

Dopad developerského projektu na území

Ing. Petra Adlofová¹, doc.Ing.Vít Hromádka, Ph.D.²

Abstrakt

Během několika posledních let, došlo k významným změnám v uspořádání měst, sídelních aglomerací a regionu. Města se prostorově rozšiřují, v příměstských zónách vyrůstají nové obytné části. Dochází k regionálnímu rozvoji – k vyššímu využití a ke zvýšení potenciálu vymezeného území. To se projevuje lepší konkurenceschopností soukromého sektoru, úrovní obyvatel, stavem životního prostředí. Článek se zabývá konkrétním developerským projektem a dopadem tohoto projektu na dané území.

Abstract

Over the last few years, there have been significant changes in the organization of urban agglomerations and residential region. Cities are expanding space in suburban areas grow new residential area. There is a regional development - to higher utilization and increase the potential of a defined territory. This is reflected in improved competitiveness of the private sector, the level of population, the state of the environment. The article deals with a specific development project and the impact of this project on the territory.

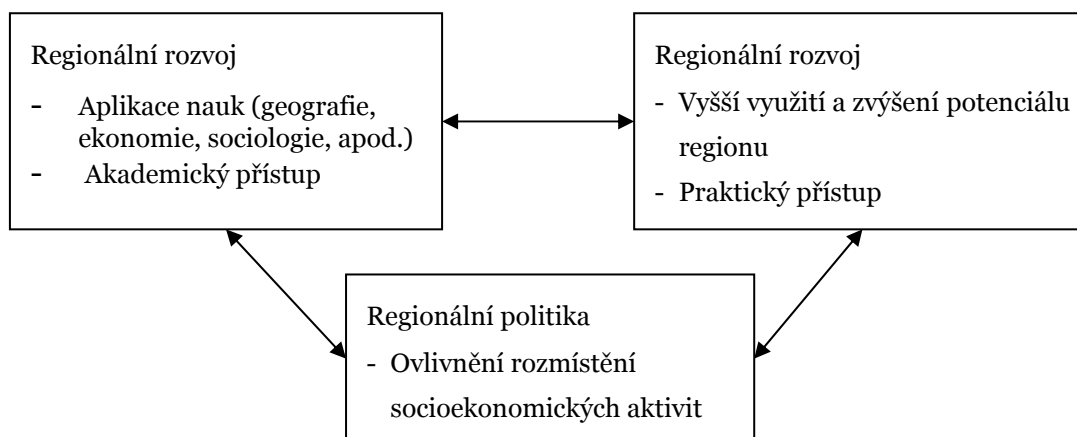
Úvod

Akademický přístup chápe regionální rozvoj jako aplikaci nauk. Základem je hledání zákonitostí rozmístování ekonomických činností, nerovnoměrného osídlování území a také hledání nástrojů pro ovlivnění těchto procesů. Takovéto pojetí se nazývá regionalistka. Regionalistka zase vytváří pro regionální politiku poznatky, které jsou využity pro praktické pojetí regionálního rozvoje.¹ Na základě těchto poznatků ovlivňuje regionální politika reálný regionální rozvoj.

¹ Petra Adlofová, Ing., Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení, Veveří 331/95, Brno 602 00, adlofova.p@fce.vutbr.cz

² Vít Hromádka, doc. Ing. Ph.D., Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení, Veveří 331/95, Brno 602 00, hromadka.v@fce.vutbr.cz

Obr. 1 : Regionální rozvoj



zdroj : ² Damborský, M. Prostorový rozvoj a prostorové plánování jako společné téma regionální politiky, územního plánování a evropské integrace, IX. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách, Lednice, 2006, ISBN 80-210-4155-2

Regionální politika vznikla ve Velké Británii počátkem 30.let a to v souvislosti s hospodářskou krizí, kdy se ekonomické a sociální rozdíly ve vývoji regionů velmi výrazně prohloubily. Po 2.světové válce se regionální politika rozvíjela také ve Francii. Během 50. a 60.let byly realizovány regionální politiky ve většině západoevropských zemích.

Můžeme říci, že regionální politika má dvě základní pojetí. Tradiční a moderní. Tradiční je zaměřeno na snižování regionálních rozdílů, orientuje se na otázky lokalizace kapitálu a využití surovin. Moderní pojetí je orientováno na problémy, které souvisí s procesem rychle restrukturalizace a podporuje inovativnost.

Regionální politika se po celou dobu vyvíjí v těsném vztahu k územnímu plánování. Obě dvě disciplíny se doplňují. Cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Tyto předpoklady jsou zajišťovány soustavným a komplexním řešením využití, účelného využití, a prostorového uspořádání území. A to s cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a také civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, archeologického a architektonického dědictví. Klíčový úkolem územního plánování je tedy regulace stavební činnosti. A to prostřednictvím činností vedoucích ke stanovení funkčního využití ploch. Při takovéto regulaci území se musí respektovat ekonomická, sociální a ekologická situace.

Hlavním strategickým celonárodním dokumentem pro územní plánování je Politika územního rozvoje. Územní rozvoj můžeme chápat jako cílevědomé zhodnocování území záměrnou změnou způsobu využití území a také staveb, jeho intenzity využívání tak, aby se zvýšil výnos.

Jak můžeme území zhodnotit? Může být zhodnoceno novou výstavbou, dále tím, že zlepšíme stávající stavební fond. Dokument Politika územního rozvoje koordinuje územně plánovací dokumenty na nižších úrovních. Funguje jako nástroj územního plánování.

Strategické plánování

Strategické plánování je systematický způsob, jak organizovat změny při vytváření širokého konsenzu společnosti na společné vizi pro lepší ekonomickou budoucnost, dále je můžeme chápat jako systematické řízení k naplňování dlouhodobých vytyčených cílů. Je to proces dlouhodobý, optimalizační, tvořivý a komplexní.⁴

Z čeho se skládá strategické plánování:

- Vize
- Strategická analýza (SWOT)
- Stanovení cílů, formulace strategií
- Tvorba taktických plánů, opatření, rozpočtů
- Implementace a kontrola programů a plánů

Nástroje strategického plánování:

- Veřejné financování investic – veřejné výdajové programy
- Finanční podněty – nepřímé nástroje na podporu soukromého podnikání

Developerský proces

Developerský proces můžeme charakterizovat jako proces složený z několika fází, jehož výsledkem jsou novostavby, průmyslové stavby, rekonstrukce atd. a následné jejich poskytnutí (nabídnutí) konečnému uživateli. Developerský proces zahrnuje všechna stadia životního cyklu stavby, tedy je to od myšlenky, přes financování, uvedení do provozu, užívání, udržování, rekonstrukci až po likvidaci. Developerský proces je ovlivňován několika faktory. A to faktory politickými, ekonomickými, technickými a sociologickými.³

Ve své podstatě závisí developerský proces na potřebách společnosti, na tom co v daném území společnost vyžaduje. Pokud developer má možnost realizovat projekt, tak potom následují kroky vedoucí k realizaci developerského projektu a to v určitých časových obdobích.

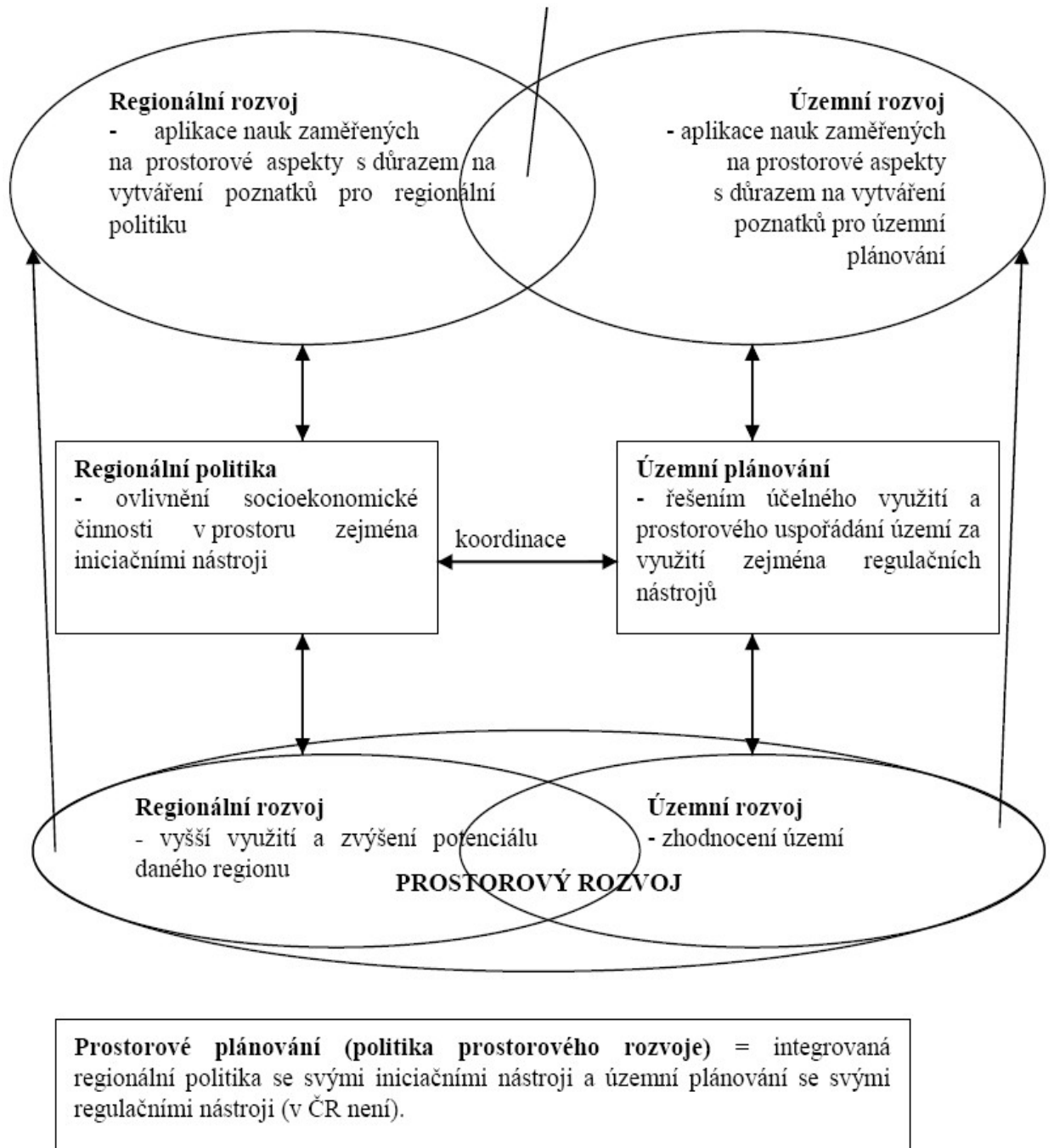
Jak už bylo naznačeno, velmi důležitým činitelem jsou účastníci developerského projektu. Jsou to : developer, architekti, stavební firmy, finanční instituce, urbanisté, projektoví manažeři, realitní kanceláře, cenoví znalci, tržní znalci, právníci aj.

Z uvedeného vyplývá, že developerský proces je velmi náročný, rozsáhlý a představuje velkou škálu rizik, která s tímto procesem souvisejí.

Developerský proces si znázorníme na obr.3.

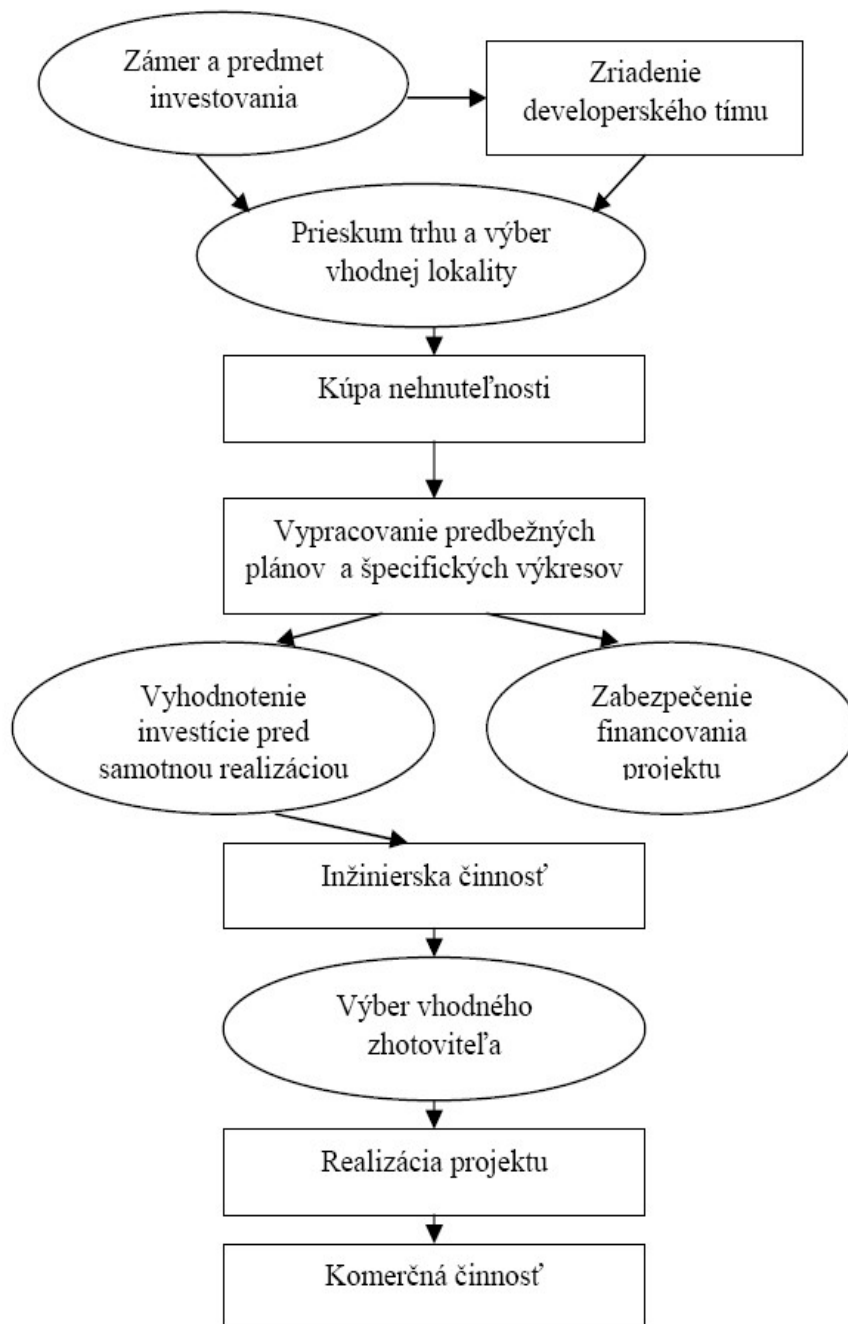
Obr. 2 : Prostorové plánování

společná témata – např. bydlení nebo průmyslové zóny



zdroj : ² Damborský, M. : *Prostorový rozvoj a prostorové plánování jako společné téma regionální politiky, územního plánování a evropské integrace*, IX. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách, Lednice, 2006, ISBN 80-210-4155-2

Obr.3 : Schéma developerského postupu

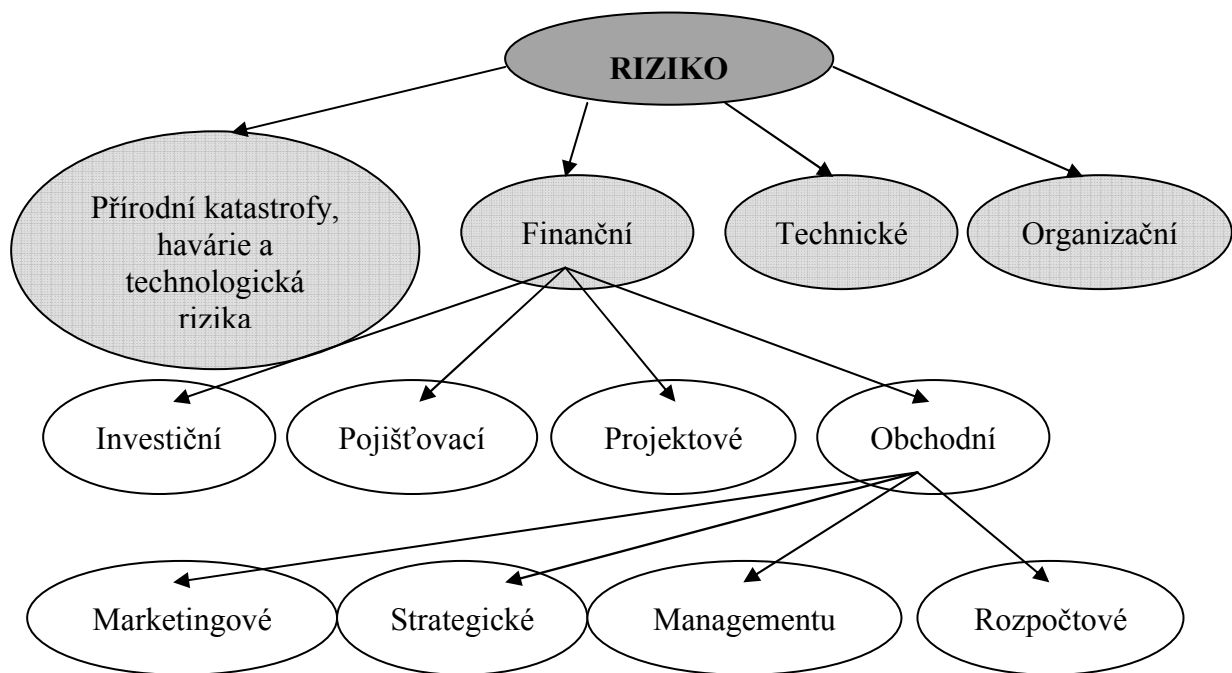


zdroj:³ Zúbková, M.- Matúška, J.: *Poňatie rizika v developerskom procese, Nehnutelnosti a Bývanie*, vedecký časopis

Rizika developerského procesu

Developer, člověk na manažerské pozici, musí znát situaci na trhu, tedy musí vědět jaká je nabídka a poptávka, jaká je konkurence, jak se bude vyvíjet ekonomická situace. Měl by mít zkušenosti s manažerským rozhodováním. Pokud úspěšně nezvládne práci v rizikových podmínkách, jsou následky pro kvalitu manažerské práce děsivé. Developer musí umět pracovat s riziky. To je základem úspěchu. Je nutné, aby byla rizika intenzivně vyhledávána, aby se zjišťovaly příčiny jejich vzniku. Rizika můžeme členit do různých kategorií a skupin. Samotné členění rizik je spojené s konkrétní oblastí, které se riziko týká. Můžeme rozlišit rizika výrobní, rizika obchodní, finanční, ekonomické, politické nebo podnikatelské riziko. Podle vlastností jednotlivých rizik je dále můžeme členit, a to například na variabilní, fixní, dynamické, statické, právní, systematické, nesystematické, operační atd. (viz.obr.4)

Obr.4 : Kategorie rizik



zdroj:³ Zúbková M.- Matúška, J. : *Poňatie rizika v developerskom procese, Nehnutelnosti a Bývanie*, vedecký časopis

Developeři musí umět tedy včas rozpoznat a také účinně řídit rizika. Musí si uvědomit, jaký dopad by měla rizika na developerský proces. Musí si tedy vytvořit jakýsi mechanismus pro jejich řízení. Velikost rizika úměrně roste s náročností a také rozsahem celkové investice.

Developerský projekt Brno Vinařská

Charakteristika projektu

Developerský projekt Brno Vinařská se zabývá výstavbou terasového domu. Vzniká v prestižní brněnské lokalitě – Masarykova čtvrť při ulici Vinařská a v bezprostřední blízkosti výstaviště a Masarykovy univerzity.

Terasový dům poskytuje prostor pro bydlení a také pro komerční aktivity. Zahrnuje celkem 17 bytových jednotek, většina z těchto jednotek je orientována na jih s výhledem na výstaviště. Dispozice bytů je velmi široká, najdeme zde byty od velikosti 1+KK až 4+KK, dva byty jsou mezonetové. Každý byt má vlastní terasu nebo balkón a sklep.

V 1. a 2. NP jsou dva kancelářské prostory o podlahové ploše 770 m². V 1.NP můžeme prostor rozdělit na dva celky o plochách 152 m² a 110 m² a jednotlivě je získat do vlastnictví.

V podzemním podlaží je 22 parkovacích míst v hromadné garáži, dalších 6 parkovacích míst můžeme najít na terénu.

Plánované zahájení stavby je v letních měsících 2011 a dokončení v prosinci 2012.

Během výstavby je možné ovlivnit vnitřní dispozici bytu a nebytových prostor, dále je možné ovlivnit jejich standardy a nadstandardy. Dále je nutné během výstavby uhradit 30% kupní ceny, zbývající část po dokončení a před podpisem kupní smlouvy.

Partnerem výstavby je Komerční banka a.s. Autorem projektu je Ing.arch.Martin Habina.

Obr. 5 : Vizualizace terasového domu



Zdroj :⁵ <http://www.properity.cz/projekt-26/vizualizace/>

Lokalita

Developerský projekt Bytového domu na ulici Vinařská leží v nejvyhledávanější lokalitě k bydlení ve městě Brně. Leží na rozhraní Pisárek, Masarykovy čtvrti a Starého Brna.

Zástavba v této oblasti je tvořena především vilovými domy umístěnými v zahradách. Řada z nich představuje architektonické skvosty Brna, zejména secesní a funkcionalistické. Stávající zástavba vznikala od 90. let 19.století, velký rozvoj se zaznamenal v 1.polovině 20.století.

Po roce 1989 se stavební činnost zaměřila na rekonstrukce a modernizace stávajících objektů. Masarykova čtvrť dostává tak jasnější tvář i díky citlivě opraveným stavbám.

V této lokalitě se nachází :

- Mateřské školy : MŠ Vinařská 4, MŠ Veslařská 256, MŠ Úvoz 57, MŠ Údolní 68, MŠ Údolní 9a, MŠ Bílého 24, MŠ Vsetečkova 19, MŠ Bayerova 5, Mateřídouška s.r.o., Jiráskova tř. 29
- Základní školy : ZŠ s rozšířenou výukou tělesné výchovy, Úvoz 55
ZŠ nám. Míru 3; Cyrilometodějská církevní ZŠ, Lerchova 65;
ZUŠ zaměřená na církevní hudbu, Smetanova 14;
ZUŠ, Smetanova 8; ZUŠ KANTILÉNA, v.o.s., Komenského nám. 8;
ZŠ Hroznová; Soukromá ZUŠ A.R.K. MUSIC, v.o.s., nám. Míru 3;
ZŠ a MŠ logopedická Brno, Veslařská;
Dětský diagnostický ústav a středisko výchovné péče pro děti a mládež, Hlinky;
Střední škola, ZŠ a MŠ pro zrakově postižené Brno, Kamenomlýnská
- Střední školy : Střední zdravotnická škola Lipová; Vyšší zdravotnická škola, Žerotínovo nám. 6; Gymnázium J.G.Mendela a jeho zařízení a ZUŠ, Mendlovo nám.; I.Německé zemské gymnázium Mendlovo nám.; Biskupské gymnázium, Barvičova 85; Střední škola pro knihkupce a nakladatelské pracovníky, o.p.s., Údolní 10; Střední škola sociálních a zdravotnických služeb VESNA, o.p.s., Údolní 10; Moravské gymnázium Brno s.r.o., Veveří 30; Církevní střední zdravotnická škola, s.r.o., Grohova 14/16; Cyrilometodějské gymnázium a střední odborná škola pedagogická, Lerchova 63; Střední průmyslová škola a Vyšší odborná škola technická, Sokolská 1; Střední škola umění a designu a Vyšší odborná škola restaurátorská, Husova 10; Střední odborná škola a střední odborné učiliště obchodní, Jánská 22
- Vysoké školy : VUT – ústav soudního inženýrství, Údolní 53
Přírodovědecká fakulta
- Obchody : Nákupní centrum Kampus square, Brno – Bohunice, vzdálené 3km

Obchody na Mendlově náměstí

- Restaurace : v domě Wilson je restaurace se salonkem, kavárna; Restaurace Nikacentrum, Lipová 24; MUSIC – RESTAURANT WAYLAND, Hlinky 94; Restaurace a Šatovský vinný sklípek Šárka, Hlinky 106; Restaurace blue-berry, Hlinky 92; Restaurace Železná růže, Hlinky 48; Restaurace Výtopna, Hlinky 34; Pivovarská Brno, Mendlovo nám. 20; EXPO restaurace, a.s., Výstaviště 1; Restaurace Zlatá hvězda, Výstaviště 1; Restaurace OTESÁNEK, Úvoz 8; Restaurace RAKOUSKÝ SKLÍPEK, Úvoz 26; Restaurace U ZLATÉ KONVE, Údolní 34
- Kultura, zábava : Hvězdárna, planetárium; Pavilon Anthropos s přilehlým parkem; Na Mahenově ulici, byl zrekonstruován dům Jiřího Mahena a zařízen coby pobočka Mahenovy knihovny. První patro bylo upraveno jako spisovatelův památník (zachovalo se původní vybavení pracovny) a v půdním prostoru se konají komorní kulturní pořady; Veletrhy Brno s řadou rozsáhlých akcí různého zaměření (strojírenství, stavebnictví, zdravotnictví, cestovní ruch a další); Kostel sv. Augustina
- Sport : Kraví hora – krytý plavecký stadión s bazénem 25m, koupaliště s velkým bazénem a samostatným menším bazénem pro děti, tenisové a volejbalové kurty, brach volejbalové hřiště, kluziště, koupaliště Riviéra.
- Zdravotnictví : Masarykův onkologický ústav
Lékárna Pharmawell, Hlinky 122
- Okolí : Výstaviště; Turistická stezka podél řeky Svratky; Údolí Kohoutovického potoka; Obora v Jundrově; Kraví hora; Wilsonův les
- Doprava : Tramvaj č. 1 z Pisárek přes Hl.nádraží do Sečkovic
Autobus č. 52 z Mendlova nám. přes Kohoutovice, Žebětín, Kamechy do Bystřce k ZOO
Trolejbus č. 25 a 26 ze Starého a Nového Lískovce přes Mendlovo nám., přes Úvoz, Merhautovu, Vinohrady do Líšně
Trolejbus č. 37 z Mendlova nám. do Kohoutovic
Trolejbus č. 38 z České přes Úvoz do Masarykové čtvrti, Preslova

Technický popis

Obvodové zdivo bytového domu bude tvořeno z keramických tvárníc, tepelná izolace 2-4 cm, omítka probarvená. Příčky mezi byty budou vyzděny z keramických cihel.

V bytech budou nainstalovány bytové stanice pro vytápění a teplou vodu. Vnitřní vodovod bude proveden z trubek ocelových a z trubek plastových. Kanalizace bude z plastových trubek.

Byty budou vytápěny plynovým kotlem. V každém bytě bude osazeno měřící zařízení pro vytápění jednotky a ohřev teplé vody. Do místností budou osazena otopná desková tělesa, do koupelen trubková otopná tělesa. Na každém otopném tělese bude osazen radiátorový ventil s termostatickou hlavicí, a to jen v místnosti, ve které není umístěn termostat.

Podtlakové větrání v kuchyních bude zajištěno digestoří, kterou si zajistí kupující. Ty budou zaústěny do svislých vzduchovodů vyvedených na střechu objektu. Ventilátory budou vybaveny zpětnými klapkami zabraňujícími zpětnému průniku vzduchu do interiéru. Koupelny, WC jsou větrány podtlakovým odsáváním, a to pomocí odtahových ventilátorů. Ventilátory se spustí osvětlením s doběhem.

Co se týká slaboproudých rozvodů, bude v bytě provedeno trubkování pro jednu zásuvku SLP (televize, telefon, internet). Osvětlení je navrženo ve společných prostorách chodeb, schodišť, technických místností a garáží. Osvětlení bytů, kanceláří bude řešeno vývody ze stropů. Počty světel a zásuvek budou dle projektové dokumentace.

Ceník – projekt Brno Vinařská

Ceny se pohybují dle velikosti jednotlivých bytů, např. byt 1+kk je cena 3 200 000 Kč bez DPH a u mezonetního bytu 3+kk se cena může vyšplhat až k 5 550 000Kč bez DPH.

Cena administrativních prostor se pohybuje kolem 44 000Kč/m² bez DPH. Garážové stání v 1.PP domu - 320.000,- Kč bez DPH.

Dopad developerského projektu Brno Vinařská na společnost

Developerský projekt Brno Vinařská je velmi rozsáhlý projekt, ať už se to týká samotné realizace nebo investičních prostředků. Nachází se ve velmi žádané lokalitě. Tato lokalita je jako stvořená pro takový projekt. Nachází se zde školská zařízení, zdravotnická zařízení, restaurace, je tu velká možnost kulturního a společenského vyžití. Můžeme říci, že je tento projekt velmi dobře umístěn. Pro společnost, obyvatele Brna, to znamená to, že se jim nabízí možnost kvalitního bydlení v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, že mají možnost bydlet téměř v centru města. Tento projekt nabízí 17 bytových jednotek a další prostory pro kanceláře. Poskytuje tedy možnost bydlet přibližně asi 68 lidem a mnohým podnikatelským subjektům nabízí velmi atraktivní adresu.

SWOT ANALÝZA

Silné stránky

- lokalita
- výborná dopravní dostupnost
- kulturní a společenské vyžití
- školská zařízení

Slabé stránky

- finanční náročnost

Příležitosti

- atraktivní adresa pro podnikatele
- mladé rodiny v centru

Hrozby

- neprodání všech bytů
- současní obyvatelé této lokality proti tomuto projektu

Závěr

Závěrem můžeme říci, že tento projekt má své kladné i záporné stránky. Pro mnohé rodiny nabízí možnost bydlení, pro podnikatele místo k podnikání. Samozřejmě všechno něco stojí, i tato možnost stojí nemalé peníze. Pokud by se tento projekt nerealizoval, neměli by lidé další možnost bydlet v Brně, v centru, mohli by se tím pádem ohlížet po bydlení v jiné části města anebo úplně mimo město Brno. Pro děti nabízí tento projekt místo v centru školských zařízení, nemusely by trávit dlouhý čas v dopravních prostředcích, rodiče by také byli klidnější, že mají vše na dosah.

Tento projekt může do Brna přitáhnout další obyvatele, kteří do města dojíždí za prací, do školy, za kulturou. Vše je závislé na tom, zda developer prodá všechny nabízené prostory - zda bude mít záruku vrácení investovaných prostředků.

Literatura:

- [1] Ježek, J.: *Prostorová a regionální ekonomika*, Fakulta ekonomická, Vydavatelství Západočeské univerzity, Plzeň, 1998, ISBN 80-7082-483-2
- [2] Damborský, M. : *Prostorový rozvoj a prostorové plánování jako společné téma regionální politiky, územního plánování a evropské integrace*, IX. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách, Lednice, 2006, ISBN 80-210-4155-2
- [3] Zúbková, M. - Matúška, J. : *Poňatie rizika v developerskom procese, Nehnutelnosti a Bývanie*, vědecký časopis
- [4] Rozvojové projekty a regionální rozvoj, dostupné z [www. scholar.google.cz](http://www.scholar.google.cz)
- [5] <http://www.properity.cz/projekt-26/vizualizace/>