

Doporučení pro stavebníky

Město Český Krumlov je veřejnoprávní korporace, jejímž zákonným úkolem je péče o všestranný rozvoj svého území a uspokojení potřeb svých občanů a ochrana veřejného zájmu. Pro řádné naplňování tohoto úkolu je nezbytné zajistit, aby se rozvoj města uskutečňoval v souladu s jasně stanovenou koncepcí rozvoje a ochrany hodnot území obce. Tu určuje územní plán, nejdůležitější nástroj územního plánování, který vymezuje zastavěné a nezastavěné území, zastavitelné a nezastavitelné plochy, plochy pro veřejně prospěšné stavby aj. a stanovuje podmínky využití těchto ploch. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území obce, včetně urbanistického a architektonického dědictví, je výsledkem „dohodnutého“ souladu veřejných a soukromých zájmů.

Jelikož prakticky veškerá stavební činnost na území obce podléhá zejména stavebnímu zákonu a musí respektovat platný územní plán a orientovat se náležitě v této problematice není vůbec jednoduché ani pro odborníky, vydává město tato „doporučení pro stavebníky“. Jejich smyslem je pomoci všem vlastníkům nemovitostí, investorům a stavebníkům v lepší orientaci v procesu umísťování a povolování staveb a jejich plánování. Věříme, že tato stručná „metodická pomůcka“ přinese všeobecný užitek, zefektivní i urychlí předprojektovou a projektovou přípravu stavebníků a promítne se pozitivně i do urbanistické a architektonické tváře města.

Pokud zamýšlíte na území města zakoupit pozemek či nemovitost za účelem jakéhokoliv jejich dalšího využití (nejen k výstavbě, ale i přestavbě nebo novému využití aj.), informujte se osobně nebo e-mailem na možné využití pozemků a objektů v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s platnou územně plánovací dokumentací (dále jen ÚPD) u Městského úřadu Český Krumlov, Odboru úřad územního plánování (dále jen ÚÚP). ÚPD platná pro území města Český Krumlov je k dispozici na webu města na adrese: <http://obcan.ckrumlov.info/docs/cz/uzpl.xml>.

V případě potřeby si můžete na ÚÚP vyžádat tzv. územně plánovací informaci (dále jen ÚPI), což je informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě ÚPD. Formulář žádosti najdete na webu města na adrese: <http://obcan.ckrumlov.info/docs/cz/uzpl.xml#formulare>.

Máte-li konkrétní představu o své stavební investici, nepouštějte se ihned do tvorby projektové dokumentace, kterou budete po zajištění veškerých potřebných vyjádření a stanovisek předkládat příslušnému stavebnímu úřadu. Vše je vhodné řešit nejprve zpracováním **studie záměru** (obsahuje po-

pis zamýšlené stavby, zakres jejího umístění na pozemku, výkresy či skici vnější podoby stavby). K takto zpracovanému záměru si u ÚÚP vyžádejte **ÚPI**, jejímž obsahem bude **předběžné posouzení**, zda předložené řešení je v souladu s platnou ÚPD, což je pro budoucí realizaci záměru zcela zásadní.

V dalším kroku zašlete **studii záměru** e-mailem městskému architektovi a v kopii ÚÚP (z evidenčních důvodů). Studii doporučujeme doplnit o vizualizaci vnější podoby stavby včetně zobrazení jejího okolí, z nichž bude zřejmé působení zamýšlené stavby ve stávající okolní zástavbě či krajině. Městský architekt posoudí navržený záměr primárně z hlediska urbanismu, sekundárně z hlediska architektury, jeho kontextu vzhledem k charakteru a hodnotám území a jeho vlivu na veřejné prostranství. Záměr můžete s městským architektem konzultovat také osobně, aktuální rozpis konzultačních dnů naleznete níže. Vyjádření ke studii předložené e-mailem bude rovněž poskytnuto e-mailem. Vyjádření ke studii konzultované osobně bude uvedeno pod ověřovacím razítkem městského architekta přímo na výtisku studie záměru.

Jakmile s městským architektem naleznete oboustranně přijatelné řešení, necháte v jeho duchu zpracovat **projektovou dokumentaci** odpovídajícího rozsahu a obsahu (dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění). Doporučujeme, aby se projektant této dokumentace účastnil již konzultací záměru s městským architektem, tímto krokem se předejde případným nedorozuměním.

Ze strany města mohou být v rámci správního řízení vzneseny další požadavky a připomínky, navzdory předchozí konzultaci stavebníka s městským architektem, neboť při rozpracování studie se mohou

objevit nové kolizní body. Nicméně by se nemělo stát, že záměr nebude z hlediska města Český Krumlov přípustný. Toto však vychází z předpokladu, že **studie záměru a následně zpracovaná projektová dokumentace nebudou v zásadním rozporu.**

Vezměte prosím na vědomí, že souhlas městského architekta není v žádném případě souhlasem dotčených orgánů státní správy (státní památková péče, ochrana přírody a krajiny, Odbor dopravy a silničního hospodářství atp.) ani souhlasem města s realizací stavby na jeho pozemcích. Všechny tyto orgány se ke kompletní projektové dokumentaci budou v rámci správního řízení následně vyjadřovat a případně stanovovat podmínky dle oboru své působnosti. Obdobně tomu je i v případě města, které se k dokumentaci rovněž dále vyjadřuje.

Dovolujeme si vás upozornit, že v souladu s novelou stavebního zákona platnou od 1. 1. 2018, vydává ÚÚP, jako dotčený orgán, ke kompletní projektové dokumentaci závazné stanovisko, jehož obsahem je posouzení souladu stavby s platnou ÚPD.

Dodržením výše uvedeného doporučeného postupu se tedy vyhnete riziku, že závazné stanovisko bude negativní a stavbu nebude možno realizovat. Současně ušetříte nemalé finanční prostředky, které pořízení kompletní projektové dokumentace obnáší.

Na základě prvotních konzultací na ÚÚP, popř. po získání ÚPI ke studii záměru, máte rovněž možnost svůj záměr upravit či případně nerealizovat.

Přejeme vám mnoho úspěchů ve vašem počínání a věříme, že společnými silami budeme město Český Krumlov rozvíjet kvalitním a všeobecně přínosným směrem.

Kontakty:

▪ Odbor úřad územního plánování

Ing. Jana Hermanová
e-mail: jana.hermanova@mu.ckrumlov.cz
tel.: 380 766 704

▪ Městský architekt

Ing. arch. Ondřej Busta
e-mail: ondrej.busta@robust.cz

▪ Město Český Krumlov, zastoupené Odborem investic

Ing. Petr Pešek
e-mail: petr.pesek@mu.ckrumlov.cz
tel.: 380 766 701

Rozpis konzultačních dnů městského architekta:

Osobní konzultace s městským architektem Ing. arch. Ondřejem Bustou jsou možné **po předchozí domluvě** (kontakt viz výše) v době od 9.00 do 11.00 hodin v malé zasedací místnosti Městského úřadu Český Krumlov, Kaplická 439, I. patro, č. dv. 108.

Termíny v roce 2018 jsou následující (změna vyhrazena):

| | |
|-----------|---------------------------|
| duben: | 3. 4. a 17. 4. |
| květen: | 15. 5. a 29. 5. |
| červen: | 12. 6. a 26. 6. |
| červenec: | 10. 7. a 24. 7. |
| srpen: | 7. 8. a 21. 8. |
| září: | 4. 9. a 18. 9. |
| říjen: | 2. 10., 16. 10. a 30. 10. |
| listopad: | 13. 11. a 27. 11. |
| prosinec: | 11. 12. |

Blíže k postavení městského architekta viz Statut městského architekta, který je zveřejněn na webových stránkách města www.ckrumlov.cz/obcan.

V Českém Krumlově dne 20. 4. 2018



Mgr. Dalibor Carda
starosta města



Ing. Josef Hermann
místostarosta města