

LOVRENSKA LIVADA

Lovrenc na Pohorju, november 2017

Izdelovalec programa je podjetje BIPRO tim d.o.o., Biro za inženiring in projektiranje, v sodelovanju s podjetjem NEMTRADE d.o.o., ter Občinsko upravo Občine Lovrenc na Pohorju.

Pri razvojnem programu je upoštevana:

- Strategija Europa2020,
- Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013-2020,
- Regionalni razvojni program za Podravje za obdobje 2014–2020,

Razvojni program temelji na :

- Projektni nalogi št. D025/2017, september 2017,
- Idejnem projektu, št. IDP 025-1/2017, November 2017.

Osnovni podatki o izdelovalcu :

Naziv **BIPRO tim d.o.o.**, biro za inženiring in projektiranje
Naslov **Čafova ulica 2, 2000 Maribor**
Odgovorna oseba **Andrej Kajbič**, direktor

Žig: **Podpis odgovorne osebe:**

Podatki o predlagatelju:

Naziv **Občina Lovrenc na Pohorju**
Naslov **Spodnji trg 8, 2344 Lovrenc na Pohorju**
Odgovorna oseba župan **Joško MANFREDA**

Žig: **Podpis odgovorne osebe:**

VSEBINA:

1. **UVOD**
 - 1.1. PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI
 - 1.1.1. Strategija EUROPA 2020
 - 1.1.2. Nacionalni program socialnega varstva
 - 1.1.3. Regionalni razvojni program podravske razvojne regije

A. PROGRAMSKI DEL

2. **OPIS IDEJE MEDGENERACIJSKEGA SREDIŠČA**
 - 2.1. IZHODIŠČE
 - 2.2. ZASLEDOVANI CILJI MGS
 - 2.3. RAZLOGI ZA VZPOVSTAVITEV MGS
 - 2.3.1. Skrb za starejše
 - 2.3.2. Ohranjanje življenjskega okolja starostnikov v domačem kraju
 - 2.3.3. De-stigmatizacija domskega varstva
 - 2.3.4. Skrb za socialno vključenost
 - 2.3.5. Priložnost razvoja inovativnih prepletajočih programov
 - 2.3.6. Prostorsko urbanistični aspekt
3. **ANALIZA PROSTORA**
 - 3.1. IZBIRA LOKACIJE
 - 3.2. LASTNOSTI LOKACIJE
 - 3.3. OBSTOJEČI PROGRAMI
 - 3.4. PROSTORSKO UREDITVENI AKT
 - 3.5. OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
 - 3.6. ZEMLJIŠČA NAMENJENA ZA GRADNJO
4. **PROGRAMSKA ZASNOVA MEDGENERACIJSKEGA SREDIŠČA**
 - 4.1. INSTITUCIONALNO VARSTVO STAREJŠIH - DOM STAREJŠIH OBČANOV
 - 4.1.1. Domska oskrba
 - 4.1.2. Delovanje dnevnega centra
 - 4.1.3. Pomoč na domu
 - 4.1.4. Apartmajsko naselje
 - 4.1.5. Skupna kapaciteta MGS
 - 4.2. MEDGENERACIJSKI CENTER
 - 4.2.1. Medgeneracijsko sodelovanje
 - 4.2.2. Druženje in ustvarjanje
 - 4.2.3. Aktivno bivanje v naravi
 - 4.3. POVEZOVANJE Z OKOLJEM
 - 4.3.1. Povezovanje urbanega okolja
 - 4.3.2. MGS del naravnega okolja
 - 4.3.3. Razvoj nove turistične destinacije
5. **URBANISTIČNA ZASNOVA**
 - 5.1. OBLIKOVALSKA IZHODIŠČA
 - 5.1.1. Oblikovalska izhodišča skozi obstoječi poselitveni vzorec
 - 5.1.2. Izhodišča za povezovanje funkcij v prostoru
 - 5.2. IZHODIŠČA PRI UMEŠČANJU OBJEKTOV V PROSTOR
 - 5.2.1. Odnos načrtovane gradnje do sosednjih zemljišč
 - 5.2.2. Zasnova dostopa in minimalne komunalne oskrbe

B. PROJEKTNI DEL

- 5. **URBANISTIČNA ZASNOVA**
 - 5.1. **OBLIKOVALSKA IZHODIŠČA**
 - 5.1.1. Oblikovalsko izhodišče skozi obstoječi poselitveni vzorec
 - 5.1.2. Izhodišče povezovanja funkcij v prostoru
 - 5.2. **IZHODIŠČA PRI UMEŠČANJU OBJEKTOV V PROSTOR**
 - 5.2.1. Odnos načrtovane gradnje do sosednjih zemljišč
 - 5.2.2. Zazidalna zasnova
 - 5.2.3. Ureditvena zasnova
 - 5.2.4. Zasnova prometne gospodarske javne infrastrukture
- 6. **ARHITEKTURNA ZASNOVA**
 - 6.1. **ZASNOVA PROSTOROV ZA IZVAJANJE INSTITUCIONALNEGA VARSTVA**
 - 6.1.1. Zasnova tipske sobe
 - 6.1.2. Zasnova bivalnih enot doma
 - 6.1.3. Zasnova servisnih prostorov – servisni blok
 - 6.2. **ZASNOVA MEDGENERACIJSKEGA CENTRA – JAVNI PROGRAM**
 - 6.3. **ZASNOVA APARTMAJSKEGA NASELJA**
 - 6.3.1. Zasnova apartmajske enote
 - 6.4. **IZVLEČKI POVRŠIN**
 - 6.4.1. Konfigurator površin po objektih in dejavnostih
 - 6.5. **ZASNOVA PROMETNE IN PRIMARNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**
 - 6.5.1. Prometna infrastruktura
 - 6.5.2. Komunalna in energetska infrastruktura
 - 6.6. **ZASNOVA GRADNJE IN INŠTALACIJ OBJEKTOV**
 - 6.6.1. Onstruktcijska zasnova
 - 6.6.2. Elektroenergetska in telekomunikacijska zasnova
 - 6.6.3. Strojne inštalacije
 - 6.6.4. Energetska zasnova
 - 6.6.5. Požarna varnost

C. PODLAGE ZA INVESTICIJSKO NAMERO

- 7. **OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV**
 - 7.1. **OCENA SKUPNE INVESTICIJSKE VREDNOSTI**
 - 7.2. **RAZČLENITEV INVESTICIJSKE VREDNOSTI PO ZASTOPANIH PROGRAMIH**
 - 7.2.1. Izhodišče
 - 7.2.2. Vrednost investicijskih vlaganj glede na zastopane programe
- 8. **PREDVIDEN NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE**
 - 8.1. **PREDVIDEN MODEL ZA ISKANJE PARTNERJEV**
 - 8.2. **NAČRTOVANE AKTIVNOSTI V POSTOPKU ISKANJA PARTNERJEV**
 - 8.3. **PREDVIDENA VLAGANJA IN VIRI FINANCIRANJA**
 - 8.4. **PREDVIDEN ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE**

PRILOGE

Grafične priloge 1-12

1. UVOD

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 zaželena oblika 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.

1.1. PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

1.1.1. STRATEGIJA EUROPA 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.

1.1.2. 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.

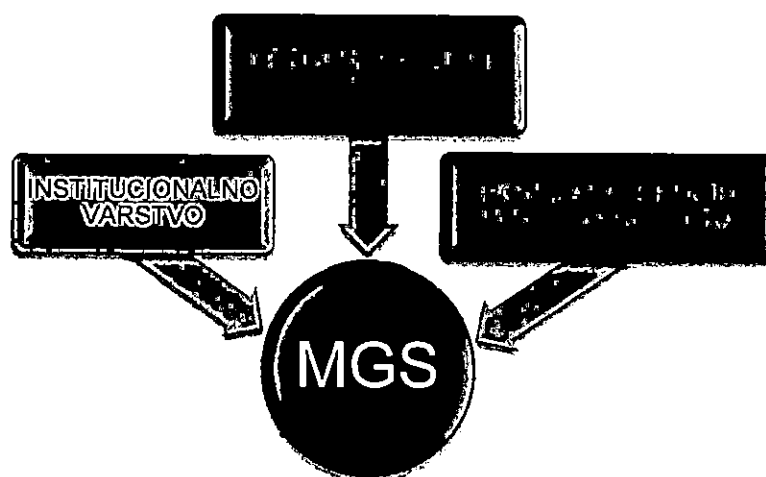
1.1.3. REGIONALNI RAZVOJNI PROGRAM PODRAVSKE RAZVOJNE REGIJE

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, izmed katerih je druga: **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 osebnega 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.

KONCEPTUALNA SHEMA MEDGENERACIJSKEGA SREDIŠČA



Institucionalno varstvo:

- Namestitveni objekti
- Servis domske oskrbe
- Pomoč na domu
- Dnevni center

Medgeneracijski center:

- Izvajanje socialnih programov
- Prepletanje javnih programov znotraj MGS
- Medinstitucionalno sodelovanje

Povezave drugih funkcij prostora:

- Urbanistično ovezovanje prostora,
- Nadgradnja z inovativnimi programi,

Grafika 1: Konceptualna shema MGS

A. PROGRAMSKI DEL

2. OPIS IDEJE MEDGENERACIJSKEGA SREDIŠČA

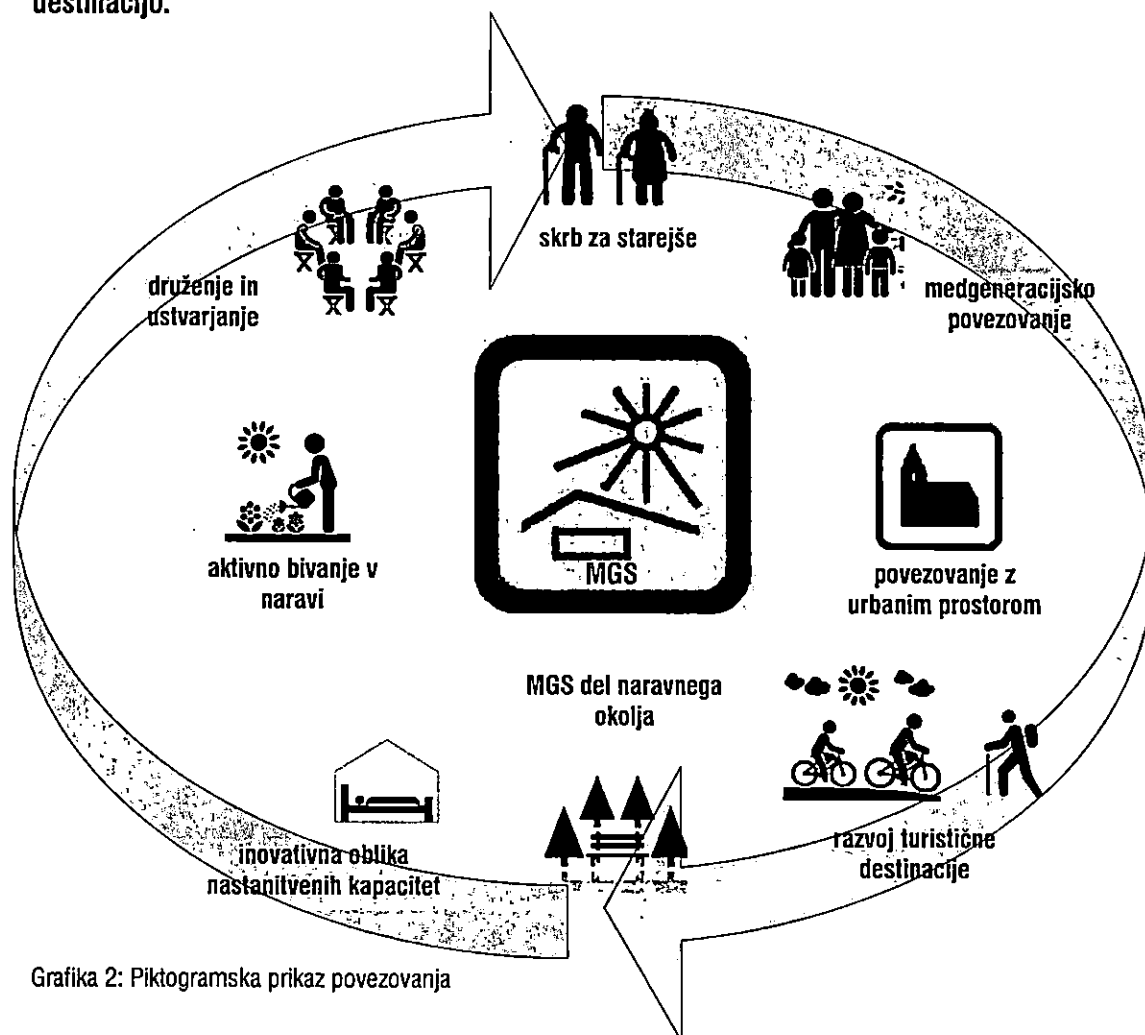
2.1. IZHODIŠČE:

Medgeneracijsko središče (v nadaljevanju MGS) 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.

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.

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



Grafika 2: Piktogramski prikaz povezovanja

2.2. ZASLEDOVANI CILJI MGS:

Z medgeneracijskim središčem zasledujemo naslednje poglavitne cilje:

- **Vzpostavitev institucionalnega varstva starejših v Občini Lovrenc na Pohorju kot osnovna dejavnost v MGS,**
- **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.**

2.3. RAZLOGI ZA VSPOSTAVITEV MGS:

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. SKRB ZA SOCIALNO VKLJUČENOST:

Zasnova Medgeneracijskega središča med pglavitne 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.

2.3.5. 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.

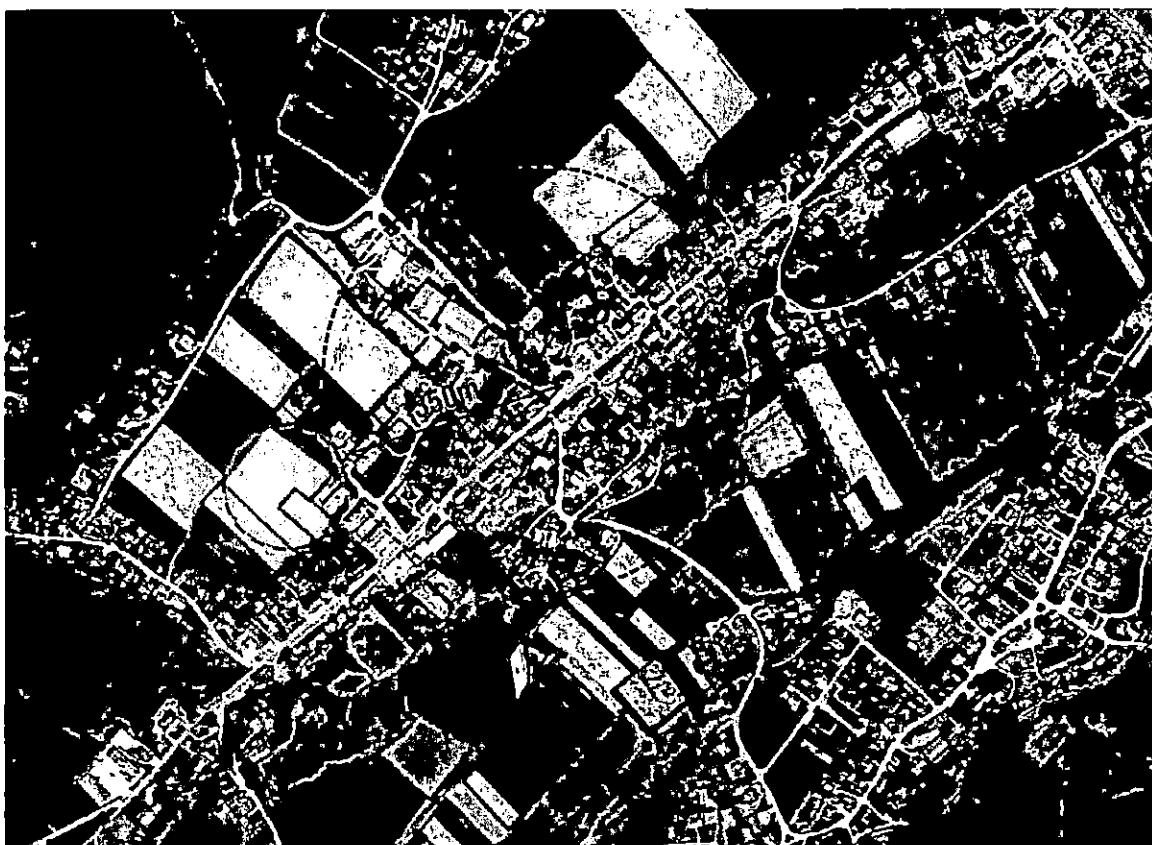
2.3.6. PROSTORSKO URBANISTIČNI ASPEKT:

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.

3. ANALIZA PROSTORA

3.1. 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 .



Grafika 3: 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 uravnoveženega upravljanja s prostorom iz vidika vsebin in kvalitete prostora.

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

3.2. LASTNOSTI LOKACIJE

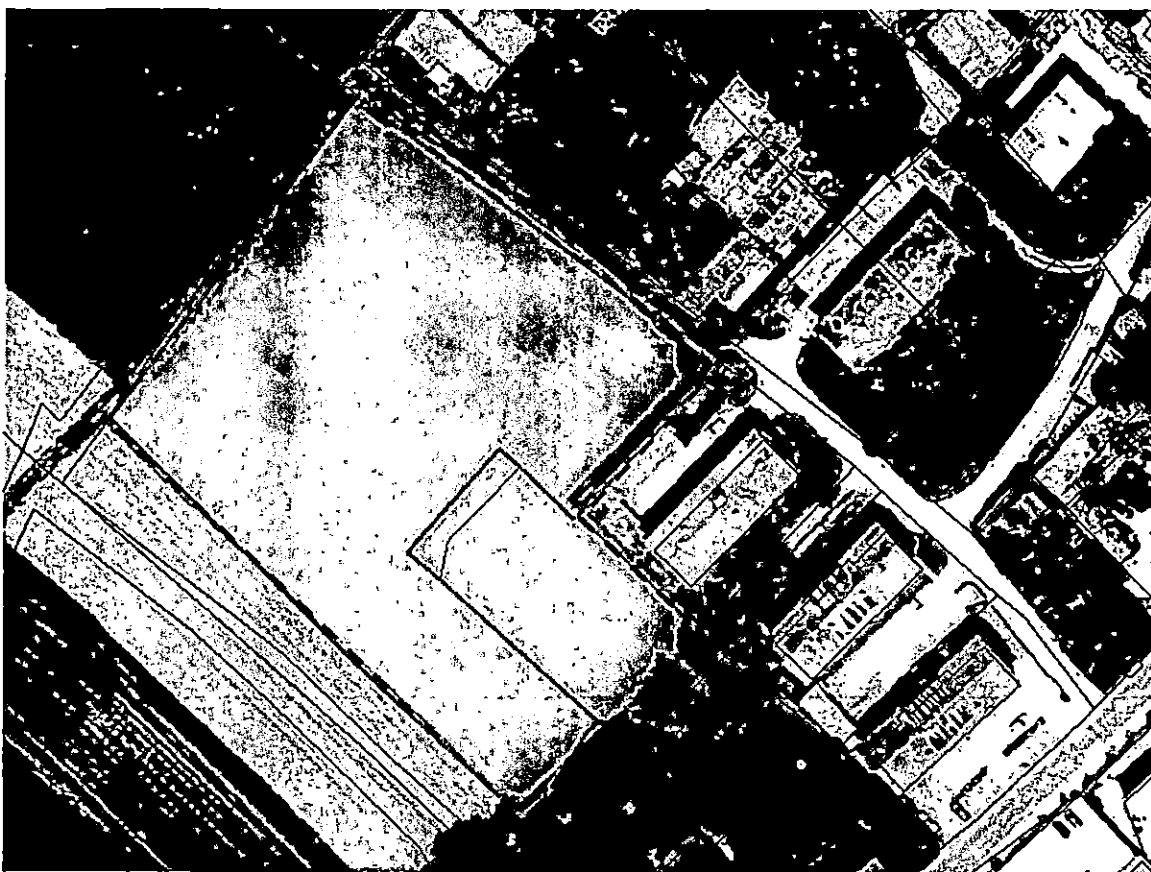
Območje je pravokotne oblike, ki se na JV strani deloma podaljša med obstoječe objekte. Daljša stranica je orientirana v smeri SZ-JV. Velikosti območja znaša 8.217 m².

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.



Grafika 4: Območje mikrolokacije

3.3. OBSTOJEČI PROGRAMI

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.

3.4. PROSTORSKO UREDITVENI AKT

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 občestnih 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 (zeleno) 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.

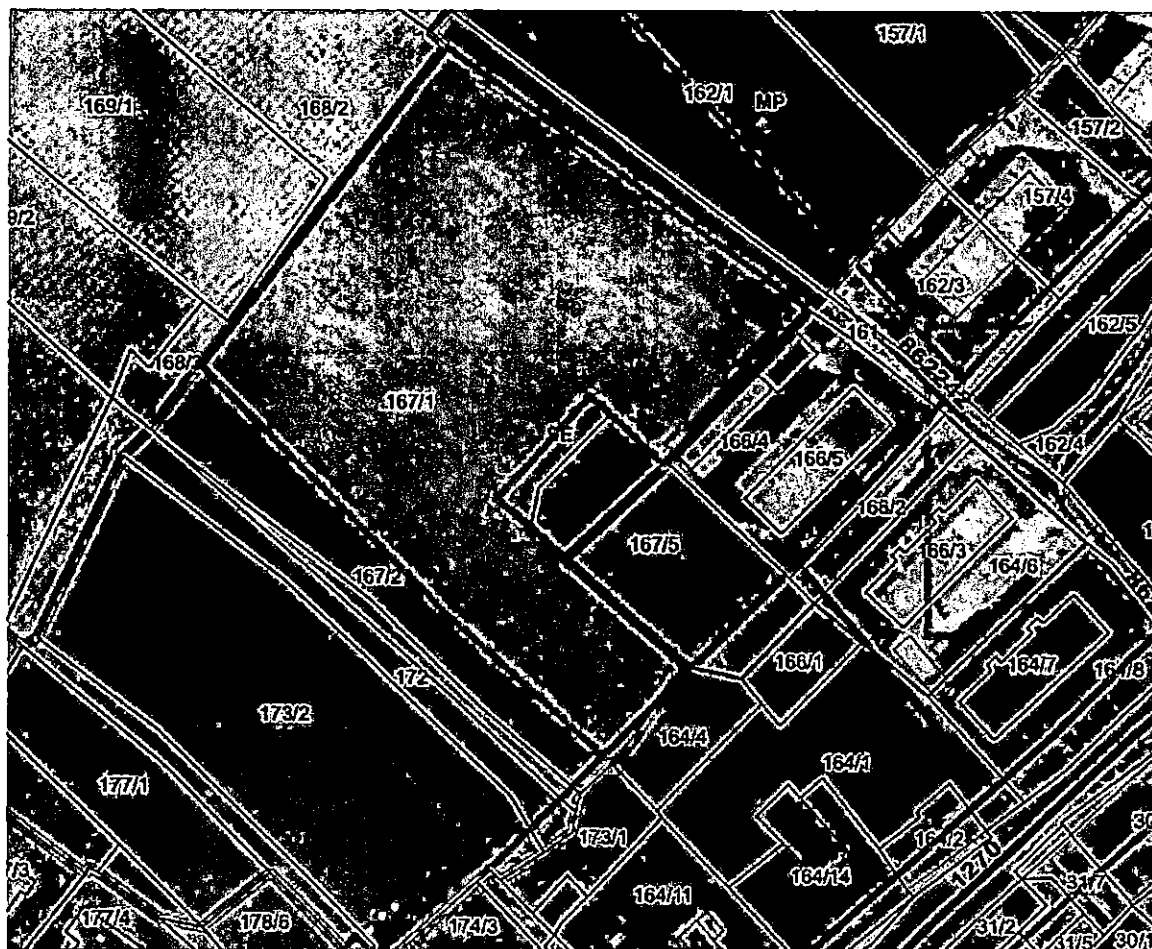
Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.«

»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.«



Grafika 5: Karta namenske rabe

3.5. 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 prostozračni 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..

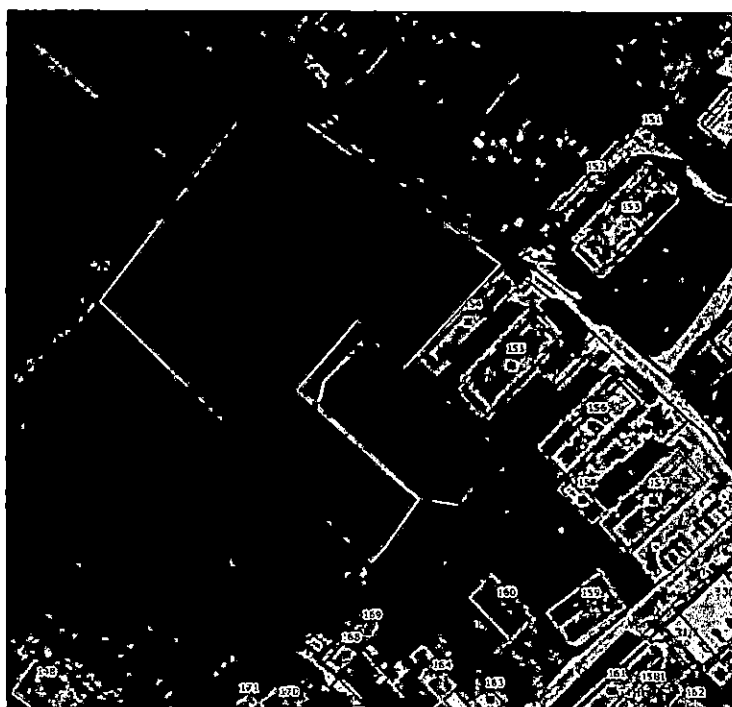
KANALIZACIJA: Do območja obstoječi večstanovanjskih objektov na JV delu je v obstoječem cestnem svetu zgrajena javna fekalna kanalizacijska mreža. Meteorne vode se prioritetno vodijo v ponikovanja na lastnem zemljišču.

3.6. ZEMLJIŠČA NAMENJENA ZA GRADNJO

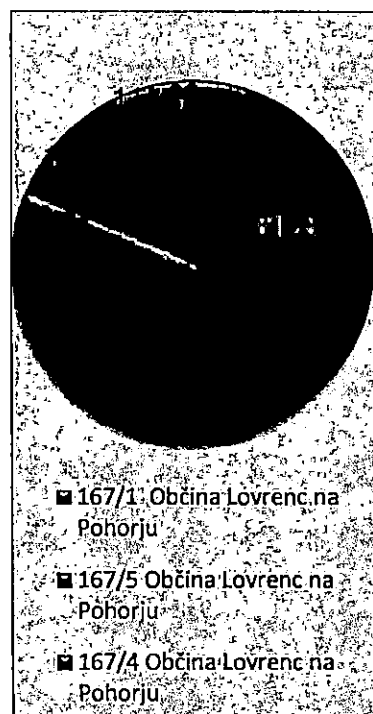
Za območje izgradnje se namenja naslednja zemljišča:

št.	št. parcele	tk.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



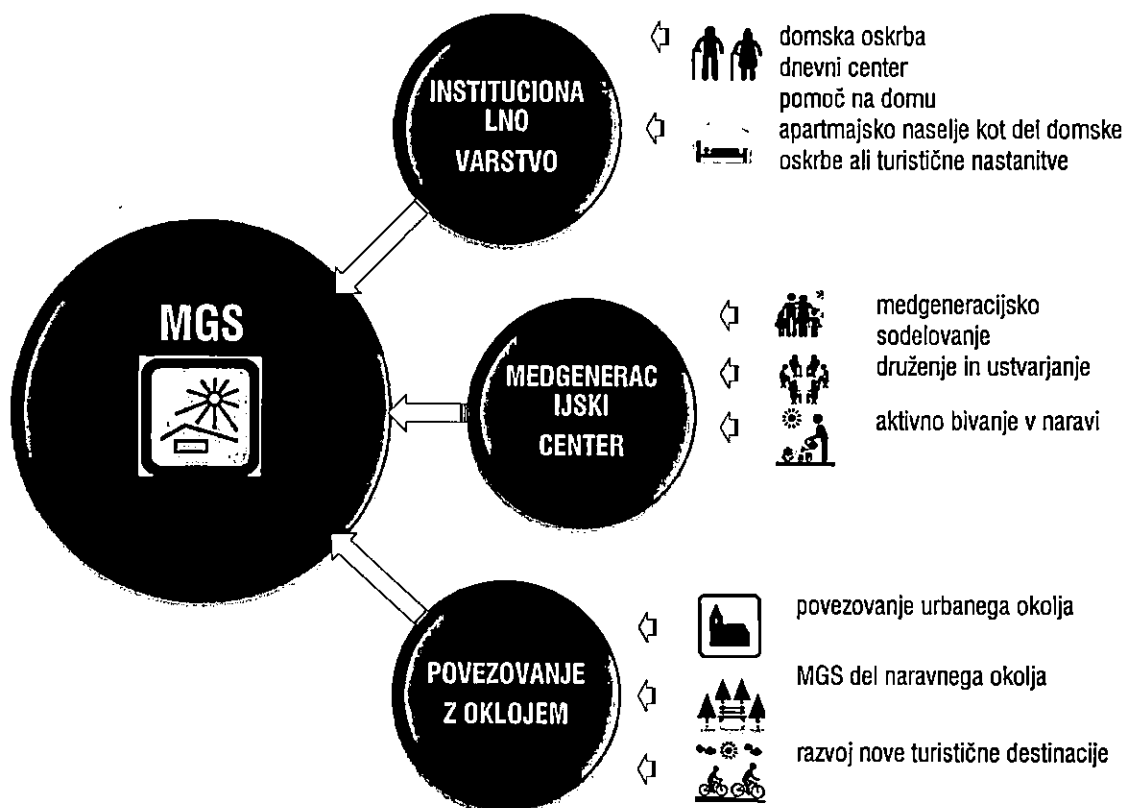
Grafika 6: Karta lastniške strukture



4. PROGRAMSKA ZASNOVA MEDGENERACIJSKEGA SREDIŠČA

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:



Grafika 7: Programska shema MGS

4.1. 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 domače 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,

4.1.1. 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 gospodinjstkih skupnosti; kot večnamenski prostor v vsaki bivalni enoti in predstavljajo manjše skupine sobivanja, v kateri lahko vsak posameznik prostovoljno sodeluje pri dnevni opravi (gospodinjstkih, pripravi obrokov, pomoči pri pripravi, čiščenju svojih sob, ind) ter skrbi drug za drugega. Istočasno je varovancem v okviru gospodinjstke 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 gospodinjstke skupnosti je v dnevnem času zagotovljena prisotnost t.i. gospodinje, ki nudi pomoč pri oskrbi, pomoč starostnikom pri opravi in skrbi za dobro počutje. Ta oblika sobivanja predstavlja krepitev medsebojnih odnosov med varovanci samimi ter osebje 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. Prostor 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 in, čiščenje bivalnih prostorov, pranje perila varovancev, vodenje in pomoč pri dnevni opravi 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 predvidenih 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

4.1.2. 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 gospodinjstvo skupnostjo, kjer lahko varovanci sodelujejo v vsakodnevni opravi od priprave hrane do prostočasnih 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 gospodinske skupnosti, s prisotnostjo osebja doma, ki poleg gospodinske 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 predvidenih 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

4.1.3. 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.

4.1.4.



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,
- Izvajanje 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 pritrilčni 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 conirani 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 predvidenih 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. VAROVANCEV	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. VAROVANCEV	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. VAROVANCEV	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. APARTMAJEV	KAPACITETA V OKVIRU DOMSKE OSKRBE				KAPACITETA V OKVIRU TURISTIČNE PONUDBE	
	ŠT. BIVALNIH ENOT	TIPI ODDELKA	ŠT. POSTELJ	ŠT. VAROVANCEV	ŠTEVILO POSTELJ	MAX.ŠTEVILO OSEB
18	1	NEGOVALNI	20	20	30+19	51

Program načina izvajanja domske oskrbe v apartmajskih enotah:

V apartmajске enote je predvidena namestitve 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, s katerim 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 nekajdnevnihi 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 življenjski 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.

4.1.5. SKUPNA KAPACITETA MGS

Skupne namestitvene kapacitete znotraj Medgeneracijskega centra ki so na podlagi predhodnih poglavij razdeljene na tri sklope so:

	VRSTA NAMESTITVE	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 naemeno za institucionalno varstvo ali turistično dejavnost

4.2. 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.

4.2.1.



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, prebiranju 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.

4.2.2.



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 vamo točko,

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

- Vključevanje vrtca v skupno preživljanje prostega časa starostnikov in predšolskih otrok, 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, predstavitevimi, 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 predstavitevne delavnice,
- Folklorno društvo, s vojim 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 ...)

4.2.3.



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.

Odpri 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 gospodinjstkih 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).

4.3. POVEZOVANJE Z OKOLJEM

Medgeneracijsko središče temelji na izhodišču povezovanja prostora, ljudi in njihovega delovanja. S programi, ki so zastopani znotraj srešča, **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.

4.3.1.



POVEZOVANJE URBANEGA PROSTORA

Nesporno je dejstvo, da zasnovana izgradnja Medgeneracijskega središča predstavlja širitev urbanega prostora Lovrenca na Pohorju. Lokacija leži na pomembni središnji 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 občestnega stavbnega fonda. Mikrolokacija predvidene gradnje se nahaja v

delu, kjer se v zaledju primarnega koridorja pojavlja večstanovanjska gradnja ter na vzdoljni 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 medsebojne 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.

4.3.2.



MGS DEL NARAVNEGA OKOLJA

Lovrenc na Pohorju se nahaja na območju z veliko naravno dediščino, neokrnjeno naravo ter zanimivo 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.

4.3.3.



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 apartmajske enote.

Z arhitekturnim oblikovanjem in tehnološko zasnovo MGS nam je uspelo ta dva programa umestiti tako, da med seboj ni neželjenih 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, negovalni 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. Apartmajske 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.

Apartmajske 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 ustrežno 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 apartmajske 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 prijavno odjavne točke, 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 obiščejo 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 kulinaričnih 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 povraščanja, 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 delevarnice,
- 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 kulinarični 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 krepite 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.

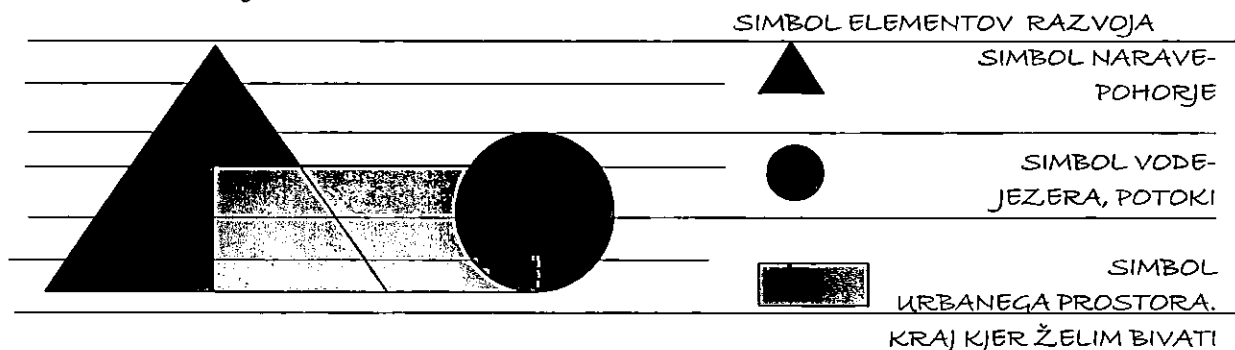
Bistvo prepletanja teh dveh programov pa se odraža skozi naslednje dosežene pozitivni učinke:

- 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 življenski 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«.

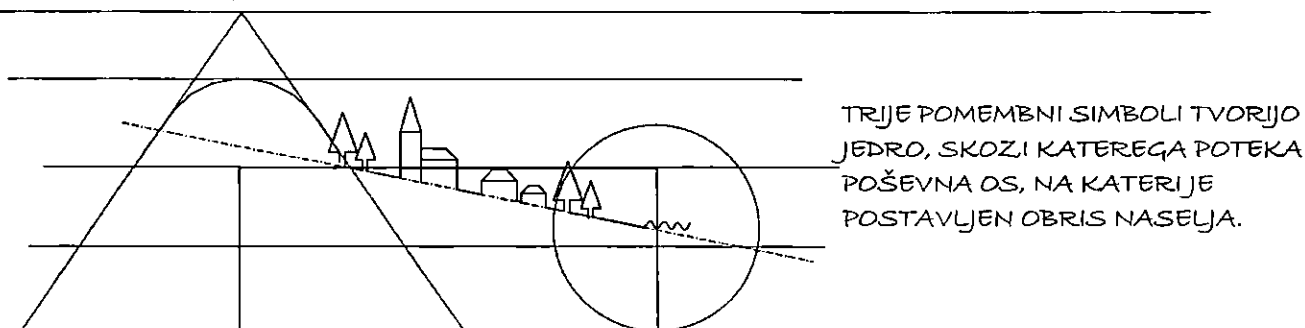
Razvoj simbola medgeneracijskega središča (MGC):

Simbol MGS razvijemo za potrebe prepoznavnosti in trženja turistične destinacije, ter ga gradimo iz elementov, ki bodo simbolizirale glavne značilnosti.

Grafika 8: Osnovna zgradba simbola

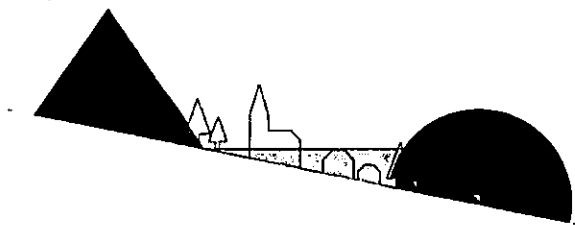


Grafika 9: Strukturiranje simbola

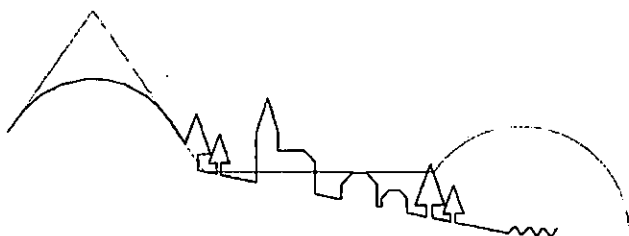


SINTEZA:
SIBMOL ZAKLJUČIMO Z Poudarjeno LINIJO OBRISA HRIBA, NASELJA IN VODE, V OZADJU SO VIDNE KONTURE
OSNOVNIH SIBMOLOV

Grafika 10: Sinteza osnovnih elementov



PODOBA SIMBOLA Z UPORABO
BARVNIH PoudARKOV



PODOBA SIMBOLA Z
ČRTNIM PRIKAZOM

LOVREŃKA LIVADA

Grafika 11: Končna podoba simbola

LOVREŃKA LIVADA

PODOBA SIMBILA V ČRTNI
PODOBI Z NAZIVOM

5. URBANISTIČNA ZASNOVA

Urbanistična zasnova medgeneracijskega središča sledi karakteristikam izbrane lokacije kamor se umešča in se z oblikovalskimi značilnostmi podreja krajinskim vzorcem.

5.1. OBLIKOVALSKA IZHODIŠČA

Oblikovalska izhodišča iščemo v obstoječem krajinskem vzorcu naselja Lovrenca na Pohorju, ki jih uporabimo v načrtovane rešitve.

5.1.1. OBLIKOVALSKO IZHODIŠČE SKOZI OBSTOJEČI POSELITVENI VZOREC:

Obstoječe stanje:

Obstoječi poselitveni vzorec Lovrenca na Pohorju izraža značilno podeželsko strukturo pozidav, ki je nastajala skozi čas in se prilagajala potrebam in funkcionalni izrabi. Obstoječe stavbne mase so izrazito členjene njihove velikosti pa ustrezajo njihovemu namenu. Glavno os krajinskega vzorca predstavlja obstoječa cesta, ki poteka v smeri SV-JZ, in je skozi preteklost, vključno z današnjim dnevom predstavljala glavno komunikacijsko cestno povezavo kraja v svet.

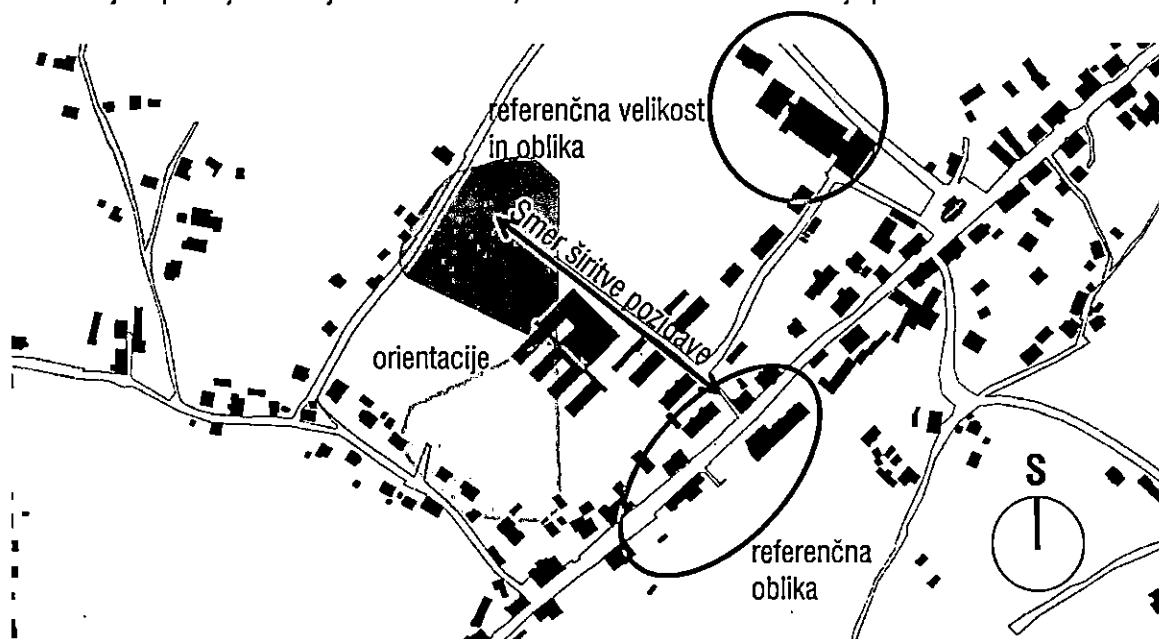


Grafika 12: Shema obstoječega poselitvenega vzorca

Objekti se pojavljajo v strnjeni obcestni pozidavi, kamor so orientirani tudi vhodi. Orientiranost objektov z daljšimi stranicami praviloma poteka vzporedno z osjo ceste, navzven pa komunicirajo v odprti prostor, ki je največkrat kmetijske rabe. Znotraj pozidav so zastopana interna dvorišča, ki med seboj komunicirajo s sekundarno mrežo povezovalnih poti. Značilnost kraja so njegova jedra, ki so se razvijala okrog pomembnejših sakralnih objektov kot so cerkev Sv. Križa v spodnjem SV delu, ter cerkev Sv. Lovrenca na JV delu. Iz tega sta nastala tudi spodni trg (ob cerkvi Sv. Križa) in Zgornji trg s kipom sv. Miklavža ter naprej do cerkve Sv. Lovrenca.

Načrtovane rešitve:

Skozi obstoječ vzorec poselitve in njegovih karakteristik, se z urbanističnim in arhitekturnim oblikovanjem podrejamo krajinskemu vzorcu, kar se odraža skozi naslednje predvidene rešitve:



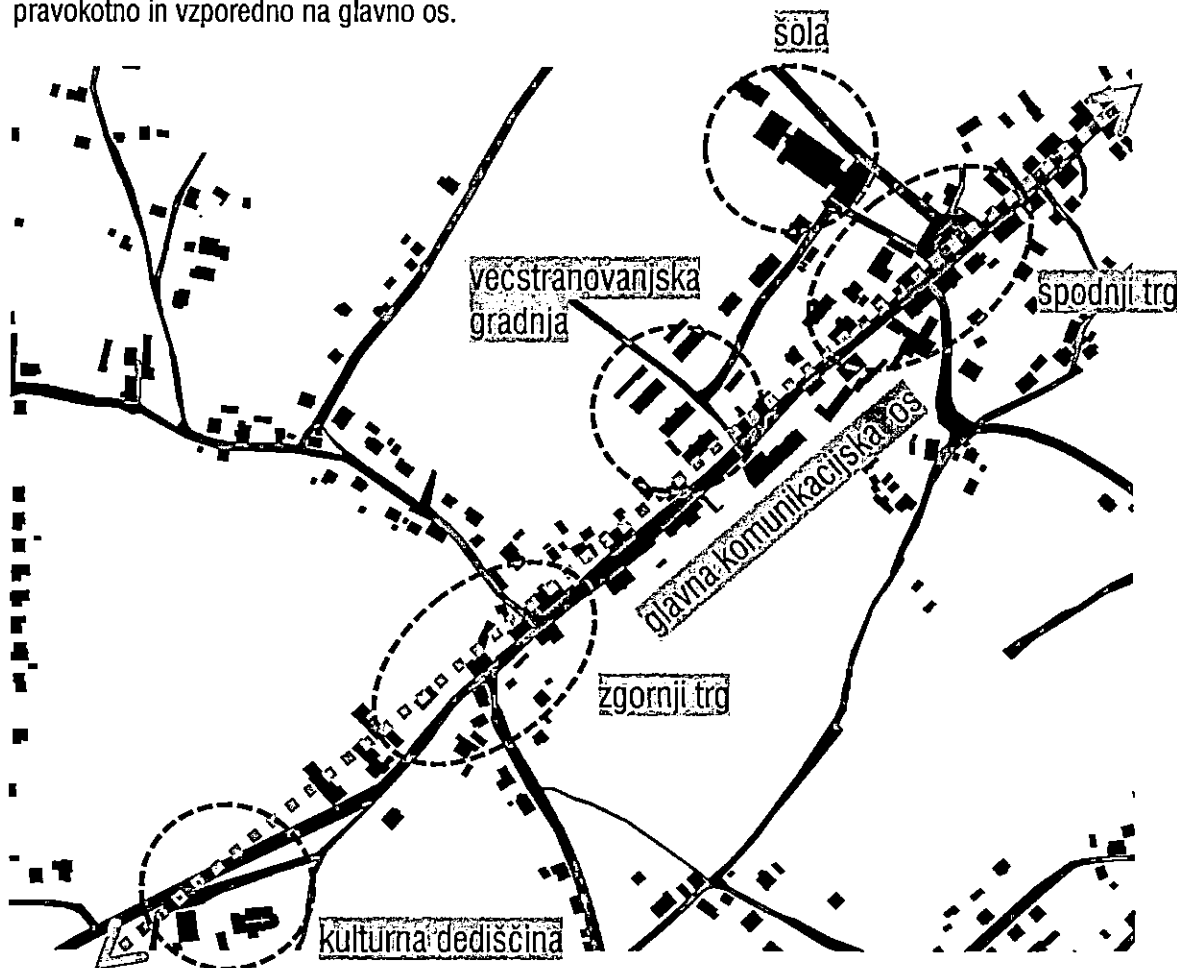
Grafika 13: Shema načrtovanih ureditev skozi poselitven vzorec.

- VELIKOST NAČRTOVANIH OBJEKTOV; sledi programski shemi Medgeneracijskega središča, ter velikosti razpoložljivega zemljišča. Z načrtovanjem tlorisnih in višinskih gabaritov se pozidava prilagaja obstoječi pozidavo OŠ, ki se nahaja na SV območju. Etažnost se pojavlja pretežno v P in max. P+2.
- OBLIKA NAČRTOVANIH OBJEKTOV; v vzorcu obstoječih objektov načrtovane rešitve povzemajo tlorisno obliko podolgovatih objektov, ki so orientirani vzporedno z osjo dostopne ceste,
- UMEŠČANJE OBJEKTOV; Zasnova MGS je sestavljena iz večih objektov njegova celotna podoba pa izraža členitve stavbnih mas, ki med seboj komunicirajo preko internih dvorišč ali atrijev. Pri umestitvi se novi objekti podrejajo obstoječim rebrastim nizom večstanovanjskih objektov, ki potekajo v smeri JV-SZ, in se nadaljujejo v tlorisno enaki pojavnosti proti SZ osi.
- ORIENTIRANOST OBJEKTOV: Oblika zemljišča, obstoječe pozidave, smeri neba in orientacija odprtega prostora narekujejo orientiranost objektov. Skozi zasnovo sta poudarjamo predvsem JZ in SZ orientiranost, kar je posledica predvsem zagotavljanja osvetlitve ter prerečevanja prekomerne osenčenosti objektov. Bivalni deli MGS so v višjih etažah (1+2) praviloma orientirani na JV in SZ.

5.1.2. IZHODIŠČE POVEZOVANJA FUNKCIJ V PROSTORU:

Obstoječe stanje:

Obstoječi poselitveni je skozi nastajenje podobe kraja umeščal tudi ključne funkcije v prostoru ter osrednje javne prostore. Te javne funkcije sledijo osnovi koncepciji kraja, in so razvite ob glavni komunikacijski osi v smeri SV – JZ. Sekundarne povezave se logično hirarhično pojavljajo pravokotno in vzporedno na glavno os.



Grafika 14: Shema obstoječih javnih funkcij v prostoru

Javne funkcije v kraju si smiselno sledijo ob glavni osi, ki jo predstavlja glavna cesta povezava. Na SV delu, ki predstavlja smer vhoda v kraj se nahaja spodnji trg, ob katerem je zastopanih največ javnih programov; Cerkev Sv. Križa, spomeniška obeležja, knjižnica, sedež občine, gostinska ponudba, gasilski dom, idr. Na S strani spodnjega trga so površine za izobraževanje z šolo in vrtcem, ki na trg komunicirajo s pravokotno postavitvijo in dostopno cesto.

Proti JZ je naselje zastopano z individualno pozidavo ter na SZ z večstanovanjskimi objekti. Glavna os se steka v zgornji trg, kjer se tvori manjši trg, ki je bolj odprtega značaja, in ki predstavlja tudi križišče poti, ki se razcepijo proti J, JZ in SZ.

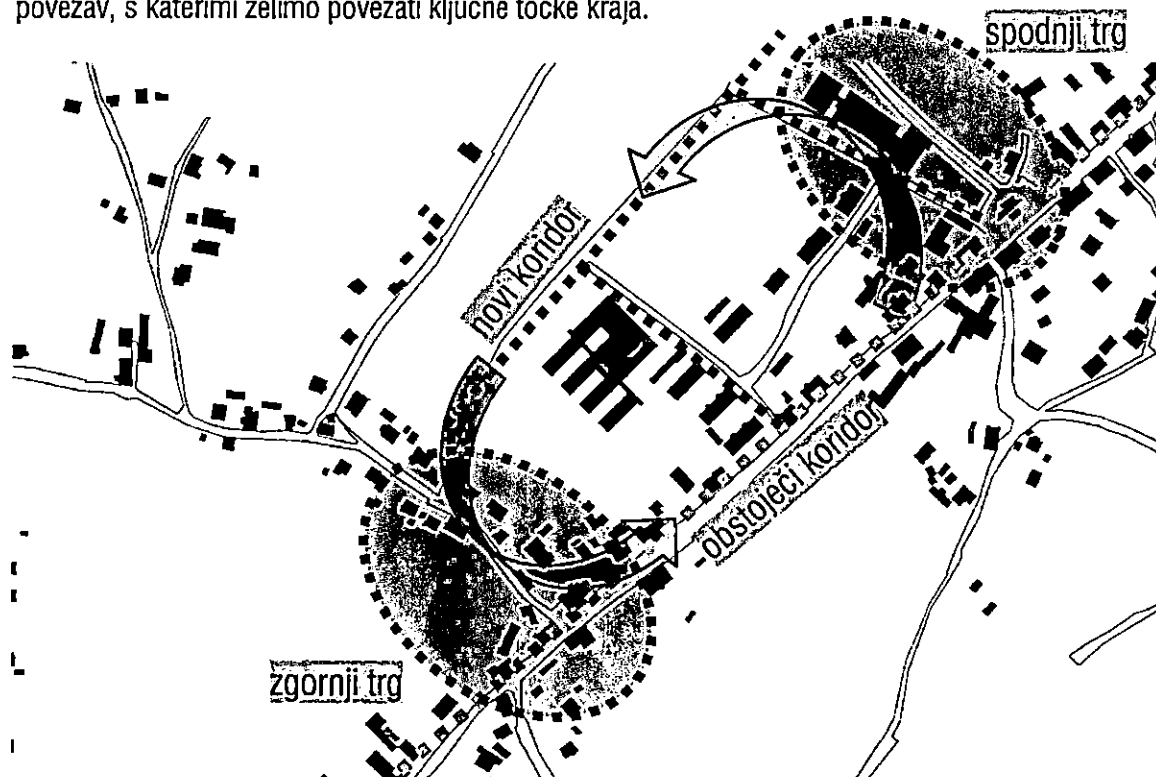
Skozi sekundarno mrežo poti naselje postane bolj razpršeno in se razširi v tri osi, ob katerih se pojavijo značilne poselitve z individualnimi objekti.

Izpostavljene ključne funkcije v kraju so razpršene, povezuje pa jih glavna cestna povezava. Ta se je zaradi potreb po prometu razširila do mej občestnih objektov, kar na nekaterih odsekih povzroča

takpne zožitve, ki niso primerni za varnost v cestnem prometu (prvenstveno pešpoti in kolesarske poti).

Načrtovane rešitve:

Mikrolokacija načrtovane gradnje MGS se nahaja v središčni točki spodnjega in zgornjega trga Lovrenca na Pohorju v odmiku cca 100 m SZ od glavne komunikacijske osi. Zaradi idealne lege MGS prevzema povezovalno točko med obstoječimi jedri v kraju, kar dosežemo z novo mrežo povezav, s katerimi želimo povezati ključne točke kraja.



Grafika 15: Shema novih povezav v prostoru

Z zasnovo se načrtuje novi koridor, ki poteka vzporedno z glavno osjo na njeni SZ strani v smeri JZ-SV. Novi koridor se načrtuje kot nova prometna os, v profilu dostavne ceste ter promenade za pešce in kolesarje. Koridor na JV strani poteka od vaškega trga proti S mimo šole po obstoječi šolski poti. Po obstoječem kolovozi na SZ delu je predvidena nova povezava, ki bo potekala od šole mimi MGS vse do JZ kategorizirane občinske poti, in naprej vodi do zgornjega trga.

S takšno povezavo se ustvari varna pot, ki poteka mimo MGS, in jo na ta način povezuje z obema vašima jedroma, hkrati pa prevzema vlogo sprehajalne poti, varne šolske poti in kolesarske mreže v zaledju obstoječe glavne ceste skozi kraj. Obstoječa glavna os in novi koridor sta v sredini ob MGS pravokotno povezani tako, da se obstoječa kategorizirana pot podaljša mimo MGS kot dostopna cesta.

Z opisanimi rešitvijo vzpostavljamo novo povezovalno os med spodnjim trgom, šolo, zgornjim trgom, vmesnimi pozidavami, ki potekajo neposredno ob medgeneracijskim središčem.

Novi povezovalni koridor prevzema funkcijo sprehajalne promenade in dostavnih poti v zaledju glavne osi. S so povezane ključne točke kraja predvsem za ranljivejše skupine v prometu, naselje pa pridobiva nov javni prostor (ulico) z karakteristikami promenade, ki soupada z vsebinami načrtovanega medgeneracijskega središča.

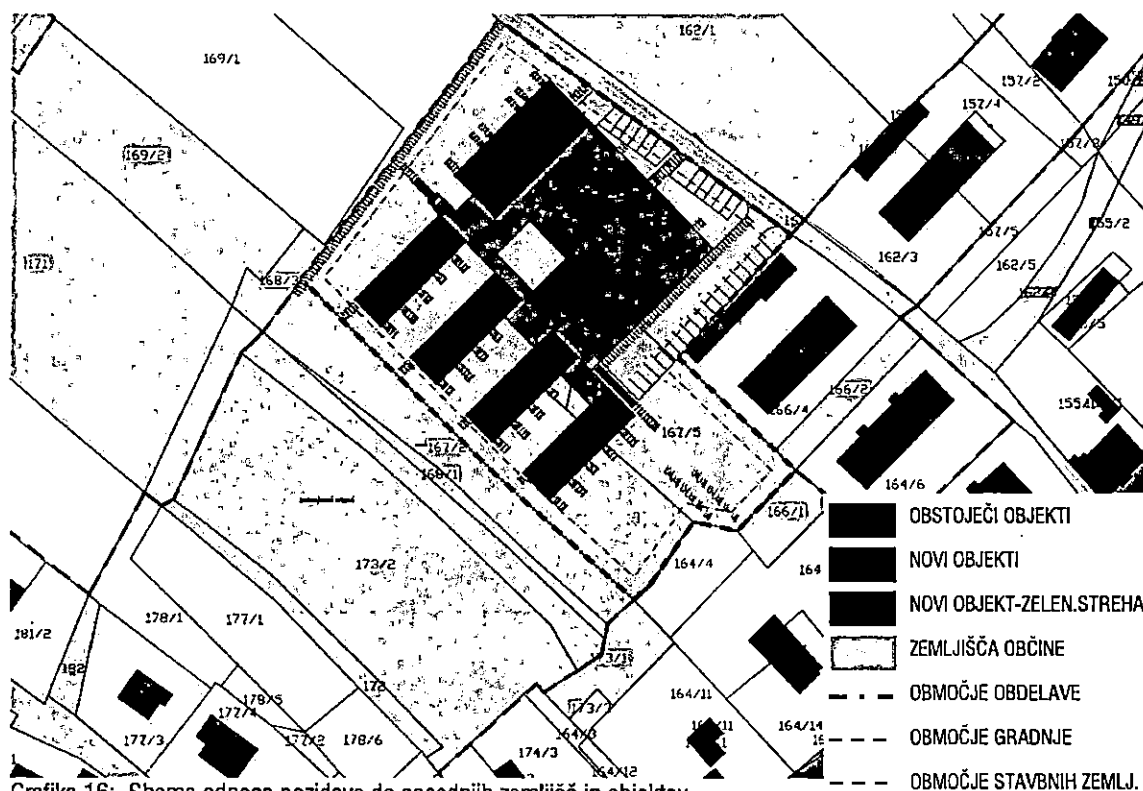
5.2. IZHODIŠČA PRI UMEŠČANJU OBJEKTOV V PROSTOR

Pri umeščanju načrtovane gradnje v prostor upoštevamo izhodišča, ki narekujejo odnos objektov do sosednjih zemljišč, lastništva, sosednjih objektov, ter načrtovanih koridorjev GJL.

5.2.1. ODNOS NAČRTOVANE GRADNJE DO SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ:

Območje obdelave tvorijo zemljiške parcele št. 167/1, 167/4 in 167/5 vse v k.o. 669 Lovrenc na Pohorju in tvorijo zemljišče v velikosti 8.217 m².

Obstoječe pozidave se nahajajo na JV strani območja kot niz pozidave večstanovanjskih objektov v etažnosti P+2 in z območjem komunicirajo z daljšo stranico.



Grafika 16: Shema odnosa pozidave do sosednjih zemljišč in objektov

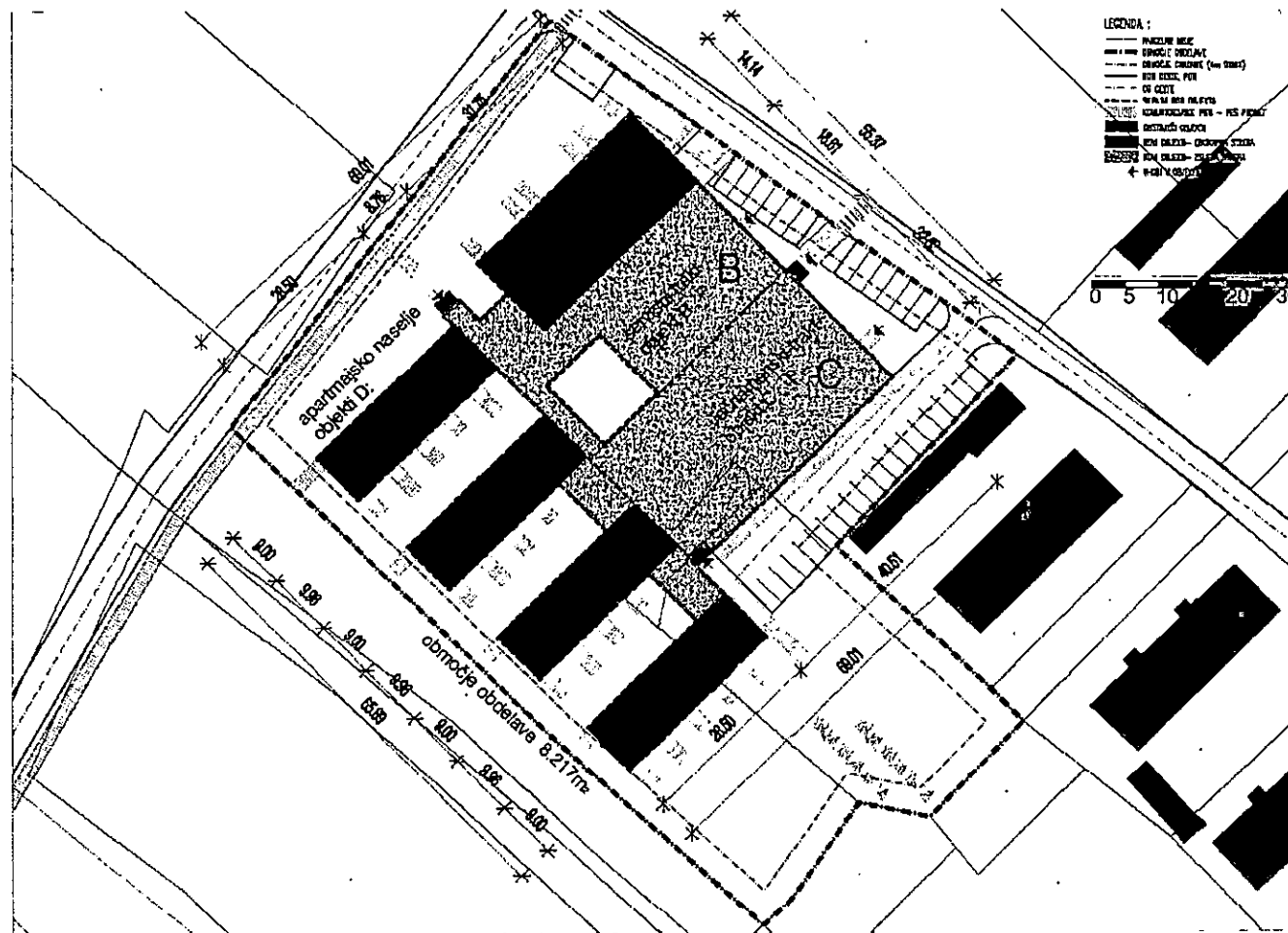
Obstoječe pozidave se nahajajo na JV strani območja kot niz pozidave večstanovanjskih objektov v etažnosti P+2 in z območjem komunicirajo z daljšo stranico.

Pri umestitvi objektov v območje obdelave je upoštevan minimalni odmik od sosednjih zemljišč 4 m (poligon območje gradnje), s čemer so zagotovljeno požarno varstveni režimi ter preprečeni negativni vplivi na sosednja zemljišča. Minimalni odmiki načrtovanih objektov od sosednjih večstanovanjskih objektov so v oddaljenosti 25 m, kar preprečuje osenčenost novih in obstoječih objektov.

Pozidava leži znotraj zemljišč, ki so v lasti Občine Lovrenc na Pohorju (obarvane parcele v rumeni barvi), kar omogoča nemotene zunanje ureditve ter možnost izgradnje minimalne komunalne infrastrukture.

S prostorsko ureditvenimi pogoji se gradnja nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč za namen stanovanjske gradnje (poligon območje stavbnih zemljišč), širitev katere je mogoča na JZ strani območja. Z zadostnimi odmiki načrtovanih objektov od sosednjih zemljišč širitve stanovanjskih pozidav ne bodo imele negativnih vplivov na predvideno gradnjo.

5.2.2. ZAZIDALNA ZASNOVA:



Grafika 17: Situacija zaidalne zasnove (»PRILOGA 1« dokumenta)

Zazidalno zasnovo se tvori skozi členjenimi stavbnimi masami objektov A, B, C in D, ki so med seboj povezani z notranjimi komunikacijskimi povezavami. Središče tlorisne postavitve predstavlja atrij, okrog katerega se v različnih gabarjih nanizane pozidave.

Dominantna je pozidava objekta A, ki se nahaja na SZ robu pozidave, in ki tudi izsopa po višinskem gabaritu v etažnosti P+2 in se zaključuje z dvokapno streho v smeri JZ-SV.

Proti JV je zasnovana pritlična pozidava dveh objektov (B in C), ki spupaj tvorita kvadratno ploskev, in sta v etažnosti P, z izvedeno ravno zazelenjeno streho. Na zahodnem delu pozidave se pojavlja členjena pozidava 4 lamel D1, D2, D3 in D4, ki se v SV delu priključuje objektoma B in C. Te lamele tvorijo apartmaško naselje. Objekti so pritlični z dvokapnico v smeri JZ-SV, kot objekt A.

TEHNIČNI PODATKI O OBJEKTIH:

OBJEKT A:	
ZASTOPANE DEJAVNOSTI:	namestitveni objekt; oddelek demence in 2 negovalna oddelka, ter servisne dejavnosti
ZAZIDALNA POVRŠINA:	447 m ²
MAX. TLOORISNI GABARIT:	31,75 m X 14,14 m
ETAŽNOST:	P+2
SKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.340 m ²

OBJEKT B:	
ZASTOPANE DEJAVNOSTI:	dnevni center, servisni prostori, ambulanta, terapevtske dejavnosti
ZAZIDALNA POVRŠINA:	711 m ²
MAX. TLOORISNI GABARIT:	30,60 m X 40,51 m
ETAŽNOST:	P
SKUPNA BRUTO POVRŠINA:	578,50 m ²

OBJEKT C:	
ZASTOPANE DEJAVNOSTI:	priređitvena dvorana, recepcija, javni programi, pomožni servisni programi
ZAZIDALNA POVRŠINA:	852 m ²
MAX. TLOORISNI GABARIT:	22,62 m X 40,51 m
ETAŽNOST:	P
SKUPNA BRUTO POVRŠINA:	852 m ²

OBJEKTI D:					
ZASTOPANE DEJAVNOSTI:	Namestitvene kapacitete- aprtmajsko naselje				
Lamela:	D1	D2	D3	D4	SKUPAJ
ZAZIDALNA POVRŠINA:	270 m ²	339 m ²	339 m ²	270 m ²	1.218 m ²
MAX. TLOORISNI GABARIT:	9 X 28,5 m	18,96 X 28,5 m	18,96 X 28,5 m	9 X 28,5 m	65,89 X 28,5 m
ETAŽNOST:	P	P	P	P	P
SKUPNA BRUTO POVRŠINA:	270 m ²	339 m ²	339 m ²	270 m ²	1.218 m ²

REKAPITULACIJA POZIDAV:	
ZAZIDALNA POVRŠINA:	3.228 m ²
MAX. TLOORISNI GABARIT:	69,01 m X 65,89 m
ETAŽNOST:	P+2
SKUPNA BRUTO POVRŠINA:	3.988,50 m ²

SPLOŠNI PODATKI:				
DEJAVNOSTI:	Dejavnosti v skladu s klasifikacijo o razvrščanju objektov po CC-SI			
PROGRAM:	CC-SI 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine			
	CC-SI 11301	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (apartmajski naselje v delu namenjenemu za domsko nastanitev)		
	V deležu 192,57 m ² površine = 5,29%			
	CC-SI 11302	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – domovi za starejše		
	V deležu 2.517,74 m ² = 69,23%			
	CC-SI 1264 Stavbe za zdravstveno oskrbo			
	CC-SI 12640	Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulanta v sklopu doma		
	V deležu 57,99 m ² = 1,59%			
	CC-SI 121 Gostinske stavbe			
	CC-SI 12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev – apartmajsko naselje namenjeno za bivanje		
	V deležu 372,15 m ² = 10,22%			
	CC-SI 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitveno dejavnost			
	CC-SI 12301	Trgovske stavbe, samostojna prodajalna v sklopu centra		
	V deležu 33,68 m ² = 0,92%			
	CC-SI 123304	Stavbe za storitvene dejavnosti , frizerski salon, pedikerski salon		
	V deležu 19,48 m ² = 0,53%			
	CC-SI 1220 Poslovne in upravne stavbe			
	CC-SI 12201	Stavbe s pisarnami		
	V deležu 61,08 m ² = 1,68%			
	CC-SI 126 Stavbe splošnega družbenega pomena			
	CC-SI 12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo – dvorana za družabne prireditve – amfiteater medgeneracijskega centra		
	V deležu 383,46 m ² = 10,54%			
GRADNJA NA ZEMLJIŠČIH:	Gradnja objektov se bo izvajala na območju naslednjih zemljiških parcel			
		parcela	k.o.	velikost parcele
	1.	167/1	669 Lovrenc na Pohorju	6.675 m ²
	2.	167/4	669 Lovrenc na Pohorju	130 m ²
	3.	167/5	669 Lovrenc na Pohorju	1.412 m ²
	SKUPAJ:		8.217 m²	
REGULACIJE	Za območje gradnje veljajo pogoji določeni z Odlokom o prostorsko ureditvenimi pogoji za naselje Lovrenc na Pohorju (MUV Štajerske in koroške regije št. 31/2002 IZRAČUNAJO SE NASLEDNJI PROSTORSKI REGULACIJSKI ELEMENTI:			
FZ - FAKTOR	PUP ne predpisuje FZ, se pa podaja zgolj informativno.			

<p>POZIDANOST I</p>	<p>Faktor zazidanosti parcele je razmerje med tlorisno površino pritličja in površino gradbene parcele. Z površino zemljišča se uporabi velikost območja obdelave zemljiške parcele 167/1, 167/4, 167/5 k.o. 669 Lovrenc na pohorju = 8.217 m² Zazidana površina vseh objektov objektov znaša 3.228,00 m².</p> $FZ = \frac{\text{TLORISNA POVRŠINA PRITLIČJA-ZAZIDALNA POVRŠINE}}{\text{POVRŠINA GRADBENE PARCELE}}$ $FZ = \frac{3.228,00}{8.217,00} \quad FZ = 0,33$ <p><u>Faktor pozidanosti je po dokaznem računu 0,41.</u></p>																																								
<p>FIZ FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA</p>	<p>PUP ne predpisuje FZ, se pa podaja zgolj informativno. Faktor izrabe zemljišča je razmerje med bruto etažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino zemljišča gradbene parcele.</p> <p>Z površino zemljišča se uporabi velikost območja obdelave zemljiške parcele 167/1, 167/4, 167/5 k.o. 669 Lovrenc na pohorju = 8.217 m² Bruto površina vseh objektov objektov znaša 3.988,50,00 m².</p> $FIZ = \frac{\text{SKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA NAD NIVOJEM TERENA}}{\text{POVRŠINA GRADBENE PARCELE}}$ $FIZ = \frac{3.988,50}{8.217} \quad FIZ = 0,449$ <p><u>Faktor izrabe zemljišča je po dokaznem računu 0,48.</u></p>																																								
<p>ODMIKI:</p>	<p>Objekti so od sosednjih zemljišč odmaknjeni :</p> <table border="1" data-bbox="387 1205 1362 1570"> <thead> <tr> <th>stranica</th> <th>parcela</th> <th>k.o.</th> <th>minimalni odmik</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JV</td> <td>164/4</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>26,80 m</td> <td>nepozidano zemljišče</td> </tr> <tr> <td>JV</td> <td>166/1</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>36,20 m</td> <td>nepozidano zemljišče</td> </tr> <tr> <td>JV</td> <td>166/4</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>12,12 m</td> <td>pozidano zemljišče</td> </tr> <tr> <td>SV</td> <td>162/1</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>4,26 m</td> <td>nepozidano zemljišče</td> </tr> <tr> <td>SV</td> <td>162/1</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>4,26 m</td> <td>nepozidano zemljišče</td> </tr> <tr> <td>SZ</td> <td>168/3</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>12,77 m</td> <td>nepozidano zemljišče</td> </tr> <tr> <td>JZ</td> <td>167/2</td> <td>669 Lovrenc na Pohorju</td> <td>4,80 m</td> <td>nepozidano zemljišče</td> </tr> </tbody> </table>	stranica	parcela	k.o.	minimalni odmik		JV	164/4	669 Lovrenc na Pohorju	26,80 m	nepozidano zemljišče	JV	166/1	669 Lovrenc na Pohorju	36,20 m	nepozidano zemljišče	JV	166/4	669 Lovrenc na Pohorju	12,12 m	pozidano zemljišče	SV	162/1	669 Lovrenc na Pohorju	4,26 m	nepozidano zemljišče	SV	162/1	669 Lovrenc na Pohorju	4,26 m	nepozidano zemljišče	SZ	168/3	669 Lovrenc na Pohorju	12,77 m	nepozidano zemljišče	JZ	167/2	669 Lovrenc na Pohorju	4,80 m	nepozidano zemljišče
stranica	parcela	k.o.	minimalni odmik																																						
JV	164/4	669 Lovrenc na Pohorju	26,80 m	nepozidano zemljišče																																					
JV	166/1	669 Lovrenc na Pohorju	36,20 m	nepozidano zemljišče																																					
JV	166/4	669 Lovrenc na Pohorju	12,12 m	pozidano zemljišče																																					
SV	162/1	669 Lovrenc na Pohorju	4,26 m	nepozidano zemljišče																																					
SV	162/1	669 Lovrenc na Pohorju	4,26 m	nepozidano zemljišče																																					
SZ	168/3	669 Lovrenc na Pohorju	12,77 m	nepozidano zemljišče																																					
JZ	167/2	669 Lovrenc na Pohorju	4,80 m	nepozidano zemljišče																																					

5.2.3. UREDITVENA ZASNOVA:

Zasnova ureditve temelji na izhodiščih, s katerimi gradimo identiteto medgeneracijskega središča kot ljudem prijaznega in zelenega okolja.

V ta namen se načrtovane rešitve podrejš naravnim značilnostim in karakteristikam okolja.

Glavno prometno os se načrtuje v podaljšku obstoječe lokalne poti JP 862242, ki poteka na JV delu območja. Glavna dostopna cesta »A« je profila, ki omogoča promet za osebna in tovorna vozila, in poteka po V robu pozidave. Pravokotno na cesto »A« načrtujemo parkirne prostore ter notranjo dostavno cesto, z namenom, da se združujejo prometne površine po enotnem koridorju. Nadalje se

dostopna cesta »A« priključi na novo dostavno ceto C, ki predstavlja novo povezovalno os na SV delu območja in se konča s priključitvijo na javno kategorizirano pot JP82241 na JV.

Objekti so členjene pozidave, zato med njimi nastajajo notranja dvorišča in atriji, ki so urejeni kot zelene površine. Ob apartmajskih enotah D1, D2, D3 IN D4 se uredijo interni vrtovi, ki so zasnovani pripadajoče zunanje površine za vsako apartmajsko enoto posebej. Ob objektih so urejene odprte zelene površine, ki jih točkovno zasadimo z avtohtonimi drevesnimi vrstami. Drevesne zasaditve se pojavljajo znotraj internih dvorišč, atrija in ob novi osi pešpoti, kot točkovne grupacije. Z zasadivami novih z dreves želimo ustvariti ugodno klimo in podobo odprtega prostora. Zasnova bo upoštevala tipe krajinske arhitekture, ki se bo podrejala značilnim vzorcem kraja. Na SZ delu zelenih površin se predvidi namestitev opreme za rekreacijo; izbira tovrstne opreme bo raznolika, njena uporaba pa bo nagovarjala čim širšo populacijo ljudi. Predvidena je ureditev zunanjih igral za predšolske in šolske otroke, opremo in orodja za rekreacijo (fitnes na prostem), orodja za krepitev motoričnih sposobnosti (motorik park), namenjena vsem starostnim skupinam – primerna tudi za izvajanje delovne terapije. Komunikacijske povezave in urbana oprema; predstavljajo urejene poti v območju zazidave ter peš promenadi, ob katerih se namestijo klopi, kašipoti ter druga urbana oprema. Cvetlične grede, zeliščni vrtovi; v povezavi z integriranjem značilnih vzorcev krajine se odprte zelene površine oblikujejo z umestitvijo parkovnih cvetličnih gred, zeliščnih vrtov ter drugo inovativno parkovno ureditvijo, v katero se pri oblikovanju ali izvedbi vključujejo šola, vrtec, varovanci doma, društva inp.

V območju obdelave so načrtovane naslednje zunanje ureditve :

PODATKI O ZUNANJIH UREDITVAH:		
1.	PROMETNE POVRŠINE – DOSTAVNA POT »B«	348 m ²
2.	POVRŠINE ZA PARKIRANJE	460 m ²
3.	INTERNE ZUNANJE KOMUNIKACIJE – PEŠ POTI	343 m ²
4.	NOVA PEŠ PROMENADA	157 m ²
5.	ZELENE POVRŠINE ODDELKA ZA DEMENCO	230 m ²
6.	POVRŠINE ZA REKREACIJO NA PROSTEM, KOT ZELENE POVRŠINE Z ORODJI	420 m ²
7.	ATRIJ	130 m ²
8.	INTERNI ZELENI VRTOVI	1.031 m ²
9.	ZELENJAVNI VRTOVI - VRTIČKANJE	250 m ²
10.	DRUGE ZELENE POVRŠINE OB OBJEKTIH	1.646

V skladu za območje obdelave ni predpisan minimalni delež zelenih površin – ZP, se pa prikazuje zgolj informativno.

Minimalni delež zelenih površin je odstotek zelenih površin od gradbene parcele brez všteti parkirnih površin, poti, tlakovanih dvorišč in asfaltnih površin.

Z površino zemljišča se uporabi velikost območja obdelave zemljiške parcele 167/1, 167/4, 167/5 k.o. 669 Lovrenc na pohorju = **8.217 m²**

Na območju obdelave so predvidene zelene površine v skupni velikosti **3.707,00 m²**.

$$ZP = \frac{\text{ZELENE POVRŠINE}}{\text{POVRŠINA GRADBENE PARCELE}} \times 100\%$$

$$ZP = \frac{3.707}{8.217} \times 100\% \quad ZP = 45,11\%$$

Delež zelenih površin je po dokaznem računu **45,11%**.

5.2.4. ZASNOVA PROMETNE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE:



Grafika 20: Zasnova prometne in gospodarske javne infrastrukture («PRILOGA 4» dokumenta)

6. ARHITEKTURNA ZASNOVA

Arhitekturna zasnova objektov 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
- **Apartmentajsko naselje**, mešani program institucionalnega varstva ter turističnih nastanitev.

6.1. ZASNOVA PROSTOROV ZA IZVAJANJE INSTITUCIONALNEGA VARSTVA

6.1.1. ZASNOVA TIPSKE SOBE:

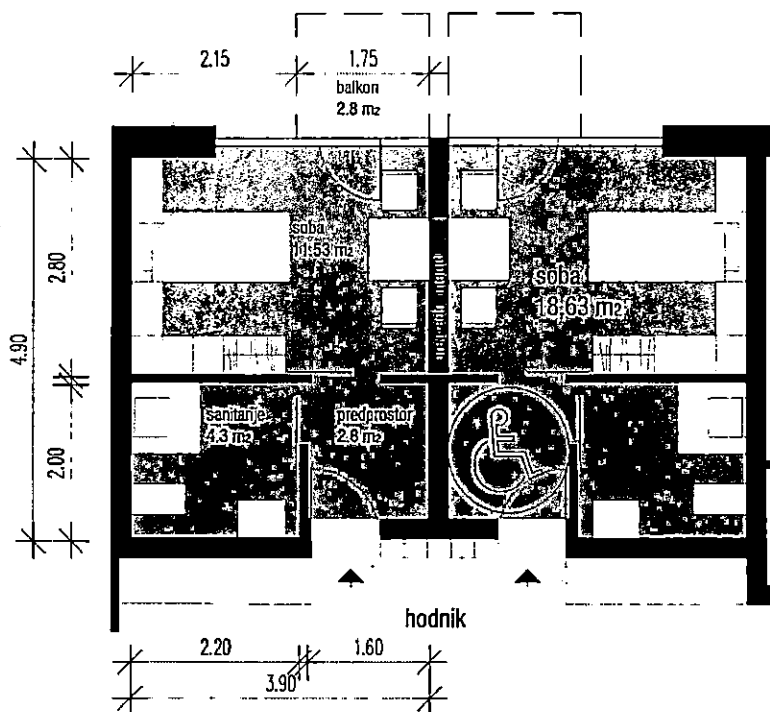
Zasnova tipske sobe povzema minimalne tehnične zahteve iz pravilnika. Oblikuje se kot enoposteljna soba za namestitev 1 varovanca, z možnostjo povezave in preoblikovanja v dvoposteljno sobo preko odstranitve montažnega polnila zidu, ki se predvidi na vsaki mejni steni med posameznima enotama.

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

Tipična 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 zunanji ali notranji 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 m ²	garderobna omara 3x 60/60 cm
sanitarije	3,50 m ²	4,00 m ²	wc školjka z držalom, tuš 100/100 z opornimi ročajmi, umivalnik z ogledalom ter prho, priporoča se montaža opornih ročajev
soba	14,00 m ²	11,53 m ²	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 m ²	miza, stol
SKUPAJ	17,50 m ²	18,63 m ²	



Grafika 21: Zasnova tipske sobe («PRILOGA 5» dokumenta)

6.1.2. 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 Pravilnik 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.

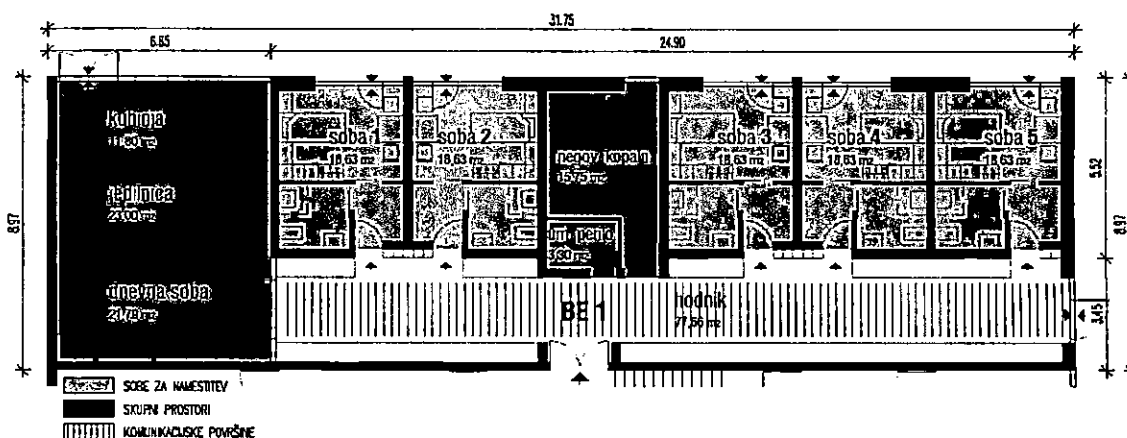
Shranjevanje čistega perila je predvideno na hodniku, kjer so nameščene vgradne omare za čisto perilo. Na konciu povezovalnega hodnika se nahaja večnamenski prostor, v katerem je predvidena namestitev kuhinje z osrednjim pultom, prilagojena za bivanje v gospodinjski skupnosti varovancev. V kuhinji je 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.

»BE 1« Bivalna enota oddelka demence:

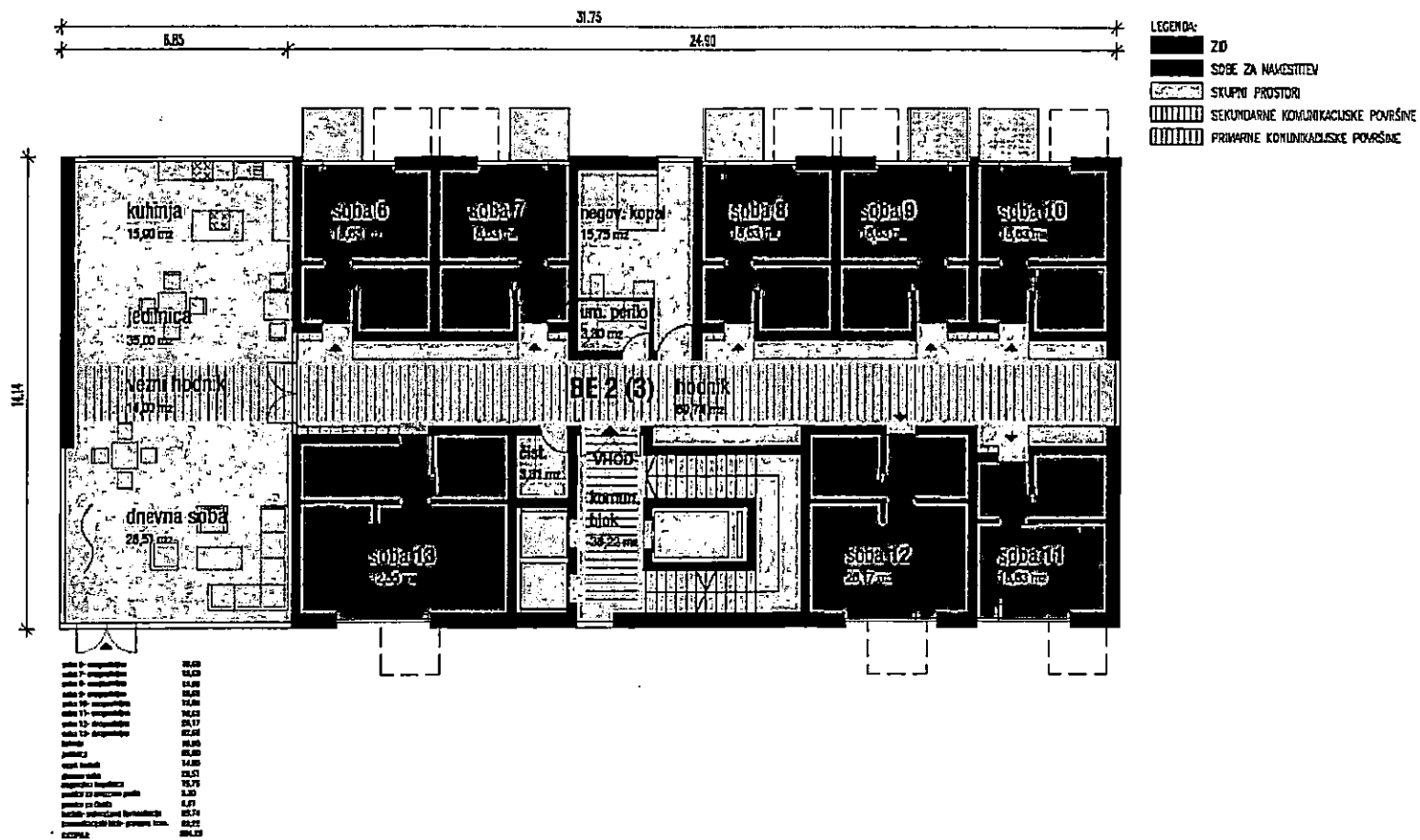
Se nahaja v pritičnem delu objekta za namestitev 5 varovancev. Vsi prostori imajo omogočen dostop na prosto – zelene površine, ki je da je zavarovan z ograjo.

Konfigurator površin bivalne enote B1:

PROSTORI	VELIKOST (neto)	OPREMA
Enoposteljne sobe 1-5	93,15 m ²	5 tipičnih enoposteljnih sob
Negovalna kopalnica	15,75 m ²	kopalna kad v specialni izvedbi in z dostopom iz 3 strani, konzolni umivalnik, prha brez kadi, straniščna školjka.
Prostor- umazano perilo	3,30 m ²	koši in voziček za zbiranje umazanega perila
Kuhinja – gospodinjska skupnost	11,80 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	23,00 m ²	jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 8 osebe. Razporeditev jedilniškega pohištva omogoča dostop invalidom na vozičku.
Dnevni prostor	21,79 m ²	sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevnice s tv.
Hodnik	77,66 m ²	Omare za čistila, krpe, vgradne omare na hodniku globine 60 cm. Za vsako sobo omara velikosti 200 x 60 cm
SKUPAJ	246,45 m²	



Grafika 22: Bivalna enota B1 – oddelek demence (»PRILOGA 5« dokumenta«)



Grafika 23: Bivalna enota B2 in B3 – negovalni oddelek (»PRILOGA 6« dokumenta«)

»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:

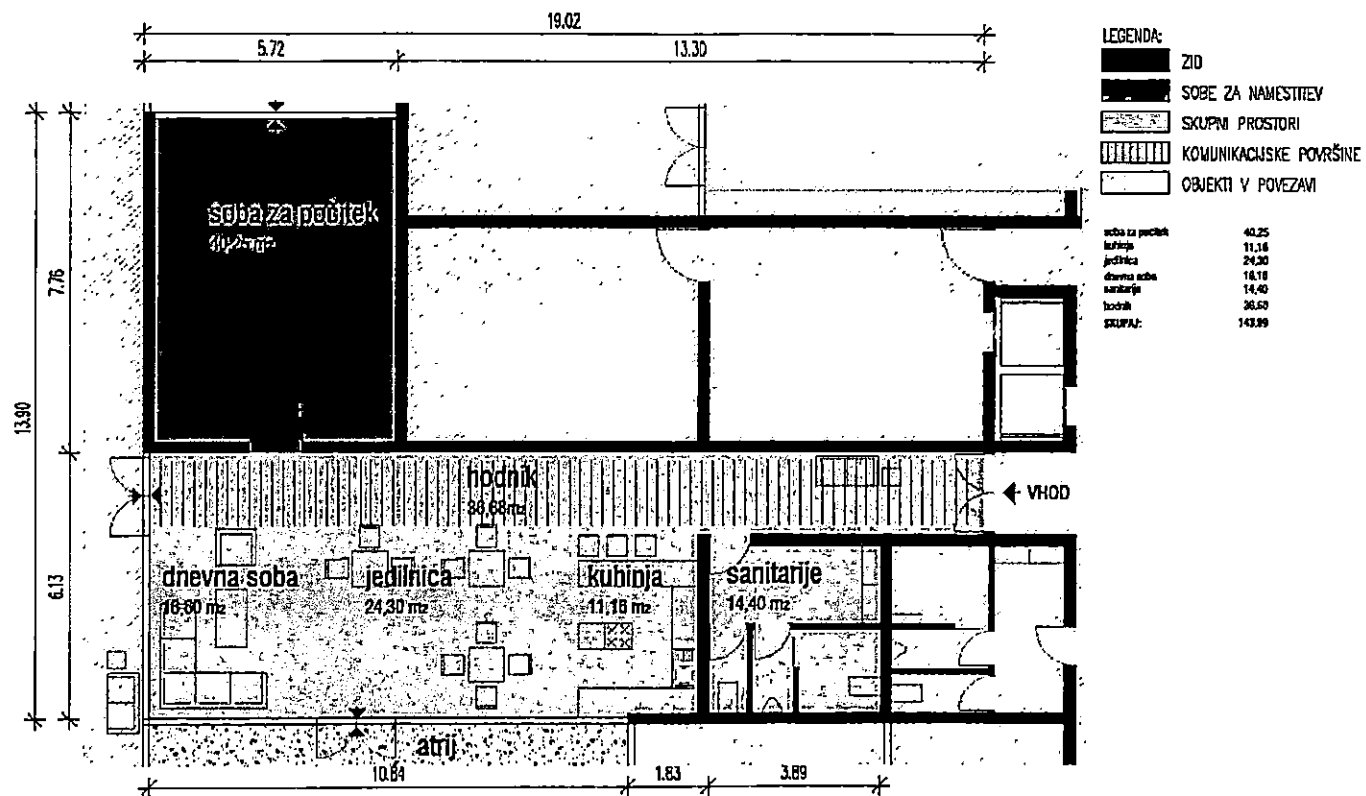
PROSTORI	VELIKOST	OPREMA
Enoposteljne sobe 6-11	6 X 18,63 m ²	6 tipičnih enoposteljnih sob
Dvoposteljna soba 12	26,17 m ²	Podvojena oprema enoposteljnih sob
Dvoposteljna soba 13	32,55 m ²	Podvojena oprema enoposteljnih sob
Kuhinja – gospodinjska skupnost	15,90 m ²	kuhinjski sestav v dolžini 6,00 z vso kuhinjsko opremo, priborom z večjo hladilno omaro, pomivalnim koritom, pomivalnim strojem, prilagojenim kuhinjskim pultom s štedilnikom in napo.
Jedilnica	35,00 m ²	Jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 10 oseb. Omogočen dostop invalidom na vozičku.
Dnevni prostor	28,51 m ²	sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevne sobe s tv.
Negovalna kopalnica	15,75 m ²	kopalna kad v specialni izvedbi in z dostopom iz 3 strani, konzolni umivalnik, prha brez kadi, straniščna školjka.
Prostor -umazano perilo	3,30 m ²	koši in voziček za zbiranje umazanega perila
Prostor za čistila	3,31 m ²	omara
Hodnik	69,74 m ²	Omare za čistila, krpe, vgradne omare na hodniku globine 60 cm. Za vsako sobo omara velikosti 200 x 60 cm
Komunikacijski blok	38,22 m ²	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 m ²	postelja 90 × 210 cm, z možnostjo nastavitve višine, nočna omarica, pritrjen predalnik 80 cm od tal,
Kuhinja – gospodinjska skupnost	11,16 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	24,30 m ²	jedilnica za varovance z namestitvijo jedilniških miz za 10 oseb. Omogočen dostop invalidom na vozičku.
Dnevni prostor	16,80 m ²	sedežna garnitura za 7 oseb s klubsko mizico, pohištveni sestav dnevne sobe s tv.
Sanitarije	14,40 m ²	Wc kabina, umivalnica, garderoba
Hodnik	36,68 m ²	Omare za čistila, krpe
SKUPAJ	143,59 m²	



Grafika 23: Bivalna enota B4 – dnevni center (»PRILOGA 7« dokumenta«)

6.1.3. 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 služijo varovancem in obiskovalcem.

Arhitekturo 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 zrverčanje 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	

6.2. ZASNOVA MEDGENERACIJSKEGA CENTRA – JAVNI PROGRAMI

Medgeneracijski center predstavlja 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 predstavlja 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 zunanem 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 m ²	Predstavlja glavno povezovalno komunikacijsko os
Predprostor- vhod	7,40 m ²	Služi kot vetrolov glavnega vhoda
Kavarna	40,72 m ²	Predvidena mima gostinska dejavnost kot kavarna, ki je odprtega tipa z zunanjo teraso ob glavnem vhodu
Kozmetični/pedikerski salon	19,48 m ²	Sestavljen iz dve prostorov za ločeno izvajanje programa. Salon je odprtega tipa
Večnamenska pisarna	26,22 m ²	Opremljena s pisarniškim pohištvo ter računalnikom za delovanje različnih društev in organizacij. Ne gre za stalni sedež posameznega društva ali organizacije.
Market / trafika	33,68 m ²	Namenjen osnovnim artiklom ter trafika
Večnamenski kabinet in pisarna	34,86 m ²	Za delovanje različnih društev in organizacij. Ne gre za stalni sedež posameznega društva ali organizacije.
Sanitarije za obiskovalce	23,84 m ²	Ločeni za Ž/M
Večnamenska dvorana	296,16 m ²	Namenjena za organizacijo prireditev z možnostjo postavitve do 140 sedežev ali pa kot prostor za dogodke, srečevanje, druženje....
Večnamenski prostor/oder	21,20 m ²	Namenjena za izvajanje manjših dogodkov, vadb inp, i kot oder v primeru prireditev. Prostor je opremljen z multifunkcijskimi napravami.
Zaledni hodnik	36,10 m ²	Med večnamenskim prostorom in servisnimi prostori
Prostor za opremo	17,50 m ²	Namenjen za opremo iz večnamenske dvorane/odra
Skladišče	19,42 m ²	Skladišče tehničnega materiala
Prostor za vzdrževalca	21,65 m ²	Kot pisarna in priročna delavnica
Skladišče opreme/materi.	44,68 m ²	Centralno skladišče opreme in materiala za celoten center
Pisarna za zaposlene	14,14 m ²	Namenjena zaposlenim v centru
Pisarna – pomoč na d.	19,04 m ²	Opremljena pisarna za izvajanje programa pomoči na domu
SKUPAJ	788,76 m ²	

6.3. 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).

Apartmajsko naselje je prostorsko načrtovano z 4 lamelami D1, D2, D3 in D4, v katerih se nahajajo tipične enote apartmajске sobe. Tipična enota je v enotni velikosti, znotraj nje pa se glede z različno predvideno postavitev dosega izhodišče za apartmajski 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 stanovančev 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.

6.3.1. ZASNOVA APARTMAJSKE ENOTE

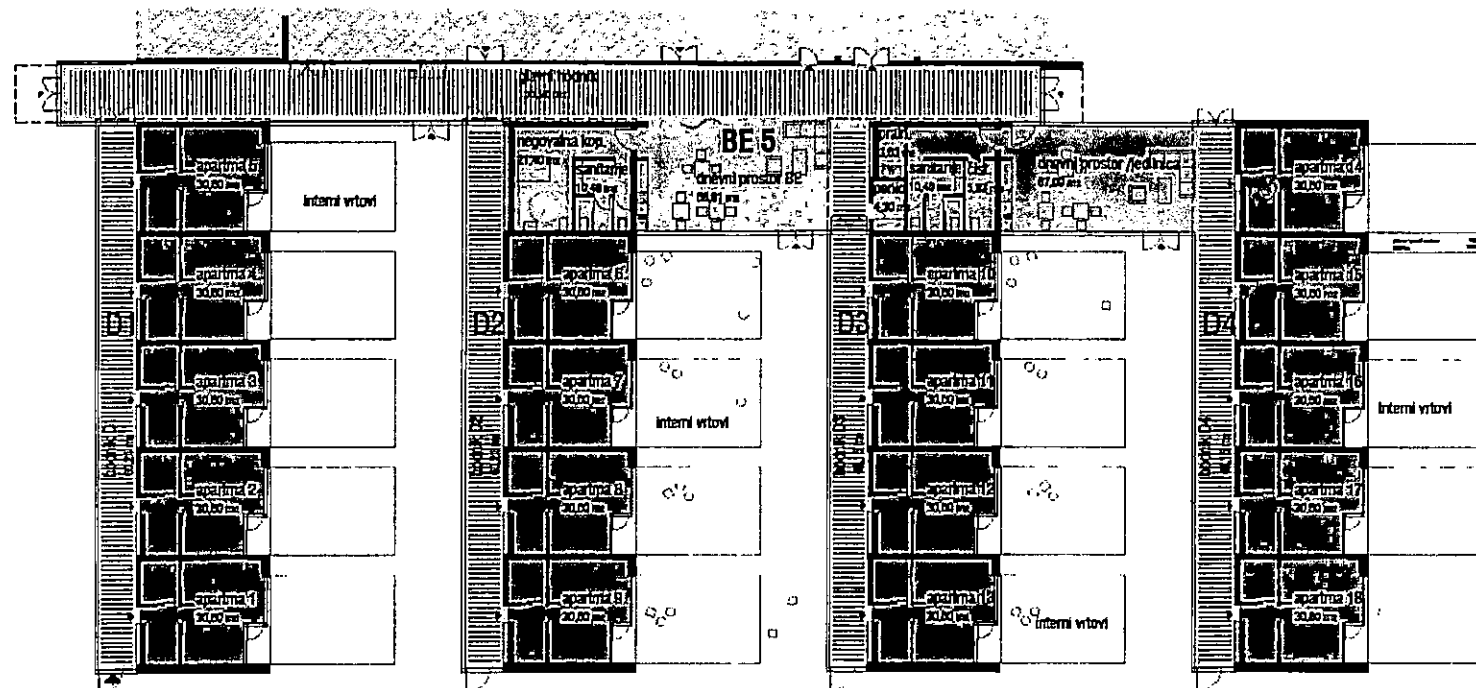
Zasnova apartmaja povzema minimalne tehnične zahteve harmoniziranih pravilnikov. Apartma se zmeraj pojavlja v pritlični izvedbi. Namenjena je vključevanju varovancev v paru z ohranjanjem avtonomije, kar pomeni, da lahko varovanci skrbijo sami zase ali se vključijo v delno ali polno oskrbo doma. Enota je zasnovana tako, da je mogoče opravljati tudi nego stanovančev 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 zunanjimi ali notranjimi senčili. Soba je opremljena z napeljavo za TV, radijem, telefonom, internetom in signalno-klicno napravo.

- **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.
- **Apartma tipa 2;** kot stanovanje namenjeno namestitvi 2 varovanev 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.

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	Koš 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 D4		
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 D4	48,15 m ²	
SKUPAJ LAMELA D4	201,15 m ²	
SKUPAJ	1.115,60 m ²	

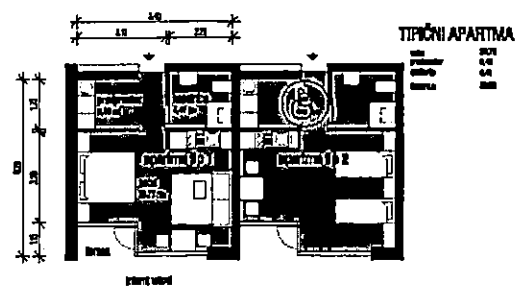


LEGENDA:

- ZID
- APARTMA ZA DOMENKO VARNIKO
- APARTMA ZA TURISTIČNO NASELJE
- APARTMA / MEŠARI PROSTORI
- POMOŠNE BIVALNE ENOTE B
- TURISTIČNI PROSTORI
- PRAMENE KOMUNIKACIJE
- OBJEKTI V POMOČI

APARTMAJSKO NASELJE

glavni hodnik	158,96
LAMELA D1	153,00
apartma 1-5	60,21
hodnik D1	60,21
LAMELA D2	122,40
apartma 6-9	60,21
hodnik D2	60,21
OBVALNA ENOTA B5	21,40
negovna kopalnica	10,46
santarije	58,91
prostori za avtomatsko parko	4,30
LAMELA D3	122,40
apartma 10-13	48,15
hodnik D3	48,15
SKUPNI PROSTORI - TURISTIČNI DEL	3,63
pralnica	10,46
santarije	5,87
prostori za čiščenje	67,09
črni prostori / jedilnica	67,09
LAMELA D4	153,00
apartma 14-16	48,15
hodnik D4	48,15
SKUPAJ	1.918,88









TIPIČNI APARTMA

neto površina	30,71
bruto površina	44,44
koristna površina	38,88

Grafika 26: Apartmajsko naselje (»PRILOGA 10« dokumenta«)

6.4. IZVLEČKI POVRŠIN

6.4.1. KONFIGURATOR POVRŠIN PO OBJEKTIH IN DEJAVNOSTI

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

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	

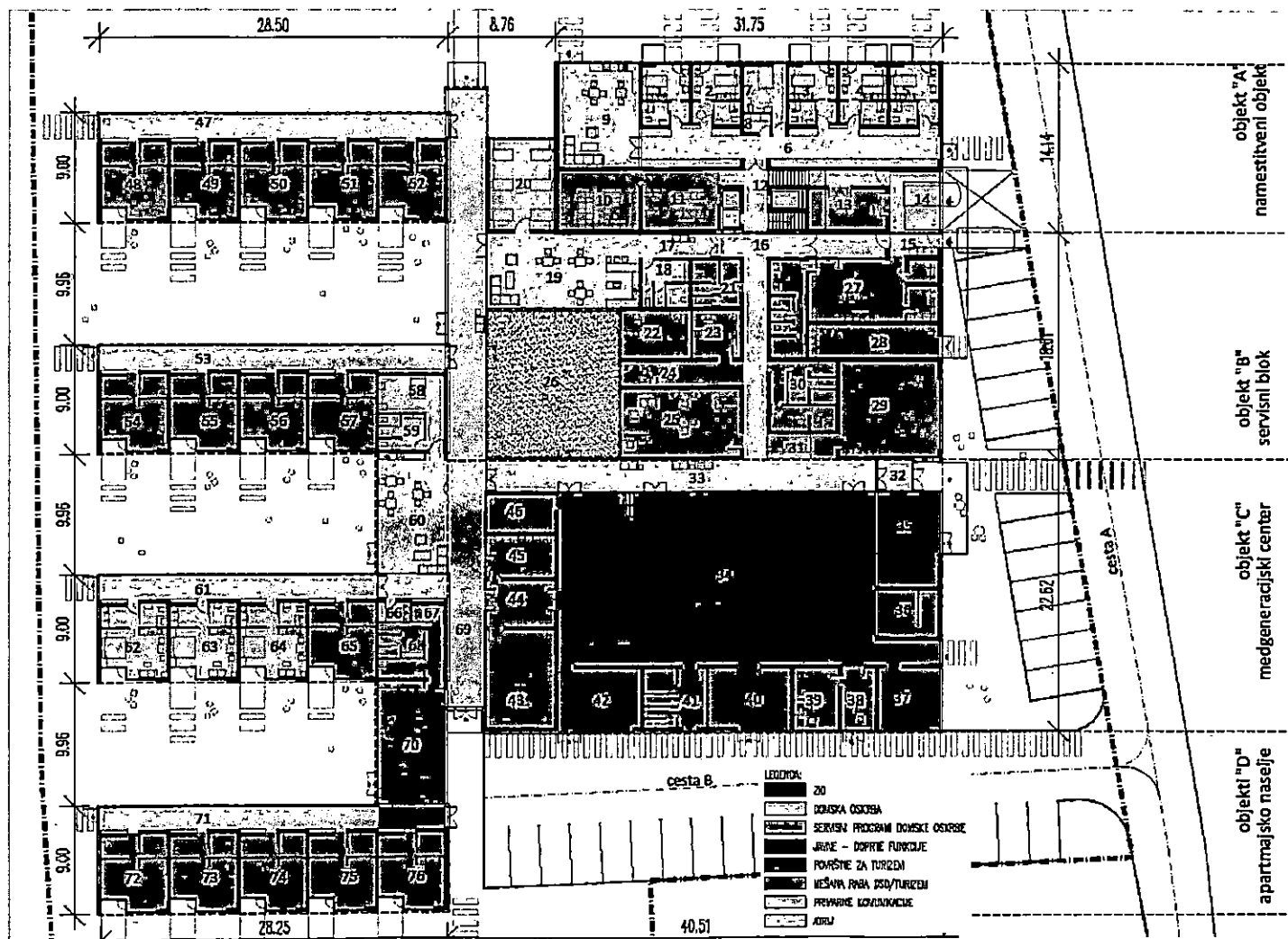
OBJEKT B – SERVISNI BLOK				
REKAPITULACIJA		PROGRAM	POVRŠINA	
NETO POVRŠINA:	549,73 m²	DOMSKA NASTANITEV:	143,59 m ²	
BRUTO POVRŠINA:	578,50 m²	SERVISNE DEJAVNOSTI:	339,77 m ²	
NETO VOLUMEN:	1.621,70 m³	JAVNE FUNKCIJE:	0,00 m ²	
ETAŽNOST:	P	POVRŠINE ZA TURIZEM:	0,00 m ²	
GABARIT:	30,60 m X 40,51 m	MEŠAN 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 MEDCIGINSKEGA 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 m ²	
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 m ²	DOMSKA NASTANITEV:		192,57 m ²
BRUTO POVRŠINA:	1.218,00 m ²	SERVISNE DEJAVNOSTI:		0,00 m ²
NETO VOLUMEN:	3.291,02 m ³	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 m ²	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 PROSTOR 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 m ²	DOMSKA NASTANITEV:		1.473,29 m ²
BRUTO POVRŠINA:	3.988,50 m ²	SERVISNE DEJAVNOSTI:		559,64 m ²
NETO VOLUMEN:	10.732,53 m ³	JAVNE FUNKCIJE:		561,66 m ²
ETAŽNOST:	P+2, P	POVRŠINE ZA TURIZEM:		117,65 m ²
GABARIT:	69,01 m X 65,89 m	MEŠAN PROGRAM:		254,50 m ²
ZAZIDALNA POVRŠINA:	3.228,00 m ²	KOMUNIKACIJE:		671,41 m ²



Grafika 27: Shema površin po dejavnosti v MGS (»PRILOGA 11« dokumenta«)

6.5. ZASNOVA PROMETNE IN PRIMARNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

6.5.1. PROMETNA INFRASTRUKTURA

CESTE:

Glavni dostop se predvidi v podaljšku lokalne poti JP 862242, ki izhaja iz LP 82241 in se priključuje na državno cesto DC 1270. Obstoječi cestni priključek – križišče DC 1270 in LP82241 se razširi tako, da je mogoče vamo vključevanje prometa in zagotovljeni zadostni zavijalni radiji za osebni in tovorni promet.

Obstoječa kategorizirana pot JP 862242 se do razširi v dolžini cca 40 m na profil 6 m do. Naprej se v smeri SV ob robu objektov zgradi nova glasvna dostopna cesta »A« za dvosmerni promet, ki se konča v desnem zavoju ob robu omočja obdelave. Od tam proti JZ poteka nova dostavna cesta za dvosmerni promet, namenjena dostavi in intervenciji. Cesta »C« se na JZ priključi na kategorizirano cesto JP862211.

Pravokotno na novo cesto »A« se zgradi notranja dostavna sesta »B«, za dostop do parkirnih prostorov in vhoda v JV del objekta.

Vse ceste so urejene v protiprašni izvedbi – z asfaltno plastjo, osne obremenitve, ki je primerna za tovorni promet. Ceste se obroblije s cetnimi betonskimi robniki 20 cm. Ceste se odvodnjavajo z lastno meteorno kanalizacijo, ki se izvede v cestnem svetu.

Dovozne poti znotraj območja obdelave so urejene hierarhično kot asfaltirane vozne površine z enoslojnim asfaltom z dvignjenimi pločniki in klančinami za invalidske vozičke,

Karakteristike cest:

1. Razširitev obstoječe ceste JP 862242	DOLŽINA:	40 tm				
	PROFIL:	6 m				
	VRSTA PROMETA:	dvosmerni				
	POVRŠINA:	250 m ²				
gradnja poteka po:						
parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:	
161	669 Lovrenc na Pohorju	82 tm	230 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	javno dobro	
162/3	669 Lovrenc na Pohorju	40 tm	20 m ²	Privatni lastniki	prenos v javno dobro	
2. nova dostopna cesta »A«	DOLŽINA:	82 tm				
	PROFIL:	6 m				
	VRSTA PROMETA:	dvosmerni				
	POVRŠINA:	540 m ²				
gradnja poteka po:						
parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:	
161	669 Lovrenc na Pohorju	82 tm	430 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro	
162/1	669 Lovrenc na Pohorju	81 tm	110 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro	
3. nova dostavna cesta »B«	DOLŽINA:	54 tm				
	PROFIL:	5 m				
	VRSTA PROMETA:	dvosmerni				
	POVRŠINA:	350 m ²				
gradnja poteka po:						
parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:	
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	54 tm	350 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	Interna cesta objekta	

4. nova dostavna cesta »C«		DOLŽINA:	200 tm		
		PROFIL:	6 m		
		VRSTA PROMETA:	dvosmerni		
		POVRŠINA:	1.160 m²		
gradnja poteka po:					
parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:
160/1	669 Lovrenc na Pohorju	2 tm	3 m ²	Privatna last	prenos v javno dobro
168/2	669 Lovrenc na Pohorju	65 tm	252 m ²	Privatna last	prenos v javno dobro
169/1	669 Lovrenc na Pohorju	65 tm	142 m ²	Privatna last	prenos v javno dobro
168/3	669 Lovrenc na Pohorju	25 tm	148 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro
171	669 Lovrenc na Pohorju	14 tm	11 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro
172	669 Lovrenc na Pohorju	47 tm	268 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro
173/2	669 Lovrenc na Pohorju	16 tm	14 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro
178/1	669 Lovrenc na Pohorju	27 tm	53 m ²	Privatna last	prenos v javno dobro
179	669 Lovrenc na Pohorju	27 tm	107 m ²	Privatna last	prenos v javno dobro
181/2	669 Lovrenc na Pohorju	17 tm	25 m ²	Privatna last	prenos v javno dobro
182	669 Lovrenc na Pohorju	26 tm	73 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	prenos v javno dobro

PEŠPOTI – SPREHAJALNA PROMENADA:

Predvidena je izgradnja peš promenade, ki bo povezovala ključne točke kraja v zaledju glavne osi, in poteka v smeri JZ – SV. Promenada je razdeljena na 4 odseke in je predvidena v širini 3 m, pri čemer jo sestavlja 2 m tlakovani pločnik iz naravnega kamna ali betonskih tlakovcev, zaključen z 5 cm vrtnim robnikom in 1 m zemelji pas proti cesti, v katerem se urejajo drevesne zasadive, v obliki posamičnih drevesnih gnezd.

Karakteristike pešpoti - promenade :

1. odsek »d1«		DOLŽINA:	165 tm		
		POVRŠINA:	417 m²		
OPIS: poteka kot JV rob ob dostavni cesti »C«, in poteka v smeri JZ-SV od JP 86211 mimo MGS					
gradnja poteka po:					
parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:
178/1	669 Lovrenc na Pohorju	39 tm	32 m ²	Privatna last	Služnostna pravica
177/1	669 Lovrenc na Pohorju	15 tm	35 m ²	Privatna last	Služnostna pravica
172	669 Lovrenc na Pohorju	14 tm	30 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
173/2	669 Lovrenc na Pohorju	37 tm	90 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
172	669 Lovrenc na Pohorju	7 tm	21 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
167/2	669 Lovrenc na Pohorju	15 tm	45 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	77 tm	157 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	primarna parcela
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	77 tm	157 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	primarna parcela
2. odsek »d2«		DOLŽINA:	235 tm		
		POVRŠINA:	535 m²		
OPIS: poteka v smeri čez odprti prostor proti površinam šole, in je kot samostojna peš promenada					
gradnja poteka po:					

parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:
162/1	669 Lovrenc na Pohorju	42 tm	126 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
157/1	669 Lovrenc na Pohorju	32 tm	97 m ²	Privatna last	Služnostna pravica
149/1	669 Lovrenc na Pohorju	10 tm	34 m ²	Privatna last	Služnostna pravica
151	669 Lovrenc na Pohorju	63 tm	195 m ²	Privatna last	Služnostna pravica
139	669 Lovrenc na Pohorju	44 tm	50 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
143	669 Lovrenc na Pohorju	15 tm	33 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	

3. odsek »d3«

DOLŽINA: 109 tm
POVRŠINA: 332 m²

OPIS: poteka v smeri čez odprti prostor v smeri SZ do kategorizirane ceste JP862221, kot peš promenada
gradnja poteka po:

parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:
143	669 Lovrenc na Pohorju	109tm	332 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	

4. odsek »d4«

DOLŽINA: 128 tm
POVRŠINA: 368 m²

OPIS: poteka mimo šole v smeri JV do kategorizirane ceste JP82241, kot peš promenada
gradnja poteka po:

parcela	k.o.	dolžina	površina	lastnik	status:
139	669 Lovrenc na Pohorju	7,6 tm	22 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
145/1	669 Lovrenc na Pohorju	87 tm	261 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	
145/3	669 Lovrenc na Pohorju	28 tm	85 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	

PARKIRIŠČA:

Parkirišča za potrebe doma so predvidena za zaposlene, stanovalce in za obiskovalce. Parkirna mesta so umeščena v bližini objektov, vendar v sklopu cestnega sveta (v skladu s prostorsko in prometno rešitvijo). Urgentni dostopi so urejeni v skladu s predpisi. Peš dostop bo omogočen preko novozgrajenih peš povezav, ki bodo primerne tudi za kolesarski promet.

Parkiranje se ureja ob:

- glavni dostopni cesti »A«, kjer se pravokotno na os ceste urejajo parkirišča za potrebe gostov v kapaciteti 6 PM in za potrebe zaposlenih in 6 + 3 PM. Ob cesti »A« je skupno predvidenih 15 PM za osebna vozila ter 1 dostavno mesto za 2 vozili za potrebe dostave centra,
- ob dostavni poti »B«, kjer se pravokotno na os ceste uredijo parkirišča za potrebe gostov v kapaciteti 18 PM.

Vse parkirne površine so izvedene v protišrašni izvedbi obrobljena s cestnimi robniki ter v naklonu za potrebno odvodnjavanje. Parkirna mesta se izvedejo v dimenziji 5,5 x 2,5 m.

Normativ za izračun potrebnega števila parkirnih mest se uporabijo določila Odloka o prostorsko ureditvenimi pogoji za naselje Lovrenc na Pohorju (MUV Štajerske in koroške regije št. 31/2002 s spremembami in dopolnitvami- v nadaljevanju PUP), ki 31. Čl določa:

»Za parkiranje osebnih vozil je treba urediti parkirne površine (parkirne pasove ob voziščih, parkirišča, garaže). Število potrebnih parkirnih mest je treba določiti skladno s tabelo, kjer je število parkirnih mest odvisno od dejavnosti.«

Izračū potrebnega števila parkirnih mest:

DOMSKE NASTANITVE		
normativ	izhodišče	Št. parkirnih mest
1 PM / 10 postelj	45+5=50 postelj	5 PM
MEDGENERACIJSKI CENTER- DVORANA, pri čemer upoštevamo, da je 1/2 sedežev namenjena varovancem in 1/2 za zunanje obiskovalce		
normativ	izhodišče	Št. parkirnih mest
1 PM / 5 sedežev	140 sedežev/ 2= 70 sedežev	14 PM
APARTMAJSKI DEL; 1/2 ZAJETA V DOMSKI NASTANITVI		
normativ	izhodišče	Št. parkirnih mest
1 PM / 3 postelje + 1 PM / 4 sedeže v restavraciji+ 1 PM / 2,5 zaposlenih	49 postelj 49/2, saj gre za mešano dejavnost, del normativa pa upoštevan v točki 1	9 PM
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI		
normativ	izhodišče	Št. parkirnih mest
1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30 m ² neto površine, najmanj 3 PM	do 4 zaposleni = 2PM + cca 60 m ² površine=2PM	4 PM
SKUPAJ		32 PM

Od skupno 32 PM se za potrebe gibalno oviranim zagotovi 10% PM, t.j. 4 PM.

Izgradnja parkirišč se izvede po:				
parcela	k.o.	površina	lastnik	status:
167/5	669 Lovrenc na Pohorju	62 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	primarna parcela
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	398 m ²	Občina Lovrenc na Pohorju	primarna parcela

6.5.2. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe se predvidi izgradnja naslednje komunalne infrastrukture:

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

Čez območje obdelave poteka ob SV robu zemljiške parcele 167/1 k.o. 669 Lovrenc na Pohorju prostozačni VN daljnovod, za katerega se predvidi kabliranje v območju gradnje.

Kabliranje se izvede zemeljsko v dolžini 93 tm, v skladu s pogoji distributerja.

Za objekt se predvidi izgradnja novega NN hišnega priključka v zemeljski obliki v dolžini cca 50 m, s predvideno točko priključitve na obstoječem razdelilnem mestu na robu parcele 167/1 na JV delu območja.

V objektu se predvidi PMO – priključno merilno mesto ter glavna razdelilna omara RO.

Priključna moč se določi s nadaljnji PGD projektni dokumentaciji.

parcela	k.o.	lastnik	status:
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	Občina Lovrenc na Pohorju	Priključno mesto, kabliranje VN voda in izgradnja NN priključka
168/2	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	Kabliranje VN voda

KANALIZACIJA:

Za predvideno gradnjo se predvidi izgradnja novega vodotesnega kanalizacijskega omrežja v ločenem fekalnem in meteornem sistemu:

- Fekalna kanalizacija; se izvede v robu nove ceste »A« v ustreznem preseku ter z reviziskimi jaški, za možnost priključevanja na večih točkah vzdolž objektov MGS. Nova fekalna kanalizacija se izvede v gravitacijskem sistemu proti JV delu območja, in se priključi na obstoječi kanalizacijski sistem v cestnem svetu.
- Meteorna kanalizacija; se zgradi v vodotesni izvedbi in se odvaja ponikovanje na lastnem zemljišču z ustrežno dimenzioniranimi ponikovalnimi komorami. Vse strešne vode se odvajajo preko peskolovov in usedalnikov do ponikovalnice, vse površinske vode parkirišč in cest, pa se v ponikovalnico odvajajo preko lovilcev olj in usedalnikov. Meteorna kanalizacija cest poteka v robu cestnega sveta, ponikovalnice pa se predvidijo izven povoznih površin na primarni parceli.

Izgradnja kanalizacije se izvede po:

parcels	k.o.	lastnik	status:
161	669 Lovrenc na Pohorju	Občina Lovrenc na Pohorju	Izgradnja fekalnega kanala
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	Interna mreža meterome kanalizacije s ponikovalnimi komorami

VODOVOD:

Za objekt je predvidena izgradnja novega vodovodnega priključka v ustreznem preseku. Mesto priključitve na javno omrežje se predvidi na robu parcele 162/1. Od te toče se do objekta zgradi novi vod v DN zemeljski izvedbi v dolžini cca. 62 m. Pred objektom se izvede tipski vodomerni jašek.

Izgradnja vodovodnega omrežja se izvede po:

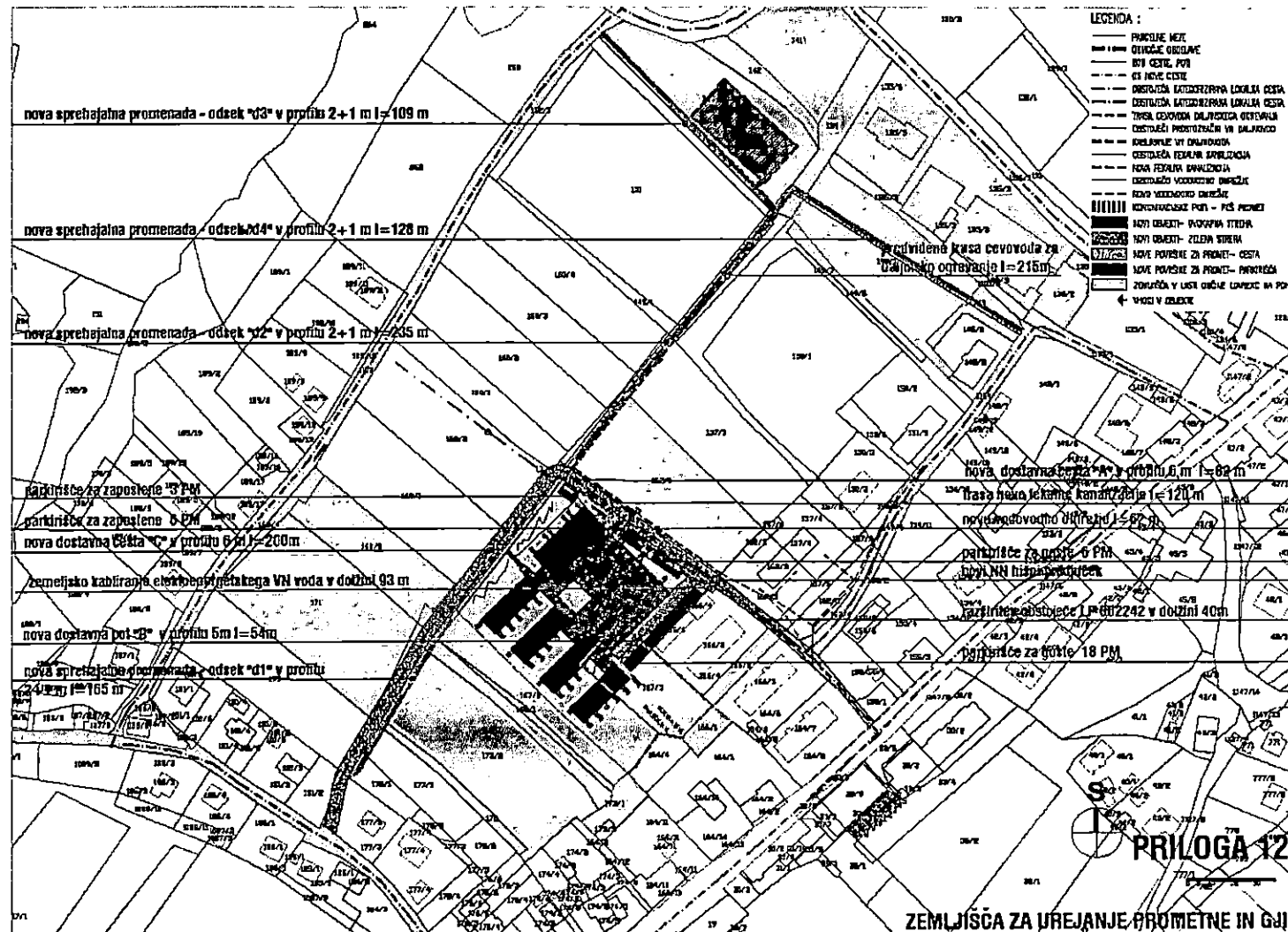
parcels	k.o.	lastnik	status:
162/1	669 Lovrenc na Pohorju	Občina Lovrenc na Pohorju	Priključna točka in novi vod
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	Priključitev ter vodomerni jašek

VROČEVOD:

Ogrevanje objekta se predvidi s priključitvijo na daljinski sistem ogrevanja – centralna kotlovnica na pelete. Od skupne kotlovnice pa do toplotne podpostaje v objektu se zgradi zemeljski vročevod.

Izgradnja vodovodnega omrežja se izvede po:

parcels	k.o.	lastnik	status:
143	669 Lovrenc na Pohorju	Občina Lovrenc na Pohorju	Priključna točka na kotlovnico
149/1	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	potek trase vročevoda
151	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	potek trase vročevoda
157/1	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	potek trase vročevoda
162/1	669 Lovrenc na Pohorju	Občina Lovrenc na Pohorju	potek trase vročevoda
161	669 Lovrenc na Pohorju	Občina Lovrenc na Pohorju	potek trase vročevoda
167/1	669 Lovrenc na Pohorju	Privatno zemljišče	priključitev na toplotno postajo objekta



Grafika 28: Karta poteka prometne in GJI po zemljiščih («PRILOGA 12» dokumenta)

6.6. ZASNOVA GRADNJE IN INŠTALACIJ OBJEKTOV

6.6.1. KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA GRADNJE

Objekti bodo grajeni v skladu z veljavnimi predpisi in standardi, z lokaciji ustrezno potresno stopnjo. Zaradi vzpostavljanja čim višjih bivalnih standardov bodo objekti zgrajeni iz naravnih, ekoloških, človeku prijaznih materialov. Gradnja objektov bo nizkoenergetska.

Za objekte A, B in C je v zasnovi predvidena armiranobetonska skeletna gradnja z uporabo modularnih opečnih zidakov za zidove. Za objekt D je predvidena klasična gradnja z modularno opeko. Medetažne konstrukcije so predvidene v ab izvedbi.

Temeljenje je predvidoma zasnovano na mrežah plitvih armiranobetonskih točkovnih in pasovnih temeljev.

Obodne in notranje stene so predvidene iz montažnih armiranobetonskih elementov zaradi enostavnejše, kvalitetnejše in hitreje gradnje.

6.6.2. ELEKTROENERGETSKA IN TELEKOMUNIKACIJSKA ZASNOVA

Jaki tok:

- komunalni priključki elektro energetskega napajanja,
- elektro energetskega razvod,
- agregatno napajanje,
- neprekinjeno napajanje UPS,
- razsvetljava (splošna, zasilna, zunanja),
- moč (vtičnice, el. priključki tehnološke opreme, el. priključki ogrevanja, prezračevanja in hlajenja, el. priključki kotlovnice).

Šibki tok:

- komunalni priključki telefonije in kableske televizije,
- telekomunikacijski razvodov tel. centralo, telefonskimi aparati ter taxi,
- televizija,
- ozvočenje,
- električne ure,
- javljanje požara,
- javljanje plina,
- proti vlomno varovanje,
- svetlobno klicni sistem iz sob oskrbovancev.

Elektroenergetsko omrežje:

Za predvideno gradnjo objektov bo potrebno predvideti zadostno električno odjemno moč iz distribucijskega omrežja. V ta namen bo potrebno zgraditi nov nizkonapetostni priključni kablovod ter predvideno novo TP postajo.

Instalacije:

Elektroenergetski razvodi v objektu so predvideni po energetskih jaških in kanalih z predvidenimi nišami ali prostori za namestitvev podrazdelilcev kateri bodo dostopni samo pooblaščenim osebam ter izvedeni v požarno vami izvedbi. V objektu se predvidi glavna jakotočna in glavna šibkotočna vertikala, ki sta dostopni v primeru kasnejših razširitev.

Splošna razsvetljava:

Pri projektiranju splošne razsvetljave v objektih je potrebno upoštevati standarde in priporočila SDR PR4/1, PR4/2, 2004 ter SIST EN 12464. Pri projektiranju se upošteva uredba o učinkoviti rabi energije v zgradbah. V večini se izbere svetilke s fluorescenčnimi T5 sijalkami, z namenskimi rastrji in elektronskimi predstikalnimi napravami. V pomožnih in stranskih prostorih se predvidi svetilke z varčnimi sijalkami. V prostorih kjer je predpisana nižja osvetlitev, se predvidi LED svetilke. Prižiganje v prostorih se predvidi namensko pred vhodom v prostore s stikali. V sanitarijah in hodnikih kjer ni daljšega zadrževanja se predvidi prižiganje preko senzorja prisotnosti.

Zunanja razsvetljava:

Za osvetlitev določenih zunanjih površin se predvidi namenske svetilke. V večini se predvidi osvetlitve z LED svetilkami. Pri načrtovanju se upošteva uredba o mejnih vrednostih, svetlobnega onesnaževanja okolja. Osvetlitev javnih peš poti se osvetli s kandelaberskimi svetilkami. Način osvetlitve teh površin in izbor svetil mora biti kot celota usklajen za kompleks kot celoto.

Varnostna razsvetljava:

V objektu se predvidi varnostna zasilna razsvetljava po komunikacijskih poteh, pri tem se upošteva zahteve študije požarne varnosti. Predvidi se svetilke z lastnim baterijskim napajanjem z avtonomijo 1h, ter splošne svetilke z vgrajenim EM modulom

Telekomunikacijsko omrežje:

Investitorju se prepusti odločitev o izbiri naročniške centrale oziroma priklop na sistem telefonije. Priključek objekta na krajevno TK omrežje bo izveden na komunikacijskem vozlišču ki bo lociran v prostoru tehnike. V objektu bo izveden razvod strukturnega ožičenja.

Instalacija priključkov:

Število in mesto vtičnic po prostorih je prilagojeno potrebnemu – projektiranemu programu. Po potrebi se izvede ogrevanje odtokov in žlebov na strehi.

Instalacija antenske naprave (CATV):

Predvidi se priključek na CATV.

6.6.3. STROJNE INŠTALACIJE

Predvidene ureditve:

- kotlovnica predvidoma z uporabo toplotne črpalke, dodatno kurjene z zemeljskim plinom
- ogrevanje,
- prezračevanje,
- inštalacija tople in hladne sanitarne vode,
- notranja vertikalna in horizontalna kanalizacija,
- notranja in zunanja hidrantna mreža, o hišni priključek plina in vodovoda.

Ogrevanje:

Transmisijski izračun se izdela po DIN 4701/83 z upoštevanjem lokalnih razmer. Računska minimalna temperatura se izbere po veljavni klima karti RS.

Notranje temperature so glede na veljavne predpise orientacijske:

-	stopnišča, hodniki	18°C
---	--------------------	------

-	skupne sanitarije	18°C
-	pisarne, bivalni prostori	20°C
-	sobe	22-24°C
-	sobe nepokretni, kopalnice s tušem	22-24°C
-	zdravniške ordinacije, fizioterapija	22-24°C
-	kopalnice s kopalnimi kadmi	24°C

Posamezne ogrevalne sisteme so med ločene in razdeljene na posamezne prostorske celote - coniranje objekta in funkcionalne celote. Regulacijo temperature pretoka grelnega medija posameznih ogrevalnih vej se izvede v odvisnosti od zunanje temperature.

Sistem ogrevanja sob je predviden z radiatorskim sistemom z dvocevnim razvodom iz cevi iz omreženega polietilena, vodenih v estrihu. Razdelilniki se po možnosti namestijo v hodnikih. Ogrevanje skupnih prostorov - avle, sanitarij, hodnikov - komunikacij, so predvideni s sistemom talnega ogrevanja položenega na systemske plošče. Za sistem talnega ogrevanja se uporabljajo cevi iz omreženega polietilena (cevi odporne na difuzijo kisika).

Radiatorji bodo opremljeni z izpustnimi in odzračenimi pipicami, na povratku z radiatorskimi zapirali in na predtoku z ventili s prednastavitvijo ter termostatskimi nesnemljivimi glavami. Odzračenje sistema ogrevanja se predvidi z odzračenimi lončki z izpustnimi pipicami na najvišjih mestih oz. s centralnim sistemom odzračenja.

Prezračevanje:

Prezračevanje sob in upravnih prostorov bo naravno z odpiranjem oken in prisilno s centralnim sistemom prezračevanja.

Prezračevanje sanitarij in garderob ter ostalih nečistih prostorov (čistila, shramba,...), ki nimajo zunanjih oken, bo izvedeno s prisilnim odvodom zraka tako, da je v teh prostorih dosežen podtlak oz. preprečeno sirjenje smradu iz teh prostorov. Zajem zraka bo skozi izenačevalne rešetke v vratih iz sosednjih prostorov, ki so prezračevani naravno ali s prisilnim dovodom in odvodom zraka. Prezračevanje kuhinje in jedilnice oz. večnamenskega prostora, pralnice, prostora za umrle, se predvidi s prisilnim odvodom in dovodom zraka.

Za odvod zraka iznad termičnega dela kuhinje se predvidi kuhinjska napa vgrajena v integriran strop oz. energetsko varčna napa iz nerjaveče pločevine. Izpih se predvidi nad streho. Prezračevalni kanali bodo v plinotesni izvedbi izdelani iz nerjaveče pločevine. Za pripravo zraka prisilnega - kontroliranega prezračevanja se v skladu s pravilnikom o racionaini rabi energije koristijo klima naprave, ki imajo vgrajene sisteme za koriščenje energije odpadnega zraka in regulacijo, ki omogoča nastavitvev parametrov vpihovanega zraka in sistem nočnega podhlajevanja ter možnost daljinskega krmiljenja.

Kanali za distribucijo zraka bodo izdelani iz pocinkane oz. aluminijaste pločevine, kvadratne oz. okrogle oblike in vodeni tako, da ne motijo namembnost prostora.

Elementi za distribucijo zraka so opremljeni tako, da omogočajo nastavitvev količin vpihovanega oz. odsesanega zraka na posameznem elementu in dosegajo ustrezno distribucijo - hitrosti in razporeditev zraka v prostoru.

Distribucijski elementi za vpih zraka bodo praviloma vezani na kanal preko odcepov iz gibljivih kanalov. Prezračevanje pralnice je potrebno uskladiti z zahtevami tehnologije oz. tehnološkega projekta.

Inštalacija tople in hladne vode:

- za potrebe objekta se predvidi priključek na zunanje komunalno omrežje v skladu z zahtevami distributerja, se dimenzionira za potrebe porabe hladne in tople sanitarne vode ter potrebe protipožarnega varstva,
- priprava tople vode se predvidi centralno s kombiniranim grelnikom z akumulacijo vode, ki ustreza porabi, predvidi se locen razvod sanitarne tople vode za kuhinjo in pralnico ter ostali del objekta,
- temperatura sanitarne tople vode za kuhinjo in pralnico - 60°C,
- temperatura sanitarne tople vode za ostali del objekta - 45°C,
- sanitarna oprema se izvede s podometnimi izplakovalniki, konzolnimi školjkami na višini 45 - 50 cm od tal, enoročnimi baterijami s keramičnim tesnjenjem in prsnimi cevmi ob steni z možnostjo nastavitve po višini,
- pisoarji v skupnih sanitarijah bodo opremljeni z izplakovanjem preko foto senzorjev,
- interno hišno omrežje hladne in tople vode se izvede s cevmi iz umetnih mas oz. ALU plast cevmi,
- v prostoru za umrlega je umivalnik z armaturo,
- skupni razvod sanitarne hladne vode in notranje hidrantne mreže z jeklenimi cevmi po sistemu vezave, ki onemogoča zastajanje vode v omrežju in v skladu s požarnim elaboratom oz. Pravilnikom o notranji hidrantni mreži.

Kanalizacija:

- Za odvod fekalnih in odpadnih vod se v projektu obdela celotna vertikalna hišna kanalizacija do priključka na jaške zunanje kanalizacije, ki je vezana na zbirni kolektor,
- kanalizacija kuhinje se izvede ločeno iz cevi in se na zunanjo kanalizacijo priključi preko lovilnika maščob,
- kanalizacijo pralnice se prilagodi tehnologiji pralnice (material, odtoki,...),
- vertikalna kanalizacija, razvodi v sanitarijah se izvedejo s PP kanalizacijskimi cevmi in fazonskimi kosi,
- vertikalno kanalizacijo se na horizontalni razvod priključi preko čistilnega kosa, ki je dostopen preko ventilskih vratc,
- vsaka fekalna vertikala se podaljša z odzračno cevjo nad streho, kjer se zaključi z odzračno kapo,
- v prostoru umrlega je odtok v tleh,
- vsi sanitarni elementi se na kanalizacijo priključujejo preko sifonov, povezani z zunanjim jaškom in priključkom na javno kanalizacijsko omrežje ali rastlinsko čistilno napravo.

6.6.4. ENERGETSKA ZASNOVA

Energetska zasnova je zastavljena v treh ravneh. Prva raven je osnovno oblikovanje, predstavlja osnovno oblikovanje stavbe in optimalno izbiro komponent stavbe ob upoštevanju lokacije, klimatskih podatkov in ustrezne orientacije. Naslednjo raven predstavljajo koncepti pasivnega delovanja stavbe, kar pomeni, da stavba z ustreznim delovanjem izkorišča naravne vire energije, ne da bi za to potrebovala električno energijo. Tretjo raven pa predstavlja zasnova aktivnih tehničnih sistemov, ki stavbi zagotavljajo oskrbo z energijo predvsem iz obnovljivih virov, vendar pa za svoje delovanje potrebujejo električno energijo. Cilj predvidene stavbe je v kakovostni in izvorni zasnovi prve in druge ravni do takšne stopnje, da se potreba po aktivnih sistemih pokaže v najmanjši možni meri.

Relief terena v okolici izbrane lokacije omogoča, da bodo sončni žarki dosegli predvideno stavbo. Na južni in vzhodni strani v neposredni bližini nove stavbe ni predvidenih dreves, ki bi zniževale učinkovitost dobitkov sončnega sevanja. Drevesa, ki so predvidena pa so listopadna, katerih listi so poleti sončna zaščita, pozimi ko odpadejo, pa sonce lahko sije na stavbo

Za pregrevanje poleti pa bodo predvidena senčila. V tem smislu je tudi zasnovano toplotno coniranje.

Konstruktivski sistem predstavlja armiranobetonska konstrukcija iz stebrov in plošč. Toplotno izolacijski ovoj je pomaknjen zunaj te konstrukcije sestavljen, ki zapira ogrevane prostore v vseh smereh in po vseh etažah. Ta sistem omogoča akumulacijo toplote v notranje zidove in plošče. V predelu vertikalnih komunikacij je predvidena prekinitvev toplotnih mostov. Za toplotno izolacijo zunanjih zidov je predvidena negorljiva steklena volna. V predelu temeljev pa je predvidena uporaba ekstrudiranega polistirena nad temeljno ploščo.

Predviden prosojni ovoj stavbe bo zagotavljal naravno osvetljenost prostorov z dnevno svetlobo, omogočal vizualno komunikacijo uporabnikov stavbe z zunanostjo in nudil ustrezno toplotno in zvočno zaščito. Z izbrano orientacijo in velikostjo bo predvidena stavba prihranila pri energiji za ogrevanje in ohlajevanje.

Predvideno je izkoriščanje naravnih obnovljivih virov energije za ogrevanje in ohlajevanje stavbe.

Ogrevanje objektov se priključuje na daljinsko ogrevanje s peleti.

6.6.5. POŽARNA VARNOST

Obravnavane gradnje se uvrščajo med požarno zahtevne stavbe, za katero je potrebno izdelat študijo požarne varnosti in pridobiti soglasje od Ministrstva za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje.

Iz navedenega razloga je potrebno v obravnavanem objektu predvideti naslednji koncept požarne varnosti:

- Predvidena je nosilna konstrukcija stavbe z gradbenimi materiali, ki ustrezajo namembnosti objekta in zagotavlja ustrezno stopnjo ognjeodpornosti, kar omogoča varno evakuacijo ljudi in varnost za gasilce,
- Predvidena je razdelitev stavb v ustrezne požarne sektorje, požarno nevarnejših prostorov in evakuacijskih stopnišč pa v požarne celice, kar za določen čas preprečuje prenos požara med posameznimi deli objekta,
- Predvidena je izvedba varnih evakuacijskih poti iz vseh prostorov stavbe na prosto (požarna stopnišča, hodniki),
- Predvidena je vgradnja sistemov aktivne požarne zaščite: varnostna razsvetljave, vgradnja sistema za avtomatsko-ročno odkrivanje in javljanje požara ter krmilni elementi (vgradnja požarnih loput v prezračevalne in klimatizacijske kanale),
- Predvidena je namestitev opreme za gašenje požarov: zunanje hidrantno omrežje (hidranti) v bližnji okolici objekta, ustrezno število in vrste ročnih gasilnikov,
- Predvidene so ustrezne dovozne poti do intervencijskih površin,
- Objekt je v prostor umeščen tako, da so omogočene hitre in uspešne gasilske intervencije. V ta namen so predvidene ustrezne dovozne poti do intervencijskih površin,
- zagotovitev ustreznih dovoznih poti in intervencijskih površin za gasilsko intervencijo pripravo organizacijskih ukrepov (odgovorne osebe, preventivni ukrepi, ravnanje ob požaru itd.),
- Upoštevani predpisi: smernica TSG-1-001:2010 in SZPV 204.

C. PODLAGE ZA INVESTICIJSKO NAMERO

7. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

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.

7.1. OCENA SKUPNE INVESTICIJSKE VREDNOSTI

Ocena investicijske vrednosti se prikazuje na nivo stalnih cen, november 2017

RAZČLENITEV POSTAVK:

I.	ZEMLJIŠČA		
OZNAKA	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		
OZNAKA	POSTAVKA	ENOTA (m ² /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 €/ m ²	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, če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili;)	9,5 %	
IV.	SKUPAJ (od I do J)		513.329,66 €
I. + II. + III. + IV.	SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE		4.946.754,66 €

REKAPITULACIJA TABELE INVESTICIJSKE OCENE

POSTAVKA	VREDNOST
I. ZEMLJIŠČA	20.463,00 €
II. GRADNJA - brez opreme	3.694.594,00 €
II. OPREMA	610.368,00 €
III. OSTALI INVESTICIJSKI STROŠKI	108.000,00 €
III. DDV	513.329,66 €
SKUPAJ	4.946.754,66 €

7.2. RAZČLENITEV INVESTICIJSKE VREDNOSTI PO ZASTOPANIH PROGRAMIH

7.2.1. IZHODIŠČE:

Osnova za pripravo razčlenitve se uprabijo načrtovane neto površine celotne pozidave (objekti A,B,C,D) ter njihova razporeditev glede na zastopan program. Pri izračunu deleža so izvzete glavne komunikacijske povezave, ter zunanje ureditve.

Namen razčlenitve je ugotovitev zastopanosti posameznih programov v shemi Medgeneracijskega središča.

Z.ŠT	PROGRAM	OPIS	POVRŠINA	DELEŽ
1.	PROGRAM INSTITUCIONALNEGA VARSTVA	Vsi prostori namenjeni za izvajanje oskrbe; namestitveni prostori	1.473,29 m ²	49,75%
2.	SERVISNI PROGRAM	S pravilnikom predpisani prostori za delovanje domačega varstva z klicnim centrom	559,64 m ²	18,86%
3.	POVRŠINE ZA TURIZEM	Površine, ki so namenjene izključno za namen turistične ponudbe	117,65 m ²	3,97%
4.	MEŠAN PROGRAM	Površine, za nastanitve (apartmaji), za mešano nastanitev	254,50 m ²	8,58%
5.	VEČNAMENSKA DVORANA	Površine MGC, z dvorano+oder, pomožni prostori, večnamenske pisarne	468,38 m ²	15,79%
6.	JAVNE FUNKCIJE	Lokali, trgovina, večnamenske pisarne	93,28 m ²	3,14%
SKUPAJ			2.966,74 m ²	100%

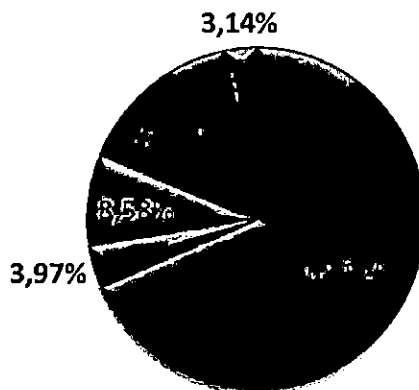
7.2.2. VREDNOST INVESTICIJSKIH VLAGANJ GLEDE NA ZASTOPANE PROGRAME:

Prikazana je izračunana bruto vrednost po stalnih cenah za posamezne programe, upoštevajoč s sorazmerno pripadajočimi stroški skupnih ureditev.

Z.ŠT	PROGRAM	NETO VREDNOST	DDV	SKUPAJ
1.	PROGRAM INSTITUCIONALNEGA VARSTVA	3.037.782,83 €	351.733,83€	3.389.516,66 €
3.	POVRŠINE ZA TURIZEM	176.006,97 €	20.379,18 €	196.386,15 €
4.	MEŠAN PROGRAM (TURIZEM/DSO)	380.387,86 €	44.043,68 €	424.431,54 €
5.	VEČNAMENSKA DVORANA	700.037,80 €	81.054,75 €	781.092,55 €
6.	JAVNE FUNKCIJE	139.209,54 €	16.118,22€	155.327,76 €
SKUPAJ		4.433.425,00	513.329,66 €	4.946.754,66 €

GRAF STRUKTURE INVESTICIJSKIH VLAGANJ GLEDE NA PROGRAM

- INSTITUCIONALNO VARSTVO
- POVRŠINE ZA TURIZEM
- MEŠAN PROGRAM
- VEČNAMENSKA DVORANA
- JAVNE FUNKCIJE



8. PREDVIDEN NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

Občina Lovrenc na Pohorju predvideva načrtovano investicijo izpeljati z iskanjem strateških partnerjev, ki bodo lahko prevzimal 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.

8.1. PREDVIDENI MODEL ZA ISKANJE PARTNERJEV

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, prenovo, 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 pravico, 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.

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 pripravljene vstopati v investicijska vlaganja z namenom ekonomskega razloga za izbran program.

8.2. NAČRTOVANE AKTIVNOSTI V POSTOPKU ISKANJA PARTNERJEV

Za namen iskanja partnerjev za izvedbo investicijske namere se v skladu s predpisi o javno zasebnem partnerstvu predvidi oviren načrt aktivnosti za izvedbo postopka:

TEST JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA:

- priprava javnega poziva potencialnim ponudnikom za realizacijo projekta javno-zasebnega partnerstva;
- identifikacija potencialnih ponudnikov, njihovih specifičnih potreb in interesov;
- izvedba predstavitvenih sestankov s potencialnimi ponudniki in njihova dokumentacija;
- pisna opredelitev rezultatov analize trga in opredelitev možnosti izvedbe projekta kot javno-zasebnega partnerstva.

IZVEDBA PREDHODNEGA POSTOPKA:

- priprava pravne, ekonomske študije;
- priprava terminskega plana in plana aktivnosti do izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
- pri zahtevnejših projektih javno-zasebnih partnerstev se pripravi tudi matrica razdelitve poslovnih tveganj, ki se tudi ekonomsko oceni, pri čemer se izvedejo simulacije realizacije projekta po različnih variantah;
- priprava ocene možnosti izvedbe javno-zasebnega partnerstva glede na vsebino 8. člena ZJZP, vključno s pripravo obrazložitve v postopku njenega sprejemanja;
- priprava odločitve o javno-zasebnem partnerstvu glede na vsebino 11. člena ZJZP (v obliki sklepa občinskega sveta), vključno s pripravo obrazložitve v postopku sprejemanja;
- priprava osnutka vsebine akta o javno-zasebnem partnerstvu oz. koncesijskega akta skladno s 36. oz. 40. členom ZJZP, vključno s pripravo obrazložitve v postopku sprejemanja.

IZVEDBA JAVNEGA RAZPISA ZA IZBOR IZVAJALCA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA:

- izvedba celotnega postopka javnega razpisa z namenom izbora zasebnega partnerja;
- priprava osnutka razpisne dokumentacije;
- izvedba postopka konkurenčnega dialoga ali postopka pogajanj v primerih, ko je to glede na vsebino in predmet javno-zasebnega partnerstva smotno (vključno z zastopanje naročnika v fazi dialoga ali pogajanj s ponudniki);
- odpiranje ponudb oz. vlog prispelih na javni razpis;
- izdelava koncesijske pogodbe oz. pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,

PRIPRAVA KONČNIH DOKUMENTOV:

- pregled in vrednotenje prispelih ponudb oz. vlog;
- poročilo po končanem pregledu in vrednotenju prispelih ponudb oz. vlog;
- priprava osnutka akta izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva;

- morebitni pritožbeni postopek, ki teče zoper akt o izbiri.

PODPIS IN IZVAJANJE POGODB:

- priprava pogodb, ki izhajajo iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- izvajanje pravnega nadzora nad izvajanjem pogodbe;
- evalvacija in revizija projektov javno-zasebnih partnerstev.

8.3. PREDVIDENA VLAGANJA IN VIRI FINANCIRANJA

Tabela predvidene udeležbe Občine Lovrenc na Pohorju v investiciji

	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	Dokumentacija, nadzor	65.000,00	14.300,00	79.300,00
SKUPAJ			4.433.425,00	513.329,66	4.946.754,66

Tabela pričakovanih virov financiranja investicije

OZ 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

8.4. PREDVIDENI 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

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																								