

ZAMYŠLENÍ PÁTÉ

VŠE SE ODVÍJÍ OD MÍSTA ANEB IDEÁLNÍ PARCELA

Pokusme se dnes zamyslet nad charakteristikami pozemku, vhodného pro stavbu rodinného domku, i nad různými aspekty jeho výběru. Podle čeho vlastně pozemek vyhledávat, aby se náš budoucí dům na něm mohl stát opravdovým domovem, místem každodenního azylu před nevraživostí světa pro nás a naše nejbližší, příjemnou životní oázou, kam se všichni budou těšit ? Na co si při výběru parcely dát pozor, aby se věci uskutečnily podle našich představ ? Co je rozhodující a co je naopak možné v případě nezbytí pominout ?

Tyto úvahy předcházejí snad u každého jeho často největší životní investici, výstavbu rodinného sídla, a dlužno rovnou říci, že čím jsou důkladnější, tím lépe. Zpackaný domek se koneckonců dá vždycky přestavět, změnit, vylepšit, upravit či přizpůsobit novým postojům či životním situacím. Ale s pozemkem je to horší: je pořád týž, nikam ho nepřestěhujeme, většinou ani nezvětšíme (nebo nezmenšíme), ani sever k jihu neobrátime či dálnici neoddáme.

Ideálním stavební parcelou (pokud bychom tam ovšem vůbec chtěli nebo potřebovali stavět) byl biblický Eden. Nádherná, harmonická zahrada, ze které „vycházela řeka, aby ji napájela“, plná „stromů žádoucího na pohled“ i „stromů s plody dobrými k jídlu“. Bohužel, pramáti Eva a po ní i Adam zhřešili a byli z rajské zahrady vykázáni. Nutně z toho pro nás kromě jiného vyplývá, že alespoň do doby, než se budeme moci do ráje vrátit, se musíme spokojit se stavebními pozemky nezměrně bídňějšími. Naše nejlepší parcela z tohoto světa může tedy být nanejvýš na zeleném kopci s dalekým rozhledem všemi světovými směry, s menším jezírkem, bystrinou s vodopádem s tyrkysově průzračnou vodou, plnou lipanů a pstruhů. Naši sousedé se vyznačují nevlezlou vlídností, uznalostí a tolerantností, a i tak raději bydlí v dostatečném odstupu. Parcela má alespoň dva hektary, z nichž většinu tvoří les, kolem domu přecházející v anglický park se vzrostlými jehlíčky, duby a metasekvojemi. Leží v příjemném povětří a čistém prostředí asi dvacet minut od města, plného pracovních nabídek, bulvárů, restaurací, divadel a skateparků. Kolem jezdí příměstská doprava v intervalech nanejvýš čtvrt hodinových. A pochopitelně - cena pozemku nesmí převýšit 3,20 Kč za čtvereční metr... Jiný sní naopak o zahrádce jako lidská dlaň - jeden či dva ary trávníku, krásný strom, několik keřů a květin, tak, aby je bylo bez problémů možné zvládnout silami rodiny. Další chce mít vlastní sad a někdy i políčko, i když nároky na produkční funkci pozemku kolem domku dlouhodobě přirozeně velmi klesají: kdo má na nový dům, mívá

i na to, aby si brambory a jablka kupoval, nikoli pěstoval na zahrádce (není-li ovšem vášnivým amatérským pomologem). Takový člověk ovšem také nemívá na zahrádku více času než pár minut ročně...

Dlužno rovnou uvést, že doporučení ve smyslu výběru místa pro náš budoucí život se dá formulovat jen velmi nesnadno, s vědomím jistých zjednodušení. Rozumná volba opravdu tkví jen ve správném a nezakresleném odhadu vlastních nároků, předpokladů individuální rodiny a nezaměnitelného způsobu jejího života. Škodlivé jsou tu jen iluze: neuvědomíme-li si například, že hektarový pozemek může mít dobře počítaný půlkilometr plotu, který je nutné nejen zřídit, ale i udržovat (nátěry, které by přežily tchyni, jsou přitom pořád spíše reklamním trikem než realitou), nebo naopak - 600 m² nemusí stačit, chceme-li např. doma podnikat.

Co bychom tedy opravdu měli předem vážít, než bagr začne hloubit první rýhu pro základový pas našeho domu ?

1) Vhodná *rozloha pozemku* je zcela samozřejmým kritériem, které se objeví na počátku snad všech úvah. Je zjevné, že kromě velikosti domu, který tu chceme vystavět, by tu měl hrát svou roli i předpokládaný způsob údržby pozemku. „*Sláva, už roste tráva, Všemohoucí nám ji dává*“, zpívá Ondřej Hejma (a myslí tím ovšem tu trávu, která se občas kouří). Ale i ta obyčejná roste překvapivě rychle a z nutnosti ji několikrát za rok pokosit by se při větším pozemku mohla stát docela děsivá noční můra... Trávy přibývá, sil ubývá. Seno přichází, Johny Walker odchází...

Pochopitelně tu také budeme zvažovat cenu pozemku, která je závislá i na velikosti města či vesnice, kde se parcela nachází. Developerské firmy většinou poněkud šidí, prodávajíce čtvereční metr zainvestovaného pozemku za určitou standardní cenu, ať už je výměra vlastní stavební parcely malá či větší. Investice do přípojek vody, elektřiny, kanalizace, plynu či telefonu je většinou prakticky stejná pro dům na malém pozemku jako pro dům na pozemku větším, takže výsledná cena za 1 m² velké parcely by měla být nižší než u parcely malinké. Průměrování je vždycky věc poněkud ošidná.

Kromě výměry staveniště tu má pochopitelně vliv i jeho tvar. Chceme-li postavit solitérní rodinný dům, měli bychom mít na paměti, že optimální je šířka parcely alespoň 30 metrů, na pozemku dvacetimetrové šířky pak už dokážeme postavit dům jen s četnými omezeními, vyplývajícími ze vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu (č. 137/1998 Sb.). Tam se praví, že vzdálenost dvou sousedních fasád nesmí být menší než 7 m. Pro ty, kdo si chtějí vychutnat práci našich zákonodárců, raději dále odcituji (par. 8, odst. 1): „*Vzájemné odstupy staveb musí splňovat zejména požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické,*

veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, ochrany památek, požární ochrany, bezpečnosti (zaplat'pánbůh, že už se tím, alespoň doufám, nemyslí ta Veřejná...), civilní ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení..“ Z této formulace je tak každému jasné, jaký voluntaristický klacek tu stavební úřad třímá v ruce.

2) Jiným aspektem může být (a pravidelně spíše je než není) i *poloha pozemku*. Obyvatel Prahy zvolí často raději menší a ošklivější pozemek v Ruzyni či Velkých Přílepech jen proto, že pracuje ve Vokovicích nebo Dejvicích, než krásnou a rozlehlou parcelu v Šeberově či Mukařově, protože by musel každodenně absolvovat martýrium pětadvacetikilometrového průjezdu Prahou. Stejná vzdálenost se naopak může jevit přijatelná člověku z Blatné, který pracuje ve Strakonících - čtyřicet minut ve vlaku, dvacet v autě nebo v létě hodinka na kole po překrásné silnici krajinou jak anglický park...

Rozhodovat tu bude i dojížd'ka pro děti do školy, možnost absolvování tréninku plavání v okresním městě či návštěva ZUŠ, pro seniory pak dostupnost zdravotnických zařízení, úřadů nebo třeba divadla. V dnešní situaci permanentního rušení spojů veřejné dopravy nabývá tak pochopitelně poloha parcely významu opravdu základního.

3) Také volba polohy ve vztahu ke *konfiguraci a profilu terénu* má značný vliv. Pro někoho může poloha na břehu řeky znamenat vysněnou kvalitu, jiný dává přednost rozhledu z úbočí kopce, další zas oceňuje chráněné údolní hnízdečko (kdo viděl v Pánu prstenů Elrondovu *Roklinku*, ví o čem mluvím). Pokochejme se teď slovy klasika: „*Bude-li možno stavět u řeky, bude to velmi pohodlné a krásné, protože bude možno s malými náklady v každé době dovážet plodiny do města bárkami, voda bude sloužit užitku domu a zvířat a kromě toho přinese v létě osvěžení a bude tvořit překrásnou vyhlídku...“*. Jinde zas: „*Budeme-li stavět v místech vyvýšených a veselých (sic !), to je tam, kde je vzduch uváděn do pohybu neustálým prouděním větru a země je spádem očišťována od vlhkosti a špatných výparů, takže si tam obyvatelé udržují zdraví a veselí, dobrou barvu a netrpí nemocí komárů a jiných zvířátek, která se rodí z hnití mrtvých a bažinatých vod“*. Pro úzká údolí však má tato varovná slova: „*Nesmí se stavět v údolích uzavřených mezi horami, protože domy ukryté v údolích jsou kromě toho, že jsou zbaveny daleké vyhlídky a možnosti být viděny a že jsou bez jakékoli vznešenosti a velikosti, pravým opakem zdraví, protože dešti, které se k nim sbíhají, otěhotnělá země vypouští výpary zhoubné duchu a tělu, ježto oslabují a trápí klouby a nervy...“*.

Opravdu pozoruhodné jsou zkušenosti praktického stavitele a architekta Andrey Palladia z roku 1570 ! Nic na tom nemění, že dnes nás ohrožují daleko spíše jiné „výpary zhoubné duchu a tělu“, totiž

průmyslové exhalace. U většiny našich měst, položených v mělké údolní míse, jsme se postupem času naučili vnímat polohy návětrné (tzn. se západním sklonem při východním okraji města) jako polohy pro bydlení někdy jen málo vhodné. Převládající větry u nás vanou většinu roku od jihozápadu či západu, takže východní části měst bývají městským smogem zasaženy nejvíce.

4) Důležité je zvážit rovněž *orientaci pozemku vzhledem ke světovým stranám*. Budeme-li mít například u řadové zástavby na severním svahu přístup vedený odspodu, od jihu, budeme mít s velkou pravděpodobností zaděláno na velmi nešťastný domek. Ne každý dům se zkrátka hodí všude a čím menší parcela tím má její orientace pro výslednou kvalitu života v nově postaveném domě zásadnější význam. Do domků v řadové zástavbě se pak má vstupovat jen od severu či severovýchodu nebo severozápadu, všechno ostatní signalizuje selhání urbanistické koncepce. Je-li vstupní průčelí řadového domku orientováno naopak k jihu bývá jeho zahradní, obytné průčelí otočeno na sever, je porostlé lišejníky a mechy a dům se tak více hodí k obývání losy a polárními liškami než lidmi.

5) Také *sousedství* stavební parcely budiž pečlivě váženo. Vždy je dobré se při výběru pozemku porozhlédnout kolem, zda-li tam nestojí něco příliš odpudivého (paneláky, skládka komunálního odpadu nebo odkaliště teplárenského popílku) či dlouhodobě rozestavěného. Budeme-li mít kolem našeho domu deset let staveniště s hlukem, prachem, blátem a koncentrovaným výskytem pracovních hostů z východu či jihu, asi se po pár letech budeme snažit domek opět prodat.

Specifickým nebezpečím pro zdárný postup výstavby rodinného domku mohou být i *sousedství* nejruznějších památkových objektů. Vyvyšování privátních agónií na všeplatné regulativy architektonické tvorby dostoupilo u našich dnešních památkářů často velmi zběsilého stupně, takže v *sousedství* kostela, památkově chráněné návsi či industriální památky z 19. století postavíme dnes cokoli jen s nejvyššími obtížemi. Zvláštní nebezpečí na nás číhá i při výkopových pracích, kdy se nám v těchto lokalitách budou do výkopu vrhat archeologové s cílem objevit tu zasutý otisk času. Najdou-li nějaký stěp či kost, běda nám ! Stavbu nám zastaví a my můžeme své zklamání třeba po léta kompenzovat jen pozorováním studentek v šortkách, které tu o letních prázdninách štětečky oprašují kdejaký kámen.

6) Je také dobré znát i *geologické charakteristiky* pozemku, na kterém chceme stavět. To zda-li náš dům bude stát na skále, středně únosné zemině, bahýnku, naplaveném písku či antropogenní navážce, bude mít rozhodující vliv na způsob a tím i cenu jeho založení. Značný

problém nastane rovněž při vysoké hladině podzemní vody. Znamená to, že ji budeme muset ze základové jámy odčerpávat a to přirozeně zkomplikuje postup betonáže základů. Voda může být rovněž tlaková či agresivní, což zase znamená, že nám může celé základy vytlačit vzhůru jak kachničku potopenou na dno vany či dokonce chemicky narušit izolační vrstvy stavby. Také jsem už stál vedle nešťastného stavebníka na kraji základové jámy, kterému ji právě tlaková spodní voda úplně zavřela a vyplnila těžko odstranitelným řídkým bahnem. Nezbyvá pak často než zakládat dům na hlubokých pilotách a tím také hluboko sáhnout do peněženky.

7) Kromě ekologických zátěží, způsobených činností člověka existují i *ekologické zátěže přirozené*. Nemusíme se u nás příliš obávat vulkanické činnosti ve sklepě našeho domu, zato radonu tam někdy bývá pozhnaně. Toto nové strašidlo si zaslouží abychom se u něho zastavili trochu podrobněji. Co to vlastně radon je? Byl by to úplně neškodný přírodní plyn - bez barvy, chuti, zápachu, smyslově nezjistitelný - kdyby neměl jednu velmi nepříjemnou vlastnost, totiž radioaktivitu. Ta nám přináší 47% průměrného ročního efektivního dávkového ekvivalentu ozáření. To je jistě dost vysoké číslo na to abychom se radonem obírali se vši vážností (vždyť veškerá jaderná energetika se např. podílí jen 0,033%, tedy asi 1424 x méně).

Ponechme stranou fyzikální a chemické příčiny kontaminace našeho životního prostředí radonem (jedná se o přírodní rozpad uranu 238 a vznik jeho dceřiných produktů) a spokojme se s uvedením faktu, že radon má na svědomí asi čtvrtinu až třetinu onemocnění rakovinou plic. V tabulce rizik úmrtí radon způsobuje na jeden milion obyvatel asi 200 až 400 úmrtí, infarkt 1400 úmrtí, kouření cigaret asi 3600 úmrtí a zásah bleskem má na kontě asi 0,3 úmrtí. A mimochodem - zcela určitě radon napomáhá pouze karcinomu plic a nepodílí se například na vašich bolestech hlavy, žaludečních nevolnostech, depresích, únavě či nespavosti.

Jak se tento nevídaný host k nám domů vůbec dostává? Existuje několik zdrojů radonu, z nichž pro úvahy o zdravém bydlení v rodinném domku mají význam pouze následující tři: z podloží pod domem různými trhlinami a netěsnostmi spodní stavby či základové desky, exhalací ze stavebních materiálů a uvolňováním ze studniční vody.

Pro výběr vhodného pozemku pro náš dům nutně vyvstává otázka, existuje-li nějaká normativně stanovená hranice bezpečnosti. Vyhláška ministerstva zdravotnictví (76/1991 Sb.) hovoří o tom, že v pobytové místnosti nesmí být ekvivalentní objemová aktivita radonu v průměru za rok větší než 100 Bq/m^3 a že tento požadavek považuje za splněný, jsou-li budovy postaveny na území s nízkým radonovým

rizikem. Toto území je definováno jako území, na kterém je měřením zjištěno, že objemová aktivita radonu v půdním vzduchu je menší než 10 kBq/m³ u dobře propustných, 20 kBq/m³ u středně propustných a 30 kBq/m³ u málo propustných základových půd. (Bq = becquerel, jednotka radioaktivity, nazvaná podle Antoine Henri Becquerela, objevitele radioaktivity uranu).

Ačkoli toto ustanovení samo o sobě neukládá automaticky povinnost měření objemové aktivity radonu v půdním vzduchu předem (stavební úřad v případě důvodných pochybností může uložit prokázání nepřekročení stanovené meze 100 Bq/m³/rok měřením ke kolaudaci), pro náš klid a pro naše rozhodování o volbě pozemku doporučuji vždy toto měření objednat. Jeho náklady nejsou příliš vysoké (3 až 5 tisíc Kč) a projektant našeho domku určitě bude znát kontakt na firmu autorizovanou pro tuto činnost.

Na území se středním a zvýšeným radonovým rizikem nám pak projektant musí navrhnout příslušné úpravy domku tak, aby nebezpečí průniku radonu do obytných místností bylo eliminováno. Jedná se o nejrůznější způsoby izolací spodní stavby, zvýšení těsnosti konstrukcí ve styku se zeminou, větrané vzduchové polštáře pod podlahou, výměna či úprava základové půdy atd. V těchto případech je účelné mít na paměti, že všechna tato ozdravná opatření stavbu prodlužují a vážit, nalik má pro nás smysl na takovýchto pozemcích vůbec stavět.

8) Nejdůležitější nakonec: *genius loci*. Zamysleme se také nad tím, v jakém kontextu náš nový dům bude stát, jaké jsou hlavní znaky lidského sídla, které jej bude obklopot. Budeme-li stavět dům na malé vesnici, raději zapomeňme na nějaké tvarové či materiálové experimenty, právo na ně tu prostě neexistuje. Duch vesnice je konzervativní, obtížně pohnutelný, ustrnulý. Nemáme na to pohlížet nikterak pejorativně: vždyť vesnice je kotvou, která v dobách zlých národ zachraňuje, uchovává jeho identitu a posiluje vědomí takových hodnot jako vlast a domov. Chce-li tu měšťan vystavět funkcionální vilu či skleněnou pyramidu, jsou vidle v rukách vesničanů, namířené proti jeho hýžd'ovým partiím, odpovídající reakcí. A naopak. Chalupa v tyrolském stylu na předměstí Plzně, Prahy nebo Brna je stejně neodpušitelným selháním. Příměstské vilové čtvrti by měly být laboratoří architektury v nejlepší smyslu slova.

Posadme se tedy v klidu na parcele, kterou chceme koupit a trochu přemysleme. Koho udělá tento pozemek z nás a z našich dětí? Jak má vypadat náš budoucí dům v této obci, krajině, struktuře lesů, vodních toků, rybníků, cest a lidských příbytků? Hodíme se sem s našimi životními názory a postoji, s naším způsobem života? Dokážeme se stát dobrými sousedy, které tu mají všichni rádi? Opravdu chceme hledat své štěstí v tomto kondominiu bez vůně, přediava

mezilidských vztahů, zato se stíny černých šerifů, ochranek a bodygárdů kolem zdí? Těžké otázky, nesnadné odpovědi. Bez odpovědi na ně však sotva má smysl se stavbou nového domu vůbec začínat. Chceme-li být šťastni, spokojeni a zemřít oplakáváni, musíme ctít genia loci, ducha místa.

Přeji krásná a zdravá místa vašim domům.