

Rozšiřování těžby a dopady na realitní trh

Michal Čejka, MBA

Stavební fórum - 8. 10. 2013



Kdo je Cepena, a.s., Ostrava?

- Společnost Cepena, a.s. (**Centrum péče o náhradu škod**) vznikla v roce 2007 a jedná se o společnost zabývající se profesionálním řešením škod.
- Společnost CEPENA se na základě zkušeností zabývá řešením problematiky náhrady škod. Vytvořením profesionálního týmu odborníků z nejrůznějších oblastí tak vzniká klientům CEPENA možnost komplexního řešení často tíživé životní situace, a to prostřednictvím jediné firmy.
- Klienty společnosti CEPENA jsou zejména ty subjekty, které se ocitly v nerovnoprávném postavení vůči velkým společnostem a korporacím, kdy jejich vyjednávací pozice (úroveň vědomostí, zkušenosti apod.) je velmi slabá.

Naším krédem je naprostá nezávislost na jiných subjektech při řešení majtkové újmy **Klienta** a proto nejsme svázáni s protistranou, státními institucemi ani s dodavateli služeb.

Nezávislost

Pracujeme na zásadě bezvýhradné důvěrnosti informací získaných od **Klienta** či při jednání s protistranou, státními institucemi či dodavateli

Mlčenlivost



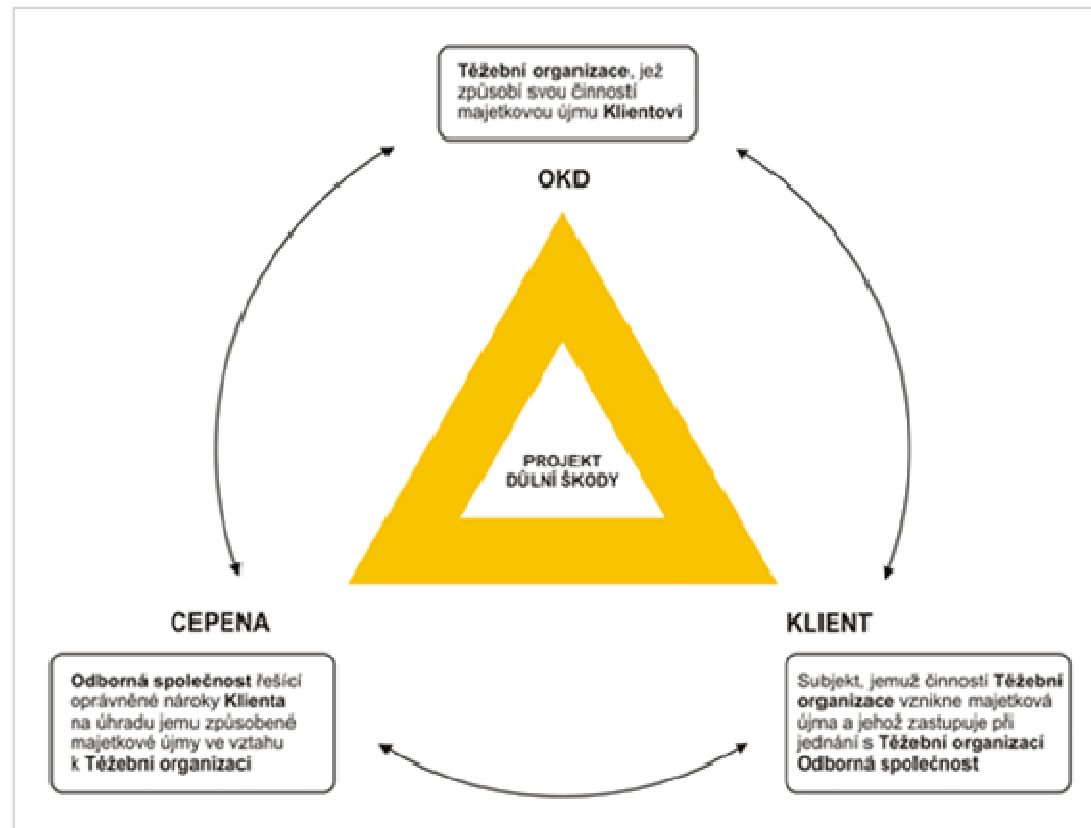
Transparentnost

Zabýváme klientovi úplný soubor všech aktuálních informací vedoucích k vyřešení jemu způsobené majtkové újmy a to jak elektronickou, tak klasickou cestou

Odbornost

Disponujeme specializovaným týmem nezávislých odborníků z různých oblastí poskytujících **Klientovi** ucelený soubor služeb, zabezpečující veškeré potřeby **Klienta** při řešení jemu vzniklé majtkové újmy

Schéma činnosti – divize Důlní škody



Těžba uhlí na Ostravsku a projekt Důlní škody

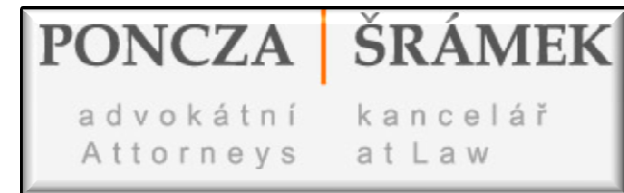


CEPENA poskytuje kompletní servis při řešení důlních škod občanům a firmám v lokalitách Orlová a Karviná, a to od právního zastupování při jednání se společností OKD, a.s., Ostrava v rámci dohody o náhradě škody, ale i řešení zatížení nemovitostí hypotékou, úvěrem, věcným břemenem, exekucí či jinou právní komplikací, přes řešení technických záležitostí spojených s odhady a posudky nemovitostí, vyřizováním formálních náležitostí ve vztahu ke státní správě, až po zajištění nového bydlení vč. nabídky prověřených/certifikovaných dodavatelů a zastupování při jednání s nimi.

Cílem je poskytnout souhrn činností, které zajišťují komfort a čas při řešení nelehké situace osobám, kterých se tato problematika týká.

Dílní části poskytovaných služeb:

- Právní zastupování Klienta prostřednictvím CEPENA ve spolupráci s Advokátní kanceláří PONCZA I ŠRÁMEK, Ostrava
- Ocenění Majetku Klienta ve vztahu ke způsobené důlní škodě
- Supervize znaleckého posudku dodaného Klientem
- Řešení zatížení nemovitosti Klienta prostřednictvím CEPENA
- Nalezení nového bydlení „na klíč“ - Váš nový domov
- Asistovaný systém výstavby bydlení „svěpomocí“ - Certifikovaný dodavatel





Projekt „Orlová - Nová Rajčula, bydlení v parku “ *součástí projektu Důlní škody – Váš nový domov*

Michal Čejka, MBA – předseda představenstva Cepena, a.s., Ostrava
Ing. arch. Eva Spasovová - vedoucí portfolia pozemků RPG RE Land, s.r.o., Ostrava



RPG | LAND





RPG | LAND

RPG RE Land, s.r.o., Ostrava

- Vlastník 4 700 ha – 47 milionů m² - pozemků
- Vznik odštěpením od společnosti OKD v letech 2006 a 2008
- Cílem je najít nové využití pozemků po ukončené hornické činnosti
- Prodeje a pronájmy
- Rozvoj větších území
 - průmyslová zóna DUKLA INDUSTRIAL PARK v Havířově
 - oblast Skleníků – Globus - Havířov
 - pronájem Dinopark, Enduro sport a jiné

www.rpgland.cz

Spolupráce s Městem Orlová



- Pro zajištění kvalitního bydlení, jako náhrady za území zasažené důlní činností v lokalitě Orlová Výhoda, byla vybrána lokalita pod ulicí Sadová v Orlové – Porubě.
- RPG RE Land, jako vlastník některých pozemků v této oblasti, nabídl spolupráci Městu Orlová při realizaci projektu revitalizace, zejména v severní části území a to zejména při revitalizaci oblasti potoka „Zimovůdka“ a území na ni navazujících či souvisejících, když v programu revitalizací Moravskoslezského kraje jsou rezervovány prostředky na projektovou dokumentaci i samotnou realizaci revitalizace

Cíl spolupráce:

a) Realizace projektu „Park“

- Zabezpečení celkové revitalizace oblasti „Zimovůdka“
- Opatření pro zabránění sesuvů půdy
- Provedení úprav významného krajinného prvku a nivy potoka „Zimovůdka“, vznik parku, popř. Junior public golf course, mj. v návaznosti na Golf Resort Karviná- Lipina
- Propojení „staré“ a „nové“ Orlové
- Propojení s Letištěm



MÍSTO K ŽIVOTU

b) Realizace projektu „Bydlení“

- Vznik oblasti pro výstavbu rodinných domů, bytů a bytů pro seniory včetně souvisejících služeb v rámci developerského projektu „Orlová Nová Rajčula“, zejména pro obyvatele Města Orlová a to i v návaznosti na případnou těžbu černého uhlí OKD, a.s. v lokalitě Orlová – Výhoda
- Vznik přirozeného centra mezi „starou“ a „novou“ Orlovou
- Návaznost na potřeby průmyslové zóny DUKLA INDUSTRIAL PARK v Havířově a jiné PZ v oblasti bydlení



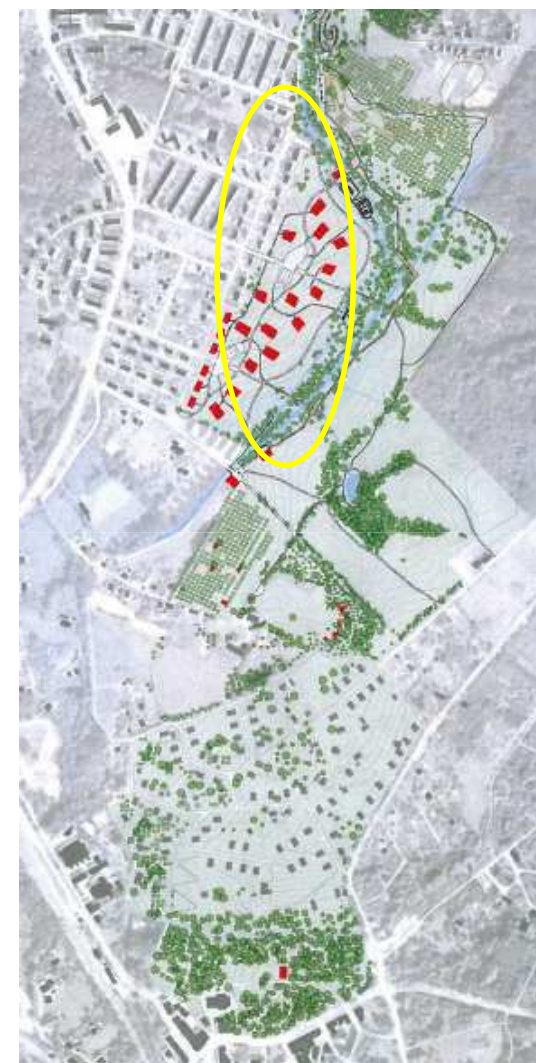
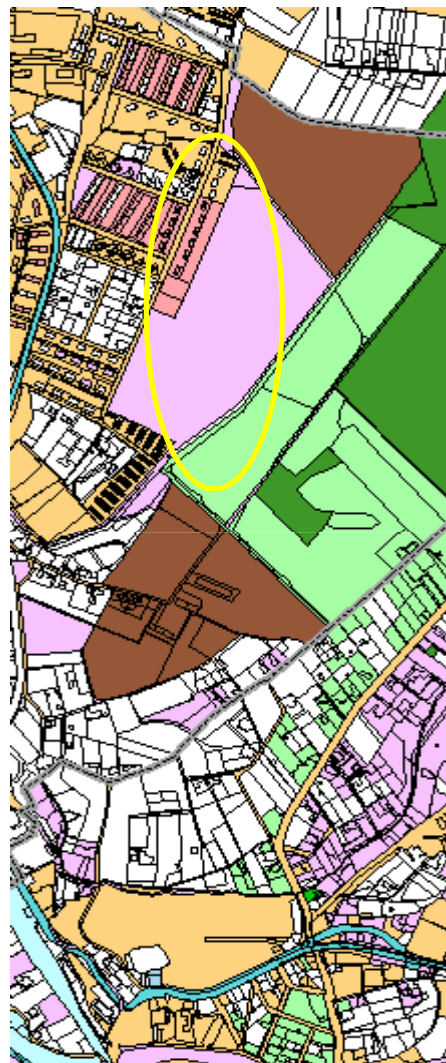
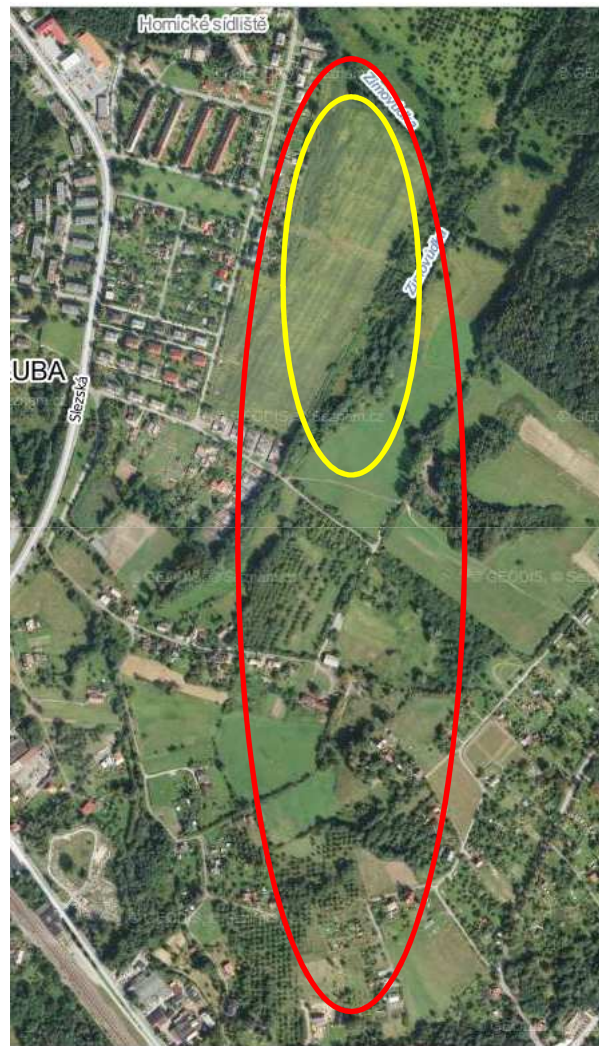
Lokalizace v Orlové



Orlová -
Výhoda

Nová Rajčula

Lokalizace území



Vymezení širšího území

KATALOG ROZVOJOVÝCH PLOCH NA ÚZEMÍ MĚSTA ORLOVÉ



Název lokality: **Ul. Sadová, Orlová - Poruba**

Základní údaje o území

Obec: Orlová
Katastrální území: Poruba u Orlové
Parcelní čísla pozemků: 3104/1
Celková rozloha: **7,98 ha**
Převažující vlastník: RPG RE Land, s.r.o.

Bližší informace: Městský úřad Orlová
odbor výstavby
oddělení územního plánování a rozhodování
Staré náměstí 76
735 11 Orlová - Město Orlová
tel: 596 581 727



Podle územního plánu Orlové se jedná o plochu BH bydlení hromadné. Hlavní způsoby využití:

- bytové domy (i s vestavěnou občanskou vybaveností, občanské vybavení veřejné infrastruktury, stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování, stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas, veřejná prostranství a komunikace.

Územím prochází hranice CHLÚ (zemní plyn) a DP. Plocha přímo navazuje na VKP – údolní niva Zimovůdky.

Část plochy se nachází v území kde je při povolování staveb nutno postupovat podle § 19 horního zákona.

Vymezení konkrétního území

Situace

Plocha o výměře 7,98 ha se nachází v Orlové – Porubě. Plocha je situována podél ul. Sadová a navazuje na stávající zástavbu bytových i rodinných domů. (V některých mapových podkladech je pro předmětné území používán místní název Březinka.)

Využití plochy je podmíněno předchozím zpracováním územní studie



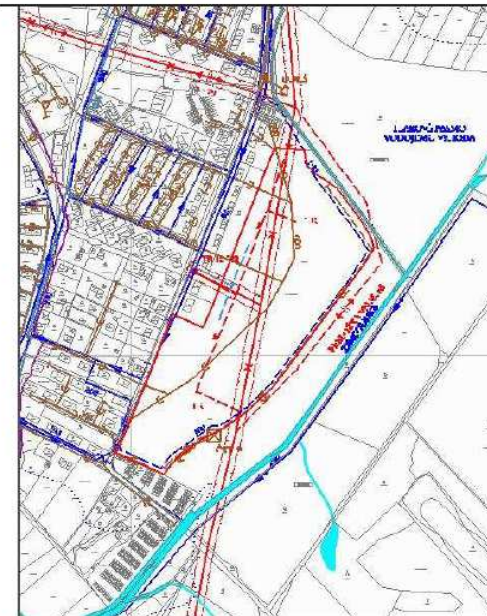
Dopravní napojení, napojení na inženýrské sítě

Dopravní napojení:

Plocha přiléhá k místní komunikaci ul. Sadová. Lokalita je dopravně napojena na silnici III/4747. Po ul. Sadová je vedena cyklostezka.

Napojení na inženýrské sítě:

Územím prochází stávající nadzemní vedení VN, stávající stoka splaškové kanalizace DN 800, okrajem plochy dále prochází stávající vodovod DN 400.



Historie developerského projektu



Developerský projekt „Orlová Nová Rajčula“, organizovaný společností CEPENA, je odezvou na potřeby občanů, žijících na území Orlová – Výhoda, pod kterou OKD, a.s., Ostrava předpokládá zahájit těžbu černého uhlí v roce 2016. Jelikož ze strany municipality ani OKD, a.s., Ostrava není plánována jakákoli náhradní výstavba či jiný exit pro občany postižené budoucí důlní škodou, CEPENA navázala spolupráci s RPG RE Land, s.r.o., Ostrava, jenž vlastní v lokalitě Orlová – Poruba cca 113.000m² pozemků (prostých důlních vlivů) vhodných pro výstavbu objektů k bydlení.

- V 05/2012 byla zahájena realizace developerského projektu „Orlová Nová Rajčula“.
- V září 2012 byla spuštěna www.dulni-skody.cz, zahrnující mj. informace pro klienty se zájmem o výstavbu RD „na klíč“.
- Na 34. zasedání Rady města Orlové, konaném dne 17. 10. 2012, pak byl projednáno pořízení změny územního plánu Orlové v souvislosti s plánovanou výstavbou rodinných a bytových domů v rámci developerského projektu „Nová Rajčula“.
- V listopadu 2012 byla dokončena Územní studie lokality, vypracovaná ing. arch. Ludmilou Potyszovou a byla zadána k vypracování projektová dokumentace pro technickou infrastrukturu lokality a to u společnosti OSA projekt, s.r.o., Ostrava.
- V září 2012 bylo otevřeno moderní Zákaznické centrum CEPENA v Orlové, přímo v lokalitě Výhoda (DAKOL). Zákaznické centrum Cepena je klientům přístupno zejména v odpoledních hodinách (od 15 do 19 hod) a to v pracovní dny. Ve středy zde klienti pravidelně mohou přímo oslovit odborníky mnoha profesí – právníky, znalce, projektanty, zástupce banky, pojišťovny, apod..
- V červnu 2013 byla dokončena projektová dokumentace pro územní řízení k realizaci infrastruktury projektu..
- V červenci 2013 byla podána žádost o územní rozhodnutí.
- V listopadu 2013 bude spuštěn oficiální předprodej pozemků prostřednictvím webových stránek.
- V roce 2014 by měla být zahájena výstavba 70 rodinných domů, 14 řadových domů a 6-ti bytových domů, v různých cenových úrovních akceptujících skutečně dosaženou náhradu důlní škody pro toho kterého občana (od 2,5 – 6,5 mil Kč).

Stav lokality „Zimovůdka“ v roce 2013



Presentace projektů švýcarských studentů v Orlové

V Orlové představí projekty ze Švýcarska VIDEO



17.4.2013 | Orlová | Jan Varga

Projekt revitalizace území Zimovůdky pokračuje. Zástupci švýcarské delegace přijedou tento týden prezentovat návrhy studentů architektury do kulturního domu města Orlové. Vernisáž se bude konat v sobotu 20. dubna v 18. hodin.

Už tento pátek přijedou do Orlové zástupci švýcarské projekty studentů architektury, zabývající se budoucím lesoparkem v Orlové Lutyni a zámeckým lesoparkem hornickou činností.



MĚSTO
ORLOVÁ

Radislav Mojžíšek (SNK-ED), místostarosta Orlové: "Území. Během toho posledního skoro půl roku dopracuji podobu projektu do sdělitelné podoby."



Stadt Illnau-Effretikon

Výstava projektů potrvá až do konce května a obyvatelé Orlové budou moci hlasovat který projekt je podle nich nejlepší. Budou tak formou ankety moci rozhodnout o budoucnosti území Zimovůdky.

Radislav Mojžíšek (SNK-ED), místostarosta Orlové: "Chceme tady především nechat slovo občanů, ale věřím, že se přidají také odborníci. Máme tady taky své projektanty a architektky."

Zástupci partnerského města Illnau-Effretikon ze Švýcarska přijeli do Orlové představit návrhy mladých architektů tamní univerzity, jak si představují využití několikakilometrového území podél potůčku Zimovůdka, kde částečně dozrívají vlivy těžby. Zároveň se pod kopcem zvaným Rajčula v budoucnu počítá s bytovou výstavbou.

Jejich nápady si můžete prohlédnout na nákresech a vizualizacích, které zabraly celkem 23 panelů umístěných ve foyeru galerie v domě kultury.

„Naší snahou bylo zkombinovat aktivity volnočasové s aktivitami pro bydlení a vyzdvihnout také ekologickou hodnotu toho území,“ vysvětlila architektka Anke Domschky, jež vede tým mladých architektů.

Podle šéfa skupiny švýcarských architektů Maxe Bossharda má tato lokalita velký potenciál.

„V tomto území by se měla nechat především hovořit příroda. Jsem sice architekt, ale určitě by se tu nemělo moc stavět. V našem týmu máme i krajinnou architektku, a proto věřím, že její nápady Orlovany zaujmou,“ říká švýcarský architekt.

Prezentované verze možného využití zmiňovaného území jsou čtyři: jedna z nich počítá s využitím pro kulturu a zemědělství, druhá pro zábavné a relaxační aktivity, třetí sází na děti studenty a počítá s jakýmsi školními pavilony v přírodě. Poslední návrh je zaměřený na hry, sport, navrhuje vybudovat v dané lokalitě stezky pro běžecké i in-line bruslaře, hřiště na beach volejbal, nohejbal a podobně.

Který návrh nakonec dostane zelenou a má šanci na život, mohou rozhodnout sami Orlované, kteří se přijdou na návrhy a vizualizace architektů dívat.

„Je připravenou anketu, jejíž výsledky nás velmi budou zajímat,“ říká Radislav Mojžíšek, který bude představitelně diskutovat s občany o možnostech využití území.

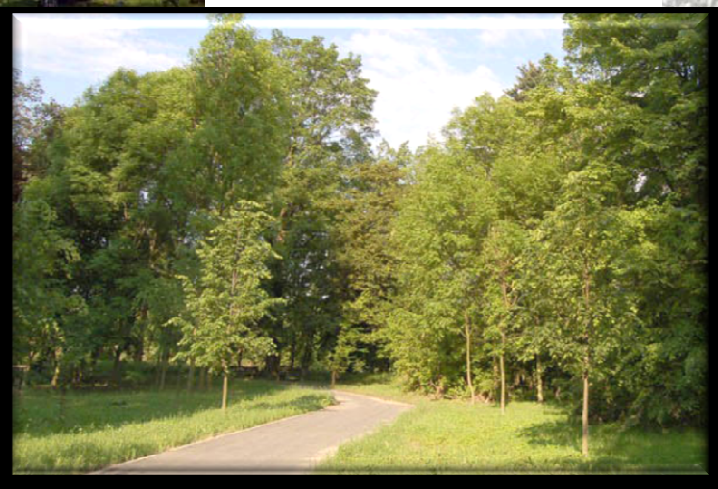
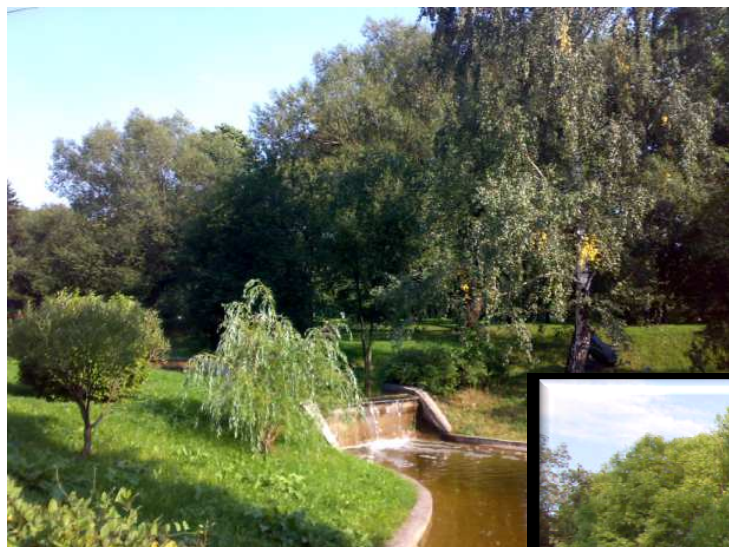
„Všechny čtyři návrhy spojil a vybral z nich to nejlepší a nejpřehlednější.“

Dodává, že nejdůležitější je upravit území tak, aby jej rádi využívali především Orlované.

Studii, která by dala základ projektové dokumentaci, by rádi měli hotovou ještě letos. Pak může město požádat o peníze na přípravné práce z Mezzorezortního fondu.

Pokud vše půjde optimálním tempem, mohla by proměna území proběhnout v nejbližších letech. Možná je ale i varianta postupné proměny, která by se ale podle Mojžíška mohla protáhnout i na pět až šest let.

Budoucí stav lokality „Zimovúdka“ v letech 2015-2017



Urbanismus a Orlová - Poruba

Stejně jako mnoho slezských obcí byla Poruba centrem zemědělství a plátenictví a až do průmyslové revoluce v ničem nevyňkala. Zástavba Poruby byla velmi rozptýlená (jak je ve Slezsku zvykem). **Obec se nikdy nesoustřeďovala do centra, ve Slezsku nenajdeme model výstavby podobný Moravě či Čechám - tedy obec soustředěnou kolem hlavní osy návsi. Rozptýlená zástavba v podobě selských usedlostí a domků vzdálených od sebe stovky metrů ve volné krajině.**

Změnu v zástavbě Poruby přinesl až mohutný vzestup průmyslu, který je na Orlovsku spojen především s objevem ložisek černého uhlí ([1763](#)) a jeho následnou těžbou ([1785](#)), a zprovozněním Košicko-Bohumínské dráhy (1867), zřízením stanice Orlau-Orlová. Na území Poruby vznikalo několik kutacích jam, které postupně přešly v založení několika černouhelných dolů (Alpinenschacht - Václav - Pionýr, [Důl Žofie](#) - Fučík 5 a dalších méně významných). Kolem nově zřízených dolů byly zprvu budovány dělnické kolonie (Halfarova, Václavka...) později i občanská vybavenost (Horní škola, Dolní škola). Centrum Poruby se rozkládalo u křižovatky silnic k Orlově a Horní Lutyni (dnes Slezská a Nádražní). Během celé historie obce Poruba v ní nikdy nebyl vybudován kostel, prameny se pouze zmiňují o kapli (dnes jistě neexistuje). Důvodem je bezprostřední blízkost města Orlová, které bylo vždy pro Porubu přirozeným centrem s veškerým zázemím. K Porubě náležely domkářské osady Zátíší, Hranice, Kozí hůrka.

Už v první polovině 19. století byla zástavba Poruby plynule propojena s Orlovou. Obec tak přímo na město navazovala. Po druhé světové válce se dosud nezastavěná část Poruby (sousedící s orlovskými Obroky a Horní Lutyní) stala místem mohutné výstavby. V letech 1945-1960 vyrostlo v Porubě hornické sídliště. **Poprvé se uplatňují v architektuře patrové "finské domky" (dodnes dochovány 4), později přicházejí na řadu tzv. dvouletky až po obytné domy ve stylu právě rodící se [Sorely](#).**

Jednoduchý urbanistický koncept opírající klasický roštový systém ulic o hlavní tepnu, tedy silnici do Horní Lutyně (dnes ul. Slezská). K novému sídlišti přináleželo obchodní centrum s restaurací a obchody, později škola základní a umělecká. V Porubě nikdy nebylo zřízeno náměstí, dodnes tak chybí jakýsi centrální prostor této městské části. Naopak absence náměstí dala vzniknout dvěma středobodům Poruby na dvou protilehlých kopcích (Orlice a Horník).

Bydlení - součást rozvoje celé oblasti



Celkově:

2014 – 2018 výstavba: 70 samostatně stojících rodinných domů, 14 řadových domů, 6 bytových domů se službami

Rozšíření městské části Orlová – Poruba do nové městské části „Nová Rajčula“, propojených prostřednictvím Gagarinovy ulice, zabezpečující již ve svém návrhu široký sortiment služeb obyvatelům v území samotném, dále umožňující obyvatelům Orlové široké využití odpočinkové zóny vzniklé díky revitalizaci území potoka „Zimovůdka“ a budoucím propojením této lokality s lokalitou Staré Orlové, přináší do Orlové ojedinělý urbanistický koncept, který je charakterizován jako „bydlení v parku“.

Etapy:

1. etapa: 2014-2015 výstavba: 20 rodinných, 14 řadových domů a 2 bytové domy

2. etapa: 2016-2018 výstavba: vznik parku kolem potoka Zimovůdka formou revitalizace nivy potoka, výstavba 50 rodinných domů a 4 bytových domů

Realizace projektu

- **Územní rozhodnutí a stavební povolení pro infrastrukturu projektu „Orlová Nová Rajčula“**
 - Podzim 2013/Jaro 2014
 - Zahájení předprodeje 2013/prodeje 2014
- **Výstavba první etapy infrastruktury projektu „Orlová Nová Rajčula“**
 - Výstavba infrastruktury 2014
 - Povolení a výstavba prvních domů 2014- 2015 (20 rodinných, 14 řadových domů a 2 bytové domy)
- **Projektová dokumentace pro revitalizaci území zaměřená na přírodní prvky a životní prostředí**
 - Financovaná z programu revitalizací MSK
 - » výběrové řízení 2013
 - » Projekt 2014 -2015
- **Realizace druhé etapy infrastruktury projektu „Orlová Nová Rajčula“**
 - Výstavba infrastruktury 2015
 - Povolení a výstavba prvních domů 2014- 2015 (výstavba 50 rodinných domů a 4 bytových domů)
- **Realizace revitalizace údolní nivy „Zimovůdka“**
 - Financovaná z programu revitalizací MSK
 - » Výběr dodavatele 2015
 - » Realizace 2016-2017

Bydlení - součást rozvoje celé oblasti

1. etapa infrastruktury



Návaznost na stávající Orlovou - Porubu



Bydlení - součást rozvoje celé oblasti

výsledný stav území



Nová Rajčula se změní na AVIATIC PARK Orlová



Děkujeme Vám za pozornost.

Michal Čejka, MBA



Ing. arch. Eva Spasovová

RPG | LAND