

Z Prahy do Plzně



Nová Valcha

Ing. Jaroslav Vondříčka



V Invest 2000 - 2007



Zahrady Uhřetěves – 160 jednotek



Vila park Linonice – 81 jednotek



Apartmány Čertovka – 109 jednotek



Proč do Plzně

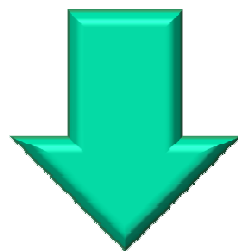


PRAHA v roce 2006

- přehřátý trh
- předražené nemovitosti – nelze nakupovat
- předražené stavební práce
- vysoké náklady na všechny subdodávky v rámci developmentu (projekty, provize za prodej atd.)

PLZEŇ v roce 2006

- 3. největší a nejstabilnější trh s působností velkých hráčů (Hochtief, Skanska)
- relativně dostupné nemovitosti
- na trhu působí několik lokálních developerů, jen málo z nich se specializuje pouze na bydlení



PLZEŇ

- velké území s možností růstu
- možnost členit projekt na etapy
- získání ÚR a následný možný prodej projektu velkým hráčům

Vazba Nové Valchy k Plzni



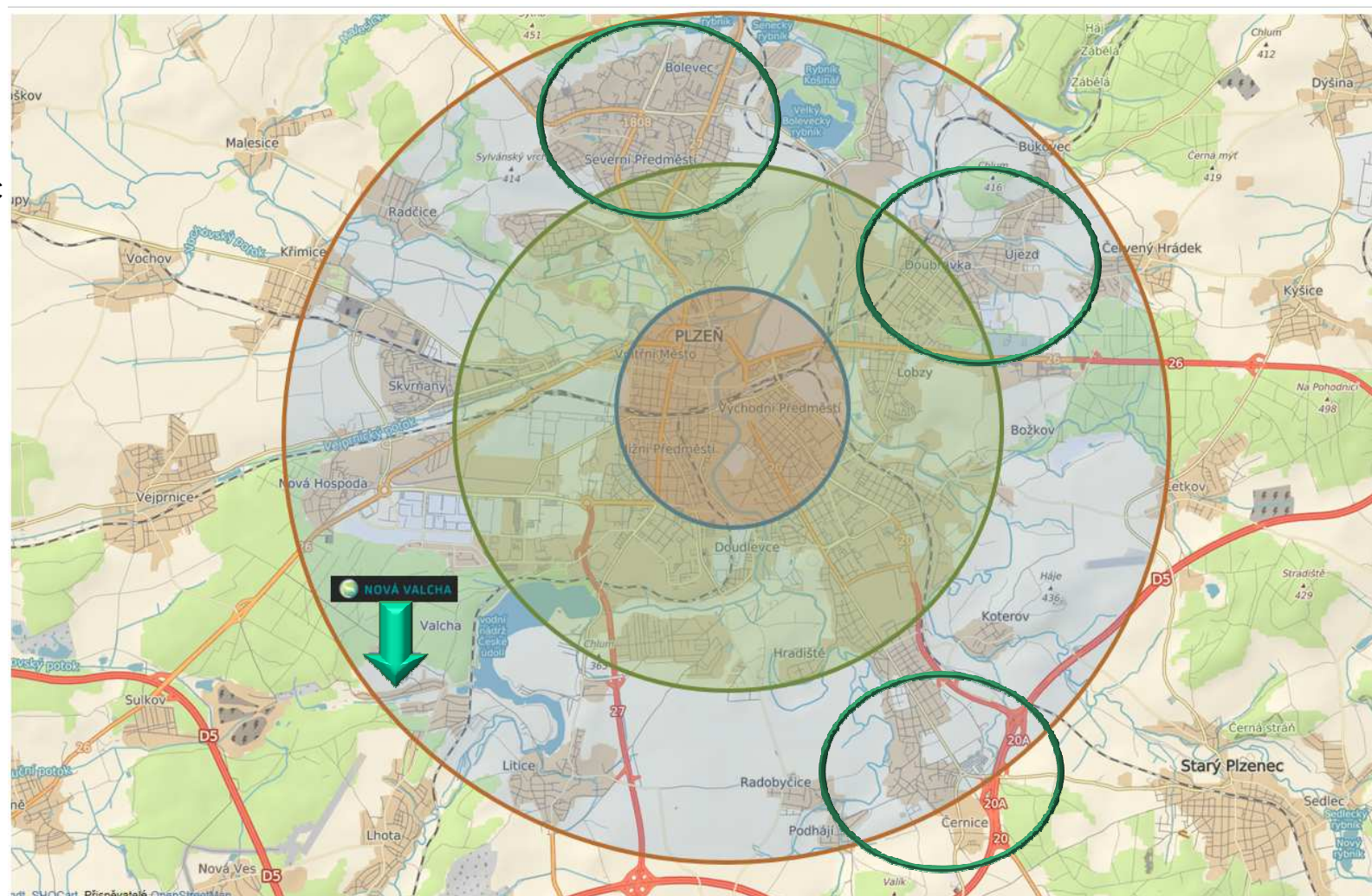
Počet obyvatel v Plzni:

169 033 (2015)

Oblíbené lokality:

- Severní Předměstí + Bolevec
- Doubravka + Újezd
- Černice a okolí

Nová Valcha



Proč Nová Valcha



- velké rozvojové území s možností etapizované výstavby – 16 ha vlastních pozemků, 11 ha města
- možnost výstavby více produktů – RD, BD
- možnost výstavby v dosud nezastavěné lokalitě
- faktor přírody – oblíbená rekreační lokalita bývalý vojenský úvoz
- dobrá dopravní dostupnost
- řešení kompletní infrastruktury (požadavek Města Plzně na řešení lokality jako celku)

Vazby na občanskou vybavenost



Letecký snímek

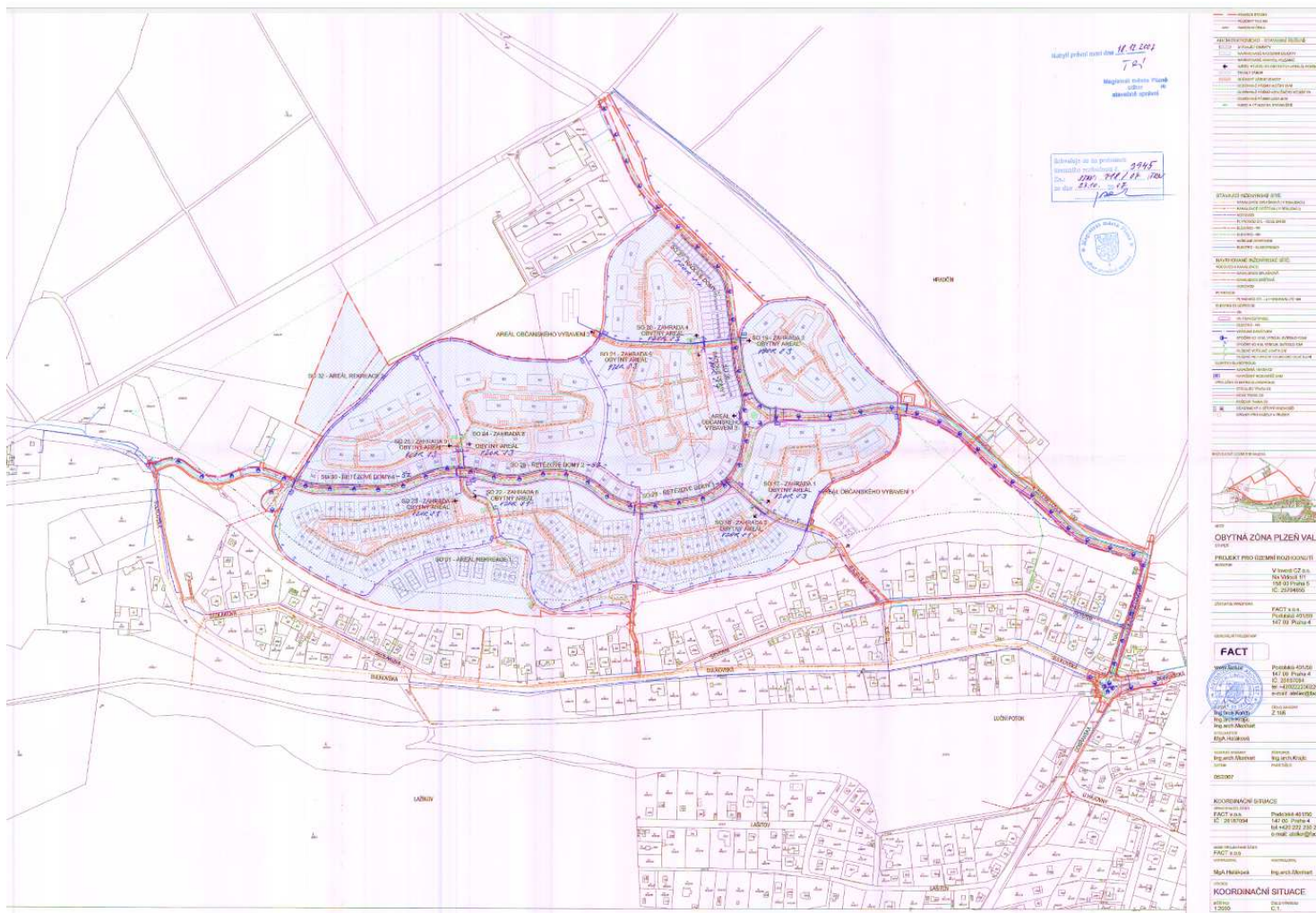


Historie projektu

Původní územní rozhodnutí před krizí

2006 - 2008

- **získání ÚR**
- s celkovou kapacitou **960 BJ**
- umístění páteřních komunikací a regulativu do zahrad
- etapizace (4 etapy)
- produkt - BD
- atriové RD
- nákup pozemku
- **získání SP**
- zdržení pro udělení výjimky z ochrany přírody (živočichové)



2008 - Krize

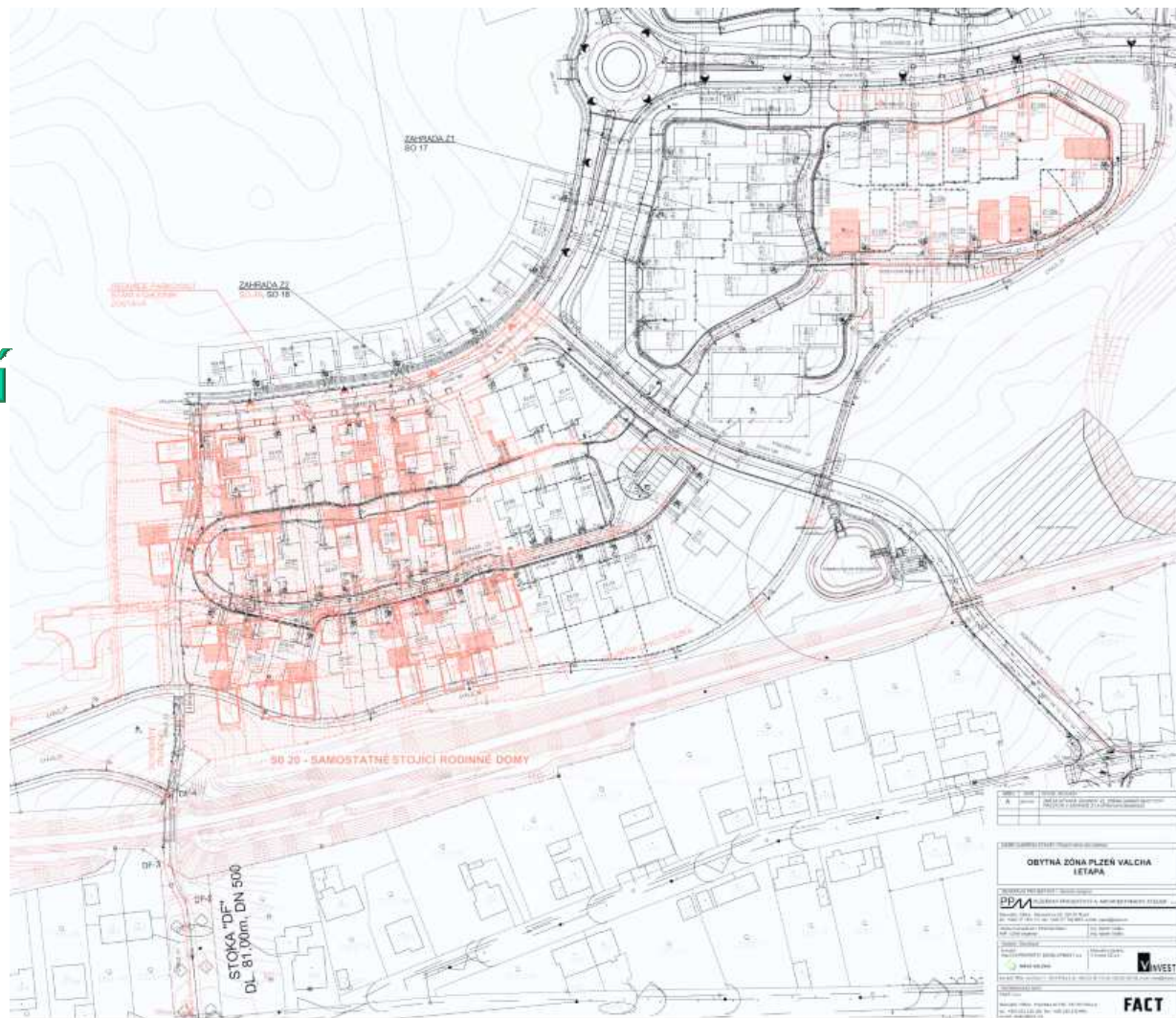
- **nástup ekonomické krize**, zmrazení trhu
- **restrukturalizace projektu** – zmenšení kapacit a drobnější fáze
- nový koncept

2011 – Výstavba a proclitnutí

- výstavba **1. fáze** s kapacitou **39**
(z toho 18 BJ, 12 samostatných RD a 9 atriových RD)
- **omyl** v podobě standardu (BD – suterény, drahé fasády, drahé standardy)
➡ neakceptace trhem, neboť trh se řídí výhradně cenou a neakceptuje vyšší standard
- **atriové RD a hnízda** – prodej se ztrátou



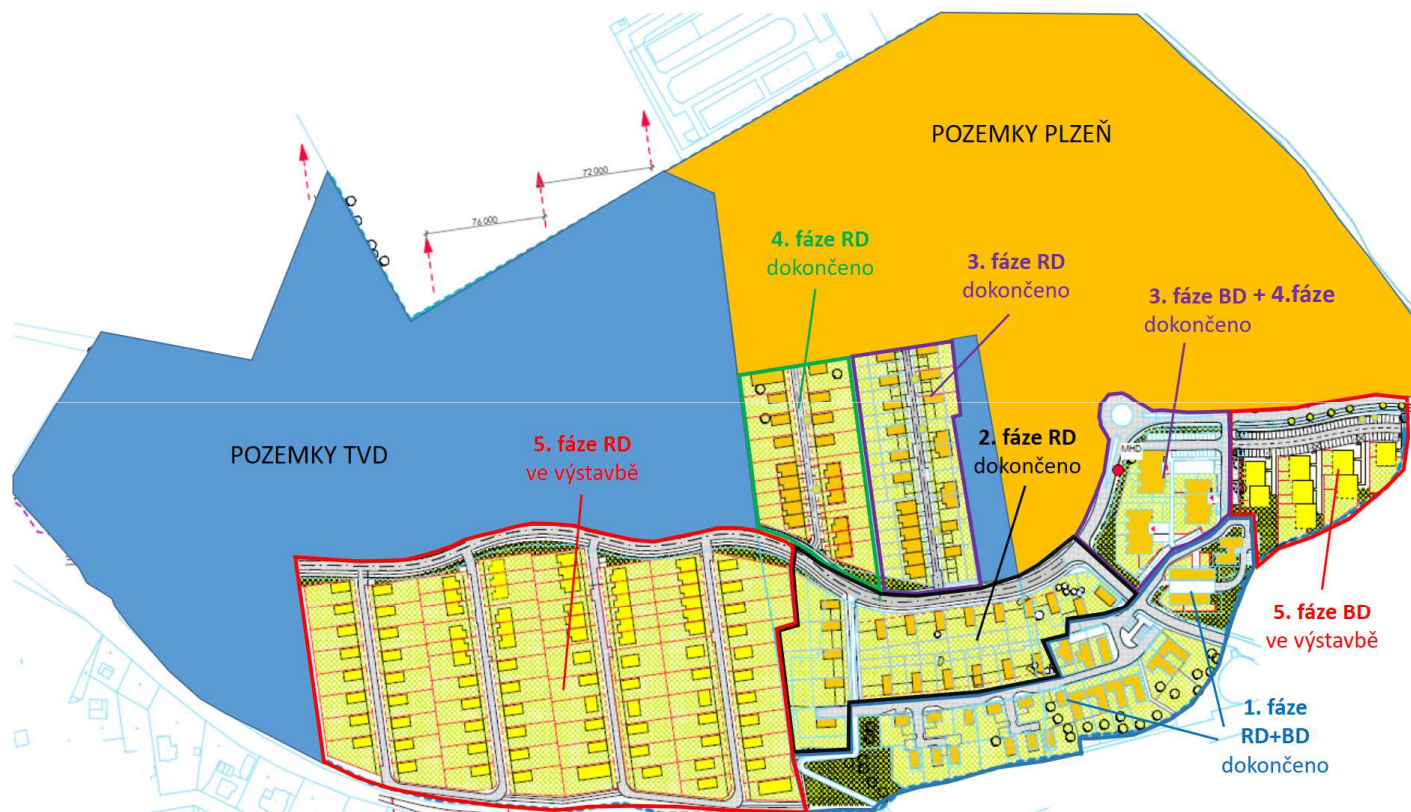
Princip hnízda



Kapacity, etapizace, produkty, take-up



Fáze	Celkem	Počet domů/BJ	Suma	Take up za měsíc
1. fáze	39	18 BJ 12 sam. RD 9 atriových RD	59	0,5 0,2 0,3
2. fáze	20	20 RD		0,75
3. fáze	38	21 RD 17 BJ	89	2,16 1,4
4. fáze	51	32 BJ 8 RD 2 trojdomy 5 ŘRD		2,6 1,3
5. fáze	151	58 RD 12 ŘRD 6 trojdomů 63 BJ	151	5 2



Celkový prodej k dnešnímu dni: cca 200 jednotek
 Počet plánovaných jednotek v celém projektu: 400 - 600
 Předpoklad dokončení projektu v roce: 2023 - 2025

Letecký snímek

9



Řadové domy



Typový rodinný dům



Bytové domy

5.10.2017

Obecné podmínky pro výstavbu PLZEŇ



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA PLZEŇ

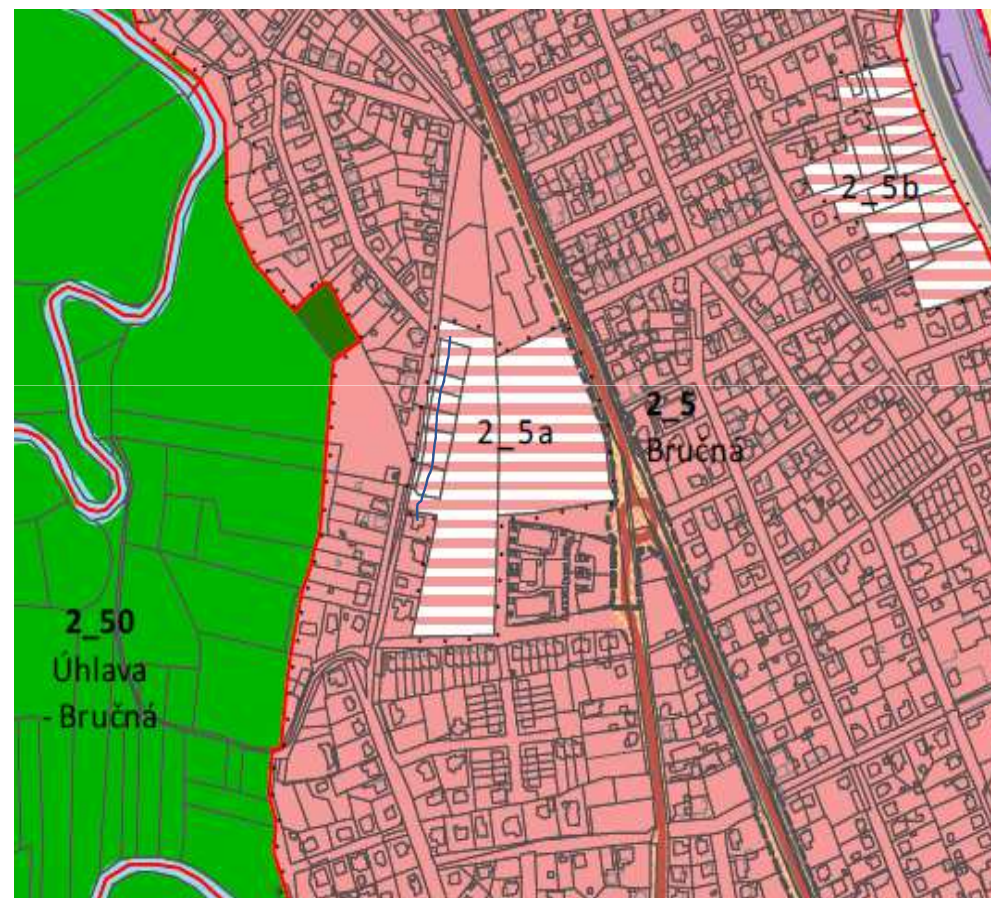
- nový ÚP schválen 8. 9. 2016, nabyl účinnosti **1. října 2016**
- nový aktuální předpis, kde jsou vyznačeny rozvojové plochy
- k jednotlivým plochám **existuje popis**, jak postupovat při návrhu zástavby – rozvoj lokality
- Např. **lokalita 2_5a**
 - rozvíjet rezidenční charakter
 - navázat na stávající výškovou zástavbu
 - rozvíjet liniovou zeleň podél ul. Nepomucká

OBEČNÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY

- **Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**
- platí pro celou ČR
- neobsahuje výškovou regulaci – ta je případně dána územním plánem
- výpočet dopravy v klidu je dán speciálním předpisem, který schválila rada města Plzně

Lhůty pro projednání:

- obvyklá lhůta ÚR – 1,5 roku, nájemní smlouva
- obvyklá lhůta SP – 1 rok, SoSBK
- pozemky města a infrastruktura – zvýšené nájemné a podmínky správců sítí



Územní plán - Plzeň

Obecné podmínky pro výstavbu PRAHA

11



ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

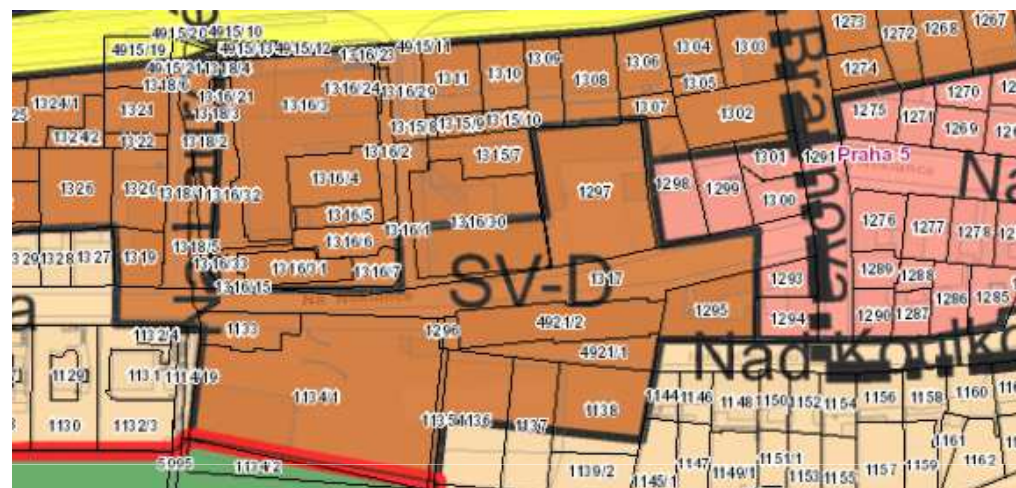
- schválen v roce 1999
- předpis **existující 16 let**, nyní jsou jeho změny velmi komplikované
- 2 typy ploch
 - plochy s daným KPP – přesně daná kapacita možné zástavby
 - pozemky ve stabilizovaném území (bez KPP) – není stanoveno jak při návrhu postupovat, je možné pouze dotvoření plochy

PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY (PSP)

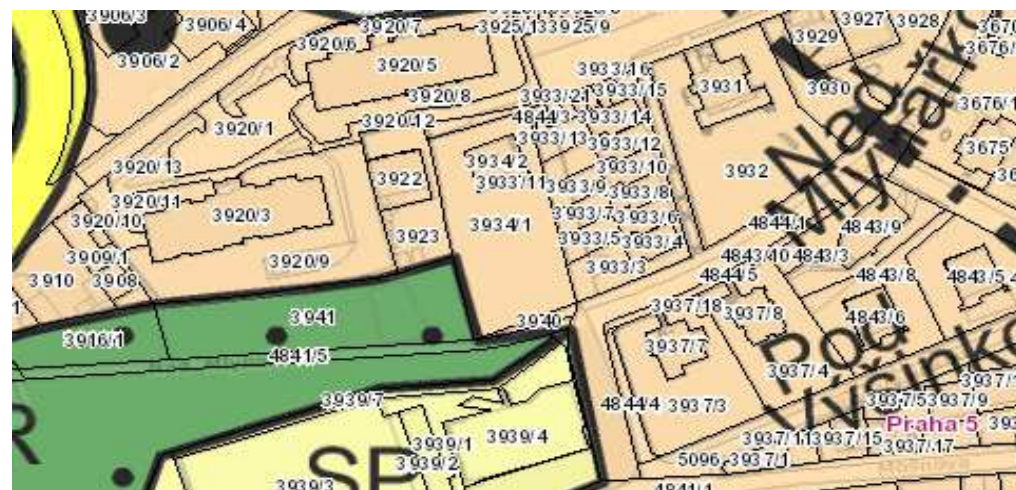
- **Nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m.Prahy**
- platí jen pro územní hl. města
- PSP využívají tradiční nástroje tvorby města, jako je uliční a stavební čára, výškové hladiny, vnitroblok atd.
- regulují velikost venkovní reklamy
- přesně určují výpočet počtu parkovacích stání

Lhůty pro projednání:

- obvyklá lhůta ÚR – 1,5 roku **versus** realita 3-5 let, výjimečně i 8 let
- obvyklá lhůta SP – 1 rok
- pozemky města a infrastruktura
- hygienické podmínky – oslunění a osvětlení – zlepšení podmínek pro zástavbu proluk



Plocha s daným kódem míry využití území (KPP)



Stabilizovaná plocha, bez kódu míry využití

Děkuji za pozornost.

Prostor pro Vaše dotazy.