



SPLOŠNA BOLNIŠNICA »DR. FRANCA DERGANCA«
NOVA GORICA

Ulica padlih borcev 13A, 5290 Šempeter pri Gorici

**Elaborat celovite in trajne rešitve
problematike objektov SB NG –
Oddelka za invalidno mladino Stara
Gora**

Naročnik:



SPLOŠNA BOLNIŠNICA
»DR. FRANCA DERGANCA«
NOVA GORICA

Izdelovalec dokumenta:



MK projekt, d.o.o.

Šempeter pri Gorici, december 2014

IZVAJALCI ELABORATA

MK projekt, družba za svetovanje in vodenje projektov, d.o.o.

Rogaška cesta 25
3240 Šmarje pri Jelšah

Odgovorna oseba s strani podjetja MK projekt, d.o.o.:

MIHA JAZBINŠEK, prokurist

MKPROJEKT

Strokovna podpora:

MIHA JAZBINŠEK, univ. dipl. ekon.
MATEVŽ PREMELČ, univ. dipl. geog.

Projektiranje

ARHIPELAG, arhitekturno in gradbeno projektiranje, d.o.o.

Trgovska ulica 3
6310 Izola – Isola

Odgovorni projektant: JERNEJ ŽIVIC, univ. dipl. inž. grad.

Strokovna sodelavka: ALJA VEHOVEC, univ. dipl. inž. grad.

ARHIPELAG
arhipelag d.o.o. :: trgovska ulica 3 :: 6310 izola - si

Statična ocena

Urbani BIRO, Urban Rodman, s.p.

Rejčeva 5 a
5000 Nova Gorica

UB

urbaniBIRO

Rejčeva 5a | 5000 Nova Gorica

Odgovorni projektant: dr. URBAN RODMAN, univ. dipl. inž. grad.

Ocena vrednosti nepremičnin

Etna Poslovno in osebno svetovanje, d.o.o.

Delpinova ulica 7a
5000 Nova Gorica

ETNA d.o.o.
NOVA GORICA
Delpinova 7a - 5000 Nova Gorica

Odgovorna oseba : RADIVOJ ERZETIČ, sodni cenilec gradbene stroke

Izdelano:

19. december 2014

VSEBINA

1.	UVODNA POJASNILA.....	5
2.	PREGLED ZAKONSKIH IN STROKOVNIH PODLAG.....	8
2.1.	Zakonske podlage.....	8
2.2.	Strokovne podlage.....	8
3.	OCENA POVRŠIN POSAMEZNIH VARIANT IN PREDLOG UMESTITVE V PROSTOR.....	9
3.1.	Varianta 0 – glede na lokacijo objekta.....	9
3.2.	Varianta 1 – lokacija Stara Gora.....	13
3.3.	Varianta 2 – lokacija Šempeter pri Gorici.....	22
4.	STATIČNA OCENA OBSTOJEČIH NEPREMIČNIN STARA GORA.....	32
4.1.	Ogled na gradbišču.....	32
4.2.	Konstruktivni sistem objektov.....	33
4.3.	Obtežba na objekte.....	35
4.4.	Stanje nosilne konstrukcije.....	41
4.5.	Zaključek.....	43
5.	OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.....	44
5.1.	Predmet cenitve.....	44
5.2.	Izhodišča, predpostavke in omejitve.....	44
5.3.	Splošno o vrednotenju.....	44
5.4.	Izrazoslovje.....	45
5.5.	Metodologija ocenjevanja nepremičnin.....	45
5.6.	Podatki o regiji in kraju.....	47
5.7.	Opis in analiza nepremičnine.....	48
5.8.	Ugotovitev vrednosti.....	57
5.9.	Zaključno mnenje.....	62
5.10.	Izjava cenilca.....	62
6.	FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT.....	63
6.1.	Ocena vrednosti načrtovane investicije ne glede na lokacijo.....	63
6.2.	Ocena vrednosti načrtovane investicije – Lokacija Stara Gora.....	63
6.3.	Ocena vrednosti načrtovane investicije – lokacija Šempeter pri Gorici.....	64
7.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE.....	65
7.1.	Časovni načrt izvedbe investicije na lokaciji Stara Gora.....	65
7.2.	Časovni načrt izvedbe investicije na lokaciji Šempeter pri Gorici.....	66
8.	MNENJE ZDRAVSTVENE STROKE O PREDNOSTIH IN SLABOSTIH POSAMEZNE LOKACIJE.....	67
8.1.	Analiza lokacije Stara Gora.....	67
8.2.	Analiza lokacije Šempeter pri Gorici.....	68

9.	PREDLOG OPTIMALNE VARIANTE	69
9.1.	Primerjalna analiza variant.....	69
9.2.	Predlog optimalne variante	70
10.	VIRI.....	71

KAZALO TABEL:

Tabela 1:	Zbirnik površin po sklopih - Splošna programska zasnova oddelka (t.i. varianta o - ne glede na lokacijo objekta).....	9
Tabela 2:	Programska zasnova objekta - lokacija STARA GORA.....	13
Tabela 3:	Splošni podatki o objektu.....	18
Tabela 4:	Programska zasnova oddelka – lokacija Šempeter pri Gorici.....	22
Tabela 5:	Splošni podatki o objektu - na parc.št. 2772/14 k.o. Šempeter	26
Tabela 6:	Splošni podatki o objektu - na parc.št. 2782 in 2772/6 vse k.o. Šempeter.....	27
Tabela 7:	Koeficienti izpostavljenosti	36
Tabela 8:	Preglednice za referenčne temperature - notranje, toplotno zaščiteno območje	39
Tabela 9:	Preglednice za referenčne temperature - zunanje, toplotno nezaščiteno območje	39
Tabela 10:	Kategorija pomembnosti za stavbo (preglednica 4.3 v SIST EN 1998-1)	40
Tabela 11:	Paviljon 1 - Stavba Id. št. 2307-213	55
Tabela 12:	Paviljon 2 - Stavba Id. št. 2307-212.....	56
Tabela 13:	Paviljon 3 - Stavba Id. št. 2307-211	56
Tabela 14:	Paviljon Id. št. 2307-213.....	57
Tabela 15:	Paviljon Id. št. 2307-212	58
Tabela 16:	Paviljon Id. št. 2307-211	58
Tabela 17:	Vrednost izboljšav	59
Tabela 18:	Primerljiva prodaja	60
Tabela 19:	Vrednost zemljišča	61
Tabela 20:	Tržna vrednost nepremičnine	61
Tabela 21:	Ocena vrednosti načrtovane investicije ne glede na lokacijo	63
Tabela 22:	Ocena vrednosti načrtovane investicije - lokacija Stara Gora	63
Tabela 23:	Ocena vrednosti načrtovane investicije - lokacija Šempeter pri Gorici	64
Tabela 24:	Časovni načrt – lokacija Stara Gora	65
Tabela 25:	Časovni načrt – lokacija Šempeter pri Gorici	66
Tabela 26:	Primerjalna tabela variant	69

KAZALO SLIK:

Slika 1: Splošne bolnišnice "dr. Franca Derganca" Nova Gorica	5
Slika 2: Oddelek za invalidno mladino Stara Gora.....	6
Slika 3: Opcija A	12
Slika 4: Opcija B.....	13
Slika 5: Ortofoto lokacije (par.št. 650/24 k.o. Stara Gora parkiranje na obstoječih površinah in opcijsko garažo).....	19
Slika 6: Prikaz predvidenih rušitev in objektov, ki se ohranijo.....	20
Slika 7: Umestitev novogradnje (par.št. 650/24 k.o. Stara Gora parkiranje na obstoječih površinah in na parceli novogradnje)	21
Slika 8: OPCIJA A - ortofoto lokacije (par.št. 2772/14 k.o. Šempeter s parkiriščem na parc.št. 2659/1)	28
Slika 9: OPCIJA A - umestitev novogradnje (par.št. 2772/14 k.o. Šempeter s parkiriščem na par.št. 2659/1).....	29
Slika 10: OPCIJA B - ortofoto lokacije (par.št. 2782 k.o. Šempeter s parkiriščem na par.št. 2659/1).....	30
Slika 11: OPCIJA B - umestitev novogradnje (par.št. 2782 k.o. Šempeter s parkiriščem na par.št.2659/1).....	31
Slika 12: Lokacija obravnavanih objektov.....	32
Slika 13: Tloris paviljonov 1-3	33
Slika 14: Tloris paviljona 4 - 2. nadstropje	34
Slika 15: Tloris paviljona 4 - 1. nadstropje.....	34
Slika 16: Tloris paviljona 4 – pritličje	35
Slika 17: Karta regij za določitev karakteristične obtežbe snega na ravnih tleh področje Slovenije...36	
Slika 18: Referenčna hitrost vetra za področje Slovenije.....	37
Slika 19: Karta najnižjih temperatur - ARSO	38
Slika 20: Karta najvišjih temperatur – ARSO	38
Slika 21: Projektni pospešek temeljnih tal "tipa A" za področje Slovenije (potres s povratno dobo 475 let)	40
Slika 22: Razpoka v stropni konstrukciji	41
Slika 23: Razpoka v stropni konstrukciji, ki se nadaljuje v steni.....	42
Slika 24: Razpoke v talni plošči	42
Slika 25: Profil terena, merjen iz karte	43
Slika 26: Severna fasada, vhod v objekt in skupni hodnik	48
Slika 27: Razpoka v tlaku in kuhinja za razdeljevanje hrane	49
Slika 28: Kopalnica in sanitarije ter fizikalna terapija.....	49
Slika 29: Sanitarije za zaposlene in soba za logopeda.....	49
Slika 30: Igralnica in shramba čistil.....	50
Slika 31: Zimski vrt.....	50
Slika 32: Južna in zahodna fasada ter kamnita zložba na vzhodu.....	50
Slika 33: Južna fasada in hodnik	51
Slika 34: Soba za logopeda in poškodovana stenska obloga	51
Slika 35: Kopalnica in fizikalna terapija.....	51
Slika 36: Severna fasada, vhod v objekt in južna fasada, atrij pred spalnico.....	52
Slika 37: Vzhodna fasada in atrij pred igralnico	52
Slika 38: Hodnik in sanitarije za zaposlene	52
Slika 39: Soba za logopeda in poškodovana stenska obloga	53
Slika 40: Poškodovana talna obloga in kopalnica.....	53
Slika 41: Fizikalna terapija	53
Slika 42: Situacija, oznaka stavb - izris is PISO	54
Slika 43: Namenska raba zemljišča	54

1. UVODNA POJASNILA

Splošna bolnišnica "dr. Franca Derganca" Nova Gorica (v nadaljevnju SBNG) je najmlajša splošna bolnišnica v Sloveniji, po velikosti programa srednje velika slovenska bolnišnica, za katero je značilna hitra rast in velika dinamika procesov. Iz podjetniškega zornega kota je bolnišnica veliko podjetje in je v Goriški regiji med največjimi podjetji. Tudi iz primerjave velikosti bolnišnic po svetu sodi bolnišnica med večje ustanove. V Goriški regiji predstavlja osrednjo zdravstveno ustanovo. Za regijo je izrednega pomena tudi iz gospodarskega in drugih vidikov.

Za bolnišnico je zelo pomemben razvoj in spremembe v zadnjih desetih letih. Procesi so bili v letih od 1990 do 1997 zelo dinamični, za bolnišnico nikakor ne samo dobri, kar kažejo mnogi kazalci. Zelo dinamično je bilo sindikalno delovanje, ki je bilo večkrat bolj intenzivno od slovenskega povprečja. Vodstva bolnišnice, ki so se v teh letih zelo hitro menjavala, niso uspevala pri urejanju sprememb in pričakovanj sindikatov ter spremembe usmeriti v razvoj bolnišnice.

Po deležu oskrbe prebivalstva regije sodi bolnišnica v sam vrh med slovenskimi bolnišnicami, kar pomeni dobro osnovo za prihodnost. Je bolnišnica, ki dosega največjo prepoznavnost v sosednjih državah (Italija), kar je tudi dobro izhodišče za vstop na evropski zdravstveni trg. Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo so pred bolnišnico postavljeni novi izzivi in priložnosti.

Veliko skrb posvečajo posodabljanju bolnišničnih prostorov in opreme, uvajanju sistema kakovosti in predvsem učenju osebja za boljše delo in medsebojne odnose. Pristop, da bolniki postajajo stranke je osrednji cilj delovanja bolnice.

Slika 1: Splošne bolnišnice "dr. Franca Derganca" Nova Gorica



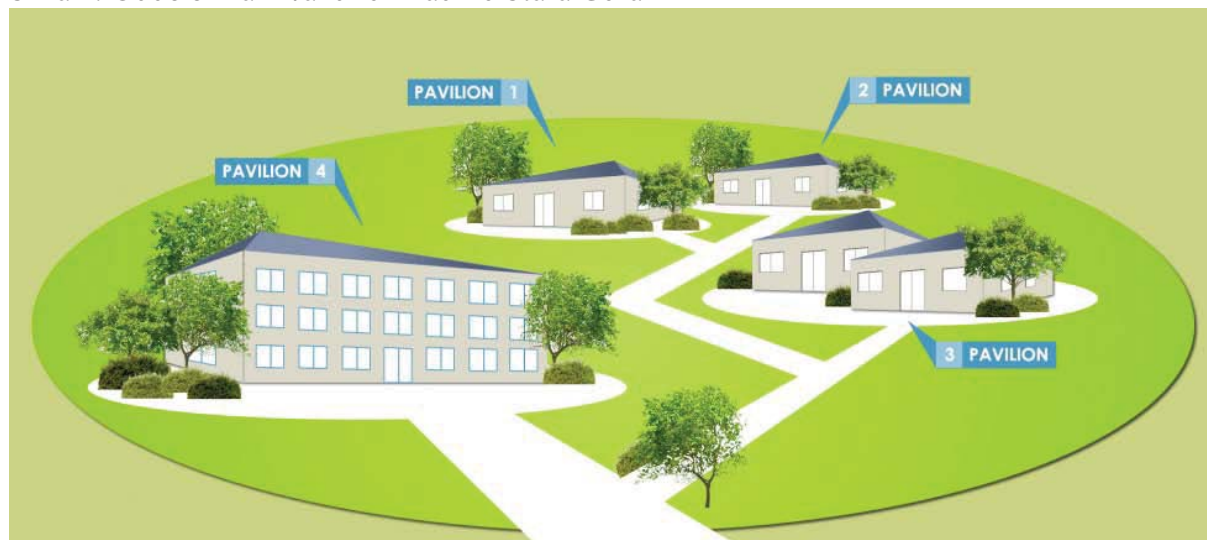
Vir: Spletna stran Splošne Bolnišnice »dr. Franca Derganca« Nova Gorica

Eden od oddelkov Splošne bolnišnice »Dr. Franca Derganca« Nova Gorica je Oddelek za invalidno mladino (v nadaljevanju: OIM) Stara Gora, ki je s svojimi dejavnostmi pričel že leta 1952 ter se Splošni bolnišnici v Šempetru pridružil leta 1974. Na Oddelku se zdravijo in izvajajo rehabilitacijo otroci z motnjami gibanja ter drugimi kombiniranimi motnjami v razvoju. Večinoma gre za otroke s cerebralno paralizo ali drugimi okvarami osrednjega živčevja, hrbtenjače in perifernega živčevja, z nevromišičnimi boleznimi ali epilepsijo. Del oddelka je namenjen najtežje prizadetim bolnikom, ki potrebujejo specialno zdravstveno nego ter intenzivno nevrofizioterapijo. Program celovite (re)habilitacije poteka timsko in vsebuje nevrofizioterapevtsko obravnavo, logopedsko obravnavo, delovno terapevtsko obravnavo, psihološko obravnavo, specialno pedagoško obravnavo ter socialno delo.

Na oddelku za invalidno mladino je okrog 80 zaposlenih. Dobro polovico vseh predstavlja negovalni kader (srednje in diplomirane medicinske sestre, varuhinje ter pomočnice), ostali strokovni delavci in terapevti so: nefrofizioterapevti, delovni terapevti, logopedi, specialni pedagogi, psihologinja, socialna delavka in zdravniki specialisti. Podporne službe (uprava, računovodstvo, tehnična služba, kuhinja in ostalo) so skupne v okviru šempetrske bolnišnice.

Prostorsko je Oddelek za invalidno mladino sestavljen iz štirih paviljonov, ki so bili zgrajeni v letih med 1972 in 1982 ter nazadnje adaptirani leta 2000-2001. V tem času tretji paviljon še ni bil dokončno adaptiran. Leta 2000 se je oddelek za invalidno mladino združil s pediatričnim oddelkom v Šempetru v pediatrično službo. Vzroki za ta korak naj bi bili nepoznani osebju in staršem otrok, ki so se nato združili v enotni misli, da oddelek invalidne mladine ostane na Stari Gori. V ta namen so nato pristopili k nujni sanaciji paviljonov. Leta 2000 je bil dograjen in adaptiran paviljon IV, leta 2001 pa so bili adaptirani preostali trije paviljoni.

Slika 2: Oddelek za invalidno mladino Stara Gora



Vir: Spletna stran Splošne Bolnišnice »dr. Franca Derganca« Nova Gorica

Tudi v bodoče ostaja želja, da se delo na oddelku z otroci s posebnimi potrebami nadaljuje in izpopolnjuje, za kar je potrebno izpopolnjevanje in nadgradnja na različnih področjih (od strokovnih do prostorskih).

Od zadnje sanacije je minilo približno 12 let, pri tem pa moramo upoštevati tudi dejstvo, da so bili objekti zgrajeni okoli leta 1972. Zaradi tamkajšnjih domnevno neustreznih minimalnih sanitarno-zdravstvenih pogojev za izvajanje dejavnosti je inšpektorica Zdravstvenega inšpektorata RS po uradni dolžnosti, v Splošni bolnišnici »dr. Franca Derganca« Nova Gorica, Oddelek za invalidno mladino Stara Gora, opravila izredni inšpekcijski nadzor. Inšpekcijski nadzor so opravile naslednje uradne osebe: Lilijana Pahor - inšpektorica Zdravstvenega inšpektorata RS (ZIRS), Branko Stevanovid - inšpektor Inšpektorata RS za delo (IRSD), dr. Marko Vudrag, dr. med. - predstavnik Nacionalnega inštituta za javno zdravje (NIJZ).

Ugotovitve inšpektorice o neustreznih minimalnih sanitarno-zdravstvenih pogojih v paviljonih so navedene v Zapisniku o inšpekcijskem pregledu, ki ga je izdal RS, Ministrstvo za zdravje, št. 2. 06130-425/2014-4, dne 09.10.2014. Iz zapisnika je vidno, da so bile opažene vidne poškodbe zunanega ovoja paviljonov 1,2 in 3 ter druge poškodbe zunanjih in notranjih talnih, stenskih in stropnih površin itd. Zato je inšpektorica odločila, da mora Splošna bolnišnica »dr. Franca Derganca« v paviljonih 1,2 in 3 zagotoviti minimalne tehnične pogoje za čiščenje prostorov in opreme; zagotoviti prostorsko ureditev z ločitvijo čistih in nečistih postopkov in poti, ter da mora bolnišnica opredeliti sredstva, način in pogostost izvajanja razkuževanja, način in pogostost čiščenja prostorov in opreme ter razvrščanje, zbiranje, shranjevanje umazanega perila ter odpadkov, kar izhaja iz točke 1, 2 in 3 odločbe št. 06130-425/2014-24, dne 04.12.2014.

V zvezi z izrednim inšpekcijskim pregledom je Inšpektorat Republike Slovenije za delo (Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti) po uradni dolžnosti izdal odločbo št. 06152-1366/2014, dne 20.10.2014, ki Splošni Bolnišnici Nova Gorica nalaga, da mora zaradi zagotavljanja varnosti in zdravja delavcev ter drugih oseb tekoče izvajati tehnično vzdrževanje delovnih mest, ter sproti odpravljati vse negativne ugotovljene nepravilnosti. V konkretnem primeru to pomeni, da mora sanirati poškodovani azbestni ovoj (paviljoni 1,2 in 3) ter odpraviti poškodbe v notranjosti paviljonov. Rok za izpolnitev odločbe je 31. 5. 2015.

Za strokovno podporo pri tem pregledu je bilo zaprošeno tudi sodelovanje predstavnika Nacionalnega inštituta za javno zdravje (NIJZ). Predmet inšpekcijskega nadzora sta bili tako dve zadevi. Prvič, zaradi domnevno neustreznih minimalnih sanitarno-zdravstvenih pogojev za izvajanje dejavnosti. Drugič, zaradi morebitnih negativnih vplivov na zdravje (pacientov in zaposlenih) zaradi domnevne prisotnosti azbesta v paviljonih, za kar je predstojnik Območne enote NIJZ v Novi Gorici, doc. dr. Marko Vudrag, dr. med., dne, 22.10.2014, izdelal oceno tveganja (št. dok. 355-3/14-10/538).

Na podlagi celotne analize »Strokovna ocena in ocena tveganja o vplivih sanacije azbestnih oblog fasad paviljonov Oddelka za invalidno mladino Stara Gora bolnišnice »dr. Franca Derganca« Nova Gorica na okolje« je doc. dr. Marko Vudrag, Dr. med., podal oceno tveganja, ki je podprta s splošno sprejeto strokovno tezo, da je izpostavljenost azbestnim vlaknom potrebno zmanjšati na najmanjšo možno mero (»nič« vlaken). Glavna ugotovitev je, da so vsi pacienti in zaposleni na Oddelku za mladino Stara Gora potencialno izpostavljeni in zdravstveno ogroženi zaradi azbestnih vlaken, ki se sproščajo iz poškodovanih in preperelih azbest-cementnih fasadnih plošč, in prav to ocenjuje kot nesprejemljivo.

Na temo novogradnje za Oddelek za invalidno mladino je bil dne, 12.11.2014, sklican sestanek v povezavi z Odločbo Inšpektorata RS za delo št. 06152-1366/2014, dne, 20.10.2014, in e-sporočilom MZ RS z dne 06.11.2014. Na sestanku so prisotni razpravljali ter podali prednosti in slabosti treh možnih rešitev problema:

- 1.) Nadomestna novogradnja ob paviljonu IV v Stari Gori z uporabo površin najmanj 1000 m²;
- 2.) Novogradnja na lokaciji šempetrske bolnišnice najmanj 2500m² funkcionalnih površin;
- 3.) Nakup prostorov na javni dražbi v Vrtojbi, ki so bili namensko zgrajeni za dom starejših občanov, in bi se preuredili za namene opravljanja dejavnosti Oddelka za invalidno mladino.

Zaradi problematike neustreznih objektov SBNG – Oddelka za invalidno mladino Stara Gora, je bil nato dne, 27.11.2014, sklican sestanek na Ministrstvu za zdravje. Sestanka so se udeležili: mag. Vlasta Kovačič Mežek, v.d. generalne direktorice Direktorata za zdravstveno ekonomiko, mag. Robert Bizjak, predstojnik Tehnično vzdrževalne službe SB NG, Dušan Zekovič, Ingest ter Tadej Štular, sekretar v SIJN. Na sestanku so prišli do ugotovitve, da je potrebno pred izdelavo investicijske dokumentacije za investitorja MZ izdelati elaborat, ki bo obdelal investicijo v dveh variantah, upoštevajoč, da ni možno zgolj zamenjati azbestnega ovoja zaradi obstoječega stanja objektov: 1.) Izvedba projekta na lokaciji Stara Gora (ali obnova ali novogradnja), 2.) Izvedba projekta na lokaciji bolnišnice v Novi Gorici.

Na isto temo je bil sklican sestanek, dne 02.12.2014, v SBNG, kjer so bile predstavljene ugotovitve in zaključki sestanka na Ministrstvu za zdravje, ki ima v interesu celotno novogradnjo kot zaključeno celoto. Vodja OIM Stara Gora je podala mnenje, da je s strokovnega stališča primernejša lokacija v območju SBNG, je pa sprejemljiva tudi primerna lokacija v Stari Gori. Medtem ko so predstavniki Društva za pomoč osebam s posebnimi potrebami izrazili tehtne argumente glede novogradnje na stari lokaciji.

Namen tega elaborata je torej preko analize, strokovnih mnenj ter zakonskih in strokovnih podlag opredeliti in predstaviti celovito in trajno rešitev problematike objektov SBNG – Oddelka za invalidno mladino Stara Gora.

2. PREGLED ZAKONSKIH IN STROKOVNIH PODLAG

Vsebina elaborata celovite in trajne rešitve problematike objektov Splošne Bolnišnice Nova Gorica je skladna z naslednjimi zakonskimi in strokovnimi podlagami:

2.1. Zakonske podlage

- Zakon o inšpekciji dela (Ur. list RS, št. 38/94, 32/97 in 19/2014)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 80/99)
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. list RS, št. 89/99)
- Zakon o zdravstveni inšpekciji (Ur. list RS, št. 59/06)
- Zakon o nalezljivih boleznih (Ur. list RS, št. 33/06)
- Zakon o inšpekcijskem nadzoru (Ur. list RS, št. 43/07)
- Zakon o odpravljanju posledic dela z azbestom (Ur. list RS, št. 38/2006)
- Pravilnik o pogojih za pripravo in izvajanje programa preprečevanja in obvladovanja bolnišničnih okužb (Ur. list RS, št. 74/1999)
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1UPB2 (Ur. List RS, št. 102/04)
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. List RS, št.18/2013, št. 24/2013)
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena (Ur. List RS, št.109/2011)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (Ur. List RS, št.95/2012, št. 112/2013, št. 10/2014, št. 35/2014, št. 72/2014)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Šempeter – Vrtojba (Ur. List RS, št.7/2014, 21/2014)

2.2. Strokovne podlage

- Zapisnik o inšpekcijskem pregledu. Ministrstvo Republike Slovenije za zdravje, št. 06130-425/2014-14.
- Nacionalni inštitut za javno zdravje Republike Slovenije, Območna enota Nova Gorica. Ocena tveganja št. 355-3/14-10/538, z dne 22. 10. 2014.
- Lokacijska informacija – za gradnjo objektov oz.izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih – k.o. Stara Gora, št.35011-385/2014-2
- Lokacijska informacija – za gradnjo objektov oz.izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih – k.o. Šempeter, št.35010/2014-2
- Ogljed objektov in lokacij in razgovor s predstavnikom naročnika go.Robertom Bizjakom dne 13.12.2014.
- Prostorska tehnična smernica TSG-12640-001:2008 – zdravstveni objekti, junij 2008
- Prostorska tehnična smernica TSG-12640-001:2008 – zdravstveni objekti, Zvezek 2 – bolnišnica, junij 2008

3. OCENA POVRŠIN POSAMEZNIH VARIANT IN PREDLOG UMESTITVE V PROSTOR

3.1. Varianta o – ne glede na lokacijo objekta

3.1.1. Programska zasnova objekta ne glede na lokacijo

Glede na programske zahteve in zgoraj navedene smernice se za varianto o (brez upoštevanja posebnih omejitev posamezne lokacije) predvideva skupna neto pokrita površina 2.950,60 m².

Tabela 1: Zbirnik površin po sklopih - Splošna programska zasnova oddelka (t.i. varianta o - ne glede na lokacijo objekta)

OZNAKA	NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
A.o	Skupni in tehnološki prostori	544,5	626,175
A.o.1	nadstrešek pred vhodom		
A.o.2	vetrolov	10	
A.o.3	vhodna avla	30	
A.o.4	info pult - nadzor	10	
A.o.5	garderoba za obiskovalce	3	
	sanitarno toaletni prostori (obiskovalci in bolniki)		
A.o.6	1xWC m in 2x pisuar	7,5	
A.o.7	2xWC ž + predprostor	7,5	
A.o.8	WC inv	4	
A.o.9	prostor za previjanje	3,5	
A.o.10	prostor za zdravila	18	
A.o.11	garderobe za zaposlene z WC in tušem	25	
A.o.12	poseben prostor za kadilce	10	
A.o.13	knjižnica s čitalnico	15	
A.o.14	prostor za umrle	6	
A.o.15	kuhinja	80	
A.o.16	pralnica	30	
A.o.17	večnamensko skladišče	100	
A.o.18	prostor za vzdrževalce	18	
A.o.19	plinska kotlovnica	60	
A.o.20	strojnica (prezračevanje, hlajenje)	60	
A.o.21	prostor za diesel agregat	25	
A.o.22	postaja za kisik	20	
A.o.23	teh.prostor - elekto omare (1x na etažo)	2	
A.o.24	komunikacije	108,9	
	A.o SKUPAJ :	653,4	751,41
A.1	Dodatni skupni prostori	388	446,2
A.1.1	ordinacija/ambulanta (velikosti cca 20m ²) s čakalnico (velikosti 15m ²) in sestrsko sobo (velikosti cca 20Mm ²)	55	
A.1.2	prostor za medicinsko osebje	15	
A.1.3	FTH (fizioterapija)	40	
A.1.4	DT (delovna terapija)	30	

OZNAKA	NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
A.1.5	psiholog	15	
A.1.6	logoped	18	
A.1.7	soba za socialnega delavca	15	
A.1.8	skupni večnamenski prostor - vadbena dvorana (po možnosti v pritličju z navezavo na park za "šolo hoje")	120	
A.1.9	fitnes	80	
A.1.10	komunikacije	97	
	A.1 SKUPAJ :	485	557,75
B.1	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - funkcionalni in pomožni prostori, ki služijo obravnavi bolnikov	617	709,55
B.1.1	ordinacija/ambulanta	18	
B.1.2	prostor za intervencije	22	
B.1.3	oddelčna kopalnica	15	
B.1.4	sanitarije bolniki	20	
B.1.5	sesterski nadzor	15	
B.1.6	čisti delovni prostor	10	
B.1.7	nečisti delovni prostor	10	
B.1.8	čajna kuhinja	10	
B.1.9	dnevni prostor/jedilnica/obiski	35	
B.1.10	čistila	6	
B.1.11	shramba za čisto perilo	8	
B.1.12	prostor za zbiranje nečistega perila, odpadkov in podobno	4	
B.1.13	prostor za aparate, pripomočke, vozičke	12	
	bolniške sobe (30 postelj)		
B.1.14	2x eno-postelna soba (12m ² /post.)	24	
B.1.15	3x dvo-postelna soba (10m ² /post.)	60	
B.1.16	7x tro-postelna soba (8,5m ² /post)	178,50	
B.1.17	1x eno postelna soba s samostojnim sanitarnim blokom in predprostorom	19,50	
B.1.18	soba za starše (3x dvo-post.)	60,00	
	prostori za terapije		
B.1.19	FTH (fizioterapija)	30	
B.1.20	DT (delovna terapija)	30	
B.1.21	prostor za logopeda	15	
B.1.22	prpstor za psihologa	15	
B.1.23	komunikacije	185,1	
	B.1 SKUPAJ :	802,1	922,42
B.2	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - administrativni prostori in prostori osebja	110	126,5
B.2.1	oddelčna administracija	18	
B.2.2	prostor zdravnikov	22	
B.2.3	glavna oddelčna sestra	15	
B.2.4	dežurna soba (lahko za več oddelkov skupaj)	20	
B.2.5	vodja oddelka / odgovorni zdravnik	15	
B.2.6	timski prostor	10	

OZNAKA	NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
B.2.7	prostor za odmor osebja z mini kuhinjo / sestanki	10	
B.2.8	komunikacije	33	
	B.2 SKUPAJ :	143	164,45
C.1	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - funkcionalni in pomožni prostori, ki služijo obravnavi bolnikov	557	640,55
C.1.1	ordinacija/ambulanta	18	
C.1.2	prostor za intervencije	22	
C.1.3	oddelčna kopalnica	15	
C.1.4	sanitarije bolniki	20	
C.1.5	sesterski nadzor	15	
C.1.6	čisti delovni prostor	10	
C.1.7	nečisti delovni prostor	10	
C.1.8	čajna kuhinja	10	
C.1.9	dnevni prostor/jedilnica/obiski	35	
C.1.10	čistila	6	
C.1.11	shramba za čisto perilo	8	
C.1.12	prostor za zbiranje nečistega perila, odpadkov in podobno	4	
C.1.13	prostor za aparate, pripomočke, vozičke bolniške sobe (30 postelj)	12	
C.1.14	2x eno-postelna soba (12m ² /post.)	24	
C.1.15	3x dvo-postelna soba (10m ² /post.)	60	
C.1.16	7x tro-postelna soba (8.5m ² /post)	178,5	
C.1.17	1x eno postelna soba s samostojnim sanitarnim blokom in predprostorom prostori za terapije	19,5	
C.1.18	FTH (fizioterapija)	30	
C.1.19	DT (delovna terapija)	30	
C.1.20	prostor za logopeda	15	
C.1.21	prpstor za psihologa	15	
C.1.22	komunikacije	167,1	
	C.1 SKUPAJ :	724,1	832,72
C.2	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - administrativni prostori in prostori osebja	110	126,5
C.2.1	oddelčna administracija	18	
C.2.2	prostor zdravnikov	22	
C.2.3	glavna oddelčna sestra	15	
C.2.4	dežurna soba (lahko za več oddelkov skupaj)	20	
C.2.5	vodja oddelka / odgovorni zdravnik	15	
C.2.6	timski prostor	10	
C.2.7	prostor za odmor osebja z mini kuhinjo / sestanki	10	
C.2.8	komunikacije	33	
	C.2 SKUPAJ :	143	164,45
D.1	zunanj prostori	1.342	1.543,3

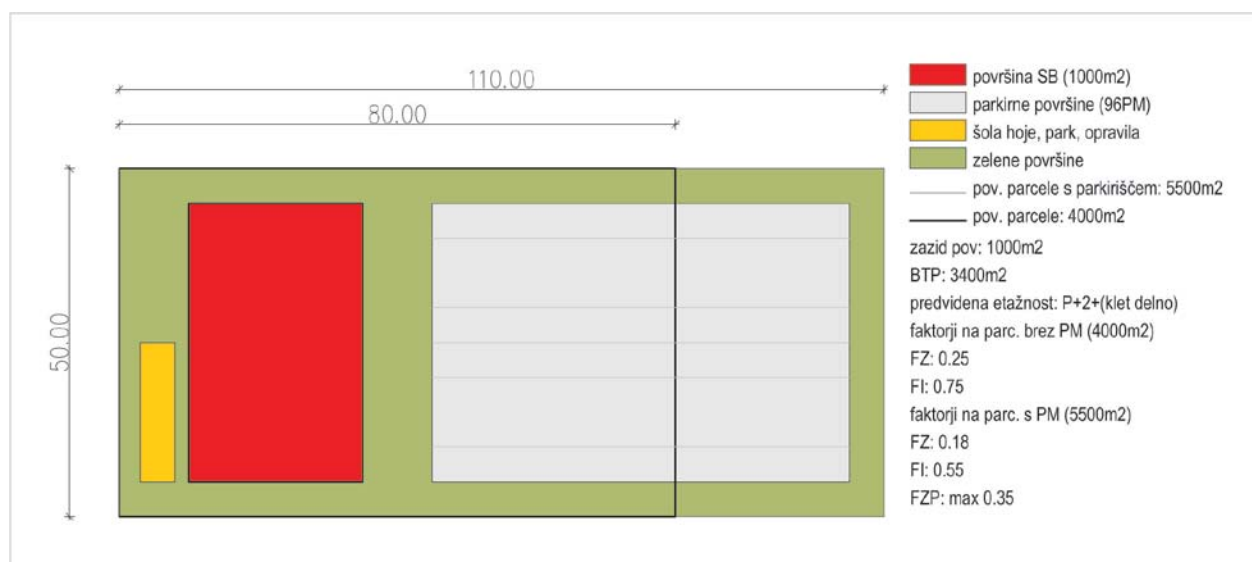
OZNAKA	NAMEMBOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
D.1.1	parkirna mesta za zaposlene (35PM)	440	
D.1.2	prostor za reševalna vozila (2PM)	32	
D.1.3	hospitalizirani bolniki (1PM/3-4 postelje) (15PM)	190	
D.1.4	obiskovalci (število postelj x 0,6 + zunanji pacienti ambulate) (35PM)	440	
D.1.5	prostori za invalide (8PM)	120	
D.1.6	prostor za odpadke - ekološki otok	25	
D.1.7	park za "šola hoje"	60	
D.1.8	prostor za stimulacijo različnih opravil	35	
	D.1 SKUPAJ :	1.342	1.543,30

	OZNAKA SKLOPA	neto (m ²)	bruto (m ²)
	A.o	653,40	751,41
	A.1	485,00	557,75
	B.1	802,10	922,42
	B.2	143,00	164,45
	C.1	724,10	832,72
	C.2	143,00	164,45
	SKUPAJ (sestevak zaprtih površin objekta)	2.950,60	3.393,19

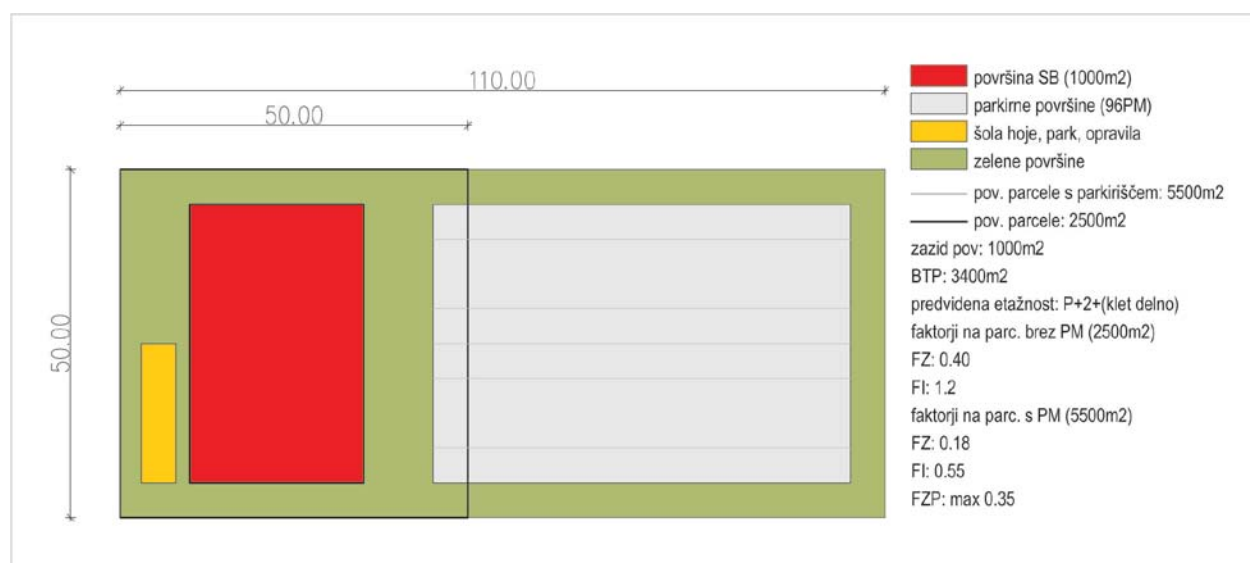
KVADRATURA	NOVOGRADNJE		
(Oddelek za invalidno mladino s spremljebvalnim programom)		2.950,60	3.393,19

3.1.2. Izhodiščna umestitev – ne glede na lokacijo

Slika 3: Opcija A



Slika 4: Opcija B



3.2. Varianta 1 – lokacija Stara Gora

3.2.1. Programska zasnova objekta – lokacija Stara Gora

Glede na programske zahteve in zgoraj navedene smernice se za varianto 1 lokacija Stara Gora predvideva skupna neto pokrita površina 2.493,65 m² ter novogradnja v neto pokrito površino 1.583,65 m², za nadomestitev 3 paviljonov.

Tabela 2: Programska zasnova objekta - lokacija STARA GORA

NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
Skupni in tehnološki prostori	434,5	499,675
nadstrešek pred vhodom		
vetrolov	8	
vhodna avla	20	
info pult - nadzor	8	
garderoba za obiskovalce	3	
sanitarno toaletni prostori (obiskovalci in bolniki)		
1xWC m in 2x pisuar	7,5	
2xWC ž + predprostor	7,5	
WC inv	4	
prostor za previjanje	3,5	
prostor za zdravila	10	
garderobe za zaposlene z WC in tušem	20	
<i>poseben prostor za kadilce</i>		
knjižnica s čitalnico	15	
prostor za umrle	6	
kuhinja	80	
pralnica	30	
večnamensko skladišče	70	
prostor za vzdrževalce	10	
plinska kotlovnica	50	
strojnica (prezračevanje, hlajenje)	50	
prostor za diesel agregat	20	

NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
postaja za kisik	10	
teh.prostor - elekto omare (1x na etažo)	2	
komunikacije	86,9	
A.o SKUPAJ :	521,4	599,61
Dodatni skupni prostori	153	175,95
ordinacija/ambulanta (velikosti cca 18m ²) s čakalnico (velikosti 10m ²) in sestrsko sobo (velikosti cca 15Mm ²)	43	
prostor za medicinsko osebje	15	
FTH (fizioterapija)	30	
DT (delovna terapija)	20	
psiholog	15	
logoped	15	
soba za socialnega delavca	15	
<i>skupni večnamenski prostor - vadbena dvorana (po možnosti v pritličju z navezavo na park za "šolo hoje"</i>		
<i>fitnes</i>		
komunikacije	38,25	
A.1 SKUPAJ :	191,25	219,94
PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - funkcionalni in pomožni prostori, ki služijo obravnavi bolnikov	625	718,75
ordinacija/ambulanta	18	
prostor za intervencije	20	
oddelčna kopalnica	15	
sanitarije bolniki	20	
sesterski nadzor	15	
čisti delovni prostor	10	
nečisti delovni prostor	10	
čajna kuhinja	10	
dnevni prostor/jedilnica/obiski	35	
čistila	6	
shramba za čisto perilo	8	
prostor za zbiranje nečistega perila, odpadkov in podobno	4	
prostor za aparate, pripomočke, vozičke	12	
bolniške sobe (30 postelj)		
2x eno-postelna soba (12m ² /post.)	24	
3x dvo-postelna soba (10m ² /post.)	60	
7x tro-postelna soba (8.5m ² /post)	178,50	
1x eno postelna soba s samostojnim sanitarnim blokom in predprostorom	19,50	
soba za starše (3x dvo-post.)	80,00	
prostori za terapije		
FTH (fizioterapija)	30	
DT (delovna terapija)	20	
prostor za logopeda	15	
prpstor za psihologa	15	
komunikacije	187,5	
B.1 SKUPAJ :	812,5	934,38

NAMEMBOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - administrativni prostori in prostori osebja	105	120,75
oddelčna administracija	15	
prostor zdravnikov	20	
glavna oddelčna sestra	15	
dežurna soba (lahko za več oddelkov skupaj)	20	
vodja oddelka / odgovorni zdravnik	15	
timski prostor	10	
prostor za odmor osebja z mini kuhinjo / sestanki	10	
komunikacije	31,5	
B.2 SKUPAJ :	136,5	156,98
PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - funkcionalni in pomožni prostori, ki služijo obravnavi bolnikov	555	638,25
ordinacija/ambulanta	18	
prostor za intervencije	20	
oddelčna kopalnica	15	
sanitarije bolniki	20	
sesterski nadzor	15	
čisti delovni prostor	10	
nečisti delovni prostor	10	
čajna kuhinja	10	
dnevni prostor/jedilnica/obiski	35	
čistila	6	
shramba za čisto perilo	8	
prostor za zbiranje nečistega perila, odpadkov in podobno	4	
prostor za aparate, pripomočke, vozičke	12	
bolniške sobe (30 postelj)		
2x eno-postelna soba (12m ² /post.)	24	
3x dvo-postelna soba (10m ² /post.)	60	
7x tro-postelna soba (8.5m ² /post)	178,5	
1x eno postelna soba s samostojnim sanitarnim blokom in predprostorom	19,5	
prostori za terapije		
FTH (fizioterapija)	30	
DT (delovna terapija)	30	
prostor za logopeda	15	
prostor za psihologa	15	
komunikacije	166,5	
C.1 SKUPAJ :	721,5	829,73
PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - administrativni prostori in prostori osebja	85	97,75
oddelčna administracija	15	
prostor zdravnikov	20	
glavna oddelčna sestra	15	
<i>dežurna soba (lahko za več oddelkov skupaj)</i>		
vodja oddelka / odgovorni zdravnik	15	
timski prostor	10	

NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
prostor za odmor osebja z mini kuhinjo / sestanki	10	
komunikacije	25,5	
C.2 SKUPAJ :	110,5	127,08
zunanji prostori	1559	1792,85
<i>parkirna mesta (50PM)</i>	1400	
<i>prostor za reševalna vozila (2PM)</i>	32	
<i>45 PM obstoječe</i>		
<i>prostor za odpadke - ekološki otok</i>	32	
park za "šolo hoje"	60	
prostor za stimulacijo različnih opravil	35	
D.1 SKUPAJ :	1.559	1.792,85
OZNAKA SKLOPA	neto (m ²)	bruto (m ²)
A.0	521,40	599,61
A.1	191,25	219,94
B.1	812,50	934,38
B.2	136,50	156,98
C.1	721,50	829,73
C.2	110,50	127,08
SKUPAJ (sestevk zaprtih površin objekta)	2.493,65	2.867,70
obstoječe površine paviljona IV	910,00	1.092,00
KVADRATURA NOVOGRADNJE (nadomestitev površin paviljonov I,II in III)	1.583,65	1.775,70

3.2.2. Umestitev objekta - lokacija Stara Gora

LOKACIJA

Poseg bi se predvidoma vršil na parc.št. 650/24 k.o. Stara Gora. Površina celotne parcele znaša 16094,00m², od tega, skladno z namensko rabo prostora, 29% zemljišča (torej 4667,26m²) predstavlja stavbno zemljišče, 5% parcele kmetijsko zemljišče in 66% gozdno zemljišče. Na delu S delu parcele (stavbno zemljišče) stojijo paviljoni 1, 2 in 3, za katere se predvidi rušenje. Rekonstrukcija obstoječih paviljonov ni upravičena tako s statičnega kot ekonomskega vidika. Kot opcija za lokacijo novogradnje se omenja tudi parc.št. 650/11 k.o. Stara Gora vendar je v ta namen potrebn postopek spremembe namembnosti zemljišča, ki za investitorja pomeni časovno in finančno obremenitev in je zato neustrezna.

Dostop do novopredvidenega objekta bo omogočen po obstoječi dovozni poti na parceli 653/40 k.o. Stara Gora.

Prostor za parkirna mesta (cca 95 PM) investitor zagotavlja delno na obstoječih kapacitetah (45PM) in delno parceli novogradnje (50PM).

NAMEN POSEGA

Namen posega je gradnja novih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti v okviru Splošne bolnišnice »Dr.Franca Derganca« Nova Gorica in sicer nadomestitev ter dopolnitev kapacitet Oddelka za invalidno mladino.

Predvidena je rušitev obstoječih paviljonov in novogradnja z navezavo na paviljon 4, ki se primerno reorganizira.

Pretrebna bo delna rekonstrukcija komunalnih vodov, zagotovitev požarne varnosti objekta (bazen ali primerna infrastruktura), utrjevanje terena...

NAMEMBOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA

V obstoječem paviljonu (paviljon 4) in novogradnji se kot dislocirana enota organizira Oddelek za invalidno mladino.

Nova programska shema predvideva cca 2493,56 m² neto površin, od tega je cca 910 m² neto površin zagotovljeno v obstoječem objektu (paviljon 4).

V grobem sta v programskem smislu predvidena dva samostojna oddelka in zunajo ambulatno, z vsemi potrebnimi spremljevalnimi, tehničnimi prostori in zunanji prostori. Prostori se v obstoječem objektu (paviljon 4) smiserno reorganizirajo in navežejo na novozgrajen objekt.

Objekt je predvidene etažnosti P+1 .

Tabela 3: Splošni podatki o objektu

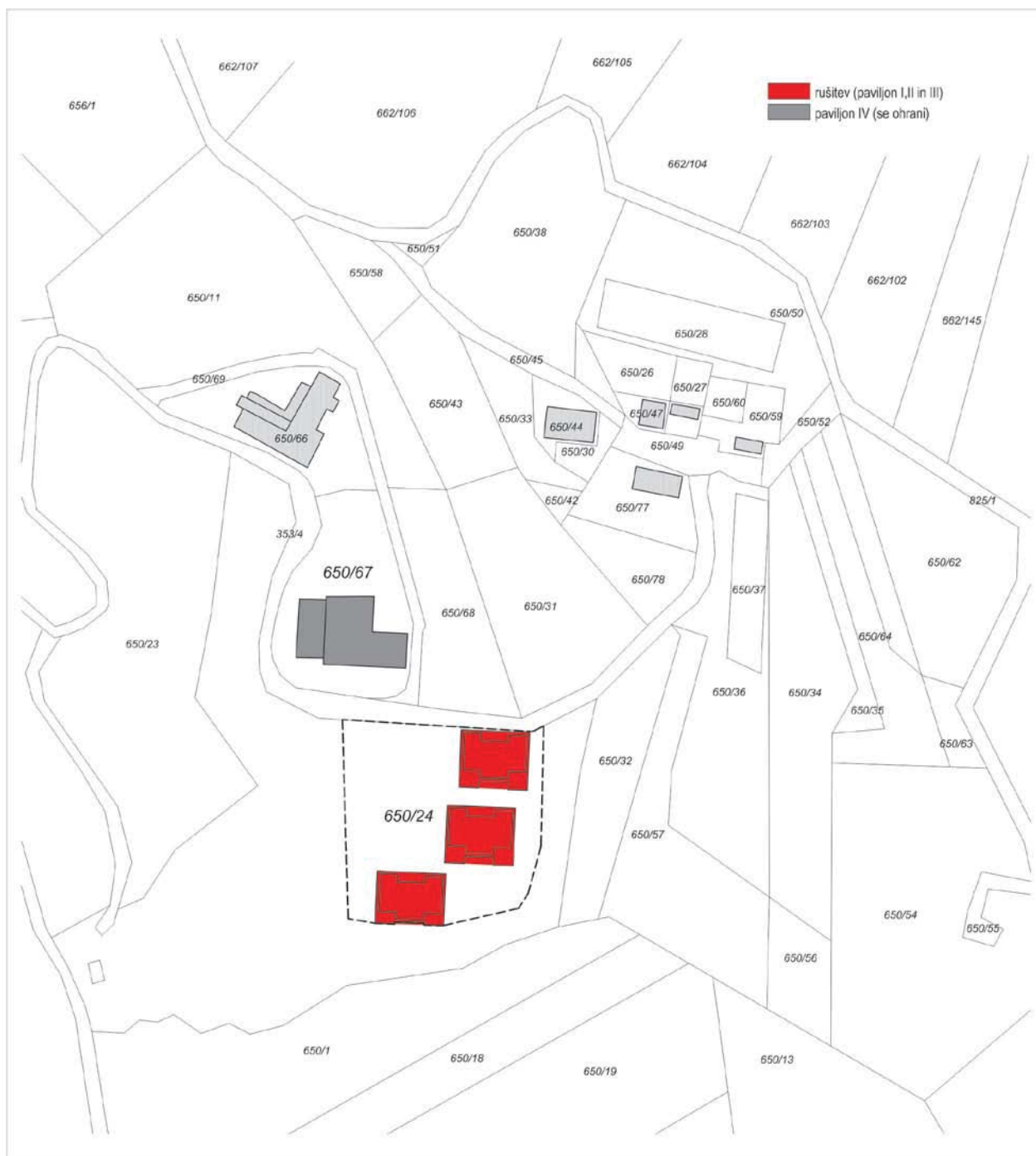
Zahtevnost objekta	Zahtevni objekt	
Klasifikacija celotnega objekta	12640 (stavbe za zdravstveno oskrbo)	
Klasifikacija posameznih delov objekta	delež v skupni	
	uporabni površini	šifra podrazreda objekta
	100 %	12640 (stavbe za zdravstveno oskrbo)
Navedba prostorskega akta	<ul style="list-style-type: none"> - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (uradni list RS, št.95/2012) - Popravek Odloka o občinskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (Uradni list RS, št.112/2013) - Odlok o spremembi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 10/14,35/14) - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (Uradni list RS, št.72/14) - Popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah Dloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 72/2014) 	
Lokacija	oznaka enote urejanja prost. : RD-12 in RD-17/01 namenska raba prostora: 29% CD - druga območja centralnih dejavnosti 66% G – gozdna zemljišča 5% K2 – druga kmetijska zemljišča podrobna namenska raba prostora: 29% CDz - zdravstvena dejavnosti	
Seznam zemljišč z nameravano gradnjo	parc.št. : 650/24 k.o. Stara Gora	
Seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto	Obstoječa dovozna pot na parc.št. 653/40 k.o. Stara Gora	
Velikost objekta	zazidana površina (m ²)	900,00
	bruto tlorisna površina (m ²)	1.775,70
	neto tlorisna površina (m ²)	1.583,65
	število etaž	P+1
Odstotek zelenih površin (FOZP) zahtevani - 0,2	0,70	
Faktor zazidanosti (FZ) zahtevani - 0,5	0,20	
Faktor izrabe zemljišča (FI) zahtevani - 2,0	0,38	

UMESTITEV OBJEKTA »ODDELKA ZA INVALIDNO MLADINO« na OBSTOJEČI LOKACIJI STARA GORA (rušitev in novogradnja)

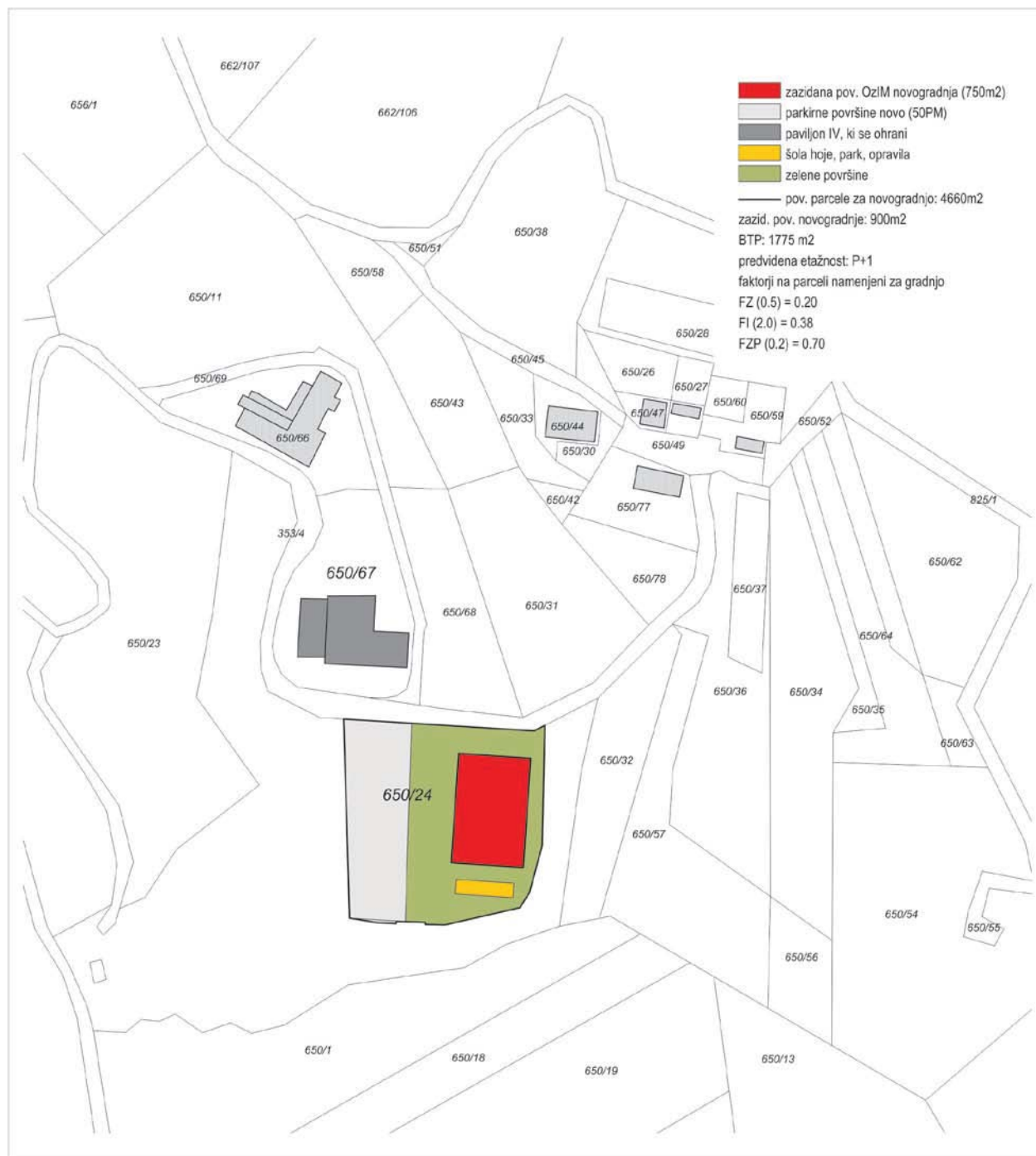
Slika 5: Ortofoto lokacije (par.št. 650/24 k.o. Stara Gora parkiranje na obstoječih površinah in opsijsko garažo)



Slika 6: Prikaz predvidenih rušitev in objektov, ki se ohranijo



Slika 7: Umestitev novogradnje (par.št. 650/24 k.o. Stara Gora parkiranje na obstoječih površinah in na parceli novogradnje)



3.3. Varianta 2 – lokacija Šempeter pri Gorici

3.3.1. Programska zasnova objekta – lokacija Šempeter

Glede na programske zahteve in zgoraj navedene smernice se za varianto 2 – lokacija Šempeter pri Gorici predvideva skupna neto površina 2.615,80 m².

Tabela 4: Programska zasnova oddelka – lokacija Šempeter pri Gorici

OZNAKA	NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
A.o	Skupni in tehnološki prostori	265,5	305,325
A.o.1	nadstrešek pred vhodom		
A.o.2	vetrolov	10	
A.o.3	vhodna avla	30	
A.o.4	info pult - nadzor	10	
A.o.5	garderoba za obiskovalce	3	
	sanitarno toaletni prostori (obiskovalci in bolniki)		
A.o.6	1xWC m in 2x pisuar	7,5	
A.o.7	2xWC ž + predprostor	7,5	
A.o.8	WC inv	4	
A.o.9	prostor za previjanje	3,5	
A.o.10	prostor za zdravila	18	
A.o.11	garderobe za zaposlene z WC in tušem	25	
A.o.12	poseben prostor za kadilce	10	
A.o.13	knjižnica s čitalnico	15	
A.o.14	prostor za umrle		
A.o.15	kuhinja		
A.o.16	pralnica		
A.o.17	večnamensko skladišče	100	
A.o.18	prostor za vzdrževalce		
A.o.19	plinska kotlovnica		
A.o.20	strojnica (prezračevanje, hlajenje)		
A.o.21	prostor za diesel agregat		
A.o.22	postaja za kisik	20	
A.o.23	teh.prostor - elektro omare (1x na etažo)	2	
A.o.24	komunikacije	53,1	
	A.o SKUPAJ :	318,6	366,39
A.1	Dodatni skupni prostori	388	446,2
A.1.1	ordinacija/ambulanta (velikosti cca 20m2) s čakalnico (velikosti 15m2) in sestrsko sobo (velikosti cca 20Mm2)	55	
A.1.2	prostor za medicinsko osebje	15	
A.1.3	FTH (fizioterapija)	40	
A.1.4	DT (delovna terapija)	30	
A.1.5	psiholog	15	
A.1.6	logoped	18	
A.1.7	soba za socialnega delavca	15	
A.1.8	skupni večnamenski prostor - vadbeno dvorana (po možnosti v pritličju z navezavo na park za "šolo hoje")	120	
A.1.9	fitnes	80	
A.1.10	komunikacije	97	

OZNAKA	NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
	A.1 SKUPAJ :	485	557,75
B.1	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - funkcionalni in pomožni prostori, ki služijo obravnavi bolnikov	617	709,55
B.1.1	ordinacija/ambulanta	18	
B.1.2	prostor za intervencije	22	
B.1.3	oddelčna kopalnica	15	
B.1.4	sanitarije bolniki	20	
B.1.5	sesterski nadzor	15	
B.1.6	čisti delovni prostor	10	
B.1.7	nečisti delovni prostor	10	
B.1.8	čajna kuhinja	10	
B.1.9	dnevni prostor/jedilnica/obiski	35	
B.1.10	čistila	6	
B.1.11	shramba za čisto perilo	8	
B.1.12	prostor za zbiranje nečistega perila, odpadkov in podobno	4	
B.1.13	prostor za aparate, pripomočke, vozičke	12	
	bolniške sobe (30 postelj)		
B.1.14	2x eno-postelna soba (12m ² /post.)	24	
B.1.15	3x dvo-postelna soba (10m ² /post.)	60	
B.1.16	7x tro-postelna soba (8.5m ² /post)	178,50	
B.1.17	1x eno postelna soba s samostojnim sanitarnim blokom in predprostorom	19,50	
B.1.18	soba za starše (3x dvo-post.)	60,00	
	prostori za terapije		
B.1.19	FTH (fizioterapija)	30	
B.1.20	DT (delovna terapija)	30	
B.1.21	prostor za logopeda	15	
B.1.22	prpstor za psihologa	15	
B.1.23	komunikacije	185,1	
	B.1 SKUPAJ :	802,1	922,42
B.2	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - administrativni prostori in prostori osebja	110	126,5
B.2.1	oddelčna administracija	18	
B.2.2	prostor zdravnikov	22	
B.2.3	glavna oddelčna sestra	15	
B.2.4	dežurna soba (lahko za več oddelkov skupaj)	20	
B.2.5	vodja oddelka / odgovorni zdravnik	15	
B.2.6	timski prostor	10	
B.2.7	prostor za odmor osebja z mini kuhinjo / sestanki	10	
B.2.8	komunikacije	33	
	B.2 SKUPAJ :	143	164,45
C.1	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - funkcionalni in pomožni prostori, ki služijo obravnavi bolnikov	557	640,55
C.1.1	ordinacija/ambulanta	18	
C.1.2	prostor za intervencije	22	
C.1.3	oddelčna kopalnica	15	

OZNAKA	NAMEMBNOST PROSTORA	neto (m ²)	bruto (m ²)
C.1.4	sanitarije bolniki	20	
C.1.5	sesterski nadzor	15	
C.1.6	čisti delovni prostor	10	
C.1.7	nečisti delovni prostor	10	
C.1.8	čajna kuhinja	10	
C.1.9	dnevni prostor/jedilnica/obiski	35	
C.1.10	čistila	6	
C.1.11	shramba za čisto perilo	8	
C.1.12	prostor za zbiranje nečistega perila, odpadkov in podobno	4	
C.1.13	prostor za aparate, pripomočke, vozičke	12	
	bolniške sobe (30 postelj)		
C.1.14	2x eno-postelna soba (12m ² /post.)	24	
C.1.15	3x dvo-postelna soba (10m ² /post.)	60	
C.1.16	7x tro-postelna soba (8.5m ² /post)	178,5	
C.1.17	1x eno postelna soba s samostojnim sanitarnim blokom in predprostorom	19,5	
	prostori za terapije		
C.1.18	FTH (fizioterapija)	30	
C.1.19	DT (delovna terapija)	30	
C.1.20	prostor za logopeda	15	
C.1.21	prpstor za psihologa	15	
C.1.22	komunikacije	167,1	
	C.1 SKUPAJ :	724,1	832,72
C.2	PROSTORI ODDELKA (30 postelj) - administrativni prostori in prostori osebja	110	126,5
C.2.1	oddelčna administracija	18	
C.2.2	prostor zdravnikov	22	
C.2.3	glavna oddelčna sestra	15	
C.2.4	dežurna soba (lahko za več oddelkov skupaj)	20	
C.2.5	vodja oddelka / odgovorni zdravnik	15	
C.2.6	timski prostor	10	
C.2.7	prostor za odmor osebja z mini kuhinjo / sestanki	10	
C.2.8	komunikacije	33	
	C.2 SKUPAJ :	143	164,45
D.1	zunanji prostori	1.342	1.543,3
D.1.1	parkirna mesta za zaposlene (35PM)	440	
D.1.2	prostor za reševalna vozila (2PM)	32	
D.1.3	hospitalizirani bolniki (1PM/3-4 postelje) (15PM)	190	
D.1.4	obiskovalci (število postelj x 0,6 + zunanji pacienti ambulante) (35PM)	440	
D.1.5	prostori za invalide (8PM)	120	
D.1.6	prostor za odpadke - ekološki otok	25	
D.1.7	park za "šolo hoje"	60	
D.1.8	prostor za stimulacijo različnih opravil	35	
	D.1 SKUPAJ :	1.342	1.543,30

OZNAKA SKLOPA	neto (m ²)	bruto (m ²)
A.o	318,60	366,39
A.1	485,00	557,75
B.1	802,10	922,42
B.2	143,00	164,45
C.1	724,10	832,72
C.2	143,00	164,45
SKUPAJ (sestevak zaprtih površin objekta)	2.615,80	3.008,17
KVADRATURA NOVOGRADNJE	2.615,80	3.008,17

3.3.2. Umestitev objekta - lokacija Šempeter pri Gorici

LOKACIJA

Poseg bi se predvidoma vršil na parc.št. 2772/14 ali opsijsko na parc.št. 2782 in 2772/6 vse k.o. Šempeter.

Površina celotne parcele št. 2772/14 znaša 13391,00m², od tega, skladno z namensko rabo prostora, 98% zemljišča predstavlja stavbno zemljišče. Za potrebe novogradnje objekta je parcelo smiselno razpalcirati na potrebno površino zemljišča, ki znaša cca 2500m².

Kot druga opcija za lokacijo novogradnje je možna parc.št. 2782 in 2772/6 k.o. Šempeter.

Površina celotne parcele št. 2782 k.o. Šempeter znaša 7616,00m², od tega, skladno z namensko rabo prostora, 100% zemljišča predstavlja stavbno zemljišče in površina parcele 2772/6 k.o. Šempeter znaša 2454,00m², od tega skladno z rabo prostora 100% zemljišča predstavlja stavbno zemljišče.

Za potrebe novogradnje objekta je parcelo smiselno razpalcirati na potrebno površino zemljišča, ki znaša cca 2500m².

Dostop do novopredvidenega objekta bo omogočen po obstoječi dovozni cesti, ki služi celotnemu kompleksu bolnišnice, na parceli 2760/2 k.o. Šempeter.

Parkirna mesta za novopredvideni objekt (na obeh možnih lokacijah) bo investitor zagotovil na parceli 2659/1 k.o. Šempeter.

NAMEN POSEGA

Namen posega je gradnja novih prostorov za izvajanje zdravstvene dejavnosti v okviru Splošne bolnišnice »Dr.Franca Derganca« Nova Gorica in sicer nadomestitev kapacitet Oddelka za invalidno mladino ki trenutno poteka na lokaciji Stara Gora.

Na lokacijah bo potrebna bo delna rekonstrukcija komunalnih vodov in zunaje ureditve, parkirišč in dovozov.

NAMEMBNOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA

V novogradnji se organizira Oddelek za invalidno mladino, ki se s servisnimi, tehničnimi in funkcionalnimi prostori direktno navezuje na matično enoto bolnice Dr.Franca Derganca.

Nova programska shema predvideva cca 2615,80 m² neto površin.

V grobem sta predvidena dva samostojna oddelka in zunaj ambulatno, z vsemi potrebnimi spremljevalnimi, tehničnimi prostori in zunanji prostori.

Objekt je predvidene etažnosti P+2 .

Tabela 5: Splošni podatki o objektu - na parc.št. 2772/14 k.o. Šempeter

Zahtevnost objekta	Zahtevni objekt	
Klasifikacija celotnega objekta	12640 (stavbe za zdravstveno oskrbo)	
Klasifikacija posameznih delov objekta	delež v skupni uporabni površini objekta	100 %
	šifra podrazreda	12640 (stavbe za zdravstveno oskrbo)
Navedba prostorskega akta	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Šempeter – Vrtojba (Uradni list RS, št.7/2014, 21/2014)	
Lokacija	oznaka enote urejanja prost. : ŠE – NASELJE, ŠE 113 namenska raba prostora: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	
Seznam zemljišč z nameravano gradnjo	parc.št. : 2772/14 k.o. Šempeter	
Seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto	Obstoječa dovozna cesta na parc.št. 2760/2 k.o. Šempeter	
	zazidana površina (m ²)	cca 1000,00
	bruto tlorisna površina (m ²)	2867,70
	neto tlorisna površina (m ²)	2493,65
	število etaž	P+2
odstotek zelenih površin (FOZP) zahtevani : 0,3	0,5	
faktor zazidanosti (FZ) zahtevani : 0,4	0,4	
faktor izrabe zemljišča (FI) zahtevani : 1,2	1,2	

Tabela 6: Splošni podatki o objektu - na parc.št. 2782 in 2772/6 vse k.o. Šempeter

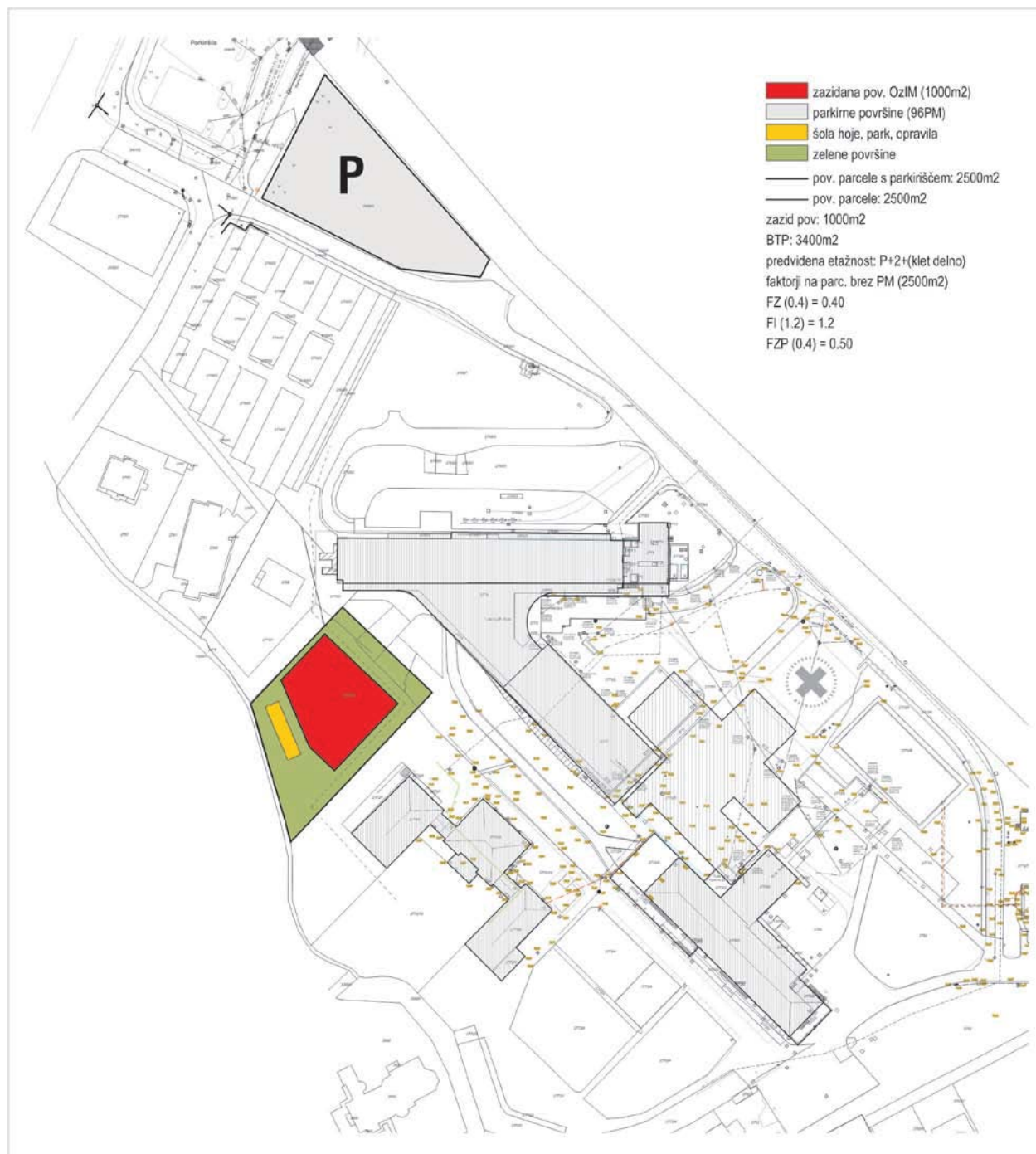
Zahtevnost objekta	Zahtevni objekt	
Klasifikacija celotnega objekta	12640 (stavbe za zdravstveno oskrbo)	
Klasifikacija posameznih delov objekta	delež v skupni uporabni površini objekta	100 %
	šifra podrazreda	12640 (stavbe za zdravstveno oskrbo)
Navedba prostorskega akta	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Šempeter – Vrtojba (Uradni list RS, št.7/2014, 21/2014)	
Lokacija	oznaka enote urejanja prost. : ŠE – NASELJE, ŠE 65 namenska raba prostora: CDz –območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva	
Seznam zemljišč z nameravano gradnjo	parc.št. : 2782 in 2772/6 k.o. Šempeter	
Seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto	Obstoječa dovozna cesta na parc.št. 2760/2 k.o. Šempeter	
Velikost objekta	zazidana površina (m ²)	cca 1000,00
	bruto tlorisna površina (m ²)	2867,70
	neto tlorisna površina (m ²)	2493,65
	število etaž	P+2
odstotek zelenih površin (FOZP) zahtevani : 0,3	0,4	
faktor zazidanosti (FZ) zahtevani : 0,4	0,4	
faktor izrabe zemljišča (FI) zahtevani : 1,6	1,2	

UMESTITEV OBJEKTA »ODDELKA ZA INVALIDNO MLADINO« ob SPLOŠNI BOLNIŠNICI
"DR. FRANCA DERGANCA" NOVA GORICA (novogradnja)

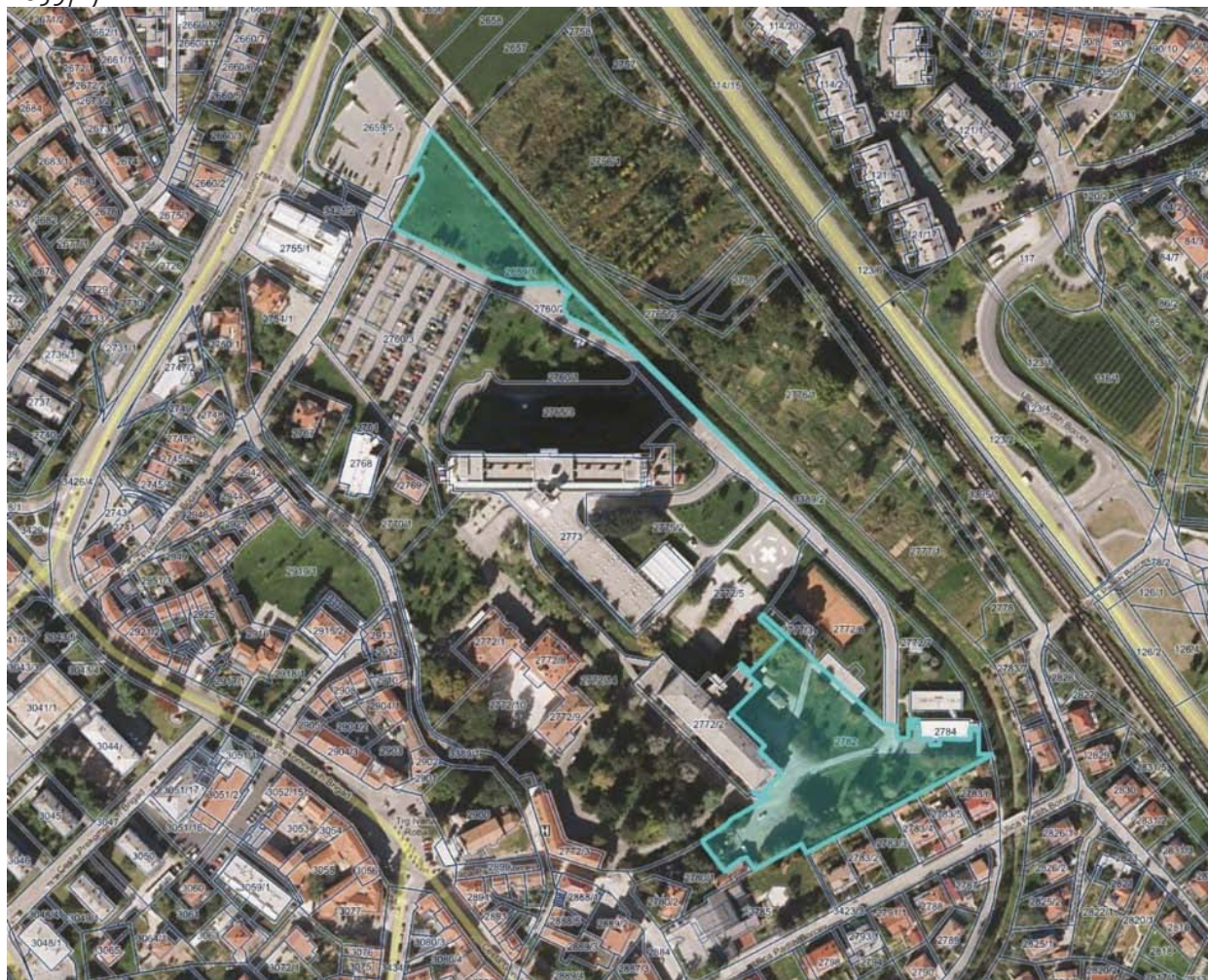
Slika 8: OPCIJA A - ortofoto lokacije (par.št. 2772/14 k.o. Šempeter s parkiriščem na parc.št. 2659/1)



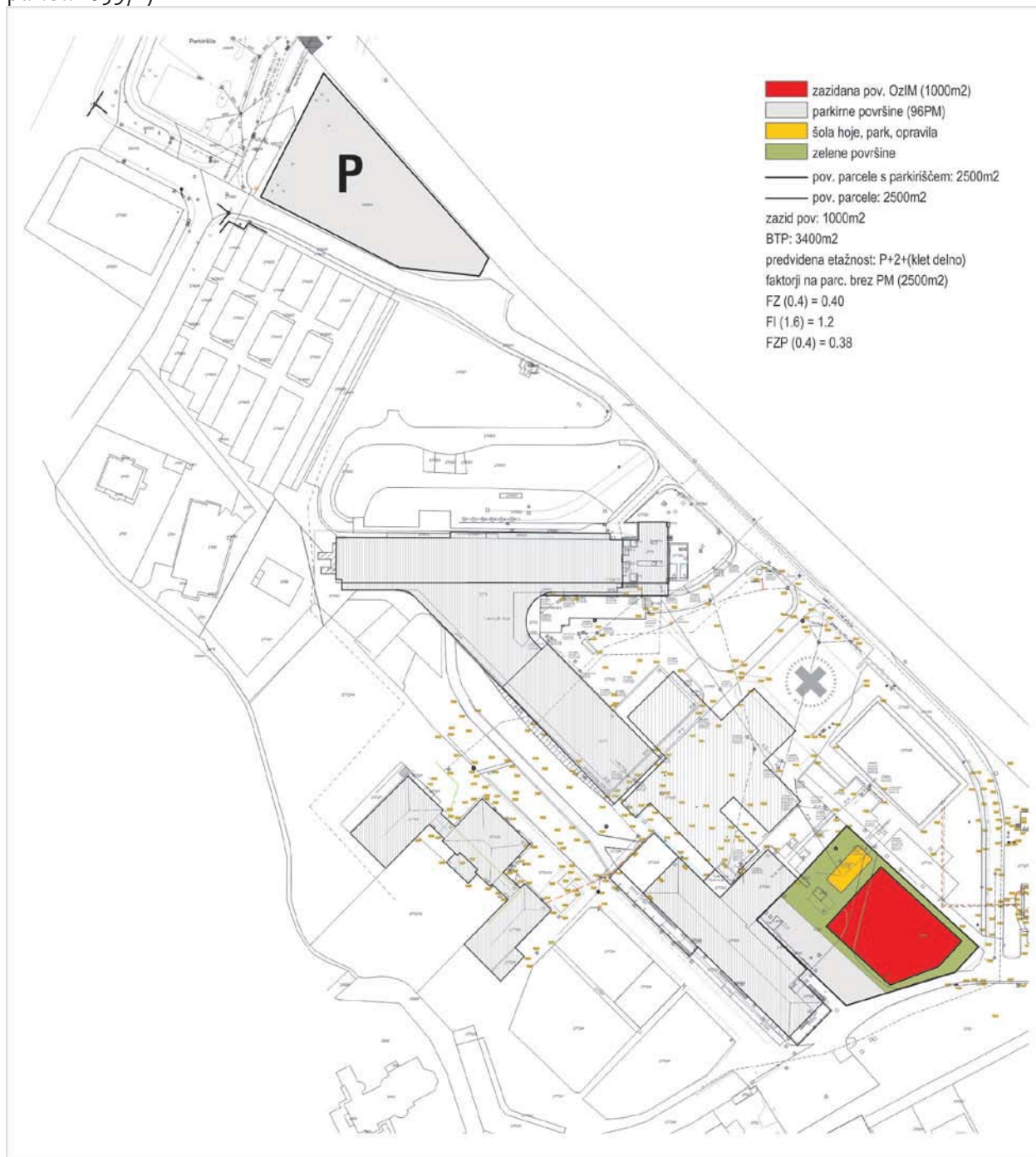
Slika 9: OPCIJA A - umestitev novogradnje (par.št. 2772/14 k.o. Šempeter s parkiriščem na par.št. 2659/1)



Slika 10: OPCIJA B - ortofoto lokacije (par.št. 2782 k.o. Šempeter s parkiriščem na par.št. 2659/1)



Slika 11: OPCIJA B - umestitev novogradnje (par.št. 2782 k.o. Šempeter s parkiriščem na par.št.2659/1)



4. STATIČNA OCENA OBSTOJEČIH NEPREMIČNIN STARA GORA

Naročnik Splošna bolnišnica "dr. Franca Derganca" Nova Gorica je zaprosil za statično mnenje in komentar glede možnosti rekonstrukcije objektov za oddelek invalidne mladine v Stari Gori. Obravnavali so se štiri t.i. paviljoni, od tega so trije enoetažni objekti na južnem delu (paviljoni 1 do 3) ter en objekt na severnem delu nad centralnim objektom Bolnišnice za invalidno mladino (paviljon 4).

Lokacija objektov je prikazana na naslednji sliki:

Slika 12: Lokacija obravnavanih objektov



Vhodni podatki: poleg ogleda na licu mesta ter javno dostopnih podatkov so nam bili na razpolago nekateri deli iz projektne dokumentacije, ki smo jih prejeli s strani arhitekta.

4.1. Ogléd na gradbišču

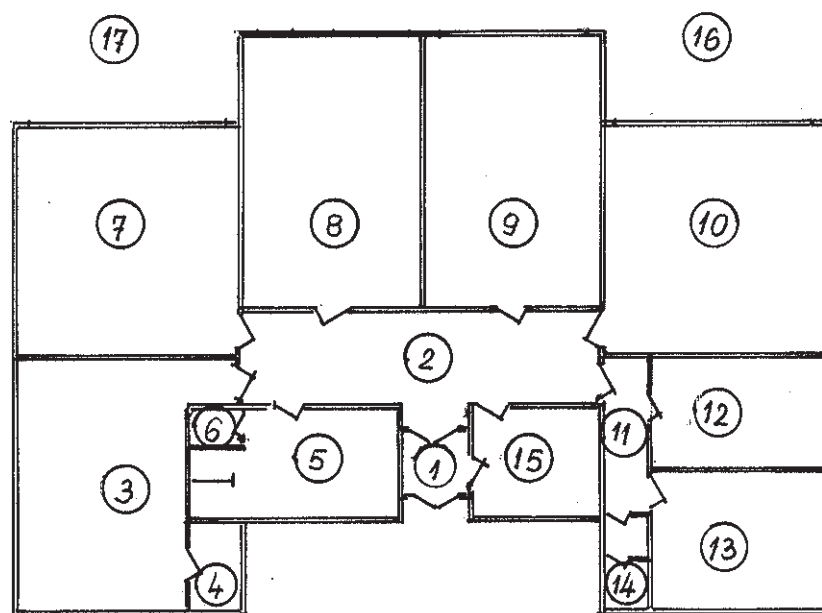
Dne 13.12.2014 je bil opravljen ogled obravnavanih objektov v prisotnosti arhitekta ter predstavnika lastnika objektov. Stanje objekta je bilo za ključne segmente fotodokumentirano, nekatere fotografije prikazujemo v nadaljevanju. Glede na dejavnosti, ki se izvajajo na objektu in predmet naročila smo si objekte ogledali vizualno brez sondiranja konstrukcijskih elementov, smatra se, da ogled do zadostne mere zadostuje za določanje konstrukcijskega sistema objekta in statične nosilnosti objekta.

4.2. Konstrukcijski sistem objektov

4.2.1. Paviljoni 1-3

Objekti paviljonov 1 do 3 so pritlične montažne konstrukcije, narejene cca. v šestdesetih letih. Tlorisne dimenzije vsakega paviljona so cca 23 m x 17 m. Tloris paviljonov je enak za vse tri paviljone in je prikazan na naslednji sliki:

Slika 13: Tloris paviljonov 1-3

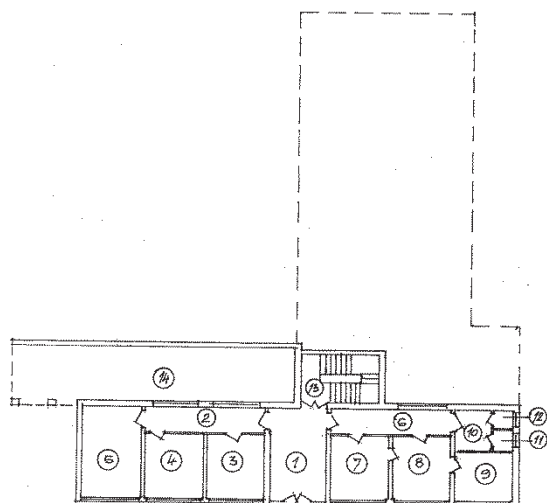


Objekti so v konstrukcijskem smislu leseni okviri, zavetrovani s fasadnimi paneli, katere plošče so predvidoma iz azbestno-cementne zmesi. Okviri so temeljeni na temeljni plošči, ki se zaključijo z ojačitvenim robom. Streha je lesena, dvokapnica, vsak izmed treh paviljonov je sestavljen iz treh segmentov dvokapnih streh, ki so tlorisno zamaknjene za cca 2.5 m. Kritina, ki je predvidoma iz salonitnih valovitih plošč je postavljena na lesene špirovce dolžine cca 6.2 m.

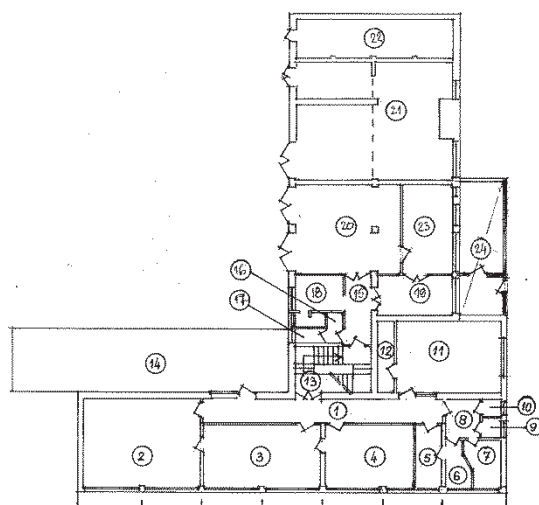
4.2.2. Paviljon 4

Objekt je v konstrukcijskem smislu delno vkopana, zidana stenasta konstrukcija iz opečnih modularnih blokov, med seboj povezanih z vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Objekt je tlorisno v obliki črke "T" in je zunanjih gabaritov cca 28 m x 33 m. Višinsko je objekt sestavljen iz treh etaž za navpični, večji del objekta ter iz dveh etaž za del tlorisno v navpični smeri, ki se nanj priključuje. Tloris objekta z razporedom prostorov je po etažah prikazan na naslednjih slikah:

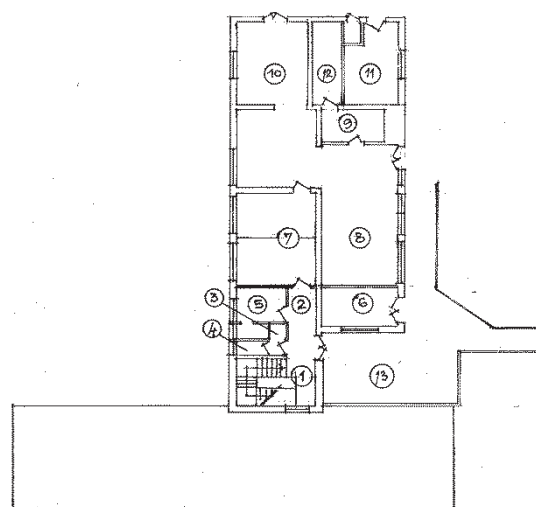
Slika 14: Tloris paviljona 4 - 2. nadstropje



Slika 15: Tloris paviljona 4 - 1. nadstropje



Slika 16: Tloris paviljona 4 – pritličje



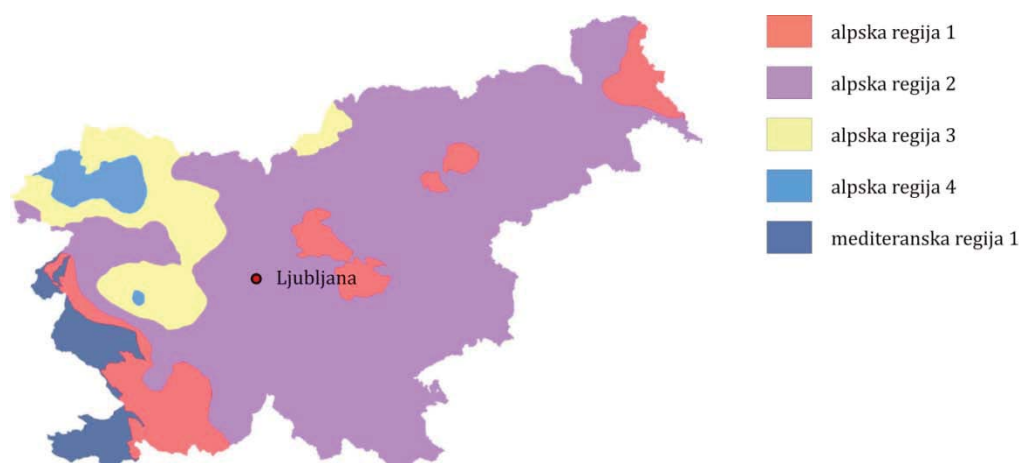
Streha objekta je lesena, trikapnica za navpični del objekta, ki se zaleti v višji, štirikapni del strehe, tlorisni razpon strehe – dolžina strešnih lesenih nosilcev znaša cca. 7.2 m.

4.3. Obtežba na objekte

Na objekte delujejo naslednje glavne obtežbe, ki naj bi se upoštevali pri projektiranju sanacije oz. novozgrajenih objektov na tej lokaciji:

- 1) Vpliv lastne teže konstrukcije, skladno s SIST EN 1991-1-1,
- 2) vplivi stalnih obtežb, skladno s SIST EN 1991-1-1;
 - a) teža tlakov,
 - b) teža fasade,
 - c) teža predelnih sten,
 - d) težka oprema (inštalacije, agregati,...),
- 3) vplivi koristnih obtežb, skladno s SIST EN 1991-1-1;
 - a) koristne obtežbe za kategorije površin C3, za katero znaša porazdeljena površinska obtežba prostorov $q_k=5.0 \text{ kN/m}^2$, točkovna obtežba $Q_k=4.0 \text{ kN}$ skladno s Preglednico 6.1 in Preglednico 6.2 standarda.
 - b) Lahke premične predelne stene: $q_{pred} = 1.5 \text{ kN/m}^2$,
- 4) karakteristična obtežba snega se določi skladno s standardom SIST EN 1991-1-3 z upoštevanjem nacionalnega dodatka SIST EN 1991-1-3: 2004/A101. Stavba se nahaja v mediteranski regiji, coni M1 (glej sliko Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.).

Slika 17: Karta regij za določitev karakteristične obtežbe snega na ravnih tleh področje Slovenije



Objekt se nahaja na nadmorski višini 300 m, za katero znaša izvrednotena karakteristična obtežba snega na ravnih tleh:

$$s_k = 0.289 \left[1 + \left(\frac{A}{452} \right)^2 \right] = 0.289 \left[1 + \left(\frac{142}{452} \right)^2 \right] = 0.317 \text{ kN/m}^2.$$

Razporeditev obtežbe snega na strehi

Skladno s točko 5.2. (1) v SIST EN 1991-1-3 je potrebno upoštevati dve osnovni porazdelitvi obtežbe - *nakopičen* in *nenakopičen* sneg na strehi.

Projektna obtežba snega na strehah za trajna/zčasna projektna stanja se določi z naslednjo formulo:

$$s = \mu C_e C_t s_k,$$

kjer μ predstavlja oblikovni koeficient obtežbe snega, faktorja C_e in C_t pa sta koeficienta izpostavljenosti in toplotni koeficient. Koeficienti so odvisni od vrste in oblike strehe.

Projektna obtežba snega na strehah za nezgodna projektna stanja se določi z naslednjo formulo:

$$s = \mu \cdot C_e \cdot C_t \cdot s_{Ad},$$

kjer je s_{Ad} predstavlja projektno vrednost izjemne obtežbe snega na tleh.

Koeficient izpostavljenosti se določi skladno s točko 5.2.(7) standarda, Tabela 7.

Tabela 7: Koeficienti izpostavljenosti

Teren	Opis	Priporočene vrednosti C_e
Izpostavljen vetru	Teren izpostavljen vetru, ravne površine brez ovir, izpostavljene vetru iz vseh strani ali z majhnimi izkloni, ki jih nudijo teren, višji objekti ali drevje	0.80
Običajen	površine kjer veter ne prenaša snega na objektih, ker so zaščiteni zaradi terena, drugih objektov ali dreves	1.00
Zaščiten pred vetrom	površine kjer je obravnavani objekt občutno nižji kot okoliški teren, visoko drevje ali drugi objekti	1.20

Toplotni koeficient se upošteva za zmanjšanje obtežbe snega na strehah z veliko toplotno prevodnostjo ($> 1 \text{ W/m}^2\text{K}$), zlasti pri steklenih strehah, kjer se sneg topi zaradi izgub. V vseh ostalih primerih velja:

$$C_t = 1.0.$$

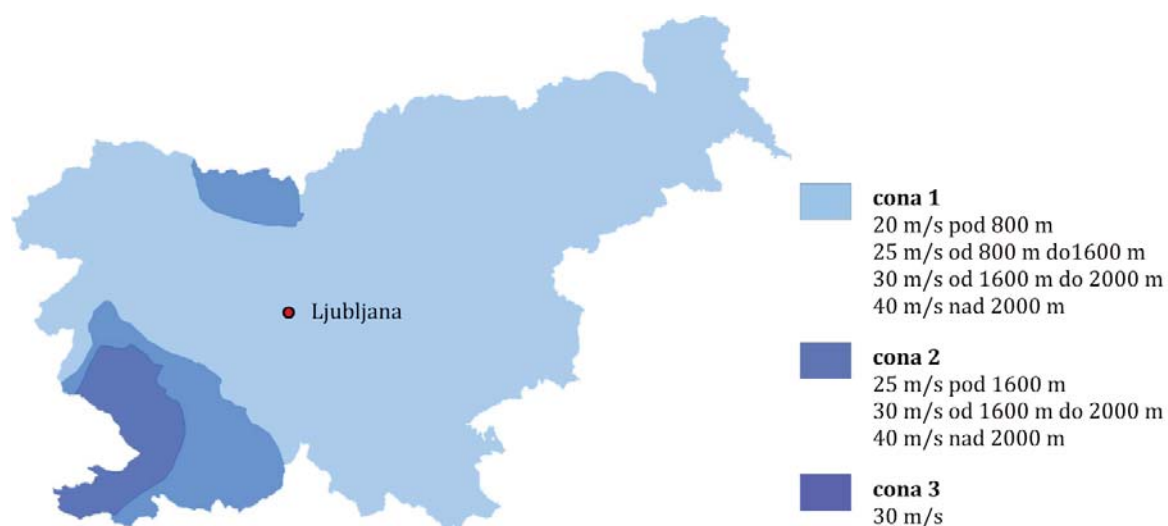
Izrednotena obtežba snega znaša $q_s=0.254 \text{ kN/m}^2$.

5) Vplivi vetra, skladno s standardom SIST EN 1991-1-4:

$v_{b,0} = 20 \text{ m/s}$ za (objekte do višine 800 m.n.v.),

Po standardu se stavbe nahajajo v coni 1, in sicer na 140 m nadmorske višine. Referenčna hitrost vetra tako znaša $v_{b,0} = 20 \text{ m/s}$, vendar se priporoča, da se za dimenzioniranje strešne konstrukcije gleda na lastnosti vetra nosilne elemente dimenzionira na referenčno hitrost vetra za cono 2, $v_{b,0} = 25 \text{ m/s}$.

Slika 18: Referenčna hitrost vetra za področje Slovenije



Osnovno hitrost vetra izračunamo po enačbi 4.1 točke 4.2. standarda SIST EN 1991-1-4;

$$v_b = C_{dir} C_{season} v_{b,0},$$

kjer je C_{dir} vrednost smernega faktorja, C_{season} pa vrednost faktorja letnega časa. V nacionalnem dodatku vrednosti nista posebej predpisani, zato se za priporočeni vrednosti privzame:

$$C_{dir} = 1.0$$

$$C_{season} = 1.0.$$

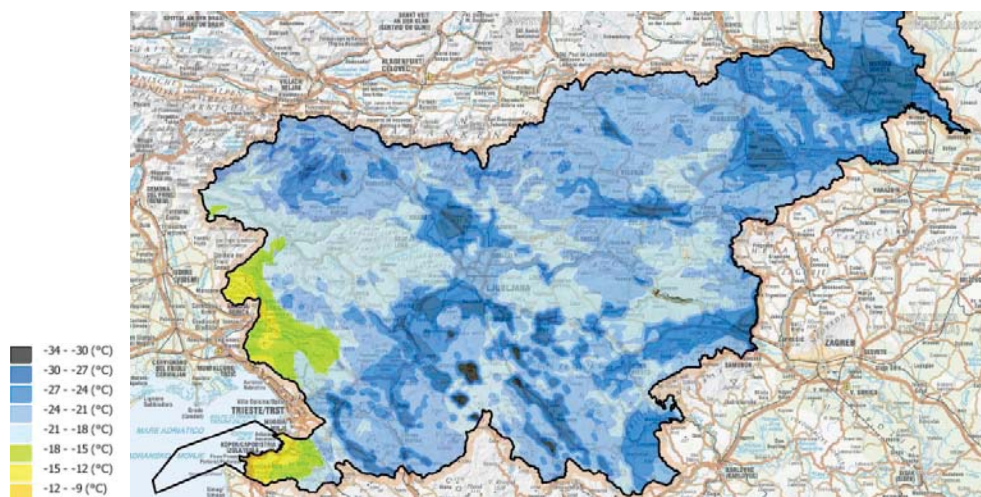
Osnovna hitrost vetra znaša torej:

$$v_b = 25 \text{ m/s}.$$

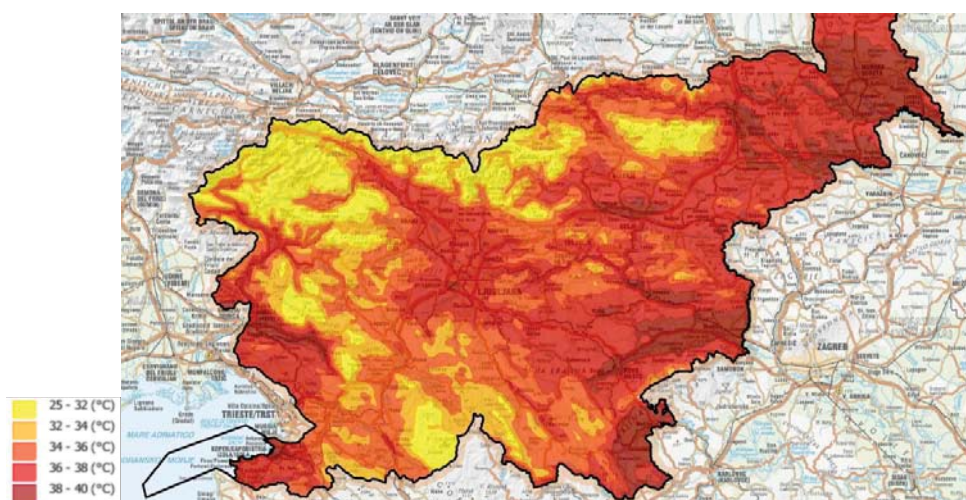
- 6) Vpliv temperature – toplotni vplivi določimo s pomočjo standarda SIST EN 1991-1-5, z upoštevanjem nacionalnega dodatka SIST EN 1991-1-5:2004/A101:2009;

Iz karte ARSO lahko razberemo natančnejše vrednosti najvišjih oz. najnižjih temperatur (sliki 19 in 20).

Slika 19: Karta najnižjih temperatur - ARSO



Slika 20: Karta najvišjih temperatur – ARSO



Podatki za najnižjo in najvišjo temperaturo, merjeno v senci, s povratno dobo 50 let, za območje *Stare Gore* znašajo:

$$T_{min} = -12 \text{ do } -15 \text{ } ^\circ\text{C},$$

$$T_{max} = +36 \text{ do } +38 \text{ } ^\circ\text{C}.$$

Določitev najnižjih in najvišjih pričakovanih temperatur za objekt

Iz standarda SIST EN 1991-1-5 iz Preglednice 5.1, 5.2 in 5.3 povzamemo vrednosti za: Notranje temperature v stavbah

- temperatura v stavbah poleti: $T_1 = +20 \text{ } ^\circ\text{C}$,

- temperatura v stavbah pozimi: $T_2 = +25\text{ °C}$,

Diferenčne temperature izpostavljenih površin

- svetla površina izpostavljena direktnemu soncu (jugo-zahod): $T_3 = 18\text{ °C}$
- površina v osenčeni legi: $T_3 = 0\text{ °C}$,

kjer upoštevamo, da so najneugodnejši deli objekta obrnjeni na jugo-zahod, nosilci s spremenljivo temperaturo po prerezu niso osenčeni, ter da so elementi, ki so izpostavljeni soncu svetlih površin (tabeli 7 in 8).

Tabela 8: Preglednice za referenčne temperature - notranje, toplotno zaščiteno območje

Season	Temperature T_{in}
Summer	T_1
Winter	T_2
NOTE: Values for T_1 and T_2 may be specified in the National Annex. When no data are available the values $T_1 = 20\text{ °C}$ and $T_2 = 25\text{ °C}$ are recommended.	

Tabela 9: Preglednice za referenčne temperature - zunanje, toplotno nezaščiteno območje

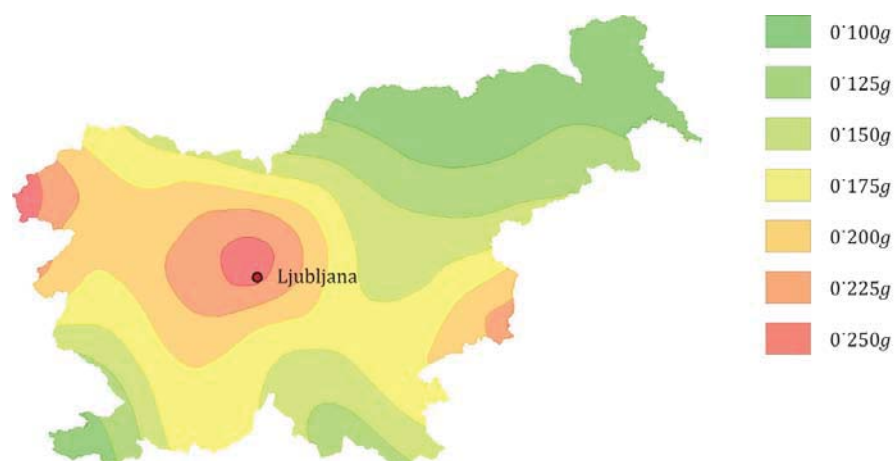
Season	Significant factor	Temperature T_{out} in $^{\circ}\text{C}$
Summer	Relative absorptivity depending on surface colour	0,5 bright light surface
		0,7 light coloured surface
		0,9 dark surface
Winter		T_{min}
NOTE: Values of the maximum shade air temperature T_{max} , minimum shade air shade temperature T_{min} , and solar radiation effects T_3 , T_4 , and T_5 may be specified in the National Annex. If no data are available for regions between latitudes 45°N and 55°N the values $T_3 = 0^{\circ}\text{C}$, $T_4 = 2^{\circ}\text{C}$, and $T_5 = 4^{\circ}\text{C}$ are recommended, , for North-East facing elements and $T_3 = 18^{\circ}\text{C}$, $T_4 = 30^{\circ}\text{C}$, and $T_5 = 42^{\circ}\text{C}$ for South-West or horizontal facing elements.		

Začetna temperatura gradnje mora biti določena s projektom.

- 7) Vplivi zemeljskih pritiskov,
- 8) vplivi posedkov podpor,
- 9) reološki vplivi,
- 10) nezgodni vplivi - trk z vozilom v kolikor dostopa,
- 11) potresni vpliv;

Objekt se nahaja na lokaciji s potresno intenziteto, kjer je na podlagi veljavne potresne karte za območje Slovenije s povratno dobo potresa 475 let upoštevan projektni pospešek temeljnih tal $a_g = 0.15\text{ g}$, ki velja za dobra tla »tipa A«.

Slika 21: Projektni pospešek temeljnih tal "tipa A" za področje Slovenije (potres s povratno dobo 475 let)



Potresna obremenitev na objekt je odvisna predvsem od temeljnih tal in drugih parametrov, med drugimi tudi od kategorija pomembnosti objekta. Skladno s SIST EN 1998-1: 2006 razvršča objekte v štiri kategorije glede potresne ogroženosti. Kategorije pomembnosti so odvisne od vrste rabe objekta. Tako so na primer objekti strateške pomembnosti razvrščeni v višje kategorije, objekti splošne rabe pa v nižje.

S spremembo namembnosti objekt se spremeni tudi pomembnost objekta s tem pa nivo potresne obtežbe na objekt. S tem je tudi določeno, da se mora v primeru spremembe namembnosti prostorov v objektu, izdelati nova statična presoja celotne konstrukcije objekta.

Tabela 10: Kategorija pomembnosti za stavbo (preglednica 4.3 v SIST EN 1998-1)

Kategorija pomembnosti	Stavbe
I	Stavbe manjše pomembnosti za varnost ljudi, npr. kmetijski objekti in podobno
II	Običajne stavbe, ki ne sodijo v druge kategorije
III	Stavbe, katerih potresna odpornost je pomembna glede na posledice porušitve, npr. šole, dvorane za srečanja, kulturne ustanove in podobno
IV	Stavbe, katerih integriteta med potresi je življenjskega pomena za civilno zaščito, npr. bolnišnice, gasilske postaje, elektrarne in podobno

Objekt bolnišnice sodi v IV kategorijo stavb, s faktorjem potresne pomembnosti $\gamma_r=1.4$.

4.4. Stanje nosilne konstrukcije

4.4.1. Paviljoni 1-3

4.4.1.1. Strešna konstrukcija

Strešna nosilna konstrukcija paviljonov 1-3 ni bila posebej pregledana. Smatra se, da so leseni elementi prenašali dosedanje obremenitve na objekt brez večjih vidnih povesov v objektu. Kljub temu so opazne nekatere razpoke v stropni konstrukciji, ki sicer niso kritične za porušitev temveč so debeline do 1.0 mm in ki jih zaradi njihove vzdolžne smeri pripišemo bolj kot drugemu, temperaturnemu delovanju ter deformacijam v temeljnih tleh oz. temeljni konstrukciji. Nekatere razpoke v stropni konstrukciji prikazujemo na naslednji sliki:

Slika 22: Razpoka v stropni konstrukciji

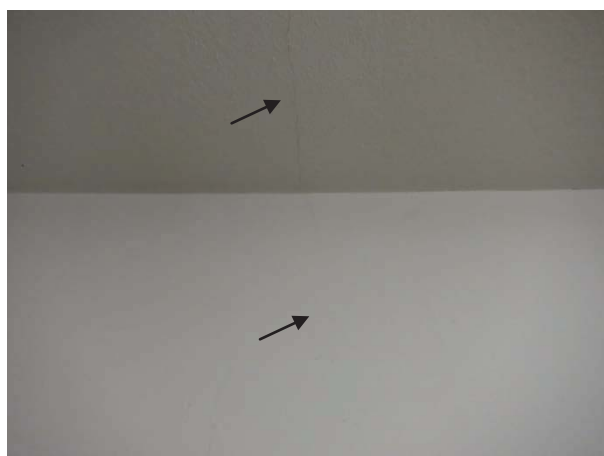


Kljub temu se priporoča ogled strešne konstrukcije in je potrebno opozoriti, da je bila strešna konstrukcija projektirana v šestdesetih letih po takratnih JUS standardih, pred veljavnimi sodobnimi standardi skupine EUROCODE. V primeru, da se kritina zamenja z drugo in s tem spremeni obtežba na objekt, je potrebno strešno konstrukcijo dimenzionirati s sedaj veljavnimi standardi, kar bi se po vsej verjetnosti odrazilo v večjih dimenzijah strešne konstrukcije, torej lahko povzamemo, da je nosilna konstrukcija v tem smislu poddimenzionirana.

4.4.1.2. Vertikalni nosilni elementi

Vertikalni nosilni elementi so predvidoma sestavljeni iz lesenih stebričev, ki so med seboj zavetrovani s fasadnimi paneli verjetno na azbestno-cementni osnovi, nosilna konstrukcija ni bila sondirana, zato raster in mesta nosilnih elementov niso bila znana. Večjih razpok v vertikalni nosilni konstrukciji ni zaznati, opaziti pa je nekaj lasastih vertikalnih razpok, ki se nadaljujejo iz stropne konstrukcije (Slika 23) in velja podobno kot za prejšnjo točko; v primeru da se izvede rekonstrukcija objekta na obstoječi nosilni konstrukciji, je potrebno nosilno konstrukcijo objekta dimenzionirati na nove obremenitve fasade in skladno s sedaj veljavnimi standardi, kar pomeni, da je potrebno upoštevati projektni pospešek tal pri potresni obtežbi v velikosti 0.175 g s pripadajočimi faktorji glede kategorije pomembnosti objekta. Sklepa se, da je nosilna konstrukcija v tem smislu poddimenzionirana.

Slika 23: Razpoka v stropni konstrukciji, ki se nadaljuje v steni



4.4.1.3. Temeljenje

Objekt je temeljen na temeljni plošči, katere debelina ni bila preverjena. Opazili smo razpoke v temeljni plošči na več mestih. Na nekaterih delih objekta je bilo opaziti tudi delno nagnjenost temeljne plošče, smatra se, da je temeljna plošča premalo toga oz. premalo armirana glede na obremenitve in lastnosti terena pod temeljenjem. Razpoke v temeljni plošči, ki so ponekod večje od 1.0 mm, prikazujemo na naslednjih slikah:

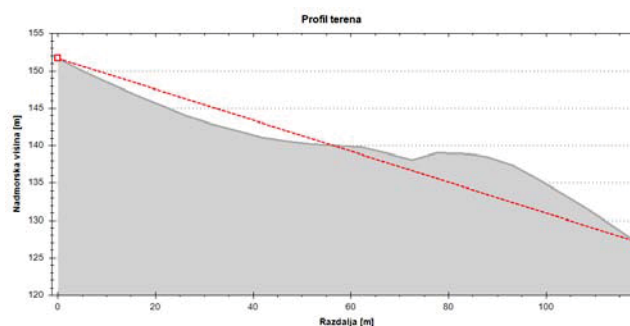
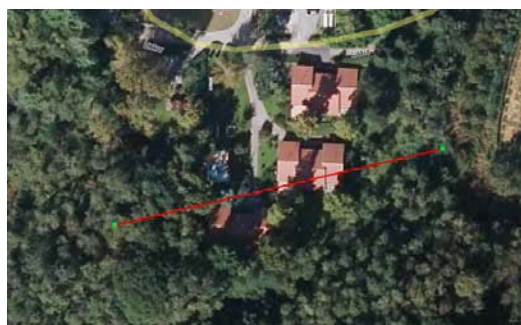
Slika 24: Razpoke v talni plošči



Poškodbe v temeljni plošči kažejo na neustrezno nosilnost temeljenja glede na lastnosti temeljni tal. V kolikor bi se želelo sanirati le razpoke v talni plošči, na način odpiranja razpok in zalivanja le teh s podaljšano cementno malto, mrežico ali podobnimi ukrepi, bi se jih lahko zakrilo le začasno, kasneje bi se zaradi posedanja objekta ponovno pojavile. V kolikor bi želeli popolnoma sanirati temeljna tla bi bilo potrebno izvesti večje posege, kot so izboljšanje temeljnih tal pod objektov z nabrekajočimi injekcijskimi masami kot npr. Uretek ali podobnimi, kar je glede na statični sistem, etažnost ter nenazadnje vrednost objekta neracionalno.

Geomehanska analiza terena ni bila narejena, glede na konfiguracijo terena (nagnjen teren za cca 25% je prikazuje slika 25) in videno stanje objekta, bi bilo potrebno v primeru ugotovitve slabše nosilnosti terena smotrno preveriti smiselnost globokega temeljenja objekta.

Slika 25: Profil terena, merjen iz karte



4.4.2. Paviljon 4

Objekt paviljona 4 ni konstrukcijsko poškodovan, glede na razpored in število nosilnih sten se ocenjuje, da bi v primeru statične preverbe po sedaj veljavnih standardih verjetno zadostil zahtevam nosilnosti.

4.5. Zaključek

V statičnem poročilu smo ovrednotili statično nosilnost objektov za oddelek invalidne mladine v Stari Gori. Obravnavani so bili štirje paviljoni, od tega so trije montažne izvedbe postavljeno ločeno od paviljona 4, katerega konstrukcija je zidana. Določen je bil statični sistem za vse objekte ter predvidene obremenitve - obtežba na objekte. Glede dostopno dokumentacijo in možnost ogleda konstrukcij na terenu smo ocenili poškodbe na objektih in možnost sanacije objektov. Paviljon 4 v konstrukcijskem smislu ni poškodovan, paviljoni 1-3 pa so poškodovani na več mestih, razpoke se pojavljajo v stropni konstrukciji, stenah in v temeljni plošči. Poškodbe sicer ne kažejo na morebitno nevarnost hipne porušitve konstrukcije, ampak opozarjajo na neustreznost konstrukcije za dolgoročno uporabo objektov glede na njihovo namembnost. Prav tako se poraja vprašanje potresne odpornosti objekta in stabilnosti objekta glede na geomehanske lastnosti terena. S strani naročnika se je pojavilo vprašanje o možnostih rekonstrukcije obstoječih objektov. V primeru, da se izvede rekonstrukcija objektov v smislu menjave kritine in fasadnih panelov je potrebno ojačati leseno nosilno konstrukcijo sten in strehe skladno s sedanjimi veljavnimi standardi in obremenitvami, ki so omenjene v poročilu, prav tako je potrebno sanirati temeljenje. Strošek sanacije omenjenih elementov se ocenjuje za neracionalen glede na vrednost objekta oz. se svetuje izvedba ustrezne novogradnje objekta.

V Novi Gorici, december 2014

dr. Urban Rodman, udig

5. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

5.1. Predmet cenitve

Predmet cenitve so gradbene nepremičnine Oddelka za invalidno mladino na naslovu Liskur 13, Nova Gorica, na parceli št. 650/24-o k.o. 2307 – Stara Gora – zemljišče 16.096 m². Na parceli so tri stavbe in sicer ID št. 2307-213 – Paviljon I neto tlorisne površine 284,30 m², ID št. 2307-212 – Paviljon II neto tlorisne površine 284,30 m² in ID št. 2307-211 – Paviljon III neto tlorisne površine 284,30 m².

5.2. Izhodišča, predpostavke in omejitve

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane;
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami;
- Ocenjuje se knjigovodska in tržna vrednost predmetne nepremičnine;
- Po lokacijski informaciji št. 35011-385/2014-2 z dne 4.12.2014 je osnovna namenska raba parcele št. 650/24-o k.o. 2307-Stara Gora delno območje stavbnih zemljišč - CDz - zdravstvena dejavnost, delno območje gozdnih zemljišč in delno območje kmetijskih zemljišč; podrobna NRP: delno GD - druga območja centralnih dejavnosti, delno G - gozdna zemljišča, delno K2 - druga kmetijska zemljišča. CDz - zdravstvena dejavnost je v osnovi namenjeno zdravstvu in socialni varnosti. Poleg tega so kot spremljajoče dejavnosti, dopustne ostale centralne dejavnosti ter bivanje.
- Ključne prednosti so dostopnost in mirna lokacija,
- Ključne slabosti so oddaljenost od Bolnišnice v Šempetru za redno obratovanje (dovoz hrane, oskrba z osnovnimi materiali), nezadostno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce, neustreznost za druge namene, neustrezna fizična izvedba;
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena.
- Površina objektov je privzeta po zemljiškoknjižnih podatkih in podatkih iz tehnične dokumentacije;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.12.2014 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin;
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca;
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

5.3. Splošno o vrednotenju

Cenitev je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV-2013). Namen cenitve je ugotovitev knjigovodske in tržne vrednosti ob predpostavkah in omejitvah v točkah poglavja 2. te cenitve.

Ogled nepremičnin je bil opravljen 13.12.2014, ko so bile napravljene tudi fotografije, ki so vključene in so sestavni del te cenitve.

5.4. Izrazoslovje

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost predmetne nepremičnine. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

je definiran kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

Definicije pojmov povzemanam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2013 in jih navajam:

- nepremičnina - zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura),
- posest – vse pravice, deleži in koristi povezani z lastništvom (nepremičnino),
- tržna vrednost - ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile,

tržna najemnina – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

5.5. Metodologija ocenjevanja nepremičnin

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne načine "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Za konkretni primer ugotavljanja vrednosti je uporabljen nabavnovrednostni način, način tržnih primerjav je uporabljen za določitev vrednosti zemljišča. Na donosu zasnovan način ni uporabljen ker je po občinskem planu na obravnavani lokaciji območje namenjeno zdravstvu in socialni varnosti, ki nista tržno zanimivi.

Način tržnih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je zelo uporabna za nepremičnine, ki se v zelo velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Nabavnovrednostni način

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računana z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

5.6. Podatki o regiji in kraju

Z gospodarskega vidika sodi Goriška regija med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu. Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Iskra Avtoelektrika d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest živilska industrija d.d., Salonit Anhovo gradbeni materiali d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o.. Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih. V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP in Primorje Ajdovščina. Podjetje Iskra Avtoelektrika Šempeter je uspešno prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih. V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V okolici in v sami Novi Gorici so nastali veliki nakupovalni centri (Merkur, Mercator, Obi, Qlandia, Supernova), ki v veliki meri zaposlujejo mlade ljudi preko študentskih servisov. Družba HIT, do nedavnega zelo uspešna družba, ki zaposluje veliko število mladih, je zaradi padca standarda večinskih italijanskih gostov in napačnih poslovnih odločitev zašla v likvidnostne težave, kar lahko povzroči spremembe v Mestni občini Nova Gorica in v regiji.

V statistični Goriški regiji je bilo v sredini leta 2011 približno 119.000 prebivalcev, kar predstavlja v Sloveniji delež 11,47 %, v Mestni občini Nova Gorica pa okrog 32.000 prebivalcev ali 1,38 % v Sloveniji. Gostota prebivalstva je v Sloveniji 101,24 prebivalca na km², v Goriški regiji 51,25 in v Mestni občini Nova Gorica 114,67 prebivalca na km². Povprečna starost prebivalstva je v Sloveniji 41,8 let, v Goriški regiji 43,1 let in v Mestni občini Nova Gorica 43,5 let. Indeks staranja je v Mestni občini Nova Gorica (135,8) večji od indeksa v regiji (129,3) in večji od indeksa v Sloveniji (116,8).

Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.500 v začetku leta 2011 na okrog 47.000 ob koncu leta 2011. Nezaposlenost v regiji znaša okrog 5.300 oseb. Stopnja brezposelnosti je v primerjavi z aktivnim prebivalstvom malo nad 10 %. V Mestni občini Nova Gorica je aktivnega prebivalstva okoli 14.100 in v oktobru 2011 registrirana brezposelnost 1.520 prebivalcev, kar pomeni, da je stopnja brezposelnosti okrog 10,8 %.

Po nekoliko starejših podatkih dela v storitvenih dejavnostih nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnje električne in optične opreme ter proizvodnje strojev in naprav. V Mestni občini Nova Gorica je vseh družb (od mikro do velikih) skoraj 1000, v Goriški regiji okrog 2.700 in v Sloveniji približno 55.700.

Rožna dolina je razpotegnjeno naselje, vzdolž 4 km dolge istoimenske doline, ki sega od Ajševice do državne meje pri bivšem mednarodnem mejnem prehodu Rožna dolina - 'Rdeča hiša'. Dolino omejuje na južni strani pobočje Stare Gore in Markovega hriba, na severni strani pa gozd Panovec. Strjena naselja so locirana v dnu same doline in na pobočju najbližjih vzpetin.

5.7. Opis in analiza nepremičnine

5.7.1. Tehnične karakteristike objekta

Splošna Bolnišnica Šempeter ima v Stari Gori, na naslovu Liskur 13 Oddelek za invalidno mladino Stara Gora kjer zdravijo in rehabilitirajo otroke z motnjami gibanja ter drugimi kombiniranimi motnjami v razvoju. Del oddelka je namenjen najtežje prizadetim bolnikom, ki potrebujejo specialno zdravstveno nego ter intenzivno nevrofizioterapijo.

Pritlični montažni objekti tip Marles so bili zgrajeni leta 1972, leta 2001 je bila zamenjana strešna kritina. Talna plošča je masivna betonska, nosilne stene so iz ozkostenskih toplotno izoliranih in finalno obdelanih elementov. Fasadne plošče so azbestnocementne, notranje stene so iz mavčnih plošč. Stropna plošča je lesena, streha je lesena dvokapnica krita z barvnimi vlaknocementnimi ploščami na letvah. Ostrešje je iz žebeljanih nosilcev. Kleparski izdelki so iz barvane pocinkane pločevine. Mizarski izdelki so leseni. Okna so zasteklena s termopan steklom, notranja vrata so lesena. Notranje stene so delno obložene z leseno oblogo, delno v kopalnicah ter v kuhinjah je keramika. Stropne obloge so iz mavčnih plošč, v spalnicah je lesena obloga. Finalni tlak je PVC, v kopalnici, kuhinji in v sanitarijah je keramika.

Vsi trije paviljoni so enake tlorisne razporeditve. Obsegajo vetrolov, skupni hodnik, na severni strani kuhinjo za razdeljevanje hrane in manjši hodnik s sanitarijami za zaposlene ter sestrsko sobo in sobo za logopeda na vzhodu, na zahodu pa kopalnico z manjšo shrambo čistil ter prostor za fizikalno terapijo. Na južni strani so tri spalnice ter igralnica z izhodom na zimski vrt kjer so spravljene invalidski vozički.

V objektih je elektro, telefonska in vodoinstalacija, ogrevanje je centralno s pečjo na plin, ki je locirana v kopalnici. Kanalizacija je speljana v skupno čistilno napravo. Kompleks ima skupen električni agregat.

Iz poročila inspekcijske službe je razvidno, da prostori v obstoječem stanju niso primerni za opravljanje zdravstvene dejavnosti, ker nimajo ločenih čistih od nečistih poti za razvrščanje perila, notranje obloge so poškodovane, na fasadi so vidne manjše razpoke. Prav tako so prisotni zdravju škodljivi azbestnocementni izdelki.

Paviljon I.

Paviljon I. se nahaja na severni strani parcele. Na objektu je bila zamenjana strešna kritina, leta 2000 je bil zgrajen zimski vrt, v letu 2013 so bile obnovljene stenske obloge.

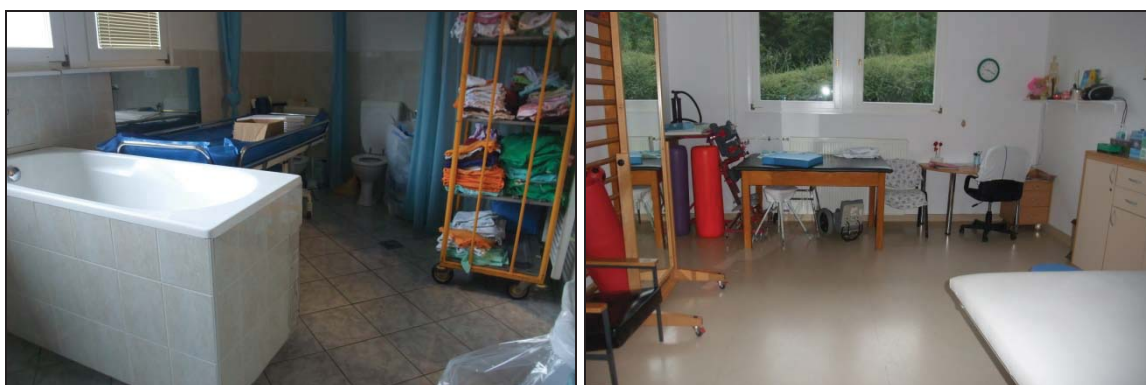
Slika 26: Severna fasada, vhod v objekt in skupni hodnik



Slika 27: Razpoka v tlaku in kuhinja za razdeljevanje hrane



Slika 28: Kopalnica in sanitarije ter fizikalna terapija



Slika 29: Sanitarije za zaposlene in soba za logopeda



Slika 30: Igralnica in shramba čistil



Slika 31: Zimski vrt



Paviljon II

Paviljon II se nahaja v osrednjem delu. Na vzhodni strani je zgrajena kamnita zložba kot sanacija plazu nad objektom. V objektu razen menjave strešne kritine in izgradnje zimskega vrta leta 2001 ni večjih vzdrževalnih del.

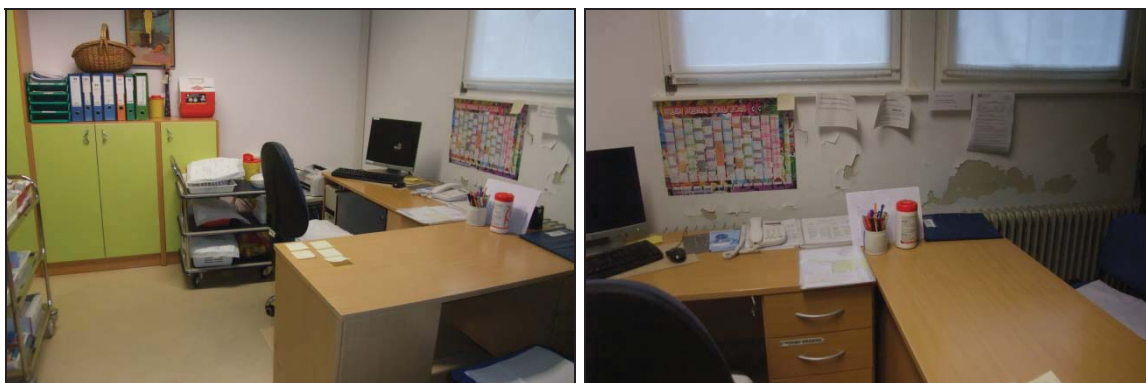
Slika 32: Južna in zahodna fasada ter kamnita zložba na vzhodu



Slika 33: Južna fasada in hodnik



Slika 34: Soba za logopeda in poškodovana stenska obloga



Slika 35: Kopalnica in fizikalna terapija



Paviljon III

Paviljon III se nahaja na južnem delu. V objektu razen menjave strešne kritine in izgradnje zimskega vrta leta 2001 ni večjih vzdrževalnih del. Na objektu je vidno posedanje talne plošče.

Slika 36: Severna fasada, vhod v objekt in južna fasada, atrij pred spalnico



Slika 37: Vzhodna fasada in atrij pred igralnico



Slika 38: Hodnik in sanitarije za zaposlene



Slika 39: Soba za logopeda in poškodovana stenska obloga



Slika 40: Poškodovana talna obloga in kopalnica



Slika 41: Fizikalna terapija



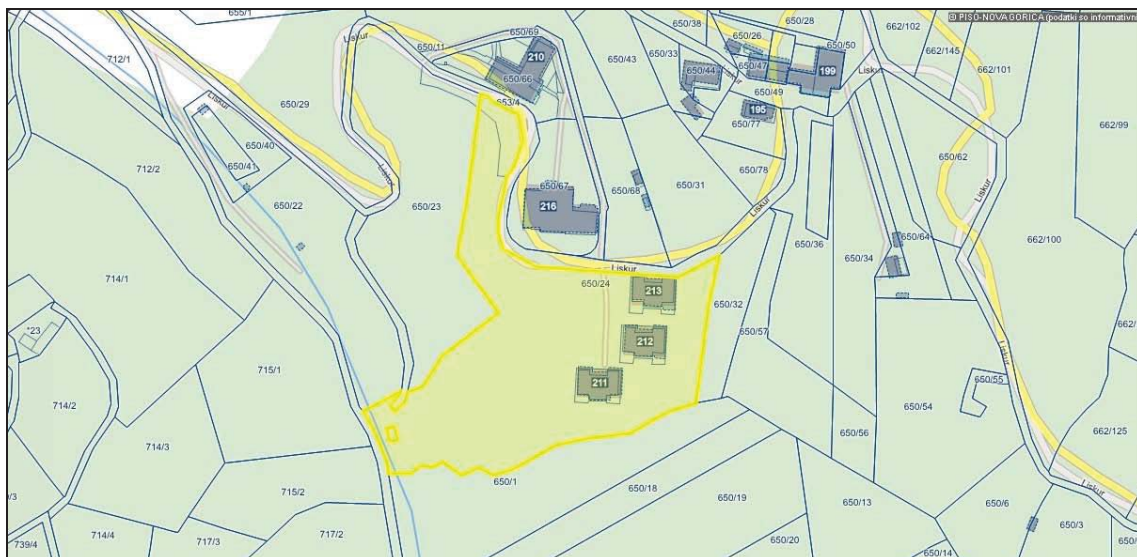
5.7.2. Lokacija in komunalna oprema

Poslovni prostori Bolnišnice Šempeter, Center za invalidno mladino Stara Gora, se nahajajo v kompleksu Stara Gora, na naslovu Liskur 13, ki je dostopen po ozki lokalni cesti v asfaltni izvedbi. Center se nahaja na južnem delu kompleksa na parceli št. 650/24-o k.o. 2307 – Stara Gora. Parkirišča so skupna za celoten kompleks vendar po številu ne ustrezajo potrebam.

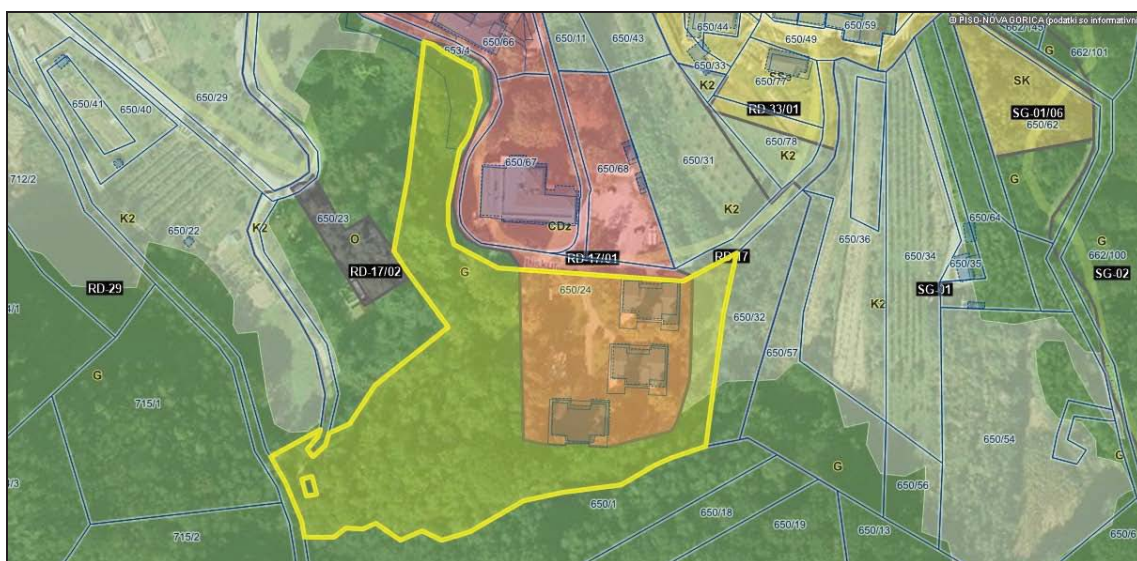
Parcela je nepravilne oblike, stavbni del parcele se nahaja na severovzhodnem delu, površine na zahodni in jugozahodni strani so strme, zaraščene. V smislu lege in razpoložljivosti prostora je lega sicer ugodna, vendar je stavbno zemljišče nasuto kar povzroča posedanje in drsenje terena.

Dostop do objektov je iz lokalne poti iz severne strani. Objekti so priključeni na električno, telefonsko in vodovodno omrežje, kanalizacija je speljana v skupno čištilno napravo, objekti imajo plinsko napeljavo iz skupne cisterne.

Slika 42: Situacija, oznaka stavb - izris is PISO



Slika 43: Namenska raba zemljišča



5.7.3. Neto tlorisna površina

Neto tlorisne površine prostorov namenske rabe so privzete iz zemljiškoknjižnih podatkov in tehnične dokumentacije. Površine so prikazane kot uporabne v skladu s SIST ISO 9836.

Tabela 11: Paviljon 1 - Stavba Id. Št. 2307-213

vetrolov - 1	2,95
hodnik - 2	23,65
fizikalna terapija -3	31,00
shramba rekvizitov - 4	2,64
kopalnica - 5	14,85
shramba čistil - 6	1,45
igralnica - 7	34,80
spalnica - 8	33,65
spalnica - 9	33,65
igralnica - 10	34,80
sestrska soba - 11	13,63
hodnik - 12	4,80
logoped - 13	16,83
WC s predprostorom - 14	2,70
Kuhinja - 15	9,82
zimski vrt - 17	23,08
	284,30

$$P_{n1} = 284,30 \text{ m}^2$$

Neto tlorisna površina Paviljona I, v katastru stavb ID št. 2307-213 meri 284,30 m².

Tabela 12: Paviljon 2 - Stavba Id. št. 2307-212

- vetrolov - 1	2,95
- hodnik - 2	23,65
- fizikalna terapija -3	31,00
- shramba rekvizitov - 4	2,64
- kopalnica - 5	14,85
- shramba čistil - 6	1,45
- igralnica - 7	34,80
- spalnica - 8	33,65
- spalnica - 9	33,65
- igralnica - 10	34,80
- sestrska soba - 11	13,63
- hodnik - 12	4,80
- logoped - 13	16,83
- WC s predprostorom - 14	2,70
- Kuhinja - 15	9,82
- zimski vrt - 17	23,08
	284,30

$$P_{n2} = 284,30 \text{ m}^2$$

Neto tlorisna površina Paviljona II, v katastru stavb ID št. 2307-212 meri 284,30 m².

Tabela 13: Paviljon 3 - Stavba Id. Št. 2307-211

- vetrolov - 1	2,95
- hodnik - 2	23,65
- fizikalna terapija -3	31,00
- shramba rekvizitov - 4	2,64
- kopalnica - 5	14,85
- shramba čistil - 6	1,45
- igralnica - 7	34,80
- spalnica - 8	33,65
- spalnica - 9	33,65
- igralnica - 10	34,80
- sestrska soba - 11	13,63
- hodnik - 12	4,80
- logoped - 13	16,83
- WC s predprostorom - 14	2,70
- Kuhinja - 15	9,82
- zimski vrt - 17	23,08
	284,30

$$P_{n3} = 284,30 \text{ m}^2$$

Neto tlorisna površina Paviljona III, v katastru stavb ID št. 2307-211 meri 284,30 m².

5.8. Ugotovitev vrednosti

Sedanja vrednost obravnavane nepremičnine je ugotovljena po nabavnovrednostnem načinu z določitvijo vrednosti zemljišča po načinu tržnih primerjav. Fizična zastarelost kratkotrajnih in dolgotrajnih elementov trajanja je ocenjena na podlagi dejanske starosti objektov z upoštevanjem obnove ter preostale dobe uporabe cca 5 let.

5.8.1. Vrednost izboljšav – nabavnovrednostni način

Nadomestitveni strošek izgradnje nepremičnin, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, je bil določen v sodelovanju z izvajalskimi podjetji na območju Mestne občine Nova Gorica ter s pomočjo aplikacije PEG ob upoštevanju dejanske finalne izdelave predmetne nepremičnine. V nadomestitvenem strošku so upoštevani tudi investitorjevi stroški, ki jih izkustveno ocenjujem na 12 % od vrednosti GOI del.

Tabela 14: Paviljon Id. Št. 2307-213

PAVILJON I. ID ŠT. 2307-213			
-	neto tlorisna površina		284,30 m ²
-	nadomestitveni strošek		850,00 €/m ²
-	nadomestitvena vrednost objekta :		241.655,00 €
-	vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	108.744,75 €
-	vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	132.910,25 €
-	Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		35 let
-	Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		50 let
-	Ocenjena starost KK		30 let
-	Ocenjena starost DK		39 let
-	Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		93.209,79 €
-	Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		103.670,00 €
	Sedanja vrednost objekta		44.775,22 €
			157,49 €/m ²

Mnenje ocenjevalca: Sedanja gradbena vrednost objekta, Paviljon I znaša 44.775,00 EUR.

Tabela 15: Paviljon Id. Št. 2307-212

PAVILJON I. ID ŠT. 2307-213			
-	neto tlorisna površina		284,30 m ²
-	nadomestitveni strošek		850,00 €/m ²
-	nadomestitvena vrednost objekta :		241.655,00 €
-	vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	108.744,75 €
-	vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	132.910,25 €
-	Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		35 let
-	Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		50 let
-	Ocenjena starost KK		32 let
-	Ocenjena starost DK		39 let
-	Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		99.423,77 €
-	Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		103.670,00 €
	Sedanja vrednost objekta		38.561,23 €
			135,64 €/m ²

Mnenje ocenjevalca: Sedanja gradbena vrednost objekta, Paviljon II znaša 38.561,00 EUR.

Tabela 16: Paviljon Id. Št. 2307-211

PAVILJON I. ID ŠT. 2307-213			
-	neto tlorisna površina		284,30 m ²
-	nadomestitveni strošek		850,00 €/m ²
-	nadomestitvena vrednost objekta :		241.655,00 €
-	vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	108.744,75 €
-	vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	132.910,25 €
-	Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		35 let
-	Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		50 let
-	Ocenjena starost KK		32 let
-	Ocenjena starost DK		39 let
-	Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		99.423,77 €
-	Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		103.670,00 €
	Sedanja vrednost objekta		38.561,23 €
			135,64 €/m ²

Mnenje ocenjevalca: Sedanja gradbena vrednost objekta, Paviljon III znaša 38.561,00 EUR.

5.8.2. Vrednost izboljšav

Tabela 17: Vrednost izboljšav

REKAPITULACIJA		
1.	PAVILJON II. ID ŠT. 2307-213	44.775,00 EUR
2.	PAVILJON I. ID ŠT. 2307-212	38.561,00 EUR
3.	PAVILJON III. ID ŠT. 2307-211	38.561,00 EUR
Sedanja vrednost izboljšav		121.897,00 EUR

Mnenje ocenjevalca: Sedanja vrednost izboljšav, ki predstavlja tudi knjigovodsko vrednost znaša 121.897,00 EUR.

5.8.3. Vrednost zemljišča – po načinu tržnih primerjav

Vrednost zemljišča je določena na osnovi tržno primerljivih cen, komunalna oprema pa je preračunana na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Nova Gorica (Ur. list RS št. 5 z dne 20.1.2014). Najpogostejši tržni podatki izkazujejo vrednosti stavbnih zemljišč širšega območja Nove Gorice v razponu od cca 70 EUR/m² do 110 EUR/m². V ta namen sem pridobil podatke o štirih zemljiščih, ki so bila prodana v bližnji preteklosti in sicer:

1. Primerljiva prodaja

Zemljišče parcele ID znak 2304-383/13-0, površine 858 m², pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote v naselju Vetrišče v Novi Gorici. Prodano je bilo 24.6.2013 za ceno 71.978 EUR, oz. 83,89 EUR/m²;

2. Primerljiva prodaja

Zemljišče parcele ID znak 2302-1053/1-0 in ID znak 2302-1053/2-0, skupne površine 958 m², se nahaja v naselju Varda. Zemljišče je skoraj pravilne, pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, lokacija zemljišča zelo dobra. Prodano je bilo 5.9.2012 za ceno 102.506 EUR, oz. 107,00 EUR/m²;

3. Primerljiva prodaja

Zemljišče parcele ID znak 2306-457/3-0 in ID znak 2306-228/2-0, skupne površine 786m², se nahaja v Rožni Dolini. Na zemljišču je zgrajen bencinski servis, predmet prodaje je bilo samo zemljišče, lokacija zemljišča zelo dobra. Prodano je bilo 24.12.2012 za ceno 69.661 EUR, oz. 88,63 EUR/m².

4. Primerljiva prodaja

Zemljišče parcele ID znak 2315-122/2-24, površine 1.292 m², se nahaja v naselju Stara gora, zemljišče je pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote. Lokacija zemljišča zelo dobra, prodano 8.5.2013 za ceno 88.502 EUR, oz. 68,50EUR/m²;

Tabela 18: Primerljiva prodaja

Prilagoditve					
Primerljive prodaje		1.prim. prodaja	2.prim. prodaja	3.prim. prodaja	3.prim. prodaja
Datum prodaje		24.6.2013	5.9.2012	8.5.2013	24.12.2012
		71.978 EUR	102.506 EUR	88.502 EUR	69.661 EUR
Velikost zemljišča v m ²	4.185	858	958	1.292	786
Cena na m ²		83,89 EUR	107,00 EUR	68,50 EUR	88,63 EUR
Prilagoditve v %					
Čas prodaje		-5	-12	-5	-7
Velikost		-20	-20	-15	-25
Oblika parcele		0	0	0	0
Uporabna vrednost		10	10	10	10
Lokacija		-5	-5	0	0
Komunalna oprema		10%	10%	10%	10%
Prilagoditve skupaj		-19,9	-26,9	-9,9	-21,9
Vrednost na m ²		67,20	78,22	61,72	69,22
Tržna vrednost/m ²			69,09 EUR		
Zaokroženo			69,00 EUR		

Zaokrožena vrednost primerljivega komunalno opremljenega stavbnega zemljišča znaša:

69,00 EUR/m²

5.8.3.1. Vrednost zemljišča

Tržna vrednost zemljišča je določena na podlagi površin zemljišča iz katastra, vrednost primerljivega kmetijskega zemljišča in gozda je določena v sodelovanju s sodnim cenilcem kmetijske stroke.

Tabela 19: Vrednost zemljišča

STAVBNO IN KMETIJSKO ZEMLJIŠČE			
-	površina stavbnega dela parcele št. 650/24-0 k.o. 2307 - Stara Gora	4.185,00	m ²
-	vrednost primerljivega stavbnega zemljišča	69	€/m ²
-	površina kmetijskega zemljišča dela parcele št. 650/24-0 k.o. 2307 - Stara Gora	4.121,00	m ²
-	vrednost primerljivega kmetijskega zemljišča	1,2	€/m ²
-	površina gozdaa dela parcele št. 650/24-0 k.o. 2307 - Stara Gora	7.790,00	m ²
-	vrednost primerljivega gozdnega zemljišča	0,9	€/m ²
SKUPAJ VREDNOST ZEMLJIŠČA		300.721,20	€

Mnenje ocenjevalca: Tržna vrednost parcele št. 650/24-0 k.o. 2307- Stara Gora znaša 300.721,00 EUR.

5.8.4. Tržna vrednost nepremičnine

Funkcionalno zastarelost ocenjujemo iz na nabavnovrednostnega načina in normalne dobe trajanja, ki za take objekte znaša cca 50 let. Če ocenjujem, da je maksimalna preostala doba uporabe cca 5 let pomeni, da je delež uporabne vrednosti v primerjavi s celotnimi izboljšavami cca 10%. Ker je sedanja gradbena vrednost v višini 122.000 EUR pomeni, da je 10% vrednosti cca ½ neamORIZIRANIH izboljšav ali zaokroženo 50%. Neposredne gospodarske zastarelosti na objektu ni, saj se nahaja za obstoječo dejavnost primerni ambientalni lokaciji, obstaja pa neustrezna organiziranost (nima samostojne priprave hrane ter oskrbe varovancev z osnovnimi materiali) kar predstavlja del funkcionalne zastarelosti.

Tabela 20: Tržna vrednost nepremičnine

REKAPITULACIJA		
1.	VREDNOST IZBOLJŠAV	121.897,00 EUR
2.	FUNKCIONALNA ZASTARELOST 50%	-60.948,50 EUR
3.	VREDNOST ZEMLJIŠČA	300.721,00 EUR
SEDANJA VREDNOST NEPREMIČNINE		361.669,50 EUR

5.9. Zaključno mnenje

Predmetna nepremičnina na parceli št. 650/24-o k.o. 2307- Stara Gora v skupni izmeri 16.096 m², predstavlja Oddelek za invalidno mladino Stara Gora v treh pritličnih paviljonih montažne izvedbe. Objekti so neustrezne fizične izvedbe (lesena konstrukcija, prisotnost azbestnocementnih izdelkov na fasadi in strehi, temeljenje na nasipu je neustrezno, grajeni so v skladu z veljavnimi standardi iz časa gradnje, ki pa so zaradi pomankljive toplotne in zvočne izolacije sedaj neustrezni), funkcionalna razporeditev prostorov ne zadostuje kriterijem za opravljanje tovrstne dejavnosti. Prav tako je nezadostno število parkirnih mest za zaposlene ter obiskovalce. Objekti so delno poškodovani (tlaki, obloge, fasada).

Zaradi specifičnosti objektov, ki se uporabljajo v zdravstvene namene, tržni način primerljivih prodaj ni primeren, zato je za določitev tržne vrednosti uporabljen nabavnovrednostni način, način tržnih primerjav pa je uporabljen samo za določitev vrednosti zemljišča.

Tržna vrednost parcele št. 650/24-o k.o. 2307- Stara Gora znaša, zaokroženo:

361.670 EUR

(z besedo: tristoenašestdesettisočšestosedemdeset eurov in 00/100)

Knjigovodska vrednost izboljšav na zemljišču parcele št. 650/24-o k.o. 2307- Stara Gora znaša:

121.897 EUR

(z besedo: stoenašestdesettisočosemstosedemdevetdeset eurov in 00/100)

5.10. Izjava cenilca

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad., sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- ➔ so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- ➔ naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- ➔ nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- ➔ plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- ➔ sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- ➔ kmetijsko zemljišče in gozd sem ocenil v sodelovanju s sodnim cenilcem kmetijske stroke gospodom Blažič Markom.

Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad.

6. FINANČNA KONSTRUKCIJA POSAMEZNIH VARIANT

V nadaljevanju so podane ocene vrednosti investicije ter predlog finančne konstrukcije, za vsako od analiziranih variant.

6.1. Ocena vrednosti načrtovane investicije ne glede na lokacijo

Tabela 21: Ocena vrednosti načrtovane investicije ne glede na lokacijo

IZHODIŠČNA POSTAVITEV (BREZ LOKACIJE)			K+P+2
vrsta del	površina/m ²	cena (eur)/enoto	cena (eur)
1 nakup zemljišča	5000	80,00	400.000,00
2 pripravljala dela	5000	5,00	25.000,00
3 zemeljska dela / izkop		ocena	30.000,00
4 GOI dela (3400 BTP)	2950	1.200,00	3.540.000,00
5 komunalni prispevek		ocena	136.000,00
6 zunanja ureditev	1500	60,00	90.000,00
7 parkirne površine	2500	100,00	250.000,00
8 oprema	2360	300,00	708.000,00
9 projektna dokumentacija		8% investicije	371.440,00
10 nadzor, vodenje projekta		3% investicije	139.290,00
SKUPAJ			5.689.730,00
<i>investicija na m²</i>			<i>1.928,72</i>

6.2. Ocena vrednosti načrtovane investicije – Lokacija Stara Gora

Tabela 22: Ocena vrednosti načrtovane investicije - lokacija Stara Gora

STARA GORA			P+1
vrsta del	površina/m ²	cena (eur)/enoto	cena (eur)
1 rušitvena dela in odvoz	1050	90,00	94.500,00
dodatek za azbestne odpadke		ocena	35.000,00
2 pripravljala dela zemljišče objekt	2000	15,00	30.000,00
3 zemeljska dela / izkop		ocena	10.000,00
utrjevanje terena (plazovito)	4676	20,00	140.280,00
4 GOI dela (1775 BTP)	1583	1.200,00	1.899.600,00
reorganizacija paviljona IV (1092 BTP)	910	1.000,00	910.000,00
5 hidrantni sistem (požarna varnost)	1500	250,00	375.000,00
5 komunalni prispevek		ocena	40.000,00
6 zunanja ureditev	1500	60,00	90.000,00
7 parkirne površine (del parcele 650/24)	1400	100,00	140.000,00
8 oprema	1994	300,00	598.320,00
9 projektna dokumentacija		8% investicije	345.816,00
10 nadzor, vodenje projekta		3% investicije	129.681,00
SKUPAJ			4.838.197,00
<i>investicija na m²</i>			<i>1.940,71</i>

6.3. Ocena vrednosti načrtovane investicije – lokacija Šempeter pri Gorici

V okviru variante 2 smo analizirali 2 lokacijski opciji, ob sami boljnišnji.

Tabela 23: Ocena vrednosti načrtovane investicije - lokacija Šempeter pri Gorici

POSTAVITEV OB SB "DR. FRANCA DERGANCA" NOVA GORICA (Opcija A)			
			P+2
vrsta del	površina/m ²	cena (eur)/enoto	cena (eur)
1 pripravljalna dela zemljišče objekt	2500	10,00	25.000,00
pripravljalna dela zemljišče parkir. pov.	2500	5,00	12.500,00
2 zemeljska dela / izkop		ocena	12.000,00
3 GOI dela (3000 BTP)	2615	1.200,00	3.138.000,00
4 komunalni prispevek		ocena	90.000,00
5 zunanja ureditev	1500	60,00	90.000,00
6 parkirne površine	2500	100,00	250.000,00
7 oprema	2092	300,00	627.600,00
8 projektna dokumentacija		8% investicije	332.408,00
9 nadzor, vodenje projekta		3% investicije	124.653,00
SKUPAJ			4.702.161,00
<i>investicija na m²</i>			<i>1.798,15</i>

POSTAVITEV OB SB "DR. FRANCA DERGANCA" NOVA GORICA (Opcija B)			
			P+2
vrsta del	površina/m ²	cena (eur)/enoto	cena (eur)
1 pripravljalna dela zemljišče objekt	2500	10,00	25.000,00
pripravljalna dela zemljišče parkir. pov.	2500	5,00	12.500,00
2 zemeljska dela / izkop		ocena	12.000,00
3 GOI dela (3000 BTP)	2615	1.200,00	3.138.000,00
4 komunalni prispevek		ocena	90.000,00
5 zunanja ureditev	1500	60,00	90.000,00
6 parkirne površine	2500	100,00	250.000,00
7 oprema	2092	300,00	627.600,00
8 projektna dokumentacija		8% investicije	332.408,00
9 nadzor, vodenje projekta		3% investicije	124.653,00
SKUPAJ			4.702.161,00
<i>investicija na m²</i>			<i>1.798,15</i>

7. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

V nadaljevanju je za vsako od preučevanih variant izdelan predvideni časovni načrt izvedbe posameznih faz investicije.

7.1. Časovni načrt izvedbe investicije na lokaciji Stara Gora

Celotna dolžina izvedbe vseh faz, povezanih z investicijo na lokaciji Stara Gora traja 26 mesecev upoštevanju dejstva, da se lahko določeni postopki oz. faze izvajanja investicije lahko izvajajo tudi sočasno, smo pri lokaciji Stara Gora predvideli vsaj 1 mesečno podaljšanje roka izvedbe osnovne investicije, iz naslova rušitev obstoječih objektov in deponiranja

Tabela 24: Časovni načrt – lokacija Stara Gora

Leta		1.												2.												3.			
Meseci		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
PRIPRAVA INVESTICIJE	ELABORAT celovite in trajne rešive problematije SB NG - Oddelek za invalidno mladino Stara Gora	█																											
	DIIP		█																										
	NRP		█	█																									
	JAVNI RAZPIS PGD/PZI				█	█																							
PROJ. DOKUMENTACIJA	IDZ					█																							
	projektni pogoji					█	█																						
	IDP						█																						
	PGD							█	█																				
	pridobitev soglasij								█																				
IZVEDBA	PZI									█	█																		
	JAVNI RAZPIS GOI											█	█																
	IZVEDBA													█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
	PID																												█
	TEHNIČNI PREGLED																											█	

7.2. Časovni načrt izvedbe investicije na lokaciji Šempeter pri Gorici

Celotna dolžina, izvedbe vseh faz, povezanih z investicijo na lokaciji Šempeter pri Gorici traja predvidoma 25 mesecev.

Tabela 255: Časovni načrt – lokacija Šempeter pri Gorici

Leta		1.												2.												3.		
Meseci		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
PRIPRAVA INVESTICIJE	ELABORAT celovite in trajne rešitve problematike SB NG - Oddelek za invalidno mladino Stara Gora	■																										
	DIIP		■																									
	NRP			■																								
	JAVNI RAZPIS PGD/PZI				■	■																						
PROJ. DOKUMENTACIJA	IDZ					■																						
	projektni pogoji					■	■																					
	IDP						■	■																				
	PGD pridobitev soglasij							■	■																			
	PZI									■	■																	
IZVEDBA	JAVNI RAZPIS GOI											■	■															
	IZVEDBA														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	PID																											■
	TEHNIČNI PREGLED																											■

8. MNENJE ZDRAVSTVENE STROKE O PREDNOSTIH IN SLABOSTIH POSAMEZNE LOKACIJE

Strokovno analizo obeh lokacij predstavlja mnenje, ki ga je podal vodja oddelka za invalidno mladino Stara Gora, Jurij Karpandža, dr. med., spec. fizikalne medicine in rehabilitacije.

8.1. Analiza lokacije Stara Gora

Prednosti:

- primarna prednost lokacije na Stari Gori so ugodni klimatski pogoji (brez vetra v zimskem času, veliko sence in manj vročine poleti), kar omogoča otrokom in bolnikom na rehabilitaciji, da preživijo več časa zunaj v parku,
- z izgradnjo novega objekta pridobi oddelek nove prostore, ki nadomestijo 3 dotrajane paviljone in s tem možnost boljše organizacije delovnega procesa v bolj funkcionalnih prostorih,
- odmaknjenost od mesta in obremenjenih prometnic zagotavlja invalidnim osebam in njihovim svojcem več zasebnosti kar vodi v bolj sproščeno bivanje,
- možnost povezovanja in sodelovanja z Varstveno-delovnim centrom (na primer uporaba bazena, enostavnejše premestitve bolnikov, nudenje ambulantnih storitev varovancem varstveno-delovnega centra in možnost oblikovanja skupnih programov),
- urejeno otroško igrišče in manjši bazen,
- dobro počutje bolnikov ter osebja (prednost manjšega kolektiva, timsko delo, povezanost in dobri medsebojni odnosi),
- manj t.i. hospitalizma v primeru dolgotrajne obravnave,
- večja samoinicativnost in samostojnost osebja pri reševanju težav,
- ohranitev prepoznavnosti lokacije, ki je v širši okolici dobro sprejeta in poznana ter izogib nepričakovanim zapletom in stresu, povezanim s selitvijo.

Slabosti:

- oddaljenost od matične bolnišnice in s tem povezane logistične težave (prevoz na diagnostične preiskave, specialistične preglede, transport zdravil, perila in hrane),
- razdrobljenost in razpršenost delovnih mest,
- daljši odzivni čas pri medicinski intervenciji (prijem zdravnika do paviljona in premestitev bolnika v Šempetrsko bolnišnico),
- dostopnost (ozka cesta do Stare Gore brez pločnika za pešce, občasne zapore v zimskem času zaradi neurij),
- potreba po večjem številu kadrov,
- slaba internetna povezava,
- slaba zvočna izolacija prostorov,
- problematika opravljanja dejavnosti v času izvajanja gradbenih del na lokaciji oziroma v času, ko bodo obstoječi paviljoni odstranjeni, saj je v prostorih šempetrske bolnišnice že sedaj težava pri zagotavljanju prostora za nevrološki oddelek, nekatere interne oddelke in neakutno bolnišnico,
- po ustanovitvi varstveno-delovnega centra se je pojavila prostorska stiska, ki se trenutno najbolj kaže v pomanjkanju parkirnih mest za bolnike, zaposlene in obiskovalce, zato je moral varstveno-delovni center določene programe že prestaviti v Novo Gorico.

8.2. Analiza lokacije Šempeter pri Gorici

Prednosti:

- ↳ manj logističnih težav zaradi prevozov na relaciji Šempeter – Stara Gora,
- ↳ hitrejši odzivni čas zdravnika zaradi manjših razdalj,
- ↳ manjši vpliv neugodnih vremenskih razmer,
- ↳ lažja in boljša organizacija dela,
- ↳ omožnost uporabe skupnih prostorov,
- ↳ pridobitev bolj funkcionalnih prostorov,
- ↳ lažja dostopnost do konziliarnih in diagnostičnih služb, ki delujejo v matični bolnišnici,
- ↳ lažja dostopnost za bolnike, obiskovalce in zaposlene zaradi boljše prometne povezave (javni potniški promet),
- ↳ vključevanje v socialno okolje (sodelovanje z vrtci, šolami in bolnišnično šolo),
- ↳ možnost širitve dejavnosti,
- ↳ večja možnost zaposlenih za udeležbo na internih strokovnih izobraževanjih,
- ↳ boljše zvočna izoliranost ambulant ter ostalih prostorov,
- ↳ boljše možnosti za prehrano osebja (jedilnica),
- ↳ možnost spremembe imena (invalidna mladina ni več skladen s sodobno terminologijo).

Slabosti:

- ↳ manj ustrezno okolje (hrup, večja onesnaženost zraka, komarji in vlaga),
- ↳ selitev dejavnosti na novo lokacijo in s tem povezane težave,
- ↳ še vedno bi bili nekoliko dislocirani od matične bolnišnice (potreba po prevozu težko pokretnih bolnikov, dovoz hrane in zdravil, ipd.),
- ↳ nepoznavanje nove lokacije in morebitnih težav, s katerimi bi se srečali (npr. potok Vrtojba, parkirna mesta, ipd.).

9. PREDLOG OPTIMALNE VARIANTE

9.1. Primerjalna analiza variant

V okviru izdelave elaborata smo najprej analizirali možnost obnove oziroma rekonstrukcije obstoječih nepremičnin (paviljonov I, II, III), pri čemer je statična ocena istih (poglavje 4) pokazala, da bi bil strošek sanacije obstoječih konstrukcij previsok, glede na vrednost objekta, oziroma se svetuje izvedba ustrezne novogradnje.

V nadaljevanju je bila analizirana možnost novogradnje na obstoječi lokaciji – Stara Gora, ter novogradnja na lokaciji v Šempetru pri Gorici v bližini SB-NG. Spodnja tabela prikazuje primerjalno tabelo glede na posamezna merila, ki so rezultat opravljene in v zgornjih poglavjih predstavljene celostne analize.

Tabela 266: Primerjalna tabela variant

Merilo	Varianta 1 – lokacija Stara Gora	Varianta 2 – lokacija Šempeter pri Gorici
Višina in konstrukcija investicijskih vlaganj	4.84 milijona EUR oz. 1.940,71 EUR / m ² o točk	4.70 milijona EUR oz. 1.798,15 EUR / m ² 1 točka
Neto zaprta površina objektov	2.493,65 m ² o točk	2.615,80 m ² 1 točka
Časovni načrt izvedbe investicije	26 mesecev o točk	25 mesecev 1 točka
Mnenje stroke (št. pozitivnih mnenj : št. negativnih mnenj)	9:9 o točk	14:4 1 točka
Mnenje zainteresirane javnosti	DA 1 točka	NE o točk
SKUPAJ ŠTEVILO TOČK	1 točka	4 točke

Pojasnila k zgornji tabeli:

Višina in konstrukcija investicijskih vlaganj

Kljub temu, da se ohrani obstoječi objekt (paviljon IV), v neto izmeri 910 m², bi pri novogradnji na lokaciji Stara Gora nastali dodatni stroški zahtevnega rušenja (azbest) obstoječih 3 paviljonov, statičnega utrjevanja plazovitega terena za potrebe novogradnje, zagotovitve požarne varnosti (oddaljenost zahtevane vodovodne infrastrukture, hidrantno omrežje/bezen) ter stroški obveznečasne pemestitve hospitaliziranih bolnikov Oddelka za invalidno mladino (začasni najem alternativne lokacije). V primeru lokacije Šempeter pri Gorici, je možno ob primerljivi vrednosti investicije pridobiti dodatne kapacitete za programe, kot npr. telovadnico, kar prav tako dopušča prostorske možnosti same lokacije. Ob tem lokacija ob trenutni boljnišnici, v Šempetru pri Gorici omogoča vrsto dodatnih, pozitivnih, sinergičnih učinkov, vezanih na koriščenje osnovnih kapacitet bolnišnice (npr. skupna jedilnica, ostali skupni prostori) in storitev (izobraževanje zaposlenih, dostop do drugih oddelkov), kar nedvomno znižuje operativne stroške Oddelka za invalidno mladino skozi celotno ekonomsko dobo same investicije in vpliva na upravičenost investicije na lokaciji Šempeter pri Gorici.

Neto zaprta površina objektov

Iz samih strokovnih podlag izhaja, da je možno na lokaciji Šempeter pri Gorici izgraditi objekte z večjokupno tlorisno površino, kot na lokaciji Stara Gora.

Časovni načrt izvedbe investicije

Ob upoštevanju dejstva, da se lahko določeni postopki oz. faze izvajanja investicije lahko izvajajo sočasno, smo pri lokaciji Stara Gora predvideli vsaj 1 mesečno podaljšanje roka izvedbe investicije, iz naslova rušitev obstoječih objektov in deponiranja.

Mnenje stroke

Mnenje stroke, ki ga je podal vodja oddelka za invalidno mladino Stara Gora Jurij Karpandža, dr. med., spec. fizikalne medicine in rehabilitacij, smo v celoti sprejeli, kot je bilo podano in ga kot takega vključili v 8 poglavje elaborata. Je pa iz primerjalne analize prednosti in slabosti jasno razvidno, da je razmerje v primeru lokacije Šempeter pri Gorici bistveno nagnjeno v smer prednosti, kot pa pri lokaciji Stara Gora, kjer je razmerje med prednostmi in slabostmi izenačeno. Ob tem je bilo možno tudi v vsebinskem smislu zaznati bistveno več prednostnih dejavnikov v primeru lokacije Šempeter pri Gorici kot pa pri lokaciji Stara Gora. Gre za neponderirano oceno.

Mnenje zainteresirane javnosti

Mnenje zainteresirane javnosti – Društva za pomoč osebam s posebnimi potrebami – kot zunanjega dejavnika pri odločanju o lokaciji planirane investicije, je bilo prevzeto iz posredovanega zapisnika. V zapisniku je navedeno, da se sicer strinjajo z novogranjo objektov, vendar so mnenja, da bi se le-ta izvedla na primarni lokaciji, torej na Stari Gorici.

Na podlagi zgoraj predstavljenih variant, je varianta 2 – lokacija Šempeter pri Gorici najbolj smiselna varianta, saj ima naveč prednosti pred varianto 1 – lokacija Stara Gora, saj je cenovno ugodnejša, nudi več neto uporabne površine ter je strokovno ustrežnejša.

9.2. Predlog optimalne variante

Ob upoštevanju zakonskih in strokovnih podlag, posredovane dokumentacije in strokovnih mnenj ter zgoraj predstavljenih analiz oz. ocen, lahko z veliko gotovostjo trdimo, da je izgradnja povsem novega objekta, namenjenega Oddelku za invalidno mladino, na lokaciji Šempeter pri Gorici (varianta 2) najustreznejša in najracionalnejša rešitev, tako z vidika izvedbe investicije kot kasnejše uporabe in upravljanja.

10. VIRI

- Zapisnik o inšpekcijskem pregledu, št. 06130-425/2014-14
- Odločba št. 06152-1366/2014, z dne 20. 10. 2014
- Ocena tveganja št. 355-3/14-10/538, z dne 22. 10. 2014
- Zapisnik sestanka na temo novogradnje za Oddelek invalidne mladine z dne 12.11.2014
- Zapisnik sestanka vezan na problematiko neustreznih objektov na SB NG – Oddelka za invalidno mladino Stara Gora z dne 27.11.2014
- Zapisnik sestanka vezanega na problematiko neustreznih objektov SB NG – Oddelka za invalidno mladino v Stari Gori z dne 2.12.2014
- Prejeta dokumentacija s strani naročnika