atelier.dwg

STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV – BENEŠOVA 8 V BRNĚ

datum: 04 / 2025

zhotovitel studie: Projekční kancelář atelier DWG s.r.o.
IČ 10939695, Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno

objednatel studie: Statutární město Brno
IČ 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

identifikační údaje
popis území
stávající stav
soulad s územním plánem
památková ochrana
zachování historických prvků
zhodnocení závěrů STP
řešení přístupnosti
základní body navrženého řešení
dispoziční a provozní řešení
kapacity objektu
technická zařízení a infrastruktura
odhad nákladů

GRAFICKÁ ČÁST

situační výkres
půdorys 1.pp
půdorys 1.np
půdorys 1.np - mezipatro
půdorys 2.np
půdorys 3.np
půdorys 4.np

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

název
STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV – BENEŠOVA 8 V BRNĚ

místo stavby
BENEŠOVA 602/8 602 00 BRNO, PARC. Č. 264, K.Ú. BRNO MĚSTO

objednatel
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, IČ 44992785, DOMINIKÁNSKÉ NÁMĚSTÍ 196/1, 602 00 BRNO

zhotovitel
PROJEKČNÍ KANCELÁŘ ATELIER DWG S.R.O., IČ 10939695, JANA BABÁKA 2733/11, 612 00 BRNO

hlavní projektant
ING. ARCH. PETR KEITH, ČKA 4331, A.1 - ARCHITEKTURA, A.2 - ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

POPIS ÚZEMÍ

Řešený objekt je součástí kompaktní blokové zástavby ležící na okraji historického jádra města v pásu jeho bývalého opevnění. Bloky historického jádra města jsou charakteristické vysokou mírou zastavěnosti. Ulice Benešova je městskou třídou s vysokou intenzitou dopravy, včetně tramvajové. Podél uliční čáry zástavby vede široký chodník s úzkým zeleným pásem, který jej odděluje od komunikace. Přesto je vlivem dalších faktorů tato trasa pro pěší v současném stavu neatraktivní. Stávající výšková úroveň jednostranné zástavby ulice je konzistentní.

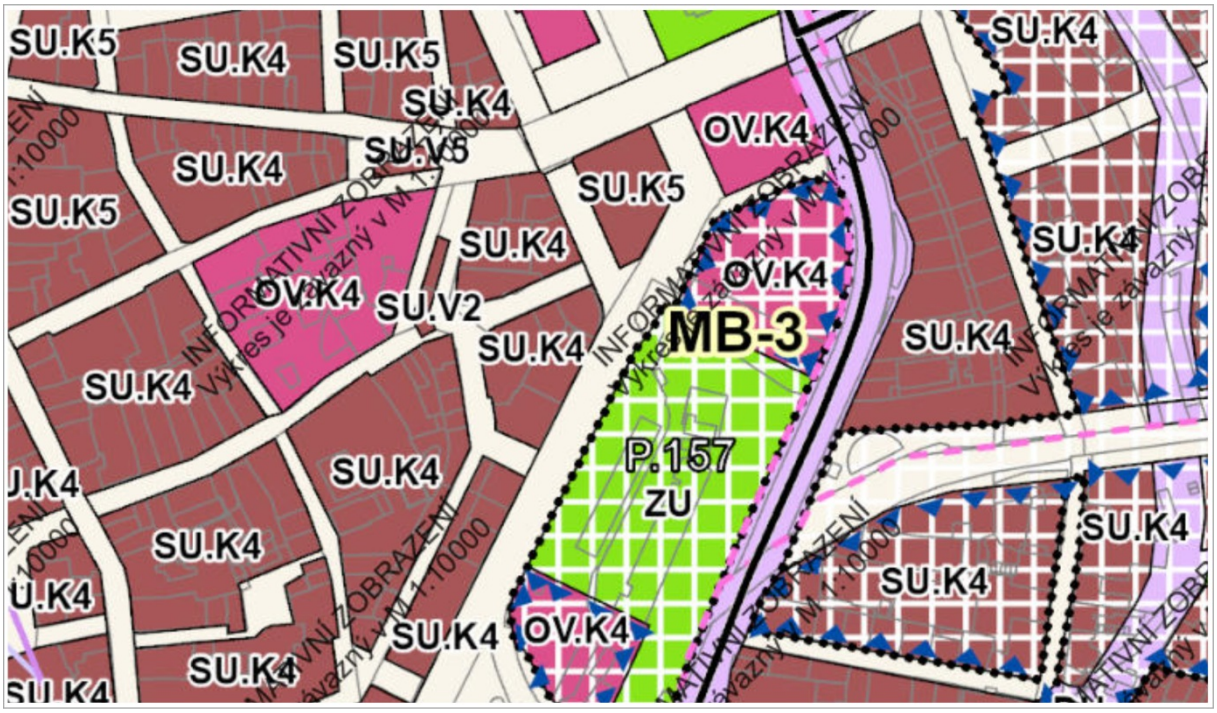
STÁVAJÍCÍ STAV

Jedná se o stávající budovu blokové zástavby, pravděpodobně z rozmezí let 1858 – 1905. Poslední větší stavební úpravy proběhly v 90. letech 20. století.

Hlavní objem budovy je tvořen dispozičním dvoutraktem obdélníkového půdorysu s 1 podzemním a 4 nadzemními podlažími. V 1.np se světlou výškou téměř 5 m jsou vložena částečné mezipatra. Hlavní trakt doplňuje navazující křídlo dvorního přístavku při jižní hranici pozemku. Dvorní křídlo má 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, s vloženým mezipatrem v 1.np ve shodné úrovni s hlavním traktem. Hlavní trakt budovy je zastřešen sedlovou střechou s okapovou orientací doplněnou dvojicí dekorativních čtyřbokých nárožních věží, dvorní křídlo je zastřešeno pultovou střechou.

SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Pro dotčené území je vydán platný ÚP – Opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územní plán města Brna. Dle tohoto ÚP řešený objekt leží ve stabilizované ploše SU smíšené obytné všeobecné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 9 – 22 m.



Hlavní využití pro plochy SU uvádí mimo jiné občanské vybavení vymezené v plochách ozn. OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejné plochy. V plochách

OV je v hlavním využití uvedeno mimo jiné občanské vybavení veřejné správy (např. úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství). Navržená funkční náplň objektu je tedy v souladu s podmínkami funkčního využití území dle platného územního plánu.

Stávající výška objektu 17,7 m (hlavní římsa) odpovídá stanovené hladině 4 výšky zástavby – 9 až 22 m. Navržené úpravy tuto výšku nemění. Návrh je tedy v souladu s podmínkami výšky zástavby dle platného územního plánu.

Stanovená kompaktní struktura zástavby je urbánní strukturou, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, a jednak kompaktní blokovou strukturu. Navržený záměr nemění strukturu zástavby. Návrh je tedy v souladu s podmínkami struktury zástavby dle platného územního plánu.

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

Řešený objekt není památkově chráněn. Řešený objekt leží v Městské památkové rezervaci Brno.

Studie byla 28. 04. 2025 konzultována a předběžně odsouhlasena odbornými referenty Odboru památkové péče Ing. arch. Petrou Matouškovou a Ing. arch. Janem Písaříkem a také 30. 04. 2025 památkářkou Národního památkového ústavu Ing. arch. Bohdanou Procházkovou za dále uvedených podmínek.

ZACHOVÁNÍ HISTORICKÝCH PRVKŮ

Z původních hodnotných historických prvků zůstaly po předchozích stavebních úpravách zachovány pouze tyto: fasáda do ulice Benešova, včetně tvaru zastřešení s dvojicí nárožních dekorativních věží a výzdoba domovního průjezdu do dvora. Návrh počítá se zachováním všech uvedených prvků. Dle provedeného STP je konstrukce krovu severní věže mírně poškozena zatékáním. Krov věže bude opraven výměnou jednotlivých poškozených prvků. V rámci stavebních prací budou stávající okna uliční fasády repasována. V rámci této repase budou vyměněny skleněné výplně za izolační. Okna musí po repasi svými parametry splňovat podmínky ochrany vnitřních prostor před hlukem. Ostatní okna budou z dřevěných profilů s členěním dle stávajících, střešní okna nesmí být sdružená. Pro vyústění nové VZT preferuje NPÚ vedení stávajícími komínovými tělesy.

ZHODNOCENÍ ZÁVĚRŮ STP

Krov objektu je nepůvodní s kombinací dřevěných a ocelových prvků. Mimo výše uvedeného lokálního poškození v místě severní věže nevykazuje poruchy. Návrh počítá s jeho úpravou a využitím ocelových prvků pro podporu vaznic v celé ploše půdorysu.

V objektu bylo nalezeno množství trhlin, které však nejsou staticky významné. Vodorovné trhliny v příčkách ukazují na průhyby stávajících stropních konstrukcí, návrh proto uvažuje s jejich posílením spřaženou železobetonovou deskou. Šikmé trhliny, vzniklé pravděpodobně po instalaci výtahu, již dle STP nejsou aktivní. STP přesto doporučuje ověření jejich aktivity instalací sádrových terčů. Toto ověření by bylo vhodné provést před zahájením prací na dalších stupních dokumentace.

V oblasti dvorního křídla s otevřenými garážemi v úrovni dvora dochází k velmi výraznému zatékání do suterénu objektu. Toto dvorní křídlo je nevyhovující také z dispozičně provozního hlediska. Je navrženo jeho odstranění a náhrada novou přízemní přístavbou.

Suterén objektu má v celém svém půdorysu nedostatečnou hydroizolaci, dochází tak k pronikání zemní vlhkosti a radonu. V rámci studie byl zhodnocen poměr nákladů nutných k úpravě suterénu do stavu umožňujícímu jeho využití pro skladování a přínosu takto získaných prostor. Tato úprava byla vyhodnocena jako příliš neekonomická. Prostory suterénu budou pouze odvětrány.

Dále bylo nalezeno několik míst se stopami zatékání v podhledech, patrně od netěsností ZTI instalací. Návrh s ohledem na jejich stáří i změnu dispozic spočítá s provedením nových vnitřních rozvodů sítí a instalací v celém objektu, čímž bude mimo jiné vyřešen i uvedený problém zatékání.

ŘEŠENÍ PŘÍSTUPNOSTI

Návrh je v rozsahu odpovídajícím stupni studie řešen v souladu s požadavky ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání. Stávající výtah umožňuje bezbariérový přístup všech podlaží s výjimkou 1.np a jeho vloženého mezipatra. Zadání objednatele požaduje umístění nové spisovny v severní polovině půdorysu 1.np a její bezbariérový přístup. Ten je zajištěn nově navrženým hydraulickým výtahem o 3 stanicích v úrovních průjezdu, 1.np a jeho vloženého mezipatra. Pro jižní část půdorysu 1.np objednatel zatím nemá stanoveno využití a je po dohodě ponecháno jako prostorová rezerva. Bezbariérové zpřístupnění této části je možné pouze instalací dalšího výtahu či zvedací plošiny. Jeho provedení a umístění může být v budoucnu doplněno podle zvoleného využití dotčených prostor. Objekt Benešova 8 bude provozně propojen s objektem Orlí 30, pro zajištění bezbariérovosti tohoto propojení je navržena spojovací lávka v úrovni 3. np s přímou návazností na vertikální komunikační jádro objektu.

ZÁKLADNÍ BODY NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Na základě zadání objednatele jsou jako hlavní funkční náplň pro druhé a vyšší nadzemní podlaží stanoveny samostatné univerzální kanceláře po dvou pracovištích.

Spisovna pro stavební úřad v budovách Orlí 30 a 32 je umístěna do severní poloviny půdorysu 1.np.

Jednou z priorit návrhu bylo nalezení bezbariérového provozního propojení řešeného objektu s budovami Orlí 30 a 32.

Dále byla prověřena možnost umístění jídelny s dovozem a výdejem jídla v 1.np se závěrem, že stávající prostory neumožňují umístění zázemí výdeje jídla s jídelnou potřebné kapacity.

V podzemním podlaží se nachází stávající transformační stanice, kterou je nutné zachovat včetně samostatné přístupu vedlejším schodištěm ze dvora objektu.

Dvorní křídlo je svým dispozičním řešením a výškovým uspořádáním pro novou funkční náplň objektu velmi nevhodné. Je tak navrženo jeho odstranění a náhrada přízemním objektem krytých stání pro automobily a jízdní kola.

DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ

Návrh stanovuje novou jednotnou a logickou strukturu všech podlaží pro jednoduchou orientaci a minimalizaci tras. Je zachováno stávající vertikální komunikační jádro objektu. Středem dispozice je navržena jedna přímá chodba (vzniká tak dispoziční trojtrakt). Tato chodba je s vertikálním komunikačním jádrem propojena rozptylovým prostorem, ze kterého je přístupné hygienické zázemí. Dispoziční členění traktu při uliční fasádě je nutné přizpůsobit rytmu jejího členění okenními otvory.

Nová dispozice si vyžádá úpravu stávajícího krovu objektu. Tvar zastřešení je nutné s ohledem na zájmy památkové ochrany zachovat. Zachováno zůstane vaznicové řešení krovu, návrh však uvažuje s podepřením vaznic v nových dělících konstrukcích.

Bezbariérové provozní propojení řešeného objektu s budovami Orlí 30 a 32 je navrženo novou lávkou v úrovni 3.np. Rozdíl výškových úrovní propojovaných podlaží objektů Benešova 8 a Orlí 30 je cca 150 mm. Navržené propojení má přímou návaznost na vertikální komunikační jádro řešeného objektu.

Spisovna pro stavební úřad v budovách Orlí 30 a 32 je umístěna do severní poloviny půdorysu 1.np. Pro využití kapacity velké světlé výšky 1.np je navrženo vložené mezipatro v celém půdorysu spisovny. Alternativou by bylo využití rotomatů, ty jsou však pro požadovaný provoz spisovny SÚ nevhodné. V navrženém řešení jsou uvažovány posuvné regálové systémy. Pro bezbariérovou obsluhu spisovny je navrženy nový hydraulický výtah o třech stanicích – v úrovni průjezdu (0,000), 1.np (+0,800)m a vloženého mezipatra (+3,350). S instalací nového výtahu je spojena i částečná úprava úrovně stropu mezi 1.pp a 1.np a vstupu do této části půdorysu z průjezdu objektu. Strojovna výtahu je umístěna v 1.pp.

Jižní část 1.np je dle zadání objednatele ponechána jako univerzální skladovací prostor. Stávající nefunkční pomocné točité schodiště bude odstraněno a úroveň stropní konstrukce mezi 1.pp a 1.np bude sjednocena. Tuto část 1.np nelze obsloužit stávajícím výtahem. Pro bezbariérové zpřístupnění této části objektu by bylo nutné instalovat další nový výtah či zdvihací plošinu. Smysluplnost a prostorové řešení této instalace je možné posoudit, až bude znám konkrétní druh provozu umístěného v této části objektu.

Navržené řešení bylo konzultováno odborným referentem Oddělení hygieny práce Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje paní Hanou Löwovou a předběžně posouzeno jako vyhovující.

KAPACITY OBJEKTU

4.np	kancelářská plocha	190,3 m^2
	počet kancelářských pracovišť	14
	plocha zasedacích místností	89,9 m^2
3.np	kancelářská plocha	262,1 m^2
	počet kancelářských pracovišť	20
2.np	kancelářská plocha	260,0 m^2
	počet kancelářských pracovišť	20
1.np - mezipatro	skladovací plocha	192,7 m^2
	délka regálu spisovny	324,0 bm
1.np	skladovací plocha	298,3 m^2
	regálu spisovny	314,0 bm

souhrn	celková kancelářská plocha	712,4 m^2
	celkový počet kancelářských pracovišť	54
	celková plocha zasedacích místností	89,9 m^2
	celková délka regálu spisovny	638,0 bm
	celková skladovací plocha	491,0 m^2

TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ A INFRASTRUKTURA

Stávající napojení na vodovod, jednotnou kanalizaci a elektrickou energii jsou vyhovující a nejsou návrhem dotčena. Vytápění a příprava TUV objektu Benešova 8 je zajištěno stávající výměníkovou stanicí dálkového vytápění v objektu Orlí 30. Toto řešení zůstane zachováno.

Návrh počítá s kompletní výměnou vnitřních rozvodů ZTI a silnoproudé elektroinstalace.

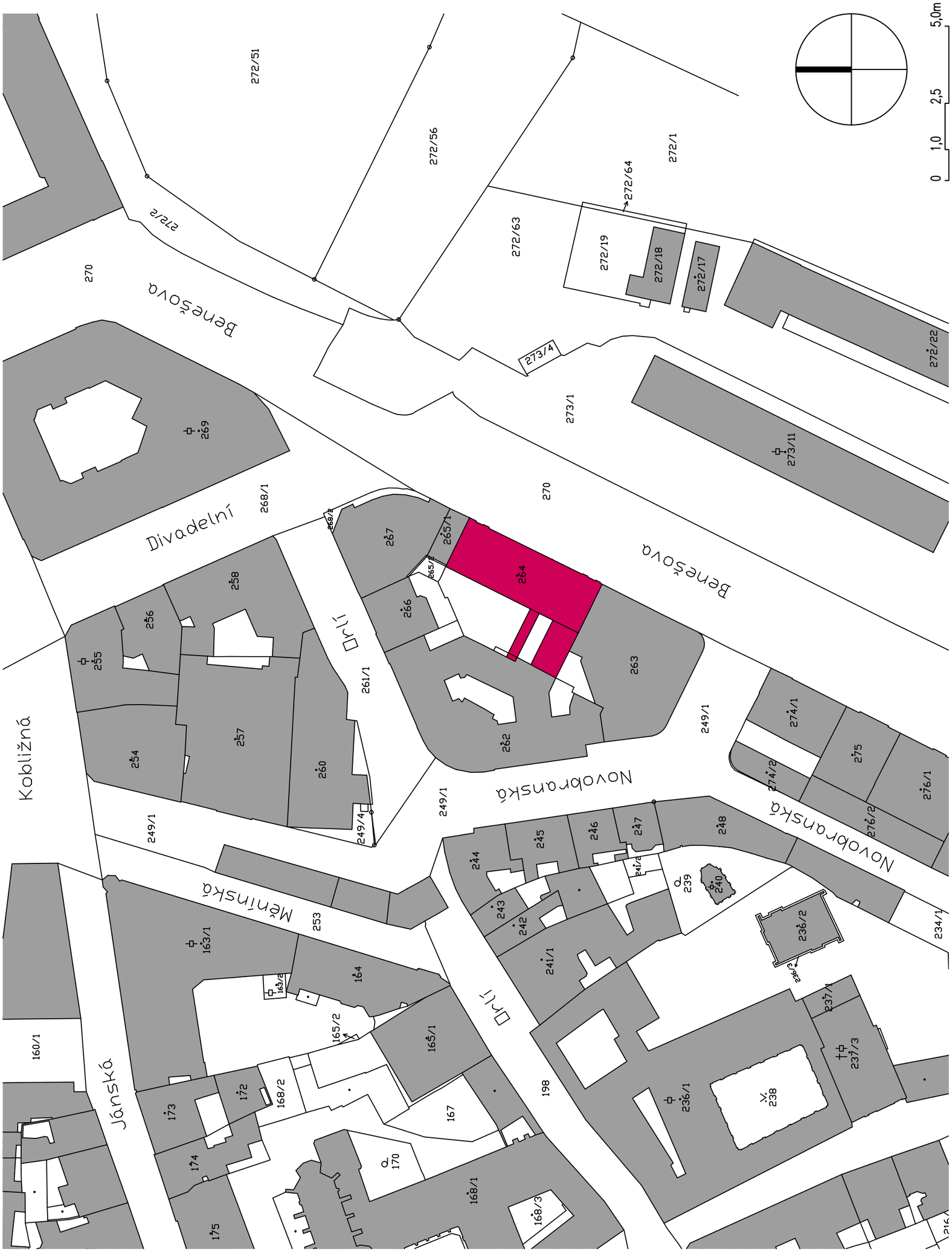
Stávající vzduchotechnika v 1.pp a 1.np je zastaralá a nefunkční a bude odstraněna. S novou VZT pro tato podlaží se neuvažuje. Nově je navržen systém nuceného větrání s rekuperací, prostory kanceláří, kuchyněk, zasedacích místností a datového centra budou navíc vybaveny klimatizací. Hlavní vedení nové VZT je uvažováno navrženou instalační šachtou při jižní štítové stěně a v prostorech podhledů chodeb, umístění jednotek je uvažováno v prostoru krovu.

Návrh počítá s novým systémem slaboproudých rozvodů. Nové datové centrum je navrženo v 3.np, délka žádné trasy vedení z tohoto centra nepřesáhne 100 m.

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

Odhad byl proveden na základě aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví a porovnáním s realizačními náklady referenčních staveb. Byly provedeny dva nezávislé výpočty na základě různých vstupních parametrů. Porovnáním s realizačními náklady referenčních staveb a přepočtem přes podlahovou plochu byl stanoven odhad nákladů 117 450 000 Kč. Z cenových ukazatelů ve stavebnictví přepočtem přes obestavěný prostor byl stanoven odhad nákladů 118 257 600 Kč.

atelier.dwg


0 1,0 2,5 5,0m
Benešova
Divadelní
Dvoří
Kobližná
Jánská
Měnínská
Novobranská
272/51
272/56
272/1
272/64
272/63
272/19
272/18
272/17
272/22
273/4
273/1
273/11
270
269
268/1
268/2
267
265/1
265/2
264
266
263
262
261/1
258
256
255
257
254
260
249/1
249/4
274/1
274/2
275
276/1
276/2
248
247
246
245
244
243
242
241/1
241/4
239
240
236/2
236/3
236/1
238
237/1
237/3
234/1
253
163/1
163/2
164
165/2
165/1
168/2
167
173
172
174
175
170
168/1
168/3
160/1
198

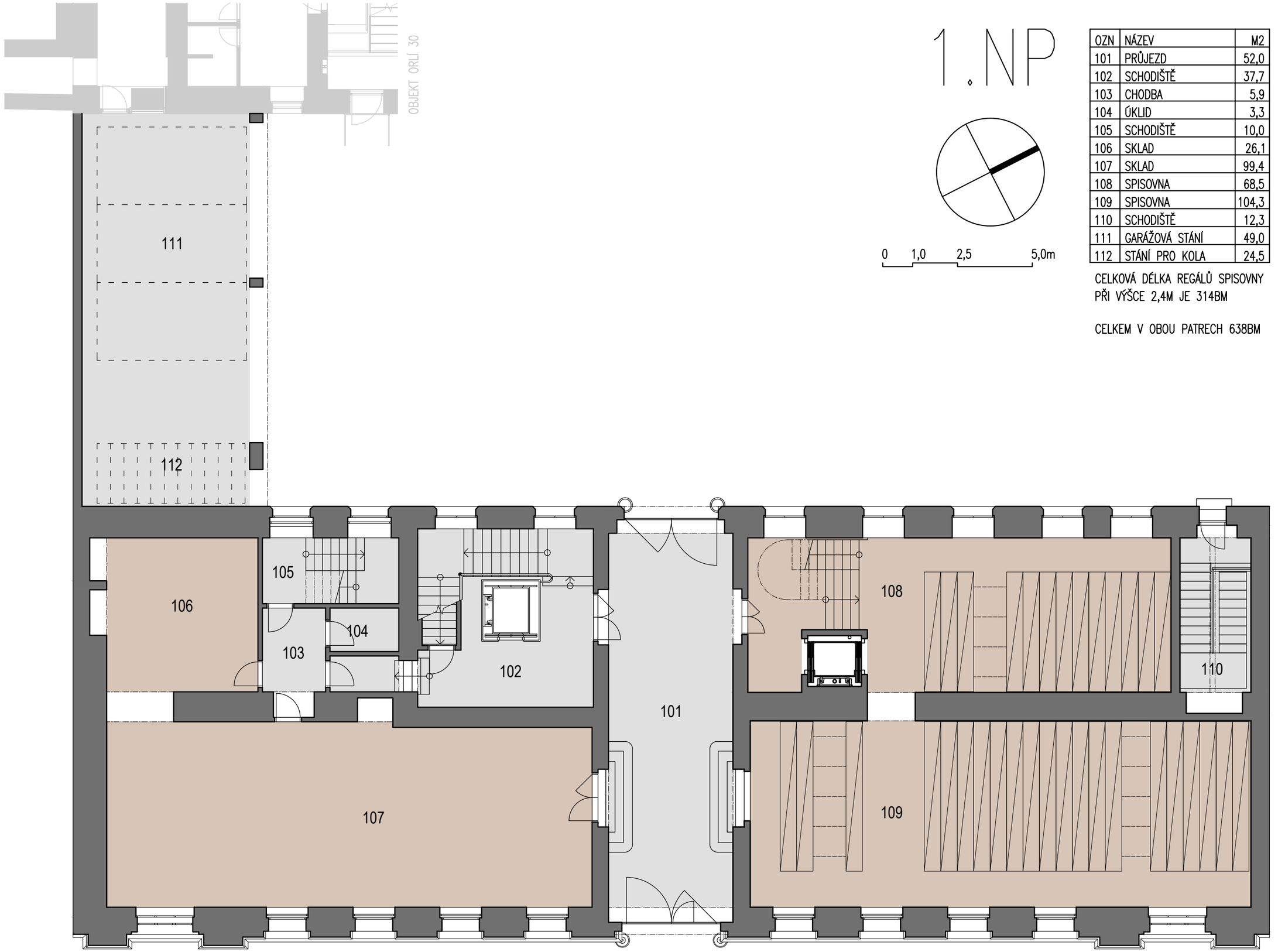
1.PP

OZN	NÁZEV	M2
001	SKLEPY	
002	STROJOVNA VÝTAHU	37,7
003	SCHODIŠTĚ	5,6
004	STÁV. TRAFOSTANICE	27,3

0 1,0 2,5 5,0m

atelier.dwg

STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV - BENOŠOVA 8 V BRNĚ



1.NP

0 1,0 2,5 5,0m

OZN	NÁZEV	M2
101	PRŮJEZD	52,0
102	SCHODIŠTĚ	37,7
103	CHODBA	5,9
104	ÚKLID	3,3
105	SCHODIŠTĚ	10,0
106	SKLAD	26,1
107	SKLAD	99,4
108	SPISOVNA	68,5
109	SPISOVNA	104,3
110	SCHODIŠTĚ	12,3
111	GARÁŽOVÁ STÁNÍ	49,0
112	STÁNÍ PRO KOLA	24,5

CELKOVÁ DÉLKA REGÁLŮ SPISOVNY
PŘI VÝŠCE 2,4M JE 314BM

CELKEM V OBOU PATRECH 638BM

atelier.dwg

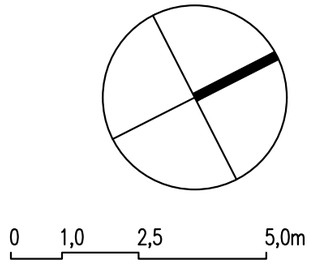
STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV - BENOŠOVA 8 V BRNĚ

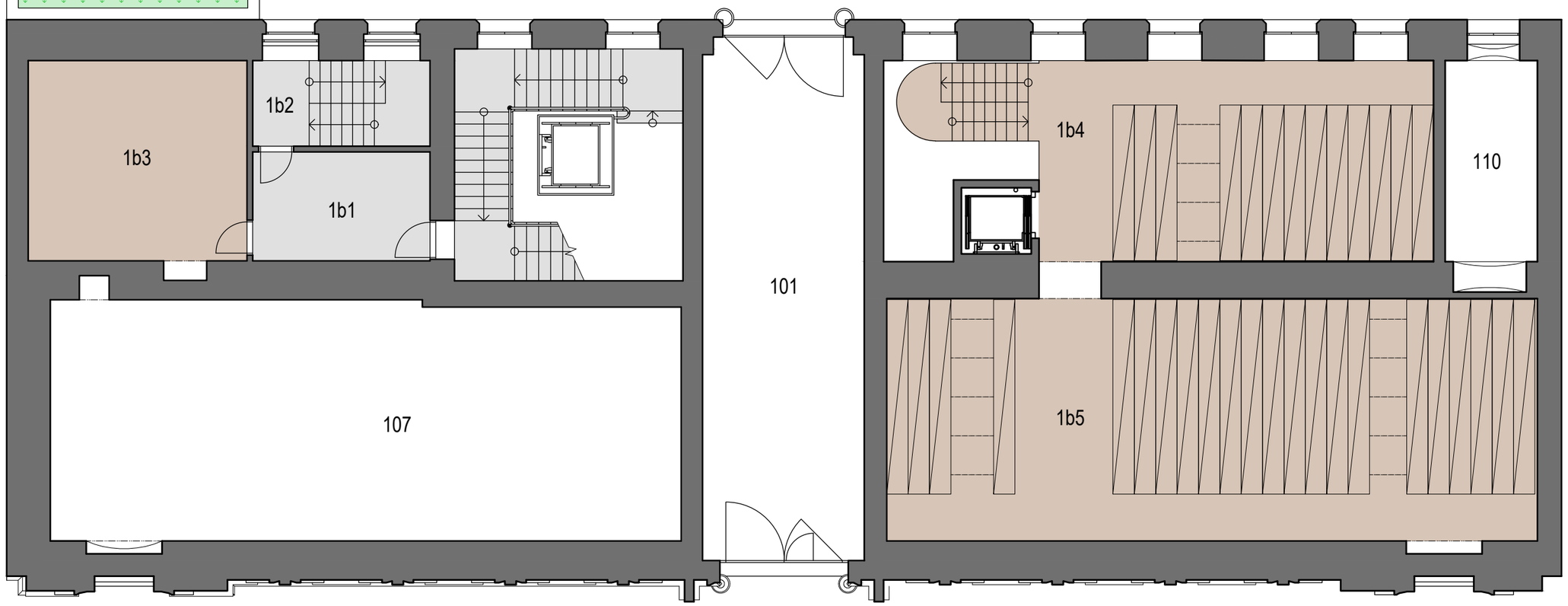
1.NP
MEZIPATRO

OZN	NÁZEV	M2
1b1	CHODBA	35,0
1b2	SCHODIŠTĚ	19,8
1b3	SKLAD	29,0
1b4	SPISOVNA	59,4
1b5	SPISOVNA	104,3

CELKOVÁ DÉLKA REGÁLŮ SPISOVNY PŘI VÝŠCE 2,4M JE 324BM

CELKEM V OBOU PATRECH 638BM



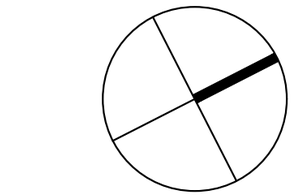


atelier.dwg

STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV - BENOŠOVA 8 V BRNĚ

OBJEKT ORLÍ 30

2.NP



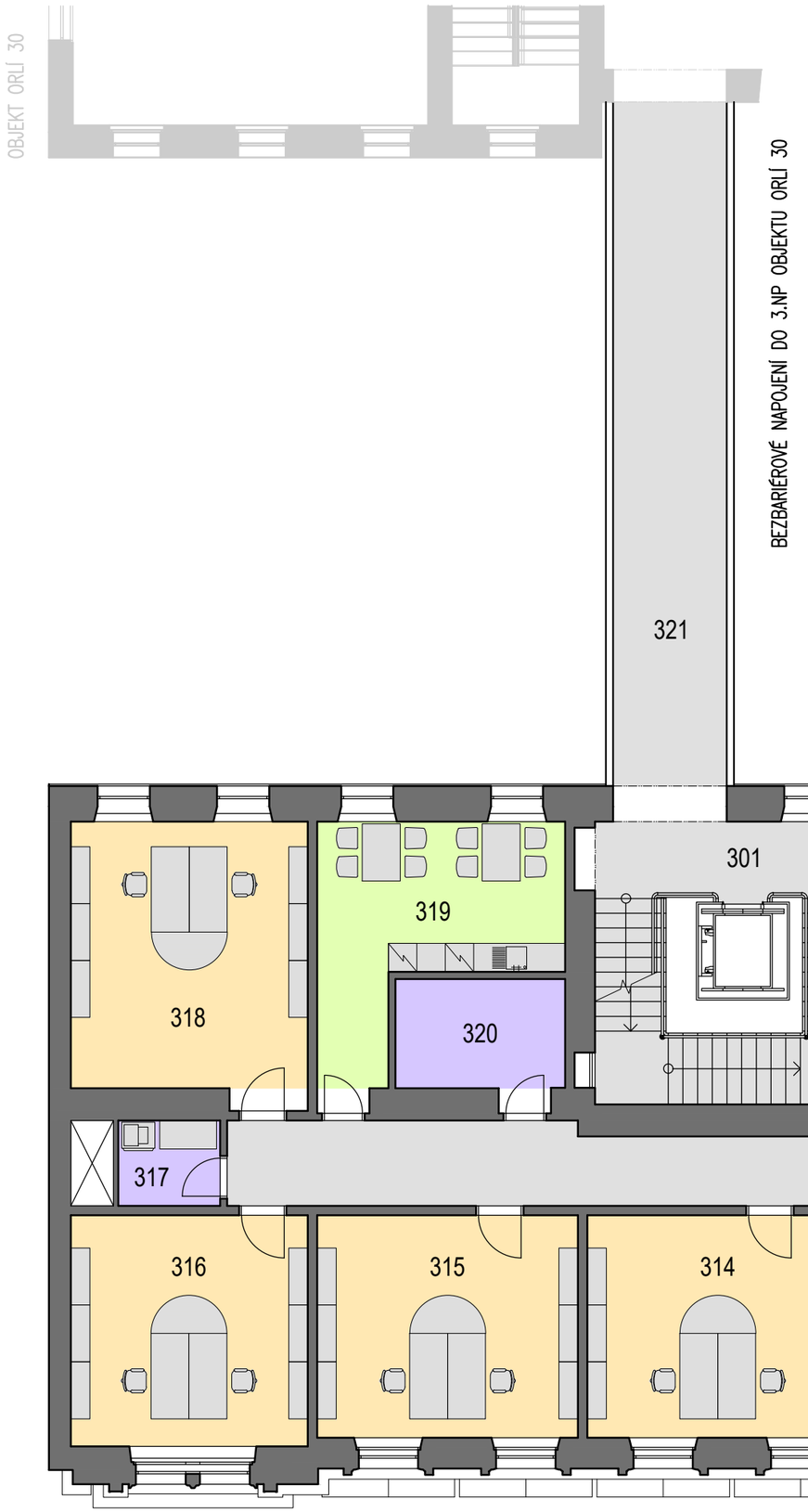
0 1,0 2,5 5,0m

OZN	NÁZEV	M2
201	SCHODIŠTĚ	35,0
202	CHODBA	19,8
203	WC ŽENY	15,8
204	BEZBARIÉROVÉ WC	4,8
205	WC MUŽI	15,8
206	CHODBA	59,7
207	KANCELÁŘ	27,3
208	KANCELÁŘ	27,4
209	TISK A KOPÍROVÁNÍ	3,9
210	KANCELÁŘ	24,4
211	KANCELÁŘ	25,0
212	KANCELÁŘ	25,0
213	KANCELÁŘ	26,4
214	KANCELÁŘ	25,0
215	KANCELÁŘ	25,0
216	KANCELÁŘ	24,4
217	TISK A KOPÍROVÁNÍ	3,9
218	KANCELÁŘ	30,1
219	ÚKLID	3,0
220	SPRCHA	3,2
221	CHODBA	3,0
222	KUCHYŇKA	19,7

KAPACITA KANCELÁŘÍ 20 OS

atelier.dwg

STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV - BENOŠOVA 8 V BRNĚ



3.NP

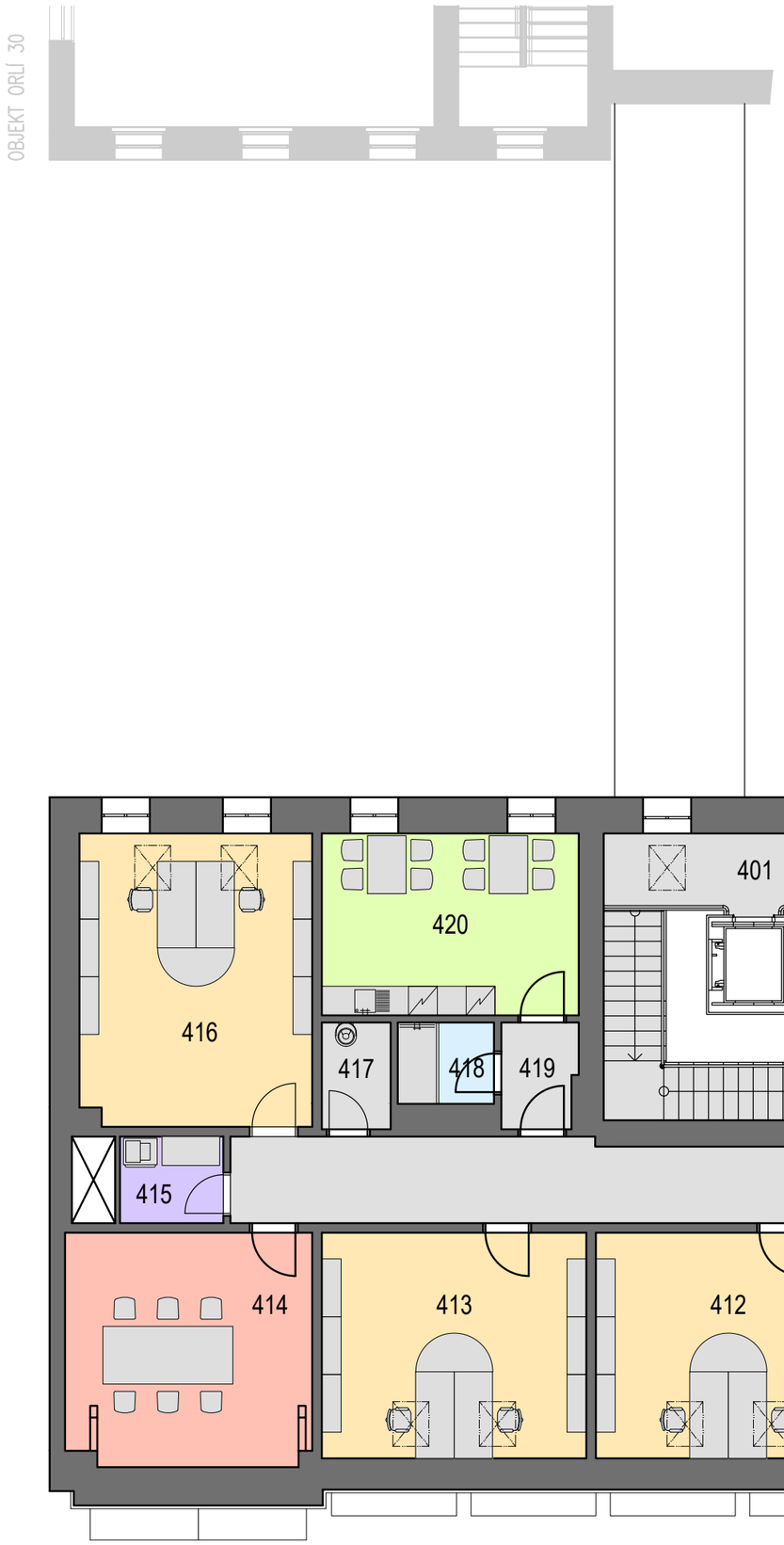
0 1,0 2,5 5,0m

OZN	NÁZEV	M2
301	SCHODIŠTĚ	35,0
302	CHODBA	19,8
303	WC ŽENY	15,8
304	BEZBARIÉROVÉ WC	4,8
305	WC MUŽI	15,8
306	CHODBA	59,7
307	KANCELÁŘ	27,3
308	KANCELÁŘ	27,4
309	TISK A KOPÍROVÁNÍ	3,9
310	KANCELÁŘ	24,4
311	KANCELÁŘ	25,8
312	KANCELÁŘ	25,8
313	KANCELÁŘ	27,3
314	KANCELÁŘ	25,8
315	KANCELÁŘ	25,8
316	KANCELÁŘ	24,4
317	TISK A KOPÍROVÁNÍ	3,9
318	KANCELÁŘ	28,1
319	KUCHYŇKA	20,3
320	DATOVÉ CENTRUM	8,2
321	SPOJOVACÍ LÁVKA	34,6

KAPACITA KANCELÁŘÍ 20 OS

atelier.dwg

STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV - BENOŠOVA 8 V BRNĚ



4.NP

0 1,0 2,5 5,0m

OZN	NÁZEV	M2
401	SCHODIŠTĚ	35,0
402	CHODBA	21,6
403	WC ŽENY	16,5
404	BEZBARIÉROVÉ WC	4,8
405	WC MUŽI	20,0
406	CHODBA	54,9
407	KANCELÁŘ	30,7
408	ZASEDACÍ MÍSTNOST	65,1
409	KANCELÁŘ	25,8
410	KANCELÁŘ	25,8
411	KANCELÁŘ	27,2
412	KANCELÁŘ	25,8
413	KANCELÁŘ	25,8
414	ZASEDACÍ MÍSTNOST	24,7
415	TISK A KOPÍROVÁNÍ	3,9
416	KANCELÁŘ	29,2
417	ÚKLID	3,2
418	SPRCHA	3,4
419	CHODBA	3,4
420	KUCHYŇKA	20,3

KAPACITA KANCELÁŘÍ 14 OS

atelier.dwg

STUDIE PROSTOROVÝCH ÚPRAV - BENOŠOVA 8 V BRNĚ