

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 29. 4. 2021

ZM 21 04 04 08

Název:

Prodej nemovitostí k.ú. Prostřední Žleb - opětovný záměr

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb a

zveřejňuje

záměr města prodat nemovitosti, a to pozemek st.p.č. 265/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba čp. 7, pozemek st.p.č. 281 o výměře 310 m², jehož součástí je stavba čp. 6, pozemek st.p.č. 282 o výměře 372 m², jehož součástí je stavba čp. 47, pozemek p.č. 629/3 o výměře 102 m², pozemek p.č. 1302/2 o výměře 141 m² a pozemek p.č. 629/1 o 10088 m², vše v k.ú. Prostřední Žleb.

Stanovisko RM:

RM projednala dne 09.03.2021 a usnesením č. RM 21 05 37 27 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat nemovitosti, a to pozemek st.p.č. 265/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba čp. 7, pozemek st.p.č. 281 o výměře 310 m², jehož součástí je stavba čp. 6, pozemek st.p.č. 282 o výměře 372 m², jehož součástí je stavba čp. 47, pozemek p.č. 629/3 o výměře 102 m², pozemek p.č. 1302/2 o výměře 141 m² a pozemek p.č. 629/1 o 10088 m², vše v k.ú. Prostřední Žleb.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila

Důvodová zpráva:

RM dne 10.07.20212 projednala návrh na prodej objektů včetně pozemků (bývalý ústav soc. péče) a usnesením č. RM 12 13 37 29 doporučila zastupitelstvu města zveřejnit záměr města prodat nemovitosti. V následujícím období nebyl prodej nemovitostí řešen.

Opětovně byl prodej nemovitostí řešen na základě projednání nového záměru města v zastupitelstvu města dne 29.06.2017 pod usnesením č. ZM 17 06 06 01, kterým byl zveřejněn záměr města prodat výše uvedené nemovitosti s tím, že byl zveřejněn prodej pouze části pozemku p.č. 629/1 lesní pozemek, o výměře upřesněné dle GP.

Následně OMH zajistil stanovisko stavebního úřadu k možnému dělení pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb tak, aby podstatná část lesního pozemku zůstala v majetku města, ve správě Lesního úřadu. Dle tohoto sdělení není možné pozemek dělit, musí zůstat zachována jeho celistvost, a to z důvodu zařazení pozemku na seznam kulturních památek.

S ohledem na tuto skutečnost a s ohledem na uplynulý čas od zveřejnění záměru města nemovitosti prodat je navrhován nový záměr s uvedením celé výměry pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb.

O uvedené nemovitosti dosud nikdo neprojevil žádný zájem.

Nemovitosti byly nabízeny i prostřednictvím vedení města případným investorům, avšak bez úspěchu.

OMH: Jedná se o nemovitosti, které byly dlouhodobě užívány pro sociální účely. Objekt čp. 6 – vila Waldstein – památkově chráněná budova – sloužila jako pobytové místnosti a objekt čp. 7 – byl využíván jako dílna, herna-tělocvična a prádelna se sušárnou a s nimi související pozemky pod objekty a zázemí k těmto objektům, které musí být nedílnou součástí objektů, a to z důvodu souvisejících staveb na pozemcích – teras a jejich zapsání současně s vilou do registru památkově chráněných objektů.

OMH v minulých letech zajistil i znalecký posudek na výše uvedené nemovitosti, který bude nutné, v případě zveřejnění nového záměru města, aktualizovat. Následně opětovně předložit do jednání orgánů města ke schválení předkládací ceny. Znovu zveřejnit schválenou předkládací cenu a pokračovat v prodeji objektů.

V roce 2012 byl z návrhu na prodej vyloučen objekt čp. 47 s pozemkem st.p.č. 282 a p.č. 1302/2 k.ú. Prostřední Žleb, který byl navrhován pro přestavbu na sociální účely. Jedná se o bývalou správní budovu domova pro osoby se zdravotním postižením. Pozemek p.č. 629/1 o výměře 10088 m² k.ú. Prostřední Žleb je nyní z velké části porostlý stromy a vytváří celistvý lesní porost. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi svažité území, jsou v prostoru zejména pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, vybudovány opěrné zdi v několika patrech, které v stávajícím porostu nejsou zcela viditelné.

OSU: Za kulturní památku je prohlášena budova č.p. 6 Horní Žleb – vila Waldstein, pozemky st.p.č. 281 a p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb – č. rej. 52010/5-5935. Na pozemku p.p.č. 629/1 jsou jako kulturní památka opěrné zdi, terasy, schodiště, oplocení – zábradlí. Areál novogotické vily se nachází na kraji Horního Žlebu za bývalými lázněmi sv. Josefa v prudkém srázu na levém břehu Labe nad železniční tratí do Saska. Vila byla postavena J. Mockerem roku 1871 a určena pro hraběnkou Waldstein-Wartenbergovou. Původně areál lázeňské vily patří k rané tvorbě architekta Josefa Mockera z doby jeho působení v hraběcí stavební kanceláři v Děčíně. Představuje v jeho tvorbě první samostatnou realizaci. Areál je obdivuhodně dochován ve svém původním vzhledu. Areál tvoří vlastní 1. vila čp. 6 stojící na severní straně přístupové cesty, která probíhá při jižním okraji areálu. Před západním a východním průčelím vily jsou dvě části 2. zahrady a severně od těchto a od vily dnešní lesopark. Lesopark je od vily se zahradami, tyto od přístupové cesty a tato od železniční tratí odděleny 3. opěrnými zdmi s oplocením. - z hlediska zájmů chráněných zákonem o státní památkové péči nesouhlasíme s dělením pozemku p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, který tvoří jeden celek s vilou. Není vhodné, ani účelné, aby jedna kulturní památka měla více vlastníků (rozdílných). Upozorňujeme na to, že i po rozdělení pozemku jsou všechny jeho části kulturní památkou. Opěrné zdi jsou postaveny z nahrubo opracovaných pískovcových kamenů (nikoli kvádrů), kladených při zdění do zdi obdobným způsobem jako při výstavbě kyklopského zdiva. Jejich koruny jsou opatřeny již lépe opracovanými pískovcovými deskami. První opěrná zeď ("a") je na jižní straně přístupové komunikace. Na zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého mezi sloupky z ocelových trubek a tenčí trubky, které tyto sloupky spojují. Druhá opěrná zeď ("b") je na severní straně přístupové komunikace, na západní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na západním konci se v pravém úhlu zalamuje k severu, ke čtvrté opěrné zdi, kde končí u jejího schodiště. Na této zdi je osazen původní plot (zde plní i funkci zábradlí) snýtovaný z pásového železa. Z těchto pásů jsou vytvořena zhruba čtvercová pole, do kterých jsou vsazeny ondřejské kříže z téhož materiálu. Sloupky jsou ozdobeny přinýtovanými dvojicemi kousky pásů stočených do volut. Zdá se, že teprve později byl tento plot zvýšen navařením dalších dvou vodorovných pásů do dnešní výšky. Třetí opěrná zeď ("c") je na severní straně přístupové komunikace, na východní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na této zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého na obdélná pole z ocelových prutů nesených sloupky z

ocelových trubek. Čtvrtá opěrná zeď ("d") stojí na severní straně při vile. Její západní část ohraničuje na severní straně západní část zahrady a je zde na západním konci zakončena schodištěm vedoucím ze zahrady na terasu nad ní. Na zdi a na jejím schodišti je osazen původní plot, který zde plní i funkci zábradlí. Je zhotoven stejně jako na druhé zdi ("b"), není však dodatečně zvýšen a jeho sloupky jsou bez volutových ozdob. Z terasy nad zdí je po krátkém schodišti přístupný mostek (opatřený stejným zábradlím) spojující terasu s vilou. Na východním konci se zeď čtvrtobloukem stáčí k jihu směrem před východní průčelí vily, ale zakrátko se znovu zalamuje v pravém úhlu k východu, kde asi po deseti Č.j. MDC/48460/2017 str. 2 metrech končí. Pátá opěrná zeď ("e") je rovnoběžná se zdí čtvrtou a ohraničuje terasu nad ní na severní straně. Je jen o málo delší než vila s kaplí pod ní. Na její koruně není osazen plot. - k části dotazu na údržbu vily lze jednoznačně odpovědět, neboť vlastník je vázán zákonem o státní památkové péči a jeho povinností je se o kulturní památku řádně starat tak, aby nedocházelo k jejímu chátrání. K tomu může využít finančních prostředků z dotačních programů Ministerstva kultury ČR, Ústeckého kraje a jiných zdrojů. Předně je však nutné vědět, jak bude budova využita. Pro základní údržbu, jako je střecha, zábradlí balkonů, okna není způsob využití budovy až tak směrodatný, ale i ten může mít zásadní vliv na vzhled budovy, např. při využití podkroví a podobně. Omezení se týkají vlastních udržovacích prací, nikoli vlastnických práv – kulturní památku lze prodat bez povinnosti nabídnout ji v rámci předkupního práva státu. Původně lázeňská vila je řešena jako volně stojící patrová plně podsklepená budova s využitým podkrovím postavená na v podstatě obdélném půdorysu pod křížovou sedlovou střechou krytou původně břidlicí, dnes její náhražkou. Budova je postavena z pískovcových neomítnutých kvádrů, pouze severní průčelí je hladce omítnuté. K severozápadnímu nároží přistavěná kaple je též hladce omítnuta, ale četné architektonické články jsou pískovcové. Základní kompozice dispoziční i pohledových fasád se vyznačuje převážně osovou souměrností. Ve všech 3 podlažích (suterén, přízemí a 1. patro) jsou v hlavním jižním průčelí 3 větší místnosti, z nichž prostřední je předsunuta před líc fasády a vytváří mělký trojosý rizalit. V zadní - severní části je v ose budovy obytná místnost a dvouramenné schodiště situované kolmo na vnitřní podélně vedenou chodbu. Obě prostory vytvářejí hlubší rizalit zasahující téměř ke strmé skalní stěně. K ní vede můstek přístupný dveřmi z nejvyšší mezipodesty. Zadní trakt je nad přízemím užší o západní nárožní místnost, z vnějšího pohledu vytváří tak dojem kolmého dvorního křídla. Střední rizalit prostupuje budovou až do zobytněného podkroví, navenek se projevujícího dvěma okenními osami ve středu rizalitu a po obou stranách 2 vikýři se sedlovými stříškami. Členěná střešní konstrukce tvořená proniky sedlových střech má na třech pohledových stranách vysoké štíty prolomené okenními otvory. Představené střešní plochy jsou podpírány zdobnými dřevěnými konzolami. Pouze čtvrtý štít je hladký, směrem ke skále má jen kruhové okno, osvětlující horní část hlavního schodiště. Tři pohledově exponované fasády (západní, jižní a východní) oplývají řadou zdobných prvků novogotického tvarosloví (balkon v průčelí, kružby v parapetu terasy, užití lomených oblouků, ukončení štítu nad bývalou kaplí, parapetní výplně na jižní fasádě apod.). Podél západní i východní strany budovy jsou v úrovni 1. patra terasy s parapety zdobenými motivy kružeb. V přízemí na západní straně je terasa nesena 2 pilíři a 2 dvojicemi sloupů s hlavicemi, vytvářející tak krytý přístup k hlavnímu vchodu. Na východní straně je terasa uložena na trojici pilířů; prostor pod ní sloužil původně jako lodžie s přímým vstupem po schůdcích do zahrady. V současné době jsou arkády zazděny a prostor přičleněn k obytné místnosti v přízemí budovy. Jižní hlavní průčelí je sedmiosé, středním rizalitem rozdělené na 2 + 3 + 2 osy, ve 4. ose v suterénu jsou dveře, přízemí má segmentová okna, v patře rizalitu balkon se železným zábradlím přístupný dveřmi ve střední celkové 4. ose. Nad těmito dveřmi, v do čtverce vsazeném kvadrilobu je erb rodu hrabat z Waldsteina, svobodných pánů z Wartenberka položený na erbovní plášť pod hraběcí korunou. Štít dvouosý. Po stranách je průčelí rozšířeno vždy o jeden lomený oblouk arkád nesoucí terasy před patrem západního a východního průčelí. Západní vstupní průčelí má v přízemí arkádu s třemi lomenými oblouky, v níž je schodiště ke hlavnímu vstupu. Tato arkáda nese terasu přístipnou z patra budovy dvoukřídlymi dveřmi. Po stranách dveří je po lomeným obloukem zaklenuté nice. Ve štítě jsou tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Východní průčelí je dvouosé, v přízemí má dnes zazděnou arkádu lodžie o dvou lomených obloucích. V patře jsou v 1. ose dvoukřídle dveře vedoucí na terasu nad lodžii, ve štítě tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Na severní straně je toto průčelí rozšířeno o jednu osu hladce omítnutým patrovým přístavkem. Severní průčelí je v půdorysu značně členité, hladce omítnuté, s minimem otvorů. Z mezipodesty schodiště mezi patrem a podkrovím vede můstek na terasu nad přilehlou opěrnou zdí. Interiéry jsou v suterénu klenuté segmentovými klenbami, v dalších podlažích jsou plochostropé. Hlavní schodiště má dochované původní ozdobné kovové zábradlí. Před západní fasádu předstupuje kromě terasy zastřešující hlavní přístup do domu také, na severní straně, bývalá kaple sv. Srdce Ježíšova. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou a stupňovitě zakončeným štítem, zdobeným motivy novogotických růžic. V jihozápadní štítové straně je také původní vstup do kaple – dvoukřídlové dveře v kamenném profilovaném portálu s nadsvětlíkem zdobeném jednoduchými kružbami v lomeném oblouku. Směrem k jihu je ve fasádě kaple jedno okno s lomeným obloukem a jednoduchými kružbami. Kaple byla původně z domu přístupna Č.j. MDC/48460/2017 str. 3 přes sakristii. V

současné době je z obou uvedených prostor denní společná místnost pro obyvatele domu. Vzhledem ke svažitému terénu je příjezdni komunikace v úrovni suterénu, kde je v ose středního rizalitu také hospodářský vstup do budovy. Do výše podlahy přízemí jsou po obou stranách budovy vybudovány opěrné zdi s kovovým oplocením. Na obou vzniklých plochách se rozprostírá zahrada, ze severní strany ohraničená opět opěrnou zdí se zabudovaným schodištěm do současného lesoparku rozprostírajícího se nad budovou. Stavebnice vily Františka Johana, rozená hraběnka Thun Hohenstein (*****21. XII. 1817 Žehušice, +6. I. 1883 Klášterec nad Ohří) a Johany Josefý Roziny rozené starohraběnky Salm - Reifferscheidt - Hanšpach (*****4. II. 1849 Praha, +27. VI. 1913 Brioni).

Stavební úřad magistrátu města Děčín Úřad územního plánování, příslušný dle ust. § 6 odst.1e) a f) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v zastavěném území.

Pozemek p.č. 1302/2 je veden jako ostatní plocha – komunikace a pozemky p.č. 265/2, 281, 282, 629/1, 629/3, Prostřední Žleb jsou součástí zóny OV - objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města.

Upozorňujeme, že pozemky se nachází v ochranném pásmu železnice a v sesuvném území.

Z hlediska dlouhodobého rozvoje města doporučujeme bývalý areál ÚSP Horní Žleb neprodávat.

Funkční využití zóny dle čl. 8 odst. 1 písm. c vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín
Přípustné: plochy a objekty školství, kultury a osvěty, veřejné stravování a ubytování, zdravotnictví a sociální péče, správa a administrativa, podnikatelská činnost zaměřená na služby související s funkcí objektu, přístup na komunikační síť s přímou vazbou na dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, veřejné WC, zeleň liniová i plošná, garáže, nezbytná technická infrastruktura, trvalé bydlení v polyfunkčních domech se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti, Výjimečně přípustné: velkoplošné obchodní jednotky,

Nepřípustné: průmyslová výrobní a skladovací činnost, výrobní služby. Prostorové uspořádání: počet podlaží: 2 - 4 intenzita zastavění pozemku v %: 50 – 70.

Poznámka: Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tyto pozemky do oblasti O – plocha občanského vybavení.

OKD: nemá námitek k prodeji nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb

OSK: nemá námítky k prodeji nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb ani další náměty na využití

OSC: hlediska odboru správních činností a obecního živnostenského úřadu, jako příslušného silničního správního a dopravního úřadu není k prodeji výše uvedeného objektu námitek. Upozorňujeme na skutečnost, že příjezdová komunikace ul. Pod Svahem, Děčín XI, na kterou je nemovitost dopravně napojena má nedostatečné šířkové parametry. Jedná se o slepou komunikaci, která v případě havárie sítí či případných jiných oprav není nahraditelná. O těchto nedostatcích by měl být případný kupující informován.

OSV: souhlasí se záměrem prodeje, vzhledem k lokalitě a výši nákladů na rekonstrukci nepředpokládá a neuvažuje o využitelnosti objektu bývalého ÚSP Horní Žleb pro sociální účely.

OR: nechal v r. 2012 zpracovat projektovou dokumentaci „Rozvoj služeb pro sociálně vyloučené občany v Děčíně - úpravy objektu č.p. 47, ulice Pod Svahem, Děčín IX - Horní Žleb“, zpracovatel - Ing. arch. Vlastimil Stránský, na kterou bylo vydané stavební povolení. Akce byla schválena v RM k realizaci, na kterou byla v r. 2013 žádána dotace z MPSV ČR na zřízení azylového domu pro muže a pořízení os. automobilu pro terénní služby. Dotace byla získána, ale nakonec městem odmítnuta a od realizace projektu bylo odstoupeno. Dne 17.02.2017 byla PD i se stavebním povolením předána na OMH. V současné době OR nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OZP-LÚ: stanovisko LÚ je oddělit část pozemku porostlou souvislým lesním porostem a tuto ponechat ve správě Lesního úřadu Děčín, v případě dělení pozemku, požaduje LÚ účast zaměstnance při vytyčování.

OZP: V případě p.p.č. 629/1 v k.ú. Prostřední Žleb souhlasíme s prodejem pouze za předpokladu, že z lesního pozemku budou odděleny a do prodeje zařazeny zastavěné a zpevněné plochy, a zalesněná plocha zůstane nadále v majetku statutárního města Děčín ve správě Lesního úřadu Děčín (viz. stanovisko LÚ/18/17 ze dne 30.05.2017). Zároveň upozorňujeme, že při dělení pozemků požaduje ředitel Lesního úřadu Děčín přítomnost

svého zaměstnance.

Orgán státní správy lesů upozorňuje, že části p.p.č. 629/1 v k.ú. Prostřední Žleb, které jsou v současnosti již zpevněné a tvoří funkční celek se stávajícími stavbami je třeba odejmout z pozemků plnění funkcí lesa řízením o odnětí. Odnětí pozemků plnění funkcí lesa se rozumí uvolnění těchto pozemků pro jiné využití (§ 13 odst. 1 lesního zákona).

Omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa je stav, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu. Žádost o odnětí musí být doložena náležitostmi tak, jak jsou stanoveny vyhláškou č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně PUPFL. Žádost o odnětí nebo o omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen "zábor") obsahuje:

- a) podrobné zdůvodnění požadavku s uvedením údajů o uvažovaném použití PUPFL.
- b) údaje o celkovém rozsahu PUPFL, jejichž zábor se předpokládá, podle způsobu záboru, u dočasných záborů je třeba uvést počátek a konec realizace stavby.
- c) údaje o dotčených pozemcích určených k plnění funkcí lesa podle katastru nemovitostí, popř. úředně potvrzené kopie výpisů, (obec, katastrální území, parcelní číslo, druh, výměra pozemku, údaje o vlastníku a nájemci pozemku),
- d) snímek katastrální mapy s grafickým znázorněním požadovaného záboru, popřípadě geometrický plán,
- e) údaje lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy o lesních porostech na dotčených pozemcích, včetně jejich zařazení do hospodářských souborů a kategorií lesa
- f) komplexní výpočet náhrad škod na lesních porostech a předpoklad zvýšených provozních nákladů
- g) výpočet poplatku za odnětí
- h) u dočasného záboru návrh plánu rekultivace, pokud je nezbytný
- i) územní rozhodnutí nebo stanoviska dotčených orgánů státní správy v případě, že se územní rozhodnutí nevydává, popřípadě se slučuje územní a stavební řízení
- j) vyjádření vlastníka a nájemce dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa
- k) vyjádření odborného lesního hospodáře nebo právnické či fyzické osoby pověřené touto funkcí.

Vyjádření:

OSU	OR	OSC	OZP včetně LÚ	OKD	OSV+OSK	OMH
N	A	A	A	A	A	A

Vysvětlivky:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha: foto_ZM 21 04 04 08_c.pdf

Komentář:

Příloha: foto_ZM 21 04 04
08_d.pdf

Komentář:


Příloha: foto_ZM 21 04 04 08_e.pdf

Komentář:

Příloha: foto_ZM 21 04 04 08_f.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	19.4.2021 09:11 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		21.4.2021 07:47 podepsáno	



„VILA WALDSTEIN“

Horní Žleb - Děčín XI



Soubor nemovitostí v k.ú. Prostřední Žleb

(st.p.č. 265/2 včetně čp. 7, st.p.č. 281 včetně čp. 6, st.p.č. 282 včetně čp. 47, p.p.č. 629/1, p.p.č. 629/3 a p.p.č. 1302/2 – dříve areál ústavu sociální péče)

Zpracoval: odbor místního hospodářství
Statutárního města Děčín

Květen 2020

Nemovitosti v k.ú. Prostřední Žleb

(st.p.č. 265/2 včetně čp. 7, st.p.č. 281 včetně čp. 6, st.p.č. 282 včetně čp. 47, p.p.č. 629/1, p.p.č. 629/3 a p.p.č. 1302/2 – bývalý areál ústavu sociální péče)

V současné době je zveřejněn záměr města prodat nemovitosti, a to pozemek st.p.č. 265/2 o výměře 224 m², jehož součástí je stavba čp. 7, pozemek st.p.č. 281 o výměře 310 m², jehož součástí je stavba čp. 6, pozemek st.p.č. 282 o výměře 372 m², jehož součástí je stavba čp. 47, pozemek p.č. 629/3 o výměře 102 m², pozemek p.č. 1302/2 o výměře 141 m² a pozemek p.č. 629/1 o celkové výměře 10088 m² (zveřejněna původně jen část o výměře dle GP – nelze, celý pozemek je kulturní nemovitá památka), vše v k.ú. Prostřední Žleb.

Jedná se o nemovitosti, které byly dlouhodobě užívány pro sociální účely.

Objekt čp. 6 – vila Waldstein – památkově chráněná budova – sloužila jako pobytové místnosti a objekt čp. 7 – byl využíván jako dílna, herna-tělocvična a prádelna se sušárnou a s nimi související pozemky pod objekty a zázemí k těmto objektům, které musí být nedílnou součástí objektů, a to z důvodu souvisejících staveb na pozemcích – teras a jejich zapsání současně s vilou do registru památkově chráněných objektů.

Dále objekt čp. 47 s pozemkem st.p.č. 282 a p.č. 1302/2 k.ú. Prostřední Žleb, jedná se o bývalou správní budovu domova pro osoby se zdravotním postižením.

Pozemek p.č. 629/1 je nyní z velké části porostlý stromy a vytváří celistvý lesní porost. Z tohoto důvodu byl navrhován prodej pouze části tohoto pozemku, část tvořící lesní porost by byla geometrickým plánem oddělena a se souhlasem LÚ Děčín obhospodařována jako lesní pozemek. Což je potvrzeno i stanoviskem LÚ Děčín. Aktualizované stanovisko OSU sděluje, že není možné pozemek p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb dělit, musí zůstat zachována jeho celistvost, a to z důvodu zařazení pozemku na seznam kulturních památek.

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi svažité území, jsou v prostoru zejména pozemku p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, vybudovány opěrné zdi v několika patrech, které v stávajícím porostu nejsou zcela viditelné.

Podrobný popis hlavního objektu, včetně sdělení k územnímu plánu, dle OSU a dle dostupných archivních údajů:

Za kulturní památku je prohlášena budova č.p. 6 Horní Žleb – vila Waldstein, pozemky st.p.č. 281 a p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb – č. rej. 52010/5-5935. Na pozemku p.p.č. 629/1 jsou jako kulturní památka opěrné zdi, terasy, schodiště, oplocení – zábradlí. Areál novogotické vily se nachází na kraji Horního Žlebu za bývalými lázněmi sv. Josefa v prudkém srázu na levém břehu Labe nad železniční tratí do Saska. Vila byla postavena Josefem Mockerem roku 1871 a určena pro hraběnku Waldstein-Wartenbergovou. Jedná se o první samostatnou realizaci tohoto slavného architekta, mimo jiné i autora dostavby chrámu sv. Víta, spoluautora rekonstrukce Konopiště, Křivokláta i Karlštejna, který krátce po dokončení studií nastoupil do architektonické kanceláře Thunů-Hohensteinů a zároveň vyučoval ve škole Libverdě u Děčína. Areál je obdivuhodně dochován ve svém původním vzhledu. Areál tvoří vlastní 1. vila čp. 6 stojící na severní straně přístupové cesty, která probíhá při jižním okraji areálu. Před západním a východním průčelím vily jsou dvě části 2. zahrady a severně od těchto a od vily dnešní lesopark. Lesopark je od vily se zahradami, tyto od přístupové cesty a tato od železniční tratí odděleny 3. opěrnými zdmi s oplocením. - z hlediska zájmů chráněných zákonem o státní památkové péči nesouhlasíme s dělením pozemku p.p.č. 629/1 k.ú. Prostřední Žleb, který tvoří jeden celek s vilou. Není vhodné, ani účelné, aby jedna kulturní památka měla více vlastníků (rozdílných). Upozorňujeme na to, že i po rozdělení pozemku jsou všechny jeho části kulturní památkou. Opěrné zdi jsou postaveny z nahrubo opracovaných pískovcových kamenů (nikoli kvádrů), kladených při zdění do zdi obdobným způsobem jako při výstavbě kyklopského zdiva. Jejich koruny jsou opatřeny již lépe opracovanými pískovcovými deskami. První opěrná zeď ("a") je na jižní straně přístupové komunikace. Na zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého mezi sloupky z ocelových trubek a tenčí trubky, které tyto sloupky spojují.

Druhá opěrná zeď ("b") je na severní straně přístupové komunikace, na západní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na západním konci se v pravém úhlu zalamuje k severu, ke čtvrté opěrné zdi, kde končí u jejího schodiště. Na této zdi je osazen původní plot (zde plnicí i funkci zábradlí) snýtovaný z pásového železa. Z těchto pásů jsou vytvořena zhruba čtvercová pole, do kterých jsou vsazeny ondřejské kříže z téhož materiálu. Sloupky jsou ozdobeny přinýtovanými dvojicemi kousky pásů stočených do volut. Zdá se, že teprve později byl tento plot zvýšen navařením dalších dvou vodorovných pásů do dnešní výšky. Třetí opěrná zeď ("c") je na severní straně přístupové komunikace, na východní straně vily a sahá do výše podlahy jejího přízemí. Na této zdi je osazen novodobý plot z drátěného pletiva napnutého na obdélná pole z ocelových prutů nesených sloupky z ocelových trubek. Čtvrtá opěrná zeď ("d") stojí na severní straně při vile. Její západní část ohraničuje na severní straně západní část zahrady a je zde na západním konci zakončena schodištěm vedoucím ze zahrady na terasu nad ní. Na zdi a na jejím schodišti je osazen původní plot, který zde plní i funkci zábradlí. Je zhotoven stejně jako na druhé zdi ("b"), není však dodatečně zvýšen a jeho sloupky jsou bez volutových ozdob. Z terasy nad zdí je po krátkém schodišti přístupný mostek (opatřený stejným zábradlím) spojující terasu s vilou. Na východním konci se zeď čtvrtobloukem stáčí k jihu směrem před východní průčelí vily, ale zakrátko se znovu zalamuje v pravém úhlu k východu, kde asi po deseti Č.j. MDC/48460/2017 str. 2 metrech končí. Pátá opěrná zeď ("e") je rovnoběžná se zdí čtvrtou a ohraničuje terasu nad ní na severní straně. Je jen o málo delší než vila s kaplí pod ní. Na její koruně není osazen plot. - k části dotazu na údržbu vily lze jednoznačně odpovědět, neboť vlastník je vázán zákonem o státní památkové péči a jeho povinností je se o kulturní památku řádně starat tak, aby nedocházelo k jejímu chátrání. K tomu může využít finančních prostředků z dotačních programů Ministerstva kultury ČR, Ústeckého kraje a jiných zdrojů. Předně je však nutné vědět, jak bude budova využita. Pro základní údržbu, jako je střecha, zábradlí balkonů, okna není způsob využití budovy až tak směrodatný, ale i ten může mít zásadní vliv na vzhled budovy, např. při využití podkroví a podobně. Omezení se týkají vlastních udržovacích prací, nikoli vlastnických práv – kulturní památku lze prodat bez povinnosti nabídnout ji v rámci předkupního práva státu. Původně lázeňská vila je řešena jako volně stojící patrová plně podsklepená budova s využitým podkrovím postavená na v podstatě obdélném půdorysu pod křížovou sedlovou střechou krytou původně břidlicí, dnes její náhražkou. Budova je postavena z pískovcových neomítnutých kvádrů, pouze severní průčelí je hladce omítnuté. K severozápadnímu nároží přistavěná kaple je též hladce omítnuta, ale četné architektonické články jsou pískovcové. Základní kompozice dispoziční i pohledových fasád se vyznačuje převážně osovou souměrností.

Ve všech 3 podlažích (suterén, přízemí a 1. patro) jsou v hlavním jižním průčelí 3 větší místnosti, z nichž prostřední je předsunuta před líc fasády a vytváří mělký trojosý rizalit. V zadní - severní části je v ose budovy obytná místnost a dvouramenné schodiště situované kolmo na vnitřní podélně vedenou chodbu. Oba prostory vytvářejí hlubší rizalit zasahující téměř ke strmé skalní stěně. K ní vede můstek přístupný dveřmi z nejvyšší mezipodesty. Zadní trakt je nad přízemím užší o západní nárožní místnost, z vnějšího pohledu vytváří tak dojem kolmého dvorního křídla. Střední rizalit prostupuje budovou až do zobytněného podkroví, navenek se projevujícího dvěma okenními osami ve středu rizalitu a po obou stranách 2 vikýři se sedlovými stříškami.

Členěná střešní konstrukce tvořená průniky sedlových střech má na třech pohledových stranách vysoké štíty prolomené okenními otvory. Představené střešní plochy jsou podpírány zdobnými dřevěnými konzolami. Pouze čtvrtý štít je hladký, směrem ke skále má jen kruhové okno, osvětlující horní část hlavního schodiště. Tři pohledově exponované fasády (západní, jižní a východní) oplývají řadou zdobných prvků novogotického tvarosloví (balkon v průčelí, kružby v parapetu terasy, užití lomených oblouků, ukončení štítu nad bývalou kaplí, parapetní výplně na jižní fasádě apod.). Podél západní i východní strany budovy jsou v úrovni 1. patra terasy s parapety zdobenými motivy kružeb. V přízemí na západní straně je terasa nesená 2 pilíři a 2 dvojicemi sloupů s hlavicemi, vytvářející tak krytý přístup k hlavnímu vchodu. Na východní straně je terasa uložena na trojici pilířů; prostor pod ní sloužil původně jako lodžie s přímým vstupem po schůdkách do zahrady. V současné době jsou arkády zazděny a prostor přičleněn k obytné místnosti v přízemí budovy. Jižní hlavní průčelí je sedmiosé, středním rizalitem rozdělené na 2 + 3 + 2 osy, ve 4. ose v suterénu jsou dveře, přízemí má segmentová okna, v patře rizalitu balkon se železným zábradlím přístupný dveřmi ve střední celkově 4. ose.

Nad těmito dveřmi, v do čtverce vsazeném kvadrilobu, je erb rodu hrabat z Waldsteina, svobodných pánů z Wartenberka položený na erbovní plášť pod hraběcí korunkou.

Štít je dvouosý. Po stranách je průčelí rozšířeno vždy o jeden lomený oblouk arkád nesoucí terasy před patrem západního a východního průčelí.

Západní vstupní průčelí má v přízemí arkádu s třemi lomenými oblouky, v níž je schodiště ke hlavnímu vstupu. Tato arkáda nese terasu přístupnou z patra budovy dvoukřídlými dveřmi. Ve štítě jsou tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Východní průčelí je dvouosé, v přízemí má dnes zazděnou arkádu lodžie o dvou lomených obloucích. V patře jsou v 1. ose dvoukřídlé dveře vedoucí na terasu nad lodžii, ve štítě tři okna, z nich prostřední je podstatně větší. Na severní straně je toto průčelí rozšířeno o jednu osu hladce omítnutým patrovým přístavkem. Severní průčelí je v půdorysu značně členité, hladce omítnuté, s minimem otvorů. Z mezipodesty schodiště mezi patrem a podkrovím vede můstek na terasu nad přilehlou opěrnou zdí. Interiéry jsou v suterénu klenuté segmentovými klenbami, v dalších podlažích jsou plochostropé. Hlavní schodiště má dochované původní ozdobné kovové zábradlí. Před západní fasádu předstupuje kromě terasy zastřešující hlavní přístup do domu také, na severní straně, bývalá kaple sv. Srdce Ježíšova. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou a stupňovitě zakončeným štítem, zdobeným motivy novogotických růžic. V jihozápadní štítové straně je také původní vstup do kaple – dvoukřídlové dveře v kamenném profilovaném portálu s nadsvětlíkem zdobeném jednoduchými kružbami v lomeném oblouku. Směrem k jihu je ve fasádě kaple jedno okno s lomeným obloukem a jednoduchými kružbami. Kaple byla původně z domu přístupna Č.j. MDC/48460/2017 str. 3 přes sakristii. V současné době je z obou uvedených prostor denní společná místnost pro obyvatele domu. Vzhledem ke svažitému terénu je příjezdová komunikace v úrovni suterénu, kde je v ose středního rizalitu také hospodářský vstup do budovy. Do výše podlahy přízemí jsou po obou stranách budovy vybudovány opěrné zdi s kovovým oplocením. Na obou vzniklých plochách se rozprostírá zahrada, ze severní strany ohraničená opět opěrnou zdí se zabudovaným schodištěm do současného lesoparku rozprostírajícího se nad budovou. Františka Johana, rozená hraběnka Thun Hohenstein (*3. VIII. 1852 Žehušice, +24. VII. 1894 Karlovy Vary), která nechala vilu postavit, byla dcerou Josefa Osvalda I. hraběte Thun Hohenstein na Klášterci (*21. XII. 1817 Žehušice, +6. I. 1883 Klášterec nad Ohří) a Johany Josefy Roziny rozené starohraběnky Salm - Reifferscheidt - Hanšpach (*16. V. 1827 Praha, oo 10. IX. 1846 Praha, +8. V. 1892 Innsbruck) a 18. V. 1873 se v Praze provdala za Arnošta Karla hraběte Waldsteina a svobodného pána z Wartenberka, c. k. tajného radu a c. k. komořího (*4. II. 1849 Praha, +27. VI. 1913 Brioni).

Předmětné pozemky se dle platného Územního plánu města Děčín nachází v zastavěném území. Pozemek p.č. 1302/2 je veden jako ostatní plocha – komunikace a pozemky p.č. 265/2, 281, 282, 629/1, 629/3, Prostřední Žleb jsou součástí zóny OV - objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města.

Upozorňujeme, že pozemky se nachází v ochranném pásmu železnice a v sesuvném území. Funkční využití zóny dle čl. 8 odst. 1 písm. c vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín.

Přípustné: plochy a objekty školství, kultury a osvěty, veřejné stravování a ubytování, zdravotnictví a sociální péče, správa a administrativa, podnikatelská činnost zaměřená na služby související s funkcí objektu, přístup na komunikační síť s přímou vazbou na dopravní systém města a síť MHD, odstavné a parkovací plochy, veřejné WC, zeleň liniová i plošná, garáže, nezbytná technická infrastruktura, trvalé bydlení v polyfunkčních domech se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti, Výjimečně přípustné: velkoplošné obchodní jednotky.

Nepřípustné: průmyslová výrobní a skladovací činnost, výrobní služby. Prostorové uspořádání: počet podlaží: 2 - 4 intenzita zastavění pozemku v %: 50 – 70.

Poznámka: Pro informaci uvádíme, že nový rozpracovaný Územní plán Děčín řadí tyto pozemky do oblasti O – plocha občanského vybavení.

Příjezdová komunikace ul. Pod Svahem, Děčín XI, na kterou je nemovitost dopravně napojena má nedostatečné šířkové parametry. Jedná se o slepou komunikaci, která v případě havárie sítě či případných jiných oprav není nahraditelná.



Pohled na objekt č.p. 6 – Vila Waldstein (ze směru od Děčína)



Pohled na objekt č.p. 6 – Vila Waldstein (ze směru od Hřenska)



Část architektonických prvků ve vile



Pohled na objekt č.p. 7 – dílna, herna, prádelna,.. (ze směru od Hřenska)



Pohled na objekt č.p. 47 - vrátnice a správní budova (ze směru od Labe)



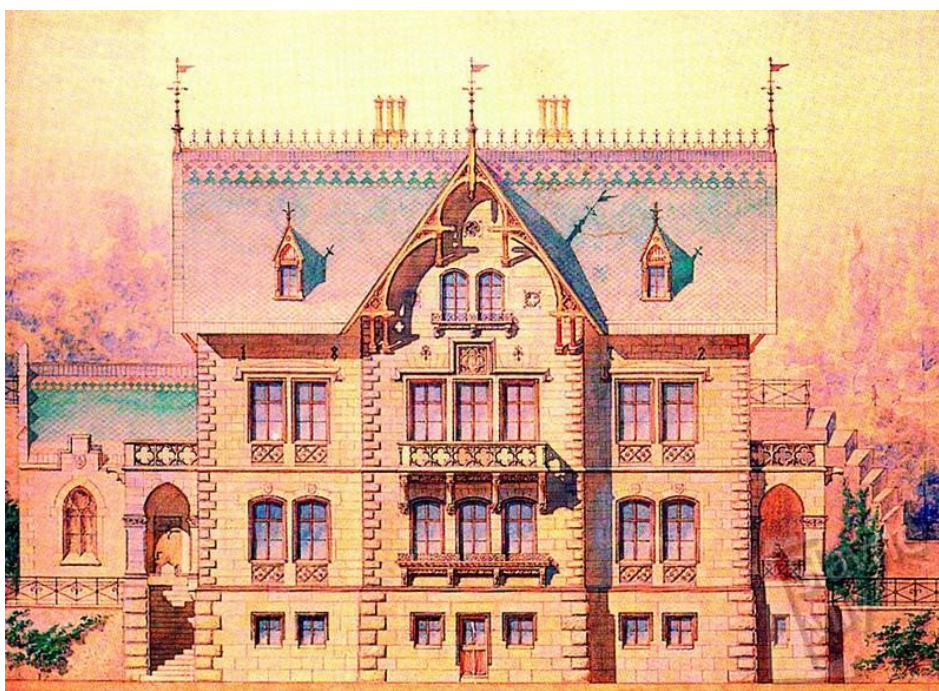
Vnitřní komunikace pod objektem vily



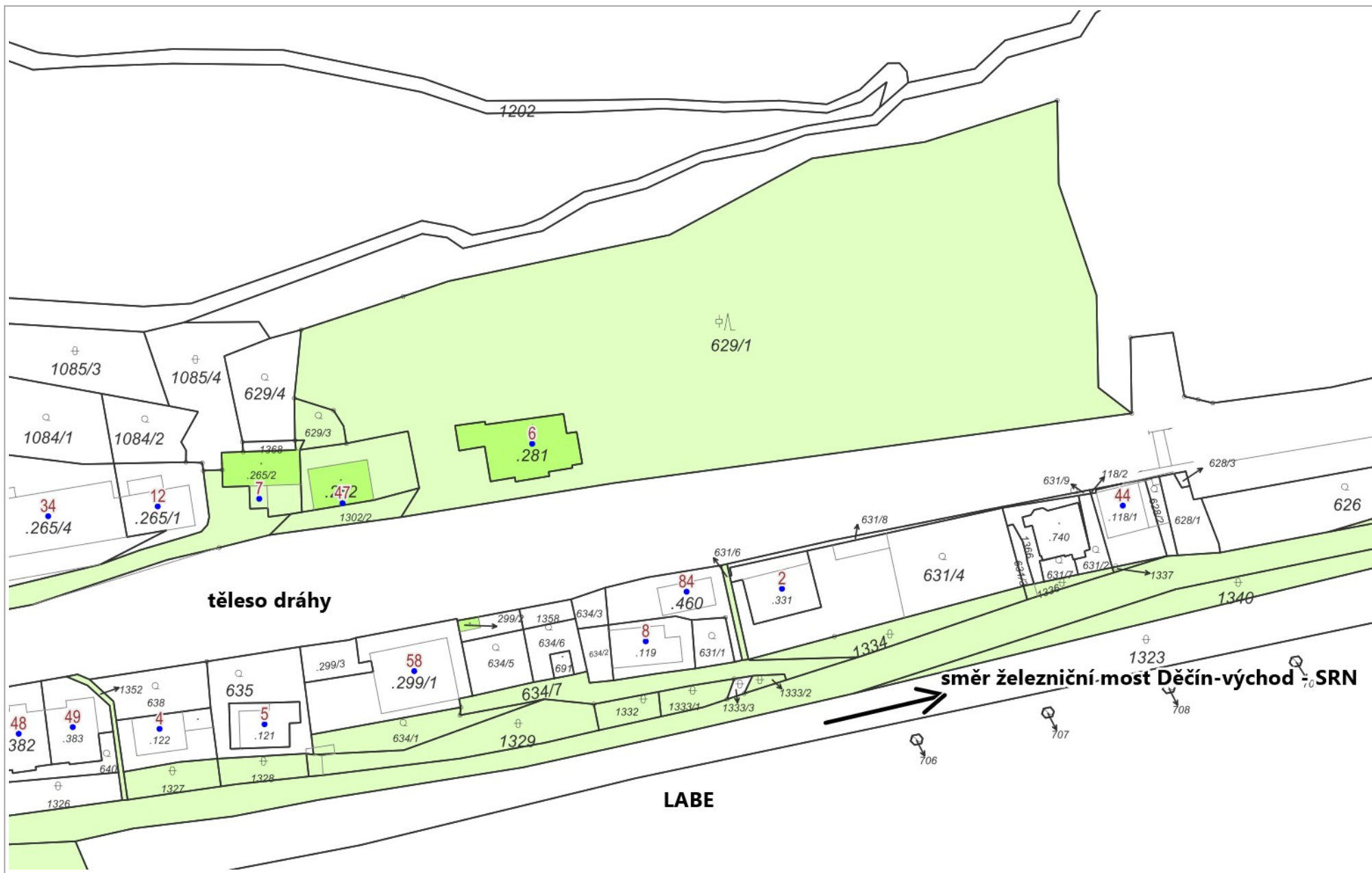
Pohled z balkónu vily ve směru na Loubí



Celkový pohled na danou lokalitu města Děčín bývalé lázeňské části sv. Josefa
(Vila Waldstein je v pravém dolním rohu)



...a něco z historie...



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 09:15:03

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625302 Prostřední Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín	00261238	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 265/2	224	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín XI-Horní Žleb, č.p. 7, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 265/2				
St. 281	310	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín XI-Horní Žleb, č.p. 6, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 281				
St. 282	372	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín XI-Horní Žleb, č.p. 47, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 282				
629/1	10088	lesní pozemek		nemovitá kulturní památka, pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území
629/3	102	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1302/2	141	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat plynárenské zařízení t.j. vedení plynovodu a přípojek
a právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami
a provozováním plynárenského zařízení v rozsahu geometrického plánu č.692-67/2009

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: St. 265/2, Parcela: St. 282

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.08.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.10.2009.

V-3894/2009-502

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625302 Prostřední Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

POLVZ:40/1992

Z-7200040/1992-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238
40502 Děčín

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5.

POLVZ:47/1998

Z-7200047/1998-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238
40502 Děčín

- o Rozhodnutí 93392/2000 Okresního úřadu Děčín o přechodu vlastnictví ze dne 12.2.2001.

POLVZ:28/2001

Z-7200028/2001-502

Pro: Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, RČ/IČO: 00261238
40502 Děčín

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
629/3	22252	102

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 625302 Prostřední Žleb

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.02.2021 09:37:38

Ověřuji pod pořadovým číslem 9/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V dne

Podpis Razítko











