

Název akce: **STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY V BYTOVÉM DOMĚ**

Stupeň: dokumentace pro stavební povolení

Žadatel: **STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, městská část Brno-střed,  
Dominikánská 2, 601 69 Brno  
Zastoupen: Odbor investiční a správy bytových domů**

Místo stavby: Orlí 478/11, Brno, 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 185, byt č.18

HIP: Ing. Jana Houzarová, Brněnská 2, 664 44 Ořechov u Brna  
mobil: 728 246 167, e-mail: janahouzar@volny.cz

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Datum: 06/2017

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Magnusek

**A.1 Identifikační údaje****A.1.1 Údaje o stavbě**

Název stavby: **STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY V BYTOVÉM DOMĚ**

Místo stavby: Brno, 691 22, Orlí 478/11  
k. ú. Město Brno, parc.č.: 185, bytová jednotka č. 18

Předmět dokumentace: Dokumentace pro stavební povolení

**A.1.2 Údaje o žadateli / stavebníkovi**

Statutární město Brno, městská část Brno-střed  
Dominikánská 2  
601 69, Brno  
Zastoupen: Odbor investiční a správy bytových domů.

**A.1.3 Údaje o zpracovateli společné dokumentace**

- a/ **Generální projektant:**  
Létající inženýři – Architektonický a projekční atelier, Kounicova 23, 602 00 Brno  
Ing. Pavel Magnusek  
mobil: 602 358 597, e-mail.: magnusek@volny.cz
- 
- b/ **Stavební část:**  
Ing. Jana Houzarová, Brněnská 2, 664 44 Ořechov u Brna  
mobil: 728 246 167, e-mail.: janahouzar@volny.cz
- c/ **Zdravotechnika**  
Ing. Pavel Skalka,  
mobil: 776 229 373, e-mail.: skalka.p@seznam.cz
- d/ **Elektroinstalace**  
Ing. Tomáš Novotný,  
mobil: 731 654 008, e-mail.: novotny.miki@seznam.cz
- e/ **Ústřední vytápění**  
Ing. Ondřej Pavlica  
mobil: 777 119 835, e-mail.: ondra.pavlica@seznam.cz
- f/ **Rozpočet**  
Ing. Josef Businský  
mobil: 602 721 506, e-mail.: josbus@volny.cz
-

## A.2 Seznam vstupních podkladů

- a/ Investiční záměr investora
- b/ Prohlídka bytu se zástupcem objednatele panem Jiřím Dalerem a památkářkou paní ing.arch. Bohdanou Procházkovou (NPÚ – Národní památkový ústav)
- c/ Zaměření stávajícího stavu
- d/ Katastrální mapa + výpis z listu vlastnictví
- e/ Fotodokumentace stávajícího stavu
- f/ Památkový katalog – [www.pamatkovykatalog.cz](http://www.pamatkovykatalog.cz)

## A.3 Údaje o území

### a/ rozsah řešeného území ; zastavěné / nezastavěné území

Veškeré práce se budou realizovat v bytovém domě na ul. Orlí 11 na parcele č. 185 v katastrálním území Město Brno, která je v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o lokalitu s řadovou zástavbou v centru města Brna. Bytový dům je v majetku stavebníka.

### b/ dosavadní využití a zastavěnost území

Budova s č.p. 478 na parcele č. 185 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 18, který je umístěn v 5.NP. Byt má členitý půdorys o užitné ploše 76,10 m<sup>2</sup>. Velikost bytu je 2 pokoje, prostorná chodba, kuchyně se spiží, WC a koupelna. Byt je velmi zachovalý, s mnoha památkově chráněnými prvky (původní podlahy, dveře, obloukové zárubně, původní kování, historicky cenné dlažby). Dispozice bytu nebude měněna. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu.

### c/ údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů

Jde o památkově chráněný objekt – kulturní památka, která byla zapsána do státního seznamu roku 1988 (rejstřík 7-7444 Dům). Dům se nachází v ochranném pásmu pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČSR č. 54/1989 za městskou památkovou rezervaci.

Záměr byl projednán s NPÚ a OPP MMB a jejich podmínky zahrnuty do PD.

*Památkový katalog uvádí:*

*Nájemní dům s působivě komponovaným neorenesančním průčelím představuje hodnotnou architektonickou památku brněnského historismu a secese současně. Řadový čtyřpatrový dům sestávající ze dvou dispozičně sjednocených objektů, sjednocené je rovněž uliční průčelí. Západní část je dvoupatrová s dvouraktovým dispozičním jádrem. Východní část je čtyřpatrová dvouraktové dispozice se schodištěm při nádvoří. Uliční průčelí v přízemí opatřené pásovou rustikou je v přízemí prolomeno pravoúhlými vstupy, výkladci a okenními otvory, v patrech nad kordonovou římsou sdruženými pravoúhlými okenními otvory se společnými šambránami a profilovanými parapetními a návojevoými římsami, přičemž východní čtyřpatrová část je tříosá se středním arkýřem lichoběžníkového půdorysu spínajícím 1. - 3. patro, západní část je dvouosá s půlkruhově zaklenutými lodžiemi v levé ose a v pravé se sdruženými pravoúhlými okny. Lodžie v 1. patře je vyložena na konzolách, nad profilovanou archivoltou záklenku se nachází rovný úsek vyložené profilované návojevoé římsy. Západní část je ukončena terasou s toskánskými sloupky nesoucími dřevěnou pergolu. Východní část domu je ve 4. patře prolomena sdruženými pravoúhlými okenními otvory se společnými šambránami posazenými na průběžné vyložené parapetní římsě. Uliční průčelí obou částí domu je završeno vyložnou korunní římsou, která nad východní částí nese dvouetážový štít s volutovými křídly členěný římsami. Štít prolomený kruhovým otvorem je završen segmentovým nástavcem s hrotnicí.*

**d/ Údaje o odtokových poměrech – průzkum**

Stávající odtokové poměry se nemění.

**e/ Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování**

Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací lokality.

**f/ údaje o dodržení obecných požadavků na využití území**

Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je návrh stavebních úprav v souladu s jejími požadavky a realizací stavebních úprav bytové jednotky se využití územní nemění.

**g/ údaje o splnění požadavků dotčených orgánů**

Z hlediska obecných požadavků orgánů činných ve stavebním řízení nejsou známy žádné překážky bránící navržené opravě (udržovacím pracím).

**h/ seznam výjimek a úlevových řešení**

Výjimky ani úlevová řešení nejsou evidovány.

**i/ seznam souvisejících a podmiňujících investic - nejsou známy****j/ seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby**

stavba se nachází na těchto parcelách:

| Parcelní číslo | Druh pozemku               | Výměra m <sup>2</sup> | Vlastnické právo   |
|----------------|----------------------------|-----------------------|--|
| 185            | Zastavěná plocha a nádvoří | 574                   | Statutární město Brno<br>Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno |

Dotčené sousední pozemky:

| Parcelní číslo | Druh pozemku               | Výměra m <sup>2</sup> | Vlastnické právo   |
|----------------|----------------------------|-----------------------|--|
| 181            | Zastavěná plocha a nádvoří | 293                   | Hudec Roman, Hájkova 2581/5a<br>Líšeň, 628 00 Brno – podíl ¼<br>Stehlík Bohuslav, Jana Uhra 163/5<br>Veveří, 602 00 Brno – podíl ¼<br>Šrámková Marcela, Větrná 867/48,<br>České Budějovice 2, 370 05, České Budějovice |
| 182            | Zastavěná plocha a nádvoří | 462                   | AKÁT invest s.r.o.,<br>Jiráskova 1553/47, 664 51 Šlapanice   |
| 184            | Zastavěná plocha a nádvoří | 331                   | Makra správcovská s.r.o.,<br>Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno   |
| 186            | Zastavěná plocha a nádvoří | 764                   | Statutární město Brno<br>Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno   |
| 198            | Ostatní plocha             | 3275                  | Statutární město Brno<br>Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno   |

**A.4 Údaje o stavbě****a/ nova stavba nebo změna dokončené stavby**

Změna dokončené stavby – udržovací práce (oprava stávajícího bytu).

**b/ účel užívání stavby**

Bytová jednotka v bytovém domě – stavba určená pro trvalé bydlení.

**c/ Jde o stavbu trvalou****d/ údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů**

Jde o památkově chráněný objekt činžovní dům– kulturní památka, která byla zapsána do státního seznamu roku 1958 (rejstřík 7-7440 Dům). Dům se nachází v ochranném pásmu pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČSR č. 54/1989 za městskou památkovou rezervaci.

*Památkový katalog uvádí:*

*Nájemní dům s působivě komponovaným uličním průčelím představuje hodnotnou architektonickou památku brněnského historismu a secese i významnou urbanistickou komponentu jádra městské památkové rezervace.*

*Řadový čtyřpatrový dům trojtraktové dispozice orientované do hloubky protáhlé úzké parcely se střední chodbou a s vnitřním dvouramenným schodištěm v přední části parcely, která je za dvorem zastavěna příčným dvouraktem spojeným s hlavní budovou dvorním křídlem. Šestiosé uliční průčelí nad novodobým parterem opatřené pásovou rustikou člení vysoký pilastrový řád o 4 pilastrech, jejichž hlavice tvoří kozoly nesoucí vyloženou korunní římsu, pod níž je veden dekorativní pás vejcovce. Ve druhém patře se v šíři dvou středních os nachází balkon se zdobeným kovovým zábradlím mezi hranolovými sloupky. Pravoúhlé okenní otvory mají rovné profilované návoje a parapetní římsy (okna 1. patra pouze parapetní římsy), pod okny 3. patra se nachází čabrakovité parapetní výplně. Předmět památkové ochrany tvoří: dům č.p. 478 se všemi křídly a s dvorem s pozemkem parc.č. 185.*

Záměr byl projednán s NPÚ a OPP MMB a jejich podmínky zahrnuty do PD.

**e/ údaje o dodržení OTP na stavby a OTP zabezpečujících bezbariérové užívání staveb**

Projektová dokumentace je zpracována v souladu se stavebním zákonem 183/2006 Sb. Především s požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., č. 398/2009 Sb. A č. 501/2006 Sb. Vše ve znění pozdějších předpisů. Především novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb.

**f/ údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů**

Uvedený záměr byl projednán s dotčenými orgány a jejich požadavky byly zohledněny v projektové dokumentaci. Z hlediska obecných požadavků orgánů činných ve stavebním řízení nejsou známy žádné překážky bránící realizaci navrženým opravám bytu.

Stavba bude provedena dodavatelsky k tomu oprávněnou stavební firmou. Stavební firma bude vybrána ve výběrovém řízení (interní). Před realizací stavby bude dodavatelem určen stavební dozor, který bude zodpovědný za vedení stavebního deníku.

**g/ seznam výjimek a úlevových řešení**

Výjimky ani úlevová řešení nejsou evidovány.

**h/ navrhované kapacity stavby :**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| celková plocha pozemku p.č.185 .....             | 574,00 m <sup>2</sup> |
| Stávající užitná plocha bytu č. 18               | 76,10 m <sup>2</sup>  |
| Stávající dispoziční kapacita bytu nebude měněna |                       |

**i/ základní bilance stavby**

Opravami bytu nebude základní bilance stavby měněna.

**j/ základní předpoklady výstavby**

Termíny budou upřesněny po výběru dodavatele stavby. Stavba nebude prováděna na etapy.

Předpokládaný termín realizace : 10/ 2017 - 02/2018

(Předpokládaná doba výstavby při obvyklém postupu výstavby)

**k/ orientační náklady stavby**

Orientační cena stavby celkem - viz.rozpočet, který je součástí PD.

**A.5 Členění stavby na objekty a technologická zařízení**

Stavby nebude členěna na stavební objekty.

Zpracováno dle novely ze dne 28.2.2013 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.