

ZAKÁZKA: **PAR**

"Projektová dokumentace na opravu parteru domu a navazujících prostor - Kobližná 9, Masarykova 14, Jánská 23, Mendlovo náměstí 12 a Lidická 10"

Projekt

"Rekonstrukce parteru domu Kobližná 9, Brno město"

Projektový stupeň
dokumentace pro provedení stavby a pro ohlášení udržovacích prací

Datum: březen 2018

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

Projektant:
Konsorcium dle smlouvy o sdružení (konsorciu) č. 2017-002 z 10.5.2017
Vedoucí účastník konsorcia: Ing. arch. Roman Strnad, Kamínky 308/28, 634 00 Brno – Nový
Lískovec

Hlavní inženýr projektu: Ing. arch. Jiří Kolomazník, ČKA 04 213

Katastrální území: Město Brno
Parcelní číslo: 124, 123

B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

Obsah

Rozsah a obsah projektové dokumentace pro provádění stavby

B SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

- a) požadavky na zpracování dodavatelské dokumentace stavby
- b) požadavky na zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi,
- c) podmínky realizace prací, budou-li prováděny v ochranných nebo bezpečnostních pásmech jiných staveb,
- d) zvláštní podmínky a požadavky na organizaci staveniště a provádění prací na něm, vyplývající zejména z druhu stavebních prací, vlastností staveniště nebo požadavků stavebníka na provádění stavby apod.,
- e) ochrana životního prostředí při výstavbě.

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,
- b) údaje o souladu u s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem,
- c) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby,
- d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území,
- e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,
- f) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.,
- g) ochrana území podle jiných právních předpisů¹⁾,
- h) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,
- i) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území,
- j) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,
- k) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa,
- l) územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě,
- m) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice,
- n) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba provádí,
- o) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo.

B.2 Celkový popis stavby

- 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,
- b) účel užívání stavby,
- c) trvalá nebo dočasná stavba,
- d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby,
- e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,
- f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů¹⁾,
- g) navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.,
- 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.,
- i) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy,
- j) orientační náklady stavby.

D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

- a) Technická zpráva - účel objektu, funkční náplň, kapacitní údaje; architektonické, výtvarné, materiálové a dispoziční řešení, bezbariérové užívání stavby; celkové provozní řešení, technologie výroby; konstrukční a stavebně technické řešení a technické vlastnosti stavby; bezpečnost při užívání stavby, ochrana zdraví a pracovní prostředí; stavební fyzika - tepelná technika, osvětlení, oslunění, akustika - hluk, vibrace - popis řešení, zásady hospodaření energiemi, ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí; požadavky na požární ochranu konstrukcí; údaje o požadované jakosti navržených materiálů a o požadované jakosti provedení; popis netradičních technologických postupů a zvláštních požadavků na provádění a jakost navržených konstrukcí; požadavky na vypracování dokumentace zajišťované zhotovitelem stavby - obsah a rozsah výrobní a dílenské dokumentace zhotovitele; stanovení požadovaných kontrol zakrývaných konstrukcí a případných kontrolních měření a zkoušek, pokud jsou požadovány nad rámec povinných - stanovených příslušnými technologickými předpisy a normami; výpis použitých norem.

B SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

a) požadavky na zpracování dodavatelské dokumentace stavby

1 - Na všechny výrobky a prvky PSV, které jsou součástí této dokumentace, musí být vypracována dílenská (dodavatelská) dokumentace a kladečské dodavatelské výkresy. Tato dokumentace bude předložena a schválena investorem stavby a vykonavatelem autorského dohledu. Dokumentace bude rovněž předložena ke schválení orgánu Státní památkové péče (NPÚ ÚOP v Brně).

2 - V relevantním rozsahu bude konstrukce domu po odstrojení stávajících výkladců podrobně geodeticky prostorově zaměřena pro zjištění případných nerovností. Všechny ponechávané konstrukce je třeba před započítáním výroby podrobně zaměřit, včetně jejich pravoúhlosti. Po odstrojení výplní a odstranění nehodnotných částí konstrukce bude svolána kontrolní prohlídka na stavbě za účelem stanovení doplňkových měření / opatření.

3 - Charakter a barevnost jednotlivých pohledově exponovaných prvků a povrchů bude předložena na vzorcích k odsouhlasení vykonavatelé AD (tj. autorovi projektu) a objednateli stavby.

4 – Skleněné výplně (v projektu značeno X/01, X/02, X/03 atd) budou pro potřeby investora, OPP MMB a projektanta provedeny vzorky ve třech variantách různé průhlednosti, bude sloužit k finálnímu rozhodnutí o provedení stavby, určení barevnosti povrchové úpravy a průsvitnosti skla. GP resp. AD si vyhrazuje právo případně dále specifikaci skla s ohledem na průsvitnost a barevnost upravit v závislosti na provedení vzorku kompletní výplně.

b) požadavky na zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi,

Musí být dodrženy všechny požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci. Zodpovědnost za jejich organizaci a dodržování je na investoru stavby. Vzhledem k objemu stavebních prací se nepředpokládá, že by celková pracovní doba na stavbě přesáhla hodnotu danou zákonem č. 309/2006Sb. Koordinátor BOZP tedy nebude zřízen, nevyžádá-li si investor stavby jinak.

c) podmínky realizace prací, budou-li prováděny v ochranných nebo bezpečnostních pásmech jiných staveb,

Stavba nezasahuje do povrchu ulice Kobližné, na kterou se vztahují ochranná a bezpečnostní pásma sítí technické infrastruktury. Zařízení staveniště nesmí zasáhnout do průjezdného profilu komunikace a nesmí ohrozit ani omezit provoz na ní.

Vzhledem k současné obsazenosti jedné z obchodních jednotek (západní) a požadavkům nájemce budou stavební práce týkající se této obchodní jednotky probíhat za provozu. Požadavkem je maximální urychlení a zkrácení průběhu stavebních prací tak, aby byl provoz obchodní jednotky co nejméně omezen.

d) zvláštní podmínky a požadavky na organizaci staveniště a provádění prací na něm, vyplývající zejména z druhu stavebních prací, vlastností staveniště nebo požadavků stavebníka na provádění stavby apod.,

Stavba probíhá a zařízení staveniště bude umístěno na ulici, po které je veden obousměrný provoz IAD v režimu pěší zóny. Provoz na ní nesmí být po dobu stavby omezen nebo ohrožen. Ulice je klasifikována jako pěší zóna s omezeným vjezdem (dle dokumentu Organizace dopravy v centrální oblasti města Brna se jedná o pěší zónu s režimem 2, kdy je vozidlům zásobování do 3,5t povolen vjezd od 17 do 9 hod, pro další vjezd mimo uvedené je třeba zajistit zvláštní povolení od ÚMČ Brno-střed nebo MMB).

Dopravní značení není součástí této projektové dokumentace, zajišťuje si zhotovitel stavby.

Zvláštní užívání komunikace není součástí této projektové dokumentace, zajišťuje si zhotovitel stavby.

Provoz v průběhu výstavby

V průběhu výstavby bude v maximální možné míře zachován provoz drogerie. V době mezi odstraněním stávajícího výkladce a instalací nového výkladce s novými vstupními dveřmi bude zajištěn provoz a bezpečnost obchodu drogerie, a to pomocí zabezení obchodu z vnitřní strany obvodové stěny (s distancí dle dohody) provizorní stěnou o rozměrech dl. 7,95m v.3,2m (vč. Vstupu), která bude prachotěsná a v jednom místě bude umožňovat bezpečný vstup a výstup do/z obchodu. Na dobu nezbytně nutnou bude drogerie uzavřena v době instalace nového výkladce a vstupních dveří; po tuto dobu je případně možno zajistit přístup do obchodu chodbou bytového domu. Po provedení projektovaných prací bude ochranná stěna odstraněna a dotčené konstrukce uvedeny do původního stavu (nutno počítat s opravami ve styku stěny s podlahou, stěnami a stropem, příp. dalšími dle dohody s investorem).

V průběhu výstavby bude zajištěn vstup a výstup a případná evakuace z bytového domu. Po dobu nezbytně nutnou budou na chodbě zřízeny provizorní uzamykatelné dveře z deskového materiálu nebo pevná ocelová mříž zajišťující provoz i evakuaci (panikové kování, označení úniku)

Za konkrétní obsah a rozsah opatření zodpovídá zhotovitel stavby, a věcné řešení bude schváleno s vlastníkem a provozovatelem stavby (město Brno, Správa nemovitostí ÚMČ Brno-střed)

Východní obchodní jednotka bude uvedena do provozu až po dokončení stavby (čímž je myšlen související projekt na rekonstrukci této obchodní jednotky, který není předmětem této projektové dokumentace na

rekonstrukci parteru)

e) ochrana životního prostředí při výstavbě.

Stavba nebude mít výrazný negativní vliv na své okolí z hlediska znečištění ovzduší, vody, půdy, ani nebude vykazovat zvýšené hodnoty hluku, prašnosti atd. Pro ochranu životního prostředí bude použito standardních prostředků tak, aby byl omezen negativní vliv stavebních prací na okolní prostředí, např. hluk, prašnost apod. Hlučné práce budou prováděny výlučně mimo dobu klidovou. Při provádění výrazně prašných prací bude místo skrápěno vodou. Pokud by bylo okolí jinak výrazně negativně ovlivněno, bude využito všech dostupných možností pro omezení obtíží pro okolí stavby.

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

Pozemek se nachází v historickém jádru města Brna na jedné z hlavních ulic – Kobližná v srdci MPR. Jedná se o centrální oblast města s promíchaným funkčním využitím zástavby pro bydlení, obchod, služby, provozovny a např. veřejnou vybavenost.

Ulice je pro dopravu kvalifikována jako pěší zóna s omezeným vjezdem. Všechny druhy dopravy s preferencí pěší dopravy jsou v ulici provedeny v jedné výškové úrovni. Před domem se nachází pěší pás řezané žulové dlažby. Mezi fasádou domů a pěším pásem je úzký vyrovnávací pruh dlážděný z malých štípaných žulových kostek cca. 5x5cm.

Před domem Kobližná 9 se nenachází prvky městského mobiliáře – odpadkový koš se nachází za východní hranou fasády před domem Kobližná 11.

Dům je součástí blokové zástavby historického jádra Brna s tvarem nepravidelného. Všechny objekty v bloku vznikly po velké asanaci historického jádra v průběhu přelomu 19. a 20. století a období I. Československé republiky. Uliční čára bloku je souvislá. Podlažnost je 4-6 podlaží + střechy nebo ustupující patra. Využití domů je polyfunkční s jedno nebo dvoupodlažním obchodním parterem s příslušenstvím a bytovou/administrativní funkcí ve vyšších patrech. Část objektů v bloku jsou zapsané jako nemovitě kulturní památky.

Také v širším okolí se nachází zástavba vesměs z 19. a 20. století, některé budovy mají ale základ a architektonické detaily ze starších období. Okolní zástavba má různorodý architektonický výraz.

Fasáda domu Kobližná 9 má rozměry š=21,8m a v=17,3m. Dům má 5 nadzemní podlaží, sedlovou střechu s hřebenem rovnoběžným s ulicí a skládanou, keramickou krytinu.

Vyšší patra jsou členěna na 8 okenních os symetricky. Symetrie je zdůrazněna kompozicí 2 segmentových arkýřů mezi 3-4.NP vždy v předposledních okenních osách. Okna jsou dřevěná, zdvojená (kastlová). Většina oken je 3 dílných, horizontálně dělená poutcem na dolní dvoukřídlovou otevíravou partii a horní jednokřídlovou vyjímatelnou část. Pouze boční okna arkýře jsou dvoudílná, dělená poutcem. Barva rámu je bílá/slonová kost.

Fasáda je omítaná jemnozrnnou omítkou v barvě světlé, béžové. Je zdobena jemným štukovým dekorem se secesním tvaroslovím. Vertikálně je fasáda nad parterem (začíná v úrovni parapetu oken ve 2.NP) rozdělena do 3 pásů – dolní pás (2.NP) je bosován horizontálními drážkami. Střední pás na výšku arkýřů je členěn spíše vertikálně mělkými štukovými meziokenními pilastry doplněný jemnými florálními motivy v místě patek a hlavic pilastrů a dále nad a pod okny. Horní pás v nejvyšším poschodí nad arkýři je dekorován římsou, která přechází až po mezi sebou propojené okenní šambrány rovněž doplněné o florální motivy. Plocha arkýřů v nejvyšším patře je využita jako balkony s tepaným litinovým zábradlím.

Nosná konstrukce vyšších poschodí (2.NP-5.NP) je zděná s vynechanými okenními otvory. Nosnou konstrukci fasády přízemí tvoří celkem 2 volné a pravděpodobně 5 zazděných sdružené snýtované ocelové pilíře z válcovaných profilů a pásovin v kombinaci se zdvojenými průvlaky ze stejného materiálu. Tyto pilíře a nosníky jsou skryté pod omítkou, případně obezděné.

Dochovaná konstrukce výkladců je kombinací původního řešení a rekonstrukcí realizovaných později v průběhu 20. století. Původní konstrukcí je úprava východní části parteru na východ od domovního vstupu pro potřeby prodejny hraček Medek a Hiss, realizovanou cca. 1935 podle projektu Roberta. Architekt řešil jemu svěřenou část plochy parteru svébytně, kontrastně vůči zdobené ploše fasády vyšších pater budovy, v souladu s dobovými principy formální čistoty a funkcionalismu. Principiálně se jedná o předsazený výkladec s ocelovou nosnou konstrukcí a krycími lištami s velkou plochou prosklení a původně s dvojicí zapuštěných vstupů akcentovaných zaoblenými skly (jeden ze vstupů byl v průběhu dalších rekonstrukcí zrušen). Od zbytku fasády je výkladec oddělen římsou a firmením štítem pro označení provozovny (ocelová nýtovaná konstrukce, výplň sklo/plech).

Vzhled druhé poloviny domu nebyl předmětem funkcionalistické úpravy. V průběhu II. poloviny 20. století prošel výkladec rekonstrukcí, která paradoxně formálně částečně respektovala původní výškové členění na plochu výplní otvorů / římsu / firemní štít. Obkladový panel a římsu ve zjednodušené formě rozšířila na celou šířku fasády objektu (ocelová nýtovaná konstrukce, výplň sklo/plech). Domovní vstup se stal také součástí tohoto členění. Dolní pás výplní otvorů byl v rámci této rekonstrukce změněn. Plochy výkladců byly nahrazeny novým ocelovým zasklívacím systémem s hliníkovými krycími lištami, jeden ze dvou zaoblených vstupů byl zrušen. Z této doby je dochována celá fasáda západně od hlavního vstupu a hlavní vstup. Výkladce ve východní části parteru byly změněny okolo roku 2000 a byly nahrazeny posuvným systémem. Tento systém je funkčně, provozně a materiálově degradovaný. Povrch plných stěn je tvořen keramickým / travertinovým obkladem. Zbytek fasády nad oplechováním firemního štítu je omítaný.

Stavebně technický stav domu je obecně dobrý. Z prohlídek prostor navazujících na domovní vstup a partii obchodních parterů nebyly zjištěny žádné statické závady. Návrh nezasahuje do nosné konstrukce objektu. Návrh počítá se zachováním a repasí původních konstrukcí – v rovině výplní výkladce se jedná o 1ks původních ocelových dveří, v rovině nad výkladcem se jedná o konstrukce římsy v celé šířce fasády (provedené doplnění ve 2. polovině 20. století drží vzhled původní části výkladce). Kvalita ostatních použitých materiálů – nepůvodních rámců, zasklení, dveří, obkladových materiálů a stavebních prací je poplatná době vzniku – době normalizace. U posuvného zasklení je chyba na straně nedostatečné údržby a necitlivé manipulace. Zasklení nesplňuje požadavky na tepelně technické vlastnosti. Obecně se nejedná o esteticky a funkčně hodnotné konstrukce, není tedy nutné je zachovávat jako doklad stavitelského umu a invence. Po konzultaci s NPÚ bylo zvoleno řešení repliky původního členění parteru s doplněním druhého vstupu u východní jednotky a protažení systému i na západní jednotku (drogerii) za použití stejného principu vstupů zdůrazněných zaoblenými křídli.

Pozemky jsou v celém rozsahu tvořeny zastavěnou plochou polyfunkčního domu a plochou dvora. Mají nepravidelný tvar a velikost cca. 37 x 22m (šířka fasády do ulice Kobližné). V místě dvorní fasády uličního traktu se pozemky rozšiřují až na 27,5m. Okolní terén je patrný pouze v ulici Kobližná, která se mírně svažuje směrem k východu. Rozdíl nivelety ulice v šířce fasády je cca. 50cm.

Výška upraveného terénu kolem stávající stavby pohybuje kolem 231 m n.m.

Navrhovaná rekonstrukce parteru zachovává obchodní využití ve stejném rozsahu. Využití vnitřních ploch se nemění a je proto v souladu s charakterem území.

Stavební pozemek v majetku investora se nachází ve stabilizované, stavební - současně zastavěné funkční ploše dle ÚpmB. Jedná se o plochu bydlení všeobecného. V okolí se nachází různě funkčně a prostorově vymezené funkční plochy jádrové, veřejné vybavenosti nebo bydlení.

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

Tento stavební záměr nevyžaduje územní rozhodnutí, územní souhlas ani jinou formu rozhodnutí o umístění stavby.

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

Řešené území je ve schváleném Územním plánu města Brna z roku 1994 označeno jako stabilizovaná plocha stavební – bydlení, funkční typ všeobecné bydlení - označeno BO s IPP 3,0. Kapacity stavby ani funkční využití se navrženými stavebními úpravami parteru a navazujících prostor nemění. Stavební záměr proto je v souladu s regulativy danými územně plánovací dokumentací a RP MPR Brno.



V příloze č.1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů je funkční plocha, na které se nachází řešené pozemky definována jako cit.:

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především k bydlení.

BO – PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především pro bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení), pokud objekt v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci obyvatel zde bydlících (tj. především zeleň a hřiště), tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno

Přípustné jsou: - stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud bude min. 60% podlažní plochy objektu sloužit bydlení) také

- obchody, provozovny veřejného stravování, nerušící provoz služby, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty – služebny městské policie, jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely...

d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území
Žádná rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území nebylo vydáno.

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

Uvedená akce byla projednána formou Ohlášení udržovacích prací, pro jejíž účely bylo vydáno závazné stanovisko OPP MMB jako orgánu státní památkové péče. Požadavky vyplývající z vyjádření a podmínek závazného stanoviska byly zohledněny zapracovány do čistopisu dokumentace pro provedení stavby v příslušných částech předkládané dokumentace. Na všechny výrobky a prvky PSV, které jsou součástí této dokumentace, musí být vypracována dílenská (dodavatelská) dokumentace. Tato dokumentace bude předložena a schválena investorem stavby a vykonavatelem autorského dohledu. Dokumentace bude rovněž předložena ke schválení orgánu Státní památkové péče (NPÚ ÚOP v Brně).

Bylo vypracováno požárně bezpečnostní řešení, a k projektu bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko HZS JMK.

Kopie jednotlivých vyjádření jsou přiloženy v čistopisu projektové dokumentace ve složce E – dokladová část.

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

Hydrogeologický a geologický průzkum není předmětem projektu.

Vzhledem k charakteru stavebního záměru – dům je chráněn, jako nemovitá kulturní památka - bylo zpracováno podrobné zaměření se zvláštním zřetelem na původní dochované konstrukce. Původně se jednalo o úpravu pouze části parteru na východ od domovního vstupu pro potřeby prodejny hraček Medek a Hiss, realizovanou cca. 1935 podle projektu Roberta Gödla na domě Maxe Montera z roku 1910. Architekt řešil jemu svěřenou část plochy parteru svébytně, kontrastně vůči zdobené ploše fasády vyšších pater budovy, v souladu s dobovými principy formální čistoty a funkcionalismu. Principiálně se jedná o předsazený výkladec s velkou plochou prosklení a s dvojicí zapuštěných vstupů akcentovaných zaoblenými skly. Od zbytku fasády je výkladec oddělen římsou a firemním štítem pro označení provozovny. Vzhled druhé poloviny domu nebyl předmětem funkcionalistické úpravy. V průběhu II. poloviny 20. století prošel výkladec rekonstrukcí, která paradoxně formálně částečně respektovala původní výškové členění na plochu výplní otvorů / římsu / firemní štít. Obkladový panel a římsu ve zjednodušené formě rozšířila na celou šířku fasády objektu. Domovní vstup se stal také součástí tohoto členění. Dolní pás výplní otvorů byl v rámci této rekonstrukce změněn. Plochy výkladců byly nahrazeny novým ocelovým zasklívacím systémem s hliníkovými krycími lištami, jeden ze dvou zaoblených vstupů byl zrušen. Z této doby je dochována celá fasáda západně od hlavního vstupu a hlavní vstup. Výkladce ve východní části parteru byly změněny okolo roku 2000 a byly nahrazeny posuvným systémem. Tento systém je funkčně, provozně a materiálově degradovaný.

V rámci zaměření byly provedeny sondy pod sekundárně upravené - překryté plochy za účelem odhalení původních prvků parteru a jejich profilace. Pod plochou podlahy výkladce východní obchodní jednotky byly objeveny zbytky původního vstupu, včetně profilů rámu dveří a ochranné mříže (?). Pod obkladem pilířů byla zjištěna nýtovaná ocelová nosná konstrukce objektu.

Dle zjištěných skutečností se dá konstatovat, že z původní konstrukce je dochována část parteru východní obchodní jednotky, a sice vstupní dveře, včetně rámu a konstrukce římsy, obkladového panelu a vnitřního nadpraží v interiéru jednotky. Z původních výplní je původní pouze výplň vnitřního nadpraží z černého opaxitu. Dle popisu z Knihy portálů autorů Ing. arch. Ludvíka Gryma a Ing. arch. Jindřicha Škrabala bylo materiálové řešení – nosná konstrukce (ocelové válcované profily – černá), zasklívací prvky (ocelový plech, zelená), výplně firemního štítu a obklad soklu (zelený opaxit), výplně římsy a vnitřní osvětlení plochy výkladce (ohýbané bílé sklo), nápisy (měděný plech a neonové osvětlení růžové barvy). Z tohoto materiálového řešení jednotlivých prvků a výplní se nic nedochovalo.



Pohled na východní část parteru domu Kobližná 9 – původní forma výkladce



Pohled na východní část parteru domu Kobližná 9 – forma výkladce výsledkem přestavby v průběhu 70-80.let

g) ochrana území podle jiných právních předpisů

Území se nachází v Městské památkové rezervaci Brno. Dům je samostatně zapsán do ústředního seznamu nemovitých kulturních památek pod číslem 1000160956. Dle popisu v památkovém katalogu je dům chráněn z důvodů hodnotného secesního průčelí od Maxmiliána Johanna Montera. Dům je postaven na dvou původně středověkých parcelách a představuje významnou umělecko-historickou památku a důležitou urbanistickou komponentu městské památkové rezervace. Území se nenachází v lokalitě se zvláště chráněným územím a ani v záplavovém území.

Stávající ochranná pásma – pozemek je zatížen ochrannými pásmy technické infrastruktury vedoucí v ulici Kobližná.

Stavba nezasahuje do plochy ulice, proto nevyžaduje a není v kolizi se stávajícími ochrannými a bezpečnostními pásmy. Pro vzájemný styk inženýrských sítí platí ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

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

Záplavové území – budova ani pozemek se nenachází v záplavovém území, označeném v územním plánu jako hranice inundace.

Poddolování území – dle v současnosti známých podkladů geomorfologická situace pozemku není zatížena poddolováním. Stavba je situována v lokalitě, označené platným územním plánem jako zastavitelné území.

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

Projekt je řešen ve vztahu k okolní zástavbě a je navržen tak, aby nevznikaly negativní vlivy na okolní stavby a pozemky. Ochrana okolí není potřeba a není navržena. Postup a opatření po dobu výstavby jsou popsány v kapitole Zásady organizace výstavby.

Není navržena změna objemu stavby. Kompoziční a stavební změna výplně otvorů – oprava výkladce a navazujících prostor nemá vliv na okolní stavby a pozemky.

Stavbou nedochází ke změně kapacity stávajícího polyfunkčního domu ani ke změně materiálového řešení střech, zpevněných a nezpevněných ploch. Stavbou proto nedochází ke změně odtokových poměrů v území.

j) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,

Oprava parteru a navazujících prostor nevyvolá žádné požadavky na asanace a demolice stavebních objektů ani kácení dřevin. Souvisejícím vybouráním stávajících prvků výkladce a výplňových konstrukcí parapetů a přízdívek není zasahováno do nosné konstrukce objektu.

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

Pozemky s domem Kobližná 9, p. č. 123 a 124 jsou v současné době dle katastru nemovitostí označen jako zastavěná plocha a nádvoří. Není třeba jej proto vyjímát ze ZPF. Nejedná se o pozemek určený k plnění funkce lesa.

Po dobu stavby bude třeba provést krátkodobý zábor komunikace přiléhající k objektu polyfunkčního domu pro zařízení staveniště a příjezd vozidel stavby. Zábor bude proveden pouze v rámci komunikačního pruhu pěších / automobilů v maximální šířce 3,5m.

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

Dopravní infrastruktura:

Napojení na stávající dopravní infrastrukturu, konkrétně místní komunikace v režimu pěší zóny – ulici Kobližná zůstává v plném rozsahu stávající. Návrh Opravy parteru a navazujících prostor nemění vztah jednotlivých obchodních jednotek k ulici. Na vstupech jsou v současné době výškové stupně vyšší než 20mm. Stavba není bezbariérově přístupná. Výjimkou je pouze vstup do drogerie, který je shodně s niveletou chodníku.

V návrhu je zachován stávající stav, vstup do drogerie je řešen v nové pozici níže po spádu schodníku v mírném spádu vstupní rampy a s max. 20mm vysokými přechodovými stupni.

Technická infrastruktura

Napojení na veškerou technickou infrastrukturu zůstává stávající a beze změny. Oprava parteru a navazujících prostor nezasahuje do přípojek technické infrastruktury.

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

Stavba nemá časovou a věcnou vazbu na související podmiňující stavby a investice. Souběžně s projektovou přípravou na rekonstrukci parteru je v procesu projektová příprava na rekonstrukci východní obchodní jednotky (někdejší hračkářství Medek H.Hiss). Provedení obou akcí je nutno zajistit v koordinaci, zodpovídá zadavatel a zhotovitel stavby.

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

Stavební pozemky v majetku investora:

č. parcely	výměra	druh pozemku	vlastník	ochrana
123	410 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Brno Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno	Není
124	479 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Brno Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno	Není

Sousední pozemky okolo pozemků určených pro výstavbu BD Juliánov (disponibilní plocha pro výpočet IPP)

č. parcely	výměra	druh pozemku	vlastník	ochrana
128	5392 m ²	ostatní plocha	Statutární město Brno Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno	Není
122	331 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	Lancigerová Jana Ing. Malinová 474/11, Soběšice, 644 00, Brno, Strouhal Antonín Křížkovského 572/25, 603 00, Brno Šikulová Daniela, Dvořákova 635/4, 602 00, Brno, SJM Šlapák Ivo MUDr. A Šlapáková Olga MUDr., Dvořákova 635/4, 602 00, Brno, Šťastná Vladimíra Bc., Dvořákova 635/4, 602 00, Brno Ullmannová Miroslava, Dvořákova 635/4	Nemovitá kulturní památk

125	514 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	602 00, Brno Richter Jiří RNDr., U Stadionu 378, 595 01, Velká Bíteš	Nemovitá kulturní památko
126	468 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	Svaz českých a moravských výrobních družstev, Václavské náměstí 831/21 11000, Praha 1	Není
120	774 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Brno Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno	Nemovitá kulturní památko

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

Ochranná ani bezpečnostní pásma nevznikají.

B.2 CELKOVÝ POPIS STAVBY

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

Stavební záměr na Opravu parteru a navazujících prostor domu Kobližná 9 je realizován na stávajícím řadovém městském polyfunkčním domě. Jedná se o udržovací práce na dokončené stavbě. Úpravy se omezují na výměnu výplní otvorů v jednopodlažním parteru domu, kde se nachází dvě pronajimatelné obchodní jednotky (v současné době se v západní polovině nachází Drogerie Jasmín, východní jednotka je v současnosti neobsazená). Výměna se týká i vstupních domovních dveří. Nosná konstrukce domu není těmito stavebními úpravami dotčena (viz zpráva statiky).

Řešení navazujících povrchů stěn, stropů a podlah, stejně jako řešení vnitřních rozvodů jednotlivých médií technické infrastruktury jsou v části vých. Obchodní jednotky součástí souběžně zpracovávaného projektu (Ing. Antonín Rais, Rais Engineering Services s. r. o., Plaská 622/3, 150 00, Praha 5 - Malá Strana , www.raisant.cz).

Fasáda domu Kobližná 9 má rozměry š=21,8m a v=17,3m. Dům má 5 nadzemní podlaží, sedlovou střechu s hřebenem rovnoběžným s ulicí a skládanou, keramickou krytinu.

Vyšší patra jsou členěna na 8 okenních os symetricky. Symetrie je zdůrazněna kompozicí 2 segmentových arkýřů mezi 3-4.NP vždy v předposledních okenních osách. Okna jsou dřevěná, zdvojená (kastlová). Většina oken je 3 dílných, horizontálně dělená poutcem na dolní dvoukřídlovou otevíravou partii a horní jednokřídlovou vyjímatelnou část. Pouze boční okna arkýře jsou dvoudílná, dělená poutcem. Barva rámu je bílá/slonová kost.

Fasáda je omítaná jemnozrnnou omítkou v barvě světlé, béžové. Je zdobena jemným štukovým dekorem se secesním tvaroslovím. Vertikálně je fasáda nad parterem (začíná v úrovni parapetu oken ve 2.NP) rozdělena do 3 pásů – dolní pás (2.NP) je bosován horizontálními drážkami. Střední pás na výšku arkýřů je členěn spíše vertikálně mělkými štukovými meziokenními pilastry doplněný jemnými florálními motivy v místě patek a hlavic pilastrů a dále nad a pod okny. Horní pás v nejvyšším poschodí nad arkýři je dekorován římsou, která přechází až po mezi sebou propojené okenní šambrány rovněž doplněné o florální motivy. Plocha arkýřů v nejvyšším patře je využita jako balkony s tepaným litinovým zábradlím.

Nosná konstrukce vyšších poschodí (2.NP-5.NP) je zděná s vynechanými okenními otvory. Nosnou konstrukci fasády přízemí tvoří celkem 2 volné a pravděpodobně 5 zazděných sdružené snýtované ocelové pilíře z válcovaných profilů a pásovin v kombinaci se zdvojenými průvlaky ze stejného materiálu. Tyto pilíře a nosníky jsou skryté pod omítkou, případně obezděné.

Dochovaná konstrukce výkladců je kombinací původního řešení a rekonstrukcí realizovaných později v průběhu 20. století. Původní konstrukcí je úprava východní části parteru na východ od domovního vstupu pro potřeby prodejny hraček Medek a Hiss, realizovanou cca. 1935 podle projektu Roberta Goedela. Architekt řešil jemu svěřenou část plochy parteru svěbytně, kontrastně vůči zdobené ploše fasády vyšších pater budovy, v souladu s dobovými principy formální čistoty a funkcionalismu. Principiálně se jedná o představený výkladec s ocelovou nosnou konstrukcí a krycími lištami s velkou plochou prosklení a původně s dvojicí zapuštěných vstupů akcentovaných zaoblenými skly (jeden ze vstupů byl v průběhu dalších rekonstrukcí zrušen). Od zbytku fasády je výkladec oddělen římsou a firemním štítem pro označení provozovny (ocelová nýtovaná konstrukce, výplň sklo/plech).

Vzhled druhé poloviny domu nebyl předmětem funkcionalistické úpravy. V průběhu II. poloviny 20. století prošel výkladek rekonstrukcí, která paradoxně formálně částečně respektovala původní výškové členění na plochu výplní otvorů / římsu / firemní štít. Obkladový panel a římsu ve zjednodušené formě rozšířila na celou šířku fasády objektu (ocelová nýtovaná konstrukce, výplň sklo/plech). Domovní vstup se stal také součástí tohoto členění. Dolní pás výplní otvorů byl v rámci této rekonstrukce změněn. Plochy výkladců byly nahrazeny novým ocelovým zasklívacím systémem s hliníkovými krycími lištami, jeden ze dvou zaoblených vstupů byl zrušen. Z této doby je dochována celá fasáda západně od hlavního vstupu a hlavní vstup. Výkladce ve východní části parteru byly změněny okolo roku 2000 a byly nahrazeny posuvným systémem. Tento systém je funkčně, provozně a materiálově degradovaný. Povrch plných stěn je tvořen keramickým / travertinovým obkladem. Zbytek fasády nad oplechováním firemního štítu je omítaný.

Stavebně technický stav domu je obecně dobrý. Z prohlídek prostor navazujících na domovní vstup a partii obchodních parterů nebyly zjištěny žádné statické závady. Návrh nezasahuje do nosné konstrukce objektu. Návrh počítá se zachováním a repasí původních konstrukcí – v rovině výplní výkladce se jedná o 1ks původních ocelových dveří, v rovině nad výkladcem se jedná o konstrukci římsy v celé šířce fasády (provedené doplnění ve 2. polovině 20. století drží vzhled původní části výkladce). Kvalita ostatních použitých materiálů – nepůvodních rámu, zasklení, dveří, obkladových materiálů a stavebních prací je poplatná době vzniku – době normalizace. U posuvného zasklení je chyba na straně nedostatečné údržby a necitlivé manipulace. Zasklení nesplňuje požadavky na tepelně technické vlastnosti. Obecně se nejedná o esteticky a funkčně hodnotné konstrukce, není tedy nutné je zachovávat jako doklad stavitelského umu a invence. Po konzultaci s NPÚ bylo zvoleno řešení repliky původního členění parteru s doplněním druhého vstupu u východní jednotky a protažení systému i na západní jednotku (drogerii) za použití stejného principu vstupů zdůrazněných zaoblenými křídly.

Tento projekt se týká pouze rekonstrukce domovního parteru, tj. prvků fasády v 1.NP a navazujících povrchů. Na zbytek prostoru východní obchodní jednotky je zpracován samostatný projekt. Při provádění prací na opravě parteru je třeba postupovat v koordinaci s projektem interiéru východní obchodní jednotky.

Popis navrhovaných konstrukcí a oprav – viz technická zpráva v části D.1 architektonicko-stavební řešení.

V rámci rekonstrukce je také navrženo

b) trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o stavbu trvalou.

c) účel užívání stavby

Dům je polyfunkční. V rámci této akce se projekt zaměřuje pouze na parter a navazující povrchy stěn, stropů a podlah. Z dostupných informací: parter je využíván pro pronajimatelné obchodní jednotky se zázemím nebo další obytnou plochou v dvorním traktu. Vstup do vyšších a nižších pater objektu se nachází mezi obchodními jednotkami – přes závětrří se vstupuje do chodby a dále na domovní schodiště. Využití horních pater je primárně pro bydlení.

Z domu není zřízen sjezd na pozemní komunikaci.

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

Výjimky z technických požadavků na stavby nebyly uděleny. Objekt není v současné době řešen jako bezbariérový.

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

Objekt se nachází v městské památkové rezervaci Brno. Z tohoto titulu vzniká povinnost při navrhování stavebních úprav požádat o závazné stanovisko Odbor památkové péče Magistrátu města Brna. Podmínky vyplývající z tohoto závazného stanoviska byly podrobně zapracovány do čistopisu projektové dokumentace.

f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů

Objekt se nachází v městské památkové rezervaci Brno. Z tohoto titulu vzniká povinnost při navrhování stavebních úprav požádat o závazné stanovisko Odbor památkové péče Magistrátu města Brna. Podmínky vyplývající z tohoto závazného stanoviska byly podrobně zapracovány do čistopisu projektové dokumentace.

g) navrhované parametry stavby – zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha a předpokládané kapacity provozu a výroby, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.,

Navrhované stavební úpravy v rámci Opravy parteru a navazujících prostor nemá vliv na parametry stavby. Zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a kapacity provozu zůstávají beze změny.

h) základní bilance stavby – potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.,

Navrhované stavební úpravy v rámci Opravy parteru a navazujících prostor nemá vliv na bilance stavby z hlediska potřeby a spotřeby médií, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhů odpadů, emisí apod., jelikož nedochází ke změně využití, ani rozměrových a prostorových parametrů stavby.

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

počátek výstavby: II./III.Q. 2018
dokončení stavby: III.Q. 2018
Stavba není členěna na etapy.

i) orientační náklady stavby.

6,0 mil. Kč bez DPH.

Ing. arch. Roman Strnad, Ing. arch. Tomáš Růžička
březen 2018

.....

.....