

Znalec: Ing. Pavol Minárik, ev.č. znalca 912348

web: www.znalec.ofirme.sk

Zadávateľ: Mesto Dunajská Streda
Hlavná 50/16
929 01 Dunajská Streda

Číslo spisu (objednávky): č. 202100895 zo dňa 14.12.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1 / 2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2372/33 podľa GP č. 513/2021 na ulici. Dunajská, v meste Dunajská Streda, na účel prevodu vlastníctva.

Počet strán posudku (z toho príloh): 21 (13)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Podľa objednávky č. 202100895 zo dňa 14.12.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozemku parc.č. 2372/33 podľa GP č. 513/2021 na ul. Dunajská, v meste Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 22.12.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.12.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 202100895, odberateľ Mesto Dunajská Streda, zo dňa 14.12.2021
- Ponuka na ohodnotenie parc.č. 2372/33, mail zo dňa 13.12.2021
- Geometrický plán č. 513/2021, na oddelenie parc.č. 2372/33, katastrálne územie Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, vypracoval Ing. Balázs Klempa, zo dňa 04.12.2021, neoverený geodetom ani správou katastra
- Územnoplánovacia informácia č. 47413/14398/2021/DS/31-ZZ, vydalo Mesto Dunajská Streda, zo dňa 14.12.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností Listu vlastníctva č. 5441 na parc.č. 2372/19, katastrálne územie Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, vytlačený z www.katasterportal.sk dňa 02.01.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy registra „C“, katastrálne územie Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, vytlačená z www.katasterportal.sk dňa 02.01.2022
- Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

a) Právne predpisy:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení neskorších predpisov, v platnom znení
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v platnom znení
- Zákon 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva Katastrálny zákon, v platnom znení

b) Literatúra:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, 2. vydanie
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský a kol., MIPress Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Vývoj cien nehnuteľnosti na bývanie v SR, Národná banka Slovenska, zdroj www.nbs.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota pozemku (VŠHp): je výsledná objektivizovaná hodnota pozemku, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by dosiahla na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov:**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Metóda porovnávania: Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1 m² pozemku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Výnosová metóda: Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Metóda polohovej diferenciacie: Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli žiadne.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov: použitá bola metóda polohovej diferenciacie tak, ako ju uvádza Vyhláška č. 492/2004 v prílohe č.3, časť E3 v platnom znení, ktorá je pre daný účel a predmet ohodnotenia najvhodnejšia metóda. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním alebo výnosovou metódou bol vylúčený, pretože neboli k dispozícii dostatočné podklady vo forme hodnoverných a porovnateľných nehnuteľností s ich cenami v danom mieste a čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností Listu vlastníctva č. 5441, na parc.č. 2372/19, katastrálne územie Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, vytlačený z www.katasterportal.sk dňa 02.01.2022. V časti A: Majetková podstata eviduje na katastrálnej mape registra "C" pozemok parc.č. 2372/19, o výmere 1936 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, umiestnenie pozemku 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby eviduje pod por. č. 1 účastníka právneho vzťahu ako vlastníka Mesto Dunajská Streda, Hlavná 50/16, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR, IČO: 305383, v spoluvlastníckom podieli 1/1. Ostatné nehnuteľnosti na liste vlastníctva nie sú predmetom záujmu. V časti C: Ťarchy k parc.č. 2372/19 nie je evidovaný žiaden záznam.

Geometrický plán č. 513/2021, na oddelenie parc.č. 2372/33, katastrálne územie Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, vypracoval Ing. Balázs Klempa, zo dňa 04.12.2021, neoverený geodetom ani správou katastra prerozdeľuje parc.č. 2372/19, o výmere 1936 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie na parc.č. 2372/19, o výmere 1914 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 2372/33, o výmere 22 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka, zameranie a fotodokumentácia predmetu hodnotenia boli vykonané dňa 22.12.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa a vlastníka pozemku. Predmetný pozemok je voľne prístupný.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola predložená ani skúmaná.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Evidenčný stav nehnuteľností, ktoré sa zapisujú na list vlastníctva, zapísaných na správe katastra a zakreslených na katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom nehnuteľností zistených pri obhliadke.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú dotknuté predmetom ohodnotenia:

Názov
Stavby
Pozemky
LV 5441 - parc. č. 2372/33 podľa GP 513/2021 (22 m ²)

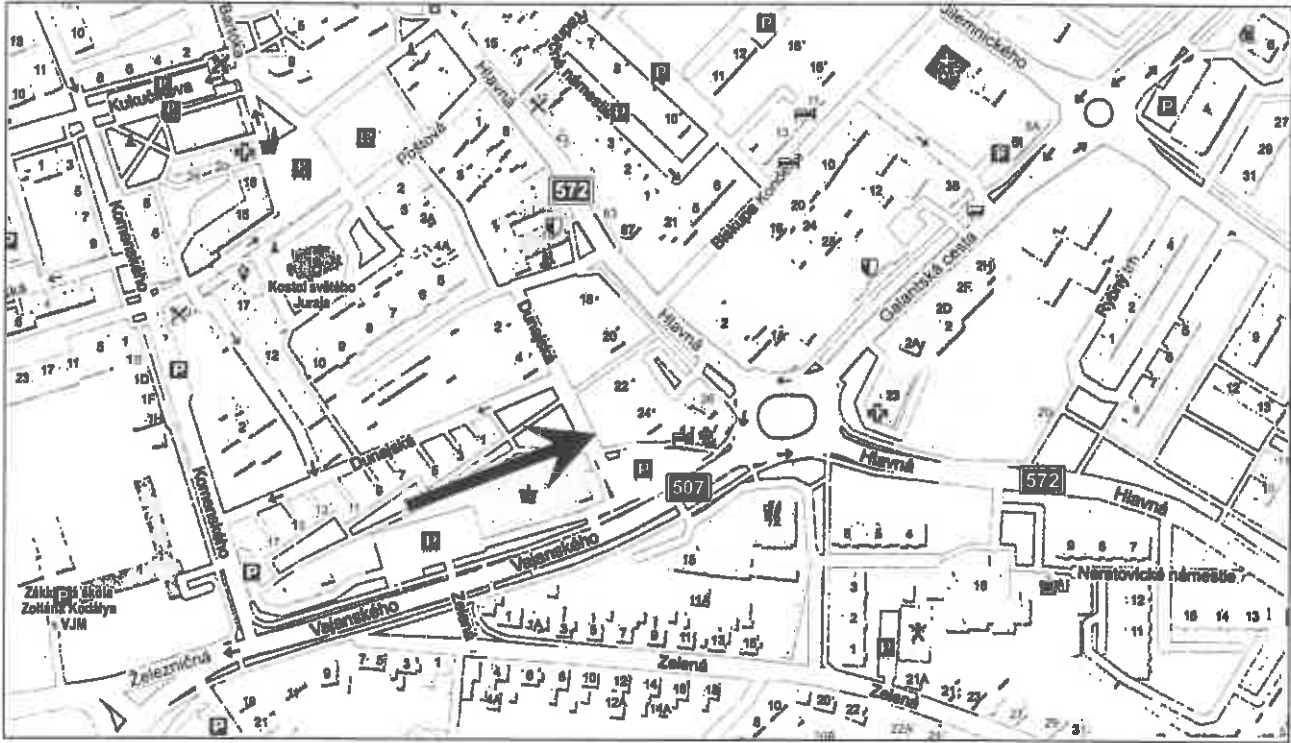
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Predmetom ohodnotenia nie je príslušenstvo pozemku, žiadne stavby a príslušenstvo stavieb na predmetnom pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetný pozemok sa nachádza na ul. Dunajská, na okraji centra okresného mesta Dunajská Streda. V okolí sú bytové domy, nákupné stredisko, administratívne a prevádzkové budovy, cesty, parkovacie a manipulačné plochy. Dopravné spojenie okresného mesta s okolím je autobusovou a železničnou dopravou, pričom v meste je aj MHD, taxislužba a malé letisko. V meste je dostatočná občianska vybavenosť, škôlky, základné a stredné školy, dom kultúry, obchody, hypermarkety, pošta, úrady a ostatná občianska vybavenosť (banky, hotely, nemocnica s poliklinikou, športové štadióny a ihriská, ...).



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na predmetnom pozemku sa v čase obhliadky nachádzalo parkovisko pre osobné automobily. Podľa povrchových armatúr sa nedalo na predmetnom pozemku a okolí identifikovať uloženie inžinierskych sietí. V zmysle platného územného plánu Mesta Dunajská Streda a predloženej územnoplánovacej informácie je predmetná parcela určená na plochy čistého bývania - bytové domy. Vzhľadom na index možnej zastavanosti a skutočnú zastavanosť predmetného územia je možné využitie predmetnej parcely už len na plochy statickej dopravy; pešie, cyklistické a cestné komunikácie, plochy trás a zastávok MHD; pre nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia; parkovo upravená líniová a plošná zeleň, sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom. Iné využité pozemku ako na uvedené účely sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa predložených dokladov v čase ohodnocovania neboli známe žiadne záložné práva, vecné bremená a iné práva alebo prípadné iné riziká spojené s užívaním alebo s nakladaním s danou nehnuteľnosťou.

2.1 POZI

2.1.1 ME

2.1.1.1 LV

Zdôvodnení

Poz
jednotková h

Zdôvodnení

• Koe

• Koe

• Kos

• Koe

• Koe

• Koe

mes

• Koe

Parcela

2372/33 poz
GP 513/202

Obec:

Východisko

Označ

koefic

koef

koefic

koeficien

koeficie

koefici

koefici

JEDNOTK

Koeficient

Jednotkovi

VIHODN

parcela č. 1

Spoju

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 LV 5441****Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:**

Pozemok sa nachádza v okresnom meste Dunajská Streda, ktoré má cca do 25.000 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 9,96 € za m².

Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciacie pozemkov:

- Koeficient všeobecnej situácie je pre centrum miest do 50 000 obyvateľov.
- Koeficient intenzity využitia je pre inžinierske stavby.
- Koeficient dopravných vzťahov je pre pozemky v mestách s MHD.
- Koeficient funkčného využitia územia je pre obytnú polohu.
- Koeficient technickej infraštruktúry pozemku je s veľmi dobrou vybavenosťou
- Koeficient zvyšujúcich faktorov je zvýšený vzhľadom na značný záujem o stavebné pozemky v okresnom meste a blízkom okolí mesta i z radov občanov Hlavného mesta SR Bratislava.
- Koeficient redukujúcich faktorov nebol použitý a rovná sa 1.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2372/33 podľa GP 513/2021	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00

Obec: Dunajská Streda

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,25 * 0,70 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	4,1016
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,1016$	40,85 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2372/33 podľa GP 513/2021	$22,00 \text{ m}^2 * 40,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	898,70
Spolu		898,70

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Podľa objednávky č. 202100895 zo dňa 14.12.2021 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozemku parc.č. 2372/33 podľa GP č. 513/2021 na ul. Dunajská, v meste Dunajská Streda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

nehnuteľnosti pozemku parc.č. 2372/33 podľa GP č. 513/2021 na ul. Dunajská, v meste Dunajská Streda.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
LV 5441 - parc. č. 2372/33 podľa GP 513/2021 (22 m ²)	898,70
Všeobecná hodnota celkom	898,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	900,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťsto Eur	

IV. PR

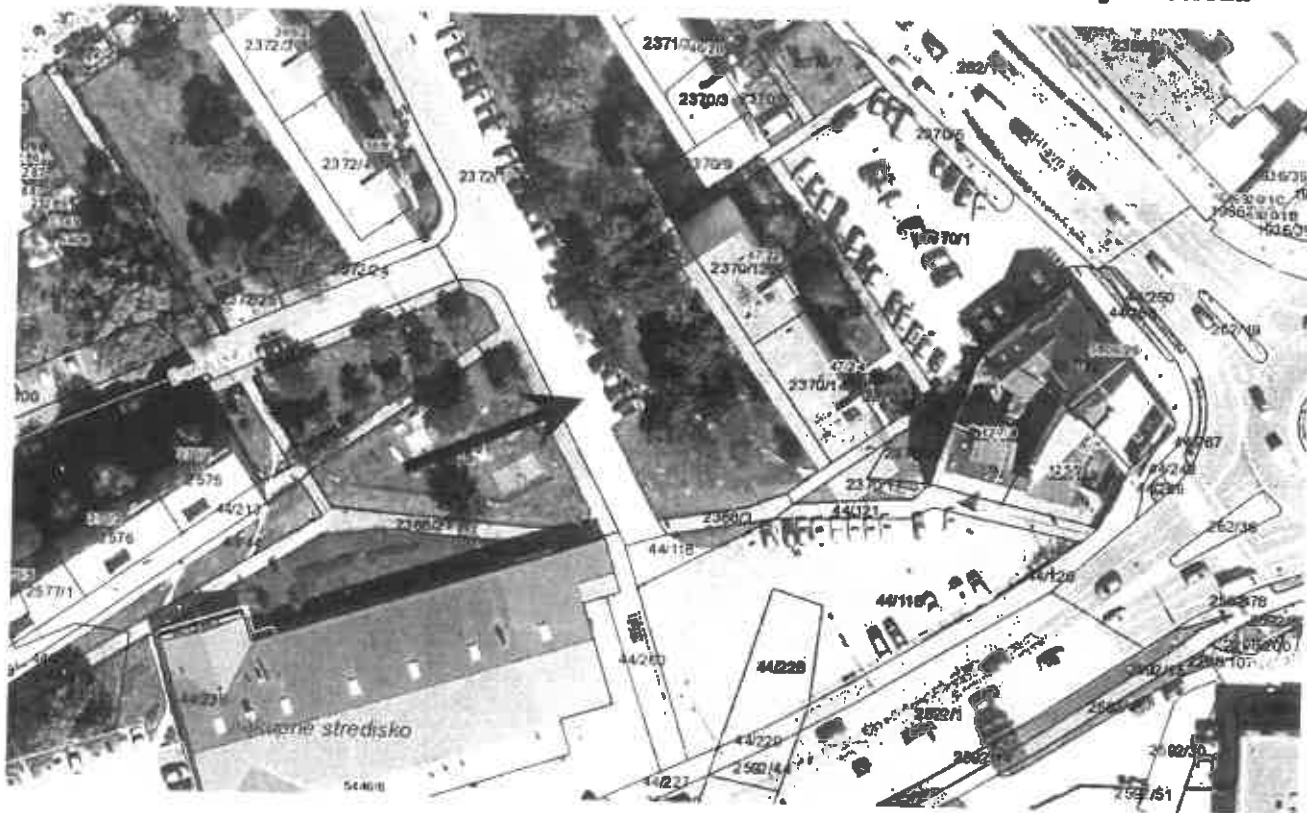
1. Obj
2. Pon
3. Výj
obe
4. Inf
okr
5. Ge
Str
spi
6. Úz
14
7. Fc

V Dunajskej Strede, dňa 03.01.2022



Ing. Pavol Minárik

**Pozemok parc.č. 2372/33 podľa GP č. 513/2021, ulica Dunajská
katastrálne územie Dunajská Streda, mesto Dunajská Streda, okres Dunajská Streda**



Ortofoto mapa s katastrálnou mapou

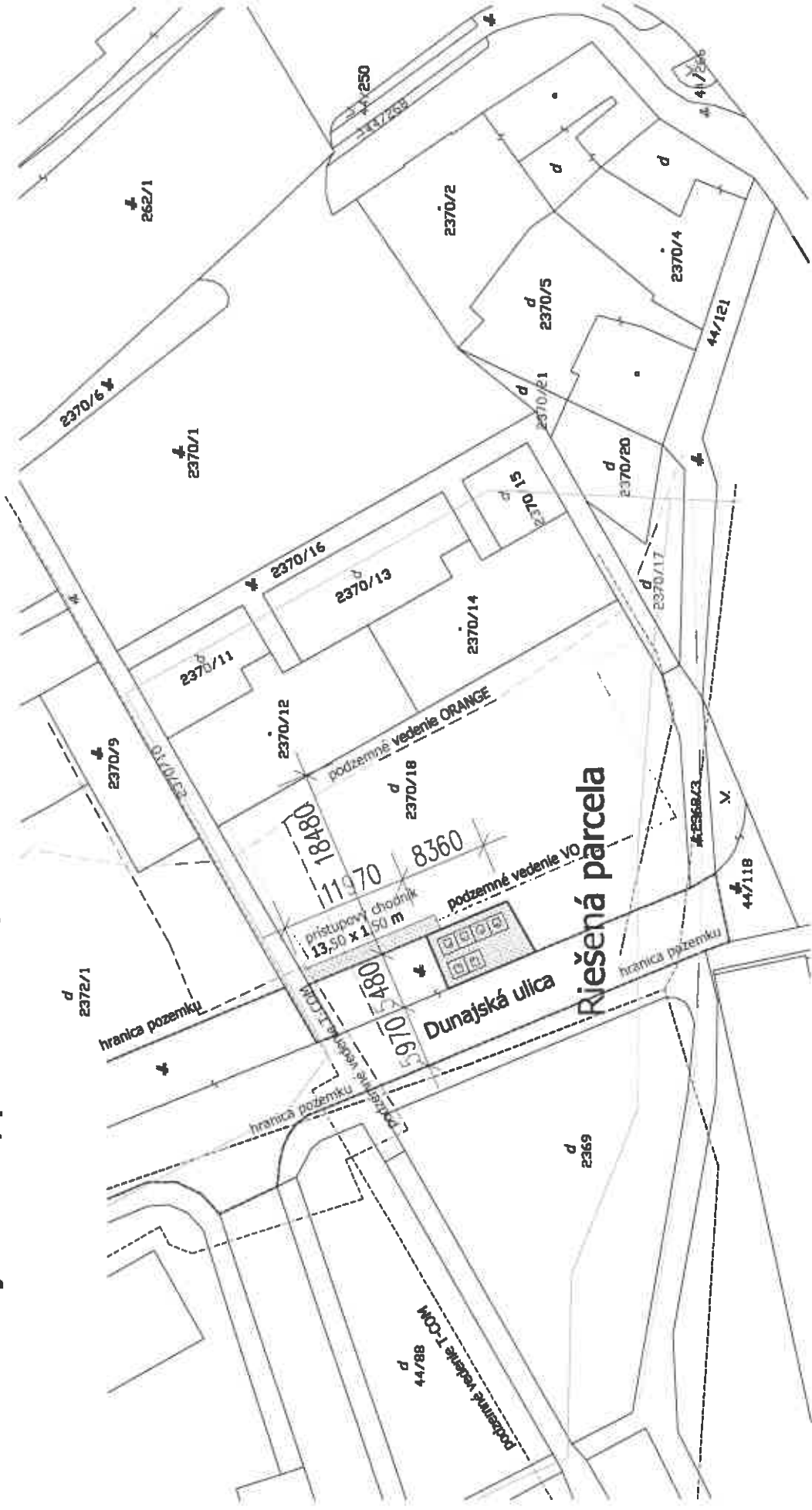


Ľavý a pravý pohľad na predmetný pozemok z ulice Dunajská



Ľavý a pravý pohľad na predmetný pozemok z parku smerom na ulicu Dunajská

SO-01 - Dunajská ulica, parc.č. 2372/19



Hlavný projektant:	Ing. Ľuboslav Tóth	Ing. Ľuboslav Tóth	Ing. Ľuboslav Tóth	LAST, s.r.o.
Zodpovedný projektant:	Ing. Ľuboslav Tóth	Ing. Ľuboslav Tóth	Ing. Ľuboslav Tóth	Trnávka 160, 830 32
Vypracoval:	Ing. Ľuboslav Tóth	Ing. Ľuboslav Tóth	Ing. Ľuboslav Tóth	lastar@gnail.com
Investor:	Mesto Dunajská Streda, úz. úrad úradu mestských častí 1021 028 00 Dunajská Streda	Mesto Dunajská Streda, úz. úrad úradu mestských častí 1021 028 00 Dunajská Streda	Mesto Dunajská Streda, úz. úrad úradu mestských častí 1021 028 00 Dunajská Streda	projektovacia spoločnosť realizačné úradníctvo na území projektovacej spoločnosti
Názov o miesta stavby:				Časť ARCHITEKTÚRA
STOJISKÁ PODZEMNÝCH KONTAJNEROV				Dátum: 10/2021
NA KOMUNÁLNY A TRIEDENÝ ODPAD V MESTE DUNAJSKÁ STREDA				Formát: 2 x A4
Dunajská Streda, úz. úrad úradu mestských častí 1021 028 00 Dunajská Streda, parc. č. 2372/19				Mierka: 1:500
Stupeň:	Obchodný výkres:	SITUÁCIA		
P.S.P.	Výkres Stojiská - Riešené časti			

**SPOPLATNENÉ PODĽA
Zákona č.145/95 Z.z.**

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ GEOPLAN DS s.r.o. Ulica kráľa Štefana 342/7 Malé Dvorníky 92901 IČO: 46610910		Kraj Trnavský	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda
		Kat. územie Dunajská Streda	Číslo plánu 513/2021	Mapový list č. DS 4-0/31
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie parcely p.č. 2372/33				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Mena: Ing. Daniela Pastřová
Dňa: 04.12.2021	Mena: Ing. Balázs Klempa	Dňa: 04.12.2021	Mena: Ing. Imrich Kovács	Dňa: 04-12-2021
Nové hranice boli v prírode označené kolkmi		Náležitostmi a preenosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7522				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav				Zmeny						Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK ložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN												
5441		2372/19	1936	zast.pl.						2372/19	1914	zast.pl. 22		Doterajší
										2372/33	22	zast.pl. 22		dotto
Spolu:			1936								1936			

Stav právny je totožný s registrom C KN

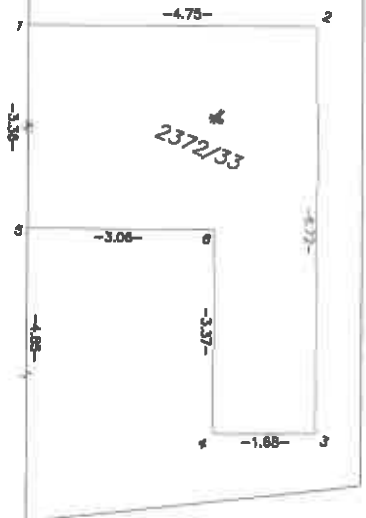
Legenda: kód spôsobu využívania 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...

d
2372/1

*
2370/10

d
2370/18

*
2372/19



*
2372/33



PRIECNY REZ A-A

BET. ZÁMKOVÁ DLAŽBA hr. 80mm
 POKRYVNÉ LOŽKO – SPOJENIA tr. 0-4mm
 ZÁHRAJNÝ STRUKOVÝ LOŽKO
 ZÁSTUPNÝ ZHUTENÝ SPOJNÝ
 ZB PODKLADNÝ BETÓN VYSTUŽENÝ SĚTVOU 6/150
 ZÁHRAJNÝ STRUKOVÝ LOŽKO
 POKRYVNÝ TERÉN

ZB PODKLADNÝ BETÓN VYSTUŽENÝ SĚTVOU 6/150

VÝPIS STOJISKÁ

označenie	lokalita	komandálny	poplar	placat	akcio
SO-01	Dunajská ulica	4	1	1	0
		5 m ³	5 m ³	5 m ³	3 m ³
		počet podzemných kontajnerov na odpad			

POZNÁMKA

- PODKLADY PRE TOTO DOKUMENTÁCIU TVORÍ ŠIRŠIE VZŤAHY MESTA DUNAJSKÁ STREDA – V-01
- PRÉD ZAHÁJENÍM ZEMNÝCH PRÁČ JE POTREBNÉ ZREALIZOVÁŤ VYTŮČENÉ VŠETKÝCH PODZEMNÝCH INŽINIERSKÝCH SÍETÍ
- VÝKOPOVÉ PRÁČE V OCHRANNOM PÁSME INŽINIERSKÝCH SÍETÍ BUDÚ VYKONANÉ RUKŤE
- ODHADOVANÁ TREDA ŤAŽITELNOSTI ZEMNÝ PODLA STN 73 3050: 3.TREDA

LEGENDA MATERIALOV

- PRÁSKAVÝ POKRYV
- ZEMNÝ TERÉN
- ZEMNÝ TERÉN/SPOJENIA
- POKRYVNÝ TERÉN

STOJISKA PODZEMNÝCH KONTAJNEROV

NA KOMUNÁLNÝ A TRIEDENÝ ODPAD V MESTE DUNAJ. STREDA
 Dunajská Streda, ul. Dunajská ulica, parc. č. 2372/19

VÝKRESY STOJISKO SO-02

SO-02 Výřes Stojisk – Dunajská ulica

PÓDORYS STOJISKÁ

NOVÝ PARKOVÝ OBERIEK d.15,0m
 POKRYVNÝ CHODNIK 13,50 x 1,50 m
 ZÁMKOVÁ DLAŽBA 20,30 m²

ZELEŇ
 POKRYVNÝ TERÉN
 PARKOVANIE
 KOMUNÁLNÝ ODPAD
 KOMUNÁLNÝ ODPAD
 PRÁPER
 PLAST
 ZÁMKOVÁ DLAŽBA 43m²

ASFAĽTOVÁ KOMUNIKÁČIA DUNAJSKÁ ULICA
 p.č. 2372/19
 ASFAĽTOVÁ KOMUNIKÁČIA DUNAJSKÁ ULICA
 p.č. 2372/19
 ASFAĽTOVÁ KOMUNIKÁČIA DUNAJSKÁ ULICA
 p.č. 2372/19

VÝKOPY A BÚRACIE PRÁČE

VÝKOP V HĺBKRE 0,40m PLOCHA 2,0 m²

ODDIELČNÁ ČIŠT. ASFAĽI A POKRYVNÝ ÚČLON

ASFAĽTOVÁ KOMUNIKÁČIA DUNAJSKÁ ULICA
 p.č. 2372/19
 ASFAĽTOVÁ KOMUNIKÁČIA DUNAJSKÁ ULICA
 p.č. 2372/19
 ASFAĽTOVÁ KOMUNIKÁČIA DUNAJSKÁ ULICA
 p.č. 2372/19

POHLAD

Hlavný projektant: Ing. Arpád Tóth
 Zodpovedný projektant: Ing. Arpád Tóth
 Vypracoval: Ing. Arpád Tóth
 Investor: Mestský úrad Dunajská Streda, úz. úrad
 Názov a miesto stavby:

STOJISKA PODZEMNÝCH KONTAJNEROV
 NA KOMUNÁLNÝ A TRIEDENÝ ODPAD V MESTE DUNAJ. STREDA
 Dunajská Streda, ul. Dunajská ulica, parc. č. 2372/19

Osoch výkresu: VÝKRESY STOJISKO SO-02
 SO-02 Výřes Stojisk – Dunajská ulica

Stupeň: P.S.P.

Číslo: ARCHITEKTÚRA
 Dátum: 10/2021
 Formát: 2 x A4
 literár: 1:50
 Č.y.krescu: V-03

LAST, s.r.o.
 Trnávka 163, 830 32
 last@lastprojekt.com
 lastprojekt.com
 lastprojekt.sk
 lastprojekt.sk
 lastprojekt.sk



ZMENA PROJEKTU PRED DOKONČENÍM

SÚHRNNÁ TECHNICKÁ SPRÁVA

Názov:	Stojiská podzemných kontajnerov na komunálny a triedený odpad v meste Dunajská Streda
Miesto:	mesto Dunajská Streda
Dotknuté parcely:	2372/19, kat.úz. Dunajská Streda
Investor:	Municipal Real Estate Dunajská Streda, s.r.o., Alžbetínske námestie 1203, 929 01 Dunajská Streda

1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE O STAVBE, INVESTOROVI A SPRACOVATEĽOVI

Základné údaje o stavbe

Názov stavby:

Stojiská podzemných kontajnerov na komunálny a triedený odpad v meste Dunajská Streda

Druh a účel stavby:

Cieľ projektu je zbierať a separovať odpad vertikálne a s tým kontajnery zaoberajú výrazne menej priestoru, čistý okolie a redukuje dopravné zaťaženie v obývaných častiach mesta Dunajská Streda.

Charakter stavby:

NOVOSTAVBA - vytvorenie nových podzemných kontajnerov.

Miesto stavby:

Dunajská Streda

Riešené parcelné čísla v katastrálnom území:

Dotknuté parcely: 2372/19, kat.úz. Dunajská Streda

Základné údaje o objednávateľovi

Objednávateľ:

Municipal Real Estate Dunajská Streda, s.r.o., Alžbetínske námestie 1203, 929 01 Dunajská Streda

Základné údaje o spracovateľovi návrhu

Spracovateľ:

Last, s.r.o., Tmávka 160, 930 32, lastsro@gmail.com

Hlavný inžinier projektu:

Ing. Árpád Tóth

Architektonické riešenie:

Ing. Árpád Tóth

Geologický prieskum:

Nebol spravený

Statické riešenie:

Ing. Árpád Tóth

Zdravotechnika:

Projekt nerieši

Slaboprúd MaR - Merania a regulácie:

Projekt nerieši

Plynofikácie:

Projekt nerieši

Elektroinštalácie:

Projekt nerieši

Dopravné riešenie:

Projekt nerieši

Protipožiarne ochrana:

Projekt nerieši

1.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU A JEJ BUDÚCU PREVÁDZKU

Základné údaje charakterizujúce stavbu

Na základe požiadaviek investora bol vypracovaný generel investičnej činnosti jednotlivých pozemkov a stavebných objektov týkajúceho sa tejto lokality v meste Dunajská Streda.

Cieľ projektu je zbierať a separovať odpad vertikálne, ušetriť miesto, udržať čisté okolie a redukovať dopravné zaťaženie v obývaných častiach mesta Dunajská Streda. Pri vertikálnej zbieraní odpadu pomocou gravitácie sám stláča a zhuŕňuje odpad. V rovnakom veľkom kontajneri je preto možné uskladniť viac kg odpadu ako pri štandardných horizontálnych systémoch zberu.

Pri podzmených kontajneroch odpad sa vyberá zo spodnej časti zbernej nádoby / vreca a preto sa vhadzovací otvor neznečisťuje a obsluhujúci personál neprichádza do kontaktu s kontajnerom a preto je obsluha čistejšia a hygienickejšia práca.

Vertikálne systémy zaberajú výrazne menej priestoru ako nadzemné kontajnery s rovnakým objemom a tento priestor sa dá využiť na rozšírenie parkovacích miest, výstavbu detských ihrísk alebo intenzifikáciu verejnej zelene. Vertikálne systémy nepotrebujú žiadne ďalšie drahé infraštruktúry ako napr. prístrešok alebo oplotenie okolo kontajnerov. Veľká zberná kapacita redukuje dopravné zaťaženie a znižuje emisie.

Vývoz kontajnerov je čistá, bezpečná a rýchla práca. Vysypanie pomocou hydraulického ruky bez oddelenia vrchného veka a zberného vreca.

Členenie stavby na stavebné objekty, prevádzkové súbory, etapy

SO-01 Dunajská ulica

Riešený objekt bude zrealizovaný v rámci jedného etápu, a to kvôli urýchleniu celej výstavby.

Realizácia navrhovaných stavebných objektov nemá podstatný vplyv na okolitú zástavbu, ale má podstatný vplyv na občanom v meste.

Súčasťou predložených stupňov dokumentácie a povolení bol aj samostatná časť BURACÍCH PRÁC, na ktoré je už vzdané právoplatné rozhodnutie. Technologiu a postup búracích prác s projektom bezpečnosti prác odovzdá vytendrovaný generálny dodávateľ a bude odovzdané spolu so zhlásením tejto firmy na príslušný stavebný úrad.

Základné prieskumy, svetlo-technické posúdenie a vzdialenosti medzi jestvujúcimi a navrhovanými budovami vyhovujú slovenským technickým normám.

2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

2.1 VYHODNOTENIE ÚZEMIA

Územie sa nachádza v jestvujúcej mestskej zástavbe v intraviláne obce Dunajská Streda, v centre mesta na ulicu Dunajská ulica. Jestvujúce sa nachádza parkovisko pre obyvateľov obytných budov..

S navrhovanou výstavbou budú dotknuté ochranné pásma jestvujúcich inžinierskych sietí. Siete a budovy chrániť pred poškodením a bezpodmienečne pred začiatkom prác treba vytýčiť siete, aby sa nepoškodili. Pri výkopových prác pri inž. sieťach treba kopať ručne!

3 POPIS STAVEBNÝCH OBJEKTOV A PREVÁDZKOVÝCH SÚBOROV

3.1 SO-01 DUNAJSKÁ ULICA

Búracie práce a odstránenie stavieb

Na vyznačenej parcele sa teraz nachádza parkovisko pre obyvateľov okolitých budov. Po vybudovaní podzemných kontajnerov treba rátať aj s demontážom nadzemných kontajnerov, ktoré sa nachádzajú vedľa riešeného areálu. Kontajnery sú zakryté aj s ocelovou konštrukciou. Plocha je vyasfaltovaná s hrobkou asfaltu cca 8cm a podtým je železobetónový podklad hr 15-20 cm.

Pred začatím prác treba rozbrať asfaltovú plochu spolu so železobetónovým podkladom, podľa výkresov.

Podzemné kontajnery

Podzemné kontajnery sú vopred vypracované konštrukcie. Buď z ocele alebo z plastu. Tieto konštrukcie sú osadené do železobetónovej vane, ktorá je súčasťou dodávky podzemných kontajnerov. Druh a typ kontajnerov bude vybraný po výberovom konaní a spolu s tým musí sa všetky rozmery aktualizovať. Všetky kontajnery musia byť z vodoodolného betónu a musí sa byť vybavené s bezpečnostnou podlahou s nosnosťou 160 kg. Projekte je vypracované typické rozmery kontajnerov 1680 x 1680 mm – vonkajšie rozmery železobetónovej vane. Na Dunajskej ulici budú umiestnené:

- 4 x 5 m3 kontajner na komunálny odpad (KO)
- 1 x 5 m3 kontajner na papier (PAPIR)
- 1 x 5 m3 kontajner na plast (PLAST)

Po búracích prác sa začínajú výkopové práce. Výkopové práce treba vyhotoviť podľa platného STN a vykonať podľa výkresu V-04. Treba vykopať 9,00 (8,36) x 5,48 m jamu do hĺbky 3,20 m. Na spodku ide 50 mm zhutnení štrk. Na štrkové ložko ide železobetónová platňa s hrúbkou 150 mm. Železobetónová platňa bude vystužená so sietovinou 6/150 mm. Po zhutnení betónu budú osadené železobetónové vane, medzi vaňami sa dáva štrk, ktorá sa musí zhutniť podľa STN. Po vložení kontajnerov bude medzi kontajnermi vydláždené plochy a z boku sa musí osadiť nové obrubníky v dĺžke 5,40m. Nastupný povrch kontajnerov musia byť vybavené s bezpečnostnou podlahou s nosnosťou 160kg.

Ku kontajnerom bude vybudované prístupový chodník s rozmermi 13,5 m x 1,50m. Typ diaľby sa upresní pri realizácii. S prístupovou chodníkom bude spojená jestvujúci chodník s kontajnermi, aby ľudia nemali oužívať cestnú komunikáciu.

4 STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

4.1 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

Organizácia a nakladanie s odpadmi vznikajúcimi počas priebehu výstavby a prevádzky objektu sa bude vykonávať v súlade s ustanoveniami Zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a právnych predpisov vydaných na jeho vykonanie. Sú to tieto právne predpisy:

vyhláška MŽP SR č.283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov

vyhláška MŽP SR č.284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 553/2001 Z. z. v znení zákona č. 96/2002 Z. z., v znení zákona č. 261/2002 Z. z., v znení zákona č. 393/2002 Z. z. , v znení zákona č. 529/2002 Z. z., v znení zákona č. 188/2003 Z. z., v znení zákona č. 245/2003 Z. z., v znení zákona č. 525/2003 Z. z., v znení zákona č. 17/2004 Z. z., v znení zákona č. 24/2004Z.z., v znení zákona č. 443/2004 Z. z., v znení zákona č. 582/2004 Z. z. zrušuje čl. III; v znení zákona č. 733/2004 Z. z.

vyhláška MŽP SR č. 234/2001 Z. z. o zaradení odpadov do Zeleného zoznamu odpadov, Žltého zoznamu odpadov a Červeného zoznamu odpadov a o vzoroch dokladov požadovaných pri preprave odpadov v znení vyhlášky 410/2002 Z. z. a č. 227/2003 Z. z.,

vyhláška MŽP SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení vyhlášky č. 509/2002 Z. z. a vyhlášky MŽP SR č. 128/2004 Z. z.,

vyhláška MŽP SR č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení vyhlášky MŽP SR č. 409/2002 Z. z. a vyhlášky MŽP SR č. 129/2004 Z. z.,

vyhláška MŽP SR č. 125/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spracúvaní starých vozidiel a o niektorých požiadavkách na výrobu vozidiel,

vyhláška MŽP SR č. 126/2004 Z. z. o autorizácii, o vydávaní odborných posudkov vo veciach odpadov, o ustanovovaní osôb oprávnených na vydávanie odborných posudkov a o overovaní odbornej spôsobilosti týchto osôb v znení vyhlášky č. 209/2005 Z. z.,

oznámenie MŽP SR č. 75/2002 Z. z. o vydaní výnosu č. 1/2002 z 12. februára 2002, ktorým sa ustanovujú jednotné metódy analytickej kontroly odpadov,

vyhláška MŽP SR č. 135/2004 Z. z. o dekontaminácii zariadení s obsahom PCB,

nariadenie vlády SR č. 153/2004 Z. z., ktorým sa ustanovujú záväzné limity a termíny pre rozsah opätovného použitia častí starých vozidiel, zhodnocovania odpadov zo spracovania starých vozidiel a ich recyklácie,

zákon č. 529/2002 Z. z. o obaloch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 245/2003 Z. z., v znení zákona č. 525/2003 Z. z., 24/2004 Z. z., v znení zákona 24/2004 Z.z.199/2004 Z. z., v znení zákona č. 443/2004 Z. z., v znení zákona č. 587/2004 Z. z., v znení zákona č. 733/2004 Z. z.

vyhláška MŽP SR č. 732/2002 Z. z. o zozname zálohovaných obalov, ktoré nie sú opakovateľne použiteľné, a o výške zálohy za ne a o výške zálohy za zálohované opakovane použiteľné obaly,

vyhláška MŽP SR č. 210/2005 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o obaloch,

nariadenie vlády SR č. 22/2003 Z. z., ktorým sa ustanovujú záväzné limity pre rozsah zhodnocovania odpadov z obalov a pre rozsah ich recyklácie vo vzťahu k celkovej hmotnosti odpadov z obalov,

zákon č. 17/2004 Z. z. o poplatkoch za uloženie odpadov v znení zákona č. 587/2004 Z. z.,

Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 208/2005 Z. z. o nakladaní s elektrozariadeniami a s elektroodpadom

Oznámenie Ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 60/1995 Z. z. o prístupí Slovenskej republiky k Bazilejskému dohovoru o riadení pohybov nebezpečných odpadov cez hranice štátov a ich zneškodňovaní.

Oznámenie Ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 132/2000 Z. z. o zmene v prílohe č. 1 a o prijatí dvoch nových príloh č. VIII a IX k Bazilejskému dohovoru o riadení pohybov nebezpečných odpadov cez hranice štátov a ich zneškodňovaní.

Objekty sú navrhnuté ako novostavby s chodníkmi so zeleňou, pri jestvujúcich objektoch v zastavanom území mesta Dunajská Streda.

Z funkčného členenia stavby a jej budúcej prevádzky sa odvíja i skladba produkovaných druhov odpadov a systém odpadového hospodárstva.

Počas realizácie stavby vzniknú tieto druhy odpadov (kód odpadu, názov odpadu, kategória):

- 15 01 01 obaly z papiera a lepenky O
- 15 01 02 obaly z plastov O
- 15 01 03 obaly z dreva O
- 15 01 10 obaly obsahujúce zvyšky nebezpečných látok ... N
- 15 02 02 absorbenty, filtračné materiály ... N
- 17 01 01 betón O
- 17 04 05 železo a oceľ O
- 17 05 06 výkopová zemina O
- 20 02 02 zemina /humusová vrstva/ O
- 20 02 01 biologicky rozložiteľný odpad /stromy, kríky/ O

Množstvá jednotlivých druhov odpadov ktoré vzniknú pri realizácii výstavby budú stanovené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Výkopová zemina sa použije na terénne úpravy, prípadný prebytok bude odvezený na skládku, ktorá bude určená po výbere dodávateľa stavby.

Zneškodnenie ostatných odpadov, vrátane nebezpečných bude zabezpečovať realizačná stavebná firma na základe zmluvy s oprávneným subjektom. Počas výstavby budú odpady zhromažďované do veľkoobjemových kontajnerov.

K termínu kolaudácie investor zabezpečí platné zmluvy so subjektmi oprávnenými na podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi o zabezpečení odberu, prepravy a zneškodnenia všetkých v objektoch vznikajúcich odpadov.

4.2 OCHRANA PROTI HLUKU

Vplyv hluku stavebnej činnosti pri výstavbe na okolie

Pri plánovaní organizácie výstavby bude potrebné klásť dôraz na dodržiavanie hlukových limitov vo vonkajšom prostredí:

$$\begin{aligned} \text{deň } L_{Aeq,p} &= 50 \text{ dB} \\ \text{noc } L_{Aeq,p} &= 40 \text{ dB} \end{aligned}$$

Pri stavebnej činnosti v pracovných dňoch od 7 – 21 a v sobotu od 8 – 13 sa hluk v blízkom okolí posudzuje hodnotiacou hladinou pri použití korekcie 10 dB.

Po ukončení výstavby nebude mať podzemné kontajnery svojou funkčnou náplňou väčší negatívny vplyv na životné prostredie, naopak lebo dopravné zariadenie sa zredukuje a bude čistejšie okolie.

Stavebnotechnické riešenie je navrhnuté tak, aby budova spĺňala všetky platné normy a predpisy týkajúce sa hygienických a stavebnotechnických požiadaviek. Prevádzkou nedôjde k zhoršeniu ovzdušia, ani k zvýšeniu hladiny hluku.

Bezbariérové úpravy pre pohyb osôb telesne postihnutých

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 sa všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie vzťahujú na riešený objekt v častiach, ktoré budú užívané verejnosťou alebo v priestoroch a vyhlášky MV SR č.9/2009 Z.z., kde sa predpokladá pohyb, výskyt alebo zamestnanie a umiestnenie takýchto osôb.

V návrhovej fáze bol preštudovaný aj materiál Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 10.11.2011., s označením TP10/2011, vypracovanou Sekciou cestnej dopravy, pozemných komunikácií a investičných projektov. Obsahom tohto materiálu sú vyzdvynuté metodiky pre spracovanie dokumentácií.

Na základe horeuvedených materiálov a konzultácií s investorom sme navrhli aj úroveň debarierizácie novej skládky odpadov. Navrhované stavebné objekty, ako celok kompletne riešené s možnosťou prístupu pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

4.3 OCHRANA OVZDUŠIA

Zdrojmi znečisteniu ovzdušia súvisiacou s prevádzkou môže byť:

- prašnosť z výstavby
- prašnosť z neudržiavaných spevnených plôch
- zanedbaná údržba zazelenených a spevnených plôch
- vypúšťané emisie od vozidiel /nakladné autá a osobné autá/ spaľujúcich ropné látky

4.4 OCHRANA PODZEMNÝCH VÔD

Pre ochranu spodných vôd treba zabezpečiť jednotlivé konštrukčno-materiálové predpisy, aby sa zabránilo kontaminovaniu podzemných vôd.

Ďalším technologickým postupom k ochrane podzemných vôd je dôležitá pozornosť pri montáži kontajnerov, kde treba dbať, aby sa spodné vody nekontaminovali od unikajúcich splaškových vôd do podzemia.

Počas výstavby treba používať mechanizmy, ktorých technický stav znemožňuje unikanie ropných látok do podzemia.

5 LEHOTA VÝSTAVBY, INVESTIČNÉ NÁKLADY A TENDER

Predpokladaná lehota výstavby

Predpokladaná lehota výstavby a rozhodujúce predpokladané termíny realizácie stavby (začatie a dokončenie stavby, prípadne etáp, termíny pripravenosti k montáži, odovzdania kapacít na skúšobnú prevádzku a rozšírení prevádzkovaných kapacít).

Dokumentácia k získaniu stavebného povolenia : 10/2021

Tendrová dokumentácia – realizačný projekt : 12/2021

b, Realizácia.

Predpokladané zahájenie búracích prác a výstavby : v zmysle ZoD s GD predpoklad 01/2022

S výstavbou podzmených kontajnerov v Dunajskej Strede možno začať až po nadobudnutí a overení právoplatnosti vydaného stavebného povolenia (resp. povolení). Začatie výstavby je stavebník (mesto Dunajská Streda) povinný oznámiť stavebnému úradu spolu so zhlásením dodávateľa stavby a jeho zodpovednej pôsoblivej osoby. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nedobudlo právoplatnosť.

Ukončenie výstavby : v zmysle ZoD s GD predpoklad 04/2022

Predpokladané Investičné náklady

Sú vyčíslené aproximatívne a celkovo sa predpokladá 150.000,- Eur bez DPH. Presný rozpočet na objekty a prevádzkové súbory bude spresnený podľa ceny vĺfaza tendra na základe odovzdanej tendrovej dokumentácií, technickej správy podľa vytendrovaných cien dodávateľa a ich subdodávateľov.

Tender

Výber dodávateľa na vyhotovenie všetkých stavebných objektov, vykonajú zástupcovia Investora, t.j. mesto Dunajská Streda.

Podkladom pre tender je celková dokumentácia, ktorej všetky časti - výkresové, textové, technické správy, popisy, poznámky– tvoria jeden neoddeliteľný celok.

Vĺfaz tendra umiestni na viditeľnom mieste stavebnú tabulu s uvedením všetkých informácií o povolení, o pôsoblivých osobách, o investorovi a o dohodnutých lehotách podľa stavebného zákona.



v Tmávke, 10/2021

ing. Árpád Tóth, Last, s.r.o.,