



javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernješe rešitve za:
DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA





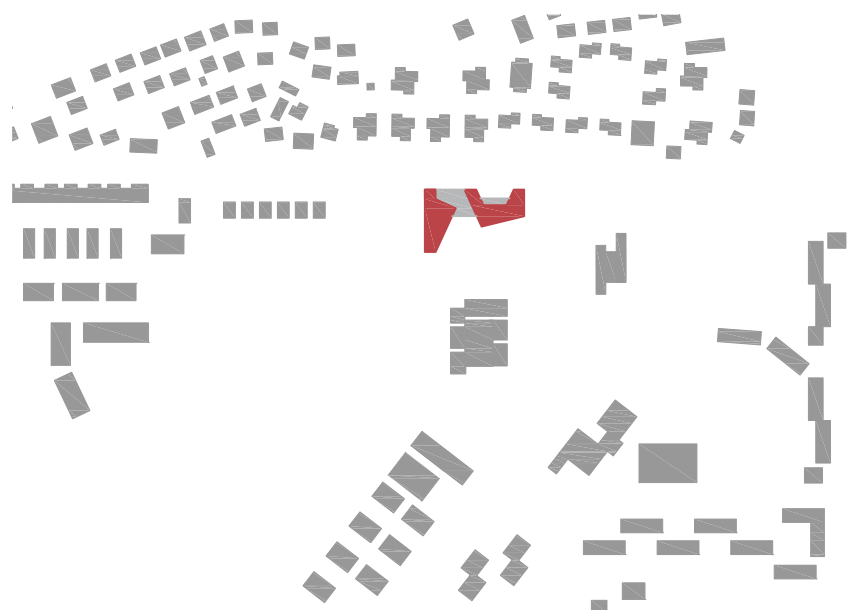
DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA

Koncept, prostorsko urbanistična umestitev in arhitekturna zasnova

Potreba po reševanju prostorske stiske in oskrbe starejših se večja iz leta v leto, a politika tega problema ne vidi kot enega izmed najbolj perečih. Zato je še toliko bolj pomembno, da se za takšne programe izvajajo natečaji in seveda v končni fazi tudi realizacije.

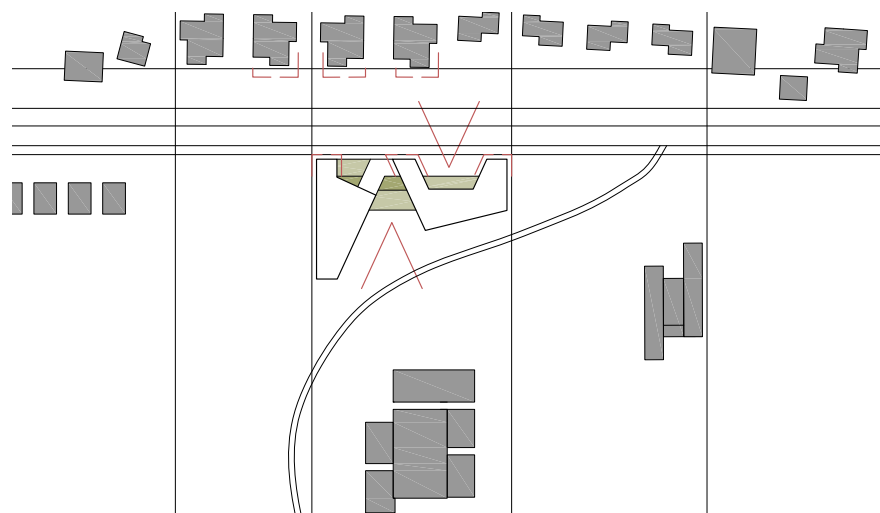
Izredno zanimiva lokacija novega Doma starejših na Livadah v Izoli je z neposredno bližino zelenega pasu drevoreda pinij, bližino morja, južno orientacijo, navezanostjo na nekdanjo železniško progo in današnjo kolesarsko pot Parenzano v svoji osnovi zelo zahtevna. Zato urbanistična in arhitekturna zasnova objekta izhaja iz samega *genius loci* – lokacije same, trikotne geometrije parcele, orientacije na smeri neba, programske zasnove predvsem pa omogočanja pogledov iz sob, hodnikov in teras. Sobe v Domu so namreč v čim večji meri **orientirane proti sončni svetlobi**, proti jugu, vzhodu in zahodu, zato ni izbran kompakten volumen, temveč je le ta razdeljen na **dva stolpiča v obliki črke U in V**, ki omogočata vsaj navidezno zmanjšanje urbanističnega merila. Merilo se v tem primeru prilagodi merilu obstoječih stolpičev ob Prešernovi cesti in z njimi vzpostavlja neposreden dialog, tako v pojavnosti kot tudi v barvnem izrazu fasad.

Oba stolpiča sta postavljena na programsko razširjeni pritlični podstavek, ki je deloma podkleten, da omogoča neposredno povezavo celotnega domskega programa. Stolpiča pa sta programsko povezana tudi v prvem nadstropju, medtem ko sta v zadnjih treh nadstropjih gabaritno ločena, a vsak s svojim vertikalnim komunikacijskim jedrom vezana na pritličje in klet.



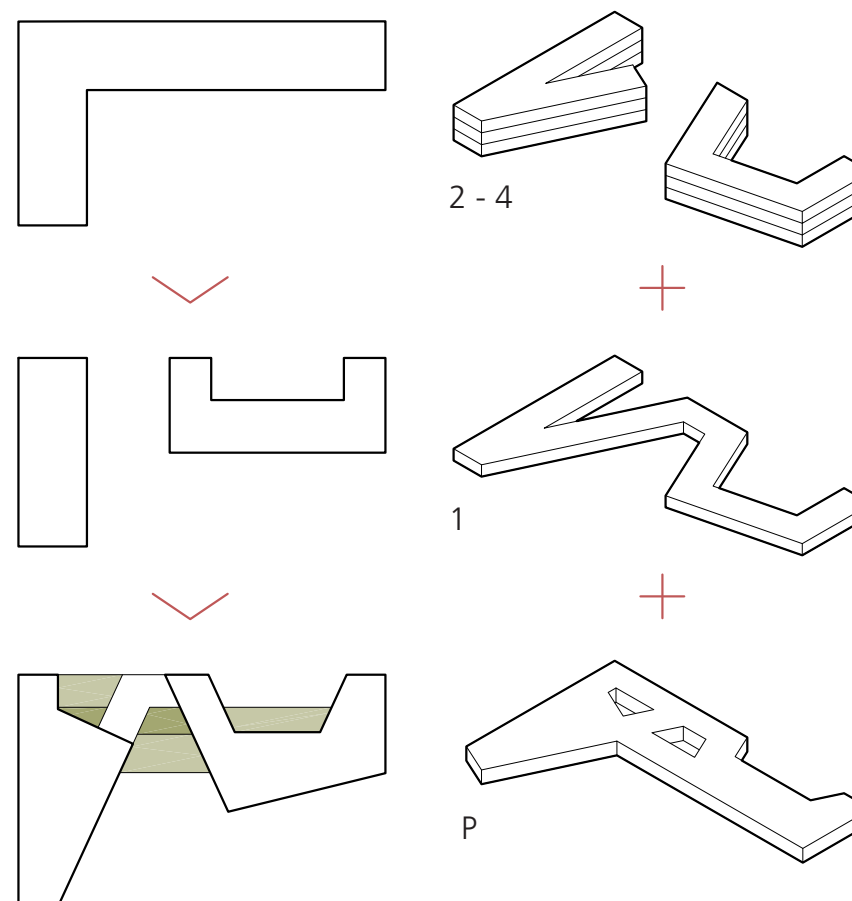
URBANISTIČNA ZASNOVA

Objekt sledi **pravokotni urbanistični liniji** sosednjih objektov na njegovih robovih, **na sredini pa se z razpiranjem navezuje na diagonalo** urbanizma na južnem delu širšega območja. Na severu objekt povzema obliko sosednjih stanovanjskih blokov **s formiranjem stolpičev na ulični liniji**. Levi del objekta je bolj kompakten in se navezuje na Innorew center, desni del pa na objekt Livade, ki ima razmaknjeni lameli s osrednjim povezovalnim delom.



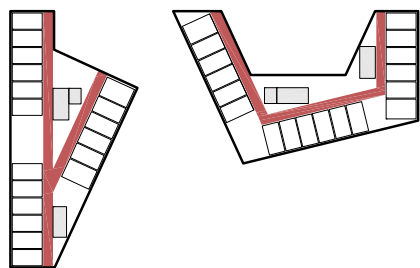
ZELENIJE

Projekt s svojo paviljonsko umestitvijo in **dodatnim zelenjem** dopolnjuje obstoječi zeleni prostor območja.



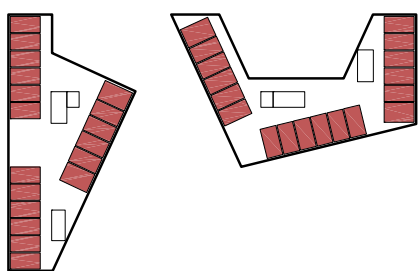
RAZVOJ KONCEPTA

Osnovni koncept projekta sta **razmaknjeni lameli**, ki se v nadstropju povežeta v eno enotno, med njima pa se **v pritličju oblikujeta atrija**, ki omogočata naravno osvetlitev in prezračevanje.



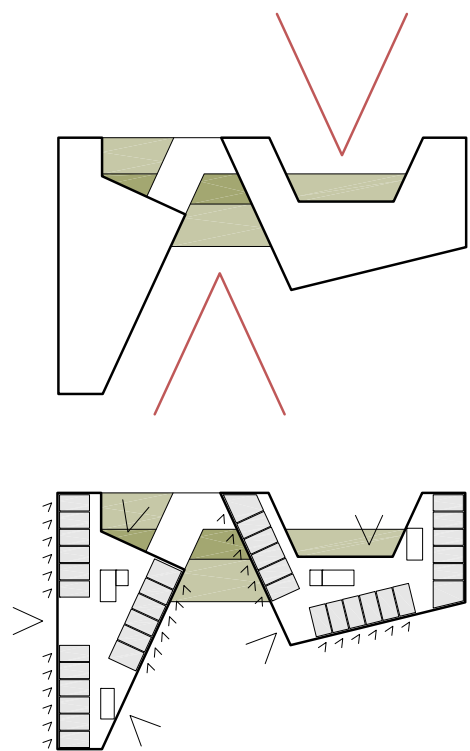
KOMUNIKACIJE

Glavni stopnišči sta v osrednjem delu stolpičev in v neposredni bližini skupnega **prostora gospodinske skupine**. Iz povezovalnih hodnikov se odpirajo prostori posamezne enote.



ORGANIZACIJE ENOT

Gospodinski skupini sta sredinsko razdeljeni v dveh stolpičih po tri enote, skupno šest enot.



HEMA ODPIRANJA IN POGLEDI

Razmik med lamelami omogoča različne **pogled iz sob**, skupnih prostorov in hodnikov **na pinije, krajino in na morje**.

Ortogonalna geometrija okoliških objektov ob Prešernovi cesti definira pravokotno odrezano geometrijo novega objekta, vzhodna in zahodna lamela objekta namreč sledita tej geometriji, medtem, ko je sredinski del objekta razprt z **diagonalno geometrijo**, ki simbolno povzema odprtost Doma in dobrodošlo sprejemanje stanovalcev in obiskovalcev. Na stičišču obeh diagonal se vzpostavi **notranji ozelenjen atrij**, ki s svojim mediteranskim pridihom ponotranja in osredinja središčno točko Doma, ki se mu pridružuje posebej oblikovan **prostor za duhovno oskrbo**.

Na **osrednjo prehodno avlo**, ki je dostopna tako iz glavnega vhoda na južni strani, kot iz severnega vhoda s Prešernove ceste, se navezujejo horizontalne in vertikalne komunikacije, ki omogočajo dostop do vseh programskih sklopov Doma.

Zunanji arhitekturni izraz novega doma predstavljajo **poudarjeni okenski okvirji** sob, ki omogočajo skupaj s parapetnim zidom v sobi vzpostavitev okenske police za sedenje. Hkrati pomaknjeni okvirji v povezavi s skritimi drsnimi senčili zagotavljajo ustrezno senčenje objekta. Ob osrednjem prostoru gospodinske skupine so ob zasteklitvi predvidena korita za rože, ki tudi vpenjajo objekt med zelenje v okolici. Delitev med nadstropji je nakazana s senčno fugo, ki teče med medetažno ploščo in parapetom.

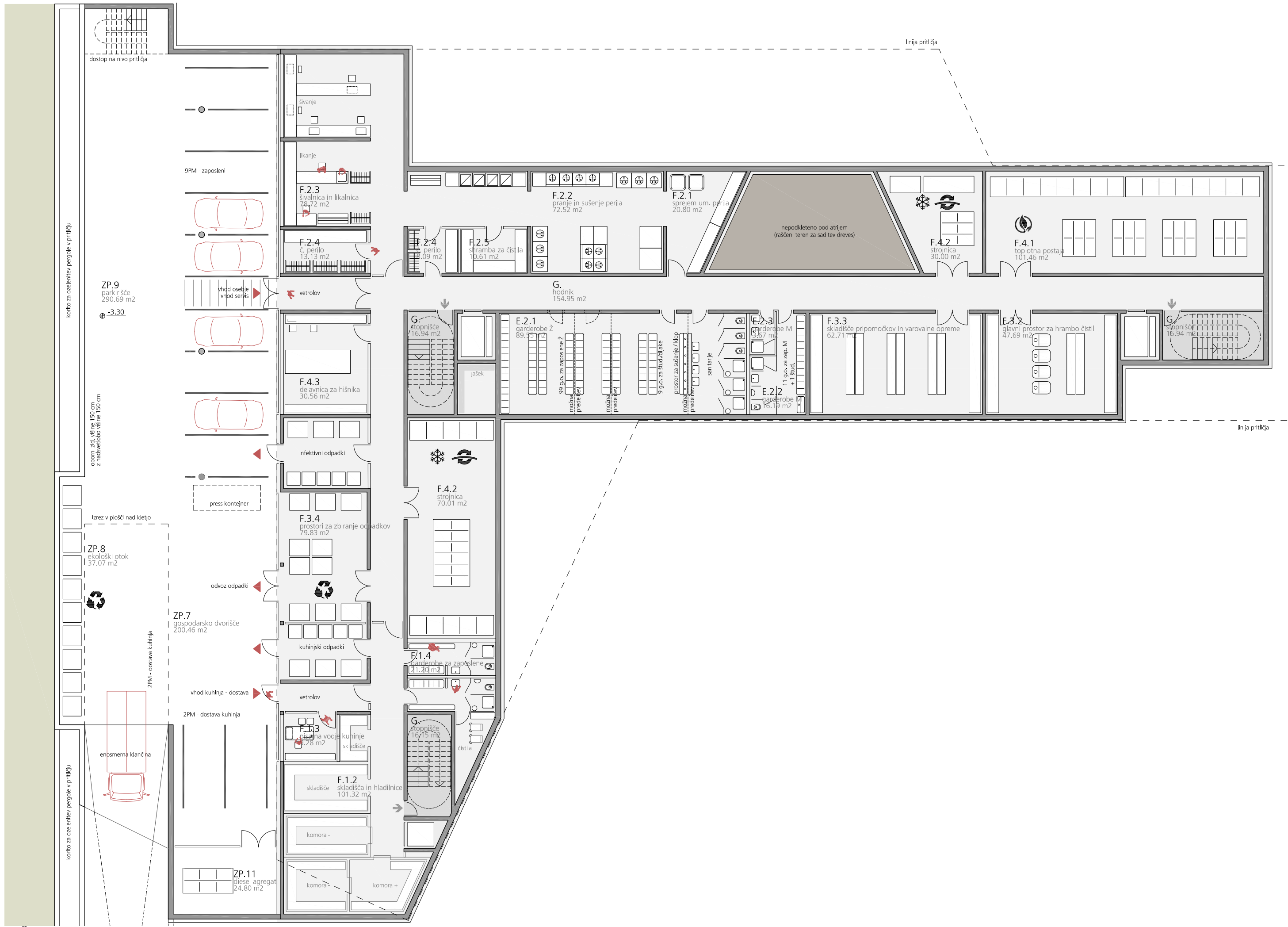
Fasada objekta je izvedena v grobem ometu **pastelno rdeče barve**, ki se navezuje na Mihevčevo primorsko arhitekturo, kakor tudi neposredno na

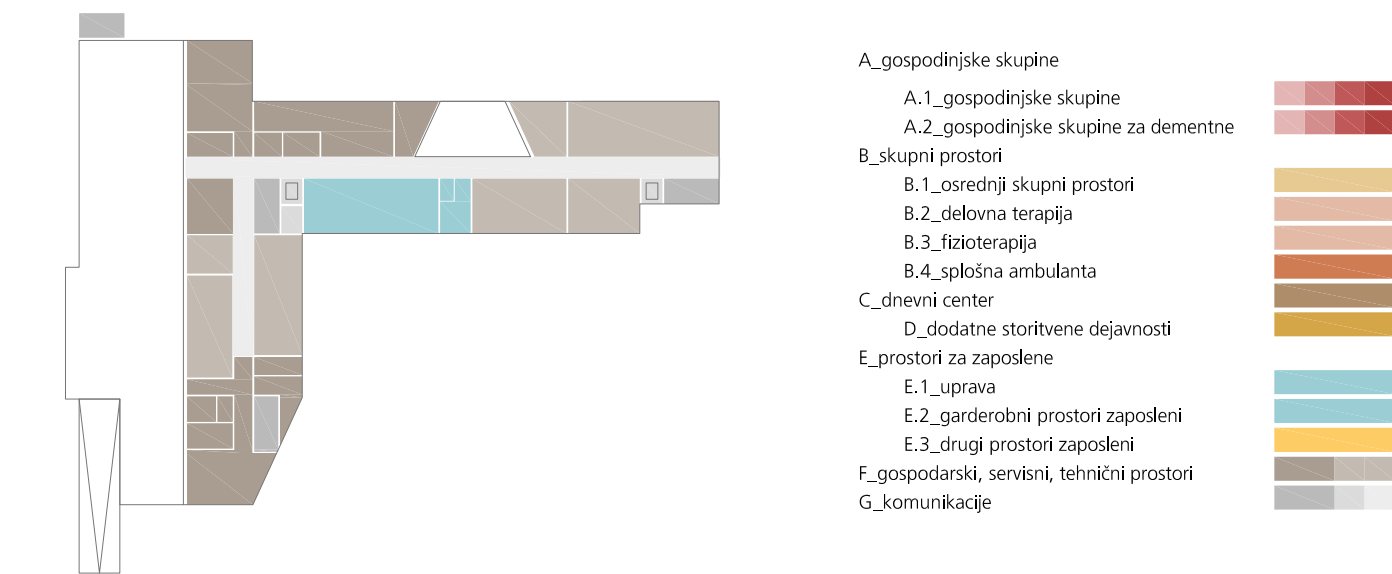
rdeče stanovanjske stolpiče nasproti objekta in nenazadnje na dokaj značilen rdeč kolorit fasad v Izoli. Izbrana rdeča barva daje objektu tudi prepoznavnost in ga vključuje v samo mestno tkivo.

Rdeča fasada skupaj z belo barvo za okenske okvirje in drsna senčila (posebej oblikovna polkna) deluje na stanovalce Doma in prebivalce v Izoli zaradi konteksta prepoznavno in domačno.

Notranji ambient v Domu je zasnovan kar se da uporabniku prijazno, **osvetljene horizontalne komunikacije** so večkrat razširjene in prekinjene s skupnimi prostori, ob katerih so predvideni zelenje in sedežne garniture. Hodnik naj tako ne bi bil zgolj horizontalna komunikacija, z dvostransko orientiranimi sobami, marveč tudi **prostor za druženje in srečevanje**. Skupni bivalni prostori na južni in zahodni strani hodnikov ter na severni imajo poglede na bližnjo krajino in zelenje. Na severni strani pa se pogledi odpirajo v krošnje pinij, kar pomeni, da se stanovalci dobesedno **sprehajajo med krošnjami**. Šele v zadnjem, četrtem nadstropju pa se nad krošnjami pinij odpre **pogled na morje, mestno jedro Izole** in v sprednjem planu tudi na **vertikalo dimnika** nekdanje tovarne ribjih konzerv Arrigoni.

Umirjena, a hkrati **sodobna in prepoznavna arhitektura** novega Doma starejših v Izoli je primer sodobne trajnostne arhitekture, **prilagojene njenim uporabnikom**, da se bodo v njej počutili varno, prijetno, kot v domači hiši, prebivalci Izole pa jo prepoznajo kot sestavni del svojega mesta.





TLORIS _ KLETI 1 : 200



Programska zasnova

Dom Livade je zasnovan v šestih nivojih: klet, pritličje in štiri nadstropja, od katerih so zadnja tri nadstropja oblikovana kot ločena stolpiča. Glavni vhod v Dom je preko vhodnega trga iz južne strani iz ceste B. Dostop iz Prešernove ceste je preko prehodne avle ob drevoredu pinij. Z ulične strani je predviden tudi dostop za frizerja in pedikerja ter prostorov za skupnostne storitve.

Servisni prostori se nahajajo v kleti, prav tako gospodarsko dvorišče, do katerega je omogočen dostop preko uvozno izvozne klančine na zahodni strani, kjer je tudi urejena dostava za kuhinjo in prostor za odpadke.

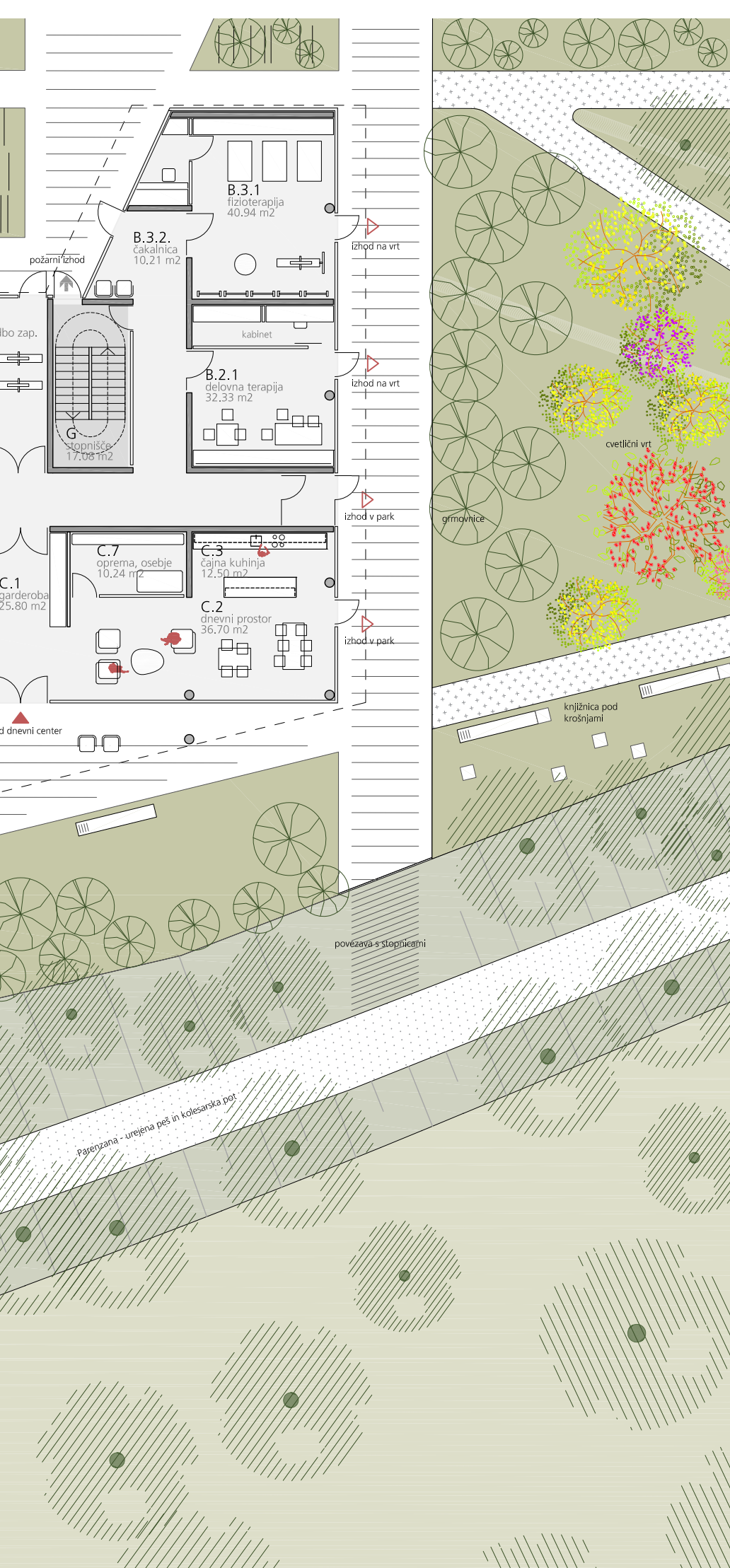
Klet

Objekt je le delno podkleten, do dela, ki omogoča povezavo z vertikalnim jedrom drugega stolpiča. Skupno število parkirnih mest na terenu v odprtem delu kleti je 12, vključno z dvema mestoma za dostavo kuhinje. V kleti se nahajajo vsi servisni prostori doma vključno z gospodarskim dvoriščem. Garderobe za zaposlene v domu so umeščene v kleti na sredini med obema jedroma. Garderobe za kuhinjo so prav tako v kleti.

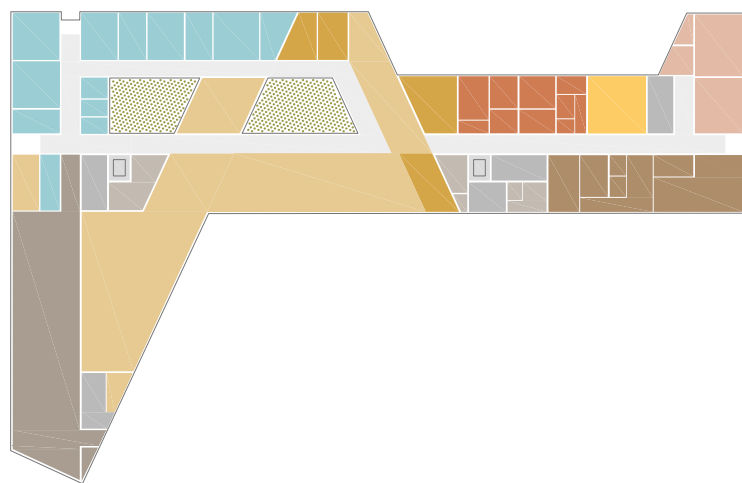
Kuhinjski in ostali odpadki (papir, steklo, embalaža ter posebej ločeni infekcijski odpadki) so predvideni v posebnem prostoru ob kuhinjskem skladišču neposredno ob gospodarskem dvorišču v kleti. Pobiranje odpadkov se vrši s smetarskimi vozili, saj je preko uvozne klančine omogočena manipulacija. V kleti je predviden tudi prostor za dizel agregat ter prostori strojnic in toplotne postaje. Šivalnice, deloma pralnica, prostor za ekonomo in delavnica za hišnika dobivajo neposredno svetlobo, saj se ta del odpira v zunanji obstoječi teren.

V delu kleti je ohranjen del raščenega terena, kar omogoča ozelenitev v atriju z drevesi - oljkami.





- A_gospodinske skupine
 - A.1_gospodinske skupine
 - A.2_gospodinske skupine za dementne
- B_skupni prostori
 - B.1_osrednji skupni prostori
 - B.2_delovna terapija
 - B.3_fizioterapija
 - B.4_splošna ambulanta
- C_dnevni center
 - D_dodatne storitvene dejavnosti
- E_prostori za zaposlene
 - E.1_uprava
 - E.2_garderozni prostori zaposleni
 - E.3_drugi prostori zaposleni
- F_gospodarski, servisni, tehnični prostori
- G_komunikacije



TLORIS _ PRITLIČJA 1 : 200



Pritličje

V pritličju je iz južne strani glavni vhod v stavbo iz vhodnega vetrolova in nadstreška v odprt prostor recepcije. Ob recepciji je predviden prostor za sedenje, prostor kjer se prebivalci radi zadržujejo. V sredinskem delu avle se nahaja knjižnica s pogledom na zeleni atrij. Avla je prehodna, tako da je omogočen tudi dostop iz ulične strani, s Prešernove ceste. Zeleni – mediteranski atrij simbolično poveže zelenje iz drevoreda pinij z zelenim delom pri Parenzani. Med zelenima atrija je umeščen prostor za duhovno oskrbo – kapela, ki je tako obojestransko osvetljena.

Dnevni center je lociran na južni strani v bližini vhodne avle s pogledom proti zelenemu parku in neposrednim zunanjim vhodom. Ambulanta, fizioterapija in delovna terapija so umeščene v severnem zalivu, ki se odpira proti pinijam in parku. Na severozahodnem delu je locirana uprava Doma s svojim lastnim vhodom iz Prešernove ceste in parkirnimi mesti v neposredni bližini. Prostori uprave so nanizani v obliki črke L okoli zelenega atrija, s pogledom na drevored.

Servisni pas kuhinje v pritličju je prostorsko ločen od drugih programov in je neposredno povezan z jedilnico. Iz nje se s transportnimi vozički lahko prevaža hrana v termoportih po objektu. Jedilnica je med drugim tudi večnamenski družabni prostor (občasno namenjen različnim prireditvam), ki se odpira proti jugovzhodu in zelenju v okolici.



PROGRAMSKA SHEMA

LEGENDA:

A_gospodinske skupine

- A.1_gospodinske skupine
- A.2_gospodinske skupine za dementne

B_skupni prostori

- B.1_osrednji skupni prostori
- B.2_delovna terapija
- B.3_fizioterapija
- B.4_splošna ambulanta

C_dnevni center

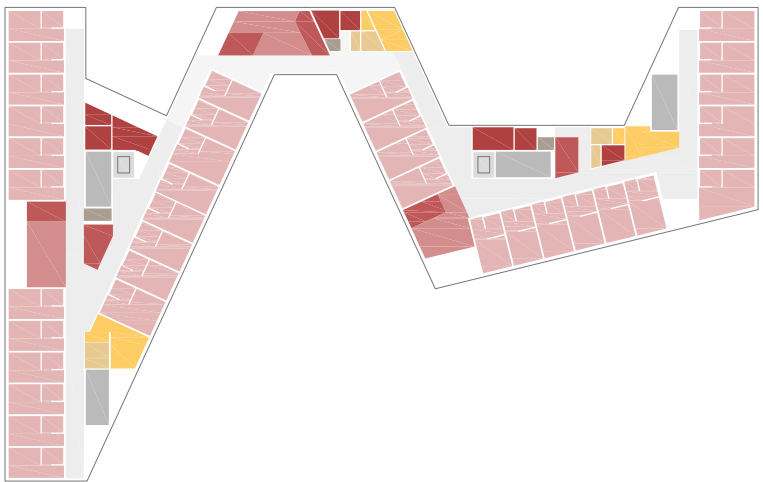
- D_dodatne storitvene dejavnosti

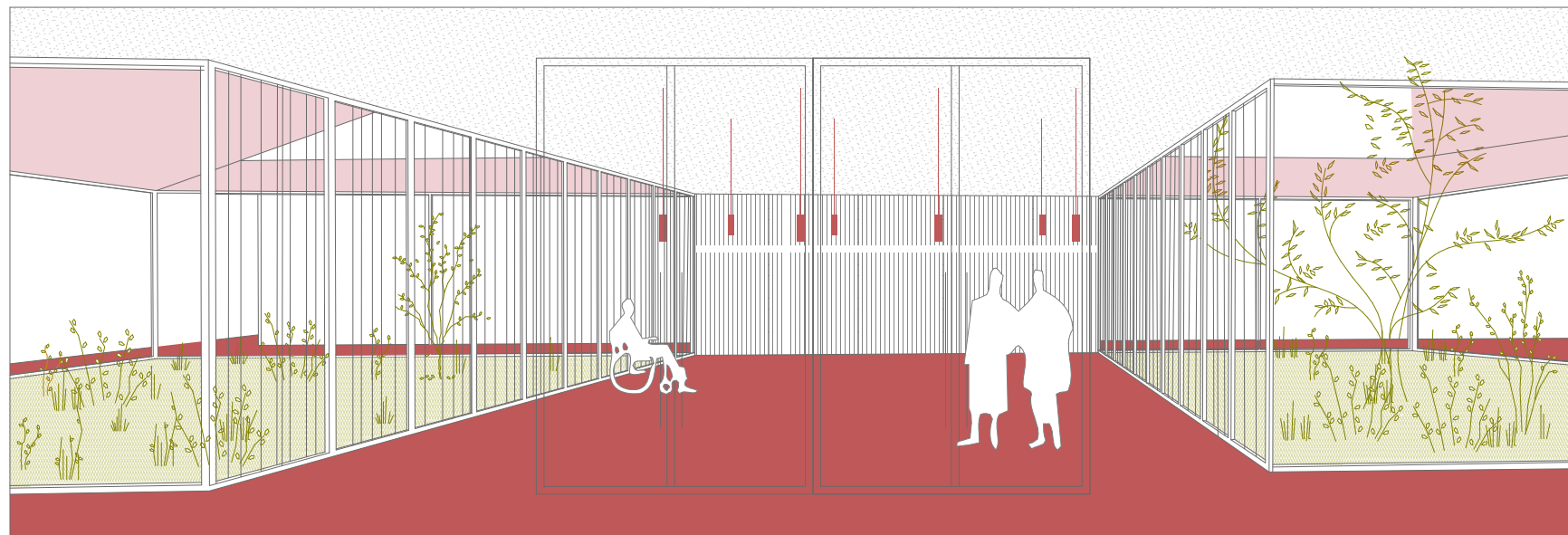
E_prostori za zaposlene

- E.1_uprava
- E.2_garderobni prostori zaposleni
- E.3_drugi prostori zaposleni

F_gospodarski, servisni, tehnični prostori

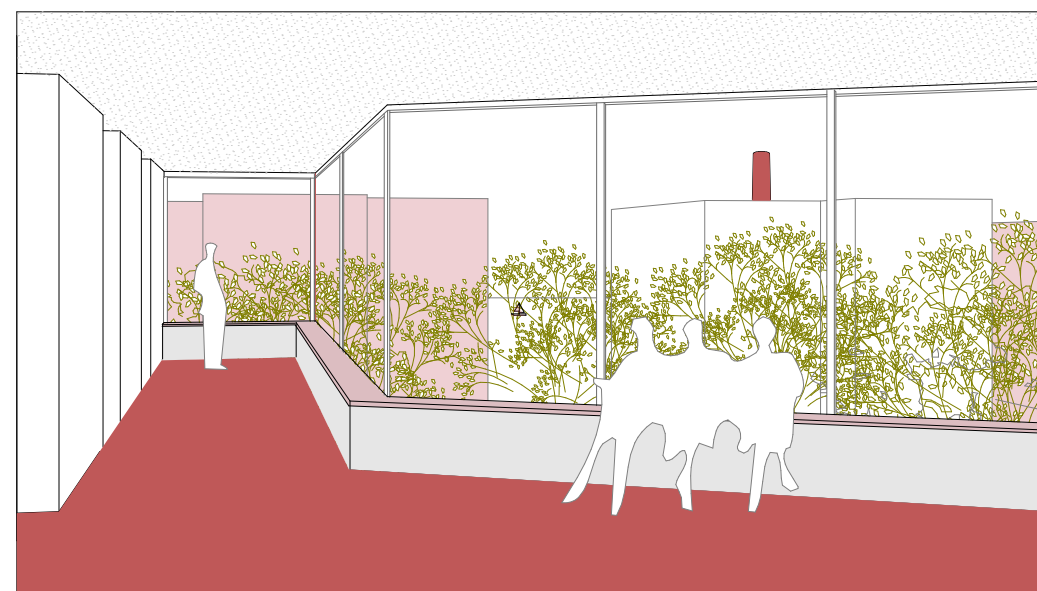
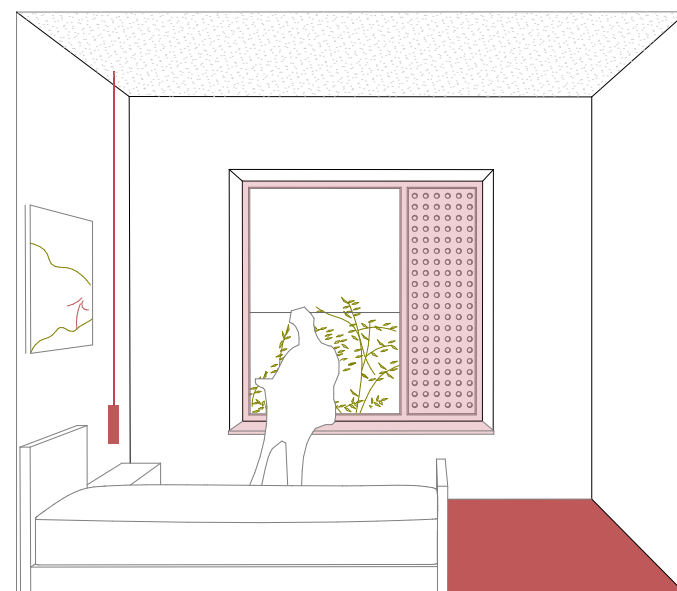
G_komunikacije





PROSTOR ZA DUHOVNO OSKRBO MED OBEMA ATRIJEMA
Zelena odprta atrija prepuščata zenitalno svetlobo v avlo, **kapelo** in upravne pisarne in ustvarjata prijeten mikroambient v samem objektu. Centralni atrij je v celoti ozelenjen (pod njim je ohranjen raščen teren), osredinja pa ga pogled na **zasajene oljke, ki atriju dajejo mediteranski pridih**, hkrati pa predstavlja eno od glavnih atrakcij. Doma in jo dela prijetnejšo in zapomnljivo. Ob oljkah so posajene še

manjše grmovnice: rožmarin, sivka, ki atrij poživljajo z barvo. V zahodnem atriju ob upravi pa je **atrij tišine**, ki se navezuje na bolj umirjeni del doma, ob upravi ter kapeli, ki je blizu prostora za poslopitev od pokojnika, kjer iz kapele simbolni pogled nanj omogoča **kontemplacijo**. Ureditev v tem atriju je podobna japonskemu suhemu vrtu, s peskom ali finim gramozom, večjimi kamnitimi elementi in minimalno **mediteransko ozelenitvijo**.



NOTRANJI PROSTORI

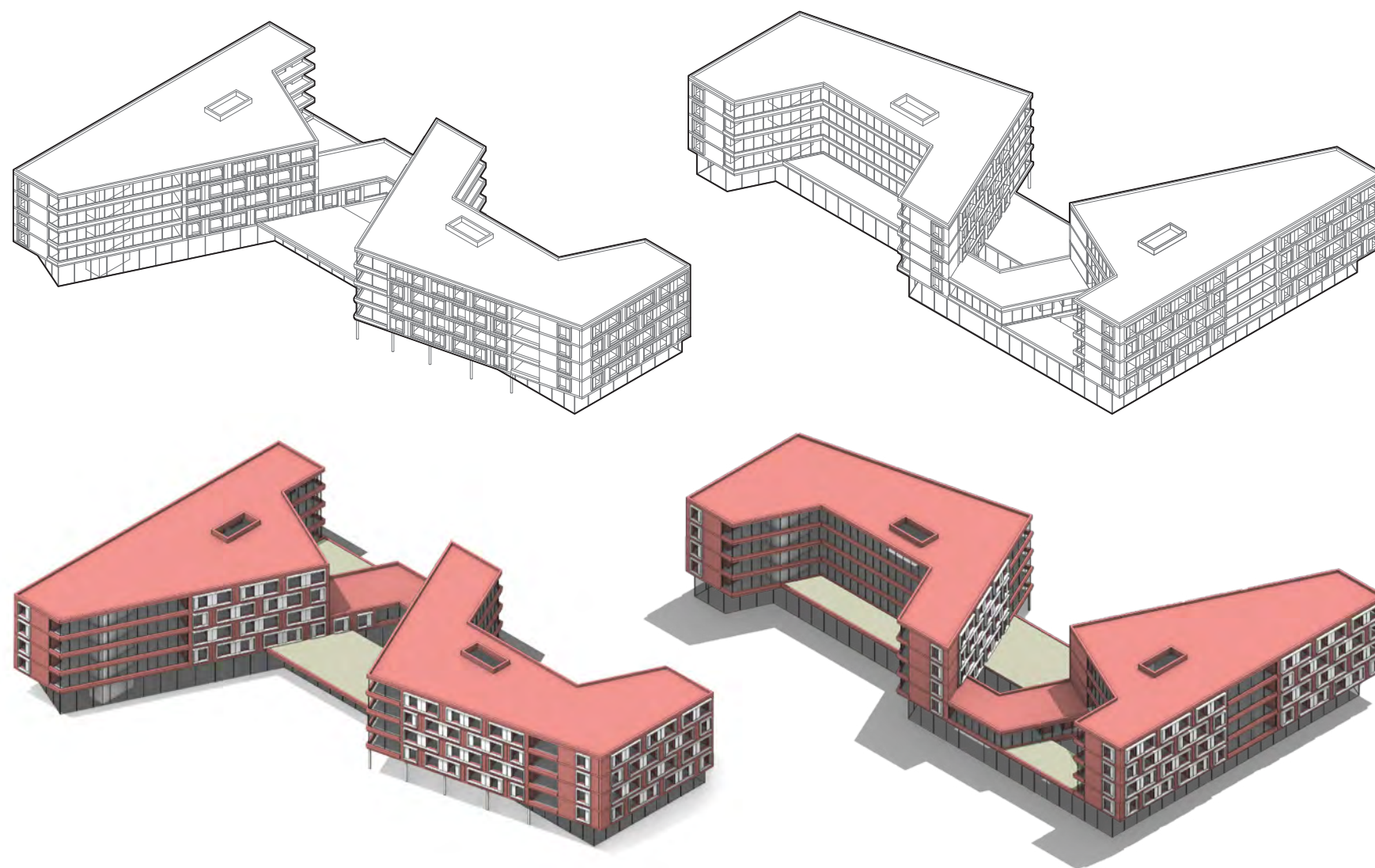
Notranji ambient v Domu je zasnovan kar se da uporabniku prijazno, **osvetljene horizontalne komunikacije** so večkrat razširjene in prekinjene s skupnimi prostori, ob katerih so predvideni zelenje in sedežne garniture. Na severni strani pa **se pogledi odpirajo na**

krošnje pinij, kar pomeni, da se stanovalci dobesedno sprehajajo med krošnjami. Šele v zadnjem, četrtem nadstropju pa se nad krošnjami odpre **pogled na morje, mestno jedro Izole** in v sprednjem planu tudi na **vertikalo dimnika** nekdanje tovarne.

1. nadstropje

V prvem nadstropju Doma sta stolpiča fizično medsebojno povezana in hkrati ločena, saj so predvideni ločeni prostori treh oddelkov prilagojenih osebam z demenco. Zelene terase oskrbovalcev z demenco so na uličnem delu, kar jim nudi senco v vročih poletnih dnevih in so hkrati neposredno dostopne iz prostorov gospodinske skupine, ki so na jugu in zahodu. Glavna komunikacijska jedra so šifrirana in tako onemogočajo dostop stanovalcem z demenco. Stanovalcem z demenco je vsekakor bolj prijazna struktura enoposteljnih sob, zato predlagamo, da se izvedejo namesto dvoposteljnih večinoma le enoposteljne sobe.

Skupno število enoposteljnih sob na oddelku za osebe z demenco je 34 in 1 dvoposteljna, za skupno 36 oskrbovancev.



AKSONOMETRIJE IN BARVNA SHEMA

Fasada objekta je izvedena v **grobem ometu pastelno rdeče barve**, ki se navezuje na Mihevčevo primorsko arhitekturo, kakor tudi neposredno na rdeče stanovanjske stolpiče nasproti objekta in nenazadnje na dokaj značilen rdeč kolorit fasad v Izoli. Izbrana

rdeča barva daje objektu tudi **prepoznavnost** in ga vključuje v samo mestno tkivo. **Rdeča fasada skupaj z belo barvo za okenske okvirje in drsna senčila** (posebej oblikovna polkna) deluje na stanovalce Doma in prebivalce v Izoli zaradi konteksta prepoznavno in

2. do 4. nadstropje

Zadnja tri nadstropja so programsko enaka, v njih se nahaja skupno 6 oddelkov gospodinskih skupin, po ena na stolpič. V vsakem stolpiču so sobe umeščene okoli osrednjega prostora gospodinske skupine. Vse sobe so orientirane proti sončni svetlobi, prav tako skupni prostori. Vsaka skupina ima iz sob poglede na krajino. Kot del hodnika se pojavijo klopi, ki delujejo kot razširitev. Iz hodnikov se prav tako odpirajo pogledi navzven, hkrati so tudi dobro osvetljeni.

Skupno število enoposteljnih sob je na posamezno nadstropje 32 in 4 dvoposteljne, za skupno 40 stanovalcev.

Tako je v celotnem domu skupno število 156 stanovalcev, kakor je tudi predvideno v projektni nalogi.



VZDOLŽNI PREREZ 1 : 200



PREČNI PREREZ 1 : 200



Zasnova konstrukcije

Temeljenje je glede na geomehansko poročilo o sestavi tal izvedeno na AB temeljni plošči. Konstrukcija v objektu je v armiranobetonska saj trenutno veljavni predpisi za Dmove za starejše višinskega gabarita P+4 ne omogočajo izvedbo lesene konstrukcije, ki bi bila sicer najbolj trajnostno primerna.

Armirano betonske stene debeline 20 do 25 cm in medetažne plošče 20 do 25 cm sestavljajo armiranobetonski skelet, ki je na nekaterih mestih dopolnjen z armiranobetonskimi stebri.

Uporaba materialov

Fasade

Polne fasade so izolirane in ometane z grobim ometom, preostali deli odprte fasade pa predstavljajo zasteklitve s termopanom v lesenih okvirjih z aluminijasto zunanjo oblogo ter z notranjimi parapeti.

Zastekljene fasade so na zunanji strani senčene z zunanjimi senčili, dodatno senčenje pritličnih prostorov pa predstavlja izmaknjen previsni napušč ob zahodni in vzhodni fasadi. Senčenje na južni strani je omogočeno tudi preko previsnega dela višjih nadstropij in nadstreška ob vhodni avli. Na notranji strani so na oknih predvideni tzaemnitveni roloji, na zunanji strani pa motorna drsna senčila.

Streha

Strešne terase za oddelke oseb z demenco so zasnovane kot pohodne ravna streha, narejena po sistemu obrnjene ravne strehe. Na njej so korita z različnimi grmovnicami. Ravna streha nad osrednjim delom je predvidena kot delno zelena streha, ki je prekrita s tankim vegetacijskim slojem – ekstenzivno zeleno streho xeroflor. Na strehi nad zadnjim, 4. nadstropjem obeh stolpičev je predviden prodec izveden iz opečnega drobirja, ki povzema primorske strehe krite s korci, na katerega se postavi fotovoltaične panele. Nad stopniščem na strehi sta izvedena svetobnika, ki dovajata svetlobo.

Stropovi

V sistemu prisilnega prezračevanja skupnih prostorov in rekuperacije so predvideni spuščeni stropovi: jedilnica, hodniki, kuhinja, avla. v stropovih so skriti odvodni kanali in instalacije. Spuščeni stropovi so predvideni tudi v kopalnicah in predprostoru pred kopalnicami za namestitev hladilnih konvektorjev in horizontalen razvod instalacij. Spuščeni strop je predviden tudi v prostorih lokala in spremljajočem programu v celotnem pritličju. Kjer je možno iz požarnovarnostnih vidikov, so predvideni leseni spuščeni stropovi.

Notranje stene

Nosilne stene po objektu so armiranobetonske debeline 20 cm. Stene na hodniku in na občutljivih mestih so zaščitene z dodatnim horizontalnim profilom in držalom – ročajem. Stene v sanitarijah in umivalnicah ter kuhinji so obložene s keramičnimi ploščicami. Stene so barvane po barvni študiji. V Domu so v skupnih prostorih predvidene lesene akustične obloge, večinoma so umeščene na zadnjo steno in v zadnjo tretjino spuščeni stropov. Tudi jedilnica, kapela in hodniki imajo zaradi absorpcije hrupa predvidene akustične obloge.

Tlaki

Tlaki v kleti so hidroizolativno (1cm) in toplotno (15 cm) zaščiteni. Na komunikacijah je predvidena talna guma iz naravnega materiala, ki daje vtis domačnosti, zato je takšna guma predvidena tudi v sobah. Finalni tlak v sanitarijah in umivalnicah je keramika, v prostorih uprave je predviden parket.

Vrata

Vrata so višine 220 cm, širine vsaj 110 cm, masivna lesena (furniran mediapan) z gumijasto pripiro, lesenim podbojem in nadsvetlobo s termopan steklom. Vhodna vrata v vetrolovih in steklenih stenah so steklena v Alu okvirju, zaščiteni s kovinskimi profili.

Stopnice in ograje

Stopnišča so armiranobetonska in lita na licu mesta. Obložena so z nedrsečo talno keramiko, z dodatnim

protidrsnim robom. Ograja na stopnišču je kovinska, zvarjena iz inox profilov in sidrana v betonsko konstrukcijo.

Dvigala

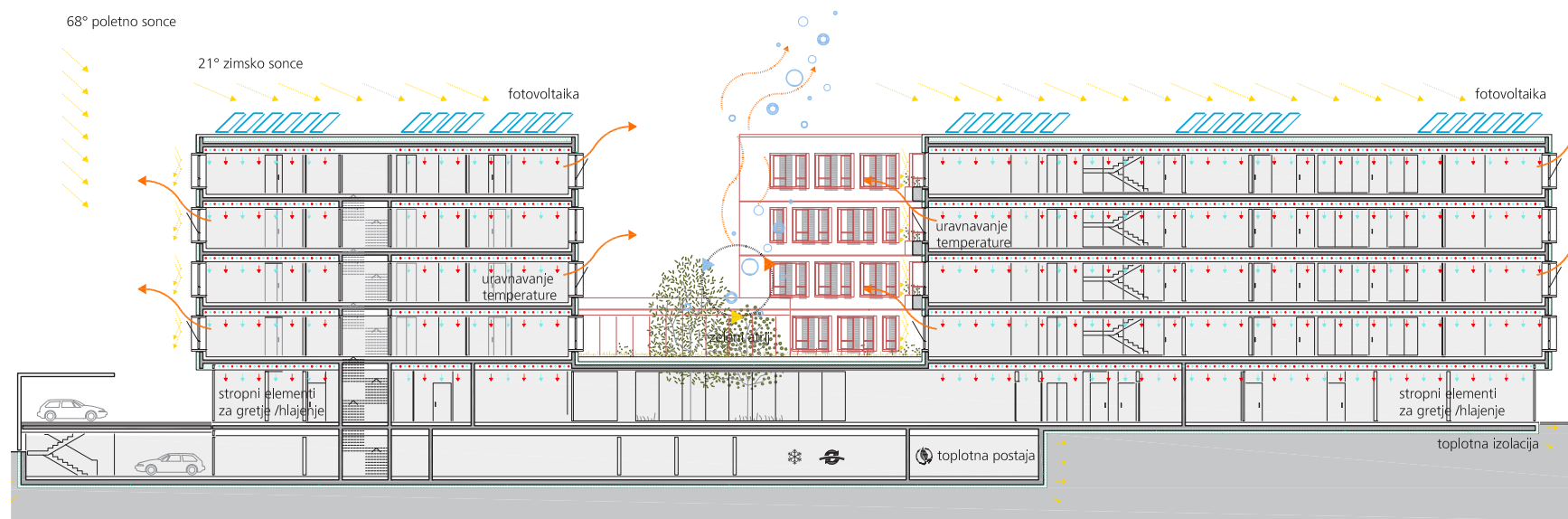
V celotnem Domu sta predvideni dve dvigali, ki omogočata poleg osebnega prevoza in prevoza hrane tudi prevoz postelj. Obe dvigali sta izvedeni tako, da omogočata evakuacijo. Med kletjo in pritličjem je tovarno dvigalo za potrebe povezave med skladiščem in kuhinjo.

Tehnološka oprema kuhinje

Kuhinja je locirana v pritličnem delu in je neposredno povezana s jedilnico. Vsebuje celotno tehnološko opremo z vsemi potrebnimi elementi. Po sklopih je razdeljena na sprejemni - vhodni del, sanitarije, skladišča, hladilnico grobe priprave, fine priprave, pomivanje bele in črne posode, termični del, pripravo malic in izdajo hrane. Kuhinja je direktno povezana s stopniščem in dvigalom do sprejemnega skladišča v kleti. V kleti je pisarna ekonoma in garderobe za potrebe kuhinje.

Opis koncepta univerzalne dostopnosti

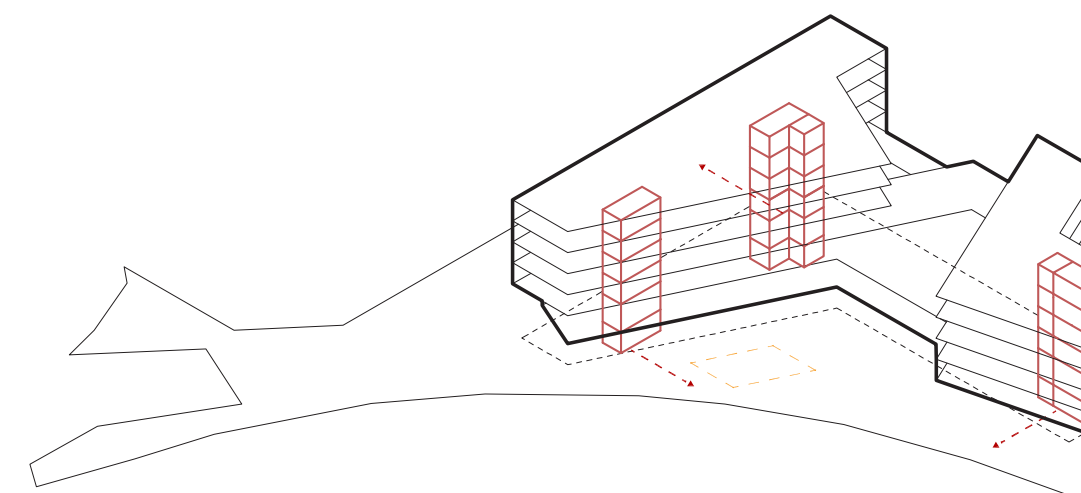
Objekt je univerzalno dostopen za vse uporabnike brez višinskih razlik in bistvenih ovir. V objektu so dvigala in prostori zasnovani tako, da so primerni gibalno oviranim. Po celotnem objektu je predviden sistem taktilnih oznak za lažje sledenje in vodenje po komunikacijah. Na hodnikih so predvideni oprijemalni ročaji.



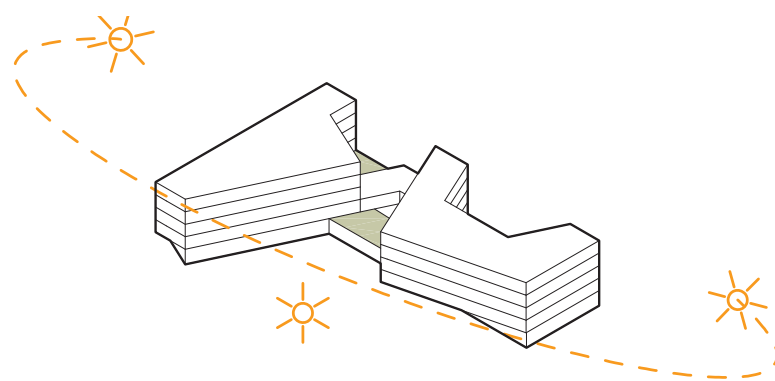
ENERGETSKA SHEMA

Strojne in elektro instalacije ustrezajo merilom **sodobne trajnostne zasnove**: priključitev na sistem **toplotnih črpalk** v kombinaciji z geotermalnimi sondami, predvideno je **prisilno prezračevanje z rekuperacijo** in fotovoltaični paneli na nepohodni strehi

obeh stolpičev, zbiranje deževnice in njena ponovna uporaba. **Fotovoltaična elektrarna** in uporaba varčnih sijalk ter **krmiljenje sistemov** preko CNS prav tako izboljšujejo samozadostni princip energetske porabe objekta.

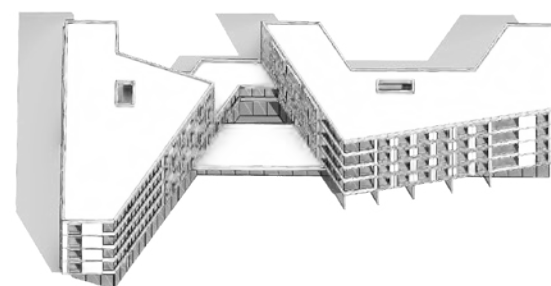


HEMA POŽARNE VARNOSTI

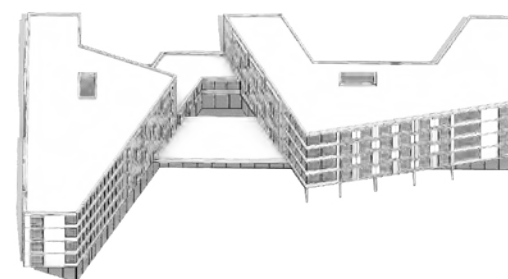


OSONČENOST

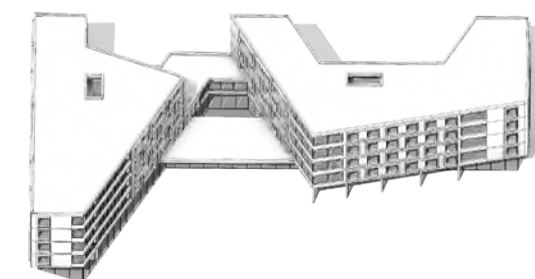
Zasnova objekta je prilagojena osončenosti, saj **z razpiranjem lamel omogoča ustrezno osvetljenost** za sobe in skupne prostore. Vse sobe so orientirani proti naravni svetlobi, prav tako skupni prostori. Dementni imajo terase na severu, kar jim nudi senco v vročih poletnih dnevih. V pritličju sta jedilnica ter avla tudi usmerjeni proti jugu, dodatno osvetlitev pa omogočata tui zelena atrija ki prepuščata svetlobo v osrednji del.



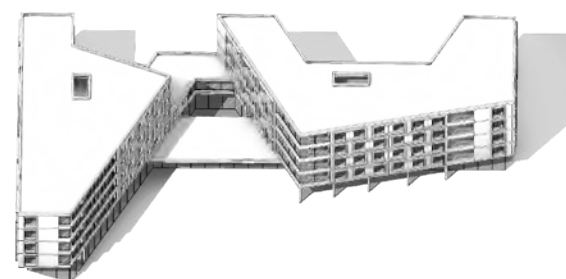
21.3. 10:00



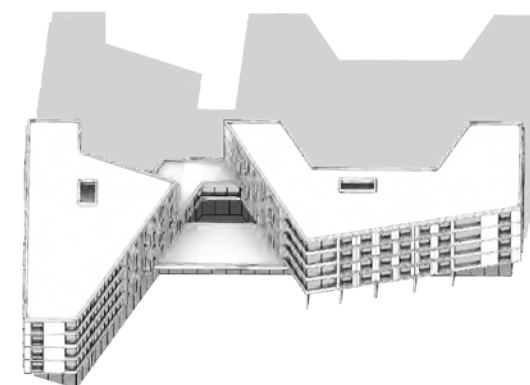
21.3. 11:00



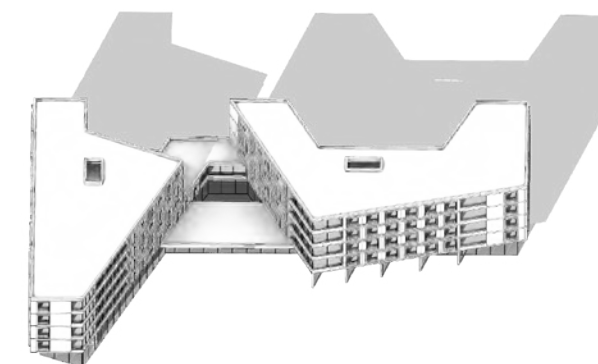
21.3. 12:00



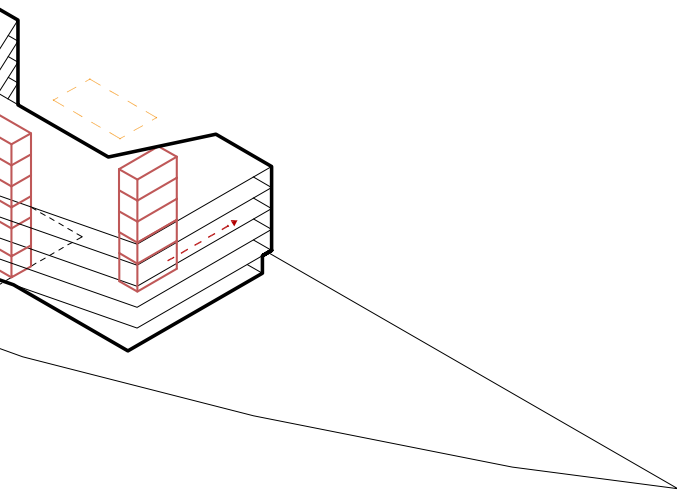
21.3. 13:00



21.12. 11:00



21.12. 12:00



Požarna varnost

Novi objekt doma bo umeščen v prostor tako, da bo preprečen prenos požara na okolico in sosednje objekte. **Intervencijski dostop** do doma je omogočen preko južne ceste B in po Prešernovi cesti.

V objektu je v primeru požara urejena **horizontalna evakuacija**. V objektu sta vgrajeni tudi evakuacijski dvigali. Ob glavnih stopniščnih jedrih je predvidena vgradnja **pomičnih požarnih sten**, ki omogočajo, da ta del hodnika med evakuacijo deluje kot **požarno varen prostor**. Vsa stopnišča imajo varen izhod direktno na prosto, kar velja tudi za obe evakuacijski dvigali. V objektu so zadoščene zadostne evakuacijske poti iz prostorov. Vsak stolpič ima poleg glavnega stopnišča še dodatno požarno. Odvod dima je zagotovljen tudi nad stopnišči, kjer so predvidena (požarne kupole v sklopu svetlobnika), ki se odpirajo na elektro motorni pogon, vezana so na požarno centralo.

Predvideno je zunanje in notranje hidrantno omrežje

Principi trajnostne gradnje in trajnostna zasnova instalacij

Trajnostni pristop na merilu arhitekturne zasnove se odraža predvsem v sami programski funkciji, reševanju problematike bivanja starejših in je kot tak namesto enotnega volumna zasnovan v dveh razgibanih volumnih. Polna fasadna opna je maksimalno toplotno izolirana, izbran je stekleni ovoj s trislojno termopan zasteklitvijo v lesenih okvirjih z zunanjim alu slojem ter posamezne **tehnične rešitve, ki dopolnjujejo trajnostno zasnovo**.

V kleti, pritličju, nadstropjih in vertikalnih jedrih s stopnišči in dvigali je predvidena armiranobetonska konstrukcija saj leseno ne omogočajo predpisi, vendar je z armirano betonsko konstrukcijo dosegljiva njena lokalna dostopnost in cenovna ugodnost konstrukcijskega materiala. Kjer dopuščajo požarnovarnostni predpisi so notranje obloge in stropovi narejeni iz lesa, ki skupaj z lesenimi okvirji tvorijo 105 sestavo, kar bi ustrezalo pravilniku o vsebnosti lesa v javnih zgradbah. Strojne in elektro instalacije ustrezajo merilom **sodobne trajnostne zasnove**: priključitev na sistem toplotnih črpalk v kombinaciji **z geotermalnimi sondami**,

predvideno je prisilno prezračevanje z rekuperacijo in **fotovoltaični paneli** na nepohodni strehi obeh stolpičev, zbiranje deževnice in njena ponovna uporaba. **Fotovoltaična elektrarna** in uporaba varčnih sijalk ter **krmiljenje sistemov preko CNS** prav tako izboljšujejo samozadostni princip energetske porabe objekta.

Atrija v pritličju v osrednjem delu doma

sta odprta in z odpiranjem omogočata naravno prezračevanje in dodatno naravno osvetlitev. **Zunanje ozelenjene strehe**, na katere se odpirajo prostori gospodinske skupine stanovalcev z demenco se lahko v nočnem času odprejo in omogočajo dotok svežega zraka za pohladev prostorov. V višjih nadstropjih pa je tako omogočen dotok hladnega zraka preko bivalnih teras.

Strojne in elektro instalacije ter komunalna ureditev

Ogrevanje objekta je predvideno iz toplotne postaje, locirane v kleti Doma. Uporabljen je sistem toplotnih črpalk v kombinaciji z geotermalnimi sondami. Ogrevanje posameznih prostorov je preko talnega gretja.

Strojnica je v kletnem delu objekta in pokriva potrebe celotnega Doma ter spremljajočega programa.

Predvideno je **centralno prezračevanje z rekuperacijo** z možnostjo regulacije po posameznih prostorih. Dodatno pa se skoraj vsi prostori lahko tudi prezračujejo naravno preko oken.

Prostor jedilnice in večnamenskega prostora je prezračevan s klimatsko napravo. V kuhinji je predvidena odvodna kuhinjska napa z izpustom odpadnega zraka nad streho objekta.

V **parapetu pod oknom** sob je možna namestitev ventilatorskih konvektorjev, saj se tako bistveno izboljšajo bivalni pogoji stanovalcev v času vročega poletja.

Fekalne vode so speljane iz objekta v obstoječi fekalni kanal ob Prešernovi cesti. Meteorne vode pa so speljane preko peskolovov v meteorni kanal. Odtok iz kleti je preko črpališča. Priključitev celotnega objekta je predviden na javno vodovodno omrežje, skladno s pogoji distributerja. Predvideni so zunanji in notranji požarni hidranti, ki bodo ločeni del vodovodne inštalacije.

Osvetlitev prostorov je klasična s stenskimi ali stropnimi svetilkami, z varčnimi sijalkami. Zunanja osvetlitev pa je predvidena na dvorišču in tudi deloma po parceli: točkovna ali pa osvetlitev s fasad objekta. Za avtonomno napajanje instalacij v primeru izpada elektrike je predviden diesel agregat v kleti.

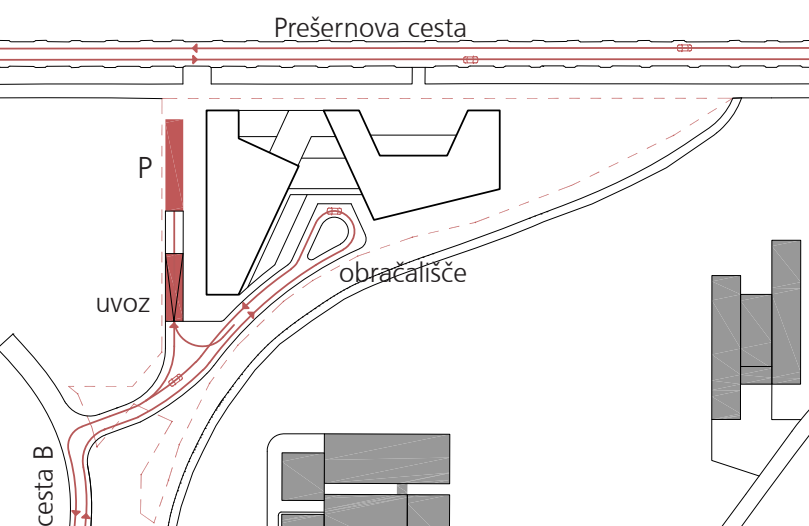
V objektu je predviden centralni nadzorni sistem v obsegu: nadzor in upravljanje razsvetljave skupnih prostorov javnega programa v nadzemnem delu, nadzor nad sistemom javljanja požara, nadzor nad sistemom tehničnega varovanja, sistem nadzora nad prezračevanjem, nadzor nad delovanjem ventilatorjev za nadtlak v stopniščih, nadzor nad diesel agregatom, nadzor nad delovanjem črpalk za toplotno progo, nadzor nad delovanjem črpalk hladilne proge, nadzor nad hidroforji, nadzor nad prečrpavališči, nadzor nad delovanjem ogrevanja žlebov in ogrevanja tal, nadzor nad porabo električne energije, nadzor nad porabo pitne vode, nadzor nad porabo tople vode, nadzor nad porabo toplotne energije.

Prometna ureditev

Glavni dostop na območje poteka preko južne ceste B. Parkiranje za obiskovalce je urejeno na območju Interspara in Innorenew centra. Pred glavnim vhodom je obračališče za reševalna vozila in dve odstavnici. Dostopna cesta je hkrati tudi intervencijska in požarna pot ter povezovalna pot do uvozno izvozne klančine do gospodarskega dvorišča na spodnjem nivoju – v kleti.

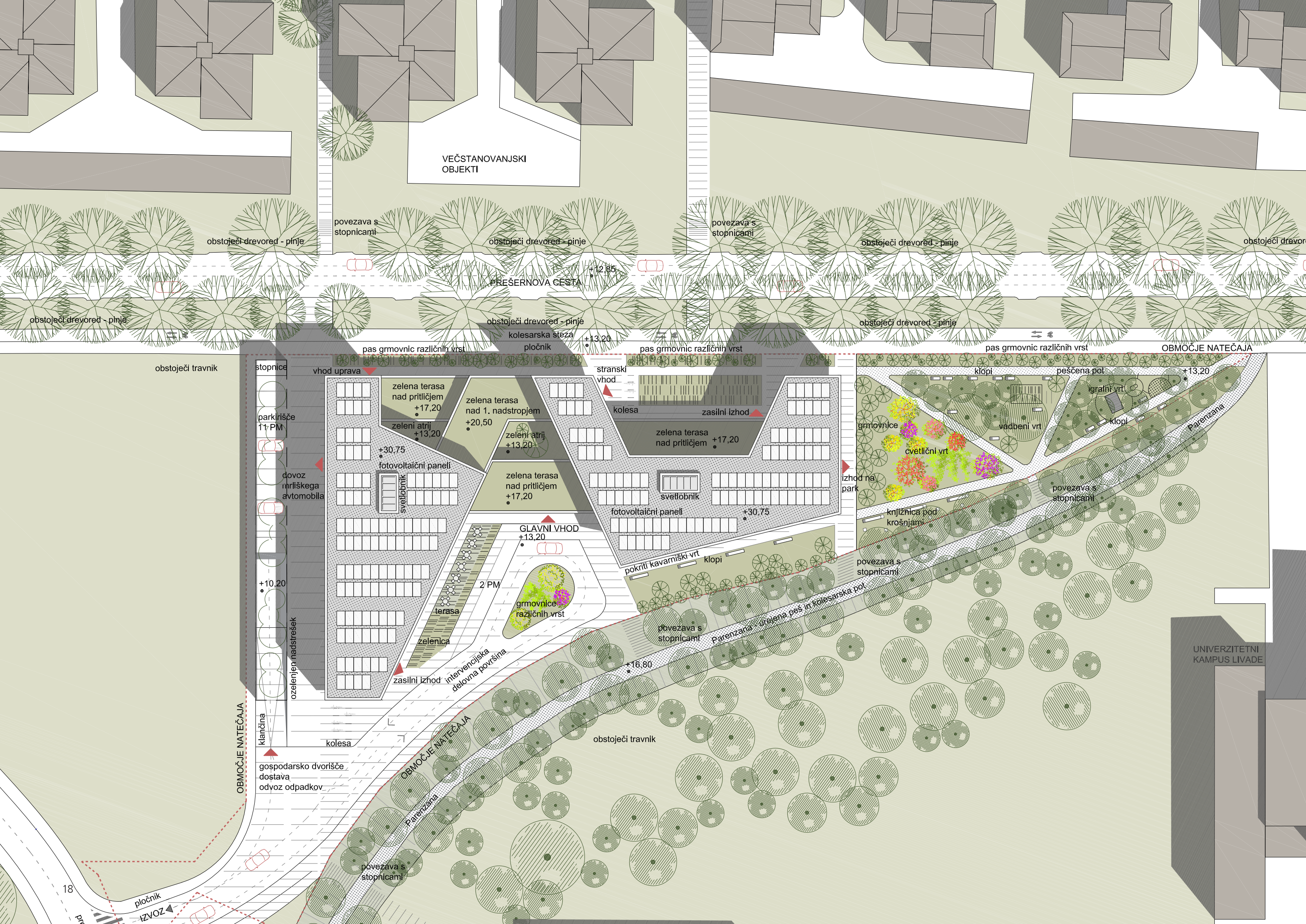
Na zahodnem delu parcele je 10 parkirnih mesta za potrebe doma, v sklopu njih tudi dve parkirni mesti za gibalno ovirane. Ostalih 10 parkirnih mest je zraven gospodarskega dvorišča, ki je v odprtem delu kleti, kjer sta še dve mesti blizu skladišča za potrebe dostave kuhinje. Smetarsko vozilo ima pokrit dostop v gospodarskem dvorišču. Dostop za mrliškemu avtomobilu je ločen in je zagotovljen v pritličju preko zahodne strani.

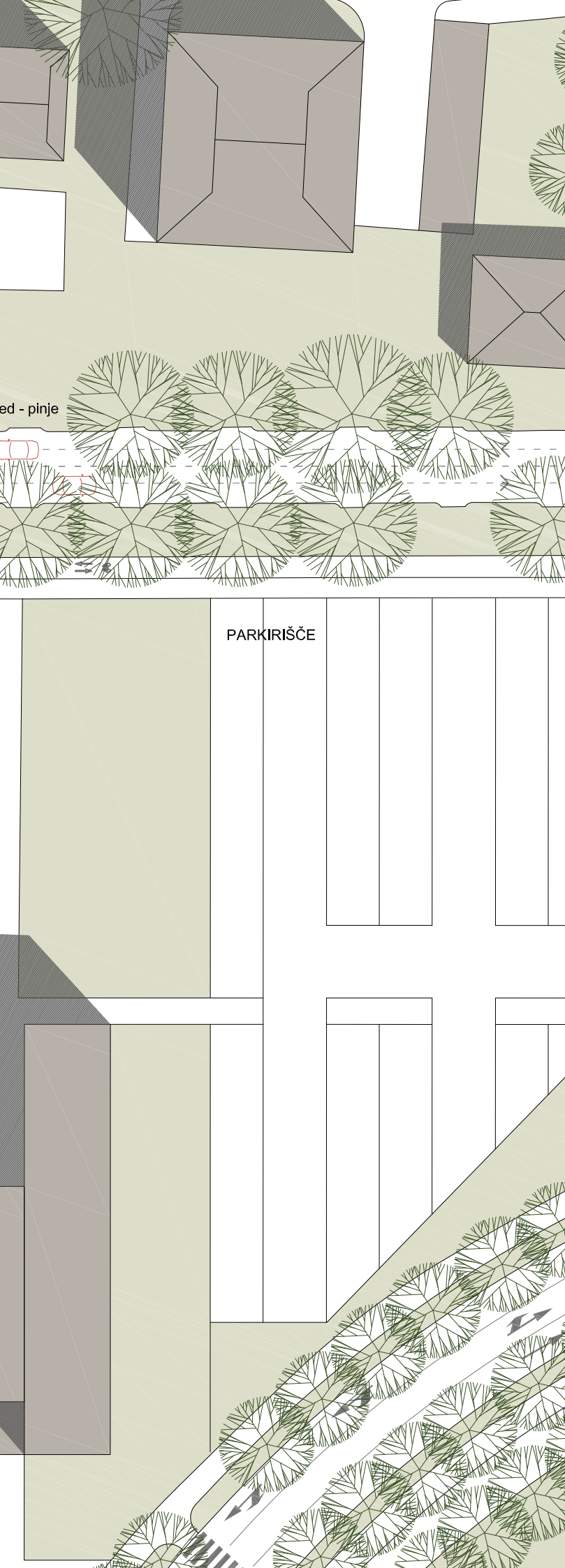
Pešci imajo urejen dostop do glavnega vhoda iz Prešernove ceste, preko prehodne avle ali peš povezave ob zahodnem delu parcele. Iz južne strani je glavna povezava do glavnega vhoda. Prehod je tudi ob parku na vzhodni strani.



PROMET

Glavni dostop na območje poteka **preko južne ceste B**. Dostopna cesta je hkrati tudi intervencijska in požarna pot ter povezovalna pot do uvozno izvozne klančine do **gospodarskega dvorišča na spodnjem nivoju** – v kleti.





Zunanja in krajinska ureditev

Krajinska ureditev ob novem Domu za starejše na Livadah v Izoli nudi **več različnih ambientov**, ki ustvarjajo mozaik različnih tipov javnega prostora: nekateri so bolj intimni prostori, za uživanje samote enega ali dveh stanovalcev doma, drugi so namenjeni bolj družabnemu srečevanju, tretji pa so urbani in namenjeni vsem. V vseh teh ambientih je možno posedanje stanovalcev (predvidene so klopi), nekateri pa so dostopni tudi zunanjim obiskovalcem.

Krajinska ureditev dopolnjuje zelenje na območju in obstoječega, kjer je mogoče, ohranja. Poseben poudarek je namenjen zelenim površinam, saj je kljub novogradnji zasajeno več novih dreves in grmovnic. Večina je manjših cvetočih listavcev ali listavcev z barvito paletto listov čez vse leto, še posebej jeseni, nekaj dreves pa je večje rasti in so v prostor umeščeni kot strukturno zelenje in drevesa za senco. V sklopu parka je cvetlični vrt, ki ustvarja kolorit med ostalim zelenjem. Ostale površine so povečini zatravljene. Izbrane rastline so trpežne, zahtevajo malo vzdrževanja in so prilagojene na dane rastiščne razmere. Dodatno zelenje predstavljajo ozelenjene terase in zelene strehe Doma.

Park na vzhodni strani Doma

Vzhodni del parcele v obliki trikotnika je namenjen novemu parku Doma. Pri preureditvi tega dela območja se ohranja del obstoječih dreves, tako da novi park postane širši zeleni prostor namenjen tako stanovalcem Doma kot tudi zunanjim obiskovalcem. V njem imajo stanovalci omogočeno vadbo na prostem, pridružijo pa se jim lahko tudi zunanji uporabniki. V delu parka je tudi knjižnica pod krošnjami, kjer lahko stanovalci berejo knjige s pogledom na cvetlični vrt, ki s barvitim koloritom vizualno uravnovesi zelene površine v parku in okolici.

V zgornjem robu parcele je vrt, kjer se lahko igrajo otroci, ki pridejo na obisk h starim staršem v domu, hkrati pa ga lahko uporabljajo tudi otroci v okolici

kar dodatno pripomore h medgeneracijskemu povezovanju na območju. Tako preurejeni park postane generator življenja ob Prešernovi cesti.

Ureditev ob Parenzani

Ko bo po trasi nekdanje železnice Parenzane izvedena ureditev poti (za pešce in kolesarje), se bo nanjo prostor Doma navezoval z nivojskimi povezavami iz vhodne ploščadi in parka na vzhodni strani, prav tako pa je omogočen dostop iz ceste B. S tem bo Dom še bolj vpet v okoliški prostor.

Notranja atrija

Zelena odprta atrija prepuščata zenitalno svetlobo v avlo, kapelo in upravne pisarne in ustvarjata prijeten mikroambient v samem objektu.

Centralni atrij je v celoti ozelenjen (pod njim je ohranjen raščen teren), osredinja pa ga pogled na zasajene oljke, ki atriju dajejo mediteranski pridih, hkrati pa predstavlja eno od glavnih atrakcij Doma in jo dela prijetnejšo in zapomnljivo. Ob oljkah so posajene še manjše grmovnice: rožmarin, sivka, ki atrij poživljajo z barvo.

V zahodnem atriju ob upravi pa je atrij tišine, ki se navezuje na bolj umirjeni del doma, ob upravi ter kapeli, ki je blizu prostora za poslopitev od pokojnika, kjer iz kapele simbolni pogled nanj omogoča kontemplacijo. Ureditev v tem atriju je podobna japonskemu suhemu vrtu, s peskom ali finim gramozom, večjimi kamnitimi elementi in minimalno mediteransko ozelenitvijo.

Zeleni zaliv ob Prešernovi cesti

Ob Prešernovi cesti se ob vzhodnem stolpiču vzpostavi ozelenjeni travnati zaliv, ki poveže zeleni drevored pinij z ulice proti samemu objektu, obenem pa zagotavlja prijetno delovno okolje za medicinski del ter simbolno povabi h vhodu iz ulične strani. Zelenico dopolnjujejo nizke mediteranske grmovnice: lovrikovec...

Terasa oddelkov oseb z demenco

V sklopu zunanjih zelenih površin so v prvem nadstropju terase stanovalcev, z demenco za katere je pomemben stik z naravo in zelenjem. Vsaka terasa je ozelenjena in deloma tlakovana, kot dodatna zvočna bariera in zelena pregrada proti Prešernovi cesti pa so v linijskih koritih posajene zimzelene grmovnice. Na sami zeleni terasi so v loncih posajene manjše barvite grmovnice, ki poživljajo pogled za stanovalce z demenco. Prav tako so na terasah zasajena zelišča, ki spodbujajo senzorično izkušnjo v prostoru.

Ozelenjena streha nad sredinskim delom

Nad vmesnim skupnim delom v prvem nadstropju streha sicer ni dostopna, s svojo zeleno površino povezuje posamezne zelene ambiente pred in za Domom. Hkrati pa pomeni oplemenitenje pogledov iz osrednjih sob. Zaradi lažjega vzdrževanja je ozelenjena z zimzelenimi pritlikavimi iglavci (juniperus horizontalis, podocarpus nivalis...).

Nadstrešnica

Nadstrešnica nad parkirnimi prostori na zahodni strani in nad delom uvozne klančine na spodnji novo kleti je ozelenjena (z glicinijo), s čimer daje senco avtomobilom in vizualno bariero pogledom iz sob na parkirišče in gospodarsko dvorišče.

Cena za izdelavo projektne dokumentacije

Skupna ponudbena cena za izdelavo projektne dokumentacije iz priloge Informativna ponudba je 1.500.000,00 brez DDV.







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 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	1867,2	-100,8
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovalcev	12	25,5	306,0	322,3	16,3
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine	6	50,0	300,0	296,1	-3,9
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	6	10,0	60,0	53,1	-6,9
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10,0	60,0	63,2	3,2
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14,0	84,0	76,1	-7,9
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6,0	36,0	37,5	1,5
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5,0	30,0	30,0	0,0
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)				2844,0	2745,5	-98,6
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	690,4	116,4
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25,5	102,0	28,7	-73,3
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine(dementni)	3	30,0	90,0	91,1	1,1
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	3	10,0	30,0	28,3	-1,7
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10,0	30,0	32,3	2,3
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14,0	42,0	25,0	-17,0
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6,0	18,0	19,5	1,5
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5,0	15,0	14,5	-0,5
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)				901,0	929,8	28,8
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)				3745,0	3675,3	-69,8
B	SKUPNI PROSTORI					
B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180,0	180,0	184,4	4,4
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180,0	180,0	224,7	44,7
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40,0	40,0	42,3	2,3
B.1.4	Prostor za poslopitev od pokojnega	1	16,0	16,0	17,8	1,8
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4,0	12,0	26,0	14,0
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6,0	24,0	59,6	35,6
SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)				452,0	554,8	102,8
B.2	DELOVNA TERAPIJA					
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30,0	30,0	32,3	2,3
SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)				30,0	32,3	2,3
B.3	FIZIOTERAPIJA					
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40,0	40,0	40,9	0,9
B.3.2	Čakalnica	1	10,0	10,0	10,2	0,2
SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)				50,0	51,1	1,1
B.4	SPLOŠNA AMBULANTA					
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20,0	20,0	20,5	0,4
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9,0	9,0	10,8	1,8
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14,0	14,0	14,0	0,0
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	10,3	0,3
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6,0	6,0	6,3	0,3
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5,0	5,0	5,1	0,1
B.4.7	Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3,0	3,0	3,0	0,0
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10,0	10,0	8,5	-1,5
SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)				77,0	78,5	1,5
SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)				609,0	716,7	107,7

C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	25,8	15,8
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	36,7	6,7

C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	25,8	15,8
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	36,7	6,7
C.3	Čajna kuhinja	1	10,0	10,0	12,5	2,5
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20,0	20,0	21,3	1,3
C.5	Negovalna kopalnica	1	14,0	14,0	14,0	0,0
C.6	Sanitarije za uporabnike dnevnega centra (primerna za invalide)	2	4,0	8,0	8,1	0,1
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10,0	10,0	10,2	0,2
SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)				102,0	128,6	26,6

D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
D.1	Frizer in pediker	1	30,0	30,0	31,3	1,3
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	1	25,0	25,0	28,9	3,9
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	33,5	-6,5
SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)				95,0	93,7	-1,3

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	15,6	0,6
E.1.4	Računovodstvo	1	25,0	25,0	26,0	1,0
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	14,7	-0,3
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25,0	25,0	26,8	1,8
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15,0	15,0	13,5	-1,5
E.1.9	Sejna soba	1	30,0	30,0	26,8	-3,2
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	10,4	4,4
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6,0	6,0	8,0	2,0
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	6,7	-1,3
E.1.13	Arhiv	1	10,0	10,0	13,2	3,2
SKUPAJ UPRAVA (E.1)				210,0	218,6	8,6

E.2	GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI					
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89,0	89,0	89,6	0,5
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10,0	10,0	16,2	6,2
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	109,4	6,4

E.3	DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10,0	50,0	86,8	36,8
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	66,8	26,8
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3,0	15,0	21,5	6,5
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40,0	40,0	40,3	0,3
SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)				145,0	215,4	70,4
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)				458,0	543,4	85,4

*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	220,5	20,5
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100,0	100,0	101,3	1,3
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10,0	10,0	9,3	-0,7
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20,0	20,0	21,2	1,2
	SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)		330,0	352,3	22,3	
F.2	PRALNICA					
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20,0	20,0	20,8	0,8
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70,0	70,0	72,5	2,5
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80,0	80,0	78,7	-1,3
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20,0	20,0	8,1	-11,9
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10,0	10,0	10,6	0,6
	SKUPAJ PRALNICA (F.2)		200,0	190,7	-9,3	
F.3	SERVISNI PROSTORI					
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	36,2	-3,8
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50,0	50,0	47,7	50,0
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60,0	60,0	62,7	2,7
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80,0	80,0	79,8	-0,2
	SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)		230,0	226,4	-3,6	
F.4.	TEHNIČNI PROSTORI					
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100,0	100,0	101,5	1,5
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100,0	100,0	100,0	0,0
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40,0	40,0	30,6	-9,4
	SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)		240,0	232,0	-8,0	
	SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)		1000,0	1001,5	1,5	

**Ocenjena velikost

SKUPAJ A + B + C + D + E + F	6009,0	6159,2	150,2
------------------------------	--------	--------	-------

G.	KOMUNIKACIJE			
	Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)	1502,3	1539,8	37,6

* komunikacije
zasnovi 33%

SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)	7511,3	7699,0	187,8
---	--------	--------	-------

ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0,0	0,0	2057,4	2057,4
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0,0	0,0	2001,9	2001,9
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	200,7	200,7
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjstva skupina dementni)***	0	0,0	0,0	187,8	187,8
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	449,7	449,7
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	200,5	200,5
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80,0	80,0	37,1	-42,9
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	433,1	30,1
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50,0	50,0	50,1	0,1
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0,0	0,0	24,8	24,8
	SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)		533,0	5643,0	5110,0	

*** Glede na predlagano zasnovo.

* dodatne terase
102,37 m2

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0,3	
Bruto zazidana površina za FZ		2303,25	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1,3	
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		8780,89	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0,3	
Površina zelenih površin za FZP		2001,90	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	1454,27	1500,00	2.181.405,00	
nadzemne etaže	8780,89	2000,00	17.561.780,00	
SKUPAJ	10235,16		19.743.185,00	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	2660,80	300,00	798.240,00	
Zelene površine	2001,00	100,00	200.100,00	
Parkirne površine	858,32	150,00	128.748,00	
SKUPAJ			1.127.088,00	

* DDV ni vključen.

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

