



# PROJEKTOVÝ ZÁMER

**DSS**

**Domov sociálnych služieb**

**Zemplínska Nová Ves**

**Katastrálne územie Úpor**

**MÁJ / 2025**

---

**J&G Group s.r.o.**

**Tomáš Gergel'**

**Ing. Miloš Singovszki, PhD., MBA**



  
**Passive House**  
S.R.O.

---

## Obsah

1. Úvodné informácie a identifikácia projektu .....	3
2. Odôvodnenie projektu a strategický význam .....	4
3. Zmena funkčného využitia pozemku (ÚPD).....	5
3.1 Aktuálny stav ÚPD.....	5
3.2 Navrhovaná zmena ÚPD .....	5
3.3 Odôvodnenie zmeny.....	6
4. Kapacita a prevádzka .....	7
4.1 Maximálna kapacita zariadenia.....	7
4.2 Cieľová skupina .....	7
4.3 Prevádzkový režim .....	8
4.4 Personálne zabezpečenie .....	8
5. Dispozičné riešenie a vybavenosť .....	9
5.1 Variantné priestorové riešenie .....	9
5.2 Základné dispozičné celky.....	9
5.3 Exteriérové riešenie a úprava pozemku .....	10
6. Technická a dopravná infraštruktúra .....	11
6.1 Prístupová komunikácia .....	11
6.2 Dopravné napojenie a statická doprava .....	11
7. Energetická udržateľnosť a obnoviteľné zdroje energie (OZE) .....	13
7.1 Energetická trieda a stavebné riešenie.....	13
7.2 OZE – obnoviteľné zdroje energie.....	13
7.3 Inteligentné riadenie spotreby energie .....	14
7.4 Dažďová voda a hospodárenie s vodou .....	14
7.5 Prínosy pre prevádzku a obec.....	14
8. Prínosy a súlad s verejným záujmom .....	15
12. Záver a odporúčania.....	16

## 1. Úvodné informácie a identifikácia projektu

<b>Názov projektu:</b>	DSS – Domov sociálnych služieb Úpor
<b>Miesto realizácie:</b>	Kraj: Košice Okres: Trebišov Obec: Zemplínska Nová Ves Katastrálne územie: Úpor Parcela: 48/1 (výmera 1 617,00 m <sup>2</sup> )
<b>Aktuálny účel využitia pozemku:</b>	výstavba rodinného domu
<b><u>Navrhované využitie pozemku:</u></b>	<b><u>Občianska vybavenosť – sociálne služby</u></b> <b><u>Domov sociálnych služieb</u></b>
<b>Vlastník pozemku:</b>	Tomáš Gergel Ulica na sídlisku 349/65 076 14 Michaľany
<b>Stavebník / Investor:</b>	J&G Group s.r.o. Ulica na sídlisku 375/28 076 14 Michaľany
<b>Zodpovedný projektant:</b>	Ing. Miloš Singovszki, PhD., MBA Passive House s.r.o. Na Kope 278/69, Košice – Myslava

### Skratky:

DSS – domov sociálnych služieb

ÚPD – územnoplánovacia dokumentácia

PZ – Projektový zámer

PD – Projektová dokumentácia

k.ú. – katastrálne územie

ZŤP – zdravotne ťažko postihnutý

OZE – obnoviteľné zdroje energie

ENB – energetická náročnosť budovy

## 2. Odôvodnenie projektu a strategický význam

Projektový zámer výstavby domova sociálnych služieb v obci Zemplínska Nová Ves vychádza z aktuálnych spoločenských, demografických a územných potrieb regiónu. Projekt predstavuje systémové a dlhodobé udržateľné riešenie pre narastajúcu skupinu obyvateľov odkázaných na každodennú pomoc, najmä seniorov a osoby so zdravotným postihnutím, alebo zníženou mierou sebaobsluhy.

### **Projektový (investičný) zámer reflektuje viacero kľúčových výziev:**

#### **a) Demografické starnutie populácie**

Slovensko čelí zásadnej demografickej zmene. Podiel obyvateľov nad 65 rokov sa z roka na rok zvyšuje a prognózy Štatistického úradu SR predpokladajú, že do roku 2035 bude viac ako 1/4 obyvateľstva v dôchodkovom veku. Tento trend je ešte výraznejší v menej rozvinutých regiónoch, akým je aj okres Trebišov, kde mladí ľudia odchádzajú do miest a zahraničia, zatiaľ čo staršie obyvateľstvo zostáva v obciach často bez dostupnej odbornej starostlivosti.

#### **b) Absentujúce kapacity v spádovej dostupnosti**

V súčasnosti absentuje v rámci širšej spádovej oblasti zariadenie, ktoré by poskytovalo komplexné sociálne služby v modernom a dôstojnom štandarde. Kapacity v existujúcich domovoch sociálnych služieb sú dlhodobé preplnené a čakacie lehoty niekoľko mesiacov až rokov sú bežné. Pre obyvateľov menších obcí predstavuje vzdialenosť do najbližších zariadení významnú prekážku – logistickú, finančnú aj emocionálnu.

#### **c) Potreba dôstojného a bezpečného zázemia pre zraniteľné skupiny**

Staroba, zdravotné obmedzenia, či strata sebestačnosti nesmú byť vnímané ako dôvody na izoláciu či pokles kvality života. Práve naopak – spoločnosť má vytvárať také podmienky, aby aj zraniteľné skupiny obyvateľstva mohli žiť v prostredí, ktoré je dôstojné, prístupné, bezpečné a zároveň podporuje ich sociálnu integráciu.

#### **Zariadenie, ktoré sa plánuje vybudovať, vytvorí:**

- stabilné zázemie pre dlhodobý pobyt klientov,
- komunitné prostredie, ktoré umožní udržiavanie kontaktu s rodinou a spoločenským životom,
- služby s vysokou mierou individualizácie a odborného prístupu,
- odľahčovaciu kapacitu pre rodiny, ktoré sa doma starajú o odkázaných členov.

#### **d) Záseh do rozvoja obce a regiónu**

Projektový zámer zároveň predstavuje pozitívny impulz pre rozvoj obce – jednak z pohľadu ekonomického (vznik pracovných miest, zvýšenie lokálneho obratu), ale aj funkčného.

---

Vznikne nový objekt občianskej vybavenosti, ktorý zvýši atraktivitu obce ako miesta vhodného nielen na bývanie, ale aj na poskytovanie kvalitných služieb.

### **3. Zmena funkčného využitia pozemku (ÚPD)**

#### **3.1 Aktuálny stav ÚPD**

Pozemok dotknutý predmetným projektovým (investičným) zámerom sa nachádza v katastrálnom území Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov, vedený na liste vlastníctva č. 1049 pod parcelným číslom C-KN 48/1. V čase spracovania tohto zámeru je charakter pozemku nasledovný:

- Druh pozemku: záhrada,
- Spôsob využívania: pozemok určený najmä na *pestovanie poľnohospodárskych plodín* ako je ovocie, zelenina, okrasná zeleň a drobné poľnohospodárske kultúry,
- Lokalizácia: pozemok sa nachádza v zastavanom území obce (intravilán), čím je z hľadiska územnoplánovacích procesov predurčený na možné rozvojové funkcie,
- Záväzná regulácia podľa aktuálne platného územného plánu obce:
  - neumožňuje realizáciu stavieb občianskej vybavenosti sociálneho charakteru,
  - funkčné určenie pozemku je v súčasnosti limitované predovšetkým na súkromné účely (výstavba rodinného domu) bez možnosti výstavby zariadenia sociálnych služieb.

Z uvedeného vyplýva, že pozemok je z právneho aj urbanistického hľadiska vhodný na zmenu funkčného využitia. Nachádza sa v zastavanom území obce, čo výrazne znižuje technické a procedurálne riziká pri úprave územnoplánovacej dokumentácie.

#### **3.2 Navrhovaná zmena ÚPD**

V súlade so zámerom investora sa navrhuje zmena funkčného využitia predmetného pozemku z kategórie *"záhrada s poľnohospodárskym účelom využitia"* na kategóriu:

#### **„Občianska vybavenosť – sociálne služby (Domov sociálnych služieb)“**

Táto zmena umožní legálnu a koncepčne zdôvodniteľnú realizáciu stavby so špecifickým účelom – poskytovanie sociálnych služieb fyzickým osobám odkázaným na pomoc inej osoby v zmysle platnej legislatívy.

**Z hľadiska formálnych a prevádzkových charakteristík sa navrhuje:**

- výstavba jedno až dvojpodlažného objektu, ktorý bude slúžiť ako domov sociálnych služieb s kapacitou do 30 klientov,
- prevádzkovateľom zariadenia bude neverejný poskytovateľ sociálnych služieb, ktorý bude spĺňať všetky zákonné podmienky na registráciu v príslušnom registri,
- architektonické riešenie bude zohľadňovať charakter okolitého prostredia, najmä vidiecke osídlenie, mierku zástavby, zeleň a urbanistické vzťahy,
- prevádzka bude celoročná, nepretržitá (24/7) s cieľom zabezpečiť stabilitu služieb a pracovných miest v regióne.

Realizáciou zmeny sa zároveň zabezpečí súlad medzi faktickým využitím územia a jeho plánovanou funkciou, čím sa odstráni nesúlad medzi reálnym rozvojovým potenciálom a zastaranou funkčnou reguláciou.

### 3.3 Odôvodnenie zmeny

Zmena funkčného využitia pozemku je odôvodnená, realizovateľná a v plnom súlade s verejným záujmom, ako aj s dlhodobou víziou územného rozvoja obce Zemplínska Nová Ves.

#### **Dôvody sú nasledovné:**

##### 1. Umiestnenie v intraviláne obce

Pozemok sa nachádza v plne zastavanom území, v blízkosti existujúcej infraštruktúry a zastavanej zóny, čo umožňuje efektívne dopravné a technické napojenie bez potreby rozsiahlych územných zásahov. Lokalizácia zároveň zabezpečuje dostupnosť služieb pre miestnych obyvateľov.

##### 2. Nízka poľnohospodárska hodnota pozemku

Nejde o poľnohospodársku pôdu s vysokou bonitou, využitím alebo ekologickým významom. Výmena pôdneho fondu je opodstatnená z hľadiska vyššej spoločenskej hodnoty plánovaného využitia. V prípade ponechania pôvodného funkčného určenia by pozemok ostával naďalej nevyužitý alebo podhodnotený.

##### 3. Existujúca urbanizácia okolia

Pozemok sa nachádza v území, kde sa už nachádzajú stavebné objekty s rôznym účelom využitia, vrátane rodinných domov, technickej infraštruktúry a spevnených plôch. Okolie teda vytvára predpoklad na bezproblémové začlenenie novej občianskej vybavenosti bez narušenia funkčnej stability územia.

##### 4. Zosúladenie s cieľmi obce

---

Projekt naplňuje viaceré strategické rozvojové ciele obce – rozšírenie verejne prospešnej vybavenosti, posilnenie infraštruktúry služieb, zvýšenie atraktivity územia a podpora sociálnej inklúzie. Obec tak získava nový prvok v štruktúre obslužnosti bez nutnosti verejných investícií.

#### 5. Sociálno-ekonomické prínosy

Výstavba a následná prevádzka zariadenia vytvorí nové pracovné miesta v oblasti opatrovateľstva, zdravotníctva, správy a údržby. Projekt zároveň podporí miestne hospodárstvo prostredníctvom sekundárnych dodávateľských a podporných činností.

### **4. Kapacita a prevádzka**

Navrhované zariadenie bude poskytovať sociálne služby v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách, s cieľom zabezpečiť systematickú, odbornú a dlhodobú starostlivosť o osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby pri zabezpečovaní bežných úkonov sebaobsluhy, mobility, hygieny a kontaktu so spoločenským prostredím.

Domov sociálnych služieb bude projektovaný tak, aby spĺňal nielen legislatívne normy, ale aj reálne potreby cieľovej skupiny, s dôrazom na ich dôstojnosť, bezpečnosť a kvalitu každodenného života.

#### **4.1 Maximálna kapacita zariadenia**

##### **Plánované kapacitné maximum zariadenia je:**

- 30 prijímateľov sociálnych služieb (klientov),
- ubytovanie bude zabezpečené v jednolôžkových a dvojlôžkových izbách,
- každá izba bude disponovať vlastným hygienickým zázemím,
- dispozícia bude rešpektovať potreby osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu (vozičkari, osoby s Parkinsonovou chorobou, po cievnych mozgových príhodách a pod.).

Kapacita je stanovená ako maximálne efektívna z hľadiska prevádzky, odborného riadenia a kvality poskytovaných služieb, pričom umožňuje individuálny prístup ku každému klientovi.

#### **4.2 Cieľová skupina**

##### **Zariadenie bude poskytovať sociálne služby týmto cieľovým skupinám:**

- seniori nad 62 rokov, ktorí z dôvodu veku alebo zdravotného stavu nie sú schopní viesť samostatný život v domácom prostredí,
- dospelé osoby so zníženou mierou sebestačnosti – fyzické alebo duševné ochorenie, znížená mobilita, chronické ochorenia, zmyslové postihnutie a pod.,

- 
- osoby, ktoré nemajú zabezpečenú pomoc v rámci rodiny, prípadne ich opatrovanie doma už nie je možné.

Dôraz bude kladený na aktívny prístup ku klientom, podpora ich začlenenia do komunitného života a udržiavanie väzieb s rodinami.

#### **4.3 Prevádzkový režim**

##### **Domov sociálnych služieb bude fungovať v nepretržitom režime:**

- celoročná prevádzka 365 dní v roku,
- 24-hodinový dohľad a starostlivosť,
- zabezpečené bude stravovanie, upratovanie, osobná hygiena, zdravotné úkony a sociálne poradenstvo,
- súčasťou bude denný režim s prvkami aktivizácie, rehabilitácie a duchovnej starostlivosti podľa potrieb klientov.

Prevádzka bude nastavená tak, aby kombinovala osobnú atmosféru domova s profesionálnym zabezpečením starostlivosti na úrovni štandardu EÚ.

#### **4.4 Personálne zabezpečenie**

Kvalitná prevádzka domova bude podmienená kvalifikovaným a dostatočne kapacitným personálom. Očakáva sa vytvorenie 10 – 15 pracovných miest v nasledovnom štruktúrovaní:

- opatrovatelky – 5 až 7 osôb (denné aj nočné služby),
- zdravotné sestry – minimálne 2 osôb na zmeny a kontrolu zdravotného stavu,
- sociálny pracovník alebo koordinátor – 1 osoba,
- údržbár a technický pracovník – 1 osoba,
- kuchár a personál kuchyne – 2 osoby,
- administratíva / vedúci zariadenia – 1 osoba.

Personál bude pravidelne školený v oblasti:

- poskytovania sociálnych služieb,
- krízovej intervencie,
- komunikácie s klientmi so špeciálnymi potrebami,
- BOZP a hygienických noriem v sociálnych zariadeniach.

---

## 5. Dispozičné riešenie a vybavenosť

Architektonické a dispozičné riešenie plánovaného Domova sociálnych služieb v obci Zemplínska Nová Ves bude navrhnuté s maximálnym dôrazom na funkčnosť, bezpečnosť, bezbariérovosť a komfort prijímateľov sociálnych služieb, ako aj personálu. Objekt bude zároveň rešpektovať charakter okolitej zástavby, miestne klimatické a urbanistické podmienky, a bude spracovaný v súlade so všetkými aktuálne platnými legislatívnymi predpismi, vrátane STN EN a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR.

### 5.1 Variantné priestorové riešenie

#### a) Základný variant – jednopodlažný objekt

- Stavba bude navrhnutá ako jednopodlažný objekt bez výškových bariér, s priamym prístupom do exteriéru zo všetkých hlavných funkčných celkov.
- Tento variant je vhodný pre plošne dostatočný pozemok, umožňuje ľahké horizontálne členenie dispozície, znižuje prevádzkové náklady a je ideálny pre klientov s obmedzenou mobilitou.

#### b) Alternatívny variant – dvojpodlažný objekt

- V prípade potreby optimalizácie zastavanosti pozemku alebo z dôvodu technického riešenia sa zvažuje dvojpodlažná verzia objektu, ktorá bude plne bezbariérová – zabezpečená výťahom, vnútornými rampami a protisklzovými úpravami povrchov.
- Tento variant umožní oddeliť ubytovacie a spoločenské funkcie do samostatných podlaží, čo môže viesť k vyššej funkčnej efektívnosti a prevádzkovej flexibilitě.

### 5.2 Základné dispozičné celky

#### 1. Ubytovacia časť

- Umiestnenie izieb bude v pokojnej časti objektu, s orientáciou na svetové strany vhodné pre denné svetlo,
- Izby budú jedno- a dvojlôžkové, pričom každá bude vybavená:
  - lôžkami s polohovateľným mechanizmom,
  - nočnými stolíkmi, úložným priestorom,
  - vlastnou kúpeľňou so sprchovacím kútom, WC, madlami a bezbariérovým vstupom,
  - prípravou na núdzové signalizačné zariadenie (SOS tlačidlá),

- 
- Celkový počet izieb: cca 20 – 22, z čoho minimálne 5 izieb bude určených pre osoby so zníženou pohyblivosťou (vozičkarov).

## **2. Spoločenské priestory**

- Denná spoločenská miestnosť s knižnicou, televíziou, priestorom na hry, terapiu a komunitné aktivity,
- Jedáleň s kapacitou 30 miest, riešená ako samostatný priestor s možnosťou flexibilného oddelenia alebo prepojenia s dennou miestnosťou,
- Rehabilitačná miestnosť s vybavením pre individuálne aj skupinové cvičenia, masážny stôl, prípadne ergoterapeutický kút,
- Kaplnka / tichá miestnosť – priestor pre duchovné potreby klientov, intímnu meditáciu alebo súkromné rozhovory.

## **3. Technické a prevádzkové zázemie**

- Kuchyňa: navrhnutá ako výdajná alebo plnohodnotná podľa zvoleného režimu (vlastné varenie vs. catering), s prípravňou, chladiacim boxom a skladmi potravín,
- Práčovňa a čistiareň bielizne: oddelenie čistého a nečistého prádla, dezinfekcia, sušiareň, žehliaci kút,
- Sklady: hygienických potrieb, pomôcok, technického materiálu,
- Kancelárie: pre vedenie zariadenia, evidenciu dokumentácie, sociálne poradenstvo.

## **4. Personálne priestory**

- Zamestnanecké šatne a hygienické zázemie, oddelené pre mužov a ženy,
- Zázemie pre nočnú službu – lôžko, pracovný pult, priame napojenie na signalizáciu z izieb klientov,
- Miesto pre porady a školenia personálu, archív.

### **5.3 Exteriérové riešenie a úprava pozemku**

Pozemok bude upravený tak, aby podporoval terapeutickú a relaxačnú funkciu prostredia:

- Záhrada a odpočívacia zóna – s altánkom, lavičkami, vyvýšenými záhonmi na jednoduché pestovanie (terapia záhradou),
- Spevnené plochy a chodníky – bezbariérové, s protišmykovým povrchom a orientačnými bodmi pre slabozrakých,
- Parkovanie – personál, návštevy, ZŤP, zásobovanie, sanitné vozidlo,
- Oplotenie a vstupná brána – pre kontrolu pohybu a zabezpečenie súkromia.

## 6. Technická a dopravná infraštruktúra

Realizácia Domova sociálnych služieb si vyžaduje komplexné a bezpečné technické a dopravné napojenie, ktoré zabezpečí jeho spoľahlivú, efektívnu a trvalo udržateľnú prevádzku. Lokalita plánovanej výstavby v intraviláne obce Zemplínska Nová Ves poskytuje vhodné predpoklady pre jednoduché technické riešenie napojenia na existujúce siete a komunikácie.

Cieľom návrhu infraštruktúry je nielen naplniť požiadavky vyplývajúce z platnej legislatívy, ale zároveň minimalizovať environmentálnu záťaž a prevádzkové náklady.

### 6.1 Prístupová komunikácia

- Objekt bude dopravne napojený na existujúcu obslužnú komunikáciu, ktorá sa nachádza v zastavanom území obce (intravilán),
- Prístupová cesta umožňuje celoročné a bezproblémové napojenie osobnej, zásobovacej a záchranej dopravy,
- Predpokladá sa vytvorenie samostatného vstupného bodu do areálu - zariadenia s kontrolovaným vstupom a vhodným označením,
- V prípade potreby bude navrhnuté dopravno-technické opatrenie (napr. spevnenie, rozšírenie, osvetlenie) na zvýšenie bezpečnosti vstupu.

### 6.2 Dopravné napojenie a statická doprava

Riešenie dopravnej obsluhy a statickej dopravy predstavuje kľúčovú súčasť prevádzkového a funkčného konceptu Domova sociálnych služieb. Vzhľadom na charakter zariadenia a potrebu zabezpečenia dostupnosti nielen pre zamestnancov a zásobovanie, ale aj pre rodinných príslušníkov, návštevy a odborný personál (lekári, terapeuti, sociálni pracovníci), bude parkovacia kapacita navrhnutá so zreteľom na každodennú prevádzkovú záťaž aj výnimočné situácie.

#### **Parkovacie kapacity a funkčné členenie parkoviska**

V rámci areálu zariadenia bude vybudovaných dostatočný počet parkovacích miest, pričom jednotlivé parkovacie plochy budú štruktúrované nasledovne:

- vyhradené parkovacie miesta pre osobu s ťažkým zdravotným postihnutím (ZŤP) – v tesnej blízkosti hlavného vstupu, s bezbariérovým nájazdom a označením,
- parkovacie miesta pre personál – denné a nočné smeny, vrátane vedúceho zariadenia a administratívy,

- parkovacie miesta pre zásobovanie a technické zložky – dodávkové vozidlá, externé služby (kuchynské zásobovanie, technik, údržba, práčovňa),
- parkovacie miesta pre návštevy – rodinní príslušníci klientov, dobrovoľníci, lekári, psychológovia, kontrolné orgány a pod.,
- Priestor pre krátkodobé dočasné státie sanitného vozidla alebo záchranej služby – vyznačený a sprístupnený s dôrazom na rýchlu evakuáciu a zásah v prípade potreby.

Parkovisko bude riešené ako samostatne vyhradená zóna s bezpečným a prehľadným dopravným režimom, doplnená dopravným značením a osvetlením. Vjazd do areálu bude zabezpečený elektricky ovládanou bránou alebo manuálne uzatvárateľným vstupom, pričom vstup pre návštevníkov bude regulovaný personálom.

### **Materiálové a environmentálne riešenie**

V súlade s modernými požiadavkami na udržateľnú výstavbu a vodohospodárske opatrenia budú povrchy parkovísk, prístupových ciest a chodníkov riešené ako:

- vodopriepustné ekologické povrchy,
- dlažba s otvorenou štruktúrou alebo vsakovacími medzerami,
- možnosť využitia zatravnovacích prvkov v menej frekventovaných častiach,
- vsakovacie rigoly a geotextílie na zabezpečenie filtrácie dažďovej vody a ochranu koreňového systému zelene.

Tieto riešenia prispievajú k:

- znižovaniu teplotných ostrovov v okolí objektu,
- prirodzenej infiltrácii zrážkovej vody,
- ochrane spodných vôd,
- a zníženiu povrchového odtoku počas intenzívnych dažďov.

### **Bezbariérovosť a orientácia**

Chodníky a nástupné plochy budú bezbariérové, so zníženými obrubníkmi a prípravou na prípadné orientačné prvky pre osoby so zrakovým postihnutím (napr. vodiace línie, kontrastné dlaždice). Celý areál bude navrhnutý tak, aby:

- návštevník po zaparkovaní pohodlne prešiel k hlavnému vstupu bez výškových prekážok,
- klienti mohli byť vykladaní aj naložení zo sanitného vozidla priamo pri vstupných dverách,
- personál mal oddelený vstup do technicko-prevádzkových priestorov.

## 7. Energetická udržateľnosť a obnoviteľné zdroje energie (OZE)

Plánovaný Domov sociálnych služieb v obci Zemplínska Nová Ves bude navrhnutý ako moderné a energeticky efektívne zariadenie, ktoré bude zohľadňovať princípy udržateľného rozvoja, nízkoenergetickej prevádzky a zodpovedného prístupu k životnému prostrediu.

Cieľom je vytvoriť nielen funkčné a bezpečné zázemie pre prijímateľov sociálnych služieb, ale aj zariadenie s nízkou energetickou náročnosťou budovy (ENB) a maximálnym využitím obnoviteľných zdrojov energie (OZE) v prevádzke.

### 7.1 Energetická trieda a stavebné riešenie

- Zariadenie bude navrhnuté tak, aby dosiahlo energetickú triedu A0, v zmysle platnej legislatívy SR (vyhláška č. 364/2012 Z. z. a neskoršie predpisy),
- Stavebno-konštrukčné riešenie objektu bude zahŕňať:
  - vysoko kvalitnú tepelnú izoláciu obvodových konštrukcií, strešného plášťa a podláh,
  - trojsklenné okná s nízkym prestupom tepla a solárnou ochranou,
  - optimalizáciu orientácie miestností z hľadiska slnečných ziskov,
  - vzduchotesnosť objektu a rekuperáciu.

### 7.2 OZE – obnoviteľné zdroje energie

#### Tepelné čerpadlo vzduch–voda

- Primárnym zdrojom vykurovania a prípravy teplej úžitkovej vody (TÚV) bude tepelné čerpadlo vzduch–voda, ktoré zabezpečí:
  - energetickú úsporu oproti tradičným systémom,
  - nízke emisie CO<sub>2</sub>,
  - tichý a automatizovaný chod,
  - možnosť kombinácie s podlahovým alebo nízkoteplotným vykurovaním.

#### Fotovoltaický systém

- Na strešnej konštrukcii objektu bude inštalovaný fotovoltaický systém s výkonom približne 10 – 15 kWp, čo zabezpečí:
  - pokrytie podstatnej časti dennej spotreby elektrickej energie,
  - zníženie závislosti od cien elektrickej energie,

- možnosť napájania úsporného LED osvetlenia, vetrania, servopohonov, IT zariadení a signalizačného systému.

Solárne panely na ohrev vody (alternatíva)

- V prípade potreby bude vyhodnotená aj inštalácia solárnych termických kolektorov na ohrev TÚV, ako doplnok k tepelnému čerpadlu.

### 7.3 Inteligentné riadenie spotreby energie

- Objekt bude vybavený inteligentným energetickým manažmentom, ktorý umožní:
  - sledovanie aktuálnej spotreby energií v reálnom čase,
  - automatickú reguláciu teploty, osvetlenia a vetrania podľa zón a využitia miestností,
  - riadené zapínanie vysokoodberových spotrebičov v čase prebytku solárnej energie,
  - integráciu s IoT zariadeniami (smart building).

### 7.4 Dažďová voda a hospodárenie s vodou

- V areáli sa navrhuje zber dažďovej vody do retenčnej nádrže, ktorá bude využívaná na:
  - zavlažovanie záhrady a oddychových plôch,
  - umývanie exteriérových častí (napr. chodníky, mobiliár),
  - ekologické obehové hospodárenie s vodou,
- WC a technické priestory môžu byť vybavené systémom pre alternatívne využitie dažďovej vody (v budúcnosti).

### 7.5 Prínosy pre prevádzku a obec

Zvolený energetický koncept bude mať priamy dopad na:

- zníženie prevádzkových nákladov zariadenia,
- dlhodobú udržateľnosť prevádzky bez nutnosti dodatočných investícií,
- zvýšenie komfortu pre klientov a personál vďaka stabilnému vnútornému prostrediu,
- pozitívny environmentálny obraz obce, ktorá podporuje zelené riešenia a energetickú nezávislosť.

## 8. Prínosy a súlad s verejným záujmom

Zámer výstavby Domova sociálnych služieb v obci Zemplínska Nová Ves predstavuje strategickú investíciu do oblasti sociálnej infraštruktúry, ktorá prináša viacrozmerný prínos nielen pre cieľovú skupinu prijímateľov služieb, ale aj pre miestnu komunitu, obec a širší región. Projekt je plne v súlade s verejným záujmom a rozvojovými politikami štátu i Európskej únie v oblasti sociálnej inklúzie, regionálneho rozvoja, dostupnosti služieb a udržateľného využívania územia.

### **Sociálny rozmer a inklúzia**

Zariadenie reaguje na dlhodobý trend demografického starnutia obyvateľstva a rastúci počet osôb odkázaných na pomoc inej osoby. Poskytovaním pobytovej formy sociálnych služieb pre seniorov a osoby so zníženou mobilitou napĺňa zámer základného práva na dôstojnú starobu a dostupnú starostlivosť v čase, keď sa o klientov nemôžu postarať ich rodinní príslušníci. Projekt zároveň:

- podporuje sociálnu inklúziu,
- znižuje riziko sociálneho vylúčenia marginalizovaných alebo izolovaných osôb,
- zabezpečuje rovnaký prístup k sociálnym službám aj pre obyvateľov vidieckych oblastí,
- umožňuje lokálnu dostupnosť služieb, čím sa skracuje vzdialenosť medzi klientmi a ich rodinami.

### **Regionálny rozvoj a rozšírenie občianskej vybavenosti**

Zariadenie je situované mimo väčších urbanizovaných centier, čím aktívne prispieva k decentralizácii občianskej vybavenosti. Výstavba mimo mestského prostredia umožňuje:

- zlepšenie kvality života v menších obciach a periférnych regiónoch,
- zníženie tlaku na mestské kapacity v sociálnych službách,
- posilnenie demografickej stability v územiach ohrozených vyludňovaním,
- zvýšenie atraktivity územia pre ďalšie investície a služby (napr. zdravotné, komunitné, kultúrne).

### **Efektívne využitie územia a minimálne environmentálne zaťaženie**

Projekt je navrhnutý na pozemku nachádzajúcom sa v intraviláne obce, ktorý je v súčasnosti klasifikovaný ako záhrada s nízkou bonitou pôdy. Jeho transformácia na účel občianskej vybavenosti:

- nevyžaduje záber poľnohospodárskej pôdy vysokej bonity,
- rešpektuje existujúcu zástavbu a urbanistický kontext,
- minimalizuje potrebu výstavby nových dopravných alebo technických koridorov,

- efektívne využíva dostupnú infraštruktúru a obecné územné rezervy.

### **Ekonomický prínos a stabilita prevádzky**

Prevádzka zariadenia vytvorí nové pracovné miesta v oblasti zdravotnej a sociálnej starostlivosti, administratívy, údržby a služieb. Odhadovaný počet stálych pracovných miest je približne 10 – 15 osôb v rôznych formách pracovného pomeru. Zariadenie bude generovať stabilné ekonomické toky do miestnej ekonomiky prostredníctvom:

- miezd zamestnancov,
- nákupov tovarov a služieb od miestnych dodávateľov (catering, opravy, upratovanie),
- sekundárnych pozitívnych dopadov (prenájmy, doprava, spotreba energií).

### **Pripravenosť na financovanie z verejných zdrojov**

Zámer je koncipovaný tak, aby bol plne pripravený na čerpanie finančných prostriedkov zo zdrojov verejnej politiky a európskych fondov, najmä:

- Plán obnovy a odolnosti SR
- Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) – podpora výstavby zariadení sociálnych služieb,
- Regionálne výzvy v rámci najmenej rozvinutých okresov (NRO).

## **12. Záver a odporúčania**

Zámer výstavby Domova sociálnych služieb (DSS) v obci Zemplínska Nová Ves predstavuje strategický a systémovo pripravený projekt, ktorý reaguje na aktuálne spoločenské výzvy, demografický vývoj a rastúcu potrebu dostupnej a dôstojnej starostlivosti o zraniteľné skupiny obyvateľstva. Jeho realizácia bude mať priame pozitívne dopady na kvalitu života obyvateľov, rozvoj verejných služieb aj podporu regionálnej identity a stability.

Zariadenie je navrhnuté ako moderná, efektívna a udržateľná infraštruktúra, ktorá poskytne pobytové sociálne služby klientom v nepriaznivej sociálnej alebo zdravotnej situácii. Tieto služby budú poskytované v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a budú zamerané na:

- seniorov,
- osoby so zníženou mobilitou,
- osoby odkázané na pomoc inej osoby.

Projekt je významný z hľadiska:

- sociálnej inklúzie a solidarity,
- dostupnosti služieb mimo mestského prostredia,
- trvalo udržateľného rozvoja územia,

- 
- pripravenosti na čerpanie verejných zdrojov.

Zariadenie bude fungovať v nepretržitom režime (24/7), s kapacitou do 30 prijímateľov služieb, pričom kladie dôraz na vysokú kvalitu ubytovania, rehabilitácie, stravovania, duchovného i komunitného života.

### **S cieľom úspešnej realizácie projektu a jeho začlenenia do urbanistickej štruktúry**

#### **obce sa odporúča:**

- vykonať zmenu funkčného využitia pozemku (parcela C-KN 48/1) z kategórie „záhrada“ na účel „**občianska vybavenosť – sociálne služby**“,
- rešpektovať vidiecky charakter územia a zachovať prírodné dominanty v okolí (zeleň, výhľady, pokojné prostredie),
- riešiť dopravné napojenie a parkovanie v súlade s normami, so zvláštnym dôrazom na bezbariérovosť a bezpečný vstup pre ZŤP,
- pri návrhu architektúry využiť prvky nízkoenergetickej a ekologickej výstavby, vrátane použitia obnoviteľných zdrojov energie,
- počítať s variabilným dispozičným riešením – možnosť neskoršej prístavby, rozšírenia, zmeny funkcie (napr. denné centrum, komunitné centrum, opatrovateľská služba).

#### **Pre efektívnu a udržateľnú prevádzku zariadenia sa odporúča:**

- včasné zabezpečenie investičných zdrojov
- zabezpečiť zdravotný a opatrovateľský personál v dostatočnom počte (optimálne 10 – 15 zamestnancov),
- nastaviť cenový model poskytovania služieb s ohľadom na kombináciu štátnych príspevkov, samoplatcov a príspevkov od rodín,
- využiť digitálne technológie a systémy inteligentného riadenia (smart care, monitoring, signalizácia),
- podporiť komunitný a medzigeneračný rozmer zariadenia – zapojenie rodín, dobrovoľníkov, miestnej komunity a farnosti.

#### **Projekt Domova sociálnych služieb:**

- posilňuje sociálnu infraštruktúru vidieckeho regiónu,
- zvyšuje kvalitu života a dostupnosť služieb pre zraniteľné skupiny,
- rešpektuje územné, ekologické a energetické kritériá udržateľnosti,
- vytvára miestne pracovné príležitosti a rozvojové impulzy,

- 
- je vysoko realizovateľný, so zreteľom na pripravenosť územia, projektový zámer a možnosti financovania.

Realizácia tohto zámeru sa javí ako **mimoriadne vhodná, účelná a verejnoprospešná**, preto sa odporúča jeho podporenie v rámci zmeny územného plánu, ako aj v ďalších štádiách projektovej prípravy a povoľovania.

Máj / 2025

Ing. Miloš Singovszki, PhD., MBA

