

MAGISTRÁT MĚSTA TEPLICE

odbor územního plánování a stavebního řádu

nám.Svobody 2, 415 95 Teplice

| | | |
|------------|---|------------------------|
| Spis. zn.: | ÚP/083956/2020/Vi | Teplice, dne 24.8.2020 |
| Č.j.: | MgMT/087268/2020 | |
| Vyřizuje: | oprávněná úřední osoba: Ing. Ivana Víchová | |
| Tel.: | 417 510 341 | |
| E-mail: | vichova@teplice.cz | |

VYJÁDŘENÍ

Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, poskytuje k žádosti ze dne 13.8.2020, kterou podala společnost:

Environmentální a ekologické služby s.r.o., IČO 25435876, Jiráskova č.p. 413, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov 1

ve věci:

"zóna pro bydlení Dubí-Drahůnky"

na pozemku parc. č. 11, 365/1, 367/3 v katastrálním území Běhánky, parc. č. 108/1, 130/1, 137, 274/1, 274/2, 280/1, 281/1, 282, 283 v katastrálním území Drahůnky,

následující sdělení:

Pozemek, kde bude realizován záměr, se dle platného ÚP Dubí nachází v zastavitelné ploše DR2 s funkčním využitím plochy bydlení (ozn. jako plocha s indexem „B“). Limitem v území je ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů, poddolované území, ložisko nerostných surovin a chráněné ložiskové území.

Plochy bydlení (B)

Převažující způsob využití:

- území pro bydlení – umožňující pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné

Nepřípustné využití:

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- čerpací stanice pohonných hmot

Podmíněně přípustné využití:

- novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby

- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci – pouze ve stávajících zahrádkářských osadách
- pozemky bytových domů s podmínkou, že tento typ staveb pro bydlení odpovídá svými hmotově prostorovými parametry okolní zástavbě, v případě, že se v okolí dotčené plochy zástavba nevyskytuje, nejsou bytové domy přípustné
- chov domácích zvířat, zejména skotu, vepřů, drůbeže, králíků, psů a koček, je přípustný pouze mimo plochy náležející dle statutu lázeňského místa Dubí v Krušných horách do vnitřního lázeňského území
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení – slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží včetně podkroví)

Specifické podmínky vztahované ke konkrétním plochám a rozvojovým lokalitám:

- změny v území v ploše DR2 jsou podmíněny výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů podle §56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Záměr obsahuje výstavbu infrastruktury pro budoucí rodinné domy. Stavba je členěna na inženýrské objekty IO 01 – komunikace, IO 02 – vodovod, IO 03 – splašková kanalizace, IO 04 – odvodnění komunikací, IO 05 – plynovod, IO 06 – veřejné osvětlení, IO 07 – chráničky pro sdělovací kabely.

Z hlediska funkčního využití je požadovaný záměr v souladu s podrobnými podmínkami pro využití dané plochy, rovněž respektuje stanovené podmínky prostorového uspořádání vyplývající z platného ÚP Dubí

Na předmětnou lokalitu je zpracovaná územní studie, která navrhuje dopravní řešení. Projektant navrhuje odchylné řešení, které zdůvodňuje jako výhodnější vzhledem k charakteru zástavby a budoucích intenzit provozu všech účastníků dopravy.

Orgán územního plánování konstatuje, že:

- i přesto, že je navrhované jiné řešení oproti územní studii, parametry komunikací (sběrná, zklidněná) jsou vyhovující,
- prostupy do krajiny jsou zachovány,
- návaznost na okolní lokality je zajištěna,
- navržená koncepce z územní studie zůstane zachována (jedna hlavní sběrná komunikace).

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Ing. Ivana Víchová
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

Environmentální a ekologické služby s.r.o., IDDS: 6br4cew
sídlo: Jiráskova č.p. 413, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov 1