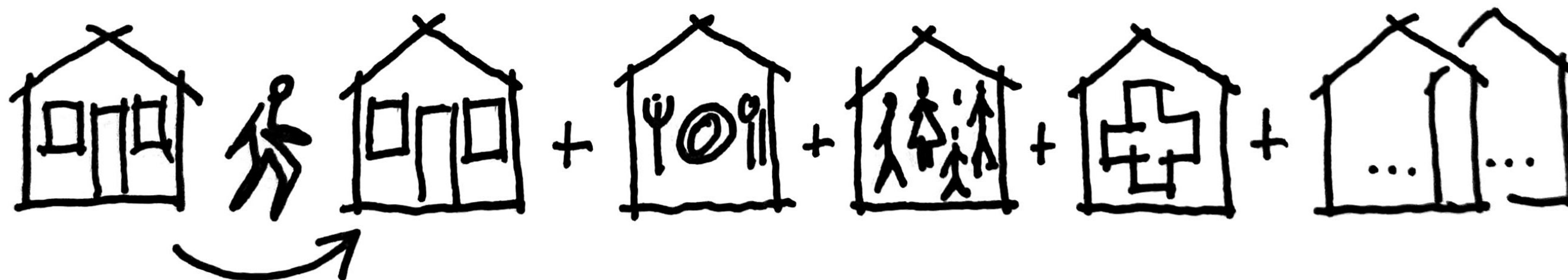


Dom starejših občanov Livade Izola

Koncept

»Iz doma v dom«



Arhitektonska zasnova doma za osebe, ki prevažno obliko družinske hiše kot simbol domačnosti, varnosti in znanega okolja.

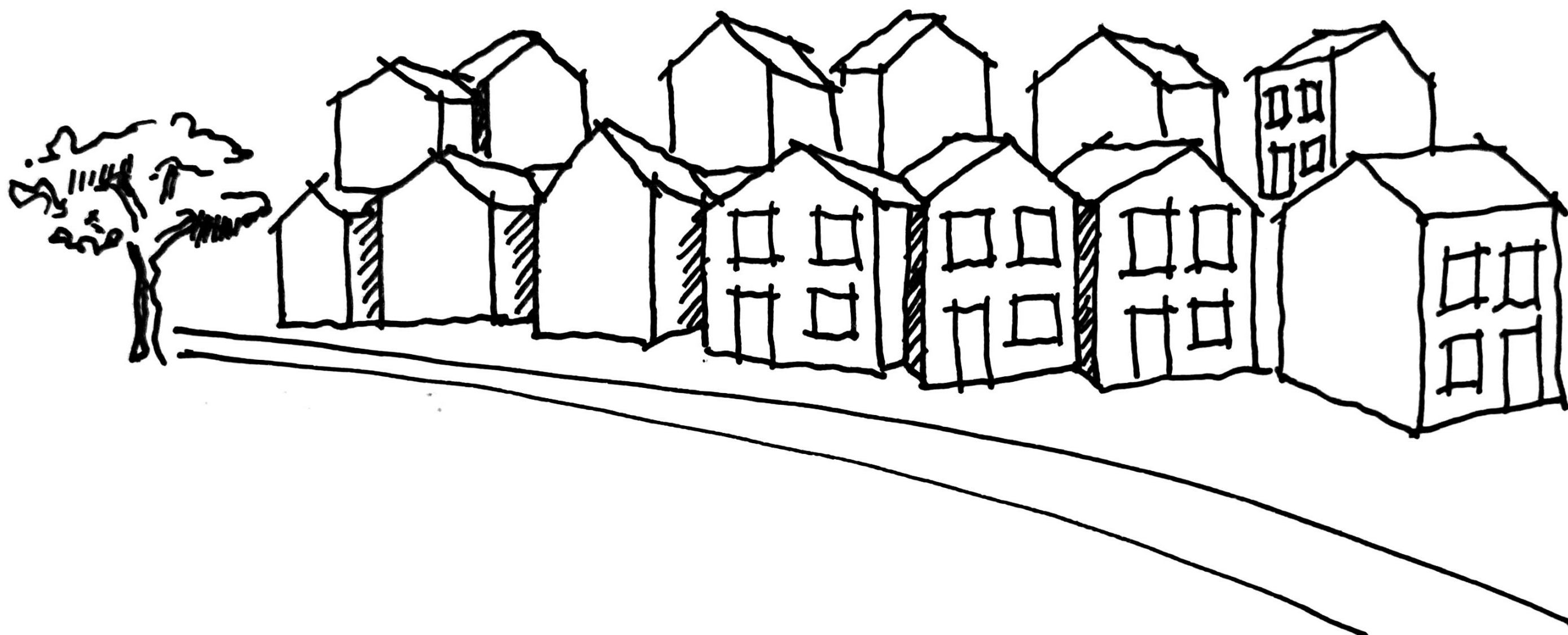
Takšna zasnova spodbuja občutek pripadnosti ter zmanjšuje stres ob selitvi iz lastnega doma v institucionalno okolje. Namen takšne ideje je, da se starejši čim lažje in **brez večjih čustvenih pretresov privadijo na novo življenjsko poglavje**, ob tem pa ohranijo občutek domačnosti, udobja in varnosti, saj je novi dom prilagojen vsem težavam, ki jih prinese starost.

Grafični del

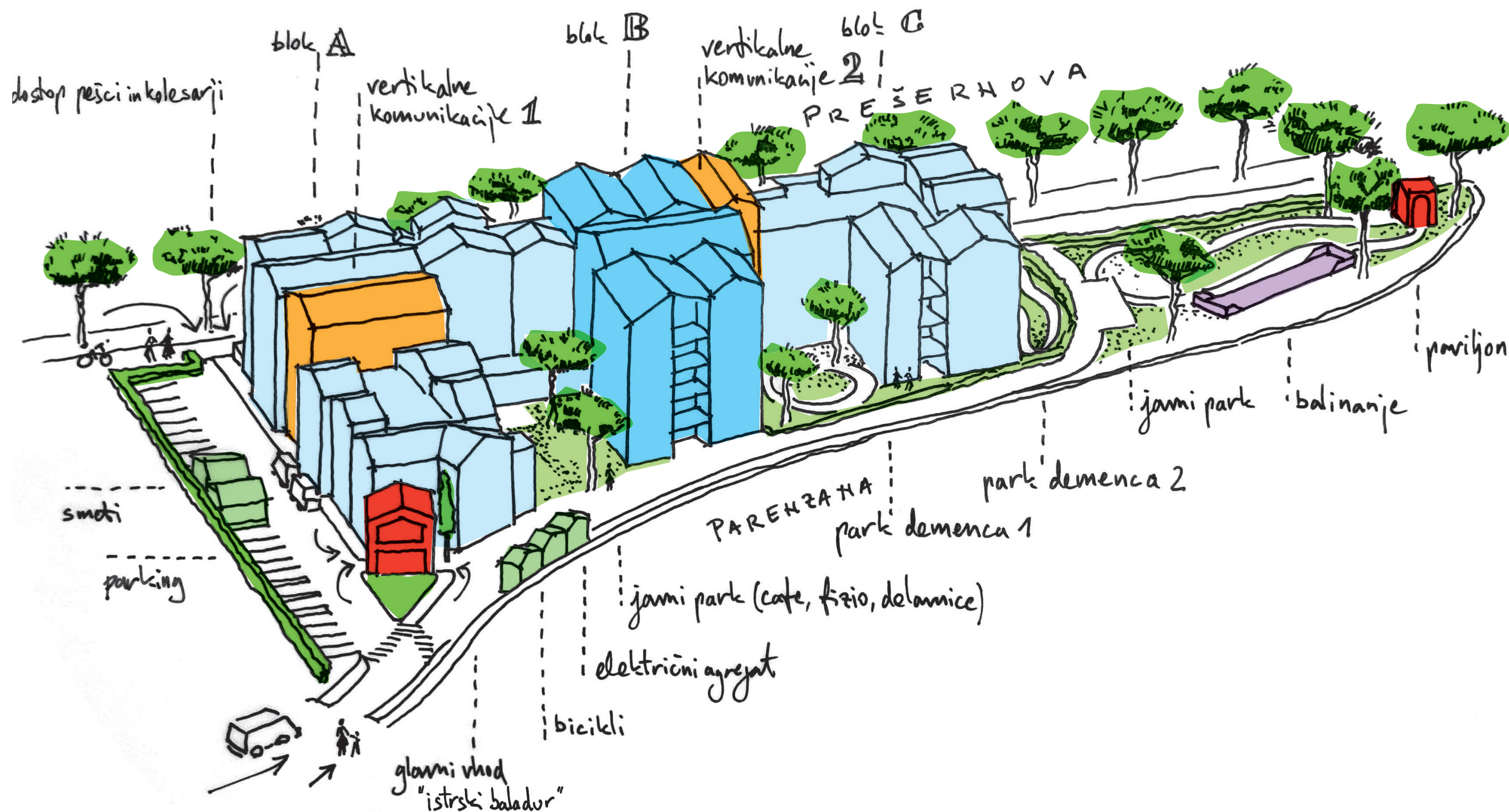
»Iz doma v dom«

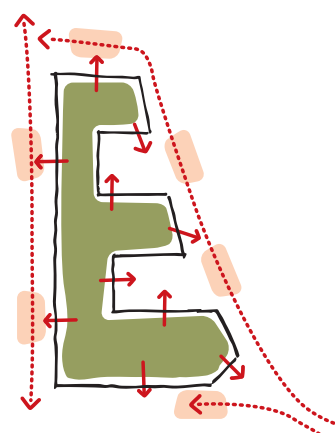












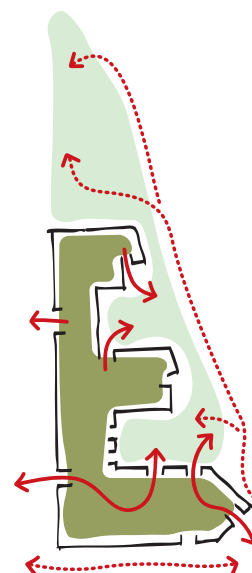
SEMA INTERVENCIJSKIH POVRŠIN

Delovne površine so urejene na vseh trgih med lamelami stavbe in dostopne preko povezovalnih poti s primernimi širinami po pravilniku o požarni varnosti v stavbah.



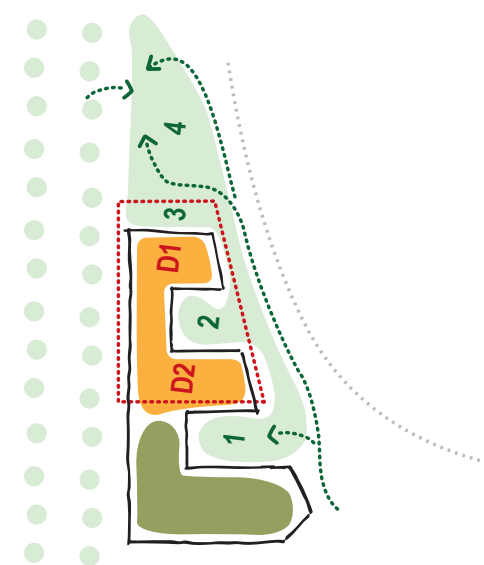
SEMA POGLEDOV

Objekt z lamelno zasnovo omogoča daljši fasadni obod, posledično večje število oken in kvalitetnih pogledov na pot Paranzane na jugu in drveored pinj na Prešernovi ulici. Vse sobe imajo pogled na okolico.



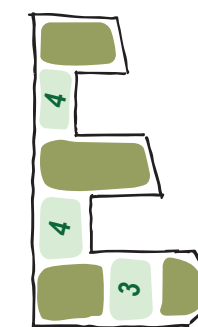
SEMA DOSTOPNOSTI

Umestitev objekta na rob parcele ob Prešernovi cesti omogoča prehod na sprehajno pot pod drevoredom pinj in stanovalcem doma bariero pred prometnim hrupom. Javni prostori doma so lahko prehodni in se povezujejo z manjšimi trgi in parki na južni strani. Večji park na severo-vzhodu je namenjen stanovalcem, obiskovalcem in krajanom.



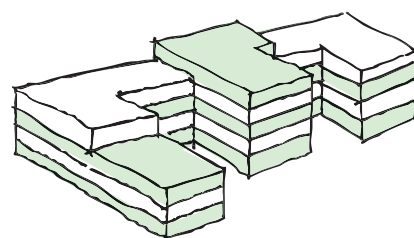
SEMA ZUNANJIH ZELENIH POVRŠIN

Zelene in parkovne površine so deljene na štiri parke. Zaradi omejitve gibanja stanovalcev z demenco, sta park 2 in 3 ograjena in namenjena njihovi prosti uporabi. Park pri vhodnem traktu je javno dostopen in s ponudbo domskega bara ponuja osvežujočo senco ob vročih mesecih. Park na severo-vzhodnem delu objekta omogoča balinanje. Dostopen je tudi s Prešernove ulice. Vsi štirje parki so opremljeni s klopci in pitniki. V vsakem je senčnica za posedanje in različna ročna dela.



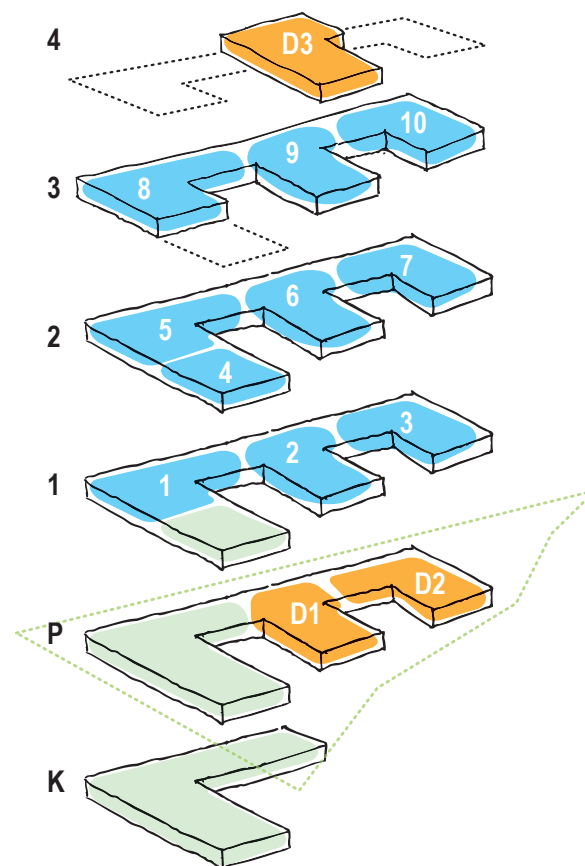
SEMA STREŠNIH ZELENIH POVRŠIN

Zelene površine na terasah streh v 3. in 4. nadstropju so dostopne stanovalcem za gojenje zelenjave in cvetja. Zelenje se goji v primerno oblikovanih visokih gredah z možnostjo dostopa z invalidnimi vozički. Zelene strešne površine ob pavzah uporabljajo tudi zaposleni.



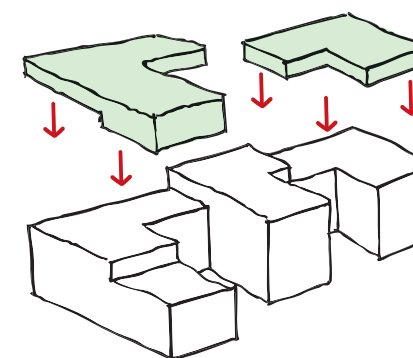
SHEMA ETAŽNOSTI

Objekt je zasnovan kot sklop treh traktov različnih višin/etažnosti. Vzporedne trakte prečno povezuje četrti trakt enotne višine. Z razgibano etažnostjo in dolžinami traktov, sicer monolitni objekt, deluje kot organsko grajena ulica različnih istrskih hiš. Občutek bloka se spremeni v ulico vrstnih individualnih hiš.



SHEMA PROGRAMSKIH SKLOPOV

V kleti, delu pritličja in delu prvega nadstropja so servisni, zdravstveni in upravni prostori. V pritličju sta locirana dva oddelka stanovalcev z demenco in možnostjo izhoda v zamejeni park. V prvem nadstropju so trije oddelki za stanovalce in upravni prostori. V drugem nadstropju so štirje oddelki za stanovalce. Tretje nadstropje zasedajo trije oddelki z večjo izhodno teraso. V četrtem nadstropju je tretji oddelke stanovalcev z demenco in dve izhodni terasi z dvignjenimi gredami za rastlinje.



SHEMA NADGRADNJE / ŠIRITVE

Objekt je zasnovan z možnostjo delne širitve v 3. in 4. nadstropju. Osnova gradbene konstrukcije dopušča dodatno obremenitev. S primerno dopolnitvijo komunikacij in infrastrukture je mogoča širitev za 4 oddelke po 12 stanovalcev.



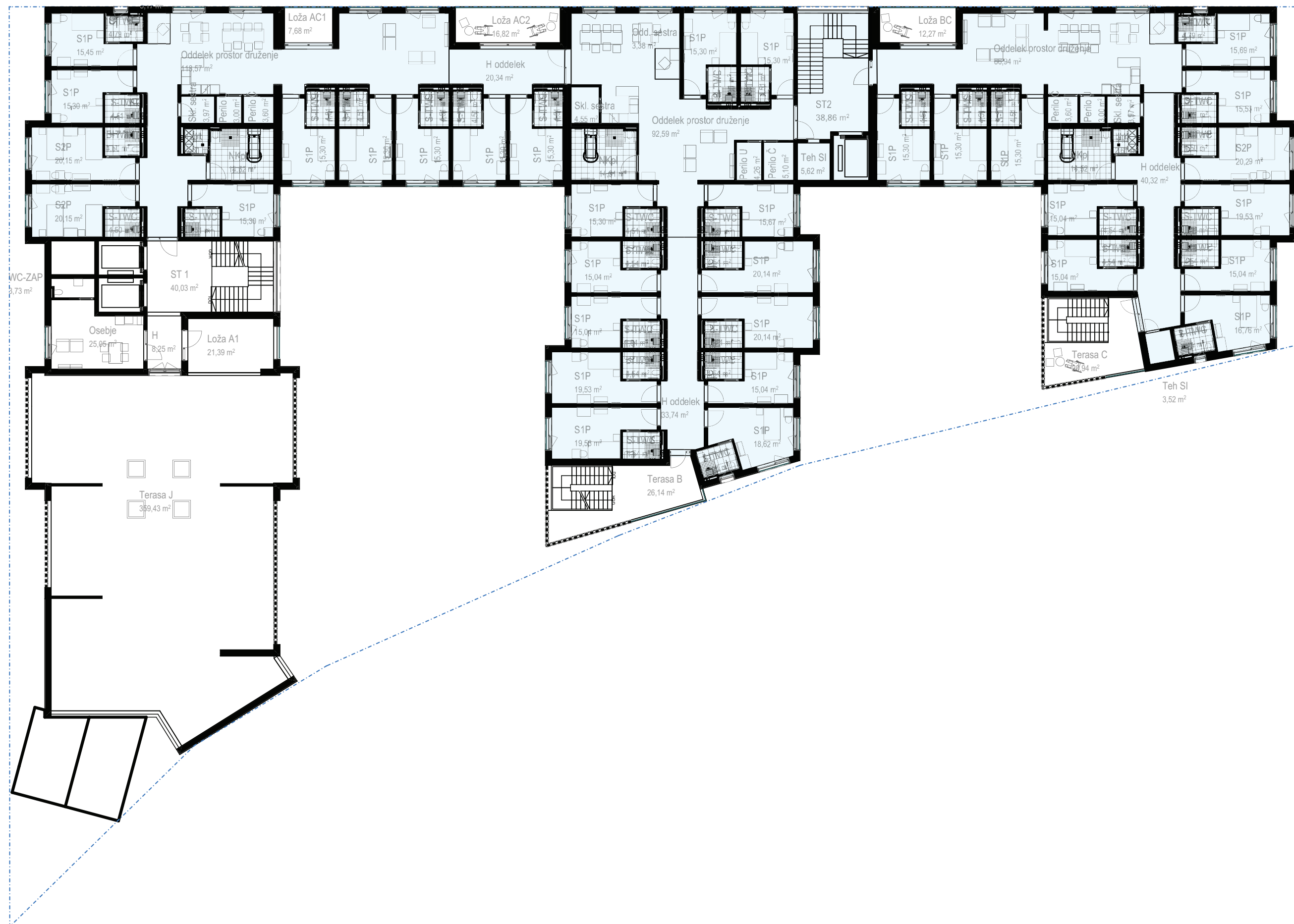


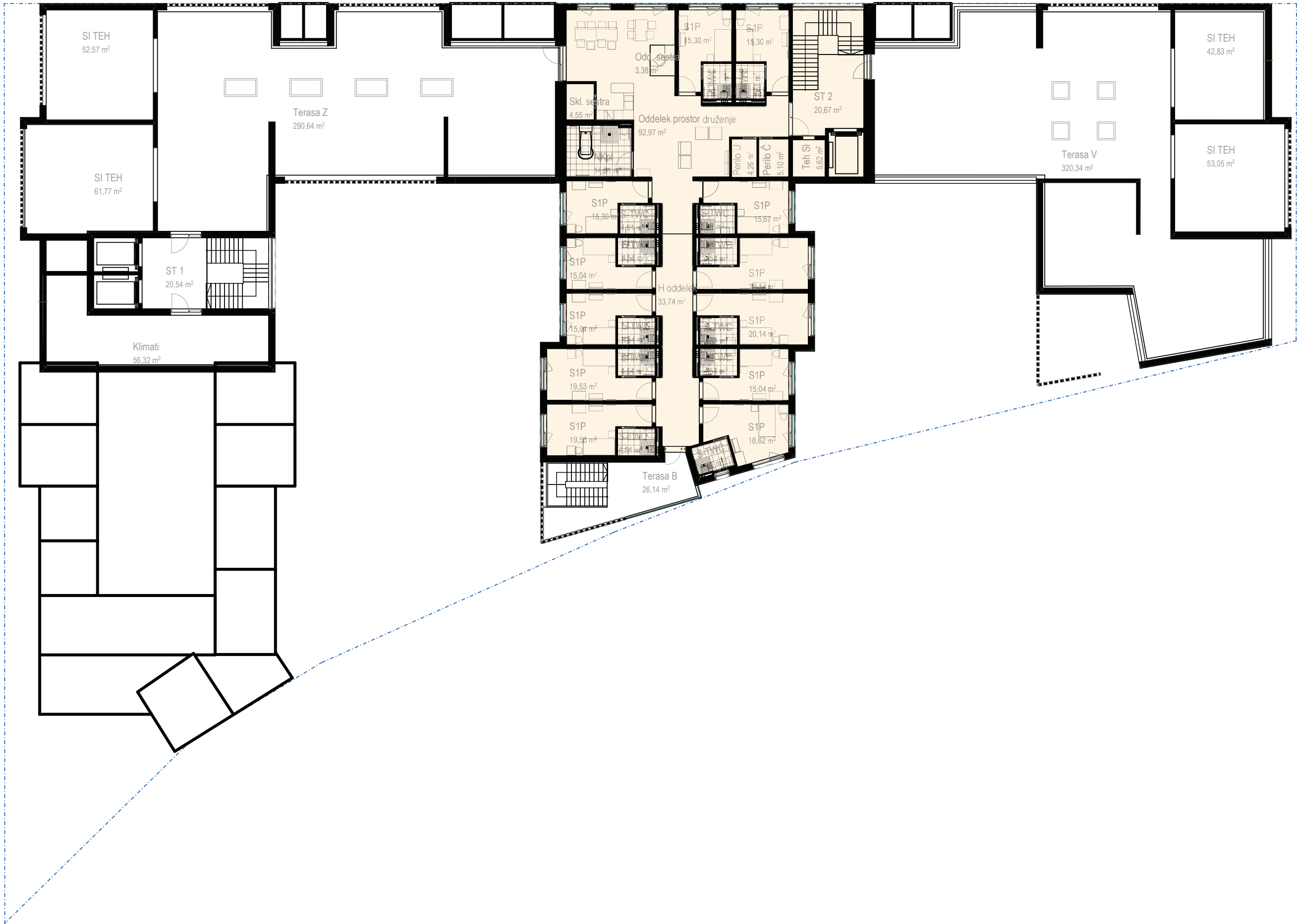


Ureditvena situacija s tlorisom streh M1:500









Tloris 4. nadstropja









Prikaz osončenja



21. 3. ob 8:00



21. 3. ob 12:00



21. 3. ob 16:00



21. 9. ob 8:00



21. 9. ob 12:00



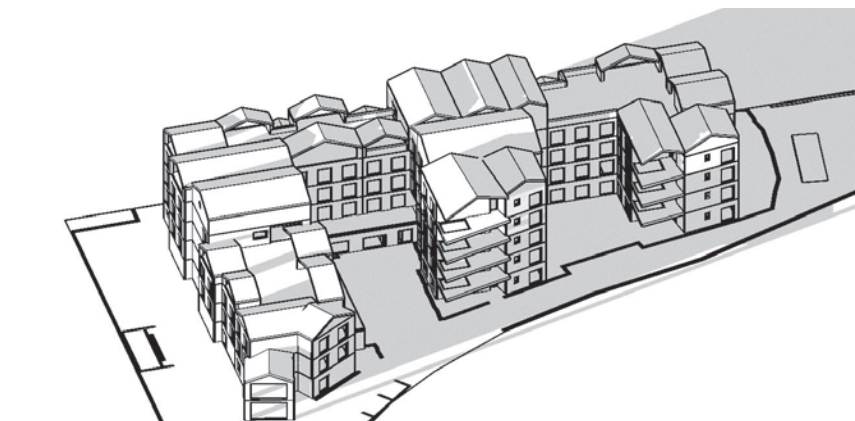
21. 9. ob 16:00



21. 12. ob 8:00



21. 12. ob 12:00



21. 12. ob 16:00

Tekstualni del

Tehnično poročilo

Kazalo tehničnega poročila:

1.

Opis objekta in njegovih značilnosti s shemo tlorisov posameznih funkcionalnih enot

3

1.1

Temeljna izhodišča.....

3

1.2

Programska zasnova

3

1.3

Kompozicijska zasnova.....

4

1.4

Trajnostna gradnja.....

4

1.5

Krajinska zasnova

5

1.6

Prometna ureditev in dostopi.....

5

1.7

Podpora s sodobno tehnologijo.....

5

1.8

Stavbni elementi

6

1.9

Objekt nadstrešnica: kolesa

6

1.10

Objekt nadstrešnica: EL agregat

6

1.11

Objekt nadstrešnica: odpadki

6

1.12

Objekt nadstrešnica: vrtni paviljon v javnem parku

6

1.13

Oporni zidovi.....

6

1.14

Bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti.....

6

1.15

Bistvene zahteve varnosti pred požarom

6

1.16

Bistvene zahteve higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolja

7

1.17

Bistvene zahteve varnosti pri uporabi

7

1.18

Bistvene zahteve zaščite pred hrupom.....

7

1.19

Bistvene zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote

7

2.

Urbanistične površine gradbene parcele

7

3.

Seznam prostorov z BTP

9

4.

Seznam prostorov z NTP

9

5.

Groba ocena investicije.....

9

6.

Ponudbena cena storitev projektiranja

9

1. Opis objekta in njegovih značilnosti s shemo tlorisov posameznih funkcionalnih enot

1.1 Temeljna izhodišča

Arhitektonska zasnova doma za ostarele prevzema obliko družinske hiše kot simbol domačnosti, varnosti in znanega okolja. Takšna zasnova spodbuja občutek pripadnosti ter zmanjšuje stres ob selitvi iz lastnega doma v institucionalno okolje. Namen takšne ideje je, da se starejši čim lažje **in brez večjih čustvenih pretresov privadijo na novo življenjsko poglavje**, ob tem pa ohranijo občutek domačnosti, udobja in varnosti, saj je prostor prilagojen tudi slabovidnim ter drugim težavam, ki jih prinese starost.

Zasnova doma temelji na ustvarjanju bivalnega okolja, ki s premišljeno prostorsko akustiko in arhitekturnimi rešitvami odgovarja na fiziološke, psihične in socialne potrebe starejših. **Prostori so zasnovani tako, da zmanjšujejo občutek institucionalnosti in spodbujajo življenje v manjših, domačih skupinah po 12 oseb, kar omogoča bolj osebno in dostojanstveno bivanje.**

Naša temeljna izhodišča so bila zasnovati in ustvariti: kvalitetno bivalno okolje, prijetni zvočni ambient z vključevanjem potreb in načina bivanja starostnikov ter z upoštevanjem fizioloških, fizičnih ter psihičnih stanj posameznikov. Zasnova v vseh pogledih skuša zmanjšati občutek totalne ustanove, kar domovi za starejše so.

Zunanja ureditev neposredno in smiselno nadaljuje logiko notranjega prostora – od odprtega, javnega parka z rekreacijskimi površinami in paviljonom, ki vključuje širšo skupnost, do poljavnega in intimnega vrta, posebej prilagojenega osebam z demenco.

1.2 Programska zasnova

Projekt zajema novogradnjo doma starejših Livade v Izoli. Načrtovan je glede na pogoje podane v natečajni nalogi (marec 2025) in glede na projektne pogoje podane s strani mnjenjedajalcev. Objekt je lociran na zemljišču, ki ga tvori več zemljiških parcel v celoti in zajema **6.846 m2**. Območje ima določeno gradbeno mejo, kamor se umešča objekt DSL, območje zajema **3.153 m2**. Obstoječa zemljišča so prosta večjih gradenj oz. objektov. Ob robovih lokacije potekajo GJI trase. Zemljišče za gradnjo je pretežno ravno z manjšimi reliefnimi višinami, ki so tehnično in oblikovno obvladljive.

Na območju smo zasnovali dom za starejše, ki celostno združuje prostorsko učinkovitost, domačnost, socialno povezanost in strokovno podporo starajoči se populaciji. V tlorisnem gabaritu objekti nudijo racionalno razporeditev vseh potrebnih programov za kakovostno, varno in **dostojanstveno bivanje v zadnjem življenjskem obdobju**. Zasnovo tvorijo trije objekti (A, B in C) kot medsebojno povezane funkcionalne enote.

Predvidene so površine za glavni dovoz z občinske ceste, gospodarski dovoz, parkirišča osebnih vozil, površine za manipulacijo dostavnih vozil. Na gradbeni parceli so ob in med objekti predvidene tlakovane površine in utrjene poti ter krajinska parkovna zasnova. Zunanja ureditev sledi funkcionalni razporeditvi prostorov v objektu..

Vhod v stavbo vodi skozi arhitekturni citat »istrskega baladurja« – prepoznavno prostorsko gesto, ki ponuja občutek znanega in domačega. Ta element ustvarja prehod v glavno avlo v **bloku A**, ki je svetla, prostorna in odprta proti javnemu parku. V avli se nahaja **bife**, ki je neposredno povezan z zunanjimi površinami ter predstavlja prostorsko in socialno vez z okoljem.

Središče pritličja zavzema **dnevno-varstveni oddelek**, ki se odpira na prvi notranji »trg« , kjer se skupnostno bivanje prepleta z odprtim zunanjim programom – ob lepem vremenu se dejavnosti selijo v javni park, kar omogoča vključenost obiskovalcev in mimoidočih. Dnevno-varstveni program je fizično ločen, a prostorsko povezan z osrednjimi vsebinami doma.

Prvo stopnišče in dvigala predstavljajo prvo protipožarno cono ter prehod v osrednje skupne prostore – **prostorno jedilnico**, ki je srce vsakodnevnega bivanja. Od tod se odpirajo dostopi do **prostora za duhovno oskrbo, fizioterapije, dnevnih delavnic, frizerskega in kozmetičnega salona**. Jedilnica je tudi pomembno stičišče za socialno interakcijo vseh stanovalcev.

Po glavni povezovalni osi vstopamo v **blok B**, kjer se prostor razširi v **drugi notranji trgec**. Tu se nahaja vhod v **medicinski center** na eni strani ter vhod v prvi **varovani oddelek za osebe z demenco** na drugi. Oddelek je zasnovan za 12 stanovalcev in vključuje **lastno varno dvorišče/park**, kar omogoča gibanje na prostem v varovanem okolju.

Nadaljevanje poti vodi mimo **drugega stopnišča z dvigali v blok C**, kjer se nahaja **drugi varovani oddelek za demenco**, prav tako z lastnim zunanjim vrtom, prilagojenim stanovalcem z napredovalo kognitivno okvaro.

Prvo nadstropje
V **bloku A** se na južni strani prvega stopnišča nahajajo **administrativni prostori uprave** doma. Na strani, obrnjeni proti Prešernovi cesti in morju, se nahaja prvi **bivalni oddelek** z 11 stanovalci. Hodnik se nadaljuje v **blok B z drugo bivalno enoto** (12 stanovalcev), ter se prek drugega stopnišča poveže z **blokom C**, kjer je **tretji bivalni oddelek** za 12 stanovalcev.

Drugo nadstropje
Drugo nadstropje vključuje **štiri bivalne enote**: tri po 12 stanovalcev in ena za 13. Vsi oddelki so namenjeni stanovalcem, ki potrebujejo več podpore, a še ne sodijo v zaprte enote. Razporeditev omogoča funkcionalno ločitev, obenem pa ohranja prostorsko povezanost in občutek varnosti.

Tretje nadstropje
V tem nadstropju so umeščeni **trije oddelki**, ker je polovica **bloka A** namenjena **uporabni terasi z visokimi gredami**, kjer 12 stanovalcev lahko sodeluje **pri vrtnarskih dejavnostih** in izvaja **delovno terapijo / fizioterapijo na prostem**. V istem nivoju se nadaljujeta še dva dodatna oddelka za po 12 oseb, z možnostjo izvajanja aktivnosti na prostem.

Četrto nadstropje
Na vrhu stavbe, v **bloku B**, se nahaja **tretji varovani oddelek za osebe z demenco**, z 12 stanovalci. Stanovalcem sta namenjeni **dve veliki terasi** – v bloku A in C – ki služita za **vrtnarjenje, čebelarjenje, sprehode na prostem, izvajanje delavnic in druge dejavnosti v naravi**. Te zunanje površine predstavljajo pomemben doprinos k kakovosti bivanja in terapevtskemu učinku arhitekture.

Celotna prostorska zasnova sledi načelu **odprtosti, pretočnosti in jasne orientacije**, kar povečuje samostojnost in zmanjšuje prostorsko dezorientacijo. Stavba kot celota tvori dobro organiziran sistem med seboj povezanih programskih enot, ki omogočajo preplet intimnega in skupnostnega, varovanega in odprtega, domačega in strokovno podprtega okolja.

Pri celotni zasnovi objektov z zunanjimi površinami s programskih vsebinami, smo upoštevali možnost uvedbe con v primeru zahtevnih zdravstvenih ukrepov. Navkljub uvedbi takih (pandemija) ukrepov zapiranj oddelkov, je **dostojanstvo bivanja še sprejemljivo in hkrati nudi zaposlenim ustrezne delovne pogoje**.

1.3 Kompozicijska zasnova
Objekt je oblikovan kot trokraki kompleks, ki omogoča **optimalen izkoristek naravne svetlobe v vseh letnih časih**. S svojo najdaljšo stranico se odpira proti Prešernovi cesti, kjer urbanistično zaznamuje prostor z mediteranskim značajem. S programi, kot so frizerski salon, jedilnica in zdravstveni center, orientiranimi proti javnosti, objekt ohranja stik s širšo skupnostjo in zmanjšuje občutek izolacije – stanovalcem tako omogoča vključenost v družbeno življenje.

1.4 Trajnostna gradnja
Zgradba uporablja armiranobetonsko konstrukcijo, varno evakuacijo omogočajo požarni sektorji s stopnišči in dvigali. Arhitektura temelji na principih krožnega gospodarstva, z uporabo trajnostnih in zdravju prijaznih materialov. Energetsko učinkoviti sistemi ogrevanja, hlajenja in izolacije zmanjšujejo obratovalne stroške ter prispevajo k boljšemu počutju stanovalcev in manjšemu vplivu na okolje.

Novogradnja je zasnovana na način, da so v življenjskem ciklu objekta dopustni funkcionalno - arhitekturni posegi s preoblikovanjem prostorov. Nosilni vertikalni deli nosilne konstrukcije so na nujnih pozicijah in so praviloma v oseh objekta. Med deli nosilne konstrukcije so polja nenosilnih predelnih sten, ki dopuščajo spremembe ali prilagoditve glede na bodoče zahteve ali potrebe. Mokri prostori so nizani ob oseh in so vertikalno drug nad drugim, da je lahko izveden racionalni razvod strojnih instalacij, imajo tehnične jaške. Nosilna medetažna konstrukcija ima na spodnji strani v oseh predvidene nosilce, ki bodo na posameznih pozicijah imeli preboje za razvod horizontalnih tras instalacij.

1.5 Krajinska zasnova
Zunanje okolje in naravni pogoji so ključni elementi prostorske zasnove doma. Stanovalcem omogočamo neposreden stik z naravnim okoljem prek terapevtskih vrtov, sprehajalnih poti, dvorišč in zelenih koticov za sprostitev. Velika okna in zunanje terase poskrbijo za vizualni stik z zunanostjo, kar spodbuja občutek svobode, zmanjšuje stres in pozitivno vpliva na duševno zdravje.

Parkovne in druge talne ter nekatere vertikalne površine bodo imele taktilne in haptične elemente, ki bodo omogočali fizioterapevtske dejavnosti na prostem ter posameznikov s tovrstnimi boleznimi ali težavami, da bodo suvereni uporabniki teh prostorov.

Vse poti so zasnovane v maniri krožnega gibanja, drevesa in grmičevje (h 70 cm in h 150 cm) so umeščena na mestih kjer je potrebna senca in krajinska uravnoteženost glede na arhitekturno zasnovo. Park demence je zamejen z živo mejo, drugi parki imajo prost dostop.

Na območje DS Livade je možen dostop s Prešernove ceste na več mestih, dostop je možen tudi s kolesom.

Parkovna ureditev je od javnega parka, do poljavnega parka ter intimnega parka za osebe z demenco. Javni park vključuje vse obiskovalce, stanovalce ter tudi mimoidoče, nudi prostor druženje ob balinišču ter se z rekreativnim delom navezuje na bodočo ureditev parenzane. Ob tej rekreacijskih noti je javni park smiselni zaključek ali pa začetek programske zasnove DS Livade, odvisno od mesta opazovalca. Paviljon v parku napoveduje ali oz. zaključuje pot.

1.6 Prometna ureditev in dostopi
Na območje se z motornimi vozili dostopa skladno s podanimi projektnimi idejnimi rešitvami iz natečajne podloge to je z južne strani. Zahtevani prometni pogoji glede PM in odstavnih vozil ter odvoza odpadkov nas je soočila z velikim izzivom urejanja prometnih trajektorij in kapacitet.

Predlagana rešitev prometa nudi:

- Dovoz skladno z zahtevo iz natečajne naloge.
- Krožni promet z vozili prve pomoči pod baladurejm glavnega vhoda.
- Možnost T obračanja smetarskega vozila in vzvratna vožnja do nadstrešnice za odpadke.

Predlagana rešitev mirujočega prometa nudi:

- 21 PM (pravokotno parkiranje), ki zajema 2 PM invalid in 2 PM EL vozilo (polnilnica ob objektu za odpadke).
- 2 PM (bočno parkiranje) za dostavna vozila v bližini dostave kuhinja.
- 2 PM (bočno parkiranje) odstavno parkiranje v bližini glavnega vhoda.
- 20 PM za kolesa pod nadstrešnico ob parenzani.
- 5 PM za EL ob klesarski nadstrešnici z EL polnilnico ob parenzani.

Vsi uporabniki v prometu imajo zadostne površine za manipulacijo.

1.7 Podpora s sodobno tehnologijo
Tehnologija je vključena diskretno in podporno – v službi varnosti, udobja in samostojnosti stanovalcev. Sistem pametnih senzorjev, prilagodljive osvetlitve, individualnih temperaturnih nastavitev in enostavnih komunikacijskih rešitev omogoča kakovostno in varno bivanje, tudi za osebe

z zmanjšanimi kognitivnimi sposobnostmi. Uporabniški vmesniki so preprosti, intuitivni in prilagojeni potrebam starejših.

Pri zasnovi smo upoštevali možnost uvedbe CNS načina upravljanja s stavbo, IOT standarde ter druge tehnične dopolnitve servisa (video nadzorni sistemi, JP, energetski monitoring sektorjev). Servisno tehnični prostori po oddelkih in ostali tehnični prostori v objektu upoštevajo IT razvoj in možnost vključevanja robotizacije posameznih delovnih nalog (dvigovanje oseb, zvočna in taktilna stimulacija).

1.8 Stavbni elementi

Stavbni elementi na fasadi upoštevajo več smernic: stavbni elementi bodo iz lesa, imeli bodo členitev, ki omogoča polno izkoriščenost (vratno krilo, fiksni del zasteklitve, okno). Steklene površine upoštevajo možnost, da je možen pogled skozi okno tudi z ležečega položaja v postelji.

Fasade objektov so prostorsko in strukturno-likovno členjene, v oceni do 80% površin fasad bo izvedena opečna obloga, 20% fasadnih ravnin bo izvedenih kot kontaktna fasada. Fasada in strešine (t.i. peta fasada) spoštujejo kontekst hiše, kot dom. Struktura fasade je na ta način bližja predstavi hiše. Strešine objektov nudijo možnost postavitve sončne elektrarne.

1.9 Objekt nadstrešnica: kolesa

Samostojni objekt v bližini glavnega vhoda, umeščen na rob parenzane in izkorišča višinsko razliko v terenu. Objekt ima niz dvokapnih strešin, ki sledijo oblikovni zasnovi celote kompleksa. S parenzane bodo opazne strešine, ki bodo kot reliefna izboklina.

1.10 Objekt nadstrešnica: EL agregat

DS Livade je zahteven objekt in potrebuje EL agregat, za neodvisno delovanje v primeru izpada EL napetosti na strani distributerja EL energije. Zaradi velikosti agregata je nujna estetska rešitev te naprave. Zasnovali smo objekt, ki ima bočne stranice zaprte in kombinirane z opečno mrežo, ki je značilna za ograje v Izoli: rezani korci (vzorec ginko) ali mrežno zidana NF opeka.

1.11 Objekt nadstrešnica: odpadki

Samostojni objekt v bližini izhoda iz kuhinje. Objekt je zaprt z drsnimi vrati in ima niz dvokapnih strešin, ki sledijo oblikovni zasnovi celote kompleksa. Objekt je zakrit z živo mejo in drevesi.

1.12 Objekt nadstrešnica: vrtni paviljon v javnem parku

Vrtni paviljon je kot tempieto postavljen v javni park. Ima stebre, ki imajo s treh strani zapolnjen medprostor z opečno mrežo. Streha je enostavna dvokapnica, ki je oblikovno enaka kot so strehe (naklon 22°) na glavnem objektu. Simbolna napoved kompleksa in točka meditacije.

1.13 Oporni zidovi

Zaradi premoščanja višin ob robovih gradbene parcele (GPS) se predvsem ob parenzani umeščajo nizi opornih zidov, ki so stopničasti (terasasti), da je možna zasaditev trajnic, dišavnic in drugih vegetacij. Tako nastane linija mediteranskih dišavnic kot divji linijski vrt, ki vodi od glavnega vhoda do balinišča. Del opornega zidu bo kombiniran v tehniki suhega zidu, ki nudi življenjska prostor žuželkam in malim živalim, ter tako dviga potencial biotske raznovrstnosti. Suhi zid je reminiscenca in vzbuja spomine na kulturno krajino mediterana. Zid je nosilec kulturne dediščine.

1.14 Bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da je zadoščeno predpisom o potresni varnosti in zahtevam iz natečajen naloge. Objekt je AB

1.15 Bistvene zahteve varnosti pred požarom

Objekt je obravnavan kot zahteven objekt in požarno zahteven. Predvideni požarni sektorji so ustrezni glede velikosti ter skladni glede na klasifikacijo CC-SI 11302. Evakuacija poteka po evakuacijskih

stopniščih (ST1 in ST2), ki nudijo evakuacija z nosili, ter prek požarnih stopnišč, ki so na vsakem kraku objektov. Poleg tovrstnega reševanja je evakuacija dopustna z uporabo dvigal.

Podatki o sočasnosti oseb v objektih ocena

215 oseb sočasno v objektih

Intervencijska vozila se bodo na območju gibala enosmerno in imajo požarni izvoz na Prešernovo cesto. Predvidena so območja za postavitev intervencijskega vozila, ta so smiselno razporejena okoli objektov.

Stavba bo razdeljena na požarne sektorje (vsaka nastanitvena enota bo svoj požarni sektor). Širjenje požara se bo omejevalo z uporabo ustreznih oblog sten, stropov in tal.

1.16 Bistvene zahteve higienске in zdravstvene zaštite ter zaštite okolja

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da se na najmanjšo možno mero zmanjša oddajanje strupenih plinov, ki jih oddajajo gradbeni material ali deli objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku, emisije nevarnega sevanja in zmanjša onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje ter preprečuje napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, in prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta.

1.17 Bistvene zahteve varnosti pri uporabi

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri normalni rabi objekta ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil.

1.18 Bistvene zahteve zaštite pred hrupom

Za ustrezno omejevanje ogrožanja zdravja in zagotavljanje sprejemljivih možnosti za počitek in delo uporabnikov objekta, je v predvidenem objektu zagotovljeno varstvo pred različnimi oblikami hrupa. Stenske in stropne obloge v veliki meri zmanjšajo vpliv hrupa na stanovalce in izboljšajo izkušnjo bivanja v objektu.

Soba s sanitarijami predstavlja eno bivalno enoto, obodne konstrukcije (tla, strop in stene) morajo zagotavljati ustrezno zvočno zaščito pred imisijami zvoka iz zunanosti in tudi emisijami zvoka iz prostora navzven. Projekt predvideva zadostno debelino predelnih konstrukcij z vgradnjo zvočne izolacije ločilnih elementov.

1.19 Bistvene zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote

Objekt so omogoča varčevanje z energijo in ohranjanje toplote ter čim večjo rabo obnovljivih virov energije. Objekti bodo umeščeni v kategorijo energetske učinkovitosti A1 oz A2. Predvidoma bo stavbni ovoj objektov v spodaj navedenih debelinah TI:

- Fasada: Opečnata obloga v kombinaciji s kontaktno fasado. Debelina izolacije na fasadi: 20 cm, kamena volna.
- Debelina izolacije temeljna plošča: TI 3x10 cm, XPS plošče

2. Urbanistične površine gradbene parcele
Izračun je narejen informativno za namene natečaja!

Podatki parcela GPS (SGPS)

URBANISTIČNI KAZALCI	
a) površine pod stavbami	2210,0 m2

b) površine pod pomožnimi objekti, ki so stavbe	*	150,0 m2
c) utrjene zunanje površine (promet, komunalna, tehnične površine)	*	750,0 m2
d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	*	1850,0 m2
e) površine raščenege dela		1886,0 m2
velikost gradbene parcele GPS (SGPS) (a + b + c + d + e)		6846,0 m2
zazidana površina (ZP)		2210,0 m2
zazidana površina pripadajočih pomožnih objektov (ZP2)		
Raščeni del GPS Najbolj pogosto je to površina e).		1886,0 m2
Prekriti del GPS Upoštevaj vsa zemljišča razen raščeni del GPS.		4960,0 m2
Utrjene površine FU P: 01 promet		750,0 m2
Utrjene površine FU P: 02 komunalne		0,0 m2
Utrjene površine FU P: 03 tehnične		0,0 m2
	skupaj FU-P	750,0 m2
Utrjene površine FU B zelena površina nad podzemnim objektom		0,0 m2
Utrjene površine FU B bivanje na prostem		1850,0 m2
	skupaj FU-B	1850,0 m2
	skupaj utrjene površine	2600,0 m2
BTP		
BTP	glavni	12011,0 m2
	skupaj glavni	12011,0 m2

Tabela URB faktorji
FPP = Prekriti del GPS / Celotna GPS
FRP = Raščeni del GPS / Celotna GPS
FU = (FU-P + FU-B) / Celotna GPS
FU-B = FU-B / Celotna GPS
FU-P = FU-P / Celotna GPS
FZ = (ZP glavne stavbe + ZP pripadajočih objektov) / Celotna GPS
FI = (BTP glavne stavbe + BTP pripadajočih objektov) / Celotna GPS

faktor prekritih površin (FPP)	0,7
faktor raščeni površin (FRP)	0,3
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	0,4
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	0,3

faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	0,1
faktor zazidanosti (FZ)	0,3
faktor izrabe (FI)	1,8

3. Seznam prostorov z BTP

4. Seznam prostorov z NTP

5. Groba ocena investicije

Ovrednotenje investicije temelji na preveritvi tržnih cen gradnje sorodnih objektov in upoštevanjem indeksa gradbenih del in proizvodov.

Iz javno dostopnih podatkov o sklenjenih pogodbah na nekaterih spletnih straneh DSOjev, so bili pridobljeni podatki vrednosti **GOI z vključeno zunanjo ureditvijo in notranjo opremo**, v nadaljevanju **GOI+OPR+ZUKA dela brez DDV**

Ugotavljamo, da se v tem trenutku sorodni projekti v Sloveniji gradijo (GOI+OPR+ZUKA dela brez DDV) v razmerju na stanovalca med 115.586,41 EUR do 134.922,20 EUR.

Povprečno so GOI+OPR+ZUKA dela brez DDV na stanovalca DSO: 127.915,48 EUR + DDV. K povprečni ceni investicije na stanovalca je upoštevan indeks tržnih cen v višini **17 %**.

Indeksirana cena na stanovalca znaša: 149.661,11 EUR + DDV.

Ocenjena GOI dela DS Livade znašajo: 23.347.133,90 EUR + DDV.

BTP načrtovanih objektov DS Livade je: 12.011,6 m².

Investicija na m2 BTP je: 1.943,97 EUR + DDV.

6. Ponudbena cena storitev projektiranja

Skupaj cena brez DDV 853.009,32 EUR

Podrobnejši seznam predvidenih storitev je razviden v dokumentu ponudbe.

Tabele površin

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / TABELA PROSTOROV IN POVRŠIN

Namembnost prostorov	Natečajna naloga			Natečajni predlog	
	Število	Neto površina (m2)	Neto površina skupaj (m2)	Neto površina (m2) SIST ISO	Razlika (m2)
GOSPODINJSKE SKUPINE (skupaj največ 156 stanovančev)					
GOSPODINJSKE SKUPINE / skupaj največ 120 stanovančev (6 skupin, 20 stanovančev na skupino)					
Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 96 stanovančev	96	20,5	1968,0	1941,8	-26,2
Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovančev	12	25,5	306,0	323,9	17,9
Osrednji večnamenski prostor gospodinjske skupine	6	50,0	300,0	994,5	694,5
Čajna kuhinja gospodinjske skupine	6	10,0	60,0	0,0	-60,0
Delovni prostor za sestro	6	10,0	60,0	73,1	13,1
Negovalna kopalnica	6	14,0	84,0	146,2	62,2
Shramba za čisto perilo	6	6,0	36,0	41,1	5,1
Prostor za umazano perilo in čistila	6	5,0	30,0	46,7	16,7
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)			2844,0	3567,3	723,3
GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE / skupaj največ 36 stanovančev (3 skupine, največ 12 stanovančev na skupino)					
Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5m2 kopalnica) / 28 stanovančev	28	20,5	574,0	543,6	-30,4
Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25,5	102,0	123,5	21,5
Osrednji večnamenski prostor gospodinjske skupine(dementni)	3	30,0	90,0	272,2	182,2
Čajna kuhinja gospodinjske skupine	3	10,0	30,0	0,0	-30,0
Delovni prostor za sestro	3	10,0	30,0	24,9	-5,1
Negovalna kopalnica	3	14,0	42,0	43,4	1,4
Shramba za čisto perilo	3	6,0	18,0	14,9	-3,1
Prostor za umazano perilo in čistila	3	5,0	15,0	15,4	0,4
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)			901,0	1037,9	136,9
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)			3745,0	4605,2	860,2
SKUPNI PROSTORI					
OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180,0	180,0	189,9	9,9
Večnamenski prostor z jedilnico	1	180,0	180,0	177,9	-2,1
Prostor za duhovno oskrbo	1	40,0	40,0	37,5	-2,5
Prostor za poslovitve od pokojnega	1	16,0	16,0	16,0	0,0
Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4,0	12,0	23,0	11,0
Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)	4	3,6	14,4	16,9	2,5
SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)			442,4	461,2	18,8
DELOVNA TERAPIJA					
Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30,0	30,0	33,8	3,8
SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)			30,0	33,8	3,8
FIZIOTERAPIJA					
Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40,0	40,0	46,0	6,0
Čakalnica	1	10,0	10,0	0,0	-10,0
SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)			50,0	46,0	-4,0
SPLOŠNA AMBULANTA					
Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20,0	20,0	26,8	6,8
Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9,0	9,0	0,0	-9,0
Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14,0	14,0	24,7	10,7
Prostor za hrambo zdravil / en centralni prostor za celoten dom (sprejem zdravil, shranjevanje zdravil, shranjevanje neuporabnih oziroma odpadnih zdravil)	1	10,0	10,0	15,4	5,4
Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6,0	6,0	6,0	0,0
Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5,0	5,0	5,0	0,0
Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3,0	3,0	3,0	0,0
Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10,0	10,0	0,0	-10,0
SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)			77,0	80,9	3,9
SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)			599,4	621,8	22,4
DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	11,2	1,2
Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	54,0	24,0
Čajna kuhinja	1	10,0	10,0	0,0	-10,0
Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20,0	20,0	18,3	-1,7
Negovalna kopalnica	1	14,0	14,0	14,5	0,5
Sanitarije za uporabnike dnevnega centra (primerne za invalide)	2	4,0	8,0	4,6	-3,5
Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10,0	10,0	10,1	0,1
SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)			102,0	112,7	10,7
DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
Frizer in pediker	1	30,0	30,0	18,6	-11,4
Kavarna s skladiščem pijač in trgovino	1	25,0	25,0	7,3	-17,7
Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	28,4	-11,6
SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)			95,0	54,3	-40,7

PROSTORI ZA ZAPOSLENE					
UPRAVA					
Pisarna direktorja	1	20,0	20,0	28,4	8,4
Pisarna pomočnika direktorja	1	20,0	20,0	21,2	1,2
Tajništvo	1	15,0	15,0	24,8	9,8
Računovodstvo	1	25,0	25,0	25,7	0,7
Vodja računovodstva	1	15,0	15,0	18,0	3,0
Pisarna zdravstvena nega	1	15,0	15,0	21,0	6,0
Pisarna za socialno delo	1	25,0	25,0	28,7	3,7
Pisarna organizacija prehrane	1	15,0	15,0	21,0	6,0
Sejna soba	1	30,0	30,0	43,8	13,8
Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	10,9	4,9
Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6,0	6,0	10,0	4,0
Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	17,1	9,1
Arhiv	1	10,0	10,0	11,7	1,7
SKUPAJ UPRAVA (E.1)			210,0	282,2	72,2
GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI					
Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89,0	89,0	90,0	1,0
Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10,0	10,0	13,0	3,0
Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4,0	4,0	6,2	2,2
SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)			103,0	109,2	6,2
DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10,0	50,0	0,0	-50,0
Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	43,0	3,0
Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3,0	15,0	18,7	3,7
Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40,0	40,0	52,6	12,6
SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)			145,0	114,3	-30,7
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)			458,0	505,7	47,7

*Število prostorov se predvidi glede na tarifno zasnovo.

GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI					
CENTRALNA KUHINJA					
Kuhinja	1	200,0	200,0	120,0	-80,0
Skladišča in hladilnice	1	100,0	100,0	137,7	37,7
Pisarna vodje kuhinje	1	10,0	10,0	5,1	-4,9
Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20,0	20,0	24,8	4,8
SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)			330,0	287,6	-42,4
PRALNICA					
Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20,0	20,0	34,1	14,1
Pranje in sušenje perila	1	70,0	70,0	83,2	13,2
Šivalnica in likalnica	1	80,0	80,0	77,0	-3,0
Shramba čistega perila	1	20,0	20,0	25,3	5,3
Shramba za detergente/čistila	1	10,0	10,0	9,0	-1,0
SKUPAJ PRALNICA (F.2)			200,0	228,6	28,6
SERVISNI PROSTORI					
Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	53,8	13,8
Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50,0	50,0	53,8	50,0
Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60,0	60,0	56,6	-3,4
Prostori za zbiranje odpadkov	1	80,0	80,0	50,2	-29,9
SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)			230,0	214,3	-15,7
TEHNIČNI PROSTORI					
Toplotna postaja**	1	100,0	100,0	109,5	9,5
Strojnica (klimati)**	1	100,0	100,0	91,9	-8,1
Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40,0	40,0	40,7	0,7
SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)			240,0	242,1	2,1
SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)			1000,0	972,6	-27,4

**Ocenjena velikost

SKUPAJ A + B + C + D + E + F	5999,4	6872,4	873,0
KOMUNIKACIJE			
Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)	1499,9	1718,1	218,2
SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)	7499,3	8590,5	1091,2

ZUNANJE POVRŠINE***					
Utrjene površine***	1	0,0	0,0	1500,0	1500,0
Zelene (parkovne) površine***	1	0,0	0,0	736,0	736,0
Zunanje površine na terenu (gospodinjska skupina dementni)***	1	0,0	0,0	582,0	582,0
Zunanje površine strešne terase (gospodinjska skupina)***	0	0,0	0,0	610,0	610,0
Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjska skupina dementni)***	0	0,0	0,0	351,0	351,0
Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	45,0	45,0
Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	135,0	135,0
Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80,0	80,0	40,0	-40,0
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	40,0	-363,0
Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50,0	50,0	33,5	-16,5
Prostor za agregat (ograjen)	1	0,0	0,0	33,5	33,5
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533,0	4106,0	3573,0

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0,3	
Bruto zazidana površina za FZ		2290,00	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1,4	
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		9874,00	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0,3	
Površina zelenih površin za FZP		1886,00	m2

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

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

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

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

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / OCENA INVESTICIJE

STAVBA				
Del stavbe	BTP m2	Eur/m2*	Investicija*	opombe
podzemne etaže	1310,90	1450,00	1900805,00	
nadzemne etaže	8563,20	1943,97	16646603,90	
SKUPAJ	9874,10	3393,97	18547408,90	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	1650,00	148,00	0,00	
Zelene površine	2206,00	96,00	0,00	
Parkirne površine	650,00	148,00	0,00	
SKUPAJ	4506,00	392,00	0,00	

* DDV ni vključen.

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