

Vážený zastupitelé,

podáváme doplňující informaci odboru územního plánování k přiloženým dopisům, které magistrát města obdržel dne 15. 4. 2015.

Jeden z dopisů na náš odbor zaslali [redacted], [redacted] a jeden společnost PENANEV s.r.o., Dobrovodská 21a, České Budějovice (společníkem dle Obchodního rejstříku je [redacted]) s totožně formulovanou žádostí o projednání zastupitelstvem města.

Oba tyto dopisy jsou ve většině svého obsahu shodné, pouze se liší výčtem pozemků, **které dohromady tvoří jednu stavební parcelu pro umístění záměru bytového domu na rohu ulic Fr. Bílka a Na Výsluní v Rožnově.**

Zájmové pozemky na rohu ul. Fr. Bílka a Na Výsluní jsou součástí území v lokalitě Rožnov – Za Tratí, mezi ul. V. Nováka, Janáčkova, V Zahrádkách a Krumlovská, pro které odbor územního plánu v současné době pořizuje změnu územního plánu města (dále jen „změna“).

Stav pořizování rozpracované změny:

- Dne 9. 6. 2014 byl podán návrh na pořízení změny
- dne 11. 9. 2014 byl schválen zastupitelstvem návrh na pořízení (usn. č. 248/2014),
- dne 9. 2. 2015 bylo schváleno zastupitelstvem zadání (usn. č. 2/2015),
- dne 17. 3. 2015 se uskutečnilo společné jednání o návrhu dle § 50 stavebního zákona,
- do 16. 4. 2015 byl termín pro podání připomínek na základě veřejně vystaveného návrhu.

Návrh na pořízení změny podala [redacted] České Budějovice jako vlastník dvou pozemků (rodinný dům a zahrada) v tomto území. Navrhovatelka zároveň zastupuje zájmy Občanského sdružení „Za zachování pohody bydlení v Českých Budějovicích, část Rožnov“, jehož členové vlastní nemovitosti v zájmovém území. Občanské sdružení hradí finanční náklady spojené se zpracováním změny.

Navrhovatelem vybraný projektant změny je ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 947.

Dle platného územního plánu města je v území stanoven způsob využití *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí* s obecně přípustnou výškou bytových domů 4 až 6 nadzemních podlaží.

Předmětem pořizované změny je jiný způsob využití, a to *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí*. Pro tento způsob využití ve městě je obecně nejvýše přípustná výška 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo u bodového bytového domu 4 nadzemní podlaží. V návrhu změny je ještě navrženo **omezení nejvýše přípustné výšky zástavby na 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví, ovšem se stanovenou podmínkou, že stávající objekty lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.**

Hlavním důvodem a záměrem navrhovatelky a občanského sdružení je omezit možnost charakteru a výšky obytné zástavby s ohledem na stávající zástavbu rodinných domů ve stabilizovaném území lokality Rožnov – Za Tratí.

V závěru doplňuje odbor územního plánování tuto informaci ještě o sdělení stavebního úřadu k probíhajícímu územnímu řízení na umístění bytového domu:

Dne 25. 3. 2015 byla na stavební úřad podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro záměr výstavby bytového domu o 4 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží v ul. Fr. Bílka, České Budějovice 7. Žadatelem je společnost PENANEV s.r.o.

V minulosti již bylo touto společností opakovaně žádáno o vydání územního rozhodnutí pro tuto stavbu v pozměněných podobách, poprvé dne 22. 3. 2013, podruhé dne 30. 4. 2014. Územní řízení o vydání územního rozhodnutí byla v těchto dvou případech vždy zastavena podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu z důvodu toho, že žadatel neodstranil nedostatky žádosti, k nimž byl stavebním úřadem vyzýván, konkrétně se jednalo o nedoplnění všech požadovaných podkladů a dokladů, potřebných pro řádné posouzení žádosti o vydání územního rozhodnutí. První řízení bylo zastaveno usnesením ze dne 6. 12. 2013, druhé usnesením ze dne 15. 1. 2015.

Informaci zpracoval: Odbor územního plánování - ing. Jana Sládková, ing. Luboš Lacina

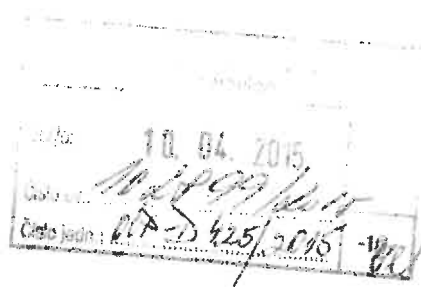
Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

Nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2

370 92 České Budějovice



České Budějovice, dne 10.4.2015

Věc : Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí

Dne 27.2.2015 byla na úřední desce Magistrátu města České Budějovice zveřejněna veřejná vyhláška zn. OÚP/2015/O-178/SI-V ze dne 17.2.2015, kterou se oznamuje znění návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí v katastrálním území České Budějovice 7.

Vzhledem k tomu, že :

- jsme vlastníky následujících nemovitých věcí v dané lokalitě, a to : p.č. 3467/1, 3467/2, 3468/1, 3468/3, zapsaných takto v KN na LV č. 6934 Vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice pro k.ú. České Budějovice 7,
- tyto nemovité věci jsme kupovali se zcela jasným záměrem, který vycházel z platného územního plánu města České Budějovice, který v dané lokalitě výslovně umožňuje vystavět bytový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však 6 nadzemních podlažích (čl.190 OZV č.4/2000),
- dne 22.3.2013 jsme požádali o vydání územního rozhodnutí na realizaci výše uvedeného záměru, tedy na výstavbu bytového domu.
- do současné doby, přestože od podání žádosti o vydání územního rozhodnutí uběhla doba delší než veškeré zákonné lhůty připouští a žádost byla k požadavku zástupců města opakovaně upravována a pozměňována, přestože od samého počátku odpovídala plně platnému územnímu plánu města,
- navržená změna územního plánu je snahou zabránit nám v realizaci našeho projektu, který odpovídal a odpovídá v současné době platnému územnímu plánu,

jedná se o zcela flagrantní porušení práva ze strany příslušných orgánů města České Budějovice, kterým nám bude způsobena újma ve výši nejméně 7.000.000,- Kč, když tato spočívá zejména v marně vynaložených nákladech na projektovou dokumentaci, opakované úpravy projektové

dokumentace, studií. A zejména ztrátu zisku, kterého bychom dosáhli v případě, že by byl projekt realizován podle současně platného územního plánu.

Jsme přesvědčeni, že pokud dojde ze strany města ke schválení výše uvedené změny územního plánu, bude se jednat o zcela jednoznačný případ poškození majitele a investora, který v dobré víře vynaložil značné prostředky na pořízení nemovité věci a na přípravu developerského projektu. S ohledem na to, že v současné době je již soudy rozhodováno v obdobných případech o tom, že takovéto jednání je poškozující a zakládá majetkovou odpovědnost, jsme přesvědčeni o tom, že není v zájmu města takovouto změnu schvalovat.

Na základě ustanovení § 16, odst. 2), písm. f) zákona o obcích (in analogiím) si dovoluujeme požádat o projednání obsahu tohoto našeho dopisu zastupitelstvem a zohlednění výše uvedených námitek proti návrhu změny územního plánu.

S pozdravem

PENANEV s.r.o.
Dobrovodská 2772/21a
370 01 České Budějovice 5
IČ: 247 34 640, DIČ: CZ24734640

Penanev s.r.o.

Dobrovodská 2772/21a, Č.Budějovice, 37001

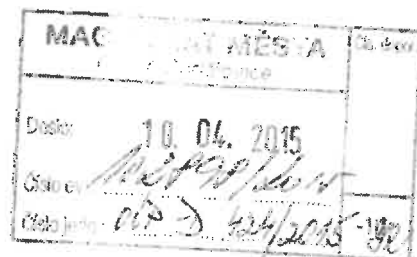
Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

Nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2

370 92 České Budějovice



České Budějovice, dne 10.4.2015

Věc : Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí

Dne 27.2.2015 byla na úřední desce Magistrátu města České Budějovice zveřejněna veřejná vyhláška zn. OÚP/2015/O-178/SI-V ze dne 17.2.2015, kterou se oznamuje znění návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí v katastrálním území České Budějovice 7.

Vzhledem k tomu, že :

- jsme vlastníky následujících nemovitých věcí v dané lokalitě, a to : p.č. 3467/3, 3468/2, 3469, 3470, stavba č.p. 1480 na pozemku p.č. 3467/1 a 3467/3, stavba č.p. 1481 na pozemku p.č. 3469, zapsaných takto v KN na LV č. 6917 Vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice pro k.ú. České Budějovice 7,
- tyto nemovité věci jsme kupovali se zcela jasným záměrem, který vycházel z platného územního plánu města České Budějovice, který v dané lokalitě výslovně umožňuje vystavět bytový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však 6 nadzemních podlažích (čl.190 OZV č.4/2000),
- dne 22.3.2013 jsme požádali (prostřednictvím společnosti Penanev s.r.o.) o vydání územního rozhodnutí na realizaci výše uvedeného záměru, tedy na výstavbu bytového domu.
- do současné doby, přestože od podání žádosti o vydání územního rozhodnutí uběhla doba delší než veškeré zákonné lhůty připouští a žádost byla k požadavku zástupců města opakovaně upravována a pozměňována, přestože od samého počátku odpovídala plně platnému územnímu plánu města,
- navržená změna územního plánu je snahou zabránit nám v realizaci našeho projektu, který odpovídal a odpovídá v současné době platnému územnímu plánu,

jedná se o zcela flagrantní porušení práva ze strany příslušných orgánů města České Budějovice, kterým nám bude způsobena újma ve výši nejméně 22.000.000,- Kč, když tato spočívá zejména

v marně vynaložených nákladech na projektovou dokumentaci, opakované úpravy projektové dokumentace, studií. A zejména ztrátu zisku, kterého bychom dosáhli v případě, že by byl projekt realizován podle současně platného územního plánu.

Jsme přesvědčeni, že pokud dojde ze strany města ke schválení výše uvedené změny územního plánu, bude se jednat o zcela jednoznačný případ poškození majitele a investora, který v dobré víře vynaložil značné prostředky na pořízení nemovité věci a na přípravu developerského projektu. S ohledem na to, že v současné době je již soudy rozhodováno v obdobných případech o tom, že takovéto jednání je poškozující a zakládá majetkovou odpovědnost, jsme přesvědčeni o tom, že není v zájmu města takovouto změnu schvalovat.

Na základě ustanovení § 16, odst. 2), písm. f) zákona o obcích (in analogiím) si dovoluujeme požádat o projednání obsahu tohoto našeho dopisu zastupitelstvem a zohlednění výše uvedených námitek proti návrhu změny územního plánu.

S pozdravem

.....

[Redacted signature]

[Redacted address: bytem Dolní Stropnice 52 380 01 Stropnice]