

## ZAMYŠLENÍ DEVÁTÉ

### NABÍZEJÍ VÁM VÝSTAVBU ŘADOVKY ?

*„Jak se zvyšuje životní úroveň, obyvatelstvo je stále kosmopolitnější a vzdělanější a společnost jako celek dosahuje čím dál větší rovnosti podmínek, lidé začínají požadovat nikoli pouze více bohatství, ale i uznání svého statusu.“*

(Francis Fukuyama, Konec dějin a poslední člověk, 1993)

*„Zásadná zmena príde v organizovaní výstavby na profesionálnej úrovni v polohe chápania architektúry celých obytných skupín a ucelených domoradií. Vtedy bude výstavba rodinných domov okrem utilitárneho aspektu plniť aj poslanie kultúrne a ideové.“*

(Ivan Spiška, Kontinuita vývoja a výstavby rodinných domov na Slovensku v európskom kontexte, 1989)

*„Volné už jsou jenom řadovky.“*

(telefonická odpověď developerské kanceláře ABC Reality, 2002)

Nižší společenská přitažlivost skupinové výstavby je faktem, který může Fukuyamův citát poměrně dobře ilustrovat, zdaleka však jej nevysvětluje úplně. Inženýrské úvahy z kómatické fáze reálného socialismu u nás (druhý citát) naznačují další možnost, totiž odpor proti institucionálnímu „mistrování“. Jeho existence byla u nás v komunistické éře nejen velmi živá, ale i rozšířená opravdu obecně. Západní Evropa může tuto naši tehdejší zkušenost chápat jen obrysově a zprostředkovaně. Tam, kde si Němci či Finové stavěli a stavějí své řadové či atriové domky zcela samozřejmě, oceňují jejich výhody, Čech bude svou investiční potenci a životní potřebu realizovat stokrát raději izolovaně. Hegelovský rozpor, obsažený ve vztahu *panství a rabství*, byl na Západě překonán Francouzskou a Americkou revolucí. V totalitárních režimech východní Evropy však k ničemu podobnému nedošlo a ani dojít navzdory veškeré propagandě nemohlo, a tak se ono *uznání statusu* manifestovalo (a dosud manifestuje) jinými cestičkami, kromě jiného i způsobem výstavby rodinných domů. „*Liberální demokracie nahrazuje iracionální touhu být uznán za většího než ostatní racionálním úsilím o uznání rovnosti*“, pokračuje Fukuyama. To ovšem platí pro vztahy států stejně jako pro vzájemný poměr jednotlivců. Skupinová zástavba rodinných domů ve svobodné společnosti rovných občanů - kde najít výmluvnější vyjádření tohoto úsilí ? A tak myslím, že stojí za to věnovat řadovým domkům alespoň

několik následujících úvah. Pokusme se nyní společně podívat na ledví některým mýtům, které skupinovou výstavbu u nás pořád provázejí.

Mýtus první - nutnost šetření zemědělskou půdou. V dobách socialismu se zdál tento „fakt“ natolik neotřesitelný, že smiřování se s často extrémnímu hustotami zástavby bylo „nutností“, dokonce natolik obehnaným klišé (boj o zrno, boj o potravinovou soběstačnost atd.), že nemělo vážnějších oponentů. Přitom bolševik, který jen stěží mohl argumentovat nutností ochrany životního prostředí (sám jej ostatně plundroval ve velkém), operoval se strachem daleko hrozivějším a bezprostřednějším, strachem z hladu. Na domek řadový se „přidělovalo“ 300 m<sup>2</sup>, na izolovaný pak muselo mnohdy stačit 400 m<sup>2</sup>. Sídlíště se stavěla s hustotou nad 600 obyvatel na hektar, což se dělo ze všech možných tím nejméně „lidským“ způsobem, totiž zvyšováním podlažnosti. V přelomovém roce 1989 situace s půdou přitom u nás vypadala takto: na jednoho obyvatele připadalo 0,44 ha zemědělské půdy (z toho 0,31 ha orné), přičemž z evropských států s nižší výměrou zemědělské půdy bylo možné uvést např. Nizozemí s 0,14 ha zemědělské půdy, resp. 0,06 ha orné, Belgie s 0,14 ha zemědělské a 0,07 orné, spolkovou republiku Německo s 0,20 a 0,12 ha, Velkou Británii s 0,33 a 0,12 ha atd. naši sousedé v tehdejší NDR měli 0,37 ha, resp. 0,30 ha a v Rakousku 0,46 ha, resp. 0,20 ha.

Domnívám se, že tyto údaje k narušení mýtu o nedostatku zemědělské půdy u nás postačují. Jsem však dalek tvrzení, že půda sama o sobě představuje jen malou hodnotu. Že jde o něco, s čím se nemusí nakládat s největší obezřetností. Má ji však chránit její cena a ne nějaká plošná omezení stavebních pozemků, zakotvená v zákonech a vyhláškách. *„Zákon přece působí hněv; neboť kde není Zákon, není ani přestoupení“* (Ř 4:15). Má s ní hospodařit její vlastník, rozumný a uvážlivý, vždyť koneckonců jde o jeho majetek, a ne úřední předpis. Pocházím z vesnice a vím, co znamená půda pro sedláka. Něco úplně jiného je ovšem tvrdit, že několik bohatců způsobí svými hektarovými stavebními parcelami nedostatek potravin.

Dnes, když se zdá onen „hladový“ důvod přece jen zažehnán, nastupuje ovšem jiný strašák, totiž jakási nová potřeba bránit „naši“ půdu z údajných ekologických pohnutek. V téhle zemi žilo před šedesáti lety o více než 3 miliony lidí více a přesto se sem všichni nějak vešli, ba se i uživili. V obcích pohraničí, kde měli tisíc obyvatel a pětadvacet hospod, dnes zůstalo pětadvacet obyvatel a žádná hospoda. Stovky bdělých úředníků jsou však placeny za to, že nedojde vaší výstavbou v takovéto obci k narušení (neexistující, ovšem) „harmonie dalekých vizuálních vazeb“ nebo dokonce „k nesouladu s rysy krajinného rázu“. Vzděláním jsou ovšem ekologové, ne architekti, takže dobrou stavbu od špatné rozlišit neumějí. Obsypávám se pupínky:

parcela na okraji obce (čili ve „volné krajině“) je vždycky lokalitou „přírodě blízkého charakteru“ a napsal-li v obci v 19. století místní řídící učitel příručku *O potřebnosti pěstění kura domácího* stouply výrazně „kulturní charakteristiky místa“, dokonce natolik, že vaše stavba tady by je výrazně poškodila. Socialistické píšťalky tu s bruselskými bubínky vytvářejí kapelu, která zpívá o konci svobodných občanů v Čechách, o ústupu zdravého rozumu i horoucích srdcí našich předků. Bez úředníků nebude utěšený obraz našich měst a vesnic, bez byrokratů zmizí lesy a louky, bez těchto inženýrů života nebude lidského štěstí. Jako bych už to někde zaslechl...

Mýtus druhý: řadový domek staví ten, kdo má málo prostředků na domek izolovaný. Společenský status jakoby tak byl potvrzen řadovým domkem o něco méně. Tři či čtyři sta čtverečních metrů pozemku se zdá málo pro kvalitní bydlení se všemi jeho aspekty a funkcemi.

Skupinová zástavba může mít podobu zástavby řadové, atriové či terasové. Všechny tyto typy jsou dostatečně známé a definované, v mnoha příkladech neúspěšnějších realizací se však mnohdy prolínají. Vznikají tak urbanisticky rafinované typy zástavby, např. kobercová, hnízdová, pilová atd., které sice od projektanta vyžadují značnou erudici i nasazení (srovnat domky do řady jak pověstné housky na krámě bývá jednodušší), ale výsledek však stojí za to. Příjemná strukturovanost a mnohdy až malebná kompozice takové skupiny jen umocňuje kvalitní životní podmínky jejích obyvatel. Vlastní výměra pozemku tu pak hraje zcela vedlejší roli. Ale opravdu: je 300 m<sup>2</sup> na skupinový domek dost nebo málo? Domnívám se, že pro vlastní funkci bydlení je tato výměra postačující. Venkovní prostor před domem, koncipovaný jako obytná zahrada, atrium či terasa, zmnóžuje a rozšiřuje možnosti interiéru o volnou plochu, většinou velkou 150 -200 m<sup>2</sup>. To je dost pro venkovní sezení i ležení, spaní i psaní, hraní i praní, kuchaření i stolování, ping pong i King Kong (tak se jmenuje naše fretka !) atd. atd.

Problémy však přicházejí, chceme-li ovšem tento pozemek zatížit ještě hospodářskou funkcí. Krůty, králíci, brambory i okurky z fóliovníku, k tomu v rohu zahrádky řádně rozbahněný výběh pro naše miláčky - vlkodava Palečka a mastifa Kulíška - a parcela je náhle opravdu malá.

V Německu či Skandinávii se jednotlivé pozemky řadová zástavby mnohdy vůbec neoploučují a slepice před okny obývacího pokoje by tu působily jak invaze z Marsu. V Bukurešti jsem kdysi viděl v atriu řadového domku prase. Bylo černé.

Určitou absurditou zůstává i fakt, že rozdíl mezi plošnou výměrou parcel pro skupinovou a izolovanou (soliterní) zástavbu býval

(a znovu se stoupajícími cenami pozemků namnoze je) 150 - 200 m<sup>2</sup>. Podle stavebního zákona má být rozestup dvou samostatně stojících rodinných domů alespoň 7 m. Znamená to, že při obvyklé hloubce domu 12 - 15 m a průměrném odstupu 3,5 - 5 m od hranice pozemků případně na tyto pruhy podél domu cca 100 - 150 m<sup>2</sup>; tato plocha zůstává prakticky bez využití, je silně zastíněna vlastním či sousedním domem a obvykle tudy vede pouze přístupová cesta na zahradu. Rozpačité bývají řešeny navíc i boční fasády, neboť okna ze spížíren a záchodů či větrací průduchy atd. jim mnoho půvabu nepřinášejí. Nestoupá-li tedy na takto velkých pozemcích *pravidelně* příliš kvalita prostředí i architektonických šancí (*pravidelně*, ale dobrý architekt to ovšem může změnit !), stoupají náklady na vytápění. Uvádí se většinou, že u řadových domků, přimykajících se svými oběma bočními fasádami v celé jejich hloubce ke svým sousedům, proti izolovaným domkům o stejné kubatuře vytápěného prostoru, bývá úspora nákladů na vytápění 25 - 35%.

Mýtus třetí a poslední: řadovky jsou vlastně „paneláky naležato“, musejí být stejné, nikdo nesmí vybočit z řady a neposkytují prostor pro individuální nároky. Zdá se, že ona oktrojovaná *stejnost* je vnímána velmi úkorně a často se po dokončení stavby a kolaudaci ventiluje v projevech velmi zoufalých. Závody o co nejméně vkusné balkónové zábradlí či lucerničku nad vchodovými dveřmi jsou toho jasným dokladem. Staré pravdě, že *architektura je v detailu* se tu tak dostává jejího negativního potvrzení.

Mnohého možná překvapí, že pro tuto stejnost - na rozdíl od poloměru zakřivení banánů či způsobu archivování použitých kopírovacích papírů - dosud neexistuje žádný předpis (u nás ani v EU, nějak to zatím našim bruselským donátorům uniká). Na vině je jen nedbalý přístup stavebních úřadů, malá invence projektanta a pokleslý vkus stavebníka. Domy přitom mohou mít nejen odlišné barevné řešení či výškové založení, ale i třeba tvar střechy, počet podlaží nebo uspořádání půdorysu stavby. Pokud se něco podobného někde podaří, bývá výsledek překvapivě živý a působivý. Banalita „ležatých paneláků“ je tatam. Ostatně - historická zástavba našich měst a vesnic také vedle sebe neřadí v jednotlivých ulicích stejné domy.

Skupinu či řadu v její úplnosti by ovšem vždycky měl komponovat architekt na základě individuálních potřeb a nároků jejích obyvatel. Výsledkem by měly být variace na společné téma, nikoli projevy laické libovůle a nahodilosti. Architektova role tu tak bývá mnohem náročnější než u jednotlivého klienta. Musí se totiž kromě jiného stát i arbitrem sporů mezi jednotlivými stavebníky, což předpokládá často nejen vyhraněný názor, ale i pevné nervy a osobní nasazení. I během výstavby totiž každý přichází s celou řadou změn,

kteře mnohdy vehementně prosazuje bez ohledu na celek. Bez pevné ruky se tak už mnohá původně dobrá řešení obytných skupin úplně rozpadla.

Klasickou nesnáz představuje pak řešení koncové sekce. Přesto, že tu jde vlastně o řadový dům jen z poloviny, neboť je tu k dispozici i jedna boční fasáda, vidíme většinou, že s ní projektant (a tím spíše katalogové řešení) nakládá jako by šlo o sekci běžnou. Buď se tu okna neudělají vůbec nebo si je klient do fasády „prořeže“ podle svého. Možnost bočních oken vytváří z koncové sekce zcela jinou architektonickou úlohu a dbalý projektant by měl umět tuto příležitost uspokojivě využít.

Pokusme se na závěr shrnout některé výhody skupinové výstavby. Kromě nižších nákladů provozních (domy se navzájem zahřívají) a většinou ovšem i pořizovacích, bych za velkou výhodu považoval i to, že před zahájením výstavby vlastně vím, jak bude bezprostřední okolí mého domu pravděpodobně jednou vypadat. Výstavba skupiny pak probíhá pravidelně ve stejném čase, takže po nastěhování nebudu rušen stavební činnostmi v sousedství. Při dialogu s architektem samozřejmě platí i to, že *víc hlav víc ví*. Výsledné řešení domku tak bývá propracovanější díky mnohem širší oponentuře - proti architektovi tu nesedí jeden klient, ale třeba dvacet lidí nejrůznějšího vzdělání, postojů a životních zkušeností. A to je někdy, řeknu vám, pořádná zkouška ohněm...

Nabízejí-li vám tedy výstavbu skupinového domku, vaše odpověď může být *ano* docela klidně. A mimochodem - zamyslíme-li se nad druhým citátem z úvodu článku nad „ideovým posláním skupinové výstavby“ nebo, řečeno lidskou řečí, nad tím, co takové domy signalizují: určitě to, že se tu slušní lidé domohli slušného středostavovského standardu a byli schopni se kooperativně domluvit. Mně se to zdá dost. Všimli jste si ostatně, že řadovky nesou znaky načínčaného a zpupného podnikatelského baroku jen velmi, velmi zřídka ?