

Development: hledání nových možností

„DEVELOPERSKÁ **PANELSTORY**“

MS architekti s.r.o. / Ing.arch.Veronika Opletalová



TÉMA: NÁSTAVBY A REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ

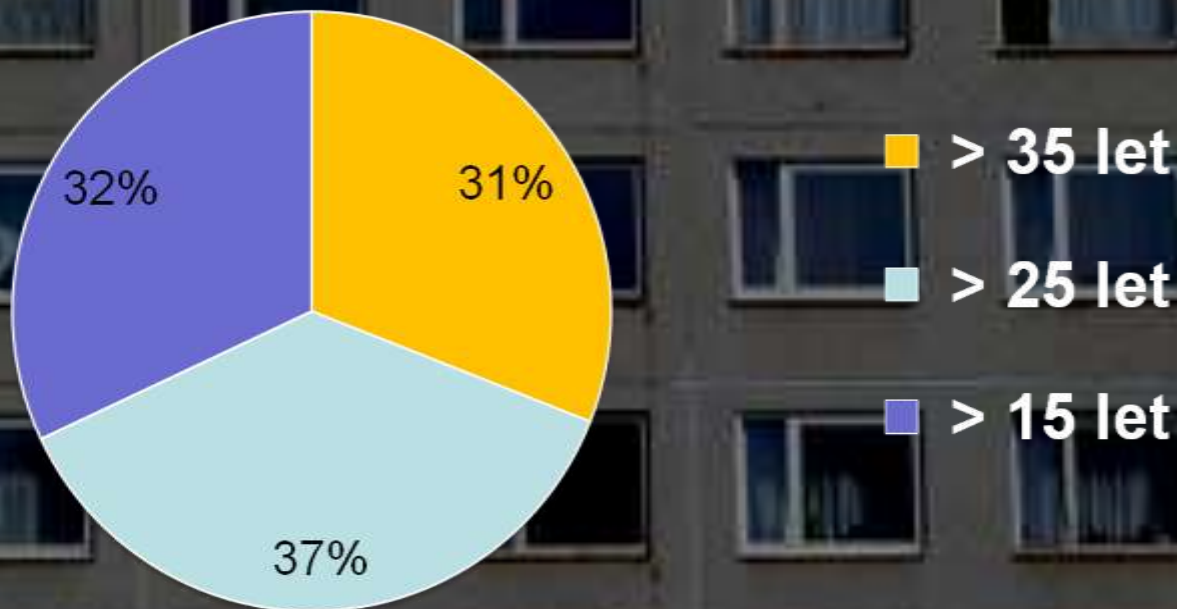
- **nástavba vs. novostavba:
výhody – nejistoty – rizika**
- **příklady z praxe**



SPECIFIKA PANELOVÉ ZÁSTAVBY V ČR

- více než 30% populace žije v panelových domech (1,2 milionu domácností)
- přetrvávající pestrý sociální mix
- dispozice panelových bytů často kvalitnější než v novostavbách
- sídliště v atraktivních lokalitách

Stáří panelových domů v ČR



>>> TREND: RENOVACE – REGENERACE - REKONSTRUKCE

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

- **Zelená úsporám**
- **Program Nový PANEL**
- **Státní program podpory úspor energie**
- **přímé dotace (obec, MMR)**

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

- Zelená úsporám **VYČERPÁNO**
- Program Nový PANEL **VYČERPÁNO** (pro r. 2012)
- Státní program podpory úspor energie ???
- přímé dotace (obec, MMR) **OMEZENO**

>>> HLEDÁNÍ NOVÉHO INVESTIČNÍHO MODELU

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

NEMOVITOST

**OBEC
BYTOVÉ DRUŽSTVO
SPOL. VLASTNÍKŮ**

**KNOW-HOW
VSTUPNÍ KAPITÁL**

DEVELOPER

**STŘEŠNÍ NÁSTAVBA
NOVÉ KOMERČNÍ
PROSTORY V DOMĚ**

**ZAJIŠTĚNÍ
CELKOVÉ
RENOVACE
OBJEKTU**

**ZISK
Z PRODEJE /
PRONÁJMU
NOVÝCH PLOCH**

NÁSTAVBA VS. NOVOSTAVBA

HLAVNÍ VÝHODY:

- nulové náklady na pozemek
 - vyřešené zakládání stavby
 - napojení na technickou infrastrukturu
 - napojení na dopravní infrastrukturu
 - existující domovní technické instalace
- = SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU**
- funkční občanská vybavenost v lokalitě
 - vzrostlá zeleň

The background image shows a cityscape with several tall, yellow buildings. The buildings have large, white, abstract, swirling patterns on their facades. In the foreground, there is a river with a blue and white checkered pattern. The sky is overcast with grey clouds.

OBJEKTY S POTENCIÁLEM PRO NÁSTAVBY:

poloha v centrální části města

atraktivní výhledy ze střech

blízkost přírodní lokality, kvalitní zeleň

LOKALITY:

- **zejména v běžné městské struktuře (starší zástavbě)**
 - > INTENSIFIKACE ZÁSTAVBY**
- **méně často v sídlištích na periferiích města**

OVĚŘOVACÍ STUDIE

- **soulad s územním plánem**

- > volné kapacity z hlediska regulativů KPP, KZ, podlažnosti

- **stavebně-technický stav objektu**

- > rozsah nutných stavebních úprav, statické možnosti objektu

- **požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu**

- > stav a kapacita přípojek vody, plynu, kanalizace, elektřiny

- > možnosti vybudovat nebo rozšířit parkovací plochy

- **splnění požadavků OTP**

- > splnění požadavků na osvětlení, oslunění (vůči okolní zástavbě)

- > požární bezpečnost (únikové cesty, požární pásy na fasádě)

OVĚŘOVACÍ STUDIE

>>> URČENÍ MAXIMÁLNÍ MOŽNÉ VELIKOSTI STŘEŠNÍ NÁSTAVBY

>>> VYČÍSLENÍ VÍCENÁKLADŮ SPOJENÝCH S NÁSTAVBOU



VYHODNOCENÍ EKONOMICKÉ PŘEVEDITELNOSTI

- **projednání záměru s úřady a obyvateli domu**
(zejména majiteli bytů pod nástavbou)
 - > výhodou je spolupráce s jediným vlastníkem

- **komplikace při provádění stavby**
 - > zvýšené hygienické požadavky při stavbě v obydleném objektu
 - > výhoda, pokud má vlastník objektu možnost zajistit náhradní bydlení / snížit nájemné po dobu výstavby



PŘÍKLADY Z PRAXE



REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ
UL. JESENIOVA, PRAHA



SOUČASNÝ STAV



SOUČASNÝ STAV













7 bytových jednotek

užitná plocha bytů: 697 m²

plocha střešních teras: 717 m²

40 parkovacích stání (z toho 10 pro nástavbu)

200 m² nebytových prostor v 1.NP

SPODNÍ PODLAŽNÍ NÁSTAVBY

9.NP





REGENERACE A NÁSTAVBY PANELOVÝCH DOMŮ UL. KVĚTINKOVÁ / POD LIPAMI, PRAHA



REGENERACE A NÁSTAVBY PANELOVÝCH DOMŮ UL. KVĚTINKOVÁ / POD LIPAMI, PRAHA



Celkem 5 domů

10 bytových jednotek

užitná plocha bytů: 389 m²

plocha teras: 275 m²

23 nových parkovacích stání











**REGENERACE A NÁSTAVBA BLOKU PANELOVÝCH DOMŮ
UL. SABINOVA / ROHÁČOVA, PRAHA**







PŮVODNÍ STAV OBJEKTU













16 bytových jednotek

užitná plocha bytů: 1399 m²

střešní terasy: 536 m²

plocha střechy: 2080 m²

61 nových parkovacích stání

817 m² nebytových prostor





MS architekti s.r.o.

Ing.arch. Veronika Opletalová

www.msgroup.cz



DĚKUJI ZA POZORNOST.