

urbanističko-arhitektonsko rješenje
apartHotel “POLI MORA”

lokacija : SELCE

ugostiteljsko turistički centar



issa visual

An aerial photograph of a coastal town and hotel complex. The foreground shows several buildings with red-tiled roofs and lush green trees. A large, modern, multi-story building with a curved facade and a flat roof is prominent. To its right is a large, paved parking lot. Further back, a sandy beach area is visible, with a small blue swimming pool or lagoon. The background is dominated by a vast, deep blue body of water, likely the Adriatic Sea, stretching to a distant, hilly coastline under a clear sky.

apartHotel

POLI MORA - Selce



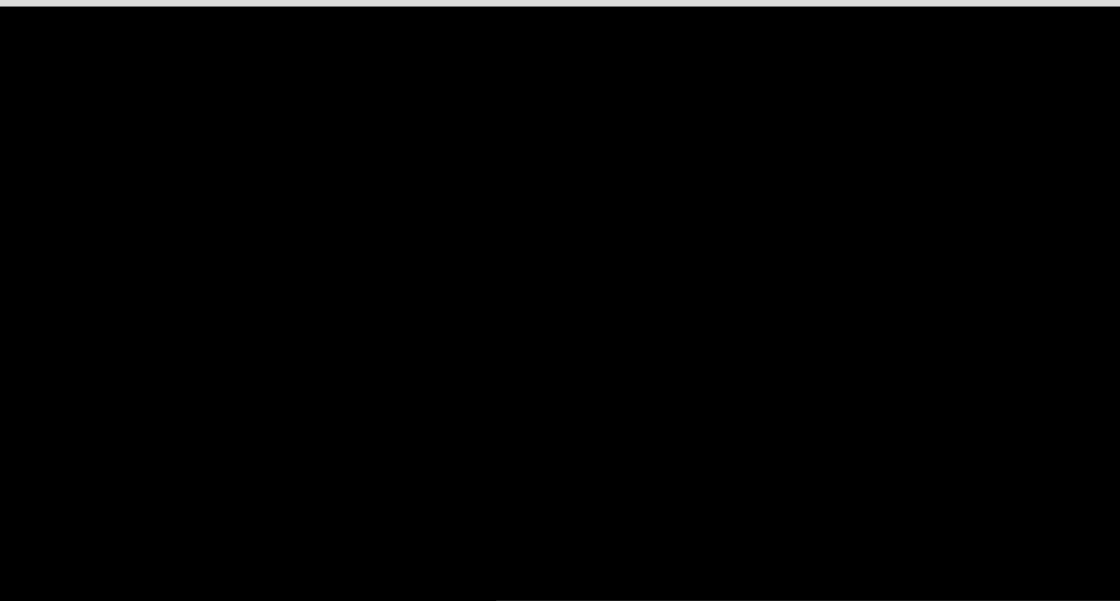
apartHotel
POLI MORA - Selce

apartHotel



POLI MORA Selce

apartHotel



POLI MORA Selce

apartHotel



POLI MORA Selce

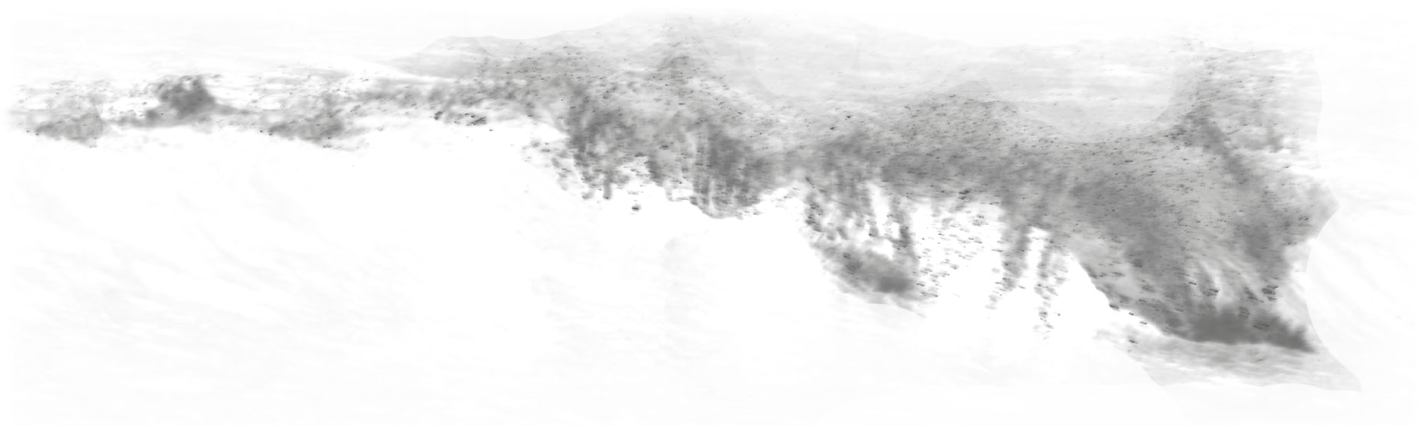
apartHotel



POLI MORA Selce

apartHotel

Selce



nacrti

situacija prizemlje

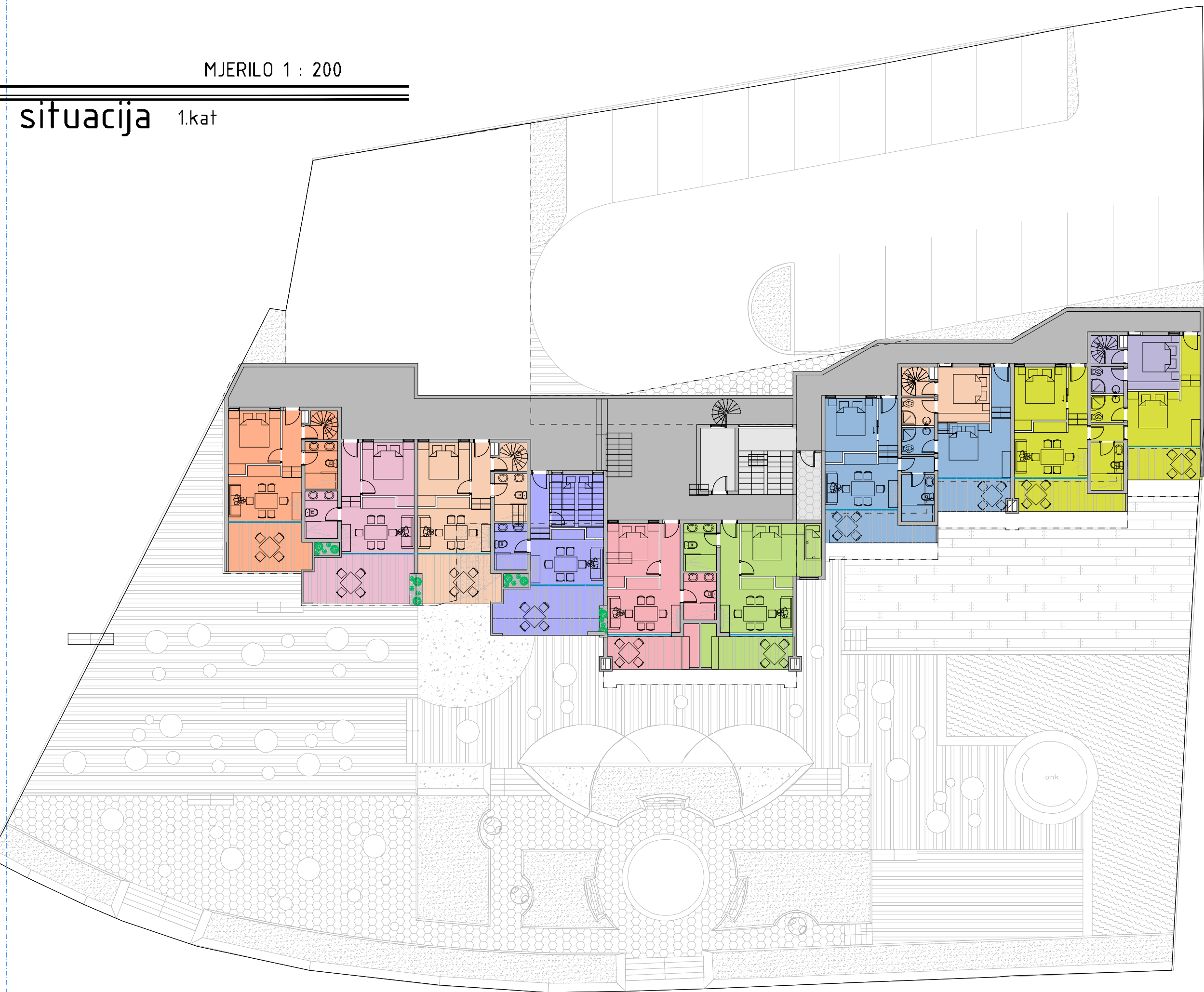
autor: Darja-Lucio Brčić

IDEJNO RJEŠENJE - apartHotel



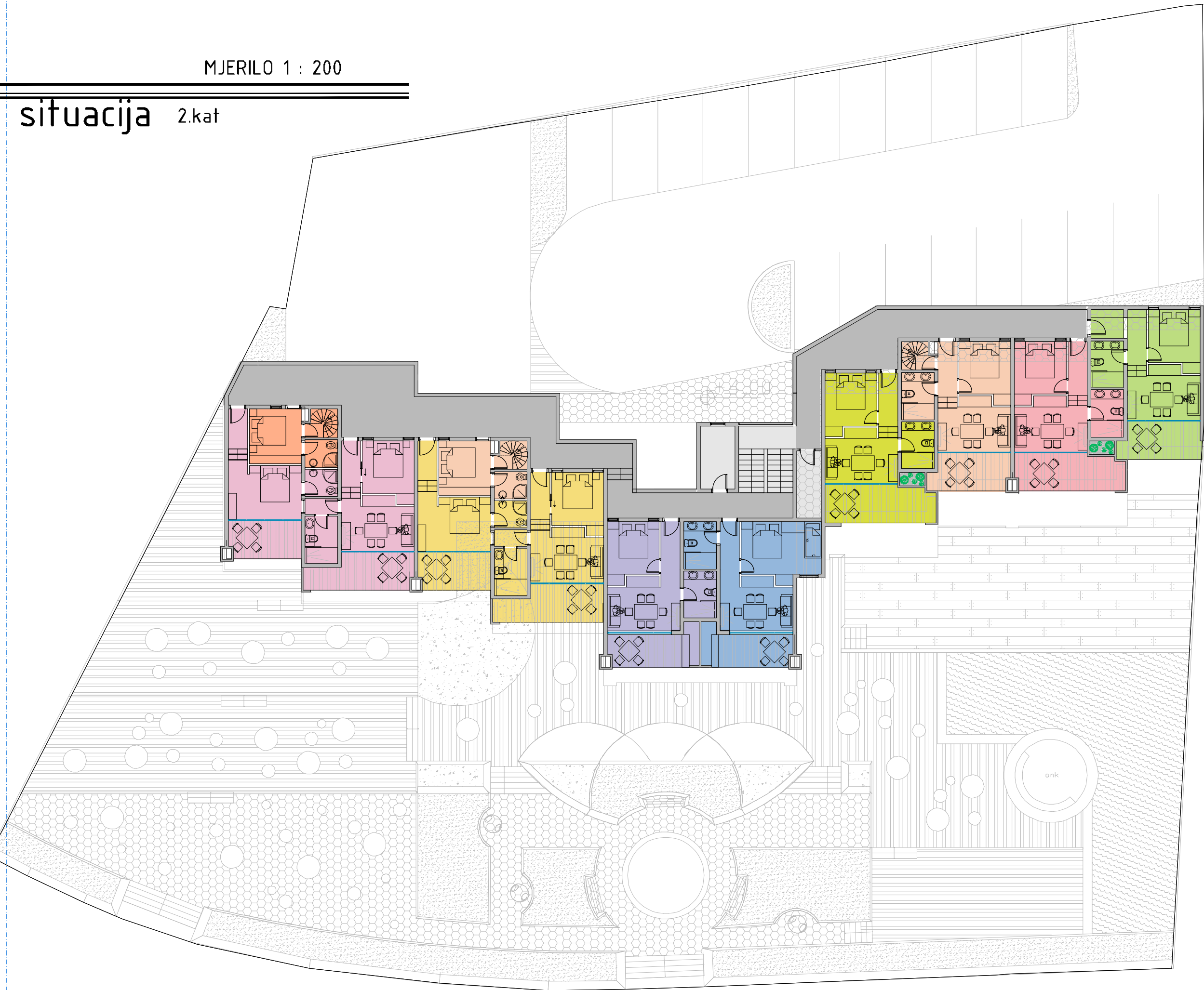
MJERILO 1 : 200

situacija 1.kat



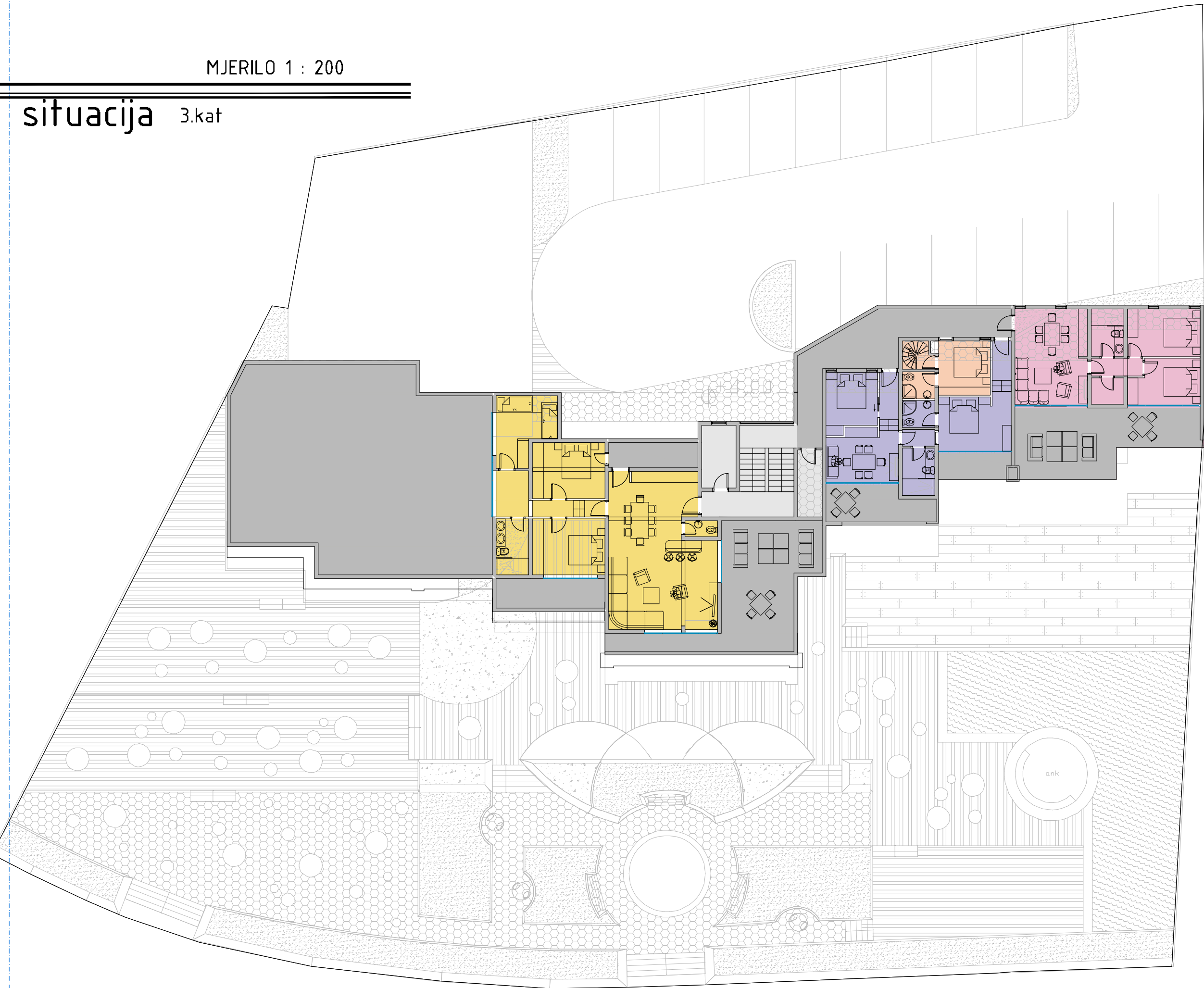
situacija 2.kat

MJERILO 1 : 200



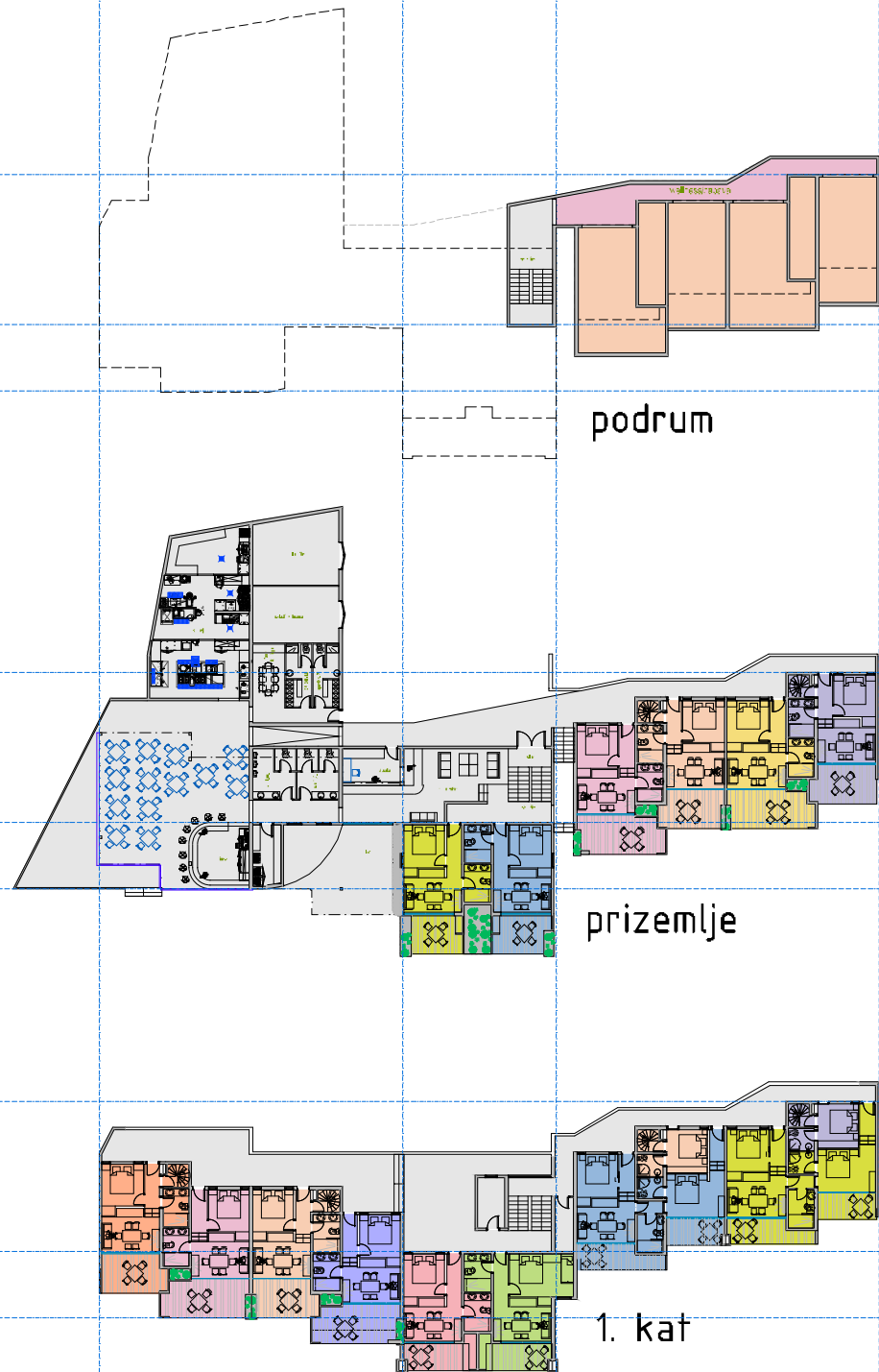
situacija 3.kat

MJERILO 1 : 200



MJERILO 1 : 500

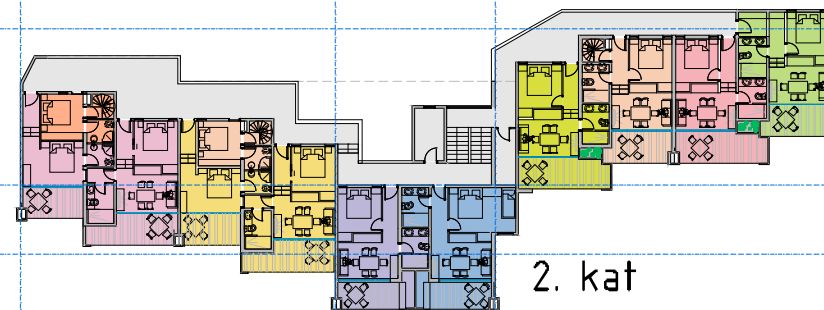
ETAŽE



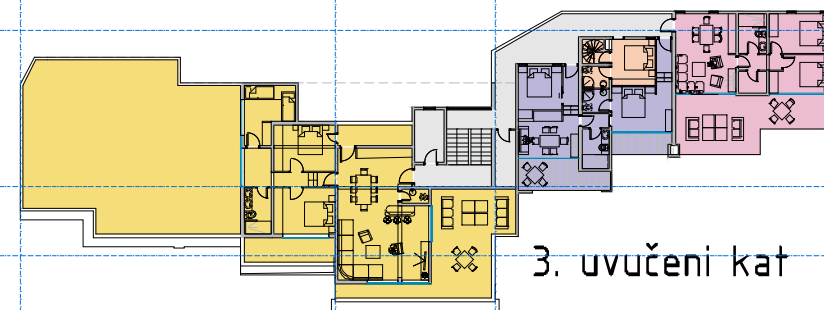
podrum

prizemlje

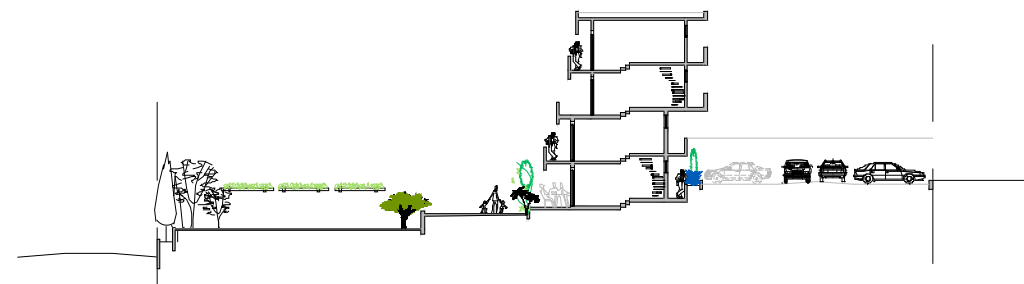
1. kat



2. kat

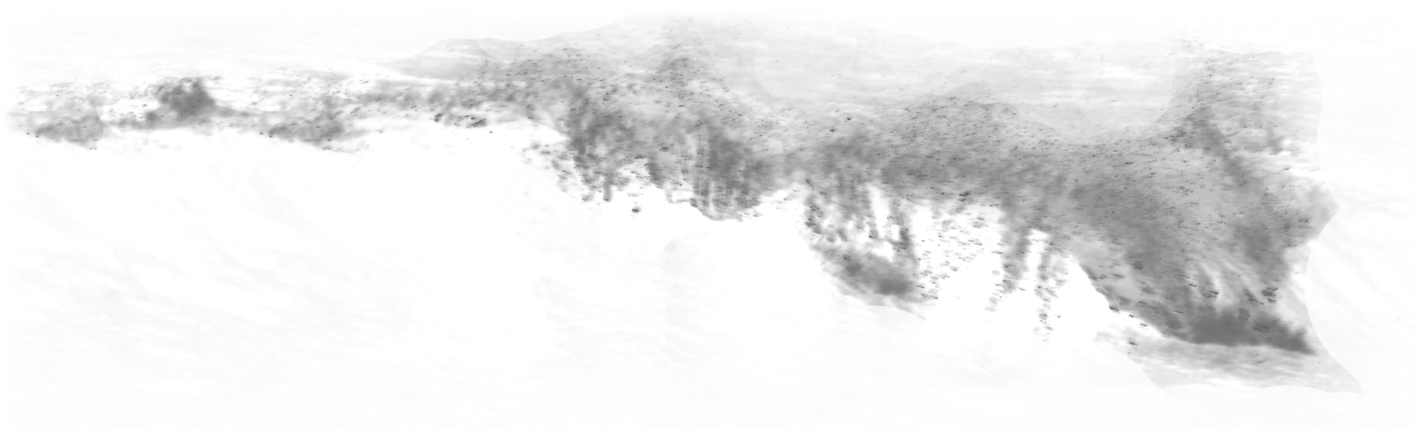


3. uvučeni kat



apartHotel

Selce



tekstualni dio

urbanističko - arhitektonsko rješenje

apartHotel "POLI MORA"

lokacija : SELCE

APP-A1		smještajne jedinice		21 apartman	
Br.	Naziv	površina	korisna površina	koef	korisna vrijednost površina
1	zatvoreni dio	31,00	31,00	1,00	31,00
2	natkriveni balkon	12,50	12,50	0,75	9,38
	ukupno		43,50	m ²	
	Neto ukupno			m ²	40,38

APP-A2		smještajne jedinice		2 apartmana	
Br.	Naziv	površina	korisna površina	koef	korisna vrijednost površina
1	zatvoreni dio	32,41	32,41	1,00	32,41
2	natkriveni balkon	12,50	12,50	0,75	9,38
	ukupno		44,91	m ²	
	Neto ukupno			m ²	41,79

APP-A3		smještajne jedinice		1 apartman	
Br.	Naziv	površina	korisna površina	koef	korisna vrijednost površina
1	zatvoreni dio	51,00	51,00	1,00	51,00
2	natkriveni balkon	33,00	33,00	0,75	24,75
	ukupno		84,00	m ²	
	Neto ukupno			m ²	75,75

APP-A4		smještajne jedinice		1 apartman	
Br.	Naziv	površina	korisna površina	koef	korisna vrijednost površina
1	zatvoreni dio	100,00	100,00	1,00	100,00
2	natkriveni balkon	57,00	57,00	0,75	42,75
3	nenatkrivena terasa sa b.	150,00	150,00	0,25	37,50
	ukupno		307,00	m ²	
	Neto ukupno			m ²	180,25

SOBA-S1		smještajne jedinice		5 soba	
Br.	Naziv	površina	korisna površina	koef	korisna vrijednost površina
1	zatvoreni dio	14,50	14,50	1,00	14,50
	ukupno		14,50	m ²	
	Neto ukupno			m ²	14,50

SOBA-S2		smještajne jedinice		5 soba	
Br.	Naziv	površina	korisna površina	koef	korisna vrijednost površina
1	zatvoreni dio	15,50	15,50	1,00	15,50
2	natkriveni balkon	10,00	10,00	0,75	7,50
	ukupno		25,50	m ²	
	Neto ukupno			m ²	23,00

neto površine
smještajnih jedinica

turističko ugostiteljski centar

apartHotel "POLI MORA"

lokacija : SELCE

ANALIZA SMJEŠTAJA		korisna neto površina			
Br.	Naziv	količina	površina/kom		ukupno
1	APARTMAN - A1	21,00	40,50	m2	850,50
2	APARTMAN - A2	2,00	42,00	m2	84,00
3	APARTMAN - A3 (uvučeni kat)	1,00	75,50	m2	75,50
4	APARTMAN - A4 (uvučeni kat)	1,00	180,25	m2	180,25
5	SOBE -S1	5,00	14,50	m2	72,50
6	SOBE -S2	5,00	23,00	m2	115,00
A	posebni dio	m2	1.377,75		
7	restoran	1,00	140,00	m2	140,00
7a	restoran- zimski vrt	1,00	130,00	m2	130,00
8	porta/čekaona/predprostor/ulaz	1,00	60,00	m2	60,00
9	sanitarije gosti	1,00	19,50	m2	19,50
10	wellnes	1,00	212,70	m2	212,70
B	sporedni dio	m2	562,20		
11	parking mjesta	1,00	62,50	m2	62,50
12	vanjske terase	1,00	160,00	m2	160,00
13	hodnici/stubišta	1,00	440,00	m2	440,00
14	prostor spremačica	1,00	35,00	m2	35,00
15	kuhinja	1,00	70,00	m2	70,00
16	skladišta	1,00	55,00	m2	55,00
17	osoblje/garderobe/sanit/blagovanje	1,00	30,00	m2	30,00
C	pripadak	m2	852,50		
apartHotel Selce		A+B	ukupno	m ²	1.939,95
		A+B+C	neto ukupno	m ²	2.792,45

neto površine

turističko ugostiteljski centar apartHotel "POLI MORA"

opis i programski pokazatelji

lokacija : SELCE

INVESTITOR : POLI MORA d.o.o.
Ivana Jeličića 38, Selce

GRAĐEVINA: POSLOVNA GRAĐEVINA
ugostiteljsko turističke namjene
šetalište Ivana Jeličića, Selce

1. UVOD

Idejno rješenje izrađeno je u svrhu gradnje poslovne građevine turističko ugostiteljske namjene "apart hotel", gdje bi se sa uređenjem plaže na koncesijkome dijelu obale i zadovoljavanje potreba gostiju u turističkoj sezoni (aquapark, beach bar, itd.) stvorila jedna cijelina.

2. POSTOJEĆE STANJE

Predmetna parcela nalazi se sjeverno od šetališta Ivana Jeličića i u građevinskome području prvog reda do mora. Parcela je izgrađena, postojeće građevine se ruše. Nepravilnoga je tlocrtnog oblika i kosoga terena.

3. NOVO STANJE

Planiranim zahvatom namjerava se na navedenoj katastarskoj čestici izgraditi poslovna građevina turističko ugostiteljske namjene. Sadržaj za smještaj gostiju je 25 apartmana i 10 soba , od toga 21 apartman ima jednu dvokrevetnu sobu i boravak , 2 apartmana imaju jednu trokrevetnu sobu i boravak, 1 apartman ima dvije dvokrevetne sobe i boravak, te 1 apartman ima tri dvokrevetne sobe i boravak. Zasebne sobe su dvokrevetne. Svih 21 jednosobnih apartmana ima mogućnost pripajanja jedne ili dvije sobe. U podrumu se nalazi wellness (sauna, masaža, igraona itd.) , u prizemlju je dio za prijem gostiju, restoran, caffe bar, kuhinja, prostor za osoblje i skladište. Na južnome dijelu čestice između građevine i prilazne ceste (mora) nalaze se terase, sunčalište i bazen, a sa sjeverne strane građevine je parking.

ANALITIČKI POKAZATELJI				
Br.	Naziv			
1	površina čestice	2.760,00	m2	
2	tlocrtna izgrađenost	810,00	m2	
3	koeficijent tlocrtne izgrađenosti	0,30	Kig	- 30 %
4	građevinska bruto površina	2.333,50	m2	
4a	korisni dio	1.965,00	m2	
4b	hodnici	368,50	m2	
5	GBP nadzemno	1.695,00	m2	
6	GBP- ukupno / zatvoreni dj.	1.965,00	m2	
7	koeficijent izgrađenosti	0,80	Kis	
8	osigurana parking mjesta na parceli	20,00	PM	
sporedni dio				
9	natkrivenih balkona	414,00	m2	
10	krovna terasa	158,00	m2	
11	terasa - sunčališta	125,00	m2	
12	terase oko bazena	145,00	m2	
13	terase restorana	358,00	m2	
14	bazen u prizemlju	120,00	m2	
sporedni dio		m2	1.320,00	
		Selce		
apartHotel				

issa visual j.d.o.o.

turističko ugostiteljski centar

apartHotel "POLI MORA"

procjena troškova

lokacija : SELCE

FINANCIJSKA ANALIZA				
Br.	Naziv			
1	GRAĐEVINSKA PARCELA		kn	0,00
2	komunalni i vodni doprinos		kn	819.000,00
3	priključci / struja/ voda / odvodnja		kn	550.000,00
4	takse / dozvole		kn	6.000,00
5	odvjetničke usluge		kn	10.000,00
6	marketing		kn	20.000,00
7	kamate		kn	0,00
A	I DIO	kn	1.405.000,00	
8	geodetski poslovi		kn	12.000,00
9	projektna dokumentacija		kn	450.000,00
10	nadzor		kn	205.250,00
11	uporabna dozvola		kn	5.000,00
12	provedba u zemljišnim knjigama		kn	2.500,00
B	II DIO	kn	674.750,00	
ISKAZ PROCJENE TROŠKOVA GRAĐENJA				
13	građevinsko obrtnički radovi		kn	4.263.585,00
14	jaka i slaba struja		kn	3.250.000,00
15	termo i tehnološke instalacije		kn	4.600.000,00
16	sustav za dojavu požara		kn	175.000,00
17	vodovod, kanalizacija i odvodnja		kn	810.000,00
18	tehnološka oprema i točionik		kn	669.000,00
19	interne prometnice i okoliš		kn	395.615,00
* rušenje postojećih građevina se kompezuje sa umanjeanjem komunalnoga doprinosa				
C	III DIO	kn	14.163.200,00	
* cijene iskazane pod B i C su bez PDV-a				
apartHotel Selce				
sveukupno			kn	16.242.950,00

issa visual j.d.o.o.

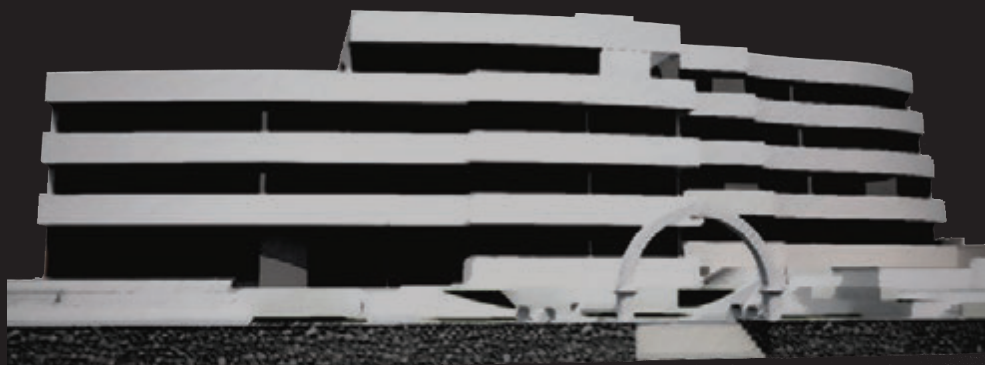
turističko ugostiteljski centar *apartHotel "POLI MORA"*

aquapark / beach bar / plaža

lokacija : SELCE



zahvat korištenja
koncesije



šetalište Ivana Jeličića 38 , Selce

GSM: +385 98 21 54 37

email: mesaros.miroslav@gmail.com

