

Názor

Důležité pro nás bylo pochopení, že s developerem můžeme spolupracovat a přitom být relativně tvrdí. Takže jsme po čase dokázali s developery jednat tak, aby při výstavbě respektovali naše požadavky na veřejný prostor nebo příspěvek na vybavenost, kterou musela zajišťovat obec. A nakonec všichni pochopili, že to v Břežanech myslíme vážně.

Věslav Michalik (*1963, Český Těšín) vystudoval Fakultu jadernou a fyzikálně inženýrskou ČVUT v Praze a získal doktorát v oboru jaderná a subjaderná fyzika. Pracoval jako vědecký pracovník v Akademii věd ČR. Absolvoval dlouhodobé odborné pobyty v Rusku, Francii a Německu a publikoval desítky článků v odborných časopisech. Později působil v různých manažerských funkcích v bankovníctví, naposledy jako člen představenstva zahraniční banky. V současné době je starostou Dolních Břežan a radním Středočeského kraje pro oblast regionálního rozvoje. Je ženatý a má dvě dospělé děti.

The way I see it

It was important for us to understand that we can cooperate with the developer and at the same time be relatively hard. So that, after a while we were able to negotiate with developers so in the construction they would respect our demands for public space or a contribution to the facilities, which the municipality had to ensure. Eventually everyone understood that we meant it seriously in Břežany.

Věslav Michalik (*1963, Český Těšín) graduated from the Faculty of Nuclear and Physical Engineering at CTU in Prague and received his doctorate in nuclear and particle physics. He worked as a scientific employee at the CAS. He completed long-term professional stays in Russia, France and Germany and has published dozens of articles in journals. Later, he worked in various managerial positions in banking, most recently as a member of the board of a foreign bank. He is currently the mayor of Dolní Břežany and a councilmember of the Central Bohemian Region for the Area of Regional Development. He is married and has two adult children.



Naše požadavky respektují i developeři

S Věslavem Michalíkem, starostou Dolních Břežan, hovořil Petr Kratochvíl.

Dolní Břežany byly donedávna malou středočeskou vesnicí nedaleko Prahy, ale v posledních 20 letech více než ztrojnásobily počet svých obyvatel na dnešní necelé čtyři tisíce. Nestaly se ovšem jako mnohé podobné satelity v zázemí velkých měst jen nahodilým nakupením nových rodinných domů, nýbrž jsou sídlem s promyšlenou městskou politikou, s jasným urbanistickým plánem, atraktivními veřejnými prostory i kvalitní architekturou. Velkou zásluhu na tom má jejich dlouholetý starosta, původním povoláním jaderný fyzik.

Pane starosto, co vás, člověka, který měl za sebou již úspěšnou kariéru vědce i podnikatele, vlastně přimělo pustit se do komunální politiky?

Když jsme se sem s rodinou přistěhovali, zjistili jsme, že jsme si sice postavili hezký domek, ale kolem něj není žádná infrastruktura, dokonce ani silnice, možnost nakoupit nebo si vyjít do parku, protože jsme se vlastně ocitli na poli. Začal jsem chodit na schůze zastupitelstva, kde se tehdy projednával návrh územního plánu. Protože jsem vzděláním fyzik a rád počítám, snažil jsem se zjistit, co ten plán pro obec znamená, a nedávalo mi to smysl. Plán počítal s mnoha tisíci obyvatel, přitom Břežany jich tehdy měly 1700 a už to působilo velké problémy. Snažil jsem se přesvědčit zastupitele, aby pro ten územní plán nehlasovali. To se mi nepodařilo. Došlo mi, že jedinou cestou, jak věci ovlivnit, je dát dohromady kandidátku do zastupitelstva s podobně smýšlejícími lidmi. To bylo v roce 2002.

S jakou základní ideou jste před lety nastupoval do vedení obce?

Počáteční myšlenkou bylo obrátit stávající vývoj Dolních Břežan: od proměny v noclehárnu k vývoji Břežan v plnohodnotné sídlo. Byl to takový desetiletý plán, který říkal: My nechceme mít obec pro pět tisíc obyvatel, kteří ráno odvezou sebe i děti někam pryč a pozdě odpoledne zas přijedou zpět a v obci nedělají v podstatě nic jiného, než zde přespávají. V roce 2004 jsme pak územní plán v rámci upřesňování podstatně změnili. Zredukovali jsme kvantitativní výhled, zavedli jsme etapizaci.

Jak se zrodila myšlenka, že by Břežany měly mít výrazná ohniska téměř městského typu, jaké dnes představuje hlavní náměstí?

Onen územní plán z roku 2002 předpokládal v podstatě kobercový nálet rodinných domů, které měly být i v centru obce. Plochy v historické části obce u zámku byly zničeny přítomností zemědělského

Even developers respect our demands

Petr Kratochvíl spoke with Věslav Michalík, mayor of Dolní Břežany.

Dolní Břežany was until recently a small Central Bohemian village near Prague, but in the past twenty years the number of its population has more than tripled to today's almost 4,000. It was not, however, just a random accumulation of new family houses like many similar satellites in the hinterland of bigger cities, but it is a seat with a coherent urban policy, with a clear urbanistic plan, attractive public spaces and quality architecture. It was the great merit of their long-term mayor, originally a nuclear physicist by profession.

Mr. Mayor, what actually compelled you, a person, who already had a successful career behind yourself as a scientist and entrepreneur, to venture into communal politics?

When we moved here with my family, we discovered that we had built a beautiful home, but there was no infrastructure around it, not even a highway, the possibility to buy something or go to the park, because we actually found ourselves in fields. I started to attend the meetings of the local authority, where the proposal of the territorial plan was then discussed. Since I am a trained physicist and I like to count, I tried to determine what that plan meant for the municipality and it did not make sense to me. The plan expected many thousands of denizens, when Břežany then had 1700 and it was already causing large problems. I tried to convince the representatives to not vote for that territorial plan. I was not successful in that. It occurred to me that the only way to influence things was to put together a candidature to the local authority with similarly thinking people. That was in 2002.

What was the basic idea that you entered the leadership of the municipality years ago?

The initial idea was to turn the existing development of Dolní Břežany: from the transformation into a dormitory to the development of Břežany into a full-fledged residence. It was such a ten-year plan that said: We do not want a municipality for a population of five thousand, who take themselves and children away in the morning and then come back in the late afternoon and they do not do essentially anything in the municipality other than sleep here. In 2004 we then substantially changed the zoning plan within a refinement. We reduced the quantitative outlook, we introduced phasing.

How was the idea born that Břežany should have distinctive epicentres of almost the type of a town as the main square is today?

statku a do budoucna se tam počítalo s výrobou a sklady. Naproti obecnímu úřadu bylo vrakoviště aut, v místě dnešního náměstí vznikala skládka. Nikoho z tehdejšího vedení nenapadla nějaká radikální revitalizace. Když jsme nastoupili na radnici, ještě jsme žádnou ucelenou představu neměli, jen jsme chtěli pozastavit kvantitativní růst obce. Byla mezi námi mladá architektka Anna Kovářová a ta nám vysvětlila, že existuje něco jako urbanista (to jsme netušili, že něco takového je) a že by bylo nejlepší zajít se poradit na Fakultu architektury ČVUT. Tam jsme se setkali s profesorem Miroslavem Bašem. Pro nás to bylo nejdůležitější setkání ne proto, že by nám řekl, jak máme postupovat. Tím, že nám kladl otázky, přinutil nás, abychom si svůj názor utříbili a sami si řekli, co vlastně chceme. To jsme pak zformulovali do dlouhodobé vize, strategického plánu, který měl i urbanistickou rovinu. Tehdy jsme také diskutovali o tom, zda by v centru obce měly být rodinné domy, nebo náměstí. Na začátku jsme náměstí považovali za něco, co na vesnici nepatří. Ale pak jsme došli k názoru, že pokud chceme vybudovat obchody, služby a další veřejná zařízení, musíme je soustředit někam, kde to má charakter veřejného prostoru. Další volby v roce 2006 pak byly hodně o tom, zda nám lidé tuto vizi uvěří, nebo zvítězí kritici, kteří tvrdili, že z Břežan děláme město. Volby jsme vyhráli, protože jsme všem nabídli vizi, která jim připadala životaschopnější než ta osmítisícová vesnice.

Jak jste navázali kontakty s architekty na konkrétních plánech? Máte stálého městského architekta?

Neměli jsme jednoho urbanistu. Spolupracovali jsme s architektem Milanem Körnerem a zřídili jsme architektonicko-urbanistickou komisi rady obce, kterou vedla architektka Kovářová. Vypsali jsme soutěž na řešení centrálního prostoru (o kterém jsme ještě nevěděli, že to bude náměstí) a měli jsme štěstí, že jsme vybrali architekty Ladislava Tichého a Václava Dvořáka s jejich konceptem náměstí a parku. A ti pak sem přivedli Zdenka Sendlera, který navrhl parkové zázemí centra.

Architekti Tichý a Dvořák zpracovali nejen urbanistický koncept centra, ale i návrhy budov, které náměstí tvoří?

Ano. Obec zaplatila urbanistickou i architektonickou studii, a dokonce i ekonomický rozbor využitelnosti. A teprve pak jsme hledali soukromého investora. Zájemcům jsme plány ukazovali a říkali jim, jaké máme představy o domech, že chceme, aby pod nimi bylo podzemní parkování a v přízemí obchody se službami a nahoře byty.

Co považujete za nejdůležitější pro úspěšné skloubení veřejných zájmů obce a iniciativy soukromých investorů?

That zoning plan from 2002 expected in essence a “carpet bombing” of family houses, which were to be even in the centre of the municipality. The areas in the historical part of the municipality near the château were destroyed by the presence of the agricultural estate and in future production and warehouses were planned there. Across from the municipal office was a junkyard of cars, on the site of today's square a dump was created. None of the former leadership challenged any radical revitalization. When we joined the townhall, we have not had a comprehensive idea; we just wanted to suspend the quantitative growth of the village. A young architect Anna Kovářová was among us and she explained that there is something like a town planner (we had no idea of such a thing), and it would be best to go consult with the Faculty of Architecture of CTU. There, we met Professor Miroslav Baše. It was the most important meeting for us, not because he told us how to proceed, but he asked us questions, he forced us to refine our opinion and we ourselves said what we actually wanted. Then we formulated that into a long-term vision, a strategic plan, which also had a town planning level. We also subsequently discussed whether there were to be family houses or a village green in the centre of the municipality. At the beginning, we considered a village green to be something that did not belong in a village, but then we came to the opinion that if we want to build shops, services and other public facilities, we will have to concentrate them somewhere with the character of a public space. The next election in 2006 was a good bit about whether people believed our vision or the critics would win, who claimed that we were making Břežany into a town. We won the election, because we offered everyone a vision that seem to them more viable than that eight-thousand-person village.

How did you make contacts with architects on specific plans? Do you have a permanent city architect?

We did not have one urban planner. We collaborated with the architect Milan Körner and we established an architectural-urban planning committee of the municipal council, led by the architect Kovářová. We announced a competition for the resolution of the central space (which we did not yet know would be the village green) and we were lucky that we selected the architects Ladislav Tichý and Václav Dvořák with their concept of the village green and park. And they then brought Zdenek Sandler here, who designed the park facilities of the centre.

Did the architects Tichý and Dvořák not only elaborate the urban planning concept of the centre but also the designs of the buildings which shape the village green?

Důležité pro nás bylo pochopení, že s developerem můžeme spolupracovat a přitom být relativně tvrdí. Štěstí bylo i to, že rada obce byla tehdy složená z lidí, kteří měli i vlastní zkušenost z podnikání, já jsem také po éře vědecké působil deset let v oblasti investičního bankovníctví. Takže jsme po čase dokázali s developery jednat tak, aby při výstavbě respektovali naše požadavky na veřejný prostor nebo příspěvek na vybavenost, kterou musela zajišťovat obec. Nakonec všichni pochopili, že to v Břežanech myslíme vážně. Developeri, kteří se nechtěli přizpůsobit, odešli a už se o Břežany nezajímali a přišli jiní, kteří byli ochotni naše podmínky akceptovat.

Jste schopni prosazovat své představy nejen tam, kde jste vlastníky pozemků, ale i v případě pozemků soukromých?

Je to samozřejmě složitější a je třeba si takovou možnost pojistit už v procesu územního plánování. V územním plánu obce musíte mít dopředu určeny rozvojové lokality v nějakých smysluplných celcích, mít v něm zakotvenu povinnost pořízení regulačního plánu ještě před parcelací a co všechno má regulace obsahovat. A také to, že součástí regulačního plánu bude plánovací smlouva s obcí, která je pak pro obec oním nástrojem, jak v dialogu se soukromým investorem dohodnout věci, které v územním plánu samozřejmě tak detailně být nemohou.

Do jakých detailů v požadavku regulace jdete?

V rámci jednotlivých rozvojových lokalit požadujeme, aby regulační plán stanovil i míru zastavění parcel, umístění staveb na pozemku a jednotné odstupy od ulice. A v určité lokalitě třeba i to, že dům musí mít alespoň 50 procent fasády obrácených k ulici. Ale nechceme regulovat individuální architektonický projev. Regulační plán zpracovává architekt developera, ale projednává ho pak s architektkou obce. Tou je nyní architektka Kovářová, která může s investorem vést odborný dialog a najít společně přijatelné řešení i ve specifických případech — třeba při výstavbě pasivních domů, které mají odlišné nároky na umístění.

Které z realizací v Dolních Břežanech považujete za nejzdařilejší z hlediska architektonického?

V Břežanech bych raději než nějakou jednotlivou stavbu ocenil, že se nám daří budovat větší smysluplný celek a že je to výsledek dlouhodobého kontinuálního procesu. A ten proces šel postupnými krůčky: od rekonstrukce školy přes vybudování náměstí s bytovými domy po nedávné otevření vědeckých center Akademie věd ELI a HiLASE. Architektura centra ELI je vysoce hodnocena, pro nás je ale především důležité, že jsme díky nim dokázali najít využití zemědělského brownfieldu. I proto jsme o jejich umístění v Břežanech aktivně usilovali a využili toho, že kvůli získání evropských dotací musela být centra mimo hranice Prahy.

Yes. The municipality paid for urban planning and architectural studies, and even an economic analysis of its utility. And only then did we look for a private investor. We showed the interested parties the plans and told them what our conception was for houses that we want underground parking under them and on the ground floor shops with services and flat above that.

What do you consider most important for successful combination of the public interest of the municipality and the initiatives of private investors?

It was important for us to understand that we can cooperate with the developer and at the same time be relatively hard. It was also fortunate that the council of the village was then comprised of people who also had their own experience from business, I had worked after the scientific era for ten years in the area of investment banking. So that, after a while we were able to negotiate with developers so in the construction they would respect our demands for public space or a contribution to the facilities, which the municipality had to ensure. Eventually everyone understood that we meant it seriously in Břežany. Developers, who did not want to adjust, left and were no longer interested in Břežany and others came who were willing to accept our conditions.

Are you able to promote your ideas not only where you are the land owners, but also in the case of private plots?

It is naturally more complicated and it is necessary to ensure such a case already in the process of the zoning plan. In the zoning plan of the municipality, you have set out in advance the development localities in some sensible wholes, have in them the obligation anchored to obtain a regulatory plan before parcelling the plots and what all the regulation has to include. And also that a component of the regulatory plan will be a planning contract with the municipality, which is then the instrument for the municipality how to agree in the dialogue with the private investor on things, which naturally cannot be so detailed in the zoning plan.

To which details do you go in the requirement of regulation?

Within the individual development localities, we request that the regulatory plan set also the level of built-up plots, the location of buildings on the property and uniform distances from the street. And in a certain location even that the house must have at least 50 percent of the façade facing the street. But we do not want to regulate individual architectural expression. The regulatory plan is handled by the architect of the developer, but it is then discussed with the architect of the municipality. That is now the architect Kovářová, who can lead a professional dialogue with the investor and find a mutually acceptable solution even in specific cases — such as the construction of passive houses, which have different demands for placement.



Volnočasové centrum — základní umělecká škola, Pavel Hnilička, 2015
Leisure Time Activity Centre — Elementary School of the Arts



Budova obecního úřadu, Michal Fišer, 2013—2014
Building of the Municipal Office



Náměstí Na Sádkách, Ladislav Tichý, 2009
Na Sádkách Square

Jakou roli hraje přítomnost takových špičkových mezinárodních pracovišť v obci?

Tak jako existence náměstí přispěla k volbě Břežan pro jejich umístění u nás, jsou tato centra důvodem, proč soukromý investor opravil zchátralou hospodářskou budovu na pivovar s restaurací a proč arcibiskupství připravuje — podle projektu skvělých architektů Šafa a Hájka — přestavbu zámku na čtyřhvězdičkový hotel. Obě vědecká zařízení také poskytují místním pracovní příležitosti ve všech stupních vzdělání. A dopravní toky mezi Břežany a Prahou jsou najednou i ve špičkách obousměrné, a veřejné dopravní prostředky jsou tedy ekonomičtěji využité.

Zmiňoval jste už několik jmen architektů a urbanistů. Ještě bychom měli připomenout další?

Spolupracovali jsme s Michalem Fišerem, který tu realizoval privátní kancelářskou budovu a pro nás rekonstruoval radnici. Hana Zachová dělala náměstíčko za radnicí a silně ovlivnila i veřejný prostor u vědeckých center. Pavel Hnilička rekonstruoval základní uměleckou školu. Ivan Plicka s Pavlem Hniličkou dělali regulaci pro výstavbu vědeckých center, která navrhl Ian Bogle, respektive ateliér Len + K architekti. Rekonstrukci pivovaru navrhl architekt Šantavý, poslední práci Zdenka Sendlera je nový hřbitov.

Dolní Břežany od severozápadu
Dolní Břežany from the northwest



Which of the realizations in Dolní Břežany do you consider to be the most successful in terms of architecture?

In Břežany, I would appreciate rather than some individual building that we managed to build a larger sensible whole and that it is the result of a long-term continual process. And the process went in incremental steps: from the reconstruction of schools through building of the square with residential houses to the recent opening of the scientific centres of the Academy of Sciences ELI and HiLASE. The architecture of the ELI Centre is highly valued, but for us it is primarily important that we managed thanks to it to find a use for an agricultural brownfield. It was also for that reason that we actively pushed for their placement in Břežany and used that they had to be beyond the borders of Prague because of obtaining European subsidies.

What role does the presence of such top international institutions play in the municipality?

Like the existence of the village green contributed to the selection of Břežany for their placement, these centres are the reason that a private investor modified a dilapidated farm building into a brewery with a restaurant and why the archdiocese is preparing —

Jste také aktivním účastníkem setkávání starostů. Myslíte, že role urbanistických, územních plánů a spolupráce s dobrými architekty obecně je mezi představiteli obcí a měst již dostatečně doceňována?

Povědomí o tom se dramaticky změnilo k lepšímu. I do Břežan jezdí hodně kolegů radit se především o organizaci územního plánování a možnostech regulace. Jsem také členem středočeského krajského zastupitelstva a chtěl bych, abychom z krajské úrovně nabídli systémovou metodickou pomoc obcím. Většina obcí má dnes územní plány, které jsou předimenzované a v zásadě nerealistické. A měli bychom jim poradit, co s tím, aby si uměly lépe definovat, co vlastně chtějí, a mohly lépe spolupracovat s developery.

A co se za léta vašeho působení ve vedení Břežan na vašich plánech a vizích změnilo?

Během posledních deseti let se nám vizi podařilo do značné míry naplnit a můžeme se věnovat i jemnějším věcem. Obrazně řečeno, dokončili jsme základní kontury obrazu a teď si můžeme hrát s tím, jakou má mít kde barvu. Zbývá nám například i čas na projekt umění ve veřejném prostoru — chceme každý rok uspořádat soutěž na sochu a umístit ji na vybrané místo.

Petr Kratochvíl (*1950, Praha) je vědeckým pracovníkem Ústavu dějin umění AV ČR, externě vyučuje na Fakultě umění a architektury TUL. Zabývá se především architekturou 20. a 21. století. K jeho posledním pracím patří knihy *Současná česká architektura a její témata* (2011) a *Městský veřejný prostor* (2015). Jako spoluautor a editor se podílel na publikacích *Velké dějiny země Koruny české — architektura* (2009) a *Architektura mimo centra* (2014).

following a project by the terrific architects Šafer and Hájek — the reconstruction of the chateau into a four-star hotel. Both scientific facilities also provide job opportunities for the locals at all levels of education. And the traffic flows between Břežany and Prague are simultaneously bidirectional at peak times, and public transport are therefore more economically utilized.

You have mentioned several names of architects and urban planners. Should we mention still others?

We collaborated with Michal Fišer, who implemented a private office building here and reconstructed the town hall for us. Hana Zachová did the small square behind the town hall and strongly influenced also the public space next to the scientific centres. Pavel Hnilička reconstructed the elementary school of the arts. Ivan Plicka with Pavel Hnilička did the regulations for the construction of the scientific centres, which were designed by Ian Bogle, respectively the atelier Len + K architekti. The reconstruction of the brewery was designed by the architect Šantavý, the latest work by Zdenek Sendler is the new cemetery.

You are also an active participant in the meetings of mayors. Do you think the role of urban planning, zoning plans and cooperation with good architects generally is already sufficiently recognized among the representatives of municipalities and cities?

Awareness of this has changed dramatically for the better. A lot of colleagues drive to Břežany to consult primarily on the organization of zoning planning and regulatory options. I am also a member of the Council of the Central Bohemian Region and would like to offer systemic methodological assistance to municipalities at the regional level. Most municipalities now have zoning plans that are oversized and basically unrealistic. And we should advise them what to do, so they knew how to better define what they actually want, and can better collaborate with developers.

And what has changed in the years of your tenure in the leadership of Břežany in your plans and visions?

Over the past decades, we have managed to largely fulfil our vision and we can now deal also with the finer things. Figuratively speaking, we have completed the basic outline of the image, and now we can play with where we should have which colour. Now, we are left, for example, with the time for an art in public space project — we want to hold a competition each year for a statue and place it on a selected location.

Petr Kratochvíl (*1950, Prague) is a scientific employee of the Institute of Art History of the CAS, teaching externally at the Faculty of Art and Architecture at the TUL. He mainly deals with the architecture of the 20th and 21st centuries. His latest works include the books *Současná česká architektura a její témata* (2011) and *Městský veřejný prostor* (2015). He participated as a co-author and editor on the publications *Velké dějiny země Koruny české — architektura* (2009) and *Architektura mimo centra* (2014).