

## Seznam příloh

/ Situace, foto

/ Průvodní zpráva

/ Výkresová část

01 Stávající stav - půdorys

02 Návrh - půdorys koordinace, var. A

03 Návrh - půdorys dispozice, var. A

04 Návrh - půdorys koordinace, var. B

05 Návrh - půdorys dispozice, var. B

06 Návrh - půdorys koordinace, var. C

07 Návrh - půdorys dispozice, var. C

08 Návrh - půdorys dispozice, var. ABC subvarianta koupelny

09 Návrh - řezy, var. A

/ Fotodokumentace - digitálně na CD

## Zakázka

Vypracování dispoziční studie pro byt č. 1a/2a, Jánská 7, Brno, a podkrovní byt Jánská 7, Brno

## Zpracovatel

Ing. arch. Roman Strnad, IČ 878 38 991, T 723 996 800, strnad@the-buro.cz  
TheBüro / architekti Brno, Tučkova 24a Brno, www.the-buro.cz

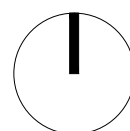
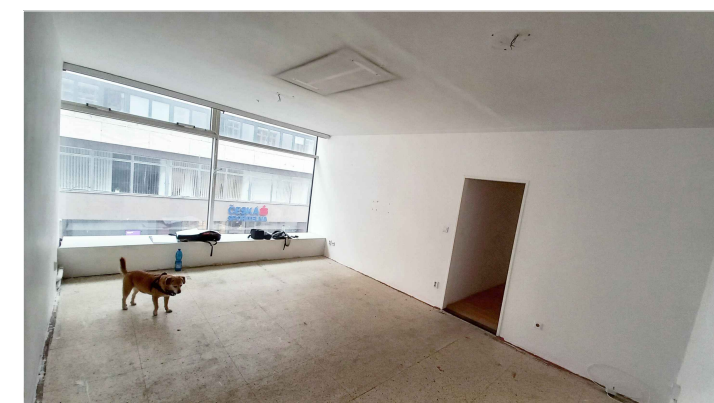
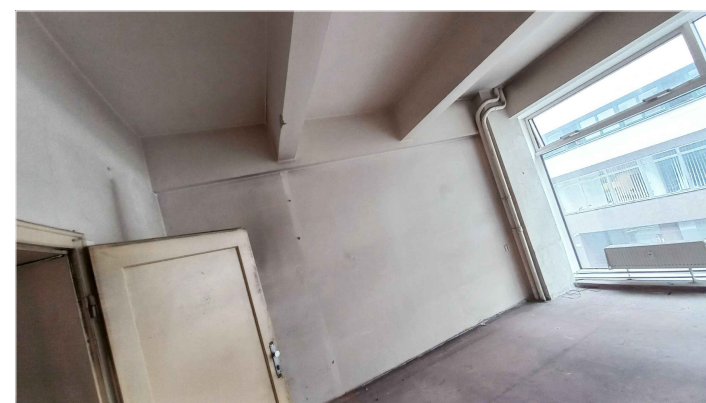
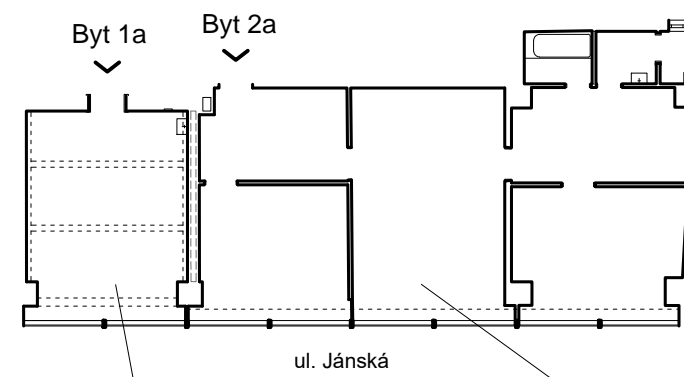
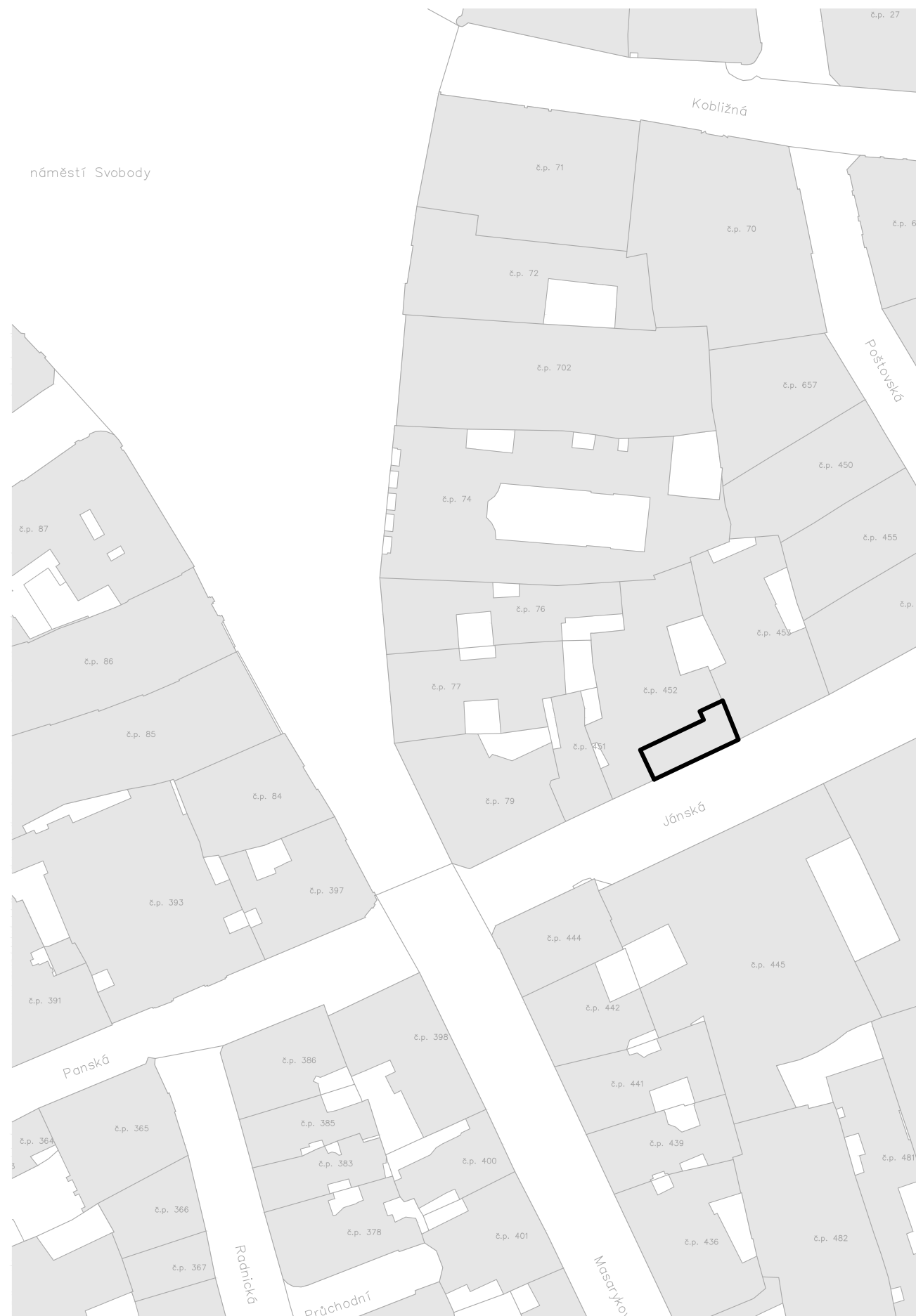
## Zadavatel

Statutární město Brno, ÚMČ Brno-střed, Odbor investiční a správy bytových domů  
Dominikánská 264/2, 601 69 Brno  
Ing. Renata Čadová, T 542 526 280, renata.cadova@brno-stred.cz

09 / 2023

# BYS

Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno



BYS

Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno  
Situace, foto

## Přehled, stávající stav

- Jednotky č. 1a a 2a se nacházejí na 2.NP uličního křídla, která byla původně zřejmě historistní, ale radikálně upravena a dostavěna v meziválečném období ve funkcionalistickém stylu. Uliční parter a pasáž byla citlivě opravena v dobovém duchu v nedávné době. Jednotky jsou orientované do ulice Jánská skrze celoprosklenou stěnu parterového mezzaninu.
- Na podlaží se nachází další dva byty. Přístup je vstupem z pasáže, dále trojramenným schodištěm obtáčeujícím se kolem výtahu.
- Konstrukce je kombinovaná –do ulice skeletová železobetonová: nosné sloupy o rozměru ca 650/650mm jsou patrné na uliční linii, stropní desky vynáší ortotropní soustava příčných průvlaků a podélných trámů, vše ŽB. Průvlaky a trámy ve velkém bytě jsou skryty za SDK (předpoklad) podhledy a jsou ve studii zakresleny odhadem na bázi těch, které jsou viditelné v malé jednotce, skutečná poloha a skladba se pravděpodobně může lišit. V rámci schodiště se stěny jeví jako masivní, možný pozůstatek původní předfunkcionalistické stavby, o čemž svědčí i historický design vstupních dveří s profilovanou obložkovou zárubní do menší jednotky. Pravděpodobně zajišťují částečně anebo zcela ztužující funkci stavby. (Pozn.: jedná se o předpoklad, dále neověřovaný z důvodu nízké relevance pro dispoziční studii).
- Příčky jsou zděné keramické, pravděpodobně z dutinových tvárníc. Stěna mezi jednotkami je zřejmě zdvojená příčka s výplní z heraklithu, soudě dle sondy provedené v oblasti stáv. umyvadla v menší jednotce poblíž sloupu u schodiště. Pravděpodobně se nejedná o ztužující stěnu, protože na 1.np a ve sklepě (dle pasportu stavby) je daná osa konstrukčního systému prázdná bez jakékoli stěny.
- Podlaha v menší jednotce je zřejmě pouze xylolitový potěr na betonové desce a je v cca stejné úrovni jako podlaha domovní chodby. Ve větší jednotce jsou navíc položeny různé deskové materiály, které niveletu zvyšují o ca 4cm oproti úrovni podlahy na domovní chodbě.
- Obvodovou stěnu do ulice tvoří zavěšený sloupkopříčkový systém s naloženým fixním zasklením, do něhož jsou vloženy poměrně malé výklopné otvírky ovládané kličkovým mechanismem, který je místy nefunkční; každý dispoziční modul má jen jednu výklopku. Předěly mezi moduly (místnostmi, jendotkami) jsou tenkou vložkou mezi sloupek zaklení a nosný sloup nebo příčku.
- Vytápění je centrální, jednotkami prochází vstříslé stoupačky a jsou z nich napojeny radiátory před okny.
- Připojení na kanalizaci je spolehlivě proveditelné pouze v rámci větší jednotky, kde je v zadní části dispozice Wc odvodněné zřejmě samostatně skrze podlahu směrem dolů pod strop, protože průběžná stoupačka v téměř místě je menší dimenze. Stoupačka kanalizace odhalená v obestaveném zákrytu mezi jednokami se jeví sice dostatečné dimenze, ale její určení a technická způsobilost jsou nejisté, protože v horních podlažích nejsou v daném místě stavby žádné zdroje pro odvod splaškové vody. Je do ní napojeno umyvadlo z menší jednotky, přesto se ale může jednat o původně dešťové odpadní potrubí. Tomu ale nenosvědčují způsob spádování dešťových vod na střeších objektu, teré jsou dle pasportu sváděny ke krajům stavby a nikolí ke středu. Jedná se o litinovou trubku s patrnou korozí, ve špatném technickém stavu.

### Záměr

- Zájmem zadavatele a přirozeným návrhovým vstupem je rekonstruovat byty v soudobém dispozičně provozním standardu. Bude–li to možné, budou zachovány dvě samostatné jednotky, ideálně s rozšířením té menší na úkor větší, dle var. A. Finální řešení k realizaci zásadně závisí na použitelnosti kanalizační stoupačky odhalené na rozmezí stávajících jednotek.
- Pro rekonstrukce městských bytů má MČ Brno střed manuál standardu, který je v navrhovaném řešení pokud možno využit.

### Návrh

- Navrhované řešení nových dispozic je variantní, s ohledem na nejistotu ohledně použitelnosti kanalizační stoupačky mezi stáv. jednotkami. Var. A – Primárně se uvažuje preferovaná varianta se zachováním dvou samostatných jednotek přístupných přímo z domovní chodby, přičemž menší jednotka bude rozšířena o majoritní část sousedního modulu, čímž vzniknou dva byty stejné kategorie 2+kk. Toto je podmíněno opravou a použitelností kanalizační stoupačky pro odvod splaškových vod z Wc, a možností výrazně ubourat stáv. mezibytovou stěnu. Var.B – V případě, že se prokáže jako nevhodné resp. nepřipustné do mezibytové stěny zasahovat bouráním a zároveň kanalizační stoupačka bude opravitelná a využitelná pro odvod z Wc, může být v samostatném modulu umístěna kompaktní koupelna pro malou garsonku 1+kk. Větší jednotka pak bude být kategorie 3+kk. Var. C – Pro případ, kdy kanalizační stoupačka nebude použitelná vůbec, nebo jen částečně, dojde ke spojení dvou jednotek do bytu kateg. 4+kk s hyg. zázemím pouze v pravé části půdorysu. V případě, že by se prokázalo možné využití kanalizace obdobně dle se stáv. stavu (zaústění umyvadla) se zaústěním odvodu z kuchyňské linky, je možno v levém modulu umístit obývák s kuchyňským koutem a provést dispozici bytu 4+kk ve velmi čistém zónování s hyg. zázemím navázaným na ložnice klidové zóny (viz schema na výkresu var. C)
- Pro každou variantu A, B, C je navržena jiná dispozice hygienického zázemí v pravé části půdorysu, plus jedna varianta navíc. Jednotlivé možnosti se liší zejm. mírou proveditelnosti resp. jednoduchosti provedení napojení zařízeníových předmětů na kanalizační stoupačku. Dispoziční varianty celku lze do jisté míry kombinovat s variantami koupelny i napříč (mj. dle polohy obývacího pokoje, který v případě umístění do krajního pravého modulu generuje nutnost vložení předsíňky mezi obytnou místnost a místnost Wc).
- Jednoznačně se preferuje umístění obýváku s kk do jiného modulu než ke koupelně a Wc (var. A, B, subvarianta dle schematu u var. C) tak, aby vstup do hyg. zázemí byl z haly/chodby a ne z hlavní obytné místnosti s jídelnou a obývákem. Řešení dislokace obytných místností dle var. C je uvedeno zejm. jako prověření dispozice s kuchyní napojenou na kanalizaci nejkratší možnou trasou, nejedná se však o řešení z hlediska provozu zrovna vhodné.

Materiály:

- Nové příčky budou provedeny ideálně zděné, dovolí–li to únosnost stropů, případně ze SDK; každopádně ale tak, aby splňovaly požadavky na neprůzvučnost mezipokojových/bytových stěn s co největší možnou akustickou přírůzkou (tj. ne jen splnit normové hodnoty s korekcí, ale ideálně navrhnout lepší), a to i v případech, kdy se nejedná o stěnu k obytné místnosti –typicky viz např. příčku mezi Wc a halou. Požadavky na akustiku nesmí být zhoršeny způsobem trasování rozvodů TZB a dveřními výplněmi.
- Podlahy budou z PVC, přičemž zásadně nebude využito falešných materiálů (plastové dřevo, plastový kámen, plastový beton) ale budou vybrány jemné abstraktní vzory a/nebo uni barvy. V celém bytě bude jeden stejný dekor. PVC může být i na wc a v koupelně (vyjma sprchového koutu), buďto stejný "dekor" jako v suché části dispozice nebo odlišný v případě požadavku na speciální koupelnovou podlahovinu (ta ale není pro bytové

účely nutná, stačí dodržet požadovky dle ČSN, což bežně PVC splňuje).

- Stěny budou omítané, výmalba extra bílá (standard Polar).
- Obklady v hyg. místnostech keramické ve čtvercovém rastru 100x100mm, uni barva, spárovací hmota v obdobném odstínu.
- Dveře do ložnic (a v některých variantách i dveře do chodby, předsíně, koupelny) jsou navrženy jako hliníkové interiérové prosklené sestavy s bočním fix proskleným panelem, opticky tak dojde k prosvětlení a provzdušnění interiéru, přičemž privátnost lze řídit pomocí interierových prvků – závěsy či jalousie, polepy apod. dle uživatele. Ostatní běžné dveře do SDK nebo zděných příček budou hladké bezfalcové, bílé, do ocelových hladkých zárubní, bílých. Kování nerez mat.

Tzb:

- Vytápění bude připojením těles na centrální zdroj a domovní rozvody.
- Trasy přípojovacího potrubí kanalizace se předpokládají ve spádu 3% nebo pokud možno více (trasa z kuchyně), přičemž ty v delší než stadarní metráži budou opatřeny na vhodných místech čistícím kusem. Potrubí stoupačky v místě mezi stáv. jednotkami bude vyměněno za nové, přičemž je možné, že výměnu si vyžádá i potrubí o podlaží níže skrze prostor 1.np (obchodní jednotka s hezkými oděvy) a ve sklepě; dle vyhodnocení dle průzkumu kanalizace viz dále.

### Podněty pro zpracovatele navazující PD

- Zaměření bylo provedeno pro účely zpracování dispoziční studie. Pro účely navazujících projektových stupňů je potřeba provést veškeré potřebné jednak doměření, jednak kontrolní přeměření, a to zejm. v případě těch částí stavby, kde se budou umisťovat technologické a užiténé prvky a výrobky, které jsou vázane nutným dodržením parametrů jako jsou rozměry, odstupy apod.
- Pro další projektové zpracování budou provedeny potřebné sondy do konstrukcí, zejm. podlah, stropů, stěn apod. Dle toho může být navrhované řešení upraveno, typicky např. výběr finální varianty, stanovení úrovně podlah apod. Zejména bude ověřena funkce aktuální mezibytové, dle předpokladu zdvojené příčkové stěny s ohledem na konstrukci celku stavby v případě, že do ní bude zasahováno vybouráním otvorů.
- Pro ověření použitelnosti kanalizační stoupačky mezi jednotkami bude proveden kamerový průzkum a vyhodnocení, ideálně před zahájením projektových prací (organizace a zajištění průzkumu v gesci zadavatele/vlastníka stavby).
- Sondy strop, podlaha –dle uvážení projektanta.
- Další dle uvážení projektanta
- Všechny místnosti s oknem jsou stáv. obytné místnosti, návhem nevzniká žádná nová obytná místnost.

- Předpokládá se, že projektové řešení ve stupni DPS bude ve výsledku invariantní, přičemž optimální varianta resp. způsob řešení dispozice a polohy koncových prvků bude vybráno dle preferencí zadavatele a dle vyhodnocení výstupů z doměření/sondáže a dle dopřesnění řešení ZTI (použitelnost stoupačky mezi jednotkami, přesné výškové uspořádání tras přípojovacích potrubí v podélném profilu).

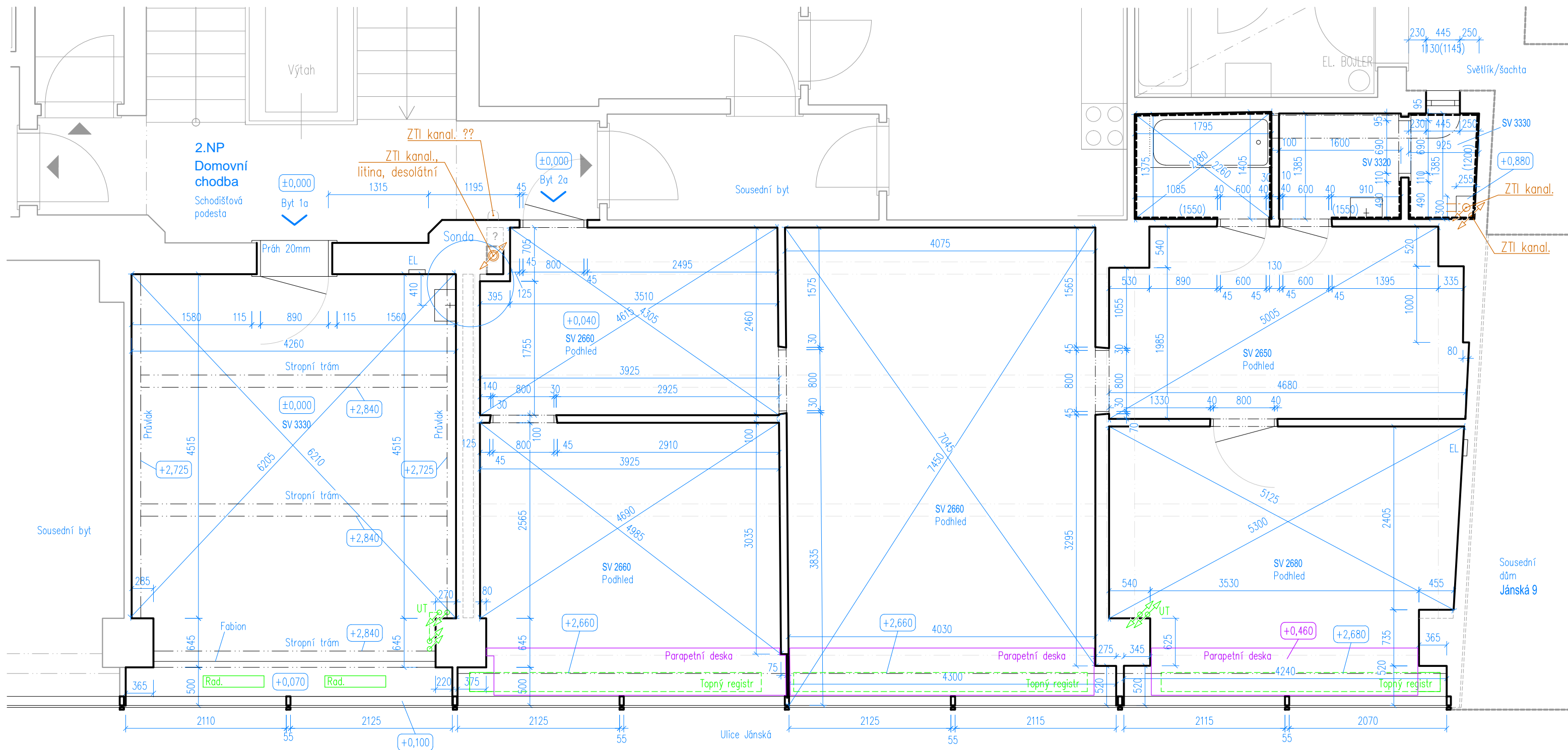
- Doporučuji k dalšímu projektovému zpracování zahrnout autorský dohled architekta v zájmu toho, aby bylo docíleno kulturně obstojného výsledku. V DPS je nutno specifikovat barevné/materiálové řešení a standardy zařízeníových předmětů, dohlédnout na pohledové návaznosti ploch a konstrukcí, směřně stanovit vybrané detaily, korigovat úpravy reagující na případné nové skutečnosti vzešlé ze sondáže a doměření, apod.

### Podklady, zdroje

- Pasport stavby, zprac. ing. arch. Michal Kristen, 2018
- Vlastní zaměření
- Zadání a konzultace s objednatelem
- ČSN 73 4301 – Obytné budovy
- Stavební zákon a prováděcí vyhlášky
- maps.google.com
- https://sgj–nahlizenedokn.cuzk.cz/

**BYS**

**Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno**  
**Průvodní zpráva**



### Poznámky

/ Zaměření bylo provedeno pro účely zpracování dispoziční studie. Pro účely navazujících projektových stupňů je potřeba provést veškeré potřebné jednak doměření, jednak kontrolní přeměření, a to zejm. v případě těch částí stavby, kde se budou umísťovat technologické a užitné prvky a výrobky, které jsou vázány nutným dodržěním parametrů jako jsou rozměry, odstupy apod.

/ Pro další projektové zpracování budou provedeny potřebné sondy do konstrukcí, zejm. podlah, stropů apod.

### Legenda značení

- Stávající konstrukce a prvky, základně zaměřené
- - - Stávající navazující a skryté části předpokládané, nezaměřené
- Stávající konstrukce a prvky dle pasportu stavby
- Stávající prvky vytápění
- Stávající prvky kanalizace
- Stávající prvky interieru

NÁZEV ZAKÁZKY

Vypracování dispoziční studie pro byt č.1a/2a, Jánská 7, Brno, a podkrovní byt Jánská 7, Brno

**BYS**

0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU

Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno

ZADAVATEL

Stat. město Brno, ÚMČ Brno-střed, OISBD

KONTAKTNÍ OSOBA

Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

**Brno-střed**

ARCHITEKT

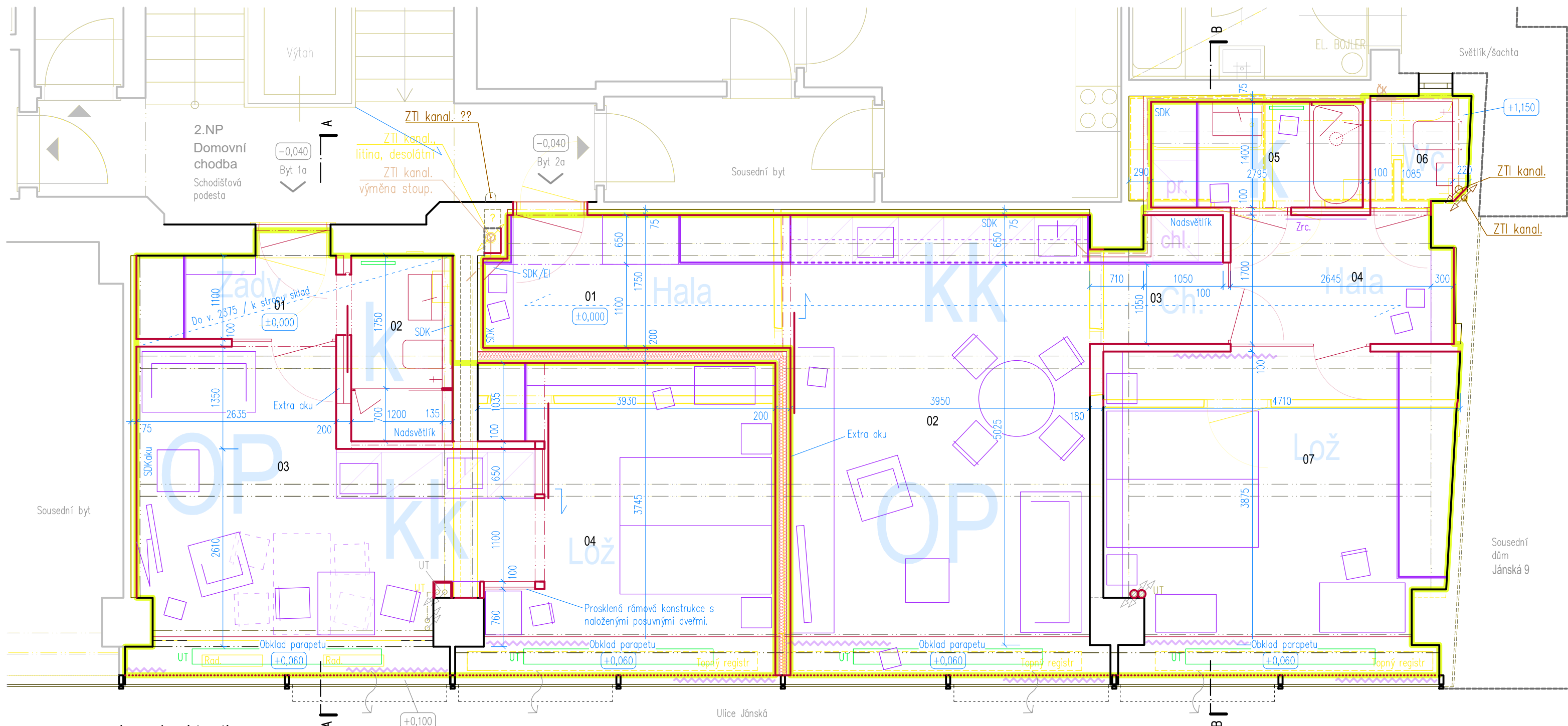
Ing. arch. Roman Strnad  
strnad@the-buro.cz, 723 996 800

SPOLUPRÁCE

Ing. arch. Irma Portillo  
Bc. Karolína Tichá

**TheBüro**

Stávající stav - půdorys **01**



Legenda místností

2+kk	PŮV. VELKÝ BYT (2a)	s.v.	m <sup>2</sup>
01	Hala		6,9
02	Obytný pokoj + kk		24,1
03	Chodba		2,7
04	Hala		4,9
05	Koupelna		3,9
06	Wc		1,9
07	Ložnice		18,8
Užitná plocha (vč. zařiz. předmětů apod.)			63,2
Plocha dle nařízení vlády 366/2013			65,4

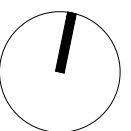
2+kk	PŮV. MALÝ BYT (1a)	s.v.	m <sup>2</sup>
01	Zádvěří	2300	3,2
02	Koupelna s WC	2300	3,3
03	Obytný pokoj + kk	3150	17,7
04	Ložnice	3150	14,5
Užitná plocha (vč. zařiz. předmětů apod.)			38,7
Plocha dle nařízení vlády 366/2013			40,9

Legenda značení

- Slav
- Rušené kce a prvky
- Návrh
- Interier nízké/vysoké prvky
- - - Interier variace
- Popis
- Rozsah bytu dle Nařízení vlády 366/2013

- / Expanze malého bytu, dispozice 2+kk
- / Vstup do koupelny malého bytu – posuvné dveře
- / Velký byt – prostorná hala před hyg. zázemím

# var.A



**BYS**

0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV ZAKÁZKY  
Vpracování dispoziční studie pro byt č.1a/2a, Jánská 7, Brno, a podkrovní byt Jánská 7, Brno

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno**

ZADAVATEL  
Stat. město Brno, ÚMČ Brno–střed, OISBD

KONTAKTNÍ OSOBA  
Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

**Brno-střed**

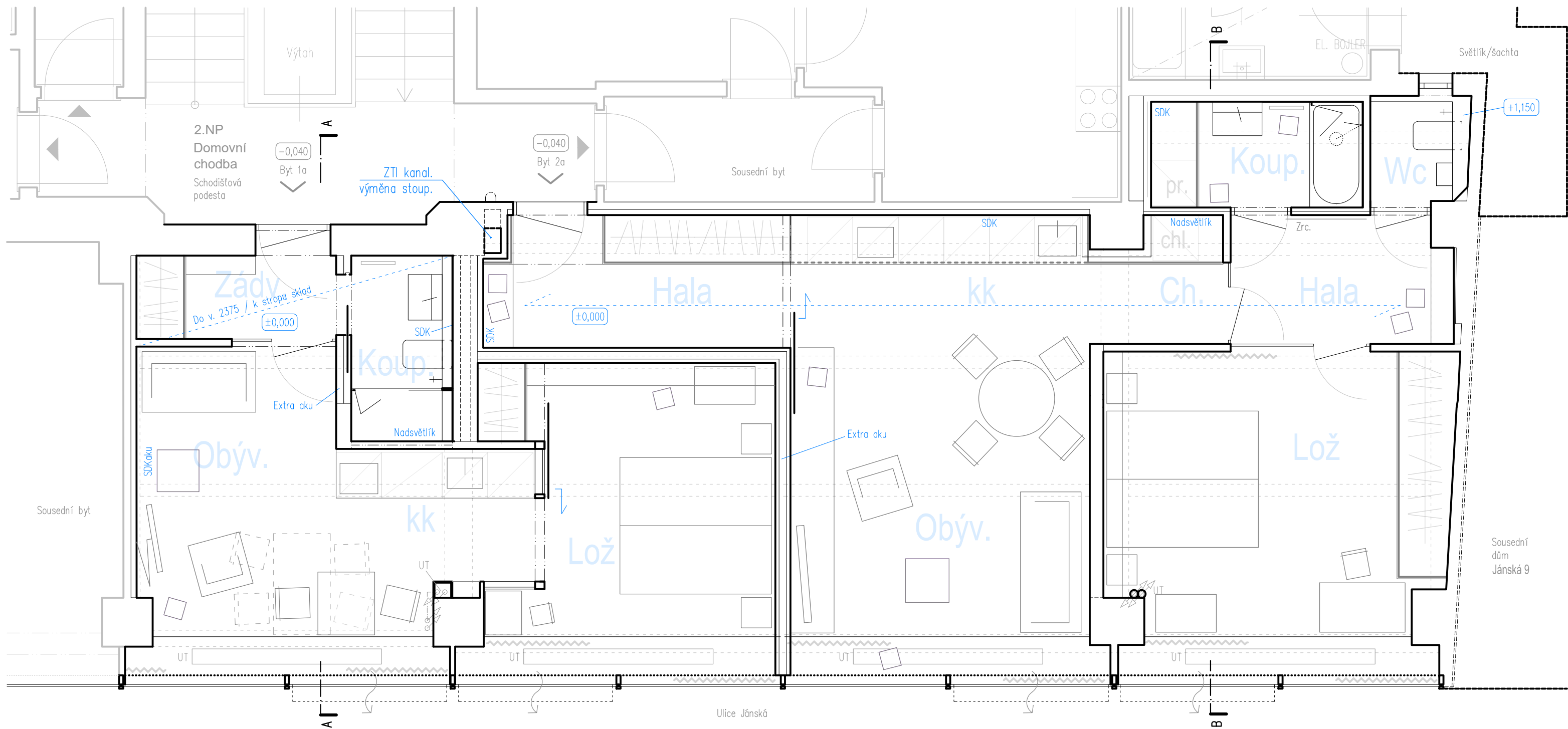
ARCHITEKT  
Ing. arch. Roman Strnad  
strnad@the-buro.cz, 723 996 800

SPOLUPRÁCE  
Ing. arch. Irma Portillo  
Bc. Karolína Tichá

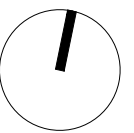
**TheBüro**

Návrh - půdorys koordinace **02**





# var.A



**BYS**

0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV ZAKÁZKY  
 Vypracování dispoziční studie pro byt č.1a/2a, Jánská 7, Brno, a podzemní byt Jánská 7, Brno

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno**

ZADAVATEL  
 Stat. město Brno, ÚMČ Brno-střed, OISBD

KONTAKTNÍ OSOBA  
 Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

**Brno-střed**

ARCHITEKT  
 Ing. arch. Roman Strnad  
 strnad@the-buro.cz, 723 996 800

SPOLUPRÁCE  
 Ing. arch. Irma Portillo  
 Bc. Karolína Tichá

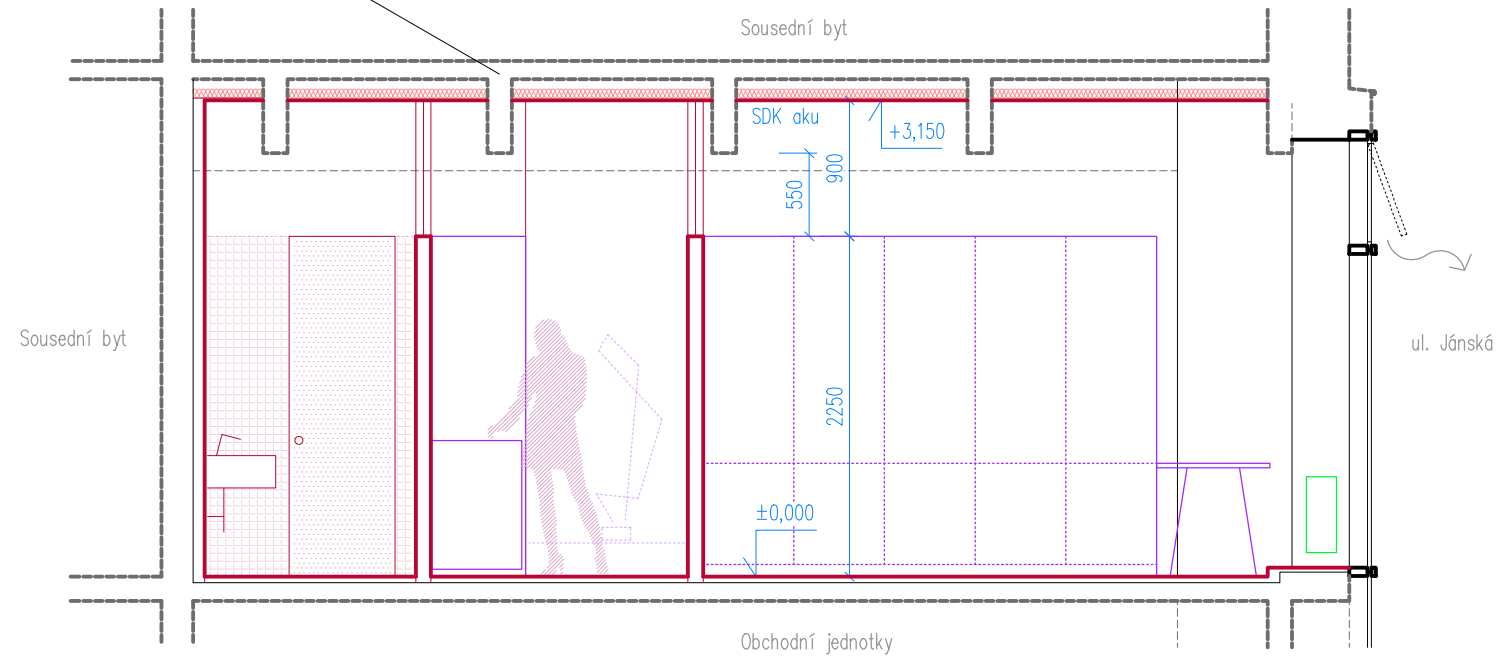
**TheBüro**

Návrh - půdorys dispozice **03**

Řez B / Velký byt 1:50

Na bázi var. A

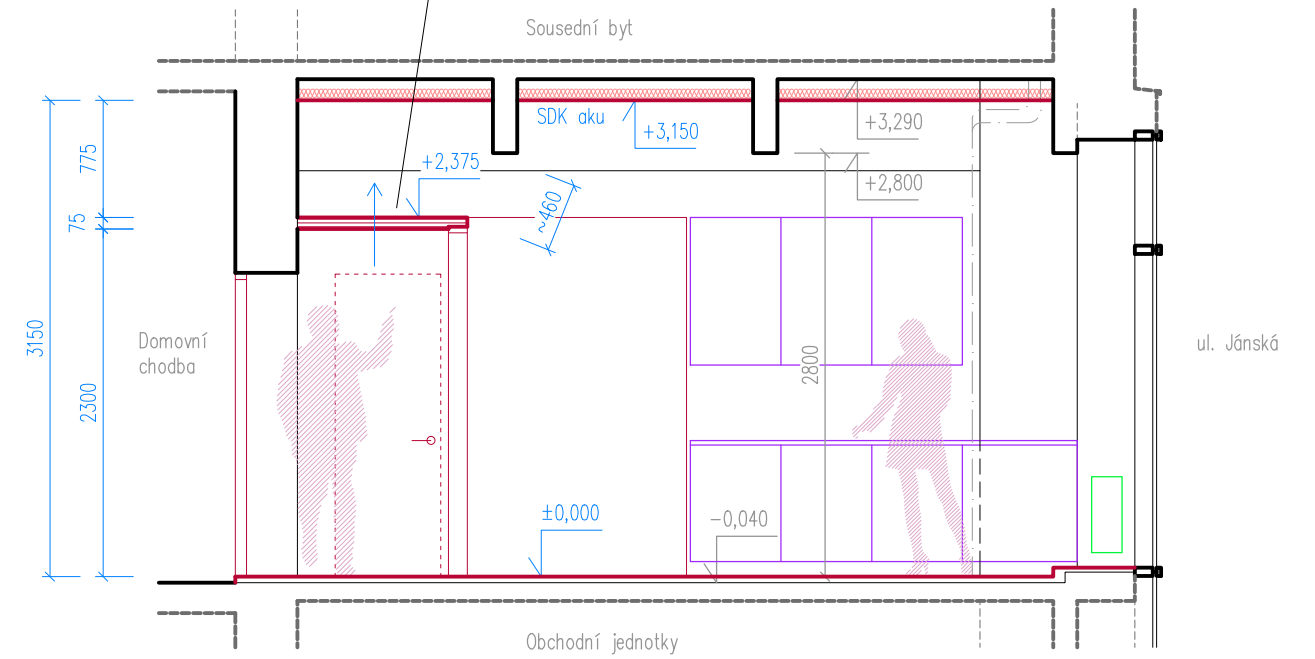
Pozn.: tvar konstrukce = předpoklad dle sousedního, malého bytu



Řez A / Malý byt 1:50

Na bázi var. A

Pozn.: Část mezistropu výklopná pro přístup do skladové galerie



NÁZEV ZAKÁZKY  
Vypracování dispoziční studie pro byt č.1a/2a, Jánská 7, Brno, a podkrovní byt Jánská 7, Brno

**BYS**

0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 1a,2a Jánská 7, Brno**

ZADAVATEL  
Stat. město Brno, ÚMČ Brno-střed, OISBD

KONTAKTNÍ OSOBA  
Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

**Brno-střed**

ARCHITEKT  
Ing. arch. Roman Strnad  
strnad@the-buro.cz, 723 996 800

SPOLUPRÁCE  
Ing. arch. Irma Portillo  
Bc. Karolína Tichá

**TheBüro**

Návrh - svislý řez **09**