

TÁBORSKÁ KASÁRNA

EKONOMICKÁ STUDIE A OBSAHOVÉ ZADÁNÍ

zpracováno pro:

Město Benešov
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov

kanceláři:

MOBA studio s.r.o.
U Půjčovny 953/4
110 00 Praha 1

V Praze dne 17. 12. 2020

Identifikační údaje

Název: Tábořská Kasárna
Katastrální území: Benešov u Prahy [602191]
Lokalita: Lokalita je vymezena ulicemi Tábořská, Sucháňkova, Arch. Novotného, Emanuela Rádl, Černoleská a železnicí z jihu a západu.

Předmětem obsahového zadání je vytvoření zadání pro zpracování územní studie a investiční strategie města v lokalitě Tábořských Kasáren.

Objednatel:

Město Benešov
Masarykovo náměstí 100
256 01 Benešov
IČO: 00231401
DIČ: CZ 00231401

Zpracováno pro:

Ing. Jaroslava Hlavničku, starostu města Benešova
Ing. Romana Tichovského, místostarostu města Benešova

Zhotovitel:

MOBA studio s.r.o.
U Půjčovny 953/4
110 00 Praha 1
IČO: 26546370

Tento dokument je zpracován ateliérem MOBA studio s.r.o. na základě smlouvy o dílo ze dne 31. 10. 2018 mezi MOBA studio s.r.o. (zhotovitelem) a městem Benešovem (objednatelem).

Autoři:

MArch Ing. arch. Yvette Vašourková, Ph.D. – registrovaná architektka A1 ČKA R 00 050
Ing. arch. Igor Kovačević, Ph.D. – autorizovaný architekt A0 ČKA 04 161

Spolupráce:

Ing. arch. Karin Grohmannová, MgA. Eliška Málková,
MgA. Marie Štefanová

Prohlášení o právním vztahu:

Autorem je zaměstnanecký tým studia MOBA a všechna autorská práva jsou vedena studiem MOBA.

Obsah

3	Cíle
4	Dosavadní zkušenosti
5	Vývoj cen bytů v Praze a Středočeském kraji
6	Ceny pozemků
9	Strategie výpočtu ceny pozemků
10	Programové zadání studie
14	Nová parcelace
16	Kapacity v území
17	Saldo města
18	Snížení negativního salda
19	Zpracování územní studie
19	Schválení dokumentu radou města
19	Harmonogram



Cílem tohoto dokumentu je vytvořit zadání pro zpracování územní studie na lokalitu bývalých Tábořských kasáren v Benešově a nastavit principy pro hospodaření s majetkem města, který má největší potenciál v středočeském regionu. Tábořská kasárna jsou klíčovým rozvojovým územím města Benešova.

Jedná se o plochu 34 ha, která byla po dlouhou dobu využívána jako vojenské zařízení. V roce 2008 Ministerstvo vnitra, jakožto majitel pozemku, převedlo pozemky na město Benešov, které v následujících letech zpracovalo regulační plán pro celé území. Dnes platný regulační plán, schválený samosprávou v roce 2009, byl naplněn jen v ploše 1,5 ha, což představuje 4,5 % celkové plochy. V současnosti je regulační plán technicky a urbanisticky zastaralý, nezahrnuje v sobě poznání z rozvoje města, které společnost získala za posledních deset let, což vedlo bývalé a současné vedení města k tomu, aby vznikl nový názor na celé území.



Dosavadní zkušenosti

Doposud město prodávalo jednotlivé pozemky, které byly nejbliž stávající technické a dopravní infrastruktúře, a metodou pomalého ukrajování se dopracovalo do situace, kdy došlo k vyčerpání lehce zastavitelných pozemků, které nebyly vázány na větší investice do infrastruktúry. Tento postup se ovšem stává neudržitelným. Město sice naplňuje regulační plán, ale dochází ke ztrátě celkového obrazu místa a místo toho, aby se Táborská kasárna stala novým vyhledávaným místem pro život, spíše se stávají jakousi segregovanou lokalitou, ve které je jediná funkce, tj. bydlení. Hlavním ponaučením z posledních dvou desítek let je to, že pokračování monofunkčních sídlišť se podepisuje na větších provozních nákladech. Aby se náklady města na provoz této nové čtvrti snížily, je nutné vytvořit „pulsující“ čtvrť se zajímavým programem, která se stane atraktivní benešovskou lokalitou.

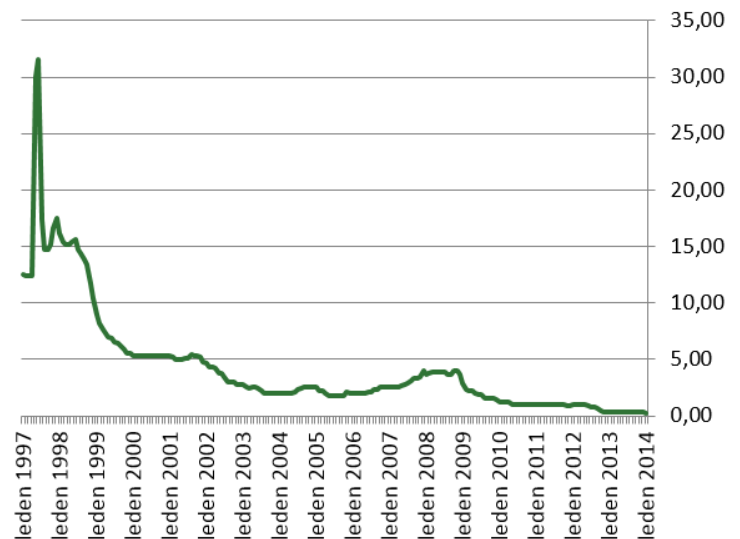
Další zkušeností, která je pro lokalitu důležitá, je velký tlak na středočeský region zajišťovat předražené bydlení pro pražské obyvatele. Ceny bytů v Praze jsou tak vysoko, že si je nižší střední třída nebo nastupující kosmopolitní třída nemůže dovolit ani za velmi příznivých úrokových sazeb regulovaných Českou národní bankou.



Benešov - Táborská kasárna regulační plán - 2009



Benešov- Realizovaná část - foto 2020

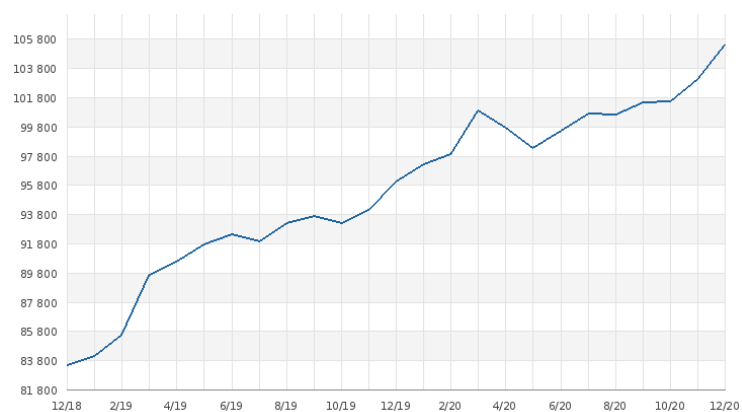


PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate – je pražská mezibankovní nabídková sazba, zdroj ČNB. V současné době je PRIBOR dvouměsíční sazba na úrovni 0,33 %.

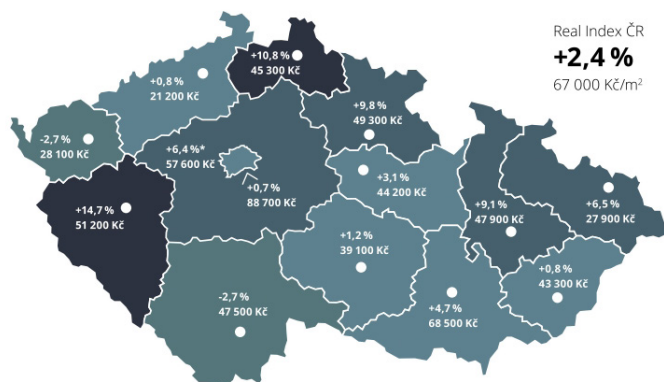
1 – https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/grant_hustota_a_ekonomika_mest.pdf

2 – <https://www.irozhlaz.cz/sites/default/files/documents/4cb643625998e931d8f0a9aa34bbb254.pdf>

Vývoj cen bytů v Praze a Středočeském kraji



Průměrná cena za 1 m² bytu – Praha 2020



Skutečné ceny prodaných bytů v ČR, zdroj https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_2Q_2020.pdf



Průměrné měsíční nájemné v regionech 4Q 2019 (před COVID-19) v Kč/m²

Kvůli nemožnosti pořídit si vlastní bydlení v hlavním městě je vytvářen na Středočeský kraj velký tlak – v první linii na menší obce hned za hranicemi Prahy a v druhé linii na města s dobrou dopravní dostupností. Dnes se hlavní developerská činnost v metropolitním regionu Prahy odehrává právě za hranicemi hlavního města ve Středočeském kraji. Tento tlak spolu s nízkými úrokovými sazbami vytváří růst cen bytů ve Středočeském kraji.

V procentech uvedená je změna průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu kvartálu: 6,4 % pro Středočeský kraj oproti pražskému 0,7 %, a to mezi Q2 a Q1 2020. Mezi Q1 2020 a Q4 2019 je změna ve Středočeském kraji -0,1 % a v Praze je to 2,1 %. Uvedený index růstu je vyvolán současnou krizí spojenou s virem COVID-19, kde dochází k poklesu příjmu z krátkodobých nájmu v centrální části Prahy a ke zvýšené poptávce bydlení mimo hustě osídlenou městskou strukturu.

Při sledování dlouhodobého indexu růstu cen v období 2016 až do 2Q 2020 je v tomto čtyřročním období mezi kvartální index růstu v Praze na úrovni 2,59 % a ve Středočeském kraji 3,95 %. Vyšší růst je nutné promítnout do ceny, která je v Středočeském kraji v Q2 2020 na úrovni 57 600 Kč/m² skutečně prodaných bytů a v Praze 88 700 Kč/m². Vezmeme-li v úvahu Q1 2016, kdy cena ve Středočeském kraji byla 31 500 Kč/m² a v Praze 57 700 Kč/m², je index růstu ceny v kraji 182,86 % a v Praze 153,73 %.

Q2 2020	6,4 % Středočeský kraj	0,7 % Praha
Q1 2020	-0,1 % Středočeský kraj	2,1 % Praha
Q4 2019	1,8 % Středočeský kraj	1,0 % Praha
Q3 2019	6,0 % Středočeský kraj	1,3 % Praha
Q2 2019	2,3 % Středočeský kraj	8,4 % Praha
Q1 2019	4,5 % Středočeský kraj	0,5 % Praha
Q4 2018	-0,2 % Středočeský kraj	1,2 % Praha
Q3 2018	3,4 % Středočeský kraj	6,5 % Praha
Q2 2018	4,7 % Středočeský kraj	-6,1 % Praha
Q1 2018	4,8 % Středočeský kraj	8,1 % Praha
Q4 2017	2,9 % Středočeský kraj	5,7 % Praha
Q3 2017	2,1 % Středočeský kraj	1,9 % Praha
Q2 2017	4,5 % Středočeský kraj	2,3 % Praha
Q1 2017	0,6 % Středočeský kraj	3,1 % Praha
Q4 2016	5,8 % Středočeský kraj	1,2 % Praha
Q3 2016	6,4 % Středočeský kraj	1,9 % Praha
Q2 2016	6,0 % Středočeský kraj	4,6 % Praha
Q1 2016	9,2 % Středočeský kraj	2,2 % Praha

Reálným cenám bytů ovšem neodpovídá poměr mezi průměrným nájemným, kde v 4Q 2019 Praha dosahovala úrovně 308 Kč/m²/měsíc. Kvůli COVID-19 krizi zde pak nastal mírný pokles na 300 Kč/m²/měsíc. Středočeský kraj má s 233 Kč/m²/měsíc má větší renditu oproti Praze.

Ceny pozemků

Benešov je vzdušnou čarou vzdálen od centra Prahy 38 km a se 16 tisíci obyvateli je ho možné srovnávat s městy, jako jsou Beroun (32 km od centra Prahy s 19 tisíci obyvateli), s Mělníkem (vzdáleným 29 km a 19 tisíci obyvateli) a Nymburkem (vzdáleným 43 km s 15 tisíci obyvateli). Při porovnávání cen se však nejedná o první nárazník kolem Prahy, ale o sebevědomá města, která nejsou pražským satelitem, ale soběstačnými samosprávnými celky. U každého z uvedených měst je možné sledovat velký počet transakcí a prodejů nemovitostí. Při pohledu na koncentraci převodů nemovitostí v Benešově je v porovnání s jinými uvedenými městy vidět specifikum – největší počet převodů se odehrává v samotném městě. Benešov, na rozdíl například od Nymburku, není vystaven nákupům pozemků v širokém okraji. Ačkoli důvody nacházíme do značné míry v topologii a přírodních podmínkách pozice parku Konopiště, ani při pohledu na severní část od Benešova nedochází k suburbanizačním tendencím, jaké jsou vidět ve srovnatelných lokalitách. Nejpodobnější rozvoj Benešovu má Mělník, který má také většinu nákupu nemovitostí poblíž městské struktury. Jak je vidět z přiložené cenové mapy hl. m. Prahy a uve-

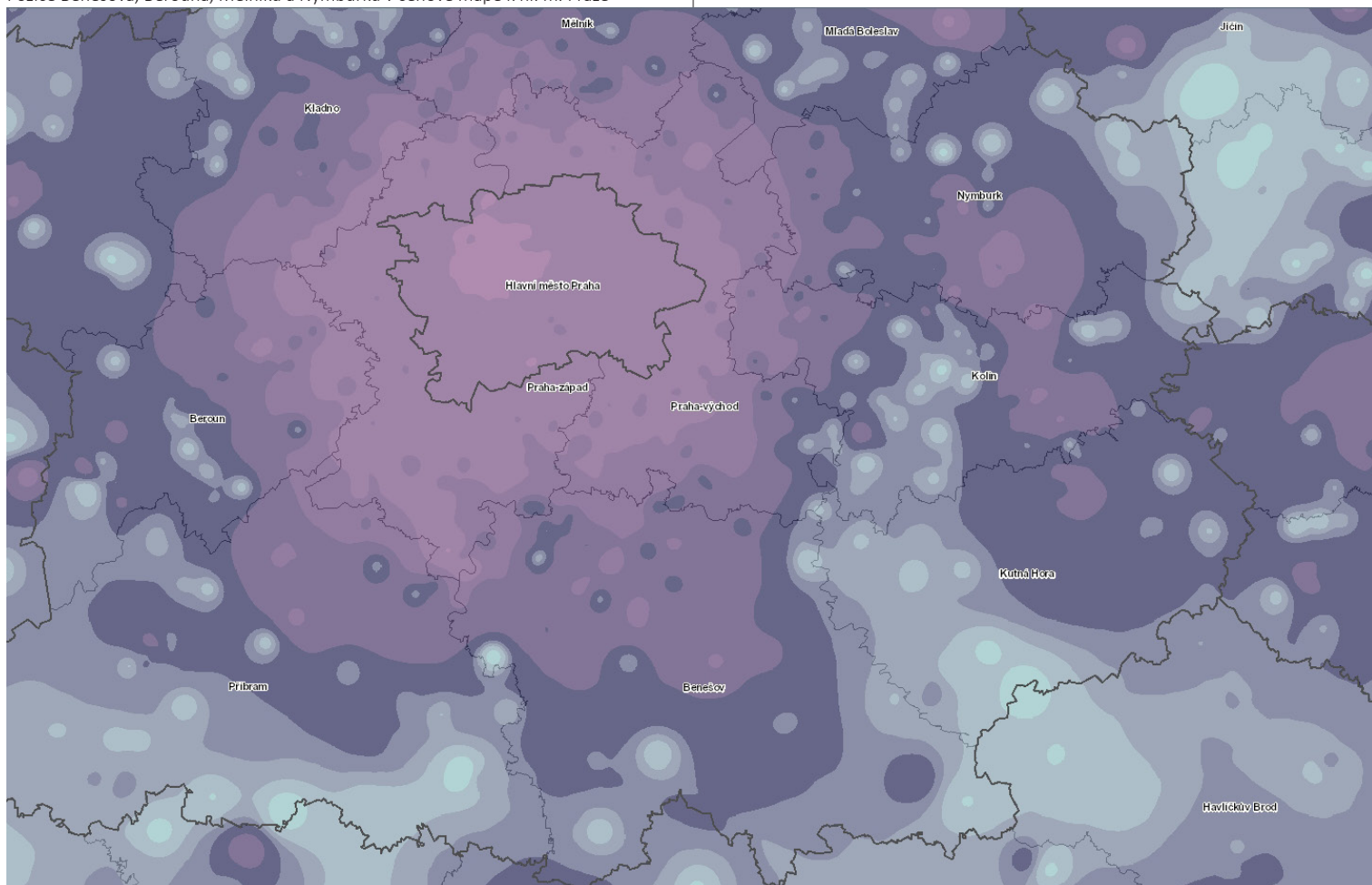
dených údajů města Benešov, i přes svou vzdálenost od centra Prahy má Benešov dobrou pozici a je nutné v rámci zpracování územní studie vytvořit konkurenční výhodu vůči ostatním městům.

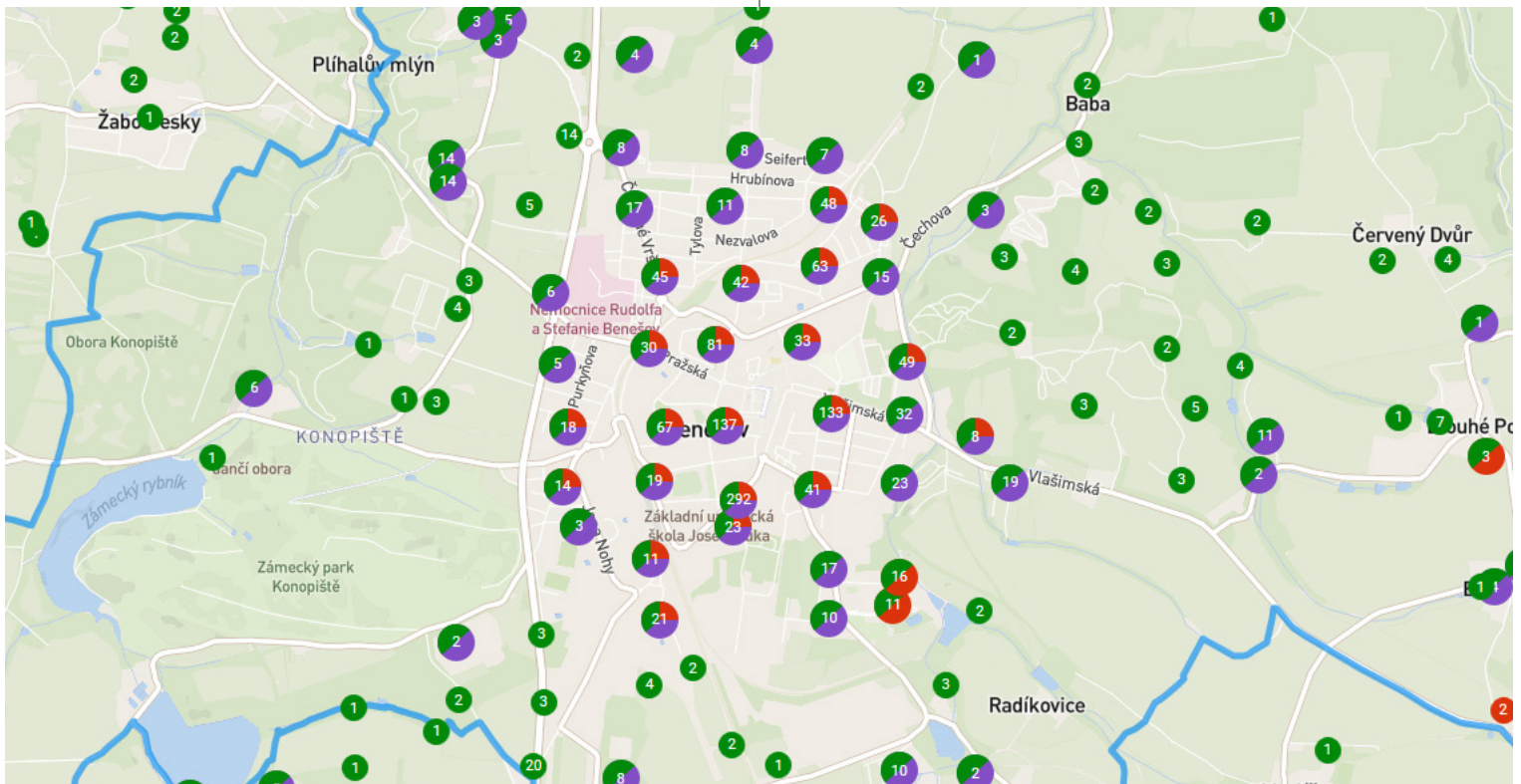
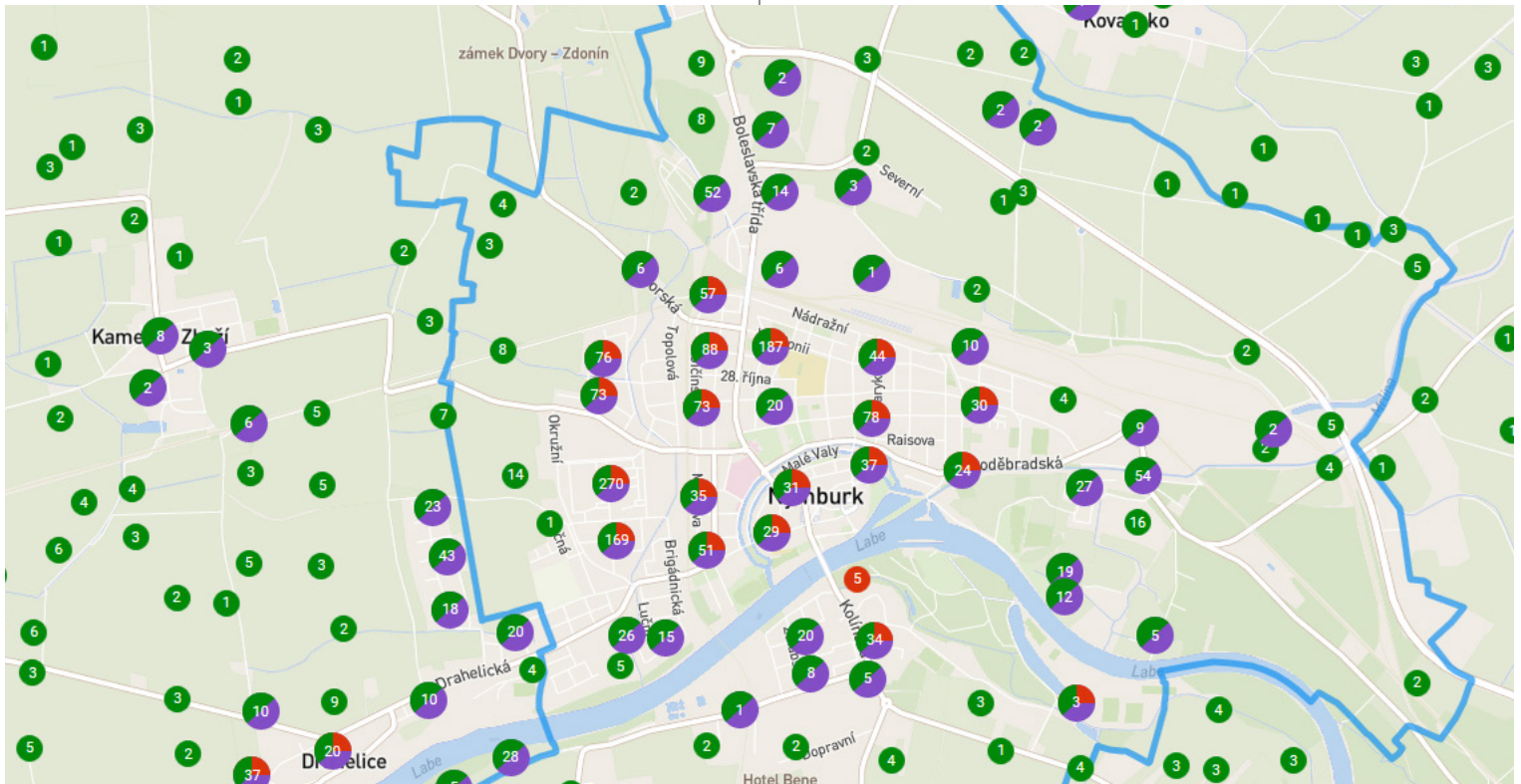
Při podrobnějším pohledu na okolí řešeného území se v něm vyskytuje řada převodů nemovitostí, což ukazuje na nemalý potenciál této lokality. Dosavadní transakce, které probíhaly u území Tábořských kasáren, jsou většinou prodeje pozemků ve východní části řešeného území a bytů v novostavbách.

Ve veřejně přístupných databázích je aktuálně podíl pozemků, které jsou k prodeji v Benešově, pod průměrem Středočeského kraje. Poptávka je daleko větší než nabídka, což odpovídá metropolitní poloze Benešova, která bude se zlepšením železniční dopravy ještě nabývat na významu. Důvody malé nabídky není možné zhodnotit, jedním z nezanedbatelných faktorů je ovšem i vlastnická struktura pozemků v katastrálním území Benešova, kde je možné identifikovat majitele, kteří zde vlastní desítky pozemků.

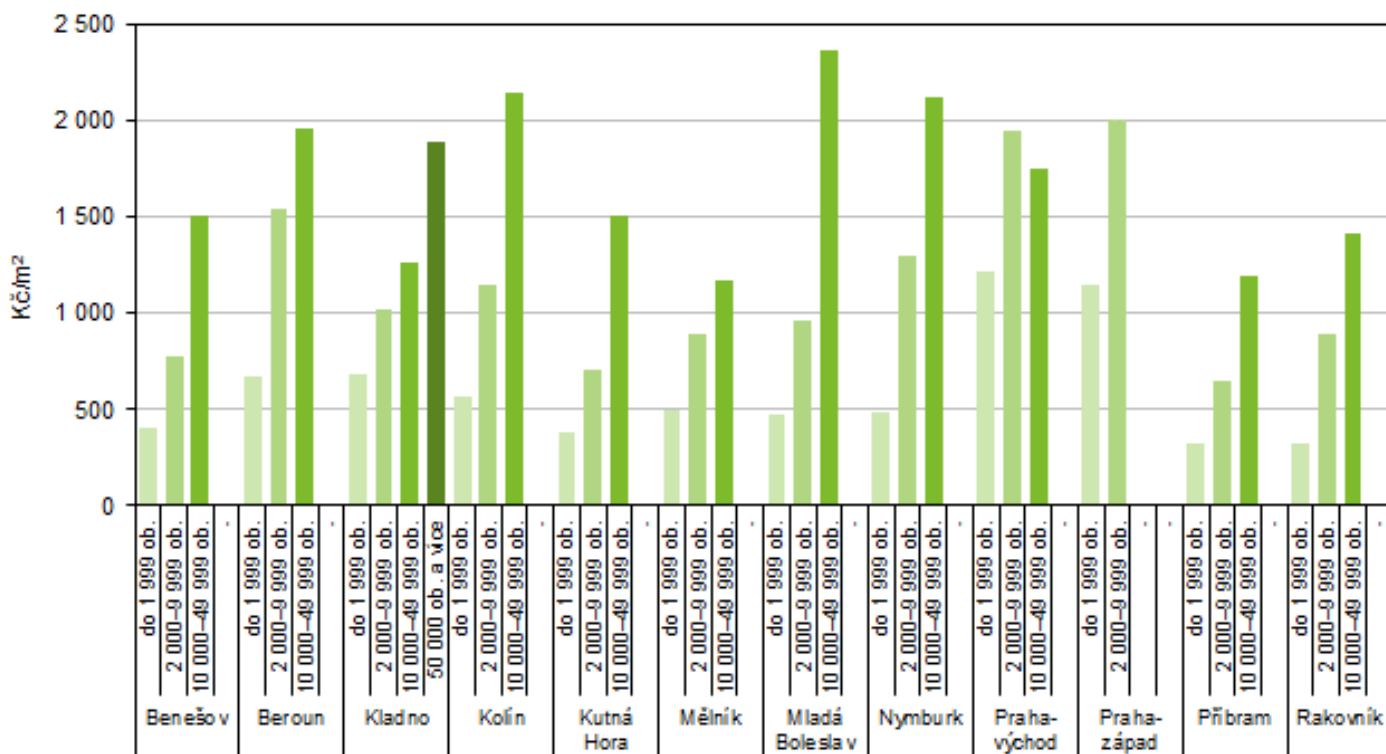
Převody majetku, které se zde odehrávají, mají jiné podoby než v dalších metropolitních městech. Jedná se

Pozice Benešova, Berouna, Mělníku a Nymburku v cenové mapě k hl. m. Praze





Hustota počtu transakcí od roku 2014 v katastrálním území Benešov porovnaná s Nymburkem ukazuje větší koncentraci transakcí v centrální části katastrálního území Benešova a menší suburbanizaci.
 Zdroj: <https://aplikace.cenovamapa.cz/>



většinou o převody podílu, což bývají majetková vypořádání, anebo o převody bytových jednotek. Nebezpečím dominantních majitelů pozemků je vstup velkých developerských společností, které nebudou mít zájem o tvorbu městského prostředí, ale spíše se zaměří na maximální využití pozemku. V současné době je několik připravovaných projektů velkých developerských společností, které jako soukromé investice budou vytvářet významný tlak na městskou infrastrukturu.

Okres Benešov s plochou 1 474,69 km² a 99 414 obyvateli má hustotu zalidnění 67,4 obyv./km². Ovšem samotné město Benešov má velmi vysokou hustotu obyvatel, která je pro česká dvacetitisícová města nadprůměrná. Město Benešov má plochu katastrálního území 46,87 km² a 16 758 obyvatel. V porovnání se sousedními městy: Bystřice kde je tento poměr 63,39 km² a 4 483 obyvatel nebo Týnec nad Sázavou s 21,34 km² a 5 739 obyvateli.

Benešov, na rozdíl od sousedních měst, nenabízí satelitní odlehlou formu bydlení, ale městské bydlení, ať v individuálních nebo bytových domech. Tento stav je dán nejen větší hustotou obyvatel, ale především velmi kvalitní a bohatou dopravní a sociální infrastrukturou města. Vybavenost města je spjata s faktem, že je Benešov obec s rozšířenou působností, ale také se službami pro širokou veřejnost, které zajišťuje samospráva, především v oblasti sportu a kultury.

Průměrná cena za pozemky v Benešově a v obcích nad 10 000 obyvatel je dle statistických údajů z let 2016–2018 na úrovni 1 500 Kč/m². Jedná se o generovanou cenu ze

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 2016–2018.

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xs/ceny-nemovitosti-ve-stredoceskem-kraji-v-letech-20162018>

statistických údajů za uvedené roky.

Jedná se o generické číslo všech prodaných pozemků a při podrobnějším zkoumání jednotlivých transakcí je zřejmé, že nejvyšší cenu mají pozemky pro individuální bydlení a jejich cena stoupá se zmenšující se vzdáleností od Prahy. Ceny pozemků v Benešově v soukromém sektoru dosahují hodnoty až 2 800–3 500 Kč/m² pro individuální výstavbu. Jak však bylo uvedeno, její nabídka je minimální, spíše nulová.

Roční počet převodů vlastnického práva v celém katastrálním území Benešova pro roky 2016 až 2018 představuje 6 406 zápisů, aby jich v roce 2019 bylo realizováno 5 681 a v roce 2020 celkem 5 649.

Cena pozemků pro kolektivní bydlení je s ohledem na minimální počet transakcí v centrální části Benešova na velmi nízké úrovni – od 1850 Kč/m² v roce 2016 se stoupající tendencí na 2370 Kč/m² v roce 2017. S ohledem na to, že se ročně jedná o počet transakcí v řádu jednotek, není tuto cenu možné používat ke generování cenové hladiny. Ceny pozemků, které město prodávalo v lokalitě Tábořských kasáren v roce 2016, dosahovaly úrovně 2 215 Kč/m². Cena pozemku pod stavbou je 3 500 Kč/m² a cena pro nezastavěnou část pozemku je 650 Kč/m². Do této ceny není zahrnuta investice do infrastruktury, kterou město podmiňovalo výstavbu.

Pro vytvoření nové cenové politiky pro prodej pozemků v lokalitě Táborských kasáren je nutné propojit možnosti města jakožto dominantního majitele pozemků a nové územní studie. Územní studie má zajistit novou parcelaci, která podpoří různé druhy investorů a majitelů v území.

Klíčem pro navýšení ceny je větší využitelnost pozemků, tj. zastavěnost, která bude mít městský charakter. Pro navýšení ceny je nutné zmenšit pozemky a zvýšit jejich využitelnost při celkovém zachování zelených ploch, které budou veřejně přístupné. Díky zvýšení výtěžnosti pozemků bude možné zvýšit cenu za m² a přetransformovat zelené plochy od individuálních u rodinných domů do veřejně přístupných ploch městského parku.

Klíčová pro stanovení ceny bude aktuální cena pozemku, která se bude v následujícím desetiletí rozvíjet pomaleji než v poslední dekádě. Ovšem s možností větší vytíženosti pozemku oproti jiným konkurenčním lokalitám bude město moci prodat pozemek za vyšší cenu. Pro docílení maximálního využití pozemku pro individuální zástavbu se bude jednat o pozemek s plochou 250 m oproti dnes nabízeným pozemkům s plochou 800 a více m².

V případě prodeje pozemku pro townhouse, tj. individuální bydlení při 1Q 2021 v úrovni 2850 Kč/m² by cena pozemku pro jeden townhouse byla 712 500 Kč. Porovnáme-li tuto částku s cenou pro výstavbu rodinného domu, která je při minimální ploše 800 m² za parcelu na úrovni 2 280 000 Kč, bude mít město náskok před konkurenčními pozemky na Benešovsku.

Již dnes je možné cenu za m² pozemku pro townhouse dostat na 5 000 Kč/m², kdy by se cena za jeden pozemek pohybovala kolem 1 250 000 Kč. Při rozhodování o pořízení pozemku pro individuální výstavbu je vždy klíčová celková cena pozemku, nikoliv jednotková cena za m². Aktuální cena bude nově stanovená při prodeji pozemku a bude vždy nabízena zájemcům se stanovením minimální prodejní ceny.

V případě pozemků pro společné domy se bude nadále počítat s vysokou využitelností pozemku, kde je počítáno s 50 % zastavěností. A stejný efekt jako u předchozí typologie bude multiplikován i pro pozemky na společné domy. S ohledem na to, že se jedná o typologii, která je blízka činžovním domům, je otázkou, zda je nutné v rámci územní studie ověřit různé modely a fungování a následně se promítne tato typologie do tvorby ceny pozemku. S ohledem na to, že se jedná o drobné investory, model prodeje bude stejný jako u individuálních domů a to

tak, že bude stanovená cena za m² pozemku.

Lineární domy jsou iniciátorem výstavby, a to soukromého i veřejného sektoru. U lineárních domů bude cena stanovena ne z plochy pozemku, ale z vybudované plochy bytů a nebytových prostor. Od ceny bude odečtena investice do infrastruktury. Investice do infrastruktury bude první investicí v území. Infrastruktura bude od začátku stavěna pro všechny typologie (lineární domy, townhousy a společné domy). Územní studie má definovat jednotlivé investiční segmenty – buňky. Velikost a druhy investičních buněk stanoví územní studie, aby vznikala podobná investiční zátěž do infrastruktury u každé investiční buňky. Velikost a pozice inverzních buněk bude definovat územní studie.

Každá investiční buňka bude vázaná na jednoho strategického investora a úkolem každého strategického investora bude zajistit dopravní a technickou infrastrukturu pro celou buňku, a to včetně pozemku pro townhousy a společné domy. Velikost a počet buněk budou definovány územní studií, konzultovány a schváleny zpracovatelem ekonomické studie a zadání.

Prodejní cena pozemku bude stanovena na základě čisté užitné plochy, proto je nutné, aby územní studie stanovila přesné parametry všech ploch, které budou následně investoři naplňovat v rámci projektové přípravy investiční akce.

Programové zadání studie

Premisa zadání je taková, že se lokalita Táborských kasáren stane novým urbanistickým celkem města Benešova, který nebude odsávat energii centra města, ale doplní jej o dalších obyvatele.

S ohledem na to, že dosavadní rozvoj v lokalitě byl jen spekulativní výstavbou, vznikají městu kulturní a sociální náklady, které jsou kompenzovány jen ve finanční rovině. A z hlediska soudobého pojetí města se zde nevytváří udržitelná urbanistická struktura, ale monofunkční bytová výstavba bez dalšího programu. Se zastavěním 1,5 % celého území za 10 let a dalšího 1 %, které je nyní plánováno developerem, dojde k vytvoření kritického počtu obyvatel, kteří zde budou žít bez jakýchkoliv jiných funkcí než bydlení a parkování. Další rozvoj lokality je proto nutné nastavit nově a umožnit vznik nové struktury města, která bude otevřená i k jiným formám financování a investic do území, než je jen model prodeje majetku developerům, kteří s místem nejsou dlouhodobě svázaní. Aby byl projekt úspěšný, město by se mělo dostat k investorům, a to v různé struktuře – od individuálních investorů až k jiným soudobým formám investování do bydlení a podnikání v území.

Sociální a ekonomická udržitelnost návrhu

Aby vznikla plnohodnotná část města, je nutné, aby se v lokalitě Táborských kasáren objevilo více druhů investorů. K docílení sociální udržitelnosti je potřeba, aby v území byly různé příjmové skupiny a lidé vykonávající práci z části v místě bydliště. S ohledem na aktuální poptávku po bydlení, je nutné na místě vytvořit nabídku pracovních příležitostí a programů, které budou udržovat část obyvatel v lokalitě. Aby se zmírnila denní migrace, je nutné ze strany města zajistit sociální infrastrukturu, a to především školu, která se může stát přirozeným komunitním centrem a školku. Dále je nutné zajistit odpovídající sportovní aktivity, a to jak pro školáky, tak i pro ostatní obyvatele, sportovní zařízení může nabýt celoměstského významu. Dle průzkumu veřejného mínění by si lokalita zasloužila založení městského parku nebo parkové plochy, kterou v současné době Benešov postrádá.

Z těchto základních parametrů vzniká struktura zadání, která je rozložena na nadzemní, pozemní a podzemní objekty. Nadzemní objekty je možné rozčlenit na několik základních témat (typologií), a to jsou: klasické a nové formy bydlení, základní škola, sportovní centrum a lehká výroba spjatá s expozicí a prodejem výrobků na místě.



Amsterdam stará zástavba, Holandsko



Amsterdam IJburg, Holandsko



Kodaň, Dánsko – 66 bytů dostupného bydlení, architektura: BIG



Individuální bydlení – Praha-Háje



Společné domy – Praha-Vinohrady



Lineární blok – Praha-Vršovice



Pozemní objekty jsou především park jako hlavní veřejný prostor celoměstského významu a uliční síť, která bude zajišťovat dopravu v území.

Podzemními objekty je myšlena zejména kompletní technická infrastruktura v území.

Klasické a nové formy bydlení

Celkový počet nových obyvatel je stanoven na 3 000 až 3 500 obyvatel. Noví obyvatelé budou bydlet v objektech a bytech různé velikosti, které dnes nejsou na trhu.

Townhousy

Individuální bydlení bude v řadových domech, kde dojde k parcelaci a prodeji jednotlivých pozemků individuálním investorům. Bude se jednat o bydlení na úzkých parcelách s dobrou orientací ke světovým stranám, s parkováním aut na parcele (návštěvnícká místa a zásobování budou parkovat na veřejných pozemcích). Klíčem k úspěchu této výstavby je vybudování infrastruktury, která bude koordinovaná a řešená buď městským developerem nebo družstvem, které majitelé spoluzaloží s městem. Z individuálního bydlení mají vzniknout řadové domy, které nebudou unifikované, ale budou řešené v rámci předem daných pravidel, které stanoví územní studie. Územní studie má najít prostor pro 800 obyvatel v individuálním bydlení.

Společné domy

V rámci této typologie mají vzniknout objekty, které umožní jiné než developerské formy investování, může se jednat o nájemní domy (s maximálním počtem 20 bytů), dále drobné investorské projekty se stejným počtem bytů anebo Baugruppe či jiné formy bydlení, které bude vždy rozdělené mezi jednotlivými komunitami, které budou sdružovat maximálně 60 obyvatel. S ohledem na to, že se jedná o drobné měřítko, bude tato forma bydlení primárně umístěná kolem městského parku. Bude se jednat o nejvyšší kvalitu bydlení v Tábořských kasárnách. Plocha bytů má být různorodá, ovšem s minimálním počtem jednopokojových bytů. Součástí „domů kolem parku“, tj. řadových společných domů, bude živý parter, který na své náklady vybudují investoři. Územní studie má ověřit minimální možné kapacity parkování v samotných domech a navrhnout řešení, které tyto domy s malými parcelami nebude zatěžovat podzemními garážemi. Je nutné navrhnout alternativní formy parkování, které nemusí být spojeno s demem. Celkově se do těchto domů má vejít 1200 obyvatel, což představuje ekvivalent 20 řadových společných domů.

Lineární domy

Jedná se o formu bytů, které budou stavěny developer-ským způsobem, tj. vybudovány jedním developerem, který rozprodá větší počet bytů individuálním uživatelům. Na nárožích domů mají být vstupy a vždy jeden nebyto-ový prostor s dostatečným předprostorem pro exponování provozu do ulice. Domy budou mít podzemní parkování nebo jinou formou vyřešené parkování na vlastním po-zemku. Celkově se do těchto domů má vejít 1000 až 1500 obyvatel, což představuje ekvivalent 6 až 9 lineárních seg-mentů.

Základní škola

S ohledem na analytickou část a s ohledem na dotazník, který byl zpracován s veřejností, bude funkce základní školy umístěná do stávající budovy Táborských kasáren podél ulice Táborská.

S ohledem na rozvoj lokality Táborských kasáren a na roz-voj lokality za tratí je nutné zjistit územní rezervu na školu 3 x 9 s odpovídajícím zázemím. V případě, že se program nevejde do Táborských kasáren, je nutné navrhnout do-stavbu. Urbanistická studie má zajistit kapacitu pro školu 2 x 9, tj. 540 žáků, ideálně ve stávající budově a rozšíření na 3 x 9, tj. 810 žáků, je nutné zajistit buď v stávající budo-vě, nebo dostatečnou rezervou v území.

Součástí školy, ať už 2 x 9 nebo 3 x 9, budou dvě samostat- né tělocvičny, které budou sloužit jen pro školní provoz.

Sportovní centrum

Sportovní centrum bude v blízkosti školy. Bude se jednat o provoz oddělený od školní budovy, který ovšem bude využívat společných parkovacích kapacit, které jsou ško- lou často nevyužívané nebo využívané v jiném časovém intervalu. Bude se jednat o samostatné sportovní zaří- zení se dvěma hracími plochami 36 x 18 m (plus 5 m na každé straně). Součástí sportovního centra je kompletní hygienické zázemí a občerstvení. Je nutné zajistit hlediště pro 500 diváků. Spolu se zimním stadionem a plaveckým bazénem bude mít město komponována krytá sportovní zařízení pro širokou veřejnost.

Lehká výroba a nebytové prostory

Pro vytvoření plnohodnotné části města je nutné kromě bydlení zajistit i další funkce. S ohledem na to, že se bude jednat o plnohodnotnou část města, která bude mít vy- soké udržitelné standardy, nebude se v řešeném území



Psáry a Dolní Jirčany – základní škola, architektura: SOA architekti



Modřice – městská hala, architektura: Atelier bod architekti



Hradec Králové – Petrof gallery, architektura: Adonis projekt



Karlínské náměstí, Praha
125 x 265 m



Karlovo náměstí, Praha
100 x 505 m



Sady Svatopluka Čecha, Praha
90 x 360 m



Výsek řešeného území ve stejném měřítku
jako výše zmíněná pražská významná
veřejná prostranství.

vyskytovat žádná monofunkční stavba s výjimkou individuálního bydlení. Veškeré ostatní funkce, jako jsou lehká výroba nebo obchody a služby, budou umístěny v parteru řadových společných domů a parteru lineárních segmentů bloků.

Pozemní objekty

Park

Park je hlavním veřejným prostorem Táborských kasáren s minimální velikostí 20 000 m². V případě, že kolem parku bude vést ulice, nebude možné mezi fasádou domu a parkem parkovat auta vyjma míst na krátkodobé zásobování obchodů a služeb.

Ulice

Územím nebude procházet tranzitní doprava, jen cílová doprava. Je nutné zajistit páteřní komunikaci, která obsluhuje lokalitu a propojuje ulice Táborská – Černoleská; tedy neplní funkci obchvatu města a nepočítá se v ní s nákladní dopravou. Ostatní ulice budou řešené v rámci územní studie. Hlavním parametrem ulice je omezené parkování, řešení zelenomodré infrastruktury a práce s krajinářskými městotvornými prvky.

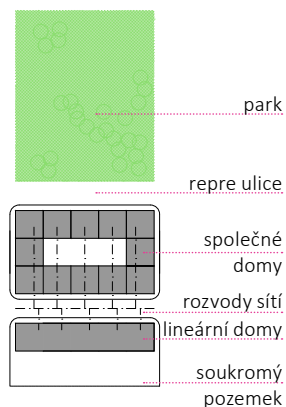
Nová parcelace

Hlavním cílem územní studie na poli parcelace je vytvořit parcelaci takovou, která se bude naplňovat řadu let a dopředu stanoví velikosti a pravidla pro jednotlivé parcely. S ohledem na různé formy bydlení je v rámci studie nutné stanovit pozici jednotlivých parcel tak, aby odpovídaly požadovaným formám bydlení.

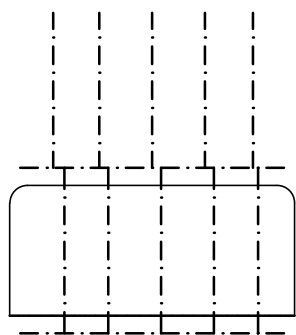
Pro individuální bydlení je předpokládaná velikost parcely maximálně 250 m² se dvěma nadzemními a ustupujícím třetím podlažím. Zastavěná plocha by neměla být vyšší než 100 až 120 m². Referenční stavbou jsou řadové domy v Praze – Háje vybudované v osmdesátých letech dvacátého století.

Řadové společné domy budou hostit v přízemí vždy veřejný program, obchody a služby a nad zemí 4 obytná patra. Tato typologie je s odkazem na činžovní domy Vinohrad nebo Karlína v Praze s velikostí parcel cca 600 m².

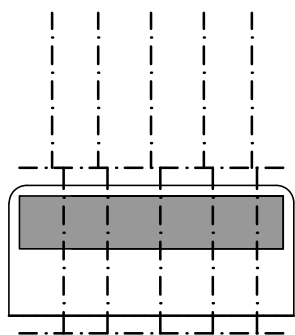
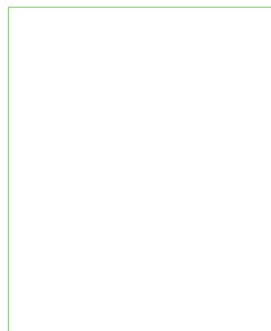
Lineární segmenty bloků jsou developerskými projekty, které nemají být koncentrovány kolem parku. Jde o domy, které jsou na větších parcelách až do maximální plochy jednoho pozemku 3 500 m² s maximální a zastavěnou plochou 1 300 m². Na nároží domů jsou nebytové prostory pro drobnou podnikatelskou činnost. Součástí parteru má být i lehká výroba. Nad vyšším přízemím je dalších 5 pater. S ohledem na dlouhodobost záměru a s ohledem na ne-



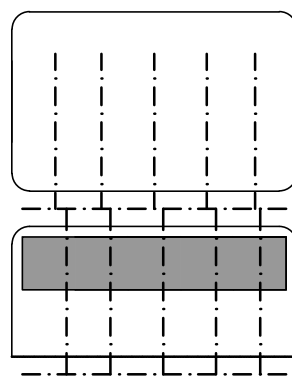
1
Investice do infrastruktury
dominantním investorem
v území



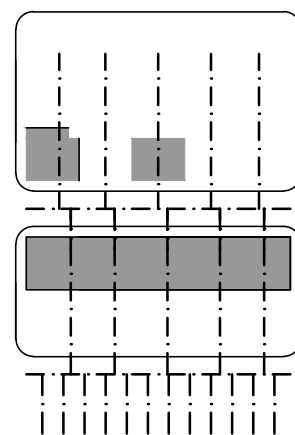
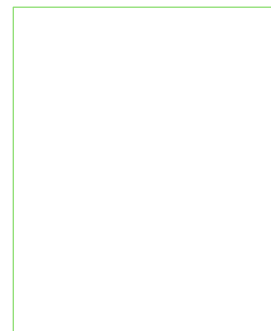
2
Výstavba lineárních domů
v území a prodej pozemků



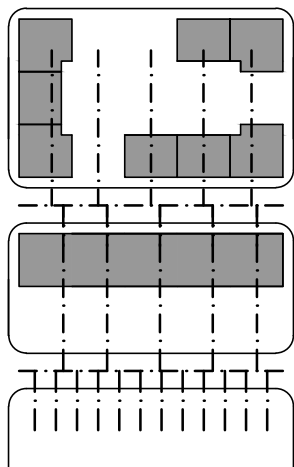
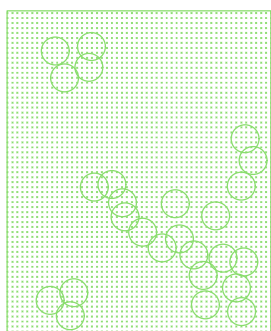
3
Parcelace dalších pozemků
v území



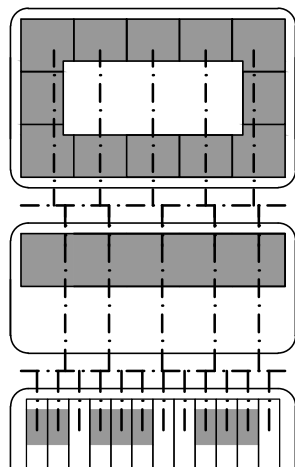
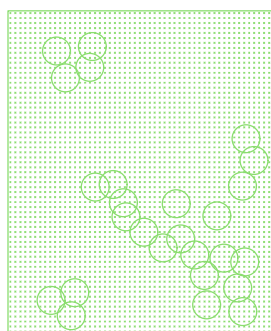
4
Výstavba společných domů
a parcelace townhousů



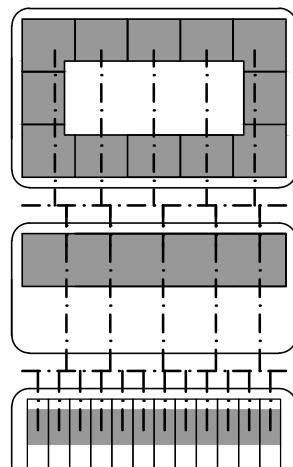
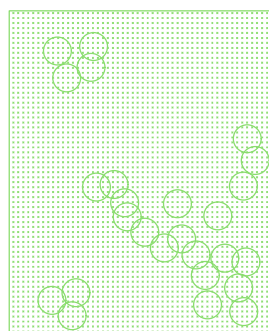
5
Investice do parku a zahá-
jení prodeje townhousů



6
Výstavba společných domů
a townhousů



7
Dokončení výstavby



Kapacity v území

malé prostředky, které má město investovat od vybavenosti území je nutné v rámci uzemní studie pracovat s multifukčními objekty, a to tak že v parteru budou obchody, služby a lehká výroba, a ve vyšších patrech bydlení. Jen touto kombinací bude možno docílit plnohodnotné funkční části města. Předložená tabulka představuje ověřované kapacity v území, které je nutné uzemní studií sledovat. Klíčem pro naplnění kapacit je zastavení monofunkční výstavby a zahájení výstavby vícefunkčních objektů.

Saldo města při ceně 2 800 Kč/m² a standardním způsobu prodeje

Jednotky ploch jsou vždy m ² .										
	počet obyvatel v domě / žáků / zaměstnanců	počet domů	počet obyvatel	plocha jednoho pozemku	z toho zastavěno	počet pater	HPP jednoho objektu	HPP	KPP	
Nadzemní objekty										
		200	800	250	100	2,5	250	50 000	1,0	
Bydlení		30	1 200	600	300	5	1 500	45 000	2,0	
		10	1 500	3 500	1 300	6	7 800	78 000	2,0	
			celkem počet obyvatel 3 500							
								celkem bydlení HPP bez PP 173 000		
	v parteru									
Obchody a služby	Společné domy							7 500		
Obchody a služby	Lineární domy							2 500		
Lehká výroba a nebytové prostory v parteru	Lineární domy							10 500		
										celkem nebytové prostory v území 20 500

Dlouhodobé saldo města je za stávající situace a za stávající cenové politiky města negativní, a to v úrovni 1000 až 1070 mil Kč. Dosavadní výstavba přinášela do rozpočtu města prostředky, které byly investovány zpět do území, a to především v podobě prodeje pozemků a vybudování dopravní a technické infrastruktury. Náklady spojené s kulturní a sociální infrastrukturou nebyly do celkové bilance započítané.

Saldo města při ceně 2 800 Kč/m² a standardním způsobu prodeje

<i>Jednotky ploch jsou vždy m².</i>		celková plocha pozem- ku	prodejní cena Kč/ m ²	prodejní cena	saldo	
Nadzemní objekty						
Bydlení	Townhousy – individuální bydlení	50 000	2 800 Kč	140 000 000 Kč	288 400 000	příjmy
	Společné domy	18 000	2 800 Kč	50 400 000 Kč		
	Lineární domy	35 000	2 800 Kč	98 000 000 Kč		
Veřejné služby investované městem	Základní škola	26 000	30 000 Kč	780 000 000 Kč	-1 055 000 000	náklady město
	Sportovní centrum	8 000	25 000 Kč	200 000 000 Kč		
Pozemní objekty						
	Park	30 000	2 500 Kč	75 000 000 Kč	-225 000 000	
	Ulice a parkování	150 000	1 500 Kč	225 000 000 Kč		
Nadzemní objekty						
	kanalizace	3 500	10 000 Kč	35 000 000 Kč	-81 500 000	náklady
	teplovod	1 700	15 000 Kč	25 500 000 Kč		
	vodovod	3 500	4 000 Kč	14 000 000 Kč		
	plyn	3 500	1 500 Kč	5 250 000 Kč		
	elektrina a slaboproud	3 500	500 Kč	1 750 000 Kč		
		317 000	m²		-1 073 100 000	celkové saldo

Snížení negativního salda

Pro snížení negativního salda není nutné pracovat s prodejními cenami pozemků, ale je nutné cenu pozemku započítávat do plochy bytu dle předem stanovené ceny na jednotlivé projekty. Cena bude splatná až při vydání stavebního povolení a pozemek bude převeden až po dokončení hrubé stavby.

Město by mělo odsouhlasit strategický dokument, ve kterém přestane prodávat plochy pozemků v kasárnách a na základě územní studie bude stanovovat jednotlivé etapy prodeje, tj. smlouvy o smlouvách budoucí. V případě, že do 5 let investor u pozemku nezajistí stavební povolení, pozemky budou vráceny městu. Tento princip je nutné schválit na radě města jako princip budoucího nakládání s majetkem města v lokalitě Táborských kasáren.

Saldo města při nárůstu ceny za m²

<i>Jednotky ploch jsou vždy m².</i>		celková plocha pozemku	prodejní cena Kč/m ²	prodejní cena	saldo	
Nadzemní objekty						
Bydlení	Townhousy – individuální bydlení	50 000	5 500 Kč	275 000 000 Kč	672 000 000	příjmy
	Společné domy	18 000	6 500 Kč	117 000 000 Kč		
	Lineární domy	35 000	8 000 Kč	280 000 000 Kč		
Veřejné služby investované městem	Základní škola	26 000	30 000 Kč	780 000 000 Kč	-1 055 000 000	náklady město
	Sportovní centrum	8 000	25 000 Kč	200 000 000 Kč		
Pozemní objekty						
	Park	30 000	2 500 Kč	75 000 000 Kč	-225 000 000	
	Ulice a parkování	150 000	1 500 Kč	225 000 000 Kč		
Nadzemní objekty						
	kanalizace	3 500	10 000 Kč	35 000 000 Kč	-81 500 000	náklady
	teplovod	1 700	15 000 Kč	25 500 000 Kč		
	vodovod	3 500	4 000 Kč	14 000 000 Kč		
	plyn	3 500	1 500 Kč	5 250 000 Kč		
	elektrina a slaboproud	3 500	500 Kč	1 750 000 Kč		
		317 000	m²		-689 500 000	celkové saldo

Zpracování územní studie

Tato ekonomická studie a obsahové zadání slouží především jako nastavení principů pro zpracování územní studie. Následovně po zpracování územní studie dojde k aktualizaci nákladů a s nimi také k aktualizaci tohoto dokumentu.

Úkolem pro zpracovatele územní studie je, kromě již uvedených požadavků:

- navrhnout strukturu a velikost investičních buněk
- připravit veškeré informace ohledně kapacit velikostí funkcí a ploch
- ověřit připojené body na stávající infrastrukturu
- ověřit kapacitu sítí
- ověřit kapacitu čističky odpadních vod

Podrobnější rozvedení bude řešené v rámci konzultací se zpracovatelem územní studie.

Schválení dokumentu radou města

Pro další práci je nutné, aby město odsouhlasilo tento dokument a předložilo ho zpracovateli územní studie jako zadání.

Schválením tohoto dokumentu město schválí i nový způsob prodeje pozemků, který se stane novou strategií pro investice v území Tábořských kasáren.

Harmonogram

10. 1. 2021 – schválení zadání a dodatků smlouvy radou města a principu budoucího nakládání s majetkem města v lokalitě Tábořských kasáren

15. 1. 2021 – UNIT architekti obdrží programové zadání

15. 2. 2021 – konzultace konceptu investičních buněk

25. 2. 2021 – schválení konceptu investičních buněk

15. 3. 2021 – UNIT architekti – předání studie

15. 4. 2021 – představení studie veřejnosti

15. 5. 2021 – vyhlášení developerské soutěže

15. 10. 2021 – ukončení developerské soutěže

CCEA MOBA

Zaměřujeme se na současné město.

CCEA se podílí na definování střeoevropské kultury.

[Centre for Central European Architecture]

MOBA se věnuje výzkumu, architektuře a vizím měst.

A: U Půjčovny 4, 110 00 Praha 1

Tel | Fax: 00420 222 222 521

email: cceamoba@cceamoba.cz

www: cceamoba.cz