

Zadávací podmínky

CÍLE A PRIORITY MĚSTA

Záměrem města Tábor je nalezení optimálního využití území s ohledem na udržitelnost rozvoje, tj. energetickou a ekonomickou efektivitu, adaptabilitu na změny klimatu a sociální prostupnost. Základní vizí areálu je smíšená městská čtvrť, kombinující bydlení, pracovní příležitosti a sportovně-relaxační možnosti s využitím širší občanské vybavenosti v okolí. Cílem je nabídnout atraktivní a současně finančně dostupné bydlení pro všechny věkové skupiny. Doplněním místní vybavenosti domů současně umožnit práci v blízkosti bydlení a nabídnout tak zajímavou alternativu dojíždění do Prahy. Pestrou skladbou různých forem zástavby, typologických variant, vlastnických struktur a funkční naplně přinést rozmanitost budoucích obyvatel a vytvořit tak nové atraktivní místo v této části města. Představu města o cílové hustotě zastavění čtvrti lze charakterizovat jako kompaktní zástavbu doplněnou kvalitními veřejnými prostranstvími a místy k setkávání. Pro dosažení této vize je zásadní snížení podílu parkování aut v ulicích a navržení takového řešení dopravy v klidu, které bude ekonomické a funkční zároveň.

Cílem je definování vize a charakteru samostatně fungující městské čtvrti, která se citlivě zapojí do živé existující struktury města a naplní aktuální poptávku potřeby razantního navýšení bytového fondu. Očekává se nadčasové řešení v souladu se současnými urbanistickými trendy.

PROCES INVESTOVÁNÍ NOVÉ ČTVRTI

Město má zájem realizovat rozvoj nové čtvrti ve vlastní režii, připravit územní studii a podrobné podmínky a na trh nabízet již konkrétní pozemky s přesnými pravidly pro výstavbu. Město tak bude investorem technické a dopravní infrastruktury v území. Rozvoj bude probíhat postupně od tř. Kpt. Jaroše severním směrem, ve shodě s terénními poměry pro odkanalizování území. Město si chce maximálně zachovat kontrolu nad územím a pružně reagovat na aktuální poptávku či změnu situace na trhu. Definování modelu postupného investování čtvrti bude předmětem další diskuze.

Zadání – urbanistický návrh

Předmětem soutěže je návrh urbanistické studie, která stanoví formu a funkční využití území vč. návaznosti na okolí a nastíní scénář rozvoje území a výsledný charakter území nové čtvrti.

Soutěžní zadání neobsahuje požadavky, jejichž nesplnění by bylo důvodem k vyřazení návrhu z posuzování a k vyloučení účastníka ze soutěže. Kvalita a komplexnost zpracování následujících požadavků do soutěžního návrhu je jedním z hodnotících kritérií soutěže a bude předmětem posouzení poroty.

Zadání vychází z dat sociodemografické studie a návrhu struktury bytového fondu, zpracovaného pro město v roce 2018. Studie je zveřejněna na webu města v sekci rozvojové dokumenty. <https://www.taborcz.eu/analyticka-studie-obytna-ctvrt-dvorce/ds-3642/archiv=0&p1=65695>

Stanovují se požadavky na:

- urbanistické řešení
- veřejná prostranství
- bydlení
- služby a podnikání
- občanskou vybavenost
- zelenou a modrou infrastrukturu

- dopravní infrastrukturu
- technickou infrastrukturu
- etapizaci
- ekonomiku území

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

- navrhnout kompaktní městskou strukturu zástavby s kvalitním veřejným prostorem
- stanovit výškovou hladinu zástavby s možností vzniku lokálních dominant
- umožnit postupný rozvoj zástavby při zachování nastavené cílové struktury s možností proměnlivosti funkční náplně staveb
- návrh struktury nové čtvrti musí umožňovat rozdělení pozemků na samostatně fungující celky z důvodu rozdílných přístupů k formě vlastnictví (soukromé, družstevní, městské domy) a to i v rámci jednoho bloku pro zajištění pestrosti území
- urbanistické formy bydlení demonstrovat na referenčních příkladech - formou fotografií příp. schematické situace

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- navrhnout koncepci kvalitních veřejných prostranství pro novou obytnou čtvrť včetně návazností na širší okolí
- zabývat se hierarchií prostranství v rozdělení např. na veřejné, poloveřejné, polosoukromé či soukromé
- definovat využití a funkce veřejných prostranství včetně způsobu jejich využití různými věkovými skupinami obyvatel

BYDLENÍ

- dostupné bydlení - návrh typologických forem by měl odpovídat ekonomickým možnostem středně příjmových skupin obyvatel (cca 30% bytů)
 - uvažovat mix vlastnických druhů bydlení, cca 15% bytů ve vlastnictví města pro doplnění bytového fondu, dále pak družstevní a soukromé vlastnictví, nájemní bydlení
 - zohlednit potřeby vyplývající ze stárnutí obyvatelstva
- Optimální cílový stav dle studie struktury zástavby je odhadován na cca 1250 nových obyvatel v 520 nových bytech o celkové čisté podlahové ploše cca 44.000m². Návrh kapacit nové čtvrti je však ponechán na uvážení účastníků soutěžního workshopu.

SLUŽBY A PODNIKÁNÍ

- nabídnout nebytové prostory zejména pro místní potřebu obyvatel nové čtvrti, a to jak pro zajištění občanské vybavenosti, tak pro možnost práce v místě bydliště pro drobné podnikatele a živnostníky
- zvážit potřebné množství prostor pro služby a podnikání v souladu s navrhovaným charakterem obytné čtvrti

OBČANSKÁ VYBAVENOST

- umístit mateřskou školu (kapacita dvě třídy) s vlastním pozemkem - zahradou
- navrhnout dostatečné volnočasové možnosti pro potřeby obytné čtvrti - např. multifunkční hřiště (fotbal, volejbal, nohejbal...), malé dětské hřiště v zástavbě
- umístit v území zázemí pro volnočasové aktivity věkové skupiny 12+ (město uvažuje s výstavbou skateparkového hřiště s doplňkovými aktivitami, v současnosti je uvažována plocha jižně od zimního stadionu, umístění je však ponecháno na účastnících soutěže)

ZELENÁ A MODRÁ INFRASTRUKTURA

- navrhnout zelenou kostru území – liniovou zeleň v ulicích, plochy pro vsakování, pobytové plochy
- v každé ulici podle jejího charakteru umístit souvislé pásy bez inženýrských sítí pro výsadby
- zajistit povrchové vsakování dle podmínek území
- koncepčně řešit hospodaření s dešťovou vodou na pozemcích

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- navrhnout hierarchizovaný dopravní skelet s ohledem na všechny druhy dopravy vč. řešení pěších cest a stezek pro cyklisty
- navrhnout řešení dopravy v klidu (rezidentní i návštěvnické parkování)
- umístit střednědobé parkování 6x zájezdových turistických autobusů (v současnosti je uvažována plocha jižně od zimního stadionu, umístění je však ponecháno na účastnících soutěže)
- zohlednit potřebné parkovací kapacity ke stávajícímu zimnímu stadionu (pro parkování je využívána plocha jižně od zimního stadionu, kapacita stadionu 3922 míst k sezení, 1000 míst ke stání)
- zohlednit nedostatečné kapacity parkování v širším okolí - zejm. Náchodské sídliště - Leskovická ulice
- navrhnout obslužnost lokality městskou veřejnou dopravou, řešení zastávky na třídě Kpt. Jaroše, příp. variantní průjezd MHD Kyjevskou ulicí a přes Náchodské sídliště
- navrhnout min. pěší propojení lokality východozápadním směrem do ulice Václava Soumara jižně od zimního stadionu a v dalších logických napojeních

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Informace o technické infrastruktuře jsou shrnuty v podkladech. Ze stávajících sítí je podstatné respektovat již realizovanou trasu teplovodu, která je připravena pro centrální vytápění celé čtvrti (v rámci urbanistického řešení lze navrhnout lokální přeložky této sítě a vybudování tepelných přípojek). Součástí návrhu budou principy nakládání s dešťovými vodami, předpokládá se částečné využití vod na soukromých pozemcích a dále odvod dešťovou kanalizací mimo řešené území. Je žádoucí zvážit využití obnovitelných zdrojů v území.

ETAPIZACE

Pro celý urbanistický návrh bude stanoven postup výstavby po logických soběstačných celcích (cca 4-5 celků). Město uvažuje etapizovanou výstavbu infrastruktury.

EKONOMIKA ÚZEMÍ

Součástí bude finanční rozvaha investičních nákladů jednotlivých etap v členění na veřejnou infrastrukturu a ostatní zástavbu.

U každého návrhu budou vyplněny tabulky popisující bilanci území – viz. podklady.