

SMLOUVA O ÚZEMNÍM ROZVOJI

Níže uvedeného dne měsíce a roku, smluvní strany:

Obec Zlonín, IČO:00241067

se sídlem: Hlavní 8/40, Zlonín 250 64

zastoupená: Ing. Františkem Polákem, starostou

(dále „**Obec Zlonín**“)

a

DASSETO s.r.o., IČO :04496388

se sídlem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

zastoupená: Ing. Danielem Procházkou, jednatelem

(dále jen „**Stavebník**“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), tuto:

smlouvu o územním rozvoji
(dále jen „**Smlouva**“)

PREAMBULE

1. Smluvní strany prohlašují, že po pečlivém zvážení zájmů a potřeb obou smluvních stran a při respektování všech zákonných oprávnění a smluvní volnosti přistupují k uzavření této Smlouvy.
2. Tato Smlouva je výsledkem dlouhodobého procesu jednání mezi smluvními stranami a vyjadřuje shodnou vůli smluvních stran. Cíle zde vymezené považují obě smluvní strany za podstatnou část vzájemného plnění.
3. Obec prohlašuje, že níže vymezený Projekt v podobě jak byl a je prezentován (<https://www.zlonin.cz/urad/dokumenty/senior-park/>) nejen Obci Zlonín, ale i široké veřejnosti považuje za veřejně přínosný umožňující rozšíření zejména veřejně prospěšných prostor při respektování dalšího rozvoje obce.
4. Stavebník prohlašuje, že Projekt hodlá realizovat v podobě, jež je zachycen v této Smlouvě tak, aby byl zachován i předpokládaný veřejný přínos Projektu.
5. Smluvní strany vzájemně potvrzují, že již před uzavřením této Smlouvy prodal Stavebník za 1000 Kč (slovy: tisíc korun českých) Obci Zlonín níže specifikovaný pozemek, který Obec Zlonín hodlá využít za účelem zřízení obecního hřiště. Obě smluvní strany považují i tento prodej za přínos Stavebníka Obci Zlonín, který umožňuje obci její další rozvoj.
6. Smluvní strany současně pro vyloučení pochybností uvádí, že v době uzavření této Smlouvy nejsou známy veškeré podrobnosti Projektu, a to z důvodu dosud nevyjasněných všech podmínek realizace. Projekt jako takový může být upřesňován, a to i v závislosti na požadavcích příslušných dotčených orgánů. Strany jsou si vědomy stavu rozpracovanosti Projektu, a i při tomto vědomí uzavírají tuto Smlouvu. Strany však současně deklarují, aby

Smlouva byla vždy vykládána tak, aby bylo dosaženo cíle Smlouvou zamýšleného.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. **Stavebník** prohlašuje, že se následně, po uzavření této Smlouvy, na základě samostatného smluvního vztahu, stane vlastníkem pozemků p. č. 105/10, p. č. 105/12 a p. č. 98/11 v k. ú. Zlonín, obec Zlonín, které jsou územním plánem obce určeny pro občanskou vybavenost a zeleň – parky a parkově upravené plochy. Uzavření této Smlouvy je pak pro Stavebníka podmínkou pro nabytí vlastnictví k výše uvedeným pozemkům, neboť její uzavření poskytuje Stavebníkovi jistotu možnosti realizovat Projekt.
2. **Stavebník** má zájem na budoucím realizování zástavby na výše uvedených pozemcích v souladu s územním plánem obce (dále jen „**Projekt**“), když Stavebník se řádně seznámil s možnostmi realizace Projektu. Projekt zahrnuje výstavbu níže uvedených staveb a zařízení:

2.1. **Stavebník** připravuje výstavbu AREÁLU sestávajícího se z/ze:

- a) seniorského (aktivní 55+) a asistovaného ubytování v samostatných bungalovech o jednom obytném nadzemním podlaží (celkem 24 – 26) s vlastní zahradou a 2 parkovacími místy u každého bungalovu (dále jen „**Soubor staveb I.**“),
- b) seniorského ubytování (s pečovatelskou službou v domově se zvláštním režimem) ve dvou dvoupodlažních budovách, přičemž **Stavebník** uvažuje o 2 variantách, a to v závislosti na možnostech ochranného pásma

1.varianta (větší varianta) – 2 dvoupodlažní budovy (umístěné v ochranném pásmu železnic) obsahující saunový svět, kavárnu, zázemí provozních kapacit pro rehabilitaci s možností služebního ubytování pro personál, včetně parkovacích míst pro návštěvy a dodavatele

2.varianta (menší varianta) - 2 dvoupodlažní budovy (umístěné mimo ochranné pásmo železnic) zázemí provozních kapacit pro rehabilitaci s možností služebního ubytování pro personál, včetně parkovacích míst pro návštěvy a dodavatele

- c) technické zázemí sportoviště/sportovce včetně bistra u Obecního a dětského hřiště
 - d) in-line dráhy
 - e) skateparku
 - f) dětského hřiště
 - g) veřejného prostranství
 - h) vycházkové aleje podél části areálu
 - i) technické zázemí areálu
 - j) travnatá plocha pro relaxaci
- , jakož i vybudování odpovídající technické a dopravní infrastruktury, zejména inženýrských sítí a dopravních staveb v k. ú. Zlonín (dále jen investice uvedené pod písm. c) - j) „**Veřejně prospěšné investice**“).

2.2. Jedná se o využití a úpravu pozemků, jež budou ve vlastnictví **Stavebníka**

p.č. 105/10 - orná půda, zemědělský půdní fond,

p.č. 105/12 - orná půda, zemědělský půdní fond,

p.č. 98/11 - orná půda, zemědělský půdní fond,

všechny zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín (dále jen „**Pozemky**“).

3. Realizace Projektu je spojena s navýšením nároku na veřejnou infrastrukturu, její zatížení a také s dalšími nároky na udržení a rozvoj občanského vybavení a služeb. Obec Zlonín, jakožto pořizovatel územní studie, v souladu s územním plánem nechala vypracovat územní studii Zlonín, lokalita Z12, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její příloha č. 1. Dne 22. 3. 2022 zastupitelstvo Obce schválilo možnost využití územní studie Zlonín, lokalita Z12, v níž je vyznačeno územní využití Pozemků vycházející z **3 funkčních ploch**.
- Plochy OV (bungalovy a dvě dvoupodlažní budovy)
 - Plochy pro sport, parkové úpravy, volnočasové stavby a veřejné prostranství
 - Plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu
4. **Stavebník** má zájem na uzavření této Smlouvy před realizací Projektu. Důvodem je zájem stavebníka provést Projekt v takovém rozsahu, který bude vyhovovat nejen potřebám jeho, ale bude i v souladu se zájmy obce.
5. Vzhledem k tomu, že úmyslem **Stavebníka** je i přispět k udržitelnému rozvoji obce, upravuje tato Smlouva i další smluvní vztahy, které by měly přispět k udržitelnému rozvoji obce, zlepšení její infrastruktury a zlepšení podmínek bydlení občanům obce.

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran ve vztahu k způsobu vybudování či úpravy veřejné infrastruktury v souvislosti s realizací Projektu uvedené v odst. 2.2. a 2.3. tohoto článku (dále jen „**Infrastruktura**“).
- 2.2. **Stavebník** se zavazuje vybudovat výstavbu následující vnitro areálové technické a dopravní infrastruktury (dále jen „**Vnitro areálová Infrastruktura**“), jež se skládá z:
- 2.2.1. ČOV s odtokem do zlonínského potoka a řad splaškové kanalizace napojený do této ČOV,
 - 2.2.2. Řadu dešťové kanalizace, jímky a vsakovacích objektů spřepadem do zlonínského potoka
 - 2.2.3. Vnitro areálového veřejného osvětlení
 - 2.2.4. Vnitro areálového vodovodního řadu, studny
 - 2.2.5. Účelové komunikace včetně terénních úprav
 - 2.2.6. Rozvodů elektrické energie NN včetně přípojek a trafostanice
 - 2.2.7. Veřejného prostranství včetně zeleně a terénních úprav
 - 2.2.8. Telekomunikační sítě
- 2.3. **Stavebník** se zavazuje vybudovat výstavbu a/nebo úpravu následující veřejné technické a dopravní infrastruktury (dále jen „**Veřejná Infrastruktura**“), a to :
- 2.3.1. Vodovodního řadu na Obecním pozemku p.č. 103/36 a p.č. 373 v k.ú. Zlonín dále jako „**Obecní pozemek**“ v délce do 180 m ukončený vodoměrnou šachtou
 - 2.3.2. Stávající obecní příjezdovou komunikaci napojenou na krajskou komunikaci 0093, spočívající v jejích terénních úpravách a ve zpevnění jejího povrchu o celkové délce 120 metrů a šířce 3,5 až 6 metrů. Dále pak nové komunikace do areálu, která navazuje na stávající příjezdovou komunikaci o délce 50 metrů a šířce 6 metrů.
 - 2.3.3. Rozvodů elektrické energie NN umístěné ve veřejné obecné účelové komunikaci

Koordinační situace, jež mimo jiné vymezuje i Veřejnou infrastrukturu a její parametry, tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její příloha č. 2 (dále jen „**Koordinační situace**“), přičemž Vnitro areálová Infrastruktura není v Koordinační situaci vyznačena, neboť tato bude řešena v příslušném řízení pro územní a stavební povolení či souhlas.

Hlavní bezplatný přístup do lokality je navržen po veřejné účelové komunikaci umístěné na pozemcích p. č. 103/36 a p. č. 373, ostatní komunikace, ostatní plocha zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Zlonín, jež jsou ve vlastnictví Obce Zlonín.

- 2.4. **Stavebník** vybuduje veškerou **Vnitro areálovou Infrastrukturu**, popsanou v ustanovení odst. 2.2. tohoto článku, ve své režii a na své náklady a nepožaduje po Obci Zlonín žádný finanční podíl, přičemž tato **Vnitro areálová Infrastruktura** vzhledem k tomu, že je zcela vnitro areálová **nebude předána** do provozování Obci Zlonín nebo jím určenému subjektu.
- 2.5. **Stavebník** vybuduje veškerou „**Veřejnou Infrastrukturu**“, popsanou v ustanovení odst. 2. 3. tohoto článku (vyjma infastruktury uvedené v odst. 2.3. pododstavec 2.3.3. tohoto článku, jež vybuduje ČEZ), **ve své režii a na své náklady** a nepožaduje po Obci Zlonín žádný finanční podíl, přičemž tato „**Veřejná Infrastruktura**“ bude bez zbytečného odkladu co došlo k jejímu dokončení v souladu s touto Smlouvou a získání všech nezbytných veřejnoprávních oprávnění k jejímu provozování (př. kolaudační rozhodnutí, souhlas) převedena za úplatu do vlastnictví Obce Zlonín k dalšímu provozování (vyjma infastruktury uvedené v odst. 2.3. pododstavec 2.3.3. tohoto článku). Veřejná infrastruktura bude převedena včetně pozemku v němž/či na němž se nachází, a to za úplatu ve výši 1000Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý druh Veřejné infrastruktury. Návrh na uzavření Smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran. Současně s podpisem kupní smlouvy na příslušný druh Veřejné infrastruktury podepíší smluvní strany i protokol o předání a převzetí řádně a bez vad a nedodělků dokončené Veřejné infrastruktury. Součástí předávacího protokolu musí být skutečné zaměření Veřejné infrastruktury, výsledky provedených zkoušek a projektová dokumentace s případným vyznačením změn.
- 2.6. Za účelem řádného provedení Veřejné infrastruktury se Stavebník zavazuje umožnit Obci Zlonín provádění kontroly výstavby Veřejné infrastruktury.

III.

PŘÍSPĚVEK NA ROZVOJ OBCE

- 3.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že **Stavebník prodal Obci Zlonín pozemek p.č.105/11 v k. ú. Zlonín** - orná půda, zemědělský půdní fond o celkové výměře 2.133 m2 orná půda, zemědělský půdní fond zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Zlonín za celkovou kupní cenu 1000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), na němž Obec Zlonín vybuduje na své náklady obecní hřiště (dále jen „**Obecní hřiště**“). Stavebník, se zavazuje na své náklady a za případné spolupráce s Obcí Zlonín vybudovat, bude-li to možné v souladu s územním plánem u Obecního hřiště dle Koordinační studie technické zázemí sportoviště a sportovce včetně bistra a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb I a tento bezplatně zpřístupnit veřejnosti (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup), a to alespoň po dobu 20 let od vybudování technického zázemí sportoviště a sportovce včetně bistra (dále

jen „doba udržitelnosti“). Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.

- 3.2. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, na své náklady a za případné spolupráce s Obcí Zlonín vybudovat, dle Koordinační studie, **Skatepark** (o velikosti 400 m²), vzniklý na pozemku odděleném na základě budoucího geometrického plánu rozdělení pozemku p. č. 105/10 v k. ú. Zlonín orná půda, zemědělský půdní fond zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín, jež je v Koordinační situaci uvedený jako **Skatepark**, a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb I a tento bezplatně zpřístupnit veřejnosti (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup) a to alespoň po dobu 20 let od vybudování Skateparku. Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.
- 3.3. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, na své náklady za případné spolupráce s Obcí Zlonín vybudovat, dle Koordinační studie, **Dětské hřiště**, vzniklé na pozemku odděleném na základě budoucího geometrického plánu rozdělení pozemku p. č. 105/10 v k. ú. Zlonín, orná půda, zemědělský půdní fond zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín, jež je v Koordinační situaci uvedeno jako dětské hřiště, a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb I a toto bezplatně zpřístupnit veřejnosti (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup) a to alespoň po dobu 20 let od vybudování Dětského hřiště. Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.
- 3.4. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, na své náklady, za případné spolupráce s Obcí Zlonín vybudovat, dle Koordinační studie, uvnitř in-line dráhy **Veřejné prostranství** ve smyslu veřejné zeleně vzniklé na pozemku odděleném na základě budoucího geometrického plánu rozdělení pozemku p. č. 105/10 v k. ú. Zlonín, orná půda, zemědělský půdní fond zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín (o minimálním počtu 10 ks stromů s obvodem kmene nad 10 cm), jež je v Koordinační situaci uvedeno jako veřejné prostranství, a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb I a toto bezplatně zpřístupnit veřejnosti. (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup) a to alespoň po dobu 20 let od vybudování Veřejného prostranství. Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.
- 3.5. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, na své náklady a za případné spolupráce s Obcí Zlonín, vybudovat **Výcházkovou alej s mlatovou cestou** (o minimálním počtu 40 ks stromů s obvodem kmene nad 10 cm), přičemž pás podél potoka bude představovat stromovou alej v šířce pásu 13 m), vzniklou na pozemku odděleném na základě budoucího geometrického plánu rozdělení pozemku p. č. 105/10 v k.ú. Zlonín, orná půda, zemědělský půdní fond a p. č.98/11v k. ú. Zlonín, orná půda, zemědělský půdní fond zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín, jež je v Koordinační situaci uvedena jako vycházková alej vyjma strany k železniční trati, a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb I a tuto bezplatně zpřístupnit veřejnosti (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru

obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup) a to alespoň po dobu 20 let od vybudování mlatové cesty. Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.

- 3.6. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, na své náklady, za případné spolupráce s Obcí Zlonín vybudovat, dle Koordinační studie **In-line dráhu** (s obvodem min 200 m, minimální šířce 2 m a minimálním okruhem 450 m² zpevněné plochy), vzniklou na pozemku odděleném na základě budoucího geometrického plánu rozdělení pozemku p. č. 105/10 v k. ú. Zlonín, orná půda, zemědělský půdní fond zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín, jež je v Koordinační situaci uvedeno jako in-line dráha, a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb la tuto bezplatně zpřístupnit veřejnosti. (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup) a to alespoň po dobu 20 let od vybudování In-line dráhy. Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.
- 3.7. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, na své náklady, za případné spolupráce s Obcí Zlonín, vybudovat, dle Koordinační studie, **Velkou travnatou plochu pro relaxaci a setkávání**, vzniklou na pozemku odděleném na základě budoucího geometrického plánu rozdělení pozemku p. č. 105/10 v k. ú. Zlonín, orná půda, zemědělský půdní fond zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 217 pro obec a katastrální území Zlonín, jež je v Koordinační situaci uvedeno jako travnatá plocha pro relaxaci (v části mezi komunikací a zemědělskou plochou dle územního plánu, a to do 6. měsíců od kolaudace Souboru staveb la tuto bezplatně zpřístupnit veřejnosti. (v souladu s příslušnými provozními řády, které však nesmí být nastaveny tak, aby nad míru obvyklou omezovaly deklarovaný veřejný přístup) a to alespoň po dobu 20 let od vybudování travnaté plochy. Po dobu udržitelnosti se Stavebník zavazuje na své náklady jej také provozovat a udržovat v řádném stavu.
- 3.8. Předpokládané náklady **Stavebníka** na vybudování nové **Veřejné infrastruktury** a na vybudování Veřejně prospěšných investic, dle tohoto článku Smlouvy činí
- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Veřejná infrastruktura | 4.068.100 Kč s DPH |
| Veřejně prospěšné investice | 11.661.500 Kč s DPH |
| Celkové náklady | 15.729.600 Kč s DPH |
- 3.9. Smluvní strany výslovně uvádějí, že náklady dle odst. 3.8 považují za příspěvek **Stavebníka** na rozvoj Obce.
- 3.10. Smluvní strany současně uvádí, že Stavebník přenechá veškeré Veřejně prospěšné investice k bezplatnému užívání a pokud tak učiní i po době udržitelnosti není oprávněn po Obci Zlonín požadovat jakékoliv finanční prostředky, které by mohly být chápány jako odměna za užití veřejného prostranství.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA

1. **Stavebník** se zavazuje realizovat celý Projekt ve lhůtě 5 let od uzavření této Smlouvy. Lhůta dle věty je stanovena za podmínky obvyklého běhu lhůt a všech procesů a řízení spojených

s Projektem. O případné nepředvídatelné nebo neobvyklé překážky, které vzniknou v souvislosti s realizací Projektu, se lhůta dle věty první tohoto odstavce prodlužuje realizací Projektu dle věty předchozí se rozumí úplné faktické dokončení Projektu, a to včetně získání ze strany stavebníků příslušných veřejnoprávních oprávnění umožňující užívání dokončeného Projektu (kolaudační souhlas, rozhodnutí, či jiný obdobný akt orgánu veřejné správy).

2. **Stavebník** se zavazuje realizovat Projekt v rozsahu, v jakém byl Obci Zlonín předložen před uzavřením této Smlouvy a který vyplývá z článku I. této Smlouvy.

V.

PRÁVA A POVINOSTI OBCE

1. Obec Zlonín se zavazuje poskytnout **Stavebníkovi** nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci jejich Projektu.
2. Obec Zlonín v rámci součinnosti poskytne **Stavebníkovi** nezbytné souhlasy ve správních řízeních nezbytných k realizaci Projektu (územní řízení, společné územní a stavební řízení, stavební řízení a řízení související). Součinnost Obec Zlonín poskytne na základě písemné žádosti **Stavebníka** k poskytnutí součinnosti, adresované Obci Zlonín v dostatečném časovém předstihu. Obec Zlonín se zavazuje poskytnout součinnost v přiměřené lhůtě, za což je považována lhůta 30ti pracovních dní. Jakákoliv součinnost však může být poskytována pouze v rámci zákonných oprávnění a v samostatné působnosti obce.

VI.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. **Stavebník** se zavazuje na vlastní náklady zajistit
 - a) potřebné souhlasy a povolení od příslušných orgánů veřejné správy a vlastníků,
 - b) potřebné souhlasy a povolení od správců anebo provozovatelů veřejné infrastruktury, o nichž rozhodování a nakládání s ní nepřísluší Obci Zlonín.
2. Pokud bude **Stavebník** využívat veřejné pozemní komunikace pro realizaci Projektu, tak zajistí řádné čištění strojů a vozidel tak, aby nedocházelo k znečišťování pozemních komunikací a okolí. Jakékoliv znečištění musí být okamžitě odstraněno. Při dopravě suti nebo prašných a podobně znečišťujících materiálů jsou stavebníci povinni po celou dobu zajistit, aby nevznikala prašnost a znečišťovala či neobtěžovala okolí (kropení, zakrývání plachtou, apod.)
3. Obec Zlonín si vymíní, aby zásobovací trasa stavby vedená po části **Obecního pozemku** vždy zamezovala znečištění komunikace III třídy č. 0093 zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Zlonín na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Zlonín, jež je ve vlastnictví Obce Zlonín.
4. **Stavebník** předložil Obci Zlonín žádost o navýšení kapacity vodovodního řádu v souladu s Územním plánem obce Zlonín o 150 EQ obyvatel pro Projekt, o které může Obec Zlonín požádat příslušného správce vodovodního řádu, jímž jsou Vodárny Kladno – Mělník a.s., IČ: 46356991 se sídlem U vodojemu 3085, PSČ: 272 01 Kladno (dále jen „**Vodárny Kladno - Mělník**“), a to na základě smlouvy o spolupráci mezi Obcí Zlonín a Vodárnami Kladno – Mělník. Vzhledem k tomu, že zvýšení kapacity vodovodního řádu je spojeno s dodatečnými náklady, zavazuje se **Stavebník** uhradit Obci Zlonín příspěvek určený na příslušné technická opatření nezbytné pro navýšení kapacity a to ve výši, jež je požadovaný Vodárnami Kladno – Mělník (dále jen „VKM“. Příspěvek dle věty předchozí bude uhrazen a to do 30. pracovních

dnů od podpisu smlouvy Obce Zlonín se společností Vodárny Kladno – Mělník, o čemž musí Obec bezprostředně Stavebníka písemně informovat, přičemž Obec Zlonín se zavazuje tuto kapacitu (150 EQ obyvatel) nepoužít pro jinou třetí osobu než pro Stavebníka. **Stavebník** prohlašuje, že se seznámil s podmínkami VKM, za nichž získá Obec Zlonín možnost navýšení kapacity vodovodního řádu a souhlasí s výší příspěvku.

5. Vzhledem k tomu, že Projekt je při uzavření této Smlouvy v přípravné fázi a během jeho dalšího, zejména projekčního, rozpracování, může dojít k jeho změnám, zavazují se smluvní strany o všech podstatných změnách informovat. Podstatná změna je vždy taková, jež by svým charakterem zcela nebo zásadním rozsahem měnila objekty budované dle této Smlouvy, veřejnou infrastrukturu či veřejně prospěšné investice předvídané v článku III. Nepodstatné změny nejsou považovány za změnu této Smlouvy a Obec Zlonín se zavazuje s nimi vyslovit případný souhlas.

VII.

PŘÍSPĚVEK NA ROZVOJ OBCE

1. Smluvní strany vzájemně přijímají závazky plynoucí z této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování předmětu této Smlouvy a společně řešit veškeré spornosti, které by vznikly při naplňování předmětu této Smlouvy.
2. Cílem Obce Zlonín je zajistit její udržitelný rozvoj. Jedním z předpokladů pro zajištění tohoto cíle, je posilování technické a dopravní infrastruktury obce, ochrana životního prostředí a rozvoj veřejných statků a to především s ohledem na předpokládaný počet obyvatel v rozsahu schváleného územního plánu.
3. Předmětem této Smlouvy je také závazek **Stavebníka** finančně přispět na rozvoj obce dle odst. 5 tohoto článku (dále jen „**Finanční příspěvek**“)
4. Finanční příspěvek je příjmem Obce Zlonín za účelem vytváření peněžních zdrojů pro financování investic v obci, především v oblasti veřejné infrastruktury a jejího dalšího rozvoje. Na úhradu příspěvku nemá vliv skutečnost, zda byl Projekt realizován ve lhůtě sjednané v článku IV. odst. 1 této Smlouvy.
5. Prostřednictvím této Smlouvy se **Stavebník**, za podmínek níže stanovených, zavazuje, dále zaplatit Obci Zlonín finanční částku ve výši **10.000 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý 1 bungalov vybudovaný dle článku I odst. 2.1 písm. a) této Smlouvy. Obec Zlonín a **Stavebník** se výslovně dohodli, že **Stavebník** uhradí Finanční příspěvek dle tohoto odstavce na účet Obce Zlonín v termínech uvedených níže.
6. **Stavebník** se zavazuje Finanční příspěvek uhradit v následujících termínech:
 - a) 78000 Kč(slovy: sedmdesát osm tisíc korun českých) do 7dní od podpisu této Smlouvy; Částka dle věty přechozí vychází z předpokládaného počtu 26 bungalovů, tj. 3000Kč (slovy: tři tisíce korun českých) za jeden bungalov.
 - b) Zbývající část do výše 100 % celkové výše Finančního příspěvku bude vypočtena dle skutečného počtu realizovaných bungalovů, dle částky uvedené v odst. 5 tohoto článku do 30. pracovních dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro jednotlivý bungalov.

VIII.

SMLUVNÍ POKUTY

1. Smluvní strany si dohodly, pro případ porušení čl. VI. odst. 2 této Smlouvy, smluvní pokutu ve

výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním zde uvedeného závazku. Nutnou podmínkou k uplatnění pokuty bude výzva k odstranění znečištění (e-mail) doložená fotodokumentací.

2. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení výzvy k úhradě.
3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Obce Zlonín na náhradu škody v plné výši.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že **Stavebník** zmocní určitou fyzickou osobu k jejich zastupování a jednání dle této Smlouvy. **Stavebník** udělil před uzavřením této Smlouvy plnou moc níže uvedené osobě, která je oprávněna ke všem jednáním, k nimž může dojít v rámci plnění této Smlouvy. Níže uvedený zástupce je také i osobou již bude směřována veškerá komunikace dle této Smlouvy to včetně komunikace písemné.
5. **Stavebník** je povinen oznámit nového zástupce dle odst. 4 tohoto článku a to do 3 pracovních dnů od okamžiku co došlo k jeho změně.
6. V případě porušení povinnosti Obce Zlonín k připojení 150 EQ obyvatel v rámci Projektu se Obec Zlonín zavazuje uhradit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 2.000.000 Kč (slovy dva miliony korun českých) a to za podmínky, že Stavebník uhradil řádně příspěvek určený na příslušné technická opatření nezbytné pro navýšení kapacity.

V případě porušení povinnosti Obce Zlonín zřídit dle článku IX odst. 4 této Smlouvy služebnost se Obec Zlonín zavazuje uhradit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých).
7. Stavebník se zavazuje za každý nevybudovaný závazek uvedený v článku III odstavce 3.2, 3.5 a 3.6 této Smlouvy uhradit Obci Zlonín smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých).
8. Zaplacením smluvních pokut či úroků z prodlení nezaniká právo poškozené smluvní strany na náhradu případné škody způsobené jí porušením povinnosti druhé smluvní strany, na níž se sankce vztahuje.
9. Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude výslovně uvedeno jinak, pak veškeré jejich vzájemné oprávněné peněžité pohledávky a závazky z této Smlouvy vyplývající, jsou vždy splatné nejpozději do 14ti kalendářních dnů od doručení jejich písemného vyúčtování povinné smluvní straně.

IX.

Podpora Obce

1. Obec Zlonín, jako subjekt zúčastněný na procesu vydání územního rozhodnutí pro dotčené Pozemky a jako účastník stavebních řízení a dalších správních řízení pro Projekt **Stavebníka** se, prostřednictvím této Smlouvy a právě s ohledem na její uzavření, zavazuje poskytovat **Stavebníkovi**, v rámci plnění závazku **Stavebník** dle této Smlouvy, nezbytnou součinnost, a to zejména v rámci procesu vydání územního rozhodnutí pro dotčené Pozemky a v rámci navazujících stavebních a souvisejících řízení. Obec Zlonín výslovně souhlasí s výstavbou Infrastruktury a rozvodů uvedených v této Smlouvě.
2. Závazek Obce Zlonín uvedený v předchozích odstavcích v žádném ohledu nezakládá nárok na jakékoliv finanční nebo jiné plnění ze strany Obce Zlonín pro „Stavebníka“
3. Obec Zlonín se dále zavazuje zajistit, aby vlastní:

- 3.1. vodovodního řadu, bude-li zřízen a budou-li splněny podmínky uvedené v čl. VI odst. 4 této Smlouvy, popřípadě jejich provozovatel, umožnil **Stavebníkovi** připojení na jím budovaný vodovod.
- 3.2. vodovodního řadu, popřípadě jejich provozovatel, povolil **Stavebníkovi** užívat vodovodní řad bude-li zřízen pro účely Projektu, a to v případě
- budou-li splněny podmínky uvedené v čl. VI odst. 4 této Smlouvy a/nebo
 - v případě požáru či jiné havárie
- max. po dobu 10 dnů, v případě vypnutí systému napájení areálu studnami, a to plně v rozsahu **Stavebníkem** vybudovaného a připojeného vodovodu, pokud **Stavebníkem** budovaný vodovod bude splňovat obecné technické podmínky a požadavky na jejich výstavbu, a to po celou dobu jejich existence. Maximálně však po dobu 30 dnů za rok.
4. Obec Zlonín se zavazuje umožnit v případě potřeby vyvolané s napojením rozvodů Infrastruktury do lokality (např. z důvodů nedostatku vody a/nebo nedostatečnosti vrtu, telekomunikačního vedení sítí atd.), na němž bude realizován Projekt zřízení služebnosti vedení inženýrských sítí, vyvolané napojením Infrastruktury do lokality. Povinnost se vztahuje na pozemky ppč. 369/2 a ppč. 373 vše v k.ú. Zlonín. Služebnost bude zřizována za úplat, která je v místě a čase obvyklá, když se vychází zejména z ceníku Obce Zlonín platného v době zřizování služebnosti.

X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy.
2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu, než uplyne poslední doba udržitelnosti dle článku III této Smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé strany převést na třetí osobu. **Stavebník** není oprávněn postoupit své peněžité závazky či pohledávky vůči Obci Zlonín bez jejího předchozího písemného souhlasu.
4. Tato Smlouva se vyhotovuje ve **čtyřech** vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
5. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.
6. V případě zániků této Smlouvy nezanikají práva na náhradu škody, smluvní pokuty a práva, u nichž z povahy věci vyplývá, že mají trvat i pro případ zániku této Smlouvy.
7. V případě úmyslu **Stavebníka** převést svá práva a povinnosti k Projektu na jiný subjekt, je **Stavebník** povinen Obec Zlonín o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se **Stavebník** rozhodne Projekt nerealizovat a převede svůj Projekt na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, Obec Zlonín k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nesplnění povinnosti dle věty předchozí opravňuje Obec Zlonín tuto Smlouvu vypovědět s okamžitou účinností ke dni doručení této výpovědi a současně požadovat náhradu škody, za níž strany považují shodně náklady uvedené v článku III. odst. 3.8 této Smlouvy.

8. **Stavebník** se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Pokud **Stavebník** tuto povinnost poruší, odpovídá Obci Zlonín za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
10. Smluvní strany výslovně ujednaly právo **Stavebníka** tuto Smlouvu převést (postoupit) kdykoliv po podpisu této Smlouvy na třetí osobu, přičemž Obec Zlonín k tomu předem uděluje v souladu s ustanovením § 1897 občanského zákoníku svůj souhlas. Stavebník se zavazuje splnit veškerá finanční plnění za jím určenou třetí osobu, na níž bude převedena tato Smlouva, nesplní-li je Obec Zlonín tato třetí osoba řádně a včas. Tato Smlouva zavazuje i právní nástupce smluvní stran.
11. Tato Smlouva byla schválena na Veřejném zasedání zastupitelstva obce Zlonín dne 12.7.2022 (zápis 2202-07).

Ve Zloníně dne 18.7.2022


.....
Obec Zlonín
zast. Ing. Františkem Polákem
starostou obce




.....
DASSETO s.r.o.
zast. Ing. Daniele Procházkou
jednatel

Přílohy této Smlouvy jsou:
příloha č. 1: Územní studie
příloha č. 2: Koordinační situace

ÚZEMNÍ STUDIE ZLONÍN – ÚS 1 LOKALITA Z12

TEXTOVÁ ČÁST

03/2022

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

OÚ Zlonín
Zlonín 8, 250 64 Měšice

Pořizovatel

Ing. arch. Martina Bredová
Alešova 404, 250 82 Úvaly

Zhotovitel

Ing. arch. Jan Bürgermeister
ČKA 04171
Všehrdova 11
118 00 Praha 1 Malá Strana

ZADÁNÍ

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Požadavek na vypracování územní studie pro lokalitu Z12 je obsažen ve schváleném Územním plánu Zlonín, ve kterém je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

Účelem zpracování této územní studie, jakožto územně plánovacího podkladu je stanovit hlavní plošné a prostorové zásady a vytvořit základní legislativní podklad územního rozhodování pro výstavbu v předmětné lokalitě. Současně bude sloužit i jako podklad pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a využití území v řešené lokalitě.

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost zástavby území s vazbou na stávající plochy obce v souladu s regulativy určenými schváleným ÚP, prokázání možnosti a podmínek napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní studie bude řešit zejména:

- vjezd do lokality
- typ zástavby
- typ oplocení
- výšku zástavby
- komunikace
- zeleň včetně plochy parku K19
- inženýrské sítě

Cílem územní studie Zlonín – ÚS 1 lokalita Z12, jakožto územně plánovacího podkladu, je funkční a prostorové řešení daného území tak, aby byly dodrženy podmínky platného územního plánu. Navržené uspořádání území bude navazovat na charakter okolní zástavby a bude respektovat okolí území.

Územní studie bude navržena jako základní koncepční materiál, navrhuující hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití dané lokality. Obec tak získá velmi zajímavý, veřejně prospěšný prostor, kde bude docházet k sociálnímu kontaktu občanů, bez izolace jednotlivých věkových skupin, s možností využívat různé služby

2) Vymezení řešeného území

Lokalita leží na západním okraji obce Zlonín. Z východu je vymezeno železniční tratí. Z jihu tvoří hranici koryto Zlonínského potoku. V platném územním plánu Zlonín je vyznačena jako lokalita Z12 (OV) a K19 (ZU).

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (Z12 a K19)	36 800 m ²
Celková plocha zastavitelného území (Z12)	21 134 m ²
Maximální celková plocha zastavěnosti v území	10 567 m ²
Celková plocha dopravní infrastruktury (kom., chodníky apod.)	5 975 m ²
Plocha vymezeného parku (veřejného prostranství) (část K19)	12 461 m ²

Studie bude respektovat specifické charakteristiky lokality, stávající inženýrské sítě a jejich ochranná pásma. Nenaruší základní podmínky ochrany přírodních a kulturních hodnot území.

Seznam dotčených pozemků:

Pozemky parc.č. 105/10, 11, 12 v k.ú. Zlonín

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude navržena jako základní koncepční materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití území. Navrhne i rámcové dopravní řešení.

Územní studie bude zpracována tak, že umožní pokračovat na jejím podkladě již v zadávání a pořízení dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu či společného povolení (DSP).

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

ÚS bude zpracována přiměřeně v rozsahu vyplývajícím z platné legislativy, a to:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Dokumentace bude zpracována v tomto rozsahu:

Textová část územní studie:

1. Analýza
2. Návrh
3. Regulace území

Grafická část územní studie

- Situace širších vztahů
- Situace urbanistická

Dokumentace bude vyhotovena ve 4 kompletních paré a v el. formě, umožňující prezentaci na internetových stránkách obce (formáty pdf, jpg, word, excel apod.)

5. Další požadavky

U lokality Z12 – OV (parc. č. 105/10,11,12) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající železnice.

Řešení dopravy, parkování

Studie bude řešit hlavní vstup do území, uliční profily a dopravu v klidu.

Inženýrské sítě

Studie bude respektovat stávající vedení inženýrských sítí, výsadbou nové zeleně nesmí dojít ke kolizi a jejich narušení.

Budou dodrženy limity v lokalitě:

- podél Zlonínského potoka manipulační 6m prostor
- lokální biokoridor LBK6
- OP železnice

Požadavky na projednání a zpracování Územní studie

1. předložení Zadání územní studie k připomínkování
2. zpracování Územní studie - patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě, tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté
3. předložení čistopisu Územní studie pro informaci zastupitelstvu obce, zastupitelstvu obce však schvalování ÚS nepřísluší
4. zastupitelstvo obce vezme ÚS na vědomí, což je podkladem pro následné schválení možnosti využití ÚS
5. vyplnění registračního listu a podání návrhu na vložení dat o Územní studii do evidence územně plánovací činnosti na Krajský úřad
6. uložení Územní studie u pořizovatele (OÚ Zlonín) a poskytnutí příslušnému stavebnímu úřadu a ÚÚP
7. po zápisu do evidence územně plánovací činnosti Územní studii zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup

V průběhu zpracování Územní studie mohou být svolány nad rozpracovanou dokumentací konzultace mezi projektantem, obcí a pořizovatelem. Nepředpokládá se, že by bylo nutné územní studii projednávat s Dotčenými orgány.

OBSAH

Identifikační údaje	1
Zadání	2
Obsah	5
1. Analýza	6
1.1. Řešené území	6
1.2. Širší vztahy	6
1.3. Územně plánovací dokumentace	6
2. Návrh	9
2.1. Urbanistická struktura	9
2.2. Krajinná struktura	9
2.3. Veřejná prostranství	9
2.4. Dopravní infrastruktura	9
2.5. Technická infrastruktura	9
3. Regulace území	10
3.1. Funkční a prostorové uspořádání	10
3.2. Bilance	11

1. ANALÝZA

1.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Zlonín se nachází v severovýchodní části okresu Praha-východ. Obcí prochází několik silnic 3. třídy. Komunikace III/0093 se pak napojuje na silnici I/9 na západě obce. Komunikace I/9 spojuje obec na vyšší správní celky (Neratovice, Praha). Obcí prochází trať 070 Praha – Neratovice – Mladá Boleslav – Turnov. Jedná se o jednokolejnou celostátní trať, linka S3 s intervalem 30 minut ve špičce, mimo špičku 1 až 2 hodiny.

1.2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v západní části obce. Z východu je vymezeno železniční tratí. Z jihu tvoří hranici koryto Zlonínského potoku, za kterým se nachází stávající zástavba rodinných domů. Severozápadní část území je otevřena do volné krajiny, které tvoří rovinaté pole. Stávající využití území je obhospodařované pole.

Řešené území je vymezeno nad rámec plochy dané v platném ÚP. Studie řeší částečně i navazující plochy ZU.

1.3. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Zlonín má platný územní plán. Níže jsou uvedeny ty části, které se v řešení lokality mohou přímo uplatnit a následně se musejí uplatnit v dalších fázích projektové přípravy jednotlivých záměrů.

REGULATIVY DLE ÚP

Občanské vybavení veřejné – OV

Zahrnuje navrženou lokalitu Z11, Z12, Z6a (část)

Hlavní využití:

- samostatné objekty občanské vybavenosti - např. veřejná správa, pošta
- stavby pro školství – např. základní škola, mateřská škola
- stavby pro zdravotnictví, sociální služby
- maloobchodní služby
- plochy veřejné zeleně

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace místní, účelové a pěší
- veřejné parkoviště osobních automobilů zaměstnanců a návštěvníků zařízení OV
- administrativní prostory
- sportovní plochy a zařízení
- veřejné stravování
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- ubytování zaměstnanců – podmínka – plocha pro ubytování nepřesáhne plochy občanské vybavenosti
- seniorské ubytování s asistencí v centrální budově a ubytování bez asistence v parkové zeleni - podmínka – maximální kapacita zařízení 150 osob

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby, zejména individuální bydlení v RD
Nepřipouští se parkoviště typu P+R

Pravidla pro uspořádání území:

Zastavěnost max. 50 %, min. plocha zeleně 30 %, výška zástavby 12 m nad nejnižším bodem terénu

Plochy parkově upravené ZU**Hlavní využití**

- zeleň s parkovou úpravou
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry
- parkový mobiliář

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- hřiště pro malé děti, hřiště pro míčové hry
- multifunkční hřiště na p.č. 105/11
- prvky pro volnočasové aktivity
- přírodní amfiteátr
- malé přírodní vodní plochy s možností koupání
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Minimálně 70 % ploch ZU musí být schopno zasakování dešťových vod, stavby nesmí narušovat krajinný ráz

Zeleň ochranná a izolační – ZO

Zeleň podél železnice, podél silnice I/9 a podél zástavby v jižní části území

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídle a mimo sídlo ve formě střední a vysoké zeleně (keře, stromy), mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech drobné výroby, dopravních staveb, plochy pro ÚSES

Přípustné:

- izolační stěny (protihlukové apod.) zděné, montované a jiné
- pěší cesty
- nezbytně nutné komunikace v minimální míře
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- všechny ostatní stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Obhospodařování jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí

Další požadavky kladené na studii územním plánem

Územní studie bude řešit vjezd do lokality, typ zástavby a oplocení, výšku staveb, komunikace a zeleň včetně plochy parku K19, inženýrské sítě.

U lokality Z12 – OV (parc. č. 105/10,11,12) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající železnice.

Limity v lokalitě: lokální biokoridor LBK6 šířky 15 m, podél Zlonínského potoka manipulační, volný pás šířky min. 6 m.

2. NÁVRH

2.1. URBANISTICKÁ STRUKTURA

Lokalita leží na severojižním okraji Zlonína. Okraje řešeného území jsou špatně přístupné. Především kvůli železniční trati z východu a Zlonínskému potoku z jihu.

Návrh územní studie řeší budoucí areál seniorského a asistovaného bydlení. Navržené uspořádání území navazuje na charakter okolní zástavby. Jedná se o jednoduchou uliční síť vedenou ve směru jih-sever. Uliční struktura vymezuje jednotlivé zastavitelné bloky vně území. Při západní části území se nachází rozsáhlý nezastavitelný blok určený pro zeleň.

Intenzita zástavby je určena územním plánem obce. Zástavba tak bude rozvolněná, spíše solitérního charakteru s respektem k stávajícímu okolí.

Prostorově bude zástavba řešena rovnoměrně, podél komunikací. V parkových prostranstvích jsou vymezeny prostory pro skate park, sportovní obecní hřiště s tribunou a zázemím pro sportoviště, dětské hřiště, in-line dráhu, vycházkovou alej a další rekreační plochy pro obyvatele i uživatele místa.

2.2. KRAJINNÁ STRUKTURA

Řešená plocha je v současné době obhospodařované pole, a nenacházejí se zde žádné významné ani charakteristické vegetační nebo krajinné prvky. Návrh podél severní a západní hranice vymezuje plochy pro parkový lem. Tato plocha vytváří přirozený přechod zástavby do krajiny a vytváří filtr mezi zástavbou a intenzivně zemědělsky využívanou plochou polí.

2.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Severní část parkového lemu umožňuje umístění veřejně přístupných prvků pro sport a rekreaci, jako je skatepark, hřiště nebo in-line dráha.

2.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Hlavní vstup do území se nachází na jihu území po stávající komunikaci, která je napojena na hlavní komunikaci v obci (III/0093). Uliční profily jsou řešeny dostatečně pro umístění všech potřebných funkcí (komunikace, doprava v klidu atp.). Komunikace budou jak jednosměrné, tak obousměrné.

2.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude připojena z jihu napojením na stávající trafostanici. Nové trasy NN budou vedeny v komunikacích. V severní části areálu je navržena posilující trafostanice

Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude z jihu připojena na stávající obecní vodovod.

Zásobování užitkovou vodou

V areálu se počítá s realizací studen pro potřebu údržby areálu případně pro vykrytí části potřeb pitné vody

Kanalizace

V areálu bude vybudována areálová splašková kanalizace, která bude svedena do nově navržené čističky odpadních vod. Z čističky budou přečištěné vody vypouštěny do Zlonínského potoka.

Likvidaci dešťových vod v zástavbě bude decentralizovaný. Jednotlivé objekty si budou likvidaci řešit samostatně. Zpevněné plochy komunikací budou odvodněny do povrchových těles.

Odpadové hospodářství

Sběr a svoz komunálního odpadu bude řešen jako součást fungujícího systému svozu komunálního odpadu obce Zlonín, a to z jednoho bodu na jihu areálu. Zde budou umístěny i nádoby na tříděný odpad.

3. REGULACE ÚZEMÍ

3.1. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Návrh využití území dodržuje podmínky platného Územního plánu Zlonín. Území je členěno do ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platným ÚP.

ZS – ZASTAVITELNÉ BLOKY

Zastavitelné bloky jsou charakterizovány rozdělením zástavby na 2 typologie:

- a) Jednopodlažní objekty pro individuální ubytování s rámcem zdravotní a servisní péče v areálu.
- b) hlavní objekty se zázemím pro provoz pečovatelské a zdravotní činnosti v rámci objektu i areálu, pro ubytování personálu a pro občanskou vybavenost obce.

Výšky objektů

Podzemní podlaží nejsou omezena. Níže uvedené výšky jsou myšleny nad úrovní terénu.

Typ A – max. 1 nadzemní podlaží a podkroví (mezonet)

Výška hřebene v případě šikmé střechy bude max. 7 m a výška okapní římsy max. 3,5 m.

Výška atiky v případě ploché střechy max. 5,0 m.

Typ B – max. 2 nadzemní podlaží

Výška hřebene v případě šikmé střechy bude max. 12 m a výška okapní římsy max. 9,0 m.

Výška atiky v případě ploché střechy max. 9,0m.

Zastavěnost

ZS – Zastavitelné bloky - Max. 50 %, Min. plocha zeleně 30%

NZ – Parkové plochy – min. 70 % ploch musí být schopno zasakování dešťových vod

Oplocení

ploty max. výška 1,8m; v případě oplocení sportovního obecního hřiště přípustná výška max. 9 m.

materiál dřevo/pletivo/ beton/kovové prvky.

3.2. BILANCE

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (Z12 a K19)	36 800 m ²
Celková plocha zastavitelného území (Z12)	21 134 m ²
Maximální celková plocha zastavěnosti v území	10 567 m ²
Celková plocha dopravní infrastruktury (kom., chodníky apod.)	5 975 m ²
Plocha vymezeného parku (veřejného prostranství) (část K19)	12 461 m ²
Maximální počet EO	150 osob

zařízení technické infrastruktury

technické zázemí sportovišť

SKATEPARK 33X12m

HŘIŠTĚ 44X22m

zařízení technické infrastruktury

komunikace

B

B

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

ZS

ZS

ZS

B

B

zařízení technické infrastruktury

napojení areálu na elektrickou rozvodnou síť

napojení části areálu
na veřejný vodovod

vjezd do lokality po stávající komunikaci
ze silnice III. třídy

LEGENDA

- hranice ploch Z12 a K19 na kterých se dle Ú.P. zpracovává územní studie
- ZS zastavovací plochy definované územní studií
- A objekty typu A o 1 nadzemním podlaží - viz. textová část
- B objekty typu B o 2 nadzemních podlažích - viz. textová část
- ploty zeleně definované územní studií
- obecní sportoviště
- navrhované komunikace
- vjezd do lokality je po stávající komunikaci ze silnice III. třídy



Ing. arch. Jan Bürgermeister
T. 777 097 891

Ing. arch. Jan Bürgermeister
T. 777 097 891

Ing. arch. Jan Bürgermeister
T. 777 097 891

datum: 04.03.2002 měřítko: 1:500

01



LEGENDA

- hranice funkčních ploch dle ÚP
- seniorské domovy
- domy 2np se službami a obytným jednotkami pro klienty vyžadující asistenci služby
- ubytovny sportovců
- navrhované komunikace
- vjezd do lokality je po stávající komunikaci ze silnice III. třídy
- areálová komunikace určená k předání obci
- chodníky
- místové cesty
- skatepark
- zeleň veřejná
- zeleň soukromá
- stromy

LEGENDA - SÍŤ

- stávající kabel CETIN
- nové napojení areálu na kabel CETIN
- vnitřní areálová kanalizace
- stávající vodovodní řád
- napojení areálu na vodovodní řád
- napojení areálu na elektrickou rozvodnou síť
- zařízení technické infrastruktury



