

PŘÍLOHA Č. 1 – SPECIFIKACE ZADÁNÍ

**Zpracování sociologické analýzy a návrhu struktury
bytového fondu pro rozvojové území bývalých kasáren
Jana Žižky v Táboře**

Objednatel:

Město Tábor
Žižkovo náměstí 2
390 01 Tábor 1
IČ: 00253014
DIČ: CZ00253014

Zpracovatel:

ONplan lab, s. r. o.
Ječná 2, Praha 2, 120 00, Czech Republic
IČ: 03481387
DIČ: CZ03481387
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.xxx
xxxx xxx xxx xxx

1. KONTEXT ZADÁNÍ

Město Tábor připravuje dlouhodobou koncepci revitalizace areálu bývalých kasáren Jana Žižky, které představují díky své rozloze, dobré dostupnosti a poloze blízko centra města klíčovou rozvojovou plochu. Revitalizace takto významné transformační plochy je obvykle vnímána jako jeden z hlavních nástrojů města jak realizovat své strategické priority.

Toto území má potenciál proměnit se v atraktivní residenční čtvrť, která poskytne chybějící byty pro obyvatele Tábora a nově příchozí obyvatele města. Zároveň může polyfunkčním využitím reagujícím na aspirace a potřeby místních živnostníků, podnikatelů, ale i na potřeby veřejné sféry významně zvýšit kvalitu života v této části města.

2. HLAVNÍ VÝSTUPY

Zpracovatel dodá objednateli:

- Demografickou analýzu a prognózu budoucího demografického vývoje města Tábor
- Analýzu investičních akcí v bytových projektech
- Analýzu struktury bytového fondu a standardů bydlení
- Analýzu připravovaných developerských projektů ve městě Tábor
- Zpráva o zájmu potenciálních investorů do bydlení
- Zpráva o zjištění potřeb a zájmů místních podnikatelů a živnostníků
- Návrh struktury bytového fondu pro rozvojové území bývalých kasáren Jana Žižky v Táboře

3. HLAVNÍ AKTIVITY A METODIKA

3.1. Analýza situace na trhu s bydlením a vývojových trendů

3.1.1. (A1.1) *Stručná demografická analýza a prognóza budoucího vývoje*

Popsání sociálních a demografických charakteristik města Tábor, porovnání s vývojem SO ORP a okresu Tábor, s důrazem na jejich budoucí vývoj vytvoří základní podklad pro identifikaci potenciální poptávky, kterou by měly bývalá kasárna uspokojit.

Analýza se zaměří na vývoj populace, její věkové složení, porovnání dynamiky vývoje populace města, SO ORP a okresu, porovnání s referenčními městy. Prognóza budoucího vývoje populace bude provedena ve třech variantách.

3.1.2. (A1.2) *Analýza struktury bytového fondu a standardů bydlení*

Na základě dat z SLDB 2001 a 2011 bude provedena analýza domovního a bytového fondu ve městě Tábor se zaměřením na počet jednotek, jejich stáří, obydlenost, strukturu vlastnictví, počet osob na obydlený byt, průměrná obytná plocha bytu, základní vybavenost atd..

Analýza bude doplněna o rozbor cen bytů a nájmu ve vybraných kategoriích na základě dat z realitního trhu.

3.1.3. (A1.3) *Rešerše připravovaných developerských bytových projektů na trhu*

Rešerše připravovaných developerských projektů, tedy bytových projektů, které byly:

- a) Dokončeny/zkolaudovány v průběhu roku 2017
- b) V době pořízení analýzy ve výstavbě
- c) V procesu územního/stavebního řízení
- d) Známé záměry

Zdroje dat budou zahrnovat: informace stavebního úřadu a odboru rozvoje, jakož i informace od investorů ve výstavbě. Cílem analýzy je popsat rozsah (počet a velikost jednotek) a strukturu (forma vlastnictví, typologie bytů a bytových domů, ceny) těchto projektů a jejich rozmístění ve městě a jeho okolí.

3.1.4. (A1.4) Analýza aktuální poptávky na trhu s bydlením

Analýza bude vycházet z dat poskytnutých realitními kancelářemi, které budou ověřeny dotazníkovým šetřením vzorku potenciálních zájemců o bydlení.

Analýza zohlední potřebu finanční dostupnosti bydlení a specifické potřeby jednotlivých sociálních skupin včetně mladých domácností a domácností seniorů.

3.2. Návrh struktury bytového fondu a dalších funkcí území

3.2.1. (A2.1) Stanovení potřeby bytů v návrhovém horizontu 5-10-15 let

Stanovení objektivní potřeby bytů vychází z demografické prognózy a z vývoje počtu domácností. Stanovení potřeby bytů zohlední trend nárůstu počtu cenzových domácností, který byl způsoben migrací do města (zejména v důsledku poptávky po pracovní síle), zvýšením počtu domácností (včetně domácností jednotlivců), zvýšením počtu neúplných rodin a zvýšením počtu nerodinných domácností.

3.2.2. (A2.2) Návrh struktury bytů z hlediska velikosti, kvality, vlastnické struktury, cílové skupiny rezidentů

Cílem návrhu struktury bytů je optimalizovat střet nabídky a poptávky vzešlé z výše uvedených analýz tak, aby budoucí forma bydlení splňovala jak ekonomické parametry, tak parametry dlouhodobé udržitelnosti.

Návrh vezme v potaz požadavky na finančně dostupné bydlení a navrhne alternativní formy jeho zajištění. Součástí návrhu bude i doporučená typologie bytů a bytových domů na základě metodiky vyvinuté studiem UNIT architekti, s.r.o.

3.2.3. (A2.3) Nástin optimálního poměru obytných funkcí ve vztahu k doplňkovým funkcím občanské vybavenosti a prostorů pro podnikání

Cílem nástinu optimálního poměru obytných funkcí ve vztahu k doplňkovým funkcím občanské vybavenosti a prostorů pro podnikání je dosažení nejvyšší efektivity a navazujících ekonomických dopadů na město Tábor. Tento návrh půjde ruku v ruce s dlouhodobou vizí města Tábor.

4. HARMONOGRAM

Termín zpracování se bude odvíjet od termínu schválení zakázky zadavatelem.

	Aktivita	měsíce			
		I	II	III	IV
1.1	Demografická analýza a prognóza	■			
1.2	Analýza struktury bytového fondu a standardů bydlení	■	■		
1.3	Rešerše připravovaných developerských bytových projektů	■	■		
1.4	Analýza aktuální poptávky na trhu s bydlením	■	■		
1.5	Zjištění zájmu potenciálních investorů		■	■	
1.6	Zjištění potřeb a zájmů místních podnikatelů a živnostníků		■	■	
2.1	Stanovení potřeby bytů			■	■
2.2	Návrh struktury bytového fondu			■	■
2.3	Nástin optimálního poměru obytných a doplňkových funkcí			■	■

5. REALIZAČNÍ TÝM

XXX. XXXX XXXXXX, XXX. X XXXXXXXXXXX X XXXXXX. XX XXXX XXXX XXXXXXXX XX XXX XXXXX, XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XX. XXXXXX. X XXXXXXX XXXX XX XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXX XXXXXX. XXX XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX. XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX X X XXXXXXX. XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX X XXXXXX. XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXX XX XXXXXXXX, XXX X XXXXXXX X XXXXXXXX XX XXX X XXXXXX.

XXX. XXXX XXXXXXXX X XXXXXXX X XXXXXXXX. XXX XXXXXX XX XXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXXXX X XXXXXXX XXXXXXXX. XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X XXXXXXX XX. X. XXXXXX, XXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX. XXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXX X XXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX. XX XXXX XXXX XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXX XXX XXXXX X XXXX XXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXX.

XXXXXXXXXXXXX

XXX. XXXX. XXXXX XXXXXX X XXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXX. X XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX, XXX XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX. XXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX. XXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXX XX X XXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXXXXX. XXXXX XXXXX XX XXXXXXX XXX XXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXX X XXXXX X XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX. XXXXXXX XX XXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXX. XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX. XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX. X XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXXX XXXXXXXX X XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXX XXX? X XXX XXX, XXXX XXXXX, XXXXX XX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX. XXXXXXXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXX X XXXXX X XX XXX X XXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXX.