

## Priloga št. 1

### PREDMET PONUDBE

Predmet projekta so vzdrževalna dela na hotelu Riviera v Portorožu, Obala 33, Portorož. Predvidena dela se bodo izvajala na zemljiščih s parcelno številko 1542/1, 1542/2, 1548, 1549, 1540/1, 1540/2 vse k.o. Portorož.

Vzdrževalna dela se bodo izvajala v vseh sobah v stolpičih Riviera I, Riviera II, Riviera III ter v recepciji in restavraciji. Stolpiči - Riviera I, II in III so bili že energetsko sanirani, in sicer se je menjalo stavbno pohištvo ter izvedla nova fasada.



### OBSTOJEČE STANJE

Objekt - kompleks Riviera je sestavljen iz dvoetažnega ortogonalnega sklopa in treh stolpičev s sobami. Objektu pripadajo zunanje površine pred glavnim vhodom ter terase nad 1. nadstropjem. Del teras je pohodni. Streha nad bazenom je delno izvedena kot nepohodna terasa, delno je zastekljena.

Kompleks turističnega objekta Riviera sestavljajo skupni in servisni prostori na nivoju pritličja in 1. nadstropja (hall, recepcija, kuhinja, restavracija, notranji in zunanji bazeni, wai thai) ter nastanitvene enote v treh stolpičih - Riviera I, Riviera II in Riviera III.

**Riviera I** se nahaja na vzhodni strani kompleksa. Etažnost vzhodnega dela je P+6, sobe so organizirane v 5 zgornjih etažah, na vsako etažo 11 dvoposteljnih sob, skupno 55 sob. Tri vogalne sobe v etaži imajo balkone. Površina sob je med 12,91 m<sup>2</sup> in 16,56m<sup>2</sup>, površina kopalnic je med 3,29m<sup>2</sup> in 3,52m<sup>2</sup>.

Centralni del objekta, nad glavnim vhodom, predstavlja **Riviera II**. Etažnost centralnega dela je P+9, sobe so organizirane v 8 zgornjih etažah, v vsaki etaži je 8 dvoposteljnih sob in 2 družinski sobi. Razporeditev sob po etažah

se ponavlja. V Rivieri II se skupno nahaja 80 namestitvenih enot, vse sobe imajo balkon. Površina sobe je med 16,90m<sup>2</sup> in 23,13m<sup>2</sup>, površina kopalnic je med 4,41m<sup>2</sup> in 7,10m<sup>2</sup>.

Na zahodni strani kompleksa se nahaja **Riviera III**, etažnosti P+7+M. V pritličju se nahaja del kuhinje, v 1. nadstropju sta kuhinja in restavracija. Nad kuhinjo je v medprostoru organizirana tehnična etaža in nad njo 5 etaž sob ter mansarda. V Rivieri III je organiziranih 9 dvoposteljnih sob in 1 apartma na etažo, v 7. nadstropju in mansardi je organiziranih 5 dvoposteljnih sob in trije apartmaji. Skupno se v Rivieri III nahaja 48 namestitvenih enot. Površina sob je med 15,76m<sup>2</sup> in 16,47m<sup>2</sup>, površina kopalnic je med 3,28m<sup>2</sup> in 3,34m<sup>2</sup>.

### Konstrukcija

Objekt ima skeletno armiranobetonsko konstrukcijo z opečnimi polnili ali stenami iz porobetona, medetažna konstrukcija je armiranobetonska in v nekaterih delih monta strop (polnilo zidaki, debelina 35 cm). Streha objekta nad stolpiči je lesena, v spodnjih etažah so izvedene ravne pohodne strehe. Del strehe nad bazenom ter restavracijo je izveden kot steklena streha. Balkoni na objektu imajo betonsko ploščo ter betonsko prefabricirano ograjo.

### NAMESTITVENI DEL RIVIERA I, II, III

Skupno se v hotelu Riviera nahaja 183 namestitvenih enot, od tega jih je 55 v stolpiču Riviera 1, 80 enot v stolpiču Riviera 2 ter 48 enot, vključno s suitami in apartmaji v stolpiču Rivieri 3. Hotel v obstoječem stanju ima 420 ležišč. Vse dosedanje prenove sob so bile izvedene na način, da se je dodajalo sloje na obstoječo konstrukcijo, s čimer se je uporabna površina objekta zmanjševala. Dodatna funkcionalna in estetska ovira so kopalniški pragovi visoki od 12-15cm.

Obstoječa hotelska soba obsega predprostor, kopalnico in spalni del. Tlak kopalnice je dvignjen nad nivo sobe za višino stopnice. V Rivieri 1 in 3 imajo vogalne sobe balkone, preostale sobe imajo francoska okna s stekleno ograjo oz. okna s parapetom. V stolpiču Riviera 2 imajo vse sobe balkone.

Obstoječe sobe in hodniki so obloženi s tekstilno talno oblogo, stene so delno obložene s tapetami, delno so pleskane.

Riviera je družinski hotel, v katerem prevladujejo dvoposteljne sobe in dvoposteljne sobe s pomožnim ležiščem. Suite in apartmaji so umeščeni v stolpič Riviera 3. Hotel je opremljen z enojnimi ležišči dimenzije 90x200, ki se jih glede na potrebe premika. Obstoječi objekt ni centralno prezračevan, prisilno prezračevane so samo kopalnice. Ogrevanje je urejeno s parapetnimi konvektorji.

Hotelske kopalnice so majhne. Glede na lego v objektu so obložene s keramiko v rjavi, modri in oranžni barvi.

Oprema in izgled kopalnic sta zastarela glede na sedanje standarde hotelov podobne klasifikacije.

<b>HOTEL RIVIERA I. SKUPAJ</b>	<b>neto m2</b>		<b>balkoni</b>	
FUNKCIONALNI PROSTORI	307,97	m2		
SOBE	1080,8	m2		
BALKONI			91,38	m2
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1388,77</b>	<b>m2</b>	<b>91,38</b>	<b>m2</b>
<b>HOTEL RIVIERA II. SKUPAJ</b>				
FUNKCIONALNI PROSTORI	721,43	m2		
SOBE	2096,08	m2		
BALKONI			511,13	m2
<b>SKUPAJ:</b>	<b>2817,51</b>	<b>m2</b>	<b>511,13</b>	<b>m2</b>
<b>HOTEL RIVIERA III. SKUPAJ</b>				
FUNKCIONALNI PROSTORI	508,11	m2		
SOBE	1283,36	m2		
BALKONI			100,97	m2
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1791,47</b>	<b>m2</b>	<b>100,97</b>	<b>m2</b>

**SKUPAJ : I, II, III**

**5997,75**

**m2**

**703,47**

**m2**

### **ZASNOVA HOTELSKIH SOB**

Ideja za oblikovanje hotelskih sob in javnega programa je združitev sodobnih smernic za oblikovanje hotelov z značilnostmi lokalnega okolja, ki ga predstavljajo značilna klima, morje in mediteranska vegetacija.

Vsako značilnost smo ponazorili s svojo barvo, in sicer:

KLIMA - rumena barva kot barva sonca

MORJE - modra barva kot barva valov

VEGETACIJA - olivno zelena barva oljk

Riviera je družinski hotel, zato smo z barvami v interier vnesli igrivost, s čimer bo še bolj zanimiv za mlajše generacije z otroki. S prenovo se število namestitvenih enot ni spremenilo. S povečanjem sobe, ker se je zmanjšal hodnik ter s spremenjeno postavitvijo pohištva se je povečalo število ležišč, in sicer iz obstoječih 420 na novih 469. V stolpičih Riviera 1 in Riviera 3 so predvidene povezane sobe.

### **SOBE**

Odstrani se vsa obstoječa oprema, demontirajo se svetila, notranje stavbno pohištvo. Ruši se notranjost vseh etaž s sobami in kopalnicami v stolpičih Riviera I, Riviera II in Riviera III. Odstranijo se vse nenosilne predelne stene iz opeke in porobetona, tlaki do nosilne konstrukcije, spuščeni stropovi in inštalacije. Ohrani se zgolj skeletna konstrukcija in fasada z okni, ki je bila predhodno obnovljena.

Izvede se postavitev novih mavčnokartonskih sten glede na novo tlorisno zasnovo etaž ter mavčnokartonski strop z vgrajenimi elementi strojnih in elektro inštalacij.

Barvno osnovo hotelske sobe predstavljajo zemeljski barvni odtenki. Izbrane barve in materiali izhajajo iz lokalnega okolja:

Tla v sobah bodo zaradi lažjega vzdrževanja obložena z vinilno talno oblogo v dekorju hrasta.

Ideja za stensko tapeto za posteljo je vzorec, ki spominja na kristale soli.

Vedno aktualnim zemeljskim tonom smo dodali tri barve, in sicer rumeno kot barvo sonca, modro kot barvo valov ter olivno zeleno kot barvo oljk. Vsak stolpič na simbolni ravni predstavlja eno značilnost, zato se v sobah Riviere 1 pojavi rumena barva, v sobah Riviere 2 se pojavi modra barva in v sobah Riviere 3 se pojavi olivno zelena barva.

Tri barve se pojavljajo v celotnem interierju hotela. V skupni prostorih so zastopane vse tri barve.

### **KOPALNICE**

Nove kopalnice bodo izvedene brez pragov s potopno tuš kadičko in fiksno zasteklitvijo. Obložene bodo z velikoformatno keramiko v svetlih tonih. Za enostavnejše vzdrževanje bo vgrajena konzolna sanitarna oprema ter podometne pipe.

### **HODNIKI**

V vseh stolpičih smo zmanjšali širino hodnikov in povečali velikost sob. Dinamiko na hodnikih smo ustvarili z nišami, ki bodo obarvane v temnejši barvni odtenek kot preostale stene. Tla hodnikov bodo obložena s tekstilno talno oblogo. Vsa vhodna vrata sob so umaknjena v niše in dodatno osvetljena z linijsko svetilko v spuščnem stropu.

V vseh treh objektih se izvedejo kompletno novi lifti na mestu obstoječih, skupaj 4 lifti. Celotni objekt, stopnišča, hodniki, lifti, prehodi in ostali prostori se izvedejo v skladu z protipožarno zakonodajo upoštevajoč vsa določila Požarne študije.

## **VHODNI HALL IN RECEPCIJA**

Vhodni hall ima reprezentančno podobo z oblogami iz umetnega usnja, kamna in lesa. Obstoječi interier recepcije ima zelo poudarjene ortogonalne stebre. Tla so obložena s keramiko. Obstoječi strop je mavčnokartonski, razsvetljava je urejena z vgradnimi lučmi in z lestenci.

V vhodnem halu se nahajata recepcija in hotelski bar. Iz halla je urejen dostop do sob v stolpičih Riviera 1, 2 in 3, do bazenov ter Wai Thaia.

## **RECEPCIJA IN HOTELSKI BAR**

Pri oblikovanju interierja smo želeli povezati tajski ambient iz centra sprostitve Wai Thai in mediteranski ambient, ki ga simbolizirajo sonce, morje in oljke, v kombinaciji z avtohtonimi materiali, kot sta kamen in les.

V prostorih hotela Riviera se na nivoju pritličja in 1. nadstropja nahaja Wai Thai, v katerem je umetnik Ivo Kisovec ustvaril avtentičen tajski ambient, povzet po ornamentih in tajskih templjih.

Navdih za oblikovanje stebrov v recepciji smo črpali iz izredno prefinjenih stebrov in vut arhitekta Eda Mihevca, ki so vidne v restavraciji in na nekaterih balkonih hotela Riviera.

Obstoječa recepcija se v celoti prenovi. Obstoječi monumentalni stebri se olupijo do nosilne konstrukcije in obdajo z leseno oblogo kot parafrazo stebrov in vut arhitekta Eda Mihevca. Izvede se nova lesena obloga dvigalnega jaška ter nova obloga stene za recepcijskim pultom. Preostale stene se obložijo s tapetami.

Obstoječa talna keramika se odstrani ter nadomesti z novo večjega formata ter ustrezne protidrsnosti. Predvidena je izvedba novega recepcijskega pulta in hotelskega bara. Lounge bar se uredi na obstoječi lokaciji. Del bara je tudi zunanja terasa. Predvidena je menjava talne keramike na terasi, čiščenje kamnitih oblog stebrov in sten ter izvedba nove osvetlitve. V recepciji in na terasi je predvidena namestitev nove opreme. Ureditev interierja je predvidena v zemeljski barvnih tonih. Kontrast bo ustvarjen s kosovnim pohištvom v treh izbranih barvah - v modri, rumeni in olivno zeleni.

## **OBSTOJEČA RESTAVRACIJA**

Restavracija hotela Riviera se nahaja na nivoju prvega nadstropja. Pred jedilnico je predprostor s sanitarijami. Nosilno konstrukcijo jedilnice predstavljajo okrogli in oglati betonski stebri. Okrogli stebri so izvedeni z vutami in obloženi s manjšimi keramičnimi ploščicami, oglati stebri imajo oplesk v oranžni barvi. Obod restavracije je zastekljen. Ob steklenih površinah se nahaja ozka terasa.

Tla restavracije so obložena s keramiko, strop je kaskadno spuščen z MK ploščami. Vsi elementi ogrevanja in prezračevanja so delujoči in se nahajajo v spuščnem stropu. Prostor je osvetljen z vgradnimi lučmi. Območje jedilnice in samopostrežnih bifejev ni jasno ločeno.

## **PRENOVLJENA RESTAVRACIJA**

Predvidena je osvežitev restavracije, predprostora in sanitarij, ki obsega menjavo talnih in stenskih oblog, oblog stebrov, izvedbo lamelnega stropa na delu restavracije, zamenjavo svetilk in opreme ter predpripravo inštalacij za izvedbo samopostrežnega bifeja. Inštalacije v stropu so dobro ohranjene, zato se zgolj pregledajo in po potrebi zamenjajo.

Predprostor pred restavracijo se preuredi in obloži z negorljivimi materiali. Talna keramika se zamenja z velikoformatno keramiko ustrezne protidrsnosti. Vgradijo se požarna vrata, saj je predprostor restavracije hkrati

evakuacijski hodnik za sobe v Rivieri 2 in Rivieri 3. V sanitarijah pred restavracijo se menjajo talna in stenska keramika ter sanitarna oprema.

Interier restavracije se prenovi, in sicer se odstrani obstoječa talna keramika, ki se jo zamenja z velikoformatno keramiko ustrezne protidrnosti. Zamenja se tlak na terasi restavracije. V obstoječem stanju se prepletajo samopostrežni bifeji in predel z mizami. S tlakom se jasno razmeji tlak samopostrežnega bifeja in območja z mizami. Prostor in inštalacije se pripravijo za izvedbo toplega in hladnega bifeja.

Ortogonalni stebri v bifeju se obložijo s keramično oblogo. Stebri na delu jedilnice se olupijo do nosilne konstrukcije in obložijo s kovinsko oblogo v krtačenem izgledu.

Strop restavracije je zelo razgiban. V obstoječi strop se ne bo posegalo, razen zaradi menjave svetilk ter za izvedbo lamelnega stropa. Na delu restavracije se izvede leseni lamelni strop. Strop nad lamelami se prebarva v temno barvo, med lamele se umestijo svetilke.

Na vzhodnem delu restavracije se namesti lesena stenska obloga z dekorativno osvetlitvijo. Samopostrežni pulti se osvežijo, nadgradijo, zamenjajo se dekorativne obloge. Vse pulte se premesti v pas med kuhinjo in jedilnico.

Restavracija se prepleska, zamenjajo se obstoječe luči, zavese, oprema. Ureditev interierja je predvidena v zemeljski barvnih tonih. Kontrast bo ustvarjen s kosovnim pohištvom v treh izbranih barvah - v modri, rumeni in olivno zeleni. V prenovljeni restavraciji bo prostora za 400 gostov.

## **MOŽNOST UREDITVE DEPONIE GRADBIŠČA**

Možnost ureditve deponije gradbišča je zgolj na zadnji-severni strani objektov in sicer na asfaltiranem parkirišču, ki je v lasti hotelov. Alternativa za ureditev je zemljišče v neposredni bližini kjer je sedaj parkirišče na makadamu, ki ni v lasti hotelov, možen je dogovor o najemu. Dostava preko glavnega vhoda iz ceste Obala ni možna, zgolj manjši transporti. Dovoz s tovornjaki je možen po strmi cesti (Prečna ulica), neposredno iz dvopasovnice (ulica Obala). Dovoljena teža je 7,5 tone.