



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Masarykovo náměstí 1, 2
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



brnlvp20v009ho

**Odbor stavebního úřadu, územního plánování
a památkové péče**
Úsek památkové péče

Nadační fond Květnický mlýn
Na Ladech 15
250 84 Květnice

Naše čj.: OSÚÚPPP-42605/2020-PACJI

Naše sp. zn.: OSÚÚPPP-1906/2020-PACJI

Vyřizuje: Mgr. Jiřina Paceltová

Tel.: 326 909 136

E-mail: jirina.paceltova@brandysko.cz

Datum: V Brandýse nad Labem dne 28.04.2020

Vyjádření: hospodářský dvůr č. p. 14, obec Květnice, v k. ú. Květnice, z hlediska zájmů státní památkové péče.

Hospodářský dvůr se nachází v blízkosti centra obce Květnice, mezi ulicemi Na Ladech, Koniklecová a Řeřichová, kousek od břehu Mlýnského rybníka. Dvůr na čtvercovém půdorysu sestává ze tří objektů, čtvrtá strana prostoru mezi budovami je bez zástavby, na její střed je situován vjezd do areálu. Budovy jsou přízemní se sedlovými střechami původně určené k hospodářským účelům - chlévy, stodoly. V jihovýchodním rohu areálu doplňuje skupinu budov dvoupatrová prvorepubliková vila č. p. 14. Památková hodnota objektů je detailněji popsána ve vyjádření Národního památkového ústavu č.j. NPÚ-321/320/2020 ze dne 2.1.2020 pro celý dvůr, a č.j. NPÚ-321/30418/2020 ze dne 23.4.2020 zejména k vile a sadovým úpravám, které jsou součástí tohoto vyjádření.

Hospodářský dvůr s vilou nejsou kulturní památkou, ale jsou vedeny v Památkovém katalogu Národního památkového ústavu jako důležité stavby místního významu, které jsou nedílnou a jedinečnou součástí obce Květnice a v kontextu hradní zříceniny, rybníka i blízké zástavby jsou též významným prvkem v rámci celé obce. Přes to, že jsou některé objekty dvora ve špatném technickém stavu, je velmi dobrým příkladem barokní architektury hospodářských dvorů, které se nacházely v blízkosti panských sídel (zde nedaleká tvrz), a je proto potřeba opět pochopit jejich význam a hodnoty (nejen památkové) v kontextu místa a v maximální možné míře je zachovat. To je také předpokladem pro udržení tvářnosti, ducha a charakteru celé obce.

V územním plánu obce Květnice je pro území, které obsahuje hospodářský dvůr, vymezené ulicemi Na Ladech, Koniklecová a Řeřichová, podmíněno další rozhodování o změnách v území zpracováním regulačního plánu, který by podrobně uváděl, jak může být budoucí zástavba v území rozmístěna, mohl by stanovit využití, výšku objektů, plochu staveb, charakter střech,... Účelem takového regulačního plánu by měla být ochrana stávajících staveb statku, urbanistických hodnot prostoru v rámci celého sídla, cenné kulturní krajiny, kontextu s okolními prvky rybníka, vzrostlé zeleně či zástavby tak, aby jakoukoli výstavbou či stavebními úpravami nemohlo dojít k degradaci stávajících hodnot místa a objektů, ale pouze k jejich kultivaci a zlepšení.

V územní studii obce Květnice se pak totéž území uvádí jako „přestavbová plocha“, na níž investor navrhnul již několik řešení přestavby, která se ale neslučovala s představou zástupců obce. V tom případě by bylo možné zvážit zpracování nové studie s použitím alespoň těch nejhodnotnějších stávajících staveb hospodářského dvora (celý objekt barokního původu na západní hranici dvora, prvorepubliková vila se sadovou úpravou v jihovýchodním nároží dispozice, celková dispozice dvora), kdy je navíc ke studii vyžadováno řádné zdůvodnění z hlediska kulturních, urbanistických a civilizačních hodnot území a jejich ochraně.

Nezbytná je vzájemná spolupráce všech zúčastněných - nejen památkářů a úřadů státní správy, ale i obecní samosprávy a široké veřejnosti – místních občanů, majitele objektu - na tom, aby celá obec úpravou tohoto místa mohla pouze získat, nikoliv ztratit a to i za předpokladu, že si ponechá opravou budov návaznost na hlubokou historii místa a obohatí ji novým, avšak hodnotu budov a území nezhoršujícím využitím a vzhledem.

Uznáním budov za památku místního významu je možné přispět ke zlepšení stavu objektů a též ukázat majiteli objektů v čem tkví jejich historická hodnota, i celkový význam pro celou obec. Díky uznání objektu památku místního významu bude možné rozšířit povědomí o významu místa, jeho historii a přispět tak k možnému postupnému zlepšení stavu této části obce, při zachování jejich hodnot památkových, urbanistických i estetických. Vždyť návaznost na minulost, staleté tradice výstavby a budování venkovských sídel v důvěrně známých podobách a nezaměnitelném vzhledu těchto staveb, nese s sebou historickou sounáležitost s krajinou a místem, kam lze patřit, mít svůj domov a kořeny, a jehož krásu si lze vlastní snahou udržet.

Uznání budov (areálu) hospodářského dvora s vilou za památku místního významu, není v rozporu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, a pravděpodobně také nezmění již vydaná rozhodnutí jiných institucí, ale může přispět k přehodnocení nutnosti demolice areálu jako celku, k možnému začlenění celku nebo částí do nového návrhu využití, při zachování genia loci místa a jeho nezanedbatelné hodnoty pro místní historii a vzhled místa a krajiny.

Městský úřad

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Odbor stavebního úřadu,
územního plánování a památkové péče
úsek památkové péče (2)



Mgr. Jiřina Paceltová
samostatný referent odboru

Přílohy:

Vyjádření NPÚ č.j. NPÚ-321/320/2020 ze dne 2.1.2020

Vyjádření NPÚ č.j. NPÚ-321/30418/2020 ze dne 23.4.2020

Na vědomí:

Obecní úřad Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
Národní památkový ústav, Sabinova 373/5, 130 11 Praha 3 - Žižkov



**NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV**

**ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVNÍSTĚ STŘEDNÍCH
ČECH V PRAZE**

Nadační fond Květnický mlýn
Na ladech 15
250 84 Květnice

Váš dopis čj. / ze dne: Čj. /
Naše čj.: Čj. NPU -321/320/2020
Vyřizuje: J. Žižka /261
Spisový znak: 823

Praha 2.1. 2020

Věc: Květnice, okres Praha – východ, hospodářský dvůr,

Vážení,

k Vaší žádosti o odborné posouzení hospodářského dvora v Květnici sdělujeme:

Hospodářský dvůr v Květnici stojí za rybníkem, severozápadně od centra vsi, vzdálený zhruba 250 metrů od někdejšího hradu. Od brány v jihozápadním čele vybíhá směrem k jihovýchodu zhruba 800 metrů dlouhý přímý úsek cesty směřující na Sluštice, dnes poněkud potlačený novodobými zásahy. Další cesta vede při severozápadním boku dvora a v ostrém úhlu se stáčí k západu do dalšího, přímého úseku, nasměrovaného na cca 650 m vzdálený další dvůr panství v Sibříně.

Dvůr má pravidelný, lehce obdélný půdorys s vnějšími rozměry 93 x 80m. Jihozápadní čelo s již zmíněnou v ose umístěnou pilířovou braňou uzavírá ohradní zeď, která propojuje budovy na bocích dvora. Na jihovýchodě se zeď s brankou připojuje k velké obytné vile, na kterou navazují chlévy, respektive bývalý kravín. Celou severozápadní stranu zaujímá dlouhá budova chlévů, na severu stojí víceúčelová hospodářská budova.

Dvoupatrová vila čp. 14, postavená zhruba na obdélném půdorysu je zastřešena sedlovou střechou. Poměrně členitá stavba má nejvýraznější zahradní průčelí, ze kterého vystupuje půlkruhově ukončený rizalit s terasou a široký arkýř. Hmotovou skladbu podtrhuje kombinace režného cihelného zdiva a omítaných ploch. V interiéru vyniká prostor v půlkruhově zakončeném rizalitu s řadou oken v zaoblení, s původními dvoukřídlými dveřmi a s dřevěným schodištěm do patra s působivým dřevěným zábradlím ve stylu moderny. Okolí vily zpříjemňují původní vzrostlé stromy. Na základě srovnání původního stavu na historických fotografiích a současné podoby je zřejmé, že vila prodělala dílčí úpravy v 2. polovině 20. století, které zčásti změnily původní charakter stavby.

Za vilou, která nahradila původní obytnou část s ratejnou, respektive s bytem šafaře se světnicí, kuchyní a komorami se ve zdivu dochovala budova chlévů. Ze starší podoby budovy se po řadě úprav ve štítě dochovaly čtyřlaločné otvory, ukazující barokní původ. Chlévy na západní straně jsou nejpozoruhodnější hospodářskou budovou dvora. Na fasádách této dlouhé budovy se sedlovou střechou se štíty s ozuby v patách a vrcholu se dosud výrazně uplatňuje řada segmentově sklenutých chlévových oken s pískovcovým ostěním se záklenky vysazenými z klenáků. Nad nimi

vystupují otvory vzdušníků, v podřímí jsou patrné ležatě obdélné štěrbinové provětrávající prostory na patici v podstřeší. Stropy v interiéru vynášejí dvě řady litinových sloupů vymežující střední obslužnou chodbu chléva. Střechu částečně nese hambalkový krov s ležatými stolicemi barokního charakteru, částečně vaznicový krov. Dimenze budovy odpovídají původní funkci – stodole. Částečně je patrná i původně nižší obvodová zeď se štítem, vyzděná z lomového kamene. I když třetí budova na severovýchodě prošla výraznou novodobou úpravou, lze zde předpokládat obvodové zdivo z doby výstavby. V zahradě, rovnoběžně s jihovýchodním křídlem dvora, stojí obytný dům se sýpkovým patrem a dalším sýpkovým podlažím v podstřeší polovalbové střechy, s fasádami s hrubě nahozenými plochami, rámovanými lizénovými pásy.

Starý poplužní dvůr, zmíněný v pramenech, stál zřejmě poblíž hradu, obklopeného rybníky. Květnice, jako součást bývalého panství Škvorec, později Uhříněves byla od roku 1623 v majetku Lichtenštejnů. Zaniklý dvůr u hradu nahradil současný dvůr, zachycený v podstatě ve stávajícím rozsahu na I. vojenském mapování, revidovaném na počátku 80. let 18. století. Ve středu jeho čelní strany v místě brány stála v této době další budova. Půdorysné uspořádání dvora typologicky odpovídá hospodářským dvorům stavěným na lichtenštejnských panstvích ve východním okolí Prahy v první polovině 18. století. Tyto dvory mají ve středu čelní strany sýpku s branami po stranách na bocích chlévy s obytnou částí a chlévem pro hovězí dobytek a protilehlou stodolu a zadní stranu zpravidla uzavírá víceúčelová budova se stájemi, případně ovčín. Můžeme uvést třeba dvůr Chrast na panství Kostelec nad Černými lesy z první čtvrtiny 18. století, dvůr Netluky na panství Uhříněves, který dostal toto uspořádání někdy ve 40. letech 18. století i třeba další, dnes zaniklý dvůr tohoto panství – Zdebrady. Všechny tyto dvory mají stodolu umístěnou na boku dvora, stejně tak tomu bylo před přestavbou na chlévy v Květnici. Celkové půdorysné uspořádání květnického dvora a velká část jeho konstrukcí pochází tedy z doby barokní. Do jeho podoby však zasáhly úpravy 19. i 20. století.

Stabilní katastr, pořízený v roce 1842, zachycuje dvůr již v trojkřídle uspořádání s osovou branou. Dvůr tedy v době kolem roku 1800 prošel určitými stavebními úpravami, které kromě zániku čelní budovy nelze přesněji vymezit. Mnohem výraznější však byly úpravy za Jana II. knížete z Lichtenštejna, realizované zřejmě na samém sklonku 19. století, při které se stodola na západní straně dvora proměnila ve velký chlév. Stavebně architektonické řešení i uspořádání stání dobytka odpovídá druhé etapě rozsáhlé výstavby nových hospodářských budov na lichtenštejnských panstvích, která probíhala již od počátku 70. let 19. století. Tuto etapu charakterizuje zejména úprava okenních otvorů s kamenným ostěním se záklenky s klenáky. Obdobné úpravy lze zachytit třeba ve dvoře Hošť u Kostelce nad Černými lesy, nebo ve dvoře Karlovice na bývalém panství Rataje nad Sázavou. Dvůr se však neobešel bez stodoly, kterou nahradila téměř stejně velká novostavba vysunutá v linii původní stodoly k jihu, mimo obrys dvora. Tuto stavbu, zaniklou zřejmě na počátku 50. let 20. století, zachytila reambulovaná katastrální mapa. Zřejmě téměř současně s novými chlévy vznikla v zahradě, podél východního boku dvora obytná stavba pro zaměstnance se sýpkovým patrem a dalším podkrovním podlažím. Budovy tohoto typu vznikly opět u několika lichtenštejnských dvorů - architektonicky i funkčně obdobná stojí například u dvora v Kralovicích u Uhříněvsí. Fasády budov dvora, jak dokládají historické fotografie, dostaly pro tuto dobu typickou úpravu s hrubě nahozenými plochami, rámovanými hladkými lizénovými pásy. Poslední významné

úpravy dvora proběhly po I. pozemkové reformě. Zřejmě v roce 1924 jej jako zbytkový statek koupil JUDr. Krýza, který zde nechal ve 20. letech 20. století, postavit vilu ve stylu pozdní moderny s náznaky purismu. Autora návrhu vily neznáme. Pouze velmi hypoteticky je možné zmínit, že architektonické ztvárnění vily skladbou hmot, s vertikálními pásy režného cihelného zdiva, omítanými masivními pásovými římsami a sdruženými otvory s podokenními římsami je poměrně blízké architektonickému řešení některých staveb architekta Petra Kropáčka z 20. let 20. století, který měl zřejmě, tak jako JUDr. Krýza, určitý vztah k Dr. Edvardu Benešovi. Autorství návrhu vily však bude možné zjistit nebo ověřit pouze dalším archivním bádáním. Podobu budov dvora včetně vily poznamenaly utilitární úpravy ve druhé polovině 20. století.

Hospodářský dvůr v Květnici, situovaný v urbanisticky výrazné poloze u rybníka, proti někdejšímu hradu, je příkladem v baroku založeného dvora Škvoreckého panství. Jeho podobu i funkční uspořádání změnila modernizace na sklonku 19. století. Architektonicky kvalitní vila reprezentuje významnější obytné stavby, které ve dvorech vznikaly po realizaci I. pozemkové reformy. I když v Květnici je zapsanou nemovitou kulturní památkou pouze zřícenina hradu, hospodářský dvůr, který patří mezi významné historické stavby, s ním historicky i urbanisticky úzce souvisí. Dvůr, vedle zbytků hradu a mlýna ve vazbě na rybník tedy jednoznačně spoluvytváří genius loci místa - samotného jádra obce Květnice.

S pozdravem

Ing. Jan Žižka
ředitel



Na vědomí:
Obec Květnice
K Dobročovicům 35
250 84 Květnice



Váš dopis čj. / ze dne:

Naše čj.: NPU-321/30418/2020

Vyřizuje: Mgr. Koukalová

Spisový znak: 810.4

Obecní úřad Květnice

starosta Stanislav Plocek

K Dobročovicům 35

250 84, Květnice

Praha, 23. 4. 2020

Vila hospodářského dvora čp. 14, na parc. č. 57/1, k. ú. Květnice, okres Praha-východ – vyjádření
Národního památkového ústavu k architektonickým a památkovým hodnotám vilové stavby

Vážený pane starosto, vážení zastupitelé obce,

na žádost Nadačního fondu Květnický mlýn podává Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech vyjádření k vile čp. 14 v Květnici, které doplňuje odborné stanovisko Ing. Jana Žižky k hospodářskému dvoru ze dne 2. 1. 2020 (č. j. NPU-321/320/2020).

Předmětná vila čp. 14, která je součástí barokního hospodářského dvora Lichtenštejnů, přiléhá na jižní straně k budově chléva, uzavírající východní stranu dvora. Původně v těchto místech bývala obytná budova šafáře, přestavěná v meziválečném období v architektonicky výraznou stavbu, reprezentující typ venkovské vily při hospodářském dvoře, kterých v meziválečném období nevznikalo mnoho.

Dvoupatrová vila (s obytným podkrovím) je členitá stavba, s půlkruhově zakončeným rizalitem na jihovýchodní straně a sedlovou střechou. Fasádu charakterizuje kombinace režného zdiva a omítaných ploch. V interiéru vyniká prostor v rizalitu, s hodnotným dřevěným zábradlím. Pro působení vily je podstatné také její okolí, kde měl majitel parkovou partii se stromy a kde dnes vyniká především vzrostlý buk, přirozená dominanta tohoto místa. Parková část pokračuje také při stavbě uvnitř hospodářského dvora, kde jsou další vzrostlé stromy (borovice a tuje), původní komponenty k vilové stavbě. Parková úprava vytvářela odpočinkový a relaxační předěl od samotného provozu hospodářského dvora. Tento koncept měly všechny venkovské tovární vily nebo vily postavené v hospodářských areálech. Za zmínku stojí například památkově chráněná vila čp. 147/50 u cukrovaru v Litoli z roku 1912, kde je i na původních plánech zakreslen park, který odděluje dům od provozních objektů cukrovaru. Bohužel zeleň u litolského objektu zanikla a dnes je jeho okolí zcela

oproštěné od vegetace, což autenticitu areálu snižuje. Proto v případě květnické vily je i parková úprava ceněna.

Na základě srovnání původního stavu na starých fotografiích a současné podoby je zřejmé, že vila prodělala dílčí úpravy v 2. polovině 20. století, které zčásti změnily původní charakter stavby (nevhodná nástavba terasy na jižní straně, úpravy oken, interiérové úpravy apod.). I přes tyto změny zůstala podstata stavby zachována. Z tohoto důvodu je možné vilu poměrně jednoduchým způsobem rehabilitovat a přiblížit její původní podobě.

Květnická vila ve stylu pozdní moderny vznikla v rozmezí let 1934-1935 podle projektu neznámého architekta (historickou plánovou dokumentaci se zatím nepodařilo dohledat). Nechal si ji postavit podnikatel a právník JUDr. Adolf Krýsa, který od roku 1933 vlastnil celý hospodářský dvůr, polnosti i nedaleký mlýn. Významné je, že profesně působil v kanceláři prezidenta Edvarda Beneše. Nepochybně vila sloužila k reprezentaci majitele, neboť ze své pozice přijímal významné hosty. Tradují se například návštěvy prezidenta Edvarda Beneše. Vzhledem k této vazbě mohl souviset i návrh vily. Je možné předpokládat, že jím byl známý architekt Petr Kropáček, který projektoval mimo jiné letní vilu manželů Benešových v Sezimově Ústí, anebo jiný doporučený architekt. Autor byl obeznámen s vývojem české architektury ve 20. letech a vybaven celkem obdivuhodnou invencí, především s odkazem na prvky dynamického purismu. Celkové vyznění ale spíše poukazuje na regionálního stavitele, což by posilovalo místní význam stavby.

Vila je nepochybně cennou a kvalitní stavbou regionálního charakteru, v urbanisticky výrazné poloze v blízkosti Mlýnského rybníka. Podobnou pozici zde zastupuje také přilehlý hospodářský dvůr. Památky místního významu jsou rozhodující pro uchování genia loci v určitých lokalitách a mají pro obce mimořádný význam. Jeden z podobných příkladů hospodářského dvora s dominantními stavbami je ve vsi Únětice v okrese Praha-západ, kde si představitelé obce začínají uvědomovat důležitost památky místního významu a snaží se své historické jádro obhajovat před nepřiměřenými stavebními zásahy. Mnoho příkladů ukazuje, že toto kulturní dědictví je podceňované, neboť podle obecného úzu se za kulturní památky prohlašují především stavby nebo jiná díla výjimečných hodnot. Toto platí také u vilových staveb, kde jsou za kulturní památky prohlašovány především nejhodnotnější architektonické díla, která tak utvářejí nezpochybnitelný zlatý fond naší architektury. Méně hodnotné, ale nadále velmi kvalitní stavby, které do této kategorie nepatří, se památkově téměř nechrání a tím bohužel z velké části zanikají. Příkladem je mnoho takovýchto demolovaných vil (za zmínku stojí i nedávno zbořená vila čp. 305/8 ve vilové čtvrti v Českých Budějovicích).

Vývoj vilových staveb zahrnoval i tyto kvalitní stavby, které měly u nás svůj počátek v dílech významného architekta Jana Kotěry, průkopníka moderního bydlení, jenž na základě zahraničních vlivů navrhoval stylově oproštěné stavby v kombinaci režného a omítaného zdiva již krátce po roce 1900. Touto cestou se vydalo mnoho jeho žáků a architektů, kteří právě v meziválečném období pozdní modernu dále rozvíjeli, s ohlasy dalších stylových proudů 20. a 30. let. Silná linie vilových staveb z neomítaných cihel, která prochází celým 20. stoletím, se teprve v poslední době začíná výrazněji zkoumat. Bádání se více zaměřuje na stěžejní meziválečné období, které přinášelo nově vzniklé republice další možnosti a příležitosti. Proto výpovědní i historické hodnoty budovy čp. 14 se budou v budoucnu ještě dále zvyšovat.

Architekturu vily i jejího okolí by značně pozvedla citlivá rekonstrukce, díky které by stavba zůstala zajímavou historickou dominantou a oázou v této části obce. Vzhledem k tomu, že předmětné budovy dvora nejsou kulturními památkami, nabízí se zde vynikající možnost propojit nejhodnotnější konstrukční a historické prvky vily a částí budov dvora s kvalitní současnou architekturou. V návaznosti na historický vývoj zde může vzniknout výjimečné místo. Nemusí se tedy zpřetrhat historická vazba, ale naopak povznést a dobře propojit se současnými potřebami. Kromě pozůstatků hradu ze 14. století ve středu vesnického osídlení, státem chráněné kulturní památky, se jedná o poslední pozůstatek historického celku, který s panským sídlem úzce souvisel, navíc situovaný v pohledově exponované poloze u Mlýnského rybníka.

Vzhledem k výše uvedeným údajům doporučujeme, aby vila a hospodářský dvůr v této lokalitě byly uznávány jako „kulturní dědictví venkova“. Vilu i stavby hospodářského dvora, včetně budov mlýna, vedeme v Památkovém katalogu jako důležité stavby místního významu, tedy objekty podstatné v rámci zpracování Územně analytických podkladů.

S pozdravem

Ing. Jan Žižka
ředitel

