

# Český architekt v Americe (7)



Author: Vladimír Soudek | Published: 27.09.2011

Ve většině architektonických firem v USA je projekt řízen systémem Project Manager/ Project Architect/ Designer, Draftsman (*pojmenování funkcí či pozic z praktických důvodů ponecháváme v originálu - pozn.red.*). Projekt Manager má na starosti vždy několik projektů, jeho prací je hlavně projednávání obchodní stránky projektu se zákazníkem, kontrola harmonogramu a organizační stránky projektů. Většinou má architektonickou licenci, ale není to nutná podmínka. Projekt Manager má mít schopnost především přesvědčivě artikulovat obchodní stránku projektu, má mít osobní charisma a na to zatím žádné licenční zkoušky nejsou. Projekt Architekt architektonickou licenci naopak mít musí, koordinuje práci jednotlivých projektantů, organizuje spolupráci se specialisty, jedná s dodavateli a projednává řešení projektu a případné změny se zákazníkem. O projektu by proto měl právě on vědět vše.

## Zoning aneb zónování

Na začátku projektu se musí nejprve zjistit, jaký druh stavby je na daném místě povolen a jaké jsou podmínky pro výstavbu. Takovou informaci obsahuje závazný dokument, tzv. zoning, který je vypracováván místním stavebním úřadem. Ten rozděluje území podle různých kategorií: residential (obytný), commercial (komerční) či industrial (průmyslový). Zoning zároveň určuje základní podmínky pro stavbu - vzdálenost objektu od hranice parcely, maximální výšku objektu, umístění stavby na parcele, povolené procento zastavění pozemku, nebo poměr mezi podlahovou plochou objektu a plochou pozemku. Pro městskou zástavbu v centru města je pro investory zajímavá zóna „bonus“ nebo „incentive“. Investor dá například městu k dispozici dvě spodní podlaží nového mrakodrapu pro veřejné účely a město mu na oplátku povolí zvýšit stavbu o několik podlaží.

## Stavební norma

Před deseti léty původní tři v USA platné stavební normy nahradila jedna - IBC (International Building Code). Jejím hlavním účelem je zabezpečit bezpečnost lidí v objektu a jejich ochranu před požáry. Norma rozděluje stavby do 10 skupin podle užívání objektu, např. A-Assembly, B-Business, E-Educational až k R-Residential. Pro každou skupinu je přitom určena maximální povolená plocha a výška objektu v závislosti na navrženém typu stavební konstrukce - těch konstrukcí zná pět typů (jsou označeny římskými číslicemi, přitom Type I je nehořlavá konstrukce a Type V. je konstrukce z jakéhokoliv materiálu). V IBC jsou

definovány i požadavky na požární odolnost styčných stěn prostorů s rozdílným užíváním, na požární odolnost obkladů, povolenou hořlavost povrchů interiéru, požadovanou střešní skladbu z hlediska hořlavosti použitého konstrukčního typu. Obecně stavební norma IBC velmi zvýhodňuje objekty, které mají automatické hasicí systémy (sprinklers), u nichž se povolují mnohem větší užité plochy

IBC je velmi obsáhlý dokument, který je neustále doplňován, proto každých několik let vychází nové vydání. Jednotlivé stavební úřady přitom aplikují vlastní doplňky a úpravy základní normy, které se musí v projektech respektovat. Na stavební normu také navazuje International Fire Code, International Plumbing Code, Energy Code a další. Pro výstavbu rodinných domků je užíván IRC - International Residential Code.

## Některé typy staveb

Životnost komerčních staveb v USA je (mimo centra města) kratší než v Evropě. Hlavním důvodem je dynamika nárůstu populace a následně zvyšování cen pozemků. Zvyšováním populace současně rostou obchodní možnosti center spádových území. Centra některých satelitních měst kolem Seattlu se za posledních dvacet let přestavěla dvakrát.

Mimo běžných kategorií staveb je v USA velmi rozšířená forma výstavby „tenant improvement“ (volně přeloženo - „dobudování nájemníkem“). Investor v těchto případech postaví pouze konstrukci, střechu, obvodový plášť, výtahy, schodiště, sociální zařízení. V další fázi nájemník (celé budovy, patra či jeho části) na vlastní náklady a na samostatné stavební povolení vybuduje příčky, chodby, strop s osvětlením, klimatizaci, zvolí podlahovou krytinu - jednoduše řečeno „to dostaví“. Je to velmi efektivní systém výstavby zejména pro zdravotnické ordinace, různé typy kanceláří apod. Plocha pronajímaného prostoru se vypočítává podle pravidel asociace BOMA (Building Owners and Managers Association).

Dalším velmi rozšířeným typem staveb jsou v USA apartmány neboli kondominia, stavěné na spekulativní bázi. Investor vybuduje rezidence, pronajme je na deset let a v okamžiku, kdy končí záruční lhůty použitých materiálů (a musí se začít financovat opravy), rozprodá jednotlivé byty do soukromého vlastnictví. Proto se také obvykle jedná o stavby s co nejnižší pořizovací cenou. Kondominia připomínají řadové rodinné domky s byty nad sebou.

Nosné konstrukce menších komerčních staveb jsou převážně navrhovány z lehkého ocelového skeletu nebo stěnovou konstrukcí ze „studs“. Kde je to ale možné, investor z cenových důvodů požaduje použít dřevěnou konstrukci. Projektoval jsem mnoho rodinných domků (v samostatné kapitole popisují jejich typickou konstrukci), kde se s dřevěnou konstrukcí počítá standardně. Velmi důležitou výhodou dřevěné konstrukce je také rychlá a poměrně levná adaptace objektu.

Výškové stavby jsou v USA rozděleny do dvou kategorií. Objekty vyšší než zhruba 150 m jsou definovány jako mrakodrapy (skyscrapers). Objekty vyšší než 35 metrů jsou nazývány „highrise“. Podle zařazení objektu do příslušné kategorie pak musí objekt splňovat požadavky určené stavební a požární normou. Hlavní slovo pro zařazení stavby do příslušné kategorie nicméně mají hasiči, resp. jejich úřad. Nedávno jsem projektoval stavbu, která svou výškou do kategorie highrise nespádala, nicméně požárníci ji takto posuzovali.

---

27.09.2011 08:30, Vladimír Soudek