

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená dle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV

sídlo: Zborovská 4602, 430 28 Chomutov
zastupuje: JUDr. Milan Petrilák, primátor
IČ: 00261891
DIČ: CZ00261891
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu: XXXXXXXXXX
(dále jen "objednatel")

a

VISIO, spol. s r.o.

sídlo: Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč
adresa pro doručování: Ševce Matouše 298/12, 140 00 Praha 4 - Krč
IČ: 05886503
DIČ: CZ 05886503
zastupuje: Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D., autorizovaný architekt a jednatel
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: XXXXXXXXXX
Zápis ve veřejném rejstříku C 39069 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

(dále jen „zhotovitel“)

I. Předmět smlouvy

Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele na svůj náklad a nebezpečí níže specifikované dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit zhotoviteli cenu za jeho provedení.

II. Dílo

1. Dílem se v této smlouvě rozumí zpracování Změny č. 7 Územního plánu Chomutov (dále jen ZUP7). Součástí díla je též zpracování úplného znění Územního plánu Chomutov po vydání 7. změny a součinnost při projednávání změny územního plánu. Předmět plnění je blíže popsán v Příloze č. 1 této smlouvy. Dílo se skládá ze tří níže uvedených částí, přičemž pro účely této smlouvy každá z uvedených částí bude předávána a placena samostatně:

I. Etapa - Část díla A: Návrh ZUP7 pro společné jednání a veřejné projednání

V rámci této etapy zhotovitel zpracuje návrh ZUP7 (textová část + příslušné výkresy), který projedná s objednatelem (formou zaslání v elektronické podobě ve formátech *.pdf a *.doc a následného projednání v rámci kontrolního dne dle čl. VI této smlouvy) a podle připomínek objednatele dílo upraví.

Výstupem této etapy bude zhotovitelem zpracovaný návrh ZUP7 pro společné jednání a veřejné projednání v 1 paré v tištěné podobě a 1x v elektronické podobě na kompaktním disku CD/DVD, jejichž dokončením a předáním se tato část díla považuje za provedenou.

II. Etapa - Část díla B: Úprava návrhu ZUP7 k projednání v zastupitelstvu statutárního města Chomutova

V rámci této etapy zhotovitel:

- a) Provede výklad ZUP7 na jednom sloučeném společném jednání a veřejném projednání v čase a místě stanoveném objednatelem,
- b) následně v případě potřeby na pokyn objednatele upraví návrh, včetně odůvodnění dle došlých stanovisek, připomínek a vyjádření (pokud by se mělo jednat o takové úpravy, které si vyžádají opakované projednání, nejsou takové případné úpravy součástí díla a musely by být objednány jako vícepráce),
- c) upravený návrh ZUP7, včetně odůvodnění předá v 1x paré v tištěné podobě a 1x v elektronické podobě na kompaktním disku CD/DVD objednateli (čímž bude tato část díla považována za provedenou) pro účely předložení zastupitelstvu statutárního města Chomutova ke schválení.

III. Etapa - Část díla C: Úplné znění dokumentace k ZUP7

Po schválení návrhu ZUP7 v zastupitelstvu statutárního města Chomutova zhotovitel vypracuje a předá objednateli následující (čímž bude tato část díla považována za provedenou):

- a) Znění zastupitelstvem statutárního města Chomutova schválené ZUP7 v 1x paré v tištěné podobě a 1x v elektronické podobě na kompaktním disku CD/DVD,
 - b) úplné znění Územního plánu Chomutov po zapracování ZUP7 v 2x paré v tištěné podobě a 2x v elektronické podobě na kompaktním disku CD/DVD, a to výrokovou část (textová část + grafická část) a z odůvodnění koordinační výkres,
 - c) datový soubor ZUP7 a úplného znění územního plánu Chomutov 2x v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě na CD/DVD v jednotném standardu dle platné legislativy.
2. Zhotovitel je povinen provést dílo v souladu s požadavky Stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

III. Cena díla

1. Cena díla byla určena dohodou smluvních stran a byla sjednaná jako nejvýše přípustná a činí celkem:

Cena celkem bez DPH:	560.000,-Kč
DPH 21 %	117.600,-Kč
Cena celkem s DPH	677.600,-Kč

Z toho:

za část díla A (návrh pro společné jednání a veřejné projednání):

Cena bez DPH:	400.000,-Kč
DPH 21 %	84.000,-Kč
Cena s DPH	484.000,-Kč

za část díla B (úprava k projednání v ZM):

Cena bez DPH:	100.000,-Kč
DPH 21 %	21.000,-Kč
Cena s DPH	121.000,-Kč

za část díla C (úplné znění):

Cena bez DPH:	60.000,-Kč
DPH 21 %	12.600,-Kč
Cena s DPH	72.600,-Kč

2. Cena díla je stanovena jako nepřekročitelná, kryje veškeré standardní předvídatelné náklady zhotovitele spojené s prováděním díla a je platná po celou dobu realizace díla. DPH bude účtována dle platných právních předpisů.
3. V případě nepředvídatelných změn (opakované veřejné projednání, změna zadání), které nejsou na straně zhotovitele, budou případné vícepráce řešeny dohodou ve formě dodatku k této smlouvě.

IV. Platební podmínky

1. Zhotoviteli vzniká nárok na zaplacení ceny díla k jednotlivým částem takto:
 - a) část díla A: provedením části díla A, tj. dokončením části díla A jejím předáním objednateli
 - b) část díla B: provedením části díla B, tj. dokončením části díla B a jejím předáním objednateli
 - c) část díla C: provedením části díla C, tj. dokončením části díla C a jejím předáním objednateli
2. Objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli cenu každé části díla na základě faktury, kterou je zhotovitel povinen vystavit a doručit objednateli do 1 měsíce ode dne, kdy zhotoviteli vznikl nárok na její zaplacení podle předchozího odstavce. Faktura vystavená zhotovitelem musí mít náležitosti daňového dokladu. Splatnost částky fakturované zhotovitelem je 30 dnů ode dne doručení faktury objednateli.
3. Oznámí-li objednatel zhotoviteli vadu díla, nemusí do odstranění vady platit část ceny díla odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu.
4. Zhotovitel má právo v případě prodlení objednatele s placením ceny za provedení díla požadovat po objednateli úroky z prodlení v zákonné výši, celkovou výši úroků z prodlení však smluvní strany dohodou omezují tak, že nesmí přesáhnout celkovou výši dlužné částky bez DPH.

V. Místo a termíny provádění díla

1. Dílo bude prováděno u zhotovitele.
2. Zhotovitel je povinen zahájit provádění jednotlivých částí díla takto:
 - a) Část díla A: bez zbytečného odkladu od nabytí účinnosti této smlouvy o dílo.
 - b) Část díla B:
 - výklad ZUP7 na společném jednání a veřejném projednání – v termínu stanoveném objednatelem
 - úprava návrhu – bez zbytečného odkladu po výzvě objednatele k zahájení úprav návrhu po veřejném projednání
 - c) Část díla C: bez zbytečného odkladu po výzvě objednatele k zahájení části díla C.

3. Zhotovitel je povinen jednotlivé části díla řádně dokončit a předat objednateli v následujících termínech:
 - a) Část díla A: nejpozději do **12 týdnů** od nabytí účinnosti této smlouvy o dílo.
 - b) Část díla B: upravený návrh ZUP7 pro schválení v zastupitelstvu: nejpozději do **4 týdnů** od výzvy objednatele k zahájení úprav návrhu po veřejném projednání.
 - c) Část díla C: nejpozději do **4 týdnů** od výzvy objednatele k zahájení provádění části díla C učiněné po schválení vydání změny územního plánu v zastupitelstvu statutárního města Chomutova.
4. Zhotovitel je povinen si počínat při plnění této smlouvy tak, aby dodržel termíny dle této smlouvy a v případě, kdy je vyžadováno průběžné projednání díla s objednatelem, aby zohlednil čas, který je k tomu potřeba, zejména pokud jde o prostudování a posouzení předkládaných dokumentů a dále pokud jde o procesní pravidla a lhůty týkající se předkládání materiálů k projednání v zastupitelstvu a radě statutárního města Chomutova. S těmito pravidly je objednatel povinen zhotovitele seznámit.
5. Objednatel je povinen poskytovat zhotoviteli při provádění díla potřebnou součinnost, zejména pokud jde o jeho vyjádření a včasné sjednávání termínů projednávání ZUP7 s dotčenými orgány a veřejností. V případě, že je třeba schválení v zastupitelstvu města, je objednatel povinen včas předložit příslušný materiál, obdrží-li jej od zhotovitele včas. O dobu prodloužení objednatele s poskytnutím této součinnosti se prodlužuje lhůta pro provedení příslušné části díla.

VI. Podmínky provádění díla

1. V průběhu provádění každé části díla je zhotovitel povinen účastnit se osobně kontrolních dnů v sídle objednatele, jejichž výstupem bude vždy oboustranně podepsaný zápis o stavu realizace díla, který vyhotoví zhotovitel.
2. Objednatel je povinen informovat písemně, či elektronicky zhotovitele o termínu konání kontrolního dne minimálně 5 pracovních dní dopředu. Kontrolní dny proběhnou minimálně jednou v průběhu provádění každé jednotlivé části díla, případně častěji dle potřeby. Podle potřeby a požadavků objednatele je zhotovitel povinen zúčastnit se konzultací s relevantními subjekty, a to zejména s vedením statutárního města Chomutova a s dotčenými orgány státní správy. Bude-li to možné, sloučí se termín konzultace s kontrolním dnem.

VII. Předání a převzetí díla

1. Po dokončení díla/části díla je zhotovitel povinen fyzicky dílo předat objednateli v sídle objednatele a objednatel je povinen dílo převzít, nebude-li vykazovat vady. Objednatel je oprávněn, nikoliv však povinen, dílo převzít i s ojedinělými drobnými vadami a nedodělkami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání části díla funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. K převzetí díla je zhotovitel povinen vyzvat objednatele nejméně 10 pracovních dnů předem a zaslat mu spolu s výzvou výstupy příslušné části díla v elektronické podobě k prostudování.
2. O předání a převzetí díla/části díla bude sepsán předávací protokol, ve kterém musí být výslovně uvedeno, zda objednatel dílo přebírá či nikoliv. Pokud objednatel dílo převezme s drobnými vadami či nedodělkami, musí být tyto v předávacím protokolu uvedeny a musí být stanovena lhůta k jejich odstranění. Nedohodnou-li se strany na lhůtách pro odstranění vad, je zhotovitel povinen vady odstranit do 15 dnů ode dne předání díla/části díla.

3. Část díla se považuje za předanou okamžikem, kdy je předání a převzetí části díla potvrzeno oběma smluvními stranami podpisem předávacího protokolu. Dílo jako celek se považuje za dokončené a předané dokončením a předáním všech částí díla.

Zhotovitel je povinen zpracovat grafickou, obrazovou, textovou, tabulkovou a jinou dokumentaci jak v tištěné, tak i v elektronické verzi, která bude zadavateli odevzdána na CD / DVD nosiči ve strojově čitelných formátech texty *doc, *pdf, a dále výkresovou část v *xls, nebo *jpg, nebo *shp, nebo *dgn, nebo *dwg v jednotném standardu dle platné legislativy .

VIII. Záruka za jakost a odpovědnost za vady díla

1. Zhotovitel poskytuje záruku za jakost díla, a to pro každou část díla od okamžiku jejího předání objednateli do uplynutí doby **24** měsíců od předání díla jako celku objednateli.
2. Smluvní strany sjednávají nárok objednatele na bezplatné odstranění veškerých vad díla reklamovaných kdykoliv během záruční doby bez ohledu na dispozitivní ustanovení zákona. Zhotovitel je povinen tyto vady odstranit ve lhůtě 15 dnů ode dne jejich oznámení.

IX. Smluvní pokuty

1. V případě prodlení zhotovitele s provedením části díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,01 % z celkové ceny díla vč. DPH za každý i započatý den prodlení.
2. V případě, že zhotovitel nedodrží termín k odstranění vady, která se projevila v záruční době, je objednatel oprávněn účtovat zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,01 % z celkové ceny díla vč. DPH za každý i započatý den prodlení do doby odstranění vady a předání díla objednateli.
3. V případě porušení jiné povinnosti zhotovitele, pokud nezajistil nápravu ani v objednatelům dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové ceny díla vč. DPH za každý jednotlivý případ a každý započatý den, kdy porušení povinnosti zhotovitele trvá.
4. Výše smluvní pokuty za každé jednotlivé porušení povinnosti se dohodou smluvních stran omezuje na maximálně 10 % z celkové ceny díla vč. DPH. V případě prodlení s provedením části díla nebo s odstraněním vady díla se výše smluvní pokuty omezuje na 50 % z celkové ceny díla vč. DPH.
5. Vedle smluvní pokuty má objednatel právo na náhradu škody v plné výši.

X. Odstoupení od smlouvy

1. Odstoupení od smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Odstoupením od smlouvy se závazek ruší od počátku. Bylo-li zčásti plněno, může být od smlouvy odstoupeno jen ohledně nesplněného zbytku plnění. Nemá-li však částečné plnění pro smluvní stranu význam, může od smlouvy odstoupit ohledně celého plnění.
2. Smluvní strany tímto sjednávají, že případné prodlení zhotovitele s provedením části díla považují za podstatné porušení povinnosti.
3. Zhotovitel má právo odstoupit od dosud nezahájené části smlouvy, nevyzve-li jej objednatel:
 - a) část díla B:
 - výklad ZUP na veřejném projednání – do 6 měsíců od předání a převzetí části díla A,

- úprava návrhu – do 6 měsíců od veřejného projednání, nejpozději však do 31.12.2025
- b) část díla C – do 3 měsíců od schválení vydání změny územního plánu v zastupitelstvu statutárního města Chomutova, nejpozději však do 01.06.2026

XI. Další práva a povinnosti

1. Zhotovitel je oprávněn provádět dílo prostřednictvím třetí osoby, avšak vůči objednateli odpovídá tak, jako kdyby dílo prováděl sám. O subdodavatelích, jejichž prostřednictvím bude dílo provádět, je zhotovitel povinen objednatele předem informovat.
2. Zhotovitel zpracuje dílo tak, aby nedošlo k porušení práv jiné osoby z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví. V opačném případě odpovídá objednateli za škodu v této souvislosti vzniklou. Zhotovitel dává objednateli oprávnění dílo po jeho převzetí neomezeně užívat a případně umožnit jeho užití třetím osobám, a to zejména pro účely, pro které bylo vytvořeno, tedy pro třetí osoby jako podklad pro zpracování územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů a .následné či jiné dokumentace ve vztahu s vlastními realizacemi staveb v daném území. Zhotovitel souhlasí s tím, že dokumentaci bude moci objednatel bez omezení rozmnožovat, upravovat a užívat pro veškeré své a veřejné potřeby.
3. Účastníci se zavazují, že v případě sporů v souvislosti s touto smlouvou vynaloží veškeré úsilí, které lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby tyto spory byly vyřešeny smírnou cestou, a teprve nebude-li dosaženo dohody, obrátí se na soud.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí občanským zákoníkem.
 2. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě, a to s uznávanými elektronickými podpisy zástupců smluvních stran (zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaný elektronický podpis).
 3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou formou.
 4. Zhotovitel nemůže bez souhlasu objednatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy třetí osobě.
 5. Smluvní strany berou na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona o svobodném přístupu k informacím a že statutární město Chomutov jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Smluvní strany dále souhlasí se zveřejněním této smlouvy a jejích případných dodatků v registru smluv zřízeném zák. č. 340/2015 Sb.
1. O uzavření této smlouvy rozhodl JUDr. Milan Petrilák, primátor statutárního města Chomutova, a to v souladu se směrnicí Rady statutárního města Chomutova k zadávání veřejných zakázek malého rozsahu č. 2023 - 47 schváleným usnesením Rady statutárního města Chomutova č. 163/24 ze dne 27.2.2024.

6. Smluvní strany si tuto smlouvu řádně přečetly a svůj souhlas s jejím obsahem stvrzují svými podpisy.
7. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1. - Zadání změny č. 7 schválené v zastupitelstvu města pod číslem usnesení 162/24 ze dne 16.9.2024

V Chomutově dne

V dne

.....
za objednatele
STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV
JUDr. Milan Petrilák, primátor

.....
za zhotovitele
VISIO, spol. s r.o.
Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.

Příloha č. 1

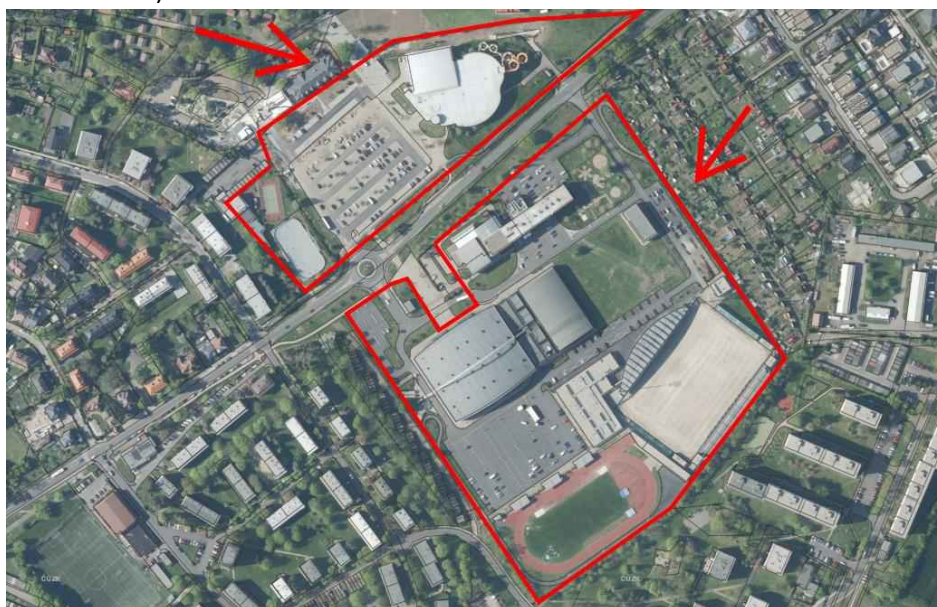
Obsah a struktura zadání změny č. 7 Územního plánu Chomutov

Změna č. 7 Územního plánu Chomutov

(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace:

a) vymezení řešeného území,

1. Pozemky parc. č. 1729/3, 1729/8, 1729/14, 1733, 1734, 1737/1, 1737/2, 1737/3, 1737/4, 1737/5, 1737/6, 1737/7, 1737/8, 1737/9, 1737/10, 1737/11, 1738/2, 1738/3, 1738/5, 738/6, 1738/7 v k.ú. Chomutov I (lokalita Aquasvět) a pozemky parc. č. 4700/2, 4700/64, 4700/65, 4700/66, 4700/67, 4700/68, 4700/69, 4704/1, 4704/2, 4704/5, 4704/13, 4704/15, 4704/17, 4704/18, 4704/19, 4704/20, 4704/21, 4704/23, 4704/24, 4704/25, 4704/27, 4704/32, 4704/34, 4704/35, 4704/46, 4704/57, 4704/59, 4704/60, 4704/63, 4704/64, 4704/66, 4704/73, 4704/76, 4704/84, 4704/85, 4704/90, 4704/91, 4704/92, 4704/93, 4704/94, 4704/95, 4704/96, 4704/97, 4704/98, 4704/99, 4704/100, 4704/101, 4704/103, 4704/104, 4704/105, 4704/106, 4704/107, 4704/108, 4704/109, 4704/110, 4704/111, 4704/112, 4704/113, 4704/115, 4704/123 v k.ú. Chomutov I (lokalita Zimní stadion a Kino Svět).



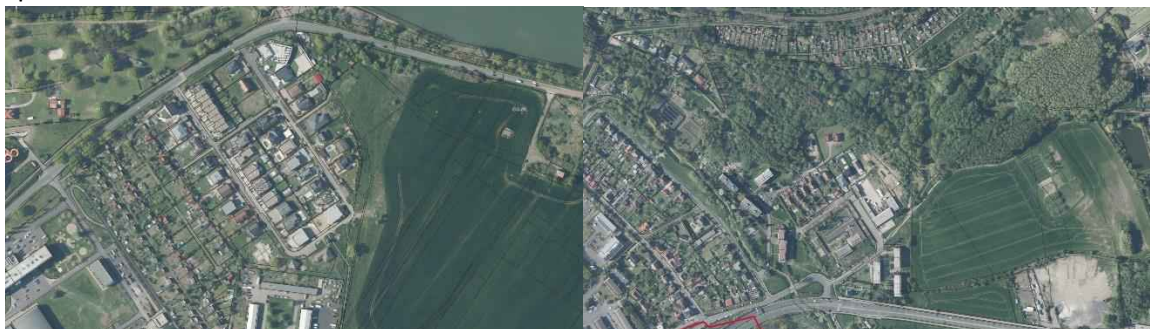
2. Pozemky parc. č. 1911/92, 1911/93, 1911/94, 1911/97, 1911/98, 1869/1, 1950/1 a 3201/2 v k.ú. Chomutov II.



3. Prověření ploch funkčního využití „SO.1 - plochy smíšené obytné – centrum“ na celém správním území města Chomutova.
4. Pozemky parc. č. 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4893/1, 4893/2, 4893/3, 4893/4, 4893/5, 4894/4 v k.ú. Chomutov I.



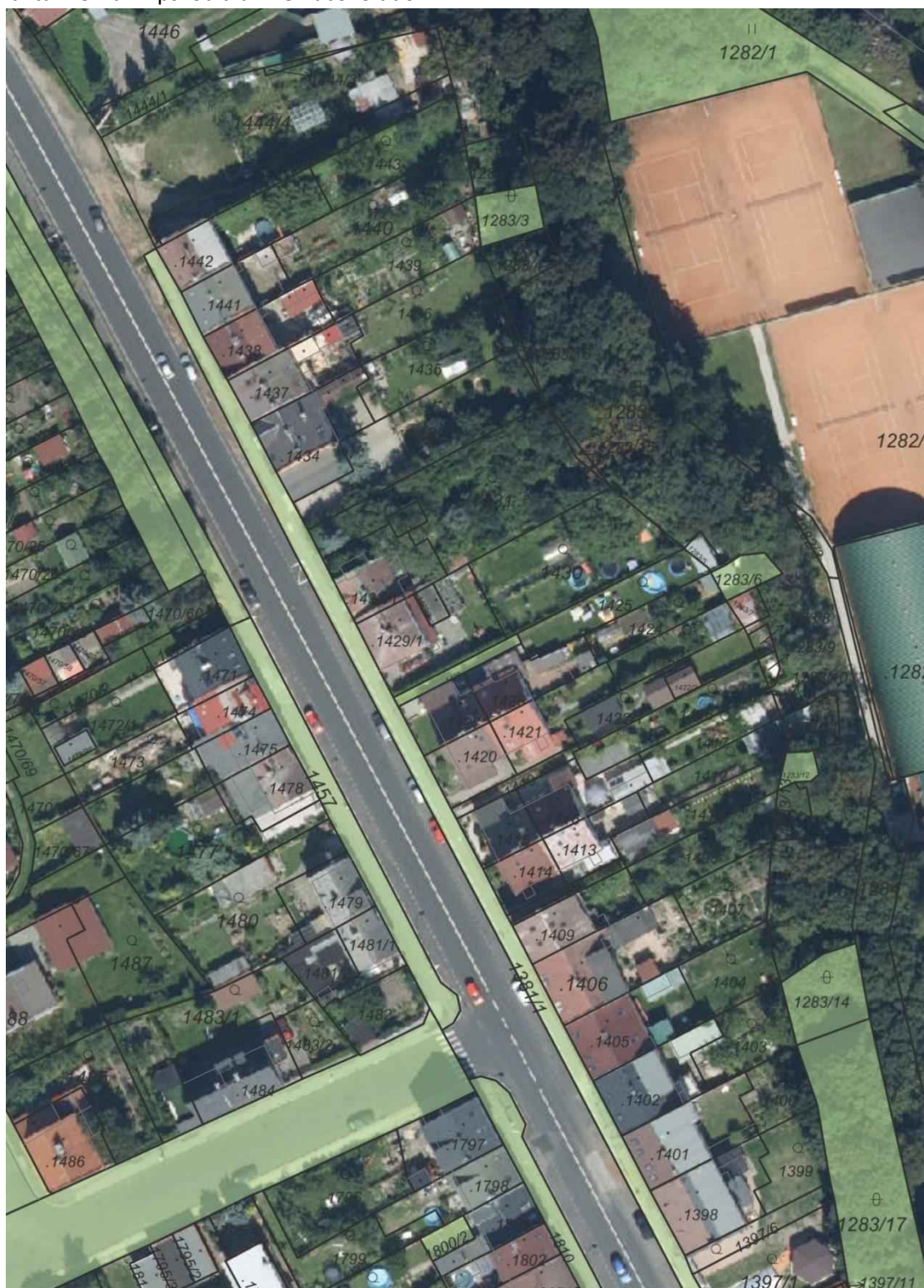
5. Prověření ploch funkčního využití „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na celém správním území města Chomutova.



6. Pozemek parc. č. 38/1 v k.ú. Chomutov I.



7. Lokalita mezi ul. Lipskou a ul. Bezručovo údolí.



8. Pozemky parc. č. 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4699/7, 4699/15, 4699/27, 4699/29, 4699/33 v k.ú. Chomutov I.



9. Pozemky parc. č. 4387/126 v k.ú. Chomutov II a parc. č. 3986/1 v k.ú. Chomutov II.



10. Pozemky parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k.ú. Chomutov II.



11. Prověření ploch funkčního využití „ZI zeleně izolační“ na celém správním území města Chomutova.

12. Pozemek parc. č. 4865/78 v k.ú. Chomutov II.



13. Celé správní území města Chomutova – stanovení vypočtu procenta zeleně.

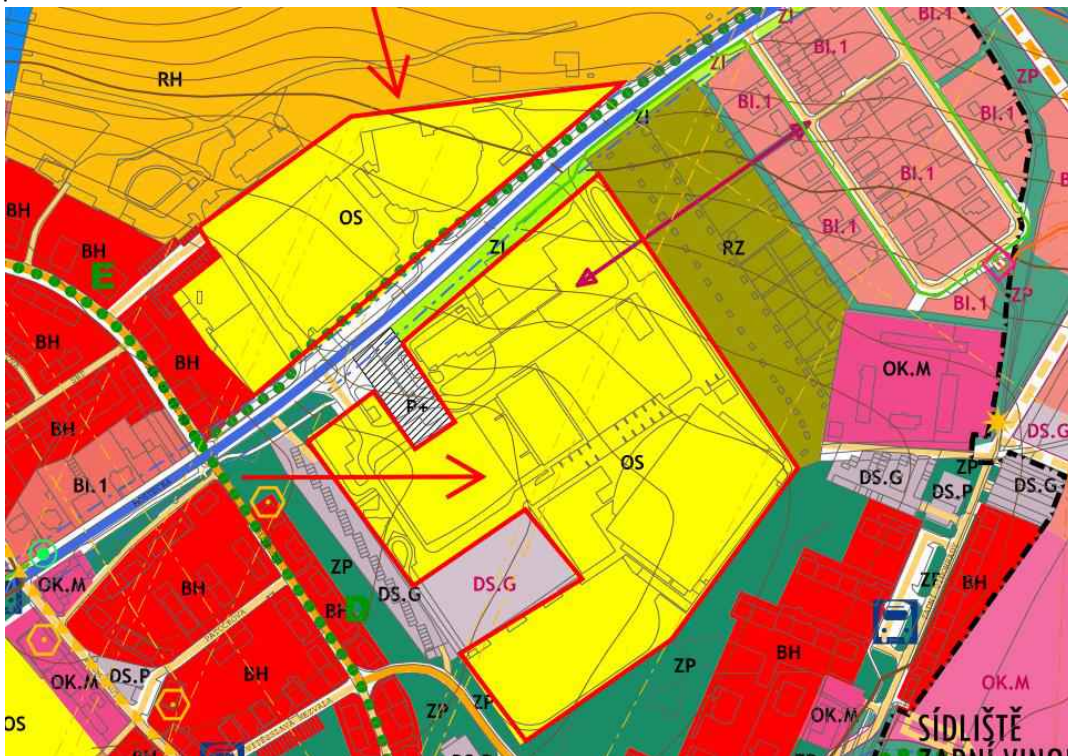
14. Pozemek parc. č. 4448/1 v k.ú. Chomutov I.



b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Předmětná změna se bude zabývat:

1. Prověřením vymezení ploch funkčního využití „OS – pro tělovýchovu a sport“, „P+ plochy veřejných prostranství“ a „DS.G Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ včetně podmínek prostorového uspořádání v lokalitě „Zimní stadionu“, „Kina Svět“ a „Aquasvětu“.



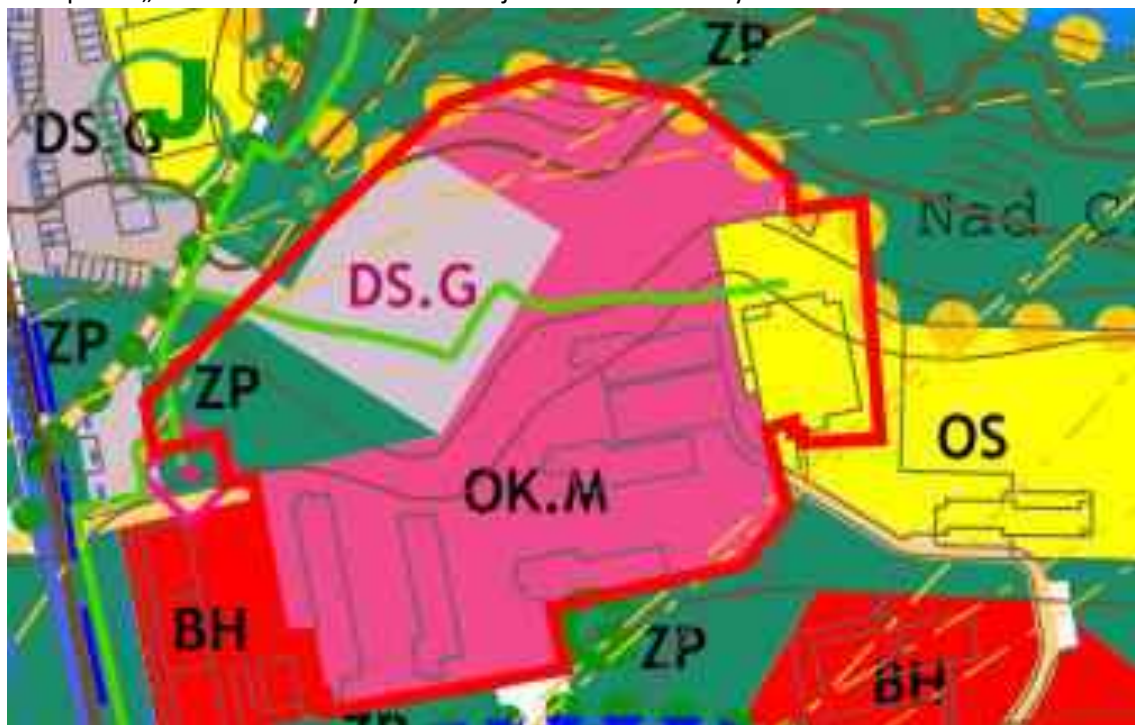
2. Prověřením vymezení ploch funkčního využití „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ včetně podmínek prostorového uspořádání, v lokalitě dopravního hřiště vedle areálu Domovinka a sousedních navazujících ploch.



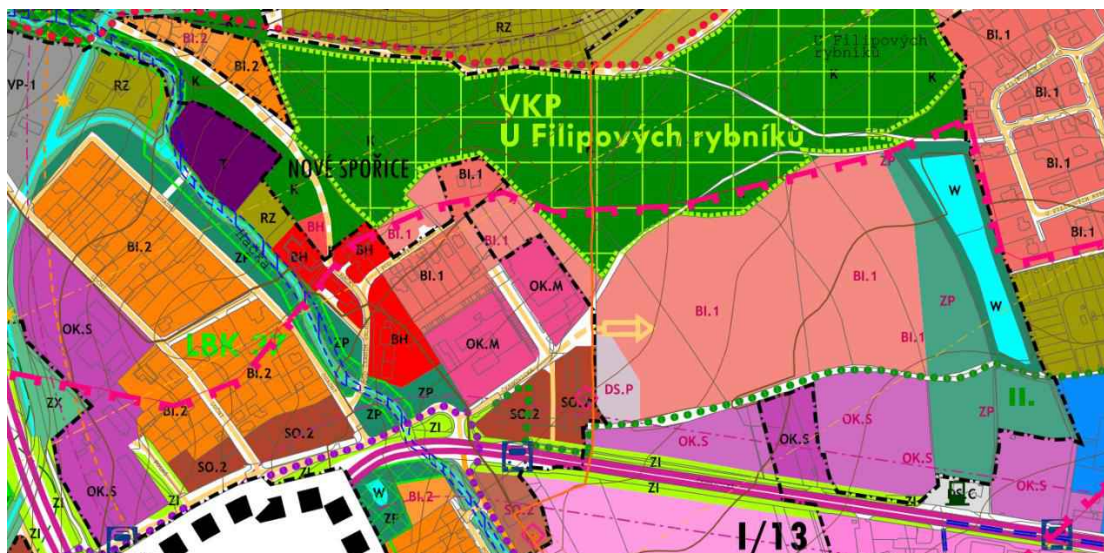
3. Prověřením přípustného využití v rámci funkční plochy „SO.1 smíšené obytné – centrum“, konkrétně omezením: „Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100m² bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení“.

SO.1 plochy smíšené obytné – centrum					
Plochy a stavby určené pro smíšené využití centrální zóny, veřejnou i komerční vybavenost centra, správu a bydlení.					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky domů bez bytového využití pro obslužnou sféru (obchod, služby, administrativa) místního významu i nadmístního významu PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - bydlení v bytových domech povinným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100m² bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení - bydlení v rodinných domech s částečným nebytovým využitím - zařízení sociálních služeb - stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí - max. 1 služební byt pro 1 soubor s nebytovým využitím - firemní mateřské školy a dětské herny PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - kotce pro psy a voliery za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoli výroba, Ostatní ubytovací zařízení I.a II. typu, sběrný surovin - specifické formy bydlení - doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliery	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: obchodní stavby v plochách SO.1 do max. zastavěné plochy jednoho objektu 200 m ²				
	<table><tr><td>MAX. VÝŠKA</td><td>MIN. % ZELENĚ</td></tr><tr><td>3+ P</td><td>10</td></tr></table>		MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	3+ P
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ				
3+ P	10				

4. Prověřením vymezení ploch funkčních využití dle současného stavu využití pro Střední odbornou školu např. na „OV.S občanské vybavení veřejné – vzdělávání a výchova“.



5. Prověřením ploch funkčního využití „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“, které nejsou součástí péče o městskou zeleň a parkou zeleň města. Především s ohledem na umožnění umísťování průhledného oplocování (s možností prostupnosti drobnými živočichy), bez umísťování jakýchkoliv staveb, pouze pro rekreační účely a pobytovou rekreaci. Případně nově vymezit nové specifické funkční využití ploch zeleně, které by toto umožňovali.



6. U pozemku parc. č. 38/1 v k.ú. Chomutov I upravením rozsahu ploch funkčního využití „DS.K - Dopravní infrastruktura - silniční – pozemní komunikace“ a „SO.1 smíšené obytné – centrum“ neboli „SC – smíšené obytné centrální“, dle skutečnosti.



7. Prověřením rozsahu ploch funkčního využití „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“ a bydlení „SO.2 - plochy smíšené obytné – městské“ v lokalitě mezi ul. Lipska a ul. Bezručovo údolí, dle aktuálního stavu a využití.



8. Prověřením vymezení změny funkčního využití pro bydlení spolu s podmínkami prostorového uspořádání (výškou objektů a rozsahem max. plochy zastavění v koordinaci s Územní studií č. 9 Zadní Vinohrady) z ploch „OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativy – malá a střední“, na pozemcích parc. č. 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4699/7, 4699/15, 4699/27, 4699/29, 4699/33 v k.ú. Chomutov I.



9. Prověřením vymezení ploch funkčního využití dle skutečnosti, u pozemku parc. č. 4387/126 v k.ú. Chomutov II, který je součástí nezastavěného území ploch „K - plochy krajinné zeleně“ a pozemku parc. č. 3986/1 v k.ú. Chomutov II, který je součástí nezastavěného území ploch „SR - plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím“.



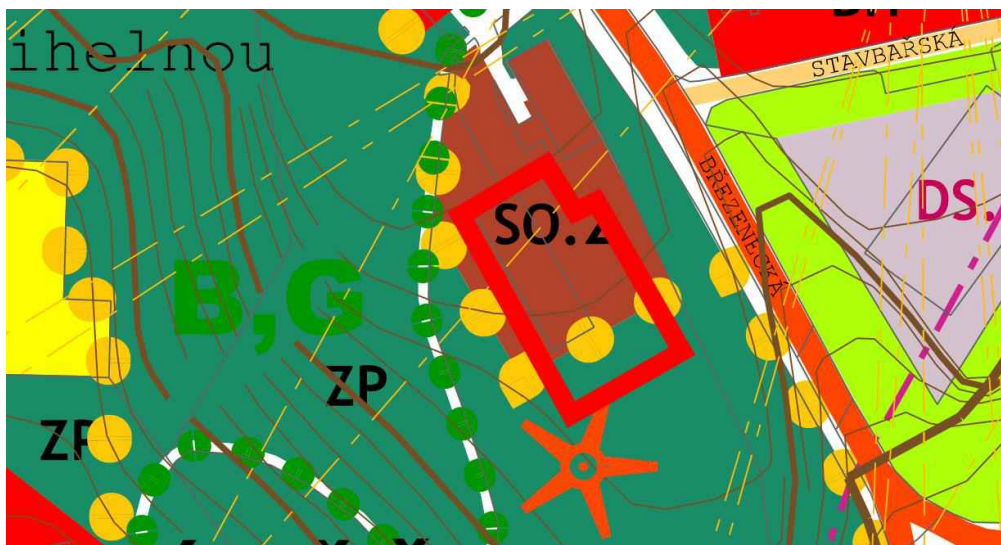
10. Prověřením změny ploch funkčního využití u pozemků parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k.ú. Chomutov II z ploch „RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ na plochy „LU - plochy - lesní všeobecné“.



11. Proověřením možností umístování různých typů hřišť (např. psích hřišť, kynologických areálů apod.) v plochách funkčního využití „Zl zeleně izolační“ *např.*

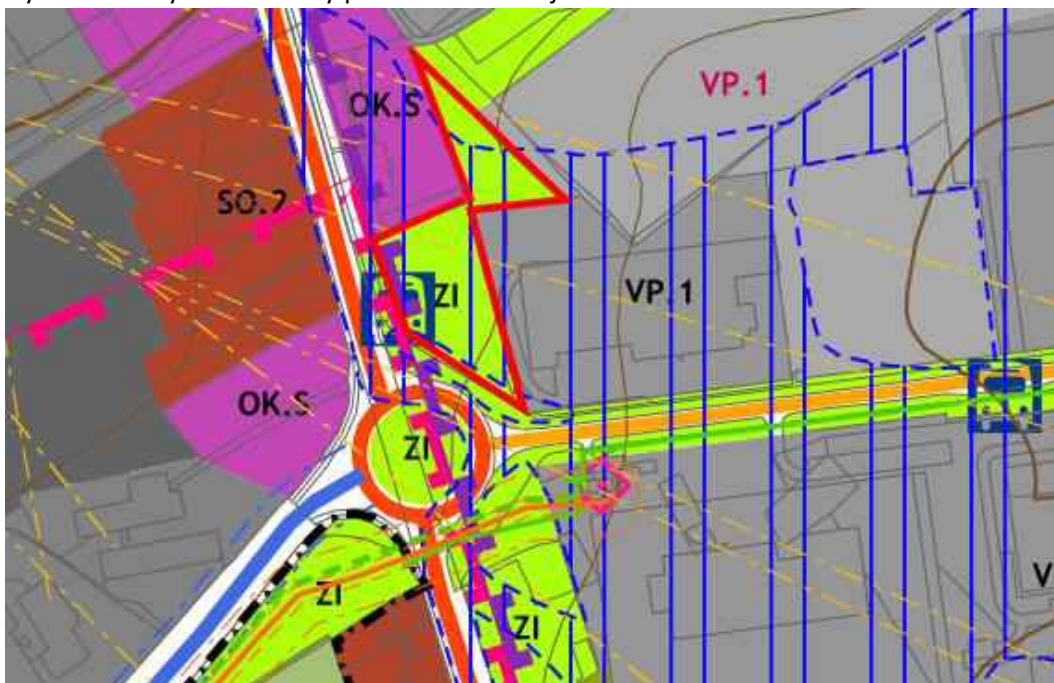


12. Prověřením změny funkčního využití u pozemku parc. č. 4865/78 v k.ú. Chomutov II z plochy „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“ na plochu „SO.2 plochy smíšené obytné – městské.



13. Prověřením doplnění kapitoly 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, 6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK v textové části územního plánu, z hlediska zpřesnění stanovení procenta zeleně.

14. Prověřením vymezení rozsahu plochy funkčního využití „ZI izolační zeleně“ na pozemku parc. č. 4448/1 v k.ú. Chomutov I s ohledem na možnost rozšíření sousední plochy „OK.S plochy pro nevýrobní služby“ na uvedený pozemek zcela či jen částečně.



c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Vše z důvodu toho, že stávající vymezení funkčního využití „OS – pro tělovýchovu a sport“, „P+ plochy veřejných prostranství“ a „DS.G Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ je pro specifické plochy a stavby Zimního stadionu, Aquasvětu, Kina Svět a dalších staveb v území nevyhovující, včetně podmínek prostorového uspořádání (jako je max. výška). Z toho důvodu požadujeme prověření změny předmětných ploch na specifické plochy „OX občanské vybavení jiné“ a „OK občanské vybavení komerční“ či jiné doporučené zpracovatelem územního plánu, které bude více odpovídat stávajícím využitím ploch a staveb v území.
2. Vše z důvodu toho, že stávající funkční využití „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ není v souladu se stávajícím využitím a vzhledem k proběhlým investičním akcím na ploše dopravního hřiště není již záměrem města na tomto území podporovat plochy garáží. Dále vzhledem k uzavřeným nájemním vztahům na pozemku parc. č. 1869/1 a 1950/1 v k.ú. Chomutov II, které jsou využívány jako zahrady doporučujeme přehodnotit rozsah funkčního využití „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“ a „BI.1 bydlení individuální“. Z toho důvodu požadujeme prověření změny předmětných ploch na plochy „OS - občanské vybavení sport“ a „BI.1 bydlení individuální“ či jiné doporučené zpracovatelem územního plánu, které bude více odpovídat stávajícím využitím ploch a staveb v území.
3. Prověření přípustného využití v rámci funkční plochy „SO.1 smíšené obytné – centrum“, přesněji prověření omezení: „Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100m² bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení“ je navrženo z důvodu toho, že omezení 100 m² je velmi přísným limitem, jelikož některé prodejny či restaurace zaujímají více než 100 m² již nyní. Je nutné prověřit jeho případné navýšení či úpravu.
4. Na předmětných pozemcích, je dle současného územního plánu vymezeno funkční využití „DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště“, „OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“, „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“ a „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“. Navrhujeme prověřit vymezení ploch funkčních využití dle současného stavu pro Střední odbornou školu např. na „OV.s občanské vybavení veřejné – vzdělávání a výchova“.
5. V plochách funkčního využití „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“, které nejsou součástí péče o městskou zeleň a parkovou zeleň města (např. pozemky parc. č. 4698/1, 4693/1, 4691, v k.ú. Chomutov I) je nutné prověřit umožnění průhledného oplocení (s prostupností drobnými živočichy), bez umísťování jakýchkoliv staveb a pouze pro rekreační a pobytovou rekreaci. Tyto plochy mohou sloužit k pronájmu za účelem zajištění ploch péče o zeleň na předmětných pozemcích (např. jako prodloužení zahrad), jedná se především o pozemky, které leží tzv. ladem a dlouhodobě neslouží k odpočinku ani rekreaci veřejnosti. Případně nově vymezit nové specifické funkční využití ploch zeleně, které by toto umožňovali.
6. U pozemku parc. č. 38/1 v k.ú. Chomutov I nově upravit rozsah funkčního využití „DS.K - Dopravní infrastruktura - silniční – pozemní komunikace“ a „SO.1 smíšené obytné – centrum“ neboli „SC – smíšené obytné centrální“ dle skutečnosti. Jelikož pozemek parc. č. 38/1 v k.ú. Chomutov I částečně slouží jako součást pozemní komunikace (chodník) i jako součást odstavných ploch pro funkční využití „SO.1 smíšené obytné – centrum“ jde o nápravu dle skutečného využití.
7. Prověření rozsahu funkčního využití a „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“ v lokalitě mezi ul. Lipská a ul. Bezručovo údolí, plochy „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“ je nutné z důvodu toho, že místy jsou plochy „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“ vymezeny na pozemcích, které slouží jako zahrady k bydlení „SO.2 - plochy smíšené obytné – městské“. Je potřeba aktualizovat rozsah

plach funkčního využití „SO.2 - plochy smíšené obytné – městské“ a „OS - plochy pro tělovýchovu a sport“, dle skutečnosti a možností využití území.

8. V ploše „OK.M - plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“, na pozemcích parc. č. 4699/3, 4699/4, 4699/5, 4699/7, 4699/15, 4699/27, 4699/29, 4699/33 v k.ú. Chomutov I je dle platného Územního plánu Chomutov územního plánu dána výjimka:

„Pozn.4: V areálu na pozemcích p.p.č. 4699/3, 4699/27 (vč. pozemků budov v tomto areálu) v k.ú. Chomutov I bude umožněno přípustné využití pro pozemky bytových domů a nebytových domů pro obslužnou sféru (obchod, nerušící služby bez ubytoven I. a II. typu, administrativa) a sociálních služeb převážně místního významu včetně možnosti umístění i jednotlivých ambulantních zařízení zdravotní péče. Vše za podmínky, že min. 60% areálu bude současně využito pro občanskou vybavenost komerčního charakteru. Prostorová regulace nových objektů max. 6m + P nebo U, tedy celkem max. 9m ve vzdálenosti od hranic pozemků tak, aby nezhoršovala kvalitu bydlení na sousedních pozemcích rodinných domů, zast. plocha pro jednotlivé stavby max. 1000 m².“

V současné době, na základě informací do vlastníka a investora v lokalitě, je zájem realizovat na předmětných pozemcích spíše bydlení v bytových domech s komerční činností. Vlastník by uvítal změnu funkčního využití na SO.2 (případně SM) plochy smíšené obytné městské, kdy procento využití pro bydlení by bylo 70% a využití komerční 30% (obchody nerušící služby). Výškovou hladinu navýšit, případně na 4+P. Pro obchodní stavby max. plochu zastavění na 2000 m².

9. U pozemků parc. č. 4387/126 v k.ú. Chomutov II a parc. č. 3986/1 v k.ú. Chomutov II je potřeba prověřit rozsah funkčního využití dle skutečnosti. Pozemek parc. č. 4387/126 v k.ú. Chomutov II je v současné době součástí nezastavěného území ploch „K - plochy krajinné zeleně“. Ale dlouhodobě je pozemek součástí stávajícího areálu v plochách výroby a na předmětném pozemku se nachází stavba vlečky. Pozemek parc. č. 3986/1 v k.ú. Chomutov II je v současné době součástí nezastavěného území ploch „SR - plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím“. V současné době je v platném územním plánu pro předmětnou plochu „SR - plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím“, stanoveno špatně barevné rozlišení, které předmětnému využití neodpovídá. Dále je plocha využívána jako cvičiště pro záchranářské psy. Doporučujeme prověřit změnu funkčního využití tak, aby více odpovídala stávajícímu využití.
10. Prověření změny funkčního využití u pozemků parc. č. 3220/1, 3220/4 a 3222/1 v k.ú. Chomutov II z plochy „RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady“ na plochy „LU - plochy - lesní všeobecné“. Předmětné pozemky jsou ve vlastnictví města a ve správě Městských lesů Chomutov. Předmětné pozemky jsou součástí zapojeného lesního porostu a na plochy „L - plochy lesní“ přímo navazují, také se nacházejí v těžko dostupném svahu. Pro efektivní hospodaření Městský lesů Chomutov, které mají předmětné pozemky ve správě, je potřeba prověřit změnu funkčního využití na plochy „LU - plochy – lesní všeobecné“.
11. V plochách „ZI zeleně izolační“ je potřeba prověřit možnost umístování různých typů hřišť (např. psích hřišť, kynologických areálů apod.). Jedná se o rozsáhlé plochy na území města, kde by bylo vhodné prověřit umístování různých typů hřišť, která se v blízkosti bydlení těžko realizují, z důvodu obav nadměrného obtěžující hluku např. štekáním většího množství psů (kynologická cvičiště či hřiště). Tato hřiště by se mohla umístit v zeleni izolační např. za podmínky průhledného oplocení (z různých forem drátěného oplocení), bez trvalých stavebních objektů (pouze formou přenosných mobiliářů) s možností napojení na techn. infrastrukturu. Vše za podmínky zajištění funkčnosti izolační zeleně a procenta zeleně (povrchy pouze zasakovatelné). Jako příklad můžeme uvést zezeň izolační v okolí Městského útulek pro psy.
12. U pozemku parc. č. 4865/78 v k.ú. Chomutov II, je potřeba prověřit změnu funkčního využití ploch „ZP zezeň parková na veřejných prostranstvích“ dle skutečnosti. Jelikož do předmětného pozemku zasahuje částečně jak plocha funkčního využití „ZP zezeň parková na veřejných prostranstvích“,

tak plocha „SO.2 plochy smíšené obytné – městské“. Je nutné ověřit vymezení rozsahu plochy „ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích“, jelikož vlastníkem pozemku je opakovaně zpochybňována přesnost vymezení. Majitel pozemku dále uvádí, že toto vymezení je příliš rozsáhlé a tím je omezován v záměrech, které by na předmětném pozemku mohl realizovat.

13. V kapitole 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, 6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK, je nutné lépe definovat stanovení výpočtu % zeleně. Vzhledem k tomu, že v dnešní době se oproti minulosti zvýšila kvalita i rozsah stavebních materiálů, které napomáhají lepší vsakovatelnosti a zároveň jsou schopni zpevňovat povrchy, je nutné nově stanovit výpočet % zeleně. Například do minimálního procenta zeleně umožnit započítávat takové povrchy, u kterých bude doložena schopnost zasakování min. 80% i schopnost rostlé zeleně (parkovací zatravnovací rohože, „štěrkotrávníky“, plastové zatravnovací dlažby apod.).

V aktuálně územním plánu je uvedeno, že **minimální procento zeleně je nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby**. Započítává se výhradně zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m², zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínavé fasády, zeleň na střeších a pergolách) se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

Vše samozřejmě i s ohledem na soulad s koncepčním dokumentem „Plán přizpůsobení města Chomutova na změnu klimatu“ a dalšími právními předpisy, doporučeními a metodikami zabývající se adaptací na změnu klimatu a opatřeními pro zadržení vody v krajině i na pozemcích či souborech pozemků v rámci zastavěného území.

14. Je nutné prověřit rozsah vymezení plochy funkčního využití „ZI izolační zeleně“ na pozemku parc. č. 4448/1 v k.ú. Chomutov I, ve vlastnictví města. Dle současného územního plánu je na předmětném pozemku vymezena funkční plocha „ZI zeleně izolační“. Požadováno je prověřit rozsah vymezení plochy funkčního využití „ZI zeleně izolační“ z důvodu opakovaných požadavků na rozšíření plochy „OK.S plochy pro nevýrobní služby“, která na předmětné plochy „ZI zeleně izolační“ navazuje“, a tedy i změnit rozsah funkčních na předmětném pozemku zcela nebo alespoň částečně.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Požizovatel si v souladu s platností stavebního zákona 183/2006 Sb. a Nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. účinného od 1.7.2024 vyžádal stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

„Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území“ je součástí změny územního plánu v případě, že k návrhu zadání změny ÚP dotčený orgán ve svém vyjádření uplatní požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, nebo nevyloučí významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (tj. na území Natura 2000).

V předmětném stanovisku čj. KUUK/085225/2024/ZPZ/Sik ze dne 10.6.2024 bylo sděleno, že „změnu územního plánu Chomutov“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí a změna územního plánu **nebude mít** samostatně či ve spojení s jinými významnými **vlivy** na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významnou lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje

(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

a) Aktualizace zastavěného území, aktualizace územního plánu dle schválených aktualizací Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, Politiky územního rozvoje České republiky a rozvojového plánu, což vyplývá z požadavků stavebního zákona.

Předmětná Změna č. 7 Územního plánu Chomutov je pořizována z vlastního podnětu, obsah zadání Změny č. 7 Územního plánu Chomutov byl schválen Zastupitelstvem statutárního města Chomutov dne 16.9.2024 pop číslem usnesení 162/24.

Náklady na pořízení předmětné změny č. 7 budou hrazeny Statutárním městem Chomutov.

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, Oddělení úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Lenka Petříková vedoucí oddělení úřadu územního plánování, Bc. Marcela Hergethová

Usnesení ZaMěst č. 162/24 z 16.9.2024

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU Č. 7

Zastupitelstvo statutárního města Chomutova

1. schvaluje

dle § 111 zákona č. 283/2021 Sb. (stavebního zákona) pořízení Změny č. 7 Územního plánu Chomutov

2. schvaluje

zadání Změny č. 7 Územního plánu Chomutov, dle přílohy důvodové zprávy, které bylo zpracováno v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky 157/2024 Sb.

3. rozhoduje

o sloučení společného jednání a veřejného projednání v průběhu pořizování Změny č. 7 Územního plánu

Chomutov

4. stanovuje

MUDr. Mariana Bystroně určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 7 Územního plánu Chomutov.