

Vážený pane

Dne 8. 1. 2020 jsem obdržel Vaši žádost o poskytnutí informací a připojuji odpovědi na vaše dotazy.

- 1) Studie vypracovaná společností GARANT projekt s. r. o. je přiložena v příloze tohoto dopisu. Částka za tuto studii činila 25 000 Kč
- 2) V případě pronájmu sálu byl zveřejněn záměr oficiální cestou na úřední desce městské části a dále došlo k propagaci pronájmu dalšími vhodnými prostředky, především tedy na internetu, v místním zpravodaji nebo například prostřednictvím realitní kanceláře
- 3) Vhodný nájemce se dosud nenašel. Zájem o prostory byl od několika organizací a firem, k finálnímu podpisu smlouvy však nakonec nedošlo
- 4) Náklady za rok 2019 hradilo Kulturní, vzdělávací a informační centrum městské části Brno-Vinohrady, příspěvková organizace. Sál byl v tomto roce v provozu a náklady hradil KVIC, známá je nám pouze výše Fondu oprav a správy (26 820 Kč) a částka za teplo a studenou vodu (87 733 Kč). V případě zájmu o přesné vyčíslení elektrické energie a dalších nákladů kontaktujte KVIC, my konkrétní výši nemůžeme vyčíslit. Za rok 2020 nemáme dosud vyúčtování k dispozici, předpokládáme však částku 26 820 Kč za Fond oprav a správu, náklady na teplo, vodu a elektřinu (dosud finální částku nemáme) a náklady na revize, které byly potřeba v roce 2020 provést (revize a zálohy na energie máme prozatím vyčíslené na celkem 67 580,34 Kč včetně DPH).
- 5) Jako ideální se aktuálně jeví možnost přestavby bývalého sálu na malometrážní byty. Prostor je v bytovém domě, nad podstatnou částí jsou bytové jednotky, není zde tedy možné provozovat hlučné aktivity. Od roku 2020 tedy jednáme a pracujeme na možnostech přestavby, která se mi jeví jako jedno z nejlepších možných využití prostoru

V případě dalších dotazů mě neváhejte kontaktovat případně si se mnou domluvit schůzku,

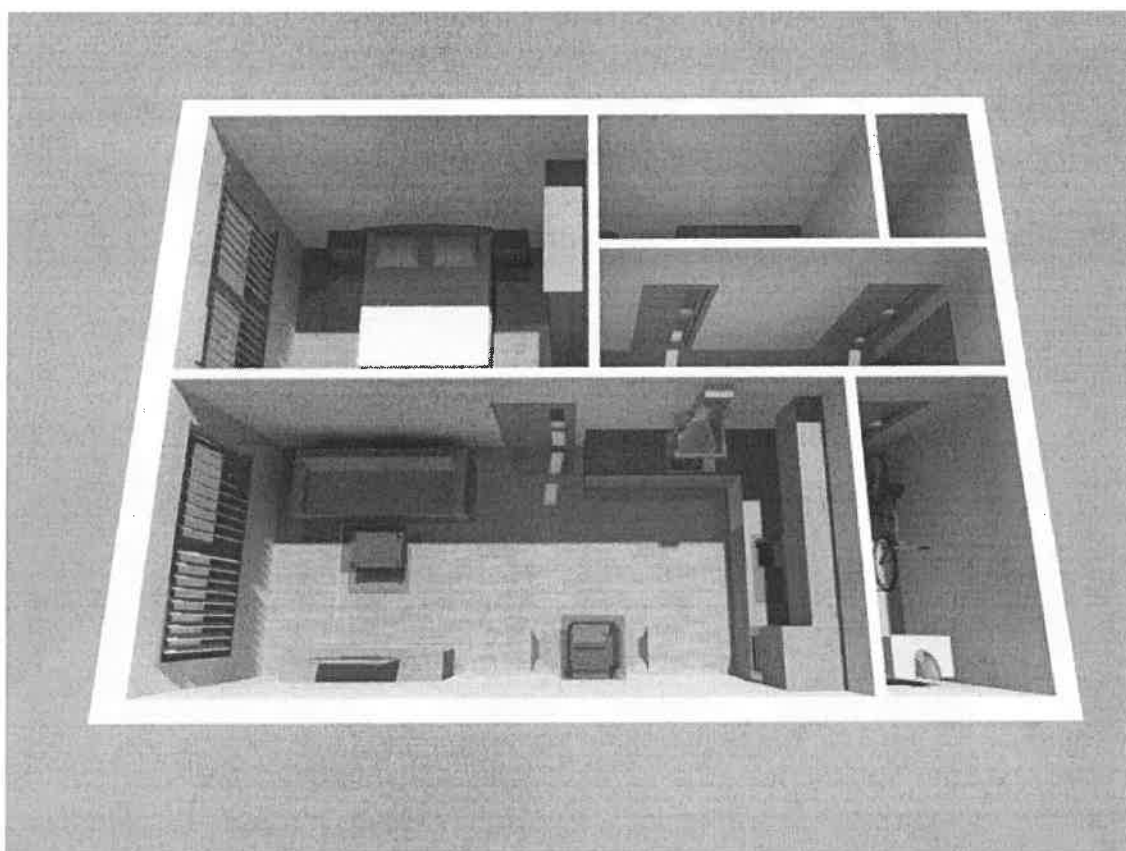
S pozdravem,

Tomáš Pokorný

pokornytomas@vinohrady.brno.cz

___STUDIE PROVEDITELNOSTI___

Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady



Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

Obsah:

1.	Úvodní informace	3
a)	Základní informace o žadateli	3
b)	Lokalita záměru	3
c)	Údaje o zpracovateli	3
2.	Analýza projektového záměru	4
a)	Výchozí stav před realizací projektu	4
b)	Projektový záměr	6
3.	Analýza technického a technologického řešení projektu	6
	Architektonické řešení	6
	Mechanická odolnost a stabilita	10
	Požární bezpečnost	10
	Zabezpečení přístupu osob s omezenou schopností pohybu a orientace	10
	Denní a umělé osvětlení	10
	Proslunění	11
	Větrání a vytápění a příprava teple užitkové vody	11
	Zdravotechnika	11
	Ochrana proti hluku a vibracím	11
	Bezpečnost při provádění a užívání staveb	12
	Kapacity parkovacího stání	12
4.	Harmonogram realizace projektu	12
	Etapy realizace	13
5.	Finanční analýza a potřeba investičních prostředků	13
6.	Závěry a vyhodnocení	14
	Analýza a vyhodnocení rizik	14
7.	Vizualizace	15

1. Úvodní informace

a) Základní informace o žadateli

Název: Statutární město Brno
Úřad městské části města Brna, Brno - Vinohrady

Sídlo: Velkopavlovická 251 628 Brno

IČO: 449-92785-19

Obec: Brno

Okres: Brno město

Kraj: Jihomoravský

Oprávněná kontaktní osoba: Ing. Květoslav Pekárek, Vedoucí odboru finančního a výstavby

b) Lokalita záměru

Název stavby: Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

Místo stavby: Pálavské náměstí 4387/15

Katastrální území: Židenice [611115]

Parcela č. 9395/1

Charakter stavby: Bytový dům

c) Údaje o zpracovateli

Název: Ing. Michal Novák

Adresa: Fr. Hrubína 735, 67401 Třebíč

IČ: 05803586

Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

2. Analýza projektového záměru

a) Výchozí stav před realizací projektu

Integrovaný bytový komplex je samostatně stojící nepodsklepená budova s různou výškovou úrovní jednotlivých nástaveb. V krajní západní části je objekt šestipodlažní, v obou podélných částech pětipodlažní. Ve střední východní části (a ve středu objektu) je dvoupodlažní.

I.NP ve stávajícím skeletu je umístěna velkoobchodní prodejna AHOLD. Prodejna je komunikačně propojena s prostorem hromadné garáže. V ostatních částech jsou prostory pro komerční využití s vlastními vstupy.

II.NP v krajní části prostoru podlaží je společenské centrum s místností společenského sálu UMČ a zbývající prostor je využíván jako garážové stání pro uživatele nájemních bytů. Vstup do společenského sálu je oddělen vnějšími schodišti. Vjezd do garáže má vlastní vjezd přes rampu.

III až VII.NP jsou pouze bytové jednotky. Přístup do bytových jednotek je umnožen třemi vnitřními centrálními schodišti.

Objekt je vystaven z železobetonového skeletu. Nástavba je tvořena prefabrikovaným železobetonovým skeletem s vyzdívkami z tvárníc YTONG. Fasáda je zateplená. Střešní konstrukce nad nástavbami je tvořena dřevěnými obloukovými vazníky se zavěšenými SDK podhledy. Krytina je tvořena profilovaným plechem. Dvoupodlažní objekt je zastřešen plochou střechou s HI lepenkou.



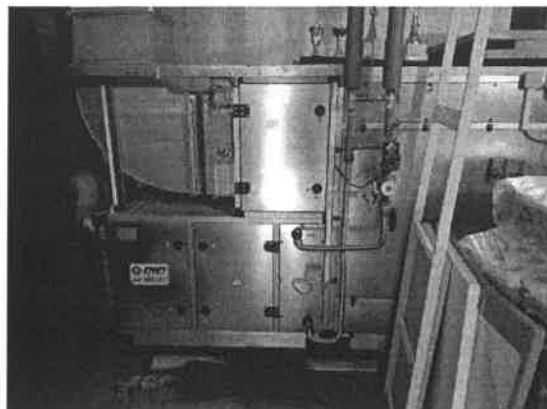
Pohled na kulturní sál bytového domu z exteriéru



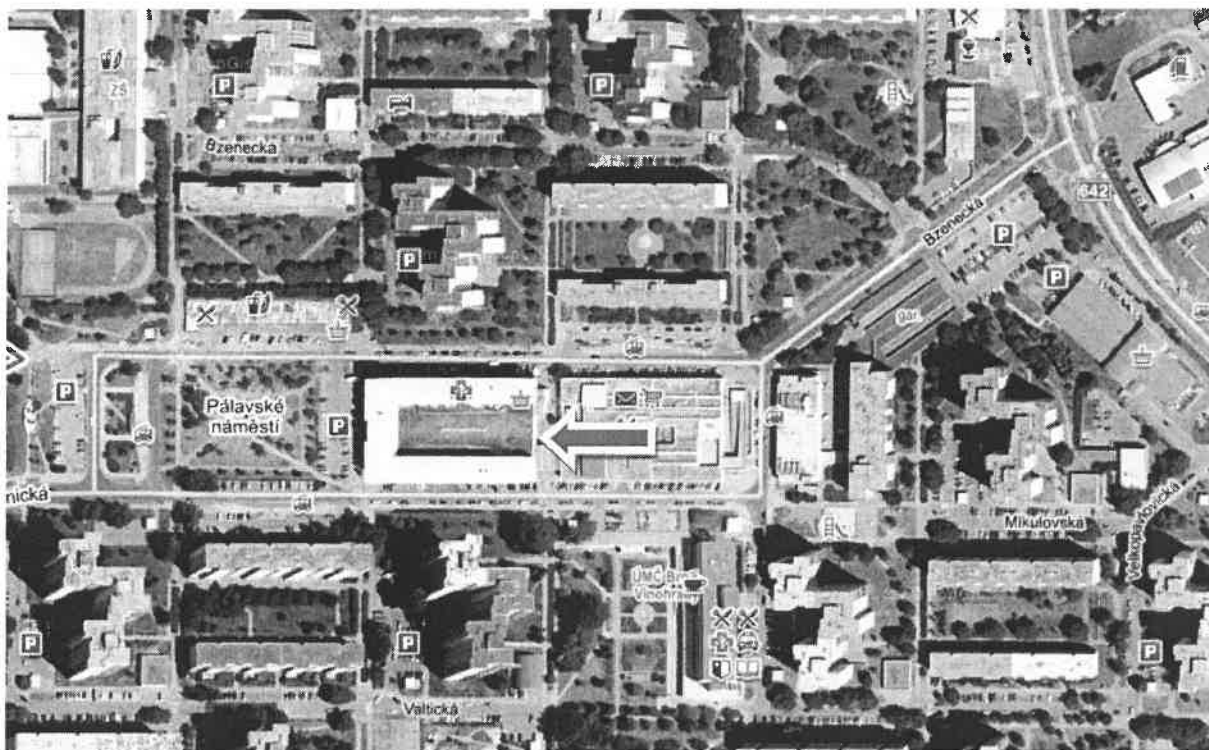
Pohled do společenského sálu



Pohled na stávající uzavřené garážové stání

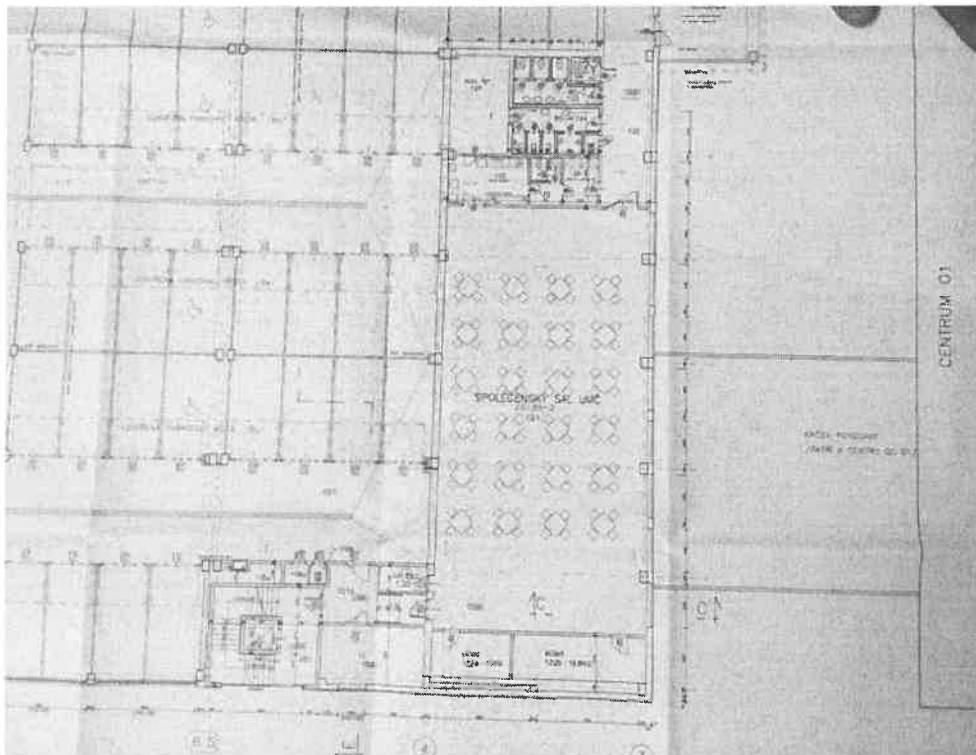


Pohled do technické místnosti



Letecký snímek s okolní zástavbou. Modrá směřovka označuje umístění společenského sálu. Zdroj: mapy.cz

Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vínohrady



Výřez půdorysu 2NP stávajícího stavu s umístěním společenského sálu

b) Projektový záměr

Investor předložil projektantovy požadovaný investiční záměr:

- Ověřit proveditelnost a posoudit ekonomickou efektivnost vestavby malometrážních bytů do prostor stávajícího společenského centra ve druhém nadzemním podlaží integrovaného bytového domu na ulici Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady.

3. Analýza technického a technologického řešení projektu

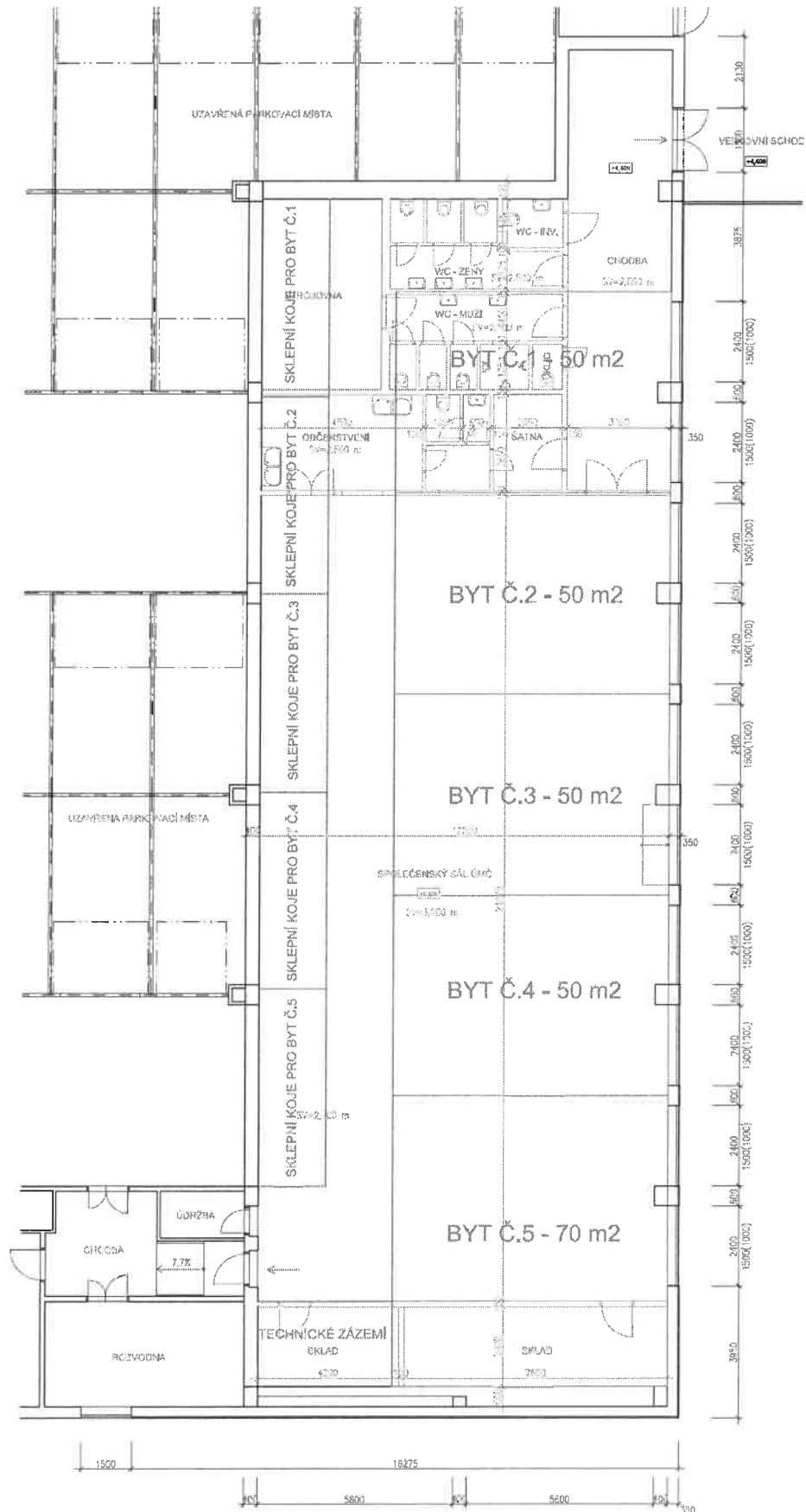
Architektonické řešení

Předmětem návrhu je vestavba malometrážních bytových jednotek. Byty jsou situovány na východní stranu do druhého nadzemního podlaží stávajícího integrovaného bytového domu, kde se nyní nachází kulturní centrum složené ze společenského sálu a jeho technického a hygienického zázemí. Ve shodném podlaží se dále nachází garážové parkovací stání pro osobní automobily. Pod podlažím s uvažovaným záměrem jsou prostory, které slouží k pronájmu nebytového charakteru. Nyní jsou

Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

prostory pronajaty společnosti AHOLD, která zde provozuje supermarket ALBERT. Nad uvažovaným podlažím se z části nachází bytové jednotky o dispozicích 1+kk a 1+1 a z části již bez dalšího podlaží. Budova integrovaného bytového domu je propojena průchodem s obchodním centrem, kde se nachází středisko pošty, prodejny JYSK a několika lokálních obchodů.

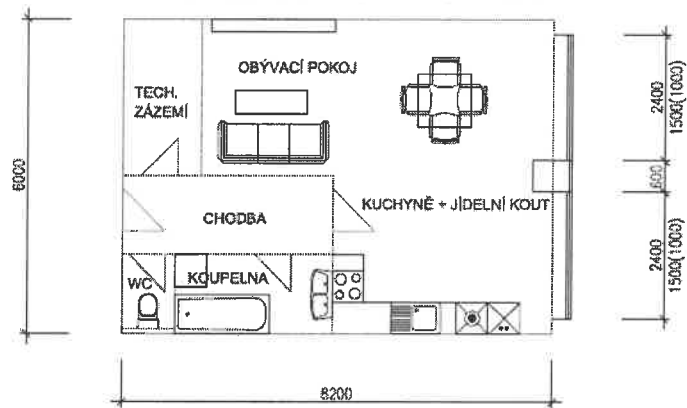
Bytový dům se navrhuje rozšířit o 5 malometrážních bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 2+kk o podlahové ploše mezi 50 - 70 m² na jednu jednotku. Přístupy do bytů navržený ze společné chodby, která je napojena na stávající společné schodiště bytového domu a dále na venkovních podestu venkovních schodiště, které slouží pro unik osob ze společenského sálu a garážového stání. Stávající funkční jednotka společenského sálu bude kompletně odstraněna.



Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

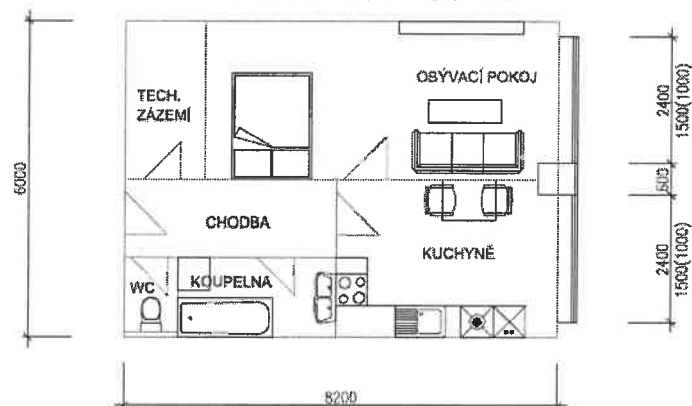
VARIANTA 1

1+kk BYT Č.1 - 50 m²



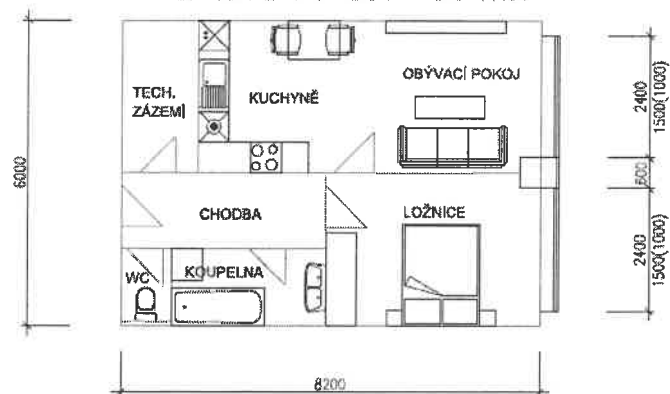
VARIANTA 2

1+1 BYT Č.1 - 50 m²



VARIANTA 3

2+kk BYT Č.1 - 50 m²



Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

Mechanická odolnost a stabilita

Stávající funkční jednotka společenského sálu bude kompletně odstraněna a nahrazena otevřeným prostorem pro umístění parkovacích ploch. Stavebními úpravy se nepředpokládá se zásahem do nosných konstrukcí. Dojde k navýšení užitého zatížení. Mezi bytové příčky je vhodné volit z lehkých stavebních materiálů – suchá výstavba.

Požární bezpečnost

Stávající objekt je postaven z nehořlavého konstrukčního systému – železobetonový skelet. Objekt je zaříděn do skupiny budovy OB2. Požární výška objektu dle ČSN 73 0802 je 14,19 m. Vestavba bytů bude zasahovat do stávajícího požárního úseku původního společenského sálu ÚMČ, kde bylo instalováno samočinné odvětrávací zařízení. Z požárního úseku vede jedna nechráněná úniková cesta po rovině do prostoru požárního úseku zázemí společenského sálu, který je přímo napojen na prostor schodiště – CHÚC typu „A“. Druhá úniková cesta vede po rovině do prostoru požárního úseku hromadné garáže a odtud do prostoru centrálního schodiště bytového prostoru objektu – CHÚC typu „A“. Vzhledem k navrhovanému dispozičnímu řešení, dostupných informací, lze uvažovat stávajících únikových cest.

Informace byly vytaženy ze stávající dochovaného požární bezpečnostního řešení z roku 2002

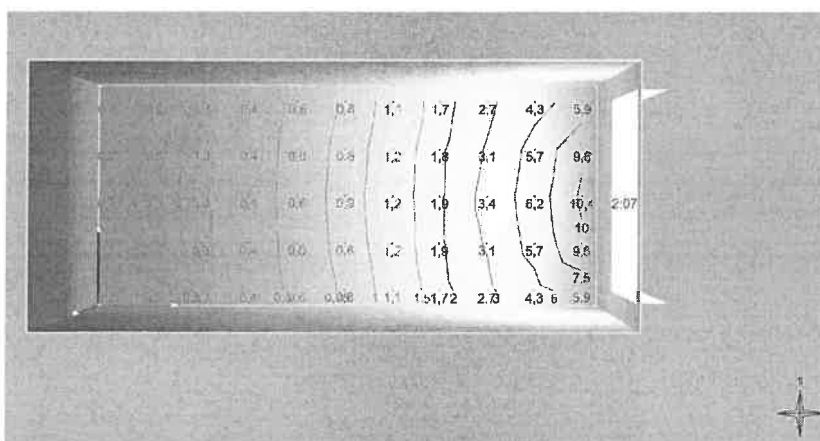
Vzhledem k zjištěným skutečnostem, bude možné využít stávajících požárních systémů a konstrukcí k uvažovanému stavebnímu záměru. Bude nutné provést revizi stávajících požárních otvorů na únikových cestách a hydrantových a hasících systémů a EPS. Mezi byty provést požární pásy.

Zabezpečení přístupu osob s omezenou schopností pohybu a orientace

Stávající společenské centrum bylo navrženo pro přístup osob s omezenou schopností pohybu. Lze tedy předpokládat pouze revizi stávajícího stavu bez zásadních stavebních úprav.

Denní a umělé osvětlení

Hodnota činitele denní osvětlenosti ve dvou kontrolních bodech na vodorovné pracovní rovině ve výšce 850 mm nad podlahou obytné místnosti ve vzdálenosti 1 m od bočních stěn a uprostřed hloubky místnosti (nejdále však 3 m od stěny s oknem) musí být alespoň $D_{min} = 0,7 \%$ a zároveň průměrná hodnota z těchto dvou bodů musí být alespoň $D_m = 0,9 \%$. Jsou-li okna ve více stěnách místnosti, postačí, je-li tento požadavek splněn jen u jedné z dvojic kontrolních bodů.



Obrázek: Orientační výpočet denního osvětlení a proslunění

Byl proveden předběžný výpočet denního osvětlení, ze kterého lze konstatovat, že za předpokladu odstranění vstupní markýzy bude splněna podmínka denního osvětlení pobytových místností.

Proslunění

Obytná místnost se považuje za prosluněnou, jsou-li splněny následující podmínky

1. půdorysný úhel slunečních paprsků hlavní přímkou roviny okenního otvoru musí být **nejméně 25°**, hlavní přímka roviny je přímka, která je průsečnicí této roviny s vodorovnou rovinou
2. přímé sluneční záření musí po stanovenou dobu vnikat do místnosti okenním otvorem nebo otvory krytými průhledným a barvy nezkrslujícím materiálem, jejichž celková plocha vypočtená ze skladebných rozměrů je rovna nejméně jedné desetíně podlahové plochy místnosti; nejmenší skladebný rozměr osvětlovacího otvoru musí být alespoň 900 mm; šířka oken umístěných ve skloněné střešní rovině může být menší, nejméně však 700 mm
3. sluneční záření musí po stanovenou dobu dopadat na kritický bod v rovině vnitřního zasklení ve výšce 300 mm nad středem spodní hrany osvětlovacího otvoru, ale nejméně 1 200 mm nad úrovní podlahy posuzované místnosti
4. výška slunce nad horizontem musí být nejméně 5°
5. při zanedbání oblačnosti musí být dne **1. března doba proslunění nejméně 90 minut**
6. v rámci bytů musí být prosluněna minimálně 1/3 celkové obytné plochy bytu

Byl proveden předběžný výpočet, který stanovil dobu oslunění na 2:07 hod. na jednu bytovou jednotku. Podmínkou je, že budou odstraněny vstupní markýzy, které nyní zastiňují řešené prostory.

Větrání a vytápění a příprava teple užitkové vody

Společenský sál ÚMČ je vytápěn a větrán pomocí bezrámové vzduchotechnické jednotky řady H4 od výrobce CIC o topném výkonu 22,3 kW a topném médiu voda 90/70 °C. Stávající jednotka bude kompletně demontována. Místnosti bytových jednotek, které nemohou být větrány přirozeným způsobem, budou instalováno decentrální nucené větrání pro každou bytovou jednotku zvlášť.

Pro vytápění bytových jednotek lze zvolit několik variant. Jako vhodné se jeví napojení na stávající otopný systém v bytovém domě – výměňková stanice. Bude se jednat o napojení na stávající uzel a napojení nových rozvodů v podhledech.

Jako další variantu lze zvolit lokální elektrické vytápění s nepřímo ohříváním zásobníkem s umístěním do jednotlivých bytů alternativně centrálně pro všechny byty do jedné technické místnosti. Alternativou je tepelné čerpadlo umístěné na fasádě nebo střeše objektu.

Zdravotechnika

Nové bytové jednotky bude nutné napojit na svislé kanalizační potrubí stávajícího objektu a vodovodní stoupací potrubí.

Vzhledem k tomu, že se navrhované bytové jednotky nachází z velké části nad prodejnou AHOLD bude poměrně složité napojit na stávající kanalizační síť. V úvahu připadá svedení do podhledů v prodejně alternativou je tlaková kanalizace. Při zpracování projektové dokumentace doporučujeme provést trasování stávajících rozvodů a prověřit aktuální stav kanalizace.

Ochrana proti hluku a vibracím

Při provádění rekonstrukcí objektů je třeba zajistit, aby ve vnějším chráněném prostoru okolních staveb, ale i vlastního objektu byla dodržena limitní ekvivalentní hladina akustického tlaku A dle NV č.

217/2016 Sb.. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve vnějším chráněném prostoru stanoví součtem základních hladin hluku $L_{Aeq,T} = 50$ dB a příslušných korekcí. Chráněným venkovním prostorem stavby se rozumí prostor 2 metry okolo obytných domů.

V blízkosti stavby se nachází několik zdrojů hluku např. doprava z ulice Pálavské náměstí, garážové stání v integrovaném bytovém domě, provoz prodejny AHOLD, sousední byty, obchodní centrum a restaurace v protější budově. Pokud projektant vyhodnotí, že se bytové jednotky nachází v hlukově zatíženém území, bude třeba doložit protokol z měření hluku provedeného akreditovanou nebo autorizovanou osobou a v případě potřeby navrhnout odpovídající protihluková opatření.

Z výše uvedené skutečnosti lze předpokládat, že stavba bude zařazena do hlukově zatíženého území, a tudíž bude nutné prokázat, zda nebudou překročeny požadované limity pro tento druh stavby.

Bezpečnost při provádění a užívání staveb

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání nebo provozu nevznikalo nepřijatelné nebezpečí nehod nebo poškození. Během užívání stavby budou dodrženy veškeré příslušné legislativní předpisy a bude zajištěna provozovatelem.

Vzhledem k umístění bytových jednotek v návaznosti na veřejné schodiště do obchodního centra, bude nutné zabezpečit stavbu pro vniknutí osob. Především se jedná o zajištění vstupních dveří a okenních otvorů. Dále bude vhodné zamezit přístup nepovolaných osob na podestu z veřejného schodiště, respektive v těsné blízkosti výplní otvorů obytných jednotek.

Navrhovaná opatření jsou například: Mříže do oken, Folie na okna nebo bezpečnostní skla, bezpečnostní kování.

Kapacity parkovacího stání

Výstavbou nových bytových jednotek dojde k navýšení potřeby odstavných a parkovacích ploch.

Na 5 nových bytových jednotek bude třeba cca 4 odstavných stání. Vzhledem k odstranění původních shromažďovacích prostor, kde bylo naprojektováno cca 20 odstavných a 20 parkovacích míst, je zřejmé že dojde ke snížení potřeb parkovacích a odstavných ploch, lze předpokládat, že změnou účelu nedojde k navýšení potřeby na kapacity odstavných ploch. Nicméně vzhledem ke aktuálnímu nedostatku odstavných stání v blízké lokalitě je vhodné tuto potřebu do budoucna navýšit.

4. Harmonogram realizace projektu

Záměr je tvořen následujícími částmi:

1. Vybourání stávající dispozice kulturního sálu ÚMČ včetně hygienického zázemí
2. Demontáž stávajícího technického zařízení, rozvodů a jevištní techniky
3. Demontáž stávající otopné soustavy
4. Vybourání stávajících podlahových konstrukcí
5. Demontáž stávajících kazetových podhledů
6. Úprava původních výplní otvorů na obálce budovy sálu ÚMČ
7. Demontáž zastřešení na venkovním schodišti
8. Provedení svislých nenosných konstrukcí

9. Provedení nových podlah a podhledů
10. Zdravotechnika
11. Ústřední vytápění
12. Elektroinstalace
13. Povrchové úpravy
14. Zařizovací předměty

Etapy realizace

I. etapa

- Zpracování projektové dokumentace pro povolení stavby včetně projednání s DOSS
- Zajištění pravomocného stavebního povolení

II. etapa

- Zpracování dokumentace pro provedení stavby

III. etapa

- Výběrové řízení na zhotovitele

IV. etapa

- 1. část realizační fáze projektu (demolice stávajícího účelu)

V. etapa

- 2. část realizační fáze projektu (samotná realizace projektu)

VI. etapa

- 3. část kolaudace

5. Finanční analýza a potřeba investičních prostředků

Přehled výdajů v investiční (realizační) fázi

1) Vybourání stávající dispozice kulturního sálu ÚMČ včetně hygienického zázemí

250 000 Kč

2) Demontáž stávajících technického zařízení, rozvodů a jevištní techniky

Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady

90 000 Kč

3) Demontáž stávající otopné soustavy

45 000 Kč

4) Vybourání stávajících podlahových konstrukcí

180 000 Kč

5) Demontáž stávajících kazetových podhledů

70 000 Kč

6) Úprava původních výplní otvorů na obálce budovy sálu ÚMČ

80 000 Kč

7) Vybudování bytové jednotky č. 1-4 (4 x 50m²)

3 600 000 Kč

7) Vybudování bytové jednotky č. 5 (1 x 70m²)

1 200 000 Kč

7) Vybudování společných prostor (178 m²)

600 000 Kč

14) Vedlejší rozpočtové náklady

300 000 Kč

Celkové náklady na realizaci stavby cca 6,4 mil Kč bez DPH. Jedná se pouze o odborný odhad nákladů.

6. Závěry a vyhodnocení

Analýza a vyhodnocení rizik

Přípravná fáze:

- Dostatečná a komplexní projektová příprava
Vzhledem k tomu, že projekt se nachází ve stádiu zpracování studie proveditelnosti nelze v tuto chvíli posoudit připravenost projektové dokumentace a posoudit její nedostatky.
- Nadměrný hluku z restaurace
V těsné blízkosti se nachází restaurace s venkovní terasou. Ke stanovisku Krajské hygienické stanice bude pravděpodobně vyžadováno měření hluku. Z prohlídky na místě je zřejmé, že nejvýše přístupná hladina akustického tlaku v chráněném prostoru bude pravděpodobně překročena.
- Napojení splaškové kanalizace (v místech bytů nejsou svislé odpady)

Provést pasport stávající kanalizační sítě. Nutno ověřit u provozovatele supermarketu možnost zásahu do podhledů v interiéru, zda by bylo možné vést ležaté vedení splaškové kanalizace do příslušných svislých svodů, tak aby byl zajištěn minimální spád.

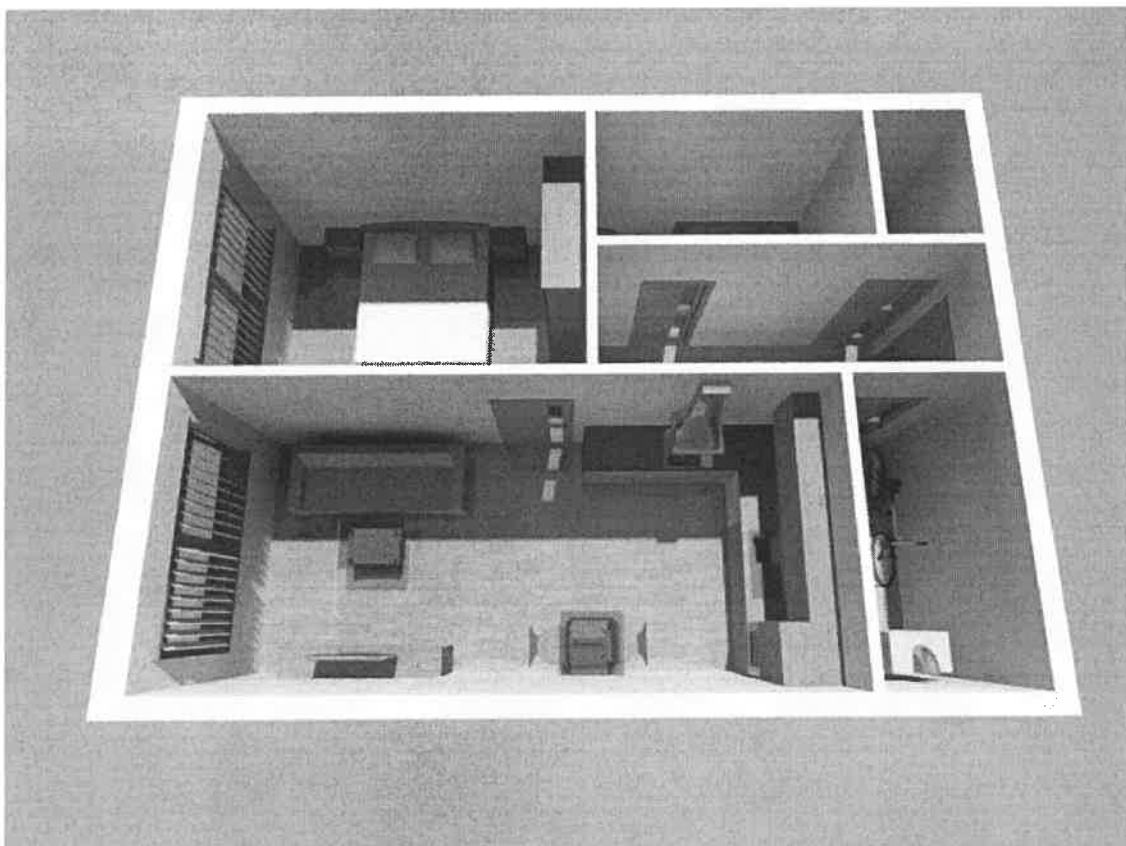
- Zajištění bezpečnosti a soukromí při užívání (stavba se nachází v úrovni podesty sousedního obchodního centra)
Prověřit zabezpečení a stav stávajících výplní otvorů na obálce budovy
- Nedostatečné proslunění bytových jednotek (nutnost zrušení stávajícího přístřešku nad podestami)
Prověřit možnosti odstranění stávajícího přístřešku nad venkovní podestou
- Nedostatečná kapacita odstavných parkovacích ploch v širším okolí
Vypracovat studii nových odstavných a parkovacích ploch v dostupné vzdálenosti

Realizační fáze:

- Vysoká cena stavby při výběru zhotovitele (rostoucí ceny stavebních prací na trhu)
Provést průzkum trhu, konzultovat stavební záměr s místními stavebními firmami

7. Vizualizace

Varianta 3 Byt č.1 2+kk o podlahové ploše cca 50 m²



Změna užívání společenského centra za malometrážní byty v integrovaném bytovém domě Pálavské náměstí 4387/15 v MČ Brno – Vinohrady