

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 269 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, která se uzavírá mezi **účastníky**:

Obec Dobřejovice, zastoupená starostkou obce Ing. Marií Žilíkovou
sídlo: Na návsi 26, Dobřejovice , 251 01 Říčany
IČ: 00240141

(dále jen „obec“)

a

společností **OPTREAL spol. s r.o.**
se sídlem Na Pankráci 1062/58, 140 00 Praha 4 – Nusle
zastoupené jednatelem Michalem Raškem
IČ: 25098420

(dále jen „žadatel“)

I. Úvodní ustanovení

1. Zastupitelstvo obce Dobřejovice vydalo dne 8.12.2010 pod č.j. 306/2010 územní plán formou opatření obecné povahy, který nabyl účinnosti dne 24.12.2010, ve kterém vymezilo plochu lokalitu Z7 s hlavní funkcí pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů a uložilo pro tuto plochu pořídit regulační plán jako podmínku pro další rozhodování a stanovilo, že se bude jednat o regulační plán na žádost. Dále stanovilo v zadání pro regulační plán jako podmínku jeho vydání uzavření smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové a úpravách stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury. Ze zadání regulačního plánu vyplývají podmínky řešit
 - napojení území na silnici III/00316,
 - řešení pěších propojení k centru obce,
 - veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost,
 - podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry),
 - pravidla pro prostorovou regulaci staveb,
 - pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb,
 - opatření pro zklidnění průjezdné dopravy,
 - pravidla pro umístění parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel,
 - pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru staveb,
 - pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň,
 - pravidla pro šířkové parametry komunikací,
 - pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu.
2. Vymezená plocha lokality Z7 je o celkové rozloze 10,714 ha a je tvořena pozemky parc. č. 725, 729, 735, 736, 737, 739 a 404/2 v katastrálním území Dobřejovice.
3. Řešená plocha je rozdělena na dvě části, vzájemně oddělené centrální komunikací: **1. etapa** zahrnuje jihozápadní část včetně části profilu centrální komunikace, **2. etapa** severovýchodní část včetně kompletace profilu centrální komunikace. Předmětem této plánovací smlouvy je část plochy lokality zahrnutá do 1. etapy tzn. 32 pozemků pro výstavbu rodinných domů a 2 pozemky pro občanskou vybavenost viz grafická příloha č. 1 této smlouvy. 2. etapa lokality tzn. 31 pozemků pro výstavbu rodinných

domů a 1 pozemek pro občanskou vybavenost bude řešena samostatně. Tato plánovací smlouva se týká výhradně 1. etapy předmětné lokality.

II.

Stávající veřejná infrastruktura

1. Silnice III/00316 ve vlastnictví Středočeského kraje, která je na pozemku PK 551/1 v k. ú. Dobřejovice ve vlastnictví obce Dobřejovice.
2. Vodovodní řad PE 110 v ul. Jesenická, který je ve vlastnictví obce Dobřejovice.
3. Řad splaškové kanalizace DN 300 v prostoru křižovatky ul. Jesenická a Nad Hliníkem, který je ve vlastnictví obce Dobřejovice.
4. Řad dešťové kanalizace DN 300 v ulici Jesenická, který je ve vlastnictví obce Dobřejovice.
5. Rozvody elektrické energie jsou ukončeny ve stávajících trafostanicích PZ 6962 Osnice Na Vrbici a PY 7099 Dobřejovice V Skalici, ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.
6. STL plynovod ve stávající zástavbě ve vlastnictví Pražská plynárenská Distribuce, a.s.

III.

Požadavky na novou veřejnou infrastrukturu

1. Žadatel zajistil v souladu se zadáním zpracování návrhu regulačního plánu pro vymezenou plochu společností AURS, spol. s r.o. a Ateliér Dům a město (autorizovaní architekti Ing. arch. Martin Feistner – ČKA č. 775 a Ing. arch. Blanka Almásyová – ČKA č. 2391) a návrh v I. etapě umístit celkově 34 parcel z toho 32 parcel pro výstavbu izolovaných rodinných domů a 2 parcely pro výstavbu objektů veřejné občanské vybavenosti. Pro tyto parcely je nutné vybudovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a tuto napojit na dosavadní stavby a zařízení. Jedná se o vybudování nových staveb nebo nových součástí staveb, a to:

a) Komunikace:

- místní obslužné komunikace funkční skupiny C
- místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytná zóna
- místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D2 s vyloučením motorové dopravy (pěší průchody mezi stavebními pozemky)
- prostor rezervy pro možné výhledové prodloužení komunikační větve a1
- komunikace pro pěší v prostoru náměstí a obou parků, samostatně vymezené v rámci těchto prostorů
- chodník pro pěší podél silnice III/00316 napojující zástavbu na budoucí zastávku autobusu.

Lokalita bude dopravně napojena na stávající silnici III/00316 novou vstupní úrovní stykovou křižovatkou s navrženým jednostranným připojením komunikační větve a1. Druhé napojení se navrhuje v místě jižního ukončení komunikační větve b1. Součástí uličních prostor budou veřejná parkovací stání o celkovém počtu 28 stání.

b) Kanalizace

Odkanalizování zástavby bude řešeno oddílnou soustavou. Splaškové vody budou napojeny do splaškové kanalizace v obci, která je zaústěna do čistírny odpadních vod. Kanalizace splašková je navržena o profilu DN 300 a bude vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Napojení na kanalizační systém v obci je v prostoru u křižovatky ulice Jesenické a Nad Hliníkem. Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

c) Likvidace srážkové vody

Kanalizace dešťová je navržena o profilu DN 300 a bude vedena v komunikačním prostoru v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude napojena do stávající dešťové stoky, která je ukončena v ulici Jesenické. Stávající stoka bude prodloužena na úroveň řešené lokality. Do dešťové kanalizace budou odvodněny srážky z povrchů komunikace, chodníku a parkovišť. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku. Pro zpomalení odtoku z území, jsou navrženy v lokalitě dvě retenční nádrže s regulovaným odtokem.

d) Vodovod

Místo napojení navrhovaného vodovodu je v ulici Jesenická u odbočení do ulice Nad Hliníkem. Od místa napojení bude trasa vodovodu vedena v zeleném pruhu podél komunikace Jesenická a na úrovni plánované vstupní křižovatky se trasa odklání směrem do zástavby. V prostoru řešené lokality bude vodovod zaokružován. Vodovod je navržen z potrubí HDPE 100 SDR 11. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Požární voda je zajištěna ze dvou nadzemních hydrantů.

e) Plynovod

Připojení lokality bude ze stávajícího STL rozvodu ve stávající zástavbě. Hlavní potrubní rozvod bude veden v obslužné komunikaci. Jednotlivé RD budou napojeny přípojkami do skříní HUP umístěných do sdružených pilířů u vjezdů.

f) Rozvody a zařízení VN, NN

Primární napájení lokality bude z distribučního kabelového rozvodu 22 kV. Nová kabelová smyčka bude provedena vložím mezi stávající trafostanice PZ 6962 Osnice Na Vrbici a PY 7099 Dobřejovice V Skalici a bude v I. etapě napájet novou distribuční trafostanici na jižním okraji lokality. Z trafostanice budou jednotlivé objekty RD napojeny na napěťové úrovni 0,4 kV sekundární distribuční sítí přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.

g) Veřejné osvětlení

Napájení bude z nového zapínacího bodu ZB-VO u nové trafostanice. Stožáry VO budou umístěny podél vozovky, v místech pro pěší u oplocení. Trasa kabelů VO bude vedena v pásu stožárů nebo společně s kabely NN 0,4 kV.

h) Spoje

Trasy sdělovacích rozvodů budou vedeny v pásu pro kabely spojů. Trasy budou dle možnosti vedeny v chodníku nebo i v zeleném pásu (podmínky obdobné jako u silnoproudých vedení).

i) Veřejné prostory a zeleň

Předmětem této plánovací smlouvy je 1. etapa dané lokality, kde je navržena veřejná zeleň - Park 1. Tento park bude situován do středu části 1. etapy lokality. Parkem prochází v podélném směru zpevněná pěší komunikace, která je neoddělitelnou součástí komunikačního systému lokality. Ve střední části pak bude umístěno dětské hřiště. Zeleň je navržena v parku a dále jsou v uličních prostorech navrženy vzrostlé stromy.

2. Nové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, respektive jejich části a jejich umístění jsou vyznačeny a popsány ve výše specifikované dokumentaci regulačního plánu.

V. Závazky žadatele

1. Žadatel se zavazuje, že na své náklady vybuduje výše uvedenou technickou infrastrukturu v lokalitě, jejíž rozsah je dále upřesněn v projektové dokumentaci „Regulační plán Dobřejovice – lokalita Nad Pražskou cestou“ vypracované architektonickým ateliérem AURS, spol. s r.o. a Atelier Dům a Město ze srpna 2011.
2. Žadatel se zavazuje zajistit písemný souhlas vlastníků všech pozemků dotčených regulačním plánem Dobřejovice – lokalita Nad Pražskou cestou.
3. Žadatel prohlašuje, že nebude požadovat po obci úhradu jakýchkoliv nákladů na vybudování výše uvedené technické infrastruktury.
4. Žadatel prohlašuje, že se spolupodílí na realizaci zkapacitnění obecní čistírny odpadních vod, což bude podrobněji upraveno v samostatné smlouvě s obcí.
5. Žadatel se zavazuje, že technickou infrastrukturu v lokalitě vybuduje dodavatelským způsobem autorizovanou firmou v souladu s normami ČSN.
6. Žadatel se zavazuje převést veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (veškeré inženýrské sítě – vodovod, splašková a dešťová kanalizace, veřejné osvětlení; komunikace včetně chodníků a veřejné zeleně; dětské hřiště včetně herních prvků a ostatního příslušenství) na obec. Vodovod, splašková a dešťová kanalizace budou převedeny na obec nejpozději do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu na tyto inženýrské sítě. Komunikace včetně chodníků, veřejná zeleň a dětské hřiště včetně herních prvků a ostatního příslušenství budou na obec převedeny do 3 měsíců po výstavbě (tj. po vydání kolaudačního souhlasu) 60ti% z celkového počtu rodinných domů v lokalitě nebo po 6 měsících trvajících přihlášení 40ti% obyvatel lokality k trvalému pobytu. Nově vybudované výše specifikované stavby budou do vlastnictví obce převedeny za částku 10.000,-Kč včetně DPH. Žadatel se zavazuje do doby jejího převedení na obec zajistit řádné provozování veřejné infrastruktury. Podrobnější specifikace procesu předání dopravní a technické infrastruktury včetně záruk bude řešena v samostatné smlouvě s obcí.
7. Žadatel se zavazuje převést vlastnická práva k pozemkům pod nově vybudovanými komunikacemi a pod plochami veřejné zeleně na obec za sjednanou kupní cenu ve výši 10,- Kč/m². Plocha pozemků, které budou předmětem převodu na obec, je cca 14 500 m². Podrobnější specifikace procesu převedení pozemků pod nově vybudovanými komunikacemi a pod plochami veřejné zeleně bude řešena v samostatné smlouvě s obcí.
8. Žadatel se zavazuje, že na účet obce bude hrazena část kupní ceny ve výši 600,- Kč/m² pozemku za pozemky, prodávané žadatelem, buď přímo klientem žadatele po podpisu kupní smlouvy, ve které bude přesně uveden způsob a termín úhrady, nebo prostřednictvím žadatele a to nejpozději do 5 dnů od obdržení kupní ceny od klienta na účet žadatele.

VI. Závazky obce

1. Obec se zavazuje uzavřít s žadatelem na jeho návrh dohodu (smlouvu o právu stavby) obsahující souhlas k realizaci staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury v pozemcích ve vlastnictví obce, a to do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Návrh dohody (smlouvy o právu stavby) bude obsahovat podstatné náležitosti dohody uvedené v příloze c) této smlouvy.
2. Obec se zavazuje vyvinout maximální součinnost vedoucí k naplnění závazků Investora uvedených v této smlouvě a poskytnout k projednání „Regulačního plánu Dobřejovice – lokalita Nad Pražskou cestou“ a následných stavebních povolení bez zbytečného odkladu potřebné souhlasy jako vlastníka obecních pozemků a dotčené obce.

3. Obec se zavazuje, že výstavbu technické a dopravní infrastruktury uvedenou v čl. III. odst. 1 této smlouvy nebude podmiňovat zkapacitněním čistírny odpadních vod v obci, na které se bude v souladu s čl. V. odst. 4. této smlouvy podílet Žadatel. Fyzické připojení technické infrastruktury zejména splaškové kanalizace nebude provedeno dříve, než bude zkapacitněná čistírna odpadních vod uvedena alespoň do zkušebního provozu.
4. Obec se zavazuje převzít dokončené stavby veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (veškeré inženýrské sítě – vodovod, splašková a dešťová kanalizace, veřejné osvětlení; komunikace včetně chodníků a veřejné zeleně; dětské hřiště včetně herních prvků a ostatního příslušenství) včetně pozemků pod nově vybudovanými komunikacemi a pod plochami veřejné zeleně do svého vlastnictví. Vodovod, splašková a dešťová kanalizace budou obcí převzaty nejpozději do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu na tyto inženýrské sítě. Komunikace včetně chodníků, veřejná zeleň a dětské hřiště včetně herních prvků a ostatního příslušenství budou na obec převedeny do 3 měsíců po výstavbě (tj. po vydání kolaudačního souhlasu) 60ti% z celkového počtu rodinných domů v lokalitě nebo po 6 měsících trvajícího přihlášení 40ti% obyvatel lokality k trvalému pobytu. Nově vybudované výše specifikované stavby budou do vlastnictví obce převedeny za částku 10.000,-Kč včetně DPH. Žadatel se zavazuje do doby jejího převedení na obec zajistit řádné provozování veřejné infrastruktury. Podrobnější specifikace procesu předání dopravní a technické infrastruktury včetně záruk bude řešena v samostatné smlouvě s obcí.

VII. Termín plnění

1. Investor se zavazuje vybudovat a řádně zkolaudovat veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu specifikovanou v čl. III. odst. 1 této smlouvy a to ve lhůtě do 3 let od pravomocného vydání Regulačního plánu Dobřejovice – lokalita Nad Pražskou cestou. Výsadbu zeleně a plochy chodníků včetně pobytových prostor obytné zóny se investor zavazuje zrealizovat do 4 let od pravomocného vydání Regulačního plánu Dobřejovice – lokalita Nad Pražskou cestou s ohledem na vhodné vegetační období.
2. Lhůta plnění podle odst. 1 tohoto článku se prodlužuje o dobu probíhajících odvolacích řízení k příslušným stavebním povolením.

VIII. Odpovědnost

1. Investor se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených stavbou technické infrastruktury, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase.
2. Žadatel tímto souhlasí, aby obec v případě, pokud nedojde k dokončení infrastruktury ze strany žadatele v předmětné lokalitě, byla oprávněna použít finanční prostředky z prodeje pozemků v lokalitě tj. 600,- Kč/m² pozemku dle článku V. odst. 8 této smlouvy, výhradně k dokončení dopravní a technické infrastruktury v předmětné lokalitě.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich smluvního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají

prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslanoou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přeměrovala zpět k odesílateli.

2. Žadatel se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů druhé straně změnu adresy svého sídla (právníké osoby) či bydliště a místa podnikání (podnikající fyzická osoba), a hlavně změnu adresy pro doručování písemností.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smlouva je uzavřena na základě a v mezích usnesení Zastupitelstva obce Dobřejovice č. 2013/34/01/06 ze dne 23. 1. 2013.
5. Žadatel bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a že město jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva se uzavírá podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení smlouvy.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.

V Praze dne: 25.1.2013

V Dobřejovicích dne: 28. 1. 2013

.....
OPTREAL spol. s r.o.

Michal Rašek
jednatel společnosti

.....
Obec Dobřejovice

Ing. Marie Žilíková
starostka obce

K plánovací smlouvě **se přikládá**

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace Regulačního plánu zpracované architektonickým ateliérem AURS, spol. s r.o. a Atelier Dům a Město ze září 2011,
- c) návrh dohody (smlouvy) obsahující souhlas s realizací technické a dopravní infrastruktury v pozemcích ve vlastnictví obce