

ZAMYŠLENÍ ŠESTNÁCTÉ

PODIVNÉ OÁZY V ŘEPCE OLEJNÉ

Chcete stavět dům ? Daří se vám natolik dobře, že máte dost vlastních prostředků nebo alespoň solidní šanci splácet hypotéční úvěr ? Manželka i dítě se těší a po večerech si doma skicujete své plány, kreslíte své představy či si nad stránkami časopisů a nejrůznějších katalogů malujete svůj budoucí *dolce vita* v rodinném domku ? Trápíte se, jak bude vypadat vaše budoucí kuchyně, jak si zařídit ložnici, sníte o několika koupelnách s lesklými kachlíky a WC mísami, vždy sterilními pro případ potřeby MUDr. Suralové ? Blahopřeji, to je skvělé.

Sny to bývají pěkně nadýchané, ne nepodobné první zamilovanosti: váš dům musí být zkrátka nej...

Zamíříte pak jistě časem do nějaké realitní či developerské kanceláře, plni očekávání, zdali náhodou nedisponují nějakou krásnou parcelou, nejlépe s vodopádem a staletými buky, které tak krásně vypadaly ve filmu Pán prstenů. K máni je ovšem daleko spíše nezajímavá pláň za městem, zarostlá nanejvýš lopuchy a kopřivami, desítky kilometrů od centra, ostrov bez ornice v moři řepky olejné. Sen o jevanské lesní vile právě explodoval.

Pod tlakem reality se několik týdnů vzpamatováváte, zkoušejíce jednu nabídku za druhou. Nakonec kývnete poznané nutnosti a jezdíte sledovat postupující výstavbu svého domku doprostřed lánu, před nedávnem ještě beznadějně družstevního. Těšíte se, neboť těšit se je lidské a dává to životu vítr do plachty. Plachta však „popohání jachtu“ snění ne k termínu kolaudace a stěhování jako předtím, ale spíše k novému horizontu, vzdálenému často celá desetiletí: teď si představujete, jaké to bude, až tu jednou dostavějí všichni, stromy vyrostou a zahrady se zazelenají. Řepka za plotem ustoupí plánovanému parku a s tím i vaše pylová alergie na ni. Lidská naděje je, chválabohu, nezničitelná.

Jedním z přirozených principů ušlechtilé urbanistické kompozice koneckonců je vždy úsilí o výtvarně nerušivé vplynutí okrajů zástavby sídla do okolní krajiny. Hradby paneláků v polích v tomto směru představují těžké selhání. Výškové budovy v centru mají k okrajům přecházet přes středněpodlažní zástavbu až k vilám a rodinným domkům, které se nenásilně a ve zmenšujících se hustotách začlení do přírodního rámce urbánní struktury. Takto vidí konfiguraci ideálního (a tím ovšem zároveň i utopického) města už celé generace urbanistů, filosofů i snivců. Dodnes je velmi inspirativní sem tam zalistovat více než století starými pracemi Ebenezera Howarda, Herberta G. Wellse či dokonce starého dobrého Charlese Fouriera, komunisty přisvojeného

utopisty 1. pol. 19. stol. (a tím ovšem i poněkud nezaslouženě zdiskreditovaného).

Dvanáctipodlažní dům, zasazený do pole, louky či lesa, prozrazuje buď selhání územního plánování, nebo nezvládnutý, neurvalý a jen pseudoekonomicky chápaný vývoj města. Nejčastější možností je ovšem stav provizoria, u kterého územní plán předpokládá další vývoj, tzn. pozdější další rozšiřování navazující zónou nízko-podlažní zástavby, ponejvíce ovšem rodinných domků. I celé obrovské světové konurbace (jako např. New York či Londýn) jeví jasnou tendenci směrem k okrajům snižovat výšku zástavby i její koncentraci.

V České republice pádem někdejšího režimu nastala doba, kdy volky nevolky srovnáváme krok s vyspělým světem. V posledním desetiletí jsou bělavé drúzy našich panelových sídlišť obkličovány výstavbou podnikatelských zón a obytných satelitů, tvořených v drtivé většině rodinnými domky a vilkami. Prostřednictvím této nízkopodlažní materie jsou tak panelové domy v krajině usazovány, připoutávány k zemi a tak i z valné míry pocitově rehabilitovány. Do role urbánního pionýra se dostávají rodinné domky. Na této forbíně tak ovšem často schytávají ironický pískot publika, navyklého dosud posmívat se spíše panelovým sídlištím.

Fenomén „oázy v řepce“ má tak v sobě cosi neukončeného a latentního. Cítíme, že teprve čas ukáže: může život tady jak příjemně hladit, ale také i znepokojivě poškozovat.

Erazim Kohák, nepřehlédnutelný český filosof a emeritní profesor Bostonské univerzity, upozorňuje soustavně i na jiný, zcela základní aspekt naší civilizace, na tendenci k megalomanství, k nepřestávající expanzi. V případě výstavby rodinného bydlení v polích kolem měst dochází tak k výsledkům zatím u nás relativně nevinným, avšak v zásadě stejnosměrným s Babylónskou věží, pyramidami, Temelínem a budovou Rady Evropy. Ve svém eseji *O svištích, bobrech a architektech* píše: *„Všechny velké civilizace... zanikly pod vahou své výstavby“*. A o kus dále: *„Celá naše civilizační strategie nekonečného rozvoje nás vede tam, kam zavedla předchozí civilizace - k systémovému zhroucení. Snad jediný rozdíl je v tom, že tentokrát ohrožujeme globálně. Ve své neomezené svobodě dnes ohrožujeme samu udržitelnost života na zemi“*.

Jsem vzdálen tvrzení, že podobné myšlenky by se měly honit hlavou každému, kdo přistupuje na nabídku developerských společností a hodlá investovat do výstavby svého rodinného hnízda v nějakém kondominiu na okraji Prahy, Brna nebo Plzně. Je však jistě v pořádku, zváží-li každý pro výstavbu svého domova pečlivě i možnosti, které poskytuje už zastavěná část obce nebo města. Podívejme se teď na klady i zápory jednotlivých možností podrobněji.

Lidí v naší zemi nepřibývá. Znam vesnice před nedávnem ještě dosti vitální, kde dnes zavádíte o živáčka nejspíše jen o víkendu. Obyvatelé se odsud postupně přestěhovali do měst, staří zemřeli a noví nepřišli. Nemluvím prosím o žádném pohraničí, nýbrž například o hlubokém jihočeském vnitrozemí. Starostu tu dělá pětasedmdesátiletý penzista (KSČM) nebo třicetiletý soukromý sedlák (bezpartijní, zvolený na kandidátce KDU-ČSL). Čtvrtina domů je prázdná, parcely veliké, stodoly rozlehlé, voda vlastní, sady stinné a pole žírná. Na straně druhé: dostupnost mizerná, pracovní příležitost žádná, hospoda zavřená, náves zpustlá a doktor daleko.

Těší mě, že přesto přibývá lidí, kteří sem zamiří, usadí se tu a celý život se učí být vesničany. Zvelebí polorozbořenou chalupu, založí ochotnické divadlo, nabílí kapličku a jednou zemřou, oplakávání celou vsí. Ve věku nevídané osobní mobility, internetu a kvalitního kanálu ČT 2 stojí možnost života na vsi dozajista za hluboké zamyšlení, zvláště je-li alternativou k němu obytné kondominium sotva započaté. Pět kilometrů od třicetitisícových okresních měst, v krajinách krásných až srdce usedá, je pořád podivuhodně prázdné. Svět se otáčí a všechno se mění. Zatímco před sto lety značilo neodvislého a statečného ducha to, že odešel ze vsi do města, vzdávající se tak jistoty rodného gruntu a polností, dnes je tomu, zdá se mi, přesně naopak. Nezávislí hrdinové odcházejí z měst, vzdávající se tak jistoty centrální dodávky tepla a MHD.

Jiná možnost: před nedávnem jsem ke své hluboké potěše navštívil pozoruhodnou novou vilku v Kolodějích, docela malý kousek za Prahou. Stojí na pěkném místě v klidné a opečovávané ulici, jakoby tu byla odjakživa. Stavební pozemek pro ni však vznikl před několika lety vybouráním jiného, staršího a zanedbaného domu, jehož aktuální podoba a stav nedávaly valnou šanci pro přestavbu. Majitelé tak sice koupili nemovitost, kterou následně rozbouřili, což se na první pohled může zdát poněkud pošetilé, zato ovšem dnes bydlí v hotové a zabydlené ulici, v prostředí, které si předem zvolili a jehož finální podobu si tak s jistotou dokázali představit.

Kromě některé z mála volných parcel v intravilánech měst, většinou zahrad, pro jejichž získání potřebujeme buď příslušné příbuzenské vztahy, spolehlivě a dlouhodobě fungující, nebo velké štěstí, pak zbývá, pomíneme-li předcházející možnosti, už opravdu jediné: pole za městem.

Staneme se součástí většinou hodně rozjeté výstavby nějakého nového kondominia (jak se poněkud nepřesně u nás označují sídliště rodinných domků) a to má své klady i zápory.

Dopadne-li vše tak, jak realitní firma slibovala, můžeme očekávat, že termín výstavby domku bude rekordně krátký a že se i

jeho okolí dokončí poměrně brzy, a to jak ve smyslu výstavby ostatních domů v sousedství, tak i terénních, komunikačních a zahradních úprav i fungující technické infrastruktury. Problémy ovšem mohou nastat, neodhadne-li firma zájem klientů správně a přestřelí tak parametry výstavby, věcné i časové. Pak se nám může lehkou přihodit, že budeme mnoho let otravováni výstavbou v sousedství, nedodělaným povrchem přístupových cest a chodníků, nesprávnými tlaky ve vodovodu atd. Velmi proto doporučuji zajímat se předem i o to, kolik klientů má firma reálně smluvně zajištěno před započítáním výstavby a jaké jsou vyhlídky na dokončení celého záměru výstavby. U řadových domků může dokonce proluka na sousední parcele velmi komplikovat i obývání mého domku, přinejmenším z hlediska statického, tepelných ztrát atd.

Ale nemalujme jen čerta na zeď. H-System byl ošklivá výjimka, vše se včas řádně dokončí a my se slavně nastěhujeme. Proběhne první piknik pro kámoše na trávníku sotva vzrostlém, seznámíme se sousedy přes plot a řepku za domem vystřídá pozdní jetel. A přijde čas hodnocení.

Patinu a stromoví dodá čas, zatím je to tu kolem hodně holé. Vždyť i pražská Ořechovka či plzeňská Bezovka dozajista před sto lety vypadaly podobně. Jejich název byl tehdy snad stejným obchodním trikem, jako když Vikingové nazvali nově osídlovaný ostrov Grónskem čili Zelenou zemí. Chce to jen vydržet, sázet a zalévat.

Starost, že díky mnohonásobnému opakování stejného domu či jeho varianty vznikne tu kolem dosti značná nuda, zdá se také poněkud přílišná. Firma natřela domky různými barvami, opatřila je i mnohými odlišnými detaily a i jejich noví majitelé zapracovali na individualizaci svého domova evidentně s vervou. Ten má lucerničku nad vchodem bílou, jiný modrou, třetí ji nemá vůbec. A hele - tady už někdo přistavěl bábekjů ! A jiný zimní zahradu !

Je také dobré, že naše kondominium platí speciální ostrahu. Černý šerif bezpečnostní agentury Ferdinand Mravenec, s.r.o., za plotem - to uklidňuje. Tuhle složil toho chlápka, co si to tu chtěl ofotografovat, jedna radost ! (Nakonec byl rád, že odešel po svých. Bůhví, co to bylo za existenci).

Manželka i děti tu mají spoustu přátel, demografická skladba je tu skoro úplně vrstevnická. Romské výrostky nebo nemohoucí babičky tu nemáme, každému je tu mezi 30 až 50 lety. Naše děti nebudou s realitou života nijak dramaticky konfrontovány, žádný Zilvar z chudobince, žádná Kozí Kuncka, snad jen ta Rampepurda, co chodí dopoledne uklízet k sousedům...

Nedávno dávali zase v televizi ten americký film o střihorukém Edwardovi. Fakt to tam vypadalo skoro jako u nás. Fakt !

