

## Základní východiska parcelace a umístování rodinných domů na parcele v českém prostředí

### *Basic Principles of Parceling and Location of Houses on the Building Land in the Czech Republic*

**Renata Koubková, Daniel Stojan**

#### **Abstract:**

The evolution of the core living values of the current society brings the issue of housing quality more and more to the forefront. Living in a single-family house with its own garden is commonly considered to be basically the highest ideal of most people (Hnilicka 2012). Considering that, the construction of this type of housing has had an ever-increasing tendency since the end of the 1990s to the present day, although with small deviations. A similar example can be found in the post-war growth of building the single-family houses in the USA or the Federal Republic of Germany (Ptacek 2002). During such massive development and construction activities, the basic conditions and principles associated with the whole issue of individual housing have been disregarded. This was caused in the past by both great pressure on municipalities, maximization of development areas for the construction of single-family houses and legislative unpreparedness for such interest in the territory, and the efforts of developers to evaluate the investment as quickly and easily as possible. Such growth had a fundamental impact on the quality of the concept of housing development – on parceling and organization of public spaces in the newly emerging areas of single-family houses. One of the first flaws caused by this trend was the blurring of the differences between the urban and rural type of parceling and family houses. It should be noted as well that this method of housing development occurred earlier, when in an effort to bring the countryside closer to the city, the urban construction process of single-family houses began to be implanted in the structure of municipalities. In the contemporary growth this fact has been caused by the large migration of urban residents to the countryside, especially to municipalities near larger cities. The reason for this migration was the general idea of a healthy quality of living in a village in close proximity to nature. This was the reason for the diverse construction of single-family houses by city dwellers who did not take advantage of the economic usage of their houses parcels. In order to provide a better orientation in the issue of urban and rural construction differences, this article summarizes the basic principles of both types of construction, fundamental principles of their location on a parcel, differences in height levels or, for example, the correlation between single-family houses and public space in relation to pedestrian and motor traffic.

#### **Keywords:**

parceling; family houses; location; plot

KOUBKOVÁ, Renata, STOJAN, Daniel (2020). Základní východiska parcelace a umístování rodinných domů na parcele v českém prostředí. In: KUGL, Jiří, ed. *Člověk, stavba a územní plánování 14*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební. pp. 170–187. ISBN 978-80-01-06893-9. ISSN 2336-7687.

Článek je licencován pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uvedte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs>

## 1 Úvod

Vývoj priorit základních hodnot života dnešní společnosti staví otázku kvality bydlení stále více do popředí. Bydlení v rodinném domě s vlastní zahradou je pak všeobecně považováno prakticky za nejvyšší ideál většiny lidí (Hnilička 2012). Stěhování do rodinných domů mimo velká města může mít mnoho dalších důvodů než jen zdraví a přírodu. Je to komplex socio-ekonomických důvodů. V kontextu tohoto faktu měla stavební výroba takového typu bydlení od konce devadesátých let minulého století, byť s drobnými výkyvy, až posoučasnost, stále stoupající tendenci. Podobnou paralelu můžeme najít v poválečném vývoji stavění rodinných domů v USA nebo v SRN (Ptáček 2002). Při tak masivní developerské a stavební činnosti docházelo a dochází mnohdy k nerespektování základních potřeb a zásad, vážících se na celou problematiku individuálního bydlení. To bylo v minulosti vyvoláno jak velkým tlakem na obce, maximalizací rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů a legislativní nepřipraveností na takový zájem o území, tak snahou developerů co nejrychleji a nejjednodušeji zhodnotit vložené investice (Galčanová, 2008).

Takový vývoj měl zásadní vliv na kvalitu koncepce zástavby – parcelaci a organizaci veřejných prostranství v nově vznikajících územích rodinných domů. Jedním z prvních nešvarů, vyvolaných tímto trendem bylo stírání rozdílů mezi městským a venkovským typem parcelace a objektů RD. Je třeba poznamenat, že k tomuto nevhodnému způsobu zástavby docházelo již dříve, když ve snaze přiblížit venkov městu se začala do struktury obcí implantovat městská hmotová řešení objektů rodinných domů (Škabrada, 1999). V novodobém vývoji tento fakt zapříčinila velká migrace městských rezidentů na venkov, a to především do obcí v blízkosti větších měst. Důvodem k této migraci pak byla všeobecná představa o zdravé kvalitě bydlení na vesnici v těsné blízkosti přírody. To byla příčina jinak formované zástavby RD pro městské klienty, kteří neuplatňovali hospodářské využití pozemku svých domů.

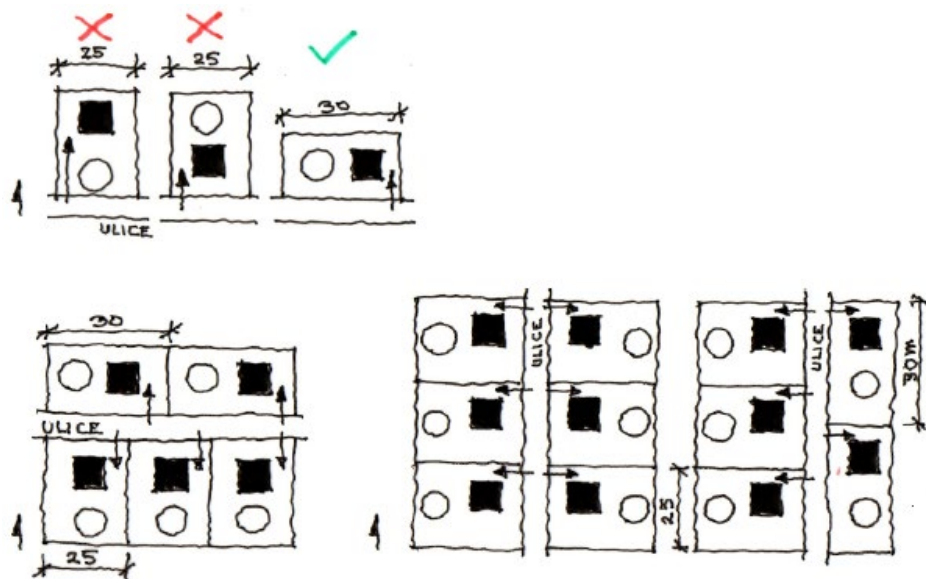
Pro lepší orientaci v problematice si shrňme obecně hlavní podmínky pozemku rodinných domů a rozdílné znaky obou typů městské a venkovské rodinné zástavby.

## 2 Parcelace rodinných domů

### 2.1 Podmínky pozemků rodinných domů

#### 2.1.1 Orientace pozemku

Umístění objektu RD na pozemku je odvislé od orientace pozemku ke světovým stranám a pozici obslužné – přístupové komunikace. Ne vždy je pozemek ideálně orientován k jihu s přístupovou komunikací na severu. V dalších alternativách je také nutné vzít v úvahu typ domu a jeho nároky na orientaci ke slunečným stranám. V tomto smyslu je nejméně náročný soliterní rodinný dům, který má čtyři strany využívající denní osvětlení i slunce. Hůře na tom je řadový rodinný dům, který takové strany má jen dvě, a proto jeho vhodná orientace je východ – západ (s odchylkou 45°), aby obě fasády (vnitřních sekcí) měly dostatek slunečního svitu. Jednoznačně závislým typem na orientaci je pak atriový a terasový dům, který preferuje převažující jižní orientaci (Doutlík, 1996). Soliterní rodinný dům je jediný typ, který umožňuje různé umístění na parcele. Nejproblematictější je samozřejmě orientace pozemku na sever s komunikací na jihu. V takovém případě je vhodné orientovat obdélníkový tvar parcely podélně s přístupovou komunikací a dům umístit do východní části parcely. Také odstup od hranice pozemku může být větší (až 10 m), aby případné obytné místnosti orientované na jih byly dále od uličního prostoru (uzemí.eu).



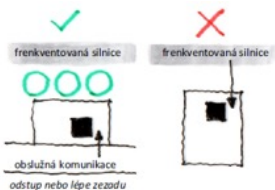
obr. 1 – Orientace pozemku vůči světovým stranám, (Koubková, Stojan)

### 2.1.2 Umístování pozemku

Další disciplínou je umístování pozemku vůči probíhající dopravním komunikacím vyšší kategorie, které se řídí platnými ochrannými pásmy (komunikace 1. třídy a ostatní místní komunikace I. třídy - 50 m, II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy - 15 m, dálnice nebo rychlostní komunikace - 100 m od osy přilehlého pásu komunikace).

Silniční ochranné pásmo je prostor mimo souvisle zastavěné území. V ochranném pásmu dopravní komunikace lze umístit stavbu RD jen na základě povolení silničního správního úřadu (Zákon č. 13/1997 Sb.).

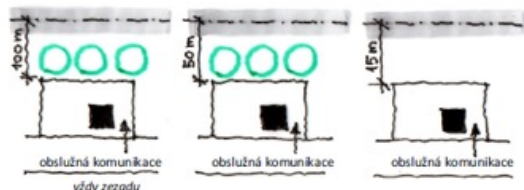
U SILNICE - zastavěné území:



obr. 2 – Umístování pozemku u silnice, (Koubková, Stojan)

U SILNICE - mimo zastavěné území:

- dálnice
- u silnice I. třídy
- místní komunikace I. třídy
- u silnice II. třídy, III. třídy
- komunikace II. třídy



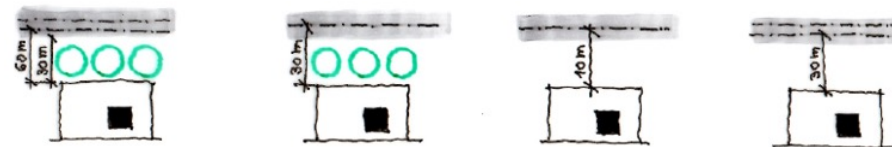
Podobně je tomu u železniční dopravy (celostátní, regionální – 60 m, místní dráha, vlečka – 30 m, lanovka – 10 m, tramvaje a trolejbusy – 30 m od osy přilehlé koleje).

V ochranném pásmu železnice lze umístit stavbu RD jen na základě povolení správy železnic (Zákon č. 266/1994 Sb., Zákon o dráhách)

U DRÁHY:

- ochranné pásmo tvoří prostor po obou stranách dráhy
- o umístování v ochranném pásmu spolurozhoduje provozovatel dráhy

- celostátní a regionální dráha
- místní dráha a vlečka
- lanová dráha
- tramvaje a trolejbusy



obr. 3 – Umístování pozemku u dráhy, (Koubková, Stojan)

U lesa je ochranná vzdálenost domu od okraje lesa 25 m a 5 m od hrany pozemku. Vzdálenost od vodního toku se řídí buď šestimetrovou vzdáleností od břehové hrany, nebo hranicí záplavového území.

U LESA:

- u lesa se řídí lesním zákonem a správcem lesa
- větší parcely 100m

U VODY:

- řídí se dle vodního zákona
- u veřejného vodotoče – manipulační povinnost
- 6m od břehové čáry se nesmí zaplavit pozemek



obr. 4 – Umístování pozemku u lesa, u vody, (Koubková, Stojan)

Umístování pozemků a staveb pro bydlení v ochranných a bezpečnostních pásmech technické infrastruktury se řídí zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, a zákonem č. 274/2001 Sb., Zákon o vodovodech a kanalizacích.

Ochranné pásmo el. vedení měřené na obě jeho strany:

- u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně - 12 m
- u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně - 15 m
- u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně - 20 m
- u napětí nad 400 kV - 30 m

U vedení plynu jsou mimo ochranná pásma i bezpečnostní, měřené kolmo k obrysu plynovodního zařízení.

Ochranné pásmo:

- Plynovody a plynovodní přípojky
- VTL 4 – 40 Bar
- 2 m na obě strany
- VVTL > 40 Bar
- 4 m na obě strany

Bezpečnostní pásmo plynovodu neumožňuje umístění obytných staveb:

Vysokotlaké plynovody a plynovodní přípojky:

	(VTL 4 – 40 Bar)	(VVTL > 40 Bar)
do DN 100 včetně	8 m	8 m
nad DN 100 do DN 300 včetně	10 m	15 m
nad DN 300 do DN 500 včetně	15 m	70 m
nad DN 500	20 m	110 m (nad DN 700 160 m)

Ochranná pásma teplovodu, vodovodu a kanalizace jsou v zásadě maximálně 2,5 m na každou stranu vedení a proto nemohou zásadně ovlivnit umístění rodinných domů.

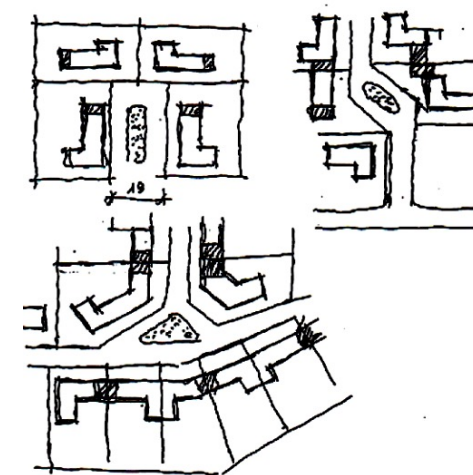
Poznámka: umístění objektu RD na parcele se řídí také Vyhláškou o obecně technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb.

## 2.2 Veřejné prostranství

Nedílnou součástí parcelace rodinných domů je veřejné prostranství s vazbou na systém pěší a motorové dopravy (Vyhláška č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území stanoví na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné funkce, plochu veřejného prostranství o výměře 1000 m<sup>2</sup>). Městské veřejné prostranství v lokalitě rodinných domů má většinou funkci sportovně-relaxační a samozřejmě sociální bez jakýchkoliv objektů občanské vybavenosti. U venkovských veřejných prostranství – mikro návsi – je možnost využití přiléhajících domů částečně jako vybavenosti, vzhledem k jejich případné hospodářské funkci (prodejna).



obr. 5 – Parcelační systémy – ulicový, šachovnicový, hnízdový, (Koubková, Stojan)



obr. 6 – Parcelační systém – hnízdový, (Koubková, Stojan)

### 2.2.1 Pěší systém

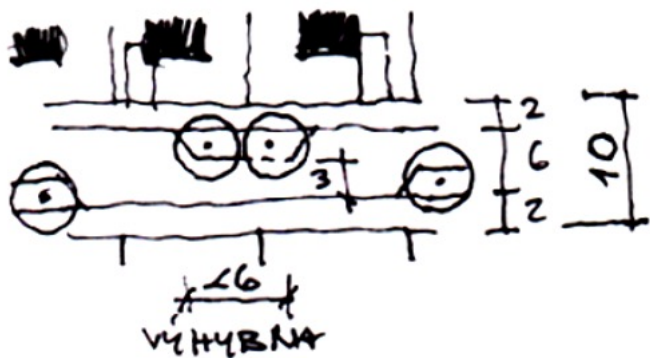
Veřejné prostranství v rámci parcelace je také významným orientačním prvkem a mělo by být dobře obsluhováno pěším systémem (D1, D2) v daném území. Veřejné prostranství může vzniknout buď rozšířením obslužné či zklidněné komunikace na místě jedné či dvou parcel, nebo využitím prostoru hnízda v hnízdovém uspořádání parcel.



obr. 7 – Hierarchie dopravy v území parcelace RD – komunikace C, D1, (Koubková, Stojan)

### 2.2.2 Dopravní systém

V dopravní obsluze je velmi potřebná hierarchie kategorií komunikací od obslužných komunikací (C, II. třídy) v okrajových a přístupových částech parcelace až po zklidněné obslužné komunikace (C, III. třídy) a obytné ulice (D1) ve vnitřních a koncových lokalitách. Vjezd na pozemek by neměl být řešen z vyšší kategorie komunikace než C, II. a III. třídy. Z hlediska bezpečnosti (zpomalení provozu) a humanizace dopravní struktury je velmi žádané osazování uličních profilů zelení, nízkou i vysokou.

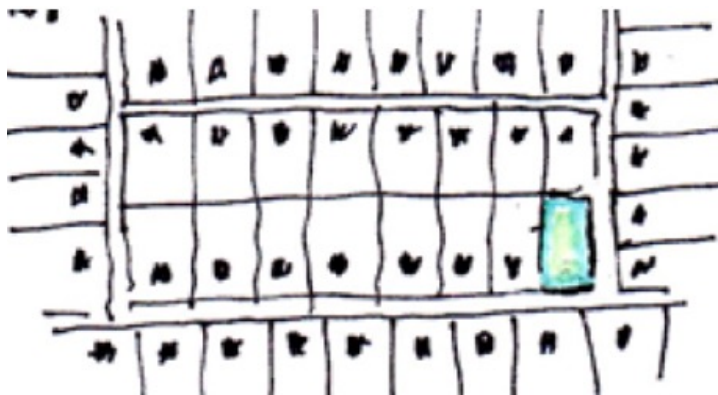


obr. 8 – Zklidněná komunikace (Koubková, Stojan)

## 2.3 Charakter městské a venkovské parcelace

### 2.3.1 Městská parcelace

Parcelace městské zástavby je velmi racionální, pravidelná a vzhledem k vyšší ceně pozemků ekonomická. To znamená menší parcely (u solitérů 600-800 m<sup>2</sup>) v ulicových, šachovnicových a hnízdových sestavách. Občas se vyskytují i jako uzavřené areály – gated communities – s vjezdovou bránou, závorou či recepcí (vrátnicí).



obr. 9 – Městská parcelace – pravidelná, ekonomická (vysoká cena pozemku na m<sup>2</sup>), (Koubková, Stojan)

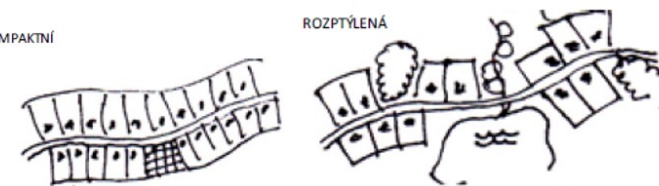
### 2.3.2 Venkovská parcelace

Venkovská zástavba se oproti městské liší především nepravidelnou parcelací s většími pozemky (u solitérů > 800 m<sup>2</sup>), což vychází z přidružené hospodářské funkce jak parcely, tak objektu RD. Může jít buď o kompaktní parcelaci, nebo o rozptýlenou, když do zástavby zasahují různé přírodní prvky (skála, lesík, rybník apod.).

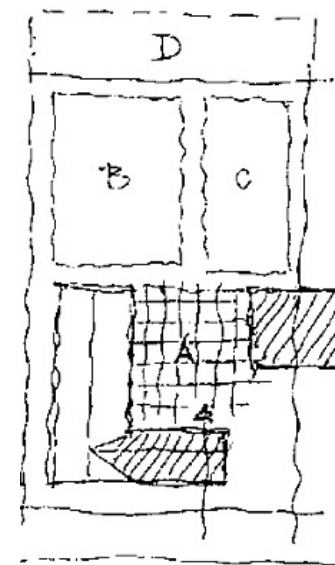


KOMPAKTNÍ

ROZPTYLENÁ



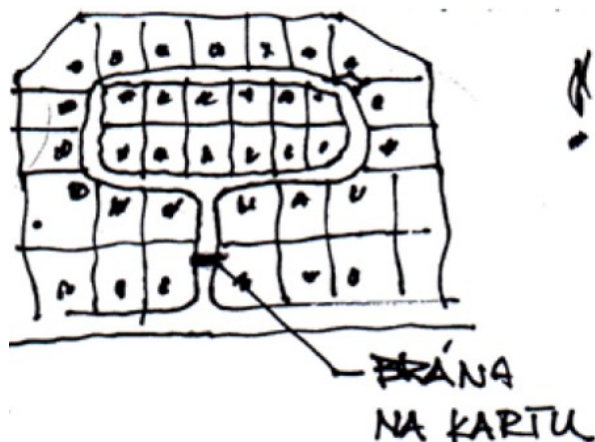
obr. 10 – Venkovská parcelace – kompaktní a rozptýlená, (Koubková, Stojan)



obr. 11 – Venkovská parcelace – rozvržení funkcí na parcele RD (dle Sýkory): A – dvůr, B – obytná zahrada, C – hospodářská zahrada, D – sad, (Koubková, Stojan)

### 2.3.3 Specifické parcelace

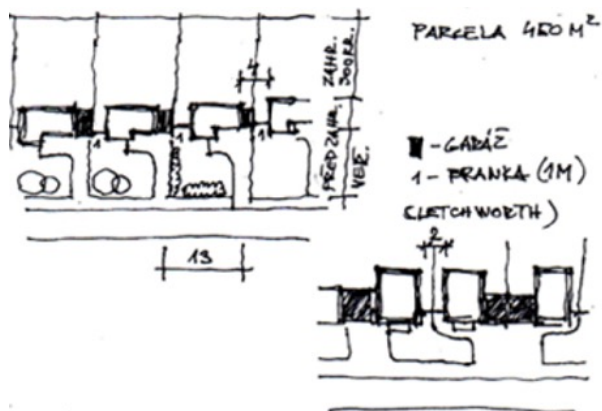
Gated communities jsou parcely uzavřené veřejnosti, které nejsou v České republice příliš rozšířené. Vyznačují se vstupní a vjezdovou bránou, kamerovým systémem, malou prostupností území a sdílenou údržbou majitelů parcel o veřejné prostranství v areálu.



obr. 12 – Gated communities, (Koubková, Stojan)

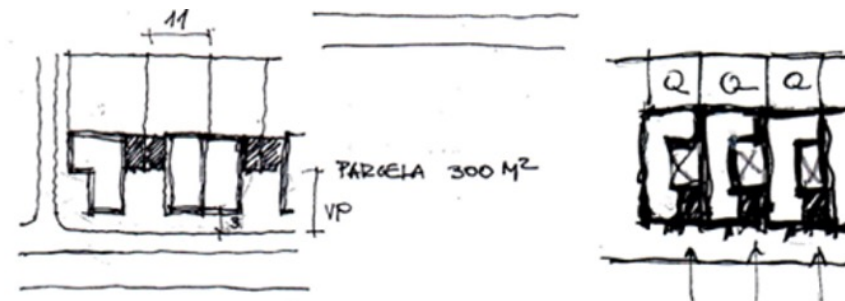
#### 2.3.3.1 Zahraniční příklady

Velká Británie se vyznačuje převážně podlouhlým tvarem parcel o výměře kolem 450 m<sup>2</sup>. Před objektem je nejčastěji neoplocená či jen z části oplocená předzahrádka a zpevněná plocha pro parkování. Tento způsob působí velice otevřeně, přístupně a spoluvytváří veřejné prostranství. Zadní část pozemku je přístupná přes dům nebo přes branku.



obr. 13 – Parcelace ve Velké Británii, (Koubková, Stojan)

V Holandsku jsou nejčastěji řadové domy. Přední část parcely je oplocená nízkým plotem s předzahrádkou. Domy jsou spojeny garáží nebo přístupovou komunikací k objektu.

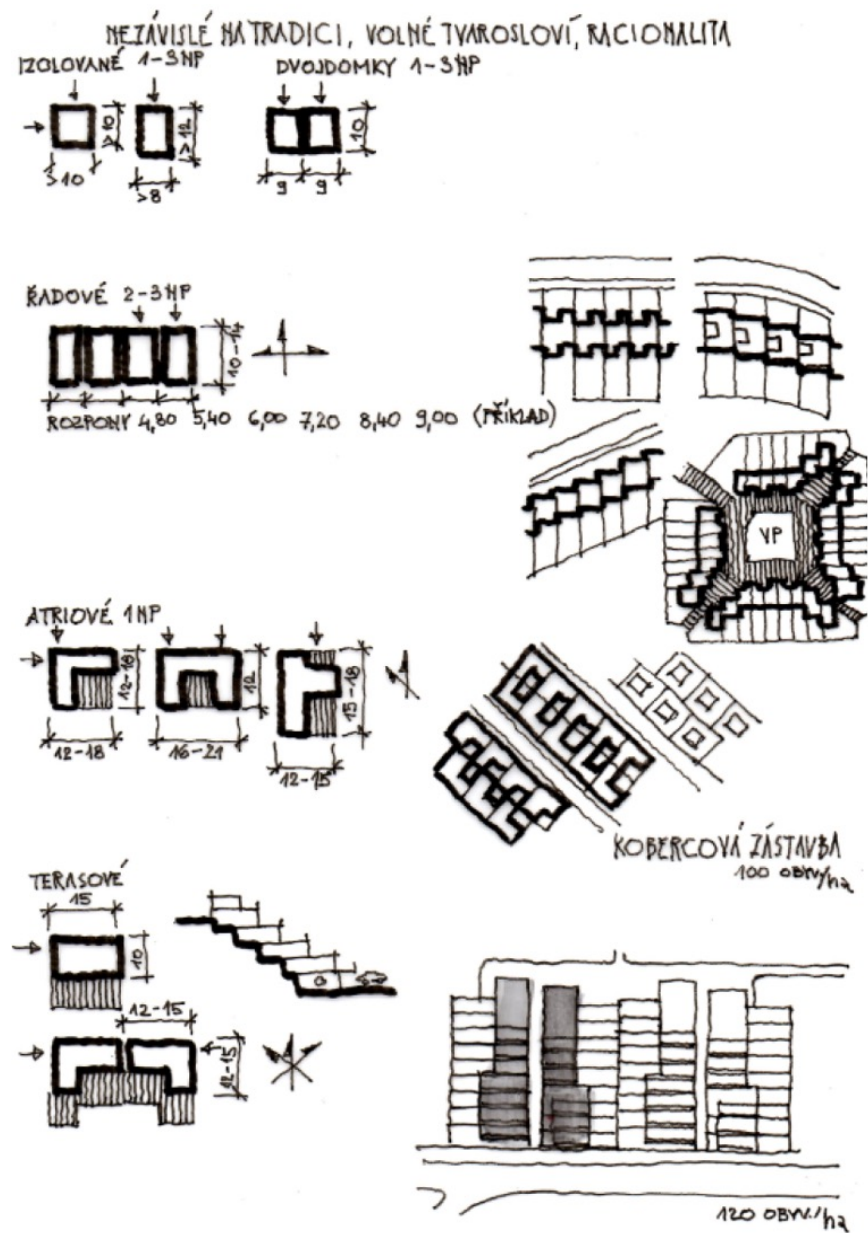


obr. 14 – Parcelace v Holandsku, kontejnerové/řadové parcelace, (Koubková, Stojan)

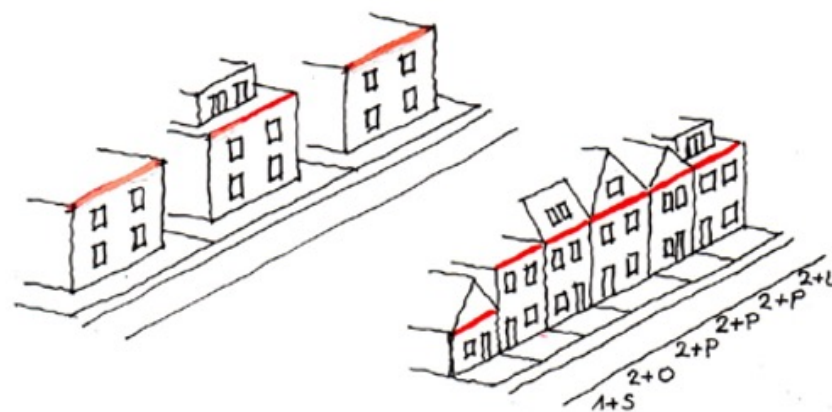
## 3 Rodinné domy na parcele

### 3.1 Městská zástavba

Hmoty domů jsou spíše čtvercového (centrálního) charakteru s jakýmkoliv řešením tvaru střechy, dá se říci, že záleží jen na architektové kreativité a místních regulačních podmínkách. U městské zástavby se vyskytují typy rodinných domů s vysokou hustotou osídlení jako jsou terasové nebo atriové domy. Sekce městských řadových domů jsou většinou úzké oproti venkovským pozicím. Výšková hladina městské zástavby je nejčastěji dvoupodlažní (2+0) nebo dvoupodlažní s ustupujícím podlažím (2+P) a s plochou střechou.



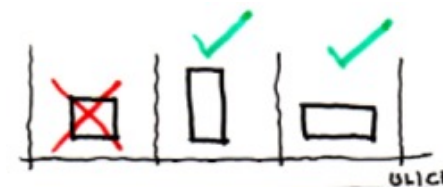
obr. 15 – Městská zástavba – typy: izolované, dvojdomky, řadové, atriové, terasové, (Koubková, Stojan)



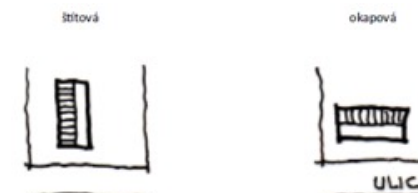
obr. 16 – Městská zástavba – výšková hladina, (Koubková, Stojan)

### 3.2 Venkovská zástavba

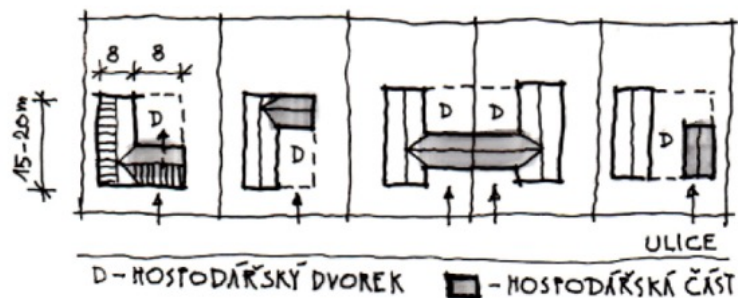
Hmota venkovského domu má spíše užší a delší dispozice, což je vhodnější s ohledem na další sekce domu – případné hospodářské příslušenství, řemeslná dílna, sklad nebo prodejna či ubytování hostů – agroturistika. „Protáhlý půdorys také umožní čitelnou štítovou nebo okapovou orientaci domu v souladu s okolím .... tímto půdorysem bude harmonizovat s objemem původní venkovské zástavby... přizpůsobení regionálním znakům venkovského prostředí“ (Sýkora 2006). Výšková hladina venkovské zástavby je nižší oproti městské, nejčastěji jednopodlažní s využitelným podkrovím (1+P), kde starší zástavba je převážně se sedlovými střechami a novodobá s plochými.



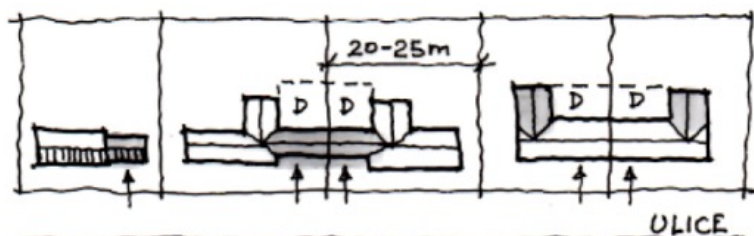
obr. 17 – Venkovská zástavba – půdorysný tvar (oproti městskému centrálnímu typu je tvar protáhlý obdélník – 8-10 x 15-25 m), (Koubková, Stojan)



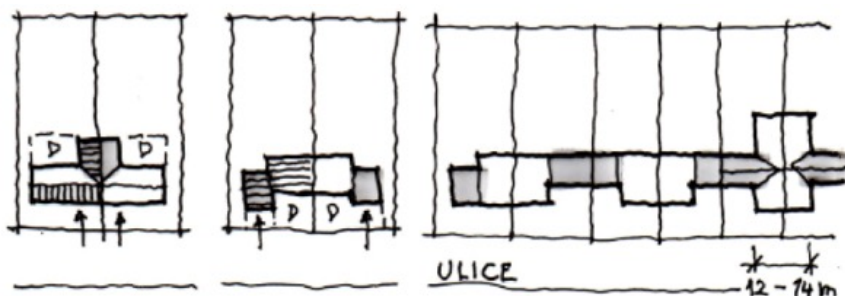
obr. 18 – Venkovská zástavba – orientace střechy – štítová, okapová, (Koubková, Stojan)



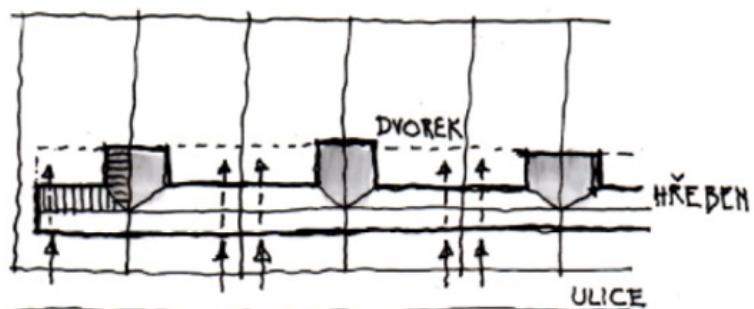
obr. 19 – Venkovská zástavba – izolované RD – štítová orientace, (Koubková, Stojan)



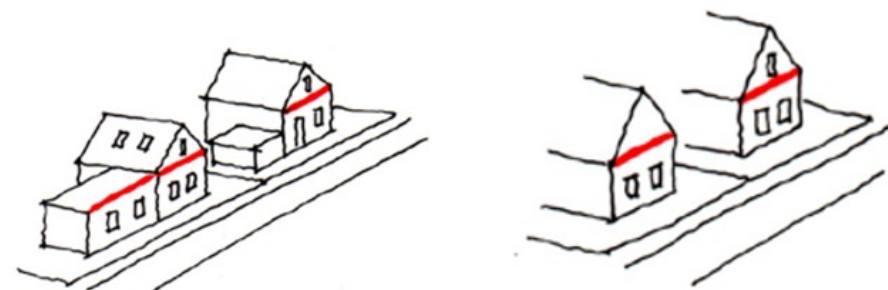
obr. 20 – Venkovská zástavba – izolované RD – okapová orientace, (Koubková, Stojan)



obr. 21 – Venkovská zástavba – dvojdomy, (Koubková, Stojan)



obr. 22 – Venkovská zástavba – pásová zástavba, (Koubková, Stojan)



obr. 23 – Venkovská zástavba – výšková hladina, (Koubková, Stojan)

## 4 OVLIVNĚNÍ PARCELACE A VZHLEDU HMOTY OBJEKTŮ

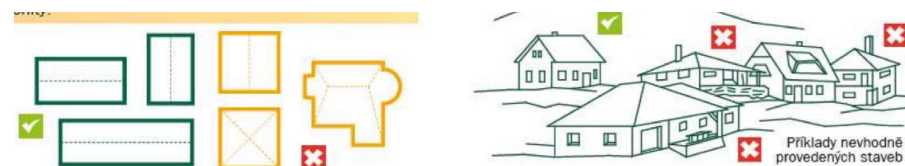
### 4.1 Regulační plán

Regulační plán je závazný dokument, který stanovuje konkrétní podmínky na vybrané části území. Regulační plán určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, ovlivňuje výslednou podobu hmoty objektu včetně parcelace a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. (IPR 2021). Reguluje se nadzemní podlaží, střechy (plochá, sedlová atd.), zastavěnost území, procento zeleně apod.

### 4.2 CHKO

Pravidla pro výstavbu v CHKO jsou dána v obecné rovině paragrafem 12 zákona č. 114/1992 Sb., O ochraně přírody a krajiny, který říká, že „stavba domu nesmí snížit nebo změnit krajinný ráz, nesmí znehodnotit přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajiny včetně jejich estetické hodnoty“ (Zákon č. 114/1992 Sb.). CHKO má 4 zóny odstupňované ochrany přírody. Dále jsou specifická pravidla dle jednotlivých CHKO, která můžeme najít v Plánu péče o CHKO. V něm jsou detailněji uvedeny požadavky například ohledně umístění a vzhledu stavby ve vztahu k ochraně krajinného rázu. Tyto požadavky charakterizují strukturu zástavby v krajině a způsoby, jakými lze tuto strukturu uchovat. Následně jsou zde uvedeny zásady pro nové stavby, jako například jejich objem ve vztahu k okolním objektům. Co se týká základního měřítka pro stavbu rodinného domu, měly by jim být stavby stejného nebo podobného způsobu užívání v jeho nejbližším okolí. Svým objemem a charakterem tak musí respektovat okolní zástavbu.

Vodítkem těchto specifických pravidel mohou být manuály, které správy CHKO vydávají a které jednoduchou formou ukazují požadovaná kritéria.



obr. 24 – Manuál pro stavebníky CHKO České středohoří, (<https://ceskestredohori.ochranaprirody.cz>)

## 5 POROVNÁNÍ PARCELACE A PROSTORVÉHO UMÍSTĚNÍ RODINNÉHO DOMU

### 5.1 Parcelace - porovnání

Městská parcela rodinného domu a vesnická by se tedy měly lišit především svou velikostí. Vesnická parcela bývala vždy větší, což vycházelo hlavně z požadavku přidané hospodářské funkce – pěstování plodin, chov domácího zvířectva (Sýkora, 2006) a k tomu nutné provozní zázemí (viz. obr. 11). Dnes díky možnostem a zájmu lidí z města o bydlení mimo město vznikají velikostně různorodější novostavby. Ztrácí se požadavek na hospodářskou funkci, zato vzniká poptávka na prostory pro rekreační prostory a zahrady pro relax. Struktura vesnické zástavby však zůstává svým charakterem více rozvolněná a tím pádem i hustota obyvatel na 1 ha je menší.

Městská zástavba se naopak snaží být co nejhustší, racionální, což vyplývá také z mnohem vyšších cen za m<sup>2</sup> plochy pozemku než na vesnici. U městské parcely odpadá hospodářská funkce a zahrada je pro okrasu a relax. Navíc se dá konstatovat, že je tento typ bydlení v rámci města luxusní záležitostí, což někdy přispívá k větší segregaci obyvatel a mnohdy vede i k cílené separaci a z hlediska města nechtěné nepropustnosti celých oblastí zástavby RD známé jako „Gated communities (viz. obr. strana 7).

Malou a úplně odlišnou skupinou je pak sociální bydlení, které svou finanční náročností na pozemek domu, při dnes neustále stoupající ceně městských parcel, výrazně omezuje městské uplatnění, které zůstává spíše u kategorie obytných domů. Sociální bydlení je velmi výjimečné i na venkově a mnohdy se jedná spíše o startovací bydlení pro začínající rodiny než pro sociálně slabé občany (spíše bydlení v byt. domech). Parcela i typ domu je samozřejmě minimální. Zajímavou perspektivu má v tomto ohledu nově se rozvíjející oblast tzv. kontejnerového bydlení a modulární výstavby, která skýtá velký prostor i pro oblast sociální výstavby.

RD	MĚSTO m <sup>2</sup>	VENKOV m <sup>2</sup>	SOCIÁLNÍ m <sup>2</sup>
SOLITÉR	600 - 800	800 - 1200	X
DVOJDŮM	400 - 600	600 - 800	X
ŘADOVÝ DŮM	250 - 350	400 - 700	120
ATRIOVÝ DŮM	140 - 270	X	X
TERASOVÝ DŮM	140 - 270	X	X

obr. 25 – Porovnání parcel jednotlivých typů rodinných domů, (Koubková, Stojan)

### 5.2 Prostorové umístění rodinného domu

Umístění domu na pozemku se řídí platnými vyhláškami o odstupových vzdálenostech, dále také platnými regulačními podmínkami vyplývajícími z územně plánovací dokumentace. Hmoty rodinného domu je obecně omezena často diskutovanou a kritizovanou definicí rodinného domu ve vyhlášce 501/2006 Sb., v platném znění. Můžeme říci, že je závislé na zvoleném typu RD, který může být ovlivněn morfologií terénu, orientací ke světovým stranám a dále představou architekta nebo stavebníka (za předpokladu dodržení výše popsaných podmínek). Málodky vstupuje do hry i tradice (místní, regionální). Městský způsob zástavby umožňuje aplikovat velmi širokou, a tudíž prakticky neomezenou, škálu typů a forem zástavby rodinných domů.

U hmotového řešení vesnického rodinného domu však vstupuje do hry mnoho významných požadavků, které je potřeba respektovat.

Za prvé je to umístění objektu RD na parcele.

V souladu s přidanou hospodářskou funkcí byla naprosto nevhodná centrální hmota (čtverec) umístěná do středu šířky parcely (častý městský způsob umístění). Naopak ideální pro vesnický dům byla protáhlá hmota, mnohdy do tvaru L, která umožňuje vytvoření klasického dvorku, který byl pro hospodářskou funkci nezbytný. Protáhlý tvar objektu také vyplýval z nutnosti připojení k obytné hmotě dalších objemů jako zázemí pro hospodaření (dílna, chlév, sklad, stodola apod.)

Za druhé tvar domu by měl vycházet z místní (regionální) tradice zástavby, a to nejen použitím šikmé střechy, ale také jejím typem, orientací hřebene k uličnímu prostoru, použitím materiálem krytiny a případně i pojednáním stěn (Škabrada, 1999). Vzhledem k hospodářskému provozu bylo příhodnější, aby RD měl jedno obytné podlaží a neobytné podkroví z důvodu silné pěší vazby mezi domem a venkovními prostory. Vesnice jako menší sídelní jednotky měly větší důraz na celkové harmonické vnímání, které se podílí na atraktivnosti a kontrastu vůči rozsáhlému a mnohdy nepřijemně chaotickému způsobu zástavby měst. K tomuto vnímání vesnice výrazně přispívá způsob hmotového řešení objektů RD, které svou podstatou využívání pozemku a velkorysejšími prostorovými možnostmi nepotřebovalo využít nejintenzivnější typy RD jako je atriový a terasový dům.

V praxi poslední doby však lze vypočítat ve vesnickém prostředí právě četnou výstavbu jednopodlažních tzv. „bungalovů“ na čtvercovém půdorysu s nízkou zpravidla stanovou střechou a nevyužitým podkrovím. Tento trend vyplývá ze změny požadavků stavebníků na dispozici vesnického rodinného domu, jako je bydlení v jedné výškové úrovni bez podkroví a dále ekonomický důvod, neboť tento typ dispozice a konstrukce střechy bez obytného podkroví je jednodušší a tudíž levnější. V této souvislosti je úkolem projektantů, developerů a územních plánovačů vyjít v tomto investořům vstříc a nabídnou takové formy rodinného domu, které budou urbanisticky kontextuální a přitom konkurenceschopné.

Specifickým územím pro zástavbu rodinných domů jsou suburbánní části kolem větších měst. Tady se střetává vesnická zástavba s městským stylem života. Tomu také odpovídá způsob rodinné zástavby. Jde o rodinný dům se snahou o vesnický charakter, ovšem bez hospodářské funkce s městským způsobem využití. Je to vlastně kompilát, kdy prakticky městský rodinný dům s vesnickou šikmou střechou je městsky umístěn (na střed šířky parcely) na vesnické velké parcele. Také typy RD mohou být zastoupeny v celé šíři. Vzhledem k tomu, že takový styl zástavby vzniká v těsné blízkosti, v místě původní, vesnické zástavby, dochází mnohdy k ne zcela harmonickému vnímání celého sídla, které označujeme jako příměstská obec.

Rodinný dům je nejstarším typem zástavby naší civilizace a dodnes zůstává aktivním způsobem bydlení, ať na vesnici nebo ve městě. Během času se jeho tvar i umístění na parcele měnilo a měnilo se také jeho vnímání jako atraktivního kvůli bližšímu vztahu k přírodě. V posledních desetiletích se stalo bydlení v rodinném domě vysněnou nejvyšší metou pro velkou část naší společnosti, a proto je potřeba se tomuto typu bydlení věnovat a hledat, jeho specifika vázaná na konkrétní místo. Důrazem na pochopení a prosazování těchto specifík můžeme vytvářet harmonická obytná prostředí s vlastní identitou a charakterem, propojujícím místo a čas, což uspokojí nejen hmotné, ale i duševní potřeby budoucích rezidentů.



## 6 ZÁVĚR

### 6.1 Shrnutí Stojan

Vývoj výstavby rodinných domů od 90. let je nejčitelnější u nově vznikajících lokalit, většinou na okrajových rozvojových plochách měst a obcí. Tento vývoj se vyznačoval zprvu chaotickou a intenzivní strukturou bez začlenění veřejných prostranství a hierarchie motorové i pěší dopravy. Stejně tomu bylo i s hmotovým a architektonickým řešením jednotlivých objektů RD, kdy se vedle sebe střetávaly mnohdy zcela rozdílné formy nereagující na místní styl a tvarosloví. Nejvýrazněji to bylo znát u vesnické zástavby. Nicméně s postupem času se díky stále větší náročnosti klientů a místních zastupitelství, chybějící prvky v rodinné zástavbě začínají znovu objevovat. Jak je výše zmíněno, lidé už nevnímají jako dříve rodinný dům jako uzavřené doupě před světem, kde mají klid a o nikoho se nezajímají. Dnes se čile rozvíjejí komunity v lokalitách rodinné zástavby, které stále více využívají okolí svých domů nejen k relaxaci, ale i k sociálnímu kontaktu. Tím vzniká i společenská reflexe na okolí těchto domovů, kladoucí důraz také na jeho harmonické působení a identitu. A právě tyto jevy jsou výrazně ovlivněny hmotami rodinných domů a jejich skladbou ve struktuře zástavby. Je škoda, že tak málo vznikají regulační plány, které by mohly identifikovat a propsat do podmínek výstavby místní i regionální specifika hmotového i architektonického řešení objektů rodinných domů, samozřejmě při zachování jejich moderního výrazu. Takto záleží na každém autorovi vzhledu budoucího rodinného domu, aby přes individuální výraz domu zachoval i kontext s místní a tradiční zástavbou. Takové rodinné domy existují a jsou přínosnou inspirací k dalšímu pokračování v tomto trendu.

Příjemně působící lokality rodinných domů s jasnou identitou, prostupností a vazbou na okolí nabízející svým rezidentům širokou škálu aktivit a kontaktů ve veřejném prostoru a zároveň uchováající potřebnou intimitu a ochranu před rušivými prvky v území jsou výzvou, na kterou by měl urbanismus a architektura neustále reagovat.

### 6.2 Shrnutí Koubková

Přesné formulace se díky nynější době snad ani nedočkáme. Dnešní situace na trhu s nemovitostmi je tak kritická, že pro rodiny je téměř zázrak mít vlastní požadavek na koncepci domu, jež si vybírají a z toho důvodu se schylují k nejméně finančně či časově náročné variantě. Tato situace přináší větší zájem na částečné rekonstrukce. Novostavby jsou dostupné především přes developery a to v již omezené nabídce. Nejčastěji tím příkladem právě z důvodu ekonomické úspory je koupě menšího pozemku včetně dokumentace RD ke stavebnímu povolení.

Nové hmoty RD mají respektovat začlenění do urbanistické kompozice v sídle. Často se toto pravidlo vytrácí a to jak na venkově, tak v příměstské zástavbě. V posledních letech právě kvůli velkému zkupování pozemků developery, začalo být povědomí lidí o rodinné zástavbě větší. Lidé se více začali zajímat o své sousedy, a o to, jak vypadá jejich blízké okolí. Začaly vznikat opakující se uniformní celky řadových i izolovaných domů, které vypadají hmotově podobně. Tyto celky vznikají především jako příměstská zástavba s menšími parcelami. Tato zástavba je dostupnou variantou pro lidi, a z toho důvodu jsou tyto lokality žádané.

Z výše uvedeného vyplývá, že urbanismus je velice ovlivněn sociální a ekonomickou situací.

Regulační plány ovlivňují výsledné podoby RD a jejich parcel, což je velice zásadní pro budoucí rozvoj lokality. Závěrem pro mě vyplývá, že hmoty jsou obecně tvárné a neměly by nikdy vzniknout striktně definovaná pravidla, ale regulace s možností variability, tak jak to umožňují regulační plány.

## Literatura

- DOUHLÍK, Luboš (1996) Zonální struktury: urbanistická typologie. 2. vyd. Praha: ČVUT, 1996. ISBN 80-01-01468-1.
- HNILÍČKA Pavel (2012), Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů : urbanismus do kapsy. 2., dopl. vyd. Brno: Host, ISBN 978-80-7294-592-4.
- PTÁČEK, P., Suburbanizace v USA a v Německu: zdroj inspirace a poučení. In Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Sýkora, L(ed), vyd. 1., Ústav pro ekopolitiku, Praha 2002
- SÝKORA, Jaroslav. (2006). Územní plánování vesnic a krajiny: urbanismus 2. Vyd. 2. přeprac. Praha: ČVUT, 2002. ISBN 80-01-02641-8.
- BLÁHA, R., Jan FROLÍK a J SIGL. Forum urbes medii aevi ... (Proměna uliční sítě a parcelace v Hradci Králové a Chrudimi.): sborník příspěvků z konference FUMA konané ... Brno: Archaia, [2002]-. ISBN 80-903-5882-9.
- ŠLAPAL, Filip. Stempel - Tesař - Šlapal: rodinné domy = family houses. [Praha]: Karel ýKerlický - KANT, 2019. ISBN 978-807-4372-988.
- ŠKABRADA, Jiří. Lidové stavby: architektura českého venkova. Praha: Argo, 1999. ISBN 80-7203-082-5.
- GALČANOVÁ, L., VACKOVÁ, B. (2008): Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost Časopis sruby&roubenky, 1/2020, Mediaprint-Kapa Pressegraso, a.s.

Normy a vyhlášky:

Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby

Zákon č. 289/1995 Sb., Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)

Zákon č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Zákon č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích (silniční zákon)

Zákon č. 266/1994 Sb., Zákon o dráhách (dražní zákon)

ČSN 73 61 10 Projektování místních komunikací

## Internetové zdroje:

<http://www.uzemi.eu/predmety/-3-urbanismus-1.html?var=dwn>

<https://www.iprpraha.cz/clanek/136/regulacni-plan>

<https://ceskestredohori.ochranaprirody.cz/res/archive/098/013839.pdf?seek=1372766580>

<https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/prehled-platnych-pravnich-predpisu/dalsi-predpisy/norma-csn-73-6110-projektovani-mistnich-komunika>

## Informace o autorech:

Ing. arch. Renata Koubková

Ing. arch. Daniel Stojan

Fakulta stavební ČVUT v Praze, Katedra urbanismu a územního plánování

[renata.koubkova@fsv.cvut.cz](mailto:renata.koubkova@fsv.cvut.cz), [daniel.stojan@fsv.cvut.cz](mailto:daniel.stojan@fsv.cvut.cz)