

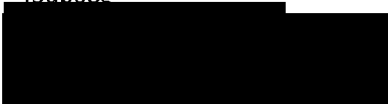
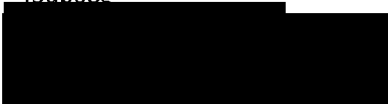
SMLOUVA O DÍLO č. 2024/0194

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

Zpracování územní studie ÚS1 - Na Výsluní

Smluvní strany:

A. Město Neratovice

Sídlo: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
IČ: 00237108
DIČ: CZ00237108
Zastoupená: Ing. Roman Kroužecký, starosta
Datová schránka: 45qb68e
Bankovní ústav: 
Číslo účtu: 
(dále jen „Objednatel“)

a

B. Zhotovitel:

MAAUS s.r.o

Sídlo: Gorkého 51/1, 602 00 Brno
IČ: 09613111
DIČ: CZ09613111
Osoby oprávněné jednat (jednatel): Ing. arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D.
Telefon: 
E-mail: 
Datová schránka: 9shn2pr
Bankovní ústav: Fio banka
Číslo účtu: 2001884046 / 2010

(dále jen „Zhotovitel“)

I.

Úvodní ustanovení

- 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.
- 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 04884. 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.
- Účelem spolupráce Objednatele a Zhotovitele je vypracování „ÚS“.

II.

Předmět Smlouvy

- Zhotovitel se zavazuje pro Objednatele v souladu s jeho požadavky na svůj náklad a své nebezpečí vypracovat dílo ÚZEMNÍ STUDIE ÚS1 - NA VÝSLUNÍ „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“).
- Rozsah díla a dalších úkonů, jejichž provedení je předmětem této smlouvy, je následující:
 - výkonová fáze první: Odevzdání analytické části ÚS
 - 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 ÚS 1 Na výsluní“, jež tvoří Přílohu č. 5 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 objednatele k jejímu započetí,
 - 1.2 Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli všechny výstupy výkonové fáze druhé nejpozději maximálně do 16 týdnů od pokynu objednatele k jejímu započetí,
 - 1.3 Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli všechny výstupy výkonové fáze třetí nejpozději maximálně do 11 týdnů od pokynu objednatele 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. Nepřevezme-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. Lhůty 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 680 000,- Kč bez DPH (slovy šest set osmdesát 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 205 000 Kč bez DPH,
 - 2.2 cena za provedení výkonů dle fáze druhé je 400 000 Kč bez DPH,
 - 2.3 cena za provedení výkonů dle fáze třetí je 75 000 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 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 užívat 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 „MAAUS“. 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 oprávněné 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 0,01 % 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 0,01 % 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 rozcházejí 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 dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
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.
10. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Neratovice dne 13.05.2024, č. usnesení: RM/09/01/24, kterým bylo rozhodnuto o zadání veřejné zakázky.

Přílohy:

1. Zadání územní studie Na Výsluní

pozn.: (zadání bude vycházet z výzvy ÚS, jeho součástí budou dostupné podklady nutné pro naplnění požadavků zadání ÚS)

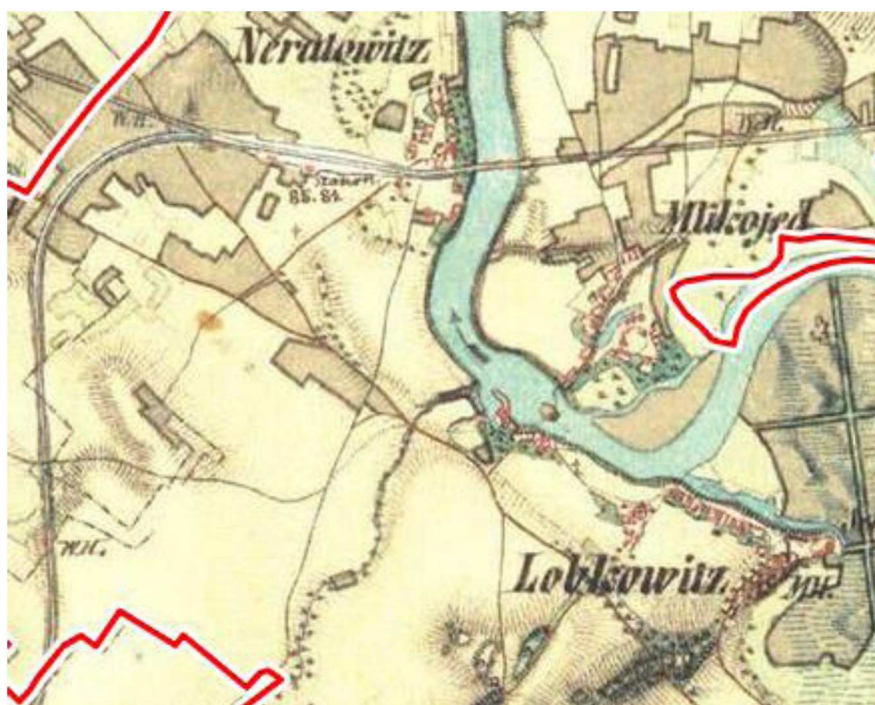
V Neratovicích ...

V

.....
za objednatele
Ing. Roman Kroužecký
starosta města

.....
za zhotovitele
Ing. arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D.
MAAUS s.r.o

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS1 - NA VÝSLUNÍ



Prosinec 2023

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) Projednávání územní studie
- 6) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- 7) Podklady

Základní identifikační údaje

Pořizovatel:

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

Zpracovatel zadání:

Ing. Markéta Čákorová ve spolupráci s městským architektem Ing. arch. Martinem Špičákem

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 Na Výsluní označenou v projednávaném územním plánu Neratovice jako US 1 v katastrálním území Neratovice a Lobkovice z podnětu města/investora dle stanoviska rady města Neratovice.

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).

V platném územním plánu Neratovice je využití výše uvedeného území podmíněno zpracováním územní studie.

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 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 občanské vybavenosti a 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 v souladu s podmínkami pro využití ploch dané územním plánem bude řešit problémy v daném území s cílem prověřit a navrhnout:

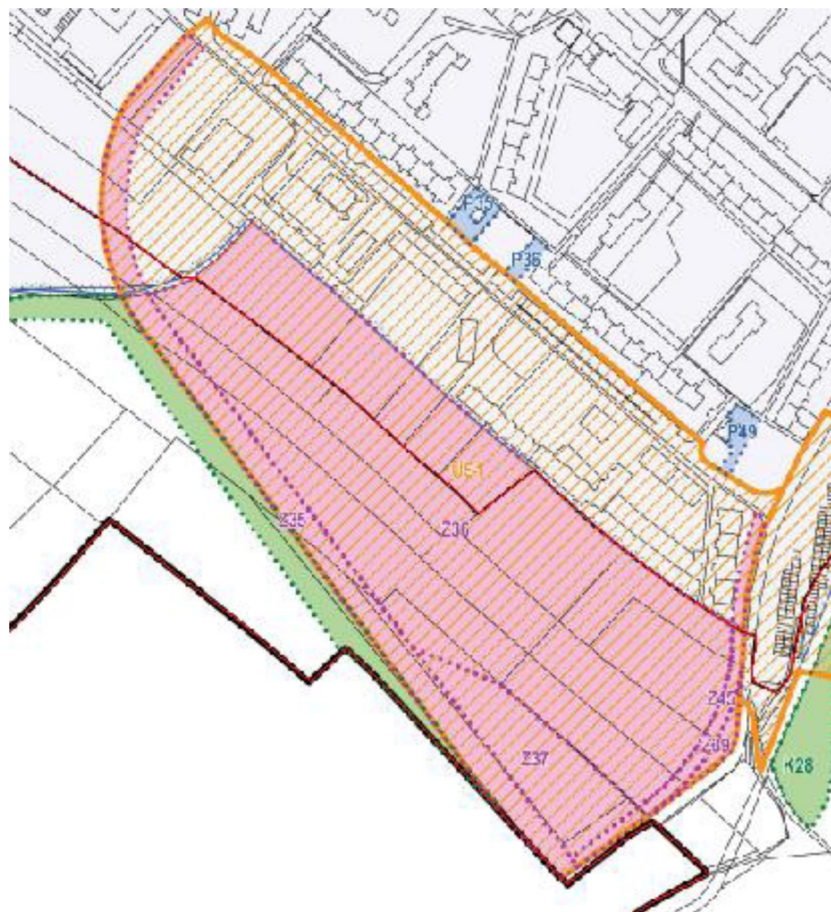
- a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a soukromých parcel,
 - b) výškovou regulaci zástavby, s postupným snižováním výšky ve směru do volné krajiny až na 3NP,
 - c) zaústění nové místní komunikace v ploše Z35 do ulice na Výsluní,
 - d) směrovou úpravu Kojetické ulice v ploše Z39,
 - e) vnitřní dopravní obsluhu zastavitelných ploch vč. propojení do ulic Na Výsluní a Kojetická, případně rovněž do účelové cesty u zahrádkové osady,
 - f) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,
 - g) regulace a postup výstavby (etapizace) na soukromých parcelách v ploše Z36,
 - h) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,
 - i) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami, včetně vhodných opatření pro zlepšování jejich retence a případného dalšího využití,
- při zohlednění limitů území, tedy vedení VN a jejich OP, OP komunikací a BP produktovodu.

3) Rozsah řešeného území

Řešeným územím je plocha ÚS1 v katastrálním území Neratovice a Lobkovice. Plocha US1 zahrnuje zastavitelné plochy Z35 (PX), Z36 (BH), Z37 (ZV) a Z39 (DS) a přilehlé stabilizované plochy s využitím DS, RZ, OM, BH a TI.

Výměra řešeného území je cca 164 190 m².

Výřez z výkresu základního členění:



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:
 - 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 plánu)
 - 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), prověření u správců sítí technické infrastruktury
- l) analýza stavu nakládání s dešťovými vodami.

(2) Požadavky na zástavbu včetně veřejného prostranství:

- a) Zástavba bude navržena co nejefektivněji z hlediska celkové plochy potřebných komunikací a potřebné délky sítí technické infrastruktury
- b) V souladu s požadavkem územního plánu bude dodržen koeficient nezastavěných ploch na rostlém terénu min 50%.
- c) Zástavba maximálně 6 nadzemní podlaží se bude postupně snižovat ve směru do volné krajiny v souladu s požadavky v kapitole 2), nejnižší část navazující na extravilán města bude mít maximálně 3 nadzemní podlaží. Ostatní stavby budou maximálně do výšky 9 m.
- d) Předpokládá se formování zástavby do blokového uspořádání, vnitrobloky budou dle typologie zástavby charakterizovány jako soukromé, polosoukromé, či veřejné.
- e) Bude navržena uliční a stavební čára.
- f) Mezi novou a stávající zástavbou (sídliště Na Výsluní) bude navrženo prostorné veřejně přístupné prostranství typu park, které bude napojeno na stávající parkovou vegetaci sídliště na Výsluní. Na východě bude park urbanisticky i dopravně navazovat pěší a cyklistickou trasou na rozhraní zástavby a krajiny dle ÚS2+ÚS4 V Trativodech.
- g) Zástavba bude řešena tak, aby město kompozičně zakončovala směrem do krajiny tzv. záhumení. Budou prověřeny pohledové vztahy, zpracovány veduty města od komunikace Kojetická u Kojetic a od příjezdu po železniční trati od Kojetic
- h) V souladu s požadavkem územního plánu vzniknou v rámci řešeného území dvě parkovací místa na jeden byt. Předpokládá se řešení, co nejméně zatěžující životní prostředí.
- i) Parkování bude řešeno primárně ve vnitroblocích a v podlaží staveb. Nájezdové rampy budou koncipovány uvnitř budov/objektů.
- j) V území bude navržena mateřská škola o dvou třídách nebo více mateřských škol o srovnatelné celkové kapacitě. V návrhu je nutno počítat s hrubou podlažní plochou minimálně 10m² na žáka a plochou zahrady 4m² na žáka.
- k) ÚS zahrne umístění cyklostezky dle studie „Cyklostezka Neratovice-Kojetice“ z dubna 2017 vypracované Projekce dopravní Filip, s.r.o.
- l) Územní studie bude ve svém návrhu respektovat městský ovocný sad na západní straně řešeného území (výsadba OŽP).
- m) V uličním prostoru řešit veřejně přístupný prostor umožňující setkávání a komunitní aktivity.
- n) Bude definován minimální standard veřejných prostranství, která budou budována soukromým investorem.
- o) V rámci řešeného území budou definována opatření, která mohou být realizována jako nefinanční plnění kontribucí, či jako kompenzační opatření z výstavby.

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

- a) Stanovení uliční a stavební čáry s rozlišením uzavřené a otevřené.
- b) Stanovení umístění objektů na pozemcích (na hraně pozemku, atp.)

- c) Stanovení podlažnosti/výšky objektů
- d) Stanovení typu střechy objektů.

5) Projednání územní studie

Územní studie bude projednána v následujícím rozsahu:

- schůzky zástupců města, zhotovitele, dotčených odborů MěÚ a případně vlastníků jednotlivých pozemků v jednotlivých etapách procesu územní studie
- participace s veřejností formou např. besedy, procházky, dotazníku, prezentace a konzultace konceptu, zveřejnění čistopisu
- 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.

V případě pořizování územní studie z podnětu investora, který bude změnu v území realizovat, zajistí zpracování územní studie investor své náklady (§ 30 odst. 4 stavebního zákona).

Územní studie se doporučuje projednat s těmito orgány a subjekty:

- Městský úřad Neratovice
 - odbor správy majetku
 - odbor životního prostředí
 - odbor správních činností a dopravy
- Policie ČR, dopravní inspektorát Mělník
- vlastníci dotčených pozemků
- ČEZ Distribuce, a.s. Děčín
- Vodárny Kladno Mělník a.s., Kladno
- ČEPRO a.s., Praha (OP)
- NET4GAS (malý zásah)
- Energotrans, a.s.(teplovod)
- Teplo Neratovice spol. s r.o., Neratovice

6) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Řešení bude vycházet z dostupných podkladů viz kapitola 7).

Územní studie bude zpracována v rozsahu textové i grafické části.

Textová část bude zejména obsahovat:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) doplňující průzkumy a rozborů
- 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) případně dokladovou část

Grafická část bude obsahovat zejména:

- a) výkres širších vztahů v rámci obce (poloha plochy v rámci obce) M 1 : 5 000
- b) hlavní výkres urbanistického řešení území *) dle přiložené legendy M 1: 2000
- c) výkres technické infrastruktury M 1: 2000
- d) výkresy veřejných prostranství včetně dopravy M 1:500 – 1:1000
- e) charakteristické řezy územím M 1:500 - 1:1000
- f) vizualizace
- g) výkres etapizace
- h) schéma distribuce kapacit v území a schéma rovnoměrnosti kapacity mezi jednotlivými vlastníky území.

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

Územní studie bude zpracována na podkladu katastrální mapy

Grafická část bude vypracována v souladu s legendou, která je součástí podkladů tohoto zadání.

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 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.

7) Podklady:

- Územní plán Neratovice
- Územně analytické podklady ORP Neratovice
- Územní studie V Trativodech Cyklostezka Neratovice-Kojetice
- Legenda hlavního výkresu