

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

akce: ORG 502 Malinovského nám. 3 v Brně – technická pomoc, rozšíření kanceláří v prostorách bytové jednotky

datum:
zhotovitel studie:
objednatel studie:

04 / 2023
atelier DWG s.r.o., Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno
MMB Odbor správy majetku, Husova 164/3, 602 00 Brno

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název stavby

ORG 502 Malinovského nám. 3 v Brně – technická pomoc, rozšíření kanceláří v prostorách bytové jednotky

b) místo stavby (adresa, č.p., k.ú., parc.č.)

Malinovského náměstí 624/3, Brno
parcela č. 271, k.ú. Město Brno [610003]

c) předmět dokumentace

Předmětem dokumentace je návrh na rozšíření kanceláří v prostorách bytové jednotky ve 3. patře administrativní budovy Malinovského nám. 3 v Brně.

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právníká osoba)

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO: 44992785

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právníká osoba),

atelier DWG s.r.o., IČ 28289099, Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno

b) jméno a příjmení hlavního projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jeho autorizace,

Ing. arch. Petr Keith, číslo autorizace ČKA 4331, architektura A1

A.2 Seznam vstupních podkladů

Vstupním podkladem pro tuto dokumentaci bylo zadání investora; zaměření stávajícího stavu objektu; platná legislativa.

A.3 Údaje o území

a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území,

Řešené pozemky a objekt se nacházejí v zastavěném území obce.

b) dosavadní využití a zastavěnost území,

Dotčený objekt slouží jako úřadovna magistrátu města, řešený prostor byl doposud využíván jako byt správce objektu. Stávající zastavěnost dle KN je 72%, plocha dvora je částečně zpevněná.

c) údaje o ochraně podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Dotčený objekt leží v městské památkové rezervaci rejst. č. ÚSKP 1049 - Brno a v nárazníkové zóně rejst. č. ÚSKP 7010 - Nárazníková zóna statku světového dědictví „Vila Tugendhat v Brně“.

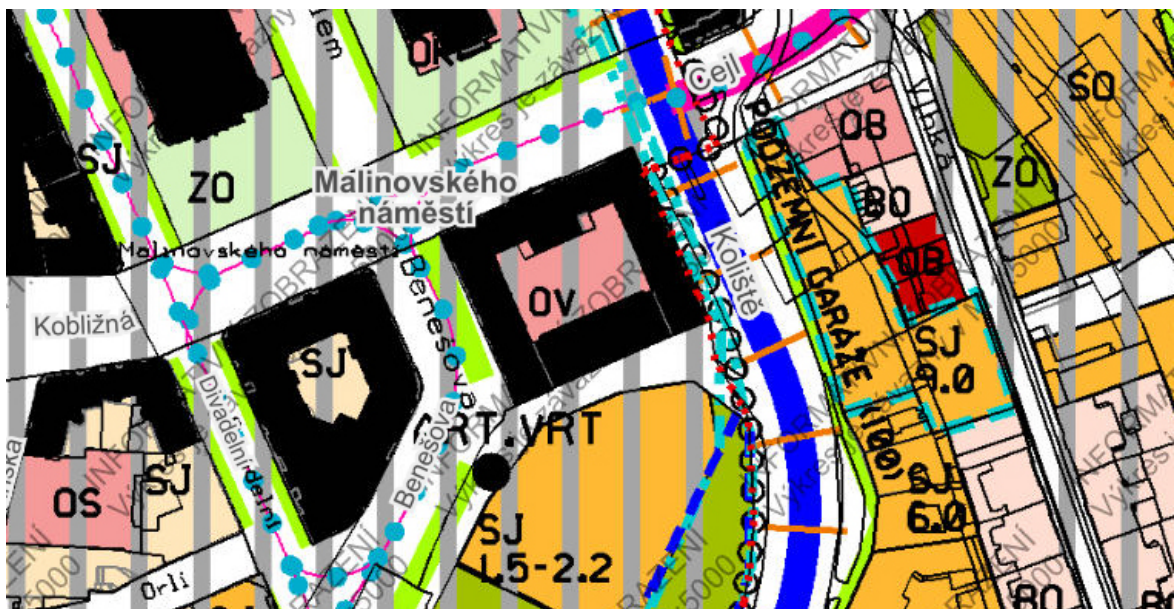
Objekt je veden v památkovém katalogu jako nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 48072/7-7386 - administrativní budova, fáze ochrany: již není památkově chráněno (památkově chráněno do 31. 12. 1987).

d) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování,

Dotčené území se dle platné územně plánovací dokumentace nachází ve stavební stabilizované ploše **OV – veřejná správa**.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel).



Dle stávající platné ÚPD je možné využití objektu pro veřejnou správu. Navržená změna funkce řešeného prostoru z bydlení na administrativu magistrátu města je v souladu s platnou ÚPD.

A.4 Údaje o stavbě

a) stávající stav

Jedná se o urbanistickou dominantu Malinovského náměstí, monumentální budovu s historizujícím neorenesančním průčelím. Tvoří samostatný uzavřený blok s vnitřním nádvořím tvořený trojicí hlavních (o pěti nadzemních podlažích) křídel a nižším spojovacím křídlem (se čtyřmi nadzemními podlažními s nižší konstrukční výškou oproti hlavní části budovy). Jednotlivá křídla jsou konstrukčně řešena jako asymetrické dvoutrakty, dispozičně se jedná o trojtrakty.

Řešený prostor, o celkové ploše 185 m², se nachází ve 4. np jižního nároží hlavní části budovy a sloužil jako byt správce objektu.

Jedná se o stěnový zděný nosný systém, stropy jsou v řešeném prostoru trámové. Fasády 1.np až 4.np hlavní části budovy jsou bohatě profilovány a zdobené.

Celkově objekt nevykazuje známky vážnějších poruch, stavebnětechnický stav nosných konstrukcí lze hodnotit jako dobrý.

Většina povrchových úprav, zařizovacích předmětů a dostavovaných nenosných konstrukcí již překročila svoji životnost.

V řešeném prostoru jsou stávající rozvody elektrické energie, vodovodu (pitná i TUV), kanalizace, plynu a centrálního teplovodního vytápění.

b) návrh

Na základě zadání investora a zaměření stávajícího stavu byla navržena úprava s minimem stavebních zásahů. Stávající dispoziční řešení je zachováno s výjimkou úpravy nevyhovujícího hygienického zázemí.

Stávající obytné místnosti bytu budou změněny na kanceláře (m.č. 349a, 349b, 349c). Tyto místnosti odpovídají požadavkům normy ČSN 73 5305 – administrativní budovy. Stávající komora (m.č. 349f), koupelna (m.č. 349g) a samostatný záchod (m.č.349e) budou zrušeny a nahrazeny novými toaletami s předsíní a sprchou (m.č. 349e v ozn. nového stavu).

Navržené toalety doplňují stávající v daném podlaží a pouze zvyšují uživatelský komfort. Vzhledem ke skutečnosti, že záměrem nedochází k navyšování celkovému počtu osob, není jejich zřízení vyžadováno. Taktéž není třeba je řešit z pohledu bezbariérového užívání, které je zajištěno toaletami stávajícími.

Chodba (m.č. 349) bude prosvětlena denním světlem díky novým dveřním výplním do místností kuchyňky (m.č. 349d) a toalet (m.č. 349e) s průsvitnými dveřními křídly. V prostoru chodby se počítá s umístěním sdílených tiskáren.

Všechny pobytové místnosti i prostory toalet jsou přirozeně osvětlené a větrané. Není uvažováno s instalací systému vzduchotechniky.

c) řešení bezbariérového užívání

Návrh řešeného prostoru je v souladu s vyhláškou 389/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, dle §2, odst. (1), písm. d) – řešený prostor není určený pro užívání veřejností.

V rámci stavebních úprav podlahových konstrukcí je uvažováno s vyrovnáním drobných výškových rozdílů mezi místnostmi řešeného prostoru.

d) parkování

Dle zadání investora se navrženým záměrem nenavýšuje personální kapacita objektu, nově vytvořené kanceláře budou sloužit namísto jiných již nevyhovujících stávajících. Celkový počet pracovníků v objektu se tedy nezvyšuje, nezvyšují se tedy ani nároky na parkovací stání.

e) odstraňované konstrukce

Budou odpojeny demontovány všechny zařizovací předměty. Bude odpojeno, zaslepeno a odstraněno po zdi vedené plynovodní potrubí v m.č. 349. Budou odstraněny dveřní výplně včetně zárubní mezi předsíní m.č. 349 a místnostmi č. 349d, 349e a 349g.

Bude odstraněn podhled v m.č. 349f a nenosné příčky mezi m.č. 349d, 349e, 349f a 349g včetně dveří a instalací.

Ve všech místnostech bude odstraněno podlahové souvrství až na záklop. Ve zdech budou provedeny drážky pro nové instalace, zejm. silnoproudé a slaboproudé.

Ve všech místnostech budou odstraněna stávající svítidla.

f) stavební úpravy

Prostor vzniklý vybouráním nenosných příček mezi m.č. 349d, 349e, 349f a 349g bude opětovně rozdělen na novou dispozici SDK příčkami tl. 100 mm a 150 mm.

Ve všech místnostech budou provedeny nové silnoproudé instalace a trasy slaboproudých rozvodů (s výjimkou m.č. 349e, kde není slaboproudá instalace potřebná). Instalace budou vedeny v drážkách ve zdivu, popř. uvnitř konstrukce nové SDK příčky. V m.č. 349b bude dle zvolené varianty provedena příprava pro podlahové zásuvky (silno i slaboproud). V m.č. 349d a 349e budou provedeny nové rozvody pitné vody a TUV pro zařizovací předměty nového dispozičního řešení. S rozvodem plynu se v řešeném prostoru neuvažuje (stávající vedení bude ukončeno na jeho hranici, viz výše). Stávající rozvody ústředního vytápění objektu a otopná tělesa nebudou dotčena.

Z chodby m.č. 349 do místností 349d a 349e budou osazeny nové interiérové dveřní výplně s celoskleněným dveřním křídlem z matného skla.

Ve všech místnostech budou provedeny nové skladby podlah. V m.č. 349, 349a, 349b, 349c a 349d bude nášlap tvořen PVC, v m.č. 349e bude keramická dlažba.

V místnosti 349e bude proveden keramický obklad stěn do výšky min. 1800 mm nad podlahou.

Ve všech místnostech budou provedeny nové SDK podhledy a instalována nová svítidla. Typy a umístění svítidel musí odpovídat požadavkům na osvětlení pro novou funkční náplň místností, tj. kanceláře.

Zařizovací předměty budou osazeny nové, dle nové dispozice. Záchodové kabiny a sprcha budou od předsíně odděleny sanitárními příčkami.

Navržené stavební úpravy neovlivňují statiku objektu.

g) kapacity objektu

Dle zadání investora se navrženým záměrem nenavýšuje personální kapacita objektu, nově vytvořené kanceláře budou sloužit namísto jiných již nevyhovujících stávajících.

V řešeném prostoru nově vznikají 3 kanceláře o celkové ploše 99,3 m².

h) odhad investičních nákladů

Dle cenových ukazatelů pro rok 2023 by se investiční náklady stavebních úprav v uvažovaném rozsahu měly pohybovat okolo 1 500 000,- Kč.

i) soulad záměru s požadavky DOSS

MMB OPP

Projednáno 14. 04. 2023 s vedoucí oddělení památkové péče paní Ing. arch. Mgr. Petrou Vobořilovou. Uvažovaný záměr v předložené podobě byl shledán proveditelným bez připomínek.

KHS JMK

Projednáno 19. 04. 2023 na oddělení hygieny práce s paní Hanou Löwovou. Uvažovaný záměr v předložené podobě byl shledán proveditelným bez připomínek.

HZS JMK

Projednáno 27. 04. 2023 s metodikem oddělení stavební prevence kpt. Ing. Marianou Gejšošovou. Uvažovaný záměr v předložené podobě byl shledán proveditelným bez připomínek.

V Brně dne 04 / 2023

Ing. arch. Petr Keith, ČKA 4331