



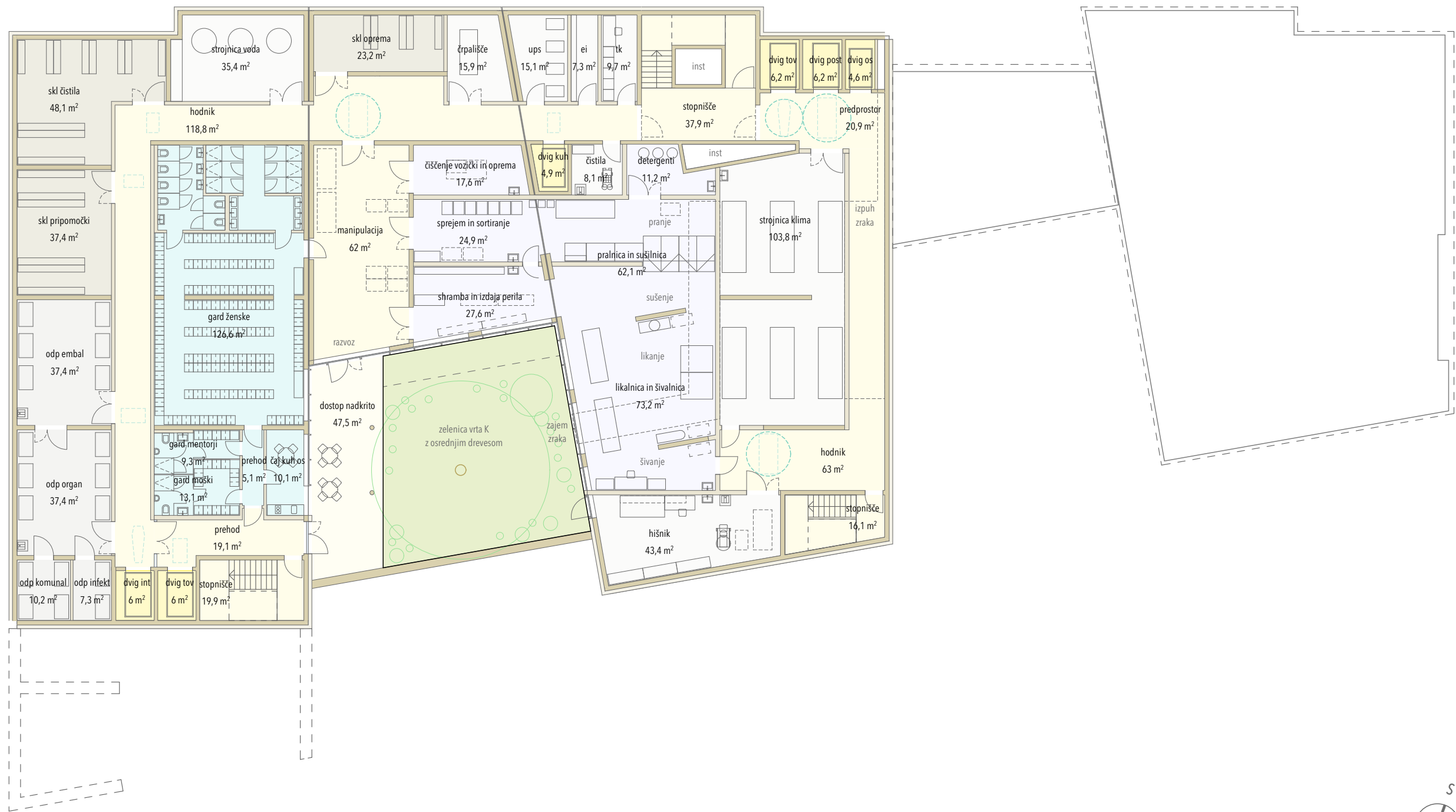
DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA



UREDITVENA SITUACIJA S TLOVISOM STREH M 1:750



UREDITVENA SITUACIJA S TLORISOM STREH - OŽJE OBMOČJE M 1:500



TLORIS KLETNE ETAŽE M 1:250

IZ 365

izven natečajnega območja:
dopolnitev manjkajočih dreves

ukinjena kolesarska steza spremenjena v zelenico

peš dostop mesto

obstoječ pločnik spremenjen v kolesarsko

NATEČAJNO OBMOČJE

nov pločnik

tlakovanje vhodnega dela

GRADBENA MEJA

OBOD PODZEMNE ETAŽE

OBOD PODZEMNE ETAŽE

GRADBENA MEJA

NATEČAJNO OBMOČJE

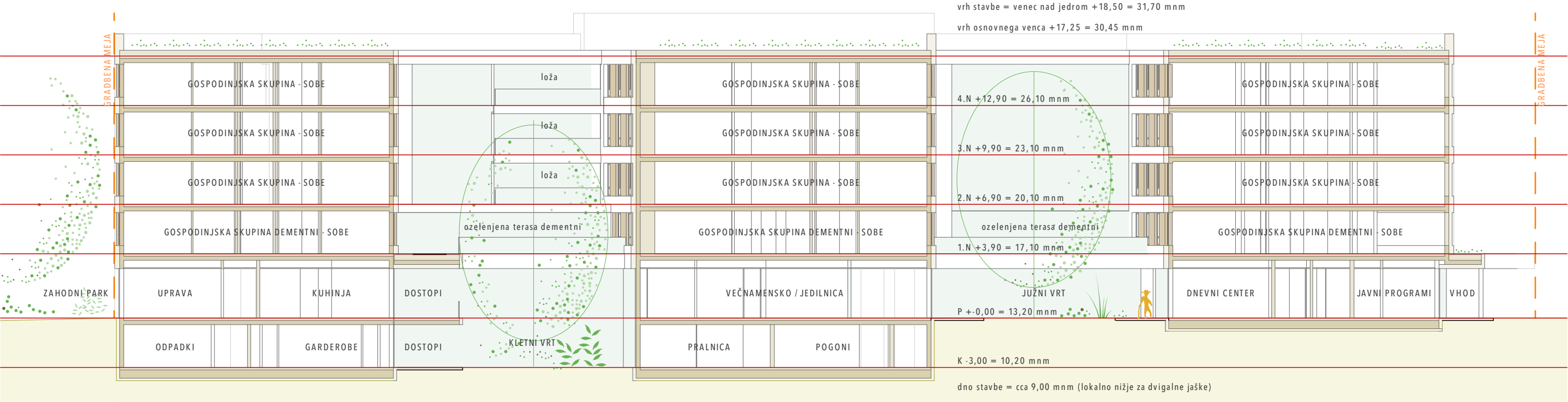
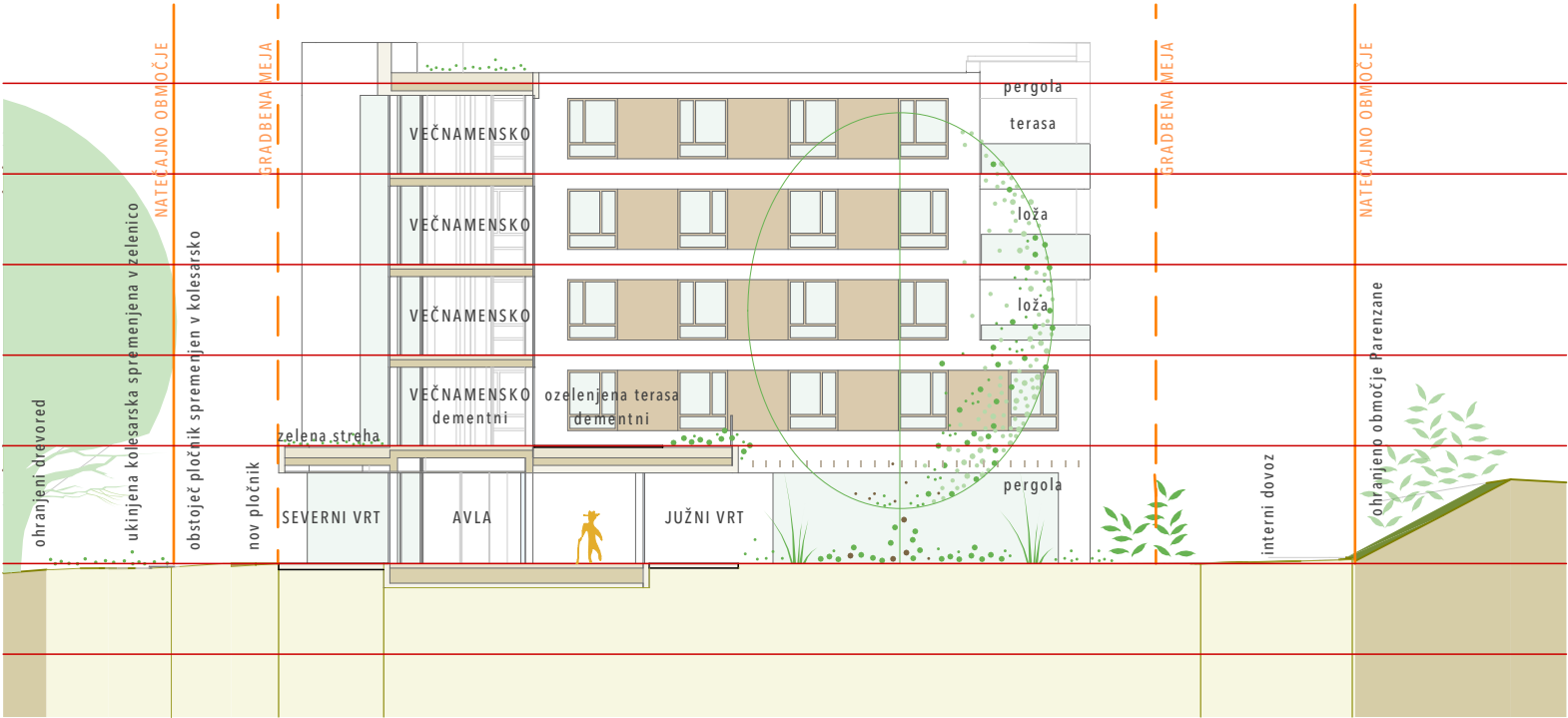
TLORIS PRITLIČJA Z ZUNANJO UREDITVIJO M 1:250





TLORIS 2. - 4. NADSTROPJA M 1:250

PREČNI PREREZ



VZDOLŽNI PREREZ

TIPIČNI VZDOLŽNI IN PREČNI PREREZ OBJEKTA S FASADAMI M 1:250



VZHOD IN SEVER - GLAVNI VHOD

PROSTORSKI PRIKAZ FASAD



SEVER IN ZAHOD

PROSTORSKI PRIKAZ FASAD



JUG IN VRTOVI

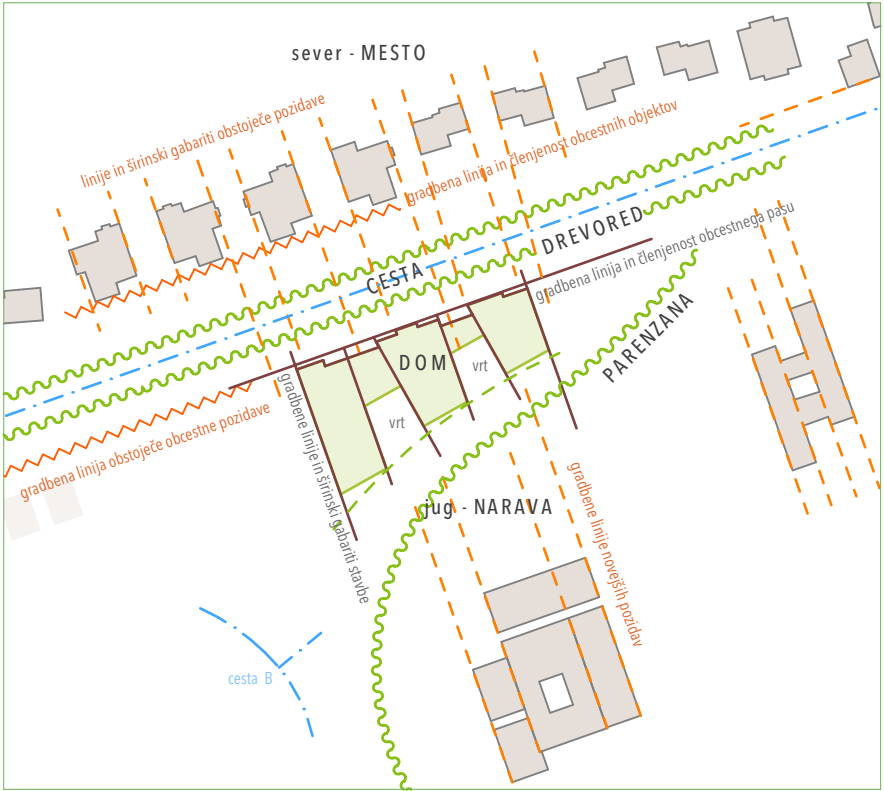
PROSTORSKI PRIKAZ FASAD



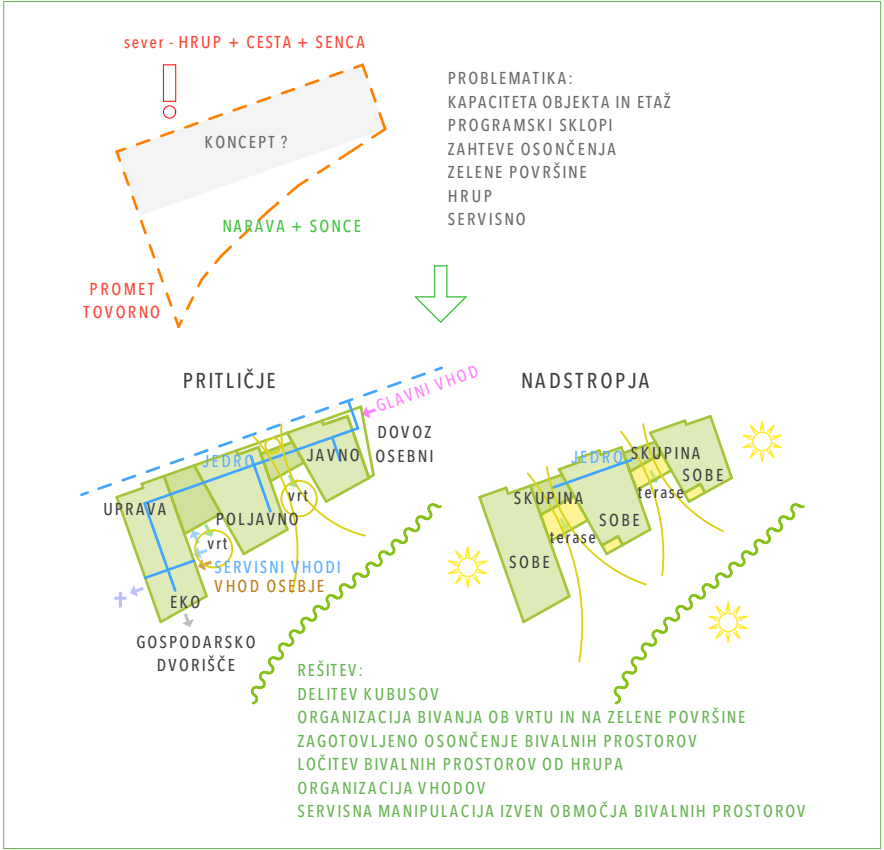
JUGOVZHODNI VRT

PROSTORSKI PRIKAZ FASAD

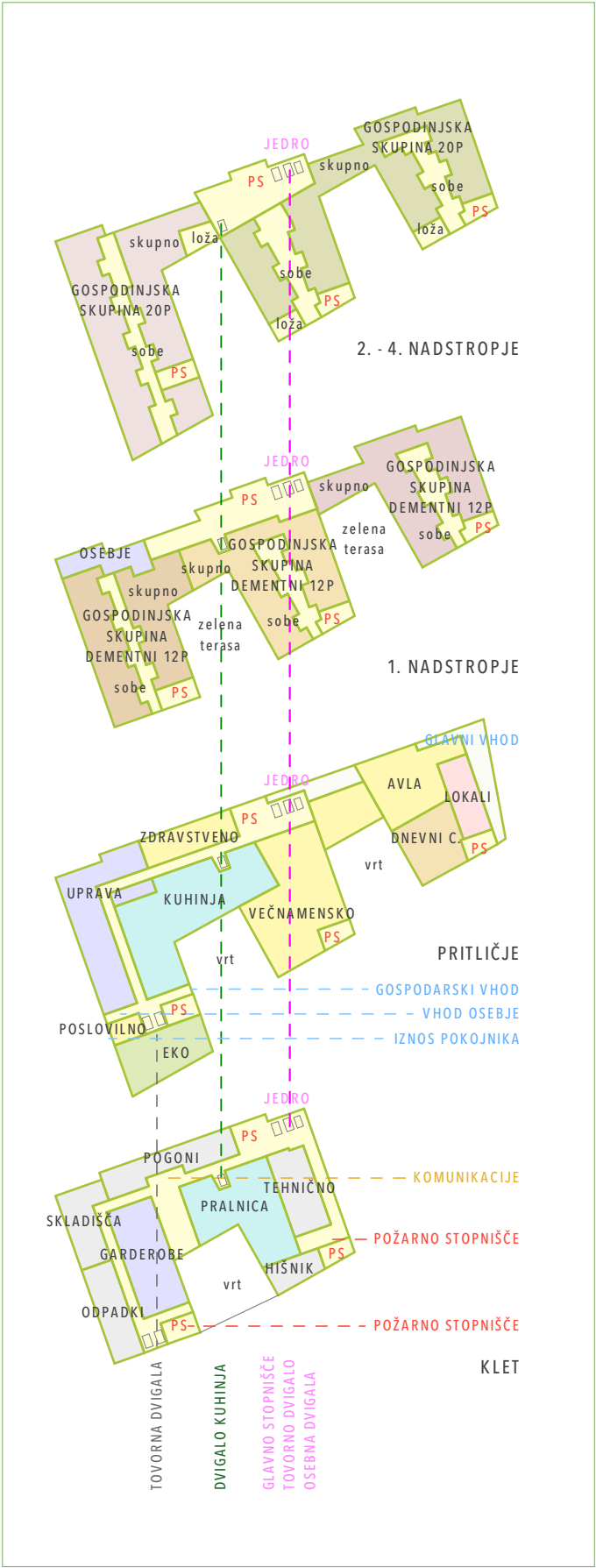
URBANISTIČNA UMESTITEV M 1:2500



KONCEPT ZASNOVE ZGRADBE M 1:2500

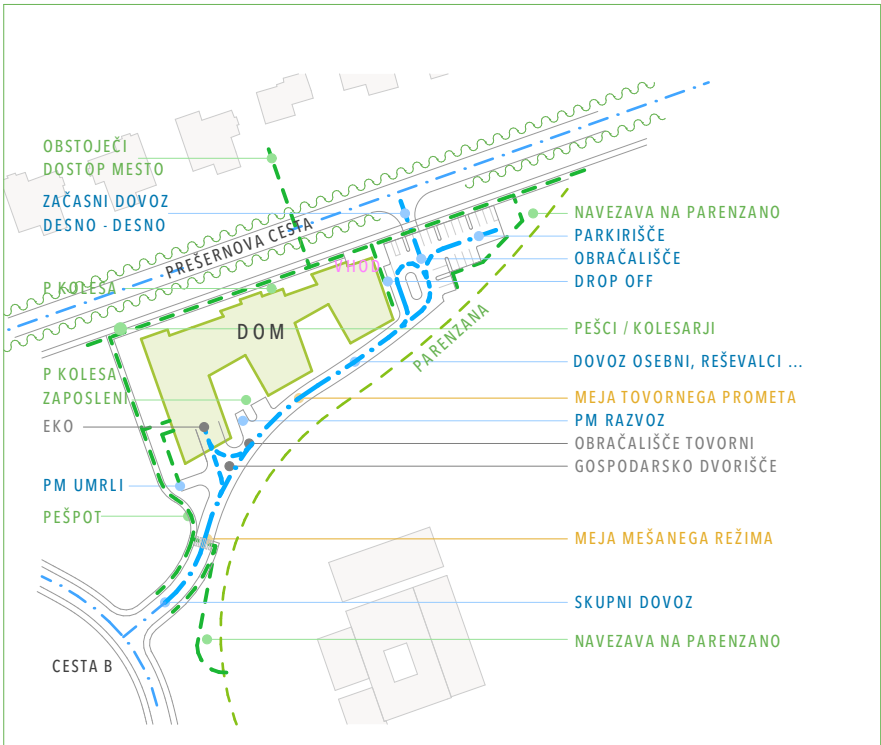


PROGRAMSKI SKLOPI M 1:1250

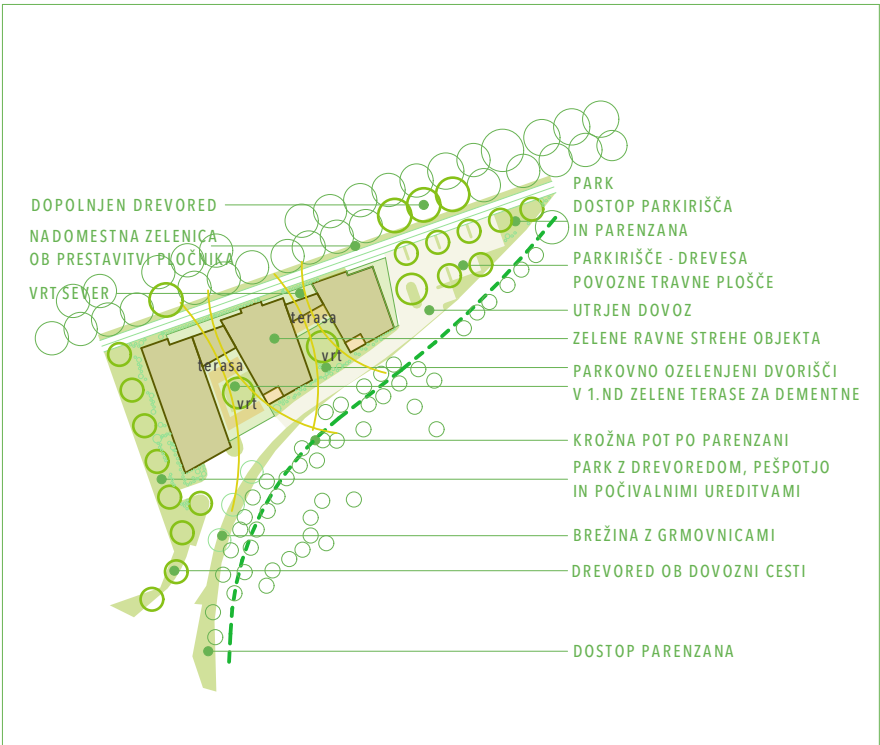


RAZLAGALNE SHEME

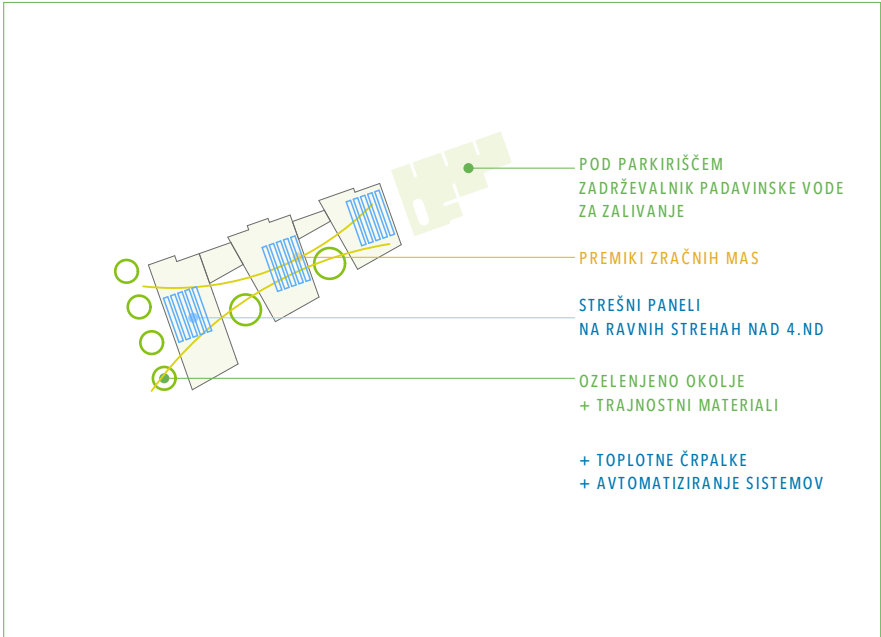
PROMET M 1:2500



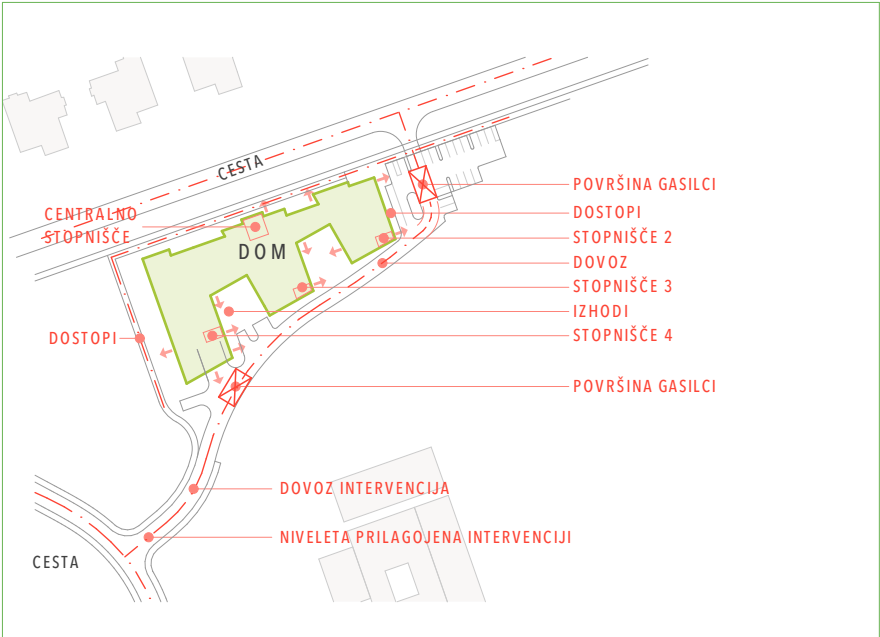
ZELENE POVRŠINE M 1:2500



TRAJNOSTNA ZASNOVA M 1:2500



POŽARNA VARNOST M 1:2500

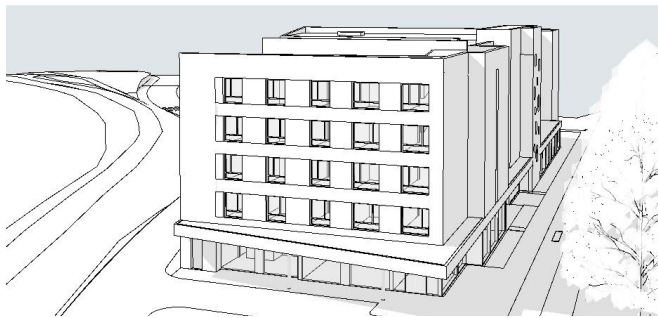




vmesni vzhodni prostori 21.3. od 8:10 do 11:10



do 11:10



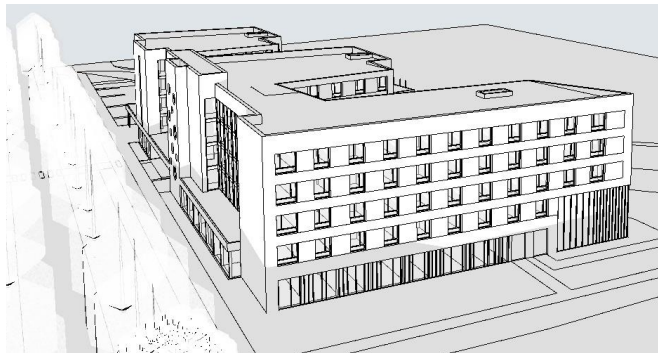
končni vzhodni prostori 21.3. (od 6:00) do 11:10



vmesni zahodni prostori 21.3. od 10:50 do 13:50



do 13:50



končni zahodni prostori 21.3. (od 11:50) do 18:50



vmesni vzhodni prostori 21.12. od 9:40 do 10:40



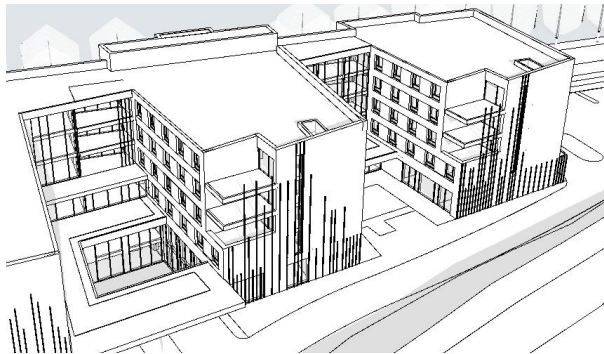
do 10:40



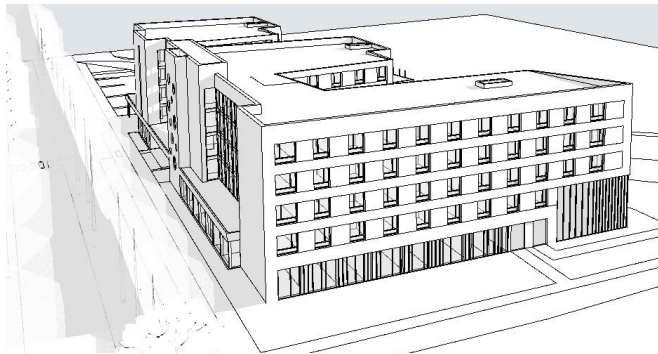
končni vzhodni prostori 21.12. od 7:50 (do 10:40)



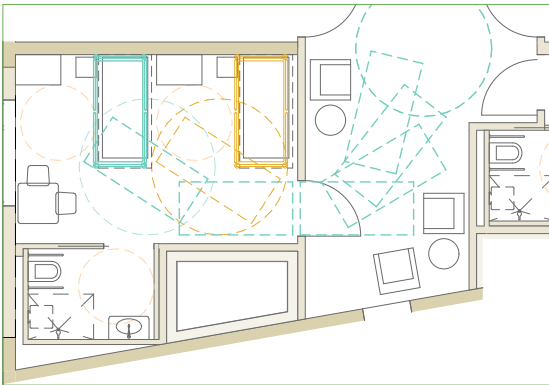
vmesni zahodni prostori 21.12. od 10:05 do 11:05



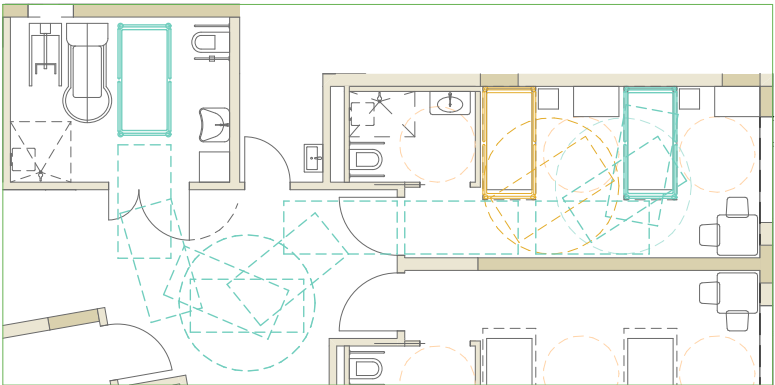
do 11:05



končni zahodni prostori 21.12. od 11:10 (do 17:10)

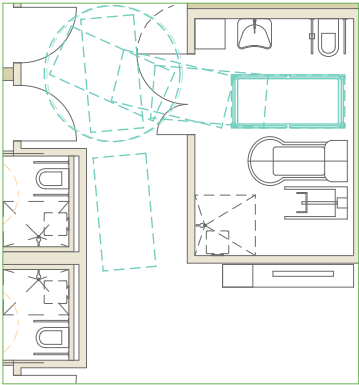


HODNIK / 2P SOBA

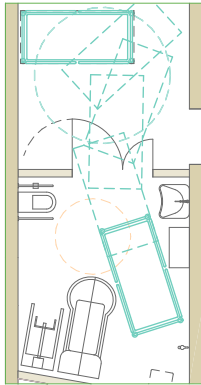


HODNIK 2P SOBA

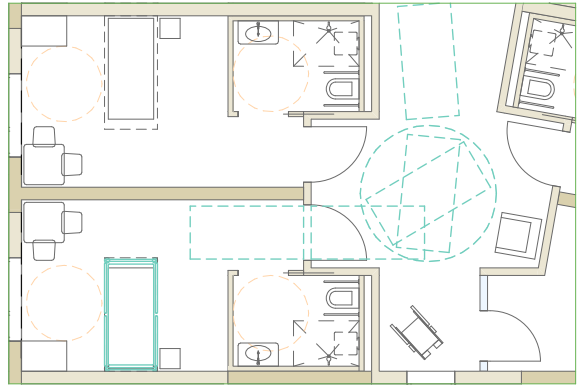
postelja dimenzije 105 x 225 cm / obračalni krog prikazuje transport bolniške postelje / smer neba na obračalnih shemah ni prikazana



NEGOVALNA KOPALNICA



DNEVNI CENTER



1P SOBA / HODNIK

Dom Livade je zasnovan z upoštevanjem vseh lokacijskih pogojev, programskih in kapacitetnih zahtev ter normativnih dokumentov.

UMESTITEV IN ZUNANJA TER PROMETNA UREDITEV

Stavba doma je umeščena tik ob severno in zahodno gradbeno mejo tako, da se po južni strani zemljišča, kjer je razpoložljivega prostora za gradnjo manj, in po vzhodni strani, kjer je edina možnost za začasno prometno navezavo na Prešernovo cesto, zagotovi prometno povezavo s cesto B. Glavni vhod je predviden na severovzhodnem vogalu urbanega dela območja, ki se navezuje tako na obstoječi peš prehod iz mesta, kot na nadkrito drop-off cono, ki je predvidena v krožni navezavi na začasen dovoz in na parkovno zasnovano parkirišče na vzhodni strani, ki s svojo lokacijo omogoča čim enostavnejši in čim krajši dostop do glavnega vhoda. Nadkrito parkirišče za kolesa obiskovalcev je predvideno ob glavnem vhodu, za zaposlene pa ob gospodarskem dvorišču, kjer je tudi službeni vhod. Ob severnem robu zemljišča je predviden neposredni urbani kontakt med stavbo in obstoječim oz. na račun zemljišča prestavljenim sprehajališčem pod drevoredom ob Prešernovi cesti. S tem je omogočena neprekinjena peš povezava med parkirnimi mesti, glavnim vhodom in sprehajalno potjo ob zahodnem robu, ter parkovna ureditev do obodnih mej. Območje na vzhodni strani med parkiriščem in iztekom Parenzane je predvideno kot javna, parkovno urejena površina. Za najkrajšo možno pot dostavnih in komunalnih vozil s čim manjšim vplivom na stanovalce in ostale uporabnike doma je gospodarsko dvorišče z obračališčem za tovorna vozila in nadkritimi mesti za dostavna vozila organizirano na jugozahodnem vogalu, kjer je zakrito tudi z višinskim odmikom trase Parenzane in od koder je vzporedno s traso Parenzane predvidena glavna prometna navezava na cesto B in utrjena zelena povezava za osebna, reševalna in gasilska vozila do glavnega vhoda in do parkirišča za obiskovalce in stanovalce doma, ki omogoča zeleni prehod med stavbo doma in Parenzano. V primeru možne trajne ohranitve začasnega dovoza desno - desno za potrebe le osebnih in reševalnih vozil, bi bilo možno v celoti prekiniti prometno povezavo med parkiriščem in servisnim dvoriščem in jo urediti kot dodatno parkovno površino, povezano vse do Parenzane.

STRUKTURA IN OBLIKA STAVBE

Za zagotovitev maksimalne osončenosti je stavba zasnovana v nepravilni tlorisni obliki glavnika, s tremi prečnimi trakti v smeri sever jug in s povezovalnima traktoma ob severnem robu med njimi. Dolžine in južne fasadne linije prečnih traktov sledijo liniji Parenzane, med njimi pa se odpirata tlorisno nepravilna vrtova, katerih linije fasad se razpirajo proti jugu. Členjena severna fasada ter enovito oblikovani zunanji fasadi prečnih traktov tvorijo urbani značaj stavbe proti cesti, medtem ko vrtna in južna fasade prečnih traktov s pergolami, ložami in brajdami ter drevesi v vmesnih vrtovih tvorijo zeleni prehod v naravo. Stavba doma obsega pritličje z javnimi in skupnimi dejavnostmi ter štiri nadstropja z bivalnimi programi. Glede na razpisni obseg tehničnih programov stavba ni predvidena podkletena v obsegu vzhodnega prečnega in povezovalnega trakta. Jugovzhodni vrt je predviden ozelenjen na nivoju terena, jugozahodni pa je za potrebe zunanjega dostopa do pralnice, za osvetlitev delovnih kletnih in prostorov osebja ter za sproščanje osebja poglobljen do kletne etaže. Za centralizacijo glavnih vertikalnih povezav ob najkrajših poteh tako za obiskovalce kot za stanovalce in osebje, je osrednje vertikalno jedro z glavnim stopniščem in funkcionalno ločenimi dvigali predvideno ob sredini severne fasade, kar omogoča tudi ločitev internih od javnih poti v pritličju, neposredno evakuacijo na prosto in neposreden dostop iz zunanosti v primeru epidemij ter medsebojno zamenjavo funkcij dvigal ob servisnih posegih. Na koncih vseh prečnih traktov so predvidena pomožna stopnišča tako za potrebe evakuacije in intervencije kot za sekundarne povezave v primeru epidemij, v zahodnem traktu pa sta predvideni še interni dvoetažni dvigali za dodatno povezavo gospodarskega dvorišča in službenega vhoda s prostori v kleti. Strehe stavbe so predvidene ravne, ozelenjene in opremljene s solarnimi paneli v odmiku od robov, ki so ob fasadah vrtov nižji za neposredno odvodnjavanje, ob ostalih pa višji, s poševnim prehodom nad južnimi fasadami ter z nadvišanjem nad glavnim vertikalnim jedrom za potrebe dostopa in dvigalnih jaškov.

ORGANIZACIJA BIVALNIH PROSTOROV

Kapacitete predvidenih skupnih programov v pritličju zahtevajo umestitev treh skupin za dementne v prvo nadstropje, in sicer vsako v svoj trakt. V ostalih nadstropjih je predvidena umestitev po dveh skupin, in sicer ene s sobami v daljšem zahodnem traktu in druge s sobami v ostalih prečnih traktih, s skupnimi prostori v povezovalnih traktih. V navezavi na jedro so v vsakem nadstropju predvideni skupni tehnični prostori, v prvem nadstropju pa še skupni prostori osebja. Vse sobe so predvidene orientirane ali proti vzhodu ali proti zahodu, vsi osrednji prostori skupnosti pa proti jugu. Povezovalna trakta sta, za zagotavljanje posredne osvetljenosti ob poletno zasenčenih južnih fasadah, v nadstropjih zastekljena tudi proti severu. Vse sobe, razen po ene izjeme v višjih nadstropjih, so predvidene tlorisno poenotene, vse pa opremljene s pripadajočimi prefabriciranimi kopalnicami. Vsi hodniki na območju sob so dodatno osvetljeni z južne strani in dodatno razširjeni za umestitev počivalnih niš, vsi osrednji večnamenski prostori v gospodinjških skupinah pa so povečani za območje dnevnih sob, ki predstavljajo višjo kvaliteto bivanja. Za zagotovitev zunanjih površin za dementne so nad delom pritličja predvidene zelene strehe in nad delom vrtov ozelenjene terase, za ostale enote pa so v ostalih nadstropjih predvidene lože na koncih prečnih traktov za vzhodne skupine, za zahodne skupine pa v delu zahodnega povezovalnega trakta.

Skupni in javni prostori so predvideni v pritličju, v fasadnem pasu pretežno zastekljeni, z možnostjo zastiranja neželjenih pogledov. Ob glavnem vhodu je predvidena vhodna avla z recepcijo, na katero se na notranji strani navezujejo vsi pomožni prostori. Ob vzhodni in severni fasadi, ki predstavljata kontakt z urbanim okoljem, so predvideni javni programi, z možnostjo neposrednega zunanjega dostopa in z ureditvijo zunanjih nadkritih površin kavarne. V nadaljevanju sta ob vzhodnem vrtu predvidena dnevni center in fizioterapija, med obema vrtoma pa večnamenski prostor z jedilnico, ki se navezuje na prostor delovnih terapij, ki se lahko z njim v celoti poveže, tako kot prostor duhovne oskrbe. Prostori med osrednjim hodnikom in severno fasado pritličja so namenjeni zdravstvu, v nadaljevanju in vzdolž zahodne fasade pa upravi, s prečnimi osvetlitvami in s pomožnimi prostori ob notranjosti hodnika. Poslovilni prostor je predviden v jugozahodnem delu zahodnega trakta, z neposredno povezavo tako za dovoz z internim dostavnim dvigalom preko kleti kot za odvoz neposredno na prosto, v hortikulturno urejeni park, kjer je predvideno ločeno namensko parkirno mesto.

ORGANIZACIJA TEHNIČNIH IN SERVISNIH PROSTOROV

Večina servisnih in tehničnih prostorov je predvidena v kleti, in sicer pralnica, vse garderobe, skladišča, prostori odpadkov, hišnika in strojnic ter dodatno elektro prostori in prostori vzdrževanja transportne opreme in postelj. Dostop do pralnice za potrebe zunanjih uporabnikov je omogočen preko službenega vhoda in požarnega stopnišča ali preko internega dvigala ter pod nadkritim delom vrta, v celoti po suhem, brez možnosti nepooblaščenega prehoda v druge dele objekta. V pritličju je, zaradi neposredne povezave z jedilnico in za zagotavljanje zunanjih povezav, predvidena kuhinja, ki se na ostale etaže neposredno navezuje s kuhinjskim dvigalom za transport hrane v vozičkih, ob jugozahodnem vrtu pa na gospodarsko dvorišče za potrebe dostave in razvoza za zunanje uporabnike. Za zaščito pred pregrevanjem, pogledi, hrupom in okolico je ekološki otok skupaj z agregati predviden v nadkritem ograjenem delu pritličja zahodnega trakta, kjer je funkcionalno neposredno navezan na interno dvigalo iz kleti za iznos odpadkov. Prostor je za potrebe nalaganja kontejnerjev in T obračališča tovornih vozil proti dovozu z južne strani odprt do nivoja drugega nadstropja. Sobe nad ekološkim otokom, ki so tudi najbližje gospodarskemu dvorišču, so orientirane prečno na dovoz, tako da pogledi iz njih na ekološki otok, dovoz in gospodarsko dvorišče niso možni, vpliv nanje pa je zmanjšan z vmesno ločilno ozelenjeno streho nad dostavnimi parkirišči. Dodatno je predvideno še prezračevanje ekološkega otoka in agregatov preko izolirano vgrajenega jaška neposredno na streho.

OPIS TRAJNOSTNE ZASNOVE

Stavba je prostorsko zasnovana kot kompromis med izpostavljenostjo soncu in osenčenostjo bivalnih prostorov, z orientiranjem stran od severa in z vmesnimi vrtovi z možnostjo intenzivne ozelenitve in osenčenja ter z umestitvijo enega vrta na nivoju kleti za izboljšanje mikroklimatskih pogojev obodnih prostorov. Predvidena je armiranobetonska konstrukcija, zmanjšana na minimum slopov, stebrov in betonskih plošč, z vmesnimi polnili iz trajnostnih materialov v obsegu požarno dopustnih za zavetrovanja in za podloge fasadih panelov glede na namen stavbe. Stavbno in notranje pohištvo ter obloge in nepožarne pregrade so predvidene lesene in zastekljene, vertikalni elementi nad nivojem terena pa obdani s trajnostnimi izolacijami. Strehe in okolica so predvidene ozelenjene, ob fasadah in pergolah je predvidena zasaditev trt za zmanjšanje pregrevanja pregrevanja južnih fasad, ob cesti in ob zahodni poti pa je predvidena zasaditev drevoreda za zmanjšanje vpliva pregrevanja zahodne fasade. Pod parkiriščem je predvidena izvedba zbiralnika meteornih vod za potrebe zalivanja. Zajem zraka je predviden s predkondicioniranjem preko vrta na kletnem nivoju, kondicioniranje zraka za skupne prostore pa s premeščanjem zračnih mas in rekuperacijo, še posebej za dobitke iz pralnice in kuhinje. Vsa okna sob so predvidena opremljena s tradicionalnimi zunanjimi drsnimi senčili, večje zastekljene površine pa s prosojnimi tekstilnimi roloji. Na strehi so predvideni elektro in toplovodni solarni paneli, za ogrevanje in pohlajevanje pa toplotne črpalke. Za vse sisteme je predvidena avtomatizacija preko centralnega nadzornega sistema in vremenske postaje.

OPIS POŽARNE VARNOSTI

Stavba je zasnovana požarno ločena na posamezne sobe in bivalne skupine ter na namenske sklope ostalih prostorov. Hodniki so predvideni sektorsko pregrajeni z redno odprtimi požarnimi vrati, celota pa opremljena s sistemom avtomatskega javljanja požara in hidrantnim omrežjem. Posebej sta predvideni varovani kuhinja in pralnica. Intervencija in evakuacija sta predvideni preko osrednjega stopnišča in zaščitenih stopnišči na koncih prečnih traktov, z neposrednimi izhodi na prosto. Za začetne stopnje požara je v nadstropjih možno premeščanje funkcionalno oviranih oseb med požarno ločenimi sektorji bivalnih skupin. V zunanosti sta predvideni dve površini za gasilce na različnih straneh stavbe, z dovozom s strani ceste B in s strani Prešernove ceste, možna je še tretja površina na Prešernovi cesti. Naklon dovoza do ceste B ne sme presegati dopustnega za gasilska vozila, čemur mora biti prilagojena tudi niveleta predvidene ceste B.

Sklop	Namembnost prostorov	Natečajna naloga			Natečajni predlog		
		Število	Neto površina (m2)	Neto površina skupaj (m2)	Neto površina (m2) SIST ISO	Razlika (m2)	
A	GOSPODINJSKE SKUPINE (skupaj največ 156 stanovančev)						
A.1	GOSPODINJSKE 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	1968,0	0,0	
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovančev	12	25,5	306,0	306,0	0,0	
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinjске skupine	6	50,0	300,0	456,0	156,0	
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinjске skupine	6	10,0	60,0	60,0	0,0	
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10,0	60,0	60,0	0,0	
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14,0	84,0	84,9	0,9	
A.1.7	Shramba za čisto perilo	6	6,0	36,0	36,9	0,9	
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5,0	30,0	31,2	1,2	
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)				2844,0	3003,0	159,0	
A.2	GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE / skupaj največ 36 stanovančev (3 skupine, največ 12 stanovančev na skupino)						
A.2.1	Enoposteljna soba (16 m2 + 4.5m2 kopalnica) / 28 stanovančev	28	20,5	574,0	574,0	0,0	
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25,5	102,0	102,0	0,0	
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinjске skupine(dementni)	3	30,0	90,0	150,9	60,9	
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinjске skupine	3	10,0	30,0	30,0	0,0	
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10,0	30,0	30,0	0,0	
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14,0	42,0	43,1	1,1	
A.2.7	Shramba za čisto perilo	3	6,0	18,0	18,2	0,2	
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5,0	15,0	16,0	1,0	
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)				901,0	964,2	63,2	
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)				3745,0	3967,2	222,2	
B	SKUPNI PROSTORI						
B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI						
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180,0	180,0	199,3	19,3	
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180,0	180,0	198,4	18,4	
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40,0	40,0	42,6	2,6	
B.1.4	Prostor za poslopitev od pokojnega	1	16,0	16,0	18,0	2,0	
B.1.5	Sanitarije za obiskovalce M, Ž, INV (ob glavni avli)	3	4,0	12,0	13,3	1,3	
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6,0	24,0	21,4	-2,6	
SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)				452,0	493,0	41,0	
B.2	DELOVNA TERAPIJA						
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30,0	30,0	36,4	6,4	
SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)				30,0	36,4	6,4	
B.3	FIZIOTERAPIJA						
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40,0	40,0	41,4	1,4	
B.3.2	Čakalnica	1	10,0	10,0	10,1	0,1	
SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)				50,0	51,5	1,5	
B.4	SPLOŠNA AMBULANTA						
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20,0	20,0	22,5	2,5	
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9,0	9,0	10,0	1,0	
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14,0	14,0	13,9	-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	10,0	0,0	
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6,0	6,0	5,9	-0,1	
B.4.6	Prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila	1	5,0	5,0	4,8	-0,2	
B.4.7	Prostor za zabojnik za infektivne odpadke	1	3,0	3,0	3,0	0,0	
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10,0	10,0	11,6	1,6	
SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)				77,0	81,7	4,7	
SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)				609,0	662,6	53,6	
C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA						
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	11,2	1,2	
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	30,1	0,1	
C.3	Čajna kuhinja	1	10,0	10,0	10,6	0,6	
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20,0	20,0	20,1	0,1	
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	8,5	0,5	
C.7	Prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene	1	10,0	10,0	10,2	0,2	
SKUPAJ DNEVNI CENTER (C)				102,0	104,8	2,8	
D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI						
D.1	Frizer in pediker	1	30,0	30,0	34,0	4,0	
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovino	1	25,0	25,0	25,0	0,0	
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	37,8	-2,2	
SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)				95,0	96,8	1,8	
E	PROSTORI ZA ZAPOSLENE						
E.1	UPRAVA						
E.1.1	Pisarna direktorja	1	20,0	20,0	19,9	-0,1	
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20,0	20,0	20,1	0,1	
E.1.3	Tajništvo	1	15,0	15,0	15,1	0,1	
E.1.4	Računovodstvo	1	25,0	25,0	25,4	0,4	
E.1.5	Vodja računovodstva	1	15,0	15,0	15,0	0,0	
E.1.6	Pisarna zdravstvena nega	1	15,0	15,0	13,6	-1,4	
E.1.7	Pisarna za socialno delo	1	25,0	25,0	25,1	0,1	
E.1.8	Pisarna organizacija prehrane	1	15,0	15,0	13,6	-1,4	

E.1.9	Sejna soba	1	30,0	30,0	29,5	-0,5
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	6,7	0,7
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M) - gl. B.1.6	1	6,0	6,0	0,0	-6,0
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	11,6	3,6
E.1.13	Arhiv	1	10,0	10,0	9,0	-1,0
SKUPAJ UPRAVA (E.1)				210,0	204,6	-5,4
E.2						
GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI						
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89,0	89,0	126,6	37,6
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10,0	10,0	13,1	3,1
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4,0	4,0	9,3	5,3
SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)				103,0	149,0	46,0
E.3						
DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)						
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10,0	50,0	48,0	-2,0
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	32,0	-8,0
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3,0	15,0	23,9	8,9
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40,0	40,0	47,5	7,5
SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)				145,0	151,4	6,4
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)				458,0	505,0	47,0

*Število prostorov se predvidi glede na torisno zasnovo.

F						
GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI						
F.1 CENTRALNA KUHINJA						
F.1.1	Kuhinja	1	200,0	200,0	194,3	-5,7
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100,0	100,0	107,6	7,6
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10,0	10,0	10,1	0,1
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20,0	20,0	20,0	0,0
SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)				330,0	332,0	2,0
F.2 PRALNICA						
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20,0	20,0	24,9	4,9
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70,0	70,0	62,1	-7,9
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80,0	80,0	73,2	-6,8
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20,0	20,0	27,6	7,6
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10,0	10,0	11,2	1,2
SKUPAJ PRALNICA (F.2)				200,0	199,0	-1,0
F.3 SERVISNI PROSTORI						
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	67,4	27,4
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50,0	50,0	48,1	-50,0
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60,0	60,0	60,6	0,6
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80,0	80,0	92,3	12,3
SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)				230,0	268,4	38,4
F.4. TEHNIČNI PROSTORI						
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100,0	100,0	111,6	11,6
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100,0	100,0	103,8	3,8
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40,0	40,0	43,4	3,4
SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)				240,0	258,8	18,8
SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)				1000,0	1058,2	58,2

**Ocenjena velikost

SKUPAJ A + B + C + D + E + F		6009,0	6394,6	385,6
G. KOMUNIKACIJE				
Hodniki, stopnišča, dvigala (25%) + lože gospodinjiskih skupin		1502,3	1726,4	224,2
SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)		7511,3	8121,0	609,7

ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0,0	0,0	1052,8	1052,8
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0,0	0,0	2060,8	2060,8
ZP.3	Zunanje površine na terenu (gospodinjска skupina dementni)*** - gl. ZP.5	1	0,0	0,0	0,0	0,0
ZP.4	Zunanje površine strešne terase (gospodinjска skupina)***	0	0,0	0,0	0,0	0,0
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjска skupina dementni)***	0	0,0	0,0	210,5	210,5
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	147,4	147,4
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	327,4	327,4
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80,0	80,0	82,2	2,2
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	558,1	155,1
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50,0	50,0	25,3	-24,7
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0,0	0,0	15,7	15,7
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)				533,0	4480,2	3947,2

*** Glede na predlagano zasnovo.

pojasnila:

razpisna tabela v poglavju objekt vključuje zaprte površine, v poglavju zunanje površine pa odprte namenske površine

nadkrite površine v sklopu oboda stavbe so razvidne iz tlorisov in so upoštewane v oceni investicije v BTP stavbe

del površin iz tabele ZP (zunanje površine) se nahaja v sklopu oboda BTP stavbe

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORJI

	Natečajna naloga	Natečajni predlog
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ		
Bruto zazidana površina za FZ	0,4*	0,4
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI	1,2**	1,4
FAKTOR IZRABE FI		
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		9639,50 m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0,3
Površina zelenih površin za FZP		2060,80 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 informati

***Faktor zelenih površin za območje 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	1412,70	1400,00	1977780,00	
nadzemne etaže	9651,40	1500,00	14477100,00	
SKUPAJ	11064,10		16454880,00	dotatno