



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka:
Datum:

GMS – 327

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 16. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Seznaniitev z namero za dokapitalizacijo družbe DOM POD GORCO d.o.o.

GRADIVO PRIPRAVIL: DOM POD GORCO d.o.o.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Gregor Žigon, direktor družbe DOM POD GORCO d.o.o.

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor se seznani s prijavo družbe DOM POD GORCO d.o.o. na Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020/4, Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, dne 30.09.2020, in namero Mestne občine Maribor o povečanju osnovnega kapitala družbe DOM POD GORCO d.o.o. s stvarnim vložkom za parcele številka 735/22 in 735/23, obe katastrska občina 660 Studenci, v primeru, da je družba DOM POD GORCO d.o.o. na predhodno navedenem javnem razpisu uspešna.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
KABINET ŽUPANA
Služba za delovanje mestnega sveta

Številka:

Datum:

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 16. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Seznanitev z namero za dokapitalizacijo družbe DOM POD GORCO d.o.o.
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. Predlog za obravnavo – Seznanitev z namero za dokapitalizacijo družbe DOM POD GORCO d.o.o. 3. Investicijska zasnova z dne 31.08.2020 4. Dokument identifikacije investicijskega projekta z dne 02.09.2020 5. Terminski plan izvajanja investicijskega projekta

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Gregor Žigon, direktor	DOM POD GORCO d.o.o.	30.09.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:				
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	MITJA SENEKOVIC, sebičar	SSZ - SPZ	30.9.2020	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	30.9.2020	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

OBRAZLOŽITEV

Seznanitev z namero za povečanje osnovnega kapitala družbe DOM POD GORCO d.o.o. s stvarnim vložkom (parcele številka 735/22 in 735/23; obe k.o. 660 Studenci) v primeru sklenitve veljavne koncesijske pogodbe z Republiko Slovenije za pridobljeno koncesijo za dodatne kapacitete doma za starejše

Družba DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor (v nadaljevanju Družba) se je dne 30.09.2020 prijavila na **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020/4** (v nadaljevanju Javni razpis), ki ga je razpisalo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ) v Uradnem listu, št. 89/2020 z dne 19.06.2020.

Namen prijave je pridobitev koncesije za izvajanje institucionalnega varstva za starejše za dodatnih 68 mest v prizidku k domu za starejše, ki ga namerava Družba izgraditi pod pogojem pridobitve dodatne koncesije za 68 mest izvajanja storitve institucionalnega varstva in sklenitve ustrezne koncesijske pogodbe z Republiko Slovenijo, MDDSZ.

Družba DOM POD GORCO d.o.o. naslavlja na Mestno občino Maribor namero za dokapitalizacijo s stvarnim vložkom oziroma namero za povečanje osnovnega kapitala Družbe s stvarnim vložkom za parcele številka 735/22 in 735/23, obe katastrska občina 660 Studenci na podlagi Pogodbe o povečanju osnovnega kapitala s stvarnim vložkom, vpisu osnovnega vložka in izročitvi stvarnih vložkov družbi DOM POD GORCO d.o.o., podpisane s strani Mestne občine Maribor dne 28.09.2020, ki je bila nujno dokazilo o zadostnosti pogojev glede lastništva zemljišč, zahtevani v razpisni dokumentaciji (številka pogodbe 4780-127/2020; v nadaljevanju Pogodba). V nasprotnem primeru se Družba ne bi mogla prijaviti na Javni razpis, za kar je dal podporo tudi Mestni svet Mestne občine Maribor, na svoji 15.redni seji z dne 07.09.2020. Pogodba je bila sklenjena z odložnimi pogoji:

- a) Da družba DOM POD GORCO d.o.o. sklene veljavno koncesijsko pogodbo z Republiko Slovenijo za dodatne kapacitete doma za starejše (prizidek, dodatnih 68 mest)
- b) Da Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o povečanju osnovnega kapitala s stvarnim vložkom z nepremičninami parcele številka 735/22 in 735/23, vse k.o. 660 Studenci.

Potreba po pridobitvi lastninske pravice za obe navedeni parceli s strani Družbe izhaja iz spremembe Idejne zasnove (pridobljena nova idejna zasnova 31.08.2020), kjer je prizidek načrtovan tako, da posega na parceli številka 735/22 in 735/23, kar ni zahtevala predhodna idejna zasnova.

Glede na kratke roke za začetek izvajanja dejavnosti v prizidku k obstoječemu objektu (najkasneje 31.12.2022) in potrebnih postopkov za ureditev ostalih zadev (sprememba OPPN, izdelava projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, izgradnja objekta) Družba seznanja Mestni svet Mestne občine Maribor z namero o povečanju kapitala s stvarnim vložkom v primeru izpolnjenega pogoja sklenitve koncesijske pogodbe za dodatna mesta izvajanja storitev institucionalnega varstva za starejše.

Vloga vsebuje:

- Predlog za obravnavo na 16. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor – Seznanitev o nameri za dokapitalizacijo družbe DOM POD GORCO d.o.o.
- Idejna zasnova z dne 31.08.2020
- Dokument identifikacije investicijskega projekta z dne 02.09.2020
- Terminski plan izvajanja investicijskega projekta

Obrazložitev razlogov za širitve dnevnega reda MS:

Družba mora za potrebe realizacije izgradnje prizidka k obstoječemu objektu doma za starejše za pridobitev dodatnih 68 mest izvajanja storitve institucionalnega varstva za starejše, na podlagi katere se je dne 30.09.2020 prijavila na Javni razpis, imeti lastninsko pravico tudi na parcelah številka 735/22 in 735/23, obe katastrska občina 660 Studenci, kar v prvotni idejni zasnovi (v skladu s slednjo bi Družba pridobila samo 58 mest) ni bilo potrebno. Nova idejna zasnova z dne 31.08.2020 posega tudi na navedeni zemljišči, a zagotavlja 68 mest in bolj optimalno izvedbo pridobitve dodatnih mest doma za starejše. Na podlagi Pogodbe z Mestno občino Maribor in ob upoštevanju dejstva, da je za vsako povečanje osnovnega kapitala Družbe oziroma dokapitalizacijo potrebno soglasje Mestnega sveta Mestne občine Maribor, Družba seznanja Mestni svet Mestne občine Maribor o nameravani dokapitalizaciji Družbe s stvarnim vložkom, ki ga predstavljata parceli številka 735/22 in 735/23, za izključni namen izgradnje prizidka k domu za starejše v primeru sklenitve koncesijske pogodbe, kot jo definira Pogodba. Družba seznanja Mestni svet o nameri zaradi nemotenega nadaljevanja in uspešne izvedbe vseh postopkov, saj je rok za začetek izvajanja dejavnosti izredno kratek (najkasneje 31.12.2022). O dejanski dokapitalizaciji Družbe s stvarnim vložkom bo odločal Mestni svet Mestne občine Maribor po sklenitvi koncesijske pogodbe Družbe z Republiko Slovenijo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor v prihodnje.



DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o.
Pekrska cesta 56
2000 Maribor

Maribor, 30.september 2020

MESTNA OBČINA MARIBOR

Mestna uprava Maribor

Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

Zadeva: Seznanitev z namero za dokapitalizacijo družbe s stvarnim vložkom

Družba DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor (v nadaljevanju Družba) se je 30.09.2020 prijavila na Javni razpis za podelitev koncesije za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše, številka razpisa 0144-2/2020/4, objavljenem v Uradnem listu, št. 89/2020, z dne 19.6.2020 (v nadaljevanju Razpis) s strani Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ). O tem sta bila obveščena in seznanjena s cilji Družbe glede prijave na Razpis ter zahtevami Razpisa Mestna občina Maribor in Mestni svet Mestne občine Maribor.

Tako Mestna občina Maribor kot Mestni svet Mestne občine Maribor sta že sprejela sklep o seznanitvi Družbe glede prijave in danim soglasjem, da se Družba prijavi na Razpis, saj je širitev kapacitet doma za starejše eden izmed ciljev tako Mestne občine Maribor kot večinskega lastnika Družbe kot Družbe same. Prav tako je Mestni svet Mestne občine Maribor sprejel na 14.redni seji 21.sklep glede dokapitalizacije Družbe s stvarnim vložkom, ki ga predstavljajo parcele številka 735/6, 735/10 in 735/12, vse katastrska občina 660 Studenci. Postopek dokapitalizacije je zaključen, čeprav v tem trenutku še ni vpisa v zemljiško knjigo.

V postopku pridobivanja dokumentacije za prijavo na Razpis je Družba pridobila idejno zasnovo, ki ni pomenila optimalne variante tako z vidika ekonomskega učinka kot števila pridobljenih mest. Navedena idejna zasnova je predvidela postavitve prizidka na način, da bi ta posegal samo na parcelo številka 735/10 (predmet dokapitalizacije) in 735/11, ki je že v lasti Družbe (obe katastrska občina 660 Studenci). Novo idejno zasnovo, ki je bila usklajena z Mestno občino Maribor in potrjena, je izdelal MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor dne 31.08.2020. Nova idejna zasnova posega na parcele številka 735/11, 735/10, 735/12 in dodatno na parceli številka 735/22 in 735/23 (skupna površina je 684 m²), vse katastrska občina 660 Studenci, katerih lastnik je Mestna občina Maribor.

Za izvedbo investicije morata biti dodatni dve parceli, od katerih ena delno že meji na parcelo v lasti Družbe. Za potrebe prijave na Razpis je bila podpisana Pogodba o povečanju osnovnega kapitala s stvarnim vložkom, vpisu osnovnega vložka in izročitvi stvarnih vložkov družbi DOM POD GORCO d.o.o., s strani Mestne občine Maribor dne 28.09.2020, ki je bila nujno dokazilo o zadostnosti pogojev glede lastništva zemljišč, zahtevani v razpisni dokumentaciji (številka pogodbe 4780-127/2020; v nadaljevanju Pogodba). Pogodba je bila sklenjena z odložnimi pogoji:

- a) Da družba DOM POD GORCO d.o.o. sklene veljavno koncesijsko pogodbo z Republiko Slovenijo za dodatne kapacitete doma za starejše (prizidek, dodatnih 68 mest)
- b) Da Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o povečanju osnovnega kapitala s stvarnim vložkom z nepremičninami parcele številka 735/22 in 735/23, vse k.o. 660 Studenci.

Družba še nima informacije o uspešnosti prijave na Razpis, kar pomeni, da koncesijska pogodba še ni podpisana. Družba verjame, da bo na Razpisu uspešna. Izhajajoč iz tega in zaradi izredno kratkih rokov za izvedbo vseh postopkov do najkasnejšega termina za začetek izvajanja storitve institucionalnega varstva v prizidku (to je 31.12.2022), bi želeli **seznaniti Mestni svet Mestne občine Maribor z namero za ponovno dokapitalizacijo Družbe s strani Mestne občine Maribor s stvarnim vložkom, ki bi ga predstavljali parceli številka 735/22 in 735/23.** Dejstvo je, da izvedba investicije ni možna, če ne pridobimo lastništva teh dveh parcel. Parceli številka 735/22 in 735/23, obe katastrska občina 660 Studenci, v skupni izmeri 684 m², sta v lasti Mestne občine Maribor (razvidno iz Rednega izpisa iz zemljiške knjige na dan 16.09.2020). Parceli številka 735/22 in 735/23 predstavljata obstoječe parkirišče in pločnik ob parku ob objektu, kjer se že izvaja institucionalno varstvo.

V skladu s tem **seznanjamo Mestni svet Mestne občine Maribor o nameravani dokapitalizaciji Družbe s stvarnim vložkom, ki ga predstavljata parceli številka 735/22 in 735/23, v primeru, da bi Družba podpisala koncesijsko pogodbo, ki je predmet Razpisa.** Zavedamo se, da bo Mestni svet Mestne občine Maribor odločal o dejanski dokapitalizaciji po izpolnitvi pogoja iz Pogodbe, to je po sklenitvi koncesijske pogodbe, na eni izmed sej Mestnega sveta v prihodnje. Trenutno je za nas pomembno le, da je Mestni svet seznanjen o nameravani dokapitalizaciji, če bi bila sklenjena koncesijska pogodba.

Zahvaljujem se vam za razumevanje in verjamem, da bomo tudi tokrat uspešno uskladili interese za doseganje obojestranske sinergije.

S spoštovanjem



DOM POD GORCO d.o.o.
Bekrska cesta 56, 2000 Maribor
-1-

Gregor ŽIGON

Direktor DOM POD GORCO d.o.o.

Poslati:

- naslovu
- arhiv

Priloge:

- I. Redni izpis iz zemljiške knjige na dan 16.09.2020 (parcele številka 735/22,735/23)
- II. Javni vpogled v podatke o nepremičninah (kataster) za parcele številka 735/22 in 735/23
- III. Izris parcel številka 735/22 in 735/23 iz Javnega vpogleda v podatke o nepremičninah



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.9.2020 - 14:39:51

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 660 735/22

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8832075
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. matična številka: 5883369000
 firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
 naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12919189	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919223	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919206	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919257	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
13058940	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919240	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919274	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
11264736	05.03.2010 09:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 12919189
čas začetka učinkovanja 02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16,

735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/17 (ID 4137907)**
zveza - ID osnovnega položaja:

8832075

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe	12919206
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/16 (ID 106891)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8832075	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12919223
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/11, 735/14, 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/11 (ID 1778346)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8832075	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12919240
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.	
imetnik:	

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/20 (ID 3465645)**
zveza - ID osnovnega položaja:

8832075

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12919257
čas začetka učinkovanja 02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/19 (ID 4976688)**
zveza - ID osnovnega položaja:

8832075

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12919274
čas začetka učinkovanja 02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/11, 735/14, 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5 te k.o.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/14 (ID 3626715)**
zveza - ID osnovnega položaja:

8832075

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 13058940
čas začetka učinkovanja 02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/22 (ID 1673351)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo parkirišča, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike na parc. št. 735/22, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/11, 735/14, 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5 te k.o.

Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 1977/2011 se prenese vpis.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 736/8 (ID 2110763)**

zveza - ID osnovnega položaja:

8832075

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 11264736**čas začetka učinkovanja** 05.03.2010 09:00:00**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/3 (ID 1501979)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 23.2.2010, številka: 465-12/812114-ŽIse vknjiži služnostna pravica za izgradnjo - položitev, vzdrževanje, popravilo, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi ter trajno in neovirano uporabo in nadzor na SN in NN kablovodom od točke A na Kamenškovi ulici do nove TP (537) Pekrska cesta po projektu PGD 31/09-MO.

imetnik:

1. matična številka: 5231698000

firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:

8832075

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.9.2020 - 14:41:13

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 660 735/23

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8832076
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 5883369000
 firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
 naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12919259	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919225	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919242	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
13058942	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919208	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919191	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12919276	02.02.2010 11:42:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 12919191
čas začetka učinkovanja 02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist

vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/17 (ID 4137907)**
zveza - ID osnovnega položaja:

8832076

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe	12919208
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/16 (ID 106891)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8832076	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12919225
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/11, 735/14, 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/11 (ID 1778346)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8832076	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12919242
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda,	

NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/20 (ID 3465645)**
zveza - ID osnovnega položaja:

8832076

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe	12919259
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/16, 735/17, 735/19 in 735/20 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/19 (ID 4976688)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8832076	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12919276
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda, javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/11, 735/14, 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/14 (ID 3626715)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8832076	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	13058942
čas začetka učinkovanja	02.02.2010 11:42:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 660 STUDENCI parcela 735/23 (ID 2008976)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, št. 465-12/812114-ŽI, z dne 26. 1. 2010, se vknjiži služnostna pravica za gradnjo in uporabo pločnika in sprehajalne poti, kolesarske steze, vodovoda, sanitarne vode, plinovoda,	

javne razsvetljave, sanitarne kanalizacije, padavinske kanalizacije, TK kanalizacije, CATV kanalizacije, vročevoda, NN priključka - elektrike ter zasaditev, urejanje, vzdrževanje ter uporabo drevoreda na parc. št. 735/23, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 735/11, 735/14, 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5 te k.o.

Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 1977/2011 se prenese vpis.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 660 STUDENCI parcela 736/8 (ID 2110763)**

zveza - ID osnovnega položaja:

8832076

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Odjava | Portal prostor

Javni dostop



napredno iskanje

Šifra katastrske občine
660Ime katastrske občine
STUDENCIŠtevilka parcele
735/22

Številka stavbe

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega
prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna številka in dodatek

Identifikator GJI



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	735/22	490	DA	0,00	€	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 660 Številka parcele 735/22

POVRŠINA PARCELE (M2)	490
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja prometne infrastrukture	490

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	1/1	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavalec

Išči

>> Surobno iskanje

>> Pomoč



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI Ceste



Išči



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Maribor
Naselje	Maribor
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	2000 Maribor
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Studenci
Volišče - državni zbor	Dom pod gorco, Pekrska c. 56
Volišče - lokalno	Dom pod Gorco, Pekrska c. 56
Šolski okoliš	SK ŠO 070150 070160
Statistična regija	Podravska
Upravna enota	Maribor
Območna geodetska uprava	Maribor



Odjava | Portal prostor

Javni dostop



napredno iskanje

Šifra katastrske občine
660Ime katastrske občine
STUDENCIŠtevilka parcele
735/23

Številka stavbe

Številka dela stavbe

Številka stanovanja / poslovnega
prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna številka in dodatek

Identifikator GJI



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
660 STUDENCI	735/23	194	DA	0,00	€	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 660 Številka parcele 735/23

POVRŠINA PARCELE (M2)	194
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
nedoločena raba	100
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja prometne infrastrukture	194

Podatki o lastnikih in upravljalcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369	1/1	Lastnik
MESTNA OBČINA MARIBOR	Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5883369		Začasni upravljavalec

Išči Počisti polja

>> Sološna skema

>> Pomoč



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI Ceste

Išči



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Maribor
Naselje	Maribor
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	2000 Maribor
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Studenci
Volišča - državni zbor	Dom pod gorco, Pekrska c. 56
Volišče - lokalno	Dom pod Gorco, Pekrska c. 56
Šolski okoliš	SK ŠO 070150 070160
Statistična regija	Podravska
Upravna enota	Maribor
Območna geodetska uprava	Maribor



DOM POD GORCO

IDZ - idejna zasnova

31. avgust 2020

MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

PODATKI O IZDELOVALCIH PROJEKTA

PROJEKTANT

MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
Poštna ulica 1, 2000 Maribor

ODGOVORNA OSEBA PROJEKTANTA

Miha Fujs, univ. dipl. inž. arh.

MF MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
Poštna ulica 1, 2000 Maribor

POOBLAŠČENI ARHITEKT

Miha Fujs, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-1923

MIHA FUJS
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
PA ZAPS 1923

PROJEKTNA SKUPINA

Miha Fujs, univ. dipl. inž. arh.
Lea Korošec, mag. inž. arh.

VSEBINA

	VSEBINA
0.1	SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU
0.2	UREDITVENA SITUACIJA
0.3	TLORIS KLETI
0.4	TLORIS PRITLIČJA
0.5	TLORIS 1. NADSTROPJA
0.6	TLORIS 2. NADSTROPJA
0.7	TLORIS STREHE
0.8	VZDOLŽNI PREREZ AA
0.9	PREČNI PREREZ BB
0.10	VZHODNA FASADA
0.11	JUŽNA FASADA

SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU

KLASIFIKACIJA OBJEKTA:

- CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine

ETAŽNOST:

- K+P+2+T

OSNOVNI GABARIT OBJEKTA:

- 20,5 m x 41,4 m

Velikost območja	3.723,14 m ²
Velikost zelenih površin	2.029,99 m ²
Zazidana površina	909,36 m ²
Skupaj bruto površina	2.946,89 m ²
Skupaj neto površina	2.431,86 m ²

FZ (faktor zazidanosti)	0,24
FI (faktor izrabe)	0,79
DZP (delež zelenih površin)	0,55

SKUPAJ		
(vsa nadstropja)	neto površina	2.431,86 m ²
SKUPAJ		
(vsa nadstropja)	bruto površina	2.946,89 m ²

PRITLIČJE	enoposteljne dvoposteljne			št. stanovanj/enote
	št. enot	sobe	sobe	
DEMENCA 1 (12 oseb)	1	6	3	12
DEMENCA 2 (12 oseb)	1	6	3	12
1. NADSTROPJE				
PALIATIVNA OSKRBA (8 oseb)	1	8	0	8
KRATKOTRAJNE (ZAČASNE) NAMESTITIVE (4 osebe)	1	0	2	4
REHABILITACIJA PO POŠKODBAH (8 oseb)	1	6	1	8
2. NADSTROPJE				
GOSPODINJSKA SKUPINA 1 (12 oseb)	1	6	3	12
GOSPODINJSKA SKUPINA 2 (12 oseb)	1	6	3	12
SKUPAJ		38	15	68

HEMA ENOT IN PREPREČEVANJE OKUŽB

(Možnost avtonomnega delovanja enot v primeru izbruha epidemije.)



PRITLIČJE



1. NADSTROPJE



2. NADSTROPJE

SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU

Projekt idejne zasnove (IDZ) obravnava novogradnjo-prizidavo objekta k obstoječemu domu za starostnike - Domu pod gorco. Klasifikacija objekta: CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine. Novogradnja-prizidava je predvidena na parc. št. 735/22, 735/23, 735/10, 735/11, 735/12 k.o. 660 - Studenci, med obstoječim objektom doma na zahodu ter oskrbovanimi stanovanji na vzhodu. Predvidena je povezava prizidave in obstoječega objekta preko povezovalnega hodnika v prvem nadstropju in servisnega hodnika v kleti. Ob objektu je urejeno parkovno območje, ki je ločeno na tematski vrt za demenco in sorodna stanja in park s kapelico, namenjen vsem uporabnikom doma.

Arhitekturna zasnova prizidave je v skladu s IV. generacijo domov za starejše (t. im. "gospodinjske skupnosti") - vsaka gospodinjska skupnost ima največ 12 oskrbovancev.

Novogradnja - prizidava predvideva povečanje kapacitet obstoječega doma za 68 postelj, ki so razporejene v skupno 53 sob, od tega 38 enoposteljnih sob ter 15 dvoposteljnih sob.

Predvidena prizidava je orientirana vzporedno z obstoječim domom: sobe so orientirane na vzhod in zahod. Etažnost novega objekta je K+P+2(+T). Objekt je delno podkleten in v kletni etaži povezan z obstoječim domom. Prizidava koristi celotno infrastrukturo obstoječega doma, tako glede izvajanja pomožnih dejavnosti (kuhanje, pranje...), poslovilne sobe kot glede energentov.

Preko stopnišč in dvigal je omogočen dostop na urejene površine na strehi objekta, kjer se nahaja prostor za piknike, manjša kuhinja, zelene površine, kotički za posedanje in druženje, visoke gredice, vodni motiv...

V prizidavi so predvidena tri dvigala: eno večje za prevoz postelj, eno manjše za prevoz oseb ter eno manjše tovorno dvigalo (nečista pot) za povezavo vseh etaž. Na severni strani objekta je urejen servisni vhod.

PROGRAM OBJEKTA

Shema enot (glej levo spodaj) prikazuje delitev programa na posamezne enote. Enote so v novogradnji razporejene tako, da je mogoče vzpostaviti avtonomno delovanje le-teh v primeru izbruha epidemije. Funkcionalna zasnova upošteva zagotovitev ločenih čistih in nečistih komunikacijskih poti, kar dodatno pripomore k preprečevanju in obvladovanju okužb.

V pritličju prizidave sta predvideni dve enoti za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji, vsaka po 12 mest. Vsaka enota ima prostor za čisto in nečisto perilo ter svoj dnevni prostor s čajno kuhinjo. Enoti si delita negovalno kopalnico in senzorno sobo.

V 1. nadstropju je predviden program paliativne oskrbe: predvidenih je 8 mest v enoposteljnih sobah, 3x kot paliativna oskrba in 5x kot paliativna oaza in program rehabilitacije po poškodbah: 8 mest - 6x enoposteljna soba, 1x dvoposteljna soba ter kratkotrajnih (začasnih) namestitev: 4 mesta - 2x dvoposteljna soba. Paliativni program in program rehabilitacije z mesti kratkotrajnih namestitev sta organizirana kot dve ločeni gospodinjski skupini s čajno kuhinjo in dnevnim prostorom, lastno negovalno kopalnico ter prostoroma za čisto in umazano perilo.

V 2. nadstropju sta predvideni dve funkcionalno zaključeni gospodinjski skupini, vsaka ima po 12 mest - 6x enoposteljna soba, 3x dvoposteljna soba.

Vse sobe v 1. in 2. nadstropju imajo omogočen izhod na balkon, enoti demence in sorodnih stanj v pritličju pa neposredno povezavo z zelenimi površinami urejene okolice in tematskim vrtom za demenco.

Vsaka enota ima svoj večnamenski prostor s čajno kuhinjo ter različnimi kotički za posedanje. V večnamenskem prostoru je predviden prostor za sestro tako, da ima možnost pregleda nad delovnim procesom.

Ob vhodu v vsako nadstropje je urejeno sprejemno mesto za potrebe osebja.

V pritličju je predviden kabinet za osebje. V prvem nadstropju, ki predstavlja povezavo z obstoječim domom, je predvidena pisarna za socialno delavko, manjša ambulanta z lekarno ter prostor za paliativni tim. V drugem nadstropju je predviden kabinet za osebje. V novi kleti so umeščene garderobe za zaposlene ter arhiv.

MF

MF arhitektura. Miha Fujs s.p. Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum izskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	podpis	
vođa projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, ma	datum	AVGUST 2020
število projekta	2020-09	št. lista	0.1.1
naba	SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU	merilo	

UREDITEV OKOLJA

Okolica objekta je zazelenjena in parkovno urejena. Ohranja se zelena ureditev južno od predvidene prizidave. Med obstoječim objektom in prizidavo je predviden varovan vrt za demantne z urejeno sprehajalno potjo ter tematskimi postajami ob njej (npr. avtobusna postaja, visoke gredice...). Ohranja se peš povezava med južnim parkom in pločnikom, ki poteka severno od objekta ob parkiriščih.

Oskrbovanci enote demence in sorodnih stanj imajo možnost izhoda na terase, oskrbovanci enot v 1. in 2. nadstropju pa možnost izhoda na balkone.

Na strehi prizidave so predvidene urejene površine s prostorom za piknike, manjšo kuhinjo, zelenimi površinami, kotički za posedenje in druženje, visokimi gredicami, vodnim motivom...

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Temeljenje objekta bo predvidoma izvedeno na armiranobetonskih temeljnih ploščah. Konstrukcija objekta bodo sestavljale armiranobetonske plošče in armiranobetonske stene. Konstrukcija povezovalnega hodnika v 1. nadstropju bo jeklena. Toplotna izolativnost zunanjih zidov, strehe in temeljnih plošč bo zadoščala zahtevam Pravilnika o učinkovitih rabi energije v stavbah. Zvočna izolativnost konstrukcij in stavbnega pohištva bo zadoščala zahtevam Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah. Predvidena je uporaba trajnostnih, naravnih materialov.

STROJNE INSTALACIJE

Novogradnja-prizidava bo koristila infrastrukturo strojnih instalacij obstoječega doma za starejše. Prizidava se naveže na obstoječe strojne instalacije.

ELEKTRIČNE INSTALACIJE

Novogradnja-prizidava bo koristila infrastrukturo električnih instalacij obstoječega doma za starejše. Izvede se razvod elektro instalacij z navezavo na obstoječi elektroenergetski priključek.

POŽARNA VARNOST

Objekt bo načrtovan skladno s veljavno zakonodajo v RS. Predvidoma se bodo projektirali po slovenski tehnični smernici TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah. Cilj zaščite je zavarovanje oseb in premoženja v največji možni meri.

Celoten objekt bo v izvedbi R90. Stopnišča, dvigala in predprostor stopnišč in dvigal bo ločen požarni sektor REI 90. Prav tako je vsaka soba ločen požarni sektor REI90 in vrati EI30-C. Zaradi obvezne horizontalne evakuacije, bo predvidena požarna ločitev posamezne etaže na dva dela s pregrado EI90. Streha bo B_{ROOF}(t1). Obloge sten in tal v hodnikih, stopnišču in kleti bodo negorljive. Odmiki med stavbami so zadostni, s tem bo preprečen prenos požara z objekta na objekt. Zaradi negorljive fasadne obloge (A1 ali A2), bo preprečen vertikalni prenos požara na višje ležeče dele stavbe. Dostopi za gasilce in reševalce ter delovne in postavitvene površine bodo ustrezno dimenzionirane tako da bo mogoče gašenje z vseh štirih strani stavb.

DOSTOPI

Dostop do območja in parkirišče je obstoječe. Glavni vhod v objekt je urejen preko obstoječega objekta, uredi se stranski vhod s severne strani.

PREPREČEVANJE IN OBVLADOVANJE OKUŽB

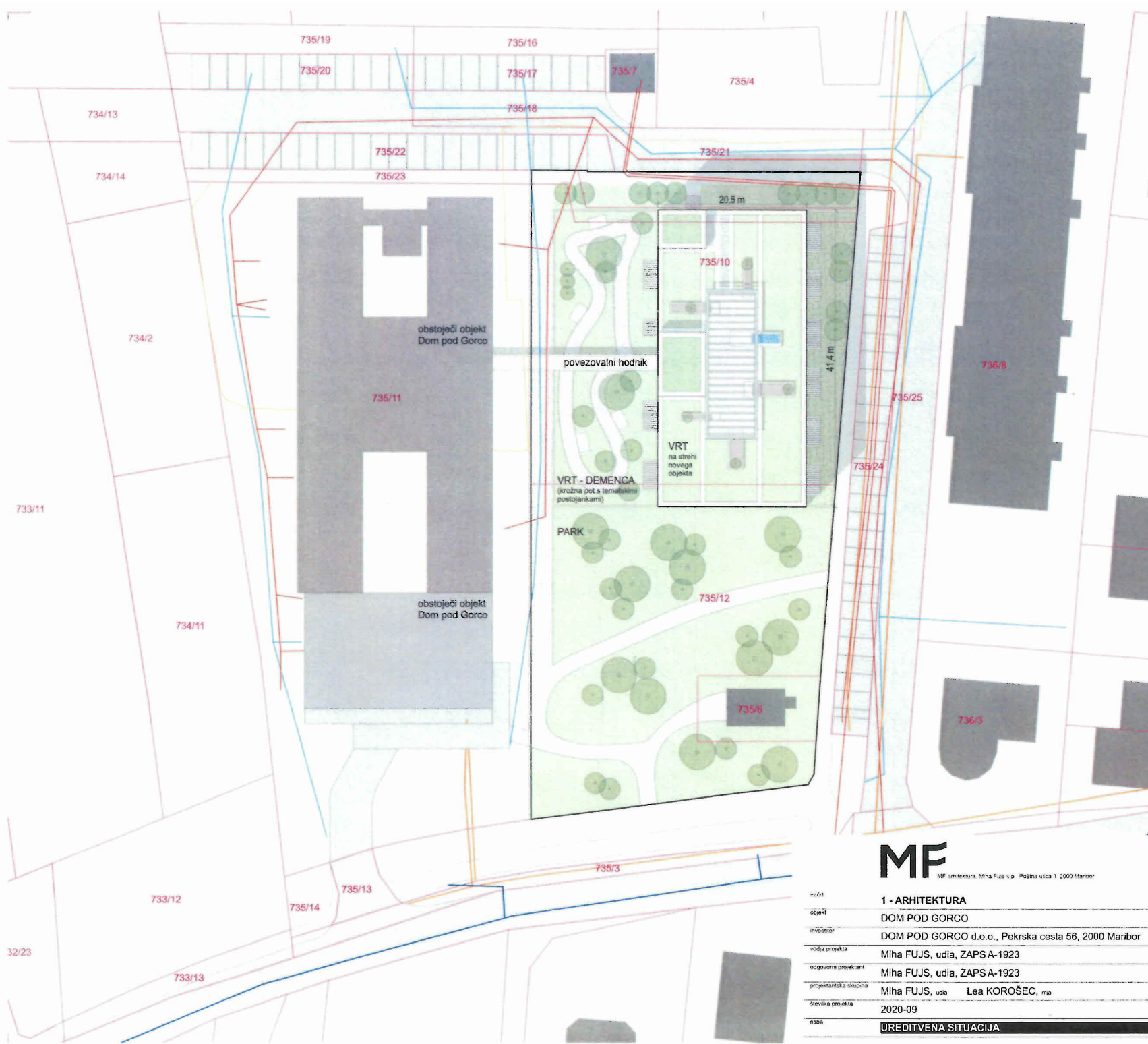
Novogradnja-prizidava je načrtovana tako, da so vzpostavljene ločene komunikacijske poti za preprečevanje in obvladovanje okužb, povezanih z zdravstvom. Potek ločenih čistih in nečistih poti je prikazan v grafičnem delu.

MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p. Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja - ponedeljek, 31 avgust 2020

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, ma		
število projekta	2020-09	datum	AVGUST 2020
risba	SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU	merilo	število lista 0.1.2



LEGENDA

- sosednji objekti
- obstoječi objekt - Dom pod Gorco
- zelene površine
- parcelne meje
- 735/10 parcelne številke
- območje obdelave
- plinovod
- vodovod
- kanalizacija
- telekomunikacije
- elektrika

SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU

KLASIFIKACIJA OBJEKTA:
- CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine

ETAŽNOST:
- K+P+2+T

OSNOVNI GABARIT OBJEKTA:
- 20,5 m x 41,4 m

Velikost območja	3.723,14 m ²
Velikost zelenih površin	2.029,99 m ²
Zazidana površina	909,36 m ²
Skupaj bruto površina	2.946,89 m ²
Skupaj neto površina	2.431,86 m ²

FZ (faktor zazidanosti)	0,24
FI (faktor izrabe)	0,79
DZP (delež zelenih površin)	0,55

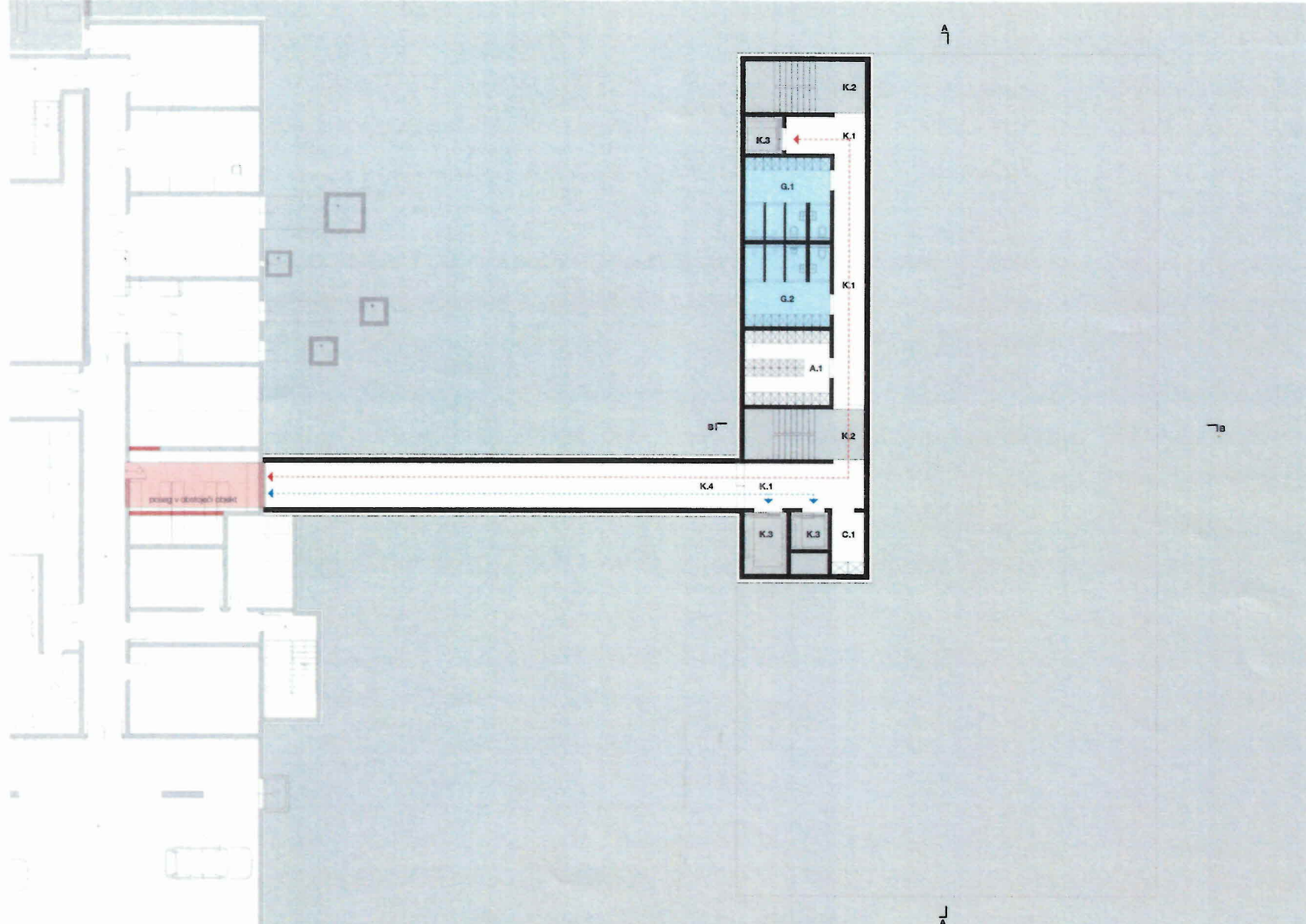
SKUPAJ		
(vsa nadstropja)	neto površina	2.431,86 m ²
SKUPAJ		
(vsa nadstropja)	bruto površina	2.946,89 m ²

MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p. Poljska ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	sever	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, ma		
številka projekta	2020-09	datum	AVGUST 2020
risba	UREDITVENA SITUACIJA	merilo	1:500
		številka lista	0.2



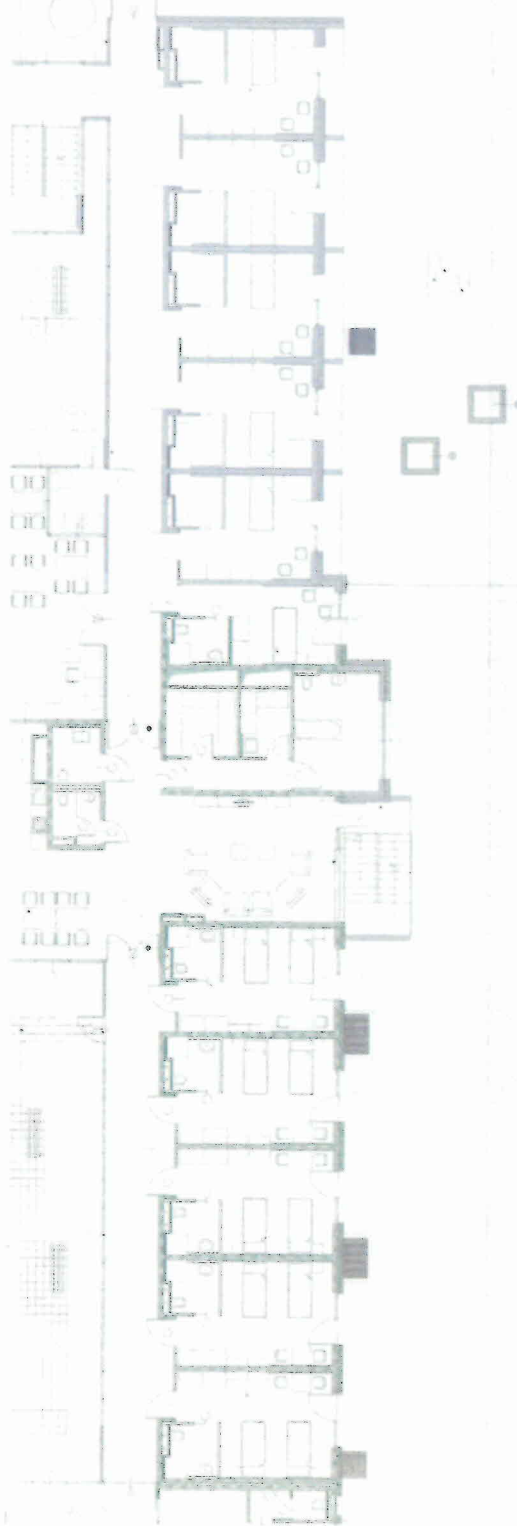
- LEGENDA**
- vertikalne komunikacije
 - horizontalne komunikacije
 - arhiv
 - mokri prostori
 - servisni prostori
 - nečiste poti
 - čiste poti

KLET	neto površina	186,52 m ²
	bruto površina	243,24 m ²
K.1	hodnik	38,04 m ²
K.2	stopnišče	29,25 m ²
K.3	dvigala	14,61 m ²
K.4	kletni povezovalni hodnik	51,05 m ²
C.1	shramba	4,77 m ²
G.1	garderoba - ženske	16,82 m ²
G.2	garderoba - moški	16,82 m ²
A.1	arhiv	15,16 m ²

MF
MF arhitektura, Miha Fujs s.p. - Poštna ulica 1, 2000 Maribor

načrt **1 - ARHITEKTURA**
 objekt **DOM POD GORCO**
 investitor **DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor**
 vodja projekta **Miha FUJS, u.dia, ZAPS A-1923**
 odgovorni projektant **Miha FUJS, u.dia, ZAPS A-1923**
 projektantska skupina **Miha FUJS, u.dia Lea KOROŠEC, ma**
 številka projekta **2020-09**
 naba **TLORIS KLETI**

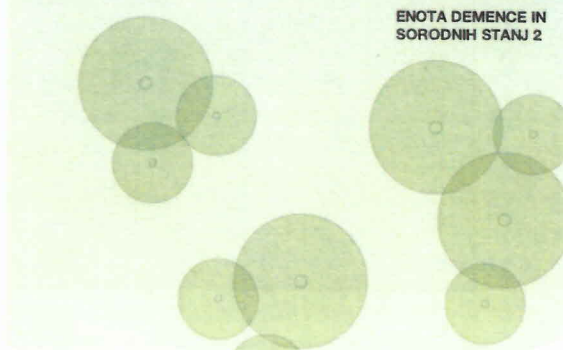
datum izdaje - ponedeljek, 31. avgust 2020	
vrsta načrta	IDZ
tip gradnje	sevor
NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA	
podpis	
datum	AVGUST 2020
merilo	1:200
številka lista	0.3



LEGENDA

- zelene površine
- tlakovane površine
- vertikalne komunikacije
- horizontalne komunikacije
- mokri prostori
- enoposteljna soba
- dvoposteljna soba
- kopalnica v sobi
- servisni prostori
- senzorna soba
- skupni/večnamenski prostori
- balkon/terasa
- nečiste poti
- čiste poti
- horizontalna evakuacija

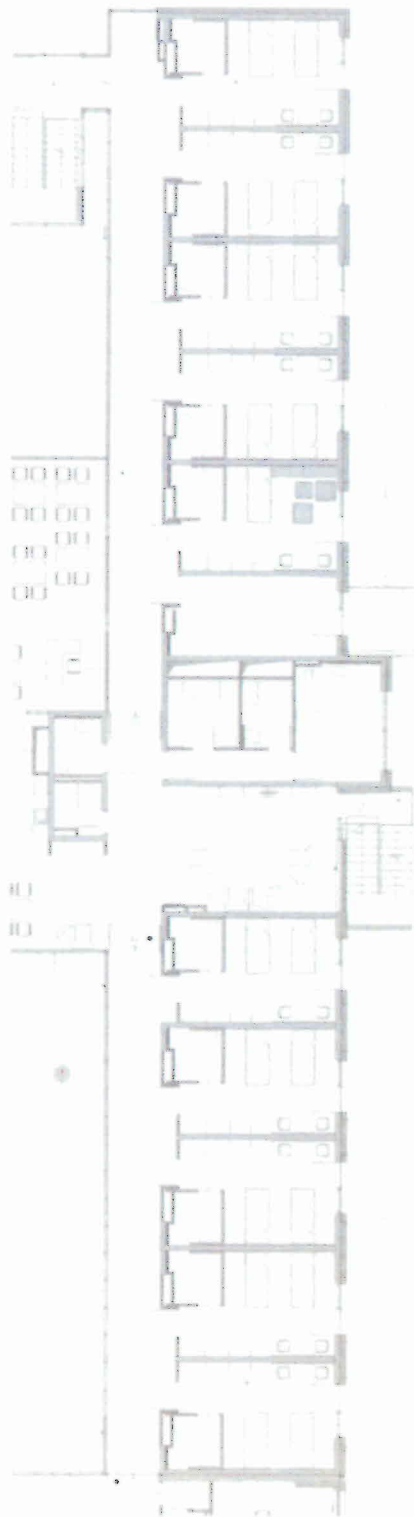
PRITLIČJE	neto površina	715,22 m ²
	bruto površina	849,56 m ²
K.1	hodnik	141,00 m ²
K.2	stopnišče	29,01 m ²
S.1	sprejemno mesto	4,77 m ²
S.2	skupni prostor	9,56 m ²
S.3	kabinet za osebe	18,90 m ²
S.4	negovalna kopalnica	21,51 m ²
S.5	wc za osebe	2,26 m ²
S.6	wc za obiskovalce	3,50 m ²
S.7	senzorna soba	15,84 m ²
ENOTA DEMENCE IN SORODNIH STANJ 1 234,00 m ²		
D1.S1-D1.S3	3x dvoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	64,49 m ²
D1.S4-D1.S9	6x enoposteljna soba (14,07 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	105,43 m ²
D1.1	večnamenski prostor umazano perilo, infek. odpadki	53,80 m ²
D1.2	čistila	5,14 m ²
D1.3	čisto perilo	5,14 m ²
ENOTA DEMENCE IN SORODNIH STANJ 2 234,87 m ²		
D2.S1-D2.S3	3x dvoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	64,49 m ²
D2.S4-D2.S9	6x enoposteljna soba (14,07 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	105,43 m ²
D2.1	večnamenski prostor umazano perilo, infek. odpadki	54,38 m ²
D2.2	čistila	5,29 m ²
D2.3	čisto perilo	5,28 m ²
T.1	terasa	8,40 m ²
T.2	terasa	4,40 m ²



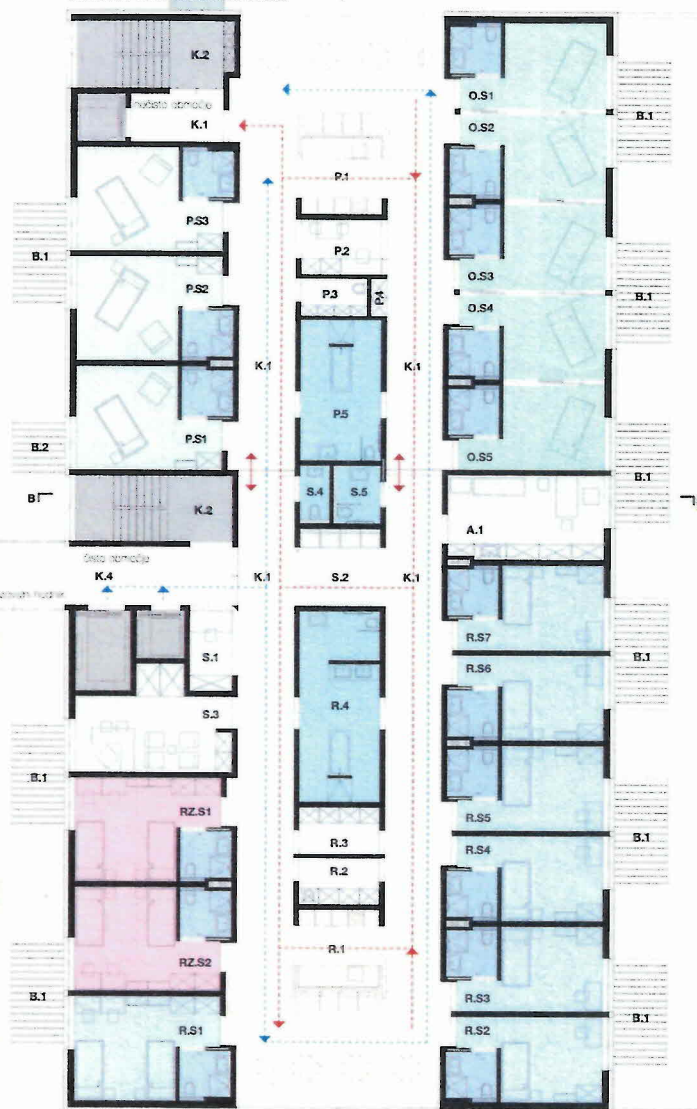
MF
MF arhitektura Miha Fujs s.p. Poljska ulica 1, 2000 Maribor

načrt	1 - ARHITEKTURA
objekt	DOM POD GORCO
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, ma
število projektov	2020-09
risba	TLORIS PRITLIČJA

datum tiskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020	
vista načrta	IDZ
tip gradnje	sever
NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA	
podpis	
podpis	
datum	
AVGUST 2020	
merilo	1:200
število lista	04



PROGRAM PALIATIVNE OSKRBE IN PALIATIVNE OAZE



PROGRAM REHABILITACIJE PO POŠKODBAH IN KRATKOTRAJNE (ZAČASNE) NAMESTITVE

LEGENDA

- zelene površine
- tlakovane površine
- vertikalne komunikacije
- horizontalne komunikacije
- mokri prostori
- kopalnica v sobi
- paliativna oskrba
- paliativna oaza
- kratkotrajna (začasna) namestitve
- rehabilitacija po poškodbah
- servisni prostori
- skupni/večnamenski prostori
- balkon/terasa
- nečiste poti
- čiste poti
- horizontalna evakuacija

1. NADSTROPJE	neto površina	763,47 m ²
	bruto površina	909,36 m ²

K.1	hodnik	127,61 m ²
K.2	stopnišče	29,01 m ²
K.4	glavni povezovalni hodnik	60,47 m ²
S.1	sprejemno mesto	4,77 m ²
S.2	skupni prostor - čakalnica	9,56 m ²
S.3	socialna delavka	18,90 m ²
S.4	wc za osebje	2,26 m ²
S.5	wc za obiskovalce	3,50 m ²
A.1	ambulanca z lekarno	18,57 m ²

PROGRAM PALIATIVNE OSKRBE IN PAL. OAZE

P.S1-P.S3	paliativna oskrba 3x enoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	64,49 m ²
O.S1-O.S5	paliativna oaza 5x enoposteljna soba (14,07 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	87,86 m ²
P.1	večnamenski prostor	53,80 m ²
P.2	prostor za paliativni lim	6,19 m ²
P.3	umazano perilo	3,51 m ²
P.4	čisto perilo	0,86 m ²
P.5	negovalna kopalnica	15,84 m ²

PROGRAM REHABILITACIJE PO POŠKODBAH IN KRATKOTRAJNA (ZAČASNA) NAMESTITEV

RZ.S1-RZ.S2	kratkotrajna (začasna) namestitve 2x dvoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	42,99 m ²
R.S1	rehabilitacija po poškodbah 1x dvoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	21,50 m ²
R.S2-R.S7	rehabilitacija po poškodbah 6x enoposteljna soba (14,07 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	105,43 m ²
R.1	večnamenski prostor umazano perilo, infek odpadki	54,38 m ²
R.2	čistila	5,29 m ²
R.3	čisto perilo	5,28 m ²
R.4	kopalnica dobrega počutja	21,40 m ²
B.1	balkon	8,40 m ²
B.2	balkon	4,40 m ²

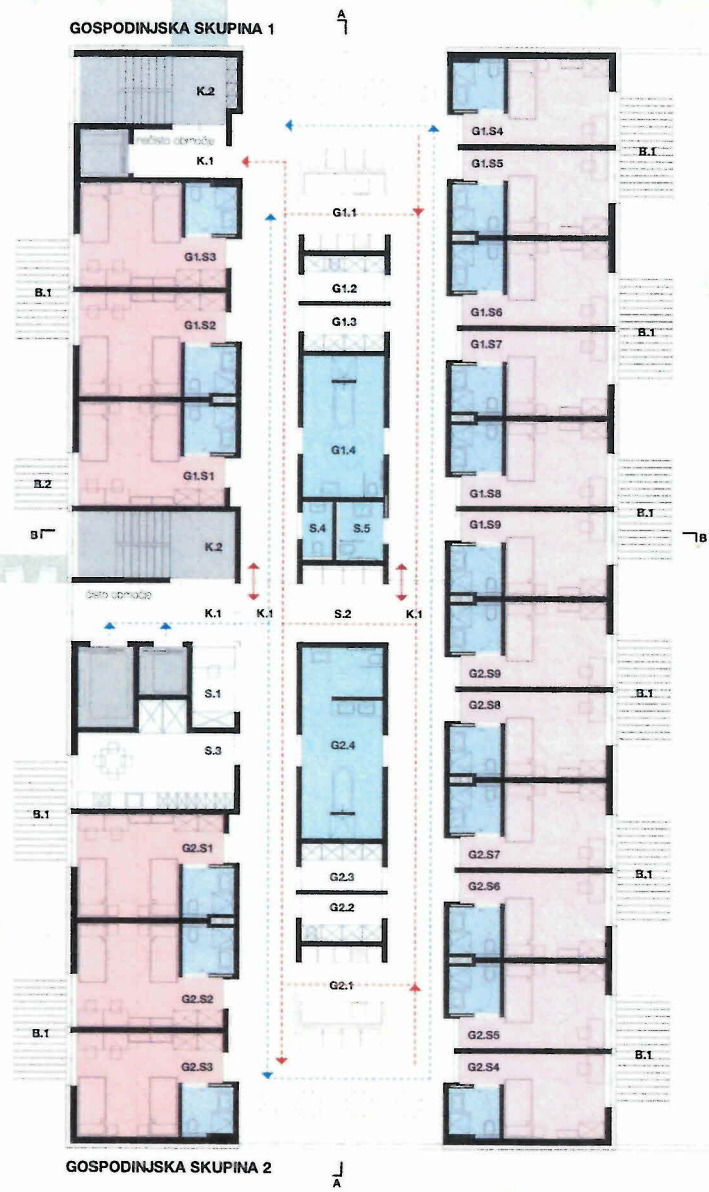
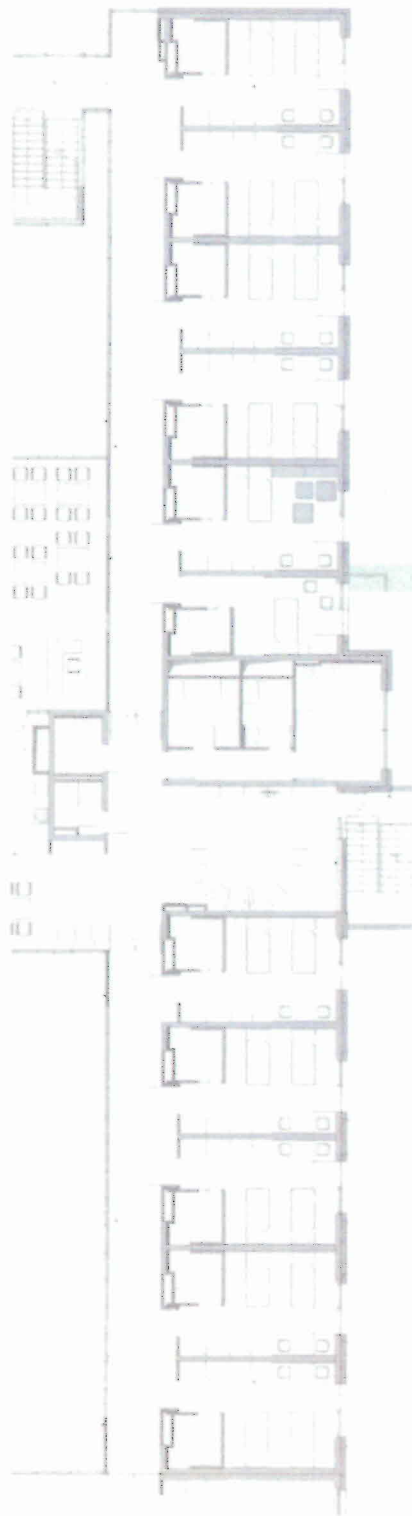
MF

MF arhitektura - Miha Fujs s.p. Poljanska ulica 1, 2000 Maribor

načrt	1 - ARHITEKTURA
objekt	DOM POD GORCO
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEČ, arh.
število projekta	2020-09
nsb	1. NADSTROPJA

datum tiskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020

vrsta načrta		IDZ
tip gradnje	sever	
NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA		
podpis		
datum	AVGUST 2020	
merilo	1:200	število lista
		0.5



- LEGENDA**
- zelene površine
 - tlakovane površine
 - vertikalne komunikacije
 - horizontalne komunikacije
 - mokri prostori
 - enoposteljna soba
 - dvoposteljna soba
 - kopalnica v sobi
 - servisni prostori
 - skupni/večnamenski prostori
 - balkon/terasa
 - nečiste poti
 - čiste poti
 - horizontalna evakuacija

2. NADSTROPJE	neto površina	709,00 m ²
	bruto površina	849,56 m ²
K.1	hodnik	134,78 m ²
K.2	stopnišče	29,01 m ²
S.1	sprejemno mesto	4,77 m ²
S.2	skupni prostor	9,56 m ²
S.3	kabinet za osebje	18,90 m ²
S.4	wc za osebje	2,26 m ²
S.5	wc za obiskovalce	3,50 m ²
GOSPODINJSKA SKUPINA 1		249,84 m²
G1.S1-G1.S3	3x dvoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	64,49 m ²
G1.S4-G1.S9	6x enoposteljna soba (14,07 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	105,43 m ²
G1.1	večnamenski prostor umazano perilo, infek. odpadki	53,80 m ²
G1.2	čistilna	5,14 m ²
G1.3	čisto perilo	5,14 m ²
G1.4	negovalna kopalnica	15,84 m ²
GOSPODINJSKA SKUPINA 2		256,38 m²
G2.S1-G2.S3	3x dvoposteljna soba (18,00 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	64,49 m ²
G2.S4-G2.S9	6x enoposteljna soba (14,07 m ²) + kopalnica (3,50 m ²)	105,43 m ²
G2.1	večnamenski prostor umazano perilo, infek. odpadki	54,38 m ²
G2.2	čistilna	5,29 m ²
G2.3	čisto perilo	5,28 m ²
G2.4	negovalna kopalnica	21,51 m ²
B.1	balkon	8,40 m ²
B.2	balkon	4,40 m ²

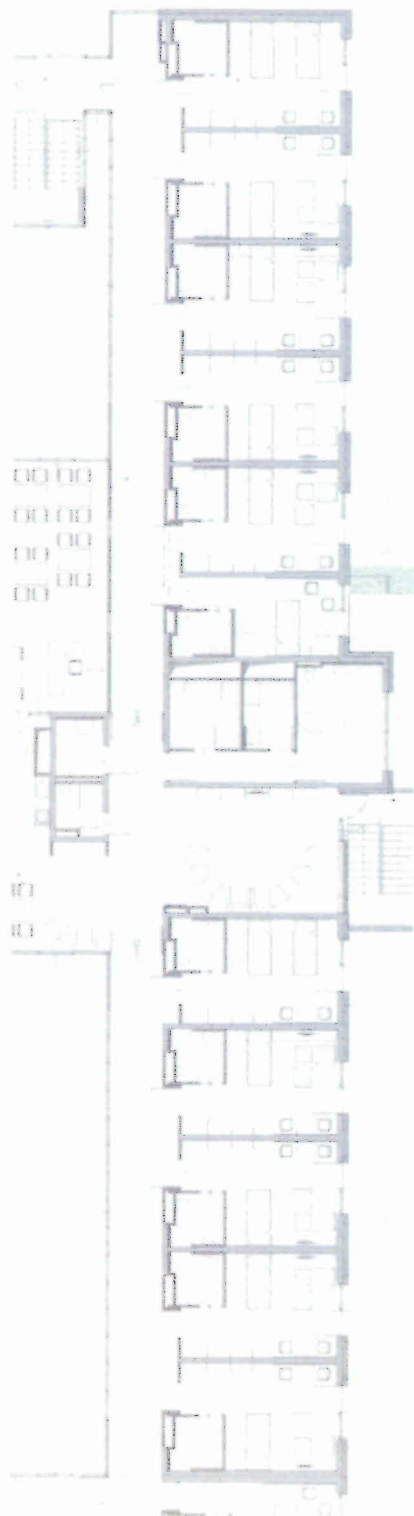
MF
MF arhitektura Miha Fujs s.p. - Poštna ulica 1, 2000 Maribor

načrt
objekt
investitor
vodja projekta
odgovorni projektant
projektantska skupina
številka projekta
risba

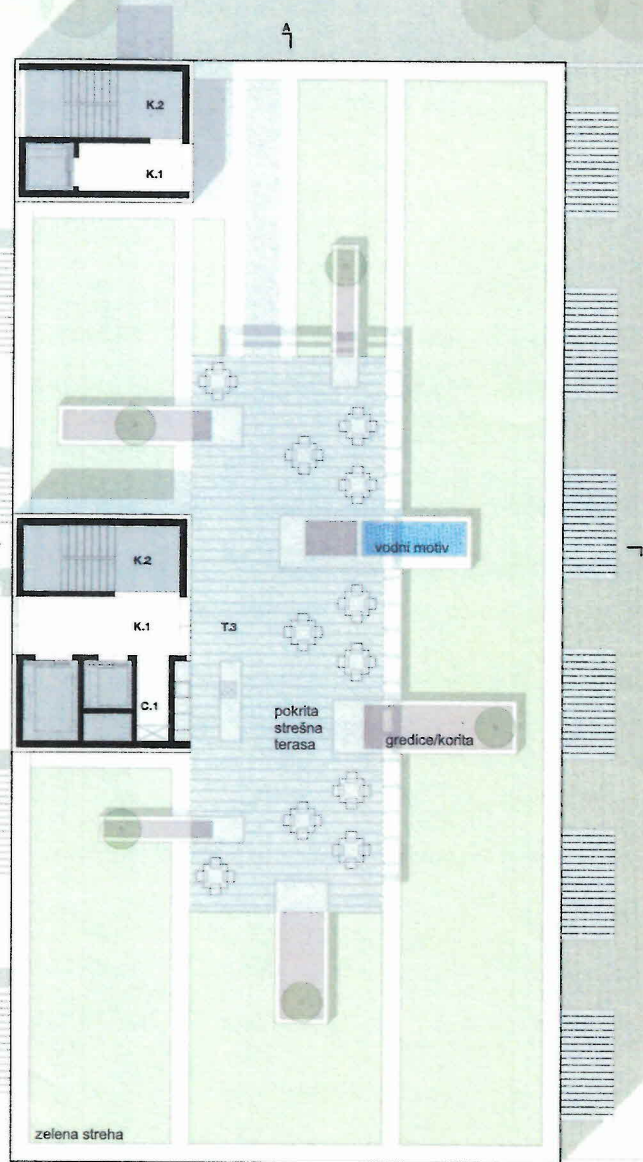
1 - ARHITEKTURA
DOM POD GORCO
DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor
Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, ma
2020-09

TLORIS 2. NADSTROPJA merilo 1:200 številka lista 0.6

datum izdelanja - ponedeljek, 31. avgust 2020	
vista načrta	IDZ
to gradnje	sever
NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA	
podpis	
podpis	
datum	
AVGUST 2020	



streha povezovalnega hodnika



zelena streha

LEGENDA

- zelene površine
- tlakovane površine
- vertikalne komunikacije
- horizontalne komunikacije
- servisni prostori
- gredice
- vodni motiv

STREHA	neto površina	57,65 m ²
	bruto površina	95,17 m ²
K.1	hodnik	19,80 m ²
K.2	stopnišča	29,25 m ²
S.1	kuhinja	5,01 m ²
C.1	shramba	3,59 m ²
T.3	pokrita terasa	150,18 m ²

SKUPAJ (vsa nadstropja)	neto površina	2.431,86 m ²
SKUPAJ (vsa nadstropja)	bruto površina	2.946,89 m ²

Velikost območja	3.723,14 m ²
Velikost zelenih površin	2.029,99 m ²
Zazidana površina	989,36 m ²
Skupaj bruto površina	2.946,89 m ²
Skupaj neto površina	2.431,86 m ²

FZ (faktor zazidanosti)	0,24
FI (faktor izraba)	0,79
DZP (delež zelenih površin)	0,55

MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p. Polšana ulica 1, 2000 Maribor

načrt
 objekt
 investitor
 vodja projekta
 odgovorni arhitekt
 projektantska skupina
 številka projekta
 risba

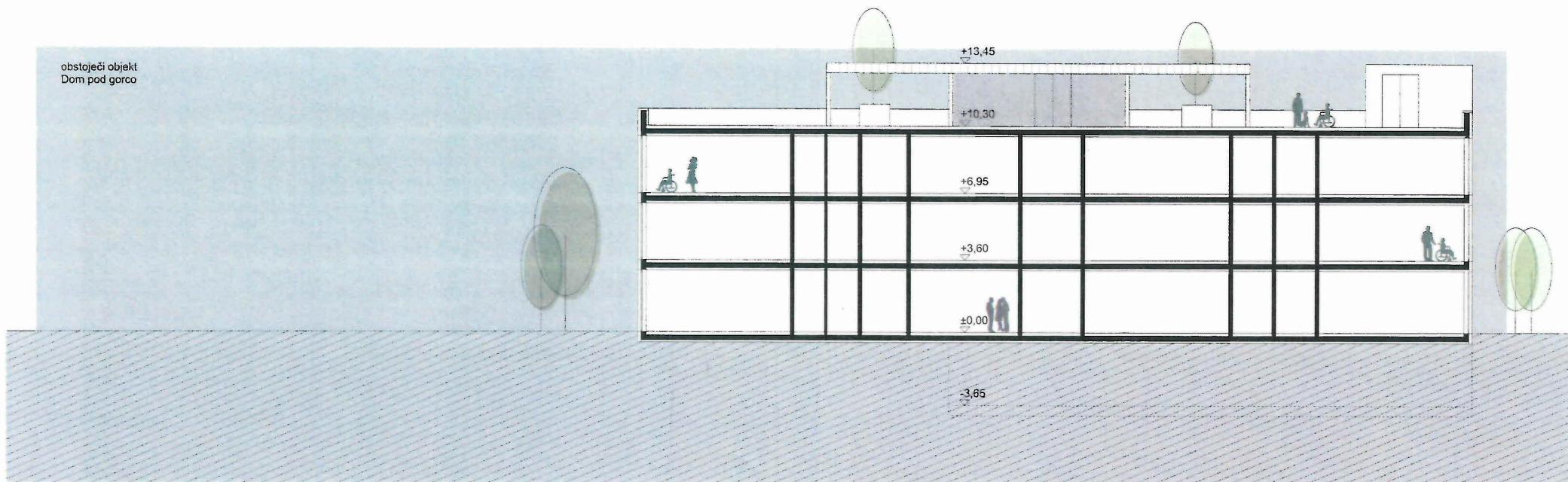
1 - ARHITEKTURA
 DOM POD GORCO
 DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor
 Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
 Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923
 Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, ma
 2020-09

T/LORIS STREHE

datum izdaje - ponedeljek, 31 avgust 2020

vrsta načrta		IDZ
tip gradnje	sever	
NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA		
podpis		
podpis		

datum	AVGUST 2020
merilo	1:200
število lista	0,7

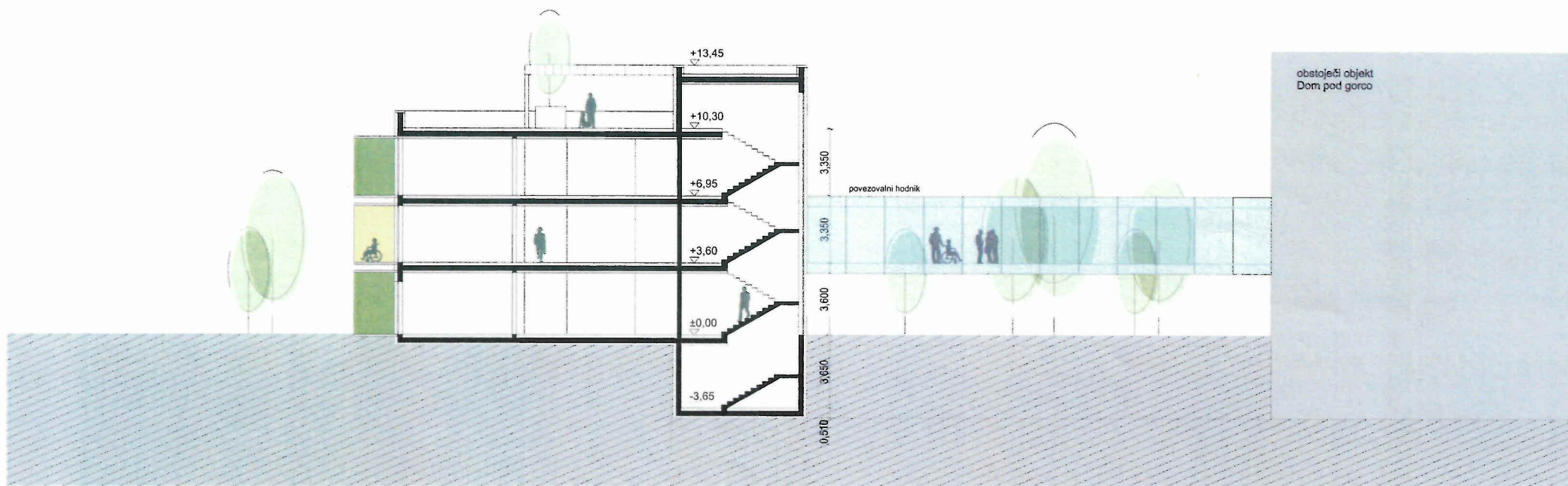


MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, u.dia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektanti	Miha FUJS, u.dia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, u.dia, Lea KOROŠEČ, ma	datum	AVGUST 2020
štavilka projekta	2020-09	merilo	1:200
risba	VZDOLŽNI PREREZ AA	število lista	0.8



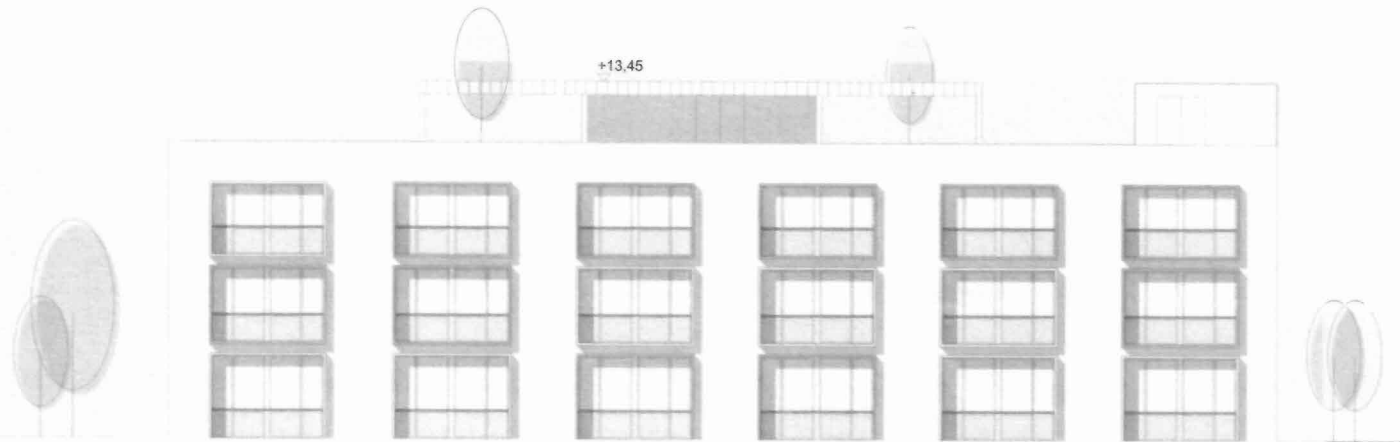
MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Počtna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020

način	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, u.dia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, u.dia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, u.dia, Lea KOROŠEČ, ma		
število projekta	2020-09	datum	AVGUST 2020
risba	PREČNI PREREZ BB	merilo	1:200
		število lista	0.9

obstoječi objekt
Dom pod gorco



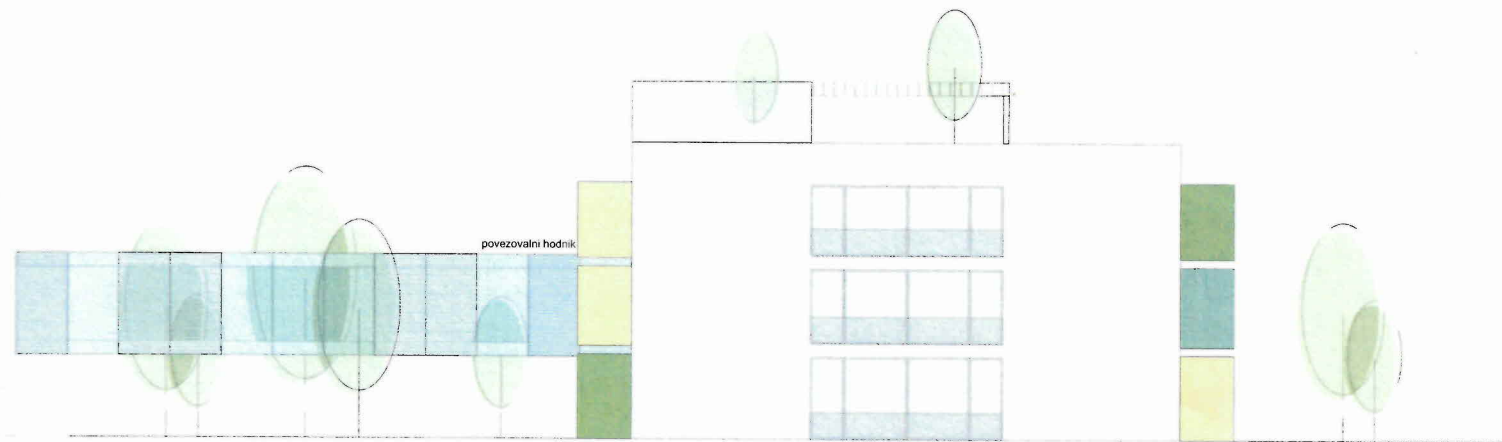
MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja - ponedeljek, 31. avgust 2020

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investitor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, ma	datum	AVGUST 2020
številka projekta	2020-09	merilo	1:200
naša	VZHODNA FASADA	številka lista	0.10

obstoječi objekt
Dom pod gorco



MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p. Poljna ulica 1, 2000 Maribor

datum tiskanja - ponedeljek, 31 avgust 2020

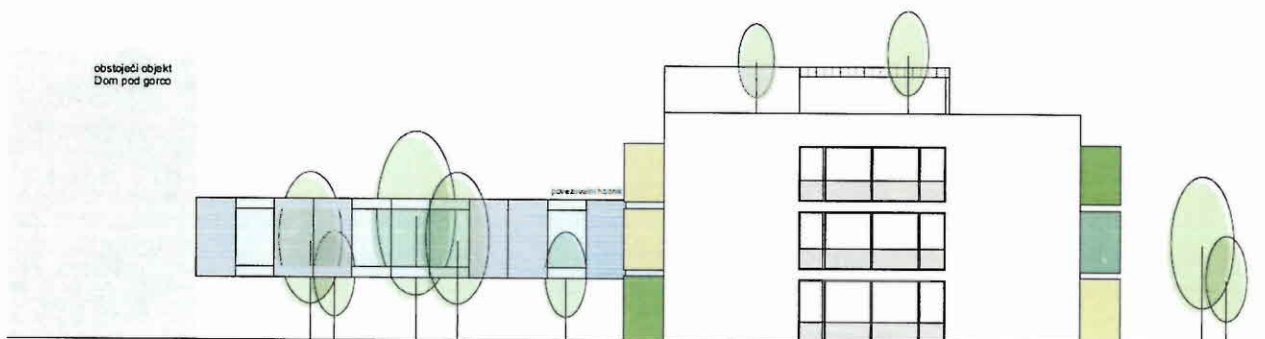
nadrt	1 - ARHITEKTURA	vista načrta	IDZ
objekt	DOM POD GORCO	tip gradnje	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
investor	DOM POD GORCO d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	podpis	
projektantska skupina	Miha FUJS, udi, Lea KOROŠEC, ma		
število projekta	2020-09	datum	AVGUST 2020
redna	JUŽNA FASADA	merilo	1:200
		število lista	0.11



Dom pod gorco

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA - PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE Dom pod gorco



Naslovnica: južna fasada (iz IDZ MF Arhitektura Miha Fujs s. p.)



K-ing, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.
Na griču 73, 2000 Maribor

Skladno z drugim odstavkom 18. člena *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06)*, investitor sprejema naslednji

PISNI SKLEP

o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Številka dokumenta: DIIP-DOM POD GORCO 31/8/2020, datum 31.08.2020, za projekt NOVOGRADNJE BIVALNEGA OBJEKTA - PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE, ki ga je izdelalo podjetje K-ing d.o.o., Na griču 73, 2000 Maribor.

Obrazložitev:

Odgovorna oseba investitorja je ta dokument pregledala in ocenila, da je investicija ustrezno predstavljena in je na podlagi tega možno pridobiti potrebne informacije za ugotovitev nadaljevanje investicije.

S sprejetjem tega sklepa se odobri nadaljevanje investicijskega projekta.

Odgovorna oseba investitorja:

Gregor Žigon
direktor



DOM POD GORCO d.o.o.
Pekrska cesta 56, 2000 Maribor
-1-

V Mariboru, dne 02.09.2020



K-ing, podjetje za Inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.
Na griču 73, 2000 Maribor

INVESTITOR IN NAROČNIK:

**DOM POD GORCO,
družba za bivanjsko oskrbo, d. o. o.
Pekrska cesta 56, 2000 Maribor**

INVESTICIJSKI OBJEKT:

**NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA -
PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU
DOMA ZA STAREJŠE Dom pod gorco**

NALOGA:

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**

IZDELOVALEC:

K-ing, d. o. o., Na griču 73, 2000 Maribor

avtorja:

Blaž KOSI, dipl. inž. grad.

Peter KOSI, univ. dipl. inž. grad.

v sodelovanju z naročnikom

ŠTEVILKA NALOGE:

DIIP-DOM POD GORCO 31/8/2020

DATUM:

Maribor, 31. avgust 2020

KAZALO VSEBINE

1. PREDSTAVITEV PROJEKTA IN SODELUJOČIH	6
1.1 Podlaga za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	6
1.2 Predstavitev investitorja	6
1.3 Predstavitev izdelovalca	7
1.4 Namen in cilj investicijskega projekta	7
1.5 Razlogi za DIIP	8
2. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJO	9
3. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	10
3.1 Razvojne možnosti	10
3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami	10
3.3 Prostorski akt	11
4. PREDSTAVITEV PREDLAGANE VARIANTE	12
4.1 Varianta »brez« in »z« investicijo	12
4.2 Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije	12
4.3 Analiza lokacije	12
5. VRSTA INVESTICIJE	14
5.1 ZASNOVA OBJEKTA	14
5.1.1 Arhitektonska in konstrukcijska zasnova	14
5.1.2 Instalacijska zasnova	15
5.2 Umestitev delovnih programov	15
5.3 Potrebna oprema	16
5.4 Faznost izvedbe	16
6. ANALIZA KADRA	17
6.1 Kadrovska struktura na dan 30.6.2020	17
6.2 Potrebna kadrovska struktura ob pridobljeni koncesiji in izvajanju nove dejavnosti	18
7. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE	19
7.1 Podlaga za oceno vrednosti investicije	19
7.2 Ocena vrednosti investicije	20
8. VPLIV NA OKOLJE	23
9. TERMINSKI IN FINANČNI PLAN	24
10. ZAKLJUČEK – SMISELNOST NADALJNIH PRIPRAV INVESTICIJE	26

POMEN UPORABLJENIH POJMOV IN KRATIC

DOM POD GORCO d.o.o.	DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d.o.o., Maribor
K-ing d.o.o.	K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve, d.o.o., Maribor
MDDSZ	Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti
MOM	Mestna občina Maribor
Dom pod gorco	obstoječi objekt doma za starejše Dom pod gorco
Prizidek	novi objekt, prizidek k obstoječemu domu za starejše Dom pod gorco
Kompleks Dom pod gorco	obstoječi objekt doma za starejše in objekt oskrbovanih stanovanj ter kapelica
dom za starejše	ustanova, namenjena izvajanju institucionalnega varstva za starejše
oskrbovanec	starejša oseba, ki je uporabnik storitev institucionalnega varstva v domu za starejše
paliativna oskrba	aktivna celostna obravnava bolnikov z neozdravljivo boleznijo in podpora svojcem
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
PIZ	Predinvesticijska zasnova
IP	Investicijski program
DGD	Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZI	Projekti za izvedbo
Bruto-bruto površine	Površine po maksimalnih gabaritih (vključno z zidovi, balkoni, terasami,...)
GOI dela	Gradbeno-obrtniška in instalacijska dela

1. PREDSTAVITEV PROJEKTA IN SODELUJOČIH

1.1 Podlaga za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju MDDSZ) je v Uradnem listu, št. 89/2020 z dne 19.6.2020 objavilo **Javni razpis za podelitev koncesij za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše številka 0144-2/2020/4** (v nadaljevanju Javni razpis) za okvirno 1.100 mest (v nadaljevanju Predmet koncesije). S tem se rešuje potreba po večanju kapacitet v domovih za starejše zaradi rastočega števila upravičencev do domskega varstva.

Koncesionar, ki pridobi Predmetno koncesijo, mora zagotoviti izvajanje koncesije v prostorih, kot jih določa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06; v nadaljevanju Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah) ter omogočiti vse ostale potrebne pogoje izvajanja, skladno z veljavnim Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19 in 81/19; v nadaljevanju Pravilnik o standardih) najkasneje do 31.12. 2022.

Vir: <https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/javni-razpis-za-podelitev-koncesij-za-opravljanje-institucionalnega-varstva-v-domovih-za-starejse/>; 30.07.2020

Kandidaturo za pridobitev Predmetne koncesije vlaga DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo d.o.o., Pekrska cesta 56, 2000 Maribor (v nadaljevanju DOM POD GORCO d.o.o.). V ta namen oziroma zaradi nameravane investicije, DOM POD GORCO d.o.o. izvaja naloge, potrebne za pridobitev predpisane predinvesticijske, investicijske ter izvedbene dokumentacije.

Izdelava DIIP in ostale predinvesticijske in investicijske dokumentacije mora upoštevati Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju Uredba o investicijski dokumentaciji).

1.2 Predstavitev investitorja

DOM POD GORCO d.o.o. je organizacija z jasno vizijo izboljšanja vsesplošnega koncepta institucionalnega varstva starejših in bivanjskih pogojev za ljudi, ki na svoji poti potrebujejo pomoč v ključnih življenjskih okoliščinah.

Njihovo poslanstvo, ki so ga sami ubesedili v sloganu »V sožitju prijetnih, prijaznih in srčnih ljudi je moj Dom pod gorco.«, se najbolj odraža v njihovem domu za starejše Dom pod gorco, ki je dom 4. generacije, torej gospodinjstev skupnosti, preko katerih oskrbovanci v najranljivejšem obdobju svojega življenja kvalitetno bivajo v varnem, čistem, družabnem in prijetnem okolju. Na ta način se zagotavlja tistim, ki ne zmorejo več skrbeti sami zase, normalizacija bivanja, osnovno in socialno oskrbo ter zdravstveno nego v okviru institucionalnega varstva starejših.

Kvalitetno izvajanje institucionalnega varstva za starejše, temelječe na spoštovanju postavljenih vrednot, želi DOM POD GORCO d.o.o. ponuditi čim večjemu številu starejših s poudarkom na upoštevanju njihovih posebnih potreb. S tem namenom se DOM POD GORCO d.o.o. prijavlja na Javni razpis MDDSZ za pridobitev koncesije za dodatna mesta izvajanja storitve institucionalnega



K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve, d. o. o.
Na griču 73, 2000 Maribor

varstva za starejše z načrtovanim projektom »**NOVOGRADNJA BIVALNEGA OBJEKTA – PRIZIDKA K OBSTOJEČEMU OBJEKTU DOMA ZA STAREJŠE Dom pod gorco**«.

OSEBNA IZKAZNICA INVESTITORJA

Naziv: DOM POD GORCO, družba za bivanjsko oskrbo, d. o. o. (krajše: DOM POD GORCO d. o. o.)

Naslov: Pekrska cesta 56, 2000 Maribor

Telefon: 02/480 56 00, 02/480 56 20

Fax: 02/480 57 11

E mail: info@dompodgorco.si

Spletno mesto: www.dompodgorco.si

Šifre (ključnih) dejavnosti:

- 87.300 Dejavnost nastanitvenih ustanov za oskrbo starejših in invalidnih oseb
- 87.900 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo
- 10.850 Proizvodnja pripravljenih jedi in obrokov

Matična številka: 3506223000

Davčna številka: SI 20504756

Pravno organizacijska oblika: družba z omejeno odgovornostjo (d.o.o.)

Poslovna banka: Nova KBM, d.d.

Transakcijski račun: SI56 0451 5000 1559 104

Direktor: Gregor Žigon

Odgovorna oseba za vodenje investicije: Gregor Žigon

1.3 Predstavitev izdelovalca

Izdelovalec predmetnega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je K-ing, podjetje za inženirske in operativno izvedbene storitve d. o. o., Na griču 73, 2000 Maribor, ki ga zastopa direktor Blaž Kosi, dipl. inž. grad..

e-naslov: info@kosi-ing.si

telefon: 031 225 956

spletno mesto: www.kosi-ing.si

1.4 Namen in cilj investicijskega projekta

Investicijski projekt se izdeluje z namenom dograditve obstoječega doma za starejše za povečanje kapacitet domskega varstva v okviru izvajanja institucionalnega varstva za starejše za 68 mest v 53 sobah (38 enoposteljnih in 15 dvoposteljnih) in s tem zagotovitve potrebnih pogojev za izvajanje Predmetne koncesije glede na Javni razpis.

Uspešna kandidatura na Javnem razpisu je pogoj, da DOM POD GORCO d.o.o. realizira povečanje kapacitet doma za starejše in uvede zastavljene programe ter v skladu s tem zagotovi potrebna sredstva za projektno dokumentacijo in posledično realizacijo vizije (sprememba OPPN, DGD, PZI, gradnja objekta, nadzor GOI del, oprema, itd.) ter seveda ciljev investicijskega projekta.

Slednji so pridobitev primernih prostorov za izvajanje novih programov storitve institucionalnega varstva v obliki prizidka k obstoječemu domu starejših in s tem povečanje kapacitet. Ključen cilj investicijskega projekta zagotovo predstavlja pričetek izvajanja načrtovane nove dejavnosti skladno s kriteriji Javnega razpisa, ki veleva pričetek izvajanja koncesije najkasneje do 31.12. 2022.

1.5 Razlogi za DIIP

Skladno z veljavno Uredbo o investicijski dokumentaciji je za načrtovano investicijo potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo. Na podlagi 4. člena Uredbe o investicijski dokumentaciji je sestavni del investicijske dokumentacije Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Predinvesticijska zasnova (v nadaljevanju PIZ) in Investicijski program (v nadaljevanju IP).

DOM POD GORCO d.o.o. je za realizacijo nameravanih programov in kapacitet institucionalnega varstva avgusta 2020 pripravil programsko nalogo in idejno zasnovo v obliki PRIZIDKA k obstoječemu objektu doma za starejše, ki jo je izdelal MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor.

Idejna zasnova obravnava novogradnjo-prizidavo objekta (prizidka) k obstoječemu domu za starejše Dom pod gorco s klasifikacijo objekta CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, predvideno na parcelah številke 735/10, 735/11 (parcela, kjer leži obstoječi dom za starejše), 735/12, 735/22 in 735/23, katastrska občina 660 Studenci. Arhitekturna zasnova prizidka je izdelana skladno z aktualnimi razmerami, priporočili in smernicami na področju institucionalnega varstva oziroma v skladu s IV. generacijo domov za starejše (t.im. »gospodinjske skupnosti«).

Tako izdelane strokovne podlage so tudi izhodišča za izdelavo DIIP, hkrati pa so tudi osnova za izvedbo postopka spremembe prostorskega akta OPPN in vse pripadajoče izvedbene projektne dokumentacije (DGD, PZI).



Tloris pritličja objekta (iz IDZ, MF Arhitektura, Miha Fujs s. p.)

2. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJO

Temeljna dejavnost DOM POD GORCO d.o.o. je izvajanje storitev institucionalnega varstva in dodatno socialnovarstvene storitve za starejše, ki je podrobno predstavljena na spletni strani www.dompodgorso.si; predvsem izpostavimo:

- domsko (celodnevno) in dnevno varstvo;
- oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem;
- dodatne socialno varstvene storitve za oskrbovance doma za starejše (storitve, ki niso sestavni del storitev, ki jih vključuje posamezna vrsta oskrbe in se izvedejo za oskrbovanca na njegovo željo ali željo njegovih svojcev);
- dodatne socialno varstvene storitve za stanovalce oskrbovanih stanovanj (storitve, ki se izvajajo na željo stanovalca oskrbovanega stanovanja, ki ima v najemu oskrbovano stanovanje na podlagi najemne pogodbe).

Z izjemo temeljne dejavnosti DOM POD GORCO d.o.o. izvaja v sklopu stranske dejavnosti tržno dejavnost, ki vključuje predvsem:

- oddajanje lokalov v objektu doma za starejše in objektu oskrbovanih stanovanj v najem;
- gostinske storitve, ki vključujejo Kavarnico pod gorco, dostavo kosil na dom (predvsem so ciljna skupina starejši), prodajo slaščičarskih izdelkov, catering, organizacijo dogodkov, izvajanje programa socialne kuhinje, prehrano za ostale odjemalce (vrtci, šole, podjetja, individualni naročniki);
- samoplačniške storitve fizioterapije in rehabilitacije.

V sklopu doma za starejše zunanji izvajalec ponuja frizerske in pedikerske storitve, v prvi vrsti namenjene oskrbovancem doma za starejše in stanovalcem oskrbovanih stanovanj.

Večanje potrebe po kapacitetah v domovih za starejše je vseslovenski problem, ki je posledica staranja slovenske populacije in že mnogo let premajhnega družbenega vlaganja v obravnavano področje. Trenutne razmere za izvajanje programov institucionalnega varstva ne zadoščajo niti obstoječim potrebam. Povpraševanje po prostih mestih v socialno varstvenih ustanovah, ki izvajajo institucionalno varstvo za starejše, presega razpoložljive kapacitete. Večanje kapacitet ter uvedba novih programov za posebne potrebe starostnikov kot so osebe z demenco in sorodnimi stanji, osebe z neozdravljivo boleznijo (program paliativne oskrbe), osebe, ki potrebujejo občasno domsko varstvo, kar omogočajo programi kratkotrajnih (začasnih) namestitev in rehabilitacije po poškodbah, naj bi zadovoljilo povpraševanje, ki jih takšne posebne potrebe starostnikov zahtevajo. Izvajanje teh programov znotraj obstoječih objektov, torej brez novih investicijskih vlaganj, tudi v Domu pod gorco ni možno. Osnovni cilj investicije je pokrivanje teh posebnih potreb starostnikov in povečanje kapacitet zaradi vedno večjega povpraševanja po domskem varstvu s ponudbo večjega deleža enoposteljnih sob, po katerih je največje povpraševanje ter večja gospodarska učinkovitost.

Nova investicija – izgradnja PRIZIDKA, povezana s predhodno dodelitvijo potrebne koncesije in nespornimi potrebami okolja, je torej razlog in priložnost za realizacijo pripravljenih programov, za katero DOM POD GORCO d.o.o. delno že razpolaga s potrebnimi zemljišči v neposredni bližini obstoječega doma za starejše, delno pa je postopku njihovega pridobivanja.

3. RAZVOJNE MOŽNOSTI IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti

S pridobitvijo novih prostorov bi DOM POD GORCO d.o.o. lahko uvedel nove programe za oskrbo in zdravstveno nego v kritičnih življenjskih obdobjih za tiste, ki več ne zmorejo sami ali pa njihovo stanje presega sposobnosti njihovih svojcev. Skupne kapacitete doma za starejše in s tem tudi ekonomičnost poslovanja z upoštevanjem ekonomije obsega (prizidek v celoti koristi obstoječe kapacitete in infrastrukturo doma za starejše glede izvajanja pomožnih dejavnosti, zagotavljanja energentov in skupnih bivalnih prostorov za oskrbovance kot so športni center, prostor za prireditve, poslovilna soba, ipd.) bi se zaradi dodatne dejavnosti in s tem večjega števila oskrbovancev, pomembno izboljšale.

Področje izvajanja programov, namenjenih osebam z demenco, programa paliativne oskrbe, kratkotrajnih (začasnih) namestitev in rehabilitacije po poškodbah predstavlja specifično strokovno aktivnost s specifičnim znanjem, ki ga starostniki ne morejo prejeti na lastnem domu na ustrezen način. Pridobljeni prostori z novo vsebino pomenijo novost v okolju, saj se na območju Mestne občine Maribor takšni programi za enkrat ne izvajajo.

3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Zakonodaja, ki ureja področje institucionalnega varstva za starejše, postavlja v ospredje dostojanstvo ljudi v poznem starostnem obdobju, kvaliteto izvajanja storitev in enake možnosti pri dostopu do institucionalnega varstva za starejše. V postopku sprejemanja je Zakon o dolgotrajni oskrbi (predviden sprejem do konec 2020). Trenutno veljavna zakonodaja za izvajanje institucionalnega varstva za starejše temelji na Zakonu o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A in 28/19) in podzakonskih aktih, izvedenih iz njega. Za načrtovano izgradnjo prizidka so pomembni predvsem, z izjemo Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in Pravilnika o standardih (predhodno navedeno), še Zakon o nalezljivih boleznih (Uradni list RS, št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/20 – ZIUZEOP; v postopku so spremembe navedenega zakona) in iz njega izvedeni podzakonski akti, in Pravilnik o metodologiji za oblikovanje cen socialno varstvenih storitev (Uradni list RS, št. 87/06, 127/06, 8/07, 51/08, 5/09 in 6/12). Področje zakonsko pokrivajo še drugi akti, ki jih ne navajamo.

DOM POD GORCO d.o.o. je zastavil Strategijo poslovanja 2021-2024 kot nadaljevanje Strategije poslovanja 2016-2020 in Strategijo varstva starejših, ki določata osnovne smernice pri izvajanju institucionalnega varstva. Razvojna strategija je tudi v obdobju 2021-2014 zasnovana na diverzifikaciji storitev institucionalnega varstva in diferenciaciji storitev, ki upošteva različne potrebe znotraj enotne starostne skupine starejših (programi v novem prizidku). Hkrati je bistven del strategije povečanje kapacitet doma za starejše zaradi potreb v okolju in z vidika ekonomije obsega (predimenzionirane kapacitete pomožnih dejavnosti kot so kuhinja in pralnica v obstoječem domu za starejše, in infrastrukture z vidika zagotavljanja ogrevanja, sanitarne vode, ipd.).

Predvidena gradnja objekta je načrtovana na območju, ki se ureja z veljavnimi prostorskimi akti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM):

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (zadnja dopolnitev: Medobčinski uradni vestnik (v nadaljevanju MUV) , št.. 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor (zadnja dopolnitev MUV, št. 111/08) in objava sklepa (MUV, št.: 26/12)
- Odlok o PUP za urbanistično zasnovo mesta Maribor in/ali spremembami le-tega (MUV, št. 19/06,11/07, 5/07, 14/08, 15/08, 1/09, 5/09, 26/09, 10/12, 1/14)

3.3 Prostorski akt

Za umestitev objekta na predvideno lokacijo je potrebno izdelati in sprejeti spremembo dosedanjega OPPN (objavljenega v MUV, št. 17/08, datum: 25. 07. 2008). Pobuda za spremembo OPPN je že bila obravnavana in potrjena v vodstvu MOM, ki je v ta namen formiral potrebno strokovno ekipo.

Na območju predvidene investicije bo mogoče načrtovani objekt v celoti priključiti na obstoječo komunalno infrastrukturo mrežo, kar daje stroškovnemu delu projekta dodano in ekonomično vrednost.

Skladno z veljavno gradbeno zakonodajo mora investitor slediti vsem predpisanim postopkom, zagotoviti nadzor nad gradbeno-obrtniški in instalacijski deli ter po končanih delih opraviti tehnični pregled in pridobiti uporabno dovoljenje.



Projekcija umestitve novega objekta v prostor (Vir: K-ing d.o.o.)

4. PREDSTAVITEV PREDLAGANE VARIANTE

4.1 Varianta »brez« in »z« investicijo

Analiza stanja in smernice ter navodila zakonodaje in podzakonskih aktov, ki urejajo institucionalna varstvo, postavljajo pogoje, ki jih v alternativni »brez investicije« ni mogoče uresničiti, saj trenutni prostori ne omogočajo dodatnih dejavnosti in povečanja kapacitet. S tem razlogom je v predmetnem DIIP obravnavana le varianta »z investicijo«. V nadaljevanju opisana načrtovana dograditev prizidka predstavlja zagotavljanje pogojev dela skladno z veljavno področno zakonodajo in podzakonskimi akti.

Po sprejetju in potrditvi DIIP mora investitor zagotoviti še preostale faze investicijske dokumentacije, ki po Uredbi o investicijski dokumentaciji zajema še PIZ in IP, po pridobitvi koncesije za dodatnih 68 mest pa še projektno dokumentacijo (DGD, PZI).

4.2 Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije

Izhodišča za izdelavo navedene dokumentacije so:

- povečanje obstoječih kapacitet za 44% s sedanjih 154 mest na 222 mest, kar pomeni povečanje kapacitete za 68 mest;
- v okviru dodatne, povečane, kapacitete 68 mest v 53 sobah, od tega 38 enoposteljnih sob (delež 72%), med njimi tri nadstandardne enoposteljne sobe, in 15 dvoposteljnih sob (delež 28%);
- ponudba programov, namenjenih osebam z demenco in sorodnimi stanji, neozdravljivo bolnim v okviru programa paliativne oskrbe in dodatno osebam, ki potrebujejo domsko varstvo samo začasno v okviru programa kratkotrajnih (začasnih) namestitev in programa rehabilitacije po poškodbah;
- zagotovitev ustrezne arhitekturno-funkcionalne zasnove objekta, ki bo skladna s IV. generacijo domov za starejše (tako imenovane "gospodinjске skupnosti");
- razpoložljivo zemljišče, neposredno ob obstoječem objektu doma za starejše, ki omogoča medsebojno funkcionalno povezavo obstoječega in načrtovanega objekta, koriščenje energetskih resursov in ostalih kapacitet obstoječega objekta, hkrati pa zagotavlja tudi manjše investicijske in vzdrževalne stroške, ki bi nastali v primeru gradnje samostojnega objekta;
- začetek izvajanja storitev institucionalnega varstva v načrtovanem objektu najkasneje s 31.12.2022.

4.3 Analiza lokacije

Na podlagi opisanih izhodišč je DOM POD GORCO d.o.o. pridobil idejno zasnovo objekta, ki umešča prizidek z novimi kapacitetami oziroma načrtovanimi programi na naslednje, delno nezazidano stavbno zemljišče:

- parcelna št. 735/10, k. o. 660 - Studenci (večji del površine novega objekta);
- parcelna št. 735/12, k. o. 660 - Studenci (manjši del površine novega objekta);
- parcelna št. 735/11, k. o. 660 - Studenci (parcela obstoječega objekta doma za starejše; predvidena za povezovalni kletni hodnik kot servisni hodnik ter povezovalni hodnik v prvem

nadstropju med prizidkom in obstoječim objektom)

- parcela številka 735/22, k. o. 660 – Studenci (v naravi obstoječa parkirišča)
- parcelna številka 735/23, k. o. 660 – Studenci (v naravi obstoječi pločnik);

V trenutku izdelave tega dokumenta je zemljiško knjižni lastnik zemljišč z izjemo parcele številka 735/11 še MOM, ki je hkrati večinski lastnik družbe DOM POD GORCO d.o.o.. Za realizacijo investicije, oziroma novogradnjo objekta, ki je predmet obravnave v predmetnem DIIP ter njegove funkcionalne celote, je DOM POD GORCO d.o.o., ki nastopa v vlogi investitorja, s strani MOM že pridobil zemljišča (parcelna številka 735/10, parcelna številka 735/12 in parcelna številka 735/6, vse k. o. 660 – Studenci v skupni izmeri 3.421 m²) kot stvarni dokapitalizacijski vložek. V teku je postopek zemljiško-knjižne ureditve oziroma prenosa zemljišča na DOM POD GORCO d.o.o.. Prav tako se predvideva pridobitev lastništva zemljišča v času, ki bo zagotovil izvajanje storitve institucionalnega varstva po Predmetni koncesiji, za parcelne številke 735/22 in 735/23, kjer je DOM POD GORCO d.o.o. prav tako že podal vlogo na MOM za ustrezno zamenjavo drugih zemljišč v lastništvu DOM POD GORCO d.o.o., ki jih ta ne more uporabiti za gospodarne namene, za predhodno navedena zemljišča s parcelnimi številkami 735/22 in 735/23.

Lokacija, na kateri je predvidena novogradnja, je znotraj v celoti urejene in tudi z javnimi prevoznimi sredstvi dostopne okolice. Najbližja avtobusna postaja redne linije mestnega avtobusnega prometa je oddaljena manj kot 300 m. V neposredni bližini objekta je popolnoma na novo izgrajena in opremljena komunalna infrastruktura, vključno s potrebnimi sprehajalnimi potmi - pločniki. Celotna bližnja in razširjena okolica je tudi zaradi nove izgrajenosti, dostopna in prirejena za gibalno ovirane osebe.

Predvideni objekt, kakor tudi celotni kompleks Doma pod gorco, ima le eno dostopno cesto, namenjeno javnemu prometu, pa še ta je izključno lokalne narave in primerno oddaljena od glavnega vhoda. Gradnja mariborske zahodne obvoznice, ki je v polnem teku, bo velik del sedanjega prometa iz te ceste preusmerila nase. Ostali dve prometnici, ki obkrožata kompleks Doma pod gorco, sta izrazito internega značaja. Namenjeni sta dostopu in parkiranju obiskovalcev in osebju doma za starejše ter stanovalcem in obiskovalcem oskrbovanih stanovanj in seveda intervencijam ter gospodarski dejavnosti družbe DOM POD GORCO d.o.o..

Ves obstoječi in predvideni kompleks Doma pod gorco je v celoti in funkcionalno zelo kvalitetno vključen v urbano naselje.

Opisano dejstvo je najracionalnejša izbira razpoložljivih lokacij variante »z« investicijo.

5. VRSTA INVESTICIJE

Investicijski projekt sestavlja, poleg faz načrtovanja in priprave investicije, izgradnja samostojnega objekta, ki preko fizične povezave z obstoječim domom za starejše in koriščenjem njegovih resursov v bistvu predstavlja prizidek. Vsebinsko je investicijski projekt namenjen širitvi razpoložljivih zmogljivosti doma za starejše. Dom pod gorco in vzpostavitvi novih programov v okviru izvajanja institucionalnega varstva za starejše.

5.1 ZASNOVA OBJEKTA

5.1.1 Arhitektonska in konstrukcijska zasnova

Načrtovana investicija širitve prostorov dejavnosti doma za starejše je zasnovana po principu domov IV. generacije (gospodinjske skupnosti). Povezava z obstoječim domom za starejše je predvidena preko podzemnega hodnika in hodnika v prvem nadstropju na zahodni strani novega objekta, umeščena na sredino novega objekta. V tem delu je predvidena vertikalna povezava kletnih prostorov preko stopnišča in dveh dvigal (večjega za transport postelj in manjšega za transport oseb) preko vseh nadstropij do strehe novega objekta. Na severno-zahodni strani novega objekta je predvideno dodatno stopnišče (požarne stopnice) in manjše tovorno dvigalo (nečista pot), kjer je prav tako zagotovljena vertikalna povezava preko stopnišča in dvigala od kleti preko vseh nadstropij do strehe novega objekta. Stavba je etažnosti delno K+P+2N+T z izkoriščeno površino na ravni strehi. Gabarit objekta je 41,4 m x 20,50 m.

Del objekta od osrednjega vhoda na sredini objekta do vključno hodnika s stopniščem in tovornim dvigalom na severno-zahodni strani novega objekta bo podkleten in bo služil za podzemno povezavo z obstoječim domom za starejše ter prostori za garderobe zaposlenih in arhiv. Povezovalni hodnik v prvem nadstropju bo omogočal prehod med objektoma za oskrbovance in svojce. Ta bo omogočal neposredno komunikacijsko povezavo z dejavnostmi, ki so oskrbovancem na voljo v obstoječem objektu (telovadnica oziroma športni center, zdravnik, zobozdravnik, fizioterapija, frizer, kavarna, skupna jedilnica kot prireditveni prostor za različne aktivnosti, recepcija in ostali skupni prostori za vse oskrbovance doma za starejše, tako obstoječega kot novega prizidka).

Iz konstrukcijskega vidika je objekt armiranobetonska konstrukcija, temeljena na talni plošči z armiranobetonskimi stenami in ploščami in montažnimi predelnimi stenami. Konstrukcija povezovalnega hodnika bo jeklena. Streha in obod objekta bosta primerno izolirana, stavbno pohištvo pa leseno v kombinaciji z Alu elementi. Objekt bo tudi v notranjosti zvočno ustrezno izoliran. Talne obloge bodo prirejene udobju in funkcionalnosti, večina bo gumiranih. Celotna zasnova objekta upošteva princip vgradnje trajnostnih, naravnih in energetsko učinkovitih materialov. Predvideni so ustrezni požarni sektorji in požarni koridorji, ki pokrivajo celoten objekt.

Objekt upošteva priporočena Navodila za preprečevanje in obvladovanje okužb, povezanih z zdravstveno oskrbo (zakonska podlaga z izjemo Zakona o nalezljivih boleznih še Pravilnik o pogojih za pripravo in izvajanje programa preprečevanja in obvladovanja bolnišničnih okužb (Uradni list RS št. 74/99; 10/11)). Vključuje upoštevanje navodil ustreznih pristojnih institucij (Nacionalni inštitut

za javno zdravje, Ministrstvo za zdravje, ipd.) oziroma strokovnih institucij (Nacionalna komisija za preprečevanje in obvladovanje bolnišničnih okužb oziroma NAKOBO) in/ali strokovnih združenj (Zbornice zdravstvene in babiške nege Slovenije). V skladu s tem so opredeljene tudi čiste in nečiste poti ter čista in nečista območja ter vnaprej načrtovana ločenost delovnih območij, časovnega izvajanja delovnih postopkov in zagotavljanje zaščite materialov, opreme ter osebja. Prav tako so upoštevani ustrezni materiali delovnih površin, ki omogočajo čiščenje in razkuževanje.

Objekt bo priključen na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo ter že urejene parkirne površine. Okolica objekta bo vkomponirana v obstoječe urejene zelene in parkovne površine. Dodatno je med obstoječim objektom in prizidkom predviden varovan vrt za osebe z demenco in sorodnimi stanji z urejeno sprehajalno potjo s tematskimi postajami (n.pr. avtobusna postaja, vrtno gredice, ipd.). Pomemben del zelenih površin bodo tvorile dodatne zelene in rekreativne površine na strehi objekta v bruto velikost približno 754 m², med katerimi bo 150,18 m² pokrite terase.

5.1.2 Instalacijska zasnova

Strojne instalacije

Objekt bo ogrevan preko obstoječe kotlovnice na plin z lastno regulacijo na toplotni podpostaji. Predviden princip prezračevanja je naravno in prisilno s klimatskimi napravami, ki ob primerni regulaciji in nastavitvi vpihovanja zraka izkoriščajo energijo odpadnega zraka. Hlajenje prostorov je predvideno v bivalnih in skupnih bivalnih prostorih. Vodovodni in kanalizacijski priključek bo izveden na obstoječe komunalno omrežje.

Elektro instalacije

Predvidene elektroinstalacije vključujejo jaki in šibki tok ter strelovod. Pri jakem toku govorimo o energetske napajanje in razvodih, agregatnem napajanje in virih neprekinjenega napajanja (UPS), razsvetljava (notranji in zunanji) ter o moči (vtičnice, vsi el. priključki). Šibki tok zajema instalacije za telefonske priključke, kabelsko TV, ozvočenje, javljanje požara in plina, protivlomno varovanje in klicne sisteme iz sob stanovalcev.

5.2 Umestitev delovnih programov

Zasnova vsake etaže predvideva t. i. »čiste« in »nečiste« poti, pri čemer je vertikalni transport »nečiste« poti speljan preko servisnega dvigala na severno-zahodni strani objekta, torej ločeno od glavne vertikalne povezave. Na ta način je v največji možni meri zagotovljena zaščita zdravja in varovanje pred širitvijo okužb znotraj objekta.

Programska zasnova objekta mogoča:

- V PRITLIČJU: dve enoti oziroma gospodinjski skupnosti za stanovalce z demenco in sorodnimi stanji (vsaka po 12 mest) s pripadajočimi skupnimi in oskrbovalnimi prostori. Stanovalci bodo nameščeni v šestih (6) dvoposteljnih in dvanajstih (12) enoposteljnih sobah; vse sobe so standardne površine;
- V PRVEM NADSTROPJU: ena enota oziroma gospodinjska skupnost za program paliativne oskrbe (8 mest v osmih (8) enoposteljnih sobah, od katerih so tri (3) nadstandardne površine) in ena enota oziroma gospodinjska skupnost za program rehabilitacija po poškodbah (8 mest v šestih (6) enoposteljnih sobah in eni (1) dvoposteljni sobi) in program

kratkotrajne (začasne) namestitve (4 mesta v dveh (2) dvoposteljnih sobah) s pripadajočimi skupnimi in oskrbovalnimi prostori. V tem nadstropju je predviden skupno 20 mest v treh (3) dvoposteljnih sobah in štirinajstih (14) enoposteljnih sobah, od katerih so tri (3) nadstandardne;

- V DRUGEM NADSTROPJU: dve enoti oziroma dve gospodinjiski enoti (vsaka po 12 mest) s pripadajočimi skupnimi in oskrbovalnimi prostori. Stanovalci bodo nameščeni v šestih (6) dvoposteljnih in dvanajstih (12) enoposteljnih sobah; vse sobe so standardne površine;

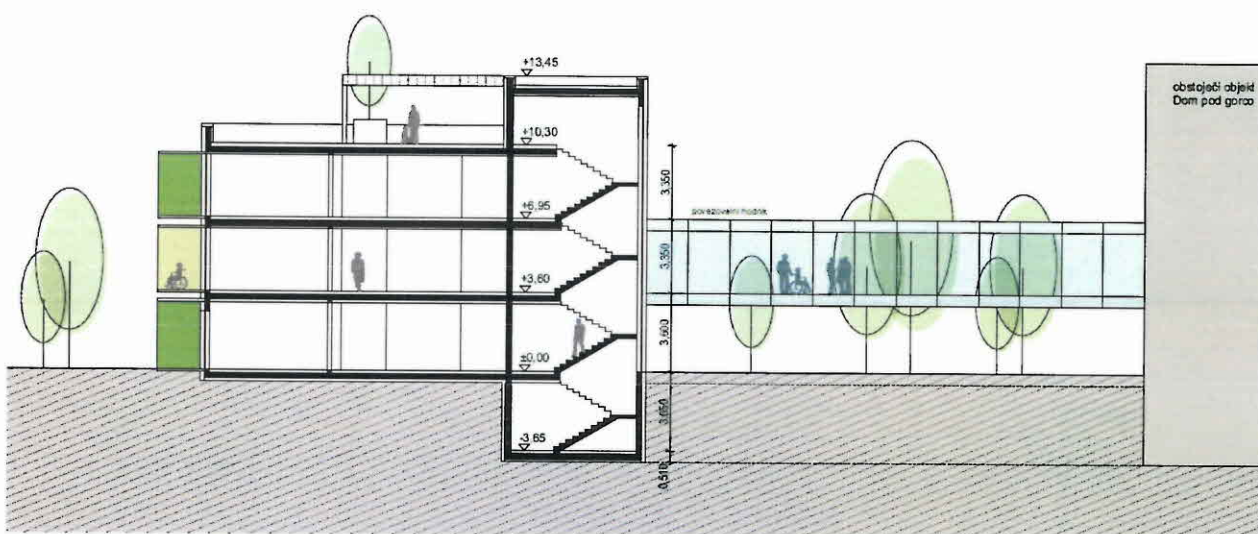
V vsaki etaži sta torej predvideni dve gospodinjiski skupnosti, vsaka s svojim večnamenskim prostorom, vključno s čajno kuhinjo, jedilnico in družabnim delom za razne kratkočasne aktivnosti, sedežno garnituro, televizorjem, ipd. in sprejemno pisarno ob vhodu na vsako izmed nadstropij. Dodatno je predvidena v pritličju senzorna soba in v prvem nadstropju ena izmed dveh negovalnih kopalnic kot kopalnica dobrega počutja. V pritličju in drugem nadstropju je predviden kabinet za osebje, v prvem nadstropju pa z izjemo prostora za paliativni tim še ambulanta z manjšo lekarno in pisarna za socialno delavko. Na strehi bo parkovna ureditev z vrtom, vodnimi in piknik površinami, namenjena vsem oskrbovancem Doma pod gorco in njihovim svojcem.

5.3 Potrebna oprema

Investicijski program predvideva tudi nabavo potrebne opreme za izvajanje dejavnosti v prizidku oziroma novem objektu. DOM POD GORCO d.o.o. je na podlagi podrobne opredelitve posredoval oceno vrednosti te opreme z 22% DDV, ki znaša 696.471,00 EUR. Natančen seznam potrebne opreme je obravnavan v nadaljnji investicijski dokumentaciji (PIZ, IP).

5.4 Faznost izvedbe

Predvidena je izvedba investicijskega projekta v eni fazi, saj delitev na več manjših ni smiselna in ne omogoča izvajanje dejavnosti, za katero želi DOM POD GROCO d.o.o. pridobiti koncesijo.



Prečni prerez objekta (iz IDZ, MF Arhitektura, Miha Fujs s. p.)

6. ANALIZA KADRA

6.1 Kadrovska struktura na dan 30.6.2020

DOM POD GORCO d.o.o. na dan 30.06.2020 zaposluje 101 delavca, od tega 9 zaposlenih zaradi nadomeščanja dolgoročno odsotnih zaposlenih (dejansko torej 92 zaposlenih). Dejansko število zaposlenih na podlagi delovnih ur v I. polletju 2020 je 91 oseb.

Priložena tabela prikazuje podrobnejšo strukturo in status zaposlenih:

ORGANIZACIJSKA ENOTA	STANJE NA 30.06.2020				SISTEMIZACIJA ⁴
	NDČ ¹	DČ ²	DČ/NAD ³	SKUPAJ	
Uprava	3	1	0	4	4
Socialna služba	10	3	1	14	10
Služba zdravstvene nege in oskrbe	37	5	5	47	44
Služba rehabilitacije in animacije	3	0	1	4	3
SKUPAJ STROKOVNE SLUŽBE	50	8	7	65	57
Kuhinja	13	7	0	20	24
Finančno računovodska služba	3	0	0	3	3
Tehnična služba	7	0	2	9	8
SKUPAJ PODPORNE SLUŽBE	23	7	2	32	35
SKUPAJ DRUŽBA	76	16	9	101	96

¹ NDČ = nedoločen čas (pogodba o delovnem razmerju za nedoločen čas)

² DČ = določen čas (pogodba o delovnem razmerju za določen čas zaradi usposabljanja ali povečanega obsega dela in 3x javna dela)

³ DČ/NAD = določen čas (pogodba o delovnem razmerju za določen čas zaradi nadomeščanja)

⁴ Sistemizacija, sprejeta dne 30.06.2020 (3 spremembe delovnih mest, ki so bile sprovedene s 01.07.2020, so pri stanju 30.06.2020 že upoštevane)

6.2 Potrebna kadrovska struktura ob pridobljeni koncesiji in izvajanju nove dejavnosti

Zaradi načrtovane investicije, oziroma predvidene strukture oskrbe in nege ter izvajanja dejavnosti v kuhinji, pralnici, recepciji in potrebnega čiščenja prostorov je, skladno s Pravilnikom o standardih, predvidena zaposlitev 34 oseb, od tega 29 v Avtonomnih delovnih timih in 5 v centralnih službah. Priložena tabela prikazuje podrobnejšo strukturo in status novo zaposlenih v primeru pridobitve koncesije in izvedbe investicijskega projekta:

Delovno mesto (DM)	Vrsta storitev	Stopnja izobrazbe	Šifra DM	Število oseb	Delež v %
Diplomirana medicinska sestra	Zdravstvo	VII/I	F027010	2	5,9%
Srednja medicinska sestra	Zdravstvo	V	F025009	5	14,7%
Bolničar - negovalec	Zdravstvo, socialna oskrba	IV	F024001	9	26,5%
Gospodinja - oskrbovalka	Osnovna in socialna oskrba	IV	F024004	11	32,4%
Fizioterapevt	Zdravstvo	VII/I	F027004	1	2,9%
Socialna delavka	Socialna oskrba	VII/I	F017010	1	2,9%
Skupaj avtonomni delovni timi				29	85,3%
Vzdrževalec	Osnovna oskrba	IV	J034095	1	2,9%
Perica	Osnovna oskrba	II	J032013	1	2,9%
Kuhar	Osnovna oskrba	IV	J034030	2	5,9%
Pomočnik kuharja	Osnovna oskrba	II	J033012	1	2,9%
Skupaj centralne službe				5	14,7%
Vse skupaj				34	100,0%

7. OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE

7.1 Podlaga za oceno vrednosti investicije

Ocena vrednosti investicije temelji na posnetku obstoječega stanja objekta, zemljišča ter opremljenosti in organiziranosti dejavnosti DOM POD GORCO d.o.o. ter na izdelani viziji in programu izvajanja dodatne vsebine v obliki programov demence in ostalih stanj, paliativne oskrbe, rehabilitacije po poškodbah in kratkotrajne (začasne) namestitve. Nadaljnja podlaga za oceno vrednosti investicije je izdelana idejna zasnova objekta v obliki prizidka, ob upoštevanju ustreznih strokovnih standardov domov IV. generacije in gradnjo z uporabo trajnostnih, energetsko učinkovitih ter naravnih materialov. Ocena vrednosti gradnje upošteva naravne ter lokacijske danosti in komunalne opremljenosti razpoložljivega zemljišča, bližine obstoječega objekta in navezavo na njegove energetske potenciale.

Ocena vrednosti investicijskega projekta vsebuje poleg vrednosti izgradnje gradbeno obrtniških in instalacijskih del tudi oceno vrednosti opreme prostorov, oceno vrednosti izdelave predinvesticijske in investicijske dokumentacije, spremembo prostorskega akta, projektne dokumentacije, komunalnega prispevka, nadzora in vodenja projekta.

Vrednosti investicijskega projekta se ocenjuje tudi na poslednjih predpostavkah:

- Izvedba predmetnega projekta je pogojena z veljavnimi strokovnimi predpisi iz področja institucionalnega varstva starejših, aktualno državno usmeritvijo in danimi smernicami ter navodili za preprečevanje in obvladovanje okužb, povezanih z zdravstveno oskrbo.
- Ocena vrednosti izgradnje objekta (GOI del) temelji na izkustvenih in v praksi večkrat potrjenih normah izdelovalca DIIP. V kolikor bodo parametri iz idejne zasnove zelo natančno preneseni v izvedbeno dokumentacijo (DGD, PZI, PID) in tako projekt od zasnove do zaključka ne bo doživel bistvenih sprememb, je ocena vrednosti, kljub zavedajoči se občutljivosti tržnih razmer, zelo natančna. Odstopanja so lahko le minimalna.
- Oceno vrednosti investicijskega projekta izdelamo vedno na podlagi njegovih bruto – bruto površin, to je tistih površin, ki jih je potrebno fizično zgraditi, povzetih po predloženi IDZ.

IZVEDBENE POVRŠINE (m ²)	bruto	neto
klet	243,24	186,52
pritličje	849,56	715,22
1. nadstropje	848,89	709,00
2. nadstropje	849,56	709,00
povezovalni trakt	60,47	54,47
zaprti del vrhnje terase	95,17	57,65
SKUPAJ ZAPRTI DEL OBJEKTA:	2.946,89	2.431,86
pokruti del vrhnje terase	150,18	150,18
odprti del vrhnje terase	603,82	550,00
spodnja terasa in balkoni	234,00	234,00
SKUPAJ ODPRTI DEL OBJEKTA	837,82	784,00
SKUPNA BRUTO IZVED. POVRŠINA	3.784,71	3.215,86

7.2 Ocena vrednosti investicije

V skladu s 5.točko 54.člena Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost se pri stanovanjih in drugih objektih, ki so del socialne politike (izhodišče že predhodno navedena klasifikacija objekta CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine) upošteva nižja stopnja DDV (9,5%). Ocena vrednosti investicije (izražena je z ustreznim DDV v EUR in posebej vrednost DDV v EUR) je razdeljena v več sklopov, ki so sicer med seboj povezani, a hkrati popolnoma ločene celote:

- Izdelava predinvesticijske in investicijske dokumentacije (22% DDV)
- Izgradnja objekta (9,5% DDV)
- Oprema (22% DDV)

Preračun stalnih cen v tekoče cene je izdelan na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu s Poletno napovedjo gospodarskih gibanj 2020, ki jo je 24. 6. 2020 objavil UMAR in sicer:

- Za leto 2021 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 1,7 %
- Za leto 2022 je napovedana povprečna inflacijska stopnja v višini 2,0 %

Dodatno je vrednost izgradnje celotnega objekta izračunana še v EUR/m² bruto in neto uporabne površine brez opreme in z opremo.

I. IZDELAVA PREDINVESTICIJSKE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

vrsta aktivnosti	obdobje izdelave	vrednost (EUR z DDV)	vrednost DDV (EUR)
izdelava idejne zasnove	avgust 2020	6.100,00	1.100,00
DIIP	avgust 2020	610,00	110,00
predinvesticijska zasnova (PIZ)	avgust 2020	2.013,00	363,00
investicijski program IP	avgust 2020	3.416,00	616,00
sprememba OPPN	do januarja 2021	7.200,00	1.298,36
komunalni prispevek	junij 2021	20.079,00	3.620,80
gradbena in ostale takse	junij 2021	1.200,00	216,39
izdelava DGD, PZI (in PID)	do junija 2021	115.000,00	20.737,70
razno 2%	julij 2021	3.112,36	561,25
SKUPAJ I. PO STALNIH CENAH	julij 20 - julij 21	158.730,36	28.623,51
SKUPAJ I. PO TEKOČIH CENAH	julij 20 - julij 21	161.300,50	29.086,98

II. IZGRADNJA OBJEKTA

Vrsta aktivnosti	Obdobje izdelave	Ocena EUR/bruto-bruto m2	Bruto - bruto površina	Vrednost z ustreznim DDV v EUR	Vrednost DDV v EUR
II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA - KLET:					
gradbena dela	avg 21 - sept 21	330,00	243,24	80.269,20	6.963,99
obrtniški dela	mar 22 - okt 22	230,00	243,24	55.945,20	4.853,69
instalacijska dela	feb 22 - okt 22	145,00	243,24	35.269,80	3.059,94
II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA - NADZEMNE ETAŽE:					
gradbena dela	jul 21 - feb 22	330,00	2.643,18	872.249,40	75.674,61
obrtniški dela	mar 22 - okt 22	320,00	2.643,18	845.817,60	73.381,44
instalacijska dela	feb 22 - okt 22	160,00	2.643,18	422.908,80	36.690,72
II/1 ZAPRTI DEL OBJEKTA nadzemni povezovalni trakt:					
gradbena dela	mar 22 - apr 22	825,00	60,47	49.887,75	4.328,16
obrtniški dela	apr 22 - okt 22	505,00	60,47	30.537,35	2.649,36
instalacijska dela	apr 22 - okt 22	280,00	60,47	16.931,60	1.468,95
SKUPAJ ZAPRTI DEL OBJEKTA:				2.409.816,70	209.070,86
II/2 ODPRTI DEL OBJEKTA:					
terase balkoni (GOI dela)	maj 22 - okt 22	140,00	837,82	117.294,80	10.176,26
pokriti del vrhnje terase	maj 22 - okt 22	170,00	150,18	25.530,60	2.214,98
SKUPAJ ODPRTI DEL OBJEKTA:				142.825,40	12.391,24
II/3 OSTALO:					
komunalna infrastruktura	jul 22 - sept 22	68,00	800,00	54.400,00	4.719,63
okolje	avg 22 - okt 22	23,00	800,00	18.400,00	1.596,35
razno	jul 21 - okt 22	2% od GOI del		52.508,84	4.555,56
SKUPAJ OSTALO:				125.308,84	10.871,54
SKUPAJ IZVEDBA GOI DEL:				2.677.950,94	232.333,64
II/4 SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI:					
nadzor nad GOI deli	jul 21 - nov 22	0,7% od GOI del		18.378,09	3.314,08
koordinacija in vod. proj.	maj 21 - nov 22	0,3% od GOI del		7.876,33	1.420,32
SKUPAJ SPREMLJAJOČE AKTIVNOSTI:				26.254,42	4.734,40
SKUPAJ IZGRADNJA OBJEKTA PO STALNIH CENAH:				2.704.205,36	234.611,42
SKUPAJ IZGRADNJA OBJEKTA PO TEKOČIH CENAH:				2.791.664,05	242.199,16

Upoštevajoč podatek iz idejne zasnove, da obsegajo:

neto uporabne površine prizidka	2.431,86 m ²
bruto površine prizidka	2.946,89 m ²
znaša ocenjena vrednost izgradnje objekta	1.111,99 EUR/m ² neto uporabne površine
	oziroma 917,65 EUR/m ² bruto površine

III. OPREMA:

Vrsta aktivnosti	Vrednost z 22% DDV v EUR	Vrednost DDV v EUR
Vrednost opreme po stalnih cenah (podatek investitorja)	696.471,00	125.593,13
Preračunana vrednost opreme po tekočih cenah	722.240,00	130.240,00

SKUPNA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO STALNIH CENAH:

Vrsta aktivnosti	Delež v investiciji (%)	Vrednost z ustreznim DDV v EUR	Vrednost DDV v EUR
SKUPAJ I. + II. + III.			
I. PREDINVESTICIJSKA IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	4,46%	158.730,36	28.623,51
II. GRADNJA OBJEKTA	75,97%	2.704.205,36	234.611,42
III. OPREMA	19,57%	696.471,00	125.593,13
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:	100,00%	3.559.406,72	388.828,06
		oziroma EUR/m² neto uporabne površine:	1.463,66
		oziroma EUR/m² bruto površine:	1.207,85

SKUPNA VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA PO TEKOČIH CENAH:

Vrsta aktivnosti	Delež v investiciji (%)	Vrednost z ustreznim DDV v EUR	Vrednost DDV v EUR
SKUPAJ I. + II. + III.			
I. PREDINVEST. IN INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	4,39%	161.300,50	29.086,98
II. GRADNJA OBJEKTA	75,96%	2.791.664,05	242.199,16
III. OPREMA	19,65%	722.240,00	130.240,00
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:	100,00%	3.675.204,55	401.526,14
		oziroma EUR/m² neto uporabne površine:	1.511,27
		oziroma EUR/m² bruto površine:	1.247,15

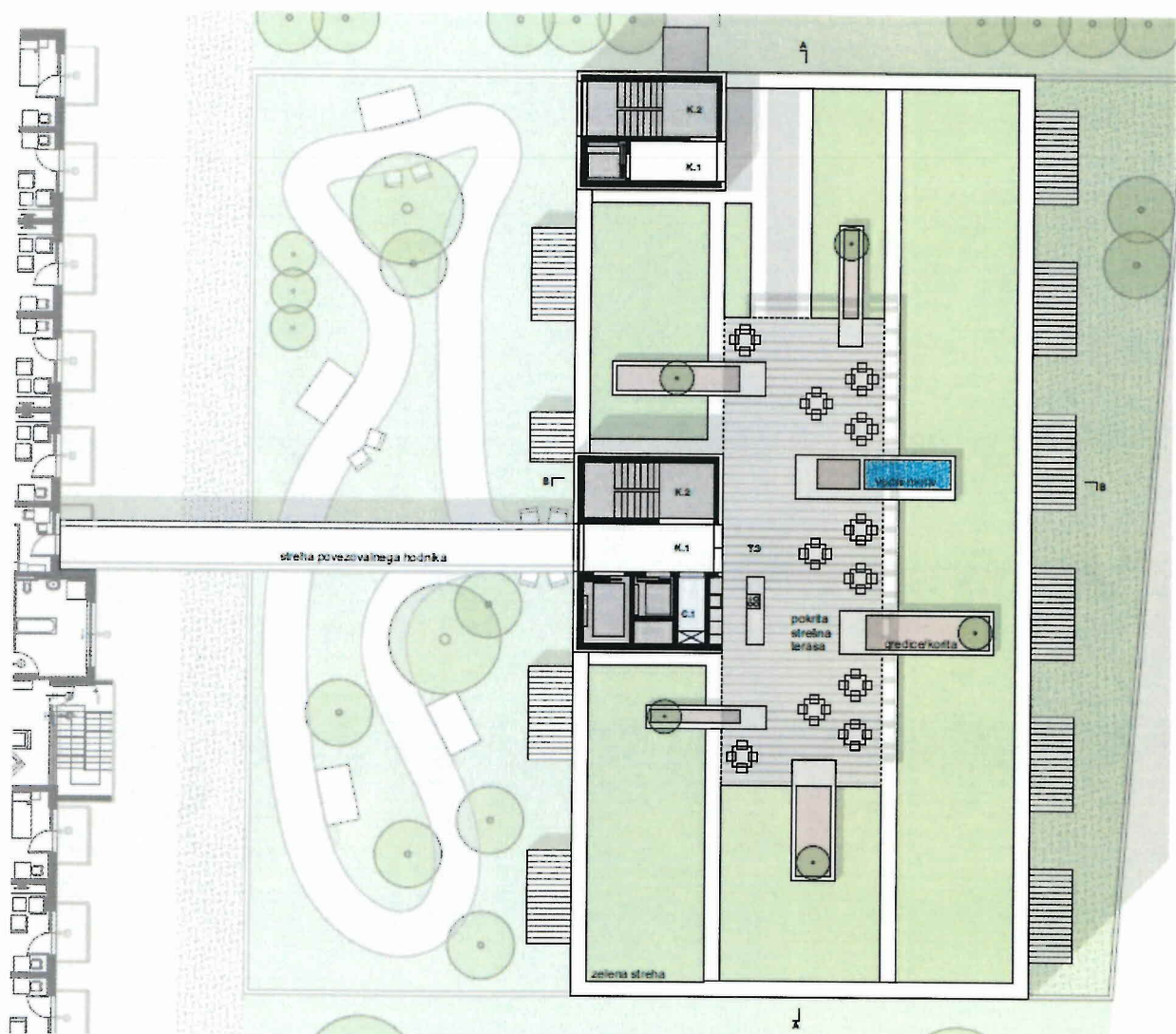
Opomba: V opisanih vrednosti ni zajeta vrednost zemljišča, kakor tudi ne vrednost financiranja projekta.

8. VPLIV NA OKOLJE

V času izvedbe GOI del je mogoče predvideti nekaj običajnih (začasnih) motenj v okolici, ki so naravna posledica delovnega procesa (transportna sredstva, gradbena mehanizacija, posamezna obrtniška dela,...) kot so: povečanje hrupa, povečan izpust emisij, možnost lokaliziranih požarov, območje splošne nevarnosti, gradbiščni odpadki,...

Za uravnavanje zgoraj naštetih (in še drugih) negativnih vplivov med gradnjo, predvsem pa za zagotovitev varnega dela, varovanja zdravja delavcev in varovanja okolja, bo potreben varnostni načrt, ki bo predvidel in predpisal izvajanje potrebnih varnostnih ukrepov za zaščito okolja in ljudi, kakor tudi Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Zakonsko obvezna bo prisotnost koordinatorja za zdravje in varstvo pri delu na gradbišču.

V obdobju po zaključku vseh GOI del, po pridobljenem uporabnem dovoljenju, torej v času obratovanja objekta ne bo zaznavnega povečanja negativnih motenj in vplivov na okolje.



Tloris ozelenjene strehe objekta (iz IDZ, MF Arhitektura, Miha Fujs s. p.)

9. TERMINSKI IN FINANČNI PLAN

Terminski plan aktivnosti vsebuje ne le izgradnjo, temveč prav vse aktivnosti in delovne postopke, ki so potrebni za realizacijo tako zahtevnega projekta. Ob tem ne gre le za dejstvo, da investitor želi realizirati svoj investicijski projekt, temveč enako ali pa še bolj za zavezo, da bo realiziran v finančnih in terminskih okvirih iz DIIP, predinvesticijske zasnove in investicijskega programa.

Aktivnosti, ki jih vsebujeta predstavljeni terminski in finančni plan je potrebno pričeti takoj (z izdelavo idejne zasnove ter predinvesticijske in investicijske dokumentacije so se že začele), kontinuirano in v kontroliranih obsegih in rokih.

Vsekakor pa investitor zasleduje ciljni datum, to je začetek obratovanja novega objekta decembra 2022, kar je razvidno tudi iz spodnjega gantograma. Zaradi vmesnega zimskega obdobja, ki bo gradnjo dohitelo v zelo občutljivi fazi, ko delo ne bo moglo nemoteno potekati, skupni izvedbeni rok, brez škodljivih posledic za kvaliteto gradnje, ne more biti krajši od 15 mesecev.

Nekaj vmesnih, zelo pomembnih terminskih mejnikov, ki lahko ključno vplivajo na končni rok investicijskega projekta, to je pričetek izvajanja novih dejavnosti:

- do konca januarja 2021 bi morala MOM sprejeti OPPN;
- do konca junija 2021 je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje;
- v začetku avgusta 2021 je potrebno pričeti z izgradnjo objekta;
- gradnja ne sme trajati dlje kot 15 mesecev;
- tehnični pregled mora biti izveden v novembru 2022

Finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta lahko DOM POD GORCO d.o.o. zagotovi le z delnim financiranjem s tujimi viri, kjer pričakuje podporo poslovne banke. Pri tem je smiselno doseči dogovor o kreditiranju investicije z banko, ki tudi sicer poslovno spremlja DOM POD GORCO d.o.o... Višina, ročnost, zavarovanje in drugi pogoji ter povezave s siceršnjim poslovanjem DOM POD GORCO d.o.o., so predmet pogajanj med DOM POD GORCO d.o.o. in poslovno banko.

10. ZAKLJUČEK – SMISELNOST NADALJNIH PRIPRAV INVESTICIJE

Iz opisanih aktivnosti ter iz možnosti, ki jih dana lokacija in v širšem okolju uveljavljeni dom za starejše Dom pod gorco nudi, je nedvoumno razvidno, da bi s pridobljeno koncesijo nastopile možnosti izvajanja dodatnih storitev, ki jih lokalno in širše okolje potrebuje. Dobro ime same družbe DOM POD GORCO d.o.o. in doma za starejše, bo z nudenjem novih storitev, za katere je razpisana koncesija, prav gotovo predstavljalo tudi možnost nadaljnega razvoja te pomembne dejavnosti v severovzhodni Sloveniji.

Bilance in poslovni izkazi preteklih let, predvsem pa strokovne analize in projekcije finančnega poslovanja za bodoča leta, ki so priložene v drugih dokumentih, ki so prav tako sestavni del vloge za podelitev koncesije, nedvoumno potrjujejo tudi smiselnost in upravičenost, predvsem pa koristi širjenja dejavnosti na razpisana področja in s tem nadaljevanje priprav na investicijo:

- uskladitev in potrditev podrobnosti idejne zasnove in DIIP z lastnikom (MOM);
- dogovor s poslovno banko, ki bo investicijo spremljala;
- začetek postopka spremembe OPPN.

Pogled na lokacijo novogradnje iz zraka. Vir: arhiv K-ing d.o.o.



