

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: [REDACTED]
(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.
bankovní spojení: [REDACTED] obchodní banka, a.s.
číslo účtu: [REDACTED] Zápis ve veřejném rejstříku C 39069/KSHK Krajský
soud 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. 5 Územního plánu Chomutov (dále jen ZUP5) a Územní studie revitalizace Chomutovky a veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka (dále jen ÚS CV). Součástí díla je též zpracování úplného znění Územního plánu Chomutov po vydání 5. změny a součinnost při projednávání změny územního plánu. Předmět plnění je blíže popsán v Příloze č. 1 a Příloze č. 2 této smlouvy.
Dílo se skládá ze 4 níže uvedených částí, přičemž pro účely této smlouvy každá z uvedených částí bude předávána a placena samostatně:

I. Etapa - Část díla A: Schválená a registrovaná ÚS CV.

V rámci této etapy zhotovitel zpracuje návrh ÚS CV (textová část + příslušné výkresy), která bude projednána v souladu s obsahem zadání (příloha č. 1) a předána pořizovateli k registraci do evidence územně plánovací činnosti - národní geoportál územního plánování (formou zaslání v elektronické podobě ve formátech v souladu s obsahem zadání ÚS CV).

ÚS bude předána v digitální formě v souladu se standardizací dle stavebního zákona a příslušných vyhlášek, ve strojově čitelném formátu, i formátu PDF (s autorizačním razítkem zpracovatele) a ve vektorovém formátu, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. a jejích příloh.

II. Etapa - Část díla B: Návrh ZUP5 pro společné jednání a veřejné projednání.

V rámci této etapy zhotovitel zpracuje návrh ZUP5 (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 ZUP5 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.

III. Etapa - Část díla C: Úprava návrhu ZUP5 k projednání v zastupitelstvu statutárního města Chomutova

V rámci této etapy zhotovitel:

- a) Provede výklad ZUP5 na jednom sloučeném společném jednání a veřejném projednání (dále společně též jen „veřejné projednání“) v termínu 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 ZUP5, 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.

IV. Etapa - Část díla D: Úplné znění dokumentace k ZUP5

Po schválení návrhu ZUP5 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 ZUP5 v 1x paré v tištěné podobě a 1x v elektronické podobě na kompaktním disku CD/DVD,
- b) úplné znění Územního plánu Chomutov po zapracování ZUP5 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 ZUP5 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:	640.000	,-Kč
DPH 21 %	134.400	,-Kč
Cena celkem s DPH	774.400	,-Kč

Z toho:

za část díla A (Územní studie revitalizace Chomutovky a veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka):

Cena bez DPH:	380.000	,-Kč
DPH 21 %	79.800	,-Kč
Cena s DPH	459.800	,-Kč

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

Cena bez DPH:	200.000	,-Kč
DPH 21 %	42.000	,-Kč
Cena s DPH	242.000	,-Kč

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

Cena bez DPH:	20.000	,-Kč
DPH 21 %	4.200	,-Kč
Cena s DPH	24 200	,-Kč

za část díla D (úplné znění):

Cena bez DPH:	40.000	,-Kč
DPH 21 %	8.400	,-Kč
Cena s DPH	48.400	,-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:
- část díla A: provedením části díla A, tj. dokončením části díla A jejím předáním objednateli
 - část díla B: provedením části díla B, tj. dokončením části díla B a jejím předáním objednateli
 - část díla C: provedením části díla C, tj. dokončením části díla C a jejím předáním objednateli
 - část díla D: provedením části díla D, tj. dokončením části díla D 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 po výzvě objednatele k zahájení části díla A
 - b) Část díla B: bez zbytečného odkladu po výzvě objednatele k zahájení části díla B
 - c) Část díla C:
 - výklad ZUP5 na veřejném projednání – v termínu stanoveném objednatelem
 - úprava návrhu – bez zbytečného odkladu po výzvě objednatele k zahájení úprav návrhu po veřejném projednání
 - d) Část díla D: bez zbytečného odkladu po výzvě objednatele k zahájení části díla D.
3. Zhotovitel je povinen jednotlivé části díla řádně dokončit a předat objednateli v následujících termínech:
 - a) Část díla A: nejpozději do 6 měsíců od výzvy objednatele k zahájení zpracování ÚS CV.
 - b) Část díla B: nejpozději do 8 týdnů od doručení výzvy objednatele k zahájení zpracování návrhu ZUP5 po schválení ÚS v zastupitelstvu statutárního města Chomutova.
 - c) Část díla C: upravený návrh ZUP5 pro schválení v zastupitelstvu: nejpozději do 4 týdnů od výzvy objednatele k zahájení úprav návrhu po veřejném projednání.
 - d) Část díla D: 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 bere na vědomí, že ZUP5 je pořizována na žádost žadatele o změnu územního plánu, tedy nikoliv objednatele, a je podmíněna úhradou nákladů ze strany žadatele. Smluvní strany sjednávají, že objednatel není povinen vyzvat zhotovitele k zahájení provádění kterékoliv části díla a je oprávněn od smlouvy nebo její části kdykoliv odstoupit, a to zejména, nikoliv však výlučně tehdy, odvolá-li žadatel o změnu územního plánu svůj požadavek na ZUP5 nebo neuhradí-li řádně a včas náklady na pořízení změny.
5. 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.
6. Objednatel je povinen poskytovat zhotoviteli při provádění díla potřebnou součinnost, zejména pokud jde o jeho vyjádření a včasné sjednávání termínů projednávání ZUP5 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 prodlení 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 neomezuje. 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 ve vektorové formě v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb a jejích příloh, tzn. 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 prodloužení zhotovitele s provedením části díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z celkové ceny díla vč. DPH za každý započatý den prodloužení.

2. V případě prodlení zhotovitele s odstraněním vady díla je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové ceny díla vč. DPH za každou vadu a každý započatý den prodlení.
3. V případě porušení jiné povinnosti zhotovitele, pokud nezajistil nápravu ani v objednatelově 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, nevzve-li jej objednatel k zahájení provádění částí díla:
 - a) část díla B: do 3 měsíců od schválení ÚS CV v zastupitelstvu statutárního města Chomutova
 - b) část díla C:
 - výklad ZUP na veřejném projednání – do 6 měsíců od předání a převzetí části díla B,
 - úprava návrhu – do 6 měsíců od veřejného projednání, nejpozději však do 31.3.2026
 - c) část díla D – do 3 měsíců od schválení vydání změny územního plánu v zastupitelstvu statutárního města Chomutova, nejpozději však do 01.09.2026.

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.
6. 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.
7. Smluvní strany si tuto smlouvu řádně přečetly a svůj souhlas s jejím obsahem stvrzují svými podpisy.
8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 Zadání Územní studie revitalizace Chomutovky a veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka

Příloha č. 2. Zadání změny č. 5 schválené v zastupitelstvu města pod číslem usnesení č. 198/24 ze dne 18.11.2024

V Chomutově dne

V dne

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

.....
za zhotovitele

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie revitalizace Chomutovky a veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka

Chomutov

Zpracováno v souladu s ustanovením § 49, § 67, § 68 a § 155 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, oddělení územního plánování
Zpracoval: Ing. Lenka Petříková
Zpracováno: 10/2024

Obsah

1) Cíle a účel pořízení územní studie	3
2) Rozsah řešeného území	3
3) Požadavky na řešení územní studie	3
A. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie	3
B. Doplňující průzkumy a rozborů	3
C. Požadavky na základní koncepci řešeného území	4
D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
E. Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství	4
F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury	4
G. Další zvláštní požadavky	4
4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	5
A. Doplňující průzkumy a rozborů	5
a) Textová část	5
b) Grafická část	5
B. Návrh územní studie	5
a) Textová část	5
b) Grafická část	6
5) Další požadavky	6

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem je prověřením veřejných prostranství podél vodního toku Chomutovka v ulici Palackého včetně využití stávajícího přemostění Chomutovky a návrh veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka. Cílem je vznik podrobného prověřením veřejného prostranství, který bude sloužit pro další rozvoj území, jak z architektonického tak urbanistického hlediska s důrazem na zajištění kvalitního veřejného prostranství.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro realizaci veřejného prostranství i jako podklad pro rozhodování v území případně pro změnu územního plánu.

2) Rozsah řešeného území

Řešené území územní studie (ÚS) je v rozsahu zakresleném do mapového podkladu – příloha č. 1.

Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 1,1 ha.

3) Požadavky na řešení územní studie

A. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie

Studie bude zpracována jako podrobný materiál, stanovující prostorové uspořádání a funkční využití veřejného prostranství, včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Z pohledu míry zpracovaného detailu řeší uspořádání ploch (včetně materiálu povrchu), detailní koncepci zeleně a případných vodních prvků, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení, popřípadě úpravu nebo odstranění informačních a reklamních zařízení. ÚSVP obsahuje podrobný návrh dopravní a technické infrastruktury.

Studie v optimálním rozsahu se bude zabývat kromě podrobného řešení parteru také objekty a prvky, které prostranství vymezují, spoluvytvářejí, a také prostorovým a funkčním kontextem – širšími návaznostmi. Územní studie stanoví úpravy parterů vymezující zástavby (např. obchodů) či funkční a prostorové limity pro komerční využití veřejných prostranství.

Územní studie bude v optimálním rozsahu zpracována v takové podrobnosti, že umožní pokračovat na jejím podkladě již v zadávání a pořizování dokumentace pro vydání povolení stavby.

B. Doplnující průzkumy a rozbor

V maximální míře budou využita data a informace z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) ORP Chomutov a ÚAP Ústeckého kraje, další dostupné podklady týkající se řešeného území. Doplnující průzkumy budou pořízeny pouze v rozsahu nutném pro následné zpracování návrhu. ÚS bude zpracována nad mapovými podklady státního mapového díla (katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky).

Projektant (členové projekčního týmu) provedou terénní průzkumy.

Z existujících podkladů budou využity především tyto:

- Data z ÚAP ORP Chomutov a Ústeckého kraje
- Územní plán Chomutov
- Letecké snímky území
- mapový podklad - Digitální
- majetkoprávní poměry
- Studie dostavby Armabetonu
- Vymezení záplavového území řeky Chomutovky

Rozbory budou požadovány v rozsahu nezbytném k vyhodnocení dat získaných ze shromážděných podkladů a z doplňujících průzkumů pro účely následného návrhu. Obsahově se zaměří především na následující témata:

- stav území
- rozvojové záměry
- limity využití území
- vlastnické vztahy
- dopravní vztahy

Souhrnné vyhodnocení

Rozbory budou přehledně souhrnně vyhodnoceny, budou obsahovat textovou a grafickou část.

C. Požadavky na základní koncepci řešeného území

- studie bude respektovat urbanistickou koncepci Územního plánu Chomutov – dle charakteru příslušných urbánních lokalit,
- studie bude koordinována případně bude podkladem pro Návrh změny č. 5 Územního plánu Chomutov,
- studie bude respektovat stávající vzrostlé platany.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- studie stanoví požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot,
- studie bude respektovat architektonické a urbanistické hodnoty stanovené Územním plánem Chomutov,
- součástí studie bude řešení kompozičních vztahů, průhledů a pohledů jak v navrženém území, tak s provazbou na propojení se stávající zástavbou a na výše uvedené hodnoty či nově identifikované hodnoty navazujícího území.

E. Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství

- studie stanoví podrobnou koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství,
- studie upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně,
- studie bude vycházet z vymezení veřejné zeleně v Územním plánu Chomutova,
- studie navrhne využití vodních ploch a přístupů k nim,
- studie navrhne stavebně technické řešení parteru veřejného prostranství, včetně řešení povrchů, zeleně a potřebného vybavení (technické vybavení, mobiliář),
- studie stanoví regulativy a podmínky pro objekty vymezující veřejné prostranství nebo které by byly do veřejného prostranství umísťovány.

F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- návrh řešení dopravní infrastruktury,
- návrh řešení technické infrastruktury,
- studie navrhne řešení v souladu s požadavky na hospodaření s vodou a adaptací města na změnu klimatu.

G. Další zvláštní požadavky

- budou stanoveny etapy postupné výstavby v území,
- Budou navrženy požadavky na změnu územního plánu.

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

A. Doplnující průzkumy a rozbor

a) Textová část

Obsahem textové části průzkumů bude popis zjištěného současného stavu území, vycházející z použitých podkladů (včetně oborových dokumentů a datových zdrojů) a terénních průzkumů, popř. dalších provedených průzkumů. Přílohou bude rovněž komentovaná fotodokumentace z terénních průzkumů. Budou-li vedle terénních průzkumů provedeny ještě další (zpravidla oborově zaměřené) doplňující průzkumy, může být přílohou kompletní výstup nebo nejdůležitější části těchto průzkumů. Obsah textové části rozborů bude strukturován dle tematické náplně rozborů. Vždy budou přehledně uvedeny výchozí podklady a zdroje.

Textová část bude členěna následujícím způsobem:

- a) Popis stavu území
- b) Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů
- c) Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- d) Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- e) Rozbor požadavků na změny v území
- f) Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- g) Souhrnné vyhodnocení

b) Grafická část

Grafická část bude obsahovat:

- Výkres současného stavu území
- Výkres limitů
- Problémový výkres
- Přehledný výkres rozborů území

Dle potřeby lze grafickou část doplnit dalšími výkresy a schématy.

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

B. Návrh územní studie

a) Textová část

Textová část bude členěna následujícím způsobem:

1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství
 - 1.1 Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.).
 - 1.2 Architektonicko – urbanistické řešení – základní, ideová koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně).
 - 1.3 Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. na přístupnost a využití přízemí).
2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury
 - 2.1 Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení.
 - 2.2 Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení.
3. Závěry a doporučení
 - 3.1 Odůvodnění návrhu
 - 3.2 Stanovení etapizace.
 - 3.3 Podklad pro případnou změnu územního plánu.
4. Podklad pro prezentaci

Leták formátu A4, webová prezentace

b) Grafická část

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:2000
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:2000
3. Hlavní výkres (návrh) – 1: 200, 1:500
4. Výkres řešení dopravní a technické infrastruktury
5. Výkres řešení zeleně
6. Výkres architektonicko-stavebního řešení a regulace objektů
7. Řezy, případně řezopohledy – 1:500, 200
8. Doplnující schémata
9. Vizualizace, skicy, 3D vizualizace návrhu

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 200. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

5) Další požadavky

Etapa zpracování díla a termíny předání:

1. etapa: Doplnující průzkumy a rozborů budou předány nejpozději do 3 měsíců od uzavření smlouvy o dílo
2. etapa: Návrh bude předán nejpozději do 3 měsíců od předání 1. etapy

Požadavek na upřesnění řešení:

Pořizovatel si vyhrazuje právo upřesnit do 30ti dnů od předání doplňujících průzkumů a rozborů zpracovatelem požadavky na řešení územní studie.

Požadavky na kontrolní dny a konzultace:

Odevzdání každé etapy bude předcházet kontrolní den, mimoto v průběhu zpracování proběhnou další kontrolní dny a to v intervalu minimálně jednou za měsíc, případně častěji dle potřeby. Podle potřeby proběhnou konzultace s relevantními orgány veřejné správy, zejména: s vedením města, s vlastníky v území případně s dalšími orgány. Bude-li to možné, sloučí se termín konzultace s kontrolním dnem.

Předpokládaný průběh pořízení územní studie:

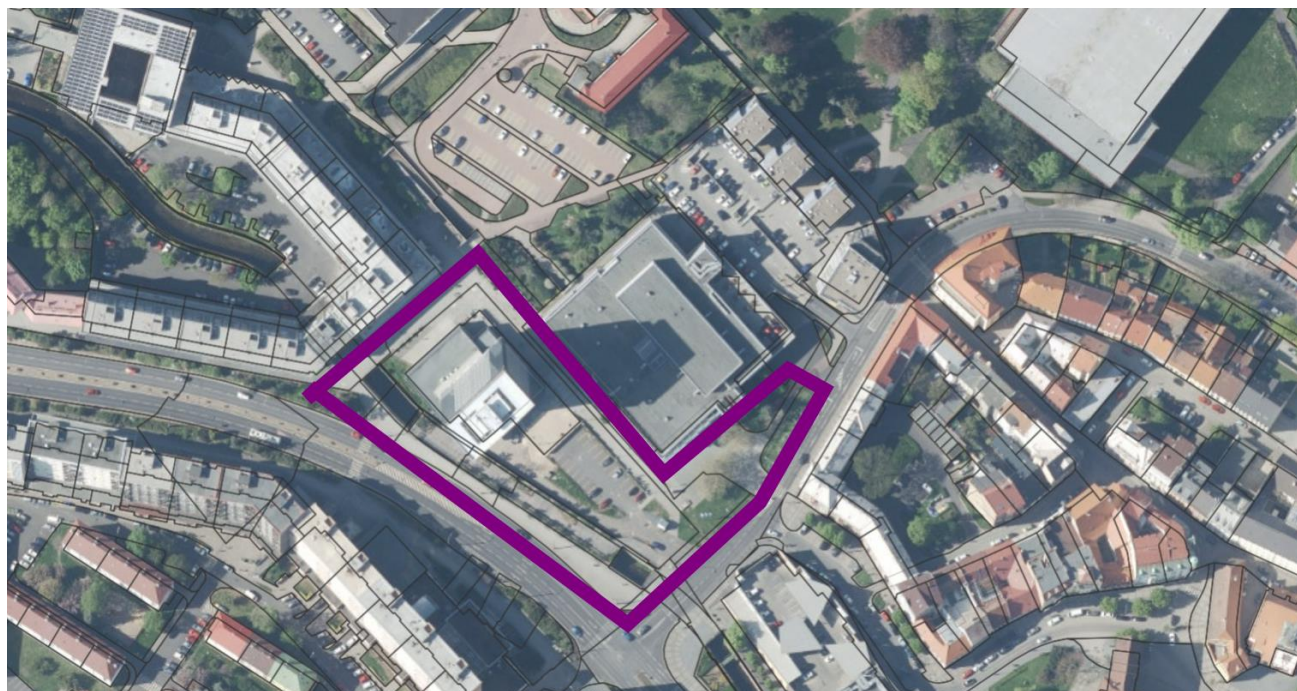
1. Projednání návrhu zadání s vedením města a příslušnými odbory (ORI, OMM, OŽP, OSÚ - doprava, případně organizacemi města – DPCHJ).
2. Zpracování průzkumů a rozborů, schůzka zástupců města, projektanta a případně vlastníků jednotlivých pozemků před vypracováním územní studie.
3. Vypracování územní studie na základě zadání a schůzky s vlastníky.
4. Konzultace návrhu územní studie se zástupci města, s příslušnými odbory a s vlastníky jednotlivých pozemků (možnost řešit veřejným jednáním).
4. Případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací.
5. Zajištění vyjádření orgánů státní správy, správců sítí k vypracované územní studii.
6. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie.
7. Prověřit využitelnost studie z hlediska vhodnosti věcného řešení (odůvodnění čistopisu územní studie a jejího řešení).
8. Projednání územní studie v zastupitelstvu.
9. Schválení pořizovatelem (MMCH odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování) možnosti 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 - národní geoportál územního plánování (do 7 dnů od schválení).

Požadavek na formu předání:

ÚS bude předána v 2 kompletních tiskových vyhotoveních.

ÚS bude předána v digitální formě v souladu se standardizací dle stavebního zákona a příslušných vyhlášek (Podrobné požadavky na formu předání budou obsahem smlouvy o dílo nebo objednávky).

Příloha č. 1:
Rozsah územní studie a širších vztahů

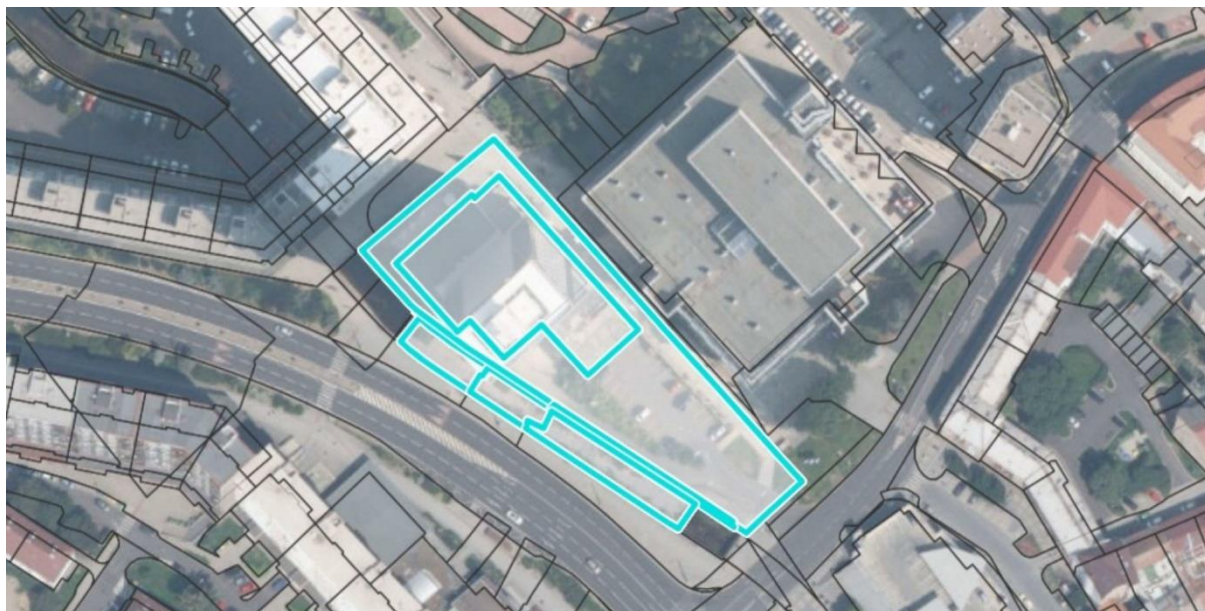


Obsah a struktura zadání Změna č. 5 Územního plánu Chomutov

1) Zadání změny územně plánovací dokumentace:

a) vymezení řešeného území,

Pozemky parc. 240/2, 240/26, 2588/39 2588/40, 2588/41 a 2588/29, 2588/36, 2588/38 v k.ú. Chomutov I.



b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Předmětná změna prověří:

- 1) změnu regulativů funkčního využití plochy „OK.M plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“ na pozemku parc. č. 240/26 v k.ú. Chomutov I, pokud jde o maximální výšku staveb,
- 2) změnu poměru ploch funkčního využití „OK.M plochy komerčních zařízení a administrativu – malá a střední“ a „P+ plochy veřejných prostranství“ na pozemku parc. č. 240/2 v k.ú. Chomutov I
- 3) možnosti bydlení na pozemku parc. č. 240/2, 240/26 v k.ú. Chomutov I, případně změnu funkčního využití území
- 4) změnu funkčního využití nebo regulativů funkčního využití plochy „W plochy vodní a vodohospodářské“ na pozemcích parc. č. 2588/39 2588/40, 2588/41 a 2588/29, 2588/36, 2588/38 v k.ú. Chomutov I tak, aby mohlo na předmětných pozemcích být realizováno parkování
- 5) úpravu regulativů funkčního využití plochy „W plochy vodní a vodohospodářské“ tak, aby v těchto plochách mohly být umísťovány drobné objekty pro rekreaci.



c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

U výše uvedených pozemků je požadovaná změna územního plánu, tak aby byl v souladu s předloženou studií, kterou navrhovat doložil přílohou.

Předmětná studie se zabývá záměrem vlastníka, který má v plánu vybudovat přístavbu k objektu čp. 4796 na pozemku parc. č. 240/2 a 240/26 v k.ú. Chomutov I, jako přístavba na stávající objekt. Výškově je objekt navržen o 5. nadzemních podlažích, z toho bude 1. a 2. nadzemní podlaží navazovat na výškově a konstrukční výškou na stávající podlaží objektu čp. 4796, zbylá podlaží budou poté volné výšky zvolené na základě technického požadavku. Nejvyšší podlaží, tedy 5. nadzemní podlaží je navrženo jako ustoupené. Přístavba bude svým obrysem lícovat se venkovní terasou, resp. s půdorysem 1. nadzemního podlaží objektu. Z boční části objektu, tedy ze strany OC Chomutovka, je navrženo přestřešení vstupní části se zasklením ploch mezi sloupy. Tvarově, je objekt navržen téměř čtvercového půdorysu s výklenky, Fasáda objektu bude tvořena fasádními panely v odstínu bílém, stříbrném a antracit tak, aby co nejvíce korespondovala se stávajícím objektem.

Na pozemku parc. č. 2588/39, 2588/40 a 2588/41 v k.ú. Chomutov I, se nachází koryto vodního toku Chomutovka s krytem. Zde je navrženo parkování automobilů. Došlo by k celkové revitalizaci této části.

Záměr je členěn do dvou etap výstavby, z nichž v II. Etapa podléhá změně územního plánu na řešených pozemcích v této žádosti (v příložené studii v situačním výkrese rozděleno do etap):

Etapa I: Vybudování nových parkovacích stání a rekonstrukce parkoviště před objektem bez parkování na korytu vodního toku Chomutovka, nový sjezd na komunikaci a tržní a nájemní objekty (stánky + nájemní prostory).

Etapa II: Vybudování parkovacích stání na korytu vodního toku Chomutovka a vybudování přístavby objektu čp. 4796.

Důvodem pro pořízení změny územního plánu navrhovatel uvádí dosažení lepší využitelnosti území.



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

Pořizovatel v souladu s platností stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a Nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. účinného od 1.7.2024 vyzval žadatele o změnu územního plánu k doložení stanoviska 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/129709/2024/ZPZ/Sik ze dne 6.9.2024 bylo sděleno, že „změnu územního plánu Chomutov“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí a změna územního plánu samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi **nebude mít významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a 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) Dalším požadavkem na změnu související obsahem územně plánovací dokumentace je zohlednění záměrů vlastníků v území i s návazností na veřejný prostor, kterým je řeka Chomutovka a její okolí procházející středem města v celé její délce. Předmětná změna se bude zabývat využitelností řeky Chomutovky a jejího okolí v celé její délce na území města Chomutova.
- b) Dále se bude předmětná zabývat i aktualizací 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. 5 Územního plánu Chomutov je pořizována dle § 109 odst. 1 písm. e) z podnětu osoby, která má vlastnická či jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, obsah zadání Změny č. 5 Územního plánu Chomutov byl schválen Zastupitelstvem statutárního města Chomutov dne 18.11.2024 pop číslem usnesení č. 198/24.

Náklady na pořízení předmětné změny č. 5 budou hrazeny navrhovatelem Změny č. 5 Územního plánu 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