

O DOBRÉM SOUSEDSTVÍ A Odstupech rodinných domů

„*Apaga, Sataná !*“ (*Odstup, satane !*)

Mt 4,10

Pro pohodu života i bydlení má vzdálenost mezi jednotlivými domy nepochybně základní význam. Tak, jako si každý vyšší živočich vytváří svůj prostor, teritorium, sféru vlivu či revír k lovu, zdá se, že vnímáme jistou nutnou distanci i pokud jde o rodinné domy, jejíž nerespektování pocítujeme velmi úkorně. Myslíte, že soused, který si vztyčil svůj dům pět metrů od našich oken, ve vás vzbudí radost ze své útěšné blízkosti, z intimity hnízda takřka společného ? Nebo se vám spíše vybaví Ježíšova slova z Matoušova evangelia z úvodní citace?

Člověk imanentně pocítuje určitý prostor kolem sebe jako svůj prostor osobní, jehož překonání druhou osobou má významný, krajně negativní emoční potenciál. U blízkých osob můžeme toto překročení hranice sice vnímat kladně, většinou však vetřelce přijímáme velmi nelibě. Ve výtahové kabině si dva neznámí lidé stoupnou dozajista úhlopříčně, neboť dál od sebe to už nejspíš nejde. Kulturní antropologie, sociologie a proxemika zkoumají tohle chování a dospívají k závěru, že je pro lidi z odlišných oblastí světa v podstatě stejné (liší se spíše podle pohlaví, kultury, postavení či věku) a je dokonce tak hlubokým atavismem, že se dá vůlí překonat jen velmi nesnadno. Vnitřní, tzv. intimní zóna tohoto prostoru (do vzdálenosti 45 cm), je pak natolik velkým hájenstvím každého z nás (obvykle je překonána jen při vztahu mezi rodiči a dítětem, mezi milenci či při agresí), že její narušení slouží policejním vyšetřovatelům k tomu, aby zlomili odpor vyslychané osoby: člověk raději všechno „vyzvoní“, jen aby už vyšetřovatel opustil jeho intimní zónu.

Nevím, lze-li vést přímou analogii mezi objemem tohoto prostoru a nároky, které máme na odstupy našich rodinných domů, ale myslím, že je nutné ji alespoň připustit. Zákon uvádí určité minimální vzdálenosti a je asi nepochybné, že tyto odstupy nevznikly jen jako diktát nároků rázu technického, nýbrž jsou ovlivněny i určitým „součinitelem slušnosti“ (zákon mluví o *zachování pohody bydlení*), pocítovaným jednotlivými národními komunitami mnohdy dosti odlišně. Zatímco Čech pravidelně se západem slunce zatahuje své firhaňky, připomínající často zatemnění za protektorátu, Holanďan večerí za obrovskými okny bez záclon i uprostřed velkoměsta. Čech vám nedovolí, abyste mu koukali do talíře, Holanďan s tím žádný problém evidentně nemá. Když budeme listovat západními časopisy, věnovanými architektuře rodinného domu, zarazí nás, kolik skla tu všude uvidíme.

Na vzájemné odstupy domů má vedle toho vliv i velikost stavebních pozemků a případně v konkrétních místních souvislostech i ochranná pásma inženýrských sítí, dopravních staveb, vodních zdrojů, lesů, nemovitých kulturních památek apod. Než se podíváme do příslušných vyhlášek ke stavebnímu zákonu, pojďme se trochu „probrouzdat“ tou základní filosofickou krajinou, do které nás zákonodárce zavádí. Pravicový konzervativní liberál bude tvrdit, že každý má stavět svůj dům na tak velkém pozemku, který je schopen zaplatit: cena „hlídá“ přílišné výstřelky s efektivitou jinak nedosažitelnou. Rudý či zelený politik levice bude protestovat a zaštitovat se obavami o zemědělský půdní fond (*boj o zrno*), o trvale udržitelný rozvoj (*boj o blaho dosud nenarozených*) či o sociální smír (*boj o rovnost peněženek*). Jak strašlivě, po zkušenostech 20. století, zní i jiná obava, totiž ta nejjobecnější, o životní prostor, *Lebensraum*...

Zemědělský půdní fond náš stát „chrání“ výpalným, které musíme zaplatit za úřední výkon, zvaný vynětí ze ZPF. O podstatě tohoto státního nároku netřeba mít pochyb: je to legální loupež. Věnujme teď několik řádek druhé „filosofii malých parcel“, totiž konceptu trvale udržitelného rozvoje. Podle radikálních zastánců tohoto pohledu na svět je vaše stavební parcela jakousi spotřebou „přírodních zdrojů“, a tedy vlastně „krádeží“ na budoucích generacích. Váš dům, tenisový kurt, bazén či zahrada připravují dosud nenarozené lidi o právo na tyto zdroje. Členové Světové komise pro životní prostředí a rozvoj při OSN definovali trvale udržitelný rozvoj jako *„rozvoj, který uspokojuje dnešní potřeby, aniž by bylo ohroženo uspokojování potřeb budoucích generací“*. Tahle teorie je problematická z mnoha důvodů.

Jim Peron, šéfredaktor novozélandského měsíčníku Free Exchange, argumentuje zvláště dva z nich. Za prvé si klade otázku, jak vlastně mohou práva na přírodní zdroje podle teorie udržitelného rozvoje náležet kolektivu, ba dokonce kolektivu, který se dosud nenarodil, vlastně tedy neexistuje. Píše: *„Jakmile se narodí nový člověk, přestává být potenciálním příslušníkem budoucí generace a stává se příslušníkem generace současné. Pokud přijmeme teorii, že se mají přírodní zdroje uchovat pro budoucí generace, pak nutně předpokládáme, že skupina nenarozených jedinců má na tyto zdroje právo. Zvláštní je, že toto právo přestává platit, jakmile se tito lidé narodí...* Podstatnější je však druhá část jeho argumentace: *„Dalším problémem je, že nevíme, kolik zdrojů budou budoucí generace potřebovat... Proč obětovat kvalitu života žijících lidí v zájmu neexistujících příležitostí? Samozřejmě, že existují přírodní zdroje používané dnes, které budou potřebné i v budoucnu, ale poptávka po nich může být vzhledem k nabídce podstatně menší. Přesně to se stalo*

v minulosti prakticky s každým přírodním zdrojem.“ (Celý článek je otištěn v časopise Laissez Faire ze září 2003). A křesťan si tu asi maně vybaví: „*Nedělejte si starost o zítřek; zítřek bude mít své starosti. Každý den má dost vlastního trápení.*“ (Mt 6,34). Vaše velká parcela tedy *není sobectvím a nikoho neznevýhodňuje.*

Nechci, aby tohle mé povídání vyznělo jako nějaká adorace mnohahektarových pozemků; jen si prostě nemyslím, že by mne jejich majitelé tím připravovali o nějaké mé životní potřeby. Jsem i velkým zastáncem domů, které žádné odstupy nemají, totiž domů řadových, atriových v kobercovém uspořádání či terasových. O jejich nesporných přednostech jsem už psal: „zateplují“ se navzájem (teplem šetřím, protože je drahé, nikoli proto, aby budoucím generacím nebyla zima), malá mezera mezi domy má jen malý smysl, spíše tudy jen vede cesta na zahradu, neboť okna z obytných místností sem ústit nemohou, zkracují se inženýrské sítě a přístupová komunikace atd.

Co nám ale o vzájemných odstupech budov pro bydlení říká stavební zákon, respektive jeho prováděcí vyhlášky? Ve vyhlášce č. 137 Ministerstva pro místní rozvoj z r. 1998 o obecných technických požadavcích na výstavbu, v § 8, odst. 1, narazíme na tuto plnokrevnou sentenci: *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat zejména požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, ochrany památek, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, které souvisejí s funkčním využitím území (např. sítě technického vybavení, dětská hřiště).* Vyčerpávající čtení! Ale o kus dál, v odst. 2, už ale přece jen na něco konkrétního narazíme: *Vytvářejí-li rodinné domy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m. Vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ale pozor: Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých částí stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se nemusí uplatnit požadavek na odstup od společných hranic pozemků.* A jak se měří tyto vzdálenosti? V odst. 5 čteme:... *na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkónů, lodžii, teras...* Jinými slovy: má-li sousední dům třeba metrový přesah střechy, měří se tato vzdálenost od tohoto přesahu, tzn. od vnější strany okapového žlabu, a ne od hlavní fasádní stěny.

Stává se, že ve snaze vyhovět ustanovení odst. 1 o sítích technického vybavení, se nám nutný odstup zvětší i o jejich ochranné pásmo. To je diktováno jednak zřeteli bezpečnostními, ale ovšem také

technickými, danými požadavky na montáž a demontáž zařízení. Příslušná vládní nařízení tak stanovují ochranná pásma elektrických rozvodů, ropovodů, plynovodů, vodovodů, kanalizace, teplovodů i tras telekomunikačních sítí; protože nechci zadržet tenhle článek, uvádím je v připojené tabulce. Existují ovšem i další ochranná pásma, která mohou ovlivnit polohu našeho domu na stavebním pozemku: podél dopravních staveb, v okolí vodních zdrojů, podél hranic chráněných přírodních útvarů, v okolí nemovitých kulturních památek, v blízkosti přírodních léčivých zdrojů a zdrojů nerostného bohatství.

Ve snaze preventivně „inženýrsky“ ošetřit vzájemné odstupy rodinných domků a zabránit přílišnému zahuštění zástavby (ať už si pod tím představíme cokoli), určují někteří autoři regulačních plánů tzv. koeficient zastavění pozemku. Předpokládají např., že s 15% zastavěností pozemku se tu dá vytvořit noblesnější čtvrt' rodinného bydlení než např. s 25 - 35%, což je průměrná zastavěnost jihočeské vesnice. Malé domy s většími odstupy, to je vize tohoto budoucího bydlení na dobré adrese. Můžete tu postavit třeba Zimní palác, jen musí být dost malý. Úředníci se těchto údajů zmocňují ovšem velmi rádi, je prostě co sledovat v nezpochybnitelné a ušlechtilé snaze o kvalitu bydlení. Požadavky urbanistické, architektonické či třeba pohody bydlení, tak, jak je předpokládá citovaný § 8 vyhl.137/1998 Sb. se ovšem posuzují mnohem svízelněji a nejednoznačněji. Takhle se ale pohodlně smrsknou do podivného *hausnumera* a zkus ho třeba o půl procenta překročit: vyženou tě v spravedlivém hněvu jak Hospodin Adama s Evou! Znáám lokalitu poblíž Prahy, kde mají tyto ukazatele hned dva, což je na pusté pole za vsí jistě komfortní. Regulační plán předpokládá s odvoláním na blízkost průhonického parku (malý proužek lesa na obzoru) a požadavky památkářů 15%, památkáři sami pak absurdně 20%. Proč to tak je, neumí vysvětlit vůbec nikdo, ale jedno je jisté: veškeré řeči končí u 14,99 % !!! (Velmi doporučuji se s těmito čísly před nákupem pozemku seznámit).

Vzájemné odstupy rodinných domků mohou být také závislé na požadavcích požární bezpečnosti. Proto je povinnou přílohou projektu pro stavební povolení i tzv. požární zpráva, ve které příslušný specialista vypočítá a vykreslí tzv. požárně nebezpečný prostor, tzn. prostor mezi dvěma domy, který je nutný k zamezení přenosu požáru sáláním nebo padajícími hořlavými částmi konstrukcí (§ 20 vyhl. 137/1998 Sb.). Zřídka může také tento odstup být ovlivněn požadavky na dostatečné denní osvětlení obytných místností (§ 23 téže vyhlášky), ale každý architekt vám jistě bude dům vyprojektovat tak, aby v tomto ohledu k problémům nedocházelo. Tohle totiž za přemýšlení opravdu stojí...

Odstupy staveb mají jistě velký vliv na dobré sousedství. Vždy však mějme na paměti, že ještě výrazněji tu působí osobní ustrojení obou sousedů: lidská slušnost, empatie a snaha o vzájemnou vstřícnost.

Ing. arch. Jan Rampich