



## Smlouva o dílo

uzavřená dle § 2586 a násl. při adekvátním použití ust. § 2358 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

### I. SMLUVNÍ STRANY

1. Objednatel: **Statutární město Jihlava**  
Sídlo: Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava  
Zastoupený: Ing. Vitem Zemanem, náměstkem primátorky  
Oprávněný k podpisu: Ing. Vít Zeman, náměstek primátorky  
IČO: 00286010  
DIČ: CZ00286010  
(dále též jako „Objednatel“ či „objednatel“)
2. Zhotovitel: **UNIT architekti s.r.o.**  
Sídlo: Slezská 1454/117, 130 00 Praha 3  
Zastoupený: Ing. arch. Filipem Tittlem, jednatelem  
Zapsaný: u Městského soudu v Praze, odd. C, vl. 38458  
IČO: 63987309  
DIČ: CZ63987309  
(dále též jako „Zhotovitel“ či „zhotovitel“)

(Objednatel a Zhotovitel samostatně jako „smluvní strana“, společně pak jako „smluvní strany“)

Kontaktní osoba objednatele: Ing. arch. Marcela Susedíková  
Útvar městského architekta

Kontaktní osoba zhotovitele: Ing. arch. Filip Tittel

### II. PREAMBULE

- Objednatel prohlašuje, že je statutárním městem a že je pro něj předmět této Smlouvy a řádné a včasné provedení díla dle této Smlouvy vysoce důležité.
- Zhotovitel prohlašuje, že je subjektem založeným dle příslušných právních předpisů, předmět Smlouvy uvedený v této Smlouvě dokáže splnit řádně, včasné a s odbornou péčí a je v této oblasti odborníkem ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku. Dále zhotovitel prohlašuje, že v průběhu zpracování díla bude práce na díle koordinovat a projednávat s Objednatelem, jeho zástupci a jakýmkoliv dalšími subjekty, které Objednatel určí.

### III. POUŽITÉ NÁZVOSLOVÍ

- V rámci této Smlouvy jsou použita označení a názvy obvyklé. Pro jednoznačnost použitých pojmů se pod jednotlivými pojmy rozumí:
  - 1.1. Smlouvou tento dokument podepsaný oprávněnými zástupci Objednatele a Zhotovitele, v němž jsou obsaženy všechny podstatné náležitosti podle zvláštního

právního předpisu, včetně všech jeho příloh, jakož i veškeré jeho změny a dodatky, které budou uzavřeny v souladu s ustanoveními Smlouvy.

- 1.2. Objednatel osoba označená ve Smlouvě jako Objednatel.
- 1.3. Zhotovitelem osoba označená ve Smlouvě jako Zhotovitel.
- 1.4. Smluvní stranou osoba Objednatele nebo osoba Zhotovitele.
- 1.5. Termínem „zahájení prací“ den, v němž Zhotovitel zahájí práce na vypracování díla.
- 1.6. Vadou odchylka v kvalitě, obsahu, rozsahu nebo parametrech díla či jeho části, proti podmínkám stanovených Smlouvou nebo technickými normami či obecně závaznými předpisy.
- 1.7. Nedodělkem se rozumí rovněž nedokončené práce stanovené touto Smlouvou.

#### IV. PŘEDMĚT DÍLA

1. Zhotovitel se zavazuje pro objednatele, a to na svůj náklad, nebezpečí a odpovědnost v souladu s ust. § 2589 a násl. občanského zákoníku, vypracovat a dodat **Územní studii ÚS03 Jihlava – Buková** částečně vymezenou Územním plánem jako „ÚS03“ (dále jako „dílo“ nebo „Územní studie“).
2. Dílo prověří prostorové uspořádání v zastavitelných plochách a návaznost souvisejících ploch stabilizovaných v kontextu urbanistické koncepce jako celku, dále dílo vymezi parcelaci a stanoví, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno, pro kolik obyvatel má být koncipováno a jakým způsobem má být nová výstavba napojena na stávající zástavbu a infrastrukturu při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu, platných právních předpisů a v souladu s požadavky Objednatele dle Zadání Územní studie ÚS03 Jihlava – Buková (dále také jen „zadání“), které je nedílnou součástí Smlouvy jako její příloha.
3. Pro vyloučení všech pochybností se má za to, že „dílo“ jsou všechny práce, činnosti, služby, výkony a dodávky zhotovitele prováděné pro objednatele na základě této Smlouvy a v jejím souladu. Dílem jsou též činnosti v této Smlouvě neuvedené, které jsou nezbytné k dosažení výsledku díla dle záměru Objednatele a které Zhotovitel mohl a měl předpokládat.
4. Zhotovitel se zavazuje zpracovat pro Objednatele dílo dle zadání a způsobem, v rozsahu a za podmínek dohodnutých touto Smlouvou v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž i s ostatními právními a jinými předpisy, které se na danou problematiku vztahují a v souladu se zadáním.
5. Zhotovitel se zavazuje dále dodržovat zadání studie a obsah své nabídky, jejíž kopie tvoří přílohu této smlouvy. Objednatel se zavazuje poskytnout Zhotoviteli dohodnuté spolupůsobení a zaplatit mu za řádně zhotovené dílo cenu sjednanou v této Smlouvě.
6. Zjistí-li zhotovitel v průběhu zpracování díla skryté překážky, je povinen bez odkladu o této skutečnosti informovat Objednatele a vyvolat jednání, na němž bude ujednáno další postup provádění díla.

7. Součástí předmětu díla dle této Smlouvy je taktéž nutná koordinace a spolupráce zhotovitele s jakýmkoliv jinými zpracovateli jiných dokumentací a jiných osob, které objednatel určí v průběhu plnění předmětu díla dle této Smlouvy.

## **V. TERMÍNY PLNĚNÍ**

1. Dílo bude realizováno v těchto lhůtách:
  - a. analytická část a koncepce řešení k projednání – do 90 dnů od vstupního jednání a předání všech podkladů, uvedených v zadání, nejdříve však 20 dní po 2. výrobním výboru
  - b. hrubopis návrhu – do 60 dnů od odsouhlasení koncepce Objednatelem
  - c. čistopis návrhu – do 35 dnů od odsouhlasení hrubopisu návrhu Objednatelem.

Lhůty uvedené v tomto odstavci nevyklučují možnost dřívějšího plnění.

2. Dílo bude plněno předáním a převzetím 3 paré (1 paré určené Objednateli, 1 paré ÚÚP, 1 paré SÚ) (i) Územní studie a zároveň (ii) v digitální podobě na CD (.pdf + .dwg).
3. Objednatel je oprávněn požadovat po zhotoviteli vyhotovení dalších paré Územní studie ať již v listinné či elektronické podobě (dále též jako „vícetisky“) a zhotovitel je povinen je objednateli poskytnout ve lhůtě objednatelům určené. Vícetisky nad rámec uvedeného počtu je zhotovitel povinen objednateli vyhotovit, a to za náklady v místě a čase obvyklé.
4. Za předpokladu řádného provedení se Objednatel zavazuje každý jednotlivý stupeň díla v členění dle čl. V. odst. 1. této Smlouvy v souladu s touto Smlouvou protokolárně převzít
5. Lhůty plnění díla uvedené v této Smlouvě budou přiměřeně prodlouženy v případě prokazatelného neposkytnutí součinnosti Objednatele nebo v případě nedodržení správních lhůt dotčených orgánů státní správy. Pro účely této smlouvy se předpokládá lhůta 30 dní pro vydání závazného stanoviska dotčených orgánů státní správy. Objednatel je v této souvislosti povinen vyjádřit se ke všem podkladům, dokladům, žádostem a podnětům zhotovitele nejpozději do 7 kalendářních dnů od okamžiku, kdy byl o tuto součinnost zhotovitelem písemně požádán. Nevyjádří-li se objednatel v této lhůtě zhotoviteli, nedostává se zhotovitel o dobu prodloužení objednatel s vyjádřením do prodloužení. V případě, kdy příslušný správní orgán nedodrží lhůty k vyjádření dle příslušných právních předpisů či dle předpokladu uvedeného výše, nedostává se po dobu tohoto zdržení zhotovitel do prodloužení.
6. Dále zhotovitel není v prodloužení po dobu trvání objektivní překážky způsobené vyšší mocí (vis maior).
7. Vznik a trvání jakékoliv překážky způsobující prodloužení lhůt uvedených v této Smlouvě je zhotovitel povinen obratem písemně oznámit objednateli. Smluvní strany následně provedou veškeré úkony k tomu, aby tuto překážku odstranily a plnění díla pokračovalo v souladu s touto Smlouvou. V případě potřeby bude uzavřen dodatek k této Smlouvě, a to v souladu se Smlouvou. V případě, kdy vznik překážky zhotovitel objednateli neoznámí, má se za to, že tato překážka nevznikla.

## **VI. CENA ZA DÍLO**

1. Cena prací předmětu díla je stanovena jako cena maximální. Je podložena nabídkou zhotovitele ze dne 01. 09. 2022. Sjednaná cena i všechny její části obsahují veškeré náklady a zisk Zhotovitele nezbytné k řádnému a včasnému provedení všech Smlouvou

sjednaných činností. Sjednaná cena obsahuje i předpokládané náklady vzniklé vývojem cen v národním hospodářství, a to až do konce posledního dne Lhůty pro dokončení podle článku V. odst. 1. této Smlouvy.

**Cena celkem bez DPH**

**965 000,- Kč**

+ příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném ke dni zdanitelného plnění.

2. Celkovou cenu dle čl. VI. odst. 1 uhradí Zhotoviteli v plné výši Objednatel.
3. Sjednaná cena může být změněna pouze z objektivních a nepředvídatelných důvodů, a to za podmínky, že se při provádění díla vyskytnou skutečnosti, které nebyly v době sjednání Smlouvy známy, a zhotovitel je nezavinil, ani nemohl předvídat a tyto skutečnosti mají prokazatelný vliv na sjednanou cenu.
4. Úhrada ceny díla bude probíhat následovně:

Po předložení a protokolárním odsouhlasení koncepce řešení dle čl. V odst. 1 bodu a. Smlouvy Objednatel uhradí 30 % z celkové ceny díla.

Po odevzdání a protokolárním převzetí hrubopisu návrhu dle čl. V odst. 1 bodu b. této Smlouvy Objednatel uhradí 40 % z celkové ceny díla.

Po odevzdání a protokolárním převzetí čistopisu návrhu dle čl. V odst. 1 bodu c. této Smlouvy Objednatel uhradí 30 % z celkové ceny díla.
5. Součástí ceny díla jsou i veškerá další plnění, služby a činnosti zhotovitele, které se na základě této Smlouvy zavázal poskytnout objednateli. Součástí ceny díla jsou i další služby a dodávky, které ve Smlouvě sice výslovně uvedené nejsou, ale zhotovitel jakožto odborník o nich ví nebo má vědět, že jsou pro plnění díla nezbytné. V ceně díla je též obsažena cena za licenci poskytovaná Objednateli k dílu a jeho částem v členění dle této Smlouvy.
6. Zhotovitel ve smyslu § 1765 občanského zákoníku na sebe přebírá nebezpečí změny okolností spočívající mimo jiné též ve skutečnosti, že v průběhu provádění díla mohou vyvstat k předmětu díla a jeho částem další požadavky ze strany poskytovatele podpory, ústředních orgánů veřejné správy či jiných dotčených orgánů.

## **VII. FAKTUROVÁNÍ A PLACENÍ**

1. Platba za plnění díla bude zhotoviteli uhrazena objednatelům za splnění konkrétních podmínek touto smlouvou uvedených, a to na základě daňových dokladů – faktur, vystavených v souladu s touto Smlouvou a prokazatelně doručených objednateli, a to na bankovní účet uvedený na příslušné faktuře – daňovém dokladu. Zhotovitel je oprávněn vystavit faktury vždy až po provedení příslušných činností.
2. Faktura-daňový doklad zhotovitele musí obsahovat náležitosti řádného daňového dokladu podle příslušných právních předpisů, zejména dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vše v platném znění a dále název akce a evidenční číslo této Smlouvy.

3. V případě, že daňový doklad-faktura nebude mít odpovídající náležitosti dle příslušných právních předpisů či této Smlouvy nebo nebude vystaven v souladu s touto Smlouvou, je objednatel oprávněn zaslat jej ve lhůtě splatnosti zpět k doplnění zhotoviteli, aniž se dostane do prodlení se splatností. Lhůta splatnosti tohoto daňového dokladu-faktury se přerušuje. Nová lhůta splatnosti počíná běžet znovu od opětovného doručení náležitě doplněného či opraveného daňového dokladu-faktury Objednateli.
4. Lhůta splatnosti daňového dokladu-faktury se vzájemnou dohodou sjednává do 30 kalendářních dnů po jejich prokazatelném doručení objednateli. Přednostní způsob doručení faktury-daňového dokladu objednateli je elektronicky, a to do datové schránky objednatele (jw5bxb4) nebo na e-mail: [epodatelna@jihlava-city.cz](mailto:epodatelna@jihlava-city.cz) nejlépe se zaručeným elektronickým podpisem. Povinnost zaplatit je splněna dnem odepsání fakturované částky z účtu objednatele.
5. Objednatel provede kontrolu, zda zhotovitel je či není evidován jako nespolehlivý plátc DPH ve smyslu ustanovení § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále též jako „zákon o DPH“), a že číslo bankovního účtu zhotovitele uvedené na faktuře – daňovém dokladu je zveřejněno správcem daně podle § 96 zákona o DPH. V případě, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude v příslušném systému správce daně zhotovitel uveden jako nespolehlivý plátc, nebo číslo bankovního účtu není zveřejněno dle předchozí věty, je objednatel oprávněn provést úhradu daňového dokladu do výše bez DPH. V takovém případě bude částka rovnající se DPH objednatelem přímo poukázána na účet správce daně podle § 109a zákona o DPH, přičemž zhotovitel není oprávněn účtovat jakékoliv smluvní sankce z tohoto postupu vyplývající.
6. Zhotovitel odpovídá za posouzení plnění z hlediska § 92a zákona o DPH a návazně za vystavení daňového dokladu-faktury s náležitostmi podle § 29 zákona o DPH. Zhotovitel je povinen nahradit objednateli škodu, která vznikne v důsledku nedodržení podmínek těchto ustanovení zhotovitelem.
7. Postoupení peněžitých pohledávek zhotovitele za objednatelem, vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou třetí osobě je nepřipustné bez předchozího písemného souhlasu objednatele.

## **VIII. ODPOVĚDNOST ZA VADY**

Zhotovitel odpovídá Objednateli za to, že dílo je zhotoveno v rozsahu a za podmínek této Smlouvy a odpovídá za vady díla dle obecných ustanovení občanského zákoníku. Zhotovitel odpovídá za správnost, celistvost a úplnost zpracovaného díla a za to, že veškeré činnosti zhotovitele, které jsou předmětem díla podle této Smlouvy jsou zhotovitelem provedeny v jejím souladu.

## **IX. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. V průběhu provádění díla se uskuteční minimálně 3 výrobní výbory za účasti objednatele, a zhotovitele. Objednatel zajistí účast všech zodpovědných osob, které pro zdárný průběh díla považují za nutný. První výrobní výbor proběhne před započítím prací, druhý výrobní výbor bude svolán nejdříve 50 dní po započítím prací. Třetí výrobní výbor proběhne před započítím zpracování hrubopisu návrhu. Po dohodě smluvních stran může být svolán mimořádný výrobní výbor i mimo tento harmonogram.
2. Objednatel svolá výrobní výbor po dohodě se zhotovitelem a poskytne zhotoviteli bezúplatně potřebnou jednací místnost a technické vybavení v prostorách Magistrátu města Jihlavy či zajistí videokonferenční jednání.

3. Dle domluvy na výrobních výborech se v průběhu provádění díla uskuteční 1 plánovací setkání s veřejností nebo dotčenými subjekty. Prostory, techniku a propagaci plánovacího setkání zajistí objednatel, zhotovitel zajistí přípravu, vedení, facilitaci a vyhodnocení plánovacího setkání.
4. Objednatel je oprávněn kdykoliv v průběhu provádění díla ze strany zhotovitele tyto jeho práce na díle společným písemným oznámením pozastavit. Po odpadnutí překážky bude zhotovitel objednatelem informován a je povinen pokračovat v pracích na díle. Lhůta k plnění uvedená v této Smlouvě po dobu pozastavení prací ze strany objednatele neběží a po předání informace o odpadnutí překážky bude zbývající lhůta k plnění prodloužena o 15 kalendářních dní.
5. Objednatel je dále oprávněn kdykoliv v průběhu provádění díla dle této Smlouvy od této smlouvy písemným oznámením odstoupit, a to i bez uvedení důvodů. Účinky odstoupení nastávají okamžitě po doručení písemného odstoupení zhotoviteli. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení Objednatele od Smlouvy je účinné dnem jeho doručení Zhotoviteli, nejpozději uplynutím desátého (10.) kalendářního dne po jeho odeslání na adresu sídla Zhotovitele uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V takovém případě je objednatel povinen zhotoviteli uhradit účelně vynaložené náklady související s prováděným dílem, a to do okamžiku doručení písemného odstoupení, které zhotovitel objednateli prokáže. Zhotovitel je oproti tomu povinen převést na objednatele vlastnické právo k dílu, a to ve stádiu rozpracovanosti ke dni doručení písemného odstoupení.
6. Protokolární předání a převzetí dokončené Územní studie se mezi Objednatelem a Zhotovitelem uskuteční v sídle Objednatele.
7. Objednatel poskytne zhotoviteli dostupnou digitální technickou mapu řešeného území v otevřeném formátu a dále všechny podklady dle Zadání.
8. V zájmu zajištění sjednaného závazku se dohodly smluvní strany na následujících smluvních pokutách:
  - a) při prodlení zhotovitele se splněním povinnosti dodat jednotlivé dokončené části předmětu díla v termínech stanovených v čl. V. této Smlouvy, činí smluvní pokuta ve prospěch objednatele 0,05 % z ceny díla dle této Smlouvy bez DPH za každý byť započatý den prodlení.
  - b) při prodlení objednatele se zaplacením faktury činí úrok z prodlení ve prospěch zhotovitele 0,05 % z nezaplacené fakturované částky bez DPH za každý den prodlení.
  - c) pokud Zhotovitel neodstraní vady nebo nedodělky díla zjištěné po jeho předání Objednateli v k tomu Objednatelem stanovené přiměřené lhůtě, je Zhotovitel povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý byť započatý den prodlení, kdy neodstraní tyto vady nebo nedodělky.
9. Splatnost veškerých smluvních pokut uvedených v této Smlouvě se sjednává do 15 kalendářních dnů po předání vyúčtování straně povinné k úhradě smluvní pokuty.
10. V případě, kdy objednateli vznikne z ujednání dle této Smlouvy nárok na smluvní pokutu, náhradu škody nebo jinou majetkovou sankci vůči zhotoviteli, je objednatel oprávněn započíst tuto částku vůči faktuře - daňovému dokladu zhotovitele (na podkladě vystaveného vyúčtování smluvní pokuty).
11. Smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou hradí povinná smluvní strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé smluvní straně v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany v této souvislosti vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

12. Pokud Zhotovitel při provádění díla použije výsledek činnosti chráněný právem průmyslového či jiného duševního vlastnictví a uplatní-li oprávněná osoba z tohoto titulu své nároky vůči Objednateli je Zhotovitel povinen provést na své náklady vypořádání majetkových či finančních důsledků.
13. Objednatel prohlašuje, že vlastní dostatečné prostředky na úhradu celkové ceny předmětu díla dle čl. VI. odst. 1. této Smlouvy.
14. Pro náhradu škody platí ustanovení § 2913 a násl. občanského zákoníku.
15. Vlastníkem zhotovované Územní studie je zhotovitel, který také nese nebezpečí škody. Vlastnictví, jakož i nebezpečí škody přechází na objednatele protokolárním předáním a převzetím díla. Současně s převodem vlastnického práva k předmětu díla poskytuje zhotovitel objednateli výhradní licenci k použití díla, která je časově a místně neomezená. Objednatel takto tuto licenci není povinen využít. Zhotovitel v rámci takto poskytnuté licence poskytuje objednateli právo dílo použít jakýmkoliv způsobem a k jakýmkoliv účelům, který je smluvním stranám znám. Zhotovitel umožňuje objednateli toto dílo jakýmkoliv způsobem množit, rozšiřovat jej a poskytnout podlicenci jakýmkoliv třetím osobám, které uznají za vhodné. Objednatel je oprávněn dílo dle svého uvážení spojit s dílem jiným, upravovat jej a měnit tak, jak sám uzná za vhodné. Zhotovitel má právo užít dílo pro potřeby vlastní prezentace.
16. Protokolární převzetí díla v členění dle této Smlouvy objednatelem nezavazuje zhotovitele odpovědnosti za řádné a úplné provedení předmětu díla a odpovědnosti za vady.
17. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje žádné údaje, které by byly smluvními stranami považovány za obchodní tajemství, stejně tak jako údaje, jejichž zveřejnění by bránilo jiné právní předpisy.

## **X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tuto Smlouvu lze změnit, upřesnit nebo zrušit jen písemnou formou – dodatkem podepsaným všemi smluvními stranami.
2. Smlouva je uzavřena podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Právní vztahy zhotovitele a objednatele, které nejsou touto Smlouvou výslovně dohodnuty, se řídí uvedenou zákonnou úpravou občanského zákoníku.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, dva stejnopisy jsou určeny pro objednatele a jeden pro zhotovitele.
4. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s textem a obsahem Smlouvy, který je projevem jejich pravé a svobodné vůle, učiněné vážně a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smlouvu podepisují.
5. Smluvní strany vedle dalších v této Smlouvě vyloučených ustanovení též vylučují aplikaci ustanovení § 557, § 1740 odst. 3 a § 1751 občanského zákoníku.
6. Zároveň smluvní strany prohlašují, že všem termínům, použitým zkratkám, obsahu této Smlouvy a veškerým právům a povinnostem z ní vyplývajícím rozumí.
7. Tato Smlouva bude uveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále též jako „zákon o registru smluv“). Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy a všech jejích budoucích dodatků. Uveřejnění této Smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv pak zajistí Objednatel.

8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti tato Smlouva nabývá okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
9. V případě vzniku sporů z této smlouvy vyplývajících, které smluvní strany nevyřešily vzájemnou dohodou, se smluvní strany dohodly, že místně příslušným soudem je k řešení těchto sporů soud objednatele, a to v souladu s ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Za Objednatele,

13. 10. 2022

V Jihlavě dne .....



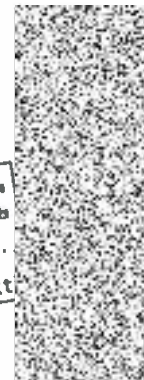
Ing. Vít Zeman,  
náměstek primátorky  
statutárního města Jihlava



Za Zhotovitele,

V Praze dne 5.10.2022

Ing. arch. Filip Tittl  
jednatel



ti s.r.o.  
130 00 Praha 3  
309  
resa:  
166 34 Praha 6  
/0, www.unitarch.eu

#### Přílohy:

1. Zadání Územní studie ÚS03 Jihlava – Buková



**zadání územní studie**

# **„ÚS03“**

**Jihlava – Buková**

Jedná se o významnou rozvojovou lokalitu o rozloze přibližně 69 ha určenou pro bydlení v bytových i rodinných domech v návaznosti na stávající zástavbu města Jihlavy. Územní plán její využití podmiňuje zpracováním územní studie.

Dosavadní výstavba v lokalitě nedostatečně řešila obsluhu území veřejnou infrastrukturou – území není obsluhováno MHD, je prakticky bez veřejné i komerční občanské vybavenosti a postrádá kvalitní veřejná prostranství pro trávení volného času.



**zadavatel územní studie:**

**Magistrát města Jihlavy**

**Útvar městského architekta**

**Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava**

**srpen 2022**

## **obsah:**

1. cíle a účel územní studie
2. vymezení řešeného území
3. požadavky na urbanistickou koncepci
4. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

### **1) cíle a účel územní studie**

Hlavním cílem územní studie (dále jen „ÚS“) je prověřit možnosti využití zastavitelných i stabilizovaných ploch v souladu s požadavky platného Územního plánu Jihlava (dále jen „ÚP“) a prověřit vhodnost rozšíření zastavitelných ploch v severní části (námet na změnu ÚP). V ÚS bude řešena zejména urbanistická koncepce řešeného území, uspořádání jeho jednotlivých funkčních složek, včetně prostorového uspořádání území a veřejné infrastruktury.

Účelem ÚS je získání podkladu pro kvalifikované rozhodování o změnách v území a pro stanovení postupu při výstavbě v této lokalitě.

ÚS bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zpracování ÚS bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

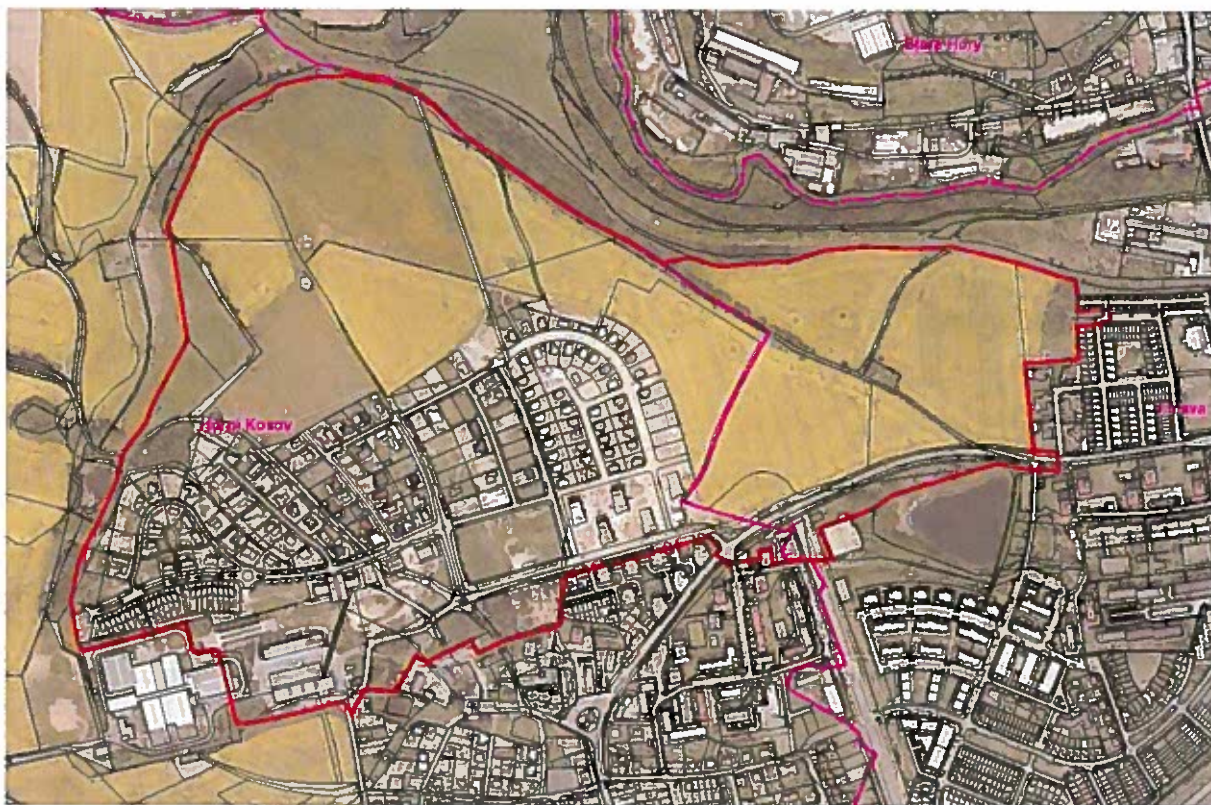
ÚS bude zpracována v souladu s tímto zadáním. Část studie, která bude v souladu s platným ÚP, bude zaevidována a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. V části, kde studie nebude v souladu s platným ÚP, bude sloužit jako podklad pro změnu ÚP.

### **2) vymezení řešeného území**

Řešeným územím je plocha US 3 vymezená v platném ÚP rozšířená dle logických vazeb v území (viz obrázek níže), celková rozloha je přibližně 69 ha. Tato plocha zahrnuje zastavitelné plochy HK-BH-301, JI-BI-301, JI-DS-10, JI-PZ-103, JI-TI-9, HK-BI-2, HK-PV-3, HK-SM-2 a HK-ZP-101 a stabilizované plochy BH, DS, NS, NZ, PV, PZ.t a ZP.

Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Jihlava a k. ú. Horní Kosov, přibližně 3 km severozápadně od centra města.

ÚS bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo vymezené řešené území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu, infrastrukturu a krajinu.



### 3) požadavky na urbanistickou koncepci

Část řešeného území je již zastavěna. Koncepci území stanovenou původní územní studií se v průběhu příprav výstavby a realizace nepodařilo naplnit. Monofunkční zástavba rodinných a bytových domů vzniklá v desátých letech tohoto století vykazuje velmi nízké urbanistické kvality. Celá čtvrť postrádá centrum, občanskou vybavenost, kvalitní veřejné prostory a obsluhu MHD.

ÚS navrhne podobu části města v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje. Úměrně podrobnosti studie budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů a jejich pobytové kvality, podpora udržitelných forem dopravy, různé formy bydlení (bezbariérové, komunitní...), či využívání dešťových vod, solární energie apod. Bude prověřena možnost uplatnění principu tzv. „superbloků“.

Převažující funkce bydlení bude doplněna nabídkou občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Bude navrženo lokální centrum v přímé vazbě na budoucí zastávky MHD u křižovatky ul. S. K. Neumanna a Vrchlického. Navržená zástavba bude založena na blokové struktuře a bude definovat uliční a vnitroblokové prostory. Pozornost bude věnována urbanistickému řešení zakončení ulice Vrchlického, která je významnou městskou osou. Do návrhu bude vhodným způsobem zapojena stávající lipová alej, žádoucí je návrh jejího prodloužení k ul. S. K. Neumanna.

Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst.

Veřejná prostranství nebudou jen koridory dopravní a technické infrastruktury či zbytkovými prostory, ale budou koncipována jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje – bude upřednostněna kvalita nad kvantitou.

Urbanistické řešení nebude vytvářet zbytková „hluchá“ místa bez sociální kontroly.

Intenzita a způsob zastavění v dosud nezastavěných plochách budou stanoveny tak, aby:

- zabíraná půda, jakožto neobnovitelný zdroj, byla efektivně využita,
- vzniklo kvalitní obytné prostředí s dostupnou vybaveností,

- bylo zajištěno vsakování dešťových vod,
- byly v souladu s platným ÚP,
- bylo dosaženo průměrné hustoty obyvatel alespoň 100 obyv./ha.

Část území je již zastavěna, pro část území jsou vydána územní rozhodnutí a uzavřeny plánovací smlouvy a smlouvy o výstavbě, které je ve studii nutné respektovat:

1. Plánovací smlouva – lokalita Na Františku II; 720/ÚÚP/2016; ÚR 29. 07. 2016
2. Plánovací smlouva – lokalita Na Františku I; 721/ÚÚP/2016; ÚR 29. 07. 2016
3. Plánovací smlouva – Výstavba obytného souboru Residence Kaskáda; 807/ÚÚP/2017
4. Smlouva o výstavbě – Na Františku I, 2. etapa; 1134/P/2021; ÚR 02. 05. 2022
5. Smlouva o výstavbě – Residence Kaskáda, etapa A-A; 1135/P/2021; ÚR 27. 04. 2022



Na základě dříve zpracované územní studie byly připravovány investiční záměry v území. Nová územní studie zohlední dosavadní záměry investorů na hospodárné využití území.

ÚS prověří vhodnost rozšíření zastavitelných ploch v severní části řešeného území a stanoví podobu a polohu rozhraní sídla a volné krajiny.

ÚS stanoví charakter a podobu zeleně v ploše JI-PZ-103.

ÚS se bude zabývat tématem rozhraní sídla a nezastavěného území a začlenění nové zástavby do krajiny, vč. ovlivnění panoramatu a dálkových pohledů.

Navržené řešení zohlední a do nové urbanistické struktury vhodně zakomponuje stávající vzrostlé stromy a úměrně podrobnosti studie bude návrh předcházet riziku zásahu do jejich kořenového systému a změně vodního režimu v okolí. Zvýšenou pozornost je nutné věnovat památnému stromořadí, které je součástí lokality s odlišnými podmínkami ochrany.

Návrh bude zohledňovat konfiguraci terénu a bude předcházet vzniku utilitárních opěrných zdí a svahů.

ÚS stanoví etapizaci výstavby v území tak, aby docházelo k postupnému ucelování tvaru zastavěného území a byla zajištěna obsluha území veřejnou infrastrukturou (včetně např. existence kvalitních veřejných prostranství a obsluhy MHD).

#### 4) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

ÚS stanoví koncepci prostorového uspořádání území a základní prostorové jednotící požadavky tak, aby zástavba působila harmonicky. Bude řešena zejména:

- návaznost na okolní zástavbu a krajinu,
- zásady architektonického a urbanistického řešení,
- umístění a prostorové uspořádání staveb, zejména:
  - uliční čára,
  - stavební čára a stavební hranice,
  - pravidla pro polohové a výškové umísťování domů na pozemcích,
  - tvar a orientace domů,
  - způsob zastřešení (typ střechy, vč. orientace jejich hřebene, sklonu střešních rovin, max. výšky nadezdívky, max. přesah střechy, způsob osvětlení podkrovní, barva, materiál atd.),
  - maximální a minimální výška staveb,
  - parter budov ve vazbě na veřejná prostranství,
  - zásady pro umísťování a podobu vedlejších staveb, garáží a odstavných stání pro automobily,
  - zásady pro balkony a lodžie (např. pravidla pro jejich zasklívání),
- zásady pro umísťování přípojkových skříní,
- zásady oplocení pozemků,
- zásady práce s terénem (podoba a max. výška opěrných zdí a svahů).

Výše uvedená pravidla budou přiměřeně stanovena i pro stávající zástavbu.

#### 5) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

ÚS navrhne optimální umístění a podobu veřejných prostranství a veřejné zeleně. Veřejná prostranství s vysokou pobytovou kvalitou budou tvořit ucelenou síť zajišťující pohodlnou pěší prostupnost území, při návrhu nesmí vzniknout zbytková místa. Bude definováno lokální centrum. Nedílnou součástí kompozice náměstí a ulic budou stromy (aleje, stromořadí, skupiny či solitéry), pro jejich výsadbu budou navrženy dostatečné nezpevněné plochy a prokořitelné prostory bez inženýrských sítí a jejich ochranných pásem.

ÚS stanoví základní charakteristiku ploch s převážně vegetační náplní.

ÚS navrhne optimální umístění odpovídající občanské vybavenosti (prostory pro obchody a služby, ZŠ s kapacitou pro 2 – 3 paralelní třídy), MŠ s kapacitou cca 125 dětí, bydlení pro seniory atd.).

ÚS navrhne optimální napojení řešeného území na komunikační systém města a systém obsluhy území.

Důraz bude kladen na řešení veřejné, pěší a cyklistické dopravy.

- Pro obsluhu území MHD se předpokládá:
  - provoz trolejbusů MHD v ul. S. K. Neumanna, Vrchlického a Buková (po ul. Buková dále směrem k ul. Jasmínová a NC Aventin);
  - zřízení nových zastávek:
    - u křižovatky ul. S. K. Neumanna a Vrchlického (přestupní zastávka);
    - na ul. Buková (polohu a počet navrhne studie);

- v případě, že studie doporučí rozšíření zastavitelných ploch v severní části řešeného území, budou navrženy trasy a zastávky MHD i pro adekvátní obsluhu tohoto území.
- Umístění zastávek je třeba navrhnout tak, aby co nejvíce vyhovovalo potřebám cestujících a celé zastavěné a zastavitelné území bylo pokryto systémem zastávek v docházkové vzdálenosti max. 350 m (jen ve zcela výjimečných případech max. 500 m) – docházková vzdálenost bude zohledňovat navrženou uliční síť a pěší trasy (nejen kružnice) a bude dokladováno ve výkrese dopravní infrastruktury. Zastávky budou umístěny tak, aby spolu s navazující občanskou vybaveností a veřejnými pobytovými prostory vytvářely lokální centra.
- Budou zohledněny pěší a cyklistické stezky navržené v ÚP. Případné navržené jednosměrné ulice budou pro cyklisty průjezdné v obou směrech. Ve všech ulicích, které nebudou navrženy jako zklidněné (zóny 30, obytné nebo pěší zóny), bude navrženo cykloopatření odpovídající charakteru dané ulice (cyklostezka, cyklopás, cyklopruh) a to včetně stávajících ulic, kde bude prověřena vhodnost již existujících cykloopatření (např. vhodnost smíšeného provozu pěších a cyklistů na smíšené stezce šířky 2,5 m v ul. S. K. Neumanna a Vrchlického – možnost vyznačení ochranných jízdních pruhů pro cyklisty v hlavním dopravním prostoru nebo potřeba rozšíření stezky).
- Současné dopravní napojení ul. Buková na ul. S. K. Neumanna bylo realizováno jako provizorní. Platný ÚP předkládá napojení ul. Buková do křižovatky ul. S. K. Neumanna a Vrchlického. Napojení ul. Buková bude navrženo tak, aby prostor mezi ul. Buková a S. K. Neumanna byl urbanisticky vhodně využit.
- Budou prověřeny možnosti řešení křižovatky ulic Vrchlického a S. K. Neumanna (např. okružní křižovatka nebo řízení SSZ).
- Parkování a odstavování vozidel bude řešeno především mimo veřejná prostranství ulic a náměstí.
- ÚS studie zohlední záměr modernizace železniční tratě Jihlava – Veselí nad Lužnicí.
- Budou zohledněna stávající místa nástupu do krajiny (lipová alej, směr Zaječí skok).

ÚS navrhne místa napojení na stávající technickou infrastrukturu a koncepci a základní trasy vedení inženýrských sítí pro obsluhu území. Bude uvedena bilance předpokládaných potřeb jednotlivých médií. Budou zohledněny stávající inženýrské sítě. V případě návrhu jejich přeložek bude uveden odhad předpokládaných nákladů. Bude řešeno centrální zásobování teplem. Bude řešeno využití či vsakování dešťových vod bez odvodu do kanalizace, tzn. likvidace či využívání dešťových vod v místě. V lokalitě je s ohledem na vlastnosti podloží problematické zasakování dešťových vod, hospodaření s dešťovou vodou je proto třeba věnovat adekvátní pozornost již ve fázi urbanistické studie a pro nakládání s nimi navrhnout dostatečné prostory.

ÚS navrhne optimální umístění míst pro sběr tříděného i komunálního odpadu v souladu s platným Plánem odpadového hospodářství s ohledem na docházkovou vzdálenost i předpoklad počtu obsluhovaných obyvatel.

Pro charakteristické uliční profily budou zpracovány příčné řezy dokladující vzájemně nekolizní uspořádání dopravní a technické infrastruktury a prokořenitelných prostorů pro stromy.

Úměrně podrobnosti ÚS budou uvedeny bilance počtu bytů, počtu obyvatel, počtu odstavných a parkovacích stání, výměry souvislých veřejných prostorů mimo komunikace, celkové výměry zastavěných a jinak zpevněných ploch a ploch nezpevněných apod.

## 6) požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

ÚS bude v průběhu zpracování konzultována s objednavatelem na minimálně 3 výrobních výborech a setkáních:

- 1. výrobní výbor – vstupní jednání, předání podkladů, upřesnění požadavků a cílů studie;

- 2. výrobní výbor – projektant předloží koncept řešení ve variantách, variantní řešení se předpokládá zejména pro:
  - řešení nového lokálního centra na konci ulice Vrchlického a řešení křižovatky Vrchlického x S. K. Neumanna, vč. zastávek MHD,
  - obsluhu území MHD – vedení tras a umístění zastávek,
  - umístění ZŠ a MŠ,
  - možnosti rozšíření zástavby v severní části, její hranice a urbanistická struktura, výběr varianty (kombinace variant) k dalšímu rozpracování;
- veřejné projednání;
- 3. výrobní výbor – rozpracovaná vybraná varianta (kombinace variant), upřesnění obsahu výsledné dokumentace;
- představení finálního návrhu.

#### **Požadovaný obsah územní studie:**

Územní studie bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána v 3 kompletních vyhotoveních (vytištěné + 1 x na CD / DVD / USB disku).

#### **Textová část**

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu výstižně charakterizujícím návrh ÚS ve formátu \*.doc(x) a \*.pdf.

Orientační členění textové části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výběrech):

1. Identifikační údaje
2. Účel územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
  - a. Celková urbanistická koncepce
  - b. Koncepce veřejných prostorů a modrozelené infrastruktury
  - c. Koncepce dopravní infrastruktury
  - d. Koncepce technické infrastruktury
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
8. Fotodokumentace stávajícího stavu
9. Vizualizace navrhovaného řešení (min. 5 dle domluvy se zadavatelem, může být součástí grafické části)
10. Dokladová část

#### **Grafická část**

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou a technickou mapou v měřítku 1 : 2.000 ve formátu \*.shp / \*.dgn / \*.dwg a \*.pdf.

Orientační členění grafické části (přesný obsah a měřítko budou dohodnuti na výrobních výběrech):

1. výkres širších vztahů	(měřítko není stanoveno)
2. zákres vymezení řešeného území do ortofotomapy	1 : 5.000
3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů	1 : 2.000
4. hlavní výkres – urbanistické řešení	1 : 2.000
5. regulační výkres	1 : 2.000
6. zákres urbanistického řešení do ortofotomapy	1 : 2.000
7. výkres veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury	1 : 2.000
8. výkres dopravní infrastruktury	1 : 2.000
9. výkres technické infrastruktury	1 : 2.000
10. koordinační výkres	1 : 2.000
11. výkres vlastnických vztahů	1 : 5.000
12. výkres hierarchizace prostorů (veřejné, soukromé, příp. poloveřejné, polosoukromé)	1 : 5.000
13. charakteristické uliční profily (všech ulic)	1 : 200
14. řezy / řezopohledy	(měřítko není stanoveno)
15. výkres etapizace výstavby	(měřítko není stanoveno)
16. detaily veřejných prostranství (min. 3 dle domluvy se zadavatelem)	1 : 200 – 1 : 500
17. výkres vyhodnocení souladu s územním plánem	1 : 5.000

### Informační brožura

K návrhu bude zpracována informační brožura ve formátu \*.pdf v rozsahu cca 16 – 24 stran (výsledný počet stran bude násobkem 4) formátu A4 naležato, ve variantách pro uveřejnění na webu (bez ořezu) a pro tisk (s ořezem a se spadávkou).

### Podklady:

- katastrální mapa
- výřez digitální technické mapy města
- platný územní plán města Jihlavy + pořizované změny ÚP
- územně analytické podklady Kraje Vysočina
- územně analytické podklady SO ORP Jihlava
- Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy
- Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility Jihlava
- Standardy pro plánování, projektování, výstavbu, správu, údržbu a provozování vodovodů a kanalizací na území statutárního města Jihlavy
- Plán odpadového hospodářství
- Územní studie krajiny
- Strategie adaptace města Jihlavy na změnu klimatu
- Priority rozvoje bydlení, průmyslu a logistiky statutárního města Jihlavy (v rozpracovanosti)



- Technicko-ekonomická studie trati Veselí nad Lužnicí – Jihlava
- připravované dočasné zastávky MHD na ulicích Buková a Purmerendská
- dříve zpracované územní studie
- plánovací smlouvy a smlouvy o výstavbě
- digitální 3D model města

Digitálně podepsal  
Pavlína Razimová  
Datum: 2022.08.12  
-09:40:49 +02'00'

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední osoby: .....

Bc. Pavlína Razimová  
vedoucí Oddělení úřadu územního plánování  
Magistrát města Jihlavy