



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 dispozice, subvar. A.2

05 Návrh - půdorys dispozice, subvar. A.3

06 Návrh - půdorys koordinace, var. B

07 Návrh - půdorys dispozice, var. B

/ 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

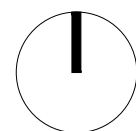
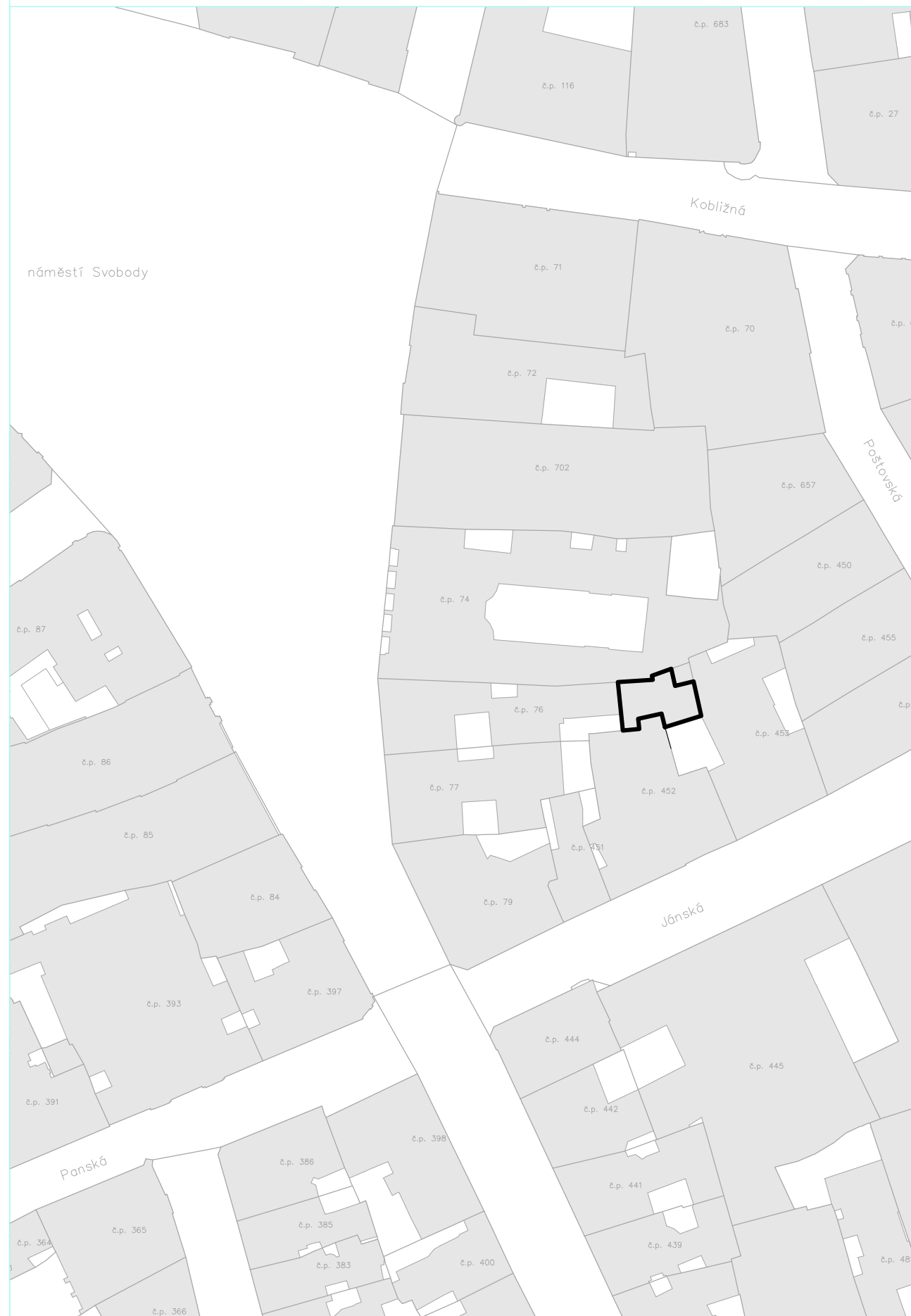
Zadavatel

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. 26 Jánská 7, Brno



Dispoziční studie byt č. 26 Jánská 7, Brno
Situace, foto

Přehled, stávající stav

/ Byt č. 26 se nachází na 5.NP dvorního křídla resp. segmentu stavby, která byla zřejmě historistní, ale radikálně upravena a dostavěna v meziválečném období. Situace ve vnitrobloku je velmi sevřená. Jedná se o poslední podlaží daného segmentu stavby, střecha je plochá. Okolní stavby jsou částečně kontaktně přisazené, částečně definují dvorky na jih a sever od bytu. Okolní domy jsou vesměs výrazně vyšší.

/ Na podlaží se nachází stáv. byt o dispozici 2+kk, a společné prostory využívané nájemníky ostatních bytů, vč. skladových kójí vložených dříve do zadního obytného pokoje. Přístup je domovním dvouramenným schodištěm bez výtahu (schodiště tvoří krček mezi segmenty, byty v jednotlivých segmentech jsou přístupné z podesty i z mezipodesty). Dispozičně je vazba mezi bytem a společnými podlažními zcela nevhodná a nefunkční, společná domovní chodba přetíná plán bytu tak, že do místností hyg. zázemí se z obytných místností bytu vstupuje přes společnou chodbu.

/ Konstrukce je stěnová zděná, nosné stěny jsou obvodové a jedna středová s komín. průduchy neznámého využití. Příčky se nejeví jako nosné, dle pasportu na ně v nižším podlaží stěny ve stejné stopě nenavazují. Skladba a uložení stropní konstrukce musí však být v rámci dalších projektových stupňů ověřena a dle toho případně doplněn a/nebo upravena návrhová část.

/ Podlahy se s ohledem na stáří stavby uvažují jako klasické na násypu v tl. 10–15cm, v různých místnostech se ale pravděpodobně liší. Kvůli řešení kanalizace ad návrhová část bude potřeba provést důkladnou sondáž skladeb.

/ Na střechu vede výlez, který musí být zachován.

Záměr

/ Záměrem zadavatele a přirozeným návrhovým vstupem je rekonstruovat byt v soudobém dispozičně provozním standardu, a co nejvíce při tom využít stávajících oken prosvětlujících interiéru. Skladové kóje mají být v plošně obdobném rozsahu vhodně přemístěny.

/ Pro rekonstrukce městských bytů má MČ Brno střed manuál stadnardu, který je v navrhovaném řešení pokud možno využit.

Návrh

/ Základem řešení je rozdělení provozů hned na výstupu ze schodiště, na které bude nově bez předělu navazovat krátká chodba zpřístupňující skladové kóje a byt. Místnost stávajícího wc přitom vychází jako zbytná a může být využita jako provozně technická místnost pro byt, byt s přístupem přes společnou chodbu.

/ Skladové kóje obsadí tmavou neprosvětlitěnou část dispozice a místnost stáv. koupelny. Výměry jednotlivých kójí jsou přibližně stjené jako kóje ve stáv. stavu.

/ Byt je navržen na členité dispozici, a to ve dvou variantách lišících se orientací a směrem výhledu obytné prostory a dislokací ložnic

/ způsobem výškového řešení podlah, zejm. při výstupu ze schodiště.

/ S ohledem na plošný rozsah skladových kójí a umístění hyg. zázemí nezbyvá při okně u vstupu do bytu dostatek prostoru pro regulérní obytnou místnost, bude zde proto pěkně prosvětlená vstupí hala s možností pracovní, domácích prací, herny pro děti apod. Z haly se dále vsutpuje buď do místností hyg. zázemí, nebo do obytného prostoru. V části obytn. prostoru bez přímého osvětlení je navržen stropní světlík, jehož přesná poloha závisí na konkrétní skladbě stropní konstrukce a/nebo výztuže. Z obytného prostoru jsou přístupné ložnice; dle variantních řešení interiéru a zejm. kuch. linky lze moderovat vstupy do ložnic až tak, že lze vytvořit poměrně jasné předělení na společenskou a klidovou zónu (ad var. A2).

/ Plusové a minusové aspekty jednotlivých variant ve srovnání jedna k druhé jsou uvedeny na výkresech.

/ V obou variantách je zásadní aspekt napojení na kanalizaci, zejm. WC do jediné stoupačky k použití v severozápadním koutu půdorysu. Místnosti hyg. zázemí jsou tak situované do nejbližší možné vzdálenosti k této stoupačce a vyplňují zbylý prostor levého konstrukčního modulu za skladovými kójemi. Případné umístění koupelny (ne WC) ke stoupačce v pravé části půdorysu bylo prověřováno a nevedlo k dobrým dispozičním řešení v celku bytu. K napojení na kanalizaci vpravo půdorysu tak lze uvažovat jen kuchyni, což je prověřeno variantně – jednak rozdílově dle variant A a B, jednak subvariantně v rámci varianty A.

/ Kanalizace bude z hyg. zázemí ke stoupačce vedena pod nadvýšenou podlahou skladů. Předpokládá se nutné navýšení o 320mm, což odpovídá 2 stupňům domovního schodiště. Trasy se předpokládají ve spádu 3%, přičemž ty v delší než stadardní metrůži budou opatřeny na vhodných místech čistícím kusem.

/ S tím souvisí nutné navýšení podlah tak, aby mohly být připojeny zařízeníové předměty (klíčová je sprcha). Vzhledem k tomu, že požadavkem zadavatele dle standardu pro rekonstrukce bytů je srovnání úrovní podlah v bytu do jedné úrovně, bude tak nadvýšení provedeno v celém bytě a ne jen v koupelně. Způsob provedení nadvýšení podlah bude stanoven v navazující PD. Maximální nadvýšení se uvažuje do ca 200mm, s ohledem na dodržení min. světlé výšky bytu v bytovém domě 2600mm. Vyšší mocnost podlahy může vést k nevhodnému zatížení konstrukcí pod bytem (stropy, příčky), ke zvážení je tak návrh podlah dvojitých s dutinou, což se každopádně uvažuje ve skladové zóně kójí (bednění na jednoduchém roštu).

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 přírůžkou (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 – viz např. příčku mezi Wc a halou/pracovnou. Požadavky na akustiku nesmí být zhoršeny způsobem trasování rozvodů TZB a dveřními výplněmi.

/ Podlahy budou z PVC, přičemž zásadně nebude využito folešných 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 požadavky 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 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 interiérových 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 etážové, zdroj tepla se předpokládá elektrokotel, ohřev TV se zásobníkem zavěšeným na stěně v chodbě před koupelnou. Ke zvážení je využití místnosti zbylé po stáv. wc, která je přístupná přes společnou chodbu, zde však je problematická délka mezi zdrojem a obytem; příprava na umístění pračky je zde ale vhodná, přičemž musí být ale i uvnitř v bytě.

Podněty pro zpracovatele navazující PD

/ Pro další projektové zpracování budou provedeny potřebné sondy do konstrukcí, zejm. podlah, stropů apod. Dle toho může být navrhované řešení upraveno, typicky např. úrovně podlah, které nelze ve studii stanovit přesně.

/ 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 užitné prvky a výrobky, které jsou vázané nutným dodržením parametrů jako jsou rozměry, odstupy apod.

/ Sondy strop (jednak ve větších místnostech, jednak prolamované desky v oblasti stáv. hyg. zázemí bytu) – jednak pro účely posouzení a návrhu bouracích prací resp. případného návrhu nutných statických opatření, jednak pro návrh nových podlah a posouzení hmotnostní bilance stav/návrh.

/ Sondy podlahy – provést všude tam, kde bude potřeba mj. pro vyhodnocení možnosti trasování kanalizačního přípojovacího potrubí a jeho výškové optimalizace vzhledem k navrhovanému nadvyšování úrovně podlah v bytě.

/ Ověřit obsazenost komínových průduchů pro využitelnost pro odvod VZT z hyg. místností.

/ Posunutí vstupního otvoru do bytu – nutno řešit vnesení nadpraží a jeho podepření tak, aby nebyly nevhodně zatěžovány konstrukce pod bytem.

/ Další dle uvážení projektanta

/ Všechny místnosti s oknem (vyjma okna do světlíku) jsou stáv. obytné místnosti, návrhem 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 (přesné výškové uspořádání tras 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 zařizovacích 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://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/

BYS

Dispoziční studie byt č. 26 Jánská 7, Brno
Průvodní zpráva

Sousední dům
Náměstí svobody 74/10b

Sousední dům
Náměstí svobody 76/11

ZTI kanál
ÚT boiler

Větrací šachta

+2,680

+0,020

+2,810

+1,730

+0,100

+2,910

+2,800

+2,600

+2,830

+2,800

+2,600

+2,600

+2,600

+2,600

Střecha domu
Jánská 7

5.NP
Domovní
chodba
Schodiště

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 užité prvky a výrobky, které jsou vázány nutným dodržáním 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 podzemní byt Jánská 7, Brno

NÁZEV PROJEKTU
Dispoziční studie byt č. 26 Jánská 7, Brno

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

KONTAKTNÍ OSOBA
Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

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

SPOLUPRÁCE
Ing. arch. Irma Portillo
Bc. Karolína Tichá

TheBüro

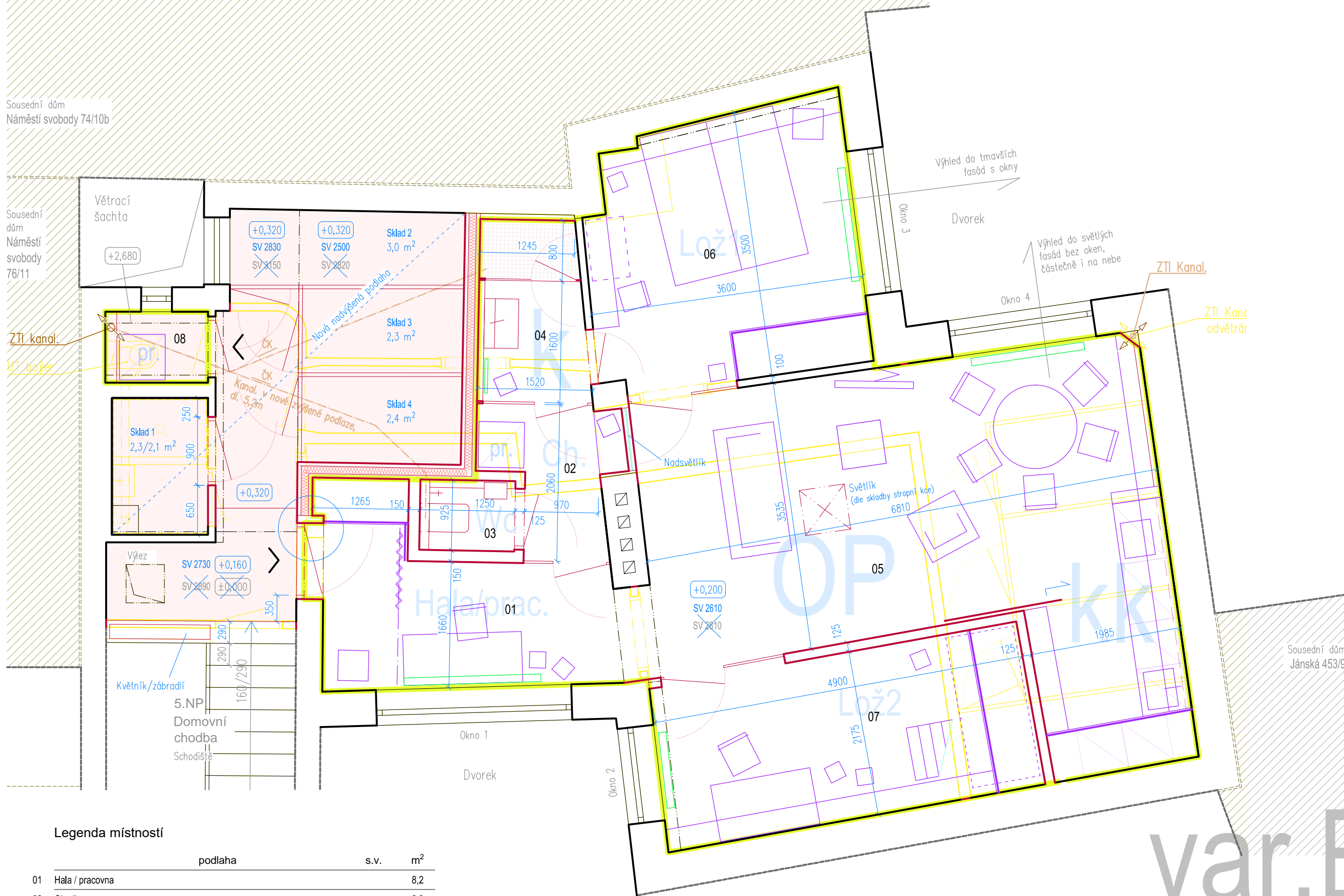
Stávající stav - půdorys **01**

BYS
0 9 / 2 0 2 3

Brno-střed

Sousední dům
Náměstí svobody 74/10b

Sousední dům
Náměstí svobody 76/11



Legenda místností

	podlaha	s.v.	m ²
01	Hala / pracovna		8,2
02	Chodba		2,9
03	Wc		1,2
04	Koupelna		3,3
05	Obývací pokoj + kk		28,5
06	Ložnice 1		12,0
07	Ložnice 2		10,8
08	Technická místnost		1,3

Užitná plocha (vč. zařiz. předmětů apod.) 68,2

Plocha dle nařízení vlády 366/2013 70,0 + 1,3

Legenda značení

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

Poznámky k variantě

- / Přehlednost obývacího prostoru po vstupu (mj. návštěvy apod.).
- / Jednoduché napojení kuchyně na kanalizaci, řešení kuch. linky a jídelny velmi flexibilní a poměrně prostorné
- / Menší rozměry ložnic.
- / Privátní vstup do koupelny z větší ložnice
- / Prodloužení domovního schodiště o jeden stupeň = detail posledního stupně, potenciálně problematické vnesení nadpraží vstupního otvoru, možnost nadvýšit podlahu o výšku větší než odpovídající jednomu schod. stupni (např. 160+40=200mm)
- / Lepší světlo a výhled z obytného prostoru

NÁZEV ZAKÁZKY

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

0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU

Dispoziční studie byt č. 26 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

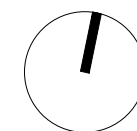
SPOLUPRÁCE

Ing. arch. Irma Portillo
Bc. Karolína Tichá

TheBüro

Návrh - půdorys koordinace **06**

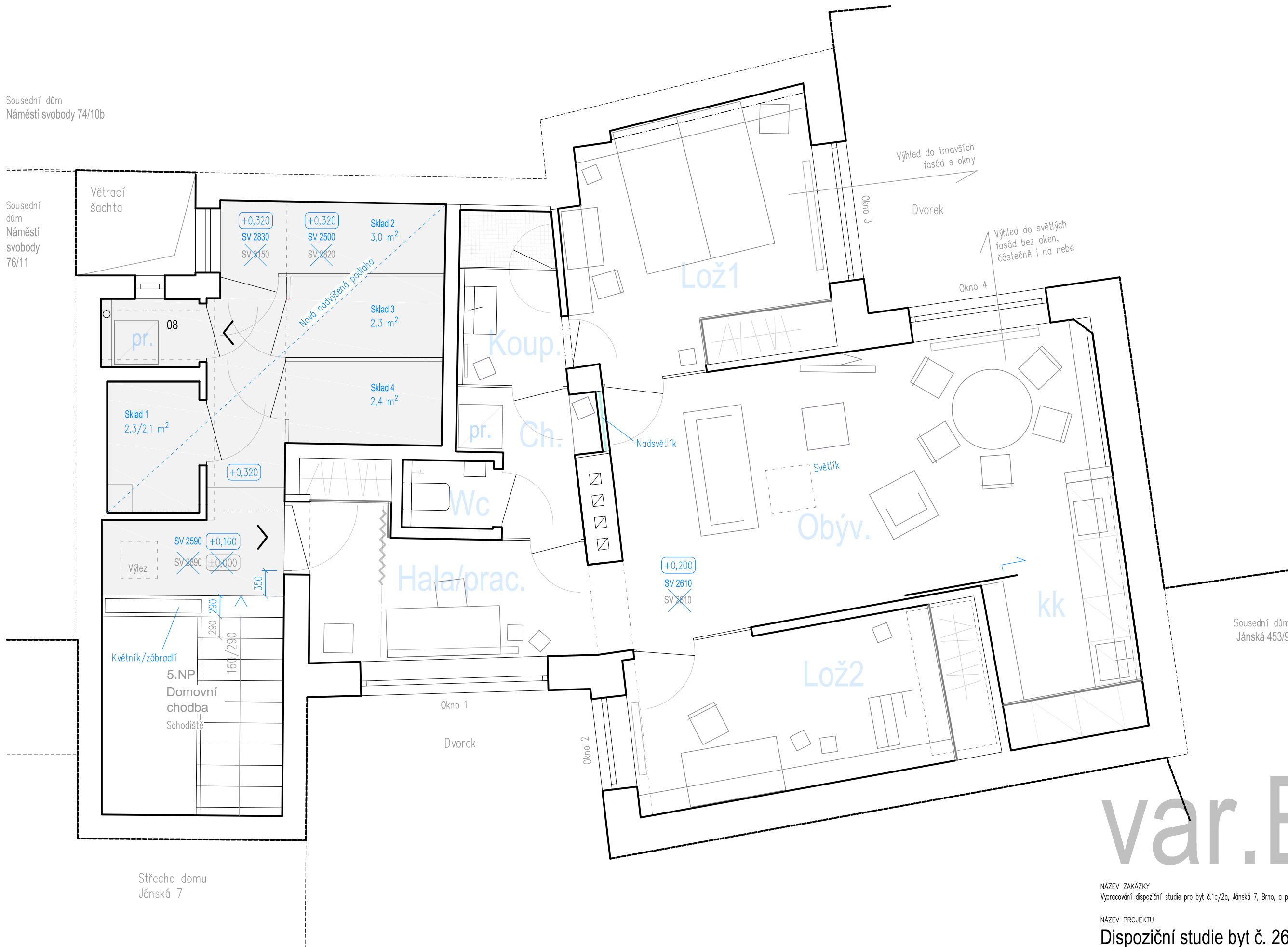
var.B



BYS

Sousední dům
Náměstí svobody 74/10b

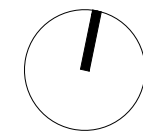
Sousední dům
Náměstí svobody
76/11



Sousední dům
Jánská 453/9

Střecha domu
Jánská 7

var.B



BYS

0 9 / 2 0 2 3

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

NÁZEV PROJEKTU
Dispoziční studie byt č. 26 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 **07**