



# Městský úřad Dubí

## Stavební úřad a územní plánování

Ruská 264, 417 01 Dubí    Tel: 417 554 621    Fax: 417 571 399

E-mail: [smekalova@mesto-dubi.cz](mailto:smekalova@mesto-dubi.cz)

Č.j.: SÚ/5951.5/17/18/Sm

V Dubí dne 16.5.2018

Vyřizuje: Smékalová

Ladislav PARPEL

Ing. Petr MAZZOLINI

Aleš VÍTEK

Ján GLONEK

### ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

#### Výroková část:

Městský úřad Dubí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") v platném znění, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 27.10.2017 podali

Ján G.  
Ing. Petr M.  
Aleš V.  
Ladislav P.

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení :

- I. **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

#### rozhodnutí o umístění stavby

#### "Lokalita Barborka Sever - příprava území pro výstavbu 45 RD"

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 251 (ostatní plocha – ostatní komunikace), parc. č. 402/3 (zahrada – zemědělský půdní fond), parc. č. 408/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), parc. č. 408/2 (ostatní plocha – jiná plocha), parc. č. 408/3 (ostatní plocha – neplodná půda) a parc. č. 408/5 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v katastrálním území Dubí-Pozorka, parc. č. 602/3 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 602/4 (ostatní plocha – jiná plocha), parc. č. 602/6 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 602/7 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 602/8 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 602/13 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 602/14 (ostatní plocha – jiná plocha) a parc. č. 602/15 (orná půda – zemědělský půdní fond) v katastrálním území Dubí-Bystřice a parc. č. 448/5 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 448/14 (ostatní plocha – jiná plocha), parc. č. 450/2 (ostatní plocha – jiná plocha), parc. č. 451/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), parc. č. 453/7 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 453/11 (orná půda – zemědělský půdní fond), parc. č. 458/1 (ostatní plocha – manipulační plocha), parc. č. 458/5 (ostatní plocha – manipulační plocha), parc. č. 458/6 (ostatní plocha – manipulační plocha), parc. č. 460 (ostatní plocha – zeleň) a parc. č. 545/2 (ostatní plocha – silnice) v katastrálním území Mstíšov.

#### Stavba obsahuje :

- Jedná se o novostavbu nových místních komunikací s chodníky a technickou infrastrukturou pro výstavbu 45 rodinných domů. Místní komunikace budou veřejně přístupné.

**Závazná stavební čára** je vymezena podél nově vzniklých komunikací větví „A-D“ ve vzdálenosti 5,0 m od hranice budoucího uličního prostoru (uliční části oplocení budoucích pozemků rodinných domů). Stavební čára podél ulice K.H.Borovského ve vzdálenosti 3,0 m od budoucího oplocení parcel rodinných domů. Neoplocená část těchto pozemků přiléhajících k ulici K.H.Borovského bude veřejně přístupná z důvodu umístění středotlakého plynovodu, vedoucího z areálu společnosti O-I Manufacturing, a.s., do společnosti AGC Flat Glass Czech a.s., které je ve vlastnictví společnosti O-I Manufacturing, a.s., Ruská č.p. 113/80, 417 03 Dubí 3.

Stavební objekty jsou rozděleny následně :

#### **Objekt SO 01 - Dopravní řešení**

Nové komunikace navazují na stávající místní komunikaci s asfaltovým povrchem v ulici K.H.Borovského. V místě zvaném "Barborka" navazují přes dočasné stávající pouze zpevněné cesty na ulici Mírová.

- Větev "A" bude 182,5 m dlouhá navazující na ulici K.H.Borovského, bude místní obslužná komunikace dvoupruhová obousměrná s šířkou jízdního pruhu 3,25 m s asfaltovým povrchem. Mimo vozovku je umístěn parkovací záliv. Větev „A“ bude umístěna v uličním prostoru o celkové šíři **12,0 m**. V uličním prostoru je veden chodník šíře 1,5 m s dlážděným povrchem, oddělený od vozovky zatravněným pásem šíře 2,0 m.
- Větev "B" 320,5 m dlouhá navazující na větev "A", bude komunikace dvoupruhová obousměrná s šířkou jízdního pruhu 2,75 m s asfaltovým povrchem. Mimo vozovku jsou umístěny parkovací zálivy. Ukončena je v místě zvaném "Barborka", kde je možnost dočasného obratiště, na které je napojena přípojkou stejné šířky s povrchem z asfaltového recyklátu. Větev „B“ bude provedena v uličním prostoru o celkové šíři **11,5 m**. Po levé straně je veden chodník šíře 1,5 m odsazený od vozovky zatravněným pásem šíře 2,0 m, který je místy přerušen parkovacími zálivy pro osobní automobily.
- Větve "C" a "D" 126,1 m a 125,4 m propojují v obytné zóně větve "A" a "B". Jedná se o komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel. Komunikace dvoupruhové obousměrné s celkovou šířkou 4,5 m s povrchem z betonových dlaždic. Částečně mimo vozovku a ve vozovce jsou umístěny parkovací plochy tak, že zůstává volný průjezd 3,5 m. Větve „C“ a „D“ budou provedeny v uličním prostoru o celkové šíři **8,0 m**.
- Další komunikací propojující větve "C" a "D" s ulicí K.H.Borovského je stezka pro pěši v délce 73,6 m s dlážděným povrchem a o šířce **2,5 m**.
- Parkování – budou vyznačena částečně na vozovce a částečně v zálivu. Jejich povrch bude rovněž dlážděný, avšak odlišným druhem dlažby a zbarvení. Celkový počet parkovacích míst pro osobní automobily bude 21. Vjezd do zóny je navržen přes zvýšenou přejezdovou obrubu s převýšením 50,0 mm.

**Zasakování dešťových vod** – odvodnění povrchů vozovek větve „A“ a „B“ je řešeno spádováním vozovky do podélných zasakovacích rýh, které budou v místech parkovacích zálivů a v křižovatkách s větví „C“ a „D“ propojeny drenážním potrubím v rýze obsypané štěrkopískem. Odvedení povrchových vod větví „C“ a „D“ bude provedeno příčným spádováním dlážděné vozovky do čtyř nových podélných žlabů se spodním odtokem do podélné drenáže z celoperforované trubky. Trubky budou napojeny do dvou vsakovacích objektů hloubky 1,0 m umístěných mimo koridor komunikace ve volném terénu.

#### **Objekt SO 02 - Vodovodní řad a přípojky**

Veřejný vodovod včetně domovních přípojek k zásobování 45 RD pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě bude napojen na stávající vodovod LT 200 v místě napojení budoucího chodníku pro pěši do ulice K.H.Borovského. Přípojky v počtu 45 kusů budou ukončeny na pozemcích budoucích rodinných domů. Napojení na stávající vodovod LT 200 bude v ulici K.H.Borovského.

#### **Objekt SO 03 - Kanalizační řad a přípojky**

Kanalizační stoka/splašková kanalizace/Stoka "A" v délce 123 m, kanalizační stoka/splašková kanalizace/Stoka "A-A" v délce 229 m. Odkanalizování bude provedeno do městské kanalizační sítě s centrální likvidací odpadních vod v ČOV Bystřany. Přípojky v počtu 45 kusů budou ukončeny na pozemcích budoucích rodinných domů. Napojení na stávající kanalizaci B 500 do stávající RŠ 1 bude provedeno v ulici Mírová.

#### **Objekt SO 04 – Veřejné osvětlení**

Objekt veřejného osvětlení bude napojen na kabelovou rozpojovací skříň v ulici K.H.Borovského, kde bude umístěn nový elektroměrový pilíř a rozvaděč veřejného osvětlení. Kabelové trasy budou provedeny ve volném terénu a v obslužných komunikacích. Veřejné osvětlení je navrženo pomocí 17 ks ocelových sloupů.

## **Objekt SO 05 - Plynofikace + přípojky**

Zásobování zemním plynem bude řešeno vybudováním STL páteřního plynovodu a vysazením 45 plynových přípojek na okraj jednotlivých pozemků. Místo napojení na stávající plynovod bude v ulici K.H.Borovského. Napojení na stávající plynovod DN 80 bude provedeno do ulice K.H.Borovského, vsazením „T“ kusu.

## **Objekt SO 06 - Rozvody sdělovacích kabelů - optická kabeláž DSLONE s.r.o.**

Severně od větve „A“, na pozemku parc. č. 602/14 v katastrálním území Dubí - Bystřice bude umístěna rozvodna pro optické sdělovací kabely. Vedení optických kabelů bude umístěno v budoucích komunikacích a napojení budoucích pozemků rodinných domů bude provedeno na hraně dotčených pozemků. Přenos signálu z připojovacího místa k rozvodně bude veden bezdrátově. Délka optických rozvodů bude 1.110,0 m.

### **Veřejné prostranství**

Bude řešeno na pozemku parc. č. 602/13 v katastrálním území Dubí – Bystřice dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území tak, že pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### Umístění stavby na pozemku:

- Areál staveb – příprava území pro výstavbu 45 rodinných domů včetně výstavby nové místní komunikace a inženýrských sítí bude umístěn západně od silnice I. třídy č. I/8 a severně od areálu společnosti Strabag a.s. v Dubí – Pozorka. Dopravně bude areál napojen na místní komunikaci v ulici K.H.Borovského. Další přístup bude možný z nově navrhované stezky pro pěší také z ulice K.H.Borovského. Lokalita bude prozatím ukončena slepě ve směru ke společnosti Strabag a.s. V další etapě výstavby bude navrženo její napojení na ulici Mírová.
- Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v situaci ověřené dokumentace pro vydání územní rozhodnutí pro umístění stavby.

### Určení prostorového řešení stavby:

- Dokumentace řeší výstavbu nových místních komunikací a technické infrastruktury v nezastavěném území, avšak v zastavitelné ploše bydlení. Následnou výstavbou rodinných domů dojde k rozšíření souvislé zástavby a novým propojením stávajících místních komunikací. V současné době jsou uvedené pozemky využívány jako pole – louky.
- Příprava území pro plánovanou výstavbu 45 rodinných domů a napojení na místní technickou a dopravní infrastrukturu je v souladu s vydaným územním plánem města Dubí a jeho následnými změnami. Podle platného územního plánu města Dubí se lokalita nachází v zastavitelných plochách a je zařazena do ploch bydlení.

### Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- Z hlediska požární bezpečnosti nejsou na stavbu kladeny žádné požadavky.

## **II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:**

1. Stavba bude umístěna v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí o umístění stavby. Grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebních pozemků, požadovaným umístěním staveb, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb včetně odstupů navrhovaného záměru od stávajících objektů fotovoltaické elektrárny.
2. Vzhledem k tomu, že se v zájmovém území nacházejí zařízení ve správě ČEZ Distribuce, a.s., CETIN a.s., SČVK a.s., GridServices, s.r.o. a dále dojde ke střetu s jejich ochrannými pásmy, budou přesně vytýčeny trasy a respektovány požadavky jejich správců, včetně podmínek pro provádění stavebních činností v ochranných pásmech předmětných zařízení.
3. V souvislosti s prováděním stavby nesmí dojít k poškození podzemních ani nadzemních zařízení. Žadatel (investor) je povinen objednat si před zahájením stavebních prací u správců inženýrských sítí v zájmovém území přesné vytýčení podzemních i nadzemních zařízení, která budou v plné výši respektována a při stavbě nebo křížení budou dodrženy příslušné technické normy a požadavky jejich správců. Při realizaci stavby musí být respektovány požadavky a podmínky vlastníků a provozovatelů inženýrských sítí a zařízení.
4. S odpadem vzniklým při stavbě bude naloženo dle ustanovení zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů v platném znění a vyhlášky MŽP č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání

s odpady v platném znění. Stavebník k žádosti o užívání stavby předloží doklady o likvidaci odpadu vzniklého stavební činností na zařízeních k tomu určených.

5. V době realizace záměru bude vhodnými prostředky minimalizována sekundární prašnost.
6. O vydání stavebního povolení vodního díla – vodovodního řadu žadatel požádá vodoprávní úřad (Magistrát města Teplice odbor životního prostředí).
7. Odbor dopravy Magistrátu města Teplice je příslušným speciálním stavebním úřadem pro komunikace (místní a veřejně účelové) a silnice (II. a III. třídy). Žadatel si požádá o vydání příslušných rozhodnutí dle zákona č. 183/2006 Sb., a příslušného stanovení dopravního značení.
8. Během stavby nesmí být komunikace K. H. Borovského a ulice Mírová znečišťována ani poškozována, případné znečištění nebo poškození musí být okamžitě na náklady stavebníka odstraněno.
9. Případné škody vzniklé vinou prováděných prací na sousedních nemovitostech je stavebník povinen odstranit, případně uhradit do skončení stavby.
10. Vyžádá-li si uvedená stavba kácení dřevin (i keřů náletových) rostoucích mimo les a nespĺňuje-li podmínky vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, je nezbytné povolení příslušného orgánu ochrany přírody podle § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Povolení není třeba pro stromy o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí nebo souvislé keřové porosty do celkové plochy 40 m<sup>2</sup>. Dle § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., se kácení dřevin provádí zpravidla v období jejich vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí obdobím přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Rozhodnutí o povolení kácení bude vydáno až po nabytí právní moci územního rozhodnutí.
11. Vznikne-li v místech, kde bude stavba prováděna v blízkosti vegetace a při stavebních opatřeních, nebezpečí mechanického poškození nebo zničení v kořenovém prostoru nebo nadzemních částí vegetace, budou dodržena potřebná ochranná opatření dle ČSN 83 9061.
12. Na pozemku parc. č. 602/14 v katastrálním území Dubí – Bystřice, který je součástí uličního prostoru navržené místní komunikace **nebude** umístěna vysoká zeleň, z důvodu zabezpečení dostatečných rozhledových podmínek na budoucí místní komunikaci – viz Dodatek č. 2 Průvodní zpráva.
13. Dle koordinační situace je navrženo umístění stavebních parcel č. 5, 6, 15, 16 a 24, které na severní straně přiléhají k uličnímu prostoru na pozemku parc. č. 602/14 v katastrálním území Dubí – Bystřice (větev „A“). Podél této vlastnické hranice ve vzdálenosti 5,0 m je navržena uliční stavební čára – hrana čelních fasád rodinných domů uvnitř parcely. V tomto volném prostoru uvnitř výše uvedených stavebních parcel **nebude** umístěna vysoká zeleň, pouze zatravnění. Opatření je nutné z důvodu zabezpečení dostatečných rozhledových podmínek na budoucí místní komunikaci - viz Dodatek č. 2 Průvodní zpráva.
14. Na budoucích stavebních pozemcích parc. č. 5, 6, 15, 16 a 24 (dle koordinační situace) budou následně umístěny **pouze přizemní rodinné domy** o jednom nadzemním podlaží (typu „bungalov“). Na ostatních pozemcích mohou být umístěny rodinné domy dle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., bez dalšího omezení - viz Dodatek č. 2 Průvodní zpráva.
15. Protože v souvislosti se shora uvedenou stavbou dojde k provádění zemních prací a pozemky se nachází na území s možnými archeologickými nálezy, může při zemních pracích dojít k narušení archeologických nálezů a situací. Proto je nutné respektovat § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči – záměr oznámit Archeologickému ústavu.
16. V plné míře budou dodrženy podmínky uvedené ve stanovisku zplnomocněného zástupce společnosti O-I Manufacturing Czech Republic, a.s., se sídlem Ruská č.p. 113/80, 417 03 Dubí 3 ze dne 23.8.2017.
17. Smluvní vztah na služebnost kanalizace v silnici č. III/01319 bude uzavřen se současným vlastníkem pozemku – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Po dokončení stavby bude Správa a údržba silnic jako majetkový správce silnice přizván k převzetí.

Jiří Veselý  
vedoucí stavebního úřadu  
a územního plánování