

GENERÁLNÍ PROJEKTANT

ARTHEON s.r.o.  
malek@artheon.cz | +420774864464 | Kroftova 2619/45, Brno, 61600 | www.artheon.cz

PROJEKTANT ČÁSTI

ARTHEON s.r.o.  
malek@artheon.cz | +420774864464 | Kroftova 2619/45, Brno, 61600 | www.artheon.cz

## REKONSTRUKCE BYTU VEVEŘÍ 71 - BRNO, BYT Č.13

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1, Brno - měst, 602 00 Brno  
Brno [582786]; k.ú. Veverí [610372]; parcela č. 975

PRŮVODNÍ A SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA



HIP Ing. Petr Málek

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT Ing. Petr Málek

PROJEKTANT

STUPĚN DPS

06/2024

AB

---

## OBSAH

<b>A.1</b>	<b>Identifikační údaje .....</b>	<b>1</b>
<b>A.2</b>	<b>Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení .....</b>	<b>2</b>
<b>B.1</b>	<b>Popis území stavby .....</b>	<b>3</b>
a)	charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území, .....	3
b)	údaje o souladu u s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, .....	3
c)	údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby, .....	3
d)	informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území, .....	3
e)	informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů, .....	3
f)	výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod., .....	4
g)	ochrana území podle jiných právních předpisů, .....	4
h)	poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod., .....	4
i)	vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území, .....	4
j)	požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin, .....	4
k)	požadavky na maximální dočasné a trvalé zборы zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa, .....	4
l)	územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě, .....	5
m)	věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice, .....	5
n)	seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba provádí, .....	5
o)	seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo. ....	5
<b>B.2</b>	<b>Celkový popis stavby .....</b>	<b>5</b>
	<b>Základní charakteristika stavby a jejího užívání.....</b>	<b>5</b>
a)	nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejich současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí, .....	5
b)	účel užívání stavby, .....	5
c)	trvalá nebo dočasná stavba, .....	5
d)	informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby, .....	5
e)	informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů, .....	5
f)	ochrana stavby podle jiných právních předpisů, .....	6
g)	navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod., .....	6
h)	základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod., .....	6
i)	základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy, .....	6
j)	orientační náklady stavby. ....	7

---

## A.1 Identifikační údaje

### 1.1 Údaje o stavbě

- a) *název stavby:* Rekonstrukce bytu Veveří 71 - Brno, byt číslo 13  
b) *místo stavby:* Brno [582786]; k.ú.: Veveří [610372], parcela č.: 975  
c) *předmět PD:* Rekonstrukce obecního bytu v činžovním domě.

### 1.2 Údaje o stavebníkovi

- a) *stavebník:* Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

### 1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

- zpracovatel:* ARTHEON s.r.o.,  
IČ: 091 39 940  
kancelář Kroftova 2619/45, 616 00 Brno Žabovřesky  
datová schránka: mhz5t4v  
*zodpovědný projektant:* Ing. Petr Málek  
*Autorizace:* ČKAIT 1006551  
*HIP:* Ing. Petr Málek (774 864 464, malek@artheon.cz)

D	DOKUMENTACE OBJEKTŮ A TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ	
D.1.1	ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	Ing. Petr Málek a Ing. arch. Jakub Soška (774 864 464, malek@artheon.cz)
D.1.2	STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ	Ing. Pavel Bušina (603 549 531, info@busina.cz)
D.1.4_a	ZDRAVOTNĚ TECHNICKÉ INSTALACE	Ing. Petr Málek a Ing. arch. Jakub Soška (774 864 464, malek@artheon.cz)
D.1.4_b	ELEKTROINSTALACE	Ing. Petr Hasenöhrl (606 117 462, hp.svitavy@cmail.cz)
D.1.4_c	VYTÁPĚNÍ A PLYN	Ing. Jaroslav Skýpala (777 951 382, jskypala@email.cz)

---

## A.2 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Členění dokumentace je následující:

AB	PRŮVODNÍ A SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA
C	SITUAČNÍ VÝKRESY
C01	SITUAČNÍ VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
C02	KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES
D	DOKUMENTACE OBJEKTŮ A TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ
D.1	DOKUMENTACE STAVEBNÍHO NEBO INŽENÝRSKÉHO OBJEKTU
D.1.1	ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ
D.1.4_a	ZDRAVOTNĚ TECHNICKÉ INSTALACE
D.1.4_b	SILNOPROUDÉ A SLABOPROUDÉ ELEKTROINSTALACE
D.1.4_c	VYTÁPĚNÍ

## B.1 Popis území stavby

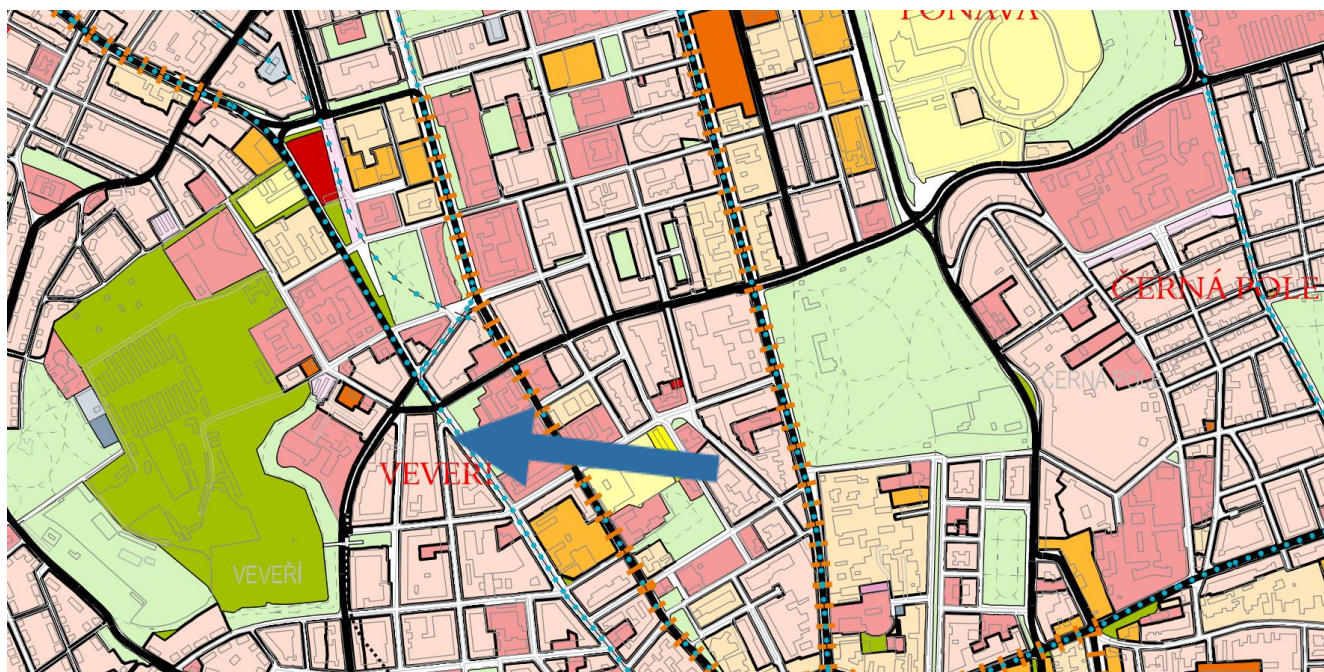
**a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území,**

Jedná se o stávající zastavěné území historického centra města Brna. Jedná se o parcelu 975 v k.ú.: Veveří [610372]. Na parcele se nachází stávající činžovní dům, který je součástí monumentálního bloku nájemních domů brněnského stavitele Františka Pawlu. Je vynikající památkou pozdního historismu neobarokního tvarosloví s ohlasy pozdně římské antiky a významnou urbanistickou komponentou zástavby Konečného náměstí. Je v majetku „Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno“. Dům s č.p. 254/71, kde se nachází řešený byt, má 3 podlaží a obytné podkroví. Do obálky budovy ani do otvorových výplní rekonstrukcí bytové jednotky nebude zasahováno.

**b) údaje o souladu u s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem,**

Stavební úpravy týkající se rekonstrukce bytové jednotky v centru města Brna nevyžadují samostatné ÚR.

**c) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby,**



Převzato z <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>, dne 10.2.2024

Dle platného územního plánu se jedná o plochy Bydlení

Stavební úpravy se týkají pouze interiérových úprav bytové jednotky 13 ve 3NP třípodlažního bytového domu v centru Brna. Využití území je beze změn. Záměr výstavby je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a obecnými požadavky na využití území.

**d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území,**

Bez požadavků.

**e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,**

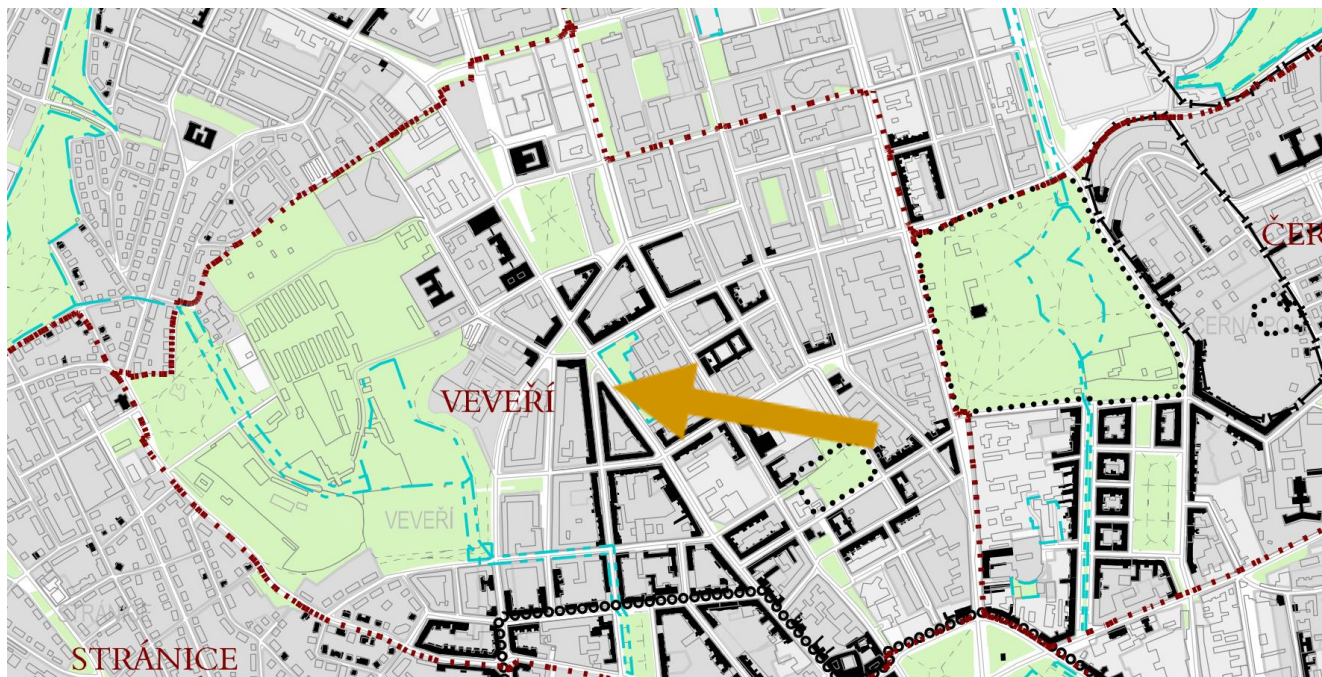
Dokumentace byla v průběhu přípravných prací předběžně konzultována s dotčenými orgány státní správy a jejich požadavky byly do dokumentace zaznamenány.



**f) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.,**

Veškeré stavební práce budou probíhat v rámci bytové jednotky č. 13. Podkladem pro realizaci DPS bylo doměření stávajícího stavu a osobní obhlídka bytové jednotky a zhotovení sond ve vrstvených podlahách a v SDK podhledu. A zanesení zjištěných skutečností do podkladů zakreslení bytové jednotky poskytnuté zástupci MMB.

**g) ochrana území podle jiných právních předpisů,**



Dům s číslem popisným 254/71 je součástí monumentálního bloku nájemních domů brněnského stavitele Františka Pawlu je vynikající památkou pozdního historismu neobarokního tvarosloví s ohlasy pozdně římské antiky a významnou urbanistickou komponentou zástavby Konečného náměstí.

Objekt není kulturní památkou.

Dům je na ploše: „Ochranné pásmo pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČSR č. 54 ze dne 19.4.1989 za městskou památkovou rezervaci“ od 6.4.1990 a "Nárazníková zóna statku světového dědictví "Vila Tugendhat v Brně" od 16.12.2001.

**h) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,**

Neleží v záplavovém území ani v poddolovaném území.

**i) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území,**

Odtokové poměry se nemění, stavba nemá negativní vliv na životní prostředí.

**j) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,**

Asanace, demolice ani kácení dřevin neprobíhá. Rozsah bouracích prací je znázorněn ve stavební části dokumentace.

**k) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa,**

Bez požadavků.

**l) územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě,**

Zůstává stávající. Nemění se. Nové vnitřní rozvody IS budou napojeny na stávající páteřní rozvody bytového domu. Budou provedeny nové bytové rozvody vody, splaškové kanalizace, odvětrání hygienických místností, NN, LAN. Případné posílení páteřních vnitřních rozvodů zajistí v předstihu správce budovy.

**m) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice,**

Realizace stavby není podmíněna věcnými ani časovými vazbami. Podmiňující investice nejsou projektantovi v době zpracování PD známy.

**n) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba provádí,**

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Brno [582786]	Veveří [610372]	975	Zastavěná plocha a nádvoří	2127 m <sup>2</sup>

**o) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo.**

Na žádných pozemcích ochranné ani bezpečnostní pásmo nevznikne.

## B.2 Celkový popis stavby

### Základní charakteristika stavby a jejího užívání

**a) nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejím současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí,**

Jedná se o rekonstrukci bytové jednotky č. 13 ve 3NP třípodlažního bytového domu na adrese Veverí 254/71. Stávající byt o dispozici 3+1 bude rozdělen na dva menší byty s dispozicí 2+kk. Vlivem rekonstrukce nebude zasahováno do obvodového pláště. Byl proveden technický průzkum v rozsahu odpovídajícím požadavkům investora pro nutnou rekonstrukci bytu (povrchové úpravy, rozvody elektro, ZTI a podobně...) Výsledky průzkumů, jsou zaneseny ve výkresové části PD ve stávajícím stavu bouracích prací a také novém stavu. Jiné průzkumy nebylo nutné zpracovávat.

**b) účel užívání stavby,**

Stavba je využívána k bydlení.

**c) trvalá nebo dočasná stavba,**

Jedná se o stavbu trvalou.

**d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby,**

Stavba historického nájemního domu není v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. V objektu není a vzhledem ke koncepci schodišťového prostoru není možné mít vestaven výtah. Navrhované stavební úpravy nemění charakter užívání objektu a neovlivňují negativně současné provozní řešení. Rozsah rekonstrukce bytové jednotky nevyžaduje řízení stavebního úřadu.

**e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,**

Stanoviska dotčených orgánů nebyla vyžadována.

---

**f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů<sup>^</sup>,**

Bez požadavků.

**g) navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.,**

Zastavěná plocha bytového domu: 716 m<sup>2</sup>

Stávající byt:

Plocha bytové jednotky č. 13: cca 170 m<sup>2</sup>

Počet osob: 4 osoby

Dispozice bytové jednotky: 3+1

Stávající byt 3+1 je nově rozdělen na 2 byty 2+kk.

Byt 13A:

Plocha bytové jednotky 13A: 75,7 m<sup>2</sup>

Počet osob: 2 osoby

Dispozice bytové jednotky: 2+kk

Byt 13B:

Plocha bytové jednotky 13B: 94,3 m<sup>2</sup>

Počet osob: 2 osoby

Dispozice bytové jednotky: 2+kk

**h) základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.,**

**Bilance ZTI:**

Bilance splaškových vod:

Množství splaškových vod odváděných z objektu odpovídá bilančním údajům spotřeby studené vody.

Bilance potřeby vody:

4 osoby	100 l/osoba/den x 4 osob = 400 l
Maximální potřeba vody denní	400 x 1,25 = 500 l/den = 0,500m <sup>3</sup> /den
Maximální hodinová potřeba	400 x 1,8 / 14 = 51,4 l/hod
Roční potřeba vody	183 m <sup>3</sup> /rok

Bilance potřeby teplé užitkové vody:

Je cca 40 % z celkové spotřeby studené vody

Průměrná denní	400 l/den x 0,4	160 l/den
Maximální potřeba vody denní	500 l/den x 0,4	200 l/den
Maximální hodinová potřeba	51,4 l/hod x 0,4	20,56 l/hod
Roční	137 m <sup>3</sup> /rok x 0,4	73,2 m <sup>3</sup> /rok

**i) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy,**

Předpoklad zahájení stavby 1 pol. 2025

Předpoklad ukončení stavby 2 pol. 2025

Stavba bude provedena v jedné etapě.



---

**j)      *orientační náklady stavby.***

Orientační náklady stavby jsou 3 000 000 Kč.