

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č.tel.: 0908 773 888  
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 03.11.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 124/2022**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-E parc.č. 1523/3, 1524/3, 1525/1, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava.

**Počet strán /z toho príloh/:** 30 /z toho 21 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-E parc.č. 1523/3, 1524/3, 1525/1, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:**  
30.11.2022

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 20.12.2022

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 5092622 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 03.11.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5301, k.ú. Rožňava - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.11.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rožňava - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.11.2022.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.
- Zmeny a doplnky 04 Územného plánu mesta Rožňava schválené 26.06.2014.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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.

### Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

## Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Východisková hodnota pozemkov je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných a realizovaných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 5301, k.ú. Rožňava

#### A: Majetková podstata:

Pozemky registra E

parc.č. 1523/3, trvalý trávny porast o výmere 3813 m<sup>2</sup>

parc.č. 1524/3, orná pôda o výmere 4160 m<sup>2</sup>

parc.č. 1525/1, orná pôda o výmere 7016 m<sup>2</sup>

#### B. Vlastníci:

- Glamour Capital, s.r.o., Štítnická 64, Rožňava, PSČ 048 01, SR, IČO 36571202, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané znalcom dňa 30.11.2022.

#### d/ Technická dokumentácia :

K danému ohodnoteniu /pozemky/ sa technická dokumentácia nenachádza.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5301 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava pre k.ú. Rožňava, ako aj geometricky v mape určeného operátu. Pozemky sú na liste vlastníctva zapísané ako orná pôda a trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce, v skutkovom stave ide o voľnú plochu s náletovými drevinami a krovinami, ktorá leží vedľa hlavnej cestnej komunikácie prechádzajúcej mestom a stavbou bývalého banského odkaliska.

#### f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky registra E

- parc.č. 1523/3, trvalý trávny porast o výmere 3813 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1524/3, orná pôda o výmere 4160 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1525/1, orná pôda o výmere 7016 m<sup>2</sup>

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

Nie sú žiadne.

### 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Rožňava, konkrétne v okrajovej priemyselnej časti mesta, ktoré má 17 347 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v regióne Gemer, v západnej časti Košického kraja. Hodnotené pozemky sú na pravej strane hlavnej cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta severným smerom, t.j. smer na obec Betliar, v hodnotenom mieste je zmiešaná výstavba, prevládajú priemyselné objekty, pozemky susedia s uvedenou cestnou komunikáciou na ich západnej strane a stavbou Likvidácia lomu - Odkalisko Rožňava

vo vlastníctve spoločnosti Rudohorská investičná spoločnosť, a.s. Pozemky tvoria rovinnaté územie bez priameho prístupu z verejnej komunikácie a bez rozvodov inžinierskych sietí na pozemkoch, nad územím vedie vzdušné elektrické vedenie. Pozemky sa nevyužívajú a v celej ploche sú zarastené náletovými drevinami a krovinami. Schválenou časťou ÚPD - časť Zmeny a doplnky 04 sa hodnotené plochy výhľadovo menia na plochy Výrobné, technické a dopravné s plánovaným umiestnením banskej a spracovateľskej činnosti.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú na liste vlastníctva zapísané ako orná pôda a trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce, v skutkovom stave ide o rovinnaté územie s drevným a krovinovým porastom, bez vykonávanej údržby, s plánovaným umiestnením banskej a spracovateľskej činnosti. Vzhľadom na zistený skutkový stav pozemkov je ich prípadná budúca využiteľnosť podmienená pomerne značnými vynútenými investíciami.

#### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Pozemky KN-E

##### POPIS

Hodnotené pozemky ležia v okrajovej severnej priemyselnej časti okresného mesta Rožňava, pozemky sú na liste vlastníctva zapísané ako orná pôda a trvalý trávny porast mimo zastavaného územia obce, v skutkovom stave ide o rovinnaté územie s drevným a krovinovým porastom, bez vykonávanej údržby. Nad pozemkami je umiestnené elektrické vzdušné vedenie so zákonným ochranným pásmom /znižujúci faktor hodnoty/.

Pôvodne schválený Územný plán mesta Rožňava uvažoval uvedenú Lokalitu č.2 - Odkalisko zachovať ako nelesnú drevinnú vegetáciu, východne od odkaliska preteká rieka Slaná, ktorá tvorí regionálny biokoridor a mokraď lokálneho významu - vysokobilinný močiar pri odkalisku. Schválenou časťou ÚPD - časť Zmeny a doplnky 04 sa hodnotené plochy výhľadovo menia na plochy Výrobné, technické a dopravné s plánovaným umiestnením banskej a spracovateľskej činnosti, pričom v hodnotenom mieste sa plánujú plochy na úpravu vyťaženej rudy s pripravovanou ťažbou v Lokalite č.1 - Baňa Mária. V týchto súvislostiach hodnotím pozemky s možnosťou ich využitia ako výrobné a technické územia, podklady z Územného plánu mesta Rožňava - Zmeny a doplnky 04 sú priložené v prílohách tohto posudku. Vzhľadom na zistený skutkový stav pozemkov je ich prípadná budúca využiteľnosť podmienená pomerne značnými vynútenými investíciami.

| Parcela      | Druh pozemku        | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1523/3       | trvalý tráv. porast | 3813,00                        | 1/1                    | 3813,00                  |
| 1524/3       | orná pôda           | 4160,00                        | 1/1                    | 4160,00                  |
| 1525/1       | orná pôda           | 7016,00                        | 1/1                    | 7016,00                  |
| Spolu výmera |                     |                                |                        | 14 989,00                |

Obec:

Rožňava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu        | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| ks<br>koeficient všeobecnej situácie | 3. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov                                    | 0,90                |
| kv<br>koeficient intenzity využitia  | 4. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia | 0,95                |

|   |   |      |
|---|---|------|
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie | 0,90 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)                         | 1,00 |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa   | 1,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)   | 0,75 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota               |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,75$         | 0,5771                |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5771$ | 5,75 €/m <sup>2</sup> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov              | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|--|-----------------------|
| parcelsa č. 1523/3 | $3\ 813,00 \text{ m}^2 * 5,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 21 924,75             |
| parcelsa č. 1524/3 | $4\ 160,00 \text{ m}^2 * 5,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 23 920,00             |
| parcelsa č. 1525/1 | $7\ 016,00 \text{ m}^2 * 5,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 40 342,00             |
| Spolu              |  | 86 186,75             |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov KN-E parc.č. 1523/3, 1524/3, 1525/1, k.ú. Rožňava, obec Rožňava, okres Rožňava.

### Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| Pozemky KN-E  | 1523/3        | 3 813,00                 |
| Pozemky KN-E  | 1524/3        | 4 160,00                 |
| Pozemky KN-E  | 1525/1        | 7 016,00                 |

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Pozemky   |                       |
| Pozemky KN-E - parc. č. 1523/3 (3 813 m <sup>2</sup> )    | 21 924,75             |
| Pozemky KN-E - parc. č. 1524/3 (4 160 m <sup>2</sup> )    | 23 920,00             |
| Pozemky KN-E - parc. č. 1525/1 (7 016 m <sup>2</sup> )    | 40 342,00             |
| Spolu pozemky (14 989,00 m <sup>2</sup> )                 | 86 186,75             |
| Všeobecná hodnota celkom                                  | 86 186,75             |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene                             | 86 200,00             |
| Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšesťtisícdeväťsto Eur |                       |

V Banskej Bystrici dňa 20.12.2022



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Fotodokumentácia
- 4.6 Územnoplánovacia dokumentácia Mesta Rožňava



**Objednávka**  
na vypracovanie znaleckého posudku  
(D 5093122A)

**Zadávatel':** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652  
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností  
mobil: +421 903/340292  
e-mail: [pastierovicreality@gmail.com](mailto:pastierovicreality@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**

A.

| Číslo LV  | Katastrálne územie     | Okresný úrad, katastrálny odbor |          |
|---|------------------------|---------------------------------|----------|
| 5301  | Rožňava                | Rožňava                         |          |
| <b>Pozemky parcely registra „C“:</b>  |                        |                                 |          |
| Parc. č.  | Druh pozemku           | Výmera                          | Poznámka |
| 1523/3  | Trvalý trávnatý porast | 3813 m <sup>2</sup>             |          |
| 1524/3  | Orná pôda              | 4160 m <sup>2</sup>             |          |
| 1525/1  | Orná pôda              | 7016 m <sup>2</sup>             |          |
| <b>Vo vlastníctve:</b> Glamour Capital, s.r.o., Štítnicka 64, 048 01 Rožňava, IČO: 36 571 202 |                        |                                 |          |
| <b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>   |                        |                                 | 1/1      |

B.

| Číslo LV  | Katastrálne územie | Okresný úrad, katastrálny odbor |     |
|---|--------------------|---------------------------------|-----|
| 787   | Kečovo             | Rožňava                         |     |
| <b>Stavby:</b>  |                    |                                 |     |
| Súp. číslo  | Druh stavby        | Parcela registra „C“            |     |
| 182   | Chatka             | Parc. č. 464/10                 |     |
| <b>Vo vlastníctve:</b> Glamour Capital, s.r.o., Štítnicka 64, 048 01 Rožňava, IČO: 36 571 202 |                    |                                 |     |
| <b>Výška spoluvlastníckeho podielu úpadcu:</b>  |                    |                                 | 1/1 |

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Advisors, k.s. Jarabinková 17563/2C, 821 09 Bratislava, IČO: 46 570 675 správca úpadcu: KIMAT SK s.r.o. „v**

konkurze“, Betliarska 12, 851 07 Bratislava, IČO: 44 057 164

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:  
LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

#### POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do

V Žiline, dňa 3.11.2022

---

Silvia Rosoňová  
správca dražieb  
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 808 Rožňava  
 Obec : 525529 Rožňava  
 Katastrálne územie : 852945 Rožňava

Dátum vyhotovenia : 3.11.2022  
 Čas vyhotovenia : 13:22:44  
 Údaje platné k : 2.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5301

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 3

| Parcelné číslo           | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku         | Pôvodné katastrálne územie | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| 1523/3                   | 3813                    | Trvalý trávny porast |                            | 1                     | 2                   |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                         |                      |                            |                       |                     |
| 1524/3                   | 4160                    | Orná pôda            |                            | 1                     | 2                   |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                         |                      |                            |                       |                     |
| 1525/1                   | 7016                    | Orná pôda            |                            | 1                     | 2                   |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                         |                      |                            |                       |                     |

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|---|------------------------|
|                |   |                        |

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
|   | Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj  |                 |
| 1 | Glamour Capital, s.r.o., Štítnicka 64, Rožňava, PSČ 04801, SR, IČO: 36571202   | 1/1             |
|   | Titul nadobudnutia   |                 |
|   | Návrh na zápis č.Z 1840/06- 1550/06<br>Uznesenie 6Er/640/2009-48, Z 2640/2017 - 34/2018  |                 |
|   | Iné údaje  |                 |
|   | Zápis GP. č. 33/2016 - 34/2018   |                 |
|   | Poznámky   | K nehnuteľnosti |
|   | Poznamenáva sa UPOVEDOMENIE o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva - JUDr. Michal Bulko, Exekútorický úrad Poprad, Nám. sv. Egídia 95, EX 2728/2009, P1 25/10 - 128/10   | -               |
|   | Poznamenáva sa Exekútorický úrad Poprad, Nám. sv. Egídia 95, JUDr. Michal Bulko - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva, v prospech oprávnenému: Všeobecná zdravotná poisťovňa Bratislava, EX 2728/2009 P1 26/10 - 129/10  | -               |
|   | Poznamenáva sa UPOVEDOMENIE o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností - Mgr. Eduard Biro - súdny exekútor, Nerudova 14, Košice - EX 156/2009-27 na nehn. parc.reg.E 1523/3 o výmere 5138 m2- TTP, p.č. 1524/3 o výmere 5244 m2 - Orná pôda, p.č. 1525/1 o výmere 8296 m2 - orná pôda v prospech: Sociálna poisťovňa pobočka Rožňava pod. 1/1. P - 185/11 - 834/11. | -               |
|   | Poznamenáva sa EXEKUČNÝ PRÍKAZ na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti , Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Eduard Biro - EX 156/2009- 29 - P 287/11- 1283/11  | -               |

#### Správca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| Neevidovaní    |  |                                  |

#### Nájomca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| Neevidovaní    |  |                                  |

#### Iná oprávnená osoba

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| Neevidovaní    |  |                                  |

### ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah   |
|----------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1        | Exekútorický úrad Košice, Nerudova č.14, Mrg. Eduard Biro EXEKUČNÝ PRÍKAZ na vykonanie exkúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávnenému: Sociálna poisťovňa pobočka Rožňava, EX 156/2009 - 12, Z 2688/09 - 1526/09 |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1 | Exekútorský úrad Poprad, Nám. sv. Egídia 95, JUDr. Michal Bulko - EXEKUČNÝ PRÍKAZ na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a zriadením exekučného záložného práva, v prospech oprávnenému: Všeobecná zdravotná poisťovňa Bratislava, EX 2728/2009 Z 253/10 - 129/10 |
| Vlastník poradové číslo 1 | Exekútorský úrad Košice, Moyzesova 34, JUDr. Denisa Regináčová Mihalová, súdna exekútorka EXEKUČNÝ PRÍKAZ EX - 69/10-95 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného TATRAPOMA, a.s. Kežmarok, IČO: 31655629 - Z 1846/10- 887/10                         |
| Vlastník poradové číslo 1 | Exekútorský úrad Revúca, s.e. JUDr. Marko Rus - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva na nehnut. č. EX 49/2011-11 - zo dňa 11.04.2011 - Z 1029/11 - 522/11  |
| Vlastník poradové číslo 1 | Daňový úrad Košice, pobočka Rožňava, Ul. zeleného stromu 1822/10, Rožňava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9800502/5/2212813/2012/Ny z 15.08.2012 Z 2310/12 - 1343/12   |
| Vlastník poradové číslo 1 | Daňový úrad Košice, pobočka Rožňava, Ul. zeleného stromu 1822/10, Rožňava, Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9800502/5/2213946/12/Ny z 15.08.2012 Z 2310/12 - 1344/12   |

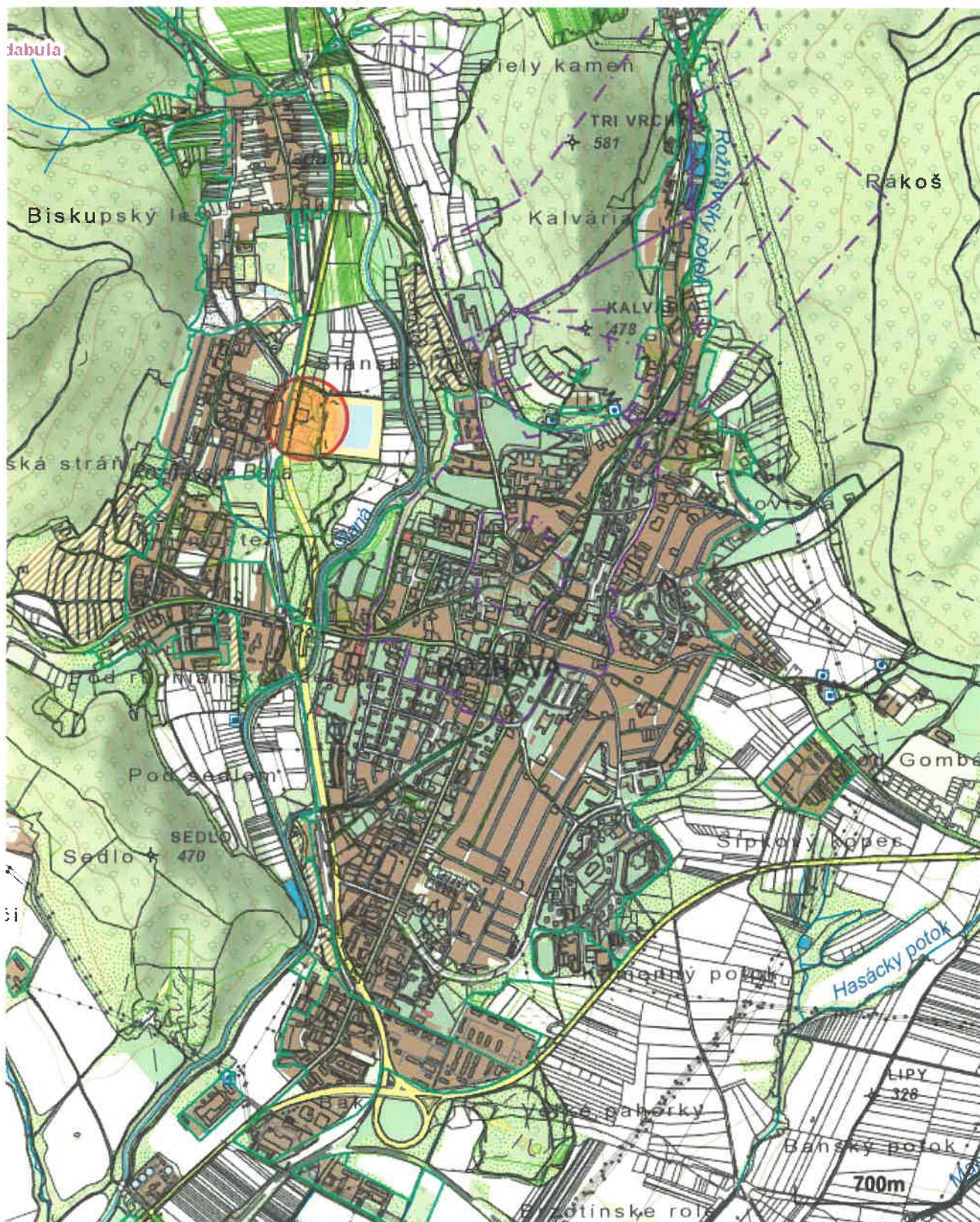
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**





# Export

Košický > Rožňava > Rožňava > k.ú. Rožňava













ZMENY A DOPLNKY 04

---

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

---

**ROŽŇAVA**

---

**SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

---

© jún 2014

---



---

Architektonické štúdio Atrium, s.r.o.  
Mlynská 27, 040 01 Košice  
T / +421 55 623 15 87  
E / [architekti@atriumstudio.sk](mailto:architekti@atriumstudio.sk)  
[www.atriumstudio.sk](http://www.atriumstudio.sk)

---

**UzemnePlany.sk**

podk. o budúcnosť



**Obstarávateľ:**

Mesto Rožňava

**Okres:**

Rožňava

**Kraj:**

Košický

**Spracovateľ:**

Architektonické štúdio Atrium

Mlynská 27, 040 01 Košice; tel: 055/ 62 315 87

e-mail: [architekti@atriumstudio.sk](mailto:architekti@atriumstudio.sk)

[www.UzemnePlany.sk](http://www.UzemnePlany.sk)

**Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Dušan Burák, CSc.

**Zodpovední riešitelia:**

Ing. Marek Dubiel

Ing. Ladislav Pažák

Mgr. Milan Barlog

Ing. Juraj Marton

**Odborne spôsobilá osoba na obstaranie ÚPD:**

Ing. arch. Agnesa Hoppanová

*Schvaľovacia doložka – Územný plán mesta Rožňava – Zmeny a doplnky č.04*

SCHVALOVACÍ ORGÁN: MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO ROŽŇAVA  
ČÍSLO UZNESENIA POTVRDZUJÚCEHO PLATNOSŤ ZaD ÚPN-M: 121/2014  
ZÁVAZNÁ ČASŤ VYHLÁSENÁ VZN č. 6/2014

PAVOL BURDIGA  
PRIMÁTOR MESTA  
ROŽŇAVA

DÁTUM SCHVÁLENIA: 26.06.2014

PEČIATKA

## **OBSAH**

|  |          |
|--|----------|
| <b>A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA - pre Zmeny a doplnky 04.....</b>                   | <b>3</b> |
| <b>B – ZÁVÄZNÄ ČASŤ – Zmeny a doplnky 04 v pôvodnej Závaznej časti .....</b> | <b>5</b> |

### **Zoznam skratiek:**

KK - Košický kraj  
KSK – Košický samosprávny kraj  
RD - rodinný dom  
ČOV – čistiareň odpadových vôd  
MČOV - malá čistiareň odpadových vôd  
EO – ekvivalentné osoby  
DP – dobývací priestor  
CHLP – chránený ložiskový priestor  
k.ú. - katastrálne územie  
NN – nízke napätie elektrické  
OP - ochranné pásmo  
PP - poľnohospodárska pôda  
RD - rodinný dom  
TS - trafostanica vysokého na nízke napätie  
ÚPD – územnoplánovacia dokumentácia  
VN – vysoké napätie elektrické  
VVN – veľmi vysoké napätie elektrické  
STL – strednotlaký plynovod  
VPS - verejnoprospešné stavby  
VZN – všeobecne záväzné nariadenie  
ZaD 04 – ÚPN mesta Rožňava - Zmeny a doplnky č.04

**Forma ZaD 04 vychádza zo schválenej ÚPD mesta a to vytvorením samostatnej Sprievodnej správy pre popis ZaD 04 a doplnením dotknutých bodov a kapitol pôvodnej Závaznej časti.  
Nad dotknutými výkresmi v grafickej časti sú vypracované priesvitky - náložky.**

## **A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA – pre Zmeny a doplnky 04**

Mesto Rožňava má spracovaný ÚPN, ktorý bol schválený mestským zastupiteľstvom v Rožňave uznesením č. 28/2009 zo dňa 26.2.2009 a jeho záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Rožňava č. 41/2009.

Hlavným dôvodom pre obstaranie ZaD 04 je rozšíriť v meste funkcie výrobné a technické – banská a spracovateľská činnosť a zosúladiť ich vzťah k rozvoju mesta.

Cieľom je aktualizovať funkčnú štruktúru v týchto priestoroch pri minimalizácii zásahov do princípov platnej ÚPD mesta a zachovať tak jeho vyvážený vývoj do r. 2020.

### **Súlad so Zadaním pre spracovanie ÚPN mesta Rožňava**

Krajský stavebný úrad v Košiciach po posúdení zadania v zmysle §20 odst. 5 odporučil mestskému zastupiteľstvu spracované a prerokované Zadanie pre ÚPN mesta Rožňava schváliť. Zadanie bolo následne schválené uznesením mestského zastupiteľstva mesta Rožňava č. 80/20008 zo dňa 9.10.2008. ZaD 04 sú vypracované v súlade s uvedeným Zadaním.

### **Súlad s ÚPN-VÚC Košický kraj - ZaD 2009**

ZaD 04 sú vypracované v súlade so záväznou časťou aktuálnej nadradenej ÚPD.

### **Vymedzenie riešeného územia**

Predmetom riešenia sú plochy mimo zastavané území, ležiace severne od mesta v lokalitách:

*Lokalita č. 1 – Mária baňa,*

*Lokalita č. 2 – Odkalisko.*

### **Urbanistická koncepcia funkčného a priestorového usporiadania**

Predmetom ZaD je návrh nových plôch pre výrobné a technické činnosti, konkrétne pre banskú a spracovateľskú činnosť.

V 80-tich rokoch minulého storočia bolo geologickým prieskumom objavené ložisko komplexných polymetalických rúd s obsahom Ag, Cu, Fe – Strieborná žila, baňa Mária, Rožňava. V 90-tych rokoch v bani Mária začal ťažobný prieskum štátnym podnikom Železorzudné bane. Z dôvodu útlmu rudného baníctva po roku 1992 na území SR došlo k ukončeniu ťažby aj na výhradnom ložisku Mária, ako aj ukončeniu ťažobného prieskumu na výhradnom ložisku Strieborná žila a následne v roku 2005 boli banské diela zatopené podzemnou vodou.

Od roku 2011 je baňa Mária pripravovaná novým investorom na otváрку a následnú ťažbu komplexných Fe, Cu, Ag rúd z ložiska Strieborná žila. V prvej etape začalo odvodňovanie a rekonštrukcia banských priestorov, v ďalšej je to príprava na ťažbu a spracovanie vyťaženej suroviny.

Plánuje sa vybudovanie komplexnej prevádzky na úpravu vyťažených tetradritových rúd. Výstupom bude vysoko koncentrovaná surovina s prítomnosťou kovov železa, medi a striebra, ktorá sa bude expedovať pre finálne spracovanie mimo úpravárenský závod.

Pripravovaná infraštruktúra pre ťažbu komplexných rúd sa z časti nachádza už v jestvujúcom areáli bane Mária v oblasti medzi Rožňavou a Čučmou. V lokalite priemyselnej zóny – bývalé odkalisko, pri ceste č. 67 (Rožňava – Nadabula) sa plánuje úpravu vyťaženej rudy.

Do predmetných lokalít zasahujú Výhradné ložiská, CHLÚ, DP a ložiská nevyhradeného nerastu:

- výhradné ložisko „Rožňava - Strieborná žila, komplexné Fe rudy (687)" s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ Rožňava I ev. č. 4/e, určené na základe rozhodnutia ObBÚ v Spišskej n/Vsí č. 225-465-Mu-Fi/97 z 19.03.1997 na ochranu výhradného ložiska sideritových rúd s vysokým obsahom Cu.) a dobývacím priestorom (DP - Rožňava I) pre Gemer - Can, s. r. o., Košice,
- výhradné ložisko „Rožňava - Mária žila, komplexné Fe rudy (686)" s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) a dobývacím priestorom (DP) pre Gemer - Can, s. r. o., Košice,
- ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Rožňava II. - tehliarske suroviny (4401)", organizácia neurčená,
- ložisko nevyhradeného nerastu „Nadabula - odvaly, ostatné suroviny (4270)", ktoré využíva Prvá banská, s. r. o., Spišská Nová Ves,

- ložisko nevyhradeného nerastu „Rožňava - odkalisko, ostatné suroviny - flotačný piesok (4265)", ktoré využíva RIS, a. s., Spišská Nová Ves,

Do predmetného územia zasahujú nasledovné prieskumné územia:

- „Rožňava - východ, Ag, Cu, Fe (polymetalické rudy)" určené pre držiteľa prieskumného územia GEMMA - LP, s. r. o., Bratislava, s platnosťou do 06.09. 2014,
- „Rožňava - sever, Ag, Cu, Fe (polymetalická ruda)" určené pre držiteľa prieskumného územia GEMMA - LP, s. r. o., Bratislava, s platnosťou do 09.09. 2014,
- „Betliar, Au, Ag, Cu, Sb a vzácne zeminy" určené pre držiteľa prieskumného územia GEMMA - LP, s. r. o., Bratislava, s platnosťou do 26.07. 2015,
- „Rožňava - stred, Au, Ag, Fe, Cu, Sb, Hg, Pt, Ta, La, polymetalické rudy a vzácne zeminy" určené pre držiteľa prieskumného územia GEMMA - LP, s. r. o., Bratislava, s platnosťou do 25.08. 2015,
- „Smolník, Au, Ag, Sb, Cu, Mo, Cd, Se, Bi, Sn a mastenec" určené pre držiteľa prieskumného územia BELLMIN, s. r. o., Bratislava, s platnosťou do 30.04. 2014,
- „Pača, Au, Ag, Cu, Sb a vzácne zeminy" určené pre držiteľa prieskumného územia GEMMA - LP, s. r. o., Bratislava, s platnosťou do 26.07. 2015.

V predmetnom území sú evidované staré banské diela vyžadujúce zvýšenú ochranu. Sú tu evidované aj skládky odpadov. Podľa výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží sú tu evidované environmentálne záťaž, ktoré môžu negatívne ovplyvniť možnosti jeho ďalšieho využitia:

- Sanované/rekultivované lokality,
- Pravdepodobné environmentálne záťaž.

Sú tu evidované zosuvné územia (svahové deformácie), vyžadujúce zvýšenú ochranu podľa § 12 ods. 4 písm. o) Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom.

Územie sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení.

V zmysle § 30 leteckého zákona je však nutné prerokovať s Dopravným úradom Slovenskej republiky nasledujúce stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a)),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písmeno b)),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c)),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d)).

**Lokalita č. 1 - Mária baňa** – horný závod leží v k.ú. Nadabula, mimo zastavané územie a je navrhovaný v bývalom areáli ŽB. Jeho súčasťou sú aj plochy pozemku jestv. RD a strž severne od areálu. Dotknuté parcely č. KN-C 1081 výmery 1920 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, KN-C 1080/2 o výmery 253 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1080/3 o výmery 563 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1080/4 o výmery 762 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1101/1 o výmery 35311 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1101/2 o výmery 17403 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1103/2 o výmery 549 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1109/2 o výmery 1525 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1101/4 o výmery 618 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 1114 o výmery 2215 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha, všetky v k.ú. Nadabula.

Areál je zanedbaný a jeho značná časť je zarastená vzrastlou zeleňou, RD je opustený, nízkej stavebno – technickej bonity a priestor okolo strže je zarastený náletom.

Západným okrajom prechádza prírodné potrubie skupinového vodovodu DN1000 s odbočkou DN100 do Nadabule a VTL plynovod DN200. Vzdušné vedenie VN 22 kV č.236 je trasované na južnom okraji a je ukončené TS o výkone 1 000 kVA mimo areálu, pod vstupom do bane. SV je trasované elektr. vedenie VVN 110 kV. Západným okrajom prechádza dvojica káblov ST a okrajom železničnej trate sú vedené káble DK, MK a zabezpeč. zariadenia ŽSR.

Lokalita je komunikačne prístupná z križovatky ciest I/67 a III/067005 - ul. Betliarska.

Schválená ÚPD tu navrhuje zachovanie TTP a lokálneho biokoridoru tvoreného nelesnou drevitou vegetáciou. V údolí Slaná je v ÚPN-VÚV KK plánovaná vodárenská nádrž Nadabula.

**ZaD 04** – je navrhovaná funkčná plocha výrobná a technická v rozsahu pôvodného areálu so zahrnutím pozemku opusteného RD a strž severne od areálu. V lokalite vyústenia dopravného prekopu na povrch, je navrhovaná prevádzka na primárne a sekundárne drvenie vyťaženej suroviny. Areál bude vybavený strojnou technológiou, do ktorej sa banským dumperom alebo dopravníkovým pásom bude zavážať vyťaženy materiál s frakciou 0-300 mm. Prvotná úprava materiálu bude ukončená výstupnou frakciou 0-10 mm. Všetky mechanické činnosti pri drvení suroviny budú realizované v uzavretom objekte s dôrazom na zamedzenie šírenia hluku a prachu. Riadenie linky drvenia bude automatizované.

Kapacita vstupnej úpravne rudy je 250 t/deň pri nábehu ťažby. Uvažovaný štandardný výkon sa predpokladá 500 t/deň. Maximálny cieľový výkon sa uvažuje 750 t/deň pri trojsmennej prevádzke. Prvotne spracovaná ruda na frakciu 0-10 mm sa bude nákladnými autami prevážať po verejnej komunikácii – cesta I/67 do areálu úpravne rudy „Dolný závod“ – lokalita č.2- Odkalisko v priemyselnom parku Rožňava – baňa – 5. okrsk.

Oproti schválenej ÚPD sa v lok. menia plochy TTP a nelesnej drevinnej vegetácie na plochy výrobné a technické.

V súčasnosti je prevádzka Mária bane zabezpečená cez dve samostatne elektrické VN 22 kV prípojky, a to z vedenia VSD, a.s. - číslo linky 241 na baňu v Čučme a číslo linky 236 na Mária baňu v Nadabule. Maximálna rezervovaná kapacita je na Čučme 700 kW a na Nadabule 600 kW. Z trafostanice na Nadabule je vedený zások elektrického napájania VN 6 kV káblom na Čučmu cez podzemný prekop. Inštalovaný príkon technológie bude 250 kW. To si vyžiada výstavbu novej kioskovej trafostanice o výkone 630 kVA s prevodom 22/0,4 kV pre zásobovanie drviarne a povrchových technológií a rozvádzačov. Navrhujeme zachovať zásobovanie podzemia 6 kV vrátane zásoku.

Napojenie na pitnú vodu navrhujeme prírodným potrubím DN 100 z mestskej časti Nadabula. Predpokladaný počet zamestnancov v smene bude 3 a  $Q_p$  (3 smeny) bude 1,125 m<sup>3</sup>/deň. Produkované odpadové komunálne vody navrhujeme odvádzať do navrhovanej MČOV pre 6-8 EO z následným odvedením odpadových vôd do recipientu - rieka Slaná cez odvádzací kanál z bane Mária. Technológia čistenia odpadových vôd MČOV bude založená na biologickom procese, tzv. nízkozataženom aktivačnom systéme. Výpočet prietoku dažďových vôd malého plošného rozsahu – do 200 ha s časom koncentrácie odtoku do 15 min predstavuje  $Q = ((0,8 \times 0,9) + (0,7 \times 0,1)) \times 160,0 = 126,40$  l/s. Kanalizačné potrubie je navrhnuté tak, aby bolo možné všetky uličné vpuste a zvody zo striech gravitačne napojiť a odvieť do Slanej. Pred zaústením do recipientu navrhujeme umiestniť odľučovač ropných látok.

Napojenie na cestu I/67 navrhujeme cez jestv. križovatku. Dopravné posúdenie kapacity križovatky bude spracované v zmysle TP 10/2010 „Výpočet kapacity pozemných komunikácií“, resp. podľa STN 73 6102 v samostatnej projektovej dokumentácii.

**Lokalita č. 2 – Odkalisko** – dolný závod leží v k.ú. Rožňava a je vymedzený bývalým odkaliskom a príľahlými plochami pri ceste I/67 a nachádza sa mimo zatavané územie mesta. Z východu je ohraničená tokom Slanej. Dotknuté parcely č. KN-C 7170 o výmere 583 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, KN-C 7171 o výmere 583 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, KN-C 7172 o výmere 583 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, KN-C 7173 o výmere 875 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 7174 o výmere 875 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 7175 o výmere 3499 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, KN-C 7176 o výmere 3498 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha.

Lokalita je zarastená náletovými drevinami, mimo odkaliskovú plochu.

Južným okrajom prechádza VTL plynovod DN 200 zaústený do RS za železnicou. Od nej je vedený STL plynovod DN 110. Západným okrajom prechádza prírodné potrubie skupinového vodovodu DN1000 a za železnicou vodovod DN110. Severovýchodne sa dotýka OP vodných zdrojov. Vzdušné vedenie VN 22 kV je trasované na južnom okraji a je ukončené TS mimo lokality. Západným okrajom železničnej trate sú vedené káble DK, MK a zabezpeč. zariadenia ŽSR.

Komunikačne je prístupná účelovou cestou napojenou na cestu I/67.

Schválená ÚPD navrhuje južne od lokality v rámci 5. okrsku - priemyselny park Fluder, zachovanie odkaliska a nelesnej drevinnej vegetácie. Slaná tvorí regionálny biokoridor a mokraď lokálneho významu - vysokobylinný močiar pri odkalisku.

**ZaD 04** – Oproti schválenej ÚPD sa v lok. menia plochy TTP a nelesnej drevinnej vegetácie na plochy výrobné a technické a dopravné. Prvotne spracovanú rudu na frakciu 0-10 mm v „Hornom závode“



navrhujeme preveziest' nákladnými autami po verejnej komunikácii – cesta I/67 do areálu úpravne rudy „Dolný závod“, ktorý je navrhovaný situovať pri pôvodnom odkalisku. Vzdialenosť Horného a Dolného závodu je cca 1,9 km a výškové prevýšenie je 38 m. Areál Dolného závodu bude vybavený strojnou technológiou na ďalšie mletie dovezenej suroviny, nasledovať bude rozplavenie a prečerpanie do flotačných nádrží, kde sa oddelí primárna surovina od druhej. Vyflotované častice budú odvedené do usazovacej nádrže a usadený kal bude čerpaný do kalolisu na odvodnenie. Po odvodnení na kalolisoch bude výstupný materiál prevážaný k ďalšiemu spracovaniu mimo navrhované plochy. Všetky mechanické činnosti pri drvení suroviny budú realizované v uzavretých halách a objektoch s dôrazom na zamedzenie šírenia hluku a prachu. Proces drvenia, triedenia a nakladania so spracovávaným materiálom bude maximálne mechanizovaný. Celková obsluha technologického procesu na povrchu bude pozostávať z desiatich pracovníkov v smene. Areál bude uzavretý bez prístupu cudzích osôb. Celý úpravárenský proces bude prebiehať v trojmennej prevádzke. Výstupom bude vyseparovaný materiál bez ekologickykej záťaže na životné prostredie. 60% materiálu bude nosná hornina s prítomnosťou zbytkových kovov s frakciou prachových častí pod 1mm. Tento objem pôvodnej horniny sa bude zhodnocovať ako nosná zložka v stavebných výrobkoch a v obmedzenom množstve sa bude vozit' naspäť do uvoľneného banského priestoru. Ďalších 25% vyzískaného materiálu vyššej frakcie ako 1mm sa bude spracovať na pelety s obsahom železa a priamo používať ako surovina na ďalšie spracovanie pre hutníctvo železa. V objeme 15% z pôvodnej horniny sa uvažuje výzisk výstupného koncentráту s obsahom medi, striebra a antimónu, ktoré sú nosnou skupinou spracovaného koncentráту. Uvedený kovový koncentrát sa bude odvážať na finálne spracovanie do špecializovaného závodu mimo lokalitu.

U žiadnej zložky vyťaženej horniny a ani v žiadnej etape spracovania sa neuvažuje s trvalými skládkami balastu. Medziskládky budú výlučne technologické pre zaistenie kontinuity výrobného procesu a pre vyrovnanie nepravidelnosti v ťažbe a spracovaní horniny.

Výrobná kapacita je navrhovaná na 25 t/deň a produkcia odpadu na odkalisko je predpokladaná 223 t/deň. Denná potreba vody bude do 100 m<sup>3</sup>. Celkový inštalovaný príkon technológie bude 715 kW.

Dolný závod navrhujeme napojiť na vnútroareálový rozvod pitnej vody DN 100 priemyselného parku Rožňava. Potreba vody pre 17 zamestnancov/zmena bude  $Q_m = Q_p \times 2,0 = 12,75 \text{ m}^3/\text{deň}$ . Produkované odpadové komunálne vody z Dolného závodu budú odvádzané cez KČS do existujúcej kanalizačnej siete v areáli priemyselného parku Rožňava, s následným odvedením na ČOV Rožňava. Dažďová kanalizácia bude odvádzat' dažďové vody z komunikácií, chodníkov, zo striech a spevnených plôch v množstve 126,40 l/s. Kanalizačné potrubie je navrhnuté tak, aby bolo možné všetky uličné vpuste a zvody zo striech gravitačne napojiť a odvieť do Slanej. Pred zaústením do recipientu navrhujeme umiestniť odlučovač ropných látok.

Pre účely požiarnej ochrany navrhujeme požiarnu nádrž. Ako zdroj požiarnej vody sa navrhuje voda z odvodu banských vôd zo štôlne Augusta do rieky Slaná. Ako sekundárne zdroje požiarnej vody budú slúžiť potrubie vodovodu a rieka Slaná.

Do areálu navrhujeme priviesť krátku linku VN 22kV s TS výkonu 1 600 kVA.

Napojenie na cestu I/67 navrhujeme v štvoramennej priesečnej križovatke s odbočovacími a zaraďovacími pruhmi, umožňujúcimi dopravné zvládnutie aj úrovňového železničného priecestia. Dopravné riešenie križovatky spracovať v samostatnej projektovej dokumentácii na základe predpokladanej intenzity dopravy, v zmysle TP 10/2010 „Výpočet kapacity pozemných komunikácií“, resp. STN 73 6102, v súlade splatnými STN a TP.

### **Ochrana životného prostredia**

Celý proces ťažby a úpravy rúd na finálne spracovanie je navrhovaný v súlade s platnými zákonmi, normami a predpismi, ktoré určujú bezpečnostné a environmentálne podmienky pre daný typ prevádzky.

Spracovateľský proces je navrhovaný na princípe zhodnocovania vyťaženej horniny. U žiadnej zložky vyťaženej horniny a ani v žiadnej etape spracovania sa neuvažuje s trvalými skládkami balastu. Medziskládky budú výlučne technologické pre zaistenie kontinuity výrobného procesu a pre vyrovnanie nepravidelnosti v ťažbe a spracovaní horniny. Kvalitu životného prostredia bude ovplyvňovať technológia spracovania vyťaženej suroviny preto:

- všetky mechanické činnosti pri drvení suroviny navrhujeme realizovať v uzavretom objekte s dôrazom na zamedzenie šírenia hluku a prachu - obvodový plášť budov navrhujeme akusticko-izolačný, aby spĺňal zákonom stanovené limity pre dennú i nočnú prevádzku; Na vstupe do mlyna bude privádzaná zámesová technologická voda za účelom eliminácie prašnosti; Všetké presypy na dopravných cestách



navrhujeme odprašovať filtrom F1- odprašky z tohto filtra budú dávkované priamo do vstupu kontinuálneho mlyna; Pre riadenie linky drtenia navrhujeme inštalovať autonómny riadiaci systém pre obsluhu naklania na automobily,

- pre riadenie mokrého mletia, flotácie, zahusťovania a odvodňovania koncentrátu navrhujeme autonómny riadiaci systém inštalovaný v objekte flotácie.

Splaškové vody navrhujeme zneškodňovať v MČOV – Horný závod a napojením na mestskú kanalizáciu v ČOV Rožňava – Dolný závod.

### **Ochrana prírody a krajiny**

V súčasnej dobe sa v riešenej lokalite nenachádzajú plochy, alebo objekty chránené v zmysle zák. NR SR č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Navrhovanými ZaD č.04 Územného plánu mesta Rožňava je podľa MÚSES mesta Rožňava dotknutá mokraď lokálneho významu - vysokobylinný močiar v navrhovanej lokalite č.2. Záujmovou lokalitou preteká vodohospodársky významný vodný tok Slaná. Biotopom európskeho významu sú Jaseňovo jelšové lužné lesy, nachádzajúce sa v blízkosti odkaliska a Chráneným areálom je Slaná.

Rozsah ZaD nemá bezprostredný vplyv na prvky ochrany prírody a preto sa nevyhotovovala samostatná časť.

### **Vyhodnotenie použitia PP na nepoľnohospodárske účely**

V rámci ZaD sú navrhované lokality

*Lokalita č. 1 –Mária baňa* – navrhujeme funkčné plochy výrobné a technické, lokalizované mimo zastavané územie mesta; druh pôdy – mix plôch dvorov, ornej pôdy ostatných plôch, záhrad a TTP.

*Lokalita č.2 – Odkalisko* - navrhujeme funkčné plochy výrobné, technické a dopravné, lokalizované mimo zastavané územie mesta; druh pôdy – mix prevažne ostatných plôch a TTP.

Celkovo sú navrhované na záber 4 lokality v rozsahu 13,5829 ha pôdy. Z uvedeného záberu je poľnohospodárskej pôdy 2,0481 ha.

## **B – ZÁVÄZNÄ ČASŤ – Zmeny a doplnky 04 v pôvodnej Závaznej časti**

### **ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

*Dopĺňajú sa znenia nasledovných bodov:*

1.14 podporovať prestavbu areálu po bývalej prevádzke ŽELBA, a.s.Rožňava, ktorý je etablovaný na lokalite Rožňavská Baňa, s cieľom zriadenia priemyselného parku na tzv. hnedej ploche (brown field), s funkčnou náplňou pre výrobu, sklady a technickú vybavenosť **a rozšíriť ho o plochy bývalého Odkaliska a bývalého areálu Márie bane s funkciou: výrobná a technická činnosť – banská a spracovateľská činnosť.**

2.11 - **evidované zosuvné územia vyžadujú zvýšenú ochranu - výstavba na nich je podmienená podrobným geologickým prieskumom,**

**- podľa § 18 ods. 1 banského zákona v záujme ochrany nerastného bohatstva sa nesmú v chránenom ložiskovom území zriaďovať stavby a zariadenia, ktoré nesúvisia s dobývaním výhradného ložiska, pokiaľ sa na to nedalo záväzne stanovisko podľa tohto zákona,**

**- zakazuje sa v dobývacích priestoroch využívanie na obytné, príp. rekreačné účely,**

**- evidované staré banské diela vyžadujú zvýšenú ochranu.**

4.4 rešpektovať ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie R2, ciest I. tr., **II.tr a III. tr.,**

4.6 vybudovať nové miestne obslužné komunikácie do navrhovaných lokalít v kategórií: MO 6/40 (MO 7/40), MO 6/50 (MO 7/50), MO 7/50 (MO 7/50) a **štvorramennú priesečnú križovatku na ceste 1/67 so vstupom do existujúcej priemyselnej zóny a do Lokality č 2 - Odkalisko (Dolný závod).**

5.15 na zlepšenie priestorovej ekologickej stability je potrebné z realizovať tieto opatrenia:

**- Zabezpečiť ochranu biotopu európskeho významu Jaseňovo jelšové lužné lesy a chráneného areálu Slaná.**

6.7 riešiť odvádzanie a čistenie prípadných produkovaných priemyselných odpadových vôd v navrhovaných priemyselných parkoch v zmysle príslušných predpisov (zákon č. 364/2004 Z.z. a zákon č.230/2005 Z.z.) prevádzkovým poriadkom **a zabezpečiť ochranu podzemných vôd pred nebezpečnými látkami.**

6.19 v oblasti odpadového hospodárstva:

**- Na skládke komunálneho odpadu sa zakazuje umiestňovať výstavbu akéhokoľvek druhu.**

8.1 pri realizácii zámerov ÚPN mesta Rožňava je potrebné dodržať nasledovné ochranné pásma:

Doprava

- **rýchlostná cesta R2 – 100 m od osi priľahlého jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,**
- **cesta I. triedy – 50 m od osi vozovky mimo zastavané územie**
- **cesta II. triedy – 25 m od osi vozovky mimo zastavané územie**
- **cesta III. triedy – 20 m od osi vozovky mimo zastavané územie**
- **miestne komunikácie I. a II. triedy - 15 m od osi vozovky (na smerovo rozdelených cestách a miestnych komunikáciách sa tieto vzdialenosti merajú od osi priľahlej vozovky)**
- **pri celoštátnej dráhe a pri regionálnej dráhe - 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od hranice obvodu dráhy,**
- **pri celoštátnej dráhe vystavanej pre rýchlosť väčšiu ako 160 km/h - 100 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 50 m od hranice obvodu dráhy.**

## Zoznam príloh

### Grafická časť

| číslo výkresu<br>ZaD | názov výkresu  | mierka   |
|----------------------|--|----------|
| 1                    | Výkres širších vzťahov   | 1:50 000 |
| 2                    | Komplexný urbanistický návrh   | 1:5 000  |
| 3                    | Výkres verejného dopravného vybavenia                                    | 1:5 000  |
| 4                    | Výkres verejného technického vybavenia                                   | 1:5 000  |
| 6                    | Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely | 1:5 000  |

### Textová časť

|   |   |  |
|---|---|--|
| a | Sprievodná správa - pre Zmeny a doplnky 04                  |  |
| b | Záväzná časť - Zmeny a doplnky 04 v pôvodnej Záväznej časti |  |









**SCHVALOVACIA DOLOŽKA - ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ROŽŇAVA - Zmeny a doplnky 04**  
 SCHVALOVACÍ ORGÁN: MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V ROŽŇAVE  
 ČÍSLO UZNESENIA POTVRZUJÚCEHO PLATNOSŤ ZAD ÚPN-M: 121/2014  
 ZÁVÄZNÁ ČASŤ VYHLÁSENÁ VZN Č. 6/2014  
 DÁTUM SCHVALENIA: 26.06.2014

PAVOĽ BURDIGA  
 PRÍMATOR MESTA  
 ROŽŇAVA

PEČIATKA

**atrrium**  
 ARCHITEKTI  
 Mlynská 27, 040 01 Košice  
 T/F: +421 52 62 2115 07  
 architek@atrriumstudio.sk  
 www.atrriumstudio.sk

dátum: jún 2014  
 etapa: ZAD ÚPN-M

1:5 000

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ROŽŇAVA**  
 Zmeny a doplnky 04

Rožňava  
 Košický kraj  
 Mesto ROŽŇAVA  
 Ing.arch. Dušan BURÁK, CSc.  
 Ing. Marek Dubiel, Ing. Ladislav Pažák, Mgr. Milan Barlog, Ing. Juraj Marton

Komplexný urbanistický návrh

**LEGENDA**

| STAV | NÁVRH | VÝHLAD | OPIS  |
|------|-------|--------|---|
|      |       |        | HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA  |
|      |       |        | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990   |
|      |       |        | BIOTOP EURÓPSKEHO VÝZNAMU Ls1.3 JASEŇOVO-JELŠOVÉ LESY   |
|      |       |        | ÚZEMIE EURÓPSKEHO VÝZNAMU - CHRÁNENÝ AREÁL SLANÁ  |
|      |       |        | HRANICE OCHRÁNENÝCH PÁSIEM  |
|      |       |        | LOŽISKÁ NEURADENÉHO NEPASTU Ls1.13 ŠŤAVANÉHO ÚZEMIA   |
|      |       |        | 4270 - NADABULA - ODVALY, OSTATNÉ SUPROVINY   |
|      |       |        | 4265 - NADABULA - ODVALY, OSTATNÉ SUPROVINY   |
|      |       |        | VYHRADENÉ LOŽISKO CHLÚ, 686 - ROŽŇAVA - HÁRIA ŽILA  |
|      |       |        | STARÉ BANSKÉ DIELA, STÓĽNE / HALDY  |
|      |       |        | SVAHOVÉ DEFORMÁCIE - POTENCIONÁLNE, VÝSTAVBA BUDE PODMIENENÁ PODROBNÝM GEOLOGICKÝM PRIESKUMOM |
|      |       |        | PRIESKUMNÉ ÚZEMIA   |

PRÁVEPODOBŇ ENVIRONMENTÁLNA ZÁŤAŽ  
 RY (P13) / ROŽŇAVA - ROŽŇAVSKÁ BAŇA A OKOLIE  
 SKLÁDKY  
 ODVEZENÁ / NELEGÁLNA OPUSTENÁ BEZ POKRYTIA  
 CESTA I. TRIEDY  
 CESTA III. CESTY, OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE  
 TRAT ZŠR  
 VÝROBNÉ A TECHNICKÉ ÚZEMIA  
 TRIVALE TRÁVNATE PORASTY  
 ELEKTRICKÉ TRAFOSTANICE  
 VZDUŠNÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE VN 22 KV A JEHO OCHRANNÉ PÁSMO 10m  
 VZDUŠNÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE NN

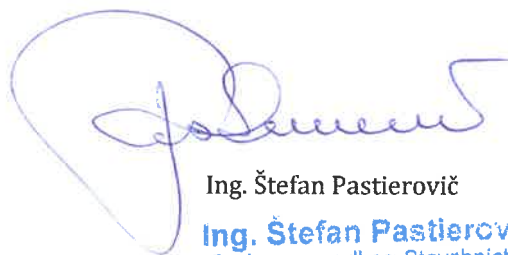
**M 1:5000**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 124/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Štefan Pastierovič

**Ing. Štefan Pastierovič**  
Znalec pre odbor: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností  
Majerská cesta 65. Ban. Bystrica