

VESTEC CENTRUM

pohled vlastníka pozemků

V poslední době rezonuje vesteckou společností téma plánované výstavby v centru obce.

Jak se k celé záležitosti staví vlastníci pozemků společnost Vestec centrum, s.r.o., na to jsme se zeptali jednatele společnosti pana Milana Zetochy.

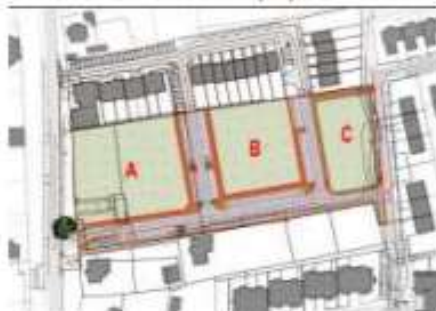
Můžete nám prosím říci, jaký je záměr vaší společnosti s využitím pozemků, co můžou vestečtí občané od plánované výstavby očekávat a jaký bude další vývoj?

Tak na první část otázky je odpověď relativně jednoduchá. V prvním kroku bylo záměrem naší společnosti v souladu s ÚP obce Vestec dotvořit komunikační síť a páteřní infrastrukturu (viz obr. 1) Mělo tak dojít k propojení dvou slepých komunikací v ul. U Hrubých s lokalitou Na Výsluní a ul. Vesteckou tak, aby se rovnoměrně rozložila doprava z jižní části Vestce (Ve Stromkách, Oblouková, Na Výsluní) při výjezdu na ul. Vestecká. V tomto duchu byla dne 12. 8. 2020 podána žádost o vydání ÚR na stavbu „Vestec Centrum-komunikace a inženýrské sítě“. Tolik odpověď na první část otázky. Co se týká druhé části, netroufám si cokoliv

odhadovat. Bylo podáno několik námitek k zahájenému ÚR na komunikace a IS. Některé tyto námítky spíše předjímají budoucí podobu obytných staveb, které však nejsou předmětem tohoto řízení. Přesto jsme se rozhodli ÚR přerušit a aktuálně jednáme s vedením obce o pojetí a koncepci projektu v širších souvislostech.

Rozumím tomu dobře, že zatím nebyly řešeny v rámci povolování žádné obytné stavby?

Přesně tak. Jak je patrné z obr. 1 navržená dopravní infrastruktura pouze dělila pozemky na tři funkční celky označené v situaci A, B, C.



obr. 1

S vedením obce jsme se shodli, že předmětné území má vzhledem k centrální poloze velký potenciál pro další možný rozvoj obce a služeb. Využití tohoto území v rámci stávajícího ÚP by mohlo

nenávratně zmařit šanci pokusit se zde vytvořit důstojné centrum obce se vším, co k tomu patří. V této souvislosti jsme oslovili architektonickou kancelář ASET studio, která pod vedením ing. Arch Srnce zpracovává možné varianty využití. V průběhu září se k jejich snaze připojil jako oponent a zástupce obce ing. arch. Hulín z architektonické kanceláře Pavlíček + Hulín Architekti. Jako vlastník pozemků a zadavatel studie do procesu vstupujeme jen velmi omezeně. Zaměřujeme se zejména na funkčnost připravovaného projektu a samozřejmě sledujeme míru rentabilnosti. Ve věcech urbanismu se plně spoléháme na erudici obou architektonických kanceláří. Věřím, že se na výsledné podobě záměru domluvíme a tato bude širokou veřejností vnímána velmi pozitivně.

Dokážete si představit, že by se projekt z jakéhokoliv důvodu nerealizoval?

I na tuto variantu musíme být připraveni. Naštěstí to není jediný projekt, který připravujeme, takže na něm nejsme existenčně závislí. Ostatně by to nebylo poprvé, kdy jsme ukončili ve Vestci přípravu projektu ve fázi projednávání ÚR. V roce 2010 jsme měli zasmulvněny pozemky a připravený projekt vč. zahájeného Územního řízení pod

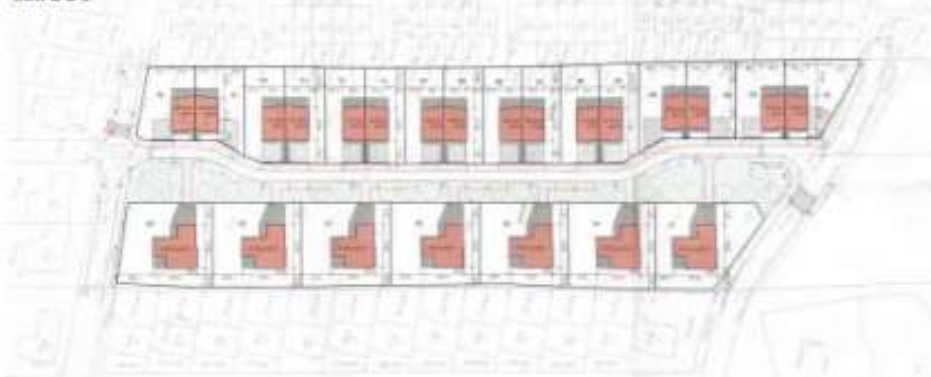
názvem „Obytný soubor Na Suchých“ na lokalitu dneska nazvanou „V Zahradách“. V roce 2010 jsme viděli rentabilitu projektu již při výstavbě 16 řadových rodinných domů a 7 solitérních domů (23bj), včetně 20 % veřejné zeleně (viz obr. 2). Bohužel stejně jako nyní i tenkrát měla tato soft varianta své odpůrce a vzhledem k okolnostem jsme se tehdy rozhodli projekt opustit. Po několika letech lokalita opět ožila, ale její rentabilnost je se zvyšující se cenou pozemků vykoupena podstatně hustší zástavbou, jež zde realizuje jiný developer (viz obr. 3). Z této analogie se dá odvodit i možný scénář pro tuto lokalitu v případě jejího prodeje.

Co je tedy podle vás potřeba udělat, aby zvítězil „zdravý rozum“ a situace kolem možného budoucího centra dopadla k všeobecné spokojenosti?

Tak v první řadě je potřeba dát prostor odborníkům. Občas nabývám dojem, že když zrovna jako národ nejsme fotbaloví či hokejoví trenéři, tak jsme urbanisté nebo architekti. Mnohdy se pak snažíme v rámci tzv. všeobecného blaha přesvědčit širokou veřejnost pro tu svoji pravdu, která má však ve skutečnosti ochránit naše soukromé zájmy. To vše by mělo jít



obr. 2 a 3



v tomto případě stranou. Stejně jako my jsme připraveni na kompromisy je potřeba, aby zejména občané z nejbližšího okolí měli snahu projekt centra vnímat a snažit se pochopit v širších souvislostech. Mám tím na mysli jeho přínos pro celý Vestec. V prvé řadě by měla být dokončena komunikační síť umožňující prostupnost jednotlivých lokalit. Na již fungující provozy kadeřnictví, kavárny, květinářství a pošty by měly navazovat další služby, o které bude ve Vestci ze strany obyvatel největší zájem. Měl by vzniknout prostor pro nový

Obecní úřad s důstojnými prostory a dostatečným množstvím parkovacích stání. V neposlední řadě by zde vznikly také nové prostory pro trvalé bydlení, po kterých je ze strany obyvatel Vestce stále velká poptávka. To vše doplněno o kvalitní veřejný prostor. Dlouhodobě je snahou naší společnosti realizovat projekty, které mají nějaký přesah a přínos pro širokou veřejnost a jsme přesvědčeni o tom, že zrovna tento projekt je v tomto směru příkladný. A právě proto věříme, že se jeho realizaci podaří uskutečnit.