

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



Prodej výrobního areálu (pekárny JAPEK, s.r.o.) Podkrušnohorská 210, Litvínov

<u>CENA DLE ZNALECKÉHO POSUDKU:</u>	23 089 500 Kč
<u>MINIMÁLNÍ NABÍDKOVÁ CENA:</u>	11 544 750 Kč
<u>CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BUDOV:</u>	8 005 m²
<u>CELKOVÁ PLOCHA POZEMKŮ:</u>	28 929 m²

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
Hlavní přednosti	4
LOKALITA	5
PŘEDMĚT PRODEJE.....	7
SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ	8
Budova hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234.....	8
Budova výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235.....	9
Budova garáže + šatny, myčka, autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236	10
Budova čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237	11
Budova administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238	12
Budova obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239.....	13
Budova zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1	14
Budova plynová regulační stanice bez čp/če součástí pozemku st. 232	15
Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233	16
Budova garáž 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2.....	17
Budova garáž 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3.....	18
Budova garáž 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4.....	19
Budova garáž 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5.....	20
Budova garáž 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6.....	21
Parcela 766	22
Parcela 854/9	23
ÚZEMNÍ PLÁN	24
KATASTRÁLNÍ MAPA.....	26

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Vyjádření ÚPI + Informace o výskytu sítí
- Příloha č. 2: List vlastnictví č. 217, k.ú. Janov u Litvínova
- Příloha č. 3: Stavební dokumentace
- Příloha č. 4: Fotodokumentace
- Příloha č. 5: Znalecké posudky
- Příloha č. 6: Nájemní smlouvy – garáže

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je rozlehlý výrobní areál (28.929 m²) nacházející se v Litvínově, který byl využíván jako centrála českého výrobce pečiva JAPEK, s.r.o. V areálu je prováděna kvalitní údržba a nemovitosti jsou v dobrém stavu. Původní výstavba proběhla v roce 1959, v roce 2005 byly realizovány rekonstrukce a rozšíření.

Samostatný uzavřený areál s vlastním vjezdem a vrátnicí se skládá z hlavní výrobní budovy, administrativní budovy, prodejny zboží, dalších výroben a skladů, bytového domu s 5 garážemi, zázemí pro vlastní vozový park s garážemi, autodílnami a čerpací stanicí.

Areál disponuje dobrými parkovacími možnostmi na vlastních pozemcích a je bezproblémově přístupný po zpevněné obecní cestě. Přístup přes vlastní vjezd a vrátnicí se závorou.

3D PROHLÍDKA AREÁLU: <https://my.matterport.com/show/?m=TvhZGhf5iuH>

DRON – VIDEO AREÁLU: <https://www.youtube.com/watch?v=YMcdjIRT dg>



Cena dle ZP ke dni 01.11.2023: 23.089.500,- Kč

Celková podlahová plocha budov: 8.005 m²

- z toho komerční objekty: 7.722 m²

- z toho rezidenční objekty: 283 m²

Celková plocha pozemků: 28.929 m²

- z toho rozvojové pozemky: 5.383 m²

Hlavní přednosti

- ✓ Samostatný výrobní areál s vrátnicí a vlastními parkovacími plochami
- ✓ Rozvojové pozemky před areálem s potenciálem dalšího využití (p.č. 766 a 854/9)
- ✓ Dobrá dostupnost velkých měst a Německa

Pět garáží přilehlých k bytovému domu je aktuálně pronajímáno na základě samostatných nájemních smluv, které naleznete přílohou tohoto memoranda.

Areál je napojen na veškeré inženýrské sítě – elektro, plyn, veřejný vodovod, obecní kanalizace.

Součástí prodeje nejsou stroje a zařízení – zpeněžováno samostatně společností Surplex GmbH.*

Prodej nejvyšší nabídkce – jedná se o zpeněžení nemovitého majetku v rámci insolvenčního řízení dlužníka JAPEK, s.r.o.

UPOZORNĚNÍ: Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od zpracovatele znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

*** Podmínka bezplatné úschovy movitých věcí po dobu 3 měsíců od provedení vkladu na nového vlastníka za účelem zpeněžení, což znamená i součinnost přístupu.**

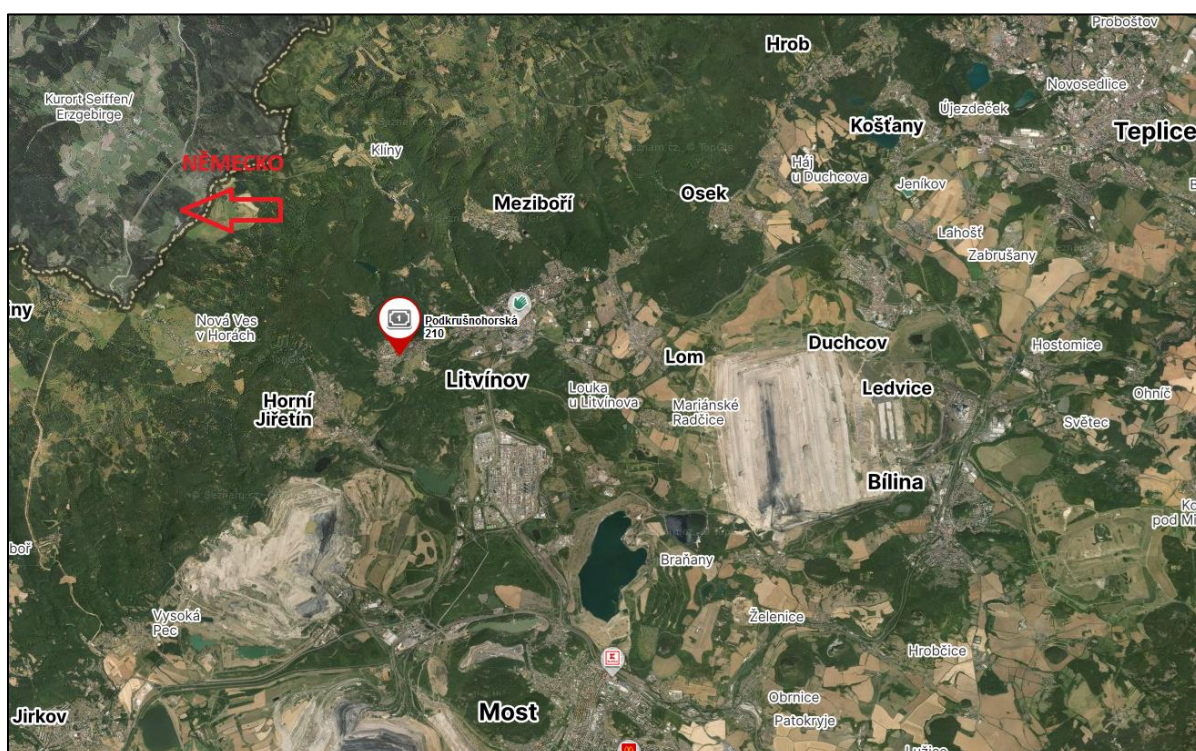
LOKALITA

Litvínov je druhé největší město okresu Most v Ústeckém kraji. Leží na úpatí Krušných hor, 10 km severně od Mostu, 35 km západně od Ústí nad Labem a přibližně 100 km severozápadně od Prahy. Zaujímá rozlohu 40,70 km² a žije zde přibližně 23 tisíc lidí. **Spádová oblast čítá až 40 tisíc obyvatel.**

Litvínov má nyní 12 částí: Dolní Litvínov, Hamr, Horní Litvínov, Horní Ves, Chudeřín, Janov, Křížatky, Lounice, Písečná, Růžodol, Šumná a Záluží.

Janov je místní část severočeského města Litvínov v okrese Most v Ústeckém kraji. Nachází se v podhůří Krušných hor v nadmořské výšce 286 metrů, asi 3,5 km západně od centra města Litvínova. Janovem protéká Janovský potok a potok Loupnice, který jej dělí od další místní části Hamr.

Z Janova vede silnice III. třídy 2543 přes Křížatky k hraničnímu přechodu Mníšek. Janovem rovněž prochází silnice III. třídy č. 0133 z Litvínova do Horního Jiřetína (Podkrušnohorská ulice).



ADRESA: Podkrušnohorská 210, 435 42 Litvínov – Janov **GPS:** 50.5902019N, 13.5670308E

Dostupnosti:

- **Německo méně než 15 min.**
- **Most cca 15 min.**
- **Teplice cca 30 min.**
- **Ústí nad Labem cca 45 min.**

Dopravní spojení Janova s okolními obcemi zajišťuje Dopravní podnik měst Mostu a Litvínova autobusovými linkami.

Síť MHD je na vysoké úrovni a pokrývá celé město a jeho aglomeraci (Horní Jiřetín, Meziboří, Lom, Osek). Tramvajová doprava mezi Litvínovem a Mostem má více než stoleté trvání.

Jižním okrajem Litvínova vede po obchvatu státní silnice I/27, vedoucí od Mostu a dále přes Lom směr Dubí. Z ní se v Litvínově odpojuje silnice II/271 směr Klíny a Mníšek (hraniční přechod do Německa).

Železniční stanice Litvínov, koncová stanice trati 134 Teplice – Litvínov, osobní vlaky do Teplic v hodinovém až dvouhodinovém intervalu a v pracovní dny osobní vlaky do Ústí nad Labem (vybrané spoje do Děčína) v hodinovém intervalu.

Ústecký kraj usiluje o elektrifikaci zbývajících částí tratě. Železniční zastávka Litvínov město (paradoxně dále od centra města) na trati 135, tzv. Moldavské horské dráze (os. vlaky z Mostu do Oseka, vybrané spoje do Moldavy v Kruš. horách). Trati vedoucí z těchto dvou stanic se kříží v nedaleké stanici Louka u Litvínova.

Lokalita disponuje dobrou občanskou vybaveností.

PŘEDMĚT PRODEJE



Předmětem prodeje jsou následující věci nemovité:

- st. 232 o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 233 o výměře 984 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 234 o výměře 3663 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 235 o výměře 377 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 236 o výměře 902 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 237 o výměře 38 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 238 o výměře 412 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 239 o výměře 50 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 240/1 o výměře 115 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 240/2 o výměře 25 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 240/3 o výměře 23 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 240/4 o výměře 23 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 240/5 o výměře 23 m²; součástí pozemku je stavba
- st. 240/6 o výměře 25 m²; součástí pozemku je stavba
- 766 o výměře 3209 m²
- 854/9 o výměře 2174 m²
- 1095 o výměře 16849m²

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 217 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Most.

SPECIFIKACE JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

Budova hlavní výrobní objekt bez čp/če součástí pozemku st. 234

Hlavní výrobní objekt na pozemku parc. č. st. 234 je tvořen výrobní halou, s několika dalšími přístavkami. Objekt má 1 podzemní podlaží - pouze v malé části monobloku. Objekt se skládá z několika základních částí: expedice, výrobní hala, dílna údržby, mísírna a sklad, sociální zařízení, síla, chladárna/mrazárna. Nosnou konstrukci tvoří ŽB skelet s vyzdívkami, střecha je plochá nebo v části sedlová o mírném sklonu, s krytinou povlakovou nebo plechovou, v části se nachází pásový světlík. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vrata jsou automatická sekční nebo roletová. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.PP	Výrobní plochy - lehká výroba		336.0
1.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		3 296.7
2.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
3.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
4.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
5.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		180.0
1.PP	součet ploch v podlaží		336.0
1.NP	součet ploch v podlaží		3 296.7
2.NP	součet ploch v podlaží		180.0
3.NP	součet ploch v podlaží		180.0
4.NP	součet ploch v podlaží		180.0
5.NP	součet ploch v podlaží		180.0
	Výrobní plochy - lehká výroba - celkem		4 352.7

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova výrobní trv. pečiva + sklad, kotelna, soc. zař bez čp/če součástí pozemku st. 235

Objekt na pozemku parc. č. st. 235 se skládá z: trafostanice, kotelny, malého skladu, výrobní trvanlivého pečiva, soc. zařízení, sklad. Objekt je v části podsklepen. K budově přiléhá malý plechový sklad - sklad pomocného materiálu. V KN není pravděpodobně zakreslena přístavba se sociálním zařízením. Nosnou konstrukcí tvoří ŽB skelet s vyzdívkami, střecha je sedlová o mírném sklonu s krytinou plechovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí v hlavním výrobním objektu, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.


Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.PP	Výrobní plochy - lehká výroba		100.8
1.NP	Výrobní plochy - lehká výroba		333.6
1.PP	součet ploch v podlaží		100.8
1.NP	součet ploch v podlaží		333.6
	Výrobní plochy - lehká výroba - celkem		434.4

(Zdroj užitečných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova garáže + šatny, myčka, autodílna bez čp/če součástí pozemku st. 236

Objekt na pozemku parc. č. st. 236 se skládá z garáží, šaten, autodílny, garáží II, myčky. Objekt je jednopodlažní. Nosnou konstrukci tvoří ŽB skelet s vyzdívkami, střecha je plochá s krytinou povlakovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. V části jsou vrata automatická sekční a na střeše pásové světlíky (autodílna). Vrata jsou ocelová dvoukřídlá. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí v hlavním výrobním objektu, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.NP	Skladovací plochy - sklady vytápěné		721.6
	Skladovací plochy - sklady vytápěné - celkem		721.6

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova čerpací stanice - sklad bez čp/če součástí pozemku st. 237

Objekt na pozemku parc. č. st. 237. Budova funguje jako sklad a je jednopodlažní.

Nosná konstrukce je zděná, střecha je plochá s krytinou povlakovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře jsou kovové. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí v hlavním výrobním objektu, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		30.4
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné - celkem		30.4

(Zdroj užitečných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti, část stavební dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova administrativní budova bez čp/če součástí pozemku st. 238

Administrativní budova s vrátnicí na pozemku parc. č. st. 238. Budova je podsklepená, s dvěma nadzemními podlažími a půdou. Nacházejí s ní kanceláře vedení společnosti, vrátnice, prodejna, malé sklady, prádelna, sušárna a mandl, šatny, archiv, ošetřovna aj. K budově přiléhá malý plechový sklad (vratky). Nosná konstrukce je zděná, krov dřevěný, střecha je valbová s krytinou plechovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní prosklené, vnitřní hladké plné nebo prosklené. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.PP	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	224.8
1.NP	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	323.0
2.NP	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	254.6
1.podkroví	Nebytové plochy - administrativa	celkem ÚP	264.7
1.PP	součet ploch v podlaží		224.8
1.NP	součet ploch v podlaží		323.0
2.NP	součet ploch v podlaží		254.6
1.podkroví	součet ploch v podlaží		264.7
	Nebytové plochy - administrativa - celkem		802.4
	Nebytové plochy - podkroví - půda - celkem		264.7
	CELKEM plochy		1 067.1

(Zdroj užitných ploch: Výkresová dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řádu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řádu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova obchod bez čp/če součástí pozemku st. 239

Menší jednopodlažní budova na pozemku parc. č. st. 239. K obchodu přiléhá plechový sklad.

Nosná konstrukce je zděná, střecha je plochá s krytinou povlakovou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře vstupní prosklené. Vytápění + ohřev TUV je z výměníku, je využíváno odpadní teplo z boxových pecí, případně v areálu funguje i centrální plynová kotelna.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Nebytové plochy - administrativa		40.0
	Nebytové plochy - administrativa - celkem		40.0

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova zásobník dusíku + otevřený sklad bez čp/če součástí pozemku st. 240/1

Zásobník dusíku (v pronájmu) na parc. č. st. 240/1. Na pozemku se nachází i částečně otevřený sklad.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné		80.0
	Skladovací plochy - sklady nevytápěné - celkem		80.0

(Zdroj užitných ploch: Odvozené z KM a aplikace koeficientu využitelnosti)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	není
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova plynová regulační stanice bez čp/če součástí pozemku st. 232

Jednopodlažní budova plynové regulační stanice na pozemku parc. č. st. 232. Jedná se o necenotvorný technologický objekt.



Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	není
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova bytový dům č. p. 210 součástí pozemku st. 233

Bytový dům na pozemku parc. č. st. 233. V domě jsou 4 dispozičně shodné byty. Byty ve stavu před rekonstrukcí. Bytový dům není v KN rozdělen na bytové jednotky prohlášením vlastníka. Dům je zděný, s dřevěným krovem, střecha valbová, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vytápění I TUV jsou zajištěny kombinovaným plynovým kotlem.



Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]
1.NP	Obytné plochy - bytové	byt 2	55.2
1.NP	Obytné plochy - bytové	byt 1	55.2
2.NP	Obytné plochy - bytové	byt 4	55.2
2.NP	Obytné plochy - bytové	byt 3	55.2
1.NP	součet ploch v podlaží		110.4
2.NP	součet ploch v podlaží		110.4
	Obytné plochy - bytové - celkem		220.8

Inženýrské sítě - přípojky

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Budova garáží 1 bez čp/če součástí pozemku st. 240/2



UPOZORNĚNÍ:

Garáž je pronajata na dobu neurčitou. Konkrétní znění nájemní smlouvy viz. Příloha č. 6.

Budova garáží 2 bez čp/če součástí pozemku st. 240/3



UPOZORNĚNÍ:

Garáž je pronajata na dobu neurčitou. Konkrétní znění nájemní smlouvy viz. Příloha č. 6.

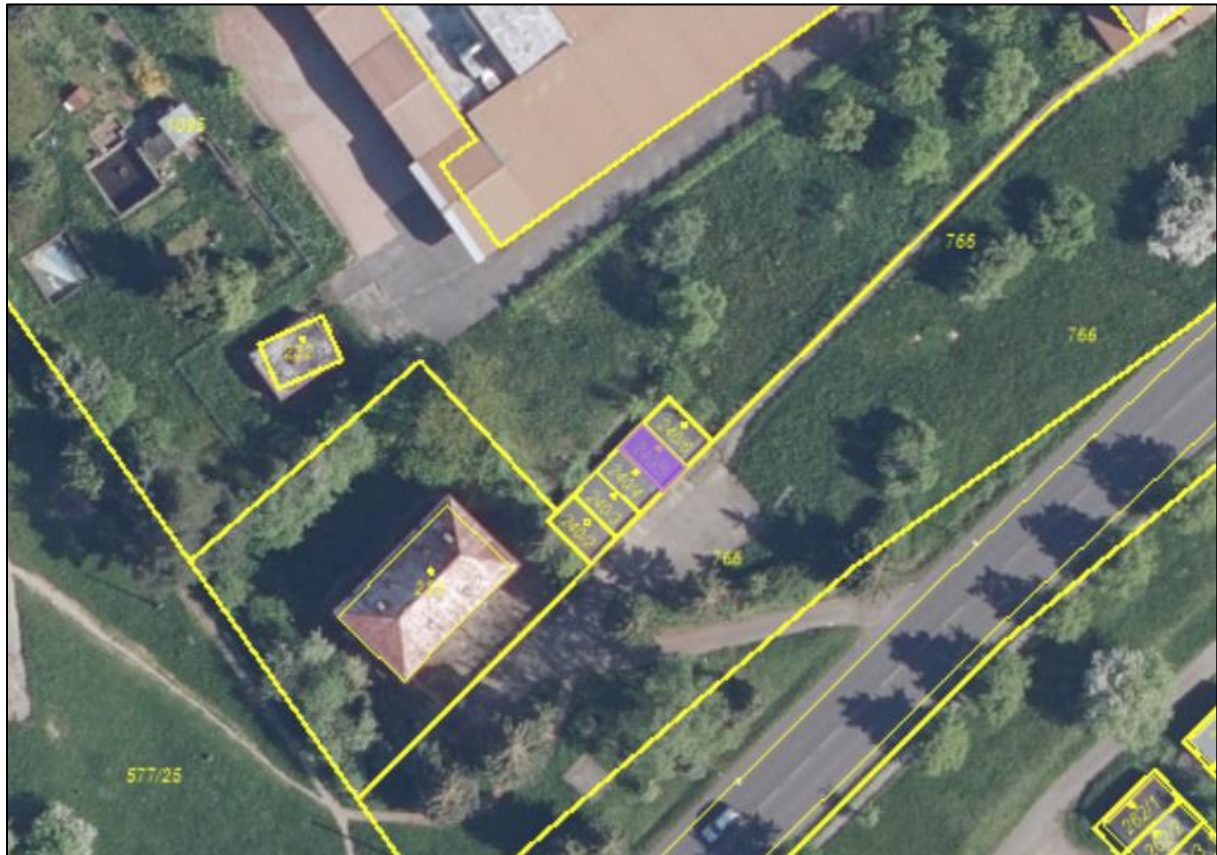
Budova garáží 3 bez čp/če součástí pozemku st. 240/4



UPOZORNĚNÍ:

Garáž je pronajata na dobu neurčitou. Konkrétní znění nájemní smlouvy viz. Příloha č. 6.

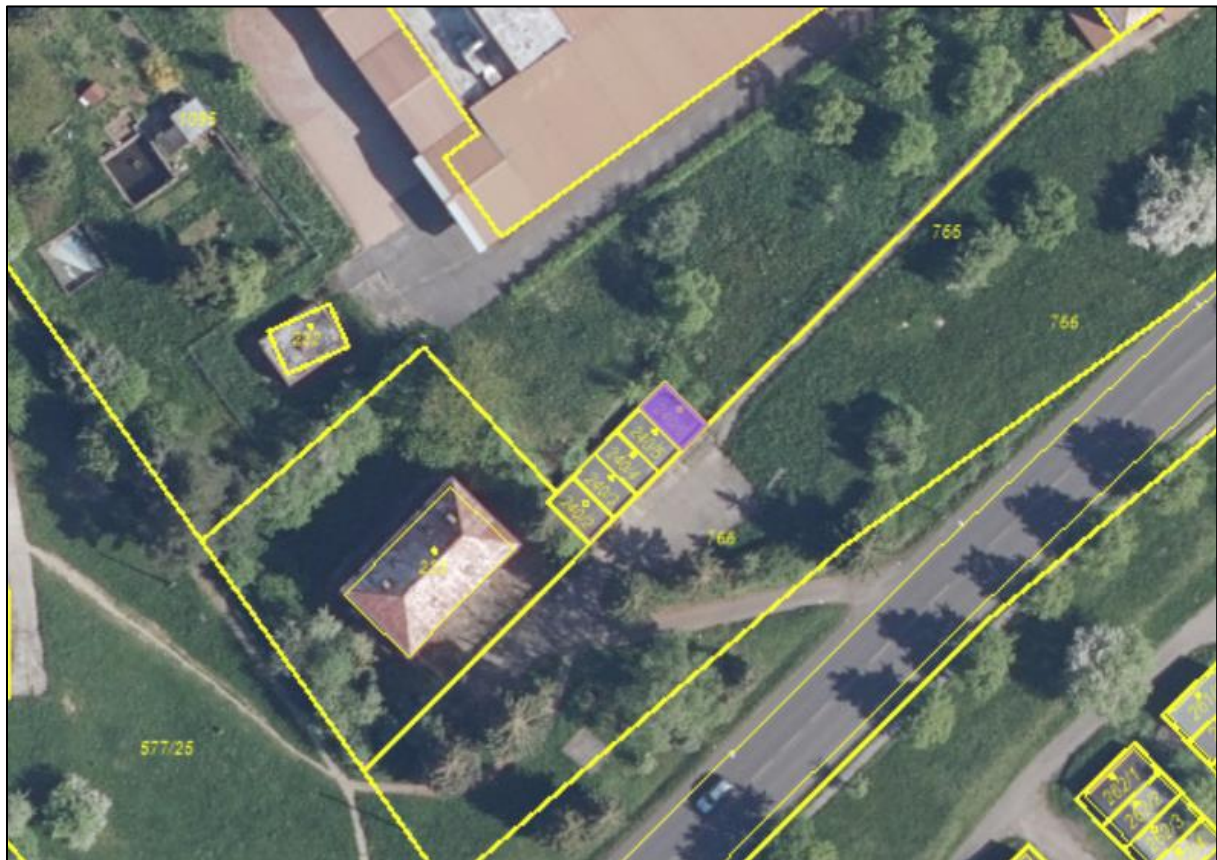
Budova garáží 4 bez čp/če součástí pozemku st. 240/5



UPOZORNĚNÍ:

Garáž je pronajata na dobu neurčitou. Konkrétní znění nájemní smlouvy viz. Příloha č. 6.

Budova garáží 5 bez čp/če součástí pozemku st. 240/6



UPOZORNĚNÍ:

Garáž je pronajata na dobu neurčitou. Konkrétní znění nájemní smlouvy viz. Příloha č. 6.

Parcela 766

Nezastavěná parcela před areálem o výměře 3 209 m².



Parcela 854/9

Nezastavěná parcela před areálem o výměře 2 174 m².



UPOZORNĚNÍ:

Tento pozemek bude v rámci celého prodeje jako jediný podléhat DPH.

ÚZEMNÍ PLÁN

Dle územně plánovací informace se pozemky p.č. st. 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240/1, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, p.č. 766, 854/9, 1095 v k.ú. Janov u Litvínova nachází v zastavěném území na ploše občanského vybavení – komerční zařízení, které jsou určené pro komerční aktivity nadmístního a místního významu včetně nezbytného zázemí.



Hlavním využitím jsou stavby občanského vybavení komerčního charakteru převážně nadmístního významu zejména stavby pro administrativu, obchod, ubytování, stravování, služby, volný čas apod. s nezbytným zázemím.

Přípustným využitím jsou stavby pro veřejnou správu a administrativu, kulturu, náboženství apod., provozovny nerušící výroby a služeb integrované do staveb s jinou funkcí, provozovny a zařízení řemeslné výroby a služeb, provozovny a zařízení drobné výroby a služeb, sportoviště a dětská hřiště, veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků, místní a účelové komunikace, zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území, parkoviště na terénu, garáže a parkovací domy s nezbytným zázemím, fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie na střeších objektů, nezbytná vedení a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustným využitím je bydlení – přidružené ke stavbě občanského vybavení komerčního, pouze pro správce stavby či areálu.

Nepřípustným využitím jsou stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním nebo přípustným využitím.

Při umístování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat typ urbanistické struktury A. Jedná se o areálovou zástavbu s maximální výškou staveb pro občanské vybavení a výrobu 25 m. Koeficient zeleně je stanoven na 25 % pro stabilizované plochy, 30 % pro plochy změn. Ke všem nově umístovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací.

Upozorňujeme, že záměr je dotčen Zásadami územní rozvoje Ústeckého kraje (ZUR ÚK), konkrétně technickou infrastrukturou – elektroenergetika, vedení VVN 110 kV do TR Litvínov – Hamr, plocha pro TR Litvínov – Hamr (ČEZ Distribuce, a.s.). Šířka koridoru je stanovená na 600 m. Po zpřesnění koridoru územním plánem, **záměr není dotčen ochranným pásmem koridoru.**

Dále upozorňujeme, že na pozemcích se nachází technická infrastruktura, včetně ochranného pásma, tj. OP vedení elektrické sítě, distribuční trafostanice (poskytovatel ČEZ Distribuce, a.s.), OP komunikačního vedení (CEZ ICT), komunikační vedení (CETIN), komunikační vedení (Telco Pro Services, a. s.) kanalizace a vodovodní řád (SČVK, a.s.), objekty civilní ochrany (HZS ÚK), 2x radiové stanice na RR trase (České radiokomunikace a.s.), to vše viz. příloha č. 1.

Území areálu není v územním plánu podmíněno zpracováním územní studie. V blízkém okolí jsou územním plánem navržené plochy, kde je přípustná výstavba komerčních zařízení (na některých plochách za určitých podmínek), a to na plochách: (SV) - plochy smíšené obytné – venkovské, (SK) – plochy smíšené obytné – komerční, (BH) - bydlení v bytových domech, (BI) - bydlení v rodinných domech, (VL) – lehký průmysl, (VD) - drobná a řemeslná výroba, (OK) – občanské vybavení – komerční zařízení, (SC) - smíšených obytných - v centru města, (SM) - ploch smíšených obytných - městských, (SO) - smíšených obytných předměstských, (OS) občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (viz příloha č. 1). Konkrétní informace o komerčních zástavách v blízkém okolí nejsou úřadu územního plánování známy. Úřad územního plánování stanovuje pouze plochy pro jejich možné umístění.

U záměrů výstavby v území se dále posuzuje vztah k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím z ustanovení §§ 18 a 19 stavebního zákona, a to zejména posouzení souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona – tj. zda předložený návrh na umístění staveb vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území. Záměr by tedy měl hmotově (svými rozměry) a výrazem odpovídat okolní zástavbě tak, aby nebyly výrazně překračovány průměrné výšky a zastavěné plochy v území a byl respektován architektonický ráz okolní zástavby.

KATASTRÁLNÍ MAPA

