

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA



VSEBINA

TEHNIČNI OPIS
SITUACIJA
TLORIS KLETI
TLORIS PRITLIČJA
TLORIS 1. NADSTROPJA
TLORIS 2. NADSTROPJA
TLORIS 3. NADSTROPJA
TLORIS 4. NADSTROPJA
TLORIS STREHE
JUŽNA IN VZHODNA FASADA
SEVERNA IN ZAHODNA FASADA
ODDELEK 1-1 IN 2-2
ODDELEK A-A
ODDELEK B-B
STANDARDNA ENOPOSTELJNA IN DVOPOSTELJNA NAMESTITVENA ENOTA
DETAJL FASADE
RAZLAGALNE SCHEME
PROSTORSKI PRIKAZI
TABELA PROSTOROV IN POVRŠINI

1 : 500
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 250
1 : 50
1 : 50



TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA IN OBSEG POSEG

Lokacija predvidenega posega se nahaja v Sloveniji, v Izoli. Površina zemljišča, kjer je načrtovan poseg, znaša 6846 m². Lokacija oziroma obseg posega je prikazan v grafičnih prilogah.

OBSTOJEČE STANJE NA LOKACIJI

Načrtovani poseg predvideva gradnjo novega objekta. Tekmovalno območje se nahaja ob Prešernovi cesti, ki je ena glavnih mestnih prometnic v Izoli. Območje severno od Prešernove ulice je pozidano z večstanovanjskimi stavbami in individualnimi hišami, medtem ko je območje med Prešernovo in Južno ulico namenjeno izobraževalnim vsebinam ter stanovanjskim blokom. V neposredni bližini (5 minut hoje) se nahajajo zdravstveni dom in več specialističnih ambulant, trgovski center, center za starejše, osnovna šola, več javnih parkirišč ter dostop do obalne promenade.

Tekmovalno območje je naravna zelena površina, ki je približno 1,50 m nižja od ravni Prešernove ceste. Vzhodni in južni rob območja tvori nasip nekdanje železniške proge Poreč–Trst, ki je dvignjen od 1,5 do 3 m nad nivojem tekmovalnega zemljišča. Na delu zemljišča so urejeni vrtovi.

Poleg tekmovalnega območja so zaščiteni naslednji elementi kulturne dediščine in naravne vrednote:

Trasa železniške proge Trst–Poreč od Izole do Šalete / profana stavbna dediščina

Drevored borovcev od Viližane do Loreta / krajinska in stavbna dediščina oziroma borovčev drevored Izola / naravna vrednota (matična številka 4562)

Drevored ob Prešernovi cesti ostaja nedotaknjen in iz te ulice ni predviden niti začasni dostop.

NAMEN IN KAPACITETA POSEGA

Predmetni objekt bo namenjen družbeni dejavnosti.

Predvidena stavba bo imela 6 etaž, od tega 5 nadzemnih in 1 podzemno.

Vse etaže bodo med seboj povezane z vertikalnimi in horizontalnimi komunikacijskimi potmi. Objekt bo zasnovan tako, da omogoča neoviran dostop, gibanje in bivanje osebam z invalidnostjo in gibalno oviranim.

POVRŠINA IN OBLIKA POSEGA TER UMESTITEV OBJEKTA

Osnovna stavba

Etažnost osnovne stavbe: K+P+4.

Dimenzije osnovne stavbe znašajo 84,2 x 27,7 m.

Višina stavbe od najnižje kote urejenega terena do venčnega zidu znaša 16,15 m.

Minimalna razdalja do meje zemljišča znaša 3,7 m.

OBLIKOVANJE OBJEKTA

Objekt je enostavne tlorisne zasnove z dvema atrijema v sredini, okoli katerih poteka glavna komunikacija. Fasada je oblikovana s pomičnimi paneli z lamelami v nadstropjih ter s pomičnimi paneli iz masivnega lesa v pritličju, ki dajejo pročelju dinamiko in sledijo oblikovanju sosednjih stavb. Hkrati uporabnikom omogočajo individualno senčenje enot.

Les se v projektu transformira iz materiala iz konteksta v kakovostno orodje za uresničitev arhitekturne ideje. Cilj je spoštovati obstoječe stanje ter ga nadgraditi z ustvarjanjem novega, uporabnega prostora.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Nosilna konstrukcija je zasnovana kot sistem lesenih CLT stebrov in medetažnih plošč. Armirani beton je uporabljen za konstrukcijo požarnih stopnišč.

REŠITEV MIRUJOČEGA PROMETA

Parkirna mesta so predvidena na parceli ob južnem robu objekta.

Predvidenih je 20 parkirnih mest, od tega eno za invalide ter tri namenjena postajališču za taksije, reševalna vozila in pogrebna vozila.

ZELENE POVRŠINE

Na zelenih površinah parcele se skuša maksimalno ohraniti obstoječe visoko rastlinje. V pritličju so predvidene zunanje površine za bivanje, tlakovana z zatravljenimi betonskimi tlakovci. Po zaključku gradnje je predvidena hortikultura ureditev parcele z dodatnim pogozdovanjem.

IZKAZ BRUTO GRADBENIH POVRŠIN PO ETAŽAH:

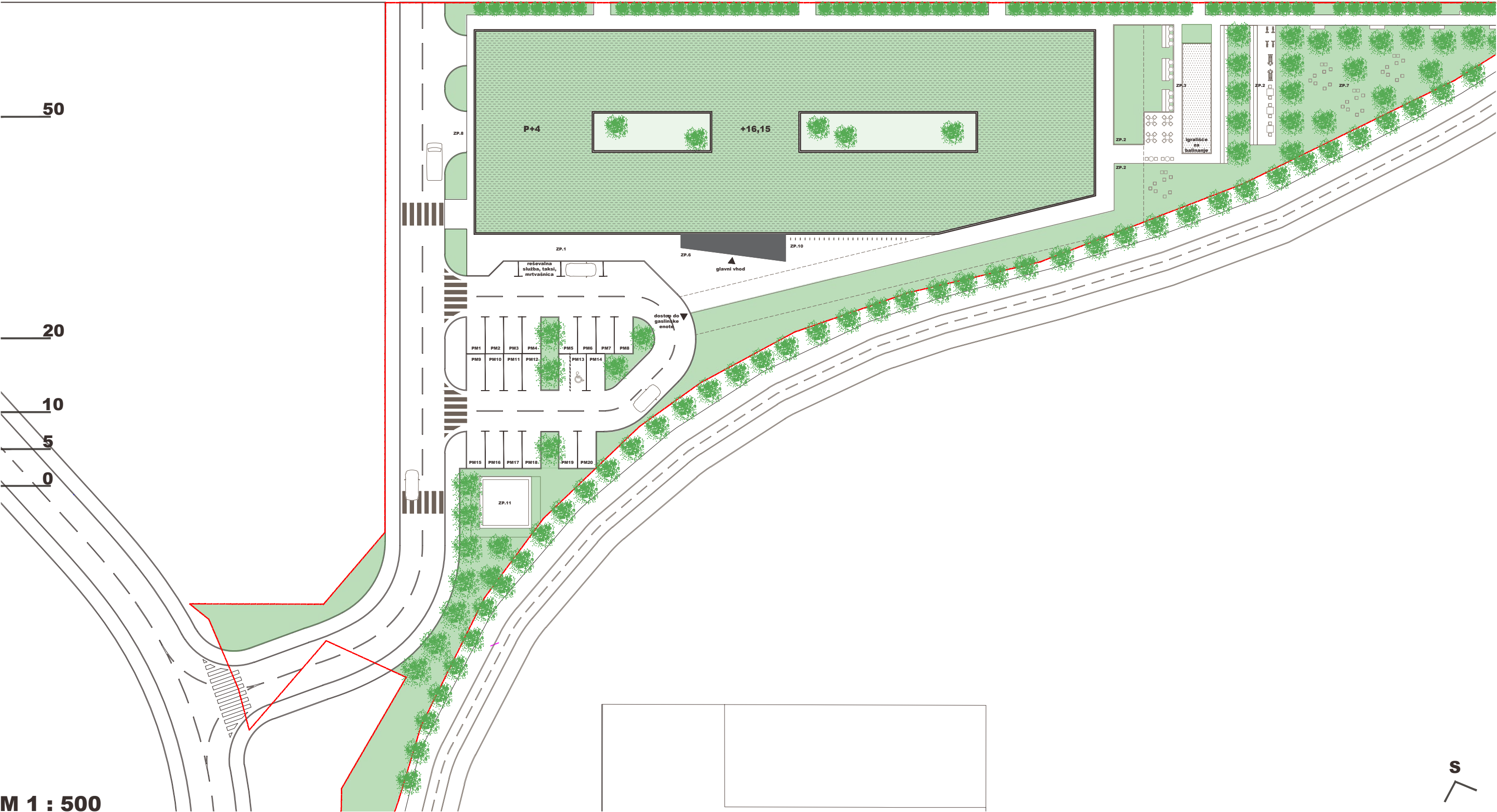
klet :	559,54 m2 x 0,25 koef.
pritličje :	2007,55 m2
1. nadstropje :	1890,09 m2
2. nadstropje : = 3. kat (x2) :	1842,05 x2 m2 = 3684,1
4. nadstropje :	1706,40 m2

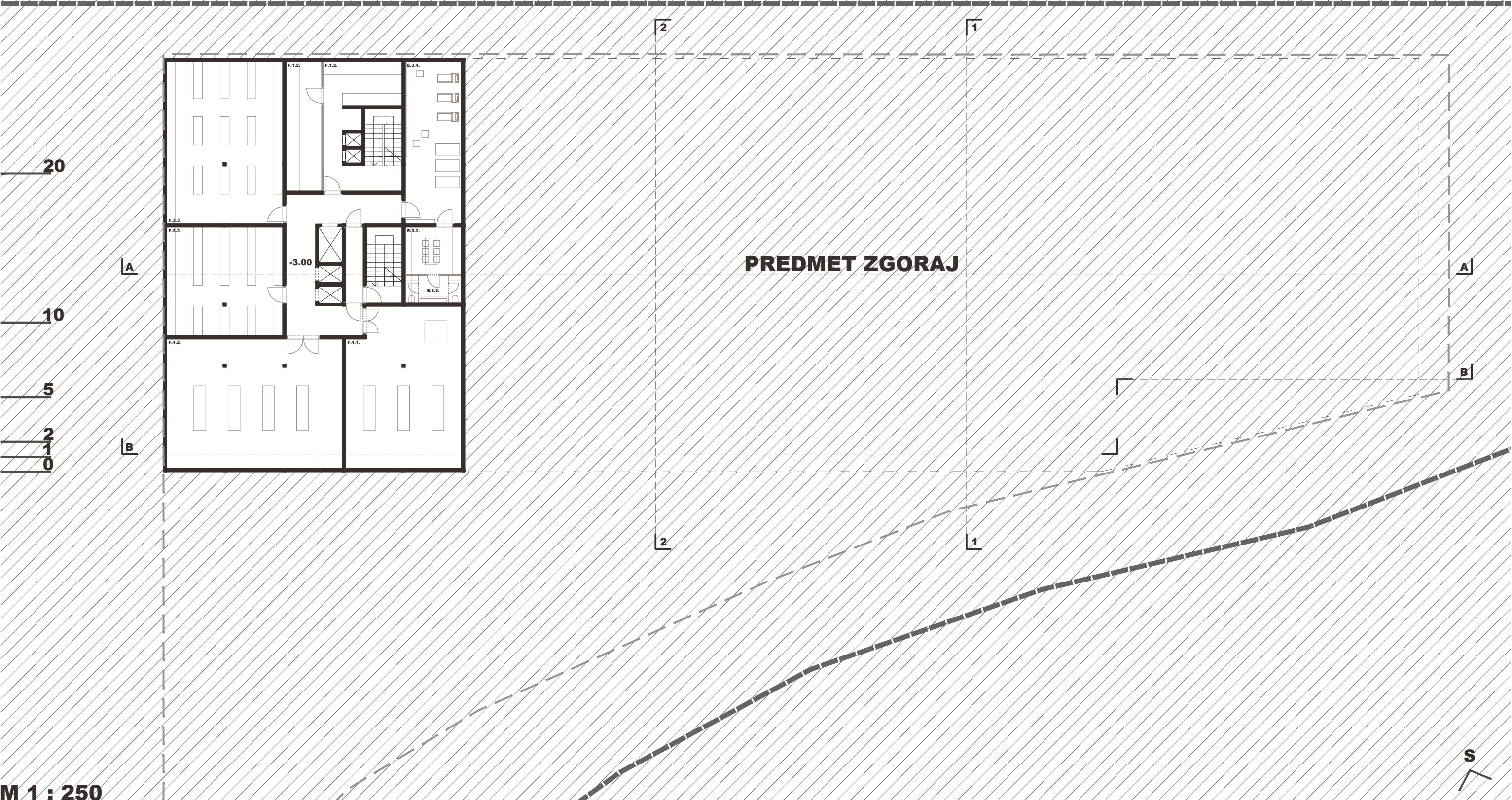
= 9428,025 m2

NAČRTOVANA POZIDANOST GRADBENE PARCELE:

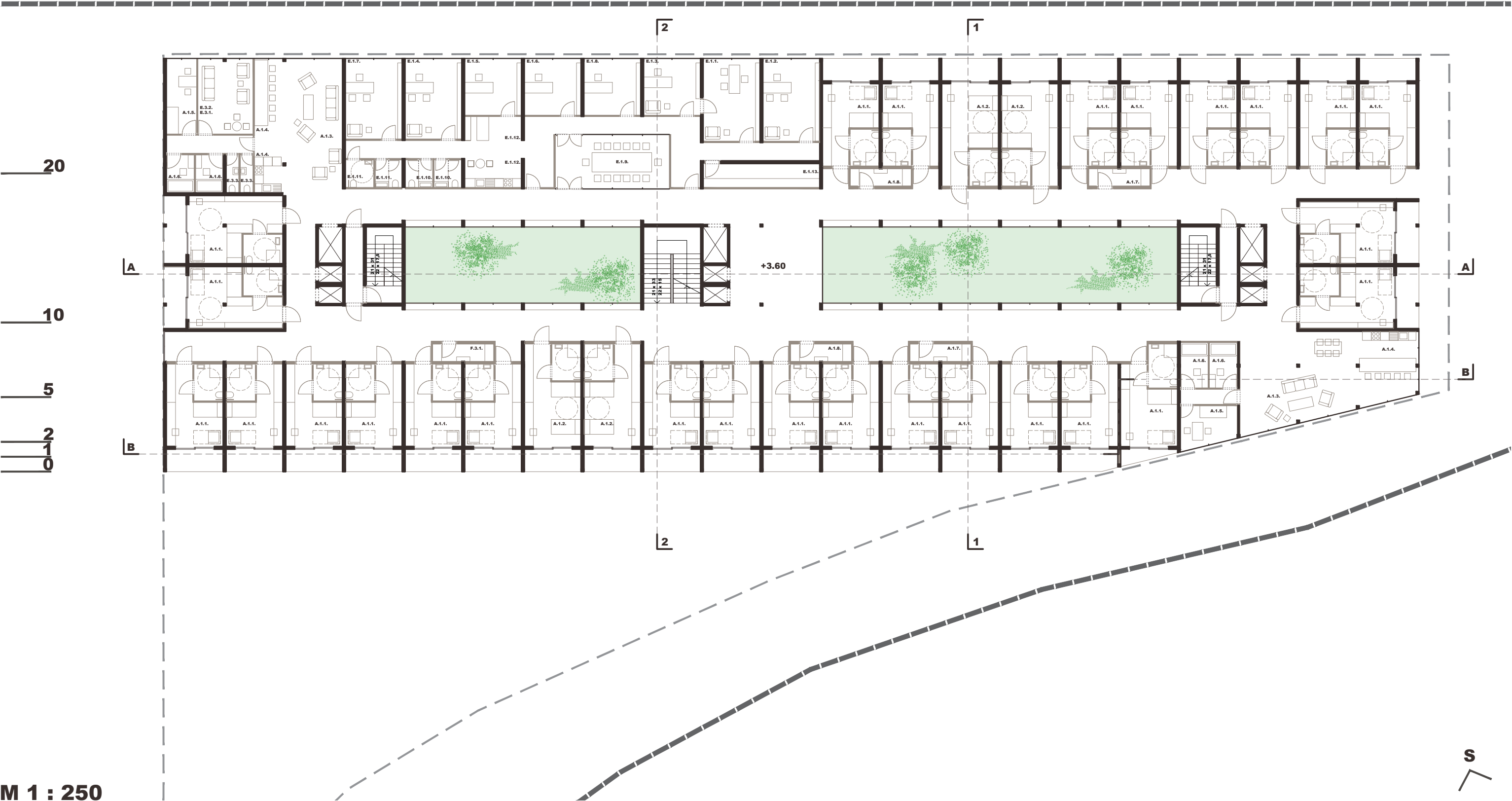
površina obuhvata / parcele :	6846 m2	
pozidanost / izgrađenost :	2074,93 m2	
koeficijent pozidanosti / izgrađenosti, kig:	0,3	= maks. 0,3
koeficijent izrabe / iskorištenosti, kis:	1,38	> maks. 1,2

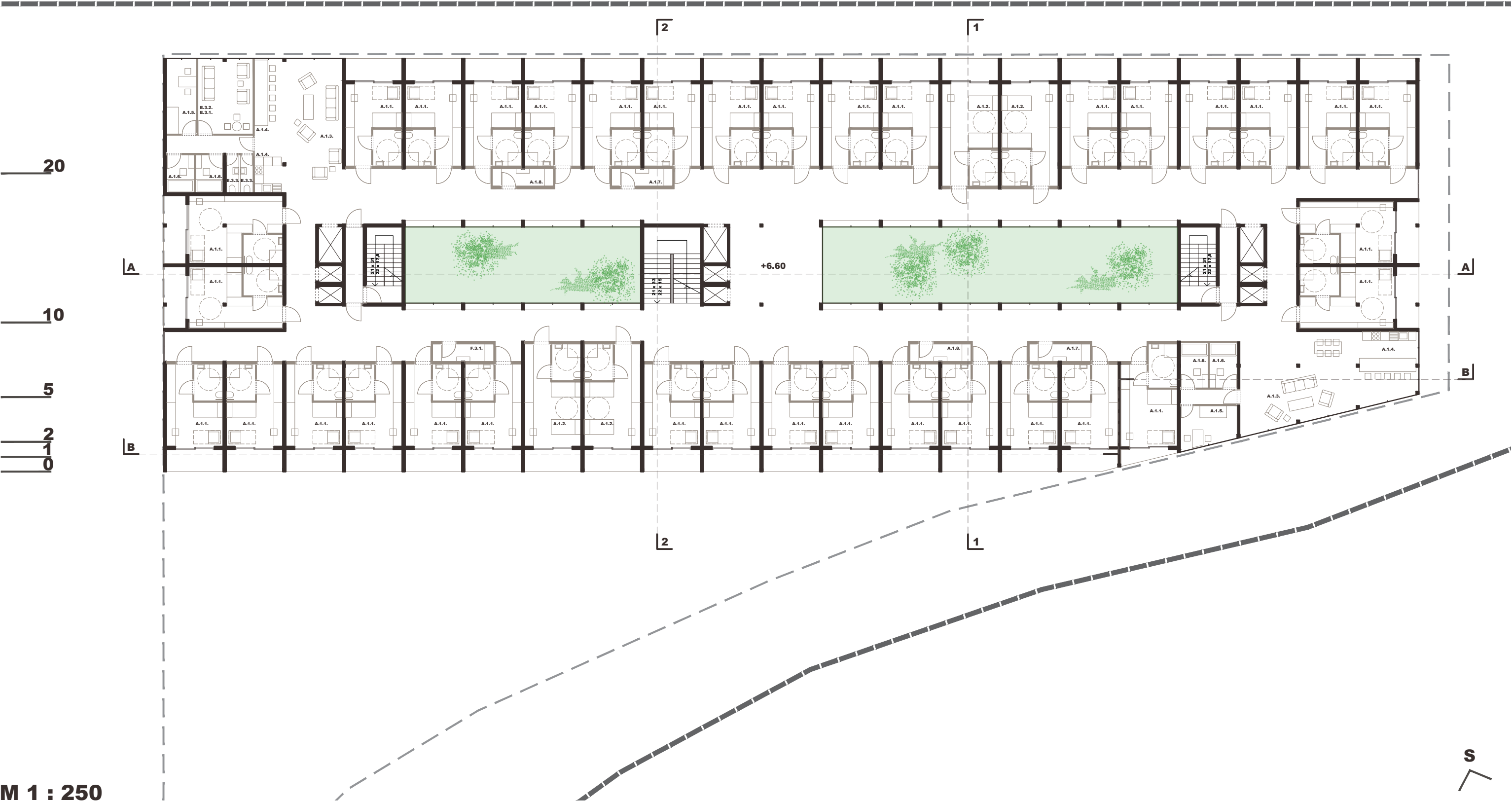
naravni teren:	2055,57 m2	
delež naravnega terena :	30%	= maks. 30%
ozelenjena streha :	2011 m2	

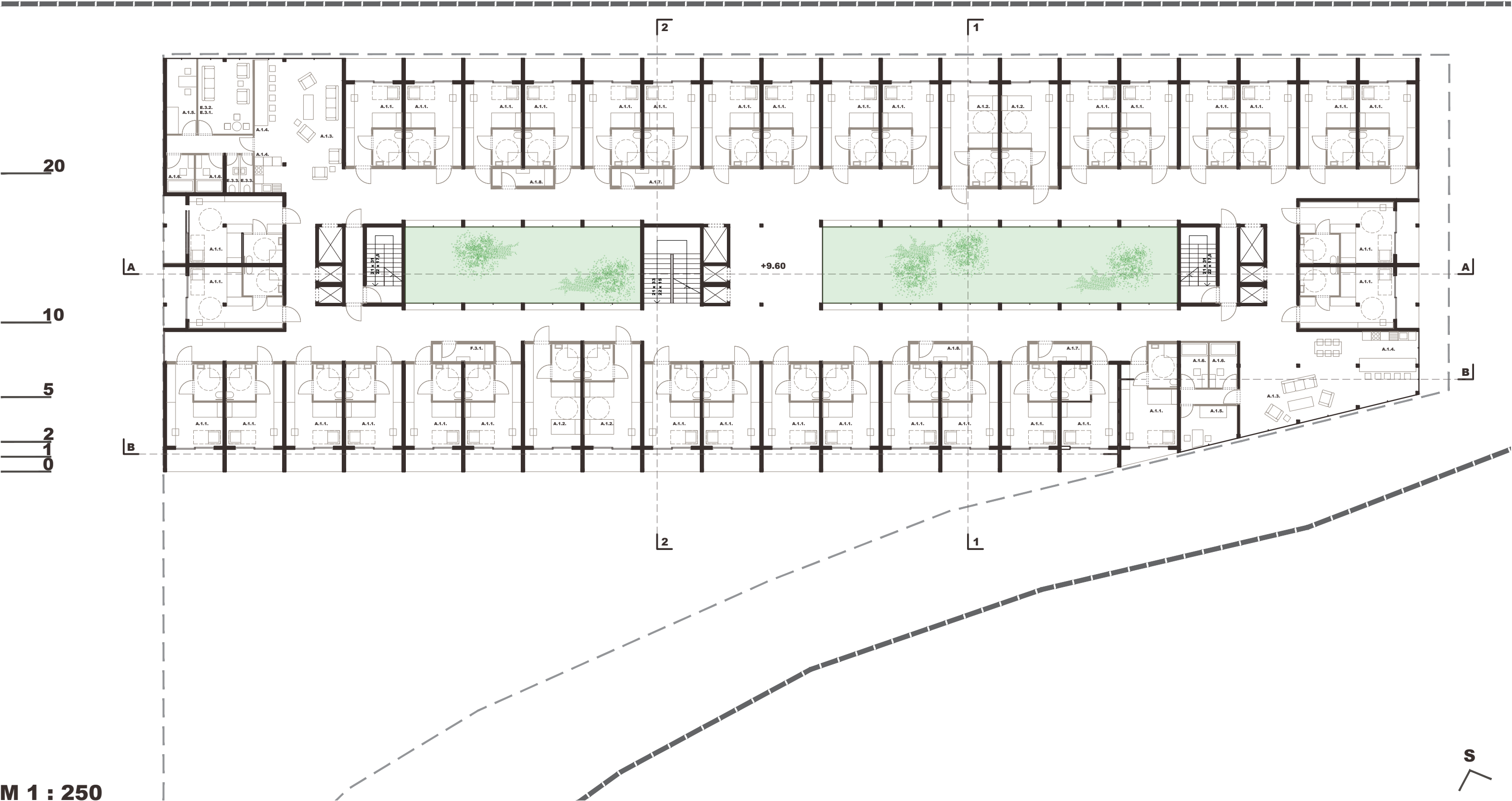


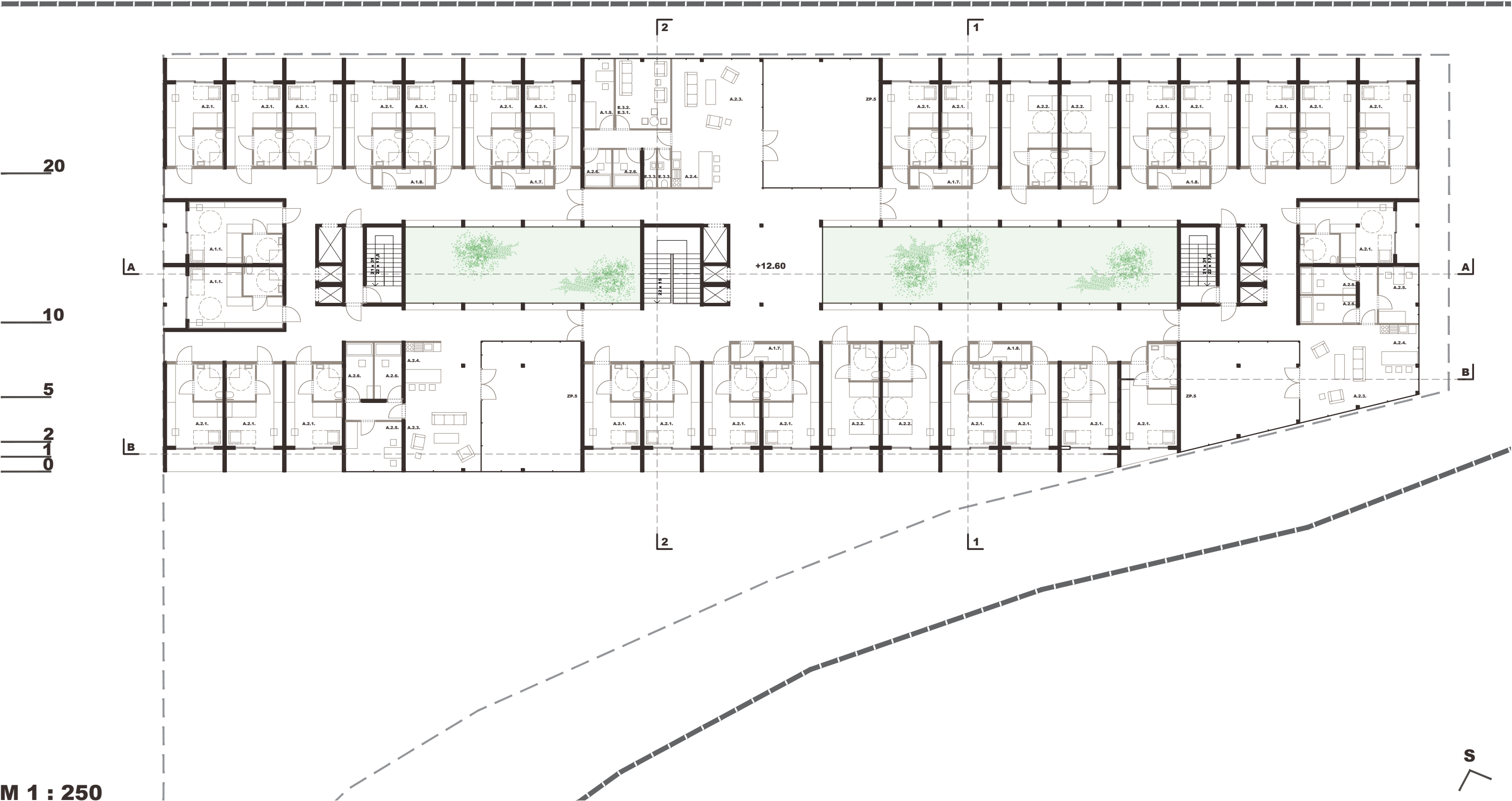


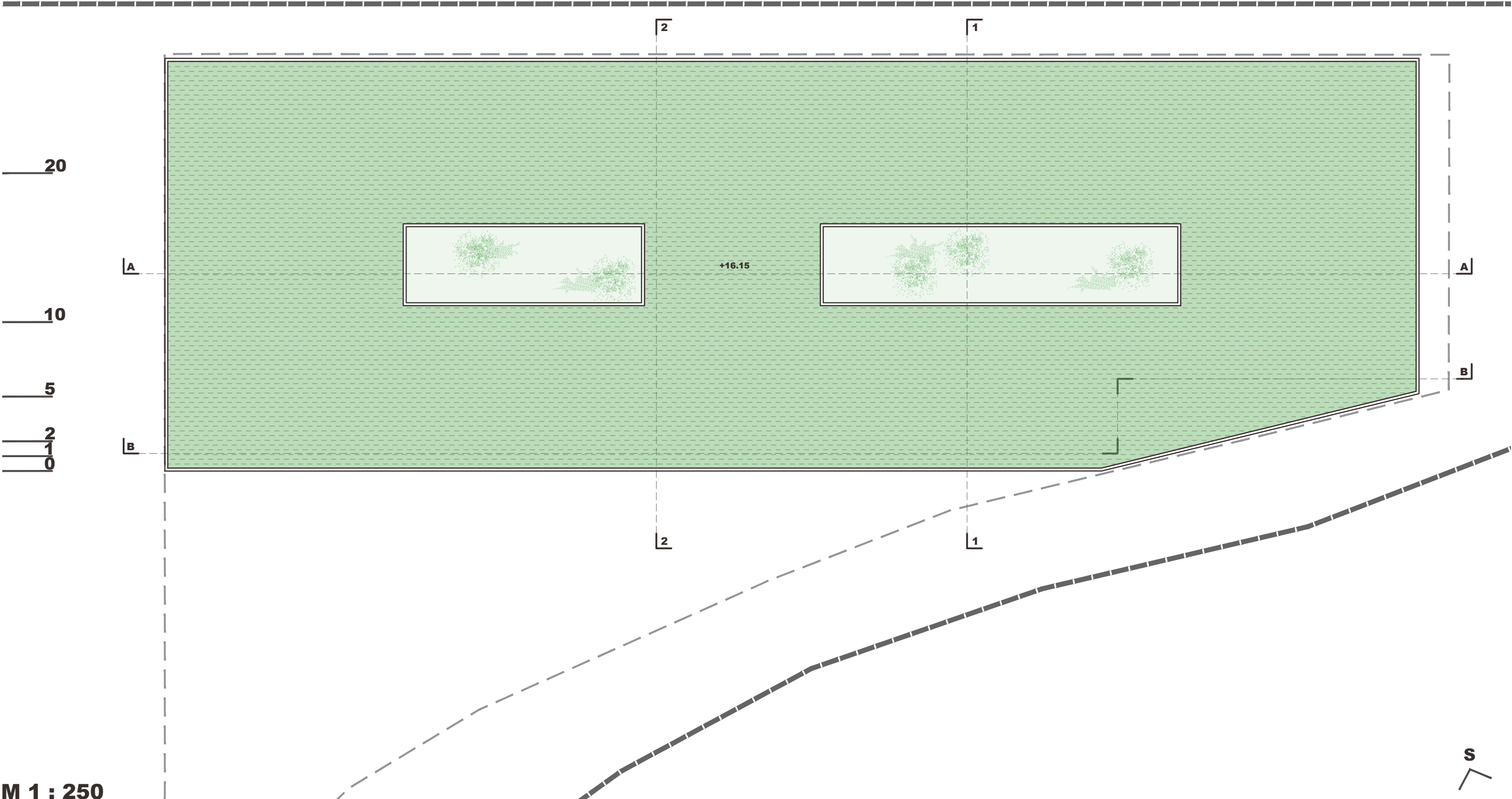
















20

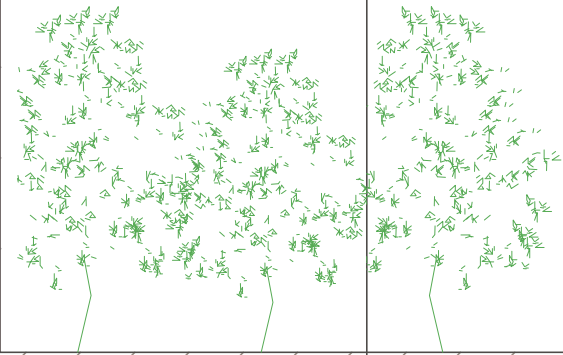
10

5

2

1

0



+16.20

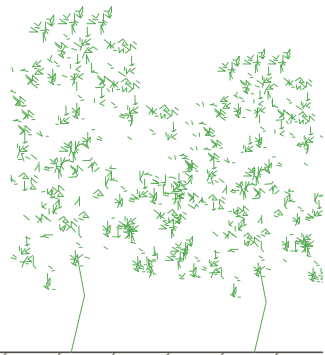
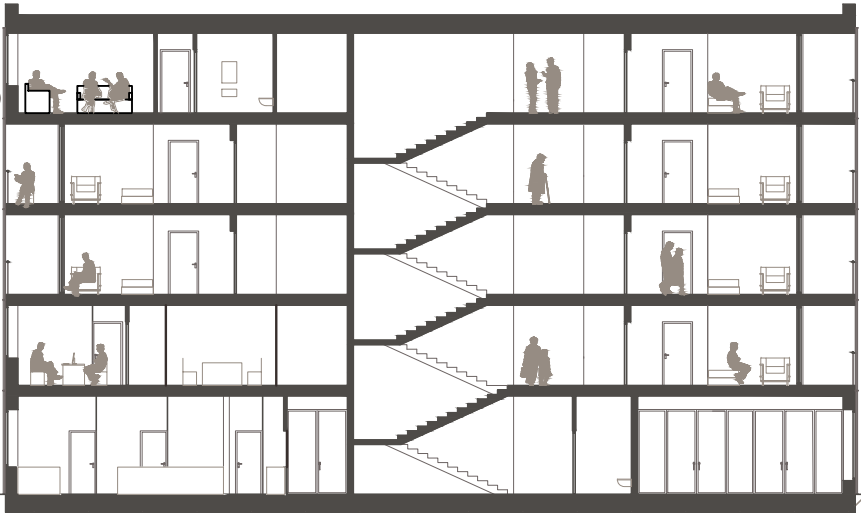
+12.60

+9.60

+6.60

+3.60

±0.00

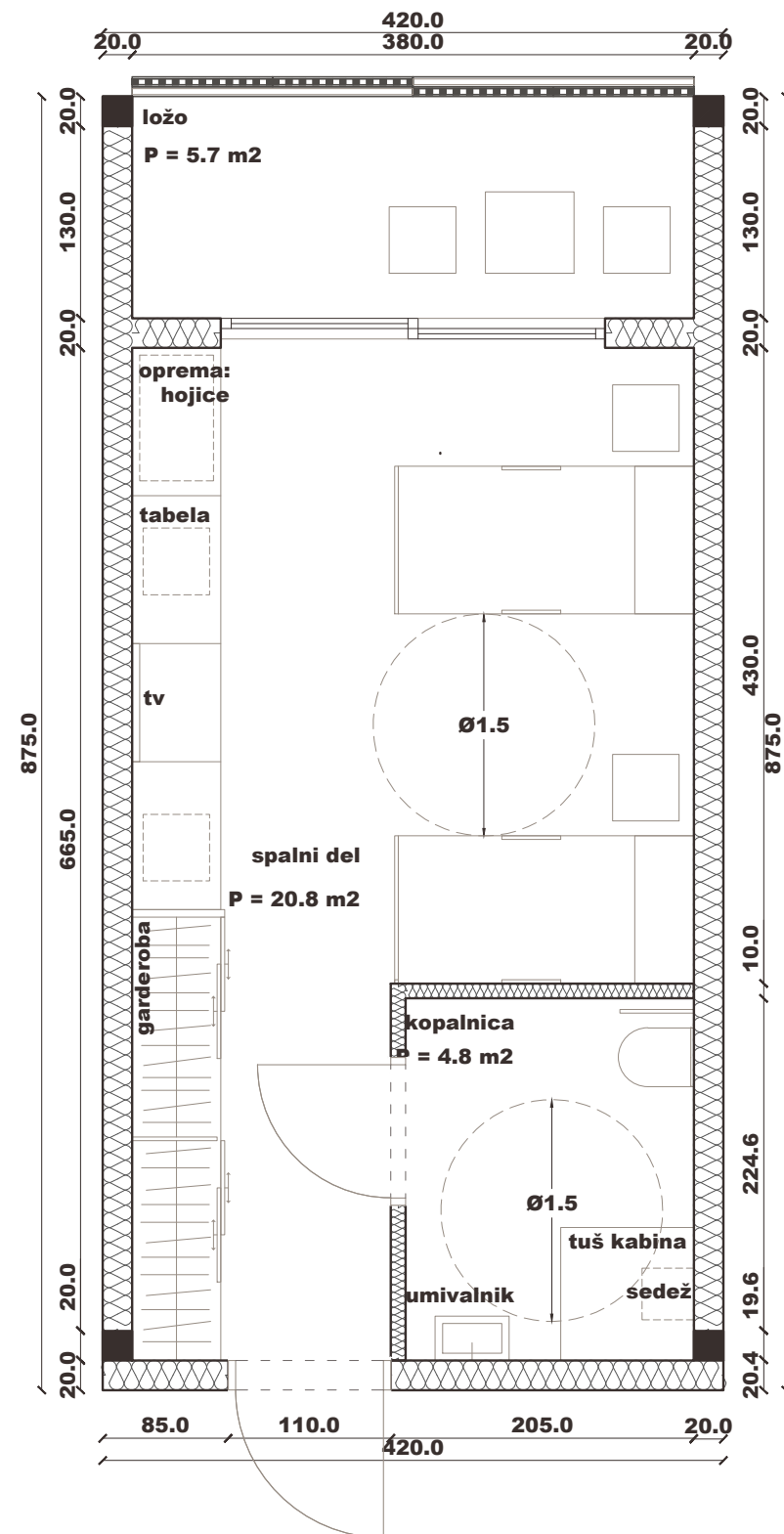


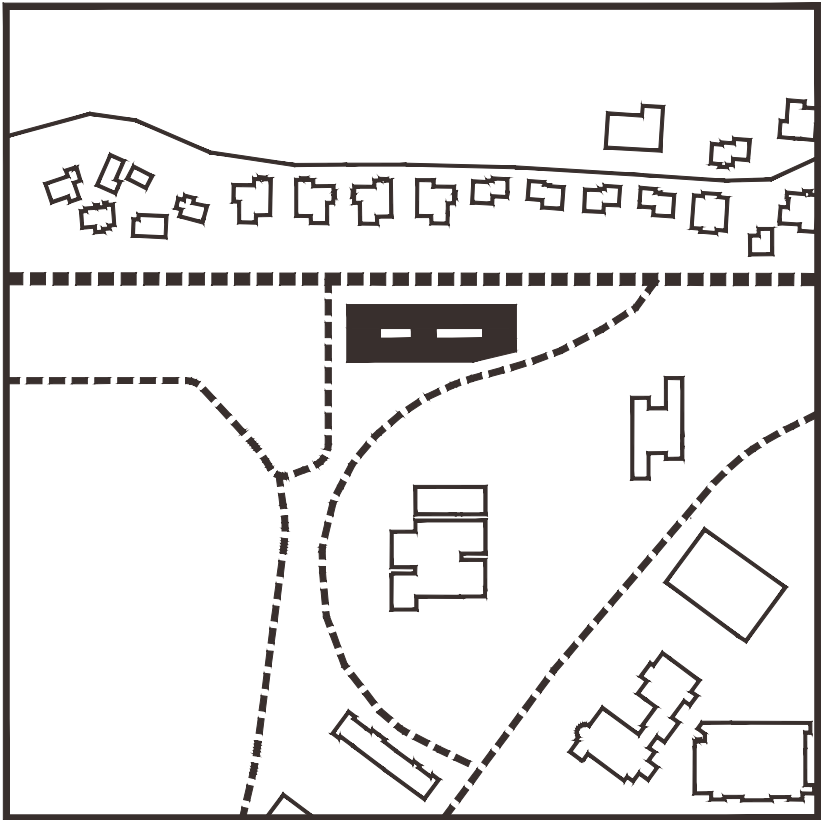
20



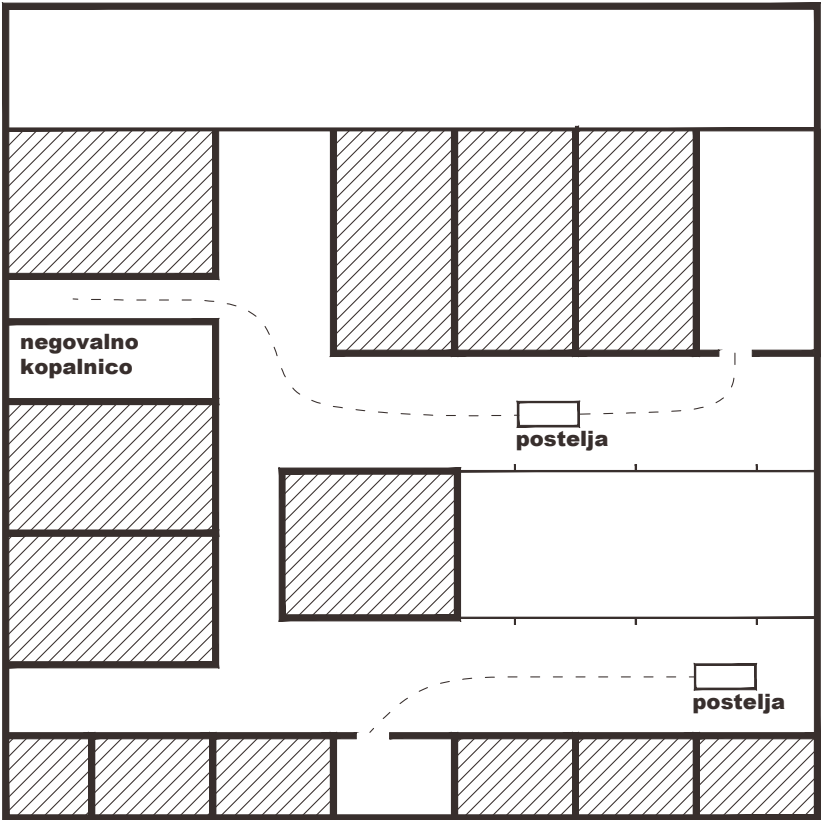


DVOPOSTELJNA NAMESTITVENA ENOTA

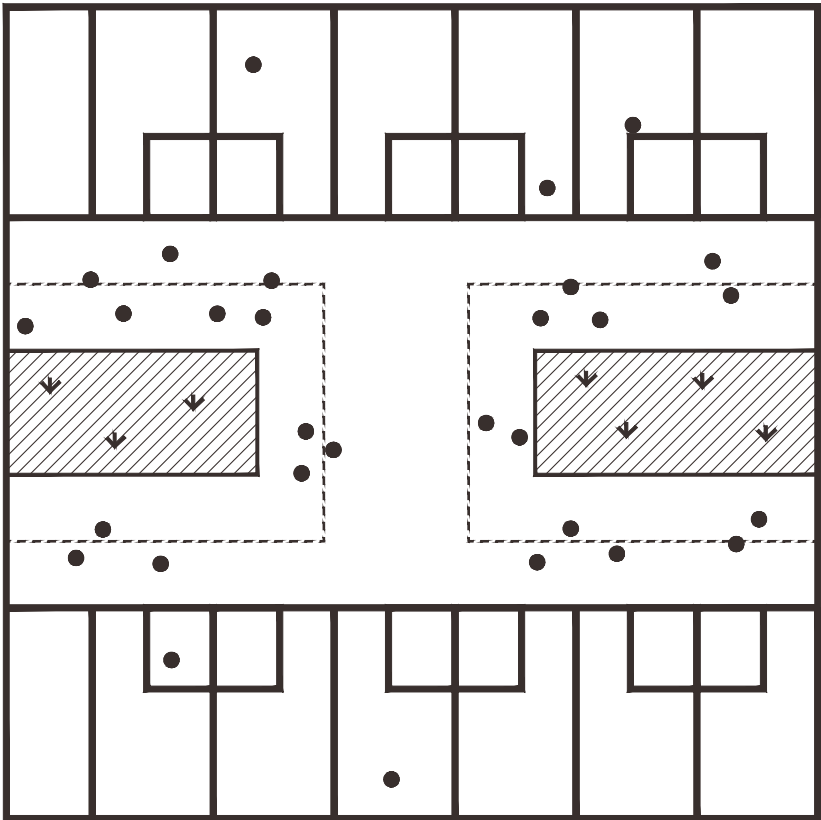




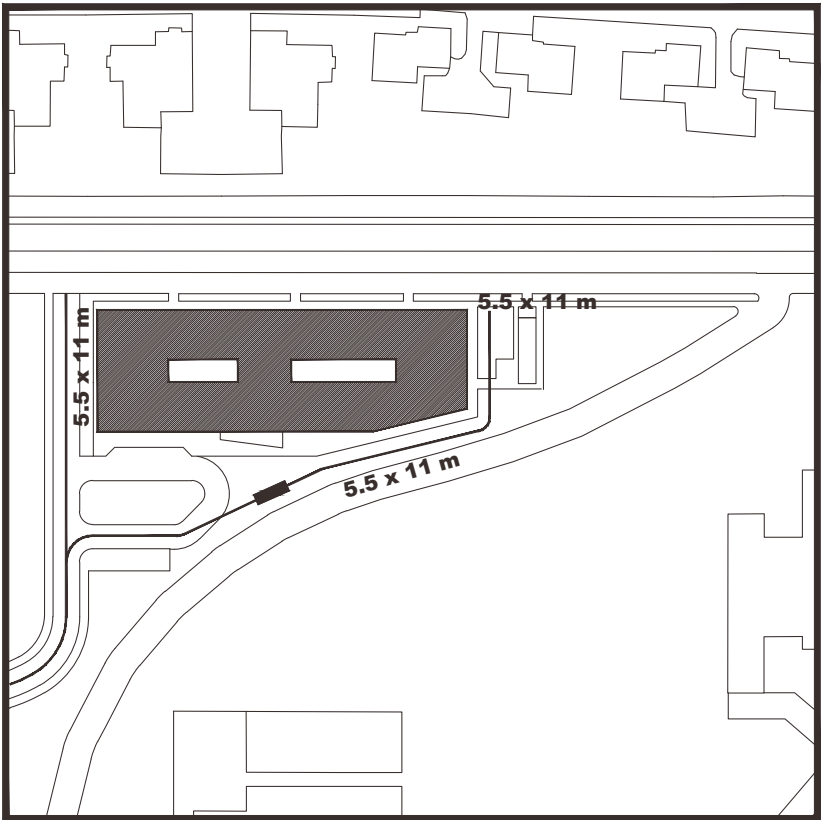
urbanistična umestitev



sheme manipulacije postelje po objektu



koncept zasnove zgradbe



požarna varnost







DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / TABELA PROSTOROV IN POVRŠIN

Sklop	Namembnost prostorov	Natečajna naloga			Natečajni predlog	
		Število	Neto površina (m2)	Neto površina skupaj (m2)	Neto površina (m2) SIST ISO 9001	Razlika (m2)
A	GOSPODINJSKE SKUPINE (skupaj največ 156 stanovančev)					
A.1	GOSPODINJSKE SKUPINE / skupaj največ 120 stanovančev (6 skupin, 20 stanovančev na skupino)					
A.1.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 96 stanovančev	96	20.5	1968.0	1996.8	28.8
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovančev	12	25.5	306.0	307.2	1.2
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinjske skupine	6	50.0	300.0	276.0	-24.0
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinjske skupine	6	10.0	60.0	60.0	0.0
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10.0	60.0	60.0	0.0
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14.0	84.0	60.6	-23.4
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6.0	36.0	28.2	-7.8
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5.0	30.0	28.2	-1.8
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)			2844.0	2817.0	-27.0
A.2	GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE / skupaj največ 36 stanovančev (3 skupine, največ 12 stanovančev na skupino)					
A.2.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5m2 kopalnica) / 28 stanovančev	28	20.5	574.0	582.4	8.4
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25.5	102.0	102.4	0.4
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinjske skupine(ementni)	3	30.0	90.0	111.9	21.9
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinjske skupine	3	10.0	30.0	30.0	0.0
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10.0	30.0	30.0	0.0
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14.0	42.0	30.3	-11.7
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6.0	18.0	14.1	-3.9
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5.0	15.0	14.1	-0.9
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)			901.0	915.2	14.2
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)			3745.0	3732.2	-12.8

	SKUPNI PROSTORI					
B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180.0	180.0	163.0	-17.0
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180.0	180.0	141.0	-39.0
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40.0	40.0	34.0	-6.0
B.1.4	Prostor za poslovlitev od pokojnega	1	16.0	16.0	34.0	18.0
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4.0	12.0	14.4	2.4
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)	4	3.6	14.4	14.4	0.0
	SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)			442.4	400.8	-41.6
B.2	DELOVNA TERAPIJA					
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30.0	30.0	20.1	-9.9
	SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)			30.0	20.1	-9.9
B.3	FIZIOTERAPIJA					
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40.0	40.0	20.1	-19.9
B.3.2	Čakalnica	1	10.0	10.0	12.5	2.5
	SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)			50.0	32.6	-17.4
B.4	SPOŠNA AMBULANTA					
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20.0	20.0	16.5	-3.5
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9.0	9.0	11.8	2.8
B.4.3	Spošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14.0	14.0	16.8	2.8
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	11.8	1.8
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6.0	6.0	8.6	2.6
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5.0	5.0	5.2	0.2
B.4.7	Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3.0	3.0	3.6	0.6
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10.0	10.0	32.6	22.6
	SKUPAJ SPOŠNA AMBULANTA (B.4)			77.0	106.9	29.9
	SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)			599.4	560.4	-39.0

C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10.0	10.0	8.2	-1.8
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30.0	30.0	34.0	4.0
C.3	Čajna kuhinja	1	10.0	10.0	18.0	8.0
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20.0	20.0	21.0	1.0
C.5	Negovalna kopalnica	1	14.0	14.0	14.8	0.8
C.6	Sanitarije za uporabnike dnevnega centra (primerna za invalide)	2	4.0	8.0	14.4	6.4
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10.0	10.0	8.2	-1.8
	SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)			102.0	118.6	16.6

D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
D.1	Frizer in pediker	1	30,0	30,0	30,0	0,0
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	1	25,0	25,0	27,0	2,0
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	40,0	0,0
	SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)			95,0	97,0	2,0

E	PROSTORI ZA ZAPOSLENE
E.1	UPRAVA

E.1.1	Pisarna direktorja	1	20,0	20,0	21,0	1,0
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20,0	20,0	21,0	1,0
E.1.3	Tajništvo	1	15,0	15,0	14,5	-0,5
E.1.4	Računovodstvo	1	25,0	25,0	20,5	-4,5
E.1.5	Vodja računovodstva	1	15,0	15,0	14,5	-0,5
E.1.6	Pisarna zdravstvena nega	1	15,0	15,0	14,5	-0,5
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25,0	25,0	20,5	-4,5
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15,0	15,0	14,5	-0,5
E.1.9	Sejna soba	1	30,0	30,0	27,9	-2,1
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	7,0	1,0
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6,0	6,0	7,0	1,0
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	18,0	10,0
E.1.13	Arhiv	1	10,0	10,0	12,5	2,5

E.2	GARDEROBNi PROSTORI ZAPOSLENI					
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89.0	89.0	84.0	-5.0
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10.0	10.0	10.0	0.0
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4.0	4.0	5.1	1.1
SKUPAJ GARDEROBNi PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)				103.0	99.1	-3.9
E.3	DRUGi PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10.0	50.0	52.0	2.0
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži	5	8.0	40.0	41.0	1.0
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3.0	15.0	23.0	8.0
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40.0	40.0	41.0	1.0
SKUPAJ DRUGi PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)				145.0	157.0	12.0
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)				458.0	469.5	11.5

*Število prostorov se predvidi glede na tlorisno zasnovo.

F	GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI				
F.1	CENTRALNA KUHINJA				
F.1.1	Kuhinja	1	200.0	200.0	216.6
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100.0	100.0	135.6
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10.0	10.0	13.3
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20.0	20.0	20.2
	SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)			330.0	385.7
F.2	PRALNICA				
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20.0	20.0	19.9
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70.0	70.0	61.9
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80.0	80.0	78.8
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20.0	20.0	16.9
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10.0	10.0	7.6
	SKUPAJ PRALNICA (F.2)			200.0	185.1
F.3	SERVISNI PROSTORI				
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8.0	40.0	15.7
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50.0	50.0	56.9
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60.0	60.0	85.0
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80.0	80.0	85.0
	SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)			230.0	242.6
F.4.	TEHNIČNI PROSTORI				
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100.0	100.0	81.9
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100.0	100.0	102.0
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40.0	40.0	34.0
	SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)			240.0	217.9
	SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)			1000.0	1031.3

SKUPAJ A + B + C + D + E + F	5999.4	6009.0	9.6
------------------------------	--------	--------	-----

G.	KOMUNIKACIJE			
	Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)	1499.9	1502.3	2.4

SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)	7499.3	7511.3	12.0
---	--------	--------	------

ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0.0	0.0	1916.0	1916.0
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0.0	0.0	2011.0	2011.0
ZP.3	Zunanje površine na terenu (gospodinska skupina dementni)***	1	0.0	0.0	165.0	165.0
ZP.4	Zunanje površine strešne terase (gospodinska skupina)***	0	0.0	0.0	0.0	0.0
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinska skupina dementni)***	0	0.0	0.0	180.0	180.0
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0.0	0.0	44.2	44.2
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0.0	0.0	40.8	40.8
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80.0	80.0	80.0	0.0
ZP.9	Parkiranje (najmanj 20 PM/16 PM motorna vozila, 2 PM električna vozila, 2 PM za invalide)/parkirno mesto z voznjo potjo	1	403.0	403.0	423.0	20.0
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50.0	50.0	50.0	0.0
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0.0	0.0	49.0	49.0
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533.0	4959.0	4426.0	4426.0

*** Glede na predlagano zasnovo.

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0.3	
Bruto zazidana površina za FZ		2074.90	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1.4	
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		9428.00	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0.3	
Površina zelenih površin za FZP		2055.60	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	559.50	1700.00	951150.00	
nadzemne etaže	8868.53	1500.00	13302795.00	
SKUPAJ	9428.03	3200.00	14253945.00	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	1916.00	75.00	143700.00	
Zelene površine	2011.00	60.00	120660.00	
Parkirne površine	453.00	80.00	36240.00	
SKUPAJ	4380.00	215.00	300600.00	

* DDV ni vključen.

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