

# Suburbanizace a veřejná zeleň

příklad z Dolních Břežan

Věslav Michalík

Suburbanizace. „sídelní kaše“, paneláky naležato. Tyto a další podobné pojmy se už nevyskytují pouze v odborných časopisech, ale téma neregulované výstavby v okolí Prahy a některých dalších velkých měst se dostává i do denního tisku. Kolem většiny obcí přiléhajících k Praze vznikají prstence nových rodinných domů, většinou bez jakékoli promyšlené urbanistické koncepce. Urbanismus je často zcela podřízen maximalizaci zisku majitelů pozemků a developerů. Obecní samospráva zpravidla při drobení území na jednotlivé parcely hraje velmi malou roli, většinou pouze reagují na dění v obci, než aby se do procesu zapojily v pozici aktivního účastníka a hybatele.

Výstavba je bezkonceptní nejen z pohledu urbanistického, ale také praktického; často probíhá bez ohledu na stav okolní infrastruktury, zejména silniční sítě, veřejné dopravy, dostupnosti mateřského a základního školství nebo širší občanské vybavenosti. Články v tisku, ale také příspěvky na odborných konferencích se velmi často soustřeďují pouze na špatné příklady z posledních patnácti let. Ale místy se začíná blýskat na lepší časy. Přibývá starostů a zastupitelů, kteří si uvědomují, jak významně mohou dnešním rozhodováním ovlivnit budoucí genius loci své obce, jak zásadně mohou ovlivnit pohodu života budoucích generací. Chtěl bych se v tomto příspěvku podělit o zkušenost obce Dolní Břežany, která prožila na sklonku 90. let minulého století divokou parcelaci části své okolní krajiny a dnes se snaží svůj další rozvoj vědomě řídit.



Vizualizace budoucího náměstí v Dolních Břežanech, uprostřed náměstí bude 16 uzrostlých platanů



Situace dvou na sebe navazujících projektovaných parků v centrální části Dolních Břežan na ploše 5,5 hektarů, které navazují na nově budované náměstí

Neregulovaný rozvoj ve druhé polovině 90. let minulého století způsobil, že se Dolní Břežany začaly proměňovat spíše v monofunkční noclehárnu než v moderní a vyváženou obec. Měnily se ve splepenec rezidenčních lokalit s jedinou funkcí, kterou je uspokojení požadavku na bydlení ve vlastním domě či bytě. Ostatní potřeby, tedy pracovní příležitosti, školní docházka, nákupy, kulturní a společenské nebo sportovní využití však byly zpravidla uspokojovány jinde. Výrazně vzrostl počet obyvatel, ale současně zmizela prodejna potravin či kulturní sál. Občané se stali závislí na dojíždění osobním automobilem do práce, za službami a kulturou. Podobné zkušenosti ze zahraničí zcela jednoznačně prokázaly, že uniformita prostředí a absence dalších životních funkcí v čistě rezidenčních oblastech má průkazně negativní vliv na jejich obyvatele, především se zde projevuje ne-

dostatek sousedské komunikace, chybí pocit sounáležitosti s konkrétním místem a jeho historií. Naopak je prokázáno, že obce s jasně vymezenými hranicemi rozvoje, obce s veřejným prostorem a funkčním centrem a pešším spojením do tohoto centra, tedy obce se smíšeným funkčním využitím, vykazují mnohem větší smysl pro komunitu a v konečném důsledku mají mnohem spokojenější obyvatele.

Před pěti roky jsme se rozhodli, že musíme něco udělat, abychom vývoj obce přeměřovali od noclehárny k plnohodnotnému sídlu. Úmysl změnit další vývoj obce měl (a stále má) tři základní ideové pilíře.

**Prvním pilířem** je usměrnění koncentrované výstavby pouze do středu obce a její zamezení v okrajových částech obce, což je v souladu s tisíciletou tradicí koncentrace bydlení do kompaktních území s jasně vymezeným centrálním veřejným prostorem.

**Druhým pilířem** je realizace plnohodnotného centra obce ve formě vyváženého „koktejlu“ bydlení, služeb a veřejné parkové zeleně. Tato veřejná parková zeleň by měla představovat tři prodloužené prsty, kterými okolní krajina prorůstá až k nově budovanému náměstí, srdci obce.

**Třetím pilířem** je nastolení vysokých požadavků na kvalitní urbanistické řešení nových rozvojových lokalit včetně relativně vysokého podílu veřejného prostoru a zeleně.

První pilíř je zcela koncepční a musí se odrazit v územním plánu obce. Druhý pilíř se realizuje a dostává tvář klasického náměstí včetně regenerace navazujících ploch v centru obce do podoby dvou parků o celkové rozloze přesahující pět hektarů. Náměstí o rozměrech cca 50 x 70 metrů bude plnit funkci hlavního společenského a obchodního prostoru obce. V místě kontaktu ulice Pražské s náměstím je ulice rozšířena, ozeleněna novým lipovým stromořadím a bude mít spíše charakter bulváru. Na náměstí vyrostou několik multifunkčních budov s obytnými, maloobchodními a komerčními plochami. Architektonické řešení architektů Tichého a Dvořáka, kteří před několika lety například realizovali velmi úspěšný projekt nového náměstí v Čeladné, je příslibem, že i v Dolních Břežanech by se to mohlo podařit. Náměstí má velký podíl zeleně. Uprostřed dlážděné plochy bude na mlatovém podkladu vysázeno 16 vzrostlých platanů. Na budovách, které po obvodu náměstí vymezují, je rovněž vysoký podíl zeleně, protože budovy jsou vybaveny automaticky zavlažovanými květinovými truhlíky se zelenými převislými rostlinami, které budou součástí každého bytu.

K obytnému náměstí přiléhá první park o celkové výměře 2,7 hektarů nazvaný Keltský. Na něj pak navazuje další parkově upravená plocha v centrální části Dolních Břežan, park Mlynářský s podobnou výměrou. Autorem projektů obou parků je zahradní architekt Zdenek Sendler. Keltský park by měl vytvořit příjemný prostor v centru obce, místo přirozeného setkávání. Nabízí místo k diskusím, hrám, vzájemnému obohacování, místo, kde je možné vystoupit z uzavřeného anonymního prostředí. Park zahrnuje dvě vodní plochy a rozsáhlé prostranství mezi těmito jezery. Jedno jezero o ploše více než 1 000 m<sup>2</sup> je úplně nové a je reminiscencí na kaskádu rybníků historicky existujících v těchto místech. Druhé jezero je pozůstatkem stávajícího rybníka. Centrální část parku tvoří travnatá plocha s pravotočivou kamennou spirálou, která má „pohlcovat, přenášet a nabíjet“. Symbolika užíváná v Keltském parku navazuje na bohatou keltskou historii tohoto místa. Autor projektu říká: „*Nejzajímavějšími prvky parku budou nádherné velké stromy, jako němi svědkové poseství doby, která byla impulsem jejich výsadby. Nikdo z nás této doby nedožije, a to je u podstatě*



Pohled do rozvojové lokality Za Příkopem před zahájením výstavby rodinných domů



Další pohled do lokality Za Příkopem po ukončení výstavby infrastruktury a veřejné zeleně (oboustranné stromořadí v široké ulici) před zahájením individuální výstavby rodinných domů

to úžasné“ Navazující Mlynářský park bude dvěma pěšinami spojen s Keltským parkem, ale bude mít jiný charakter. Jeho dominantou je Mlynářský rybník a přilehlá olšina s přirozeným mokřadem. Mlynářský park má přírodě blízký charakter a za Mlynářským rybníkem vlastně již navazuje na přilehlé Břežanské údolí. Realizace těchto dvou propojených parků představuje jeden ze tří prstů zeleně pronikajících do středu obce z okolní krajiny.

#### Jakou roli v tom sehrála obec?

Je iniciátorem a autorem urbanistické koncepce, investovala do architektonické soutěže a vítězný koncept nechala prověřit a posléze upravit tak, aby byl komerčně realizovatelný. Teprve poté obec hledala investora, který by tento pro obec přijatelný projekt realizoval. Stálo to peníze a mnoho úsilí, ale jsme si jisti, že se to vyplatí. Obec byla při definování celého záměru tvůrcem hry, nikoli pouze nevýznamným sekundantem. A třetí pilíř, vyšší požadavky na urbanistickou koncepci a na veřejný prostor v rozvojových lokalitách? Podle nových městem formulovaných zásad se již realizovala jedna lokalita pro individuální výstavbu zvaná Za Příkopem. V tomto případě se obec dokonce sama stala „developerem“, přestože nebyla vlastníkem pozemků. S vlastníkem pozemků (Arcibiskupstvím pražským) uzavřela dohodu, že vlastníkem prodává ornou půdu a obec od kupujícího získává investiční příspěvek na výstavbu sítě. Vyžadovalo to trochu přemýšlení a péče při tvorbě smluv, ale opět to stálo za to. Dokázali jsme, že lze za normálních komerčních podmínek realizovat urbanisticky kvalitní projekt, se širokými komunikacemi, kvalitním veřejným prostorem a veškerou infrastrukturou. Navíc pozemky pod komunikacemi

a veřejným prostranstvím byly ještě před výstavbou inženýrských sítí převedeny bezúplatně na obec. Takže obec stavěla všechny sítě a veřejnou zeleň sama, na vlastních pozemcích, je držitelem záruk, hlídala si kvalitu. Autorem urbanistické koncepce je architekt Michal Bartošek. Hlavní přístupové komunikace v lokalitě jsou široké 13,5 m a mají oboustranné stromořadí. Celou lokalitu odděluje od rušné krajské komunikace prostorný široký chodník, jsou zde dva větší veřejné prostory. Pro celou lokalitu bylo vydáno územní rozhodnutí na funkční využití území, které rovněž zavedlo některé prvky stavební regulace: uliční čáry, povinná nároží domů na rohových pozemcích a pod. Takové opatření by mělo rovněž přispět k tomu, že to bude lokalita vyhledávaná i za 30 či 50 let. Obdobně v rámci třetího pilíře obec do posledního projektu výstavby řadových rodinných domků v Dolních Břežanech prosadila vyšší procento veřejných prostranství a požadavek na veřejnou zeleň. Výsledkem je obohacení projektu o zajímavá „náměstíčka“, která zklidňují průjezdnou ulici a vytvářejí prostor pro setkávání a komunikaci jejich budoucích obyvatel. Územní rozvoj je nesmírně složitá problematika, do které zasahují investoři, majitelé nemovitostí, úřady státní správy a samospráva obcí. Protínají se zde velmi různorodé zájmy. Většinou se z projektů postupně vytrácí to, co je na první pohled nevydělečné, tedy komfort veřejných prostor, veřejná zeleň, širší infrastruktura. Při podrobnějším pohledu je ale jasné, že nakonec to nejlepší a vyhledávané bydlení bude přesně tam, kde jsme právě na těchto věcech nešetřili. A proto stojí za to bojovat o kvalitní urbanismus našich „okolopražských“ vesnic a městysů. Věřím, že naše dolnobřežanské příklady najdou své následovníky!

Ing. Věslav Michalík, CSc. (1963),  
starosta obce Dolní Břežany ve Středočeském kraji

SNÍMKY: autor a projektová dokumentace

Vizualizace parku v návaznosti na náměstí – prostřed parku je dobře patrná pravotočivá keltská kamenná spirála, která má pohlcovat, přenášet a nabíjet

