



Obecní úřad Troubsko

Zámecká 150/8, 664 41 Troubsko

Dne: **7.11.2022** Ing. arch. Radek Boček Tel: 777 823 409 email: radek.bocek@email.cz

ING. ARCH. VERONIKA JILČÍKOVÁ, PH.D.

Úvoz 59c

602 00 Brno

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7

664 51 Šlapanice

Odesláno na IDS: **2xfbbgj**

Vyjádření k žádosti o vydání závazného stanoviska k navrhované akci „NOVOSTAVBA PENZIONU“ v ulici U Lednice, k.ú. Troubsko, p.p.č. 1345/6, 1345/18, 1345/7, 1541, 779

Na základě ustanovení § 6 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve vazbě na ust. § 6 odst. 1 písm. g) téhož zákona, v rámci dalších činností podle tohoto zákona, Vám Obecní úřad Troubsko, na základě žádosti Ing. arch. Veroniky Jilčíkové, Ph.D., ze dne 24.10.2022, zaevidované na našem úřadu pod č.j. TRB/1749/2022,

s d ě l u j e

že předložená dokumentace na akci „NOVOSTAVBA PENZIONU“ v ulici U Lednice, k.ú. Troubsko, p.p.č. 1345/6, 1345/18, 1345/7, 1541, 779 je dle našeho odborného názoru

v r o z p o r u

s platným a účinným územním plánem Troubsko.

Odůvodnění:

Územní plán Troubsko vymezuje dotčené pozemky č. 1345/6, 1345/18, 1345/7, 779 v k.ú. Troubsko [768715] jako stávající „SV“, PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské, součást zastavěného území, resp. jako plochy „DS“, SILNIČNÍ DOPRAVA, v rozsahu p.p.č. 1541, v témže k.ú. Troubsko. Pro tyto plochy jsou hlavním využitím „Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech“, naopak nepřípustné jsou na prvním místě „bytové domy“. Penziony jsou přípustné. Váš projekt obsahuje sice formálně 2 samostatné apartmány v 1. NP, 2 samostatné apartmány v 2. NP a kancelář a 1 samostatný apartmán v 1.PP, tedy je naplněn požadavek na min. 5 samostatných pokojů pro hosty, ale reálně se jedná o 6 bytových jednotek.

Vyhláška 501/2006 Sb. v § 2 písm. c) bod 3. definuje pojem „penzion“ jako stavbu ubytovacího zařízení, kterým „se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem“.



Obecní úřad Troubsko

Zámecká 150/8, 664 41 Troubsko

Zde je věcně navrženo 6 bytových jednotek, jedná se tedy dle našeho názoru o „bytový dům“, a ten je na plochách smíšených obytných venkovských naším územním plánem nepřipustný. V předložené PD chybí jakékoliv prostory, které by naplňovaly definici „společenské a doplňkové služby, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem“. Jde o čisté plochy pro ubytování nebo pro bydlení, bez recepcy, restaurace, lobby, apod., pouze v 1. PP je umístěna kancelář v místnosti „S.10“, která je ovšem dispozičně řešena jako garsoniéra včetně kuchyňské linky, včetně koupelny „S.09“ a předsíně „S.08“.

Domníváme se, že se zde jedná a účelové obcházení požadavků našeho nového územního plánu. K tomuto záměru se Obec Troubsko jednou vyjádřila dne 4.2.2022 písemností „Vyjádření k předložené studii – záměr výstavby RD na parc. č. 1345/6, 1541, 1345/7“. Toto vyjádření přikládáme. Na argumentech uplatněných v tomto odborném vyjádření se k dnešními dni nic nezměnilo.

Závazné stanovisko z hlediska posouzení souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací, zde Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, v platném znění, a s územním plánem Troubsko, je výhradní kompetencí úřadu územního plánování Šlapanice (viz ust. § 96b stavebního zákona).

S pozdravem a přáním hezkého dne,

Ing. arch. Radek Boček

Obecní úřad Troubsko

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Příloha:

- Vyjádření k předložené studii – záměr výstavby RD na parc. č. 1345/6, 1541, 1345/7, číslo jednání TRB/2241/2021, datum vypravení 4.2.2022