

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 25. 4. 2024

ZM 24 04 05 12

### Název:

Prodej částí pozemků p. č. 306/2 a p. č. 308 k. ú. Děčín - Staré Město

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo výsledek dohodovacího řízení a návrh na prodej částí pozemků v k. ú. Děčín - Staré Město a

schvaluje

prodej částí pozemků p. č. 306/2 a p. č. 308 k. ú. Děčín - Staré Město o celkové výměře 178 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\*, za cenu 490.000,00 Kč + ostatní náklady.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 9.4.2024 návrh na prodej částí pozemků v k. ú. Děčín - Staré Město a usnesením č. RM 24 06 37 48 doporučila zastupitelstvu města schválit prodej částí pozemků p. č. 306/2 a p. č. 308 k. ú. Děčín - Staré Město o celkové výměře 178 m<sup>2</sup> se všemi součástmi a příslušenstvím pro \*\*\*\*\*, za cenu 490.000,00 Kč + ostatní náklady.

Cena:	490 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej.

## Důvodová zpráva:

RM záměr - RM 23 02 37 19 ze dne 23.1.2023

ZM záměr - ZM 23 02 05 11 ze dne 23.2.2023

- zastupitelstvo města usn. č. ZM 23 02 05 11 ze dne 23.2.2023 zveřejnilo záměr města prodat části pozemků p. č. 306/2 a p. č. 308 k. ú. Děčín - Staré Město o celkové výměře 178 m<sup>2</sup> na základě vyhotovené studie zástavby území Řadové garáže Děčín - Staré Město varianta „B“;

- v souladu s usnesením zastupitelstva města a „Zásadami“ bylo svoláno dohodovací řízení, informace o termínu konání a podmínkách dohodovacího řízení byly opětovně zveřejněny na úřední desce, webovém portále S-reality a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup;

- výchozí cena byla stanovena odhadem ceny obvyklé č. 23000547 ve výši 126.200,00 Kč;

- dohodovací řízení pro prodej částí výše uvedených pozemků se uskutečnilo dne 25.3.2024;

- účastníci dohodovacího řízení byli informováni, že Studie zástavby území „Řadové garáže Děčín III - Staré Město na p.p.č. 306/2 a p. č. 308 k. ú. Děčín - Staré Město“, která bude součástí prodeje, bude klíčovou podmínkou pro stavbu;

- součástí ostatních nákladů při prodeji bude i částka za vyhotovení Studie zástavby území, tj. 24.200,00 Kč, studie bude předána spolu s kupní smlouvou;

- kupující byl informován, že ke konečné ceně bude připočtena platná sazba DPH, tj. 21%;

- zápis s výsledkem dohodovacího řízení je přílohou tohoto materiálu.

Pronájem: 0

Účel prodeje - výstavba garáží

Kupující: \*\*\*\*\*

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatel není veden v evidenci dlužníků města

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha:

Komentář:

Příloha: ANO Zapis DR - garaze Brezova.pdf

Komentář:

Příloha: Foto garaze Brezova a.pdf

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	Bc. František Kučera	OMH	15.4.2024 12:08 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Ondřej Smíšek		16.4.2024 09:04 podepsáno	



Mostní

Březová

Březová

Zelená

Březová

k.ú. Decín - Staré Město

306/2

308

1032/1

305/5

.305/8

.312/2

312/1

.310

.311

318

355/1

.355/2

.356

353

354

.352

351/1

350/2

350/1

.349/2

349/1

347/1

351/2

351/3

368/3

368/4

348/3

348/2

348/1

348/4

348/5

346/2

368/2

309/4

309/2

309/3

309/4

309/5

309/6

.305/6

368/1

347/3

346/1

347/2

368/5

Pod Chlumem

2947/5

71

55

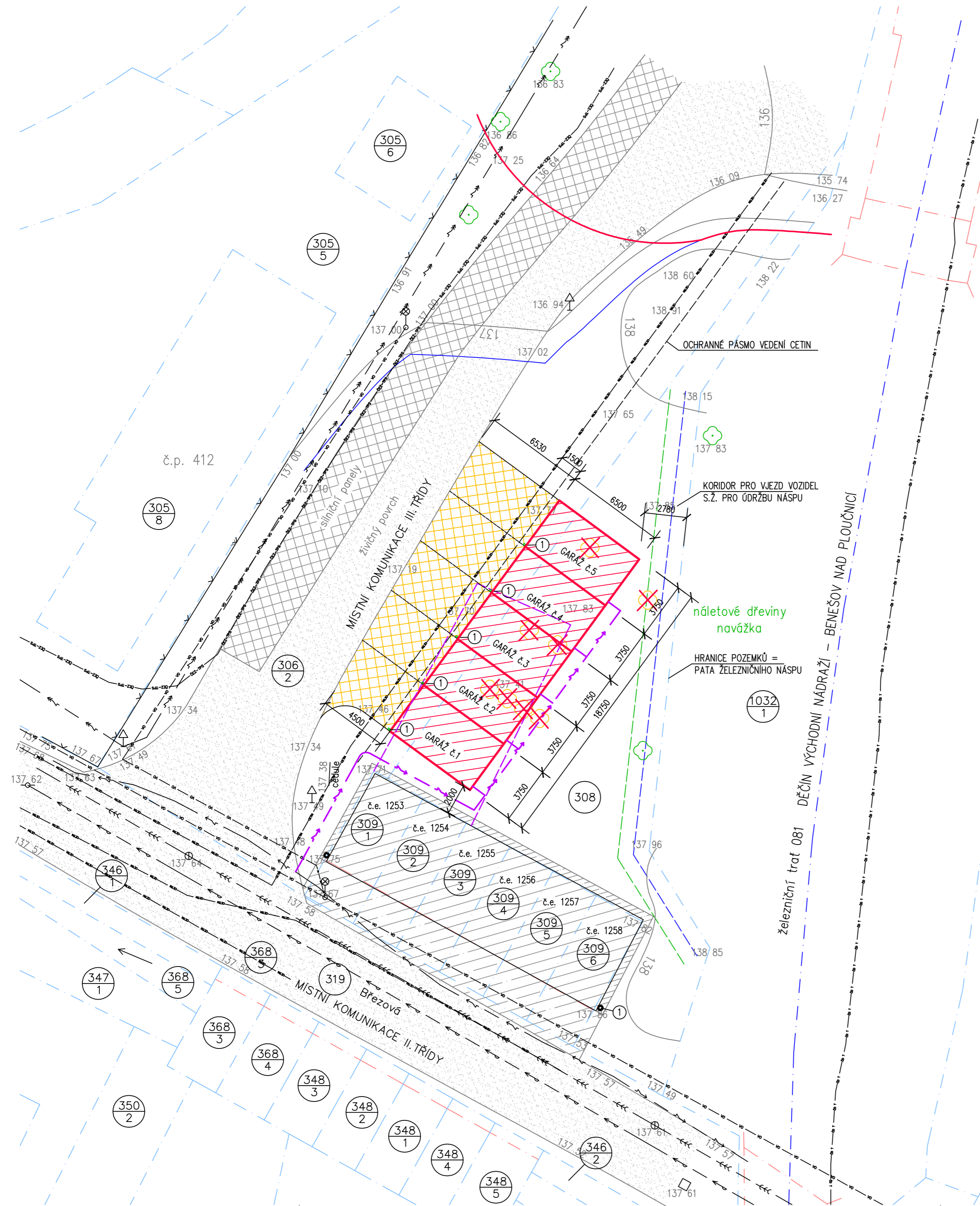
364

363

362

361/1

344/2



**LEGENDA**

- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ GEODETICKY ZAMĚŘENÉ  
ŘADOVÉ GARÁŽE NA SOUSEDNÍCH POZEMCÍCH
- STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE  
VOZOVKY S ŽIVIČNÝM POVRCHEM
- STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE  
VOZOVKY ZE SILNIČNÍCH PANELŮ S DEGRADOVANÝM ŽIVIČNÝM POVRCHEM
- STÁVAJÍCÍ ZPEVNĚNÉ PLOCHY PŘED ŘADOVÝMI GARÁŽEMI A OKAPOVÉ CHODNÍKY  
PO OBVODU GARÁŽÍ S POVRCHEM Z BETONU
- PŘEDPOKLÁDANÁ PLOCHA SJEZDU S JEHO NAPOJENÍM NA STÁVAJÍCÍ MK  
NAVROVANÝ POVRCH Z BETONOVÉ DLAŽBY POLOVEGETAČNÍ
- PŮDORYSY JEDNOTLIVÝCH GARÁŽÍ DLE VÝKRESU č.01  
DO ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ LZE UMÍSTIT 5 GARÁŽÍ PRO OSOBNÍ AUTOMOBILY
- STÁVAJÍCÍ HRANICE POZEMKŮ
- STÁVAJÍCÍ HRANICE POZEMKŮ SLUČKOVANÉ
- OSA KOLEJE ŽELEZNIČNÍ TRATĚ DĚČÍN VÝCHODNÍ NÁDRAŽÍ – BENEŠOV NAD PLOUČNICÍ
- HRANICE ZÓNY BEZ ZÁSTAVBY VE VZDÁLENOSTI 1,00 m OD PATY SVAHU  
ZÓNA PRO ÚDRŽBU NÁSPU ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
- HRANICE ZÓNY S KOŘENOVÝMI SYSTÉMY VZROSTLÝCH DŘEVIN A ZAPOJENÝCH POROSTŮ  
NA p.č.1032/1 ( MAJITEL SPRÁVA ŽELEZNIC, s.o.) – ODHADEM 2,0 m OD PATY SVAHU
- HRANICE ÚZEMÍ, KTERÁ BYLA PŘEDMĚTEM ŽÁDOSTI O PRODEJ
- STÁVAJÍCÍ OPLOCENÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ SVISLÉ DOPRAVNÍ ZNAČENÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ
- 137 86 STÁVAJÍCÍ VÝŠKOPIS m n. m. BALT PO VYROVNÁNÍ
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ DŘEVINY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ  
S SOUČASNĚ DOBĚ PŘEVÁŽNĚ PODLMITNÍ
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ DŘEVINY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ  
S SOUČASNĚ DOBĚ PŘEVÁŽNĚ PODLMITNÍ

**HRANICE ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ**

- HRANICE AKTIVNÍ ZÓNY ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q100 = 137,050 m n. m.

**INŽENÝRSKÉ SÍTĚ STÁVAJÍCÍ V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ**

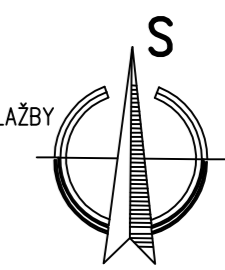
- DISTRIBUČNÍ SÍŤ ČEZ Distribuce, a.s. – PODZEMNÍ KABEL VN
- DISTRIBUČNÍ SÍŤ ČEZ Distribuce, a.s. A PŘÍPOJKY – PODZEMNÍ KABEL NN
- PODZEMNÍ SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ – TELCO PRO SERVICES, a.s.
- PODZEMNÍ KABELY ROZVODŮ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ – MM DĚČÍN
- SVÍTIDLA VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ – MM DĚČÍN
- PODZEMNÍ SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ – CETIN, a.s.
- JEDNOTNÁ KANALIZACE – SČVK, a.s.
- POKLOPY ŠACHET JEDNOTNÁ KANALIZACE – SČVK, a.s.
- VODOVODNÍ ŘÁD – SČVK, a.s.
- UZÁVĚRY ( ŠOUPATA) NA VODOVODNÍM ŘÁDU – SČVK, a.s.
- PODZEMNÍ KABELOVÉ VEDENÍ ČD TELEMATIKA

**INŽENÝRSKÉ SÍTĚ NOVÉ – PŘEDPOKLAD PŘÍPOJENÍ Z ČEZ DISTRIBUCE**

- PŘEDPOKLÁDANÁ TRASA NN PŘÍPOJEK Z DISTRIBUČNÍ SOUSTAVY ČEZ – PODZEMNÍM KABLEM  
SE ZASMYČKOVÁNÍM V JEDNOTLIVÝCH PŘÍPOJKOVÝCH SKŘINÍCH

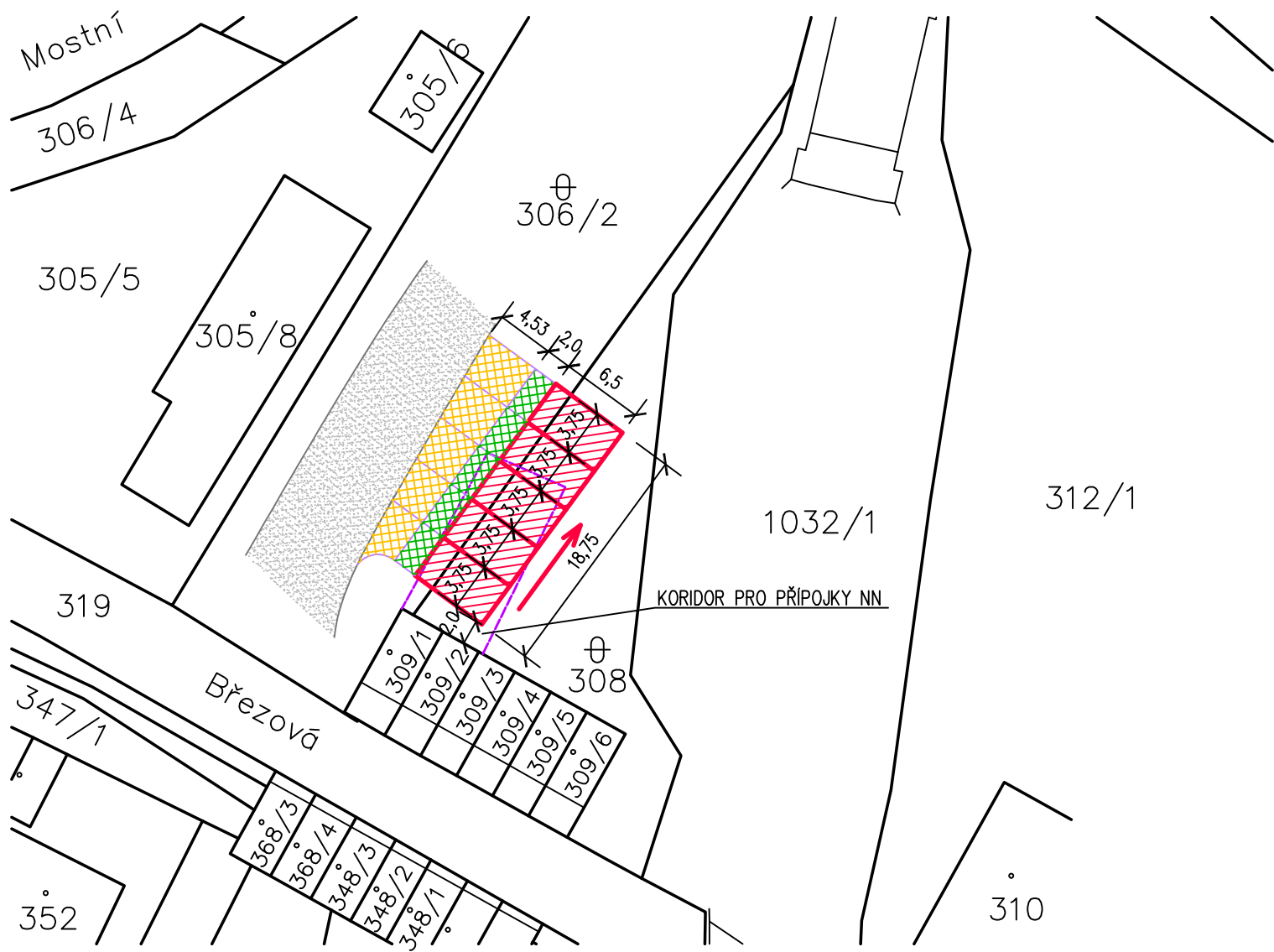
**VYSVĚTLIVKY**

- ① STŘEŠNÍ SVOD VYVEDENÝ NA ZPEVNĚNOU PLOCHU SE ZASAKOVÁNÍM V PLOŠE Z POLOVEGETAČNÍ DLAŽBY

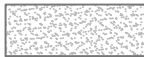







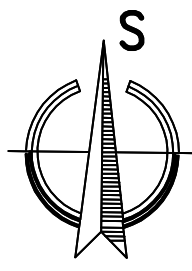
**VÝŠKOVÝ SYSTÉM : m n. m. BALT PO VYROVNÁNÍ**

ZODP.PROJEKTANT Ing.V.POLDA	VYPRACOVAL Ing.V.POLDA	KRESLIL Ing.V.POLDA	KONTROLOVAL	Ing. Vladimír POLDA projektová činnost ve výstavbě IČ 87820641 DVOŘÁKOVÁ 1318/13 405 02 Děčín 2 tel.732 469 463, v.poldinek@seznam.cz
STAVEBNÍK STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN Mírové nám. 1175/5, Děčín, Děčín IV–Podmokly, 405 38	MÍSTO STAVBY p.p.č.306/2, 308, k.ú. DĚČÍN–STARÉ MĚSTO			
STUDIE ZÁSTAVBY ÚZEMÍ <b>ŘADOVÉ GARÁŽE DĚČÍN III – STARÉ MĚSTO</b> na p.p.č.306/2, 308, k.ú. DĚČÍN–STARÉ MĚSTO <b>KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES</b> <b>VARIANTA "B" – ROVNOBĚŽNĚ S VEDENÍM CETIN</b>				STUPEŇ STUDIE
				MĚŘÍTKO 1 : 200
				Č. ZAKÁZKY 22/2022
				Č. KOPIE Č. VÝKRESU :
				<b>04</b>



**LEGENDA**

-  STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE na p.p.č.306/2
-  HRANICE ÚZEMÍ, KTERÁ BYLA PŘEDMĚTEM ŽÁDOSTI O PRODEJ
-  PLOCHY BUDOUCÍCH GARÁŽÍ S RŮZNÝMI VLASTNÍKY
-  KOMUNIKAČNÍ PLOCHA PŘED NOVÝMI GARÁŽEMI VE VLASTNICTVÍ MAJITELE GARÁŽE  
PLOCHA PRO ZASAKOVÁNÍ DEŠŤOVÝCH VOD ZE STŘEHY GARÁŽE
-  PLOCHA NOVÝCH SJEZDŮ NA POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA DĚČÍN  
SJEZDY MOHOU BÝT RELIZOVÁNY POSTUPNĚ DLE POSTUPU VÝSTAVBY
-  SMĚR POSTUPU VÝSTAVBY S POSTUPNÝM PRODEJEM POZEMKŮ



ZODP.PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL	<b>Ing. Vladimír POLDA</b> <i>projektová činnost ve výstavbě</i> IČ 87820641 DVORÁKOVA 1318/13 405 02 Děčín 2 tel.732 469 463, v.poldinek@seznam.cz	
Ing.V.POLDA	Ing.V.POLDA	Ing.V.POLDA			
STAVEBNÍK	STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN Mírové nám. 1175/5, Děčín, Děčín IV- Podmokly, 405 38				
MÍSTO STAVBY	p.p.č.306/2, 308, k.ú. DĚČÍN-STARÉ MĚSTO			DATUM	10/2022
STUDIE ZÁSTAVBY ÚZEMÍ <b>ŘADOVÉ GARÁŽE</b> <b>DĚČÍN III – STARÉ MĚSTO</b> na p.p.č.306/2, 308, k.ú. DĚČÍN-STARÉ MĚSTO				STUPEŇ	STUDIE
				MĚŘITKO	1 : 500
<b>VARIANTA "B" – ROVNOBĚŽNĚ S VEDENÍM CETIN</b> <b>KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES</b> <b>NÁVRH MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ</b>				Č. ZAKÁZKY	22/2022
				Č. KOPIE	Č. VÝKRESU :
				<b>05</b>	

Ing. Vladimír POLDA, *PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ, IČ 87820641*  
*Dvořákova 1318/13, 405 02, DĚČÍN II, tel. 732 469 463, v.poldinek@seznam.cz*

---

NÁZEV AKCE : **ŘADOVÉ GARÁŽE, DĚČÍN III-STARÉ MĚSTO  
na p.p.č. 306/2, 308, k.ú. DĚČÍN-STARÉ MĚSTO**

ČÍSLO ZAKÁZKY : **22 / 2022**

STAVEBNÍK : **STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN  
MÍROVÉ nám. 1175/5, DĚČÍN IV**

MÍSTO : **p.p.č. 306/2, 308, k.ú. DĚČÍN-STARÉ MĚSTO**

## TECHNICKÁ ZPRÁVA

ZODP. PROJEKTANT : ING. V.. POLDA

VYPRACOVAL : ING. V. POLDA

DATUM : 10 / 2022

# TECHNICKÁ ZPRÁVA

## 1. Základní údaje

Tato technická zpráva navazuje na výkresovou část a vyhodnocuje možnosti zástavby části p.p.č. 306/2, 308, k.ú. DĚČÍN-STARÉ MĚSTO řadovými garážemi.

Studie vyhodnocuje možnost zástavby a vazbou na stávající a budoucí inženýrské sítě s návrhem rozparcelování pro budoucí výstavbu garáží různých vlastníků.

Podkladem pro vypracování studie bylo:

- vyjádření Povodí Ohře se stanovením záplavového území a podmínek
- územní plán Statutárního města Děčín
- geodetické zaměření území vypracované Ing. Pavlou Zítovou
- místní šetření s doměřením stávajícího stavu a fotodokumentací stávajícího stavu území
- zákresy inženýrských sítí v zájmovém území
- podklad k žádosti o prodej části p.p.č.306/2 a 308 poskytnutý MM Děčín
- ČSN 736058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže
- ČSN 736110 Projektování místních komunikací
- ČSN 736005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení
- Předpisy a požadavky správců inženýrských sítí na ochranná pásma vedení

## 2. Popis stávajícího stavu

Zájmové území se nachází v přímém sousedství stávající garáží u ul. Březová, místní komunikace III.třídy na p.p.č.306/2 a železniční tratě Děčín východní nádraží – Benešov nad Ploučnicí na p.p.č.1032/1. Jedná se o nezpevněnou plochu s patrnou navázkou. V zájmové ploše se nachází vzrostlá zeleň – stromy a zapojené náletové porosty. Podstatná část vzrostlé zeleně byla v době podlimitní. Stávající komunikace na p.p.č. 306/2, která je ve všech variantách uvažována pro připojení sjezdů je s živičným povrchem, který je z části degradován a to hlavně v části vozovky, kdy byl živičný povrch položen na silniční panely. Tato komunikace je napojena stávajícím napojením na komunikaci II.třídy v ul. Březová. Při místním šetření nebylo zjištěno žádné systémy odvodnění komunikace – uliční vpsuti nebo dešťová kanalizace. Dešťové vody z povrchu vozovky jsou zasakovány v navazujících nezpevněných plochách.

Byly zajištěny zákresy inženýrských sítí v zájmovém území. Na základě zákresů bylo zjištěno, že zájmovým územím prochází stávající podezmní vedení CETIN. Ostatní inženýrské sítě (ČEZ NN, ČEZ VN, kanalizace a vodovodní řad SČVK, VO Města Děčín, vedení ČD Telematika atd.) se cházejí mimo zájmové území plánované výstavby.

Dle vyjádření Povodí Ohře se část území nachází v záplavovém území :

- část území v záplavovém území Q100
- část území v aktivní zóně záplavového území

Dle poskytnutých podkladů tato záplavová území nezasahují do plochy s uvažovanou výstavbou, pouze část stávající komunikace je v záplavové zóně Q100.

Celé území se nachází v ochranném pásmu železniční tratě Děčín východní nádraží – Benešov nad Ploučnicí na p.p.č.1032/1 a na východní straně pozemků se nachází svah železničního náspu. Pata svahu se nachází na hranici p.p.č.308 a p.p.č.1032/1. Dle standardů Správy železnic s.o. (dále jen SŽ,s.o.) je vyžadováno umístění staveb ve vzdálenosti min. 1,0 m od paty svahů pro možnost údržby. Pro potřeby zpracování studie bylo uvažována minimální vzdálenost 2,0 m od paty svahu, kde jsou předpokládány kořenové systémy zapojených porostů a vzrostlé zeleně na pozemku S.Ž. s.o.

Stávající území se platného územního plánu Statutárního města děčín nachází v zóně NV Nerušicí výroba v ostatní ploše. Plánovaná výstavba řadových garáží je v souladu s požadavky a regulativy ÚP.

Při místním šetření bylo zjištěno, že stávající garáže s výjezdy do ul. Březová na jihu zájmového území mají ve svém severním průčelí vyřešeny odvětrávací systémy přirozeného



větrání, které je vyžadováno příslušnou ČSN. Jakákoliv nová výstavba nemůže být tedy navržena jako přístavba k severnímu průčelí garáží.  
Stávající stav území je zakreslen na výkrese C.2.

### **3. VSTUPNÍ A VÝCHOZÍ ÚDAJE PRO NÁVRH ZÁSTAVBY**

Pro přesný a konkrétní návrh zástavby a rozparcelování by byla nutná znalost konkrétních požadavků budoucích majitelů na velikost garáží :

- garáž, dvougaráž
- vrata dvoukřídllová nebo sekční, resp. výklopná
- otvírání vrat na dálkové ovládání
- typy automobilů standardní osobní nebo lehká užitková
- požadavek na větší prostor garáže pro umístění např. ponku nebo skladových polic
- požadavek na připojení s distribuční sítě ČEZ

Všechny tyto údaje ovlivňují návrh velikosti garáže včetně potřebného prostoru pro dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě.

Protože se jedná v současné době o záměr pro potřeby prodeje bez přesných zadávacích údajů, kdy nejsou požadavky budoucích majitelů známy, je součástí studie také návrh půdorysu garáže, který byl podkladem pro návrh zástavby.

Jedná se o garáž pro osobní automobily 1a, kdy ČSN 736058 uvažuje s maximálním rozměrem vozidla 1750 x 4750 mm.

Vnitřní šířka garáže je pak navržena na základě požadavku 750 mm mezi vozidlem a stěnou garáže :  $1750 + 2 \times 750 \text{ mm} = 3250 \text{ mm}$ .

Vnitřní délka garáže je pro potřeby návrhu prodloužena tak, aby v zadní části garáže vzniklo místo pro umístění úložného prostoru a současně byl splněn požadavek na 250 mm mezi vozidlem a pevnou překážkou.

Pro obvodové zdivo je uvažována standardní šířka nosného zdiva 250 mm a to po celém obvodu garáže. Toto provedení je zcela nezávislé na sousední garáži, nevytváří problematickou společnou dělicí stěnu pro uložení nosné konstrukce střechy. Základní vnějším rozměrem pro návrh zástavby je půdorys o rozměrech 3,75 x 6,50 m. Toto řešení dvou samostatných dělicích stěn mezi jednotlivými garážemi umožní také snadné provedení požárních stínících stěn ( vyvýšených atik) mezi jednotlivými garážemi, které budou samostatnými požárními úseky bez potřeby zásahu do sousední garáže jiného majitele.

Vzorový návrh garáže pro návrh zástavby je vyřešen na výkrese č.01.

Pro návrh šířky a délky jízdního pásu pro zajíždění do garáže jsou uvažována sekční vrata s ručním otvíráním – při přímém zajíždění z komunikace musí vzniknout před garáží prostor, kde řidič dočasně krátkodobě, otevře vrata a zajede do garáže bez blokování jízdního pruhu komunikace. Obdobně bude postupovat i při výjezdu. Garáže a přilehlé prostory jsou navrženy univerzálně pro parkování jízdou vpřed bez nadjetí i couvání.

Součástí vzorové garáže je systém provětrávání s průvětrníky u země a stropu garáže s jejich umístěním vždy ve čelních stěnách tak, aby bylo možno provést boční přístavbu.

V návrhu vzorové garáže je také uvažováno s možností připojení na distribuční síť ČEZ – světelný a zásuvkový okruh, nabíjení elektroautomobilů. Vzhledem k malému prostoru ve stěně s vraty a nemožností umístění přípojkové skříně a elektroměrového piliře v rozhledovém trojúhelníku v místě sjezdu je uvažováno jejich umístění v zadní straně garáže. Přípojky NN jsou předmětem samostatných PD na základě smlouvy o připojení k distribuční soustavě s trasou, kterou určuje ČEZ. Pro potřeby PD je zaveden předpoklad napojení 1. garáže ze stávajícího podzemního vedení. Zbylé garáže pak budou napojeny zasmyčkováním z přípojkové skříně sousední garáže. Pro možnost vedení přípojky NN je navržena proluka šířky 2,0 m mezi novými a stávajícími garážemi – ochranné pásmo vedení NN je 1,0 m od podzemního vedení.

Z výše uvedených údajů je patrné, že při postupné výstavbě při různých majitelích a postupným prodejem je vhodné do kupní smlouvy zanechat požadavek na souhlas přístavbou budoucí garáže na sousedních pozemcích a také požadavek na umožnění napojení budoucích přístaveb na inženýrské sítě.

Při návrzích ve variantách A a B je respektováno stávající podzemní vedení Cetin a jeho

ochranné pásmo v západní části zájmového území. Ochranné pásmo vedneí je 1,50 m od osy vedení s tím, že Cetin povoluje umístit stavby až do vzdálenosti 0,5 m od osy. Pro potřeby PD je uvažována rezerva a je stanoven odstup 1,0 m. Ve variantě C je uvažováno s přeložkou. Zásadním problémem v celém území je odvod a likvidace dešťových odpadních vody ze střech garáží a ze zpevněných ploch. V zájmovém území se nenachází dešťová kanalizace. Dešťové vody mají být primérně likvidovány na pozemku stavebníka. Pouze ve vyjímečných případech se zařazenou akumulací smí být svedeny do kanalizace nebo vodního toku. Toto však ve stávajících podmínkách s předpokladem různých majitelů a postupnou zástavbou území není řešitelné. Vsakovací systém by bylo možno umístit pouze na zbylou část pozemku 308, ale problémem je kdo ho vybuduje, vlastnit a provozovat a zda do něj umožní napojit také budoucí stavebníky. 1. majitel a stavebník by tedy musel odkoupit také plochu pro umístění vsakovacího systému, vybudovat ho v kapacitě pro celou budoucí zástavbu, udržovat ho a následně umožnit budoucí stavebníkům napojení jejich dešťové kanalizace na již vybudovaný systém s odprodejem podílu na celém zařízení. Tento způsob úže řešit pouze v případě 100% prodeje pozemků s tím, že majitelé vytvoří právní společnost, stanou se spolulmajiteli pozemku pro umístění vsakovacího systému a budou se spolupodílet na jeho výstavbě při stavbě 1. garáže. Tento postup je z právního hlediska neuskutečnitelný. Proto je v PD uvažováno s likvidací dešťových vod ze střechy garáže na ploše z polovegetační (propustné) dlažby přímo před vjezdem do garáže. Pro eliminaci koncentrace dešťových vody by každá jednotlivá garáž měla svůj samostatný dešťový svod, který by byl vyveden na přilehlou zpevněnou plochu z polovegetační dlažby (v PD navržena šířka 2,0 m) s vsakováním dešťových vody v této ploše. Tato zpevněná plocha by byla v majetku stavebníka. Zbylá část sjezdu je navržena opět z polovegetační dlažby. Tuto část by vybudoval stavebník, ale zůstala by v majetku Statutárního města Děčín, které by tak nemuselo vyžadovat po stavebníkovi likvidaci dešťových vody z celé plochy sjezdu na jeho pozemku.

#### **4. NÁVRHY ŘEŠENÍ S KOMENTÁŘEM K NÁVRHU** **VARIANTA „A“ ROVNOBĚŽNĚ SE STÁVAJÍCÍMI GARÁŽENÍ**

Tento návrh vychází ze zákresu plochy o prodej pozemku pro výstavbu garáže, který byl poskytnut Statutárním městem Děčín jako podklad pro zpracování studie. Nové garáže jsou umístěny rovnoběžně se stávajícími garážemi - tři garáže v jižní části území a dvě v severní části. V území lze umístit 5 garáží vzorového řešení.

Mezi garážemi je navržena společná zpevněná komunikační plocha šířky 6,0 m, která je napojena jedním sjezdem na stávající komunikaci.

Vše je patrné z výkresů č. 02 a 03.

Toto řešení je výhodné pro likvidaci dešťových vod s jejich zasakováním v relativně velké ploše. Pokud by bylo celé území řešeno najednou s vyřešením vlastnických vztahů bylo by téměř ideální.

Při postupném prodeji a zástavbě je však problémem společná komunikační plocha a jeden společný sjezd :

- kdo bude majitelem komunikační plochy
- poskytne ji i budoucím stavebníkům s věčným břemenem nebo prodá podíl
- kdo ji bude realizovat a udržovat
- kdo vybuduje a zainvestuje jeden sjezd pro všechny budoucí majitele

Ten, kdo bude stavět jako první bude nucen investovat i do koupě budoucí zpevněné plochy a do vybudování sjezdu a alespoň části komunikační plochy. Pokud bude výstavba zahájena od západu na východ ( od stávající komunikace k železniční trati ) bude náledující výstavba blokovat již hotové garáže a jejich užívání, poškozovat hotové plochy. Logické by tedy bylo stavět od východu na západ, ale to s sebou nese náklady na vybudování 100% komunikační plochy a současně riziko, že bude oddělen pozemek, který zabrání další výstavbě na východě, kde je území limitováno podzemním vedením Cetin.

Pro postupný prodej a nekoordinovanou výstavbu je toto řešení nevhodné a to především z hlediska komplikovaných majetkoprávních vztahů. Tuto variantu lze provést pouze v okamžiku 100% prodeje všem budoucím stavebníkům.

## **VARIANTA „B“ ROVNOBĚŽNĚ S VEDENÍM CETIN**

Tento návrh vychází z polohy podzemního vedení Cetin, které návrh respektuje. Výstavba je by tedy probíhala souběžně se stávající obslužnou komunikací systémem – jedna garáž se vlastním sjezdem. V této variantě se uvažuje o vsakování dešťových vod na pruhu šířky 2,0 m před vlastní garáží. Vzhledem k poloze vedení Cetin, které není rovnoběžné se stávající komunikací a požadované 2,0 m proluce na jihu lze umístit do území 5 garáží dle vzorového řešení.

Vše je patrné z výkresů č. 04 a 05.

Pro postupný prodej s postupnou výstavbou je tato varianta ideální, každý stavebník buduje garáž a zpevněnou plochu pouze pro své potřeby. Toto řešení umožňuje také prodej dle přesných požadavků stavebníka na větší šířku nebo délku garáže. Jediné čím je území limitováno je podzemní vedení Cetin.

## **VARIANTA „C“ ROVNOBĚŽNĚ S KOMUNIKACÍ A PŘELOŽKOU CETIN**

Tento návrh je zpracován pouze z důvodu prověření lepšího využití území při přeložce vedení Cetin. Vedení Cetin, které není rovnoběžné se stávající komunikací by bylo přeloženo do nové polohy, rovnoběžně s okrajem stávající vozovky. Toto vymístění by uvolnilo severní část pozemku a umožnilo umístit do území 6 garáží dle vzorového řešení. Proluka 2,0 m na jihu území je standardem. V této variantě se také uvažuje o vsakování dešťových vod na pruhu šířky 2,0 m před vlastní garáží.

Vše je patrné z výkresů č. 06 a 07.

Výhody této varianty jsou shodné s variantou B, pro postupný prodej s postupnou výstavbou je tato varianta ideální, každý stavebník buduje garáž a zpevněnou plochu pouze pro své potřeby. Toto řešení umožňuje také prodej dle přesných požadavků stavebníka na větší šířku nebo délku garáže. Koplikací je přeložka podzemního vedení Cetin v odhadnuté délce cca 30,0 m s odhadovaným nákladem 100.000,- Kč ( projekt + realizace). Vedení by po přeložce bylo i nadále na pozemku Statutárního města. Aby byla zachována výhoda postupné nezávislé výstavby muselo by však přeložku realizovat a zainvestovat Statutární město Děčín s navýšením kupní ceny pozemků o náklady na přeložku, pokud je toto navýšení ceny při prodeji dle tabulkových cen pozemků vůbec přípustné. Zdůvodnění navýšení ceny u všech pozemků potřebou přeložky je také velmi špatně obhajitelné, když je patrné, že 5 garáží lze umístit bez přeložky.

Je nereálné, aby přeložku hradili jednotliví stavebníci s náklady dle jednotlivých podílů a zadávali projekt přeložky do pozemku Statutárního města Děčín. Musel by nejprve proběhnout 100% prodej, vzájemná dohoda atd. atd.

Z ekonomického hlediska tuto variantu nejsem schopen přesně posoudit – neznám prodejní cenu za 1 m<sup>2</sup>. Nemyslím si, že náklady na přeložku CETIN vynahradí zisk z prodej pozemku pro výstavbu jedné garáže navíc v případě, že nebude možno cenu rozdělit mezi ostatní stavebníky.

## **5. Závěr**

Na základě vyhodnocení se zpracovateli studie jeví jako nejpříjemnější a nejméně komplikovaná Varianta B.

## **Z á p i s** **z dohadovacího řízení**

k prodeji částí pozemků p. č. 308 a p. č. 306/2 k. ú. Děčín - Staré Město o výměře 178 m<sup>2</sup>

konaného dne 25.3.2024 na Magistrátu města Děčín.

### Přítomni:

za MM:



Nabídková cena výše uvedeného pozemku byla stanovena odhadem ceny obvyklé č. 23000547 ve výši 126.200,00 Kč + ostatní náklady, upravená komisí zaokrouhlením na částku 130.000,00 Kč.

Podmínkou účasti na dohadovacím řízení je složení kauce ve výši 6.310,00 Kč a předložení potvrzení o složení této kauce.

Zájemci byli informováni, že Studie zástavby území „Řadové garáže Děčín III - Staré Město na p.p.č. 306/2, 308 k. ú. Děčín - Staré Město“, která bude součástí prodeje, bude klíčovou podmínkou pro stavbu. Investoři jsou povinni postavit stavbu v souladu s touto Studií zástavby území.

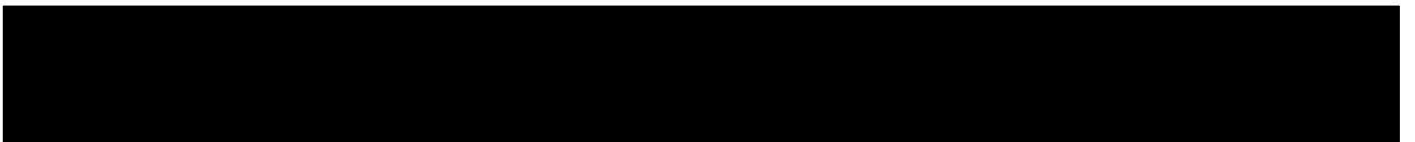
Součástí ostatních nákladů při prodeji bude i částka za vyhotovení Studie zástavby území.

Účelem tohoto dohodovacího řízení je určení kupujícího výše uvedených pozemků. Dle platných "Zásad" předloží OMH výsledek dohodovacího řízení ke schválení orgánům města. Výsledkem dohodovacího řízení je stanovení kupujícího s nejvyšší cenovou nabídkou za odprodej uvedených pozemků.

Složená kauce bude vrácena všem účastníkům s výjimkou žadatele, který se umístí na prvním pořadí, tato kauce bude započtena do kupní ceny (ostatní podmínky viz „Zásady“).

**Postup předkládání nabídek: viz příloha**

**Závěr:**



Konečné rozhodnutí u vybraného kupujícího podléhá schválení zastupitelstva města.

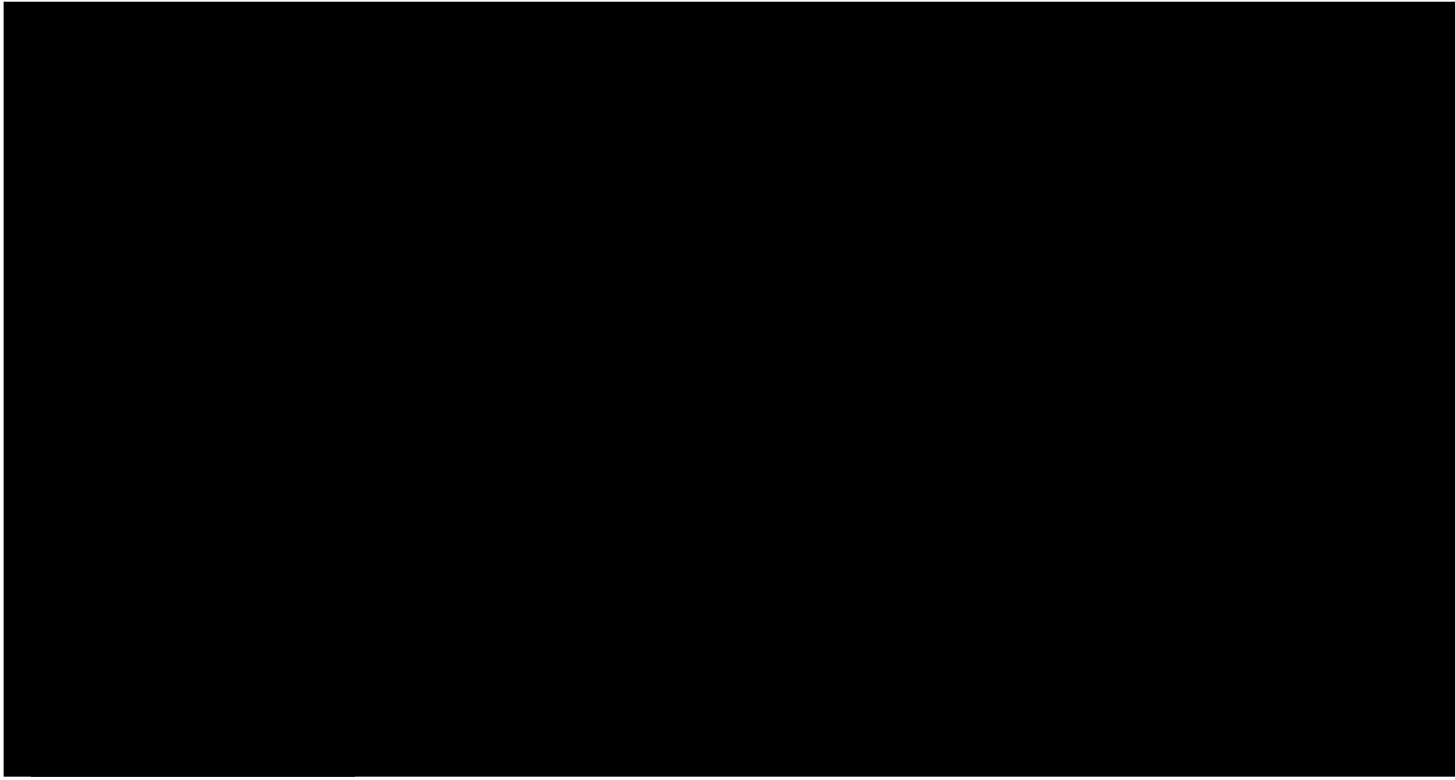
Kupující se zavazuje, že se do 14 dnů ode dne konání dohodovacího řízení dostaví na OMH - odd. nakládání s majetkem města Magistrátu města Děčín k projednání převodu nemovitosti. Současně potvrzuje, že bere na vědomí, že v případě odstoupení vybraného kupujícího z dohodovacího řízení, složená kauce propadá ve prospěch města v souladu se „Zásadami“ čl. VI., odst. 4.

Níže podepsaní nemají námítky proti dohodovacímu řízení, zápis si přečetli, souhlasí s jeho obsahem a svým podpisem stvrzují výši své nabídky uvedené v zápise i v příloze tohoto zápisu.

**Jméno**

**Podpis**





V Děčíně dne 25.3.2024





AFC  
Příjem zboží  
Expedice ← 300m

