



Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována
pod č.: 67/USA/2026

**SMLOUVA O SPOLUPRÁCI
PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
„ÚS47“ JIHLAVA – U MLÉKÁRNY**

MEZI

STATUTÁRNÍ MĚSTO JIHLAVA

A

NOR-REAL s.r.o.

TATO SMLOUVA O SPOLUPRÁCI PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE „ÚS47“ JIHLAVA – U MLÉKÁRNY (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), mezi:

- (1) Statutární město Jihlava, IČO: 00286010, DIČ: CZ00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava, které zastupuje: Ing. Petr Piáček, náměstek primátora,

(dále jen „Město“),

a

- (2) Investor záměru:

Firma NOR-REAL s.r.o. IČO: 27308103, se sídlem Dělnická 4898/1a, 586 01 Jihlava, kterou zastupuje Mgr. Milan Neumann, jednatel

IČO: 27308103

(dále jen „Investor“),

(Město a Investor dále společně jen „Smluvní strany“ a jednotlivě jen „Smluvní strana“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Smluvní strany mají zájem na zajištění Územní studie „ÚS47“ Jihlava – u mlékárny, (dále jen „územní studie“);
- (B) Územní studie bude zpracovaná odborně způsobilým zpracovatelem;
- (C) Město bude spolupracovat při komunikaci se zpracovatelem tak, aby bylo zajištěno, že územní studie bude v souladu se zájmy a záměry Města a záměry a požadavky Investora, a které byly formulovány v Zadání územní studie „ÚS47“ Jihlava – u mlékárny (viz Příloha č. 1);
- (D) Investor bude financovat zpracování územní studie.

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Investor se zavazuje uzavřít s odborně způsobilou třetí osobou (dále jen „Zhotovitel“) Smlouvu o dílo na vypracování územní studie (dále jen „Smlouva o dílo“). Znění zadání, které je přílohou této Smlouvy o dílo, bylo před podpisem Investorem konzultováno a odsouhlaseno s Městem.

- 
- 1.2 Investor bude podle Smlouvy o dílo oprávněn k účasti při projednávání obsahu územní studie a k vznášení požadavků na obsah územní studie. Investor za tímto účelem jmenuje osoby oprávněné k projednávání požadavků Investora. Územní studie bude pořizována podle ustanovení § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
 - 1.3 Investor se zavazuje postupovat tak, aby územní studie byla v maximální možné míře v souladu se záměrem Města. Záměr Města je podrobně formulován v Zadání územní studie „ÚS47“ Jihlava – u mlékárny.
 - 1.4 Investor se zavazuje zajistit, že v rámci územní studie budou zohledněny veškeré realizovatelné požadavky Města, neodporující zájmům Investora v dané oblasti.
 - 1.5 Město se zavazuje k organizaci výrobních výborů dle harmonogramu, zahrnutém v zadání územní studie.
 - 1.6 Investor zajistí, že Město obdrží 3 paré čistopisu územní studie v tištěné i v elektronické podobě (ve vektorovém formátu). Investor rovněž zajistí, že Město podle Smlouvy o dílo získá veškerá práva k jakémukoli způsobu užití územní studie.
 - 1.7 Investor se zavazuje uhradit Zpracovateli cenu za zhotovení územní studie.
 - 1.8 Smluvní strany se zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou další součinnost nezbytnou k naplnění účelu této Smlouvy.

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 2.2 Tato Smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany a účinností nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
- 2.3 Tato Smlouva, spolu se svými přílohami, představuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje jakékoli předchozí návrhy, prohlášení, dohody či ujednání učiněná mezi Smluvními stranami, ať již písemně, ústně či konkludentně, upravující předmět této Smlouvy. Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.
- 2.4 Jakékoli změny této Smlouvy musejí být provedeny ve formě vzestupně číslovaného písemného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami.
- 2.5 Pokud by se tato Smlouva či jakákoli její část z jakéhokoli důvodu stala či ukázala být neplatnou, neúčinnou či nevymahatelnou, zavazují se Smluvní strany taková ustanovení nahradit novými, která svým účelem, předmětem a obsahem co nejpřesněji naplní účel, předmět a obsah této Smlouvy.
- 2.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Město obdrží po dvou (2) vyhotoveních, Investor obdrží jedno (1) vyhotovení.

Smluvní strany tímto potvrzují, že si podmínky obsažené v této Smlouvě přečetly a rozumějí jim, jakož se zavazují ze své pravé a vážné vůle akceptovat závazky vznikající pro ně z této Smlouvy, na důkaz čehož připojují k této Smlouvě své podpisy. Smluvní strany tímto potvrzují převzetí příslušných stejnopisů této Smlouvy.

Za Město,
v Jihlavě, dne

19. 01. 2026

Za Investora,
V Jihlavě, dne

9. 1. 2026



Ing. Petr Piáček
náměstek primátora



Mgr. Milan Neumann
jednatel



Příloha: 1) zadání územní studie „ÚS47“ Jihlava – u mlékárny

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS47

JIHLAVA U MLÉKÁRNY

Řešené území vymezené transformační plochou T.508-JI-SM o celkové rozloze cca 1 ha se nachází v zastavěném území v severozápadní části města. Jedná se o plochu přestavby na okraji obytné zástavby, v okolí se nachází převážně obytné budovy o výšce až 8NP a stavby občanské vybavenosti (restaurace, prodejna).

Úkolem ÚS47 Jihlava U mlékárny bude především prověřit vhodnost pozemku pro výstavbu obytného souboru bytových domů a lokální občanské vybavenosti. Důležité bude navrhnout zástavbu přiměřeného měřítka a charakteru a začlenit území do urbanistické struktury města. Studie navrhne kompaktní městskou zástavbu a stanoví podrobnější regulaci zástavby v ploše. Současně bude řešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně vymezení veřejných prostranství.

Náklady na pořízení studie bude hradit firma NOR-REAL s.r.o.

Zpracovatele územní studie vybere firma NOR-REAL s.r.o.



Pořizovatel územní studie:

**Magistrát města Jihlavy, stavební úřad,
oddělení úřadu územního plánování**

Datum:

listopad 2025

Obsah

1. Cíle a účel územní studie	- 2 -
2. Rozsah řešeného území.....	- 3 -
3. Požadavky na obsah řešení územní studie	- 4 -
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	- 4 -
5. Další požadavky	- 4 -

1. Cíle a účel územní studie

Hlavním cílem územní studie je navrhnout kvalitní urbanistickou koncepci lokality včetně dopravního napojení a provázání se stávající zástavbou. Prověří využití transformačního území a navrhne podmínky pro jeho využití. Urbanistická koncepce v obecné rovině vymezí zastavitelné plochy tak, aby zastavěné území a rozvojové plochy vytvářely kompaktní, logický urbanistický celek při respektování obecných i konkrétních požadavků na pozici lokality v městském území. Studie v plném rozsahu navrhne urbanistickou strukturu, vymezí přiměřené veřejné prostory a zastavitelné části, navrhne parcelaci a nastaví podmínky pro výstavbu.

Hlavním cílem územní studie ÚS47 Jihlava U mlékárny je prověření:

- vhodnosti pozemků pro výstavbu
- začlenění pozemků do urbanistické struktury obce
- koncepce uspořádání stavebních pozemků a veřejných prostranství
- stanovení závazných regulativů pro výstavbu
- návrh řešení veřejné infrastruktury

V územním plánu je vymezena rozvojová plocha pro výstavbu městských polyfunkčních domů v rozsahu cca 1 ha, jejichž využití chce město prověřit zpracováním územní studie. ÚS47 Jihlava U mlékárny bude nezbytným podkladem pro rozhodování v území. Území studie upřesní plochy pro výstavbu, komunikační koridory pro obsluhu území a veřejná prostranství. Studie prověří uspořádání území a stanoví podrobnější prostorové uspořádání plochy, včetně napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu. Studie posoudí i optimální výšku zástavby s ohledem na parametry okolní zástavby. V případě, že studie prokáže vhodnost využití části řešeného území k jiným účelům, nebo navrhne jiné regulativy, než stanovuje územní plán, bude tato část studie podkladem pro změnu ÚP a zaregistrována bude pouze v rozsahu, který je v souladu s ÚP. Zpracování této studie bude obsahovat zejména:

- urbanistickou koncepci území,
 - optimální rozsah zastavitelného území
 - urbanistické řešení lokality
 - vymezení uličních profilů a veřejných prostranství
 - vazbu na stávající zástavbu
 - vazbu na veřejnou infrastrukturu
- prostorovou regulaci jednotlivých staveb,
 - parcelace
 - prostorové regulativy zástavby
 - umístění a orientace staveb
 - stanovení uliční a stavební čáry
 - tvar a sklon střech

- řešení veřejné infrastruktury, tj. dopravy (včetně dopravy v klidu), technické infrastruktury a zeleně
 - nápojně body a schéma inženýrských sítí
 - komunikační síť
 - vymezení veřejných prostranství

Podklady:

1. zadání územní studie
2. územní plán Jihlava
3. ÚAP
4. doplňující průzkumy a rozbor
5. katastrální mapa

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 67 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

2. Rozsah řešeného území, využití dle ÚP

Území řešené územní studií ÚS47 Jihlava U mlékárny je součástí stabilizované zástavby v severozápadní části sídla. Jedná se o plochu o rozloze cca 1 ha vymezenou územním plánem Jihlavy jako transformační území.



Vymezení řešeného území nad územním plánem

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání funkčních ploch

Podmínky jsou stanoveny ve výrokové části Územního plánu Jihlavy zveřejněné na portálu územního plánování Kraje Vysočina na adrese: <https://pupo.kr-vysocina.cz/up/global-search/586943>, řešené území se nachází ve specifické transformační ploše T.508-JI-SM s následujícími regulativy.

T.508-JI-SM plochy smíšené obytné – městské 0,9676 ha

Transformační plocha vymezená pro prověření budoucího smíšeného využití území v blízkosti křižovatky I/38- Jiráskova. V ploše T.508-JI-SM je nepřipustné umísťování chráněných prostorů staveb do území zasaženého hlukem z dopravy. V ploše T.508-JI-SM je výšková regulace zástavby uvolněna na 11 podlaží (viz výkres výškové regulace) a připouští se výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH). Odstavná stání umísťovat pouze v objektech (podzemní garáže, parkovací domy apod.), na povrchu lze umístit pouze parkovací stání pro návštěvníky. Umístěním a realizací staveb nedojde k překročení platných hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb samotných staveb.

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územně analytické podklady budou doplněny průzkumy a rozborů v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie; jejich součástí bude též prověření majetkových vztahů k jednotlivým pozemkům, které souvisí s řešeným územím.

Při zpracování studie je nutno dbát na to, aby došlo k provázání cestní sítě a zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území. Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý, nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst bez sociální kontroly. Rozloha řešeného území cca 1 ha nevyžaduje ze zákona vymezení speciálních ploch veřejných prostranství, nicméně s ohledem na předpokládanou výšku a hustotu budoucí zástavby je jejich návrh žádoucí. Veřejná prostranství nebudou jen koridory dopravní a technické infrastruktury či zbytkovými prostory, ale budou koncipována jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky a trávení času.

Územní studie může být v první fázi zpracována ve variantách, výsledná studie bude pouze v jedné variantě.

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

Územní studie bude v průběhu zpracování nejméně 1× projednána a konzultována společně s určeným zastupitelem a pořizovatelem; na projednání bude vybrána výsledná varianta a formulovány pokyny pro dopracování. Z tohoto jednání bude proveden zápis. Dle potřeby může být svolán další výrobní výbor. Projednání s dotčenými orgány, správci sítí a občany zajistí dle potřeby obec.

Územní studie bude rozčleněna na textovou a grafickou část.

Členění textové části není určeno; její součástí bude komplexní odůvodnění navrženého řešení a stanovení závazných regulativů pro výstavbu v samostatné kapitole.

Grafická část bude zpracována nad mapou katastru nemovitostí. Pokud bude k dispozici podrobnější mapový podklad (zaměření), je možné jej využít. Jednotlivé výkresy budou vždy doplněny přehlednou legendou.

Územní studie bude zpracována v měřítku 1:1000.

Orientační členění výkresů:

- širší vztahy ve vhodném měřítku
- výkres průzkumů, rozborů a limitů
- majetkové vztahy
- hlavní výkres včetně podmínek pro výstavbu a vyjádřením závazných regulativů
- výkres hierarchie nezastavěných prostor
- řezy územím, uliční pohledy

- výkres veřejné infrastruktury
- urbanistický detail – výřez typické části nové zástavby

pozn.: členění výkresů je orientační, v případě potřeby může být pozměněno, nebo doplněno

5. Další požadavky

Zpracování územní studie bude rozděleno na dvě fáze:

- Návrh bude projednán na výrobním výboru s pořizovatelem a určeným zastupitelem, na základě projednání budou formulovány pokyny pro dopracování.
- Na základě pokynů bude návrh dopracován.

Zpracovatele územní studie vybere firma NOR-REAL s.r.o.

Po schválení možnosti využití územní studie určeným zastupitelem i pořizovatelem, bude územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem bude územní studie předána pořizovateli ve třech vyhotoveních (1× na flash disku ve vektorovém i rastrovém formátu, textová část ve formátu doc a 3× vytištěná). Data územní studie se předají ve strojově čitelném formátu podle požadavků stanovených v příloze č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Požadujeme, aby zpracovatel předal data k územní studii topologicky čistá. Zpracovatel navíc dodá georeferencovaný umístěný (rastrový soubor) rastrový soubor hlavního výkresu v souřadnicích S-JTSK. Rastry budou splňovat následující podmínky:

- bez katastrální mapy;
- bez hranic;
- bez údajů okolo výkresu (rámečky, legendy, nadpis, ...);
- bez vrstevnic;
- barva pozadí výkresu bude touto barvou RGB: 255 255 254;

Požadavky města:

- ÚS bude zpracována v souladu s Manuálem pro výstavbu na území města Jihlavy.
- Město doporučuje při návrhu urbanistické struktury vycházet z principů blokové zástavby (hierarchie ulic a vnitrobloků).
- Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst – bude dokladováno v samostatném výkresu hierarchie nezastavěných prostorů.
- Návrh bude řešit prostupnost území pro pěší a cyklisty, zejména od ul. Jiráskova (od mostu přes I/38) směr ul. Kainarova – Vančurova a směr křižovatka ul. Kainarova × Olbrachtova – trasy budou bezbariérové, bez zbytečných výškových i směrových překážek a atraktivní pro chůzi (obchodní parter, stromořadí apod.)
- Směrem k ulici Jiráskova a pěším trasám mezi ul. Jiráskova a Kainarova bude navržen obchodní parter bezbariérově přístupný přímo z navazujících chodníků ulice.
- Bude řešeno zásobování komerčních prostor tak, aby nedocházelo ke stání zásobovacích vozidel na chodníku, v zeleni apod.
- Odstavná stání pro automobily budou řešena primárně v objektech (v podzemí pod domy nebo vnitroblokem / parkovací dům / v úrovni terénu ve vnitrobloku zastřešené s pobytovým vnitroblokem na střeše apod.), nebudou ve veřejném prostoru. Předpokládá se minimálně 1 odstavné stání pro 1 byt.
- Úměrně podrobnosti ÚS bude řešeno parkování jízdních kol pro obyvatele i návštěvníky.

- Do ulice Jiráskova bude navrženo stromořadí, zvolená velikost stromů bude odpovídat měřítku zástavby a významu ulice.
- Podél ulice Jiráskova bude navržen chodník adekvátní šířky (min. 3 m, v závislosti na řešení cyklopravy).
- Město nepožaduje veřejný průchod budoucím vnitroblokem.
- U všech objektů bude zajištěn bezbariérový přístup pro pěší.
- Bude navrženo dostatečně kapacitní a dobře přístupné umístění nádob na směsný a tříděný odpad.
- Bude řešeno hospodaření se srážkovými vodami (využívání, zasakování, retence...) tak, aby nedocházelo k jejich odtoku do kanalizace nebo vodoteče.
- Bude prověřena možnost obsluhy území MHD zřízením nové zastávky na ul. Jiráskova.
- ÚS navrhne etapizaci výstavby včetně možné směny pozemků investor / město tak, aby bylo možno efektivně zahájit výstavbu a byla zajištěna možná návaznost výstavby různých investorů a vyvolaných přeložek sítí.
- Přejezd IAD se předpokládá z ul. Kainarova
- doplňující informace:

Pro blízké okolí byly v nedávné době zpracovány územní studie ÚS03, ÚS04, ÚS06, ÚS80.

Projednání s dotčenými orgány a správci sítí zajistí zpracovatel.

ÚS bude projednána s občany na veřejném setkání, projednání zajistí Město.

Přesný obsah a podoba textové i grafické části budou dohodnuty na výrobních výběrech.

Hotová ÚS bude zpracována v souladu s Manuálem datového standardu podrobnější regulace území (MaDaSPRÚ) – ke stažení <https://www.citydeal.cz/projekty>

Zpracovatel zadání územní studie:

Ing. arch. Tomáš Lakomý
oddělení úřadu územního plánování
stavební úřad
listopad 2025

Datum: