

Konkurenční výhoda projektu Rezidence Bílý Dům v rámci stavebních specifik Roudnice nad Labem

Nabízený projekt Rezidence Bílý Dům disponuje jedinečnou konkurenční výhodou oproti developerským projektům, které budou v nejbližších letech v Roudnici nad Labem schvalovány a realizovány.

Z důvodu nedostatečné kapacity čistírny odpadních vod město Roudnice nad Labem aktuálně neumožňuje získat souhlasu k napojení na kanalizační řad. Prakticky tak došlo k zastavení nové výstavby. Zároveň byl zaveden nový investiční příspěvek městu.

Možnost výstavby projektu Rezidence Bílý Dům (RBD) však tímto není dotčena, neboť ke schválení projektu a napojení na kanalizaci již došlo a příslušná kapacita je projektu garantována. Projekt RBD není dotčen ani povinností platit zmíněný příspěvek, neboť ke schválení projektu a započetí realizace došlo před stanovením této povinnosti.





NAPOJENÍ NA KANALIZAČNÍ ŘAD

Severočeská vodárenská společnost a.s. (SVS) v březnu 2023 vyhlásila stop stav k napojování na kanalizační řad v lokalitách Roudnice nad Labem, Podlusky, Vědomice, Krabčice, Rovné, Vesce, Dušníky a Kleneč. Nemožnost získání souhlasu k napojení v těchto obcích prakticky zastavila novou výstavbu. Bez rozšíření kapacity ČOV tak není možné uvažovat o další výstavbě v uvedených lokalitách.

Zastupitelé města odsouhlasili v listopadu 2024 spolupráci na rozšíření čistírny odpadních vod. K předpokládanému navýšení kapacity čistírny odpadních vod po zprovoznění jejího rozšíření dojde pravděpodobně nejdříve koncem roku 2032 – tedy nejdříve za sedm let, pokud se podaří městu a SVS zajistit dostatečné finanční prostředky pro realizaci záměru.

Projekt RBD má však již nyní garantované připojení k vodovodnímu i kanalizačnímu řadu v dostatečné kapacitě.

Konkrétně to znamená:

- Na hranici pozemku byla přivedena kanalizační přípojka.
- Byla podepsána Smlouva o úpravě vzájemných práv a povinností souvisejících se vstupem do tělesa silnice v důsledku realizace stavby vodního díla; (podepsána 3. 10. 2022 mezi Rezidencí Bílý dům s.r.o. a Správou a údržbou silnic Ústeckého kraje; č. sml. X/3142/2022/LT).
- Byla podepsána Smlouva a smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě; (podepsána 3. 10. 2022 mezi Rezidencí Bílý dům s.r.o. a Správou a údržbou silnic Ústeckého kraje, č. sml. VI/3142/2022/LT).

NAPOJENÍ NA ELEKTRICKOU ROZVODNOU SÍŤ

V rámci přípravy realizace projektu RBD již byla podepsána smlouva o budoucím připojení odběrných zařízení s ČEZ Distribuce a.s. (20. 11. 2023).

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU VE MĚSTĚ ROUDNICE NAD LABEM

V Roudnici nad Labem platí od roku 2023 tzv. Zásady pro výstavbu ve městě Roudnice nad Labem. Tyto zásady u každého nového investičního projektu stanovují tzv. investiční příspěvek splatný městu ve výši 10 000 Kč za 1 m² hrubé podlažní plochy. (Zásady i příslušnou tabulku výpočtu dle koeficientů naleznete v Dataroomu).

Povinnosti platit tento příspěvek se projekt RBD zcela vyhnul, protože jeho realizace byla zahájena před vyhlášením zmíněných nových zásad pro výstavbu.

ZVLÁŠTNÍ PŘÍSPĚVEK NA ZMĚNU ÚP

Od února 2025 platí v Roudnici nad Labem nové usnesení (ze dne 12. 2. 2025). Dle tohoto usnesení zaplatí dobrovolně investor městu 20 % z kladného rozdílu ceny pozemku před změnou územního plánu a po změně územního plánu. Toto usnesení znamená další náklad pro nové developerské projekty v Roudnici nad Labem.

Ke změně účelu užívání bývalého areálu a správního objektu již úspěšně došlo v řízení vedeném současným vlastníkem projektu RBD. Budoucí vlastník a realizátor projektu tak nebude nucen poplatek městu hradit.

K TĚMTO TÉMATŮM NALEZNETE V DATAROOMU DOKUMENTY:

- Zásady pro výstavbu ve městě Roudnice nad Labem
- Postup při aplikaci Zásad pro výstavbu
- Výpočet Investičního koeficientu dle ZM 15. 2. 2023
- Usnesení ZM 12. 2. 2025 – zvláštní příspěvek na změnu ÚP

UŽITEČNÉ ODKAZY:

- www.roudnicenl.cz/mistni-hospodarstvi-dulezite-dokumenty
- www.roudnicenl.cz/aktuality/5101-zastupitele-odsouhlasili-spolupraci-na-rozsireni-cistirny-odpadnich-vod.html