



INVESTIČNÍ ZÁMĚR IGRA CITY MNICHOVICE Pražská ulice

Poskytovatel řešení:

ECC CITY, s.r.o.
Nad Rokoskou 2361/2a
Praha 8, PSČ 182 00
IČO: 61509001
DIČ: CZ61509001

Zpracovali:

Ing. Vilém Knobloch
Ing. Arch. Pavla Zimová
Jan Rod, autorizovaný stavitel

2008



Autorizace dokumentu

NÁZEV DOKUMENTU	Investiční záměr IGRA CITY Mnichovice Pražská ulice
KONEČNÝ ZÁKAZNÍK	VARES Mnichovice, a.s. Ondřejovská 699 251 64 Mnichovice

AUTOŘI DOKUMENTU	PODPIS
ECC CITY, s.r.o.	
Ing. Vilém Knobloch	
Ing. Arch.Pavla Zimová	
Jan Rod, autorizovaný stavitel	

SCHVÁLIL	PODPIS
Ing. Vilém Knobloch jednatel společnosti ECC CITY, s.r.o.	

Omezující podmínky pro zveřejnění

Autorská práva k tomuto dokumentu má společnost ECC CITY, s.r.o.

Dokument je určen výhradně pro potřeby, pro které byl vydán. Tento dokument obsahuje informace důvěrného charakteru a jako takový, v celku nebo v části, nesmí být bez předchozího písemného souhlasu autora kopírován nebo předán třetí straně, vyjma pracovníků zadavatele. Součástí jakékoliv reprodukce dokumentu podle výše uvedených podmínek musí být toto prohlášení. Žádná informace o obsahu, ani předmětu tohoto dokumentu, nebo jeho části, nesmí být sdělena ústně nebo písemně žádným způsobem jakékoli třetí fyzické, či právnické osobě, nebo jejich zaměstnancům, vyjma pracovníků zadavatele.

V Praze dne 28.04.2008

.....

ECC CITY, s.r.o.

Ing. Vilém Knobloch

jednatel společnosti



Investiční záměr IGRA CITY- Mnichovice

1. Výchozí stav

Provozně výrobní areál v obci Mnichovice, Praha-východ, je areálem bývalého výrobního družstva IGRA, nacházející se v převážně obytné lokalitě města Mnichovice.

Vlastní výrobní areál bývalého výrobního družstva IGRA, v katastrální území Mnichovice u Říčán, je tvořen administrativní budovami, výrobními halami, sklady a vlastní trafostanicí a to budovou č.p. 539 a pozemky parc. č. st. 150, st. 1178, st. 1179, st.1180, st. 1181, st. 1182, st. 1183, st. 1193, 334/11 a 334/12, okres Praha-východ, s příslušenstvím se všemi součástmi.

Pozemek je oplocený, z povrchů provažují zpevněné plochy.

Celková plocha pozemku:	12 800 m²
Zastavěná plocha :	3 900 m²
Užitná plocha :	3 520 m²

1.1 Stavebně technický stav

Areál je tvořen 2 administrativními budovami, 4 výrobními halami, 2 sklady. Celková užitná plocha činí 3.520 m². Budovy jsou z 30.-50. let 20.století, v průměrném stavu s morálně zastaralým vybavením.

1.2 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitost napojena na elektrickou síť prostřednictvím vlastní nadzemní trafostanice 22kV umístěné přímo na pozemku areálu, dále je zde vlastní studna, žumpa, kanalizace. Plynovod je ukončen na hranici pozemku.

1.3 Ekologická zátěž

Dle sdělení současného vlastníka není tato nemovitost zatížena ekologickou zátěží.

1.4 Možnost využití stávající objektů

Dle předběžného stavebního průzkumu je možnost využití stávajících objektů omezena. V investičním záměru je uvažováno s adaptací a rekonstrukcí Vily továrníka na bytový objekt a částečnou demontáží a přestavbou výrobní haly **objekt TYP A** na loftové byty.

2. Idea investičního záměru

Hlavní ideou investičního záměru je vytvořit v třítisícovém městě Mnichovice s minimální novou výstavbou (omezovanou přijatým Územním plánem a od 20.12.2006 i stavební uzávěrou ve vybraných částech města), jednak chybějící nové byty všech typů a kategorií, řadové rodinné domy a dále i objekt, který cílově poslouží pro využití jak aktivitám spojených s využitím volného času jak místních obyvatel, tak blízkých spádových obcí, tak i obchodním službám. Veškeré služby i obchody ve městě citelně chybí, nebo nejsou na odpovídající úrovni.

Záměrem tedy je revitalizace stávajícího výrobního areálu bývalého výrobního družstva IGRA na bytový areál s multifunkčním centrem – vytvořit tak uzavřený areál, který zahrne jak plochy pro bydlení, tak centrum pro obchodní a soukromé podnikání, tak i pro aktivity spojené se společnými a zájmovými činnostmi města.

3. Začlenění do intravilánu města

Současný průmyslový areál bývalého výrobního družstva IGRA se rozléhá v intravilánu města, při silnici II.třídy, tvořící komunikační osu města Mnichovice. Je vzdálen cca 500 m od centra města - Masarykova náměstí s barokním kostelem. Náměstí prochází právě procesem revitalizace, změnou funkce centra z funkce dopravní na pěší zónu, s vymístěním dopravy na nezbytné minimum.

Stávající funkci průmyslový areál IGRY působí v centru města negativně, nemluvě o sešlosti a zchátralosti celého objektu. Působí též negativně na životní prostředí, už také z důvodu, že se nachází v údolí kotlině města. Umístění výroby blízko centra města brání demografickému vývoji. Výroba je dnes i z okolí přemísťována do průmyslové zóny Česlice-Průhonice-Stránčice.

Koncepčním záměrem je změna území průmyslového na území bytové a smíšené, které zajistí nízkonákladové bydlení pro mladé lidi a rodiny, které z těchto důvodů dnes z obce odcházejí hledat bydlení do jiných lokalit. Druhým typem potenciálních zájemců o tento typ bydlení budou mladí lidé z Prahy, kteří odcházejí hledat vyšší kvalitu bydlení mimo hlavní město a zároveň upřednostňují dostupnost lokality pro dojíždění za prací a zábavou do Prahy. Tato kritéria kvality bydlení Mnichovice poskytují – je zde přímé vlakové spojení do centra metropole, spojení příměstskými autobusy na navazující MHD, napojení na dálnice D1 činí cca 5km.

4. Architektonická koncepce

Základní myšlenka urbanistické koncepce navrhovaného areálu vychází ze snahy vhodné napojení na stávající zástavbu a vytvoření funkce kvalitního bydlení s doplněním funkcí volného času, obchodních služeb a maximálním využitím ducha stávajícího průmyslového areálu, jako nosnou myšlenkou pro uspokojení potřeb bydlení moderního typu mladých lidí.

Proto projekt nabízí v daném území několik typů bydlení se službami, obchody a volnočasovými aktivitami v multifunkčním centru.

- a) Vila továrníka nabídne bydlení v několika nadstandardních bytech, rekonstruovaných ve stylu 30.let, se zachováním prvků a detailů této epochy.
- b) Loftové byty – na základě stavebně-technického průzkumu byla navržena adaptace objektu **TYP A** na loftové bydlení. Tento objekt jako jediný ze stávajících hal splňuje statické parametry pro budoucí přestavbu na loftové byty. Zároveň je myšlenkou nabídnou nestandardního bydlení s prvky průmyslové architektury vysokou úrovní vybavenosti pro „aktivní mladé lidi.“
- c) Rodinné bydlení v řadových domech- záměrem je situovat na hranici areálu řadové rodinné domy, určené pro rodiny s dětmi. Protože se bude jednat o řadové domy, bude zde garantována kombinace požadavku přijatelné ceny a samostatného bydlení s vlastní zahrádkou ve venkovském prostředí.
- d) Malometrážní byty – určeno pro mladší samostatně bydlící osoby, stejně tak pro starší občany. Vybavenost bude ctít základní ideu bydlení v bytech, architektonicky koncipovaných v souladu s industriálním charakterem celého areálu.
- e) Multifunkční centrum – **VÝROBNÍ A PRODEJNÍ CENTRUM**

- 6. Ekonomika projektu**
Viz. Přílohy
- 7. Etapizace – harmonogram postupu výstavby**
- 8. SWOT analýza projektu**

V Praze dne 28.04.2008

.....
ECC CITY, s.r.o.

Ing. Vilém Knobloch

jednatel společnosti