

**P. M. C. d.o.o.**

za usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem

Sjedište: A. Medulića 6, 51000 Rijeka, OIB: 22071337372

Tel. 051 338 683, GSM 098 472 730, Fax. 051 315 321, [www.pmc-sailing.com](http://www.pmc-sailing.com) E-mail: [pmc@ri.t-com.hr](mailto:pmc@ri.t-com.hr)

Ziro račun: 2360000-1101872157 Zagrebačka banka, IBAN: HR1123600001101872157

MB – porezni broj 2018721

## IDEJNO RJEŠENJE IZGRADNJE DOMA ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE U OPĆINI KRŠAN



**Promotor projekta: Općina Kršan, Blaškovići 12, 52232 Kršan**

**Rijeka, 8. svibnja 2016.**

PROJEKTANT:

Ingrid Tomšić - Cofek, dipl. ing. građ.

Direktor

Mr. oec. Miran Cofek, dipl. ing. stroj.

*Ingrid Tomšić Cofek*  
HRVATSKA KOMORA INŽINJERA GRAĐEVINARSTVA  
Ingrid Tomšić Cofek  
dipl. ing. građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
G 3650

*[Signature]*  
P. M. C. d.o.o.  
RIJEKA

## **SADRŽAJ:**

### **I TEKSTUALNI DIO**

1. Tehnički opis
2. Procjena troškova

### **II GRAFIČKI DIO**

- |                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| 1. Situacija - smještaj građevine u prostoru | M 1:500 |
| 2. Tlocrti prizemlja, prvog i drugog kata    | M 1:200 |
| 3. Pročelje zapad                            | M 1:200 |

## I TEKSTUALNI DIO

### 1. TEHNIČKI OPIS

#### UVOD

Ovim idejnim rješenjem predviđena je gradnja Doma za starije i nemoćne osobe Kršan (u daljnjem tekstu Dom) u naselju Šušnjeвица u Općini Kršan.

Lokacija zahvata se nalazi u području naselja – neizgrađeni dio prema PPUO Kršan.

U skladu sa spomenutom prostorno planskom dokumentacijom, ovim idejnim rješenjem predviđa se gradnja u prostornoj cjelini naselja Šušnjeвица novog Doma.

Uvjeti iz prostornog plana Općine Kršan nalažu:

- k-ig = 0,3
- građevinski pravac se ne određuje
- max visina: P+3=13,00m<sup>2</sup>
- kolni pristup predviđen s zapadne strane
- zelene površine potrebno urediti na min 20 %

#### LOKACIJA

Površina obuhvaćena zahvatom sastoji se od sljedećih čestica: k.č 255 i 252/1, k.o. Šušnjeвица.

Površine navedenih čestica su sljedeće:

Predviđena je parcelacija, odnosno spajanje gore navedenih katastarskih čestica u jednu. Ukupna površina novoformirane parcele iznosila bi 9.648,00 m<sup>2</sup>.

Glavni kolni i pješački pristupi novoplaniranoj parceli planirani su sa zapadne strane parcele.

#### POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnoj lokaciji nema postojećih objekata.

#### POSTOJEĆE STANJE - infrastrukturne građevine

- PROMETNICE: javni pristupni put nalazi se na zapadnoj strani novoplanirane parcele

- ODVODNJA (KANALIZACIJA) : u zoni novoplanirane parcele nema kanalizacije

## NOVO STANJE

Građevina obuhvaćena idejnim rješenjem je isključivo turističko ugostiteljsko- uslužne namjene.

Novi objekti i prateći sadržaji se oblikuju na način da se što bolje uklope u prirodnu konfiguraciju područja i terena sa blagim padom u smjeru sjever jug od 5 %.

Površine:

| Naziv     | Bruto površina u m2 |
|-----------|---------------------|
| Prizemlje | 1.010,90            |
| 1. kat    | 758,00              |
| 2.kat     | 758,00              |
| Ukupno:   | 2.526,90            |
| K-ig      | 0,10                |
| K-is      | 0,26                |

K-ig (izgrađenost) :  $1.011 \text{ m}^2 / 9.648 \text{ m}^2 = 0,10 (<0,30)$

K-is (iskorištenost) :  $2.526 \text{ m}^2 / 9.648 \text{ m}^2 = 0,26$

Katnost: P+1K+2K

Visina: 9,20 m

Ravan krov

## GRAĐEVINA DOMA

Građevina je smještena u obliku slova C smjeru sjever-jug, te se sastoji iz tri etaže.

Namjena građevine je Dom za starije i nemoćne osobe, te je projektiran prema potrebnim sadržajima i površinama koje su definirane za takav objekt u Pravilniku o mjerilima za razvrstavanje domova za starije i nemoćne osobe (NN br. 121/00).

Dom se sastoji od tri dilatacije: u prvoj su smješteni svi javni i zajednički sadržaji, dok su ostale dvije dilatacije isključivo u funkciji smještaja.

Dom ima kapacitet od ukupno 39 smještajnih jedinica (30 jednokrevetnih i 19 dvokrevetnih).

Površine jednokrevetnih soba su cca 16 m<sup>2</sup>, a dvokrevetnih cca 23 m<sup>2</sup>.

## OPIS OBJEKTA

U prizemlju su predviđeni javni i zajednički sadržaji:

- Recepcija
- Blagovaonica
- Kuhinja
- Sanitarije
- Prostorija za dnevni boravak
- Prostorija za radnu terapiju
- Garderoba
- Frizer i pediker
- Caffè bar
- Liturgijski prostor
- Kiosk
- Kotlovnica
- Praonica rublja
- Mrtvačnica
- Ured uprave
- Tajništvo i računovodstvo
- Savjetovalište
- Ostali zajednički prostori

Na 1. katu se nalaze:

- Sobe: 11 jednokrevetnih i 7 dvokrevetnih, za pojačanu njegu 3 jednokrevetne i 5 dvokrevetnih
- Praonica rublja
- Prostori medicinskog i pomoćnog osoblja
- Liječnik - Ambulanta
- Fizikalna terapija
- Prostorija za medicinsku sestru
- Prostorija za noćne posude

Na 2. katu se nalaze:

- Sobe: 19 jednokrevetnih i 2 dvokrevetne, za pojačanu njegu 9 jednokrevetnih i 2 dvokrevetne
- Čajna kuhinja
- Dnevni boravak

Ukupan broj soba je 39. Ukupan broj korisnika je 48-50.

Pristup gospodarskom dijelu predviđen je sa stražnje sjeverne strane Doma.

Smještajne jedinice nalaze se na 1. i 2. katu. Etaže su povezane stepeništem i liftom.

Vatrogasni pristup je osiguran oko Doma.

## FAZNO GRAĐENJE

Idejno rješenje je izrađeno za 1. fazu.

Moguće je fazno građenje depadanse – proširenje Doma do 100 korisnika.

## UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Uređenje građevinske čestice obuhvaća pristup na građevnu česticu, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda, elektroopskrbu i propisani broj parkirališnih mjesta.

## TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Za potrebe smještajnog dijela (sobe), predviđa se klimatizacija (grijanje, hlađenje, filtracija) PVRT sustavima, reverzibilnim dizalicama topline zrak-zrak, sa ekološkom tvari R410A; sa vanjskim jedinicama smještenim u okolišu građevine, te unutrašnjim jedinicama po pojedinim prostorijama bez maske, u spušenom stropu prostorija.

Predviđa se prisilna odsisna ventilacija prostora sanitarija, sa dovodom zraka prestrujavanjem iz sobe i odvodom putem ventilacionog kanala preko krova u atmosferu. Za potrebe kuhinja apartmana, predviđa se ventilacioni kanal sa odvodom otpadnog zraka preko krova u atmosferu, za priključak kuhinjske nape.

Predviđena električna priključna snaga:  $P_{el} = 80 \text{ kW}$

## ELEKTROTEHNIČKE INSTALACIJE

U sklopu elektrotehničkog projekta depadanse predviđeno je slijedeće :

- a) NN priključak, mjerenje električne energije i bilanca snage
- b) razvodni ormari i glavni razvod
- c) instalacija snage i utičnica
- d) instalacija rasvjete
- e) instalacija inteligentne sobe
- f) instalacija strukturnog kabliranja (EKM)
- g) antenska instalacija
- h) instalacija audio sustava (ozvučenja)
- i) priprema za instalaciju video nadzora
- j) elektroinstalacija uz termotehničke instalacije
- k) sustav zaštite od munje (gromobranska instalacija, uzemljenje i IPMM)
- l) sustav za dojavu požara

## NN PRIKLJUČAK I MJERENJE ELEKTRIČNE ENERGIJE I BILANCA SNAGE

Napajanje građevine električnom energijom se predviđa iz TS (buduće ili postojeće) prema tehničkom rješenju HEP-a. Mjerenje električne energije je predviđeno na NN unutar građevine, a prema tehničkom rješenju HEP-a. Predviđena vršna snaga građevine iznosi \*\*\*\* kW.

U građevini se predviđa glavni razvodni ormar, te sekundarni razvodni ormari po pojedinim cjelinama. Glavni razvod povezuje razvodne ormare, a predviđen je odgovarajućim kabelima. Instalacija snage i utičnica se predviđa na način da odgovara interijerskom uređenju i svim potrebama građevine obzirom na njen karakter i način korištenja.

Instalacija rasvjete se predviđa na način da odgovara interijerskom uređenju i svim potrebama građevine. Predvidjeti će se opća i sigurnosna rasvjeta (pomoćna i protupanična) obzirom na njen karakter i način korištenja. Sve rasvjeta će se predvidjeti da bude energetske učinkovita (LED, fluokompaktna, štedna, itd.).

Za sve sobe se predviđa sustav "inteligentne sobe" obzirom na prisutnost osoba u sobi jer omogućava smanjenje troškova vođenja Doma kroz uštedu električne energije i uštedu energije grijanja i hlađenja. Isto tako, sustav omogućava znatno unapređenje servisnih usluga za korisnika mnogim funkcijama vezanim uz aktivnost osoblja (optimizacija rada osoblja, obavješćavanje osoblja, udobnost i sigurnost korisnika, video poruke za korisnike, lokalna kreditna kartica, sigurnost i protuprovala, SOS alarm iz soba, upravljanje radom sustava klimatizacije i sl.).

Predviđa se telefonski priključak građevine. Sva instalacija strukturnog kabliranja bi se predvidjela na način da odgovara interijerskom uređenju i svim potrebama građevine obzirom na njen karakter i način korištenja.

Predviđa se antenski sustav na krovu, a instalacija na način da odgovara interijerskom uređenju i svim potrebama građevine obzirom na njen karakter i način korištenja.

U pojedinim prostorima se predviđa jednostavan audio sustav za animaciju korisnika i osoblja.

Predviđa se priprema za instalaciju video nadzora koji bi se izveo kasnije prema zahtjevu korisnika.

Predviđa se elektroinstalacija uz termotehničke instalacije (grijanje / hlađenje, ventilacija) koji bi se riješila prema rješenjima u strojarskom projektu.

Predviđa se klasična gromobranska instalacija na krovu, te uzmljenje u temelju (zemlji).

Predviđa se analogno adresabilni sustav za dojavu požara koji će odgovarati interijerskom uređenju i svim potrebama građevine obzirom na njen karakter i način korištenja, a uvažavajući sve važeće zakonske okvire za tu vrstu instalacija.

## OPIS ZAŠTITE I UTJECAJA NA OKOLINU

Pri planiranju poslovnih i infrastrukturnih sadržaja na području obuhvata isključit će se djelatnosti i tehnologije koje nisu u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša kao prirodnog okruženja.

Nepovoljni utjecaj na okoliš od djelatnosti koje će se obavljati na području obuhvata potrebno je svesti na najmanju moguću razinu primjenom mjerama zaštite koje su propisane zakonima i propisima.

Pri tome treba zaštititi zrak, tlo, izvorišta vode za piće, a štititi se treba od buke, potresa i požara.

Postupanje s otpadnim vodama:

1. Prikupljanje i dispoziciju otpadnih voda (fekalno-tehnološke i oborinske) treba riješiti sustavom pročištaća i upojnog bunara.
2. Fekalne i tehnološke vode odgovarajućom obradom treba dovesti na kvalitetu gradskih otpadnih voda.
3. Otpadne kuhinjske vode treba upuštati u internu kanalizaciju u skladu s vodopravnim uvjetima.
4. "Čiste" oborinske vode treba upustiti u upojni bunar bez ugrožavanja okolnih objekata ili površina.

Postupanje s neopasnim tehnološkim otpadom:

1. Ambalažni otpad zbrinjavati u skladu s propisima za postupanje s ambalažnim otpadom i predavati ovlaštenom sakupljaču.
2. Ostali neopasni otpad, koji je po svojim svojstvima sličan komunalnom, treba zbrinjavati putem komunalnoga poduzeća na temelju sklopljenoga ugovora.

## 2. PROCJENA TROŠKOVA

Procjena troškova je izrađena na temelju cijena od HKIG i njihovog software za Dom prve kategorije do 50 korisnika.

Planirane površine Doma:

| Naziv     | Bruto površina u m2 |
|-----------|---------------------|
| Prizemlje | 1.010,90            |
| 1. kat    | 758,00              |
| 2.kat     | 758,00              |
| Ukupno:   | 2.526,90            |

Planirane površine prostorija za Dom:

| Naziv                                                              | količina  | površina u m2 | ukupno u m2     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|
| <b>Osnovne prostorije:</b>                                         |           |               |                 |
| <b>Stambeni dio:</b>                                               |           |               |                 |
| Sobe jednokrevetne sa TWC                                          | 18        | 16,70         | 300,60          |
| Sobe dvokrevetne sa TWC                                            | 2         | 22,50         | 45,00           |
| <b>Jedinica za pojačanu njegu:</b>                                 |           |               |                 |
| Sobe jednokrevetne sa TWC                                          | 11        | 22,50         | 247,50          |
| Sobe jednokrevetne sa TWC                                          | 1         | 26,60         | 26,60           |
| Sobe dvokrevetne sa TWC                                            | 5         | 22,50         | 112,50          |
| Sobe dvokrevetne sa TWC-razne                                      | 2         | 59,60         | 59,60           |
| <b>Broj ležaja pojačana</b>                                        | <b>26</b> |               |                 |
| <b>Broj ležaja jednokrevetna</b>                                   | <b>30</b> |               |                 |
| <b>Broj ležaja - korisnika:</b>                                    | <b>48</b> |               |                 |
| Prostorija za medicinsku sestru                                    | 2         | 26,60         | 53,20           |
| Prostor za njegu primarne zdravstvene zaštite - ordinaciju         | 1         | 17,00         | 17,00           |
| <b>Ostali prostori:</b>                                            |           |               |                 |
| Prostorije za osobnu higijenu                                      | 1         | 9,00          | 9,00            |
| Blagovaonica                                                       | 1         | 33,85         | 33,85           |
| Zahod uz blagovaonicu                                              | 1         | 17,50         | 17,50           |
| Prostorija za dnevni boravak                                       | 1         | 96,00         | 96,00           |
| Prostorija za radnu terapiju                                       | 1         | 76,80         | 76,80           |
| Prostorija za fizikalnu terapiju                                   | 1         | 33,00         | 33,00           |
| Čajna kuhinja                                                      | 2         | 8,00          | 16,00           |
| Prostorija za odlaganje, pranje i dezinfekciju noćnih posuda       | 2         | 7,60          | 15,20           |
| Prostor za pranje i glačanje rublja za potrebe svih korisnika      | 2         | 15,00         | 30,00           |
| Prostor u kojem korisnici mogu prati i glačati svoje osobne rublje | 2         | 8,00          | 16,00           |
| Prostorija za privremenu pohranu mrtvih.                           | 1         | 10,70         | 10,70           |
| Ostali zajednički prostori                                         |           |               | 1.310,85        |
| <b>Ukupno m2:</b>                                                  |           |               | <b>2.526,90</b> |

Procjena troškova gradnje Doma:

Tip građevine: Domovi za starije

Bruto površina 2.527 m<sup>2</sup>

Jedinični troškovi 3.950 kn/m<sup>2</sup>

Grupa troškova 300

|     |                      |         |              |
|-----|----------------------|---------|--------------|
| 310 | Građevna jama        | 1,7 %,  | 169.688 kn   |
| 320 | Temeljenje           | 12,7 %, | 1.267.670 kn |
| 330 | Vanjski zidovi       | 14,9 %, | 1.487.266 kn |
| 340 | Unutarnji zidovi     | 17,2 %, | 1.716.844 kn |
| 350 | Stropovi             | 6,4 %,  | 638.826 kn   |
| 360 | Krovovi              | 12,7 %, | 1.267.670 kn |
| 370 | Građevinske ugradnje | 0,7 %,  | 69.872 kn    |
| 390 | Ostale konstrukcije  | 3,3 %,  | 329.394 kn   |

---

---

Građenje ukupno: 6.947.230 kn ili 69,6 %

Grupa troškova 400

|     |                       |        |            |
|-----|-----------------------|--------|------------|
| 410 | Vodovod, odvod., plin | 9,3 %, | 928.293 kn |
| 420 | Grijanje              | 4,6 %, | 459.156 kn |
| 430 | Obrada zraka          | 2,6 %, | 259.523 kn |
| 440 | Jaka struja           | 7,3 %, | 728.660 kn |
| 450 | Komunikacijske inst.  | 3,5 %, | 349.358 kn |
| 460 | Transportni uređaji   | 1,0 %, | 99.817 kn  |
| 470 | Posebna postrojenja   | 1,9 %, | 189.651 kn |
| 480 | Automatika zgrade     | 0,1 %, | 9.982 kn   |
| 490 | Ostale instalacije    | 0,1 %, | 9.982 kn   |

---

---

Instalacije ukupno: 3.034.422 kn ili 30,4 %

---

---

Okvirni troškovi ukupno: 9.981.652 kn ili 100 %

Troškovi uređenja okoliša: procjena cca 580.000, 00 kn

Troškovi izgradnje pročištača otpadnih voda: procjena cca 55.000,00 kn

Troškovi nabavke opreme i namještaja za Dom:

| Naziv | količina | troškovi nabave<br>opreme i<br>namještaja | ukupno u kn |
|-------|----------|-------------------------------------------|-------------|
|-------|----------|-------------------------------------------|-------------|

**Osnovne prostorije:**

|                                                             |    |           |           |
|-------------------------------------------------------------|----|-----------|-----------|
| <b>Stambeni dio:</b>                                        |    |           |           |
| Sobe jednokrevetne sa TWC                                   | 18 | 5.500,00  | 99.000,00 |
| Sobe dvokrevetne sa TWC                                     | 2  | 11.000,00 | 22.000,00 |
| <b>Jedinica za pojačanu njegu:</b>                          |    |           |           |
| Sobe jednokrevetne sa TWC                                   | 11 | 7.500,00  | 82.500,00 |
| Sobe jednokrevetne sa TWC                                   | 1  | 7.500,00  | 7.500,00  |
| Sobe dvokrevetne sa TWC                                     | 5  | 15.000,00 | 75.000,00 |
| Sobe dvokrevetne sa TWC-razne                               | 2  | 15.000,00 | 15.000,00 |
| Prostorija za medicinsku sestru                             | 2  | 1.700,00  | 3.400,00  |
| Prostor za njegu primarne zdravstvene<br>zaštite zajednički | 1  | 5.600,00  | 5.600,00  |

**Ostali prostori:**

|                                                                       |   |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------|------------|
| Prostorije za osobnu higijenu                                         | 1 | 1.500,00   | 1.500,00   |
| Blagovaonica                                                          | 1 | 25.000,00  | 25.000,00  |
| Kuhinja                                                               | 1 | 190.000,00 | 190.000,00 |
| Zahod uz blagovaonicu                                                 | 1 | 3.000,00   | 3.000,00   |
| Prostorija za dnevni boravak                                          | 1 | 28.000,00  | 28.000,00  |
| Prostorija za radnu terapiju                                          | 1 | 19.000,00  | 19.000,00  |
| Prostorija za fizikalnu terapiju                                      | 1 | 15.000,00  | 15.000,00  |
| Čajna kuhinja                                                         | 2 | 1.200,00   | 2.400,00   |
| Prostorija za odlaganje, pranje i<br>dezinfekciju noćnih posuda       | 2 | 800,00     | 1.600,00   |
| Prostor za pranje i glačanje rublja za<br>potrebe svih korisnika      | 2 | 12.000,00  | 24.000,00  |
| Prostor u kojem korisnici mogu prati i<br>glačati svoje osobne rublje | 2 | 6.000,00   | 12.000,00  |
| Prostorija za privremenu pohranu mrtvih.                              | 1 | 1.500,00   | 1.500,00   |
| Ostali zajednički prostori                                            | 1 | 75.000,00  | 75.000,00  |

|                   |  |  |                   |
|-------------------|--|--|-------------------|
| <b>Ukupno m2:</b> |  |  | <b>708.000,00</b> |
|-------------------|--|--|-------------------|

### Procjena ukupnih troškova investicije u Dom:

| Naziv                   | Troškovi u kn:       |
|-------------------------|----------------------|
| Građevina               | 9.981.652            |
| Uređenje okoliša        | 580.000,00           |
| Pročistač otpadnih voda | 55.000,00            |
| Oprema                  | 708.000,00           |
| <b>Ukupno:</b>          | <b>11.324.652,00</b> |

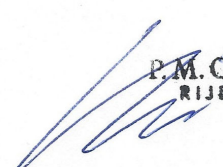
PROJEKTANT:

Ingrid Tomšić - Cofek, dipl. ing. građ.

  
HRVATSKA KOMORA INŽINJERA GRAĐEVINARSTVA  
Ingrid Tomšić Cofek  
dipl. ing. građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
G 3650

Direktor

Mr. oec. Miran Cofek, dipl. ing. stroj.

  
P.M.C. d.o.o.  
RIJEKA

## **II GRAFIČKI DIO**