

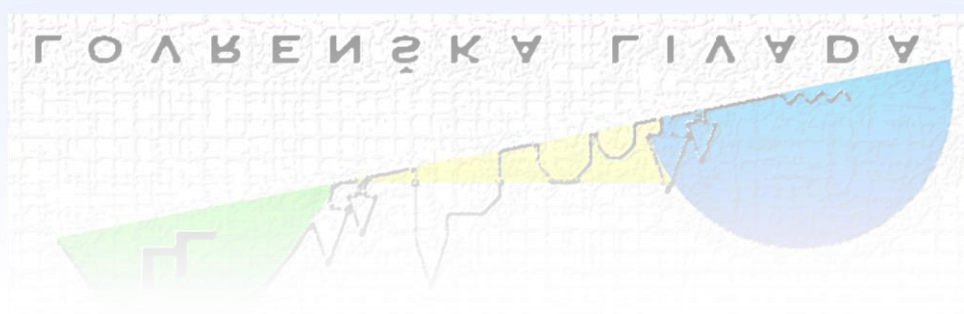
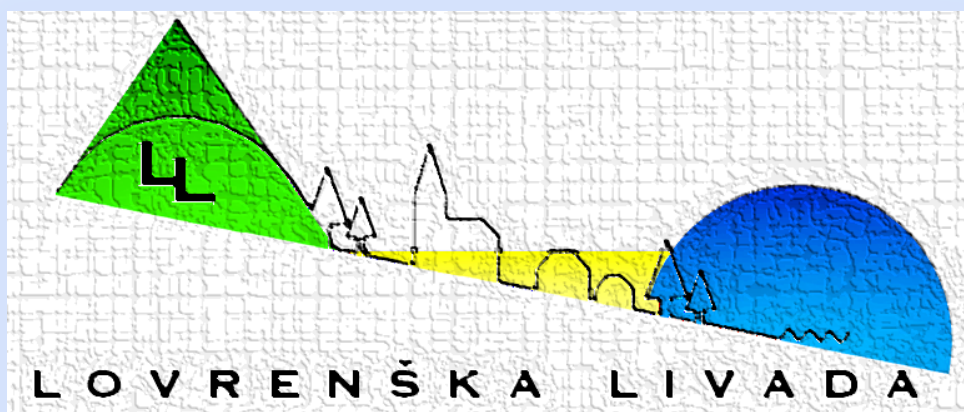
Vrsta investicijske dokumentacije

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Minimalna vsebina v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

Naziv investicijskega projekta

MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE LOVRENŠKA LIVADA



Datum izdelave dokumenta:
Maribor, november 2017

Kazalo vsebine

1	UVODNO.....	5
2	OPREDELITEV INVESTITORJA IN DOLOČITEV STROKOVNIH SLUŽB ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	6
2.1	Navedba investitorja	6
2.2	Navedba izdelovalcev investicijske dokumentacije	6
2.3	Navedba upravljalca	7
2.4	Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije....	7
3	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
3.1	Predstavitev investitorja in demografski trendi.....	9
3.2	Opis stanja in izhodišč za investicijsko namero.....	13
3.2.1	Stanje v regiji	13
3.2.2	Ključna problematika in razlogi za investicijsko namero	15
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	19
4.1	Razvojne možnosti in cilji investicije	19
4.2	Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	20
4.2.1	Strategija Europa 2020	20
4.2.2	Nacionalni program socialnega varstva.....	21
4.2.3	Regionalni razvojni program Podravske razvojne regije.....	22
5	PREDSTAVITEV VARIANT.....	23
5.1	Varianta brez investicije	23
5.2	Varianta z investicijo	23
5.3	Institucionalno varstvo starejših – dom starejših občanov (DSO)	24
5.3.1	Domska oskrba.....	25
5.3.2	Delovanje dnevnega centra	26
5.3.3	Pomoč na domu.....	27
5.3.4	Apartmajsko naselje.....	27
5.4	Medgeneracijski center	31
5.4.1	Medgeneracijsko sodelovanje	31
5.4.2	Druženje in ustvarjanje	32
5.4.3	Aktivno bivanje v naravi	34
5.5	Povezovanje z okoljem	35
5.5.1	Povezovanje urbanega prostora	35
5.5.2	MGS del naravnega okolja.....	36
5.5.3	Razvoj nove turistične destinacije	36
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	41
6.1	Opredelitev vrste investicije	41
6.2	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških lastnosti investicije	41
6.3	Zasnova prostorov za izvajanje institucionalnega varstva	45
6.3.1	Zasnova tipske sobe	45
6.3.2	Zasnova bivalnih enot doma	46

6.3.3	Zasnova servisnih prostorov – servisni blok.....	48
6.3.4	Zasnova medgeneracijskega centra – javni program	49
6.4	Ocenjena investicijska vrednost.....	53
6.4.1	Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah.....	53
6.4.2	Predviden načrt izvedbe investicije po stalnih cenah.....	56
6.4.3	Časovni načrt izvedbe investicije	58
6.4.4	Dinamika investicije v dobi izvedbe	59
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	61
7.1	Strokovne podlage za pripravo DIIP	61
7.2	Navedba in opis lokacije	61
7.2.1	Izbira lokacije	61
7.2.2	Lastnosti lokacije	62
7.3	Prostorsko ureditveni akt.....	63
7.3.1	Akt urejanja.....	63
7.3.2	Obstoječa gospodarska javna infrastruktura	65
7.4	Zemljišča namenjena za gradnjo	66
7.5	Opis pomembnejših vplivov investicije na okolje	67
7.6	Kadrovsko organizacijska shema.....	67
7.7	Viri investiranja	68
7.8	Informacija o pričakovani stopnji izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta	68
8	NADALJNJA DOKUMENTACIJA S ČASOVNIM NAČRTOM.....	69

Kazalo grafov

Graf 1: Delež prebivalcev po demografskih skupinah (vir: Stat.si).....	12
Graf 2: Karta lastniške strukture	66

Kazalo slik

Slika 1: Lega občine (vir: Geopedia.si).....	9
Slika 2: Topografska karta občine (vir: Geopedia.si)	9
Slika 3: Shema medgeneracijskega središča	16
Slika 4: Piktogramski prikaz povezovanja.....	19
Slika 5: Programska shema MGS	23
Slika 6: Širše območje predvidene lokacije	61
Slika 7: Območje mikrolokacije	62
Slika 8: Karta namenske rabe prostora	65

Kazalo tabel

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju.....	6
Tabela 2: Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.....	6
Tabela 3: Osnovni podatki o upravljalcu.....	7
Tabela 4: Osnovni podatki o odgovornih za pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije	8
Tabela 5: Prebivalstvo občine (spol, starost) na 1 .7. 2017 (vir: stat.si)	11
Tabela 6: Indeks pokritosti na dan 30. 6. 2017	15
Tabela 7: Predvidee velikosti in tipih namestitvenih kapacitet v sklopu domske oskrbe.....	26
Tabela 8: Predvidene velikosti in tipih namestitvenih kapacitet v sklopu dnevnega centra ..	27
Tabela 9: Predvidene velikosti in tipov namestitvenih enot apartmajev	28
Tabela 10: Skupne namestitvene kapacitete znotraj Medgeneracijskega centra	31
Tabela 11: Konfigurator površin po objektih in dejavnostih.....	42
Tabela 12: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah	53
Tabela 13: Primerjava oblik zasebnega partnerstva	57
Tabela 14: Predvidena udeležba Občine Lovrenc na Pohorju v investiciji po stalnih cenah	57
Tabela 15: Terminski plan priprave in izvedbe investicije	58
Tabela 16: Tabela dinamike investicijskih vlaganj v letih po stalnih cenah	59
Tabela 17: Tabela dinamike vlaganj po viru in po letih v bruto zneskih	59
Tabela 18: Tabela dinamike investicijskih vlaganj v letih po tekočih cenah	60
Tabela 19: Zemljišča	66
Tabela 20: Pričakovani viri financiranja investicije po stalnih cenah	68

1 UVODNO

Zahodna Evropa se intenzivno sooča z naraščanjem deleža starajočih se prebivalcev, ki sicer na eni strani predstavljajo dokaz velikih napredkov pri podaljševanju življenjske dobe, a na drugi strani predstavljajo velik izziv ekonomski, davčni in zaposlovalni politiki zahodnoevropskih držav ter področju socialnega varstva tako »neaktivnega« kot aktivnega dela prebivalstva.

Ob tem osrednjo mesto zgoraj omenjenega izziva dobiva vprašanje dolgotrajne oskrbe starostnikov, ki iz kakršnegakoli razloga ne morejo skrbeti sami za svoje fizične, mentalne in socialne potrebe.

Obstoječi domovi za starejše, ki zagotavljajo večplastno oskrbo oskrbe potrebnim, »se poslavljajo« iz načrtov reševanja izzivov povezanih s starajočim se prebivalstvom tako na ravni Evropske unije kot na ravni Republike Slovenije. Vedno večjo veljavo in tudi strokovno ter finančno podporo dobivajo manjše, bolj domače ustanove, ki ne bodo delovale po vzoru bolnišnične oskrbe, temveč bolj v smeri samostojnih starostnikov in predvsem v smeri večje povezanosti z lokalno skupnostjo. Ob teh ustanovah bodo v prihodnosti skrb za starostnike prevzemali centri za pomoč na daljavo, pomoč na domu, dnevni centri, oskrbovana stanovanja in v tem trenutku najbolj zaželeni obliki delovanja – medgeneracijska središča, kjer bi na različne načine sobivale generacije lokalne skupnosti.

Medgeneracijsko središče je nov model socialnega varstva starejših, ki se šele uveljavlja (tako v Sloveniji kot v svetu). Koncept izhaja iz antropologije, psihologije, gerontologije in drugih humanističnih ved. Temelji na predpostavki, da je za kakovosten človekov razvoj izrednega pomena **medgeneracijska povezanost med vsemi tremi generacijami**. V praksi medgeneracijsko središče povezuje sodobne oblike bivanja starejših z dejavnostmi, ki vključujejo mlajše generacije. Medgeneracijsko središče je torej kompleksen model skupnostnega menedžmenta za sinergično povezavo vseh političnih, civilnih in drugih programov, služb, organizacij in drugih subjektov, ki so v skupnosti potrebni za oskrbovanje dveh vitalnih področij sožitja v skupnosti: **za kakovostno staranje in za solidarno sožitje** med mlado, srednjo in tretjo generacijo v sedanjih razmerah, ko ne zadostujejo več tradicionalni vzorci sožitja in se naglo večja delež starega prebivalstva.

V Občini Lovrenc na Pohorju še ni vzpostavljenega medgeneracijskega središča, izgradnja slednjega pa bi predstavljala bistveno pridobitev za zagotavljanje uravnoteženega družbenega življenja in dvignila kvaliteto življenja v občini predvsem ranljivejšim skupinam.

2 OPREDELITEV INVESTITORJA IN DOLOČITEV STROKOVNIH SLUŽB ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

2.1 Navedba investitorja

Investitor obravnavanega investicijskega projekta je Občina Lovrenc na Pohorju.

Občina Lovrenc na Pohorju je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in Statutu Občine Lovrenc na Pohorju in je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena z zakonom. Na območju občine je 7 naselij: (1) Činžat, (2) Kumen, (3) Lovrenc na Pohorju, (4) Puščava, (5) Rdeči breg (del), (6) Recenjok in (7) Ruta.

Tabela 1: Osnovni podatki o investitorju

Naziv	Občina Lovrenc na Pohorju
Naslov	Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Odgovorna oseba	Joško Manfreda , župan
Telefon	02 630 05 50
Telefaks	02 630 05 60
E-mail	obcina@lovrenc.si
Spletna stran	www.lovrenc.si
Davčna številka	11392657
Matična številka	1357883000
Transakcijski račun	SI56 0136 7010 0009 373, Banka Slovenije
Žig:	Podpis odgovorne osebe:

2.2 Navedba izdelovalcev investicijske dokumentacije

Za izdelavo investicijske dokumentacije je odgovorna Občinska uprava Občine Lovrenc na Pohorju. Izdelovalec DIIP je BIPRO tim d.o.o., Biro za inženiring in projektiranje v sodelovanju z NEMTRADE d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 2000 Maribor ter Občinsko upravo Občine Starše.

Tabela 2: Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	BIPRO tim d.o.o., Biro za inženiring in projektiranje
Naslov	Cafova ulica 2, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Andrej Kajbič , direktor
Telefon	031 627 307
E-mail	andrej.kajbic@bipro-tim.si
Davčna številka	SI 18804217
Matična številka	3802752000

Žig:	Podpis odgovorne osebe:
------	--------------------------------

v sodelovanju z

Naziv	NEMTRADE d.o.o.
Naslov	Kočevarjeva ulica 7, 2000 Maribor
Odgovorna oseba projekta	Svetlana Čerič , univ. dipl. ekon.
Telefon	030 630 046
E-mail	nemtrade@siol.net, cericsvetlana@gmail.com
Davčna številka	SI 81196083
Matična številka	5615445000

2.3 Navedba upravljalca

Upravljavec predmeta investicije po izvedbi investicije bo Občina Lovrenc na Pohorju.

Tabela 3: Osnovni podatki o upravljalcu

Naziv	Občina Starše
Naslov	Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Odgovorna oseba	Joško Manfreda , župan
Telefon	02 630 05 50
Telefaks	02 630 05 60
E-mail	obcina@lovrenc.si
Spletna stran	www.lovrenc.si
Davčna številka	11392657
Matična številka	1357883000
Transakcijski račun	SI56 0136 7010 0009 373, Banka Slovenije
Žig:	Podpis odgovorne osebe:

2.4 Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, odgovornih za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije

Za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije za investicijo je odgovorna Občinska uprava Občine Lovrenc na Pohorju.

Tabela 4: Osnovni podatki o odgovornih za pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije

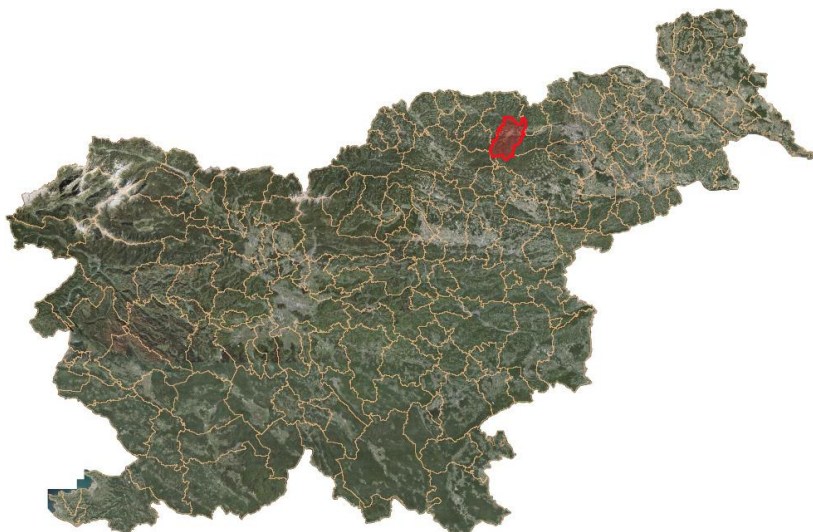
Naziv	Občinska uprava Občine Lovrenc na Pohorju
Naslov	Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju
Odgovorna oseba	
Telefon	
Telefaks	
E-mail	
Žig:	Podpis odgovorne osebe:

3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

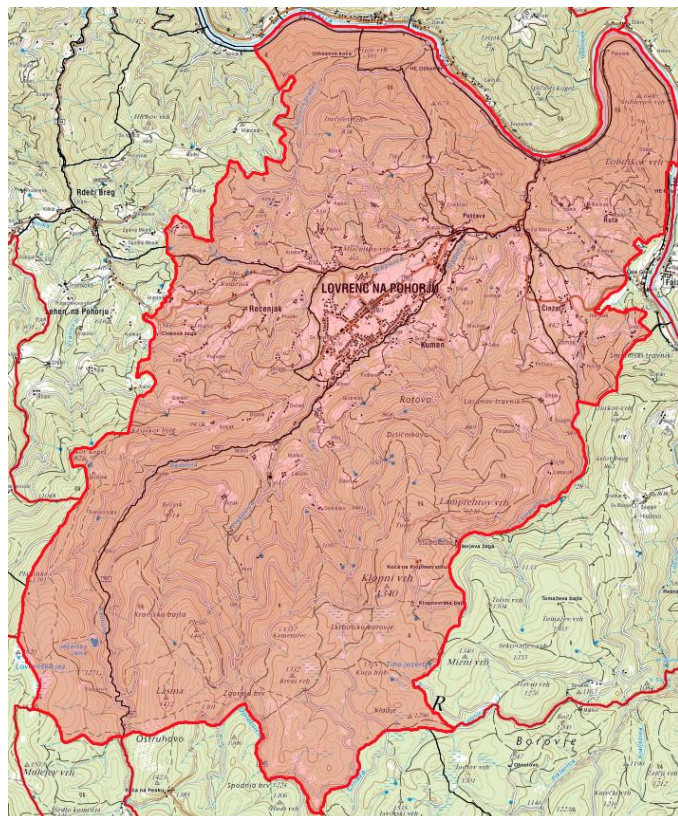
3.1 Predstavitev investitorja in demografski trendi

Občina Lovrenc na Pohorju je bila ustanovljena leta 1998. Gre za značilno trško obcestno naselje, ki ga obdajajo manjši zaselki in samotne višinske kmetije. Meri 84 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 82. mesto.

Slika 1: Lega občine (vir: Geopedia.si)



Slika 2: Topografska karta občine (vir: Geopedia.si)



Lovrenc na Pohorju zavzema severni del vzhodnega Pohorja in obsega del ozemlja jugozahodno od velike dravske vijuge, s katero prehaja reka Drava iz tesne soteske v široko Dravsko dolino nad Mariborom. Naselje se je izoblikovalo na edini pohorski nasuti ravnici, na široki terasi s položnim vzponom od nadmorske višine 350 m ob sotočju Radoljne in Slepnice do nadmorske višine 490 m nad trgov.

Današnji kraj se je razvil iz naselbine pod cerkvijo sv. Lovrenca, ki je bila zgrajena sredi 12. stoletja. Prvi znani lastniki kraja so bili grofje Breže-Seliški, za njimi Spanheimi, ki so leta 1091 podarili šentpavelskemu samostanu posestvo »Heremum

Radinlac didctam«, kjer so zgradili majhen samostan. Leta 1222 je naselbina z odlokom vojvode Leopolda III. dobila trške pravice in tako postala edino pohorsko trško naselje. Iz prvotnega jedra naselbine Zgornjega trga se je naselje razširilo v Spodnji trg, kjer je že pred letom 1381 stala cerkev sv. Križa. Z nastankom župnije sv. Lovrenca se je uveljavilo ime kraja Sv. Lovrenc v Puščavi. Leta 1895 je kraj postal Sv. Lovrenc nad Mariborom, leta 1918 pa v Lovrenc na Pohorju. Razcvet je kraju prinesla steklarska industrija. Steklarna, v kateri so bili zaposleni predvsem priseljenci s Češkega, je bila ustanovljena leta 1834. Na te čase spominjajo imena Glažuta in Glaževca. V okolici je bilo razvito tudi železarstvo. Z razvojem pohorskega steklarstva in železarstva je zraslo v 19. stoletju tudi število hiš in se povečalo število družin v trgu. Tržani so se takrat ukvarjali tudi z lesno trgovino, ki jo je pospeševal v 19. stoletju ustanovljeni splavarski ceh, saj je bila pred stoletji Drava za Lovrenčane edina hitra pot v širni svet. Lovrenški splavarji so zato postavili na cesto sredi trga kip sv. Miklavža, ki je priprošnjik splavarjev.

Danes so v kraju dobro ohranjene župnijska cerkev sv. Lovrenca iz leta 1184, podružnična cerkev sv. Križa iz leta 1381, župnijska cerkev Device Marije iz leta 1627 v naselju Puščava, na mestu nekdanje kapele sv. Štefana. Ta cerkev je eden najpomembnejših renesančnih spomenikov podravske arhitekture 17. stoletja. Kot etnološka posebnost je v teh krajih znana »paištva«, sušilnica sadja.

Lovrenc na Pohorju kot turistična destinacija ponuja sledeče aktivnosti:

- v naravi - pohodništvo, kolesarjenje, jahanje, ...
- v kraju samem – kulturne znamenitosti,
- posebne aktivnosti – vožnja s kočijo,
- adrenalinske aktivnosti – pozimi ledno plezanje, »pliežoharija«, sankanje, krpljanje, turno smučanje, poleti pa plezanje, veslanje, soteskanje, hoja po vrvi.

Med lepote kraja ter kulturne zanimivosti sodijo:

- Ladejenkovo - lesena kmečka hiša, krita s »šinti« (skodlami), stara okoli 500 let. Domačijo sestavljajo stanovanjska hiša, gospodarsko poslopje in kozolec-toplar, ki je za te kraje posebnost;
- Pajštva - sušilnica sadja, ki stoji med župnijsko cerkvijo in pokopališčem. Objekt je delno zidan, delno lesen, pokrit z dvokapnico. Sadje so sušili v notranjosti na posebnih derah (deskah), kurili pa so od zunaj. Pajštva spada med etnološki spomenik;
- številne cerkve: Sv. Lovrenca, Marijina cerkev v Puščavi, Sv. Ana, Sv. Ignacij, Radegunda;
- Kip sv. Miklavža, zavetnika splavarjev;
- Čebelarski dom z učno potjo;
- Gozdna učna pot Ruta.
- Lovska koča.

Nenazadnje je potrebno izpostaviti še Lovrenška jezera, ki so posebnost kraja. So posebni tip življenjskega prostora na vrhu slemena in predstavljajo Pohorska barja. Nahajajo se na nadmorski višini 1.510 do 1.520 m in so najvišje ležeča barja J Evrope. Lovrenška jezera sestavlja dvajset jezerc, katerih starost so ocenili na 8.000 let.

Na območju občine je 7 naselij: (1) Činžat, (2) Kumen, (3) Lovrenc na Pohorju, (4) Puščava, (5) Rdeči breg (del), (6) Recenjak in (7) Ruta.

Če povzamemo določene statistične kazalnike občine, si lahko o njej ustvarimo sledečo sliko:

- Sredi leta 2015 je imela občina približno 3100 prebivalcev (približno 1550 moških in 1550 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 152. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 37 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).
- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 130 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 123). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

Aktualni podatki Statističnega urada Republike Slovenije v drugem polletju 2017 (na dan 1. 7. 2017) beležijo skupaj 3.026 prebivalcev.

Tabela 5: Prebivalstvo občine (spol, starost) na 1 .7. 2017 (vir: stat.si)

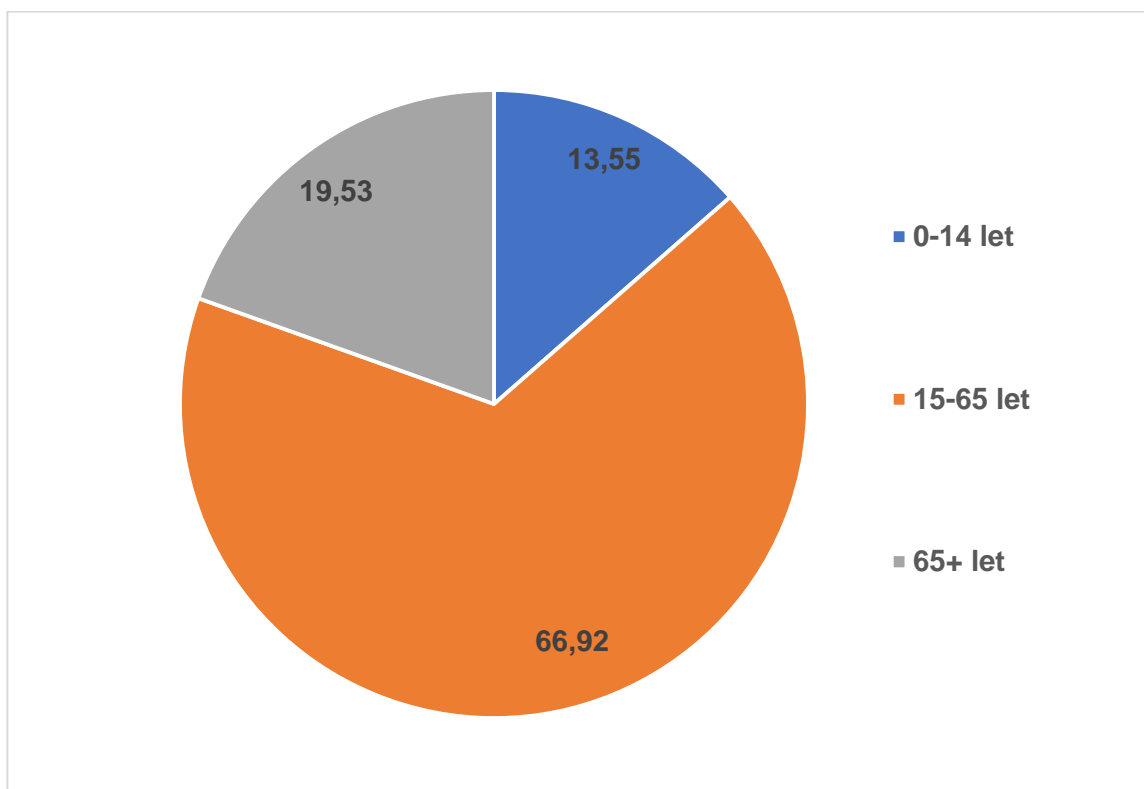
	0-14 let	15-64 let	65 + let
Spol SKUPAJ	410	2.025	260
Moški	201	1.066	331
Ženske	209	959	591

Na nacionalni ravni aktualni podatki kažejo:

- 14,9 % prebivalcev starih 0-14 let,
- 66,2 % starih 15-64 let ter
- 18,9 % starejših od 65 let.

Deleži po navedenih demografskih skupinah na ravni občine so na dan 1. 7. 2017 primerljivi nacionalnim podatkom, kot kaže sledeči graf.

Graf 1: Delež prebivalcev po demografskih skupinah (vir: Stat.si)



Na podlagi predstavljenega grafa lahko povzamemo, da delež najstarejših v občini tudi v letu 2017 ostaja nad slovenskim povprečjem.

- Število živorojenih je bilo v letu 2015 nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je $-2,3$ (v Sloveniji $0,4$). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je $-6,8$. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -9 (v Sloveniji $0,6$).
- Povprečna starost občanov je bila v letu 2015 43,4 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42,6 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 130 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 123). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

- Med osebami v starosti 15 do 64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo v letu 2015 približno 56 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (58 %). Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 14,4 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (12,3 %). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v letu 2015 v bruto znesku za približno 20 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 17 %.

3.2 Opis stanja in izhodišč za investicijsko namero

3.2.1 Stanje v regiji

Po podatkih Urada RS za makroekonomske analize in razvoj lahko prihodnje trende na demografskem področju povzamemo v štirih točkah:

I. **Slovenija se, podobno kot večina razvitih držav, sooča s spremembami starostne strukture prebivalstva.**

Opređeljuje jih predvsem zmanjševanje delovno sposobnih in povečevanje števila starejših. Glede na demografske projekcije EUROPOP2013 bo v Sloveniji proces staranja prebivalstva, s katerim se že soočamo, intenzivnejši kot v drugih državah EU. Projekcije so sicer povezane s tveganji uresničitve njihovih ključnih predpostavk (gibanje števila rojstev, smrti in neto priselitev), vendar na neizogibnost staranja prebivalstva v Sloveniji kažejo vsi demografski scenariji. Posledice takšnih gibanj bodo vidne predvsem na:

- trgu dela;
- izobraževanju;
- javnih izdatkih in
- stanovanjskem, prostorskem in regionalnem področju.

II. **Na trgu dela bo zmanjševanje števila delovno sposobnih v naslednjih desetih letih postalo omejitveni dejavnik za gospodarsko rast.**

Ob ohranjanju skromnih migracij tudi večja delovna aktivnost mladih in starejših ne bo zadostovala za pokritje potreb po večjem zaposlovanju zaradi krepitve gospodarske aktivnosti. Starostno spremenjena struktura zmanjšane ponudbe delovne sile bi lahko upočasnila tudi rast produktivnosti in vplivala na strukturo potrošnje. Demografske spremembe spreminjajo potrebe po kapacitetah v izobraževanju v smeri krepitve vseživljenjskega izobraževanja in zagotavljanja veščin za življenje in delo.

III. **Demografska gibanja bodo vplivala na zmanjšanje virov financiranja in rast izdatkov za socialno zaščito.**

Ob ohranjanju sedanjih sistemov socialne zaščite bo manjše število delovno sposobnega prebivalstva omejevalo vire financiranja sistemov socialne zaščite, povečevanje deleža starejšega prebivalstva pa bo povečevalo pritisk na javnofinančne izdatke povezane s staranjem prebivalstva. To se bo pokazalo predvsem na izrazitem povečanju izdatkov za

pokojnine, ki so že sedaj delno financirane s proračunskimi sredstvi, in tudi izdatkov za zdravstvene storitve in storitve dolgotrajne oskrbe.

IV. Staranje prebivalstva spreminja tudi potrebe na področju stanovanjske, prostorske in regionalne politike.

Med starejšimi je že sedaj nadpovprečno visok delež socialno izključenih, ob povečanju njihovega števila bi problem lahko postal še izrazitejši. Za starejšo populacijo je značilen tudi visok delež lastniških stanovanj in hkrati nadpovprečno visok delež starejših, ki živi na kmetijah ali v samostojnih hišah. Pri tem je njihova stanovanjska prikrajsanost visoka, oteženo pa je izvajanje nekaterih storitev dolgotrajne oskrbe. Demografske spremembe povečujejo potrebo po starejšim prilagojenemu prostorskemu načrtovanju, gradnji objektov in prometni politiki.

Izhajajoč predvsem iz spoznanja, da demografske spremembe povečujejo potrebo po starejšim prilagojenem prostorskem načrtovanju in gradnji, lahko zaključimo, da je medgeneracijsko središče razvojni odgovor na razmere 21. stoletja.

Del medgeneracijskega središča oz. eden izmed ključnih stebrov je **institucionalno varstvo**, ki v občini ni urejeno in zastopano v eni izmed možnih oblik. Osnovna dejavnost domov je izvajanje institucionalnega varstva za starejše. Zakon o socialnem varstvu jo uvršča v javno službo ter opredeljuje kot obliko socialnovarstvene storitve, ki je namenjena odpravljanju osebnih stisk in težav starejših od 65 let in drugih oseb, ki zaradi starosti, bolezni ali drugih razlogov ne morejo živeti doma. Institucionalno varstvo po zakonu obsega vse oblike pomoči v zavodu, drugi družini ali drugi organizirani obliki, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti bivanje, organizirana prehrana, varstvo ter zdravstveno varstvo.

Konec leta 2015 je bilo v Sloveniji na voljo 20.537 mest v 99 domovih in posebnih zavodih. Od tega je v:

- javnih domovih za starejše 13.165 mest v 54 zavodih,
- zasebnih domovih za starejše 5010 mest pri 40 izvajalcih s koncesijo,
- posebnih zavodih za odrasle 2.362 mest v 5 zavodih.

Pri izvajalcih institucionalnega varstva za starejše z dovoljenjem za delo je na voljo 161 mest pri 2 izvajalcih. V domovih za starejše občane je 1. januarja 2017 prebivalo 4 % prebivalcev, starih 65 ali več let.

Na območju območne enote ZZZS Maribor deluje 10 javnih in 5 zasebnih zavodov, ki skupaj nudijo 2.747 mest. Kot je razbrati iz podatkov dostopnih na spletnih straneh Skupnosti socialnih zavodov Slovenije je glede na število prebivalcev OE ZZZS Maribor indeks pokritosti potreb po institucionalnem varstvu starejših le 90,4 odstoten.

Po podatkih Skupnosti na dan 30. 6. 2017, v Upravni enoti Ruše živi skupno 14.600 prebivalcev, od tega 2.919 starejših od 65 let, kar predstavlja kar 20 % celotnega prebivalstva. V upravni enoti ne deluje noben dom za starejše. Na državni ravni je zastavljen cilj vključenosti v domsko varstvo 4,8 % starejših nad 65 let. Za doseg tega cilja je potrebno najmanj 140 mest.

Podrobnejši podatki so prikazani v sledeči tabeli.

Tabela 6: Indeks pokritosti na dan 30. 6. 2017

Območna enota ZZS	PREBIVALCI skupaj	PREBIVALCI, STARI 65 in več		OBSTOJEČI DOMOVI ZA STAREJŠE		
		število	%	dom (matične in disloc.enote)	število domov	število mest
Upravna enota RS	1	2	3	4	5	6
MARIBOR	322.043	63.305	19,66		14	2.747
Maribor	148.318	31.349	21,14	Pobrežje, Tabor, Sončni dom, Tezno, Pod Gorco	5	1.347
Lenart	19.288	3.366	17,45	Lenart	1	165
Ormož	16.238	3.225	19,86	Ormož	1	157
Pesnica	19.094	3.592	18,81	Jarenina - Idila,	1	165
Ptuj	68.481	12.477	18,22	Ptuj, Muretinci, Kidričevo, Juršinci	4	559
Ruše	14.600	2.919	19,99			
Slovenska Bistrica	36.024	6.377	17,70	Poljčane, enota Sl. Bistrica	2	354

Območna enota ZZS	MESTA ZADOSTUJEJO	POTREBNO ŠTEVILO MEST	RAZLIKA	INDEKS POKRITOSTI POTREB
	za % skupine	za 4,8% ciljne skupine	v številu mest	
	7	8	9	10
MARIBOR	4,34	3.039	-292	90,40
Maribor	4,30	1.505	-158	89,52
Lenart	4,90	162	3	102,12
Ormož	4,87	155	2	101,42
Pesnica	4,59	172	-7	95,70
Ptuj	4,48	599	-40	93,34
Ruše	-	140	-140	0
Slovenska Bistrica	5,55	306	48	115,65

3.2.2 Ključna problematika in razlogi za investicijsko namero

Zaradi nizke rodnosti in daljšanja življenjske dobe se spreminja starostna struktura populacije. Staranje prebivalstva se bo v Sloveniji še pospešilo. Že sedaj pa kazalniki občine kažejo na **hitrejše staranje prebivalstva, kot v preostali Sloveniji**. Zaradi neugodnih demografskih trendov, med katerimi lahko izpostavimo tudi **negativni naravni prirast v občini**, je pričakovati velike pritiske na pokojninsko blagajno in potrebo po ustreznem podaljševanju delovne aktivnosti. Demografske spremembe bodo imele pomembne učinke za trg delovne sile, ki se bo moral temu prilagoditi. Pričakuje se pomanjkanje delovne sile, poleg tega bo vedno več starejših delavcev. Nujno bo podaljševanje delovne dobe, več poudarka bo potrebno nameniti usposabljanju in podpori vseživljenjskega učenja ter

različnim ukrepom za aktivno in zdravo staranje. Na ravneh vseh politik, pri sprejemanju reform in zakonov ter splošno v družbi je **potrebno spodbujati medgeneracijsko solidarnost, sodelovanje in sožitje generacij ter medgeneracijski prenos znanj**. Staranje populacije že ima in bo v prihodnosti imelo še večje posledice tudi za področje zdravstva in socialnega varstva. Povečalo se bo povpraševanje po različnih zdravstvenih in socialnih storitvah, povečale se bodo potrebe po negovalnih storitvah, storitvah prevozov in predvsem po različnih oblikah podpornih storitev za oskrbo na domu. Potrebno je v večji meri spodbujati in razvijati skupnostno oskrbo in zagotoviti pestrost oblik pomoči na domu. Spodbujati je potrebno oskrbo v lokalnem okolju, predvsem oskrbo na domu. Nujno potrebno je urediti sistem dolgotrajne oskrbe, kjer bodo imeli posamezniki možnost izbire različnih storitev.

Medgeneracijsko središče definiramo kot prostorsko, programsko, urbanistično in arhitekturno zaključenim prostor, ki je namenjen bivanju, izvajanju programov na področju medgeneracijskega povezovanja ter njegove čim širše vključenosti v družben, socialni in kulturni utrip življenja v kraju.

Slika 3: Shema medgeneracijskega središča



Po vzoru dobrih praks iz tujine in v slovenskem prostoru je želja, da se gradnja takšnega središča načrtuje in izvede neposredno ali v bližini ob obstoječih urbanih in vaških središčih, umestitev pa ima za posledico pridobitev novega vozlišča kraja.

Razlogi investitorja za obravnavano investicijo so sledeči:

i. SKRB ZA STAREJŠE:

Poglaviten razlog vzpostavitve medgeneracijskega središča narekuje izgradnja centra za institucionalno varstvo starejših v okolju z uvajanjem programov, ki bo predstavljal čim večjo socialno vključenost starejših v vsakdanje življenje kraja. Občina Lovrenc na Pohorju že sedaj namenja določeno skrb za starejše v svojem kraju kar se odraža v organiziranem izvajanju programov VGC Danica, Medgeneracijskega centra, ter pomoči na domu. Navedene aktivnosti so pretežno organizirane v večnamenski dvorani Prireditvenega centra.

To skrb želi občina nadgraditi z medgeneracijskim središčem, ki se po vzoru dobrih praks v EU in tudi pri nas vedno pogosteje pojavlja kot sodben način pristopa k skrbi za starejše. Takšna Izgradnja takšnega bi predstavljala bistveno pridobitev za zagotavljanje ravnotežja družbenega življenja in dvignila kvaliteto življenja v občini predvsem ranljivejšim skupinam.

ii. OHRANJANJE ŽIVLJENSKEGA OKOLJA STAROSTNIKOV V DOMAČEM KRAJU:

Vzpostavitev institucionalnega varstva v Občini Lovrenc na Pohorju je v prvi vrsti namenjena lokalnemu prebivalstvu in nadalje tistim, ki bi se za to lokacijo odločili zaradi njene naravne lege in kvalitet ki jih ponuja (naravno okolje, manjša enota ...). S tem izhodiščem dosegamo enega izmed pomembnejših dejavnikov da ljudje, z vključitvijo v institucionalno varstvo, ostajajo v okviru domačega okolja. S tem je, iz socialnega vidika, ohranjen stik starostnika z dosedanjim domačim okoljem kjer so do sedaj bivali, pri čemer se ne oddaljujejo od neposrednega stika z družino, prijatelji, znanci in tudi svojega domačega okolja.

iii. DE-STIGMACIZACIJA DOMSKEGA VARSTVA:

Eden izmed problemov pri vključenju starostnikov v oblike domskega varstva so prizvoki preteklih praks, ujeti v negativnih stereotipih skrbi starejše v domovih. S sodobnim in inovativnim pristopom vzpostavljanja MGS želimo odpraviti tudi de-stigmatizacijo domskega varstva v okolju, ki bi predstavljala zgolj bolnišnični način oskrbovanja ter na robu družbenega dogajanja. Takšna predstava pri oskrbovancih v veliki meri povzroča občutek socialne izključenosti, okolje pa jih zaradi zaprtega in togega tipa načina izvajanja tega programa dojema kot izolirano cono družbenega roba. To predsodek želimo z MGS spremeniti, in domsko varstvo starejših skozi inovativne programe vključiti v čim širše kulturne povezave kraja.

iv. SKRB ZA SOCIALNO VKLJUČENOST:

Zasnova Medgeneracijskega središča med poglobitve cilje uvršča aktivna vključenost starejših v okolje in družbeno dogajanje, ki pa ni omejeno samo na območju domske oskrbe, temveč odprto v prostor širše družbe, prostora in vsem generacijam. Doseganje takšne socialne vključenosti so lahko odraža skozi izvajanje vrste programov na področju medgeneracijskega sodelovanja za namen katerih se v okviru MGS zagotavlja tudi ustrezna infrastruktura. Želja je, da se v te programe povezujejo različne skupine v kraju, tako na institucionalni ravni (šola, vrtec, občina) kot na neformalnih ravneh (društva, interesne skupine, različne organizacije). Takšna vključenost je v prvi vrsti odvisna od psihofizičnih sposobnosti vsakega posameznika, ki se je ali bi se želel vključiti v institucionalno varstvo.

Pri tem je pomembno, da je ta izbira omejena zgolj na osebni ravni, in ne na pogoje, ki mu jih okolje v katerem biva to onemogoča.

v. PRILOŽNOST RAZVOJA INOVATIVNIH PREPLETAJOČIH PROGRAMOV:

Pri zasnovi izgradnje Medgeneracijskega središča, kot oblike novega vozlišča družbenega življenja kraja Lovrenc na Pohorju, se ponuja tudi priložnost o nadgradnji njegove vloge v celotni sliki ponudbe kraja. Pri tem ne moremo mimo dejstva, da je Lovrenc na Pohorju zaradi svoje lege, bogate naravne in kulturne dediščine ter svojih vrste drugih potencialov, ki jih ponuja, vedno bolj privlačna za obiskovalce. To kraj postavlja na karto priljubljenih turističnih destinacij aktivnega preživljanja prostega časa kot tudi kraj za aktivni družinski turizem.

To priložnost želimo z inovativnimi pristopi integrirati z razvojem Medgeneracijskega središča, skozi dodatno turistično ponudbo kraja. Navidezno diametralni oz nasprotujoči dejavnosti lahko skozi skrbno načrtovan prostorski in programski koncept razvoj pripeljeta do učinkovite in atraktivne oblike dodatne ponudbe, ki lahko ima pozitivne učinke znotraj MGS kot v širši sliki kraja.

vi. PROSTORSKO URBANISTIČNI ASPEKT:

Skozi izbrano lokacijo ki jo namenjamo za izgradnjo infrastrukture MGS, njena prostorska lega, naravne karakteristike in zastopani programi narekujejo odgovoren urbanistično oblikovalski pristop pri nadaljnjem načrtovanju. Območje leži v neposredni bližini vaškega središča, kjer se nahajajo vitalne funkcije kraja kot so cerkev, šola, vrtec, prireditveni center, knjižnica ter vrsta drugih pomembnih gradnikov naselja, ki jih želimo prostorsko ter programsko med seboj povezovati. Pri želimo uporabiti rešitve, ki bodo v največji meri ohranjale pojavne značilnosti kraja z prekomerno urbanizacijo odprtega prostora, in katere bodo na drugi strani sledile novim povezavam in izboljšale kvaliteto bivanja.

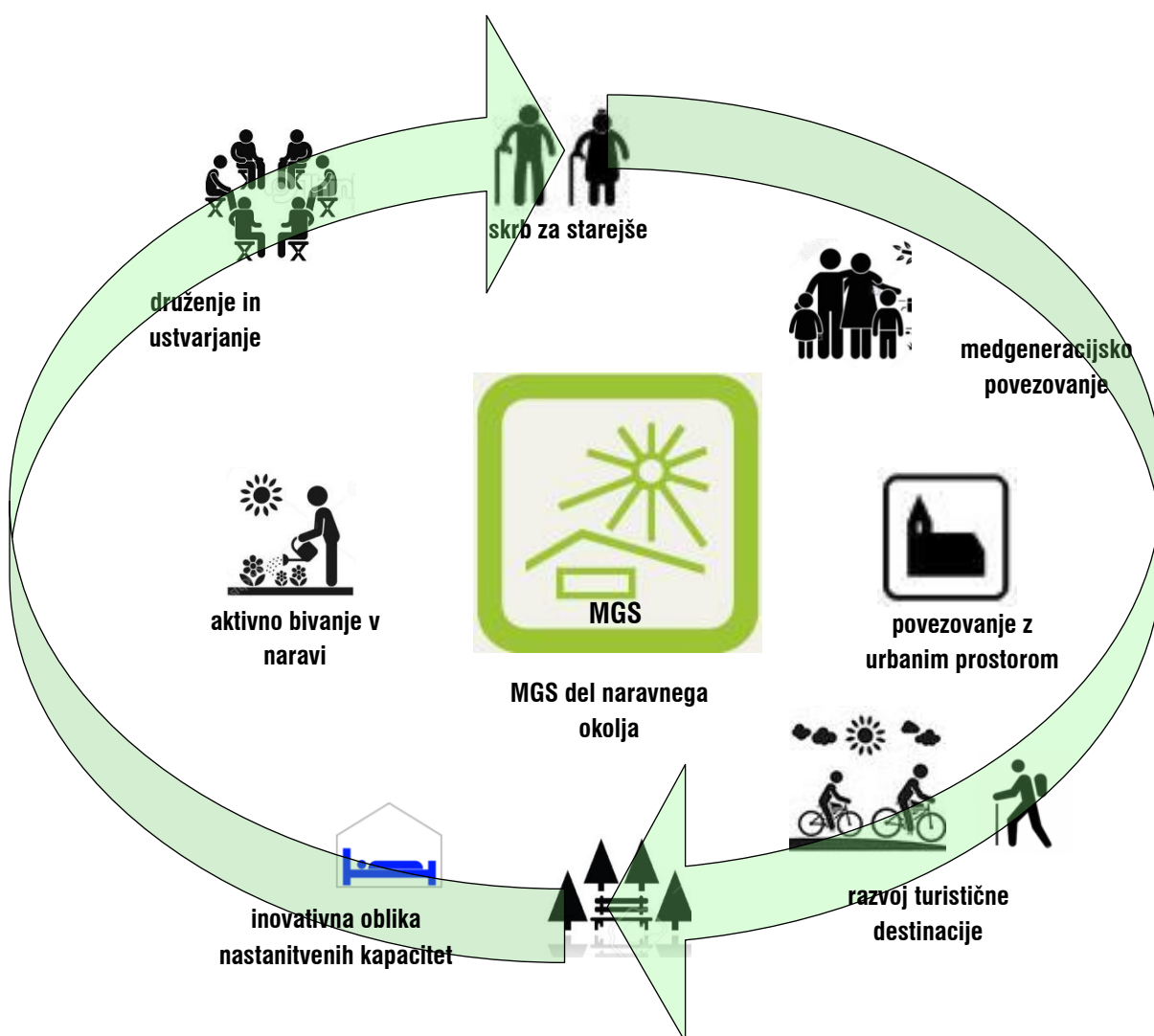
4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Razvojne možnosti in cilji investicije

Namen investicije je vzpostavitev medgeneracijskega središča kot novega vozlišča, kar narekuje izgradnjo centra za institucionalno varstvo starejših v okolju z uvajanjem programov za čim večjo socialno vključenost v vsakdanje življenje kraja, povezovanje različnih družbenih področij in s tem izboljšanje kvalitete življenja vseh družbenih skupin.

Povezovanje, kot ključni vidik namena investicije, je podrobneje prikazan v sledeči grafiki.

Slika 4: Piktogramski prikaz povezovanja



Nastajanje takšnega novega vozlišča, iz vidika umeščanja v prostor, predstavlja tudi priložnosti za izboljšanje kvalitete življenja, kar se lahko odraža skozi odgovorni pristop oblikovanja prostora, njegovega povezovanja in skozi uvajanja inovativnih programov, ki jih uvajamo v obstoječe stanje kraja.

V medgeneracijskem središču želimo skozi uvajanja različnih novih programskih vsebin povezovati kvalitete kraja, njegovih prebivalcev, obiskovalcev ter tistih, ki si Lovrenc na Pohorju izberejo za turistično destinacijo.

Investitor zasleduje naslednje strateške cilje investicije:

- zagotovitev kapacitet za izvajanje programa institucionalnega varstva v domačem okolju;
- spodbujanje socialnega vključevanja ranljivejših družbenih skupin in ohranjanje njihove vključenosti v domačem okolju;
- aktivno vključevanje občanov pri organiziranju raznolikega in kakovostnega programa medgeneracijskega sodelovanja v občini;
- povezovanje različnih družbenih področij, kvalitet kraja, prebivalcev in obiskovalcev Lovrenca na Pohorju.

Z medgeneracijskim središčem zasledujemo naslednje pglavitne cilje:

- vzpostavitev institucionalnega varstva starejših v Občini Lovrenc na Pohorju kot osnovna dejavnost v medgeneracijskem središču,
- zagotovitev socialne vključenosti starostnikov v bivalnem okolju,
- izgradnja infrastrukture za izvajanje inovativnih socialnih programov na področju medgeneracijskega povezovanja (medgeneracijski center),
- vzpostavitev okolja in programov za medinstitucionalno povezovanje in neformalne aktivnosti v kraju (šola, vrtec, društva, druženje..),
- ureditev odprtega javnega prostora z manjkajočimi vsebinami v kraju in povezati obstoječe funkcije območja,
- razvoj turistične destinacije z obliko inovativne oblika sobivanja v kraju,
- povezovanje z naravnimi in kulturnimi potenciali kraja,
- ohranjanje karakteristike naselja ter preprečitve prekomerne urbanizacije območja pri načrtovanih intervencijah v prostor.

Pričakovani rezultati investicije:

1. Vzpostavitev prostorske infrastrukture institucionalnega varstva:

- izgradnja namestitvenih objektov v skupni kapaciteti 45 ležišč, sestavljeno iz 25 ležišč domskega varstva, 3 ležišč domskega varstva v apartmajskem tipu namestitve in do 17 ležišč mešane namestitve (institucionalno varstvo ali turistična namestitve),
- vključitev do 45 novih stanovalcev.

2. Odprtje novih delovnih mest v skladu z normativi.

4.2 Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

4.2.1 Strategija Evropa 2020

Strategija Evropa 2020 si za EU do leta 2020 nalaga 5 pglavitnih ciljev. Med njimi je tudi 5 **boj proti revščini in socialni izključenosti**, ki do leta 2020 predvideva vsaj 20 milijonov manj revnih in socialno izključenih prebivalcev.

Medgeneracijska središča, kot nov model socialnega varstva, so eden izmed učinkovitih načinov za preprečevanje socialne izključenosti, ki so vključena tudi v Nacionalni program socialnega varstva za obdobje 2013-2020. Z investicijo bi tako prispevali k varovanju ranljivejše skupine družbe.

4.2.2 Nacionalni program socialnega varstva

Državni zbor je v letu 2013 sprejel Resolucijo o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020, ki je temeljni programski dokument Slovenije na področju socialnega varstva za obdobje do 2020. Resolucija načrtuje korenite spremembe na področju zagotavljanja institucionalne in skupnostne oskrbe različnih skupin prebivalstva, med katere spada razvoj bivalnih in stanovanjskih enot v lokalnem okolju in v okviru institucij. Pomembna je tudi umestitev bivalne enote v urbano okolje, ki zagotavlja bližino pomembnih institucij, za lažjo integracijo v okolje.

Nacionalni program socialnega varstva (NPSV) je ključen razvojni dokument na področju sistema socialnega varstva, saj določa osnovna izhodišča in načela razvoja sistema, ključne cilje na področju socialnega varstva, mrežo javnih socialnovarstvenih storitev in programov in opredeljuje način izvajanja in spremljanja izvajanja programa ter odgovornosti posameznih akterjev na različnih nivojih.

Zastavljen je bolj strateško in je usklajen z Evropsko strategijo do leta 2020 in slovenskimi zavezami v tem kontekstu (zmanjševanje revščine).

Cilji, tako kvalitativni kot kvantitativni, so bili določeni na osnovi stanja glede uresničenosti ciljev prejšnjega NPSV, ključnih okoliščin in dejavnikov, ki bodo vplivali na sistem do leta 2020 (zlasti pomembni so demografski dejavniki, pričakovane gospodarske in zaposlitvene razmere, ipd.), potreb v populaciji (razvoj različnih socialnih problematik) ter tudi pričakovanih finančnih možnosti. Trije glavni cilji razvoja sistema socialnega varstva do leta 2020 so:

1. zmanjševanje tveganja revščine in povečevanje socialne vključenosti ogroženih in ranljivih skupin prebivalstva;
2. izboljšanje razpoložljivosti in pestrosti ter zagotavljanje dostopnosti in dosegljivosti storitev in programov;
3. izboljševanje kakovosti storitev in programov ter drugih oblik pomoči (preko povečanja učinkovitosti upravljanja izvajalskih organizacij, povečanja njihove avtonomije in upravljanja s kakovostjo in zagotavljanja večjega vpliva uporabnikov in predstavnikov uporabnikov na načrtovanje in izvajanje storitev).

Socialnovarstveni programi so namenjeni preprečevanju in reševanju socialnih stisk posameznih ranljivih skupin prebivalstva. Programi, ki so namenjeni starejšim ljudem, so mreža programov za starejše, ki so ogroženi s socialno izključenostjo ali potrebujejo podporo in pomoč v vsakdanjem življenju, vključno s programi pomoči in podpore za dementne osebe in njihove svojce, ter medgeneracijska središča:

- preventivni programi,
- informacijski in svetovalni programi ter programi telefonskega svetovanja,
- programi koordinacije, podpore ter izvajanja pomoči in samopomoči za starejše,

- programi zagovorništva in samozagovorništva za starejše,
- **programi regijskih medgeneracijskih središč.**

V letu 2011 je bilo 1000 skupin za samopomoč in 3 medgeneracijska središča. Cilj je povečanje števila skupin za samopomoč in njihov prenos na lokalno raven in okvirno 15 medgeneracijskih središč. Spodbujan bo razvoj lokalnih medgeneracijskih središč, ki se bodo oblikovala v lokalnem okolju (za območje posameznih občin ali v sodelovanju več občin) in bodo delovala kot odgovor na lokalno problematiko ter bodo vključevala dejavnosti različnih generacij.

4.2.3 Regionalni razvojni program Podravske razvojne regije

Je temeljni strateški in programski dokument na regionalni ravni. Z Regionalnim razvojnim programom za Podravsko razvojno regijo se uskladijo razvojni cilj na področju gospodarskega, socialnega, prostorskega in okoljskega ter kulturnega razvoja v razvojni regiji ter določijo instrumenti in viri za njihovo uresničevanje.

Program načrtuje tri razvojne prioritete:

- i. konkurenčno gospodarstvo za rast in delovna mesta, vključno s krepitvijo raziskav, tehnološkega razvoja in inovacij,
- ii. vključujoča družba in znanje,
- iii. varstvo okolja in učinkovita raba virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo.

Izpostavljam drugo razvojno prioriteto »**Vključujoča družba in znanje**«. Cilj te prioritete je **spodbujanje socialne vključenosti** in dvig ravni znanja vseh prebivalcev Podravja. Cilja prioritete sta predvsem izboljšanje kakovosti življenja v Podravju in povečanje osebne socialnega kapitala. Povezovanje družbe v širšem smislu zajema medgeneracijsko sodelovanje, ki se že zaznava kot trend premostitve razlik med generacijami, izboljšanje možnosti za temeljni razvoj mladih, izenačevanje možnosti za ljudi s posebnimi potrebami, omogočanje boljših bivalnih razmer ter – najpomembnejše – razvijanje zdravstvenih in socialnih storitev.

Investicija tako neposredno izpolnjuje cilje iz 2. Razvojne prioritete, saj z izgradnjo objektov za izvajanje institucionalnega varstva starejših prispeva k dvigu kvalitete življenja in bivanjskega standarda občanov. Hkrati z vzpostavitvijo medgeneracijskega središča investicija učinkovito ščiti ranljivejši del družbe pred socialno izključenostjo in prispeva k aktivnejšemu vključevanju vseh generacij.

5 PREDSTAVITEV VARIANT

5.1 Varianta brez investicije

V primeru variante brez investicije so stroški investicije enaki nič in pomeni ohranitev obstoječega stanja. Iz vidika institucionalnega varstva starejših v Občini Lovrenc na Pohorju pomeni, da je njihova namestitev in oskrba mogoča v sosednjih občinah, kjer so trenutno še prosta mesta v obstoječih domovih; Lenart, Ormož in Slovenska Bistrica, pri čemer ti varovanci zapuščajo svoje domače okolje.

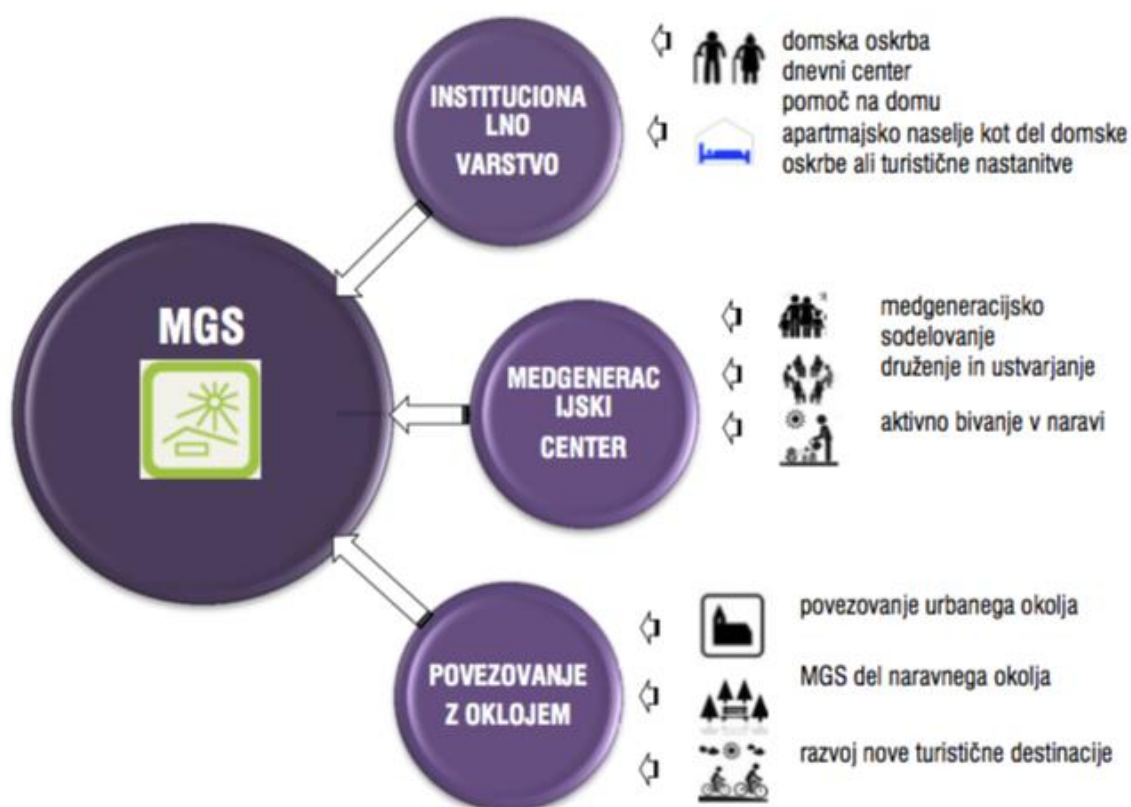
Za izvajanje drugih socialnih programov na področju medgeneracijskega sodelovanja, se potrebna infrastruktura išče znotraj obstoječih ustreznih kapacitet v Občini Lovrenc na Pohorju, kar na eni strani predstavlja prilagoditve pri izvedbi programov ter precejšnjo razpršenost sorodnih aktivnosti, glede na razpoložljive proste kapacitete.

5.2 Varianta z investicijo

Predmet investicije predstavlja izgradnjo Medgeneracijskega središča Lovrenška livada v skladu z Razvojnim programom Medgeneracijskega središča Lovrenc na Pohorju - Lovrenška livada. V dokumentu so predstavljeni izvlečki tega programa.

Programska zasnova medgeneracijskega središča (MGS) temelji na treh programskih stebrih, ki s svojo prepletenostjo na inovativen način obravnavajo institucionalno varstvo starejših, uvajanjem načrtovanih programov in povezanosti MGS z okoljem. Programsko shemo MGS sestavljajo:

Slika 5: Programska shema MGS



5.3 Institucionalno varstvo starejših – dom starejših občanov (DSO)

Institucionalno varstvo starejših v sklopu medgeneracijskega središča vzpostavlja pogoje za vključevanje starejših v domsko oskrbo, kot ga predpisuje Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur.l. RS, št. 67/2006)- v nadaljevanju pravilnik in je del javne socialne mreže oskrbe starejših. V sklopu te domske oskrbe se uvaja izvajanje programov, ki se razlikujejo glede na potrebe vključenih varovancev, na njihove psihofizične sposobnosti in nenazadnje njihove želje po aktivni vključenosti.

Iz vidika racionalne in poslovno ekonomične izgradnje se Občina Lovrenc na Pohorju nagiba k rešitvi, da se institucionalno varstvo starejših organizira kot oblika dislocirane enota v sklopu enega od že obstoječih javnih zavodov ali zasebnikov s podeljeno koncesijo.

Ta pristop navsezadnje predstavlja zmanjševanje tveganj pri izvedbi investicijske namere in dosežene stabilnosti pri izvajanju storitve institucionalnega varstva, kar se odraža skozi nekaj pomembnih dejavnikov kot so:

- Prenos pridobljenih izkušenj, dobrih praks in znanja (»Know-how«) iz področja izvajanja institucionalnega varstva in drugih socialnih programov; v tem delu je želja občine, da strateški partner v investicijo prihaja z znanjem in izkušnjami ki so potrebne za izvajanje vseh zastopanih programov v medgeneracijskem središču. S tem bi lahko bila zagotovljen eden od pomembnih dejavnikov – kvaliteta socialne oskrbe.
- Ekonomski vidik pri investicijskih vlaganjih; že v zasnovi objektov, naprav, servisnih prostorov in tehnoloških procesov je investicija zasnovana kot dislociran tip enote. To se je upoštevalo pri načrtovanju kapacitet kuhinje in pralnice, ki sta zasnovane kot razdelilna kuhinja in zbirni prostori za čisto in umazano perilo. Ta odločitev temelji na politiki zmanjševanja stroškov, saj bi izgradnja samostojne kuhinje in lastne pralnice v investicijski oceni predstavljale znatno povišanje bruto investicijske vrednosti.
- Ekonomski vidik pri obratovanju; se odraža skozi kadrovske, strokovne, tehnične, in druge vrste virov ter kapacitet potrebnih za izvajanje institucionalnega varstva, katere ima na voljo obstoječi izvajalec. S tem se neposredno vpliva na tekoče stroške obratovanja in vzdrževanja z ugodnejšimi ekonomskimi kazalci, kar navsezadnje ponovno vpliva na končno ceno ki jo plačuje varovanec za svojo oskrbo.
- Vzpostavljene obstoječe mreže na področju socialnih programov; Občina načrtuje, da se v Medgeneracijskem središču izvaja aktivna politika programov s področja medgeneracijskega povezovanja in drugih socialnih programov. Iz tega razloga je pomemben vidik, da je strateški partner že vključen ali vsaj deloma vključen v izvajanju teh programov.

Zasnova DSO načrtuje izvajanje naslednjih programov:

- domsko oskrbo,
- delovanje dnevnega centra,
- pomoč na domu,
- apartmajsko naselje.

5.3.1 Domska oskrba



Minimalne tehnične zahteve za izvajalce institucionalnega varstva predpisuje pravilnik. Domsko oskrbo predstavljajo s pravilnikom zahtevane storitve ter njihova nadgradnja, ki se zagotavljajo varovancem skozi različne vsebine znotraj doma.

Namestitve v eno ali dvoposteljne sobe; katere so zasnovane z bivalnim delom in kopalnico ter s predpisano opremo z možnostjo namestitve lastne kuhinjske niše. Velikost sobe omogoča opravljanje nege stanovalca na različnih zahtevnostnih ravneh. Njena velikost je predvidena na 18,63 m², (normative enoposteljne sobe je 17,50m², dvoposteljne je 21,50m²).

Oblikovanje manjših bivalnih enot; katere so predvidene za 10 varovancev in v kateri so organizirane skupne površine z večnamenskim prostorom, negovalno kopalnico, shramb za čisto in umazano perilo. Bivalne enote so oblikovane glede na zasnovo objektov, glede na etažnost in prostorsko umestitev v prostoru.

Organiziranje gospodinjskih skupnosti; kot večnamenski prostor v vsaki bivalni enoti in predstavljajo manjše skupine sobivanja, v kateri lahko vsak posameznik prostovoljno sodeluje pri dnevnih opravilih (gospodinjskih, pripravi obrokov, pomoči pri pripravi, čiščenju svojih sob, ind) ter skrbi drug za drugega. Istočasno je varovancem v okviru gospodinjske skupnosti ob prilagojeni kuhinji omogočeno druženje v dnevnem prostoru ki ga sestavljajo še jedilnica in prostor s sedežno garnituro za gledanje televizije, branje in druge prostočasne dejavnosti. V okviru gospodinjske skupnosti je v dnevnem času zagotovljena prisotnost t.i. gospodinje, ki nudi pomoč pri oskrbi, pomoč starostnikom pri opravilih in skrbi za dobro počutje. Ta oblika sobivanja predstavlja krepitve medsebojnih odnosov med varovanci samimi ter osebjem doma in ohranja njihovo aktivno vključenost v okolju, v katerem živijo in ga sooblikujejo.

Organizacija bivalne enote varovancev z demenco; kot običajna bivalna enota z dodanimi posebnimi obravnavami, ki so potrebni za takšne varovance. Enota predstavlja skupnost 5 varovancev v pritličnem delu objekta, da je zagotovljen čim večji notranji in zunanji kontrolirani prostor za njihovo bivanje.

Zagotavljanje zdravstvene oskrbe; v sklopu centra je predvidena umestitev ambulante splošne medicine, ki bo namenjena tudi oskrbovancem doma in bo organizirana v skladu z zahtevami pravilnika. Ambulanta bo, ne glede na svojo funkcijo splošne ambulante odprtega tipa, prostorsko umeščena tako, da bo dostopna varovancem preko skupnih prostorov in v okviru zaprtih komunikacijskih povezav.

Zagotavljanje terapevtskih dejavnosti; kjer je predvidena strokovna vodena delovna terapija in fizioterapija, ki bo namenjena varovancem doma in zunanjim obiskovalcem. Prostori za izvajanje terapevtske dejavnosti bodo umeščeni tako, da bodo dostopni varovancem preko skupnih prostorov in v okviru zaprtih komunikacijskih povezav.

Osnovna dnevna oskrba; s katero je predvideno vodenje priprave dnevnih obrokov, dietnih obrokov inp, čiščenje bivalnih prostorov, pranje perila varovancev, vodenje in pomoč pri

dnevni opravili starostnikov s posebnimi potrebami in, organiziranje dnevnih aktivnosti in druge vsebine, ki zagotavljajo dobro počutje in varnost oskrbovancev v domu.

Zagotavljanje duhovne oskrbe; ki se predvidi v sklopu skupnih prostorov centra.

Tabela 7: Predvidee velikosti in tipih namestitvenih kapacitet v sklopu domske oskrbe

	VRSTA ODDELKA	BIVALNA ENOTA	ENOPOSTELJE SOBE	
			število sob	število uporabnikov
1.	Varovani oddelek- demenca	BE 1	5	5
2.	Negovalni oddelek	BE 2	8	10
3.	Negovalni oddelek	BE 3	8	10
SKUPAJ		3	21	25

5.3.2 Delovanje dnevnega centra

Oblika delovanja in minimalni tehnični pogoji za delovanje dnevnega centra so predpisani s pravilnikom. Namen dnevnega centra je **organiziranje socialnovarstvene oskrbe starejših**, s časovno omejitvijo z njihovih dnevnim prihodom v prostore dnevnega centra. To so osebe, ki preživljajo dan v sklopu domskega varstva in jim je pri tem nudena celovita domska oskrba, po tem času pa se vračajo v svoje domače okolje.

Izvajanje tega programa je zasnovano s predpisanimi prostori, in sestavljajo bivalno enoto dnevnega centra z 10 varovanci.

Bivalno enoto dnevnega centra sestavljajo naslednji prostori:

- Predprostor z garderobo; namenjen prihodu in odhodu varovancev v dom, z lastno garderobno omaro za shranjevanje oblačil in osebnih predmetov,
- Dnevni prostor z jedilnico; ki mora biti zasnovan enako kot v bivalnih enotah doma z organizirano gospodinjsko skupnostjo, kjer lahko varovanci sodelujejo v vsakodnevnih opravilih od priprave hrane do pristočasnih dejavnosti in je sestavljen iz kuhinje, jedilnice in dnevnega prostora,
- Prostor za počitek; zasnovan s sobami z nameščenima po dvema posteljama za dnevni počitek,
- Sanitarije, ki morajo biti ločene za ženske, moške in invalidne osebe,
- Prostor za osebje v dnevnem centru.

Organiziranost delovanja dnevnega centra je podobna organizaciji gospodinjske skupnosti, s prisotnostjo osebja doma, ki poleg gospodinjske skupnosti skrbijo še za vključenost varovancev v druge programe, ki se izvajajo znotraj domske oskrbe (fizioterapije, delovne terapije), kot programe aktivne vključenosti v okolje (MGC).

Tabela 8: Predvidene velikosti in tipih namestitvenih kapacitet v sklopu dnevnega centra

	VRSTA ODDELKA	BIVALNA ENOTA	ENOPOSTELJE SOBE	
			število sob za počitek	število uporabnikov
1.	Dnevni center	BE 4	1	10
	SKUPAJ	1	1	10

5.3.3 Pomoč na domu

V sklopu delovanja institucionalnega varstva se bi izvajal tudi program pomoči na domu. Za izvajanje tega programa, ki ga ureja pravilnik, je predviden poseben ustrezno opremljen delovni prostor za delo 1 osebe v velikosti cca 10 m², da je omogočena organizacija pogovorov z naročniki ter izvajalci storitev. Kadrovska zasedba programa pomoči na domu se organizira v sklopu izvajalca ki izvaja institucionalno varstvo.

5.3.4 Apartmajsko naselje



V sklopu zasnove Medgeneracijskega središča uvajamo netipično inovativno obliko namestitvenih kapacitete v obliki apartmajskih enot, ki predstavljajo prepletajočo funkcijo in so namenjena za izvajanje:

- **Programa namestitev v okviru institucionalnega varstva starejših,**
- **oblike turistične dejavnosti v okviru sheme turistične destinacije.**

Te enote so s prostorskega in programskega vidika primarno del programa domske oskrbe, istočasno pa se uporabljajo v shemi turistične ponudbe destinacije Lovrenc na Pohorju kot turistične namestitvene kapacitete.

Pri zasnovi teh enot se harmonizirata Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur.l. RS, št. 67/2006) in Pravilnik o minimalno tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Ur.l. RS, št. 21/2014).

Apartmajsko naselje ter njegove enote so prostorsko načrtovane tako, da so medsebojno povezane in lahko tvorijo obliko bivalne enote (BE) znotraj oskrbe DSO. V zasnovi je upoštevan normativ, ki določa vključitev max do 20 stanovalcev v 1 bivalno enoto. V bivalni enoti je zagotovljena infrastruktura potrebna za njeno delovanje; skupne površine z večnamenskim prostorom, negovalna kopalnica, shramba za čisto in umazano perilo, sanitarije in dnevni prostor za oblikovanje gospodinjske skupnosti.

Na drugi strani se apartmajsko naselje uporablja kot del turistične ponudbe z nastanitvijo turistov, ki prihajajo v kraj, v katero shemo je vključenih 15 enot s čemer je dosežen normativ iz Pravilnik o minimalno tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti.

Za nemoteno delovanje obeh dejavnosti je potrebno zasnovi naselja skrbno načrtovati tako, da je mogoče izvajanje obeh programov.

Zasnova mora predvideti dva apartmajske enote, v pritlični izvedbi:

- **Apartma tipa 1;** kot stanovanje namenjeno namestitvi 1 varovanca ali dvoposteljna soba z dodatnim ležiščem za namen turistične ponudbe. Ob tem je zagotovljena še kuhinja z dnevnim prostorom, sanitarnimi prostori in zunanjimi površinami s teraso ter internim vrtom. Velikost enote je 30,60 m², prostor pa načrtovati tako, da je mogoča namestitvev opreme na način, da se lahko izvaja opravljanje nege stanovalca na različnih zahtevnostnih ravneh, kadar je ta v funkciji domske oskrbe.

- **Apartma tipa 2;** kot stanovanje namenjeno namestitvi 2 varovancev ali dvoposteljne sobe z vsaj 2 dodatnima ležiščema za namen turistične ponudbe. Ob tem je zagotovljena še kuhinja z dnevnim prostorom, sanitarnimi prostori in zunanjimi površinami s teraso ter internim vrtom. Velikost enote je 30,60 m², prostor pa načrtovati tako, da je mogoča namestitvev opreme na način, da se lahko izvaja opravljanje nege stanovalca na različnih zahtevnostnih ravneh, kadar je ta v funkciji domske oskrbe.

Apartmajske enote so v sklopu MGS zasnovane v štirih nizih D1, D2, D3, D4 skupno z 18 enotami, ki so s preostalim delom centra povezane z notranjimi hodniki in z njimi komunicirajo preko prostorov z javnimi programi. Zasnova omogoča prepletanje programa domske oskrbe in turistične dejavnosti tako, da je zagotovljena razmejitev primarnih elementov vsakega od programov, in da so zagotovljene ločnice institucionalnega varstva od turistične dejavnosti. To je doseženo s smiselnimi coniranjmi prostorov s specifičnimi vsebinami ki se med seboj ne smejo prepletati (namestitveni prostori, prostori za izvajanje nege varovancev, varovani oddelek ter drugi prostori varovancev, do katerih je onemogočen dostop in vpliv izvajanja turističnega programa). Skupni deli prostorov MGS, kjer se prepleta institucionalno varstvo in turistični program so apartmajske enote ter drugi deli centra, ki imajo značaj javnega prostora.

Izmed skupno 18 apartmajskih enot je 14 enot namenjenih za mešano izvajanje programa dso/turistični program, 3 enote, ki so izključno namenjene za potrebe domskega varstva in 1 enota izključno namenjen za program turistične namestitve.

Tabela 9: Predvidene velikosti in tipov namestitvenih enot apartmajev

Enota D1:

	OZNAKA APARTMAJSKE ENOTE	KAPACITETA V OKVIRU DOMSKE OSKRBE				KAPACITETA TURISTIČNE PONUDBE	
		. BIVALNA ENOTE	TIP ODDELKA	ŠT. POSTELJ	ŠT. VAROVANCEV	ŠTEVILO POSTELJ	MAX.ŠTEVILO OSEB
1.	»ap1«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
2.	»ap2«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
3.	»ap3«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
4.	»ap4«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
5.	»ap5«	BE 5	NEGOVALNI	2	2	2+2	4
SKUPAJ		1		6	6	10+6	16

Enota D2:

	OZNAKA APARTMAJSKE ENOTE	KAPACITETA V OKVIRU DOMSKE OSKRBE				KAPACITETA TURISTIČNE PONUDBE	
		. BIVALNA ENOTE	TIP ODDELKA	ŠT. POSTELJ	ŠT. VAROVANČEV	ŠTEVILO POSTELJ	MAX.ŠTEVILO OSEB
6.	»ap6«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
7.	»ap7«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
8.	»ap8«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
9.	»ap9«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+2	4
SKUPAJ		1		4	4	8+5	15

Enota D3:

	OZNAKA APARTMAJSKE ENOTE	KAPACITETA V OKVIRU DOMSKE OSKRBE				KAPACITETA TURISTIČNE PONUDBE	
		. BIVALNA ENOTE	TIP ODDELKA	ŠT. POSTELJ	ŠT. VAROVANČEV	ŠTEVILO POSTELJ	MAX.ŠTEVILO OSEB
10.	»ap10«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	/	/
11.	»ap11«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	/	/
12.	»ap12«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	/	/
13.	»ap13«	BE 5	NEGOVALNI	2	2	2+2	4
SKUPAJ		1		5	5	2+2	4

Enota D4:

	OZNAKA APARTMAJSKE ENOTE	KAPACITETA V OKVIRU DOMSKE OSKRBE				KAPACITETA TURISTIČNE PONUDBE	
		. BIVALNA ENOTE	TIP ODDELKA	ŠT. POSTELJ	ŠT. VAROVANČEV	ŠTEVILO POSTELJ	MAX.ŠTEVILO OSEB
14.	»ap14«	/	/	/	/	2+1	3
15.	»ap15«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
16.	»ap16«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
17.	»ap17«	BE 5	NEGOVALNI	1	1	2+1	3
18.	»ap18«	BE 5	NEGOVALNI	2	2	2+2	4
SKUPAJ		1		5	5	10+6	16

Skupna tabela namestitvenih enot apartmajev:

ŠT. APARMAJEV	KAPACITETA V OKVIRU DOMSKE OSKRBE				KAPACITETA V OKVIRU TURISTIČNE PONUDBE	
	. ŠT. BIVALNIH ENOT	TIPI ODDELKA	ŠT. POSTELJ	ŠT. VAROVANČEV	ŠTEVILO POSTELJ	MAX.ŠTEVILO OSEB
18	1	NEGOVALNI	20	20	30+19	51

Program načina izvajanja domske oskrbe v apartmajskih enotah:

V apartmajske enote je predvidena namestitev varovancev ali parov, ki v prvi vrsti želijo ohranjati svojo avtonomijo, pri čemer jim je omogočena različna stopnja vključenosti v sistem domske oskrbe.

Znotraj tega programa se najdejo varovanci, ki želijo prebivati v lastnem stanovanju popolnoma avtonomno in samostojno, vključenost v dom pa jim predstavlja le občutek večje

varnosti (v tem primeru govorimo o varovanih stanovanjih). Prednost pri njihovem načinu življenja je ta, da se lahko zaradi neposredne bližine infrastrukture lažje vključujejo v različne prostodnevne aktivnosti, organizirane vodene programe ali zgolj druženje znotraj MGS.

Na drugi strani se takšna oblika namestitve lahko iz različnih vzrokov (odvisne od psihofizičnega stanja varovanca) spremeni na način, da se varovanci odločijo za delno ali polno obliko domske oskrbe. V tem primeru je takšnemu varovancu omogočen željen ali potreben servis oskrbe, najpomembnejše pa je njihova ohranitev bivalnega okolja, kar preprečuje tveganja ponovnega socialnega šoka zaradi nepotrebnih zamenjav domačega okolja ter zamenjave socialnega okolja. Varovanec/ci v tem primeru ne glede na svojo stopnjo potrebne oskrbe ostajajo v svojem istem stanovanju, istočasno pa se zaradi ustrezne prostorske zasnove enote lahko nemoteno izvajajo vse funkcije domske oskrbe. Izjema nastane, kadar je potrebno zaradi bolezenskega stanja za varovanca zagotoviti posebno oskrbo (demenca) v okviru varovanega oddelka. Tudi v tem primeru je preselitev takšnega varovanca bistveno manj stresna, saj gre za preselitev le iz ene v drugo sobo znotraj istega socialnega okolja na isti lokaciji.

Varovanci, ki so nameščeni v apartmajski enoti imajo zagotovljene vse pogoje za lastno gospodinjsko oskrbo, vključno z lastnim internim vrtom, skaterim jim je omogočena tudi določena stopnja samooskrbe. Zaradi specifične lege apartmajskih enot znotraj MGS, je varovancem omogočena tudi večja svoboda socialnega življenja, kar se med drugim odraža skozi možnosti po kratkotrajnem skupnem bivanju s sorodniki ali prijatelji; preživljanje nekajdnevni počitnic vnuka pri dedku/babici, skupni popoldnevi z mamo/očetom, prijateljem inp. Takšna oblika omogočene storitve nadgrajuje ohranjanje osebnih stikov in izjemno pozitivno vpliva na ustvarjanje domačnejšega bivalnega okolja. S tem varovanec svoj življenski prostor deli s svojimi bližnjimi, kar utrjuje podobo lastnega doma.

Apartmajске enote so načrtovane z ustreznimi povezavami s pripadajočimi dodatnimi prostori, ki v skladu s pravilnikom tvorijo bivalno enoto. Ti dodatni prostori so namenjeni izključno varovancem za izvajanje polne domske oskrbe z vzpovstavljanjem gospodinjske skupnosti.

Program načina izvajanja turistične dejavnosti v apartmajskih enotah:

Načrtovana zasnova MGS v delu apartmajskih enot upošteva prepletanje institucionalnega varstva z turistično nastanitvijo.

V program turističnih kapacitet MGS je namenjenih skupno 15 od 18 apartmajskih enot, katere je mogoče z enostavnimi prilagoditvami opreme znotraj posameznega apartmaja spreminjati glede na njegovo rabo. Izključno za namen turistične namestitve je namenjena 1 apartmajska enota.

Apartmajске enote bodo v sklopu turistične ponudbe, kot oblike posebne razvite turistične destinacije, na voljo za ciljne skupine turistov, in bodo hkrati predstavljale dodatne namestitvene kapacitete v kraju.

Tabela 10: Skupne namestitvene kapacitete znotraj Medgeneracijskega centra

	VRSTA NAMESTITIVE	INSTITUCIONALNO VARSTVO		TURIZEM	
		ŠTEVILO ENOT/SOB	ŠTEVILO OSEB	ŠTEVILO ENOT/SOB	ŠTEVILO OSEB
DOMSKO VARSTVO					
1.	VAROVANI ODDELEK-demenca	5	5	/	/
2.	NEGOVALNI ODDELEK	16	20	/	/
DNEVNI CENTER					
3.	OSKRBNI ODDELEK-DNEVNI CENTER	1*	10*	/	/
APARTMAJSKO NASELJE					
3.	DOMSKA NASTANITEV	3	3	/	/
4.	TURISTIČNA NASTANITEV	/	/	1	3
5.	PREPLETAJOČA – MEŠANA NASTANITEV	14**	17**	14**	48**
SKUPAJ		38+1*	45+10*	15	51

*; nastanitve v okviru dnevnega centra, kjer se lahko vključuje do 10 oseb

**; izražene kapacitete, kjer se enote lahko naemenijo za institucionalno varstvo ali turistično dejavnost

5.4 Medgeneracijski center

V sklopu MGS se vzpostavlja model Medgeneracijskega centra, ki na novo postavlja temelje predvsem socialne vključenosti starostnikov v svoje domače okolje, ter preprečuje socialno izključenost starostnikov in drugih socialno ranljivih skupin.

Medgeneracijski center predstavlja osrednji prostor za izvajanje različnih vrst formalnih, neformalnih institucionalnih ali drugih programov, ki so namenjeni medgeneracijskemu povezovanju, pomoči socialno ranjivejšim skupinam ter drugih sorodnih programov za izboljšanje stanja družbenega življenja.

5.4.1 Medgeneracijsko sodelovanje



Medgeneracijski center obsega izvajanje programov, v katere so vključujejo vse starostne skupine. Poseben poudarek se daje odnosu starostniki – predšolski otroci, mladi kar predstavlja obliko sobivanja, ki prinaša koristi vsem skupinam.

Temelj tovrstnega bivanja je skupno preživljanje časa ob vodenih in s strani odgovornih, strukturiranih dejavnosti. V skladu s svojimi željami in psihofizičnimi sposobnostmi starostniki sodelujejo v različnih aktivnostih. Prostor v centru najdejo tudi lokalna društva in organizacije, ki del svojih aktivnosti izvajajo v sklopu tega centra. Na ta način nastaja novo središče družbenega, kulturnega in ustvarjalnega dogajanja v občini Lovrenc na Pohorju.

MGC bo uporabnikom zagotavljal strokovno podporo in vodene aktivnosti. Uporabniki bodo pomagali soustvarjati program s svojimi predlogi in potrebami, nekateri pa bodo aktivnosti organizirali in vodili povsem samostojno (društva, različne skupine, izvajalci različnih vadb inp).

V centru se bodo organizirale različne dejavnosti (tako za varovance doma kot za goste - predvsem starostnike), ki bodo prihajali na vodeno telovadbo, druženje, tečaje, učenje z računalnikom, prebiranje knjig, revij, dnevnega časopisja inp.

Skupaj z drugimi organizacijami v kraju (vrtec, osnovna šola, društvo upokojencev inp) se bodo organizirale oblike skupnega preživljanja časa (bralne urice, sprehodi, skrb za vrt in cvetlične grede, igranje miselnih iger inp).

MGC postane tudi prostor za organizacijo različnih javnih prireditev kot so razne proslave, obeležitve pomembnih dogodkov, praznovanja, organizacija razstav, predavanj, ki jih lahko organizirajo različne zunanje organizacije tudi ob sodelovanju varovancev.

Prostorsko zasnova MGC predstavlja skupne površine, ki standardne dnevne prostore predpisane s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev, prenaša v obliko javnega prostora.

Osrednjo strukturo predstavlja večnamenska dvorana, h kateri so smiselno povezane različne funkcije kot so manjša trgovina, frizer, trafika, pisarna lokalnih društev, knjižnica, prostor za razstave, kavarna inp.

5.4.2 Druženje in ustvarjanje



Z zasnovo MGC kot javnega prostora je njegova vloga še najbližje razumevanju pokritega trga, kateri prevzema prostor za neformalna druženja, organiziranje družabnih prireditev, razstav, izvajanje različnih vodenih programov. Prostor je namenjen tako varovancem, obiskovalcem in vsem prebivalcem v kraju. Stem so ustvarjeni pogoji, ki so potrebni za doseganje temeljnega cilja – prostor stičišča vseh generacij na neformalnem, ustvarjalnem ali družabnem področju ali kot prostor, kjer se preprosto samo srečamo.

Izvajanje programov znotraj MGC lahko delimo na različne skupine, glede na njihovo vsebino in zasledovane cilje:

Institucionalne oblike programov; katerih nosilci so različne javne ustanove ali organizacije, in so del javnih socialnih programov občine, države ali evropske socialne politike:

- Program Večgeneracijskega centra (VGC), namenjen ki je namenjen socialno ranljivejšim skupinam
- Program starejši za starejše, ki ga izvajajo društvo upokojencev,
- Pravno svetovanje, pomoč in storitve, ki ga v Občini Lovrenc na Pohorju že izvaja Društvo zavetje,
- Dnevni center v organizaciji CSD Ruše z varno točko,

Medinstitucionalno povezovanje; ki v okvir svojega programa uvrščajo teme iz področja medgeneracijskega povezovanja:

- Vključevanje vrtca v skupno preživljanje prostega časa starostnikov in predšolskih otok, kar se lahko odraža z organiziranimi obiski (vrtec, dom), pravljичne urice (kjer lahko varovanci prevzemajo vlogo pripovedovalca), skupni sprehodi v naravi ...
- Vključevanje Osnovne šole, s prepletanjem učnih vsebin s področja družbe in narave, kjer se posamezne teme nadgrajujejo z izmenjavo mnenj, zanja in izkušenj varovancev, organizirani obiski ter skupne ustvarjalne teme, ki se lahko zaključujejo z rastavami, predstavitevami, referati inp.

Vključitev starostnikov v obstoječe društvene organizacije; kamor uvrščamo delovanje širokega spektra duštev, ki na tem območju delujejo, in v programe katerih se lahko vključujejo varovanci. V ta namen so v sklopu Medgeneracijskega centra urejeni tudi večnamenski prostori/pisarne, namenjeni delovanjem različnih društev, z namenom zagotavljanja njihove bližine za varovance.

Izmed že obstoječih društev, ki so prisotna v Lovrencu na pohorju lahko znotraj MGC svoje delovanje razširijo:

- Društvo kmetič Lovrenc, ki lahko priložnostno znotraj centra organizirajo dneve domačih pridelkov v obliki eko tržnice, organizirajo izmenjavo mnenj ali ponudijo svoje izkušnje skozi predstavitvene delavnice,
- Folklorno društvo, s svojim poslanstvom obogatijo dogajanja v centru tako skozi organizirane vadbe ali svoje programske nastope,
- Krajevna organizacija RK, ki lahko del svojih humanitarnih akcij izvaja v centru,
- Planinsko društvo, Tekači in kolesarji, kateri lahko s svojimi aktivnostmi in predstavitevami nagovarjajo k aktivnemu življenju, s prilagojenimi programi tudi za varovance,
- Ter vsa ostala društva, ki delujejo, in lahko svoje dosežke predstavljajo v sklopu centra (Lovrenški kvintet s svojimi nastopi, PGD Lovrenc z zanimivimi demonstracijami, Godba inp)

Vloga lokalnih društev v okviru delovanja MGS ni samo v povezavi po ohranjanju aktivne vključenosti varovancev temveč predstavlja motor družbenega dogajanja znotraj centra.

Prostočasne aktivnosti; namenjene vsem starostnim skupinam ne glede na njihov socialni status ali položaj in katere se oblikujejo glede na skupne interese. Tako se z namenom potrebe po ustvarjanju, vseživljenskemu učenju, potrebi po druženju ali preprosto aktivni vključenosti v dogajanje, odločajo tako varovanci, njihovi sorodniki in prijatelji, zainteresirani prebivalci kraja, obiskovalci in nenazadnje tudi turisti, ki prihajajo v kraj.

V to skupino aktivnosti lahko parimer uvrstimo:

- Igranje šaha, kart in drugih miselnih iger; ki se lahko organizira ne samo za varovance doma, temveč se združuje z izvenšolskimi aktivnostmi otrok, in preživljanja prostega časa prebivalcev v kraju,
- Ustvarjalne delavnice; z izdelavo ročnih izdelkov in predmetov, ki se lahko vključujejo v turistično shemo v obliki izdelave spominkov ter njihovo prodajo,
- Vključitev varovancev pri urejanju, kreiranju in soustvarjanju celostne podobe MGS (urejanje okolja, sodelovanje pri urejanju interierja skupnih prostorov ...)

5.4.3 Aktivno bivanje v naravi

Prostorska zasnova grajenih struktur in oblikovanje odprtega prostora MGS je eden od pomembnih dejavnikov, kako se bodo v okolju počutili varovanci doma in vsi, ki bodo iz različnih razlogov prihajali v vanj.

Izhodišča oblikovanja prostora so v ohranjanju krajinskih vzorcev, ki so značilni za to območje. V prvi vrsti zasnova odprtega prostora sledi cilju preprečevanja prekomerne urbanizacije, kar privede tudi do zamisli uvajanja značilnih vaških/ruralnih oblik, ki bodo integrirana in zastopana znotraj ureditve MGS.

Odprti prostor želimo v največji meri povezati z aktivno vključenostjo varovancev v njegovo podobo in s tem posledično soustvarjanjem skupnega bivalnega okolja. Glede na dejstvo, da bo MGS v prvi vrsti namenjen prebivalcem iz širšega okolja, je še toliko bolj pomembno ohranjati navade ljudi v tesni povezanosti z naravnim okoljem.

Odprte zelene površine med grajenimi strukturami; so površine ob komunikacijskih površinah, zelenicah in ob objektih, kjer se predvidijo vzorci cvetličnih gred, zeliščnih vrtov, zasaditve grmovnic in druge oblike zunanje ureditve. Zasnovo hortikulture ureditve prenašamo predvsem iz lokalnega okolja. Takšna zunanja ureditev je priložnost za uvajanje dodatnih aktivnosti, ki jih dom lahko ponudi svojim varovancem, kar se lahko odraža z aktivnim vključevanjem pri zasaditvah (zeliščni vrtovi), obdelavi in nenazadnje pri njihovem vzdrževanju, seveda v okviru zmožnosti.

Interni vrtovi; so predvideni v sklopu apartmajskega naselja ki so v pritličnih etažah, in imajo izhod na prosto. Interni vrt lahko predstavlja različno obdelavo, katerega oblikuje varovanec ali skupnost v bivalni enoti. V okviru internih vrtov se lahko namestijo tudi visoke grede za namen zelenjavnega vrta za katerega skrbi varovanec. Takšna oblika aktivnega bivanja predstavlja obliko samooskrbe varovanca ali skupnosti v bivalni enoti, hkrati pa obdelava in opravila predstavljajo priložnost druženja in medsebojnega sodelovanja in pomoči.

Vrtičkanje; na ravni urbanistične ureditve so v sklopu MGS predvidene površine za izvajanje ljubiteljskega vrtnarjenja in predelave vrtnin kot oblika samoosrbe gospodinjskih skupnosti. Kmetijska površina bo predstavljala urejeno območje zelenjavnih in zeliščnih vrtov, z zagotovljeno potrebno infrastrukturo ter manjšimi rastlinjaki za določene vrste vrtnih kultur. Prostor bo namenjen tistim varovancem, ki se želijo ljubiteljsko ukvarjati z vrtičkanjem. Za namen izvajanje tega programa bo v sklopu centra nudena pomoč varovancem predvsem pri težjih opravilih (zemeljska dela, dvigovanje težjih bremena inp).

5.5 Povezovanje z okoljem

Medgeneracijsko središče temelji na izhodišču povezovanja prostora, ljudi in njihovega delovanja.

S programi, ki so zastopani znotraj središča, **je ustvarjeno okolje, ki predstavlja del javnega prostora**, in je novo vozlišče družbenega dogajanja.

Iz tega razloga je potrebno z načrtovanjem tako urbanističnih kot arhitekturnih rešitev vnesti potrebne povezave z okoljem.

5.5.1 Povezovanje urbanega prostora



Nesporno je dejstvo, da zasnovana izgradnja Medgeneracijskega središča predstavlja širitev urbanega prostora Lovrenca na Pohorju. Lokacija leži na pomembni središni točki obstoječega zaselka pri čemer SV poselitveni rob dobiva novo identiteto iz nepozidanega odprtega prostora kmetijskih površin v novo pozidan urbano prostor.

Glavna os zaselka poteka ob glavni cesti skozi kraj v smeri SZ-JV in v tej smeri tvori pozidavo ki jo tvorijo znamenitosti kraja od sakralnih objektov, znamenitih lokalnih kulturnih spomenikov, javnih objektov ter strnjenege obcestnega stavbnega fonda. Mikrolokacija predvidene gradnje se nahaja v delu, kjer se v zaledju primarnega koridorja pojavlja večstanovanjska gradnja ter na vzodni strani površine za izobraževanje z osnovno šolo.

Opisana lokacija zaradi svoje lege lahko prevzema pomembno vlogo vozlišča med obstoječimi točkami zaselka, s tem pa prevzema del javne povezovalne mreže kraja,

S to rešitvijo želimo povečati dostopnost MGS v zaselku, kar ima za posledico uvajanje novih tematskih ali preprosto funkcionalnih koridorjev za dnevne migracije, Za slednjo si želimo da poteka v obe smeri, torej iz MGS v kraj in obratno.

Načrtovana rešitev na področju povezovanja je uvajanje novih koridorjev, namenjenih prvenstveno peš in kolesarskemu prometu, kateri bi potekali vporedno z glavno osjo ceste v smeri SV-JZ. Ta povezava predstavlja zaledno pešpot, ki lahko prevzema vsakodnevne migracije ob prometni obstoječi cesti v varno območje sprehajalnih poti, deloma pa nadgradi varno pot v šolo. Pravokotno na os SV-JV se na obstoječo cesto predvidijo povezovalne poti.

Z mrežo novih prometnih povezav se ne izboljša samo obstoječa prometna varnost peš prometa in kolesarjev, temveč je dosežena večja dostopnost obstoječega urbanega prostora kraja do lokacije MGS in obratno.

Takšne povezave imajo za posledico, da se ljudje zaradi lažje in prijetnejše oblike dostopnosti odločajo za pogostejše medseboje obiske, sprehode in vključevanje v vsakodnevno življenje v kraju.

Z jasnimi in prostorsko prijaznimi povezavami MGS postane del urbanega prostora Lovrenca na Pohorju, kar za varovance pomeni lažjo dostopnost do javnih ustanov, znamenitosti kraja, navezovanja ali ohranjanja socialnih stikov ter splošno do ohranjanja vključenosti v družbeno dogajanje. Prav tako te povezave v obratni smeri vplivajo na prebivalce,

obiskovalce in tudi turiste, da se MGS razumeva kot del aktivnega življenjskega prostora namenjen vsem generacijam, s čemer odpravljamo tudi presodek doma starostnikov, kot prostor na robu družbenega okolja.

5.5.2 MGS del naravnega okolja

Lovrenc na Pohorju se nahaja na območju z veliko naravno dediščino, neokrnjeno naravo ter zanimovo turistično ponudbo.

Z MGS želimo potencial naravnega okolja v čim večji približati tako varovancem kot potencialnim obiskovalcem. Že sama izbrana lokacija predstavlja neposreden stik z naravnim okoljem, ki smo ga s pomočjo programa aktivnega bivanja v naravi vpeljali v shemo MGS. Slednjega si želimo nadgraditi na način, da naravni potencial Lovrenca na Pohorju postane del široke ponudbe varovancev in obiskovalcev, kar bo imelo nedvomno pozitivne učinske na zdravstveno in duševno stanje koristnikov.

V sklopu MGS v ta namen predvidimo:

- Informacijski portal z naravnimi in kulturnimi znamenitostmi v Lovrencu na Pohorju, ki so del obstoječe ponudbe, in podrobnejše informacije o njihovi dostopnosti,
- Organizirane obiske varovancev na takšne točke, ki so dosegljivi glede na njihove psihofizične sposobnosti, kar lahko združujemo tudi z dejavnostmi Planinskega društva. V tem primeru se lahko razvije program, ki ga skupaj izvajata izvajalec institucionalnega varstva in Planinsko društvo.
- Organizirani prevozi v naravo, kjer je namen, da varovanci, njihovi sorodniki ali prijatelji skupaj obiskujejo priljubljene turistične točke z namenom preživljanja prostega časa v naravi,
- Kot inovativen pristop za obiskovanje varovancev se lahko pripravi prilagojen program transverzale obiskovanja Lovrenških točk, kot oblika stimulacije varovancev. Program se lahko izvaja s pomočjo različnih deležnikov, njen namen pa krepitev medsebojnih stikov ter vzpodbujanja aktivnega življenja v naravi.

5.5.3 Razvoj nove turistične destinacije



Navidezno se institucionalno varstvo starejših ne ujema z idejo turističnega trženja ali druge oblike tržnega gospodarstva. Na prvi pogled bi lahko tako povezavo razumeli kot nekompatibilen odnos med profitabilno dejavnostjo in izvajanje socialnega programa ene izmed ranljivih socialnih skupin. Ta vidik poskušamo z koncepcijo MGS preseči .

Z izhodišči za vzpostavitve MGS smo med drugimi zastavili tri pomembne razloge:

- de- stigmatizacijo domskega varstva starejših
- njihovo čim večjo socialno vključenost in
- priložnost razvoja inovativnih prepletajočih programov.

Zagotovitev namestitvenih kapacitet:

Na podlagi navedenega je v zasnovi namestitvenih kapacitet predvidena integracija turističnih namestitvev v shemo apartmajskega naselja 18 enot, kjer za namen turističnega trženja namenjamo skupno 15 apartmajskih enot.

Z arhitekturnim oblikovanjem in tehnološko zasnovo MGS nam je uspelo ta dva programa umestiti tako, da med seboj ni neželenih negativnih učinkov, hkrati pa povezati skupne točke tako, da prihaja do sinergijskega učinka.

Pri izvajanju institucionalnega varstva poznamo več oblik domske oskrbe, pri čemer svojo popolno prostorsko avtonomijo ohranjajo varovani oddelek, negaovalni oddelek ter spremljajoče dejavnosti, ki so tesno povezane z izvajanjem osebne obravnave vsakega varovanca. Prostori tega dela domske oskrbe so kot zaključena celota ki je neizpostavljena drugim dejavnostim v centru, z izjemo dnevnih večnamenskih prostorov, ki pa so že zaradi koncepcije medgeneracijskega središča povezani v obliko javno dostopnih prostorov. V prepletanje institucionalnega varstva s turističnimi namestitvami namenjamo apartmajsko naselje, ki iz vidika programa domske oskrbe strmi k ohranjanju avtonomije varovancev ali njihovo postopno uvajanje v popolno oskrbo. Apartmajске nastanitve že po svoji funkciji predstavljajo obliko avtonomnih enot, in so praviloma neodvisne od servisa domske oskrbe oziroma je ta na voljo takrat, ko je ta potrebna.

Apartmajске enote preko zaprtih hodnikov komunicirajo z prostori medgeneracijskega centra, torej prostori, ki so po svoji funkciji odprt javni prostor, kar jih dodatno oddaljuje od programa domskega varstva. Za varovance, ki so nastanjeni v apartmajskem delu centra, so za potrebe izvajanja domskega varstva (v skladu s pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev), zagotovljena infrastruktura skozi predpisane prostore ki tvorijo samostojno bivalno enoto. Slednja za izvajanje turistične dejavnosti ni na voljo.

Na podlagi navedenega je z ustrezno zasnovo dosežena ločnica izvajanja programa domske oskrbe od turističnih kapacitet. S tem je ustvarjen primarni pogoj – namestitvene kapacitete v okviru turistične ponudbe.

Tehnična oskrba (vzdrževanje, čiščenje, upravljanje, ogrevanje, hlajenje ter minimalna komunalna in energetska oskrba) za apartmajске enote zagotovljena v sklopu delovanja MGS.

Zagotovitev dodatne turistične infrastrukture znotraj MGS:

Ob namestitvenih kapacitetah se za namen turistične dejavnosti v okviru MGS načrtuje vzpostavitev še vrsta druge turistične infrastrukture, ki je potrebna za izvajanje turistične destinacije.

Tako se znotraj javnega dela MGS – v območju prostorov medgeneracijskega centra predvidijo naslednje ureditve:

- **Recepcija;** za namen izvajanja servisa turistične dejavnosti se uporablja centralna recepcija MGS. Recepcija prevzema vlogo prijavnih odjavnih točk, menjalnice, in informacijska točka za turiste v zvezi s pogoji nastanitve in zagotavljanje njihovega servisa,

- Informacijski turistični center; se predvidi znotraj MGS v obliki razvitega informacijskega portala o turističnih znamenitostih, katere lahko turisti obišejo v času svojega bivanja. V sklopu turističnega portala se turiste seznanja tudi o aktualnih dogodkih v kraju ter o aktivnostih, ki se bodo odvijali v sklopu MGS,
- Možnost oskrbe v razširjeni ponudbi nastanitve z organizirano prehrano. V tem primeru se lahko v shemo oskrbe vključijo tudi zunanji izvajalci gostinske ponudbe ali druge javne kuhinje, ki delujejo v kraju, in lahko zagotavljajo željen način dostave hrane v center,
- Skupne prostore namenjene turistom v okviru bivanja v centru (loggi, bralni kotiček, prostor za razvedrilo inp), ki se zagotavljajo v prostorih Medgeneracijskega centra,
- Možnost vodenih ogledov kraja, naravnih in kulturnih znamenitostih ter vodenih koleraskih ali pohodniških izletov na celotnem območju Lovrenca na Pohorju,
- Možnost izposoje opreme za izlete v naravo (kolesa)
- Predviden prostor za organizirane predstavitve lokalne turistične ponudbe, kjer bi se predstavljala lokalna društva, organizacije,
- Prostor za organizacijo kulinarčnih dogodkov v kraju, mini ekološka tržnica inp.

Razvoj platforme turistične destinacije:

Razvoj turistične destinacije je opredelitev njenih glavnih značilnosti in komu je namenjena.

»Narava in človek. Vodilo k konceptualnemu snovanju turistične destinacije.«
Odgovarjamo na edinstvenost, navdih, doživetje in sprostitvev. Narava to ponuja sama po sebi, človek jo mora odkrivati in se ji prepuščati. Je izbira in je način življenja.«

Z dobro zastavljeno programsko koncepcijo, izkoriščanjem naravnega potenciala in kulturne dediščine Lovrenca na Pohorju, lahko turistična ponudba odgovarja visokim merilom turističnega povraščevanja, s tem pa se pojavljajo pozitivni ekonomski učinki na delovanje MGS, celotnega kraja in njenih prebivalcev.

V shemo turistične ponudbe se vključujejo tudi programi, ki se izvajajo na področju medgeneracijskega sodelovanja, in v katerih so vključeni varovanci, kar se odraža skozi:

- Sodelovanja varovancev pri oblikovanju turističnih produktov; izdelovanje spominkov skozi ustvarjalne delevanice,
- Vključevanje varovancev pri oblikovanju okolja MGS; soustvarjanje prostora, okolice in interierja znotraj medgeneracijskega središča;
- Sodelovanje varovancev pri oskrbi turističnih namestitev; kar se lahko odraža skozi sodelovanje pri kulinarčni ponudbi – babičin zavitek, domače jedi, za katere dajejo recepte in predloge prav varovanci,
- Sodelovanje pri družabnem programu, ki ga pripravljajo varovanci kot obliko zabavnega ali razvedrilnega preživljanja časa, inp.

Turistično destinacijo želimo opredeliti s kriteriji ki:

- vključujejo kulturne, naravne in socialne (medgeneracijske aktivnostih) značilnosti, ki skupaj tvorijo novo obliko turistične destinacije, in ji dajejo specifično identiteto,
- vsebujejo infrastrukturo za podporo razvoja tega turističnega produkta (predvsem skozi dinamične zasnove delovanja centra),
- predstavlja več kot le eno privlačnost,

- ima sposobnost podpirati planiranje in trženje tega turističnega produkta,
- bo dostopna ciljnim skupinam.

Turistično destinacijo gradimo na privlačnostih, ki se v glavnem povezujejo z:

- naravnimi posebnostmi kraja,
- kulturnimi znamenitostmi in bogato dediščino,
- specifično obliko nastanitve znotraj MGS s poudarkom na posebnosti krepitev socialnih sinergijskih učinkov,
- stopnjo razvoja posamezne destinacije.

Turistična destinacija nagovarja ciljne skupine znotraj:

- DRUŽINSKEGA TURIZMA; namenjen vsem starostnim skupinam, ki si za svojo destinacijo izberejo aktivno preživljanje časa v naravi
- EKO TURIZMA; ponudba domačih obrti, kulinarike in pridelkov, ki jih najdemo v neposredni bližini in so številčno zastopane v Lovrencu na Pohorju
- AKTIVNI ODDIHI; kategorija turistov, ki išče aktivno preživljanje časa. Lokacija predstavlja krasno izhodiščno točko za pohodništvo, kolesarjenje in sprehode do kulturnih in naravnih znamenitosti kraja,
- DOMSKI TURIZEM; predstavlja inovativno obliko turistične destinacije predvsem za starejše ljudi, ki si želijo spremeniti okolje, preživeti čas v naravi, hkrati pa so zaradi svojega psihofizičnega stanja potrebni delne ali polne oskrbe. Oblikovanje te turistične ponudbe lahko tudi poljubno razširimo kot obliko poskusnega vključevanja v sistem institucionalnega varstva.
- EDUKATIVNI, RAZISKOVALNI TURIZEM; znotraj MGS se lahko organizirajo različne kolonije ali celo organizacija šol v naravi za predšolske in šoloobvezne skupin, manjši raziskovalni poligoni in laboratoriji na prostem.

Značilnosti destinacije se odražajo skozi:

- oblikovanje turističnih proizvodov destinacije (turistični proizvod kot osnovni del turistične ponudbe in pomeni neko vsebinsko zaokroženo celoto posameznih primarnih in sekundarnih delov turistične ponudbe, namenjeno določeni skupini turistov (družine, seniorji, športniki, otroci.).
- oblikovanje polivalentne turistične destinacije –brez izrazite sezone
- povečanje turistične potrošnje,
- izboljšanje prepoznavnosti.

Odnos med programoma institucionalnega varstva in turistične destinacije:

Navidezno diametralni dejavnosti se skozi skrbno načrtovan prostorski in programski koncept razvijeta do učinkovite in atraktivne oblike dodatne ponudbe, ki ima pozitivne učinke znotraj MGS kot v širši sliki kraja.

Ohranjanje avtonimije domskega varstva in ločeno osnovno izvajanja turističnega programa sta osnovno vodilo, ki je z arhitekturno zasnovo doseženo, in ni pričakovanih negativnih učinkov.

Bistvo prepletanja teh dveh programov pa se odraža skozi naslednje dosežene pozitivni učinke:

- Celotna slika MGS je nadgrajena z dodatno javno dostopno vsebino, zaradi česar prostor pridobiva na večji vključenosti v družbeno dogajanje kraja,
- De-stigmatizacija doma za starejše, saj je življenjski prostor varovancev bistveno bolj vpet v dužbeno dogajanje, s tem izginja predsodek o prostoru na družbenem robu,
- Krepijo se socialni stiki ter priložnost spoznavanja novih znanstev,
- Pri varovancih se poveča občutek socialne vključenosti skozi pripadnost prostoru, ki ni zgolj stogo namenski prostor za starejše,
- Povečuje se aktivna vključenost varovancev v dnevne aktivnosti, katere niso povezane zgolj z osebnimi značilnostmi
- Razvija se pripadnost in občutek koristnosti varovancev skozi njihovo vlogo pri oblikovanju podobe prostora ter osnovnega vodila vsakega turizma » turizem smo ljudje«.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Opredelitev vrste investicije

Naziv:	Izgradnja Medgeneracijskega središča Lovrenc na Pohorju – Lovrenška livada	
Investitor:	Občina Lovrenc na Pohorju s strateškim partnerjem	
Predmet investicije:	Vzpostavitev institucionalnega varstva starejših – javna infrastruktura v javnem interesu	
Vrsta investicije:	Izgradnja doma starejših občanov z medgeneracijskim centrom	
Predviden čas trajanja investicije:	2017 – 2019	
Predvideni viri financiranja:	19,45 %	proračunska sredstva Občine Lovrenc na Pohorju
	15,05 %	predvidena sredstva iz ESRR
	65,50 %	lastna sredstva strateškega partnerja

6.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških lastnosti investicije

Investicija temelji na programski sliki medgeneracijskega središča, ki jo tvorijo trije osnovni sklopi in sicer:

- **Prostori za izvajanje programa institucionalnega – domskega varstva**, ki ga ureja Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur.l. RS, št. 67/2006)
- **Prostori medgeneracijskega centra s podpornimi javnimi programi**, kjer so zastopani vsi tisti programi, ki predstavljajo javne funkcije v povezavi z domsko namestitvijo
- **Apartmentjsko naselje**, mešani program institucionalnega varstva ter turističnih nastanitev.

Konfigurator površin po objektih in dejavnostih – legenda:

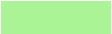





	POVRŠINE DOMSKE NASTANITVE
	POVRŠINE SERVISNIH, TEHNIČNIH IN PODPORNIH DEJAVNOSTI
	POVRŠINE JAVNIH FUNKCIJ IN MEDGENERACIJSKEGA CENTRA
	POVRŠINE ZA TURISTIČNE NAMESTITVE
	POVRŠINE ZA MEŠANE NASTANITVE DSO/TURIZEM
	KOMUNIKACIJSKE POVRŠINE – PRIMARNE KOMUNIKACIJE

Tabela 11: Konfigurator površin po objektih in dejavnostih

OBJEKT A- NAMESTITVENI OBJEKT					
REKAPITULACIJA		PROGRAM	POVRŠINA		
NETO POVRŠINA:	1.184,06 m ²	DOMSKA NASTANITEV:	958,47 m ²		
BRUTO POVRŠINA:	1.340,00 m ²	SERVISNE DEJAVNOSTI:	83,93 m ²		
NETO VOLUMEN:	3.492,97 m ³	JAVNE FUNKCIJE:	0,00 m ²		
ETAŽNOST:	P+2	POVRŠINE ZA TURIZEM:	0,00 m ²		
GABARIT:	31,75 m X 14,14 m	MEŠAN PROGRAM:	0,00 m ²		
ZAZIDALNA POVRŠINA:	447,00 m ²	KOMUNIKACIJE:	141,66 m ²		
OZNAKA	PROSTOR	POVRŠINA	ETAŽA	PROGRAM	
1 - 5	ENOPOSTELJNA SOBA (5 SOB 18,63)	93,15 m ²	P		
6	NOTRANJI HODNIK DEMENCE	77,66 m ²	P		
7	NEGOVALNA KOPALNICA DEMENCE	15,75 m ²	P		
8	PROSTOR ZA UMAZANO PERILO	3,30 m ²	P		
9	PROSTORI BIVALNE ENOTE DEMENCE	56,59 m ²	P		
10	PROSTOR ZA PERILO PRALNICE	31,00 m ²	P		
11	PRALNICA	31,74 m ²	P		
12	KOMUNIKACIJSKI BLOK	38,22 m ²	P		
13	PROSTOR ZA UMRLEGA	21,19 m ²	P		
14	DOSTAVNI HODNIK	27,00 m ²	P		
77-82	ENOPOSTELJNA SOBA (6 SOB 18,63)	117,78 m ²	1.N		
83	DVOPOSTELJNA SOBA	26,17 m ²	1.N		
84	DVOPOSTELJNA SOBA	32,55 m ²	1.N		
85	HODNIK 1 NADSTROPJA	69,74 m ²	1.N		
86	NEGOVALNA KOPALNICA 1. NADSTROPJA	15,75 m ²	1.N		
87	PROSTOR ZA UMAZANO PERILO	3,30 m ²	1.N		
88	PROSTOR ZA ČISTILA	3,31 m ²	1.N		
89	PROSTORI BIVALNE	93,41 m ²	1.N		
90	KOMUNIKACIJSKI BLOK	38,22 m ²	1.N		
90-95	ENOPOSTELJNA SOBA (6 SOB 18,63)	117,78 m ²	2.N		
96	DVOPOSTELJNA SOBA	26,17 m ²	2.N		
97	DVOPOSTELJNA SOBA	32,55 m ²	2.N		
98	HODNIK 2 NADSTROPJA	69,74 m ²	2.N		
99	NEGOVALNA KOPALNICA 2. NADSTROPJA	15,75 m ²	2.N		
100	PROSTOR ZA UMAZANO PERILO	3,30 m ²	2.N		
101	PROSTOR ZA ČISTILA	3,31 m ²	2.N		
102	PROSTORI BIVALNE ENOTE	93,41 m ²	2.N		
103	KOMUNIKACIJSKI BLOK	38,22 m ²	2.N		

OBJEKT B – SERVISNI BLOK					
REKAPITULACIJA		PROGRAM	POVRŠINA		
NETO POVRŠINA:	549,73 m²	DOMSKA NASTANITEV:	143,59 m ²		
BRUTO POVRŠINA:	578,50 m²	SERVISNE DEJAVNOSTI:	339,77 m ²		
NETO VOLUMEN:	1.621,70 m³	JAVNE FUNKCIJE:	0,00 m ²		
ETAŽNOST:	P	POVRŠINE ZA TURIZEM:	0,00 m ²		
GABARIT:	30,60 m X 40,51 m	MEŠAN PROGRAM:	0,00 m ²		
ZAZIDALNA POVRŠINA:	711,00 m²	KOMUNIKACIJE:	66,37 m ²		
OZNAKA	PROSTOR	POVRŠINA	ETAŽA	PROGRAM	
15	DOSTAVNI HODNIK	7,10 m ²	P		
16	KOMUNIKACIJSKI HODNIK	59,27 m ²	P		
17	HODNIK DNEVNEGA CENTRA	36,68 m ²	P		
18	SANITARIJE/GARD. DNEVNEGA CENTRA	14,40 m ²	P		
19	DNEVNI PROSTORI DNEVNEGA CENTRA	52,26 m ²	P		
20	PROSTOR ZA POČITEK DN. CENTRA	40,25 m ²	P		
21	SANITARIJE ZA OBISKOVALCE	14,53 m ²	P		
22	ORDINACIJA	22,83 m ²	P		
23	SESTRSKI PROSTOR	15,68 m ²	P		
24	ČAKALNICA MEDCICINSKEGA CENTRA	19,45 m ²	P		
25	DELOVA TERAPIJA	54,47 m ²	P		
26	ZUNANJI ATRIJ	Info (132,49 m ²)	P		
27	RAZDELILNA KUHINJA S POMOŽNIMI PROST	77,10 m ²	P		
28	PROSTOR ZA TEHNIKO	29,57 m ²	P		
29	FIZIOTERAPIJA	64,62 m ²	P		
30	SANITARIJE ZA ZAPOSLENE	29,65 m ²	P		
31	GLAVNA RECEPCIJA	11,87 m ²	P		

OBJEKT C – MEDGENERACIJSKI CENTER					
REKAPITULACIJA		PROGRAM	POVRŠINA		
NETO POVRŠINA:	788,76 m²	DOMSKA NASTANITEV:	0,00 m ²		
BRUTO POVRŠINA:	852,00 m²	SERVISNE DEJAVNOSTI:	136,72 m ²		
NETO VOLUMEN:	2.326,84 m³	JAVNE FUNKCIJE:	561,66 m ²		
ETAŽNOST:	P	POVRŠINE ZA TURIZEM:	0,00 m ²		
GABARIT:	22,62 m X 40,51 m	MEŠAN PROGRAM:	0,00 m ²		

ZAZIDALNA POVRŠINA:	852,00 m²	KOMUNIKACIJE:	90,70 m²	
OZNAKA	PROSTOR	POVRŠINA	ETAŽA	PROGRAM
32	VETROLOV GLAVNEGA VHODA	7,40 m ²	P	
33	GLAVNI KOMUNIKACIJSKI HODNIK	82,67 m ²	P	
34	VEČNAMENSKA DVORANA Z ODROM	383,46 m ²	P	
35	KAVARNA	40,72 m ²	P	
36	FRIZER/PEDIKER	19,48 m ²	P	
37	VEČNAMENSKA PISARNA	26,22 m ²	P	
38	PISARNA CENTRA	14,14 m ²	P	
39	KLICNI CENTER POMOČI NA DOMU	19,04 m ²	P	
40	MARKET/TRAFIKA	33,68 m ²	P	
41	SANITARIJE ZA OBISKOVALCE	23,84 m ²	P	
42	VEČNAMENSKA PISARNA/KABINET	34,86 m ²	P	
43	SKLADIŠČE MATERIALA	44,68 m ²	P	
44	PROSTOR ZA VZDRŽEVALCA	21,62 m ²	P	
45	SKLADIŠČE TEHNIČNEGA BLAGA	19,42 m ²	P	
46	SKLADIŠČE OPREME DVORANE	17,50 m ²	P	

OBJEKTI D – APARTMAJSKI NASELJE				
REKAPITULACIJA		PROGRAM	POVRŠINA	
NETO POVRŠINA:	1.115,60 m²	DOMSKA NASTANITEV:	192,57 m ²	
BRUTO POBRŠINA:	1.218,00 m²	SERVISNE DEJAVNOSTI:	0,00 m ²	
NETO VOLUMEN:	3.291,02m³	JAVNE FUNKCIJE:	0,00 m ²	
ETAŽNOST:	P	POVRŠINE ZA TURIZEM:	117,65 m ²	
GABARIT:	68,89 m X 25,50 m	MEŠAN PROGRAM:	254,50 m ²	
ZAZIDALNA POVRŠINA:	1.218,00 m²	KOMUNIKACIJE:	372,68 m ²	
OZNAKA	PROSTOR	POVRŠINA	ETAŽA	PROGRAM
47	HODNIK LAMELE D1	60,21 m ²	P	
48-52	APARTMAJSKE ENOTE LAMELE D1 (5 ENOT)	153,00 m ²	P	
53	HODNIK LAMELE D2	60,21 m ²	P	
54-57	APARTMAJSKE ENOTE LAMELE D2 (4 ENOTE)	122,40 m ²	P	
58	NEGOVALNA KOPALNICA	21,40 m ²	P	
59	SANITARIJE ZA VAROVANCE	10,46 m ²	P	
60	DNEVNI PROSTORR BIVALNE ENOTE 5	68,91 m ²	P	
61	HODNIK LAMELE D3	48,15 m ²	P	
62-64	APARTMAJSKE ENOTE LAMELE D3 (3 ENOTE)	91,80 m ²	P	
65	APARTMAJSKA ENOTA LAMELE D3	30,60 m ²	P	
66	PROSTOR ZA PERILO V BE	4,30 m ²	P	

67	PRALNICA	3,63 m ²	P		
68	SANITARIJE IN ČISTILA	16,33 m ²	P		
69	GLAVNI KOMUNIKACIJSKI HODNIK	155,96 m ²	P		
70	VEČNAMENSKI PROSTOR ZA TURISTE	67,09 m ²	P		
71	HODNIK LAMELE D4	48,15 m ²	P		
72	APARTMAJSKA ENOTA LAMELE D4	30,60 m ²	P		
73-76	APARTMAJSKE ENOTE LAMELE D4 (4 ENOTE)	122,40 m ²	P		

SKUPAJ OBJEKTI A+B+C+D					
REKAPITULACIJA		PROGRAM		POVRŠINA	
NETO POVRŠINA:	3.638,15 m²	DOMSKA NASTANITEV:			1.473,29 m²
BRUTO POVRŠINA:	3.988,50 m²	SERVISNE DEJAVNOSTI:			559,64 m²
NETO VOLUMEN:	10.732,53 m³	JAVNE FUNKCIJE:			561,66 m²
ETAŽNOST:	P+2, P	POVRŠINE ZA TURIZEM:			117,65 m²
GABARIT:	69,01 m X 65,89 m	MEŠAN PROGRAM:			254,50 m²
ZAZIDALNA POVRŠINA:	3.228,00 m²	KOMUNIKACIJE:			671,41 m²

6.3 Zasnova prostorov za izvajanje institucionalnega varstva

6.3.1 Zasnova tipske sobe

Zasnova tipske sobe povzema minimalne tehnične zahteve iz pravilnika. Oblikuje se kot enoposteljna soba za namestitev 1 varovanca, z možnostjo povezave in preoblikovanja v dvoposteljno sobo preko odstranitve montažnega polnila zidu, ki se predvidi na vsaki mejni steni med posameznima enotama.

Tipična soba se ponavlja v različno oblikovanih nizih in je enaka v vseh bivalnih enotah, etažahh in objektih za domsko oskrbo varovancev. Soba je zasnovana tako, da je mogoče opravljati tudi nego stanovalcev na različnih zahtevnostnih ravneh.

Tlorisna zasnova sobe je pravokotnik v gabaritu 3,90 x 4,90 m. Sestavljajo ga predprostor, sanitarije in bivalni del sobe. Vrata so v svetli širini 90 cm. Glavna komunikacijska os sobe je brez ovir in je v širini 1,00 m. Postelja varovanca je nameščena tako, da je dostopna iz treh strani z min. 0,80 m odmikom od opreme ali zidu. Bivalni del sobe je osvetljen z naravno svetlobo z okni in izhodom na odprto teraso. Ob centralni razsvetljavi ima soba še dodatna svetila ob postelji in ob ogledalu v kopalnici, okna in vrata na teraso pa so opremljena z zunanjsimi ali notranjsimi senčili. Soba je opremljena z napeljavo za TV, radijem, telefonom, internetom in signalno-klicno napravo.

Konfigurator površin tipične sobe:

Prostor:	velikosti (neto)		
	minimalna	načrtovana	
predprostor	/ m ²	2,80 m²	garderobna omara 3x 60/60 cm
sanitarije	3,50 m ²	4,00 m²	wc školjka z držalom, tuš 100/100 z opornimi ročaji, umivalnik z ogledalom ter prho, priporoča se montaža opornih ročajev
soba	14,00 m ²	11,53 m²	postelja 90 × 210 cm, z možnostjo nastavitve višine, nočna omarica, pohištveni sestav 80 × 60 cm, pritrjen predalnik 80 cm od tal, miza, stol
balkon	/ m ²	2,80 m²	miza, stol
SKUPAJ	17,50 m ²	18,63 m²	

6.3.2 Zasnova bivalnih enot doma

V sklopu namestitvenih kapacitet domske oskrbe se oblikujejo bivalne enote glede na vrsto programa in sicer:

	BIVALNA ENOTA	TIP	ENOPOSTELJE SOBE	
			število sob	število uporabnikov
1.	BE 1	Varovani oddelek- oddelek demence	5	5
2.	BE 2	Negovalni oddelek	8	10
3.	BE 3	Negovalni oddelek	8	10
4.	BE 4	Oddelek dnevnega centra	1	10

Bivalna enota povzema minimalne tehnične zahteve iz Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev, in predstavlja bivalno skupnost do 10 varovancev. Bivalna enota je sestavljena iz namestitvenih sob, ki se pojavljajo v nizu ob povezovalnem hodniku. Glavno komunikacijsko pot predstavlja povezovalni hodnik, ki ima svetlo širino 2,00 m. Iz hodnika so v osrednjem delu dostopni skupni servisni prostori z negovalno kopalnico, prostorom za umazano perilo in prostorom za čistila ter glavni dostop v enoto.

Shranjevanje čistega perila je predvideno na hodniku, kjer so nameščene vgradne omare za čisto perilo. Na koncu povezovalnega hodnika se nahaja večnamenski prostor, v katerem je predvidena namestitev kuhinje z osrednjim pultom, prilagojena za bivanje v gospodinjstvi skupnosti varovancev. V kuhinji je nameščena oprema, ki zagotavlja shrambo vse potrebne posode in pribora za celotno bivalno enoto. V bivalnem prostoru se nahaja jedilnica z mizami in stoli za do 12 oseb. Ob jedilnici se nahaja dnevni prostor z urejenim mestom za gledanje tv, branje in druženje, kjer je nameščena večja sedežna garnitura z mizico.

V sklopu namestitvenih kapacitet domske oskrbe se oblikujejo bivalne enote glede na vrsto programa in sicer:

»BE 1« Bivalna enota oddelka demence

Se nahaja v pritličnem delu objekta za namestitev 5 varovancev. Vsi prostori imajo omogočen dostop na prosto – zelene površine, ki je da je zavarovan z ograjo.

Konfigurator površin bivalne enote B1:

PROSTORI	VELIKOST (neto)	OPREMA
Enoposteljne sobe 1-5	93,15 m²	5 tipičnih enoposteljnih sob
Negovalna kopalnica	15,75 m²	kopalna kad v specialni izvedbi in z dostopom iz 3 strani, konzolni umivalnik, prha brez kadi, straniščna školjka.
Prostor- umazano perilo	3,30 m²	koši in voziček za zbiranje umazanega perila
Kuhinja – gospodinjska skupnost	11,80 m²	kuhinjski sestav v dolžini 6,00 z vso kuhinjsko opremo, priborom z večjo hladilno omaro, pomivalnim koritom, pomivalnim strojem, prilagojenim kuhinjskim pultom s štedilnikom in napo.
Jedilnica	23,00 m²	jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 8 osebe. Razporeditev jedilniškega pohištva omogoča dostop invalidom na vozičku.
Dnevni prostor	21,79 m²	sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevnice s tv.
Hodnik	77,66 m²	Omare za čistila, krpe, vgradne omare na hodniku globine 60 cm. Za vsako sobo omara velikosti 200 x 60 cm
SKUPAJ	246,45 m²	

»BE 2,3« Bivalna enota negovalnega oddelka

Se nahajata v 1 in 2 nadstropju objekta »A«. Obe enoti sta enaki, in sta vsaka namenjeni za namestitev 10 varovancev v enoposteljne in dvoposteljne sobe. V dostop do etaže poteka preko primarnih horizontalnih hodnikov in vertikalnih komunikacijskih poti preko stopnišča in dvigala. Ločeno je dvigalo za tehnično dostavo v etaže.

Konfigurator površin bivalne enote B2 – 1 nadstropje:

PROSTORI	VELIKOST	OPREMA
Enoposteljne sobe 6-11	6 X 18,63 m²	6 tipičnih enoposteljnih sob
Dvoposteljna soba 12	26,17 m²	Podvojena oprema enoposteljnih sob
Dvoposteljna soba 13	32,55 m²	Podvojena oprema enoposteljnih sob
Kuhinja – gospodinjska skupnost	15,90 m²	kuhinjski sestav v dolžini 6,00 z vso kuhinjsko opremo, priborom z večjo hladilno omaro, pomivalnim koritom, pomivalnim strojem, prilagojenim kuhinjskim pultom s štedilnikom in napo.
Jedilnica	35,00 m²	Jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 10 oseb. Omogočen dostop invalidom na vozičku.

Dnevni prostor	28,51 m²	sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevne sobe s tv.
Negovalna kopalnica	15,75 m²	kopalna kad v specialni izvedbi in z dostopom iz 3 strani, konzolni umivalnik, prha brez kadi, straniščna školjka.
Prostor -umazano perilo	3,30 m²	koši in voziček za zbiranje umazanega perila
Prostor za čistila	3,31 m²	omara
Hodnik	69,74 m²	Omare za čistila, krpe, vgradne omare na hodniku globine 60 cm. Za vsako sobo omara velikosti 200 x 60 cm
Komunikacijski blok	38,22 m²	Centralno stopnišče, osebno dvigalo, 2 x dostavno dvigalo
SKUPAJ	246,45 m² + 246,45 m² = 492,90	

»BE 4« Bivalna enota dnevnega centra

Se nahaja v pritličju objekta »A«. Enota je namenjena za namestitev 10 varovancev v programu dnevnega centra in jo sestavljajo prostori za počitek s 6 posteljami, skupni prostori kot oblika gospodinjske skupnosti, garderoba ter sanitarni prostori. Bivalna enota se nahaja v pritličju in ima izhode na odprte površine atrija ter zelenih površin.

Konfigurator površin bivalne enote B4 – dnevni center:

PROSTORI	VELIKOST	OPREMA
Soba za počitek	40,25 m²	postelja 90 × 210 cm, z možnostjo nastavitve višine, nočna omarica, pritrjen predalnik 80 cm od tal,
Kuhinja – gospodinjska skupnost	11,16 m²	kuhinjski sestav v dolžini 6,00 z vso kuhinjsko opremo, priborom z večjo hladilno omaro, pomivalnim koritom, pomivalnim strojem, prilagojenim kuhinjskim pultom s štedilnikom in napo.
Jedilnica	24,30 m²	jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 10 oseb. Omogočen dostop invalidom na vozičku.
Dnevni prostor	16,80 m²	sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevne sobe s tv.
Sanitarije	14,40 m²	Wc kabina, umivalnica, garderoba
Hodnik	36,68 m²	Omare za čistila, krpe
SKUPAJ	143,59 m²	

6.3.3 Zasnova servisnih prostorov – servisni blok

Servisni prostori doma predstavljajo skupne prostore, podporne vsebine in tehnične prostore. Zasnova temelji na smiselnem povezovanju programov ter drugih prostorov v sklopu celotnega doma in slušijo varovancem in obiskovalcem. Arhitekturno se prostori servisnega bloka zasnujejo v pritlični etaži. Zasnova upošteva primarne komunikacijske povezave z ostalimi objekti in prostori, ki so zastopani v domu ter se uredijo upoštevajoč z čistimi in nečistimi potmi.

Konfigurator površin servisnega bloka:

PROSTORI	VELIKOST	OPREMA
Prostor za perilo	31,10 m ²	Prostor za rzvrščanje in shranjevanje čistega perila
Pralnica	31,74 m ²	Načrtovana je sekundarna – pomožna pralnica in likalnica.
Prostor za umrlega	31,74 m ²	Prostor za umrlega, opremljen z odrom, tekočo vodo, talnim odtokom, stoli, z ločenim izhodom, hlajen in zračen.
Sanitarija za obiskovalce	14,53 m ²	Sestavljen in predprostora, kabino za ženske in kabino za moške
Sanitarni blok za zaposlene	22,00 m ²	Zasnovan v povezavi z kuhinjo in ga sestavlja garderoba za zaposlene, sanitarije ž/m ter tuš
Razdelilna kuhinja	55,10 m ²	razdelilna kuhinja, z vključeno opremo (štedilnik, hladilne omare, pomivalno korito, vozički za razvoz hrane, posoda...)
Prostor za tehniko	29,57 m ²	Centralni tehnični prostor toplotno podpostajo, razdelilnimi postajami in elektro komunikacijsko centralo
Ordinacija – splošni zdravnik	22,83 m ²	Z opremo, ki je predpisana za zdravstveno ordinacijo
Sestrski prostor	15,68 m ²	
Čakalnica medicinskega trakta	19,45 m ²	
Prostor za delovno terapijo	54,47 m ²	
Prostor za fizioterapijo	64,62 m ²	
Recepcija	11,87 m ²	Namenjena za domski in turistični del
Sanitarije za zaposlene	64,62 m ²	Sestavljen in predprostora, kabino za ženske in kabino za moške
Dostavni hodnik	27,00 m ²	Dostavno mesto in hodnik za tehnično- nečisto pot
Dostavni hodnik	7,10 m ²	Dostavno mesto in hodnik za hrano – čista pot
Razdelilni hodnik	12,50 m ²	Notranji hodnik kuhinje
Komunikacijski blok	38,22 m ²	Centralno stopnišče, osebno dvigalo, 2 x dostavno dvigalo
hodnik	46,77 m ²	Primarne komunikacijske poti namenjene za obiskovalce in varovance
SKUPAJ	555,29 m ²	

6.3.4 Zasnova medgeneracijskega centra – javni program

Medgeneracijski center predstavljal skupne površine, ki na eni strani nadomeščajo del običajnih dnevnih prostorov znotraj BE varovancev in so postavljeni v javni prostor, ter na drugi strani prostori za izvajanje javnega programa. Osrednji prostor predstavljala večnamenska dvorana kjer je mogoče namestiti do 140 sedežev ob prireditvah. Večnamenska dvorana predstavlja pokriti prostor (kot oblika trga) katerega obkrožajo javni in servisni programi, v katerem se namesti tudi oprema za dnevno preživljanje časa. V

sklopu dvorane se nahaja vadbeni prostor, ki je posebej opremljen z multifunkcijskimi napravami za izvajanje različnih oblik vadbe ali organizacijo seminarjev, služi pa tudi kot oder. Z osrednjim večnamenskim prostorom je pregrajen z pomičnimi stenami. Ob zunanjem robu so umeščeni kavarna, pisarne, salon ki tvorijo obliko javnega trga. Večnamenski prostor je z s pomičnimi steklenimi površinami odprt proti glavnemu komunikacijskemu hodniku in naprej zunanjim zelenim površinam internega atrija. V območju medgeneracijskega centra so v robu nameščeni še; sanitarije za obiskovalce, prostori namenjeni skladiščenju ter vzdrževalcem ter prostori zaposlenih, ki izvajajo program pomoči na domu. Predvideni sta tudi dve večnamenski pisarni za potrebe delovanja društev in organizacij za čas izvajanja programov v sklopu MGS.

Konfigurator površin bivalne enote B4 – dnevni center:

PROSTORI	VELIKOST	OPREMA
Glavni hodnik	82,67 m²	Predstavlja glavno povezovalno komunikacijsko os
Predprostor- vhod	7,40 m²	Služi kot vetrolov glavnega vhoda
Kavarna	40,72 m²	Predvidena mirna gostinska dejavnost kot kavarna, ki je odprtega tipa z zunanjo teraso ob glavnem vhodu
Kozmetični/pedikerski salon	19,48 m²	Sestavljen iz dve prostorov za ločeno izvajanje programa. Salon je odprtega tipa
Večnamenska pisarna	26,22 m²	Opremljena s pisarniškim pohištvom ter računalnikom za delovanje različnih društev in organizacij. Ne gre za stalni sedež posameznega društva ali organizacije.
Market / trafika	33,68 m²	Namenjen osnovnim artiklom ter trafika
Večnamenski kabinet in pisarna	34,86 m²	Za delovanje različnih društev in organizacij. Ne gre za stalni sedež posameznega društva ali organizacije.
Sanitarije za obiskovalce	23,84 m²	Ločeni za Ž/M
Večnamenska dvorana	296,16 m²	Namenjena za organizacijo prireditev z možnostjo postavitve do 140 sedežev ali pa kot prostor za dogodke, srečevanje, druženje....
Večnamenski prostor/oder	21,20 m²	Namenjena za izvajanje manjših dogodkov, vadb inp, i kot oder v primeru prireditev. Prostor je opremljen z multifunkcijskimi napravami.
Zaledni hodnik	36,10 m²	Med večnamenskim prostorom in servisnimi prostori
Prostor za opremo	17,50 m²	Namenjen za opremo iz večnamenske dvorane/odra
Skladišče	19,42 m²	Skladišče tehničnega materiala
Prostor za vzdrževalca	21,65 m²	Kot pisarna in priročna delavnica
Skladišče opreme/materi.	44,68 m²	Centralno skladišče opreme in materiala za celoten center
Pisarna za zaposlene	14,14 m²	Namenjena zaposlenim v centru
Pisarna – pomoč na d.	19,04 m²	Opremljena pisarna za izvajanje programa pomoči na domu
SKUPAJ	788,76 m²	

6.3.5 Zasnova apartmajskega naselja

Pri zasnovi teh enot se harmonizirata Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur.l. RS, št. 67/2006) in Pravilnik o minimalno tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Ur.l. RS, št. 21/2014).

Apartmentno naselje je prostorsko načrtovano z 4 lamelami D1, D2, D3 in D4, v katerih se nahajajo tipične enote apartmajske sobe. Tipična enota je v enotni velikosti, znotraj nje pa se glede na različno predvideno postavitev dosega izhodišče za apartmajske tip 1 in 2, ki se razlikujeta glede na maksimalno nastanitev.

Lamela D1 deluje avtonomno medtem ko so lamele D2, D3 in D4 povezane v skupne prostore. Skupni prostor predstavljata dve enoti ki sta namenjeni; enota 1 – kot bivalna enota BE5 za institucionalno varstvo ter enota 2- kot skupni prostori za namen turistične dejavnosti.

V zasnovi je upoštevan normativ, ki določa vključitev max do 20 stanovalcev v 1 bivalno enoto namenjeno varovancem. V bivalni enoti je zagotovljena infrastruktura potrebna za njeno delovanje; skupne površine z večnamenskim prostorom, negovalna kopalnica, shramba za čisto in umazano perilo, sanitarije in dnevni prostor za oblikovanje gospodinjske skupnosti.

Na drugi strani se za namen turistične namestitve predvidi jedilnica z kuhinjo in sanitarijami. Vse lamele in skupni prostori so povezani z notranjim komunikacijskim hodnikom.

ZASNOVA APARTMAJSKE ENOTE

Zasnova apartmaja povzema minimalne tehnične zahteve harmoniziranih pravilnikov. Apartma se zmeraj pojavlja v pritlični izvedbi. Namenjena je vključevanju varovancev v paru z ohranjanjem avtonomije, kar pomeni, da lahko varovanci skrbijo sami zase ali se vključijo v delno ali polno oskrbo doma. Enota je zasnovana tako, da je mogoče opravljati tudi nego stanovalcev na različnih zahtevnostnih ravneh. Tlorisna zasnova sestavljajo predprostor, sanitarije in soba s kuhinjo, dnevnim delom in prostorom za počitek. Vrata so v svetli širini 90 cm, glavna komunikacijska os sobe je brez ovir in je v širini 1,10 m. Postelje se lahko postavljene poljubno, tudi tako tako, da je dostopna iz treh strani z min. 0,80 m odmikom od opreme ali zidu. Bivalni del sobe je osvetljen z naravno svetlobo z okni in izhodom na odprto teraso. Ob centralni razsvetljavi ima soba še dodatna svetila ob postelji in ob ogledalu v kopalnici, okna in vrata na teraso pa so opremljena z zunanjsimi ali notranjsimi senčili. Soba je opremljena z napeljavo za TV, radijem, telefonom, internetom in signalno-klicno napravo.

- **Apartment tipa 1;** kot stanovanje namenjeno namestitvi 1 varovanca ali dvoposteljna soba z dodatnim ležiščem za namen turistične ponudbe. Ob tem je zagotovljena še kuhinja z dnevnim prostorom, sanitarnimi prostori in zunanjsimi površinami s teraso ter internim vrtom. Velikost enote je 30,60 m².
- **Apartment tipa 2;** kot stanovanje namenjeno namestitvi 2 varovancev ali dvoposteljne sobe z vsaj 2 dodatnima ležiščema za namen turistične ponudbe. Ob tem je zagotovljena še kuhinja z dnevnim prostorom, sanitarnimi prostori in zunanjsimi površinami s teraso ter internim vrtom. Velikost enote je 30,60 m².

Konfigurator površin apartmajskega naselja:

PROSTORI	VELIKOST	OPREMA
Glavni hodnik	155,96 m ²	Predstavlja glavno povezovalno komunikacijsko os
LAMELA D1		
Apartma 1-5	153,00 m ²	5 apartmajskih enot, namenjeni namestitvi v mešanem programu
Hodnik D1	61,21 m ²	
SKUPAJ LAMELA D1	214,21 m ²	
LAMELA D2		
Apartma 6-9	122,40 m ²	4 apartmajske enote, namenjene namestitvi v mešanem programu
Hodnik D2	61,21 m ²	
Negovalna kopalnica	21,40 m ²	Kopalna kad v specialni izvedbi in z dostopom iz 3 strani, konzolni umivalnik, prha brez kadi,
sanitarije	10,46 m ²	Za varovance, ločeni Ž/M
Dnevni prostor BE	68,91 m ²	Kuhinjski sestav v dolžini 6,00 z vso kuhinjsko opremo, priborom z večjo hladilno omaro, pomivalnim koritom, pomivalnim strojem, prilagojenim kuhinjskim pultom s štedilnikom in napo. Jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 8 oseb. Razporeditev jedilniškega pohištva omogoča dostop invalidom na vozičku. Sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevne sobe s tv.
Prostor za umazano perilo	4,30 m ²	Koši in voziček za zbiranje umazanega perila
SKUPAJ LAMELA D2	288,68 m ²	
LAMELA D3		
Apartma 10-13	122,40 m ²	4 apartmajske enote, pri čemer je 1 enota namenjena namestitvi v mešanem programu, 3 enote pa izključno za institucionalno vasrtvo
Hodnik D3	48,15 m ²	
pralnica	3,63 m ²	Namenjena samopostrežni, kjer je namenščen pralni stroj
sanitarije	10,46 m ²	Za turiste/obiskovalce, ločeni Ž/M
Prostor za čistila	5,87 m ²	Prostor za shranjevanje čistil za celotno apartmajsko naselje
Dnevni prostor	67,09 m ²	Kuhinjski sestav v dolžini 6,00 z vso kuhinjsko opremo, priborom z večjo hladilno omaro, pomivalnim koritom, pomivalnim strojem, prilagojenim kuhinjskim pultom s štedilnikom in napo. Jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 8 oseb. Razporeditev jedilniškega pohištva omogoča dostop invalidom na vozičku.

		Sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevne sobe s tv.
SKUPAJ LAMELA D3	257,60 m ²	
LAMELA D3		
Apartma 14-18	153,00 m ²	5 apartmajskih enote, pri čemer je 1 enota namenjena namestitvi za turizem, 4 enote pa za mešan program.
Hodnik D3	48,15 m ²	
SKUPAJ LAMELA D4	201,15 m ²	
SKUPAJ	1.115,60 m ²	

6.4 Ocenjena investicijska vrednost

6.4.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Upoštevana izhodišča:

- **Gradbena, obrtniška in instalacijska dela;** preliminarna projektantska ocena na podlagi analize cen primerjalno istovrstnih objektov (IP program Občine Moravče 1.187€/ m2 bruto površine, DIIP Občina Sl. Bistrica , 1.047,83 €/ m2 bruto površine),
- **Zahtevnosti gradnje;** iz vidika GOI del, kar je upoštevano pri posameznih objektih ter njihovih površinah glede na predvidene dejavnosti,
- **Cena zemljišč;** se upošteva ocenjena vrednost zemljišča na podlagi podatkov GURS na november 2017,
- **DDV;** za gradbena, obrtniška, instalacijska dela je obračunan v višini 9,5 %, in 22 % za opremo ter ostale storitve;
- **Nivo stalnih cen;** september 2017.

Tabela 12: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah

I. ZEMLJIŠČA			
OZNAK A	POSTAVKA	ENOTA (m ² /klp)	OCENJENA VREDNOST €
A.	ZEMLJIŠČA NAMENJENA ZA GRADNJO	8.217 m ²	10.493,00 €
-	Parcela št. 167/1 669 Lovrenc na pohorju	6.675 m ²	* 8.621,00 €
-	Parcela št. 167/4 669 Lovrenc na pohorju	130 m ²	* 48,00 €
-	Parcela št. 167/5 669 Lovrenc na pohorju	1412 m ²	* 1.824,00 €
B.	ZEMLJIŠČA ZA GJI- predviden odkup/ menjava	2.524 m ²	9.970,00 €
-	Parcela št. 139 669 Lovrenc na pohorju	77 m ²	* 5.092,00 €
-	Parcela št. 143 669 Lovrenc na pohorju	365 m ²	* 495,00 €
-	Parcela št. 145/1 669 Lovrenc na pohorju	261 m ²	* 356,00 €
-	Parcela št. 145/3 669 Lovrenc na pohorju	85 m ²	* 116,00 €
-	Parcela št. 149/1 669 Lovrenc na pohorju	34 m ²	44,00 €
-	Parcela št. 151 669 Lovrenc na pohorju	195 m ²	239,00 €

	-	Parcela št. 157/1 669 Lovrenc na pohorju	97 m ²	1.502,00 €
	-	Parcela št. 160/1 669 Lovrenc na pohorju	3 m ²	4,00 €
	-	Parcela št. 162/1 669 Lovrenc na pohorju	126 m ²	* 163,00 €
	-	Parcela št. 167/2 669 Lovrenc na pohorju	15 m ²	* 19,00 €
	-	Parcela št. 168/2 669 Lovrenc na pohorju	252 m ²	309,00 €
	-	Parcela št. 168/3 669 Lovrenc na pohorju	148 m ²	* 72,00 €
	-	Parcela št. 169/1 669 Lovrenc na pohorju	142 m ²	157,00 €
	-	Parcela št. 171 669 Lovrenc na pohorju	11 m ²	* 14,00 €
	-	Parcela št. 172 669 Lovrenc na pohorju	316 m ²	* 350,00 €
	-	Parcela št. 173/2 669 Lovrenc na pohorju	104 m ²	* 134,00 €
	-	Parcela št. 177/1 669 Lovrenc na pohorju	35 m ²	577,00 €
	-	Parcela št. 178/1 669 Lovrenc na pohorju	53 m ²	62,00 €
	-	Parcela št. 179 669 Lovrenc na pohorju	107 m ²	131,00 €
	-	Parcela št. 181/2 669 Lovrenc na pohorju	25 m ²	34,00 €
	-	Parcela št. 182 669 Lovrenc na pohorju	73 m ²	* 100,00 €
		REKAPITULACIJA		
		V lasti občine Lovrenc na Pohorju (*)	9.798 m ²	17.404,00€
		Privatna zemljišča – predviden odkup/zamenjava	943 m ²	3.059,00 €
I.		SKUPAJ ZEMLJIŠČA		20.463,00 €
II.		GRADNJA		
OZNAK A		POSTAVKA	ENOTA (m²/klp)	OCENJENA VREDNOST €
	C.	GRADNJA OBJEKTOV		3.186.377,00 €
	C ₁	OBJEKT »A« namestitveni objekt	802 €/ m ²	1.074.680,00 €
	-	GO DELA	1.340 m ²	675.360,00 €
	-	INST. DELA	1.340 m ²	263.980,00 €
	-	ZAKLJUČNA DELA	1.340 m ²	135.340,00 €
	C ₂	OBJEKT »B« servisni blok	773 €/ m ²	447.567,00 €
	-	GO DELA	579 m ²	280.236,00 €
	-	INST. DELA	579 m ²	98.430,00 €
	-	ZAKLJUČNA DELA	579 m ²	68.901,00 €
	C ₃	OBJEKT »C« javni program/dvorana	851 €/ m ²	725.052,00 €
	-	GO DELA	852 m ²	435.372,00 €
	-	INST. DELA	852 m ²	158.472,00 €
	-	ZAKLJUČNA DELA	852 m ²	131.208,00 €
	C ₄	OBJEKT »D« apartmajsko naselje	771 €/ m ²	939.078,00 €
	-	GO DELA	1.218 m ²	612.654,00 €
	-	INST. DELA	1.218 m ²	176.610,00 €
	-	ZAKLJUČNA DELA	1.218 m ²	149.814,00 €
	D.	OPREMA	187 €/ m²	610.368,00 €
	-	OBJEKT A	1.198 m ²	224.026,00 €
	-	OBJEKT B	512 m ²	95.744,00 €
	-	OBJEKT C	708 m ²	132.396,00 €

	-	OBJEKT D	846 m ²	158.202,00 €
D.		ZUNANJE UREDITVE		460.217,00 €
	-	PRIMARNA ENERGETSKA INGRASTRUKTURA (TP, glavni vod, nn priključki, kabliranje DV)	ocenjeno	58.000,00 €
	-	PRIMARNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (kanalizacija, vodovod)	ocenjeno	18.000,00 €
	-	PROMETNE POVRŠINE (uvozi, ceste v profili 6m, 32 PM, peš poti ob objektih, prš promenada)	4.750 m ²	269.300,00 €
	-	PARKOVNE UREDITVE (interni vrtovi, zasaditve, grede, zelenice, ograje)	3.707 m ²	114.91700 €
E.		NEPREDVIDENI STROŠKI		48.000,00 €
	-	ocenjeno 1,5 % od vrednosti GOI del		48.000,00 €
II.		SKUPAJ (od B do E)		4.304.962,00 €
III.		OSTALI INVESTICIJSKI STROŠKI		
	G	DOKUMENTACIJE, ŠTUDIJE...		78.000,00 €
	-	Izdelava investicijske dokumentacije in dokumentacije za izvedbo JZP	kpl	10.000,00 €
	-	Projektna dokumentacija do vključno z izdajo gradbenega dovoljenja IDP, PGD	kpl	33.000,00 €
	-	Izdelava projektne dokumentacije za izvedbo PZI	kpl	25.000,00 €
	-	Plačilo prispevkov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja , Takse, komunalni prispevek ...	kpl	10.000,00 €
	H	GRADBENI NADZOR		30.000,00 €
	-	Ocenjeno	kpl	30.000,00 €
III.		SKUPAJ (od G do H)		108.000,00 €
I. + II. + III.		SKUPAJ		4.433.425,00 €
IV.				DDV
	I.	SPLOŠNA DAVČNA STOPNJA		162.542,85 €
	-	Obračunana na storitve po splošni davčni stopnji	22 %	
	J.	NIŽJA DAVČNA STOPNJA		350.986,81 €
	-	Obračunana za gradnjo (brez opreme) po nižji davčni stopnji (stanovanja, stanovanjski in drugi objekti, namenjeni za trajno bivanje, ter deli teh objektov, <u>če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili;</u>)	9,5 %	
IV.		SKUPAJ (od I do J)		513.329,66 €
I.+ II. + III. +IV		SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE		4.946.754,66 €

6.4.2 Predviden načrt izvedbe investicije po stalnih cenah

Občina Lovrenc na Pohorju predvideva načrtovano investicijo izpeljati z iskanjem strateških partnerjev, ki bodo lahko prevzemal in zpolnjeval razvojni program Medgeneracijskega središča. Izhodišča pri iskanju takšnega partnerja se bodo merila tako skozi vidik potrebnih investicijskih vlaganj, samega obratovanja in izvajanja načrtovanih programov, ki so zastopani znotraj medgeneracijskega središča.

JAVNO – JAVNO PARTNERSTVO:

Iz vidika racionalne in poslovno ekonomične izgradnje se načrtovana investicija lahko predvidi kot dislocirana enota v sklopu enega od že obstoječih javnih zavodov za izvajanje institucionalnega varstva starejši ali zasebnikov s podeljeno koncesijo. Za vlagatelja lahko predmetna investicija predstavlja podlago ali novo priložnost za razširitev svoje politike izvajanja institucionalnega varstva in izvajanja socialnih programov v širši regiji z možnostjo izvajanja tudi vrste drugih socialnih programov, za katere je, v sklopu vzpostavljene infrastrukture medgeneracijskega centra, omogočeno njihovo izvajanje (MGC, VGC, pomoč na domu, drugi socialni programi podprti s strani RS, EU, ter inovativni pristopi pri izvajanju domske oskrbe).

JAVNO- ZASEBNO PARTNERSTVO:

Na splošno javno zasebno partnerstvo opredelimo kot različno obliko sodelovanja med javnim in zasebnim sektorjem, katerih cilj je zagotoviti zasebno iniciativo za financiranje, upravljanje, vzpostavitev, prenavo, vodenje ali vzdrževanje infrastrukture oziroma izvajanje javnih storitev.

V skladu s smernicami EU in sprejeto zeleno knjigo, javno zasebno partnerstvo opredeljujejo kot razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Javno zasebno partnerstvo je sklenjeno med javnim in zasebnim partnerjem v zvezi z izgradnjo, vzdrževanje in upravljanjem javne infrastrukture, ki so v javnem interesu, in s tem povezanim izvajanjem gospodarskih in drugih javnih služb ali dejavnosti, ki se zagotavljajo na in pod pogoji, ki veljajo za gospodarske javne službe.

Javno zasebno partnerstvo je torej dogovorjeno razmerje med zasebniki in osebami javnega prava, s katerimi slednji s pogodbo ali z enostranskim aktom, po predhodnem soglasju, prepustijo projektiranje, financiranje, izgradnjo, prenavo, upravljanje in vzdrževanje infrastrukture oziroma popolno ali delno opravljanje storitev, ki izhajajo iz odgovornosti osebe javnega prava in za katere zasebni partner prevzema tveganje gospodarske rabe.

Med poznanimi modeli javno – zasebnega partnerstva izpostavimo dve obliki:

Koncesijska storitev:

V primeru koncesijske storitve zasebni partner (koncesionar) v celoti prevzema tveganje in dolžnost izvajanja javne službe, ki vključuje upravljanje in vzdrževanje ter izvedbo osnovne investicije v infrastrukturo, potrebno za opravljanje javne službe. To vključuje tudi morebitne dodatne investiciji, v kolikor je potrebno zagotoviti izvajanje javne službe v povečanem obsegu. Koncesijske pogodbe se po navadi sklepajo za obdobja med 20-30 let, odvisno od

časa za povrnitev investicije. V tem obdobju zasebni sektor v celoti razpolaga z zgrajeno infrastrukturo, katere lastnik je še vedno javni sektor.

BOT (build- operate-transfer):

Najpogostejši model javno zasebnega partnerstva predstavlja BOT oblika projektnega financiranja. Glavna značilnost tega razmerja je, da koncesionar na podlagi sklenjene koncesijske pogodbe z javnim partnerjem, pridobi izključno pravici, da zgradi in financira infrastrukturni objekt, ga ima v deloma ali v celoti v lasti za določeno obdobje ter z njim upravlja in ga vzdržuje. Gre torej za pogodbeno javno zasebno partnerstvo, v katerem zasebni partner zgradi infrastrukturo, ki jo nato vzdržuje in upravlja določeno časovno obdobje. V tem obdobju uporabnikom zaračunava nadomestilo za uporabo zgrajene infrastrukture, saj mora pogodbeno razmerje zasebnemu partnerju omogočati, da se mu povrnejo stroški investicije, vzdrževanja in upravljanja ter dobiček. Po izteku pogodbenega obdobja, se objekt prenese v last javnega partnerja.

Tabela 13: Primerjava oblik zasebnega partnerstva

oblika partnerstva	lastništvo premoženja	upravljanje in vzdrževanje	kapitalske investicije	komercialno tveganje	trajanje pogodbe
KONCESIJSKA POGODBA	Javni	Zasebni	Zasebni	Zasebni	25-30 let
BOT	Javni/zasebni	Zasebni	Zasebni	Zasebni	25-30 let

Pri iskanju partnerjev za investicijska vlaganja je izhodišče shema načrtovanih programov, ki se bodo pojavljali v sklopu Medgeneracijskega središča. To pomeni, da se v postopku testa javno zasebnega partnersva lahko predvidi tudi več potencialnih vlagateljev, ki bodo pripravljeni vstopati v investicijska vlaganja z namenom ekonomskega razloga za izbran program.

Tabela 14: Predvidena udeležba Občine Lovrenc na Pohorju v investiciji po stalnih cenah

	VLAGATELJ	POSTAVKA	VREDNOST €	DDV €	SKUPAJ €
1.	OBČINA LOVRENC NA POHORJU		848.542,80	113.724,99	962.268,65
I.	ZEMLJIŠČA	Zemljišča	20.463,00	4.501,86	24.964,86
II.	GRADNJA	Večnamenska dvorana	700.037,80	81.054,75	781.092,55
		Peš promenada	85.042,00	18.709,24	103.751,24
III.	OSTALI INV. STROŠKI	Dokumentacija, študije	43.000,00	9.460,00	52.460,00
2.	JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO		3.584.882,20	399.603,81	3.984.486,01
II.	GRADNJA	Gradnja	3.519.882,20	385.304,67	3.905.186,87
III.	OSTALI INV. STROŠKI	Dokumnetacija, nadzor	65.000,00	14.300,00	79.300,00
	SKUPAJ		4.433.425,00	513.329,66	4.946.754,66

6.4.3 Časovni načrt izvedbe investicije

LEGENDA NOSILCEV AKTIVNOSTI:





































	OBČINA LOVRENC NA POHORJU
	IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA
	VODENJE POSTOPKE IZBIRE JAVNO ZASEBNEGA PARTNERJA
	UPRAVNI IN DRUGI POSTOPKI (DRŽAVNI ORGANI, NOSILCI UREJANJA PROSTORA)
	IZVAJALEC
	NADZOR

Tabela 15: Terminski plan priprave in izvedbe investicije

AKTIVNOSTI	V ČASOVNICI																							
	leto	2018												2019										
	dec 12	Januar - December												Januar - November										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
IZDELAVA IDP IN DIIP																								
SPREJEM PROGRAMA IN DIIP																								
JN ZA IZDELOVALCA PGD																								
JN ZA IZVAJALCA POSTOPKA JZP																								
IZDELAVA PGD PROJEKTNA																								
IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJ																								
POSTOPEK JZP																								
SPREJEM AKTA O JZP NA SVETU																								
PODPISI POGODB JZP																								
IZDELAVA PZI PROJEKTA																								
SPREJEM INVEST PROGRAMA																								
IZBIRA NADZORNIKA																								
IZBIRA IZVAJALCA GOI DEL																								
IZVAJANJE NADZORA																								
GRADNJA																								
IZDELAVA DOKUMENTACIJE																								
TEHNIČNI PREVZEM																								
ZAČETEK OBRATOVANJA																								

6.4.4 Dinamika investicije v dobi izvedbe

DINAMIKA INVESTICIJSKIH VLAGANJ V DOBI IZVEDBE PO STALNIH CENAH:

Tabela 16: Tabela dinamike investicijskih vlaganj v letih po stalnih cenah

POSTAVKE	2017 vrednost €	2018 vrednost €	2019 vrednost €	SKUPAJ vrednost €
I. ZEMLJIŠČA	0,00	20.463,00	0,00	20.463,00
II. GRADNJA				
C. GRADNJA OBJEKTOV	0,00	531.063,00	2.655.314,00	3.186.377,00
D. OPREMA	0,00		610.368,00	610.368,00
D. ZUNANJE UREDITVE	0,00	210.650,00	249.567,00	460.217,00
E. NEPREDVIDENI STROŠKI	0,00	8.000,00	40.000,00	48.000,00
III. OSTALI INV. STROŠKI				
G. DOKUMENTAC. ŠTUD	9.200,00	68.800,00	0,00	78.000,00
H. NADZOR.	0,00	5.000,00	25.000,00	30.000,00
SKUPAJ: I - III	9.200,00	843.976,00	3.580.249,00	4.433.425,00
IV. DDV	2.024,00	117.531,84	393.773,82	513.329,66
I. – IV. SKUPAJ	11.224,00	961.507,84	3.974.022,82	4.946.754,66

Tabela 17: Tabela dinamike vlaganj po viru in po letih v bruto zneskih

VIRI FINANCIRANJA		2017 vrednost €	2018 vrednost €	2019 vrednost €	SKUPAJ vrednost €
1	OBČINA LOVRENC NA POHORJU	11.224,00	316.848,25	634.196,40	962.268,65
	Proračunska sredstva	11.224,00	110.384,65	221.269,37	342.878,02
	Sofinanciranja s pomočjo razpisov RS, EU	0,00	206.463,60	412.927,03	619.390,63
2	SOFINANCIRANJE SREDSTVA ESRR	0,00	0,00	610.368,00 €	744.648,96
3	SREDSTVA PARTNERJA	0,00	644.659,64	2.729.458,42	3.239.837,05
	SKUPAJ	11.224,00	961.507,84	3.974.022,82	4.946.754,66

DINAMIKA INVESTICIJSKIH VLAGANJ V DOBI IZVEDBE PO TEKOČIH CENAH:

Tekoče cene stroškov projekta so ocenjene na osnovi predvidenega terminskega plana ob upoštevanju aktualne napovedi gospodarskih gibanj, UMAR, september 2017, ki ocenjuje v letu 2018 1,6 %, v letu 2019 2,1 %.

Tabela 18: Tabela dinamike investicijskih vlaganj v letih po tekočih cenah

POSTAVKE	2017 vrednost €	2018 vrednost €	2019 vrednost €	SKUPAJ vrednost €
I. ZEMLJIŠČA	0,00	20.790,41	0,00	20.790,41
II. GRADNJA				
C. GRADNJA OBJEKTOV	0,00	539.560,01	2.754.452,80	3.294.012,81
D. OPREMA	0,00		633.156,70	633.156,70
D. ZUNANJE UREDITVE	0,00	214.020,40	258.884,83	472.905,23
E. NEPREDVIDENI STROŠKI	0,00	8.128,00	41.493,44	49.621,44
III. OSTALI INV. STROŠKI				
G. DOKUMENTAC. ŠTUD	9.200,00	69.900,80	0,00	79.100,80
H. NADZOR.	0,00	5.080,00	25.933,40	31.013,40
SKUPAJ: I - III	9.200,00	857.479,62	3.713.921,18	4.580.600,79
IV. DDV	2.024,00	119.412,35	408.475,76	529.912,11
I. – IV. SKUPAJ	11.224,00	976.891,97	4.122.396,94	5.110.512,90

7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Pri pripravi in določanju vsebin DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006) ter Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 54/2010, 27/2016). Za pripravo DIIP so bile uporabljene naslednje strokovne podlage:

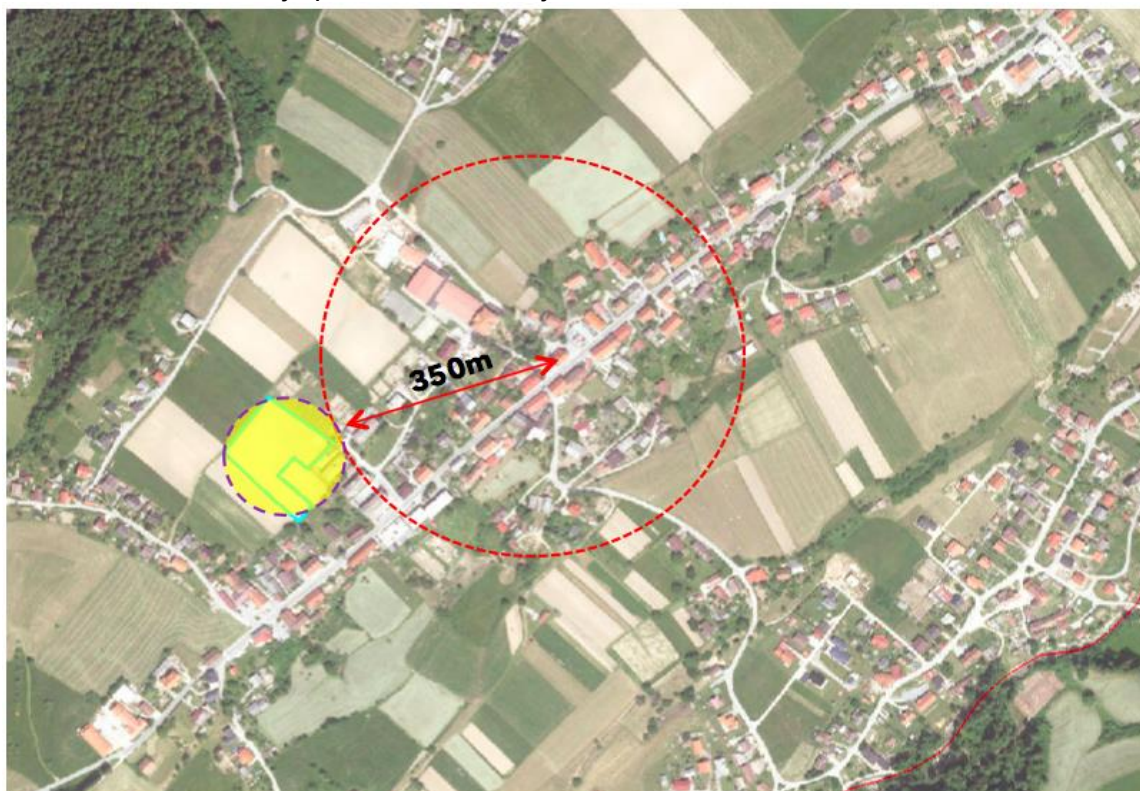
- Strategija Europa2020,
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020,
- Regionalni razvojni program za Podravje za obdobje 2014–2020,
- Razvojni program medgeneracijskega središča Lovrenc na Pohorju – Lovrenška livada, november 2017.

7.2 Navedba in opis lokacije

7.2.1 Izbira lokacije

Izbrana lokacija predstavlja odprti prostor na robu urbane poselitve v oddaljenosti cca. 350 m SZ od vaškega središča. Lokacija je usmerjena proti odprtim površinam, ki imajo pretežno kmetijsko rabo. Na J in JZ so obstoječe grajene strukture ki jo zastopa večstanovanjska gradnja in individualne hiše. V premeru 350 m od lokacije se nahajajo pomembne javne funkcije; cerkev, šola, Kulturni dom, Prireditveni center, vaška gostinska ponudba, kulturni spomeniki, knjižnica in prostori Občine Lovrenc na Pohorju, kateri predstavljajo osrednje dogajanje kraja .

Slika 6: Širše območje predvidene lokacije



Pri izrabi tega prostora je z vidika odgovornega prostorskega načrtovanja najpomembnejša odločitev določitve funkcij z izbranimi vsebinami, pri čemer mora biti dosežen primarni cilj uravnoteženega upravljanja s prostorom iz vidika vsebin in kvalitete prostora.

Umestitev MGS v ta prostor je zagotovo ena od teh uravnoteženih vsebin, ki pa predstavlja široko programsko zasnovo ki bo vplivala na dvig kvalitete bivanja in predstavljala zaključen prostor kot nadgradnja vaškega središča.

7.2.2 Lastnosti lokacije

Območje je pravokotne oblike, ki se na JV strani deloma podaljša med obstoječe objekte. Daljša stranica je orientirana v smeri SZ-JV. Velikosti območja znaša 8.217 m².

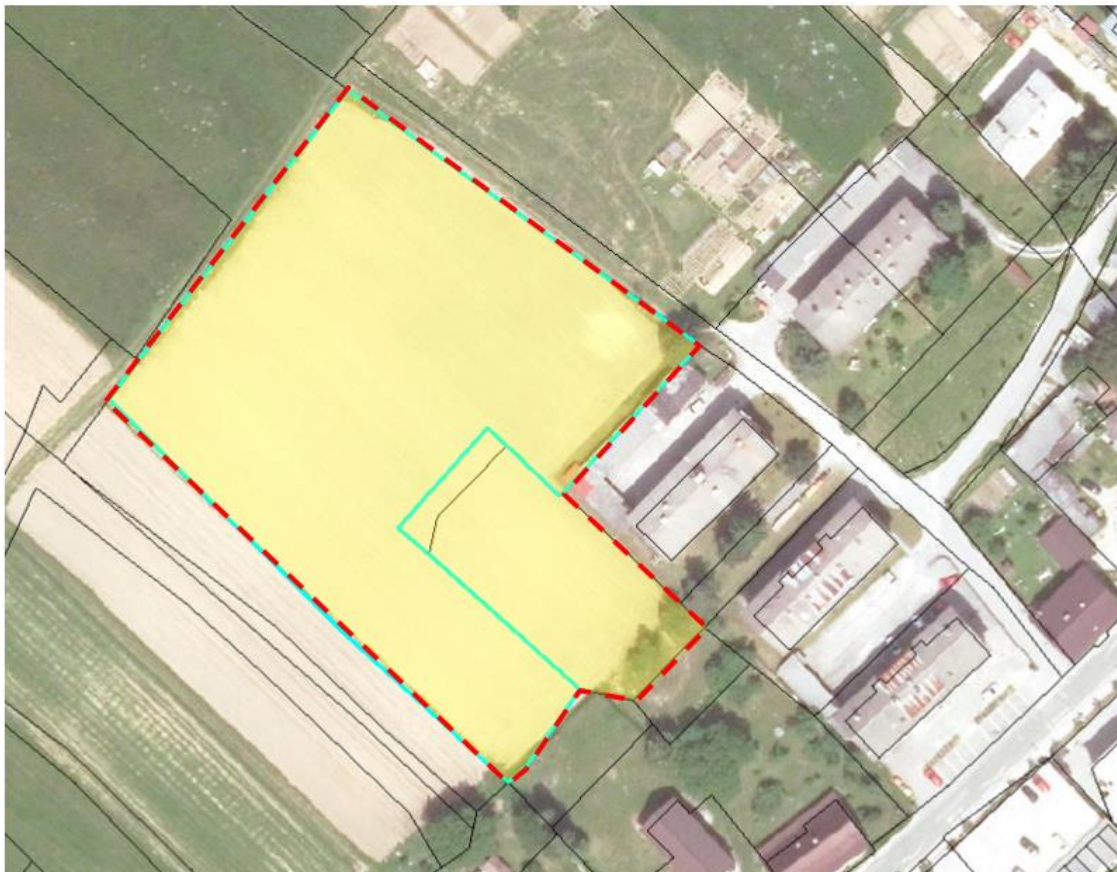
Dejanska raba zemljišča so obdelovane kmetijske površine.

Robove območja predstavljajo:

- na SZ obstoječa poljska pot- kolovoz,
- na JZ obdelovane kmetijske površine,
- na JV funkcionalna zemljišča obstoječih individualnih hiš
- na SV večstanovanjske stavbe v podaljšanem delu in kmetijske površine proti odprtemu prostoru.

V obravnavanem območju ni zgrajenih obstoječih objektov, gospodarska javna infrastruktura pa poteka ob J robu območja proti S. Čez območje lokacije poteka trasa telekomunikacij.

Slika 7: Območje mikrolokacije



Pretežno dejavnost ob V in JV robu predstavlja pozidava niza večstanovanjskih objektov, v etažnosti P+2 s slemenimi v smeri JZ-SV z notranjimi dvorišči. Mimo obstoječe pozidave poteka tudi javna kategorizirana pot. Na JV robu se nahajajo individualne pozidave z pretežno stanovanjsko rabo. Odprti prostor proti SZ, SV predstavljajo obstoječe kmetijske površine, ki se na V in SV zaključijo z obstoječo ulično pozidavo individualnih stanovanjskih objektov.

7.3 Prostorsko ureditveni akt

7.3.1 Akt urejanja

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Ruše za območje Občine Lovrenc na Pohorju Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 26/2001.

Namenska raba:

SE	Območja stanovanj
----	-------------------

USMERITVE IZ PROSTORSKIH AKTOV:

6.2. Podrobnejše usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru

Izhodišče za proučevanje in usmeritev nadaljnjega razvoja dejavnosti je dosedanji razvoj naselja, ki je le deloma temeljil na celovitem pristopu k njegovemu urejanju. Značilnost naselja je, da so dejavnosti v njem prepletene in soodvisne, zato je pri nadaljnjem urejanju prostora potrebno upoštevati njihovo vzajemno povezanost. Urbanistična zasnova podaja dolgoročno vizijo prostorskega razvoja na nivoju naselja kot celote, upošteva družbenopolitično in oskrbno vlogo, ki jo naselje kot občinsko središče ima.

Fizično strukturo naselja označujejo: dominantni osi grajenih struktur vzdolž regionalne ceste in potoka Radoljne, veje obcestnih zazidav, ki se vežejo na obe osrednji osi, in pa razpršene manjše skupine stanovanjskih zgradb sredi zelenih površin. Glavna značilnost grajene strukture Lovrenca je torej njena razpredenost oz. široka razvejanost. Opaznejšo zgostitev predstavlja le območje trške zazidave ob državni regionalni cesti, ki je hkrati središče kraja.

Naselje povečini sestavljajo individualni stanovanjski objekti. Povprečna gostota poselitve je nizka: 39 preb./ha.

K pravkar omenjenim urbanističnim problemom (neugoden relief, razpotegnjenost naselja, razpredena fizična struktura naselja, nizka gostota poselitve) je moč dodati še naslednje:

- *trend razpršeno zasnovanega dodajanja novih individualnih stanovanjskih hiš k že obstoječim površinam grajene strukture naselja,*
- *pomanjkanje centralnih dejavnosti (osnovne oskrbe) v stanovanjskem območju ob potoku Radoljna,*
- *razpršenost proizvodno obrtnih obratov po naselju,*
- *nezadostne rekreacijske površine,*

- potek glavne (tranzitne) prometnice po sredi osrednjega območja Lovrenca, v katerem so stanovanjski objekti in objekti centralnih dejavnosti,
- potek primarne in zbirnih cest tik ob stanovanjskih objektih,
- neugodna prometna povezanost med nekaterimi deli naselja in pomanjkanje primernih parkirišč,
- pomanjkljiva oz. neustrezna komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija).

Območje se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenimi pogoji za naselje Lovrenc na Pohorju (MUV Štajerske in koroške regije št. 31/2002 s spremembami in dopolnitvami- v nadaljevanju PUP)

»4. člen

Območje obdelave obsega površine naslednjih dejavnosti: centralne, stanovanjske, turistične, industrijske, obrtne, komunalne, športno rekreacijske (zelene) in transportne.

Vsi dopustni posegi morajo biti po svoji funkciji v skladu z namembnostjo prostora, ki je določena v dolgoročnem planu - urbanistični zasnovi (karta namenske rabe površin).

V stanovanjskih območjih so dovoljene spremljajoče stanovanjske dejavnosti (osebne storitvene...), ki so v skladu z določili vplivov na okolje za stanovanjska območja.

Pri vseh posegih v prostor, za katere ni možno izdelati lokacijske dokumentacije na osnovi določil tega odloka, je potrebno izdelati posebne strokovne podlage, ki jih verificira pristojni občinski organ, na osnovi katerih se opredelijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor in ki upoštevajo vsa določila tega odloka. Stroški izdelave strokovnih podlag bremenijo investitorja.

Posebne strokovne podlage morajo vsebovati:

- opis naravnih in ustvarjenih razmer na območju,
- prikaz obstoječe in predvidene rabe prostora,
- ugotovitev vplivov predvidenih prostorskih ureditev na okolje,
- zazidalno situacijo, ki določa pogoje za funkcionalne in oblikovalske rešitve območja in objektov,
- predlog parcelacije ter
- situacijo z rešitvami prometne in komunalne infrastrukture.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.«

»42. člen

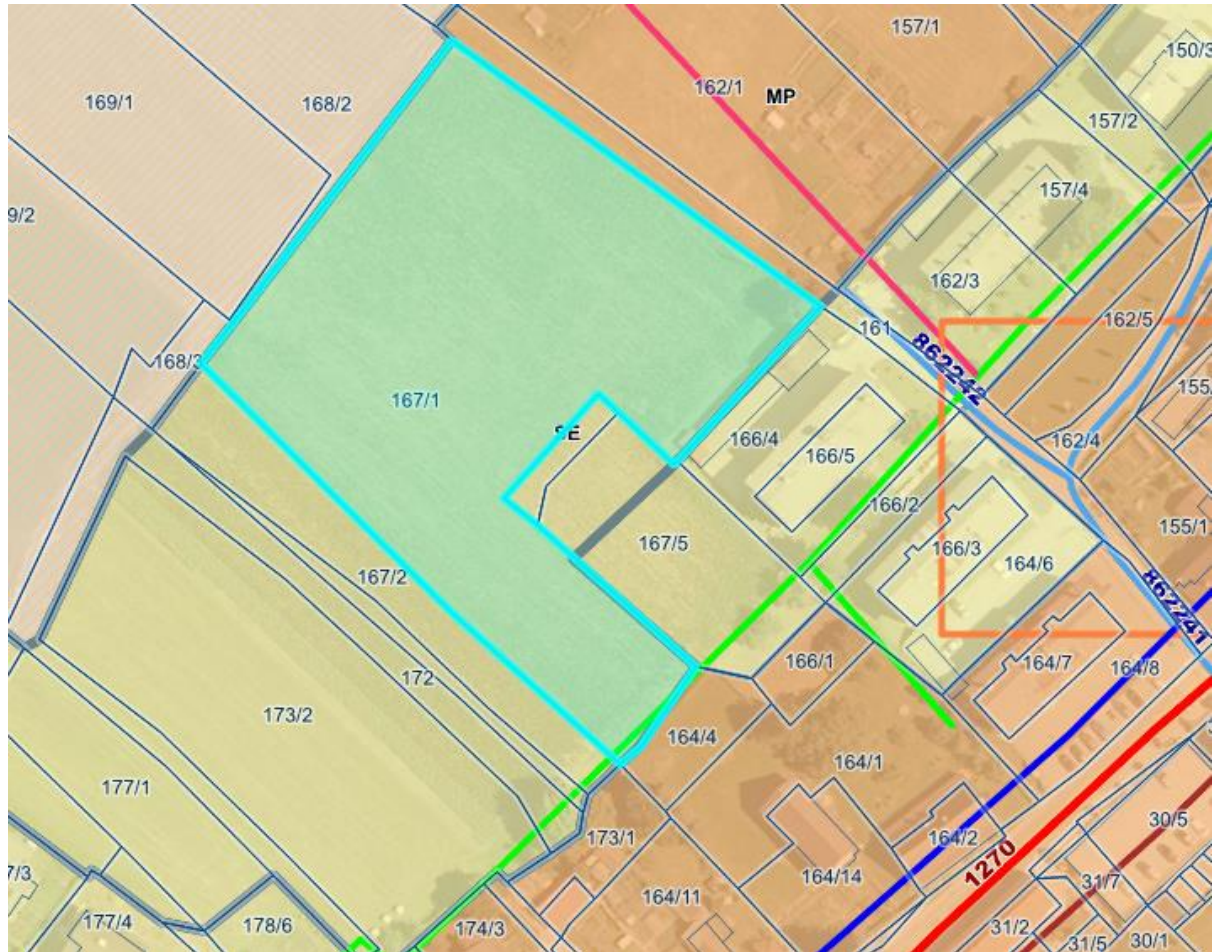
Treba je zagotoviti ohranitev kvalitetne obstoječe vegetacije, ohraniti značaj naravnih območij in značilne konfiguracije terena. Pri vseh dodatnih zasaditvah je treba uporabiti avtohtone rastlinske vrste.

V pretežno stanovanjskih območjih je treba zagotoviti družbeno uporaben odprti prostor predvsem za matere, otroke in starejše ljudi.

V pretežno centralnih območjih je treba poudariti socialne in mestotvorne funkcije zelenih površin oz. odprtih prostorov. V turistično stanovanjskih območjih mora biti površinski odnos v korist zelenih površin napram grajeni strukturi. V športno rekreacijskem območju je treba urediti prostor predvsem za potrebe aktivne rekreacije. V območjih za industrijo in obrt je treba zagotoviti ločevanje od ostale rabe prostora z varovalnimi zelenimi pasovi in znotraj kompleksov zagotoviti rahljanje, členitev ali vsaj tudi sooblikovanje prostora. V območju komunalne dejavnosti je treba ohraniti čim več obstoječe vegetacije in zagotoviti predvsem

varovalno funkcijo zelenih površin. Vodotoke je treba sonaravno urediti ter ob njih urediti peš poti in dostope.»

Slika 8: Karta namenske rabe prostora



7.3.2 Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

PROMET: Do roba območja obdelave na JV delu poteka kategorizirana JP 862242, ki se preko JP862241 priključuje na državno cesto 1270. Na SV robu območja poteka obstoječi poljski kolovz, ki se na V priključuje na JP 862211.

ENERGETIKA: Po V robu območja obdelave v smeri J-S poteka obstoječi prostoračni VN daljnovod. Mesto priključitve je mogoče na J vzhodu na obstoječem RM.

VODOVOD: Do območja obdelave je do J območja obdelave zgrajen obstoječi vodovodni vod, na katerega je mogoča priključitev..

KANALIZACIJA: Do območja obstoječi večstanovanjskih objektov na JV delu je v obstoječem cestnem svetu zgrajena javna fekalna kanalizacijska mreža. Meteorne vode se prioriteto vodijo v ponikovanja na lastnem zemljišču.

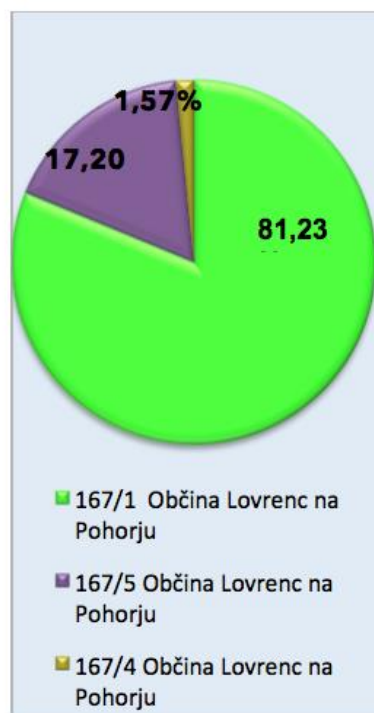
7.4 Zemljišča namenjena za gradnjo

Za območje izgradnje se namenja naslednja zemljišča:

Tabela 19: Zemljišča

št	št. parcele	k.o.	površina celotne parcele v m ²	delež v območju %	površina v območju v m ²
1.	167/1	669 Lovrenc na Pohorju	6.675 m ²	100 %	6.675 m ²
2.	167/4	669 Lovrenc na Pohorju	130 m ²	100 %	130 m ²
3.	167/5	669 Lovrenc na Pohorju	1.412 m ²	100 %	1.412 m ²
SKUPAJ VELIKOST:					8.217 m²

Graf 2: Karta lastniške strukture



7.5 Opis pomembnejših vplivov investicije na okolje

Glede na predpise s področja varstva okolja je bila investicija ocenjena z vidika varstva okolja, pri čemer je investitor ugotovil:

- da se kvaliteta zraka v neposredni okolici ne bo poslabšala;
- da se emisijsko stanje hrupa v bližnji okolici ne bo poslabšalo;
- da ob rednem vzdrževanju in nadzoru izvedba investicije ne bo imela degradacijskih vplivov na kvaliteto površinskih voda, podzemne vode in tal;
- da se glede na lokacijo stanje ostalih parametrov (krajina, flora, favna, odpadki) ne bo poslabšalo v taki meri, da bi negativno vplivalo na okolje.

Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času gradbenih del je potrebno omejiti z vrsto ukrepov, ki se morajo izvajati na celotnem območju gradbenih del in transportnih poti, kot npr.:

- z uporabo tehnično brezhibnih transportnih in gradbenih strojev,
- z optimizacijo gradbenih poti,
- z rednim čiščenjem in primernim vzdrževanjem vozniških površin,
- z onesnaženim materialom se ravna v skladu z veljavnimi pravilniki in drugo pozitivno zakonodajo,
- z ustrezno hrambo, skladiščenjem in oddajo ter predelavo gradbenih odpadkov,
- z izvedbo gradnje izven nočnega časa, nedelj in praznikov,
- z uporabo strojev, ki prekomerno ne povzročajo hrupa,
- z izogibanjem posegov v habitat v obdobju vegetacije in razmnoževanja.

Eventualno nastali negativni vplivi na okolje bodo odpravljeni na stroške povzročitelja.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevani naslednji okoljski omilitveni ukrepi:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)
- okoljska učinkovitost (uporaba kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov, uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, kontrolirano ravnanje z gradbenimi odpadki),
- trajnostna dostopnost (uporabe strojev in transportnih vozil, prijaznih okolju; optimizacija gradbenih in transportnih poti, izgradnja nizko energetskega objekta),
- zmanjševanje vplivov na okolje.

7.6 Kadrovska organizacijska shema

Investitor in nosilec investicije je Občina Lovrenc na Pohorju. Investitor bo s svojimi sodelavci odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba nadzora). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Prav tako bo investitor z javnim razpisom v skladu z Zakonom o javnem naročanju pridobil ponudbe ter izbral najugodnejšega ponudnika za izvedbo investicije.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal investitor. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor.

Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne, razpisne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo nadzora gradnje bodo s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Projekt bo finančno vodil investitor. Projekt se bo spremljal ločeno od ostalih investicij, tako da bo možen vpogled v finančno stanje naložbe.

7.7 Viri investiranja

Za izvedbo investicije se načrtujejo naslednji viri financiranja:

Tabela 20: Pričakovani viri financiranja investicije po stalnih cenah

O Z N	VIRI FINANCIRANJA	PREDVIDENI ZNESEK V STALNIH CENAH €	% INVESTICIJSKE VREDNOSTI
1.	OBČINA LOVRENC NA POHORJU	962.268,65	19,45%
-	Proračunska sredstva	342.878,02	
-	Sofinanciranja s pomočjo sredstev razpisov RS, EU	619.390,63	
2.	PRIČAKOVANA SOFINANCIRANJA S SREDSTVI ESRR	744.648,96	15,05%
-	oprema	744.648,96	
3.	LASTNA SREDSTVA PARTNERJA	3.239.837,05	65,50%
	SKUPAJ	4.946.754,66	100

7.8 Informacija o pričakovani stopnji izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta

Predmetna investicija je vsekakor ekonomsko upravičena, ki se kaže:

- v zagotavljanju novih namestitvenih kapacitet institucionalnega varstva starejših, po katerem povpraševanje presega trenutno ponudbo,
- odprtje novih delovnih mest;
- v povečanje kakovosti socialnega vključevanja ranljivejših družbenih skupin,

- v zagotavljanju aktivnejšega vključevanja občanov pri organiziranju raznolikega in kakovostnega programa medgeneracijskega sodelovanja v občini.

Končni cilj predmetne investicije je nedvomno, da na dani lokaciji v okviru izjemnih možnosti, ki jih slednja ponuja, zasnovati sodobno medgeneracijsko središče, ki bo postalo pomemben "generator" dogajanja na trgu in širše v občini.

8 NADALJNJA DOKUMENTACIJA S ČASOVNIM NAČRTOM

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim in posebej prikazanim davkom na dodano vrednost in sicer:

1. za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 evrov najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
2. za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 evrov dokument identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program;
3. za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 evrov dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
4. za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 evrov je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Celotna vrednost investicije »Medgeneracijsko središče Lovrenc na Pohorju – Lovrenška livada« po stalnih cenah z vključenim DDV je 4.946.754,66 EUR.

Na podlagi je za vodenje in izvajanje investicije potrebno zagotoviti:

- dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP);
- predinvesticijsko zasnovo (PIZ);
- investicijski program (IP).

V pripravo predinvesticijske zasnove (PIZ) in investicijskega programa (IP) se gre po potrditvi DIIP-a.