



DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA

URBANISTIČNA ZASNOVA

Novi Dom starejših Livade s svojim glavnim traktom in aktivnim javnim pritličjem nadaljuje zastavljeno gradbeno linijo in dograjuje urbani ulični prostor Prešernove ceste, podobno kot trgovsko storitveni center s stanovanji v nadstropjih zahodno od njega. Volumensko strukturirana glavna fasada je obrnjena na Prešernovo ulico. Glavni vhod je v osi obstoječega prehoda za pešce, z nadaljevanjem pešpoti proti morju.

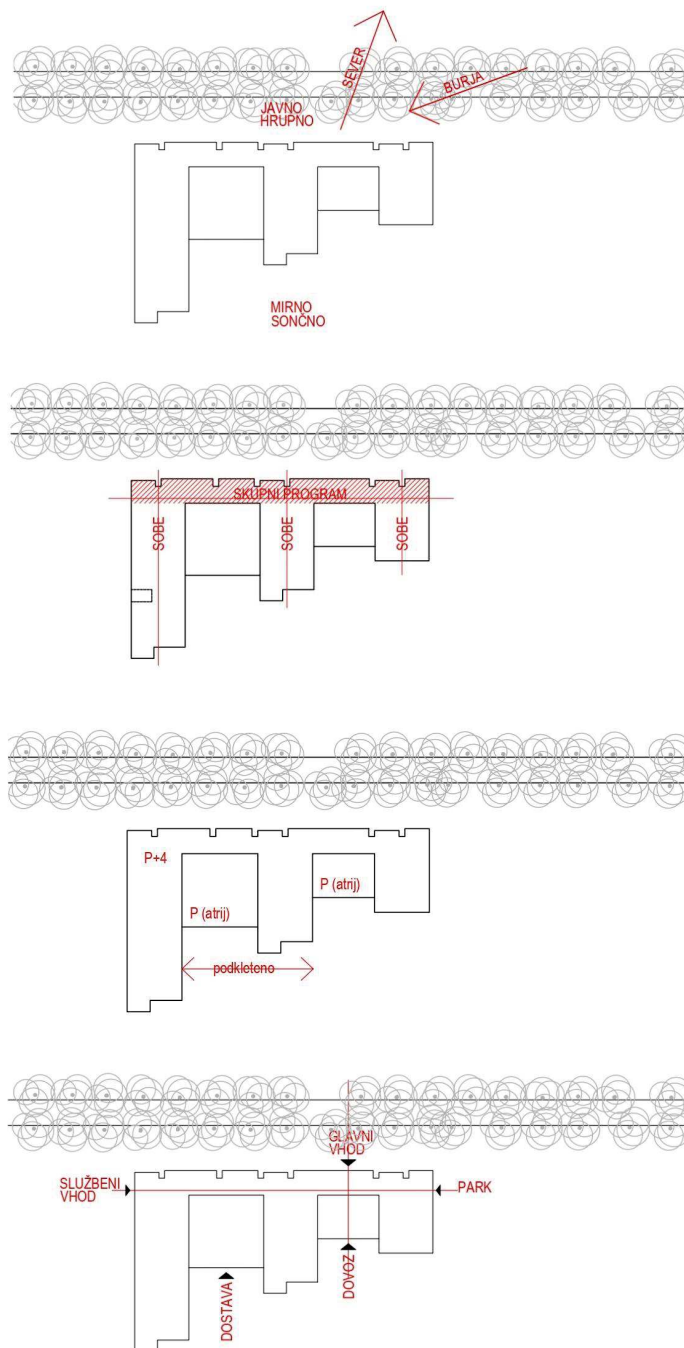
Skupni programi doma so v pritličju in v glavnem obuličnem traktu, v treh prečnih traktih pa so sobe. Prečni trakti med seboj tvorijo dva atrija, ki se odpirata v mirno naravno okolje proti jugu, zaščiteno pred burjo in prometnim hrupom. V pritličju se skupni programi razširijo v atrija, na njihovi strehi sta urejeni ozelenjeni terasi kot zunanji površini za dementne. Vse sobe so ustrezno osončene, ozelenjeni balkoni glavnega trakta pa kot horizontalni brisoleji senčijo njegove zastekljene južne fasade. Stavba je v osrednjem delu podkletena, v kleti so utilitarni programi.

Dostopi za pešce so s Prešernove ceste. Poleg jasno berljivega glavnega vhoda sta na obeh koncih notranje ulice še dva pomožna vhoda: na zahodni strani je službeni vhod, dostopen s parkirišča, na vzhodni strani pa vhod v območje dnevnega centra, dostopen skozi domski park.

Dostopi za motorni promet so samo z južne strani s predvidene dovozne ceste B, ki bo navezana na Južno cesto. Pred malim atrijem je dovoz za obiskovalce in južni vhod v glavno avlo, pred večjim atrijem pa je gospodarsko dvorišče s prostorsko ločenimi servisnimi dostopi za odvoz odpadkov, za dostavo materiala in za razvoz hrane. Pred obema atrijema je manipulacijska površina pokrita s stekleno streho s fotovoltaičnim potiskom. Dovoz za pogrebno vozilo je skrit v zelenju ob službenem vhodu.

Parkirišče za zaposlene je na zahodni strani objekta, neposredno ob službenem vhodu, parkiranje za obiskovalce pa je predvideno na obstoječih parkiriščih vzhodno in zahodno od novega objekta, od koder vodi prijetna pot ob Prešernovi cesti. Parkirišča za kolesa so ob glavnem vhodu, manjši del pa še ob službenem vhodu.

Urbanistična zasnova sledi urbanističnim določilom glede gradbene meje, višine, zazidanosti in odstotka zelenih površin. Stavba ima 4,5 m visoko pritličje s skupnimi programi, nad njim so štiri etaže višine 3,0 m. Etažna višina kleti je 3,5 m.



KRAJINSKA ZASNOVA

Glavna krajinska značilnost obravnavanega prostora je markanten dvostranski drevored pinij ob Prešernovi cesti. Pinije s svojo višino okoli 10 m omilijo in zmehčajo relativno veliko stavbno maso novega doma ter ustvarjajo prijetno osenčeno pot za pešce in kolesarje, ki je s 5 m široko zelenico ločena od ceste. Pešpot vodi proti trgovskemu centru in servisnim dejavnostim na zahodni strani ter proti univerzitetnemu območju na vzhodni strani. Nova krajinska ureditev dograjuje obstoječo, ne da bi jo preglasila, in z izborom novega mediteranskega rastlinja prispeva k večji biotski pestrosti.

Drevoredu pinij je ob novem domu dodana 4 m široka parkovna ureditev, ki se odziva na program v parterju. Pred glavnim vhodom je tlakovana in delno nadkrita površina za udoben ter pred soncem in dežjem zaščiten dostop, kjer je možno ob mizicah v podaljšku notranje kavarne počakati ali posedeti in opazovati dogajanje. Zelenica je popestrjena z avtohtonimi dišečimi grmovnicami kot so lovor, rožmarin, žajbelj, sivka ipd. Predel ob prostoru za duhovno oskrbo je zastrt z živo mejo lovorikovca. Fasadi proti parkirišču in parku sta obrobjeni z ozkima gredicama nizkih zelišč in dišavnic. Ob pešpoti sta obstoječi klopici dopolnjeni z novimi klopmi.

Na vzhodni strani se parkovna ureditev ob Prešernovi cesti razširi v domski park, ki je odprt in javnega značaja ter spodbuja interakcijo z drugimi krajanji. Zasnovan je kot hrastov gaj (Dob-Quercus rubra), ki tvori lebdečo senčno streho. Šest dreves je v liniji nove stavbe, šest pa jih je prosto razporejenih po tlakovanem delu parka. V litem betonskem tlaku s prano peščeno površino so odprtine za drevesa in ponikanje padavinske vode. Proti cesti je tlakovani del omejen s pergolo, pod katero je prostor za mizice in ležalnike, občasne predstave, delavnice, razgibavanje in podobno. V delu zelenice med pergolo in pločnikom so zasajene travniške cvetice. Ob parku je tudi prostor z visokimi gredami za vrtnarjenje zainteresiranih oskrbovancev.

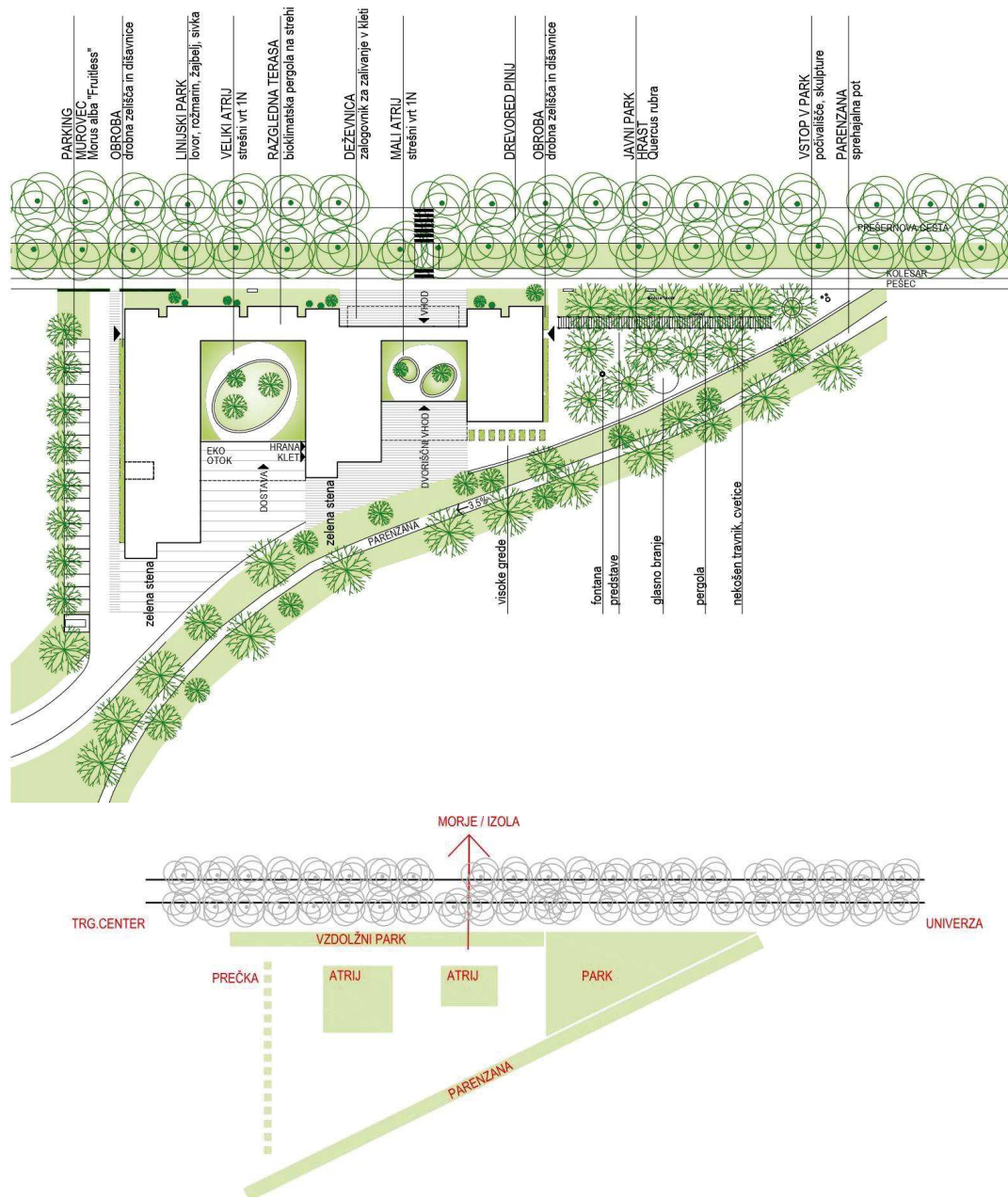
Za sprostitev in umik iz družabnega dogajanja v domskem parku je na strehi stavbe urejena mirna razgledna terasa z bioklimatsko pergolo z lepimi pogledi na morje in mestno jedro Izole.

Park opozarja tudi na ohranjeni odsek Parenzane. Na začetku, ob vstopu v park, je urejeno počivališče pod drevesom in ob njem tematske skulpture. V osi glavnega vhoda predlagamo dodatno navezavo na mirno in ozelenjeno sprehajalno pešpot, ki nato z zložitnim naklonom 3,5% vodi mimo arhitekturno zanimivega objekta InnoRenew do višje ležeče ceste Livade.

Poleg sprehajalne poti pod drevoredom pinij vodijo nekoliko daljše sprehajalne poti preko Prešernove ceste proti morju in skozi marino do starega mestnega jedra Izole.

Pomembna zelena ureditev sta tudi oba strešna vrta, ki sta namenjena dementnim. Obenem zagotavljata ustrezno klimo in razglede tudi ostalim stanovalcem v nadstropjih. V sredini krožnih sprehajalnih potk je vrt dvignjen, da omogoča zasaditev višjih grmovnic in manjših dreves (ruj, nepravi jasmin ipd.) ter ustvari ob njegovem robu kontinuirano površino za posedenje.

Parkirni prostor je zasenčen z drevoredom nekoliko manjše, slikovito razvejane bele murve brez sadežev (Morus alba platanoides »Fruitless«).



ARHITEKTURNA ZASNOVA

Glavno vodilo arhitekturne zasnove novega doma je ustvarjanje občutka domačnosti, ki naj bodočim stanovalcem omili stres ob selitvi v novo okolje. Kljub temu, da bo dom relativno obsežna, racionalno zasnovana nova stavba, ne sme že navzven dajati vtisa monumentalne institucije ali bolnice. Arhitektura novega doma zato sledi izrazu okoliških stanovanjskih ambientov, predvsem stanovanjskim stolpičem na severni strani Prešernove ceste, ki so sami moderna interpretacija strukture starega jedra Izole. Pri tem je poleg materialov in živahnega kolorita ključna členitev relativno velikega objekta na bolj humano merilo, značilno za tradicionalna obmorska mesta.

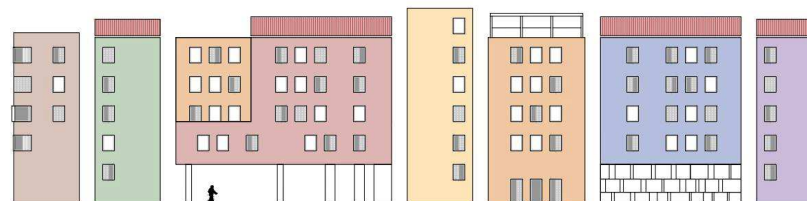
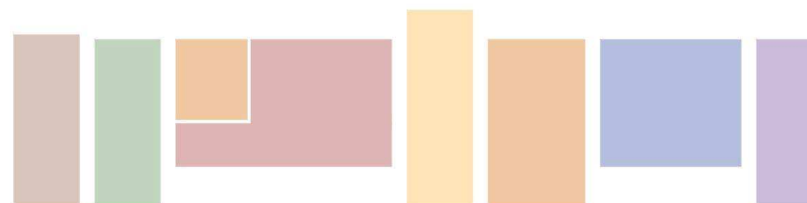
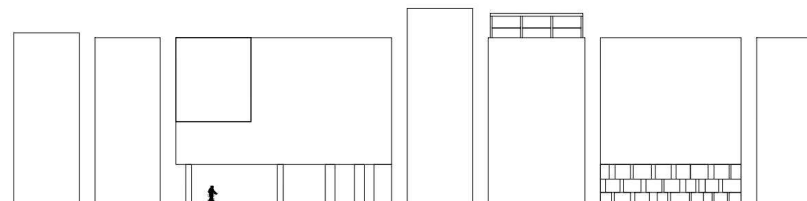
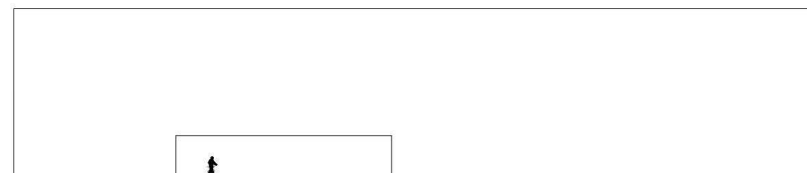
Strehe so položne, krite s korci. Fasade so ometane, barvni odtenki so povzeti iz okoliških stavb. Okna imajo zložljiva bela polkna. Zaradi pravilnih stavbnih volumnov brez napuščev ter konzolnih previsov je stavba na pogled vseeno očitno sodobna. Poseben arhitekturni poudarek je fasada prostora za duhovno oskrbo v pritličju, ki je narejena iz večjih, grobo obdelanih kamnitih blokov – reminiscenca na nekdanji kamnolom Livade.

Kljub slikoviti in razgibani podobi s številnimi privlačnimi ambienty in koticami ima stavba novega doma jasno osnovno funkcionalno strukturo, ki omogoča stanovalcem enostavno orientacijo. V pritličju so okoli glavne avle in vzdolž glavnega hodnika (notranje ulice) organizirani skupni programi doma. V sredini je glavno vertikalno jedro z dvigali in stopniščem. Enaka funkcionalna shema se ponovi v štirih nadstropjih. Ob notranji ulici vzdolž Prešernove ceste so skupni programi posameznih gospodinskih skupin ter prostori za zaposlene. Večnamenski prostori s čajnimi kuhinjami se odpirajo v zunanji prostor – na široke ozelenjene balkone nad atrijema. Sobe so razporejene v tri prečne trakke z jasno členitvijo na posamezne gospodinske skupine. V vsakem nadstropju sta dve gospodinski skupini: eno v daljši lameli in drugo v dveh krajših lamelah.

Prvo nadstropje je v celoti namenjeno trem gospodinskim skupinam dementnih. Organizirane so okoli obeh ozelenjenih strešnih atrijev nad pritličnim programom, zato neprijazno ograjevanje zunanjega prostora ni potrebno. Manjši preostanek prostora v zahodnem traktu se lahko nameni za dodaten nadkrit strešni vrt. Kot predlog izven natečajne naloge pa podajamo možnost, da se v tem delu uredi sobe za nastanitev zaposlenih v domu, kar lahko pomembno pomaga pri danes vseprisotni težavi pridobivanja kadra. Sobe se lahko uporabi tudi za krizne namestitve, skladno z novo zakonsko ureditvijo. Dostop do stanovanj je z zunanje strani preko zunanjega stopnišča, funkcionalno povsem ločeno od doma.

Vsi hodniki so naravno osvetljeni skozi okna v njihovem podaljšku, ki na glavni fasadi omogočajo tudi vizualni stik z ulico in ustvarjajo vertikalno členitev stavbne mase. Daljši zahodni prečni trakt je v ta namen na sredini prekinjen z odprto ložo, ki ga obenem tudi optično skrajša.

Stavba je v osrednjem delu podkletena. V kleti je utilitarni program, ki tako s svojimi logističnimi zahtevami ne moti skupnih dejavnosti v pritličju. Transport poteka na eni strani s servisnim dvigalom v sklopu osrednjega vertikalnega jedra, na drugi strani pa s tovornim dvigalom neposredno na gospodarsko dvorišče. Poleg inštalacijskih prostorov, neživilskih skladišč in zbiralnice odpadkov so tu še prostor za hišnika z zenitalno osvetlitvijo in pralnica s svetlobnim jaškom ob šivalnici ter shramba kavarne.





Staro mestno jedro Izole

Dom starejših Livade Izola



Novi Dom starejših Livade Izola

SOBE

ENOPOSTELJNA SOBA

16,10 m² (soba) + 4,56 m² (kopalnica) = 20,66 m²

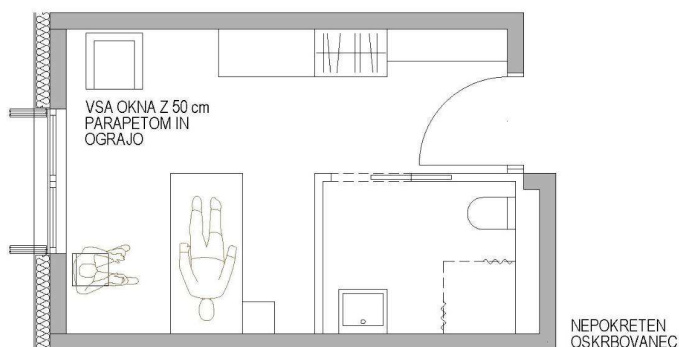
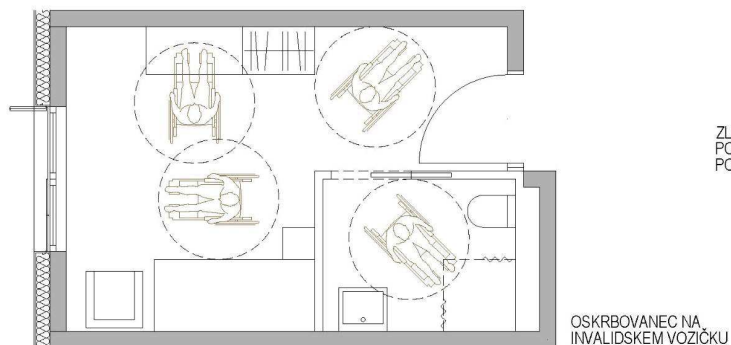
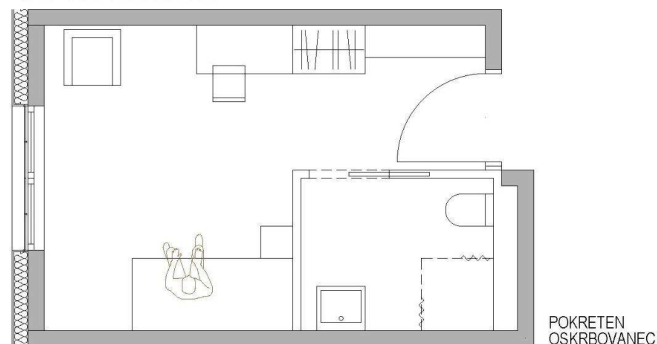
DVOPOSTELJNA SOBA

21,04 m² (soba) + 4,56 m² (kopalnica) = 25,50 m²

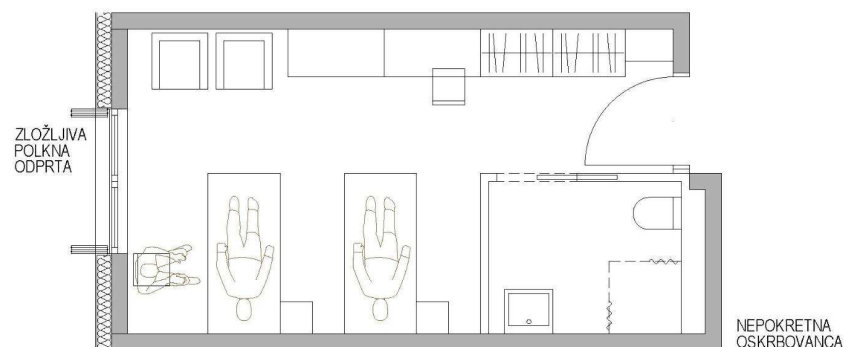
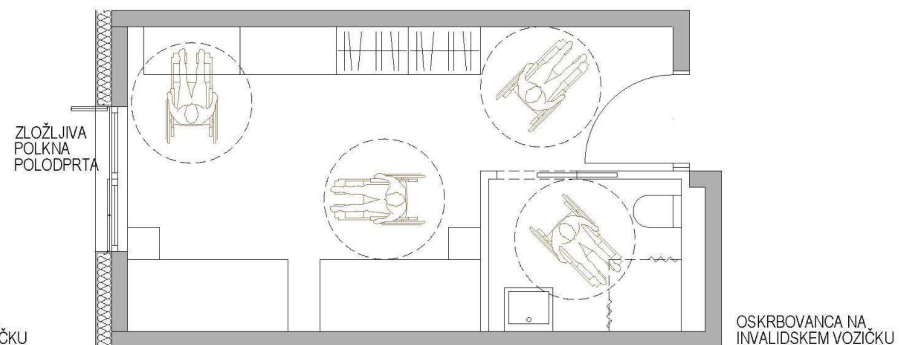
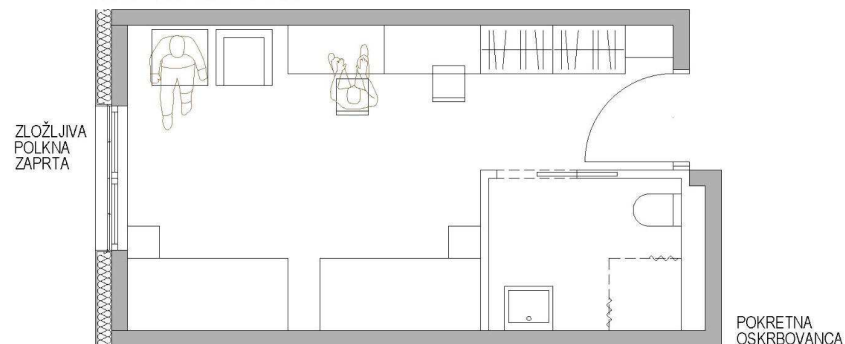
Prikaz prilagoditve sobe gibalnim zmožnostim stanovalca (samo s premikom pohištva)

Senčenje sobe s polkni

ENOPOSTELJNA SOBA



DVOPOSTELJNA SOBA



KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Konstrukcija stavbe je na nivoju natečajne rešitve zasnovana tako, da omogoča običajno armiranobetonska izvedbo ali pa tudi bolj trajnostno izvedbo z leseno konstrukcijo iz križno lepljenih plošč (CLT).

Če sledimo Uredbi o zelenem javnem naročanju, ki zahteva, da je »*delež lesa ali lesnih tvoriv v stavbah znaša najmanj 30 % prostornine vgrajenih materialov (brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij)*«, je neizogibno, da je konstrukcija stavbe v večjem delu tudi lesena.

Predlagamo, da se v armiranem betonu izvedeta kletna in pritlična etaža, vključno s ploščo nad pritličjem, poleg tega pa tudi v celoti glavni trakt ob Prešernovi cesti, kjer so požarna stopnišča ter dvigalni jaški. Gre za dele stavbe, ki so tehnično zahtevnejši oziroma občutljivejši (potencialni stik z vodo, večji razponi, instalacijski preboji, večje požarne zahteve ...).

Prečni bivalni trakti, ki so konstrukcijsko manj zahtevni, pa se izvedejo iz CLT plošč (medetažne plošče in stene v konstrukcijskem rastru 4 m). V taki zasnovi tudi manjše konzole (1,30 m previsa) dvoposteljnih sob niso problematične.

Zunanji požarni stopnišči na južni strani bivalnih traktov ter balkone v atrijih se izvede kot lahke jeklene konstrukcije.

Temeljenje je izvedeno z zalomljeno temeljno ploščo na tamponu, ki uravnava diferenčne posedke.

POŽARNA VARNOST

Intervencija z gasilskimi vozili poteka z južne strani, kjer sta predvideni dve delovni površini 6 x 11 m. Ker zazidana površina doma ne presega 5.000 m², krožna pot ni potrebna.

Objekt je opremljen s sistemom za aktivno javljanje požara (AJP) in deljen na požarne sektorje. Etaže so požarno ločene in na osnovi posameznih dejavnosti deljene na sektorje. Ker so lahko v posamezni etaži tudi nepokretne osebe, so v skladu s TSG sektorji manjši kot 400 m² oziroma imajo največ 10 ležišč. V pritličju so ločeni požarni sektorji avla z večnamenskim prostorom in dnevnim centrom, kuhinja ter uprava z garderobami.

Za evakuacijo so predvidena tri požarno zaščitena stopnišča v glavnem traktu ob Prešernovi cesti in dve stopnišči na južnem koncu zahodnega in srednjega trakta s sobami, vsa z neposrednim izhodom na prosto. Ob glavnem stopnišču v sredini objekta pri vhodu so tri dvigala s predprostorom, ki se v primeru požara zapre z drsnimi vrati, v katerih so vrata za osebni prehod in omogočajo evakuacijo nepokretnih z dvigalom za postelje, ki ustreza pogojem iz TSG.

Požarni sektorji in stopnišča v tipični etaži, delovni površini za gasilska vozila ob stavbi



TRAJNOST

Projekt novega Doma starejših Livade pokriva vse tri vidike trajnostnosti: socialnega, ekonomskega in okoljskega. Socialni vidik izhaja že iz samega programa v smislu skrbi za starejše in njihovo socialno vključenost. Trajnostna je izbira lokacije v središču naselja, kjer bodo starejši krajani lahko ostali del svojega socialnega okolja, aktivni in v bližini svojcev (okoljski vidik zmanjševanja motornega prometa).

Ekonomski vidik je pokrit predvsem z racionalno izrabo prostora v okviru urbanističnih določil (faktor izrabe, faktor zelenih površin, faktor zazidanosti), pa tudi z racionalno, fleksibilno arhitekturno zasnovo ter tehnično nezahtevnimi rešitvami in detajli (kontaktna fasada, dvokapne strehe, preprosta senčila – polkna itd.).

Okoljski vidik pa je pokrit z nizom arhitekturnih rešitev in tehničnih sistemov:

- minimalna potrebna količina materialov s kar najmanjšim ogljičnim odtisom (racionalna konstrukcija ter uporaba lesa in zelenega betona),
- dobro osončenje vseh sob omogoča ogrevanje s toplotno črpalko in konvektorji (brez radiatorjev, talno gretje eventualno le v kopalnicah),
- polkna v omogočajo senčenje v dnevnem času in pasivno hlajenje ponoči, posledično je potreba po hlajenju s konvektorji manjša,
- brez velikih steklenih površin; kjer so, so senčena z balkoni in previsi,
- dobra naravna osvetljenost vseh prostorov, vključno s hodniki, zmanjšuje potrebno količino energije za osvetlitev,
- učinkovita LED razsvetljava s prižiganjem na senzorje v skupnih prostorih,
- fotovoltaične elektrarne na strehah in na nadstreških pred atriji,
- padavinska voda s peščevih površin se ponika na mestu, padavinsko vodo s streh pa se uporablja za zalivanje,
- zalogovnik za vodo v kleti ter strešni vrtovi imajo tudi v funkcijo zadrževalnika za razbremenitev meteorne kanalizacije v primeru hipnih nalivov,
- centralni nadzor in spremljanje delovanja vseh sistemov.

K okoljskem in socialnem vidiku pomembno prispevajo tudi odprte zelene površine:

- urejene bodo nove kakovostne zelene javne površine (park), obstoječe bodo oplemenitene (drevored pinij) ali ponovno vzpostavljene (Parenzana),
- s pokritostjo s krošnjami dreves in pergolo se bo preprečevalo pregrevanje tlakovanih površin,
- z raznovrstno ozelenitvijo terena in obeh strešnih vrtov z avtohtonimi vrstami se bo spodbujala biotska pestrost.

STROJNE INSTALACIJE

Prezračevanje

Stavba je v celoti prisilno prezračevana. Klimatske naprave z rekuperatorji so umeščene v neogrevana podstrešja prečnih bivalnih traktov. Tam poteka horizontalni razvod do vertikalnih prezračevalnih tuljav v instalacijskih stenah kopalnic v obliki Sigma blokov. Vsaka soba ima lasten par tuljav za dovod in odvod, da se prepreči kontaminacija zraka med sobami. Dovod zraka v sobo je preko konvektorja nad vhodnim delom, odpadni zrak se odsesava iz kopalnice.

Klimatske naprave omogočajo tudi razvlaževanje ali dovlaževanje vhodnega zraka, kar izboljša bivalno ugodje, ki je za starejše ljudi zelo pomembno.

Sobe se lahko dodatno naravno prezračujejo z odpiranjem oken, kar je zelo pomembno zaradi subjektivnega občutka ugodja stanovalcev. Naravno prezračevanje je sicer ustrezno le v vmesnih obdobjih, sicer prihaja do energetskih izgub, zato se ob odprtem oknu prisilno prezračevanje sobe avtomatsko izklopi. Polkna z rešetko pa tudi ob odprtem oknu zagotavljajo senco.

Na enak način se prezračuje tudi sklop s pisarnami uprave in ambulanto.

Vertikalni prezračevalni jaški skupnih in servisnih prostorov potekajo po južnih stenah prečnih traktov do klimatskih naprav na podstrešju. Jaški so integrirani v fasade in dodatno zakriti s popenjalkami. Večja etažna višina pritličja in kleti omogočata horizontalni razvod v tehničnem stropu.

Ogrevanje in hlajenje

Glede na mile zime v Izoli je najbolj ustrezno ogrevanje in hlajenje z reverzibilnimi toplotnimi črpalkami, ki toploto jemljejo iz okoliškega zraka. Locirane so v neogrevanih podstrešjih prečnih bivalnih traktov. Od tam je narejen cevni razvod do konvektorjev v posameznih sobah, pisarnah in drugih prostorih (VRV sistem) v spuščnem stropu nad vhodnim delom. Sistem omogoča regulacijo na nivoju posameznega prostora.

Nočno hlajenje je zagotovljeno s prisilnim prezračevanjem ali z odprtimi okni ob zaprtih polknh.

Vodovod in kanalizacija

Prostori za vodovodne instalacije so v kleti ob Prešernovi cesti, kjer bo vodovodni priključek. Sanitarna topla voda se pripravlja preko toplotne črpalke.

Kanalizacijske vertikale so razporejene v instalacijskih stenah kopalnic. Odpadno vodo iz kletne etaže se bo prečrpavalo.

Meteorno vodo s peščevih površin se ponika v obrobne zelenice, vodo s streh pa vodi v zbiralnik v kleti, ki obenem skupaj z zelenimi strehami obeh atrijev služi kot zadrževalnik ob večjih nalivih. Voda se uporablja za zalivanje parkovnih površin, uporaba za izplakovanje stranišč ni pa ni smiselna zaradi stroškov dvojnih razvodov in nevarnosti zamenjave cevi, npr. ob sanacijah. Potencialno bi bila prečiščena meteorna voda lahko uporabljana v pralnici.

ELEKTRO INSTALACIJE

Elektro prostor s števci in elektro omarami je v kleti. Vertikalni razvod je po elektro jašku ob stopnišču zahodnega trakta. V vsaki etaži so razdelilne omarice ter horizontalni razvodi po hodnikih v tehničnem stropu.

Ob elektro prostoru je prostor za CNS za krmiljenje hišnih sistemov.

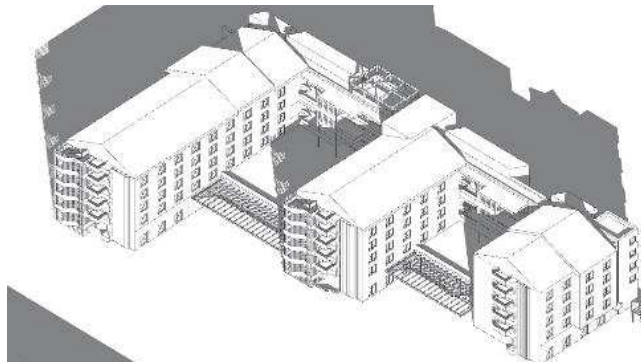
Rezervni vir napajanja je dizel agregat, ki je postavljen kot zunanja enota ob parkirišču, zaščitena in vizualno zakrita z mrežo in popenjalkami.

Obe stekleni strehi na južni strani stavbe s skupno površino 290 m² imata fotovoltaični potisk za proizvodnjo elektrike, ki obenem delno senči prostor. Poleg tega se cca 800 m² fotovoltaičnih panelov lahko namesti na strehe prečnih bivalnih traktov. Skupna možna površina za fotovoltaično elektrarno je torej cca 1.000 m², kar bi pomenilo inštalirano moč okoli 200 kW.

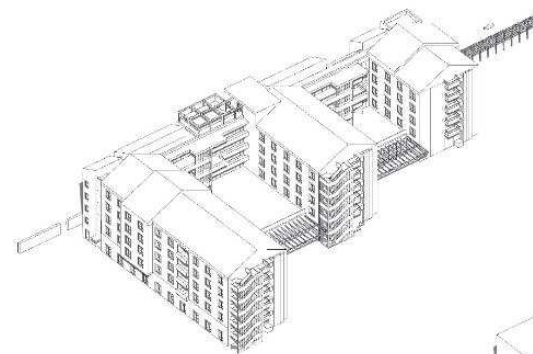
OSONČENOST

Vse sobe in dnevni prostori gospodinjstev so ustrezno osončeni (3 h ob enakonočju 21. 3. in 21. 9. ter 1 h pozimi 21. 12.). V prikazih osončenosti sta upoštevana tudi vzpenjanje terena in objekt InnoRenew na južni strani. Dnevni prostori gospodinjstev so osončeni preko hodnika in balkonov na južni fasadi, delno pa preko severne fasade, ki je dejansko za 20 stopinj zasukana proti zahodu.

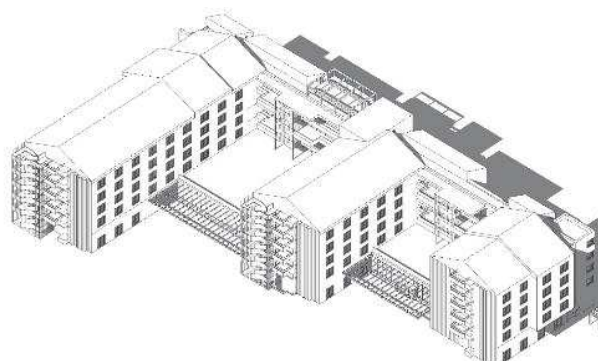
OSONČENOST 3H OB EKVINOKCIJU (21.3. in 21.9.)



21.3. ob 8:15 – osončeni vsi bivalni prostori za vzhodnimi fasadami



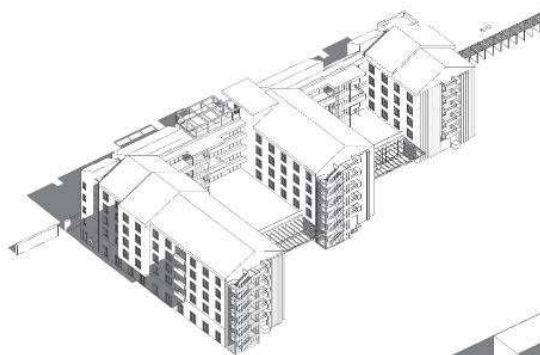
21.3. ob 13:00 – osončeni vsi bivalni prostori na zahodni strani



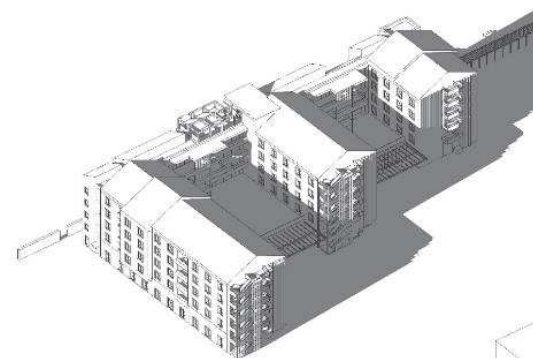
21.3. ob 11:15 – vsaj tri ure osončenja prostorov na vzhodni strani pred prehodom sonca na zahodno stran



21.3. ob 14:20 – vsaj triurna osončenost glavnine prostorov za zahodnimi fasadami

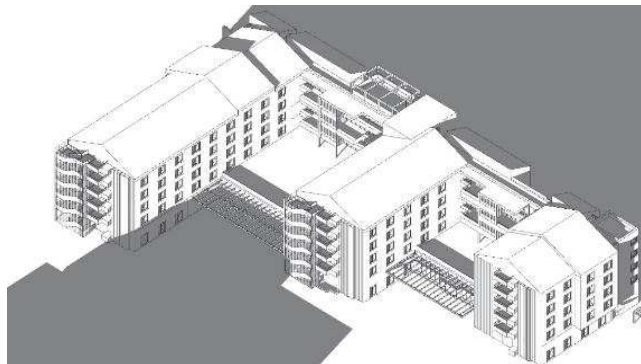


21.3. ob 11:20 – osončena glavnina prostorov na zahodnih fasadah

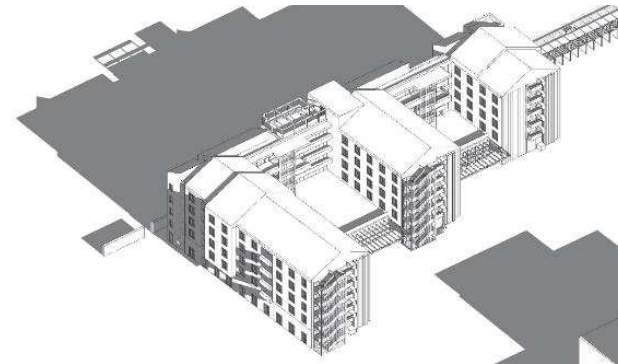


21.3. ob 16:00 vsaj triurna osončenost vsakega bivalnega prostora na zahodni strani

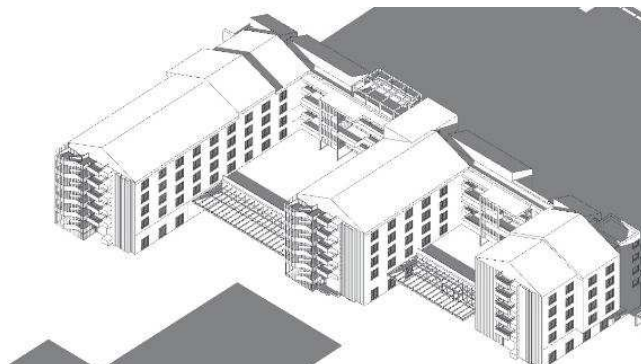
OSONČENOST 1H OB ZIMSKEM SOLSTICIJU (21.12.)



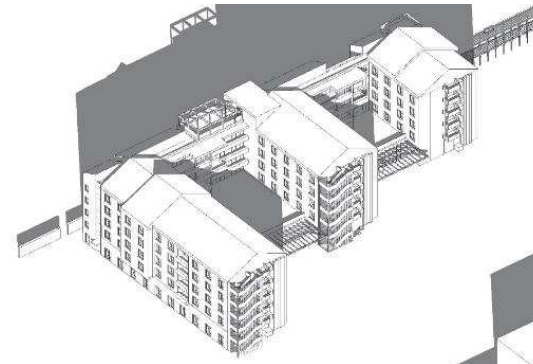
21.12. ob 9:40 – osončeni vsi bivalni prostori na vzhodni strani



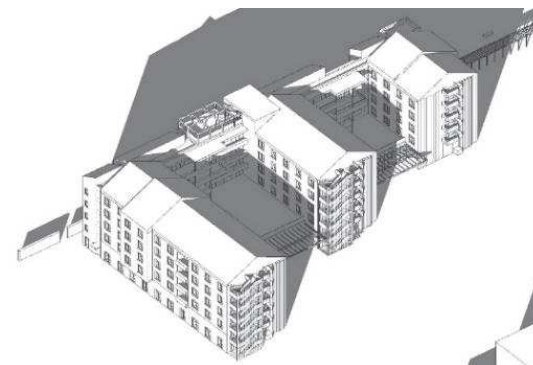
21.12. ob 10:50 – začetek osončenja zahodnih fasad



21.12. ob 10:40 – vsaj enourna osončenost vsakega bivalnega prostora na vzhodni strani pred prehodom sonca na zahodno stran



21.12. ob 13:15 – osvetljeni vsi prostori na zahodni strani, glavnina je izpostavljenih soncu že preko dve uri



21.12. ob 14:15 – dosežena vsaj enourna osončenost vsakega bivalnega prostora na zahodni strani

SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO DOKUMENTACIJO
BREZ DDV

1.129.304,00 EUR

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	1984.3	16.3
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovalcev	12	25.5	306.0	307.2	1.2
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine	6	50.0	300.0	281.9	-18.1
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	6	10.0	60.0	60.0	0.0
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10.0	60.0	57.6	-2.4
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14.0	84.0	84.4	0.4
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6.0	36.0	27.4	-8.6
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5.0	30.0	37.4	7.4
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)			2844.0	2840.2	-3.8
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	495.8	-78.2
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25.5	102.0	102.4	0.4
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine(dementni)	3	30.0	90.0	121.4	31.4
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	3	10.0	30.0	30.4	0.4
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10.0	30.0	28.8	-1.2
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14.0	42.0	28.1	-13.9
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6.0	18.0	18.7	0.7
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5.0	15.0	16.7	1.7
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)			901.0	842.4	-58.6
	SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)			3745.0	3682.5	-62.5

24 enoposteljnih sob

samo 2 kopalnici (dve gospodinski skupini imata skupno kopalnico)

B	SKUPNI PROSTORI					
B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180.0	180.0	257.8	77.8
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180.0	180.0	183.9	3.9
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40.0	40.0	36.1	-3.9
B.1.4	Prostor za poslopitev od pokojnega	1	16.0	16.0	15.2	-0.8
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4.0	12.0	27.8	15.8
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6.0	24.0	12.2	-11.8
	SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)		452.0	533.0	81.0	
B.2	DELOVNA TERAPIJA					
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30.0	30.0	27.7	-2.3
	SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)		30.0	27.7	-2.3	
B.3	FIZIOTERAPIJA					
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40.0	40.0	41.8	1.8
B.3.2	Čakalnica	1	10.0	10.0	10.7	0.7
	SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)		50.0	52.5	2.5	
B.4	SPLOŠNA AMBULANTA					
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20.0	20.0	21.3	1.3
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9.0	9.0	20.9	11.9
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14.0	14.0	14.1	0.1
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	10.6	0.6
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6.0	6.0	7.2	1.2
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5.0	5.0	7.2	2.2
B.4.7	Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3.0	3.0	4.9	1.9
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10.0	10.0	10.6	0.6
	SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)		77.0	96.9	19.9	
	SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)		609.0	710.2	101.2	

C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10.0	10.0	7.6	-2.4
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30.0	30.0	32.4	2.4
C.3	Čajna kuhinja	1	10.0	10.0	9.5	-0.5
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20.0	20.0	31.5	11.5
C.5	Negovalna kopalnica	1	14.0	14.0	14.1	0.1
C.6	Sanitarije za uporabnike dnevnega centra (primerna za invalide)	2	4.0	8.0	13.8	5.8
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10.0	10.0	10.6	0.6
	SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)		102.0	119.5	17.5	

D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
D.1	Frizer in pediker	1	30.0	30.0	27.7	-2.3
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	1	25.0	25.0	50.4	25.4
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20.0	40.0	41.8	1.8
SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)			95.0	120.0	25.0	

E	PROSTORI ZA ZAPOSLENE					
E.1	UPRAVA					
E.1.1	Pisarna direktorja	1	20.0	20.0	20.9	0.9
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20.0	20.0	20.9	0.9
E.1.3	Tajništvo	1	15.0	15.0	20.9	5.9
E.1.4	Računovodstvo	1	25.0	25.0	20.9	-4.1
E.1.5	Vodja računovodstva	1	15.0	15.0	20.9	5.9
E.1.6	Pisarna zdravstvena nega	1	15.0	15.0	20.9	5.9
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25.0	25.0	32.5	7.5
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15.0	15.0	20.9	5.9
E.1.9	Sejna soba	1	30.0	30.0	36.6	6.6
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6.0	6.0	5.4	-0.6
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6.0	6.0	0.0	-6.0
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8.0	8.0	10.5	2.5
E.1.13	Arhiv	1	10.0	10.0	10.6	0.6
SKUPAJ UPRAVA (E.1)			210.0	241.9	31.9	
E.2	GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI					
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89.0	89.0	85.0	-4.0
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10.0	10.0	14.8	4.8
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4.0	4.0	7.2	3.2
SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)			103.0	107.1	4.1	
E.3	DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10.0	50.0	46.1	-3.9
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8.0	40.0	43.6	3.6
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3.0	15.0	12.2	-2.8
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40.0	40.0	34.6	-5.4
SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)			145.0	136.5	-8.5	
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)			458.0	485.4	27.4	

*Število prostorov se predvidi glede na tlorisno zasnovu.

F	GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI					
F.1	CENTRALNA KUHINJA					
F.1.1	Kuhinja	1	200.0	200.0	223.8	23.8
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100.0	100.0	110.6	10.6
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10.0	10.0	10.4	0.4
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20.0	20.0	30.4	10.4
	SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)		330.0	375.2	45.2	
F.2	PRALNICA					
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20.0	20.0	22.4	2.4
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70.0	70.0	79.4	9.4
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80.0	80.0	79.4	-0.6
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20.0	20.0	22.4	2.4
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10.0	10.0	15.4	5.4
	SKUPAJ PRALNICA (F.2)		200.0	219.0	19.0	
F.3	SERVISNI PROSTORI					
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8.0	40.0	36.1	-3.9
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50.0	50.0	54.7	4.7
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60.0	60.0	65.5	5.5
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80.0	80.0	88.1	8.1
	SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)		230.0	244.5	14.5	
F.4.	TEHNIČNI PROSTORI					
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100.0	100.0	112.9	12.9
F.4.2	Strojnica (klimati)** neogrevano podstrešje	1	100.0	100.0	108.1	8.1
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40.0	40.0	42.9	2.9
F.4.4	Elektro prostor			0.0	21.7	21.7
F.4.5	CNS			0.0	11.4	11.4
F.4.6	Vodni rezervoar / zadrževalnik			0.0	30.8	30.8
	SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)		240.0	327.7	87.7	
	SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)		1000.0	1166.5	166.5	

**Ocenjena velikost

S	STANOVANJSKE ENOTE ZA ZAPOSLENE ALI KRIZNE NAMESTITVE	206.4
	1. nadstropje, zahodni trakt	
	*alternativno se v tem delu uredi dodatna strešna terasa za gospodinjske skupine za dementne	

SKUPAJ A + B + C + D + E + F + S	6009.0	6490.5	481.5
---	---------------	---------------	--------------

G.	KOMUNIKACIJE		
	Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)	1502.3	2431.1
			928.8

SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G + S)	7511.3	8921.6	1410.3
--	---------------	---------------	---------------

ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0.0	0.0	596.5	596.5
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0.0	0.0	2236.9	2236.9
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	320.6	320.6
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjstva skupina dementni)***	0	0.0	0.0	624.6	624.6
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0.0	0.0	408.7	408.7
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0.0	0.0	604.9	604.9
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80.0	80.0	56.1	-23.9
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	566.5	163.5
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50.0	50.0	43.0	-7.0
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0.0	0.0	17.7	17.7
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533.0		5475.5	4942.5

*** Glede na predlagano zasnovo.

Utrjene površine
Zelene površine
Parkirne površine

1683.9

3182.1

609.5

5475.5

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0.4	
<i>Bruto zazidana površina za FZ</i>		2721.57	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1.4	
<i>Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI</i>		9662.87	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0.3	
<i>Površina zelenih površin za FZP</i>		2236.92	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 (brutto m2)	Eur/m2*	Investicija*	opombe
podzemne etaže	1,046.45	660.00	690,657.00	
nadzemne etaže	9,662.87	1,600.00	15,460,592.00	
SKUPAJ	10,709.32	1,508.15	16,151,249.00	

* DDV ni vključen.

Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	1,683.91	120.00	202,069.20	
Zelene površine	3,182.12	100.00	318,212.00	
Parkirne površine	609.46	92.00	56,070.32	
SKUPAJ	5,475.49	105.26	576,351.52	

* DDV ni vključen.

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