

RODINNÝ DŮM NEŽ ZAČNETE STAVĚT



J. MAŇÁK, J. MAŇÁKOVÁ

- VÝBĚR POZEMKU
- VNITRNÍ DISPOZICE
- JEDNÁNÍ S ÚŘADY

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.

Používání elektronické verze knihy je umožněno jen osobě, která ji legálně nabyla a jen pro její osobní a vnitřní potřeby v rozsahu stanoveném autorským zákonem. Elektronická kniha je datový soubor, který lze užívat pouze v takové formě, v jaké jej lze stáhnout s portálu. Jakékoliv neoprávněné užití elektronické knihy nebo její části, spočívající např. v kopírování, úpravách, prodeji, pronajímání, půjčování, sdělování veřejnosti nebo jakémkoliv druhu obchodování nebo neobchodního šíření je zakázáno! Zejména je zakázána jakákoliv konverze datového souboru nebo extrakce části nebo celého textu, umístování textu na servery, ze kterých je možno tento soubor dále stahovat, přitom není rozhodující, kdo takovéto sdílení umožnil. Je zakázáno sdělování údajů o uživatelském účtu jiným osobám, zasahování do technických prostředků, které chrání elektronickou knihu, případně omezují rozsah jejího užití. Uživatel také není oprávněn jakkoliv testovat, zkoušet či obcházet technické zabezpečení elektronické knihy.





Copyright © Grada Publishing, a.s.



Copyright © Grada Publishing, a.s.

Obsah

Úvod	9
1 Proč rodinný dům	10
1.1 Malý nebo velký dům	10
1.1.1 Malý rodinný dům	10
1.1.2 Velký rodinný dům	12
1.1.3 A co takhle kompromis	12
1.2 Jak vybrat správný pozemek	13
1.2.1 Velikost pozemku	13
1.2.2 Tvar pozemku	15
1.2.3 Orientace pozemku	17
1.2.4 Vztah tvaru domu ke tvaru a orientaci pozemku	18
1.2.5 Sklon pozemku	20
1.3 Jak koupit pozemek	24
1.3.1 Realitní kancelář	24
1.3.2 Přímá koupě	30
1.4 Důvěřuj, ale prověřuj	30
2 Program bydlení	32
2.1 Jak sestavit program bydlení	32
2.2 Konkrétní příklad programu bydlení	34
3 Projekt	36
3.1 Co je výhodné a nevýhodné na katalogovém projektu	36
3.1.1 Výhody katalogových projektů	36
3.1.2 Nevýhody katalogových projektů	37
3.2 Co přináší individuální projekt	38
3.2.1 Typy projektové dokumentace	39
3.2.2 Architekt nebo projektant	39

3.2.3	Jak najít architekta či projektanta	41
3.2.4	Vyvarujte se módních výstřelků	41
4	Ušijte si svůj dům na míru	43
4.1	Zóny domu	43
4.2	Chybné požadavky stavebníků	44
4.3	Jak číst výkresy projektu	44
4.4	Domem krok za krokem	46
4.4.1	Vstup do domu	46
4.4.2	Zádvěří	46
4.4.3	Chodby a komunikace	47
4.4.4	Schodiště	47
4.4.5	Obývací pokoj	52
4.4.6	Stolování	53
4.4.7	Kuchyň	55
4.4.8	Hospodářské centrum – domácí práce	56
4.4.9	Prostory pro hygienu	57
4.4.10	Ložnice	59
4.4.11	Dětské pokoje	60
4.4.12	Pracovna	62
4.4.13	Pokoj pro hosty	62
4.4.14	Šatny a úložné prostory	62
4.4.15	Místnosti pro hobby	63
4.4.16	Technické provozy	63
4.4.17	Krby a krbová kamna	64
4.4.18	Bazén v domě	67
4.4.19	Balkóny a lodžie	70
4.4.20	Zimní zahrady	70
4.4.21	Garáž nebo kryté stání	72
4.4.22	Prostory pro sportovní náčiní	73
4.4.23	Sklepy a skladové prostory v suterénu	74
4.5	Vazby mezi jednotlivými prostory domu	74
4.5.1	Problematika soužití více generací v domě	75
4.5.2	Život v jednom prostoru	79

4.5.3	Bydlení v tradičním stylu	80
4.5.4	Zlatá střední cesta	84
4.5.5	Proměny bydlení v čase	86
4.6	K domu patří zahrada	90
4.6.1	Se zahradou začněte dřív než s domem	90
4.6.2	Kam se zahradním nábytkem a nářadím	96
4.6.3	Zahradní stavby	96
4.6.4	Hospodářské objekty	97
5	Anabáze s úřady	100
5.1	Co všechno vás čeká a nemine	100
5.2	Územní rozhodnutí	100
5.3	Stavební povolení	102
5.4	Postup při změnách projektu či stavby před jejím dokončením	105
5.5	Kolaudace	106
5.6	Finále na katastrálním a finančním úřadu	108
6	Jak stavět	109
6.1	Stavba na klíč	109
6.2	Stavba dodavatelským způsobem	110
6.3	Stavba svépomocí	111
6.4	Proč je důležitý stavební a autorský dozor	112
7	Z čeho stavět	114
7.1	Rozdělení staveb podle základních charakteristik	115
7.2	Členění stavby rodinného domu	116
7.2.1	Základy	116
7.2.2	Nosné a obvodové stěny	116
7.2.3	Stropy	118
7.2.4	Střechy	120
7.2.5	Další rozhodující stavební konstrukce	122
Závěr	125
Rejstřík	126

Úvod

Několikrát za život stojíte před opravdu důležitým rozhodnutím. Jedním z nich je i volba nového bydlení. Potřeba nově bydlet nemusí být prioritou pouze mladých rodin, naopak, v těch úplných začátcích se mladí lidé většinou spokojí (nebo jsou nuceni se spokojit) s málem. Teprve později, když se rodina rozrůstá, se potřeba nového bydlení stává opravdu aktuální. Stejný moment nutné změny pak nastává i u starší generace, a to např. v případě, že rodiče přenechají byt ve městě svým dětem a sami touží po větším kontaktu s přírodou.

Při volbě nového bydlení bude ovlivňovat vaše rozhodnutí velké množství faktorů. Pokud chcete nebo musíte bydlet ve městě, můžete volit mezi bytem v bytovém domě nebo rodinným domem. Na venkově možnost volby většinou není a nezbývá nic jiného, než si pořídit rodinný dům. Pokud tedy padne volba na rodinný dům, máte opět dvě možnosti – koupit již postavený dům nebo si pořídit nový.

Pro volbu stavět dům nový hovoří několik důvodů. V dnešní době je totiž k dispozici oproti minulosti velmi široké spektrum stavebních materiálů a způsobů výstavby, stavebníci mají možnost pořídit si dům podle svých konkrétních potřeb a snů. Navíc váš nový dům může být i energeticky úsporný, což vzhledem k růstu cen energií bude v budoucnu stále aktuálnější.

Je jasné, že většina lidí, kteří se rozhodnou pro stavbu nového domu, nejsou odborníky. Investice do výstavby rodinného domu jsou navíc velmi vysoké a zatíží rodinný rozpočet na mnoho let. Je tedy s podivem, že při koupi automobilu v řadu statisíců se nikdo nerozpakuje a nestydí požádat o radu a informace příslušného odborníka, ale do stavby domu se často lidé pustí bez rozmyslu a důkladného zvážení všech souvislostí. K napsání této knihy nás vedla především snaha pomoci budoucím stavebníkům proplout úskalím různých chyb a omylů.

Samozřejmě, že cílem této publikace není udělat z vás za několik dní architektu a radit vám, jak si máte svůj dům vyprojektovat sami. Naopak. Tak nákladná investice jako je rodinný dům bude na každou problematiku vyžadovat odborníka. Byli bychom rádi, aby po přečtení této publikace byl každý schopen vytvořit si vlastní názor na bydlení v rodinném domě a uměl formulovat projektantovi své požadavky na jeho uspořádání – dokázal si tedy pořídit „rodinný dům na míru“.

1 Proč rodinný dům

Největší rozdíl mezi bydlením v bytovém domě a v rodinném domě spočívá v možnosti přímého kontaktu s přírodou. Pod tímto pojmem si jistě každý představuje něco jiného. Pro někoho to znamená výhled do vlastní zahrady nebo možnost posezení na terase, ať již při snídani nebo v podvečer s přáteli. Pro rodinu s malými dětmi to pak bude relativně bezpečný pobyt malých dětí na zahradě a pro jiné zase jednodušší chov domácích mazlíčků.

U správně navrženého rodinného domu je tedy bydlení provázáno s možností pobytu na zahradě. Z toho důvodu je nejdůležitější při návrhu udržet vazbu *dům - terasa - zahrada* pokud možno bez výškových předělů (schodů).

Další nespornou výhodou nového rodinného domu je, že vám může splnit vaše představy o naplnění všech činností i zájmů souvisejících s bydlením. Samozřejmě, že vám dobře vyprojektovaný dům umožní provozovat vaše koníčky v daleko větší míře než byt, ať již půjde o dílnu, malou tělocvičnu, pracovnu, nebo bude vaší prioritou pobyt a práce na zahradě, či jednodušší možnost uskladnění sportovních potřeb.

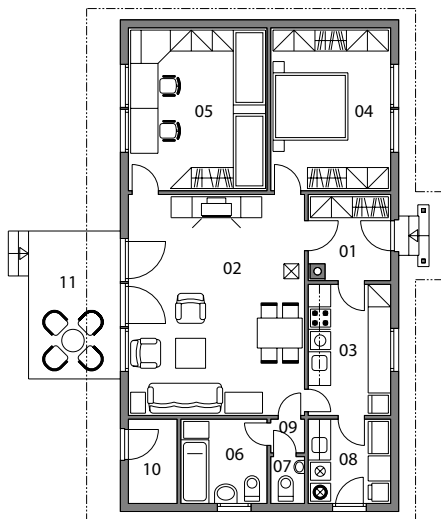
1.1 Malý nebo velký dům

Tak už jste se konečně rozhodli, že budete stavět? Máte pocit, že to nejtěžší rozhodování už je za vámi? Ale kdepak, teprve teď přichází ta zásadní otázka: Malý nebo velký dům? Velikost domu se bude odvíjet nejen od vašich finančních možností, ale také od počtu lidí, kteří v něm budou bydlet, a od záběru jejich aktivit.

1.1.1 Malý rodinný dům

Nespornou výhodou malého rodinného domu jsou samozřejmě nižší stavební i provozní náklady, ale také méně práce při jeho údržbě. Pokud se rozhodnete pro malý domek, neznamená to, že se v něm musíte cítit stísněně. Velikost domu je vždy dána počtem a plochou místností. Každá rodina bude mít své individuální požadavky na bydlení, které může při dobrém projektu splnit i malý domek.

01	zádveří	4,86 m ²
02	obývací pokoj se stolováním	27,73 m ²
03	pracovní kuchyň	7,70 m ²
04	rodičovská ložnice	13,92 m ²
05	dětský pokoj	16,10 m ²
06	koupelna s wc	5,87 m ²
07	wc	1,09 m ²
08	domácí práce + kotelná	4,95 m ²
09	předsíň	0,81 m ²
10	zahrad. nářadí a nábytek	2,93 m ²
11	terasa	9,68 m ²



Obr. 1 Ukázka malého dřevěného přízemního rodinného domu bez garáže, vhodného pro tří až čtyřčlennou rodinu

PŘÍZEMÍ	PATRO			
		01	vstupní chodba s kotlem	5,97 m ²
		02	wc	1,32 m ²
		03	pracovní kuchyň	7,38 m ²
		04	obytný prostor se stolováním	29,45 m ²
		05	terasa	7,10 m ²
		06	chodba	6,59 m ²
		07	koupelna s wc a místem pro pračku	6,88 m ²
		08	ložnice rodičů	13,24 m ²
		09	dětský pokoj	8,12 m ²
		10	dětský pokoj	8,12 m ²

Obr. 2 Příklad dispozičně úsporného řadového rodinného domu bez garáže (střední sekce), vhodného pro čtyřčlennou rodinu

Vícečlenná rodina bude potřebovat větší počet menších místností, na druhé straně např. starším manželům bude stačit menší počet rozměrnějších místností. Zejména u starší generace bude záviset velikost domu i na počtu a frekvenci jejich návštěv. Každý stavebník si to musí včas a důkladně rozmyslet. Pokud budou převažovat pravidelné dlouhodobé návštěvy např. dětí nebo vnučat, je třeba řešit místnost navíc. Pokud ale u nich budou převažovat krátkodobé návštěvy, je určitě výhodnější (v případě obzvlášť milé návštěvy) se uskrovnit a krátkodobě přespát v provizorních podmínkách.

Je dobré si uvědomit, že bývá daleko složitější vyprojektovat malý dům, který bude provozně úsporný a přitom se v něm obyvatelé nebudou cítit stísněně, než velký dům s velkými místnostmi a bohatým vybavením. Nevýžadujte ale po projektantovi nemožné. Pamatujte, že dům nelze „nafouknout“ a že pokud se rozhodnete pro malý domek, budete jistě muset z některých svých představ ustoupit.

1.1.2 Velký rodinný dům

Velký rodinný dům může splňovat všechny vaše představy o ideálním bydlení. Je to pouze otázka financí jak při stavbě, tak při provozu domu. U větších domů je vhodné rozlišit potřeby všech členů domácnosti. Je třeba se rozhodnout, kolik prostoru věnovat zájmové činnosti, kolik soukromí jednotlivých členů rodiny nebo kolik společenských prostorů a prostoru pro návštěvy budete opravdu potřebovat.

U velkých domů bude důležitým faktorem při rozhodování o jeho velikosti, vedle potřeb jednotlivých členů domácnosti, také potřeba reprezentace. V dnešní době totiž nepředstavuje reprezentativnost domu pouze velká vstupní hala nebo rozměrný obývací pokoj. Pro někoho bude významné mít v domě např. pánský pokoj s kulečnickem, pro jiného pak místnost pro pořádání večírků a párty, pro další bude středem dění velká jídelna propojená s obývacím pokojem. Není ani neobvyklé, že dějištěm různých společenských akcí je v některých domech vnitřní bazén se saunou, whirlpoolem a velkou plazmovou televizí. Nežřídka spočívá potřeba rodiny i ve větším počtu garážovaných aut.

Již při prvních rozhodováních nad projektem je ale nutné si uvědomit, že všemi těmito prostory nabývá dům na svém objemu.

1.1.3 A co takhle kompromis

Mezi velkým a malým domem je samozřejmě široká škála řešení domů, které svou velikostí vyhoví právě vašim představám. Při prvotním rozhodování o velikosti

domu byste ale neměli přemýšlet pouze o svých momentálních potřebách. Rodinný dům by vám měl sloužit po celý život, a tak je třeba pohlédnout alespoň trochu do budoucnosti. Včas si uvědomte, že vaše děti jednou vyrostou, že se osamostatní, nebo naopak že mohou do vašeho domu přivést svého partnera. Samozřejmě, že nemůžete přesně vědět, co bude vaše rodina v budoucnosti potřebovat. Ale pokud si včas zformulujete různé alternativy, může vám dobrý projekt pomoci v budoucnu s minimálními náklady dům upravit.

1.2 Jak vybrat správný pozemek

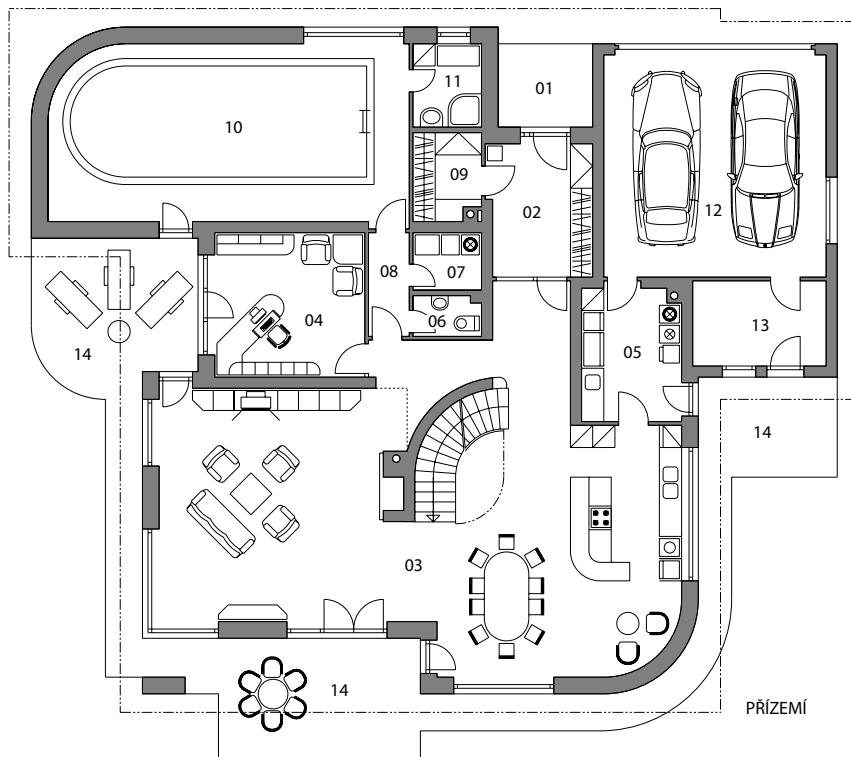
Základem všeho je samozřejmě pozemek. Zdánlivě bychom mohli stavebníky rozdělit na ty šťastnější, co pozemek již mají (ti, co ho např. zdědili po příbuzných, tudíž ušetří „nemalý peníz“ a mohou si proto při stavbě domu víc tzv. vyhodit z kopytka) a pak na ty méně šťastné, kteří pozemek nemají. Jeho pořízení jim více nebo méně „pustí žilou“, podle toho, v jaké lokalitě se rozhodnou bydlet.

Vraťme se ale ke slůvku zdánlivě. Někdy je totiž kupodivu výhodnější i levnější koupit pozemek, který se bude hodit právě tomu vašemu konkrétnímu domu, než zdědit pozemek nevhodný. Tady je asi vhodné upozornit, že již v této fázi rozhodování by měl mít stavebník alespoň rámcovou představu o svých potřebách, tedy o velikosti a dispozici domu.

1.2.1 Velikost pozemku

Jak velký pozemek potřebujete pro uvažovaný rodinný dům, je často dáno již *Územním plánem* obce či města. Každý územní plán vždy obsahuje územní regulativy, které striktně stanovují, jak velkou stavbu můžete na konkrétním pozemku realizovat. Regulativ přesně určuje procento zastavitelnosti pozemku, velmi často je dán 30% zastavitelností – tzn. že např. na pozemku o velikosti 1000 m² lze postavit rodinný dům se zastavěnou plochou max. 300 m². Tyto velmi důležité údaje získáte na příslušném stavebním úřadě, stejně jako všechny další konkrétní podmínky pro výstavbu, které jsou stanoveny *Vyhláškou obce k územnímu plánu*.

To se ovšem týká pouze těch měst a obcí, které mají již schválený územní plán. Tam, kde je schválen regulační plán pro danou lokalitu, jsou podmínky výstavby více konkrétní. V případě, že územní plán ještě schválen není a teprve

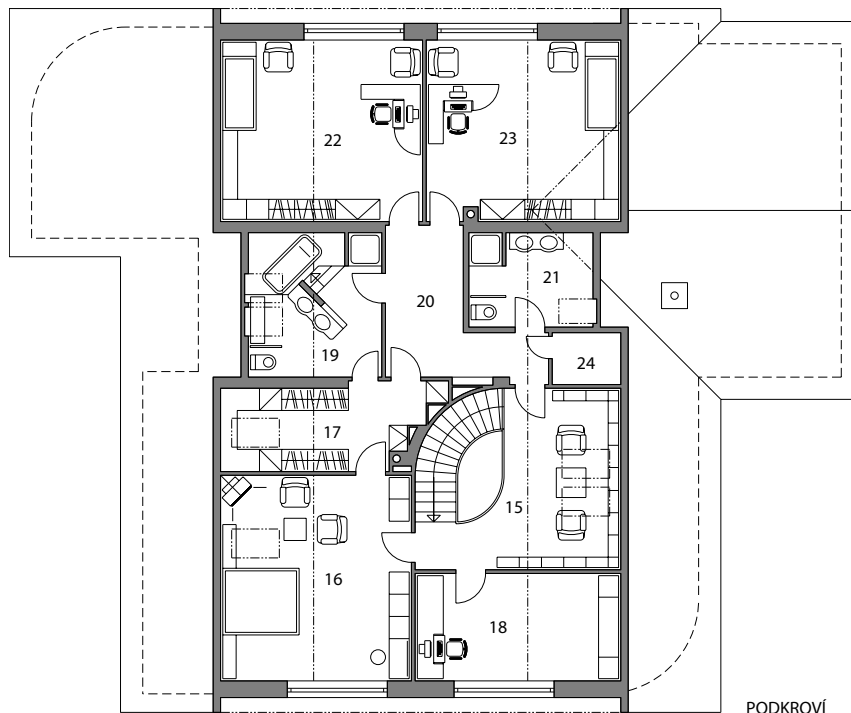


01	zavětrí	5,74 m ²	07	bazénová technologie	2,82 m ²
02	zádveří	10,19 m ²	08	chodba - filtr	3,08 m ²
03	hlavní obytný prostor s jídelnou a kuchyní	101,85 m ²	09	šatna	4,24 m ²
04	pracovna	16,34 m ²	10	prostor bazénu	46,79 m ²
05	domácí práce + kotelna	9,94 m ²	11	sprcha	4,16 m ²
06	wc s umyvátkem	1,98 m ²	12	garáž pro dva vozy	36,00 m ²
			13	zahrad. nářadí a nábytek	8,28 m ²
			14	terasa	

Obr. 3 Přízemí velkého, bohatě vybaveného rodinného domu

se připravuje, je třeba si prostudovat schválenou část územně plánovací dokumentace pro dané území nebo schválené dokumenty stanovující podmínky výstavby apod.

Pozor: Při výběru pozemku vždy doporučujeme počítat s určitou rezervou a nekupovat pozemek, který by vyhovoval vašemu budoucímu domu tzv. „na doraz“. Pak by se totiž mohlo stát, že se nakonec se svým „vysněným“ domem na pozemek prostě nevejdete.

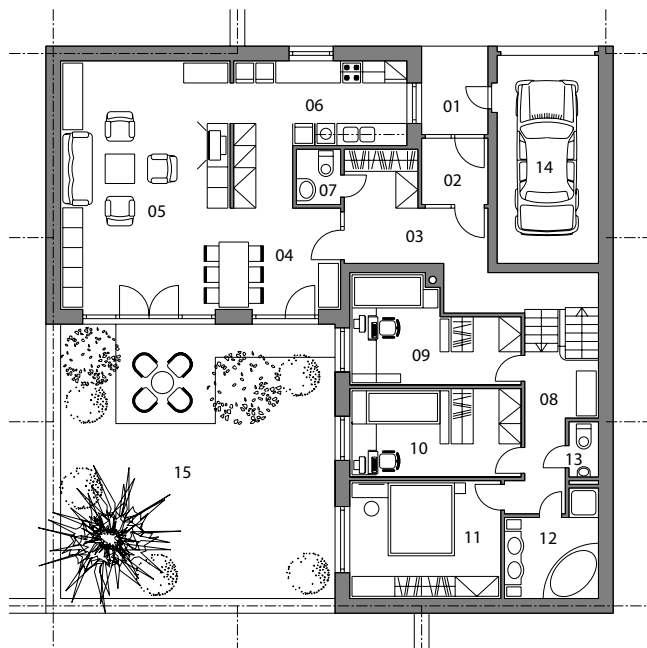


15	hala	18,84 m ²	20	chodba	11,58 m ²
16	rodičovská ložnice	28,58 m ²	21	sprcha s wc	8,40 m ²
17	šatna	12,63 m ²	22	ložnice	26,71 m ²
18	pracovna – herna	16,10 m ²	23	ložnice	25,57 m ²
19	koupelna se sprchou a wc	13,64 m ²	24	komora	2,59 m ²

Obr. 4 Podkroví rodinného domu (přízemí na *obrázku 3*) navrženého pro čtyřčlennou rodinu

1.2.2 Tvar pozemku

Možná překvapivě je i tvar pozemku velmi důležitý. Můžete najít pozemek, který svou cenou, polohou, velikostí i okolím bude splňovat všechny vaše požadavky. Bude ale mít např. trojúhelníkový nebo lichoběžníkový tvar. Přes všechny jeho klady pak na takový pozemek nedokážete mnohdy svůj dům vůbec umístit. Čím to je? Je nutné vědět, že např. vzdálenost domu od plotu a vzdálenosti mezi sousedními domy jsou dány stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami (tj. vyhlášky ke stavebnímu zákonu – např. č. 137/1998 a vyhlášky měst a obcí k územnímu plánu).



PŘÍZEMÍ

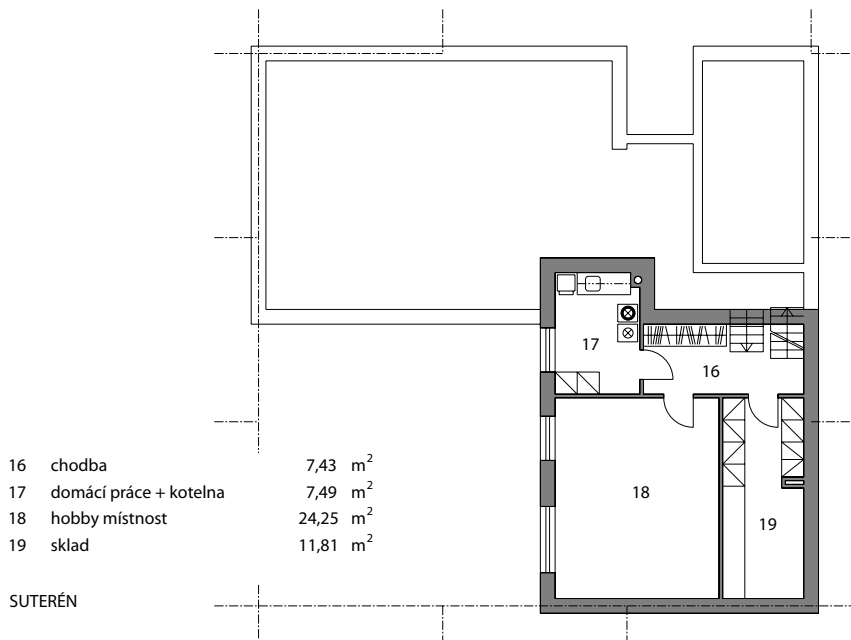
01	závětrí	4,32 m ²	09	dětský pokoj	11,38 m ²
02	zádveří	3,24 m ²	10	dětský pokoj	11,16 m ²
03	hala	15,33 m ²	11	ložnice rodičů	13,12 m ²
04	jídzelna	8,25 m ²	12	koupelna se sprchou	6,25 m ²
05	obývací pokoj	31,59 m ²	13	wc s umývadkem	1,20 m ²
06	pracovní kuchyň	13,53 m ²	14	garáž	15,66 m ²
07	wc s umývadlem	1,80 m ²	15	átrium	55,50 m ²
08	chodba	6,82 m ²			

Obr. 5 Příklad dispozičního řešení atriového rodinného domu určeného pro čtyřčlennou rodinu. Dům o průměrné velikosti, který vyžaduje jen minimální pozemek

Pro informaci vybíráme dva příklady paragrafu, „přeložené“ do laické češtiny:

- odstupy mezi sousedními rodinnými domy (stavbami) musí být min. 7 m, ve zvlášť stísněných podmínkách může být tato vzdálenost snížena až na 4 m, ale ani jedna stavba pak nesmí mít na přilehlých stěnách okna obytných místností (obývací pokoj, jídelna, ložnice, pracovna);
- odstupy mezi domem a oplocením k sousedním pozemkům nesmí být menší než 2 m.

Pozor: Včas si musíte uvědomit, že i tato omezení mohou výrazně ovlivnit zastavitelnost vámi vybraného pozemku.



Obr. 6 Částečně zapuštěný suterén atriového rodinného domu (přízemí na obrázku 5), do kterého je umístěno technické vybavení

1.2.3 Orientace pozemku

Orientaci stavebního pozemku je myšleno to, z které strany pozemku vede přístupová a příjezdová komunikace. Jednoznačně nevhodnější je pozemek, který má přístup ze **severní** strany. U takového pozemku lze navrhovat rodinný dům tak, že jižní, východní a západní strana domu jsou orientovány do zeleně vlastní zahrady a severní strana, která je nejméně osluněna, je využita pro vstup do domu a vjezd do garáží.

Je pochopitelné, že všechny pozemky nemohou být takto ideálně situovány. Ale nezapomínejme. I u pozemků s **východní** a **západní** orientací lze rodinný dům navrhnout, aniž by došlo k jeho objemovému nárůstu. Je ale nutné počítat s tím, že některé místnosti bude nutné řešit s okny na sever, což je ale u některých prostorů spíše výhoda (např. pracovna atd.).

Nejméně výhodné jsou pozemky s přístupem z **jižní** strany. Už sám fakt, že jižní průčelí domu je orientováno směrem ke komunikaci, nutí stavebníky k odsunutí domu dál od této komunikace. Tím narůstá délka příjezdu do garáží i délka

přístupu do domu. To se určitě nejvíc projeví v zimě, až budete nuceni odklízet sněh. Každý dům se vstupem z jižní strany musí být zákonitě o něco větší, neboť část jižního průčelí padne za oběť vstupu do domu, vjezdu do garáže apod. Toto pravidlo platí zejména u úzkých stavebních pozemků, kdy není možné se vytočit s autem na vlastním pozemku a vjet tak do garáže ze západu nebo z východu. Samozřejmě, že je i tento, jako každý jiný problém, řešitelný. (Např. ve výše uvedeném případě je často vhodné, pokud to jde, oddělit garáž od domu). Je ale logické, že takové problémy dům prodražují.

Pozor: Ze všech výše uvedených poznatků vyplývá fakt, že se mnohdy vyplatí koupit raději dražší, ale dobře orientovaný pozemek, než ušetřit na jeho koupi, ale prostavět víc peněz v domě.

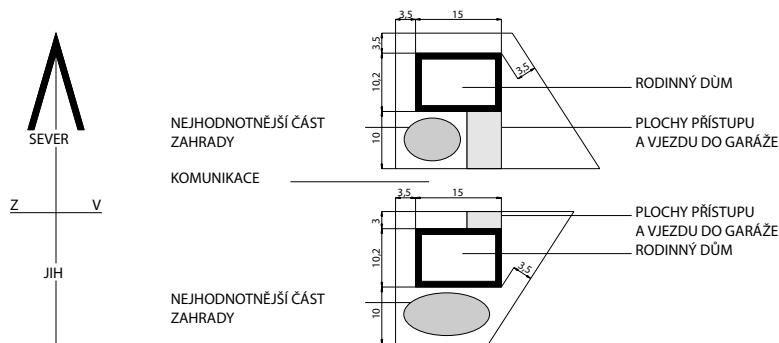
1.2.4 Vztah tvaru domu ke tvaru a orientaci pozemku

Pro přesnější představu uveďme několik příkladů, v jakém vztahu je tvar domu ke tvaru pozemku a k orientaci vstupu na pozemek. Pro dokonalejší možnost srovnání jsou použity pro všechny příklady jednotné podmínky a obvyklé minimální odstupy od hranic sousedních pozemků:

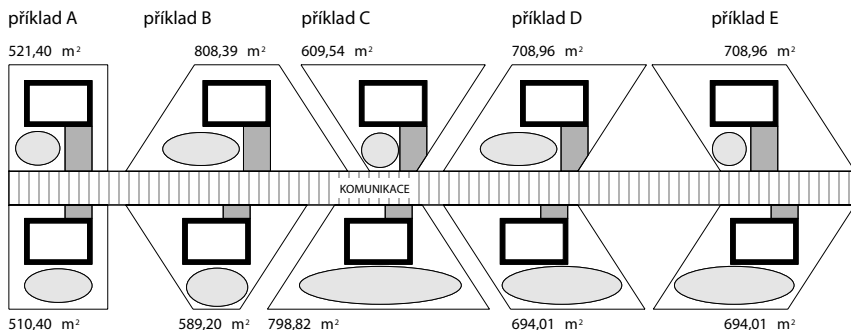
- zastavěná plocha domu obdélníkového tvaru i tvaru do **L** je shodná – 153 m²,
- odstup od hranice s komunikací je 10 m u jižního vstupu z důvodu alespoň minimální využitelnosti zahrady,
- odstup od hranice s komunikací je 3 m u severního vstupu,
- odstup od hranice sousedních pozemků na východ a západ je 3,5 m,
- odstup od hranice sousedního pozemku z jihu je 10 m z důvodu alespoň minimální využitelnosti zahrady,
- odstup od hranice sousedního pozemku ze severu je 3,5 m,
- nejhodnotnější částí zahrady se rozumí ta část, kterou můžeme využít pro venkovní terasu, umístění bazénu, slunění atd.

Je třeba si uvědomit, že při vstupu na pozemek z jihu je nutno rodinný dům umístit dále od komunikace, aby vznikla dostatečně velká plocha zahrady situovaná na jih. Tím narůstají plochy nutné na přístup do domu a do garáže.

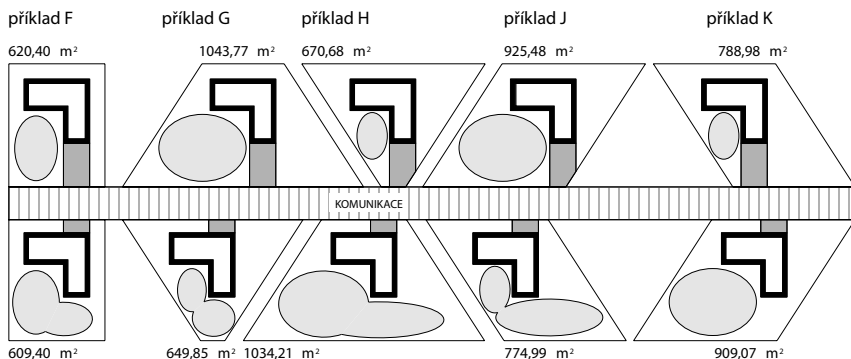
Je-li pozemek přístupný ze severu, lze dům výhodně umístit co nejbližší ke komunikaci. Tím se pochopitelně minimalizují plochy nezbytné pro přístup do domu a příjezd do garáže. Nejhodnotnější část zahrady je chráněna objektem rodinného domu před pohledy z komunikace.



Obr. 7 Vysvětlivky ke vztahu tvaru domu, tvaru pozemku a orientaci vstupu na pozemek



Obr. 8 Vztah mezi obdélníkovým tvarem domu a tvarem pozemku vzhledem k orientaci vstupu na pozemek



Obr. 9 Vztah mezi domem ve tvaru L a tvarem pozemku vzhledem k orientaci vstupu na pozemek