



## **ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **Individuální výstavba Litvínov – Janov, Hamr**

(podle § 30, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“)

Pořizovatel: Městský úřad Litvínov  
Odbor investic a regionálního rozvoje  
Úřad územního plánování  
nám. Míru 11  
436 01 Litvínov

Vypracoval: Ing. arch. Babeta Otcovská  
Litvínov, září 2023

## **Obsah zadání územní studie**

- 1) Cíle a účel pořízení územní studie
- 2) Rozsah řešeného území
- 3) Požadavky na obsah řešení územní studie
- 4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- 5) Další požadavky

**Příloha č. 1** – Výřez řešeného území z koordinačního výkresu ÚP Litvínov.

**Příloha č. 2** – Zákres náhradní prostupnosti od areálu pro Individuální výstavbu Litvínov – Janov, Hamr ve směru východ – západ do rekreačního parku Nové Záluží.

## Úvod

Městský úřad Litvínov, odbor investic a regionálního rozvoje, Úřad územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, pořizuje územní studii pro zastavitelnou plochu Z16, pro kterou je v Územním plánu Litvínov stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území.

### 1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je zajištění kvalitního urbanistického uspořádání v řešené lokalitě včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s optimálně prostorovým a výškovým uspořádáním pro bydlení, občanskou vybavenost, kvalitních veřejných prostranství a kontinuální návaznosti na stávající okolní zástavbu.

Jedná se o jednu z nejvýznamnějších rozvojových lokalit na území Litvínova. Veřejné prostranství zde bude navrženo v rozsahu 1 000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelných ploch.

Zájmové území plochy Z16 se nachází na jihozápadním okraji Litvínova (k.ú. Hamr u Litvínova a k.ú. Janov u Litvínova). Důvodem pro stanovení podmínky pořízení US pro plochu Z16 je zejména rozloha tohoto území a těsná vazba na stávající zástavbu v ul. Sklářská a ul. Jandečkova.

Dle územního plánu je řešené území umístěno na rozvojové ploše Z16 s funkčním využitím SO – plocha smíšená obytná - předměstská. Změna využití území na rozvojové ploše Z16 je v územním plánu podmíněna zpracováním územní studie US-06.

Využití plochy Z16 umožní uspokojit poptávku po nových plochách bydlení ve městě a přispěje ke zvýšení obytné kvality v Litvínově. Vymezení plochy jako smíšené obytné zároveň umožní umístování potřebných zařízení občanského vybavení, které přispěje ke zkrácení docházkových vzdáleností a ke zkvalitnění infrastruktury města.

Na ploše Z16 bude dle územního plánu též zajištěno:

- dopravní napojení a dopravní obslužní komunikace VP - 03 ve směru sever – jih, pro kterou není v územním plánu vymezena přesná poloha,
- návrhový koncepční prvek ve směru západ-východ, prostupnost pro pěší a cyklistický pohyb značený jako VP-11:

Na přilehlém rozvojovém území - ploše P05 je připravován záměr pro nové funkční využití v územním plánu – pro technické služby Města Litvínova. Nové funkční využití na přilehlé přestavbové ploše P05 bude řešeno změnou územního plánu.

VP-12 - prostupnost plochy přestavby P05 ve směru východ – západ do rekreačního parku Nové Záluží bude ve Změně č.1 ÚP Litvínov zrušena a v územní studii Individuální výstavba Litvínov – Janov, Hamr (US-06) nahrazena dle zákresu v příloze č.2 (přes pozemky p.p.č. 525/34, p.p.č. 960/3 (část ul. Jandečkova) a p.p.č. 444/77, vše k.ú. Hamr u Litvínova).

Zpracovaná „Individuální výstavba Litvínov – Janov, Hamr“ bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

### 2) Rozsah řešeného území

Řešené území je dle územně plánovací dokumentace vymezeno jako rozvojová plocha Z16 (na poz. parc.č. 525/32, 525/33, 525/2, 525/3, 525/38, 525/39 a částí pozemků 525/3 a 525/18 v k.ú. Hamr u Litvínova, na poz. parc.č. 788/47, 788/55, 788/9 a části pozemků 788/50, 788/11 v k.ú. Janov u Litvínova).

Rozloha plochy Z16: 19,06 ha.

V územní studii bude zahrnuto i širší území, potřebné pro splnění cílů v řešené lokalitě s ohledem na širší dopravní a technickou infrastrukturu.

Grafická příloha číslo 1. obsahuje vymezenou zastavitelnou plochu Z16.

### 3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s právními předpisy a souvisejícími normami, vše v platném znění.

Územní studie bude respektovat požadavky a podmínky uvedené v ÚP Litvínov [Územní plán Litvínov \(2022\): Litvínov \(mulitvinov.cz\)](#) pro dotčenou lokalitu.

Územní studie prověří plochu US-06 a navrhne:

- a) uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu, při zohlednění území s archeologickými nálezy, poddolovaného území, OP vedení VN, území zvláštní povodně pod vodním dílem, v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F ÚP,
- b) koordinaci se záměrem cyklostezky v koridoru X06,
- c) postup výstavby s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na stávající zástavbu,
- d) harmonickou vazbu na okolní zástavbu podél ul. Sklářská a Jandečkova a na rozvojové území v ploše Z16,
- e) dopravní napojení se zajištěním dopravního napojení nejméně ve třech místech, do ul. Podkrušnohořská, ul. Lounnická a prodloužené ul. Jandečkova, případně též do ul. Sklářská, a způsob vnitřní dopravní obsluhy plochy se zokruhováním obslužné komunikace,
- f) zajištění pěší prostupnosti mezi plochami veřejné zeleně západně a plochou P05 východně, při respektování koncepčních prvků stanovených v ÚP,
- g) umístění a charakter veřejných prostranství v rámci ploch,
- h) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury v plochách,
- i) ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových (dešťových) vod na základě hydrologického posouzení lokality.

Územní studie bude v souladu s územním plánem respektovat zejména:

- veřejně prospěšné stavby převzaté pro řešenou lokalitu z územního plánu:

VD01	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy změn Z16 a dotvoření uliční sítě
VD02	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy změn Z16
VD.k04	veřejná komunikace pro zajištění dopravního propojení Chudeřínské spojky a Janova a pro dopravní obsluhu ploch změn P05 a Z16, včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této stavby (tzv. jižní obchvat města do Janova)

- závazné podmínky pro využití pozemkové parcely vyplývající z územního plánu např. maximální výška zástavby dle výkr. prostorového uspořádání území I. 2b územního plánu a podmínky v kap. F výrokové části.

Grafická část dokumentace bude zpracována v podrobnosti navržené parcelace předmětné lokality.

Z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu.

Požaduje se zpracování samostatných doplňujících průzkumů a rozborů v rozsahu min. hydrologického posouzení a geologického posouzení nad dobývacími prostory a sesuvným územím.

#### **4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část.

Členění textové části minimálně v rozsahu:

##### **I. Textová část**

- Identifikační údaje
- Předmět, obsah a cíle řešení
- Vymezení řešeného území, kde je v územním plánu stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie
- Urbanistická koncepce řešeného území
- Určení hodnot území, případně podmínky pro jejich ochranu
- Podmínky pro vymezení a prostorového uspořádání navržené parcelace
- Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- Stanovení regulativů zástavby na pozemcích (např. například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, podlažnost, intenzitu využití pozemků, tvar a sklon střech, způsob oplocení),
- Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
- Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Soupis použitých podkladů
- Další, dle uvážení zpracovatele a požadavků na obsah řešení územní studie

##### **II. Grafická část**

- Hlavní výkres M 1: 1 000  
včetně návrhu zástavby, dopravy a zeleně na ploše Z16, výměry parcelace, návaznost na širší území (ul. Podkrušnohorská, Sklářská a další)
- Výkres dopravy M 1: 2 000
- Etapizace M 1: 2 000  
s barevným vylišením
- Technická infrastruktura M 1: 2 000  
kanalizace, VN, elektro, plynovod
- Výkres širších vztahů M 1: 5000
- Situační zákres do ortofotomapy
- Vizualizace navrženého urbanistického řešení lokality Z16
- Další, dle uvážení zpracovatele

Územní studie bude zpracována výhradně nad státním mapovým dílem např. - katastrální mapa, státní mapa, základní mapa České republiky, digitální technická mapa města, event. je možné použít geodetické polohopisné a výškopisné zaměření lokality.

##### **III. Dokladová část**

- vyjádření orgánů státní správy, správců veřejné technické a dopravní infrastruktury

Počet požadovaných výtisků:

- 4 x pare v tištěné podobě k archivaci pro krajský úřad, úřad územního plánování (pořizovatel), Město Litvínov a stavební úřad (§ 166 odst. 3 stavebního zákona),
- předání na CD nosičích:  
ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě (§20a stavebního zákona).

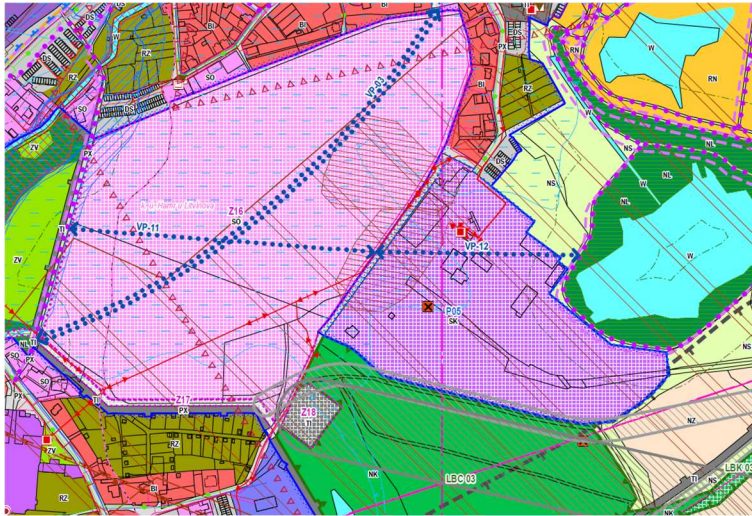
Textová část ve formátu \*.pdf, \*.docx, grafická část ve formátu \*.pdf, \*.dwg, \*.dgn, \*.shp, rastrové výstupy vizualizací ve formátu \*.jpg). A dále ve 4 vyhotoveních v písemné podobě (včetně odhadu nákladů) s vyjádřením orgánů státní správy a správců sítí.

## **5) Další požadavky**

V rámci zpracování územní studie bude návrh průběžně konzultován:

- se zástupci samosprávy a vedoucím odboru investic a regionálního rozvoje MÚ Litvínov
- s pořizovatelem územní studie
- dotčenými orgány státní správy (pořizovatel)

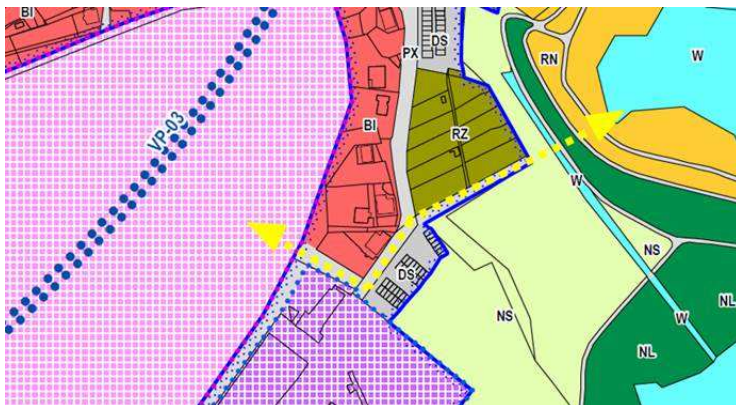
## Příloha č. 1 návrhu zadání



Výřez rozvojové plochy Z16 z koordinačního výkresu ÚP Litvínov.

V pořizované Změně č.1 ÚP Litvínov je přilehlá plocha přestavby P05 měněna z plochy SK – plochy smíšené obytné – komerční na plochu VD – drobná a řemeslná výroba.

## Příloha č. 2 návrhu zadání



Zákres náhradní prostupnosti od areálu pro Individuální výstavbu Litvínov – Janov, Hamr ve směru východ – západ do rekreačního parku Nové Záluží.

VP-12 - prostupnost plochy přestavby P05 ve směru východ – západ do rekreačního parku Nové Záluží bude ve Změně č.1 ÚP Litvínov zrušena a dle zákresu nahrazena v územní studii Individuální výstavba Litvínov – Janov, Hamr (US-06).