

Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 3451-7-2025



NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky ostatní - ostatní, Pozemek 53/1,61/1,62/1,151,152,153 -Ústí nad Labem, Střekov		
Adresa nemovité věci:			
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Nová Ves, kód k.ú. 705616, LV 1		
Vlastník pozemku:	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
OBJEDNATEL:	Statutární město Ústí nad Labem; č. obj.:Z502250046,		
Adresa objednatele:	Národního odboje 794/15, 400 01 Ústí nad Labem		
telefon:		e-mail:	
IČ: 00081531		DIČ: CZ00081531	
ZHOTOVITEL:	Pavla Chabarová		
Adresa zhotovitele:	Dykova 3, 412 01 Litoměřice		
telefon: 602455805		e-mail: pchaberoval@seznam.cz	
IČ: 46721819		DIČ:	
ÚČEL OCENĚNÍ:	k prodeji (současný stav)		
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input checked="" type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input type="checkbox"/> jiné		

	Současný stav	Budoucí stav
HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	3 526 389 Kč	

Datum místního šetření: 22.7.2025

Datum zpracování: 22.7.2025

Počet stran: 25 stran Počet příloh: 18

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.31

V Litoměřicích, dne 22.7.2025

Otisk razítka

Pavla Chabarová

Pavla Chabarová



STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ						
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky		<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace					
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba					
Stavebně technický stav stavby:						
Vytápění:						

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Nabývací titul není předmětem posouzení.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 526 389 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	3 526 389 Kč	

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Vycházím z vlastních statistik, výsledku metody porovnávací. K porovnání použité pozemky určené k využití zahrady, ostatní plochy, stavební pozemky. Provedena redukce z důvodu nabídkových cen, velikosti pozemku a možnosti využití, včetně vybavení a přístupu. Držím se průměru redukováných cen.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Ústí nad Labem je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje a okresu Ústí nad Labem. Do roku 1990 zde sídlil také krajský národní výbor Severočeského kraje. Osmé největší město České republiky. Ústí leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím, na severní straně s Krušnými horami. Na západ od města se rozkládá okraj Podkrušnohorské pánve s povrchovými uhelnými doly.

Jedná se o krajské město s kompletní vybaveností a to úřady, školy, zdravotnická zařízení, nemocnice, kulturní zařízení, obchody, služby. Dopravní spojení silniční, včetně dálnice D8, autobusové, železniční, po obou březích Labe, lodní, v místě menší letiště, ve městě MHD – autobus a trolejbus.

Městská část Střekov se nachází na pravém břehu řeky Labe.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost						
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o pozemky v .k.ú. Nová ves , Ústí nad Labem Střekov , ve svažitém terénu, v oblasti s výstavbou RD. Okrajová část pod lesem. Není napojení na IS, přístup k pozemkům jako celku z vrchní strany z veřejné komunikace zpevněné štěrkem, ulice v místě končí točnou. Pozemky jsou neudržované, zarostlé značně svažité. Tvoří funkční celek.

Pozemky se nachází dle ÚP v zastavitelném území BI 1.

Technický popis oceňované nemovité věci

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda trvalé travní por. zahrada jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon
 Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 181
 Využití pozemků: RD byty rekreační objekt výstavba individuální garáže

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
181	ostatní plocha komunikace	Město UNL

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup je z vrchní strany z veřejné komunikace zpevněné šterkem, svažité pozemky pod točnou.

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu
 není

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

nejsou

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

bez vlivu

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

nejsou

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

bez vlivu

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1					
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem		
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	705616 Nová Ves		
Ulice:	Nová ves	č.o.:			
Vlastníci					Podíl
PO IČO: 00081531	Statutární město Ústí nad Labem	Velká Hradební 2336/8, 40001	Ústí nad Labem		1 / 1
Pozemky					
53/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 099 m ²	trvalý travní porost	
61/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 455 m ²	trvalý travní porost	
62/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 695 m ²	trvalý travní porost	
151	Pozemková parcela	Parcela KN	1 536 m ²	trvalý travní porost	
152	Pozemková parcela	Parcela KN	3 140 m ²	trvalý travní porost	
153	Pozemková parcela	Parcela KN	48 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

pozemky svažité v okrajové části města neudržované bez IS

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky ostatní , provedena redukce příslušnými koeficienty.Zaokrouhлено.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Prodej stavebního pozemku 1084 m2, Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Střekov		1 084	921 000	849,63	0,37	313,21

Předmětem veřejné soutěže je prodej pozemku parcelní číslo 2199 v katastrálním území Střekov, včetně jeho součástí a příslušenství.

Pozemek v ochranném pásmu dráhy trati Ústí nad Labem-Střekov - Děčín východ. Pozemek nacházející se v prostoru za pěti bytovými domy je rovinný a zčásti slouží jako zahrádka obyvatelům bytového domu. Tyto části pozemku jsou uživatelům pronajaty na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, nájemní smlouvy budou převedeny novému nabyvateli. Oplocení a pozemkové úpravy ve vlastnictví nájemců nejsou předmětem prodeje. Na pozemku se nachází bezcenné náletové dřeviny a travní porost. Přístup na pozemek je ze dvou stran z pozemků Statutárního města Ústí nad Labem p.č. 2205/1 a 2197/1. Pozemek bude zatížen služebností spočívající v povinnosti strpění "škodlivého vlivu trvání a provozu dráhy", a to pro oprávněného vlastníka (Správa železnic). V rámci převodní smlouvy bude ve smyslu ust. § 2897 zákona č. 89/2012 Sb. sjednáno věcné právo, kdy se nabyvatel vzdá za sebe a další vlastníky nabývané nemovitosti jakéhokoliv nároku (práva) na náhradu újmy, jež by vzešla na nabývané nemovitosti, případně na stavbách na ní postavených nebo na předmětech na ní uložených, z důvodu trvání a provozování dráhy. Uvedené vzdání se práva na náhradu škody na nemovitosti bude prostřednictvím návrhu na vklad vlastnického práva vloženo do katastru nemovitostí.



Hodnocení: redukce pramene ceny - z nabídek - 0,90; velikost pozemku - podobná - 1,00; poloha pozemku - bez vlivu - 1,00; dopravní dostupnost - podobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - horší - 0,80; intenzita využití pozemku - horší - 0,80; vybavenost pozemku - horší - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c : redukce pramene ceny - z nabídek 0,90; velikost pozemku - podobná 1,00; poloha pozemku - bez vlivu 1,00; dopravní dostupnost - podobná 1,00; možnost zastavění pozemku - horší 0,80; intenzita využití pozemku - horší 0,80; vybavenost pozemku - horší 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,80

Prodej stavebního pozemku 1383 m2, Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Střekov	1 383	1 700 000	1 229,21	0,37	453,14
---	-------	-----------	----------	------	--------

Hledáte pozemek pro jiné bydlení v klidné lokalitě pro stavbu netradičního atypického domu, kde bude naprostý klid a soukromí?

Nabízíme Vám zajímavý svažité stavební pozemek o rozloze 1383 m2 na Střekově, v ulici Novoveská.

V ceně pozemku je již zahrnut projekt architektonické kanceláře, která vytvořila návrh domu jako rodinné bydlení pro čtyřčlennou rodinu dle požadavku investora, který měl zájem o jednoduchý dům s netradičním umístěním propojený se zahradou ve fungujícím kontextu s pozemkem. Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní rodinný dům, který je zalomeného obdélníkového půdorysu o rozměru 5,4 x 26,7 m, částečně podsklepený pod obývací kuchyní, s pultovou střechou. Dům je navržen jako terasovitý, v několika úrovních. Zastavěná plocha rodinného domu by měla být 182,4 m2, užitná plocha 141,5 m2 a obestavěný prostor 850 m3. Nacházel by se zde dětský pokoj, ložnice, WC, 2x chodba, technická místnost, koupelna, obytná kuchyň, obývací pokoj, herna a terasa.



V současné době je již vydáno stavební povolení na stavbu domu a na individuální čističku odpadních vod. Připojky vody a elektřiny jsou na hranici pozemku.

Hodnocení: redukce pramene ceny - z nabídek - 0,90; velikost pozemku - bez vlivu - 1,00; poloha pozemku - bez vlivu - 1,00; dopravní dostupnost - podobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - horší - 0,80; intenzita využití pozemku - horší - 0,80; vybavenost pozemku - horší - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c : redukce pramene ceny - z nabídek 0,90; velikost pozemku - bez vlivu 1,00; poloha pozemku - bez vlivu 1,00; dopravní dostupnost - podobná 1,00; možnost zastavění pozemku - horší 0,80; intenzita využití pozemku - horší 0,80; vybavenost pozemku - horší 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,80

Prodej stavebního pozemku 4282 m²,
Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Střekov

4 282 5 999 000 1 400,98 0,29 413,17

Nabízíme stavební pozemek v k.ú. Střekov - Ústí nad Labem o ploše 4282m². Pozemek je určený pro bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Dle územní studie z r. 2023 je možnost rozdělení na 3 samostatné stavební parcely. V současné době probíhá zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení na výstavbu ing. sítí.



Hodnocení: redukce pramene ceny - z nabídek - 0,90; velikost pozemku - větší - 0,80; poloha pozemku - bez vlivu - 1,00; dopravní dostupnost - podobné - 1,00; možnost zastavění pozemku - horší - 0,80; intenzita využití pozemku - horší - 0,80; vybavenost pozemku - horší - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - z nabídek 0,90; velikost pozemku - větší 0,80; poloha pozemku - bez vlivu 1,00; dopravní dostupnost - podobné 1,00; možnost zastavění pozemku - horší 0,80; intenzita využití pozemku - horší 0,80; vybavenost pozemku - horší 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,80

Průměrná jednotková cena

393,17 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	53/1	1 099	393	1 / 1	431 907
trvalý travní porost	61/1	1 455	393	1 / 1	571 815
trvalý travní porost	62/1	1 695	393	1 / 1	666 135
trvalý travní porost	151	1 536	393	1 / 1	603 648
trvalý travní porost	152	3 140	393	1 / 1	1 234 020
zastavěná plocha a nádvoří	153	48	393	1 / 1	18 864
Celková výměra pozemků:		8 973		Hodnota pozemků celkem:	3 526 389

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Nabývací titul není předmětem posouzení.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Vycházím z vlastních statistik, výsledku metody porovnávací. K porovnání použité pozemky určené k využití zahrady, ostatní plochy, stavební pozemky. Provedena redukce z důvodu nabídkových cen, velikosti pozemku a možnosti využití, včetně vybavení a přístupu. Držím se průměru redukováných cen.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 526 389 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	3 526 389 Kč	

Silné stránky nemovité věci

Zásadní neshledány

Slabé stránky nemovité věci

Zásadní neshledány

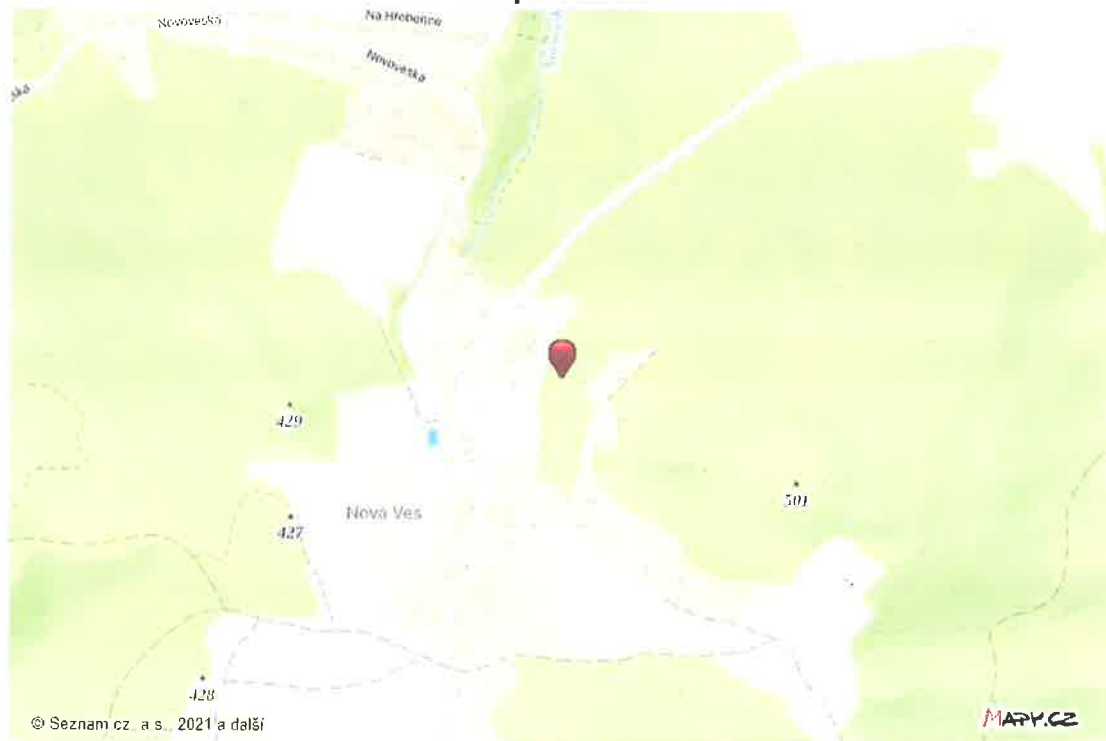
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
	1
	17

Koncesní listina

Koncesní listina č.j. 3457/03-ŽÚ-6 vydaná Městským úřadem Litoměřice, odbor živnostenský úřad dne 3.10.2006

Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2024 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku. Č.j.: 20112024 pro Město Ústí nad Labem

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 705616 Nová Ves

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	00081531	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
53/1	1099	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
61/1	1455	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
62/1	1695	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
151	1536	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
152	3140	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
153	48	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

-právo umístění, provozu a údržby vodovodní přípojky

-v rozsahu dle GP č.209-411/2004

Oprávnění pro

Parcela: 59, Parcela: 60

Povinnost k

Parcela: 62/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.06.2005.

V-2317/2005-510

Řešení k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Přímby a upořádání - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro území Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, č.j.: 510.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2024 15:15:02

Okres: **C20427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**
Kat.území: **705616 Nová Ves** List vlastnictví: **1**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o **Vznik práva se zákona zákon č. 172/1991 § 1.**

POLVZ:14/1992 Z-5000014/1992-510
Pro: **Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** **RČ/IČO: 00081531**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
53/1	54199	1099
61/1	54199	1455
62/1	54199	1695
151	54199	1536
152	54199	3140

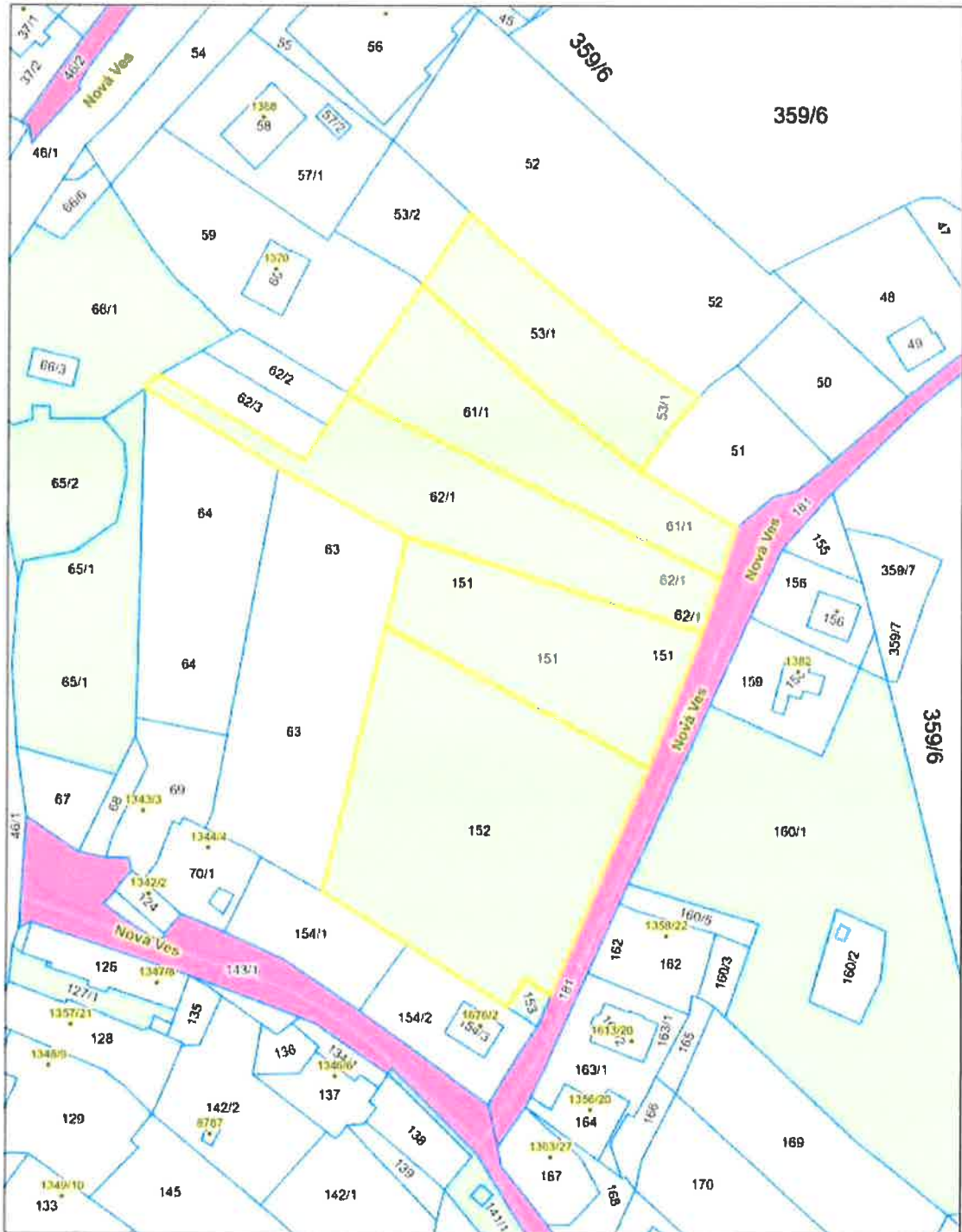
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává statní správu katastru nemovitosti ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.11.2024 15:36:15

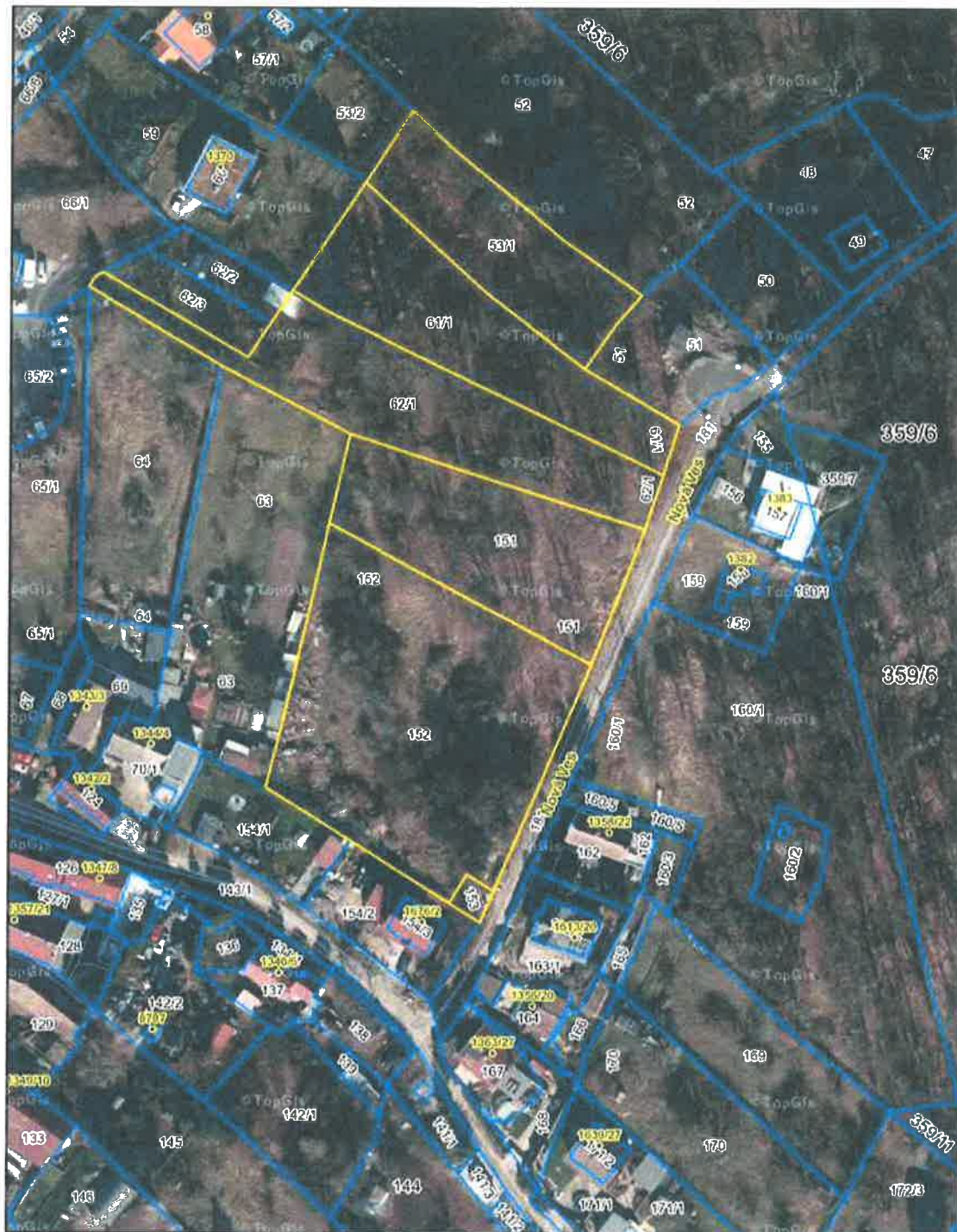
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



Souř. systém: S-JTSK_Krovak_East_North
Datum tisku: 20.11.2024 08:50:57
© Magistrát města Ústí nad Labem, Mapový portál

Poznámky.

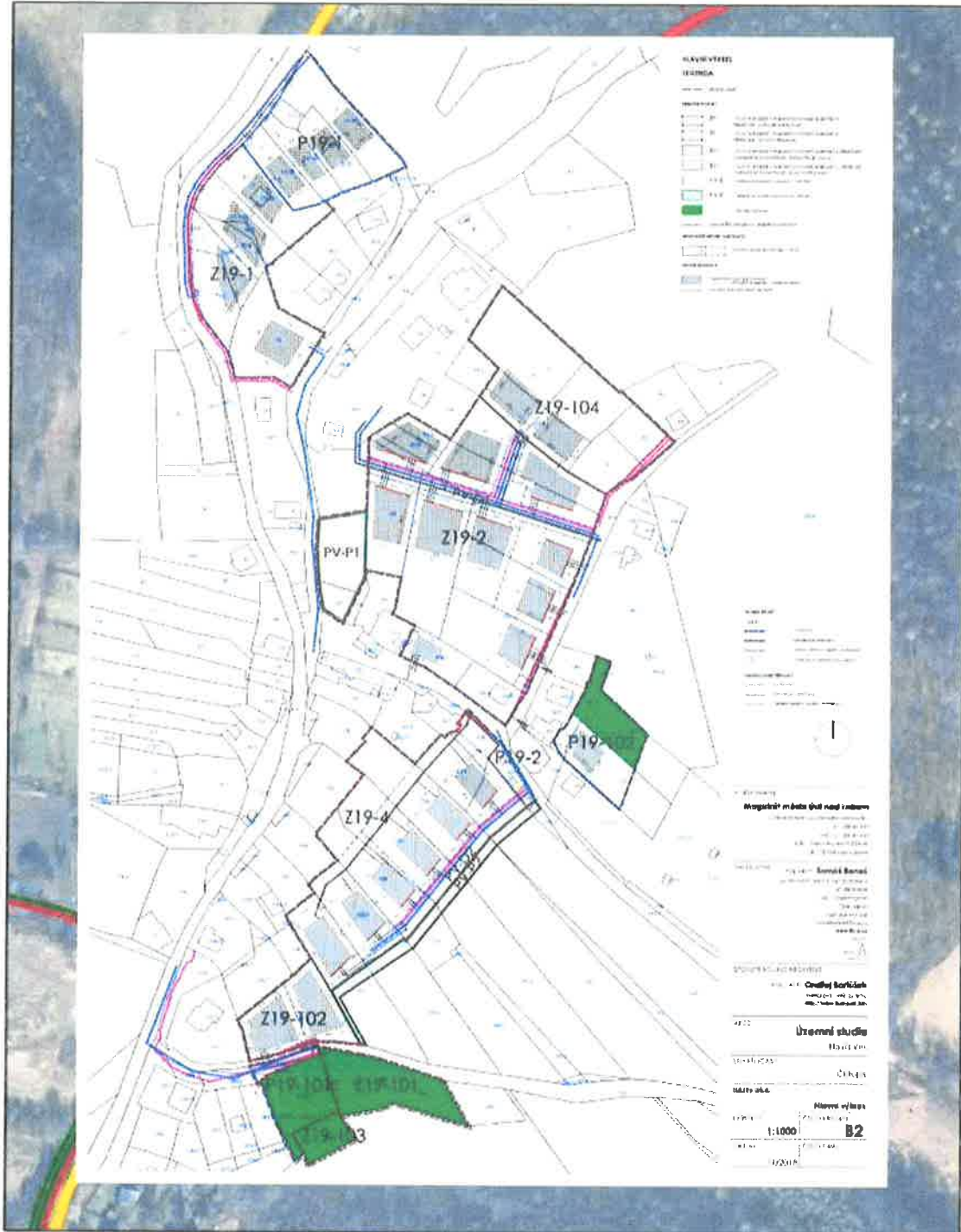




Souř. systém S-JTSK Krovak East North
Datum tisku 20 11 2024 14:04:04
© Magistrát města Ústí nad Labem, Mapový portál

Poznámky





Soul. systém: S-JTSK Krovak East North
Datum tisku: 16 07 2025 07:16:40
© Magistrát města Ústí nad Labem, Mapový portál

Poznámky

1:2 500





Datum: 12.02.2025
Spisová značka:
Číslo jednací: MMUL/ODM/ÚE/496457/2024/MiF
JID: MMULSS3UKN4UOB
Počet stran/příloh: 1/
Vyřizuje/tel.: Michal Fišer/+420 47527 1459
E-mail: michal.fiser@mag-ul.cz

Úřad městského úřadu Ústí nad Labem - Střežkov	
Doslo: 20.02.2025	Číslo: 111/2025
	Přepočítáno: 6

Žádost o stanovisko k prodeji pozemků p. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153 Nová Ves - odpověď

Odbor dopravy a majetku Magistrátu města Ústí nad Labem na základě stanovisek odborů MmÚ, a to OÚPSŘ - odd. ÚP, OMOSRI - odd. PRI, odd. SR a odd. PT, ODM - odd. ÚM a odd. ÚM-VO **souhlasí** za předpokladu dodržení podmínek OÚPSŘ - odd. ÚP a ODM - odd. ÚM s **prodejem** pozemků v k. ú. **Nová Ves**:

- p. č. 53/1 o výměře 1099 m²
- p. č. 61/1 o výměře 1455 m²
- p. č. 62/1 o výměře 1695 m²
- p. č. 151 o výměře 1536 m²
- p. č. 152 o výměře 3140 m²
- p. č. 153 o výměře 48 m²

Upozorňujeme, že se na dotčených pozemcích mohou nacházet limity využití území. Aktuální stav limitů využití území je dostupný na webových stránkách <https://mapy.usti-nad-labem.cz/apps/uap2020/>.

S pozdravem

Ing. Dalibor Dařílek
vedoucí Odboru dopravy a majetku
Magistrátu města Ústí nad Labem

MAGISTRÁT
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM
Odbor dopravy a majetku

Za správnost vyhotovení: Michal Fišer

Přílohy

Stanoviska OÚPSŘ - odd. ÚP, OMOSRI - odd. PRI, odd. SR a odd. PT, ODM - odd. ÚM a odd. ÚM-VO MmÚ

Rozdělovník

ÚMO ÚL - Střežkov
Odbor správy obecního majetku
Národního odboje 794/15
400 03 Ústí nad Labem

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.czurl: www.usti.cz
ID OS: vi8bhx2IČ 00081531
DIČ CZ00081531

MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

VELKÁ HRADEBNÍ 2336/8, 401 00 ÚSTÍ NAD LABEM
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

SPIS. ZN.: 499971/2024NepP
Č.J.: MMUL/OÚPSŘ/ÚP/23809/2025/NepIP
VYŘIZUJE: Mgr. Pavel Nepivoda
TEL.: 475271651
E-MAIL: pavel.nepivoda@mug-uf.cz

DATUM: 13.01.2025

SDĚLENÍ K PRODEJI/PRONÁJMU

Úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti, kterou dne 11.12.2024 podal

Statutární město Ústí nad Labem, Odbor dopravy a majetku, Velká hradební č.p. 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem I

(dále jen "žadatel"), ve věci

Prodej p.p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v k.ú. Nová Ves

na pozemku parc. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v katastrálním území Nová Ves, která obsahuje

- záměr prodeje pozemků v k. ú. Nová Ves:
 - p. č. 53/1 o výměře 1099 m²
 - p. č. 61/1 o výměře 1455 m²
 - p. č. 62/1 o výměře 1695 m²
 - p. č. 151 o výměře 1536 m²
 - p. č. 152 o výměře 3140 m²
 - p. č. 153 o výměře 48 m²

Žádost je předkládána z podnětu vedení MO Ústí nad Labem - Střekov.

Na pozemky není uzavřena žádná smlouva.

Pozemky jsou svěřeny do správy MO Ústí nad Labem - Střekov.

poskytuje tyto informace:

I. Podmínky pro využívání území:

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola f) se p. p. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v k. ú. Nová Ves nacházejí mimo zastavěné území na zastavitelné ploše Z19-2 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy (RD)

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území

- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území

- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek

- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

dě podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní damky a podobné stavby
- ci nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola j) jsou p. p. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v k. ú. Nová Ves součástí zastavitelné plochy Z19-2, která zasahuje do definovaných limit území jejich využití je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa, s cílem prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území.

Na předmětné území byla zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona územní studie „Nová Ves“ (Ing. arch. Tomáš Beneš, Ing. arch. Ondřej Bartůšek 11/2018), dostupná na webové adrese www.usti-nad-labem.cz.

Územní studie definuje následující regulativy, vycházející z místních specifik a kvalit. Pro všechny stávající objekty v území, které mají charakter stavby pro trvalé bydlení platí, že veškeré nástavby a přístavby musí respektovat vymezenou zastavitelnou plochu, stavební čáru (je-li vymezena) a níže stanovené regulativy. Část pozemku mimo zastavitelnou plochu může být využita jako zahrada, zpevněné plochy, parkovací stání apod. a mohou zde být umístovány vedlejší stavby. Zastavěnost celého stavebního pozemku může být maximálně 30%. Nové objekty budou mít obdélníkový půdorys (velikostně úměrný převážující okolní zástavbě), budou zastřešeny sedlovou střechou s min. sklonem 38°, s hřebem střechy orientovaným rovnoběžně s delší stranou objektu (orientace hřebene vždy po spádnicí – ve směru spádu terénu), s výškou hřebene úměrnou okolní zástavbě. Při osazení do terénu bude v maximální možné míře dodržena stávající tvrdá konfigurace.

Pro umístění nové stavby ve II. zóně CHKO je podmínkou získání výjimky z ochranných podmínek II. zóny dle § 26 odst. 3 písm. a) zákona. Využití zastavitelných ploch pro výstavbu je podmíněno vydáním výše uvedených výjimek.

Dle Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – kapitola m) jsou p. p. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v k. ú. Nová Ves součástí architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro kterou může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Na p.p.č. 61/1, 62/1 a 151 v k.ú. Nová Ves zasahuje ochranné pásmo lesa.

Upozorňujeme, že se na dotčených pozemcích mohou nacházet další limity využití území. Aktuální stav limitů využití území je dostupný na webových stránkách <https://mapy.usti-nad-labem.cz/apps/uap2020/>.

Závěr:

Využití p. p. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v k. ú. Nová Ves musí být v souladu se způsobem využití dle platné územně plánovací dokumentace města Ústí nad Labem.

P. p. č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152, 153 v k. ú. Nová Ves jsou součástí zastavitelné plochy Z19-2 se způsobem využití „B1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

Převažujícím účelem využití plochy „B1 plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ umožňuje je bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu dle výše uvedených regulativů, za podmínek

- **respektování požadavku autorizovaného architekta pro případnou výstavbu**

- respektování požadavků Územní studie „Nová Ves“
 - veškeré nástavby a přístavby musí respektovat vymezenou zastavitelnou plochu, stavební čáru (je-li vymezena) a stanovené regulativy
 - část pozemku mimo zastavitelnou plochu může být využita jako zahrada, zpevněné plochy, parkovací stání apod. a mohou zde být umístovány vedlejší stavby
 - zastavěnost celého stavebního pozemku může být maximálně 30%.
 - nové objekty budou mít obdélníkový půdorys (velikostně úměrný převažující okolní zástavbě), budou zastřešeny sedlovou střechou s min. sklonem 38°, s hřebenem střechy orientovaným rovnoběžně s delší stranou objektu (orientace hřebene vždy po spádnicí – ve směru spádu terénu), s výškou hřebene úměrnou okolní zástavbě
 - při osazení do terénu bude v maximální možné míře dodržena stávající terénní konfigurace.
- zastavitelnost nových pozemků max. 30%, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby.

[otisk úředního razítka]
Mgr. Pavel Népivoda
oprávněná úřední osoba

MAGISTRÁT
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM
odbor územního plánování
a stavebního řádu

Příloha:

Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Koordinační výkres
Územní studie „Nová Ves“

- Hlavní výkres
- Dopravní výkres

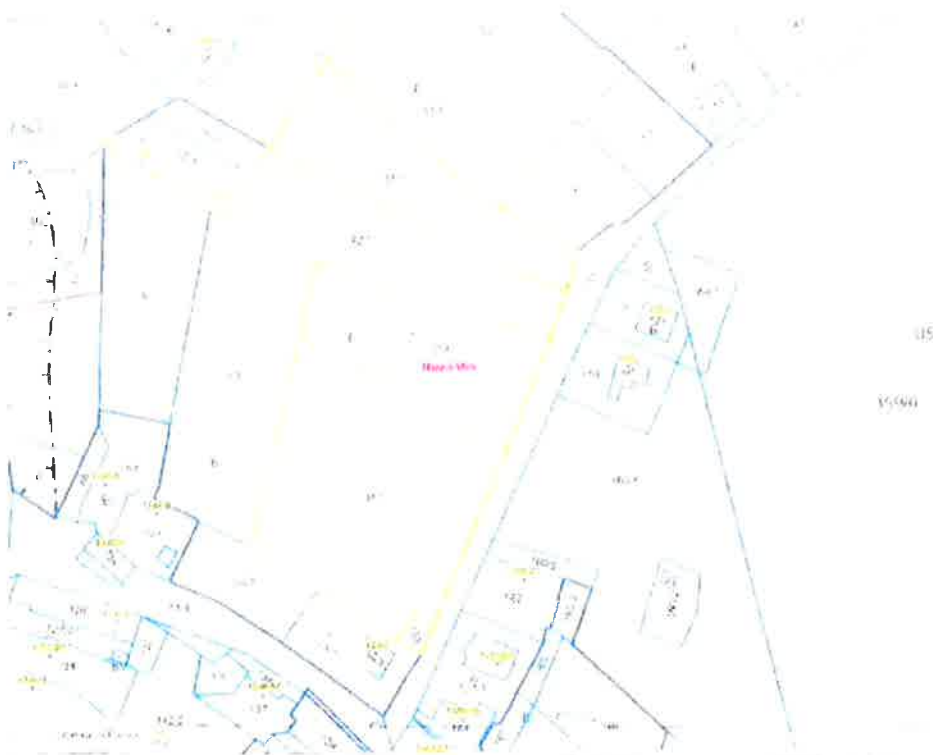
Obdrží:

Žadatel

Statutární město Ústí nad Labem, Odbor dopravy a majetku, IDDS: vt8bhx2

sídlo: Velká hradební č.p. 2336/8. Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem I

Výřez z Úplného znění Územního plánu Ústí nad Labem po Změně č. 1 a 2 – Koordinátní výkres



Územní studie „Nová Ves – hlavní výkres





Statutární město Ústí nad Labem

Magistrát města
Odbor městských organizací, strategického rozvoje a investic

Datum: 16. 12. 2024
Váš dopis značky: MMUL/KT/OPM/493457/2024/
Číslo jednací:
Naše značka: 126/2024
Počet listů/příloh: 1/0

Stanovisko odboru městských organizací, strategického rozvoje a investic MmÚ k záměru prodeje pozemků v k.ú. Nová Ves:

p.č. 53/1 o výměře 1 099 m²
p.č. 61/1 o výměře 1 455 m²
p.č. 62/1 o výměře 1 895 m²
p.č. 151 o výměře 1 536 m²
p.č. 152 o výměře 3 140 m²
p.č. 153 o výměře 48 m²

Za přípravu a realizaci investic:

- z hlediska přípravy a realizace investic města nemáme k záměru prodeje pozemků připomínek.

Za oddělení provozně technické:

- nemáme k záměru prodeje pozemků námitek.

Za oddělení strategického rozvoje:

- uvedený záměr doporučujeme. V současnosti prodej pozemků nebude mít vliv na rozvoj v dané lokalitě.

S pozdravem

Bc. Martina Žirovnická
vedoucí odboru městských organizací, strategického rozvoje a investic Magistrátu města Ústí nad Labem

Rozdělovník:

Odbor dopravy a majetku MmÚ
Michal Fišer – oddělení evidence majetku
- z d e -

MAGISTRÁT
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM
Odbor městských organizací,
strategického rozvoje a investic

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

url: www.usti-nad-labem.cz
ID DS: vl8bhx2

IČ: 00081531
DIČ: CZ00081531



Statutární město Ústí nad Labem
Magistrát města
Odbor dopravy a majetku

Datum: 06.01.2025
Spisová značka:
Číslo jednací: MMUL/ODM/SEM/3452/2025/Málek
JID: MMULSSB8J2L7C6
Počet stran/příloh: 1/

Vyřizuje/tel.: Josef Málek/+420 47527 1866
E-mail: josef.malek@mag-ul.cz

Stanovisko k prodeji pozemků p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153, vše k.ú. Nová Ves

Odbor dopravy a majetku jako vlastník dopravní infrastruktury **souhlasí s:**

- prodejem pozemků p.č. 53/1 o výměře 1099 m², p.č. 61/1 o výměře 1455 m², p.č. 62/1 o výměře 1695 m², p.č. 151 o výměře 1536 m², p.č. 152 o výměře 3140 m² a p.č. 153 o výměře 48 m², vše k.ú. Nová Ves na základě žádosti předkládané z podnětu MO Ústí nad Labem Střekov

Podél přilehlé místní komunikace na p.p.č. 181, k.ú. Nová Ves musí zůstat volný manipulační pás o minimální šíři 0,5 m pro potřeby správce dotčené komunikace.

S pozdravem

Ing. Dalibor Dařílek
vedoucí odboru dopravy a majetku

Za správnost vyhotovení: Josef Málek

Rozdělovník

Michal Fišer, odbor dopravy a majetku

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel.: +420 475 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

url: www.usti.cz
ID DS: v18bhx2

IČ: 00081531
DIČ: CZ00081531



Statutární město Ústí nad Labem
Magistrát města
Oddělení údržby majetku

Datum: 17.12.2024
Spisová značka:
Číslo jednací: MMUL/ODM/SEM/500563/2024/ZelD
JID: MMULSSFNY9BLT4
Počet listů/příloh: /

Vyřizuje/tel.: Bc. Denisa Zeldlerová/+420 47527 1468
E-mail: denisa.zeldlerova@mag-ul.cz

Stanovisko za správu VO k záměru prodeje pozemků p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153 v k.ú. Nová Ves

Na základě Vaší žádosti o stanovisko VO k záměru prodeje pozemků p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153 v k.ú. Nová Ves, Vám za vlastníka veřejného osvětlení sdělujeme, že se na tomto pozemku **nenachází** zařízení veřejného osvětlení ve správě společnosti Dopravní podnik města Ústí nad Labem a. s..

Statutární město Ústí nad Labem, jakožto majitel veřejného osvětlení města Ústí nad Labem, **souhlasí** s navrhovaným záměrem bez výhrad.

MAGISTRÁT
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM
Oddělení dopravy a majetku
11

Roman Vlček

vedoucí odd. údržby majetku

Přílohy: 1x vyjádření – Dopravního podniku města Ústí nad Labem a.s. s informativním záměrem zařízení VO

Rozdělovník
Michal Fišer, ODM

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

tel: +420 476 271 111
e-mail: podatelna.magistrat@mag-ul.cz

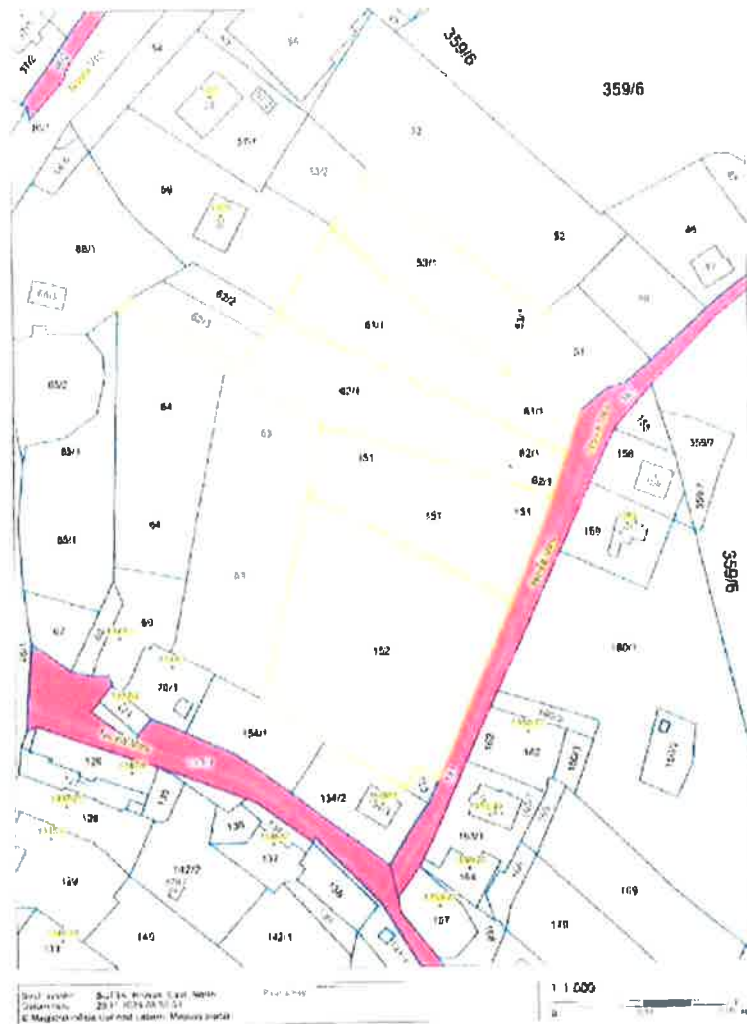
url: www.usti-nad-labem.cz
ID DS: vi8bhx2

IČ: 00081531
DIČ: CZ00081531

1 z 1

Stanovisko o existenci zařízení/síť VO ve správě majetku společnosti Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s. z důvodu prodeje pozemků p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153 v k.ú. Nová Ves.

ZÁMĚR PRODEJE POZEMKŮ

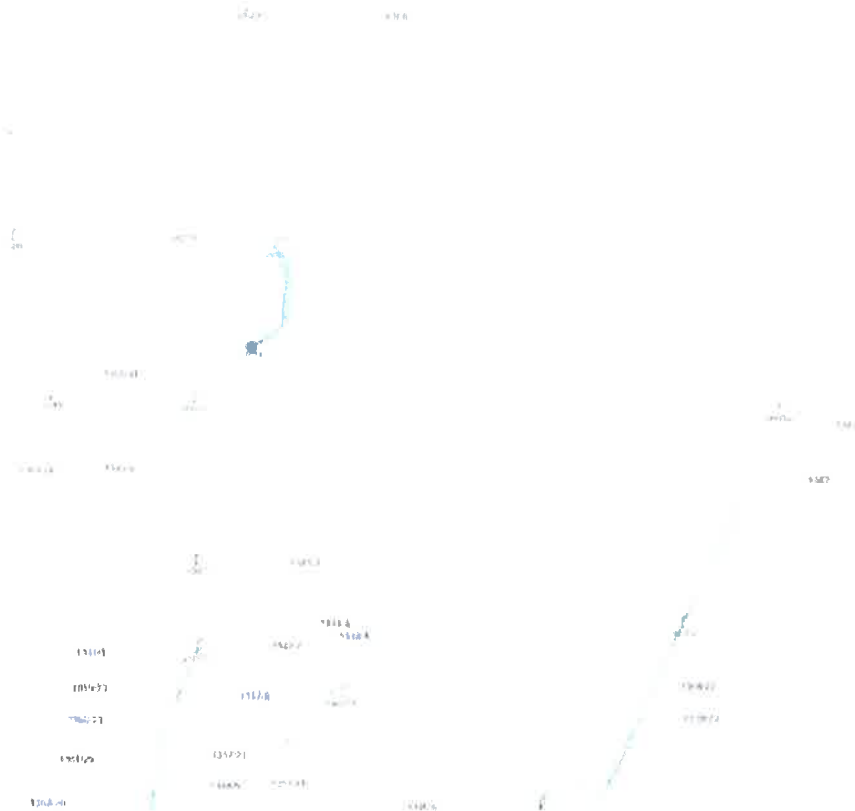


V Ústí nad Labem, dne 13.12.2024

Antonín Leskota

Podpisová stránka s IČO 25013891
 DN: cn=Antonín Leskota, o=DPMÚL
 c=Česko, ou=Ústí nad Labem, ou=DPMÚL
 e=antonin.leskota@dpmul.cz

INFORMATIVNÍ ZÁKRES ZAŘÍZENÍ VO



Na území výše vyznačených pozemcích p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153 v k.ú. Nová Ves se nenachází zařízení veřejného osvětlení ve správě majetku společnosti Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s.
S prodejem pozemků p.č. 53/1, 61/1, 62/1, 151, 152 a 153 v k.ú. Nová Ves souhlasíme bez výhrad.

V Ústí nad Labem, dne 13.12.2024.

**Antonín
Leskota**

Právnická osoba
DIK - Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s.
IČO: 252 24 595
Sídlo: Ústí nad Labem, SVO 12-24-595

Leskota Antonín
vedoucí střediska SVO