



ŘADOVÝ DŮM JAKO ŽIVOTNÍ STYL

Řadová rodinná zástavba je oblíbená především z ekonomického hlediska – pro stavebníky znamená nižší náklady na pořízení pozemku i na realizaci stavby. Seznamte se se zajímavým příkladem z Opavy. O tom, jaké jsou výhody, případně rizika bydlení v řadovém domě, s námi hovořil Tomáš Bindr z architektonické kanceláře Atelier 38.

TEXT: JITKA PÁLKOVÁ / FOTO: ROMAN POLÁŠEK

Řadové domy najdeme v nejrůznějších typech zástavby – na vesnicích, v bývalých dělnických čtvrtích z devatenáctého i první poloviny dvacátého století, v centrech měst i v zástavbě z období socialismu. O tento typ bydlení je stále zájem, a to jak o rekonstrukce starších domů, tak o novostavby, a proto jsme se rozhodli nad ním zamyslet.

Kromě prvoplánových úspor spojených s malým pozemkem a nižšími náklady na realizaci stavby, než tomu bývá u solitérního domu, jsou řadové domy atraktivní i z dalších důvodů. Trend stěhování z měst na venkov se začíná obracet, lokalita čím dál více rozhoduje o kvalitě bydlení a tyto domy se často nacházejí tam, kde volné pozemky již nejsou a nebudou k mání. Jde zpravidla o již „kultivované“ prostředí s vybudovanou infrastrukturou,

dobrou dopravní dostupností a zázemím, kde nehrozí, že za pár let v blízkosti naplánují městský obchvat nebo průmyslový park. Za takových okolností získává koupě staršího domku k rekonstrukci smysl. Pro výstavbu řadových domů lze při chytrém návrhu také využít různé proluky nebo pozemky, které nejsou vhodné pro bytový dům nebo solitérní rodinné domy. Podobný byl i případ čtveřice domů v Opavě, kterou vám zde představujeme.

Čtveřice rodinných domů vznikla na „zbytkovém“ pozemku na okraji Opavy, mezi staršími rodinnými domy a novou zástavbou. Jejich realizaci předcházela změna územního plánu. Na obtížné zastavitelné parcele o celkové rozloze 910 metrů čtverečných, kde by v ideálním případě vznikl jeden solitérní rodinný dům, mohou díky chytrému řešení bydlet čtyři rodiny s dětmi. Soubor získal čestné uznání v rámci Olbrichovy ceny za rok 2023 „za podporu diverzity typologie bydlení a za kvalitní příklad hromadného bydlení v městské struktuře“

Přidanou hodnotu pak přináší i celkové zlepšení kvality prostředí, protože nevyužitelné pozemky se v obcích a městech, kterým chybí finance na úpravy a údržbu veřejné zeleně, snadno promění v zanedbané území nikoho a postrach všech obyvatel.

Developerské společnosti se většinou zabývají výstavbou desítek až stovek rodinných domů na větším území, případně výstavbou vícepodlažních bytových domů, což je zjevně nejlukrativnější. Čím ještě může být zajímavá menší skupina řadových domů? Rád bych zdůraznil důležitost vytváření komunit pro fungování jedince i společnosti. V zahraničí se běžně u větších projektů věnuje část prostorů pro komunitní život – na úrovni bloku, ulice, vchodu. U developerských projektů v České republice takové prostory postrádám, jsou to nezpeněžitelné metry čtvereční. Možná i o tom je známý ostravský nápis na Frydlantských mostech: „Když budeš zlobit, přijde si pro tebe developer“. Komunitní způsob života se vytrácí, forma bydlení v řadové zástavbě ke komunitnímu životu vybízí.

A jak tomu bylo u vaší realizace v Opavě? Nejednalo se vlastně o typický developerský projekt, kde jsou hlavním a často jediným kritériem součty v excellovských tabulkách. Záměrem investora bylo rozparcelovat a zasítovat pozemek, udělat přípravu území pro výstavbu rodinných domů. Až v průběhu těchto prací jsme společně došli k závěru, že na severní svažité, hůře využitelnou část jinak rovinnatého pozemku vyprojektujeme řadové rodinné domy. Z determinanty terénní deprese jsme udělali výhodu.

Dá se vyjádřit, o kolik zhruba vyjde levněji stavba řadového domu ve srovnání s izolovaným domem o stejné velké zastavěné ploše? Údajně to může být až 30%. Nelze to matematicky exaktně vyjádřit. Kromě ušetření za tepelnou izolaci a povrchy sousedících stěn, za menší zpevněné společné venkovní plochy a kratší inženýrské sítě se šetří náklady na výstavbu za opakovatelnost, za určitou míru unifikace, množstevní slevy, síťový způsob výstavby... Tady záleží na počtu opakování, čím více stejných prvků, tím levnější výstavba.

Domy, které mají z obou stran sousedy, jistě ušetří i nemálo za provoz domácnosti, především za vytápění, je to tak? Samostatně stojící rodinný dům má ve zjednodušeném pojetí pět ochlazovaných stran. Prostřední sekce řadových rodinných domů pouze tři. Neznamená to však nutně, že ušetříte 40% energie za vytápění. Soudobé normy nám přikazují stavět novostavby minimálně v kategorii energetické náročnosti B, takže jsou dostatečně zatepleny. Úspora energie na vytápění řadového domu oproti samostatně stojícího je však neoddiskutovatelná.

Na druhou stranu, omezená šířka pozemku a řadové uspořádání se pojí s určitým omezením (výhled jen na dvě strany). Za dob socialismu se stavěly řadové domy široké pouhých 5–6 metrů s úzkou tmavou dispozicí. Jakou byste doporučil minimální šířku pozemku, aby interiér domu nebyl

Jednoduchý design s hladkými bílými fasádami a pásovými okny naznačuje inspiraci funkcionalistickou architekturou





Převýšení svahu o cca 230 cm umožnilo navrhnout v každém domě suterén a dvě obytná podlaží - 1. nadzemní podlaží jako společnou obývací část a druhé nadzemní podlaží jako ložnicové. Na severní straně pozemku, pod svahem vznikla velká otevřená zpevněná plocha, která slouží jako společná příjezdová komunikace se vstupy a vjezdy do garáží. Suterén je odlišen tmavou omítkou, kromě velké garáže je tu i zádveř s šatními skříněmi a prostorná technická místnost

stísněný a netrpěl nedostatkem denního světla?

Jedna věc je fyzický rozměr a druhá věc je uspořádání prostoru a jeho působení. My jsme zvyklí, že místnost má čtyři stěny, dveře a čtvercové okno. Jinak však působí prostor s pásovým oknem nebo s celoprosklenými stěnami naproti sobě, kdy se stírá hranice mezi vnitřkem a venkem. To umí výborně

v Japonsku, kde dokážou žít na malém prostoru, a přesto ten minimální prostor umí vytvořit a propojit s exteriérem tak, aby nepůsobil stísněně.

V Opavě jsem pracoval i s variantou umístění pěti řadových domů. Nakonec byla vybrána varianta čtyř domů s šířkou pozemku 8 metrů. Sám bydlím v rodinném domě se šířkou vnitřního prostoru 4 metry a nepůsobí rozhodně stísněně.

Hraje roli i orientace ke světovým stranám? Jak jste si poradili se severně orientovaným svažtým pozemkem?

Ideální orientace řadových domů je východ – západ, jsou pak osluněny všechny místnosti a v letním období se prostory nepřehřívají.

V Opavě jsme využili severního sklonu pozemku k zapuštění vstupního patra do terénu a celoproskleného vstupu do domu ze severní strany. Obývací pokoj se otevírá na jih do malé zahrady. Na jih

jsou orientovány i dětské pokoje v patře. Soukromí v ložnici rodičů vůči okolní zástavbě je zajištěno malou zapuštěnou střešní terasou na severní fasádě, tím je zároveň docíleno oslunění ložnice západním sluncem.

Dispozice řadového domu by měla být určitým způsobem univerzální, aby vyhověla co nejvíce zájemcům a dům se dal po letech rekonstruovat nebo dobře prodat. Zohledňujete toto hledisko ve vašich projektech?

Do rodinného domu se nejvíce ze všech staveb promítá individualita investora. Když vymyslíte rodinný dům bez konečného uživatele, musí být co nejuniverzálnější.

Cílovou skupinou pro řadové rodinné domy v Opavě byla čtyř- až pětičlenná rodina. Společenské patro v každém z nich může být volně plynoucím prostorem s vloženým boxem koupelny a kuchyně,



Zpevněná plocha má společná vjezdová vrata a oplocení, nabízí místo k zaparkování dalších 4 automobilů

zároveň umožňuje rozčlenění příčkami až na 3 místnosti – obývací pokoj, jídelnu, pracovnu.

Nahoře v ložnicovém patře, když jsou děti malé, mohou sdílet jeden velký společný pokoj, ten se dá v pozdějším věku rozdělit příčkou na dva menší samostatné pokoje.

Někteří zájemci o bydlení v rodinném domě uvádějí, že řadové domy nabízejí málo individuality. Jiní zase uvádějí, že vytvářejí harmoničtější prostředí než některé čtvrti s individuální zástavbou na způsob „každý pes, jiná ves“. Jak se na to díváte?

Je těžké nastavit takové regulační podmínky, které by zajistily jednotnou individuální

výstavbu, aby nevzniklo, jak říkáte „každý pes, jiná ves“. Ale zároveň aby regulativy příliš nesvazovaly tvůrce, pak to může být nudné.

Osobně mám rád způsob zástavby např. v Holandském Ypenburgu, kdy je celý blok bydlení projektovaný jedním ateliérem a sousední zase jiným ateliérem.

Určitý problém může představovat také otázka soukromí, případně bezpečnosti. Co nařizují stavební předpisy z hlediska protihlukové a požární ochrany?

Každý z řadových rodinných domů je samostatným požárním úsekem. Navržené konstrukce a rozmístění oken bez požární odolnosti musí být takové, aby nedošlo v případě požáru k jeho rozšíření na sousední rodinný dům. Součástí projektové dokumentace rodinných domů je i požární bezpečnostní řešení, které tyto podmínky stanovuje.

Stěny řadových domů, kterými spolu sousedí, jsou dvojité, každý řadový dům musí mít svůj vlastní základ, stěnu, střechu... Šíření hluku mezi jednotlivými rodinnými domy je tím zamezeno.

Lze zajistit soukromí i na malých zahradách, které spolu těsně sousedí?

Tady je to už složitější, je to o vzájemném respektu. Na hloubku jednotlivých teras navazujících na obytný prostor jsme navrhli zděné stěny na výšku patra, které zároveň posloužily jako stěny pro zastřešení pergoly. Někteří uživatelé pak zvolili i zbytek vymezení zahrádky neprůhledným oplocením.

U některých katalogových projektů chybí z důvodů tlaku na co nejnižší cenu například technická místnost, není tam dostatek úložného prostoru atd. Řadové domy určité nebudou výjimkou. Co byste



Zahrada středové sekce o ploše cca 50 metrů čtverečných pro posezení na terase nebo dětské hry úplně stačí a nároky na údržbu jsou minimální



Společný obývací prostor v každém domě je širokým HS portálem propojen s terasou a pergolou. Od sousedů jsou odděleny plnými stěnami, aby bylo zajištěno více soukromí

doporučil zájemcům o řadový dům sledovat, aby pak nebyli po nastěhování nepříjemně překvapeni a netrpěli diskomfortem?

I od našich potenciálních klientů vyžadují sepsání úvahy o tom, co od vlastního bydlení očekávají. Pomáhá to srovnat si myšlenky, očekávání, tužby, potřeby a v neposlední řadě i korelaci s finančními možnostmi. To je dobrý začátek pro nalezení toho nejhodnějšího bydlení.

Urbanisté a zastánci udržitelného rozvoje doporučují zahuštění zástavby, upřednostňují bytovou a řadovou zástavbu před soliterními rodinnými domy. Dá se říci, že řadový dům je bydlením budoucnosti?

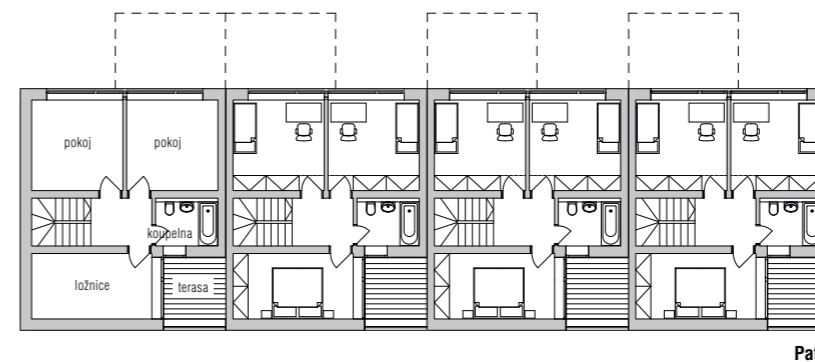
Z hlediska typologie urbanistické struktury je řadová zástavba rodinnými domy pro mnoho míst naší republiky historicky příznačná. Stačí se zajet podívat na Hanou, Jižní Moravu...

A ano, tím že si budeme pro sebe nárokovat méně místa, chováme se ekologičtěji. Zahuštěné formy bydlení s přesně danou hierarchií prostorů – veřejný, komunitní, soukromý – mají budoucnost. ✘

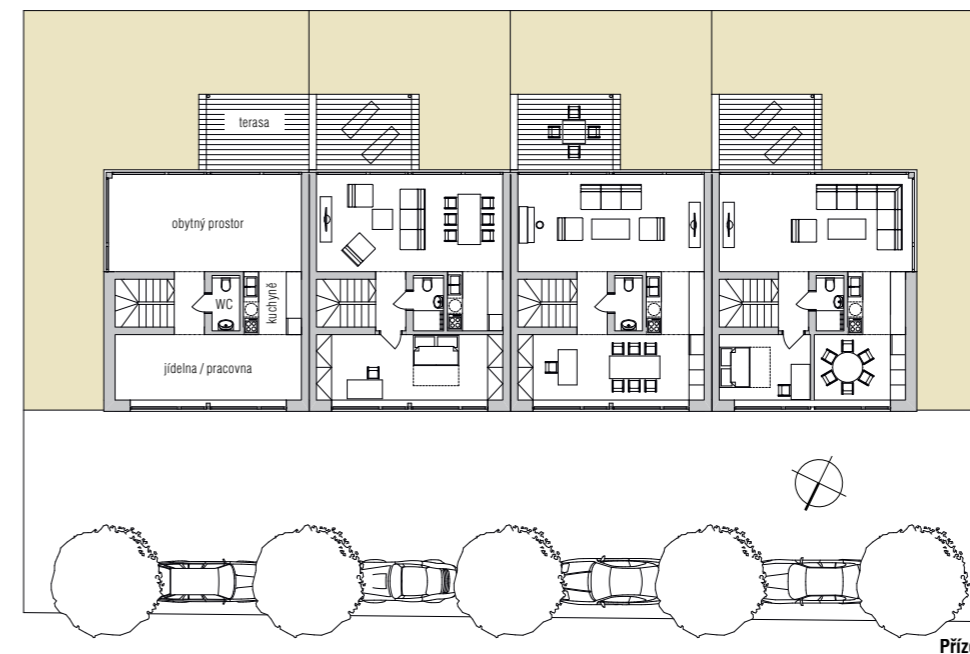
Na jih je orientován obývací pokoj, dispozice na severní straně je variabilní – může tu být velká jídelna, velká ložnice, prostor lze také rozdělit na dvě samostatné místnosti (jídelnu a pracovnu nebo jídelnu a malou ložnici)



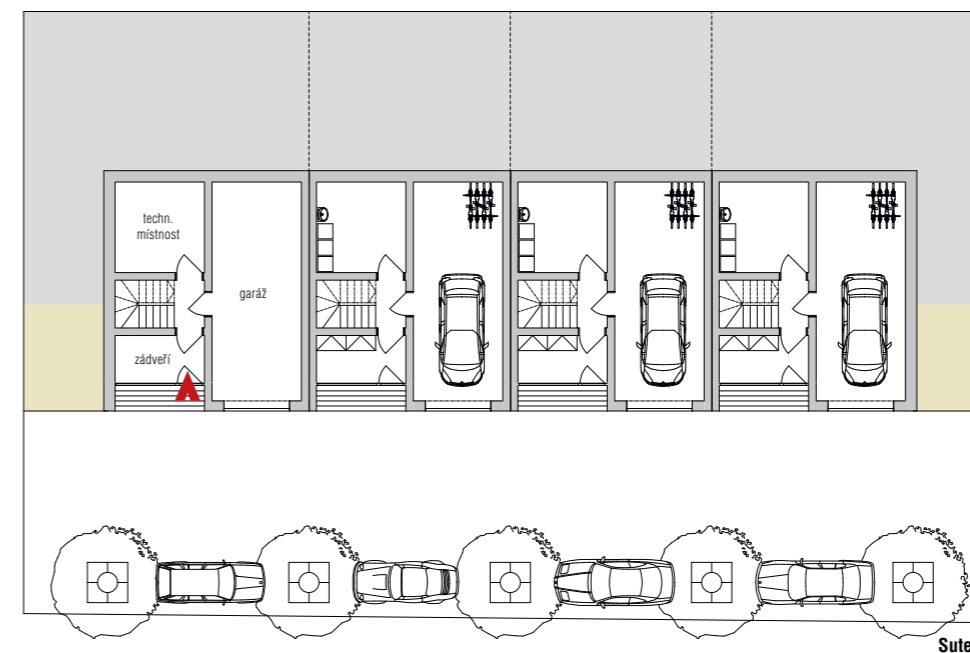
Dispozice domů je velmi kompaktní, při zastavěné ploše 72 m² bylo třeba minimalizovat chodby a nevyužitelné prostory. Ve středu je umístěno schodiště a malá hala. V prvním nadzemním podlaží na ni navazuje malá koupelna s toaletou a průchozí kuchyň, která propojuje severní a jižní část domu



Patro



Přízemí



Suterén

Schodiště umístěné v centru dělí každé podlaží na 2 části. Dispozice je do určité míry variabilní a umožňuje úpravy podle přání klienta i změny po letech podle měnící se situace v rodině



Řez

ATELIER 38

Atelier 38 s.r.o. je architektonicko – stavební atelier založený roku 2000. Zabývá se navrhováním širokého spektra staveb, ve svém portfoliu má např. památkovou obnovu státního zámku v Hradci nad Moravicí, novou scénu Národního divadla Moravskoslezského, Konverzi obchodního domu na budovu Českého rozhlasu, ale také průmyslové stavby, rekonstrukce, školy nebo řadu rodinných a bytových domů. Realizované stavby Ateliéru 38 byly úspěšné v řadě architektonických soutěží, například byly nominovány na Českou cenu za architekturu a Grand Prix Architektů, získaly několik ocenění v soutěži Stavba Moravskoslezského kraje a Urbanistický projekt roku.

Více na www.atelier38.cz

