

2023-09-13

Vážený pan Stanislav Plocek  
starosta obce Květnice

Komentáře k veřejnému prohlášení zastupitelstva obce Květnice na oficiálních facebookových stránkách zastupitelstva o stavu našeho projektu v centru Květnice

Vážený pane starosto,

dozvěděli jsme se o prohlášení zveřejněném na facebookových stránkách obce Květnice současným vedením obce, které v několika bodech neodpovídá skutečnosti, proto za společnost Alcala Partners vydáváme následující prohlášení a žádáme o jeho zveřejnění jak na webových stránkách obce, tak na oficiálním facebooku obce. Je zcela nepravdivé, že by společnost Alcala Partners byla v jakémkoli kontaktu s panem Králem, paní Houžvičkovou či jiným členem bývalého vedení obce od doby, kdy bylo bývalé vedení obce odvoláno z funkce. Od doby jejich odvolání jsme s nimi NEMĚLI ŽÁDNÝ DRUH PŘÍMÉ ANI NEPŘÍMÉ KOMUNIKACE. Jednání s panem Králem a ostatními členy stavební komise trávící více než dva roky byla pro obec velmi přínosná a vedla mimo jiné k získání takových ústupků od společnosti Alcala Partners, ke kterým nejsme právně vázáni, jako jsou:

- šikmé střechy
- omezení zástavby na dvě podlaží plus podkroví (místo tří podlaží)
- zachování vily
- minimální plocha pozemku pro dům 450 m<sup>2</sup> (v současné době neomezená)
- umístění téměř všech parkovacích míst v podzemním podlaží
- odsunutí budov dále od rybníka, aby vznikl zelený pás veřejného prostranství
- velkoryse pojatý veřejný prostor včetně náměstí.

Není pravda, že společnost Alcala Partners oficiálně nepodala žádost o regulační plán. Dne 31. března 2023 jsme žádost o zpracování regulačního plánu s aktualizovanou dokumentací předložili obci Květnice spolu s dopisem adresovaným panu starostovi Plockovi, ve kterém ho žádáme o její zaslání příslušnému orgánu k pořízení. V prvním odstavci dopisu se uvádí:

*"Vážený pane starosto,  
po obdržení nezávazných posudků zadaných obcí Květnice ve věci souladu návrhu regulačního plánu RP1 se zadáním platného Územního plánu Květnice a dle dohody ze zasedání zastupitelstva obce ze dne 11. 1. 2023 Vám tímto zasiláme dokumentaci regulačního plánu RP1 aktualizovanou o změny dohodnuté se zastupiteli obce, k úřednímu zpracování a předání pověřenému zaměstnanci MěÚ Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, jako jediné osobě oprávněné k posouzení souladu regulačního plánu s ustanoveními územního plánu a dříve dosaženými dohodami."*

V příloze zasilám doklad o oficiálním podání prostřednictvím systému Datová schránka. Upozorňuji, že podle § 66 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) se žádost o regulační plán podává u příslušného pořizovatele; jak je uvedeno v § 6 téhož zákona, pořizovatelem regulačního plánu je právě obecní úřad. Pokud vy jako obec bez odborně způsobilé osoby nejste schopni regulační plán pořizovat, můžete tuto činnost delegovat na jiné orgány, např. na

Městský úřad Brandýs nad Labem. Pokud jste tak dosud neučinili, je zřejmé, že jejich odpověď na dokumentaci k regulačnímu plánu musí být negativní.

Tvrzení o požadavku na redukci záměru předložené současným vedením obce rovněž není správné. Předložený regulační plán uvažuje v domech s označením A2, B, C, D, E, F a H15 celkem 19 159 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, řešení požadované současným vedením obce představuje celkem 15 322 m<sup>2</sup>, což znamená snížení o plných 20 %. Navrhuje také další podmínky, které nejsou právně vymahatelné a které by učinily projekt nerealizovatelným. Obáváme se také, že navýšení budov na 2 běžná a 2 podkrovní podlaží, které vyplývá z vašeho protinávru, by mohlo být v rozporu s výsledky posledního místního referenda. Parametry, které schválilo předchozí vedení obce a které jsme zahrnuli do oficiálně předloženého regulačního plánu, jsou výsledkem dvouletého vyjednávání, při kterém jsme přistoupili na drastické snížení velikosti projektu z 371 jednotek schválených v návrhu předloženém předchozím vlastníkem pozemku, na námi původně požadovaných 176 jednotek, a dále na 95 jednotek, které byly nakonec po dvou letech jednání s městskou radou odsouhlaseny. Od samého počátku jsme věřili, že naším společným cílem je vytvořit živou čtvrť s dobrými veřejnými službami. Uvádíte, že své požadavky na zmenšení zástavby opíráte o stanovisko profesionálního architekta, jehož posudek obsahuje: "že hustota zalidnění nového centrálního veřejného a společenského prostoru by měla být 50 obyvatel na hektar"; je třeba zdůraznit, že tato hustota zalidnění je zcela neslučitelná s lokálně vhodným příměstským charakterem a zástavbou s vícebytovými domy. Při této hustotě je rozvoj jakékoliv občanské vybavenosti téměř nemožný, jak je dobře doloženo v současné literatuře, např. v HNILIČKA, Pavel: Sídlní kaše. Host, 2012. Dalším příkladem je nesprávné určení charakteru lokality s tím, že námi navrhované řešení není vhodné pro "Prostředí středověkého centra obce" - jak je Vám jistě známo, bývalý velkostatek byl koncem 18. století založen mimo historické centrum, přičemž dnes je obklopen převážně soudobou zástavbou urban sprawlu.

Jak jsme již dříve uvedli, nové a nezákonné podmínky stanovené současným vedením obce, činí projekt nerealizovatelným, takže pokud byste trvali na jejich implementaci, obec by přišla o zmíněných 60 000 000 Kč.

V návrhu smlouvy o spolupráci, který Vám byl oficiálně zaslán 29. května 2023, je uvedena částka 26 558 000 Kč jako odhad celkových nákladů na vybudování obci postoupených veřejných prostranství, včetně velkorysého centrálního náměstí a zeleného koridoru před rybníkem. V těchto nákladech je zahrnuto vše, co je nutné k realizaci tohoto prostoru, včetně položek běžně zahrnutých v každém stavebního rozpočtu, jako jsou výše zmíněné náklady na bezpečnost a ochranu zdraví při práci během výstavby, které byly ve Vašem vyjádření vytrženy z kontextu.

Zbývajícím peněžitý příspěvek činí 32 976 000 Kč, který je navržen k úhradě dle podmínek stanovených ve vzorové smlouvě schválené radou města.

S pozdravem,

Cesidio del Rio  
Alcala Partners s.r.o.