

Regulace území

Obytná čtvrť Dvorce, Tábor



Předmluva

Tento dokument shrnuje regulativy dané územní studií pro novou bytovou výstavbu ve čtvrti Dvorce v Táboře. Zpracovatelem územní studie je tým architektů Norma + SPORADICAL + Steiner Malíková architekti, zastoupený Ing. arch. Janou Moravcovou. Územní studie byla široce projednaná s odbory města, dotčenými orgány a vlastníky inženýrských sítí. Souběžně byla zpracována strategie rozvoje území od společnosti 4ct, zastoupena Tomášem Ctiborem. Ta doporučila městu okruh obchodních modelů na jednotlivé stavební bloky nové čtvrti.

Kancelář architekta města Tábor, 06/2024

Obsah:

1	Současný stav	3
2	Územní plán.....	3
3	Územní studie	4
4	Urbanistická koncepce.....	6
5	Modrozelená infrastruktura (MZI)	8
6	Doprava v klidu - parkování	9
7	Technická infrastruktura.....	11
8	Principy a zásady navrhování v území	13
8.1	Etapizace a parcelace	13
8.2	Umísťování staveb	14
8.3	Regulace	15
9	Kapacity dle územní studie	25
10	Obchodní model	26
11	Přílohy.....	27

1 Současný stav

Nová obytná čtvrť Dvorce vznikne na území bývalých Žižkových kasáren. Nachází se v severozápadní části města Tábora a je obklopena areálem Armády ČR, Náchodským a Pražským sídlištěm, v blízkosti areálu nemocnice. Řešené území je vymezeno ulicemi Kpt. Jaroše, Kyjevská a Leskovická a ze západní strany ohraničeno parkem u popraviště. Plocha řešeného území je 11 ha.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky v majetku města Tábora. V minulých letech proběhla demolice oběktů bývalých kasáren a asanace území. Do území zasahují pozemky okolních bytových domů soukromého investora, dům č.p. 3140 a objekt výstrojního skladu armády ČR.



2 Územní plán

V lokalitě je platný územní plán Tábora, který plochu bývalých kasáren vymezuje v jižní a severní části jako Sbo – smíšené bydlení občanská vybavenost, ve střední části jako plochu Bv – bydlení vícepodlažní.

T4 – Bydlení vícepodlažní

Limity využití území: okolní zástavba musí respektovat sousední zástavbu.

Ochrana hodnot území: plocha přestavby, architektonickou část PD musí zpracovat autorizovaný architekt, jako plochy obecné Pv a veřejné zeleně Pz bude sloužit stávající sousední plocha parku Pz západně

Podlažnost: max. 8 NP

Rozloha: 3,28 ha

T5 – Smíšené – bydlení a občanské vybavení

Limity využití území: okolní zástavba musí respektovat sousední zástavbu. Ochrana hodnot území: plocha přestavby, architektonickou část PD musí zpracovat autorizovaný architekt, jako plochy obecné Pv a veřejné zeleně Pz bude sloužit stávající sousední plocha parku Pz západně

Přípustná je čistá výrobní činnost bez nadměrné dopravní zátěže či bez jakékoliv zátěže okolí např. hlukem, prachem, emisemi, zápachem.

Podlažnost: max. 8 NP

Rozloha: 3,68 ha



Výřez z územního plánu Tábora

3 Územní studie

Pro území Dvorců byl v roce 2020 vypsán soutěžní workshop na novou obytnou čtvrť. Vítězný návrh předložil tým ve složení Norma + SPORADICAL + Steiner a Malíková pod vedením Ing. arch. Jany Moravcové, který následně zpracoval územní studii.

V návaznosti probíhaly další jednání s vlastníkem sousedícího areálu Ministerstvo obrany – Armáda ČR a došlo k vyvolaným změnám, které se promítly do změny územní studie (aktuálně v rozpracovanosti). Změny se týkají redukce parkování v Kyjevské ulici, hlavní parkovací kapacita návštěvnických stání bude situována v novém parkovacím domě v ulici Dvorecká. Současně město rozpracovává blok občanské vybavenosti na severu území pro možnost výstavby Domova se zvláštním režimem.

V dalších kapitolách shrneme ty části územní studie, které se týkají vymezeného účelu tohoto dokumentu, tj. bytové výstavby.

Situační plány v tomto dokumentu již obsahují rozpracované změny územní studie. Kompletní územní studie z roku 2022 je ke stažení [ZDE](#).



Hlavní výkres území

4 Urbanistická koncepce

Území čtvrti Dvorce je rozděleno do čtyř pásem.

→ Ulice Kyjevská – rozšířením profilu a doplněním o zeleň, cyklopruhy a předzahrádky, se z ulice Kyjevské stává živá městská ulice – páteřní osa nové čtvrti.

→ Zástavba – pásmo nové zástavby je na ni napojeno východní hranou. S ohledem na vyvážený poměr soukromých / veřejných a zastavěných / nezastavěných ploch je navržena zhuštěná zástavba pohybující se mezi blokovým a rostlým typem zástavby. Vznikají čtyři celky s různými charakterem prostředí. V severní části území je navrženo koncentrovanější intimní bydlení v townhousech a menší viladomy s vlastními zahradami a zázemím. Směrem do ulice Kyjevské vytváří pevnou linii parteru s provozovnami, dílnami a ateliéry. Soukromé předzahrádky umožňují rozvoj dle potřeb uživatelů. V centrální části území, na hraně městského parku, jsou umístěny čtyřpodlažní větší viladomy. Na jihu území, směrem k centru města a vzhledem k terénu klesajícímu k Tisemenickému potoku jsou navrženy bytové domy městského charakteru.

→ Stávající park – pásmo stávajícího městského parku se zimním stadionem je důležitou rekreační plochou města. Vzhledem k přílivu nových obyvatel považujeme za nezbytné doplnění parku o novou plochu zeleně celoměstského významu.

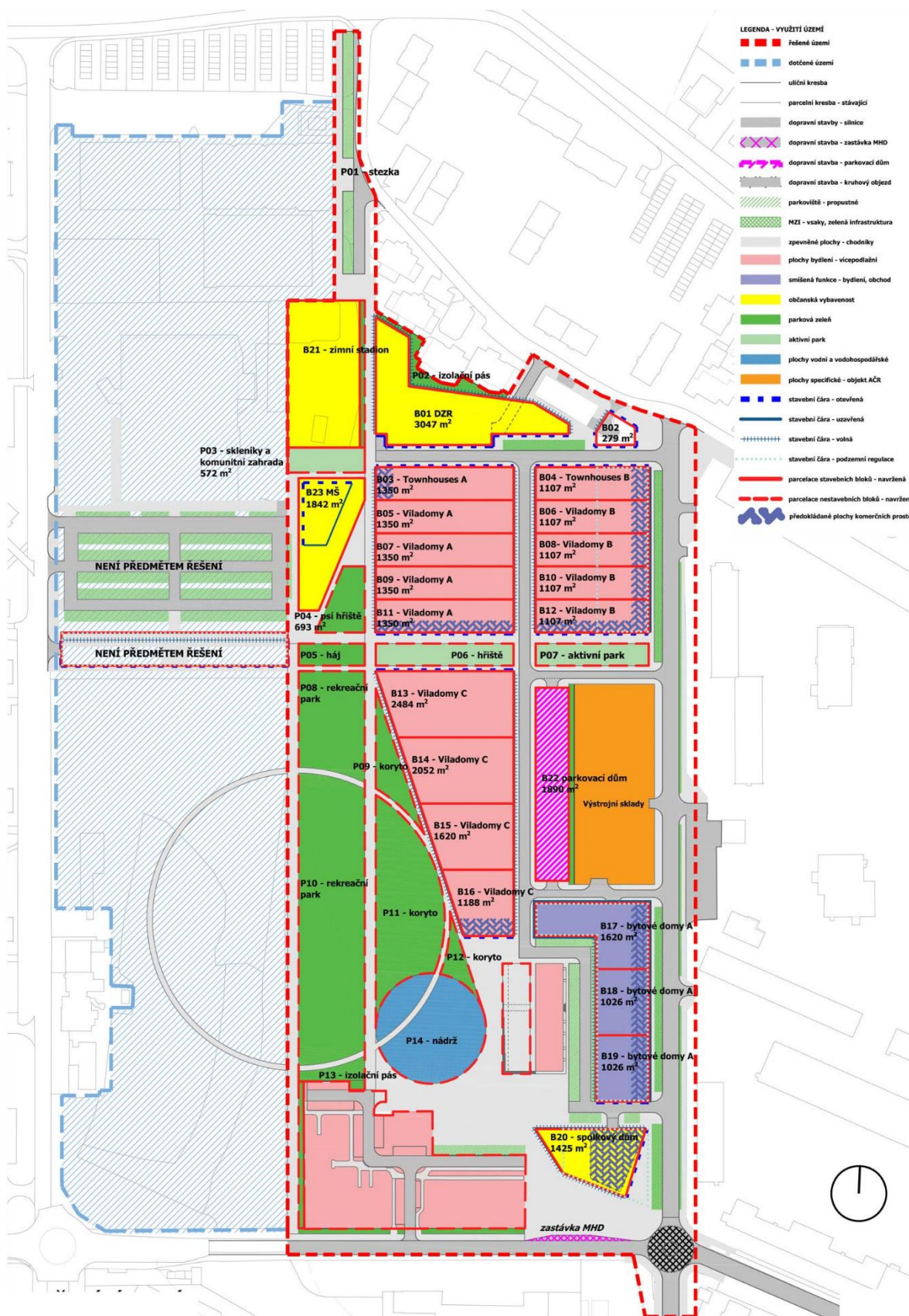
→ Aktivní park – nově vzniklý pás pro aktivní trávení volného času je přechodem mezi stávajícím parkem a nově navrženou zástavbou. Vytváří osu ke sportovnímu areálu u zimního stadionu a doplňuje jej o dětská hřiště, hřiště pro psy, sportoviště nebo komunitní zahradu se skleníkem. Je zakončen retenční vodní plochou, hrající roli v systému modrozelené infrastruktury.

Využití území

Územní studie určuje novou parcelaci. Dělí území do stavebních a nestavebních bloků, ulic a náměstí. Východní část, jež navazuje na ulici Kyjevskou, tvoří stavební bloky s funkčním využitím – bydlení s vybaveností v parteru. V jižní části území je vyhrazen stavební blok za účelem zbudování nové občanské stavby – spolkového domu. Severní hranici řešeného území rovněž tvoří dva stavební bloky s funkčním využitím pro občanské vybavení – pro výstavbu školských staveb či zařízení pro seniory. Středovou část s funkčním využitím – bydlení, tvoří stavební bloky, které nabízejí různorodou škálu bytových domů.

Západní část území je tvořena převážně zelenými – nestavebními bloky, ve kterých může vzniknout aktivní park, komunitní zahrady se skleníky, psí hřiště, dětská hřiště, hřiště na fotbal a jiné míčové sporty. Jižní cíp parku zahrnuje prostor pro retenční nádrž kruhového tvaru.

Bližší využití území stanovuje výkresová dokumentace a popis jednotlivých stavebních a nestavebních bloků.



Výkres využití území

5 Modrozelená infrastruktura (MZI)

Modrozelená infrastruktura tvoří nedílnou součást území. Je navržena tak, aby spojovala jednotlivé prvky území do jednoho fungující celku, který zajistí udržitelnost, ekologickou a ekonomickou stabilitu v území. Hlavním záměrem projektu je kolekce a následná retence dešťových vod v území. Infrastruktura zahrnuje odvodnění střech objektů a odvodnění vozovek a parkovacích míst. Výhledově je koncepčně zpracovaná možnost svodu dešťových vod z okolních sídlišť za účelem odlehčení kanalizačního systému města.

Základní pravidla aplikace MZI

1. Pro odvodnění stavebního pozemku bude důsledně aplikován decentrální způsob odvedení srážkové vody, tzn. srážková voda je zadržována v retencích v bezprostřední blízkosti odvodňované stavby a není vedena dešťovou kanalizací do vzdálené retenční nádrže;
2. Srážková voda ze zpevněných ploch bude svedena, pokud možno, po povrchu do přilehlého zemního filtru s vegetací (trávník, strom, trvalkový záhon atd.) k dostatečnému předčištění pro vsakování do podzemí;
3. Filtrací se srážková voda vsákne do retenčního objektu, ze kterého se (pokud je to možné a bezpečné) bude vsakovat do podloží a zbytek odeče regulovaným odtokem do recipientu. Je nutné oddělit dešťovou vodu ze střech objektů od vody ze zpevněných ploch na úrovni parteru.



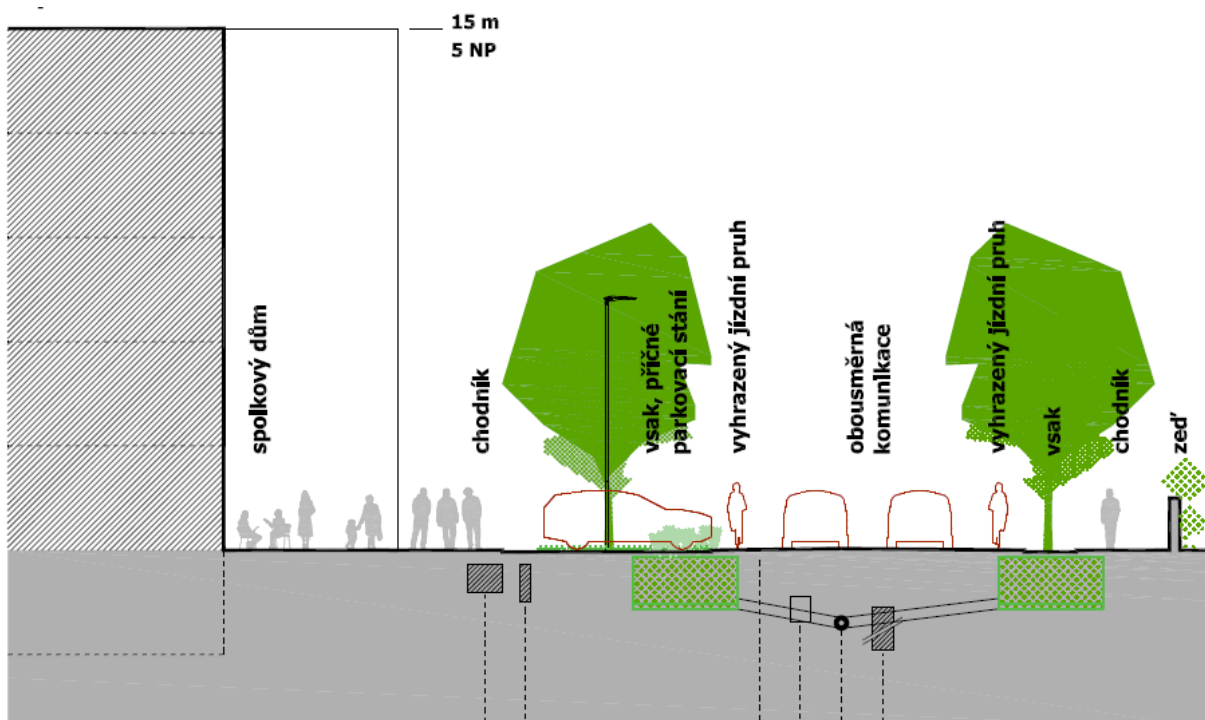
6 Doprava v klidu - parkování

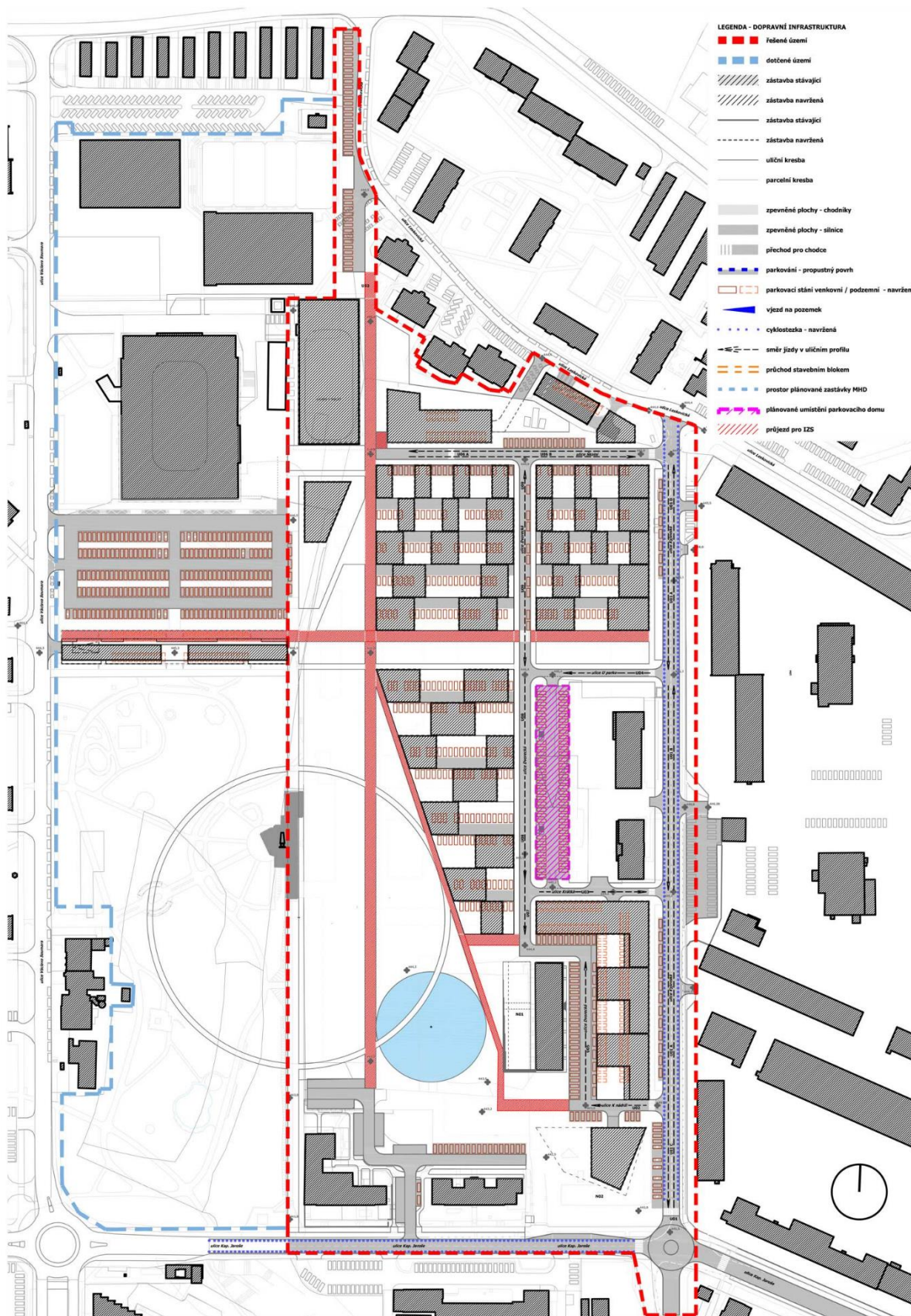
Pro stavby je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu dle platných norem (město Tábor nemá žádné vlastní předpisy pro určení počtu parkovacích stání).

Návštěvnická stání pro všechny druhy užívání je povoleno umisťovat do uličního prostranství. V územní studii bylo uvažováno umístění kolmého parkování po východní straně ulice Kyjevské. S ohledem na aktuální jednání s Armádou ČR muselo dojít k úpravě a návštěvnické kapacity stání budou mj. umístěny v navrženém parkovacím domě.

Vázaná stání na stavebních pozemcích lze umisťovat do podzemních garáží (pokud to regulace dovoluje), do nadzemních parkovacích zakladačů či na povrchu.

V uličních profilech se povrchová parkoviště doplňují stromy v minimálním množství 1 strom na 5 parkovacích stání. Parkovací stání jsou ve výkresové části navržena nadstandardní o velikosti 3 x 6 m, což umožňuje umísťování stromů mezi stání, možnost parkování menších zásobovacích vozidel, pohodlné zajištění a vyšší bezpečnost provozu.





Výkres dopravní infrastruktury

7 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Nově navrhovaná vodovodní síť tvoří propojený zaokruhovaný systém a řady v něm mají charakter rozvodné sítě se dvěma nápojnými místy na stávající síť v ulicích Kyjevská a Václava Soumara. Napojením ve dvou místech se zajistí částečné zaokruhování stávající a nově navrhované vodovodní sítě. Tímto řešením se nadlepší hodnoty hydrodynamických tlaků v systému sítě.

Situační umístění potrubí vodovodu je navrženo v koordinaci s jinými inženýrskými sítěmi, budovaných v rámci této investice a dopravním řešením. Nové trasy vodovodních řadů jsou umístěny do souběhu, ale i do nově navrhovaných komunikací, do chodníků, do ploch parkového stání a do zelených ploch.

Odkanalizování a odvodnění území

Koncepce odkanalizování a odvodnění obytné čtvrti Dvorce je založena na vybudování nového oddílného kanalizačního systému, který bude po dostavbě předán do majetku VST s.r.o. Splaškové odpadní vody budou napojeny do stávající jednotné kanalizace v ulici Kap. Jaroše. Srážkové vody budou odvedeny decentrálním systémem odvodnění podle principů hospodaření s dešťovou vodou (HDV) do jezírka v parku. Srážková voda bude řešena v místě dopadu na pozemku majitele tak, aby z parcely odtékalo jen redukované množství a s napojením bezpečnostních přelivů.

Zásobování teplem

Celé území bude zásobováno teplem ze stávající teplárny ve vlastnictví města (území nebude plynofikováno). Objekty budou napojeny na stávající teplovod, jež je veden Dvoreckou ulicí středem území. Podmínky pro připojení budou stanoveny dodavatelem.

Zásobování elektrickou energií

Pro napájení nové lokality bude využito sítě VN (síť distribuční společnosti EG.D) přivedené do prostoru objektu stávající teplárny. Z trafostanice teplárny budou provedeny rozvody sítě VN do trafostanic umístěných na pozemku nově budovaného spolkového domu (na jihu oblasti) a na pozemku občanské vybavenosti (na severu oblasti). Z těchto lokálních trafostanic budou provedeny zaokruhované rozvody NN mezi trafostanicemi.

Současně na všech objektech v lokalitě budou instalovány fotovoltaické elektrárny. Vyrobená el. energie z FV bude měřena a spotřebovávána v daném objektu, přebytky budou distribuovány do společné lokální distribuční sítě a el. energie bude spotřebovávána některým z dalších objektů. Veškeré přetoky el. energie budou primárně distribuovány v rámci lokální distribuční sítě v lokalitě, přebytky budou uloženy buď do bateriového centrálního úložiště v rámci objektu stávající teplárny, popř. využity pro potřebu el. energie teplárny.

Elektronické komunikace

Do všech objektů bude přivedena optická kabeláž. V rámci technické infrastruktury budou položeny HDPE trubky v chodníku před všemi objekty, do kterých bude následně dle potřeby

[illegible]

12

8 Principy a zásady navrhování v území

8.1 Etapizace a parcelace

Územní studie navrhuje etapizaci výstavby v území z hlediska ekonomické a rozvojové podmíněnosti. Pořadí etap bude stanoveno v navazujících krocích na základě ekonomických dat. Etapy se dají slučovat.

Území je členěno do stavebních a nestavebních bloků. Stavební bloky „S“ jsou dále dělené na jednotlivé parcely označené jako „B“.

Pro bytovou výstavbu jsou určeny tyto bloky:

Blok S1

Townhousy A a Viladomy A
stavební parcely B03, B05, B07, B09 a B11

Blok S2

Townhousy B a Viladomy B
stavební parcely B04, B06, B08, B10 a B12

Blok S3

Viladomy C
stavební parcely B13 – B16

Blok S4

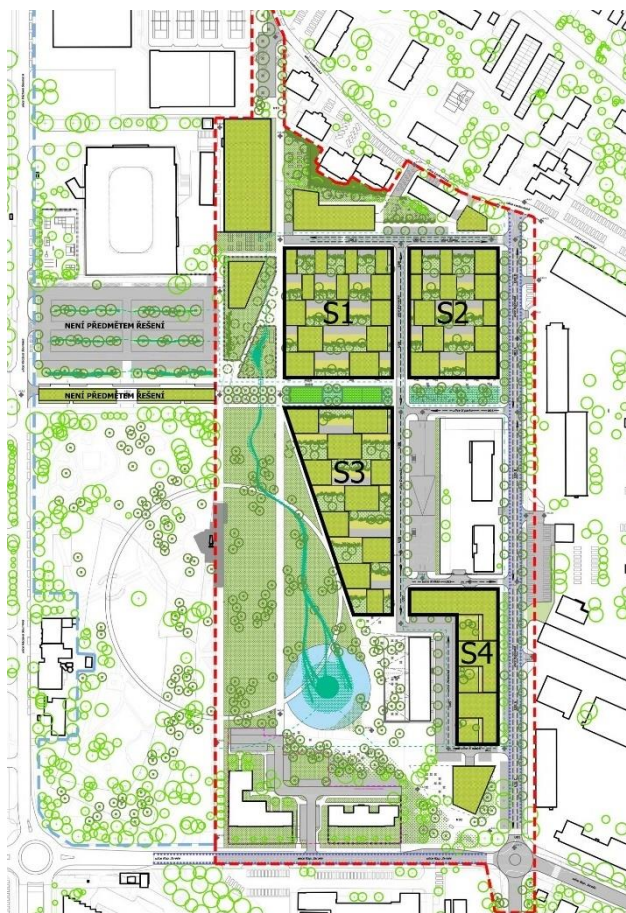
Bytové domy
stavební parcely B17 – B19

Infrastruktura

Kompletní uliční síť vč. dopravní a technické infrastruktury – může být segmentováno dle návazností na jednotlivé etapy výstavby stavebních i nestavebních bloků

Nově navržená urbánní struktura je založena na třímetrovém modulu (modul veřejného prostoru v exteriéru i soukromého prostoru jednotlivce v interiéru). Navržená parcelace svým charakterem rovněž určuje měřítko, členitost zástavby. Ze severu drobné parcely určené menší a členitější zástavbě, směrem na jih se parcely zvětšují a s nimi i potenciální velikost zástavby. Zároveň je tím nastavena různorodost velikostí parcel, která je důležitá pro nabídku developerům rezidenční zástavby.

Návrh vymezuje parcelaci v území do stavebních (veřejných a soukromých) a nestavebních bloků. Bližší specifikaci a zásady bloků stanovují regulativy stanovené návrhem v daném území.



8.2 Umisťování staveb

Územní studií jsou definována pravidla pro umisťování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru. V území je stanovena otevřená, volná i uzavřená stavební čára.

Stavební čára určuje tyto parametry:

1. ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat
2. rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné

Podle těchto parametrů je v území určena stavební čára:

- a. **uzavřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
 1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
 2. která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná
- b. **otevřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku
 1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
 2. která nesmí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná
- c. **volná**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku
 1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
 2. která nesmí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná

Prvky před stavební čarou

Stavební čáru mohou překročit:

- a. stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení, které nesmí vystupovat více než 0,8 m před fasádu a nesmí přesáhnout plochu panelu 6,5 m², přičemž stavby pro reklamu nelze umístit kolmo k fasádě domu.
- b. podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; podzemní části staveb jsou považovány jen ty části staveb, které jsou zcela pod úrovní upraveného terénu uličního prostranství.

Odstupy od okolních budov

Stavby musí být umisťovány tak, aby měly dostatečný odstup od oken obytných místností okolních budov.

Požadavky na oplocení

Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím i na hranici pozemků uvnitř stavebních bloků může být pouze průhledné s výškou do 1,5 m nad úrovní přilehlého terénu uličního prostranství. Výšku oplocení lze místně zvýšit, vyplývá-li větší výška z umístění ve svahu.

Pouze oplocení pozemků Armády ČR a pozemky občanské vybavenosti mohou být v odůvodněných případech řešena s pevnou podezdívkou či zdí max. výšky 1,8m.

8.3 Regulace

Míra využití

Regulace míry využití je určena na jednotlivých pozemcích a je dána poměrem maximální zastavěné plochy a maximální podlažnosti.

Zastavěná plocha se dále může lišit pro:

- a. podzemní podlaží (tam, kde je podzemní podlaží dovoleno a to zpravidla s max. zastavěností 100%)
- b. parter (tj. první nadzemní podlaží, v obytných stavebních blocích regulován na max. zastavěnost 25% z důvodu zajištění transparentnosti z horizontu člověka, dostatečné plochy pro parkování na terénu)
- c. další nadzemní podlaží (zde se míra využití obytných stavebních bloků stupňuje od 50% v severní části území po 100% v jeho jižní části)

Způsob využití

Způsob využití Dvorců je specifikován pro stavební bloky jednotlivě (viz regulace stavebních bloků) a je v souladu s platným územním plánem, kde je určen podrobně. Tato územní studie navíc stanovuje různě pro:

- a. podzemní podlaží (tam, kde je podzemní podlaží dovoleno)
- b. parter (tj. první nadzemní podlaží)
- c. další nadzemní podlaží,

přičemž principiálně jsou v podzemních podlažích umísťovány garáže a technická zařízení budov. V parteru nebytové prostory a společné vybavení bytových domů. Na hranici s veřejným prostranstvím jsou prioritně umísťovány obchodní jednotky a služby. 2.-5. nadzemní podlaží je určeno pouze pro bydlení či občanskou vybavenost

Výšková regulace staveb

Je stanovena výšková regulace, která je stanovena absolutní kótou v celém území. **Maximální dovolená absolutní výška zástavby – BVP = 459,1 m.n.m.** Maximální regulovaná výška je stanovena pro celé řešené území.

Minimální požadovaná absolutní výška zástavby – BVP = 458,8 m.n.m. Minimální regulovaná výška je stanovena pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Výška všech staveb v rámci jednoho stavebního bloku musí být na hranici s veřejným prostorem stejná.

Regulovanou výškou budovy se rozumí horní úroveň atiky či hřebene. Regulovanou výšku nelze přesáhnout žádnou stavební částí stavby, ani šikmou střechou, ani ustupujícími podlažními, ani vikýři. Přesáhnout mohou pouze samostatná exteriérová technická zařízení (antény, jímače hromosvodů, fotovoltaika, komíny, žebříky) a to maximálně o 2m.

Maximální a minimální dovolenou výšku mohou v odůvodněných případech přesáhnout veřejné budovy (budovy občanského vybavení).

Absolutní kóta je odvozena od navržené maximální podlažnosti v závislosti na terénu a navrženém výškovém usazení veřejných komunikací, které respektuje výškovou hladinu stávajících objektů v dotčeném území. Na severu území dovoluje stavbu čtyřpodlažních budov, na jihu vlivem svažitosti terénu dovoluje stavbu pětipodlažních budov (vzhledem ke svažitosti je nejnižší podlaží částečně pod terénem).

V lokalitě stavebních bloků B 17,18,19 – Bytové domy se stávající terén svažuje k jihu a této příležitosti bylo využito pro možnost dvou pater garáží. Obě patra garáží nejsou v interiéru propojena, mají samostatné vjezdy. Rozdílem výšek terénu je možné vjezd do garáží 1np situovat ze severní ulice Krátká. Vjezd do garáží v 1pp může být situován z jihu z ulice K nádrži. Všechny bytové domy jsou garážemi horizontálně propojené – jednotlivé požární sekce mohou být odděleny požárními vraty.

Regulace stavebních bloků

Blok S1



Kapacity: 11.813 m2 HPP

Townhousy A - parcela B03

Max. zastavěná plocha	CELKOVÁ MAX.50%; 2-4NP 50%; PARTER 25%; SUTERÉN 0%
Podlažnost	minimální = maximální 4NP
Měřítko zástavby	min. 4 hmoty nadzemních částí budov
Suterén	ne
Parter	služby, obchod, parkování
2.-4.NP	bydlení
Střecha	zelená s možností umístění fotovoltaiky
Zahrada	bez zpevněných nepropustných ploch a vedlejších objektů
TI	zásobování energiemi z ulice Dvorecká, LDS
Energie	zásobování obecním teplovodem
Doprava	vjezd z ulice Školní, parkování vázaných stání na pozemku parkování návštěvnických stání v ulici Kyjevská a Dvorecká
Etapizace	společná etapa s Townhousy B (vhodné sloučit s Viladomy A)

Viladomy A – parcely B05, B07, B09, B11

Max. zastavěná plocha	CELKOVÁ MAX.50%; 2-4NP 50%; PARTER 25%; SUTERÉN 0%
Podlažnost	minimální = maximální 4NP
Měřítko zástavby	B05,B07 - min. 3 hmoty nadzemních částí budov; B09,B11 min. 2 hmoty nadzemních částí budov
Suterén	ne
Parter	do parku služby, obchod, jinde parkování, společné vybavení domů a nebytové prostory
2.-4.NP	bydlení ve viladomech s terasami
Střecha	zelená s možností umístění fotovoltaiky
Zahrada	bez zpevněných ploch a vedlejších objektů, parkovací stání na terénu možnost zastřešit pobytovou terasou
TI	zásobování energiemi z ulice Dvorecká, LDS
Energie	zásobování obecním teplovodem
Doprava	vjezd z ulice Dvorecká, parkování vázaných stání na pozemku parkování návštěvnických stání v ulici Kyjevská a Dvorecká
Etapizace	samostatná etapa

Blok S2



Kapacity: 9.923 m² HPP

Townhousy B - parcela B04

Max. zastavěná plocha	CELKOVÁ MAX.50%; 2-4NP 50%; PARTER 25%; SUTERÉN 0%; SUTERÉN v pásu 33m od uliční čáry Kyjevská 100%
Podlažnost	minimální = maximální 4NP
Měřítko zástavby	min. 3 hmoty nadzemních částí budov
Suterén	ano v pásu 33m od uliční čáry Kyjevská na garáže, společné vybavení domu
Parter Školní ulice	služby, obchod, parkování
2.-4.NP Školní ulice	bydlení
Parter	Kyjevská služby, obchod, předzahrádka bez prostorové bariéry k chodníku
2.-4.NP	Kyjevská Work&Live jednotky
Střecha	zelená s možností umístění fotovoltaiky
Zahrada	bez zpevněných nepropustných ploch a vedlejších objektů
TI	zásobování energiemi z ulice Dvorecká, LDS
Energie	zásobování obecním teplovodem
Doprava	vjezd z ulice Školní, parkování vázaných stání na pozemku parkování návštěvnických stání v ulici Kyjevská a Dvorecká
Etapizace	společná etapa s Townhousy A (vhodné sloučit s Viladomy B)

Viladomy B – parcely B06, B08, B10, B12

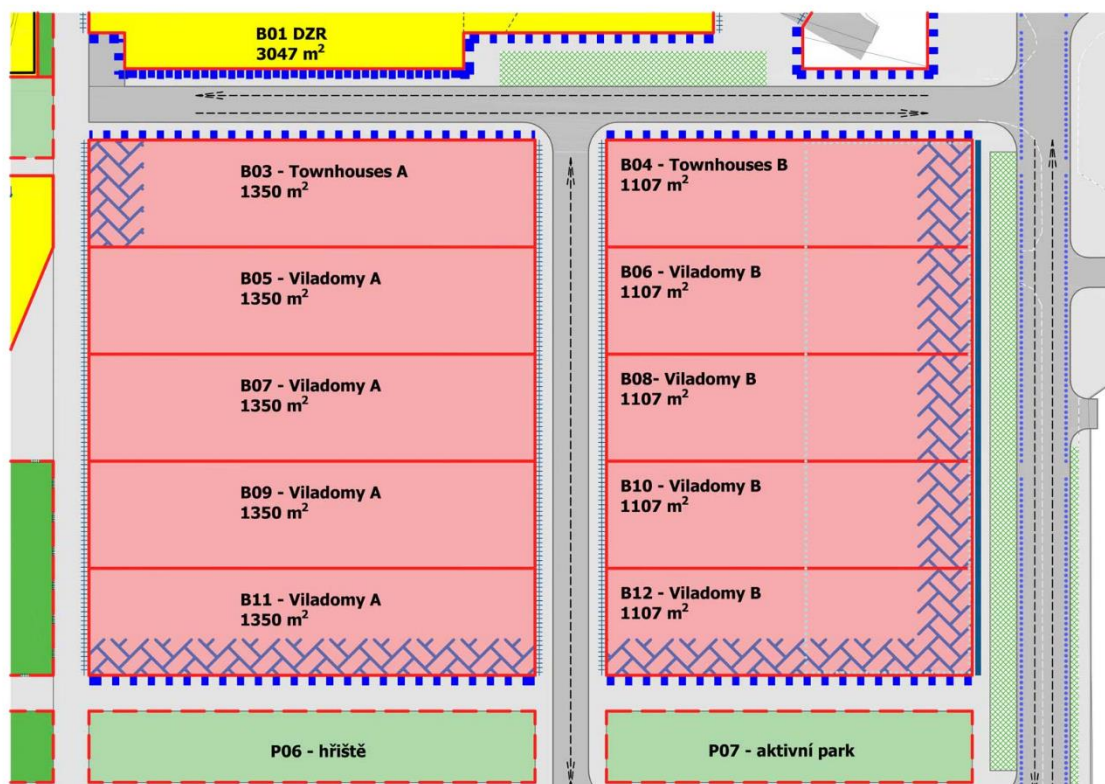
Max. zastavěná plocha	CELKOVÁ MAX.50%; 2-4NP 50%; PARTER 25%; SUTERÉN 0%, SUTERÉN v pásu 33m od uliční čáry Kyjevská 100%
Podlažnost	minimální = maximální 4NP
Měřítko zástavby	B06,B08 - min. 3 hmoty nadzemních částí budov; B10,B12 min. 2 hmoty nadzemních částí budov
Suterén	ano v pásu 33m od uliční čáry Kyjevská na garáže, společné vybavení domu
Parter	do parku služby, obchod, jiné parkování, společné vybavení domů a nebytové prostory
2.-4.NP	Dvorecká bydlení ve viladomech s terasami

Parter	Kyjevská služby, obchod, předzahrádka bez prostorové bariéry k chodníku
2.-4.NP	Kyjevská Work&Live jednotky
Střecha	zelená s možností umístění fotovoltaiiky
Zahrada	bez zpevněných ploch a vedlejších objektů, parkovací stání na terénu možnost zastřešit zelenou střechou
TI	zásobování energiemi z ulice Dvorecká, LDS
Energie	zásobování obecním teplovodem
Doprava	vjezd z ulice Dvorecká, parkování vázaných stání na pozemku parkování návštěvnických stání na veřejném prostranství
Etapizace	samostatná etapa (vhodné sloučit s Townhousy A+B a Viladomy A)

Pozn. **work&live** představuje bytovou/pracovní jednotkou, tj. jedinou jednotkou (např. garsoniéra, podkrovní byt nebo byt s jednou ložnicí), která se skládá z obchodní/kancelářské a obytné části a kterou obývá stejný obyvatel. Bytová/pracovní jednotka musí být hlavním obydlím obyvatele.



Možnosti uspořádání bloku S1, S2



Funkční využití území bloku S1, S2

Blok S3



Kapacity: 14.670 m² HPP

Viladomy C – parcely B13, B14, B15, B16

Max. zastavěná plocha	50%
Podlažnost	minimální = maximální 4NP
Měřítko zástavby	B13,B14 - min. 3 hmoty nadzemních částí budov; B15,B16 min. 2 hmoty nadzemních částí budov
Suterén	ne
Parter	do parku služby, obchod, jinde parkování, společné vybavení domů a nebytové prostory
2.-4.NP	bydlení ve viladomech s lodžiemi/balkóny
Střecha	zelená s možností umístění fotovoltaiiky
Zahrada	bez zpevněných ploch a vedlejších objektů
TI	zásobování energiemi z ulice Dvorecká, LDS
Energie	zásobování obecním teplovodem
Doprava	vjezd z ulice Dvorecká, parkování vázaných stání na pozemku
Etapizace	parkování návštěvnických stání v ulici Kyjevská a Dvorecká samostatná etapa

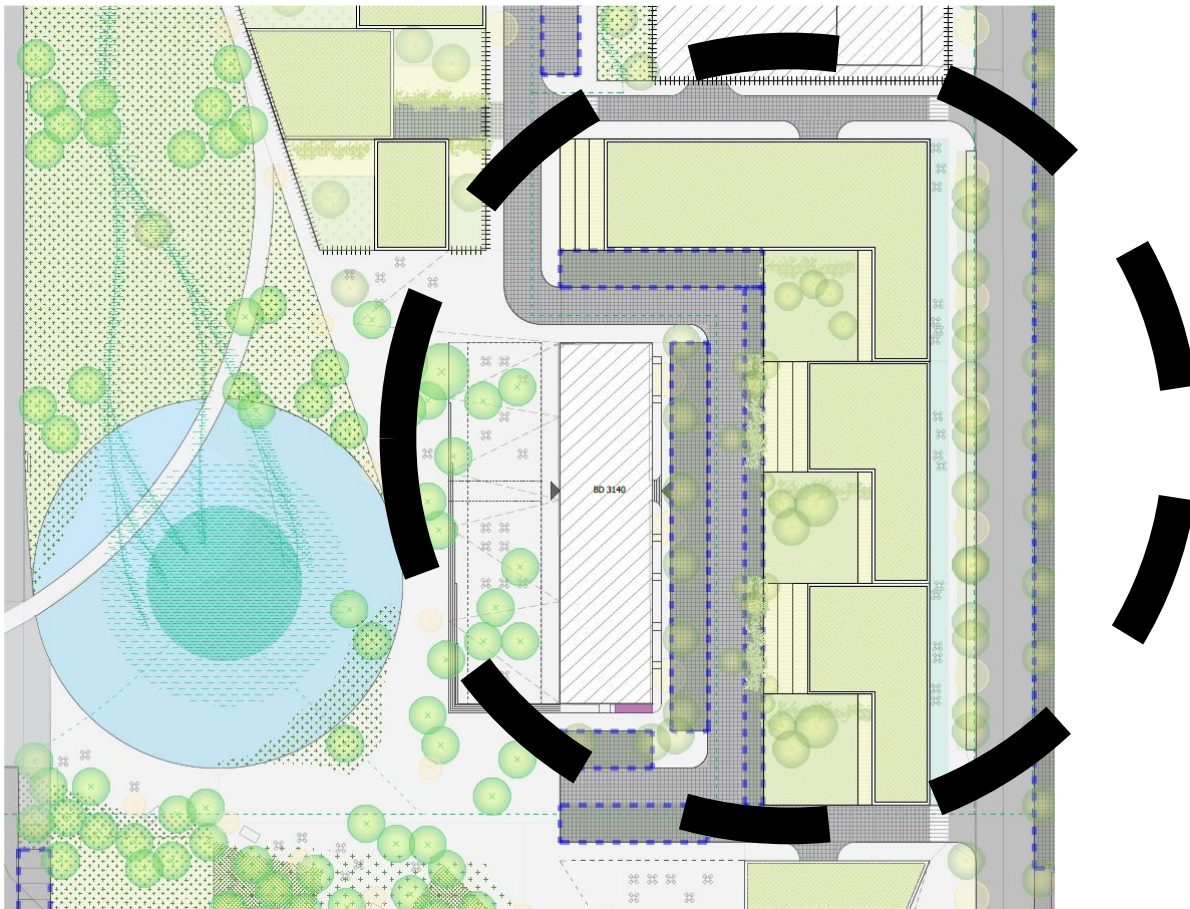


Možnosti uspořádání bloku S3



Funkční využití území bloku S3

Blok S4



Kapacity: 11.520 m² HPP

Bytové domy A – parcely B17, B18, B19

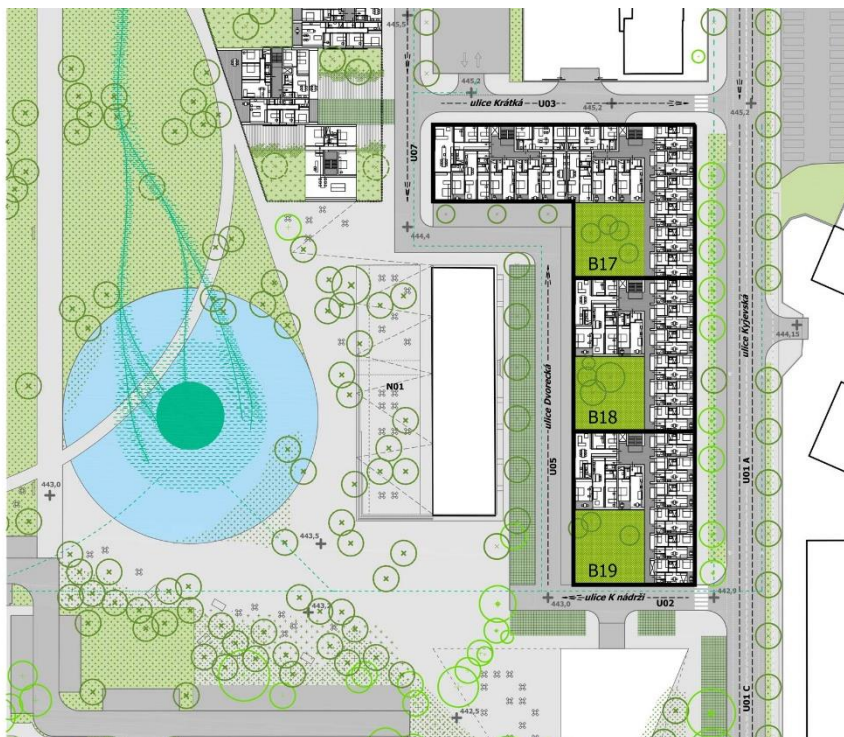
Max. zastavěná plocha 75%

Podlažnost
Měřítko zástavby

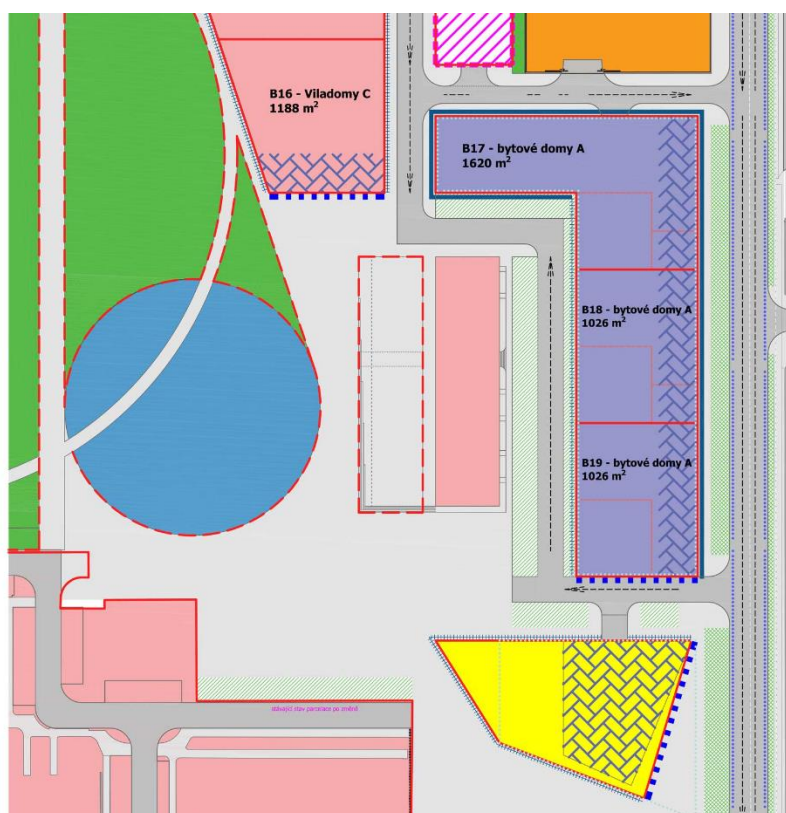
Suterén
1-2.NP do Kyjevské
3.-4.NP do Kyjevské
Parter ke Dvorecké
2.-4.NP do Dvorecké
Střechy
TI
Energie
Doprava

Etapizace

minimální = maximální 4NP + 1PP
B17 max. 2 hmoty nadzemních částí budov;
B18,B19 max. 1 hmoty nadzemních podlaží budov
garáže, společné vybavení domu
služby, obchod, administrativa
bydlení v bytových domech pavlačového typu
garáže, společné vybavení domu
bydlení v bytových domech
zelené s možností umístění fotovoltiky
zásobování energiemi z ulice Dvorecká, LDS
zásobování obecním teplovodem
vjezd z ulice Krátká, výjezd do ulice K nádrži
parkování vázaných stání na pozemku v garážích
parkování návštěvnických stání v ulici Kyjevská
samostatná etapa



Možnosti uspořádání bloku S4



Funkční využití území bloku S4

9 Kapacity dle územní studie

Shrnutí možných kapacit území dle regulativů územní studie:

			zastavěnost				HPP
			1.NP	2.NP	3.NP	4.NP	
B03,05,07,09,11			25%	50%	50%	50%	
	plocha pozemku	6 750	1 688	3 375	3 375	3 375	11 813
B04,06,08,10,12			25%	50%	50%	50%	
	plocha pozemku	5 670	1 418	2 835	2 835	2 835	9 923
B13,14,15,16			50%	50%	50%	50%	
	plocha pozemku	7 335	3 668	3 668	3 668	3 668	14 670
B17,18,19			75%	75%	75%	75%	
	plocha pozemku	3 840	2 880	2 880	2 880	2 880	11 520
HPP NEBYTOVÉ			9 653				9 653
HPP BYTOVÉ			12 758				38 273
HPP CELKEM NEBYTOVÉ A BYTOVÉ							47 925
PLOCHA POZEMKŮ CELKEM		23 595					

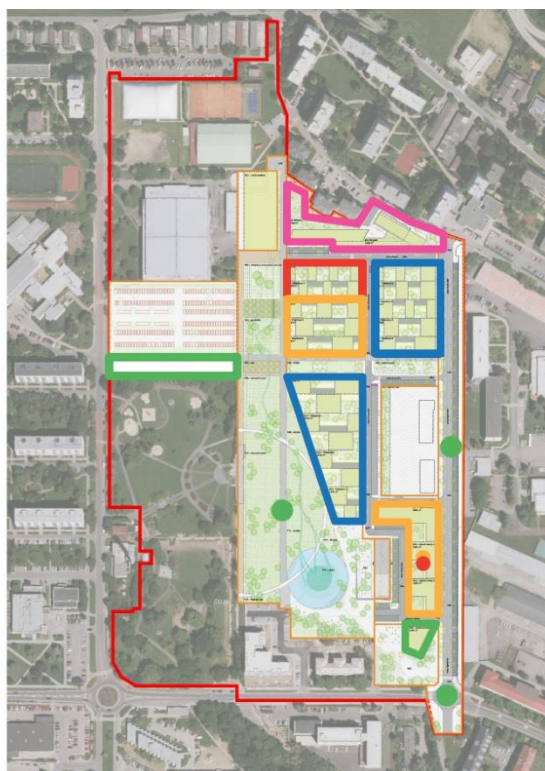
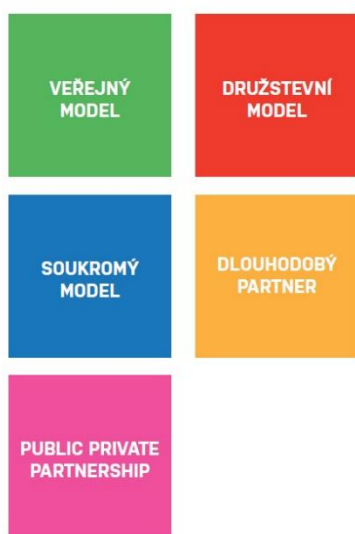
10 Obchodní model

Společnost 4ct zpracovala pro Město Tábor strategii rozvoje území, která ověřovala ekonomickou proveditelnost jednotlivých scénářů rozvoje, navrhla a ověřila možnosti využití obchodních modelů a popsala možné parametry, podmínky a pravidla pro výběr soukromých partnerů.

Výtah ze strategie je ke stažení [ZDE](#).

SCÉNÁŘ S01 – DOPORUČENÝ

DOPORUČENÉ OBCHODNÍ MODELY



11 Přílohy

Další podklady ke stažení [ZDE](#):

→ Územní studie, Norma architekti, 2022

→ Strategie rozvoje a ekonomika území – výtah, 4ct, 2022