

Zadání stavby

Následující text shrnuje důležité body, otázky a okruhy, důležité pro vytvoření správného zadání stavby, jako jednoho z důležitých kamenů na cestě k návrhu a především realizaci stavby vašeho nového domu. Cílem je optimalizovat celý proces stavby, do kterého vstupuje řada, často protichůdných faktorů a požadavků, z nich důležité jsou.

- 1) V současné době procházíme bouřlivým vývojem technologií a obecně se zrychluje rytmus života. Dům je pak jednou z největších investic v životě a to na mnoho let, spíše desítek let. Z tohoto pohledu je přirozené přistupovat k jeho zadání a stavbě nadčasově, tedy uplatnit a zohlednit stávající možnosti s výhledem do budoucna. Tomu odpovídají nízkoenergetické a pasivní domy – to nejlepší, co vám současná „stavařina“ umí nabídnout.
- 2) Nízkoenergetické a pasivní stavby vyžadují změnu v našich dosavadních přístupech, pokud jde o návrh staveb a domů. Jde o změny nanejvýš žádoucí, jejichž výsledkem jsou podstatně nižší energetické nároky, především na provoz staveb, a rovněž zdravější vnitřní prostředí, ve kterém trávíme stále více času. Obecně nás tedy nízkoenergetické stavby „nutí“ chovat se odpovědněji vůči sobě samým, vůči ostatním, přírodě. Za to nám poskytují příjemnější a zdravější vnitřní prostředí, podstatně nižší náklady na provoz domu a výrazně větší míru nezávislosti na vnějších energetických (a tím i finančních) zdrojích, celkově tedy lepší pocit a obecně větší radost ze života.
- 3) Místo stavby, zde je třeba uvažovat
 - a) Přístup k domu – měl by být logický, pohodlný a neměl by zabírat příliš velkou plochu
 - b) Orientace domu ke světovým stranám – snažíme se využít jižní osluněnou stranu pro pasivní (zimní) sluneční zisky a rovněž „jižní“ zahrada je žádoucí. Na jih pak orientujeme hlavní obytné místnosti, pokud je to možné.
 - c) Stínící prvky – ty mohou být tvořeny dalšími objekty (i budoucími), vzrostlou zelení (která dále poroste), terénem, vnějšími žaluziemi apod. Stínící prvky mají vliv na možnosti oslunění místa stavba a snahou je mít možnost co nejvíce ze slunečního svitu, hlavně v zimním období, využít.
 - d) Využití zahrady a okolí domu – předpokládá se, že zahrada bude po co největší část roku dalším obývacím pokojem, s dostatečnou mírou soukromí, rovněž ostatní aktivity kolem domu související s jeho provozem a údržbou a obecně provozem domácnosti by měly mít potřebný prostor.
- 4) Provozní schéma domu – to je především oblast investora, stavebníka. Jedině on ví, kolik potřebuje v domě místností, jak velkých a jak mají být vzájemně uspořádány, jaký se v domě předpokládá provoz, kolik v něm bude žít osob a jak často, atd.
- 5) Energetický koncept stavby, zde především, jakým způsobem bude dům větrán, jak bude vytápěn a jak bude ohřívána voda. Současné možnosti dovolují sestavit celou řadu kombinací, reagujících na požadavky stavebníka i lokální možnosti v místě stavby. Důležité je nahlížet celý energetický koncept a tedy technologické řešení domu jako jeden celek, s přímou souvislostí s konstrukcí a hmotou domu. Z pohledu energetického konceptů je důležité

- a) Jak moc mám být dům nízkoenergetický? Obecně lze doporučit co největší přiblížení k pasivnímu standardu, pokud ne přímo pasivní standard.
 - b) Jak moc má být dům soběstačný a tedy nezávislý na zdrojích energie, které musíme od někoho kupovat, včetně vody (vlastní studna)
 - c) Co bude hlavním zdrojem energie (primární energie) – může to být elektřina, plyn, lehký topný olej, dřevo (dřevěné pelety). Záleží především na preferencích a rovněž možnostech samotného stavebníka.
 - i) *Z hlediska primární energie je nutno zmínit jednu skutečnost. V energetických posouzeních staveb (energetický štítek budovy), na jejichž základě se budova zařazuje do příslušné kategorie energetické úspornosti, se výsledná vypočítaná potřeba energie upravuje pomocí koeficientu, který zohledňuje právě její předpokládaný zdroj. Elektřina je pak tímto koeficientem nejvíce znevýhodněna (koef cc 3,0), naproti tomu např. dřevo, jako přírodní a obnovitelný zdroj, naopak výslednou potřebu energie „snižuje“ (koef 0,15), podobně využití sluneční energie apod. I dobře zaizolovaný dům, avšak závislý pouze na elektrické energii bude tedy hodnocen výrazně hůře, než stejný dům využívající energii z obnovitelných zdrojů. „Znevýhodnění“ elektrické energie má logiku, protože patří k „nejšpinavějším“ a nejvíce zatěžujícím, rovněž nejdražším, zdrojům.*
 - d) V jaké míře budou využity obnovitelné zdroje – dřevo, slunce (solární kolektory, fotovoltaické kolektory), vítr, voda
 - e) Kolik času a energie chceme provozu technologií věnovat. Je možné volit zcela automatické systémy bez nutnosti lidského zásahu, na druhé straně je možné i topit dřevem, tedy sehnat, naštipat a pak přikládat.
- 6) Konstrukční možnosti a podmínky systému dřevostavby – obecně dřevostavba umí reagovat na širokou škálu zadání. V rámci optimalizace je však výhodné těžit především z jejich silných stránek a nevolit řešení, které konstrukční systém umí rovněž zvládnout, avšak už ne v optimálním režimu, to ale platí pro každý konstrukční systém, nezávisle na jeho konstrukčním materiálu. Obecně pak optimalizace vede jednoduchosti, což může být považováno za kvalitu samu o sobě.
- 7) Design domu, který až dosud hrál často prioritní úlohu a vše ostatní se mu podřizovalo, posouvá se níže na našem seznamu. Design je tedy do jisté míry podřízen ostatním požadavkům a podmínkám. Jako takový je především doménou architekta a novou výzvou, za daných podmínek vytvořit co nejzdařilejší řešení. Samozřejmě je možné už od samého počátku tvorby zadání vycházet z konkrétní „designové“ představy a často se to i děje.
- 8) Finanční možnosti stavebníka. V drtivé většině případů jsou finanční zdroje pro stavbu limitovány a nějakým způsobem ohraničeny. Hranice výše rozpočtu může vykazovat jistou míru pružnosti, tzn. že existuje základní představa, ale v případě rozumných důvodů může být rozpočet navýšen. Stejně tak lze pracovat s případem, kdy hranice je jasně dané a není možné ji v žádném případě zvýšit. Je pak nesmírně důležité co nejpřesněji stanovit, co vše by stanovená částka měla obsahovat a zahrnovat, rovněž, zda je míněna včetně DPH anebo bez, apod.
- 9) Stanovení priorit a jejich váha. Pro hledání a nalezení optimálního řešení je třeba alespoň u vybraných částí stanovit priority a jejich váhu. Ta může být v konkrétních případech i výrazně odlišná. Pokud bude např. zásadní prioritou bazén u domu a to i za cenu, že vlastní dům může zůstat nedokončen anebo se bude výrazně redukovat, je to sice možná neobvyklé, ale na druhé straně jasné zadání. Po zkušenostech už umíme tyto priority stanovit a objasnit jejich důležitost z hlediska stavby jako takové, což stavebníkovi většinou pomůže lépe se v procesu orientovat.
- a) S prioritami úzce souvisí možnost etapizace stavby. Některé části domu je možné pouze připravit a následně je dokončit, aniž je tím pak výrazně omezen provoz domu. Umožní to zpočátku více investovat do zásadních a prioritních částí. Formou etapizace je např. i příprava na následnou přístavbu nebo dostavbu apod.

10) Práce ve variantách a optimalizace řešení – hledáme-li to nejlepší řešení pro daný konkrétní případ, musíme mít možnost z něčeho vybírat a možná řešení vzájemně porovnávat. To vede k práci ve variantách, z nichž počáteční portfolio možností může být nastíněno pouze velice hrubě, ve skicách a základních informacích. Výsledné řešení tak postupně vzniká a je průběžně upřesňováno. Tato cesta se zdá možná náročnější, a asi opravdu náročnější bude, vede však jednoznačně k lepším výsledkům.

11) Realizační tým. Tento bod necháváme záměrně na konec. Jako stavební firma jsme si vědomi jisté delikátnosti, ale naše dosavadní zkušenost potvrzuje, že nejlepším řešením bývá, jestliže už od počátku funguje tým ve složení

STAVEBNÍK (INVESTOR) + ARCHITEKT + REALIZAČNÍ FIRMA

Toto spojení všechny účastníky do jisté míry zavazuje a vede k odpovědnému a efektivnímu řešení. Podmínkou je vzájemný respekt, úcta a schopnost vzájemně si naslouchat, vedoucí ke snaze co nejvíce přispět do kvality vzájemného vztahu, namísto snahy z něj co nejvíce vytěžit na úkor ostatních, a dobře nastavená komunikace a obecně pravidla „hry“. Už od počátku vzniká řešení, které stavebníkovi vyhovuje a stavební firma je na realizaci nejen dobře připravena, ale účastníci procesu mohou také těžit z její dosavadní zkušenosti a znalostí.

Dosud „běžné“ řešení, kdy stavebník je v jisté fázi „vržen“ do kolotoče jednání s různými firmami, jejichž odezva je pro něj obtížně srozumitelná a vzájemně velice obtížně porovnatelná, a kdy se pak snahy firmem, a někdy i oprávněně a opodstatněně, dostávají do konfliktu se záměrem stavebníka nebo architekta, je pro stavebníka, a vlastně pro všechny zúčastněné, většinou podstatně náročnější a v mnoha případech nevede k dobrým výsledkům.

V případě stavby rodinného domu jsou všichni výše uvedení, tedy sám stavebník, architekt, projektant a nakonec stavební firma v pozici tvůrců, kteří se všichni, a významnou měrou, podílejí jak na průběhu celého procesu, tak na jeho výsledku, a pak je logické, aby měli možnost spolupracovat od samotného počátku.

Konkrétní postup

Doporučujeme, abyste si, jako zájemci o stavbu, výše uvedené body prošli a přemýšleli o nich. Řada z nich se vám bude zdát logická a chtěli jste je uskutečnit tak jako tak, některé budou možná nové a některé třeba vyvolají počáteční odpor. V případě, že se budete potřebovat na cokoli zeptat, neváhejte tak učinit.

Druhým krokem je společná tvorba zadání – nejlépe už ve zmíněném týmu, tedy stavebník – architekt – realizační firma. Výsledkem je pak zadání, kde už by vás následně nemělo nic překvapit a u kterého máte jasný přehled, co vše, a hlavně proč, by měl dům obsahovat, a jak by měl být koncipován a jak by měl vypadat. Rovněž, v jakém finančním rámci je třeba se pohybovat.

Architektonická studie (AS), kdy architekt transformuje zadání do konkrétní hmoty domu a vytváří rovněž jeho design. Optimalizace zaručí, že nebude nic chybět, a nebude tam ani zbytečně nic navíc. I v průběhu tvorby studie by měla probíhat komunikace v rámci týmu. Už AS (z dílny PENATUS) tedy zohledňuje zvolený energetický koncept, včetně prostorových nároků, uvažované skladby stěn, míru a orientaci prosklení, osazení stavby na pozemek, včetně souvisejících vazeb, řešení sítí (voda, kanalizace, elektřina, nakládání s dešťovými vodami) a řadu dalších aspektů.

AS by tak měla obsahovat vše důležité a v dalších krocích by pak měla být dále upřesňována, aniž je však třeba něco důležitého měnit.

Na základě takto zpracované AS lze už celkem přesně stanovit / ověřit také cenu stavby, která by měla být v souladu s výchozím zadáním.

Zpracoval: Martin Růžička, PENATUS s.r.o.