

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

Město Benešov

IČ: 002 31 401
DIČ: CZ 00231401
Sídlo: Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov
Zastoupené: Ing. Jaroslavem Hlavničkou, starostou města
Telefon: +420 317 754 111
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. Číslo účtu: 19-0320035309/0800

(dále také jen „**objednatel**“)

a

UNIT architekti s.r.o.

IČ: 63987309
DIČ: CZ63987309
Sídlo: Slezská 1454/117, 130 00 Praha 3
Zastoupený: Ing. arch. Filipem Tittlem, jednatelem
Telefon: 606 747 971
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 19-2220440277/0100

(dále také jen „**zhotovitel**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Objednatel Město Benešov má záměr zpracovat projekt „**Změna č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov**“ (dále jen „**Dokumentace**“ nebo „**Dílo**“).
2. Účelem spolupráce objednatele a zhotovitele je navržení a vypracování Dokumentace dle pravidel a požadavků související veřejné zakázky, v níž zhotovitel podal svou nabídku, která byla na základě souvisejícího výběrového řízení rozhodnutím objednatele ze dne 03.09.2025 vybrána jako nejvhodnější (dále jen „**nabídka zhotovitele**“).
3. Dílo bude realizováno v souladu se zadávacími podmínkami objednatele stanovenými v rámci souvisejícího zadávacího řízení veřejné zakázky a nabídkou zhotovitele podanou v tomto zadávacím řízení.
4. Zhotovitel závazně prohlašuje, že je na základě příslušného živnostenského oprávnění oprávněn vykonávat činnost směřující k provedení Díla dle této smlouvy, že disponuje všemi právními, technickými i personálními předpoklady, kapacitami a odbornými znalostmi všech předpisů včetně znalostí ČSN, které jsou nutné k provedení díla dle této smlouvy, a že je tak schopen zajistit splnění sjednaného předmětu smlouvy, že se seznámil se zadávací dokumentací objednatele v souvisejícím zadávacím řízení veřejné zakázky a se všemi podklady, které mu byly objednatelem poskytnuty a nemá vůči nim žádné výhrady, připomínky ani požadavky a považuje je za vhodné a dostatečné pro řádné plnění předmětu smlouvy, a že je schopen podle tohoto zadání předmět smlouvy odborně provést v požadovaném rozsahu a za cenu uvedenou v nabídce zhotovitele. Dále zhotovitel prohlašuje, že bude v maximální míře chránit zájmy objednatele před veškerými ztrátami, škodami a zbytečnými výdaji.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je realizace Díla s názvem "**Změna č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov**", a to podle zadávacích podmínek veřejné zakázky a nabídky zhotovitele. Zhotovitel se touto smlouvou zavazuje, že pro objednatele na své náklady a na své nebezpečí provede Dílo způsobem a v rozsahu stanoveným v této smlouvě a v zadávacích podmínkách veřejné zakázky. Objednatel se touto smlouvou zavazuje řádně provedené dílo převzít a zaplatit zhotoviteli za jeho zhotovení cenu ve výši a způsobem stanoveným v této smlouvě.
2. Předmětem veřejné zakázky je zpracování návrhu změny č. 2 regulačního plánu.
 - 1. Etapa - Zpracování návrhu změny č. 2 regulačního plánu Benešov** (návrh pro veřejné projednání dle § 96 zákona č. 283/2021 Sb.) včetně odborného výkladu při veřejném projednání,
 - 2. Etapa - Úprava návrhu změny č. 2 regulačního plánu Benešov**, včetně opatření obecné povahy (k vydání - čístopis),
 - 3. Etapa - Zpracování úplného znění po vydání změny č. 2 regulačního plánu Benešov** v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.
3. Návrh obsahu zadání návrhu změny č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešova je uveden v příloze č. 1 zadávací dokumentace veřejné zakázky, se kterou se Zhotovitel v souvislosti s podáním své nabídky do zadávacího řízení podrobně seznámil a prohlašuje, že plně porozuměl tomu, jak je požadované dílo vymezeno. Tato podrobná specifikace Díla je také přílohou této smlouvy, jako její příloha č. 1.
4. Objednatel požaduje výstupy - Technická specifikace
 - Změna č. 2 bude splňovat požadavky provádějícího právního předpisu. o Úplné znění po vydání Změny č. 2 RP bude zpracováno dle požadavku právního předpisu.
 - Zpracování bude zajištěno nad aktuální digitální katastrální mapou a bude použitý souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK.
 - V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části dokumentace a o počtu výkresů. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku a grafická část může být doplněna schématy.
 - Změna RP bude zpracována v souladu s prováděcí vyhláškou o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů, zejména s § 34, který definuje jednotný standard regulačního plánu.
 - Změna RP, bude zpracována v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude obsahovat, konkrétně s odkazem na § 330 odst. 6, rozdílový výkres.

Etapy	Tisk v papírové podobě	Médium DVD
1. Zpracování návrhu změny č. 2 regulačního plánu (návrh pro veřejné projednání dle § 96 zákona č. 283/2021 Sb.) včetně odborného výkladu při veřejném projednání	2 X	2 x médium DVD

2. Úprava návrhu změny č. 2 regulačního plánu Benešov, včetně opatření obecné povahy (k vydání - čistopis),	2 X	2 x médium DVD
3. Zpracování úplného znění po vydání změny č. 2 územního plánu Benešov	4x	4 x médium DVD

III. Doba a místo plnění

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím termínu plnění:

Zhotovitel je povinen Dílo zhotovit a odevzdat objednateli **do 6 měsíců od účinnosti této smlouvy**.
Termíny plnění tří dílčích etap dle předmětu plnění budou vycházet z harmonogramu prací, který je přílohou č. 2 k této smlouvě.

2. Zhotovitel je povinen Dílo předat objednateli na adrese jeho sídla uvedené v záhlaví této smlouvy nejpozději v poslední den lhůty stanovené výše v odstavci 1 tohoto článku. Objednatel je povinen od zhotovitele převzít Dílo pouze v případě, že bude provedeno řádně, tj. v souladu s touto smlouvou, její přílohou č. 1 a zadávacími podmínkami objednatele. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den.
3. O předání a převzetí Díla, nebo jeho části, bude mezi zhotovitelem a objednatelům podepsán předávací protokol. Po předání dané části Dokumentace je objednatel povinen ji prověřit a odsouhlasit. Nezašle-li objednatel nejpozději do 15 pracovních dnů po podepsání předávacího protokolu zhotoviteli ohledně příslušné předané Dokumentace písemně námitky, má se za to, že objednatel takto předanou Dokumentaci odsouhlasil.
4. Zhotovitel je povinen provést Dílo a další úkony na svůj náklad a na své nebezpečí v termínu stanoveném výše v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy. Zhotovitel může Dílo provést ještě před stanoveným termínem.

IV. Cena

1. Cena za zpracování Díla (včetně licence) byla stanovena cenovou nabídkou Zhotovitele v rámci souvisejícího zadávacího řízení s rozdělením do jednotlivých etap, které činí:

1. Etapa - Zpracování návrhu změny č. 2 regulačního plánu TK, Benešov (projednání)

Cena bez DPH	750 000,00 Kč
DPH 21%	157 500,00 Kč
Cena s DPH	907 500,00 Kč

2. Etapa - Úprava návrhu změny č. 2 regulačního plánu TK, Benešov (čistopis)

Cena bez DPH	250 000,00 Kč
DPH 21%	52 500,00 Kč
Cena s DPH	302 500,00 Kč

3. Etapa - Zpracování právního stavu po vydání změny č. 2 regulačního plánu

Cena bez DPH	140 000,00 Kč
DPH 21%	29 400,00 Kč
Cena s DPH	169 400,00 Kč

Celková cena za dílo:

Cena bez DPH	1 140 000,00 Kč
DPH 21%	239 400,00 Kč
Cena s DPH	1 379 400,00 Kč

2. Celková cena za provedení Díla je sjednána jako cena pevná a obsahuje veškeré náklady Zhotovitele související s provedením Díla. Změna v ceně může nastat v případě, že nebude některá z etap realizována, v tom případě bude částka ponížena o nerealizovanou etapu.
3. Cena díla nesmí být měněna v souvislosti s inflací české měny, hodnoty kursu české měny vůči zahraničním měnám či jinými faktory s vlivem na měnový kurs, stabilitou měny nebo cla. Cenu díla je možné změnit v případě změn sazby daně z přidané hodnoty.

V. Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že celková cena Díla bude zhotoviteli ze strany objednatele uhrazena po předání a převzetí jednotlivých etap.
2. Právo fakturovat cenu Díla vznikne po protokolárním předání jednotlivých etap Díla Objednateli. Objednatel neposkytuje na realizaci Díla zálohy.
3. Splatnost faktury vystavené Zhotovitelem bude 30 kalendářních dnů od jejího vystavení. Zhotovitel zašle fakturu vystavenou dle odstavce 2 tohoto článku Objednateli v den jejího vystavení v elektronické podobě e-mailem na adresu epodatelna@benesov-city.cz nebo do datové schránky a doporučeně poštou na adresu sídla Objednatele. V případě pochybností o doručení faktury Objednateli se faktura považuje za doručenu dnem následujícím po jejím prokazatelném odeslání jedním z uvedených způsobů.
4. Faktura zhotovitele bude předložena v jednom vyhotovení a musí splňovat všechny náležitosti platebních dokladů podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, zejména:
 - označení faktury a číslo,
 - obchodní název a sídlo objednatele a zhotovitele, jejich IČO a DIČ,
 - předmět plnění a den splnění,
 - den vystavení faktury a lhůtu splatnosti, tj. 30 dnů ode dne doručení faktury objednateli, datum zdanitelného plnění,
 - označení banky a číslo účtu, na který má být placeno,
 - fakturovanou částku vč. DPH, základ daně, sazbu daně, výši daně,
 - razítko zhotovitele a podpis oprávněné osoby zhotovitele.

- Objednatel bude cenu za dílo hradit ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě o dílo jen na bankovní účet zhotovitele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zhotovitel prohlašuje, že tento účet je současně bankovním účtem, který zhotovitel zveřejnil v Registru plátců DPH vedeném Ministerstvem financí České republiky.

VI.

Způsob provádění díla

- Předmět Smlouvy bude plněn v souladu se zadávacími podmínkami veřejné zakázky a nabídkou zhotovitele. V případě, že by došlo ke změně osoby v realizačním týmu se zhotovitel zavazuje zajistit náhradu, a to osobou, která by splňovala podmínky uvedené v zadávací dokumentaci. Zhotovitel se bude řídit i dalšími pokyny objednatele a činnost dle Smlouvy bude vykonávat v souladu s jeho zájmy, které zná nebo musí znát. Bez souhlasu objednatele se nesmí od jeho pokynů zhotovitel odchýlit. Ustanovení o povinnosti zhotovitele upozornit na nevhodnost příkazů objednatele dle ust. § 2594 Občanského zákoníku tím není dotčeno.
- Objednatel se zavazuje předat zhotoviteli další podklady, ev. poskytnout další informace, které obdrží v průběhu realizace Díla dle této Smlouvy, pokud budou potřebné pro splnění závazku Smlouvou založeného. Veškeré další podklady a informace, které objednatel zhotoviteli předá či sdělí po uzavření Smlouvy, se považují za příkaz objednatele. Objednatel se rovněž zavazuje, že poskytne zhotoviteli další součinnost nezbytnou ke splnění závazku založeného smlouvou.
- Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace nezbytné pro řádné a včasné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné a včasné plnění.
- Při odstraňování jakýchkoliv nedostatků nebo vad Díla nese zhotovitel všechny náklady s tím spojené. Nároky z vad Díla, a to ať již jde o nároky z titulu vad, s nimiž bude Dílo převzato, nebo ať již jde o nároky z vad z titulu záruky za jakost, se nedotýkají nároku objednatele na náhradu vzniklé újmy nebo na smluvní pokutu. Zhotovitel zejména bere na vědomí, že odpovídá jak za vady Díla, tak za jakékoliv objednateli vzniklé újmy následně způsobené těmito vadami. Jakoukoliv újmu, přímou či nepřímou, zejména pak škodu představovanou vynaložením nákladů na odstranění vad Předmětu plnění, nebo vynaložením nákladů na odstranění důsledků vadného plnění, nebo újmu v podobě ušlého zisku, se Zhotovitel zavazuje uhradit v plné výši. Objednatel není povinen převzít dílo nebo jeho část, pokud je vadné.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran, součinnost

- Objednatel upřesní Zhotoviteli nejpozději do 10 dnů od podpisu této Smlouvy veškeré výchozí podmínky a požadavky na vytvoření Dokumentace dle této Smlouvy a Zhotovitel písemně potvrdí Objednateli, že byl seznámen se všemi podmínkami a požadavky na vytvoření Dokumentace.
- Zhotovitel je povinen mít po celou dobu provádění díla dle této Smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu na pojištění profesní odpovědnosti s limitem pojistného plnění ve výši 2 miliony Kč.
- V případě, že je součástí plnění zhotovitele dle této smlouvy dílo, které naplňuje znaky díla ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autorské dílo“), získává objednatel od zhotovitele veškerá práva související s ochranou duševního vlastnictví vztahující se k dílu, a to v rozsahu nezbytném pro řádné užívání díla objednatelům po celou dobu trvání příslušných práv. Objednatel zejména získává od zhotovitele k takovému dílu nejpozději ke dni jeho předání veškerá majetková práva, a to formou dále uvedeného licenčního ujednání (dále jen „licence“).
- Licence je udělena jako výhradní k veškerým známým způsobům užití takového díla, zejména k účelu, ke kterému bylo takové dílo zhotovitelem či třetí osobou vytvořeno v souladu se smlouvou, a to v rozsahu minimálně nezbytném pro řádné užívání díla objednatelům, je udělena jako neodvolatelná, neomezená územním či množstevním rozsahem a rovněž tak neomezená způsobem nebo rozsahem užití. Dále je licence udělena na dobu určitou (po dobu trvání majetkových práv k takovému dílu) a objednatel ji není

povinen využít. Cena za udělenou licenci je již součástí ceny za Dílo uvedené v čl. IV této smlouvy.

VIII. Odpovědnost za vady

1. Zhotovitel odpovídá za to, že Dokumentace má v době předání Objednateli vlastnosti stanovené obecně závaznými předpisy, Závaznými technickými normami vztahujícími se na provádění díla dle této Smlouvy, popř. vlastnosti obvyklé. Dále Zhotovitel odpovídá za to, že Dokumentace je kompletní ve smyslu obvyklého rozsahu, splňuje určenou funkci a odpovídá požadavkům sjednaným ve Smlouvě.
2. Zhotovitel neodpovídá za vady Dokumentace, které byly způsobeny pokyny danými mu Objednatel, za podmínky, že Objednatel na jejich nevhodnost upozornil a Objednatel i přesto na plnění takových pokynů písemně trval.
3. Objednatel je povinen předanou Dokumentaci prohlédnout či zajistit její prohlídku co nejdříve po jejím převzetí.
4. Zhotovitel je povinen vady Díla odstranit bez zbytečného odkladu po jejich vytčení objednatel. Pokud se smluvní strany nedohodnou na termínu odstranění vady, platí, že je zhotovitel povinen odstranit vadu Díla do 3 pracovních dnů.

IX. Sankce

1. Pokud Zhotovitel zaviněně nedodrží termíny plnění jednotlivých Výkonových etap, jak jsou stanoveny v článku III. této smlouvy, zaplatí Objednateli na jeho písemnou výzvu za každý započatý den prodlení s takovým plněním smluvní pokutu ve výši 0,05 % z odměny připadající na příslušnou výkonovou etapu.
2. Pokud je Objednatel v prodlení s úhradou Celkové ceny, zaplatí Zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od jejího vyúčtování plátcí smluvní pokuty; byl-li v této lhůtě podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, stává se smluvní pokuta splatnou okamžikem účinnosti rozhodnutí o zahájení insolvenčního řízení.
4. Objednatel má právo pohledávku na zaplacení smluvní pokuty započíst s pohledávkou zhotovitele na zaplacení ceny díla.
5. Pro případ, že objednateli vznikne z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, škoda převyšující výši ujednané smluvní pokuty, se smluvní strany odchylně od § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník dohodly, že zhotovitel je povinen nahradit objednateli škodu i v částce přesahující výši smluvní pokuty.

X. Doba trvání a možnost ukončení

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení povinností druhou smluvní stranou. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - a) prodlení Objednatel s poskytnutím součinnosti, jak je tato definována v článku VI.2 této smlouvy, po dobu delší než 30 dní,
 - b) prodlení Zhotovitele s předáním Dokumentace po dobu delší než 30 dní.

3. Zhotovitel je dále oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že Objednatel trvá na pokynech, na jejichž nevhodnost ho Zhotovitel upozornil, pokud dodržení takových pokynů brání realizaci díla či se zásadně rozchází s dříve formulovanými zásadami spolupráce.
4. Objednatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Vypovědní doba činí 30 kalendářních dní a počíná běžet okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

XI. Závěrečné u stanovení

1. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem.
2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným či nevykonatelným, platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné či nevykonatelné ustanovení nahradit tak, aby účelu smlouvy bylo dosaženo.
3. Jakékoli změny či dodatky ke smlouvě musí být vyhotoveny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Jakákoliv oznámení stran této smlouvy budou doporučeným dopisem, telefonicky nebo elektronickou poštou doručována na níže uvedené adresy:

	doručování objednateli:	doručování zhotoviteli:
adresa:	Masarykovo nám. 100, 256 01 Benešov	Thákurova 9, 160 00 Praha 6
číslo telefonu:	312 821 267/ 312 821 115	224 356 470
e-mail adresa:	hajdova@benesov-city.cz/pokorna@benesov-city.cz	tittl@unitarch.eu
kontaktní osoba:	Ing. arch. Zdeňka Hajdová/ Ing. Alena Pokorná	Ing. arch. Filip Tittl

5. Zhotovitel bere na vědomí, že se podpisem této smlouvy stává v souladu s ustanovením § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, v platném znění, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné finanční podpory.
6. Zhotovitel je povinen předložit objednateli seznam poddodavatelů a veškeré údaje o poddodavatelích v rozsahu a ve lhůtách stanovených v zákoně č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a to i v případech, kdy jde o veřejnou zakázku mimo režim tohoto zákona.
7. Zhotovitel bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a souhlasí s uveřejněním této smlouvy na profilu zadavatele i v dalších případech nad rámec tohoto zákona.
8. Dodavatel bere na vědomí, že Objednatel je povinen tuto Smlouvu zveřejnit v registru smluv za podmínek stanovených v zák. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v registru smluv uveřejní Objednatel v podobě, v jaké byla podepsána, s čímž Dodavatel bez výhrad souhlasí.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách Účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

10. Objednatel dopředu vylučuje postoupení jakýchkoliv splatných i nesplatných pohledávek, práv a závazků zhotovitele vůči objednateli z této smlouvy o dílo nebo z její části na třetí osobu (postupníka) bez předchozího písemného souhlasu objednatele a současně odmítá osvobození zhotovitele (postupitele) podle § 1898 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pokud by k takovému postoupení došlo.
11. Závazky vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
12. Tato smlouva je vyhotovena čtyřech stejnopisech, z nichž Objednatel obdrží tři stejnopisy a Zhotovitel jeden stejnopis. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž objednatel obdrží tři stejnopisy a poskytovatel jeden stejnopis. Předchozí věta neplatí, je-li smlouva uzavřena v elektronické podobě s připojením platných elektronických podpisů oprávněných zástupců smluvních stran.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
14. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Návrh obsahu zadání změny č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov
Příloha č. 2. - Termíny plnění dílčích etap.

V Benešově dne: viz. elektronický podpis

V Praze dne: viz. elektronický podpis

Objednatel:

Zhotovitel:

Ing. Jaroslav Hlavnička

starosta města Benešov

Ing. arch. Filip Tittl

jednatel UNIT architekti s.r.o.

ZMĚNA Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU TÁBORSKÁ KASÁRNA, BENEŠOV

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2



Obec: Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 256 01, Benešov

Pořizovatel: MěÚ Benešov, Odbor výstavby a územního plánování,
Úřad územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov,
Ing. arch. Zdeňka Hajdová

Určený zastupitel: Ing. Jaroslav Hlavnička, starosta města Benešov

Obsah:

Obsah:	2
Důvody pořízení změny regulačního plánu a její cíle	3
1. Vymezení řešeného území	3
2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	4
3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	4
4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
5. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu	5
6. Požadavky na podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu	5
7. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a na veřejně prospěšná opatření	5
8. Stanovení pořadí změn v území	5
9. Stanovení podmínek pro požární ochranu	6
10. Stanovení podmínek pro veřejné zdraví	6
11. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího předpisu	6
12. Vymezení záměrů. Pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování	6
13. Vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování	6
14. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění, požadavky na uspořádání obsahu úplného znění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
A. technické požadavky	6
B. požadavky vyplývající z vyjádření nadřízeného orgánu, dotčených orgánů a oprávněných investorů	6
C. požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu	9
D. požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu	9
E. požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu	9
F. požadavky na počet vyhotovení	9

Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 19 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva města Benešov, zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh obsahu Změny č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov.

Důvody pořízení změny regulačního plánu a její cíle

Změna č. 2 regulačního plánu Tábořská kasárna, Benešov se pořizuje na žádost obce z vlastního podnětu.

Hlavním cílem změny RP je úprava vymezených hranic území řešeného regulačním plánem a uvedení v soulad s nadřazenou ÚPD - Územním plánem Benešov.

Bude provedeno a navrženo takové řešení, které navazuje na stávající zástavbu a respektuje dosavadní vývoj území. Cílem je nalézt vyvážený návrh, který upraví podmínky pro rozvoj řešené lokality, a to s ohledem na udržitelnost podmínek pro příznivé životní prostředí, ale i pro rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, podmínek, které uspokojí požadavky současné i budoucí generace v duchu udržitelného rozvoje.

Výchozím podkladem pro zpracování Změny č.2 RP Tábořská kasárna bude aktuálně platné znění územně plánovací dokumentace města Benešov - ZM č.2 a dále Regulační plán Tábořská kasárna.

Regulační plán Tábořská kasárna nahrazuje územní rozhodnutí, a to:

- územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb.
- územní rozhodnutí pro umístění staveb komunikací.

Změna RP, bude osahovat, s odkazem na zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, konkrétně na § 330 odst. 6, rozdílový výkres.

Změna regulačního plánu bude elektronicky zaevidována jako územně plánovací dokumentace v příslušné evidenci územně plánovací činnosti.

1. Vymezení řešeného území

Lokalita je územním plánem Benešov označena jako lokalita: CI - Tábořská kasárna, konkrétně se návrh změny RP bude zabývat územím řešeným Regulačním plánem Tábořská kasárna a územím navazujícím v jižním směru, jehož využití podmiňuje ÚPD Benešov zpracováním územní studie /viz. str. 4/

Jedná se o transformační plochu jižně od historického jádra města, navazující na širší centrum, která je určena k vytvoření zcela nového charakteru území - obnovení znehodnoceného, zanedbaného území. Jako taková lokalita poskytuje nabídku na regeneraci a revitalizaci prostředí formou vytvoření nové kvalitní a funkční městské čtvrti s odpovídající vybaveností v kontextu s funkčním využitím.

Transformační plocha v Územním plánu Benešov definována jako přístupná z ulice Tábořské, Pod Lihovarem, Hejtmánkovy a Černoleské, součástí dopravního napojení lokality na stávající dopravu je navrhována dle nadřazené ÚPD nová jižní páteřní obvodová komunikace z ulice Na Mýtě k ulici Černoleské.

- půdorysnou velikost stavby, výšku/podlažnost/, objem a tvar stavby, tvar a sklon střech,
- požadavky na dopravní obslužnost (min. počet odstavných stání, garáž apod.),
- požadavky na případné oplocení pozemků,
- požadavky na napojení jednotlivých pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- požadavky na urbanistické a architektonické podmínky.
- Dále budou stanoveny základní údaje o kapacitě stavby,
- řešení dopravy v klidu ve vazbě na počet bytových jednotek.

4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Změna č.2 RP Tábořská kasárna bude ve svém řešení reagovat na stávající stav a bude navrženo koncepční řešení v souladu s aktuálně platným územním plánem. Z obecného hlediska budou respektovány parametry dopravní infrastruktury - příslušné kategorie pozemních komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

V řešeném území zpracovatel navrhne dopravní infrastrukturu pro automobilovou dopravu, cyklisty, pěší, případně turistické a běžecké trasy v kontextu stávajícího stavu. Součástí řešení dopravní infrastruktury bude návrh ploch odstavného stání a celková organizace dopravy.

Dále bude v rámci změny RP návrh řešit případnou úpravu zařízení a tras vedení elektrické energie a vody pro zásobování celého území. Součástí této územně plánovací dokumentace bude i návrh případné úpravy tras vedení, splaškové a dešťové kanalizace, veřejného osvětlení, plynu, tepla, sdělovacích a datových rozvodů apod. v kontextu nadřazené ÚPD a aktuálního stavu. Veškeré rozvody technické infrastruktury budou prioritně navrženy jako podzemní a primárně budou součástí tělesa dopravní komunikace, případně veřejného prostranství.

Úplné znění Změny č.2 RP Tábořská kasárna bude dokumentovat změny v území v kontextu § 330 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

5. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Bude prověřeno v rozsahu a kontextu změny RP.

Charakter území a krajinný ráz bude definován, a to stav i požadavky na změny v území.

6. Požadavky na podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu

Budou prověřeny, v případě potřeby i stanoveny podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně případného vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.

7. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a na veřejně prospěšná opatření

Změna č.2 RP Tábořská kasárna bude ve svém řešení reagovat na stávající stav a bude navrženo koncepční řešení v souladu s aktuálně platným územním plánem. Budou prověřeny stávající VPS a případně budou vymezeny nové, stejně tak i bude prověřena nutnost veřejně prospěšných opatření.

8. Stanovení pořadí změn v území

Bude prověřena potřeba stanovení změn v území - etapizace, v případě potřeby budou stanoveny podmínky pro jednotlivé etapy.

9. Stanovení podmínek pro požární ochranu

Budou stanoveny a prověřeny minimálně základní podmínky pro požární ochranu dle platných prováděcích předpisů.

10. Stanovení podmínek pro veřejné zdraví

Bude prověřeno s ohledem na rozsah změny RP.

11. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího předpisu

V případě potřeby bude stanoveno a vydefinováno tolerované odchýlení ve vazbě na právní normu (viz. § 138 zákona č. 283/2021 Sb. v aktuálně platném znění).

12. Vymezení záměrů. Pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Případná potřeba bude prověřena.

13. Vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování

Případná potřeba bude prověřena.

14. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění, požadavky na uspořádání obsahu úplného znění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. technické požadavky

- Změna č. 2 bude splňovat požadavky prováděcího právního předpisu.
- Úplné znění po vydání Změny č. 2 RP bude zpracováno dle požadavku právního předpisu.
- Zpracování bude zajištěno nad aktuální digitální katastrální mapou a bude použitý souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK.
- V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části dokumentace a o počtu výkresů. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku a grafická část může být doplněna schématy.
- Změna RP bude zpracována v souladu s prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů, zejména s § 34, který definuje jednotný standard regulačního plánu.
- Změna RP, bude zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude obsahovat, konkrétně s odkazem na § 330 odst. 6, rozdílový výkres.

B. požadavky vyplývající z vyjádření nadřízeného orgánu, dotčených orgánů a oprávněných investorů

Pořizovatel převzal relevantní požadavky odpovídající detailu regulačního plánu ve vazbě na stavební zákon. Nebyly převzaty požadavky, které upravuje nadřazená ÚPD - ÚP Benešov v aktuálně platném znění.

K návrhu zadání se vyjádřily:

- **Ministerstvo dopravy - vyjádřením ze dne 24.03.2025**
 - Návrh bude respektovat ochranné pásmo dráhy - České Budějovice - Benešov u Prahy - Praha - Uhřetěves dle specifikace zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, zařazené do kategorie dráhy celostátní.

- Návrh bude respektovat VPS D204 - koridor Praha - Strančice - Bystřice vymezený ZÚR Středočeského kraje, bude reflektovat územně technickou studii, která prověřuje možné úpravy vedení trati.

- **Ministerstvo obrany - vyjádřením ze dne 25.03.2025**

Dle vyjádření Ministerstva obrany je řešené území zařazeno do limitů v území nadregionálního významu a jejich respektování a stabilizování v RP je požadováno ve veřejném zájmu.

- Návrh zapracuje limity a zájmy Ministerstva obrany do textové a grafické části RP.
Na celém území je zájem posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)
Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, „rekonstrukce a opravy“ dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
 - výstavba a „rekonstrukce“ železničních tratí a jejich objektů,
 - výstavba a „rekonstrukce“ letišť všech druhů, včetně zařízení,
 - výstavba vedení VN a VVN,
 - výstavba větrných elektráren,
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...),
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
- Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu RP, požadavek bude zapracován do textové části dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., která definuje obsah a strukturu RP. Grafická část odůvodnění, konkrétně koordinační výkres bude, dle požadavku MO, obsahovat textovou poznámku: „**Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných staveb.**“

- **Správa železnic - ze dne 20.03.2025**

- Návrh bude respektovat ochranné pásmo dráhy - České Budějovice - Benešov u Prahy - Praha - Uhřetěves dle specifikace zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, zařazené do kategorie dráhy celostátní.
- Návrh bude respektovat VPS D204 - koridor Praha - Strančice - Bystřice vymezený ZÚR Středočeského kraje, bude reflektovat územně technickou studii, která prověřuje možné úpravy vedení trati.
- Požadavek na nově vymezované zastavitelné a transformační plochy nebyl převzat do návrhu zadání změny RP, jelikož změnou RP nebudou nově vymezované zastavitelné a transformační plochy.

- **Krajský úřad Středočeského kraje - souhrnným vyjádřením ze dne 20.03.2025**

- Bez požadavků na návrh změny RP.

- **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje - vyjádřením ze dne 24.03.2025**
 - Bude vyhodnocen vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu budou provedeny úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.
 - Návrh změny RP prověří řešení technické infrastruktury s ohledem na řešení zásobování vody k hasebním účelům v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, budou vytvořeny podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody.
 - Pozemky pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.
 - K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů.
 - Bude prověřen rozvoj a ochrana kritické infrastruktury.
 - Nedílnou součástí bude zohlednění dopadu navrhovaného řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených osob a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd.
 - Bude prověřena potřeba na dislokaci hasičského záchranného sboru.
 - Bude zohledněn vývoj nových a stávajících staveb z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.)

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze - vyjádřením ze dne 25.03.2025**
 - Návrh prověří akustické podmínky při navrhování chráněné obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací z hlediska stávajících zdrojů hluku.

- **Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí - vyjádřením ze dne 20.03.2025**
 - Požadavek na vynětí ze ZPF nebyl převzat, nenáleží do procesu pořízení změny RP.

- **Městský úřad Benešov, Odbor správních agend, oddělení silniční správní úřad - vyjádřením ze dne 20.03.2025**
 - Požadavek k bodu „1“ nebyl převzat do návrhu zadání - mimo řešené území.
 - Požadavky k bodu „2“ nebyly převzaty, jsou upraveny v nadřazené dokumentaci.
 - plocha s indexem P9a je zařazena do funkční plochy SM.3, jejíž podmínky pro využití konkrétně definují požadavek,
 - požadavek na přemostění koridoru dráhy - mimo řešené území,
 - požadavek na konkrétní lokaci parkovacích domů pro vnitřní centrum města Benešov a sídliště Bezručova - ÚP Benešov v dané lokalitě vymezuje plochy občanské vybavenosti, v konkrétní lokalitě v plochách pro hromadné bydlení bude s ohledem na prováděcí vyhlášku řešena primárně rezidentní doprava v klidu.
 - Konkrétní požadavek na technické parametry pozemní komunikace je vyřešen v ÚP Benešov - VPS.

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského - vyjádřením ze dne 27.02.2025**
 - Bez požadavků na návrh změny RP.
- **Povodí Vltavy - správce povodí - oprávněný investor - vyjádřením ze dne 27.02.2025**
 - Návrh bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, s ohledem na platnou legislativu. Řešení bude respektovat, mimo jiné § 8 prováděcí vyhlášky viz. výše, který se zabývá hospodařením se srážkovými vodami. Dále bude zpracováno v souladu s ČSN 75 9010 a TNV 75 9011.

Možnost zasakování srážkových vod bude ověřena hydrogeologickým posudkem.
- **NET4GAS, s.r.o. - oprávněný investor - vyjádřením ze dne 04.03.2025**
 - Bez požadavků na návrh změny RP.
- **GasNet, s.r.o. - oprávněný investor - vyjádřením ze dne 26.03.2025**
 - Bez požadavků na návrh změny RP.

C. požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu
 Dle prostředí - GIS/CAD - příloha č. 15/ č. 16 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.

D. požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu
 - viz. příloha č. 17 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů,

E. požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu
 - viz. příloha č. 18 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., případně ve znění pozdějších předpisů.

F. požadavky na počet vyhotovení

Změna regulačního plánu bude odevzdána v jednotlivých etapách dle následující tabulky vždy v tištěné a digitální podobě.

Stupeň projednání	Tisk	Médium DVD
Veřejné projednání (§ 96)	2 x	2 x
Upravený návrh (v případě úprav)	2 x	2 x
Úplné znění	4 x	4 x

Zpracováno v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Ing. arch. Zdeňka Hajdová
 Odborný referent
 v.r.

Ing. Jaroslav Hlavnička
 Určený zastupitel
 v.r.

PŘÍLOHA SMLOUVY Č. 2.: TERMÍNY PLNĚNÍ DÍLČÍCH ETAP

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU TÁBORSKÁ KASÁRNA, BENEŠOV

Etap 1 - Zpracování návrhu změny č. 2 regulačního plánu:

Do 16 týdnů od zveřejnění smlouvy v registru smluv a předání všech podkladů

Etap 2 - Úprava návrhu změny č. 2 regulačního plánu po projednání (čistopis)

Do 5 týdnů od předání pokynů pro úpravu návrhu

Etap 3 - Zpracování úplného znění po vydání změny č. 2 regulačního plánu

Do 5 týdnů od předání pokynu pro zpracování úplného znění