

SMLOUVA O DÍLO



uzavřená dle ust. § 2586 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Územní studie Lobkovice – V Trativodech

(dále jen „ÚS“)

Smluvní strany:

A. Město Neratovice

Sídlo: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
IČ: 00237108
DIČ: CZ00237108
Zastoupená: Ing. Roman Kroužecký, starosta
Datová schránka: 45qb68g
Bankovní ústav: 
Číslo účtu: 
(dále jen „Objednatel“)

a

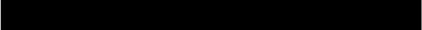
B. Zhotovitel: gogolák + grasse, s.r.o.

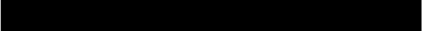
Sídlo: Jaurisova 515/4, Michle (Praha 4), 140 00 Praha
IČ: 07698232
DIČ: CZ 07698232
Osoby oprávněné jednat (jednatel): 

Telefon: 

E-mail: 

Datová schránka: 

Bankovní ústav: 

Číslo účtu: 

(dále jen „Zhotovitel“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Objednatel je právnickou osobou a prohlašuje, že má veškerá práva a způsobilost k tomu, aby plnil závazky vyplývající z této uzavřené smlouvy, a že neexistují žádné právní překážky, které by bránily či omezovaly plnění jeho závazků.
2. Zhotovitel je společností dle ust. § 2716 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zastoupenou autorizovaným architektem ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zapsaným v seznamu autorizovaných architektů vedeném Českou komorou architektů pod číslem autorizací 04589 a 04642. Zhotovitel tímto prohlašuje, že má veškerá práva a odbornou způsobilost k tomu, aby splnil závazky, vyplývající z uzavřené smlouvy a že neexistují žádné právní překážky, které by bránily, či omezovaly plnění jeho závazků, a že uzavřením smlouvy nedojde k porušení žádného obecně závazného předpisu.
3. Účelem spolupráce Objednatele a Zhotovitele je vypracování „ÚS“.

II.**Předmět Smlouvy**

1. Zhotovitel se zavazuje pro Objednatele v souladu s jeho požadavky na svůj náklad a své nebezpečí vypracovat dílo „ÚS“ a provést další úkony popsané v bodech II.2 až II.3 této smlouvy. Objednatel se zavazuje zaplatit Zhotoviteli za dílo celkovou cenu dle článku IV. této smlouvy (dále jako „**dílo**“).
2. Rozsah díla a dalších úkonů, jejichž provedení je předmětem této smlouvy, je následující:
 - 2.1 výkonová fáze první: Odevzdání analytické části ÚS
 - 2.2 výkonová fáze druhá: Odevzdání hrubopisu návrhové části ÚS
 - 2.3 výkonová fáze třetí: Odevzdání čistopisu návrhové části ÚS
3. Dílo zpracované dle této smlouvy bude vyhotoveno v tiskových paré a na datovém nosiči v digitálním formátu. Textová část a grafická část bude odevzdána dle bodu II.4 této smlouvy. Počet tiskových paré a datových nosičů je stanoven takto:
 - 3.1 pro výkonovou fázi první: Textová část bude odevzdána v tištěné (2 paré) i digitální podobě ve formátu .pdf a .docx (2x datový nosič). Grafická část bude odevzdána v tištěné (2 paré) i digitální podobě ve formátu .pdf a v otevřeném editovatelném formátu(2x datový nosič).
 - 3.2 pro výkonovou fázi druhou: Textová část bude odevzdána v tištěné (2 paré) i digitální podobě ve formátu .pdf a .docx (2x datový nosič). Grafická část bude odevzdána v tištěné (2 paré) i digitální podobě ve formátu .pdf a v otevřeném editovatelném formátu(2x datový nosič).
 - 3.3 pro výkonovou fázi třetí: Textová část bude odevzdána v tištěné (2 paré) i digitální podobě ve formátu .pdf a .docx (2x datový nosič). Grafická část bude odevzdána v tištěné (2 paré) i digitální podobě ve formátu .pdf a v otevřeném editovatelném formátu(2x datový nosič).
4. ÚS bude řešena a zpracována podle „Zadání územní studie Lobkovice – V Trativodech“, jež tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy. Detaily pojmenování jednotlivých částí, struktury ÚS a detailů odevzdání dle bodu II.3 této smlouvy je možné měnit nebo zpřesnit po dohodě s objednatel.

III.**Doba a místo plnění**

1. Smluvní strany se dohodly na termínu plnění:
 - 1.1 Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli všechny výstupy výkonové fáze první nejpozději maximálně do 7 týdnů po obdržení všech podkladů dle odstavce II.4 této smlouvy a pokynu objednatel k jejímu započetí,
 - 1.2 Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli všechny výstupy výkonové fáze druhé nejpozději maximálně do 16 týdnů od pokynu objednatel k jejímu započetí,
 - 1.3 Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli všechny výstupy výkonové fáze třetí nejpozději maximálně do 11 týdnů od pokynu objednatel k jejímu započetí.
2. Zhotovitel je povinen dílo předat Objednateli na adrese jeho sídla, uvedené v záhlaví této smlouvy, nejpozději v poslední den lhůty stanovené výše v odstavci III.1 této smlouvy a Objednatel je povinen plnění od Zhotovitele převzít. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
3. O předání a převzetí díla bude mezi Zhotovitelem a Objednatel podepsán předávací protokol. Nepřevzme-li Objednatel dílo od Zhotovitele, považuje se tato za převzatou bez výhrad okamžikem jeho prokazatelného doručení Objednateli nebo okamžikem, kdy ho Objednatel odmítl převzít. Po předání díla je Objednatel povinen jej prověřit. Neuplatní-li Objednatel nejpozději do pěti pracovních dnů po podepsání předávacího protokolu o převzetí díla písemně vady díla, má se za to, že Objednatel takto dílo odsouhlasil bez připomínek.
4. Při odstranění Objednatel uplatněných vad díla se Zhotovitel řídí ustanovením bodu 6. článku VII. smlouvy.
5. Lhůta uvedené v odstavci III.1 této smlouvy se dále prodlužují o dobu, po kterou Zhotovitel objektivně nemohl pracovat na přípravě díla z důvodu, že Objednatel neposkytoval potřebnou součinnost, případně z důvodů vyšší moci.

IV.**Cena**

1. Celková cena za zpracování díla a provedení dalších úkonů dle článku II. této smlouvy činí 500 000,- Kč bez DPH (slovy pět set tisíc korun českých).
2. Cena za provedení jednotlivých výkonových fází díla dle bodu II.2.1 - II.2.3 této smlouvy je stanovena následovně:
 - 2.1 cena za provedení výkonů dle fáze první je 180 000,- Kč bez DPH,
 - 2.2 cena za provedení výkonů dle fáze druhé je 250 000,- Kč bez DPH,
 - 2.3 cena za provedení výkonů dle fáze třetí je 70 000,- Kč bez DPH.
3. V ceně je zahrnuta účast zástupce Zhotovitele na jednáních maximálně jednou za 30 dní s představiteli Města Neratovice, pokud nebude dohodnuto jinak. Cena za účast Zhotovitele na dalších jednáních vyžádaných Objednatel nad uvedený počet bude součástí zúčtovatelných nákladů a bude účtována v souladu s bodem V.3. této smlouvy. Celková cena zahrnuje všechny náklady Zhotovitele nezbytné k realizaci této smlouvy.
4. Zhotovitel je plátcem DPH, k ceně bude účtována DPH v zákonem stanovené výši. Sazba DPH ke dni uzavření smlouvy o dílo činí 21%. Dojde-li kdykoliv během trvání smluvního vztahu dle této smlouvy k úpravě daňových sazeb, bude tato změna promítnuta do celkové ceny s DPH díla dle této smlouvy.
5. Zhotovitel prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem DPH a v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí Objednateli.
6. Pokud se stane Zhotovitel nespolehlivým plátcem daně podle ust. § 106a zák. č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**zákon o DPH**“), je Objednatel oprávněn uhradit Zhotoviteli za zdanitelné plnění částku bez DPH a úhradu samotné DPH provést přímo na příslušný účet daného finančního úřadu dle ust. § 109a zákona o DPH. Zaplacením částky ve výši daně na účet správce daně Zhotovitele a zaplacením ceny bez DPH zhotoviteli je splněn závazek Objednatele uhradit sjednanou cenu. Povinnost zaplatit je splněna dnem odepsání příslušné částky z účtu Objednatele.

V.**Platební podmínky**

1. Smluvní strany se dohodly, že cena za zpracování díla bude Objednatel Zhotoviteli uhrazena po převzetí jednotlivých výkonových fázích, dle bodu II.2 a článku III. této smlouvy, díla Objednatel .
2. Splatnost faktury vystavené Zhotovitelem bude 30 kalendářních dnů od jejich vystavení. Zhotovitel zašle faktury vystavené dle odstavce V. 2 této smlouvy Objednateli v den jejich vystavení v elektronické podobě datovou schránkou. V případě pochybností o doručení faktury Objednateli se faktura považuje za doručenu dnem následujícím po jejím prokazatelném odeslání jedním z uvedených způsobů.
3. Případné vzájemně dohodnuté práce na straně Zhotovitele jdoucí nad rámec této smlouvy budou Zhotovitelem účtovány zvlášť po vzájemné písemné dohodě s Objednatel.

VI.**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Objednatel se zavazuje předat Zhotoviteli do 7 pracovních dnů od podpisu této smlouvy podklady k řešenému území v rozsahu bodu II. 4 této smlouvy.
2. Objednatel se zavazuje poskytnout Zhotoviteli veškerou nezbytnou součinnost a Zhotovitelem požadované informace a podklady k řádnému a včasnému provedení díla. Objednatel se zavazuje poskytnout součinnost k požadavkům Zhotovitele v nejkratším možném termínu, ne však delším než 7 dní, pokud nebude z povahy věci dohodnuto jinak.
3. Zhotovitel se zavazuje Objednateli průběžně jedenkrát za 30 kalendářních dnů předkládat výsledky své práce v podobě rozpracovaného díla ke konzultaci. Objednatel má právo předložené výsledky připomínkovat. Objednatel se zavazuje vyjádřit se ke Zhotovitelem předloženým materiálům nejpozději do 5 pracovních dnů od jejich předložení. Objednatel však není oprávněn vznášet připomínky k zapracování ve lhůtě kratší než 21 dnů, před termínem pro dokončení díla jednotlivých výkonových fází díla. Pokud by k těmto připomínkám k zapracování Zhotovitel přihlédl, je adekvátně prodloužen termín plnění výkonových fází.

4. Zhotovitel je povinen zohlednit všechny Objednatelem uplatněné připomínky a návrhy v případě, že tyto připomínky a návrhy nejsou v rozporu s právními předpisy, závaznými technickými normami, nebo stanovisky dotčených orgánů veřejné správy.
5. Zhotovitel je dále povinen vyhovět Objednateli v případě jeho rozhodnutí uzavřít s ním dodatek k této smlouvě na vypracování dokumentace změn, popřípadě další výkony Zhotovitele nad rámec této smlouvy, za předpokladu dohody smluvních stran o předmětu takového dodatku a odměně za tyto dodatečné činnosti.

VII.

Licenční ujednání

1. V případě, že součástí díla provedeném Zhotovitelem podle této smlouvy je plnění, které je považované ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**autorský zákon**“) za autorské dílo (dále jen „**autorské dílo**“), uděluje Zhotovitel Objednateli oprávnění toto autorské dílo užívat za podmínek sjednaných v Čl. VII smlouvy a to od okamžiku převzetí výkonové fáze díla, která přísluší autorské dílo obsahuje Objednatelem; do té doby je objednatel oprávněn autorské dílo užít v rozsahu a způsobem nezbytným k převzetí příslušné součásti dané výkonové fáze díla.
2. Objednatel je oprávněn od okamžiku účinnosti poskytnutí licence k autorskému dílu užívat toto autorské dílo v rozsahu, v jakém uzná za nezbytné, vhodné či přiměřené s ohledem na účel této smlouvy. Pro vyloučení pochybností to znamená, že Objednatel je s ohledem na účel této smlouvy oprávněn užívat autorské dílo v neomezeném množství a územním rozsahu, a to všemi v úvahu přicházejícími způsoby, nepoškozující kvalitu a podstatu díla a s časovým rozsahem omezeným pouze dobou trvání majetkových autorských práv k takovému autorskému dílu. Součástí licence je neomezené oprávnění Objednatele provádět jakékoliv modifikace, úpravy, změny autorského díla a dle svého uvážení do něj zasahovat, zapracovávat do dalších autorských děl, zařazovat do databází apod., a to přímo nebo prostřednictvím třetích osob s podmínkou nepoškození kvality a podstaty autorského díla. Objednatel je bez potřeby jakéhokoliv dalšího svolení Zhotovitele oprávněn udělit třetí osobě podlicenci k užití autorského díla nebo svoje oprávnění k užití autorského díla třetí osobě postoupit, avšak pouze za předpokladu, že tím bude docházet k užití autorského díla v souladu s účelem, pro který bylo autorské dílo vytvořeno a nebude poškozována kvalita a podstata autorského díla. Licence k autorskému dílu je poskytována jako výhradní. Objednatel není povinen licenci využít.
3. Udělením licence není dotčeno právo Zhotovitele autorské dílo užívat k propagačním účelům své práce.
4. Dílo nebude objednatel, ani třetími osobami licencovanými Objednatelem publikováno a představováno veřejnosti bez uvedení autorství Zhotovitele, tedy „gogolák + grasse, s.r.o.“. Dále bude uveden výčet osob uvedených jako součást zpracovatelského týmu v odevzdaných částech díla dle bodu II.3 této smlouvy.
5. Udělení licence nelze ze strany Zhotovitele vypovědět a její účinnost trvá i po skončení účinnosti této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak.
6. Odměna za poskytnutí, zprostředkování nebo postoupení licence k autorskému dílu je zahrnuta v ceně za zpracování díla dle čl. IV odst. 1 této smlouvy a to na dobu do 31. 12. 2026.

VII.

Odpovědnost za vady

1. Zhotovitel odpovídá za to, že dílo má v době předání Objednateli vlastnosti stanovené obecně závaznými předpisy a závaznými technickými normami vztahujícími se na provádění díla dle této smlouvy, popř. vlastnosti obvyklé. Dále Zhotovitel odpovídá za to, že dílo je kompletní, splňuje určenou funkci a odpovídá požadavkům sjednaným ve smlouvě.
2. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době jejího předání Objednateli. Za vady vzniklé později odpovídá pouze tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho povinností.
3. Zhotovitel neodpovídá za vady díla, které byly způsobeny pokyny danými mu Objednatelem, za podmínky, že Objednatel na jejich nevhodnost upozornil, a Objednatel i přesto na plnění takových pokynů písemně trval.
4. Objednatel je povinen předané části díla prohlédnout či zajistit jejich prohlídku bez zbytečného odkladu po jejich převzetí.

5. Objednatel je povinen vady díla u Zhotovitele písemně uplatnit bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo měl zjistit. Práva Objednatele z titulu skrytých vad, které mělo dílo v době jeho předání Objednateli, zanikají, nebyla-li Objednatelem uplatněna ve lhůtě dle předchozí věty, nejpozději však do 3 let od předání třetí výkonové fáze díla.
6. V případě oprávněných a řádně uplatněných vad díla má Objednatel právo požadovat odstranění vady. Zhotovitel je povinen vady odstranit nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy byl Objednatelem o odstranění vad písemně požádán, popřípadě na základě dohody smluvních stran v přiměřené lhůtě s ohledem na charakter uplatněných vad. Pokud Zhotovitel oprávněně a řádně uplatněné vady neodstraní do 90-ti dnů ode dne jejich uplatnění Objednatelem, má Objednatel právo od smlouvy odstoupit.
7. Zhotovitel poskytuje záruku na celé dílo v souladu s body 1 až 6 tohoto článku smlouvy v délce 24 měsíců od data předání výkonové fáze třetí díla.

VIII.

Smluvní pokuta

1. Pokud Zhotovitel nedodrží termín plnění, jak je stanoven v článku III. této smlouvy, zaplatí Objednateli na jeho písemnou výzvu za každý započatý den prodlení s takovým plněním smluvní pokutu ve výši 0,05 % z odměny připadající na příslušnou výkonovou fázi.
2. Pokud je Objednatel v prodlení s úhradou jakékoli části celkové ceny díla, zaplatí Zhotoviteli na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Objednatele domáhat se náhrady škody nebo jiné újmy vzniklé Objednateli v důsledku porušení povinností Zhotovitele, kterého se může Objednatel domáhat zvlášť a v plné výši vedle smluvní pokuty.

IX.

Doba trvání a možnost ukončení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tuto smlouvu lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení povinností druhou smluvní stranou. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - a) prodlení Objednatele s poskytnutím součinnosti, jak je tato definována v článku VI.2 této smlouvy, po dobu delší než 30 dní,
 - b) prodlení Objednatele s úhradou jakékoli dílčí platby po dobu delší než 30 dní,
 - c) prodlení Zhotovitele s předáním jakékoli části díla po dobu delší než 60 dní,
 - d) nesplnění povinnosti Zhotovitele odstranit vady díla dle čl. VII odst. 6 této smlouvy.
3. Zhotovitel je dále oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že Objednatel trvá na pokynech, na jejichž nevhodnost ho Zhotovitel upozornil, pokud dodržení takových pokynů brání realizaci díla či se zásadně rozchází s dříve formulovanými zásadami spolupráce.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, Výpovědní doba činí 15 dní a počíná běžet okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Zhotoviteli náleží vypořádání závazku s ohledem na prokazatelně provedené činnosti.
5. Smlouvu je možné vypovědět jen 15 dnů před termínem plnění díla.

X.

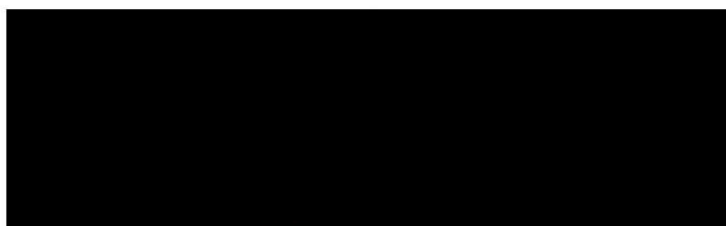
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, stejně jako smluvní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva představuje úplnou a ucelenou dohodu smluvních stran.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným či nevykonatelným, platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné či nevykonatelné ustanovení nahradit tak, aby účelu smlouvy bylo dosaženo.
4. Jakékoli změny či dodatky ke smlouvě musí být vyhotoveny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva má šest stran a je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž Objednatel obdrží dvě vyhotovení a Zhotovitel jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jsou seznámeny s jejím obsahem, jejímu obsahu rozumějí, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
8. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené nejsou obchodním tajemstvím ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva i s případnými dodatky byla bez dalšího zveřejněna.
9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí Objednatel.

Přílohy:

1. Zadání územní studie Lobkovice – V Trativodech

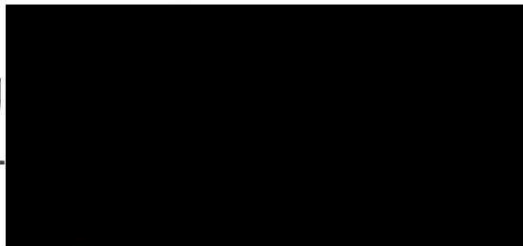
V Neratovicích dne



Za Objednatele:

Ing. Roman Kroužecký

V Praze dne


g
+

Za Zhotovitele:

Ing. arch. Lukáš Grasse

ÚZEMNÍ STUDIE LOBKOVICE - V TRATIVODECH ZADÁNÍ



Duben 2021

doplnění srpen 2021

Osnova zadání územní studie:

- 1) Důvody pořízení územní studie
- 2) Cíle a účel pořízení územní studie
- 3) Rozsah řešeného území
- 4) Požadavky na obsah řešení a formu obsahu územní studie
- 5) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- 6) Projednávání územní studie a další požadavky

Základní identifikační údaje

Pořizovatel:

Městský úřad Neratovice, stavební odbor, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Žadatel:

Město Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Zpracovatel zadání:

1) Důvody pořízení územní studie

Městský úřad Neratovice, úřad územního plánování, stavební odbor, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 „stavebního zákona“ pořizuje územní studii V Trativodech – Lobkovice označenou v projednávaném územním plánu Neratovice jako US 2 (plocha Z 40) v k. ú. Lobkovice z podnětu města Neratovice – úkol RM č. 08/06/21; schválení pořízení radou města ze dne 21.04.2021 usnesení č. 21. RM/09/19/21.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který ověřuje možnosti a podmínky změn v území a navrhuje řešení vybraných problémů. Územní studie slouží pro rozhodování v území (§25 a §30 stavebního zákona), případně jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace.

V projednávaném územním plánu Neratovice je využití zastavitelné plochy Z 40 podmíněno zpracováním územní studie. Jelikož územní plán Neratovice není v době zadání územní studie vydaný a účinný, jedná se o územní studii z podnětu města.

Využitelnost územní studie jako územně plánovacího podkladu nastává po schválení této její využitelnosti pořizovatelem a po vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. Bude využita jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Zpracování územní studie bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, a bude v souladu s tímto zadáním.

2) Cíle a účel pořízení územní studie

Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení včetně vytvoření kvalitního veřejného prostranství. Důležitou součástí je udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Územní studie bude řešit problémy v řešeném území k. ú. Lobkovice s cílem prověřit a navrhnout:

- a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a stavebních parcel,
- b) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně, s vymezením plochy veřejné zeleně uvnitř území s minimální výměrou 1,65 ha,
- c) regulaci a postup výstavby v území,
- d) propojení ulic Kojetická a Nade Mlýnem přes řešené území při respektování stávajících řadových garáží při ulici Kojetická,
- e) vnitřní dopravní obsluhu řešeného území vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu,
- f) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,
- g) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami, včetně vhodných opatření pro zlepšování jejich retence a případného dalšího využití

a to při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního biokoridoru LBK 176, ochrany Kojetického potoka, vodovodních řadů a jejich OP, OP vedení VN, OP komunikací a BP produktovodu.

3) Rozsah řešeného území

Řešeným územím je plocha v katastrálním území Lobkovice s místním názvem V Trativodech, která je tvořena zastavitelnou plochou v novém územním plánu Z 40 (pozemky parc.č. 318/171, 318/141-149 k.ú. Lobkovice), dále Kojetickým potokem s přiléhajícím prostorem v úseku ulic Kostelecká a Na Výsluní, dopravním napojením na ulici Kojetickou a napojením na plochu zahrádkářské kolonie (dle nového územního plánu zastavitelná plocha Z42) na východní straně Kojetického potoka. Součástí řešení územní studie bude také rekreační vazba / trasa ve směru rekreační oblasti "Skala" a ve směru do Kojetic v ose Kojetického potoka.

Výměra řešeného území je cca 13,45 ha.

Plocha je v platné územně plánovací dokumentaci, kterou je Územního plánu sídelního útvaru Neratovice v právním stavu po vydání změny č. 10 s účinností 29.11.2013 a dále změny č. 13 s účinností dne 27.04.2017 zastavitelnou plochou s funkčním využitím všeobecně obytné území, čistě obytné území a parková zeleň.

V projednávaném novém územním plánu Neratovice je plocha Z 40 navržena jako zastavitelná s funkčním využitím plochy smíšené obytné (SO). Využití této plochy označené je podmíněno vypracováním územní studie ozn. US 2. Okolí Kojetického potoka je plocha zeleně a zastavitelná plocha Z 42 plocha bydlení individuální.

Územní studie bude zpracována nad podkladem katastrální mapy.

Fáze přípravy studie

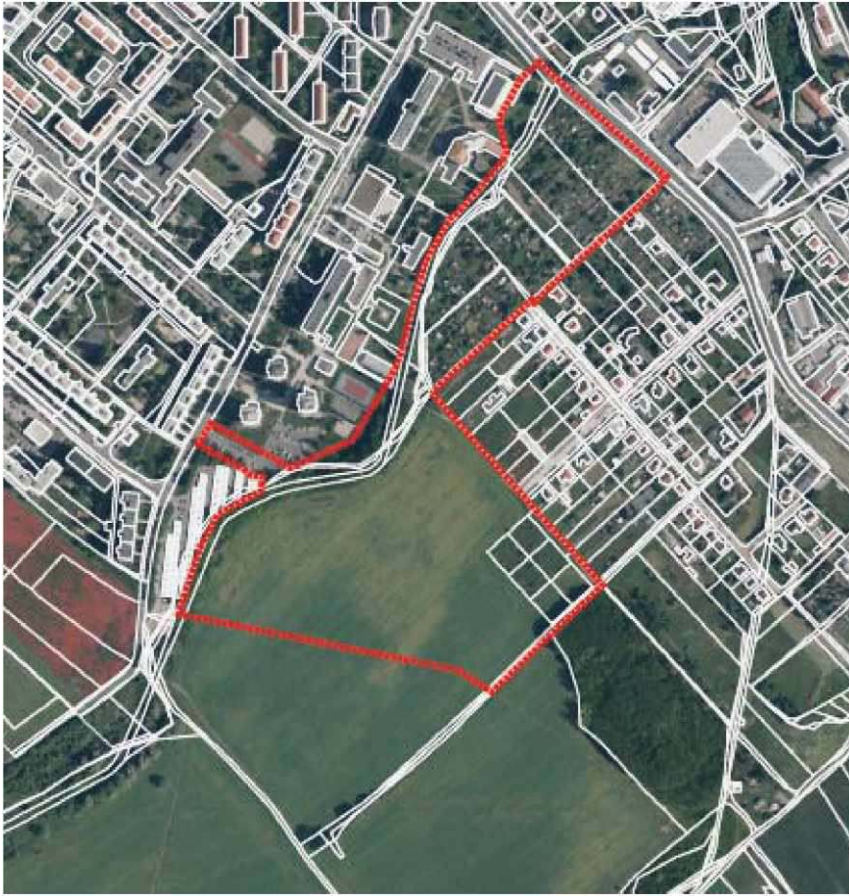
V první fázi budou zpracována analytická část, jejíž součástí bude konsolidace a vyhodnocení podkladů a sběr podnětů veřejnosti. V druhé fázi bude připraven koncept urbanistického řešení v měřítku 1:2000 pro celé řešené území včetně širších vztahů. Tento koncept bude v závislosti požadavcích aktérů zpracován maximálně ve třech variantách. Cílová konsensuální varianta bude dopracována z hlediska požadovaného detailu veřejných prostranství v měřítku 1:1000.

Podklady ÚS

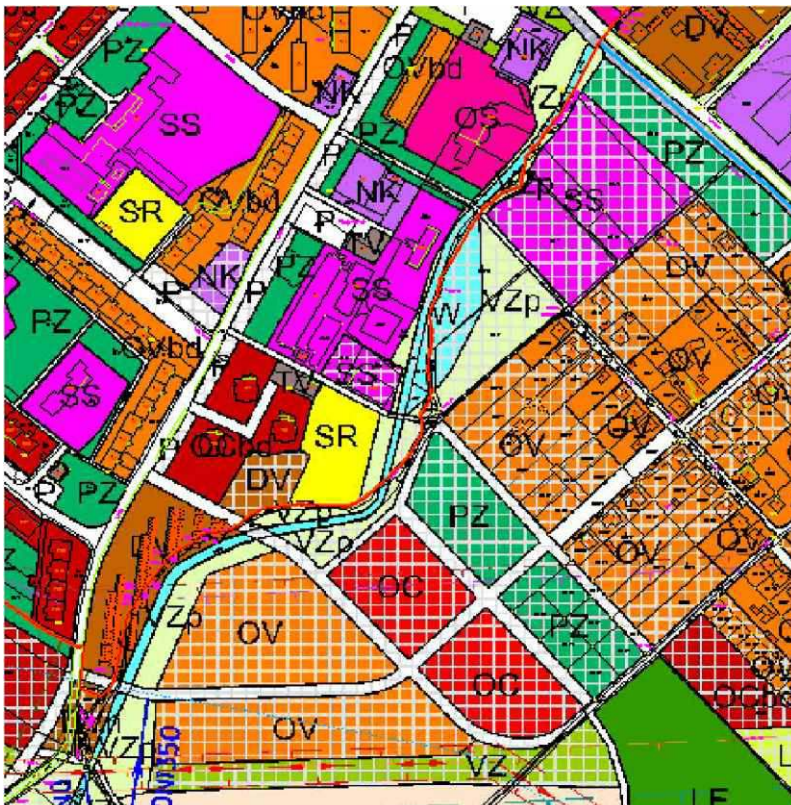
(v dostupných editovatelných formátech) pro řešení územní studie jsou:

- platný územní plán
- navrhovaný územní plán
- platné ÚAP ORP
- podkladová studie Lobkovice - V Trativodech (M. Špičák)
- legenda hlavního výkresu (podklad)
- zaměření území (ve vztahu k požadované podrobnosti)
- digitální technická mapa (ve vztahu k návaznostem území)
- dendrologický průzkum
- výkres polohy, stavu a parametrů technické infrastruktury
- katastrální mapa
- vlastnická mapa
- ortofotomapa
- projektové záměry obce (ve vztahu k řešení, např. ÚS VP ORP Neratovice apod.)
- základní seznam aktérů v území ke komunikaci a participaci
- další vhodné podklady (ve vztahu ke geologii, záplavám a jiným skutečnostem ovlivňujícím řešení)

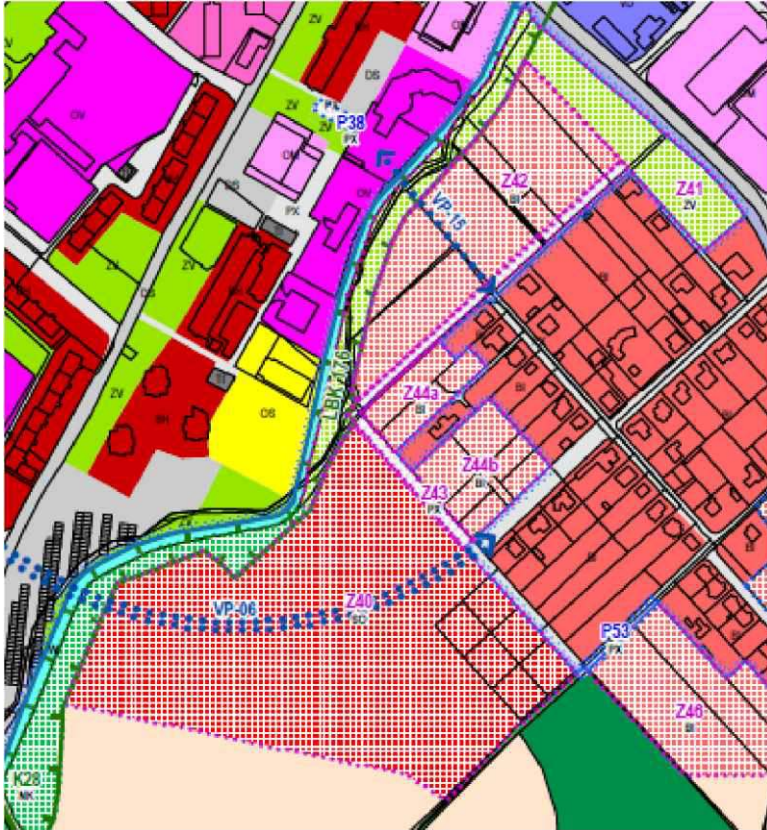
Řešené území:



Výřez hlavního výkresu platného ÚP:



Výřez hlavního výkresu projednávaného ÚP:



Výřez ortofoto mapy:



4) Požadavky na obsah řešení a formu obsahu územní studie

(1) V rámci územní studie bude zpracována analytická část s doplňujícími průzkumy a rozborů v rozsahu nezbytném pro zpracování jejího návrhu. Zejména budou zmapovány následující okruhy v řešeném území, ty budou pak přirozenou součástí návrhové části:

- a) přírodní poměry – geomorfologie, hydrogeologie, klima, fauna a flóra,
- b) ochrana přírody a krajiny (ve vazbě na modro-zelenou infrastrukturu),
- c) stručné zhodnocení aktuálního stavu životního prostředí (zejm. hluk a rozptylové podmínky) vycházející zejména z údajů uvedených v ÚAP
- d) urbanistická struktura a vztahy v rámci lokality a vztah daného území vůči lokalitám sousedním,
- e) využití území
- f) obyvatelstvo – demografie, rezidenční a urbánní hustota (údaje dle strategického plán)
- g) stav krajinné infrastruktury (zejm. ÚSES a celoměstský systém zeleně)
- h) komunikační síť – hierarchie, režim, směrovost, určení kolizních bodů, prostupnost, bariéry,
- i) cyklistická doprava – stav infrastruktury, cyklo koncepce
- j) doprava v klidu v řešeném území a navazujících oblastech
- k) posouzení stavu a kapacit jednotlivých typů technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování teplem, plynem, elektrickou energií, elektronické komunikace, kolektory, odpadové hospodářství) v rozsahu a podrobnosti nutné pro tuto územní studii
- l) analýza stavu nakládání s dešťovými vodami v rozsahu a podrobnosti nutné pro tuto územní studii.

(2) Dále bude zpracován návrh řešení přírodního parku u Kojetického potoka v podrobnosti měřítko 1:1 000:

- a) Obnovení přirozeně velkého prostorového rozsahu koryta vodního toku, říčního pásu a přirozeně zaplavitelné nivy.
- b) Vytvoření koryta přirozených (morfologicky věrných) tvarů, přirozeně mělkého, velké členitosti a přirozeně malé průtočné kapacity.
- c) Obnovení přirozené migrační prostupnosti pro vodní živočichy (⇒ ve vodní toku nejsou příčné překážky typu jezů a stupňů).
- d) Vytvoření podmínek pro rozvoj přirozených břehových a doprovodných porostů.

- e) Posouzení dřevin v návaznosti na Kojetický potok, stanovení ochrany a pěstebních opatření u hodnotných dřevin.
- f) Doplnění vybavení parku (přírodní charakter vybavení)
- g) Návrh rekreačního propojení podél osy Kojetického potoka
- h) Výkres Kojetického potoka bude zpracován v měřítku 1:1 000.

(3) Požadovaný charakter zástavby:

- a) Navržená zástavba bude formována do blokového uspořádání zpravidla s uzavřenou nebo otevřenou stavební čarou, vnitrobloky budou dle typologie zástavby charakterizovány jako soukromé, polosoukromé, či veřejné.
- b) Zástavba bude navržena co nejeftektivněji z hlediska celkové plochy potřebných komunikací a potřebné délky sítí technické infrastruktury.
- c) Přírodní park u Kojetického potoka by měl být koridorem a plochou pro širší spádové území - navazující zástavba by měla utvářet zřetelnou stavební hranu a měla by mít reprezentativní charakter. Komunikace podél parku u Kojetického potoka by měly mít charakter pěší zóny s možností vjezdu zásobování. Objekty orientované směrem k parku by mohly kromě bydlení nabízet i komerční využití (např. kadeřnictví, potraviny, kavárna)
- d) Zástavba na východní straně zastavitelného území by měla mít spíše charakter rozvolněné individuální zástavby se zahradami.
- e) Dešťová voda ze střech navržených objektů bude využívána na vlastních pozemcích.

(4) Územní studie v rámci hlavního výkresu zahrne následující regulační prvky:

- a) Stanovení uliční a stavební čáry
- b) Stanovení umístění objektů na pozemcích (na hraně pozemku, atp.)
- c) Stanovení podlažnosti RD
- d) Stanovení typu střechy RD
- e) Stanovení barevnosti fasád
- f) Hlavní výkres bude zpracován/ odvozen, od legendy, která je příl.č. 2 tohoto zadání.

(5) Požadovaný charakter veřejných prostranství:

- a) Dešťová voda ze zpevněných ploch bude vsakována nebo využívána v místě dopadu
- b) V zastavitelné části území co nejbližší k ulici Kostelecká bude navrženo rekreační propojení oblasti Skala a parku U Kojetického potoka, součástí uličního prostoru bude širší pás zeleně s prvky hospodaření s dešťovou vodou
- c) V uličním prostoru bude vymezen veřejně přístupný plácek umožňující setkávání a komunitní aktivity

d) Výkres veřejného parkového prostranství bude zpracován v měřítku 1: 1000.

(6) Zahrnutí dalších možných variant územní studie:

- a) V zastavitelné části Z40 řešeného území přiléhající ke Kojetickému potoku (odhadem na ¼ území) zadání požaduje prověřit změnu územního plánu týkající se využití území na SM smíšené obytné - městské umožňující stavbu bytových domů o maximální výšce 3 podlaží, případně změnu územního plánu týkající se snížení minimální požadované velikosti pozemku pro jeden RD umožňující zvýšení hustoty zastavění.
- b) V zastavitelné části Z42 řešeného území prověřit zástavbu v souladu s územním plánem s nezbytnými úpravami, aby na západní straně mohl vzniknout park u Kojetického potoka.

Řešení bude vycházet z dostupných výše zmíněných podkladů.

Součástí podkladů je i podkladová studie vypracovaná městským architektem Ing. arch. Martinem Špičákem, která má pro územní studii informativní charakter, není tedy pro zpracovatele závazná. Tato studie definuje prvotní představu, standard.

Pořizovatel si vyhrazuje možnost doplnění zadání po dohodě se zpracovatelem, pakliže to vyplývá z přípravné fáze.

Územní studie ve fázi čistopisu bude zpracována v rozsahu textové i grafické části.

Textová část bude zejména obsahovat:

- a) doplňující průzkumy a rozbory
- b) vymezení řešené plochy,
- c) podmínky pro umístění a využití pozemků,
- d) podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- e) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- f) druh a účel umísťovaných staveb,
- g) podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb,
- h) podmínky pro napojení staveb na veřejnou a technickou infrastrukturu,
- i) návrh urbanistického řešení dané plochy,
- j) návrh dopravního řešení,
- k) návrh řešení technické infrastruktury,
- l) návrh řešení přírodního parku Kojetického potoka
- m) dokladovou část

Grafická část bude zejména obsahovat:

- a) výkres širších vztahů v rámci obce (poloha plochy v rámci obce) M 1: 10 000 - 1 : 5 000
- b) urbanistického řešení území M 1: 2 000
 - architektonicko/ urbanistické řešení – hlavní výkres zobrazující schématické naplnění struktury zástavby
 - struktura – prvky regulace zástavby a principů kompozice dle dané legendy, ta ukazuje požadovanou podrobnost a je vhodné vycházet z této podrobnosti (příl. č.2)
 - infrastruktura – prvky regulace spojené s technickou, krajinnou a dopravní infrastrukturou, včetně veřejné vybavenosti a etapizace
- e) charakteristické řezy územím M 1:500 - 1:2 000
- f) detail řešení veřejného prostranství parku - výkres/y řešení dle potřeby, M 1: 1 000 - uliční prostranství a přírodní park Kojetického potoka v měřítku 1:1 000. Dopracování detailu veřejných prostranství bude zaměřeno na funkčnost proveditelnost navrženého urbanistického řešení z hlediska dopravy, dopravy v klidu, komfortu a bezpečnosti pěší dopravy, hospodaření s dešťovou vodou a krajinařského a vodohospodářského řešení parku podél Kojetického potoka.
- g) vizualizace (1x zobrazení nadhledu, 2x zobrazení v úrovni chodce)

*) plochy veřejného prostranství, stavební čára, uliční čára, podlažnost, tvar střechy, počet bytových jednotek; případně způsob oplocení pozemku, koncepce zeleně, úprava prvků ÚSES, ochrana hodnot.

Grafická část bude vypracována v souladu s legendou, která je přílohou č. 2 tohoto zadání.

Územní studie bude zpracována na podkladu katastrální mapy

Textová část územní studie bude doložena v tištěné podobě a digitální podobě na CD ve formátu *.PDF a *.DOC.

Grafická část bude v tištěné podobě ve formátu podle zvoleného měřítko v digitální podobě na CD (ve formátu *.PDF a v editovatelném formátu např. *.DWG, *.DGN apod.).

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem bude tato studie odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních. Ve smyslu § 166 odst. 3 stavebního zákona se tato studie poskytne Městu Neratovice, Krajskému úřadu Stč. kraje.

5) Projednání územní studie a další požadavky

Územní studie bude provedena v těchto fázích:

- schůzky zástupců obce, zhotovitele, dotčených odborů MěÚ a případně vlastníků jednotlivých pozemků před vypracováním územní studie
- vypracování územní studie ve variantách na základě zadání, schůzek a participace
- konzultace a participace zvolené varianty/ variant návrhu územní studie se zástupci obce, odbory MěÚ, správců dotčených sítí, vlastníky
- případná úprava územní studie a její dopracování ve formě čistopisu na základě jednotlivých vyjádření a konzultací
- předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie a je využitelné z hlediska vhodnosti věcného řešení
- poté, kdy schválí pořizovatel (Městský úřad Neratovice, stavební odbor) možnost využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území, bude pořizovatelem podán návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti vedené na základě pověření Ministerstva pro místní rozvoj Ústavem územního rozvoje.

Vzhledem ke skutečnosti, že územní studie je pořizována z podnětu města Neratovice, bude zpracování a projednání uhrazeno tímto subjektem.

Územní studie bude projednána s občany. Předpokládá se úvodní setkání, dále komentovaná procházka řešeným územím a odprezentování konceptu studie veřejnosti, včetně vyhodnocení těchto setkání. K úvaze je dotazníkové šetření (náklady na realizaci dotazníkového šetření půjdou finančně na vrub zadavatele - města Neratovice.

Územní studie se doporučuje projednat s těmito orgány a subjekty:

- Městský úřad Neratovice
 - odbor stavební
 - odbor správy majetku
 - odbor životního prostředí
 - odbor správních činností a dopravy
- Městský úřad Mělník, odbor ŽP a zemědělství, lesy
- Policie ČR, dopravní inspektorát Mělník
- Povodí Labe s.p., Hradec Králové
- Vlastníci dotčených pozemků
- ČEZ Distribuce, a.s. Děčín
- Středočeské vodárny a.s., Kladno
- GasNet služby s.r.o., Brno
- CETIN a.s., Praha
- ČEPRO a.s., Praha (OP)
- NET4GAS (malý zásah)