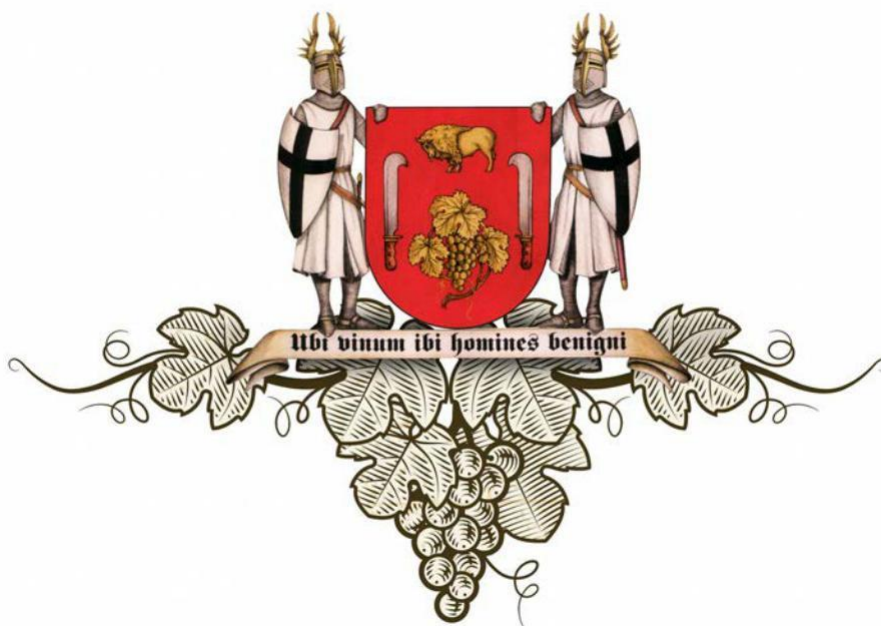




Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

STUDIE NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MAJETKEM OBCE VINAŘE



Období 2020-2030



Obsah

Úvod

Identifikační údaje studie

Obec Vinaře

Textová část

SWOT analýza

Koncepce dopravy

Koncepce zeleně a krajiny

Vybraná témata

Budova bývalé školy

Náves ve Vinařích

Náves na Vinici

Zastávka ve Vinařích

Výkresová část

SWOT – silné a slabé stránky

SWOT – příležitosti a hrozby

Koncepce dopravy

Koncepce zeleně a krajiny



Úvod

Identifikační údaje studie

Zadavatel **Obec Vinaře**

Vinaře 44, 286 01 Vinaře

IČO: 00236578

Datová schránka ID: terby5j

Telefon: +420 607 769 616

E-mail: ou@vinare.cz

Web: ou.vinare.cz

Zpracovatel studie **A2K s.r.o.**

Ing.arch. Ing. Jan Kabelka

Ing.arch. Ing. Karel Kadeřábek

Bc. Marie Záhorová

Datová schránka ID: 5t8qjt6

Telefon: +420 776 600 166

E-mail: kaderabek@a2k-arch.com

Použité podklady

Strategický plán rozvoje obce Vinaře na období 2019-2029

Platný územní plán obce Vinaře

Inventura nemovitého majetku obce za rok 2019

Konzultace s vedením obce

Zpětná vazba z prezentace zastupitelstvu

Obec Vinaře

Lokalita a širší vztahy

Katastr obce se rozléhá při východní hranici středočeského kraje a zároveň okresu Kutná Hora. Nadřazenou obcí s rozšířenou působností je město Čáslav, vzdálené cca 7 km západně. To zastává některé agendy státní správy namísto obce Vinaře – odbory územního plánování (je pořizovatelem územního plánu obce), dopravy, životního prostředí apod.

Geomorfologicky leží území v pásu pozvolného přechodu polabské roviny a Železných hor, potažmo Českomoravské vrchoviny. Tomu odpovídá charakter krajiny, která je směrem k západu rovinná a středem katastru prochází nevysoký terénní zlom – přibližně 50-60 m vysoký, který nese lidový název Vinický kopec. Dále na východ pokračuje vyvýšená rovina směrem k hranici železných hor vzdálené přibližně 3,5 km a vyvyšující se skokově o dalších přibližně 120 m. Jihozápadní svah a stále ještě teplejší klima polabské roviny tvoří společně s dalšími faktory prostředí vhodné k pěstování vína a to byl jeden z důvodů vzniku obce a propasal se i do jejího názvu.

Obec má celkem přibližně 250 obyvatel a spadá pod ní i menší vesnice Vinice.



Historie obce

Vinický kopec a řeka Doubrava s meandrem mlýnského potoka jsou prvky definující krajinu tohoto kraje. Při pohledu z „Viničáku“ můžeme vidět věž chrámu v Čáslavi, Žlebský zámek či širé lány polí. Obce Vinice i Vinaře leží na silnici spojující je s obcemi Vrdu a Žleby.

První doložená zmínka o obci Vinaře pochází už z roku 1192 v listinách krále Václava, kdy dal Jan, syn Zdislava, nejprve polovinu vsi řádu německých rytířů, později i druhou. Po roce 1420 byla ves zabrána světskými a držena k Lichnici. V této době dostali ves Trčkové, a to dědičně. V roce 1555 jsou Vinaře spolu s Vlačicemi prodány a takto drženy do roku 1579. Později ves připadla ke Žlebům a v tom držení zůstala až do roku 1850.

Vinice vznikly původně jako osada v roce 1784 na místo dávno zaniklé osady Drbohlav. Roku 1800 zde byla vystavěna cihelna, jež o sto let později zanikla a byla nahrazena cihelnou ve Vinařích, která však později rovněž zmizela vlivem konkurence.

Stavba Vinařské školy se datuje do roku 1871, jako obecná jednotřídka a zasloužil se o ní tehdejší starosta Václav Daněk. Před vznikem vlastní vinařské školy děti docházely do škol ve Vrdech a Žlebech. Fungovat začala budova roku 1874. Roku 1892 bylo na budovu školy dostavěno patro a mohlo se vyučovat ve 3 postupných ročnících. Při německé okupaci byli v budově školy ubytováni němečtí vystěhovalci a vyučování se přesunulo do náhradních prostor hostince. S odchodem sudetských obyvatel v květnu 1945 se vše vrátilo do starých kolejí. Vinařská škola mohla fungovat i díky mecenáši, vinařskému rodákovi, Františku Kubátovi, který emigroval do USA. Za jeho štědrost mu byla na budově školy vystavena pamětní deska. Z finančních důvodů a nedostatku žáků musela být škola roku 1976 uzavřena.

S příchodem socialismu postihl některé zemědělců nucený konfiskát majetku státem a s rodinou byli donuceni se z obce odstěhovat. Před druhou světovou válkou žilo v obci na 750 obyvatel, po Sametové revoluci už pouze 210.

Důležitou součástí obcí je také vinohrad při cestě z jedné obce do druhé a po kterém jsou obě také pojmenovány. V době třicetileté války došlo k úpadku pěstování vinné révy v Čechách a s tím zaniká i vinohrad ve Vinařích. K opětovnému obnovení dochází až v roce 1953. Pod vedením pana Múčka, absolventa Bzenecké vinařské školy, bylo vysázeno 11 ha vinic. Po revoluci vlivem nového nájemníka vinic došlo opět k úpadku a nastal boj o udržení vinohradu v čele opět s panem Múčkou a jeho týmem lidí.



Textová část

Studie se zpočátku zabývá, méně do hloubky, celým katastrem obce s cílem jej zhruba zmapovat, zhodnotit a vytipovat témata vhodná k řešení případně zaujetí stanoviska. Bez ohledu na vlastnické vztahy s tím, že může z analýzy vyplynout například i návrh tento majetek pořídit, anebo se k obecnímu majetku vztahuje jako externalita – může ovlivňovat jeho kvality jakožto předmětu veřejného zájmu. K tomuto účelu jsou zpracovány jednoduchá SWOT analýza se zákresem v území a skici koncepce krajiny a dopravního řešení. Později je ve studii vybráno několik významných či aktuálních témat, která jsou rozpracována podrobněji samostatně a to hlavně ve smyslu zhodnocení aktuálního stavu a nastínění možného řešení, případně ve variantách. Uvažovaný časový horizont je přibližně deset až dvacet let.

Hlavními podklady pro práci byly platné obecní dokumenty – Územní plán obce a Strategický plán rozvoje obce. Studie byla v průběhu několikrát konzultována se starostou obce a v rozpracovanosti jednou prezentována zastupitelstvu. Součástí studie byly i průzkumy na místě, dotazy obyvatelům apod.

SWOT analýza

Aktuální stav z pohledu jednotlivých záběrů SWOT analýzy vznikl nedostatečnou reakcí dřívějších vedení vývoj v oblastech sociální, ekonomické, kulturní, populační apod. V obci například zanikly spolky jako fotbalový a hokejový klub, byl uzavřen letní parket, změnila se skladba a počet obyvatel, hustota dopravy, způsob zemědělství apod.

Silné stránky

Z urbanistického hlediska jsou silné stránky zastoupeny hlavně stávajícími přírodními podmínkami. Existencí funkčního a propojeného systému ÚSES jak lokální úrovně, tak regionální, esteticky působící terénní hranou, přívětivým měřítkem krajiny i zástavby apod. V katastru je funkční vinohrad. Ze sociálního hlediska je to blízkost větších správních celků a dobré dopravní napojení s nimi, čímž jsou zároveň přístupné i služby vyššího řádu jako divadlo, kino, trhy apod. Z pohledu ekonomického je to především fakt, že rozpočet není přetížený mandatorními výdaji a s přispěním dotačních programů lze zajistit rozvoj infrastruktury a údržbu obecního majetku. Ten obsahuje mj. i položky s potenciálem významného přínosu pro obec, které zastupuje hlavně bývalá budova školy. Té je věnována samostatná část této studie viz dále. Další nezanedbatelnou silnou stránkou je také snaha posledních několika zastupitelstev obec dále rozvíjet po kvalitativní stránce. Vznikl strategický rozvojový plán, vzniká elektronická aplikace (geoportál), pasporty sítí, projekty uložení sítí do země, snaha o narovnání majetkoprávních vztahů v území apod. Podrobněji viz příložený výkres č. 01.

Slabé stránky

Hlavním zdrojem slabin je v minulosti zanedbaná anebo nekoncepční správa obce, která sahá do hlubší minulosti. Stav rozdělení pozemků neodpovídá stavu zanesenému v katastru nemovitostí, do veřejného prostoru nebylo zasahováno prakticky vůbec, dopravní řešení je bez jakéhokoli konceptu, některá dopravní řešení jsou vysloveně kolizní, donedávna byla zanedbaná samotná budova obecního úřadu, ještě stále je v zanedbaném stavu budova bývalé školy. Dále jsou to například připlocené obecní pozemky k soukromým, naopak veřejné stavby (silnice) na pozemcích soukromých, silnice na pozemku patřícímu kraji a tím zhoršená možnost její správy apod. Mezi slabiny přírodního charakteru patří hlavně nestabilní skála ve Vinařích, nedokonalé propojení několika biokoridorů, rozorání mezí v nedávné době apod. Nepříjemnými externalitami je přítomnost ropovodu a jeho ochranného pásma a ochranného pásma vodního zdroje v katastru obce. Samostatnou kapitolou je průběh katastrální hranice mezi katastry Vinaře a Vrdy v oblasti Vinice. Kde pociťově jednotná ves je rozdělena do dvou katastrů – zástavbu okolo Vrdského mlýna



přirostlou k obci Vinice. V obci se nachází také několik případů neudržovaného anebo nevhodného soukromého vlastnictví – statek ve Vinařích, pozemky uprostřed obce Vinice, zanedbaný rybník a fotbalové hřiště ve Vinařích apod. Ze sociálního a kulturního hlediska je to potom malá aktivita společenského života. Další viz příložený výkres č. 01.

Příležitosti

Možné příležitosti se rekrutují hlavně z hrozeb a slabých stránek, které lze zásahem typu rekonstrukce či oprava proměnit v příležitosti. Dvě největší z nich jsou budova bývalé školy, pozemky na „návsí“ na Vinici. Jsou jim věnovány podrobněji samostatné kapitoly dále v této studii. V budově bývalé školy je při rekonstrukci možné vybudovat zázemí pro sociální a kulturní aktivity významu pro celou obec. Novou návsi na Vinici je možné dát obci urbanistickou strukturu a vytvořit zároveň prostor pro další komunitní aktivity. Potenciální příležitostí je intervence obce v případech chátrajícího statku ve Vinařích a nápravy stavu rybníka, fotbalového hřiště (potažmo klubu) a případně i bývalého „parketu“. Relativně dobrou příležitostí je využití rekreačního potenciálu krajiny. Podrobněji viz příložený výkres č. 02.

Hrozby

Největší reálnou hrozbou je centrum Vinice. V platném územním plánu jsou polní pozemky, které pocitově tvoří střed vsi, možné zastavět rodinnými domy. Tato zástavba není dostatečně charakterizována, což platí i o parcelaci plochy. Hrozí tedy, že tak bude učiněno necitlivě a z pohledu kvalitativního rozvoje obce nevhodně či škodlivě. Řešení této situace je věnována samostatná část dále v této studii. Další hrozby jsou podstatně méně závažné a jsou znázorněny v příloženém výkrese č. 02.

Zhodnocení SWOT analýzy

V dalších částech této studie je navržen další postup nakládání s jevy popsány výše a ve výkresové části. Bylo vybráno šest hlavních oblastí, které se zdají být nejpotřebnější, případně s největším dopadem na obec. Vybrány byly takové, které se dají začít aktuálně řešit a vztahují se k obecnímu majetku. Obecnější úvahy budiž podnětem k dalším studiím, úpravám územního plánu apod. Vybrané oblasti jsou tyto: Koncepce dopravy, Koncepce krajiny a čtyři vybraná témata – budova bývalé školy, návsi ve Vinařích a na Vinici a řešení křižovatky ve Vinařích.

Koncepce dopravy

Intravilánem obcí Vinice a Vinaře prochází několik silnic třetí třídy, které se mimo katastr obce napojují na silnici první třídy č. 17 (Čáslav-Chrudim) anebo na silnici druhé třídy č. 337 (Čáslav-Třemošnice-Nasavrky). V každé obci je jedno křížení těchto silnic. Křížení na Vinici je poměrně přehlednou křižovatkou s velkým obloukem umožňujícím pokračovat „po hlavní“ bez výrazného snížení rychlosti. Křížení ve Vinařích je naopak nepřehlednou křižovatkou, která má za hlavní problém nejasný dopravní režim. Jedno napojení na křižovátku (z centra obce) je přes značku stop, která není umístěna v místě ideálního rozhledu do křižovatky. Dále se připojuje komunikace nižší třídy a přímo v prostoru zastávky jsou dvě zastávky autobusu. Podél silnic až na výjimky nejsou chodníky pro pěší.

Navazující ulice a polní cesty jsou místní komunikace třetí třídy a účelové komunikace. Místní komunikace většinou nevyhovují pro obousměrný provoz a umístění dopravy v klidu na ulici. Ulice nemají oficiální ani lidová pojmenování.

Z katastru a větší míry i skutečného stavu v krajině je patrný historický systém polních cest, úvozů a mezí, který organicky propojuje sousední vsi. Tento systém je možné využít k obslužnému a rekreačnímu účelu.

Značené turistické ani cyklotrasy katastrem neprocházejí. Katastrem vede neoznačená „doporučená“ cyklotrasa po silnicích třetí třídy vedoucí z Čáslavi do Žlebů a pak dále.



Křižovatka ve Vinařích

Podrobněji je tomuto tématu věnovaná samostatná část v kapitole Vybraná témata. Konceptně jde o zvýšení bezpečnosti úpravou provozu v křižovatce vodorovným dopravním značením tak, aby byla oddělena místa pro zastavení autobusů a jednoznačně vymezeny jízdní pruhy a místo pro zastavení na značku STOP.

Místní komunikace IV. Třídy

Mimo silnic III. třídy jsou všechny ulice v katastru obce nezatříděné. Úpravou provozu odpovídají komunikacím III. třídy, ale pro toto zařazení mají nevyhovující parametry co se průjezdnosti a umístění dopravy v klidu týká. Jedná se o stav daný historicky, kdy došlo k mírnému rozšíření pěšin mezi domy a tak jsou tyto ulice ve většině případů umístěné částečně na soukromých pozemcích. Dopravní režim poté už nebyl nijak upravován. Ulice nejsou pojmenované oficiálně a ani lidové názvy se žádné neužívají ve větší míře. Zastupitelstvo uvažuje o vytvoření seznamu lidových názvů ulic a podnítit širší diskuzi na toto téma. V rámci oprav povrchů komunikací je navrhujeme oficiálně upravit třídu místních komunikací na VI. třídu se smíšeným provozem pěších a automobilů. Nejlépe bude začít komunikacemi vybíhajícími z návsi ve Vinařích (v rámci úprav návsi - viz kapitola Vybraná témata). Stejně tak na Vinici.

Obslužné komunikace

Mimo dopravního napojení samot už cesty v krajině plní spíše rekreační funkci. Z toho důvodu jsou dále řešeny jako pěší trasy a podrobněji jsou řešeny v části Koncepce zeleně a krajiny.

Úprava pěších a cyklo tras

Ke stávající cyklotrase vedoucí po silnici navrhujeme nabídnout alternativu odbočující u „Studánky“ směrem k náhonu a přes Šmolcov vedenou až do Žlebů. Tato trasa nebude vhodná pro silniční kola, ale zato nabídne příjemnější průběh trasy bez prudkého stoupání a v krajině mimo auta.

Stávající pěší trasy tvoří stávající, historicky vzniklá, organická síť „polních“ cest. Tuto síť navrhujeme rozšířit o více napojení do sousedních obcí – Bousova, Žlebů apod. Některé části historických tras byly v nedávné době (po roce 1989) rozorány na pole. K tomu blíže v následující části věnované krajině.

Koncepce zeleně a krajiny

Současná podoba krajiny je již delší dobu relativně ustálená po postupném historickém vývoji. Její využití vyváženě kombinuje funkce zemědělské, kulturní a přírodní. Hlavními přírodními krajinnými prvky jsou hrana Vinického kopce a tok řeky Doubravy se souběžným mlýnským potokem. Řeka proudící od jihu k severu tvoří západní hranici katastru, odtud směrem na východ až k patě kopce je terén rovinný. Těsně před kopcem se mírně zdvihá, pokračuje krátký prudký svah a z jeho vrcholu pokračuje rovina mírně se svažující dále směrem na východ. Z této dané přírodní konfigurace vychází antropogenní prvky v krajině. Na přechodu mezi mírným a prudkým svahem vede přibližně po vrstevnici cesta z Vinice do Vinař. Od této cesty směrem dolů jsou na rovině pole a menší části obcí. Od cesty nahoru jsou větší části obcí a mezi obcemi vinohrad do kterého je přibližně v polovině vzdálenosti mezi obcemi vklíněn hřbitov. Na vrcholu svahu je pruh lesa a navazující planina je využita jako pole. Krajina pod kopcem je z obcí lépe přístupná a tak je i více členěná cestami, bažantnicí, vodním tokem, solitárními stromy, stromořadími podél silnic i polních cest a má tak příjemné měřítko. Estetické působení dále podporuje výrazná terénní hrana, která tuto část krajiny ohraničuje. V jedné části, v obci Vinaře, je svah přerušovaný malou roklí Ta tvoří přirozený újezd, kterým vybíhá z obce cesta směrem na východ do obce Lovčice. Na severozápad od této rokle je součástí svahu i přibližně 10-15 m vysoká skála.

V nedávné době (po roce 1989) byly rozorány zbylé meze a některé polní cesty, čímž došlo ke spojení polí do větších celků. Dále vznikl pás vzrostlé zeleně podél cesty z Vinař do Žlebů. V posledních několika letech probíhá obnova starých polních cest podle stavu v katastru



nemovitostí. Cesty jsou vytyčeny stromořadím. V tomto duchu navrhujeme pokračovat dále nicméně v koordinaci se subjekty hospodařícími na okolních pozemcích tak, aby bylo umožněno jejich bezproblémové využití. Dále navrhujeme zajistit, aby cesty nepřerušeny spojovaly dva body a byly tak plynule průchozí. Což často stav v katastru nesplňuje (některé cesty se v minulosti nezanesly) a proto je nutné při obnovování cest postupovat koncepčně a domluvit předem i případné překlenutí cesty přes soukromý pozemek.

Zeleň v intravilánu je hlavně na soukromých pozemcích. Z veřejných prostor se jedná o zeleň na návsi ve Vinařích a navrhované návsi na Vinici. Tyto jsou podrobněji řešeny v části Vybraná témata.

V katastru obce se nachází regionální biocentrum napojené na regionální biokoridor. Les na hřebeni kopce tvoří lokální biokoridor, který je až na jeden případ dobře napojený na regionální. Všechny prvky ÚSES jsou v krajině funkční a napojené.

Katastr obce je relativně bohatý na rozmanité přírodní i umělé krajinné prvky. Ty přírodní zastupují hlavně významné krajinné prvky (hrana kopce, památné stromy, vodoteče). Umělé vznikly díky využití krajiny člověkem – studánka, hřbitov, cvičiště koní apod.

Vybraná témata

Dále následují rozložitelné strany, ne který jsou samostatně a detailněji rozpracována zbylá čtyři témata, kterým je vhodné nebo důležité se aktuálně věnovat z důvodu závažnosti stavu nebo aktuálně příhodné situace.

Seznam témat

1. Budova bývalé školy ve Vinařích
2. Náves ve Vinařích
3. Náves na Vinici
4. Křižovatka a zastávka BUS ve Vinařích



Budova bývalé školy ve Vinařích

Vstupy, stávající stav.

Budova bývalé školy byla vybudována v jednoduchém historizujícím slohu koncem devatenáctého dvacátého století a nedlouho poté přestavěna, patrně jen dispozičními úpravami. Umístěna je ve střední části severní hrany podélné návsi a svým objemem tvoří část hrany návsi a také působí jako přirozená dominanta prostoru, jakožto pohledově největší budova na návsi. Po celou dobu, kdy byla budova aktivně využívána, byla škola hlavní funkcí. V druhé polovině dvacátého století škola ukončila svou činnost a budova byla nadále využívána jen částečně jako knihovna a sklady přilehlého obecního úřadu apod. I toto využití postupně ustalo. Po roce 1989 nějakou dobu trvalo, než se vyřešily majetkoprávní vztahy a budova nakonec připadla do majetku obce. V současnosti je v zanedbaném, nicméně ne špatném stavu. Nevykazuje statické ani výrazné stavební poruchy. Nejslabší částí jsou dřevěné stropy mezi přízemím a patrem, které sestávají ze zdravých dřevěných prvků, nicméně jako celek jsou pro jakékoliv nové využití staticky nevyhovující.

Finanční možnosti obci nedovolují provést z vlastních prostředků celkovou rekonstrukci objektu. Stejně tak provozní náklady a příjmy z objektu musí být v rovnováze anebo přebytku, protože rozpočet obce není možné zatížit dalšími stálými výdaji.

Z jednoduché analýzy sociální situace v obci se k této budově dá vztáhnout potřeba vytvoření menších komunitních prostor a řešení nedostatku možností dostupného bydlení v obci. Dále může pokračovat využití jako archiv obecního úřadu. Nahrává tomu umístění objektu v centru obce a blízkost budovy obecnímu úřadu, což umožní mj. i jednoduchou správu objektu.

Koncepce návrhu, udržitelnost návrhu, návrh

Základní myšlenkou návrhu je jeho udržitelnost ve smyslu tří pilířů trvale udržitelného rozvoje a předpoklad, že trvalé využití objektu k různým funkcím zaručí motivaci k jeho soustavné údržbě. Čímž se náklady na údržbu mírně sníží a hlavně příznivěji rozprostrou v čase.

Pilíř ekologický bude předmětem technického řešení rekonstrukce – zateplení části obvodové konstrukce, oprava / výměna oken, volba druhu zdroje tepla pro vytápění objektu apod.

Ekonomický pilíř je v návrhu reprezentován počátečními jednorázovými náklady na samotnou rekonstrukci a stavební úpravy a dále bilancí příjmů a nákladů rozprostřených do doby životnosti objektu. Jde hlavně o postupné další stavební úpravy, údržba, provozní náklady, příjmy z nájmu apod. V době zpracování této studie bylo možné zajistit několik možných variant dotací na jednorázové úpravy – samotnou rekonstrukci. Tyto dotace se většinou váží k nějakému konkrétnímu účelu využití budovy.

Sociální pilíř sestává ze tří druhů přínosu pro obec: rozšíření možností dostupného bydlení v obci, komunitním přínosu (knihovna, klubovna, malá zasedací místnost) a reprezentativní funkcí – prezentační prostory obce, estetické působení opravené dominanty návsi.

Samotný návrh spočívá ve využití přízemí pro zmíněné komunitní funkce a patro objektu pro byty. Stávající dispoziční členění přízemí příčkami bude zachováno. Jde o dvakrát dvě větší místnosti směrem k návsi, jedna menší směrem do parku a sociální zázemí objektu směrem k obecnímu úřadu. Jedna dvojice větších místností bude využita jako komunitní místnost / klubovna s malou zasedací místností a druhá dvojice jako knihovna s čítárnou / prezentační místností. Ve zbylé menší místnosti bude archiv. Sociální zázemí bude opraveno tak, aby bylo vhodné i pro osoby s omezenou schopností pohybu. V prostoru pod schodištěm vznikne malý sklad a technická místnost společná pro celý objekt. V patře jsou směrem do ulice dvě velké učebny a po stranách kabinet a sociální zázemí. V sociálním zázemí budou odstraněny příčky. Místnosti budou poté přepaženy na byty – dva menší směrem k parku a jeden větší směrem k obecnímu úřadu. Případně lze dispozice kombinovat na dva větší byty anebo čtyři menší.



Strop nad přízemím bude nutné

vytlužit anebo vyměnit. Připojení na technickou infrastrukturu budou využita stávající a veškeré vnitřní rozvody budou provedeny nově. Okna jsou v relativně dobrém stavu umožňujícím repasi, ale až podle finanční výhodnosti se rozhodne, jestli se nevymění za nová. Střecha včetně krovu byla nedávno opravena a nebude do ní zasahováno. Jen podlaha půdy bude zateplena. Podlaha v přízemí bude provedena nová se systémem hydroizolace a odvětrání podloží pro zamezení pronikání vlhkosti výše do stěn. Fasáda bude opravena v jednoduchém, historicky analogickém, slohu.

Pořizovací náklady na rekonstrukci byly stanoveny odborným odhadem na přibližně 4,0 mil. Kč pro patro a 1,8 mil. Kč pro přízemí. Ke každému podlaží je započítána příslušná část fasády. V nákladech jsou zahrnuty stavební úpravy, rozvody a vybavení sanitární technikou. Přesné náklady budou stanoveny na základě podrobného projektu. Rozpočty vzešlé z projektu budou sloužit zároveň jako podklad k určení sumy žádané v dotačních titulech.

Provozní náklady spočívají v udržovacích pracích na objektu, nákladech na média a energie, úklid, provoz knihovny vč. částečného úvazku pracovníka atd. Příjmy jsou započítány jen z nájemného, které sestává z nájmu a poplatků za energie apod. Nájem byl pro tento výpočet uvažován při spodní hranici obvyklého nájmu v okolí tj. 5.000,- Kč za menší byt a 8.500,- Kč za byt větší. Energie apod. budou nájemníkům přepočítány podle skutečné spotřeby. Příjmy z nájmu a poplatků jsou měsíčně (ročně): 25 160,- Kč (301 920,- Kč), a výdaje 25 067,- Kč potažmo 300 800,- Kč ročně. Čímž je bilance v podstatě vyrovnaná. Na straně příjmů je drobná rezerva v odhadnuté ceně nájmu, kterou je nejlépe využít ve výdajích v položce ostatních nákladů případně k tvorbě finanční rezervy. Na straně nákladů je započítaná další malá rezerva, kterou je možno využít stejně.

Výdaje

část	elektro	topení	v+k	drob. údržba	ost. náklady, rezerva
byt A	1 200	490	600	-	500
byt B	1 200	490	600	-	500
byt C	1 800	980	1 000	-	500
přízemí	1 800	1 307	600	-	10 000
měsíčně	6 000	3 267	2 800	1 500	11 500
ročně	72 000	39 200	33 600	18 000	138 000

Měsíčně celkem: **25 067,- Kč**

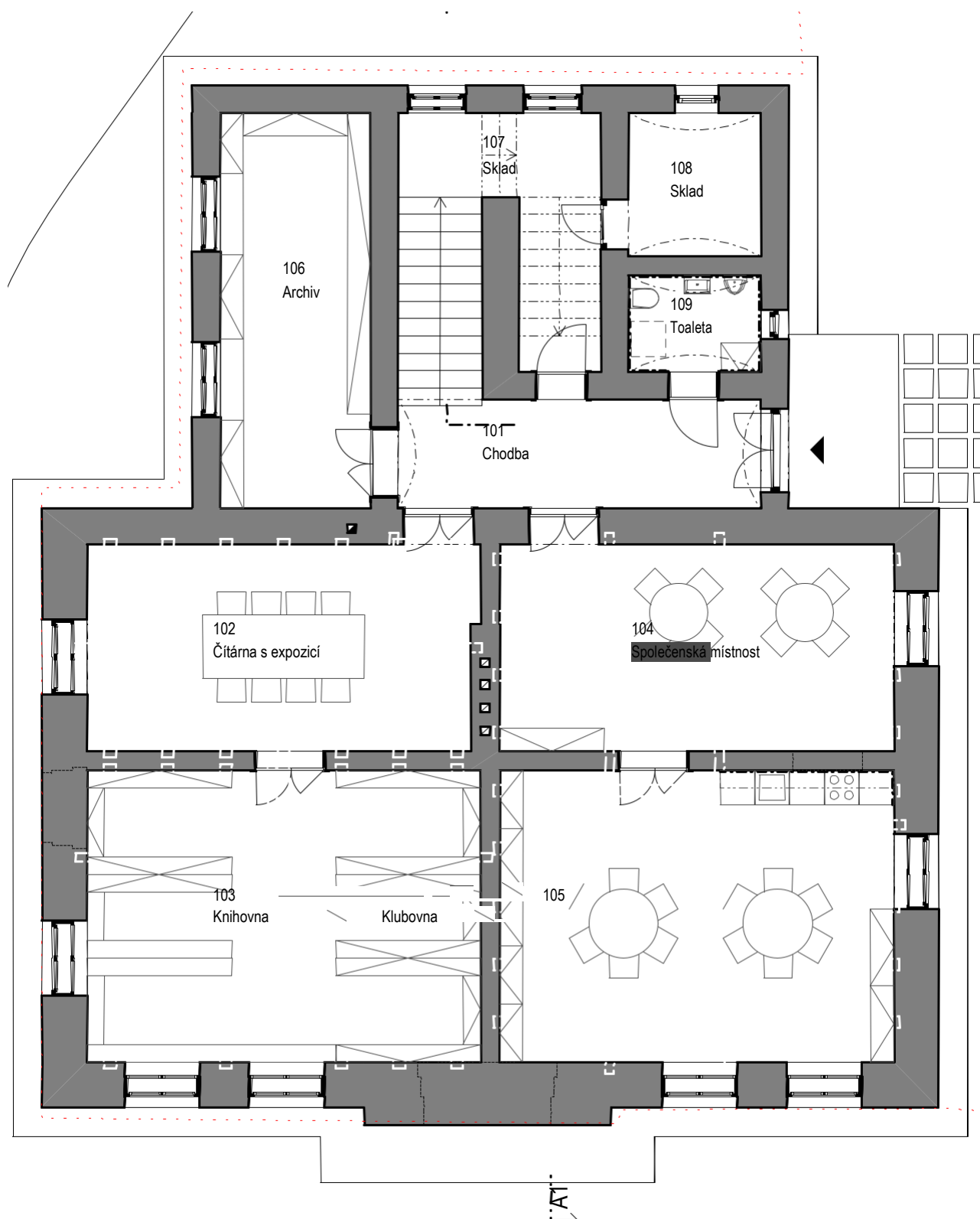
Ročně celkem: **300 800,- Kč**

Příjmy

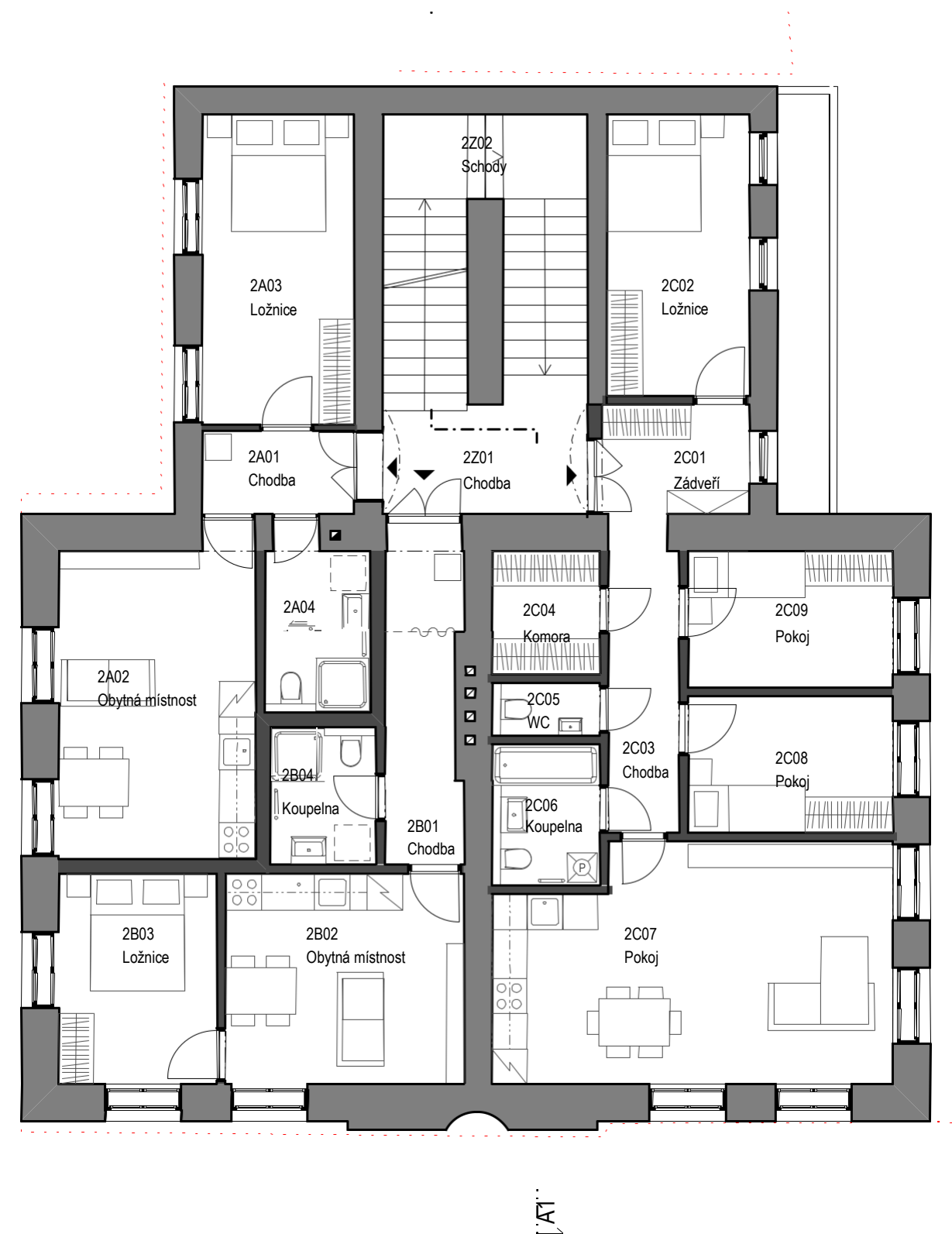
část	druh	měsíčně	ročně
byt A	nájemné	5 000	60 000
byt A	poplatky	2 220	26 640
byt B	nájemné	5 000	60 000
byt B	poplatky	2 220	26 640
byt C	nájemné	8 500	102 000
byt C	poplatky	2 220	26 640
celkem		25 160,- Kč	301 920,- Kč

Další postup

Jako první krok před realizací tohoto projektu bude vypracování architektonické studie, projektu pro stavební povolení a získání stavebního povolení. Druhým krokem je získání dotací, vyčlenění vlastních financí a výběr dodavatele stavby.



Půdorys přízemí



Půdorys patra - byty



Náves ve Vinařích

Vstupy a stávající stav

Historicky definovala náves uspořádaná řada domů podél jižního okraje a severní okraj nebyl prostorově pevně ohraničen. To se částečně změnilo později vystavěním budovy obecního úřadu a budovy školy. Východní část zůstala rozvolněná i přes to je při pohledu z výšky jasně patrný čokovitý tvar návsi. Náves je ve středu obce a tvoří její přirozené centrum. To podporují tři základní dominanty návsi – objemná budova školy, budova obecního úřadu s věžičkou a křížek. Z pohledu chodce už ale tento prostorový dojem nevzniká, je zastřený neuspořádaností veřejného prostoru a neutěšeným stavem některých jeho částí – chodník, parčík apod. Posledním bodem jsou drobné dopravní nedostatky, hlavně řešení křižovatky na východním konci návsi a skutečnost, že komunikace leží na pozemku ve vlastnictví kraje, čímž se veškeré zásahy komplikují vyjednáváním s krajem, který má jiné priority.

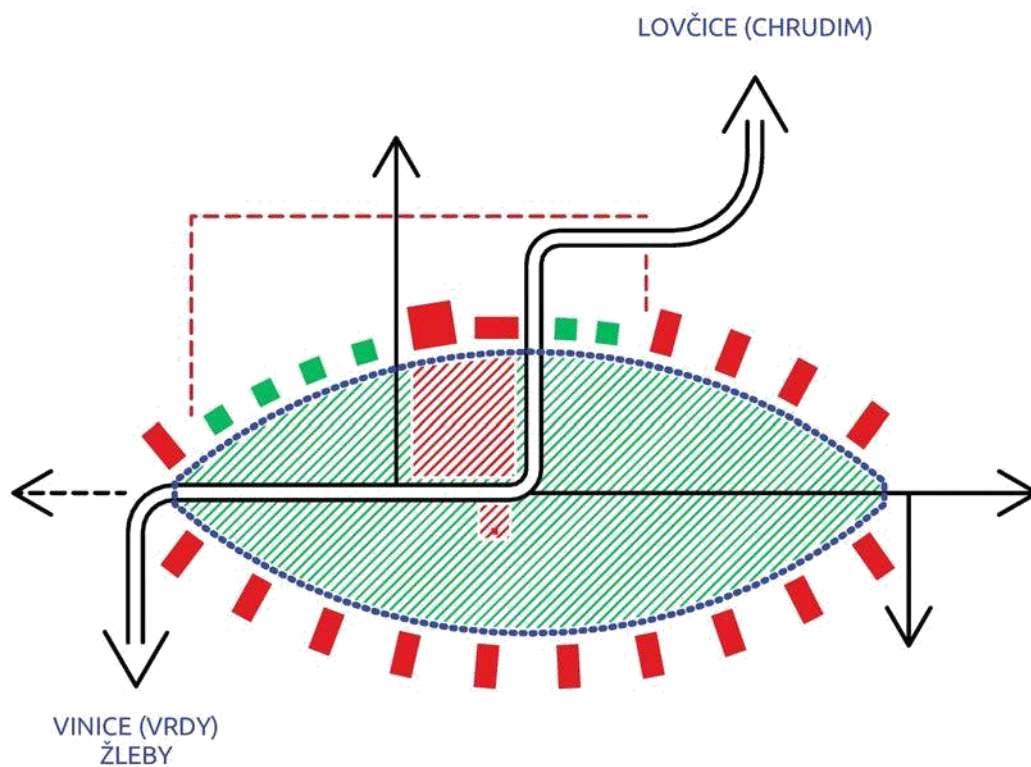
Koncepce návrhu, návrh

Hlavními body návrhu jsou: očištění veřejného prostoru návsi a redefinování, případně doplnění, jejího prostorového vymezení, úprava dopravního režimu ve vedlejších ulicích vč. Zrušení jedné křižovatky na východním konci návsi a za třetí sjednocení povrchů do kategorií podle využití – auta / chodci, hlavní / vedlejší.

Mezi navrženými úpravami je úprava dopravního napojení domů ve východní části u parčíku a tím zrušení napojení ulic v zatáčce už tak dost nepřehledné. Úprava členění parku a postupné nahrazení vzrostlých stromů na nových pozicích tak, aby podporovaly prostorový vjem návsi. Úprava předprostorů mezi domy na jižní hranici a chodníkem vč. postupného nahrazení vzrostlé zeleně vzdušnějšími variantami – ovocné stromy a keře apod. Úprava dopravního režimu ulice vybíhající z návsi podél školy na „obytnou ulici“ tj. místní komunikaci čtvrté třídy. Před školou je možné umístit nová parkovací stání. Dále je navržen nový chodník podél obecního úřadu a školy a oprava stávajícího. Na západním konci je navrženo přemístění a úprava prostoru pro nádoby na odpad.

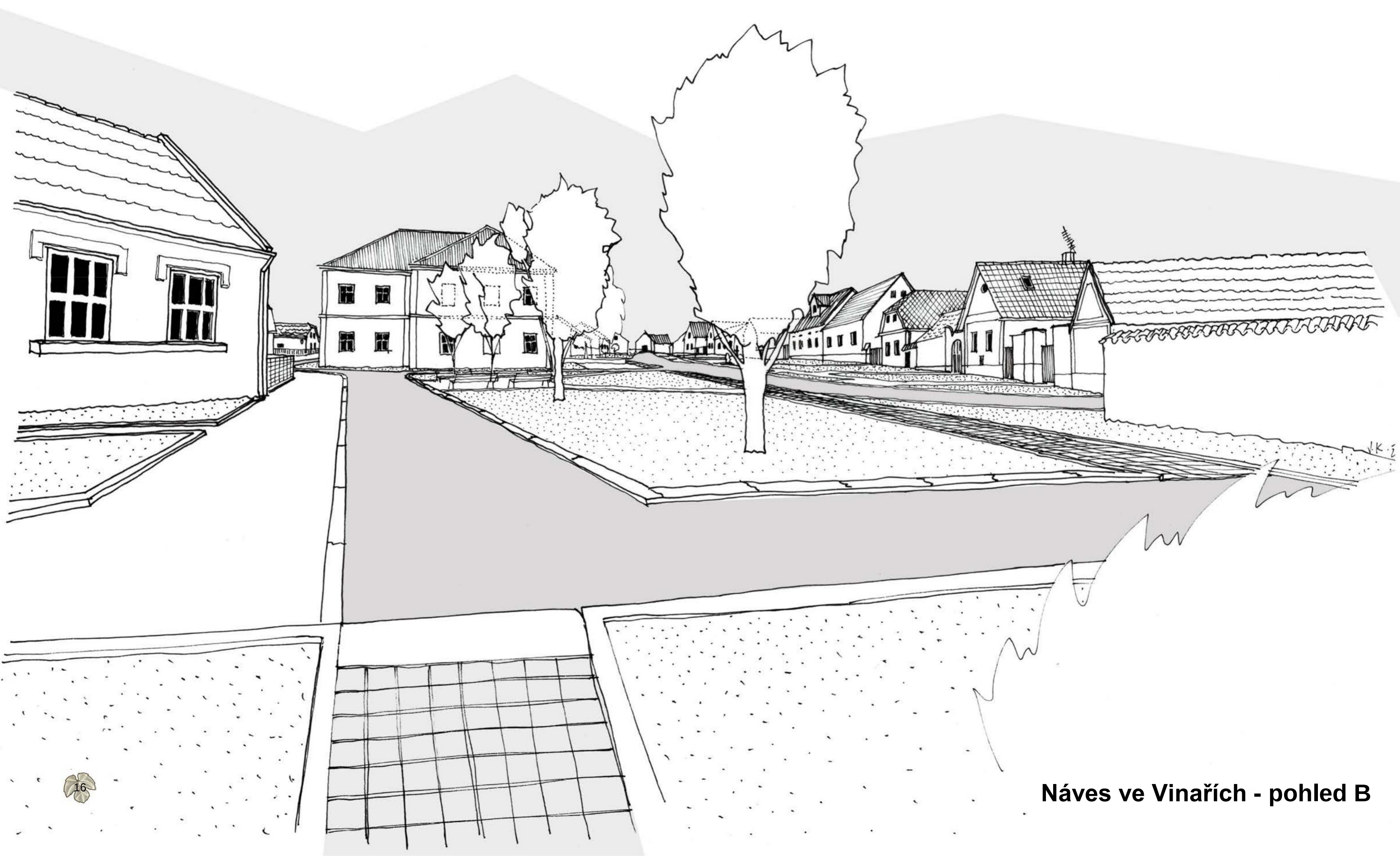
Další postup

Před tím než bude přikročeno k úpravám je nutné zpracovat podrobnější návrh. Tento koncept slouží jako základní myšlenkový postup pro zadání tohoto podrobnějšího návrhu. Proměnné k další diskuzi jsou hlavně témata citlivá ve veřejnosti, případně finančně náročná. Patří mezi ně především rozsah a rychlost zásahu do zeleně, rozfázování úpravy na menší celky a časová posloupnost jejich provedení, komunikace s krajem apod.











Náves na Vinici

Vstupy, stávající stav

Vzhledem k historickému vývoji majetkoprávních a správních vztahů postrádá z urbanistického hlediska obec Vinice jasnou strukturu. Protože jako samostatná obec nevznikala a postupně se vyvinula do současného stavu, kdy splňuje parametry na označení samostatné „vesnice“. Rozrůstáním směrem od Vinař dosáhla zástavba téměř hranice katastru s obcí Vrdu, kde z druhé strany přirostly k hranici katastru domy v okolí Vrdského mlýna. Vznikl tak relativně malý polní pozemek, který části odděluje, byť prostorově působí, že se nachází ve středu obce. Obě tyto části jsou dostatečně srostlé a vnímané jako jeden celek – Vinice. Což podtrhuje i umístění dopravní značky začátek obce před Vrdskou část. Pole potom působí dojmem, že je uprostřed vsi a jiné „centrum“ ves nemá. Pole je v soukromém majetku a obec již delší dobu neúspěšně vyjednávala o jeho prodeji. V současně platném územním plánu je celé pole označené jako plocha pro výstavbu. Tím je reálná situace, že bude pole zastavěno. Jako hrozbu potom vnímáme to, že k tomu dojde nevhodným způsobem a naopak jako příležitost vytvořit centrum vsi a dát obci strukturu. Pod centrem si představujeme malou podélnou náves, obdobnou té ve Vinařích. Mimo definování struktury obce může náves být využita jako společenský prostor, pro umístění dětského hřiště, pořádání akcí apod.

Strategie přístupu k příležitosti

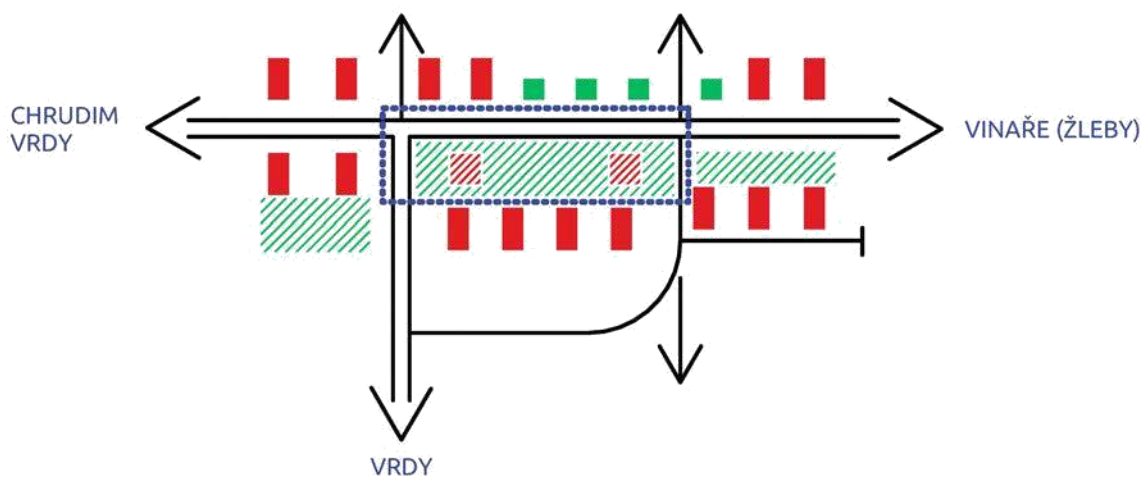
Nabízí se tři možné varianty jak odvrátit hrozbu znehodnocení této části obce. Za prvé je možné provést změnu územního plánu tak, aby část nebyla určená k výstavbě. To ovšem nevyužívá zmíněnou příležitost. Druhou variantou je do této změny územního plánu náves zakotvit. Nebude tím ovšem definován styl zástavby. Obě varianty mají společnou nevýhodu a tou je časová a administrativní náročnost procesu změny územního plánu. Jako třetí, námi preferovaná preferovaná, varianta se nabízí využít institutu územní studie (§30 stavebního zákona), kde by se definovala jak prostorová podoba centra vsi, tak způsob dělení pozemků na stavební parcely a způsob zastavění těchto parcel včetně limitních parametrů jednotlivých domů. Změna územního plánu se dá použít později v návaznosti na tuto studii, případně toto učinit při aktualizaci územního plánu.

Koncepce návrhu územní studie

V předložené koncepci je jako uvažované nové centrum vsi navrženo rozšíření veřejného prostoru podél komunikace mezi dvěma hlavními křižovatkami v obci, kde se sbíhají všechny ulice. Navržený prostor má na šířku dvacet metrů mezi komunikací a novou zástavbou a je převážně zatravněný s drobnou i větší vzrostlou zelení. Členěný je mlatovými cestami, které propojují stávající a nová místa zájmu – autobusovou zastávku, nové zpevněné plochy, hospodu, novou zástavbu a navazují na stávající komunikace. Vytyčený zastavitelný prostor je členěný na pozemky o velikosti přibližně 1 300 m² a zastavitelnost je navržena tak, aby navazovala na stávající urbánní strukturu a rozvíjela ji.

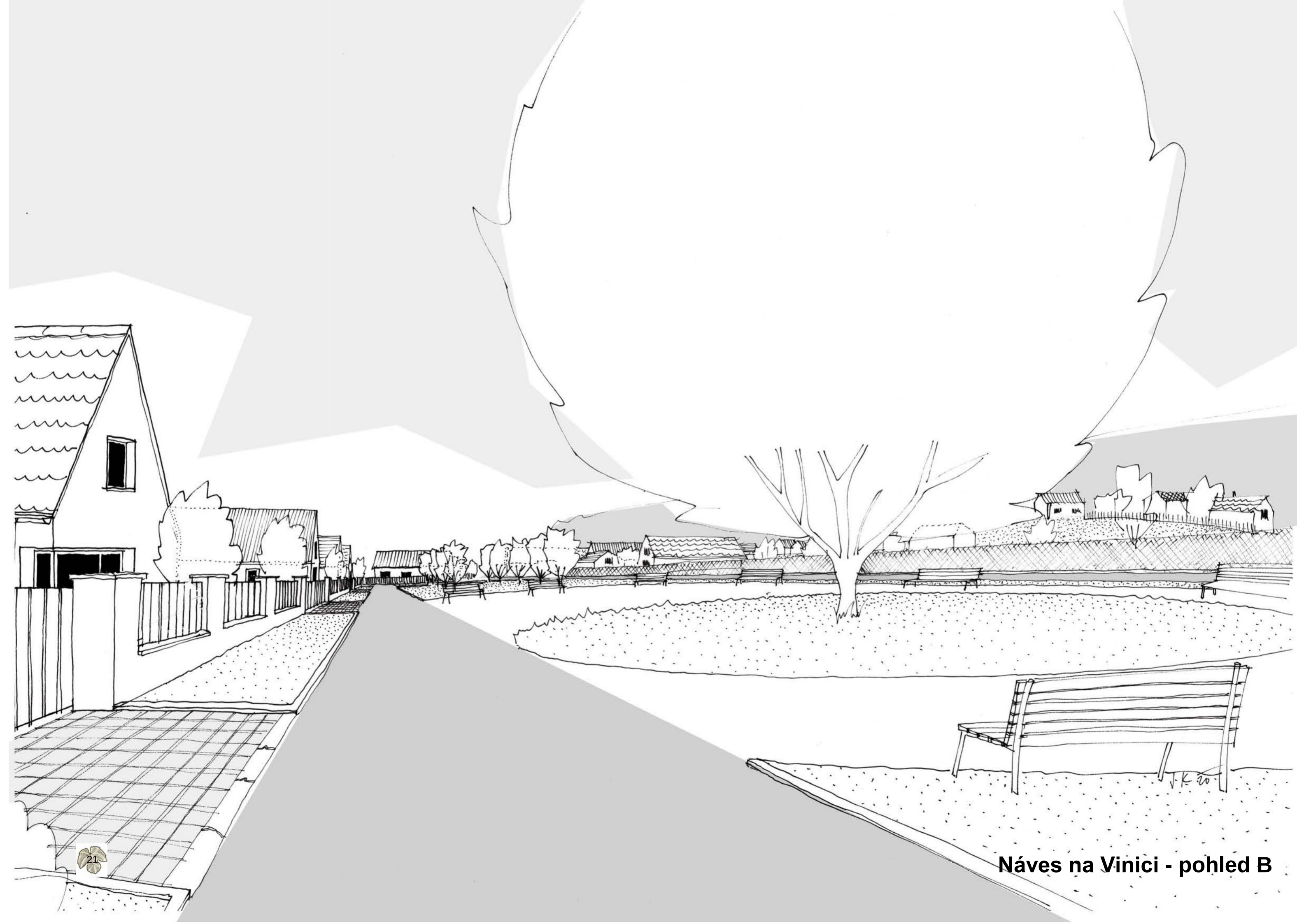
Další postup

Tato koncepce slouží jako podklad pro debatu o zadání této Územní studie, ve které budou podrobněji a důkladněji probírána a vyřešena témata jako například, členění na pozemky, jejich velikost, rozsah regulace výstavby, zeleň na veřejném pozemku apod.









Náves na Vinici - pohled B



Křižovatka a zastávka BUS ve Vinařích

Vstupy, stávající stav

Historicky jde o místo, kde odbočuje z cesty ve směru Žleby – Lovčice cesta vedoucí přes Vinici do Vrdů. Přibližně v polovině dvacátého století křižovatka přestala vyhovovat rozměrově hlavně provozu tahačů a tak byl zbořen jeden dům a křižovatka směrem ke Žlebům rozšířena. Nicméně návrh i provedení byly nedůsledné a tak vznikla velká amorfní plocha bez jasné urbanistické a dopravní koncepce, což se projevilo jako problém s nárůstem individuální automobilové dopravy na začátku století dvacátého prvního. Dopravní problémy spočívají v nedefinovaném průjezdu křižovatkou, kdy se velmi často stává, že vozidlo jedoucí od Žlebů na Vinici překříží jízdní pruh vozidla jedoucího opačným směrem. Umístění zastávek autobusu takto blízko křižovatky je také řešením, při kterém může dojít ke kolizím. Absence nástupiště u zastávky směrem na Čáslav snižuje komfort a znesnadňuje nástup a výstup osobám se zhoršenou pohyblivostí.

Samostatnou kapitolou jsou majetkové poměry, které byly při stavbě silnice a rozšíření křižovatky v minulosti ignorovány. Část pozemků patří obci (tam se odehrávají všechny navržené úpravy), část kraji se kterým by bylo nutné úpravy koordinovat přičemž pro kraj není tento stav prioritou. Část pozemků je v soukromém vlastnictví, což bude potřeba s vlastníky vyjasnit buď věcným břemenem anebo, ideálně, odkoupením předmětného pozemku.

Koncepce návrhu

Hlavním cílem návrhu je vyjasnění provozu v křižovatce komunikací pomocí vodorovného dopravního značení tak, aby byl oddělen provoz projíždějících automobilů a zastávek autobusů, rozlišeny třídy komunikací, zvýšena přehlednost a bezpečnost křižovatky a zlepšen komfort a bezpečnost provozu autobusových zastávek. Pro zastavení autobusů jsou v návrhu vyčleněny dva samostatné pruhy po stranách komunikace. Nástupiště zastávek jsou upravena podle stávajících předpisů zahrnujících mimo jiné úpravu výšky nástupiště, vodorovné značení signálními pruhy apod. Samotná křižovatka je rozdělena na křížení tří silnic stejné třídy a připojení jedné nižší třídy. Křížení je upraveno tak, aby ve všech třech směrech (silnice III. třídy) projel tahač s návěsem. Ve směru od návsi (Lovčic) je zachována stopka a doplněna o vodorovné značení upřesňující její pozici blíže v křižovatce, tak aby byl zajištěn dobrý výhled. Jediným novým prvkem v dopravním značení je značka stop v připojení komunikace nižší třídy. Svislé dopravní značení zůstává zachováno. Navržena je i pozice případného přístřešku.

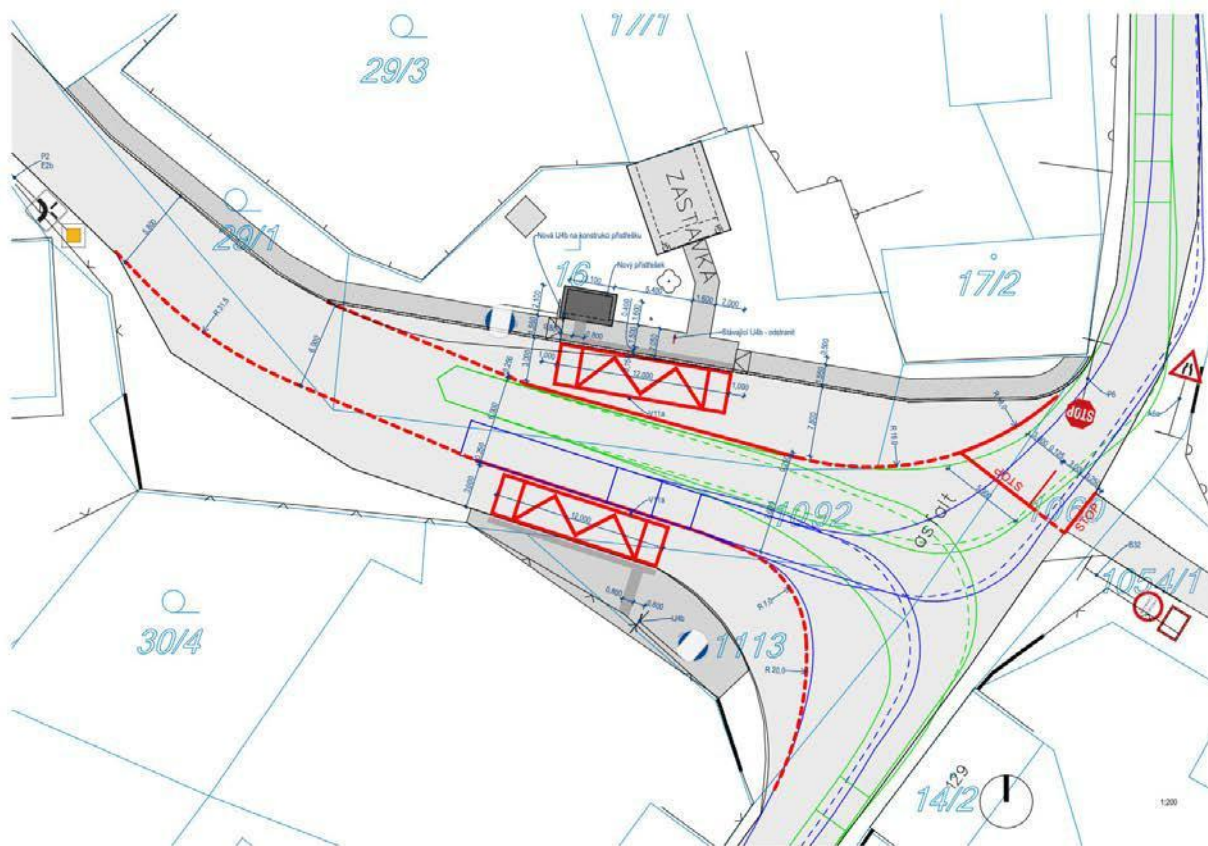
Minimalizace pořizovacích nákladů je v návrhu zohledněna minimalizací zásahů a možností rozdělit realizaci na etapy. Základní částí je samostatné vodorovné dopravní značení, na kterém již byla domluvena možnost finančně se spolupodílet s krajskou správou silnic a jde o náklad v řádu desítek tisíc korun. Samostatně lze provést nové nástupiště směrem na Čáslav a stejně tak samostatně úpravu stávajícího nástupiště směrem na Žleby. Případně nové nástupiště protáhnout jako chodník podél komunikace až k pěší propojce s návší. Jako třetí samostatná fáze je možné provést přístřešek u zastávky.

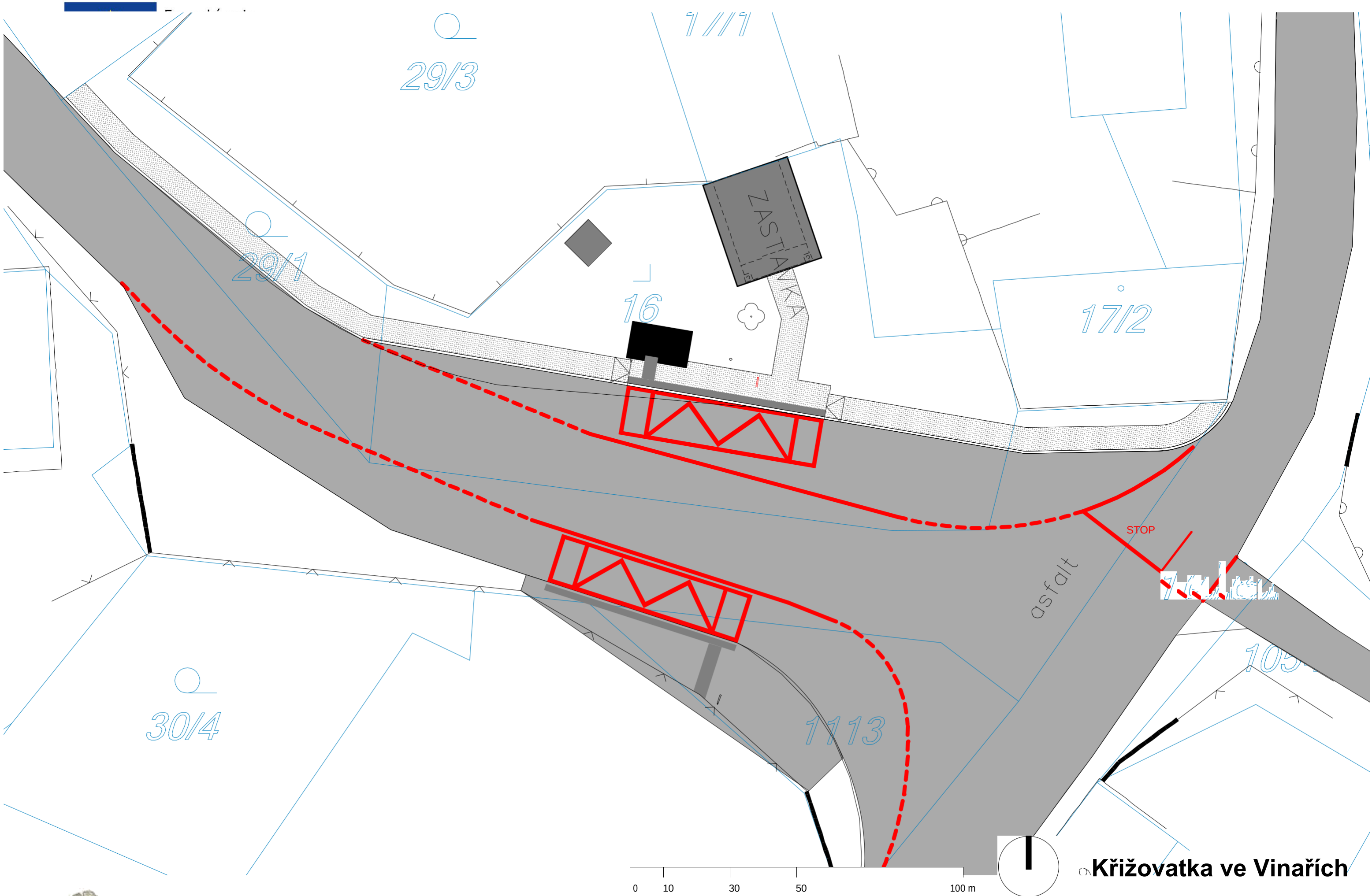
Provozní náklady na údržbu i opravy prostoru se realizací návrhu prakticky nezmění. Náklady na energie apod. se neuvažují.



Schema dopravního řešení

Barevně jsou naznačeny „obalové křivky“ tahače s návěsem při průjezdu křižovatkou. Zeleně směrem na Vinici a do Vrdů od Lovčic i ze Žlebů. Modře obráceně od Vinice směrem na Žleby i Lovčice. Červeně je vyznačeno vodorovné dopravní značení – čáry na silnici.





Křižovatka ve Vinařích



- 49

Řeka Doubrava
- 50

Regionální biocentrum
- 56

Regionální biokoridor
- 57

Lesní porost

LEGENDA

Silné stránky

- 06

Studánka - rekreační bod
- 7

Kontinuální napojení pásu zeleně
- 8

Volně rostoucí planá zeleň
- 9

Lokální biokoridor
- 10

Obnovená vinice
- 11

Památný strom
- 12

Pěší stezka s alejí
- 13

Lokální biocentrum
- 14

Kontinuální propojení biokoridorů
- 15

Dětské hřiště
- 16

Pěší stezka bez automobilové dopravy
- 17

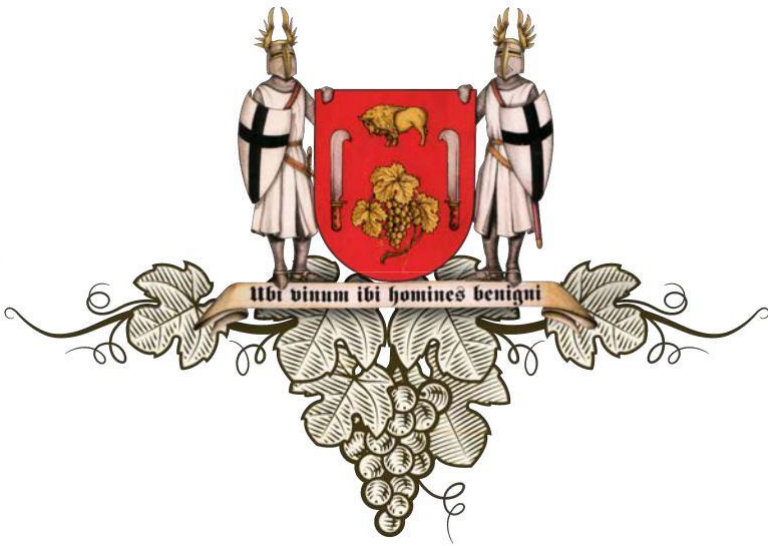
Cvičiště koní k rekreaci
- 18

Remízky
- 48

Mlýnský potok

Slabé stránky

- 1
- Nevyhovující dopravní řešení křižovatky ve Vinařích
- 3
- Chátrající budova bývalé školy
- 4
- Nekoncepčně řešená náves ve Vinařích
- 5
- Chybějící náves ve Vinicích
- 19
- Nekultivovaný veřejný prostor
- 20
- Chybějící napojení pěší stezky
- 21
- Komplikovaná historicky daná hranice KÚ
- 22
- Možné propojení biokoridorů
- 23
- Nedostatečný profil cesty pro obousměrný provoz
- 24
- Chátrající areál statku
- 25
- Zpustlý rybník
- 26
- Špatné napojení pěší cesty
- 27
- Možné propojení biokoridorů
- 28
- Soukromá stavba na obecním pozemku
- 29
- Nekoordinovaná retence vody v území
- 53
- Omezení ropovodem
- 55
- Ochranné pásmo vod



VINAŘE

01003005001 000 m

STUDIE NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MEJTKEM

SWOT - silné / slabé stránky01



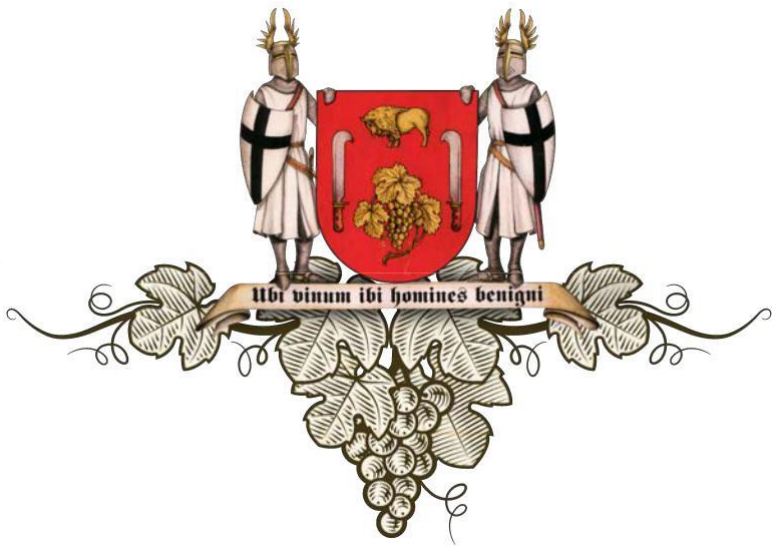
LEGENDA

Příležitosti / Hrozby

- 03
- Chátrající budova bývalé školy
- 4
- Nekoncepčně řešená náves ve Vinařích
- 5
- Chybějící náves na Vinici
- 17
- Potencionální stavební pozemky v blízkosti centra vesnice
- 22
- Možné propojení biokoridorů
- 24
- Chátrající areál statku
- 25
- Zpusltý rybník
- 30
- Pozemkové úpravy
- 31
- Potencionální připojení nevyužívané zahrady k veřejném...
- 32
- Rekultivace fotbalového hřiště
- 33
- Nové remízky
- 34
- Nová síť chodníků pro pěší pohyb
- 35
- Cesta mimo KN
- 36
- Chybějící pěší stezka



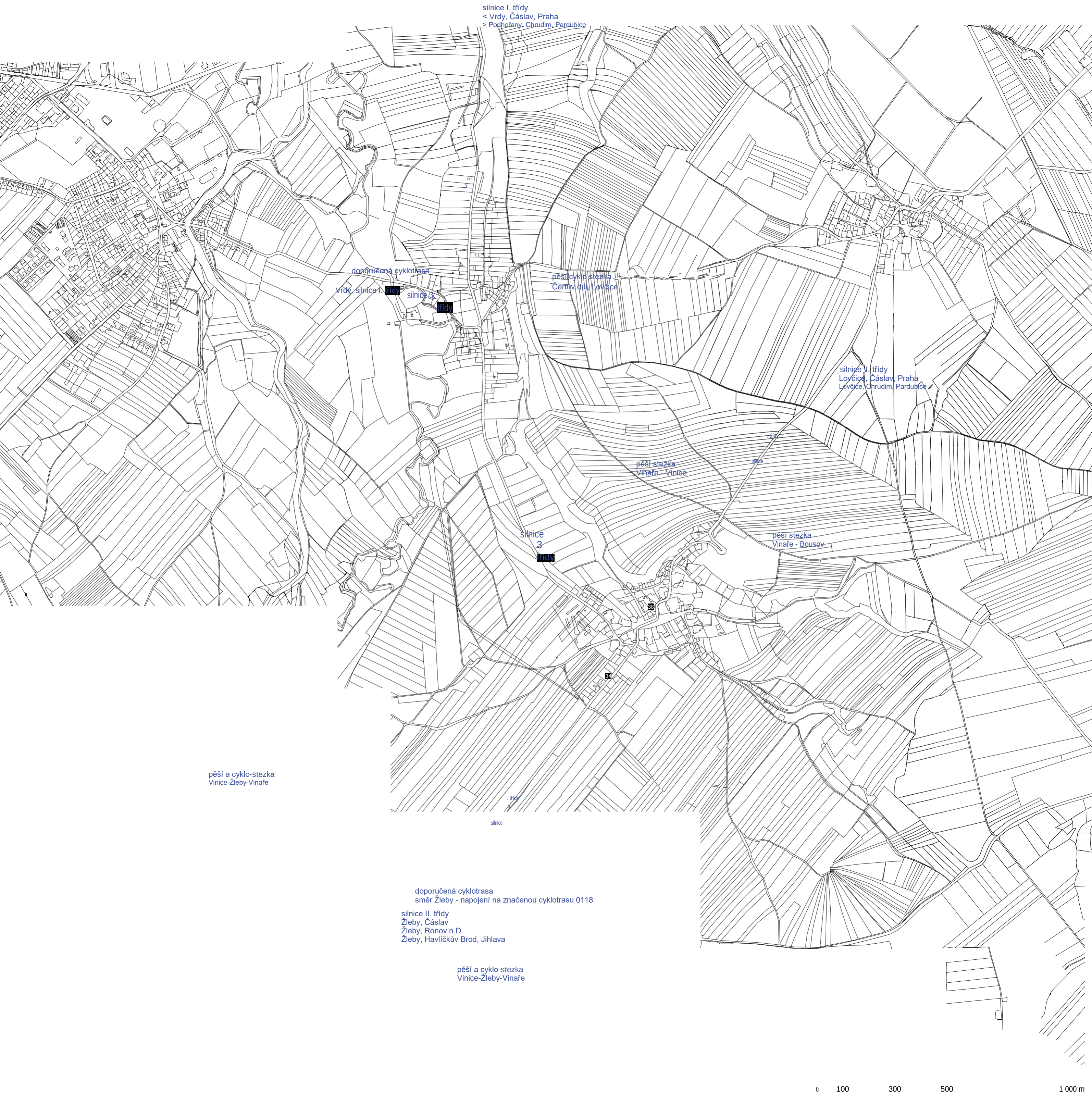
0 100 300 500 1 000 m



VINAŘE

STUDIE NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MEJTKEM

SWOT - příležitosti / hrozby 02

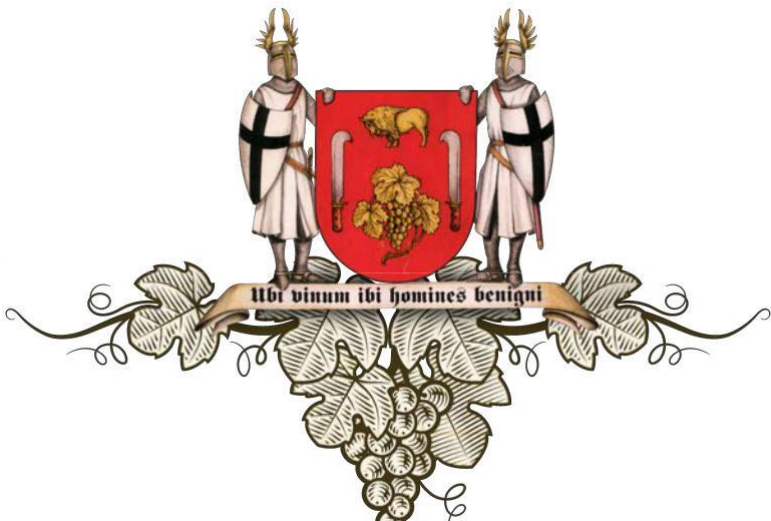


0 100 300 500 1 000 m

LEGENDA

- 1 Nevyhovující dopravní řešení křižovatky ve Vinařích
- 23 Nedostatečný profil cesty pro obousměrný provoz
- 34 Nová síť chodníků pro pěší pohyb
- 35 Cesta mimo KN
- 38 Změna dopravního řešení - jednosměrný provoz
- 39 Změna dopravního řešení - jednosměrný provoz
- 52 Nevyhovující infrastruktura k zastavitelnému území

- ... Zastávka BUS
- Chodníky podél silnic (navrhované i stávající)
- ... Navrhované doplnění obslužných komunikací
- Obslužné komunikace
- Samostatné pěší komunikace v obci
- ... Cyklotrasa (podél silnice)
- Silnice III. třídy / IV. třídy + značka STOP





Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

VINAŘE

STUDIE NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MEJTKEM

Koncepce dopravy **03**

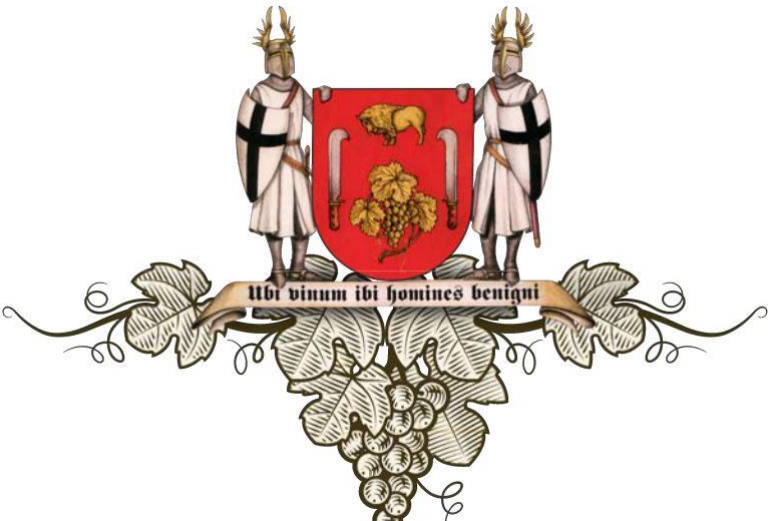


- 30 Pozemkové úpravy
- 32 Rekultivace fotbalového hřiště
- 37 Drolicí se skalnatý svah
- 40 Zalesněný svah
- 41 Cvičiště koní k rekreaci
- 43 Hřbitov
- 44 Volně rostoucí planá zeleň

Mavřené doplnění syst.
Lesy
Stromoradi stávající i na
Slínice III. třídy / IV. třídy
Trosení hrana
Lokální ÚSES, biokoridor
Vodní toky, vodní plochy

LEGENDA

Č.	Popis	
06	Studánka - rekreační bod	45 Památná stoletá lípa
07	Kontinuální napojení pásu zeleně	46 Ovocný sad
08	Volně rostoucí planá zeleň	47 Soukromý les
09	Lokální biokoridor	48 Mlýnský potok
10	Obnovená vinice	49 Řeka Doubrava
10	Obnovená vinice	50 Regionální biocentrum
11	Památný strom	51 Napojení regionálního a lokálního biokoridoru
13	Lokální biocentrum	57 Lesní porost
17	Koňská "jízďárna"	57 Lesní porost
18	Remízky	57 Lesní porost
18	Remízky	
18	Remízky	Krajinné prvky přírodní
19	Nekultivovaný veřejný prostor	Krajinné prvky kulturní
25	Zpustlý rybník	Vínohrady
27	Možné propojení biokoridorů	Soukromá vzrostlá zeleň kulturního typu
		Plochy regionálních ÚSES





Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

0 100 300 500 1 000 m

Zeleň a krajina **04**