



DOM STAREJŠIH OBČANOV AJDOVŠČINA
Ulica Milana Klemenčiča 1, 5270 Ajdovščina

NATEČAJNA NALOGA

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

DOM STAREJŠIH OBČANOV KRESNICE

PODATKI O NAROČNIKU IN RAZPISOVALCU NATEČAJA:

DOM STAREJŠIH OBČANOV AJDOVŠČINA v sodelovanju z OBČINO AJDOVŠČINA
Ulica Milana Klemenčiča 1
5270 Ajdovščina

IZDELOVALCI NATEČAJNE NALOGE:

Dom starejših občanov Ajdovščina
Občina Ajdovščina
RISBA Tanja Kebe Fučka s. p.

Kraj in datum: Ajdovščina, oktober 2020

KAZALO

1	OSNOVNI PODATKI	4
1.1	CILJI DOMA STAREJŠIH OBČANOV AJDOVŠČINA	4
1.2	NAMEN IN CILJI NATEČAJA	5
1.3	PREDMET NATEČAJA	5
2	NATEČAJNO OBMOČJE	5
2.1	LEGA OBMOČJA	5
2.2	URBANISTIČNE, KRAJINSKO ARHITEKTURNE IN NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA	8
2.2.1	OPIS OBMOČJA	8
2.3	VARSTVENI REŽIMI	8
2.3.1	OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE	8
2.3.2	OBMOČJA OHRANJANJA NARAVE	8
2.3.3	VODOVARSTVENA OBMOČJA	9
2.4	VARSTVO OKOLJA	9
2.4.1	VARSTVO VODA	9
2.5	VARSTVO ZRAKA	9
2.6	VARSTVO PRED HRUPOM	9
2.7	VARSTVO TAL	9
2.8	SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE	9
2.9	OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBRA	10
2.10	OPREMLJANJE NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	10
2.11	PROMETNA INFRASTRUKTURA	11
2.11.1	ULICE	11
2.11.2	PARKIRANJE	11
2.11.3	POVRŠINE ZA PEŠCE	11
2.11.4	KOLESARSKE POTI	11
2.11.5	JAVNA RAZSVETLJAVA	11
2.12	VODOVOD IN HIDRANTNO OMREŽJE	11
2.13	ODVAJANJE ODPADNIH VODA	12
2.13.1	ODVAJANJE ODPADNIH KOMUNALNIH VODA	12
2.13.2	ODVAJANJE ODPADNIH PADAVINSKIH VODA	12
2.14	KOMUNALNI ODPADKI	13
2.15	ELEKTROENERGETIKA	13
2.16	PLINOVODNO OMREŽJE	13
2.17	ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	13
3	PROSTORSKI AKTI	14
3.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	14
3.2	IZVLEČEK BISTVENIH DOLOČIL IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV	14
4	USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO, KRAJINSKO ARHITEKTURNO, PROGRAMSKO IN DRUGO ZASNOVO	15

4.1	SPLOŠNE USMERITVE.....	15
4.2	SPLOŠNE URBANISTIČNE IN ARHITEKTURNE USMERITVE	15
4.3	PROSTORSKI PROGRAM IN OPREMA PROSTOROV	17
4.3.1	ENOTA 1: DOM STAREJŠIH OBČANOV.....	18
4.3.2	ENOTA 2: DNEVNI CENTER	32
4.4	ZUNANJE POVRŠINE.....	35
4.5	PROMET IN MIRUJOČI PROMET	36
5	ARHITEKTURNA ZASNOVA OBJEKTA.....	38
5.1	KONSTRUKCIJA	38
5.2	TOPLOTNA IZOLACIJA / GRADBENA FIZIKA OBJEKTA	38
5.3	STREHA	38
5.4	FASADA	38
5.5	STAVBNO POHIŠTVO	38
5.6	OKENSKA SENČILA	39
5.7	ZAŠČITA PRED HRUPOM	39
5.8	DOSTOPNOST GIBALNO OVIRANIM.....	39
6	NORMATIVNE TEHNIČNE ZAHTEVE	40
6.1	OBDELAVA STEN	40
6.2	OBDELAVA TAL	40
6.3	OBDELAVA STROPA	40
6.4	NOTRANJA VRATA	41
6.5	PRIKLJUČEVANJE NA JAVNO INFRASTRUKTURO	41
6.6	ZAHTEVE GLEDE ELEKTRO INSTALACIJ	41
6.7	ZAHTEVE GLEDE STROJNIH INSTALACIJ.....	42
6.8	ZAHTEVE GLEDE POŽARNE VARNOSTI	44
6.9	NORMATIVNE ZAHTEVE V ZVEZI Z OKOLJSKO ZMOGLJIVOSTJO	44
7	FAZNOST GRADNJE IN VREDNOST INVESTICIJE	45
8	POVEZAVE	45
9	PRILOGE.....	45

1 OSNOVNI PODATKI

Obstoječi dom starejših občanov Ajdovščina je bil zgrajen v letu 1983 s kapaciteto 140 postelj. Glede na stalno naraščajoče potrebe lokalnega okolja je bilo v naslednjih letih izvedenih nekaj notranjih preureditev, ki so omogočile pridobitev dodatnih postelj. Sedanja kapaciteta zavoda je 151 postelj.

V letu 2006 je Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti sprejelo **Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialno varstvenih storitev (Ur. l. RS št. 67/06)** (v nadaljevanju Pravilnik), ki med drugim od izvajalcev socialno varstvenih storitev zahteva, da se tudi obstoječi objekti, v katerih se izvajajo socialno varstvene storitve, prilagodijo novim standardom v roku petnajstih let od uveljavitve pravilnika. Pravilnik predpisuje bistveno višje standarde bivanja od tistih, po katerih je bil obstoječi Dom starejših občanov zgrajen. Objekt je bil zasnovan, kot armirano betonska konstrukcija z debelino nosilnih sten 15cm. Obstoječi objekt odstopa od predpisanih pogojev, hkrati pa, glede na vrsto gradnje ne omogoča zahtevane prilagoditve, ki bi bila racionalna z uporabnega, finančnega in urbanistično arhitekturnega vidika.

Ne glede na nov pravilnik bi bila v naslednjih letih na sedemintrideset let staremu objektu potrebna izvedba investicijsko vzdrževalnih del zaradi same starosti objekta in dotrajanosti materialov, ki so bili ob gradnji vgrajeni, kot tudi zaradi zmanjšanja energetskih izgub obstoječega objekta.

Glede na navedeno, Dom starejših občanov Ajdovščina v sodelovanju z Občino Ajdovščina in Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti pripravlja izvedbo investicijskega projekta »**Dom starejših občanov Kresnice**« (v nadaljevanju novogradnja DSO). Investicija zajema novogradnjo DSO, ki poleg prostorov namenjenih izvajanju institucionalnega varstva starejših, zajema tudi prostore namenjene izvajanju tržne dejavnosti (frizer, pediker, bife,...), prostore za izvajanje dnevnega varstva starejših in izvedbo ustrezne zunanje ureditve. Predvidena novogradnja bo locirana v neposredni bližini obstoječega DSO Ajdovščina.

1.1 CILJI DOMA STAREJŠIH OBČANOV AJDOVŠČINA

Namen naše ustanove je skrb za socialno in zdravstveno varnost starostnikov, ki jim bo zagotovljen visok nivo kvalitete storitev na vseh segmentih delovanja ustanove. Vizija razvoja ustanove je zagotavljanje kakovosti storitev. Prizadevali si bomo za nenehno dopolnjevanje ponudbe v skladu z potrebami in možnostmi razvoja. Tako bodo tudi vsi starostniki in zaposleni nenehno sodelovali v razvoju ustanove. Velik poudarek pa bo na razvoju novih dejavnosti, tako znotraj kot tudi zunaj ustanove.

Naši osnovni cilji so:

- kakovostna storitev na področju socialnega in zdravstvenega varstva starostnikov,
- skrb za njihovo dobro počutje,
- skrb za primerno razvedrilo in rekreacijo,
- duhovna oskrba ne glede na versko prepričanje,
- kakovostna zdravstvena nega po najnovejših standardih,
- kakovostna rehabilitacija,
- udobna, prijazna namestitve stanovalcev,
- zagotovitev dietne in običajne prehrane za stanovalce, zaposlene in zunanje uporabnike,
- zagotavljanje izvajanja storitev pomoči na domu,
- dnevno varstvo starostnikov,
- spremljanje in uveljavljanje novih načinov in metod dela,
- izobraževanje zaposlenih.

1.2 NAMEN IN CILJI NATEČAJA

Namen natečaja je poiskati strokovno najustreznejšo urbanistično in arhitekturno rešitev za novogradnjo Dom starejših občanov Kresnice, ki bo prostorsko in funkcionalno ustrezala veljavni zakonodaji in pravilnikom, ki določajo minimalne tehnične standarde za izvajanje institucionalnega varstva ter dnevnega varstva starejših občanov.

Cilj natečaja je izbira najprimernejše natečajne rešitve za novogradnjo DSO in izbira izdelovalca projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, NAČRT NOTRANJE OPREME in TEHNOLOGIJE KUHINJE za DSO).

Natečajna naloga ne povzema zakonodaje (zakonskih in podzakonskih aktov, uveljavljenih standardov, predpisov, pravilnikov,...), temveč jo dopolnjuje z zahtevami in željami naročnika ter uporabnika. Od natečajnika se pričakuje, da izpolni zakonske zahteve, znotraj le teh pa mu projektna naloga nalaga še nekatere dodatne zahteve oz. želje, ki se nanašajo predvsem na funkcionalnost in racionalno obratovanje in vzdrževanje objekta.

1.3 PREDMET NATEČAJA

Predmet natečaja je objekt - dom starejših občanov, v katerem je umeščenih:

- 6 splošnih bivalnih enot namenjenih bivanju starostnikov,
- 2 bivalni enoti namenjeni bivanju stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji,
- 1 enotačasne nastanitve (siva cona)
- prostori za izvajanje dnevnega varstva do 20 uporabnikov,
- prostori spremljevalne tržne dejavnosti (frizer, pediker, bife,...), ki so namenjene notranjim uporabnikom in njihovim obiskovalcem,
- navezava na območje in zunanja ureditev zelenih, parkovnih in utrjenih površin (parkirne površine, terase, pločniki, pešpoti,...)

Predlagana rešitev mora vključevati tako zunanje kot notranje bivalne prostore za:

- stanovalce, ki so večinoma gibalno omejeni/ ovirani,
- osebe z demenco in sorodnimi stanji
- zaposlene
- izvajalce tržnih dejavnosti
- obiskovalce

Osebe z demenco in sorodnimi stanji imajo poleg gibalne omejenosti tudi specifiko potreb, ki izhajajo iz narave njihovega stanja (težave z orientacijo, prepoznavanjem ovir,...) Predlagana rešitev naj ustvarja prijetno, racionalno in kakovostno bivalno in delovno okolje za vse uporabnike.

2 NATEČAJNO OBMOČJE

2.1 LEGA OBMOČJA

Območje natečaja je v vzhodnem delu mesta Ajdovščina, v območju predvidene stanovanjske pozidave Ribnik SB II in v neposredni bližini obstoječega Doma starejših občanov Ajdovščina. Širše območje je izrazito večstanovanjsko z blokovsko gradnjo in objekti družbene infrastrukture kot so Centralni vrtec, Dom starejših občanov Ajdovščina ter preko Bevkove ulice Osnovna šola Šturje, Univerza Nova Gorica, Upravna enota Ajdovščina,...

Gradnja DSO Kresnice je predvidena na območju nove stanovanjske soseske Ribnik SB II na območju

M1 in M2, kjer je po Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Ur. l. RS, št. 56/17, v nadaljevanju OPPN Ribnik SB II) predvidena izgradnja varovanih stanovanj.



Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

ŠIRŠA SITUACIJA

4

naslov:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
za:	RIBNIK SB II
izvedenec:	OPČINA AJDOVŠČINA
izvedenec:	STUDIJSKI I. S. L. AJDOVŠČINA
izvedenec:	VILJEM FANČIČ ul. ŽALNA 2010 A
skala:	1 : 5 000
datum izdaje:	OCTOBER 2018
datum izdaje prostorskega načrta:	MAREC 2016



Studio3

Izsek iz OPPN Ribnik SB II – ŠIRŠA SITUACIJA

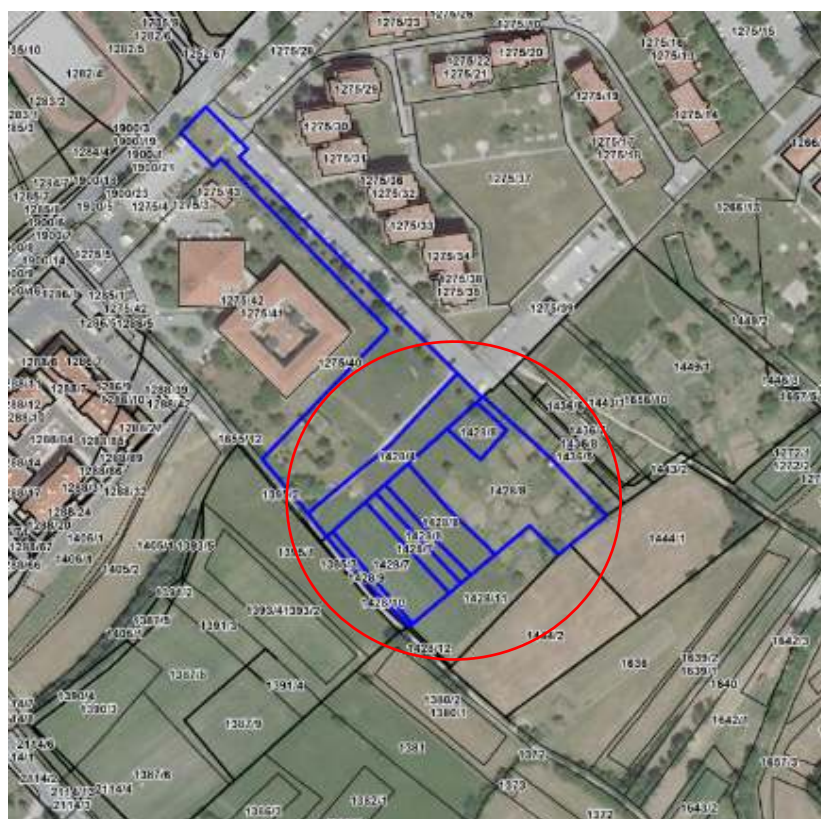
Gradbena parcela objektov M1 in M2 oziroma DSO Kresnice je po OPPN Ribnik SB II okvirne velikosti

2.600m². Obsega parcele št. 1428/9, 1428/7 in večji del parcele št. 1428/8, vse k. o. (2380) Šturje. Možna je umestitev tudi na parcelo št. 1428/4 k. o. (2380) Šturje v izmeri 1131m² in na del parcele št. 1275/40 k. o. (2392) Ajdovščina v izmeri 2000m².

Vse parcele so trenutno v lasti Občine Ajdovščina. V pripravi je prenos lastništva parcel na Republiko Slovenijo.



Izsek iz OPPN Ribnik SB II – ZAZIDALNA SITUACIJA



Orto foto s prikazom obravnavanih parcel

Zaželeni so predlogi, ki željeno kapaciteto DSO Kresnice, zagotovijo znotraj danih prostorskih možnosti ob upoštevanju predpisov in ustvarijo kakovosten, sodoben objekt, ki upošteva načela trajnostne gradnje. Pri umestitvi novega doma starejših občanov je potrebno posebno pozornost nameniti umeščanju objekta v prostor na način, da se bistveno ne okrnijo zunanji izgled in zunanje funkcionalne površine obstoječega Doma starejših občanov Ajdovščina.

Zasnova naj z ustrežno obravnavo lokacije med dvema mestnima ulicama z iztekom na kmetijske površine ustvarja prijetno in kakovostno bivalno in delovno okolje za vse uporabnike. Pri umestitvi v prostor, pripravi projektne dokumentacije in izvedbi naj se upošteva **Strateški načrt dostopnosti za občino Ajdovščina, Zavod DOSTOP, št. 01/06/18, september 2016.**

2.2 URBANISTIČNE, KRAJINSKO ARHITEKTURNE IN NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA

2.2.1 OPIS OBMOČJA

Natečajno območje je v naravi zelena površina vrtičkov, ki se steka na kmetijske površine travnikov in sadovnjakov do vzpetine naselja Žapuže. Območje omejujeta dve ne-kategorizirani cesti - poljski poti na jugozahodni in na severovzhodni strani, kmetijske površine na jugovzhodni strani in zunanje površine Doma starejših občanov Ajdovščina. Območje je pretežno ravno, ustrežno dostopno, osončeno in osvetljeno. Bližina zelenih in kmetijskih površin ter večstanovanjskih območij nudi možnost za sprehode in počitek v naravi. Po veljavnem OPPN Ribnik SB II lokacija nudi tudi možnost uporabe površin za vrtičkarstvo.



Orto foto posnetek in Geolink

2.3 VARSTVENI REŽIMI

2.3.1 OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE

Območje ni zavarovano ali varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine.

2.3.2 OBMOČJA OHRANJANJA NARAVE

Območje ni zavarovano ali varovano po predpisih o ohranjanju narave.

2.3.3 VODOVARSTVENA OBMOČJA

Območje ni v poplavnem, vodnem ali vodovarstvenem območju po predpisih s področja varstva voda. Območje je erozijsko z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

2.4 VARSTVO OKOLJA

2.4.1 VARSTVO VODA

Posegi v prostor ne smejo poslabševati stanja voda, morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, morajo ohranяти naravne procese, naravno ravnovesje vodnih in obvodnih ekosistemov. Posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne posega v vodonosne plasti oziroma, da se ne zmanjša prostornina vodonosnika ali preseka toka podzemne vode. Vsi objekti in naprave s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo morajo biti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Priključni infrastrukturni vodi, ki prečijo vodotok se izvedejo tako, da je število prečkanj vodotoka čim manjše. V delih, kjer infrastruktura poteka vzporedno z vodotokom, jo je potrebno izvesti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Izjeme so dovoljene samo na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene in pri čemer se z gradnjo ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka. V tem primeru je potrebno predvideti ustrezno zavarovanje brežin. Gradnja jaškov v strugi in brežini vodotoka ni dovoljena.

2.5 VARSTVO ZRAKA

Upoštevati je potrebno normative glede dopustnih emisij iz objektov in dejavnosti v območju OPPN Ribnik SB II. Kurjenje na prostem ni dovoljeno. Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

2.6 VARSTVO PRED HRUPOM

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 43/18 in 59/19).

2.7 VARSTVO TAL

Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja. V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

2.8 SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

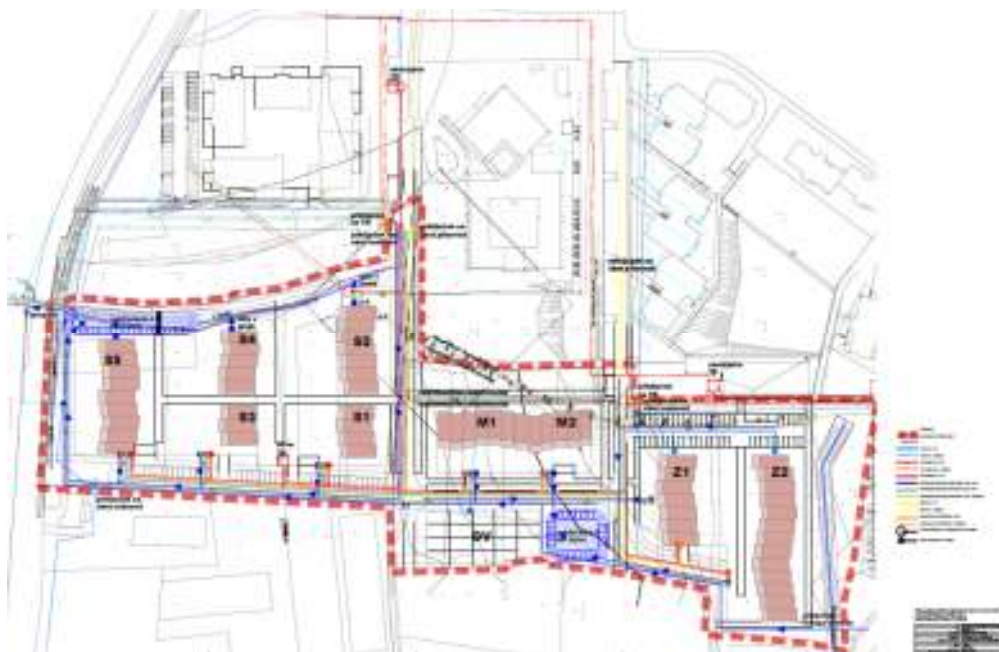
Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

2.9 OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBRA

Na območju je predvidena oprema nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo po OPPN Ribnik SB II.



Orto foto s prikazom obravnavanih parcel in obstoječe gospodarske javne infrastrukture



Izsek iz OPPN Ribnik SB II – INFRASTRUKTURA

2.10 OPREMLJANJE NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Na območju je predvidena oprema nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo, skladno z določili odloka o OPPN Ribnik SB II, ki se s predvidenimi spremembami in dopolnitvami prostorskega izvedbenega akta skoraj ne bo bistveno spreminjala. Spremenilo oz. povečalo se bo območje urejanja (predvidena gradbena parcela), prestavila oz. ukinila se bo predvidena pešpot med območji M1 in M2 ter obstoječim Domom starejših občanov Ajdovščina. Predvidena je tudi prestavitev fekalne kanalizacije, ki poteka v

predvideni pešpoti. Zasnova gospodarske javne infrastrukture ni predmet natečaja.

2.11 PROMETNA INFRASTRUKTURA

2.11.1 ULICE

Glavni cestni priključek poteka preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Stranski cestni priključek je preko ulice Ribnik – spodnja cesta. Obe ulici se povežeta z vmesno stransko ulico.

Značilni presek glavnih in stranskih ulic je: vozišče širine 5,5 m, obojestranski drevored širine 3 m, pločnik širine 2,5 m. Dovozne ulice k stavbam so izvedene kot slepe ulice namenjene samo stanovalcem in njihovim obiskovalcem. V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo.

Najvišja dovoljena hitrost v območju OPPN Ribnik SB II je 30 km/h. V načrtu ureditve prometnih površin je potrebno določiti ustrezne tehnične rešitve za umirjanje prometa.

2.11.2 PARKIRANJE

Število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN Ribnik SB II. Parkirne površine se uredijo znotraj stavb, na odprtih površinah je dovoljenih največ 10% predvidenih parkirnih mest. Parkirno mesto mora biti najmanj velikosti 2,5 x 5,0 m. Uvozi v garažne etaže se prilagodijo zasnovi posameznih objektov, vendar tako, da ne bo bistveno spremenjen koncept zazidalne situacije celotnega območja OPPN Ribnik SB II.

2.11.3 POVRŠINE ZA PEŠČE

Pešpoti se uredijo kot notranje povezave med stavbami in ulicami ter povezave z obstoječimi potmi. V sistemu pešpoti se uredijo tudi površine za zadrževanje na prostem. Uredijo se pešpoti v povezavi z vsemi obstoječimi pešpotmi, ki potekajo do območja OPPN Ribnik SB II. Predvidi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču. Vse površine, ki so namenjene pešcem, morajo biti brez višinskih ovir oziroma morajo zagotavljati varno uporabo tudi funkcionalno oviranim osebam. Pločnik se ob prehodu čez cesto izvede brez stopnice. Pešpoti se lahko uredi tudi v območju zelenih površin. Prikaz poteka pešpoti v grafičnem delu OPPN Ribnik SB II je informativen. Dejanski potek se prilagodi skladno arhitekturni zasnovi načrtovanih objektov, vendar pa mora upoštevati predvidene povezave.

2.11.4 KOLESARSKÉ POTI

Promet s kolesi je dovoljen na površinah namenjenim motornemu prometu. Pogojno je dopustno kolesarjenje tudi na pešpotih vendar ob upoštevanju prednosti pešcev in omejitvijo hitrosti na 10 km/h.

2.11.5 JAVNA RAZSVETLJAVA

Vse prometne površine in pločniki se osvetlujejo z javno razsvetljavo. Osvetlitev mora biti omejena na prometne in peš površine.

2.12 VODOVOD IN HIDRANTNO OMREŽJE

Območje OPPN Ribnik SB II se priključuje na obstoječe mestno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca. V območju OPPN Ribnik SB II se izvede novo vodovodno in hidrantno omrežje, tako da je zagotovljeno dvostransko napajanje osnovnega vodovodnega omrežja. Zasnova hidrantnega omrežja v območju OPPN Ribnik SB II mora zadoščati za potrebe v območju urejanja.

2.13 ODVAJANJE ODPADNIH VODA

2.13.1 ODVAJANJE ODPADNIH KOMUNALNIH VODA

V območju OPPN Ribnik SB II se zgradi ločen kanalizacijski sistem. Stavbe se priključi na kanalizacijsko omrežje, ki se priključi na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca. Križanje kanalizacije z drugimi infrastrukturnimi vodi se izvede z najmanj 0,5 m odmika. Skozi območje OPPN Ribnik SB II poteka obstoječi kanalizacijski vod. Ta vod se nadomesti z novim vodom, ki se ga izvede tako, da poteka izven območij stavb.

2.13.2 ODVAJANJE ODPADNIH PADAVINSKIH VODA

Sistem odvodnje vključno z varnostnimi prelivni mora omogočati odvajanje stoletnih voda, da se prepreči poplavna ogroženost stanovanjskih stavb. Odpadne padavinske vode iz vodonepropustnih površin se vodi v zadrževalnike in od tu v nov odvodnik. Odpadne padavinske vode iz vodopropustnih površin se preko drenaž vodi v nov odvodnik in preko njega v reko Hubelj. Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidravlično hidrološki elaborat, Corus inženirji d. o. o., št. 034/17-102, datum maj 2017. V primeru izvedbe bistveno drugačne tehnične rešitve, ki lahko vpliva na sistem odvodnje voda, je potrebno izdelati nov hidravlično hidrološki elaborat in spremeniti OPPN Ribnik SB II. Pri izdelavi projektne in izvedbene dokumentacije je potrebno upoštevati mnenje Direkcije RS za vode št. 35024-84/2017-8, datum 25. 9. 2017. K projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture območja je potrebno pridobiti vodno soglasje. Območja faz odvodnje padavinskih voda so prikazana na risbi št. 6 c, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih padavinskih voda.

Pred gradnjo stavb je potrebno izvesti omilitvene ukrepe za posamezno fazo odvodnje padavinskih voda:

- pred izvedbo gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti nov odvodnik padavinskih voda v reko Hubelj (prikazano na risbi št. 6a, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda - širše);
- pred izvedbo gradenj v območju faze I je potrebno izvesti zadrževalnik A prostornine vsaj 343 m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- pred izvedbo gradenj v območju faze II je potrebno izvesti zadrževalnik B prostornine vsaj 359 m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- padavinski odtok z vodonepropustnih površin v območju faze III se priključi na zadrževalnik B.

Padavinske vode z vodonepropustnih površin se zadržujejo v zadrževalnikih A in B, ki imata skupni dušeni stoletni pretok največ 0,09 m³/s. Kot vodonepropustne površine (npr. strehe in asfaltne površine) se štejejo površine s koeficientom odtoka $k > 0,80$. Padavinske vode z vodopropustnih površin se zadržuje v podtalju. Kot vodopropustne površine (npr. travnate površine) se štejejo preostale površine, vključno s tlakovanimi površinami pešpoti, ki se odvodnjavajo preko razpršene odvodnje na okoliške zatravljene površine. Vodopropustne travnate površine morajo zagotavljati infiltracijo in zadrževanje padavin v podtalju. Koeficient odtoka teh površin je $k < 0,30$. Izvesti je potrebno prepustni sloj debeline vsaj 0,5 m s koeficientom prepustnosti med 1,0 in $5,0 \times 10^{-4}$ m/s. Zagotoviti je potrebno čas koncentracije vsaj 1,5 ure. Precedne vode iz teh zemljin se preko drenaž vodi v nov odvodnik padavinskih voda.

Pri načrtovanju gradenj v območjih posameznih faz odvodnje padavinskih voda je potrebno upoštevati velikosti posameznih prispevnih površin (velikost utrjenih površin) kot je predvideno v Hidravlično hidrološkem elaboratu. Zadrževalniki se lahko izvedejo kot suhi, mokri ali vkopani bazeni. Če se izvede mokri zadrževalnik, se kot zadrževalna prostornina upošteva samo prostornina nad stalno prisotno vodo. Dušenje pretokov iz zadrževalnikov se izvede z ustreznimi dušilkami. Zadrževalniki se izvedejo tako, da ne pride do vdora talnih voda vanje in da je preprečeno izcejanje zadržane vode v tla. Zadrževalniki se morajo vzdrževati tako, da se trajno ohranja njihova namembnost.

Kota pritličja stavbe v zazidalni enoti Z2 ne sme biti nižja od absolutne kote 110,10 m . Okrog temeljev in kleti stavb se izvedejo globoke drenaže, ki se jih priključi na nov odvodnik odpadnih padavinskih voda. Sistem odvodnje odpadnih padavinskih voda se izvede tako, da bo mogoče na nov odvodnik priključiti vode iz širšega območja. Dodatna obremenitev novega odvodnika s temi vodami ni vsebina tega OPPN Ribnik SB II. V primeru uporabe novega odvodnika za vode iz širšega območja je potrebno izdelati novo hidrološko hidravlično analizo. Padavinske vode iz območja gradbene parcele je potrebno prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča. Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov. Obvezna je priključitev odvodnje odpadnih padavinskih voda na javni sistem odvodnje. Individualno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda ni dovoljeno.

2.14 KOMUNALNI ODPADKI

Komunalne odpadke se zbira na ekoloških otokih za ločeno zbiranje odpadkov. Ob enem ekološkem otoku se uredi površina za zbirno mesto občasnih zbiranj posebnih odpadkov. Število, velikost in lokacije ekoloških otokov se prilagodi dejanskim potrebam v skladu s predpisanim načinom zbiranja komunalnih odpadkov. Ekološke otoke se umešča smiselno skladno s predlagano dispozicijo v grafičnem delu OPPN Ribnik SB II.

2.15 ELEKTROENERGETIKA

V območju OPPN Ribnik SB II se zgradi transformatorska postaja (ena ali več). Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzankanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar. Obstoječi visokonapetostni in nizkonapetostni kabli se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč. Za izgradnjo elektroenergetskih naprav je potrebno izdelati projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo. Potrebno je izdelati idejne rešitve napajanja za vse stavbe v območju OPPN Ribnik SB II. Jaški kabelske kanalizacije in transformatorska postaja so dostopni iz javnih površin.

2.16 PLINOVODNO OMREŽJE

Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi energetske viri. Operater distribucijskega sistema gradi in širi osnovno plinovodno omrežje skladno z določili s koncesijske pogodbe pod pogojem, da mu prihodki iz omrežnine krijejo stroške investicijskih vlaganj. V nasprotnem primeru mora investitor načrtovanih objektov kriti nesorazmerni del investicij v plinovodno omrežje. Za posamezen objekt se predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastniki bodo končni odjemalci. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem v občini Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 34/07) in sistemska obratovalna navodila. Pri umeščanju plinovodnega omrežja v prostor in določitvi odmikov od ostale komunalne infrastrukture je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. l. RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1 in nadaljnje dopolnitve).

2.17 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

Območje OPPN Ribnik SB II se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja prostorskega izvedbenega akta. Omrežje

mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

3 PROSTORSKI AKTI

3.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Veljani prostorski akti:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04.
- Prostorsko ureditveni pogoji: ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Ur. gl. št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12, kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04; v nadaljevanju: Odlok o PUP) – parcela št.: 1275/40 k. o. (2392) Ajdovščina.
- Prostorski izvedbeni načrt: Odlok o OPPN Ribnik SB II (Ur. l. RS, št. 56/17) – parcele št. 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9 vse k. o. (2380) Šturje.

Osnovna namenska raba je stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba: pa je S2 in S3 - območji za stanovanja – družbena gradnja.

Vrste dopustnih dejavnosti: Območje parcel št. 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, vse k. o. (2380) Šturje, je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče in leži v poselitvenem območju mesta Ajdovščina. Po urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina sodi v območje za stanovanja - družbena gradnja. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi določb OPPN Ribnik SB II. Območje parcele št. 1275/40 k. o. (2392) Ajdovščina, je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče in leži v poselitvenem območju mesta Ajdovščina. Po urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina sodi v območje za stanovanja - družbena gradnja. Območje zajema stanovanjsko Sosesko Ribnik in Dom starejših občanov. Dovoljena je rekonstrukcija teh objektov in drugi posegi v prostor na podlagi Odloka o PUP.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: Gradnja objektov na območju parcel št. 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, vse k. o. (2380) Šturje in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi določb OPPN Ribnik SB II. Na območju parcele št. 1275/40 k. o. (2392) Ajdovščina, je dovoljena gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, investicijska vzdrževalna dela za namen stanovanjske gradnje in gradnje za potrebe kmetijstva, v skladu z dopustnimi dejavnostmi.

Nameravana gradnja ni skladna z določili Odloka o PUP in Odloka o OPPN Ribnik SB II. Občina Ajdovščina bo začela s postopkom sprememb in dopolnitev OPPN Ribnik SB II, v mesecu novembru 2020. Strokovna podlaga za spremembe in dopolnitve OPPN Ribnik SB II bo izbrana natečajna rešitev novogradnje DSO, v kateri bodo podrobneje določeni gabariti objekta, odmiki, ureditev zunanjih površin, število parkirnih mest,....

3.2 IZVLEČEK BISTVENIH DOLOČIL IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Izvod iz OPPN Ribnik SB II vsebuje besedilo odloka, grafične priloge in mnenja nosilcev urejanja prostora:

- Elektro Primorska d. d., št. 2018, datum 8.8.2017,
- Komunalno stanovanjska družba d. o. o. Ajdovščina, št. 632 321/1549K, datum 21.8.2017,
- Komunalno stanovanjska družba d. o. o. Ajdovščina, št. 632/321/1549/O, datum 22.8.2017,
- Komunalno stanovanjska družba d. o. o. Ajdovščina, št. 632/321/1549/V, datum 22.8.2017,
- Adriaplin d. o. o., št. 2600/17-BJ, datum 11.8.2017,

- Telekom Slovenije, 17610203-001512017071800600, datum 16. 8.2017,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-196/2016-7-DGZR, datum 8. 8. 2017,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-84/2017-8, datum 25. 9. 2017,
- Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505-001/2016, datum 19.7.2017.

Zaželeni so predlogi, ki v celoti upoštevajo zasnovi prometne, komunalne, elektroenergetske in druge javne infrastrukture po OPPN Ribnik SB II. Dopustne so le spremembe pri priključevanju objekta na gospodarsko javno infrastrukturo.

4 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO, KRAJINSKO ARHITEKTURNO, PROGRAMSKO IN DRUGO ZASNOVO

4.1 SPLOŠNE USMERITVE

Osnovno vodilo pri načrtovanju rešitve je/ mora biti doseči optimalno funkcionalno rešitev tako z vidika arhitekturne zasnove objekta kot tudi zunanje ureditve in celostne izrabe prostora:

- usklajenost s pravilniki in ostalo zakonodajo, ki predpisuje pogoje za graditev objektov v katerih se vrši opravljanje socialnovarstvenih storitev in opravljanje dnevnega varstva občanov tako, da bo objekt zadostoval vsem bistvenim zahtevam,
- prilagoditev objekta geometriji parcele in razgibani konfiguraciji terena tako, da se izkoristi neposredne dostope vsem prostorom s funkcijami, ki neposredne dostope potrebujejo,
- usmeritev objekta na obravnavanem območju naj bo oblikovana tako, da bo predstavljala samostojno in zaključeno celoto. Pri tem je posebno pozornost potrebno nameniti klimatskim značilnostim lokacije – močna burja in izpostavljenost soncu,
- upoštevanje naravnih značilnosti lokacije in odnosov do okolice,
- optimalna razporeditev in zapolnitev bivalnih enot glede na normative,
- orientacija čim večjega števila sob proti sončni južni strani (jugovzhod in jugozahod),
- čim krajše komunikacije med servisnimi prostori in sobami,
- ohranitev čim večjega dela zelenih površin in dostopnost za vse prebivalce in obiskovalce doma,
- dopuščanje možnosti za širitev objekta tudi po končani gradnji,
- ohranitev zunanjega izgleda in zunanjih funkcionalnih površin obstoječega Doma starejših občanov Ajdovščina.

Predlagana rešitev mora zagotoviti pogoje za kakovostno in sodobno bivanje stanovalcev, uporabnikov dnevnega centra, zaposlenih in obiskovalcev.

Prav tako mora predlagana rešitev omogočiti funkcionalno in organizacijsko uporabnost objekta in zunanjih površin. Z ustrezno realizacijo izbora konstrukcije, tehnologije gradnje, uporabe materialov, stopnje obdelave in opreme v objektu in prostoru, doseči ekonomsko upravičenost.

Predlagana natečajna rešitev naj omogoči racionalnost ob izgradnji in kasnejšem vzdrževanju ter nizke obratovalne stroške celotnega kompleksa.

4.2 SPLOŠNE URBANISTIČNE IN ARHITEKTURNE USMERITVE

Zasnova ureditve območja naj izraža jasno razporeditev dejavnosti na parcelah, z optimalno izkoriščenostjo prostora, z upoštevanjem in vključevanjem ambientalnih in vsebinskih vrednot okolja.

V sklopu natečaja je potrebno predvideti tudi lokacijo dostopa do območja, prometno ureditev znotraj

zgoraj navedenih parcelnih števil ter ustrezno število parkirnih mest.

Arhitektura projekta je hkrati ključnega pomena za učinkovitost investicije. Dovoljeni so različni inovativni pristopi pri oblikovanju ob upoštevanju značilnosti prostora. Oblikovanje objekta mora zagotavljati čimbolj racionalno porabo zemljišča, notranjih prostorov (predvsem komunikacijskih in servisnih površin) in posledično tudi stroškov gradnje.

Naloga natančneje opisuje zahteve glede posameznih elementov arhitekture in oblikovanja.

Pri projektiranju naj natečajnik upošteva zahteve projektne naloge z namenom:

- da bo dosežena optimalna funkcionalna zasnova za celoten objekt za bivanje (stavba in odprti prostor):
 - z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov zagotoviti potrebno avtonomnost oz. povezanost glede na strukturo uporabnikov (splošni oddelki, oddelki starostnikov z demenco in sorodnimi stanji, ambulanta, servisni prostori, administracija, kuhinja, pralnica, prostori za zaposlene, odprti prostor, ...);
 - z ustrezno razporeditvijo programov (institucionalno varstvo, dnevno varstvo) z možnostjo čim bolj funkcionalnih prehodov (komunikacijskih poti) med oddelki institucionalnega varstva kakor tudi med programom institucionalnega varstva in programom dnevnega varstva
 - zagotoviti prijetno in varno okolje za bivanje stanovalcev in zaposlenih v DSO;
 - zagotoviti, da bodo prostori funkcionalno oblikovani in prilagojeni novejšim miselnim trendom pri oblikovanju bivalnega okolja starejših ljudi, potrebnih institucionalne oskrbe;
 - prostori naj omogočajo pretočnost ljudi in dejavnosti (sobe, hodnik, servisni prostori, večnamenski prostor, zunanja površine, ipd.);
 - zagotoviti varen dostop do objekta za gibalno ovirane, stanovalce, obiskovalce in zaposlene, kar se da ločen od parkirnih in voznih površin ter gospodarskega vhoda;
 - zagotoviti funkcionalen in varen dostop do zunanjih površin v okviru kompleksa DSO za gibalno ovirane osebe, stanovalce in zaposlene
 - zagotoviti ločene vhode za dostop do institucionalnega varstva, dnevnega centra/varstva in oddelka za začasno namestitvev (siva cona)
 - zagotoviti ločen dostop za dostavo materiala (kuhinja, pralnica, sanitetni material - gospodarski vhod) in odvoz odpadkov
 - zagotoviti ločen dostop do mrtvašnice
 - pravilno orientacijo objekta glede na dostopnost in komunikacije (vhodi, parkirna mesta) z upoštevanjem klimatskih značilnosti lokacije – izpostavljenost močni burji
 - organizacijo urgentnih poti, dostopov in dovozov
 - zagotoviti čim manjše vzdrževalne in obratovalne stroške stavbe in odprtega prostora v življenjski dobi stavbe (upoštevati stroškovne vrednosti učinkov na podlagi življenjskega cikla stavbe t. i. pristop LCC).
 - da bo dosežena optimalna konceptualna in funkcionalna rešitev za vsakega od programskih sklopov:
 - s primernim razmerjem med bivalnimi in komunikacijskimi površinami;
 - s povezavo bivalnih enot z odprtim delom objekta (skupni prostori, avle, dnevni prostori,...).
- pravilne umestitve in orientacije objekta glede na obstoječo parcelo, da bodo zagotovljeni kakovostno oblikovan in dobro dostopen odprti prostor, ugodne klimatske značilnosti lokacije in komunikacije, da bo možno:
 - kar najbolj ohraniti naravne danosti/prostorske kvalitete izbrane lokacije;
 - upoštevati značilnosti, ki izhajajo iz specifičnih kulturnih, ekoloških, reliefnih, klimatskih značilnosti krajine (izrazita burja, sonce, zaledna voda);

- zagotoviti varno in učinkovito rešitev umirjenega in mirujočega prometa,
- objekt naj bo postavljen tako, da kar v največji meri izkorišča sonce, tako pasivno kot aktivno (možnost solarnih panelov) ter nudi zavetje pred burjo in pripeko.
- ekonomske upravičenosti izrabe prostora:
 - stavba kot celota naj bo zasnovana optimalno;
 - komunikacijske površine naj bodo minimalne;
- da bodo podane izvirne in kreativne arhitekturne, krajinsko arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj s področja arhitekture, krajinske arhitekture, gradbeništva ter strojnih in električnih instalacij z upoštevanjem vseh veljavnih predpisov:
 - objekt mora biti projektiran in izveden kot skoraj nič energijski, skladno z določbami Energetskega zakona;
 - zagotovljeno mora biti ustrezno senčenje, hlajenje, ogrevanje ter prezračevanje prostorov;
 - zagotovi naj se uporaba obnovljivih virov energije za ogrevanje in prisilno prezračevanje z rekuperacijo odpadne toplote.
- upoštevanja sodobnih gradbenih standardov s težnjo k čim nižjim stroškom vzdrževanja v času uporabe objekta.
- optimalne izrabe razpoložljivih zunanjih površin:
 - zagotovi naj se najboljša in kakovostna ureditev odprtega prostora za umestitev zunanjih zelenih površin;
 - z ustrezno zasnovo zunanje ureditve se zagotovi ustrezne mikro klimatske pogoje.

Za doseganje opredeljenih ciljev je potrebno uporabiti ustrezne optimalne socialne, arhitekturne, tehnične in tehnološke rešitve na osnovi vseh strokovnih znanj iz področja gerontologije, arhitekture, gradbeništva, strojnih in električnih instalacij z upoštevanjem vseh veljavnih predpisov.

4.3 PROSTORSKI PROGRAM IN OPREMA PROSTOROV

Funkcionalna zasnova objekta sestoji iz dveh programskih enot:

- doma starejših občanov in
- dnevnega centra.

Enoti morata biti organizirani tako, da vsaka deluje kot samostojna celota, hkrati pa je potrebno med njima vzpostaviti smiselne notranje povezave. (dostava hrane, perila, frizer, pediker,...) Poleg ločenih glavnih vhodov za posamezni funkcionalni enoti, je potrebno v enoti DSO, zagotoviti še gospodarski vhod in ločen izhod za umrlega.

Funkcionalna zasnova posameznih enot mora obvezno upoštevati vse veljavne zakone, tehnične predpise in pravilnike, ki urejajo področje gradnje, še posebej pa morajo biti natečajniki pozorni na predpise, ki urejajo institucionalno varstvo starejših, in sicer:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS, št. 67/06),
- Pravilnik o kadrovske, tehnične in prostorske pogoje za izvajanje nalog na področju duševnega zdravja za izvajalce institucionalnega varstva ter centre za socialno delo ter o postopku njihove verifikacije (Ur. l. RS, št. 97/09, 84/12 in 85/14),
- Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102715, 76/17, 54/19 in 81/19),
- Pravilnik o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Ur. l. RS, št. 87/06s spremembami),

- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS, št. 41/18)
- Slovenski standard – SIST 1186
- Slovenski standard – SIST ISO 21542,
- Ter vsi ostali standardi, pravilniki o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajanje vseh programov, ki bodo umeščeni v predvideni objekt

Vsi prostori morajo biti urejeni brez grajenih ovir.

Vsa predvidena oprema mora ustrezati veljavnim zakonom, standardom in predpisom za tovrstne objekte. Pred izdelavo načrta notranje opreme mora izvajalec vse elemente notranje opreme uskladiti z naročnikom oziroma uporabnikom.

Izbor pohištva naj temelji predvsem na sledečih kriterijih:

- je brez ostrih robov in varno za uporabo,
- je prilagodljivo po potrebi,
- lahko ustvarja raznovrstnost ambientov v skupnem večnamenskem prostoru (premikanje),
- se lahko premika, naklada in podobno,
- je optimalno narejeno iz naravnih materialov,
- je trajnostno (izdelano kvalitetno da lahko vzdrži frekvenčno uporabo),
- ima dobro razmerje med ceno in kvaliteto.

Poleg naštetega želi naročnik še naslednje elemente:

- garderobne omare zaposlenih morajo biti zaprte (možnost zaklepanja),
- vse omare v skupnih prostorih morajo biti zaprte (možnost zaklepanja),
- vse omare za shranjevanje pisarniškega oziroma drugega materiala morajo biti zaprte (možnost zaklepanja), prav tako morajo imeti možnost zaklepanja vse omare v sobah stanovalcev
- v avli naj bo umeščen pitnik za vodo
- zavese v sobah za stanovalce
- lamelne zavese v vseh večnamenskih prostorih s čajno kuhinjo, avla, prostor delovne terapije, prostor fizioterapije večnamenski prostor, prostori za zdravstveno dejavnost, vse pisarne, sejni prostor, jedilnica, prostori spremljajočega programa in prostori dnevnega varstva,
- kopalnice in šrambe naj imajo motna stekla na oknih

Naštetna oprema po prostorih predstavlja zgolj minimalno opremo, ki jo uporabnik objekta potrebuje za nemoteno delo in služi, kot pomoč pri snovanju objekta.

V fazi izdelave PZI dokumentacije, je potrebno popis opreme uskladiti z vodstvom DSO.

4.3.1 ENOTA 1: DOM STAREJŠIH OBČANOV

Dom starejših občanov predstavlja institucionalno varstvo za starejše občane, ki vključuje dve bivalni enoti oseb obolelih z demenco in sorodnimi stanji, šest bivalnih enot splošnega tipa in dodatna enota začasne oblike namestitve (npr. siva cona). Institucionalno varstvo je oblika obravnave v zavodu, ki upravičencu nadomešča, zagotavlja in dopolnjuje funkcijo doma ali lastne družine. Obsega osnovno in socialno oskrbo, ki zajema bivanje, organiziranje prehrane, tehnično oskrbo in prevoz.

DSO sestavljajo naslednji sklopi prostorov:

1. sklop – bivalne enote
2. sklop – skupni prostori
3. sklop – prostori zdravstvene dejavnosti
4. sklop – prostori uprave
5. sklop – gospodarsko servisni prostori

6. sklop – prostor za umrlega
7. sklop – spremljajoči program

4.3.1.1 SKLOP 1 – BIVALNE ENOTE

V DSO so predvideni trije tipi bivalnih enot:

- 6 splošnih bivalnih enot, vsaka za 20 stanovalcev,
- 2 bivalni enoti stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji, vsaka za 12 stanovalcev in
- 1 začasna bivalna enota (siva cona) za 5 stanovalcev.

V bivalnih enotah so predvidene enoposteljne in dvoposteljne sobe. :

- splošna bivalna enota:
 - število enoposteljnih sob: 10
 - število dvoposteljnih sob: 5
- enota za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji:
 - število enoposteljnih sob: 4
 - število dvoposteljnih sob: 4
- enota za začasno bivanje:
 - število enoposteljnih sob: 5
 - število dvoposteljnih sob: /

Vsaka bivalna enota, poleg sob s sanitarijami, obsega še skupne prostore: večnamenski prostor s čajno kuhinjo, negovalno kopalnico, prostor za čistila in umazano perilo, shrambo za čisto perilo in dodatno priročno shrambo.

Vse enote morajo imeti dobro in smotrno povezavo s skupnimi prostori in odprtimi bivalnimi površinami. Vsaka etaža naj ima prostor za druženje v okviru etaže, lahko tudi kot kotichek v razširjenem delu hodnika. Enoti za demenco in sorodna stanja morata biti nameščeni tako, da je omogočena neposredna povezava z zelenimi površinami urejene okolice. Pri bivalnih enotah stanovalcev z demenco in sorodnimi stanji imata lahko dve bivalni enoti en sklop skupnih servisnih prostorov kot so: negovalna kopalnica, shramba za čisto perilo, prostor za čistila in umazano perilo in priročna shramba.

Vsaka etaža naj ima prostor za druženje stanovalcev v okviru etaže, lahko tudi kot kotichek v razširjenem delu hodnika.

Vse enote pa morajo imeti dobro in smotrno povezavo s skupnimi prostori in odprtimi bivalnimi površinami. Enoti za demenco in sorodna stanja morata biti nameščeni tako, da je omogočena neposredna povezava z zelenimi površinami urejene okolice.

Pri načrtovanju oddelka za začasno namestitev (siva cona) je potrebno upoštevati Navodilo za delo, ki ga je v maju 2020 izdala Skupnost socialnih zavodov Slovenije pod naslovom VZPOSTAVITEV IZOLACIJSKIH ENOT GLEDE NA TVEGANJE ZA OKUŽBO S COVID-19.

V sivo cono so nameščeni uporabniki pri katerih je ugotovljen sum na okužbo z virusom SARS-CoV-2 ali drugo nevarno nalezljivo boleznijo. Stanovalec je nameščen v enoposteljno sobo s sanitarijami. Območje sive cone se začneja z vstopnim filtrom in zaključuje z izstopnim filtrom. Gibanje stanovalca je omejeno znotraj sobe.

Vstopni filter oz. čisti filter je predel/prostor pred vstopom v sivo cono namenjen oblačenju osebne varovalne opreme (OVO). Imeti mora umivalnik s tekočo vodo, razkuževalnik, koše za odpadke in prostor za shranjevanje OVO za dnevno uporabo. Skozi čisti filter poteka vstop zaposlenih, čistega perila, materiala in hrane.

Izstopni filter oz. nečisti filter služi za izstop iz sive cone. Vključuje sanitarije s tušem za osebje, koše za odpadke (3), razkuževalnik, možnost shranjevanja toaletnih pripomočkov, brisač in čistih delovnih oblek

zaposlenih. Skozi ta filter se odstranjuje odpadke, umazano perilo in umazana posoda. Osebe za delo v sivi coni je ločeno od drugega osebja ves čas trajanja izolacije v sivi coni.

V Domu se predvidi en oddelek sive cone, v katerem naj bo prostora za 5 stanovalcev v enoposteljnih sobah, s pripadajočimi prostori za čisti in nečisti del in prostorom za osebe.

4.3.1.1.1 SOBE S SANITARNIMI PROSTORI

Minimalne zahtevane površine:

- enoposteljna soba: 17.5m² (14m² + 3,5m² sanitarije)
- dvoposteljna soba: 21.5m² (18m² + 3,5m² sanitarije)

Tlorisno obliko sob je potrebno čim bolj približati kvadratu. Zaželeno je, da bi imela tretjina od sob, izhod na balkon ali ložo. Oprema bivalne sobe se načrtuje skladno s pravilnikom.

Sanitarije morajo biti v vsaki sobi in sicer morajo imeti površino najmanj 3,5m².

Sanitarije so opremljene s straniščno školjko, vgrajenim umivalnikom v konzolnem pultu z odlagalno površino in ogledalom ter prho v nivoju tlaka. Vrata sanitarij se morajo odpirati navzven ali so drsna.

Investitor pričakuje drsna vrata (bolj funkcionalna izraba prostora in primernejša za gibalno ovirane osebe - osebe na vozičku).

Najmanjša svetla širina vrat je 90 cm za sanitarije, oziroma 120 cm v sobah.

Oprema sobe na enega stanovalca: električno negovalno posteljo (dimenzij 90cm/200cm), nočno omarico, pravokotno mizo (manjšo), predalčnik, garderobno omaro, police za odlaganje osebnih predmetov stanovalca, stol z ročaji.

Oprema sanitarij v sobi: tuš kad brez kadice, poklopno sedalo za tuš, lijak s pripadajočo opremo, WC školjka, ogledalo z naklonom, stensko oprijemalo.

4.3.1.1.2 SKUPNI PROSTORI BIVALNE ENOTE

4.3.1.1.2.1 VEČNAMENSKI PROSTOR S ČAJNO KUHINJO

Večnamenski prostor v velikost min. 45m², je namenjen za prehranjevanje, prostočasne dejavnosti, družabne prireditve, srečanja z obiskovalci in za gledanje televizije. Po pravilniku je najmanjša površina 1,5m²/sedež, pri čemer mora biti zagotovljen sedež za vsaj polovico stanovalcev bivalne enote. Zahteva investitorja je, da bi bilo v večnamenskem prostoru dovolj sedežev za vse stanovalce oddelka pri čemer jih je večina gibalno oviranih.

Čajna kuhinja je min dolžine 3,0m, skupaj z delom konzolnega pulta 80 cm za dostop z invalidskim vozičkom.

Oprema: lijak z odcejalno površino, pečica, kuhalna plošča, napa, hladilnik – pod pultni, pomivalni stroj, spodnji elementi – predalčnik, spodnji elementi – omarice, koš za smeti (lahko v sklopu kuhinjskega niza), viseči elementi, pult, visoka omara, 5x pravokotna miza (po 2 osebi na vsako stran), 20 stolov z ročaji, kotichek za zaposlenega – pult s predalčnikom in stolom, TV

Na oddelkih z demenco in sorodnimi stanji se ustrezno prilagodi/zmanjša število miz in stolov.

4.3.1.1.2.2 NEGOVALNA KOPALNICA

Vsaka bivalna enota stanovalcev mora imeti negovalno kopalnico z najmanjšo površino 14m².

Oprema: tuš kad brez kadice v nivoju tlaka (možnost kopanja s kopalnega voza), kopalna postelja dostopna s treh strani, poklopno sedalo za tuš, lijak s pripadajočo opremo, WC školjka (za invalide, ogledalo z naklonom, stensko oprijemalo, poličke -kerrock 2x dolžine 60cm, stenski sušilec las, grelno telo in kopalni stol

4.3.1.1.2.3 SHRAMBA ZA ČISTO PERILO

Shramba za čisto perilo v velikosti do 5m². Naj se nahaja v neposredni bližini negovalne kopalnice.

Oprema: police za čisto perilo, prazen prostor za voziček s čistim perilom

4.3.1.1.2.4 PROSTOR ZA ČISTILA IN UMAZANO PERILO

Prostor do velikosti 20m².

Oprema: visoka omara za čistila, pripomočke za čiščenje in omela, blateks z izplakovalnikom, inox spodnja omara z lijakom, viseče zgornje omare – lesene, zabojnik za ločevanje odpadkov, prazen prostor za voziček z umazanim perilom, prostor za večnamenski negovalni voziček.

4.3.1.1.2.5 PRIROČNA SHRAMBA

Prostor s površino do 5m², bo namenjena shranjevanju sanitetnega materiala in medicinsko tehničnih pripomočkov in aparaturo.

Oprema: prostor za 4 vozičke, police na višini od 120cm navzgor.

4.3.1.1.2.6 SESTRSKA SOBA

Sestrška soba je prostor površine do 12m². Predvideti je potrebno po eno sestrško sobo na etažo z bivalnimi oddelki. Sestrška soba je namenjena urejanju dokumentacije.

Oprema: pisalna miza in predalčnik, vrtljivi stol na kolesih, 2 stola, visoka omara s policami.

4.3.1.1.2.7 ETAŽNA SOBA ZA ZDRAVILA IN MATERIAL ZA ZDRAVSTVENO NEGO

Soba je namenjena pripravi zdravil in materiala za zdravstveno nego in izvajanju medicinsko tehničnih posegov. Prostor naj bo površine do 20m². Biti mora v neposredni bližini sestrške sobe.

Oprema: pult, hladilnik pod pultni, spodnji elementi – omarica, korito z odcejalnikom, koš za smeti, viseči elementi, 1x vrtljivi stol na kolesih, 1x stol

4.3.1.1.2.8 VEČJI PROSTOR ZA OSEBJE

Je prostor, površine do 30m², namenjen komunikaciji, znotraj delovnega časa, nočnemu osebju, v dnevnem času pa vodjem tima. Prostor mora biti urejen tako, da vsebuje manjši kuhinjski niz, kotiček z računalnikom in prostor za počitek z oblazinjenim pohištvom

Oprema: 1x ovalna miza, stoli 6x; visoka omara; kuhinjski niz v minimalni dolžini 3m: lijak z odcejalno površino, kuhalna plošča 2x, napa, hladilnik – pod pultni, pomivalni stroj (lahko širine 45cm), spodnji elementi – predalčnik, spodnji elementi – omarice, koš za smeti (lahko v sklopu kuhinjskega niza), viseči elementi, pult; magnetna tabla; trosed 2x, kotiček z računalnikom in predalčnikom, 1x vrtljiv stol na kolesih.

4.3.1.2 SKLOP 2: SKUPNI PROSTORI

Za celoten DSO je potrebno predvideti še naslednje skupne prostore:

4.3.1.2.1 AVLA/RECEPCIJA

Velikost min. 1,5m²/stanovalec. Upošteva naj se do 149 stanovalcev. Umestitev avle z recepcijo se mora nahajati v bližini glavnega vhoda, uprave, jedilnice in prostorov z zdravstveno dejavnostjo.

Recepcija je manjši zaprt prostor znotraj avle, s pultom za delo s strankami, z možnostjo zaklepanja, ob odsotnosti receptorja. Del recepcije je lahko skrit pred pogledi. Locirana naj bo na vidnem mestu v bližini glavnega vhoda.

Oprema:

Avla: stoli z ročaji, dvosedi, enosedi, mize s stoli (družabne igre).

Recepcija: pult dolžini 300cm, predalčnik pod pultom, 2x stol na kolesih, 2x nizka omara, 2 visoka omara

4.3.1.2.2 SANITARIJE ZA OBISKOVALCE

Sanitarni prostori (WC - M, Ž, invalidi) ustrezne velikosti in opreme. V sklopu sanitarij mora biti sanitarni prostor, ki je ustrezno opremljen za uporabo invalidov na vozičkih (min. površina 3,5m², krajša stranica min. 1,6m). Nahajati se morajo na lahko dostopnem in opaznem mestu.

Oprema: lijak s pripadajočo opremo/lijak s pripadajočo opremo za invalide, WC školjka/WC školjka za invalide, ogledalo/ogledalo z naklonom, stensko oprijemalo

4.3.1.2.3 PROSTOR ZA DELOVNO TERAPIJO

Prostor za delovno terapijo je namenjen stanovalcem doma. Najmanjša površina prostora po pravilniku je 30m². K prostoru za delovno terapijo naj se predvidi še dodaten prostor za shranjevanje pripomočkov in opreme, tako da bo skupna površina vseh prostorov delovne terapije do 50m².

Oprema: pisalna miza v dolžini 220cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3x visoka omara, 2x miza, 8x stoli, letvenik, umivalnik s pripadajočo opremo in ogledalo z naklonom.

4.3.1.2.4 PROSTOR ZA FIZIOTERAPIJO

Velikost prostora po pravilniku je min. 40m². Namenjen je stanovalcem doma. K prostoru za fizioterapijo naj se predvidi še dodaten prostor za shranjevanje pripomočkov in opreme, tako da bo skupna površina vseh prostorov fizioterapije do 50m².

Oprema: pisalna miza v dolžini 220cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3x visoka omara, letvenik (ne v bližini vrat), ogledalo (večje, možnost samo-opazovanja), miza za izvajanje terapije (1x preiskovalna, 1x bobath miza), bradlja, omare, invalidsko kolo, aparati za fizikalno terapijo, škripec, umivalnik s pripadajočo opremo in ogledalo z naklonom.

Prostora fizioterapije in delovne terapije naj bosta v neposredni bližini. Čakalnica za stanovalce naj bo velika do 4m² - lahko v sklopu komunikacijskih poti.

Shranba fizioterapije in delovne terapije je lahko tudi skupna, v tem primeru velikosti minimalno 30m² in neposredno dostopna iz prostora fizioterapije in delovne terapije. Notranje stene fizioterapije in delovne terapije naj bodo gole in primerne za montažo pripomočkov.

4.3.1.2.5 VEČNAMENSKI PROSTOR

Je prostor, površine vsaj 1,5m²/stanovalca, namenjen izvajanju prostočasnih dejavnosti, družabnih prireditev in tudi za duhovno oskrbo stanovalcev. V večnamenskem prostoru naj se nahaja tudi niša s kuhinjskim sestavom, dolžine vsaj 2m, ki naj ima proti večnamenskemu prostoru možnost zastiranja. Večnamenski prostor mora biti prilagodljiv večjemu številu dnevnih dejavnosti.

Oprema: pravokotne mize 6x na kolesih, 50x stoli z ročaji, 2x nizka omara, kuhinjski niz v minimalni dolžini 2m: lijak z odcejalno površino, kuhalna plošča, napa, spodnji elementi – predalčnik, spodnji elementi – omarice, koš za smeti -lahko v sklopu kuhinjskega niza, viseči elementi, pult, TV, projekcijsko platno, magnetna tabla.

4.3.1.2.6 DUHOVNA OSKRBA

je, po pravilniku, prostor namenjen odmiku, molitvi, meditaciji in izvajanju verskih obredov. Lahko se predvidi kot samostojen prostor. V kolikor ni predviden poseben prostor v objektu, se v večnamenskem prostoru zagotovi duhovna oskrba stanovalcev tako, da se z ustrezno pomično pregrado loči od večnamenskega prostora, ki se lahko ob večjih dogodkih odpre in s tem razširi v večnamenski prostor.

Oprema: oltarna miza (premična / na kolesih), ambon (premičen / na kolesih), omara za duhovnika (oblačila, oprema za izvajanje obreda)

4.3.1.3 SKLOP 3: PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST

Zdravstvena dejavnost v DSO-ju se bo delila na dva dela:

1. del: prostori namenjeni izvajanju zdravstvene dejavnosti s strani zunanjšega izvajalca, Zdravstvenega doma Ajdovščina,
2. del: prostori namenjeni zdravstveni oskrbi stanovalcev s strani domskega zdravstvenega osebja.

Zdravstvene storitve, ki se bodo izvajale v prostorih DSO-ja, bodo namenjene stanovalcem doma. Vsi prostori izvajanja zdravstvenih storitev morajo biti sklenjena zaključena enota objekta.

Prostori izvajanja zdravstvenih storitev morajo biti locirani v bližini avle in glavnega vhoda. Vse do previjalnic je potrebno zagotoviti dovolj široke prehode za transport bolnišničnih postelj. Svetla širina preostalih vrat, naj bo vsaj 90 cm.

4.3.1.3.1 1. DEL - (ZUNANJI IZVAJALEC ZDRAVSTVENE DEJAVNOSTI):

4.3.1.3.1.1 VEČNAMENSKA ZDRAVNIŠKA ORDINACIJA

S površino vsaj 16m².

Oprema: pisalna miza v dolžini 160cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 2x stol (za stanovalca in spremljevalca), visoka omara z možnostjo zaklepanja, preiskovalna miza s pomičnim vzglavjem in nastavljivo višino, samostoječi reflektor, koš za smeti, police, lijak s pripadajočo opremo.

4.3.1.3.1.2 SPREJEMNI PROSTOR

Je prostor za sprejem pacientov, s površino vsaj 14m², z vhodom iz čakalnice in z neposredno povezavo z ordinacijo in previjalnico.

Oprema: pisalna miza v dolžini 160cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 2x stol, 3x kovinske kartotečne omare z možnostjo zaklepanja, police za zloženke.

4.3.1.3.1.3 PREVIJALNICA

Je prostor, s površino do 18m², kjer medicinska sestra izvaja medicinsko tehnične posege (previjanje, dajanje injekcij,...)

Oprema: preiskovalna miza s pomičnim vzglavjem in nastavljivo višino, omare za zdravila in sanitetni material, samostoječi reflektor / reflektor, okrogel vrtljiv stol na kolesih, vrtljiv stol na kolesih (za odvzem krvi), korito z odcejalnikom, 3x nizka omara, pult, 3x viseča omara

Opomba: opremo zagotovi izvajalec zdravstvene dejavnosti.

4.3.1.3.2 2. DEL - (ZDRAVSTVENA DEJAVNOST, KI JO IZVAJA OSEBJE DOMA):

4.3.1.3.2.1 PROSTOR ZA ZDRAVSTVENO OSEBJE

Je namenjen zdravstveni negi stanovalcev, s strani domskega zdravstvenega osebja v času izven uradnih ur ordinacije. Površina prostora je do 15m² in mora imeti neposreden vhod iz čakalnice, dostop do previjalnice in do prostora z zdravili.

Oprema: pisalna miza v dolžini 160cm, predalčnik pod pisalno mizo, 2x stol na kolesih, korito z odcejalnikom, 3x nizka omara, pult, 3 viseča omara, 3x visoka omara.

4.3.1.3.2.2 PROSTOR ZA PRIPRAVO ZDRAVIL

S površino do 12m², je namenjen shranjevanju zdravil za stanovalce doma.

Oprema: pult v skupni dolžini vsaj 4m, stol na kolesih 3x, specialne omare za zdravila, hladilnik za zdravila.

4.3.1.3.2.3 DOMSKA PREVIJALNICA

Je prostor, s površino do 18m², kjer medicinska sestra izvaja medicinsko tehnične posege (previjanje, dajanje injekcij,...)

Oprema: preiskovalna miza s pomičnim vzglavjem in nastavljivo višino, okrogel vrtljiv stol na kolesih, omare za zdravila in sanitetni material, samostoječi reflektor / reflektor, vrtljiv stol na kolesih (za odvzem krvi), korito z odcejalnikom, 3x nizka omara, pult, 3 viseče omare, lamelne zavese.

4.3.1.3.2.4 PROSTOR ZA GLAVNO SESTRO

Je pisarniški prostor s površino do 15m², ki se nahaja v neposredni bližini ostalih prostorov zdravstvene dejavnosti in je dostopen samo iz hodnika. Namenjen je izvajanju delovnih obveznosti glavne sestree DSO-ja (administrativni del nalog, komunikacija s svojci...).

Oprema: pisalna miza v skupni dolžini 270cm (L oblika), predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3x stol, 1x nizka omara, 3 visoka omara.

4.3.1.3.2.5 CENTRALNA SHRAMBA SANITETNEGA MATERIALA

Za sanitetni material, s površino do 20m², s samostojnim vhodom iz hodnika.

Oprema: visoke omare, police.

4.3.1.3.3 SKUPNI PROSTORI ZNOTRAJ ZDRAVSTVENE DEJAVNOSTI:

4.3.1.3.3.1 SANITARIJE IN GARDEROBE ZA ZDRAVSTVENO OSEBJE.

Pri načrtovanju se upoštevajo predpisi s področja zdravstva.

Oprema: 8x garderobne omarice, WC školjka, pisoar, lijak s pripadajočo opremo, ogledalo.

4.3.1.3.3.2 ČAKALNICA

Je prostor namenjen čakanju pacientov na obravnavo, možna pa je tudi ureditev v sklopu komunikacijskih poti.

Oprema: stoli z ročaji, manjša miza za reklamni material, stojalo za oblačila, večja magnetna tabla .

4.3.1.4 SKLOP 4: PROSTORI UPRAVE DSO

V prostorih za upravno, računovodsko in administrativno delo ter strokovne delavce se upošteva 7m² površine na zaposlenega delavca. Velikost ene pisarne je min. 10m². Pisarne morajo biti v bližini vhoda in enostavno dostopne.

Pisarniški prostori so namenjeni zaposlenim, pogovorom s svojci in poslovnimi partnerji.

4.3.1.4.1.1 PISARNA ZA DIREKTORJA

S površino do 20m², z večjo pisalno mizo in posebno sejno mizo, ki omogoča sestanek za do 8 oseb.

Oprema: pisalna miza v dolžini cca 270cm (L oblika), predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3 stoli za goste, 2x visoka omara, 2x nizka omara, sejna miza (za 6-8 oseb), 6 stolov k sejni mizi

4.3.1.4.1.2 PISARNA ZA TAJNIŠTVO

Pisarne za opravljanje upravno-administrativnih, namenjena je tudi za delo s strankami.

Oprema: pisalna miza 160 x 100 cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3x visoka omara, 2 stola za goste.

4.3.1.4.1.3 PISARNA ZA SOCIALNEGA DELAVCA

Pisarna naj bo ob vhodu in naj ima površino vsaj 15m², saj je namenjena tudi delu s svojci.

Oprema: pisalna miza v dolžini 220 x 100 cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 1x visoka

omara, 1x nizka omara, 2x nizka kartotečna omara, 3x stol za goste.

4.3.1.4.1.4 PISARNO ZA KOORDINATORJA POMOČI NA DOMU

Namenjena je tudi za delo s strankami in mora imeti površino do 15m².

Oprema: pisalna miza v dolžini 220 x 100 cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 2x visoka omara, 1x nizka omara, 3x stol za goste.

4.3.1.4.1.5 PISARNE ZA RAČUNOVODSTVO

Pisarne za opravljanje upravno-administrativnih in finančno-računovodskih nalog. Zagotoviti je potrebno 3 pisarne za računovodstvo, od tega naj dve pisarni omogočata namestitve dveh zaposlenih.

Oprema na delovno mesto: 1x pisalna miza v dolžini 160 x 100 cm, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3x visoka omara.

4.3.1.4.1.6 SEJNI PROSTOR

Za srečevanje/sestanke strokovnih delavcev z vodstvom doma.

Oprema: sejna miza / več miz za do 20 oseb, 20 stolov, magnetna tabla, projekcijsko platno, možnost uporabe sodobne tehnologije.

4.3.1.4.1.7 CENTRALNI ARHIV

Prostor velikosti do 30m² za arhiv dokumentov. Opremljen mora biti z opremo predpisano za arhive. Imeti mora požarna vrata skladno s požarno študijo.

Oprema: kovinske police večje nosilnosti širine 40 cm.

4.3.1.4.2 SKUPNI PROSTORI ZNOTRAJ UPRAVE:

4.3.1.4.2.1 SANITARIJE

Sanitarni prostori (WC - M, Ž) ustrezne velikosti in opreme.

Oprema: lijak s pripadajočo opremo, WC školjka, ogledalo.

4.3.1.4.2.2 ČAJNA KUHINJA

Prostor je velikosti 5m².

Oprema: pult, lijak z odcejalno površino, kuhalna plošča 2x, napa, hladilnik – pod pultni, pomivalni stroj (lahko širine 45cm), spodnji elementi – predalčnik, spodnji elementi – omarice, koš za smeti (lahko v sklopu kuhinjskega niza), viseči elementi, 1x pravokotna miza, 6 stolov.

4.3.1.4.2.3 FOTOKOPIRNICA

Prostor namenjen za razmnoževanje dokumentov.

Oprema: predalčnik, police, fotokopirni stroj.

4.3.1.4.2.4 PRIROČNA SHRAMBA

Prostor je velikosti 5m².

Oprema: visoke omare, police.

4.3.1.5 SKLOP 5: SKUPNI IN GOSPODARSKO SERVISNI PROSTORI

4.3.1.5.1 KUHINJA

Kuhinja mora ustrezati zahtevam HACCAP sistema z lastnim dovozom in dostopom za živila. Namenjena bo pripravi obrokov za stanovalce doma, za uporabnike dnevnega varstva, za zaposlene ter za zunanje uporabnike z dostavo.

Vsa oprema v kuhinji naj bo iz nerjavečega jekla. Oprema kuhinje naj bo ustrezne velikosti in prostorna. (velikost hladilnikov, police za shranjevanje živil, ...) Točen popis kuhinjskih elementov se določi s tehnološkim načrtom, ki ga je potrebno uskladiti z vodstvom DSO oziroma vodjo kuhinje. S tehnološkim načrtom se določi tudi oprema spremljevalnih prostorov kuhinje (shrambe, hladilnice, zamrzovalnice, pralnica vozičkov,...)

4.3.1.5.1.1 GLAVNI DEL KUHINJE

Kuhinja se načrtuje za kapaciteto do 400 obrokov/kosil dnevno. Določena skladišča je dovoljeno locirati etažo nižje, vendar mora biti, v tem primeru, omogočena notranja povezava (stopnice in dvigalo). V prostorih, kjer se bodo izvajali delovni procesi, mora biti dovolj dnevne svetlobe.

Razporeditev kuhinje naj zadošča vsem zakonskim predpisom. Ob centralni kuhinji naj se zagotovi prostor za vozičke za razdeljevanje hrane po oddelkih.

Oprema: skladno s tehnologijo kuhinje.

Zaželena je vsaj naslednja oprema: profesionalni parni čistilec za čiščenje kuhinje, zamrzovalna komora, 2x profesionalni lupilnik za krompir, zelenjavo, zahtevnejši univerzalni stroj (sekanje, rezanje, mešanje, mletje) za pripravo cca 400 obrokov, profesionalni multipraktik, mikser in kuter, hladilna omara (najmanj 3 kom), stroj za brušenje nožev, stroj za rezanje kruha, dva velika parna konvektomata z vozičkom za večje število pekačev, 2 kotla po 150l in dva kotla po 100l, 1x štedilnik na 6 plinskih gorilcev, 1x večja prekucna ponev, namizni univerzalni stroj, tri dvojna pomivalna korita, pomivalni stroj – črna posoda, tekoča pomivalna linija za belo posodo, viseče omare za posodo in pod pultne omare, pult za odlaganje posode in dovolj delovne površine, hitri izbijevalec temperature, salamoreznica s premerom noža 35cm, 1x friteza z dvema 20 l bazenoma, tehtnica v prostoru za dostavo 200kg

V glavni del kuhinje je potrebno umestiti:

- Centralna kuhinja
- Prostor za vozičke ob centralni kuhinji
- Delilni del kuhinje za zunanje uporabnike
- Delilni del za potrebe doma
- Prostor za prevzem umazane posode
- Pomivalnico bele posode
- Pomivalnico črne posode
- Pripravljalnica zelenjave
- Priročno skladišče
- Pripravljalnica mesa
- Hladna kuhinja
- Prostor za pripravo slaščic
- Ločen prostor kuhinje

4.3.1.5.1.2 LOČEN PROSTOR KUHINJE

Fizično ločen prosto z ločenim prezračevanjem za pripravo dietičnih obrokov za celiakijo v velikosti do 20m².

Oprema: skladno s tehnologijo kuhinje.

Zaželena je vsaj naslednja oprema: dva delovna/odlagalna pulta z omaricami z drsnimi vrati, predali; dve stenski omari, zaprti z drsnimi vrati, umivalnik s pripadajočo opremo (brizganje mila na senzor), ena pečica, gospodinjski pomivalni stroj, gospodinjski štedilnik na plin, korito za pomivanje črne posode.

4.3.1.5.1.3 JEDILNICA

Naj bo površine min. 1,5m²/uporabnika. S premično predelno steno naj bo razdeljena na dva dela: jedilnico za 70 stanovalcev in jedilnico za 20 zaposlenih. Prostorsko mora biti jedilnica povezana s kuhinjo.

Oprema: Pravokotne mize, stoli z ročaji

4.3.1.5.1.4 GARDEROBE/SANITARIJE

Garderobe - (M, Ž), za 15 zaposlenih v kuhinji z ločenimi sanitarijami in prho.

Oprema: garderobne omarice za 15 zaposlenih z možnostjo zaklepanja, klop, prhe, WC školjka, pisoar, lijak s pripadajočo opremo, ogledalo.

4.3.1.5.1.5 PROSTOR ZA SHRANJEVANJE ČISTIL

Prostor za čistila in pripomočkov za čiščenje (metle, voziček...),

Oprema: visoka omara za čistila in omela, lijak z odcejalnikom in talni odtok.

4.3.1.5.1.6 KOTIČEK ZA ZAPOSLENE

Za kuhinjsko osebje.

Oprema: miza, 6 stolov

4.3.1.5.1.7 PISARNA

Za vodjo kuhinje. Zaželeno je, da omogoča pregled nad kuhinjo in je zračna.

Oprema: računalniški kotiček za zaposlenega – delovna površina s predalčnikom, stol na kolesih, omare, 2x stol

4.3.1.5.1.8 POKRIT DOVOZ

Za sprejem blaga.

Oprema: /

4.3.1.5.1.9 SHRAMBA

Velikosti do 20m² s predprostorom za organske odpadke. V predprostoru naj bo dehidrator organskih odpadkov.

Oprema: visoke omare, police, dehidrator organskih odpadkov, zabojniki.

4.3.1.5.1.10 SHRAMBA ZA GOMOLJNICE

Shramba za gomoljnice in povratno embalažo velikosti do 20m² s talnim odtokom in tekočo vodo.

Oprema: visoke omare, police.

4.3.1.5.1.11 CENTRALNA SHRAMBA ŽIVIL

Shramba za živila velikosti do 30m².

Oprema: visoke omare, police.

4.3.1.5.1.12 SHRAMBA ZA INVENTAR

Shramba za inventar velikosti do 20m².

Oprema: visoke omare, police.

4.3.1.5.1.13 PROSTOR ZA SHRANJEVANJE TRANSPORTNIH POSOD IN TERMOSOV

Za zunanje odjemalce, lociran naj bo v neposredni bližini gospodarskega vhoda v kuhinjo, v velikosti do

20m².

Oprema: visoke omare, police.

4.3.1.5.1.14 HLADILNA KOMORA

Za mleko in mlečne izdelke ter suhomesne izdelke v velikosti do 10m².

Oprema: police.

4.3.1.5.1.15 HLADILNA KOMORA ZA ZELENJAVO

Za zelenjavo v velikosti do 10m².

Oprema: police, zamrzovalna komora.

4.3.1.5.1.16 ZAMRZOVALNA KOMORA

Za zamrzovanje živil, v velikosti do 10m².

Oprema: police.

4.3.1.5.2 PRALNICA

Pralnica je sklop več prostorov, ki so namenjeni prevzemu umazanega perila, pranju in sušenju ter likanju čistega perila, shranjevanju zalog domskega perila in shranjevanju sezonskega domskega perila (odeje, posteljna pregrinjala)

Razporeditev pralnice naj zadošča vsem zakonskim predpisom. V prostorih, kjer se bodo izvajali delovni procesi, mora biti dovolj dnevne svetlobe.

V sklop pralnice morajo biti vključeni naslednji prostori:

4.3.1.5.2.1 PROSTOR ZA SPREJEM UMAZANEGA PERILA

V prostoru za sprejem umazanega perila je potrebno zagotoviti dovolj prostora za:

- en voziček/oddelek + kuhinja + zdravstvo+ dnevno varstvo,

Oprema: stojalo z vrečo za umazano perilo, 1 voziček za vsak oddelek za umazano perilo.

4.3.1.5.2.2 PROSTOR ZA SORTIRANJE PERILA

V prostoru za sortiranje umazanega perila je potrebno zagotoviti dovolj prostora za:

- prostor za sortiranje perila (površine za 4 bokse na kolesih ter manipulacijo z vozički)

Oprema: 4 večja korita za sortiranje umazanega perila.

4.3.1.5.2.3 PROSTOR ZA PRANJE PERILA

V prostoru za pranje perila je potrebno zagotoviti dovolj prostora za vso potrebno opremo in delovni proces v velikosti do 30m². Ob pralnih strojih je potrebno zagotoviti prostor za skladiščenje pralnih sredstev (posode za tekoča pralna sredstva 20-25l – 10 kom.

Oprema: 5 večjih pralnih strojev (4x 25kg, 1x 15kg), 1 manjši pralni stroj (7kg), 3 sušilni stroji (28kg).

4.3.1.5.2.4 PROSTOR ZA SKLADIŠČENJE PRALNIH SREDSTEV

V velikosti do 10m², mora biti v neposredni bližini prostora za pranje perila. Površina prostora mora zadoščati za postavitev kovinske omare za belilna sredstva, omare za čistila in prostor za posode za tekoča pralna sredstva.

Oprema: visoka omara za zaščitno opremo za zaposlene, kovinska omara za kemična sredstva (belilo, razkužilo,...), visoka omara za omela, sesalce, krpe za dnevno vzdrževanje čistoče v pralnici.

4.3.1.5.2.5 PROSTOR ZA SUŠENJE PERILA

Dodaten prostor za sušenje z vrvmi, ki mora biti dovolj zračen (prepih) ali ogrevan, v velikosti do 20m².

Oprema: sušilne vrvi

4.3.1.5.2.6 PROSTOR ZA LIKANJE

Mora imeti dovolj prostora za shranjevanje čistega in suhega perila, pred in po procesu likanja, do prevzema in odvoza do oddelkov oziroma do kuhinje in zdravstvenih prostorov, v velikosti do 50m².

Oprema: 1 valj za likanje, profesionalni likalnik, večja profesionalna likalna detaširana miza s kotličkom in parnim likalnikom, 2 večji mizi za odlaganje perila, stojalo za oblačila, odlagalne police, lutka za likanje srajc, police za odlaganje čistega osebne perila stanovalcev (cca 60cm/stanovalca), 4 večja vozički v obliki korita na kolesih, 1 voziček za vsak oddelek za čisto perilo stanovalcev, 1 voziček za vsak oddelek za domsko perilo

4.3.1.5.2.7 CENTRALNA SHRAMBA PERILA

Površine do 30m², bo namenjena shranjevanju sezonskega domskega perila in zaloge novega perila (rjuhe, odeje, brisače in do 10 vzmetnic)

Oprema: večnamenske odlagalne police, 3 visoka omare za shranjevanje domskega perila, police za shranjevanje odej

4.3.1.5.2.8 ŠIVALNICA

Naj bo površine do 17m², s priročno shrambo površine do 5m².

Oprema: večja miza, večnamenske odlagalne police, profesionalni šivalni stroj in overlock šivalni stroj, likalna deska s parnim likalnikom, večja omara s policami z zaklepanjem.

4.3.1.5.3 GARDEROBE S SANITARIJAMI

Gre za sklop prostorov, kjer naj bodo garderobe povezane s sanitarnimi prostori. Sklop naj obsega naslednje prostore:

4.3.1.5.3.1 GARDEROBE ZA ZAPOSLENE

Z zadostno površino za 90 zaposlenih.

Oprema: garderobne omarice za 90 zaposlenih z možnostjo zaklepanja, klop, lijak s pripadajočo opremo, ogledalo.

4.3.1.5.3.2 GARDEROBE ZA DIJAKE IN ŠTUDENTE NA PRAKSI

Z zadostno površino za 20 študentov.

Oprema: garderobne omarice za 20 študentov z možnostjo zaklepanja, klop, lijak s pripadajočo opremo, ogledalo.

4.3.1.5.3.3 SANITARIJE

Sanitarije za zaposlene in študente z WC-ji in tuši.

Oprema: prhe, WC školjke, pisoar, lijaki s pripadajočo opremo, ogledala.

4.3.1.5.4 TEHNIČNI PROSTORI

Gre za sklop vseh tehničnih prostorov, ki so potrebni za izvedbo celotne tehnologije, s katero bo omogočeno ogrevanje, prezračevanje in priprava sanitarne tople vode za celoten objekt. Velikost, lokacija in število prostorov naj bo v celoti prilagojeno tehnologiji ogrevanja in prezračevanja.

4.3.1.5.4.1 KOTLOVNICA

Velikost in oprema prostora naj bosta prilagojena tehnologiji.

Oprema: lijak s pripadajočo opremo

4.3.1.5.4.2 SOBA ZA KOMUNIKACIJE

Velikost in oprema prostora naj bosta prilagojena tehnologiji. Prostor naj bo lociran v bližini recepcije.

4.3.1.5.4.3 VEČNAMENSKA SHRAMBA OPREME:

Velikost min. 30m², je prostor, v katerem se bo začasno shranjevalo opremo, rezervne postelje (do 3) in manjše kose pohištva, za potrebe doma.

Oprema: večnamenskimi policami za shranjevanje novega materiala (jogiji, omarice, postelje,...)

4.3.1.5.4.4 CENTRALNA SHRAMBA ČISTIL

V velikost min. 20m².

Oprema: večnamenskimi policami, visoke omare za spravilo čistil in omela

4.3.1.5.5 PROSTORI ZA VZDRŽEVALCA

Gre za sklop prostorov, ki jih uporablja vzdrževalec doma.

4.3.1.5.5.1 PISARNA S PRIROČNO SHRAMBO

Pisarna za vzdrževalca v velikosti do 15m² s priročno shrambo do velikosti 5m²

Oprema: računalniški kotichek– delovna površina s predalčnikom, stol na kolesih, visoke omare, police, lijak s pripadajočo opremo, visoka omara, police.

4.3.1.5.5.2 PRIROČNA DELAVNICA

Delavnica za vzdrževalca v velikosti do 20m².

Oprema: delovni pult, police, lijak s pripadajočo opremo

4.3.1.5.5.3 SHRAMBA

Shramba orodja in pripomočkov za vzdrževanje okolice v velikosti do 15m².

Oprema: police

4.3.1.5.6 PROSTOR ZA VODJO TEHNIČNE SLUŽBE

Površine do 15m², s pisalno mizo in s koticčkom za zaposlene (miza do 6 oseb).

Oprema: računalniški kotichek– delovna površina s predalčnikom, stol na kolesih, visoke omare, police, lijak s pripadajočo opremo, miza, 6 stolov

4.3.1.5.7 SHRAMBA ZA ČISTILNE STROJE

Površine do 15m². Upošteva naj se možnost priklopa strojev na električno polnjenje.

Oprema: /

4.3.1.6 SKLOP 6: PROSTOR ZA UMRLEGA

Velikost min. 16m². Prostor poslovitve od umrlega naj bo umeščen na mirno lokacijo in naj bo ustrezno oblikovan. Opremljen mora biti z odrom, s tekočo vodo, s talnim odtokom in s stoli. Imeti mora ločen, primerno urejen, pokrit izhod. Prostor mora biti hlajen in zračen.

Lociran mora biti čim bližje vertikalni komunikaciji, ki povezuje avlo z vsemi ostalimi etažami. Gre za dvigalo, ki je dovolj veliko za prevoz postelje in hkrati dostopno tudi za svojce.

Oprema: lijak, stoli, oder za umrlega

4.3.1.7 SKLOP 7: SPREMLJAJOČI PROGRAM

Spremljajoči program obsega prostore in storitve, ki so namenjene tržni dejavnosti. Uporabljajo jih stanovalci doma in uporabniki dnevnega varstva, namenjeni pa so tudi obiskovalcem.

4.3.1.7.1 GOSTINSKI LOKAL – BIFE (KAVARNA)

Velikost min. 1,5m²/uporabnika – do 30 sedežev – prostorsko povezan naj bo z avlo in recepcijo DSO-ja. Namenjen bo pitju pijač in uživanju predhodno pripravljene hrane. Velikost bifeja ni določena. Namenjen je stanovalcem in njihovim obiskovalcem. Umeščen mora biti v bližini vhoda v Dom.

Obiskovalci lokala lahko uporabijo domske sanitarije za obiskovalce. Lokal mora imeti svojo garderobo in sanitarije, za zaposlene.

Gostinski lokal mora vsebovati naslednje prostore: prostor za pripravo jedi, prostor za strežbo, sedeže, urejeno garderobo.

Oprema: prodajni pult – točilna miza za točenje pijač, točilno mizo za izdajanje pijač in sprejemanje steklenine, nizke omare, visoke omare, mize, stoli za stranke, dvojno pomivalno korito z odcejalnikom, pomivalni stroj za steklenino, hladilno napravo za hlajenje pijač, hladilna omara / vitrina za slaščice in podobno.

4.3.1.7.2 FRIZER

Je lokal, v katerem se bo izvajalo frizersko dejavnost za stanovalce doma in uporabnike dnevnega varstva. Prostor naj, poleg salona, vključuje še garderobo in sanitarije. Velikost se predvidi za delo enega frizerja. Velikost, dostopnost in lokacijo se prilagoditi funkciji.

Oprema: pult minimalne dolžine 4m, ogledalo v dolžini pulta, delovni kotic v sklopu pulta, stol na kolesih, 3x nizka omara, 3x viseča omara, stol za stranke, korito z odcejalnikom, stol s sušilnikom las, umivalnik za pranje las

4.3.1.7.3 PEDIKURA

Je lokal, v katerem se bo izvajalo pedikersko dejavnost za stanovalce doma in uporabnike dnevnega varstva, kot tudi za zunanje uporabnike. Prostor naj, poleg salona, vključuje še garderobo in sanitarije. Velikost se predvidi za delo enega pedikerja. Velikost, dostopnost in lokacijo se prilagoditi funkciji.

Prostori morajo biti smiselno in uporabno povezani z ostalimi programskimi sklopi in enotami Doma.

Predvidi se skupne sanitarije in garderobe za frizerja in pedikerja.

Oprema: pult minimalne dolžine 4m, ogledalo v dolžini pulta, delovni kotic v sklopu pulta, stol na kolesih, 3x nizka omara, 3x viseča omara, stol za stranke, korito z odcejalnikom, stol s sušilnikom las, umivalnik za pranje las.

4.3.1.8 GARAŽA

Garaža je lahko ločen, zaprt prostor oziroma vsaj zaprt, pokrit prostor. V okviru garaže je potrebno zagotoviti 2 parkirni mesti za kombinirani vozili in 10 parkirnih mest za službena vozila – osebni avtomobil. Garažni prostor se lahko zagotovi, kot ločen prostor v okviru kletnih prostorov oziroma kletne/podzemne garaže. Zaželeno je da so ta parkirna mesta organizirana v neposredni bližini gospodarskega vhoda zaradi spravila vozičkov / sedežev, ki se jih hrani v ločenem prostoru.

4.3.1.9 VHODI IN KOMUNIKACIJE

Objekt mora imeti smotrne horizontalne in vertikalne povezave med posameznimi sklopi doma: glavni vhod, bivalni prostori, skupni prostori (dnevni prostori, jedilnica, delovna terapija, fizioterapija), prostori za zdravstveno dejavnost in gospodarsko servisnimi prostori. Stavba ima obvezno ločene vhode/izhode za glavni vhod, za gospodarski vhod in za izhod umrlega ter vhod v prostore dnevnega varstva.

Glavni vhod v objekt mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi. Do glavnega vhoda mora biti zagotovljen neposreden dovoz za ambulantna vozila.

Komunikacije, horizontalne (komunikacijski prostori, vetrniki, hodniki, veže, predprostori) in vertikalne (stopnišča, dvigala) morajo omogočati dobro orientacijo in neoviran prehod za funkcionalno ovirane osebe. Ločene in dimenzionirane morajo biti po namenu posameznih prostorskih skupin, ustrezno osvetljene in prezračevane.

Vsaka etaža naj ima prostor za druženje v okviru etaže, lahko tudi kot kotiček v razširjenem delu hodnika.

Minimalna svetla širina hodnika v bivalni enoti je 2,0 m. Stopniščna rama mora biti svetle širine najmanj 120 cm, z največ 10 stopnicami.

Objekt mora imeti ustrezno število dvigal:

- **dvigalo za prevoz oseb** (vsaj eno), naj omogoča prevoz oseb v negovalni ali reševalni postelji ter vsaj dveh spremljevalcev. Namenjeno naj bo uporabi obiskovalcev, stanovalcev in osebja. Povezuje naj vse etaže do kleti. Locirano naj bo v bližini prostorov namenjenih zdravstvu in prostoru za umrlega;
- **tovorno dvigalo** (vsaj eno), bo namenjeno dostavi hrane in čistega perila, povezuje naj vse etaže do kleti;
- **tehnično dvigalo** (vsaj eno), bo uporabno izključno za prevoz umazanega perila in odpadkov. Predvidena je povezava vseh etaž do kleti in pralnice; Dvigalo naj bo locirano tako, da bo maksimalno onemogočalo dostop stanovalcev do njega;
- **osebno dvigalo** (vsaj eno), naj bo dimenzionirano za prevoz dveh oseb na vozičku s spremljevalcema. Namenjeno bo prevozu osebja, stanovalcev in obiskovalcev, povezuje pa naj glavni vhod z bivalnimi etažami.

Pred vrati dvigal je treba zagotoviti manevrski prostor, ki omogoča uvoz in izvoz reševalnih vozičkov.

Prostori doma starejših občanov morajo biti zasnovani tako, da ustrezajo fizičnim, psihičnim in zdravstvenim potrebam uporabnikov ter izvajanju strokovnega dela delavcev. Zagotovljena mora biti ustrezna osvetlitev z dnevno in umetno svetlobo, vsi bivalni in delovni prostori potrebujejo tudi senčenje.

Natečajne rešitve naj stremijo k maksimalno dopustni zmogljivosti Doma s stališča bivalnih prostorov, seveda v skladu s predvidenimi sredstvi ter minimalnimi tehničnimi standardi, ki so predpisani za institucionalno varstvo.

4.3.2 ENOTA 2: DNEVNI CENTER

Dnevno varstvo bo namenjeno posameznikom, starejšim od 65 let, z različnimi starostnimi ali zdravstvenimi težavami, ki pa še ne potrebujejo celodnevne, institucionalne oskrbe in si želijo oziroma potrebujejo pomoč, nadzor ali organizirano obliko bivanja le za določeno število ur dnevno. Osnovni kriterij za vključitev oseb v dnevno varstvo je, da se uporabniki dnevno vračajo domov.

Dnevni center se načeloma načrtuje za potrebe izvajanja dnevnega varstva za osebe z demenco in sorodnimi stanji, ki zaradi zmanjšanja njihovih kognitivnih sposobnosti niso sposobni povsem samostojnega bivanja v domačem okolju saj zaradi njihove varnosti potrebujejo nadzor in pomoč pri izvajanju dnevnih aktivnosti v času odsotnosti oseb, ki zanje skrbijo v domačem okolju.

Projektno se predvidi dnevni center za do 20 uporabnikov. Ker je potrebo po dnevnem varstvu oseb z demenco in sorodnimi stanji v tem trenutku težko natančneje načrtovati naj se prostori načrtujejo tako, da bo v njih glede na potrebe okolja možno izvajati tudi dnevno varstvo starostnikov, ki nimajo težav z demenco in sorodnimi stanji.

Standardi za dnevno varstvo so smiselno enaki standardom za celodnevno obliko storitve. Storitve dnevnega varstva lahko vsebuje tudi prevoz kot dodatno storitev.

Prednost dnevnega varstva je v tem, da omogoča da starejši čim dlje bivajo v domačem okolju v krogu svoje družine in se le prek dneva, ko so svojci v službah, družijo s svojimi vrstniki v dnevnem varstvu. Vključitev v dnevno varstvo pripomore starejšim k aktivnemu preživljanju časa, bogati njihovo socialno mrežo, hkrati pa pridobijo pomoč, ki jo potrebujejo. Poleg navedenega so družinski člani razbremenjeni skrbi in lažje usklajujejo svoje obveznosti.

Predvidi naj se prostore za delovanje 1 skupine starejših in sicer skupine oseb, ki potrebujejo tip oskrbe 1, 2 – skupina do 20 oseb. Uporabniki dnevnega varstva potrebujejo večjo mero intimnosti, umirjenosti, občutek varnosti, ki jim ga nudi bivanje v ožjem krogu poznanih oseb (posledica kognitivnega upada).

Dnevni center, v skladu s 47. členom Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS; št. 67/06), sestavljajo:

- predprostor z garderobo,
- dnevni prostor z jedilnico,
- prostor za počitek,
- razdelilna kuhinja,
- sanitarije (za moške, ženske in invalide na invalidskih vozičkih) in
- prostor za osebje dnevnega centra.

Prostori morajo zagotavljati ustrezen nivo zasebnosti, domačnost. Prostori so »dom« in ne »hotel« ter morajo biti hkrati kontrolirano odprti za zunanje vsebine in dejavnosti.

Dnevni center naj ima lasten glavni vhod. Glavni vhod v prostore mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi. Do glavnega vhoda mora biti zagotovljen neposreden dovoz za ambulantna vozila. Vrata v ločen prostor za počitek morajo biti svetle širine vsaj 120 cm, vsa ostala notranja vrata, ki niso na poti do izhoda, so lahko min. 90 cm svetle širine.

Ocenjene površine za dnevno varstvo so: 150m² notranjih površin + 60m² zunanje terase.

Zaželeno je, da se vsi prostori dnevnega centra nahajajo v eni etaži.

Dnevni center mora biti z notranjimi komunikacijskimi potmi povezan preostalim delom objekta (transport hrane, perila,.....).

4.3.2.1 PREDPROSTOR Z GARDEROBO

Garderoba je namenjena uporabnikom DVC v velikost 15m².

Oprema: garderobne omarice z možnostjo zaklepanja širine 50cm (1 za vsakega uporabnika), klop.

4.3.2.2 VEČJI OSREDNJI PROSTOR

Velikosti 60m² v katerem je možno postaviti več miz, domačo kuhinjo, počivalnike in hkrati izvajati telovadbo ter druge aktivnosti. Postavitev počivalnikov je lahko predvidena v delno ločenem prostoru, ki pa omogoča pregled nad dogajanjem v osrednjem prostoru.

Oprema: pravokotne mize 5x; stoli z ročaji 20x; visoka omara; kuhinjski niz v minimalni dolžini 3m (z možnostjo zapiranja): lijak z odcejalno površino, pečica, kuhalna plošča, napa, hladilnik – pod pultni, pomivalni stroj, spodnji elementi – predalčnik, spodnji elementi – omarice, koš za smeti (lahko v sklopu kuhinjskega niza), viseči elementi, pult; TV; magnetna tabla, internetni kotic, počivalniki – 10 kom, dvosedi.

4.3.2.3 LOČEN PROSTOR ZA POČITEK

Mora biti dovolj velik, da omogoča umestitev dveh postelj (prilagojenih invalidom). Iz osrednjega

prostora mora biti omogočen dostop v ločen prostor za počite. Okvirna velikost naj bo 12m².

Oprema: 2x električno negovalno posteljo (dimenzij 90cm/200cm), 2x visoka omara, 2x nočna omarica / servirna mizica.

4.3.2.4 SANITARNI PROSTORI

Sanitarije za moške, ženske in invalide na invalidskih vozičkih v velikosti do 16m². V sanitarije za invalide se doda tuš.

Oprema: školjka / školjka za invalide, pisoarji, lijaki s pripadajočo opremo/lijak s pripadajočo opremo (za invalide) ogledalo / ogledalo z naklonom, stenska oprijemala, tuš kad brez kadice, poklopno sedalo za tuš, stensko oprijemalo, poličke -kerrock 2x dolžine 60cm, stenski sušilec las, grelno telo, kopalni stol.

4.3.2.5 SHRAMBA ČISTEGA PERILA

Nahaja naj se v neposredni bližini negovalne kopalnice v velikosti 3m².

Oprema: policami za čisto perilo, 3x visoka omara.

4.3.2.6 SHRAMBA

Shramba čistil, umazanega perila in ločevanje odpadkov v velikost 4m².

Oprema: visoka omara za čistila in omela, boks na kolesih za umazano perilo, 3 x posode za odlaganje odpadkov.

4.3.2.7 RAZDELILNA KUHINJA

Za razdelitev kosil (razdelilna kuhinja) v velikosti 10m².

Vsa oprema v kuhinji naj bo iz nerjavečega jekla. Oprema kuhinje naj bo ustrezne velikosti in prostorna. (velikost hladilnikov, police za shranjevanje živil, ...) Točen popis kuhinjskih elementov se določi s tehnološkim načrtom, ki ga je potrebno uskladiti z vodstvom DSO oziroma vodjo kuhinje.

Podrobnejši popis opreme v kuhinji se uskladi z vodstvom DSO.

Oprema: hladilna omara, štedilnik štiri ploščni, plinski, dvojno pomivalno korito, pomivalni stroj – črna posoda, pomivalni stroj – bela posoda, viseče omare za posodo in pod pultne omare, pult za odlaganje posode in dovolj delovne površine, stenska omara, zaprta z drsnimi vrati, umivalnik s pripadajočo opremo (brizganje mila na senzor), pečica, palični mešalnik, mešalec, mikser.

4.3.2.8 MANJŠA VEČNAMENSKA SHRAMBA

V velikosti 10m².

Oprema: police, 3x visoka omara

4.3.2.9 PISARNA ZA ZAPOSLENE

Pisarna v velikosti 13m².

Oprema: pisalna miza, predalčnik pod pisalno mizo, stol na kolesih, 3x visoka omara, 2x nizka omara, 2 stola za goste

4.3.2.10 GARDEROBA IN SANITARIJE ZA ZAPOSLENE,

V velikosti 7m².

Oprema: WC školjka, pisoar, lijak s pripadajočo opremo, ogledalo, 6x garderobna omarica za zaposlene.

4.3.2.11 TERASA

Zasenčena z zelenjem, na katero se bo izstopalo iz osrednjega prostora in dalje omogočen prehod na zunanje zelene površine (vrtički, zelene, parkovne površine). Terasa mora biti na robovih, ki mejijo na druge zunanje površine, zaključena na način, ki uporabnikom omogoča primerno stopnjo intimnosti in onemogoča nekontroliran prehod na druge zunanje površine, sočasno pa ne daje občutka zagrajenosti oziroma omejevanja gibanja - večja korita, visoke grede zasajene z grmovnicami, plezalkami,....

STALIŠČE DO IZVEDBE ZAKLONIŠČA:

Po Uredbi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 54/15), mesto Ajdovščina, s svojimi 6595 prebivalci, ne presega praga 10000 prebivalcev, na območju katerih morajo investitorji obvezno graditi zaklonišča osnovne zaščite v določenih objektih, glede na namembnost. Med te spadajo tudi objekti za javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami.

Za objekte v katerih se izvajajo socialno varstvene storitve, izvedba zaklonišča ni obvezna.

Investitor ne namerava graditi prostorov zaklonišča, kljub temu pa naj se predvidi tolikšna ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo, da zdrži rušenje objekta nanjo.

4.4 ZUNANJE POVRŠINE

Zunanja ureditev je sestavljena iz več sklopov:

- zunanje ograjene površine za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji,
- zunanje zelene parkovne površine za stanovalce doma (tudi za gibalno ovirane)
- gospodarsko dvorišče skupaj z manipulativnimi površinami (obračališče, dostop do gospodarskega dovoza),
- parkirišča (zaposleni in obiskovalci),
- zelenice (za vse uporabnike)
- dostopi do vhodov (glavni vhod, vhod v dnevno varstvo, interventne poti,...).

Krajinska ureditev okolice objekta z gospodarskim dvoriščem, dostopnimi in parkirnimi površinami je del natečajne rešitve.

Za potrebe novega objekta, je potrebno izdelati zasnovo zunanje ureditve s prikazom hortikulture ureditve ter ureditve prometa in parkirišč.

Proste in nepozidane površine vključujejo utrjene javne površine za dostop motornih vozil, kolesarje in pešce, servisne površine gospodarskega dvorišča ter zasebne zunanje bivalne površine zelenic in parka.

Dostopne površine in poti za pešce, vključno s parkirnimi mesti, morajo omogočati varen in neoviran dostop do stavbe. Ločene morajo biti od motornega prometa in grajene brez grajenih in komunikacijskih ovir. Prostor pred vhodnimi vrati mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi. (močna burja).

Velikost in ureditev odprtih bivalnih površin je določena s prostorskim aktom ter pravilniki za načrtovanje domov za ostarele. Zunanje površine naj bodo urejene brez grajenih ovir in primerno različnim skupinam uporabnikov. Predstavljajo naj prijetno in kakovostno bivalno okolje za starostnike, ki so še vitalni, pa tudi za starostnike, ki ne morejo prehoditi večjih razdalj, kot tudi za tiste, ki se lahko izgubijo. Vsaj polovica odprtih bivalnih površin mora biti zelenih, zagotoviti je potrebno tudi ustrezno število dreves (25/ha).

Ravne strehe so lahko izvedene kot zelene strehe.

Gospodarsko dvorišče:

Na gospodarskem dvorišču naj se predvidi površine za:

- dovoz in obračanje večjih dostavnih vozil (tovorna vozila dobaviteljev), priključek na dostopno cesto
- parkiranje 2 x kombiniranega vozila ter 10x službenega vozila
- zbirno mesto za 12+2 zabojnikov

Gospodarsko dvorišče mora biti ločeno od glavnega vhoda in površin za uporabnike in obiskovalce. Umeščeno mora biti tako, da nad njim niso bivalne površine oskrbovancev, saj je dogajanje in ropot vozil lahko moteč. Gospodarsko dvorišče potrebuje dostop za dostavna in servisna vozila. V natečajni rešitvi je potrebno skladno s sanitarnimi predpisi rešiti tudi način zbiranja in odvažanja odpadkov. Prostor za zbiranje odpadkov je potrebno zasnovati s posebnim poudarkom na funkcionalnem in estetskem izgledu.

Za odvoz odpadkov je potrebno urediti ustrezen prostor - zbirno mesto (t. i. ekološki otok v površini $11\text{m} \times 4,00\text{m} = 44\text{m}^2$) in tipizirane posode za odpadke za zbiranje ločenih frakcij: najmanj 12 x 1100 l zabojnikov in 2 x 240l (bio). Neposreden dostop iz pokritih površin (veza tehnično dvigalo)

Ograjene zunanje površine za starostnike

Ograjene zunanje površine za starostnike nastanjene na oddelkih za demenco) naj bo neposredno dostopno s hodnika oddelka starostnikov s težavami. Zasnova ograjenih površin naj vključuje razgiban krožni element tlakovane poti. Vsebuje pa naj tudi proste, ravne, zatravljene površine, ki omogočajo varno gibanje starostnikov. Ograjen zunanji prostor naj vsebuje koticke opremljene z urbano opremo za druženje oziroma posedanje na zunanjih površinah. (klopi, senčnice, latnike, ...) Zaželena je preglednost nad ograjenim prostorom. Prostor naj bo v celoti ograjen, z dostopi na električno odpiranje in ograjo višine 1,8m. Ograjen zunanji prostor mora zagotavljati do 15m^2 površine na stanovalca in ne manj kot 8m^2 .

Vegetacija

Površine naj bodo zasnovane kot pretežno travnate površine. Za zasaditev naj se uporabi hitro rastoča in ne-strupena drevesna in grmovna vegetacija brez trnjev, ki zahteva malo vzdrževanja. Proste zelene površine ob robovih območja se lahko dopolni s sadnimi drevesi. Senčenje zunanjih površin naj se uredi skladno z zasnovo objekta in zunanjih površin. Senčenje je treba zagotoviti posebej na tistih delih zunanjih površin, ki so najbolj izpostavljeni aktivnostim. Zagotoviti je treba najmanj 40% naravne sence. Način umetnega senčenja je priporočljivo zagotoviti tam, kjer bo senca nujno potrebna takoj po realizaciji (v obdobju rasti drevesne vegetacije, dokler še ne nudi ustrezna sence). Zaželena je zasaditev robov zelenih površin z grmovnicami.

Tlakovane površine

Previdi naj se utrjene površine, namenjene dogodkom, zaželena pa je tudi utrjena površina za hojo starostnikov (kot krožna linija). Razmejitev travnih in utrjenih površin oz. varnostnih podlag naj bo taka, da predvideva čim manj vzdrževanja in nevarnosti padcev (brez kovinskih, ostrih mejnikov, ki lahko povzročajo poškodbe, okrasni kamenčki so problem pri košnji).

Pri načrtovanju zunanjih parkovnih površin z urbano opremo naj se uporabi visokokakovostna certificirana oprema iz pretežno naravnih materialov, ki zahteva malo vzdrževanja (trajni materiali in preizkušene obdelave). Zaželena je postavitvev miz in klopi za starostnike (te elemente se predvidi na mestih, kjer bi bila naravna senca), pokrit prostor za zadrževanje na zunanjih površinah v različnih vremenskih razmerah (npr. dež, močno sonce,...).

4.5 PROMET IN MIRUJOČI PROMET

Prometna ureditev natečajnega območja mora predvideti najprimernejše manipulativne površine znotraj območja in navezavo na glavne prometne povezave. Pri načrtovanju prometnih in mirujočih

površin mora natečajnik upoštevati določila OPPN Ribnik SB II.

Prometna ureditev

Pri umestitvi cestnega priključka oziroma dostopa do obravnavanega območja je potrebno upoštevati določila OPPN Ribnik SB II. Dostop do objekta je predviden iz ulice Milana Klemenčiča.

Za predvideno območje je zaželeno, da se predvidi glavni dostop in pomožni oziroma servisni dostop.

Predvideva se ločena dostopa za:

- uporabnike, obiskovalce, zaposlene, dostavo z osebnimi in rešilnimi vozili;
- servisno dostavo za potrebe kuhinje, odvoz odpadkov in vzdrževanje, intervencijo, dostop mrliškega vozila.

Servisna dostava in dostop mrliškega vozila morata biti prostorsko ločena od glavnega vhoda. Gospodarsko dvorišče ne sme biti pod okni bivalnih enot zaradi ropota, hrupa, dovoza, ipd..

Parkirišča

Znotraj območja naj se v skladu OPPN Ribnik SB II zagotovi ustrezno število parkirnih mest za vse uporabnike objekta ter za službena vozila DSO Kresnice.

Objekt potrebuje naslednje število parkirnih mest (11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine - domovi za starejše, varna hiša, ipd.):

- motorni promet:
 - 30 parkirnih mest za obiskovalce
 - 45 parkirnih mest za zaposlene
- kolesarski promet:
 - 10 parkirnih mest za kolesa

Predvideva se minimalno število parkirnih mest pred vhodom v stavbo, preostala parkirna mesta se zagotovi na preostalih zunanjih površinah v kolikor to dopušča velikost območja. V nasprotnem primeru se preostala parkirna mesta zagotovi v podzemni garaži.

V kletnih prostorih / garaži je potrebno zagotoviti 2PM za kombinirano vozilo (kombi) in 2 službeni vozili v neposredni bližini servisnega vhoda. Za preostala službena vozila se lahko zagotovi parkiranje tudi na zunanjem parkirišču – 8 PM. Ob servisnemu vhodu oziroma v neposredni bližini PM za transportno vozilo je zaželeno, da se manjši prostor nameni shranjevanju sedežev in vozičkov za potrebe transportnega vozila.

Ločeno zunanje parkirišče oziroma garaža je namenjena parkiranju uporabnikov, zaposlenih in obiskovalcev. Uvoz/izvoz na/v parkirišče/garažo sta namenjena osebnim in manjšim transportnim vozilom. Varovana sta z avtomatskimi dviznimi vrati z uporabo elektronske kartice (ali na podoben način).

Želja je, da se zagotovi vsaj 6 parkirnih mest na terenu v neposredni bližini vhoda v stavbo. Preostala parkirna mesta se lahko zagotovijo na ločenemu parkirišču na terenu oziroma v garaži. Ustrezen delež parkirnih mest mora biti namenjenih uporabi funkcionalno oviranim osebam. Umeščena morajo biti najbližje vhodu. Zagotoviti je potrebno tudi dostop ambulantnega vozila neposredno do objekta in obračanje ambulantnega vozila.

Peš dostopi se ne smejo križati z dostopi za motorna vozila. Na zemljišču je potrebno zagotoviti obračanje vozil.

Na zemljišču pred stavbo je potrebno zagotoviti stojala za parkiranje minimalno 10 koles.

5 ARHITEKTURNA ZASNOVA OBJEKTA

5.1 KONSTRUKCIJA

Konstrukcija mora biti zasnovana tako, da njene karakteristike ustrezajo skoraj nič energijski gradnji. Vsi konstrukcijski elementi, ki so vidni, morajo biti ustrezno izvedeni in zaščiteni. Pri umestitvi objekta in konstrukcijskih rešitvah je potrebno upoštevati, da na območju objekta piha močna burja.

Debelina sten je odvisna od statičnega izračuna, izračuna gradbene fizike in zahtev zaščite pred hrupom. Predelne stene so zasnovane kot zvočno izolativne stene.

Pri zasnovi in izbiri konstrukcije je potrebno stremeti k tržni primerljivosti in stroškovni obvladljivosti objekta ter stremeti k gradbeno-tehnični solidnosti ter ekonomičnosti.

Usmeritev v čim več naravnih materialov, ki ugodno vplivajo na zdravo bivanje in počutje v prostorih.

5.2 TOPLOTNA IZOLACIJA / GRADBENA FIZIKA OBJEKTA

Naročnikova zahteva je zgraditi objekt v skoraj nič energijskem razredu:

- izvajalec mora svoj sistem gradnje ustrezno prilagoditi in objekt ustrezno izolirati;
- stavba mora imeti skladno z zakonodajo izračun gradbene fizike (PURES, PHPP) in mora upoštevati zakonodajo, veljavno v času pridobivanja gradbenega dovoljenja. Zakonodaja predstavlja minimum. Glede na evropske direktive in smernice se predvidijo naprednejše rešitve;

Pri zaščiti objekta in območja naj se v čim večji meri upošteva naravno zaščito, z vegetacijo za zavetje in senčenje.

5.3 STREHA

Oblikovanje strešine je prepuščena natečajnikom in mora biti skladno s celostno podobo objekta in širše okolice. Želena je izvedba dvokapnice s korčno kritino, manjši deli so lahko ravna streha, vendar ne več kot 1/3 površine. Izvedba pločevinaste strehe je zaradi močne burje manj zaželena. Postavitev klimatov, instalacij in podobne opreme na streho ni zaželena, v primeru postavitve, pa mora biti oprema ustrezno zavarovana pred burjo ter urejeni dostopi za potrebe vzdrževanja in servisiranja.

5.4 FASADA

Fasada in pojavnost objekta naj izkazujeta namen in uporabo objekta, hkrati pa naj bo izbor finalnega fasadnega sloja ekonomsko smotrno. Materiali in detajli na ljudem dostopnimi delih fasade naj bodo primerno obdelani, da je stik s fasado varen.

Uredi naj se ustrezna označevalna grafika ali na objektu ali kot tabla. Oboje more biti oblikovano tako da bo vidno in skladno z arhitekturo in namembnostjo objekta.

5.5 STAVBNO POHIŠTVO

Stavbno pohištvo – okna in zunanja vrata naj bodo v poljubnem materialu s troslojnim steklom, $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$, toplotna prehodnost celotnega okna pa $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, ki ustreza energetske smernici objekta.

Vsaj 50% oken v vsakem prostoru mora imeti možnost odpiranja po celoti, kar omogoča kvalitetno

naravno prezračevanje. Zaželeno pa je, da je čim več oken z možnostjo pripiranja z nagibom z ustrezno varnostno zasteklitvijo (kaljeno in lepljeno steklo) po celotni višini okna. V sobah za stanovalce morajo imeti okna možnost naravnega zračenja, kjer pa bodo predvidena balkonska vrata morajo imeti obvezno možnost odpiranja z možnostjo pripiranja z nagibom.

Postavitev oken in orientacija zastekljenih fasadnih površin naj omogoča energetske dobitke sončne energije v zimski sezoni in zaščito pred pregrevanjem v poletnem času. Okna, v sobah stanovalcev, naj praviloma imajo parapete.

Vsa vhodna vrata in vrata v vetrolovu morajo biti opremljena z napravo za avtomatsko zapiranje z možnostjo zaklepanja. Z napravo za avtomatsko zapiranje morajo biti opremljena tudi vsa vrata v oddelke in večnamenske prostore s čajno kuhinjo, fizioterapijo in delovno terapijo in centralno jedilnico. Vrata v oddelek za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji, morajo biti takšne, da jih starostnik ne more sam odpreti z notranje strani. Ključavnica vseh vhodnih vrat naj bo univerzalna.

Vsa vratna krila v prostorih za stanovalce se morajo odpirati proti izhodu iz stavbe. Vrata v prostorih za stanovalce morajo biti široka 120cm, zaradi transporta negovalnih postelj. (110/200).

Vsa vrata v stavbi so brez pragov. Vsa vrata, ki vodijo z gospodarskega dvorišča v pralnico, kotlovnico ali kuhinjo, naj bodo dvokrilna ali pa mora biti svetla širina vratne odprtine vsaj 120 cm (dostava opreme, popravila). Vrata in podboji v kuhinji naj bodo primerni (prisotnost spiranja z vodo).

5.6 OKENSKA SENČILA

Senčenje pred poletnim soncem se zagotovi v čim večji meri z arhitekturnimi rešitvami in/ali s fiksnimi senčili na zunanji strani, primernimi za močno burjo. Žaluzij ni dovoljeno uporabljati.

5.7 ZAŠČITA PRED HRUPOM

Pri zaščiti pred hrupom se je potrebno predvsem posvetiti uporabniški izkušnji in funkcionalnosti prostorov. Dobra izbira materialov omogoča manj hrupa, starostniki in zaposleni se lahko pogovarjajo tišje, zato je delo manj naporno, poskrbeti je treba tudi za ustrezno zasnovo prostorov ali dodati elemente, ki preprečujejo preveliko odbojnost zvoka.

Pri zasnovi konstrukcije je potrebno izpolnjevati zakonske zahteve in tehnične smernice za stavbe, namenjene institucionalnemu varstvu starostnikov.

V skupnih prostorih, ki so namenjeni vsakodnevnim dejavnostim, je potrebno zagotoviti omejitev nivoja hrupa skladno z zakonodajo. Posebno pozornost potrebno posvetiti podu (predvsem na hodnikih in v večnamenskem prostoru), stenskim oblogam in stropnim panojem za dušenje zvoka (večnamenski prostor), pa tudi obodnim konstrukcijam (stene, okna) objekta.

Upoštevane morajo biti mejne vrednosti izoliranosti in maksimalne ravni zvočnega tlaka udarnega hrupa notranjih ločilnih elementov.

Prehodi inštalacij morajo biti ustrezno rešeni, da ne prihaja do prehoda hrupa med prostori, še poseben poudarek je potrebno nameniti prezračevalnim kanalom.

5.8 DOSTOPNOST GIBALNO OVIRANIM

Dom starejših občanov, kot javni objekt, mora zagotavljati neovirane dostope gibalno oviranim osebam. V ta namen naj se pri dostopih teren uredi tako, da je enostaven dostop z vozičkom. Če ne gre z urejanjem in nivelacijo zemljišča, se mora zagotoviti ustrezna rampa za dostop.

Glede na površino parcele je najverjetnejša gradnja v več etažah, zato morajo biti etaže med seboj povezane z dvigali.

Invalidom oz. gibalno oviranim naj bodo ustrezno prilagojene tudi sanitarije.

Ob pločnikih naj se do vhoda v objekt postavijo taktilne oznake. Večnamenski prostor naj se opremi z indukcijsko zanko za slušno prizadete.

Vse projektne rešitve morajo biti skladne s standardom SIST ISO 21542.

6 NORMATIVNE TEHNIČNE ZAHTEVE

6.1 OBDELAVA STEN

Pri barvni shemi naj prednjačijo svetli, beli in zemeljski odtenki. Intenzivne barve niso zaželeno.

Vse stene morajo biti ravne, gladke in čvrste. Kjer niso obložene z oblogami, morajo biti finalno obdelane s pralnimi disperzijskimi barvami do višine 1,2 m.

Stenski opleski naj bodo iz kvalitetne pralne disperzijske barve.

Stene ob umivalnikih, koritih, kadeh itd. morajo biti obložene s keramiko ustrezne protizdrsnosti. Barvo keramike mora potrditi tudi naročnik. Stenske obloge morajo biti pralne do višine 1,2 m.

6.2 OBDELAVA TAL

Zaželeno so svetle talne površine, ki dajejo vizualno občutek večjega prostora. Površine naj imajo naravno strukturo ali posip. Servisni prostori, kuhinja, pralnica in sanitarije naj bodo v keramiki, ostali prostori pa v izbranem tlaku, ki mora ustrezati naslednjim zahtevam:

- materiali za končno oblogo tal morajo biti trdni, nedrseči in taki, da jih je mogoče čistiti s tekočimi čistili;
- v celotnemu objektu mora biti stik poda in stene izdelan tako, da ga je mogoče preprosto in temeljito čistiti;
- vrhnje talne obloge v mokrih prostorih (kopalnice, sanitarije, kuhinja, pralnica, kotlovnica,...) morajo biti nedrseče, nagnjene proti odtokom s talnimi sifoni;
- vrhnja talna obloga na zunanjih tlakovanih površinah mora biti blago nagnjena od notranje stene proti zunanjemu robu (odtekanje meteorne vode, pomivanje s tekočo vodo). Izhodi iz vseh prostorov morajo na enaki višinski koti – brez stopnic;
- tlaki v vseh prostorih morajo biti takšni, da se na njih čim manj nabira prah in da se jih da enostavno čistiti. Omogočeno mora biti mokro čiščenje;
- talne obloge naj bodo z ustreznimi zaključki – zaokrožnicami oziroma robnimi letvami. Vsi stiki pri mehkih oblogah morajo biti obvezno varjeni;
- v prostorih s keramiko naj bodo obloge iz kvalitetne keramike z zaključki izvedenimi v obliki zaokrožnice;
- v vetrolovih naj bo predviden večji proti-prašni čistilni tepih ustreznih dimenzij po načrtu.

6.3 OBDELAVA STROPA

Strop v objektu naj bo spuščen, izdelan z mavčno-kartonskimi ploščami oziroma rastrski z akustičnimi mavčnimi ploščami v skupnih prostorih in administrativnemu delu objekta.

Dovoljena je uporaba drugih stropnih elementov in materialov, a le ob zagotovitvi ustrezne akustike v prostoru (ustrezen izračun akustike) ter dostopanja do instalacij nad stropom.

6.4 NOTRANJA VRATA

Notranja vrata morajo ustrezati zahtevam o zvočni zaščiti. Površine kril morajo biti obložene z za čiščenje primernim materialom in morajo biti opremljena z okovjem boljše kvalitete. Krila morajo biti obvezno opremljena s tremi nasadili. Vsa vrata v sobe stanovalcev morajo biti svetle širine 120cm.

Vrata, ki omogočajo odprtje in povezavo večnamenskega prostora z avlo oziroma hodnikom naj se izvedejo kot več krilna vrata zastekljena z ustreznim varnostnim (kaljenim in lepljenim) steklom ter montirana brez praga.

Vrata vseh skupnih prostorov naj bodo steklena drsna avtomatska vrata ali klasična zastekljena vrata. Vrata naj bodo zastekljena z varnostnim (kaljenim) steklom.

Vrata v servisnem delu naj bodo polna, bele barve ali druge barve oz. materiala glede na barvno zasnovo objekta. Specifikacija požarnih vrat je del požarne študije.

6.5 PRIKLJUČEVANJE NA JAVNO INFRASTRUKTURO

Objekt je potrebno opremiti s sodobnimi elektro in strojnimi instalacijami, ki bodo priključene na javno instalacijsko omrežje v skladu z Odlokom o OPPN Ribnik SB II in zahtevami nosilcev urejanja prostora oz. upravljavci gospodarske javne infrastrukture.

6.6 ZAHTEVE GLEDE ELEKTRO INSTALACIJ

Pri projektiranju je potrebno upoštevati trenutno veljavne tehnične predpise in normative ter shemo elektroinstalacij natančno prilagoditi arhitekturnemu načrtu, projektu strojnih napeljav in samemu razporedu in namenu prostorov.

Osvetlitev

Objekt je potrebno osvetljevati z naravnim in umetnim virom svetlobe. Vsem prostorom v katerih opravljajo svoje delo zaposleni naj bo zagotovljena ustrezna naravna osvetlitev. Umetna osvetlitev naj bo načrtovana enakomerno, indirektno oziroma enakomerno razpršena. Luči naj bodo v LED tehnologiji. Svetlobni viri naj bodo locirani po celotnem stropu.

Luči v osrednjih - večnamenskih prostorih naj bodo podometno montirane v spuščeni strop. Povprečno osvetljenost prostorov se zagotavlja po veljavnih standardih.

Ustrezna zasnova naj bo tudi zunanja razsvetljava vseh funkcionalnih površin in vhodov. Luči naj se prižigajo s pomočjo senzorjev (neobčutljivih na burjo), pritrjenih na fasado objekta.

Varnostna razsvetljava

Varnostna razsvetljava naj bo izvedena v smislu zahteve študije požarne varnosti na evakuacijskih poteh in izhodih iz objekta itd. Predvidene naj bodo varnostne svetilke z lastnim virom napajanja oz. svetilke z vgrajenim rezervnim virom napajanja.

Ostali elektroenergetski priključki

Vtičnice naj bodo nameščene po posameznih prostorih, v skladu z namembnostjo prostorov.

V pisarnah naj se vtičnice namestijo na parapetni kanal ali talne doze, v ostalih prostorih in za ostale namene pa na zid v višini 0,4 metra od tal, če ni drugače zahtevano. Na hodnikih etaž naj se namestijo vtičnice za čiščenje.

Poleg navedenega naj se predvidi tudi napajanje pogonov električnih vrat, napajanje določenih telekomunikacijskih naprav itd. Ustrezno kuhinjski tehnologiji se predvidi tudi električna instalacija.

Ostalo

Za klic v gospodarske prostore naj se predvideti zvonec ob gospodarskem vhodu. V skupnih sanitarijah in hodnikih pa naj se namestijo senzori za prižiganje in ugašanje svetilk.

Stavba mora imeti električni nadzor prihodov in domofon (kontrola vstopa) na vseh vstopnih točkah v objekt. Možnost odpiranja vrat naj bo zagotovljena iz recepcije. Ločeno naj bo izveden domofon tudi za gospodarski dostop.

V objekt naj bo vgrajen ustrezen protivlomni sistem, centralna ura in registracija delovnega časa za zaposlene.

Predvideti je potrebno priklopno mesto za agregat.

Telefon, TK, TV, Internet

Za potrebe interneta, telefonskega omrežja in sprejem televizijskega signala je potrebno predvideti priklop na javno telefonsko omrežje.

Po objektu se predvidi ustrezna količina povezav in telekomunikacijske opreme, da se pokrije celotno območje objekta. Vsaka soba stanovalca mora imeti TV in internetni priključek. Sobe (vsaka postelja) in kopalnice morajo biti opremljene s klicnim sistemom.

6.7 ZAHTEVE GLEDE STROJNIH INSTALACIJ

Pri projektiranju je potrebno upoštevati trenutno veljavne tehnične predpise in normative ter načrt strojnih instalacij natančno prilagoditi arhitekturnemu načrtu, projektu električnih napeljav in samemu razporedu in namenu prostorov. Vodilo načrtovanja je energetska učinkovitost objekta, ki mora porabiti čim manj energije za svoje obratovanje.

Večina naprav se predvidi v objektu – na podstrešju ali v tehničnih prostorih. Zaradi močne burje se zgolj izjemoma naprave lahko postavi na streho, v tem primeru ustrezno zaščitene pred burjo.

Ogrevanje

Natečajnik strojnih inštalacij sam poišče najbolj optimalno rešitev oz. sistem za dogrevanje prostorov in pripravo tople vode.

Transmisijski izračun naj se izdela v skladu s SIST EN 12831, z upoštevanjem lokalnih razmer, standardov ter podatkov iz načrta arhitekture. Zunanja projektna zimska temperatura naj bo izbrana po veljavni klima karti Slovenije. Za ogrevanje prostorov naj ponudnik predvidi ekonomsko in energetsko varčni način ogrevanja, ki ga projektant dokazuje z ustreznimi izračuni o porabi energije, ki jih bo možno primerjati z dejansko porabo v fazi obratovanja. Projektant v fazi načrtovanja predvidi rabo obnovljivih virov energije, kot SSE, oz. druge alternativne vire (toplotne črpalke ipd.).

Sončno energijo se lahko izrablja z vgradnjo sprejemnikov sončne energije – SSE, kateri bodo primarno služili za ogrevanje tople sanitarne vode, oz. kot podporo ogrevanju.

V neposredni bližini predvidenega objekta se nahaja omrežje zemeljskega plina.

Osnovno ogrevanje objekta naj se vrši pretežno s ploskovnim (talnim) ogrevanjem. Projektna temperatura ogrevalnega sistema v stavbi ne sme biti višja od 55°C. Pri vgradnji toplotne črpalke se predvidi uporaba nizkotemperaturnega ogrevalnega sistema z najvišjo temperaturo predtoka 35°C. Talno ogrevanje naj se uporabi v vseh prostorih (tehnološki prostori so lahko brez ogrevanja). V projektni dokumentaciji morajo biti natančno izračunani pretoki po posameznih vejah talnega ogrevanja, potrebni za doseganje ustreznega temperaturnega režima po prostorih. Veje talnega ogrevanja za posamezne prostore morajo imeti vgrajene elektromotorne pogone, kateri se regulirajo preko termostатов s sobnimi tipali. Doseganje temperature po prostorih je potrebno zagotoviti s

pravilnim uravnoteženjem sistema.

Razvod ogrevalne vode je v toplotni postaji ločen za talno ogrevanje, razvod ogrevne vode do klimatov in za pripravo sanitarne tople vode. Regulacija temperature za ogrevanje je z mešalnimi ventili ter obtočnimi črpalkami, vodenimi preko regulacije v odvisnosti od zunanje temperature, različno za severne in južne prostore (oziroma vzhod/zahod glede na usmeritev stavbe). Za distribucijo ogrevalnega medija je potrebno vgraditi varčne obtočne črpalke s prilagodljivim pretokom.

Prostori za morajo biti enakomerno ogrevani, in sicer:

- na 23°C v prostorih za starostnike,
- na min. 25°C v kopalnicah in
- na 22°C v večnamenskih prostorih.

Če objekt ne bo imel lastne kotlovnice oziroma bo priključen na omrežje z drugačnim režimom ogrevanja, je treba za prehodni letni čas predvideti dodatno ogrevanje, vsaj v prostorih starostnikov.

Hlajenje

V prostorih objekta je potrebno zagotoviti tudi hlajenje oziroma pohlajevanje v poletnem času. Hlajenje naj se vrši preko hladilnega agregata ali v kombinaciji s toplotno črpalko kot virom hladu. V posameznih prostorih se uporabijo notranje enote, katere se upravlja z lokalno regulacijo glede na potrebe v prostoru. Postavitev notranjih enot mora biti taka, da pihanje ni moteče za uporabnike.

Prezračevanje

Natečajniki naj predvidijo prisilno prezračevanje z rekuperacijo odpadne toplote v celotnem objektu v skladu z veljavnimi zakoni, pravilniki in standardi. Rekuperacija toplote v prezračevalni napravi mora dosegati več kot 80% toplotni izkoristek. Objekt mora biti načrtovan in izveden kot "skoraj nič energijski". Obenem pa naj natečajniki v svojih rešitvah upoštevajo tudi možnost naravnega prezračevanja objekta – predvsem v prehodnih obdobjih.

Vsi prostori morajo biti prezračevani (dovod svežega zraka in regulacija temperature in vlage zraka), pri določanju velikosti in kapacitete prezračevalnih naprav se naj upošteva predvidena maksimalna zasedenost. Prezračevalna naprava naj omogoča prilagajanje količin izmenjanega zraka dejanski zasedenosti. Prav tako mora prezračevalna naprava zagotavljati ustrezno dogrevanje objekta pozimi in pohlajevanje objekta poleti. Razvodno kanalsko omrežje je potrebno razdeliti tako, da bodo dometne razdalje ustrezne tudi pri spremenjeni količini zraka. Izvesti je potrebno takšen način distribucije toplega ali mrzlega zraka, da tudi pri večjih temperaturnih razlikah ne ustvarja prepaha.

V prostorih za starostnike mora biti prezračevanje urejeno skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi, pri tem pa hitrost gibanja zraka ne sme presegati 0,2 m/s. V prostorih za starostnike mora biti relativna vlaga zraka 40 do 60 odstotkov. V kuhinji, sanitarijah in prostorih za nego, ki so dostopni neposredno iz hodnikov, mora biti prezračevanje urejeno na način, ki onemogoča širjenje vonjav po objektu.

Ponudnik naj preveri smiselnost izvedbe prezračevanja sob z več manjšimi napravami, namesto z eno večjo napravo.

Prezračevanje kuhinje se predvidi s klimatom z rekuperacijo toplote, preko dovodnih in odvodnih elementov. Preuči se možnost izvedbe z odvodnimi napami pa tudi opcija izvedbe z kuhinjskim stropom. Dimenzioniranje količine zraka za kuhinjo se določa glede na tehnološko opremo tehnološki načrt kuhinje se izdelava v skladu s smernico VDI 2052.

Zemeljski plin

Za potrebe kuhinje je potrebno do objekta pripeljati zemeljski plin. Priključek se naveže na javno omrežje zemeljskega plina v bližini. Inštalacije zemeljskega plina v kuhinji je potrebno prilagoditi tehnološkemu načrtu kuhinje.

V primeru ogrevanja z energentom zemeljski plin je potrebno plin pripeljati tudi v kotlovnico objekta.

Sanitarna voda

Materiali za izvedbo vodovodne instalacije morajo biti skladni z zahtevo Pravilnika o pitni vodi in Pravilnika o materialih in izdelkih namenjenih za stik z živili.

Priprava TSV naj se vrši centralno v strojnici objekta, po potrebi lahko tudi lokalno. Predvidi naj se ločena priprava TSV za sanitarne prostore in posebej za kuhinjo in pralnico, ki zahtevajo višje temperature. Uporabi se dva ločena hranilnika TSV.

Potrebno je predvideti (programsko) pregrevanje tople vode zaradi preprečevanja legionele tako samih hranilnikov TSV, kot tudi celotnega cevovodnega sistema.

Do vseh umivalnikov, kadi, prh, izlivnih školjk in korit mora biti napeljana mrzla in topla voda.

Za potrebe kuhinje je potrebno zagotoviti parametre definirane skladno s tehnološkim načrtom kuhinje.

Deževnica s strešnih površin naj se zbira v zbiralniku deževnice. Preko črpališča se zagotovi distribucija deževnice za potrebe zalivanja. Preuči se tudi možnost uporabe deževnice za potrebe splakovanja v sanitarijah.

Regulacija

Za regulacijo naprav strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, TSV) se predvidi skupna regulacijska oprema, ki omogoča celovito upravljanje z vsemi napravami, komunikacijo med napravami in nastavljanje glavnih parametrov z enega mesta.

Energetski monitoring

V objektu se predvidi vgradnjo merilnikov energentov tako obračunskih, kot tudi odštevalnih. Merilniki se predvidijo za meritve rabe energije in vode za glavne porabnike stavbe, kot npr. kuhinja, pralnica, klimati, toplotna črpalka. Vgrajeni merilniki morajo biti povezani v sistem energetskega monitoringa, ki zbira podatke jih shranjuje in omogoča daljinski prenos zbranih podatkov.

Centralni nadzorni sistem CNS

Za obratovanje, krmiljenje in nadzor nad energetske sistemi ter sistemi za upravljanje zgradbe je predvidena instalacija in oprema za centralni nadzorni sistem CNS Doma.

6.8 ZAHTEVE GLEDE POŽARNE VARNOSTI

Projektirane rešitve v objektu morajo biti v skladu s študijo požarne varnosti, predvsem opredelitev evakuacijskih poti, ločevanja požarnih sektorjev, sistema evakuacije in gašenja in podobno.

6.9 NORMATIVNE ZAHTEVE V ZVEZI Z OKOLJSKO ZMOGLJIVOSTJO

Vsi predvideni gradbeni materiali in proizvodi morajo biti skladni z zahtevami Zakona o gradbenih proizvodih (ZGpro-1, Ur. l. RS št. 82/13).

Natečajne rešitve naj bodo zasnovane skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju.

Natečajne rešitve naj vključujejo rešitve glede:

- učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije,
- učinkovite rabe vode,
- ravnanja z odpadki,
- zagotavljanja zdravih bivalnih in delovnih razmer ter,

- rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov,

Skladno z Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17), je zaželeno, da natečajnik natečajni elaborat izdela tako, da bodo izpolnjeni relevantni cilji iz 15. točke drugega odstavka 6. člena Uredbe o zelenem javnem naročanju, torej da delež lesa ali lesnih tvoriv v stavbi znaša najmanj 30 % prostornine vgrajenih materialov (brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij), razen če predpis ali namen uporabe to prepoveduje ali onemogoča, pri čemer je lahko delež lesa za tretjino manjši, če se v stavbo vgradi najmanj 10 % gradbenih proizvodov, ki imajo znak za okolje tipa I ali III. Pri tem se, v skladu s petim odstavkom istega člena, prostornina v stavbo vgrajenih materialov izračuna tako, da se od bruto prostornine stavbe, izračunane skladno s SIST ISO 9836, odšteje neto prostornina stavbe, izračunana po tem standardu. V izračun prostornine v stavbo vgrajenega lesa se vključijo leseni sestavi oziroma konstrukcije, ki temeljijo na lesenih elementih.

Natečajni elaborat mora zajemati tudi opis, iz katerega bo razvidno upoštevanje načela trajnostne gradnje (na področju gradbeno obrtniških del, strojnih in elektro inštalacij). Vodilo naj bo ekonomičnost v času gradnje, obratovanja in vzdrževanja objekta ter človeku prijazna gradnja v skladu z danostmi okolja.

7 FAZNOST GRADNJE IN VREDNOST INVESTICIJE

Faznost gradnje ni predvidena.

Vrednost novogradnje je ocenjena na 10.430.000,00 EUR z DDV (z upoštevanjem vrednosti gradnje, zunanje ureditve in opreme).

8 POVEZAVE

<http://www.geoprostor.si>

<http://www.ajdovscina.si>

9 PRILOGE

1. Geodetski posnetek območja (.dwg)
2. Izvleček iz OPPN Ribnik SB II, Studio 3, št. 735-16, oktober 2017
3. Hidravlično hidrološki elaborat, Corus inženirji d.o.o., št. 034/17-102, maj 2017
4. Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, Corus inženirji d.o.o., št. 066/18-101, marec 2018
5. Strateški načrt dostopnosti za občino Ajdovščina, Zavod DOSTOP, št. 01/06/18, september 2016
6. Tabela s površinami (.xlsx)