



Městský úřad Litoměřice

odbor územního rozvoje

Vaše značka:

Ze dne:

č. j.: MULTM/0011652/20/ROZ/MKř

Sp. zn.:

di5 architekti inženýři

Koubkova 11

120 00 Praha 2

Vyřizuje: Ing. Kríž

Telefon: +420 416 916 160

Fax: +420 416 916 211

E-mail: michal.kriz@litomerice.cz

Litoměřice 19.2.2020

Územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití a o podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů

Městský úřad Litoměřice, Odbor územního rozvoje, jako příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), obdržel dne 28.1.2020 žádost o územně plánovací informaci podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů, o podmínkách využívání území na základě územně plánovací dokumentace a o podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů k pozemkům parc. č. 2355/3, 2355/4 a 2355/151 vše v k.ú. Litoměřice a konstatuje následující:

O podmínkách využití území:

Dle platné územně plánovací dokumentace, kterou je úplné znění Územního plánu Litoměřice po změně č.2, jsou pozemky parc. č. 2355/3, 2355/4 a 2355/151 vše v k.ú. Litoměřice zahrnuty do zastavitelné plochy označené jako lokalita 1 – Mířejovická stráž. V rámci této lokality jsou pozemky zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití označených jako SM - smíšené využití území městského typu. V těchto plochách je přípustné realizovat mimo jiné bytové domy. V této konkrétní části lokality je předpoklad umístění polyfunkčních objektů přičemž nebytové prostory by se měly objevit minimálně v přízemí budoucích staveb a to i z důvodu toho, že objekty budou navazovat na významný dopravní propoj v rámci celé lokality, kde lze předpokládat určitou míru hluku. Z podmínek stanovených platnou územně plánovací dokumentací lze zmínit požadavek, aby parkování bylo řešeno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku. Z podmínek prostorového uspořádání vyplývá pak, že objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby. Stanoven je i tzv. koeficient zeleně, který vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv (případné vodní plochy musí být přírodního charakteru). KZ je součástí příslušného regulativu a je specifikován dvěma čísly, přičemž nižší hodnotu je nutno chápat jako minimum. Vyšší hodnota koeficientu uvádí optimální doporučený podíl nezpevněné plochy

pozemku v rámci příslušné plochy. V případě ploch SM je minimální hodnota koeficientu 0,30 a optimální 0,45.

Jednou z podmínek pro rozhodování v této části lokality 1 je zpracování územní studie, přičemž tato byla zpracována v roce 2004 jako Urbanistická studie Litoměřice - Mířejovická stráž a je územně plánovacím podkladem zapsaným v evidenci územně plánovací činnosti. Dne 17.12.2018 byla pořizovatelem naposledy potvrzena aktuálnost této územní studie. Studie blíže stanovuje prostorové regulativy v daném území formou stanovení hlavní a vedlejší stavební čáry, stavební hranice, uliční čáry, nebo mimo jiné i maximální přípustnou podlažnost.

Uliční čára je dle studie vymezuje hranici nových parcel a tím zároveň i veřejný prostor, definovaný zejména trasami obslužných komunikací vč. příslušenství. Je navržena tak, aby tvary pozemků a tím průběh budoucího oplocení respektovaly v maximální míře rozhledová pole křižovatek. Celková výška oplocení pozemků od přilehlého chodníku nepřesáhne 150cm, v obytných zónách pak 120 cm. Maximální výška podezdívky 60cm. U obytných zón max. 45cm. Charakter oplocení bude konzultován s městským architektem.

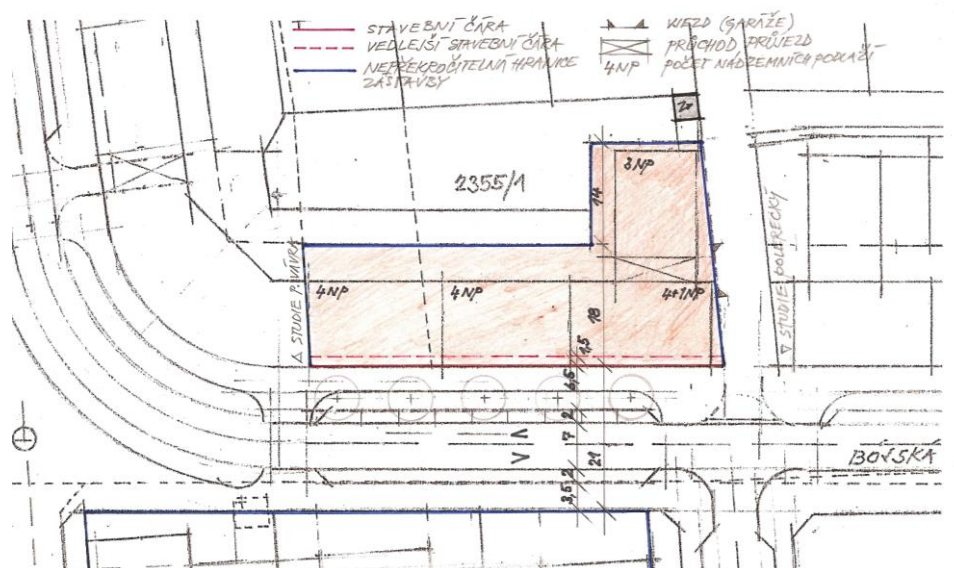
Stavební čára hlavní udává závaznou polohu výstavby hlavního objektu (objemu stavby tzn. její odstup od hranice pozemku vůči veřejnému prostranství. Odchytky jsou přípustné pouze v případě rizalitů, balkonů či teras v maximální délce do 25% celkové délky uličního průčelí. Vzdálenost od uliční čáry je obecně 5,0m, výjimky jsou vyznačeny ve výkresu kótami. Ve výjimečných případech je z důvodů dosažení záměrů architektonicko urbanistické kompozice umožněn přesah konstrukcí nad 1.NP.

Stavební čára vedlejší určuje polohu výstavby hlavního objektu, kde se připouští odchytky od stavební čáry hlavní v rozsahu max. 25% délky průčelí hlavního objektu v uliční čáře.

Stavební hranice vymezuje polohu budoucího objektu s tím, že hlavní stavební čára je v celém úseku závazná. Stavební hranice je pak i hranicí maximální zastavěnosti pozemku.

Uvedené hranice jsou znázorněny v příloženém výkresu zmíněné studie a to včetně maximální přípustné podlažnosti objektu.

K části výše uvedenými pozemky vymezeného území se 10.7.2017 vyjádřil na základě podkladů územního plánu a územní studie i městský architekt a to s následujícími požadavky:



Stavební čára: (červená) je závazná pro umístění alespoň 2/3 délky příslušného průčelí jednotlivých staveb. V 1/3 délky průčelí může fasáda vzdálit od stavební čáry max. o 1,5 m

Vedlejší stavební čára: (červená čárkovaná) platí pouze pro 1.NP příslušného průčelí jednotlivých staveb. V 1/3 délky průčelí může fasáda vzdálit od stavební čáry max. o 1,5 m

Nepřekročitelná hranice zástavby: (modrá) vymezuje společně se stavební čarou plochu (část parcely) pro umístění jednotlivých staveb a jejich součástí.

Výška stavby:

Zástavba může mít 4 plná nadzemních podlaží (NP). Přípustné je 5.NP řešené jako ustupující (maximálně 60% plochy plného podlaží). Maximální konstrukční výška podlaží je 3,3 m.
















Tvar střechy:

Na charakteristickém výrazu souboru se budou podílet stavby s plochými střechami, nebo střechami s mírným sklonem do 15°, nebo kombinací těchto typů zastřešení.

Podmínky stanovené městským architektem jsou zmíněny zejména z důvodu toho, že se doporučuje případné záměry s městským architektem v různých stádiích rozpracovanosti konzultovat.

Zdejší úřad územního plánování v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek eviduje tzv. údaje o území, které jsou také podkladem pro zpracování územně analytických podkladů ORP Litoměřice. Úřad územního plánování přikládá výřez území s evidovanými údaji o území, které se týkají zejména technické infrastruktury.



	kanalizační stoka - stav
	vodovodní řad - stav
	vodovodní řad - návrh
	DTS kompaktní, zděná, betonová - stav
	vedení elektrické sítě VN - stav
	vedení elektrické sítě NN - stav
	OP elektrické stanice - stav
	OP vedení elektrické sítě - stav
	OP plynovodu - stav
	OP plynovodu - záměr
	plynovod STL - stav
	plynovod STL - záměr
	komunikační vedení - stav
	OP radioreléové trasy (RRT) - stav
	OP objektu na elektronickém komunikačním zařízení - stav

Z výčtu limitů/hodnot v území lze vyjmenovat zejména následující:

- v žádosti uvedený pozemek je zahrnut do 4. zóny ochrany CHKO České středohoří
- v žádosti uvedený pozemek je evidován jako archeologické naleziště typu 3 - území, na kterém ještě nebyl rozpoznán a pozitivně doložen výskyt archeol. nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a proto existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeol. nálezů

V příloze dále přikládáme kopii výřezu hlavního výkresu platné územně plánovací dokumentace. Do té je možné nahlédnout mimo jiné na MěÚ Litoměřice – odboru územního rozvoje – úřad územního plánování, stavebním úřadě MěÚ Litoměřice, nebo na internetové adrese <https://www.litomerice.cz/uzemni-plany> .

K požadavku o informaci podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona sděluje stavební úřad následující:

Pro vydání územního rozhodnutí žadatel doloží:

- dokumentaci vypracovanou v souladu s přílohou č. 1 k vyhl. č. 499/2006 Sb. v platném znění,
 - závazná stanoviska k dokumentaci pro územní řízení těchto dotčených orgánů:
 - Městský úřad Litoměřice Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
 - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování
 - odbor životního prostředí
 - odbor dopravy a silničního hospodářství
- (za dotčené orgány MěÚ Litoměřice může být vydáno koordinované závazné stanovisko)
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997/11, 412 01 Litoměřice
 - Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 46 Litoměřice

- Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Čechy, Hradební 12/722, 110 05 Praha
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště správa CHKO České středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice.

Po předložení dokumentace pro územní řízení může být rozsah požadavků upřesněn.

Dle ustanovení § 21 odst. 3 stavebního zákona tato poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud Vám v této lhůtě nesdělíme, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

S pozdravem

Ing. Michal Kříž
referent odboru územního rozvoje

Příloha

Výřez hlavního výkresu platné územně plánovací dokumentace

