



DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA

ZASNOVA

URBANISTIČNA REŠITEV

Objekt je umeščen ob severni rob zemljišča, kar je omogočilo zasnovo večje, pregledne vhodne površine – vstopnega trga kot prostora dostopa in aktivnega zunanje-ga prostora. Postavitev omogoča jasno zamejitev pro-meta (parkiranje za zaposlene, dostava, odvoz smeti) od pristopa do vhoda objekta z reševalnimi vozili ali za prihod stanovalcev ter obiskovalcev.

Z umestitvijo objekta ob rob lokacije se vzpostavi sklenjena zelena poteza ob Parenzani, ki se nadaljuje med objekto-ma Innorenew in univerzitetnega kampusa 0.1. ter dlje s pogledi proti Šaredu. Zelena poteza se prepleta s tlakova-no, tržno površino ob južnem in vzhodnem robu objekta, hkrati pa se prečno povezuje na vzhodnem in zahodnem robu objekta ter preko prehodne avle z drevoredom ob Prešernovi cesti in dlje v smeri proti morju.

Priključevanje na cestno omrežje upošteva načrtovano dostopno cesto in ustvarja jasno ter pregledno prometno ureditev z zadržanjem dostave in odvoza pred prihodom do vhoda objekta, kar povečuje varnost in ustvarja prijet-nejše bivalne pogoje v odprtem prostoru. Uvoz za inter-vencije je urejen pred glavnim vhodom, lahko pa se pril-a-godi izvajanje intervencije z vhodom na zahodni fasadi objekta. Prav tako umestitev prostora za umrle omogoča različne rešitve – odvoz z zahodne (bolj intimne strani) ali s trga (bolj slavnostne strani); s tem je prepuščeno upravi doma, kako izvaja pietetno službo odvoza umrlih.



UREDITVENA SITUACIJA S PRIKAZOM TLORISA STREH | M 1:1000

ARHITEKTURNA ZASNOVA

ZASNOVA OBJEKTA

Stavbo lahko razdelimo na tri sklenjenje programske sklope – bivalni prostori, javni prostori in tehnično-servisni prostori. Programsko je objekt razdeljen v skladu s programskimi sklopi:

- javni programi (vhod, storitve, dnevni center) in prostori, ki zahtevajo dnevno svetlobo so umeščeni v enotni etaži pritličja z enostavno orientacijo po različni programih in s programsko navezavo na zunanji prostor.
- bivanjski program je umeščen v dva razčlenjena stolpiča, pri čemer so gospodinjске skupnosti za osebe z demenco umeščene v 1. nadstropje z dostopom na teraso, ostale gospodinjске skupnosti pa so umeščene v preostale etaže.
- tehnično-servisni program je umeščen v kleti, pri čemer je vzpostavljen južno orientiran in dobro osvetljen atrij za pralnico.

Stavba je oblikovana s členitvijo kompaktnega lamelnega objekta v dva dela – stolpiča. Verzel, ki nastane med njima omogoča zeleno povezavo med drevoredom pinij

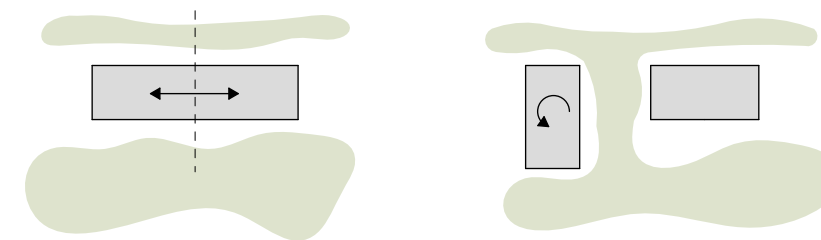
in zelenim dvoriščem doma. Vmesni atrij na raščenem terenu omogoča zasaditev visokoraslega drevja in s tem še krepí vmesno povezavo. Hkrati povezava vzpostavi stik med morjem in gričevjem proti jugu ter tako prevetrenost južne strani dvorišča (preprečevanje zadrževanja vročega zraka pred objektom).

Stolpiča s sobami stojita na enotnem pritličnem delu, ki se preko lož in nadstreškov povezuje z odprtim prostorom različnih značajev. Oblikovanje objekta temelji na skladnosti z okoliškimi objekti na severni strani Prešernove ceste, s čimer se zasleduje cilj enotnega videza Prešernove ceste s podobno oblikovanimi objekti in ohranjenim drevoredom pinij kot zelo kakovostnega ter zgodovinsko vzpostavljenega mestnega prostora. Hkrati takšno oblikovanje krepí vtis domačnosti objekta, ki je tesno povezan s preostalo podobo kraja. Delitev večjega objekta na dva stolpiča in različno obdelavo fasad bivanjskega in pritličnega dela zmanjšuje prostorsko prisotnost objekta ter merilo tako približuje stanovalcem.

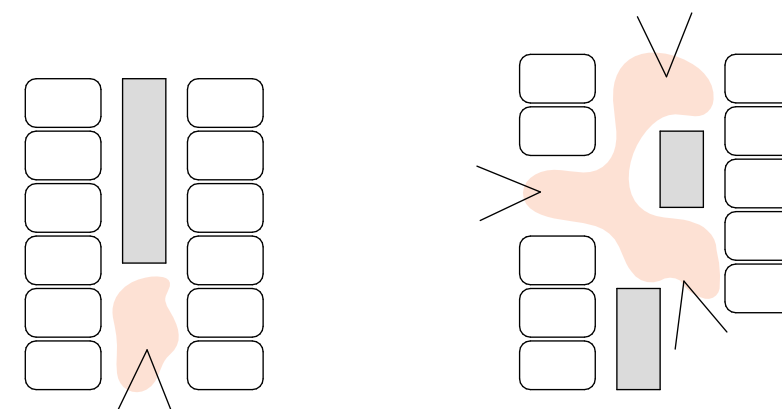
ZASNOVA ODPRTIH POVRŠIN

Odperte površine so razdeljene v tri sklope, ki se kontinuirano povezujejo. Dovozi del na jugozahodu z uvozom v klet in na parkirišča je funkcionalno del ceste s pločnikom. Vhodni trg je urejen kot skupna prometna površina (shared space), ki deluje hkrati kot trg in kot dovozna površina za prihod v dom (drop-off) oz. za intervencije. Tretji del, na jugovzhodnem delu zemljišča, pa je povsem ločen od prometa in je programsko bogat za aktivnosti starejših na prostem (visoke grede, krožne poti različnih površin, terase, kavarna, zunanji prostor dnevnega centra...). Slednji prostor se zvezno povezuje s Parenzano, kar omogoča

stanovalcem tudi daljše sprehode v bližnji okolice. Severna stran objekta ima urbani značaj z dostopom do dodatnih storitvenih dejavnosti. Na tej strani se uredi sekundarni dostop v avlo (s pregledom z recepcije), ki tvori neposredno povezavo poti med morjem in domom. Atrij v sredini objekta med obema stolpičema je urejen na raščenem terenu, kar omogoča tako gosto zasaditev ter zasaditev visokoraslih kot povezovalnega elementa prostora drevoreda in dvorišča. Hkrati je omogočeno naravno prezračevanje osvetljevanje pritličja na lokaciji jedilnice in prostorom za duhovno oskrbo.



ČLENJEN VOLUMEN OMOGOČA POVEZOVANJE ZELENEGA PROSTORA TER SE NAVEZUJE NA MERILO OKOLIŠKIH STAVB



DVOKORIDORSKA ZASNOVA
GOSPODINJSKE SKUPINE

GRUČASTA ZASNOVA
GOSPODINJSKE SKUPINE Z
ODPIRANJEM POGLEDOV



REINTERPRETACIJA PREPOZNAVNIH ELEMENTOV
TIPIČNIH PRIMORSKIH FASAD

UPORABA

DOM ZA STAREJŠE

PRITLIČJE

Zasnova pritličja je osnovana na osrednji, prehodni avli, ki povezuje javno prostor ulice s trgom pred domom. Na os avle se navezuje recepcija z dobrim pregledom nad celotnim programom pritličja. Iz avle so dostopni: jedilnica, prostor duhovne oskrbe, kavarna (z notranjim in zunanjim delom), dnevni center, terapije in storitvene dejavnosti ter prostori uprave doma. Iz vhoda po stiku z recepcijo je enostaven dostop do obeh komunikacijskih jeder, ki vodita do etaž v stolpičih.

NADSTROPJA

Tipološko preverjena rešitev kompaktnega bivalnega objekta z dvojnimi hodniki je bila uporabljena kot izhodišče na rešitev učinkovite umestitve programa. Osnovno tipologijo se je razčlenilo tako, da se je vzpostavilo poglede na različne ambiente – proti pinjam in morju, proti gričem ter na vzhod in zahod. S tem se pridobi raznolike notranje skupne notranje prostore, ki omogočajo stanovalcem, da izbirajo prostore po lastnih željah in potrebah.

Vse sobe so orientirane tako, da zadostijo potrebam po osvetlitvi, hkrati pa nudijo različne bivalne pogoje. Hodniki omogočajo enostavno manipulacijo postelj in srečevanje do štirih oseb hkrati oz. brez težav se srečujejo osebe na vozičkih in prevoz postelj ter vozičkov s perilom ter hrano.

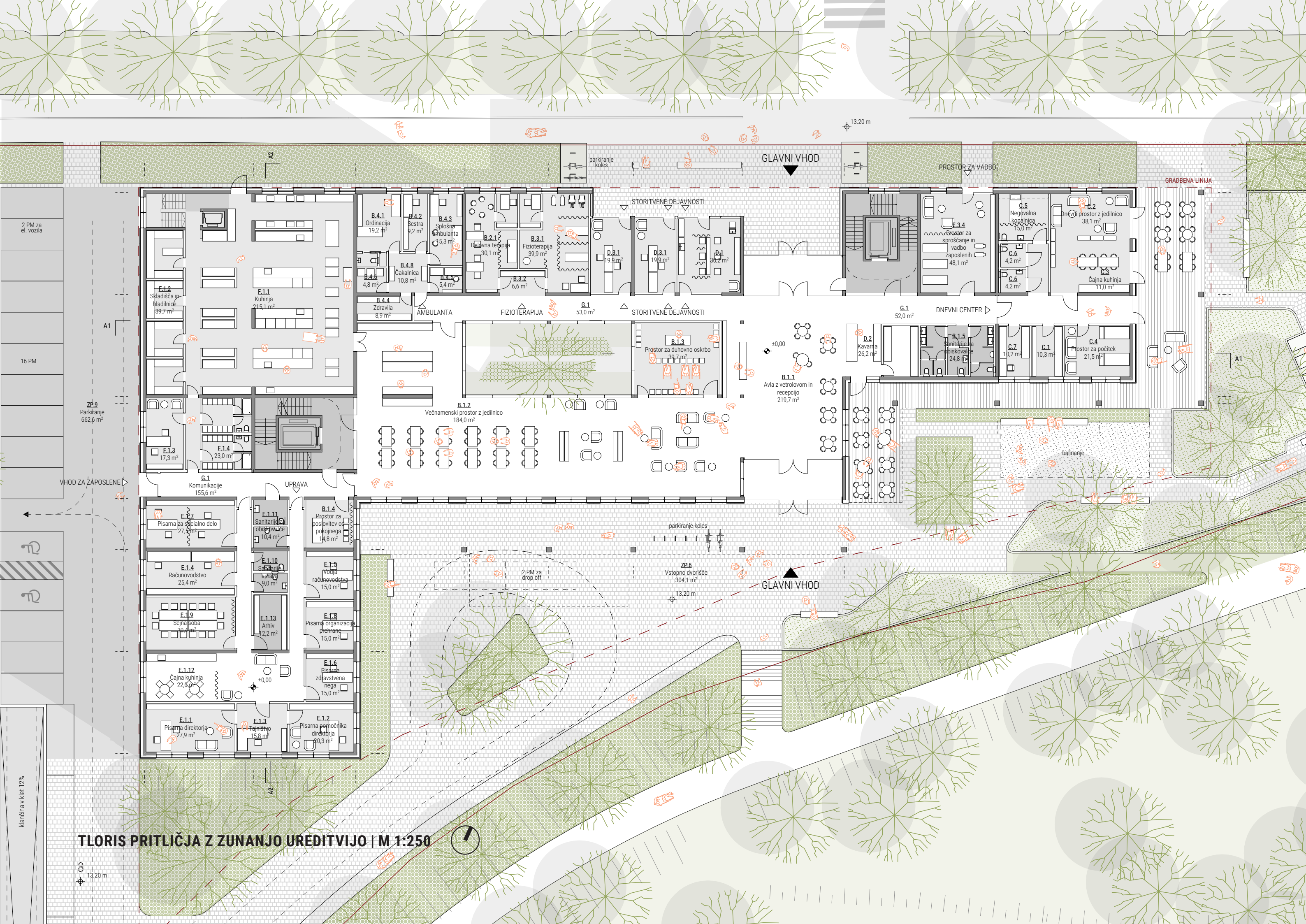
KLET

V klet so umeščeni tehnični prostori, garderobe za zaposlene, pralnica, del shranjevalni površin za kuhinjo, skladišča in prostor za agregat. Klančina in višina objekta omogoča uvoz komunalnega vozila v odprto dvorišče na ravnini kleti. Klančina je zaradi minimalnega prometa lahko enosmerna s semaforjem, kar zniža stroške in zmanjšuje količino tlakovanih površin.

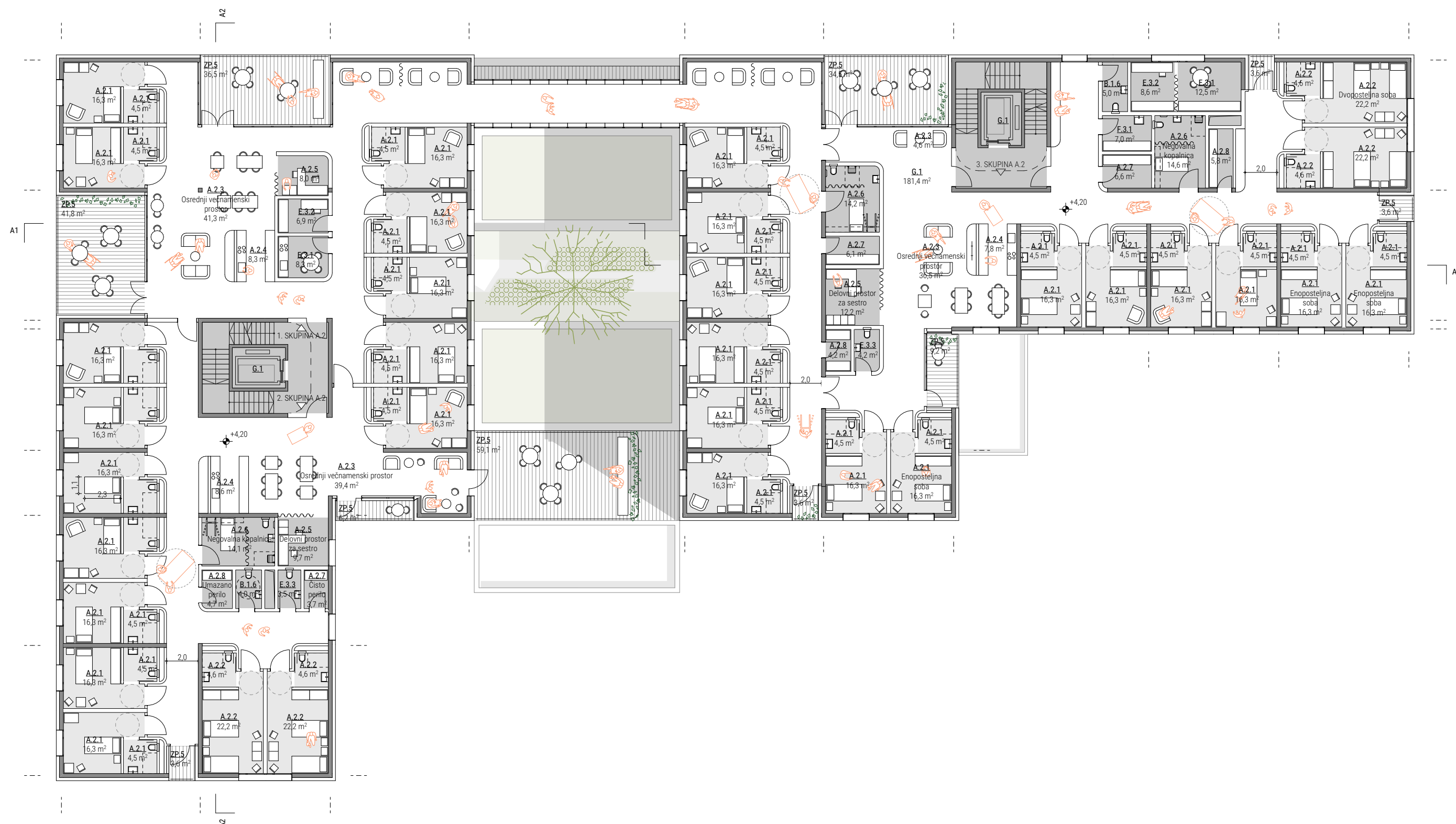
DELITEV NA CONE

→ glej shemo na str. 6

Vpostavitev con v primeru širitve kužnih bolezni se uredi z delitvijo na belo cono v enem od stolpičev (celotni stolpič) ter na izmenično sive in rdeče cone (po etažah) v drugem stolpiču. Komunikacijska jedra so bele cone, kar se omogoči z vzpostavitvijo filtrom na hodnikih pred vhodom v jedro (menjava osebne varovalne opreme in razkuženje). Umazano perilo je potrebno pred prevozom v klet zaščititi.



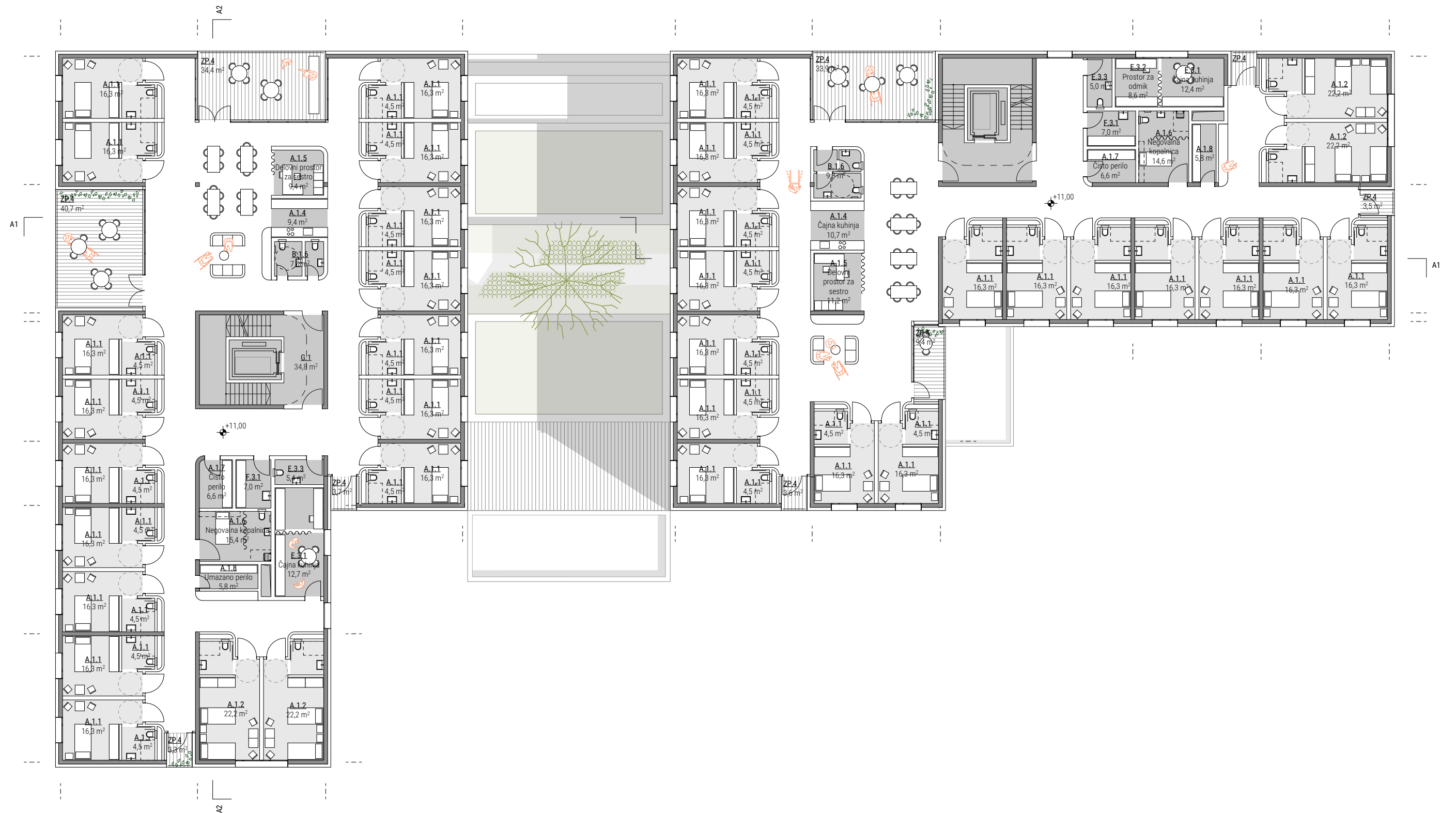
TLORIS PRITLIČJA Z ZUNANJO UREDITVIJO | M 1:250



TLORIS 1. NADSTROPJA | M 1:250







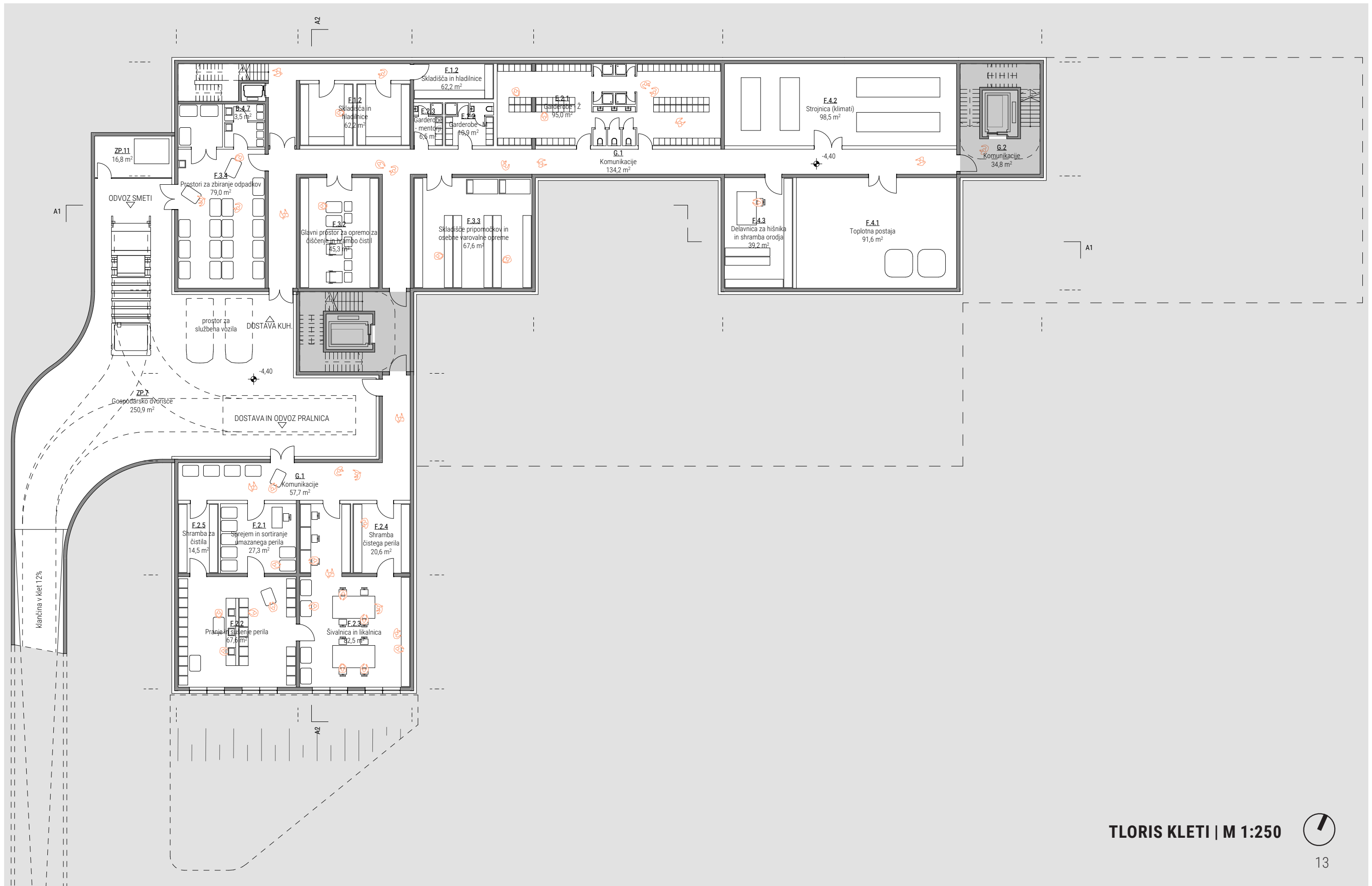
TLORIS 3. NADSTROPJA | M 1:250





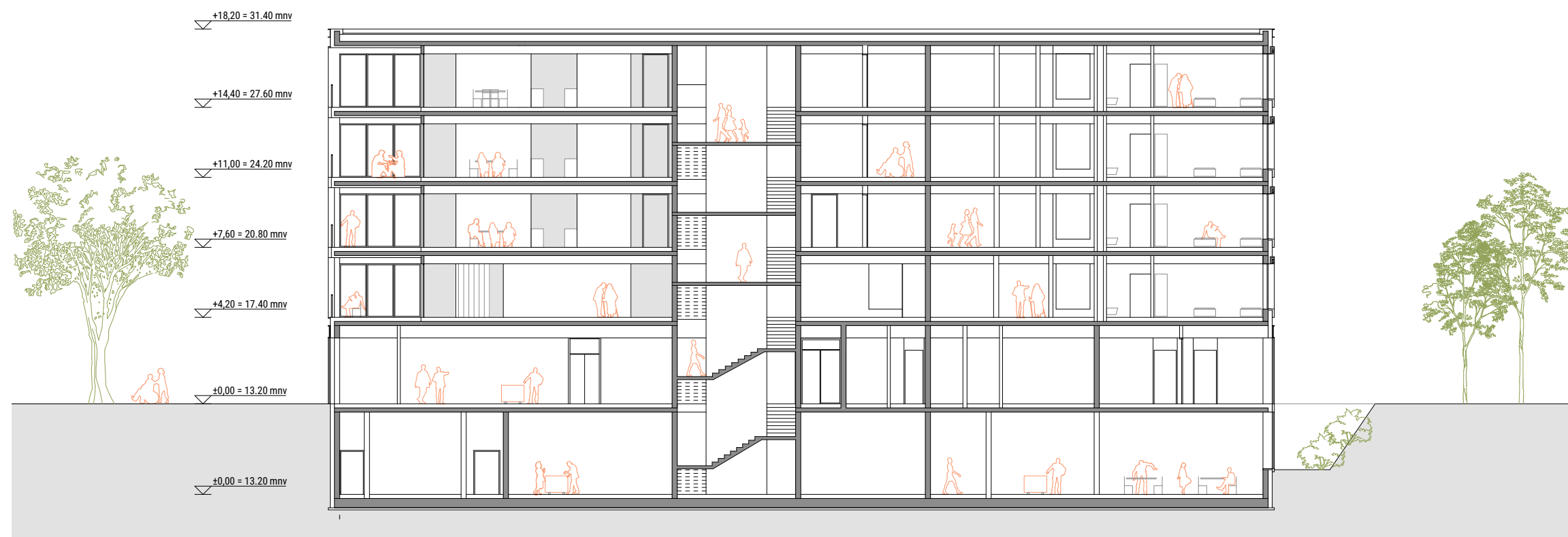
TLORIS 4. NADSTROPJA | M 1:250







VZDOLŽNI PREREZ | M 1:250



PREČNI PREREZ | M 1:250



SEVERNA FASADA PROTI PREŠERNOVI CESTI | M 1:250

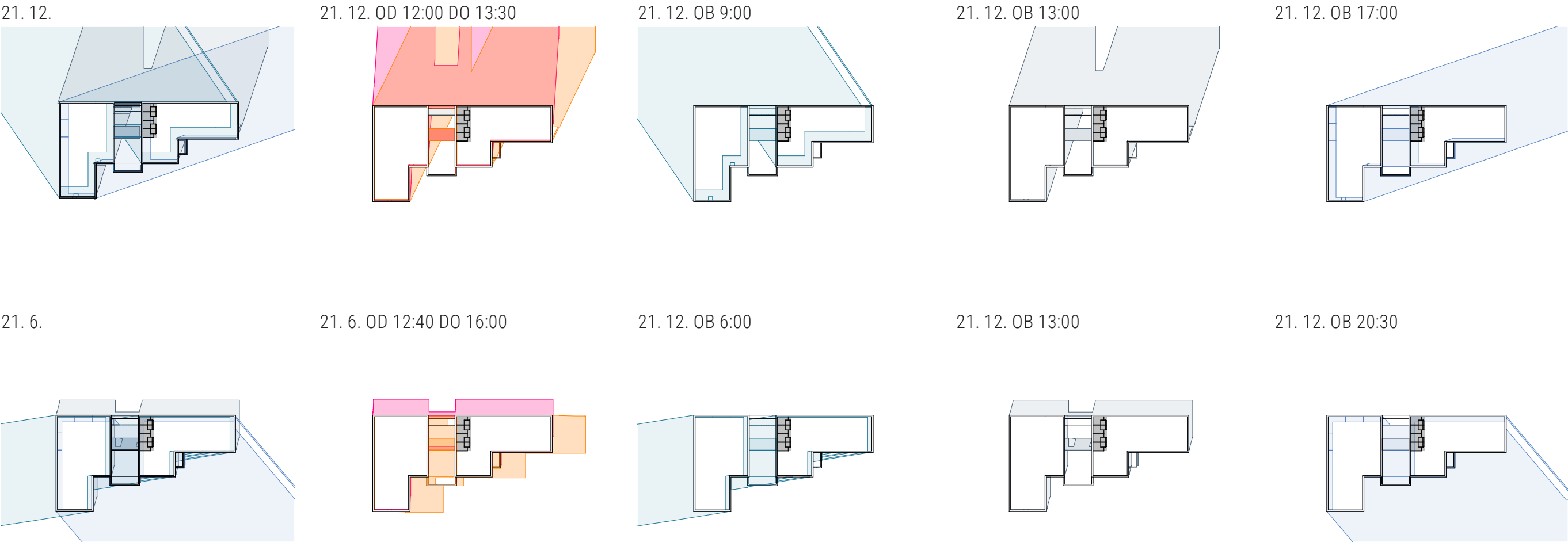


ZAHODNA FASADA | M 1:250



ZUNANJOST OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI ZELENIMI POVRŠINAMI, POGLED S PREŠERNOVE CESTE

SHEME OSONČENOSTI



TEHNIČNO POROČILO

OBJEKT

KONSTRUKCIJA

Nosilna konstrukcija je stenska z rastrom podpor na okoli 8 metrov in z armiranobetonskimi jedri. Konstrukcijsko je objekt zasnovan na način, da je izvedba možna tako v leseni kot v armiranobetonski oz. opečni izvedbi, s čimer se zasnova lahko prilagodi naročnikovim ciljem glede trajnostnosti in načinov financiranja (zeleno javno naročanje). Enotažni kletni del objekta je izveden v armiranobetonski konstrukciji kot črna kad. Ščitenje gradbene jame zaradi plitke kleti ne bo zahtevno.

OVOJ

Ovoj objekta je ločen na pritlični in nadstropni del. Pritličje je zaprto s strukturno obešeno fasado, kar omogoča večje odprtine in prilagodljivejšo zasnovo prostorov. Izmenjujejo se steklene transparentne, polne emailirane in aluminjaste površine, barvane v temnejšo sivkasto-zeleno barvno. Oba stolpiča s sobami imata ovoj kot klasična, mineralna, ometana fasada z odprtinami za okna in terase. S tem se približa klasičnemu oblikovanju ovojev okoliških stavb ter tvori prepoznavno podobo stanovanjskih stavb, k čimer naj bi stremel tudi dom za ostarele. Vzor v bližnjih blokih arhitekta Eda Mihevca, ki tvorijo podobo Prešernove ceste, je uporabljen v izboru tople fasadne barve in v reinterpretaciji polken (škur). Slednje postanejo okenski element z integracijo žaluzij, špalete in samih oken v enoten element, ki je izpostavljen na fasadi. Poleg vizualnega vtisa se tako lahko žaluzije varuje pred vetrom in omogoči prezračevalni pas med žaluzijami in steklom, kar zmanjšuje pregrevanje ob spuščeni žaluzijah. Streha je izvedena kot ravna, ekstenzivno ozelenjena straha, razen na mestih, kjer se uredi postavitve fotovoltaičnih panelov.

NAPELJAVE

ELEKTRIČNA ENERGIJA

Električne napeljave so razpeljane po policah v tehničnih prostorih (kotlovnica, skladišča...), kar je cenovno ugodno in omogoča enostavno prilagajanje trenutnim potrebam. V bivanjskem in javnem delu je razvod razpeljan nad spuščeni stropom z vertikalami ob komunikacijskih jedrih. Tehnične naprave, osvetlitev in senčenje so vezani na centralni nadzorni sistem, s čimer se zagotovi varnost senčil ob močnejšem vetru in učinkovito obratovanje objekta (ogrevanje, ohlajanje, osvetlitev).

Strešne površine omogočajo namestitve sončne elektrarne, kar je v sklopu s toplotno črpalko kot virom ogrevanja smiselno. Obseg sončne elektrarne se prilagodi dejanskim potrebam in trenutnemu sistemu uporabe presežne električne energije.

Smiselno je urediti tudi zalogovnik za zbiranje deževnice za porabo v objektu in za namakanje zelenih streh.

VODOVOD IN KANALIZACIJA

Vodovodni in kanalizacijski sistem je vezan na javno omrežje. Hidrantna mreža je ločeno razpeljana. S strešnih površin se zbira deževnica, ki se v ločenem razvodu porablja za kotličke za izplakovanje, čiščenje vozil, pranje oblek in podobnega. Vodo se lahko uporablja tudi za potrebe vaj. Presežne meteorne vode se ponika z izlivom v zeleni pas med tlakovanimi površinami in obodnimi zelenimi površinami, s čimer se v poletnih mesecih vzpostavi dodatno ohlajevanje območje preko evapotranspiracije in ohranja bogato zelenje.

OGREVANJE IN OHLAJEVANJE

Ogrevanje in ohlajevanje objekta poteka s toplotno črpalko zrak – voda s centralnim razvodnim sistemom, vezanim na talna (gretje) in stropna (hlajenje) ploskovna ogrevala.

Mehansko prezračevanje se izvaja s klimatom za oba dela programa (dve napravi), ki je umeščen v kleti, s čimer se zagotovi dolga življenjska doba. Zajem in izpuh zraka je urejen na strehi.

Celoten objekt omogoča tudi naravno prezračevanje. V pritličju to dodatno omogoča zeleni atrij. Odpadna toplota zraka se rekuperira z ogrevanjem dovodnega svežega zraka.

TRAJNOSTNOST

Trajnostni pristop k oblikovanju objekta je dosežen z manjšanjem porabe energije za obratovanje in dolgotrajno rabo objekta s prilagodljivimi površinami.

PORABA ENERGIJE

Nizka poraba primarne energije je zagotovljena s kompaktno zasnovo in zadržano zasteklitvijo bivanjskih in ostalih površin.

Pomembno varčevanje z energijo zagotavlja tudi možnost naravnega prezračevanja celotnega objekta in posledično nočno pohlajevanje ter minimalna uporaba mehanskega prezračevanja (pretežno pozimi).

Obnovljive vire energije se zagotavlja s toplotno črpalko in sončno elektrarno.

TRAJNA RABA

Objekt je oblikovan z ozirom na nizke stroške obratovanja in vzdrževanja z uporabo dobavljivih in odpornih materialov za ovoj in konstrukcijo. Prilagodljivost objekta je možno podkrepiti z zasnovo konstrukcije, ki omogoča delitev na manjše prostore (večji raster 8 m se deli na manjše), oz. se stensko konstrukcijo nadomesti deloma s skeletno. Trajno rabo podpira tudi možnost naravnega prezračevanja in enostavno senčenje objekta, s čimer je delovanje v veliki meri neodvisno od strojnih napeljav, zaradi česar so lahko le-te vzdržno rabljene in manjših moči.

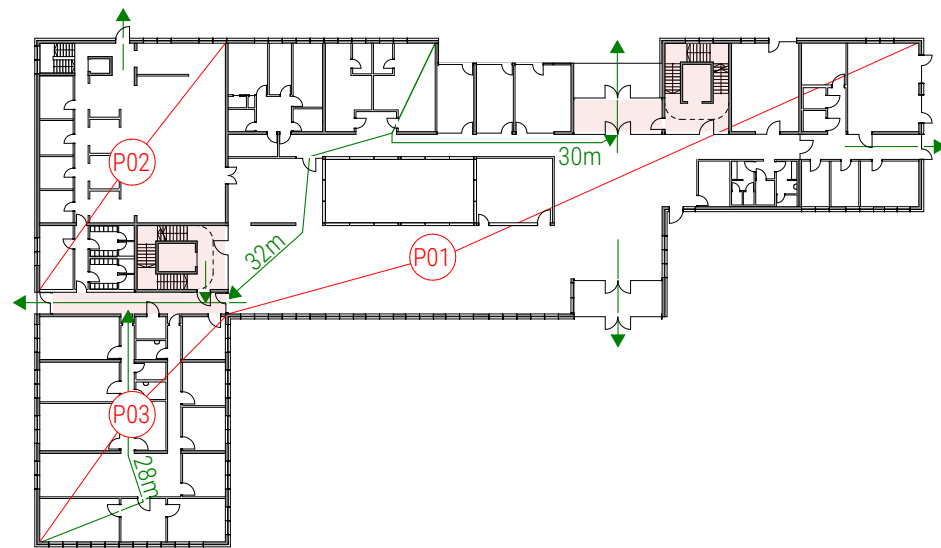
POŽARNA VARNOST

Požarna varnost objekta je urejena s členitvijo volumnov v posamezne požarne sektorje (EI60). Vsak stolpič je možno dodatno deliti na dve požarni coni, ne da bi s tem bistveno ovirali prehajanje v skupnih prostorih (odprta vmesna vrata, ki se zaprejo le v primeru požara).

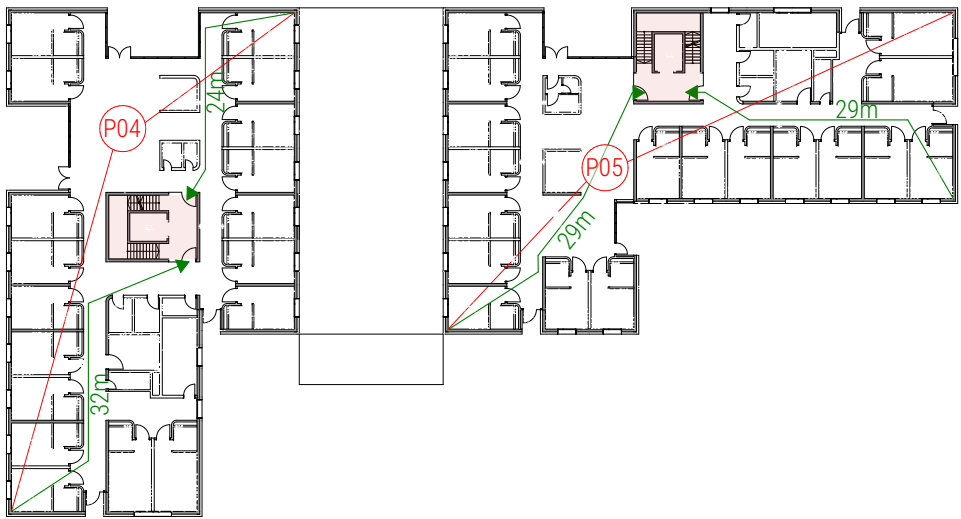
Predvidena je uporaba avtomatskega javljanja požara (AJP) in ureditvijo evakuacijskih poti pod 35 metrov do požarno varnega jedra, iz katerega vodijo poti na prosto. Iz kleti vodijo na prosto dve jedri in prehod po klančini neposredno na prosto.

Ovoj objekta je požarno odporen (ALU obešena fasada in ometana fasada), steklene površine se odpirajo na proste zunanje površine. Dostopnost za gašenje požara je zagotovljena s treh strani (s Prešernove ceste, z zahodne in južne strani).

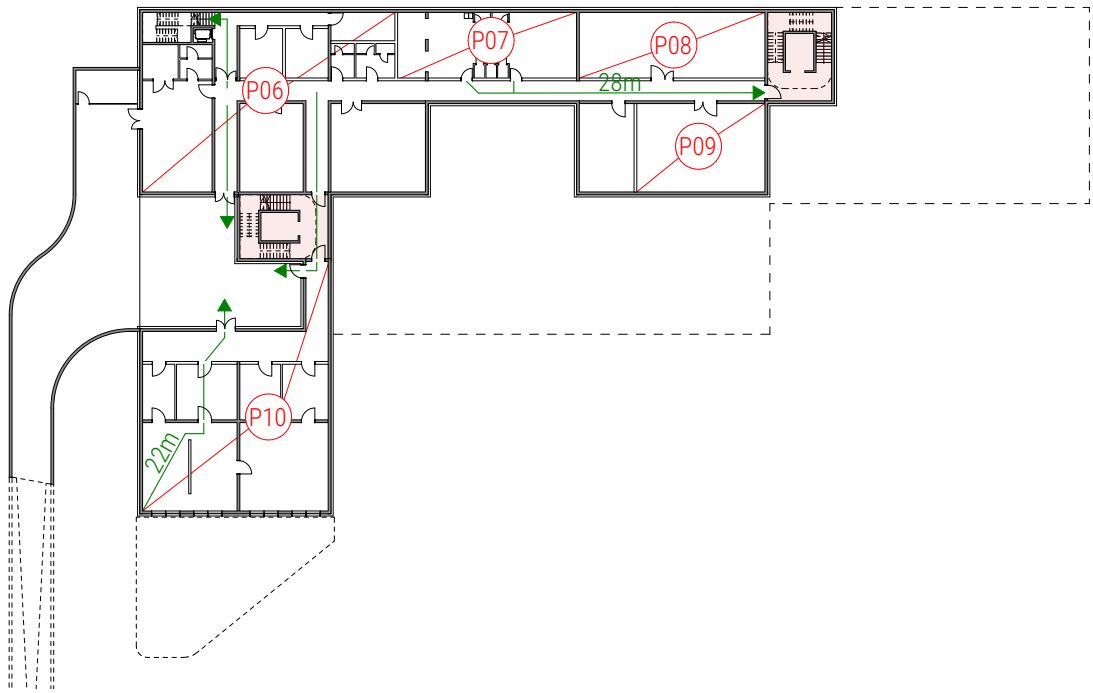
HEME ZASNOVE POŽARNE VARNOSTI



PRITLIČJE



TIPIČNA ETAŽA



KLET

TABELA POVRŠIN

NF377 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	2003,1	35,1
A.1.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 24 stanovalcev	12	25,5	306,0	321,8	15,8
A.1.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine	6	50,0	300,0	302,8	2,8
A.1.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	6	10,0	60,0	60,2	0,2
A.1.5	Delovni prostor za sestro	6	10,0	60,0	61,7	1,7
A.1.6	Negovalna kopalnica	6	14,0	84,0	90,0	6,0
A.1.7	Šhramba za čisto perilo	6	6,0	36,0	39,5	3,5
A.1.8	Prostor za umazano perilo in čistila	6	5,0	30,0	34,8	4,8
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A.1)				2844,0	2913,9	69,9
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	584,3	10,3
A.2.2	Dvoposteljna soba (21 m2 + 4.5 m2 kopalnica) / 8 uporabnikov	4	25,5	102,0	107,3	5,3
A.2.3	Osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine(dementni)	3	30,0	90,0	121,9	31,9
A.2.4	Čajna kuhinja gospodinske skupine	3	10,0	30,0	24,7	-5,3
A.2.5	Delovni prostor za sestro	3	10,0	30,0	29,9	-0,1
A.2.6	Negovalna kopalnica	3	14,0	42,0	42,9	0,9
A.2.7	Šhramba za čisto perilo	3	6,0	18,0	16,4	-1,6
A.2.8	Prostor za umazano perilo in čistila	3	5,0	15,0	14,7	-0,3
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE ZA DEMENTNE (A.2)				901,0	942,1	41,1
SKUPAJ GOSPODINJSKE SKUPINE (A)				3745,0	3856,0	111,0
B	SKUPNI PROSTORI					
B.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI					
B.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo	1	180,0	180,0	219,7	39,7
B.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	1	180,0	180,0	184,0	4,0
B.1.3	Prostor za duhovno oskrbo	1	40,0	40,0	39,7	-0,3
B.1.4	Prostor za poslopitev 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	24,8	12,8
B.1.6	Sanitarije za obiskovalce v vsaki etaži (M, Ž/INV)*	4	6,0	24,0	58,1	34,1
SKUPAJ OSREDNJI SKUPNI PROSTORI (B.1)				452,0	541,1	89,1
B.2	DELOVNA TERAPIJA					
B.2.1	Prostor za delovno terapijo (s kabinetom terapevta)	1	30,0	30,0	30,1	0,1
SKUPAJ DELOVNA TERAPIJA (B.2)				30,0	30,1	0,1
B.3	FIZIOTERAPIJA					
B.3.1	Prostor za fizioterapijo (s kabinetom terapevta)	1	40,0	40,0	39,9	-0,1
B.3.2	Čakalnica	1	10,0	10,0	6,6	-3,4
SKUPAJ FIZIOTERAPIJA (B.3)				50,0	46,5	-3,5
B.4	SPLOŠNA AMBULANTA					
B.4.1	Ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika	1	20,0	20,0	19,2	-0,8
B.4.2	Prostor za administrativno delo medicinske sestre	1	9,0	9,0	9,2	0,2
B.4.3	Splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo	1	14,0	14,0	15,3	1,3
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	8,9	-1,1
B.4.5	Čisti delovni prostor - priročno skladišče	1	6,0	6,0	5,4	-0,6
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	3,5	0,5
B.4.8	Čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika)	1	10,0	10,0	10,8	0,8
SKUPAJ SPLOŠNA AMBULANTA (B.4)				77,0	77,1	0,1
SKUPAJ SKUPNI PROSTORI (B)				609,0	694,8	85,8

C	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBLIKA DOMA					
C.1	Garderoba za uporabnike dnevnega centra	1	10,0	10,0	10,3	0,3
C.2	Dnevni prostor z jedilnico	1	30,0	30,0	38,1	8,1
C.3	Čajna kuhinja	1	10,0	10,0	11,0	1,0
C.4	Prostor za počitek uporabnikov dnevnega centra	1	20,0	20,0	21,5	1,5
C.5	Negovalna kopalnica	1	14,0	14,0	15,0	1,0
C.6	Sanitarije za uporabnike dnevnega centra (primerna za invalide)	2	4,0	8,0	8,4	0,4
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	114,5	12,5

D	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI					
D.1	Frizer in pediker	1	30,0	30,0	30,2	0,2
D.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	1	25,0	25,0	26,3	1,3
D.3	Prostor za skupnostne storitve	2	20,0	40,0	39,8	-0,2
	SKUPAJ DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI (D)			95,0	96,3	1,3

E	PROSTORI ZA ZAPOSLENE					
E.1	UPRAVA					
E.1.1	Pisarna direktorja	1	20,0	20,0	27,9	7,9
E.1.2	Pisarna pomočnika direktorja	1	20,0	20,0	20,3	0,3
E.1.3	Tajništvo	1	15,0	15,0	15,8	0,8
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	15,0	0,0
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	15,0	0,0
E.1.9	Sejna soba	1	30,0	30,0	30,4	0,4
E.1.10	Sanitarije uprava (Ž, M)	1	6,0	6,0	9,0	3,0
E.1.11	Sanitarije obiskovalci (Ž/INV, M)	1	6,0	6,0	10,4	4,4
E.1.12	Čajna kuhinja	1	8,0	8,0	22,0	14,0
E.1.13	Arhiv	1	10,0	10,0	12,2	2,2
SKUPAJ UPRAVA (E.1)				210,0	245,9	35,9
E.2	GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI					
E.2.1	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (Ž)	1	89,0	89,0	95,0	6,0
E.2.2	Garderoba za zaposlene, študente/dijake s sanitarijami in tuši (M)	1	10,0	10,0	10,9	0,9
E.2.3	Garderoba za mentorje s sanitarijami in tuši	1	4,0	4,0	6,5	2,5
SKUPAJ GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENI (E.2)				103,0	112,4	9,4
E.3	DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (POVEZANI S PROSTORI GOSPODINJSKE SKUPINE)					
E.3.1	Čajna kuhinja zaposleni (v vsaki etaži)*	5	10,0	50,0	96,0	46,0
E.3.2	Prostor za odmik zaposlenih / v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	66,1	26,1
E.3.3	Sanitarije za zaposlene / v vsaki etaži)*	5	3,0	15,0	38,8	23,8
E.3.4	Prostor za sproščanje in vadbo zaposlenih	1	40,0	40,0	48,1	8,1
SKUPAJ DRUGI PROSTORI ZAPOSLENI (E.3)				145,0	249,0	104,0
SKUPAJ PROSTORI ZA ZAPOSLENE (E)				458,0	607,3	149,3

*Število prostorov se predvidi glede na tlorisno zasnovo.

F	GOSPODARSKI, SERVISNI, TEHNIČNI PROSTORI					
F.1	CENTRALNA KUHINJA					
F.1.1	Kuhinja	1	200,0	200,0	215,1	15,1
F.1.2	Skladišča in hladilnice	1	100,0	100,0	102,0	2,0
F.1.3	Pisarna vodje kuhinje	1	10,0	10,0	17,3	7,3
F.1.4	Garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene, ločene po spolu (12 zaposlenih)	1	20,0	20,0	23,0	3,0
SKUPAJ CENTRALNA KUHINJA (F.1)			330,0	357,4	27,4	
F.2	PRALNICA					
F.2.1	Sprejem in sortiranje umazanega perila	1	20,0	20,0	27,3	7,3
F.2.2	Pranje in sušenje perila	1	70,0	70,0	67,6	-2,4
F.2.3	Šivalnica in likalnica	1	80,0	80,0	82,5	2,5
F.2.4	Shramba čistega perila	1	20,0	20,0	20,6	0,6
F.2.5	Shramba za detergente/čistila	1	10,0	10,0	14,5	4,5
SKUPAJ PRALNICA (F.2)			200,0	212,5	12,5	
F.3	SERVISNI PROSTORI					
F.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme (v vsaki etaži)	5	8,0	40,0	49,0	9,0
F.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil	1	50,0	50,0	45,3	50,0
F.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme	1	60,0	60,0	67,6	7,6
F.3.4	Prostori za zbiranje odpadkov	1	80,0	80,0	79,0	-1,0
SKUPAJ SERVISNI PROSTORI (F.3)			230,0	240,9	10,9	
F.4.	TEHNIČNI PROSTORI					
F.4.1	Toplotna postaja**	1	100,0	100,0	91,6	-8,4
F.4.2	Strojnica (klimati)**	1	100,0	100,0	98,5	-1,5
F.4.3	Delavnica za hišnika in shramba orodja	1	40,0	40,0	39,2	-0,8
SKUPAJ TEHNIČNI PROSTORI (F.4.)			240,0	229,3	-10,7	
SKUPAJ GOSPODARSKI, POMOŽNI, TEHNIČNI PROSTORI (F)			1000,0	1040,1	40,1	
**Ocenjena velikost						

SKUPAJ A + B + C + D + E + F	6009,0	6409,0	400,0
------------------------------	--------	--------	-------

G.	KOMUNIKACIJE			
	Hodniki, stopnišča, dvigala (25%)	1502,3	4305,0	2802,8

SKUPAJ OBJEKT (A + B + C + D + E + F + G)	7511,3	10714,0	3202,7
---	--------	---------	--------

ZP	ZUNANJE POVRŠINE***					
ZP.1	Utrjene površine***	1	0,0	0,0	1454,7	1454,7
ZP.2	Zelene (parkovne) površine***	1	0,0	0,0	2019,5	2019,5
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	408,6	408,6
ZP.5	Zunanje površine strešne terase, 60 m2/skupino (gospodinjstva skupina dementni)***	0	0,0	0,0	201,8	201,8
ZP.6	Vstopno dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	310,6	310,6
ZP.7	Gospodarsko dvorišče (2 PM + manipulacijski prostor)	1	0,0	0,0	250,9	250,9
ZP.8	Ekološki otok (zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto)	1	80,0	80,0	0,0	-80,0
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	856,3	453,3
ZP.10	Parkiranje koles (20 PM za navadna kolesa, 5 PM za električna kolesa)	1	50,0	50,0	33,3	-16,7
ZP.11	Prostor za agregat (ograjen)	1	0,0	0,0	16,8	16,8
SKUPAJ ZUNANJE POVRŠINE (ZP)			533,0	5552,5	5019,5	
*** Glede na predlagano zasnovo.						

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / URBANISTIČNI FAKTORII

	Natečajna naloga	Natečajni predlog	
FAKTOR ZAZIDANOSTI FZ	0,4*	0,4	
Bruto zazidana površina za FZ		2.491,10	m2
FAKTOR IZRABE FI	1,2**	1,5	
Bruto tlorisna površina vseh etaž za FI		10.378,40	m2
FAKTOR ZELENIH POVRŠIN FZP***	0,3***	0,3	
Površina zelenih površin za FZP		2.019,50	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.

Opomba

UTEMELJITEV PRESEGANJA: BTP se poveča zaradi členitve gospodinjstkih skupin in posledično povečanjem predvidene kvadrature z namenom kvalitetnejše zasnove z odpiranjem pogledov na več strani, kakovostno osvetlitvijo prostorov in izboljšanim bivalnim standardom za stanovalce. V faktorju izrabe je upoštevana pretežna metodologija izračuna z upoštevanjem površine nadzemnih etaž.

OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE

DOM STAREJŠIH LIVADE IZOLA / OCENA INVESTICIJE

ELABORAT NF377

STAVBA				
Del stavbe	BTP m2	Eur/m2*	Investicija*	opombe
podzemne etaže	1.563,50	1.100,00	1.719.850,00	
nadzemne etaže	10.378,40	2.200,00	22.832.480,00	
SKUPAJ	11.941,90	1.650,00	24.552.330,00	

* DDV ni vključen.

ZUNANJE POVRŠINE**				
Tip površin	površina v m2**	Eur/m2*	Investicija*	opombe
Utrjene površine	1798,60	200,00	359.720,0	Vključuje tudi površino terase v pritličju.
Zelene površine	2019,50	40,00	80.780,0	
Parkirne površine	856,30	120,00	102.756,0	Vključena tudi površina uvozno-izvozne rampe v klet.
SKUPAJ	4674,40	120,00	543.256,0	

* DDV ni vključen.

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

PONUDBA

SKUPAJ POGODBENA CENA ZA PROJEKTNO DOKUMENTACIJO BREZ DDV: 2.241.840,65 EUR

POMANJŠANI PLAKATI

