

## Zápis ze společného jednání zástupců obce, developera a autorů Petice

Ze dne 21. 7. 2022 konaného na OÚ Květnice

### Přítomni:

**Za Obec:** Stanislav Plocek; Lenka Houžvičková, Petr Beránek

**Za developera:** p. Cesidio, p. Šajtar

**Za petiční iniciativu „Za zachování hodnotných budov Lichtenštejnského dvora v Květnici“  
(dále jen **Iniciativa**):** p. Hošek, p. Polívka, pí. Slámová p. Vítek

1. Starosta zahájil jednání a uvítal účastníky.
2. P. Polívka poděkoval obci za svolání tohoto jednání a za možnost setkání. Sděлил, že petiční výbor zastupuje 934 občanů, tedy zhruba polovinu trvale bydlících občanů Květnice, kteří petici podepsali. Zároveň předložil úvodní shrnutí situace a nastínil témata jednání.
3. P. Hošek vznesl dotaz, zda má developer v plánu pokračovat v demolici. Developer odpověděl, že ano, a že zahájení plánované demolice je závislé na vydání souhlasu se záměrem. Současný stav se ale ukazuje jako velmi nebezpečný a z tohoto důvodu není možné slíbit, že k demolici nebude nutno přistoupit dříve, než bude záměr odsouhlasen. P. Hošek upozornil, že případná demolice může vyvolat vlnu nevole mezi obyvateli a navrhuje počkat do úplného odsouhlasení projektu.
4. P. Hošek vznesl dotaz na zabezpečení objektu a zda je možné uzavřít dohodu, že jejich iniciativa na vlastní náklady zabezpečí objekt vily před vstupem neoprávněných osob s odkazem na veřejný příslib, který p. Cesidio učinil na veřejné prezentaci projektu. P. Cesidio byl svým právníkem upozorněn, že i v případě, kdy iniciativa podepíše dokumenty o vstupu a konání na vlastní nebezpečí, není on jako vlastník zbaven právní ani jiné odpovědnosti. Z tohoto důvodu bude developer řešit zabezpečení vlastními silami, kdy plánuje zazdění vstupů do vily. Zároveň přislíbil poskytnutí fotodokumentace z tohoto zabezpečení. P. Cesidio znovu uvedl, že souhlasí s pomocí se zabezpečením objektu z vnějšího prostoru, nikoliv se vstupem jakýchkoliv osob dovnitř areálu z důvodu velkého rizika zranění.
5. P. Vítek vznesl dotaz na pana Cesidia, zda je pravda, že Vás obec dříve, nejpozději po prvním požáru vyzvala k zabezpečení a jak na tuto výzvu reagovali. P. Cesidio potvrdil, že tyto výzvy obdrželi a velmi je mrzí, že se jim nepodařilo areál dostatečně zabezpečit. Po událostech z minulého týdne je zabezpečení objektu pro ně nyní prioritou a nabídl možnost společné obhlídky areálu po ukončení toho jednání s cílem upřesnění konkrétní podoby, rozsahu a předpokládaných termínů zabezpečení objektu.
6. P. Hošek upozornil na nesvítící lampu proti areálu. Obec přislíbila okamžitou nápravu. Zároveň vznesl dotaz na možnost vykáčení náletových dřevin u plotu podél vily, aby byla zajištěna lepší vizuální kontrola objektů. Případný požadovaný rozsah kácení bude upřesněn během obhlídky.
7. Pí. Slámová se zeptala, zda developer na základě včerejší prezentace souhlasí s tím, že obyvatelstvo velmi citlivě reaguje na předloženou podobu záměru a zda jsou nyní ochotni jednat o předmětu jejich iniciativy, tedy o záchraně některých objektů. P. Cesidio uvedl, že je velmi rád, že se včerejší jednání konalo. Jen byl překvapen, že na základě tohoto prvního představení někteří hovořili o brutalismu (pozn. jako architektonickém směru). Myšlenka projektu je zcela opačná. Většina těchto reakcí se týkala předložené vizualizace architektonického vzhledu. Současná fáze přípravy projektu je ale územně plánovací, kdy je

řešeno pouze umístění a objemové řešení objektů, nikoliv architektonická podoba jednotlivých staveb, která bude předmětem dalších fází jednání a schvalování záměru.

8. P. Polívka upozornil na rozdílné vnímání kultury v ČR a ve městech a na vesnici, která je historicky více tradiční. P. Cesidio k tomu dodal, že věří, že se jim tyto tradiční prvky podaří promítnout do finální podoby projektu. Ale v této chvíli je řešena regulace území, tedy hmotové uspořádání budov, nikoliv jejich vizuální podoba.
9. P. Polívka upozornil, že vnášená podoba rovných střech se tvarově blíží mansardovým střechám, které regulativy územního plánu nepřipouští. A velký objem hmoty ve vrchní části budovy je tomuto venkovskému prostředí, s typicky šikmými střechami, cizí. P. Cesidio podotkl, že to se opět týká konkrétní architektury a návrh odráží maximální snahu se tvarově přiblížit stávajícím budovám a nejedná se o mansardové střechy. Ve svém návrhu plně respektovali veškerá omezení a limity dané ÚP. Problém je z velké části otázkou vkusu.
10. P. Hošek upozornil, že se jedná o objekty v centru obce, proto je zde velký veřejný zájem. Této skutečnosti jsou si všichni zúčastnění vědomí, zvláště když se zde má vytvořit nové centrum obce. Paní Slámová uvedla, že jí tento ambiciózní projekt přijde vytržený z prostředí a nekorespondující s okolím. P. Cesidio se při zpracování inspiroval v tomto prostředí, a nesouhlasí, že iniciativou předkládaný vzorový projekt v Královicích, viz příloha, je jediné kvalitní řešení. Neboť tento developerský projekt nepřináší do architektury žádné přínosy, ale naopak vytěžuje celé území, velmi silně zastavuje území a je zde kladen důraz na finanční efektivnost projektu, nikoliv na kvalitu veřejného projektu, který zde téměř chybí. P. Cesidio upozornil, že by mohl k záměru přistoupit podobným způsobem, vytvořit pouze minimální veřejný prostor a zbytek zanechat jako soukromý dvůr. On se naopak ve svém projektu zaměřuje na vytvoření kvalitního veřejného prostoru veřejné zeleně, přesto, že toto zvyšuje finanční náročnost projektu. Dále upozornil, že toto území je soukromým vlastnictvím. A považuje za svůj velký přínos, že je více urbanista, než developer a souhlasí s myšlenkou vytvoření nového centra obce vč. veřejného prostoru nad rámec požadovaných parametrů. Oproti původnímu záměru, který obsahoval více než 330 bytových jednotek, jeho záměr obsahuje pouze 83 bytových jednotek, a to včetně samostatných rodinných domů. Stávající ÚP vnímá i jako reakci na původní velmi nadsazený záměr původního vlastníka, kdy se na základě výsledků referenda z r. 2009 snaží zredukovat výstavbu v tomto území. Projekt považuje za v současné době nejzajímavější developerský počín v metropolitní oblasti Prahy, a tak se k němu snaží přistupovat. P. Slámová ocenila tento jeho přístup, kdy není primární snahou maximální vytěžení území, ale nesouhlasí s přehlížením názoru veřejnosti, což může dle jejího názoru vycházet z neznalosti zdejšího prostředí nebo jeho nedostatečného porozumění. P. Cesidio upozornil, že je velmi nebezpečné zaštiťovat se prohlášeními o zastupování vůle lidu, neboť vždy se jedná jen o určitou skupinu.
11. Pí. Slámová vznesla otázku na zachování historicky hodnotných budov. P. Cesidio uvedl, že je velkým zastáncem a iniciátorem záchrany kulturních a historických hodnot a v Madridu vyhrál zakázku na záchranu historických budov. Bohužel ne všechny staré budovy jsou natolik kvalitní a technicky způsobilé, aby bylo možné je zachraňovat. Co se týká západní budovy, ta dle jeho názoru i názoru památkové péče nemá tyto kvality, aby bylo vhodné jednat o jejich záchraně. Vila v době své výstavby jistě byla velmi zajímavým architektonickým počinem, ale v současném stavu, kdy na ní v historicky proběhla řada změn a úprav, a vzhledem k dlouhodobému opuštění a špatnému technickému stavu již neodpovídá původní kvalitě. Bylo by sice možné o přestavbě vily uvažovat, ale tato přestavba nedává dle jeho názoru žádný velký smysl a je ekonomicky naprosto neefektivní.
12. P. Polívka upozornil, že v jednom z odborných vyjádření (pozn. Národního památkového ústavu č.j. NPU-371/33903/2022 z 26.4.2022) je uvedeno, že vila je natolik hodnotná, že

daná autorita: „věří, že význam a historie vily dovoluje využít pro její rehabilitaci dotační zdroje (např. Program rozvoje venkova)“. P. Cesidio odsouhlasení záměru nechce vázat na jakékoliv externí financování, např. z dotace.

13. P. Hošek uvedl, že se domnívá, že záchranou vily a propojení starého a nového může být výhodným marketingovým krokem a zvýšit atraktivitu projektu. P. Cesidio se obává, že potenciál využití takto opravené budovy je vzhledem k její struktuře velice komplikované, ne-li nevyužitelné. Přesto přislíbil, že možnost rekonstrukce vily předloží znovu investorům ke zvážení, ale pouze za předpokladu, že toto nepřinese další zdržení projektu. Dále uvedl, že o zvážení možnosti záchranu vily opakovaně žádala obec, nejen současná Iniciativa, ale v tuto chvíli již není možné dále prodlužovat schvalovací proces, což by mohlo mít za následek odstoupení investorů od projektu. Prosí tedy o co nejrychlejší předložení připomínek a vyslovení prvotního souhlasu, který umožní další projednání záměru s dotčenými orgány a zahájení procesu schvalování regulačního plánu. Obec garantuje, že developerem poskytnuté podklady okamžitě rozešle zastupitelům a nejpozději do prvního týdne v srpnu tyto připomínky předloží. Zároveň se zahájením procesu schvalování regulačního plánu budou v souladu s připravovanými Zásadami spolupráce mezi obcí a developerem zahájeny jednání o podobě plánovací smlouvy vč. výše a formy úhrady kontribučních poplatků. P. Cesidio také uvedl, že podoba vily v případě přestavby není vhodná pro svoji specifickou vnitřní členitost pro funkci občanské vybavenosti a bude vhodnější zde zachovat funkci bydlení a občanskou vybavenost umístit v přízemí dalších domů v prostorách k tomu určených. Zároveň upozornil, že pro zachování funkce bydlení může dojít k situaci, kdy bude nutné učinit zásahy do podoby objektu ve formě například úpravy okenních otvorů, aby prostory odpovídaly současným potřebám a legislativním požadavkům, a to při zachování funkcionalistického charakteru objektu.
14. P. Hošek uvedl, že obec má povinnost hájit veřejný zájem a zachování historické hodnoty tohoto prostředí. P. Cesidio uvedl, že přesto, že v rámci jednání s obcí, která trvají od 3/2021 je dle jeho názoru veřejný zájem obcí velmi intenzivně hájen. Tato jednání, přesto, že trvají dle jeho názoru velmi dlouho, považuje za vysoce přínosné pro celý projekt. A právě díky požadavkům obce, přesto že nejsou vymahatelné dle současného platného územního plánu, byly do návrhu zahrnuty některé změny. Jedná se například o dvě parkovací místa ke každé bytové jednotce, minimální výměru pozemku a řadu dalších. Od samého počátku obec vznášela požadavky na záchranu vily a současně požadovala zveřejnění záměru veřejnosti, ale před dokončením finální podoby developer se zveřejněním nesouhlasil.
15. P. Polívka ještě upozornil na obavy se zhoršující se dopravní situací i v souvislosti s budoucí silniční přeložkou I/12 a požaduje zpracování odborné dopravní studie nejen na toto území, ale na celou obec a její širší okolí (Sibřina, Dobročovice,..). P. Cesidio uvedl, že věří, že ke snížení tohoto rizika maximálně přispěli, když výrazně snížili počet bytových jednotek v areálu. A dále plánují přeložení komunikace Na Ladech, čímž dojde k odstranění nebezpečného místa. Komplexní dopravní řešení celého okolí bylo zpracováno v rámci projednávání přeložky I/12 i s přihlédnutím k zamýšleným developerským projektům dle plánovacích dokumentací. Opakování takovéto komplexní dopravní studie celé obce vč. sousedních a navazujících obcí by bylo finančně a časově velmi náročné a nad rámec možností obce. Navíc vzhledem k zastavěnosti území neexistuje možnost, že by tato studie našla způsob, jak by bylo možné průjezdnou dopravu odklonit mimo centrum obce. Obec považuje předložený záměr na přeložení silnice směrem do centra areálu za odstranění nejrizikovějšího místa jejím narovnáním a odkloněním pohybu chodců mimo těleso komunikace.

### **Závěry z jednání:**

1. Zabezpečení projektu – v nejbližší době dojde developerem k zamezení stupu do objektu vily vyzdívkou otvorů. Termín bude upřesněn na základě obhlídky.
2. Hmotové řešení – bylo prodiskutováno.
3. Architektonické řešení – Iniciativa má za to, že rovné střechy nejsou v souladu s tradiční vesnickou architekturou a v kontextu s okolní zástavbou. Bude předmětem dalších jednání.
4. Záchrana vily – developer přislíbil, že tento požadavek znovu předloží investorům ke zvážení za předpokladu, že nedojde ke zdržení schvalovacího procesu záměru. Výsledek tohoto projednání obec neprodleně oznámí veřejnosti.
5. Právní stanoviska k referendu – developer si nechal zpracovat právní stanovisko a požádá jeho autora o souhlas se zveřejněním. Obec, jakmile obdrží a zpracuje svá dvě objednaná právní stanoviska, tato též neprodleně zveřejní.
6. Zástupci iniciativy požadují, zda mohou být účastníky i dalších klíčových jednání s developerem ohledně budoucí podoby areálu v souladu s požadavkem petice. S tímto požadavkem všichni zúčastnění souhlasí.
7. Dopravní řešení – bylo prodiskutováno.
8. Zápis bude rozeslán všem zúčastněným stranám k odsouhlasení a následně bude zveřejněn na stránkách obce.

Na jednání bezprostředně navázala obhlídka areálu, kde byla dohodnuta forma a rozsah zabezpečovacích prací. Termín realizace bude sdělen po oslovení dodavatele. V rámci obhlídky byla posouzen i požadavek na vykácení náletových dřevin v areálu a ořez vzrostlého stromu u vstupu do areálu. Zde bylo konstatováno, že tato náletová zeleň sice částečně brání vizuální kontrole okolí vily, ale zároveň slouží jako jakási přirozená bariéra a znesnadňuje vniknutí do areálu. Vzhledem k dendrologické a estetické kvalitě stromu se developer domnívá, že není účelné provádět takto radikální zásah do stromu.

Zapsala Lenka Houžvičková

Doplněny připomínky za Iniciativu: K. Hošek, M. Polívka, V. Slámová a za developera pan Šajtar.

Příloha – Projekt Nové Královice, vizualizace, <https://www.novekralovice.cz/>

Příloha

Projekt Nové Královice, vizualizace, <https://www.novekralovice.cz/>

