MÚČKA VESELÝ ARCHITEKTI

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

Bytový dům Václavská 7

verze 04/2025

místo stavby:

Václavská 229/7,
603 00 Brno

p.č. 1711, k.ú. Staré Brno
[610089]

objednavatel:

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed,
Dominikánské náměstí
196/1, Brno 602 00

zpracovatel:

Múčka Veselý architekti s.r.o.
Karlova 933/7, Brno, 614 00
IČO: 07587295

Ing. arch. Josef Veselý
Ing. arch. Petr Múčka
Ing. arch. Jana Bambuchová
Aneta Galko

konzultant PBŘ:

Ing. Marek Šaroch
ČKAIT 0013533
IH00
Otvovice 12
273 27, Otvovice

datum: 07/08/2025

Identifikace:

Místo stavby:	Václavská 229/7, 603 00, Brno p.č. 1711, k.ú. Staré Brno [610089]
Investor:	Statutární město Brno ÚMČ Brno Střed Dominikánská 2, 602 00, Brno
Zpracovatel:	Múčka Veselý architekti s.r.o. IČO: 07587295 Karlova 933/7, 614 00, Brno Ing. arch. Josef Veselý, jednatel
Konzultant PBŘ:	Ing. Marek Šaroch ČKAIT 0013533 IH00 Otvovice 12 273 27, Otvovice
Předmět řešení:	Provozně koncepční studie možností úprav a nástavby stávajícího bytového pavlačového domu Václavská 7 v Brně.

Stávající stav:

Stávající bytový dům s obchodním parterem Václavská 7 je třípodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou bez využití. Přístup do bytů je přes hlavní točité schodiště a dále pak přes ocelovo dřevěné vykonzolované pavlače. Dvůr objektu je s ulicí propojen průjezdem.

Objekt je z druhé poloviny 19. století. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné, stropy nad 1.NP jsou cihelné klenuté. Stropy nad 2.NP a 3.NP jsou trámové polospalné. Krov je vaznicový dřevěný. Střešní krytina je plechová falcovaná z pozinkovaného plechu.

V bytovém domě se dnes nachází 5 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

Návrh:

Naržené řešení vychází ze stávajícího provozního schématu. Nástavba je stále řešena jako pavlačový dům, avšak s ohledem na Požárně bezpečnostní požadavky jsou pavlače doplněny druhým schodištěm aby byly umožněny dva směry úniku. Zároveň budou s ohledem na bezbariérové řešení pavlače doplněny novým osobním výtahem.

Navržené dispoziční řešení vychází z požadavku investora na malometrážní startovací byty. Všechny pronajímatelné byty jsou tedy typu 1+kk a jeden pak typu 3+kk. Stávající nebytový prostor v 1.NP napravo od průjezdu (při pohledu z ulice) zůstane stávající. Druhý nebytový prostor v 1.NP bude mírně redukován. V 1.NP pak ve stávajících dispozicích nově vznikne zázemí bytového domu (prádelna, kotelna, sklepní kóje a pod.).

Nově je uvažováno s nástavbou dvou obytných podlaží na stávajícím tří podlažním objektu s tím. že nejvyšší podlaží bude směrem do ulice řešeno jako "podkroví" se šikmou uliční fasádou tak, aby byl naplněn požadavek ÚP MMB na výškové uspořádání funkční plochy.

Dispozice bytových pater je pak na každém patře doplněna o společenskou místnost, která může fungovat jako místo pro setkávání v případě, že by bytový dům fungoval jako bydlení pro studenty VŠ.

Ve dvoře se pak nachází trojice parkovacích stání pro nájemníky nebytových prostor. Ve dvoře je pak drobnější pobytová zahrada pro nájemníky a krytá stání na jízdní kola.

Výměry - HPP

Podlaží	č.m.	Název místnosti	m2
1.NP			
	1.A	Nebytový prostor 1	52,7
	1.B	Nebytový prostor 2	89,4
	1.C	Zázemí domu	59,9
	1.D	Sklepní kóje	46,1
			248,1 m²
2.NP			
	2.A	Byt 2A	36,8
	2.B	Byt 2B	34,9
	2.C	Byt 2C	29,1
	2.D	Byt 2D	66,2
	2.E	Byt 2E	23,0
	2.F	Byt 2F	26,9
			216,8 m²
3.NP			
	3.A	Byt 3A	38,2
	3.B	Byt 3B	35,6
	3.C	Byt 3C	29,8
	3.D	Byt 3D	67,5
	3.E	Byt 3E	24,7
	3.F	Byt 3F	26,9
			222,6 m²
4.NP			
	4.A	Byt 4A	40,3
	4.B	Byt 4B	37,3
	4.C	Byt 4C	31,1
	4.D	Byt 4D	35,2
	4.E	Byt 4E	25,7
	4.F	Byt 4F	28,0
	4.G	Společné zázemí bytů	26,8
			224,5 m²
5.NP			
	5.A	Byt 5A	36,5
	5.B	Byt 5B	34,4
	5.C	Byt 5C	26,2
	5.D	Byt 5D	30,9
	5.E	Byt 5E	77,8
	5.F	Zázemí domu	9,4
			215,3 m²
			1 127,4 m²

CELKEM 22 BYTŮ TYPU 1+kk (GARSONKA)
1 BYT TYPU 3+kk S BALKONEM

Územní plán města Brna

Stav: plocha stabilizovaná
Kód plochy: SU
Název RZV: smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby: kompaktní
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m

Zóna: Z2.11 Staré Brno

6.3.2.3 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ – SU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro:
  - bydlení;
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy;
  - služby a nerušící výrobu;
  - sport.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

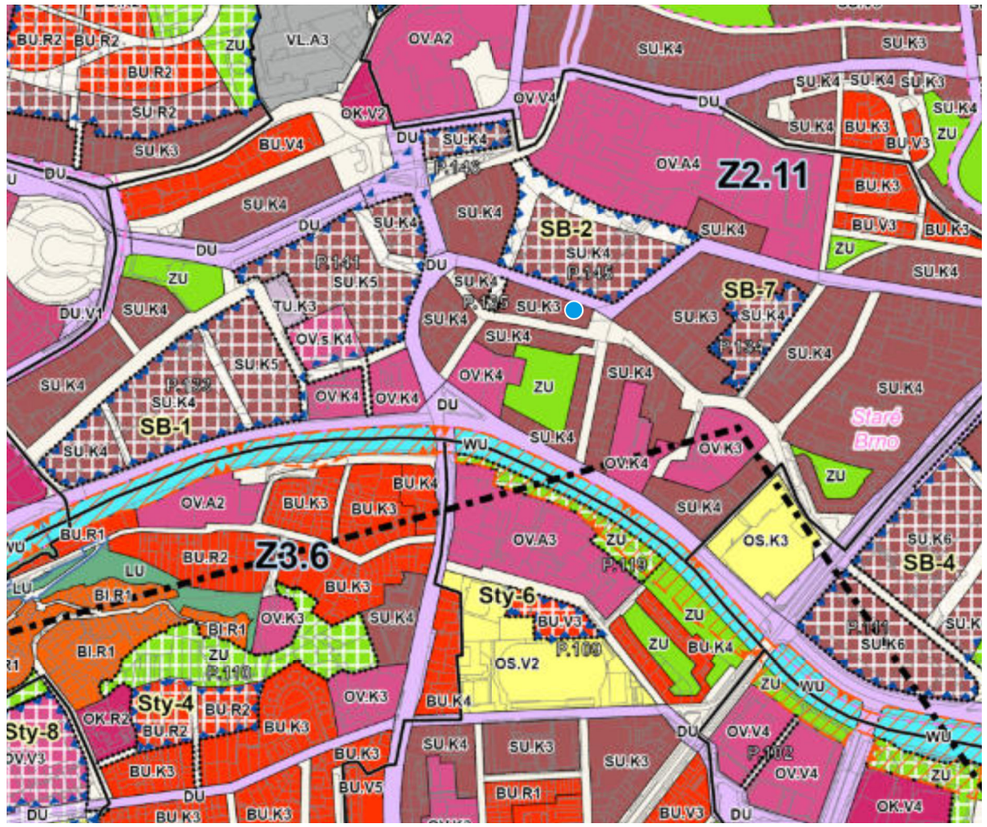
Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

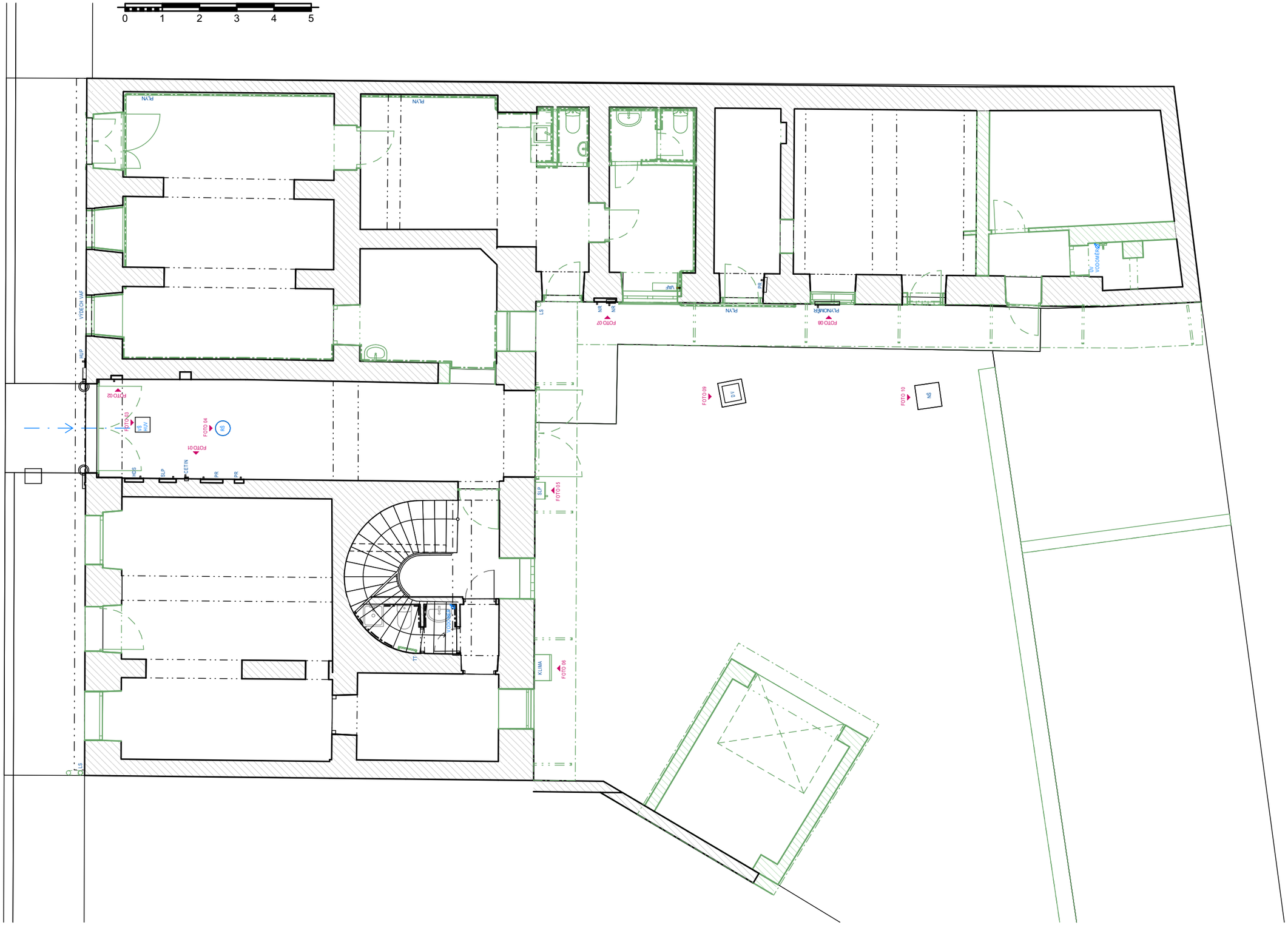
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

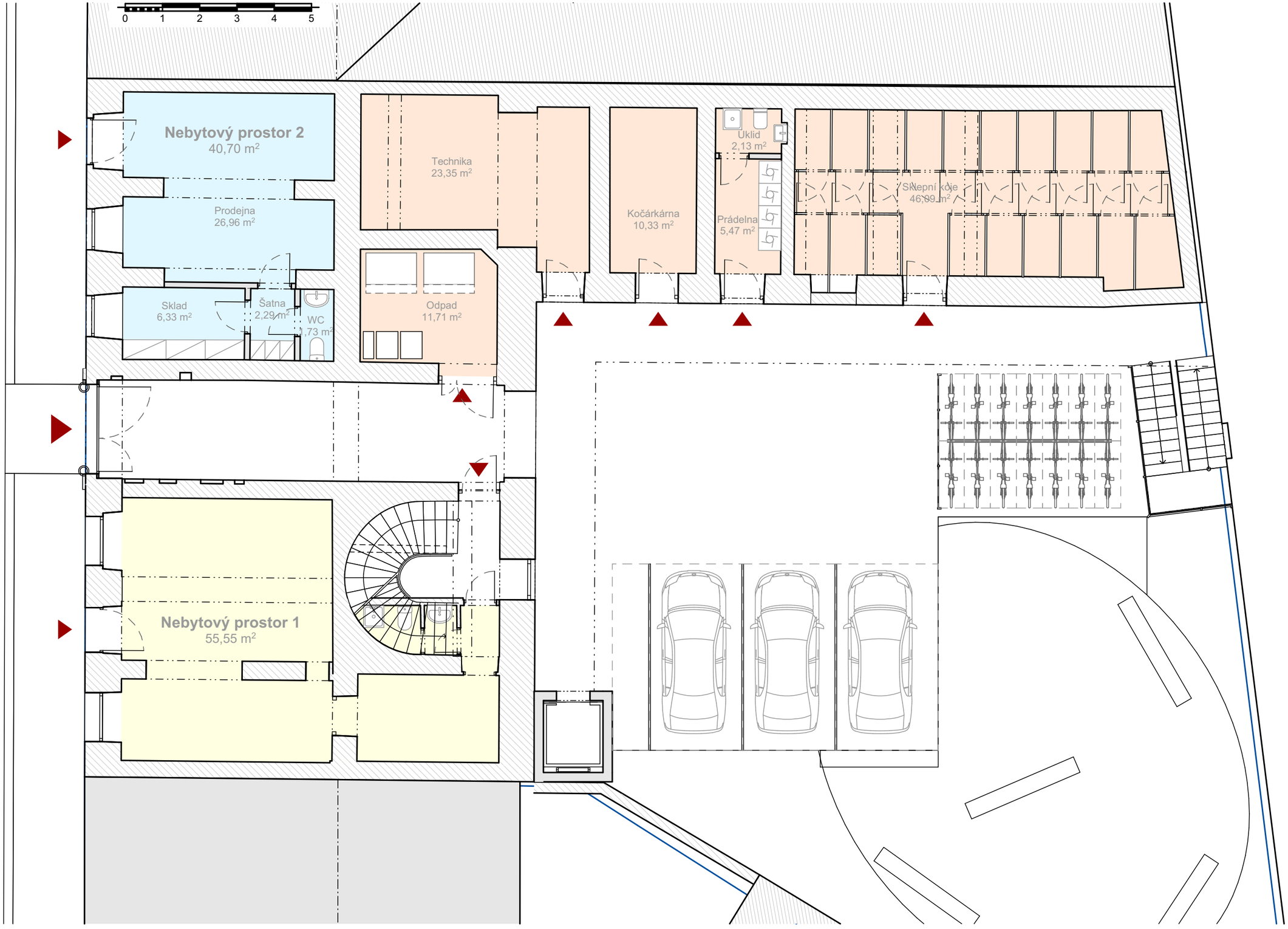
- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.



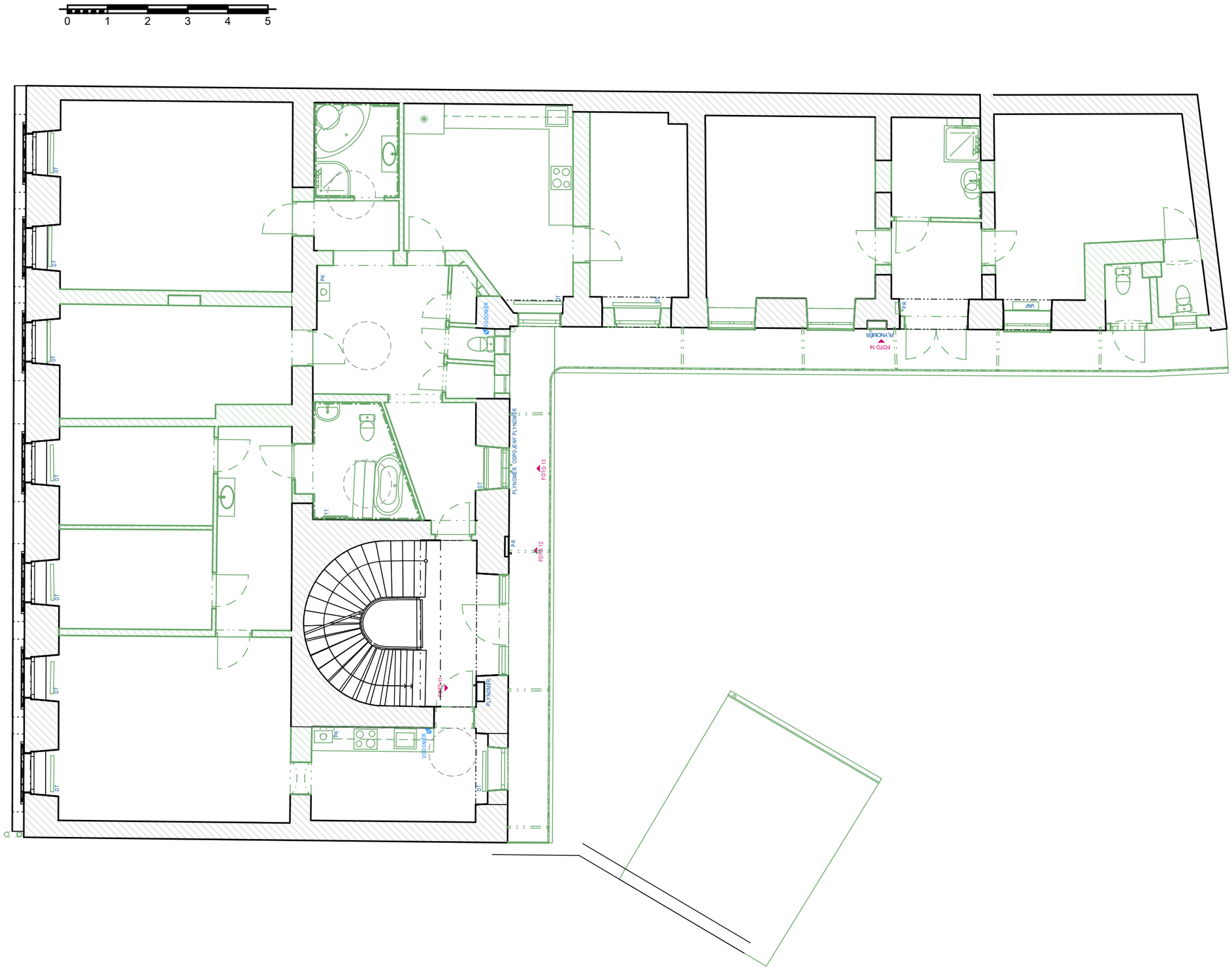
Z2.11 Staré Brno	
Typ zóny	Kompaktní městská zástavba
Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj	- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby - respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici - posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou - chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu - rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb - chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svratky, zpřístupňovat koryto řeky



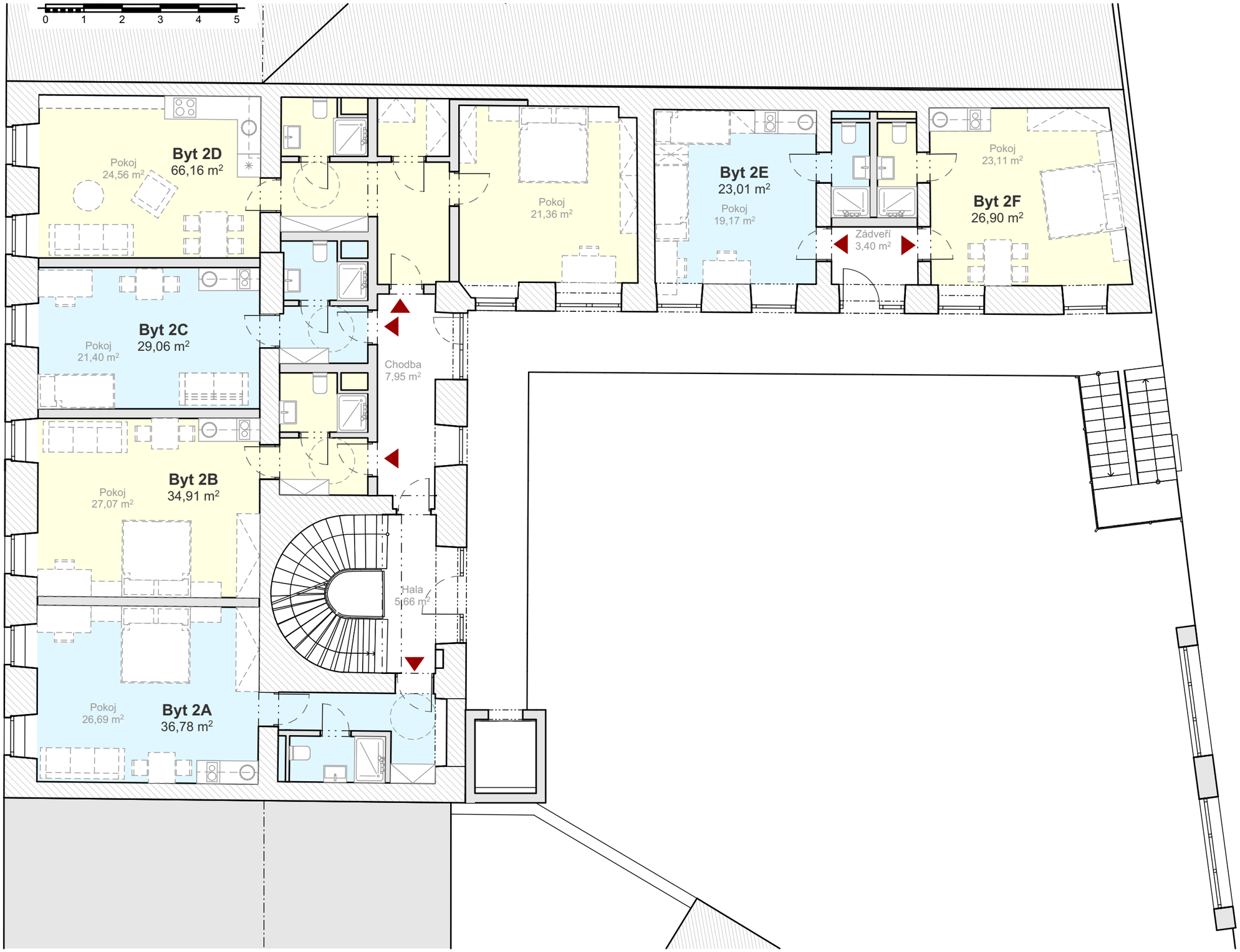
Půdorys 1.NP - stávající stav + bourací práce 1:100



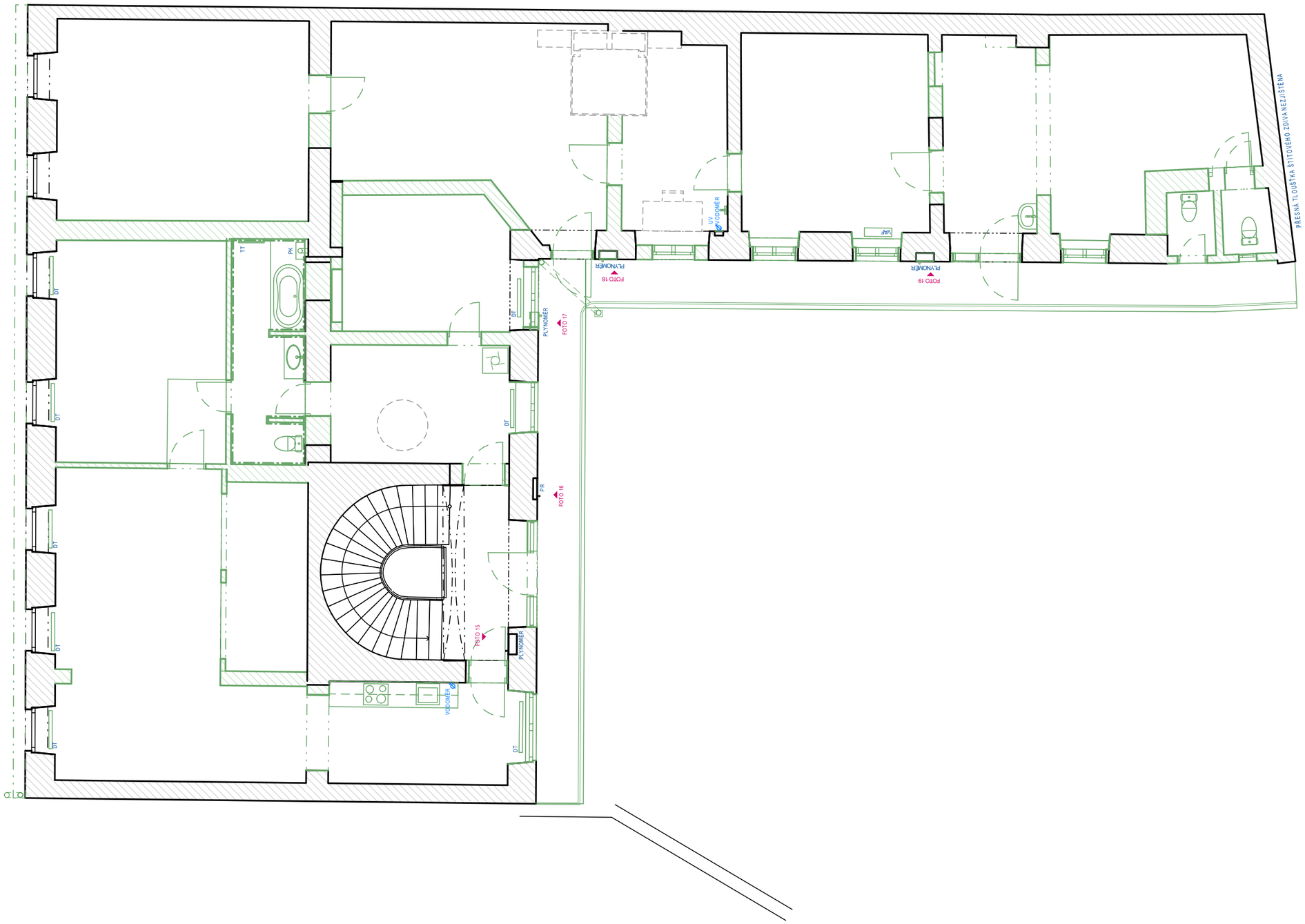
Půdorys 1.NP - návrh 1:100



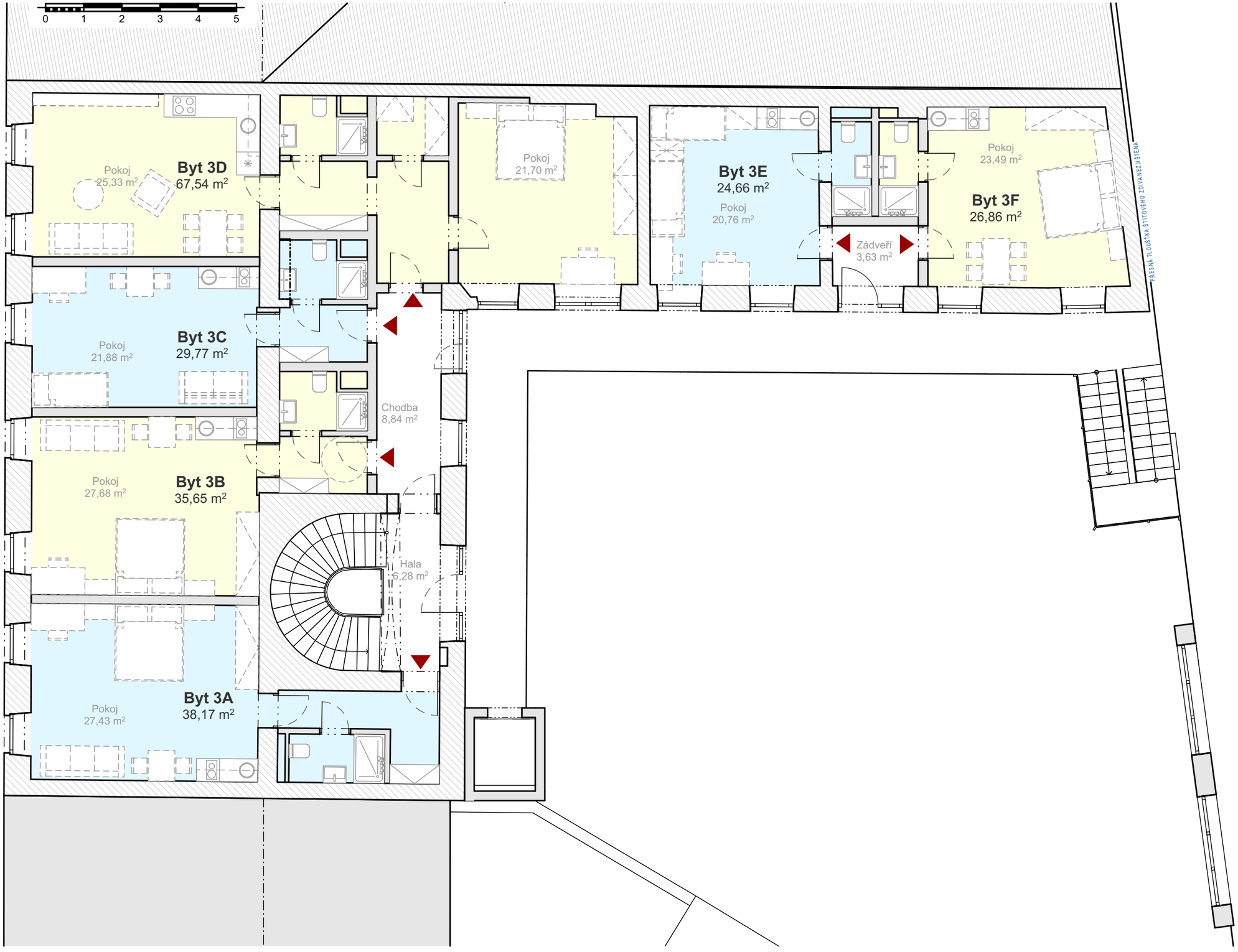
Půdorys 2.NP - stávající stav + bourací práce 1:100



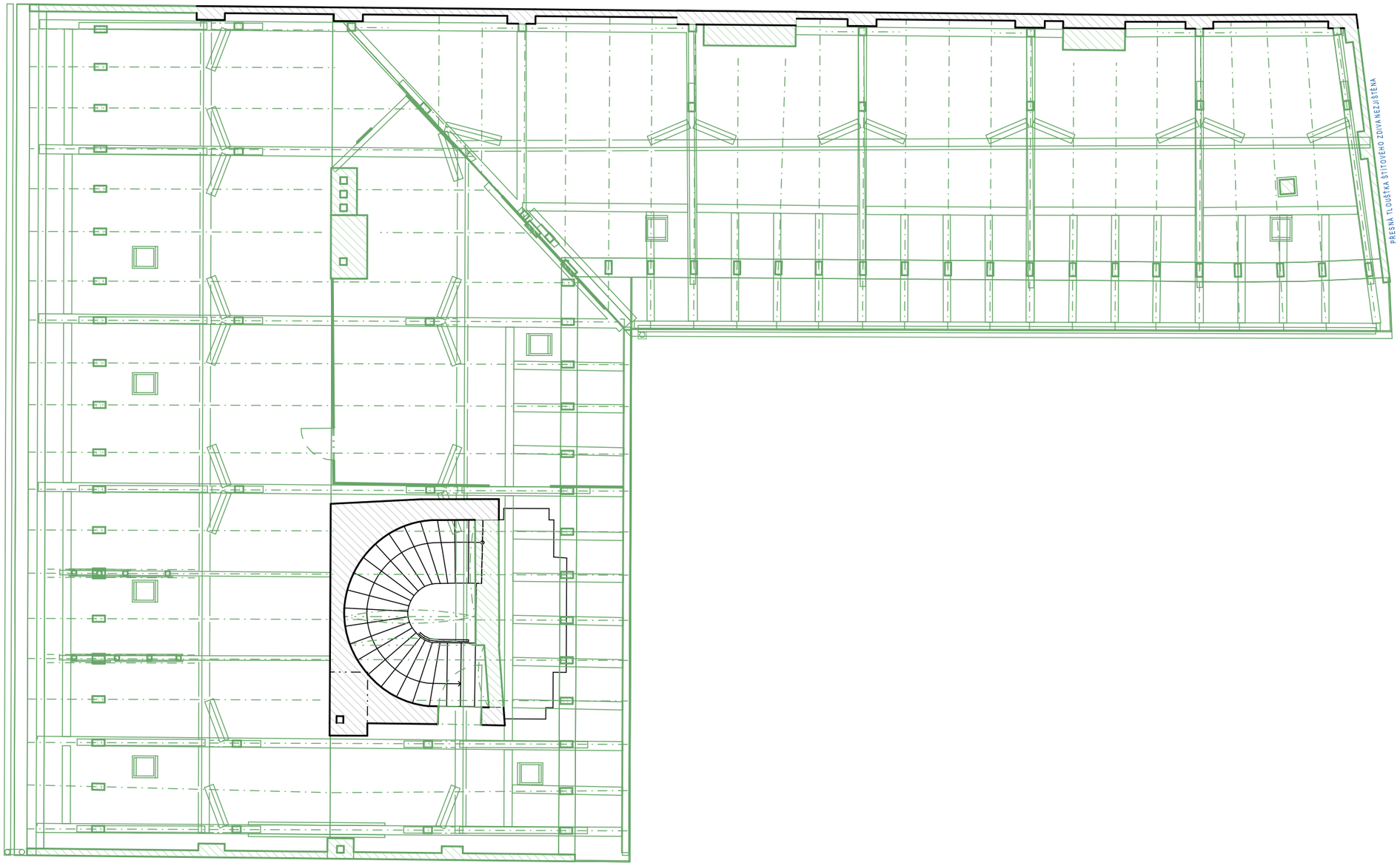
Půdorys 2.NP - návrh 1:100



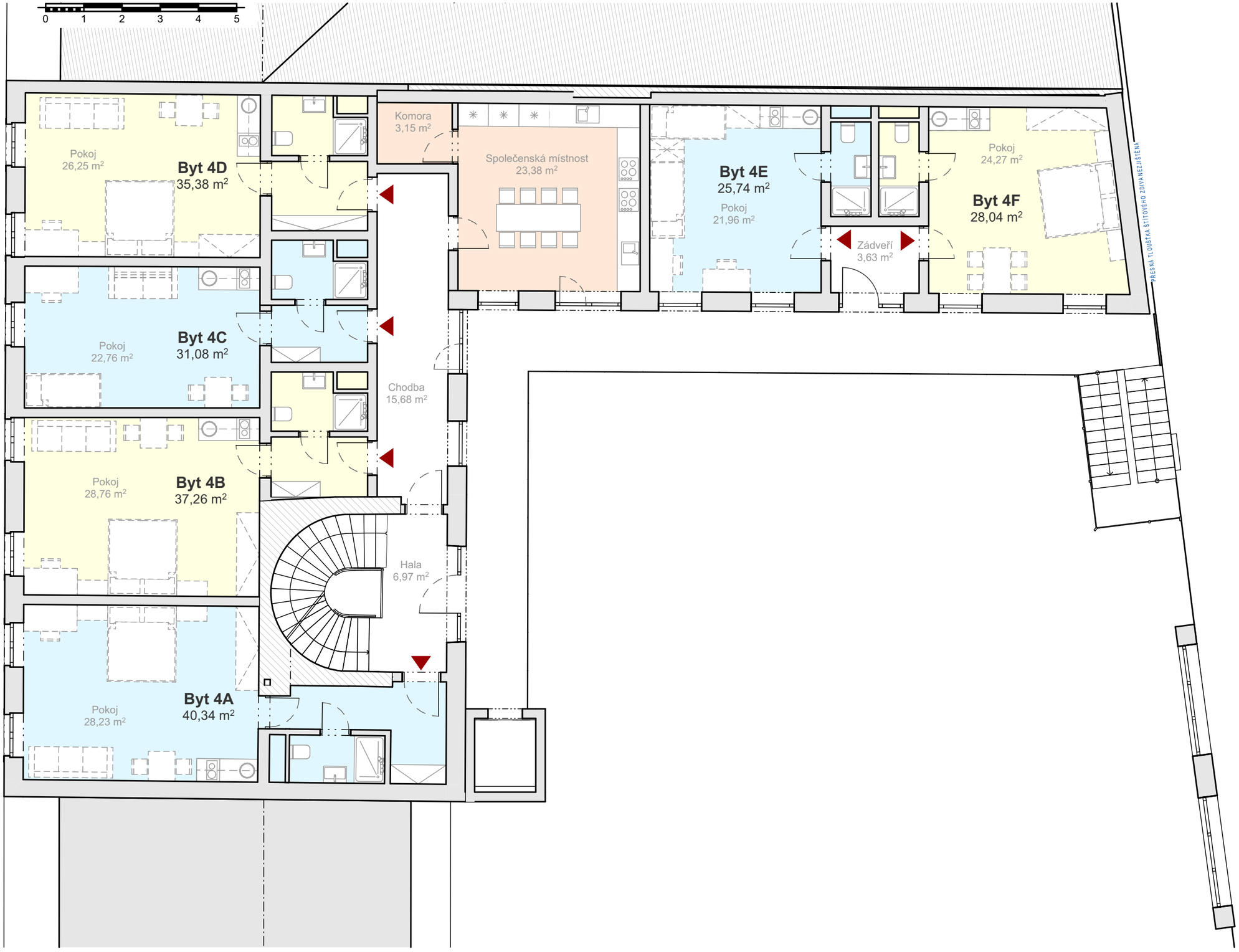
Půdorys 3.NP - stávající stav + bourací práce 1:100



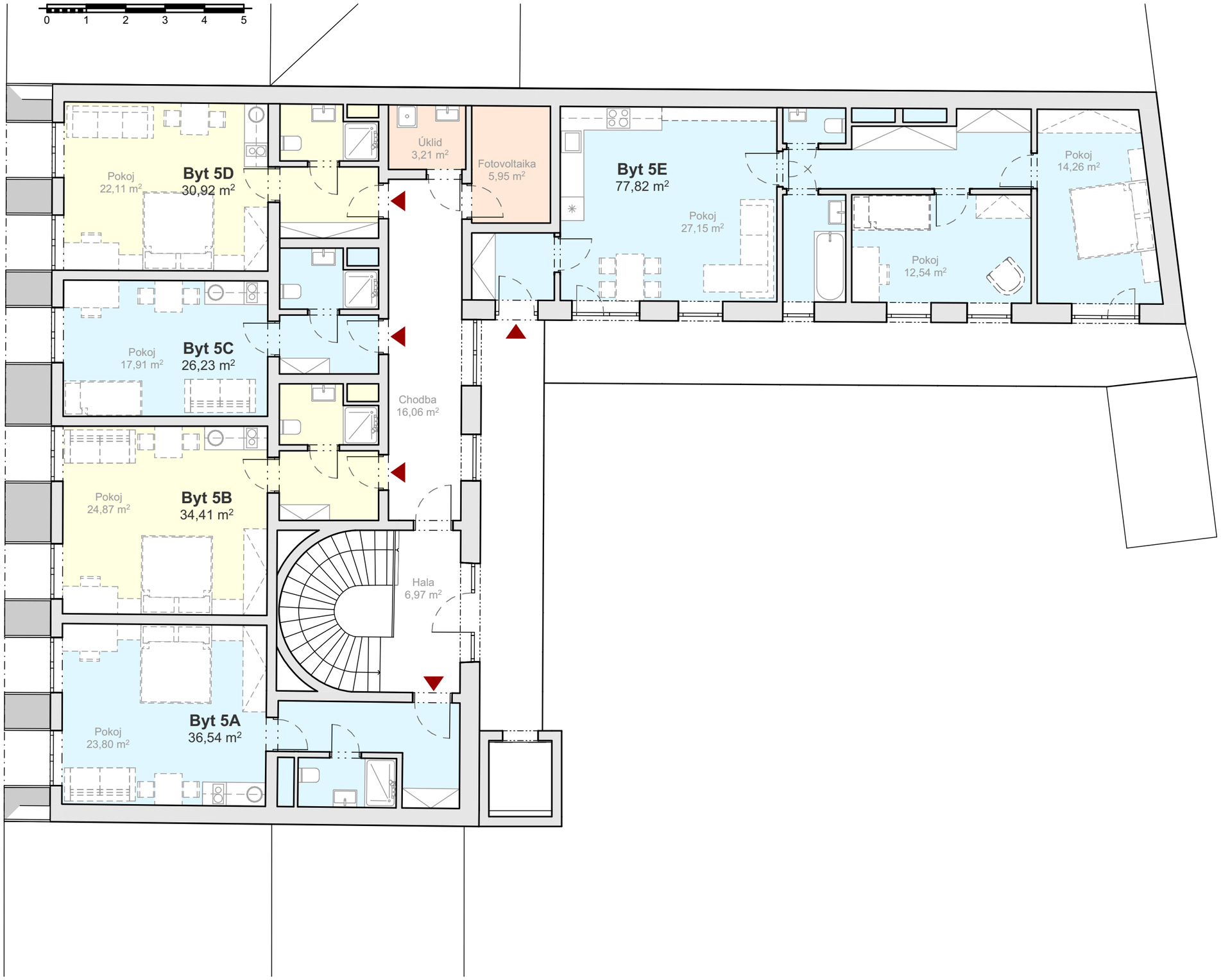
Půdorys 3.NP - návrh 1:100



Půdorys půdy - stávající stav + bourací práce 1:100

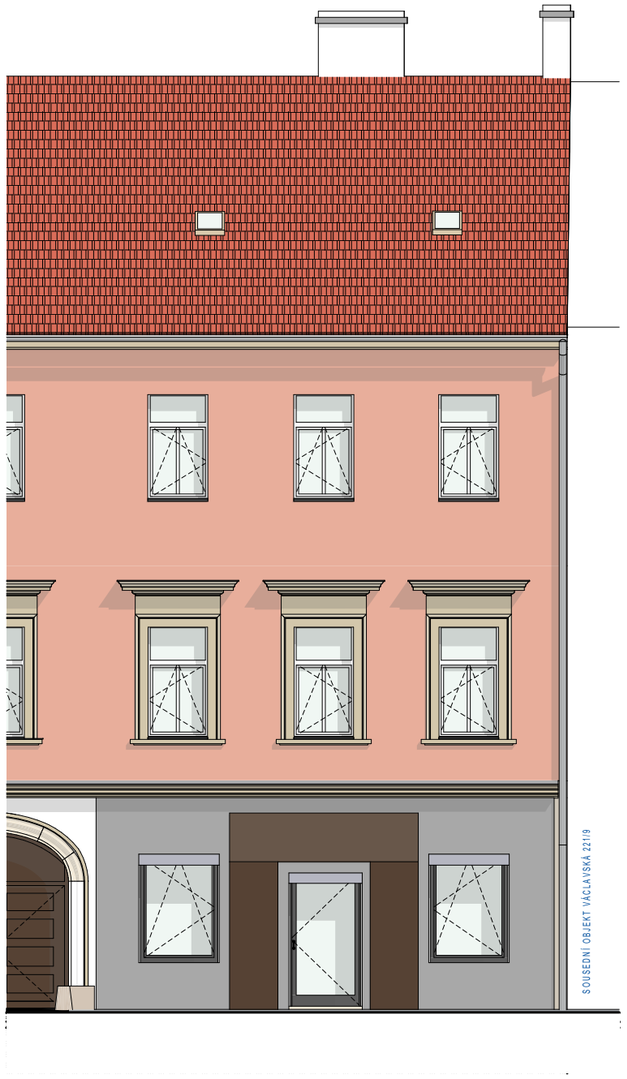


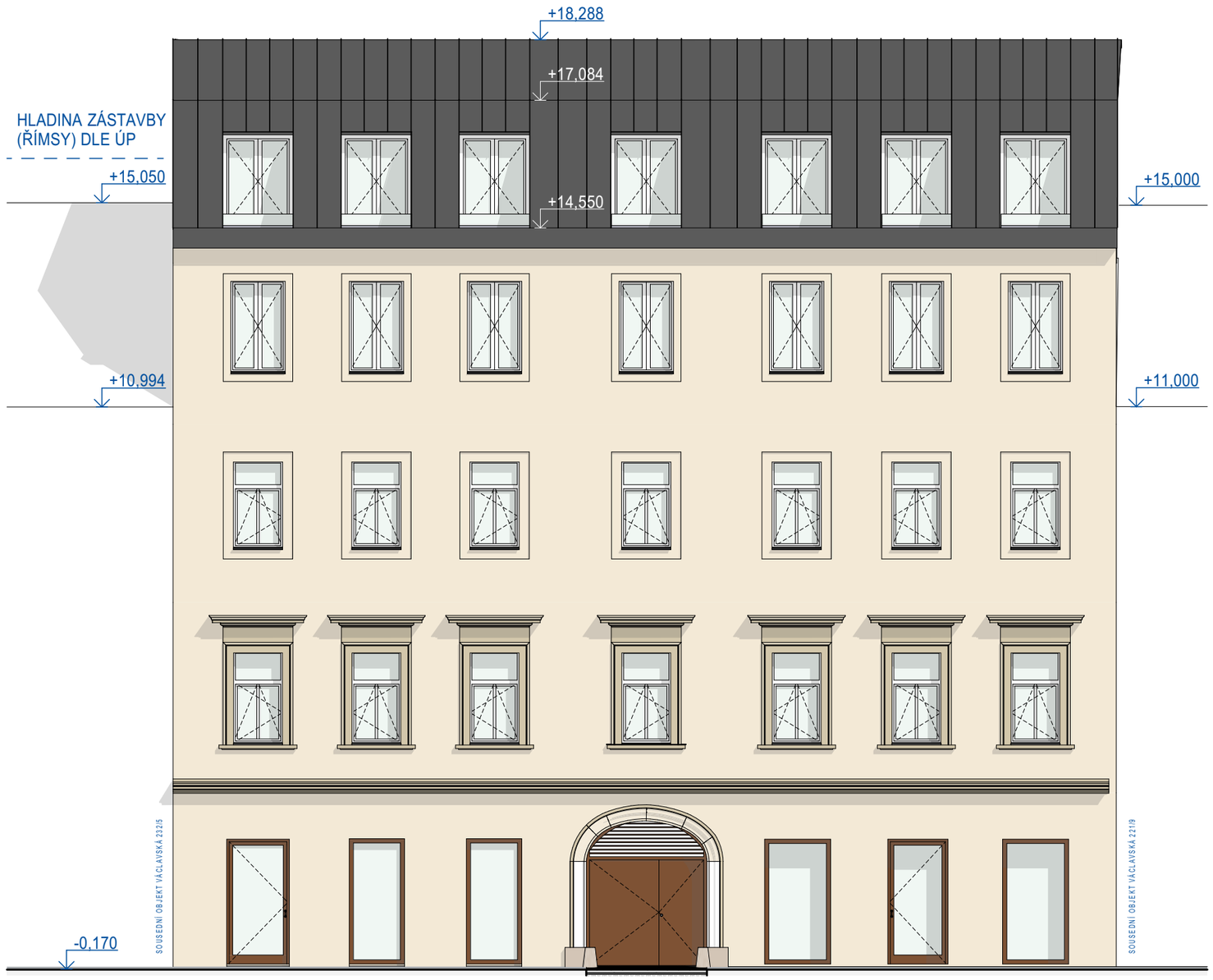
Půdorys 4.NP - návrh 1:100



Půdorys 5.NP - návrh 1:100

Pohled severní (uliční) původní 1:100





Pohled severní (uliční) návrh 1:100

Řezopohled západní (dvůr) 1:100

Koncepce požárně bezpečnostního řešení

Kategorie stavby: II.
Třída využití: **třetí třída využití**
Změna stavby: 2
Požární výška objektu: 13,95m

Předmětem této koncepce PBŘ jsou stavební úpravy bytového domu Václavská 7, Brno. Jedná se o stávající bytový dům s obchodním parterem s 3 nadzemními podlažími a nevyužívanou půdou. Dům má do bytových jednotek přístupy jednak ze stávajícího schodiště, ale také přes pavlače při dvorních fasádách objektu. Pavlače jsou umístěny ve 2.NP a 3.NP.

Nově je navrhována dvoupodlažní nástavba (4.NP a 5.NP), ve které jsou umístěny byty. Pavlače jsou doplněny novým schodištěm pro zajištění druhého směru úniku a také novým osobním neevakuačním výtahem.

V domě se budou nacházet bytové jednotky primárně v charakteru 1+kk, ale v 5.NP se bude nacházet jeden byt v charakteru 3+kk. V přízemí domu zůstanou zachovány dvě obchodní jednotky. Ve dvorním křídle pak technické zázemí a sklepní kóje pro nájemníky bytů.

Ve dvoře se nachází 3 parkovací stání, které kdyby bylo zastřešeno, nemusí být z pohledu PBŘ posuzováno. Při větším počtu parkovacích stání než 3 by však případné zastřešení muselo být posouzeno.

Hlavní schodiště byla původně NUC, nově bude ČCHÚC. Toto schodiště bude na každém podlaží větráno oknem či balkonovými dveřmi o minimální výměře otvíravé části 1,5m2. Na každém podlaží schodiště bude umístěn požární hydrant.

Venkovní konstrukce pavlačí a otevřeného schodiště budou s odolností 15 minut.

Stavba je nově dělena do požárních úseků (byty, technické místnosti a pod.). Chodby u bytů B-D budou ve všech podlažích řešeny jako požární úsek bez požárního zatížení, bez hořlavých nábytků a pod.

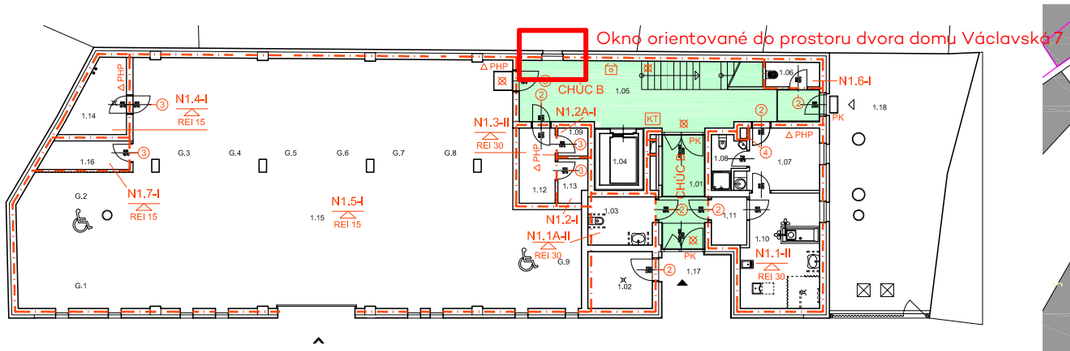
Objekt bude vybaven fotovoltaickou elektrárnou na pultových střechách směrem do dvora. Místnost pro ovládání fotovoltaiky, případně pro baterie bude umístěna v 5.NP a bude tvořit s fotovoltaickou elektrárnou samostatný požární úsek. Fotovoltaická elektrárna bude mít přibližný výkon 23kW. Její realizace bude samozřejmě odvislá od podmínek správce technické infrastruktury.

Objekt bude vybaven následujícím PBZ: nouzové osvětlení, autonomní požární čidla. Ostatní PBZ se nepožadují.

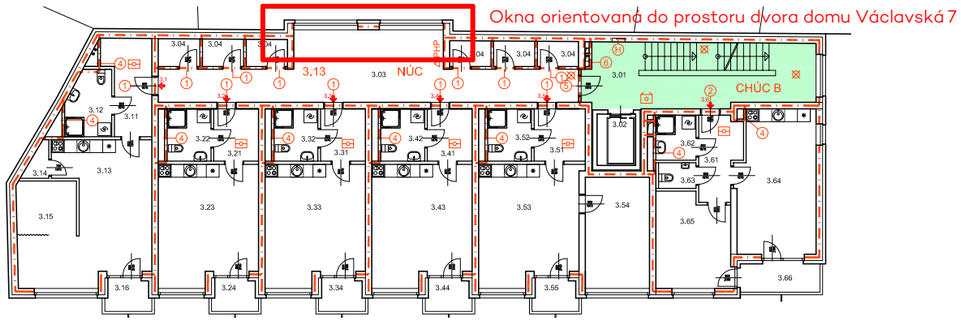
Stavební konstrukce:
Obvodové a vnitřní nosné stěny jsou cihelné
Strop nad 1.NP je řešený jako cihelná klenba
Stropy nad 2.NP a 3.NP jsou stávající dřevěné polospalné stropy doplněné SDK podhledy
Strop nad 4.NP je nově řešen jako ocelobetonový (válcované profily+trpézové plechy+betonová deska)
Krov nad 5.NP je řešený jako kombinace ocelové a dřevěné konstrukce s SDK podhledy
Pavlače jsou řešeny jako ocelo dřevěné nebo betonové, s podhledem a celkovou požární odolností 15min.
Výtahová šachta je řešena jako betonová omítnutá
Nové venkovní schodiště je řešeno jako ocelová konstrukce s lehkým pláštěm. Nebude generovat požárně nebezpečný prostor.

Do vnitřního dvora jsou orientována některá okna objektu DPS Křídlovická 13. PBŘ bylo poskytnuto vlastníkem objektu (Statutární město Brno). Okno v 1.NP ústí z provětrávané CHÚC-B, tedy negeneruje požárně nebezpečný prostor a neohrožuje tím přilehlé schodiště. Okna ve 2.NP-4.NP vedou z NÚC bez požárního zatížení, tedy také negenerují požárně nebezpečný prostor.

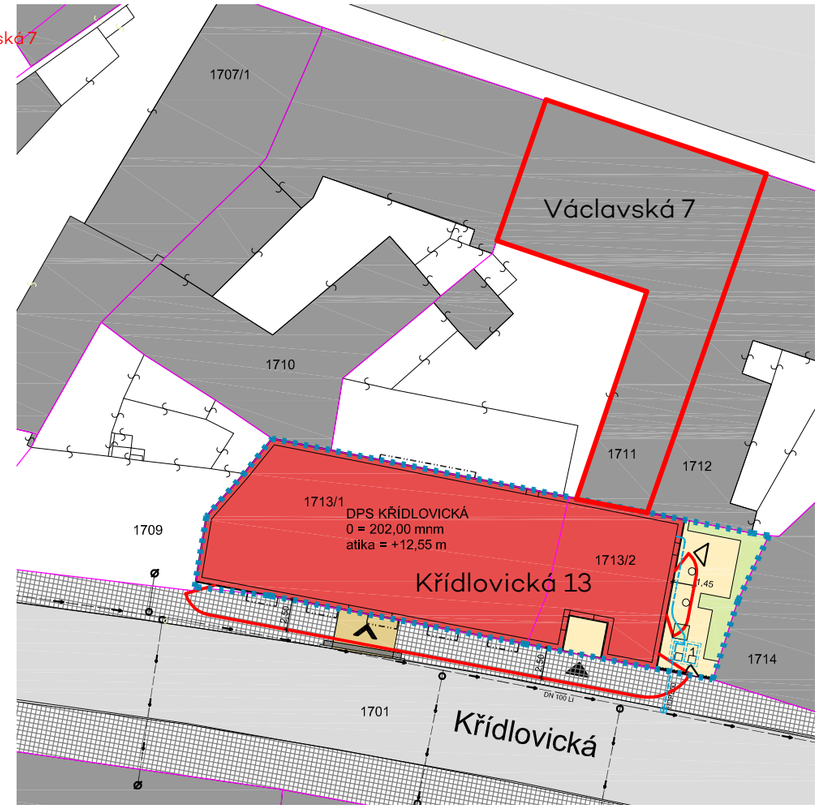
PŮDORYS 1.NP - Křídlovická 13, PBŘ, Miroslava Michálková, 01/2013

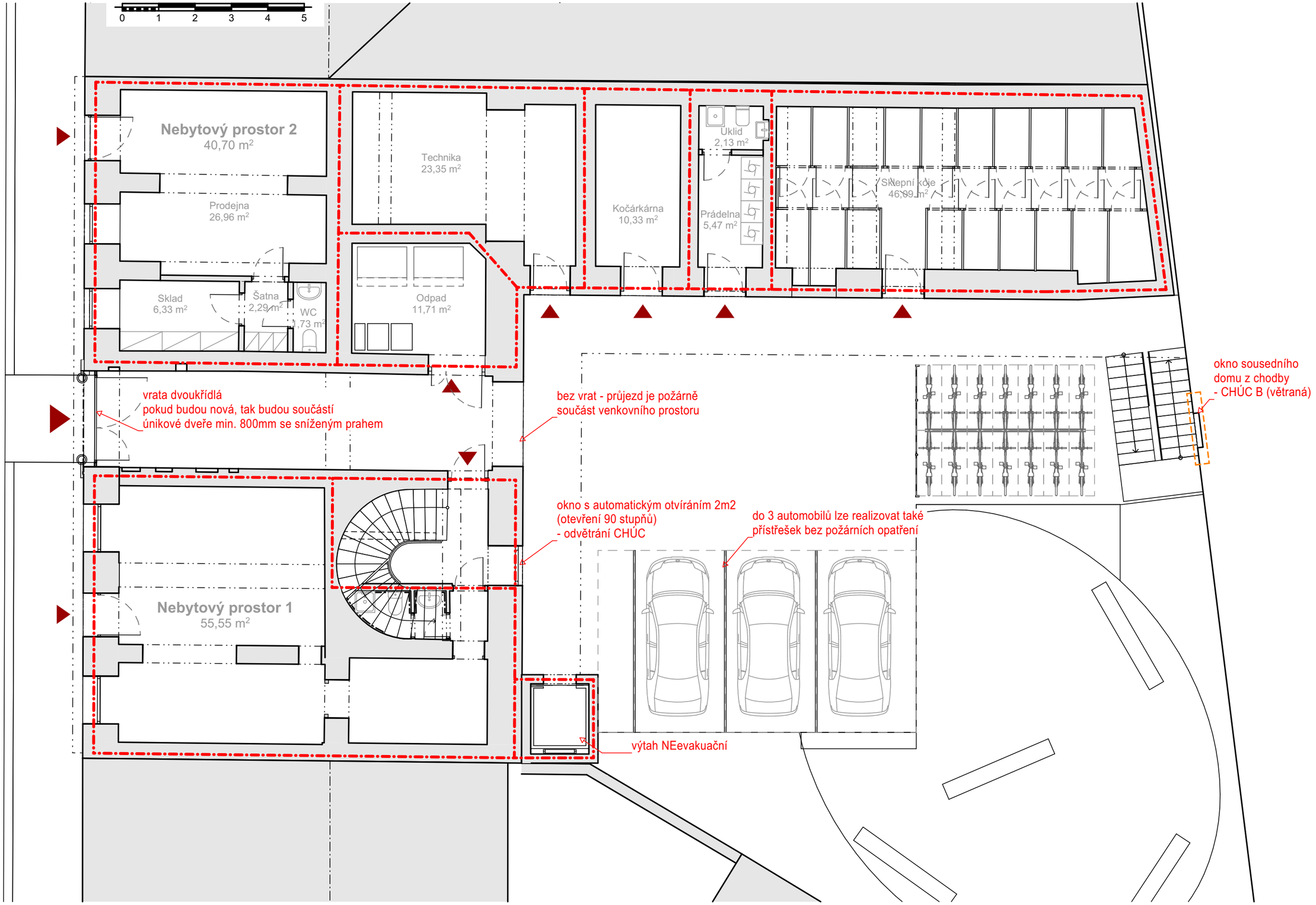


PŮDORYS 2.NP-4.NP - Křídlovická 13, PBŘ, Miroslava Michálková, 01/2013

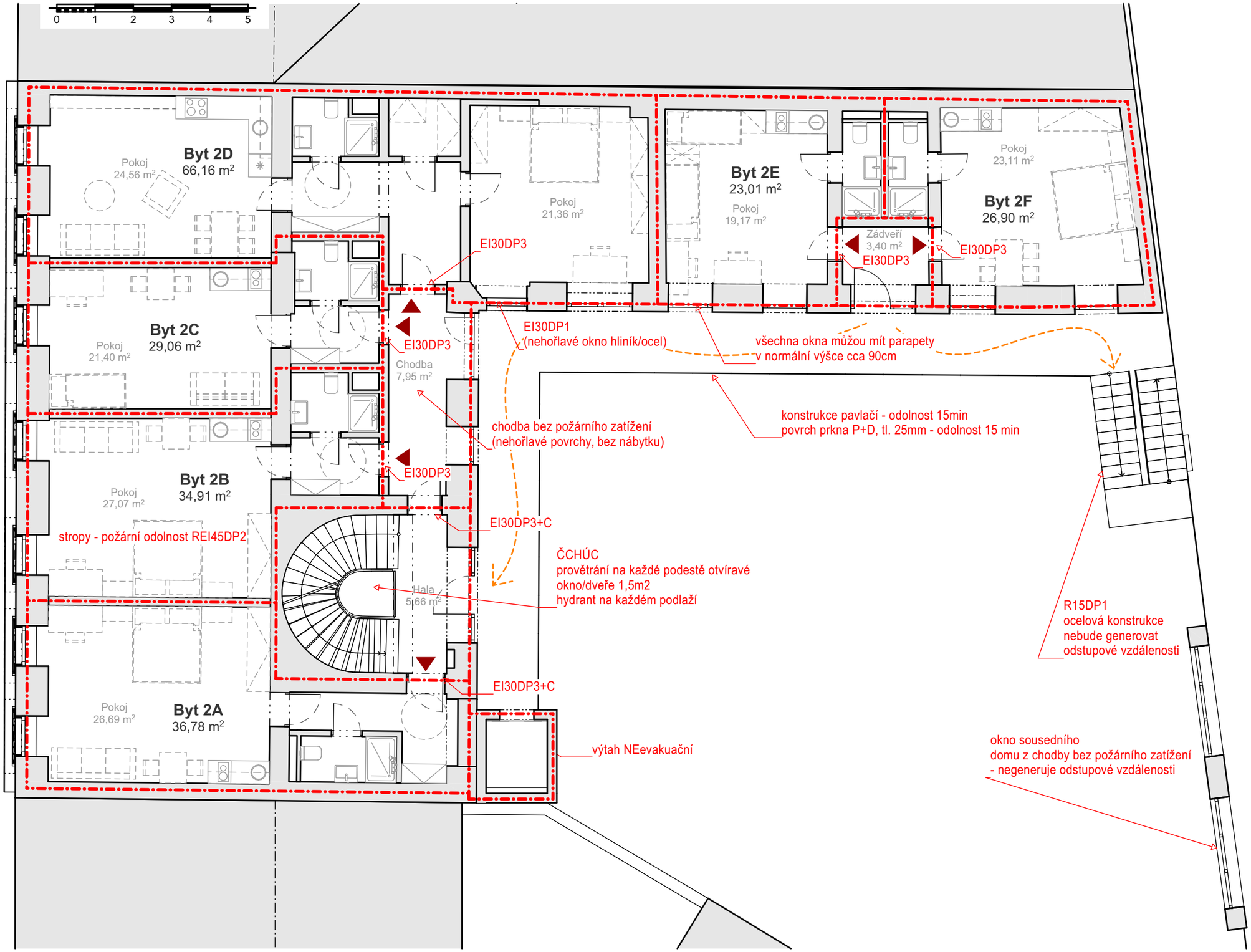


SITUACE - Křídlovická 13, PBŘ, Miroslava Michálková, 01/2013

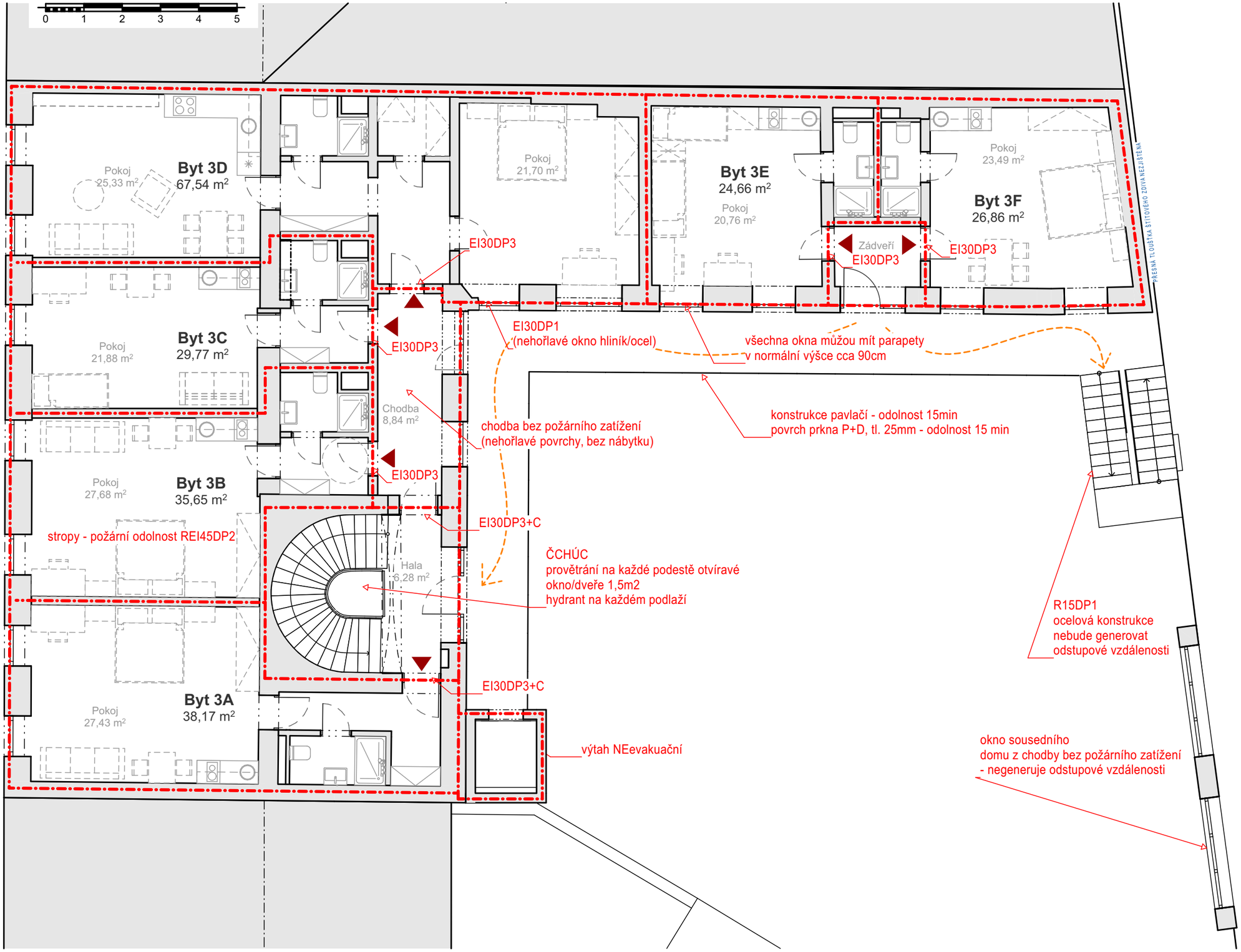




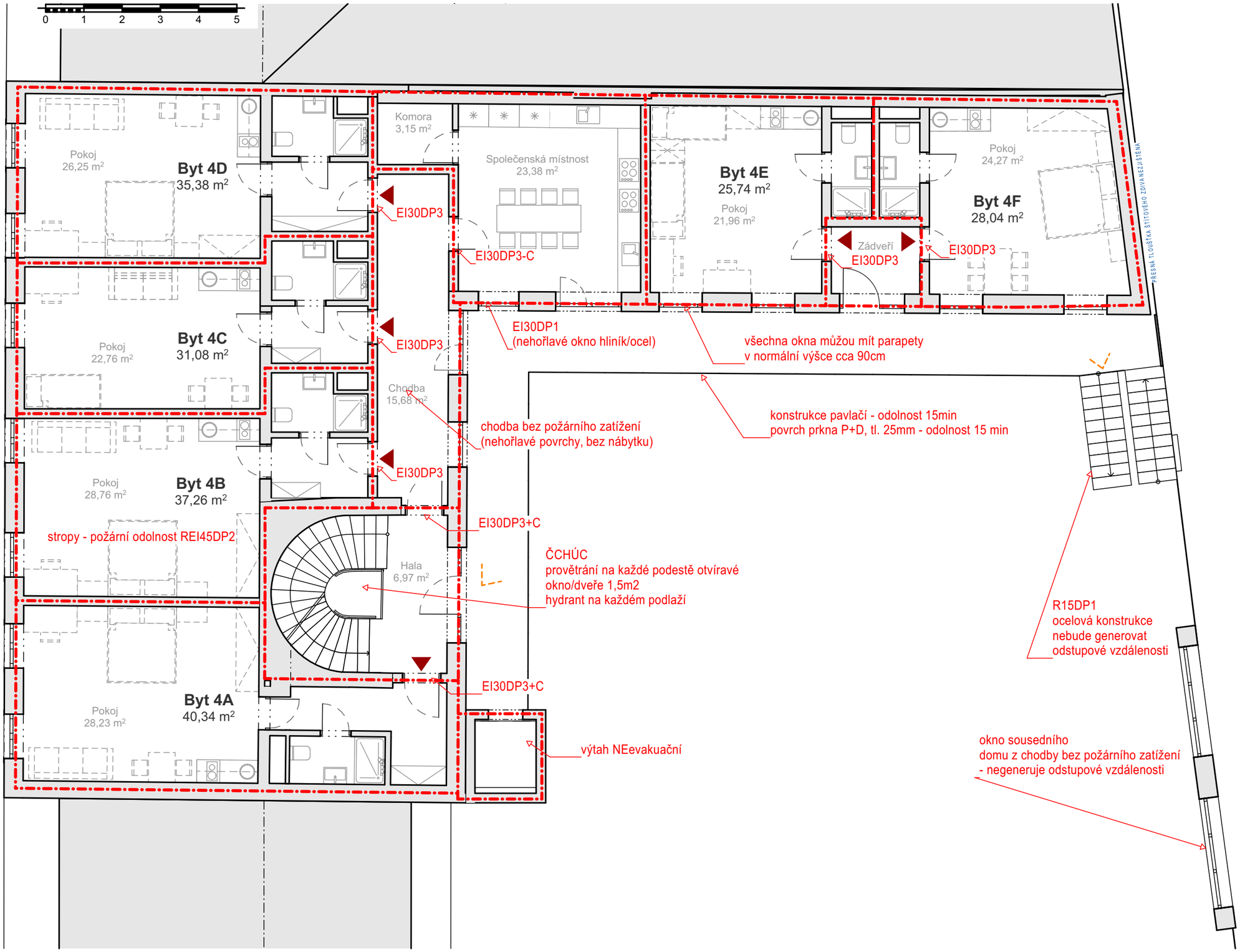
Půdorys 1.NP - KONCEPCE POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ 1:100



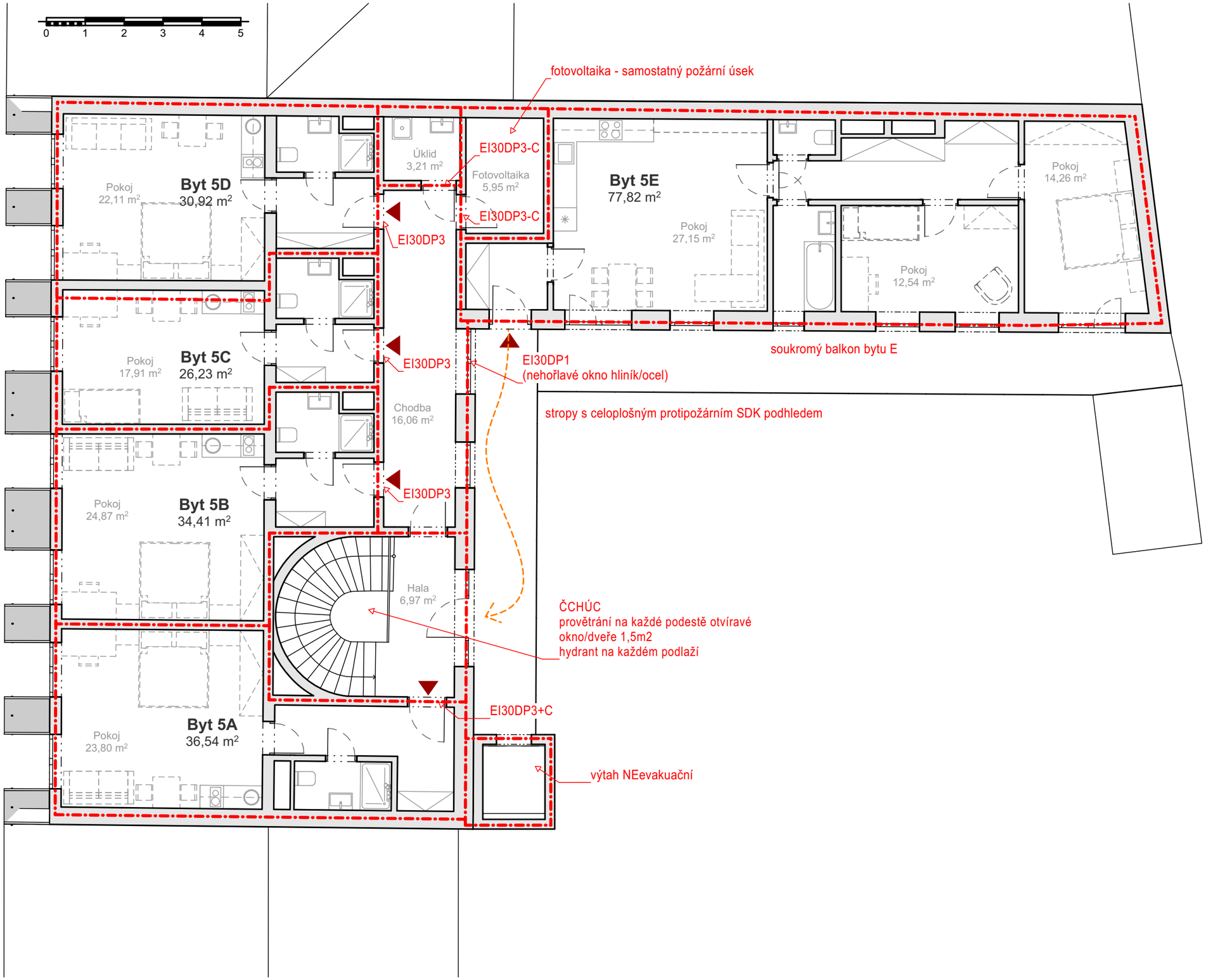
Půdorys 2.NP - KONCEPCE POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ 1:100



Půdorys 3.NP - KONCEPCE POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ 1:100



Půdorys 4.NP - KONCEPCE POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ 1:100



Půdorys 5.NP - KONCEPCE POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍHO ŘEŠENÍ 1:100

Perspektiva uliční 1:173,99, 1:400

1:174,00

Perspektiva dvorní , 1:400

Vizualizace uliční

Vizualizace dvorní - nadhled

Vizualizace dvorní 1

Vizualizace dvorní 2

Vizualizace pavlače 1

Vizualizace pavlače 2