



Obecní úřad Troubsko

Zámecká 150/8, 664 41 Troubsko

Dne: **28.12.2022** Ing. arch. Radek Boček Tel: 777 823 409 email: radek.bocek@email.cz

ING. RADKA PAVLICOVÁ
Salašská 1278
686 03 Staré město

GRANT CORPORATION s.r.o.,
Fleischnerova 932/11,
635 00 Brno
Odesláno na IDS: **jmtag8p**

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE
Masarykovo náměstí 100/7
664 51 Šlapanice
Odesláno na IDS: **2xfbbgj**

Vyjádření k PD na akci „Sklad výstavních komponentů v ul. Zahradní v Troubsko, stavba na pozemku p.č. 52/1 a 52/2 – dokumentace pro změnu stavby před dokončením č. 1, č. zakázky 446“

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 investora, společnosti GRANT CORPORATION s.r.o., Fleischnerova 932/11, Bystrc, 635 00 Brno, zastoupené žadatelkou, Ing. Radkou Pavlicovou, Salašská 1278, 686 03 Staré Město, ze dne **8.11.2022**, zaevidované na našem úřadu pod č.j. **TRB/1839/2022**,

s d ě l u j e

že předložená dokumentace na výše uvedenou akci, 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. 52/1, 52/2 v k.ú. Troubsko [768715] jako stávající PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské, součást zastavěného území, p.p.č. a 1490/1 je ul. Zahradní a je logicky vymezen v územním plánu jako plocha „DS“, tedy dopravní infrastruktury – silniční. Stěžejní pro posouzení je využití prvních dvou výše uvedených pozemků p.č. 52/1 a 52/2, na p.p.č. 1490/1 je dle koordinační situace navrhován pouze vjezd a přípojka vody, což je plně souladné s platným a závazným územním plánem Troubsko.

Pro p.p.č. 52/1 a 52/2 platí, že tyto plochy jsou hlavním využitím „Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech“, naopak nepřipustné jsou na prvním místě „bytové domy“. Váš projekt deklaruje



Obecní úřad Troubsko

Zámecká 150/8, 664 41 Troubsko

v průvodní zprávě na str. 1, citujeme, že „Původní projektová dokumentace schválená v územním a stavebním rozhodnutí navrhovala sklad výstavních komponentů - tj. jednopodlažní objekt rozměrů 7,3x32,63 m s plochou a pultovou střechou. PD pro změnu před dokončením respektuje původní navržené půdorysné rozměry a umístění objektu na dotčených pozemcích. Nově však objekt bude sloužit pro rodinné bydlení, tzn. v souladu s platným územním plánem.“.

S tímto však nelze bez výhrad souhlasit. Při bližší analýze Vámi předložený projekt obsahuje v přízemí sice formálně 2 bytové jednotky, ale reálně se může jednat o 3-4 různě půdorysně konfigurované bytové jednotky, kdy možnost zazdění otvoru mezi místnostmi 2.1.01 (zádveří o velikosti obytné haly) a 2.1.04 (šatna o téže velikosti) přímo bije do očí a kdy zazdění otvoru mezi místnostmi 1.1.03 (chodba o velikosti obývacího pokoje) a 1.1.11 (šatna téže velikosti) se také velmi nabízí a lze ji důvodně předpokládat. Poté by jen v 1. NP vznikly 4 bytové jednotky. Nicméně při bližším pohledu na půdorys 2. NP je poté naprosto zřejmé, že jsou zde navrženy další 2 samostatné bytové jednotky, případně 4 apartmány.

Při komplexním pohledu na oba půdorysy zde vyvstává obava, že technické místnosti 1.1.08 a 2.1.09 v přízemí budou využity pro dodatečné osazení schodiště, které bude zrcadlově orientované k dnes navrhovaným schodištím a poté se celý projekt stane zcela regulérním návrhem 4 bytových jednotek, kdy všechny byty by byly koncipovány jako dvojetážové, čemuž nasvědčují i koupelny 1.2.07 a 2.2.07 navržené v 2. NP.

Vyhláška 501/2006 Sb. v § 2 písm. a) bod 2. definuje pojem „rodinný dům“ jako dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše **tři** samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Zde jsou v projektu, dle našeho odborného názoru, účelově vytvářeny podmínky pro vznik **minimálně 4 bytových jednotek**, případně více bytových jednotek, jedná se tedy dle našeho názoru o „bytový dům“, a ten je na plochách smíšených obytných venkovských naším územním plánem nepřipustný.

V této souvislosti si, ve vší úctě a zdvořilosti, dovoluji vyzvat zodpovědnou projektantku Ing. Radku Pavlicovou, aby zanechala, jako autorizovaná osoba, snahy o účelové obcházení závazné územně plánovací dokumentace naší obce. Dle ust. § 12 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, je autorizovaná osoba povinna při výkonu své činnosti dbát platných obecně závazných právních předpisů, jakož i předpisů vydaných příslušnou Komorou. Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je obecně platným podzákonným závazným právním předpisem. Územní plán je vydáván formou opatření obecné povahy dle části šesté správního řádu, a jedná se o předěl mezi podzákonným právním předpisem a individuálním závazným právním aktem. Ve snaze obcházet ustanovení těchto dokumentů se, dle našeho názoru, zodpovědná osoba dopouští porušování výše uvedeného ustanovení autorizačního zákona.

Ing. arch. Radek Boček

Obecní úřad Troubsko

Oprávněná úřední osoba pořizovatele