

STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU

BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805



INVESTOR: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

Ing. arch. Jindřich Kaněk
ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.
Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

DATUM:
06/2025

OBSAH STUDIE

01 - TEXTOVÁ ČÁST

02 - CELKOVÁ SITUACE, 1:1000

03 - SITUACE, M 1:200

04 - PŮDORYS 1.NP, M 1:100

05 - PŮDORYS 2.NP, M 1:100

06 - PŮDORYS 3.NP, M 1:100

07 - PŮDORYS 4.NP - PODKROVÍ, M 1:100

07a - PŮDORYS 4.NP - VARIANTY, M 1:100

08 - ŘEZ A-A, M 1:100

09 - ŘEZ B-B, M 1:100

10 - POHLED VÝCHODNÍ - Z ULICE, M 1:100

11 - POHLED ZÁPADNÍ - ZE DVORA, M 1:100

12-21 - VIZUALIZACE

1. Identifikační údaje

Název stavby:	Polyfunkční objekt Brno – Líšeň
Místo stavby:	Náměstí Karla IV, č.p. 11, parcela č. 1805, Brno – Líšeň, k.ú. Líšeň
Stupeň dokumentace:	Architektonická studie
Objednatel:	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno MČ Brno – Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno IČ: 44992785 DIČ: CZ 44992785
Zpracovatel dokumentace:	Ing. arch. Jindřich Kaněk Výholec 1145/17, 624 00 Brno IČO: 12145581 DIČ: CZ511117280 kanek@pk-archika.cz 603 256 119
Autoři studie:	ARCHIKA – architektonická projekční kancelář s.r.o. Ing. arch. Vojtěch Koudelka Ing. arch. Jindřich Kaněk Ing. arch. Tomáš Juchelka Ing. arch. Petr Otépka Ing. arch. Markéta Čermáková
Propočet:	Jan Kyncl
Datum vyhotovení:	06/2025

2. Rozsah zakázky a její účel, související podklady

Zakázka byla zadána na základě Smlouvy o dílo ze dne 8.4.2025. Tato architektonická studie řeší návrh novostavby polyfunkčního objektu ve stávající stavební proluce na náměstí Karla IV. v Brně – Líšni. Studie byla zpracována na základě požadavku investora, za účelem prověření prostorových, funkčních a provozních možností využití pozemku pro veřejně prospěšnou a komerční funkci.

Hlavním cílem studie je navrhnout architektonicky kvalitní, provozně efektivní a urbanisticky citlivý objekt, který přirozeně doplní uliční frontu, oživí parter stávající uliční zástavy a nabídne variabilní využití v nadzemních podlažích – například pro lékařské ordinace a související služby, kanceláře či bydlení.

Studie bude po projednání a schválení sloužit jako závazný podklad pro následnou projektovou přípravu stavebního záměru a pro zajištění potřebných finančních prostředků.

Před a v průběhu zpracovávání této studie byly použity následující podklady:

- geodetické, výškopisné a polohopisné zaměření místa stavby (IGM Plus, s.r.o. | 03/2025)
- fotodokumentace území
- katastrální mapa – k.ú. Líšeň
- předběžné projednání navrženého řešení s DPMB
- územní plán města Brna
- dílčí průzkum a prohlídka uvažovaného staveniště
- základní polohy a průběh veřejných inženýrských sítí
- pracovní projednání konceptu studie u objednatele

3. Základní charakteristika stavebního místa

Řešené území se nachází na náměstí Karla IV. ve staré Líšni v městské části Brno – Líšeň v místě proluky s popisným číslem 11, parcela č. 1805. Proluka je ohraničena a vymezena stávající bezprostředně navazující zástavbou v uliční čáře náměstí, a to objekty evidovanými pod popisným číslem č. 10 a č. 12. Před řešenou parcelou č. 1805 se v současnosti nachází chodník a prostor zastávky MHD. Za touto parcelou, která je mírně vzetupná se nachází protáhlá svažitá parcela stávající zahrady evidovaná pod parcelním číslem 1807.

Jedná se o lokalitu s významným veřejným charakterem, který je umocněn funkční náplní parterů jednotlivých objektů a polohou stávající zastávky městské hromadné dopravy, která zajišťuje kvalitní dopravní obslužnost.

Urbanisticky se jedná o logické doplnění kompaktní městské struktury s cílem obnovit soudržnost uliční fronty s celkovým využití plochy řešené parcely za navrhovaným objektem pro zázemí objektu a vyhrazené parkování.

Na řešenou proluku dnes navazuje v uliční čáře zástavba smíšené funkce s převažujícím obytným charakterem s lokálním využíváním parteru pro občanskou vybavenost a komerci. Řešená proluka a navazující prostor náměstí je dobře dopravně dostupný jak pro individuální dopravu, tak i pro pěší návštěvníky a uživatele MHD.

Z hlediska územního plánu se pozemek nachází v ploše smíšené obytné všeobecné – SU, což umožňuje kombinaci bydlení, služeb a občanské vybavenosti, a poskytuje tak vhodné podmínky pro navrhovaný polyfunkční objekt. Výšková úroveň zástavby je 6 – 16 m.

Vzhledem k charakteru zástavby, poloze v rámci městské části a dobré občanské vybavenosti má území vysoký potenciál pro veřejné i komerční využití. Navrhovaná stavba navazuje měřítkem, hmotovým členěním i funkčním řešením na okolní strukturu a současně usiluje o její zkvalitnění.

V kontextu plánované revitalizace náměstí Karla IV. představuje návrh stavby příležitost k architektonickému a funkčnímu zhodnocení proluky, která dosud působí jako narušení městské struktury. Navržený objekt doplňuje uliční frontu, aktivizuje parter a citlivě reaguje na okolní zástavbu i veřejný prostor.

4. Navržená základní urbanistická koncepce, vazby na okolí

Navržený objekt polyfunkčního domu představuje kompaktní městský dům, který doplňuje proluku v zástavbě na náměstí Karla IV. a přirozeně uzavírá uliční frontu. Stavba svým umístěním a měřítkem navazuje na charakter okolní zástavby a v maximální míře využívá potenciál řešené parcely. Hmotu vlastního navrženého domu respektuje hranu uliční čáry a zabírá v podstatě první polovinu řešené parcely. Na druhé polovině řešené parcely je navrženo zázemí navrhovaného objektu, veřejná WC a vyhrazené parkování pro navrhovaný objekt.

Parter navrženého polyfunkčního domu je záměrně mírně odsazen za stávající uliční čáru a je prolomen vstupem do objektu a průjezdem na vyhrazené parkování za objektem. Odsazený parter navrženého objektu, jeho členění a funkční náplň spolu s úpravou předprostoru se zastávkou MHD posiluje městotvorný charakter řešeného místa.

Za navrhovaným polyfunkčním objektem na řešenou parcelu navazuje protáhlá parcela stávající zahrady evidovaná pod parcelním číslem 1807, která není předmětem řešení této studie, ale výhledově má být využívána jako komunitní zahrada. Z těchto důvodů navržené prolomení parteru řešeného objektu umožňuje dobré provozní i optické propojení s výhledovou komunitní zahradou. Tímto řešením je dosaženo, že navrhovaný polyfunkční dům orientovaný k náměstí posiluje městotvorný charakter území a aktivizuje veřejný prostor, zatímco zahrada ve vnitrobloku výhledově nabízí klidové prostředí pro obyvatele přilehlého území i širší veřejnost.

Terén řešené parcely je mírně svažitý – ve směru do náměstí od navrhovaného objektu polyfunkčního domu klesá a směrem do dvora pozvolna stoupá. Tato konfigurace je citlivě zohledněna v návrhu jak z hlediska napojení objektu, tak z hlediska organizace venkovních ploch a výhledového přístupu k plánované komunitní zahradě.

Urbanistická koncepce navrhovaného polyfunkčního objektu respektuje výškové i objemové měřítko sousedních domů a uzavírá uliční frontu náměstí. Tímto řešením se posiluje charakter stávajícího náměstí s dominantou kostela sv. Jiljí a zkvalitňuje se veřejný prostor. Navržený objekt se tak stává přirozenou součástí náměstí a svou otevřenou funkcí posiluje kvalitu veřejné funkce v území.

5. Navržené základní architektonické a provozně dispoziční řešení

Základní architektonické řešení

Navržený polyfunkční dům je koncipován jako soudobý městský objekt s výraznou identitou, který respektuje měřítko a charakter okolní zástavby, a zároveň přináší současnou architektonickou kulturu do prostoru náměstí.

Objekt má klasickou kompozici s mírně odsazeným a prolomeným parterem, na který navazují dvě plná podlaží. Tato podlaží tvoří základní hmotu objektu, která je ukončena třetím podlažím vsazeným do sedlové střechy s pásovými okny ve střešním vikýři zajišťujícími plnohodnotné využití podkroví.

Parter objektu je částečně odsazený vůči vyšším podlažím, čímž vzniká přirozený krytý prostor s jasným provozně odděleným vstupem do objektu s „průjezdem“ do dvorní části. Tímto řešením je jasně stanoven veřejný prostor náměstí a interiér vlastní stavby, který podporuje živost parteru a zajišťuje komfort pro pěší i návaznost na zastávku MHD. Z výše uvedených důvodů je ustoupený parter navržen v odlišném materiálovém i barevném řešení.

Hmota horních podlaží (2. - 3.NP) mírně vystupují před parter, materiálově kontrastuje s parterem, a zároveň navazuje na tradiční zástavbu v okolí. Tento výrazný architektonický prvek zachovává stavbu jako jeden výrazný celek a zároveň ji dodává určitou dynamiku tak, aby se navrhovaná stavba stala přirozenou součástí stávajícího náměstí.

Fasádní rytmus je utvářen pravidelným rastrem oken různých velikostí, jejichž umístění reflektuje variabilitu vnitřních dispozic. Okna jsou navržena tak, aby umožnila různou náplň jednotlivých provozních a funkčních jednotek a současně podpořila současný výraz stavby. Celá stavba je zakončena sedlovou střechou s taškovou krytinou a výraznou hmotou pasových nasazených vikýřových oken.

Navržené dispozičně provozní uspořádání

Navržený objekt polyfunkčního domu je dispozičně rozvržen tak, aby efektivně využíval potenciál parcely, umožnil víceúčelové variabilní využití a zároveň respektoval nároky na bezbariérovost a provozní oddělení jednotlivých funkcí.

Objekt není podsklepen a zahrnuje celkem čtyři nadzemní podlaží, přičemž čtvrté nadzemní podlaží je tvořeno střešní vestavbou.

Na úrovni 1.NP je situován samostatný průjezd do dvora, který je provozně oddělen od chodníku pro pěší. Průjezd slouží pro příjezd na dvůr, kde jsou navržena vyhrazená parkovací stání a je zde přístup k výhledové komunitní zahradě, která není součástí této studie.

Chodník pro pěší slouží pro přístup do komerčního prostoru, vlastního objektu, veřejných WC a na dvůr, případně do komunitní zahrady. Provozní uspořádání je navržené tak, aby v určených večerních a nočních hodinách mohl být přístup do vlastní budovy uzavřen mřížovými roletami a umožněn vstup pouze nájemcům a provozovateli objektu.

Přibližně v polovině délky „průjezdu“ s chodníkem pro pěší je umístěn hlavní vstup do objektu. Hlavní vstup do objektu zahrnuje zádveří, na které navazuje schodišťová hala s bezbariérovým výtahem a technické zázemí domu.

Z prostoru náměstí je přístupný menší komerční prostor s vlastním hygienickým zázemím, určený například pro drobný obchod či službu.

Za hlavním vstupem do objektu ve vazbě na chodník pro pěší je navržen prostor pro komunální odpad, uložení jízdních kol a vstup na veřejné toalety. Ty zahrnují WC pro ženy, muže, osoby s omezenou schopností pohybu a úklidovou místnost. Tyto prostory jsou provozně zcela nezávislé na hlavní budově a mohou sloužit uživatelům náměstí a případně i uživatelům komunitní zahrady. Prostor veřejných WC je z hlavního půdorysu navržené stavby vysazen směrem do dvora a zahrnuje přízemní hmotu s plochou střechou a vegetačním krytem.

Jednotlivá nadzemní podlaží mají v podstatě obdobnou dispozici, která vychází vždy z centrální schodišťové haly s bezbariérovým výtahem, na kterou přímo navazuje sanitární uzel pro pacienty a klienty zahrnující WC ženy, WC muži, WC pro osoby s omezenou schopností pohybu a úklidovou místnost. Z centrální haly je pak přímý vstup od do dvou samostatných ambulantních pracovišť – jedno orientované do ulice, druhé do dvora.

Třetí nadzemní podlaží kopíruje komunikační uspořádání předchozího patra. Do ulice je situováno další lékařské pracoviště, naproti schodišti je společné hygienické zázemí a směrem do dvora se nachází zázemí pro zdravotnický personál – šatny pro muže a ženy, WC, sprcha, denní místnost a sklad. Tato část umožňuje hygienické i provozní oddělení personálu od pacientů a klientů.

Podkroví je opět přístupné z centrální schodišťové haly s výtahem. Naproti schodiště je umístěné technické zázemí budovy (technologie VZT, vytápění, atd.). Do ulice i do dvora jsou orientovány univerzální prostory s flexibilním využitím – mohou sloužit jako bytová jednotka, kancelář, další ordinace a související služby, nebo komerční prostor. Díky své poloze a dispoziční variabilitě umožňuje podkroví reagovat na aktuální potřeby budoucího provozovatele. Z požárně bezpečnostního hlediska se však vylučuje situování takového komerčního zařízení, které předpokládá větší návštěvnost zákazníků (např. prodejna atd.).

6. Navržené základní stavebně konstrukční řešení

Stavba polyfunkčního domu je koncipována jako zděná konstrukce z keramických bloků se železobetonovými sloupy v parteru (na úrovni 1.NP) ve formě konstrukčního trojtraktu. Předpokládané založení budovy je na plošných základech, aby nebyly ovlivněny bezprostředně navazující sousední budovy. Přesné založení a konstrukční systém budovy bude stanoven v následném projektovém stupni dle výsledků inženýrsko - geologického průzkumu lokality.

Stropní konstrukce budou navrženy jako železobetonové monolitické desky, které zajistí tuhost, únosnost a akustický komfort jednotlivých podlaží. Schodiště a konstrukce výtahové šachty budou rovněž železobetonové a budou zajišťovat prostorovou stabilitu a tuhost objektu.

Střecha hlavního objektu je navržena jako sedlová se sklonem respektujícím okolní zástavbu, s keramickou taškovou krytinou. Do uliční i dvorní strany jsou orientovány pultové pásové vikýře s okny, které umožňují maximální užité využití podkroví. Veřejné WC v zadní části je zastřešeno plochou jednoplášťovou střechou s foliovou krytinou a vegetačním extenzivním krytem.

Fasádní systém odpovídá rozdílnému výrazu jednotlivých podlaží, kdy parter je hmotově a materiálově výrazně odlišný od hmotového, materiálového a barevného řešení vyšších podlaží. Okenní otvory jsou záměrně navrženy ve větším počtu s menšími meziokenními pilíři, aby umožňovali větší variabilitu uvažovaných vnitřních provozních jednotek a to i do budoucna při případných dispozičních úpravách.

Celková koncepce konstrukčního řešení směřuje k dlouhodobé trvanlivosti, jednoduché údržbě a přípravě na variabilní vnitřní dělení dle budoucího využití (např. SDK příčky, modulové členění, atd.).

7. Navržené úpravy bezprostředního okolí

Návrh respektuje a rozvíjí charakter veřejného prostoru v okolí náměstí Karla IV. s cílem přispět k jeho budoucí plánované revitalizaci. Vstupní parter objektu je orientován do ulice, kde navazuje na uliční čáru a dotváří její objemovou kontinuitu. Před objektem je navrženo zklidněné nástupní prostranství s přímou vazbou na stávající zastávku MHD.

Vzhledem k tomu, že bude nutné provést úpravy nástupní hrany stávající zastávky MHD, provést rozšíření stávajícího nájezdu z komunikace k sousednímu objektu pro nově navržený objekt a tento objekt bude vyžadovat realizaci jednotlivých přípojek inženýrských sítí, bude součástí stavby i celková úprava zpevněných ploch před navrhovaným objektem.

Z ulice je zajištěn průjezd do vnitrobloku, který slouží jako přístupová komunikace pro vyhrazené parkování a zároveň propojuje městské prostředí s klidovou zónou v zahradní části. Zpevněné plochy pro parkování budou řešeny propustnou dlažbou, doplněnou výsadbou zeleně podél plotových zdí.

Navazující parcela, která není předmětem této studie je uvažována jako komunitní zahrada, která má sloužit obyvatelům objektu i širší veřejnosti a bude přístupná v denních hodinách průchodem na úrovni 1.NP navrženého polyfunkčního objektu.

Zadní, jednopodlažní hmota veřejných WC je přístupná přímo z chodníku pro pěší, přičemž její provoz může být nezávislý na provozu hlavního objektu a umožní využití v rámci veřejného prostoru i mimo provozní dobu budovy.

8. Připojení navrženého objektu na technickou infrastrukturu, technické vybavení budovy

Kanalizace splašková

Objekt bude napojen na veřejnou splaškovou kanalizaci v ulici náměstí Karla IV. Dle dostupných podkladů by se v ulici měla nacházet stávající historická přípojka po minulé zástavbě. V následujících stupních dokumentace bude tato skutečnost prověřena a dle kapacit splaškových vod z objektu bude určeno, zda stávající přípojka vyhovuje, nebo bude potřeba zřídit novou přípojku. Výpočet množství splaškových vod bude uveden v dalším stupni PD. Revizní šachta bude umístěna na pozemku investora v průjezdu.

Na splaškovou kanalizaci polyfunkčního objektu může být v případě potřeby napojena i splašková kanalizace z provozu drobných objektů v komunitní zahradě.

Kanalizace dešťová

Dle dostupných podkladů by se v ulici měla nacházet stávající historická přípojka po minulé zástavbě. V následujících stupních dokumentace bude tato skutečnost prověřena. Vody ze střechy směrem do ulice budou dle možností svedeny do dešťové kanalizaci v náměstí Karla IV, popřípadě budou svedeny do dvorní části polyfunkčního objektu. Dešťové vody ze střech ve dvorní části budou svedeny do retenční nádrže umístěné ve dvorní části s bezpečnostním přepadem do trativodu, popřípadě vsakovacího zařízení. Předpokládá se maximální využití této dešťové vody pro zálivku zahrady (komunitní zahrada). Množství dešťových vod a návrh velikosti retenční nádrže bude uveden v dalším stupni PD. Zpevněné plochy ve dvorní části budou odvodněny pomocí vsakovací dlažby.

Vodovod

Objekt bude napojen na veřejný vodovod v ulici náměstí Karla IV. novou vodovodní přípojkou. Dle dostupných pokladů se veřejný vodovod nachází v přilehlém chodníku před budoucím objektem. Vodovodní přípojka bude ukončená v pojížděné vodoměrné šachtě v průjezdu na pozemku investora. Na tuto vodovodní přípojku bude případně napojen i provoz komunitní zahrady přes podružné měření spotřeby vody.

Plynovod

Objekt bude napojen na plynovodní síť NTL v ulici náměstí Karla IV. Plyn bude v objektu využit pro vytápění a ohřev TUV.

Vytápění

Jako zdroj tepla pro vytápění, zařízení VZT a přípravu TUV bude plynový závěsný kondenzační turbokotle. Přívod spalovacího vzduchu pro kotel a odvod spalin bude zajištěn svislým koncentrickým potrubím nad střechu objektu. Zabezpečení proti nežádoucímu přetlaku bude řešeno jako tlaková expanzní nádoba s membránou a pojistný ventil. Nově navrhovaný systém vytápění bude koncipován jako klasický, teplovodní, s klasickými otopnými tělesy. Otopná tělesa budou osazena na ochlazovaných konstrukcích a pod okny. Vytápění objektu bude zajištěno v několika samostatných topných okruzích dle funkce a způsobu využití místností. Výpočtový teplotní spád teplotnosného media se předpokládá 60°C /45°C.

Příprava TUV bude zajištěna ve stacionárním zásobníkovém ohřivači TUV, který bude přednostně vyhříván plynovým kotlem. Zásobník bude umístěn v místnosti s plynovým kotlem. Regulace topného výkonu jednotlivých topných okruhů bude provedena jako centrální, směřováním na regulačních uzlech v technické místnosti. Lokálně bude topný výkon jednotlivých otopných těles regulován pomocí termoregulačních hlavíc na otopných tělesech. Regulace topného výkonu zařízení VZT bude provedena automatikou těchto jednotek.

Silnoproudá elektrotechnika

Objekt bude napojen na silnoproudé rozvody společnosti EG.D v ulici náměstí Karla IV. Dle dostupných pokladů se silnoproudé rozvody nachází v přilehlém chodníku před budoucím objektem a budou v kolizi s následnou výstavbu. Před výstavbou bude potřeba provést přeložku tohoto vedení. Přípojná skříň bude umístěna na fasádě objektu. Ochrana před přetížením a zkratem bude řešena použitím vhodně dimenzovaných jističích prvků. Přepětová ochrana bude řešena tím, že v objektu budou instalovány přepětové ochrany stupně T1, T2 a T3. Pro osvětlení budou navržena LED svítidla. Ovládání osvětlení místními vypínači. Rozváděče v CHÚC budou v požárně odolném provedení. Nové rozvody silnoproudu budou provedeny s odděleným ochranným a středním vodičem – soustava TN-C-S. Zásuvkové rozvody budou chráněny proudovými chrániči. Napojení rozvodů pro technologie bude provedeno na základě požadavků jednotlivých profesí.

Fotovoltaický systém (FVS)

Na sedlové střeše objektu bude instalován fotovoltaický systém (FVS). Výkon z FVS bude přednostně využit pro vlastní spotřebu objektu. Je uvažováno s dodáváním přebytků do distribuční soustavy. Kapacita FVE bude odpovídat požadavkům PENB, investora a provozovatele distribuční soustavy.

Slaboproudé rozvody

Objekt bude připojen na podzemní optickou kabelovou síť společnosti Cetin a.s.. Optická síť prochází podél náměstí Karla IV.. V místě odbočení bude na optické trase instalovaná podzemní kabelová skříň. V objektu bude provedena strukturovaná kabeláž, EZS, případně EPS, CCTV kamerový systém a lístkový vyvolávací systém.

Vzduchotechnika, chlazení

V objektu bude navrženo nucené větrání se zpětným ziskem tepla (rekuperací). Týká se to všech prostor s trvalým nebo přerušovaným pobytem osob, včetně ordinací, kanceláří, komerčních prostor, podkrovních jednotek i veřejných hygienických zařízení. Cílem je zajistit trvale kvalitní vnitřní prostředí a zároveň minimalizovat tepelné ztráty větráním. Vzduchotechnické jednotky budou navrženy tak, aby umožnily oddělený provoz jednotlivých částí objektu, zejména s ohledem na různorodost využití v čase i režimu (lékařské provozy vs. bytové / kancelářské jednotky). Větrání hygienických zařízení bude řešeno samostatnými okruhy s rekuperací, nikoli odsáváním do exteriéru bez využití odpadního tepla. Systém bude navržen s důrazem na vysokou účinnost rekuperace, nízkou hlučnost a snadnou údržbu. Umístění VZT jednotek se předpokládá ve vhodných technických prostorech v objektu - technická místnost v podkroví a v přízemí.

V souvislosti s požadavky na tepelnou pohodu v letních měsících bude součástí systému také možnost chlazení, a to buď formou centrálního řízeného systému nebo individuálních split jednotek v exponovaných částech. Řešení bude dále upřesněno v dalších stupních dokumentace.

Požárně bezpečnostní řešení

Navržený objekt bude řešen v souladu s platnými požadavky na požární bezpečnost staveb dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. a příslušných ČSN, zejména ČSN 73 0802 ED.2 a ČSN 73 0835. Z hlediska funkčního využití bude objekt klasifikován jako stavba zdravotnického zařízení ambulantního typu (poliklinika) s maximální kapacitou do 100 osob, bez ubytovacích funkcí.

Hlavní svislá komunikační osa objektu (schodiště a výtah) bude provedena jako chráněná úniková cesta typu A, zajišťující bezpečný a rychlý únik osob z vyšších podlaží směrem k výstupu do volného prostoru přes hlavní vstupní prostor a průjezd do dvora. Únikové parametry budou dimenzovány na kapacitu objektu a budou splňovat limity pro vzdálenosti a šířkové požadavky. Stavební konstrukce budou navrženy tak, aby splňovaly příslušné požární odolnosti, zejména s důrazem na oddělení požárních úseků dle funkčního využití.

9. Dopravní řešení

Nový sjezd k navrženému objektu je uvažován z náměstí Karla IV.. Předpokládá se, že bude sdružen se stávajícím sousedním sjezdem na parcelu č. 1801. Z tohoto důvodu se bude muset rovněž upravit nástupní obrubník stávající autobusové zastávky, a to dle požadavků DPMB. Zároveň bude kompletně upravena zpevněná plocha od stávající zastávky až po hranu navrženého objektu.

V úrovni 1.NP objektu je navržen průjezd do vnitrobloku, kde bude umístěno 5 parkovacích vyhrazených stání.

Výpočet parkování

Parkování je vypočítáno dle nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy). Parcela je zařazena do zóny 02. Dle tabulky je HPP 32 m² započítána do kategorie obchody jednotlivé v parteru „2a“ a HPP 675 m² do kategorie zdravotnická zařízení ambulantní „8a“. Dle brněnských předpisů je požadavek na 2 vázaná, 3 návštěvnická pro osobní automobily a 2 vázaná a 1 návštěvnické pro jízdní kola.

Celkem je navrženo 5 parkovacích míst pro osobní automobily z toho 1 pro OOSPO a 4 parkovací stání pro jízdní kola.

10. Základní bilance navrženého řešení

Zastavěná plocha:	269 m²
Obestavěný prostor:	3.243 m³
Podlahová plocha:	677 m²
Podlaží:	3 nadzemní + podkrovní

11. Orientační propočet

Orientační propočet je proveden na základě obestavěného prostoru navržené stavby, jejich základních výměr včetně úprav přilehlého okolí. K těmto měrným jednotkám (m³, m²) byla přiřazena předpokládaná jednotková cena. Tyto předpokládané ceny byly převzaty z dříve projektovaných staveb obdobného charakteru a dle povahy konstrukcí navržené stavby byly příslušně korigovány v souvislosti s aktuálními cenami stavebních prací a inženýrské činnosti.

Uvedená cena je orientační a bude v následných projektových stupních zpřesněna.

Polyfunkční objekt Brno – Líšeň, nám. Karla IV.	Kč bez DPH	Kč s DPH
Cena celkem	37 446 000,-	45 310 000,-

12. Závěr, základní harmonogram následující přípravy a realizace stavby

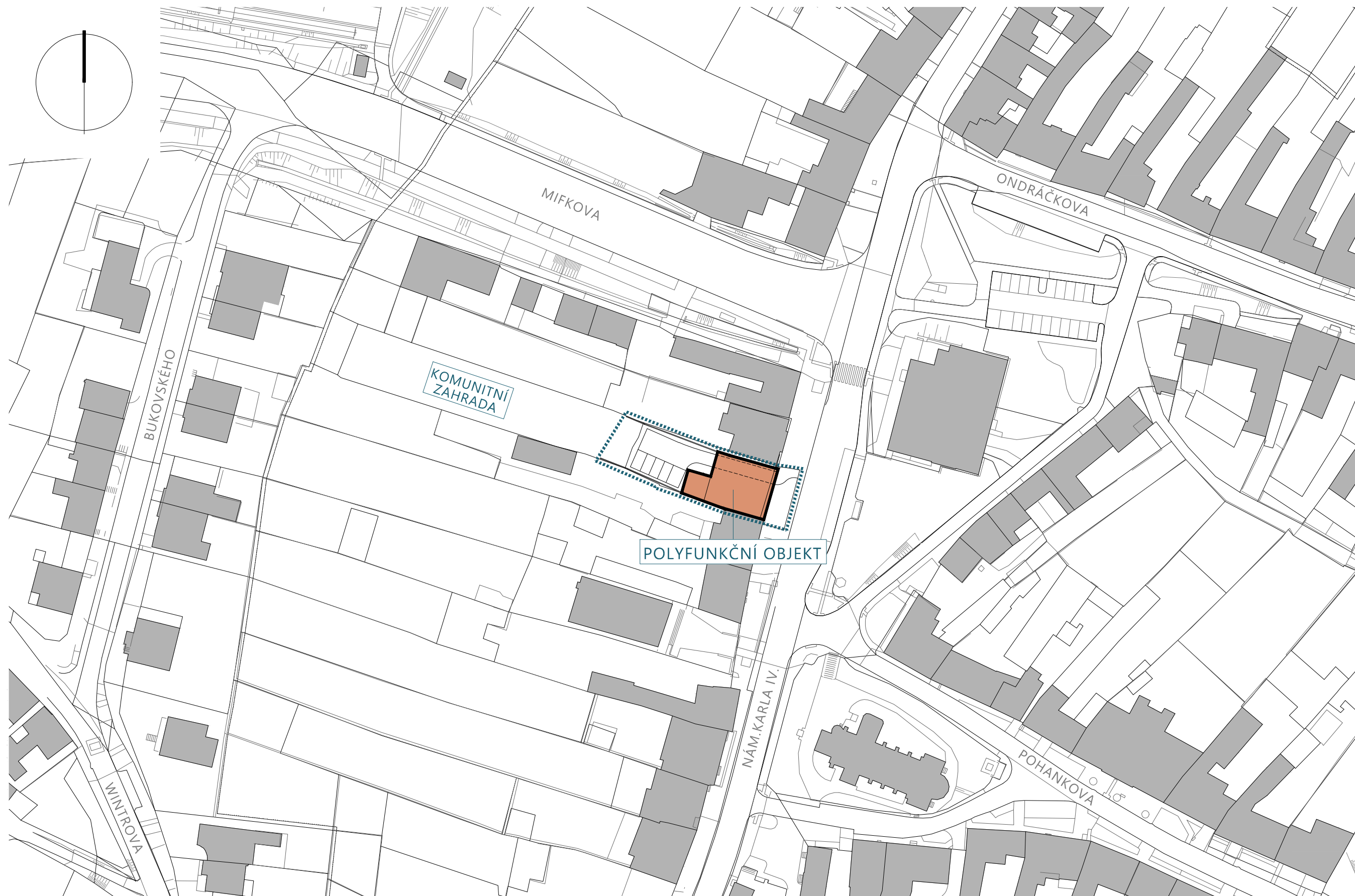
Předkládaná architektonická studie polyfunkčního objektu představuje promyšlené a funkčně variabilní řešení, které svým charakterem a urbanistickým začleněním odpovídá významu lokality i dlouhodobým záměrům městské části.

Návrh klade důraz na udržitelnost, komunitní vazby a budoucí rozvoj veřejného prostoru, přičemž flexibilní dispoziční řešení umožňuje reagovat na různé scénáře využití v čase.

V dalších fázích projektové přípravy bude návrh dále rozpracován v rámci dokumentace pro povolení záměru (DPZ), následně bude zpracován projekt pro provádění stavby (DPS) včetně soupisu prací a dodávek (SPD).

Fotodokumentace současného stavu





STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

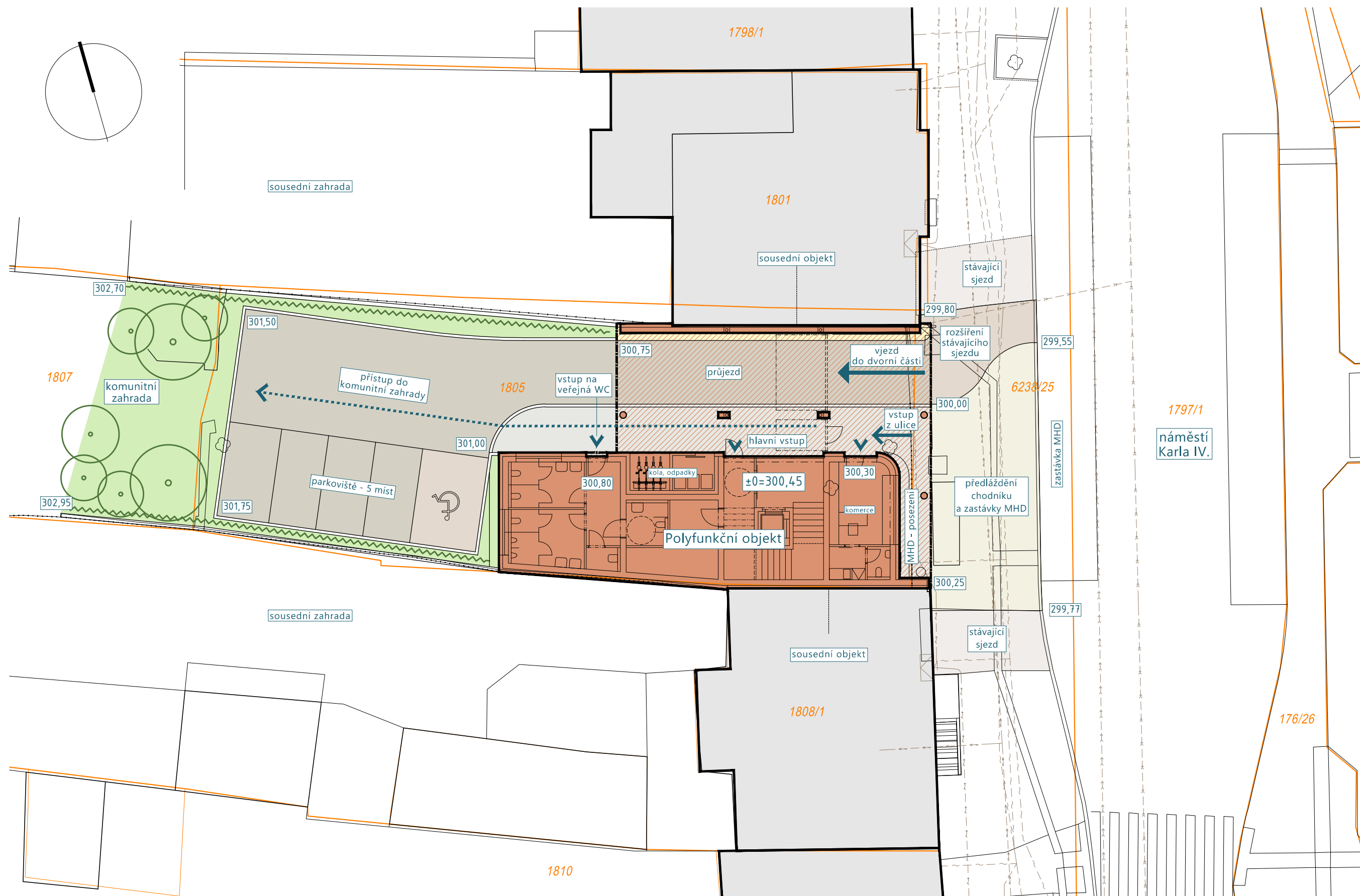
CELKOVÁ SITUACE, M 1:1000

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

02



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

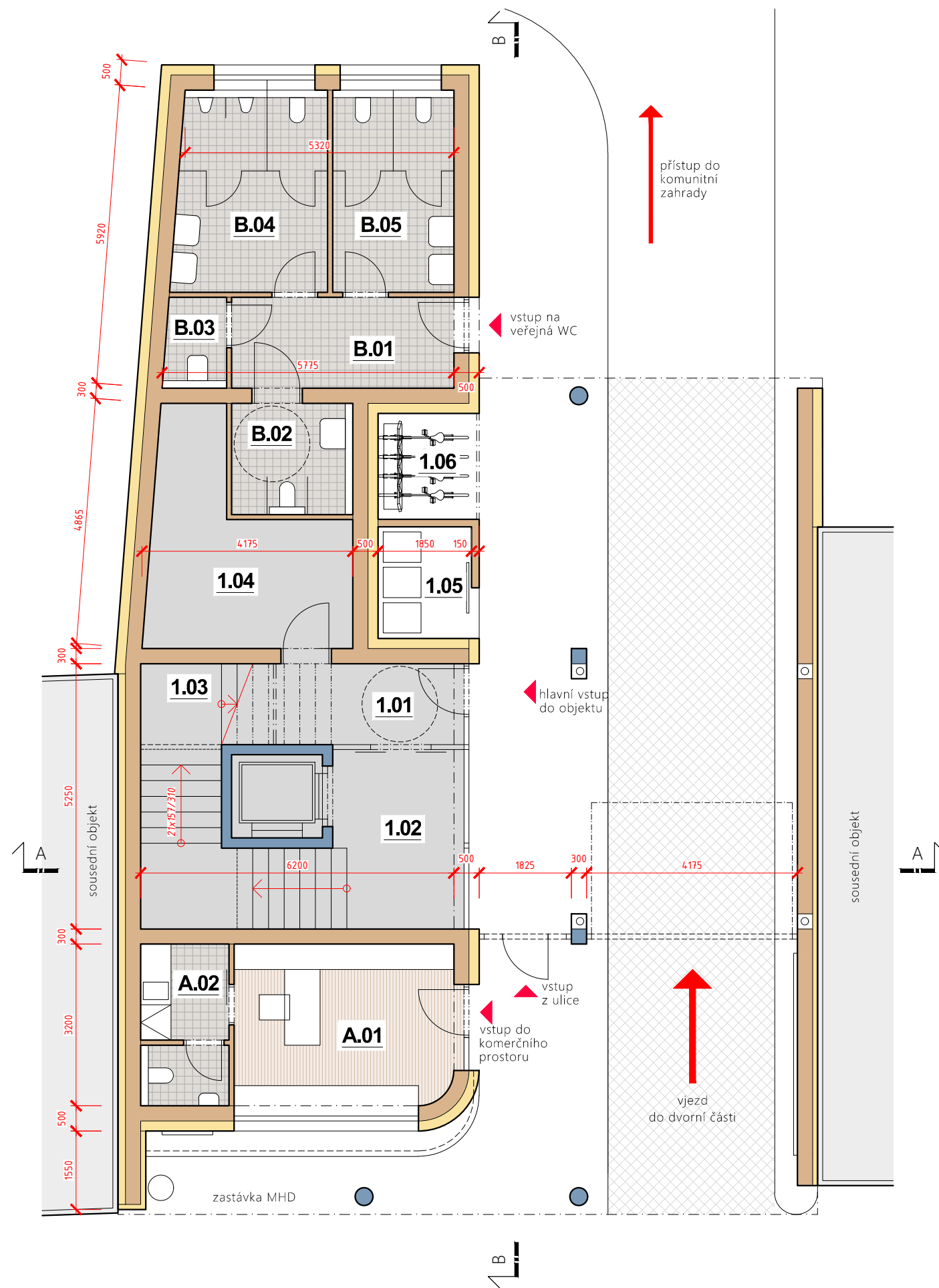
SITUACE, M 1:200

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

03



LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENÍ

- ŽELEZOBETONOVÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, STROPY
- ZDĚNÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, PŘÍČKY
- TEPELNÁ IZOLACE

A - KOMERČNÍ PROSTOR

A.01 - KOMERČNÍ PROSTOR	13,8 m ²
A.02 - ZÁZEMÍ	6,0 m ²

1 - HLAVNÍ OBJEKT

1.01 - ZÁDVEŘÍ	6,0 m ²
1.02 - KOMUNIKAČNÍ HALA - schodiště, výtah	24,6 m ²
1.03 - SKLAD	4,2 m ²
1.04 - TECHNICKÉ ZÁZEMÍ / SKLEPY	13,6 m ²
1.05 - KOMUNÁLNÍ ODPAD	4,0 m ²
1.06 - PROSTOR PRO KOLA	4,0 m ²

C - VEŘEJNÁ WC

B.01 - CHODBA	8,3 m ²
B.02 - WC OOSPO	4,8 m ²
B.03 - ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,0 m ²
B.04 - WC MUŽI	11,5 m ²
B.05 - WC ŽENY	9,2 m ²



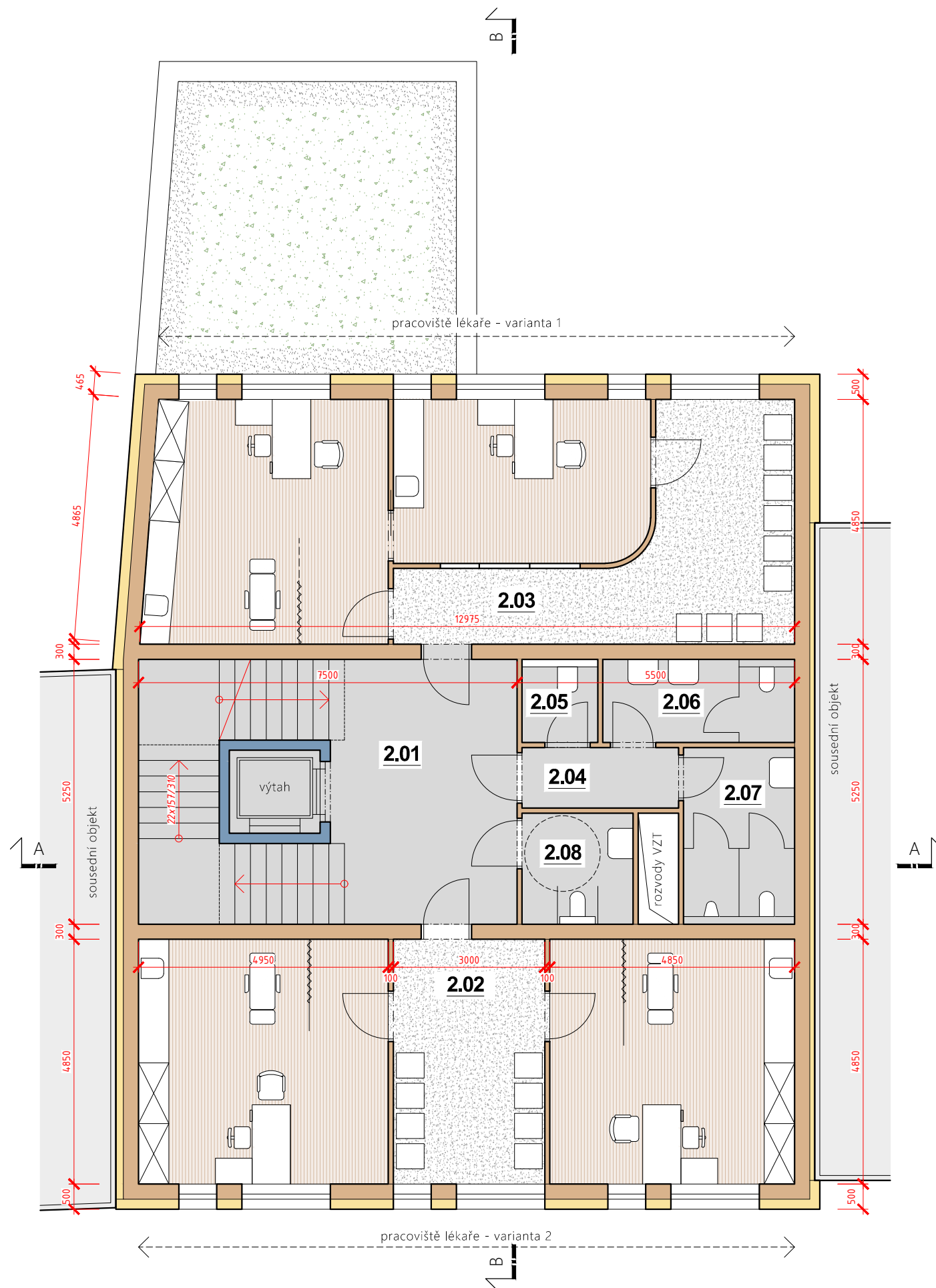
STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno, MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

PŮDORYS 1.NP, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz



LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENÍ

- ŽELEZOBETONOVÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, STROPY
- ZDĚNÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, PŘÍČKY
- TEPELNÁ IZOLACE

PŮDORYS 2.NP

2.01 - KOMUNIKAČNÍ HALA - schodiště, výtah	38,1 m ²
2.02 - VARIABILNÍ PROSTOR např.: čekárna - ordinace - sesterna	63,0 m ² 12,6 m ² 24,7 m ² 25,7 m ²
2.03 - VARIABILNÍ PROSTOR např.: čekárna - sesterna - ordinace	62,0 m ² 18,8 m ² 15,7 m ² 27,5 m ²
2.04 - WC chodba	3,7 m ²
2.05 - úklidová místnost	2,3 m ²
2.06 - WC ženy	6,3 m ²
2.07 - WC muži	7,4 m ²
2.08 - WC OOSPO	4,8 m ²



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

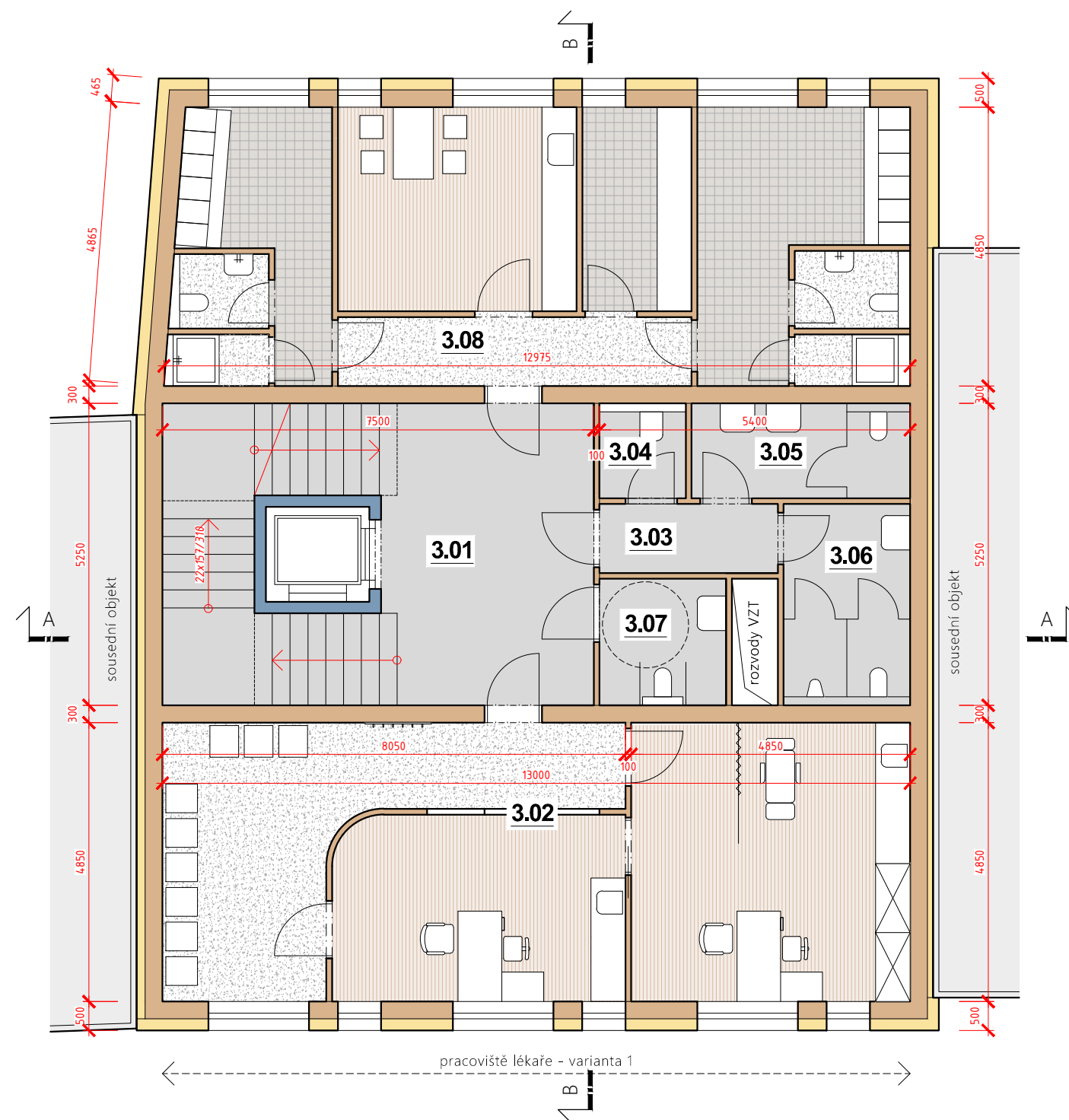
PŮDORYS 2.NP, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

05



LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENÍ

- ŽELEZOBETONOVÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, STROPY
- ZDĚNÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, PŘÍČKY
- TEPELNÁ IZOLACE

PŮDORYS 3.NP

3.01 - KOMUNIKAČNÍ HALA - schodiště, výtah	38,1 m ²
3.02 - PRONAJÍMATELNÝ PROSTOR např.: čekárna	62,0 m ² 19,8 m ²
- ordinace	26,2 m ²
- sesterna	15,8 m ²
3.03 - WC chodba	3,7 m ²
3.04 - úklidová místnost	2,3 m ²
3.05 - WC ženy	6,3 m ²
3.06 - WC muži	7,4 m ²
3.07 - WC OOSPO	4,8 m ²
3.08 - ZÁZEMÍ	62,0 m ²
např.: - chodba	10,1 m ²
- šatna s WC/sprchou ženy	12,4 m ²
- denní místnost	14,7 m ²
- archiv	9,2 m ²
- šatna s WC/sprchou muži	12,8 m ²



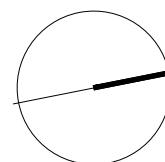
STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

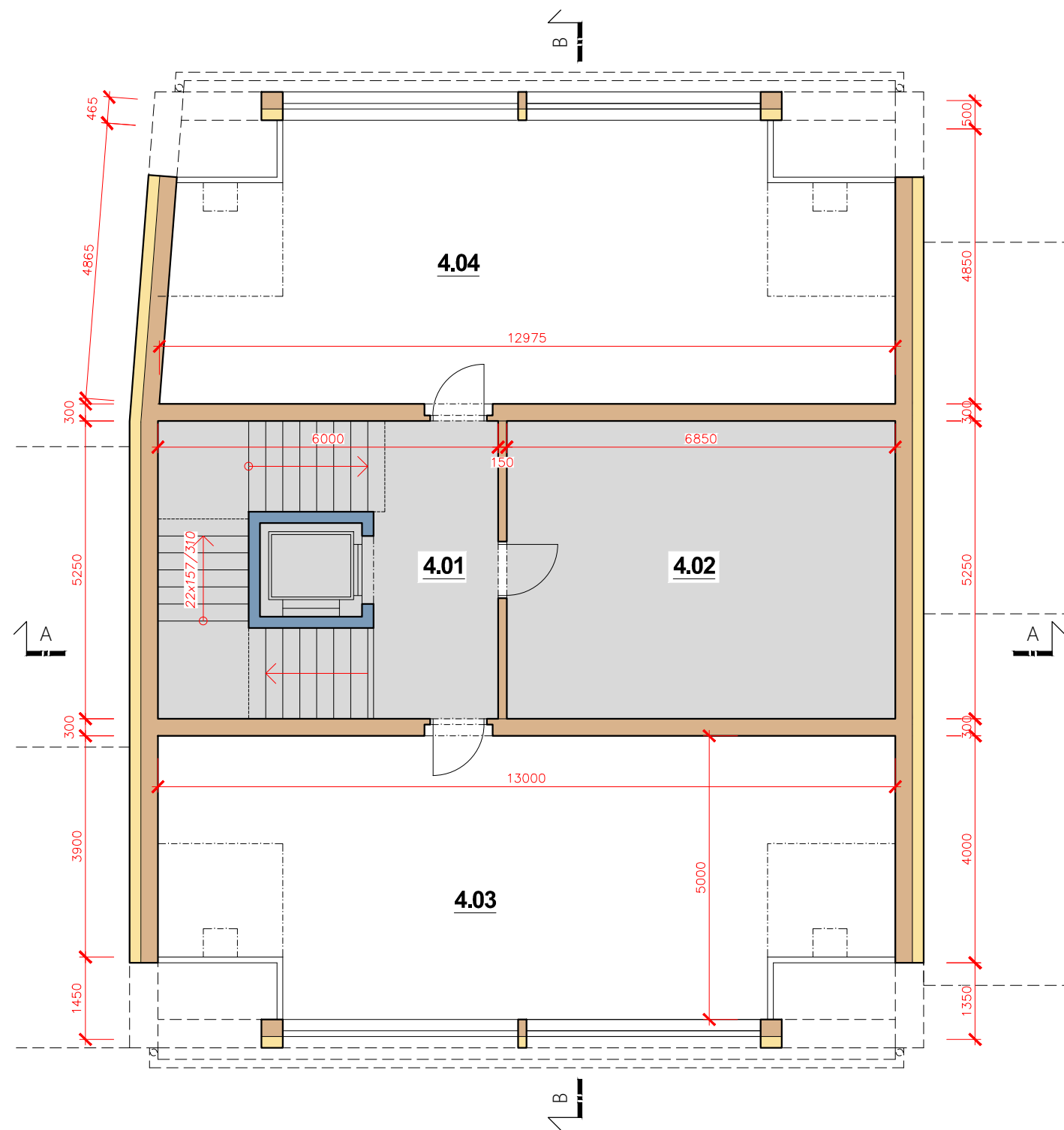
INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

PŮDORYS 3.NP, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz





LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENÍ

- ŽELEZOBETONOVÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, STROPY
- ZDĚNÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, PŘÍČKY
- TEPELNÁ IZOLACE

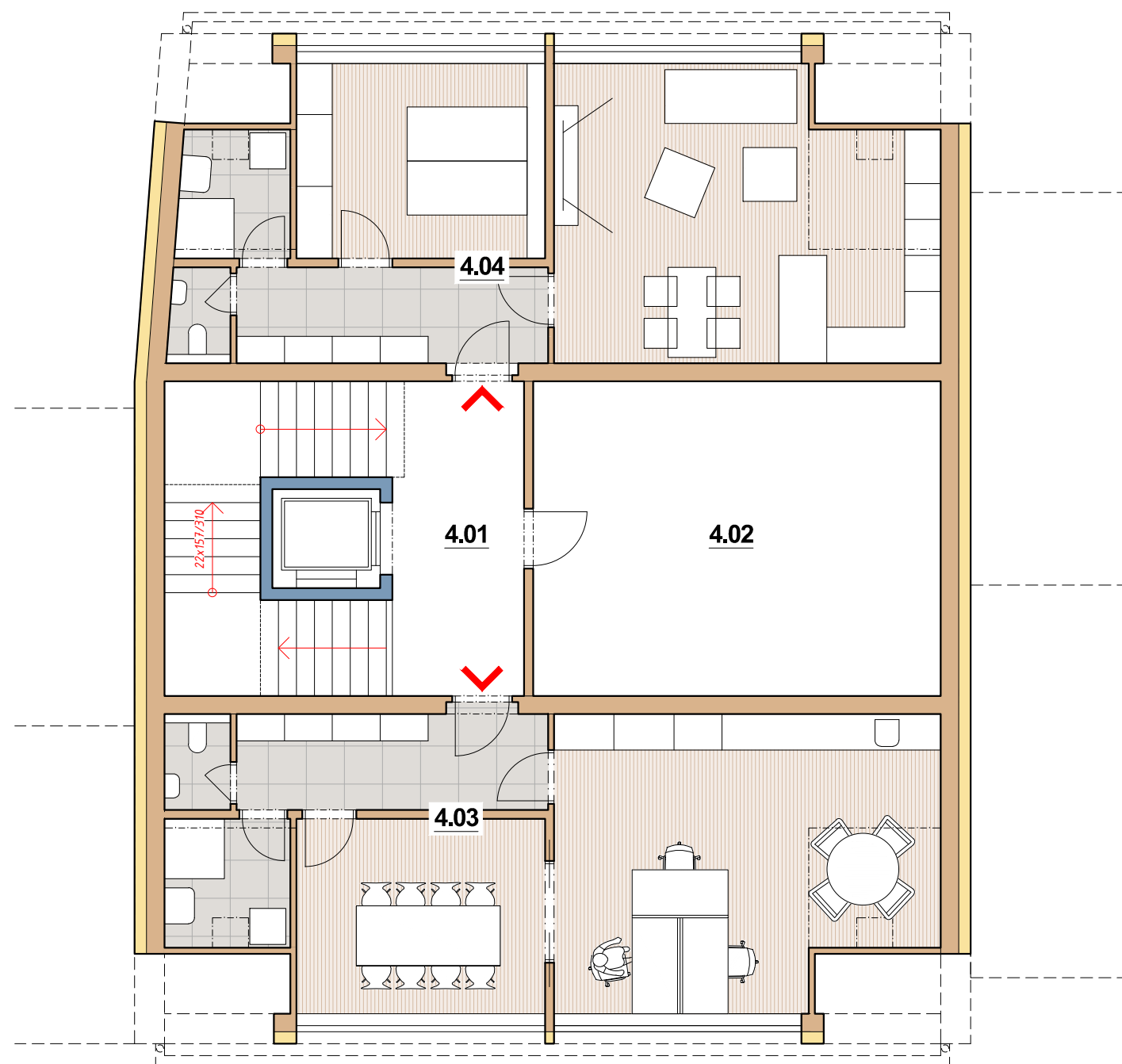
PŮDORYS 4.NP

4.01 - KOMUNIKAČNÍ HALA	30,2 m ²
4.02 - TECHNICKÁ MÍSTNOST - VZT	35,7 m ²
4.03 - PRONAJÍMATELNÝ PROSTOR	60,0 m ²
4.04 - PRONAJÍMATELNÝ PROSTOR	60,0 m ²



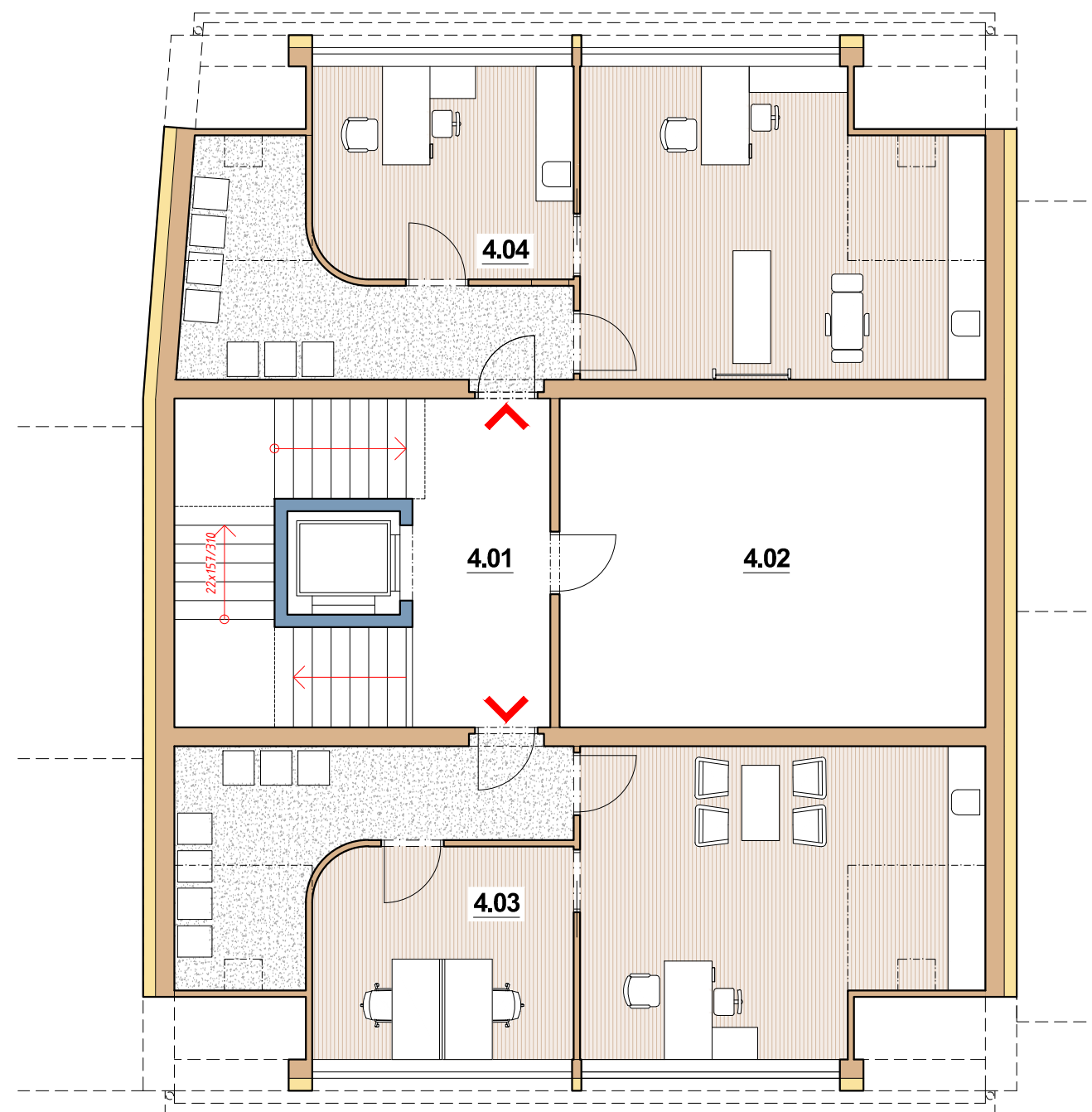
STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805
 INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
PŮDORYS 4.NP - PODKROVÍ, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.
 Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz



VARIANTA BYT, KANCELÁŘ

4.01 - KOMUNIKAČNÍ HALA	30,2 m ²
4.02 - TECH. MÍSTNOST - VZT	35,7 m ²
4.03 - KANCELÁŘE	60,0 m ²
4.04 - BYTOVÁ JEDNOTKA	60,0 m ²



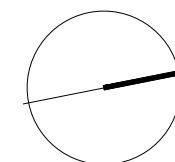
VARIANTA FYZIO, LOGOPEDIE

4.01 - KOMUNIKAČNÍ HALA	30,2 m ²
4.02 - TECH. MÍSTNOST - VZT	35,7 m ²
4.03 - LOGOPEDIE	60,0 m ²
4.04 - FYZIO	60,0 m ²

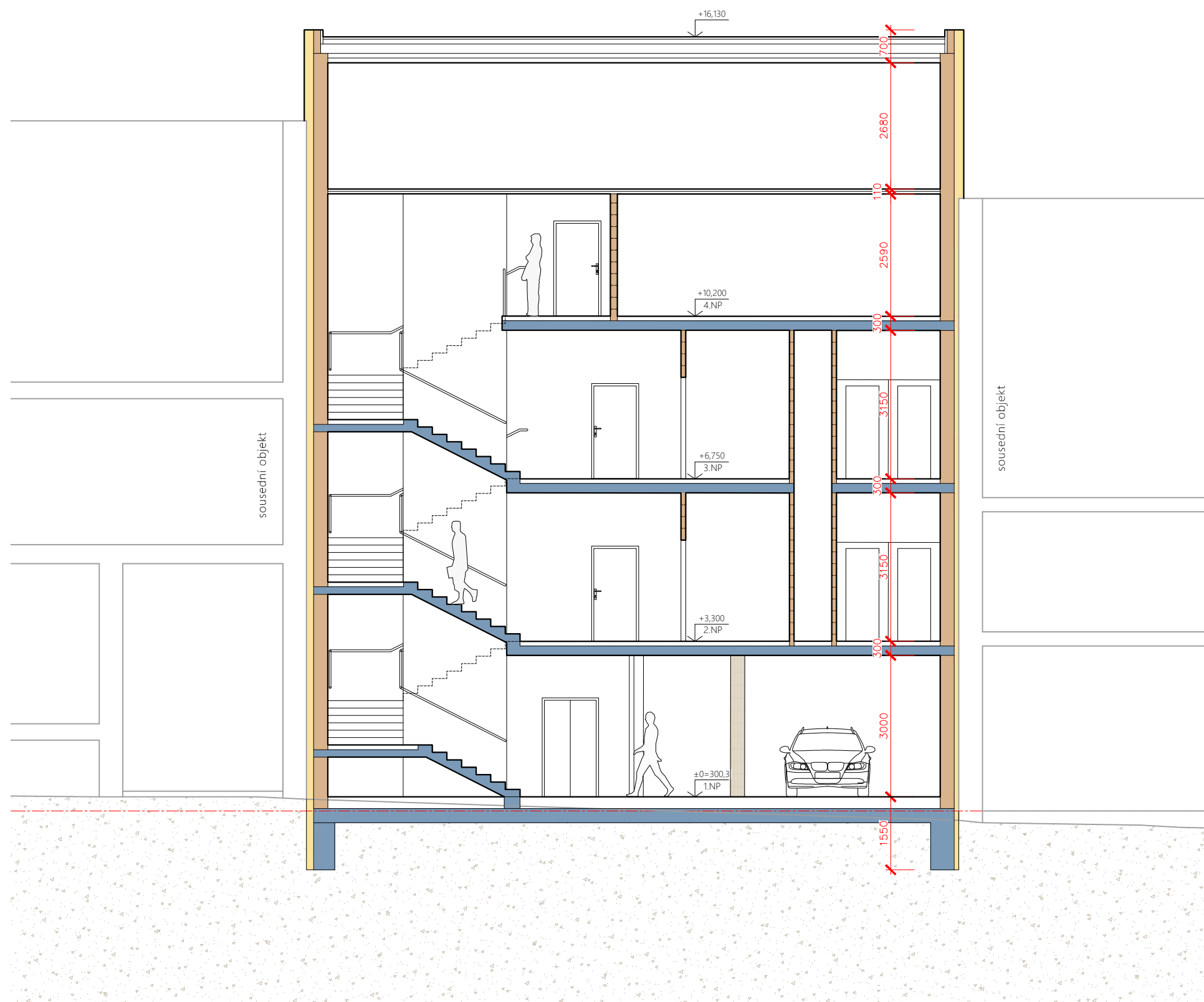


STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805
 INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
PŮDORYS 4.NP - VARIANTY, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.
 Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz



07a



LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENÍ

- ŽELEZOBETONOVÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, STROPY
- ZDĚNÉ KONSTRUKCE - NOSNÉ STĚNY, PŘÍČKY
- TEPELNÁ IZOLACE



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

ŘEZ A-A', M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

08



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

ŘEZ B-B', M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

09

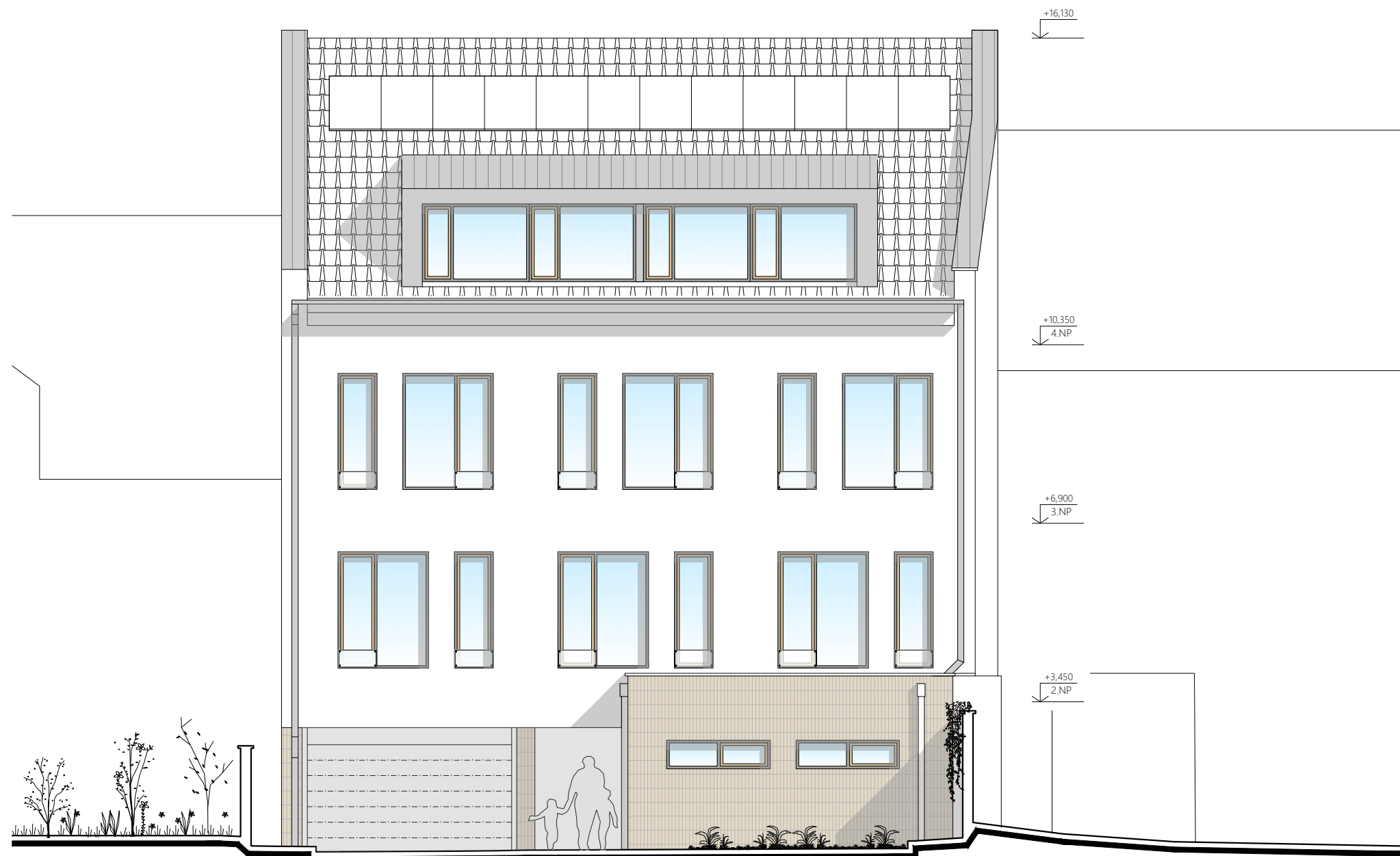


STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805
INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
POHLED VÝCHODNÍ - Z ULICE, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.
Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

10



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

POHLED ZÁPADNÍ - ZE DVORA, M 1:100

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

11



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

12



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

13



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

14



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

15



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

16



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

17



strana:



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

19



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

20



STUDIE POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU BRNO - LÍŠEŇ, NÁM. KARLA IV., PARCELA Č.1805

INVESTOR: Statutární město Brno - MČ Brno - Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno

VIZUALIZACE

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 503/1, 60200 Brno; Tel.: +420 724 316 483; www.pk-archika.cz

strana:

21