

Nová rezidenční lokalita v Sezimově Ústí

Promyšlená investice s vizí dostupného a udržitelného bydlení

podporovaná uskupením MĚSTO PRO VŠECHNY

Ing. Jaroslav Soldát, PhD., člen Rady města a Zastupitel za

MĚSTO PRO VŠECHNY



Rada města Sezimovo Ústí zahájila přípravu jednoho z nejvýznamnějších rozvojových projektů posledních let. Na okraji části Sezimovo Ústí II v lokalitě „U Hiltonu“, v atraktivní poloze v blízkosti přírody, byly městem zakoupeny stavební pozemky o celkové rozloze 2 hektary. Jedná se o strategický krok, který může zásadním způsobem ovlivnit dostupnost bydlení, strukturu obyvatel i dlouhodobou finanční stabilitu města.

Reakce na nedostatek finančně dostupných stavebních pozemků

Trh s rodinným bydlením v posledních letech čelí výraznému růstu cen stavebních parcel. Nedostatek zasítovaných pozemků a rostoucí poptávka způsobují, že výstavba rodinného domu je pro řadu domácností finančně obtížně dosažitelná.

Právě aktivní vstup města do procesu přípravy stavebních parcel představuje efektivní nástroj, jak situaci změnit k lepšímu. Zakoupením dvouhektarového území získalo město možnost řídit cenovou politiku, strukturu zástavby i tempo prodeje.

V původním záměru vedení města se počítá s rozdělením pozemku na jednotlivé stavební parcely o rozloze přibližně 800 m² určené pro individuální výstavbu rodinných domků. Tento standard odpovídá současným požadavkům na komfortní bydlení – umožňuje dostatek soukromí, zahradu i odpovídající odstupové vzdálenosti.

Můj návrh: kombinace individuální a řadové výstavby

Z hlediska ekonomické efektivity projektu však považuji za vhodné uvažovat o kombinovaném modelu využití území. Konkrétně navrhuji, aby polovina pozemku byla určena pro klasické samostatně stojící rodinné domy na parcelách okolo 800 m², zatímco druhá polovina by byla využita pro výstavbu dostupnějších řadových rodinných domků. Na obrázku 1. je představen návrh zástavbové studie zpracované projekční firmou GraphicPRO s.r.o. Na obrázku 2. je jedna z možných variant rozmístění domků pro individuální a řadovou výstavbu.

Tento model přináší několik zásadních výhod.

Řadová výstavba umožňuje efektivnější využití pozemku, zkrácení délky inženýrských sítí a komunikací a sdílení konstrukčních prvků mezi jednotlivými domy. Výsledkem je nižší podíl ceny pozemku na jednu bytovou jednotku. Právě cena pozemku přitom často rozhoduje o tom, zda je projekt pro konkrétní rodinu finančně dosažitelný.

Ekonomická dostupnost je klíčovým faktorem. Pokud chceme řešit nedostatek cenově přijatelných stavebních příležitostí, musíme pracovat nejen s cenou stavby, ale především s optimalizací nákladů na pozemek a infrastrukturu.



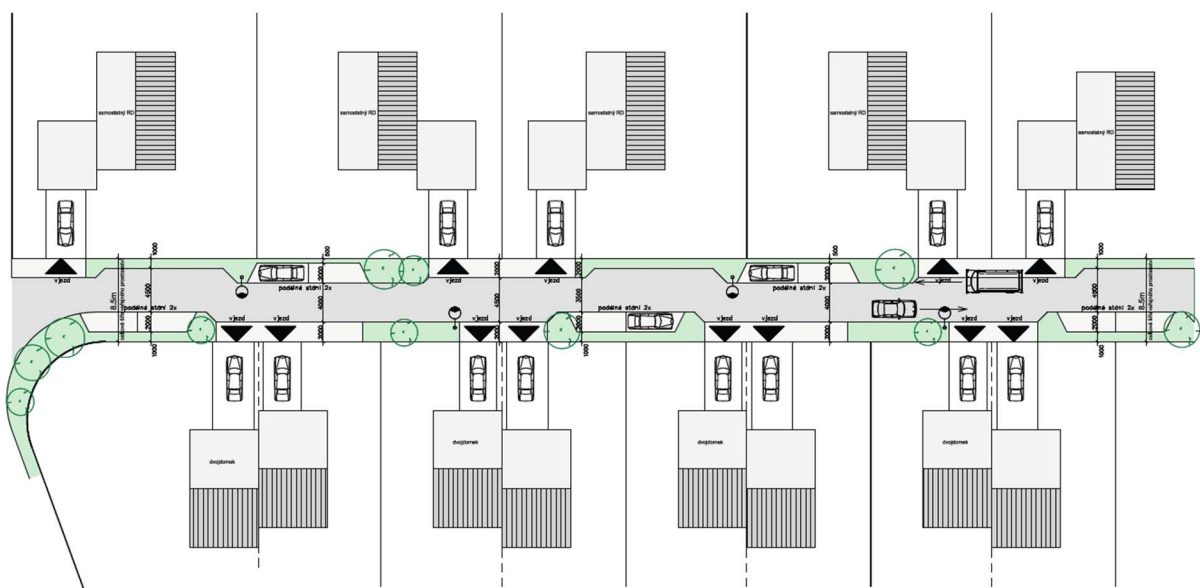
Obr.1. Zástavbová studie lokality

Forma realizace: individuální i developerská výstavba

Navrhovaný model předpokládá kombinaci individuální a developerské výstavby dle předem stanovených podmínek. Město vymezení jasná pravidla pro výstavbu nízkoenergetických či pasivních domků, čímž zajistí dlouhodobě udržitelný charakter lokality.

U individuálních parcel si stavebníci mohou realizovat vlastní projekty v souladu s regulačními podmínkami. V části určené pro řadovou výstavbu je vhodné využít model developerské realizace s typovými projekty splňujícími standardy nízkoenergetického či pasivního bydlení.

Tento přístup zajistí nejen architektonickou jednotu, ale také kontrolu kvality a energetické náročnosti budov. V době rostoucích cen energií je právě energetická efektivita jedním z hlavních investičních parametrů, který ovlivňuje dlouhodobé provozní náklady domácností.



Obr.2. Varianta rozmístění domků v lokalitě

Výhoda typového řešení a možnost volby

Řadová výstavba nemusí znamenat standard bez individuality. Naopak – správně nastavený developerský model může nabídnout několik typových řešení, z nichž si zájemci vyberou podle svých preferencí.

Typové projekty přinášejí významné úspory v oblasti projektové dokumentace, povolovacích procesů i samotné realizace. Standardizace konstrukčních prvků umožňuje optimalizovat stavební náklady a lépe řídit harmonogram výstavby.

Budoucí vlastníci tak získají možnost volby dispozice, velikosti či materiálového řešení, aniž by nesli plné náklady individuálního projektování. Tento model představuje rozumný kompromis mezi individualitou a ekonomickou racionalitou.

Protihluková opatření a kvalita prostředí

Specifickým aspektem lokality je sousedství letního kina. Již ve fázi projektové dokumentace jsou proto řešena odpovídající protihluková opatření. Ta mohou zahrnovat terénní modelace, vegetační clony, architektonické řešení orientace domů či další technická opatření.

Začlenění těchto prvků do počáteční fáze projektu je zásadní. Dodatečné řešení by znamenalo nejen vyšší náklady, ale i riziko snížení atraktivity lokality.

Kalkulace ceny a financování projektu

Zpracovávaná kalkulace projektu zahrnuje náklady na výkup pozemků, projektovou dokumentaci a zasíťování lokality. Tyto náklady budou hrazeny z rozpočtu města s jasným strategickým záměrem – podpořit nárůst počtu ekonomicky aktivních a finančně stabilních obyvatel.

Konečná cena stavebních pozemků bude závislá na konkrétně zpracované projektové dokumentaci. Ta určí rozsah dopravní a technické infrastruktury, podobu veřejných prostranství, napojení na inženýrské sítě i případná technická opatření.

Z dlouhodobého pohledu se jedná o investici do budoucích daňových příjmů, zvýšení kupní síly v regionu a stabilizace místní ekonomiky.

