

Strategie rozvoje **bydlení**

v k. ú. Smiřice a k. ú. Rodov

Schválením nového územního plánu se městu otevřely nové možnosti rozvojových lokalit pro bydlení. Z předchozího územního plánu byla převzata lokalita pro bydlení v k. ú. Rodov.

Rodov

Pozemek v lokalitě Rodov je ve vlastnictví města, dostupnost sítí je dobrá. V uplynulé době město realizovalo výběrové řízení na developera. Vítězná společnost VCES, a. s. zpracovala projektovou dokumentaci pro územní řízení a územní rozhodnutí bylo pro tuto lokalitu vydáno. Následně však došlo k recesi na trhu s nemovitostmi a ke změně vlastníka společnosti VCES, a. s. Nový vlastník odstoupil od záměru realizovat výstavbu RD v této lokalitě.

Možností jak v současné době využít toto území, je prodej stavebních parcel jednotlivým stavebníkům. S ohledem na současný stav na trhu s realitami je zřejmé, že se lidé snaží co nejvíce ušetřit na pořizovacích nákladech bydlení. Proto nevyhledávají developerské projekty, nýbrž se snaží pozemek koupit a svépomocí stavět. Současná situace naopak nahrává investicím v oblasti stavebnictví, neboť lze v rámci výběrového řízení vysoutěžit cenu infrastruktury významně nižší než v uplynulých letech.

Postup prodeje stavebních parcel v lokalitě Rodov

V současné době probíhají trojstranná jednání se zpracovatelem projektové dokumentace Atelierem architektury Šuda – Horský a společností VCES, a. s. ve věci úplatného převodu dokumentace k územnímu řízení na město. Kalkulace prodejní ceny 1 m² stavebního pozemku bude zahrnovat veškeré administrativní náklady, náklady infrastruktury (inž. sítě, chodníky, komunikace, VO, atd.) a přiměřenou míru zisku odvozenou od aktuální situace na trhu.

Je předpoklad, že nákladová hodnota zasíťovaného 1 m² bude nižší než reálná prodejní cena.

Zájmové území vyčleněné územním plánem pro zástavbu v Rodově pojme zhruba 85 stavebních parcel, jejichž velikost se bude pohybovat kolem 600 m².

S ohledem na velikost území by byla lokalita rozdělena do zhruba 4 etap.

První etapa by byla objemově nastavena na maximálně 25 stavebních parcel tak, aby město splnilo svůj závazek z obdržené dotace na částečné vybudování inženýrských sítí – vodovod, kanalizace.

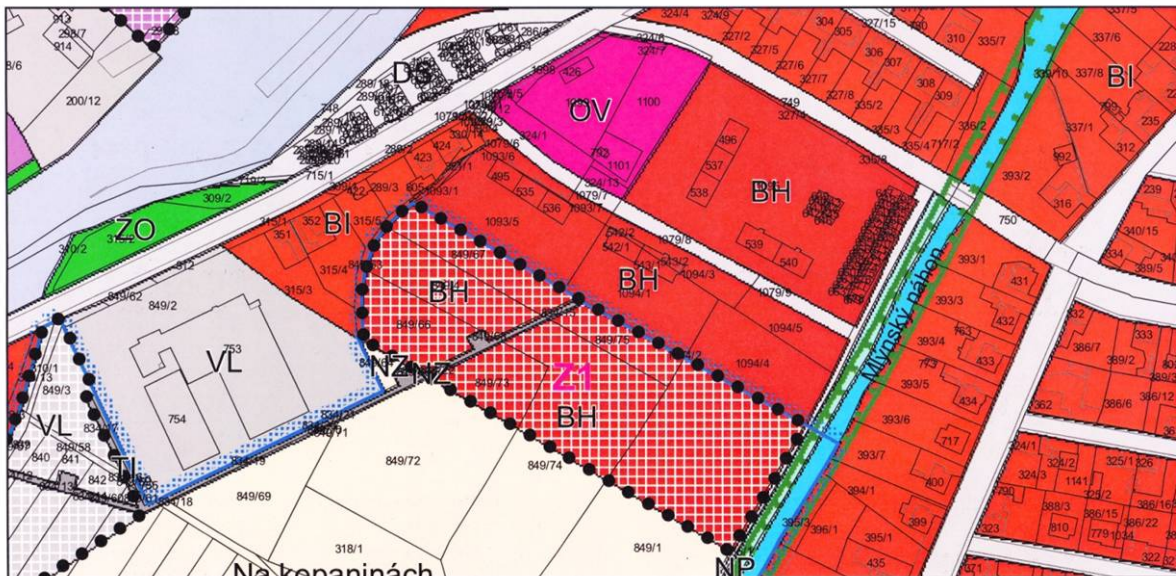
Po geometrickém rozdělení 1. etapy na jednotlivé stavební pozemky, by byly tyto stavební parcely ve spolupráci s realitní kanceláří nabízeny veřejnosti. Po závazných

objednávkách by byly se zájemci o koupi uzavírány kupní smlouvy, ve kterých by se město zavázalo realizovat kompletní infrastrukturu pro území příslušné etapy. V kupní smlouvě by byl uveden závazek kolaudace stavby do předem stanovené lhůty. Dále by kupní smlouva obsahovala zálohovou platbu ve výši 50 % po podpisu kupní smlouvy. Doplátek kupní ceny by následoval po dokončení infrastruktury dané etapy. Platební podmínky vůči zhotoviteli infrastruktury by byly nastaveny tak, aby korespondovaly s inkasem záloh a doplatků kupních cen ze strany jednotlivých kupujících. Výtěžek z prodeje stavebních parcel v k. ú. Rodov bude významnou měrou využit pro další rozvoj obce Rodov.



Staré sídliště

Na území tzv. Starého sídliště se nachází dvě lokality vhodné k zástavbě.



Bývalé sběrné suroviny

První z nich je areál bývalé sběrné druhotných surovin o rozloze cca 1 993 m². Tato lokalita by měla být v k. ú. Smiřice realizována prioritně s ohledem na absenci investičních potřeb stran infrastruktury. Pozemek je ve vlastnictví města a inženýrské sítě jsou dostupné. Pozemek byl rozdělen na 2 parcely pro RD. Tyto budou pak nabídnuty k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře. Část výtěžku z prodeje bude alokována na rezervním fondu pro účel financování infrastruktury v dalších lokalitách určených pro rozvoj bydlení v k. ú. Smiřice. Zbývající část bude použita na dofinancování sběrného dvora v lokalitě Zderaz.

Lokalita zahrádky

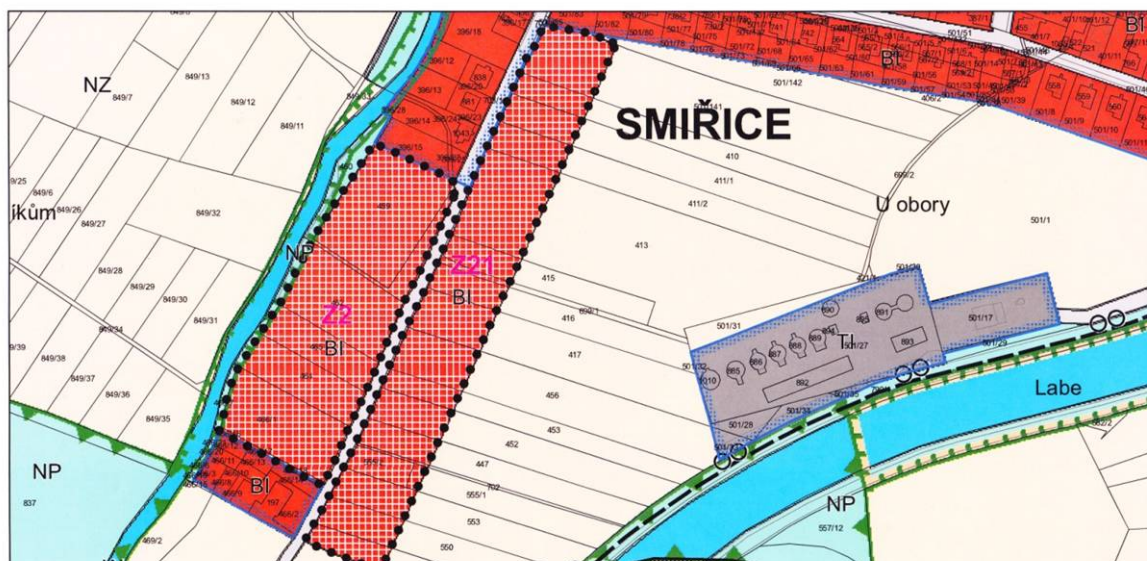
Druhou je lokalita bývalých zahrádek. Pozemky vyčleněné územním plánem pro bydlení mají několik vlastníků. První fáze realizace bydlení této lokality je navržena na pozemcích města p. č. 849/1 a 1094/4 o celkové výměře 6 255 m² a pozemku p. č. 1094/5 o výměře 768 m² ve vlastnictví Agropodniku, s. r. o. Hradec Králové. Zástavba v této lokalitě bude koncipována tak, aby umožňovala napojení ostatních pozemků jiných vlastníků. Město i Agropodnik postupují v přípravě realizace společně s dělbou nákladů poměrem výměr pozemků ve vlastnictví obou subjektů. Oba projektoví partneři budou prodávat pozemky přímo koncovému zájemci na základě oddělovacích geometrických plánů. Pro tyto účely bude

zpracována zastavovací studie, která bude zastupitelstvu města předložena k projednání. Infrastruktura bude financována obdobně jako v případě Rodova.



Prodloužení ulice Nývltova

Jedná se prodloužení ulice Nývltova směrem k tzv. vodárně. Zástavba v této lokalitě je územním plánem umožněna po obou stranách současné nezpevněné komunikace tak, aby byla investice do infrastruktury adekvátně využitelná. Všechny pozemky jsou ve vlastnictví soukromých vlastníků. Město by v této lokalitě mělo zajistit páteří sítě v ose nezpevněné komunikace. Nástrojem návratnosti vložených finančních prostředků bude úhrada jednotlivých vlastníků za cenu věčného břemene umístění přípojek na pozemku komunikace, která je ve vlastnictví města.



Závěr

Realizace záměrů v Rodově a Smiřicích může probíhat současně.

Lokality ve Smiřicích budou probíhat dle majetkových a technických dispozic od nejjednodušší po nejsložitější. Tedy v pořadí lokalita Sídliště areál bývalých sběrných surovin, následně lokalita Sídliště zahrádky a na závěr prodloužení ulice Nývltova k tzv. vodárně.