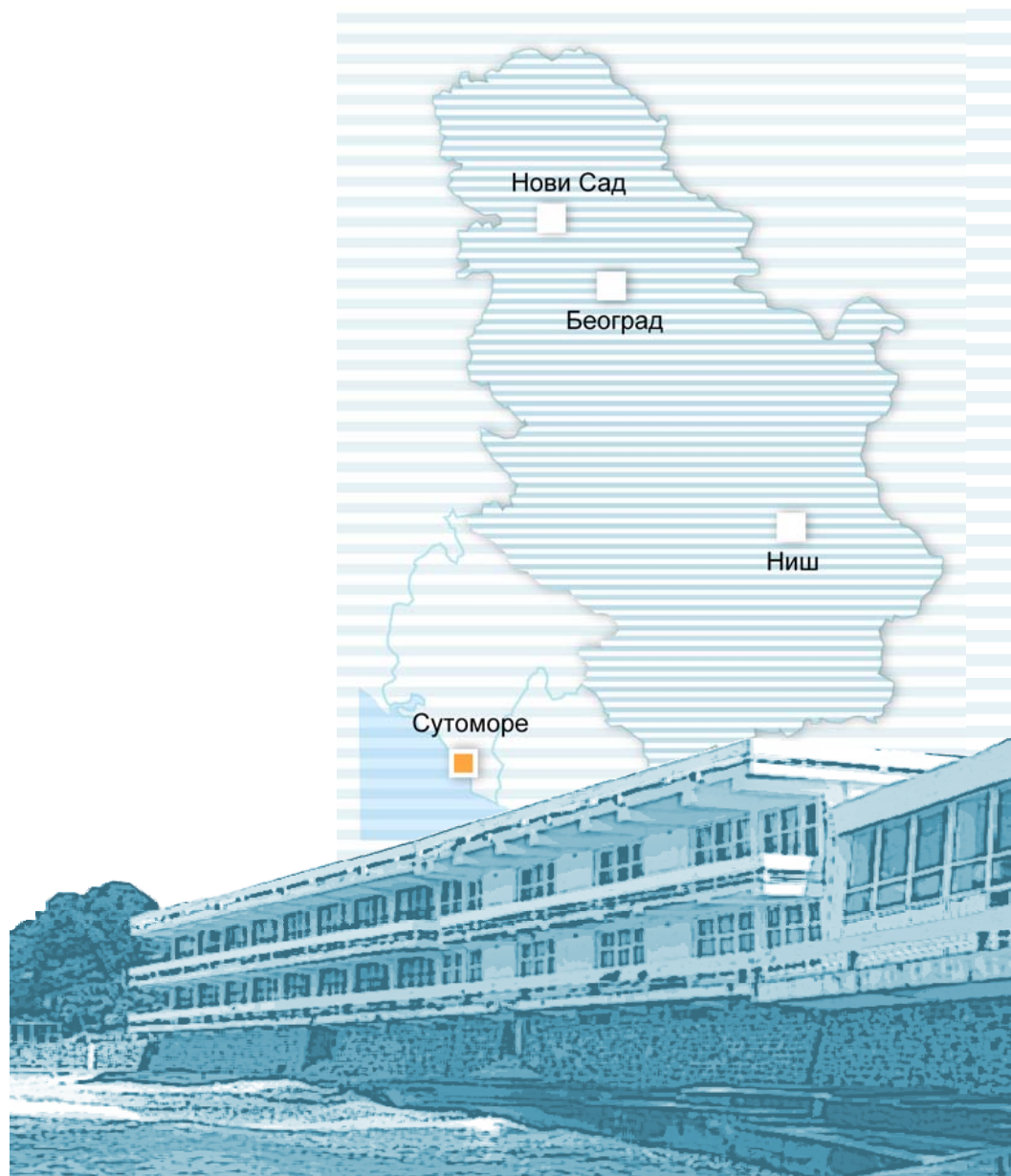


PREZENTACIJA



HTK INEX ZLATNA OBALA - SUTOMORE, CRNA GORA

HTK INEX ZLATNA OBALA, Sutomore

Predmet procene

Objekti turističkog kompleksa "Zlatna obala" pored Sutomora, Crna Gora, izgrađeni na katastarskim parcelama 2411 i 2413, evidentiranih u listu nepokretnosti br. 1724 KO Sutomore, ukupne površine parcela od 37.696 m².

Kompleks se nalazi na udaljenosti od 2 km od Sutomora i 4 km od Bara, u urbanizovanom području, sa direktnim pristupom na jadransku magistralu, putem koje je dalje, preko luke i železničke stanice Bar, kao i preko aerodroma u Tivtu i Podgorici, lako pristupan domaćim i stranim turistima.

Sam teren je u vidu uskog pojasa strmog terena između jadranske magistrale i mora. Visinska razlika između prilaza i plaže je oko 104 m, što je uslovalo, prilikom projektovanja i izvođenja, dispoziciju objekata i interne kolske i pešačke komunikacije unutar kompleksa.



Foto: Centralni objekat kompleksa - levi deo (restoran i ostali sadržaji), desno, zatvoreni bazen

Objekti

Kompleks je projektovan kao **naselje sa posebnim smeštajnim objektima**, kojih ima 57, u vidu dvoetažnih zgrada sa direktnim (galerijskim) pristupom smeštajnim jedinicama sa nezavnih nivoa, čime je omogućeno uklapanje zgrada u strm teren i eliminisana potreba za vertikalama komunikacija unutar objekata. Nad dva objekta dograđen je i treći nivo, kome se takođe pristupa sa otvorene galerije

U skladu sa zahtevima i mogućnostima vremena u kome je građen, smeštaj je organizovan u relativno malim jedinicama - u pitanju su sobe sa kupatilom i jednosobni apartmani, površine od 19 do 28 m², sa terasama u vidu lođa. Najveći broj zgrada (bungalova) stoga ima 6-8 soba/ apartmana. Izuzetak u veličini čine 6 apartmana, površine od 40-46 m² koji se nalaze u spomenutim dogradnjama i u okviru još jednog smeštajnog objekta. Ukupan broj, u svim objektima, je 399 jedinica.

Postoji mogućnost, obzirom na povoljnosti u konstruktivnom sklopu, da se izvrši spajanje prostora postojećih jedinica (po dve) čime bi se dobio smeštaj koji odgovara višim standardima.



Foto: Smeštajni objekti sa 2 nivoa



Foto: Dva smeštajna objekta sa 3 nivoa



Foto: Enterijer sobe i desno, apartmana.

Za potrebe gostiju, u smislu prehrane, razonode i rekreacije, na sredini raspoložive obale, i neposredno uz plažu, izveden je **centralni objekat**, u vidu skeletne AB konstrukcije sa zidanim ispunama, delimično ukopane u okolni teren, sa 5 nivoa, uz koga je u produžetku izveden zatvoreni bazen, takođe zgrada sa AB konstrukcijom većih raspona.

- U nivou plaže, izvedeni su masivni potporni zidovi i temelji za gornje spratove, a preostali prostor iskorišćen za manji lokal - pivnicu, skladište i deo za pripremu roštilja uz koji je dozidan manji objekat, (kućica za gril).

- Na sledećem nivou, koji ima ulaze sa terase prema moru ali i stepenište koje ga povezuje sa spratom iznad, su prostori za kuglanu, diskoteku, tavernu sa pratećim prostorijama i sanitarnim čvorom. Do ovog nivoa dolaze i servosni liftovi koji ga povezuju sa kuhinjom na spratu iznad.

- U istom nivou se nalazi i objekat zatvorenog bazena, koji je trenutno van funkcije, plivalište je tzv. poluolimpijsko, sa pratećim prostorima i zastakljenom fasadom na strani prema moru.

- Restoranski nivo je najveći po površini i na njemu je organizovan prostor restorana u vidu jedinstvenog prostora koji se može po potrebi podeliti, kuhinje sa pripremom, toplim blokom, skladištima, hladnjačom itd. dimenzionisanom u skladu sa kapacitetom restorana, sanitarnim čvorom za goste i aperitiv barom pored ulaza, koji se nalazi u nivou okolnog terena.



Foto: Enterijer restorana i enterijer bara

- Iznad restorana je u najvećem delu površine izvedena terasa sa izvanrednim pogledom, kao i prostorije za smeštaj bara (takođe povezan vertikalama komunikacija i servisnim liftovima sa restoranom), bilijar sale, salona te sanitarnog čvora i pratećih prostorija / skladišta.

- Poslednji nivo je sala za osoblje, sa sanitarnim čvorom.



Foto: Centralni objekat: terasa sa barom i poslednji nivo sa salom.

Svi prostori su adekvatno projektovani, izvedeni i opremljeni prema zahtevanom kapacitetu, potrebama i profilu gostiju.

Unutrašnje instalacije i oprema kuhinje su u dobrom stanju i redovno održavani, kao i unutrašnje obloge i nameštaj.

Uvedena je, u delu objekta, i nova klimatizacija, sa ciljem zamene starog sistema sa kanalima.

Prijem gostiju - recepcija, i administracija kompleksa su u prostorima objekta koji je izveden uz samo magistralu, u vidu same zgrade recepcije, sa malim barom i kancelarijama, koja leži na krovnoj ploči donjeg nivoa (koja služi kao parking i stajalište za autobuse).

Ispod ploče su izvedeni posebni prostori (u dva nivoa) za sanitarni čvor, kancelarije za administraciju kompleksa te magacinski prostor sa direktnim kolskim pristupom, uz koji je određen deo namenjen garaži i pretovarnoj rampi a deo se koristi za smeštaj opreme i kao posebna skladišta.

Zgrada se u listu nepokretnosti vodi kao dva objekta, iako se u stvarnosti radi o jedinstvenom konstruktivnom sklopu, izvedenom sa masivnom AB konstrukcijom i zidanim ispunama.

Stanje je relativno dobro, prostori su dobro održavani, ali konstrukcija, usled dinamičkih opterećenja krovne ploče pokazuje znake istrošenosti a u nivou temeljnih zidova je došlo i do pojave pukotina.



Foto: Objekat recepcije sa rampom prema donjem nivou. Na desnoj strani jadranska magistrala.

Pored predhodno opisanih, na lokaciji se nalaze, u neposrednoj blizini centralnog objekta i zgrade u kojima su smešteni **vešeraj** (sa 3 nivoa) i **ambulanta** (sa dva nivoa), u vidu zidanih zgrada sa AB pločama i serklažima, u dobrom stanju i adekvatno opremljenih sa unutrašnjim instalacijama.

Odmah pored centralnog objekta izveden je manji objekat polumontažne konstrukcije čija je namena **prodajni prostor** (mini market).



Foto: Objekat ambulante, desno zgrada vešeraja.

Između bungalova, izvedena su još dva manja, prizemna objekta, tzv. **kantine**, od kojih se jedan koristi za potrebe osoblja. Za istu namenu, izvedena je i jedan **prizemni dodatak bungalovu** br. 26, sa prostorijom i sanitarnim čvorom.

Služba održavanja ima **dve radionice** smeštene ispod platforme uz ekonomski put, dok je za potrebe **skladištenja otpada** izveden poseban objekat, adekvatno udaljen od smeštajnih jedinica.

Površine oko objekata su detaljno uređene sa kamenim podzidima i parkovskim zelenilom, dobro održavane i predstavljaju izuzetno važan element u stvaranju mediteranskog ambijenta naselja.

Plaža koju koristi kompleks je delom kamena sa betonskim platoima, a delom zastrta sa šljunkom takođe sa betonskim platoima / stazama.



Foto: Šljunčana plaža, desno, kamenit deo plaže.

Infrastruktura i saobraćaj

Lokacija je opremljena kompletnom potrebnom infrastrukturom, sa sopstvenom trafo stanicom i razvodom putem podzemnih kablova, vodosnabdevanjem iz gradskog vodovoda sa dodatnim sistemom snabdevanja za tehničku vodu (održavanje zelenila) iz prirodnog izvora kao i hidrantima, sistemom za prepumpavanje otpadnih voda (sa 2 septičke jame) u gradsku kanalizaciju, sistemom za prihvat kišnice i drugih oborinskih voda i kanalisanje tokova koji dolaze izvan kompleksa, sistemom za zagrevanje sanitarne vode za potrebe restorana i dela smeštajnih kapaciteta, telefonskim linijama koje pokrivaju glavne objekte i deo smeštaja.

Infrastrukturni sistemi po obimu i stepenu održavanja, zadovoljavaju sadašnje potrebe kompleksa.

Saobraćajne površine su, zbog konfiguracije terena i projektovanog ambijenta, ograničene na parking i pristupnu rampu do garaže u okviru recepcije, te ekonomski put koji sa magistrale vodi do centralnog objekta uz obalu i završava platoom za okretanje vozila i proširenjem ispred skladišta za otpad.

Pešačke komunikacije u okviru kompleksa su u vidu staza koje prate teren, povezanih međusobno stepeništima, tako da omogućavaju pristup svakom objektu, ali čine nemogućim upotrebu vozila za održavanje ili transport gostiju ili prtljaga.

Sve saobraćajne površine, kolske i pešačke su u relativno dobrom stanju i dobro održavane.