

INGSOL s.r.o.

Vlárska 50/A, 831 01 Bratislava, SR



INVESTIČNÝ PROJEKT **JAVORINA**

The graphic consists of a stylized roof shape formed by two parallel lines in a golden-brown color, meeting at a peak. Below this graphic, the text "INVESTIČNÝ PROJEKT" is written in a green, italicized, sans-serif font, followed by the word "JAVORINA" in a larger, bold, green, sans-serif font.

Február 2019
Ing. Juraj Zlacký

Lubina, Oholín
okr. Nové Mesto nad Váhom

OBSAH

- A. ZÁMER PROJEKTU**
- B. ČLENENIE STAVIEB**
- C. POPIS STAVIEB**
- D. ČASOVÝ POSTUP PRÍPRAVY A REALIZÁCIE**
- E. SITUÁCIA – LOKALITA STAVBY**
- F. ZASTAVOVACÍ PLAN RODINNÝCH DOMOV**
- G. TYPY RODINNÝCH DOMOV A ZÁKLADNÉ ÚDAJE**
- H. VIZUALIZÁCIA**

A. ZÁMER PROJEKTU

Zámerom Investičného projektu JAVORINA je oživiť prímestskú obec Lubina mladými ľuďmi, ktorým bude zabezpečené bývanie individuálnou bytovou výstavbou rodinných domov v lokalite Oholín katastrálnom území Lubina. Naplnenie motta projektu „ ZDRAVÉ BÝVANIE“ vychádza z vlastnej lokality, ktorá je situovaná na miernom kopci na okraji obce, pár krokov od základnej školy a v blízkosti materskej školy a futbalového ihriska.

Obec Lubina leží na slovensko - moravskom pomedzí pod hrebeňom najvyššieho vrcholu Bielych Karpát – Veľká Javorina. Krásna a nenarušená príroda negatívnymi civilizačnými vplyvmi motivovala investora stavebnú spoločnosť INGSOL s.r.o., realizovať Investičný projekt JAVORINA na individuálne bývanie. Kvalitné bývanie je spojené s naplnením požiadaviek na predškolskú a školskú výchovu, športový a kultúrny život. Blízkosť okresného mesta Nové Mesto nad Váhom a mesta Stará Turá (15 minút) umožní obyvateľom obce Lubina získať pracovné príležitosti, ktoré pri ZDRAVOM BÝVANÍ zabezpečia materiálne istote.

Pohľad z kopca lokality Oholín na Lubinu, podjavorinský kopaničiarsky kraj a rozsiahly vrchol Veľkej Javoriny, dáva pocit, že patríte k prírode, ale zároveň blízkosť miest Nové Mesto nad Váhom, Trenčín a Piešťany, vytvára mnoho pracovných príležitostí a možností štúdia na stredných a vysokých školách.

Život obyvateľov rodinných domov bude funkčne prepojený s centrálnou časťou obce Lubina, pre ktorú v súčinnosti s miestnou samosprávou budú realizované občianske stavby pre:

- výchovu a vzdelávanie
- obchody a služby
- šport, kultúru, zábavu a oddych.

Dôležitou súčasťou Investičného projektu JAVORINA je vybudovanie inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry:

- verejných účelových komunikácií
- verejných miestnych komunikácií
- komunikácií III. triedy.

Pre naplnenie motta ZDRAVÉ BÝVANIE bude v kontakte základnej školy, futbalového ihriska a areálu rodinných domov vybudovaný AREÁL ZDRAVIA s viacúčelovým využitím rôznych športov po celý rok.

Osobitné, ale významné je využitie klenotov obce Lubina, vrch Veľká Javorina a vršok ROH, kde sa otvárajú veľké možnosti v oblasti športového, kultúrneho a spoločenského života. Revitalizácia súčasných nehnuteľností a doplnenie o novovybudované objekty a zariadenia, bude v krátkej dobe riešená so samosprávou obce Lubina, kraja Trenčín a ďalšími kompetentnými orgánmi.

Naplnenie predstáv zdravého bývania v rodinnom dome bude podporené realizovaním zásad :

- Ekologického bývania a
- Nízkoenergetického riešenia a
- Kvalitných konštrukčných systémov, materiálov a zariadení

B. ČLENENIE STAVIEB

Investičný projekt JAVORINA (IPJA) tvorí súbor stavieb :

- **I. Pre bývanie**
- I. 1. Rodinné domy (RD) č. 1 – 21
- I. 2. Rodinné domy (RD) č. 23 – 35
- I. 3. Rodinné domy (RD) č. 36 – 56
- I. 4. Rodinné domy (RD) č. 57– 76
- I. 5. Účelová komunikácia k I. 1. a I. 2.
- I. 6. Účelová komunikácia k I. 3
- I. 7. Účelová komunikácia k I. 4
- I. 8. Prístupová komunikácia
- I. 9. Vodovod a kanalizácia
- I. 10. Prípojka, prekládka a trafostanica
- I. 11. Rozvody NN, VNN a verejné osvetlenie
- I. 12. Prekládka optického a diaľkového kábla.

Stavebníkom stavieb č. I.1 – I. 12. bude spoločnosť INGSOL s.r.o., ktorá po ich dokončení a skolaudovaní bude ich spravovať prípadne odovzdá do správy a vlastníctva obce alebo inej dohodnutej organizácií.

Investičný projekt JAVORINA rámcovo rieši pre verejné využitie tieto občianske stavby :

- **II. Pre vzdelávanie a šport**
- II. 1. Materská škola – rekonštrukcia
- II. 2. Základná škola – vjazd a parkovisko
- II. 3. AREÁL ZDRAVIA – telocvičňa

- **III. Pre obchod, služby a verejnú zábavu**
- III. 1. Stredisko CENTRAL – revitalizácia
- III. 2. Pešia zóna

- **IV. Pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc**
- IV. 1.. Obecný dom – rekonštrukcia

- **V. Pre náboženské aktivity**
- V. 1. Cintorín – parkovisko

- **VI. Dopravná infraštruktúra**
- VI. 1. Prekládka cesty
- VI. 2. Most – novostavba
- VI. 3. Komunikácia – novostavba
- VI. 4. Plochy a ihrisko – novostavba.

Stavebníkom stavieb č. II. – VI. bude obec Lubina, ale túto funkciu prenesie na spoločnosť INGSOL s.r.o. a po dokončení stavieb nehnuteľností prevezme do svojho vlastníctva prípadne inžinierske stavby odovzdá príslušnému správcovi sietí.

Tento investičný postup bude prerokovaný so zainteresovanými orgánmi a organizáciami tak aby odpovedal časovému postupu IPJA.

Veľká Javorina

Osobitný charakter a prístup k riešenie investičného počinu IPJA sú investičné aktivity na vrchu Veľká Javorina a ROH.

Vrch Veľká Javorina je v nadmorskej výške takmer 1000m so vzácnou faunou a flórou bude prísne posudzovaná, preto zámerom bude :

- Renovácia terajších ubytovacích a stravovacích zariadení
- Limitovaný rozvoj nových polyfunkčných objektov pre ubytovanie , stravovanie a služby
- Rozvoj turistiky a cykloturistiky
- Rozvoj bežeckého a zjazdového lyžovania pre mladých a nenáročných lyžiarov so školou lyžovanie a príslušnými službami a servisom.

- **VII. Veľká Javorina**
- VII. 1. Športové stavby
- VII. 2. Zóny oddychu a turistiky
- VII. 3. Polyfunkčný objekt
- **VIII. ROH**

Vďaka súčasnému zastupiteľstvu obce sa tento kultúrny stánok sa postupne zrekonštruuje a začína slúžiť pre rozvoj folklóru a všestrannú zábavu podjavorinského regiónu.

Investičný program v lokalite ROH je aj naďalej riešený v réžii obce Lubina.

C. POPIS STAVIEB

I. Stavby pre bývanie

RD sú jednopodlažné, murované z tehál z vysokým tepelným odporom so šikmou strechou s pálenej krytiny. Technické zariadenie budovy, hlavne kúrenie, príprava teplej a úžitkovej vody, sú riešené ako nízkoenergetický dom.

Stavby rodinných domov č. 1 - 76 podľa typov RD sú rozmiestnené v zastavovacom pláne v časti G.

I. 1. Stavba RD č. 1 – 7

Stavbu tvoria rodinné domy typu ADAM

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Zastavaná plocha | 211,2 m ² |
| - Úžitková plocha | 180,1 m ² |
| - Počet obytných miestností | 4 |
| - Garáž | 1 |
| - Plocha pozemku | 888 až 1064 m ² |

I. 2. Stavba RD č. 8 – 14, 22 – 28, 36 – 42, 50 - 56

Stavbu tvoria rodinné domy typu KATKA

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Zastavaná plocha | 224,6 m ² |
| - Úžitková plocha | 190,6 m ² |
| - Počet obytných miestností | 5 |
| - Garáž | 2 |
| - Plocha pozemku | 946 až 1054 m ² |

I. 3. Stavba RD č. 15 – 21, 29 – 35, 43 – 49

Stavbu tvoria rodinné domy typu ZUZKA

- Zastavaná plocha	209,5 m ²
- Úžitková plocha	177,1 m ²
- Počet obytných miestností	4
- Garáž	2
- Plocha pozemku	963 až 1003 m ²

I. 4. Stavba RD č. 57 - 76

Stavbu tvoria rodinné domy typu HANKA

- Zastavaná plocha	227,0 m ²
- Úžitková plocha	187,4 m ²
- Počet obytných miestností	5
- Garáž	2
- Plocha pozemku	963 až 892 m ²

I. 5. Účelová komunikácia k RD č. 1 – 22

I. 6. Účelová komunikácia k RD č. 23 – 56

I. 7. Účelová komunikácia k RD č. 56 – 76

Stavby I. 5.-7. areálový dopravný systém pre účelové komunikácie kat. MO 35/30 s obojstranným chodníkom a s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

I. 8. Verejná prístupová komunikácia

Túto stavbu tvoria samostatné stavebné objekty

I.8.1. SO 01 Komunikácia

I.8.2. SO 02 Most

I.8.3. SO 03 Spevnené plochy

Táto stavba rieši dopravné napojenie areálu rodinných domov IPJA s komunikáciami obce Lubina. V rámci tohto riešenia je navrhnutý samostatný stavebný objekt SO 02 Most na premostenie potoka Kamečnica. Prístupová komunikácia sa dotýka predškolského areálu Základnej školy v Lubine, čo si vyžaduje realizovať SO 03 Spevnené plochy - parkovisko s vjazdami a križovaním s prístupovou komunikáciou.

I.9. Vodovod a kanalizácia

Stavba sa člení na

I.9.1. SO 01 Vodovod

I.9.2. SO 02 Kanalizácia

SO 01 zabezpečuje zásobovanie pitnej a požiarnej vody pre RD IPJA z obecného verejného vodovodu. Rozšírenie obecného vodovodu je riešené zokruhovaním vodovodnej siete s jedným pripojovacím bodom. Pre jednotlivé RD budú z vodovodných rádov vysadené odbočky – domové prípojky s vodovodnou šachtou.

SO 02 zabezpečuje odkanalizovanie RD IPJA ako jednotná kanalizácia, ktorá bude odvádzať odpadové vody

- splaškové z DČOV
- dažďové zo striech
- dažďové z komunikácií a plôch.

Jednotná kanalizácia bude cez sedimentačno - filtračnú šachtu a vyustný otvor odvádzať odpadové vody do recipientu „Kamečnica“.

I.10. Prípojka a prekládka VN, trafostanica

Stavba sa člení na

- I.10.1. SO 01 Prípojka VN linky
- I.10.2. SO 02 Trafostanica
- I.10.3. SO 03 Prekládka VN linky

Táto časť projektu komplexne rieši infraštruktúru elektro rozvodov a zariadení VN, ktoré sú vo vlastníctve a majetku Západoslovenskej energetiky, ktorá bude stavebníkom a koordinátor s ostatnými energetickými stavbami IPJA.

I.11. Rozvody NN, VNN a verejné osvetlenie

Stavba sa člení na

- I.11.1. SO 01 Rozvody NN
- I.11.2. SO 02 Rozvody VNN
- I.11.3. SO 03 Verejné osvetlenie

Stavebníkom tejto elektro časti IPJA je spoločnosť INGSOL s.r.o., ktorá zabezpečí rozvody napäťovej sústavy NN a VNN od trafostanice k odbernému miestu – meraču spotreby.

Verejné osvetlenie vo vnútro areálových priestoroch bude zabezpečené osvetľovacou sústavou, ktorá bude energeticky a dizajnovy zosúladená architektúre zastavaného územia a vonkajšieho prostredia.

I.12. Prekládka optického a diaľkového kábla

Na zastavanom území IPJA sú trasované optické a diaľkové káble spoločnosti T- Com. Spoločnosť INGSOL s.r.o. zapracuje do Plánu organizácie výstavby ich prekládku v termínoch zosúladených s ostatnými stavbami IPJA.

II. Stavby pre vzdelávanie a kultúru a šport

U týchto stavieb pôjde predovšetkým o rozšírenie a skvalitnenie existujúcich školských a predškolských zariadení a to :

- stavbou II.1. - rekonštrukcia Materskej školy Lubina
- stavbou II.2. - úpravou plôch predškolského areálu Základnej školy
- stavbou II.3. - zriadením „AREÁLU ZDRAVIA“ a športových objektov
 - novej telocvične ZŠ
 - úpravou súčasného futbalového ihriska na viacúčelové športové Stredisko

III. Stavby pre obchod, služby a verejnú zábavu

Dolevedené stavby rozšíria a skvalitnia občiansku vybavenosť a zvýši sa úroveň spoločenského života v centrálnej časti obce Lubina.

- stavba III.1. – rekonštrukcia strediska CENTRAL, kde budú umiestnené obchody, Služby a na terase zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- stavba III.2. – pešia zóna od strediska CENTRAL ku kostolu.

IV. Stavba zdravotníckej a sociálnej pomoci

Terajší obchodný dom bude upravený na zariadenia zdravotnej starostlivosti a sociálnej pomoci pre starších a postihnutých občanov.

- stavba IV.1. – rekonštrukcia Obecného domu

V. Miesta pre náboženské aktivity

Pre zabezpečenie bezpečného a dôstojného príchodu a zaparkovania pred cintorínom, bude vybudované parkovisko.

- stavba V.1. – výstavba parkoviska

VI. Dopravná infraštruktúra

Pre zlepšenie a zvýšenie priepustnosti obecných komunikácií budú realizované stavby:

- VI.1. Prekládka cesty pre vybudovanie pešej zóny
- VI.2. Vybudovanie mostu pre prekládku cesty
- VI.3. Vybudovanie novej komunikácie od Základnej školy a areálu IPJA na cesty medzi Nové Mesto nad Váhom – Stará Turá
- VI.4. Parkovisko, zelené plochy a ihriská pre centrálnu časť

VII. Veľká Javorina

Využitie vrchu veľká Javorina :

- VII.1. Športové stavby
 - a) lyžiarske trate (bežecké a zjazdové)
 - b) lanovkové dráhy a vleky
- VII.2. Zóny oddychu a turistiky
 - a) lesopark
 - b) náučné chodníky
- VII.3. Polyfunkčný objekt pre
 - a) krátkodobé ubytovanie a stravovanie
 - b) sociálne zariadenia
 - c) služby – požičovne lyží, bicyklov
 - d) prvá pomoc a záchranná služba.

VIII. ROH

Vrch ROH je pamätným miestom a miestom kultúry, folklóru a zábavy. Revitalizáciu tohto územia zabezpečuje obecná samospráva.

D. ČASOVÝ POSTUP PRÍPRAVY A REALIZÁCIE

Časový postup Investičného projektu JAVORINA je členený na časť:

a) prípravy

- projektové zabezpečenie
- inžinierke zabezpečenie
- finančné zabezpečenie

b) realizácie

je členená podľa etáp výstavby :

- príprava územia
- výstavba – etapy

c) užívanie a odovzdanie do vlastníctva a správy

Časový postup IPJA je :

ČÍSLO STAVBY	PRÍPRAVA STAVBY	REALIZÁCIA STAVBY	UŽÍVANIE STAVBY
I.1.	02/2019 – 07/2019	08/2019 – 05/2020	06/2020
I.2.	03/2019 – 09/2019	09/2019 – 06/2020	07/2020
I.3.	04/2019 – 10/2019	10/2019 – 10/2020	11/2020
I.4.	04/2019 – 12/2019	03/2020 – 12/2021	01/2022
I.5.	02/2019 – 05/2019	06/2019 – 12/2019	02/2020
I.6.	03/2019 – 06/2019	07/2019 – 03/2020	05/2020
I.7.	03/2019 – 07/2019	09/2019 – 05/2020	07/2020
I.8.	02/2019 – 07/2019	08/2019 – 05/2020	06/2020
I.9.	02/2019 – 07/2019	08/2019 – 05/2020	06/2020
I.10.	02/2019 – 06/2019	07/2019 – 04/2020	05/2020
I.11.	02/2019 – 06/2019	07/2019 – 04/2020	05/2020
I.12.	02/2019 – 06/2019	07/2019 – 04/2020	05/2020
II.1.	06/2019 – 08/2019	09/2019 – 04/2020	05/2020
II.2.	02/2019 – 07/2019	08/2019 – 05/2020	06/2020
II.3.	08/2019 – 12/2019	03/2020 – 05/2021	06/2021
III.1.	05/2019 – 08/2019	09/2019 – 12/2019	01/2020
III.2.	10/2019 – 02/2020	08/2020 – 06/2021	07/2021
IV.1.	11/2019 – 03/2020	06/2020 – 12/2020	01/2021
V.1.	04/2019 – 07/2019	08/2019 – 11/2019	12/2019
VI.1.	08/2019 – 12/2019	03/2020 – 10/2020	11/2020
VI.2.	08/2019 – 12/2019	03/2020 – 10/2020	11/2020
VI.3.	04/2019 – 04/2020	06/2020 – 10/2021	12/2021

VI.4.

08/2019 – 12/2019

05/2020 – 11/2020

12/2020

Časový plán prípravy a realizácie stavieb VII.1., 2. a 3. bude stanovený po vyriešení majetkových vzťahov nehnuteľností.

Investičné aktivity časti VIII. rieši samospráva obce Lubina.

V grafickej časti investičného projektu E, F a G je rozpracovaný zastavovací plán a typové architektonicko-stavebné riešenie rodinných domov.

Tento investičný projekt Javorina, dáva ucelený pohľad na komplexné riešenie celého územia obce Lubina v súvislosti s výstavbou rodinných domov a príslušnej infraštruktúry. Súbor navrhovaných stavieb, bude po prerokovaní orgánov zastupiteľstva obce Lubina, spoločnosťou INGSOL s.r.o. postupne zabezpečovaný.

Bratislava 6.2.2019

Ing. Juraj Zlacký
riaditeľ
spoločnosti

E. SITUÁCIA - Lokalita stavby

IP JAVORINA - Lubina, Oholín



