

NOVÝ URBANISTICKÝ STYL „DŮM ZA DOMEM“!

Helena Jakubcová

V souvislosti s platností nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a příslušných prováděcích vyhlášek – konkrétně vyhlášky č. 501/2006 Sb. čeká některé sídelní útvary – zvláště pak obce a malá městečka revoluce v urbanismu. Článek je věnován novému fenoménu, který legislativa umožňuje – bytové výstavbě v „druhé řadě“ za uliční zástavbou na protáhlých pozemcích jednotlivých venkovských domů.

Neodpustím si jedovatou poznámku, že mezi tvůrci výše popsaných právních předpisů bylo zřejmě více právníků než techniků. Technikovi, architektovi či urbanistovi by totiž musela dojít souvislost mezi právním předpisem a důsledky, které nastanou jeho uplatňováním v urbanistické praxi.

V ustanovení § 26, vyhlášky č. 501/2006 Sb. je totiž citována možnost udělení výjimky z ustanovení § 21, odst. 6. Tento odstavec hovoří o možné další zástavbě pozemku s rodinným domem. Podle něj nelze na pozemku s rodinným domem umístit již další rodinný dům. (Tak to bylo ustanoveno i v dobře známé, nyní už neplatné vyhlášce o obecných požadavcích na výstavbu č. 137/1998 Sb., ale s tím rozdílem, že z tohoto ustanovení nelze udělit výjimku.)

Na základě vydané výjimky z výše uvedeného ustanovení nám pomalu ale jistě začnou vyrůstat objekty určené k rodinnému bydlení v poloze „dům za domem“. Představme si klasický příklad souvislé uliční zástavby sestávající z řadových, převážně selských stavení, za kterými existují – dle územního plánu – obvykle dost velké plochy stabilizovaného bydlení (logicky evokující možnost výstavby). V současné době, kdy jsou tyto plochy – jako zázemí selských usedlostí – zemědělsky či jinak hospodářsky nevyužívané a pozemky určené pro výstavbu v nových lokalitách pro mnohé finančně nedostupné, neexistuje lepší možnost jak ušetřit, než si postavit „nejlépe volně stojící rodinný dům v zeleni v klidové zóně zaručující odhlučnění od rušné ulice!“ „Příjezd k takovému rodinnému domu bude přece přes průjezd stávajícího selského stavení, podružné měření na potřebných médiích bude zajišťovat také levné připoje-

ní bez složitého projednávání nových přípojek inženýrských sítí!“

A nyní je na místě otázka: „**Odpovídají takto umísťované novostavby alespoň charakteru vesnické zástavby?**“ (při neblahé absenci indexu podlažních ploch v územních plánech malých sídelních útvarů je naštěstí požadován u novostaveb alespoň soulad stavby se stávajícím charakterem zástavby) Odpověď zní: „**Vůbec ne!**“ Charakter zástavby však bohužel stavebnímu úřadu neumožňuje zamítnout žádost o vydání územního rozhodnutí. Takto umísťovaná stavba při uplatnění požadavku na udělení výjimky vyhovuje všem vyhláškám i stavebnímu zákonu a stavební úřad se stává absolutně bezbranným. (Potvrzeno nadřízeným orgánem – Krajským úřadem Jihomoravského kraje, Odborem územního plánování a stavebního řádu).

V blízké budoucnosti bude tedy obec tvořena rodinnými domy vyrostlými docela bez ladu a skladu – tu a tam volně stojícími či dvojdomky,

nebo i jejich řadou ve druhé pozici za stávajícími řadovými rodinnými domy (zprístupněnými přes jejich průjezdy).

Kde jsou veškerá urbanistická pravidla, kde je teorie o bydlení v rodinných domech a jejich klidovém zázemí pro denní rekreaci jejich uživatelů? Často se jedná o nádherné vnitrobloky plné zeleně ohraničené souvislou řadovou zástavbou. Zázemí uličních staveb bude narušeno provozem staveb za nimi, hustota zástavby se bude zvyšovat a bude tu pomalu k nežítí.

Je to opravdu na pováženou, zvláště pak, když se na tuto problematiku podíváme z pohledu budoucnosti. Z počátku v takových domech za domy – s téměř společnými dvory – budou bydlet rodiče a děti, později sourozenci, dále bratrance, vlastníci a posléze absolutně cizí lidé, kteří budou řešit problémy příjezdu po cizím pozemku, napojení na cizí přípojky inženýrských sítí a budou si negativně vzájemně ovlivňovat soukromí.



Problém návrhových ploch

Není to ovšem problém pouze stabilizovaných ploch, nýbrž i nových návrhových lokalit, kdy vlastník pozemku (dlouhého pole) chce „vyrýžovat“ z takové stavební parcely co nejvíc peněz a rozprodá pole na dva, tři, či více stavebních pozemků za sebou, které budou mít vždy fous pozemku vedoucího až k páteřní obslužné komunikaci pro umístění příjezdové komunikace. A zase – při absenci indexu podlažních ploch v územním plánu nelze tento způsob zástavby zamítnout pouze na základě toho, že není v souladu se stávajícím charakterem zástavby. **Proč tedy neexistuje nějaké omezení vyhláškou i pro pozemky teprve určené k zástavbě?**

Všichni – zákonodárce nevyjímaje – jen tiše přihlížejí, jak se v důsledku výše uvedeného do utváření malých

osídlení pomalu vkrádá diletantismus tzv. lidové tvořivosti.

Na druhé straně se nedá nevzpomenout i na neblahé otisky věhlasných architektů, kteří si konkrétní stavbou dělají jméno, ale měřítkem, hmotou a osazením do terénu a stávající zástavby jsou zcela mimo veškerý urbanismus. A z tohoto pohledu je stavební úřad také bezmocný.

Kam spěje naše malebná architektura malých sídel – sice tu a tam poznamenaná výstavbou z doby totality – ale co je ta proti nově vznikajícím satelitům či začínajícímu urbanismu typu „dům za domem“?!

A to také proto, že jsou vytvářeny paragrafy, ze kterých – a to skoro ze všech podstatných – je možné udělit výjimku?

Kdyby neexistovaly tyto paragrafy vůbec, ušetřil by se papír a nervy stavebních úředníků, kteří je všechny musejí umět dobře aplikovat, a které se přitom

dají legálně obejít! Co je však nejhorší – **ke škodě našich sídel.**

Je na čase s tím něco udělat!

Pozn.: Autorka má možnost srovnání výstavby v osmi obcích, které má ve správě. Jedná se o obce Sokolnice, Telnice u Brna, Újezd u Brna, Těšany, Moutnice, Měnín, Žatčany, Nesvačilka.

*Ing. arch. Helena Jakubcová
Stavební úřad Sokolnice*

Poznámka redakce:

Redakční rada časopisu považuje tento příspěvek za výzvu k širší diskusi na dané téma. Rádi bychom vás proto požádali o účast v ní na našich stránkách.

ENGLISH ABSTRACT

“The House behind the House” as a New Urban Style, by Helena Jakubcová

In relation to the newly valid 183/2006 Building Act and its implementing ordinances such as the 501/2006 Regulation, some settlements, especially villages and country towns, will probably be affected by a kind of revolution in urban planning. This article comments on a new phenomenon the new legislation makes possible, namely housing in “row two”, behind the street fronts on the oblong plots of country houses.