

Úvaly-Hostín: zelené rezidence s certifikátem



Author: SF / pb | Published: 31.05.2012

Nizozemská společnost MEI (Middle Europe Investments), kterou nedávno koupila britská firma Palmer Capital, není příliš mediálně viditelná a asi i proto se nezdá být nějakou významnou součástí české realitní scény. Zdání ale klame - hodnota zhruba stovky komerčních nemovitostí, jichž je vlastníkem a z nichž se převážná většina nachází v Česku, se počítá v miliardách korun a dohromady představují 305 000 metrů čtverečních komerčních ploch. (Loni MEI u nás mj. za 2 mld. Kč koupila soubor sedmi desítek nemovitostí firmy Telefónica.) Vedle spravování tohoto portfolia má MEI v Česku dva vlastní developerské projekty, oba rezidenční: už zmíněný projekt Úvaly-Hostín, kde na území o rozloze 70 hektarů vznikne nové příměstské bydlení pro více než 2 500 obyvatel, a projekt Drahojovka v Praze 9 s 84 byty a obchodními prostorami.

Nová úvalská čtvrť

Ve finále by za Úvaly mělo vzniknout celé menší městečko, ale nikoli jako další nepovedený solitér, ale jako živý městský organismus. „Před sedmi lety, v dobách developerského boomu, se nabízelo mnoho příležitostí, kam investovat. My jsme si vybrali Úvaly, které splňovaly všechna pro nás důležitá kritéria. Nechtěli jsme postavit další satelit. Hledali jsme místo s už existující sociální strukturou a komunitou, na kterou noví obyvatelé navážou a stanou se její součástí,“ osvětluje pozadí projektu Tomáš Ctibor, ředitel developerské divize MEI a dnes také člen Metropolitní ozvučné desky, a dodává: „Neméně důležitým kritériem pro nás byla i dopravní dostupnost po železnici. Z Úval jezdí vlak ve špičkách každých 15 minut a za 25 minut jste v centru Prahy na Masarykově nádraží, což je rychleji než z většiny okrajových částí Prahy metrem.“

Součástí záměrů developera je i aplikace principů udržitelné architektury, ostatně právě péče o harmonické relace mezi starou a novou zástavbou je jedním z nich. „Pod pojmem architektura udržitelného rozvoje si u nás ještě stále hodně lidí představuje zejména nízkooenergetické nebo ekologické bydlení. Je to ale téma daleko širší, které kromě environmentální stránky stojí na dvou dalších pilířích: sociálním a ekonomickém. Z širšího urbanistického hlediska sem patří i lokalita,“ objasňuje Jiří Tencar, který se na projektu Úvaly-Hostín podílel a je mj. spoluautorem zeleného certifikátu SBTool CZ pro rezidenční projekty.

Pro město a s městem

Základním pilířem projektu je spolupráce developera s městem, velké rozměry projektu si to přímo vynucují - hostitelské Úvaly mají zhruba 5 000 obyvatel, v průběhu několika let by se tak počet jejich obyvatel zvýšil téměř o polovinu. Developerovi se podařilo nalézt konsensus se starousedlíky. Nabídl totiž městu oboustranně výhodnou spolupráci, finančně přispívá na rozvoj Úval. „Na začátku nám místní nestavěli slavobrány. Jsem však rád, že jsme nakonec s městem našli společnou řeč a převedli ji do dohod, které obě strany plní,“ říká Tomáš Ctibor a pokračuje: „Máme podepsanou dlouhodobou smlouvu o spolupráci, která jednoznačně definuje, co má učinit město a co my. Pro ilustraci: město získalo více než 400 milionů korun na různých dotačních programech do vlastní technické infrastruktury jen díky tomu, že jsme tyto projekty předfinancovali.“ MEI také například připravila studii regenerace historického centra města a podílí se na dalších projektech, k nimž mj. patří integrovaný plán rozvoje města či analýza kanalizačního systému. MEI podporuje místní školská a sportovní zařízení a instituce.

Pestrá architektura

„Hned od začátku jsme s developerem měli podobnou představu, jak by měla nová čtvrť vypadat. Zejména co by mělo být její součástí, aby mohla fungovat samostatně, ale zároveň se bez problémů začlenila do současných Úval. Mělo by vyrůst neokázalé, avšak originální městečko, které harmonicky kombinuje tradiční a moderní prvky architektury a vytváří pestrý ráz zástavby,“ říká o projektu architekt Petr Hlaváček. Základní urbanistická koncepce a projekt první fáze vznikl právě pod vedením jeho ateliéru Headhand, Úvaly-Hostín nicméně nejsou architektonickým sóloprojektem. Další jeho části navrhovaly jiné architektonické týmy: Jiran Kohout architekti, Hynek Novák - Lewis and Hickey, A.LT, K2, ABM a Mikoláš Vavřín. Cílem je, aby nová čtvrť měla více charakteristických a různorodých částí, s jejichž rázem se obyvatelné mohou identifikovat.

Certifikovaná udržitelnost

Konstrukce všech stavebních objektů projektu splňuje požadavky na energetickou úspornost a maximálně zelené budou také energetické zdroje: všechny domy budou vybaveny tepelným čerpadlem a jsou orientovány tak, aby maximálně využívaly solárních zisků. V případě zájmu mohou noví obyvatelé rodinných domů v rámci nadstandardu použít zasklení trojskly a dobudovat rekuperační jednotky, čímž se přiblíží pasivnímu standardu.

„Budeme usilovat o bronzový certifikát SBTool CZ. Ten klientům doloží, že naše domy a byty budou energeticky nenáročné nejen v prospektech, ale i ve skutečnosti. Provozní náklady rodinného domu v energeticky úsporném standardu začínají na 3 000 Kč měsíčně,“ upřesňuje Tomáš Ctibor.

Velký důraz byl kladen na zeleň, která je důležitou součástí celého projektu a přirozeně navazuje na okolní přírodu. Počítá se s jejím začleněním do projektu s nadstandardním podílem 61 % z celkové plochy. Dalších 21 % budou tvořit veřejné prostory, takže na zastavěné plochy zůstává 18 % území, které rezidenční projekt Úvaly-Hostín využije. Jeho první etapa nabídne byty v dispozicích od 1+kk, přes 3+kk až po mezonetové byty 4+kk, vedle toho rodinné domy 3+1 a 4+ 1 s pozemky od 311 do 487 metrů čtverečních. Ceny prvních

začínají na 1,7 mil. Kč, nejlevnější dům developer nabízí za 4,9 mil. Kč (včetně DPH). Jejich noví obyvatelé by se měli stěhovat na podzim roku 2014.

1-9 vizualizace

10 - testovací dům

31.05.2012 08:02, SF / pb