

Název akce: **STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY V BYTOVÉM DOMĚ**

Stupeň: dokumentace pro stavební povolení

Žadatel: **STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, městská část Brno-střed,
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Zastoupen: Odbor investiční a správy bytových domů**

Místo stavby: Václavská 225/13, Brno, 603 00, katastrální území Staré Brno, p.č. 1704, byt č.9

HIP: Ing. Jana Houzarová, Brněnská 2, 664 44 Ořechov u Brna
mobil: 728 246 167, e-mail: janahouzar@volny.cz

D1.1.1 TECHNICKÁ ZPRÁVA

Datum: 07/2021

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Veškeré práce se budou realizovat v bytovém domě na ul. Václavská 225/13 na parcele č. 1704 v katastrálním území Staré Brno, která je v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o lokalitu s řadovou zástavbou v centru města Brna. Bytový dům je v majetku stavebníka. Jde o objekt k trvalému bydlení. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 9, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 65,00 m². Velikost bytu je 2 pokoje, kuchyně a koupelna s WC. Stávající dispozice bytu nebude měněna. V místnosti stávající koupelny bude umístěn nový kotel nad pračkou.

C. KAPACITY, UŽITKOVÉ PLOCHY, OBESTAVĚNÉ PROSTORY, ZASTAVĚNÉ PLOCHY, ORIENTACE, OSVĚTLENÍ, OSLUNĚNÍ

celková plocha pozemku p.č.1704.....668,00 m²

Zastavěná plocha jednotky bytu č.9	65,00 m ²
Užitná plocha bytu č.9	44,80 m ²

Vztaženo k +-0,000=stávající podlaha 1NP domu

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU**1.1. DEMOLICE**

S ohledem na požadavky objednatele v místnosti 3.02, 3.03 bude odstraněna stávající dlažba včetně podkladních vrstev, v místnosti 3.04 a 3.05 stávající plovoucí podlaha. V koupelně budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Dále bude demontována kuchyňská linka. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Budou zazděny prostupy v obvodové stěně – odfuk od bývalých topidel.

Opravy bytu nejsou dotčeny žádné dřeviny.

Obecné zásady pro bourání

Při bourání je třeba dodržovat obecně platné zásady pro bourání, postupovat shora dolů, postupně, s rozmyslem, nepoužívat nepřiměřeně těžkou mechanizaci, v důvodných případech pouze ruční nástroje. Rozsáhlejší konstrukce a konstrukce s neznámým mechanismem působení před bouráním podepřít či rozepřít. Používat ochranné pomůcky a mít vždy volný únikový prostor. Při neobvyklých projevech či nálezech práce přerušit, konstrukce i prostor zajistit a přivolat statika.

2.1. VÝKOPY

Výkop stavba neobsahuje.

2.2 ZÁKLADY

Zakládání stavba neobsahuje.

2.3 SVISLÝ NOSNÝ KONSTRUKČNÍ SYSTÉM

Nosné stěny:

Stávající nosnou konstrukci tvoří stěnový zděný systém. Obvodové stěny mají tl. 600 mm a 650 mm.

Stávající nosný systém a nosné konstrukce nebudou opravami bytu nijak dotčeny.

V obvodových stěnách budou zazděny otvory po odtahu z původních topidel – VAFKY.

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Do stávajících příček se nezasahuje.

2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE

2.4.1. STROPY

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

2.4.2. PŘEKLADY

Stávající otvory ve stěnách se nemění. Do stávajících překladů se nezasahuje.

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 3.01 – pavlač – keramická dlažba - opravou bytu není dotčena

V místnosti 3.02 – kuchyně – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.03 – koupelna – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.04 – obývací pokoj – plovoucí podlaha – bude odstraněna

V místnosti 3.05 – ložnice – plovoucí podlaha – bude odstraněna

Navržené úpravy podlah:

Místnost 3.02 – kuchyně

Odstranit stávající keramickou dlažbu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku. Bude položena dlažba 250x250 mm se zvýšeným stupněm otěruvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. Je nutné před pokládkou dlažby provést hydroizolační nátěr (systémová stěrka), dále použít hydroizolační těsnicí pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 3.03 – koupelna

Odstranit stávající keramickou dlažbu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku. Bude položena dlažba 250x250 mm se zvýšeným stupněm otěruvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. Je nutné před pokládkou dlažby provést hydroizolační nátěr (systémová stěrka), dále použít hydroizolační těsnicí pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 3.04 – obytný prostor

Stávající plovoucí podlahu odstranit a provést nově.

Místnost 3.05 – ložnice

Stávající plovoucí podlahu odstranit a provést nově.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.02, 3.03

- nášlapná vrstva z keramické dlažby 250x250 tl. 15 mm
- lepicí a izolační stěrka (ISOLASTIC) tl. 3 mm
- samonivelační anhydridový potěr – vyrovnaní podkladu dle potřeby
- stávající betonová mazanina

POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNITŘNÍOmítky:

V interiéru jsou pro stěny použity vápeno-cementové omítky. Nesoudržné omítky budou odstraněny až na cihlu. Na zbývajících částech omítek bude oškrábána malba. Odstraněné části omítek budou obnoveny vápeno-cementovou omítkou. Před nanášením omítek bude očištěn podklad od prachu a jiných nečistot, dostatečně drsný, bez výkvětů a plísní.

Cihelný podklad bude opatřen cementovým postříkem. Následně bude nanesena jádrová vápeno-cementová omítka. Po vyzrání a vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítka v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením štuku, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.3.02 - kuchyně

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.3.03 – koupelna

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 100 % plochy.

Místnost č.3.04 –obývací pokoj

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.3.05 - ložnice

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Při zpracování a vytvrzování omítek nesmí teplota okolí nebo podkladu poklesnout pod +5°C a nad +30°C. Při aplikaci a následném tvrdnutí materiálu minimálně 3 dny chránit před mrazem. Před zpracováním omítky musí být osazeny veškeré použité omítkové lišty. V oblasti, kde budou lepeny obklady, povrch omítky „nefilcovat“, ale pouze zdrsnit mřížovou škrabkou.

2.8.2 POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNĚJŠÍ

Do vnějších povrchů se při opravě bytu nebude žádným způsobem zasahovat.

2.8.3 OBKLADY VNITŘNÍ

Stěny jsou opatřeny malbou, která bude oškrábána. Hlubší otvory a díry po hmoždinkách, skobách apod. budou vytmeleny. Po provedení nových omítek budou povrchy stěn opatřeny penetrací a bílým otěruvzdorným nátěrem (vodou ředitelným) ve dvou vrstvách.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 3.02, 3.03 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm), do výšky 2,1 m (v koupelně – místnost č.3.03), a v kuchyni (m.č. 3.02) pruh o šířce 0,6 m. Výška od podlahy u obkladů do kuchyně bude stanovena dodavatelem dle dodané kuchyňské linky. Půdorysné umístění obkladů je naznačeno ve výkresové dokumentaci.

V koupelně bude pod obklad do výšky 10 cm od podklady nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka), nad vanou pak po celé výšce obkladů. Dále je nutno použít hydroizolační těsnicí pásy na rohy koutů. Je nutné použít nátěry i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Výběr obkladů a způsob kladení budou upřesněny po dohodě s investorem při zahájení stavby. Dodavatel musí před lepením obkladů předložit návrh vzorků k výběru a dohodnout se na základací spáře obkladů. Keramické obklady budou dodavatelem oceněny v takové cenové relaci, aby byl schopen nabídnout výběr alespoň z 10-ti různých vzorků. Obklady budou obdélníkového tvaru. Spárovací hmota bude ve středním odstínu, barevné provedení schválí objednatel. Veškeré obklady budou zapraveny štukem („zapesrovány“).

Vybavení koupelny:

Osadit nové zařizovací předměty – zděný sprchový kout velikosti 120/80 cm, nízká vanička, skleněné dveře otvírací, 1 x umývadlo šířky 60 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. V koupelně bude osazen nový žebřík pro přitápění. V blízkosti umývadla zásuvka pro fén apod. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. Bude připraveno i připojení pro pračku. Součástí koupelny bude nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

2.8.4 PODHLEDY

V koupelně (3.03) bude proveden SDK podhled ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,80 m. Budou použity voděodolné (impregnované) sádkartonové desky tl. 12,5 mm. Jako nosná konstrukce bude sloužit plechový rošt, typ dle rozpětí prvků. Budou dodrženy technologické postupy doporučené výrobcem vybraného systému SDK podhledu. Je nutné se zaměřit zejména na kvalitně provedenou parozábranu a na správný technologický postup při řešení spojů (tmelení).

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů (okna) jsou již osazena nová. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 900/2000 mm do bytu jsou původní, dřevěné, jednokřídlové-zdvojené (jedny otevíravé do chodby a druhé do kuchyně), kazetové, plné – do chodby a částečně prosklené do kuchyně, s prahem výšky 2 cm (viz obr.č.1 – Fotodokumentace). Dveře i obložky budou repasovány. Z dveřních křídel odstranit nepůvodní prvky, stávající nátěr opálen, dřevěné prvky obrousit a přetmelit. Doplnit silikonové těsnění dveří-zafrézovat. Dveře i obložky budou natřeny v barvě slonová kost. Stávající práh 900 x 200 mm je dřevěný, krytý PVC. PVC odstranit, práh vyměnit za nový a natřít bezbarvým lakem – satén/mat. Dveřní závěsy (panty) jsou původní. Je třeba je očistit a seřadit. Vnější klika bude nahrazena novým kováním s bezpečnostním zámkem. Vnitřní klika bude nahrazena kováním v provedení surová mosaz např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT. V křídle do kuchyně je nepůvodní skruturované sklo, které bude vyměněno za čiré hladké sklo nebo sklo pouze s jednoduchým dekorem.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře do ložnice jsou původní dřevěné rámové, v dřevěné profilované obložce. Toto dvevní křídlo a dvevní obložka budou očištěny od stávajících nátěrů, dřevěné prvky obloušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Chybějící kování bude doplněno např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT.

Do místnosti 3.03+3.04 budou osazeny nové dveře plné (600x1970 mm + 800/1970 mm) vyrobené jako kopie původních dveří. Dveře opatřit polomatným odstínem nátěru slonové kosti. Osadit kliky ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický (např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT). Nový práh a nové těsnění dveří.

2.9.3 PARAPETY

Vnitřní parapety u oken jsou součástí již rekonstruovaných oken.
Venkovní parapety jsou oplechovány.

2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

2.11 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou kličové.

ZÁVĚREČNÉ UPOZORNĚNÍ

Jde o stavební úpravy stávajícího objektu. Jednotlivé konstrukce budou rozkryty až během stavby. Nově objevené skutečnosti, lišící se oproti předpokladům v projektu, musí být oznámeny, zkontrolovány s HIP, projektantem nebo se statikem. Jakékoliv změny oproti projektu také.

Veškeré stavební hmoty a materiály musí být použity a aplikovány v souladu s návodem výrobce a příslušných ČSN.

Dle požadavku investora není možné **stavební odpad** skladovat ve společných prostorách domu. Z těchto důvodů je nutné stavební odpad průběžně odvázet a likvidovat. Po dohodě s objednatelem je možné vymezit prostor ve dvorní části domu pro umístění kontejneru na stavební odpad. Nicméně je nutné zajistit jeho pravidelný odvoz, zejména z důvodů možného hromadění i jiného odpadu od nájemníků.

Kontejner nesmí blokovat provoz pro osobní automobily, které ve dvoře parkují. V případě znečištění společných prostor prachem nebo jiným způsobem je nutné zajistit úklid, a to nejen hrubý úklid, ale i otření zábradlí a otření schodiště. V případě zvýšené prašnosti (např. při bouracích pracích) je nutné zajistit kropení, aby se omezilo šíření prašnosti. Prach není možné větrat do společných prostor.