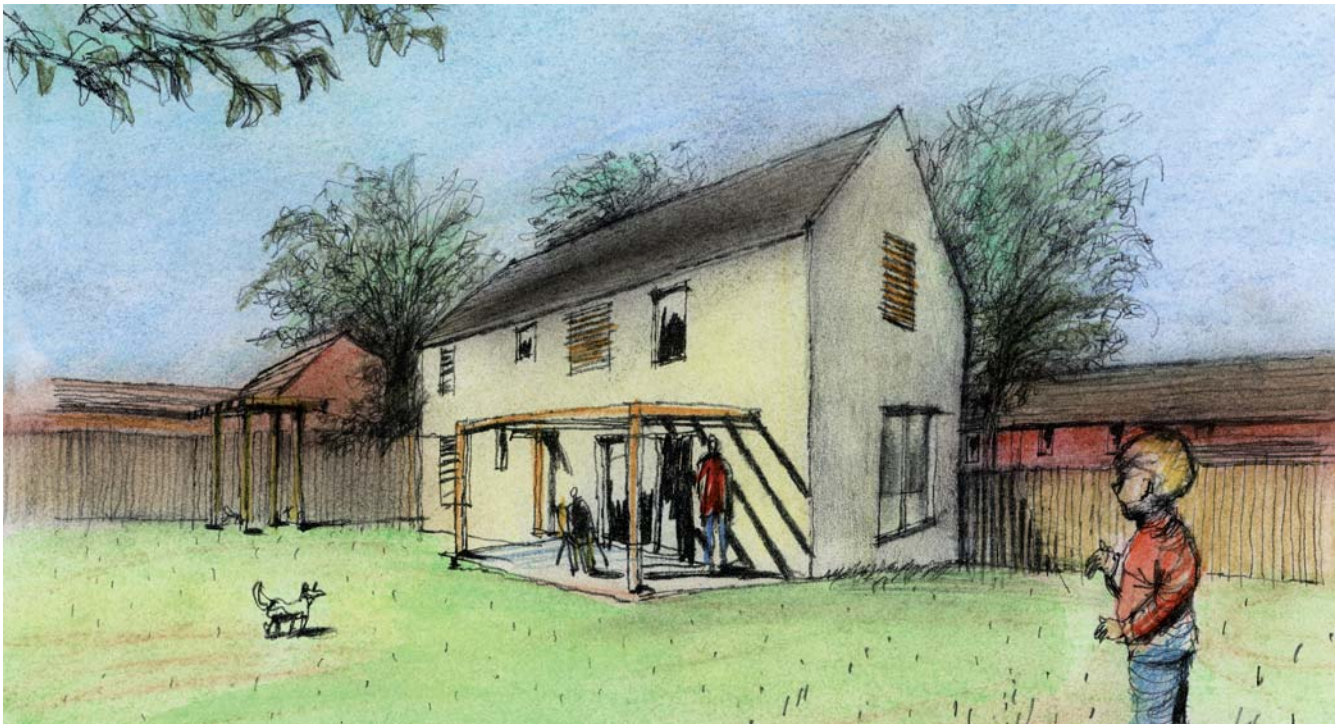


PŘÍMĚSTSKÉ BYDLENÍ SE VŠÍM, CO POTŘEBUJETE K ŽIVOTU, BYDLENÍ PRO VŠECHNY GENERACE

Proč žít v Hostíně aneb Co ještě možná nevíte, a měli byste (přáli si) vědět.

800 10 11 22 www.uvaly-hostin.cz

ÚVALY HOSTÍN

7 DŮVODŮ, PROČ SI KOUPIT DŮM NEBO BYT V ÚVALECH-HOSTÍNĚ

ÚVALY

Město Úvaly má více než 5 000 obyvatel a je dobře dostupné příměstskou dopravou z Prahy i Kolína, a to jak po silnici, tak po železnici. Město leží 20 km východně od centra Prahy a 9 km jižně od Brandýsa n/L – Staré Boleslavi. Úvaly obklopují lesy s množstvím vycházkových cest a cyklistických stezek. Na západní straně je to Klánovický les, na jihozápadě Králičina a na severovýchodě se nachází les nazývaný Vinice. Úvaly disponují rozsáhlou občanskou vybaveností, jako jsou mateřské školy, základní škola, zdravotní středisko, banky, supermarkety, restaurace, obchody a jiné služby, koupaliště a různá sportoviště, aktivní spolky, velké množství rybníků a vodních ploch, takže zde najdete vše, co potřebujete k životu.

ÚVALY-HOSTÍN

Lokalita Hostín se svými 70 hektary představuje nejvýznamnější rozvojovou plochu města Úvaly. Projekt přirozeně navazuje na stávající zástavbu a vytváří multifunkční urbanistickou strukturu. Návrh projektu usiluje o maximální využití potenciálu cenného území a respektuje charakter Úval jako příjemného, živoucího města. Projekt v jednotlivých výstavbových celcích zahrnuje všechny typy bydlení od rodinných solitérních domů přes řadové rodinné domy až po bytové domy s různými typy dispozic. U bytů budou v nabídce velikosti od 1+KK až po 4+KK včetně mezonetů, u rodinných domů pak 3+1 a 4+1. Vybere si opravdu každý.

KONCEPCE PROJEKTU

Projekt s ohledem na ekologickou stránku bydlení vychází z filozofie udržitelného rozvoje. Od počátku bylo cílem developera společně s architekty vytvořit skutečně funkční novou městskou část s vlastní infrastrukturou a s kompletní občanskou vybaveností včetně optimálního množství veřejných ploch a zeleně. Vznikne tak množství charakteristických různorodých čtvrtí, se kterými se jejich obyvatelé mohou identifikovat. Velký důraz je kladen rovněž na architektonické řešení a kvalitní provedení staveb. Vnější vzhled domů harmonicky kombinuje tradiční a moderní prvky a vytváří pestrý ráz zástavby. Stavební provedení i vnitřní vybavení bytů a domů odpovídá vyššímu standardu bydlení s použitím kvalitních ekologických a přírodních materiálů.

1 Myslíme na Váš každodenní život v Úvalech-Hostíně

unikátní architektonický koncept | s důrazem na současnou i budoucí městskou vybavenost a společenské aktivity

2 Myslíme na přírodu

nadstandardní množství zelených ploch | 82 % zeleně a veřejných ploch

3 Myslíme na provozní náklady domů a bytů

výrazná úspora – více než 50 % na veškerých provozních nákladech domu nebo bytu | měsíční provozní náklady od 3 000 Kč (rodinný dům 1503 – 4+1, 136,7 m^2)

4 Myslíme ekologicky

moderní efektivní technologie a materiály s ohledem na ekologii | od VAPISu po tepelné čerpadlo

5 Myslíme na kvalitu

3 úrovně standardního vybavení bytů a domů | Basic, Classic, Classic+, široký výběr z nadstandardů

6 Myslíme na čas

snadná dopravní dostupnost | vlakem za 25 min. v centru Prahy (Masarykovo nádraží)

7 Myslíme na Vaši bezpečnost

společně vytvoříme bezpečnou lokalitu

ÚVALY HOSTÍN

ARCHITEKTURA A DESIGN

Obytné prostředí

Projektem Hostín se město Úvaly rozroste o celou jednu novou čtvrť. S vědomím tohoto zodpovědného úkolu vznikla za spolupráce investora, samosprávných orgánů města a architektonického týmu v čele s ateliérem Architekti Headhand pro celou rozvojovou plochu územní studie, která řeší kromě technických požadavků na komunikace a inženýrské sítě také umístění a charakter jednotlivých domů a veřejných prostranství.

Hlavní principy návrhu směřují k dosažení přátelského, bezpečného, rozmanitého a atraktivního obytného celku. Důraz je kladen zejména na respektování a využití terénní konfigurace, přiměřenost zástavby okolní krajině, správnou hierarchii uličních prostor – odlišení hlavních ulic i klidných uliček, dostatečnou prostupnost území (umožnění pohybu pěších a cyklistů) a omezení rušivých vlivů dopravy (jak ve smyslu odhlučnění hlavních komunikací, tak co se týče zklidněného provozu v obytných ulicích). Důležitým aspektem je také udržení vitality lokality, tj. nalezení optimálního poměru veřejných a soukromých ploch tak, aby celý projekt nabízel dostatek míst pro setkávání a společnou relaxaci obyvatel při zachování komfortu a soukromí rezidenční čtvrti.

V projektu se uplatní široké spektrum typů obytných budov. Klienti si mohou vybrat mezi samostatně stojícími i řadovými rodinnými domy, nebo zvolit některý z malých viladomů či apartmán v příměstském bydlení kombinující výhody vlastní zahrady s ekonomičností bytového domu. Tento mix umožňuje plynule navázat na různorodost stavebního fondu dnešního města a vytvořit několik odlišných vrstev mezi centrální částí, navazující na pozůstatky středověkého dvorce Hostína, a volnou krajinou na okraji nové čtvrti.

Domov v zahradě

Stejně jako celý projekt, i první etapa obytného souboru nabízí jak rodinné, tak i bytové domy v několika typech. Při umisťování domů na pozemky byl brán ohled na dva zdánlivě protichůdné faktory: maximalizaci soukromí a zachování nejvyšší možné užitné hodnoty pozemku. Rodinné domy jsou proto stavěny bezprostředně na hranici pozemku, čímž je umožněno komfortní využití celé plochy zahrady a zároveň je omezen častý nešvar současné rezidenční zástavby – nežádoucí pohledy ze sousedních domů. Doplněním uliční fronty o zahradní sklad a parkovací stání pak dochází k vytvoření intimního prostoru soukromého pozemku rovněž vůči ulici. Řadové rodinné domy na sebe navazují v krátkých řadách (max. 5 domů v jedné řadě) a jejich větší zahrady jsou obráceny k domovnímu vstupu na jižní straně, což dovoluje přímou vazbu mezi zahradním skladem a jádrem obytné zahrady; severní, zastíněná předzahrádka pak může být zařízena například jako letní jídelna.

Obdobné principy jsou uplatňovány u bytových domů, kde jsou soukromé předzahrádky od ulice odděleny zahradním skladem v kombinaci s živým plotem. Bytové domy tvoří dvě navzájem kolmé řady, které uzavírají obytný veřejný prostor vůči rušivým vlivům hlavní ulice; do tohoto prostoru jsou také orientovány všechny obytné místnosti domů.

Viladomy jsou obdobně jako ostatní budovy řešeny s předzahrádkami a balkony na jižní straně, zatímco jejich severo-západní a severovýchodní fasády vymezují uliční prostor.

Příjemného mikroklimatu je dosaženo optimální orientací ke slunci a na druhé straně omezováním proudění převládajícího směru větrů. Nezbytným prvkem kvalitního prostředí je výsadba zeleně, ať již ve formě stromů, keřů či popínavých rostlin.

ÚVALY HOSTÍN

Prostor pro individuální vkus

Obytný soubor je sice navrhován jako celek, avšak budoucí uživatelé mají možnost ovlivnit vybrané prvky barevného a materiálového řešení svých budoucích domovů včetně nadstandardních prvků ještě před započetím výstavby. Rodinné domy jsou nabízeny také ve standardu dodávky basic, která obsahuje pouze nezbytné dokončovací úpravy – většinu finálních povrchů si mohou klienti dotvořit samostatně podle svých možností a potřeb. Domy kombinují zkušenosti tradicionalistické architektury s moderním designovým řešením a péčí o správně provedené detaily. Dispoziční řešení odpovídá současným požadavkům na kvalitní bydlení a umožňuje flexibilní změny, zejména v případě vícečetných ložnic či jednoprostorových bytů. Všechny byty mají vlastní venkovní pobytový prostor, ať už se jedná o předzahrádku, lodžii či střešní terasu. Rodinné domy jsou pak charakteristické vzdušným ložnicovým podlažím, které je otevřené do krovu a dodatečným zřízením spacího patra umožňuje zvýšit užitnou hodnotu domu.

Výběr konstrukčních materiálů byl zaměřen na hledání k přírodě šetrných stavebních hmot s výbornými užitnými vlastnostmi (zvuková neprůzvučnost, tepelná akumulace, geometrická přesnost). Hlavní stavební materiál (vápeno-pískový blok) umožňuje kromě zmíněných parametrů snížení tloušťky stěn, což se příznivě projevuje na vnímání konstrukce (úzké okenní ostění).

Závěr

Projekt Hostína – nové čtvrti Úval – je unikátní projekt, který investorovi umožňuje zamýšlet se komplexně nad jednotlivými aspekty, optimalizovat je, a vytvořit tak homogenní celek, který nabídne příjemné životní prostředí obyvatelům dle jejich představ při udržení vysoké kvality veřejných prostor. Hostín však nestojí osamocen na zelené louce, ale je kompaktní nejenom svou fyzickou součástí Úval, ale navazuje i na jeho sociální vazby a struktury.

ÚVALY HOSTÍN

EKOLOGIE A ZELEŇ

Vegetace je v životním prostředí nezastupitelná, podílí se aktivně na zdravotním a sociálním vývoji člověka a společnosti. Pro svůj vývoj však potřebuje údržbu. Zdravá zeleň pak pozitivně ovlivňuje mikroklima prostředí. Kvalitní životní prostředí okresu Praha-východ lze demonstrovat na zaznamenaných hodnotách emisí v porovnání s průměrem ve Středočeském kraji.
Oxid siřičitý SO_2 v okrese Praha-východ 0,6 t/km^2 a ve Středočeském kraji 2,1 t/km^2.
Oxidy dusíku NOx v okrese Praha-východ 0,2 t/km^2 a ve Středočeském kraji 1,5 t/km^2.
Oxid uhelnatý CO v okrese Praha-východ 1,9 t/km^2 a ve Středočeském kraji 1,9 t/km^2.

Nakládání s dešťovou vodou

V rámci strategie nakládání s dešťovou vodou jsou rodinné domy v projektu výstavby nové čtvrti Hostín již v základním standardu vybaveny podzemní akumulační nádrží na zachytávání dešťové vody ze střech. Voda je především určena k zalévání a dalším činnostem na zahradě. Případný přebytek vody bude vsakován. Z analýzy komplexního hodnocení kvality budov vyplývá, že podíl dešťové vody zachycené na pozemku se pohybuje mezi 76–86 %. Značný podíl dešťové vody zachycené na pozemku pozitivně ovlivňuje mikroklima, a minimalizuje se tím i nevhodné zatěžování kanalizační sítě.

Voda z veřejných prostranství je odváděna do dešťové kanalizace zaústěné do Přišimaského potoka; kaskáda stávajících rybníků na Přišimaském potoce bude v dalších etapách výstavby doplněna o poldr (nádrž s udržovanou nízkou hladinou vody, která v případě přívalových srážek slouží jako akumulační prostor a umožňuje následné pomalé odpouštění přebytečných vod do potoka) nad Hostínským dvorem, který bude součástí parkové úpravy kolem revitalizovaného toku. Součástí aktivit v rámci výstavby nové čtvrti Hostín je také spolupráce s městem Úvaly při plánované realizaci III. horního rybníka na sousedním Škvoreckém potoce. Cílem je dosáhnout maximálního zadržení a využití dešťových vod v lokálním ekosystému.

Zeleň

V rámci výstavby nové čtvrti Hostín byl kladen velký důraz na zachování dostatečných ploch zeleně, a to i v její první fázi. Z celkové plochy 3,5 ha, kterou zabírá 1. etapa Hostína, představují plochy veřejné zeleně 12 % a plochy soukromých zahrad 27 %. Podíly zeleně na rostlém terénu na celkové výměře pozemku u rodinných domů se pohybují mezi 56–71 %, přičemž zastavěná plocha domů tvoří 18–25 %.

Klimatizační funkce zeleně

Vegetace dobře zásobená vodou má významnou klimatizační schopnost příznivě ovlivňovat mikroklima. Sluneční záření, tedy energie dopadající na zdravou zeleň je transformována na latentní teplo, tj. energii spotřebovanou na výpar ať již volné vody nebo vody z rostlin. Tento jev je z hlediska fyzikálního chlazením, přičemž dochází nejenom k ochlazování listů vlastní rostliny, ale i okolního prostředí. V případě dopadu slunečního záření na pevné a suché povrchy dochází k proměně záření na pocitové teplo, čímž dochází např. ke zvyšování teploty vzduchu a v letním období k nepříjemnému mikroklimatu pro člověka (vysoká teplota a nízká vlhkost).

Solární záření je hlavním motorem evapotranspirace rostlin, tj. výparu vody z rostlin, který ovlivňuje vlhkost ovzduší. Rozdíly vzdušné vlhkosti mezi plochou vegetace a ostatním okolím jsou okolo 10–20 %. V běžných intravilánech měst se letní odpolední vlhkost pohybuje jenom mezi 20–30 %. Lidský organismus je svým vývojem uzpůsoben na konstantní faktory a jejich vzájemné ustálené vztahy. Jiné podmínky jsou organismu přinejmenším nepříjemné, a proto je důležité udržovat pro člověka příznivý tepelný komfort, jako je tomu v případě nové čtvrti Hostín, který je mimo jiné faktory dán i vzdušnou vlhkostí pohybující se mezi 20–60 %.

ÚVALY HOSTÍN

Vliv zeleně na provětrávání území

Stejně jako celá urbanistická koncepce výstavby nové čtvrti Hostín, tak i její první fáze vychází ze znalosti klimatických a mikroklimatických podmínek a morfogeografické situace. Jedním ze zásadních faktorů obyvatelnosti sídel je dostatečné provětrávání. Jeho nedostatek nebo naopak přebytek má dopady na komfort i zdraví obyvatel. Navržená zeleň ovlivňuje směr proudění vzduchu a zároveň působí jako polopropustná bariéra, kdy dochází k zbrždění proudění vzduchu a vytvoření příjemného mikroklimatu s dostatečným provětráváním pro pobyt v exteriéru.

Hygienický význam zeleně

Již skutečnost, že vegetace reguluje mikroklimatické podmínky k optimálním hodnotám, má pro člověka velký hygienický význam, neboť organismy v příznivých podmínkách lépe odolávají atakům ostatních nepříznivých faktorů. Také dostatečný obsah O_2 v ovzduší omezuje anaerobní procesy, čímž je snižován obsah mikroorganismů. Vlhký vzduch váže vysokou prašnost a zdravá vegetace se na snižování prašnosti podílí aktivně i pasivně. S prašností souvisí i obsah mikroorganismů v ovzduší, neboť prach je jejich nejčastějším nosičem. Rostlinné estery, vypařované pryskyřice a rostlinné fytoncidy působí rovněž retardačně a omezují bouřlivé množení škodlivých mikroorganismů.

Psychologický význam zeleně

Pokrok již není závislý na fyzické zdatnosti, jak tomu bylo v minulosti, ale na psychickém potenciálu společnosti. Pro fyzickou únavu si lidský organismus vyvinul nejenom signální systém, ale také má pojistný ventil, kdy se „nemůže ani pohnout“. Po určité rehabilitaci a rekonvalescenci je lidský organismus schopný stejného výkonu, a dokonce se výkonnost může i stupňovat. U psychické únavy takový systém nefunguje, a proto je potřeba pro harmonický vývoj člověka vytvořit vhodné přirozené prostředí s optimálními životními podmínkami umožňujícími co nejlepší adaptaci nervové soustavy.

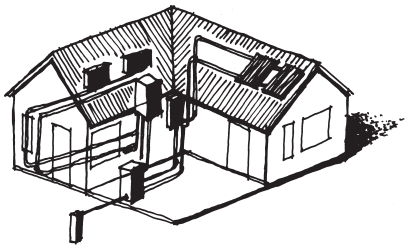
Uklidňující účinek zeleně – zelené barvy – je znám již od nepaměti. Je zdůvodněn skutečností, že člověk se v celém svém fylogenetickém vývoji pohyboval jen v zeleném prostředí. Proto pro pochopení, tj. registraci zelené barvy spotřebuje nejméně energie – registruje ji „po paměti“. Tím se nervová soustava málo vyčerpává a organismus se uklidňuje. V projektu nové čtvrti Hostín je na základě výše uvedených závěrů kladen velký důraz na umístění dostatečného množství zeleně, neboť má na nervovou soustavu komplexní účinek, současně zvyšuje životní optimismus a uspokojí uživatele i v oblasti estetického požitku.

Závěr

Idea optimalizace objemu zeleně je jednou ze základních filozofií projektu Hostín. Odborný návrh zeleně hodnotné nejen množstvím, ale i vhodnou volbou druhů dřevin je součástí projektu již od urbanistického řešení. Zákazník může současně s domem obdržet i kvalitně navrženou a provedenou hotovou zahradu, která zapadá do celkového řešení lokality, tj. i veřejné zeleně. Koncepce umístění bytových domů vytváří příjemné polouzavřené prostředí, které je dále doplněno i plochou veřejné parkové úpravy s možností relaxace obyvatel.

ÚVALY HOSTÍN

UŽIVATELSKÝ KOMFORT



Uživatelský komfort a vnitřní prostředí

V oblasti obytných i jiných staveb hraje stále větší roli kvalita vnitřního prostředí, uživatelský komfort staveb a jejich zdravotní a hygienická nezávadnost.

Vizuální komfort

Zraková pohoda je příjemný a příznivý psychofyziologický stav organismu, vyvolaný optickou situací (množství světla, úrovně kontrastů...) prostředí, který odpovídá potřebám člověka při práci i při odpočinku. Umožňuje zraku optimálně plnit jeho funkce. Vizuální komfort ovlivňuje nejen kvalita a kvantita osvětlení, ale i psychické ladění organismu, stav zraku, věk, únava a barevné řešení prostoru. Opačně pak zraková pohoda působí pozitivně na náladu, koncentrovanost a zatěžování organismu.

Projekt výstavby nové čtvrti Hostín, resp. jeho první fáze byla podrobena analýze a optimalizaci z hlediska požadavků na denní osvětlení. Navíc byla provedena analýza viditelnosti oblohy z jednotlivých obytných místností a hodnocení rozložení bytů v orientaci na světové strany. Parametr viditelnosti oblohy v sobě navíc postihuje i jiné aspekty, jako např. odstupy budov a pocit soukromí. Jednotlivé budovy splnily požadavky na denní osvětlení, některé i se značnou rezervou, a zároveň získaly nejvyšší hodnocení v kritériích viditelnosti oblohy a rozložení obytných místností v orientaci na světové strany v rámci komplexního hodnocení budovy, resp. certifikace SBToolCZ.

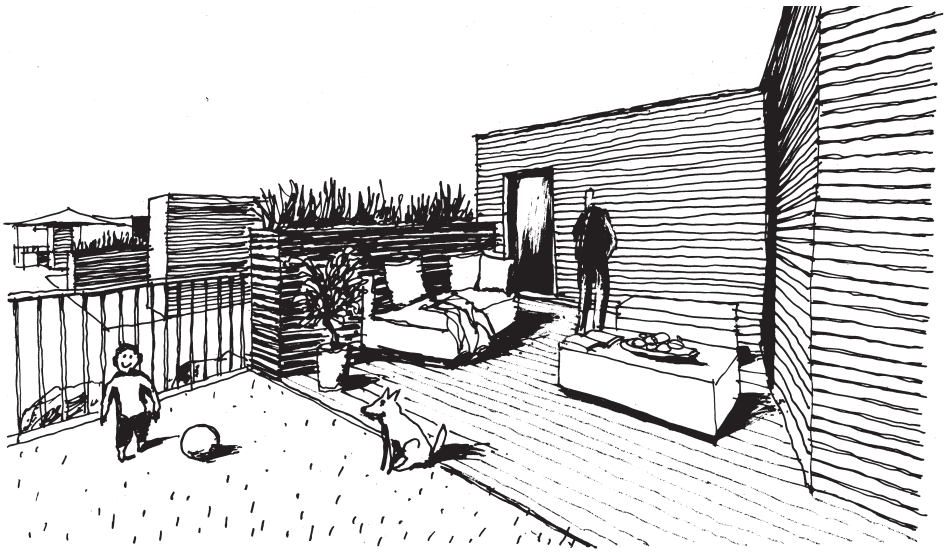
Akustický komfort

Akustický komfort je velice důležitý pro zdraví a kvalitu života. Akustická pohoda je ovlivněna akustickými vlastnostmi všech ohraničujících konstrukcí obytných místností. Dle požadavků musí být stavba postavena tak, aby hluk vnímaný obyvateli byl udržován na úrovni, která neohrozí jejich zdraví a dovolí jim spát, odpočívat a pracovat. Normové požadavky stanovují minimální standard a navíc uvádí doporučené zvýšené požadavky a další opatření pro zlepšení protihlukové ochrany bytů a domů. Zavádí tzv. třídy zvýšené zvukové izolace bytu.

Solitérní i řadové rodinné domy první výstavbové fáze nové čtvrti Hostín splňují požadavky zvýšené zvukové izolace bytu. Byty bytového domu splňují základní akustické požadavky, přičemž některé konstrukce splňují i požadavky zvýšené zvukové izolace bytu.

Tepelný komfort

Konstrukce rodinných a bytových domů umožňují akumulaci tepla, která snižuje denní výkyvy teploty, a zajišťují tak objektu příjemnější mikroklima. Systém vytápění, tj. teplovodní radiátory korespondují a doplňují vlastnost tepelné akumulace konstrukcí, a dále tak zlepšují vnitřní mikroklima. Tepelná pohoda v zimním období je zajištěna dostatečnou tepelnou izolací objektu a nízkým poklesem teploty vzduchu při přerušení vytápění.



ÚVALY HOSTÍN

Užitný komfort

Komplexní hodnocení budov, resp. certifikace SBToolCZ se podrobně zabývá aspekty přispívajícími k užitné kvalitě nemovitosti, jako je např. úschova kol a kočárků, případně i jinými úložnými prostory, existencí balkonů, teras a lodžií, způsobem přípravy teplé vody a vytápěním a systémem větrání. Budovy první fáze výstavby nové čtvrti Hostín byly z uvedených hledisek optimalizovány a získaly v rámci posouzení kritérií certifikace SBToolCZ týkajících se zmíněných aspektů uživatelského komfortu vysoké hodnocení.

Prostorová efektivita a flexibilita využití budovy

Provedená optimalizace zaměřená na prostorovou efektivitu vedoucí k maximalizaci podlahových vnitřních ploch a optimalizaci flexibility využití budov první fáze nové čtvrti Hostín zajišťuje nemovitostem vyšší hodnotu v čase. Maximalizace vnitřních ploch bylo dosaženo optimalizací stavebních konstrukcí, tj. redukcí plochy, kterou konstrukce zabírají. Optimalizovaná světlá výška místností vůči půdorysné ploše a prostor domu či bytu bez vnitřních podpor zlepšují budoucí možnosti využití budovy.

Využití exteriéru budovy pro pobyt obyvatel

Kvalitní prostory v exteriéru budovy jsou neoddělitelnou součástí projektu nové čtvrti Hostín. Jedná se jak o privátní, tak i poloveřejné prostory (obytná ulice). V uvedených prostorech je z hlediska kvantitativního sledován počet zahrad, přízemních teras, střešních teras, plocha obytné ulice a návazných ploch zeleně. Tyto prostory jsou dále optimalizovány z hlediska kvality místa, jako je dostatek zeleně, vodních ploch, laviček aj. Především u rodinných domů první fáze nové čtvrti Hostín získala uvedená kritéria nejvyšší hodnocení v rámci certifikace SBToolCZ.

Závěr

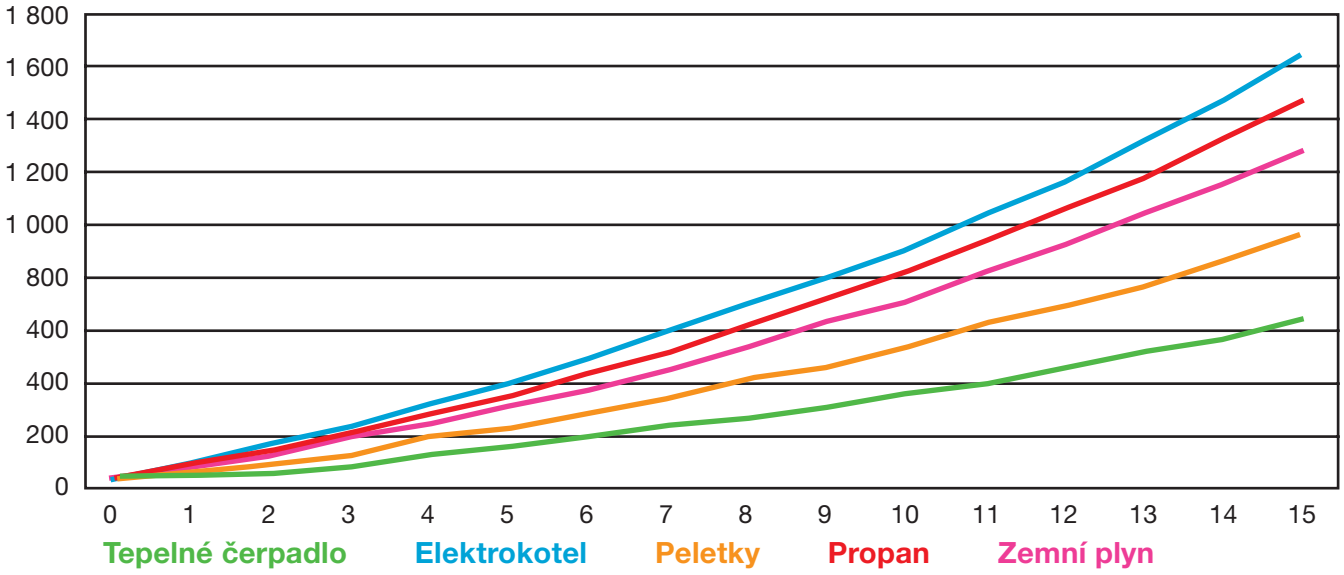
Uvedená kritéria nejsou běžnými body zájmu standardní bytové výstavby. Projekt nové čtvrti Hostín si klade za cíl vytvořit výjimečné prostředí a výstavbu výjimečné kvality, a proto podrobuje analýze a optimalizaci i aspekty, které bývají často přehlíženy. Uživatelský komfort a kvalita vnitřního prostředí se tak stanou pro uživatele každodenní realitou.

ÚSPORY A PROVOZNÍ NÁKLADY

Analýza provozních nákladů byla již v přípravných fázích projektu zohledňována jako jeden z klíčových aspektů, neboť zajišťuje vyšší kvalitu projektu a hodnotu budovy v čase. Při návrhu se scénář užívání a chování uživatelů opírá o statistické a normativní hodnoty, proto se skutečné hodnoty mohou od návrhu lišit. Optimalizace provozních nákladů je provedena v rámci certifikace a komplexní analýzy kvality projektu výstavby nové čtvrti města Úval-Hostín zpracované metodikou SBToolCZ, která byla vyvinuta na ČVUT v Praze a zařadila se mezi etablované a uznávané hodnotící nástroje.

Energie

Závazky jednotlivých zemí ke snižování škodlivých emisí se promítají i do snižování energií na provoz budov. Český energetický zákon ukládá stavebníkovi a vlastníkovi splnění požadavků na energetickou náročnost budovy. Ve fázi projektu byl kladen důraz na optimalizaci spotřeby energií, jejímž výsledkem je dle českého legislativního hodnocení, tj. průkazu energetické náročnosti budov, „energeticky úsporný dům“. Jedním z klíčových prvků optimalizace je využití tepelného čerpadla zajišťujícího přípravu teplé vody a vytápění. Finanční efekt provozu tepelného čerpadla oproti využití jiných zdrojů tepla je patrný z grafu. Roční celkové náklady na provoz rodinného domu činí cca 25 tis. Kč. Roční úspora oproti např. užití elektrokotle je cca 40 tis. Kč. Úspory v dalších letech zohledňují efekt zdražování energií. Kvalitu tepelných čerpadel lze dokumentovat na před 25 lety instalovaném a stále fungujícím tepelném čerpadle, které vyžaduje minimální množství zásahů a nákladů na údržbu.



Voda

Problém nedostatku pitné vody ani její cena není v současné chvíli v ČR příliš aktuální. Nicméně s jejím využíváním souvisí i jiné aspekty, jako je vliv na plynulost řek, které přímo ovlivňují okolní ekosystémy, nebo potřeba čištění odpadních vod. Nicméně cena vodného a stočného každým rokem roste a přibližuje se úrovním v západní Evropě. V rámci hledání zlepšení standardu domů byla do projektu zahrnuta retenční nádrž na dešťovou vodu, kterou je zajišťováno zavlažování zeleně. Vypočtená spotřeba vody pro provoz domu a zálivku zeleně je 177 m^3 pitné vody ročně. Retenční nádrž ušetří 37 m^3 pitné vody ročně, resp. ušetří 2,7 tis. Kč ročně.

ÚVALY HOSTÍN

Odpady

V ČR připadá na každého občana cca 300 kg komunálního odpadu ročně. Snížení uvedené zátěže je cílem projektu nové čtvrti Hostín, a to způsobem, kdy je podporováno třídění a recyklace odpadu, tj. umístěním center tříděného odpadu a osvětou směřující ke kompostování a využívání bioodpadu. Město Úvaly registruje roční náklady na odpad ve výši téměř 5 mil. Kč, které rozpočítává na každou osobu starší 3 let s trvalým pobytem na území obce na necelých 500 Kč. Při čtyřčlenné rodině činí svoz komunálního odpadu 2 tis. Kč.

Souhrn provozních nákladů domu

Postupně s výstavbou čtvrti a nárůstem obyvatel bude rozšířena devítiletá základní škola o pobočku zahrnující 1. až 5. stupeň a budou vybudovány 3 nové třídy mateřské školy, které tak rozšíří kapacity dvou současných mateřských škol. V rámci města jsou dosažitelná místa pro odpočinek (rybníky, les) a sportoviště. Další budou vznikat postupně s výstavbou čtvrti.

	RODINNÝ DŮM V HOSTÍNĚ	BĚŽNÝ RODINNÝ DŮM	ROZDÍL
Energie	24,6 tis. Kč	64,6 tis. Kč	40 tis. Kč
Voda	10,5 tis. Kč	13,2 tis. Kč	2,7 tis. Kč
Odpady	2 tis. Kč	2 tis. Kč	0 tis. Kč
CELKEM	**37,1 tis. Kč**	**79,8 tis. Kč**	**42,7 tis. Kč**

Hromadná doprava

Modelová celková úspora 42,7 tis. Kč je pro první provozní rok. V následujících letech se úspora bude zvyšovat současně se zvyšováním cen všech médií, ale i vlivem potenciální změny ve způsobu rozúčtování nákladů na svoz komunálního odpadu, tj. zohlednění větší recyklace odpadů v nové čtvrti Hostín.

Závěr

Optimalizace provozních nákladů je od začátku investorem považována za klíčovou součást přípravy a realizace výstavby nové čtvrti Hostín. Zamyšlení se nad touto problematikou dopředu, resp. její analýza umožnila aplikaci navržených opatření v přípravné fázi, kdy došlo k celkovému pozitivnímu ovlivnění celého projektu, a ukázala, že takováto opatření se vyplatí. Nová čtvrť Hostín je unikátní a mimořádný projekt, který svým rozsahem umožňuje řešit jednotlivé oblasti komplexně, a vytvořit tak příjemné a fungující prostředí pro život.

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Společná budoucnost

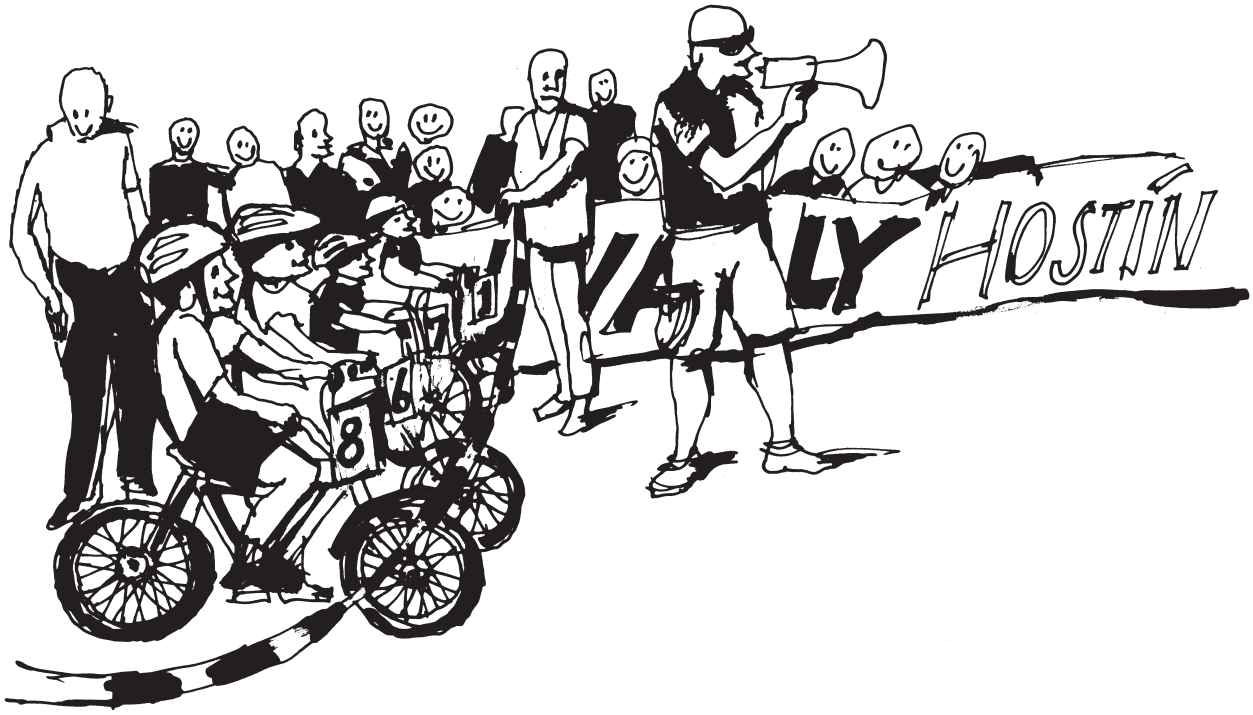
Základem vztahu s širokou veřejností je důsledná a průběžná komunikace se zástupci města, nejenom s vedením, ale i s dalšími složkami veřejné správy, představiteli spolkového života a také nezávislými osobnostmi. V roce 2008 podepsala společnost MEI Czech Republic, a.s., podrobnou a rozsáhlou smlouvu o vzájemné spolupráci s městem Úvaly.

Odrazovým bodem spolupráce se staly jak finanční dary na pozvednutí spolkové a sportovní činnosti v Úvalech, tak i inovace časopisu Život Úval a webových stránek města. Jedná se o podporu místních spolků a organizací, jako jsou SK Úvaly, Sokol, hasiči, a kulturních a sportovních akcí – křest hasičského vozu, podpora cyklistických a jiných závodů, plesů a dětského dne – celkem ve výši 2,044 mil. Kč.

V další oblasti spolupráce společnost MEI nechala zpracovat pro město Úvaly analýzu kanalizačního systému města, studii regenerace historického centra a studii areálu Multitec v hodnotě 1,06 mil. Kč.

Společnost MEI se aktivně zapojila do podpory postupného vzniku Integrovaného plánu obce, Strategického plánu a na uvedené navazujícího projektu Koncepce prevence kriminality a zajistila pro město Úvaly zpracování plánu prevence kriminality na léta 2012–2014. Společnost MEI nechala zpracovat výše uvedené dokumenty a poskytla na ně dar ve výši cca 1,2 mil. Kč.

Pro rok 2012 se stalo prioritním zavedení programu „Bezpečná lokalita“, vytvořeného Ministerstvem vnitra ČR, který je praktickou ukázkou partnerství veřejného a soukromého sektoru (v EU označované jako Public Private Partnership, PPP). Program nabízí občanům odbornou pomoc při výběru typu a rozsahu zabezpečení, ale i návody, jak postupovat v různých situacích, a umožňuje jednoduchou komunikaci nejen se složkami záchranného systému ČR, správou a údržbou, např. komunikací, ale i mezi občany samými. Cílem programu je umožnění lepší ochrany vlastního i veřejného majetku.

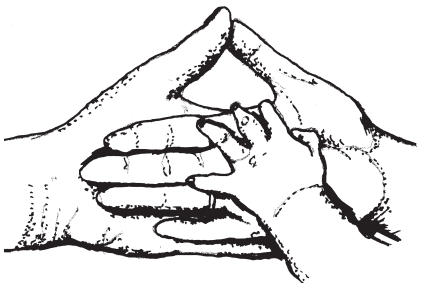


Pro rok 2013 se stalo prioriotou zavedení kamerového městského systému, který bude po provedení detailních analýz realizován ve vytypovaných lokalitách. Na zavedení kamerového systému poskytla společnost MEI sponzorský dar ve výši 900 000,- Kč. V roce 2014 bude cílem řešit problematiku diverzifikace zájmů mládeže. Např. vybudování volnočasového parku (skate park apod.). Pro zmíněné cíle poskytla společnost MEI městu Úvaly expertní poradenství při přípravě žádosti o dotaci v programu Prevence kriminality pro rok 2012.

Na základě uvedené smlouvy o spolupráci byly městu předem poskytnuty finance na připojení celé lokality na městskou infrastrukturu ve výši 59 mil. Kč. Zároveň byl předán dar městu v celkové výši 21 mil. Kč. Ve smlouvě se společnost MEI mimo jiné zavázala k vybudování dostatečného počtu předškolních a školních zařízení, která budou postupně budována v rámci projektu v závislosti na růstu počtu obyvatel.

ÚVALY HOSTÍN

SOCIÁLNÍ VZTAHY A BEZPEČNOST



Občanská vybavenost

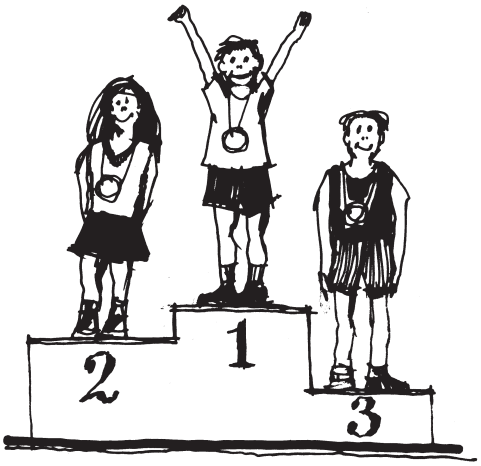
Hlavním veřejným prostorem a zároveň páteří celé čtvrti bude prostorná ulice („Dlouhá třída“), v rámci které je pamatováno na řadu prostorů pro komerční využití (příležitost pro zřízení malého obchodu nebo živnostenské provozovny), jež budou vybudovány v druhé fázi výstavby. V současné době se v docházkové vzdálenosti, především okolo ulice Pražské a náměstí Arnošta z Pardubic, nalézají veškeré základní služby (supermarket, banka, lékárna, domácí potřeby, restaurace, lékař) a úřady.

Školství, sport a odpočinek

Postupně s výstavbou čtvrti a nárůstem obyvatel bude investor budovat a rozšiřovat kapacity

- současné základní devítileté školy situované na náměstí Arnošta z Pardubic o pobočku zahrnující 1. až 5. stupeň a
- současných dvou mateřských škol situovaných v ulici Pražská a Kollárova o 3 nové třídy.

V rámci města jsou dosažitelná místa pro odpočinek (rybníky, les) a sportoviště. Další bude investor realizovat postupně s výstavbou čtvrti.



Veřejná doprava

Příměstská autobusová linka systému Pražské integrované dopravy číslo 423 bude mít u první etapy zřízenou oboustrannou zastávku. Jízdní doba na náměstí Arnošta z Pardubic (centrum obce, škola) je 4 minuty a k železniční stanici 5 minut s intervalem ve špičce pracovního dne cca 30 minut. V rámci celé čtvrti se plánuje v dalších fázích minibusová trasa „city shuttle“, která propojí jednotlivé čtvrti Úval.

Obytná ulice

Většina nově budovaných komunikací je řešena formou obytné ulice preferující užívání prostoru obyvateli před auty. Uličky a průchody umožňují jednoduchou prostupnost pěším a cyklistům celým územím, ale pro automobilovou dopravu s výrazně sníženou rychlostí jsou ulice převážně řešeny jako zaslepené. Obytné ulice však svým obyvatelům poskytují komfortní přístup automobilem ke svým obydlím.

ÚVALY
HOSTÍN

Prevence kriminality

Okres Praha-východ má v rámci Středočeského kraje nejnižší nezaměstnanost, se kterou jde ruku v ruce jeden z nejnižších počtů trestných činů na počet obyvatel. Pro plánovanou výstavbu nové čtvrti, resp. první fázi byla zpracována rozsáhlá studie bezpečnosti budov a jejich okolí, která je součástí komplexního hodnocení kvality budov, resp. certifikace dle metodiky SBToolCZ. Optimalizace vycházející z uvedené studie reaguje na všechny aspekty prevence kriminality spojené s plánováním městské výstavby. Řeší jak ochranu majetku, tak i prevenci kriminality celé lokality.

Významným prvkem koncepce nové čtvrti jsou prostory obytné ulice navazující na stávající městskou strukturu a umožňující bezpečný pohyb a pobyt chodce, jednoduchou orientaci a přirozený dohled ze sousedních domů. Obyvatelé jsou tak motivováni k vybudování citového až „vlastnického“ pouta k prostoru své obytné ulice. Všechny tyto aspekty pomáhají ke snížení možné budoucí kriminality, ale i ke zmenšení obav z kriminality a pocitu strachu či tísně z ní.

Veřejné prostory jsou navrženy s cílem minimalizovat zbytkové plochy, které by potenciálně mohly být zdrojem negativních sociálních jevů. Již zmíněná přehlednost území a přiměřená sociální kontrola přispívají k vytváření bezpečného prostředí.

Bezpečná lokalita

Projekt výstavby nové čtvrti Hostín podporuje integraci projektu Ministerstva vnitra České republiky „Bezpečná lokalita“, která stojí na partnerství veřejného a soukromého sektoru (známý pod označením „Public Private Partnership“). Program předpokládá zájem a pozitivní vztah obyvatel k vlastnímu i veřejnému majetku (především k poloveřejné obytné ulici) a k jeho následné ochraně. Jedná se jak o zabezpečení domu, bytu či rodinného domu, tak i o údržbu a udržování pořádku ve spolupráci nejen se samosprávou, ale i s městskou i státní policií. Vytvoření a udržování unikátního genia loci přináší do komunity (lokality) pozitivní náboj, který kriminálním živlům nesvědčí, resp. se v něm necítí bezpečně.

Závěr

Projekt nové čtvrti Hostín je unikátní svým kompaktním napojením na stávající fyzickou strukturu města Úvaly, ale i napojením na sociální struktury a vazby, které se běžně budují po desetiletí, jako jsou různé spolky, sdružení, církve a jiné zájmové organizace. Hostín nestojí osamoceně na zelené louce. Zavedený fotbalový klub, cyklistické závody, tradiční hasičské plesy, zájmové kroužky a další aktivity nabízejí rozsáhlé možnosti vyžití a seberealizace obyvatel ve volném čase.

ÚVALY HOSTÍN

ILUSTRATIVNÍ KRESBY

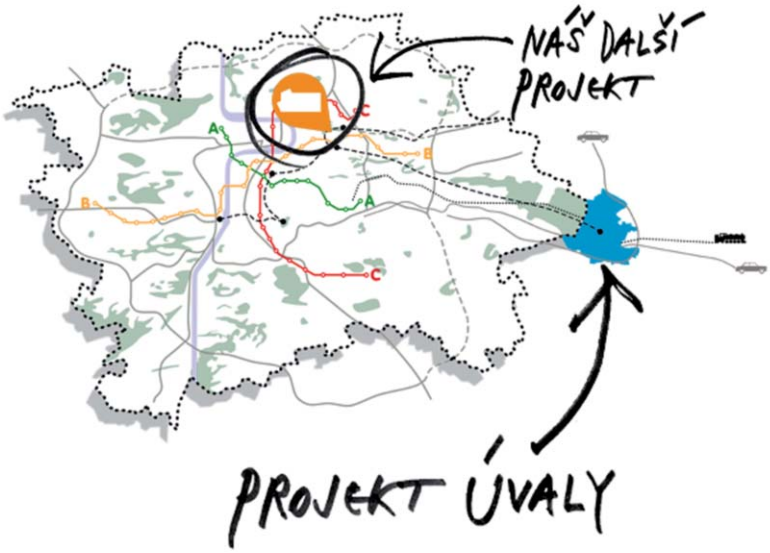
ÚVALY
HOSTÍN

ÚVALY HOSTÍN

ILUSTRATIVNÍ KRESBY

ÚVALY
HOSTÍN

SITUACE PROJEKTU ÚVALY-HOSTÍN



KONTAKTY

800 10 11 22
www.uvaly-hostin.cz

MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

Developer: Hostín development, s.r.o., člen skupiny MEI

Architekt: Headhand architekti, s.r.o.

Prodejce: TopQReal s.r.o., tel.: + 420 608 40 50 48
e-mail: info@uvaly-hostin.cz, www.uvaly-hostin.cz