



■ **Předprojektová příprava stavební obnovy památkově
chráněného objektu**

Jana Kalferstová, ÚOP v Josefově

■ **PŘEDPROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA (PPP) → PROCES → MANAŽERSKÝ PROJEKT**

■ **HLAVNÍ AKTÉŘI, JEJICH CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ**

- **VLASTNÍK KP (též klient/investor, žadatel o správní rozhodnutí)**
- **PROJEKTANT (+ projektový manažer, eventuálně manažer informací v BIM)**
- **SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO SPP)**

□ **PROFESE ZAJIŠŤUJÍCÍ PROVEDENÍ PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ**

■ VLASTNÍK KP (klient/investor, žadatel o správní rozhodnutí)

■ CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

CÍL (ZÁMĚR)

naplnění zvoleného revitalizačního **STAVEBNÍHO PROGRAMU** památkově chráněné nemovitosti – kulturní památky (KP), případně jejího areálu sestávajícího se z více nemovitostí (budov, pozemků)

PŘEDMĚT REGULACE ➔ hmotná složka, tj. výsledná podoba objektu/areálu KP (struktura, materiály, barevnost) a

- ➔ postupy, jimiž této podoby bylo dosaženo,
- ➔ nehmotná složka, tj. vlastní náplň objektu/areálu KP

HROZBY ➔ neuvědomění si specifík stavebních zásahů do objektu KP/areálu KP, z toho plynoucích limitů, s nimiž jsou zpravidla spojeny vyšší náklady a delší realizační čas (vícefázový proces),

- ➔ omezené zdroje finanční, časové a často i materiálové,
- ➔ **vynucená změna stavebního programu**

Riziko naplnění uvedených ohrožení je úměrné povědomí vlastníka o specifikách nakládání s jím vlastněným objektem/areálem KP už před zahájením procesu obnovy ➔ v krajním případě může dojít k rezignaci na další investici.

■ PROJEKTANT = HLAVNÍ HYBATEL

■ CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

DVOJÍ až TROJÍ ROLE V PROJEKTU REVITALIZACE (= stavební obnovy + nové náplně) OBJEKTU/AREÁLU KP

- ➔ **fyzická osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu** [zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě] **k projektové činnosti ve výstavbě** v rozsahu vymezeném zejména § 159 StavZ, **případně zajišťující koordinaci projektové dokumentace** zpracovávané více projektanty **coby hlavní projektant** (viz § 113 odst. 2 StavZ), **čímž se již dostává do druhé role**
- ➔ **manažer projektu revitalizace objektu/areálu KP** – zejména pokud v rámci smlouvy zajišťuje také inženýring, pak se jeho činnost sestává z **managementu projektu přípravy a zpracování projektových podkladů a poté projektové dokumentace všech stupňů klientem zvoleného stavebního programu**, kde je jeho vlastní projektová činnost jen jednou z mnoha kompetencí, kterou se musí prokázat + eventuálně také **manažer informací**, má-li být při obnově aplikován BIM - Building Information Modelling/Management (správa IMS, správa informací v CDE)

- PROJEKTANT** ➔ primárně zodpovědný klientovi (na základě smluvního vztahu)
- ➔ profesně a eticky zodpovědný z a zachování kulturních hodnot dotčeného památkově chráněné stavby (souboru staveb), přičemž tyto hodnoty musí klientovi prezentovat (pokud si jich klient sám není vědom) za účelem akceptace řešení a postupů odlišných od stavebních úprav památkově nechráněné stavby (souboru staveb)
- ➔ **včasnou informovanou o limitech projektu jako celku chrání svého klienta před zmařenou investicí a sebe před náklady ztracené příležitosti**

- **SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO) = USMĚRŇOVATEL** a poslední pojistka zdravého rozumu
- **CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ**
- ➔ **základní zákonný rámec pro výkon činnosti SprO reprezentujícího státní moc**
státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví (LZPS, čl. 2 odst. 2),
- ➔ zde zejména tedy zákon PamZ v kontextu se StavZ po věcné stránce + SprŘ po procesní stránce
- ➔ **povinností SprO je vést správní řízení v souladu s právním řádem ČR, a to jak po věcné, tak i po procesní stránce**
- ➔ **správní řízení je ve své podstatě také manažerským projektem**, neboť požadovaný výstup, tj. **správní akt v zákonem požadované kvalitě**, je třeba zajistit
 - ve vymezeném čase (= v zákonných lhůtách),
 - stanoveným postupem (= dle správního řádu v procesní rovině a dle PamZ/StavZ ve věcné rovině) a
 - s vymezenými lidskými i materiálními zdroji (= v souladu se zásadou procesní ekonomie a se zásadou hospodárnosti)

■ SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO) = USMĚRŇOVATEL a poslední pojistka zdravého rozumu

■ CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

ZÁKLADNÍ PREMISY VÝKONU ČINNOSTI SprO S DOPADEM NA PPP A ROZSAH PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

PREMISA č. I

SprO je povinen co nejobektivněji posoudit dopad zamýšlených prací na kulturně historické hodnoty dotčeného objektu/areálu KP, a buď je shledá přípustnými v plném rozsahu, nebo přípustnými s podmínkami, anebo nepřípustnými.

➔ pro tyto účely musí SprO mít k dispozici dostatečně podrobné informace o předmětné KP, jejich kulturně historických hodnotách, a jejím aktuálním stavu včetně závad a o rozsahu plánovaných zásahů.

[§ 14 odst. 3 PamZ: „V závazném stanovisku podle odstavců 1 a 2 se (SprO) vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné, a stanoví se základní 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**“, jinak rozpor s § 3 SprŘ: „nevyplyvá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby **byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti**, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 SprŘ (zejména ve věci šetření práv nabytých v dobré víře, oprávněných zájmů dotčených osob, veřejného zájmu a legitimního očekávání); řešením případného rozporu je ustanovení **§ 45 odst. 2 SprŘ**: nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže **správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění**, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatku v této lhůtě; současně může řízení **přerušit** (SprŘ, § 64, odst. 1 písm. a)]

rozhodování SprO je primárně založeno na předložené žádosti a doprovodné dokumentaci, zejména na údajích dle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 66/1988 Sb., a zde zejména údajů v rozsahu

- písm. b) popis současného stavu s uvedením závad a
- písm. c) předpokládaný rozsah obnovy
- písm. f) předpokládaný přínos obnovy pro další využití kulturní památky

[**má-li na ZS navazovat řízení dle StavZ**, kdy bude předmět řízení posuzován i StÚ, a orgán SPP zde bude coby dotčený orgán vydávat ZS dle § 4 odst. 2 StavZ, musí být zajištěna shoda předmětu řízení => **žadatel musí orgánu SPP předložit tutéž dokumentaci, co StÚ**]

■ SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO) = USMĚRŇOVATEL a poslední pojistka zdravého rozumu

■ CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

ZÁKLADNÍ PREMISY VÝKONU ČINNOSTI SprO S DOPADEM NA PPP A ROZSAH PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

PREMISA č. II

Nejsou-li v žádosti uvedeny údaje o aktuálním stavu předmětné KP a závadách, nebo tyto údaje nejsou v kvalitě umožňující zjistit skutečný stav tak, aby nemohly vzniknout důvodné pochybnosti, SprO je povinen tyto údaje získat.

Prostředkem k získání údajů o KP nutných pro posouzení dopadu zamýšlených prací na její kulturně historické hodnoty jsou průzkumné a výzkumné práce, jejichž provedení je SprO oprávněn nařídit.

[§ 3 SprŘ: nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 SprŘ a zde zejména odst. 4: Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.]



Ovšem tyto průzkumné a výzkumné práce nemohou být nařizovány, nebo posuzovány (v případě, že jsou již součástí žádosti), v rámci SprŘ vedeného ve věci přípravy záměru jako celku.



Pokud by totiž SprO rozhodl o přípustnosti přípravy záměru jako celku, tedy bez důkladné znalosti dotčeného objektu/území (=> rozpor s § 3 SprŘ), byt by v souvislosti s tím nařídil průzkumné a výzkumné práce, nemůže poté provedení tohoto záměru navazujícím správním rozhodnutím - ZS zakázat, pouze jeho podobu může korigovat podmínkami.

■ SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO) = USMĚRŇOVATEL a poslední pojistka zdravého rozumu

■ CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

ZÁKLADNÍ PREMISY VÝKONU ČINNOSTI SprO S DOPADEM NA PPP A ROZSAH PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

➔ pro SprO SPP je proto klíčové vyvarovat se situace,

- ➔ kdy svým rozhodnutím povolí záměr jako celek (a v rámci toho povolí či nařídí provedení výzkumů/průzkumů/rozborů) a
- ➔ v souvislosti s těmito výzkumy/průzkumy/rozbory prováděnými v rámci postupné konzumace předmětného správního rozhodnutí se objeví natolik závažné skutečnosti ve věci kulturně historických hodnot, které je třeba zachovat, že to v konečném dopadu povede **ke konfliktu veřejného zájmu na jejich zachování se zájmem soukromým, který je ze strany vlastníka založen na legitimním očekávání, respektive na dobré víře v předvídatelnost rozhodování SprO ve stejných věcech, a z toho plynoucí právní jistoty**

Opodstatněné důvody pro změnu názoru na posuzovanou věc (viz Z-T-K: ZPP – praktický komentář, s. 185):

- nově zjištěné a doložené skutečnosti, které **NEMOHLY** být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo vydáno původní ZS, anebo
- skutečnosti vyplývající z větší podrobnosti podkladů (PD) pro rozhodnutí nebo jiný úkon StÚ [ovšem pokud tuto podrobnější PD vlastník zadal na základě legitimního očekávání, že to bude v souladu, tak změna dříve zastávaného názoru by byla nepřijatelným zásahem do jeho práv nabytých v dobré víře].

■ SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO) = USMĚRŇOVATEL a poslední pojistka zdravého rozumu

■ CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

ZÁKLADNÍ PREMISY VÝKONU ČINNOSTI SprO S DOPADEM NA PPP A ROZSAH PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

PREMISA č. III

SprO SPP nesmí přenášet rozhodovací pravomoc o obnově KP mimo správní řízení

Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod [čl. 4 odst. 1 LZPS]

PamZ předpokládá, že tím, kdo založí práva a uloží povinnosti, bude SprO v rámci správního řízení, a to formou individuálních správních aktů – správních rozhodnutí (ZS), přičemž nesmí ukládat povinnosti subjektům, které nejsou účastníky správního řízení.

SprO SPP => rozdílné postavení od StÚ, který může aplikovat postup dle § 118 odst. 6 StavZ.

Změnu stavby, která se nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení, **může stavební úřad schválit rozhodnutím vydaným na místě při kontrolní prohlídce stavby**. Rozhodnutí je stavebníkovi oznámeno zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; stavební úřad jej následně bez zbytečného odkladu zaznamená do spisu, podle okolností vyznačí změnu též v ověřené projektové dokumentaci. **Může tak učinit, jen pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy nebo v případě, kdy příslušný dotčený orgán písemně anebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.**

- **SPRÁVNÍ ORGÁN (SprO) = USMĚRŇOVATEL** a poslední pojistka zdravého rozumu
- CÍLE, MOŽNOSTI A OMEZENÍ

ZÁKLADNÍ PREMISY VÝKONU ČINNOSTI SprO S DOPADEM NA PPP A ROZSAH PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

V případech, kdy nelze aplikovat postup dle § 118 odst. 6 stavebního zákona, musí SprO SPP vydat nové závazné stanovisko.

Pokud bylo dřívějším rozhodnutím **připuštěno řešení věcně sporné, to v důsledku skutečností, které vyšly najevo následně a **nebyly v době vydání rozhodnutí známé a měly podstatný vliv na rozhodnutí** ve věci, **lze provést i obnovu řízení**, které bylo ukončeno správním rozhodnutím reflektujícím již nové skutečnosti.**

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

- FÁZE I. - prověření potenciálu zakázky aneb PŮJDEME VŮBEC DO TOHO?

VLASTNÍK PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ NEMOVITOSTI (kulturní památky – jednotlivé stavby, případně souboru staveb)

➔ osloví PROJEKTANTA se zadáním v rozsahu

- zajištění přípravné a projektové dokumentace potřebné pro revitalizaci, tj. pro stavebně funkční obnovu nemovité KP/areálu KP
 - zajištění **podkladů** pro přípravu a pro zpracování jednotlivých stupňů PD v předprojektové i projektové fázi (zajištění všech potřebných průzkumů, výzkumů, rozborů, vyjádření, stanovisek, povolení atp.),
 - zpracování **dokumentace ve formě základního ideového konceptu**, a to pro účely posouzení a povolení průzkumných a výzkumných prací a pro následné zadání těchto prací,
 - zpracování **dokumentace ve formě architektonické studie** v rozsahu dostačujícím pro projednání záměru revitalizace nemovité KP/areálu KP jako celku s dotčenými orgány a organizacemi a
 - zpracování **další navazující PD v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb**,
- **participace na výběru dodavatele stavby,**
- **výkon autorského dozoru**
- ...
- **? výkon role „manažera informací“ v rámci BIM** (aplikace BIM je povinná od 07/2023 pro veřejného zadavatele v případě stavby mající rozpočet v rozsahu nadlimitní VZ nebo coby svobodná volba) => správa IMS v CDE

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE I. - prověření potenciálu zakázky aneb PŮJDEME VŮBEC DO TOHO?

VLASTNÍK PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ NEMOVITOSTI (KULTURNÍ PAMÁTKY – jednotlivé stavby, případně souboru staveb)

➔ **presentuje PROJEKTANTOVI**

- představu o způsobu využití nemovitosti a jejích jednotlivých částí – funkčních celků (**stavební program**),
- **vstupní informace o nemovitosti** včetně specifikace vlastnických vztahů, identifikace věcných břemen ...,
- **přehled** již existujících **projektových podkladů** + informace o způsobu vypořádání předešlých závazků s nimi souvisejících, zejména autorských práv; naprosto zásadní je existence geodetického zaměření skutečného stavu objektu/areálu,
- **limity při výběru zhotovitelů** (v rámci PPP jde o zpracovatele projektových podkladů a s nimi souvisejících průzkumů, výzkumů a rozborů) – např. povinnost nebo vlastní volbu zadávat zakázky na služby, a později na stavební práce a dodávky na základě veřejné soutěže – viz ZZVZ + vyhláška č. 169/2016, o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
- **představu o časovém a finančním plánu obnovy**,
- ... cokoliv dalšího relevantního pro výkon činností vedoucího projektového týmu a zároveň hlavního projektanta, např. že požaduje **plnění zakázky metodou BIM**, což zahrnuje mimo jiné **sdílení všech získaných dat ve společném datovém prostředí** (CDE - Common Data Environment), jejich **presentaci formou informačního modelu stavby (IMS)**, **výměnu informací** mezi projektantem a ostatními profesemi **v otevřeném neutrálním datovém formátu** (IFC - Industry Foundation Classes = otevřený neutrální standardizovaný datový model s popsáním formátem souborů podle technické normy ČSN EN ISO 16739) **a dle potřeby** (pro účely jednání s dotčenými orgány a organizacemi) **průběžné generování tištěné verze aktuální PD** (do doby zprovoznění **Informačního systému evidence elektronických dokumentací – viz navrhovaná změna StavZ a zde § 184g**).

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

- FÁZE I. - prověření potenciálu zakázky aneb PŮJDEME VŮBEC DO TOHO?

PROJEKTANT

- ➔ stále ještě v režimu volně dostupných informací a při využití vlastních profesních zkušeností
- **posoudí stavebně historickou hodnotu, technický stav** předmětné KP a **předpokládaný rozsah zásahů a zváží vhodnost** doporučení vlastníkovvi **uspořádat ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽ** [viz § 7 Profesního a etického řádu ČKA],
- **provede základní prověření nemovitosti z hlediska jejího potenciálu naplnit představy vlastníka ve věci** zamýšleného **stavebního programu**, především s ohledem na ÚP, nároky na technickou a dopravní infrastrukturu, další nutné související investice,
- **prověří limity plynoucí zejména z ochrany ŽP a z památkové ochrany** – dle možností si vyžádá volně dostupné informace a dokumentaci ke KP (např. operativní průzkumy a dokumentace) => **zásadní pro zpracování základního ideového konceptu, zejména jde-li o KP s více časovými vrstvami stavebního vývoje**, kdy je třeba znát „postradatelné“, tedy nehodnotné vrstvy a prvky, které lze potencionálně odstranit.

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

- FÁZE II. – zpracování základního ideového konceptu ANEB JDEME DO TOHO!

PROJEKTANT

- ➔ na základě **koncensu s vlastníkem**
 - **ve věci stavebního programu a rozsahu stávajících a v budoucnu potřebných projektových podkladů a**
 - **ve věci vymezení rozsahu předmětu smlouvy** (zejména specifikace požadovaných činností, autorská práva, metody získávání, ukládání, zpracování a sdílení informací potřebných pro realizaci projektu revitalizace atp.), **což je naprosto zásadní, je-li plánováno aplikovat BIM (v tomto případě by byla předmětem jednání příloha ke smlouvě ve formě BIM protokolu, tj. požadovaná struktura dat, specifikace společného datového prostředí a plán realizace)**
- ➔ **zpracuje ZÁKLADNÍ IDEOVÝ KONCEPT realizace požadovaného stavebního programu při současném zachování aktuálně známých kulturně historických hodnot objektu KP/areálu KP**
a
předloží jej vlastníkovi k odsouhlasení

K čemu má ZÁKLADNÍ IDEOVÝ KONCEPT poté sloužit?

Po předběžné konzultaci s dotčenými orgány a organizacemi bude sloužit jako **podklad pro žádost o závazné stanovisko ve věci provedení průzkumů, výzkumů a rozborů** - prozatím tedy ještě ne pro ZS ve věci stavební a funkční revitalizace KP/areálu KP jako celku, ale **jen pro přípravné práce.**

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE II. – zpracování základního ideového konceptu ANEB JDEME DO TOHO!

Co musí být ze základního ideového konceptu zřejmé?

Míra podrobnosti, respektive určitosti základního ideového konceptu musí být taková, aby z ní byla bez pochybností zřejmá potřeba provedení vybraných výzkumů, průzkumů a rozborů, které mají (prostřednictvím nových zjištění o kulturně historických hodnotách objektu KP/areálu KP) potenciál zásadního výpovědního dopadu na konečnou podobu stavební a funkční revitalizace, a z tohoto důvodu je nutné jejich provedení pro účely zpracování navazujícího stupně PD, tj. **architektonické studie stavební a funkční revitalizace objektu KP/areálu KP.**



V této fázi tedy nebude předmětem následného posuzování záměr stavební a funkční revitalizace jako celek,

NÝBRŽ

dílčí aktivity (průzkumy, výzkumy, a rozborů), které jsou prostředkem k dosažení zamýšleného cíle (= stavební a funkční revitalizace), a konkrétně se bude hodnotit

- **nakolik je provedení kterékoliv z těchto aktivit skutečně potřebné a účelné, tj. jaká je její výpovědní hodnota pro poznání kulturně historických hodnot dotčené KP/areálu KP a**
- **zda je navržený rozsah a způsob provedení těchto aktivit adekvátní, a to zejména hlediska jejich potencionálně negativního dopadu na KP/areál KP (zejména jde-li o invazivní zásahy do hmotné podstaty KP)**

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE II. – zpracování základního ideového konceptu ANEB JDEME DO TOHO!

VE FÁZI ZPRACOVÁNÍ ZÁKLADNÍHO IDEOVÉHO ZÁMĚRU JDOU JIŽ VŠICHNI HLAVNÍ AKTÉŘI DO RIZIKA

- ZMARNĚNÉ INVESTICE (VLASTNÍK/KLIENT),
- MARNĚ VYNALOŽENÉHO VÝKONU = NÁKLADY ZTRACENÉ PŘÍLEŽITOSTI (PROJEKTANT),
- ZÁTĚŽE CHYBNÉHO ROZHODNUTÍ DOPADAJÍCÍHO NA DALŠÍ FÁZE SCHVALOVACÍHO PROCESU (SPRÁVNÍ ORGÁN)

JAK TOTO RIZIKO MINIMALIZOVAT?

Prostřednictvím **PŘEDBĚŽNÉ KONZULTACE ZÁKLADNÍHO IDEOVÉHO KONCEPTU**

s dotčenými orgány a organizacemi => stavební úřad + sídelní architekt nebo architektonická komise, ŽP, HZS, KHS, správci sítí veřejné infrastruktury, odborná organizace SPP, **archeolog v rovině analýzy archeologického potenciálu území (zadání archeologické studie), stavební historik a restaurátor => zadání nedestruktivního SHP/restaurátorského průzkumu), pokud už jejich požadavky nebyly spolehlivě zjištěny v rámci vstupního prověření.**

CO JE TŘEBA MÍT STÁLE NA ZŘETELI?

Správní orgán je garantem

- a) zabezpečení dalšího zachování kulturní památky a její ochrany,
- b) zajištění vhodného využití kulturní památky z hlediska jejího celospolečenského přínosu,

a z tohoto titulu posuzuje v rámci konzultace všechny navrhované práce (§ 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb.).

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE II. – zpracování základního ideového konceptu ANEB JDEME DO TOHO!

Na základě výsledku předběžné konzultace následuje **ÚPRAVA ZÁKLADNÍHO IDEOVÉHO KONCEPTU** ve smyslu **zpřesnění spektra potřebných projektových podkladů**, tj. průzkumů, výzkumů a rozborů

a poté **OSLOVENÍ POTENCIÁLNÍCH ZHOTOVITELŮ PROJEKTOVÝCH PODKLADŮ**, tj. průzkumů, výzkumů a rozborů,

podklad pro jednání se zhotoviteli projektových podkladů:

- základní ideový koncept obsahující všechny údaje, které bylo možné v aktuálním okamžiku o objektu KP/areálu KP získat,
- specifikace rozsahu požadovaných výkonů z pohledu projektanta,
- časový plán předávání výstupů s ohledem na jejich vzájemnou závislost a závislost samotného projektanta na těchto výstupech v rámci prováděných projektových prací,

k řešení a k rozhodnutí:

- položkový rozpis požadovaných výkonů,
- rozsah požadovaných výkonů,
- finanční rozpočet poskytovaných výkonů,
- termín a způsob koordinace předávání výstupů v závislosti na potřebu jejich vzájemnou využívání (např. u statiky, geologie, hydrogeologie, průzkumu vlhkostních poměrů a archeologie),
- forma (datové formáty) předávaných výstupů; zcela zásadní, budou-li práce probíhat v prostředí BIM a ve společném datovém prostředí, pak bude nutný také otevřený formát IFC,
- pokud BIM, pak BIM protokol – pravidla pro předávání a sdílení informací (=> součást smluv o dílo/dohody o ZAV)

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE II. – zpracování základního ideového konceptu ANEB JDEME DO TOHO!

Benefity využití BIM: na P-IMS (projektovém informačním modelu stavby), tj. v digitálním dvojčeti objektu/areálu KP lze prezentovat všechny známé údaje a poté, v reálném čase, zobrazovat a především sdílet ve společném datovém prostředí, v tzv. místě jediné pravdy 😊, všechny výsledky výzkumů, průzkumů a rozborů

➔ **analýza + modelování + simulace => včasná identifikace úzkých míst, tj. již zjevně nepřekročitelných omezení**

- z hlediska využitelnosti objektu/areálu KP pro nový stavební program (včetně vazeb s okolním prostředím),
- z hlediska nároků na obnovu a následný provoz,

➔ **n-D model BIM, kde je 3D model stavby propojen s dalšími informační moduly (4D – čas, 5D – náklady, 6D – udržitelnost, 7D – provozní údaje stavby), má vysokou výpovědní hodnotu už ve fázi PPP**, avšak využitelnost BIM pro jednotlivé profese PPP se odvíjí od jejich schopnosti akceptovat stávající datové standardy staveb (DSS na bázi CCI), a zároveň na schopnosti pochopit filosofii klasifikačního systému BIM, doplnit jej o prvky (elementy) specifické pouze pro danou profesi a tyto elementy na základě jejich atributů hieraticky roztřídit na principu fasetové klasifikace, respektive multiaspektové kategorizace, kdy příslušný prvek/element může být zařazen do více kategorií v závislosti na aplikovaném kritériu – např. složení, funkce, vlastnost ... => do tříd, podtříd, typů, systémů; v rámci mezinárodní klasifikace staveb (CCI): 5 tříd, mj. „stavební entity“ a zde KP a historické stavby

FÁZE II. končí

- **konzultací projektanta s vlastníkem ve věci akceptace nákladů na pořízení projektových podkladů (a zde průzkumů, výzkumů a rozborů),**
- **zpřesněním základního ideového konceptu obnovy a specifikací potřebných průzkumů, výzkumů a rozborů, které budou předmětem posouzení správních orgánů**

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE III. - ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA SprO K PRŮZKUMŮM A VÝZKUMŮM

ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA ORGÁNU SPP

ve věci přípravy revitalizace, tj. stavební a funkční obnovy KP/areálu, konkrétně ve věci pořízení vybraných projektových podkladů a v rámci toho provedení vybraných průzkumů, výzkumů a rozborů

Obsah žádost:

specifikace připravovaných projekčních podkladů a **především navrhovaných průzkumů, výzkumů a rozborů, včetně jejich parametrů** (umístění, rozsah, způsob provedení), a **vymezení účelu těchto navrhovaných prací**, a v kontextu s tím vymezení rozsahu plánované stavební obnovy (presentované ideovým konceptem) a jejího přínosu pro další plánované využití KP.

SPRÁVNÍ ORGÁN

poté, co POSODÍ VÝPOVĚDNÍ HODNOTU PŘEDLOŽENÉ ŽÁDOSTI a PŘILOŽENÉ DOKUMENTACE V ROZSAHU ZÁKLADNÍHO IDEOVÉHO KONCEPTU (tedy zda obsahuje dostačující sumu informací pro objektivní posouzení žádosti x aplikace § 45 odst. 2 SprŘ: „nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě; současně může řízení přerušit“),

POSODÍ DOPAD NAVRŽENÝCH PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ na chráněné kulturně historické hodnoty dotčené nemovitosti, případně vymezení podmínky jejich přípustnosti, konkrétně **posoudí dopad zejména invazivních průzkumů a rozborů**, tedy těch, které narušují hmotnou podstatu KP na její památkové hodnoty a **případně omezí jejich rozsah nebo samostatné provedení.**

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

- FÁZE III. - ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA ORGÁNU SPP VE VĚCI PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

SPRÁVNÍ ÚŘAD ve výroku správního rozhodnutí

- ➔ např. **OMEZÍ POČET A ROZSAH** archeologických, geologických, hydrogeologických a statických **SOND** a sond určených pro průzkum inženýrských sítí, SHP a restaurátorského průzkumu, průzkum vlhkostních poměrů, průzkum biologického napadení – mykologie + dřevokazní brouci) atp., případně **URČÍ, ŽE BUDOU PROVEDENY POKUD MOŽNO VE VZÁJEMNÉM SOUBĚHU** (akcent na posouzení zejména archeologické sondáže), eventuálně
- ➔ **URČÍ POVINNOST ROZŠÍŘENÍ** průzkumů, výzkumů a rozborů



Vždy je třeba posuzovat smysl a přínos zamýšlených průzkumů pro objekt KP/areálu KP – nejde tu o vědecké poznání sui generis, ale o získání informací nutných pro posouzení dopadu zamýšlených prací na kulturně historické hodnoty dotčeného objektu KP/areálu KP

=> zejména archeologický výzkum má tendenci tuto poněkud rozostřenou hranici nerespektovat; vždy jde o rozšíření poznání, ale v rámci tohoto konkrétního zadání jde o to rozšířit znalosti o KP v rozsahu nutném pro její efektivní stavebně památkovou obnovu.

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

- FÁZE III. - ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O VYDÁNÍ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA ORGÁNU SPP VE VĚCI PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

PROJEKTANT

- UVEDE ZÁKLADNÍ IDEOVÝ ZÁMĚR V SOULAD S VÝROKEM SPRÁVNÍHO ROZHODNUTÍ ve věci rozsahu a způsobu provedení navrhovaných průzkumů, výzkumů a rozborů,
- ZPRACUJE HARMONOGRAM provedení průzkumů, výzkumů a rozborů s ohledem na jejich vzájemnou návaznost,
- ZAJISTÍ UZAVŘENÍ SMLUV SE ZHOTOVITELI projekčních podkladů, průzkumů, výzkumů a rozborů

ZHOTOVITELÉ PRŮZKUMŮ, VÝZKUMŮ A ROZBORŮ

- provedou požadované výkony a odevzdají sjednané výstupy,

 **ČÍMŽ KONČÍ III. FÁZE PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY**

■ ARCHEOLOGICKÝ VÝZKUM V PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY („divoká karta“)

ZÁKLADNÍ PREMISY

- subjekt oprávněný k provádění archeologického výzkumu, právní rámec pro provádění archeologických výzkumů a povinnost úhrady s tím spojených nákladů je upravena zákonem (zejména §§ 21, 22 a 24 PamZ),
- objekt KP/areál KP, který je předmětem stavební a funkční revitalizace, je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 PamZ,
- archeologický potenciál objektu KP/areálu KP byl prověřen analýzou provedenou ve fázi II., před finalizací základního ideového konceptu,
- osoba vlastníka je totožná s osobou stavebníka,
- archeologický výzkum ve smyslu terénního výzkumu a dokumentace je vyvolán přípravou stavby, jde tedy o archeologický výzkum záchranný ve smyslu § 22 odst. 2 PamZ (dále také jako „ZAV“),
- ZAV bude probíhat v rámci průzkumů cílených na diagnostiku stavby (tj. konkrétně na statiku, geologické, hydrogeologické a vlhkostní poměry), dále na průzkum inženýrských sítí, pokud budou s těmito průzkumy spojeny zásahy do terénu ve formě sond, a výjimečně ještě i nad rámec těchto průzkumů, a to zejména za účelem ověření přítomnosti zděných nebo dlážděných konstrukcí,
- ZAV prováděný destruktivními metodami lze na vhodných místech alternovat pracemi prováděnými nedestruktivně (zejména tedy v místech, kam nezasahuje sondáž prováděná pro jiné průzkumy).

■ ARCHEOLOGICKÝ VÝZKUM V PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY („divoká karta“)

Podklady pro provedení terénního archeologického výzkumu coby součásti PPP

A) analýza archeologického potenciálu zpracovaná ve fázi II., před finalizací základního ideového konceptu

informační zdroje pro analýzu archeologického potenciálu objektu KP/areálu KP:

- historické prameny (písemné prameny, kartografická díla, kartograficko-umělecká díla – veduty ...),
- výsledky předchozích archeologických výzkumů nebo dalších jiných průzkumů

výstupy z analýzy archeologického potenciálu objektu KP/areálu KP:

- zakres již prozkoumaných ploch a archeologických nálezů, které byly a budou ponechány na původním místě – zejména historické zděné konstrukce) do plánů,
- zakres možných, ale neověřených starších stavebních fází,
- analýza možnosti využití nedestruktivních metod AV (výpovědní hodnota nedestruktivních metod x náklady)

➔ z analýzy archeologického potenciálu objektu KP/areálu KP vyplyne, **nakolik se jeví účelné provádět terénní archeologický výzkum ještě i v jiných místech, než v těch, která budou předmětem průzkumů diagnostických, průzkumu inženýrských sítí a SHP**, a to za účelem identifikace kamenných/zděných konstrukcí (reliktů zdiva starších souvisejících staveb, historických dlažeb atp.), v jejichž případě nelze vyloučit zájem na jejich zachování



vše musí být podřízeno hlavnímu účelu, a to identifikaci potencionálních rizik pro realizaci záměru v jeho plánované podobě

■ ARCHEOLOGICKÝ VÝZKUM V PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY („divoká karta“)

Podklady pro provedení terénní fáze archeologického výzkumu coby součásti PPP

B) rozmístění a parametry sond pro identifikaci kamenných/zděných konstrukcí (reliktů zdiva starších staveb)

- ➔ rozmístění a parametry sond určí archeolog, a to zejména na základě výsledků analýzy archeologického potenciálu objektu KP/areálu KP

C) rozmístění a parametry sond pro průzkumy diagnostické, průzkumy inženýrských sítí a SHP


- ➔ rozmístění a parametry sond pro průzkumy diagnostické, průzkumy IS s SHP určí zasmluvnění specialisté

■ ARCHEOLOGICKÝ VÝZKUM V PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY („divoká karta“)

Právní titul pro provedení terénního archeologického výzkumu v rámci PPP

- ➔ právním titulem bude v souladu s ustanovením § 22 odst. 1 PamZ **dohoda o provedení záchranného archeologického výzkumu (ZAV) uzavřená mezi vlastníkem a subjektem, který tento výzkum zajistí**, tj. s některým z archeologických ústavů, nebo s některou z organizací oprávněné v daném místě provádět archeologické výzkumy dle § 21 odst. 2 PamZ [[Kdo je oprávněn provádět archeologické výzkumy - ARUP \(cas.cz\)](#); [Archeologické organizace - Archeologický ústav AV ČR, Brno \(arub.cz\)](#)]

Související povinnosti

- ➔ **oznámění o plánovaném stavebním záměru v území s archeologickými nálezy**
adresát: Archeologický ústav Praha, v.v.i., Archeologický ústav Brno, v.v.i.
způsob podání: formulář na webových stránkách adresátů [[Oznámení o stavební činnosti na území s archeologickými nálezy - ARUP \(cas.cz\)](#); [Informace pro stavebníky - Archeologický ústav Brno \(avcr.cz\)](#)]
-  **povinnost stavebníka podat oznámení** o plánovaném stavebním záměru v území s archeologickými nálezy **je založena zákonem a nelze ji přenášet na jiný subjekt**, zejména ne na subjekt provádějící ZAV, byť by se sám k tomuto úkonu nabídl;
pokud stavebník zmocní k tomuto úkonu projektanta, musí být z oznámení bez pochybností zřejmá identifikace akce, která potřebu ZAV vyvolala a osoba stavebníka; dále je třeba uvést, že jde o objekt/areál s památkovou ochranou

■ ARCHEOLOGICKÝ VÝZKUM V PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY („divoká karta“)

Základní ustanovení dohody o provedení záchranného archeologického výzkumu (ZAV)

- identifikační údaje stran dohody,
- identifikační údaje objektu KP/areálu KP, tj. číslo rejstříku ÚSKP,
- identifikační údaje podnětu ZAV, tj. projektu, jehož příprava si vyžaduje provedení ZAV,
- **doba trvání ZAV,**
- **přesné vymezení ZAV, tj. název k.ú., číselná identifikace pozemků, parametry sond a jejich umístění (nejlépe formou grafické přílohy – zákres do mapy KN a do situace vhodného měřítka),**
- **způsob úpravy terénu po provedeném ZAV** (je žádoucí, aby bylo předem smluvně ošetřeno, do jakého stavu bude nemovitost uvedena po ukončení archeologického výzkumu a za jakých podmínek. Pokud takové smluvní ujednání není, otázku náhrady výslovně řeší druhá věta § 24 odst. 2.),
- **identifikace subjektu povinného k úhradě nákladů ZAV,**
- **výše nákladů na ZAV a jejich položkový rozpis (nejlépe formou přílohy k dohodě),**
- **povinnosti subjektu provádějícího ZAV** (vstup do objektu/na pozemky, způsob evidence, povinnost šetřit práva vlastníků sousedících pozemků, BOZP, koridory pro pojezdy mechanizace, vymezení deponií výkopku, nakládání s odpady, toalety ...),
- **specifikace požadovaných výstupů (zpráva o výsledcích ZAV, tzv. nálezová zpráva) a požadované formáty (BIM),**
- **termín odevzdání požadovaných výstupů.**

■ ARCHEOLOGICKÝ VÝZKUM V PROCESU PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY („divoká karta“)

Náklady ZAV a subjekt povinný k jejich úhradě

Na rozdíl od studie archeologického potenciálu objektu KP/areálu KP, která se provádí ve fázi II., v rámci přípravy základního ideového návrhu, a náklady na její pořízení hradí vlastník, je povinnost k úhradě nákladů na ZAV upravena v § 22 odst. 2 PamZ [[Návrh postupu pro stanovení a strukturu nákladů ZAV \(cas.cz\); Arub RAPP Obvykle-naklady-na-provedeni-ZAV 8-2020.pdf](#)]

- **stavebník = fyzická osoba nepodnikající** náklady spojené se ZAV **nehradí**,
- **stavebník = fyzická osoba podnikající, která revitalizovaný objekt/areál KP hodlá využít v rámci svého podnikání**, náklady spojené se ZAV **hradí**,
- **stavebník = právnická osoba** náklady spojené se ZAV **hradí**.

Požadované výstupy ze ZAV (co tedy může ZAV přinést nebo zodpovědět?)

- **pro diagnostiku stavby:** dokumentace skladby a stavu základového zdiva, statické poměry, vlhkostní poměry uvnitř i vně stavby, stav původních odvodňovacích, větracích a izolačních systémů, stav napojení sítí a jejich další průběh vně objektu,
- **pro geologii a hydrogeologii:** stav podloží a výška spodní vody,
- **pro SHP:** starší fáze stavby, dochované konstrukce stavebních objektů v areálu KP,
- **pro účely urbanistického, architektonického a technologického řešení:** archeologický potenciál území dotčeného zamýšlenou stavební obnovou (kromě vlastního objektu KP, který může zabírat pouze stavební parcelu/y pod budovou, se jedná o bezprostředně sousedící parcely = prostředí KP, což může být limitujícím faktorem).

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE IV. - ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE NÁVRHU STAVEBNÍ OBNOVY V ROZSAHU **ARCHITEKTONICKÉ STUDIE**

PROJEKTANT

se zohledněním výsledků všech provedených průzkumů, výzkumů a rozborů, **ZPRACUJE FINÁLNÍ VERSI NÁVRHU**, a to ve formě, která je natolik vypovídající, aby ji mohl bez pochybností posoudit

- jak vlastník, tak zejména
- správní úřad, tj.

ve formě ARCHITEKTONICKÉ STUDIE OBNOVY PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ NEMOVITOSTI

Z architektonické studie už je patrné zejména urbanistické, architektonické, dispoziční, provozní, technické a technologické řešení, dále hmotové uspořádání, navrhované materiály a navrhovaná podoba vnějšího pláště;

architektonická studie za účelem objektivního posouzení změn musí zahrnovat zobrazení stávajícího a navrhovaného stavu (tedy změnových stavů), a to nejen vlastního objektu, ale i jeho okolí, zejména pokud jde o KP nacházející se v památkově chráněném území; toto platí absolutně v případě, že návrh zahrnuje nástavbu nebo přístavbu.

PROJEKTANT

poté se souhlasem vlastníka vyjádřeným plnou mocí **znovu tuto projedná architektonickou studii s odbornou organizací SPP**, na základě případných připomínek z vzešlých ze strany odborné organizace SPP případně ještě tuto studii upraví.

■ PROCES PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

■ FÁZE IV. - ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE NÁVRHU STAVEBNÍ OBNOVY V ROZSAHU ARCHITEKTONICKÉ STUDIE

Pokud ale architektonické studii předcházela výše popsaná sekvence konzultací, jejichž výsledky byly adekvátním způsobem zohledněny v základním ideovém záměru, na kterém je architektonická studie založena, pak se architektonickou studií pouze definitivně potvrdí realizovatelnost zamýšleného stavebního programu jako celku, byť třeba některé detaily mohou být předmětem změn.

SPRÁVNÍ ORGÁN (orgán SPP)

POSOUDÍ ZÁMĚR OBNOVY KP/AREÁLU KP A VE VÝROKU ROZHODNE

- ➔ O PŘÍPUSTNOSTI NEBO NEPŘÍPUSTNOSTI obnovy KP/areálu KP presentované architektonickou studií, případně**
- ➔ VYMEZÍ PODMÍNKY, ZA KTERÝCH LZE ZAMÝŠLENÉ PRÁCE VYMEZENÉ STUDIÍ REALIZOVAT**

■ SHRNU TÍ

Čím je tedy ve své podstatě předprojektová příprava?

Jde o výraz

- ➔ **respektu k předmětu** budoucích stavebních a restaurátorských **zásahů a k jeho hodnotě coby historického pramene, který** prostřednictvím jednotlivých architektonických a uměleckořemeslných vrstev **vypovídá dobře svého vzniku a provozu a o svých tvůrcích a jejich prioritách,**
- ➔ **vlastnické i profesní pokory spojené s vědomím zodpovědnosti** za zásahy spojené s realizací nového stavebního programu, které by měly upravovaný objekt posunout na novou estetickou a funkční úroveň, aniž by se jejich vlivem potlačil, nebo dokonce zcela eliminoval původní architektonický výraz

Proč je předprojektová příprava tak důležitá?

Čím více informací o objektu/areálu KP je k dispozici všem aktérům, tím vyšší je pravděpodobnost zachování jejich kulturně historických hodnot hmotných (strukturálně hmotových) i nehmotných (historický duch či výraz a historická autenticita).

■ SHRNUÍ

Proč klást akcent na připravenost, úměrnost a kvalitu provedení předprojektových průzkumů a výzkumů?

- ➔ kvalitní výstupy z průzkumů a výzkumů v rámci předprojektové přípravy **implikují kvalitní posuzování a následné kvalitní rozhodování ze strany SprO,**
- ➔ je-li součástí průzkumů a výzkumů fyzické narušení hmotné podstaty KP, zejména sondáží – **jde o nevratný proces**, kdy část této hmotné podstaty nenávratně zmizí a **byť jsou informace**, jichž byla primárním nositelem, **zachyceny v dokumentaci**, která se tak stane sekundárním pramenem, **jejich množství a kvalita se ad hoc odvíjí od kvality použitých průzkumných/výzkumných metod a je objektivně limitována obecnou technickou úrovní těchto metod použitých v daném období.**

Co je důležité mít stále na zřeteli při plánování a provádění předprojektových průzkumů a výzkumů?

- ➔ musí být pečlivě připravené, aby mohly být **správně a dostatečně místně i časově zacílené**
 - ➔ **akcent na vstupní studie/rešerše** (smyslem PPP je získat informace, což často nejde bez zásahu do hmotné podstaty KP, což je akceptovatelné jen v případě, že to bude vyváжено poznatky využitelnými pro skutečně efektivní ochranu zbylých hodnot, nikoliv jen pro vědecké poznání samo o sobě),
- ➔ jejich zacílení musí respektovat fakt, že **KP zahrnují zpravidla víc, než jednu historickou vrstvu a vyznačují se značnou nepravidelností** => je proto nutné zvolit místa nejvíce reprezentativní, a pokud to nelze, je třeba velmi pečlivě zvážit, co je pro KP méně rizikové – zda zvolit více míst (tj. více zásahů do hmotné podstaty), nebo generalizovat výsledky jen z omezeného počtu míst/nebo jen z jednoho místa.

■ SHRNU TÍ

Co je ještě důležité mít na zřeteli při plánování a provádění předprojektových průzkumů a výzkumů?

- ➔ **KP nelze je vnímat jako solitéry** – objekty KP vždy byly vsazeny do míst, která už prošla svým vlastním vývojem a právě **interakce objektu s okolím a s jeho zcela specifickými podmínkami se může stejně tak specificky promítnout do struktury a hmoty příslušné KP**
(zkušenost je O.K., ale její přenositelnost je jen částečná => obezřetnost!)
- ➔ **Předprojektová příprava je vždy o důsledné identifikaci a následné akceptaci limitů, ohrožení a rizik – nejen vlastních, ale i limitů, ohrožení a z toho plynoucích a rizik ostatních aktérů a připravenosti na ně.**



Zejména ze strany projektanta je nutná maximální míra proaktivity, tj. snahy předcházet možným problémům - vzhledem k jeho roli projektového manažera nejde jen o segment výkonu projektových prací, ale také, a možná zejména, o to netlačit ostatní aktéry procesu PPP do rizik, která nemohou akceptovat, a která plynou z omezeného množství informací.



Ve správně načasovaných informacích je síla věci posunout, ale i včas zastavit, když je něco špatně, což je z hlediska projektového řízení asi to nejtěžší rozhodování, které může v rámci projektu nastat, a pro řešenou oblast je specifické to, že toto rozhodnutí může udělat ve své podstatě kterýkoliv z hlavních aktérů, tj. klient, projektant i správní orgán, ale klíčové je, aby se tak stalo na základě informací, které jsou k dispozici, nikoliv na základě jejich nedostatku (platí zejména pro správní úřad).

■ SHRNUÍ

Co přinese aktérům procesu předprojektové přípravy složitější a časově i finančně náročnější postup s průzkumy, výzkumy a rozbory posuzovanými v samostatném správním řízení, a to na bázi základního ideového záměru?

JISTOTU,
tj. stav, který se v projektovém řízení rovná svatému grálu

- ➔ stavebník ví, že správní orgán musí respektovat jeho práva nabytá v dobré víře, tj. nemůže označit již jednou povolený záměr (ve stupni architektonické studie) za nepřijatelný.
- ➔ projektant se nemusí obávat nezdaru zakázky a s tím spojenými náklady ztracené příležitosti.
- ➔ správní orgán je si jist, že rozhodoval s maximální možnou znalostí věci a riziko nutnosti vydávání nového ZS, v krajním případě obnovy řízení je minimalizováno na akceptovatelnou úroveň.

DĚKUJI ZA POZORNOST A ZA VÁŠ ČAS