



## Seznam příloh

/ Situace, foto

/ Průvodní zpráva

/ Výkresová část, 1:50

01 Stávající stav - půdorys

02 Návrh - půdorys koordinace

03 Návrh - půdorys dispozice

04 Návrh - půdorys dispozice, subvarianta

05 Návrh - řez A

/ Fotodokumentace - digitálně na CD

## Zakázka

Vypracování dispoziční studie pro byt: Orlí 26, Brno, byt č.18 a Konečného náměstí I, Brno, byt č.9

## 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

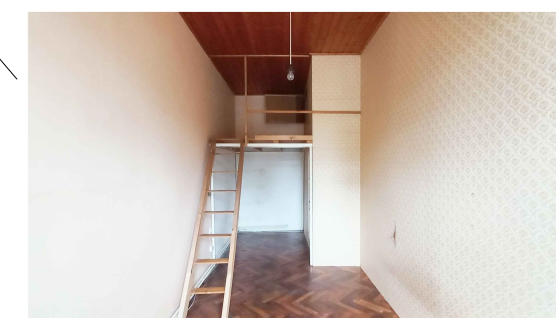
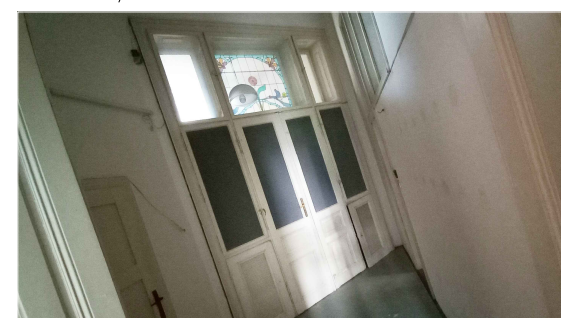
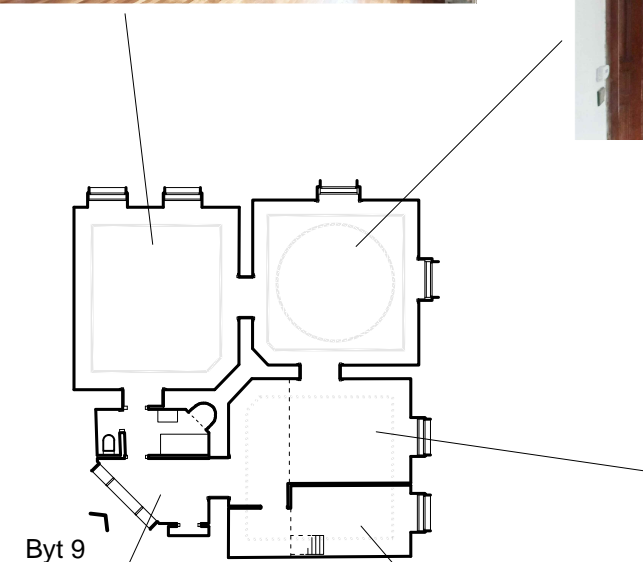
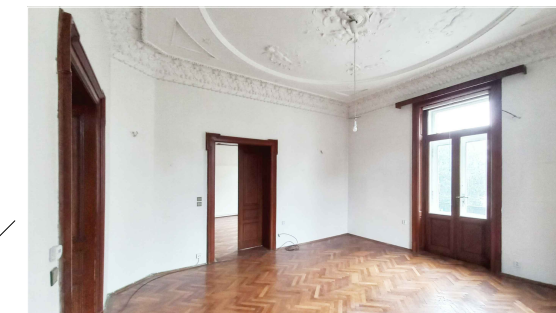
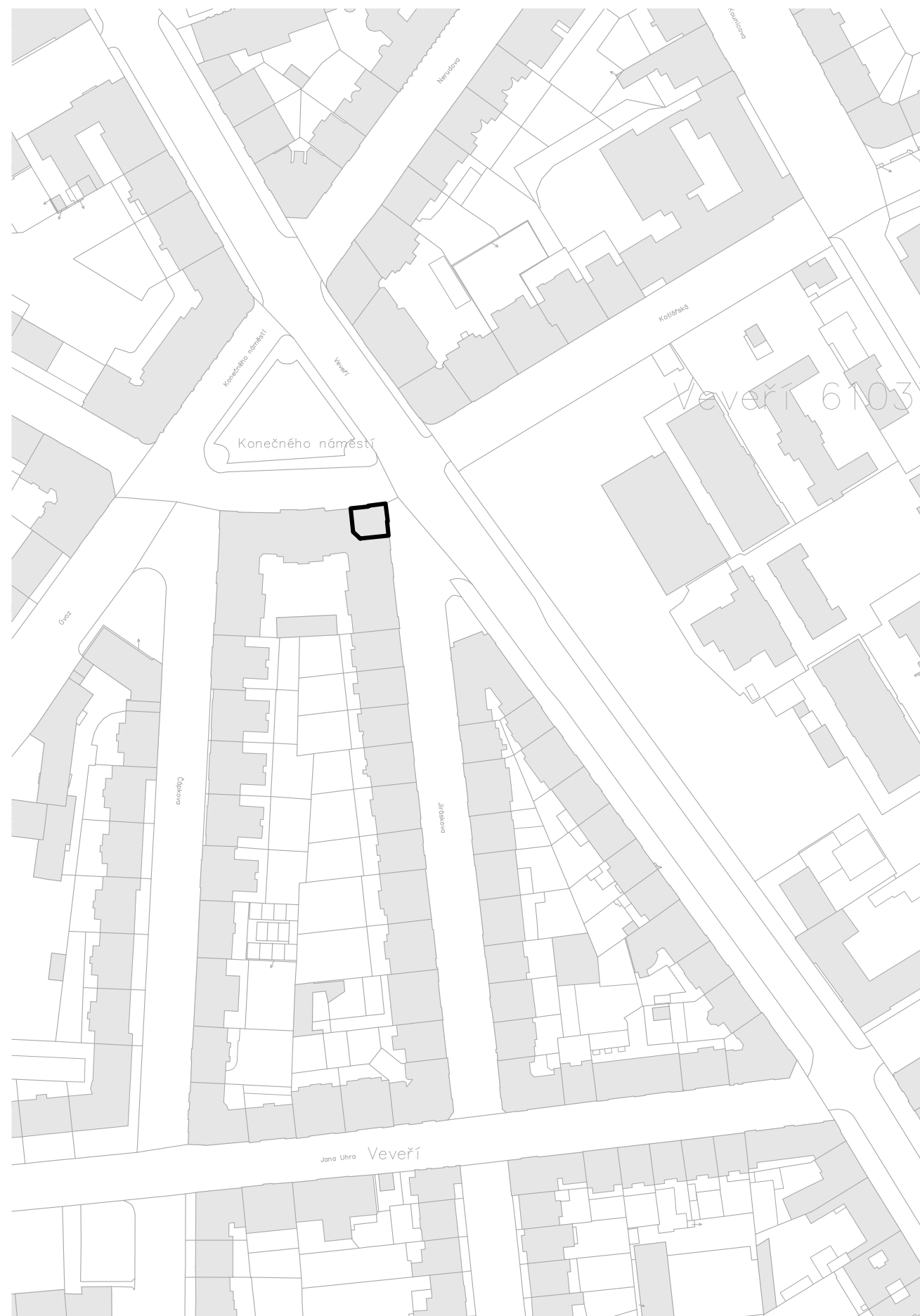
## Zadavatel

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. 9 Konečného nám. 1, Brno



BYS

Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, Brno  
Situace, foto

### Přehled, stávající stav

/ Byt určený k rekonstrukci se nachází v nájemním domě Františka Pawlu (Pawlu Hof), který byl součástí celkového konceptu výstavby definujícího dnešní Konečného náměstí. Skupina honosných secesních domů z počátku 20.st. je známá jako Tivoli, názvem přebírajícím inspiraci historickým městem poblíž Říma, kde měl císař Hadrián ve 2. století velkou vilu a řídil odtud celé impérium.

/ Objekt se nachází v ochranném pásmu MPR Brno, vně hranice MPR. Dům byl samostatně zapsán jako kulturní památka do doby, než byl zápis skandálně zrušen spolu se stovkami dalších zapsaných staveb kvůli administrativní chybě. V současnosti je stavba chráněna v rámci plošné ochrany Památkové zóny Brno, a nachází se v podzóně část A, tedy v oblasti, kde nesmí být nijak zhoršena hodnota dochovaných hodnotných stavebních prvků. Dimenze prostor bytu a domovních prostor a provedení základních stavebních prvků a doplňků jsou velkorysé a velmi hodnotné. / Orientace bytu je na sever ke Konečného náměstí a na východ k ul. Veveří resp. Jiráskova. Okolí je velmi rušné zatížené dopravou, strana bytu do ul. Veveří/Jiráskova se jeví o něco klidnější než strana orientovaná do Konečného nám. / Na podlaží se nachází řešený nárožní byt a dva byty sousední, přístupné ze schodištové podesty bez výtahu. Pod i nad řešeným bytem jsou tyké byty a částečně domovní vstupní haly na 1.np.

/ Konstrukce odpovídá dobovému stavebnímu standardu, cihelné masivní stěny, stropy pravděpodobně dřevěné trámové s podlahami na zatěžovacím násypu. Okna jsou dřevěná kastlová, ve dvou menších pokojích se zděným parapetem a omítaným ostěním, v nárožním pokoji francouzská se vstupem na balkony a s portálovou dřevěnou obložkou špalety. Dveře jsou vesměs také původní, včetně kování, zajímavé jsou zejm. kliky. Podlahy jsou dřevěné parketové. Veškeré dřevěné prvky jsou tónované do tmavého odstínu (cca ořech až mahagon). Na stropech a fabionech stěn všech třech pokojů je původní výrazná štuková dekorace, která je v jednom případě (jídlna a malý pokojík) skryta nad dodatečně vloženým podhledem z dřevěné konstrukce s dřev. pláštěním; do mezíprostoru nad kuchyní je přístup z malé vestavěné galerie v malém pokojíku. Veškeré vestavby jsou balastního charakteru, vč. podivného vstupu do koupelny ze severozápadního pokoje, který je vestavěn do původního dveřního portálu mezi pokojem a halou. / Původní vstupní hala byla znehodnocena vestavbou koupelny, která kompromituje dojem při vstupu do bytu, ponechala však zachovanou původní výkladcovou sestavu s dekorativním zasklením oddělující byt od domovního schodiště.

### Záměr

/ Zájmem zadavatele a přirozeným návrhovým vstupem je rekonstruovat byt v soudobém dispozičně provozním standardu, a co nejvíce při tom zachovat architektonické charakteristiky a ducha stavby a interiéru. Důležitý aspekt je osvobození vstupní haly a s tím umístění koupelny na jiné místo. Zachovány mají být štukové dekorace stropů. / Pro rekonstrukce městských bytů má MČ Brno střed manuál stadnardu, který je v navrhovaném řešení pokud možno využit.

### Návrh

/ Základem řešení je uvolnění vstupní haly, a dislokace ložnic. Dispozice byla zpracována v několika variantách, z nichž byla konzultací se zadavatelem vybrána jedna varianta finální. V návrhu je navíc prezentována subvarianta spočívající v možné úpravě pro rozšíření malé ložnice do velkého nárožního pokoje formou interiérové vestavby s šatní nikou pro malý pokoj. Preferuje se však provést stavbu s respektem k původnímu obchozímu konceptu bytu, a variantní úpravu ponechat k provedení nájemníkovi až v případě, že bude toto skutečně potřeba!, mj. s ohledem na to, že malý pokoj může využívat samostatnou šatnu přístupnou přes chodbu. / Vstupní hale je navržena původní velkorysá proporce a symetrie, pouze došlo k nutnému vložení vestavby místsnoti Wc, která je ale v nejmenší možném rozsahu a zároveň tak, aby se nedotkla dřev. Výkladcové sestavy na vstupu. Symetricky je doplněna malá místnost využitelná jako šatna. Obě tyto vložky budou jen do nutné výšky cca stejně k vodorovnému dělícímu pouťci výkladcové sestavy, zastropeny tak, aby se uplatnil strop místnosti haly v celém obrysu, a zároveň mohlo být příp. využito vzniklého prostoru pro skladování. Na stropě resp. podhledu budou tenké vodící lišty pro osazení závěsů, které mohou prostor haly modulovat, zjemnit přechod z bytu do domovní chodby a částečně také odstínit vstup na Wc. / Vestavba koupelny a šatny do modulu s menšími ložnicemi bude taktéž do omezené výšky, vzniklou galerii je možno využít pro skladování přístupem z ložnic. Viz řez A. / V modulu orientovaném do ul. Veveří/Jiráskova je navržen SDK samonosný podhled, protože je zde složitě štukem zdobený původní podhled, který by byl stavbou příček do stropu poničen. Koncepce je tak obdobná jako ve stáv. stavu, kdy podhled též pravdepodobně nezasahuje výše než po spodní hranu štukového fabionu resp. římsy. / Nárožní místnost bude zachována v původním rozsahu. Využití se uvažuje jako ložnice s dvoulůžkem, kde lze lehkým interiérovým předělem mezi lůžkem a dalším nábytkem najít využití např. pro domácí práci apod. Dobře však taot místnost poslouží i jako společný pokoj pro více dětí; dvoulůžko pak lze, byť dost natěsno, umístit i do menších pokojů. / Obývací pokoj je pak v běžném soudobém provedení jako obytná místnost s kuchyňským koutem, jídelním koutem a sestavou sedacího nábytku. Prostor může být doplněn závěsem pro oddělení provozní části tj. kuchyňské linky od společenské části; provedení vodiče výhradně pomocí lanka vypnutého mezi stěnami pod úrovní štukového fabionu.

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 –typicky viz např. příčku mezi Wc a halou. Požadavky na akustiku nemají být zhoršeny způsobem trasování rozvodů TZB a dveřními výplněmi. / Podlahy budou převážně repasí stáv. dřevěných parket. předpokládá se i v modulu stáv. jídelny a malého pokojíku. V hyg. místnostech (vyjma sprchového koutu), může být položeno PVC, přičemž zásadně nebude využito falešných materiálů (plastové dřevo, plastový kámen, plastový beton) ale budou vybrány jemně abstraktní vzory a/nebo uni barvy; speciální koupelnová podlahovina 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.

/ Původní dveře budou zachovány, opraveny pro plnou funkčnost, chybějící a nevhodně doplňované/měněné části budou nahrazeny replikami původních (typicky např. urvané obložky v místech napojení balastních dostaveb). Kování bude v max. míře využito původní; nové doplňky budou v lehle tradičním duchu pokud bude k dispozici esteticky kvalitní sortiment, anebo v příkrém kontrastu zcela novodobé –bude nutno pečlivě vyhodnotit á každé jendotlivé dveře!. Zachována bude beze zbytku i výkladcová sestava na vstupu z domovní chodby; kde je potřeba zvážit přesklení dvojsklem. Dveře do ložnic jsou navrženy jako hliníkové interiérové prosklené sestavy s horním 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 dveře do SDK nebo zděných příček budou hladké bezfalcové, bílé, do ocelových hladkých zárubní, bílých. Kování nerez mat.

Tzb:

/ Vytápění bude etážové se zdrojem tepla z elektrokotle, zásobník TV elektro samostatně nebo součástí kotle, umístění se předpokládá v nice ve vstupní hale, s překrytím otevíraovu zástěnou, ideálně jako dodávka stavby. Na místě je v nice ve stáv. stavu plynový kotel se zaústěním odvodu spalin do zdi.

/ S ohledem na to, že odvětrání z hyg. místností nemá na bázi aktuálního stavu znalosti konstrukcí jiné možnosti provedení než využít stáv. sopouch odtahu spalin pro odvod vzduchu, bude sopouch využit pro VZT z koupelny a Wc.

/ Kanalizace bude napojena do stávajících stoupaček, které budou v rámci podlaží vyměněny za nové. Spolehlivě se dá počítat s jendou stoupačkou pro připojení Wc, které je v novém stavu umístěno téměř stejně jako ve stáv. stavu. Koupelna je nově vymístěna z haly do pozice stáv. kuchyně, tedy se předpokládá napojení obdobně dle stávajícího, zřejmě samostatná, zatím neodkrytá stoupačka při střední diagonální stěně.

### Podněty pro zpracovatele navazující PD

/ Pro další projektové zpracování budou provedeny potřebné sondy do konstrukcí, mj. podlah, stropů apod. Dle toho může být navrhované řešení upraveno a/nebo dopřesněno, typicky např. skladby podlah apod.

/ 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 vázané nutným dodržením parametrů jako jsou rozměry, odstupy apod.

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

/ Ověřit potřebu provedení akustických předstěn pro dosažení potřebného parametru neprůzvučnosti mezibytových stěn.

/ Další dle uvážení projektanta

/ Všechny místnosti s oknem jsou stáv. obytné místnosti, návrhem nevzniká žádná nová obytná místnost.

/ Doporučuji k dalšímu projektovému zpracování zahrnout autorský dohled architekta v zájmu toho, aby bylo docíleno kulturně obstojného výsledku. V DPS je nutno specifikovat barevně/materiálové řešení a standardy zařizovacích předmětů, dohlédnout na pohledové návaznosti ploch a konstrukcí, směrně 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–nahlizeniidokn.cuzk.cz/

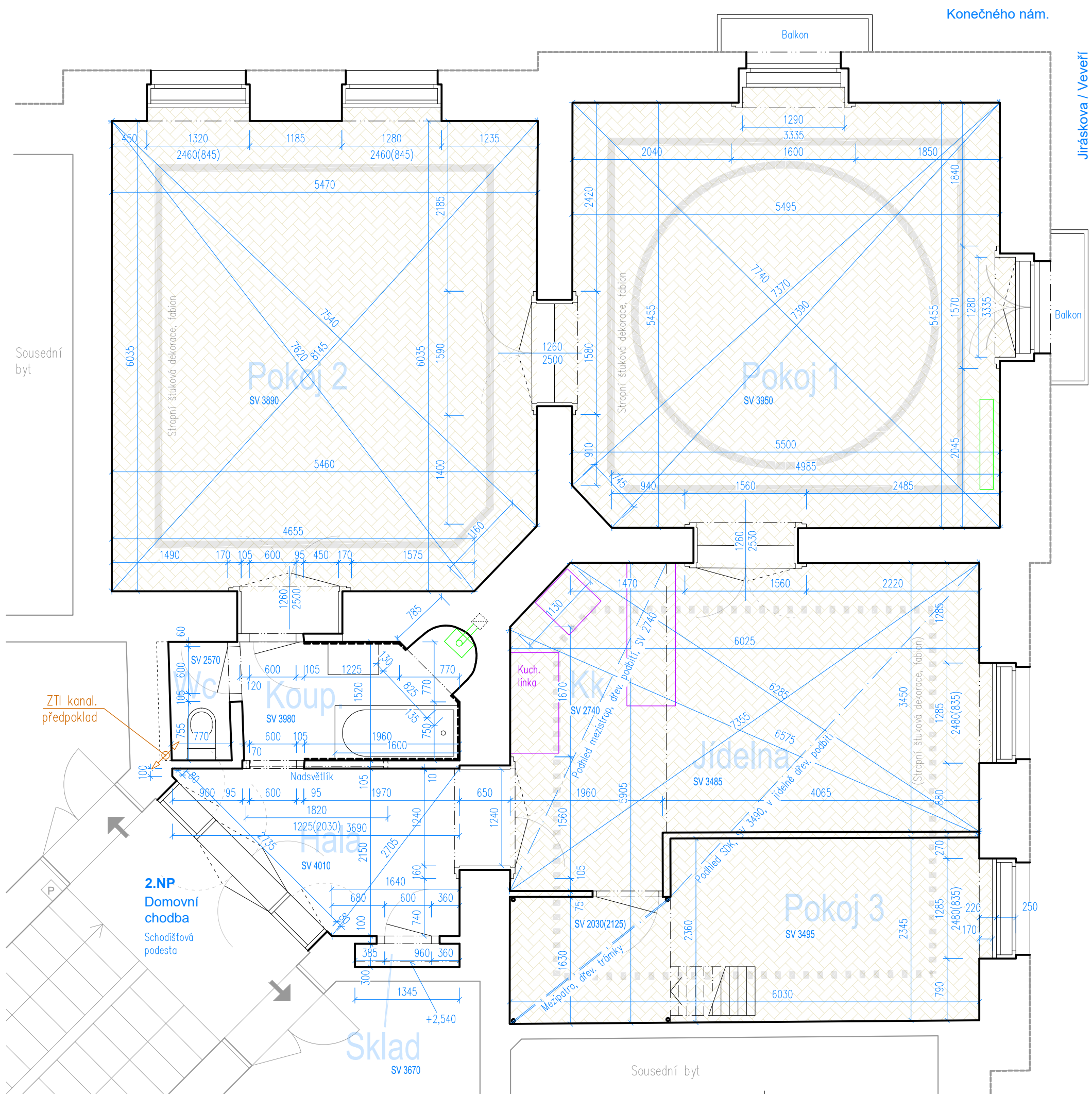
/ www.wikipedia.cz

/ www.pamatkovykatolog.cz

**BYS**

**Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, Brno**

**Průvodní zpráva**



### Legenda místností

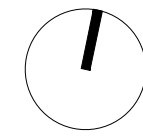
	m <sup>2</sup>
Hala	5,8
Sklad	0,4
Koupelna	4,4
Wc	1,2
Jídlna + kk	22,2
Pokoj 3	12,9
Pokoj 1	30,3
Pokoj 2	33,1
<b>CELKEM</b>	<b>110,3</b>

### 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

### 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 dodržením parametrů jako jsou rozměry, odstupy apod.
- / Pro další projektové zpracování budou provedeny potřebné sondy do konstrukcí, zejm. podlah, stropů apod.



**BYS**

NÁZEV ZAKÁZKY  
Vpracování dispoziční studie pro byty: Orlí 26, Brno, byt č.18 a Konečného náměstí 1, Brno, byt č.9 0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, Brno**

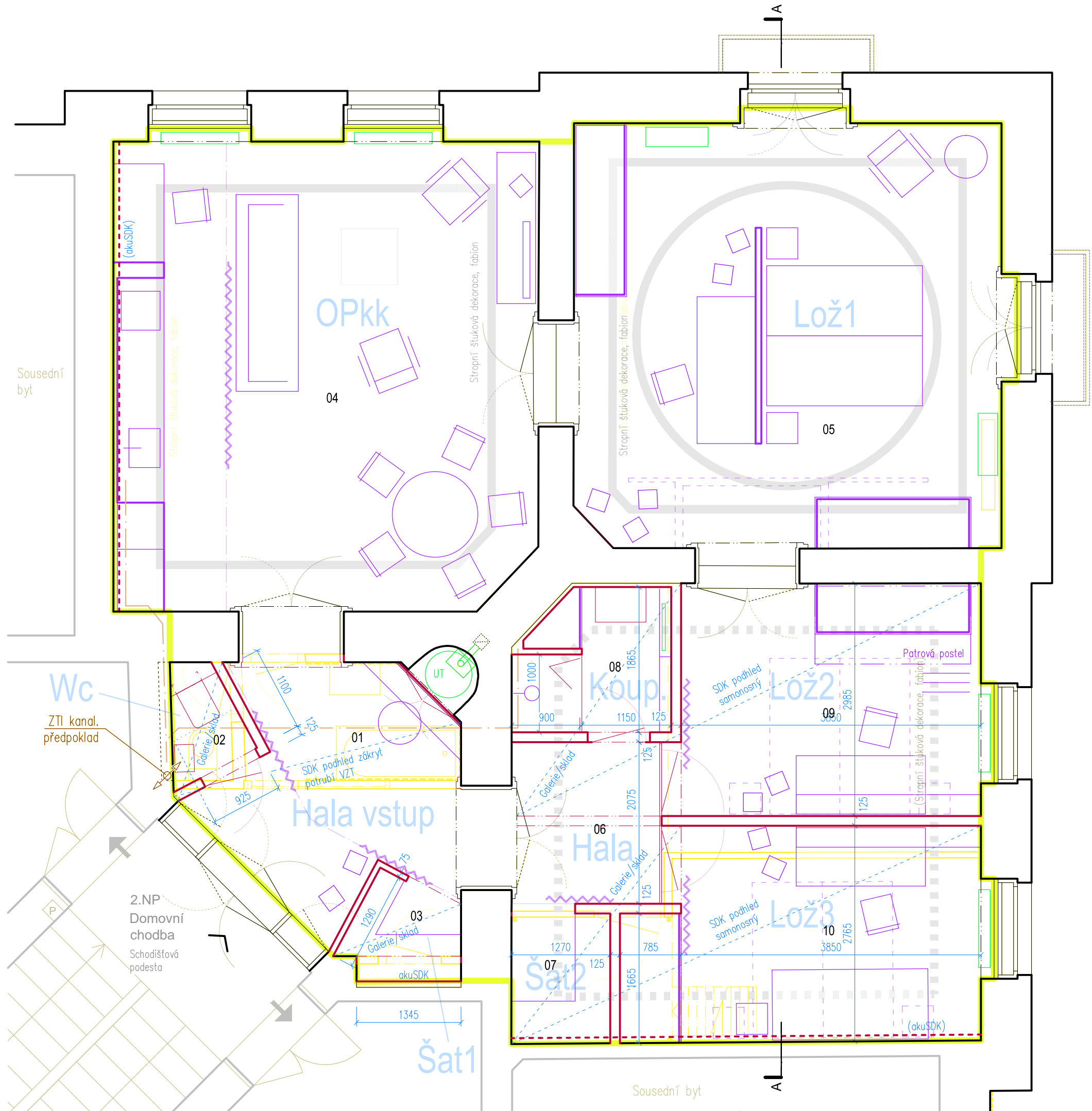
ZADAVATEL  
Stat. město Brno, ÚMČ Brno-střed, OISBD

KONTAKTNÍ OSOBA  
Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

**Brno-střed**

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

SPOLUPRÁCE  
Bc. Karolína Tichá

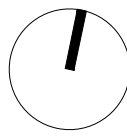


**Legenda místností**

	podlaha	s.v.	m <sup>2</sup>	
01	Hala vstupní	Parkety nové	4010	9,1
02	Wc	PVC uni	2700	1,0
03	Šatna 1	Parkety nové	2700	1,7
04	Obývací pokoj + kuch. kout	Parkety stáv. repase	3890	33,1
05	Ložnice 1	Parkety stáv. repase	3950	30,4
06	Hala	Parkety stáv. repase	2700	3,9
07	Šatna 2	Parkety stáv. repase	2700	2,2
08	Koupelna	PVC uni	2700	3,4
09	Ložnice 2	Parkety stáv. repase	3400	11,9
10	Ložnice 3	Parkety stáv. repase	3400	12,4
			Užitná plocha (vč. zařiz. předmětů apod.)	109,3
			Plocha dle nařízení vlády 366/2013	122,4

**Legenda značení**

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



**BYS**

NÁZEV ZAKÁZKY  
Výpracování dispoziční studie pro byty: Orlí 26, Brno, byt č.18 a Konečného náměstí I, Brno, byt č.9 0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, Brno**

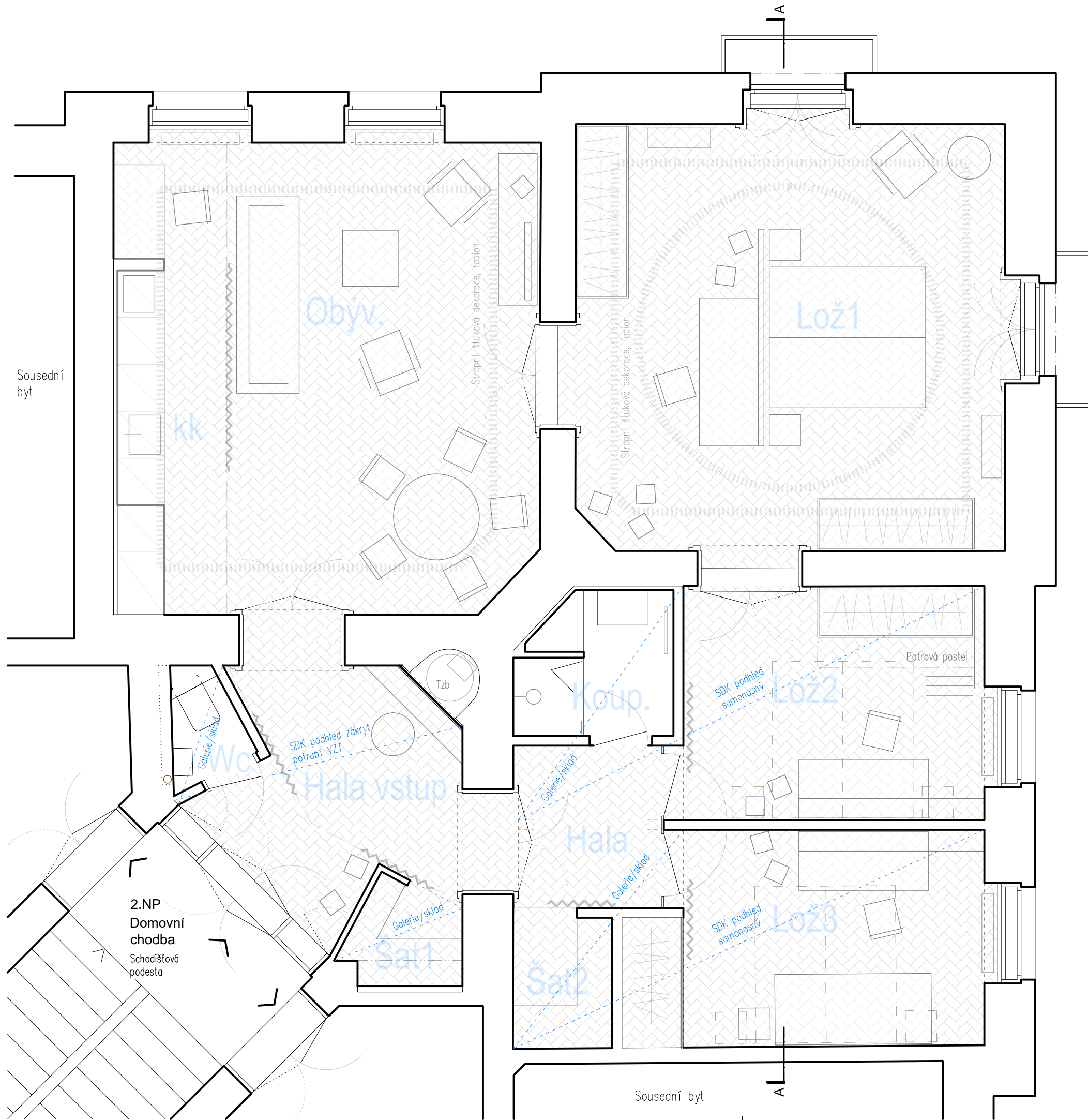
ZADAVATEL  
Stat. město Brno, ÚMČ Brno-střed, OISBD

KONTAKTNÍ OSOBA  
Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

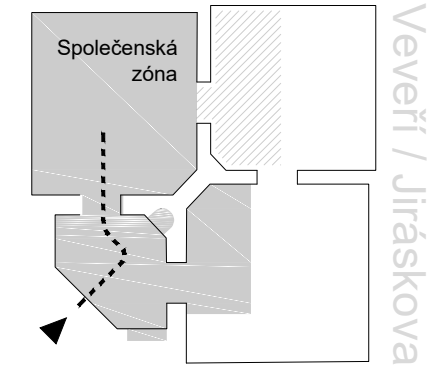
**Brno-střed**

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

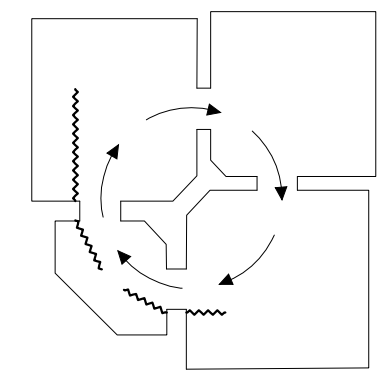
SPOLUPRÁCE  
Bc. Karolína Tichá



Schema zónování  
Konečného nám.

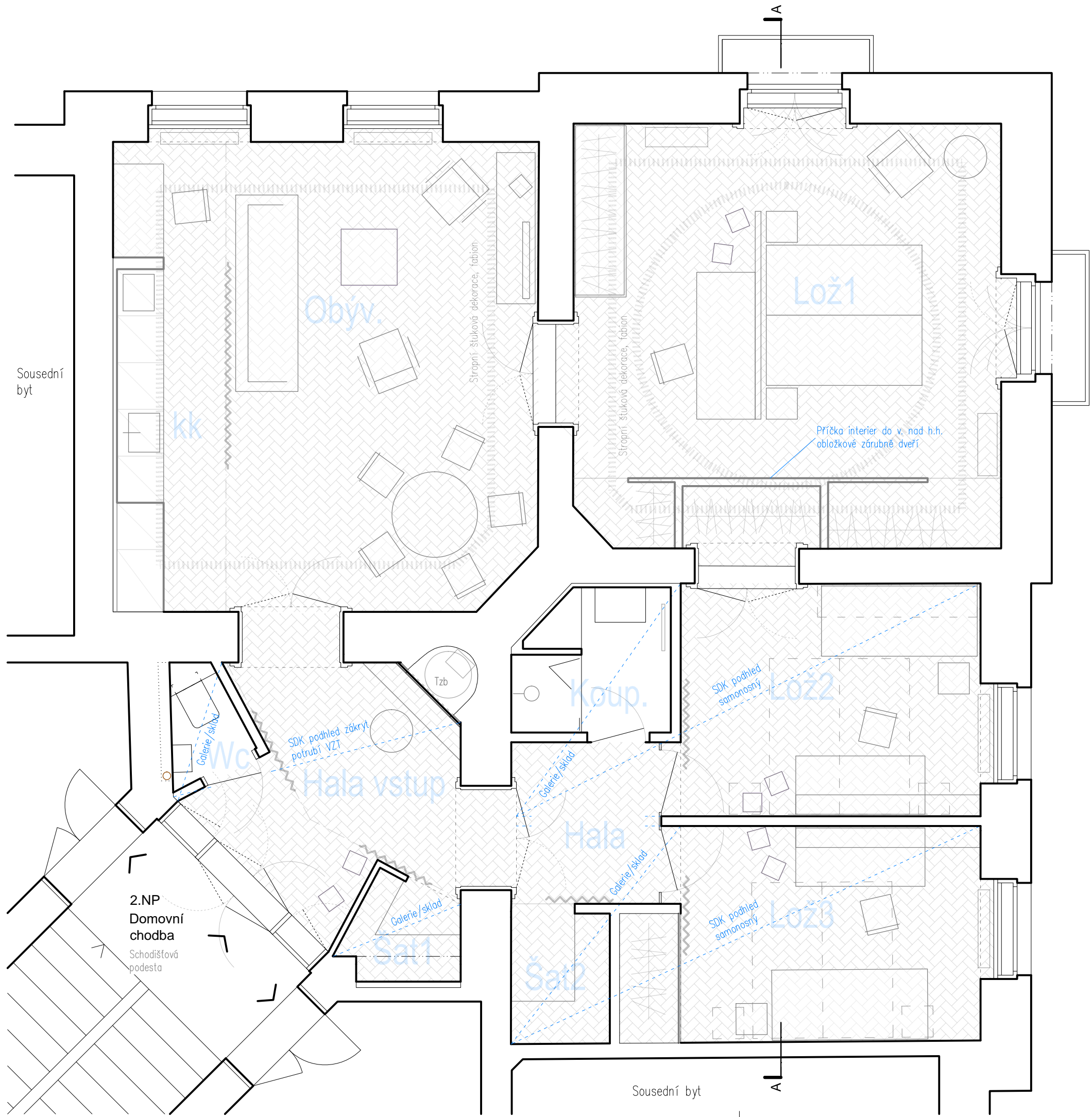


Variální provozní schema

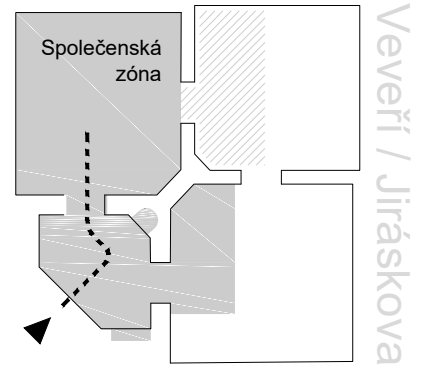


2.NP  
Domovní  
chodba  
Schodišťová  
podesta

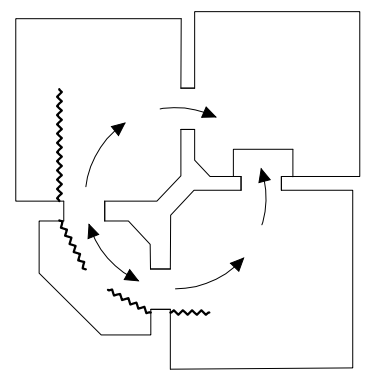
**BYS**  
 NÁZEV ZAKÁZKY  
 Vypracování dispoziční studie pro byty: Orlí 26, Brno, byt č.18 a Konečného náměstí I, Brno, byt č.9 0 9 / 2 0 2 3  
 NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, Brno**  
 ZADAVATEL  
 Stat. město Brno, ÚMČ Brno-střed, OISBD  
 KONTAKTNÍ OSOBA  
 Ing. Renata Čadová, tel. 542526280  
 ARCHITEKT  
 Ing. arch. Roman Strnad  
 strnad@the-buro.cz, 723 996 800  
 SPOLUPRÁCE  
 Bc. Karolína Tichá  
**Brno-střed**



Schema zónování  
Konečného nám.



Variální provozní schema



NÁZEV ZAKÁZKY  
Vypracování dispoziční studie pro byty: Orlí 26, Brno, byt č.18 a Konečného náměstí I, Brno, byt č.9 0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, Brno**

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

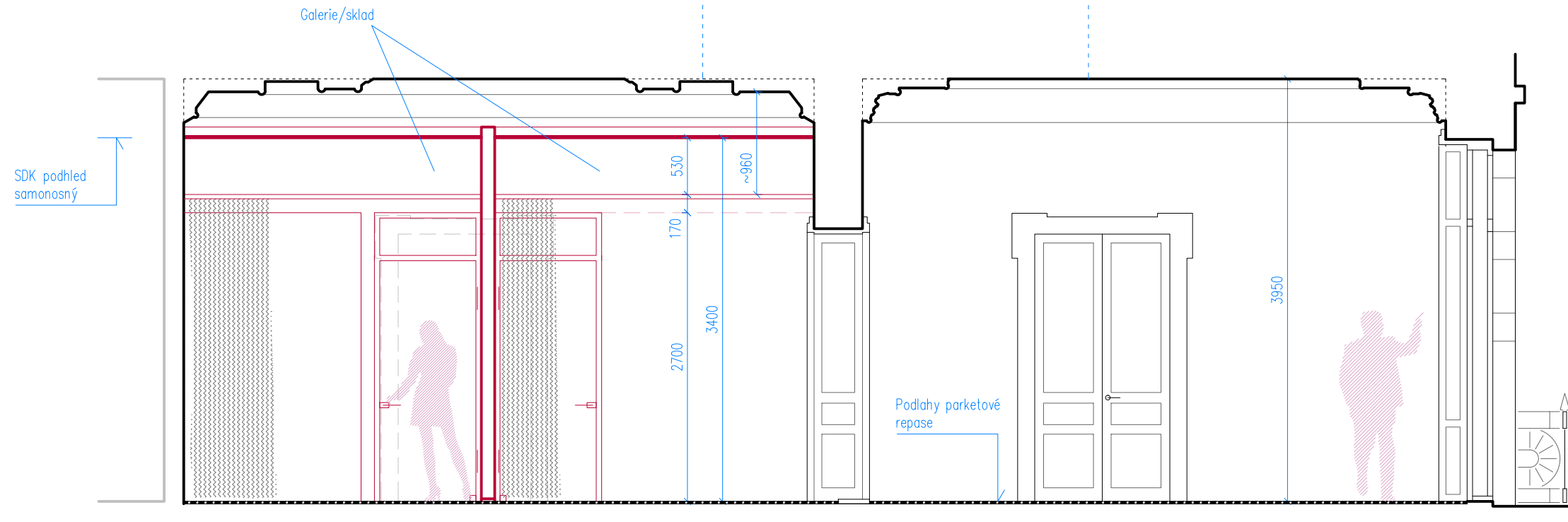
KONTAKTNÍ OSOBA  
Ing. Renata Čadová, tel. 542526280

**Brno-střed**

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

SPOLUPRÁCE  
Bc. Karolína Tichá

Stáv. štukové výzdoby



**BYS**

NÁZEV ZAKÁZKY  
Vypracování dispoziční studie pro byty: Orlí 26, Brno, byt č.18 a Konečného náměstí I, Brno, byt č.9 0 9 / 2 0 2 3

NÁZEV PROJEKTU  
**Dispoziční studie byt č. 9 Konečného nám. 1, 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  
Bc. Karolína Tichá

**TheBüro**

Návrh - řez A **05**