

Zelená čtvrť s moderním způsobem žití a komplexními službami a vybavením s nejmodernější technologií pro obyvatele.

Cross-Border Invest s.r.o. Praha



SHARED life global initiatives

VIZE & MISE **SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o.** **NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY**

**FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK PRO KAŽDOU DOMÁCNOST
NA ELEKTRINU**

1

**MOTIVACÍ INVESTORA JE POSTAVIT UNIKÁTNÍ A VELMI
SOBĚSTAČNOU ČTVRŤ S LEPŠÍMI ŽIVOTNÍMI
PODMÍNKAMI V SOULADU S POŽADAVKY OBYVATEL**

**KONKRÉTNÍ MOŽNOSTI PRACOVNÍCH MÍST
PRO MÍSTNÍ OBYVATELÉ**

2

Green Abode Nupaky:

**SPECIÁLNÍ CENA NEMOVITOSTÍ PRO SOUČASNÉ
OBYVATELE A JEJICH RODINU**

3

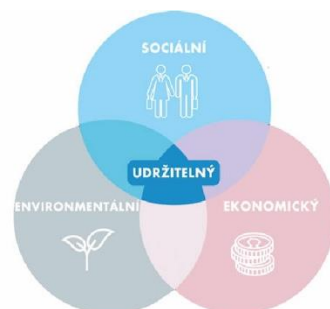
**FINANČNÍ PODPORA PRO ŠKOLU, PARKOVACÍ MÍSTÁ,
KULTURNÍ AKTIVITY A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

4

KLIDNÉ A ZELENÉ NUPAKY

5

LEPŠÍ ŽIVOTNÍ PODMÍNKY



- Nabízíme / darujeme plochu pro výstavbu základní školy a mateřské školy pro děti současných obyvatel (rodin) obce Nupaky.
- Postavení multifunkčního domu, kde bude i zdravotní středisko s ordinacemi lékařských specialistů (např. očního lékaře, diabetologa, neurologa, pediatra,...), s ordinací praktického lékaře, zubaře, fyzioterapeuta a dále se zde bude nacházet lékárna a laboratoř biochemických testů. Stanice pro dobíjení elektromobilu.
- Zřízení obchodů pro denní potřeby (potravin, drogerie) a služeb v okolí bydliště s celou řadou dalších aktivit pro děti, seniory a mládež.
- Projekt přináší možnost pracovních míst pro současné obyvatele podle kvalifikace v základní škole a mateřská škole, v domově pro seniory, v restauraci, kavárně, obchodech pro místní obyvatele a také v hydroponické a akvaponické farmě.
- Vybudování protihlukové bariéry (dálnice D1)
- Postavení parkovacích míst pro současné obyvatele podle požadavků
- Péče o životní prostředí: park, rybník a zelené plochy
- Linkový elektrický autobus se spojením na metro **Opatov** (linka C)

MOŽNOSTI ŘEŠENÍ

SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o.

NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

VARIANTA 1

1

ZÁKLADNÍ ŠKOLA & BYDLENÍ

VARIANTA 2

2

ZÁKLADNÍ ŠKOLA, MULTIFUNKČNÍ BUDOVA
A BYDLENÍ

VARIANTA 3

3

ZÁKLADNÍ ŠKOLA, MULTIFUNKČNÍ BUDOVA, DOMOV
PRO SENIORY A BYDLENÍ

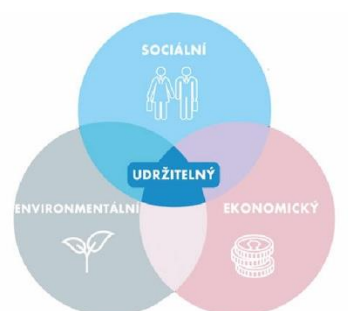
VARIANTA 4

4

ZÁKLADNÍ ŠKOLA, MULTIFUNKČNÍ BUDOVA, DOMOV
PRO SENIORY, BYDLENÍ A ZEMĚDĚLSKÁ ČINNOST
(AKVAPONICKÁ A HYDROPONICKÁ FARMA)

5

LEPŠÍ ŽIVOTNÍ PODMÍNKY PRO KLIDNÉ A ZELENÉ NUPAKY



ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

ZÁMĚR INVESTORA

Záměrem společnosti Cross -Border Invest s.r.o. je využití severozápadní části území obce Nupaky pro bytovou a občanskou výstavbu, doplněnou o zemědělskou výrobu na akvaponické a hydroponické farmě a výstavbu protihlukového ozeleněného valu oddělujícího obytnou a občanskou zástavbu od dálnice D1.

Obsah a rozsah občanské výstavby bude dále konzultován se zástupci obce a upraven v návaznosti na další provedené průzkumy.

Navrhované území leží při severozápadním okraji katastrálního území obce Nupaky. Na severu je ohraničené severním okrajem katastrálního území obce, na jihu hranicí stávajícího intravilánu. Na východě je území ohraničeno stávající komunikací III/00312 Nupaky – Čestlice a na západě hranicí pozemku 258/37 a 258/24 k.ú.

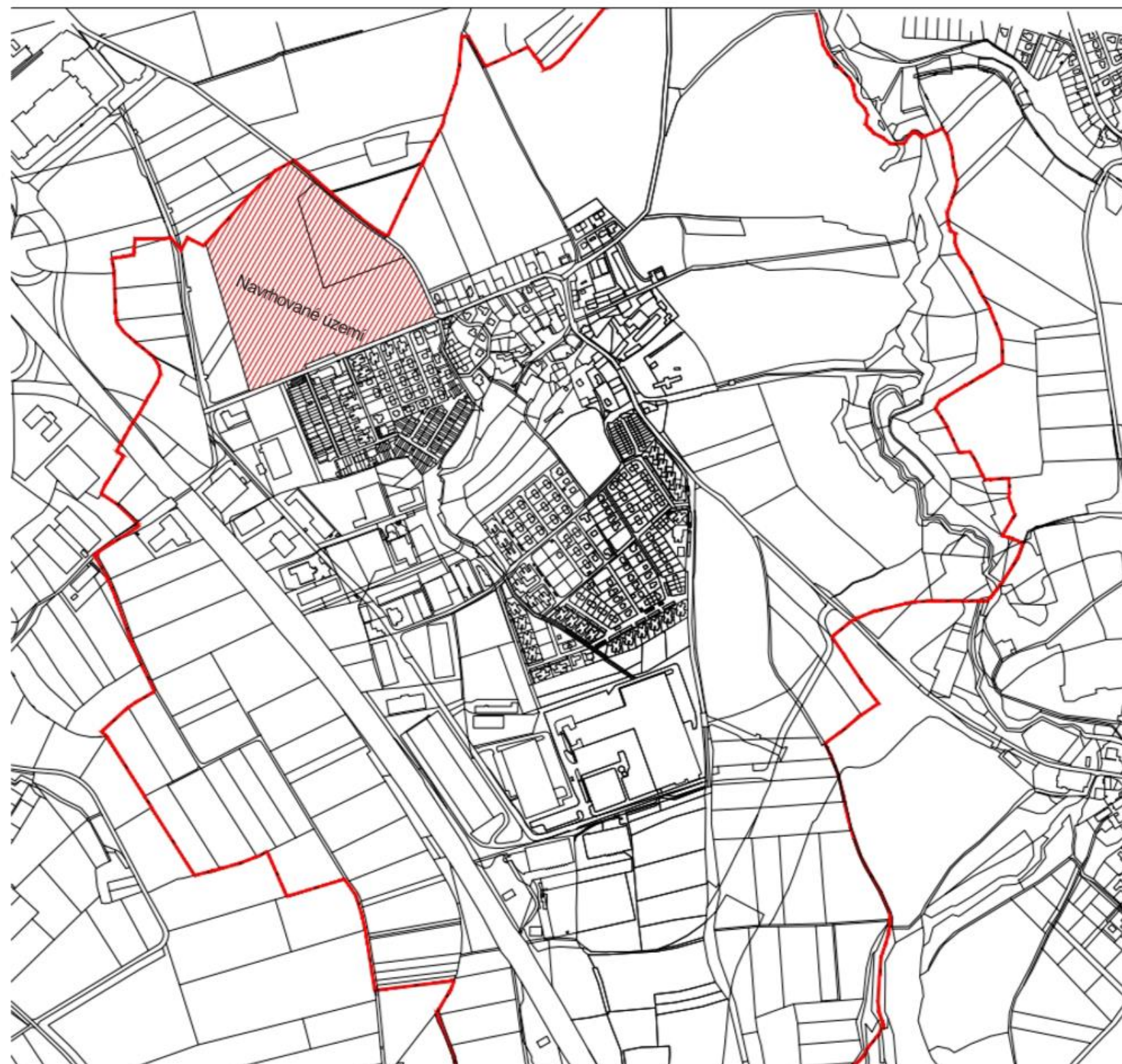
Řešené území se sestává z pozemku 258/37 a 258/24 k.ú. Nupaky o rozloze 99212 m².



Navrhované území



Hranice katastrálního území
obce Nupaky



ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

VYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH

PLOCHY PRO BYDLENÍ

V severní části řešeného území (případně v západní části v návaznosti na protihlukový val) se uvažuje s hromadným bydlením v bytových domech. Jako vhodná varianta se jeví výstavba terasových bytových domů s využitím valu pro podzemní parkoviště.

Zbývající plocha bude využita pro výstavbu rodinných domů. Parcelace by měla umožnit výstavbu izolovaných rodinných domů, dvojdomů i řadových rodinných domů.

PLOCHY VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

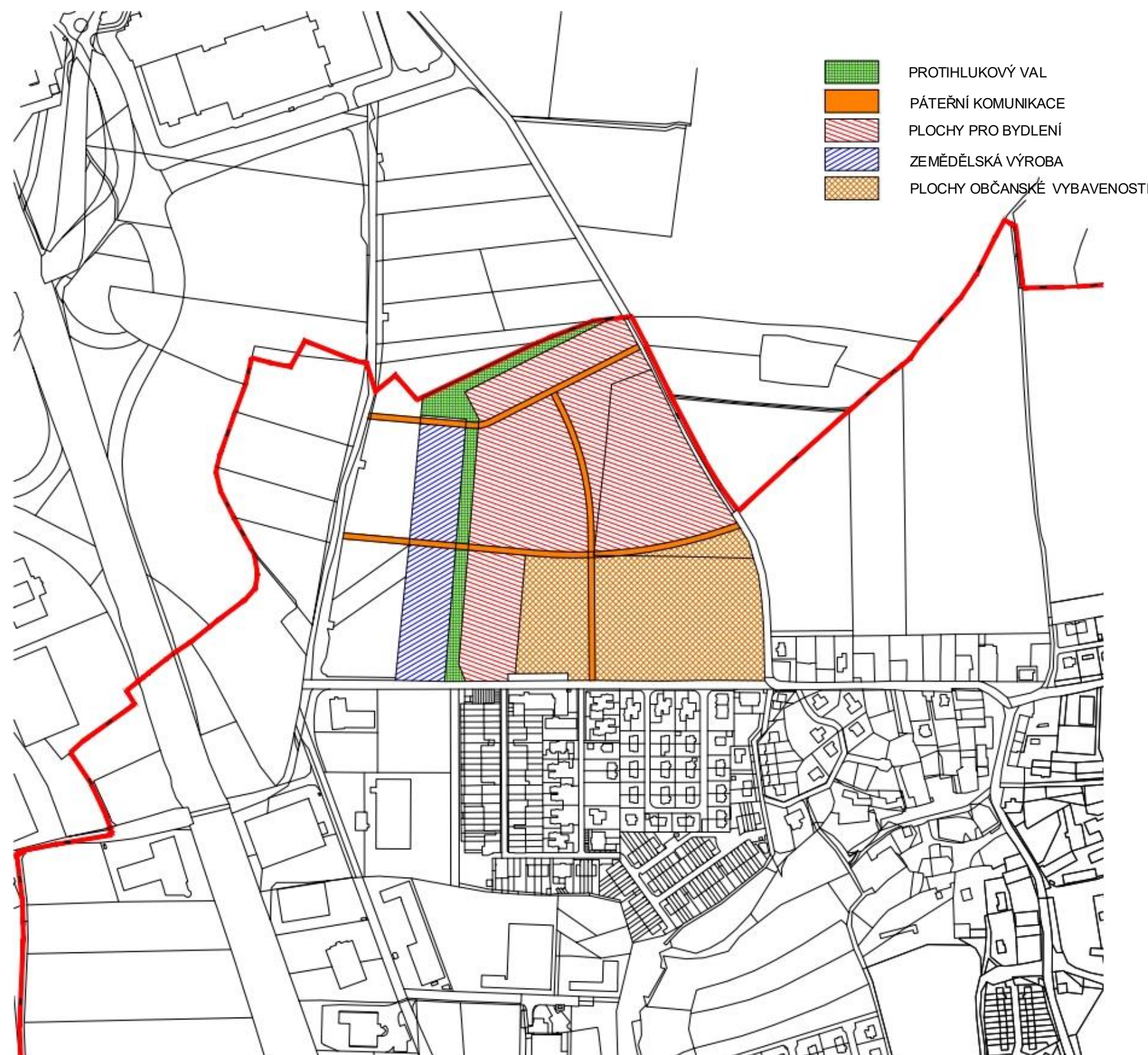
V jižní části řešeného území uvažuje investor s výstavbou domova pro seniory, polikliniky, základní a mateřské školy, polyfunkčního objektu pro kulturu a sport a objektu pro prodej a služby.

Na této ploše investor uvažuje s vybudováním základní a mateřské školy vzhledem k uvažovanému rozvoji obce. V záměru se uvažuje o zřízení devítileté základní školy a třítřídní mateřské školy.

Územní studie by měla upřesnit stavební program jednotlivých objektů na základě provedených průzkumů a konzultací se zástupci obce.

ZEMĚDĚLSKÁ ČINNOST

Investor uvažuje s výstavbou akvaponické a hydroponické farmy pro úsporu zemědělské půdy a výzkumného centra pro chov ryb.



ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Územní studie prověří možnosti zásobování daného území pitnou vodou s předpokladem vybudování nového podzemního zdroje vody.

ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

Vzhledem k nedostatečné kapacitě stávající ČOV bude v rámci územní studie navržen způsob odkanalizování daného území (pravděpodobně tlaková kanalizace + nová ČOV).

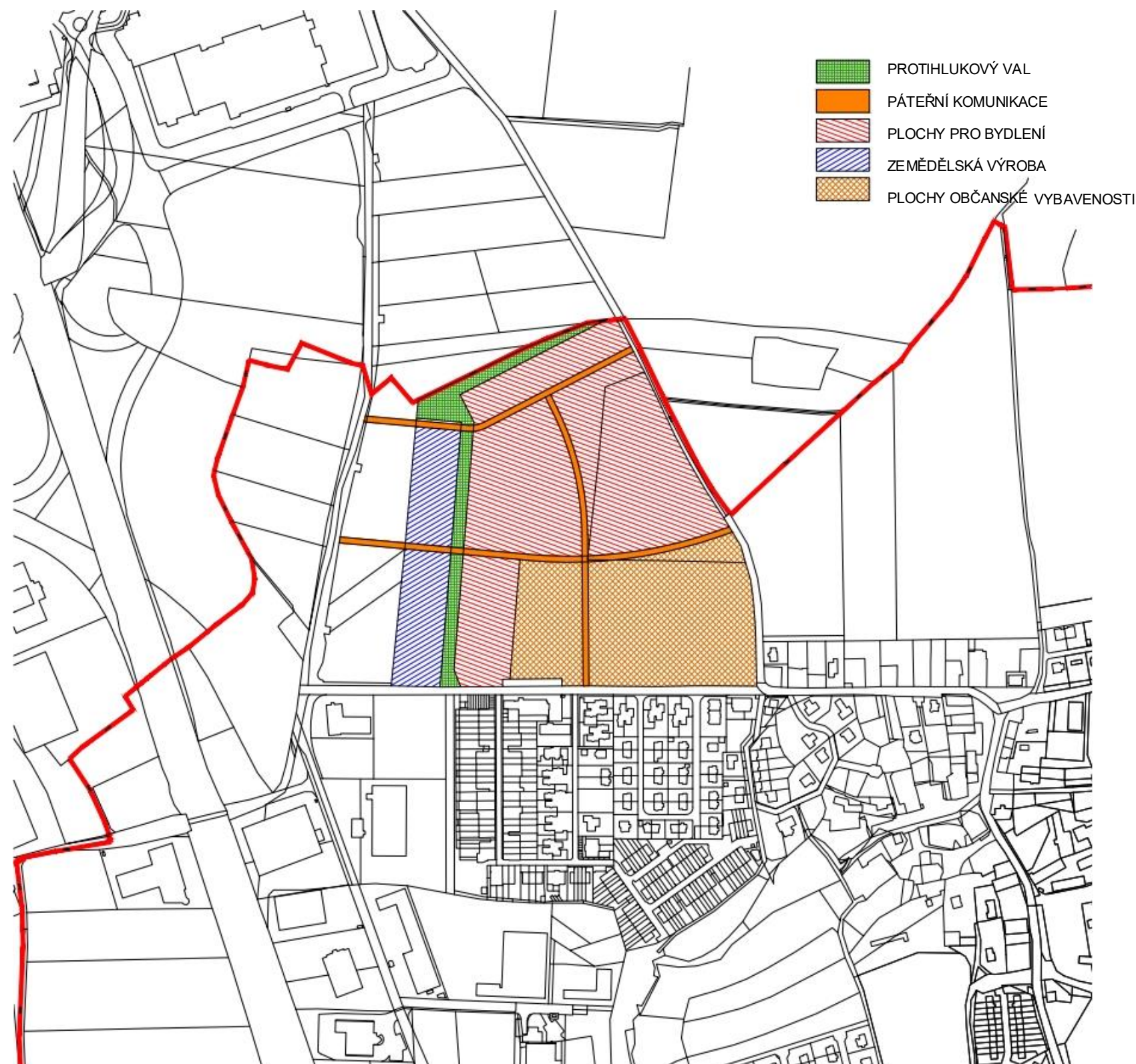
ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Celá oblast bude využívat elektrickou energii z vlastních zdrojů. Energie bude vyráběna z obnovitelných zdrojů a pro každou budovu bude připraveno střešní řešení. V areálu budou instalována bateriová úložiště, která budou řešit vlastní poptávku po energii. Investor má vlastní firmu, která nabízí řešení na míru ve formě bateriových úložišť a může v případě potřeby také nabídnout pomoc obci. Dle plánu infrastruktury bude mít každá budova nabíjecí stanici pro elektromobily.

DOPRAVA

V severní a střední části uvedeného území by mělo vzniknout propojení mezi prodloužením Komerční ulice na východě a silnicí třetí třídy III/00312 Nupaky – Čestlice na západní straně řešeného území. Na těchto spojkách by měly vzniknout nové zastávky autobusové linky 385 PID.

Pod objekty občanské vybavenosti by měla vzniknout podzemní parkoviště. Vytěžená zemina bude použita na vybudování protihlukového valu. Kromě toho bude u objektů občanského vybavení vybudováno odpovídající množství parkovacích míst na povrchu včetně parkoviště K&R u ZŠ a MŠ. U rodinných domů bude parkování řešeno na vlastním pozemku, u bytových domů se předpokládá převážně parkování v podzemních garážích. Podzemní parkoviště (cca 200–250 stání) pod objekty občanského vybavení tak bude možné využít pro zkapacitnění parkovacích míst v obci.



**ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o.
NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY**

PLOCHY VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

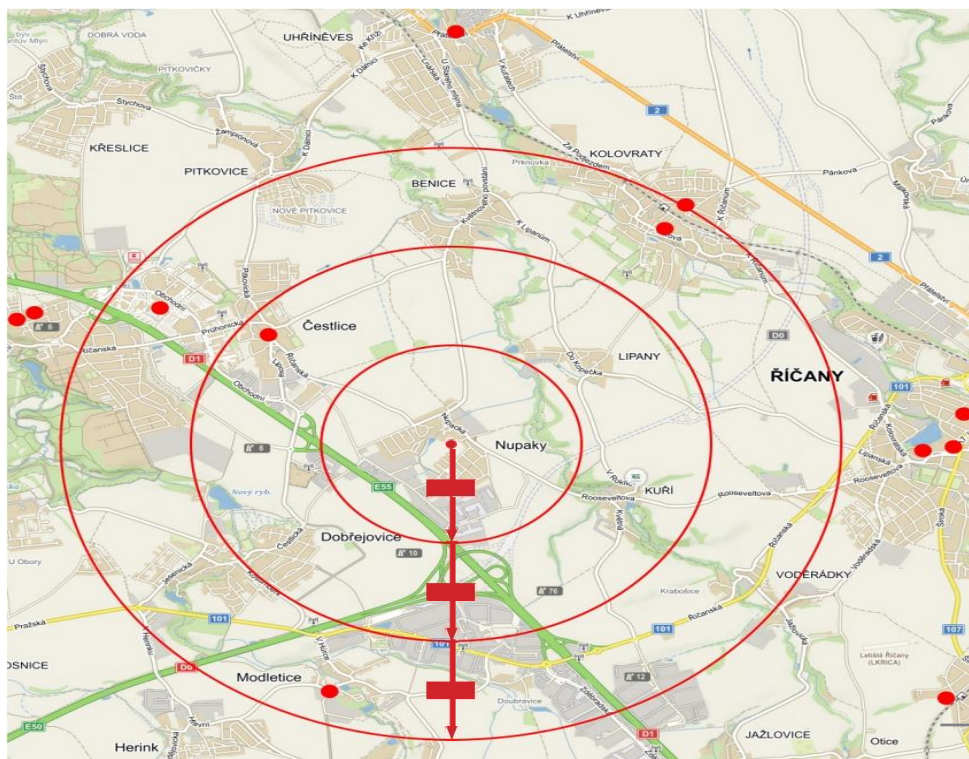
ZÁKLADNÍ ŠKOLA A MATEŘSKÁ ŠKOLA

V nejbližším okolí obce se v okruhu 2 km nachází jediná základní škola v obci Čestlice. Kapacita školy je celkem 200 dětí, v příštím roce bude otevřena pro celou spádovou oblast jedna první třída pro 20 dětí. Další základní školy se nachází ve vzdálenosti 3 km a více.

V současnosti není základní škola v Kolovratech dostupná pomocí MHD a žádná ze základních škol v Říčanech nemá obecně závaznou vyhláškou (7/2016) do školského obvodu zahrnutou obec Nupaky.

Z uvedeného je patrné, že vybudování základní a mateřské školy v Nupakách je více než žádoucí.

Na této ploše investor uvažuje s vybudováním základní a mateřské školy vzhledem k uvažovanému rozvoji obce. V záměru se uvažuje o zřízení devítileté základní školy a třítřídní mateřské školy (po jednání s obcí možnost zřídit i střední školu).



mapa dostupnosti škol a školských zařízení

příklad možného řešení



Mateřská škola



Interiér



Základní škola



Byty pro učitele a lékaře

ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

PLOCHY PRO BYDLENÍ

Protihlukový val umožňuje v severní, případně i západní, části navrženého území využití umělého svahu pro výstavbu terasových bytových domů s podzemními garážemi.

Zbývající plocha určená pro bydlení bude využita pro výstavbu rodinných domů. Převážující řadové rodinné domy a dvojdomy v jednotné uliční frontě podtrhují příměstský charakter lokality.

V rámci konkrétního řešení obytné zóny budou navrženy plochy pro relaxaci, pěší stezky, venkovní posilovna, dětská hřiště, veřejná zeleň, případně vodní plocha apod.



Park a hřiště pro děti

ilustrativní zobrazení

příklad možného řešení



Rodinný dům



Rodinný dům

ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

PLOCHY VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

DOMOV PRO SENIORY

Pomoc a podpora seniorů musí být zaměřena zejména na naplňování jejich vlastních potřeb a nalézání řešení jejich problémů. Může být zajišťována funkční rodinou, případně i jinými lidmi, kteří v životě seniora plní významnou roli. Nabízí se také možnost využití terénních či ambulantních služeb sociální péče pro seniory, jako je především pečovatelská služba, osobní asistence, denní stacionáře či centra denních služeb. V případě, že tyto možnosti nelze využít, přichází v úvahu domov pro seniory.

Územní studie by měla na základě vyhodnocení územně analytických podkladů a po konzultaci se zástupci obce navrhnout kapacitu a celkově optimální řešení domova pro seniory.

Tento záměr počítá prozatím s kapacitou cca 90 lůžek v jednolůžkových a dvoulůžkových pokojích hotelového typu, v ubytovacích buňkách se dvěma nebo třemi místnostmi a s pokoji pro imobilní.

V přízemí objektu by měl být víceúčelový sál sloužící jako jídelna i prostor pro různé společenské akce, sklady, administrativní úsek, ordinace lékaře, lázeň pro imobilní, masáže a služby jako kadeřník, manikúra a pedikúra apod.



ilustrativní zobrazení

příklad možného řešení



Domov pro seniory



ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

PLOCHY VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

MULTIFUNKČNÍ DŮM

Středobodem objektu by měl být víceúčelový sál o rozměrech cca 35x30 m, který by měl sloužit pro sportovní vyžití (hřiště na basketbal, badminton...). Dále by zde měla být další krytá sportoviště (squash, stolní tenis, sály pro aerobik, spinning...), kavárna, restaurace a venkovní sportoviště s krytou vyhlídkovou terasou, nabíjecí stanice pro elektromobily a řada pronajímatelných prostorů pro kanceláře, drobné služby a obchod (např. obchod s akvaponickými výpěstky a výrobky).

Součástí multifunkčního domu bude i zdravotní středisko s ordinacemi lékařských pracovníků. Počet a složení jednotlivých pracovišť (ordinací) bude vycházet jednak z obvyklých standardů (počet nelékařských a lékařských míst na 8.000 obyvatel), tak i z požadavků a doporučení zástupců obce a obyvatel.



Kavárna a restaurace

příklad možného řešení



Multifunkční dům



Čekárna

ilustrativní zobrazení

ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

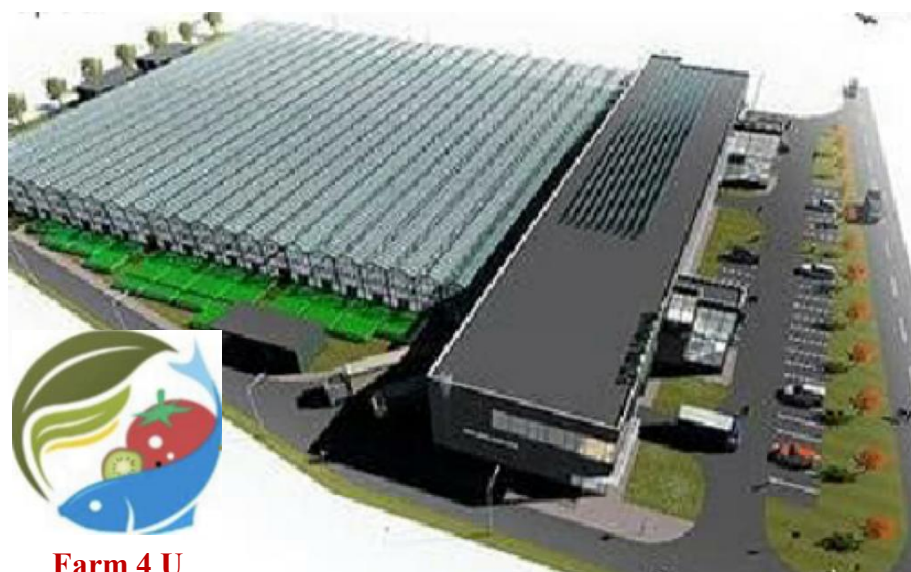
ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

ÚSPORA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Při intenzivním pěstování rostlin bez využití půdotvorného substrátu se dá množství sazeniček zhustit a naskládat na sebe do několika pater. Významně se tak zvyšuje objem vypěstovaných plodin na jednotku plochy. Úspora zemědělské plochy může být až desetinásobná.

Navrhovaná hydroponická a akvaponická farma svojí produkcí plně nahradí ztrátu úrody zemědělské půdy využitě na výstavbu na uvažovaném území.

Předpokládá se, že společnost Cross - Border Invest s.r.o. bude společně s technologickým partnerem z Izraele v dané lokalitě produkovat ryby, zeleninu a ovoce a současně provádět výzkum a vývoj nových technologií a část plochy bude sloužit pro komunitní pěstování zeleniny a bylinek.



Farm 4 U

příklad možného řešení



Produkty akvaponické farmy



Hydroponická farma

ilustrativní zobrazení

ZÁMĚR SPOLEČNOSTI CROSS-BORDER INVEST s.r.o. NA VYUŽITÍ SEVEROZÁPADNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE NUPAKY

PODNĚT PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1

Stavební zákon stanovuje, že územní studie se pořizuje v případech, kdy to je uloženo územně plánovací dokumentací (územním plánem) z vlastního nebo jiného podnětu. Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo podnět podal. V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady. **Předpokládá se úplná úhrada nákladů spojených s pořízením územní studie ze strany společnosti Cross Border Invest s.r.o.**

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2

Územní studie je územně plánovací podklad, který je zpracován na základě **zadání územní studie**, které zpracovává **pořizovatel** (tj. příslušný obecní úřad nebo úřad územního plánování, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností – prostřednictvím úředníka nebo jiné fyzické osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti). **Zadání územní studie určuje její obsah, rozsah a účel.** Územní studii může zpracovávat pouze autorizovaná osoba, která při jejím zpracování navrhuje, prověřuje a posuzuje možnosti řešení vybraných problémů, řešení rozvoje funkčních systémů v území (např. rozvoj infrastruktury), které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území.

VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

3

Územní studie může sloužit například jako podklad pro nový územní plán nebo pro **změnu platného územního plánu**. Tedy například určité území je prověřeno územní studií, kdy toto řešení nemusí být v souladu s platným územním plánem. Předmětné území je podrobně a komplexně prověřeno územní studií a poté může být návrh studie v odpovídající podrobnosti promítnut do územního plánu.

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

4

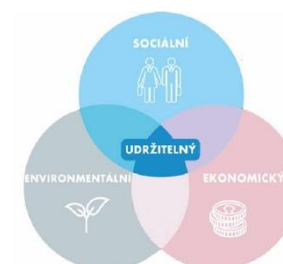
Stávající územní plán však lze také změnit podle novely stavebního zákona a **stavebního řádu zákona č. 283/2021, §130-136, právní nástroj "Plánovací smlouva mezi subjekty v tomto případě Obec Nupaky a společnost Cross-Border Invest s.r.o.,"**

REALIZACE PŘEDLOŽENÉHO ZÁMĚRU

5

Další nástroj docílení změny ÚP pro předmětný pozemek je možnost jít cestou zadání Regulačního plánu, kterou nám umožňuje Stavební zákon č. §183/2006 a stavební řád, včetně pozdějších novel v platném znění v oblasti územního plánování, ale i tato možnost končí uzavřením **Plánovací smlouvy** mezi subjekty.

**ÚZEMNÍ STUDIE UPŘESNÍ ZÁMĚR
INVESTORA A UVEDE HO
DO SOULADU S POŽADAVKY OBCE
A
BUDE REALIZOVÁNO PODLE
PLÁNOVACÍ SMLOUVY S OBCÍ
NUPAKY**



Zelená čtvrť s moderním způsobem žití a komplexními službami a vybavením s nejmodernější technologií pro obyvatele.

Cross-Border Invest s.r.o. Praha

Dnes a zítra
Společně

Green Abode
NUPAKY



SHARED life global initiatives