A 0.01	STUBIŠTE	26,20 m ²
A 0.02	PARKIRALIŠTE	715,80 m ²
A 0.03	TEHNIČKA PROSTORIJA	7,36 m ²
A 0.04	PRAONICA	23,75 m ²
A 0.05	SPREMIŠTE DETERĐENTA	3,68 m ²
A 0.06	MANIPULATIVNI PROSTOR	39,50 m ²
A 0.07	M. GARDEROBA I SANITARIJE OSOBLJA	9,87 m ²
A 0.08	KOTLOVNICA	30,60 m ²
A 0.09	SKLADIŠTE	1,40 m ²
A 0.10	SERVISNO DIZALO	3,00 m ²
A 0.11	AGREGATSKA STANICA	14,52 m ²
A.0.12	STROJARNICA SPRINKLER INSTALACIJE	6,70 m ²
A.0.13	SPREMNIK VODE	20,57 m ²
A.0.14	GOSPODARSKO DVORIŠTE	3,33 m ²
A sveukupno		906,28 m²
B 0.01	INTERNO STUBIŠTE	3,90 m ²
B 0.02	KOMUNIKACIJE	28,87 m ²
B 0.03	SPREMIŠTE	3,46 m ²
B 0.04	Ž. GARDEROBA I SANITARIJE OSOBLJA	12,46 m ²

B 0.05	SPREMIŠTE	2,10 m ²
B sveukupno		50,79 m²

C 0.01	KOMUNALNI OTPAD	37,55 m ²
C 0.01a	SPREMIŠTE	4,97 m ²
C 0.02	ULAZ OSOBLJA I STUBIŠNI PROSTOR	9,32 m ²
C 0.03	NATKRIVENI ULAZ	1,59 m ²
C 0.04	RADNI PROSTOR SLASTIČARNE-KUHINJA	32,40 m ²
C 0.04a	DIZALO SLASTICA	0,40 m ²
C 0.04b	SPREMIŠTE ISPOD STUBIŠTA	3,00 m ²
C 0.05	PRODAVAONICA SLASTICA	43,62 m ²
C 0.06	ULAZNI TRIJEM	9,30 m ²
C sveukupno		142,15 m²

SVEUKUPNO SVIH PROSTORIJA PODRUMA: 1.099,22 m²

• **PRIZEMLJE**

A 1.01	VANJSKO STUBIŠTE	24,40 m ²
A 1.02	HOL SA RECEPCIJOM	63,51 m ²
A 1.03	GLAVNO STUBIŠTE S DIZALOM	23,50 m ²
A 1.04	SANITARIJE ZA INVALIDE	3,60 m ²
A 1.05	ŽENSKI SANITARNI ČVOR	3,05 m ²
A 1.06	MUŠKI SANITARNI ČVOR	4,55 m ²
A 1.07	HODNIK	7,58 m ²
A 1.08	GARDEROBA	8,67 m ²
A 1.09	SAUNA	5,25 m ²
A 1.10	FITNES	25,55 m ²
A 1.11	JACUZZI	12,58 m ²
A 1.12	SALON	131,50 m ²
A.1.12°	PRIRUČNA KUHINJA	4,95 m ²
A 1.13	PRODAVAONICA - TISAK	12,03 m ²
A 1.14	SERVISNO DIZALO	3,00 m ²
A 1.15	SPREMIŠTE	1,52 m ²
A 1.16	NATKRIVENI PRILAZ	128,74 m ²
A 1.17	NENATKRIVENI PRILAZ	73,66 m ²
A 1.18	NENATKRIVENE OZELENJENE TERASE	238,92 m ²

A sveukupno **776,56 m²**

B 1.01	KANCELARIJA	15,86 m ²
B 1.02	PROSTOR ZA RECEPCIJU	21,13 m ²
B 1.03	SOBA OSOBLJA S KUPAONICOM	22,97 m ²
B 1.04	HODNIK	6,47 m ²
B 1.05	INTERNO STUBIŠTE	5,87 m ²

B sveukupno **72,30 m²**

B1 1.01	ULAZ	4,07 m ²
B1 1.02	KUPAONICA	6,20 m ²

B1 1.03	SPAVAĆA SOBA	15,06 m ²
B1 sveukupno		25,33 m²

C 1.01	STUBIŠTE	8,90 m ²
C 1.02	USLUŽNI DIO SLASTIČARNICE	71,47 m ²
C 1.03	SPREMIŠTE	17,50 m ²
C 1.04	INTERNO STUBIŠTE	10,84 m ²
C 1.05	PRETPROSTOR SANITARIJA	1,63 m ²
C 1.06	SANITARIJE OSOBLJA	2,45 m ²
C 1.07	ŽENSKI SANITARNI ČVOR	3,15 m ²
C 1.08	MUŠKI SANITARNI ČVOR	5,35 m ²
C sveukupno		121,29 m²

SVEUKUPNO SVIH PROSTORIJA PRIZEMLJA: 995,48 m²

• **1. KAT**

A 2.01	GLAVNO STUBIŠTE S DIZALOM	21,50 m ²
A 2.02	HODNIK	34,73 m ²
A 2.03	ZRAČNI PROSTOR GLAVNOG STUBIŠTA	
A 2.04	SERVISNI DIO	12,04 m ²
A 2.05	WC	0,86 m ²
A sveukupno		69,13 m²

A 2.06	SOBA	20,33 m ²
A 2.07	KUPAONICA	7,20 m ²
A (S1) sveukupno		27,53 m²

A 2.08	SOBA	22,46 m ²
A 2.09	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S2) sveukupno		28,13 m²

A 2.10	SOBA	25,08 m ²
A 2.11	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S3) sveukupno		30,75 m²

A 2.12	SOBA	22,19 m ²
A 2.13	KUPAONICA	5,62 m ²
A (S2a) sveukupno		27,81 m²

A 2.14	SOBA	25,35 m ²
A 2.15	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S3a) sveukupno		31,02 m²

A 2.14	KROVNA TERASA	44,17 m ²
A 2.14a	KROVNA TERASA	65,13 m ²
A (t) sveukupno		109,30 m²

C 2.01	STUBIŠTE	10,84 m ²
C 2.02	ULAZ I BLAGOVAONICA	17,07 m ²
C 2.03	KUHINJA	6,23 m ²
C 2.04	OSTAVA	2,72 m ²
C 2.05	GARDEROBA I SANITARNI ČVOR	3,18 m ²
C 2.06	DNEVNI BORAVAK	27,66 m ²
C 2.07	HODNIK	6,27 m ²
C 2.08	SPAVAĆA SOBA	12,51 m ²
C 2.09	SPAVAĆA SOBA	15,66 m ²
C 2.10	GARDEROBA	6,51 m ²
C 2.11	KUPAONICA	9,94 m ²
C 2.12	LOĐA	8,00 m ²
C sveukupno		126,59 m²

SVEUKUPNO SVIH PROSTORIJA 1. KATA: 450,26 m²

• **2. KAT**

A 3.01	GLAVNO STUBIŠTE S DIZALOM	21,50 m ²
A 3.02	HODNIK	34,73 m ²
A 3.03	ZRAČNI PROSTOR GLAVNOG STUBIŠTA	
A 3.04	SERVISNI DIO	12,04 m ²
A 3.05	WC	0,86 m ²
A sveukupno		69,13 m²
A 3.06	SOBA	20,33 m ²
A 3.07	KUPAONICA	7,20 m ²
A (S1) sveukupno		27,53 m²
A 3.08	SOBA	22,46 m ²
A 3.09	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S2) sveukupno		28,13 m²
A 3.10	SOBA	25,08 m ²
A 3.11	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S3) sveukupno		30,75 m²
A 3.12	SOBA	22,19 m ²
A 3.13	KUPAONICA	5,62 m ²
A (S2a) sveukupno		27,81 m²
A 3.14	SOBA	25,35 m ²
A 3.15	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S3a) sveukupno		31,02 m²

SVEUKUPNO SVIH PROSTORIJA 2. KATA: 214,37 m²

• **3. KAT**

A 4.01	GLAVNO STUBIŠTE S DIZALOM	21,50 m ²
A 4.02	HODNIK	34,73 m ²
A 4.03	SERVISNI DIO	13,17 m ²
A sveukupno		69,40 m²
A 4.04	SOBA	20,33 m ²
A 4.05	KUPAONICA	7,20 m ²
A (S1) sveukupno		27,53 m²
A 4.06	SOBA	22,46 m ²
A 4.07	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S2) sveukupno		28,13 m²
A 4.08	DNEVNI BORAVAK	26,35 m ²
A 4.09	SPAVAĆA SOBA	14,14 m ²
A 4.10	KUPAONICA	5,67 m ²
A (A1) sveukupno		46,16 m²
A 4.11	SOBA	22,19 m ²
A 4.12	KUPAONICA	5,62 m ²
A (S2a) sveukupno		27,81 m²
A 4.13	DNEVNI BORAVAK	26,46 m ²
A 4.14	SPAVAĆA SOBA	14,14 m ²
A 4.15	KUPAONICA	5,67 m ²
A (S3a) sveukupno		46,27 m²

SVEUKUPNO SVIH PROSTORIJA 3. KATA: 245,30 m²

SVEUKUPNO NETTO POVRŠINA SVIH PROSTORIJA: 3.000,02 m²

1.5. ISKAZ BRUTO RAZVIJENIH POVRŠINA

Podrum, kota -4,00		(m ²)	koeficijent	(m ²)
	DIO A - Hotel			
1.	Ukopani podrum	311,05	0,50	155,52
2.	Parkiralište	657,51	0,25	164,37
	DIO C - Slastičarnica			
3.	Zatvoreni prostor	159,70	1	159,70
ukupno:		1128,26	-	479,59

Prizemlje, kota $\pm 0,00$				
	DIO A - Hotel			
1.	Zatvoreni prostor	334,77	1	334,77
2.	Natkriveni prolaz	150,19	0,25	37,54
	DIO C - Slastičarnica			
3.	Zatvoreni prostor	152,35	1	152,35
	ukupno:	637,31	-	524,66
1. kat, kota +3,60				
	DIO A - Hotel			
1.	Zatvoreni prostor	281,33	1	281,33
	DIO C - Stan			
2.	Stambeni prostor	137,40	1	137,40
3.	Lođa	9,81	0,75	7,35
	ukupno:	426,26	-	423,80
2. kat, kota +6,60				
	DIO A - Hotel			
1.	Zatvoreni prostor	281,33	1	281,33
	ukupno:	281,33	-	281,33
3. kat, kota +9,60				
	DIO A - Hotel			
1.	Zatvoreni prostor	296,15	1	296,15
	ukupno:	296,15	-	296,15
	Sveukupno:	2769,31	-	2005,53

SVEUKUPNO BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (bez koeficijenta): 2.769,31 m²

SVEUKUPNO BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (s koeficijentima): 2.005,53 m²

Projektant:
Josip Brezac, dipl.ing.arh.