

**JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO  
NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA:**

**DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA**

**B\_Natečajna naloga**

Naročnik: Ministrstvo za solidarno prihodnost  
Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

Razpisovalec: Ministrstvo za solidarno prihodnost  
Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

v sodelovanju z

Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije  
Vegova 8, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: Viias, arhitekturno projektiranje, d.o.o.  
Bratov Kunovarjev ulica 7, 1000 Ljubljana

Izdelovalki:

Damjana Zaviršek Hudnik, univ. dipl. inž. arh. 1168 A

Sandra Banfi Škrbec, univ. dipl. inž. arh.

v sodelovanju z

Ministrstvom za solidarno prihodnost  
Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

(Pri pripravi NN so sodelovali: Lidija Kodrič Vuk, Gašper Skalar, Tanja Bezovšek)

Ljubljana, marec 2025

## **Nagovor naročnika**

Skrb za starejše je temelj, na katerem sloni solidarnost naše družbe. Zagotavljanje kakovostnega življenja starejšim je osrednjega pomena za našo skupnost, saj odraža skrb in odgovornost do sočloveka. V tem kontekstu moramo razumeti tudi cilj arhitekturnega natečaja za nov dom starejših v Izoli, ki bo ponudil sodobne, prijetne in funkcionalne bivalne razmere, prilagojene potrebam svojih stanovalcev.

Novi dom za starejše bo nadomestil obstoječi, dotrajani objekt, ki ne izpolnjuje sodobnih standardov in ni prostorsko primeren za bivanje in oskrbo starejših. Z natečajem si želimo pridobiti sodobno stavbo, ki bo v prvi vrsti omogočila nemoten potek dela in ustrezno podporo zaposlenim, hkrati pa bo ustvarila prostor, ki bo stanovalcem nudil toplino in občutek domačnosti. Arhitekturna zasnova mora biti funkcionalna, dostopna in trajnostna, saj bo to ključnega pomena za kakovost bivanja in dobro počutje stanovalcev, ki bodo v domu bivali.

Nova stavba bo tvorila del mestnega tkiva in s svojim programom pomembno dopolnjevala mestotvorni značaj Izole. Zato je pomembno, da bo nov objekt skrbno umeščen v prostor ter da bo ustrezno razvijal kontekst lokacije, tako z zasnovo stavbe kot z zunanjimi bivalnimi površinami ter njihovim navezovanjem na zeleni sistem. Z umeščanjem v osrednjo lokacijo v mestu se zagotovi ustrezen dostop do doma starejših za vse obiskovalce in uporabnike storitev.

Z arhitekturnim natečajem želimo doseči uravnoteženost med kreativnostjo, inovativnostjo, kakovostjo in ekonomiko projekta. Končna rešitev naj predstavlja uravnoteženost med estetsko dovršenostjo, funkcionalnostjo ter trajnostnimi vidiki in finančnim okvirjem, saj mora nov dom za starejše biti prostor, ki ne le zadostuje potrebam stanovalcev in zaposlenih, ampak tudi odraža naše vrednote in dolgoročno prispeva k izboljšanju kakovosti življenja v Izoli.

Gašper Skalar,  
Ministrstvo za solidarno prihodnost

**Kazalo**

1 CILJI NATEČAJA .....	4
1. 1 Namen in cilji natečaja .....	4
1. 2 Predmet natečaja .....	4
1. 3 Natečajno območje .....	4
2 NATEČAJNO OBMOČJE .....	6
2. 1 Lega območja .....	6
2. 2 Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in naravne značilnosti natečajnega območja .....	6
2. 3 Omrežja gospodarske javne infrastrukture .....	9
2. 4 Lastništvo .....	11
2. 5 Geomehanske in seizmične značilnosti območja .....	12
2. 5. 1 Geomehanske značilnosti območja .....	12
2. 5. 2 Seizmične značilnosti območja .....	12
2.6 Značilnosti lokacije z vidika varovanja zdravja .....	12
2. 6 Fotografska predstavitev območja .....	14
3 PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, IZDELANIH STROKOVNIH PODLAGAH .....	19
3. 1 Veljavni prostorski akti .....	19
3. 1. 1 Izvleček bistvenih določil ZN Livade-Zahod .....	19
3. 1. 2 Izvleček bistvenih določil osnutka OPN Občine Izola .....	22
3.2 Predhodni pogoji in usmeritve nosilcev urejanja prostora .....	24
3. 2. 1 Izvleček bistvenih predhodnih pogojev in usmeritev nosilcev urejanja prostora .....	24
3. 3 Izdelane strokovne podlage .....	28
3. 3. 1 Izvlečki izdelane strokovne podlage .....	28
4 PROJEKTNA NALOGA ZA NOVI DS LIVADE IZOLA .....	31
4. 1 Splošne usmeritve .....	31
4. 2 Urbanistična zasnova .....	31
4. 3 Dostopi, promet in mirujoči promet .....	34
4. 4 Uporabniki .....	36
4. 4. 1 Stanovalci v gospodinskih skupinah .....	36
4. 4. 2 Stanovalci v gospodinskih skupinah za osebe z demenco in sorodnimi stanji .....	36
4. 4. 3 Uporabniki dnevnega centra .....	36
4. 4. 4 Uporabniki dodatnih storitvenih dejavnosti .....	37
4. 5 Zunanje površine .....	37
4. 6 Funkcionalna zasnova .....	38
4. 6. 1 Gospodinske skupine in gospodinske skupine za osebe z demenco in sorodnimi stanji (A) .....	40
4. 6. 2 Skupni prostori DS (B) .....	42
4. 6. 3 Dnevni center (C) .....	43
4. 6. 4 Dodatne storitvene dejavnosti (D) .....	44
4. 6. 5 Prostori za zaposlene (E) .....	44
4. 6. 6 Gospodarski, servisni in tehnični prostori (F) .....	45
4. 6. 7 Komunikacija (G) .....	49
4. 7 Arhitekturna zasnova .....	50
4. 8 Normativne in tehnične zahteve .....	51
4. 8. 1 Priprava zemljišča, temeljenje .....	51
4. 8. 2 Odvajanje zalednih vod .....	52
4. 8. 3 Konstrukcijska zasnova .....	52
4. 8. 4 Materiali in obdelave .....	52
4. 8. 5 Normativne zahteve v zvezi z okoljsko zmogljivostjo .....	52
4. 8. 6 Strojne instalacije in oprema .....	53

4. 8. 7 Elektro instalacije in oprema .....	53
4. 8. 8 Priključevanje na javno infrastrukturo .....	54
4. 8. 9 Požarna varnost.....	54
4. 8.10 Univerzalna dostopnost .....	54
5 ETAPNOST IZVEDBE .....	55
6 OCENA INVESTICIJE .....	55
7 POVZETEK BISTVENIH ZAHTEV IN USMERITEV .....	55
8 VIRI IN LITERATURA .....	57
9 SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG_C IN NATEČAJNIH PRILOG_D .....	57

## **1 CILJI NATEČAJA**

### **1. 1 Namen in cilji natečaja**

Obstoječi Dom starejših Izola se nahaja v štirih povezanih stavbah v mestnem središču Izole. Najstarejša med njimi je iz leta 1572. Dom v teh prostorih deluje več kot 70 let. Bivanjske razmere so zelo slabe tako z vidika bivalnega udobja stanovalcev in razmer za delo zaposlenih kot z vidika prostorske zasnove in univerzalne dostopnosti.

Zato investitor Ministrstvo za solidarno prihodnost v sodelovanju z ZAPS razpisuje javni odprti urbanistično arhitekturni natečaj za novi Dom starejših Livade Izola.

Namen natečaja je pridobiti strokovno najustreznejšo urbanistično, arhitekturno in krajinsko arhitekturno rešitev za novi Dom starejših Livade na lokaciji ob Prešernovi cesti v Izoli in izdelovalca projektne dokumentacije za izvedbo objekta.

Z izgradnjo novega doma želi naročnik pridobiti kakovostno bivalno in delovno okolje za vse uporabnike doma (stanovalce, zaposlene, zunanje obiskovalce). Obenem pa želijo stavbo, ki bo vzpostavila primeren odnos do prostora in varovanih elementov v njem (drevored pinij ob Prešernovi cesti, trasa nekdanje železnice Poreč Trst), bo sooblikovala območje Livad ter bo predstavljala nov javni prostor Izole.

### **1. 2 Predmet natečaja**

Predmet natečaja je Dom starejših Livade v Izoli s šestimi gospodinjskimi skupinami in tremi gospodinjskimi skupinami za stanovalce z demenco, dnevnim centrom za starejše ter nekaterimi spremljevalnimi dejavnostmi, ki bodo namenjene stanovalcem doma, uporabnikom dnevnega centra in obiskovalcem.

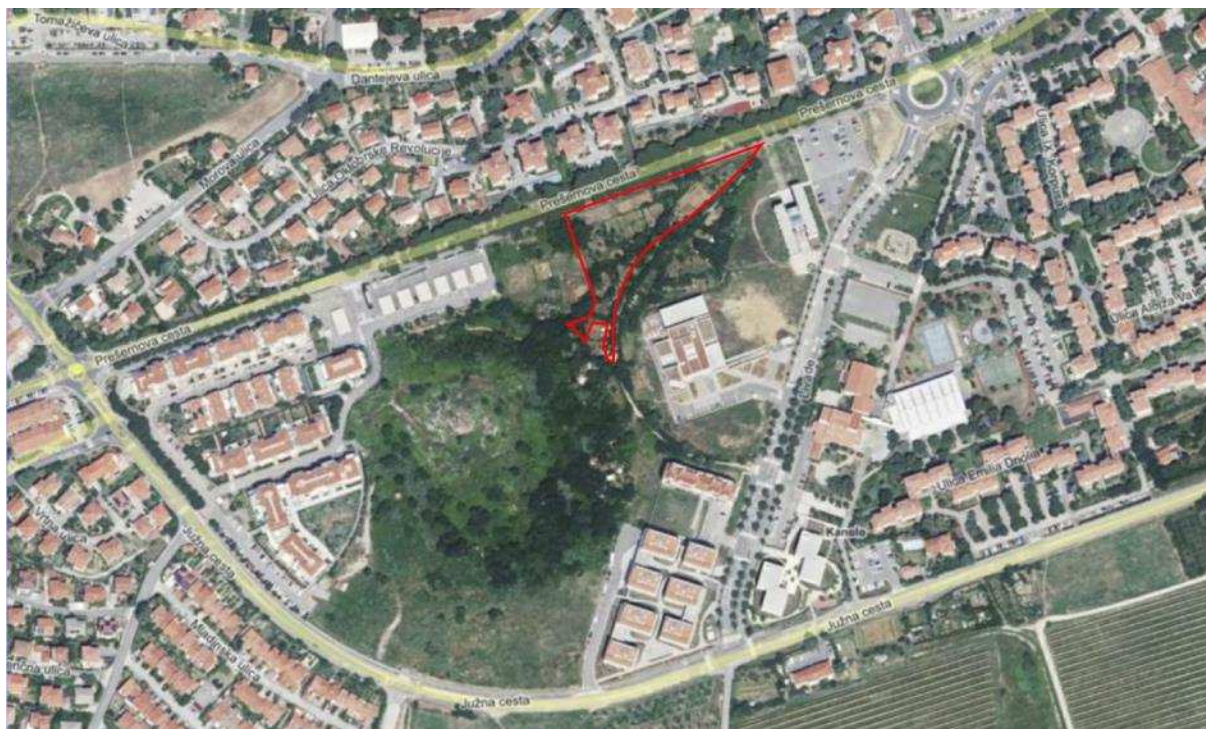
Na zemljišču ob Prešernovi cesti, okvirne velikosti 6.850 m<sup>2</sup>, se predvideva izgradnja nove stavbe z okvirno neto površino 7.500 m<sup>2</sup> in potrebnimi zunanjimi prostori.

Programska zasnova Doma starejših vključuje notranje bivalne in zunanje prostore za stanovalce doma in uporabnike dnevnega centra, ki imajo zaradi starosti različne oviranosti, potrebne delovne prostore za zaposlene ter gospodarske, servisne in tehnične prostore, ki omogočajo izvajanje programov dolgotrajne oskrbe v domu. Predlagani natečajni predlogi naj upoštevajo najnovejša spoznanja povezana z bivanjem starejših in danosti prostora na robu središča Izole ter predvidijo prijetno, kakovostno in spodbudno bivalno okolje za stanovalce in delovno okolje za zaposlene.

### **1. 3 Natečajno območje**

Natečajno območje leži jugozahodno od središča Izole, med Prešernovo cesto na severni, traso nekdanje železnice Trst-Poreč na vzhodni in južni strani ter z ozelenjeno površino na zahodni strani.

Velikost natečajnega območja je ca 6.846 m<sup>2</sup> in vključuje zemljišča s parc. št. 2184/1, 2184/3, 2184/6, 2176/5 (vse k.o. 2626 Izola).



Slika 1: Natečajno območje mikrolokacija / natečajno območje - rdeča črta (Vir: PISO)



Slika 2: Natečajno območje makrolokacija (Vir: PISO)

## 2 NATEČAJNO OBMOČJE

### 2.1 Lega območja

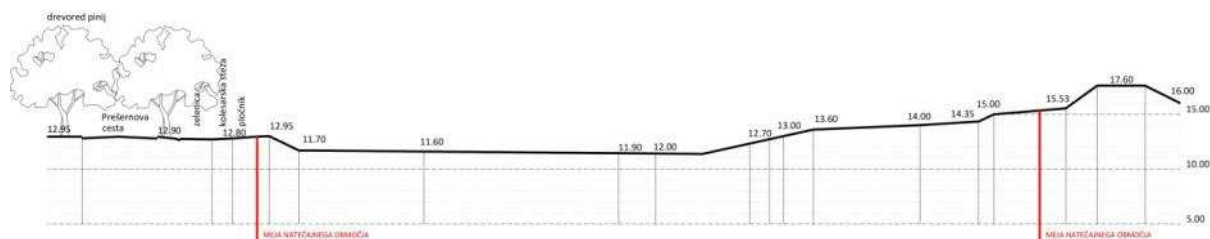
Natečajno območje leži ob Prešernovi cesti, ki je ena glavnih izolskih mestnih cest. Območje severno od Prešernove ceste je pozidano z večstanovanjskimi objekti in individualnimi hišami, območje med Prešernovo in Južno cesto pa z izobraževalnimi objekti in stanovanjskimi bloki. V radiju hoje 5 minut se nahajajo zdravstveni dom in nekatere specialistične ambulante, trgovski center, center starejših, osnovna šola, več javnih parkirišč, dostop do obalne promenade.



Slika 3: Lega natečajnega območja (Vir: PISO)

### 2.2 Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in naravne značilnosti natečajnega območja

Natečajno območje je v naravi ozelenjena površina, ki je cca 1.50 m nižje od nivoja Prešernove ceste. Vzhodni in južni rob natečajnega območja tvori nasip trase nekdanje železnice Poreč-Trst, ki je od 1.5 do 3 m dvignjen nad nivo terena na natečajnem območju. Na delu zemljišča so urejeni vrtički.

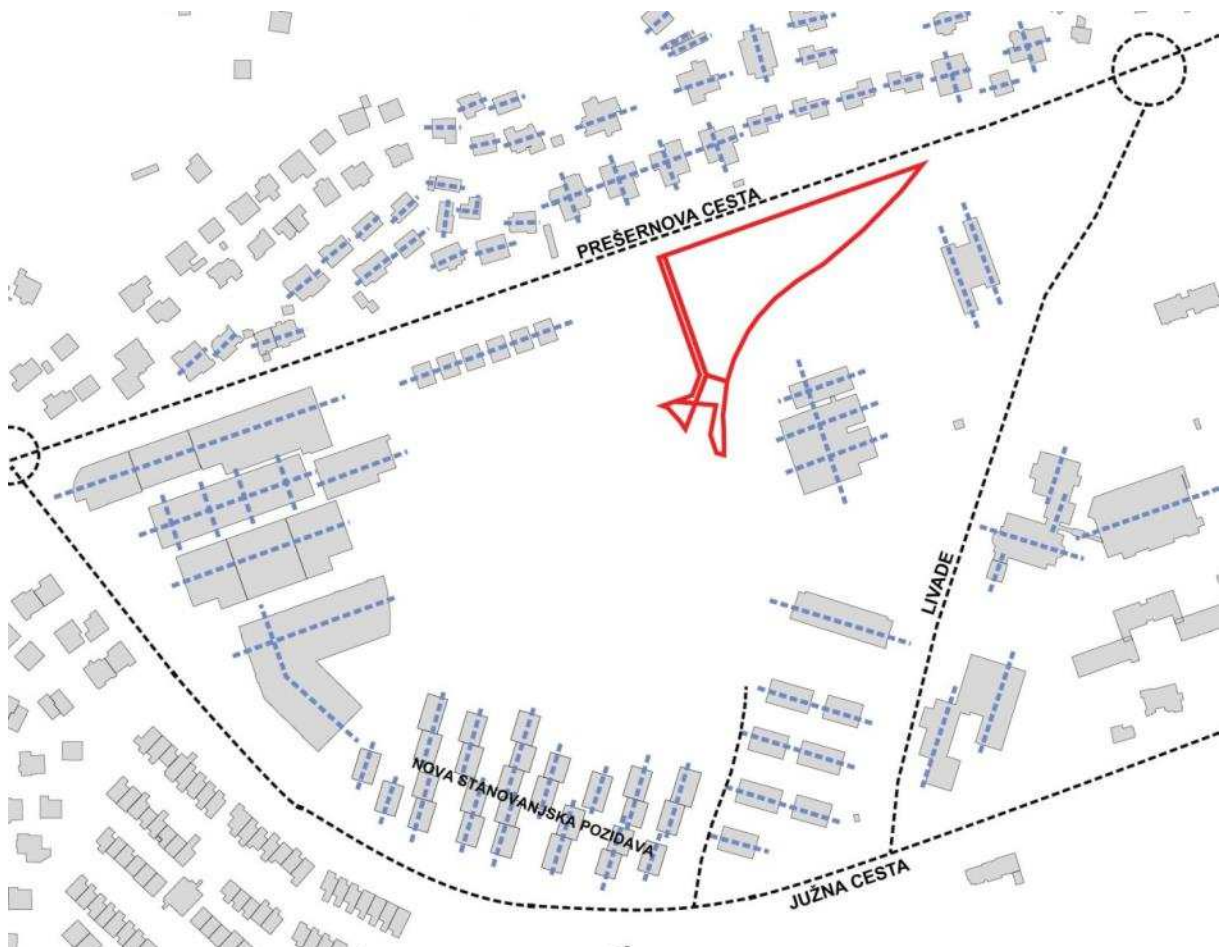


Slika 4: Prečni prerez 1-1 preko natečajnega območja v smeri SZ – JV (na zahodnem robu natečajnega območja)



Slika 5: Prerez 2-2 preko natečajnega območja v smeri SZ – JV (na vzhodnem robu natečajnega območja)

Območje med Prešernovo in Južno cesto je bilo nekdanje degradirano, saj je bil na osrednjem delu kamnolom Livade, ki je bil kasneje zasut z različnim materialom (izven natečajnega območja). Z uveljavitvijo zazidalnega načrta Livade-zahod je bilo celotno območje namenjeno centralnim dejavnostim in stanovanjem – stavbam večjega merila, med katerimi so urejene zelene površine. Stanovanjski objekti severno od Prešernove ceste tvorijo točkovno prostostoječo pozidavo. Območje, ki ga zamejujejo Prešernova cesta, Južna cesta in cesta Livade je delno pozidano po obodu. Vzdolž južnega roba Prešernove ceste so nanizani večstanovanjski objekti s trgovinami v pritličju in javno parkirišče z nadstrežnicami. Ob cesti Livade si sledijo univerzitetni objekti (Livade 1.0), raziskovalni center (InnoRenew), večstanovanjski objekti, Osnovna šola Livada, športni park, Center starejših Izola. Severno od Južne ceste je predvidena večja stanovanjska pozidava. Merilo objektov je raznoliko, prav tako njihova orientacija.



Slika 6: Morfologija in orientacija objektov na območju

Ob natečajnem območju sta varovana elementa kulturne dediščine in varovanja narave:

\_trasa železniške proge Trst-Poreč od Izole do Šaleta / profana stavbna dediščina

\_drevored pinij od Viližana do Loreta / krajinsko arhitekturna dediščina oz. drevored pinij Izola / naravna vrednota (evid. št. 4562)



Slika 7: Varovana elementa kulturne dediščine: dvostranski drevored pinij ob Prešernovi cesti in trasa nekdanje železnice Poreč-Trst (Legenda: lila – dediščina, črtkana roza – vpliv spomenika, Vir: PISO)

Na samem natečajnem območju ni krajinsko arhitekturnih ureditev. Ob severnem robu natečajnega območja pa je dvostranski drevored pinij. Drevored pinij v Izoli je oblikovana naravna vrednota, ki izstopa po izjemnih oblikovnih lastnostih (poudarjena linija drevoreda, poudarjen habitus dreves) in izjemnih dimenzijah dreves, ki so sestavni del drevoreda. Drevored je eden od dveh najbolj ohranjenih odsekov edinega daljšega pinijevega drevoreda v Sloveniji, ki je bil ob nekdanji glavni cesti Koper-Portorož zasajen konec tridesetih let preteklega stoletja. Ocenjena starost dreves je 100 let, drevesa so v dobrem stanju. Kljub nekaterim vrzelim v drevoredu, ki so večinoma posledica predhodnih neustreznih izvedenih posegov, je naravovarstvena vrednost drevoreda zelo velika. Zaradi izgradnje krožišča Livade je bil drevored okrnjen, saj je bilo posekanih več dreves.



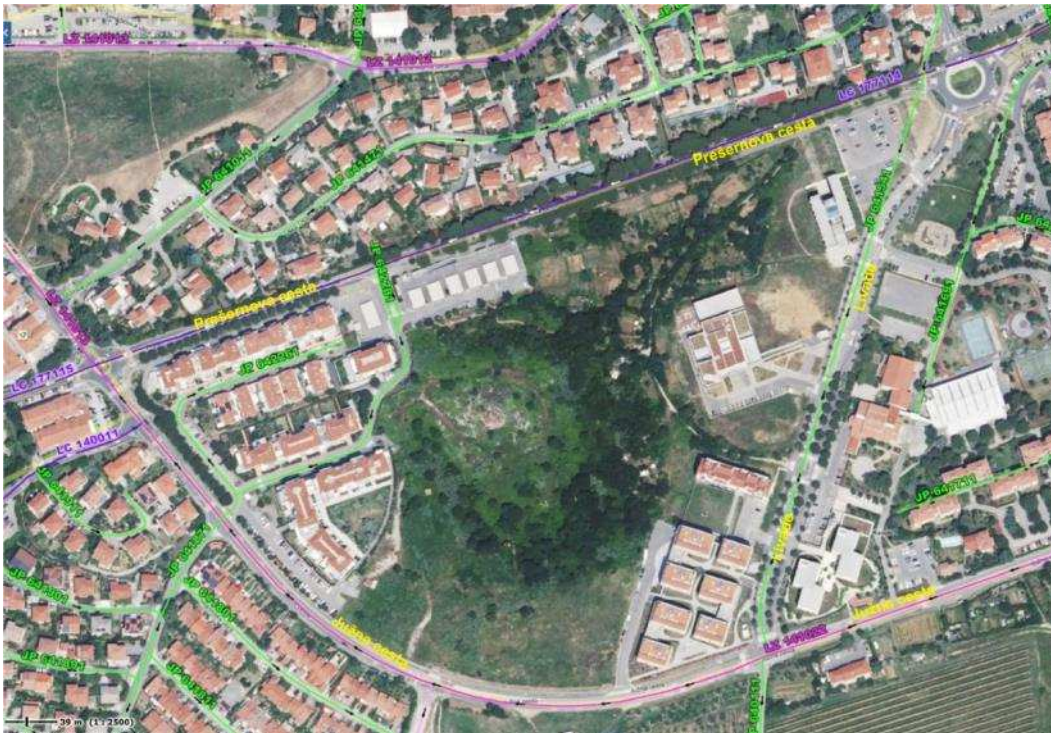
Slika 8: Dvostranski drevored pinij ob Prešernovi cesti



Slika 8.1: Trasa nekdanje železnice Poreč-Trst

## 2. 3 Omrežja gospodarske javne infrastrukture

### Prometna infrastruktura



Slika 9: Prometna infrastruktura

(Legenda: lila črta / lokalna cesta; ciklamna črta / lokalna zbirna cesta, zelena črta / javna pot, Vir: PISO)

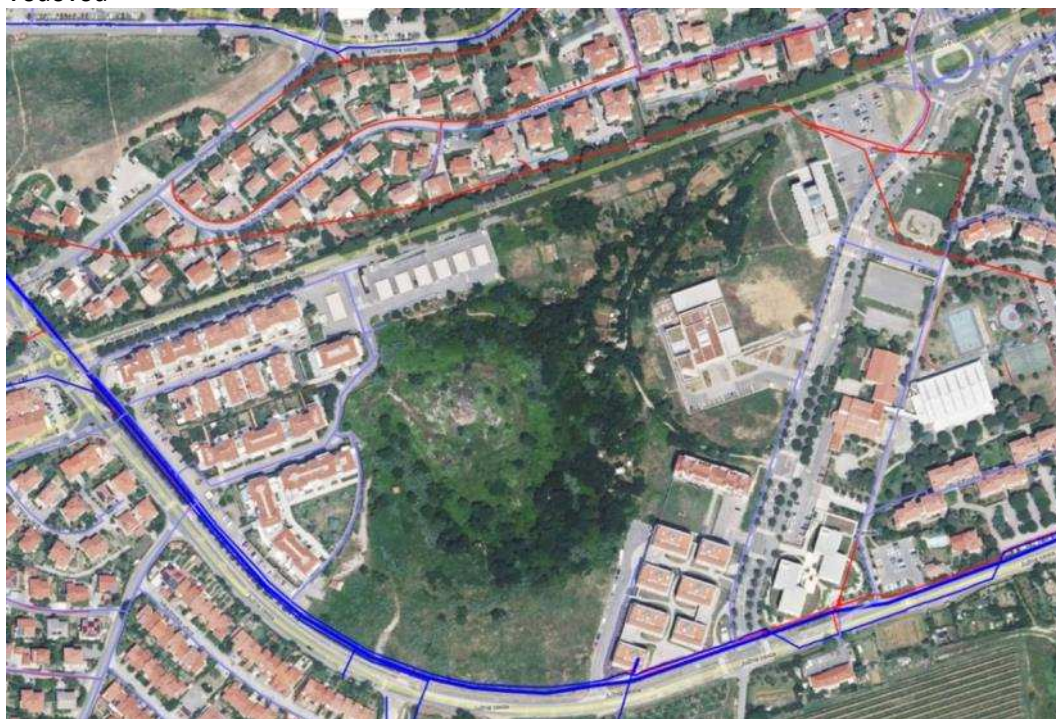
### Komunalna infrastruktura



Slika 10: Komunalna infrastruktura

(Legenda: rjava črta / mešani vod; temno modra črta / meteorni vod, svetlomodra črta / vodovod; svetlorjava črta / fekalni vod; Vir:PISO)

### Vodovod



Slika 11: Vodovod (Legenda: modra črta / vodovod; rdeča črta / vodovod – opuščene cevi; Vir:PISO)

## Energetika



Slika 12: Energetika (Legenda: rdeča črta / elektrovod; Vir:PISO)

Elektrovod	
<span style="color: red;">—</span>	VN (110 kV, 220 kV, 400 kV)
<span style="color: red;">—</span>	SN (14kV-35kV)
<span style="color: red;">—</span>	NN (0,4 kV)
Omrežje javne razsvetljave	
<span style="color: green;">—</span>	
Signalni vod	
<span style="color: purple;">—</span>	
Objekti elektro omrežja	
<span style="color: red;">■</span>	

## 2. 4 Lastništvo

Novi DS Livade Izola bo umeščen na zemljiščih, ki so v lasti Občine Izola:

Katastrska občina	Parcelna števil	Površina (vir PISO)	Lastnik
2626-Izola	2184/1	5.978 m <sup>2</sup>	Občina Izola
2626-Izola	2184/3	333 m <sup>2</sup>	Občina Izola
2626-Izola	2184/6	396 m <sup>2</sup>	Občina Izola
2626-Izola	2176/5	139 m <sup>2</sup>	Občina Izola

Skupaj: 6.846 m<sup>2</sup>

## 2. 5 Geomehanske in seizmične značilnosti območja

### 2. 5. 1 Geomehanske značilnosti območja

Geomehansko poročilo o natečajnem območju je v izdelavi in bo objavljeno kmalu po objavi natečaja. Leta 2011 je bil izdelan Geološko-geotehnični elaborat za potrebe izgradnje »Univerzitetnega kampusa Livade« v Izoli.

Analiza je obsegala zemljišča s parc. št. 2167/7, 2167/8, 2167/9, 2167/10, 2167/11, 2167/12, 2167/13 ter 2184/1 (vse k.o. Izola) med ulico Livade, Prešernovo ulico in staro traso železnice Parenzane.

Iz elaborata izhaja, da skalno podlago na območju predstavljajo foraminiferni apnenci, zgornje pelecenske in eocenske starosti.

Pod površinskim slojem humusa (debeline do 0.70 m) se pojavlja plast glinaste in meljaste preperine (debeline od 0.00 m do 0.30 m, večinoma pa debeline do 2.00 m).

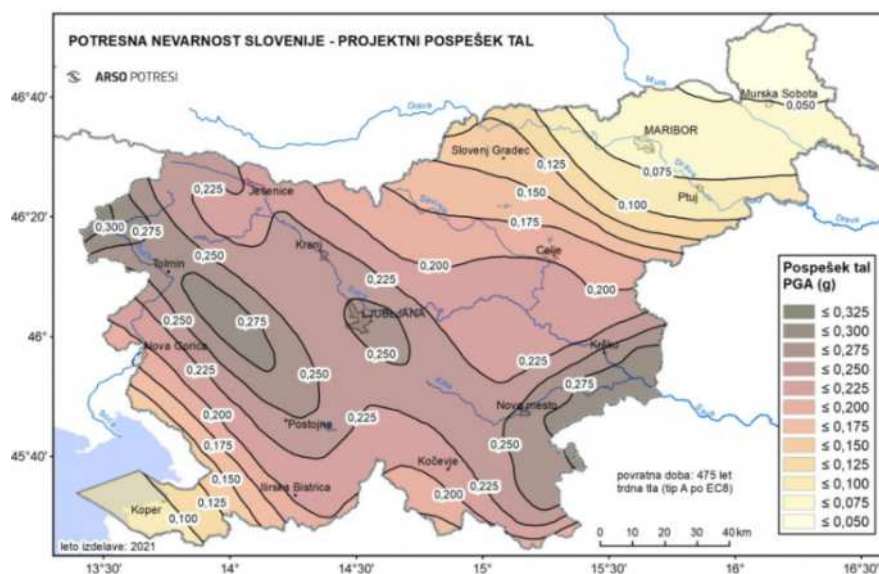
Zaradi zakraselosti skalne podlage apnenca se lokalno pojavljajo tudi območja vrtač in škrap, v kateri je debelina glinaste plasti tudi do 13.0 m (skrajni JZ del natečajnega območja).

Pod glinasto plastjo se prične zakrasela skala razpokanega apnenca, ki je srednje so debelo plastovit in je sive barve. Apnenec je srednje razpokan in zakrasel. V razpokah se le redko pojavljajo glinasti vložki debeline do nekaj centimetrov. Na skalni površini se pojavljajo škrapi in vrtače globine tudi do 10 m, ki so zapolnjene s kraško glino. V apnencu se lahko pojavljajo tudi kraški kanali in kaverne. Z globino prehaja skala apnenca v bolj kompaktno hribino.

### 2. 5. 2 Seizmične značilnosti območja

Objekti morajo biti protipotresno zasnovani in grajeni na območju celotne občine Izola v skladu s cono potresne ogroženosti - VII. stopnja potresne ogroženosti, projektni pospešek tal 0,100 [g].

Glede na veljavne predpise o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in o graditvi in vzdrževanju zaklonišč je za vse objekte na območju urejanja potrebno predvideti ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.



Slika 13: Karta potresne ogroženosti (Vir: <https://www.gov.si/novice/2021-03-02-nova-karta-potresne-nevarnosti/>)

## 2.6 Značilnosti lokacije z vidika varovanja zdravja

### / Poplavna nevarnost

Natečajno območje se trenutno nahaja v območju srednje in majhne ter preostale poplavne nevarnosti, zaradi poplav povezanih z zalednimi vodami hudourniških potokov Rikorvo in Morer.

Občina Izola bo pristopila k izvedbi protipoplavnih ukrepov z izgradnjo več suhih zadrževalnikov. Projektna dokumentacija za izvedbo suhih zadrževalnikov je že pridobljena, prav tako so zagotovljena finančna sredstva za njihovo izvedbo. Predvideva se, da bo izvedba zadrževalnikov potekala vzporedno z razvojem projekta doma starejših.

Po njihovi izgradnji natečajno območje ne bo več v območjih poplavnih nevarnosti.



Slika 14: Razredi poplavne nevarnosti (Vir: Piso)

Območja razreda majhne poplavne nevarnosti (IKRPN)
Pm - majhna poplavna nevarnost
Območja razreda srednje poplavne nevarnosti (IKRPN)
Ps - srednja poplavna nevarnost
Območja razreda velike poplavne nevarnosti (IKRPN)
Pv - velika poplavna nevarnost
Območja razreda preostale poplavne nevarnosti (IKRPN)
Pp - preostala poplavna nevarnost

#### / Hrup

Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v III. območje varstva pred hrupom.

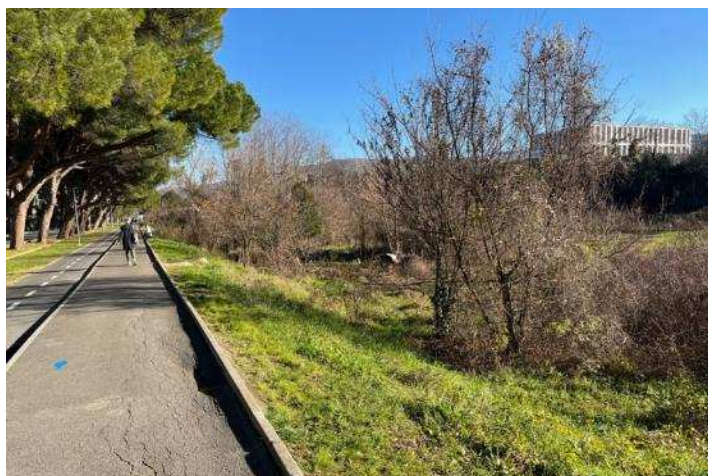
#### / Potres

Glede na veljavne predpise o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in o graditvi in vzdrževanju zaklonišč je za vse objekte na območju urejanja potrebno predvideti ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

## 2. 6 Fotografska predstavitev območja



Slika 15: Fotografije natečajnega območja\_prikaz stojišč



Slika 15: Severni rob natečajnega območja / Prešernova cesta, pogled proti jugovzhodu, v ozadju InnoRenew CEO center



*Slika 15.1: Severni del natečajnega območja / vrtički pod Prešernovo cesto, pogled proti jugovzhodu, v ozadju InnoRenew CEO center*



*Slika 15.2: Severni rob natečajnega območja / vrtički pod Prešernovo cesto, pogled proti vzhodu*



*Slika 15.3: Severni rob natečajnega območja / vrtički pod Prešernovo cesto, pogled proti jugovzhodu, v ozadju center InnoRenew CEO (desno) in objekt Livade 1.0 (levo)*



*Slika 15.4: Severni rob natečajnega območja / prehod preko Prešernove ceste in peš navezava proti obali in centru mesta, pogled proti vzhodu*



*Slika 15.5: Prehod preko Prešernove ceste iz centra mesta na natečajno območje*



*Slika 15.6: Prehod do obale / prehod preko Prešernove ceste proti obalni promenadi in centru mesta*



*Slika 15.7: Severni rob natečajnega območja, pogled proti zahodu*



*Slika 15.8: Severovzhodni vogal natečajnega območja, vidna trasa nekdanje železnice Poreč-Trst*



*Slika 15.9: Trasa nekdanje železnice Poreč-Trst zamejuje natečajno območje na JV robu*



*Slika 15.10: Jugovzhodni rob natečajnega območja / vrtniki, pogled s trase nekdanje železnice proti zahodu natečajnega območja*



*Slika 15.11: Trasa za nadaljevanje dostopne ceste B za dostop do natečajnega območja z Južne ceste /pogled proti jugu*



*Slika 15.12,*



*Slika 15.13:*

*Predvideno izhodišče / nadaljevanje trase ceste B za dostop do natečajnega območja z Južne ceste / pogled proti severu*



Slika 15.14: Križišče Južne ceste in ceste B / začetek ceste B za dostop do natečajnega območja / pogled proti severu

### 3 PODATKI O PROSTORSKIH AKTIV, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, IZDELANIH STROKOVNIH PODLAGAH

#### 3.1 Veljavni prostorski akti

Natečajno območje se nahaja znotraj območja, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Livade - zahod (Ur. objave Občine Izola, št. 10/04, 22/04 – sklep o odpravi napake v grafičnem delu, 20/07-sklep o odpravi očitne napake, 10/2010, 13/2010, 15/2010 - sklep o odpravi očitne napake, E-Uradne objave občine Izola, št. 8/15, 2/22 – obvezna razlaga).

**Skladno z zmagovalno rešitvijo bo spremenjen trenutno veljavni izvedbeni akt oz. bo sprejet novi izvedbeni akt.**

Parametri, ki so povzeti po veljavnem izvedbenem prostorskem aktu, so orientacijski – možna so smiselna odstopanja, ki pa jih mora natečajnik natančno strokovno utemeljiti.

Občina Izola je v postopku priprave in sprejetja OPN Občine Izola. V izvlečku so povzeta tudi bistvena določila osnutka OPN.

#### 3.1.1 Izvleček bistvenih določil ZN Livade-Zahod

Povzetek bistvenih določil Odloka o Zazidalnem načrtu Livade-Zahod (neuradno prečiščeno besedilo)

Ureditvena enota: C3



Vir: ZN Livade-Zahod

<p>6. člen</p> <p>Zmogljivost v območju C</p> <p>_koeficient zazidanosti FZ je maksimalno 0.40</p> <p>_koeficient izkoriščenosti zemljišča FIZ (bruto tlorisna površina objekta nad terenom računana na območje urejanja C) je 1.2</p> <p>V koeficientu zazidanosti in izkoriščenosti zemljišča se ne upošteva delno ali v celoti vkopanih etaž nad katerimi so urejene površine kot del zunanje ureditve (tlakovanje, ozelenitev, peš in prometne površine...).*</p> <p><b>*Obvezna razlaga.</b></p>
<p>Pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja objektov in drugih posegov</p> <p>9. člen</p> <p>_Posebno pozornost je posvetiti mestotvornemu oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanjim ureditvam, orientiranim na ulice, trge, glavne pešpoti in smeri izpostavljene pogledom.</p> <p>_Oblikovanje objektov mora upoštevati členjenost stavbnih mas. Gabariti objektov morajo upoštevati zasnovo komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objektov in prostorske danosti ter izrabo prostora.</p> <p>_Vse tehnološke konstrukcije (npr. hladilni agregati, zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, prezračevalne naprave ipd) so lahko nameščene na objektih znotraj največjih dopustnih gabaritov objektov in objektu oblikovno skladno zastrte pred pogledi z javnih površin in morajo biti prikazane v projektu za gradnjo.</p> <p>_Pohodne ravne strehe se lahko uporabljajo za namestitev fotovoltaike in sončnih kolektorjev.</p> <p>_Obvezna je uporaba tradicionalnih okenskih senčil oziroma rešitev, ki po prej navedenih kriterijih predstavljajo tradicionalnim sorodne in izboljšane rešitve.</p> <p>_Pri načrtovanju objektov naj se upošteva načela energetske varčne gradnje ter uporabo obnovljivih virov.</p>
<p>10. člen</p> <p>V ZN prikazane gradbene linije tlorisnih gabaritov vključujejo nadstreške, vetrolove, pokrite terase, atrijske balkone in dostopna stopnišča.</p>
<p>12. člen</p> <p>_Oznaka etažnosti* je opredeljena z višinami:</p> <p>/ stanovanjski in drugi bivalni prostori do 3 m;</p> <p>/ nestanovanjski prostori 3,5 m do 4 m.</p> <p><b>*Predvidena etažnost nove stavbe DS Livade Izola je K + P + 4N.</b></p> <p>_Število popolnoma vkopanih etaž namenjenih parkiranju v območju C ni omejeno in je odvisno od geotehničnih možnosti in ekonomske upravičenosti.**</p> <p><b>**Parkiranje v garaži ni predvideno</b></p>
<p>14. člen</p> <p>Urejanje zunanjih površin:</p> <p>_načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati: prilagajati se mora terenskim razmeram, stavbnim strukturam glede oblikovanja ulic in tržnih ambientov,</p> <p>_predvideti je potrebno zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito teras, atrijskih prostorov,</p> <p>_vse zelene površine morajo imeti umetno namakanje iz vodnega vira oz. priklop na mestni namakalni sistem,</p> <p>_predvidene ozelenitve naj bodo izvedene z avtohtonim rastlinjem.</p> <p>_Na območju urejenih zelenih in tlakovanih peš površin - parkov, drevoredov, pločnikov, parenzane in drugih odprtih javnih površinah se predvidi urbano opremo (klopi, talne osvetlitve, pergole, koši za odpadke...) ter ob upoštevanju prostorskih možnosti in potreb tudi dodatna otroška igrišča.</p> <p>_ upoštevati je potrebno:</p> <p>/jasno strukturiranje in zasnovo vhodov v objekte,</p> <p>/jasno zasnovo peš poti in dostopov s čim krajšimi potmi, brez mešanja vrst prometa,</p> <p>s čimer je zagotovljena varnost pešcev,</p> <p>/prehodnost območij,</p> <p>/ delež zelenih površin naj se ne zmanjšuje.</p>
<p>16. člen</p> <p>Kletne etaže oziroma deli kletnih etaž, ki niso nadgrajeni, naj bodo v čim večjem obsegu, tako da ne zmanjšujejo predvidenih zelenih površin, zasuti s plastjo humusa debeline minimalno 1 m in ozelenjeni.</p>
<p>18. člen</p> <p>Obcestni profil prometnih cest:</p>

<p>_Prešernova cesta: vozišče/zelenica z drevoredom 2.5 m/kolesarska steza min 2 m/pločnik minimalno 2 m</p> <p>_Cesta »B« je širine 6 m, z obojestranskim pločnikom širine minimalno 2 m in obojestranskim drevoredom z zelenico širine minimalno 1.5 m.</p>
<p>20. člen Peš in kolesarski promet:</p> <p>_pešpoti morajo biti brez arhitektonskih ovir,</p> <p>_po obodu območja potekajo pešpoti ob prometnicah skupaj s kolesarskimi stezami,</p> <p>_trasa opuščene železnice se ohrani in uredi kot peš in kolesarska povezava,</p> <p>_pločnik ob vzhodnem robu ceste »B« se ob centralnem parkirišču s pešpotjo naveže na pločnik ob Prešernovi cesti.</p>
<p>21. člen Kanalizacija</p> <p>Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Omrežje fekalne kanalizacije se priključuje na »Ž« kolektor, ki poteka vzdolž Prešernove ceste ter po Leninovi ulici, s končno dispozicijo v predvideni CČN.</p>
<p>22. člen</p> <p>Elektroenergetsko omrežje:</p> <p>Za napajanje ureditvenega območja je predvidena gradnja petih transformatorskih postaj, vzankanih v visokonapetostno omrežje in gradnja nizkonapetostnega razdelilnega omrežja.</p> <p>_ Transformatorske postaje morajo biti umeščene v prostor upošteva programe v sosednjih objektih, zunanjo ureditev in primerno ozelenjene.</p>
<p>25. člen</p> <p>Plinovodno omrežje:</p> <p>(1) Predvidena je izgradnja plinovodnega omrežja, ki se bo navezalo na obstoječe plinsko omrežje mesta Izola. Vse objekte je potrebno priključiti na plinovodno omrežje.*</p> <p><b>*Skladno s 26. členom ZN Livade-Zahod so možni tudi alternativni viri napajanja z energijo.</b></p>
<p>26. člen</p> <p>Energetska oskrba:</p> <p>(1) Pri energetske oskrbi je potrebno predvideti tudi možnost uporabe alternativnih virov napajanja z energijo (geo-termalno gretje in hlajenje, sončni kolektorji na strehah in fasadah ter uporabo termalne ali tople vode iz vrtin fotovoltaike in druge alternativne rešitve).</p> <p>(2) Pri načrtovanju objektov je priporočljivo upoštevati načela energetske varčne gradnje ter uporabo obnovljivih virov.</p>
<p>27. člen</p> <p>Zbiranje odpadkov:</p> <p>_določiti mesta za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov, primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi,</p> <p>_dovozne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz. Slepe ulice morajo imeti ustrezna obračališča.</p>
<p>28. člen</p> <p>Ohranjanje narave</p> <p>(1) Na območju urejanja se nahaja naravna vrednota »Izola - drevored pinij« (evid. št. 4562), oblikovana naravna vrednota lokalnega pomena. Na območje drevoreda, vključno z rastiščem, se ne posega (niti začasno), razen če gre za izboljšanje rastiščnih razmer drevoreda (odstranitev asfalta ipd.) ali za vzdrževalna dela (obrezovanje krošenj ipd.). Manjkajoča ali odmrla drevesa se nadomešča z novimi. Talnih ali zračnih, električnih ali drugih vodov se praviloma ne načrtuje na območju rastišča dreves (projekcija krošnje na tla, povečana za 2 m). Izjemoma je to možno ob upoštevanju naravovarstvenih usmeritev. V kolikor se zaradi navezav na območja načrtujejo komunalni in drugi vodi, ki prečkajo območje naravne vrednote, in drugačna rešitev ni možna, se jih načrtuje le, če to ne bo bistveno poškodovalo dreves.</p>
<p>29. člen</p> <p>Varstvo kulturne dediščine:</p> <p>(1) Na območju urejanja sta naslednji enoti kulturne dediščine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izola – Drevored pinij od Viližana do Loreta (EŠD 850009) in</li> <li>- Izola - Trasa in objekti železniške proge Trst – Poreč (EŠD 850115)</li> </ul>
<p>31. člen</p> <p>Hrup</p> <p>(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.</p>

(3) Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v III. območje varstva pred hrupom.
<p>32. člen</p> <p>Varstvo zraka</p> <p>(1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Ogrevanje objektov v območju je predvideno s plinovodnega omrežja oziroma se lahko izvede na drug okoljsko in energetske enak ali ugodnejši način. Prepovedana je uporaba tekočih in trdih kuriv ter individualnih samostojnih (zunanjih ali podzemnih) rezervoarjev za energetske oskrbo.</p>
<p>33. člen</p> <p>Varstvo tal in vode</p> <p>(1) Vse prometne površine morajo biti izvedene z ustrezno prevleko in odvodnjavanjem preko lovilcev olj v kanalizacijo.</p>
<p>34. člen</p> <p>Varstvo pred požarom:</p> <p>_do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3.5 m ter zagotovljene delovne površine za intervencijska vozila.</p> <p>_zagotoviti potrebno zadostno količino požarne vode in izvesti ustrezno hidrantno omrežje.</p> <p>_objekti morajo biti projektirani in izvedeni tako, da so zagotovljeni zadostni odmiki oz. ustrezni tehnični ukrepi za preprečitev širjenja ali prenosa požara z objekta na objekt.</p> <p>_zagotovljen mora biti varen umik ljudi na varno mesto.</p>
<p>34. a člen</p> <p>Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami</p> <p>(1) Projektni pospešek tal na območju urejanja je 0,1 g</p> <p>(2) Za zagotovitev poplavne varnosti je na podlagi vodnogospodarske študije potrebno opredeliti ukrepe, ki dejavnike nevarnosti omilijo ali izničijo pred predvidenimi posegi v prostor.</p> <p>(3) Glede na veljavne predpise o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in o graditvi in vzdrževanju zaklonišč je za vse objekte na območju urejanja potrebno predvideti ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.</p> <p>Obvezna je gradnja zaklonišč za stavbe glede na namembnost (izobraževanje ipd.) kot jih določa veljavni predpis.</p> <p>Potrebna je revizija projektne dokumentacije za nova zaklonišča in eventualna obstoječa zaklonišča, v katera bi se posegalo.</p>

### 3. 1. 2 Izvleček bistvenih določil osnutka OPN Občine Izola

<p>49. člen (oblikovanje in umeščanje objektov)</p> <p>(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre prakse.</p> <p>(2) Objekti morajo biti gabaritno in oblikovno usklajeni z velikostjo in obliko funkcionalnega zemljišča in kvalitetnimi obstoječimi sosednjimi objekti ter celostno kvalitetno zasnovo zunanjih površin. Glede na prostorske danosti morajo gabariti objektov upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenje bivalnih prostorov.</p> <p>(5) Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni ali krožni izsidki, stolpiči, tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij ...) in na strehah objektov (čopi, frčade ...).</p> <p>(7) Pri ravnih strehah morajo biti moduli solarnih in fotovoltaičnih sistemov od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.</p> <p>(8) Vse tehnološke naprave (npr. hladilni agregati, zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, prezračevalne naprave ipd.) morajo biti nameščene na objektih znotraj največjih dopustnih gabaritov objektov, biti oblikovno skladno umeščene na objekt in biti zastrte pred pogledi z javnih površin, kar je prikazano v projektu za gradnjo novih objektov. Naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave. Namestitev naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).</p> <p>(9) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov. V primeru, ko naprave ne morejo biti umeščene druge kot na ulični strani objekta (na primer stavbe v nizu), morajo biti umeščene na najmanj vidno izpostavljene dele objekta.</p> <p>(11) Zemljišče se ozeleni z mediteranskim zelenjem.</p>
---

<p>(13) Posegi v teren ob gradnji naj bodo izvedeni na način, da se v čim večji meri ohranjajo reliefne oblike naravnega terena.</p>
<p>50. člen (velikost, urejanje in oblikovanje javnih zelenih in drugih površin – javnih odprtih površin)</p> <p>(8) Pri novih zasaditvah se uporabljajo mediteranske drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Uporaba tujerodnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih, in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena. Invazivnih vrst ni dovoljeno zasajevati, njihovo širjenje je potrebno preprečevati. Pri zasaditvah naj se ne uporablja visokega pajesena, predvidi naj se njegovo odstranjevanje in preprečevanje širjenja, tudi v urbanih območjih.</p> <p>(11) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve, zato se uporablja vrste, ki dobro prenašajo lokalne klimatske razmere. Minimalni pogoji so:</p> <p>_na javnih površinah, zlasti v parkih in na otroških igriščih, ni dopustna uporaba strupenih in visoko alergenih rastlin,</p> <p>_pri drevesnih vrstah je prepovedana uporaba krhkih, lomljivih vrst in vrst, ki so poudarjeno občutljive za rastlinske bolezni ali škodljivce;</p> <p>_na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot je dopustna le rast avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst.</p> <p>(13) Javne odprte površine je potrebno izvesti tako, da je omogočen enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi gibalno in senzorično oviranim osebam.</p>
<p>51. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)</p> <p>(4) Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena.</p> <p>(8) Parkirišča za kolesa naj bodo največ 80 m od vhoda v objekt. Lokacija parkirnih mest za kolesa mora biti v primerjavi z avtomobilskimi bližje ciljni točki poti. Stojala za kolesa morajo biti stabilna in morajo omogočati priklonitev okvirja in enega od koles...</p>
<p>81. člen (arhitektonske ovire)</p> <p>(1) Pri gradnjah in vseh prostorskih ureditvah se mora zagotoviti njihova uporaba funkcionalno oviranim osebam, skladno s predpisi.</p> <p>(2) Vse javne površine, namenjene pešcem, se morajo oblikovati na način, da so enako dostopne vsem vrstam uporabnikov (rampe, ploščadi za pešce, dvignjeni prehodi za pešce, znižani robniki, prednostno vodenje pešca, taktilne površine, nedrseče površine in drugo).</p>
<p>89. člen (podrobni prostorski izvedbeni za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti)</p> <p>Namenska raba CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.</p> <p><u>Merila in pogoji glede velikosti objektov</u></p> <p><b>FZP 0.30</b> Ozelenitve naj bodo pretežno izvedene z mediteranskimi in submediteranskimi vrstami, brez uporabe invazivnih tujerodnih vrst.</p> <p>FZ 0.6 *</p> <p><b>*Upoštevamo določilo ZN Livade-zahod FZ 0.40</b></p> <p>FI 1.2**</p> <p><b>**Skladno z ZN Livade-zahod velja za celotno območje C.</b></p> <p><u>Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov</u></p> <p>Etažnost / od P+1 do P+2 *</p> <p><b>*Upošteva se etažnost K + P + 4 (skladno z ZN Livade – zahod in Pravilnikom o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe).</b></p> <p>Strehe /</p> <p>Osnovna oblika strehe je dvokapnica z enakimi nakloni strešin od 18° do 22°.</p> <p>...</p> <p>Ob upoštevanju celovitosti in kakovostnega oblikovanja sta dopustna drugačna oblika strehe in vrsta kritine, tudi izvedba ravnih streh.</p>

**Fasade /**

Glavna fasada objekta mora biti mestotvorno oblikovana in orientirana proti pomembnemu javnemu prostoru. Glavni vhod je z glavne fasade. Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore, odprti prostori pred stavbami so javni odprti prostori.

105. člen (prostorski izvedbeni akti, ki ostanejo v veljavi)

Z dnem uveljavitve tega odloka ostanejo v veljavi\* naslednji prostorski izvedbeni akti (med drugim tudi):  
 Odlok o zazidalnem načrtu Livade – zahod, Ur. objave Občine Izola, št. 10/04, 22/04 – sklep o odpravi napake v grafičnem delu, 20/07 – sklep o odpravi očitne napake, 10/2010, 13/2010, 15/2010 – sklep o odpravi očitne napake, E-Uradne objave občine Izola, št. 8/15.

**\*Predvidena je sprememba veljavnega izvedbenega akta.**

### 3.2 Predhodni pogoji in usmeritve nosilcev urejanja prostora

Za potrebe izvedbe natečaja so bili pridobljeni predhodni projektni pogoji in usmeritve nosilcev urejanja prostora:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Piran,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran,
- Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem,
- Občina Izola, Urad za komunalne dejavnosti in razvoj,
- JP Rižanski vodovod,
- Komunala Izola,
- Elektro Primorska.

V izvlečku so navedena samo bistvena določila iz pridobljenih predhodnih usmeritev in projektnih pogojev. Vsak natečajnik mora svojo rešitev uskladiti z vsemi zahtevami iz priloženih projektnih pogojev in smernic, ki so v celoti del natečajnih prilog D.

V fazi izdelave projektne dokumentacije bo potrebno pridobiti nove projektne pogoje na točno določeno arhitekturno rešitev ter v procesu izdelave projektne dokumentacije z nosilci urejanja prostora uskladiti končno rešitev tako, da bo pridobljeno pozitivno mnenje pristojne službe na projektno rešitev.

### 3. 2. 1 Izvleček bistvenih predhodnih pogojev in usmeritev nosilcev urejanja prostora

*Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Piran*

*Obzidna ulica 9, Koper*

*Št. 35104-0773/2024/2, datum: 19.12.2024*

1.

Rešitev mora spoštovati varovana območja dediščine:  
 Izola-Trasa železniške proge Trst-Poreč od Izole do Šaleta (EID:1-28599) in  
 Izola-Drevored pinij od Viližana do Loreta (EID:1-28057)  
 Vanju se ne sme posegati na način, ki bi poškodoval varovane lastnosti dediščine.

2.

Odstranjevanje dreves v drevoredu pinij ni dovoljeno.  
 Dovoz na območje urediti iz strani Južne ceste.  
 Morebitni začasni dovoz iz Prešernove ceste se lahko uredi na skrajnem vzhodnem delu parcele, kjer manjkajo tri pinije v drevoredu.  
 Po ureditvi dovoza iz Južne ceste je potrebno začasni dovoz odstraniti, območje povrniti v predhodno stanje ter drevored pinij dopolniti z manjkajočimi drevesi.  
 Po izvedeni gradnji se območje v čim večji meri ozeleni z avtohtonimi mediteranskimi rastlinami.

3.

V primeru najdbe ostankov železniške proge, se elemente proge v največji možni meri ohrani in prezentira.  
 Nad deli se izvaja konservatorski strokovni nadzor.

Predhodni projektni pogoji ZVKDS so v celoti del natečajnih prilog D\_1.1\_ZVKDS.

*Zavod RS za varstvo narave, OE Piran*

*Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola*

*Št. 3562-6134/2024-2, datum 20.12.2024*

Izola-drevored pinij (ident. št. 4562)-oblikovana naravna vrednota-lokalni pomen
<p>Dostop s Prešernove ceste do objekta in s tem preko drevoreda pinij je lahko le začasen (zgornja časovna omejitev začasnosti je 4 leta od tega mnenja).</p> <p>Dostop za potrebe gradbišča in gradnje (težka mehanizacija, gradbeni stroji) ne poteka preko drevoreda, ampak preko Južne ceste.</p> <p>Dostop s Prešernove ceste preko drevoreda pinij je mogoč le za osebna vozila in manjša dostavna vozila.</p> <p>Dostop s Prešernove ceste se uredi na način, da ni posegov odkopavanja rastišča v območju rastišča dreves (projekcija krošnje + 1.5 m) oz. je le-ta minimalen. Npr. na način mostovža, ki je na eni strani vpet v obstoječo cestno površino in na drugi strani izven območja rastišča dreves.</p> <p>Dostop s Prešernove ceste se prednostno zagotovi na mestu, kjer je že vrzel v drevoredu.</p>
<p>V sklopu zunanje ureditve doma za starejše in sosednjega objekta naj se predvidi možnost umika obstoječe kolesarske in pešpoti, ki potekata preko rastišča pinij, na ureditveno območje doma za starejše*. Nasuti kamniti material iz območja rastišča se odstrani in nadomesti z ustrezno zemljino za pinije.</p> <p><b>*Kolesarska in pešpot se lahko prestavi do gradbene meje na natečajnem območju.</b></p>
<p>Med gradnjo in po zaključenih delih ne sme priti do poslabšanja razmer na rastišču (propustnost za vodo, osvetlitev idr.). Rastišč dreves se ne sme zasipavati ali asfaltirati.</p> <p>V kolikor se načrtuje utrditev prehodov za pešce ali kolesarje v neposredni bližini dreves oz. na rastišču, naj se rastišča uredijo tako (z drevesnimi rešetkami ipd.), da se ne poslabšajo razmere tal na rastišču (prepustnost za vodo, struktura tal ipd.).</p>

Predhodni projektni pogoji ZRSVN so v celoti del natečajnih prilog D\_1.2\_ZRSVN.

*Direkcija RS za vode, Sektor jadranskih rek z morjem*

*Pristaniška ulica 12, 6000 Koper*

*Št. 35506-3231/2024-24, datum 9.12.2024*

<p>1.</p> <p>Obravnavano območje se nahaja večinoma na poplavnem območju, na območju razreda srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Predmetna gradnja je na poplavnem območju načeloma prepovedana.*</p> <p>Vlogi za izdajo mnenja je treba priložiti hidrološko hidravlično presojo za obravnavano območje, ki bo vsebovala ustrezne omilitvene ukrepe za zagotovitev poplavne varnosti območja in umeščanje objekta. Omilitvene ukrepe bo treba upoštevati pri nadaljnji izdelavi dokumentacije in jih ustrezno projektno obdelati.</p> <p><b>*Po ureditvi protipoplavnih ukrepov (suhih zadrževalnikov) območje ne bo ogroženo s poplavami.</b></p> <p><b>Projektna dokumentacija za izvedbo suhih zadrževalnikov je že pridobljena, prav tako so zagotovljena finančna sredstva za njihovo izvedbo. Predvideva se, da bo izvedba zadrževalnikov potekala vzporedno z razvojem projekta doma starejših.</b></p>
<p>2.</p> <p>Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov v prostor ne smeta poslabšati odvodnih razmer padavinskih voda na obravnavanem območju in na vplivnem območju gradnje.</p>
<p>4.</p> <p>V okviru zmanjševanja poplavne ogroženosti naj se predvidijo predvsem ukrepi, s katerimi se zmanjšuje površinski odtok in s katerimi se vpliva na zadrževanje padavinske vode na mestu nastanka. Določijo naj se območja poplavljanja v primeru ekstremnih vremenskih razmer in opredelijo območja za zadrževanje padavinske vode.</p>
<p>5.</p> <p>Projektne rešitve naj v čim večji meri predvidevajo ohranitev prepustnih površin, ki omogočajo infiltracijo vode in izvedbo zelenih površin. Priporočljiva je ureditev zbiranja in uporaba padavinske vode za potrebe namakanja,</p>

splakovanja sanitarij ipd, izvedba zelenih streh, lokalnih zbiralnikov/zadrževalnikov padavinske vode, infiltracijskih površin, zasaditev vegetacije...

6.

Predvideti je treba ustrezno odvajanje zalednih površinskih voda.

Predhodni projektni pogoji DRSV so v celoti del natečajnih prilog D\_1.3\_DRSV.

*Občina Izola, Urad za komunalne dejavnosti in razvoj*

*Sončno nabrežje 8, 6310 Izola*

*Št. 351-65/2024-2, datum 10.1.2025*

\_varovalni pas javne ceste se meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran občinske ceste:  
/ varovalni pas javne poti je 5 m,  
/ varovalni pas lokalne ceste je 10 m.

2.

Z izgradnjo cestnega priključka, z zasajevanjem rastja in postavljanjem predmetov se ne sme poslabšati ali zmanjševati polja preglednosti (horizontalne in vertikalne preglednosti) občinske ceste, zmanjševati prometno tehničnih in voznih pogojev na cesti, vplivati na varnost te ceste.

4.

V območju pasu za prometno signalizacijo na posamezno stran ceste v širini najmanj 2.0 metra od obstoječega zunanjega roba občinskih cest ni dovoljeno postavljati prosto stoječih kabelskih omaric, označevalnih tablic na drogih in drugih vertikalnih naprav nad koto terena

9.

Odvodnjavanje objekta in zunanjih površin objekta mora biti urejeno tako, da voda z objekta in zemljišča objekta ne bo dotekala na občinske ceste. Meteorne vode in druge odpadne vode iz zemljišča in objekta ob cestnem svetu ne smejo biti speljani na javne površine ali v naprave za odvodnjavanje občinskih cest.

Predhodni projektni pogoji Občine Izola, Urada za komunalne dejavnosti in razvoj so v celoti del natečajnih prilog D\_1.4\_OBČINA IZOLA.

*JP Rižanski vodovod,*

*Ulica 15. maja 13, 6000 Koper*

*Št. SO-24/876, datum: 20.12.2024*

I Usmeritve za posege v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja (JVO)

\_objekti z najbolj izpostavljenimi deli (vključno z napuščmi, nadstreški ipd) morajo biti oddaljeni minimalno 3.00 m od osi javnih vodovodnih naprav oz. vodovodnih objektov

\_objekti za odvajanje komunalne odpadne vode (greznice, ČN in ponikovalnice) pa morajo biti odmaknjene najmanj 5.00 m

\_hortikulturna in zunanja ureditev mora biti projektirana tako, da ne pride do škodljivih vplivov na JVO

\_varovalni pas javnih vodovodnih naprav se definira glede na dimenzijo:

/ širina pasu 3.0 m (1.5 m od osi cevi) za vodovodne naprave do vključno DN 250 mm

/ širina pasu 4.0 m (2 m od osi cevi) za vodovodne naprave od DN 250 mm do vključno DN 500 mm

/ širina pasu 6.0 m (3 m od osi cevi) za vodovodne naprave večje od DN 500 mm

II Usmeritve za projektiranje JVO

\_JVO bo potrebno prilagoditi načrtovanim posegom v prostor, za kar se predvidi dograditev, rekonstrukcija oz. prestavitev JVO

\_Za zagotovitev zunanje požarne varnosti območja in vodooskrbe objekta je potrebno dograditi manjkajoči del javnega vodovoda NL DN 200 mm v Prešernovi cesti.

\_Teme cevi javnih vodovodov naj bo najmanj 1.20 m pod koto terena.

\_Zunanja požarna varnost območja se zagotovi z izvedbo podzemnih hidrantov na JVO, oz. nadzemnih hidrantov, v kolikor JVO poteka v zelenici.

III Usmeritve za vodooskrbo z JVO

\_Vodooskrbo in požarno varnost obravnavanega območja je možno zagotoviti iz vodohrana RZ Pivol II 1000 m<sup>3</sup>, na koti 54.82 m n.m.

\_Izvedba vodovodnih priključkov je tipska, vodomerni jašek je načeloma oddaljen do 6 m od vodovoda, ne sme biti lociran na voznih oz. parkirnih površinah, jašek mora biti dostopen za vzdrževanje in odčitavanje, lociran izven ograjenih površin.

Predhodni projektni pogoji JP Rižanski vodovod so v celoti del natečajnih prilog D\_1.5\_ VODOVOD.

*Komunala Izola d.o.o.*

*Industrijska cesta 8, 6310 Izola*

*Št. 674/2025, datum: 19.2.2025*

2.	V območju ob Prešernovi cesti v pasu med Prešernovo cesto in predvideno lokacijo gradnje DS Livade poteka kolektor javne fekalne kanalizacije s kotami pokrovov 13.3* m n. m. in kotami dna jaškov cca 9.9 m. Gladina odpadne vode v navedenem kolektorju je večkrat zelo povišana (zaradi gorvodnih dotokov mešane kanalizacije), kar onemogoča gravitacijsko priključevanje nižjih etaž objektov ob tem vodu. *V območje natečajnega območja so kote jaškov od 13.17 m n. m. do 12.96 m n. m.
3.	Pri načrtovanju fekalnega odvoda Doma starejših Livade v kolektor ob Prešernovi, bo potrebno predvideti tlačno odvajanje odpadne vode preko internega črpališča iz najnižje etaže objekta. Gravitacijski odvod bo mogoč za etaže nad 13.3 m n.m.
4.	Odvajanje padavinski voda je potrebno predvideti in načrtovati v skladu s 15. In 16. členom Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Izola. Potrebno je predvideti dovolj velike zadrževalnike in tudi ponikalna polja, kjer bo dokazano možno ponikanje padavinske vode. Če bo zaradi ne dovolj propustnih tal, potrebno del prelivne meteorne vode vseeno odvesti v ločen meteorni odvod, je priključitev le tega možna na vzhodni strani, cca 50 m od meje območja, na meji med parcelam št. 2181/2 in 2184/4, obe k.o. Izola (2626), kjer se začne meteorni kolektor fi 1000.
5.	V DGD projektu bo potrebno prikazati ločene odvode meteornih in fekalnih odpadnih vod iz novo predvidenih objektov (ob upoštevanju Odloka in vse področne zakonodaje).
7.	Zaradi ločene zasnove javne kanalizacije je potrebno odpadne vode že v objektu strogo ločiti na fekalne in meteorne ter jih ločeno odvajati iz tega dela objekta.
8.	Meteorne vode s strešnih površin se morajo odvajati preko lovilcev peska, iz utrjenih parkirnih površin pa preko ustreznih lovilcev olj. Meteorne vode se ne sme v nobenem primeru speljati v fekalni priključek. Kondenzna voda iz klima naprav mora biti speljana v meteorne odvode.
12.	V DGD projektu predvideti in prikazati zajem padavinske vode, ki v območje doteka po terenu iz višje ležečih okoliških zemljišč na južni strani predvidenega območja gradnje Doma starejših in bodoče dovozne ceste. Vsi cestni priključki morajo imeti rešetke za preprečevanje odtekanja padavinske vode na javne ceste.
15.	V projektih določiti zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke. Zbirno in prevzemno mesto izven objekta morata ustrezati estetskim, higiensko tehničnim in požarno-varstvenim pogojem.
16.	Prevzemno mesto mora biti locirano ob vozni poti smetarskega vozila in na nivoju vozne poti. Prevzemno mesto ne sme biti oddaljeno od vozne poti več kot 10 metrov ter brez vmesnih višinskih ali drugačnih ovir.
17.	V projektu mora biti navedena transportna pot smetarskega vozila do prevzema odpadkov. Najmanjša širina dostopne poti za smetarsko vozilo do prevzemnega mesta mora biti praviloma 2.80 m, svetla višina pa praviloma 4 m.

Slepe ceste morajo imeti zaključek z obračališčem. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črte »T« z najmanjšim zunanjim radijem 6.6 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako varno. Najmanjši notranji radij dostopne poti do prevzemnega mesta za smetarska vozila v križišču ali krivini mora biti 6.5 m. Razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je najmanjši radij 3.0 m in je zagotovljena preglednost križišča.

Predhodni projektni pogoji Komunale Izola so v celoti del natečajnih prilog D\_1.6\_KOMUNALA.

*Elektro Primorska d. d.*

*Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica*

*Št. 1525933 (05753/2024), datum: 11.2.2025*

1.

Za priključitev novega Doma starejših Livade v Izoli na distribucijsko omrežje bo potrebno iz transformatorske postaje TP Kampus zgraditi nov izvod v elektro kabelski kanalizaciji s pripadajočimi EK jaški do meje parcele.

Predhodni projektni pogoji Elektro Primorska so v celoti del natečajnih prilog D\_1.7\_ELEKTRO.

### **3. 3 Izdelane strokovne podlage**

Območje mesta Izola je leta 2017 doživelo poplave zaradi preplavljanja vode iz strug potokov Rikorvo in Morer. Poplave so bile posledica izjemnih vremenskih razmer.

Zaradi zagotovitve ustrezne poplavne varnosti mesta Izola namerava Občina Izola izvesti gradnjo različnih suhih zadrževalnikov vode. Zato je bila izdelana hidrološko hidravlična študija, ki je analizirala vpliv gradnje predvidenih suhih zadrževalnikov na poplavno varnost območja mesta Izola:

Ureditev suhih zadrževalnikov v Občini Izola/Hidrološko hidravlična študija, Karte poplavne nevarnosti.

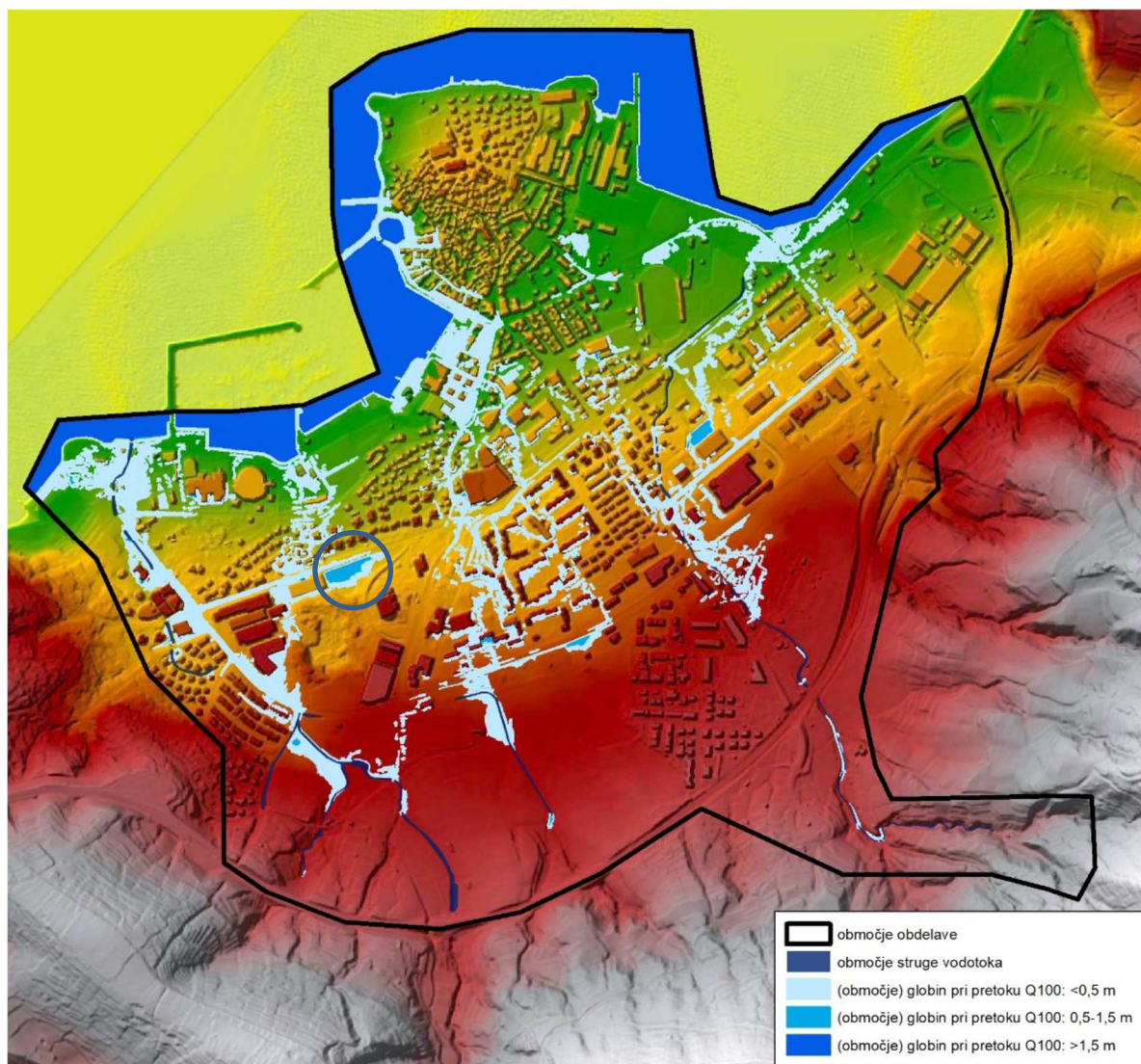
GLG projektiranje d.o.o., št. 971-HH/2022, november 2022, dopolnitev julij 2023

Obravnavano območje zajema področje severno od obstoječe hitre ceste Koper- Portorož do obale morja. Namen naloge je bil določitev obstoječe poplavne nevarnosti obravnavanega območja in opredelitev vpliva gradnje predvidenih zadrževalnikov na znižanje maksimalnih koničnih pretokov dolvodno od predvidenih zadrževalnikov ter posledično na poplavno varnost območja mesta Izola.

#### **3. 3. 1 Izvlečki izdelane strokovne podlage**

Predvidena je izgradnja petih suhih zadrževalnikov na potokih Rikorvo in Morer.

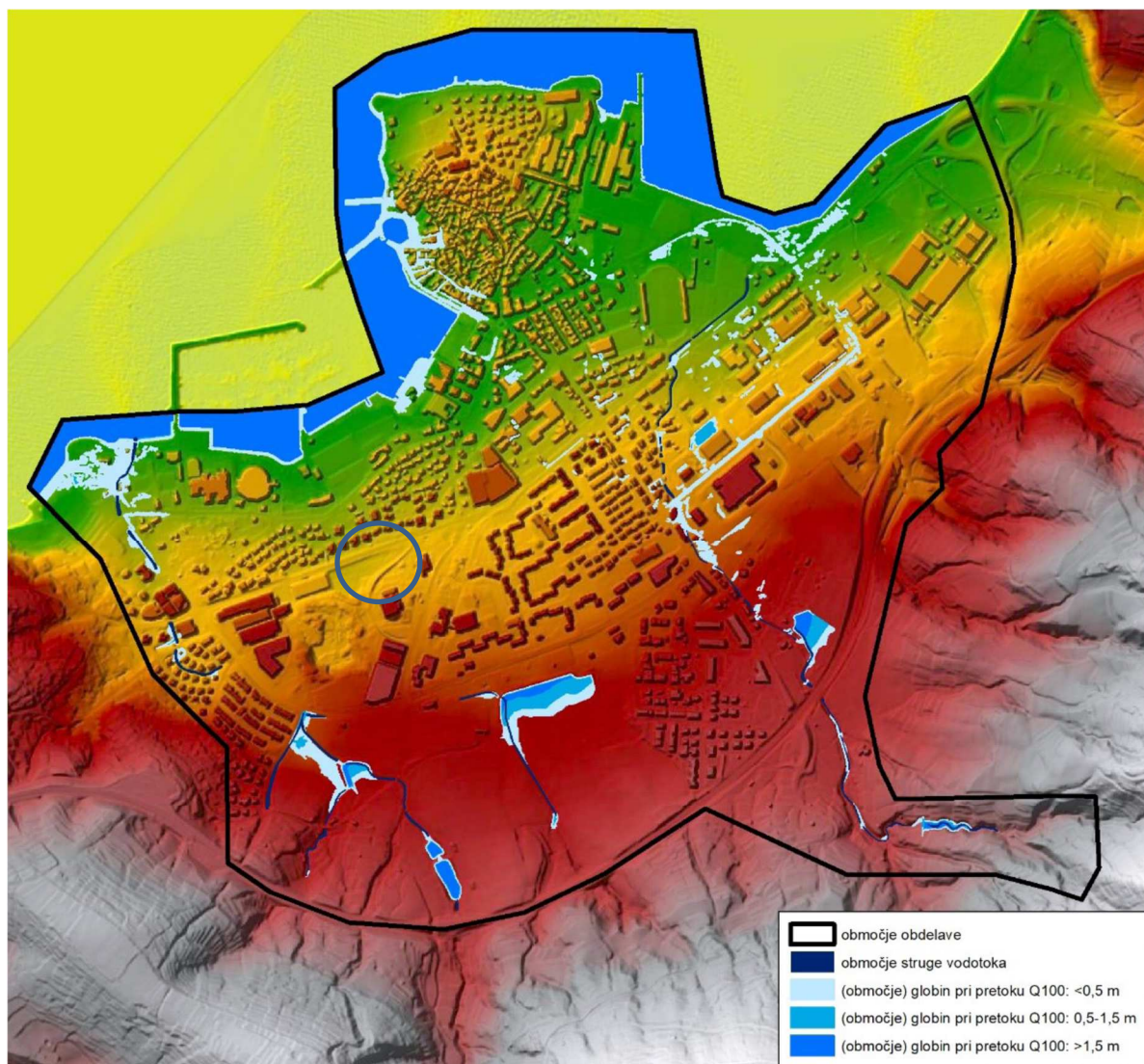
Zadrževalniki so oblikovani in načrtovani v smislu »suhega zadrževalnika«. To pomeni, da je zadrževanje vode omogočeno z izgradnjo zemeljskih nasipov v nižje ležečem območju, ki so take višine, da je zagotovljeno zadrževanje vode zahtevane prostornine. Vrh (krona) nasipa bo širine 3.0 m, predviden naklon brežin nasipa bo od 1:1,5 do 1:2. V smeri proti višje ležečemu terenu se višina nasipov zmanjšuje in izteče na nivo obstoječega terena (tu sta višina nasipa in globina zadržane vode enaka nič). Vse predvidene lokacije suhih zadrževalnikov se nahajajo v območju kmetijskih zemljišč (izven natečajnega območja).



Slika 16: Poplavne razmere na obravnavanem območju pri Q100 – prikaz gladin (svetlomodra do globine 0.5 m, modra 0.5 – 1.5 m, temno modra nad 1.5 m) obstoječe (moder krog / natečajno območje)

Erozijska nevarnost na obravnavanem območju ni prisotna v takem obsegu, da bi bila ogroženost večja. Površine možnih območij erozijske nevarnosti so večinoma asfaltne in betonske sestave, le manjši deleži površin predstavljajo zemeljske površine.

Morebitna erozijska nevarnost na obravnavanih območjih izven območja strug potokov je ocenjena kot razred majhne erozijske nevarnosti.



Slika 17: Poplavne razmere na obravnavanem območju pri Q100 – prikaz gladin (svetlomodra do globine 0.5 m, modra 0.5 – 1.5 m, temno modra nad 1.5 m) po izgradnji suhih zadrževalnikov (moder krog / natečajno območje)

Ugotovitve izdelane analize/naloge:

- rezultati hidravličnega modela izkazujejo, da je poplavna nevarnost obravnavanega območja po izgradnji suhih zadrževalnikov bistveno zmanjšana,
- po izgradnji suhih zadrževalnikov je bistveno zmanjšan obseg poplavljenih površin in povečana varnost urbaniziranih oz. stanovanjskih območij. Zmanjšana je tudi stopnja poplavne nevarnosti obravnavanega območja obdelave.

**Vsi ukrepi za zmanjšanje poplavne nevarnosti potokov Rikorvo in Morer so izven natečajnega območja. Kot je razvidno iz grafičnega prikaza, natečajno območje po izgradnji suhih zadrževalnikov ne bo poplavno ogroženo.**

#### 4 PROJEKTNA NALOGA ZA NOVI DS LIVADE IZOLA

Dom za starejše predstavlja eno od oblik družbeno organizirane podpore oskrbe starejših. Namestitev v dom za starejše je oblika obravnave v zavodu, s katero se starejšim nadomešča ali dopolnjuje funkcija doma in lastne družine. Vključuje bivanje, varstvo, organizirano prehrano in zdravstveno varstvo. Izvajajo tudi pomoč posamezniku in družini na domu ter naloge, ki obsegajo priprave okolja, družine in posameznikov na starost.

##### 4. 1 Splošne usmeritve

- Nova stavba Doma za starejše Livade v Izoli (v nadaljevanju DS Livade Izola) mora stanovalcem nuditi možnost zdravega in socialno vključenega bivanja, kjer bo ustvarjeno varno in povezljivo bivanjsko okolje.
- Skladno z zmagovalno rešitvijo bo spremenjen trenutno veljavni izvedbeni akt oz. bo sprejet novi izvedbeni akt. Parametri, ki so povzeti po veljavnem izvedbenem aktu, so orientacijski – od njih so možna smiselna odstopanja, ki pa jih je potrebno natančno strokovno utemeljiti.
- Osnova za načrtovanje novega DS Livade Izola so v natečajni nalogi navedeni pravilniki, predvsem Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe in Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov.
- Zasnova objekta in zunanega prostora mora zagotavljati kakovostno bivalno in delovno okolje za vse uporabnike doma (stanovalce in zaposlene).
- Zasnova doma naj upošteva trajnostni vidik tako z vidika izbora materialov, sistemov strojnih in elektro instalacij ter vzdrževanja objekta ves čas obratovanja.

Predlagane natečajne rešitve naj upoštevajo zahteve in usmeritve natečajne naloge:

1. da bo dosežena optimalna funkcionalna ureditev DS Livade Izola
  - z ustrezno razporeditvijo vseh programov in programskih sklopov,
  - s pravilno orientacijo nove stavbe glede na dostopnost in komunikacije (dovozi, dostopi, vhodi, parkirni prostori),
  - z upoštevanjem klimatskih značilnosti lokacije,
  - z organizacijo urgentnih poti,
  - z zagotovitvijo vseh potrebnih funkcionalnih sklopov in racionalnih povezav med njimi,
  - z optimalno ureditvijo in izrabo prostora glede na prostorske omejitve (gradbena linija, območja varovanja ...).
2. da bo prostorska zasnova stavbe DS Livade Izola omogočala koncipiranje takšnega življenja in dela v domu, ki bo zagotavljalo/omogočalo kakovostno in dostojno življenje:
  - fizične in psihološke potrebe v zvezi s prostorom,
  - pravico do zasebnosti in intimnosti,
  - primerno razmerje med bivalnimi in komunikacijskimi površinami,
  - povezanost bivalnih funkcionalnih enot z odprtim delom objekta,
  - dostopnost do kakovostno oblikovanega in funkcionalnega odprtega prostora in zelenih površin.

Natečajne rešitve naj zagotovijo, da bodo v novem domu ustvarjeni pogoji za kakovostno in sodobno bivanje stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev. Za doseg zelenih ciljev je potrebno uporabiti ustrezne optimalne socialne, arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj s področja gerontologije, arhitekture, krajinske arhitekture, gradbeništva, strojnih in električnih instalacij ob upoštevanju vseh relevantnih veljavnih predpisov.

##### 4. 2 Urbanistična zasnova

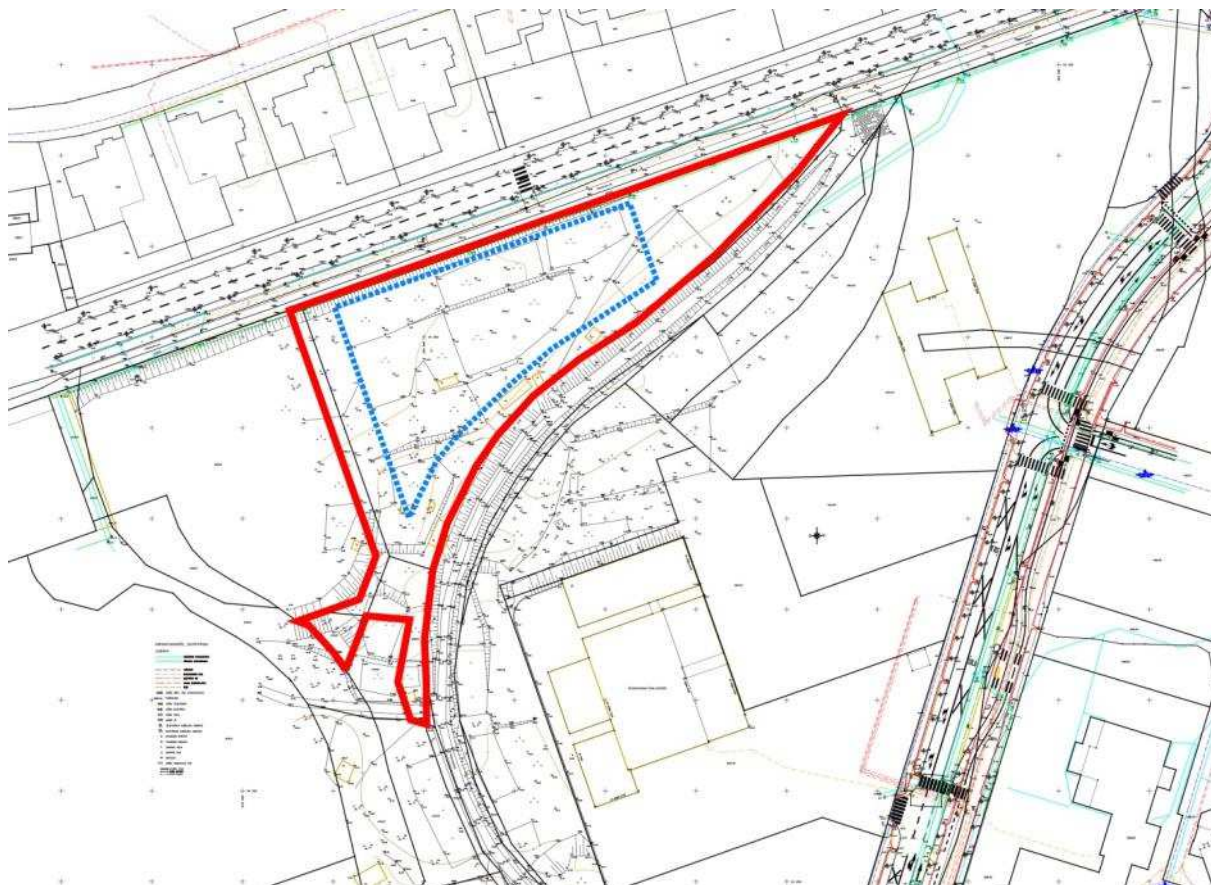
Zemljišča za umestitev novega DS Livade Izola se nahajajo na območju, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Livade – zahod, oznaka notranjega ureditvenega območja C3.

Novi DS Livade Izola bo umeščen na zemljiščih:

Katastrska občina	Parcelna številca	Površina (vir Piso)	Lastnik
2626-Izola	2184/1	5.978 m <sup>2</sup>	Občina Izola
2626-Izola	2184/3	333 m <sup>2</sup>	Občina Izola
2626-Izola	2184/6	396 m <sup>2</sup>	Občina Izola
2626-Izola	2176/5	139 m <sup>2</sup>	Občina Izola

Skupaj: 6.846 m<sup>2</sup>

Gradbena meja: skladno z ZN Livade-zahod je določena gradbena meja, ki omejuje območje namenjeno gradnji nadzemnih stavb.



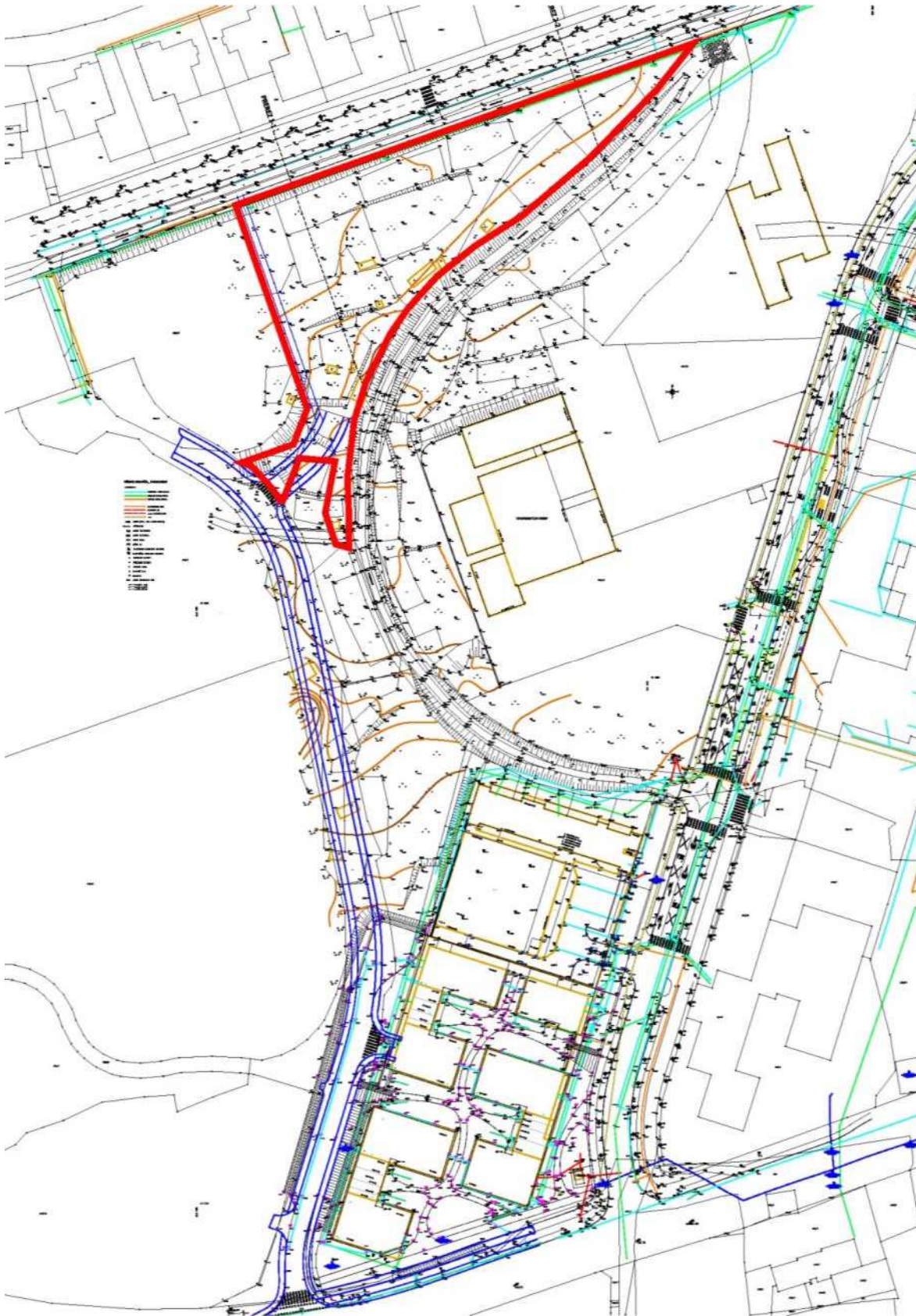
Slika 19: Natečajno območje in gradbene meje (Legenda: rdeča črta / natečajno območje, svetlo modra črtkana črta / gradbena meja objekta nad zemljo Vir: Odlok o zazidalnem načrtu Livade – zahod)

Priključevanje novega objekta je skladno z veljavnim prostorskim aktom predvideno iz smeri Južne ceste po cesti »B«, ki trenutno še ni izvedena v celoti (izveden je priključek na Južno cesto in južni del ceste »B«).

Dovozna cesta (v ZN Livade - zahod opredeljena kot »cesta B«) bo umeščena na zemljiščih s parc. št. 2176/5, 2176/3, 2173/3, 2173/1, 2173/2, 3196/4, vse k.o. 2626-Izola.

Izgradnja ceste »B« bo potrebna že za potrebe gradbišča (tovornjaki lahko dostopajo na natečajno območje le po trasi ceste »B«)

Do dokončanja izgradnje dovozne ceste »B« se začasen dovoz lahko uredi s Prešernove ceste, skladno s pogoji NUP.



Slika 20: Dostop na natečajno območje preko dovozne ceste »B« (Legenda: rdeča črta / natečajno območje, temno modra črta / dovozna cesta »B«, Vir: Odlok o zazidalnem načrtu Livade – zahod)

### **Poseganje na zemljišča izven natečajnega območja ni dopustno.**

Urbanistično oblikovanje objekta in njegova umestitev na zemljišče naj bo usklajena z urbanističnimi pogoji in parametri lokacije. Smiselna odstopanja od veljavnega izvedbenega akta so mogoča, vendar jih mora natečajnik natančno strokovno utemeljiti.

Pri umestitvi in oblikovanju stavbne mase ter parternih ureditev ob stavbi je potrebno vzpostaviti primeren odnos do varovanih elementov v prostoru (koridor trase nekdanje železnice, drevored pinij) in do obstoječih grajenih struktur v prostoru, upoštevati je potrebno pogoje osončenosti in zasebnosti za stanovalce.

Tlorisne dimenzije objekta nad zemljo določa gradbena meja\* (skladno z ZN Livade – Zahod).

*\*Gradbena meja tlorisnih gabaritov vključuje nadstreške, vetrolove, pokrite terase, atrije, balkone in dostopna stopnišča. Oblikovanje tlorisnih gabaritov je možno znotraj gradbene linije (gradbene meje).*

Zmogljivosti v območju C3:

\_koeficient zazidanosti (FZ): max 0.40

\_koeficient izkoriščenosti zemljišča (FI) (bruto tlorisna površina objekta nad terenom računana na območje urejanja C / velja za celotno območje C): 1.2

\_Etažnost nad terenom: P + 4N

Zaradi strukture terena je mogoče predvideti tudi kletno etažo (vsaj v delu območja)

\_Kota +/- 0.00 novega objekta: 13.20 m n.m. (po Odloku o ZN Livade-zahod)

Svetle višine etaž posameznih programskih sklopov morajo biti skladne z veljavnimi predpisi in standardi.

(Po Odloku o ZN Livade-zahod: stanovanjski in drugi bivalni prostori do 3 m; nestanovanjski prostori 3,5 m do 4 m).

Streha naj bo zasnovana tako, da bo zagotavljala oblikovno in funkcionalno skladnost objekta in naj ima ustrezno kritino.

Natečajno območje se trenutno nahaja na območju srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti poplav hudourniških vodotokov Rikorvo in Morer. Po izvedbi protipoplavni ukrepov (suhih zadrževalnikov v zaledju natečajnega območja) bo natečajno območje izven območij poplavne nevarnosti fluvialnih poplav. Zaradi vedno pogostejših intenzivnih padavin, ki so posledica podnebnih sprememb, obstaja možnost pluvialnih poplav. Zato je smiselno z ustreznim oblikovanjem zunanjih površin nasloviti tudi to problematiko.

Oblikovanje objektov mora upoštevati členjenost stavbnih mas. Gabariti objektov morajo upoštevati zasnovo komunikacijske smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenost bivalnih prostorov glede na lego objektov, prostorske danosti ter izrabo prostora, zasebnost stanovalcev.

Predlagane natečajne rešitve naj bodo prostorsko celovite, razporeditev stavbnih volumnov in odprtih bivalnih površin naj kompleks DS Livade Izola primerno naveže na obstoječe mestne predele (mestno jedro na severu, stanovanjska območja na jugu), oblikuje pozidavo mestne ulice (ob Prešernovi cesti), ustvari kakovostne bivalne pogoje za stanovalce in zaposlene ter privlačno okolje za lokalno skupnost. Oblikovanje objekta naj bo sodobno in v primernem odnosu do stavbne tipologije v okolici.

### **4. 3 Dostopi, promet in mirujoči promet**

Priključevanje novega objekta na cesto je skladno veljavnim zazidalnim načrtom predvideno iz smeri Južne ceste, po cesti »B«, ki trenutno še ni izvedena v celoti.

**Natečajne rešitve morajo zagotoviti oz. upoštevati dovoz na natečajno območje s ceste »B«, ki se na natečajno območje priključi iz jugozahodne smeri.**

Dodatno pojasnilo:

Cesta »B« je širine 6 m, z obojestranskim pločnikom širine minimalno 2 m in obojestranskim drevoredom z zelenico širine minimalno 1.50 m. Pločnik ob vzhodnem robu ceste »B« se s pešpotjo naveže na pločnik ob Prešernovi cesti.

V primeru zamika pri pridobivanju uporabnega dovoljenja za cesto »B« se lahko omogoča dovoz oz. dostavo s Prešernove ceste skladno s pogoji NUP (ZRSVN, ZVKDS):

- dostop do objekta s Prešernove ceste je lahko le začasen,
- dostop za potrebe gradbišča in gradnje ne poteka preko drevoreda, ampak z Južne ceste po cesti »B«,
- začasni dostop s Prešernove ceste preko drevoreda pinij je le za manjša dostavna vozila in osebna vozila,
- začasni dostop se uredi na način, da ni posegov odkopavanja rastišča v območju dreves,
- začasni dostop s Prešernove ceste se lahko predvidi le tam, kjer je že vrzel v drevoredu.

Z dovozne ceste »B« se predvideva:

- dovoz/dostop za stanovalce doma, uporabnike DC, obiskovalce in zaposlene,
- dovoz za dostavo z osebnimi in manjšimi dostavnimi vozili ter reševalnimi vozili, dovoz mrliškega vozila,
- dostop za servisno dostavo za potrebe kuhinje, odvoz odpadkov, vzdrževanje, intervencijo.

Umestitev gospodarskega dvorišča ne sme motiti bivanja z ropotom, hrupom, povečanim dovozom. Servisna dostava mora biti prostorsko ločena od glavnega vhoda.

Dovozi za osebna in reševalna vozila mora biti urejen:

- vsaj do enega vhoda,
- širina poti min 3 m + pločnik širine 1.20 m oz. širine 3.50 m, če je obdan z zidovi,
- površina dovoza pred vhodom v stavbo mora biti v območju izstopanja pokrita,
- min višina v območju nadkritja je 3.0 m.

V bližini glavnega vhoda je potrebno urediti dve odstavni parkirni mesti (drop off) in manipulacijske površine za uporabnike dnevnega centra, reševalna vozila, taksiste ipd.

Dovozi za gasilska vozila (cestišče oz. utrjene površine) morajo biti izvedene v skladu s pravilnikom, ki določa požarno varnost v stavbah.

Gospodarski dostopi in manipulacijske površine morajo biti urejene tako, da je zagotovljena neovirana oskrba vseh služb, fizično ločevanje prevoznih poti in manipulacijskih območij. Za razvoz hrane se na gospodarskem dvorišču predvidi dve odstavni parkirni mesti.

Premisliti o dostopu/dovozu mrliškega vozila, ki mora biti prostorsko ločen od glavnega vhoda, od servisnega dovoza in od odvoza odpadkov.

Za potrebe DS Livade Izola se parkirne površine zagotovi znotraj natečajnega območja. Predvidena je izvedba parkirnih mest na terenu pred stavbo:

\_vsaj 20 parkirnih mest za osebna vozila za potrebe programa DS Livade Izola (16 pm za motorna vozila + 2 pm za gibalno ovirane + 2 pm za električna vozila),

\_2 odstavni parkirni mesti za dostavna vozila kuhinje,

\_2 odstavni parkirni mesti v bližini vhoda.

\_vsaj 20 parkirnih mest za kolesa in 5 parkirnih mest za električna kolesa,

\_parkiranje obiskovalcev spremljevalnih programov se zagotavlja na javnem parkirišču pri trgovini Spar in pri stavbi InnoRenew.

Parkirni mesti za gibalno ovirane morata biti umeščeni bližje vhodu.

Peš dostopi se ne smejo križati z dovozi za motorna vozila. Na natečajnem območju je potrebno zagotoviti obračanje vozil.

#### 4. 4 Uporabniki

DS Livade Izola je namenjen različnim skupinam stanovalcev:

\_stanovalcem v gospodinskih skupinah,  
\_stanovalcem v gospodinskih skupinah za osebe z demenco in sorodnimi stanji,  
\_uporabnikom dnevnega centra,  
\_uporabnikom spremljevalnih programov (kavarna, frizer, pediker, fizioterapija, pisarne za skupnostne storitve).

Čeprav se bodo stanovalci preselili iz lastnih stanovanj v dom starejših, je zelo pomembno ohranjanje povezanosti z lokalnim okoljem.

*Dodatno pojasnilo:*

*Raziskave so pokazale, da je za občutek varnosti in domačnosti lokalno okolje skoraj enako pomembno kot lastno stanovanje.*

Oskrba stanovalcev v gospodinskih skupinah v DS Livade Izola vključuje:

\_osnovno oskrbo:

- bivanje, prehrano, pranje in vzdrževanje bivalnega prostora, dnevne aktivnosti;

\_socialno oskrbo:

- nego in pomoč pri vseh življenjskih opravilih, kopanje in pomoč pri umivanju, pomoč pri oblačenju in slačenju, pomoč pri hranjenju in pitju, pomoč pri uporabi ortopedski pripomočkov in podobno, spremstvo, ki obsega pomoč pri gibanju/premikanju v prostoru, pri orientaciji in spremljanju pri osebnih opravkih, nakupih, v prostem času, na prireditve in podobno;
- pomoč pri vzpostavljanju in ohranjanju socialnih stikov, ki obsega vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, s prostovoljci in s sorodstvom, pomoč pri komunikaciji;
- organiziranje prevozov in drugih storitev;
- zdravstveno varstvo in zdravstveno nego.

##### 4. 4. 1 Stanovalci v gospodinskih skupinah

Stanovalci DS Livade Izola bodo osebe starejše od 65 let:

\_stanovalci, ki zaradi starosti ali drugih razlogov, ki spremljajo starost, ne zmorejo več povsem samostojno živeti v svojem domačem okolju, čeprav lahko še samostojno izvajajo temeljne življenjske aktivnosti in pri tem ne potrebujejo neposredne pomoči druge osebe.

\_stanovalci z zmernimi starostnimi in zdravstvenimi težavami, ki so pri izvajanju temeljnih življenjskih aktivnosti in dnevnih opravilih občasno odvisni od pomoči druge osebe.

\_stanovalci z najzahtevnejšimi starostnimi in zdravstvenimi težavami, ki so pri izvajanju temeljnih življenjskih aktivnosti in dnevnih opravilih ves čas delno odvisni od pomoči druge osebe.

Delno so še samostojni pri gibanju ali niso več gibljivi in so zaradi fizičnih oziroma psihičnih težav, delno ali v celoti ves čas odvisni od pomoči druge osebe pri izvajanju večine osnovnih življenjskih potreb.

\_stanovalci, ki potrebujejo pomoč in oskrbo, ker so pri izvajanju temeljnih življenjskih aktivnosti in dnevnih opravilih ves čas popolnoma odvisni od pomoči druge osebe.

##### 4. 4. 2 Stanovalci v gospodinskih skupinah za osebe z demenco in sorodnimi stanji

\_stanovalci, ki zaradi starostne demence ali drugih oblik upada kognitivnih funkcij, potrebujejo delno ali popolno pomoč ter osebno spremljanje (ali nadzor).

##### 4. 4. 3 Uporabniki dnevnega centra

Uporabniki dnevnega centra (DC) bodo starostniki starejši od 65 let, ki jim bo z vključitvijo v dnevni center omogočimo nadaljnje življenje v domačem okolju. DC je neke vrste vmesni člen oblike varstva med bivanjem v svojem domu in bivanjem v domu starejših. Starejši v DC lažje premostijo čakalno dobo za sprejem v dom in se privajajo na drugačno okolje. V DC pridejo starejši večinoma z različnimi boleznimi (z demenco, s težavami zaradi izoliranega načina življenja, s psihičnimi starostnimi obolenji, pogosto so gibalno ovirani, uporabljajo razne pripomočke).

Oskrba uporabnikov dnevnega centra vključuje: prehrano, strukturirano preživljanje dneva, spodbujanje medsebojnih stikov, vadbo vsakodnevnih opravil.

Storitve v DC prispevajo k ohranjanju in izboljšanju psihosocialnega stanja človeka. Predvideno je, da se bodo uporabniki DC vključevali v aktivnosti stanovalcev DS Livade Izola.

#### **4. 4. 4 Uporabniki dodatnih storitvenih dejavnosti**

Spremljevalni programi (kavarna, frizer, pediker, fizioterapija, pisarne za skupnostne storitve) bodo namenjeni tudi zunanjim uporabnikom (svojcem, zaposlenim in njihovim družinam, okoliškim prebivalcem).

Kuhinja in pralnica bosta delovali tudi kot del programa/storitev dolgotrajne oskrbe »pomoč na domu«.

#### **4. 5 Zunanje površine**

Eden od ciljev uspešne prostorske zasnove novega DS Livade Izola je zagotoviti povezanost notranjih prostorov z zunanjim prostorom in naravo, kar bo prispevalo k izboljšanju psihofizičnega počutja stanovalcev (neposreden dostop do zunanjih prostorov, kot so vrtovi, parki in sprehajalne poti).

Za DS Livade Izola je potrebno izdelati krajinsko arhitekturno ureditev zunanjih površin (zelene površine/zasaditve, ureditev pešpoti, parkirišč in prometne ureditve).

Krajinsko arhitekturna ureditev naj predvidi različne ureditve na nivoju pritličja. Glede na velik delež zazidanosti zemljišča, lahko zasnova objekta izrabi tudi druge možnosti umestitve uporabnih zelenih površin (npr. na terasah v nadstropjih, strešni vrt), kar pa mora biti ustrezno konstrukcijsko zasnovano, da bo omogočalo intenzivno ozelenitev.

Zunanje površine naj bodo urejene brez grajenih ovir in primerne različnim skupinam uporabnikov. Predstavljajo naj prijetno in kakovostno bivalno okolje za starostnike, ki so še vitalni, pa tudi za starostnike, ki ne morejo prehoditi večjih razdalj, kot tudi za tiste, ki se lahko izgubijo. Ureditev odprtega prostora naj omogoča različne oblike aktivne in pasivne rabe (npr. za rekreacijo in prostočasne aktivnosti – šah na prostem, balinanje, druženje in animacijo, počitek in umiritev, vrtnarjenje, sprehajanje in terapevtske poti, krožno pot za stanovalce z demenco ipd.)

Zagotoviti je potrebno čim več zelenih površin na raščenem terenu ter predvideti ustrezne rastiščne pogoje za velika drevesa. Predvideti je potrebno senčenje zunanjega bivalnega prostora (z drevesi, s pergolami in popenjavkami...) na terenu, kakor tudi v primeru uporabnih odprtih in zelenih površin v etažah in na strehi.

Zunanje površine DS Livade Izola ne bodo ograjene (zamejen naj bo le del, ki bo namenjen stanovalcem z demenco, če bo gospodinska skupina za osebe z demenco umeščena v pritličje) in lahko postanejo del odprtega javnega prostora Izola.

Zasnovane naj bodo tako, da bodo čim bolj povezane z drugimi odprtimi javnimi površinami na sosednjih območjih (prehod proti centru mesta in morju, drevored ob Prešernovi cesti, koridor trase nekdanje železnice, odprte površine študentskega doma, odprte površine ob cesti »B« in ob Južni cesti).

Zasaditve naj se predvidi z avtohtonimi in lokalno značilnimi rastlinskimi vrstami, ki bodo omogočale naravno senčenje zunanjega prostora. Rastline ne smejo biti strupene ali alergene.

Za zelene površine se predvidi sistem namakanja ter podzemne zbiralnike meteorne vode s kapaciteto, ki bo omogočala zbiranje čistih padavinskih voda s streh, teras in nepovoznih utrjenih površin, kar bo omogočala namakanje zelenih površin v sušnem obdobju.

#### **Gospodarsko dvorišče**

Gospodarsko dvorišče mora biti ločeno od glavnega vhoda in površin za uporabnike in obiskovalce.

Umeščeno mora biti tako, da nad/ob njem niso bivalne površine oskrbovancev, saj je dogajanje na dvorišču in ropot vozil lahko moteč. Gospodarsko dvorišče potrebuje dostop za dostavna in servisna vozila ter manipulacijo.

V natečajni rešitvi je potrebno skladno s sanitarnimi predpisi urediti način zbiranja in odvažanja

odpadkov. Ekološki otok naj se predvidi tako, da bo dostopen za odvoz preko ceste »B« z Južne ceste.

Najmanjša širina dostopne poti za smetarsko vozilo do prevzemnega mesta mora biti 2.80 m, svetla višina pa praviloma 4 m. Potrebno je predvideti obračališče, ki mora biti izvedeno v obliki črte »T« z najmanjšim zunanjim radijem 6.6 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako

varno. Najmanjši notranji radij dostopne poti do prevzemnega mesta za smetarska vozila v križišču ali krivini mora biti 6.5 m. Razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je najmanjši radij 3.0 m in je zagotovljena preglednost križišča.

Dostopne površine in poti za pešce, parkirne površine

Dostopne površine in poti za pešce, vključno s parkirnimi mesti, morajo omogočati varen in neoviran dostop do stavbe. Ločene morajo biti od motornega prometa in grajene brez grajenih in komunikacijskih ovir. Prostor pred vhodnimi vrati mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi.

Pešpoti in dostopi do vhodov v objekt morajo biti skladni z zahtevami pravilnika, ki ureja univerzalno gradnjo in uporabo stavb. Tlaki pešpoti morajo biti gladki, ne drseči, iz trajnih materialov, označeni in osvetljeni v skladu s standardom SIST ISO 21542. Ob daljših pešpotih morajo biti nameščene klopi.

Parkirne površine naj bodo ozelenjene (vsaj 1 drevo na 4 parkirna mesta).

Skladno s predhodnimi usmeritvami DRSV naj se zunanje površine zasnujejo tako, da se v čim večji meri predvideva ohranitev prepustnih površin, ki omogočajo infiltracijo vode in izvedbo zelenih površin.

#### 4. 6 Funkcionalna zasnova

Funkcionalna zasnova DS Izola predvideva programske sklope:

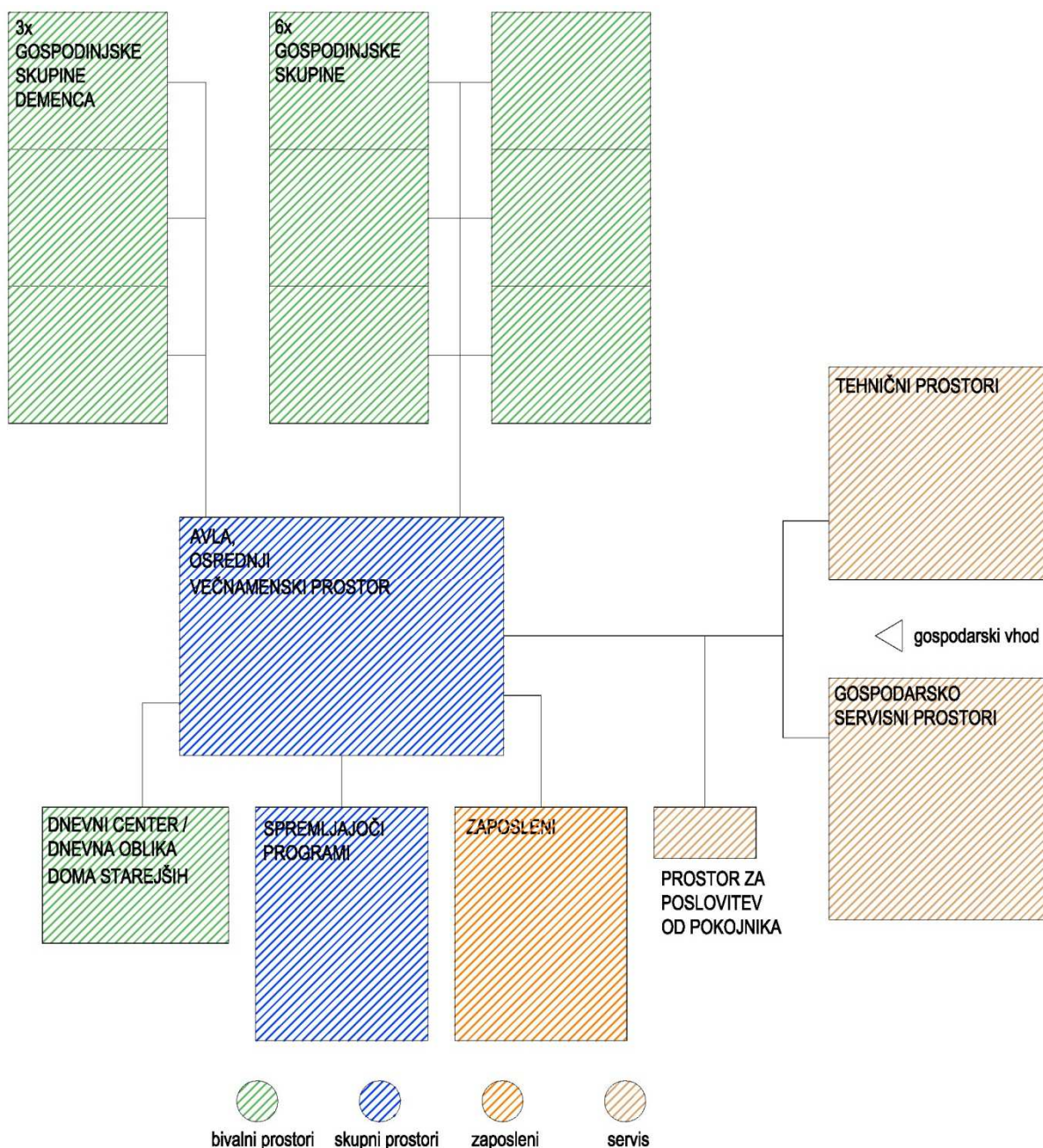
- \_gospodinske skupine (A)
- \_skupne prostore (B)
- \_dnevni center (C)
- \_dodatne storitvene dejavnosti (D)
- \_prostore za zaposlene (E)
- \_gospodarske, servisne in tehnične prostore (F)
- \_komunikacije (G).

Funkcionalna zasnova posameznih programskih sklopov mora upoštevati vse veljavne zakone, tehnične predpise in pravilnike, ki urejajo področje gradnje, še posebej pa morajo biti natečajniki pozorni na tiste, ki urejajo dolgotrajno varstvo starejših ter varnost in zdravje na delovnih mestih:

- Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Uradni list RS, št. 19/2024),
- Podrobnejši standardi za izvajanje posameznih vrst oskrbe in kriteriji za določitev vrst oskrbe glede na potrebe uporabnikov storitve za področje institucionalnega varstva v domovih za starejše (Uradni list RS, št. 96/22),
- Pravilnik o kadrovske, tehničnih in prostorskih pogojih za izvajanje nalog na področju duševnega zdravja za izvajalce institucionalnega varstva ter centre za socialno delo ter o postopku njihove verifikacije (Uradni list RS, št. 97/09, 84/12, 85/14 in 34/24),
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, 41/18 in 199/21 – GZ-1),
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, . 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1).

Predpisi in pravilniki predstavljajo izhodišče/osnovo, ki jo je potrebno nadgraditi v kakovostno zasnovan in oblikovan prostor.

Dostop do vseh programov v domu se predvidi preko skupnega vhoda. Posamezni prostori naj se združujejo v smiselne programske sklope, ki se navezujejo na osrednjo avlo, kamor se stekajo vse poti. Dnevni center naj bo načrtovan tako, da se bo povezoval s prostori in z dejavnostmi doma starejših. Dodatne storitvene dejavnosti naj bodo zasnovane kot poljavni program, ki bo namenjen stanovalcem doma, zaposlenim, obiskovalcem/zunanjim uporabnikom.



Slika 21 / Programska shema DS

Tlorisna zasnova in razporeditev prostorov naj v primeru izrednih zdravstvenih situacij omogoča enostavno ureditev bele, rdeče in sive cone.

*Dodatno pojasnilo:*

*Bela cona / čisto območje, kjer so nameščeni zdravi stanovalci brez suma ali okužbe.*

*Siva cona / območje, kjer so nameščeni stanovalci s sumom na okužbo.*

*Rdeča cona / območje, kjer so nameščeni stanovalci z okužbo.*

*Osebe mora imeti ločeno tudi garderobo (osebe čiste/bele cone, osebe sive cone, osebe rdeče cone). Prav tako mora biti ločen dostop do sive in rdeče cone (zunanji vhodi, ločena dvigala, ločena stopnišča). Če to prostorsko ni mogoče, je treba zagotoviti zamik urnikov dela.*

Starejši vedno dlje živijo samostojno in se kasneje vključijo v domsko oskrbo. Samo 20% stanovalcev pride v DS, ko so še samostojni, vsi ostali potrebujejo neko obliko zdravstvene nege. Populacija v domu se hitro stara, zato stanovalci iz bivalnih gospodinjskih skupin prehajajo v sobe, kjer se izvaja zdravstvena nega.

Ker pretežni del stanovalcev (80%) potrebuje zdravstveno nego in pomoč, naj se predvidi, da bo večina sob enoposteljnih in jih bo mogoče opremiti z instalacijami in opremo za zdravstveno nego (kisik, tračnice na stropu, ambolifti). Strogo ločevanje na negovalne dele doma/skupine z vidika prostora ni potrebno. Vendar pa je za negovanje stanovalcev potrebno več zaposlenih kot v običajnih bivalnih skupinah.

#### **4. 6. 1 Gospodinske skupine in gospodinske skupine za osebe z demenco in sorodnimi stanji (A)**

V novem DS Livade Izola bo predvidoma bivalo med 150 in 156 stanovalcev v šestih gospodinskih skupinah (največ 120 stanovalcev) in v treh gospodinskih skupinah za osebe z demenco in sorodnimi stanji (največ 36 stanovalcev). Gospodinska skupina vključuje največ 20 oseb, gospodinska skupina za stanovalce z demenco pa največ 12 oseb.

Prostori, ki so neposredno povezani s posamezno gospodinsko skupino so:

- \_sobe (enoposteljne in dvoposteljne),
- \_večnamenski prostor s čajno kuhinjo,
- \_negovalna kopalnica,
- \_shramba za čisto perilo,
- \_prostor za čistila,
- \_prostor za nečisto perilo,
- \_počivalni separeji,
- \_neposredna navezava na zelene površine za gospodinske skupine za stanovalce z demenco - samostojen dostop uporabnikov do zunanjih zelenih površin ali do prostora na skupni terasi.

##### Sobe

Za standardno nastanitev šteje bivanje v enoposteljnih in dvoposteljnih sobah s kopalnico.

Ciljna površina enoposteljne sobe je 20.5 m<sup>2</sup> (16.0 m<sup>2</sup> + 4.5 m<sup>2</sup> kopalnice) (A.1.1, A.2.1).

Ciljna površina dvoposteljne sobe je 25.5 m<sup>2</sup> (21.0 m<sup>2</sup> + 4.5 m<sup>2</sup> kopalnice) (A.1.2, A.2.2).

Minimalna širina sobe je 3.25 m.

Oprema sobe vključuje posteljo, garderobno omaro, mizo, stol.

Stanovalci lahko opremiti dodajo tudi del svojega pohištva, ki mora biti umeščeno tako, da ne ovira nege in oskrbe stanovalcev.

Prostorska zasnova mora omogočati zasebnost in intimnost, dnevni in nočni počitek, prostor za srečanje s svojci, nuditi mora možnost pogleda v zunanji prostor in enostaven dostop do večnamenskega prostora s kuhinjo.

V gospodinski skupini in gospodinski skupini za osebe z demenco naj se predvidi 80% postelj v enoposteljnih sobah in 20% postelj v dvoposteljnih sobah.

##### Večnamenski prostor (A.1.3, A.2.3) s čajno kuhinjo (A.1.4, A.2.4)

Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine je namenjen uresničevanju socialnih potreb, je prostor, kjer se dogajajo različne aktivnosti.

Del osrednjega prostora je namenjen uživanju obrokov, del pa drugim dnevnim aktivnostim (druženju stanovalcev in obiskovalcev, delovni terapiji...).

Čajna kuhinja je namenjena razdelitvi glavnih obrokov, pripravi in razdelitvi vmesnih obrokov, pomivanju posode po obrokih. Kuhinja, ki je vključena v osrednji dnevni prostor gospodinske skupine, ima površino 10 m<sup>2</sup>.

Ne glede na določila področnega pravilnika je ciljna površina osrednjega dnevnega prostora gospodinske skupine 2.5 m<sup>2</sup> na stanovalca.

##### *Dodatno pojasnilo:*

*Kuhinja predstavlja središčno točko družabnega življenja gospodinske skupine, kjer se stanovalci srečujejo, skupaj obedujejo, sprejemajo obiske. Zgledovanje po družini kot sociološki kategoriji.*

*Tudi »nepomične« stanovalce se vključuje v del socialnega življenja, ki ga zmorejo. Morda le poslušajo v skupnem prostoru – prepeljejo jih s posteljo v dnevni skupni prostor, kjer podoživijo drugo okolje, opazujejo aktivnosti, zaznavajo drugačne vonjave. Ko potrebujejo mir in počitek pa jih odpeljejo nazaj v njihove sobe.*

*Vir: Kakovost oskrbe starejših – izziv prihodnosti. Imperl, Franc.*

*Dodatno pojasnilo:*

*Kuhinja v gospodinski skupini deluje kot vez med centralno kuhinjo, kjer se obroki pripravljajo, in uživanjem hrane. Ni namenjena brezhibni oskrbi, temveč omogočanju opravljanja gospodinskih opravil v skupini ter temu, da daje obrokom družinski značaj. Kuhinja je zasnovana tako, da se v njej pripravljajo pijače, vmesni obroki in posamezni sestavni deli obrokov, glavni obroki se razdeljujejo na porcije.*

*Razmejitev dela med osrednjo kuhinjo in kuhinjo v stanovanjski skupini (kje bodo hrano delili na obroke, kje bodo pomivali posodo) mora biti znana pred dokončnim opremljanjem kuhinj. Izhajati iz tega, da se HACCAP standard, ki velja za centralne proizvodne kuhinje, ne uporablja v kuhinjah v gospodinskih skupinah.*

*Oprema kuhinje mora biti zasnovana tako, da jo lahko uporabljajo ljudje na invalidskih vozičkih, funkcionalna, domača na pogled. Iz kuhinje naj bo odprt pogled navzven in v druge prostore, vrt in/ali terasa naj bosta neposredno dostopna iz kuhinje.*

*Vir: Priročnik za načrtovanje sodobnih oblik bivanja starih ljudi. Grdiša, Rok.*

**Delovni prostor za sestro (10 m<sup>2</sup>) (A.1.5, A.2.5)**

Delovni prostor za sestro je lahko del večnamenskega prostora vsake gospodinske skupine in je z opremo omejen od ostalega prostora. Umeščen mora biti tako, da ima sestra dober pregled nad celotnim prostorom gospodinske skupine.

**Negovalna kopalnica (vsaj 14 m<sup>2</sup>) (A.1.6, A.2.6, C.5 / za dnevni center)**

Dopolnjuje individualne kopalnice v sobah ter omogoča kopanje in nego v kopalni kadi.

Namenjena je predvsem za tiste stanovalce, ki potrebujejo več nege in so odvisni od tuje pomoči. Občasno pa jo uporabljajo tudi drugi stanovalci.

Kad mora biti dostopna s treh strani. Omogočen mora biti dostop z negovalno posteljo. Na voljo mora biti prostor za delo dveh negovalk ter za uporabo naprav za dvigovanje.

*Dodatno pojasnilo:*

*Poleg funkcionalnih vidikov in tehničnih vidikov za izvedbo nege je potrebno upoštevati tudi bivanjski vidik oblikovanja negovalne kopalnice, ki omogoča uživanje v kopanju.*

*(Vir: Priročnik za načrtovanje sodobnih oblik bivanja starih ljudi. Grdiša, Rok.)*

**Shramba za čisto perilo (6 m<sup>2</sup>) (A.1.7, A.2.7)**

Prostor za čisto perilo se lahko predvidi tudi v omarah, ki so del opreme skupnih prostorov, če zasnova prostora to omogoča.

**Prostor za umazano perilo (2.50 m<sup>2</sup>) in čistila (2.50 m<sup>2</sup>) (A.1.8, A.2.8)**

V okviru gospodinske skupine se zagotovi prostor za čistila ter prostor za umazano perilo, ki sta lahko združena.

*Dodatno pojasnilo:*

*Iz prostora za umazano perilo se lahko predvidi prenos vreč s perilom po ceveh/kanalih v pralnico. Zaradi pomanjkanja kadra je to eden od načinov, da se skrajša poti in razbremenijo zaposlene.*

*(Vir: Delavnica z vodji zavodov DS)*

**Počivalni separeji (G)**

Hodniki naj bodo zasnovani in oblikovani tako, da so del skupnih bivalnih površin. Ob njih so urejene razširitve/niše, ki omogočajo oblikovanje dodatnih prostorov za preživljanje časa posameznih stanovalcev izven sobe in so na ta način vključeni v dogajanje ali za srečanje z obiskovalci. Prostori so oblikovani kot podaljšek osrednjega dnevnega prostora, ki pa omogočajo več zasebnosti.

**Terasa (ZP)**

Prostori gospodinske skupine naj bi se neposredno navezovali na zelene površine ali na bivalno teraso. Stanovalcem z demenco mora biti omogočen samostojen dostop brez spremstva. Če neposredne povezave z zunanjim prostorom ni mogoče zagotoviti za vse gospodinske skupine, se mora zagotoviti za gospodinske skupine za osebe z demenco. Če se sanje zagotavlja neposredni dostop na bivalno teraso, mora biti velikosti bivalne terase vsaj 60 m<sup>2</sup> na posamezno gospodinsko skupino.

#### 4. 6. 2 Skupni prostori DS (B)

##### Osrednji skupni prostori (B.1)

Glavni vhod v objekt DS mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi, brez arhitekturnih ovir in ustrezno oblikovan, da omogoča orientacijo v prostoru. Omogočen mora biti dovoz za intervencijska vozila do vhoda brez križanja s pešpotjo.

Glavna avla z vetrolovom in recepcijo (ciljna površina 180 m<sup>2</sup>) (B.1.1)

Glavna avla je centralni javni prostor stavbe, ki mora biti naravno osvetljen, omogočeno mora biti naravno prezračevanje in povezava z zunanjim prostorom.

Oblika in dimenzije vetrolova in vrat ter sistem odpiranja morajo omogočati neoviran vhod in izhod uporabnikom in obiskovalcem ter morajo biti skladni z zahtevami za evakuacijo.

Recepcija (informacijski pult) (10 m<sup>2</sup>) mora biti dobro vidna z vhoda in dostopna za invalide ter mora omogočati komunikacijo z osebami z okvaro sluha.

Prostor glavne avle je stičišče večine dejavnosti v domu. Delno je namenjen mizam domske kavarne, delno pa je oblikovan kot dnevna soba doma, kjer se lahko srečujejo stanovalci, uporabniki dnevnega centra, zaposleni, svojci.

Na glavno avlo je navezan večnamenski prostor in drugi programski sklopi, ki so namenjeni stanovalcem in obiskovalcem (prostor za duhovno oskrbo, prostori za delovno terapijo in fizioterapijo, splošna ambulanta, programski sklop dnevnega centra, frizer/pediker, prostora za skupnostne storitve).

Večnamenski prostor (ciljna površina 180 m<sup>2</sup>) (B.1.2)

Večnamenski prostor naj bo umeščen tako, da je navezan na centralno kuhinjo. Prostor je delno namenjen jedilnici, druženju, izvedbi prireditev za stanovalce, skupinski vadbi. V delu prostora je lahko umeščena knjižnica. Zaradi velikega števila uporabnikov je zelo pomembna akustika prostora.

Predvidi se površina večnamenskega prostora 1.5 m<sup>2</sup> na sedež, upošteva se 117 sedežev (75% stanovalcev doma).

*Dodatno pojasnilo:*

*Prostor naj bo zasnovan tako, da je omogoča spremljanje aktivnosti tudi stanovalcem v posteljah (5 - 6 postelji).*

*(Vir: Delavnica z vodji zavodov DS)*

Prostor za duhovno oskrbo (B.1.3)

Prostor za duhovno oskrbo (s ciljno površino 40 m<sup>2</sup>) naj bo dostopen iz glavne avle.

Prostor za poslopitev od pokojnega (16 m<sup>2</sup>) (B.1.4)

Prostor za poslopitev od pokojnega naj bo umeščen na mirno lokacijo in ustrezno oblikovan.

Imeti mora izhod na zunanjo površino, ki je dostopna z avtomobilom.

Prostor mora biti hlajen in zračen ter opremljen z odrom, tekočo vodo, stoli.

Premisliti o dovozu mrliškega vozila, ki mora biti prostorsko ločen od glavnega vhoda, od servisnega dovoza in od odvoza odpadkov.

*Dodatno pojasnilo:*

*V domovih v tujini večinoma velja pravilo: skozi glavni vhod pride stanovalce v dom, skozi glavni vhod/izhod ga odnesejo, ko umre. Ne odnesejo ga skozi ločen, skrit izhod, podobno kot se dovažajo po posebni servisni poti živila, odvažajo pa odpadki.*

*(Vir: Kakovost oskrbe starejših – izziv prihodnosti. Imperl, Franc.)*

Sanitarije za obiskovalce (3x) (B.1.5)

Iz glavne avle je omogočen dostop do sanitarnih prostorov za obiskovalce (moške, ženske, invalidi). V sklopu sanitarij za obiskovalce je najmanj en sanitarni prostor prilagojen za uporabo invalidom (površina najmanj 3.50 m<sup>2</sup>, krajša stranica dolga najmanj 1.60 m)

Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (2x) (B.1.6)

V vsaki etaži se predvidijo sanitarije za obiskovalce, ločene po spolu (moške, ženske/invalidi)

### Delovna terapija (B.2)

Namenjen je stanovalcem doma in uporabnikom DC.

Površina prostora je 30 m<sup>2</sup> in vključuje kabinet za terapevta (B.2.1).

Delovna terapija se lahko izvaja tudi v večnamenskem prostoru gospodinjske skupine.

### Fizioterapija (B.3)

Fizioterapija je namenjena stanovalcem doma, uporabnikom dnevnega centra in zunanjim uporabnikom.

Dostop do nje naj bo iz osrednje avle.

Najmanjša površina prostora je 40 m<sup>2</sup> in vključuje kabinet za fizioterapevta (B.3.1).

Predvidi se čakalnica, ki je lahko urejena kot del hodnika (10 m<sup>2</sup>) (B.3.2).

Fizioterapija se lahko izvaja tudi v sobah stanovalcev in v večnamenskem prostoru gospodinjske skupine.

#### *Dodatno pojasnilo:*

*Prostori za fizioterapijo in delovno terapijo morajo biti svetli in naravno osvetljeni. Priporočljiv je izhod na teraso ali vrt.*

*Delo fizioterapije delimo na skupinsko in individualno. Prostor fizioterapije je sestavljena iz telovadnice, posameznih separejev in prostora za fizioterapevta.*

*Primer opreme prostora za izvajanje fizioterapije: švedska lestev (ripstol), na tla pritrjena bradlja, na steno pritrjeno škripčevje za razgibavanje, velike blazine, kolo, postelja za individualno razgibavanje, več stolov za telovadbo v sedečem položaju, stensko ogledalo, prenosni ultrasonični inhalator. Načrtovati je potrebno ustrezno prezračevanje teh prostorov. (Vir: Priročnik za načrtovanje sodobnih oblik bivanja starih ljudi. Grdiša, Rok.)*

### Prostori za zdravstveno oskrbo (77 m<sup>2</sup>) (B.4)

Izvajanje osnovne zdravstvene dejavnosti bo namenjeno zdravstveni oskrbi stanovalcev in uporabnikov dnevnega centra.

Prostore je potrebno načrtovati skladno s predpisi s področja zdravstvene dejavnosti, tehnično smernico za gradnjo zdravstvenih objektov in pravilnikom, ki ureja sprejem, shranjevanje in sledljivost zdravil.

Predvideni prostori za izvajanje zdravstvene dejavnosti so:

- ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika: 16 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> (B.4.1),
- prostor za administrativno delo medicinske sestre: 9 m<sup>2</sup> (B.4.2),
- splošna ambulanta/prostor za medicinsko delo: 14 m<sup>2</sup> (B.4.3),
- prostor za hrambo zdravil (en centralni prostor za celoten dom): 10 m<sup>2</sup> (B.4.4)
- čisti delovni prostor in priročno skladišče: 6 m<sup>2</sup> (B.4.5),
- prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila: 5 m<sup>2</sup> (B.4.6)
- prostor za zabojnik za infektivne odpadke: 3 m<sup>2</sup> (B.4.7)
- čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika): 10 m<sup>2</sup> (B.4.8),

Predvideno je delovanje zdravnika (ki ni zaposlen v DS) in medicinskih sester. Medicinske sestre imajo garderobo v skupnem sklopu garderob zaposlenih.

Zobozdravstvena oskrba bo urejena z mobilno ambulanto.

### **4. 6. 3 Dnevni center (C)**

V novem DS Livade Izola je predvidena umestitev prostorov dnevnega centra (dnevna oblika DO) za 8-10 uporabnikov.

Dnevni center (DC) je neke vrste vmesni člen oblike varstva med bivanjem v lastnem domu in bivanjem v domu starejših. Starejši z vključitvijo v dnevni center lažje premostijo čakalno dobo za sprejem v dom in se privajajo na drugačno okolje.

Cilji dnevnega varstva so:

- ohraniti relativno samostojnost nege potrebnih starih ljudi,
- nuditi smiselno zaposlitev, nego, oskrbo,
- razbremeniti svojce ter jim dajati podporo in pomoč,
- krepiti odnose med starimi ljudmi, svojci in okolico.

Prostori DC naj bodo zasnovani tako, da se uporabniki dnevnega centra vključujejo v dnevno življenje in se povezujejo s stanovalci doma starejših – izvajanje programov je predvideno na način medsebojnega sodelovanja in pomoči med obema skupinama.

V središču pozornosti je starejši človek, ki mu z vključitvijo v dnevni center omogočeno nadaljnje življenje v domačem okolju. Veliko vlogo imajo rehabilitacija, aktivirajoča nega ter socialna oskrba z ustreznimi medicinskimi in terapevtskimi storitvami, ki prispevajo k izboljšanju celotnega stanja. Uporabniki dnevnega centra dneve v DC preživljajo strukturirano, v medsebojnih stikih z drugimi uporabniki in stanovalci v domu. V delovanje dnevnega centra bosta vključena službi zdravstvene nege in socialnega varstva. Prostori dnevnega centra naj bodo zasnovani tako, da omogočajo dolgoročno prilagodljivost in večuporabnost prostorov.

Za izvajanje DC - dnevnih oblik dolgotrajne oskrbe se predvidijo prostori:

- garderoba s sedišči za uporabnike: 10 m<sup>2</sup> (C.1),
  - dnevni prostor z jedilnico: 30 m<sup>2</sup> (C.2) in
  - čajna kuhinja: 10 m<sup>2</sup> (C.3),
  - prostor za počitek: 20 m<sup>2</sup> (C.4),
  - negovalna kopalnica: 14 m<sup>2</sup> (C.5) in
  - sanitarije za uporabnike DC: 2 x 4 m<sup>2</sup> (C.6)
  - prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene: 10 m<sup>2</sup> (C.7),
- Zbiranje nečistega materiala se vrši v kopalnici oz. negovalno higienskem prostoru z zagotovitvijo ustrezne opreme.
- Zaposleni v dnevnem centru uporabljajo skupno garderobo za zaposlene.

#### **4. 6. 4 Dodatne storitvene dejavnosti (D)**

Poleg fizioterapije, ki jo bodo uporabljali tudi zunanji uporabniki, se predvidi še programski sklop storitvenih dejavnosti, ki bodo prav tako namenjene stanovalcem, zaposlenim in zunanjim uporabnikom.

##### Frizer in pedikura: 30 m<sup>2</sup> (D.1)

Frizer in pedikura je prostor, ki je poleg opravljanju storitev namenjen tudi krepitevi socialnih stikov. V prostoru je tudi garderoba za zaposlene.

##### Kavarna: 25 m<sup>2</sup> (D.2)

Domska kavarna (15 m<sup>2</sup>) bo namenjena stanovalcem, zaposlenim, uporabnikom dnevnega centra in obiskovalcem. Umeščena naj bo v bližini vhoda in recepcije. Prostorsko naj bo z njima povezana ter po možnosti tudi z zunanjim prostorom. Ob/v kavarni naj se predvidi tudi prostor za umestitev in priključitev avtomatov za napitke in prigrizke.

Del kavarne naj bo domska trgovinica, ki bo organizirana kot prodajna vitrina.

Skladišče za pijačo (10 m<sup>2</sup>) naj bo umeščeno v zaledju kavarne. V skladišču pijač se predvidi regal za zaloge trgovinice. Del skladišča naj bo namenjen garderobi za zaposlene (za 2 osebi).

##### Prostor za skupnostne storitve (D.3)

Za izvajanje skupnostnih storitev se predvidita dva prostora (2 X 20 m<sup>2</sup>), ki se lahko preuredita v en večji prostor. Tudi ta dva prostora naj bosta dostopna iz osrednje avle.

Sanitarije za zaposlene v dodatnih dejavnostih se zagotavljajo v sklopu sanitarij za obiskovalce.

Sanitarije za obiskovalce (12 m<sup>2</sup>) (B.1.5) – VKLJUČENE V SKLOP B

Sanitarije ločene po spolu (M, Ž, INV) naj bodo umeščene ob večnamensko avlo.

#### **4. 6. 5 Prostori za zaposlene (E)**

##### Uprava (ciljna površina 210 m<sup>2</sup>) (E.1)

V novo stavbo DS Livade Izola bo umeščena uprava doma starejših, kjer bo predvidoma 9 zaposlenih.

V sklop uprave se umesti naslednje prostore z okvirnimi površinami:

- pisarna direktorja (ena oseba): 20 m<sup>2</sup> (E.1.1)
- pisarna pomočnika direktorja (ena oseba): 20 m<sup>2</sup> (E.1.2)
- tajništvo (ena oseba): 15 m<sup>2</sup> (E.1.3)
- računovodstvo (dve osebi): 25 m<sup>2</sup> (E.1.4)
- vodja računovodstva (ena oseba): 15 m<sup>2</sup> (E.1.5)
- pisarna zdravstvena nega (ena oseba): 15 m<sup>2</sup> (E.1.6)
- pisarna socialno delo (dva zaposlena, ena pisarna možnost pregrade v dve): 25 m<sup>2</sup> (E.1.7)
- pisarna organizacije prehrane (ena oseba): 15 m<sup>2</sup> (E.1.8)
- sejna soba (do 15 oseb): 30 m<sup>2</sup> (E.1.9)
- sanitarije uprava (Ž + M): 6 m<sup>2</sup> (E.1.10)
- sanitarije za obiskovalce (M + Ž/INV): 6 m<sup>2</sup> (E.1.11)
- čajna kuhinja uprava: 8 m<sup>2</sup> (E.1.12)
- arhiv: 10 m<sup>2</sup> (E.1.13)

#### Garderobni prostori zaposlene (103 m<sup>2</sup>) (E.2)

Potrebno je zagotoviti garderobne prostore za vse zaposlene. V novem DS Livade Izola bo zaposlenih 110 oseb. DS Livade Izola bo tudi ustanova za učenje, zato je poleg garderob za zaposlene potrebno zagotoviti tudi garderobe za dijake in študente na praksi ter njihove mentorje (30 študentov/dijakov + 4 mentorji). Za vsakega zaposlenega je predvideno ločeno shranjevanje osebnih in delovnih oblačil.

V garderobnem prostoru se zagotovijo ločene površine za čista in nečista delovna oblačila ter prostor kopalnice s sanitarijami in prho ločene po spolu (zaposlenih je ca 10% moških, 90% žensk).

Potrebno je zagotoviti tudi garderobni prostor za mentorje.

Prostorska zasnova garderob za zaposlene mora v primeru izrednih stanj omogočati ločitev na različne cone (osebje čiste cone, osebje sive cone, osebje rdeče cone).

Garderobe zaposleni, študenti/dijaki (Ž) (E.2.1) / 89 m<sup>2</sup>

Garderobe zaposleni, študenti/dijaki (M) (E.2.2) / 10 m<sup>2</sup>

Garderobe mentorji (E.2.3) / 4 m<sup>2</sup>

#### Prostori za zaposlene (povezani s prostori gospodinjske skupine) (E.3)

V vsaki etaži objekta se umesti večnamenski prostor za osebje (oz. več prostorov glede na predvideno tlorisno zasnovo), ki vključuje čajno kuhinjo (10 m<sup>2</sup>) in delovni prostor (10 m<sup>2</sup>) (A.1.5, A.2.5). Delovni prostor za zaposlene je predviden v vsaki gospodinjski skupini, čajna kuhinja za zaposlene pa po ena na etažo.

Delovni prostor je lahko zasnovan kot del skupnega večnamenskega prostora gospodinjske skupine, ki je zamejen s pohištveno opremo (ne kot ločen prostor).

V vsaki etaži se predvidi sanitarije za zaposlene (3 m<sup>2</sup>) (E.3.3) ter dodatno prostor za odmik (ciljna površina 8 m<sup>2</sup>) (E.3.2).

*Dodatno pojasnilo:*

*Raziskave potrjujejo, da mlajše generacije, ki se sedaj vključujejo v delovna razmerja (generacija Z), potrebujejo tekom delovnega dneva možnost umika oz. dela v ločenem prostoru.*

*(Vir: Delavnica z vodji zavodov DS)*

Za izboljšanje razmer za zaposlene na delovnem mestu se predvidi dodaten prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih (fitnes, joga) (s ciljno površino 40 m<sup>2</sup>) (E.3.4). Želja je, da ima ta prostor tudi ločen zunanji vhod.

#### **4. 6. 6 Gospodarski, servisni in tehnični prostori (F)**

V novem DS Livade Izola se predvidijo:

- centralna kuhinja (F.1),
- pralnica (F.2),
- servisni prostori (F.3),
- tehnični prostori (F.4).

#### Centralna kuhinja (330 m<sup>2</sup>) (F.1)

V novem DS Livade Izola je predvidena ureditev centralne kuhinje, ki bo pripravljala prehrano za stanovalce, zaposlene, uporabnike dnevnega centra in za zunanje uporabnike (razvoz kosil v sklopu službe dolgotrajne oskrbe pomoči na domu).

Kuhinja naj bo načrtovana na kapaciteto 350 obrokov (za stanovalce, zaposlene, zunanja tržna dejavnost, študente in dijake).

Predvideno je, da se bo hrana pripravila v centralni kuhinji, na obroke pa se bo delila v gospodinskih skupinah. Prav tako se bo v kuhinji gospodinske skupine posoda pomivala (predvidi se industrijske pomivalne stroje).

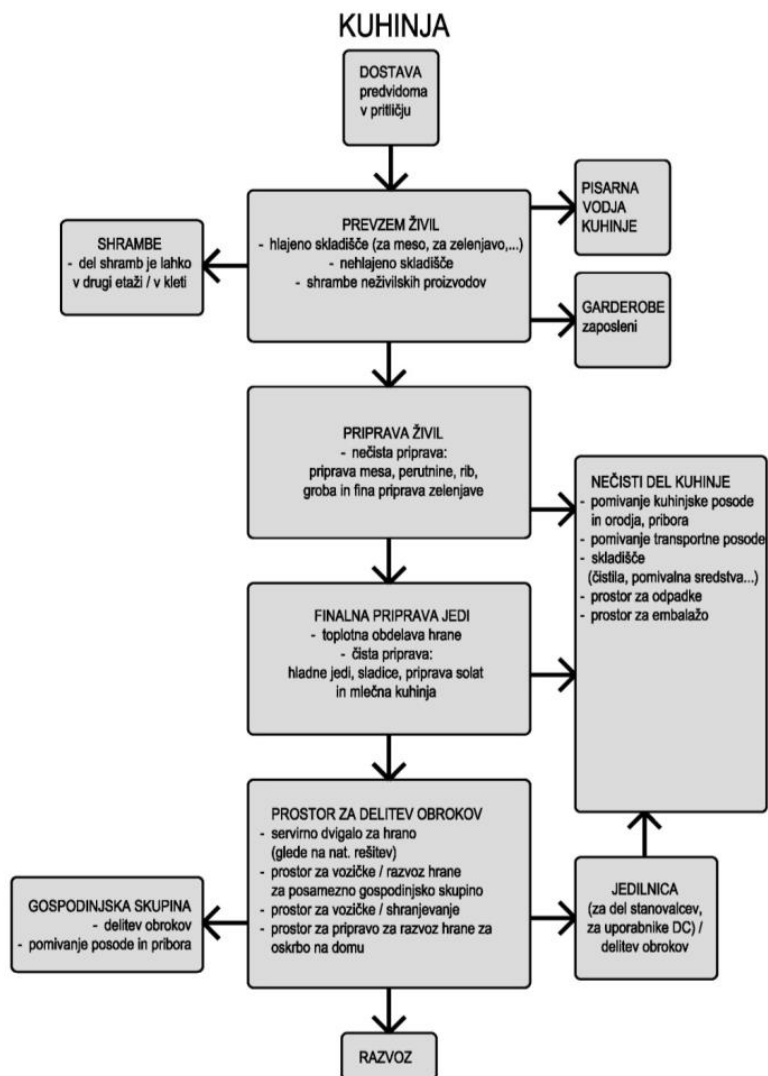
Za del stanovalcev (ca 30% stanovalcev) se bodo obroki delili v jedilnici.

Pri zasnovi centralne kuhinje je potrebno upoštevati HACCAP standard in druge relevantne pravilnike.

Kuhinja naj bo umeščena na mesto, ki bo dobro dostopno z gospodarskega dvorišča ter ob večnamenskem prostoru. Del prostorov kuhinje (skladišča, garderobe za zaposlene v kuhinji) je lahko umeščenih v drugi etaži, kot je kuhinja. V takšnem primeru je potrebno predvideti stopnišče in dvigalo, ki bo povezovalo obe etaži oz. prostore kuhinje v različnih etažah.

Posebno pozornost je potrebno nameniti širini transportnih poti v kuhinji oziroma odmikom med posameznimi linijami kuhinjskih elementov. Ti morajo biti dovolj široki, da delo in gibanje v prostoru poteka varno in nemoteno.

Na gospodarskem dvorišču je potrebno zagotoviti dve odstavnici parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje vozil za razvoz hrane.



Slika 22: Shema delovnega procesa v kuhinji

Prevzem živil: priročne shrambe, skladišča, hladilnica, hladilniki.

Nečista priprava hrane: priprava mesa, priprava perutnine, priprava rib, groba in fina priprava zelenjave

Čista priprava hrane: hladne jedi, sladice, priprava solat, mlečna kuhinja

Osrednji čisti del kuhinje s prostorom za toplotno obdelavo živil in finalno pripravo jedi.

Prostor za delitev/izdajo obrokov (za zunanje obroke in zaposlene oz. obroke v jedilnici).

Prostor za razdelitev hrane v transportne posode ter na zaprte vozičke (10 vozičkov velikosti d110 / š70 / v90 cm).

Nečisti del kuhinje:

vse vrste pomivanja posode (pomivanje kuhinjske posode, orodja in transportne posode, transportnih vozičkov), prostori za čistila in pomivalna sredstva, odpadke in embalažo.

V kuhinji bo 12 zaposlenih. Prostori za zaposlene:

- pisarna vodje kuhinje: 10 m<sup>2</sup> (F.1.3),
- garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu: ciljna površina 20 m<sup>2</sup> (F.1.4)

Razvoz hrane

Komunikacijska pot med kuhinjo in jedilnico ter gospodinjskimi skupinami naj bo čim krajša in brez ovir za prevoz vozičkov s hrano. Če je med kuhinjo in jedilnico/gospodinjskimi skupinami etažna razlika, se za prevoz hrane zagotovi dvigalo. V času prevoza hrane je treba na prevozni poti zagotoviti ukrepe za zagotovitev ustreznih higienskih pogojev (prevoz hrane v zaprtih prevoznih vozičkih, uporaba čistih komunikacijskih poti ipd.).

#### Pralnica (F.2)

V novem DS Livade Izola je predvidena ureditev centralne pralnice, ki bo izvajala pranje za potrebe DS in za zunanje uporabnike (še za približno 100 oseb se bo izvajala tržna dejavnost pralnice). V pralnici bo zaposlenih pet oseb. Njihove garderobe so urejene v skupnih garderobah za zaposlene.

Nečisto perilo se zbira in sortira v vsaki etaži. Iz etaž se perilo v posebnih vrečah dostavi v centralno zbirno mesto pralnice.

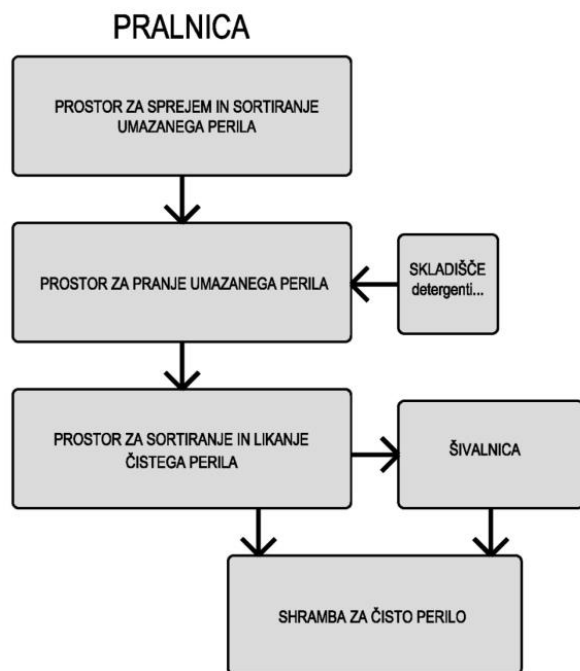
Pralnica je glede na funkcijo in higienske zahteve razdeljena na čisto območje, nečisto območje in na območje tehničnih prostorov (šivanje, likanje...).

Pralnico sestavljajo prostori (200 m<sup>2</sup>):

- prostor za sprejemanje in sortiranje umazanega perila: 20 m<sup>2</sup> (F.2.1),
- prostor za pranje/sušenje perila: 70 m<sup>2</sup> (F.2.2),
- prostor za likanje in šivanje: 80 m<sup>2</sup> (F.2.3),
- shramba čistega perila: 20 m<sup>2</sup> (F.2.4),
- shramba za detergente/čistila: 10 m<sup>2</sup> (F.2.5).

*Dodatno pojasnilo:*

*Iz prostorov za zbiranje umazanega perila v gospodinjskih skupinah se lahko predvidi prenos vreč s perilom po ceveh/kanalih v pralnico v prostor za zbiranje umazanega perila. Zaradi pomanjkanja kadra je to eden od načinov, da se skrajša poti in razbremeni zaposlene. (Vir: Delavnica z vodji zavodov DS)*



Slika 23: Shema delovnega procesa v pralnici

### Servisni prostori (F.3)

- Prostori za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži): 8 m<sup>2</sup> (F.3.1),
- Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil (praviloma v kletni etaži v bližini vertikalnega komunikacijskega jedra): 50 m<sup>2</sup> (F.3.2),
- Shramba pripomočkov in osebne varovalne opreme (lahko v kleti): (60 m<sup>2</sup>) (F.3.3).

#### *Dodatno pojasnilo:*

*Vedno bolj se uveljavljajo roboti za čiščenje, ki opravljajo delo v nočnem času. Zaradi pomanjkanja kadra je to eden od načinov za razbremenitev zaposlenih.*

*(Vir: Delavnica z vodji zavodov DS)*

### Prostori za zbiranje odpadkov (F.3.4)

Predvidi se prostor za ločeno zbiranje odpadkov/zbiralnico, ki jo sestavljajo:

- prostor za zbiranje komunalnih odpadkov: 10 m<sup>2</sup>,
- prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov iz zdravstva – prostor mora biti zaprt, omogočeno mora biti pranje prostora (dovod vode): 5 m<sup>2</sup>,
- prostor za zbiranje nevarnih odpadkov iz zdravstva, odpadne embalaže in drugih odpadkov (ločeno glede na vrsto odpadka): 65 m<sup>2</sup>.

Prostor za zbiranje odpadkov iz zdravstva (zbiralnica) mora biti organiziran v skladu s 7. členom Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri opravljanju zdravstvene in veterinarske dejavnosti ter z njima povezanih raziskavah (Uradni list RS, št. 89/08 in 44/22 – ZVO-2).

Odpadki iz zdravstva se shranjujejo/začasno skladiščijo v zbiralnici tako, da ne onesnažujejo okolja ali ogrožajo zdravja ljudi ter da je zbiralcu omogočen dostop z vozilom zaradi njihovega prevzema.

Prostor, ki je določen za zbiralnico, mora biti namenjen izključno začasnemu skladiščenju odpadkov iz zdravstva in mora biti pokrit in ločen od drugih prostorov in zunanjega okolja na način, ki preprečuje dostop nepooblaščenim osebam, in mora zagotavljati požarno varnost v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

Zbiralnica mora biti nameščena na takem kraju, da je dostop z vozilom zaradi prevzema odpadkov iz zdravstva neoviran.

Tla, stene in strop zbiralnice morajo biti iz materiala, ki se lahko mokro čisti in razkužuje.

Zbiralnica mora imeti urejeno odvajanje odpadnih voda in mehansko prezračevanje, tako da je preprečeno ogrožanje zdravja ljudi in okolja.

Iz prostorov za zbiranje odpadkov se le-ti prenesejo v ekološki otok.

V ekološkem otoku se predvidi prostor za press zabojnik.

Lokacija ekološkega otoka se predvidi ob/na gospodarskem dvorišču. Prostor mora biti dostopen za vozila za odvoz odpadkov, vendar umaknjen od dostavnih površin in drugih dovozov v objekt DS Livade.

Ekološki otok naj se predvidi na takšnem mestu, da bo dostopen za odvoz preko ceste »B« z Južne ceste.

Prezemno mesto mora biti locirano ob vozni poti smetarskega vozila in na nivoju vozne poti. Od vozne poti ne sm biti oddaljeno več kot 10 metrov ter brez vmesnih višinskih ali drugačnih ovir.

Prostor za zbiranje odpadkov je potrebno zasnovati s poudarkom na funkcionalnem in estetskem zgledu.

#### Tehnični prostori (F.4)

- toplotna postaja (ocena): 100 m<sup>2</sup> (F.4.1),
- strojnica klimatov (ocena): 100 m<sup>2</sup> (F.4.2),
- delavnica hišnika in shramba orodja: 40 m<sup>2</sup> (F.4.3).

Garderobe in sanitarije tehničnega osebja so urejene v skupnih garderobah za zaposlene.

Velikost toplotne postaje in strojnice se prilagodi predvidenemu/izbranemu načinu ogrevanja.

*Dodatno pojasnila:*

*Stalna delovna mesta v prostorih morajo imeti zagotovljeno dnevno osvetlitev in umetno razsvetljavo v skladu s pravilnikom, ki določa zahteve za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih, Uradni list RS, . 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1), standard SIST EN 12464-1 in Standardom o dnevni svetlobi v prostorih SIST EN 17037.*

## **4. 6. 7 Komunikacija (G)**

### Horizontalne komunikacije

Zasnova horizontalnih komunikacij naj stremi k temu, da je hodnikov čim manj in da se v čim večji meri obravnavajo kot skupni prostor. Zasnovani naj bodo tako, da bodo dodatna bivalna površina za stanovalce (oblikovanje niš in separejev).

Hodniki so široki najmanj 200 cm in obojestransko opremljeni z oprijemalnimi ročaji na višini 90 cm.

Širina in zasnova hodnikov mora omogočati manipulacijo z bolniškimi posteljami. Pomembno je enostavno premikanje nepokretnih stanovalcev skupaj s posteljami v skupne prostore, da so čim bolj integrirani v vsakodnevno domsko dogajanje.

Za shematski prikaz trajektorij premikanja postelj po objektu (manipulacija iz/v sobo, na hodnikih, dostop v negovalno kopalnico, v skupne prostore...) se upošteva posteljo dimenzij 105/225 cm (Glej A\_Natečajni pogoji DS Livade Izola / 6.1 Sestava, oblika in vsebina natečajnega elaborata).

Vloga hodnikov v domu je zelo pomembna tudi z vidika orientacije. Lažjo orientacijo omogočajo pregledne poti, razširitve hodnika, oblikovani vhodi v sobe, naravna svetloba, razgledi.

### Vertikalne komunikacije

Stopniščne rame so široke najmanj 120 cm z največ desetimi stopnicami med podesti in obojestransko opremljene z ročaji.

Število stopnišč, njihove lokacije in dimenzije so odvisne od funkcionalne zasnove stavbe.

Glavno stopnišče je v osrednjem delu (jedru) stavbe. Kadar je stavba opremljena z dvigali, je stopnišče v neposredni bližini dvigal.

Za premagovanje manjših višinskih razlik v nivoju iste etaže se morajo izvesti klančine.

Objekt DS mora biti opremljen z najmanj enim dvigalom, ki omogoča tudi prevoz bolniških postelj.

Prostor pred dvigalom mora biti najmanj deset centimetrov večji od globine kabine za dostop oseb na invalidskem vozičku.

Komunikacijske poti naj omogočajo preprečevanje križanja čistih in nečistih poti.

Dimenzije stopnišč in zahteve v zvezi z izvedbo stopnic in oprijemal morajo biti v skladu s standardom SIST ISO 21542.

Klančine za gibalno ovirane osebe morajo biti izvedene in označene v skladu s standardom SIST ISO 21542.

#### 4. 7 Arhitekturna zasnova

Pomembne značilnosti kakovostnega življenja starejših, zlasti oseb z demenco, so samostojnost, zasebnost, varnost, odgovornost zase, domačnost. Med drugim to omogoča in spodbuja tudi ustrezno zasnovan prostor/arhitektura.

Arhitektura za starejše ni posebna arhitektura, saj kakovostno zasnovani, svetli prostori spodbujajo dobro počutje in omogočajo orientacijo v prostoru in v času vsem uporabnikom (pogledi na odprto krajino, šumi in vonjave od zunaj opozarjajo na dnevni čas in na letne čase).

Kakovostno oblikovani prostori omogočajo in spodbujajo medčloveške stike in izmenjavo, obenem pa nudijo možnost za umik.

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati preglednost in racionalnost prostorske zasnove, ki bo zaposlenim omogočala »obvladovanje« prostora. Predvideti je potrebno instalacije za različne sisteme, ki bodo majhnemu številu zaposlenih omogočali skrb za več stanovalcev z manj napora (npr. instalacije za senzor gibanja / pripravljena instalacija, ki jo aktiviraš, ko jo potrebuješ). Načrtujejo se kakovostno zasnovani in oblikovani prostori namenjeni zaposlenim, njihovi pripravi na delo, izvajanju dela, počitka in odmika.

Arhitekturna zasnova novega objekta naj omogoča zagotavljanje ključnih ciljev zasnove fizičnega prostora:

\_Kakovosten javni, poljavni in zasebni prostori /

udobne zasebne sobe, ki zagotavljajo intimnost in osebni prostor, obenem pa so zasnovani tudi prijetni in dostopni skupni prostori za druženje in socialne aktivnosti; prostori, ki spodbujajo interakcijo med stanovalci, ustvarjajo domačega in vključujočega okolja;

\_Inkluzivnost /

zasnova prostora osredotočena na potrebe vseh stanovalcev, ne glede na njihove fizične, kognitivne ali čustvene zmožnosti;

zasnova prostora mora zagotoviti, da se vsak stanovalec počuti spoštovanega in vključenega, kar izboljšuje splošno dobro počutje;

\_Povezanost z naravo /

prostorska zasnova vključuje povezanost z naravo, kar prispeva k izboljšanju psihofizičnega počutja stanovalcev (neposreden dostop do zunanjih prostorov, kot so vrtovi, parki in sprehajalne poti), naravni elementi (svetloba, zelenje) vključeni v notranje prostore.

Za osebe z demenco je prostor za gibanje izredno pomemben, saj gibanje izboljša razpoloženje. Zato je potrebno stanovalcem z demenco omogočiti neposreden dostop do zaščitene zunanjih prostorov oz. vrta.

##### Svetloba

Dobra osvetljenost ima zelo pomembno vlogo in neposreden vpliv na uspešnost opravljanja nalog, saj naravna svetloba vpliva na psihološko stanje ljudi. Razen bivanja v zunanosti le pogled skozi okno omogoča sprejem zadostne količine naravne svetlobe neposredno v oko.

Pri zasnovi objektov je potrebno upoštevati specifične potrebe uporabnikov/stanovalcev, njihov dnevni ritem itd.

Poseben razmislek je potrebno posvetiti načrtovanju svetlobe in osvetlitve prostorov.

Arhitekturna zasnova objekta naj omogoča dobro naravno osvetlitev po površini celotnega prostora, tudi površin v globini objekta.

Starejši več kot 80% časa preživijo v notranjosti, zato je pomen svetlobe v prostorih izredno pomemben.

Potreba po svetlobi je za dobro počutje starejših bolj potrebna kot pri mladih. Zaradi slabe osvetlitve prostorov imajo starejši lahko težave s spanjem, pojavijo se depresije, zmanjšana je absorpcija kalcija, moten je dnevno-nočni ritem. Primerno osvetljen prostor povečuje samostojnost, ustvarja dobro počutje in daje občutek varnosti.

Za izboljšanje vidnega zaznavanja je potrebno zagotoviti zadostno količino svetlobe v prostoru in s spremembo svetlobnega spektra omogočiti razlikovanje barv.

Z enakomerno porazdelitvijo svetlobe je svetloba razpršena enakomerno. S tem preprečimo nastajanje temnih senc, zmanjšamo bleščanje.

Kvalitetna osvetlitev prepreči bleščanje in prepreči zastrt odboj.

Čas prilagajanja očesa na svetle in temne prostore se z leti podaljša in močno vpliva na sposobnost gibanja po različno svetlih prostorih.

Stalna delovna mesta v prostorih morajo imeti zagotovljeno dnevno osvetlitev in umetno razsvetljavo v skladu s pravilnikom, ki določa zahteve za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih, Uradni list RS, 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1, Standard SIST EN 12464-1 in Standard o dnevni svetlobi v prostorih SIST EN 17037).

#### Akustika

Eden od bistvenih pogojev za kakovostno bivanje, nemoteno delo, in dobro počutje so ustrezne akustične razmere v prostorih, ki jih dosežemo s primerno obliko in prostornino prostorov. Pri zasnovi prostorske akustike je potrebno poskrbeti za dobro slišnost po celotnem prostoru, izogibanje škodljivim odbojem zvoka in primerno odmevnost glede na namembnost prostora.

Poleg tega je za ustrezne akustične razmere pomembno zagotoviti tudi ustrezno zaščito pred hrupom iz okolice – iz sosednjih prostorov, iz okolja, obratovalne opreme v stavbi.

Večnamenske prostore je potrebno akustično načrtovati za različne dejavnosti, ki se bodo odvijale v njih.

Z vidika varstva pred zunanjim hrupom se predvideva vgradnja kakovostnih oken. Zaščito pred notranjim hrupom je potrebno doseči s primerno zvočno izolacijo zunanjih in notranjih sten, medetažnih konstrukcij, prebojev in instalacijskih jaškov oziroma kanalov. Prostori, v katerih bodo naprave, ki povzročajo hrup, morajo biti ustrezno zvočno izolirani. Zvočna zaščita naj bo izvedena skladno z veljavnimi predpisi.

#### Barve

Poseben razmislek je potrebno posvetiti načrtovanju barvne sheme elementov v prostoru, vgrajenih materialov in opreme.

Raziskav so pokazale, da so različne barve povezane s specifičnimi občutki in da je delovanje občutkov povezano z barvnimi lastnostmi (barvni ton, svetlost in jakost).

Pri barvnem oblikovanju je potrebno doseči skladnost med različnimi elementi prostora (tlemi, stenami, stropom, pohištvo) ter spodbuditi dobro počutje stanovalcev, povečati občutek varnosti, olajšati časovno in prostorsko orientacijo.

### **4. 8 Normativne in tehnične zahteve**

Predlagane natečajne rešitve morajo biti skladne z zakoni, pravilniki, standardi, prostorskimi akti, predhodnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, ki so v povezavi s predmetom natečaja in so del natečajnih prilog.

#### **4. 8. 1 Priprava zemljišča, temeljenje**

Geomehansko poročilo o natečajnem območju je v izdelavi in bo objavljeno kmalu po objavi natečaja.

Leta 2011 je bil izdelan Geološko-geotehnični elaborat za potrebe izgradnje »Univerzitetnega kampusa Livade« v Izoli. Analiza je obsegala zemljišča s parc. št. 2167/7, 2167/8, 2167/9, 2167/10, 2167/11, 2167/12, 2167/13 ter 2184/1 (vse k.o. Izola) med ulico Livade, Prešernovo ulico in staro traso železnice Parenzane.

Glede na ugotovljeno sestavo tal in idejno zasnovo objektov bo temeljenje objektov predvidoma izvedeno na dobro nosilni skalni podlagi apnenca. Zaradi narave tal (zakraselost) je, ne glede na točkovne podatke o globini skalne podlage, mogoče v tleh pričakovati prisotnost kraških škrap in vrtač, ki so lahko večje ali manjše globine in so zapolnjene z lahko gnetno do srednje gnetno glino.

Glede na ugotovljeno sestavo tal in zasnovo objektov se kot optimalni način temeljenja objektov predvideva temeljenje na AB temeljnih ploščah.

Izdelovalci elaborata predlagajo, da se v Načrtu temeljenja predvidi in projektno obdela projektna rešitev za primer pojava večjih in globljih vrtač in škrap (način zamenjave slabo nosilnih tal, premostitveni elementi, odebelitve plošče, ustrezna stopnja armiranja, konstrukcijska rebra pod ploščo...).

Po odkopu do kote temeljenja naj se na območju skalne podlage globinsko preveri prisotnost morebitnih kraških kanalov ali kavern.

Na območju natečajnega območja je bilo izvedenih 10 vrtin. Globina do skalne podlage je od 1 do 13 metrov. Na koti temeljenja je pričakovati prisotnost kraške vrtače zapolnjene z glinasto zemljino do globine tudi do 11 m pod koto temeljenja. Zato bo potrebno na tem območju izvesti zamenjavo glinastih tal pod koto temeljenja ter predvideti ustrezno ojačitev AB temeljne plošče na območju vrtače.

V času izvedbe terenskih geomehanskih raziskav (leta 2010, 2011) ni bilo ugotovljenih prisotnosti podtalnice in je tudi sicer ni za pričakovati, saj karakteristike tal kažejo na neprepustna tla oz. zelo malo prepustna tla.

#### **4. 8. 2 Odvajanje zalednih vod**

Skladno s pogoji Komunale Izola bo v nadaljnjih fazah načrtovanja potrebno predvideti dovolj velike zadrževalnike in tudi ponikalna polja, kjer bo dokazano možno ponikanje padavinske vode. Če bo zaradi ne dovolj propustnih tal, potrebno del prelivne meteorne vode vseeno odvesti v ločen meteorni odvod, bo priključitev le tega možna na vzhodni strani, cca 50 m od meje območja, na meji med parcelam št. 2181/2 in 2184/4, obe k.o. Izola, kjer se začne meteorni kolektor fi 1000. Za zmanjševanje vpliva pritekanja zalednih voda je potrebno predvideti ustrezen drenažni sistem, s katerim se bo prestreglo zaledno vodo in jo speljalo stran od objekta.

#### **4. 8. 3 Konstrukcijska zasnova**

Konstrukcijo stavbe in tehnologijo gradnje predlaga natečajna rešitve. Izbira nosilne konstrukcije objekta je prepuščena odločitvi natečajnika. Konstrukcijski sistem je potrebno optimizirati glede tržne primerljivosti in stroškovne obvladljivosti objekta, gradbeno-tehnične solidnosti in ekonomičnosti, vzdrževalnih stroškov ter okoljskih zahtev.

Pri izbiri končnega sistema temeljenja bo potrebno upoštevati geomehansko oziroma geotehnično poročilo.

#### **4. 8. 4 Materiali in obdelave**

Predvideni materiali, finalna obdelava površin in vgrajena oprema naj sledi zakonom, pravilnikom in standardom, ki so v povezavi s predmetom natečaja, predvsem pa tistim, ki obravnavajo program dolgotrajne oskrbe v domu starejših in v dnevnem centru ter varstvu na delovnem mestu.

Materiali so pogojeni s samo konstrukcijsko zasnovo objektov. Osnovni princip je uporaba naravnih konstrukcijskih gradbenih materialov ob predpostavki, da se ti enostavno vzdržujejo in so odporni proti poškodbam.

Toplotna zaščita naj bo dosežena s pravilno izbiro materialov za gradnjo, toplotno izolacijo zunanega oboda, pravilnim razmerjem med odprtinami in polnimi površinami ter zaščito fasadnih odprtin pred soncem (sončnimi žarki, premočno svetlobo in vročino), skladno z veljavnimi predpisi. Vsi elementi naj zagotavljajo enostavno ravnanje in vzdrževanje.

Zaščita pred atmosferskimi vplivi in vlago naj bo izvedena tako, da bo objekt zaščiten pred prodorom atmosferskih vod, vlage in prepiha, v horizontalni in vertikalni smeri, z izvedbo pravilnega odvajanja atmosferskih vod z vertikalnih in horizontalnih površin in streh ter pravilnim nagibom tlakov ob objektih, skladno z veljavnimi standardi in predpisi. Posebno pozornost je treba posvetiti vodotesni izvedbi kletnih prostorov.

Zelo pomembna je dobra osvetlitev/razsvetljava prostorov in komunikacijskih površin. Hodniki, stopnišča in klančine naj bodo opremljeni z držali na dveh višinah. Kljuke naj bodo na višini, ki omogoča enostavno odpiranje tudi osebam na invalidskem vozičku.

Talni materiali morajo ustrezati namenu in pogostosti uporabe. Predvidi naj se nedrsno obdelavo, enostavnost za vzdrževanje, neoporečno izvedbo za higiensko čiščenje posebej na stikih s steno.

Stene naj omogočajo možnost higienskega vzdrževanje, zagotavljajo naj zaščito proti obrabi in udarcem (uporaba zaščitnih oblog, profil).

#### **4. 8. 5 Normativne zahteve v zvezi z okoljsko zmogljivostjo**

Vsi predvideni gradbeni materiali in proizvodi morajo biti skladni z zahtevami Zakona o gradbenih proizvodih (ZGpro-1, Ur.l. RS št. 82/2013).

Natečajne rešitve naj bodo zasnovane skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21 in 132/23).

Natečajne rešitve naj vključujejo rešitve glede:

- učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije,
- učinkovite rabe vode,
- ravnanja z odpadki,

- zagotavljanja zdravih bivalnih in delovnih razmer ter
- rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov.

Javne stavbe morajo biti zasnovane kot skoraj-niž-energijske stavbe. Nove stavbe morajo zagotavljati učinkovito rabo energije ter prvenstven delež energije, ki izhaja iz obnovljivih virov.

Umestitev objekta v prostor (orientacija, osončenje) in arhitekturna zasnova (zasnova fasad in senčenja, osvetlitev prostorov) naj prispevata k nižji porabi energije za zagotavljanje kakovostnih prostorskih pogojev v objektu.

Skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju mora delež lesa ali lesnih tvoriv vgrajenih v stavbo (brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij) znašati vsaj 30 % prostornine vgrajenih materialov.

Natečajni elaborat mora zajemati tudi opis, iz katerega bo razvidno upoštevanje načela trajnostne gradnje (na področju gradbeno obrtniških del, strojnih in elektro inštalacij). Vodilo naj bo ekonomičnost v času gradnje, obratovanja in vzdrževanja objekta ter človeku prijazna gradnja v skladu z danostmi okolja.

#### **4. 8. 6 Strojne instalacije in oprema**

##### Ogrevanje in hlajenje

Odlok o Zazidalnem načrtu Livade- zahod predvideva priklop na plinovodno omrežje, vendar dopušča, da se izvede na drug okoljsko in energetske bolj trajnosten način.

Pri zasnovi ogrevanja in hlajenja objekta naj se predvidi energetske varčen in ekonomsko racionalen sistem. Pred začetkom projektiranja bo potrebno preveriti možnosti za izvedbo različnih trajnostnih sistemov (geosonda, TČ ...).

Arhitekturna zasnova naj predvidi uporabo pasivnih (npr. ozelenitev) in aktivnih načinov (npr. zunanja senčila) hlajenja.

##### Prezračevanje

Kakovost notranjega zraka je pomemben dejavnik dobrega počutja v prostorih. Za posamezne programe naj se predvidi ločene sisteme prisilnega prezračevanja z rekuperacijo in naravnega prezračevanja.

Prezračevanje objekta je potrebno načrtovati skladno s Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Uradni list RS, št. 19/24) in s Pravilnikom o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

Vsi sistemi morajo omogočati nočno ohlajanje objekta. Reguliranje prezračevalnih sistemov mora biti centralno za vse sisteme.

Pomen učinkovitega in pravilno zasnovanega prezračevalnega sistema se je pokazal v času epidemije Covid-19. Poleg zagotavljanja energetske učinkovitosti in primerne kakovosti zraka v prostorih je potrebno upoštevati tudi toplotno ugodje, ki je za starejše posebej pomembno.

##### Vodovodna instalacija

V domu starejših gre zaradi procesov dela izredno veliko vode v odpad. Potrebno je preveriti možnost za ponovno uporabo sive vode in meteorne vode.

#### **4. 8. 7 Elektro instalacije in oprema**

Skladno z Energetskim zakonom (EZ-1,EZ-2) in drugimi veljavnimi predpisi je potrebno zasnovati energetske varčno in stroškovno opravičljivo zasnovo, glede na infrastrukturne kapacitete v območju.

Objekt se bo napajal iz obstoječega NN omrežja v skladu z zahtevami Elektro Primorska.

Naročnik predvideva izvedbo fotonapetostne elektrarne na nepohodnem delu strehe.

Za rezervno napajanje se predvidi možnost priklopa na diesel agregat.

Bivalne sobe morajo biti opremljene z napeljavo za TV, radio, telefon, internet (optika) in signalno klicnimi napravami, napeljavo za senzorje premikanja.

Natečajniki naj predlagajo oziroma upoštevajo programu ustrezen obseg elektro instalacij, ki bo v skladu z veljavno zakonodajo.

##### Centralni nadzorni sistem CNS

Za obratovanje, krmiljenje in nadzor nad energetskimi sistemi ter sistemi za upravljanje zgradbe je

predvidena instalacija in oprema za centralni nadzorni sistem CNS doma.

#### Nadzor nad delovanjem energetskih sistemov

Predvideno bo krmiljenje, upravljanje, avtomatska regulacija in nadzor strojnih in elektro naprav v sklopu energetike in klimatizacije, nadzor delovanja transformatorjev, diesel električnega agregata, naprave za brezprekinitveno napajanje, fotonapetostne elektrarne, zasilne razsvetljave, električnih razdelilnikov z lokalnimi reprogramabilnimi krmilniki, ki bodo lokalno vodili proces in zbirali podatke.

#### **4. 8. 8 Priključevanje na javno infrastrukturo**

Objekt je potrebno opremiti s sodobnimi elektro in strojnimi instalacijami, ki bodo priključene na javno instalacijsko omrežje v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora in sicer: vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija, elektrika, telefon, KATV.

#### Vodovod

Priključitev na javni vodovodni sistem preko vodomera; za potrebe objekta in hidrantnega omrežja.

#### Kanalizacija

Priključitev na ločeno javno fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje.

#### Elektrika

Za priključitev novega objekta na distribucijsko omrežje bo potrebno iz TP Kampus zgraditi nov izvod v elektro kabelski kanalizaciji s pripadajočimi jaški.

Priključitev na javno električno omrežje preko glavne razdelilne omare z odštevalnimi števci (jaki tok, razsvetljava, šibki tok).

#### KTV, internet, telefon

Predvidena je priključitev na telekomunikacijsko, komunikacijsko in kabelsko omrežje.

#### Komunalni odpadki

Zbirajo se na odjemnem mestu na gospodarskem dvorišču. Odjemno mesto mora biti prometno dobro dostopno, na utrjeni površini in zaščiteno z nadstrešnico. Prostor za odpadke mora biti obdan z ograjo, z vrati s ključavnico.

Imeti mora tri enote:

- prostor za zbiranje komunalnih odpadkov (odpadki iz kuhinje, ki se hranijo v posebnih sodih),
- prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov iz zdravstva,
- prostor za zbiranje nevarnih odpadkov iz zdravstva, odpadne embalaže in drugih odpadkov, ločeno glede na vrsto odpadka.

#### **4. 8. 9 Požarna varnost**

Pri projektiranju je potrebno upoštevati požarno varstvene zahteve skladno z veljavno zakonodajo in predpisi ter zagotoviti pogoje za varen umik oseb in premoženja, pogoje za odvod dima in toplote ob požaru, prometne in delovne površine za intervencijska vozila, potrebne odmike, požarne ločitve, vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter drugo. Do objekta mora biti zagotovljen dostop in prostor za delovanje intervencijskih vozil.

Ločitev/razdelitev objekta na požarne sektorje naj upošteva delovanje posameznih funkcionalnih programskih sklopov (npr. vsaka sobe ne sem biti svoja požarna celica).

#### **4. 8.10 Univerzalna dostopnost**

Dostope do vseh programov in ureditev je potrebno predvideti za gibalno ovirane osebe, s klančinami ali napravami. Upoštevati je potrebno Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS, št 41/18). Natečajna priloga D\_3\_Priročnik o dostopnosti objektov v javni rabi.

## 5 ETAPNOST IZVEDBE

Izgradnja DS Livade Izola je načrtovana kot gradnja v eni etapi, vključno z izvedbo zunanje ureditve, prometne in komunalne ureditve.

## 6 OCENA INVESTICIJE

Ocenjena vrednost investicije (brez ddv):

- objekt: 15.824.090,00 eur
- notranja oprema: 1.602.760,00 eur
- zunanja ureditev: 378.550,00 eur

V oceni investicije je upoštevano plitvo temeljenje objekta, saj naročnik ob izdelavi ocene ni imel podrobnejših podatkov o geomehanski sestavi tal.

Komunalni priključki niso vključeni v oceno investicije.

## 7 POVZETEK BISTVENIH ZAHTEV IN USMERITEV

1. V novem Domu starejših Livade Izola se predvidi bivanje starejših v gospodinjstvih skupinah, dnevni center za starejše ter spremljevalne storitvene dejavnosti (frizer in pediker, domska kavarna, skupnostne storitve).

V DS bo bivalo med 150 in 156 stanovalcev v šestih gospodinjstvih skupinah (največ 120 stanovalcev) in v treh gospodinjstvih skupinah za osebe z demenco in sorodnimi stanji (največ 36 stanovalcev). V dnevnem centru bo 8 do 10 uporabnikov.

2. Poseganje na zemljišča izven natečajnega območja ni dopustno.

3. Pri umestitvi in oblikovanju novega objekta je potrebno vzpostaviti primeren odnos do varovanih elementov v prostoru (trasa nekdanje železnice, drevored pinij).

4. Gradbena meja omejuje območje namenjeno gradnji nadzemnih stavb.

5. Predvidena etažnost nove stavbe DS Livade Izola je K + P + 4N.

6.\* Predvidena kota +/- 0.00 novega objekta je 13.20 m n.m.

7.\*Zmogljivosti v območju C3:

\_koeficient zazidanosti (FZ): max 0.40

\_koeficient izkoriščenosti zemljišča (FI) (bruto tlorisna površina objekta nad terenom računana na območje urejanja C / velja za celotno območje C): 1.2

*\* Skladno z zmagovalno rešitvijo bo spremenjen trenutno veljavni izvedbeni akt oz. bo sprejet novi izvedbeni akt. Parametri, ki so povzeti po veljavnem izvedbenem aktu, so orientacijski – od njih so možna smiselna odstopanja, ki pa jih je potrebno natančno strokovno utemeljiti.*

8. Predvideni faktor zelenih površin za območja z namensko rabo CU (osnutek OPN): 0.30

9. Natečajne rešitve morajo zagotoviti dovoz s ceste »B«, ki se na natečajno območje priključi iz jugozahodne smeri.

10. Parkiranje v garaži ni predvideno. Na zemljišču je potrebno zagotoviti vsaj 20 parkirnih mest za osebna vozila za potrebe programa DS Livade Izola (16 PM za motorna vozila + 2 PM za gibalno ovirane + 2 PM za električna vozila), 2 odstavni parkirni mesti v bližini vhoda, 2 odstavni parkirni mesti za dostavna vozila kuhinje na gospodarskem dvorišču, vsaj 20 parkirnih mest za kolesa in 5 parkirnih mest za električna kolesa.

11. V novem DS Izola je potrebno predvideti programske sklope: gospodinske skupine (A), skupni prostori (B), dnevni center (C), dodatne storitvene dejavnosti (D), prostori za zaposlene (E), gospodarske, servisni in tehnični prostori (F), komunikacije (G). Upoštevati je potrebno ciljne površine prostorov predvidenih v natečajni nalogi oz. v tabeli površin prostorov.
12. Gospodinska skupina vključuje največ 20 oseb, gospodinska skupina za stanovalce z demenco pa največ 12 oseb.
13. V gospodinskih skupinah se predvidi 80% postelj v enoposteljnih sobah in 20% postelj v dvoposteljnih sobah.
14. Zasnova horizontalnih komunikacij naj stremi k temu, da je hodnikov čim manj in da se v čim večji meri obravnavajo kot skupni prostor. Biti morajo pregledne, omogočati morajo orientacijo in enostavno manipulacijo z bolniškimi posteljami. Pomembno je enostavno premikanje nepokretnih stanovalcev skupaj s posteljami v skupne prostore, da so čim bolj integrirani v vsakodnevno domsko dogajanje. Pri načrtovanju se upošteva velikost postelje 105/225 cm.
15. Prostori gospodinske skupine naj bi se neposredno navezovali na zelene površine ali na bivalno teraso. Stanovalcem z demenco mora biti omogočen samostojen dostop brez spremstva. Če neposredne povezave z zunanjim prostorom ni mogoče zagotoviti za vse gospodinske skupine, se mora zagotoviti za gospodinske skupine za osebe z demenco. Če se zanje zagotavlja neposredni dostop na bivalno teraso, mora biti velikosti bivalne terase vsaj 60 m<sup>2</sup> na posamezno gospodinsko skupino.
16. Krajinsko arhitekturna ureditev naj predvidi različne ureditve na nivoju pritličja, ki bodo brez grajenih ovir in primerne različnim skupinam uporabnikov. Zagotoviti je potrebno čim več zelenih površin na terenu ter predvideti senčenje zunanjega bivalnega prostora (z drevesi, pergolami...). Zunanje površine DS Livade Izola naj bodo zasnovane tako, da bodo čim bolj povezane z drugimi odprtimi javnimi površinami na sosednjih območjih (prehod proti centru mesta in morju, drevored ob Prešernovi cesti, trasa nekdanje železnice, odprte površine študentskega doma, odprte površine ob cesti »B« in ob Južni cesti).
17. Zasnova zunanjih površin naj v čim večji meri omogoča ponikanje padavinske vode kot tudi njeno zadrževanje z oblikovanjem terena in morebitnih vodnih motivov.
18. Natečajna rešitev naj upošteva predviden finančni okvir investicije.
19. Natečajna rešitev naj upošteva usmeritve natečajne naloge in predhodnih projektnih pogojev nosilcev urejanja prostora.

## 8 VIRI IN LITERATURA

Imperl, Franc. Kakovost oskrbe starejših – izziv prihodnosti

Grdiša, Rok. Priročnik za načrtovanje sodobnih oblik bivanja starih ljudi

doc. dr. Skalicky Klemenčič, Vanja. prof. dr. Žegarac Leskovic, Vesna. Domovi za starejše v Sloveniji.

Geološko-geotehnični elaborat za potrebe izgradnje »Univerzitetnega kampusa Livade« v Izoli.

Gradbeni inštitut ZRMK, DN2004098, februar 2011.

<http://www.ssz-slo.si/wp-content/uploads/U%C4%8CE-ND-11-VZPOSTAVITEV-IZOLACIJSKIH-ENOT-GLEDE-NA-TVEGANJE-ZA-OKU%C5%BDBO-S-COVID-19-002.pdf>

## 9 SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG\_C IN NATEČAJNIH PRILOG\_D

C\_1\_geodetski načrt

C\_2\_natečajno območje\_dof\_podatki

C\_3\_prečni prerez

C\_4\_tabela površin prostorov

C\_5\_shema plakatov

D\_1\_PROJEKTNI POGOJI

D\_1\_1\_ZVKDS

D\_1\_2\_ZRSVN

D\_1\_3\_DRSV

D\_1\_4\_OBČINA IZOLA

D\_1\_5\_VODOVOD

D\_1\_6\_KOMUNALA

D\_1\_7\_ELEKTRO

D\_2\_Fotografije natečajnega območja

D\_3\_Priročnik o dostopnosti objektov v javni rabi

D\_4\_Priporočila za načrtovanje domov za starejše občane za ustvarjanje optimalnega življenjskega okolja za starejše odrasle