



#### OBSAH:

A	Průvodní zpráva	
B	Souhrnná technická zpráva	
C	Zjednodušený situační výkres	1:250
D	zjednodušená výkresová dokumentace:	
1	půdorys 1.PP	1:100
2	půdorys 1.NP	1:100
3	půdorys 2.NP	1:100
4	půdorys 3.NP	1:100
5	půdorys 4.NP	1:100
6	krov	1:100
7	řez A-A', pohled jižní (uliční)	1:100
8	řez B-B' - pohled východní (ze dvora)	1:100

#### STUDIE PLÁNOVANÉ REKONSTRUKCE

-	Průvodní zpráva studie (vč. odhadu IN)	
S.1	situace	1:250
S.2	půdorys 1.NP	1:100
S.3	půdorys 2.NP	1:100
S.4	půdorys 3.NP	1:100
S.5	půdorys 4.NP	1:100
S.6	půdorys 5.NP	1:100
S.7	řez B-B'	1:100

## ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE (PASPORT STAVBY) BYTOVÝ DŮM – CEJL 75

Název stavby: Bytový dům Cejl 75  
Místo stavby: Cejl 531/75, Brno, p.č. 6, k.ú. Zábrdovice  
Vlastník stavby: Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno  
Zpracovatel PD: Průzkumy staveb s.r.o. Lísky 1000/44, 62400, Brno  
Datum: květen 2016

# A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### A.1.1 Údaje o stavbě

název stavby: Bytový dům Cejl 75

místo stavby: Cejl 531/75, Brno, p.č. 6, k.ú. Zábrdovice

### A.1.2 Údaje o vlastníkově

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

### A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Průzkumy staveb s.r.o. Lísky 1000/44, 62400, Brno

## A.2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

### a) základní informace o všech rozhodnutích

Při zpracování projektové dokumentace nebyli k dispozici žádná rozhodnutí týkající se stavby. Stavba byla dokončena pravděpodobně někdy kolem roku 1900.

### b) základní informace o dokumentaci

Při zaměření byla jako podklad použita projektová dokumentace z roku 1987, kterou zpracoval Stavební podnik města Brna

### c) Další podklady - nejsou

## A.3 ÚDAJE O ÚZEMÍ

Stavba se nachází v urbanisticky stabilizované lokalitě Brno – Zábrdovice, ulice Cejl. Údaje o ochraně území nejsou známi.

## A.4 ÚDAJE O STAVBĚ

### a) Účel užívání stavby:

Stavba byla vybudována jako bytový dům, v přízemí objektu směrem do ulice jsou dva nebytové prostory (jeden z nich zasahuje i do prostoru sousedního domu Cejl 77).

### b) trvalá nebo dočasná stavba: stavba trvalá

### c) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů: nejsou známi

### d) kapacity stavby

zastavěná plocha:	381m <sup>2</sup>
obestavěný prostor:	6460m <sup>3</sup>
podlahová plocha bytová:	659m <sup>2</sup>
počet funkčních jednotek bytových:	18
počet jednotek nebytových	2

### e) základní bilance stavby – momentálně je stavba odpojena od všech médií

## B SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

### a) celkový popis stavby

Jedná se o řadový pavlačový činžovní dům. Dle konstrukčních detailů lze hrubě odhadovat jeho vznik na konec devatenáctého století.

Půdorys domu je písmene L. Kratší část je orientována do ulice, delší část tvoří pavlačové dvorní křídlo. Dům má čtyři nadzemní podlaží, nad nimi půda se sedlovou střechou do uliční části, s pultovou střechou do dvorní části.

Vstup do objektu je z ulice Cejl. Do nebytových prostor se vstupuje přímo z ulice. Přístup k bytům je pak chodbou do dvora odkud vede točité schodiště do jednotlivých podlaží a bytů. Byty byly koncipovány již v době vzniku jako malometrážní pro méně majetné. Velmi nízká je i architektonická kvalita celého objektu.

Z konstrukčního hlediska se do ulice jedná o podélný dvoutrakt, do dvora pak jednotrakt. Stropy nad 1.PP jsou cihelné klenuté, stropy nad následujícími podlažími jsou dřevěné – trámové. Krov je také dřevěný s plnými vazbami s viditelnými vaznými trámy. Střecha z keramických tašek.

### b) zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu

Stavebně technický stav budovy je velmi špatný – havarijní. Některé konstrukce vykazují takové poruchy, že je velmi nebezpečné se po objektu pohybovat. Chybí zábradlí, na některých místech se propadají stropy, pavlače se propadají téměř všude. Podrobný popis poruch viz stavebně technický průzkum.

### c) napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Dům je dopravně přístupný z ulice Cejl. Autem pozemek přístupný není – je tam pouze chodba pro pěší. O něco širší chodba a dveře jsou ve vedlejším domě č. 77, otvor je tam široký pouze 180cm.

Dům je napojen na plyn, vodovod, kanalizaci a el. energii. Meřiče jsou v současné době demontovány.

### d) ochranná a bezpečnostní pásma

nejsou známa

### e) vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů.

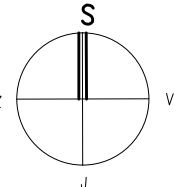
Momentálně má stavba velmi negativní vliv na životní prostředí.

V Brně 31.5.2016

vypracoval:

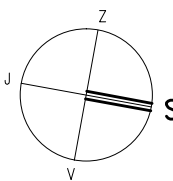
Ing. Dušan Šponer

ZJEDNODUŠENÝ SITUAČNÍ VÝKRES



VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>ZJEDNODUŠENÝ SITUAČNÍ VÝKRES</b>	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 250	ČÍSLO VÝKRESU: <b>C</b>

PŮDORYS 1:100 – STÁVAJÍCÍ STAV

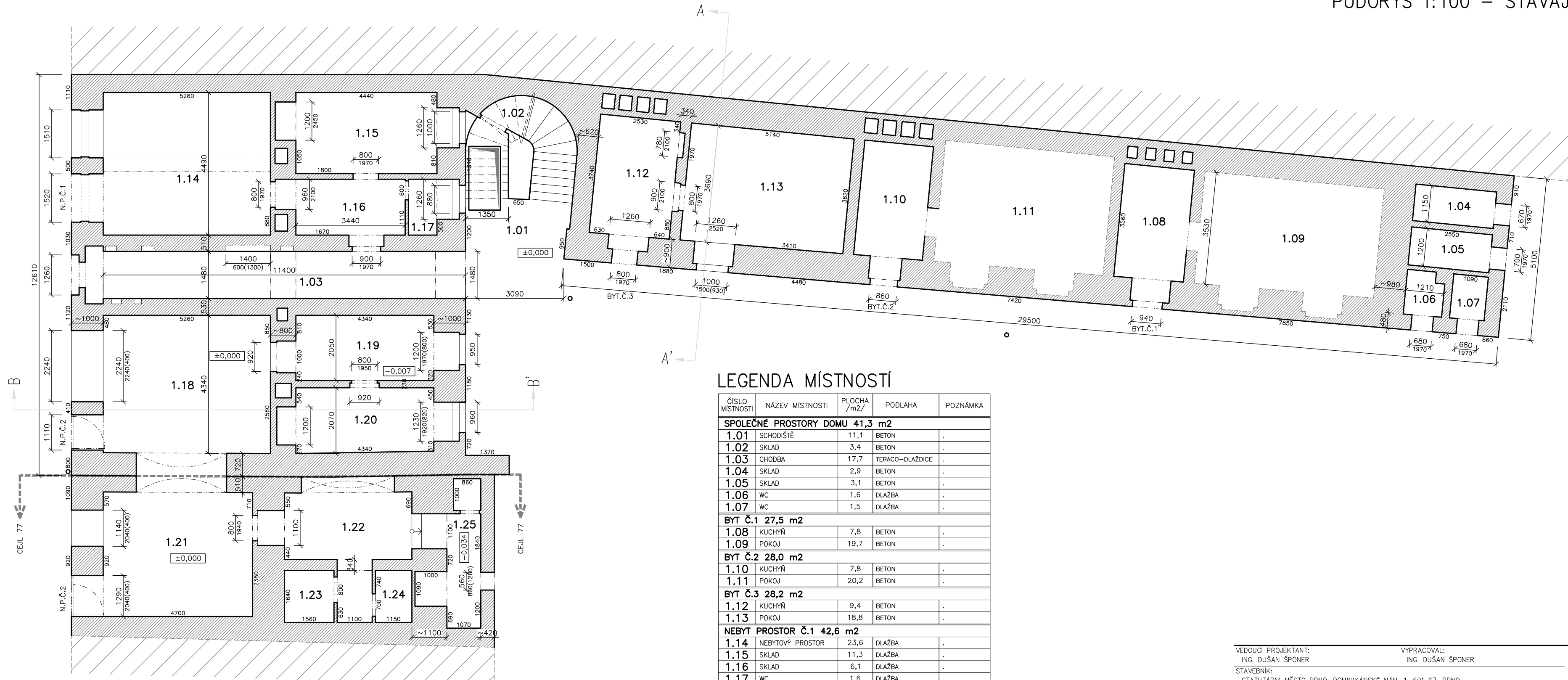


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA /m2/	PODLAHA	POZNÁMKA
<b>SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU 112,2 m2</b>				
-1.01	SCHODIŠTĚ	3,6	BETON	.
-1.02	SKLAD	3,9	BETON	.
-1.03	SKLEP. KÓJE	47,6	HÚNA	.
-1.04	SKLEP. KÓJE	57,1	HÚNA	.

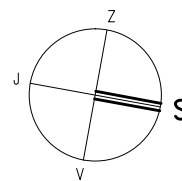
VEDOUcí PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>PŮDORYS 1.PP</b>	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘITKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>1.</b>

PŮDORYS 1:100 – STÁVAJÍCÍ STAV

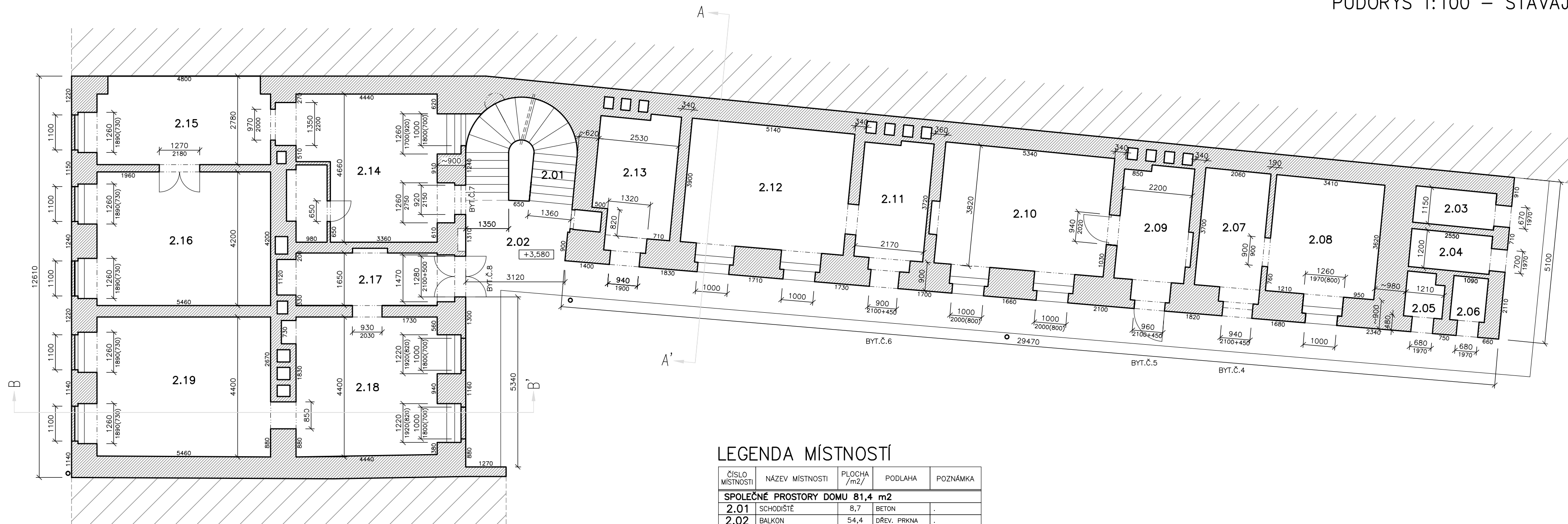


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA /m2/	PODLAHA	POZNÁMKA
<b>SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU 41,3 m2</b>				
1.01	SCHODIŠTĚ	11,1	BETON	.
1.02	SKLAD	3,4	BETON	.
1.03	CHODBA	17,7	TERACO-DLAŽDICE	.
1.04	SKLAD	2,9	BETON	.
1.05	SKLAD	3,1	BETON	.
1.06	WC	1,6	DLAŽBA	.
1.07	WC	1,5	DLAŽBA	.
<b>BYT Č.1 27,5 m2</b>				
1.08	KUCHYŇ	7,8	BETON	.
1.09	POKOJ	19,7	BETON	.
<b>BYT Č.2 28,0 m2</b>				
1.10	KUCHYŇ	7,8	BETON	.
1.11	POKOJ	20,2	BETON	.
<b>BYT Č.3 28,2 m2</b>				
1.12	KUCHYŇ	9,4	BETON	.
1.13	POKOJ	18,8	BETON	.
<b>NEBYT PROSTOR Č.1 42,6 m2</b>				
1.14	NEBYTOVÝ PROSTOR	23,6	DLAŽBA	.
1.15	SKLAD	11,3	DLAŽBA	.
1.16	SKLAD	6,1	DLAŽBA	.
1.17	WC	1,6	DLAŽBA	.
<b>NEBYT PROSTOR Č.2 78,1 m2</b>				
1.18	NEBYTOVÝ PROSTOR	22,8	DLAŽBA	.
1.19	ZÁZEMÍ/SKLAD	9,0	DLAŽBA	.
1.20	ZÁZEMÍ/SKLAD	8,9	DLAŽBA	.
1.21	NEBYTOVÝ PROSTOR	18,4	DLAŽBA	.
1.22	ZÁZEMÍ/SKLAD	10,6	DLAŽBA	.
1.23	ZÁZEMÍ/SKLAD	2,6	DLAŽBA	.
1.24	ZÁZEMÍ/SKLAD	1,9	DLAŽBA	.
1.25	WC	3,9	DLAŽBA	.

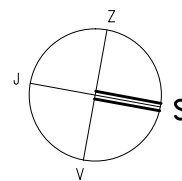


VEDOUcí PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřovice	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: PŮDORYS 1.NP	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAVČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: 2.

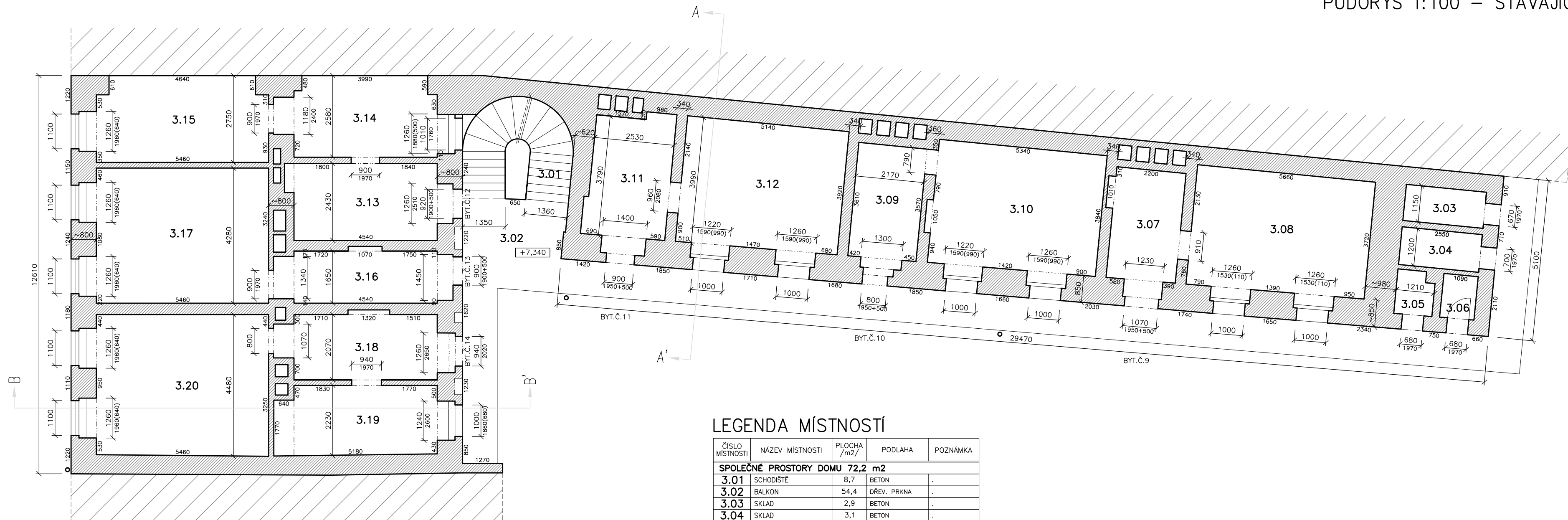


### LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA /m2/	PODLAHA	POZNÁMKA
<b>SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU 81,4 m2</b>				
2.01	SCHODIŠTĚ	8,7	BETON	.
2.02	BALKON	54,4	DŘEV. PRKNA	.
2.03	SKLAD	2,9	BETON	.
2.04	SKLAD	3,1	BETON	.
2.05	WC	1,6	DLAŽBA	.
2.06	WC	1,5	DLAŽBA	.
2.13	SKLAD	9,2	.	.
<b>BYT.Č.4 20,0 m2</b>				
2.07	KUCHYŇ	7,6	PVC	.
2.08	POKOJ	12,4	PVC	.
<b>BYT.Č.5 28,0 m2</b>				
2.09	KUCHYŇ	7,8	PVC	.
2.10	POKOJ	20,2	PVC	.
<b>BYT.Č.6 27,7 m2</b>				
2.11	KUCHYŇ	7,9	PVC	.
2.12	POKOJ	19,8	PVC	.
<b>BYT.Č.7 55,7 m2</b>				
2.14	KUCHYŇ	20,7	PRKNA	.
2.15	POKOJ	12,1	PVC	.
2.16	POKOJ	22,9	PVC	.
<b>BYT.Č.8 50,6 m2</b>				
2.17	KUCHYŇ	7,3	.	.
2.18	POKOJ	19,4	PRKNA	.
2.19	POKOJ	23,9	.	.

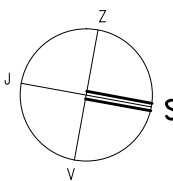


VEDOUcí PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: PŮDORYS 2.NP	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘITKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: 3.

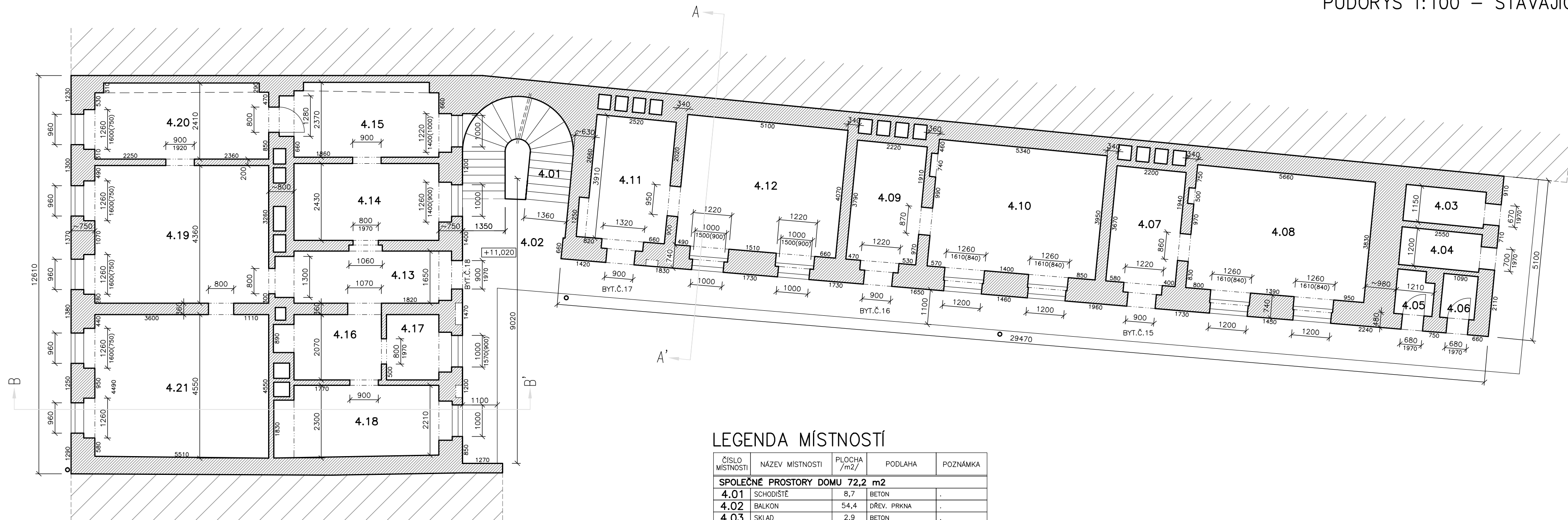


### LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA /m2/	PODLAHA	POZNÁMKA
<b>SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU 72,2 m2</b>				
3.01	SCHODIŠTĚ	8,7	BETON	.
3.02	BALKON	54,4	DŘEV. PRKNA	.
3.03	SKLAD	2,9	BETON	.
3.04	SKLAD	3,1	BETON	.
3.05	WC	1,6	DLAŽBA	.
3.06	WC	1,5	DLAŽBA	.
<b>BYT Č.9 28,9 m2</b>				
3.07	KUCHYŇ	7,7	PRKNA	.
3.08	POKOJ	21,2	VLYSY	.
<b>BYT Č.10 28,5 m2</b>				
3.09	KUCHYŇ	7,8	BETON	SDK
3.10	POKOJ	20,7	VLYSY	.
<b>BYT Č.11 30,3 m2</b>				
3.11	KUCHYŇ	10,0	PRKNA	.
3.12	POKOJ	20,3	VLYSY	.
<b>BYT Č.12 32,1 m2</b>				
3.13	POKOJ	11,1	DLAŽBA	.
3.14	KUCHYŇ	9,3	.	.
3.15	POKOJ	11,7	VLYSY	.
<b>BYT Č.13 30,9 m2</b>				
3.16	KUCHYŇ	7,5	PRKNA	.
3.17	POKOJ	23,4	VLYSY	.
<b>BYT Č.14 43,8 m2</b>				
3.18	POKOJ	9,4	PRKNA	.
3.19	KUCHYŇ	10,0	VLYSOVÉ PARKETY	.
3.20	POKOJ	24,4	VLYSY	.

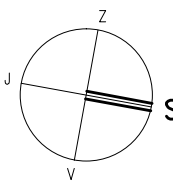


VEDOUcí PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: PŮDORYS 3.NP	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: 4.



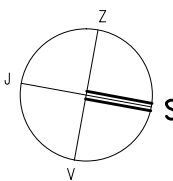
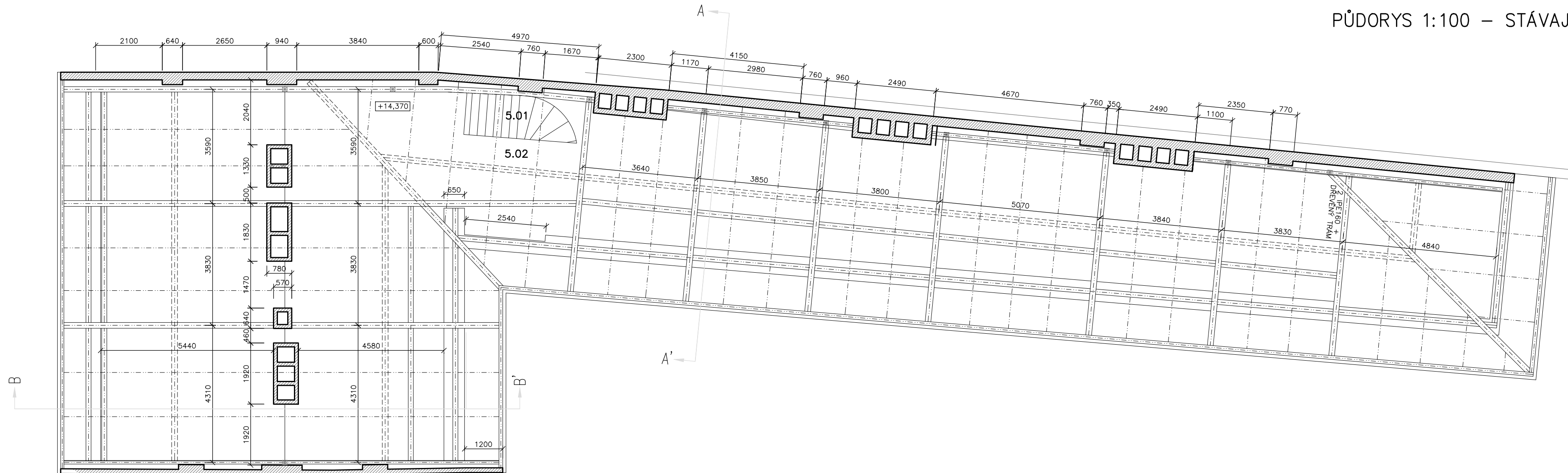
### LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA /m2/	PODLAHA	POZNÁMKA
<b>SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU 72,2 m2</b>				
4.01	SCHODIŠTĚ	8,7	BETON	.
4.02	BALKON	54,4	DŘEV. PRKNA	.
4.03	SKLAD	2,9	BETON	.
4.04	SKLAD	3,1	BETON	.
4.05	WC	1,6	DLAŽBA	.
4.06	WC	1,5	DLAŽBA	.
<b>BYT Č.15 29,9 m2</b>				
4.07	KUCHYŇ	8,0	.	.
4.08	POKOJ	21,9	.	.
<b>BYT Č.16 29,7 m2</b>				
4.09	KUCHYŇ	8,4	PVC	.
4.10	POKOJ	21,3	PVC	.
<b>BYT Č.17 30,7 m2</b>				
4.11	KUCHYŇ	9,8	BETON	.
4.12	POKOJ	20,9	DŘEVOTŘÍSKA	.
<b>BYT Č.18 108,2 m2</b>				
4.13	POKOJ	7,6	PRKNA	.
4.14	KUCHYŇ	11,2	.	.
4.15	POKOJ	9,5	VLYSY	.
4.16	POKOJ	5,7	.	.
4.17	WC	3,4	.	.
4.18	POKOJ	10,3	.	.
4.19	POKOJ	24,0	DŘEVĚNÁ PLOVOUCÍ	.
4.20	POKOJ	11,6	VLYSY	.
4.21	POKOJ	24,9	VLYSY	.



VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřovice	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: PŮDORYS 4.NP	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: 5.

PŮDORYS 1:100 – STÁVAJÍCÍ STAV

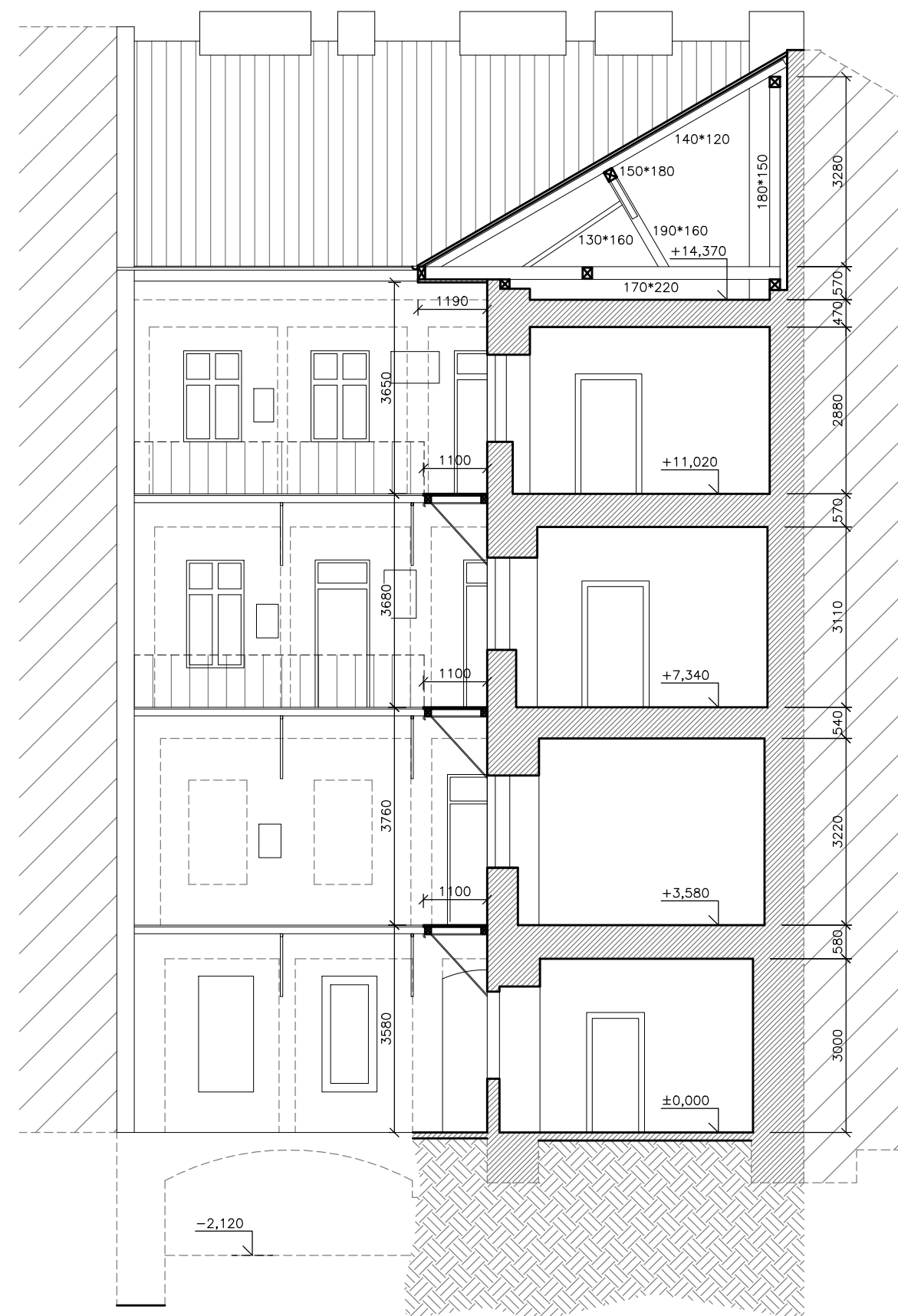


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

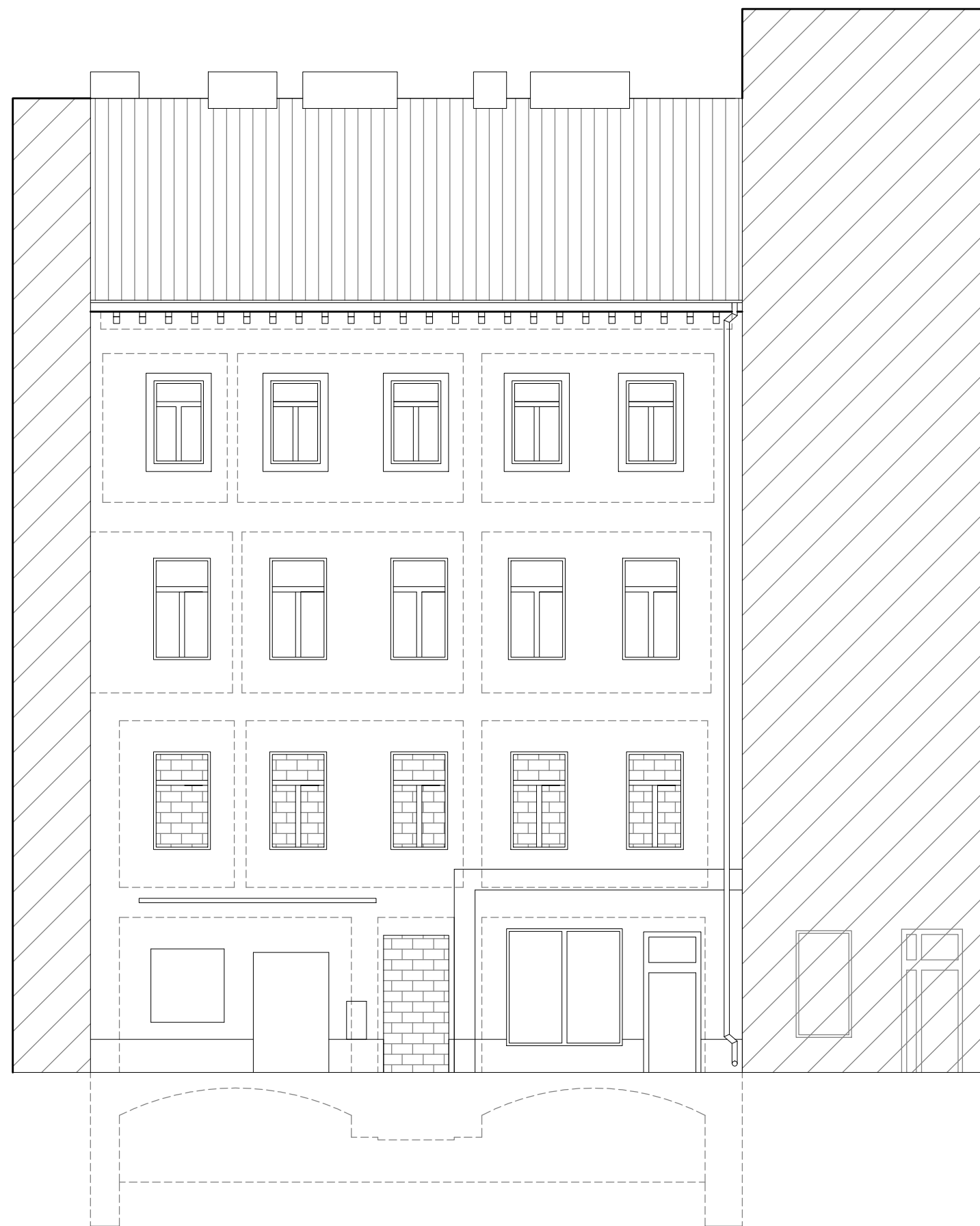
ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA /m2/	PODLAHA	POZNÁMKA
<b>SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU 255,0 m2</b>				
5.01	SCHODIŠTĚ	4,2	BETON	.
5.02	PŮDA	250,8	CIHLY-PŮDOVKY	.

VEDOUcí PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>KROV</b>	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘITKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>6.</b>

ŘEZ 1:100 – STÁVAJÍCÍ STAV

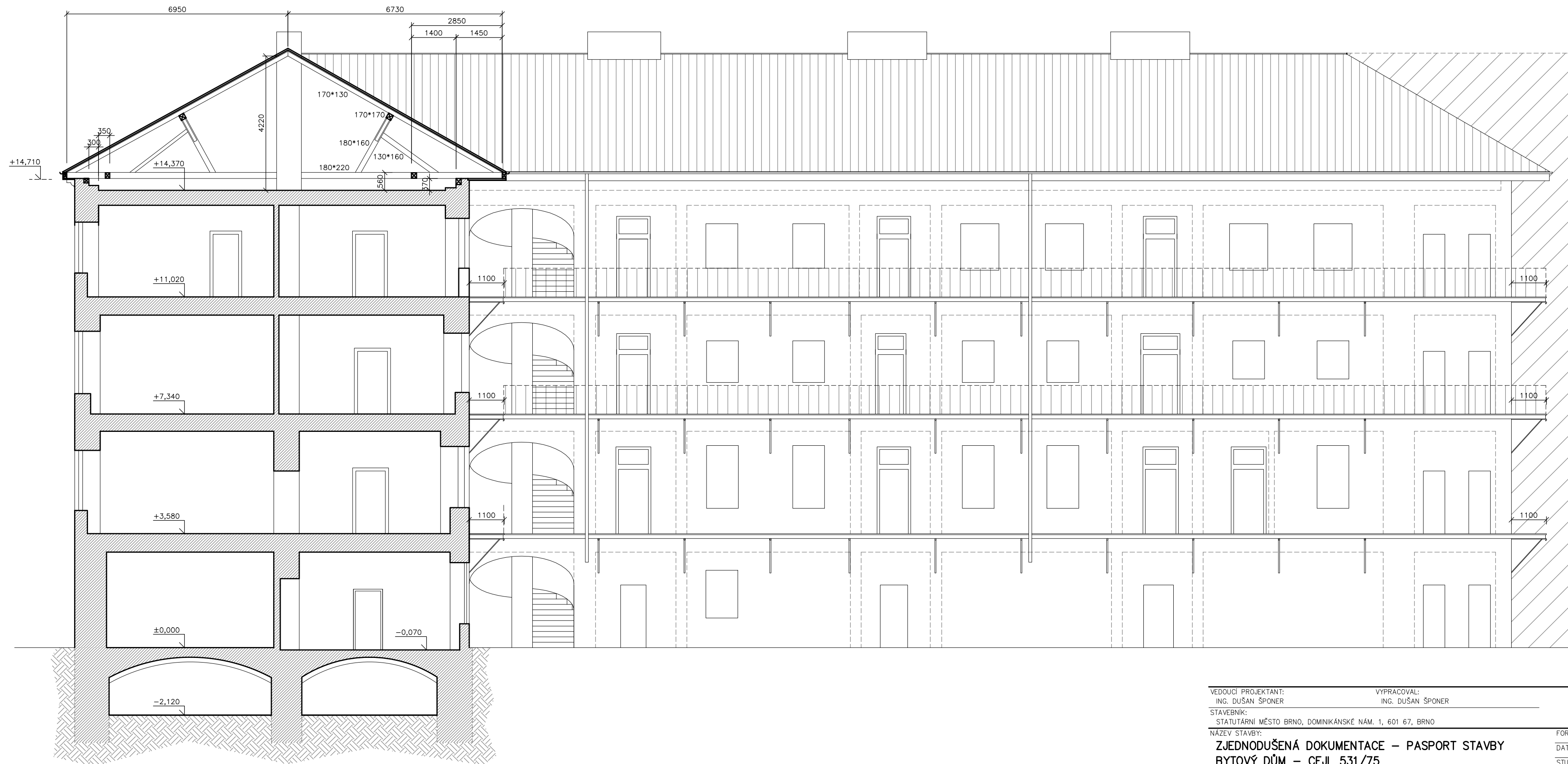


POHLED 1:100 – STÁVAJÍCÍ STAV



VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>ŘEZ A–A', POHLED JIŽNÍ (ULIČNÍ)</b>	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: 7.

# ŘEZ 1:100 – STÁVAJÍCÍ STAV



VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÚSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>ZJEDNODUŠENÁ DOKUMENTACE – PASPORT STAVBY BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: ŘEZ B–B' – POHLED VÝCHODNÍ (ZE DVORA)	STUPEŇ PD: PASPORT	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: 8.

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA - STUDIE

## STÁVEBNÍ ÚPRAVY, PŘÍSTAVBA A NÁSTAVBA

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o stavbě

název stavby: Bytový dům Cejl 75 – stavební úpravy, přístavba a nástavba

místo stavby: Cejl 531/75, Brno, p.č. 6, k.ú. Zábrdovice

Údaje o vlastníkově - stavebníkovi

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Údaje o zpracovateli dokumentace

Průzkumy staveb s.r.o. Lísky 1000/44, 62400, Brno

### SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Jako vstupní podklad pro zpracování studie je použito zaměření – pasport stávajícího stavu z května 2016 jehož je tato studie součástí.

### ÚDAJE O ÚZEMÍ, OCHRANNÝ PÁSMA

Stavba se nachází v urbanisticky stabilizované lokalitě Brno – Zábrdovice, ulice Cejl.

Údaje o ochraně území nejsou známi.

### POPIS STAVBY A STÁVAJÍCÍHO STAVU

Jedná se o řadový pavlačový činžovní dům. Dle konstrukčních detailů lze hrubě odhadovat jeho vznik na konec devatenáctého století.

Půdorys domu je písmene L. Kratší část je orientována do ulice, delší část tvoří pavlačové dvorní křídlo. Dům má čtyři nadzemní podlaží, nad nimi půda se sedlovou střechou do uliční části, s pultovou střechou do dvorní části.

Vstup do objektu je z ulice Cejl. Do nebytových prostor se vstupuje přímo z ulice. Přístup k bytům je pak chodbou do dvora odkud vede točité schodiště do jednotlivých podlaží a bytů. Byty byly koncipovány již v době vzniku jako malometrážní pro méně majetné. Velmi nízká je i architektonická kvalita celého objektu.

Z konstrukčního hlediska se do ulice jedná o podélný dvoutrakt, do dvora pak jednotrakt. Stropy nad 1.PP jsou cihelné klenuté, stropy nad následujícími podlažími jsou dřevěné – trámové. Krov je také dřevěný s plnými vazbami s viditelnými vaznými trámy. Střecha z keramických tašek.

Stavebně technický stav budovy je velmi špatný – havarijní. Některé konstrukce vykazují takové poruchy, že je velmi nebezpečné se po objektu pohybovat. Chybí zábradlí, na některých místech se propadají stropy, pavlače se propadají téměř všude. Podrobný popis poruch viz stavebně technický průzkum.

Dům je dopravně přístupný z ulice Cejl. Autem pozemek přístupný není – je tam pouze chodba pro pěší. O něco širší chodba a dveře jsou ve vedlejším domě č. 77, otvor je tam široký pouze 180cm.

Dům je napojen na plyn, vodovod, kanalizaci a el. energii. Meřiče jsou v současné době demontovány.

## POPIS NAVRHOVANÝCH ÚPRAV

Studie řeší jak rekonstrukci stávajícího objektu v původním rozsahu, tak i možnou nástavbu nad uliční částí.

V rámci stávajícího objektu se nachází 18 bytů malometrážních bytů. Studie navrhuje ve stávajících prostorech opět vybudovat 18 bytů, nad uličním křídlem je dále navržená nástavba s dalšími dvěma byty. **Realizaci nástavby ale doporučuji zvážit, protože dojde ke zhoršení podmínek v objektu z hlediska oslunění, osvětlení (pravděpodobně již takto nevyhovují ČSN) a také díky zvýšení počtu obyvatel ke zhoršení situace z hlediska sociálního. Ze stejných důvodů studie vůbec neřeší nástavbu dvorních křídel bytů by to z konstrukčního hlediska bylo možné.** Pro další stupeň proto doporučuji zpracovat studii oslunění a osvětlení pozemku a jednotlivých bytů a vliv případné nástavby.

**Investor uvažuje o variantě, zřídit v prostorech tohoto objektu dům s pečovatelskou službou. Toto je možné bez výrazných úprav. Navrhuji rozšířit nové pavlače na š. cca 1200mm a v místě schodiště přistavět k pavlači nový výtah vně objektu.**

Místo půdního prostoru uliční části je tedy je navržena nástavba s mírnou sedlovou střechou a lehkou krytinou z PVC. Dispozice doporučuji téměř identickou jako v nižších podlažích. Nástavba vyžaduje posílení základů (mikropiloty nebo podchycení deskou).

Z technického hlediska se rozhodně se bude jednat o rekonstrukci celkovou. Ze stávajícího domu zůstane jen svislé zdivo schodiště a strop nad 1.PP. Veškeré ostatní konstrukce a části stavby (HSV i PSV) musí být provedeny nové. Přípojky IS pravděpodobně kapacitně vyhoví a nebude do nich zasahováno. Základy objektu musí být z důvodu nástavby posíleny (mikropiloty nebo podchycení deskou). Ve stavbě je začná vlhkost, celý objekt doporučujeme co izolovat proti zemní vlhkosti podřezáním v úrovni podlahy 1.NP. Konstrukce nových stropů bude pravděpodobně z ocelových nosníků s trapéz plechy a mezi ně dobetonovány stropy. Nový krov může být identický se stávajícím (bez nástavby) nebo v případě realizace nástavby provést krov s dřevěných sbíjených vazníků s mírným spádem. Střechu pak lehkou z PVC krytiny. Jako zdroj vytápění navrhuji centrální plynovou kotelnu ve sklepech pro ohřev UT a TUV (sítě Teplárny Brno nejsou v ulici přítomny).

Z hlediska sadových úprav lze dvůr/zahradu buď řešit jako společný komunitní prostor nebo naopak před byty v 1.NP vytvořit privátní předzahrádky pro větší soukromí jejich obyvatel.

## KAPACITY STAVBY

zastavěná plocha - původní objekt i navržený objekt:	381m <sup>2</sup>
obestavěný prostor – původní objekt bez nástavby:	6460m <sup>3</sup>
obestavěný prostor – původní objekt vč. nástavby:	6570m <sup>3</sup>
podlahová plocha bytová– původní objekt:	659m <sup>2</sup>
podlahová plocha bytová– původní objekt vč. nástavby:	855m <sup>2</sup>
počet bytových jednotek – původní objekt:	18 b.j.
počet bytových jednotek – původní objekt vč. nástavby:	20 b.j.
počet nebytových jednotek (v obou případech)	2 n.j.

V Brně 31.5.2016

vypracoval:  
Ing. Dušan Šponer

# ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ REKONSTRUKCE

- přípojky IS (opravy)	50.000,- Kč
- posílení základů – 110m3 ŽB desky + zemní práce	1.200.000,-
- Stávající bytový dům s nástavbou	
kompletní rekonstrukce 6570m3 x 5000Kč/m3	32.850.000,- Kč
- likvidace stávajících zpevněných ploch dvora 200m2	500.000,- Kč
- Zpevněné plochy dvora cca 100m2 x 1250Kč	125.000,- Kč
- sadové úpravy dvora (ornice, trávník, stromy)	300.000,-Kč
- projektové práce, inž. činnost, dozor, bozp atd.	2.000.000,- Kč
<b>CELKEM</b>	<b>37.025.000,- Kč</b>

Náklad na m2 bytu:  $37.025.000 : 855m^2 = 43.304,-$  Kč bez DPH/m2

V Brně 31.5.2016

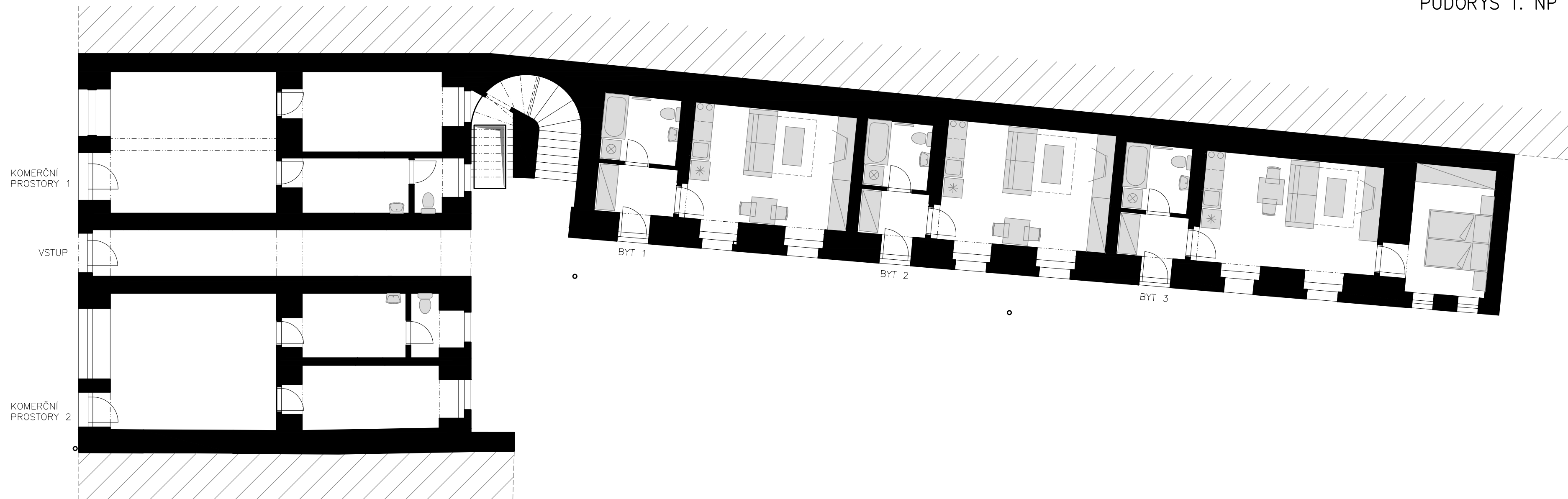
vypracoval:  
Ing. Dušan Šponer

SITUACE



VEDOUcí PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>		FORMÁT: A3
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>		DATUM: 03/2016
NÁZEV VÝKRESU: <b>SITUACE</b>		STUPEŇ PD: STUDIE
		ZAK. ČÍSLO: X
		PROFESE: STAV.ČÁST
		MĚŘÍTKO: ČÍSLO VÝKRESU: 1 : 250 <b>S.1</b>

PŮDORYS 1. NP

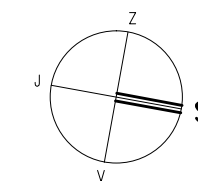


VÝPIS BYTŮ:

- 1 BYT 1+KK (28,3m<sup>2</sup>)
- 2 BYT 1+KK (28,1m<sup>2</sup>)
- 3 BYT 2+KK (39,0m<sup>2</sup>)

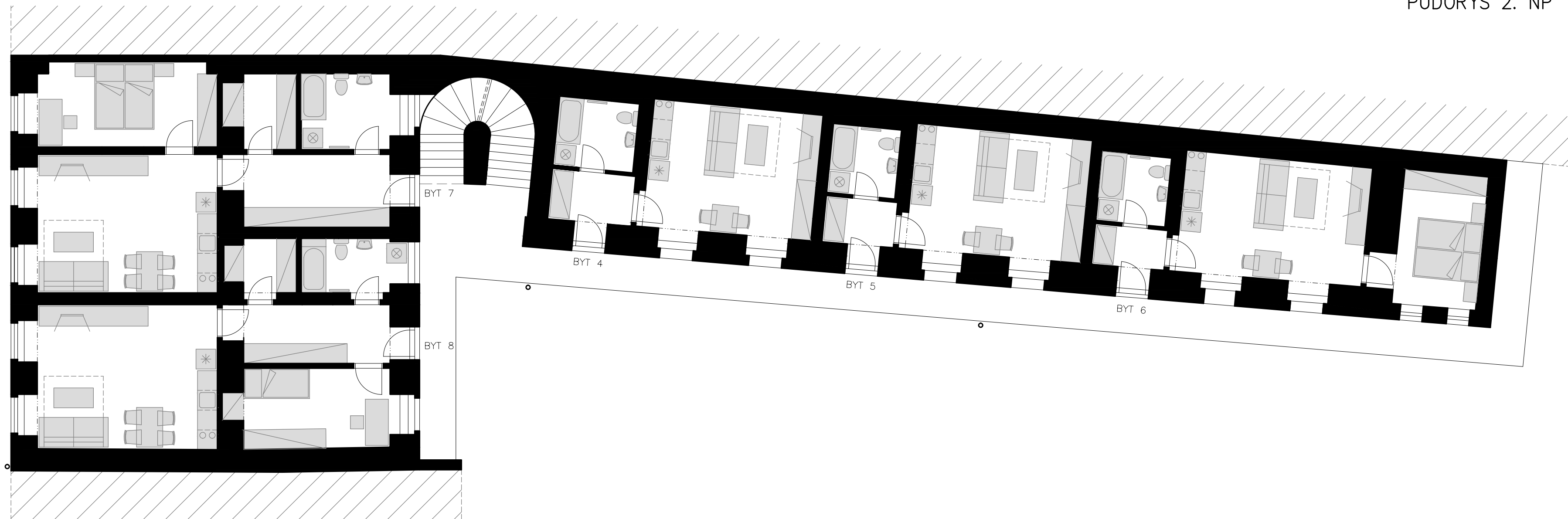
VÝPIS KOMERČNÍCH PROSTOR:

- 1 JEDNOTKA (44,2m<sup>2</sup>)
- 2 JEDNOTKA (41,9m<sup>2</sup>)



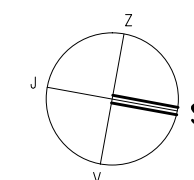
VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>PŮDORYS 1. NP</b>	STUPEŇ PD: STUDIE	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>S.2</b>

PŮDORYS 2. NP



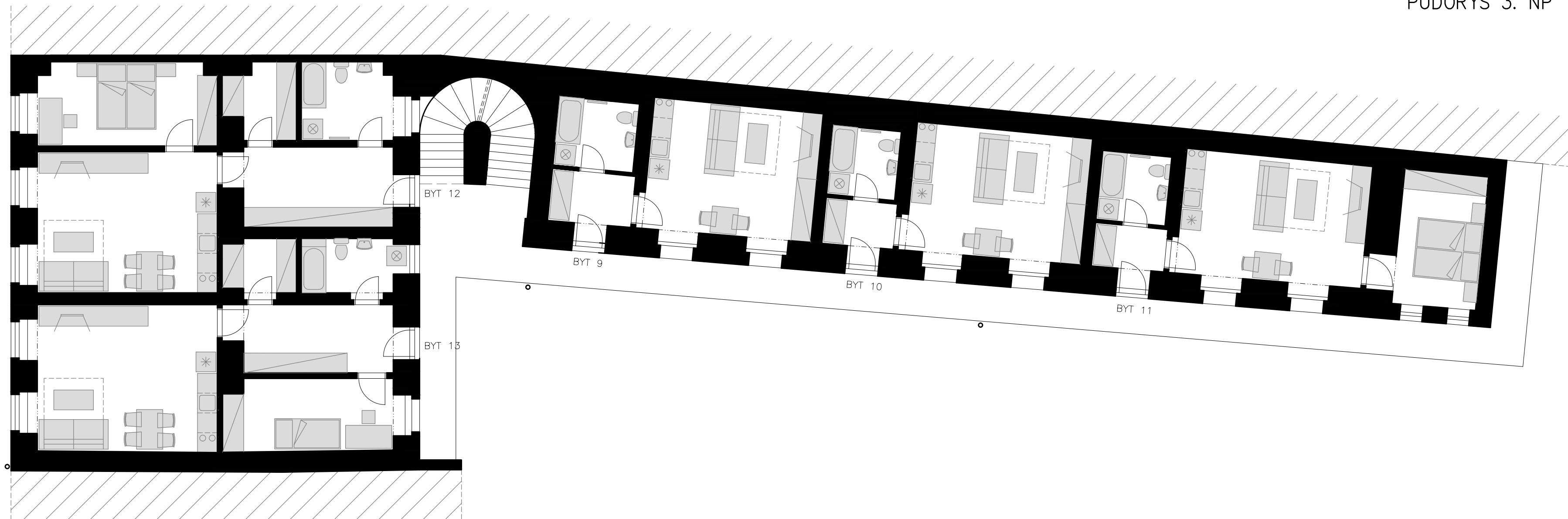
VÝPIS BYTŮ:

- 4 BYT 1+KK (29,3m<sup>2</sup>)
- 5 BYT 1+KK (28,0m<sup>2</sup>)
- 6 BYT 2+KK (39,7m<sup>2</sup>)
- 7 BYT 2+KK (58,7m<sup>2</sup>)
- 8 BYT 2+KK (52,5m<sup>2</sup>)



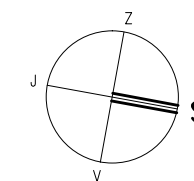
VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>PŮDORYS 2. NP</b>	STUPEŇ PD: STUDIE	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>S.3</b>

PŮDORYS 3. NP



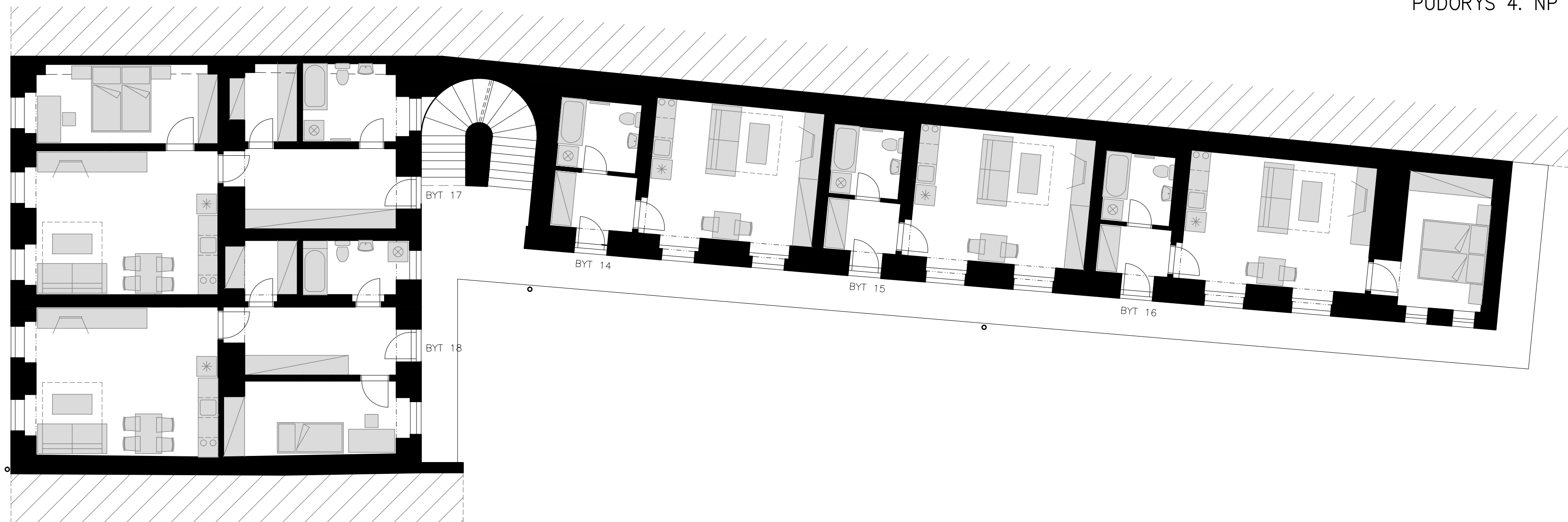
VÝPIS BYTŮ:

- 9 BYT 1+KK (29,9m<sup>2</sup>)
- 10 BYT 1+KK (28,6m<sup>2</sup>)
- 11 BYT 2+KK (40,5m<sup>2</sup>)
- 12 BYT 2+KK (60,4m<sup>2</sup>)
- 13 BYT 2+KK (54,9m<sup>2</sup>)



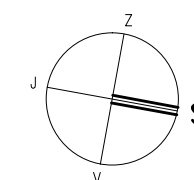
VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>PŮDORYS 3. NP</b>	STUPEŇ PD: STUDIE	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>S.4</b>

PŮDORYS 4. NP



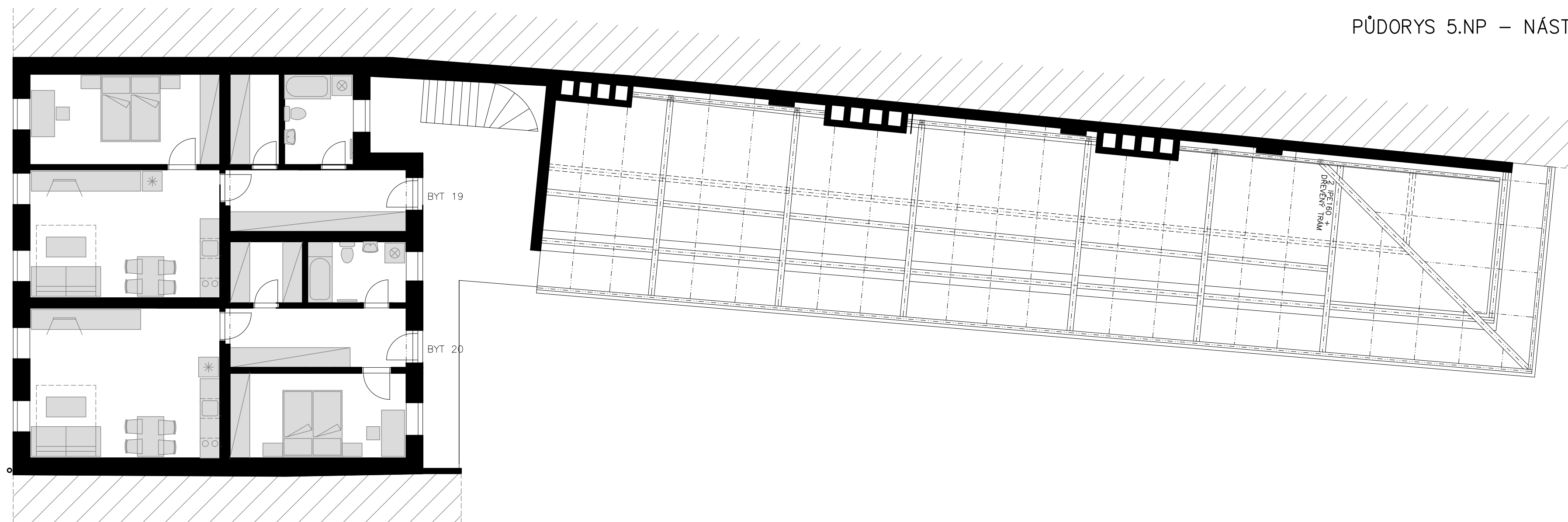
VÝPIS BYTŮ:

- 14 BYT 1+KK (30,7m<sup>2</sup>)
- 15 BYT 1+KK (29,7m<sup>2</sup>)
- 16 BYT 2+KK (41,4m<sup>2</sup>)
- 17 BYT 2+KK (60,6m<sup>2</sup>)
- 18 BYT 2+KK (55,7m<sup>2</sup>)



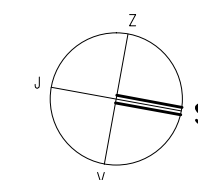
VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>PŮDORYS 4. NP</b>	STUPEŇ PD: STUDIE	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘITKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>S.5</b>

PŮDORYS 5.NP – NÁSTAVBA



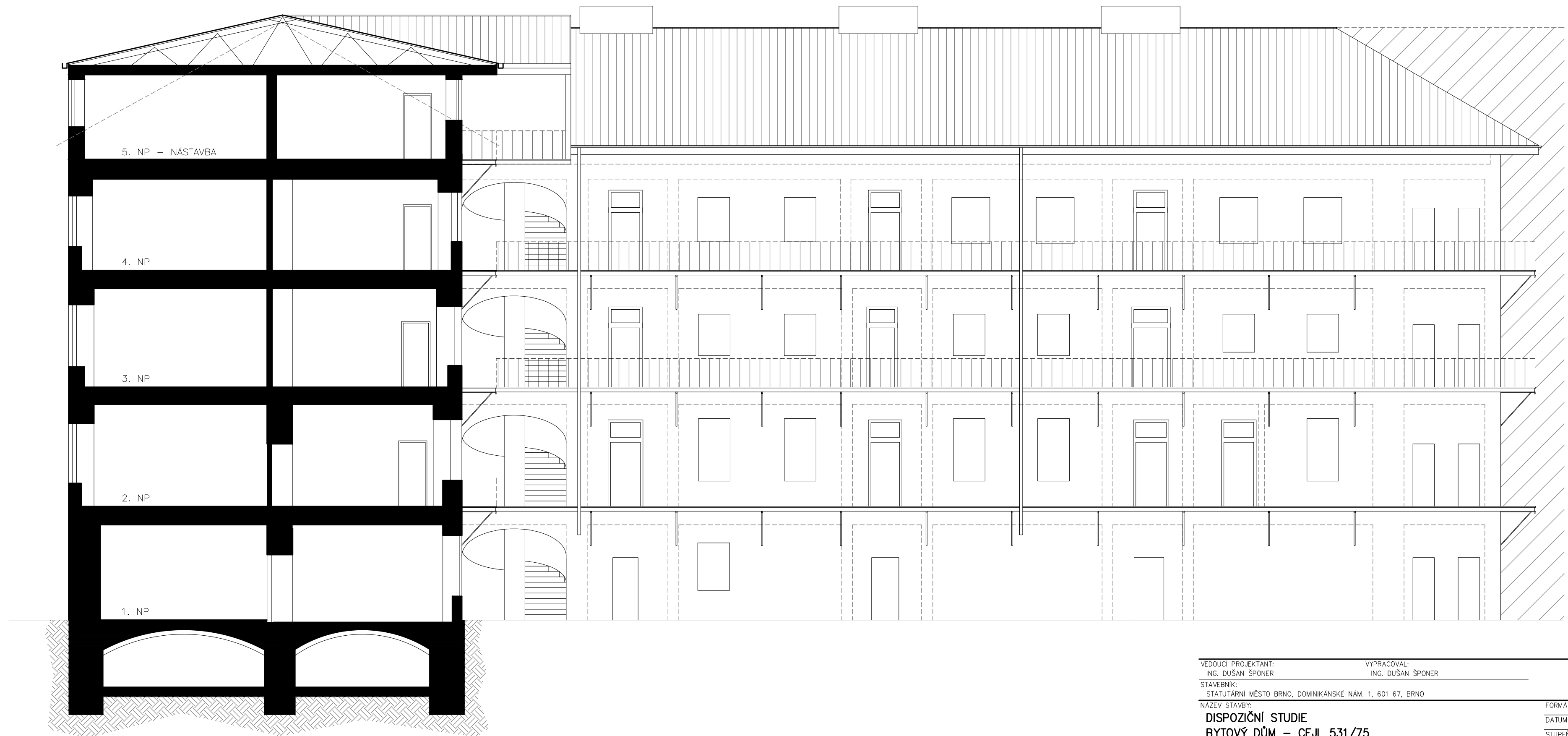
VÝPIS BYTŮ:

- 19 BYT 2+KK (58,7m<sup>2</sup>)
- 20 BYT 2+KK (59,9m<sup>2</sup>)



VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>	FORMÁT: A3	
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>	DATUM: 03/2016	
NÁZEV VÝKRESU: <b>PŮDORYS 5.NP – NÁSTAVBA</b>	STUPEŇ PD: STUDIE	
	ZAK. ČÍSLO: X	
	PROFESE: STAV.ČÁST	
	MĚŘÍTKO: 1 : 100	ČÍSLO VÝKRESU: <b>S.6</b>

POHLED, ŘEZ B-B



VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. DUŠAN ŠPONER	VYPRACOVAL: ING. DUŠAN ŠPONER	PRŮZKUMY STAVEB s.r.o.
STAVEBNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, DOMINIKÁNSKÉ NÁM. 1, 601 67, BRNO		LÍSKY 1000/44, 624 00 BRNO
NÁZEV STAVBY: <b>DISPOZIČNÍ STUDIE BYTOVÝ DŮM – CEJL 531/75</b>		FORMÁT: A3
MÍSTO STAVBY: <b>Cejl 531/75, p.č. 6 k.ú. Zábřdovice</b>		DATUM: 03/2016
NÁZEV VÝKRESU: <b>ŘEZ B-B</b>		STUPEŇ PD: STUDIE
		ZAK. ČÍSLO: X
		PROFESE: STAV.ČÁST
		MĚŘÍTKO: ČÍSLO VÝKRESU:
		1 : 100 <b>S.7</b>