

11. Koncepce obnovy památky – postupy, metody, nové funkční využití, ekonomie návrhu

Komplexní záchrana památky je interdisciplinárním oborem. Představuje soubor specifických činností, postupů a procesů jejichž vzájemná koordinace může přinést předpokládaný výsledek. Vlastní realizaci záchrany historického objektu, bez ohledu na rozsah potřebného zásahu, předchází zpracování projektové dokumentace, která prověří možnosti budoucího využití, stavebně technické možnosti objektu, navrhne způsob a metodu rekonstrukce a v jednotlivých stupních P.D. připraví vše pro odborný postup obnovy.

Pro zpracování předprojektové přípravy a projektové dokumentace památky zpracoval Národní památkový ústav v roce 2004 odbornou metodickou publikaci „ Předprojektová příprava a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky“. /autoři: V.Girsa, J.Holeček, D. Michoinová/

Postupy a doporučení této metodické publikace jsou základem pro téma přednášky. Metodický základ byl rozšířen o vlastní poznatky získané dlouhodobou praxí v tomto oboru.

Obecně pro zpracování projektové dokumentace platí stavební zákon č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, rovněž ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek.

Záměr obnovy nebo rekonstrukce

Jedná se o základní koncepční materiál, který podává celkovou představu o stavebním programu, způsobu rekonstrukce a postupu vedoucímu realizaci budoucího funkčního využití objektu. Při projednání záměru s pracovníky památkové péče jsou stanoveny základní limity a podmínky z hlediska památkové péče tak, aby záměr obnovy a využití památky byl optimální. V dalších fázích přípravy pak nedochází k nadměrným kapacitním nárokům stavebníka, který je záměrem limitován.

Záměr může také sloužit pro potřeby získání dotace pro obnovu objektu, poskytuje však jen rámcovou informaci o ekonomických potřebách pro realizaci rekonstrukce nebo obnovy.

Výběr zhotovitele projektové dokumentace – projektanta.

Celý proces přípravy akce začíná již výběrem vhodného projektanta – firmy, která se bude zpracováním přípravných prací a projektové dokumentace zabývat. Z důvodu potřeby získání co nejkvalitnějšího díla a z důvodu ekonomického vyhodnocení více nabídek je vhodné zvolit projektanta na základě výběrového řízení i pokud to nevyplývá z povinnosti zadavatele, například pokud se nejedná o veřejnou zakázku, u které je vypsání výběrového řízení podmínkou zákona.

Zpracovatel PD by měl být, pokud se jedná o objekt zapsaný do Ústředního seznamu kulturních památek ČR a tedy o historicky cenný objekt, zaměřen na oblast týkající se historických objektů a měl by v nabídce zajistit sestavení profesního týmu pro uvedený typ zakázky.

11.1 Dokumentace a průzkumy stávajícího stavu historického objektu

Na rozdíl od projektové dokumentace novostavby obsahuje projektová dokumentace na obnovu památky a její přípravné fáze řadu podkladů, které je třeba zajistit ve fázi před vlastním zpracováním projektu.

Rovněž projektová dokumentace historicky cenného objektu – památky obsahuje práce charakteru zvláštních výkonů, s kterými je třeba počítat od samého počátku jako s výkony nutnými pro zdárnou realizaci obnovy nebo rekonstrukce. Vyplývá to z podstaty úkolu, architektonické a umělecké hodnoty objektu která má být rekonstrukcí zachována, případně umocněna.

1.1. Zaměření výchozího stavu objektu

Historický objekt je třeba před vlastní projektovou přípravou podrobně zaměřit, zpracovat měřičskou dokumentaci. Zaměřováním objektu se rozumí souhrn prací potřebných k přesnému znázornění polohy, tvaru, konstrukce, vnějšího i vnitřního objemu stavby. V podrobnosti umožňující znázornění základních stavebních konstrukcí, ale i detailů v potřebné podrobnosti.

Dokumentační výkresy se zpracovávají samostatně pojednotlivá podlaží jako pravouhlý průmět konstrukcí – půdorys. Pro celkové zjištění výšek a vodorovných konstrukcí se zpracovávají řezy objektem. Znázornění obvodového pláště budovy, návaznosti na sousední zástavbu znázorňují pohledy. Měříčská dokumentace se zpracovává v měřítku 1 : 100, 1 : 50 , komplikované části a architektonické detaily v měřítku 1 : 25, 1 : 10, – 1 : 1. zaměření se zpracovává přístrojově nebo manuálně, dle účelu a potřeby přesnosti. U složitých objektů se štukovou výzdobou fasád, výmalbami nebo jinými dekorativními prvky se pořizuje fotogrammetrie potřebných úseků.

Digitální zaměření umožňuje vytvoření prostorových pohledů exteriéru a interiéru objektu ze zvolených stanovišť.

Specifikem historických objektů jsou zastupující klenebné konstrukce, které se znázorňují kolmým průmětem hran do půdorysů, dochází často ke složitým průmětům klenebných obrazců s proniky kleneb, záklenků a klenebních pasů. Pro nové využití objektu jsou významné konstrukce kleneb, zásadní jsou jejich výšky a průběh tvaru klenby. Tyto údaje se uvádí většinou v tabulce s označením PK –pata klenby a VK – vrchol klenby.

Zaměření objektu zpracovává dle náročnosti projektant, specializovaná firma, geodet.

Součástí zaměření stávajícího stavu je fotodokumentace, která slouží jako doklad stavu v době pořízení zaměření, může mít běžnou hodnotu, v digitální formě vhodně doplňuje poznatky zaměření. Dle potřeby je u složitých objektů vhodné pořídit filmový záznam. Pořizuje se z důvodů výzkumu, výuky, demonstrace stupně devastace a podobně.

V době zaměření výchozího stavu se provádí inventarizace prvků, která dokladuje architektonické detaily a uměleckořemeslné prvky stavby. Součástí bývá i jejich popis a stupeň poškození.

1.2. Stavebně-historický průzkum –SHP

Stavebně historický průzkum je podklad významný pro poznání podstaty historického objektu od doby vzniku, přes různé vývojové fáze, postupné přestavby a úpravy až do současnosti. Je zpracováván odbornou firmou, zpravidla historikem.

Standardní rozsah stavebně-historického průzkumu:

- textová část obsahující dějiny objektu, informace o stavebníkovi, architektovi, popis historických podkladů a literatury související s vývojem objektu.

Dále jsou uvedeny informace o stavební historii objektu, etapách a vývojových fázích stavby.

Umělecko-historické hodnocení, památkové hodnocení, kulturně-historické hodnocení.

Hodnocení detailů a významných uměleckých prvků.

Architektonické, urbanistické a památkové závady.

Náměty pro zachování objektu a jeho rehabilitaci – návod sumarizující jak postupovat při zpracování projektové dokumentace a přípravě rekonstrukce.

- obrazová a plánová příloha, soubor historické ikonografie místa /historické situační plány a mapy a historická ikonografie objektu /veduty, pohledy, obrazy, historické fotografie/
- grafické vyhodnocení SHP je podstatnou přílohou, dokumentuje přehledně v půdorysech a řezech jednotlivé stavební fáze , zařazuje odlišné časové fáze stavby včetně hypotetického zařazení v případě nemožnosti přesného určení. Dle dlouhodobě používané metodiky se používá buď barevné značení, nebo grafické.

Fáze výstavby	barevné značení	grafické rozlišení
Románský sloh	černá	černá
Gotika	červená	šrafováno nakoso v obou směrech
Renesance	modrá	svislé a vodorovné šrafy
Barok	hnědá	šrafováno šikmo
Klasicismus a empír	zelená	šikmá dvojité šrafa
Neoslohy	oranžová	tečkováno
Architektura 20.stol.	žlutá	bez značení

Hypoteticky zařazené konstrukce se značí světlejším odstínem příslušné barvy, případně se doplní šrafou.

- fotodokumentace objektu, nálezové situace, detailů a fragmentů, pokud je prováděn podrobný stavebně historický průzkum.
- architektonické a památkové hodnocení – se provádí v těchto kategoriích:
 - bezpodmínečně zachovat /konstrukce, prostory a krovy, průčelí, detaily interiérů
 - zachovat /možno provést opravy/
 - bezpodmínečně odstranit /konstrukce, prostory a hmoty/
 - doporučuje se odstranit /konstrukce, prostory, hmoty/
- architektonické závady – pokud se v objektu vyskytují, je obsahem přehled závad jak z hlediska urbanistického, architektonického, provozního a funkčního
- zásady /směrnice/ pro rekonstrukci – obsahují závěry a doporučení pro rekonstrukci, regeneraci, obnovu, vyplývající z SHP, architektonického a památkového hodnocení a jsou více méně závazným podkladem pro zpracování následných fází projektové dokumentace.

Stavebně historický průzkum má různý rozsah, odpovídající povaze objektu, období jeho vzniku, případně přestavbám a funkčním proměnám, kterým byl vystaven.

Může obsahovat podle potřeby restaurátorské průzkumy výmaleb, interiérových prvků v rozsahu dle potřeby archeologický průzkum a další podrobné průzkumy, pokud nejsou zpracovány samostatně.

1.3 Stavebně-technický průzkum – STP

Stavebně technický průzkum se týká vyhodnocení stavebního stavu stávajících konstrukcí obvykle v rozsahu potřebném pro zpracování úvodních fází dokumentace. Z toho to důvodu má také odpovídající rozsah a může se zpracovávat nebo doplňovat postupně podle potřeby a postupných zjištění, odhalujících skutečný stav konstrukcí.

Na počátku zpracování se obvykle provádí stavebně technický průzkum povrchový, obsahující prohlídku stavby s předběžným závěrem mapujícím stav hlavních nosných konstrukcí, obvodových konstrukcí, výplňových a dělicích konstrukcí, střešního krytu a krovu, výplní otvorů a ostatních prvků významných pro budoucí obnovu a rekonstrukci. Závěry stavebně technického průzkumu jsou základní informací o stavebně technickém stavu a o ekonomické náročnosti budoucí rekonstrukce.

Součástí STP je také doporučení, případně sumarizace požadavků na podrobné průzkumy konstrukcí, označení míst pro sondy odhalující stav nepřístupných míst konstrukce. Většinou se jedná o sondy do klenebních a do stropních konstrukcí, umožňující posouzení stavu a únosnosti vodorovných konstrukcí z hlediska jejich použitelnosti pro další využití. Je třeba z hlediska nového funkčního využití předpokládat zvýšení zatížení konstrukcí novým provozem.

Stavebně technický stav historických konstrukcí je odvislý od mnoha faktorů, které se v průběhu existence objektu projevují a ovlivňují celkový stav. Jedná se o přírodní povětrnostní vlivy, zejména vlhkost, která spolu se zanedbanou údržbou podstatně zhoršuje kvalitu konstrukcí. Dalším podstatným faktorem je neadekvátní funkční využití, neodpovídající zatížení, necitlivé stavební úpravy, změna technického vybavení objektu a podobně.

1.4 Posouzení stability konstrukcí – statický průzkum

Slouží k podrobnějšímu vyhodnocení stavu stavebních konstrukcí, zejména z hlediska možnosti zachování a použitelnosti pro návrh nového využití. Stav konstrukcí je zásadní pro stanovení koncepce využití, za podmínky zachování historické hodnoty objektu. Tato zásada musí být respektována již v počátku vytvoření stavebního programu kdy se utváří celkový názor na funkční využití, způsob obnovy a volí se správná metoda. Tento proces je možno označit jako **koncepci památkového zásahu**.

V historicky cenném objektu se vyskytují v závislosti na jeho stáří základní konstrukce, které Je třeba podrobně vyhodnotit, jak co do únosnosti materiálu, tak z hlediska dimenzí, které v některých případech nevyhovují současným požadavkům a potřebám.

Základové konstrukce – historické základové konstrukce většinou nereagují na kvalitu základové půdy, jsou většinou založeny na rostlou zeminu nebo ulehlou navážku. Podružné objekty jsou založeny mělce, hloubka založení je kolem 40 cm. U staveb založených na jílovém podloží jsou stavby zakládány

do větších hloubek, obvyklé je založení na dřevěných pilotách. Šířky základů nejsou větší než svíslé nosné konstrukce ale jsou i případy základových konstrukcí vytvořených klenutými pasy, zaručujícími větší tuhost.

Za nejlepší základovou půdu bylo považováno skalní podloží, nedbalo se však dostatečně na úpravu ložné spáry. Při zvětrání skalního podkladu může dojít k samovolnému zřícení příslušné části stavby. Náročné stavby středověku jsou zakládány velmi důkladně, existují i příklady velmi důmyslných konstrukcí ve specifických podmínkách.

Ke zhoršení stavu základových konstrukcí a snížení jejich únosnosti, deformaci a trhlinám může docházet vlivem změn v zatížení, vlivem vlhkosti a podmáčení základové spáry, nebo při nežádoucím obnažení základů. Příčiny poruch je třeba analyzovat zejména v souvislosti s návrhem nového využití objektu a zamezit nevhodnému funkčnímu využití, zvýšenému provoznímu zatížením a stavebním úpravám nástavbám, vestavbám, zhoršujícím celkové zatížení objektu.

Svislé nosné konstrukce

U historických objektů se vyskytují svíslé nosné konstrukce zděné, jejichž pevnost a kvalita je dána charakterem zdicího materiálu, malty a způsobem zdění – vazbou. Pro stavby z nejstarších období bylo použito kamenných kvádrů a kvádříků, jádro zdi může být z lomového kamene, u méně náročných staveb pozdějších období se objevuje smíšené zdivo až do poloviny 19.století. Běžně převažuje cihelné zdivo různé kvality, u venkovských a podružných staveb se používají cihly nepálené. Tloušťka konstrukcí nebyla určována podle únosnosti, kritériem byla spíše potřeba tepelně technických vlastností a ekonomie vytápění vnitřních prostor a kritéria vyplývající z obranných potřeb stavby. Vodorovné ztužení stavby bylo zajišťováno dřevěnými prvky, celkové tuhosti stavby bylo dosaženo i spolupůsobením stropních konstrukcí, zejména kleneb. K poruchám svíslých nosných konstrukcí dochází zejména překročením únosnosti původně dostatečně dimenzovaných konstrukcí. Časté jsou poruchy způsobené nevhodnými dodatečnými zásahy do konstrukce, proražením dodatečných otvorů, přetížením konstrukcí nástavbami a podobně. Častou příčinou zhoršení stavu je nedostatečné větrání a zvýšení vlhkosti stavby. Poruchy mohou vznikat také vlivem změny vnitřního prostředí stavby způsobené například vytápěním. Poruchy se projevují trhlinami různého rozsahu a mohou pokračovat až k závažným poruchám vedoucím ke zřícení částí stavby. Po zjištění a vyhodnocení příčin je možné zpracovat návrh opatření pro odstranění příčin a návrh na zachování nebo zvýšení únosnosti svíslých nosných konstrukcí.

Vodorovné konstrukce, stropy, klenby

V historicky cenných objektech 19.stol se vyskytují převážně dřevěné trámové stropy, ve starších stavbách se vyskytují stropy povalové. Poruchy dřevěných stropních konstrukcí mohou být způsobeny houbovými chorobami dřeva, biologickými škůdci nebo přetížením neodpovídajícím původní dimenzí stropních trámů. Pro posouzení únosnosti slouží různé metody včetně laboratorních vyhodnocení vzorků i další nedestruktivní metody. Pro odstranění poruch dřevěných stropních konstrukcí existuje řada metod od zesílení stropu po vyvěšení na novou konstrukci až k výměně stropu.

Klenebné konstrukce z cihel nebo kamene umožňují zastropení prostorů různým tvarovým a prostorovým řešením. Přenáší vlastní váhu a užité zatížení do svíslých nosných konstrukcí. Klenby jsou konstrukce namáhané tlakem a jsou dimenzovány na poměrně vysokou únosnost. Přes to může dojít k přetížení klenby, nebo poruchám způsobených poddimenzováním klenby, nevhodným bodovým zatížením. Posouzení klenebních konstrukcí a návrh opatření pro odstranění poruch, způsobu zesílení klenby a podobně je předmětem statického průzkumu a posudku. Součástí posouzení kleneb je i zachycení vodorovných sil od klenby, které může ovlivnit budoucí využití, nebo spolu s navrženou úpravou zesílení klenby může zvýšit ekonomickou náročnost stavby.

Zastřešení – pro historicky cenné objekty jsou charakteristické dřevěné konstrukce, vytvářející systém střešního krytu objektu. Pro každý tvar střechy se postupným vývojem vytvořil konstrukční systém optimální z hlediska geografické polohy a slohového období vzniku objektu. Pro krovky z období gotiky je typický trojúhelníkový profil střechy se základnou rovnou výšce, velké kostelní krovky jsou složité konstrukce s hambalky, vzpěrami a náběhy v několika výškových úrovních. Pro krovky renesanční je

typické zmenšení sklonu, které postupně vedlo ke vniku ležaté stolice, která je dále typická pro Barokní krovy. Krovy 19. století jsou maximálně vylehčené. Při statickém posouzení se vyhodnocují závady konstrukční, dimenze prvků z hlediska výměny krytiny, závady způsobené dodatečnými zásahy do střešního krytu. Tak jako u dřevěných stropních konstrukcí se nejvíce vyskytují poruchy dřeva způsobené hnilobou, dřevokazným hmyzem, houbovými chorobami a plísněmi. Další častou závadou jsou nedostatečné dimenze jednotlivých prvků krovu, jejich umístění a průběh, který nemusí být v souladu se záměrem budoucího využití prostor.

Konstrukce vertikálního propojení

V souvislosti s vyhodnocením statiky objektu je třeba se zmínit o konstrukcích spojujících různé výškové úrovně. Především se jedná o konstrukce schodišťové, které jsou dimenzovány v souladu s původní potřebou a nemusí vyhovovat novému využití. Konstrukce schodiště a jeho umístění nemusí vyhovovat i z jiných důvodů, například únikových cest z objektu. Schodiště, zejména venkovní může být narušeno nevhodným užíváním, vlhkostí a povětrnostními vlivy, nevhodným provozem a dalšími vlivy, vedoucími až k jeho destrukci. Statický průzkum se zabývá vyhodnocením závad a návrhem opatření k jejich odstranění.

Výplňové konstrukce a jiné nenosné konstrukce

Všechny ostatní konstrukce které se do této kategorie zařazují.

1.5 Geologický a hydrogeologický průzkum

Zásadní pro stabilitu stávajících konstrukcí je stav podloží objektu. Bývá často ohrožen nebo zhoršen vlhkostními poměry podloží a z tohoto důvodu je třeba zjistit vlhkostní poměry podloží, příčiny a zdroje zvýšené vlhkosti tak, aby mohla být navržena opatření pro snížení vlhkosti a zlepšení poměrů souvisejících se zachováním stability, případně navržením sanačních opatření.

1.6 Průzkumy technického vybavení objektu

- odvodňovací systémy
- zavlažovací systémy a rezervoáry vody
- ZTI, ÚT a EL
- komínů a sopouchů
- kamerové snímkování kanalizačních stok
- odvětrávací systémy

1.7 Podrobné a speciální průzkumy

- laboratorní zkoušky únosnosti materiálů /dřevo, beton kámen/, nebo posouzení jinou nedestruktivní metodou na místě
- posouzení vlhkostních poměrů
- průzkum a posouzení krovů a dřevěných konstrukcí a podlah, fytopatologický průzkum
- průzkumy omítek /vnějších, vnitřních, výmalb/, laboratorní zkoušky
- průzkum kamenických prvků
- průzkumy výplní otvorů, oken a dveří
- průzkumy sochařské výzdoby a uměleckých děl
- průzkumy vlivu okolního prostředí
- další průzkumy dle stavebního stavu a povahy objektu

Podrobné průzkumy jsou požadovány dle potřeby a zejména v závislosti na skutečném stavu konstrukcí a materiálů. Průzkumy jsou zajišťovány odbornými firmami vybavenými moderními metodami pro provádění a vyhodnocování těchto průzkumů s cílem vyhodnotit stav a navrhnout vhodná opatření pro obnovu a rekonstrukci příslušné části objektu.

1.8 Fotodokumentace stávajícího stavu, poruch, historicky cenných částí, prostředí památky, vnější a interiérové

Součástí podkladů stávajícího stavu objektu je fotodokumentace. U jednoduchých objektů může postačit fotodokumentace pořízená projektantem.

U historicky cenných objektů s architektonickými detaily a nálezy dokumentující různé fáze přestavby se doporučuje pořízení profesionální fotodokumentace v digitální formě, případně videozáznam. Pokud jsou v konstrukci závady, trhliny, zvýšená vlhkost a další závady, doporučuje se pořízení fotodokumentace zaměřené na stavebně technický a statický stav objektu.

11.2 Funkční využití památky, historicky cenného objektu, areálu

Funkční využití ověřené v záměru, architektonických studiích a posléze v projektové dokumentaci zvažuje a usměrňuje tyto zásadní okruhy problémů:

- smysluplnost a významově adekvátní využití památky
- zachování, případně posílení kontextu prostředí objektu, prostorové struktury
- odpovídající funkční a provozní využití
- odpovídající architektonické řešení s důrazem na historickou hodnotu, slohovou čistotu, dispoziční vazby a autenticitu památky
- zvážit charakter stavebních změn a jejich rozsah
- odpovídající použití materiálů, technologických postupů a metod, zachovávajících historické konstrukce a konstrukční podstatu stavby
- oprostít se od neodpovídající kreativity zásahu, který není v souladu s charakterem stavby
- komplexní technické vybavení nenarušující historickou podstatu stavby
- adekvátní ekonomickou náročnost stavby
- dbát na odpovídající postupy provádění stavebních prací vycházející ze stavebně technického a statického stavu objektu, umělecko-historické hodnoty a prostředí ve kterém se objekt nachází

Z uvedené a ne zcela vyčerpávající skladby problémových okruhů vyplývá náročnost funkčního využití a zpracování projektové dokumentace obnovy historicky cenného objektu.

Využití památek a provozů, které jsou v historicky cenných objektech nebo areálech umístěny jsou různě náročné, od monofunkčního nenáročného využití po komplikované polyfunkční areály s vysokou náročností provozu, technické zázemí a technické vybavení a podmínkami vyplývajícími z prezentace objektu.

11.3 Postup zpracování projektové dokumentace, koncepce památkového zásahu

3.1 Záměr obnovy

Jak již bylo v úvodu zmíněno, nezbytným materiálem koncepční povahy je **záměr obnovy**, který je třeba zpracovat pro objekt kulturní památky, nebo pro objekt v prostoru památkové rezervace, památkové zóny, nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky. Rovněž se to týká stavební úpravy a udržovacích prací na nemovitosti, vždy je třeba předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou pravomocí.

V závazném stanovisku se vyjádří, zda práce uvedené v záměru jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné a stanoví se podmínky za kterých lze tyto práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru. Rozsah záměru obnovy by neměl být zásadně měněn, pokud by došlo k podstatné změně proti projednanému záměru, je třeba zpracovat a projednat záměr nový.

Rozsah záměru obnovy není závazně stanoven, je odvislý od historické hodnoty objektu, návrhu nového funkčního využití, stavebně technického stavu objektu a dalších skutečností, které mohou do

procesu zasáhnout. Obecně se předpokládá materiál obvyklého rozsahu studie, včetně textové a výkresové části s ekonomickým vyhodnocením nákladů na realizaci záměru.

3.2 Architektonická studie

Zpracování architektonické studie, ověřující možnosti řešení předpokládané ve zpracovaném záměru obnovy nebo rekonstrukce je zásadní zejména pro rozsáhlejší objekty a soubory zejména tam, kde se předpokládá změna funkčního využití objektu nebo areálu. Architektonická studie skýtá možnost prověření řešení ve variantách včetně prostorového ověření formou vizualizace. Rovněž je třeba prověřit v případě změny vnějšího vzhledu objektu soulad s okolní zástavbou, soulad navrženého funkčního využití, řešení příjezdu, možnosti parkování a další významné změny.

Samostatně vyhodnocené varianty architektonické studie mohou sloužit k posouzení ekonomické náročnosti realizace.

Architektonická studie může být zpracována jako součást záměru obnovy.

3.3 Stavební úpravy a udržovací práce

je možné provádět na základě „ohlášení „ příslušnému stavebnímu úřadu. **Všechny udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.**

3.4 Územní řízení

Je proces, týkající se především umístování staveb, využívání území a ochrany důležitých zájmů v území. Pokud se jedná o obnovu a rekonstrukce stávajících objektů, stavební úpravy, udržovací práce a stavby umístované v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru, jsou to úpravy, pro něž se nevyžaduje se územní řízení.

Pokud se však jedná o rekonstrukce většího rozsahu, kdy dochází ke změně funkčního využití, ke změně vzhledu a objemového řešení, je územní řízení vyžadováno, neboť stavba může mít vliv na současné využití území.

Územní řízení se zahajuje a probíhá v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho výsledkem je územní rozhodnutí. Podkladem pro vydání územního rozhodnutí je územně plánovací dokumentace, není-li zpracována, rozhoduje stavební úřad podle územně plánovacích podkladů, nebo dle místního šetření. Pokud je zpracována před územním řízením architektonická studie, může být doložena jako jeden z podkladů pro vydání územního rozhodnutí, neboť předepsané podklady pro zahájení územního řízení dostatečné pro novostavbu, nemusí být dostačující pro rekonstrukci, obnovu, nebo dostavbu historicky cenné stavby.

Návrh na zahájení územního řízení se doloží dokumentací stanovenou prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu. /vyhl.132/ 1998 Sb./ Pro obnovu a rekonstrukce stávajících objektů platí taktéž.

Na základě územního řízení se také vydává rozhodnutí ochráněném území nebo o ochranném pásmu, ve kterém je mimo jiné stanoven rozsah a podmínky ochrany.

3.5 Stavební řízení

Dokumentace pro stavební řízení, která je přílohou k žádosti o stavební povolení, se pro obnovu a rekonstrukci historicky cenného objektu rozsahem nemusí lišit od běžného rozsahu dokumentace objektu novostavby nebo běžné rekonstrukce. Pokud se však jedná o náročnější rekonstrukce, je rozsah i obsah dokumentace zřetelný. Objektivně je zde rozdíl v pracnosti, která spočívá jednak v oblasti správného pochopení podstaty objektu, jednak v náročnosti řešení nového využití, odpovídajícím návrhu konstrukcí, profesního a technického vybavení, koordinaci profesí. Náročnost řešení je zřejmá i v oblasti řešení požární bezpečnosti, splnění požadavků na bezbariérové řešení, úsporu energií, splnění požadavku na denní osvětlení, oslunění a podobně. Významná je odborná kvalita návrhu, který musí vyhovět náročným požadavkům odborné organizace státní památkové péče, bez jehož vyjádření nemůže být vydáno závazné stanovisko k obnově památky.

Zvýšení pracnosti je postiženo i ceníkem projektových prací zařazením do vyšší třídy pracnosti, případně uplatněním zvláštních výkonů nad rámec běžných prací projektanta.

Rozsah musí odpovídat požadavku vyhl.č. 132/1998 Sb. Obsahuje kromě běžného rozsahu textové a výkresové části výkresy stavebních změn konstrukcí. V jednotlivých půdorysech a řezech se vyznačí:

- nově navržené konstrukce červeně,
- vybourané konstrukce žlutě,
- stávající konstrukce šedě, nebo bez značení

Dokumentace také na rozdíl od novostavby řeší návrh sanace konstrukcí, odvlhčení stávajícího zdiva a další speciální práce.

V návrhu musí být také řešena otázka vhodného materiálového řešení konstrukcí, nosných i nenosných, povrchových úprav, výplní otvorů a detailů, zásadních pro zpracování dalšího stupně projektové dokumentace.

V územním řízení a v řízení o povolení staveb, stavebních změn a udržovacích prací, prováděném v souvislosti s úpravou území, na němž uplatňuje svůj zájem státní památková péče, nebo v souvislosti s obnovou nemovité kulturní památky, popřípadě se stavbou, stavební změnou nebo udržovacími pracemi na nemovitosti, rozhoduje orgán územního plánování v souladu se závazným stanoviskem obecního úřadu obce s rozšířenou působností, jde-li o nemovitou národní kulturní památku, se závazným stanoviskem krajského úřadu.

Jde –li o stavební práce podléhající ohlášení, platí totéž.

Orgán státní památkové péče vydá závazné stanovisko po předchozím písemném vyjádření odborné organizace státní památkové péče, se kterou projedná na její žádost před ukončením řízení návrh tohoto závazného stanoviska.

3.6 Dokumentace pro provedení stavby je dokumentace, podle které bude stavba realizována.

U historicky cenných objektů a kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu se jedná o odborně náročnou specializovanou činnost ve všech stavebních, případně specializovaných profesích, vyžadujících teoretické znalosti i praktické zkušenosti z realizace na stavbách obdobného charakteru.

Projektová dokumentace nemovité kulturní památky nebo stavby, stavební změny nebo udržovacích prací na nemovitosti v MPR,PZ, ochranném pásmu vlastníků kulturní památky nebo projektant projedná v průběhu zpracování s odbornou organizací státní památkové péče a podmínek závazného stanoviska. Při projednání poskytuje odborná organizace státní památkové péče potřebné podklady, informace a odbornou pomoc. Ke každému dokončenému stupni dokumentace zpracuje odborná organizace státní památkové péče písemné vyjádření jako podklad pro závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, jde -li o NKP jako podklad pro závazné stanovisko krajského úřadu.

Podrobnosti o podmínkách pro dokumentaci obnovy a pro provádění obnovy kulturních památek stanoví obecně závazný právní předpis.

3.7 Dokumentace skutečného provedení stavby

Dokladuje stav dokončené stavby s odchylkami v provedení proti původně navrženému řešení. Tato dokumentace se předkládá při kolaudačním řízení. Tuto dokumentaci je vlastník povinen uchovávat po celou dobu existence stavby.

11.4. Příklad polyfunkčního využití areálu-

Pražský hrad, sídlo českých králů, symbol české státnosti, NKP, památka UNESCO

4.1 Základní stručná charakteristika:

Rozlehlý komplex hradních paláců a církevních staveb složitého stavebního a historického vývoje. Již v 9. stol. zde stálo Slované hradiště. První Přemyslovci (Bořivoj, Vratislav I., Václav) zde zakládají několik církevních staveb, jejichž základy byly při archeologických výzkumech nalezeny. Ve 12. stol. byl

Hrad postižen dobýváním a následným požárem. Jeho pozdější oprava a přestavba již nahradila většinu dřevěných budov kamennými. Důkladná a rozsáhlá přestavba byla na Hradě realizována až za Karla IV. V listopadu 1344 byl položen základní kámen ke chrámu sv. Víta. Od 16. stol. za vlády Habsburků se již začíná Hrad přestavovat v renesančním slohu, ale nově vznikají pouze menší stavby. Intenzivní stavební činnost přinesla až vláda Rudolfa II., který své sídlo z Vídně přenesl do Prahy. Vzniká např. nové palácové křídlo na severní straně (Španělský sál, Rudolfova galerie). Tereziánská přestavba zabrala léta 1753 - 1775. Po skončení 1. světové války a založení samostatného Československa, se stal Hrad sídlem československých prezidentů.

Významné novodobé koncepční zásahy: arch. J. Plečnik 1921 -1934, arch. B. Šípek po r.1990

Pražský hrad je národní kulturní památka, je to památka zapsaná do Seznamu světového dědictví UNESCO spolu s historickým jádrem Prahy.

Co z toho vyplývá – že ČR si je vědoma významu a celosvětového zájmu chránit tento významný komplex a předat ho v patřičném stavu příštím generacím. Ve smyslu mezinárodních dohod je za ochranu zodpovědný stát, což v praxi předpokládá aktivní a vstřícný přístup celé společnosti, samozřejmě orgánů státní správy, místní správy a samosprávy, ale i jednotlivců. Dále pak záleží na každé zemi, jaká pravidla a mechanismy k ochraně vytvoří, jak stanoví kontrolní a sankční pravidla. Pro vytvoření pravidel je možno využít i mezinárodní spolupráce s Výborem pro světové dědictví UNESCO /World Heritage Committee/

Pražský hrad je, kromě vysoké koncentrace kulturně historických hodnot, polyfunkčním souborem s významovým nadstandardním podílem politicko – správní funkce.

Vzhledem k uvedené problematice je třeba při regeneraci areálu postupovat stejně jako u obdobných významných komplexů vysoké umělecko historické hodnoty, používat metody přiměřené této hodnotě, zachovávat legislativní postupy.

4.2 Funkční využití

Pražský hrad zastává především tyto funkce:

- pražský hrad je vrcholným symbolem české státnosti, sídlem hlavy státu a z toho vyplývá jeho reprezentační politicko – správní funkce
- administrativní a jiná stálá pracoviště pražského hradu
- cestovní ruch
- kulturně – společenská funkce spojená s cestovním ruchem a prezentací K.H. areálu
- doprovodné funkce, administrativní zázemí a technická vybavenost /správa budov, údržba, zabezpečení provozu a bezpečnosti hradu, doprava, parkování/
- bydlení, přechodné ubytování, stravování, vybavenost, služby
- výstavní činnost, trvalé a jednorázové kulturní akce
- rekreační funkce - areál je významným místem setkání , jsou zde odpočinkové plochy, procházkové trasy se zázemím zeleně, zahrad a sadů

Faktory ovlivňující koncepci funkčního využití a podmiňující přístup k řešení:

- Je to magické místo, uplatňující se jako dominanta v dálkových pohledech a v siluete města a naopak skýtá pohled na celé město. Vnímáme zde historii a sounáležitost dějinných událostí, posvátnou a mystickou sílu sakrálních staveb, dovednost a řemeslnou zdatnost našich předků.
- Základem pro zachování a další podmínkou pro funkční využití je vyhovující stavebně technický stav objektů, provádění pravidelné údržby, stanovení koncepce úprav pro současné a budoucí využití
- Musí být zpracována podrobná koncepce a hlavní směry budoucího využití, scénáře projektů pro tuto koncepci /územní prognóza a regulační plán/
- Z historického vývoje, SHP a koncepce využití je možno stanovit zásady pro zachování a rozvoj kulturních hodnot , zachování autenticity objektů a památkového prostředí

- Ekonomie provozu, financování oprav, míra komerčního využití jsou významným ukazatelem formujícím správnost scénáře využití areálu.
- Tvorba pravidel provozu využití zajišťující podmínky nenarušení K.H.

4.3 Rizika spojená využitím a historickým významem komplexu Pražského hradu

Za jedno z rizik považují přílišné změny v taktice spojené například se změnou hlavy státu a politické garnitury, se kterou většinou dochází i názorovým změnám. Využití komplexu a péče o kulturní dědictví je kontinuální dlouhodobý proces, podložený koncepcí se zohledněním historické hodnoty, který by neměl být bezdůvodně a nekoncepčně měněn. Pro účely správné koncepce funguje na Pražském hradě štáb odborníků pod vedením hradního architekta. Potvrzení správnosti rozhodovacího procesu náleží Národnímu památkovému ústavu v Praze, jako kompetentnímu legislativnímu orgánu Státní památkové péče.

Výběr odborníků pro stavební činnost, od zpracování podkladů, průzkumů až po realizační fázi musí vycházet z jasně formulovaných zásad, stanovených v bodě č.4 a 5.

Nesmí zde být místo pro exhibice tvůrců nepodložené přesvědčivým výsledkem, ani experimenty s dočasným účinkem, používajícím scénérie Pražského hradu jako kulisu.

Musí být vymezeny jasné funkční a prostorové regulativy, opírající se o dokumenty SHP, závěry památkového hodnocení, analýzy expertních posudků.

Pro území Pražského hradu by měl být zpracován regulační plán s podrobnými regulativy památkové péče. Stanoví prvky funkční a prostorové regulace, přístupnost ploch pro veřejnost, plochy pro případnou dostavbu, plochy se zvláštním režimem. V prostorových regulativech je možno stanovit podrobnosti týkající se oprav fasád, prvků střešního krytu, vstupů do objektů a dalších prvků.

Dále je dle obvyklých postupů zpracovávána PD dle příslušných vyhlášek a legislativních postupů zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších změn, účinných ke dni 1.1.2003.

Další zásady:

- dbát na adekvátní funkční využití a odpovídající koncepci památkového zásahu
- dbát na autenticitu památky použitím vhodné metody rekonstrukce
- dbát na vhodnost navržených materiálů pro zachování autenticity a historického prostředí stavby
- zajistit pečlivý výběr projektanta a dodavatele stavby
- zajistit stálý technický a autorský dozor

11.5. Volba metody pro obnovu a rekonstrukci objektu

Z již dříve nastíněných zásad památkové péče pro záchranu nemovitých kulturních památek vycházejí tyto možné postupy, zachovávající původní hmotu, tvar a formu památky a prostředí dokumentující dobu vzniku v prostorovém kontextu, uváděné v odborné literatuře a ověřené praktickými postupy v řadě realizací.

Základní pojmy používané v souvislosti s volbou metody obnovou historicky cenného objektu - památky

Analytická metoda - vychází z předpokladu, že památka má především hodnotu dokumentární, významné a podstatné jsou stopy vývoje, patina stáří. Metoda upřednostňuje analytické přiznání historických nálezů a původních částí, při čemž se vytrácí celkový výtvarný a architektonický vjem. Metoda uplatňovaná prof. Aloisem Riedlem v období kolem roku 1900.

Anastyulóza – opětné sestavení rozebraného nebo zříceného objektu do původního stavu s použitím původních článků stavby.

Asanace – soubor opatření vedoucí ke zlepšení, ozdravení. V souvislosti s památkou nebo stavbou se jedná o zlepšení stavu ve smyslu modernizace, zlepšení hygienicky závadného stavu, odstranění architektonických závad. Výraz bývá také používán v souvislosti se zásahem do urbanistických struktur, zejména na přelomu 19. a 20. století.

Autenticita – pravost, původnost, zachování materiální, kompoziční a umělecké podstaty historicky cenného objektu

Autentický stav – původní stav památky se stopami vývoje hmotné podstaty stavby

Demolice – zboření, odstranění stavby

Evokace - navození představy; v souvislosti s památkou navození představy původního stavu

Identita – totožnost, úplná shoda

Metoda kontrastu – uplatnění protikladu, výrazné tvarové, nebo materiálové odlišnosti proti kontextu

Metoda kontextuální - přizpůsobení se výrazu dané lokality

Konzervace objektu - metoda vycházející z požadavku zachování původní hmoty a stavu stáří ve kterém se nachází, včetně patiny a známek narušení, umožňující prodloužení životnosti objektu konzervačními materiály, nenarušujícími dále původní dochovanou hmotu.

Metoda se používá především u archeologických nálezů, při torzálním přiznání pevnostní architektury (zříceniny hradů apod.).

Může se jednat také o dočasnou stabilizaci stavu z důvodu přerušení prací do doby definitivního řešení

Konsolidace a sanace - metody týkající se technického zabezpečení pro zamezení případného dalšího narušení památkového objektu. Mohou se týkat i dalších prací, např. základových konstrukcí, stropních klenebních konstrukcí, střešního krytu apod. Musí vycházet z provedených a vyhodnocených podrobných průzkumových prací a jejich provedení musí být v souladu s budoucí zamýšlenou celkovou rekonstrukcí památky.

Metoda je vhodná při řešení dílčích problémů statického narušení objektu, při postupné realizaci rekonstrukce v závislosti na dílčích finančních zdrojích apod.

Kopie – reprodukce památky ve stejném, nebo obdobném materiálu, obdobnou nebo příbuznou technikou v autentické podobě

Náznaková rekonstrukce – Obnova historického objektu nebo jeho již nedochované části zjednodušeným náznakovým způsobem, vytvářejícím původní prostorovou představu.

Modernizace – soubor úprav spojených s dispozičními úpravami, novým technickým vybavením zlepšujícím kvalitu funkčního využití objektu. Používá se zejména pro objekty z 19. a 20. století, bytové domy a jejich soubory.

Obnova kulturní památky představuje uchování nebo navrácení vzhledu, technické úrovně a funkce objektu. Společně s pravidelnou údržbou objektu je možno dosáhnout příznivého efektu zpomalení fyzického opotřebení a stárnutí památky a tím zachování nebo obnovení jejího původního funkčního využití a estetického působení.

Všechny popsané přístupy k zachování památky je nutno zvažovat ve vazbě na prostorovou strukturu, která je hodnotnou součástí památky a umocňuje či snižuje až znehodnocuje celkový kulturně - estetický vjem.

Proto za výjimečnou formu zachování architektonického díla lze považovat „**přemístění**“ památky z vážných důvodů jejího ohrožení a s vyhodnocením kompozičních vazeb nového působiště. Jedná se o náročnou formu s řadou rizikových faktorů - od možného znehodnocení památky jako takové po neobnovení tradic vázaných na původní situování.

Reanimace – znovuoživení ideové úlohy, poslání a výtvarného významu objektu nebo areálu

Regenerace – komplexní obnova objektu, komplexu včetně prostředí ve kterém se nachází

Rekonstrukce - je obecný pojem, zahrnující komplexní řešení objektu nebo jeho podstatné části po předchozím komplexním poznání jeho historické podstaty, stavebně - technického stavu v závislosti na vhodném funkčním využití objektu.

Pojem je používán obecně v různých významových formách, např. ve spojení rekonstrukce a obnova objektu, což naznačuje, že zejména při rozsáhlých komplexech budov a prostorových struktur lze metody vhodně kombinovat dle rozsahu potřebného zásahu.

Rekonverze – rekonstrukce spojená se změnou využití stavby pro jiné funkce, používá se zejména u staveb technického a výrobního charakteru

Renovace – obnova, obnovení

Restaurování - odborný postup ošetření specifickými metodami a prostředky specialistů - restaurátorů a konzervátorů s doplněním chybějících částí dle originálu.

Restituce - metoda navrácení vzhledu památky do původního stavu, po odstranění nevhodných pozdějších přestaveb, dělicích konstrukcí a zadržek.

Používá se k obnovení čistoty stavebního výrazu objektu.

Replika – původní výtvarné dílo autora, kterým opakuje vlastní originál, případně stavebně nebo výtvarně blízká obměna původního díla v jiné době s menšími odchylkami, kterými se replika odlišuje od kopie

Substituční – náhrada narušené části historického objektu novou hmotou v původním tvaru a formě. Používá se v případě kdy není možno celý původní tvar zachovat nebo sanovat.

Syntetická metoda – na rozdíl od analytické metody přistupuje k objektu jako celku včetně urbanistického kontextu, využívá průzkumy, vědecké poznání a hodnocení se snahou o zachování autenticity

Zvolení metody a přístupu k ochraně památky je odborně náročná a zodpovědná činnost, které předchází důkladná analýza všech dostupných podkladů, SHP, STP, funkčního využití památky, uměleckých a estetických kvalit a vnějších vazeb.

Obnova hodnotných kulturních celků má svá pravidla vycházející z vazby na komplexní nástroje rozvoje území - územní plánování, jimiž jsou stanovena pravidla – regulativy funkčního využití a zásady prostorové regulace, které je třeba při obnově historických struktur splnit.

Územní plánování by se mělo stát nástrojem ochrany a péče o kulturní hodnoty a prostředí, obdobně jako je nástrojem ochrany a péče o životní prostředí. Tuto úlohu je třeba podchytit již na úrovni průzkumů a rozborů (v nichž je nutno pořídít vyhodnocení kulturních hodnot) a v části syntetické pro území s četným výskytem kulturních hodnot pořizovat plány ochrany a zhodnocení území.

11.6 Ekonomie návrhu

Celkovou výši nákladů na rekonstrukci historicky cenného objektu je nutno sledovat již od počáteční fáze – studie řešení. V této fázi se většinou celkové náklady na rekonstrukci vypočítají odborným odhadem, vycházejícím z výpočtu obestavěného prostoru stavby a ceny za 1m³. Tato cena je stanovena předpokládanými náklady na materiál a práce, které se budou na stavbě provádět. Většinou se používají průměrné náklady dosažené při realizaci obdobných staveb, korigované vyšší nebo nižší pracností, koeficientem předpokládaného nárůstu cen pro období realizace stavby, případně je možné náklady upravit dle požadavku použití luxusních povrchových úprav, luxusních zařizovacích předmětů a podobně.

Možnost ovlivnit celkové náklady trvá po celou dobu přípravy projektové dokumentace a realizace stavby. Ve fázi realizační dokumentace jsou náklady zpřesňovány dle jednotlivých položek konkrétních prací, materiálů a výrobků položkovým rozpočtem, ve kterém jsou uváděny ceníkové položky, ověřené podklady vybraných dodavatelů. Cenové relace se mohou v závislosti na zvolené dodávce a

dodavatelích podstatně různit. Obecně platí, že výše vynaložených prostředků není ještě vždy zárukou nejvyšší kvality, což platí samozřejmě i v případě historických staveb.

Úvodem je třeba konstatovat, že v případě historicky cenných staveb nelze vynaložené náklady považovat jediný, prioritní ukazatel, není dobré je předem stanovovat, limitovat. Vynaložené náklady na rekonstrukci lze pouze sledovat, vyhodnocovat a optimalizovat. U složitých rekonstrukcí historických staveb je třeba upozornit na možné riziko zvýšených nákladů z důvodu dodatečných zjištění učiněných v průběhu výstavby, které mohou nastat bez ohledu na původně zjištěné skutečnosti.

Co je tím míněno, jaké jsou zásady optimalizace nákladů, jaké jsou prostředky a možnosti.

- náklady vynaložené na obnovu a rekonstrukci, nebo regeneraci kulturních hodnot by měly být v souladu s cílem, pro který byly vynaloženy.
- prostředky vynaložené na obnovu by měly odpovídat historické hodnotě objektu
- náklady by měly vycházet z možností stavebníka a měly by odpovídat jeho představě o návratnosti vynaložených nákladů

Ekonomické vyhodnocení skutečných nákladů na realizaci obnovy nebo rekonstrukce objektu je možno provádět exaktní metodou obvyklou pro běžnou realizaci stavby.

Literatura k tématu:

Kos J.; Vady, poruchy, údržba a změny staveb; skriptum VUT FA 1980

Pavlík M.: Regenerace historických budov, sídel a krajiny, ochrana památek, ČVUT Praha

Škabrada J.; Konstrukce historických staveb; ČVUT Praha 2000

Pume, Čermák a kol.; Průzkumy a opravy stavebních konstrukcí; edice Stavby a rekonstrukce Praha 1993

Maier K. Řezáč V.; Urbanistická ekonomika a územní rozvoj; ČVUT Praha 1997

Zákon o státní památkové péči č.20/1987 Sb., ve znění pozdějších změn obsažených v zákonech č. 242/1992 Sb., č.361/1997 Sb., a č.61/2001 Sb., č.122/2000 Sb., č. 132/2000 Sb., č.146/2001Sb., a č.320/2002 Sb.

Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/ ve znění pozdějších předpisů