

## A. TECHNICKÁ ZPRÁVA - PASPORT

### a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název stavby: POLYFUNKČNÍ OBJEKT

Místo stavby: obec: Brno, městská část: Brno – střed, k.ú. Město Brno, číslo popisné/evidenční: 166/11, parcela č.: 609

Vlastnické právo stavby:

Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60182 Brno

Právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Středisko služeb školám a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Brno, Hybešova 253/15, Staré Brno, 60200 Brno, IČO: 60 555 980

Informace o stavbě na parcele: typ stavby: budova s číslem popisným, způsob využití: jiná stavba, způsob ochrany nemovitosti: **nemovitá kulturní památka**, nejsou evidovány žádná omezení a jiné zápisy

### b) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PARCELY

Informace o parcele: parcela č.: 609 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 450 m<sup>2</sup>, způsob ochrany nemovitosti: nemovitá kulturní památka, parcela nemá evidované BPEJ (bonita půdně ekologických jednotek), nejsou evidovány žádná omezení a jiné zápisy

Vlastnické právo parcely a stavby:

Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60182 Brno

Právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Středisko služeb školám a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Brno, Hybešova 253/15, Staré Brno, 60200 Brno, IČO: 60 555 980

### c) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE PASPORTU

Projektant: Ing. Petr Nevařil, Velešovice 69, 683 01 ROUSÍNOV, IČO: 686 42 067  
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, veden pod číslem 1004445

mobil: 775 670 639, e-mail: petr.nevaril1@seznam.cz

Kancelář: Zahradní 1141/2a, 683 01 Rousínov

### d) ZÁMĚR INVESTORA

Záměrem investora je zakreslení skutečného stavu – PASPORTU OBJEKTU se zakreslením stávajících viditelných vnitřních rozvodů elektro, plynu a vody (při zpracování byly také nad rámec objednávky zakresleny rozvody VZT a kanalizace). Dále byl požadavek zpracování technické zprávy k jednotlivým podlažím a spolupráce při zpracování Podkladů k vypracování žádosti investičního záměru včetně hrubého rozpočtu stavebních prací a nutných investic včetně zdůvodnění.

## e) PRŮZKUMY a NAPOJENÍ NA INFRASTRUKTURU

Podklady:

- geodetické zaměření Ing. Jaroslav Jurůj, ze dne 03/2013 (obrys, výšky podlaží, hřebene, římsy)
- PD rekonstrukce ÚT a ZTI 1.NP až 4.NP ze V/1987
- PD rekonstrukce kanalizace 05/1971
- fotodokumentace

Provedené průzkumy:

- místní šetření se zaměřením

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:

- objekt je napojen na inženýrské sítě přípojkou:
  - elektrické energie na veřejný distribuční řad E-ONu s umístěním hlavního vypínače elektro v zadní části M.Č. 101 – vstup naproti výtahu
  - vody na veřejný vodovodní řad s hlavním vodoměrem a uzávěrem v 1.PP za předstěnou M.Č. 004 WC
  - plynu na veřejnou distribuční síť RWE s umístěním plynoměru včetně HUP v 1.PP v M.Č. 010 – technická místnost
  - kanalizace na veřejnou kanalizační síť
  - vstup do objektu je možný z ulice České – hlavní vstup do objektu a vstupy do M.Č. 102, 108 současně využívané jako prodejny NEROLI. Další možnost je vstup z ulice Skryté. Z ulice Veselé byl vstup ze strany interiéru zaslepen.

## f) VÝŇATEK z LISTU NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

Objekt je třípatrový se 4 osami do Veselé i České ulice. Hlavní vstup do objektu z České ulice vraty s kamenným portálem s obloukem a klenákem, nad ním překlad a římsa na dvou pilastrech. Nad přízemím je průběžná římsa, pravoúhlá okna sedí na jednotlivých římsách, nad ustupující šambránou jsou na konzolách nad oknem vždy jednotlivé římsy. Nad hlavní římsou bylo dodatečně v 20. století pro využití původně k bydlení vybudováno třetí patro (4.NP) s mansardovou střechou s okny téměř velikosti oken průčelních v 2 a 3.NP.

Jedná se o objekt z poloviny 19. století, jehož hodnotné průčelí tvoří celý uzávěr bloku domů v hlavní komunikaci. Původně byl objekt využíván jako byty, v pozdější době zde sídlila CKM (cestovní kancelář mládeže). Z hlediska památkové péče je požadována zvýšená ochrana průčelí.

Nárožní dům čtyřkřídlý, orientovaný do tří ulic, tříposchodový. Do České ulice 4 osy, do Skryté 8 os a do Veselé ulice 4 osy. Fasáda pozdně klasicistní, střechy sedlové s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Vstupní portál do České ulice barokní s eliptickým obloukem se znakovou kartuší ve vrcholu, po stranách pilastry s korintisujícími hlavicemi, které nesou kládí a římsu.

Objekt se jeví zřejmě jako barokní novostavba, narostlá v souvislém stavebním dění. Původně se jednalo o barokní měšťanský dům dobré úrovně, tvořící kladný článek zástavby západní fronty ulice.

## g) STAVEBNĚ-TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

**OBECE:** objekt a jeho původní nosné zdivo je z cihel pálených plných. Novodobá zástavba dvorní části je zastropena ŽB monolitickou k-cí. Hlavní schodiště spojující 1.PP až 5.NP je úrovní 1.PP až 3.NP jednoramenné se schodišťovým ramenem smíšeným, v úrovni 3.NP až 5.NP (půda) je víceramenné se schodišťovým ramenem přímým. Krov je ve velmi dobrém technickém stavu. Jedná se o dřevěnou stojatou stolicí. Krytina včetně mansardové střechy je tvořena pálenou bobrovkou. Hlavní schodiště s přilehlým ochozem v 5.NP je zastřešeno pomocí ocelové konstrukce s polykarbonátovými deskami. Strojovna výtahu je zastřešena pomocí falcové plechové krytiny. Oplechování parapetů a kolem oken v 4.NP je z pozinkovaného plechu. Odvod dešťové vody ze střechy je v uliční části pomocí nástřešního žlabu svedeného po fasádě, u dvorní části pomocí podokapového žlabu svedeného na terasu v blízkosti podlahové vpusti. Světla výška sociálního zázemí je snížena pomocí dřevěných trámů s podbitím z Hobry a omítkou ze strany interiéru. Mezi-prostor je využit pro vedení především VZT na dalších rozvodů. Společné prostory mimo sociální a technické zázemí má nášlapnou vrstvu tvořenou kamennou dlažbou (bez další přesné specifikace kamene). V sociálním zázemí jsou nášlapné vrstvy tvořeny keramickou dlažbou a obklady stěn do výšky kolem 1,50 m. V kancelářích jsou nášlapnou vrstvou podlah koberce pod kterými je betonová mazanina s xylolitovou vrstvou tl. cca 2 mm. Stropy jsou opatřeny štukovou omítkou. Výmalba je v převážné většině bílá.

Viditelné části kanalizace jsou z litiny, kanalizace na půdě (odvětrání) je z azbestocementu. Původní obklady, dlažby včetně zařizovacích předmětů soc. zázemí pochází z období totality tzn. před rokem 1989. Z výše uvedeného a z projektové dokumentace rekonstrukce ÚT a ZTI z roku 1987 je možné předpokládat **min.** stáří rozvodů vody a kanalizace 25 let.

Zdrojem vytápění je vždy plynový kotel na patře pro dané podlaží s výjimkou 2.NP, kde jsou 2 kotle vždy pro samostatnou dispoziční část a vedení potrubí k otopným tělesům viditelně podél obvodové stěny kopírující zasunuté parapety. Jedná se o tzv. etážové vytápění. Zdrojem tepla v místnostech jsou otopná tělesa bez termoregulačních ventilů umístěna ve většině případů pod okny. V přízemí je zdrojem tepla v místnostech registr umístěný pod výlohami s mřížkou v parapetu a dřevěnou mříží z čela parapetu zajišťující cirkulaci vzduchu u zdroje. Je patrná výměna některých otopných těles, které byly pravděpodobně netěsné, nebo kapacitně nedostačující pro vytopení místnosti.

Rozvody elektro jsou v hliníku

**1.PP – suterén:** z původních sklepů v nedávné době vybudována restaurace jejíž provozovatel byla společnost WIND POINT s.r.o. (nyní v současné době jsou tyto prostory nevyužívané, ale je možné je opět využít pro restauraci, bar nebo podobné zařízení s nutností vybavení kuchyně, kde stávající vybavení zakreslené ve výkresové části dokumentace je exekučně zabaveno. Jedná se o poslední kompletní stavební úpravy v 1.PP z celého objektu.

Stavebně se jedná o původní zdivo z cihel plných pálených s dodatečně vestavěnými příčkami a předstěnami z plynosilikátových tvárnic omítnutých štukovou omítkou případně obložených keramickým obkladem. Původní zdivo z cihel pálených je omítnuto jen do výšky paty klenby a vlastní klenba je jen natřena na bílo s přiznanými spárami mezi cihlami. Stávající kuchyně plynule navazuje na prostory pro hosty. Světla výšky sociálního zázemí jsou minimální a u WC pro zaměstnance nedostatečné. Při realizaci a zpracování projektu byly omezení stávajícími prostory sklepů zastropených klenbami.

Ohřev TUV je zajišťován el. zásobníkovým ohříváčem umístěným v kuchyni a zdrojem tepla byla kuchyně a její provoz. Odvedení par z varného centra je vedeno flexibilní VZT hadicí přes technickou místnost s umístěním HUP a plynoměru se zaústěním do obvodo-

vého zdiva s nemožností identifikace vyústění. Odvětrání prostorů pro hosty je pomocí přiznaného VZT potrubí zaústěného do stupačky s vývodem do ulice Skrytá. Odvětrání prostorů sociálního zázemí je pomocí flexibilního potrubí vedeného za předstěnou s vyústěním do ulice Česká (mřížka 150 mm nad ÚT vedle vstupu do prodejny M.Č. 108).

Dle data zpracování evidenčního listu kulturní památky je patrné, že ještě v roce 1987 byl přístupný sklep při ulici Skryté z nárožního sklepa (Česká/Skrytá) – nyní z větší části zasypaný a nevyužívaný.

Také z projektové dokumentace kanalizace zpracované v 1971 byly patrné dva sklepy kolmé na ulici Skrytou s přístupem z dnešní strojovny VZT cca v místě revizní šachty. Předpokládá se, že tyto sklepní prostory byly zasypany.

**1.NP - přízemí:** je zastropeno v původní části klenbami a v místě původního dvora, který byl v pozdější době zastavěn a je patrný ze snímku z katastru nemovitostí je zastropení ploché. Předsazené zasklené výkladce jsou novodobé pravděpodobně realizované při posledních větších stavebních úpravách objektu.

V přízemí je zdrojem tepla v místnostech registr umístěný pod výlohami s mřížkou v parapetu a dřevěnou mříží z čela parapetu zajišťující cirkulaci vzduchu u zdroje. zdrojem TUV jsou el. zásobníkové ohříváče umístěné v kotelně.

Poslední využití M.Č. 1.06 bylo jako kadeřnictví a v meziprostoru mezi původní podlahou a zvýšenou částí na úrovni +0,490 byly vedeny rozvody vody a kanalizace k jednotlivým místům uzpůsobeným pro mytí vlasů. Tento prostor je klimatizován dvěma vnitřními jednotkami, vnější jednotka se nachází ve vstupu z ulice Veselé, který je z interiéru zaslepen. M.Č. 1.04 je nyní využívána jako kancelář pro asociaci středoškolských klubů. V prostorách místností orientovaných do ulice Česká je v současnosti prodejna NEROLI zabývající se prodejem dárkových předmětů. Jako sklad a zázemí pro prodejny NEROLI (šatny a sociální zázemí) využívá prostor v 2.NP M.Č. 217 a navazující WC.

**2.NP – 1.PATRO:** je dispozičně oddělené na dvě samostatné části, které jsou nepropojené a samostatné včetně zdroje vytápění. Zastropení je ploché s výjimkou hlavního schodiště. Okna jsou špaletová (kastlová) s dřevěným deštěním s vnitřními i vnějšími křídly dovnitř otvíravými zasklené jednoduchým sklem. Nášlapná vrstva podlah je tvořena koberci, v sociálním zázemí keramickou dlažbou a xylolitovou podlahou v M.Č. 225 až 228. Schodiště s chodbou je opatřeno kamennou dlažbou. Zdrojem vytápění jsou dva plynové kotle DESTILA DPL 25 vždy pro samostatnou nepropojenou dispoziční část. Vedení potrubí ÚT k jednotlivým otopným tělesům je podél obvodové zdi kopírující výklenky u parapetů oken. V M.Č. 211 až 214 jsou tyto rozvody ÚT zakastlovány. Obklady sociálního zázemí jsou keramické. Zdrojem tepla v místnostech jsou otopná tělesa s uzavíratelnými ventily bez termoregulačních hlavice. Odvětrání sociálního zázemí je pomocí VZT vedené v mezistropu.

M.Č. 202, 203 jsou v současnosti využívány Junákem - svazem skautů a skautek, M.Č. 204 a 205 je využíváno Českou tábornickou unií, M.Č. 213 a 214 jsou využívány Asociací středoškolských klubů. V M.Č. 208 je servrovna, tel. ústředna a EPS. M.Č. 217 je využíván jako sklad a zázemí (šatna) pro prodejny v 1.NP orientované do ulice Česká (NEROLI). Ostatní místnosti jsou bez využití.

**3.NP – 2.PATRO:** je dispozičně propojené v jedné výškové úrovni. Zastropení je ploché. Okna jsou špaletová (kastlová) s dřevěným deštěním s vnitřními i vnějšími křídly dovnitř otvíravými zasklené jednoduchým sklem. Nášlapná vrstva podlah je tvořena koberci, v sociálním zázemí keramickou dlažbou. Schodiště s halou je opatřeno kamennou dlažbou. Zdrojem vytápění je plynový kotel DESTILA DPL 37. Rozvody ÚT k jednotlivým otopným tělesům jsou skryty pravděpodobně v podlahových vrstvách. Zdrojem tepla

v místnostech jsou otopná tělesa s uzavíratelnými ventily bez termoregulačních hlavíc. Obklady sociálního zázemí jsou keramické. Odvětrání sociálního zázemí je pomocí VZT vedené v mezistropu mezi podhledem a vlastní nosnou k-cí stropu.

M.Č. 309 je v současnosti využívána YMCA ČR – křesťanské sdružení mladých lidí zabývajících se organizováním společenských aktivit pro děti a mládež a humanitárních akcí na pomoc potřebným lidem doma i v zahraničí. M.Č. 312 využívá jako zasedací místnost ASK – Asociace středoškolských klubů. Ostatní místnosti jsou bez využití.

**4.NP – 3.PATRO:** jedná se o novodobou nadstavbu z dob „totality“. Je dispozičně propojené v jedné výškové úrovni. Zastropení je ploché. Okna jsou zdvojená směrem do ulice výklopná, směrem na terasu otvíravá dovnitř. Z M.Č. 401 a 414 je možné vstoupit na terasu nacházející se ve vnitrobloku. Terasa je odvodněna pomocí jedné podlahové vpusti, do které je zaústěna vody z podokapního žlabu sbírající vody ze střech spádované k terase. Nášlapná vrstva terasy je z teracové dlažby. Pod terasou na stropě nižší místnosti nejsou patrné vady z nefunkční hydroizolace. Nášlapná vrstva podlah v kancelářích je tvořena koberci, v sociálním zázemí keramickou dlažbou. Schodiště s halou je opatřeno kamennou dlažbou. Zdrojem vytápění je plynový kotel DESTILA DPL 50. Rozvody ÚT k jednotlivým otopným tělesům jsou skryty pravděpodobně v podlahových vrstvách. Zdrojem tepla v místnostech jsou otopná tělesa s uzavíratelnými ventily bez termoregulačních hlavíc. Obklady sociálního zázemí jsou keramické. Odvětrání sociálního zázemí je pomocí VZT vedené v mezistropu mezi podhledem a vlastní nosnou k-cí stropu s vyústěním na půdě vedle strojovny výtahu .

M.Č. 401 je v současnosti využívána pro správce objektu a je částečně zrekonstruována – proveden nový snížený SDK podhled se zapuštěnými zářivkovými svítidly. Provedena nová výmalba a montáž kuchyňské linky včetně napojení na vody a kanalizaci.

**5.NP – PŮDA:** je přístupná po schodišti. V této úrovni se také nachází strojovna výtahu, která se nachází o 340 mm výše než přilehlá chodba. Podlaha půdy a strojovny výtahu je tvořena betonovou mazaninou. Půda je osvětlena – nefunkční. Je zde i přirozené denní světlo vnikající pomocí tří výlezů na střechu od firmy VEUX a jednoho původního výlezu umístěného nejbližší strojovny výtahu. Na půdě se nachází zázemí vysílače T-MOBILE umístěného nad střechou.

**KROV - STŘECHA:** je realizována v období 06 až 08/2005 je ve velmi dobrém technickém stavu. Jedná se o dřevěnou stojatou stolicí. Do ulice Česka se jedná o sedlovou střechu, do ulice Veselé jde o střechu pultovou a do ulice Skryté se jedná z části o střechu sedlovou a z části o střechu pultovou („falešně“ přetaženou až do hřebene). Krytina včetně mansardové střechy je tvořena pálenou bobrovkou kladenou na tzv „šupinu“. Součástí krovu jsou i kontralatě s pojistnou hydroizolací. Součástí střechy jsou tři výlezy VELUX včetně pevně zakotvených pozinkovaných žebříků, které jsou potřebné k přístupu k nadstřešnímu zařízení vysílačů T-MOBILE.

Hlavní schodiště s přilehlým ochozem v 5.NP je zastřešeno pomocí ocelové konstrukce s polykarbonátovými deskami. Nad tímto zastřešením je chodníček s jednostranným zábradlím.

Zastřešení strojovny výtahu je pomocí ploché střechy s falcovou plechovou krytinou.