

## 10. Koncepce obnovy památky – analýza současného stavu, nové funkční využití, projektová dokumentace

### Cíl kapitoly

Studium kapitoly Vás přesvědčí o tom, že komplexní záchrana památky je interdisciplinárním oborem. Představuje soubor specifických činností, postupů a procesů jejichž vzájemnou koordinací můžeme dospět k předpokládanému výsledku. Vlastní realizaci záchrany historického objektu bez ohledu na rozsah potřebného zásahu, předchází zpracování přípravné a projektové dokumentace, která prověří možnosti budoucího využití vzhledem k jeho historické hodnotě, stavebně technický stav konstrukcí objektu, navrhne způsob a metodu rekonstrukce v jednotlivých stupních projektové dokumentace.

Prostě připraví vše pro plynulý a odborný postup obnovy. Dozvíte se jaká jsou specifika provázející projektovou dokumentaci historických staveb a jaké metody se používají při realizaci obnovy kulturních památek. V závěru kapitoly najdete zásady pro posouzení celkových nákladů na obnovu historického objektu.

### Časová zátěž

- 4 hodiny / přednáškový čas + samostudium/

#### 10.1 Koncepce obnovy památky, přípravné práce

Koncepce obnovy historicky cenného objektu – kulturní památky je koncepční odborná činnost, vycházející z historické podstaty objektu, stavebně technického stavu ve kterém se objekt nachází a podmínek nového využití, ke kterému má objekt sloužit.

Na rozdíl od novostavby nebo rekonstrukce běžného objektu obsahuje tento proces specifické postupy a úkony, se kterými je třeba počítat nad rámec běžných přípravných a projektových prací.

#### Výběr zhotovitele projektové dokumentace – projektanta

Celý proces přípravy akce začíná výběrem vhodného projektanta – firmy, která se bude zpracováním přípravných prací a projektové dokumentace zabývat. Z důvodu potřeby získání co nejkvalitnějšího díla a možnosti vyhodnocení více cenových 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/.

Zpracovatel PD by měl být, pokud se jedná o objekt kulturní památky, zaměřen na oblast týkající se takových objektů, měl by se prezentovat realizacemi obdobného charakteru a měl by v nabídce uvést sestavení profesního týmu pro tento typ zakázky. Jen tak vznikne záruka kvalitního zpracování projektu a realizace stavby. Doporučit lze také, aby se zvolený projektant věnoval kontinuálně celému procesu až do dokončení stavby, pokud není závažný důvod vedoucí ke změně konkrétní osoby nebo firmy. Rovněž není dobré střídat projektanty profesí v jednotlivých stupních projektové dokumentace, není-li k tomu podstatný důvod.

#### Záměr obnovy nebo rekonstrukce

Základním koncepčním materiálem, který obsahuje představu o koncepci budoucího funkčního využití a stavebním programu a způsobu rekonstrukce, je **záměr obnovy**. 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.

#### Architektonická studie

Zpracování architektonické studie, ověřující možnosti řešení předpokládané ve zpracovaném záměru obnovy nebo rekonstrukce, je zásadní zejména pro rozsáhlejší objekty a soubory a zejména tam, kde se předpokládá změna funkčního využití objektu nebo areálu. Architektonická studie skýtá možnost prověření řešení ve variantách včetně prostorového ověření formou vizualizace nebo modelu. Architektonickou studií se také prověří soulad navrženého funkčního využití s okolní zástavbou, řešení přístupů a příjezdů, možnosti parkování a další změny v území, které mohou s realizací souviset.

Samostatně vyhodnocené varianty architektonické studie mohou sloužit k posouzení ekonomické náročnosti realizace, mohou vést k optimalizaci nákladů i celého projektu.

Architektonická studie může být také zpracována jako součást záměru obnovy.

## 10.2 Dokumentace a analýza stávajícího stavu historického objektu

Na rozdíl od projektové dokumentace pro novostavbu, nebo rekonstrukci běžné stavby, obsahuje projektová dokumentace pro obnovu památky a její přípravné fáze řadu podkladů, které je třeba shromáždit nebo pořídit před vlastním zpracováním projektu.

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

**Zaměření výchozího stavu objektu** - jedná se o výchozí podklad, který je třeba v každém případě pořídit.

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 potřebných detailů.

Dokumentační výkresy se zpracovávají samostatně pro pojednotlivá podlaží jako pravoúhlý průmět svislých 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 podle potřeby, zpravidla v měřítku 1 : 100, nebo 1 : 50, komplikované části a architektonické detaily v měřítku 1 : 25, 1 : 10 – 1 : 1. Zaměření se zpracovává přístrojově nebo manuálně podle charakteru objektu, účelu ke kterému má zaměření sloužit a z toho vyplývající potřeby přesnosti. U složitých objektů se štukovou výzdobou fasád, výmalbami nebo jinými dekorativními prvky se pořizuje zaměření potřebných úseků speciálními přístrojovými metodami.

### **Digitální zaměření**

Digitální zaměření umožňuje vytvoření prostorových pohledů exteriéru a interiéru objektu ze zvolených stanovišť. K zaměření lze s výhodou využít všech dostupných podkladů včetně historické plánové dokumentace, vyhledané v archivech.

Specifikem historických objektů jsou především zastropující klenebné konstrukce, které se znázorňují kolmým průmětem hran do půdorysů. Při zobrazení dochází často ke složitým průmětům klenebných obrazců s proniky kleneb, záklenků a klenebních pasů. Pro nové využití objektu jsou konstrukce kleneb významné, neboť jejich zachování je nutnou podmínkou. 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, geodet, případně další specializovaná firma.

### **Fotodokumentace**

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 dokumentace stavu, výzkumu, výuky, demonstrace stupně devastace a podobně.

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

### **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, autorech, 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,

- hodnocení detailů a významných uměleckých prvků.
- **obrazová a plánová příloha** obsahuje 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. Dlouhodobě používaná metodika používá buď barevné nebo grafické značení.

Fáze výstavby	Barevné značení	Grafické rozlišení
Románské období	černá	černá
Gotika	červená	šrafy nakoso v obou směrech
Renesance	modrá	šrafy vodorovně a svisle
Baroko	hnědá	šikmé šrafy
Klasicismus a empír	zelená	Šikmé dvojité šrafy
Historismus, neoslohy	oranžová	tečky v rastru
Architektura 20.stol.	žlutá	bez značení

Hypoteticky zařazené konstrukce se značí světlejším odstínem příslušné barvy, případně se doplní šrafou. /pokud se s SHP setkáte, pozor na jednotlivé slohové fáze, mohou obsahovat i více časových etap/

- **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, je možno provést opravy/
  - bezpodmínečně odstranit /konstrukce, prostory a hmoty/
  - doporučuje se odstranit /konstrukce, prostory a 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 historická analýza 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.

### 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 podle potřeby a postupných zjištění, odhalujících skutečný stav konstrukcí.

#### STP povrchový

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 z toho plynoucí ekonomické náročnosti budoucí rekonstrukce.

Součástí STP je také doporučení a 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, protože 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 může být neadekvátní

funkční využití, neodpovídající zatížení konstrukcí, necitlivé stavební úpravy a změny technického vybavení objektu.

### **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 většinou také 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 volby metody, která bude pro obnovu objektu zvolena.

Celý proces je možno zahrnout pod pojem „**koncepce 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 převážně založeny na rostlou zeminu nebo ulehlou navážku. Šířky základů nejsou větší než svislé nosné konstrukce ale jsou i případy základových konstrukcí vytvořených klenutými pasy, zaručujícími větší tuhost.

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 provozním zatížením a stavebním úpravám nástavbám, vestavbám, zhoršujícím celkové zatížení objektu.

#### • **Svislé nosné konstrukce**

U historických objektů se vyskytují svislé nosné konstrukce zděné, jejichž pevnost a kvalita je dána charakterem zdícího materiálu, malty a způsobem zdění – vazbou. Tloušťka konstrukcí nebyla určována podle únosnosti, kritériem byla spíše potřeba tepelně technických vlastností a ekonomie vytápění vnitřních prostor. Vodorovné ztužení stavby bylo zajišťováno dřevěnými prvky, celkové tuhosti stavby bylo dosaženo i spolupůsobením stropních konstrukcí, zejména kleneb. K poruchám svislých nosných konstrukcí dochází zejména překročením únosnosti původně dostatečně dimenzovaných konstrukcí.

#### **Zjištění příčiny poruch**

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 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 svislých 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 dimenzi 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 vyvážení na novou konstrukci až k výměně stropu.

Klenebné konstrukce z cihel nebo kamene umožňují zastropení prostorů různým tvarovým a prostorovým řešením. 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. 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 spojení**

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. 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 jsou podle potřeby vyhodnoceny v podrobnosti potřebné pro návrh.

### **Geologický a hydrogeologický průzkum**

#### ***Vlhkostní poměry a únosnost podloží***

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.

### **Průzkumy technického vybavení objektu**

- odvodňovací systémy,
- zavlažovací systémy a rezervoáry vody,
- zdravotně technické instalace /ZTI/, rozvody ústředního vytápění /ÚT/ a elektroinstalace /EL/, a případné další rozvody médií kterým je objekt vybaven,
- komínů a sopouchů,
- kamerové snímkování kanalizačních stok,
- odvětrávací systémy.

### **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 výmaleb/, laboratorní zkoušky a vyhodnocení odebraných vzorků,
- 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.

**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.

Pokud objekt obsahuje mobiliář, pořídí se soupis prvků mobiliáře s určením přesného umístění v jednotlivých prostorech.

### 10.3 Koncepce funkčního využití historického objektu, areálu

Funkční využití historicky cenného objektu – kulturní památky je zcela zásadní, komplikovaná a často problematická kategorie, podmíněná řadou faktorů, které jsou mnohdy obtížně slučitelné a jejich výsledkem je více nebo méně kompromisní řešení.

Změna funkčního využití, ať už souvisí nebo přímo nesouvisí s obnovou takového objektu je vždy zásahem do jeho existence, do jeho hmotné i nehmotné podstaty.

**Podmínkou nového funkčního využití je, že musí odpovídat charakteru, významu a stavu objektu, ve kterém se nachází.**

Většinou se postupně podaří záměry nového využití „skloubit“ s fyzickou podstatou stavby a doufejme, že nebudou v budoucnu nastávat případy nového využití, které bychom pokládali za méně vhodné, nebo nevhodné. Samozřejmě může nové využití ovlivnit řada faktorů, které je třeba brát na vědomí a snažit se je zohlednit, případně je využít, v každém případě je nelze opomenout.

Jedná se o tato hlediska:

- funkční využití by mělo být smysluplné a významově adekvátní,
- mělo by odpovídat potřebám a možnostem území, ve kterém je objekt lokalizován,
- využití by mělo být atraktivní, přitom architektonické řešení musí být odpovídající a je třeba zachovat autenticitu objektu a prostředí ve kterém se objekt nachází, případně zajistit umocnění těchto kvalit,
- novému funkčnímu využití musí odpovídat také současné technické vybavení a prostory objektu musí mít odpovídající úroveň vnitřního prostředí,
- využití by mělo vycházet z ekonomických možností vlastníka a provozovatele stavby, prostředky vynaložené na obnovu by měly zaručit efektivnost a návratnost vynaložených nákladů,
- novému funkčnímu využití by mělo odpovídat i materiálové řešení, vybavení interiérů a řešení nejbližšího okolí stavby, případně navazujících ploch.

Z uvedené a ne zcela vyčerpávající skladby problémových okruhů vyplývá vysoká náročnost funkčního využití historicky cenných objektů. Zpracování koncepce a následně projektové dokumentace zejména polyfunkčních objektů a areálů předpokládá profesní zkušenosti a týmovou práci odborníků, podílejících se na projektech technického vybavení.

Pro názornost si můžeme představit Pražský hrad, jehož objekty splňují kromě obvyklých funkcí ještě požadavky na reprezentaci a další podmínky plynoucí z výjimečnosti tohoto místa.

Historické objekty a areály jsou většinou polyfunkčně využity. Pro objekty dlouhodobě nevyužité a ve špatném stavebně technickém stavu je nalezení nového optimálního využití dosti obtížné.

### 10.4. Postup zpracování a obsah projektové dokumentace

*Postup předprojektové přípravy a projektové dokumentace historicky cenného objektu – památky, zpracoval Národní památkový ústav v roce 2004 a vydal odbornou metodickou publikaci „Předprojektová příprava a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky. /autoři: V.Girsa, J.Holeček, D. Michočinová/. Přes to, že je publikace určena především odborníkům, může sloužit i ostatním účastníkům procesu obnovy, kteří se chtějí s postupem podrobněji seznámit nebo budou zúčastněni v týmu odborníků dohlížejících na postup obnovy historického objektu.*

*Postupy a doporučení uvedená v této metodické publikaci jsou základem textu kapitoly. Metodický základ byl rozšířen o vlastní poznatky získané dlouhodobou praxí autorky v tomto oboru.*

Pro zpracování projektové dokumentace stavebních objektů obecně platí v ČR zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, a zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Historicky cenný objekt – kulturní památka, vyžaduje při zpracování projektové dokumentace specifické podklady a práce, které jsou nad rámec obvyklého rozsahu projektové dokumentace, jsou však nutné k dosažení kvalitního výsledku.

#### **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 na území památkové rezervace, památkové zóny, případně v ochranném pásmu nemovité kulturní památky. Rovněž se to týká stavební úpravy a udržovacích prací na výše uvedené objekty. Ke zpracovanému záměru obnovy je vždy třeba vyžádat **závazné stanovisko** kompetentního úřadu, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, pro NKP příslušný krajský úřad.

Podle závažnosti úprav je třeba odborné vyjádření Národního památkového ústavu /jak vyplývá z §14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči/.

### **Obsah závazného stanoviska**

Závazné stanovisko obsahuje vyjádření, zda práce uvedené v záměru jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné a stanovuje 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 rozsahu zjednodušené studie, včetně textové a výkresové části s ekonomickým vyhodnocením nákladů na realizaci záměru.

**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.**

### **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 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 vždy, neboť stavba může mít vliv na současné využití území.**

Územní řízení se zahajuje a probíhá v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění 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 historické stavby.

Návrh na zahájení územního řízení se doloží dokumentací stanovenou prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu /vyhl. Č.503/2006 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.

### **Stavební řízení**

Dokumentace pro stavební řízení, která je přílohou k žádosti o stavební povolení, se pro obnovu a rekonstrukci historicky cenného objektu rozsahem nemusí od běžné dokumentace lišit.

Pokud se však jedná o náročnější rekonstrukce, je rozsah i obsah dokumentace zřejmý. Objektivně je zde rozdíl v pracnosti, která vychází z pochopení podstaty objektu a reaguje na náročnost řešení nového využití. Většinou se jedná o náročné řešení konstrukcí, profesní a technické vybavení, komplikovanou koordinaci profesí. Komplikace mohou nastat i v oblasti řešení požární bezpečnosti a splnění požadavků na bezbariérové řešení /vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace/, úsporu energií, denní osvětlení, oslunění a podobně.

Kvalita projektové dokumentace musí vyhovět náročným požadavkům odborné organizace státní památkové péče, kterým je místně příslušné pracoviště NPÚ.

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. 499/2006 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 opatření vyplývající ze zhoršeného stavu konstrukcí, například návrh sanace konstrukcí, odvlhčení stávajícího zdiva a další speciální úpravy.

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. Jedná-li se 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.

**Dokumentace pro provedení stavby** je projektová dokumentace podle které bude stavba realizována.

U historicky cenných objektů a kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek 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.

**Projektovou dokumentaci nemovité kulturní památky nebo stavby a stavební změny nebo udržovacích prací na nemovitosti v MPR, PZ a v ochranném pásmu MPR, PZ, vlastník kulturní památky nebo projektant projedná v průběhu zpracování s odbornou organizací státní památkové péče z hlediska dodržení 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.

**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.

## 10.5 Volba metody a zásady pro obnovu a rekonstrukci objektu

Historicky cenné stavby vyžadují pro svoji historickou, ale i současnou hodnotu individuální přístup z hlediska volby postupu a metody, jakou bude obnova nebo rekonstrukce prováděna. Z hlediska různorodosti objektů a historických struktur většinou není možno zvolit univerzální postup a metodu pro stavby, které prošly víceslohovými přestavbami se změnami funkčního využití a novodobými úpravami. Uvedené metody je třeba používat tak, aby výsledný efekt splňoval zásady památkové péče, tj. zachování původní hmoty, tvaru a formy památky v prostředí dokumentujícím dobu ve které vznikla.

V období vývoje památkové péče docházelo ke krystalizaci názorů na volbu metody a postupy, vedoucí k žádanému výsledku. Proto existuje řada pojmů, které jsou spojeny s obnovou historických objektů a které je třeba doplnit odborným komentářem.

Od některých metod bylo postupně s vývojem názorů na památkovou péči upuštěno, přes to se s jejich lokálním použitím můžeme v praxi setkat.

### Základní metody a pojmy používané v souvislosti s obnovou historicky cenného objektu – památky

- *Metody používané v období 19. – 1. pol. 20. stol.*

**Puristická metoda** – byla uplatňována v 1. pol. 19. stol. Důraz byl kladen na historický význam objektu a ideálem byla slohová čistota. Odstraněním všech pozdějších přístaveb a doplňků došlo ke znehodnocení autentických vývojových stádií. Hlavním zastáncem této metody u nás byl Josef Mocker. Příkladem jsou puristické úpravy hradu Karlštejna v letech 1887–1899.



**Vědecká restaurace** – 2. pol. 19. stol. – nadřazuje uměleckou formu a vnější výraz, který musí být zachován ve své jedinečné podobě /teoretický základ této metody - Z. Wirth/. Metoda byla použita např. při obnově Vlašského Dvora v Kutné Hoře v letech 1893–1898, autor L. Lábler.

**Konzervační metoda** - vychází z předpokladu, že památka má především hodnotu dokumentární. Významné a podstatné jsou stopy vývoje, zejména patina stáří. Metoda byla uplatňována prof. Aloisem Rieglem v období kolem roku 1900. Na metodu navázal prof. Max Dvořák, generální konzervátor v díle *Katechismus der Denkmalpflege* /1916/. Památky je třeba konzervovat, ne restaurovat.

**Asanace** – soubor opatření vedoucích ke zlepšení stavu objektu, 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.

**Analytická metoda** – 1. pol. 20. stol., nadřazuje hledisko historicko-dokumentární a viditelně přiznává všechny detaily z různých vývojových etap stavby.

**Syntetická metoda** – od 30. let 20. stol., usiluje o ucelený umělecký výraz a řád. Výsledky analýzy chápe jako vědecká zjištění. Metoda byla použita např. P. Janákem při obnově Černínského paláce v Praze.

- *Metody používané v období 2. pol. 20. stol., až po současnost*

**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 a pod./ Může se jednat také o dočasnou stabilizaci stavu z důvodu přerušování prací do doby definitivního řešení.

**Konsolidace a sanace** - metody týkající se technického zabezpečení pro zamezení dalšího narušení objektu. Může se týkat i dílčích prací, např. základových konstrukcí, stropních klenebních konstrukcí, střešního krytu apod. Použití musí vycházet z provedených a vyhodnocených podrobných průzkumů a jejich provádění musí být v souladu s celkovou rekonstrukcí stavby.

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

**Obnova kulturní památky** představuje uchování nebo navrácení vzhledu, technické úrovně a funkce objektu.

**Syntetická metoda** – pokud je tento termín používán v současnosti, představuje přístup k objektu jako celku včetně urbanistického kontextu. Využívá průzkumy, vědecké poznání a hodnocení pro zachování autenticity.

**Modernizace** – soubor úprav spojených s dispozičními úpravami, novým technickým vybavením zlepšujícím kvalitu funkčního využití objektu a nezasahujících do hlavních nosných konstrukcí. Používá se zejména pro objekty z 19. a 20. století, například bytové domy.

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

**Restituce** - metoda navrácení vzhledu památky do původního stavu po odstranění nevhodných pozdějších přestaveb a dostaveb.

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

**Metoda kontextuální** - přizpůsobení se výrazu dané lokality

Všechny popsané přístupy k zachování historického objektu je nutno zvažovat ve vazbě na prostorovou strukturu, která je součástí vnímání celku a prostředí, ve kterém se objekt nachází.

Za výjimečnou formu zachování architektonického díla lze považovat „**přemístění**“ památky z vážných důvodů jejího ohrožení s vyhodnocením kompozičních vazeb nové lokality. Jedná se o náročnou formu s řadou rizikových faktorů.

- *Další používané pojmy*

**Anastylóza** – výraz pro znovusestavení rozebraného nebo zříceného objektu do původního stavu s použitím původních článků stavby.

**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 původního stavu objektu.

**Identita** – totožnost, úplná shoda.

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

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

**Regenerace** – komplexní obnova objektu nebo souboru staveb 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 a stavebně - technického stavu v závislosti na vhodném funkčním využití objektu.

**Rekonverze** – rekonstrukce spojená se změnou využití stavby pro jiné funkce. Používá se zejména u staveb technického a výrobního charakteru.

**Renovace** – obnova, obnovení.

**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.

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

**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.

### **Volba metody**

Zvolení metody a přístupu k obnově 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. Důležitý je individuální přístup.

Volba metody má význam nejen pro konečný výsledek rekonstrukce, ale má také podstatný vliv na celkové vynaložené náklady. Cílem by měla být optimalizace vynaložených nákladů, ne však za cenu nižší kvality výsledku.

### **Obecné zásady pro obnovu historicky cenného objektu – památky:**

- K obnově přistupovat koncepčně, přitom zachovávat hmotnou podstatu díla, která má zásadní význam z hlediska kulturně-historických a estetických kvalit.
- Při obnově respektovat všechny vývojové stavební fáze, odstraňovat pouze nevhodné novodobé úpravy, které znehodnocují historicky cennou podstatu stavby.
- Výsledkem obnovy musí být celistvě a autenticky působící dílo, nevyvolávající diskuzi o výrazu a funkci, kterou objekt plní.
- Vzhled objektu by měl být v souladu s prostředím ve kterém se nachází, prostředí by mělo zůstat autentické.

## **10.6 Propočet nákladů, ekonomie návrhu**

Celkovou výši nákladů na obnovu nebo rekonstrukci historicky cenného objektu je nutno sledovat již od počáteční fáze záměru obnovy a návrhu řešení.

V této fázi se většinou celkové náklady stanovují odborným odhadem, vycházejícím z výpočtu obestavěného prostoru stavby a ceny za základní jednotku, kterou je 1 m<sup>3</sup>. Cena za tuto jednotku vychází z předpokládaných

nákladů na materiál a práce, které se budou na stavbě provádět. Za základ ceny se používají průměrné náklady dosažené při realizaci obdobných staveb, korigované vyšší nebo nižší pracností a koeficientem předpokládaného nárůstu cen pro období realizace stavby.

Důležité je také výši nákladů upravit podle požadavku na nadstandardní povrchové úpravy, luxusní zařizovací předměty a podobně.

Možnost ovlivnit celkové náklady trvá po celou dobu zpracování 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 /pokud existují/, ověřené informacemi a podklady vybraných dodavatelů. Cenové relace se mohou v závislosti na zvolené dodávce a dodavatelích podstatně různit. Obecně platí, že výše vynaložených prostředků není ještě zárukou nejvyšší kvality, což platí samozřejmě i v případě historických staveb.

Vyjádřeno jinými slovy, v případě historicky cenných staveb nelze vynaložené náklady považovat za jediný, prioritní ukazatel a není dobré je předem 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 v průběhu výstavby, které mohou nastat bez ohledu na původně předpokládané, neověřené skutečnosti.

### **Celkové náklady stavby**

Celkové náklady stavby kryjí všechny jednorázové přímé náklady, které souvisejí s pořízením investice, tj. s přípravou stavby, realizací a uvedením stavby do provozu. Z hlediska ekonomie stavby nezahrnují náklady na provoz a užívání díla ani náklady na zajištění finančního krytí podnikatelského či jiného stavebního záměru. Zahrnují ale oblast investic vyvolaných a souvisejících, například posílení energetického zdroje, náklady na komunikační napojení a podobně.

Jak již bylo řečeno, v přípravných fázích stavby se tedy jedná především o odhad a ekonomické ohodnocení záměru stavby, který slouží především pro rozhodování o ekonomických souvislostech, k ověření jeho ekonomické rentability a investiční náročnosti.

Požadavek na přesnost odhadu závisí na účelu, pro který je zpracováván. Samozřejmě platí, že přesnost odhadu závisí na podrobnosti řešení nebo na přesnosti pokladů. Důležitá je i korekce přesného součtu podrobných položek porovnáním s ukazateli, což umožňuje odhalení řádových chyb ke kterým může součtem dojít.

### **Výkaz výměr**

V další fázi přípravy realizace stavby, tj. ve fázi zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení se obvykle zpracovává jako součást dokumentace výkaz výměr pro jednotlivé stavební práce. Obsahuje věcnou specifikaci a množství výrobků, materiálů a prací, které se budou na stavbě provádět a to ve standardním provedení. Výkaz výměr slouží především pro výběr dodavatelů stavby, kteří při výběrovém řízení provedou ocenění jednotlivých položek a nabídnou tak cenu, za kterou jsou schopni realizovat navržené stavební práce.

### **Oceněný výkaz výměr**

Pro posouzení více nabídek může stavebníkovi sloužit oceněný výkaz výměr, který obsahuje střední hladinu cen, případně ceníkové položky, pokud v konkurenci tržního hospodářství existují.

Popsaný postup umožňuje uplatnit princip konkurenčních nabídek a v konečném efektu zlevnění stavby. V případě potřeby zvýšené kvality prací je možno požadovat standardní a nadstandardní výkony a kontrolovat skutečně provedené práce a kvalitu dodávek a jejich ceny.

### **Finanční rozpočtová struktura investice – přímé náklady, struktura souhrnného rozpočtu.**

Základní struktura rozpočtu /v přípravných fázích investice/ a rozpočtu /v projektové fázi v úrovni položkového rozpočtu/, člení náklady na investiční povahy /II.-VIII./ a neinvestiční /I. a IX.-XI./

- HI. I. Přípravné a projektové práce
- HI. II. Provozní soubory
- HI. III. Stavební objekty
- HI. IV. Samostatné DHM
- HI. V. Umělecká díla
- HI. VI. Vedlejší náklady, MGZS
- HI. VII. Ostatní náklady

- HI. VIII: Nepředvídané náklady – rezerva
- HI. IX. Nákupy, odvody
- HI. X. Příspěvky jiným investorům
- HI. XI: Zabezpečení výstavby a vybavení stavby, náhrady a odvody

### **Kontrolní sestavení rozpočtu**

V průběhu realizace stavby se provádí kontrolní sestavení rozpočtu pro ověření čerpání prostředků, což je osvědčená metoda pro zabránění disproporcí a nevhodného vynakládání prostředků. Včasná signalizace zvýšených nákladů často odhalí plýtvání, vytváření neopodstatněných rezerv, nebo jiných nežádoucích příčin, které vedou ke zvyšování celkových nákladů.

V závěru prací se sestavuje kontrolní rozpočet a ekonomické vyhodnocení vynaložených nákladů.

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

Zásady optimalizace celkových nákladů:

- náklady vynaložené na obnovu a rekonstrukci nebo regeneraci kulturních hodnot by měly být v souladu s cílem pro který budou 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 prostředků.

### **Shrnutí kapitoly**

Obnova historicky cenného objektu je náročnou koncepční činností, vycházející z ověřených postupů, vyplývajících z charakteru této činnosti. Specifické jsou přípravné práce vztahující se ke stavební podstatě objektu, záměr obnovy, funkční využití a zejména volba metody, která může příznivě ovlivnit celkový výsledek i optimalizovat vynaložené prostředky.

### **Otázky k zamyšlení**

1. Jaká jsou specifika projektové dokumentace pro obnovu a rekonstrukci historicky cenného objektu?
2. Co je předmětem záměru na obnovu a rekonstrukci památky, kdo vydává závazné stanovisko k záměru?
3. Kdo je kompetentní k vydání závazného stanoviska pro obnovu NKP?
4. Vyjmenujte jednotlivé stupně projektové dokumentace pro obnovu historického objektu, jaké průzkumy jim předchází a co obsahují.
5. Ve které fázi projektové přípravy můžeme ovlivnit ekonomickou náročnost stavby a jakým způsobem?