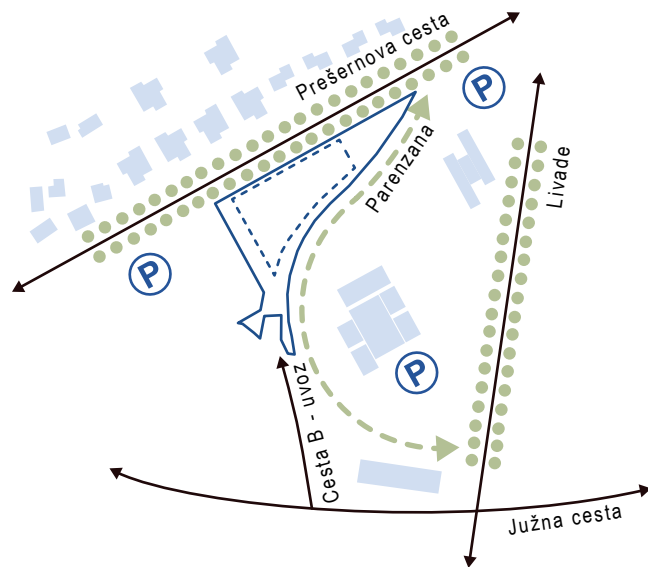


Dom starejših Livade Izola
DP485



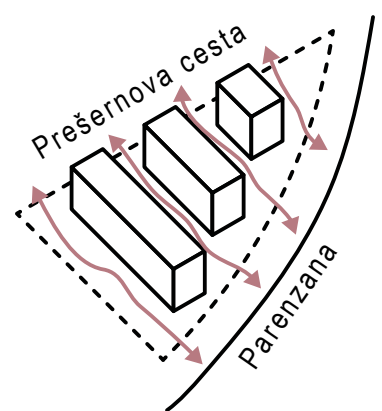
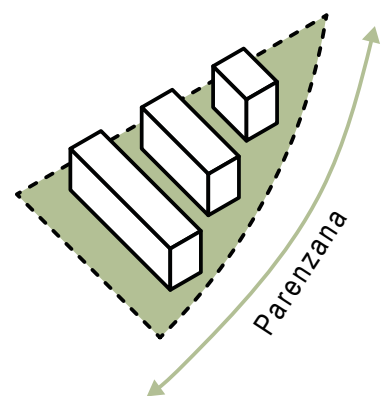
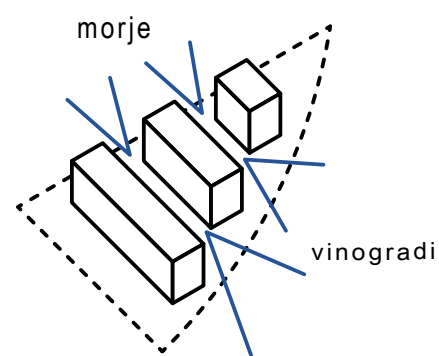
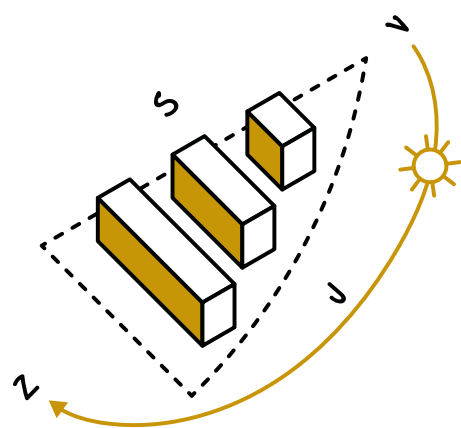
Natečajno območje leži med varovanima elementoma: drevoredom pinij in traso nekdanje železnice ter predstavlja prostor z izrazitim potencialom za prostorsko povezovanje.

Uvod

Natečajna naloga predvideva novogradnjo doma za starejše občane ter ureditev odprtih površin v okviru natečajnega območja v Izoli. Predlagana rešitev poleg zagotavljanja kakovostnih pogojev bivanja in dela pomembno prispeva k mestotvornemu značaju območja ter širšemu urbanemu kontekstu Izole. Osrednja tema natečajne zasnove je povezovanje, ki se izraža na več ravneh: prostorski, vizualni, družbeni, generacijski in drugih.

Natečajno območje se nahaja jugozahodno od središča Izole, med Prešernovo cesto na severu, traso nekdanje železniške proge Trst–Poreč na vzhodni in južni strani ter ozelenjeno površino na zahodu. Motorni dostop je predviden z južne strani, prek novega priključka na načrtovano, še neizvedeno »cesto B«.

Na severni strani območja se nahajajo točkovni stanovanjski objekti, na jugu pa izobraževalni objekti in večstanovanjski bloki. V neposredni bližini natečajnega območja se nahajata dva varovana elementa – trasa nekdanje železnice in drevored pinij – ki predstavljata pomembne prostorske značilnosti. Teren se zmerno dviga od severa proti jugu, trasa bivše Paranzane pa poteka v rahlem vzponu od vzhoda proti zahodu.



Lamelna zasnova omogoča optimalno osončenje, oblikuje zelene atrije med stavbami ter vzpostavlja vizualne in fizične povezave med Prešernovo cesto in traso nekdanje železnice.

Umestitev v prostor temelji na štirih ključnih urbanističnih izhodiščih: zagotavljanju ustrezne naravne osvetlitve bivalnih prostorov, vzpostavljanju povezav med Prešernovo cesto in traso nekdanje železnice, omejevanju motornega prometa ter upoštevanju prostorskih pogojev in morfoloških značilnosti obravnavanega območja.

Predlagana rešitev temelji na načelu členitve stavbnih mas, ki se odraža v zasnovi treh vzporednih lamel, orientiranih v smeri sever–jug. Na ta način se ohranja in nadgrajuje urbanistična logika obstoječih grajenih struktur vzdolž Prešernove ceste. Med lamelami se vzpostavljajo zeleni atriji, odprti, poljavni prostori, ki prispevajo k oživiljanju mestnega tkiva in vzpostavljajo prostorske povezave med ključnimi točkami širšega območja. Urbanistična zasnova tako omogoča jasne fizične in vizualne povezave med Prešernovo cesto in zelenim pasom nekdanje železniške proge Parenzane, pri čemer stavbni volumen in zasnova odprtega prostora med lamelami postaneta pomemben element širšega območja.

Oblika stavbnega volumna izhaja iz razpoložljive kvadrature programa ter geometrije natečajnega območja, zlasti gradbenih mej. V prečni smeri posamezne lamele povezujejo transparentne »skupnostne terase«, ki vključujejo skupnostne programe in delujejo kot prostorski in socialni mostovi med posameznimi deli objekta. Orientacija lamel ter premišljeni razmiki med njimi zagotavljajo ustrezno naravno osvetlitev in omogočajo enakovredne bivalne pogoje za vse uporabnike novega doma. Hkrati ta členitev oblikuje niz poljavnih atrijev, preko katerih se prostorsko povezujejo Prešernova cesta, notranji skupnostni prostori in zelena trasa nekdanje železniške proge.

Eden ključnih vidikov zasnove stavbnega volumna je zagotavljanje visokega deleža zelenih površin znotraj natečajnega območja. Predlagana stavba je etažnosti K+P+4, z absolutno koto pritličja na 13,00 m. Znižanje kote pritličja v primerjavi

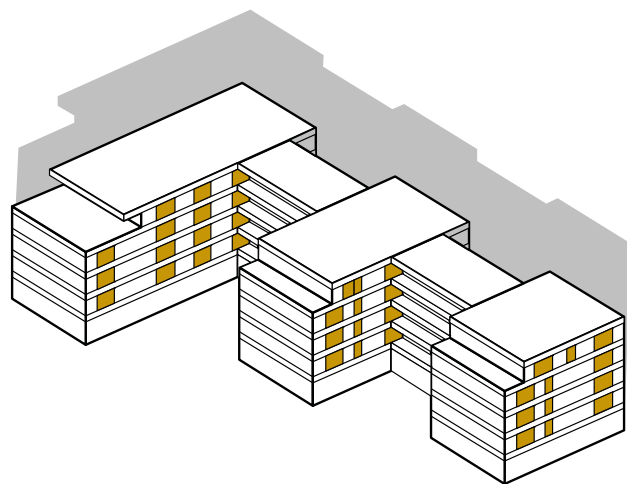
z določili ZN Livade – zahod je posledica želje po boljši navezavi na obstoječo kolesarsko in pešpot ob Prešernovi cesti. Prav tako je sprememba absolutne kote skladna z dopustnimi manjšimi odstopanji.

V pritličju se objekt na severni strani umika od gradbene meje, s čimer se sprost prostor za ureditev peš in kolesarske poti ter trga pred glavnim vhodom v stavbo. V nadstropjih severna fasada konzolno prekriva ta odmik in s tem dodatno definira rob javnega prostora. Četrto nadstropje je krajše od tipičnih etaž, kar omogoča vzpostavitev dodatnih zelenih površin v zadnji etaži ter vizualno razgibanost stavbnega volumna, ki se proti trasi Parenzane postopoma niža in s tem bolj mehko vključuje v krajinski kontekst.

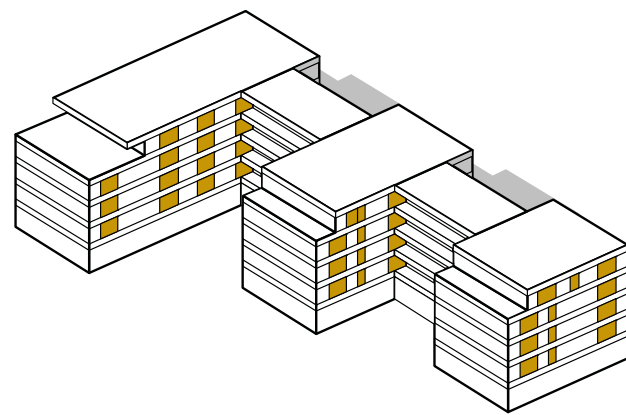
Eden ključnih prostorskih izhodišč natečajne rešitve je omejevanje površin, namenjenih motornemu prometu. Zaradi razmeroma majhnega števila zahtevanih parkirnih mest je mogoče vse prometne površine organizirati na zahodni strani natečajnega območja. Edini izjemi sta intervencijska in urgentna pot, ki imata omogočen dostop do glavnega vhoda prek utrjene travne površine na severni strani.

Izhodiščna tema povezovanja se najjasneje izraža v umestitvi družabnega programa v prostor med lamelami. Takšna zasnova ustvarja dostopne, prehodne in zelene površine t. i. »skupnostne terase«, ki omogočajo spontano srečevanje, druženje in sožitje med stanovalci. Družabni prostori na terasah tako ne povezujejo le posameznih etaž in uporabnikov znotraj stavbe, temveč vzpostavljajo tudi odprt, vključujoč prostor, ki spodbuja medgeneracijsko interakcijo ter krepi občutek skupnosti. Hkrati ti prostori vzpostavljajo prostorsko vez med mestno ulico, parkom v notranjih atrijih in zeleno traso nekdanje železniške proge, s čimer stavba presega svojo funkcionalno vlogo in postane aktiven del urbane krajine.

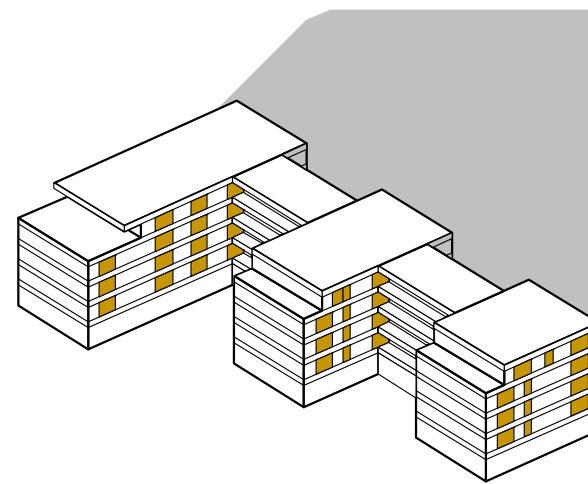
Urbanistično-arhitekturna zasnova



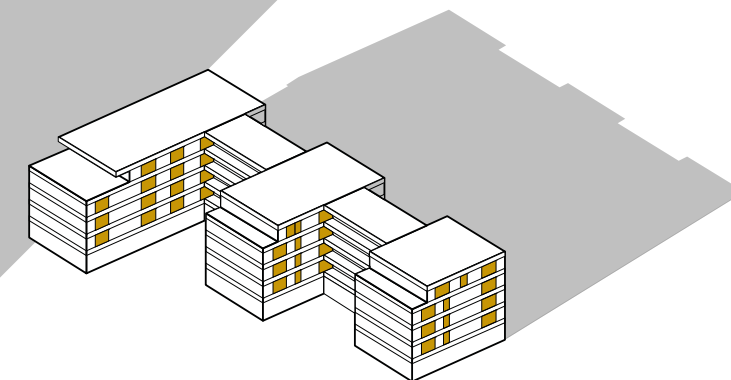
marec vzhod 08:10



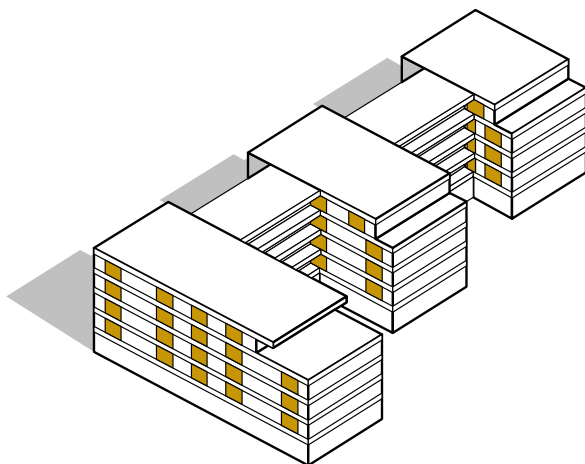
marec vzhod 11:10



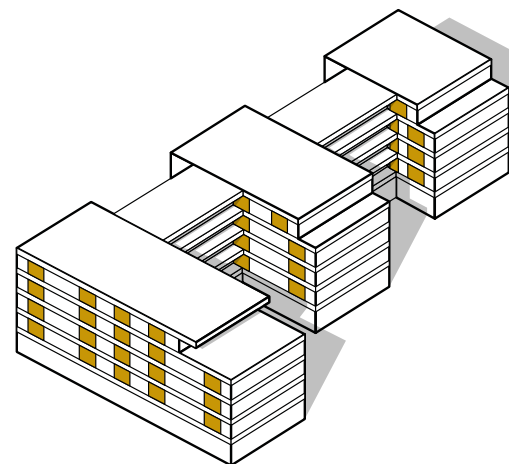
december vzhod 09:10



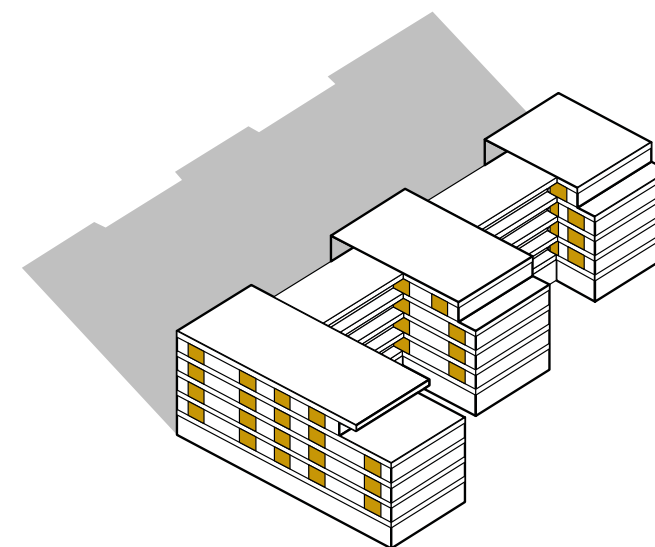
december vzhod 10:10



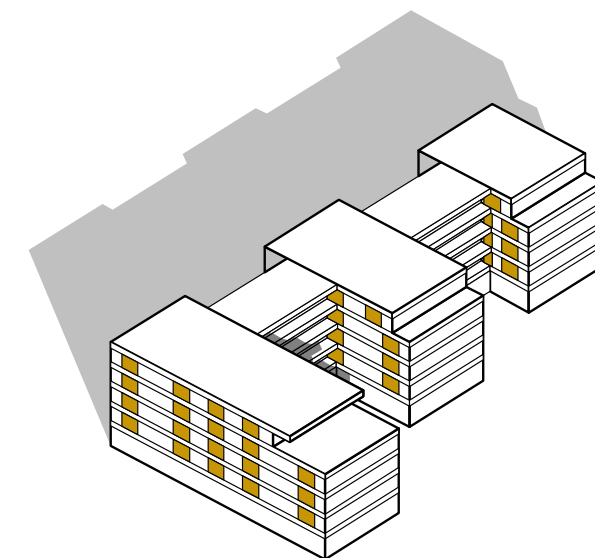
marec zahod 11:30



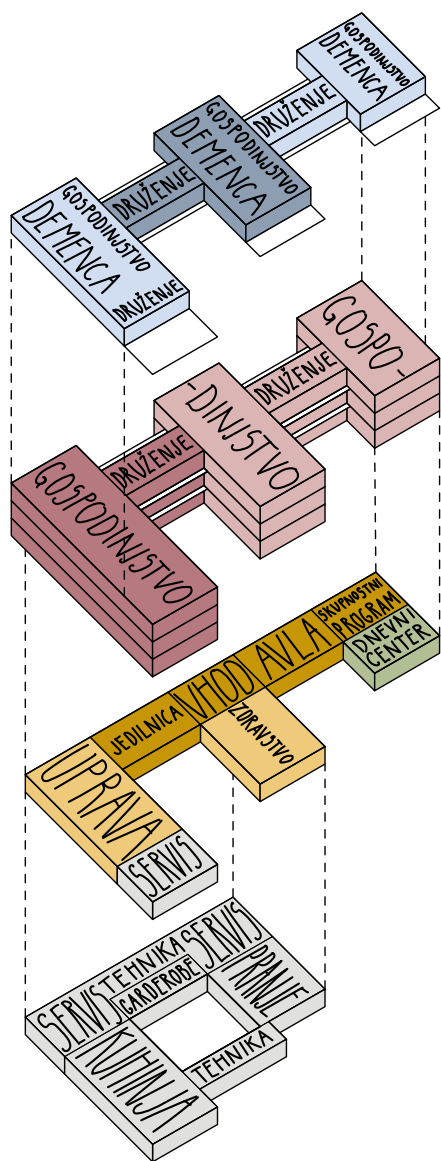
marec zahod 14:30



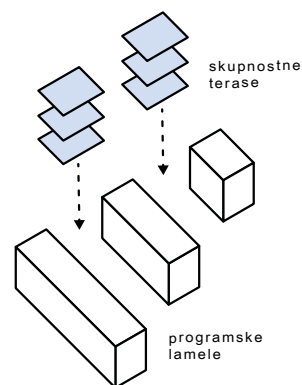
december zahod 12:00



december zahod 13:00



Programsko zasnovo tvorijo gospodarski in servisno-tehnični prostori v kleti, skupni prostori, uprava in dnevni center v pritličju ter šest gospodinjskih skupin, razporejenih v treh tipičnih nadstropjih. V četrto nadstropje so umeščene tri gospodinjske skupine za dementne.



Skupnostne terase med lamelami so osrednji element povezovanja. Preko njih poteka glavna komunikacijska os. Omogočajo druženje ter vzpostavljajo prostorski dialog med stavbo, mestno ulico, atriji in traso nekdanje železnice.

Predlagana rešitev vključuje šest gospodinjskih skupin, od tega tri prilagojene stanovalcem z demenco. Poleg bivalnega programa so v objekt umeščeni še dnevni center, spremljevalni programi, delovni prostori za zaposlene ter gospodarski in servisno-tehnični prostori. Razporeditev programov omogoča jasno funkcionalno shemo, ločevanje med javnimi, poljavnimi in zasebnimi prostori ter spodbuja orientacijo in občutek domačnosti pri uporabnikih.

Z namenom racionalne prostorske organizacije ter ohranjanja čim več zelenih površin na raščenem terenu je objekt delno podkleten. V kletni etaži so poleg tehnično-servisnih prostorov umeščeni še gospodarski programi centralne kuhinje, pralnice in garderob za zaposlene. Stalna delovna mesta v kletni etaži so zasnovana tako, da imajo omogočeno naravno osvetlitev preko oken, orientiranih proti notranjemu atriju, kar prispeva k boljšim delovnim pogojem. Postavitev gospodarskega dvorišča na jugozahodnem robu objekta določa tudi zasnovo ločenega sklopa vertikalnih komunikacij, namenjenih izključno servisnim dejavnostim. Povezava dvorišča z gospodarskimi prostori prek lastnega stopnišča in dvigala omogoča nemoteno in neodvisno delovanje teh programov, ločeno od preostalega objekta.

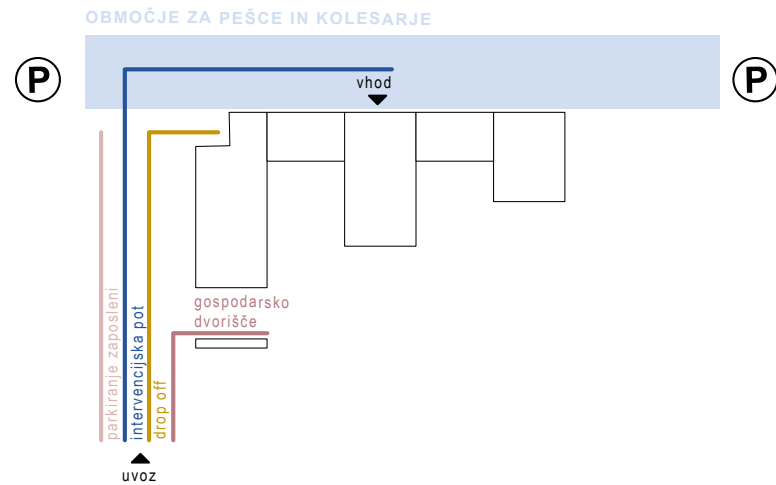
Pritlična etaža združuje skupnostne prostore, dnevni center, storitvene dejavnosti ter upravne in zdravstvene programe. Osrednji skupnostni prostor sestavljata avla in večnamenski prostor, umeščena ob glavnem vhodu pod »skupnostnimi terasami«. Ta prostorska zasnova omogoča, da se javni mestni prostor preko trga neprekinjeno nadaljuje v zelene atrije na južni strani objekta, s čimer nastane odprt, prehodni in socialno aktiven ambient. V neposredni bližini avle so umeščeni tudi prostori za storitvene dejavnosti ter prostor za duhovno oskrbo, kar dodatno bogati ponudbo programov namenjenih tako stanovalcem kot obiskovalcem. Uprava je umeščena pod zahodno lamelo, ob robu območja za mirujoč promet, kar zaposlenim omogoča logičen in neposreden dostop ter hkrati zagotavlja dober nadzor nad delovanjem objekta. Zdravstveni programi so locirani v pritličju osrednje

Programska zasnova

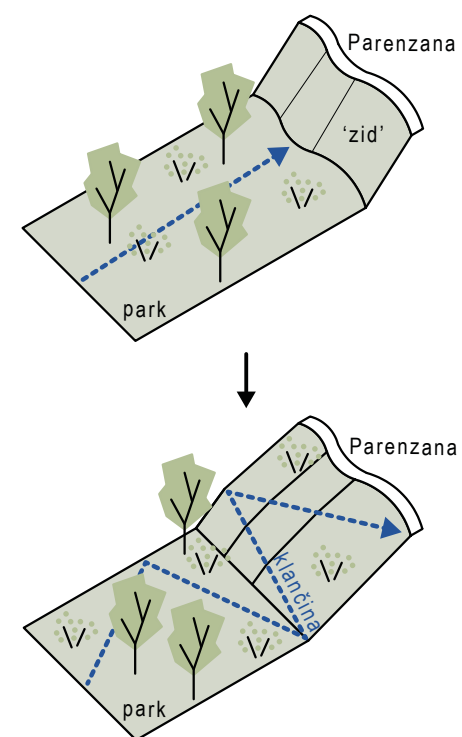
lamelle, s čimer se zagotavlja optimalna dostopnost za vse uporabnike, tudi za tiste z večjimi potrebami po oskrbi. Pod vzhodno lamelo je umeščen dnevni center, ki ima ločen vhod in omogoča neodvisno delovanje, hkrati pa ohranja povezavo z notranjim programom doma.

Prvo, drugo in tretje nadstropje predstavljajo tipične etaže, v katerih je umeščenih šest gospodinjskih skupin s pripadajočim programom. Vsaka etaža tako vzpostavlja dve prostorsko ločeni in funkcionalno povezani gospodinjski enoti, organizirani okoli osrednjega komunikacijskega jedra v srednji lameli. Vzhodna lamela po svoji tlorisni zmogljivosti omogoča celovito umestitev posamezne gospodinjske skupine, medtem ko sta srednja in zahodna lamela združeni prek osrednjega večnamenskega prostora, umeščenega na »skupnostni terasi«. Ta prostor predstavlja srce skupnega bivanja in spodbuja vsakodnevne socialne stike med stanovalci. Skupnostno teraso dopolnjuje počivalna loža z gredicami, ki nadgrajuje kakovost bivanja z neposrednim stikom z zelenjem in naravno svetlobo. Servisni prostori gospodinjskih skupin so umeščeni racionalno, na mestih, kjer ni ustrezne naravne osvetlitve, medtem ko so ustrezno sončeni prostori namenjeni sobam in večnamenskim prostorom. Hodniki so členjeni z razširitvami pred vhodi v sobe ter počivalnimi separeji, ki se odpirajo proti zelenim ložam. Ti razgibani ambient ustvarjajo prijetno, človeku prijazno notranje okolje in zmanjšujejo občutek institucionalnosti.

V četrti etaži so umeščene tri gospodinjske skupine za stanovalce z demenco, ki predvidevajo manjše število uporabnikov kot klasične skupine. Umestitev teh skupin v najvišje nadstropje je smiselna z več vidikov, saj zmanjšan obseg programa omogoča prilagoditev tlorisa specifičnim potrebam uporabnikov, ki potrebujejo več zunanjih površin. Na južni strani etaže se tako oblikujejo varne, zelene terase, ki predstavljajo ključen element gospodinjskih skupin za dementne. Stanovalcem omogočajo stik z naravo, gibanje ter prostorsko orientacijo v varovanem in pomirjujočem zunanjem ambientu.



Motorni promet je ločen od peš in kolesarskih poti, ki zagotavljajo varen dostop do objekta. Gospodarsko dvorišče je umeščeno na jugozahodu, parkirišče za zaposlene ob zahodnem robu. Intervencijska in urgentna pot sta omogočeni po utrjeni travni površini na severni strani.



Obstoječa strma brežina onemogoča dostop do trase Parenzane, zato natečajna rešitev predvideva preoblikovanje terena in ureditev univerzalno dostopnih poti, ki vzpostavljajo smiselno povezavo z enim ključnih krajinskih elementov mesta.

Zasnova komunikacij

Komunikacije so zasnovane racionalno in skladno z zahtevami programa, pri čemer so dosledno upoštevana načela dostopne in univerzalne gradnje. Kjer koli je mogoče, komunikacijski prostori presegajo zgolj funkcionalno vlogo in so oblikovani kot svetli, družabni ambient, ki se vizualno povezujejo z zunanjim prostorom in spodbujajo neformalne stike med uporabniki.

Glavna horizontalna komunikacijska os poteka v smeri vzhod-zahod in povezuje vse tri lamele. V nadzemnih etažah večji del komunikacij soustvarja večnamenski skupnostni prostori, ki se medsebojno povezujejo prek osrednjega vertikalnega komunikacijskega jedra. Znotraj posameznih lamel potekajo sekundarne komunikacijske osi v smeri sever-jug, te se smiselno priklapljajo na glavno os in zagotavljajo jasno prostorsko orientacijo.

Vertikalne komunikacije so glede na namen funkcionalno ločene na tri sklope: glavne, stranske (požarne) in gospodarske. Osrednje vertikalno jedro je umeščeno v srednjo lamelo in vključuje glavno stopnišče ter dvigalo večjih dimenzij, primerno za prevoz bolniških postelj. V njegovi neposredni bližini so v vseh nadstropjih umeščeni prostori za zaposlene in sanitarije za obiskovalce. Stranske vertikalne komunikacije so umeščene v "temne" dele vzhodne in zahodne lamele in vključujejo požarna stopnišča ter dvigala, dimenzionirana za varen prevoz oseb na invalidskih vozičkih. Gospodarsko komunikacijsko jedro se nahaja v južnem delu zahodne lamele in povezuje pritličje s kletjo. V njem so urejeni servisno stopnišče in tovorno dvigalo, kar omogoča ločeno in nemoteno delovanje gospodarskega programa.

Zasnova prometnih površin in dostopov

Cestni priključek je predviden z južne strani območja. Na jugozahodnem delu objekta je načrtovano pokrito gospodarsko dvorišče s servisnim vhodom, ki omogoča začasno parkiranje dveh gospodarskih vozil ter potrebno manipulacijo in obračanje. Zasnova tako omogoča najkrajšo dostavno pot in krajši čas zadrževanja gospodarskih vozil v območju doma. Ob zahodnem robu območja so predvidene površine za mirujoči promet, s skupno 20 parkirnimi mesti za zaposlene. Od teh sta dve namenjeni osebam z omejeno mobilnostjo, dve pa električnim vozilom. Dodatno sta na severozahodni strani, pod objektom, ob vhodu za zaposlene, predvideni še dve odstavniki parkirni mesti. Dostop na severno stran objekta je omejen s sistemom potopnih količkov, ki zagotavljajo nadzorovano rabo in varovanje poljavnega prostora pešcev in kolesarjev.

Parkirne površine za obiskovalce so predvidene na obstoječih javnih parkiriščih v neposredni bližini – pri trgovini Spar in stavbi InnoRenew. Glede na zasnovo širšega območja in strukturo dostopov bo večina obiskovalcev do objekta dostopala peš ali s kolesom, predvsem iz severozahodne in severovzhodne smeri. Glavni vhod v objekt je zato umeščen pod konzolni nadstrešek osrednje lamele, ob severnem robu območja. Za uporabnike, ki bodo dostopali z južne strani, natečajna rešitev predvideva vzpostavitev dodatne poti preko trase nekdanje železniške proge Parenzane. Vse predvidene poti za pešce in kolesarje so ločene od površin za motorni promet, univerzalno dostopne ter omogočajo varen, neoviran in neposreden dostop do objekta – tudi za funkcionalno ovirane uporabnike. Zasnova stavbe ter odprtih površin spodbujata rabo prostora tudi izven primarne namembnosti doma. Trg pred vhodom in zeleni atrij omogočajo vključevanje širše lokalne skupnosti, preko interakcij in programov, ki presegajo okvire institucionalne oskrbe in prispevajo k večji socialni vključenosti doma v urbano okolje.



Zasnova stavbnega ovoja

Zasnova fasadnega ovoja izhaja iz celovitega razmisleka o klimatskih pogojih, gradbeno-fizikalnih lastnostih, požarni varnosti ter dolgotrajni obstojnosti materialov. Pomembno izhodišče oblikovanja predstavlja vpetost objekta v značilni prostorski in kulturni kontekst slovenske Istre.

Fasada je oblikovana preprosto in umirjeno, z izrazito vodoravno členitvijo. Osnovni ritem stavbnega ovoja vzpostavljajo poudarjeni horizontalni pasovi v svetlem, gladkem ometu, med katere je umeščen razgiban osrednji pas. Ta poteka vzdolž lamel in je strukturiran z izmenjavo valovitih klinker površin v toplih, peščenih tonih, lesenega stavbnega pohištva ter lesenih oblog okenskih parapetov. Rigidnost osnovne strukture lamel dodatno mehčajo značilna mediteranska senčila in ozelenjene lože, ki objekt povezujejo z naravnim okoljem ter hkrati izboljšujejo mikroklimo in bivalno izkušnjo.

Kontrast polnim lamelam predstavljajo transparentne fasadne zasteklitve večnamenskih prostorov, umeščenih med lamele na skupnostnih terasah. Te prostore dopolnjuje ozelenitev z mediteranskim rastlinjem, ki vnaša dodatno plast bivalne kakovosti in prostorske odprtosti.

Izbrani materiali predstavljajo sodobno in trajnostno reinterpretacijo elementov, značilnih za tradicionalno arhitekturo slovenske Istre. Les in glina sta prevedena v sodobne tehnične rešitve, ki zagotavljajo visoko stopnjo trajnosti in estetsko skladnost z lokalnim okoljem.

Strehe objektov so ravne in v delu zasnovane kot funkcionalno površine, ki prispevajo k bivalni kakovosti objekta. Na delih, kjer strehe služijo kot zunanje površine gospodinjskih skupin, so oblikovane kot intenzivno ozelenjene terase. Te so namenjene varnemu, zasebnemu in kakovostnemu bivanju na prostem ter omogočajo stik z naravo tudi v višjih etažah. Z vegetacijo zasajene strehe izboljšujejo mikroklimo, zmanjšujejo toplotne obremenitve in ustvarjajo prijetne zunanje prostore za stanovalce. Najvišja streha je servisno dostopna in pohodna. Na njej je predvidena namestitev fotovoltaičnega sistema, ki omogoča delno energetsko samooskrbo

Konstrukcijska zasnova

Nosilna konstrukcija objekta je zasnovana racionalno, trajnostno in ekonomsko vzdržno, ob upoštevanju gradbeno-tehničnih zahtev, tržne primerljivosti in dolgoročne trajnosti. Konstrukcijski sistem zagotavlja stabilnost, dolgo življenjsko dobo in nizke potrebe po vzdrževanju.

Glede na geološke značilnosti območja, kjer temeljna tla predstavlja dobro nosilna skalna podlaga iz apnenca, se kot optimalna rešitev predvideva temeljenje na armiranobetonski temeljni plošči. Zaradi zakrasele narave terena se upošteva možnost prisotnosti škrapelj in vrtač.

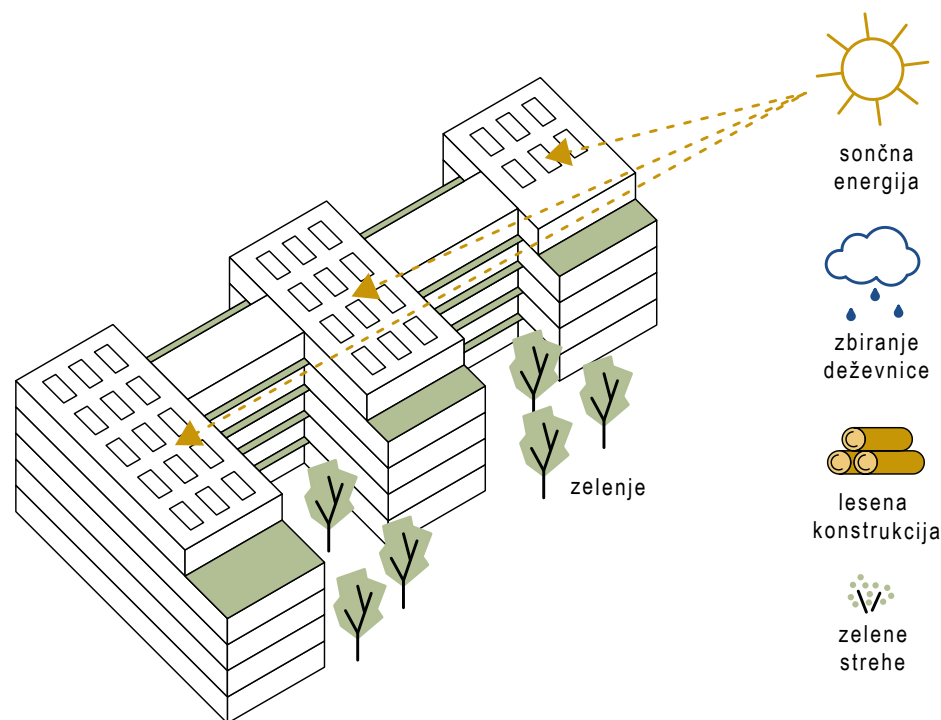
Kletna in pritlična etaža sta predvideni v armiranobetonski izvedbi, kar zagotavlja konstrukcijsko stabilnost, požarno odpornost in robustnost v primeru nesreč. V skladu z zakonodajo o gradnji zaklonišč je predvidena ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo. Betonska bodo tudi vertikalna komunikacijska jedra, ki predstavljajo konstrukcijsko hrbtnico z vidika potresne odpornosti in vertikalne togosti.

V nadzemnih etažah je, skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju, konstrukcija zasnovana iz lesenih križno lepljenih plošč (CLT), dopolnjenih z jeklenimi elementi tam, kjer je to statično potrebno. Les kot primarni material zmanjšuje ogljični odtis, omogoča suho gradnjo in ustvarja ugodno bivalno okolje.

Strešna konstrukcija je dimenzionirana za izvedbo intenzivno ozelenjenih teras ter pripravljena za vgradnjo fotovoltaičnega sistema na najvišji strehi.

Izbor materialov sledi konstrukcijski logiki in temelji na uporabi naravnih, trajnih in odpornih gradiv, skladnih s konceptom trajnostne, energetske učinkovite in uporabniku prijazne arhitekture.





Trajnostna zasnova stavbe vključuje izrabo sončne energije, zbiranje deževnice, konstrukcijo iz lesenih panelov ter zelene strehe, ki prispevajo k uravnavanju mikroklima in zadrževanju padavinske vode. Objekt je zasnovan kot skoraj nič energijska stavba z učinkovitim stavbnim ovojem, trajnostno mobilnostjo in sistemom ločevanja odpadkov.

Javna infrastruktura

Objekt bo opremljen s sodobnimi instalacijskimi sistemi, priključenimi na javno infrastrukturo omrežje v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora. Predvideni so priključki na javni vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

Priključitev na javni vodovodni sistem bo izvedena preko vodomera, pri čemer bo sistem zasnovan tudi za potrebe notranjega hidrantnega omrežja. Fekalna in meteorna kanalizacija bosta ločeno priključeni na javno omrežje. V skladu s pogoji Komunale Izola bo potrebno predvideti zadrževalnike in ponikalna polja. V primeru neustrezne prepustnosti tal, bo prelivna meteorna voda vodena do meteorne kolektorja vzhodno od natečajnega območja. Za prestrezanje zalednih voda je predviden drenažni sistem, ki bo vodo odvajal stran od objekta.

Električni priključek bo urejen z novim izvodom iz TP Kampus, napeljan v elektro kabelski kanalizaciji. Objekt bo priključen preko glavne razdelilne omare z ločenimi merilnimi mesti. Telekomunikacijski priključek vključuje povezavo z javnim omrežjem za telefonijo, internet in kabelsko televizijo.

Ravnanje z odpadki bo urejeno na pokritem gospodarskem dvorišču, kjer bo urejeno prometno dostopno odjemno mesto. Prostor bo ograjen in zaklenjen, znotraj pa bodo organizirane tri funkcionalne enote: prostor za zbiranje komunalnih odpadkov (vključno s kuhinjskimi v zaprtih sodih), prostor za nenevarne zdravstvene odpadke ter prostor za nevarne zdravstvene odpadke, odpadno embalažo in druge ločeno zbirane frakcije.

Strojne inštalacije

Načrt strojnih inštalacij bo izdelan skladno z veljavno zakonodajo ter tehničnimi smernicami, z upoštevanjem potreb različnih uporabnikov doma in trajnostnih načel. Sistemi bodo energetske učinkoviti, zasnovani za zanesljivo, ekonomično in dolgoročno delovanje.

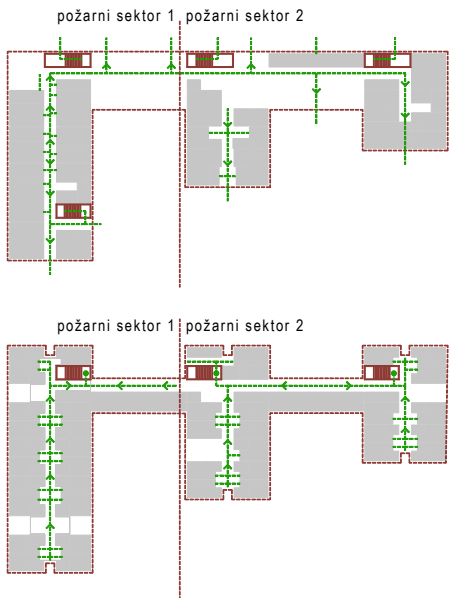
Primarni vir ogrevanja in hlajenja bo toplotna črpalka zrak/voda, kar je skladno z določili Zazidalnega načrta Livade – zahod, ki dopušča okoljsko učinkovite alternative plinu. Sistem bo dopolnjen z zalogovnikom toplote in nizkotemperaturnimi oddajniki, ki omogočajo tudi reverzibilno hlajenje. Objekt bo izkoriščal pasivne (ozelenitev, orientacija) in aktivne (zunanja senčila, nočno ohlajanje) ukrepe za preprečevanje pregrevanja.

Sanitarna topla voda bo pripravljena s pomočjo toplotne črpalke in akumulirana v centralnem zalogovniku. Sistem bo omogočal ločeno oskrbo posameznih funkcionalnih sklopov (bivalni prostori, kuhinja, pralnica), kar zagotavlja higiensko in energetske učinkovitost.

Predvidena je kombinacija naravnega in prisilnega prezračevanja z rekuperacijo toplote. Ločeni sistemi za posamezne programske enote bodo omogočali energetske optimizacijo, nadzor in nočno prezračevanje. Sistem bo načrtovan skladno s predpisi in posebej prilagojen za zagotavljanje kakovostnega zraka in toplotnega ugodja v domu za starejše.

Objekt bo priključen na javni vodovod in kanalizacijo. Odtoki iz kuhinje bodo vodeni preko lovilca maščob, meteorna voda pa bo obravnavana skladno s pogoji Komunale Izola – z zadrževalniki, ponikalnimi polji in možnostjo priključka na meteorne kolektor. Zaledna voda bo prestrežena z drenažnim sistemom.

Kuhinja in pralnica bosta umeščeni v kletni etaži, kot tehnično ločeni enoti s prilagojenimi priključki, ločenim prezračevanjem in ustreznimi odtoki. Vsa oprema in inštalacije bodo načrtovane skladno s higienskimi standardi in zahtevami HACCP.



Objekt je razdeljen na požarne sektorje z urejenimi evakuacijskimi potmi in dostopi za intervencijska vozila. Zagotovljeni so viri za gašenje ter sistemi za odvod dima in toplote. Zasnova omogoča varen umik tudi gibalno oviranim uporabnikom.

Elektro inštalacije

Načrt elektroinštalacij bo izdelan skladno z določili Energetskega zakona ter drugimi veljavnimi tehničnimi in varnostnimi predpisi. Zasnova bo energetska varčna, stroškovno opravičljiva in usklajena z infrastrukturnimi zmožnostmi območja ter pogoji upravljavca distribucijskega omrežja Elektro Primorska. Objekt bo priključen na obstoječe nizkonapetostno (NN) omrežje, predvidena je možnost razširitve priključnih zmogljivosti glede na potrebe objekta.

Najvišja streha predvideva postavitve fotonapetostne elektrarne, ki bo zagotavljala delno samooskrbo objekta z električno energijo in s tem prispevala k zmanjšanju obremenitve omrežja.

Za zagotovitev delovanja ključnih sistemov v primeru izpada električne energije je predviden priklop dizelskega agregata (DEA). Agregat bo napajal osnovne tokokroge: komunikacijski center, sisteme kurilnice, obtočne črpalke, zasilno in splošno razsvetljavo v komunikacijah ter druge ključne porabnike. Napajalna varnost bo dodatno zagotovljena z vgradnjo naprave za brezprekinitveno napajanje (UPS) za občutljivo opremo, zlasti za IKT sisteme in varnostne sisteme.

Bivalne sobe bodo opremljene z elektroinštalacijami za televizijo, radio, telefon, internet (optika), signalno-klicne sisteme in napeljavo za senzorje gibanja. Vse elektroinštalacije bodo prilagojene programskim potrebam in uporabniški strukturi, skladno z veljavno zakonodajo in predpisi za objekte socialne oskrbe.

Centralni nadzorni sistem (CNS) bo omogočal celovit nadzor, avtomatsko regulacijo in krmiljenje vseh ključnih tehničnih sistemov v objektu. Lokalni reprogramabilni krmilniki bodo omogočali samostojno vodenje procesov ter zbiranje in prenos podatkov v centralni nadzorni sistem.

Zasnova elektroinštalacij bo v celoti prilagojena skoraj ničenergijskemu standardu objekta, omogočala optimalno upravljanje porabe energije ter zagotavljala varnost, zanesljivost in udobje vseh uporabnikov.

Požarna varnost

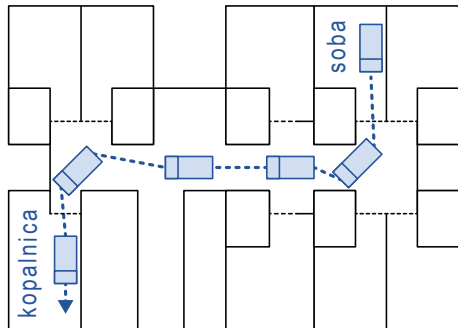
Požarna varnost objekta bo zagotovljena skladno z veljavno zakonodajo in predpisi s področja varstva pred požarom. Pri projektiranju bodo upoštevane zahteve za varno evakuacijo oseb, zaščito premoženja ter učinkovito posredovanje intervencijskih služb.

Zasnova omogoča jasno organizacijo evakuacijskih poti, ustrezno dimenzioniranih in označenih, ki vodijo neposredno na prosto ali v varna območja. Vertikalne in horizontalne komunikacije bodo ustrezno ločene in zaščitene pred širjenjem dima in ognja.

Objekt bo razdeljen na požarne sektorje, pri čemer bo upoštevana logična členitev po funkcionalnih sklopih, kot so bivalni prostori, skupni prostori, gospodarski prostori in tehnični prostori. Posamezne sobe ne bodo ločene kot samostojne požarne celice, temveč bodo vključene v požarni sektor ki ga predstavlja posamezna gospodinjstva skupina, kar zagotavlja požarno varnost ob hkratni racionalnosti in ustreznosti rešitve.

Zagotovljen bo sistem za odvod dima in toplote v skladu s predpisi, kar omogoča dodatno varnost oseb med evakuacijo in izboljša pogoje za intervencijsko delovanje. Tehnični sistemi bodo vključeni v centralni nadzorni sistem, ki bo omogočal nadzor nad aktiviranjem ključnih protipožarnih ukrepov.

Dostop za gasilska vozila bo urejen po zahodnem in severnem robu območja. Intervencijske površine bodo prometno in prostorsko ustrezno oblikovane, z zadostnimi odniki od objekta ter omogočenim manevriranjem in delovanjem vozil. Objekt bo priključen na zanesljiv vir vode za gašenje, pri čemer bo zagotovljen notranji hidrantni sistem ter dostop do zunanjih hidrantov v skladu s tehničnimi smernicami in lokalnimi pogoji.



Zasnova omogoča enostavno manipulacijo z bolniškimi posteljami dimenzij 105/225 cm, saj so hodniki ustrezno široki, brez ovir in zasnovani z razširitvami na ključnih točkah.

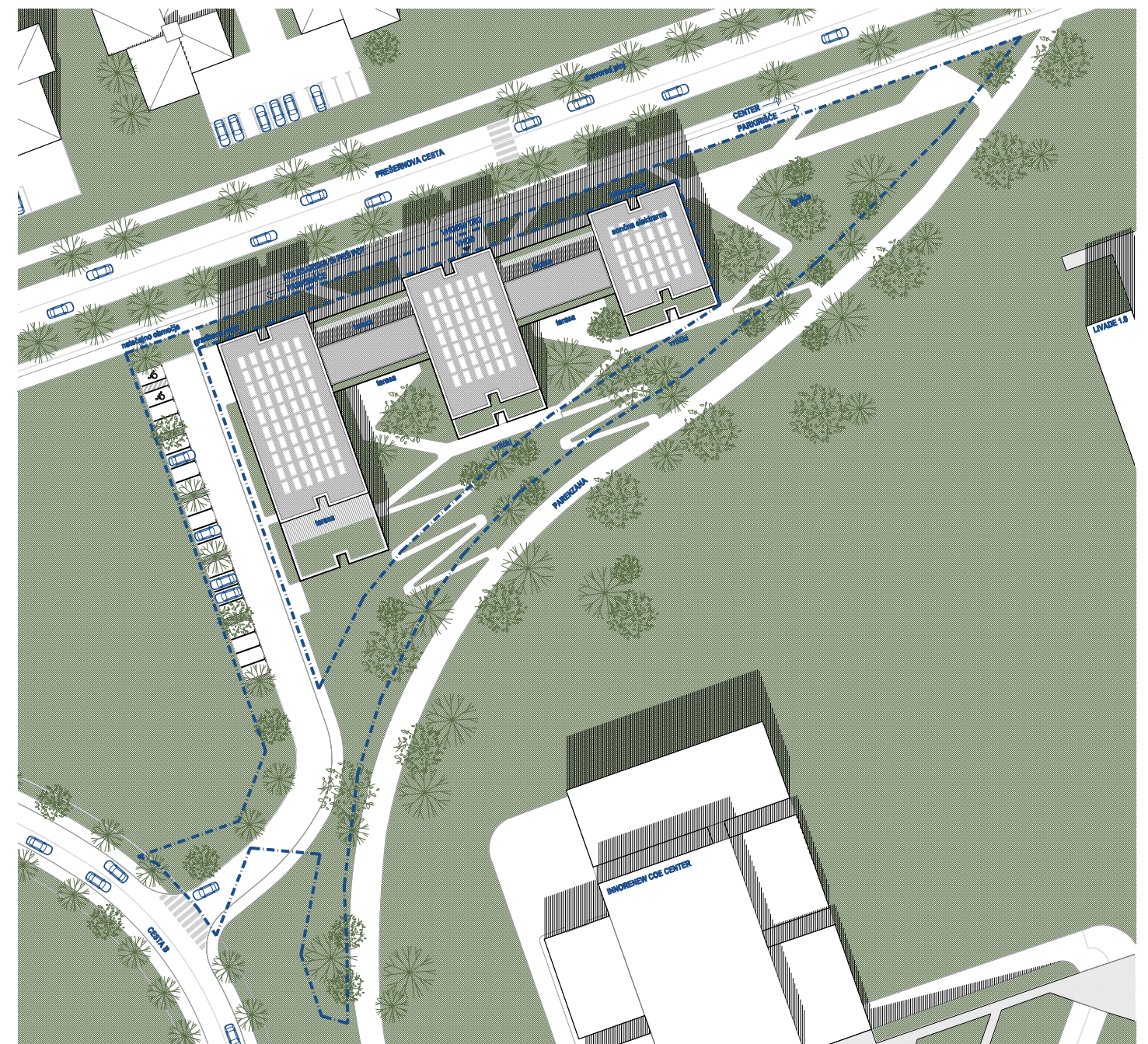
Univerzalna dostopnost

Zasnova objekta temelji na načelih univerzalne dostopnosti, ki omogočajo varno, neodvisno in enakovredno uporabo vsem uporabnikom, ne glede na njihove sposobnosti, skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in Priročnikom o dostopnosti objektov v javni rabi. Vsi vhodi bodo brez višinskih ovir, dostopne poti pa utrjene, protizdrsne, dovolj široke in jasno orientirane, s parkirnimi mesti za gibalno ovirane osebe ob glavnem vhodu. Notranje komunikacije bodo brez pragov, z ustreznimi profili, vgrajena bodo dvigala za vozičke z vodoravnim dostopom, taktilnimi oznakami in glasovnim vodenjem. Vrata bodo dovolj široka in opremljena z ustrezno oblikovanimi kljukami. V vseh programskih sklopih bodo urejene prilagojene sanitarije z opornimi ročaji, ravnim dostopom do tušev in dovolj prostora za manevriranje, označene po predpisih in opremljene z alarmnim klicem na pomoč. Bivalni, skupni in družabni prostori bodo omogočali uporabo vsem uporabnikom, vključno z gibalno oviranimi, vsi sklopi pa bodo med seboj povezani z dostopnimi komunikacijami. Orientacija bo podprta z vizualnimi, taktilnimi in/ali zvočnimi elementi, kontrastno zasnovi površin ter jasno oblikovanimi vhodi in usmerjevalnimi sistemi.

Zunanja ureditev

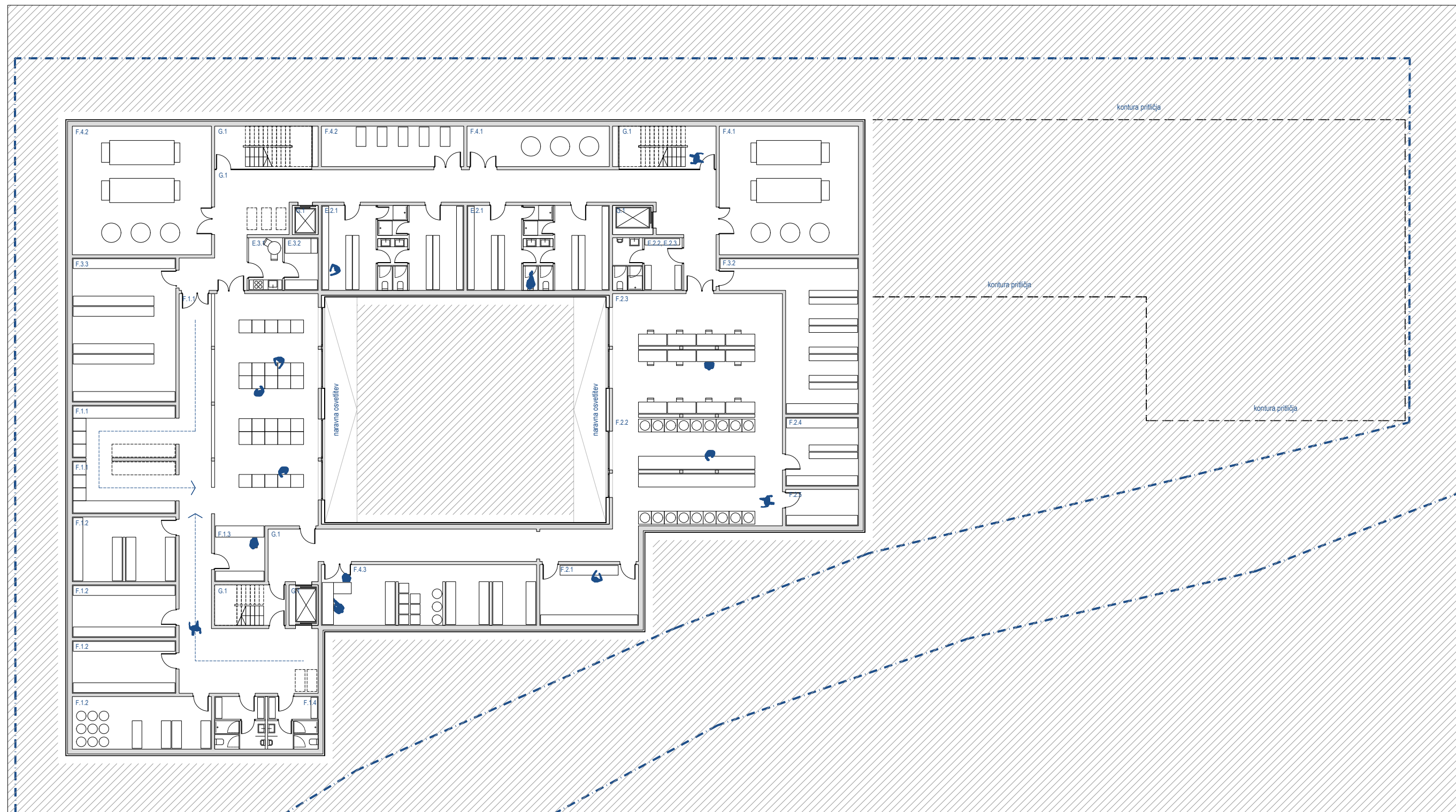
Poleg zagotavljanja kvalitetnega notranjega prostora daje predlagana rešitev poudarek tudi na zasnovi zunanjih površin. Zunanji prostor tvorijo trgi, poti, strešne terase, zeleni atriji, vrtički in otroško igrišče. Ureditev temelji na načelu povezovanja in vključevanja, s poudarkom na fizičnih in vizualnih povezavah v smeri sever–jug, ki povezujejo Prešernovo cesto, atrije in traso nekdanje železniške proge. Klančine z blagimi nakloni, razširjenimi počivališči in brez stopnic zagotavljajo varen, univerzalno dostopen prehod za vse uporabnike, vključno z gibalno oviranimi. Zeleni atriji med lamelami so poljavni prostori, zasajeni z zelišči, cveticami in visokimi gredami, ki spodbujajo čutno zaznavo in omogočajo aktivno vrtnarjenje. Na vzhodnem robu je umeščen manjši park z otroškim igriščem, ki spodbuja medgeneracijske stike. Peš in kolesarske poti so jasno ločene od motornega prometa in potekajo po območju mirnega prometa, vsi dostopi pa so brez ovir in pregledni. Pod konzolnim previsom vzhodne lamele je predvidena pokrita kolesarnica z neposrednim dostopom s kolesarske povezave. Zunanja ureditev je zasnovana kot nadgradnja obstoječega urbanega tkiva, z izrazito zelenim in povezovalnim značajem, ki omogoča stik z naravo, varno gibanje in dostojano bivanje vseh uporabnikov.

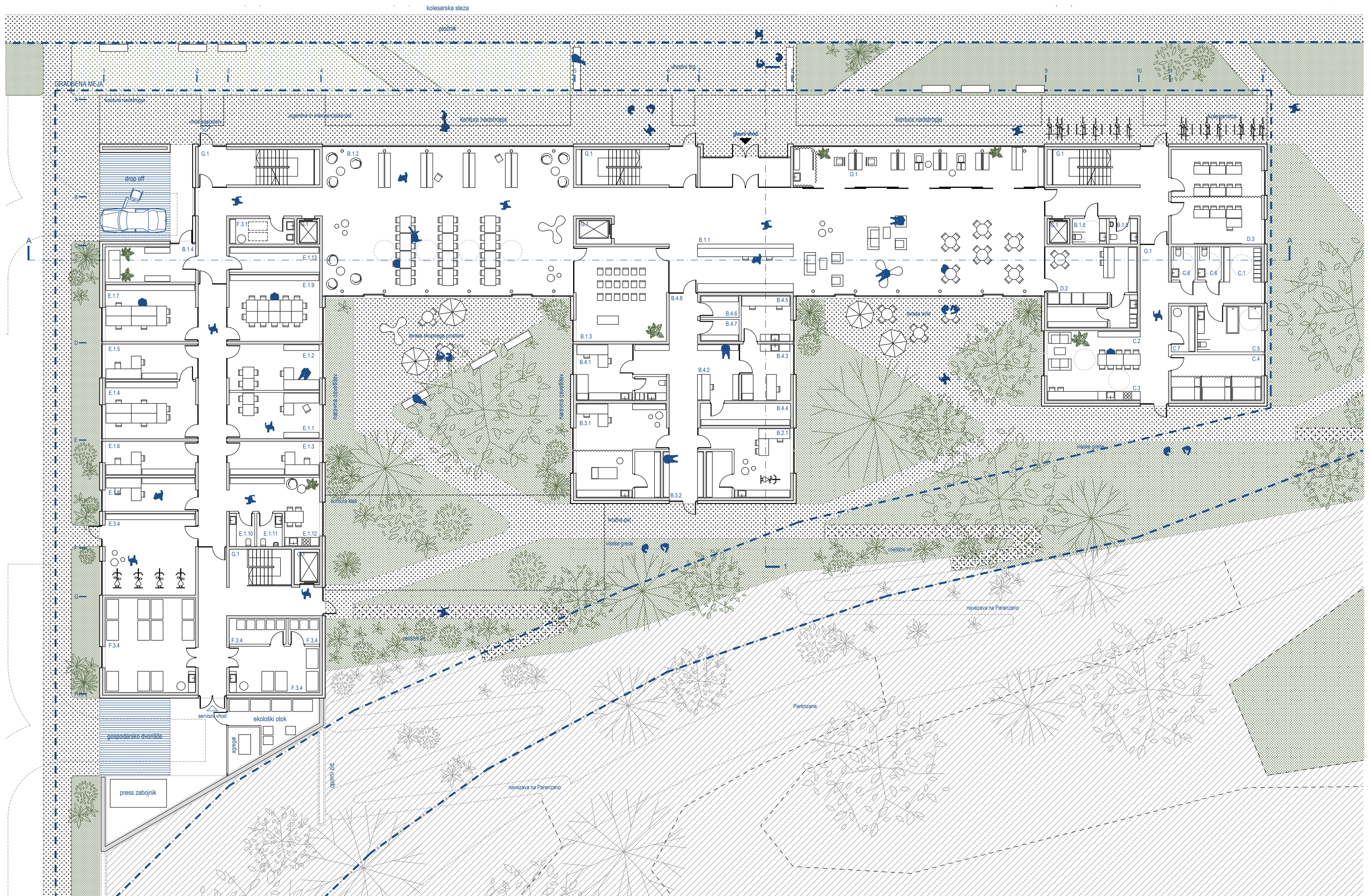


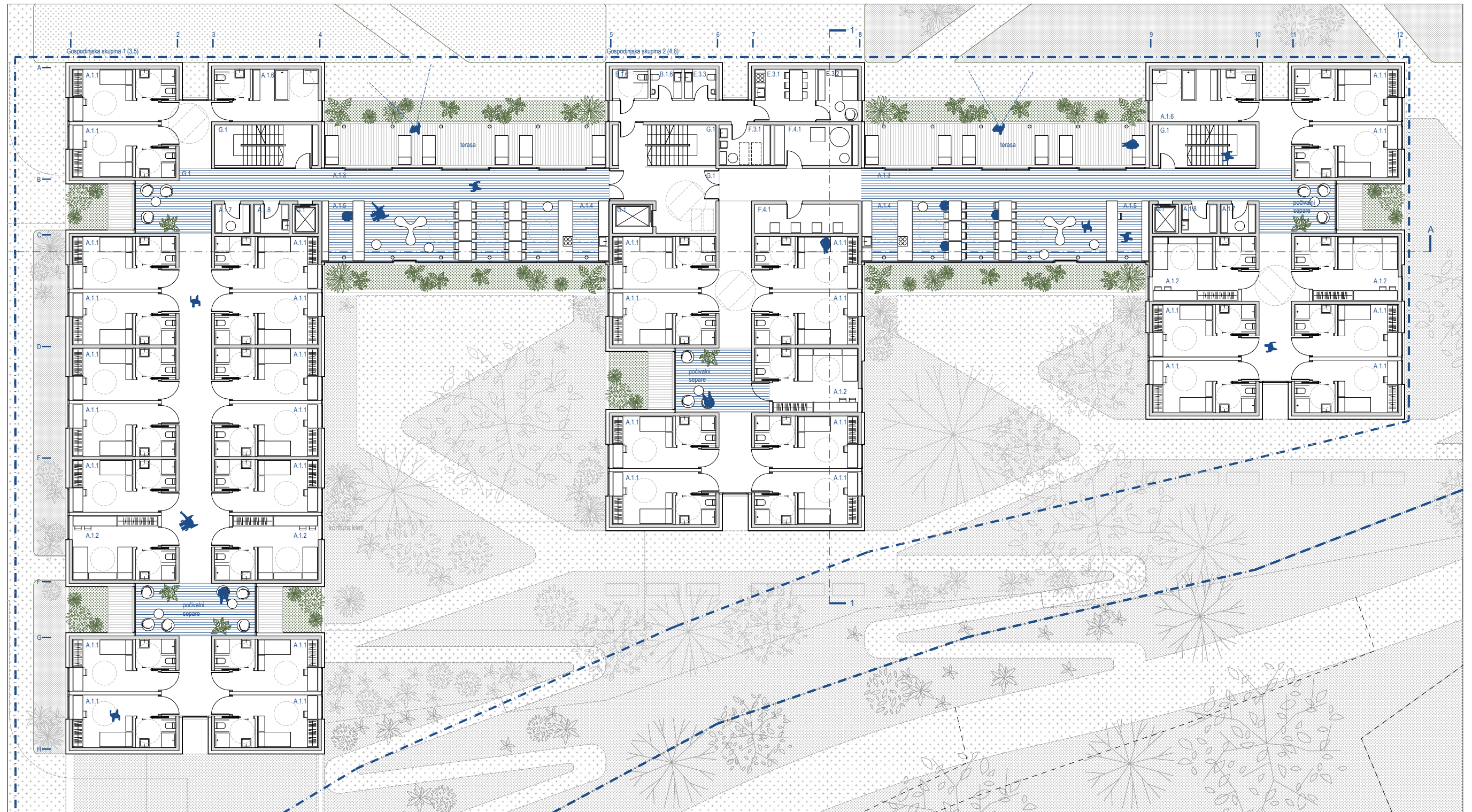


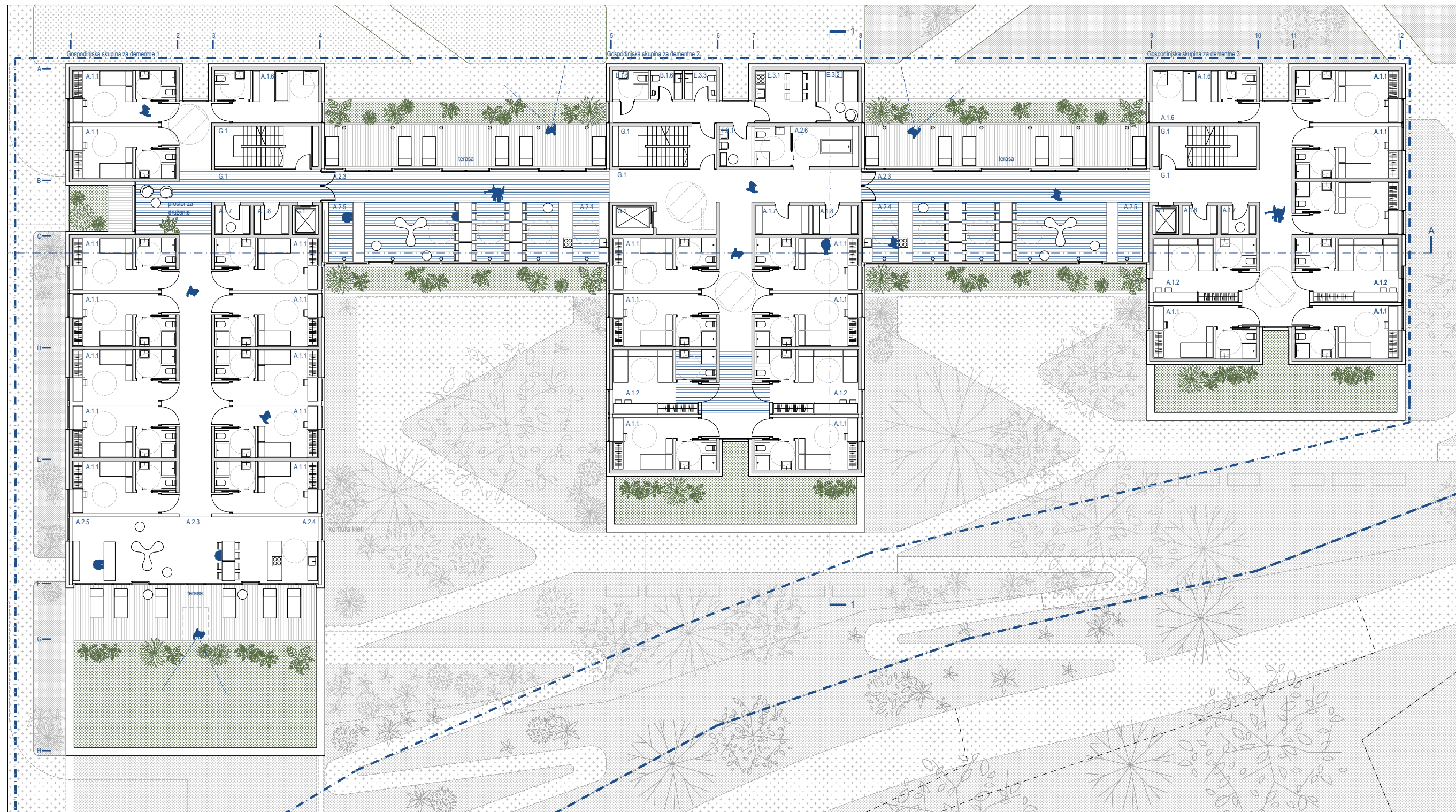
situacija M 1:1000

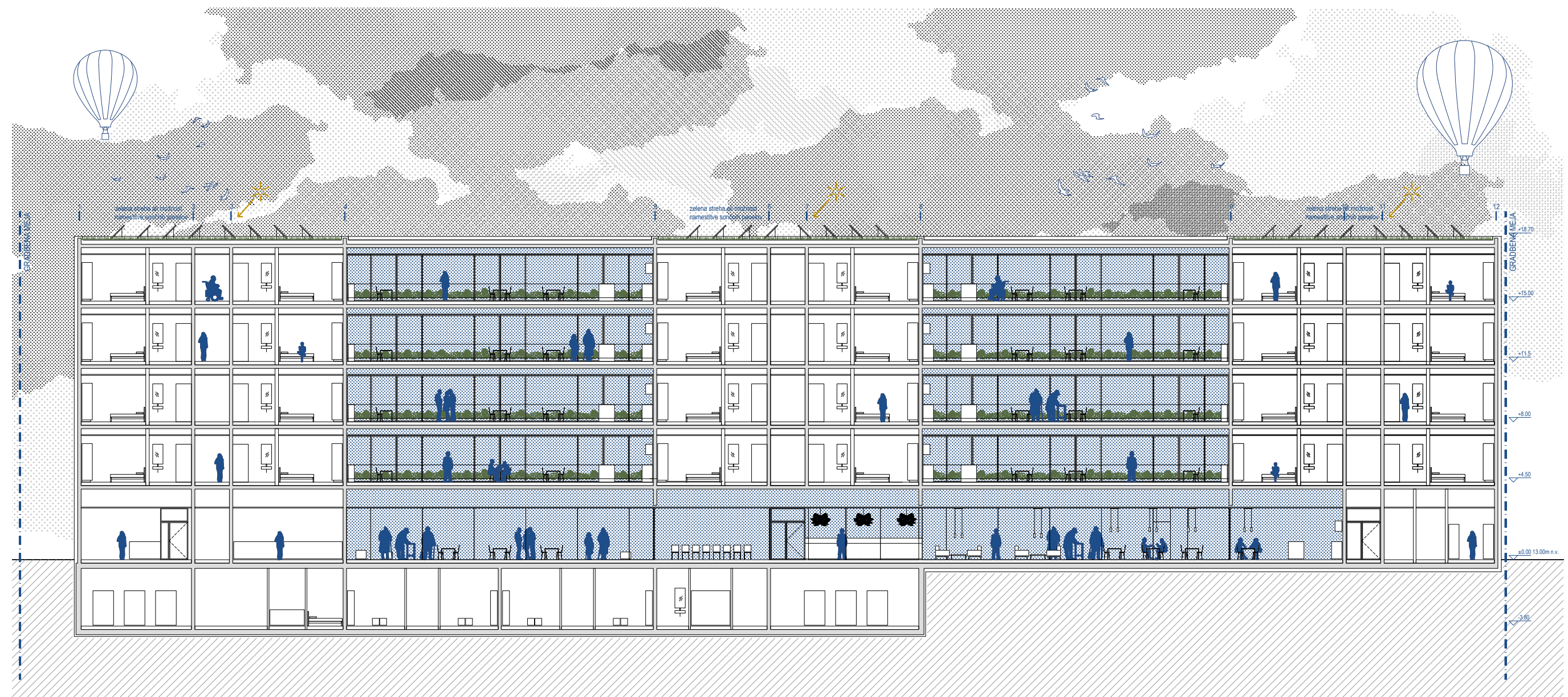












vzdolžni prerez M 1:250



prečni prerez M 1:250



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	1645,8	-322,2
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovalcev	12	25,5	306,0	362,8	56,8
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinjske skupine	6	50,0	300,0	305,6	5,6
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinjske skupine	6	10,0	60,0	67,2	7,2
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10,0	60,0	67,2	7,2
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14,0	84,0	124,8	40,8
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6,0	36,0	36,2	0,2
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5,0	30,0	30,8	0,8
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)			2844,0	2640,4	-203,6
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	430,2	-143,8
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25,5	102,0	90,7	-11,3
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinjske skupine(dementni)	3	30,0	90,0	133,0	43,0
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinjske skupine	3	10,0	30,0	34,9	4,9
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10,0	30,0	34,9	4,9
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14,0	42,0	56,0	14,0
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6,0	18,0	18,1	0,1
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5,0	15,0	15,4	0,4
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)			901,0	813,2	-87,8
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)			3745,0	3453,6	-291,4
B	SKUPNI PROSTORI					
B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180,0	180,0	221,4	41,4
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180,0	180,0	180,7	0,7
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40,0	40,0	42,9	2,9
B.1.4	Prostor za poslovitve od pokojnega	1	16,0	16,0	16,0	0,0
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4,0	12,0	11,2	-0,8
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6,0	24,0	24,0	0,0
	SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)			452,0	496,2	44,2
B.2	DELOVNA TERAPIJA					
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30,0	30,0	30,9	0,9
	SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)			30,0	30,9	0,9
B.3	FIZIOTERAPIJA					
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40,0	40,0	42,9	2,9
B.3.2	Čakalnica	1	10,0	10,0	13,4	3,4
	SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)			50,0	56,3	6,3
B.4	SPLOŠNA AMBULANTA					
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20,0	20,0	20,8	0,8
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9,0	9,0	12,4	3,4
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14,0	14,0	12,4	-1,6
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	10,4	0,4
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6,0	6,0	10,1	4,1
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5,0	5,0	6,5	1,5
B.4.7	Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3,0	3,0	3,2	0,2
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10,0	10,0	15,3	5,3
	SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)			77,0	91,1	14,1
C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	10,1	0,1
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	32,5	2,5
C.3	Čajna kuhinja	1	10,0	10,0	10,4	0,4
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20,0	20,0	20,8	0,8
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	9,6	1,6
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10,0	10,0	10,0	0,0
	SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)			102,0	108,2	6,2
D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
D.1	Frizer in pediker	1	30,0	30,0	43,9	13,9
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	1	25,0	25,0	25,6	0,6
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	46,4	6,4
	SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)			95,0	115,9	20,9

Sklop	Namembnost prostorov	Natečajna naloga			Natečajni predlog	
		Število	Neto površina (m2)	Neto površina skupaj (m2)	Neto površina (m2) SIST ISO 9836	Razlika (m2)
E	PROSTORI ZA ZAPOSLENE					
E.1	UPRAVA					
E.1.1	Pisarna direktorja	1	20,0	20,0	20,8	0,8
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20,0	20,0	20,8	0,8
E.1.3	Tajništvo	1	15,0	15,0	15,0	0,0
E.1.4	Računovodstvo	1	25,0	25,0	25,6	0,6
E.1.5	Vodja računovodstva	1	15,0	15,0	16,0	1,0
E.1.6	Pisarna zdravstvena nega	1	15,0	15,0	15,0	0,0
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25,0	25,0	25,6	0,6
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15,0	15,0	15,0	0,0
E.1.9	Sejna soba	1	30,0	30,0	30,1	0,1
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	6,4	0,4
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6,0	6,0	6,4	0,4
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	10,1	2,1
E.1.13	Arhiv	1	10,0	10,0	10,1	0,1
	SKUPAJ UPRAVA (E.1)			210,0	216,9	6,9
E.2	GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI					
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89,0	89,0	89,3	0,3
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10,0	10,0	9,4	-0,6
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4,0	4,0	3,7	-0,3
	SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)			103,0	102,4	-0,6
E.3	DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10,0	50,0	62,4	12,4
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	20,0	5,0
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40,0	40,0	42,9	2,9
	SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)			145,0	166,3	21,3
	SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)			458,0	485,6	27,6
F	GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI					
F.1	CENTRALNA KUHINJA					
F.1.1	Kuhinja	1	200,0	200,0	195,2	-4,8
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100,0	100,0	108,8	8,8
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10,0	10,0	10,1	0,1
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20,0	20,0	20,8	0,8
	SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)			330,0	334,9	4,9
F.2	PRALNICA					
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20,0	20,0	28,8	8,8
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70,0	70,0	71,7	1,7
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80,0	80,0	79,7	-0,3
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20,0	20,0	21,1	1,1
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10,0	10,0	10,1	0,1
	SKUPAJ PRALNICA (F.2)			200,0	211,4	11,4
F.3	SERVISNI PROSTORI					
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	36,7	-3,3
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50,0	50,0	57,6	7,6
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60,0	60,0	62,9	2,9
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80,0	80,0	83,8	3,8
	SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)			230,0	241,0	11,0
F.4	TEHNIČNI PROSTORI					
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100,0	100,0	130,4	30,4
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100,0	100,0	122,8	22,8
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40,0	40,0	42,9	2,9
	SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)			240,0	296,1	56,1
	SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)			1000,0	1083,4	83,4
	**Ocenjena velikost					
	SKUPAJ A + B + C + D + E + F			6009,0	5921,2	-87,8
G.	KOMUNIKACIJE					
	Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)			1502,3	2120,2	618,0
	SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)			7511,3	8041,4	530,2
ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0,0	0,0	1390,0	1390,0
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0,0	0,0	2171,0	2171,0
ZP.3	Zunanje površine na terenu (gospodinjska skupina dementni)***	1	0,0	0,0	0,0	0,0
ZP.4	Zunanje površine strešne terase (gospodinjska skupina)***	0	0,0	0,0	339,0	339,0
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjska skupina dementni)***	0	0,0	0,0	339,0	339,0
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	54,0	54,0
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	61,0	61,0
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80,0	80,0	16,2	-63,8
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	585,9	182,9
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50,0	50,0	54,2	4,2
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0,0	0,0	6,0	6,0
	SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533,0	5016,3	4483,3
	*** Glede na predlagano zasnovo.					

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0,3	
Bruto zazidana površina za FZ		2025,50	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1,3	
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		8585,00	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0,3	
Površina zelenih površin za FZP		2171,00	m2

Urbanistični faktorji

STAVBA				
Del stavbe	BTP m2	Eur/m2*	Investicija*	opombe
podzemne etaže	1605,00	1200,00	1.926.000,00	
nadzemne etaže	8585,00	1800,00	15.453.000,00	
SKUPAJ	10190,00	3000,00	17.379.000,00	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	1451,50	100,00	145.150,00	v utrjenih površinah upoštevane tudi površine ekološkega otoka, kolesarnice, gospodarskega dvorišča, drop offa in prostora za agregat
Zelene površine	2171,00	80,00	173.680,00	
Parkirne površine	585,90	120,00	70.308,00	
SKUPAJ	4208,40	300,00	389.138,00	

* DDV ni vključen.

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

Ocena investicije

1.610.000,00 € brez DDV

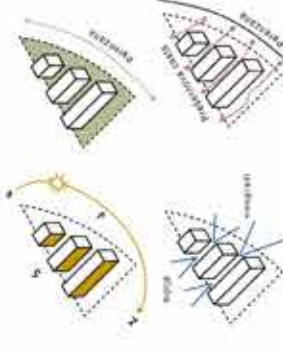
Skupaj pogodbeni cena



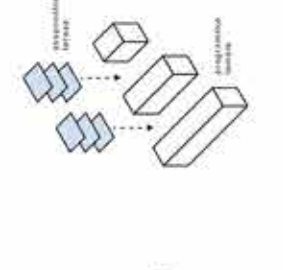
situacija M 1:500



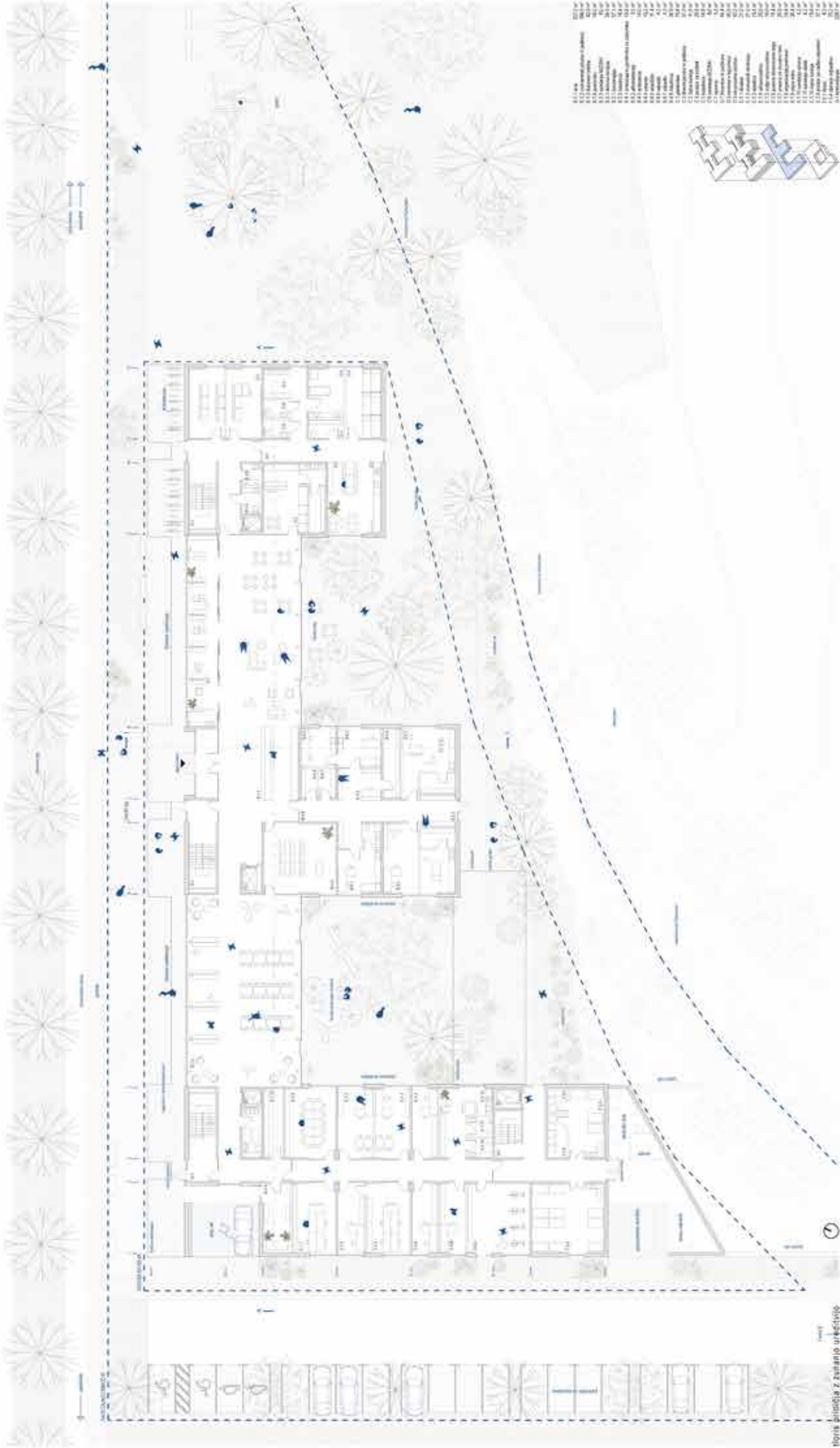
Nastajajoča zgradba oddaja med varovanstva svetovnih, državnih in lokalnih pomenov, ki jih predstavlja prostor z izrazitim potencialom za prostorsko ponovno oblikovanje.



Lanena zgradba omogoča optimizacijo, celotno zbiranje in prenos informacij ter razpisne vsebine in funkcije povezane med seboj. Prednostno mesto in trazo navedene besednice.



Skupnostne kose med letenskimi so razpisni elementi ponovnega. Prikaži njihovo glavno komunikacijsko in omogočajo določene in razpisne vsebine in funkcije povezane med seboj. Prednostno mesto in trazo navedene besednice.



notna situacija z kovanjem urečevijo



vidni presek M 1:200



prečni presek M 1:200

