

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA



KAZALO VSEBINE

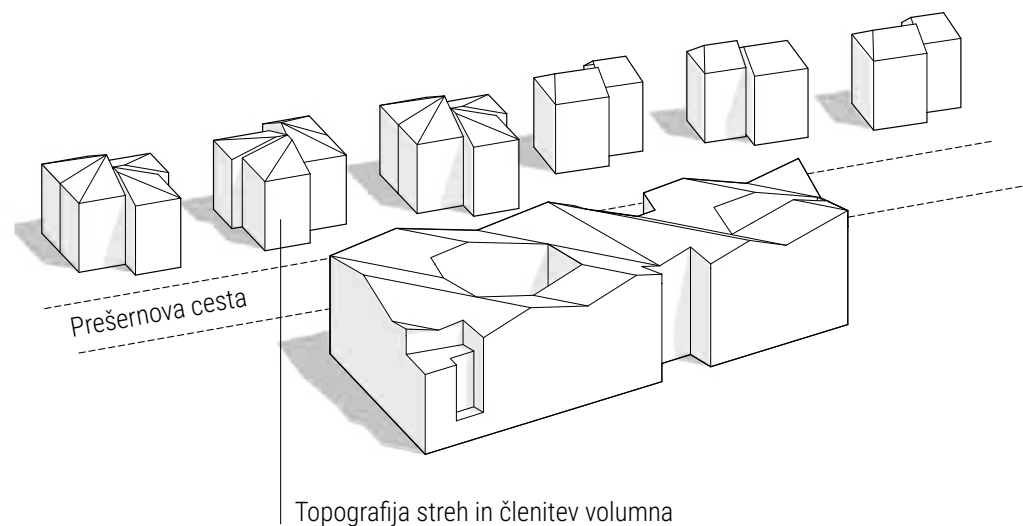
ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA IN NAVEZAVA NA ŠIRŠI PROSTORSKI KONTEKST	3
URBANISTIČNO - ARHITEKTURNA ZASNOVA	4
ZASNOVA KRAJINSKE ARHITEKTURE	6
ARHITEKTURNA ZASNOVA	8
PROMETNA UREDITEV TER DOSTOP ZA PEŠČE IN KOLESARJE	17
PROGRAMSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA	18
PROGRAMSKA SHEMA	19
OPIS TRAJNOSTNE ZASNOVE	20
KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA	23
AKUSTIKA PROSTORA	23
OPIS POŽARNE VARNOSTI	24
RACIONALNA GRADNJA IN VREDNOST INVESTICIJE	25

ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA IN NAVEZAVA NA ŠIRŠI PROSTORSKI KONTEKST

Koncept urejanja širšega natečajnega območja, ki obsega eno izmed bodočih programsko bolj intenzivnih točk zaledja Izole, se osredotoča na prostorsko-lokacijska izhodišča urbanistične zasnove nekdanj predvidenega Univerzitetnega Kampusa Livade. Kampus na gričevnatem pobočju z maksimalno prostorsko in vizualno pretočnostjo omogoča tesno prepletanje zelenega obrobja z gostejšo strukturo mesta in zgodovinskega mestnega jedra. S prepletom parkovne substance, aktualnih in novih dejavnosti, se bo vzpostavilo vozlišče raznolikih uporabnikov v prostoru in ohranjanje oz. reintegracijo obstoječih zgodovinskih prvin, kot sta trasa Parenčane in drevored pinij na Prešernovi cesti. S tem bo prišlo do povezovanja in dopolnjevanja nove substance z obstoječimi programi in do spodbujanja razvoja Izole.

V natečajni rešitvi obstoječe "nedokončano" programsko in grajeno stanje v prostoru naslavljamo celostno, tako z vidika vzpostavljanja novega kvalitetnega parkovnega prostora neposredno ob novem objektu DSO, kakor tudi z umeščanjem javnega dela programa ob Prešernovo cesto in navezovanjem na obstoječo mrežo poti. S tem se novo območje vpne v strukturo mesta, ter hkrati generira nov utrip v tem delu zaledja Izole.

Predlagana arhitekturna zasnova temelji na navezavi na lokalni kontekst in morfologijo neposredne okolice. Objekt se naveže na topografijo streh in dimenzije stavbnih mas stanovanjske gradnje na severni strani Prešernove ceste, programsko nadgradi podhranjen obstoječo ponudbo ob Prešernovi cesti, ponudi novo parkovno ureditev pred DSO, vzpostavi jasno prostorsko hierarhijo v prostoru, smiselno zaključuje prometno ureditev ter s prehodnostjo parterja povezuje južni del območja, kjer je omogočen dostop z vozilom, s Prešernovo cesto.

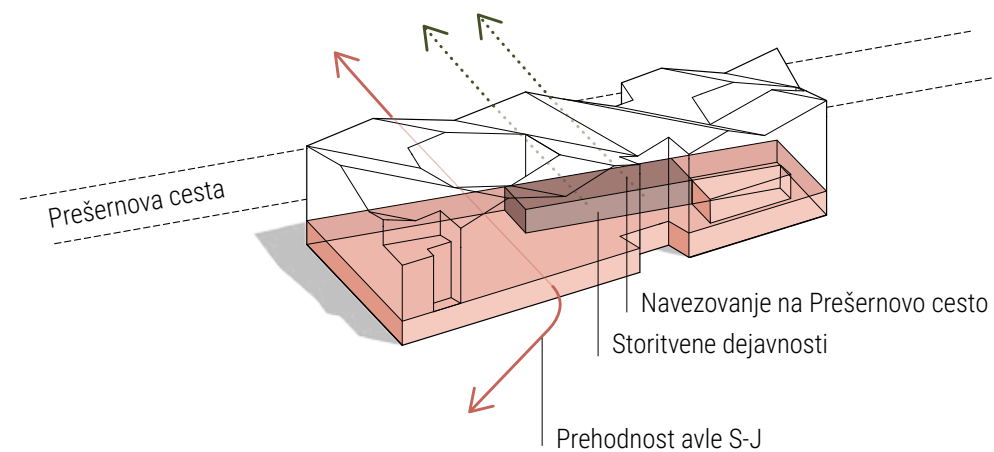


Shema 4: Navezava na lokalni kontekst

URBANISTIČNO - ARHITEKTURNA ZASNOVA

KONTEKST IN UMEŠČENOST

Prostorski kontekst natečajnega območja je dokaj kompleksen. Natečajna rešitev v arhitekturno-urbanistični zasnovi upošteva konfiguracijo terena, ki narekuje povezavo južnega dela natečajnega območja, kamor je umeščen glavni dostop in s tem glavni vhod v objekt, s severnim delom, kjer se mora objekt programsko in fizično navezati na Prešernovo cesto. Tako je pritličje objekta zasnovano kot podstavek oz. programska baza objekta, na katero je umeščen zgornji volumen objekta. Z vzpostavitev prehodne glavne vstopne avle omogočimo povezavo južne strani (avtomobilski dostop) s severno stranjo območja (peš in kolesarski dostop) in s tem prehod uporabnikov, kakor tudi dostop uporabnikov z obeh strani objekta. Javni del programa je umeščen na obe strani, na južni strani se nahajajo dnevni center, kavarna in programi vezani na uporabnike DSO, ki se navezujejo na parkovno ureditev na jugu in vzhodu, medtem ko se na severni del umesti javni del programa, ki ima mestotvorno funkcijo in privlači tudi zunanje uporabnike. V tem delu se nahajajo frizer, pediker, fizioterapija in skupnostne storitve. Zahodni del pritličja ima servisno funkcijo, saj se navezuje na servisni dostop in prostor za parkiranje. V vzhodni del pritličja so umeščeni prostori uprave in zaposlenih v DSO. Zahodni del objekta je delno podkleten in izkorišča konfiguracijo terena za minimalni poseg v teren. Pritličje objekta se navezuje na koto pločnika ob Prešernovi cesti in omogoča ureditev pritličja in parterja brez tektonskih ovir.



Shema 2: Mestotvornost pritličja



ZASNOVA KRAJINSKE ARHITEKTURE

Pred severnim vhodom je oblikovan linearni trg, ki dopolnjuje kvaliteten ambient drevoreda. Na južni strani območja je obstoječe stanje dopolnjeno z novimi zasaditvami ter z elementi parkovno-urbanega oblikovanja. Pred glavnim vhodom na južni strani se odpre tlakovana površina v obliki trga, predviden je prostor za večje število ljudi, predvidena je postavitve urbane opreme, pitnika, ter novih sodobnih elementov urbanega in krajinskega oblikovanja. S parterne ureditve je preko zasteklitev v pritličju omogočen vizualni stik z notranjostjo DSO, ter s tem generiranje urbanega utripa. Lokali so dostopni s strani drevoreda in linearne trga, ter z južne strani posredno preko recepcije in vstopne avle.

Novi park na vzhodni strani dodaja kvaliteto obstoječemu ambientu ter predstavlja nov prostor za druženje, ki ustvarja sinergijo z navezavo na linearni trg na severni strani, ter navezavo na krajinsko ureditev na južni strani objekta, vse do glavnega vhoda. Zelena parkovna ureditev vključuje elemente (pergola, prostor za vodeno vadbo na prostem, prostor za družabne igre, skupine klopice), ki omogočajo programirane prostore za druženje in rekreacijo, ki se preko poti medsebojno povezujejo in tvorijo celovito parkovno ureditev. Predvidena je tudi umestitev igral, za omogočanje in vzpodbujanje medgeneracijske povezanosti preko kvalitetnega druženja (stari starši, otroci, vnuki).

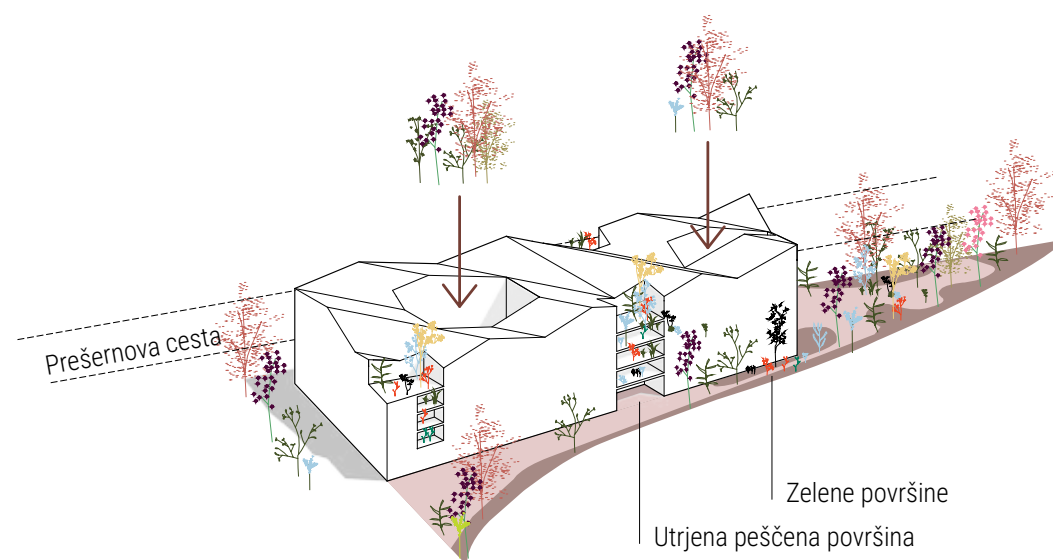
Zunanja ureditev se v grobem deli na tri sklope. Zahodni del je namenjen avtomobilskemu dostopu in je prometno urejen, namenjen dostopnosti do objekta, parkirnih površin, dostavi, odvozu smeti, intervenciji in servisnim dostopom. Poleg parkirnih površin za zaposlene in obiskovalce, je tu še 'drop-off' cona z začasnimi parkirišči, prostor za parkiranje koles in dostop do prostora za preminulega. Južni in vzhodni del, ki sta parkovno urejena in prepletata odprte bivalne površine in zelene površine, predstavljata osrednjo večfunkcionalno območje, kjer se odvija večina programskih sklopov in dogodkov. Atrijske ureditve in prečne povezave v objektu so prepletene z zunanjimi programskimi območji na način, da omogočajo krožno prehodnost območja v obliki simbola za neskončnost (∞) in s tem možnost sprehajanja, raziskovanja in nadzora. Sprehajalne poti povezujejo raznolike krajinske ureditve in programe. Severni del se kot linearni trg navezuje na Prešernovo cesto in omogoča prehodnost med objektom in zunanjimi parkovnimi površinami z obstoječim pločnikom.

Zasnova objekta izrablja tudi druge možnosti umestitve uporabnih zelenih površin (na nadkritih bivalnih terasah v 1., 2. in 3. nadstropju, ter na treh odprtih bivalnih terasah v 4. nadstropju), ki omogočajo intenzivno ozelenitev. Slednje zaradi odprtosti omogočajo tudi implementacijo nekoliko večjih grmovnic (v koritih), ki tekom uporabe objekta omogočajo precejšno mero fleksibilnosti pri uporabi.

Območje zunanje ureditve je vpeto med dve pomembni prostorski vrednoti, ki sta pod varstvom kulturne oz. naravne dediščine: drevored pinij od Viližana do Loreta (EŠD 850009) in trasa in objekti železniške proge Trst – Poreč (EŠD 850115). Tako se zasnova v smeri iz severa proti jugu deli na tri sklope. Predprostor na severni strani predstavlja navezavo odprtih površin na obstoječ pločnik in kolesarsko pot Prešernove ceste z drevoredom pinij. Parkovne površine, ki predstavljajo osrednje programsko območje parternih ureditev. Prometne površine z višinsko prilagoditvijo na traso Parenzane s funkcionalno zasaditvijo.

Zasnova odprtih zunanjih površin je namenjena različnim skupinam uporabnikov: stanovalcem v gospodinjskih skupinah, stanovalcem v gospodinjskih skupinah za osebe z demenco in sorodnimi stanji (odprte bivalne terase), uporabnikom dnevnega centra ter uporabnikom spremljevalnih programov (kavarna, frizer, pediker, fizioterapija, pisarne za skupnostne storitve). Zasnova omogoča večfunkcionalno uporabo, ki po potrebi služi različnim skupinam uporabnikom.

Velik poudarek zasnove temelji na povezljivosti notranjih prostorov z zunanjim prostorom in naravo, kar bo prispevalo k izboljšanju psihofizičnega počutja stanovalcev (neposreden dostop do zunanjih prostorov, raznolikih vrtnih ureditev (vrt sredozemskih dišavnic, rozarij, deževni vrt, senzorični vrt...), parkovnih ureditev, programskih sklopov in sprehajalnih poti.

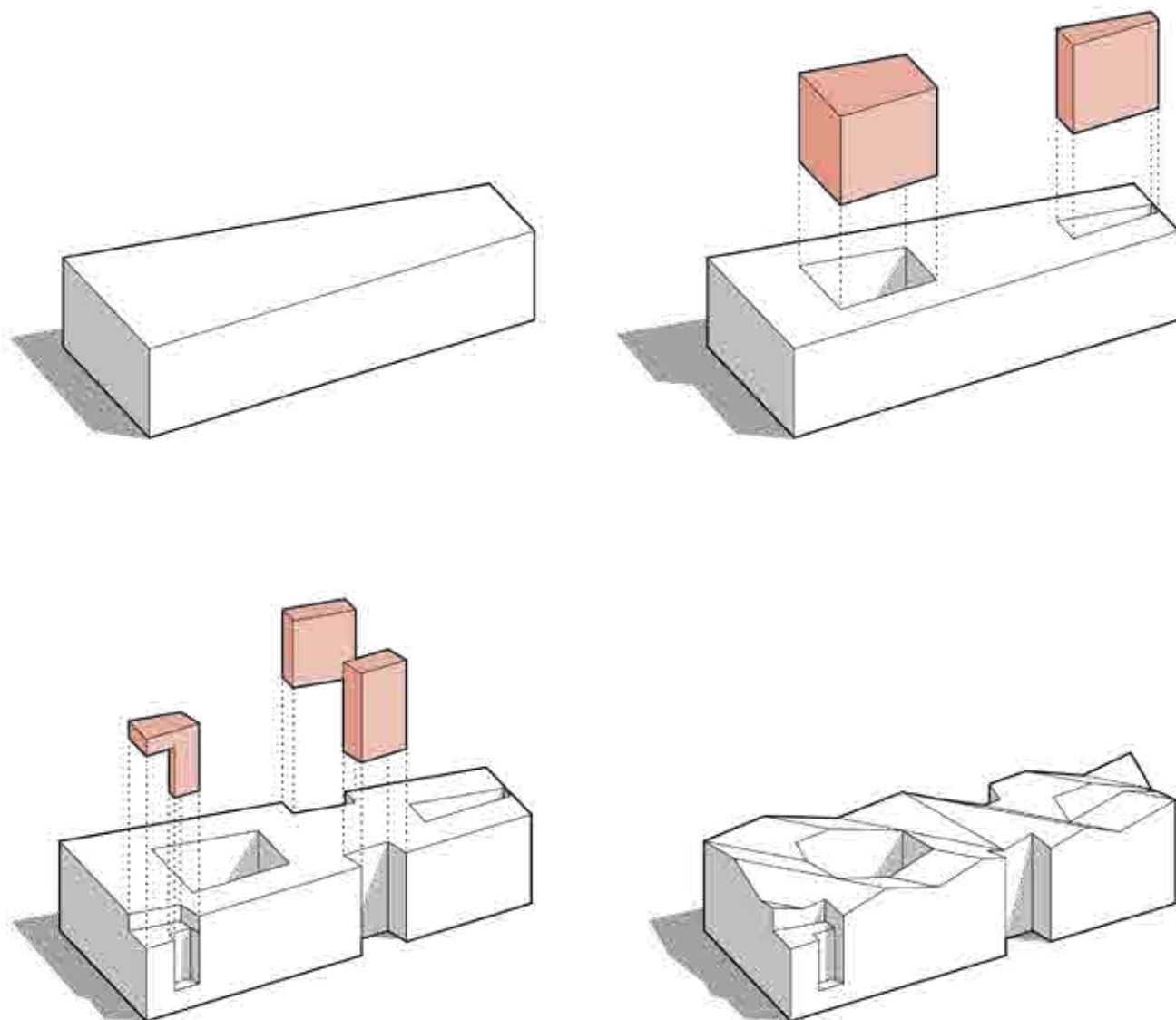


Shema 1: Zelene površine

Krajinsko arhitekturna ureditev predvideva različne ureditve na nivoju pritličja. Zunanje površine so urejene brez grajenih ovir in primerne za uporabo različnih skupin uporabnikov. Predstavljajo 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 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, ipd.) Večina zelenih površin je urejena na raščenem terenu, z ustreznimi rastiščnimi pogoji za velika drevesa. Predvideno je 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 niso ograjene in so del odprtega javnega prostora Izola. Zasnova omogoča dobro povezanost 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 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 je ločeno od glavnega vhoda in površin za uporabnike in obiskovalce. Umeščeno je stran od bivalnih površin oskrbovancev, saj je dogajanje na dvorišču in ropot vozil lahko moteč. Gospodarsko dvorišče je namenjeno dostopu za dostavna in servisna vozila ter manipulacijo. Na lokaciji je predvideno obračališče, ki omogoča varno in pretočno prometno rabo. Dostopne površine in poti za pešce, parkirne površine, dostopne površine in poti za pešce, vključno s parkirnimi mesti, omogočajo varen in neoviran dostop do stavbe. Ločene so od motornega prometa in grajene brez grajenih in komunikacijskih ovir. Prostor začasnega parkiranja ('drop-off') in prostor pred vhodnimi vrati je zaščiten pred vremenskimi vplivi. Tlaki pešpoti so gladki, ne drseči, iz trajnih materialov, označeni in osvetljeni v skladu s standardom SIST ISO 21542. Ob daljših pešpotih so nameščene klopi z naslonjali in nasloni za roke. Skladno s predhodnimi usmeritvami DRSV so zunanje površine zasnovane na način, da se v čim večji meri predvideva ohranitev prepustnih površin, ki omogočajo infiltracijo vode in izvedbo zelenih površin.

ARHITEKTURNA ZASNOVA



Shema 1: Volumenska zasnova objekta

Na bazo objekta je umeščen zgornji volumen, katerega glavni karakteristiki sta zgibana streha in členjen stavbni volumen, ki izhajata iz upoštevanja konteksta okoliških stavb. Za zagotavljanje ustrezne osvetlitve bivanjskih enot/sob sta znotraj volumna vzpostavljena dva večja odprta atrija. Večji atrij je umeščen nad območje glavne vstopne avle in predstavlja zunanjo ozelenjeno površino za varovance doma (dostop v prvem nadstropju), poleg tega pa sobam umeščenim v severni del volumna omogoča neposredno južno osvetlitev in s tem naravno osončenje bivanjskih prostorov. Dodatno s tremi svetlobniki v tleh atrija oz. strehi pritličja omogočimo posredno naravno osvetlitev vhodne avle v pritličju z naravno svetlobo ter do neke mere omogočamo vizualno komunikacijo z notranjostjo atrija. Drugi, nekoliko manjši atrij, je umeščen v vzhodnem delu objekta in sega v pritličje. S tem se vzpostavi kvaliteten prostor za upravo in zaposlene v DSO, ki omogoča odmik v naravni odprt prostor znotraj volumna objekta in omogoča kvaliteten naravno osvetlitev pritličnega pisarniškega dela. Vizualno se vzhodni atrij povezuje s parkovno ureditvijo na vzhodu objekta.

V prvih treh nadstropjih je umeščenih šest gospodinjskih skupin varovancev (dve skupini na nadstropje). V četrtem nadstropju so umeščene tri skupine varovancev z demenco. Programska razdelitev po etažah omogoča enostavno funkcionalno ločevanje (tudi v primeru poostrenih epidemioloških razmer). Vse skupine imajo zaradi umestitve atrijev optimalne osvetlitvene pogoje ter hkrati kvalitetne poglede na zelenje in družabno življenje v atrijih, omogočena je jasna orientacija v prostoru in občutek odprtosti. Prostor v obeh atrijih je ozelenjen in omogoča druženje. Atriji omogočajo tudi zavetje pred močnejšim vetrom, ki je v obalni regiji izrazito prisoten, dodatno geometrija objekta zagotavlja senčenje določene površine znotraj atrija in na ta način zagotavlja zunanji prostor s prijetnimi klimatskimi pogoji tudi v vročih mesecih ter omogoča odmik varovancem v senco.

Vsa nadstropja imajo poleg atrijev umeščene tudi bivalne terase v obliki lož, ki omogočajo druženje na zunanjih površinah tudi v drugem, tretjem in četrtem nadstropju. V drugem in tretjem nadstropju sta to dve terasi (južna in severna), ki se navezujeta na prostor za druženje in omogočata kvaliteten bivanje. V vročih dneh je omogočen umik na severno stran, v hladnejših dneh pa na južno stran. V četrtem nadstropju so umeščene tri odprte bivalne terase, ki imajo v premičnih koritih umeščeno tudi ozelenitev. Bivalne terase poleg navedenega členijo stavbni volumen in umeščajo element globine in zelenja na fasado.

MATERIALNOST



Pojavnost objekta je sodobna, z uporabo lokalno prisotnih, enostavnih in trajnih materialnih aplikacij. Objekt ima dvopartitno zasnovo. Pritličje tvori linearno bazo objekta, in je zaradi stika uporabnikov s fasado predvideno v večjih zasteklitvah in odpornejših fasadnih panelih. Vstopni del objekta definirajo steklene površine ki jasno nakažejo, kje je vhod v objekt. Vhodi v objekt so pomaknjeni navznoter iz ravnine fasade in so na tak način nadkriti. Ob glavnem vhodu je predviden nadstrešek za 'drop-off'. Pojavnost objekta je zadržana ter relativno abstraktna, vendar premore dovolj subtilnih oblikovnih elementov, da se naveže na kontekst obalne regije.



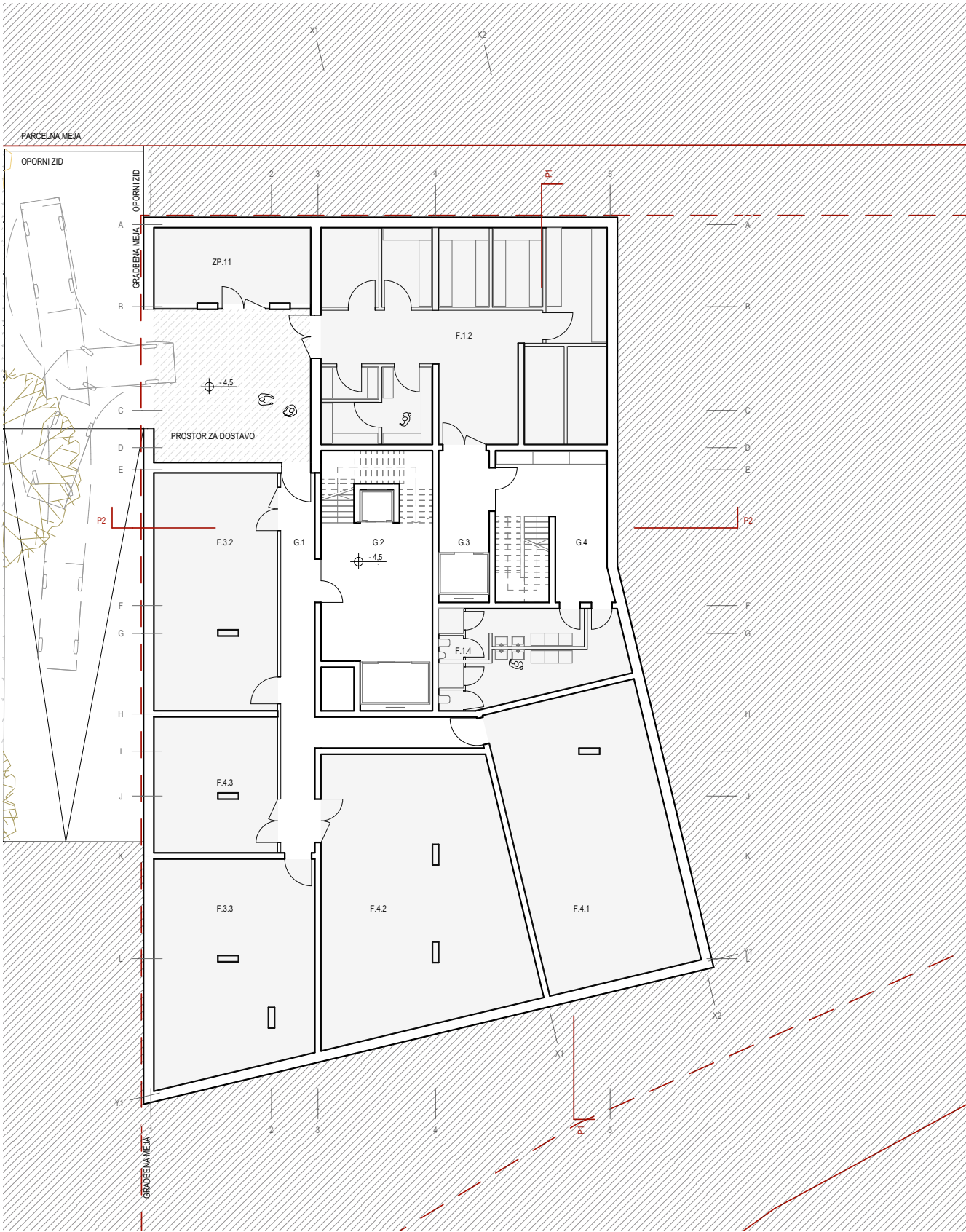


TLORIS 1.-3. NADSTROPJA



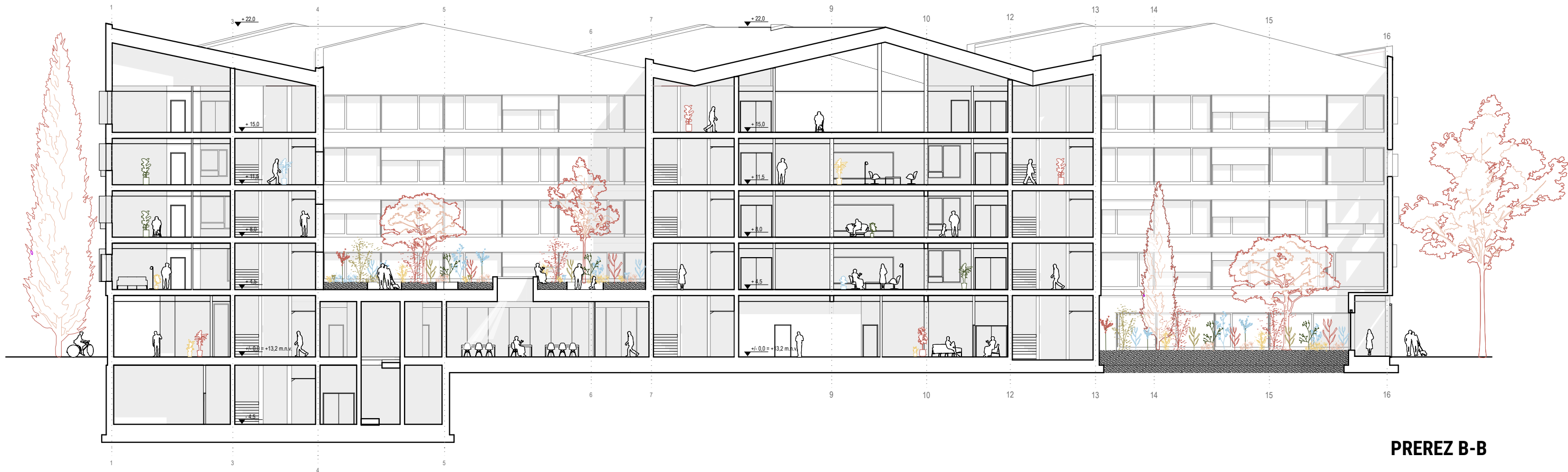
“Dedi, danes je pa res vroče, a greva sedet v senco v atrij?”







Z FASADA



PREREZ B-B



PROMETNA UREDITEV TER DOSTOP ZA PEŠCE IN KOLESARJE

Dostop do načrtovanega objekta je predviden s smeri Južne ceste po cesti »B«. Dostop se izvede s pravokotnim cestnimi priključkom na omenjeno cesto. Predvidena je priključna cesta širine 2 x 3,00m z obojestranskim deniveliranim pločnikom širine 2,00m.

Na oddaljenosti cca 40,0m od priključevanja na Južno cesto, se na dostopni interni cesti predvidi krožišče/obračališče, ki predstavlja vozlišče za vodenje prometa proti severu, vzdolž zahodne fasade objekta in proti vzhodu, vzdolž južne fasade objekta do glavnega vhoda, ter dalje za mrliško vozilo.

Klasična parkirna mesta za osebna vozila so predvidena na skrajnem zahodnem robu obravnavenga območja. Na JZ vogalu objekta, v neposrednji bližini glavnega vhoda so predvidena parkirna mesta za invalide, parkirna mesta za električna vozila ter t.i. »drop off« parkirna mesta. Predvidena so parkirna mesta velikosti 2,50 x 5,00 m.

Dostop za mrliška vozila se vrši mimo glavnega vhoda, pri čemer se dostop fizično zameji s potopnim strebričkom.

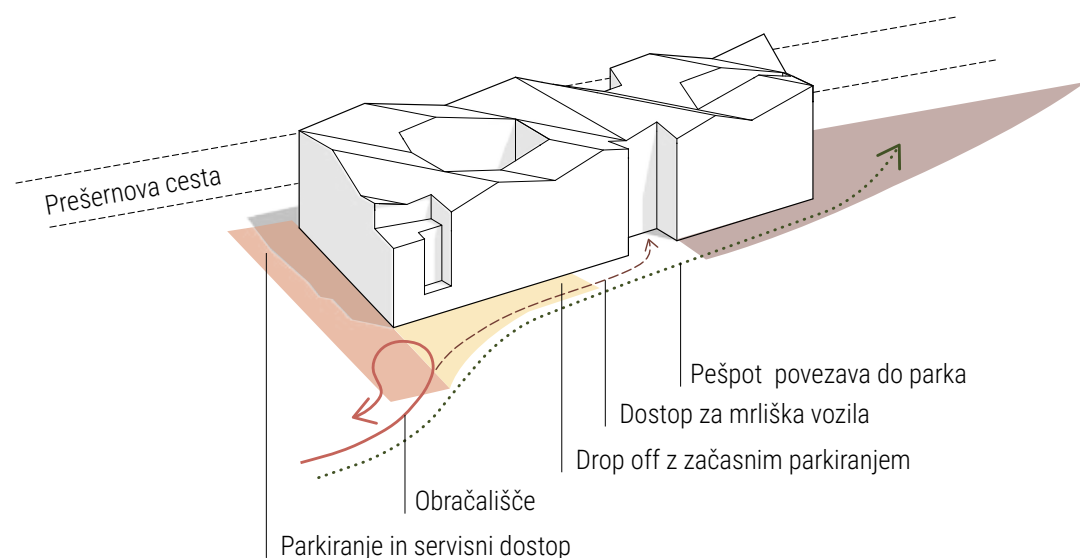
Dostavna vozila imajo urejen dostop ob zahodni fasadi objekta, kjer se po dovozni rampi spustijo do kletne etaže. Na spuščeni terenski ureditvi se pred servisnim/dostavnim vhodom v klet, uredi 5 PM, od tega se 2 PM namenijo za dostavna vozila za kuhinjo.

Prevzemno mesto za odvoz odpadkov je umeščeno v JZ vogalu objekta, s stranice objekta (zahodna stran). Smetarsko vozilo dostopa do zbirnega mesta/eko otoka tako, da preko osrednjega krožišča vozilo obrne, naloži odpadke, ter odpelje, ali pripelje, naloži odpadke, vzvratno obrne v območju osrednjega krožišča, in se odpelje.

Celotno območje utrjenih povoznih površin se uredi v istem nivoju. Višinsko torej brez deniveliranih robnikov, stopnic,... pri čemer se površine namenjene vodenju prometa in ostale površine vizualno in funkcionalno ločijo z utrditvijo z drugačnimi materiali (asflat, tlakovci, vialit, hansegrand...).

Dostop za pešce se v smeri proti Južni cesti »B« uredi po južni strani dostopne ceste oziroma južno od osrednjega krožišča. Tako so pešci povsem ločeni od motornega prometa. Pred krožiščem se preko dostopne ceste uredi prehod za pešce, ki omogoča varno prehajanje na drugo stran ceste z dostopom do parkih mest za osebna vozila.

Kolesarji do objekta dostopajo po vozišču. Neposredno pred glavnim vhodom se uredijo parkirna mesta za kolesa.



Shema 5: Promet

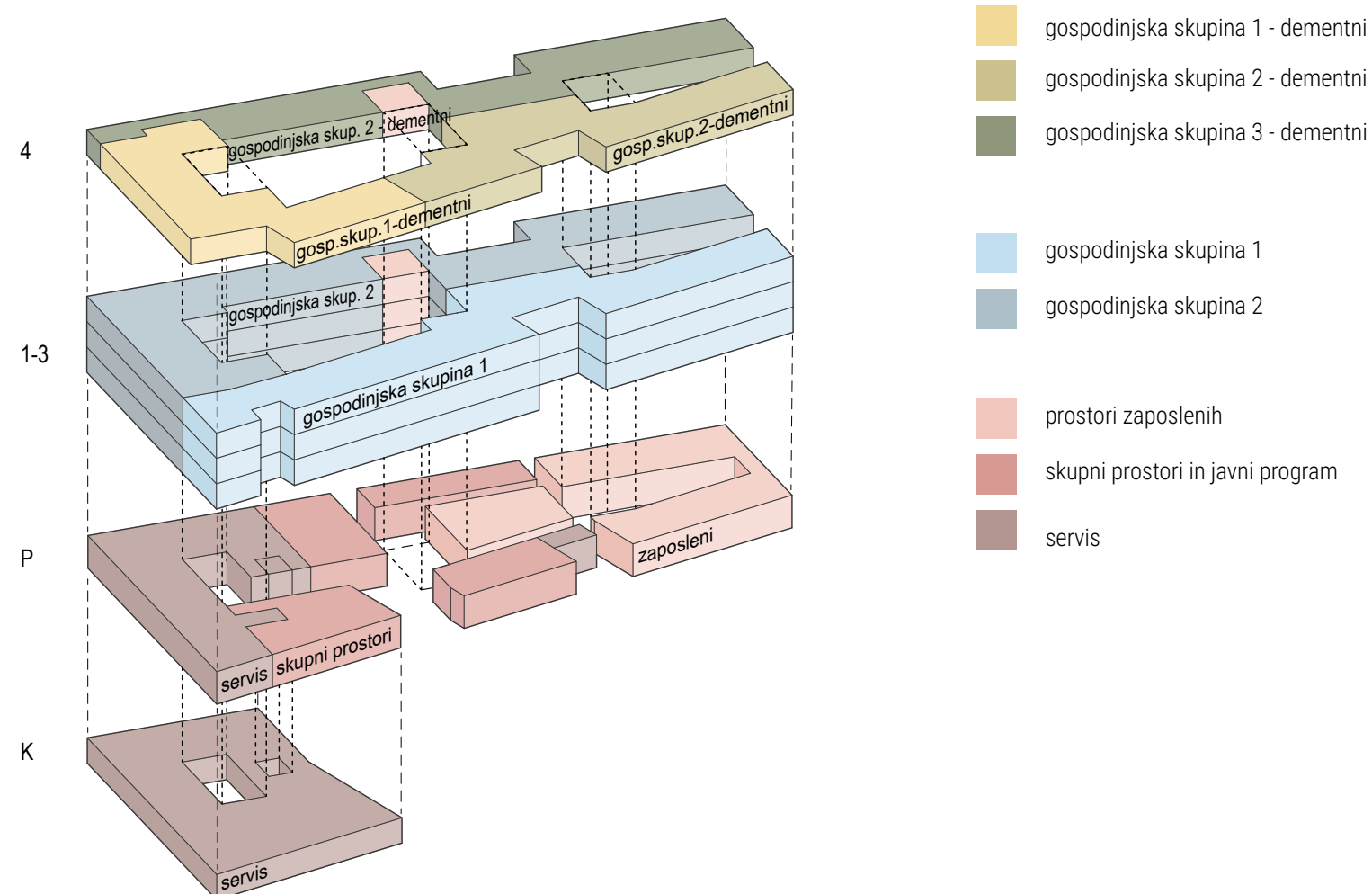
PROGRAMSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA

Glavni vhod v objekt ima reprezentativni pomen. Dostop do glavnega vhoda je urejen preko tlakovanega dela zunanje ureditve, ki tvori trg. V sklopu te ureditve je predvidena umestitev kvalitetne urbane opreme, ki tvori prostor za druženje, sprejemanje ali poslavljanje od obiskovalcev. Glavna vhodna avla ima primeren predprostor, da se tudi ob večjem številu obiskovalcev omogoči čitljivost prostora. Ob vhodu v vstopno avlo je omogočen vizualni stik z recepcijo, ki nudi usmeritve in informacije. Na avlo se navezujejo kavarna, dnevni center, jedilnica, zdravstvena oskrba, ter preko enega hodnika posredno lokali za skupnostne storitve, ter preko drugega hodnika prostor za duhovno oskrbo in prostor za poslopitev od pokojnega. Le-ta je odmaknjen od glavnega dogajanja in nudi prostor za umik, žalovanje in kontemplacijo. Prostor se odpre v krajinsko ureditev na južni strani objekta, kjer je tudi kontroliran dostop za mrliško vozilo.

Prostor uprave in ostali pisarniški prostori so umeščeni ob vzhodni atrij in tvorijo ločeno enoto s svojo kontrolo pristopa. Umestitev ob atrij zagotavlja visoko kvaliteto delovnega okolja in spodbuja produktivnost in dobre odnose med zaposlenimi. Atrij postane prostor druženja in izmenjevanja informacij in idej. Prostor za sproščanje in vadbo, čajna kuhinja in prostor za oddih zaposlenih se preko hodnika poveže jedrom, iz katerega je prav tako omogočen kontroliran prehod v notranji atrij. Tako imajo zaposleni tudi iz prostorov za neformalno druženje/delo možnost prehoda v odprt in ozelenjen prostor atrija. Podporni program, kot so garderobe in sanitarije, so umeščene v sredinski del pritličja z manj optimalno osvetljenostjo in na ta način racionalno izkoristijo prostor.

V nadstropjih 1-3 sta med atrija umeščena osrednja večnamenska prostora obeh gospodinjstev skupin, ki se po potrebi lahko povežeta preko skupne sklopne stene in omogočata večji skupinski prostor. Celoten osrednji prostor se navezuje na bivalni terasi (severno in južno), ter na obe jedri (vzhodno in zahodno). Osrednji prostor tako nudi izredno kvaliteto in fleksibilno prostorsko zasnovo. Sobe so razvrščene po obodu objekta, na severni strani pa umeščene na notranja atrija, za optimalno naravno osončenost. Servisni prostori so umeščeni ob komunikacijska jedra.

Enak princip umestitve prostorov je uporabljen v četrtem nadstropju, le da so v tem primeru zagotovljene tri bivalne terase (vsaka za eno gospodinjstvo skupino).



PROGRAMSKE SHEME

Prednost programske zasnove je prehodnost in jasnost dostopov ter dobra osvetljenost in ločenost programskih sklopov, glede na njihovo funkcijo. V pritličju se vzpostavi prehodno glavno vstopno avlo, ki poveže južno stran (avtomobilski dostop) s severno stranjo območja (peš in kolesarski dostop). S tem se vzpostavi dostop uporabnikov z obeh strani objekta.

KLET

Zahodni del objekta je delno podkleten in izkorišča konfiguracijo terena za minimalni poseg v teren.

Dostop v klet je omogočen preko klančina na zahodni strani objekta. V kleti se nahajajo servisni prostori: prostori za agregat, dostava za kuhinjo, skladišče, hladilnica in servisni prostori kuhinje. Klet ima neposreden dostop do kuhinje v pritličju preko internega dvigala in stopnišča.

PRITLIČJE

Dostop do glavnega vhoda je urejen preko tlakovanega dela zunanje ureditve, ki tvori trg. V sklopu te ureditve je predvidena umestitev kvalitetne urbane opreme, ki tvori prostor za druženje, sprejemanje ali poslavljanje od obiskovalcev. Glavna vhodna avla ima primeren predprostor, da se tudi ob večjem številu obiskovalcev omogoči čitljivost prostora. Ob vhodu v vstopno avlo je omogočen vizualni stik z recepcijo, ki nudi usmeritve in informacije. Na avlo se navezujejo kavarna, dnevni center, jedilnica, zdravstvena oskrba, ter preko enega hodnika posredno lokali za skupnostne storitve, ter preko drugega hodnika prostor za duhovno oskrbo in prostor za poslopitev od pokojnega. Le-ta je odmaknjen od glavnega dogajanja in nudi prostor za umik, žalovanje in kontemplacijo. Prostor se odpre v krajinsko ureditev na južni strani objekta, kjer je tudi kontroliran dostop za mrliško vozilo.

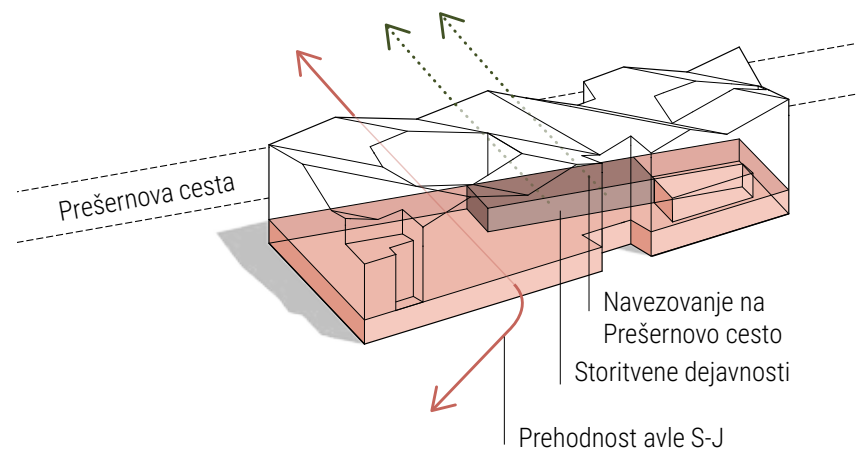
Prostor uprave in ostali pisarniški prostori so umeščeni ob vzhodni atrij in tvorijo ločeno enoto s svojo kontrolo pristopa. Umestitev ob atrij zagotavlja visoko kvaliteto delovnega okolja in spodbuja produktivnost in dobre odnose. Atrij postane prostor druženja in izmenjevanja informacij in idej. Prostor za sproščanje in vadbo, čajna kuhinja in prostor za oddih zaposlenih se preko hodnika poveže jedrom, iz katerega je prav tako omogočen kontroliran prehod v notranji atrij. Tako imajo zaposleni tudi iz prostorov za neformalno druženje/delo možnost prehoda v odprt in ozelenjen prostor atrija.

Podporni program, kot so garderobe in sanitarije, so umeščene v sredinski del pritličja z manj optimalno osvetljenostjo in na ta način racionalno izkoristijo prostor.

NADSTROPJA

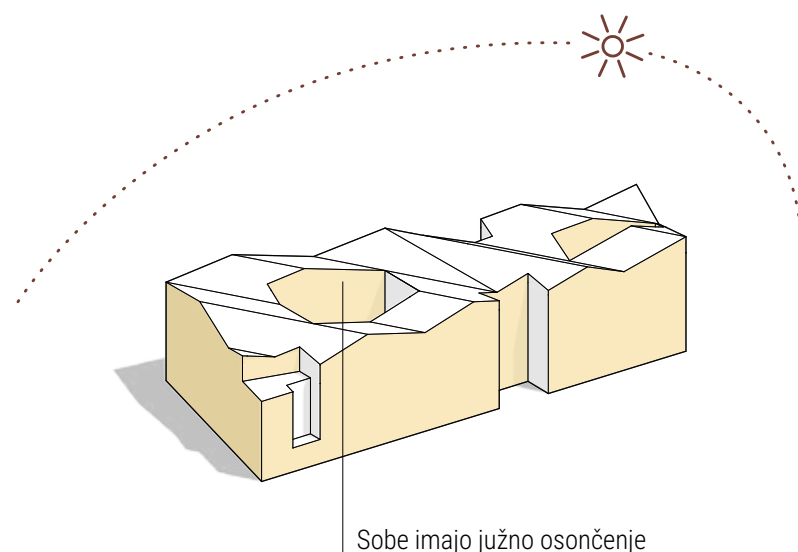
V nadstropjih 1-3 sta med atrija umeščena osrednja večnamenska prostora obeh gospodinjstvih skupin, ki se po potrebi lahko povežeta preko skupne sklopne stene in omogočata večji skupinski prostor. Celoten osrednji prostor se navezuje na bivalni terasi (severno in južno), ter na obe jedri (vzhodno in zahodno). Osrednji prostor tako nudi izredno kvaliteto in fleksibilno prostorsko zasnovo. Sobe so razvrščene po obodu objekta, na severni strani pa umeščene na notranja atrija. S tem je izpolnjena zahteva po minimalni naravni osončenosti skladno s pravilnikom o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe. Servisni prostori so idealno umeščeni ob komunikacijska jedra.

Enak princip umestitve prostorov je uporabljen v četrtem nadstropju, le da so v tem primeru zagotovljene tri bivalne terase (vsaka za eno gospodinjstvo skupino).



Shema 2: Mestotvornost pritličja

OPIS TRAJNOSTNE ZASNOVE



Shema 3: Prikaz osončenosti sob

Pri načrtovanju trajnostnega objekta doma starejših občanov je ključno, da smo upoštevali številne vidike, ki vplivajo na kakovost bivanja oskrbovancev, učinkovitost rabe naravnih virov ter okoljsko odgovornost. Objekt je zasnovan tako, da omogoča visoko raven udobja, varnosti in dostopnosti, obenem pa minimizira negativne vplive na okolje, ter zagotavlja dolgotrajno vzdržnost in energetsko učinkovitost. Pri načrtovanju smo se osredotočili na energetsko učinkovitost, preprečevanje pregrevanja, naravno osvetlitev, zagotavljanje udobnega bivalnega okolja skozi vse letne čase, pa tudi na kakovostno akustiko, varnost in dostopnost za uporabnike z zmanjšano mobilnostjo. Predlagan koncept zasnove učinkovite rabe energije in izkoriščanja OVE stremi k preseganju minimalno zakonsko predpisanih zahtev v Pravilniku o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES 2022).

Objekt je zasnovan z močnim poudarkom na trajnostni in energetsko učinkoviti gradnji. Zasnova objekta, etažnosti klet + pritličje + 4 nadstropja, omogoča optimalno bivanje za stanovalce ter upošteva sodobne smernice trajnostne gradnje. Konstrukcija objekta je armirano-betonska (AB), kar zagotavlja dolgo življenjsko dobo in visoko nosilnost stavbe.

Vse bivalne sobe so zasnovane tako, da so orientirane stran od severne strani, kar omogoča boljšo izrabo naravne svetlobe. Takšna orientacija pripomore k večji energetski učinkovitosti objekta, saj omogoča lažje ogrevanje prostorov pozimi in zmanjšanje potrebne uporabe ogrevalnih sistemov.

Za preprečevanje pregrevanja poleti so predvidena zunanja senčila v obliki avtomatskih polken. Ta senčila omogočajo regulacijo količine sončne svetlobe, ki vstopa v bivalne prostore, ter preprečujejo pregrevanje. S tem se zmanjša potreba po hlajenju prostorov in ohranja udobna temperatura skozi vse leto.

Objekt je zasnovan tudi z dvema notranjima atrijema, ki povežeta pritličje oz. prvo nadstropje z zunanjim okoljem. Ta atrija zagotavljata naravno osvetlitev vseh etaž objekta ter omogočata naravno prezračevanje (v sobah), kar pripomore k večji kakovosti notranjega zraka. Povezovanje etaž skozi atrije ustvarja prijetno bivalno okolje, ki spodbuja tudi socialno interakcijo stanovalcev.

Na južni fasadi so okna zasnovana tako, da niso »prevelika«, kar omogoča optimalno izrabo sončne energije pozimi in preprečuje pregrevanje v poletnih mesecih. S to zasnovo je doseženo ravnotežje med toplotnimi dobitki pozimi in zaščito pred pregrevanjem poleti, kar povečuje energetsko učinkovitost objekta.

Streha objekta je razgibana in masivna, kar omogoča integracijo sončne elektrarne. S tem se povečuje energetska samooskrba objekta, saj sončna energija pripomore k zmanjšanju porabe energije iz omrežja. Integracija sončne elektrarne je ključni element trajnostne zasnove, saj zmanjšuje ogljični odtis objekta in spodbuja uporabo obnovljivih virov energije.

Celotna zasnova objekta je torej osredotočena na trajnostno gradnjo, ki upošteva okoljske, ekonomske in socialne vidike. Poudarek na naravni svetlobi, učinkovitem senčenju, naravnem prezračevanju bivalnih sob (skupni prostori se prezračujejo mehansko z rekuperacijo odpadnega zraka) in uporabi sončne energije omogoča, da bo objekt doma starejših občanov energetsko učinkovit, ekološki in udoben prostor za bivanje starejših občanov.

“Babi, a greva danes v atrij, ker zunaj kar močno piha?”



PREREZ A-A IN TRAJNOSTNA ZASNOVA



KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Objekt DSO Izola je zasnovan v armirano betonski konstrukciji in obsega pritličje, 4 nadstropja in je podkleten le v JZ delu (med osmi 1 - 4 oz. X2). Konstrukcijski gabarit objekta znese 85,6 x 42,5 m in je tlorisno trapezne oblike (v prečni smeri v osi 1 širine 42,5 m, v osi 14 pa širine 22 m). Konstrukcijski gabarit kleti znese 27 x 42,5 m. Znotraj objekta se nahajata dva atrija: v SV delu objekta je atrij trapezne oblike in sega do pritličja, v JZ delu (nad vhodno avlo) pa večji atrij trapezne oblike sega do 1. nadstropja. Objekt ima tri stopniščna jedra. Streha je vzdolž objekta zgibana večkapnica z nekoliko diagonalno orientiranimi a vzporednimi slemenimi. Nakloni strešin so različni (od 16° do 22°).

Vse medetažne AB plošče so debeline 25 cm. Prav toliko so debele tudi vse strešne AB plošče, ki sledijo razgibani konturi strehe. V območju večjih razpetin se medetažne plošče lahko podebelijo na 30 cm, plošča nad vhodno avlo pa je ojačana z rebri (višine 40 cm) in dodatno podprta z nosilci v oseh Y3, 5 in C.

AB temeljna plošča podkletenega dela in pritličja, v delu kjer ni kleti, je predvidoma debeline 50 cm. V primeru naknadno odkritih večjih kavern, vrtač ali škrap (v skladu s preliminarnim geomehanskem poročilom predvidene dodatne geomehanske raziskave z ne destruktivnimi metodami) se temeljna plošča ustrezno podebeli in zaradi zmanjšanja diferenčnih posedkov na prehodu med kletjo in pritličjem smiselno stopniči.

Vertikalno konstrukcijo objekta predstavljajo AB stene z nekaterimi AB slopi in AB stebri. Podporne stene in slopi so večinoma nameščeni na rastru 6 do 8 m (nekoliko večji razponi pod večjim atrijem nadstropja). Zaradi poševno orientirane JV fasade objekta, je del sten v tem predelu (med osmi Y1 in Y3) orientiran pravokotno in vzporedno na to fasado. Glavne stene pritličja in kleti so debeline 30 cm, glavne stene nadstropij pa debeline 25 cm. Razpored nosilnih sten in slopov v nadstropjih je enak od 1. do 4. nadstropja (samo v 4. nadstropju se v J vogalu nahaja odprta terasa). Podporne AB stene nadstropij, ki ne potekajo kontinuirno do temeljev so v njihovih oseh podprte z AB slopi (prereza predvidoma 100/30 cm), v vhodni avli pa z nizom AB stebrov okroglega prereza (predvidoma premera 30 cm). V kolikor te zgornje stene zaradi odprtini ne morajo služiti kot stenasti nosilci, so med AB slopi in stenami pritličja v oseh zgornjih sten dodani podporne nosilci sten (debeline 30 cm in razpoložljive višine).

Horizontalno togost objekta zagotavljajo glavne seizmične stene, ki potekajo kontinuirno od vrha do obeh temeljnih plošč. Te stene so zgoščene okoli vseh treh stopniščnih jeder in dodatno nekaj prečnih sten v oseh 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, X2, X5, X8, X9, X10 in dodatnih vzdolžnih sten in slopov vzdolž osi A, Y1 in Y2.

AKUSTIKA PROSTOROV

V akustiki ocenjujemo prostore glede na to, kako se zvočno valovanje širi od vira do poslušalca. Pri tem je običajno v prostorih najbolj moteč odbiti zvok. Znižanje posredne (odmevne) komponente hrupa povečuje udobje, razumljivost govora ter tudi možnost ocene smeri, iz katere hrup prihaja. Prav to pa je v našem primeru bistvenega pomena z vidika zagotavljanja ustrezne zvočne akustike v prostoru. V domu starejših so namreč osebe orientacijsko in funkcionalno ovirane, zato je to zanje še posebej pomembno.

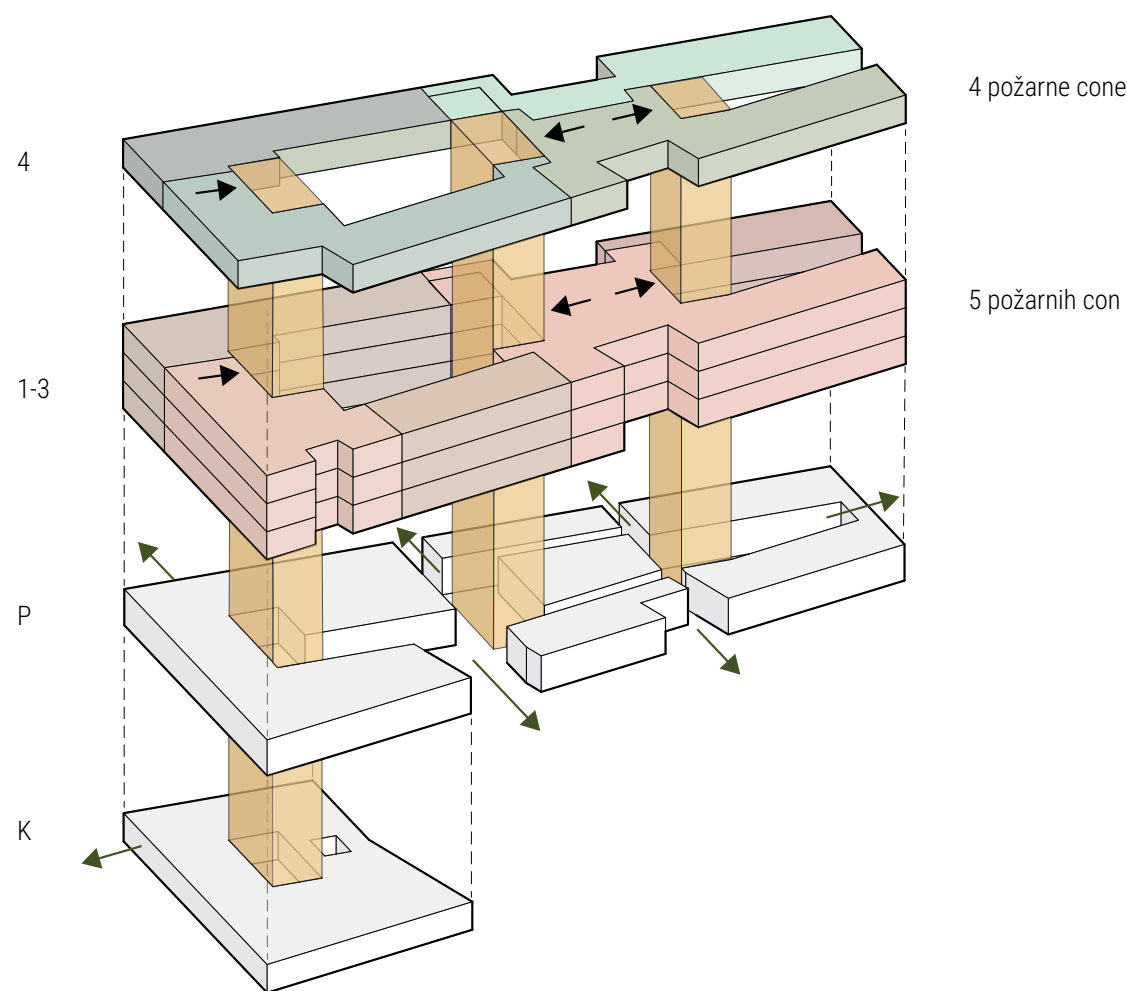
Zato smo v fazi načrtovanja v skupnih prostorih, namenjenih druženju – predvsem v avli in jedilnici – predvideli ustrezne absorpcijske površine, ki zmanjšujejo odmevni čas. Takšne površine so del grajenega prostora (strop, tla, stenske obloge) in opreme v prostoru (npr. oblazinjeni stoli, pohištvo, morebitne zavese).

Drugi pomemben dejavnik pri zagotavljanju ustreznega bivalnega okolja je zvočna zaščita pred zvokom iz zunanjega okolja ter med posameznimi prostori v stavbi. Objekt smo zasnovali tako, da so bivalne sobe orientirane stran od severne prometne ceste, s čimer je zagotovljen nočni mir. V zvezi s prenosom hrupa znotraj objekta pa je v domu starejših bistveno predvsem zagotoviti ustrezno zvočno izolacijo med posameznimi sobami in hodnikom. To je pomembno predvsem zato, da se zagotovi nočni mir (npr. kašljanje, govorjenje, smrčanje).

V ta namen smo v fazi načrtovanja – skladno s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah ter tehnično smernico TSG-1-005-2012 – predvideli in analizirali ustrezno sestavo ter debelino ločilnih sten. Te morajo med sobami zagotavljati zvočno izolativnost pred zvokom v zraku najmanj $R'w = 52$ dB.

V nadaljnjih fazah načrtovanja bomo za zagotovitev ustrezne akustike prostorov in zaščite pred hrupom izvedli dodatne analize in študije, ki bodo prispevale k ustvarjanju ustreznih bivalnih pogojev.

OPIS POŽARNE VARNOSTI



Shema 1: Požarna varnost - horizontalna evakuacija

Pri načrtovanju doma starejših občanov smo posebno pozornost namenili požarni varnosti, saj gre za ranljivo skupino uporabnikov z zmanjšano mobilnostjo, orientacijo in odzivnostjo. Koncept požarne varnosti temelji na zagotavljanju varnega bivalnega okolja, omogočanju učinkovite evakuacije in preprečevanju širjenja požara. Objekt je razdeljen v manjše požarne sektorje, kar omogoča postopno evakuacijo (t. i. horizontalno evakuacijo) in prestavitev stanovalcev v varnejše dele stavbe brez potrebe po takojšnjem izstopu, kar je pri tovrstnih objektih ključno za zagotavljanje ustreznega nivoja varnosti med požarom. Vsi gradbeni elementi (nosilne konstrukcije, predelne stene, stropi) so zasnovani z ustrezno požarno odpornostjo, skladno z veljavnimi predpisi in tehničnimi smernicami. Zaradi te omejitve je objekt zasnovan kot armiranobetonska (AB) konstrukcija, saj pri takšni višini objekta lesena nosilna konstrukcija ni dovoljena brez ukrepov, ki so ekonomsko težko upravičljivi.

Na vseh ključnih mestih so predvideni avtomatski javljalniki požara in centralni sistem za alarmiranje, ki je povezan z reševalnimi službami. V objektu so nameščeni ročni gasilni aparati in notranji hidranti.

Posebna pozornost je namenjena evakuacijskim potem, ki so kratke, neovirane, ustrezno označene in dimenzionirane tudi za uporabnike z zmanjšano gibljivostjo. Vhodno-izhodni sistemi omogočajo varen in hiter umik, tudi z uporabo posebnih vozičkov in spremstva. Objekt je opremljen z evakuacijskimi dvigali, ki so požarno ločena in prilagojena za uporabo v sili. Zasnova omogoča nočni mir in hkrati hitro odzivnost ob morebitnem požaru. Osebe doma bo usposobljeno za ravnanje v primeru požara, predvidene pa so tudi redne vaje evakuacije in ažurirani požarni načrti.

Z upoštevanjem Pravilnika o požarni varnosti v stavbah, tehnične smernice TSG-1-001:2019 in drugih relevantnih standardov smo zasnovali objekt, ki omogoča visoko stopnjo požarne varnosti ob hkratnem zagotavljanju domačnosti in udobja za stanovalce.

Poleg ukrepov, navedenih v tehnični smernici TSG-1-001:2010 (predpisani način zagotavljanja požarne varnosti), je za potrebe varne in hitre evakuacije v nadaljnjih fazah načrtovanja predvidena uporaba odzivnega pristopa k načrtovanju požarne varnosti ter z njim povezanih naprednih računalniških orodij. Uporaba takšnih orodij je zakonsko dovoljena in se v praksi pogosto uporablja za modeliranje razvoja dima ter za načrtovanje ustreznih sistemov za odvod dima. Pri načrtovanju simulacij bodo upoštevana navodila in zahteve iz tujih predpisov, kjer so te metode že več let v uporabi – natančneje bodo upoštewane zahteve in priporočila ameriških standardov NFPA. V skladu s tem pristopom bosta evakuacija in razvoj dima analizirana specifično za ta objekt, kar praviloma pomeni višjo raven požarne varnosti, saj omogoča odkrivanje in preprečevanje težav, ki jih s standardnim predpisnim pristopom pogosto ni mogoče pravočasno zaznati.

RACIONALNOST GRADNJE IN VREDNOST INVESTICIJE

Objekt je zasnovan racionalno, skladno z zahtevami natečaja, ter skladno z usmeritvami ter pravilniki, ki definirajo zahteve za projektiranje in gradnjo objektov za opravljanje dolgotrajne oskrbe. Objekt je z izjemo ene stranice ortogonalen in relativno enostaven za izgradnjo. AB konstrukcijska zasnova je v smislu izgradnje idealna za ponudbo ter znanje izvajalcev na slovenskem gradbenem tržišču. AB konstrukcijska zasnova je z vidika požarnih zahtev tudi najracionalnejša izbira za tovrstno velikost DSO. Razponi so znotraj povprečja za tovrstne objekte in so izvedljivi s popolnoma klasičnimi pristopi gradnje. Zaradi zelene strehe znotraj zahodnega atrija in koristnih obremenitev na njej, so razponi kar se da racionalizirani. Zasnova ozelenitve atrija je racionalizirana tudi z načinom ozelenitve. Velik del atrija je pohoden, le v delu, kjer je potrebno, se sestava nekoliko odebeli, da zagotavlja relief in zadostno debelino substrata za rast izbranih vegetacijskih vrst. Streha objekta je idejno predvidena v ekstenzivni izvedbi (zelišča in homulice) z integracijo solarnih kolektorjev in/ali fotovoltaičnih panelov, se pa pred izvedbo ponovno preuči smotrnost izvedbe v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev. Izbor materialnosti objekta temelji na trajnosti in cenovni učinkovitosti objekta tekom njegove celotne življenjske dobe. Vsi materiali so izbrani z upoštevanjem frekvence in intenzivnosti uporabe pri tovrstnih objektih. Pojavnost objekta je sodobna, ima zadržano estetiko in enostavno materialnost, s posebnim razmislekom pri ustvarjanju navezave na lokalno okolje in na merilo človeka. S tem namenom sta volumen in fasada objekta členjena in omogočata, da se uporabnik identificira z delom objekta, kot bi se identificiral z manjšo stanovanjsko ali celo individualno stavbo. Stavba ponuja odgovor na vprašanje: »V katerem delu pa Vi stanujete«?

Pri snovanju objekta smo sprejeli odločitev, da naj objekt ponuja večjo prostorsko-bivanjsko kvaliteto od minimalno zahtevane, saj smo mnenja, da je za tovrstne objekte potrebno postaviti vzor in vodilo za nadaljnji razvoj te tipologije. Temu primerno je velikost objekta nekoliko večja od natečajnega izhodišča ter s tem v uvidu bi bilo potrebno ob sprejemanju novega prostorskega akta OPN za to območje korigirati faktor izkoriščenosti parcele na FI=1,8. Faktor zazidanosti in zelenih površin lahko ostajata nespremenjena. Kvalitetno in dostojno staranje prebivalstva v naši družbi predstavlja velik izziv, ki se mu je potrebno že danes temeljito posvetiti, da bomo lahko v prihodnosti zagotoviti dostojno bivanje vseh starostnikov, ki takšno oskrbo potrebujejo

SKUPAJ POGODBENA CENA

1.356.000,00 EUR + DDV

Sklop	Namembnost prostorov	Natečajna naloga			Natečajni predlog	
		Število	Neto površina (m2)	Neto površina skupaj (m2)	Neto površina (m2) SIST ISO 9836	Razlika (m2)
A	GOSPODINJSKE SKUPINE (skupaj največ 156 stanovalcev)					
A.1	GOSPODINJSKE SKUPINE / skupaj največ 120 stanovalcev (6 skupin, 20 stanovalcev na skupino)					
A.1.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 96 stanovalcev	96	20,5	1968,0	2071,3	103,3
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovalcev	12	25,5	306,0	380,7	74,7
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine	6	50,0	300,0	488,1	188,1
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	6	10,0	60,0	85,2	25,2
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10,0	60,0	98,3	38,3
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14,0	84,0	108,5	24,5
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6,0	36,0	38,7	2,7
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5,0	30,0	33,2	3,2
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)			2844,0	3303,9	459,9
A.2	GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE / skupaj največ 36 stanovalcev (3 skupine, največ 12 stanovalcev na skupino)					
A.2.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5m2 kopalnica) / 28 stanovalcev	28	20,5	574,0	598,2	24,2
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25,5	102,0	126,4	24,4
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine(dementni)	3	30,0	90,0	232,5	142,5
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	3	10,0	30,0	34,6	4,6
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10,0	30,0	36,4	6,4
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14,0	42,0	60,2	18,2
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6,0	18,0	20,2	2,2
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5,0	15,0	16,3	1,3
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)			901,0	1124,9	223,9
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)			3745,0	4428,8	683,8

površina utilizira del hodnikov

B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180,0	180,0	223,0	43,0
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180,0	180,0	182,0	2,0
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40,0	40,0	40,6	0,6
B.1.4	Prostor za poslopitev od pokojnega	1	16,0	16,0	18,4	2,4
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4,0	12,0	12,2	0,2
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6,0	24,0	34,4	10,4
	SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)			452,0	510,6	58,6
B.2	DELOVNA TERAPIJA					
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30,0	30,0	30,0	0,0
	SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)			30,0	30,0	0,0
B.3	FIZIOTERAPIJA					
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40,0	40,0	39,6	-0,4
B.3.2	Čakalnica	1	10,0	10,0	21,1	11,1
	SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)			50,0	60,8	10,8
B.4	SPLOŠNA AMBULANTA					
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20,0	20,0	24,0	4,0
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9,0	9,0	9,8	0,8
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14,0	14,0	13,3	-0,7
B.4.4	Prostor za hrambo zdravil / en centralni prostor za celoten dom (sprejem zdravil, shranjevanje zdravil, shranjevanje neuporabnih oziroma odpadnih zdravil)	1	10,0	10,0	11,2	1,2
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6,0	6,0	7,9	1,9
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5,0	5,0	4,9	-0,1
B.4.7	Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3,0	3,0	3,1	0,1
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10,0	10,0	14,3	4,3
	SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)			77,0	88,4	11,4
	SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)			609,0	689,7	80,7

C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	11,2	1,2
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	33,8	3,8
C.3	Čajna kuhinja	1	10,0	10,0	9,8	-0,3
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20,0	20,0	20,9	0,9
C.5	Negovalna kopalnica	1	14,0	14,0	18,4	4,4
C.6	Sanitarije za uporabnike dnevnega centra (primerna za invalide)	2	4,0	8,0	8,3	0,3
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10,0	10,0	9,8	-0,2
	SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)			102,0	112,1	10,1

D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
D.1	Frizer in pediker	1	30,0	30,0	29,2	-0,8
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	1	25,0	25,0	42,8	17,8
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	40,4	0,4
	SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)			95,0	112,3	17,3

E.1	UPRAVA					
E.1.1	Pisarna direktorja	1	20,0	20,0	22,6	2,6
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20,0	20,0	19,6	-0,4
E.1.3	Tajništvo	1	15,0	15,0	17,3	2,3
E.1.4	Računovodstvo	1	25,0	25,0	25,6	0,6
E.1.5	Vodja računovodstva	1	15,0	15,0	15,3	0,3
E.1.6	Pisarna zdravstvena nega	1	15,0	15,0	18,2	3,2
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25,0	25,0	26,1	1,1
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15,0	15,0	16,9	1,9
E.1.9	Sejna soba	1	30,0	30,0	32,2	2,2
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	9,6	3,6
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6,0	6,0	5,7	-0,3
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	9,2	1,2
E.1.13	Arhiv	1	10,0	10,0	9,2	-0,8
	SKUPAJ UPRAVA (E.1)			210,0	227,3	17,3
E.2	GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI					
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89,0	89,0	79,6	-9,4
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10,0	10,0	9,8	-0,3
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4,0	4,0	4,1	0,1
	SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)			103,0	93,5	-9,6
E.3	DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10,0	50,0	88,7	38,7
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	46,6	6,6
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3,0	15,0	27,5	12,5
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40,0	40,0	41,1	1,1
	SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)			145,0	203,9	58,9
	SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)			458,0	524,6	66,6

*Število prostorov se predvidi glede na tlorisno zasnovo.

F.1	CENTRALNA KUHINJA					
F.1.1	Kuhinja	1	200,0	200,0	192,9	-7,1
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100,0	100,0	144,4	44,4
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10,0	10,0	13,9	3,9
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20,0	20,0	38,3	18,3
SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)			330,0	389,5	59,5	
F.2	PRALNICA					
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20,0	20,0	23,9	3,9
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70,0	70,0	69,7	-0,3
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80,0	80,0	77,6	-2,4
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20,0	20,0	19,4	-0,6
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10,0	10,0	9,1	-0,9
SKUPAJ PRALNICA (F.2)			200,0	199,6	-0,4	
F.3	SERVISNI PROSTORI					
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	70,9	30,9
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50,0	50,0	69,0	50,0
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60,0	60,0	80,4	20,4
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80,0	80,0	80,4	0,4
SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)			230,0	300,7	70,7	
F.4.	TEHNIČNI PROSTORI					
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100,0	100,0	105,5	5,5
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100,0	100,0	124,5	24,5
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40,0	40,0	39,5	-0,5
SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)			240,0	269,5	29,5	
SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)			1000,0	1159,2	159,2	

**Ocenjena velikost

SKUPAJ A + B + C + D + E + F	6009,0	7026,8	1017,8
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------

G.	KOMUNIKACIJE					
	Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)		1502,3	1756,7	254,5	

SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)	7511,3	8783,5	1272,3
--	---------------	---------------	---------------

ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0,0	0,0	367,0	367,0
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0,0	0,0	2197,0	2197,0
ZP.3	Zunanje površine na terenu (gospodinjstva skupina dementni)***	1	0,0	0,0	0,0	0,0
ZP.4	Zunanje površine strešne terase (gospodinjstva skupina)***	0	0,0	0,0	800,7	800,7
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjstva skupina dementni)***	0	0,0	0,0	210,2	210,2
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	374,0	374,0
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	121,0	121,0
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80,0	80,0	0,0	-80,0
ZP.9	Parkiranje (najmanj 20 PM/16 PM motorna vozila, 2 PM električna vozila, 2 PM za invalide)/parkirno mesto z vozno potjo	1	403,0	403,0	1044,0	641,0
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50,0	50,0	43,0	-7,0
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0,0	0,0	0,0	0,0
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533,0	5157,0	4624,0	

*** Glede na predlagano zasnovo.

so na objektu (ZP.5)

v površini upoštevan tudi zahodni atrij nad pritličjem (370,32 m2)

v objektu, prostor za zbiranje odpadkov F.3.4 je umeščen ob servisni dostop in je hkrati prevzemno mesto

v površini upoštevana tudi dovorna cesta

v objektu

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0,4	
Bruto zazidana površina za FZ		2706,00	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1,8	
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		12033,00	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0,3	
Površina zelenih površin za FZP		2197,00	m2

Površina natečajnega območja je 6.846 m2. (Vir: Piso)

* Faktor zazidanosti je podan za celotno območje C3. Izračun FZ za natečajno območje je informativen.

** Faktor izkoriščenosti zemljišča je podan za celotno območje C. Izračun FI za natečajno območje je informativen.

***Faktor zelenih površin za območja z namensko rabo CU je podan v osnutku OPN Občine Izola.

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / OCENA INVESTICIJE

STAVBA				
Del stavbe	BTP m2	Eur/m2*	Investicija*	opombe
podzemne etaže	970,94	800,00	776752,00	klet je izvedbeno nezahtevna
nadzemne etaže	12033,00	1500,00	18049500,00	standardne GOI projektne rešitve
SKUPAJ	13003,94	2300,00	18826252,00	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	367,00	140,00	51380,00	vialit, tlakovci, lokalni kamen
Zelene površine	2197,00	100,00	219700,00	zazelenitve, peščene površine, vegetacija
Parkirne površine	1584,00	80,00	126720,00	asfalt, opsijsko mrežni tlakovci PM 1-18
SKUPAJ	4148,00	320,00	397800,00	

* DDV ni vključen.

** Skupna vrednost površin mora ustrezati seštevku v razdelku zunanjih površin (ZP) v Tabeli površin prostorov.



"Babi, a grovo daries v alij, ker zunaj kar močno pihajo?"



