



Pro stavebníky

Vážení stavebníci,

jsme rádi, že jste si vybrali obec Tuchlovice pro Váš stavební záměr a jako místo, kde chcete žít a bydlet. Bohužel jsme se v posledních letech setkali v mnoha případech s tím, že jsou bezohledně prosazovány individuální zájmy nad zájmy společnými a veřejnými, k jejichž ochraně je povolána právě obec. Setkali jsme se s tím, že náš územní plán, na kterém jsme pracovali několik let, je obcházen a nerespektován nejen ze strany stavebníků, ale také stavebního úřadu a orgánu územního plánování. Setkali jsme se také s tím, že při předložení situace jsme byli stavebníkem záměrně uvedeni v omyl o tom, co má být obsahem stavebního záměru. Na základě negativních zkušeností přistupujeme k těmto pravidlům, které Vám zcela transparentně dáváme předem vědět:

1. Pokud požadujete po obci souhlas ke stavebnímu záměru tam, kde je obec účastníkem územního či stavebního řízení nebo je její souhlas nutný, **předložte nám celou projektovou dokumentaci**. Výkres projektové dokumentace tzv. Situace, která se obligatorně podepisuje, nevypovídá nic o Vašem stavebním záměru a my nebudeme podepisovat něco, o čem nevíme, co to je. **Pokud nám tedy nepředložíte celou projektovou dokumentaci, stanovisko k záměru Vám nedáme**. Projednání Vaší věci se tím překloupí do řízení, což povede k prodloužení doby pro získání povolení. V řízení se jako účastník budeme stejně vyjadřovat.
2. Předložením projektové dokumentace k posouzení nám dáváte **souhlas, abychom si pro naše potřeby udělali nezbytné kopie**, abychom měli zadokumentováno, k čemu bylo stanovisko obce uděleno. Již se nám stalo, že stavebník po udělení našeho souhlasu dokumentaci změnil a předložil na stavební úřad v jiné verzi. Tímto oboustranně předejdeme dohadům o tom, k jaké verzi projektové dokumentace se obec vyjadřovala a s čím souhlasila.
3. **Na vydání našeho stanoviska máme 30 dnů**. Vezměte prosím na vědomí, že Vaše projektová dokumentace musí být posouzena odborníkem a Váš záměr projednán v orgánech obce. To bohužel nejde ze dne na den.
4. **Respektujte náš územní plán**. Na přípravě jeho změny jsme pracovali usilovně a dlouho a vynaložili jsme na to nemalé prostředky. Změna č. 1 územního plánu byla zpracována proto, aby se zabránilo všem negativním vlivům, které s sebou přináší překotná a nekoncepční výstavba, počínaje nevybudováním odpovídající dopravní a technické infrastruktury, zahušťováním zástavby a plnými ulicemi aut bez míst pro parkování konče. Nesnažte se prosím obec a její územní plán obejít dohodou se stavebním úřadem nebo orgánem územního plánování, které Vám možná budou ochotny v některých ukazatelích poskytnout úlevu. Obec je připravena svůj územní plán bránit odvoláním i žalobou a snaha ho nerespektovat povede pouze k prodloužení doby vydání Vašeho povolení.



5. **Výroková část územního plánu platí jako celek.** Pravidla pro Váš záměr jsou obsažena **nejen v regulativech**, ale i v dalších kapitolách textové části územního plánu (např. ochrana hodnot v území, koncepce dopravní a technické infrastruktury, etapizace, územní studia a dohoda o parcelaci).

6. Pokud v rámci Vašeho záměru **budujete novou dopravní a technickou infrastrukturu**, ať již jako jednotlivý stavebník nebo jako developer, v takovém případě **uzavíráme smlouvu o spolupráci (dříve plánovací smlouva)**. V této smlouvě řešíme podrobnosti napojení na stávající infrastrukturu obce, možnost vstupu do obecních pozemků, povinnosti investora a předání nové infrastruktury do vlastnictví a správy obce. Požadujeme také záruky a odpovídající zajištění za to, že Váš záměr dokončíte a nezůstanou nám tady rozkopané ulice, nedokončené komunikace a veřejné osvětlení. V těchto případech vítáme, když nás oslovíte již před zpracováním vlastní dokumentace, abychom si dohodli základní principy, jak bude zpracována. Ušetříte tím náklady na její případné přepracování. Berte prosím na vědomí, že **obec je v tomto případě Vaším partnerem, bez kterého to nejde**. Bez jejího souhlasu není možné vstupovat do jejích pozemků a připojovat se na sítě v jejím vlastnictví. **Souhlas ke stavebnímu záměru uděluje obec podpisem plánovací smlouvy, kterou schvaluje zastupitelstvo obce.** Vzhledem k těmto skutečnostem nelze očekávat, že plánovací smlouva bude připravena a projednána do 30 dnů jako v případě záměrů, které nároky na novou infrastrukturu nevyžadují (viz bod 3). Často závisí také na Vás, jak rychle připravíte projektovou dokumentaci, která bude obsahovat vzájemně odsouhlasené požadavky.

6. Vezměte prosím na vědomí, že **použití obecních pozemků pro zajištění přístupu k Vaší stavbě a k uložení sítí není automatické**. Obec je vlastník jako každý jiný a při ochraně svých zájmů jedná s péčí řádného hospodáře.

Snahou obce není „dělat problémy“, ale prosazovat zájmy ku prospěchu všech jejích občanů tak, by se nám zde společně dobře žilo. Pokud se budete snažit obec obejít, bude se tak jako každý jiný vlastník bránit. Budete-li respektovat zájmy obce, její územní plán a její vlastnické právo, bude Vám obec partnerem na cestě při projednání Vašeho stavebního záměru.

Obec Tuchlovice

Výbor rozvoje obce

leden 2021