

Standardy novostaveb bytových domů

OBSAH:

1. Celkové urbanisticko-architektonické a krajinářské řešení
2. Ekonomika stavby
3. Energetická náročnost
4. Standardy novostaveb bytových domů
5. Standardy bytů
6. Velikosti bytů v domech podle kategorie bytů (M, BB, S)
7. Plochy a minimální rozměry místností
8. Stavebně technické požadavky
9. Okolí domu, dvorní trakt, budoucí správa
10. Nebytové prostory domu
11. Projektová dokumentace

1. Celkové urbanisticko-architektonické a krajinářské řešení:

Nová městská výstavba bude navržena tak, aby nabídla kvalitní bydlení včetně kvalitního veřejného prostranství a architektury. Cílem města je vytvoření kvalitního a funkčního obytného prostředí pro budoucí generace. Společně s výstavbou je cílem kultivace veřejného prostranství jako interiéru města a zvýšení architektonické kvality a celkového obrazu města.

Nová výstavba bude vhodně umístěna v prostoru s ohledem na terén, okolní zástavbu a krajinný ráz. Typologie budov bude zvolena tak, aby navazovala na stávající nebo odpovídala plánované výstavbě a regulativům územního plánu, nebo podrobnější územně plánovací dokumentace a podkladům (solitérní, liniová, bloková zástavba apod.) a splňovala požadavky brněnských stavebních předpisů (BSP).

- Dispozicí vnitřních prostor budov nesmí dojít k přerušení kontaktu s veřejným prostranstvím (nesmí vznikat fasády bez oken, nebo s okny pouze do servisních místností do ulice) z důvodu estetické hodnoty budov a kvalitní architektury a potřeby zachování sociální vazby (bezpečnost na ulici).
- Veřejný prostor bude jednoznačně diferencovaný na veřejný, poloveřejný / polosoukromý a soukromý, a bude navržen citlivě s ohledem na typ navrhovaného bydlení a možnosti rozvoje komunity.
- Nedílnou součástí návrhu je řešení vegetačních úprav včetně mobiliáře a další vybavenosti. Návrh vegetačních úprav bude obsahovat návrh typů vegetace v cílovém stavu odpovídající uvažovanému provozu a režimu přístupnosti. Požadovány jsou řešení na principech modrozelené infrastruktury.
- Dopravní řešení bude preferovat chodce a nemotorovou dopravu, bude navrženo v návaznosti na stávající komunikace a také na potřeby provozu nové zástavby v kontextu širší lokality. Bude snaha zajistit celou přístupovou trasu od nově vybudované nemovitosti k zastávce veřejné dopravy bezbariérově, na veřejnou dopravu. Parkování IAD bude řešeno dle platných předpisů, požadovaná parkovací místa budou umístěna ve vymezeném území pro výstavbu. Parkování a uschování jízdních kol bude řešeno tak, aby byl bylo pro rezidenty pohodlné a bezpečné. Venkovní stojany kol budou řešeny dle městského Standardu odkládacích míst kol a koloběžek.
- Pokud to bude technicky a ekonomicky možné, budou navrženy plochy a prostory řešeny přístupně pro všechny uživatele bytů.

2. Ekonomika stavby

Návrh stavby by měl v každém ohledu a ve všech fázích přípravy a realizace stavby zohledňovat ekonomické hledisko a respektovat účel stavby, kterým je dostupné a ekonomicky dosažitelné, trvanlivé bydlení. Současně je třeba přihlížet i k hledisku kontextu výstavby a charakteru lokality, která může vyvolat požadavek na nestandardní řešení. (například zástavba v historickém centru města, požadavky na bezbariérovou přístupnost).

Sledovanými parametry návrhu jsou racionálnost návrhu, odpovědnost při vynakládání finančních prostředků, efektivita návrhu i vynaložených prostředků.

Posuzován je poměr výše nákladů k užitečně využitelnému prostoru (vnitřnímu i vnějšímu). Sledován je poměr mezi vynaloženými prostředky (investice včetně budoucích nákladů na provoz) a obdrženou kvalitou (kvalita architektury, urbanismu, přínos pro veřejný prostor, dispozičního uspořádání, technologií, materiálů).

Zadavatel preferuje řešení z trvanlivých materiálů a povrchových úprav, které splňuje předpoklad dlouhé životnosti a nevynucuje požadavky na nadměrnou údržbu. Preferovány jsou materiály a řešení odolné estetické degradaci objektu vlivem stárnutí.

Návrh stavby je optimalizován se schématem statického řešení budovy, které je řešeno v maximální míře ekonomicky, tj. nosné konstrukce přenášejí silové účinky do svislých nosných konstrukcí a základů v jednoduchém, osově přímém systému, vhodné řešení vzhledu, tvaru a funkce nevyžaduje stavebně náročné a nákladné nosné konstrukce.

3. Energetická náročnost

Všechny stavby budou navrženy v souladu s Akčním plánem pro udržitelnou energii a klima (SECAP) a s ohledem na požadavky energetické náročnosti.

Návrh novostavby zapojí vhodným způsobem, podle okolností lokality co nejvíce prvků trvalé udržitelnosti, optimalizuje použití tradičních a moderních technologií od návrhu vzhledu a tvaru, přes kompozici konstrukční po nastavení využití budovy. Výhodou tradičních technologií jsou pasivní, nepřímá řešení, např. přirozené větrací systémy a pasivní ochlazování, která využívají přirozeně dostupných zdrojů a nezvyšují energetickou náročnost budovy během výstavby, ani během užívání. Navrhované stavební objekty se budou vyznačovat optimalizací návrhu konstrukcí a dispozičního řešení s ohledem na maximální využití beznákladových či ekonomických řešení pro snížení tepelných ztrát a provozních nákladů.

3.1 Energetická náročnost budovy

Stavba bude splňovat pasivní standard (tj. *doporučené hodnoty pro pasivní budovy dle ČSN 73 0540-2:2011 Tepelná ochrana budov-Část 2: Požadavky) a energetickou náročnost třídy A* dle platné legislativy. U vybraných projektů v případě dotačních titulů se mohou požadovat přísnější hodnoty. Energetická náročnost bude potvrzena průkazem energetické náročnosti budovy.

**nesplnění hodnot či třídy energetické náročnosti jen v odůvodněných případech po odsouhlasení BO*

4. Standardy novostaveb bytových domů

Tyto standardy upřesňují hlavní cíle, rozsah, vybavení a parametry novostaveb nájemních/družstevních bytových domů v rámci výstavby dostupného bydlení dle Strategie bydlení města Brna 2018-2030. Byly zpracovány v souladu s materiálem akčního plánu schváleném ZMB na zasedání Z8/10 konaném 1.10.2019 pod názvem „Akční plán udržitelné energetiky a klimatu (2030) – statutární město Brno“.

Stavebně technické řešení a zařízení bytu musí být vždy projednáno a odborně posouzeno zástupci vlastníka, kteří jsou k tomu pověřeni (v těchto standardech je označen zkratkou „BO“).

Základní členění bydlení dle způsobu podpory bydlení:

- **Nájemní bydlení**

Jedná se o domy a byty ve vlastnictví statutárního města Brna (běžné, dostupné byty pro seniory, bezbariérové, sociální, startovací, se sdíleným bydlením, služební příp. jiné). Pod pojmem nájemního bydlení je v tomto dokumentu míněno i jiné nájemní bydlení, např. budované a užívané v režimu PPP (tj. Public Private Partnership) nebo jinou osobou na základě smlouvy s městem Brnem. Při navrhování obecních nájemních domů je současně nutné brát zřetel na „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ v platném znění (viz www.brno.cz).

- **Družstevní bydlení**

Jeho založení je iniciováno statutárním městem Brnem, v rámci projektu „Družstevního bydlení pro mladé“. V rámci tohoto projektu statutární město Brno ze své pozice formou zřízení bytového družstva a jeho následné správy zajišťuje cílové skupině obyvatel možnost pořízení bydlení, a to jako odpověď na naléhavou potřebu řešení bytové situace na území města.

5. Standardy bytů

Minimální byt – standard **M** – Byt splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů.

Bezbariérový byt – standard **BB** (BB 150, BB 180) – Byt pro osoby s těžkým pohybovým postižením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu. Detailní řešení nutno konzultovat s BO a s pověřeným specialistou Poradního sboru pro bezbariérové Brno.

Standardní byt – standard **S** (S 120) – Byt s univerzálním standardem dle vyhl.č. 146/2024 Sb., ve kterém univerzální standard splňují všechny místnosti. Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

6. Velikosti bytů v domech podle kategorie bytů (M, BB, S)

M – uvažováno s minimálními rozměry (jedna ložnice pro 2 osoby, další pro jednu osobu).

BB – uvažováno s rozměry pro byt v bezbariérovém nebo specifickém standardu

S – uvažováno s běžnými rozměry. Kromě 1+kk není ve společném prostoru s kuchyní uvažováno s lůžkem.

návrhový standard	velikosti bytů
pro všechny typy bytů (M, BB, S)	1+kk (1+1), 2+kk (2+1), 3+kk (3+1), 4+kk (4+1)

Přesný poměr návrhových standardů a velikostí bytů ve stavbě bude stanoven v rámci každého záměru.

7. Plochy a min. rozměry místností (podle kategorie bytu a účelu užívání místnosti)

Prostorové nároky jsou definovány jako největší přípustné rozmezí. Investor může na základě ověřovací studie, svých zkušeností nebo svých potřeb velikostní rozmezí zúžit za účelem finančních úspor či jiných požadavků na objekt.

Velikost čisté podlahové plochy (ČPP) bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

Počet obytných místností	M min-max m ² ČPP	BB min-max m ² ČPP	S min-max m ² ČPP
1	16 - 30	25 - 50	25 - 40
2	30 - 50	45 - 60	35 - 55
3	45 - 65	60 - 90	50 - 75
4	60 - 85	75 - 100	70 - 100

Žádný byt nesmí mít podlahovou plochu větší než 100 m².

8. Stavebně-technické požadavky:

Základní požadavky stanovují tyto předpisy:

- Zákon č. 283/2021 Sb. v platném znění včetně prováděcích vyhlášek
- Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy)
- ČSN 73 4001 Přístupnost a bezbariérové užívání
- ČSN 73 4301 Obytné budovy
- ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů

Doplňující stavebně-technické požadavky pro BB byty (BB150, BB180) - nutno projednat se specialisty Poradního sboru pro bezbariérové Brno

8.1 Základy, terénní úpravy, výkopy

Budou navrženy a provedeny na základě inženýrskogeologického a hydrogeologického stavebně technického průzkumu. Doporučuje se v případě podzemních podlaží zakládat dům způsobem „bílá vana“.

8.2 Obálka budovy

Svislé a vodorovné nosné konstrukce – doporučeným stavebním systémem je skeletová konstrukce v kombinaci s vhodným výplňovým zdícím materiálem. Materiál bude uvažován s ohledem na požadavky energetické náročnosti a plánovanou dobu výstavby. Zdící materiál bude vždy odsouhlasen BO.

Fasáda – fasáda bude splňovat estetické i technické požadavky (dle celkové energetické koncepce domu a PBŘ) moderní architektury. Zvláštní pozornost bude věnována parteru budovy (zejména v kompaktní blokové zástavbě) a to z hlediska jeho funkčního vybavení (preferován je živý parter, nepřipustné jsou souvislé plné plochy v uličním prostoru), estetickému řešení (je interiérem veřejného prostoru) a odolnosti proti mechanickému poškození. Materiálové řešení bude vždy odsouhlaseno BO.

Terasy, lodžie, balkóny – pochozí plochy budou opatřeny trvanlivou povrchovou úpravou (např. keramika, beton,...) a budou vždy odsouhlaseny BO.

Okna, balkonové dveře apod. – standardně plastové, bezpříplatkové, s izolačními trojskly, vždy v návaznosti na celkovou energetickou koncepci domu. Okna a balkonové dveře na osluněné strany se doporučují opatřit venkovními žaluziemi, příp. roletami s el. ovládáním (po odsouhlasení BO). Na ostatních oknech se doporučují vnitřní žaluzie.

Vnější parapety – prioritní hledisko dlouhodobé životnosti; preferujeme klempířské výrobky.

Vstupní dveře do domu – při návrhu vstupních dveří vycházet z charakteru fasády, požadovaných tepelně izolačních vlastností a PBŘ – platí stejně u vchodových dveří do bytu z exteriéru. Dále zohlednit odolnost proti opotřebení – dlouhá životnost (preferovány jsou hliníkové nebo dřevěné rámy), čistící zóna. U vstupu do domu se doporučuje závětrí i zádveří. Zabezpečení vchodových dveří je řešeno v samostatném oddíle – viz „klíče“.

Reklama – Plochy pro reklamu na budově nebo pozemku souvisejícím s budovou se nezřizují. Výjimku představuje označení provozovny, pokud je v domě umístěna. Prostor pro vývěsní štít a označení provozovny musí být jasně vymezen v projektu. V projektu mohou být uvedena pravidla pro označení provozoven ochraňující estetickou kvalitu budovy a souvisejícího prostoru, která budou součástí smlouvy s nájemcem nebytového prostoru.

8.3 Střecha

V případě návrhu plochých střech se vyžaduje použití vegetačního souvrství. – doporučují se ploché střechy řešit jako „zelené“ – vegetační extenzivní (dle odtokových výpočtů). Hodnoty tepelného odporu budou navrženy dle energetického zadání.

Preferuje se jednoduchost tvaru, minimalizace ochlazovaných ploch a tepelných mostů. Návrh vegetačních úprav musí být adekvátní provozním a ekonomickým možnostem investora a budoucího provozovatele (při zachování minimální obytné kvality).

8.4 Technická zařízení budovy („TZB“)

Komplexní řešení všech profesí TZB s vazbou na energetickou koncepci domu – viz obálka budovy výše.

Přípojkové skříně všech druhů budou umístěny tak, aby nenarušovaly parter budovy nízkou estetickou kvalitou a odlišnými materiály a označením. Skříně budou zapuštěné do fasády a umístěny za označená dvířka korespondující s fasádou. Samostatně stojící přípojkové skříně nebudou prováděny. Skříně lze zakomponovat do samostatně stojících objektů, jsou-li zřizovány (venkovní garáž, kolárna, místo na odpady).

Prvky technického vybavení budovy (komíny, odvětrání, klimatizace, rekuperace apod.) nebudou umístěny na čelní fasádě budovy (zejména v řadové zástavbě).

U staveb pohledově exponovaných shora bude esteticky řešena i střešní krajina.

Vytápění – ústřední vytápění domu, předpokládá se využití centrálního zásobování teplem a připojení domu na „Soustavu zásobování tepelnou energií“. Není-li to možné, pak se doporučuje instalovat v domě centrální energeticky šetrný zdroj tepla. Zejména v případě omezených možností vnějších energetických zdrojů bude výstavba řešena jako energeticky soběstačná na vytápění a ohřev teplé vody. Měřidla spotřeby tepla musí mít funkci dálkového odečítání pro každý byt.

ZTI – návrh s předávací stanicí v suterénu objektu s ohledem na hospodárnost (vč. energetické). Materiál - plast mimo požárního vodovodu. Centrální vodoměry s dálkovým - rádiovým odečtem na každý byt, nebytový prostor a společné prostory vždy po odsouhlasení BO. Je nutno uvažovat s vodoměry na teplou i studenou vodu (není-li řešeno jinak – předávací stanicí tepla, potom jsou v bytě kalorimetry). Řešit nápojná místa pro pračky a popřípadě sušičky, v kuchyních bude řešena příprava pro myčky nádobí.

Elektro – rozvody silnoproudu i slaboproudu - páteřní a bytové (elektroinstalace, hromosvod, domácí telefon, hromosvod, STA, internet, ...) budou provedeny dle současné legislativy. Byty a pronajímané nebytové prostory budou mít vždy samostatné elektroměry.

Bude provedena příprava rozvodů na využití elektrické energie získané ze solárních fotovoltaických (dále jen „FV“) panelů instalovaných na střeše budovy.

Osvětlení místností bude cca na středu stropu (WC, chodby, koupelna), dále v koupelně nad umyvadlem, v kuchyni nad pracovní deskou – led páskem. Osvětlení bude navrhováno s ohledem na energetickou náročnost.

V ostatních místnostech budou řešeny pouze vývody pro osvětlení se žárovkou.

Vzduchotechnika – s rekuperací (v odůvodněných případech po odsouhlasení BO lze od rekuperace upustit) v závislosti na hygienických a energetických požadavcích, doporučuje se lokální rekuperace, tj. každý byt bude opatřen rekuperační vzduchotechnickou jednotkou umístěnou v podhledu, výkon jednotky bude navržen dle požadavků hygienických norem a průkazu energetické náročnosti budovy, přívody čerstvého vzduchu budou řešeny do každé pobytové místnosti, odvod bude z prostoru kuchyně, koupelny a WC. Nad varnými deskami bude navržena digestoř, výkon a způsob zapojení je nutné koordinovat s chodem rekuperátoru.

Ve snaze o dosažení maximální účinnosti rekuperace a ostatních energetických opatření se předpokládá při provádění stavby kontrola těsnosti obvodového pláště („Blower door test“) za účelem detekce netěsností a ověření stavebně technologických opatření.

8.5 Interiéry bytů

8.5a Úpravy povrchů, dveře

Stěny, stropy:

V obytných místnostech a komunikačních prostorech se předpokládají vápenné, štukové nebo sádrové omítky s výmalbou. Rohy jsou řešeny podomítkovými lištami.

V koupelnách a WC budou navrženy keramické obklady-doporučená výška je min. do výšky zárubní (ukončené plastovými nebo hliníkovými lištami) nebo na výšku místnosti, stěny a strop bez obkladu-vápenná, štuková nebo sádrová omítka s výmalbou.

V kuchyních se předpokládají vápenné, štukové nebo sádrové omítky s výmalbou, obklad nad pracovní deskou kuchyňské linky (doporučuje se obkladový panel nebo velkoformátový keramický obklad).

U všech stropů jsou v odůvodněných případech přípustné sádrokartonové podhledy. Bytové příčky mohou být sádrokartonové či jiné montované.

Podlahy:

Komunikační prostory a kuchyně doporučujeme z PVC či keramické dlažby (vinyl, marmoleum či epoxidové stěrky - možné po odsouhlasení BO). V obytných místnostech doporučeno PVC či plovoucí podlahy (vinyl možný po odsouhlasení BO). Povrchy budou opatřeny sokly. U bytů BB musí podlahová krytina vykazovat vyšší odolnost vůči opotřebení pojezdem invalidního vozíku a zvedáku pro imobilní pacienty. Koupelny, WC – keramická dlažba, příp. jiné po odsouhlasení BO;

- u podlah, na které nenavazuje obklad, bude sokl z odpovídajícího materiálu
- u přechodů mezi různými povrchy bude použitý dřevěný práh, příp. přechodové lišty po odsouhlasení BO (popřípadě bezbariérová varianta).

Vnitřní parapety – dřevotřískové nebo plastové, jiné pouze po odsouhlasení BO, bezpříplatkové barvy.

Dveře interiérové – hladké, plné (variantně z 2/3 prosklené), s ocelovými nebo obložkovými (po odsouhlasení BO) zárubněmi (pro byty kategorie S doporučujeme obložkové), bez klíče (doporučujeme standardní klíč dózický). Na dveřích do koupelen a WC kliky s „WC pojistkou“ (bez klíče). Kliky nerez nebo hliník (jiné po odsouhlasení BO). Posuvné dveře s madlem do pouzdra v odůvodněných případech u bezbariérových bytů po odsouhlasení BO.

Výška dveří možná i 2100 mm, stává se standardem bez příplatku.

Dveře vchodové do bytu – bezpečnostní, hladké, plné, v souladu s daným PBŘ, bezpečnostní kování s klíči, kukátko, číslo a jmenný štítek po odsouhlasení BO s ohledem na případnou návaznost na vnější prostředí, cenu, zabezpečení, energetické řešení. Ve výpisu dveří bude

uvedeno, že jsou včetně jmenovky, kukátka (u bezbariérových bytů 2ks – ve standardní a snížené výšce) a čísla dveří. Čísly nebo jmenovitě dle prostoru budou označeny veškeré vchodové dveře do bytů, nebytů a společných prostor a zázemí (sklepů, technických místností, apod.) Kliky nerez nebo hliník (jiné po odsouhlasení BO).

Výška dveří možná i 2100 mm, stává se standardem bez příplatku.

8.5.b Rozměry a vybavení místností

Minimální rozměry místností – viz ČSN 73 4301

Obecné požadavky:

- V dispozici bytu musí být vymezen prostor na sušení prádla/sušičku, ukládání žehlicího prkna a uložení čistících prostředků.
- U bytů 3+kk a větších je vhodné umístit další samostatnou šatnu.
- Dispozice bytu musí obsahovat prostor pro stálé umístění jídelního stolu s min. plochou 60x40cm / osobu.
- půdorysy s řešením bytů (již ve fázi pro povolení stavby) musí obsahovat předpokládané uspořádání nábytku v jednotlivých místnostech

Pro družstevní bydlení se předpokládá vybavenost bytů kuchyňskou linkou (vč. trouby, varné desky, myčky), zrcadlem v koupelně a svítidly ve všech místnostech. Toto vybavení si však pořídí budoucí uživatel bytu na své náklady. Projektová dokumentace tuto vybavenost navrhne, včetně výkazů výměr tak, aby je budoucí uživatel mohl využít v rámci vlastního pořízení a zároveň pro účely koordinace stavebních úprav a instalací technických zařízení budov.

U bezbariérových bytů je nutno upřednostnit specifické požadavky, které se na ně vztahují.

Kuchyň

Kuchyň musí obecně obsahovat:

- prostor pro tříděný odpad (směs, plast, papír, sklo, bio - dle vybavení domu)
- odsavač par napojený na VZT dle komplexního řešení VZT bytu/domu, el. vývod v horních skříňkách
- prostor pro umístění lednice s mrazákem, el. zásuvka (samotná lednice s mrazákem není součástí projektu)
- kuchyňský dřez přímý (rohový po odsouhlasení BO) s přepadem, nerezový
- páková baterie
- prostor pro uložení nádobí v dolních skříňkách
- prostor pro uložení nádobí v horních skříňkách
- osvětlení pracovní plochy led páskem z horních skříněk
- minimálně 3 el. zásuvky pro pracovní linku v obkladu mezi pracovní deskou a horními skříňkami

- obklad stěny mezi dolními a horními skříňkami, obkladová deska umístěná mezi pracovní deskou a horními skříňkami
- kromě bytu M budou zřízeny vývody vody a prostor pro vestavnou myčku (dle dispozice pro umístění myčky doporučujeme také zřídit v rámci kuchyňské linky prostupy pro vývody k myčce vedle dřezu na přívodu vody a odpad z dřezu)
- vývody pro samostatný el. kuchyňský sporák nebo vestavnou el. troubu a sklokeramickou varnou desku včetně otvoru v kuchyňské lince
- kuchyňská linka bude přiměřená velikosti bytu a její rozměry, vybavení a navržené spotřebiče budou odsouhlaseny BO.

Kuchyně všech bytů mimo 1+kk mohou obsahovat prostor pro pračku (ev.sušičku) - po odsouhlasení BO. Ve všech typech bytů s kuchyňským koutem se doporučuje instalace pračky i sušičky v koupelně.

Ložnice – minimální rozměry místností – viz ČSN 73 4301

Obývací pokoj – minimální rozměry místností – viz ČSN 73 4301

Koupelna

Obecné požadavky:

- Prostor koupelny musí být prostorný a umožnit očištění těla s dopomocí druhé osoby.
- Prostor koupelny musí umožnit uložení vybavení a prostředků spojených s očištěním těla a praním (pokud je v koupelně umístěna pračka).
- Prostor koupelny musí obsahovat prostor pro sušení ručníků s přípravou (el. zásuvka) na instalaci topného tělesa se sušákem ručníků (např. „žebříkový radiátor“).
- zrcadlo v rámci výrobku jako komplet s osvětlením připevněné na obklad nebo zabudované přímo do obkladu, bez lišt, nad zrcadlem osvětlení, nebo jako součást zrcadlové skříňky s osvětlením
- Pračka (eventuelně sušička) může být umístěna i mimo prostor koupelny, ve větrané místnosti. V bytech s kuchyňským koutem se doporučuje instalace pračky v koupelně. (samotná pračka a sušička nejsou součástí projektu)

Byty S velikosti 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1:

- keramické umyvadlo – min. šířka 60 cm, baterie (páková)
- sprchový kout – minimální rozměry 80/80 a se zástěnou, nucené podtlakové odvětrání (pokud nejsou okna)
- prostor s vývody pro pračku (voda - pračkový ventil, odpad, elektro); velikost pračky 60x45cm

Byty S velikosti 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1:

- keramické umyvadlo – min. šířka 60 cm (u 4+kk a 4+1 zvážit instalaci dvojumyvadla), baterie páková
- sprchový kout – minimální rozměry 80x80 cm se zástěnou, alternativně vana minimálních rozměrů 170x70 cm, nucené podtlakové odvětrání (pokud nejsou okna)
- prostor s vývody pro pračku (voda - pračkový ventil, odpad, elektro); velikost pračky 60x60cm
- prostor s vývody pro sušičku (odpad, elektro) – (lze umístit nad pračku)
- prostor pro hygienické potřeby

Bezbariérové byty - BB:

- sprchový kout řešit bez vaničky a bez zástěny s pohyblivým závěsem:
 - o dlažbu nebo povlakové PVC sprchového koutu spádovat do žlabu, odtoku – ohraničení sprchového koutu bude vytvořeno soklem s výškou do 2 cm
 - o sprchový kout (doporučeno 1,5 x 1,5 m) včetně místa pro odložení vozíku, s pohyblivým závěsem (pevnějším), který bude dosahovat až k zemi
 - o podlaha koupelny – povlakové PVC nebo dlažba
 - o WC – nesmí být přímo přístupné z obytné místnosti, kuchyně, jídelny a spíže. V bytech s 1 a 2 obytnými místnostmi může být spojeno s koupelnou.

Velikost koupelny min. 2,5 x 2,2 m v případě bez pračky. Světlá výška musí být min. 2,3 m, šířka dveří doporučená 80 cm. záchodová mísa závěsná, u BB výška záchodové mísy 46 cm, nucené větrání s odtahem do venkovního prostředí (pokud nejsou okna), u WC se doporučuje umyvadlo se sprškou.

Byty M - specifikace vybavení koupelen dle konzultace s BO

Vstupní hala bytu

- Prostor vstupní haly (chodby, prostor za bytovými dveřmi na straně bytu) bytu musí umožnit umístění úložného prostoru velikosti 60x60 cm / osobu.
- Vstupní prostor do všech bytů je vhodné navrhnout jako kompaktní (hala namísto dlouhé chodby).
- Prostor vstupu bytů 2+kk a vyšších je vhodné koncipovat tak, aby zde bylo možné kromě úložných prostor bez většího omezení pohybu odstavit dětský kočárek (předmět velikosti cca 50x80 cm).

8.5.c Společné prostory domu

Vstup a společné prostory bytového domu musí být řešeny bezbariérově, u staveb BD bez výtahu musí být zajištěna bezbariérová přístupnost min. do jednoho podlaží s převažující funkcí bydlení.

Povrchy – chodby domů a sklepy doporučujeme z keramické dlažby příp. epox. nátěrů. Parkování v suterénu bude řešeno betonovým hlazeným povrchem.

Společné chodby –

U povrchů stěn společných prostor z omítek budou rohy opatřeny rohovými lištami z důvodu zvýšené odolnosti proti poškození užíváním.

Schodiště – montované nebo monolitické vždy s ohledem na délku výstavby a celkovou cenu konstrukce. Schodiště musí být řešeno v souladu s platnými vyhláškami a normami.

Osvětlení – na senzory, LED technologie.

Zabezpečení – záleží na druhu a velikosti bydlení. Doporučen je kamerový systém, dále se doporučuje přístup pomocí přístupových karet či čipů. Nutné projednat v době zpracování DPS se správcem (Odbor správy majetku MMB). Umístění ideálně v samostatné místnosti spolu se zázemím pro správce. Musí být zajištěno odvětrání kvůli kamerovému systému, bezpečnostní dveře a signál – propojení na správce bude fungovat přes GSM bránu.

Výtahy – pokud je v domě zřizován výtah, musí také zajistit přístupnost všech společných prostor. V případě, že bude dům obsahovat BB byty nebo bude určen pro seniory, doporučují se rozměry výtahu umožňující přesun člověka na lehátku. Je nutno respektovat požadavky platných předpisů a u výtahu zřídit samostatný odečet energií. Výtahy musí splňovat požadavky na přístupnost (rozměry kabiny, umístění a označení ovladačů, akustické hlášení, ...). Ovladače budou označeny i Brailovým písmem.

Sklepy a skladovací prostory – sklepní kóje řešit s ohledem na bezpečnostní hledisko a požární bezpečnost, doporučujeme celokovové sestavy (příp. SDK příčky po odsouhlasení BO), neprůhledné, v horní části mřížka, uzamykatelné na klíč plus visací zámek.

Minimální velikost sklepní kóje 1,2 x 1,8 m. Její velikost doporučujeme přizpůsobit počtu ob. místností bytu, ke kterému přináleží, příp. upravit pro uložení jízdních kol dle požadavků posouzení dopravy v klidu dle platných předpisů.

Pro BB byty preferujeme kóji (skladovací prostor) v blízkosti bytu (na stejném patře nebo jako součást bytu), vždy se zásuvkou el. energie pro dobíjení vozíku.

Sdílené prostory – navržení kolárny, kočárkárny, skladu zahradní techniky (dle potřeby), komunitní místnosti (dle potřeby dílna, klubovna), ev. jiné prostor do domu bude dle potřeb až po odsouhlasení BO.

Odpadové hospodářství – prostory domu musí umožnit separaci odpadu, je nutno řešit s ohledem na provozovatele svozu odpadů (dle stanoviska OŽP MMB). Pokud bude místnost pro popelnice součástí domu, musí být odvětraná. Venkovní stanoviště nádob komunálního a

tříděného odpadu bude provedeno dle městského Standardu stálých stanovišť nádob na komunální odpad, musí být vždy přístupné pro všechny uživatele bytů.

Pokud to bude charakter výstavby vyžadovat a umožňovat, budou řešeny prostory pro kompostování a prostory pro likvidaci biomasy ze zahrad.

Poštovní schránky – doporučeným řešením je vhoz z exteriéru, výběr z interiéru v zádveří. Je nutno dodržet výšky osazení pro BB byty a osazení rámečku pro vložení hmatného štítku.

Zvonková tabla – u vstupu do objektu, u dveří do bytu a nebytů (z vnitřní strany) budou opatřena domácím telefonem. Doporučuje se provedení antivandal. Dodržet výšky osazení pro BB byty.

Garážová vrata – doporučujeme sekční vrata s elektrickým zámekem na dálkové ovládání.

Zámečnické výrobky – na vnitřním schodišti doporučujeme ocelové zábradlí s dřevěným kulatým madlem. Venkovní zábradlí na lodžích a terasách ocelové, žárově pozinkované s finálním barevným nástřikem, výplň dle architektonického řešení objektu.

Klempířské výrobky a parapety – pozinkovaný nebo poplastovaný plech (jiný materiál po schválení BO)

Klíče:

Před dokončením PD-DPS projednat se správcem (Odbor správy majetku MMB):

- Vstupní dveře do domu – 2 ks na byt, 1x popeláři (pokud musí vstupovat do domu), 2 ks na nebyt, 2x správce, 1x poštovní doručovatelka (pokud musí vstupovat do domu), 1x teplárny (pokud je CZT), případně další správci sítí
- je-li přístup do domu možný i dalším vstupem (zadní vchod, vchod ze dvora apod.) - 2 ks na byt i nebyt, 2x správce
- Byty – sada 3ks
- V případě více vstupů tzn. z ulice, ze dvora, vnitřní chodbové dveře – snažit se řešit univerzálním klíčem
- Kočárkárna, kolárna – 1x byt, 1x správce (případně zahrnout do univerzálního klíče se vstupy)
- Garážová vrata – 1ks (čip nebo dálkový ovladač) na parkovací stání + 2x správce
- Mechanický klíč na otevření garážových vrat – 3 ks (2x správce, 1x svoz odpadu – jen pokud vstupují přes vrata)

Další vyhotovení klíčů dle pokynů investora, nutné zahrnout do výkazu výměr – jsou součástí dveří, specifikace ve výpisu prvků a v soupisu prací a dodávek.

Při předání stavby zajistí zhotovitel předání všech klíčů na desce (např. z dřevotřísky nebo polystyrénu), kde budou klíče od jednotlivých prostor zavěšeny např. na hřebících s popisem.

9. Okolí domu, dvorní trakt, budoucí správa

Řešení bude respektovat požadavky viz výše „Celkové urbanisticko-architektonické a krajinářské řešení“.

Pokud bude realizována předzahrádka, nebude obsahovat parkovací stání.

Venkovní prostory včetně vegetačních úprav je nutno navrhovat s ohledem na možnost hospodaření s dešťovými vodami. Tato zásada bude zohledněna i při návrhu venkovního uspořádání komunikací – pojízdných i pochozích.

Venkovní prostranství zahrad, hřišť a předzahrádek budou mít v dostupné vzdálenosti přístupnou (uzamykatelnou) zásuvku elektro a přívod vody. Pochozí plochy musí být přístupné a umožnit bezbariérové užívání (šířky, podélné sklony, vodící linie, mobiliář, herní prvky,..), před vstupními dveřmi budou dostatečné vodorovné manipulační plochy.

Chodníky budou řešeny tak, aby odolaly občasnému pojezdu vozidly (stěhování, IZS apod).

Materiálové řešení chodníků a hlavních pěších prostor řešit betonovou dlažbou bez fazety nebo s mikrofazetou (jiné po odsouhlasení BO).

Budoucí správa – návrh všech objektů novostavby, včetně vegetačních úprav, komunikací a inženýrských sítí bude projednán s budoucími správci a budou do něj zapracovány jejich požadavky způsobem dle odsouhlasení BO.

10. Nebytové prostory domu

Nebytové prostory pro obchod, služby, administrativu:

- Dodržovat pravidla pro vizuální styl (označení provozoven, výstrče, výlohy, venkovní prostory např. zahrádky
- Důsledně dodržet požadavky na oddělení provozů (vstup, hluk, provozní doba, odpadové hospodářství, atd.)
- Odečty energií – samostatné měření

Nebytové prostory navržené pro občanské vybavení (provozovny...) musí umožňovat bezbariérové užívání.

11. Projektová dokumentace

Projektová dokumentace bude zhotovena v souladu s platnými předpisy a dále řešena a členěna tak, aby napomáhala předání a správě jednotlivých částí budoucím správcům (v části textové, výkresové i v položkovém rozpočtu).

Ve výkresech dispozičního uspořádání musí být z důvodu kontroly veškeré požadované vybavení, zařizovací předměty a prostory zakresleny a označeny (i když nebudou v rozpočtu stavby).

Dokumentace stavby ve stupni „architektonická studie“ bude obsahovat jednoduchý propočet nákladů stavby.

Dokumentace pro povolení stavby bude obsahovat rozšířený propočet nákladů stavby.

Dokumentace pro provádění stavby bude obsahovat položkový výkaz výměr (soupis prací a dodávek dle Zákona o zadávání veřejných zakázek) pro účely zadání veřejné zakázky.

Dokladová část dokončené stavby v plnění zhotovitele stavby bude obsahovat mimo jiné:

- Dokumentace skutečného provedení stavby
- Karty všech bytů a nebytových prostor – schématický půdorys s rozměry místností, výměrami a vybavením bytu (formát A4, nejvýše A3), umístěním dle podlaží a orientací ke světovým stranám.
- Návod k obsluze pro budoucí uživatele v každém bytě či nebytovém prostoru.
- Návod vč. zaškolení pro správce domu.
- Plán péče o vegetační prvky
- Pravidla vizuálního stylu označení provozoven a reklamy

Vysvětlivky zkratk:

BO	Pověřený zástupce vlastníka – BO MMB, příp. ÚMČ u bytů svěřených MČ apod.
BO MMB	Bytový odbor Magistrátu města Brna
CZT	Centrální zásobování teplem
DSP	Dokumentace pro povolení stavby
FV, FV panely	Fotovoltaika, fotovoltaické panely
IAD	Individuální automobilová doprava
MČ	Městská část
MMB	Magistrát města Brna
MSP	Městské stavební předpisy
NPÚ	Národní památkový ústav
OPP	Odbor památkové péče Magistrátu města Brna
OŽP	Odbor životního prostředí
PBŘ	Požárně bezpečnostní řešení
PD	Projektová dokumentace
PD-DPS	Dokumentace pro provedení stavby
STA	Společná televizní anténa
TZB	Technická zařízení budovy
ÚMČ	Úřad městské části
VV	Výkaz výměr
VZT	Vzduchotechnika
ZMB	Zastupitelstvo města Brna
ZTI	Zdravotně technické instalace