

JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA:



DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA

DVA STOLPIČA TVORITA VHODNI TRG & ZALEDNI PARK - PROSOJNA AVLA DOM POVEŽE Z MESTOM - SKUPNI PROSTORI ETAŽ SE ODPREJO NA ULICO



GLOBALNA FASADE SE PRILAGAJA SMERI NEBA IN VPADNEMU KOTU SONCA - VSE BIVALNE ENOTE SE ODPIRAJO NA OKOLIŠKO ZELENJE IN PARK







Nova stavba doma starejših Livade Izola se umešča v pretežno ne pozidano območje znotraj mestnega tkiva, neposredno ob os Prešernove ceste, ki Izolo povezuje z ostalimi obmorskimi kraji. Ob njej se nahaja star drevored pinij, ki tvori močno potezo v prostoru. Na drugi strani Prešernove prevladuje stanovanjska pozidava z jasno usmeritvijo in členitvijo volumnov. Znotraj širšega območja je izvedenih več paviljonskih objektov večjega merila, z lastno členitvijo volumnov.

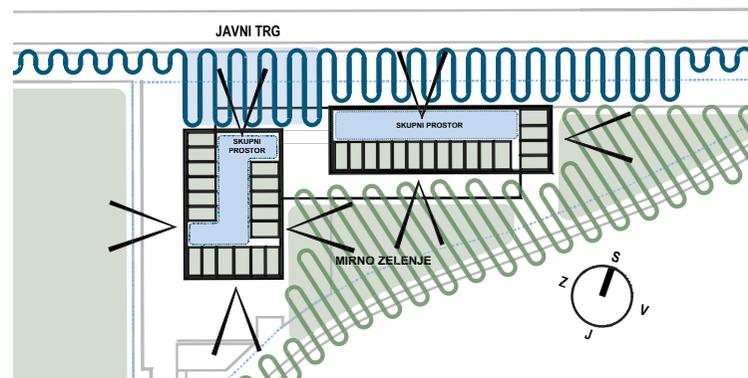
Bistvene urbanistične usmeritve novega objekta so:

- os Prešernove in drevored pinij,
- morfološka členitev volumnov stavbnih mas,
- nova zaledna dostopna cesta (dostop iz Prešernove ni predviden!),
- povezava zelenega zaledja Izole (sprehajalna pot Parenzana) z mestnih središčem.

Natečajna rešitev členi program doma starejših na dva stolpča, ki sta volumensko povezana zgolj v pritlični etaži. Stolpča sta različnih tlorskih dimenzij (ozek in dolg / kratak in širok). S členitvijo stavbe na dva volumna se natečajna rešitev izogne postavljanju »zidu« ob drevored Pinij. Z zamikom dveh volumnov v kompozicijo, ki dosledno upošteva predpisano gradbeno mejo, se **ob Prešernovi cesti oblikuje razširitev, ki postane vstopni trg v dom starejših.**

Trg je urbani prostor, ki je v tem delu mesta nujno potreben, saj so ostale razširitve ob Prešernovi danes zgolj parkirne površine. **Na drugi strani objekta, ki se odpira proti Parenzani, se z zamikom dveh volumnov oblikuje večja zelena površina - park doma starejših.** Ta je namenjen stanovalcem in njihovim aktivnostim.

Prostor med obema stavbnima volumnoma je ključnega pomena, saj je izravnano z vrzeljo med stavbami onkraj Prešernove ceste in tako omogoča **pogleda proti morju iz skupnih prostorov višjih etaž ter iz Parenzane.** Ozek in dolg volumen ob Prešernovi poudari enakomeren ritem drevov Pinij. Njegov ozek tlorski obenem omogoča maksimalno oddaljenost od drevoreda, s čimer se razširi tudi sprehajalna in kolesarska pot ob njem. Na ta načina objekt nadaljuje in dopolni urbanistične nastavke mestnega prostora Izole.



**TLORISNI ZAMIK TVORI TRG, NA KATEREGA SE NAVEZUJEJO SKUPNI PROSTORI
IN MIREN PARK, NA KATEREGA SO ORIENTIRANE VSE SOBE STANOVALCEV**

Arhitekturna zasnova

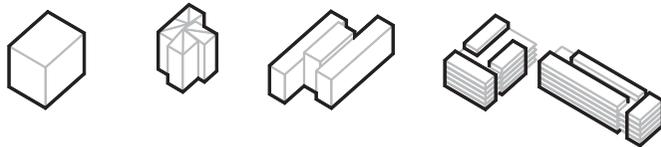
Členitev stavbnih mas se v natečajni rešitvi odvija na dveh ravneh:

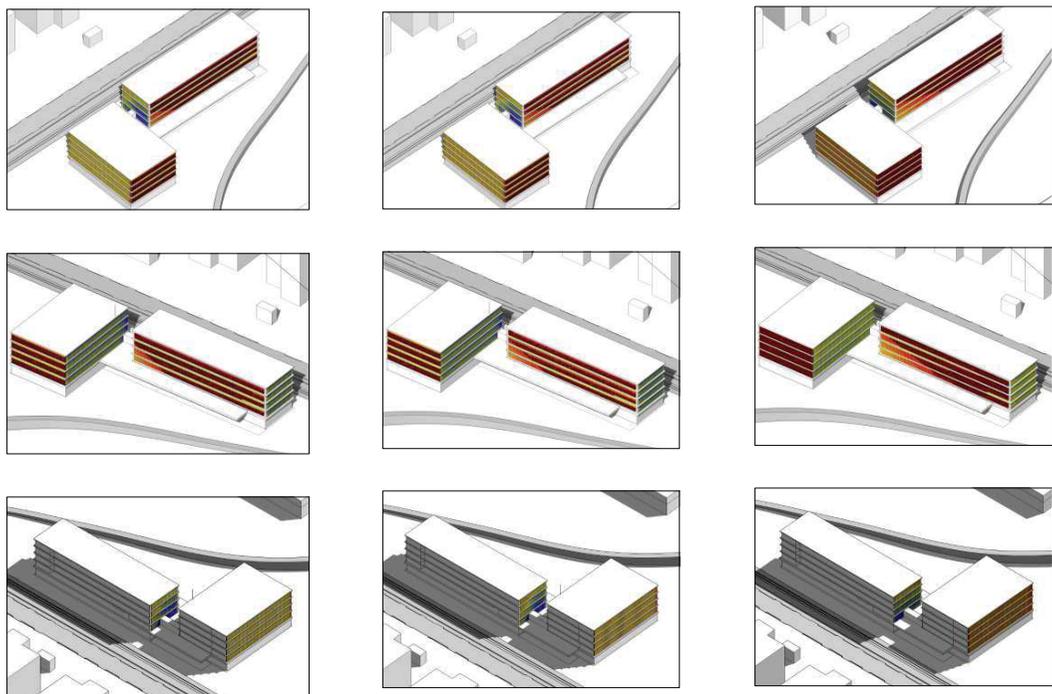
1. Členitev stavbe v dva volumna – stolpiča različnih tlorskih dimenzij
2. Členitev volumnov »polnih« programov znotraj posameznega stolpiča

Rešitev predlaga kompozicijo »polnih programov« gospodinjstev skupin (sobe stanovalcev, negovalne kopalnice, skladišča, servisi, sanitarije in dvigala), ki jih povezuje večnamenski prostor. **Znotraj posameznega stolpiča se pojavi več volumnov, ki stavbno dodatno členijo na manjše enote.** Objekt se po velikosti približa obstoječemu merilu v morfologiji tega dela mesta.

Strogo je upoštevana zahteva po minimalni osončenosti vseh bivalnih prostorov stanovalcev. To pomeni, da imajo vse sobe ter vsi skupni prostori zagotovljenih najmanj 3 ure osončenja ob enakonočjih marca in septembra ter najmanj 1 uro osončenja ob zimskem solsticiju v decembru. **Vse sobe stanovalcev so orientirane na okoliške zelene površine s pogledi proti zahodu, jugu in vzhodu.** V stanovanjskih enotah je zagotovljena zasebnost: onemogočeni so pogledi med sobami ter pogledi od zunaj v sobe. Skupni prostori so orientirani na severovzhod oziroma na severozahod. **Skupni prostori gospodinjstev skupin so organizirani ob urbanem prostoru Prešernove ceste s pogledi proti severu – mestu in morju.** Kljub severni orientaciji so tudi skupni prostori zaradi svoje umestitve v vogale objekta ustrezno osončeni. S takšno razmestitvijo stanovanjskih enot ter skupnih prostorov gospodinjstev skupin natečajna rešitev zagotavlja **vključenost stanovalcev v mestno življenje v skupnih prostorih ter njihovo zasebnost znotraj lastnih stanovanj.**

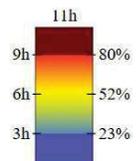
Pritličje je na območju vhodne avle in vetrolova transparentno, je brez konstrukcije in povezuje urbani prostor Prešernove ceste z novo parkovno ureditvijo. **Avla je Steklana povezava med obema stolpičema, ki deluje kot filter, skozi katerega lahko sprehajalci, obiskovalci in stanovalci prosto prehajajo.** Konstrukcija objekta je armiranobetonska s kar se da malo nosilnimi elementi, kar omogoča večjo prilagodljivost tlorisa. Elementi konstrukcije so AB stene, ki ločujejo stanovalske enote ter AB jedra, ki »plavajo« znotraj skupnih prostorov ter jih s tem definirajo. Fasada je z izjemo polnih fasad osvobojena konstrukcije. V večnamenskih prostorih gospodinjstev skupin se pojavi velik okrogel AB steber, ki nosi konzolni vogal objekta in pušča skupne prostore brez ostalih konstrukcijskih elementov. Raba armiranega betona je na ta način minimalizirana in omogoča prilagodljivost objekta v prihodnosti.





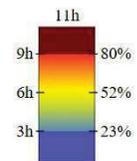
PRIKAZ
OSONČENOSTI
BIVALNIH
PROSTOROV
MINIMALNO 3H

MAREC



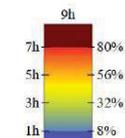
PRIKAZ
OSONČENOSTI
BIVALNIH
PROSTOROV
MINIMALNO 3H

SEPTEMBER



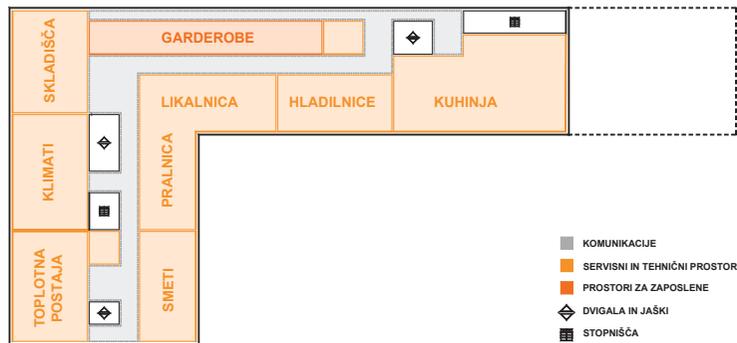
PRIKAZ
OSONČENOSTI
BIVALNIH
PROSTOROV
MINIMALNO 1H

DECEMBER



STROGO JE UPOŠTEVANA ZAHTEVA PO MINIMALNI OSONČENOSTI VSEH BIVALNIH PROSTOROV STANOVALCEV. TO POMENI, DA IMAJO VSE SOBE TER VSI SKUPNI PROSTORI ZAGOTOVLJENIH NAJMANJ 3 URE OSONČENJA OB ENAKONOČJIH MARCA IN SEPTEMBRA TER

Funkcionalna in programska zasnova



Programska zasnova objekta je jasna in razvita po prerezu:

Klet:

servisni in tehnični prostori, kuhinja, pralnica ter garderobe zaposlenih

Pritličje:

skupni prostori, terapije, dnevni center, storitvene dejavnosti in uprava

1. nadstropje:

gospodinjске skupine demence A, B in C z veliko zeleno teraso

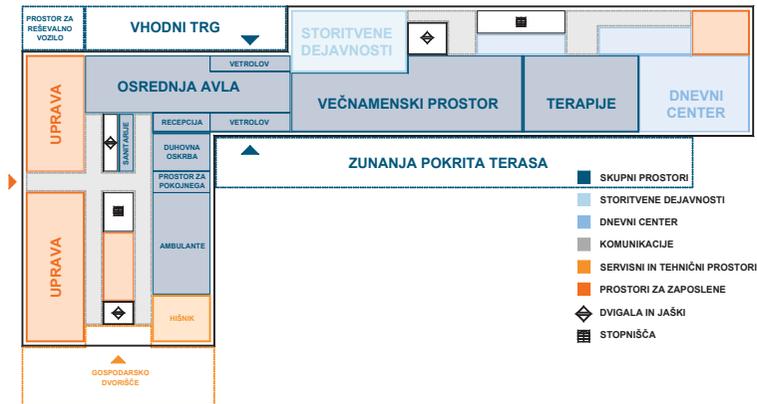
2. 3. 4. nadstropje:

6 gospodinjских skupin, ločenih v dva stolpiča (3 / stolpič)

KLET

V kleti se nahajajo programski sklopi **strojnice, toplotne postaje, prostorov za zbiranje smeti, skladišča, pralnica, likalnica, hladilnice, kuhinja ter garderobe za zaposlene**. Vsi hodniki so dimenzionirani tako, da je možen transport bolniških postelj dimenzij 105/225 cm tudi skozi kletno etažo. Dostava/odstava se vrši preko hidravličnega dvigala na skrajnem južnem delu objekta, ki klet povezuje neposredno z gospodarskim dvoriščem. Klet je zasnovana tako, da povezuje vertikalne komunikacije obeh stolpičev. Prostor pralnice sledijo logičnemu zaporedju: sprejem-sortiranje-pranje-sušenje-likanje-šivanje-shramba perila, prostori kuhinje pa zaporedju: hladilnice-skladišča-predpriprava-termična obdelava-finalna priprava-razvoz z vozički-pomivanje-smeti. Kuhinja ima lastno povezavo do večnamenskega prostora in jedilnice, ki se nahaja neposredno nad njo.

Funkcionalna in programska zasnova



PRITLIČJE:

Pritličje je na območju vhodne avle in vetrolova transparentno in povezuje urbani prostor Prešernove ceste z novo parkovno ureditvijo. Avla in večnamenski prostor potekata v smeri vzdolž Prešernove, pri čemer se avla odpira proti severu na ulico, večnamenski prostor pa proti jugu na park. Nanju so neposredno navezani vsi ostali programski sklopi doma. Večnamenski prostor se nadaljuje v prostora fizioterapije ter delavne terapije, ki se iztečeta v prostore dnevnega centra. **Večnamenski prostor, terapije in dnevni center tvorijo srce doma starejših, kjer se prepletajo vse dnevne dejavnosti. Organizirani so vzdolž velike pokrite zunanje površine proti jugu, na katero imajo neposreden dostop.** Dejavnosti, ki potekajo v teh prostorih lahko v toplejših mesecih potekajo tudi v zunanjem prostoru. Storitvene dejavnosti so umeščene prečno na vhodno avlo in imajo lastno ulično fasado, pri čemer se domska kavarna odpira neposredno na vhodni trg. Avla se neposredno navezuje na prostor za duhovno oskrbo, ta pa na prostor za poslopitev od pokojnega. Iz tega prostora je možno pokojnega odpeljati po ločeni poti neposredno do izhoda na zahodni fasadi, ki je ločen od glavnega vhoda. Vhod na zahodni fasadi lahko sicer deluje tudi kot službeni vhod, na katerega se navezujejo prostori uprave in garderobe v kleti. Dostop do zgornjih etaž je za stanovalce in obiskovalce omogočen preko dveh ločenih stopnišč in dveh ločenih sklopov dvigal, ki se odpirajo neposredno na avlo oziroma večnamenski prostor. V vsakem sklopu dvigal je organizirano čisto ter umazano dvigalo ter večji jašek za instalacije.

Funkcionalna in programska zasnova



1. NADSTROPJE

V prvem nadstropju so organizirani trije oddelki gospodinjskih skupin za osebe z demenco.

Oddelki se delijo na:

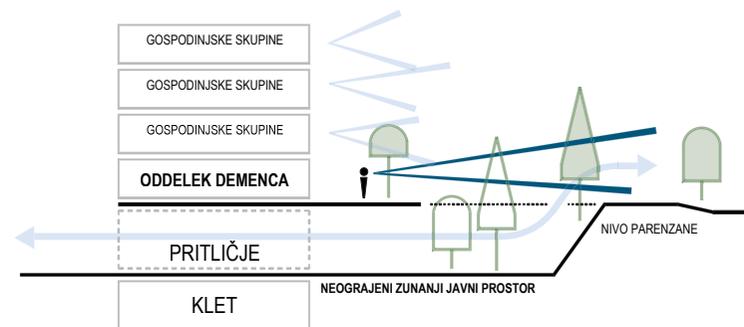
Oddelak A: 6 x enoposteljna + 3 x dvoposteljna soba = 12 stanovančev

Oddelak B: 12 x enoposteljna soba = 12 stanovančev

Oddelak C: 9 x enoposteljna soba + 1 x dvoposteljna soba = 11 stanovančev

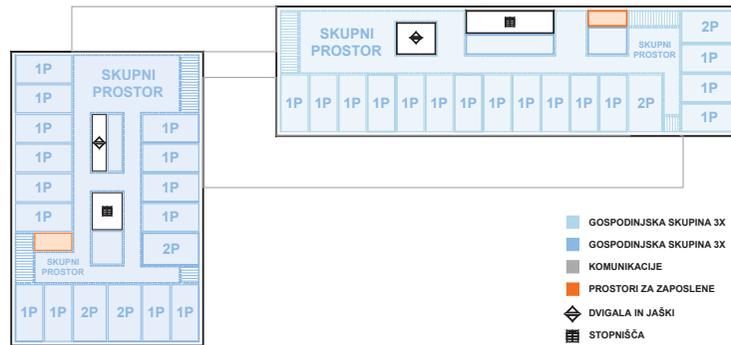
Skupaj je za 35 oseb z demenco predvidenih 27 enoposteljnih in 4 dvoposteljne sobe

Prvo nadstropje ima funkcionalno povezavo med volumnoma, za prosto prehajanje med oddelki demence. Tukaj se nahaja tudi večji prostor za vadbo in sprostitev zaposlenih, ki ima ločen dostop in lastno teraso. **Prostori gospodinjskih skupin demence se preko večnamenskih skupnih prostorov navezujejo neposredno na zunanjo, intenzivno ozelenjeno teraso, ki služi kot njihovi rekreativna in sprehajalna površina.** Na terasi je organizirana krožna sprehajalna pot. Rob terase je intenzivno ozelenjen. Terasa GS demence je višinsko poravnana s sprehajalno potjo Parenzana. Stanovalci z demenco imajo občutek sprehajanja na nivoju terena in omogočene poglede proti okoliškemu zelenju.



OZELENJENA TERASA GS DEMENCE JE PORAVNANA Z NIVOJEM PARENZANE, STANOVALCI IMAJO OBČUTEK SPREHAJANJA V ZELENJU, NA NIVOJU TERENA

Funkcionalna in programska zasnova



TIPIČNE ETAŽE (2., 3. in 4. NADSTROPJE)

V treh nadstropjih nad prvim je organiziranih 6 gospodinskih skupin, po 3 v vsakem stolpiču.

Delijo se na:

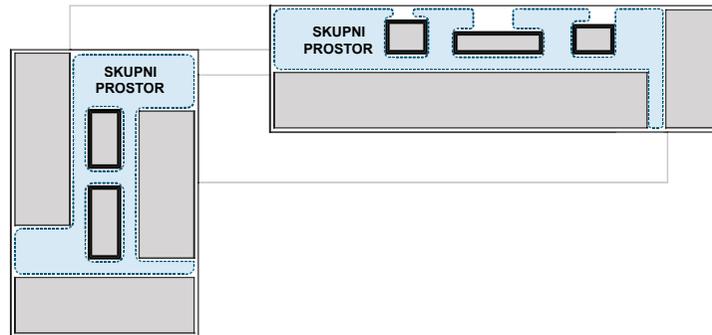
Stolpič 1: 14 x enoposteljna + 3 x dvoposteljna soba = 20 stanovalcev / etažo

Stolpič 2: 15 x enoposteljna + 2 x dvoposteljna = 19 stanovalcev / etažo

Skupaj je v šestih skupinah predvidenih 87 enoposteljnih in 15 dvoposteljnih sob za 117 stanovalcev.

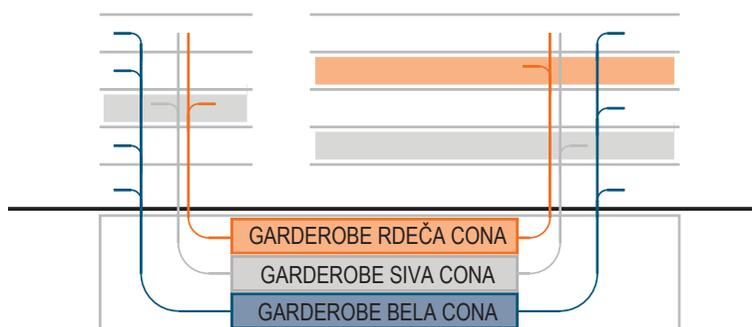
Rešitev upošteva dovoljeno minimalno odstopanje glede števila sob (skupno 152 stanovalcev) s čimer doseže večjo površino skupnih prostorov od zahtevane. Z minimalno prilagoditvijo tlorisa je na željo naročnika možno zagotoviti večje število sob (+1 soba na vsako etažo = 156 stanovalcev).

Skupni prostori gospodinskih skupin so v rešitvi glede na natečajno nalogo predimenzionirani. Zasnovani so kot razširitve hodnikov. Rešitev predlaga velik osrednji večnamenski prostor ter več manjših večnamenskih prostorov za vsako gospodinjstvo skupino. Tako je stanovalcem omogočeno druženje v manjših skupinah z bolj udobno akustiko prostorov. Vsak skupni prostor ima pripadajočo zunanjo teraso.



**SKUPNI PROSTORI GOSPODINJSKIH SKUPIN KOT RAZŠIRITVE KOMUNIKACIJ
NUDIJO ŠTEVILNE KOTIČKE ZA ODMIK, DRUŽENJE, IGRO IN SPROSTITEV**

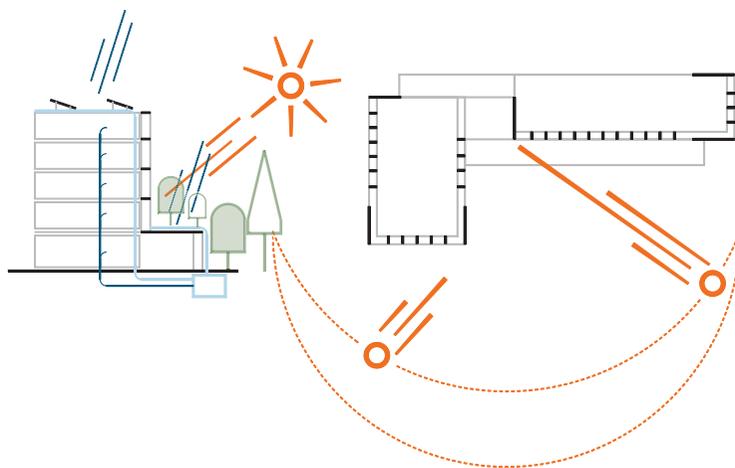
Ločevanje na cone in transport postelj



Zaradi členjenosti stavbe na dva volumna, vsakega s po dvema dvigalom je možno preprosto organizirati rdečo/sivo/belo cono znotraj posamezne etaže ali volumna. V tem primeru je »umazano« dvigalo uporabljeno za dostop do rdeče oz. sive cone, »čisto« dvigalo pa do bele cone. Za cono je možno razglasiti celotno etažo posameznega volumna (to so prostori ene gospodinjske skupine), več etaž posameznega stolpiča ali celoten stolpič v primeru hujših izbruhov. To omogoča še bolj strogo ločitev stanovalcev in poti. Vse garderobe zaposlenih so členjene na več prostorov. Vsak ima po dva vhoda. **Možna je preprosta in dinamična prilagoditev poti zaposlenih v različnih conah brez časovne ločitve njihovih urnikov.** Vsi hodniki, kjer se srečujejo stanovalci so široki najmanj 200 cm.

V vseh etažah je možen transport bolniških postelj dimenzij 105/225 cm. Za ta namen sta predvideni dve večji dvigali (po eno v vsakem stolpiču). **Transport postelj med sobami in negovalnimi kopalnicami oziroma dvigali je shematsko prikazan na tlorisih posameznih etaž.**

Trajnostna zasnova in oblikovanje fasadnega ovoja



Del trajnostne zasnove objekta predstavljajo aktivne, tehnološke rešitve kot so **prezračevanje z rekuperacijo, izvedba toplotne črpalke (možnost geosond) in namestitve večje količine fotovoltaičnih panelov na strehe objekta. Padavinska voda se bo s streh stekala v zbiralnik in uporabljala za splakovanje stranišč v objektu.**

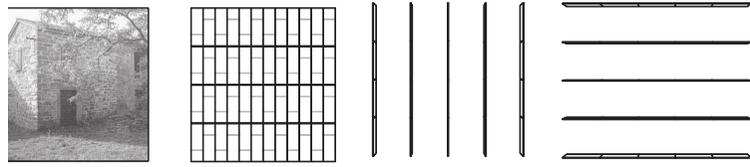
Še bolj pomembni vidiki trajnostne zasnove pa so **pasivne, arhitekturne, materialne in fizikalne rešitve, ki zmanjšujejo potrebe po energiji in zagotavljajo udobno okolje za bivanje.** Vsi elementi stavbnega pohištva so iz lesa. Iz lesa oziroma lesnih izdelkov so tudi elementi notranje opreme. Fasadna opna stavbe je iz kanfanarja, lokalnega kamna, ki se uporablja na več načinov glede na orientacijo objekta in vpadni kot sonca. Lokalni kamen ima trojno funkcijo:

- Na fasadah z bivanjskimi enotami na jugu, vzhodu in zahodu je uporabljen vertikalni fasadni raster iz kamna z veliko globino, ki zagotavlja pasivno senčenje notranjih prostorov in preprečuje poglede med enotami.
- Horizontalne fasade skupnih prostorov s pogledi proti severu ne potrebujejo senčenja.
- Polne fasade objekta so izvedene kot prezračevana fasada s kamnito oblogo. Na ta način se objekt temperira in preprečuje pregrevanje.

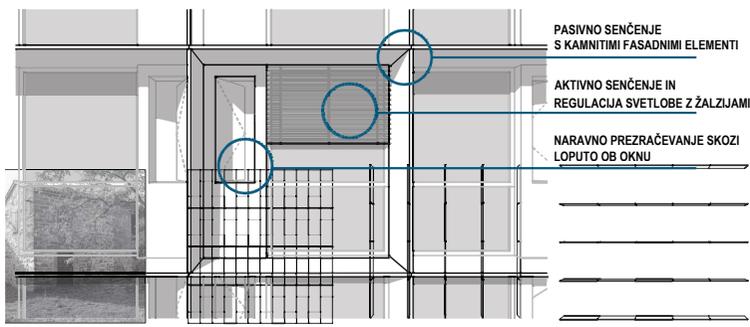
Velika strešna terasa, ki služi kot zunanja bivalna površina odsekov GS demence nad pritličjem ima dvojno funkcijo:

- Intenzivno zelenje na terasi senči teraso samo ter fasade zgornjih etaž. Terasa je dodatno senčena s krošnjami dreves v domskem parku.
- Prostor pod teraso je tlakovana nadkrita površina, ki senčni vse skupne prostore v pritličju. Dejavnosti pritličja se izvajajo tudi na tej površini

Poleg funkcionalnega fasadnega ovoja, pa imajo vsi osončeni prostori možnost prilagajanja nivoja osvetlitve. Vsa okna stanovanjskih enot se aktivno senčijo z žaluzijami ter naravno prezračujejo skozi leseno loputo ob oknu. Teraso skupnih prostorov so aktivno senčene s tendami.



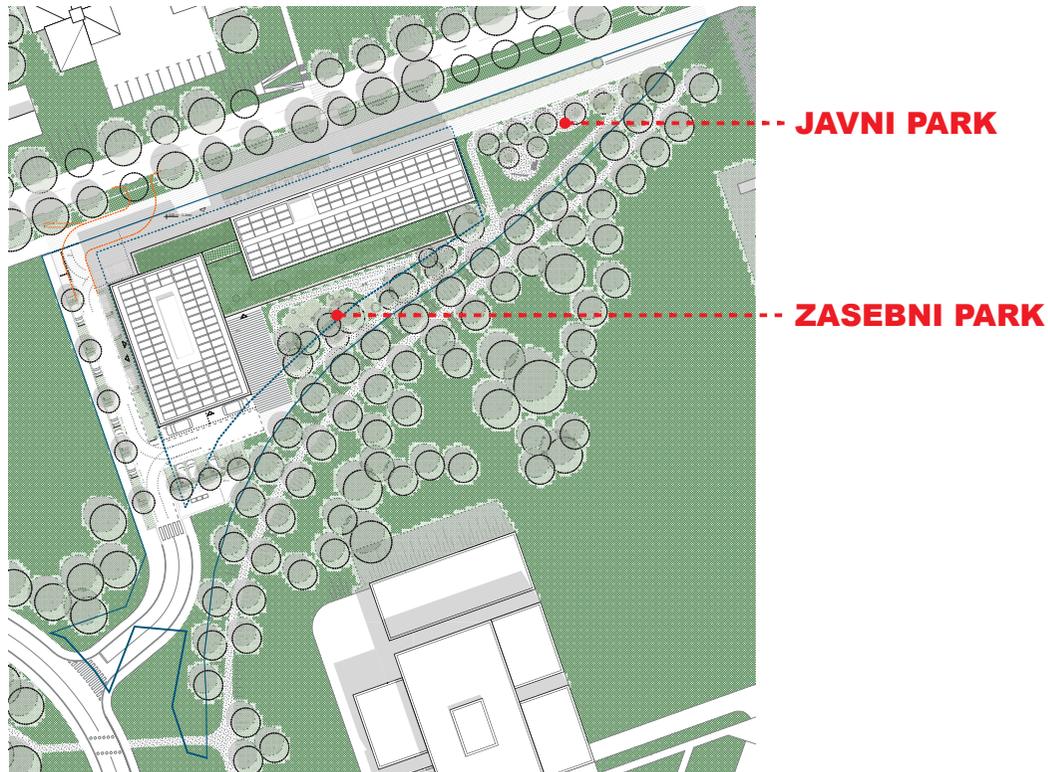
**FASADNA OPNA STAVBE IZ KANFANARJA SE UPORABLJA KOT SENČILO, POLNA
PREZRAČEVANA FASADA ALI KOT ELEMENT ZA ZAGOTAVLJANJE ZASEBNOSTI**



- PASIVNO SENČENJE
S KAMNITIMI FASADNIMI ELEMENTI
- AKTIVNO SENČENJE IN
REGULACIJA SVETLOBE Z ŽALUZIJAMI
- NARAVNO PREZRAČEVANJE SKOZI
LOPUTO OB OKNU

**POLEG PASIVNEGA SENČENJA S FASADO SE OKNA BIVALNIH ENOT AKTIVNO
SENČIJO Z ŽALUZIJAMI TER PREZRAČUJEJO SKOZI LESENO LOPUTO OB OKNU.**

Krajinskoarhitekturna zasnova

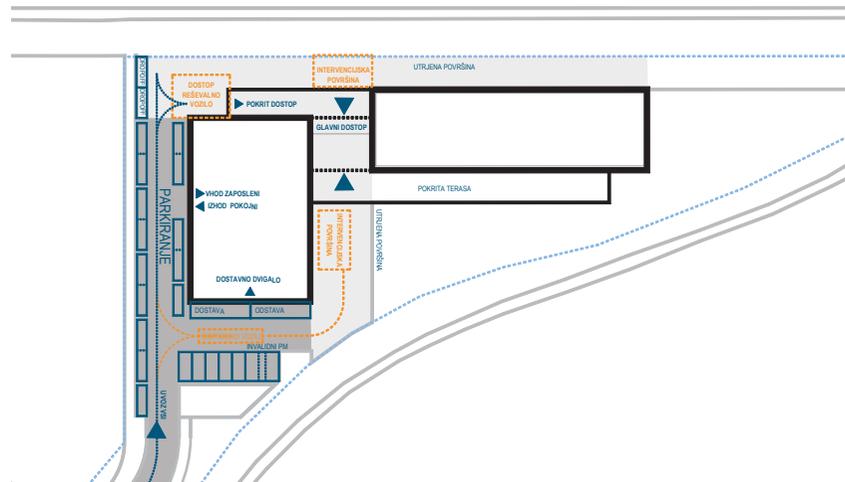


Na območju prevladujeta dva jasna krajinska elementa: Drevored pinij ob Prešernovi ter sprehajalna pot na bivši trasi železnice Parenzane. Zasnova krajinske arhitekture se spoštljivo naveže na oba elementa. **Členitev volumna doma je postavljena v kompozicijo, ki ob in za objektom tvori dva trikotna parka, povezana s krožno sprehajalno potjo.** Značaj dveh parkovnih prostorov je različen. Park ob objektu je ujet med Parenzano in drevored pinij, zato je bolj geometriziran z manjšimi sadnimi drevesi, pod katerimi so nameščene klopi v različnih kompozicijah. Tu se odvijajo igre na prostem, pikniki ter zunanji fitness. Prostor je v enaki meri namenjen stanovalcem doma in ostalim Izolanom in je bolj javne narave. Park za objektom je ujet med Parenzano in stanovanjske fasade objekta. Tu prevladujejo večja drevesa, ki ne konkurirajo drevoredu pinij in zagotavljajo senčenje južno orientiranih prostorov. Zasaditev je gručasta z vmesnimi razširitvami za dejavnosti kot so fizioterapija in delovna terapija na prostem, vadbe, delavnice ter jedilnica na prostem. Prostor je namenjen stanovalcem doma in njihovim obiskovalcem in je bolj zasebne narave.

Zasnova prometne ureditve

Zasnova prometne ureditve v celoti upošteva usmeritve natečajne naloge. Glavni uvoz, dovoz, odvoz je organiziran iz nove »B« ceste. Od tod bo omogočen dostop za:

- Reševalno vozilo
- Taksije oz. drop-off 2PM
- Dostavno-odstavna vozila oz. kombije 2 PM
- Smetarsko vozilo
- Vozilo za odvoz pokojnega
- Vozila gibalno oviranih oseb 2 PM
- Vozila zaposlenih 19 PM



Skupno je zagotovljenih 21 PM + 2 PM za dostavo in 2 PM za drop-off.

5 PM ima zagotovljene električne polnilnice. Obiskovalci bodo skladno z usmeritvami natečajne naloge parkirali na javnem parkirišču pri trgovini Spar in pri stavbi InnoRenew. Reševalno vozilo ima predviden prostor tik ob vhodnem nadstrešku objekta na način, da je izstop iz vozila neposredno pod pokrito površino. Zagotovljen je prostor za največ dve vozili. Ob mestu za reševalna vozila so na vhodnem trgu predvideni dve »drop-off« parkirni mesti, kjer lahko začasno parkira tudi taksi. Tukaj je predvideno obračališče z zunanjim radijem 6,5m. Dostavno-odstavna vozila, kombiji in smetarsko vozilo vozijo do gospodarskega dvorišča na skrajnem južnem delu objekta. Tu je predviden obračalni radij »T« z notranjim radije 6,6m. Ob tej površini so organizirana parkirna mesta za gibalno ovirane osebe in parkirna mesta z električno polnilnico. Dostop za gibalno ovirane osebe je skozi bližnji južni vhod v objekt, neposredno v glavno avlo. Zaposleni imajo svoja parkirna mesta vzdolž zahodne fasade objekta, kjer je organiziran tudi službeni vhod. Skozi ta vhod je organiziran tudi ločen izstop pokojnega, ki ga lahko pospremi neposredno v mrliško vozilo ob vhodu.

Vse prometne površine in gospodarsko dvorišče so umeščene tako, da so umaknjene od bivalnih prostorov ter zelenih površin doma. Stanovalci jih v svojem vsakdanjem življenju ne zaznajo, dostopi pa so optimalno organizirani in funkcionalni. Peš dostopi se nikjer ne križajo z dovozi za motorna vozila. V nujnem primeru je možno organizirati začasen dostop iz Prešernove ceste.

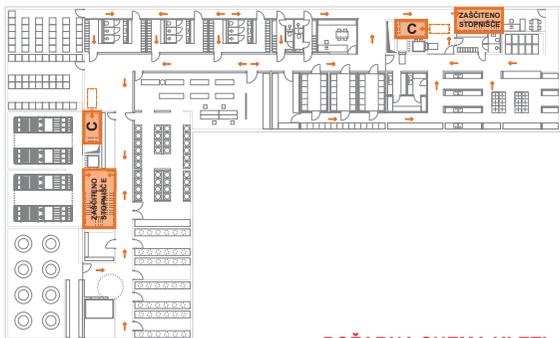
V sklopu zunanje ureditve je predvidenih še 40 PM za kolesa, od tega 10 PM za električna kolesa.

Zasnova požarne varnosti

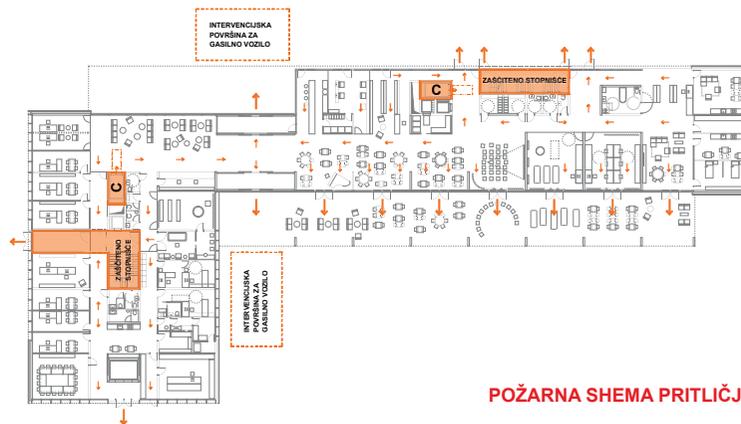
Objekt spada med stavbe po CC-SI 11302 – stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, kjer se lahko nahaja večje število uporabnikov, čemur so prilagojeni tudi ukrepi požarne varnosti. Koncept varovanja pred požarom temelji na pasivnih, aktivnih in organizacijskih ukrepih, s katerimi bo v primeru izbruha požara prenos preprečen na sosednje objekte. V novogradnji s podzemnim in nadzemnim delom do P+4 bo zagotovljena ustrezna požarna odpornost nosilne konstrukcije objektov, ustrezne evakuacijske poti, ustrezni dostopi za intervencijska vozila ter sistem AJP – avtomatskega javljanja, alarmiranja in gašenja požara. Zagotovljen bo ustrezen sistem ODT oziroma MODT zaščitenih stopnišč.

Objekt je zasnovan kot dva stolpiča, povezana na nivoju kleti, pritličja in prve etaže. Objekt ima dve zavarovani stopnišči, ki se uporabljata za evakuacijo. Pot evakuacije nikjer ne presega 35 m, kjer je možen umik v eno smer oziroma 50 m, kjer je možen umik v dve smeri. Z ustreznim številom in razmestitvijo zaščitenih stopnišč bo izpolnjena zahteva do 900 m² BTP na zaščiteni stopnišče. Izhod iz stopnišč v pritličju bo mogoč direktno na prosto in stran od objekta in so minimalne svetle širine 120 cm. Evakuacijo mobilno oviranih oseb se predvi v ustrezno izvedenima dvigaloma tipa »C« skladno s standardom SIST EN 81-72.

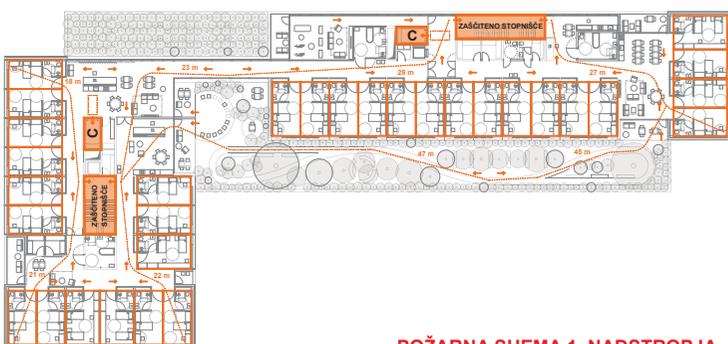
Velikost požarnih sektorjev nikjer ne presega 3600 m². Požarni sektorji so omejeni na posamezne etaže. Vsaka stanovanjska enota je ločen požarni sektor, vsa vertikalna komunikacijska jedra in jaški oziroma dvigala so požarno ločeni od ostalih prostorov. Prostori s povišano požarno nevarnostjo (hrambe kemikalij, čistil,...) so samostojni požarni sektorji.



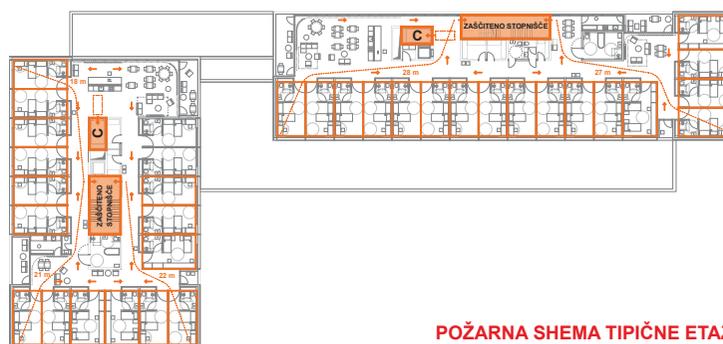
POŽARNA SHEMA KLETI



POŽARNA SHEMA PRITLIČJA

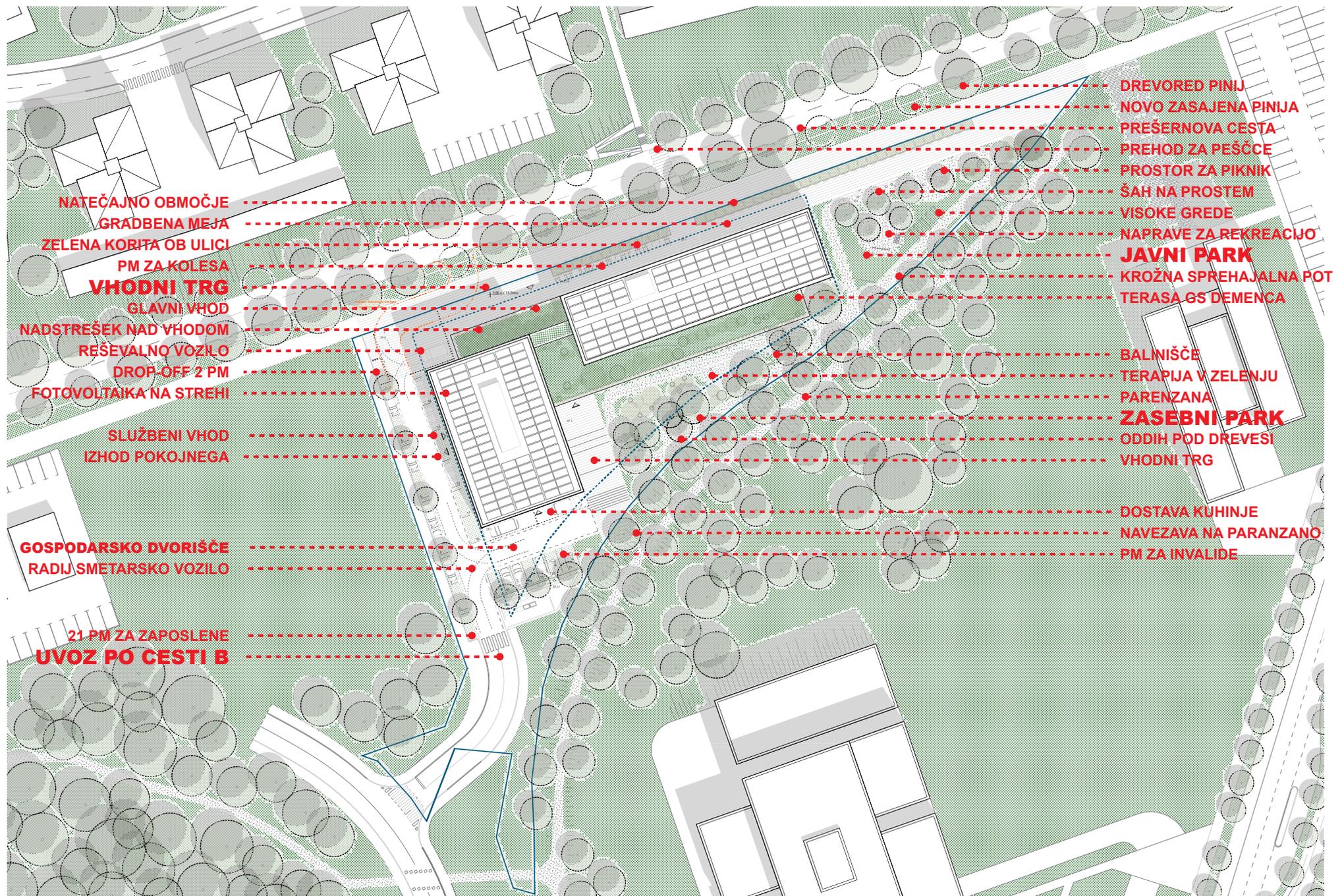


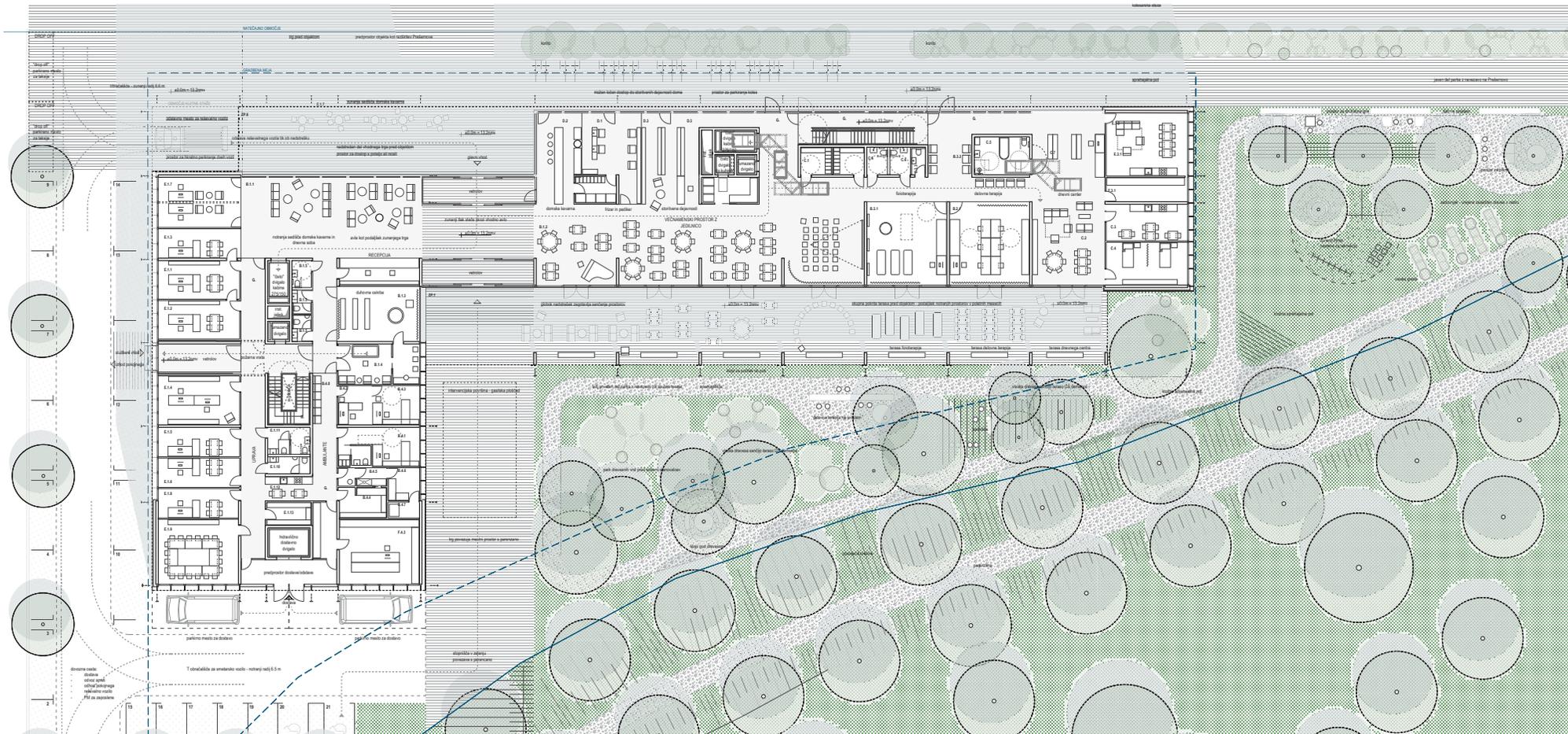
POŽARNA SHEMA 1. NADSTROPJA



POŽARNA SHEMA TIPIČNE ETAŽE

GRAFIČNI DEL
POMANJŠANI GRAFIČNI PRIKAZI





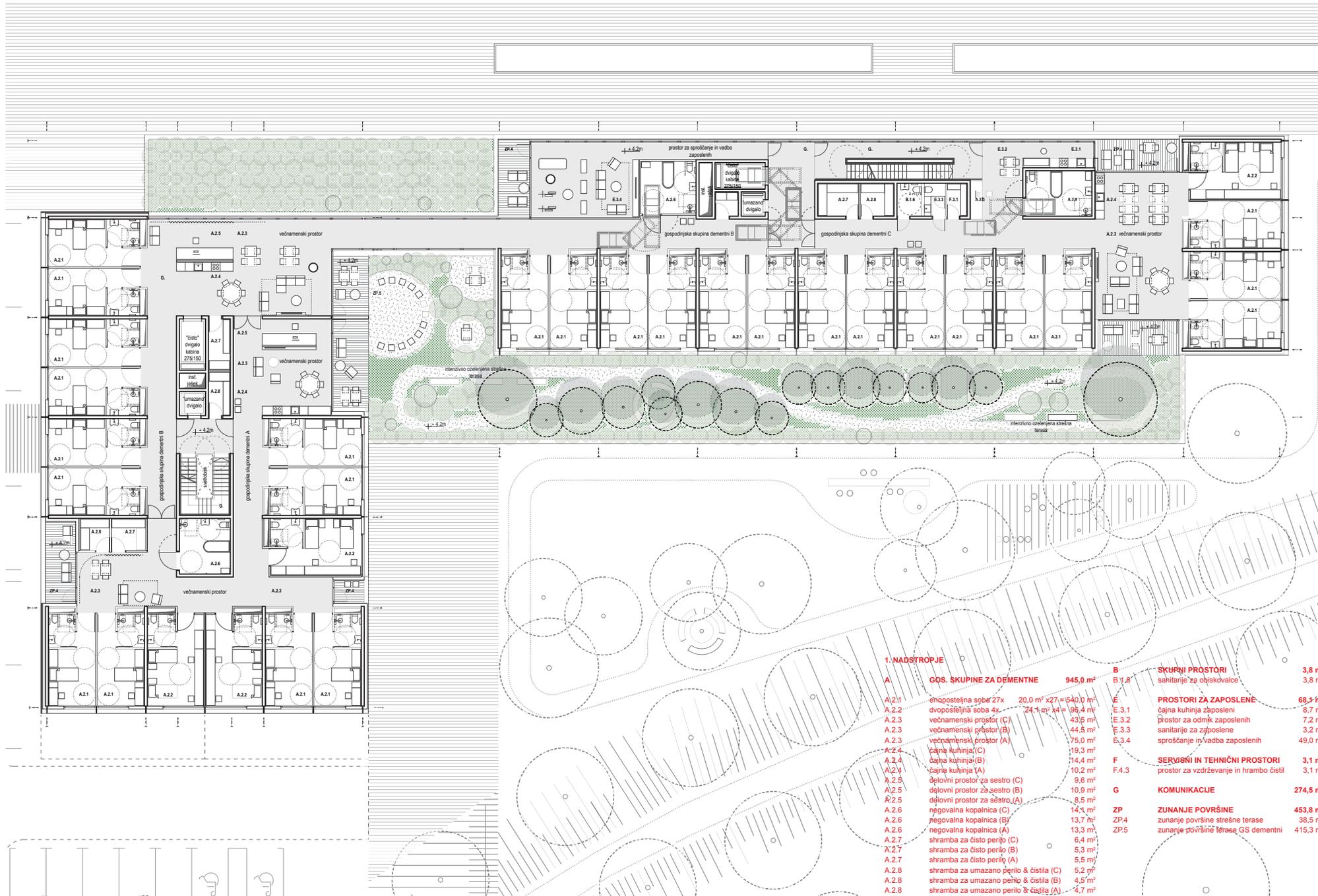
B	SKUPNI PROSTORI	672,3 m²									
B.1.1	aviz z vetrolovom in recepcijo	194,7 m ²	B.4.5	čisti delovni prostor	6,0 m ²	D	STORITVENE DEJAVNOSTI	96,9 m²	E.1.9	sejna soba	35,0 m ²
B.1.2	večnamenski prostor z jedilnico	207,7 m ²	B.4.6	zbiranje nevarnih odpadkov in perila	6,0 m ²	D.1	frizer in pedikler	29,2 m ²	E.1.10	sanitarije uprave	4,9 m ²
B.1.3	prostor za duhovno oskrbo	38,3 m ²	B.4.7	zaloginik za infektivne odpadke	3,4 m ²	D.2	kavarna s skladiščem in trgovino	26,4 m ²	E.1.11	sanitarije obiskovalci	7,7 m ²
B.1.4	prostor za posilovitve od pokojnega	14,8 m ²			8,8 m ²	D.3	prostor za skupnostne storitve	20,8 m ²	E.1.12	čajna kuhinja	7,8 m ²
B.1.5	sanitarije za obiskovalce (inv)	3,5 m ²	C	DNEVNI CENTER	149,9 m²	D.3	prostor za skupnostne storitve	20,5 m ²	E.1.13	arhiv	7,0 m ²
B.1.5	sanitarije za obiskovalce (m)	3,4 m ²	C.1	garderoba uporabniki dnevi, centra	11,8 m ²	E	PROSTORI ZA ZAPOSLENE	258,2 m²	E.3.1	čajna kuhinja zaposleni	18,2 m ²
B.2.1	delovna terapija s kabinetom	44,9 m ²	C.2	dnevni prostor z jedilnico	52,8 m ²	E.1.1	pisarna direktorja	21,1 m ²	E.3.2	prostor za odmik zaposlenih	14,6 m ²
B.3.1	fizioterapija kabinetom	44,9 m ²	C.3	čajna kuhinja	19,5 m ²	E.1.2	pisarna pomočnika direktorja	21,1 m ²	E.3.3	sanitarije za zaposlene	2,4 m ²
B.3.2	čakalnica	39,9 m ²	C.4	prostor za počitek uporabnikov	23,1 m ²	E.1.3	tajništvo	16,1 m ²	F	SERVISNI IN TEHNIČNI PROSTORI	57,7 m²
B.4.1	ordinacija za garderobo in sanit.	21,4 m ²	C.5	negovalna kopalnica	14,1 m ²	E.1.4	računovodstvo	26,8 m ²	F.4.3	prostor za vzdrževanje in hrambo čisti delavnica za hišnika in hramba orodja	13,0 m ²
B.4.2	administrativno delo med. sestre	9,0 m ²	C.6	sanitarije za uporabnike DC (inv)	3,8 m ²	E.1.5	vodja računovodstva	16,1 m ²	F.4.3		44,7 m ²
B.4.3	splošna ambulanta	12,5 m ²	C.6	sanitarije za uporabnike DC (inv)	3,8 m ²	E.1.6	pisarna zdravstvena nega	16,1 m ²	G	KOMUNIKACIJE	214,4 m²
B.4.4	prostor za hrambo zdravil	10,0 m ²	C.7	prostor za opr. in del. prost. zaposleni	21,0 m ²	E.1.7	pisarna za socialno delo	27,5 m ²			
						E.1.8	pisarna organizacije prehrane	15,8 m ²			



KLET

E PROSTORI ZA ZAPOSLENE		103,6 m²
E.2.1	garderobe za zaposlene, študente 2	83,2 m ²
E.2.2	garderobe za zaposlene, študente m	10,2 m ²
E.2.3	garderobe za mentorje	10,2 m ²
F SERVISNI IN TEHNIČNI PROSTORI		954 m²
F.1.1	kuhinja	190,6 m ²
F.1.2	skladišča in hladilnice	91,1 m ²
F.1.3	pisarna vodje kuhinje	13,1 m ²
F.1.4	garderobe kuhinje	31,5 m ²
F.2.1	sprejem in sortiranje um. perila	19,8 m ²
F.2.2	pranje in sušenje perila	68,0 m ²
F.2.3	šivalnica in likalnica	73,3 m ²
F.2.3	shramba čistega perila	18,6 m ²
F.2.5	shramba za detergente/cistila	9,9 m ²
F.3.1	prostor za vzdrževanje in čiščilo	13,3 m ²
F.3.2	glavni prostor za opremo za čiščenje	44,4 m ²
F.3.3	skladišče pripomočkov in opreme	58,1 m ²
F.3.4	prostori za zbiranje odpadkov	86,1 m ²
F.4.1	toplotna postaja	117,9 m ²
F.4.2	strojnica (klimati)	112,6 m ²
G KOMUNIKACIJE		293,9 m²





1. NADSTROPJE

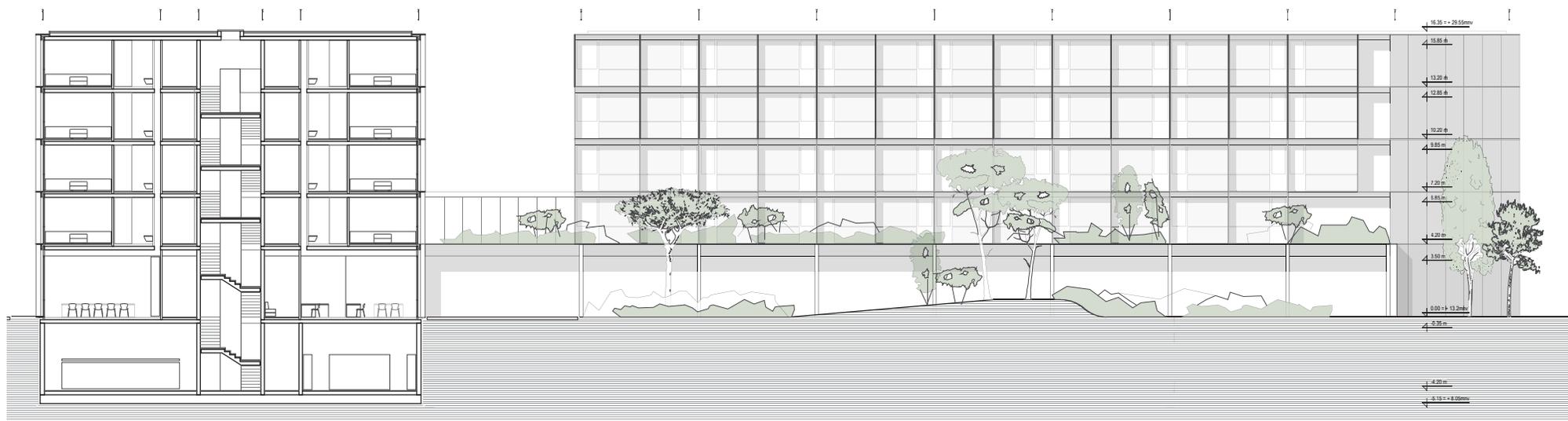
A	GOS. SKUPINE ZA DEMENTNE	945,0 m²	B	SKUPNI PROSTORI	3,8 m²
A.2.1	ehoposteljna soba 27x 20,0 m ² x27 = 540,0 m ²		B.1.8	sahitanje za obiskovalce	3,8 m ²
A.2.2	dvoposteljna soba 4x 24,1 m ² x4 = 96,4 m ²		E	PROSTORI ZA ZAPOSELENE	68,1 m²
A.2.3	večnamenski prostor (C)	43,5 m ²	E.3.1	čajna kuhinja zaposleni	8,7 m ²
A.2.3	večnamenski prostor (B)	44,5 m ²	E.3.2	prostor za odmlk zaposlenih	7,2 m ²
A.2.3	večnamenski prostor (A)	75,0 m ²	E.3.3	sanitarje za zaposlene	3,2 m ²
A.2.4	čajna kuhinja (C)	19,3 m ²	E.3.4	sproščanje in vadbna zaposlenih	49,0 m ²
A.2.4	čajna kuhinja (B)	14,4 m ²	F	SERVISNI IN TEHNIČNI PROSTORI	3,1 m²
A.2.4	čajna kuhinja (A)	10,2 m ²	F.4.3	prostor za vzdrževanje in hrambo čistil	3,1 m ²
A.2.5	delovni prostor za sestro (C)	9,6 m ²	G	KOMUNIKACIJE	274,5 m²
A.2.5	delovni prostor za sestro (B)	10,9 m ²	ZP	ZUNANJE PLOŠČINE	453,8 m²
A.2.5	delovni prostor za sestro (A)	8,5 m ²	ZP.4	zunanje površine strešne terase	38,5 m ²
A.2.6	negovalna kopalnica (C)	14,1 m ²	ZP.5	zunanje površine terase GS dementni	415,3 m ²
A.2.6	negovalna kopalnica (B)	13,7 m ²			
A.2.6	negovalna kopalnica (A)	13,3 m ²			
A.2.7	shramba za čisto perilo (C)	6,4 m ²			
A.2.7	shramba za čisto perilo (B)	5,3 m ²			
A.2.7	shramba za čisto perilo (A)	5,5 m ²			
A.2.8	shramba za umazano perilo & čistila (C)	5,2 m ²			
A.2.8	shramba za umazano perilo & čistila (B)	4,5 m ²			
A.2.8	shramba za umazano perilo & čistila (A)	4,7 m ²			



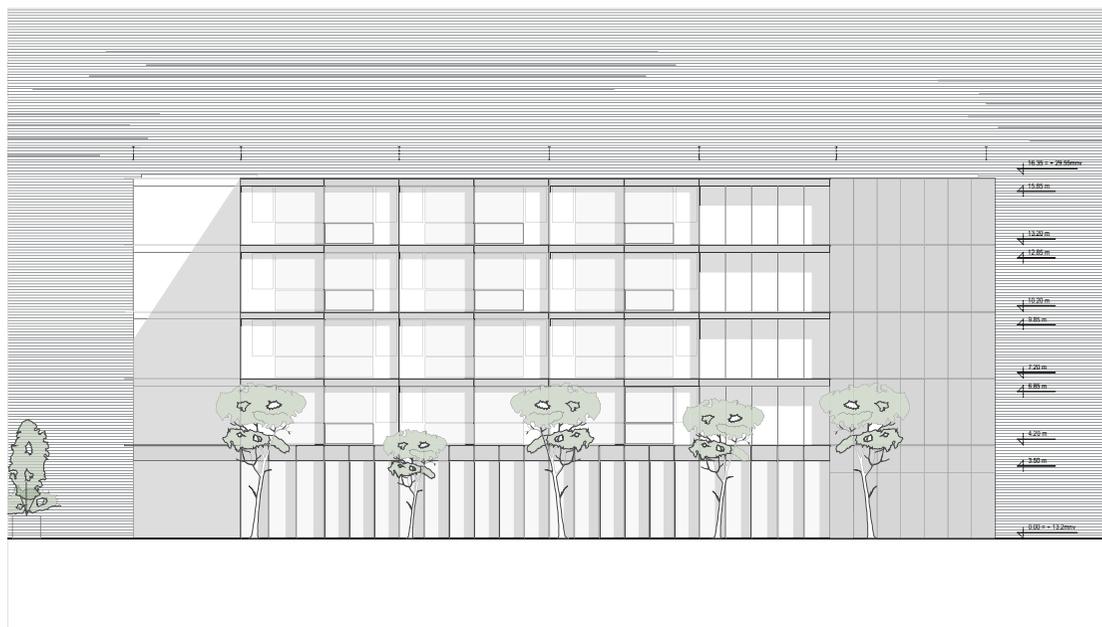
TIPIČNA ETAŽA (2., 3. in 4. NADSTROPJE)

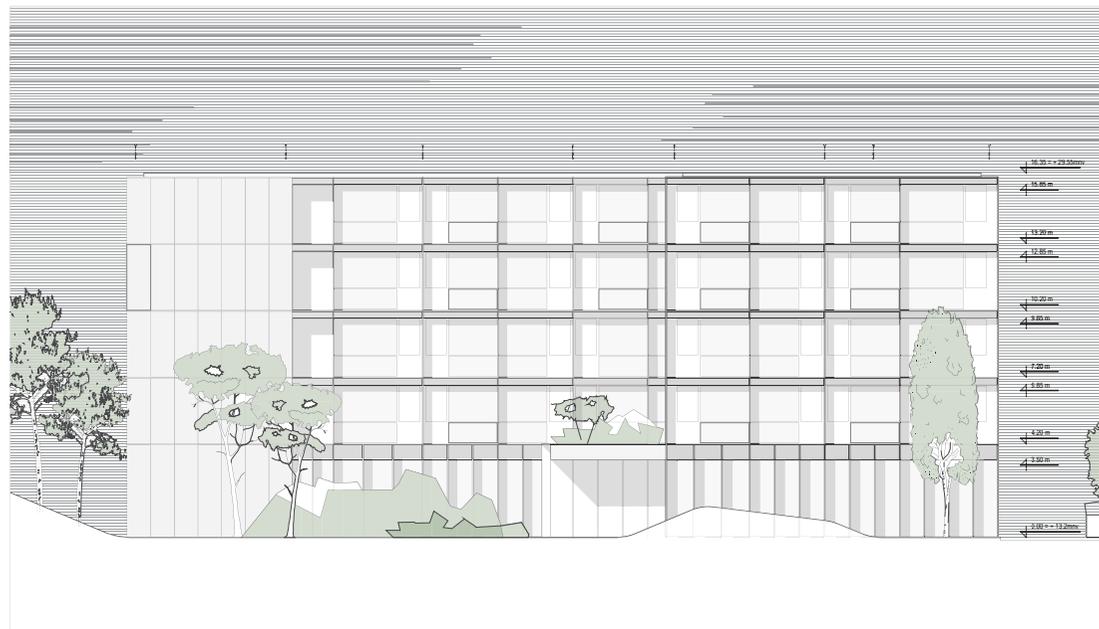
A		GOSPODINSKE SKUPINE	954,8 m ²
A.1.1	enoposteljna soba 29x	20,0 m x 29 = 580,0 m ²	
A.1.2	dvoposteljna soba 4x	24,1 m x 5 = 120,5 m ²	
A.1.3	večnamenski prostor (1)	74,6 m ²	
A.1.3	večnamenski prostor (2)	81,3 m ²	
A.1.4	čajna kuhinja (1)	14,4 m ²	
A.1.4	čajna kuhinja (2)	13,4 m ²	
A.1.5	delovni prostor za sestro (1)	11,3 m ²	
A.1.5	delovni prostor za sestro (2)	10,5 m ²	
A.1.6	negovalna kopalnica (1)	13,2 m ²	
A.1.6	negovalna kopalnica (2)	14,1 m ²	
A.1.7	shramba za čisto perilo (1)	5,3 m ²	
A.1.7	shramba za čisto perilo (2)	6,4 m ²	
A.1.8	shramba za umazano perilo & čistila (1)	4,5 m ²	
A.1.8	shramba za umazano perilo & čistila (2)	5,2 m ²	
B		SKUPNI PROSTORI	3,8 m ²
B.1.6	sanitarije za obiskovalce	3,8 m ²	
E		PROSTORI ZA ZAPOSLENE	20,0 m ²
E.3.1	čajna kuhinja zaposleni	8,9 m ²	
E.3.2	prostor za odmik zaposlenih	7,9 m ²	
E.3.3	sanitarije za zaposlene	3,2 m ²	
F		SERVISNI IN TEHNIČNI PROSTORI	3,1 m ²
F.4.3	prostor za vzdrževanje in hrambo čistil	3,1 m ²	
G		KOMUNIKACIJE	282,6 m ²
P.3		ZUNANJE POKRŠNE TERAS	60,5 m ²







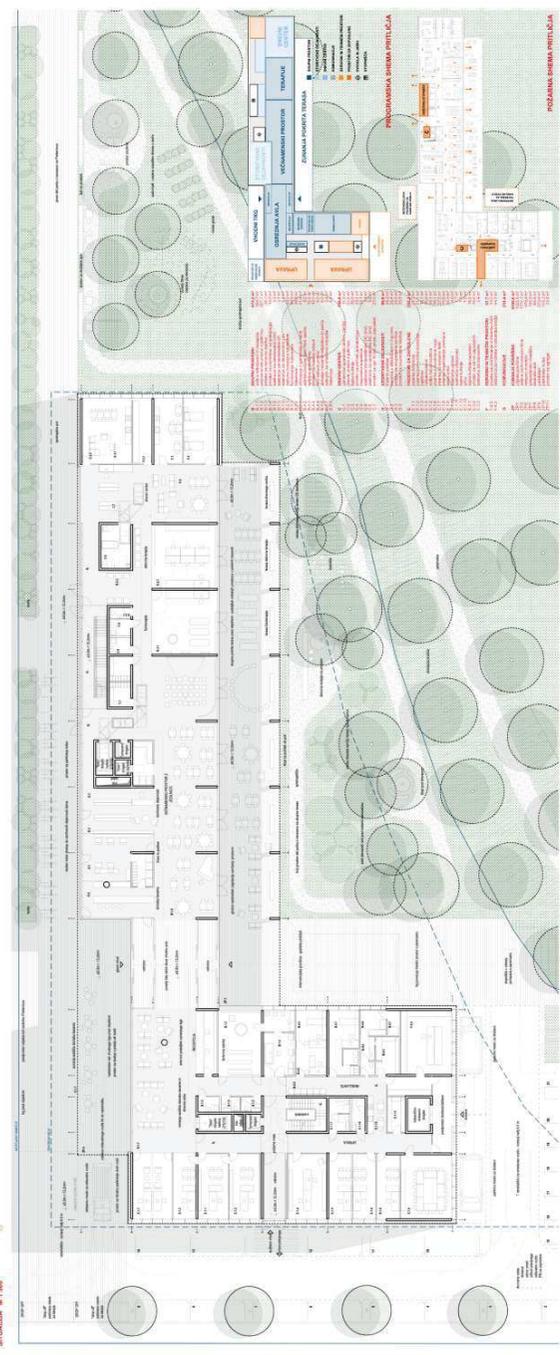
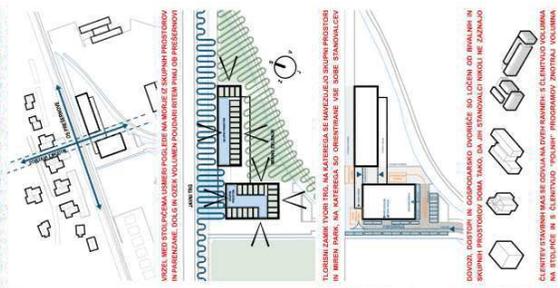
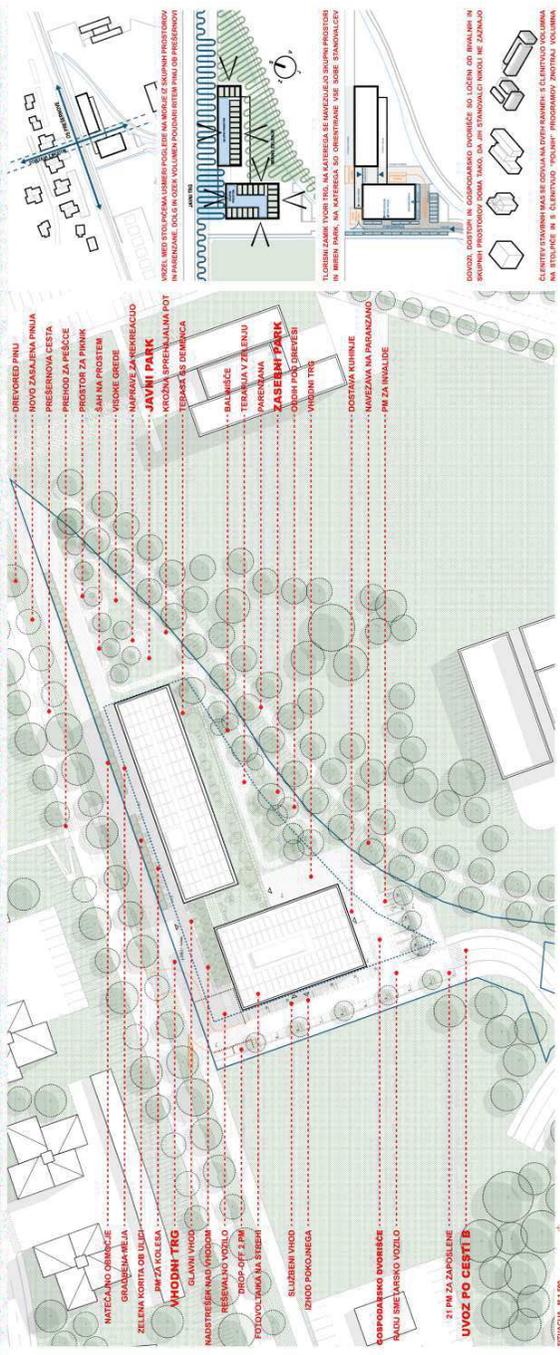




**GRAFIČNI DEL
POMANJŠANI PLAKATI**



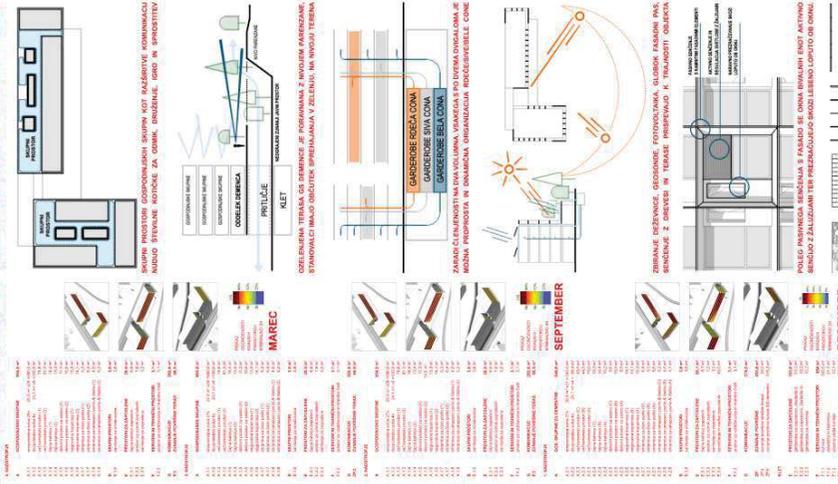
DVA STOLPIČA TVORITA VHDNI TRG - PROSOJNA AVILA DOM POVEŽE Z MESTOM - SKUPNI PROSTORI ETAŽ SE ODPREJO NA ULICO



PRESEK PRESEK B1 1:200



GLOBINA FASADE SE PRILAGAJA SMERI NEBA IN VPADNEMU KOTU SONCA - VSE BIVALNE ENOTE SE ODPIRAJO NA OKOLIŠKO ZELENIJE IN PARK



REŠITEV UPOŠTEVA ODSTOPANJE ŠTEVILA SOB ZA 152 STANOVALCEV, S ČIMER DOSEŽE VEČJO POKRŠIŠNO SKUPNIH PROSTOROV OD ZAHTEVANE. Z MINIMALNO PRILAGODITVJO TILORISA JE MOŽNO ZAGOTOVITI DODATNO SOBO NA ETAŽO



PRIKAZ POVRŠIN PO PRILOŽENI RAZPREDELNICI

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 GOSPODINSKE SKUPINE (skupaj največ 156 stanovančev)						
A.1 GOSPODINSKE SKUPINE / skupaj največ 120 stanovančev (6 skupin, 20 stanovančev na skupino)						
A.1.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 96 stanovančev	96	20.5	1968.0	1740.0	-228.0
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovančev	12	25.5	306.0	361.5	55.5
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine	6	50.0	300.0	467.7	167.7
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	6	10.0	60.0	83.4	23.4
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10.0	60.0	65.4	5.4
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14.0	84.0	82.2	-1.8
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6.0	36.0	35.1	-0.9
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5.0	30.0	29.1	-0.9
SKUPAJ GOSPODINSKE SKUPINE (A.1)				2844.0	2864.4	20.4
A.2 GOSPODINSKE SKUPINE ZA DEMENTNE / skupaj največ 36 stanovančev (3 skupine, največ 12 stanovančev na skupino)						
A.2.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 28 stanovančev	28	20.5	574.0	540.0	-34.0
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25.5	102.0	96.4	-5.6
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine (dementni)	3	30.0	90.0	163.0	73.0
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	3	10.0	30.0	43.9	13.9
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10.0	30.0	29.0	-1.0
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14.0	42.0	41.1	-0.9
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6.0	18.0	17.2	-0.8
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5.0	15.0	14.4	-0.6
SKUPAJ GOSPODINSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)				901.0	945.0	44.0
SKUPAJ GOSPODINSKE SKUPINE (A)				3745.0	3809.4	64.4
B SKUPNI PROSTORI						
B.1 OSREDNJI SKUPNI PROSTORI						
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180.0	180.0	194.7	14.7
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180.0	180.0	207.7	27.7
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40.0	40.0	38.3	-1.7
B.1.4	Prostor za poslovitve od pokojnega	1	16.0	16.0	14.8	-1.2
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4.0	12.0	10.0	-2.0
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6.0	24.0	15.2	-8.8
SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)				452.0	480.7	28.7
B.2 DELOVNA TERAPIJA						
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30.0	30.0	44.9	14.9
SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)				30.0	44.9	14.9
B.3 FIZIOTERAPIJA						
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40.0	40.0	44.9	4.9
B.3.2	Čakalnica	1	10.0	10.0	39.9	29.9
SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)				50.0	84.8	34.8
B.4 SPLOŠNA AMBULANTA						
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitirjari za zdravnika	1	20.0	20.0	21.4	1.4
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9.0	9.0	9.0	0.0
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14.0	14.0	12.5	-1.5
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	10.0	0.0
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročni skladišče	1	6.0	6.0	6.0	0.0
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5.0	5.0	6.0	1.0
B.4.7	Prostor za zabojujnik za infektivne odpadke	1	3.0	3.0	3.4	0.4
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10.0	10.0	8.8	-1.2
SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)				77.0	77.1	0.1
SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)				609.0	687.5	78.5

REŠITEV UPOŠTEVA ODSTOPANJE ŠTEVILA SOB ZA 152 STANOVANČEV, S ČIMER DOSEŽE VEČJO POVRŠINO SKUPNIH PROSTOROV OD ZAHTEVANE. Z MINIMALNO PRILAGODITVIJO TLOORISA JE MOŽNO ZAGOTOVITI DODATNO SOBO NA ETAŽO

REŠITEV UPOŠTEVA ODSTOPANJE ŠTEVILA SOB ZA 152 STANOVANČEV, S ČIMER DOSEŽE VEČJO POVRŠINO SKUPNIH PROSTOROV OD ZAHTEVANE. Z MINIMALNO PRILAGODITVIJO TLOORISA JE MOŽNO ZAGOTOVITI DODATNO SOBO NA ETAŽO

REŠITEV UPOŠTEVA ODSTOPANJE ŠTEVILA SOB ZA 152 STANOVANČEV, S ČIMER DOSEŽE VEČJO POVRŠINO SKUPNIH PROSTOROV OD ZAHTEVANE. Z MINIMALNO PRILAGODITVIJO TLOORISA JE MOŽNO ZAGOTOVITI DODATNO SOBO NA ETAŽO

REŠITEV UPOŠTEVA ODSTOPANJE ŠTEVILA SOB ZA 152 STANOVANČEV, S ČIMER DOSEŽE VEČJO POVRŠINO SKUPNIH PROSTOROV OD ZAHTEVANE. Z MINIMALNO PRILAGODITVIJO TLOORISA JE MOŽNO ZAGOTOVITI DODATNO SOBO NA ETAŽO

C DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA						
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10.0	10.0	11.8	1.8
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30.0	30.0	52.8	22.8
C.3	Čajna kuhinja	1	10.0	10.0	19.5	9.5
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20.0	20.0	23.1	3.1
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	7.6	-0.4
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10.0	10.0	21.0	11.0
SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)				102.0	149.9	47.9

D DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI						
D.1	Frizer in pediker	1	30.0	30.0	29.2	-0.8
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovino	1	25.0	25.0	26.4	1.4
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20.0	40.0	41.3	1.3
SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)				95.0	96.9	1.9

E PROSTORI ZA ZAPOSLENE						
E.1 UPRAVA						
E.1.1	Pisarna direktorja	1	20.0	20.0	21.1	1.1
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20.0	20.0	21.1	1.1
E.1.3	Tajništvo	1	15.0	15.0	16.1	1.1
E.1.4	Računovodstvo	1	25.0	25.0	26.8	1.8
E.1.5	Vodja računovodstva	1	15.0	15.0	16.1	1.1
E.1.6	Pisarna zdravstvena nega	1	15.0	15.0	16.1	1.1
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25.0	25.0	27.5	2.5
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15.0	15.0	15.8	0.8
E.1.9	Sejna soba	1	30.0	30.0	35.0	5.0
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6.0	6.0	4.9	-1.1
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6.0	6.0	7.7	1.7
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8.0	8.0	7.8	-0.2
E.1.13	Arhiv	1	10.0	10.0	7.0	-3.0
SKUPAJ UPRAVA (E.1)				210.0	223.0	13.0
E.2 GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI						
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitirjari in tuši (Ž)	1	89.0	89.0	83.2	-5.8
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitirjari in tuši (M)	1	10.0	10.0	10.2	0.2
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitirjari in tuši	1	4.0	4.0	10.2	6.2
SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)				103.0	103.6	0.6
E.3 DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINSKE SKUPINE)						
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10.0	50.0	53.6	3.6
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8.0	40.0	45.6	5.6
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3.0	15.0	15.2	0.2
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40.0	40.0	49.0	9.0
SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)				145.0	163.4	18.4
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)				458.0	490.0	32.0

*Število prostorov se predvili glede na tlorisno zasnovo.

F GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI						
F.1 CENTRALNA KUHINJA						
F.1.1	Kuhinja	1	200.0	200.0	190.6	-9.4
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100.0	100.0	91.1	-8.9
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10.0	10.0	13.1	3.1
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitirjari za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20.0	20.0	31.5	11.5
SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)				330.0	326.3	-3.7
F.2 PRALNICA						
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20.0	20.0	19.8	-0.2
F.2.2	Priprave in sušenje perila	1	70.0	70.0	68.0	-2.0
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80.0	80.0	73.3	-6.7
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20.0	20.0	18.5	-1.5
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10.0	10.0	9.9	-0.1
SKUPAJ PRALNICA (F.2)				200.0	189.5	-10.5
F.3 SERVISNI PROSTORI						
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8.0	40.0	38.5	-1.5
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50.0	50.0	44.4	-5.6
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60.0	60.0	58.1	-1.9
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80.0	80.0	85.1	5.1
SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)				230.0	226.1	-3.9
F.4 TEHNIČNI PROSTORI						
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100.0	100.0	117.9	17.9
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100.0	100.0	112.9	12.9
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40.0	40.0	44.7	4.7
SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4)				240.0	275.5	35.5
SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)				1000.0	1017.4	17.4

**Ocenjena velikost

SKUPAJ A + B + C + D + E + F		6009.0	6251.1	242.1		
G. KOMUNIKACIJE						
Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)		1502.3	1562.8	60.5		
SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)		7511.3	7813.9	302.6		
ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0.0	0.0	1022.6	1022.6
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0.0	0.0	1711.7	1711.7
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	220.0	220.0
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m ² /skupino (gospodinjstva skupina dementni)***	0	0.0	0.0	415.3	415.3
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0.0	0.0	479.4	479.4
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0.0	0.0	193.9	193.9
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80.0	80.0	65.5	-14.5
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	573.4	170.4
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50.0	50.0	109.3	59.3
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0.0	0.0	24.8	24.8
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533.0	4815.9	4282.9	

*** Glede na predlagano zasnovo.

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0.3	
<i>Bruto zazidana površina za FZ</i>		2138.10	m ²
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1.2	
<i>Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI</i>		8024.44	m ²
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0.3	
<i>Površina zelenih površin za FZP</i>		2176.40	m ²

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.

OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE BREZ DDV

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / OCENA INVESTICIJE

STAVBA				
Del stavbe	BTP m2	Eur/m2*	Investicija*	opombe
podzemne etaže	1509.30	1100.00	1.660.230.00 €	1000 eur/m2 objekt + 100 eur/m2 oprema
nadzemne etaže	8024.40	2000.00	16.048.800.00 €	1800 eur/m2 objekt + 200 eur/m2 oprema
SKUPAJ	9533.70		17.709.030.00 €	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	1626.10	140.00	227.654.00 €	
Zelene površine	2127.00	80.00	170.160.00 €	
Parkirne površine	832.80	100.00	83.280.00 €	
SKUPAJ	4585.90		481.094.00 €	skupna kvadratura je manjša za 220 m2 (sklop ZP4), saj so te površine zajete znotraj BTP kvadrature objekta (pokrite terase).

* DDV ni vključen.

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

SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO DOKUMENTACIJO BREZ DDV

1.455.210,00 EUR