Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy

Příloha č. 3

**Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy**

Tento Manuál je přílohou dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy“.Stanovuje základní pravidla a doporučení podoby a kvality staveb a prostorů na území města Jihlavy. Cílem je kultivovat architektonickou a urbanistickou kvalitu nových záměrů v kontextu stávajících cenných prostorů, eliminovat necitlivé stavební zásahy, podporovat obytnou kvalitu prostředí a současně vytvořit pro investory i obyvatele předvídatelné prostředí. Snahou je informovat o požadavcích od nejrannější fáze projektových prací tak, aby nevznikaly následné výdaje na dodatečné přepracování projektu.

Pokud se záměr odchyluje od požadavků stanovených Manuálem z důvodu místních podmínek nebo se jedná o atypické řešení s vysokou architektonickou kvalitou, posoudí vhodnost záměru Komise pro architekturu a urbanismus složená z odborníků v oboru. Záměr však nesmí být v rozporu se základními cíli Manuálu.

# **Preambule**

Rozvoj Jihlavy je třeba směřovat primárně do proluk, brownfieldů a dalších podvyužitých ploch v místech, kde již existuje občanská vybavenost, dopravní a technická infrastruktura, včetně obsluhy MHD. K rozšiřování města do nezastavěného území je třeba přistupovat jen v nezbytné míře a vždy s vizí, že vzniká nová část města, jejíž urbanistická struktura musí vytvářet kvalitní prostředí nejen v okamžiku dokončení, ale v dalších desetiletích a staletích. Nové části města proto budou navrženy v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje, důraz bude kladen zejména na témata kvality veřejných prostorů, adaptace na změny klimatu, preference udržitelných forem dopravy, město krátkých vzdáleností a město přátelské k dětem.

Urbanisticky samostatné městské části mají svůj vlastní historický a urbanistický vývoj a sociální strukturu. Plošné rozšiřování a s tím spojený nárůst obyvatel musí být vždy posouzen s ohledem na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje a jejich souvztažnost s fungováním města jako celku. Rozvoj těchto částí bude zaměřen především na zvyšování kvality života stávajících obyvatel.

**Obsah:**

[Preambule 1](#_Toc57932496)

[Základní principy urbanistického a architektonického řešení záměru 3](#_Toc57932497)

[Podrobné požadavky na infrastrukturu, která bude předána Městu 5](#_Toc57932503)

[Doporučený postup investora pro získání souhlasu statutárního města Jihlava se záměrem 11](#_Toc57932518)

[Použité zkratky a pojmy 16](#_Toc57932522)

# 

# **Základní principy urbanistického a architektonického řešení záměru**

## **urbanistická struktura**

* urbanistická struktura bude vycházet zejména z principů blokové zástavby – bude definovat uliční a vnitroblokové prostory, bude vytvářet spojitou síť ulic, náměstí, parků a nábřeží, která bude zajišťovat jak obsluhu nemovitostí, tak i pohodlnou a intuitivní prostupnost území zejména pro pěší a cyklisty, tak aby pro ně nevznikaly slepé ulice
* nezastavěný prostor je vhodné jasně rozdělit na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst bez sociální kontroly
* je nezbytné vyhnout se zbytkovým a účelovým prostorům pouze pro koridory dopravní a technické infrastruktury, tyto prostory nelze považovat za veřejná prostranství
* intenzita a způsob zastavění budou stanoveny tak, aby:
  + zabíraná půda, jakožto neobnovitelný zdroj, byla efektivně využita,
  + vzniklo kvalitní obytné prostředí s dostupnou vybaveností,
  + bylo zajištěno decentralizované nakládání s dešťovými vodami (využití nebo vsakování),
  + bylo dosaženo minimální průměrné hustoty obyvatel 50 ob./ha v  plochách, kde územní plán neumožňuje výstavbu bytových domů, v ostatních plochách pak 100 ob./ha, hustější zástavba je efektivnější pro správu i ekonomiku území
* bude kladen důraz na proporcionalitu návrhu v kontextu okolní urbanistické zástavby a na ohleduplnost k rázu okolní krajiny
* budou upřednostněny oboustranně obestavěné ulice, jednostranně obestavěné ulice lze navrhnout v odůvodněných případech, kdy jde o okraj zástavby směrem k volné krajině, složité terénní podmínky, apod.
* veřejná prostranství budou záměrně navržená jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje a budou přirozeně napojena na uliční síť, bude upřednostněna kvalita nad kvantitou a důraz bude kladen na architektonický detail
* domy budou mít k veřejnému prostoru orientovány čelní stranu (vstupy, okna obytných a pobytových místností, výklady, showroomy apod.), nikoli zadní trakty (stěny bez oken, servisní prostory, WC, koupelny, garáže s výjimkou RD, sklady, manipulační plochy apod.)
* na nárožních pozemcích budou navrženy nárožní domy (umístění na průsečíku stavební čar obou ulic, okna do obou ulic), u venkovského charakteru zástavby bude posuzováno individuálně
* každý záměr bude obsahovat plochy zeleně dle požadavků ÚP, které budou přednostně řešeny jako volné plochy bez zatížení technickou infrastrukturou a ochrannými či bezpečnostními pásmy a umožní výsadbu stromů
* je žádoucí v maximální míře zohledňovat stávající konfiguraci terénu a předcházet vzniku utilitárních opěrných zdí a svahů, vyhnout se kompletnímu přemodelování terénu
* při navrhování staveb zohlednit i další možnosti udržitelné výstavby, jako jsou zelené střechy, fasády, ekologické zdroje energií, systémy ochlazování, využití dešťové a šedé vody, apod.
* záměry výstavby i výsadeb na území Městské památkové rezervace a v lokalitách historické těžby budou schváleny Majetkovým odborem, oddělením vodního hospodářství a správy podzemí

## **revitalizace bytových domů na sídlištích a v obytných celcích**

V Jihlavě se nachází 15 sídlišť z druhé poloviny 20. století, jedná se o komponované urbanistické celky, na jejichž tvorbě se podílely týmy odborníků pod vedením místních architektů, město na těchto sídlištích sleduje kvalitu prostředí, k níž zásadním způsobem přispívá architektura jednotlivých domů. V posledních letech dochází k výrazné proměně bytových domů, nejčastěji se jedná o zateplení, změnu barevnosti fasády, výměnu balkonů, přístavbu lodžií a změnu tvaru střechy. Zájmem města je koordinovat jednotlivé záměry s cílem vytvoření soudržného celku a zachovat či posílit vztah domů k veřejnému prostoru.

Doporučené zásady při revitalizaci bytových domů na sídlištích a v obytných celcích:

* konzultovat záměr v co nejranější fázi na Útvaru městského architekta
* je vhodné, aby projektovou dokumentaci revitalizace bytového domu zpracoval či minimálně konzultoval architekt
* při rekonstrukci domů s původně plochou střechou je třeba hledat obdobná řešení pomocí soudobých technologií případně bude použita valbová střecha s mírným sklonem a neutrální barevností krytiny, bez přesahů střešní konstrukce před líc fasády
* při rekonstrukci domů se šikmou střechou bude zachován/navrácen původní tvar a materiál střechy, je-li tento typ střechy charakteristický pro sídliště či obytný celek
* řešení fasády bude barevností a plasticitou respektovat původní architektonickou koncepci domů
* nové balkony a lodžie by měly respektovat proporce a architektonické pojetí domu – nevhodné je užití masivních betonových prefabrikátů, pod balkony je třeba zachovat podchodnou výšku min. 2,5 m pro zachování možnosti údržby okolních ploch

## **parkování**

* ve veřejném prostoru budou preferovány návrhy, které budou řešit parkování mimo veřejný prostor. Na tento bude navrženo parkování pro návštěvníky. Parkování a odstavování vozidel pro obyvatele, příp. zaměstnance, bude primárně řešeno mimo veřejná prostranství ulic, náměstí a nábřeží (v podzemí, parkovacích domech, ve vnitrobloku apod.)
* jako vhodnější zvolit řešení, kdy je parkování na pozemku RD umístěno za stavební čárou (garáž, kryté stání i nekryté stání)

## **oplocení**

* oplocení pozemků před stavební čárou (oplocení předzahrádek) bude průhledné s minimální mírou transparentnosti 40% a max. výškou 1,4 m
* forma oplocení bude přednostně vycházet z charakteru dané lokality a bude korespondovat s navrhovanými budovami

## **technická infrastruktura**

* umístění inženýrských sítí bude navrženo tak, aby byl minimalizován jejich dopad na využití veřejného prostoru, bude kladen důraz na možnost výsadby stromů mimo ochranná a bezpečnostní pásma sítí
* nakládání s dešťovými vodami bude řešeno jako decentralizované (využití nebo vsakování bez odvodu do kanalizace); retenční a vsakovací nádrže budou navrhovány jako povrchové, pouze ve výjimečných případech jako podzemní (podzemní varianta bude předem odsouhlasena)

# **Podrobné požadavky na infrastrukturu, která bude předána Městu**

Veřejné prostranství a dopravní infrastruktura budou převáděny do vlastnictví města včetně pozemků, na nichž budou situovány, a převod bude bezúplatný, popř. za symbolickou částku (pokud tento postup nebude v rozporu s platnými právními předpisy). Technická infrastruktura (inženýrské sítě) bude převáděna do vlastnictví města včetně dotčených pozemků, a převod bude bezúplatný, popř. za symbolickou částku (pokud tento postup nebude v rozporu s platnými právními předpisy), nebo Investor před převedením vlastnického práva zřídí na dotčených pozemcích služebnost.

Součástí nabídky městu  bude také, na náklady investora vyhotovené, geodetické zaměření provedené veřejné infrastruktury (příslušný geometrický plán a digitální geodetické zaměření předávané infrastruktury v elektronické podobě ve formátu \*.dgn (MicroStation V7) a zaměření skutečného stavu včetně povrchových znaků inženýrských sítí v okolí stavby (situace) na základě dat získaných z digitální technické mapy města (DTMM), kterou zhotovitel obdrží od města a kterou zaktualizuje na základě nového stavu. To vše ve III. třídě přesnosti, ve formátu \*.dgn V7 (Microstation). Data DTMM ve formátu \*.dgn poskytne město na žádost zhotovitele. Žádost musí definovat požadovaný rozsah předávaných dat).

## **veřejná zeleň**

### návrh zeleně

Návrh zelených ploch bude součástí projektu a bude projednán ve stejném režimu.

* + 1. navržená zeleň musí splňovat plošné požadavky vycházející z územního plánu
    2. navržená zeleň musí být řešena v kontextu s urbanistickou koncepcí celé lokality
    3. pro realizaci zeleně bude vypracován osazovací plán, který bude předem projednán a odsouhlasen budoucím správcem zeleně (OŽP, MMJ)
    4. parametry veřejné zeleně v obytných souborech:

#### hromadný typ bydlení

Vzhledem k povaze zástavby (bytové domy) je vyžadováno pro zdejší obyvatele vytvoření společného souvislého prostoru veřejné zeleně, a to o velikosti min. 300 m2 na každých 100 obyvatel. Upřednostňuje se, aby tato plocha neobsahovala zpevněné povrchy a měla pouze hlavní cestní síť logicky propojující bytové domy či jiné obytné celky. Existence inženýrských sítí (s výjimkou veřejného osvětlení) v plochách není přípustná.

V případě záměru zakládání liniové výsadby stromů (uliční stromořadí) u hlavních komunikací (komunikace, bez jejichž využití není možná dopravní obsluha pro většinu zdejších obyvatel) jsou – z důvodů zajištění dobrého kořenícího prostoru a ochraně podkladových vrstev komunikací – požadovány pásy široké min. 3 m včetně obrub. V těchto pásech není možné pokládat inženýrské sítě, a zároveň není možné, aby do těchto pásů zasahovala jejich ochranná pásma.

#### individuální typ bydlení

Zde je nutné rozlišovat výměry rozvojových ploch a přistupovat rozdílně k plochám s realizací několika desítek rodinných domů a k plochám s výstavbou jednotek RD. Pro velké celky platí výše uvedené vyjma vytváření společného prostoru veřejné zeleně. Malé celky do cca 10 – 15 RD, kdy má investor (developer) pouze omezené možnosti k tvorbě veřejných prostranství, je preferencí města nepřebírat nezpevněné plochy a tzv. předzahrádky přenechat majitelům jednotlivých RD.

### realizace zeleně

* + 1. celý osazovací plán bude předem konzultován a odsouhlasen budoucím správcem zeleně (OŽP MMJ)
    2. správce zeleně při realizaci výsadeb požaduje dodržení standardu SPPK A02 001:2013 – Výsadba stromů
    3. výsadby stromů:
       1. Velikost sazenic stromů – obvod kmínku v rozmezí 12 – 14 cm nebo 14 – 16 cm.
       2. Nenavrhovat výsadby stromů, které by bylo nutné udržovat tvarovacím řezem.
       3. K výsadbám stromů nenavrhovat zavlažovací sondy.
       4. Výsadby stromů neprovádět do ochranných pásem inženýrských sítí a rozhledových trojúhelníků nebo do dalších ploch, kde je toto zakázáno ČSN nebo jiným předpisem.
       5. Po provedení výsadeb stromů bude proveden komparativní řez a zálivka v množství 100 l na jednu sazenici.
    4. výsadby keřů:
       1. U keřů minimální velikost (výška) sazenice 30 cm.
       2. Nezakládat tvarované živé ploty.
       3. Keře vysazovat v dostatečné vzdálenosti od chodníků a komunikací (s ohledem na budoucí maximální velikost, které dorůstají v optimálních podmínkách).
    5. zakládání trávníků:
       1. Na travnaté plochy vybudovat v logických vzdálenostech nájezdy pro sekačky a zároveň počítat se sběrnou plochou na posečenou trávu. Travnaté plochy budou v souladu s normou ČSN DIN 18 917 – Zakládání trávníků, ČSN DIN 18 915 – Práce s půdou.

### přebírání zeleně

* + 1. Při dodržení předchozích bodů je město připraveno přijmout realizovanou zeleň do svého vlastnictví a starat se o ni.
    2. Plochy, které bude chtít investor převést do vlastnictví města, je nutné předem specifikovat a podmínky převzetí zahrnout do Smlouvy o výstavbě či jiné smlouvy.
    3. Parametry přebírané zeleně – nejmenší možná výměra nezpevněné plochy, kterou lze přebrat za dodržení zde uvedených podmínek je 6 m2, přičemž nejmenší rozměr (šířka) musí být min. 1 metr. V případě, že bude investor (developer) požadovat předání menších ploch, je toto možné pouze po prokázání, že zde provedená výsadba popř. založený trávník má dlouhodobou perspektivu růstu a udržitelnost. Tyto plochy je nutné oddělit samostatným parcelním číslem. Způsob a mechanismus přebírky bude domluven individuálně.
       1. Stromy:
          1. budou převzaty pouze provozně bezpečné stromy (tzn., že v případě potřeby na nich bude realizován výchovný, bezpečnostní, zdravotní nebo redukční řez, popř. bude instalována bezpečnostní vazba).
       2. Keřové skupiny:
          1. budou odplevelené,
          2. bez proschlých větví (tzn., že bude proveden zdravotní řez),
          3. nebudou přebírány tvarované keře vzhledem k velké náročnosti na údržbu.
       3. Trávníky:
          1. budou vysbírány kameny, popř. jiný odpad, který by činil překážku v sečení trávy,
          2. trávník bude přebírán nejdříve po provedené první seči.

## **dopravní infrastruktura**

### dopravní obslužnost obytného souboru

* + 1. nové obytné soubory budou napojeny na dopravní skelet města v souladu s dopravní koncepcí územního plánu, dalšími právními předpisy a s podmínkami dotčených orgánů za dodržení podmínek pro zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu
    2. u nových obytných souborů bude podmínkou propustnost území a návaznost na okolní urbanistickou strukturu města nebo krajinu
    3. všechny lokality musí být napojeny na komunikační síť pro pěší a zastávky MHD

### parametry komunikací

* + 1. preferujeme maximum ulic ve zklidněném režimu, tedy obslužné ulice jako zóny 30 doplněné obytnými, případně pěšími zónami
    2. v ulicích, které nebudou navrženy jako zklidněné (zóny 30, obytné nebo pěší zóny), bude navrženo cyklistické opatření odpovídající charakteru dané ulice (pruhy pro cyklisty, pásy pro cyklisty, stezky pro cyklisty)
    3. křížení bočních ulic a sjezdů s chodníky bude přednostně řešeno formou chodníkových přejezdů (tj. bez přerušení chodníku), u chodníku bude zachován plynulý výškový průběh
    4. křižovatky s předností zprava budou přednostně řešeny jako zvýšené křižovatkové plochy
    5. případné navržené jednosměrné ulice budou přednostně navrhovány pro cyklisty průjezdné v obou směrech (cykloobousměrky)
    6. nové ulice budou navrženy tak, aby v nich bylo možné vysázet alespoň jednostranné stromořadí
    7. zastávky MHD budou navrhovány v maximální míře jako zátkové v jízdních pruzích
    8. každý záměr musí mít zajištěn bezpečný bezbariérový přístup pro pěší, umístění záměru bez pěšího napojení (byť by se mělo jednat o dočasný stav) není přípustné
    9. všechny záměry musí mít zajištěnu obsluhu MHD (pěší přístup k zastávce MHD v docházkové vzdálenosti max. 350 m, ve výjimečných případech, při zástavbě RD max. 500 m)
    10. v místech s vyšší hustotou obyvatel je na dlouhých úsecích chodníků žádoucí navrhnout odpočinková místa vhodně doplněná mobiliářem a zelení umožňující nejen odpočinek, ale i setkávání obyvatel
    11. maximální šířka samostatného sjezdu na pozemek RD je 3,5 m, resp. 4,5 m, pokud je sjezd společný s pěším přístupem
    12. šířky vozovek a cyklostezek budou navrhovány a budovány dle platné ČSN 736110
    13. povrch vozovek bude asfaltový, příp. v místech zvýšených křižovatkových ploch, přechodů apod. dlážděný z materiálu vhodného k pojíždění (např. kamenná dlažba 10 × 10 cm)
    14. k případným mostním objektům (mosty, lávky, propustky) v komunikacích musí být vždy doloženy mostní (evidenční) listy, prohlídky musí proběhnout za účasti budoucího správce komunikace
    15. na parkovištích bude použita dlažba umožňující zasakování dešťové vody, jednotlivá parkovací stání budou vyznačena v dlažbě, nikoliv vodorovným dopravním značením
    16. v ulicích s oboustrannou zástavbou budou navrženy chodníky po obou stranách ulice (není-li ulice řešena jako zklidněná zóna bez chodníků)
    17. základní šířka chodníků je 3,0 m, v ulicích s předpokládanou vyšší frekvencí chodců (aktivní parter) by naopak měly být chodníky širší (cca 4 m), min. šíře chodníků z důvodů zimní údržby je 2,0 m – v chodnících nesmí být žádné sloupy a jiná zařízení, která by zasahovala do průchozího profilu chodníku, minimální šíři chodníků lze uplatnit pouze v odůvodněných případech; povrch chodníků bude zpevněný (dlažba, litý beton, litý asfalt apod.)
    18. betonová dlažba chodníků bude obdélníkového tvaru nebo čtvercového tvaru nebo jejich kombinace, s rovnými hranami bez fazet, případně s malým poloměrem zaoblení hran, kladení do řádků kolmých k ose komunikace, u jednoduchých tvarů chodníků a u významných ulic upřednostnit větší formáty, případné jiné řešení je třeba projednat s městem
    19. součástí větších záměrů bude parkování jízdních kol ve veřejném prostoru, bude řešeno stojany tvaru obráceného U výšky min. 900 mm vhodných k opření a zamčení kola, z materiálu, který zajistí neodírání kol (např. nerezová ocel nebo opěrná část z odolné pryže)
    20. všechny komunikace musí být řádně odvodněny, při odvodňování zpevněných ploch bude kladen důraz na zadržování vody v urbánní krajině, odvodnění komunikací a parkovišť bude řešeno vsakem do zelených pásů a ploch, v případě řešení zasakování technickými objekty retenčních nádrží, zasakovacích objektů apod. si město nebude tyto objekty přebírat do správy; odvod dešťových vod do kanalizace je obecně nepřípustný, možná výjimka viz bod 4. vodohospodářská infrastruktura.

### podmínky převzetí staveb komunikací (dále jen „komunikací“) do vlastnictví města

* + 1. podmínky převzetí komunikací do majetku města budou ošetřeny Smlouvou o výstavbě, nebo jinou smlouvou
    2. Před předáním komunikace bude provedena prohlídka komunikace za účasti budoucího správce. Zástupci města se budu účastnit i průběžných kontrolních dnů na stavbě. Případné závady musí být odstraněny ještě před předáním komunikace.
    3. pod navrhovanými komunikacemi budou umístěny na vhodných místech prázdné chráničky pro případné budoucí umístění dalších IS dle domluvy s Městem
    4. v rámci výstavby navrhovaných komunikací budou provedeny sjezdy od jednotlivých domů na komunikaci, resp. budou tyto komunikace upraveny tak, aby nebyla při výstavbě sjezdů nutná úprava komunikací (sklopené obruby apod.). Sjezdy na navrhované komunikace musí splňovat § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., v platném znění. Investor je povinen své zákazníky (budoucí majitele pozemků) informovat, že poloha a provedení vjezdů na pozemky jsou závazné a nelze je měnit
    5. při výstavbě IS v navrhovaných komunikacích budou pro jednotlivé domy vyvedeny přípojky mimo komunikace tak, aby při výstavbě domů nebyl nutný žádný zásah do těchto komunikací

## **odpadové hospodářství**

* 1. V lokalitách pro bydlení hromadné je nutné již ve fázi územního řízení vyčlenit plochy pro umístění kontejnerů na směsný komunální odpad (SKO). Optimální objem unifikovaných nádob na směsný komunální odpad je 4 l/obyvatele/den, přičemž maximální docházková vzdálenost by měla být 100 m.
  2. V lokalitách s bydlením individuálním vyčlenit plochy pro umístění nádob na směsný komunální odpad k jednotlivým domům mimo vymezený uliční prostor. Objem nádoby umístěné k domu se stanoví podle koeficientu 2 l/obyvatele/den při frekvenci svozu nádob 1× za 14 dní.
  3. V lokalitách s bydlením hromadným, i individuálním vyčlenit přímo u domu mimo vymezený uliční prostor, plochu k umístění nádoby o objemu 240 l na bioodpad.
  4. V celém nově navrhovaném území je nutné vyčlenit prostor pro účelnou síť stanovišť pro umístění kontejnerů na tříděný odpad (kontejnerové stání). Již v této fázi, při budování technické infrastruktury, požadujeme navržení stanovišť pro:
     1. lokality s individuálním bydlením
        1. sběrné hnízdo tvoří kontejnery na 1 100 l na minimálně 7 komodit.
        2. na 1 sběrné hnízdo připadá maximálně 190 spádových obyvatel.
        3. docházková vzdálenost je maximálně 110 m.
     2. lokality s hromadným bydlením
        1. sběrné hnízdo tvoří polopodzemní kontejnery o objemu 2× 5 m3 na papír a plast a 2× 1,5 m3 na sklo čiré a sklo směsné.
        2. na 1 sběrné hnízdo připadá maximálně 190 spádových obyvatel.
        3. docházková vzdálenost je maximálně 110 m.
  5. Při navrhování systému komunikací a stanovišť pro SKO i kontejnerových stání na využitelné složky odpadu je nutné, aby byl k těmto stáním zajištěn přístup pro svozovou techniku (popelářský vůz), tzn. zajištění průjezdného profilu a možnosti otočení v případě slepých ulic, především v lokalitách s plánovanou zástavbou pro individuální bydlení. Průjezdnost komunikací pro svozovou techniku je třeba konzultovat se společností aktuálně zajišťující svoz odpadu pro statutární město Jihlava.
  6. Další informace jsou obsaženy v platném Plánu odpadového hospodářství statutárního města Jihlavy.

## **vodohospodářská infrastruktura**

* 1. Nově budované vodovody, kanalizace a další vodohospodářské objekty pro veřejnou potřebu budou do majetku města přebírány pouze v případě, že tyto stavby budou vybudovány v souladu s platnou legislativou, platným generelem zásobování pitnou vodou a odkanalizováním města, územním plánem města, budou majetkoprávně vypořádané a budou splňovat požadavky na provozování vodovodů nebo kanalizací pro veřejnou potřebu a dále budou vybudovány v souladu se Standardy pro plánování, projektování, výstavbu, zcizení, správu, údržbu a provozování vodovodů a kanalizací na území statutárního města Jihlavy. Podmínky převzetí vodohospodářské infrastruktury do majetku města budou ošetřeny Smlouvou o výstavbě nebo jinou smlouvou.
  2. Nově budovaná kanalizace na území města bude budována jako oddílná.
  3. Srážkové vody budou dle § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, řešeny samostatně s preferencemi: využití, vsakování, regulo­vané odvádění do povrchových vod, a až po prokazatelném vyloučení těchto možností mohou být regulovaně odváděny do kanalizace.
  4. Splašková kanalizace bude řešena jako gravitační, případné přečerpání zůstane ve správě investora.

## **veřejné osvětlení**

* 1. Veřejné osvětlení bude navrženo tak, aby byl minimalizován světelný smog. Intenzita osvětlení bude reagovat na noční dobu, viditelnost a intenzitu provozu v osvětlovaném místě a okolí. Osvětlení bude směřovat k zemi, nikoli k obloze.
  2. Svítidla musí být osazena světelnými zdroji LED a musí být vybavena univerzální přírubou umožňující uchycení jak na výložník, tak přímo na sloup. Součástí PD musí být světelně technický výpočet a hotové dílo musí být vždy podloženo akreditovaným závěrečným měřením parametrů osvětlení pozemních komunikací provedené dle platných norem. Návrh VO bude předem schválen jeho budoucím správcem.

## **další technická infrastruktura**

* 1. Přípojkové skříně (pojistková, elektroměrná, hlavní uzávěr plynu apod.) a stanoviště pro nádoby na odpad nesmí být umístěny volně ve veřejném prostoru, budou integrovány do stavby nebo do oplocení.
  2. Trafostanice budou umisťovány přednostně do budov, mimo veřejná prostranství

## **mobiliář, sportovní hřiště, prostory pro hru a umělecká díla ve veřejném prostoru**

Prvky mobiliáře, sportovní hřiště, prostory pro hru a umělecká díla ve veřejném prostoru budou řešeny individuálně jako integrální součást návrhu veřejných prostorů. Upřednostňujeme návrh v souladu s principy města přátelského k dětem, kdy jsou uplatněny prvky vhodné pro všechny skupiny dětí, a obecně pro všechny věkové i uživatelské skupiny.

# **Doporučený postup investora pro získání souhlasu statutárního města Jihlava se záměrem**

Statutární město Jihlava (Město) je účastníkem všech územních řízení na území statutárního města Jihlava a také vlastníkem klíčové veřejné infrastruktury, plánuje-li investor realizovat záměr na území statutárního města Jihlava, je vhodné záměr již v rané fázi zpracování projektové dokumentace projednat s Městem, ideálně ve fázi studie či prostorového konceptu záměru.

## **Způsob spolupráce investora s městem**

Spolupráce Investora s městem může probíhat 2 způsoby:

1. Investor žádá o souhlas města jako vlastníka pozemků, infrastruktury a nositele zájmů obce s výstavbou či s napojením záměru – investor osloví Majetkový odbor.
2. Investor žádá o uzavření smlouvy o výstavbě, pokud dle § 88 SZ záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (v případě nejistoty o potřebě uzavření Smlouvy o výstavbě investor zkonzultuje záměr na Stavebním úřadu) nebo v případě, že vzniká nová veřejná infrastruktura, kterou má investor zájem předat městu – investor osloví Útvar městského architekta.

## **Postup pro získání souhlasu statutárního města Jihlava s investičním záměrem**

1. **Investor žádá o souhlas města jako vlastníka pozemků, infrastruktury a nositele zájmů obce s výstavbou či s napojením záměru, který nespadá do kategorie B.**

příklad záměru:výstavba samostatného rodinného domu, zateplení panelového domu

administruje: Majetkový odbor (v případě připomínek Statutárního města Jihlava k záměru nebo v případě žádosti o uzavření Smlouvy o spolupráci osloví investora Útvar městského architekta)

dotčení: Pracovní skupina pro výstavbu = zástupci dotčených odborů magistrátu města Jihlavy – Útvar městského architekta, Odbor životního prostředí, Odbor dopravy, Majetkový odbor, Odbor rozvoje města – a správci veřejné infrastruktury spravované městem (správci VI) – správce komunikace, správce veřejného osvětlení, správce vodohospodářské infrastruktury, správce zeleně, příp. Rada města Jihlavy a Komise Rady města Jihlavy

postup:

1. **Žádost o souhlas statutárního města Jihlava se záměrem** - Investor

Investor zašle žádost o souhlas statutárního města Jihlava na Majetkový odbor spolu s dokumentací záměru v příslušném stupni v elektronické podobě (obsah viz níže – kapitola Požadavky na předloženou dokumentaci).

1. **Souhlas a souhrnné vyjádření k investičnímu záměru ve fázi zpracování DUR/DUSP** – Majetkový odbor a Útvar městského architekta

Majetkový odbor v případě souhlasných vyjádření dotčených odborů a správců VI do 60 dní od podání úplné žádosti investorem oznámí investorovi souhlas dotčených odborů a správců VI se záměrem. V případě připomínek dotčených odborů a správců VI vydá Útvar městského architekta do 60 dní od podání žádosti investorem souhrnné vyjádření k investičnímu záměru, které bude obsahovat připomínky statutárního města Jihlava a informaci, zda město žádá Investora o Investiční příspěvek v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory.

V případě, že investor obdrží souhrnné vyjádření k investičnímu záměru s připomínkami, Investor je zapracuje a předloží upravený záměr včetně změnového listu k novému posouzení na Útvar městského architekta. Investor může během úpravy záměru oslovit jednotlivé odbory či správce VI kvůli konzultaci úpravy záměru, upravený záměr bude po předložení na Útvar městského architekta znovu projednán všemi výše uvedenými odbory a správci VI.

V případě, že Investor nesouhlasí s úpravou záměru dle připomínek ze souhrnného vyjádření, Majetkový odbor předloží žádost o souhlas se záměrem prostřednictvím Majetkové komise Rady města Radě města Jihlavy (tomuto předložení bude předcházet projednání záměru v Majetkové komisi Rady města Jihlavy, příp. dalších komisích Rady města Jihlavy).

1. **Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku** – Útvar městského architekta

V případě, že se na záměr vztahuje žádost o poskytnutí investičního příspěvku dle Zásad, vyzve Útvar městského architekta Investora k jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku. Po odsouhlasení smlouvy Investorem, předloží Útvar městského architekta Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku ke schválení Radě města Jihlavy a po jejím schválení vyzve Investora k jejímu podpisu.

1. **Majetkoprávní smlouva** – Majetkový odbor

V případě, že záměr vyžaduje uzavření majetkoprávní smlouvy (např. smlouva o zřízení služebnosti, či jiná příslušná smlouva) vyzve Majetkový odbor Investora k jednání o uzavření příslušné smlouvy a informuje ho o dalším administrativním postupu (postup se odvíjí od charakteru smlouvy, může vyžadovat schválení v Radě nebo Zastupitelstvu města Jihlavy).

1. **Vydání souhlasu se záměrem** – Majetkový odbor

Na základě souhlasu dotčených odborů a správců VI, popř. souhrnného vyjádření nebo usnesení Rady města Jihlavy k investičnímu záměru a na základě uzavření Smlouvy o spolupráci nebo příslušné majetkoprávní smlouvy vydá Majetkový odbor souhlas se záměrem ve formě dle žádosti Investora.

1. **Informace o vydání stavebního povolení a uhrazení Investičního příspěvku** – Investor

V případě uzavření Smlouvy o spolupráci Investor informuje Město prostřednictvím Útvaru městského architekta o vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr v souladu se Smlouvou o spolupráci, následně Investor uhradí Investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti uvedené ve Smlouvě o spolupráci.

1. **Investor žádá o uzavření Smlouvy o výstavbě, pokud dle § 88 SZ záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (v případě nejistoty o potřebě uzavření Smlouvy o výstavbě investor zkonzultuje záměr na Stavebním úřadu); nebo v případě, že vzniká nová veřejná infrastruktura, kterou má investor zájem předat městu**

příklad: výstavba souboru rodinných či bytových domů, přilehlých komunikací a veřejné infrastruktury

administruje: Útvar městského architekta

dotčení: Komise pro architekturu a urbanismus (příp. další Komise Rady města Jihlavy)

Rada města Jihlavy

Pracovní skupina pro výstavbu (zástupci dotčených odbory magistrátu města Jihlavy – Útvar městského architekta, Odbor životního prostředí, Odbor dopravy, Majetkový odbor, Odbor rozvoje města – a správci veřejné infrastruktury spravované městem – správce komunikace, správce veřejného osvětlení, správce vodohospodářské infrastruktury, správce zeleně

Zastupitelstvo města Jihlavy

postup:

1. **Posouzení záměru** – Komise pro architekturu a urbanismus

Investor zašle žádost o projednání záměru v Komisi e-mailem tajemníkovi Komise spolu s dokumentací záměru (obsah viz níže – kapitola Požadavky na předloženou dokumentaci) nejpozději 7 dní před zasedáním Komise, zasedání Komise se koná zpravidla jednou měsíčně, termíny zasedání jsou uveřejněny na webu města), tajemník předloží záměr Komisi na nejbližší možné zasedání. Na zasedání Komise prezentuje záměr Investor nebo jím pověřená osoba, Komise záměr posoudí a vydá usnesení s vyhodnocením záměru (toto usnesení tajemník Komise na žádost zašle Investorovi), usnesení Komise je podkladem pro předběžné stanovisko Města k záměru. V případě nesouhlasného usnesení Komise investor může investor záměr upravit a projednat v Komisi opakovaně.

1. **Předběžné stanovisko města k záměru** – Rada města Jihlavy

Před zpracováním dalších stupňů projektové dokumentace doporučujeme požádat o předběžné stanovisko města k záměru. Předběžné stanovisko města k záměru vydává svým usnesením Rada města Jihlavy. Pro získání předběžného stanoviska města k záměru se Investor obrátí na Útvar městského architekta, který návrh na vydání předběžného stanoviska předloží do Rady města Jihlavy. Je-li toto předběžné stanovisko souhlasné, postupuje investor dále dle bodu 3. Je-li předběžné stanovisko vydané Radou města nesouhlasné, město nebude k tomuto záměru uzavírat Smlouvu o výstavbě a spolupracovat na něm.

1. **Souhrnné vyjádření k investičnímu záměru ve fázi zpracování DUR/DUSP** – Pracovní skupina pro výstavbu

Po vydání souhlasného předběžného stanoviska Radou Města předloží Investor v termínu dle svého uvážení návrh DUR/DUSP na Útvar městského architekta, který do 60 dnů zajistí souhrnné vyjádření k investičnímu záměru. Souhrnné vyjádření bude obsahovat souhlas nebo připomínky dotčených odborů a správců veřejné infrastruktury. V případě, že souhrnné vyjádření k investičnímu záměru obsahuje připomínky, Investor je zapracuje a předloží upravený záměr včetně změnového listu k novému posouzení na Útvar městského architekta. Považuje-li to Investor za účelné, může během úpravy záměru oslovit jednotlivé odbory či správce veřejné infrastruktury kvůli konzultaci úpravy záměru, upravený záměr bude po předložení na Útvar městského architekta znovu projednán Pracovní skupinou pro výstavbu.

V případě, že Investor nesouhlasí s úpravou záměru dle připomínek ze souhrnného vyjádření, může požádat Útvar městského architekta o předložení žádosti o souhlas se záměrem Radě města Jihlavy. Rada města Jihlavy si dle uvážení vyžádá doporučení Komisí Rady města Jihlavy.

1. **Smlouva o výstavbě** – Útvar městského architekta

Po vydání souhlasného vyjádření k investičnímu záměru ve fázi DUR/DUSP Pracovní skupinou pro výstavbu (příp. souhlasu Rady města Jihlavy), požádá Investor Útvar městského architekta o přípravu Smlouvy o výstavbě a předložení návrhu na schválení uzavření Smlouvy o výstavbě do Zastupitelstva města Jihlavy a to minimálně 60 dní před příslušným zasedáním Zastupitelstva města Jihlavy (termíny zasedání jsou zveřejněny na webu města). Útvar městského architekta ve spolupráci s Investorem připraví návrh Smlouvy o výstavbě dle vzoru, který je přílohou Zásad, a předloží návrh na schválení uzavření Smlouvy o výstavbě Zastupitelstvu města Jihlavy. Přílohou Smlouvy o výstavbě je koordinační situace a další dokumentace dle domluvy Města a Investora zobrazující veřejnou infrastrukturu nebo nepeněžní plnění, které přebírá Město, příp. další dokumenty dle domluvy Města a Investora.

1. **Schválení Smlouvy o výstavbě** – Zastupitelstvo města Jihlavy

Projednání návrhu na uzavření Smlouvy o výstavbě v Zastupitelstvu města Jihlavy. Zasedání Zastupitelstva města jsou veřejná. Následně Útvar městského architekta informuje Investora o ne/schválení uzavření Smlouvy o výstavbě Zastupitelstvem města a v případě schválení ho vyzve k podpisu Smlouvy o výstavbě.

1. **Zpracování dalších stupňů projektové dokumentace** - Investor

Investor zpracuje další stupně projektové dokumentace dle podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě (např. správci veřejné infrastruktury budou zváni na konzultace PD)

1. **Realizace záměru** – Investor

Investor zrealizuje záměr dle podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě (např. správci veřejné infrastruktury budou zváni na kontrolní dny).

1. **Převedení vlastnického práva a údržba veřejné infrastruktury a nepeněžního plnění** – Investor a Město

Investor nabídne příslušnou veřejnou infrastrukturu a nepeněžní plnění včetně zaměření (geometrický plán, zaměření povrchových znaků) prostřednictvím Majetkového odboru Městu v souladu se Smlouvou o výstavbě. Město ověří splnění všech podmínek dle Smlouvy o výstavbě a jsou-li splněny, převezme veřejnou infrastrukturu a nepeněžní plnění do vlastnictví/do správy. Není-li ve Smlouvě o výstavbě uvedeno jinak, zajišťuje údržbu veřejné infrastruktury a nepeněžního plnění do doby převedení vlastnického práva Investor a od doby převedení vlastnického práva Město.

## **Požadavky na předloženou dokumentaci** dle kategorií spolupráce A a B (viz výše)

**A pro projednání záměru s dotčenými odbory a správci veřejné infrastruktury**

* 1. popis záměru,
  2. koordinační situace,
  3. v případě novostavby budovy nebo změny budovy také návrh objektu (pohledy, řezy, zobrazení budovy v kontextu okolí – např. zákres do fotky či vizualizace),
  4. zákres do katastrální mapy se zobrazením jednotlivých vlastníků včetně pozemků ve vlastnictví Města, grafické vyznačení zásahu záměru na pozemky ve vlastnictví města a do veřejné infrastruktury ve vlastnictví Města,
  5. seznam záměrem dotčených pozemků ve vlastnictví města

Dokumentace bude předána v elektronické podobě ve formátu PDF.

**B.1. – B.2. pro projednání záměru v Komisi a získání předběžného stanoviska města k záměru** – ve stupni studie, obsahuje min.:

* 1. umístění záměru v situaci (vč. okolí a osazení do terénu)
  2. popis stávajícího stavu dané lokality
  3. popis stavebního záměru a jeho funkčního využití – důvodová zpráva (doporučený rozsah: do ½ A4) stručně a výstižně popisující podstatu záměru, jeho přínosy pro město (přínosy pro okolí, vztah k veřejnému prostoru, přínos pro adaptaci města na klimatické změny, zdůraznění atypických řešení…), objektivní shrnutí kladů a záporů záměru
  4. objemové řešení návrhu a jeho návaznost na okolní zástavbu, tj. okótované výkresy řezů a pohledů se zakreslením sousedních objektů či bloků
  5. hmotové vizualizace nebo perspektivní zákresy záměru v kontextu okolní zástavby, příp. zasazení do 3D modelu
  6. prokázání souladu záměru s Územním plánem Jihlava, především soulad s regulativem funkční plochy a podílu zeleně, případně soulad s příslušnou územní studií
  7. zákres do katastrální mapy se zobrazením jednotlivých vlastníků včetně pozemků ve vlastnictví Města, vyznačení zásahu na pozemky ve vlastnictví města a do veřejné infrastruktury ve vlastnictví Města, vyznačení navrhované veřejné infrastruktury, kterou Investor navrhuje předat Městu
  8. seznam záměrem dotčených pozemků ve vlastnictví města
  9. zákres do ortofotomapy
  10. všechny uvažované varianty – pokud je zvažováno více možných řešení

Dokumentace bude předána v elektronické podobě ve formátu PDF.

Pro úvodní konzultaci záměru v Komisi může být dokumentace zpracována v menší podrobnosti, pro vydání předběžného stanoviska města k záměru je výše uvedený obsah minimální.

**B.3. a B.4. pro projednání dokumentace v Pracovní skupině pro výstavbu a pro uzavření Smlouvy o výstavbě** – projektová dokumentace ve stupni DUR/DUSP, pro úvodní konzultaci může být v rozpracovanosti, dále dle domluvy s pracovní skupinou, v případě, že investor předkládá upravenou variantu záměru, přiloží také změnový list.

# **Použité zkratky a pojmy**

**Zásady** Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy

**Smlouva o spolupráci** Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku (dle Zásad)

**Smlouva o výstavbě** Smlouva mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku tehdy, kdy záměr Investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat

**Manuál** Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy

*--- aktéři*

**Investor** Investor záměru nebo osoba oprávněná investora zastupovat

**Komise** Komise Rady města Jihlavy pro architekturu a urbanismus

**Město** Statutární město Jihlava

**MMJ** Magistrát města Jihlavy

**MO** Majetkový odbor

**OD** Odbor dopravy

**OVHSP** Oddělení vodního hospodářství a správy podzemí

**OŽP** Odbor životního prostředí

**RM** Rada města Jihlavy

**ÚMA** Útvar městského architekta

**ZM** Zastupitelstvo města Jihlavy

*--- projektová dokumentace*

**DÚR** Dokumentace pro územní rozhodnutí

**DUSP** Dokumentace pro společné povolení

**DSP** Dokumentace pro stavební povolení

**PD** projektová dokumentace

**PDSPS** projektová dokumentace skutečného provedení stavby

*--- další pojmy*

**cm** centimetr

**ha** hektar

**IS** inženýrské sítě

**l** litr

**LED** světlo emitující dioda

**m** metr

**mm** milimetr

**min**. minimálně

**MHD** městská hromadná doprava

**obyv**. obyvatel

**RD** rodinný dům

**SoD** smlouva o dílo

**VO** veřejné osvětlení

**SKO** směsný komunální odpad

**ÚP** územní plán Jihlava