

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 895/18, Brno, 603 00, katastrální území Staré Brno, p.č. 1717/1, byt č.4

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: 06/2021

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Veškeré práce se budou realizovat v bytovém domě na ul. Václavská 895/18 na parcele č. 1717/1 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. 2, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 127,00 m². Velikost bytu je 3 pokoje + kuchyně + WC, koupelna a šatna. Byt má nezvykle širokou bytovou chodbu (š=2,12 m). V minulosti došlo v tomto bytě k větším stavebním úpravám. Současné stavební úpravy se snaží vrátit bytu jeho původní character. Bude odstraněna nepůvodní příčka. Kuchyně i koupelna bude vrácena do původní pozice v rámci bytu. V koupelně bude umístěn nový kotel nad pračkou.

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

celková plocha pozemku p.č.1717/1.....	2634,00 m ²
Zastavěná plocha jednotky bytu č. 4	160,00 m ²
Stávající užitná plocha bytu č. 4	126,65 m ²
Nová užitná plocha bytu č. 4	127,00 m ²
Užitná plocha bude zvětšena odstraněním několika příček	

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

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

S ohledem na požadavky objednatele budou z původních povrchů podlah odstraněny nepůvodní vrstvy – plovoucí podlaha (4.07,4.08). V místnosti 4.02, 4.04 a 4.05 bude odstraněna stávající dlažba včetně podkladních vrstev. V místnosti 4.09 bude odstraněno PVC. Které kryje původní dřevěné parkety. V koupelně budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Zařizovací předměty budou demontovány i na WC a dále bude demontována kuchyňská linka. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI.

Opravami 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 rozeprít. 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. 490 mm a 600 mm.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné.

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 stávající překladů se nezasahuje.

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 4.01 – chodba – jsou položeny parketové vlysy.

V místnosti 4.02 – WC – keramická dlažba. Možno odstranit

V místnosti 4.03 – balkón – je položena nová keramická dlažba. Zůstane zachována.

V místnosti 4.04 – koupelna – keramická dlažba

V místnosti 4.05 – technická místnost – keramická dlažba

V místnosti 4.06 – ložnice – dřevěné parkety kladené do stromečku

V místnosti 4.07 – ložnice – dřevěné parkety kryté plovoucí podlahou

V místnosti 4.08 - ložnice - dřevěné parkety kryté plovoucí podlahou

V místnosti 4.09 – šatna - dřevěné parkety kryté PVC

Navržené úpravy podlah:

Místnost 4.01 – chodba

Původní parketové vlysy jsou v dobrém stavu - repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Bude vyměněna dřevěná lišta.

Místnost 4.02 – WC

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 4.04 (číslování dle nově navrhovaného stavu) – 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 těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 4.05a (číslování dle nově navrhovaného stavu) – chodba

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 těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 4.05b (číslování dle nově navrhovaného stavu) – 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 těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 4.06 (číslování dle nově navrhovaného stavu) – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Bude doplněna dřevěná lišta. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 4.07 (číslování dle nově navrhovaného stavu) – ložnice

Původní parketové vlysy jsou kryté plovoucí podlahou. Plovoucí podlahu odstranit a původní parkety repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 4.07 (číslování dle nově navrhovaného stavu) – ložnice

Původní parketové vlysy jsou kryté plovoucí podlahou. Plovoucí podlahu odstranit a původní parkety repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 4.08 (číslování dle nově navrhovaného stavu) – obývací pokoj

Původní parketové vlysy jsou kryté plovoucí podlahou. Plovoucí podlahu odstranit a původní parkety repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 4.09 (číslování dle nově navrhovaného stavu) – šatna

Původní parketové vlysy jsou kryté PVC. PVC odstranit a původní parkety repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 4.02, 4.04, 4.05a a 4.05b (číslování dle návrhu)

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

POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNITŘNÍ

Omítky:

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 nanесena jádrová vápeno-cementová omítky. Po vyzrání a vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítka v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením štku, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.4.01 (dle návrhu) – chodba

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

Místnost č.4.02 (dle návrhu) - WC

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

Místnost č.4.04 (dle návrhu) – kuchyně

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 80 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.4.05a (dle návrhu) - chodba

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 80 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.4.05b (dle návrhu) - koupelna

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 80 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.4.06 (dle návrhu) – ložnice

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

Místnost č.4.07 (dle návrhu) - ložnice

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

Místnost č.4.08 (dle návrhu) - obývací pokoj

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

Místnost č.4.09 (dle návrhu) - šatna

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. 4.02, 4.04 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.4.05b-nový stav), a v kuchyni (m.č. 4.04) 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 90/90 cm, nízká vanička, skleněné dveře otvírací, 2 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.

Osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Ventilátor bude napojen na fasádu. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. Bude připraveno i připojení pro pračku i sušičku.

Vybavení WC:

Na WC bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

2.8.4 PODHLEDY

Ve koupelně (4.05b) a chodbě (4.05a) bude proveden SDK podhled ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,60 m. Budou použity voděodolné (impregnované) sádrokartonové 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 900/2050 mm do bytu jsou původní, dřevěné, jednokřídlové, kazetové, plné s prahem výšky 2 cm. 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 původní šedé ze strany z domovní chodby a v barvě slonové kosti ze strany interiéru. Stávající práh 900 x 430 mm je dřevěný, krytý PVC, lenovaný kovovými lištami. PVC odstranit i lišty odstranit, práh očistit a repasovat. Natřít bezbarvým lakem – satén/mat. Dveřní závěsy (panty) jsou původní. Je třeba je očistit a seřídít. Klika bude nahrazena novým kováním s bezpečnostním zámkem.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní dřevěné rámové, v dřevěné profilované obložce. Všechny dveřní křídla a dveřní obložky budou očištěny od stávajících nátěrů, dřevěné prvky obroušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Většina dveří má původní kování (kliky a závěsy). Kování bude očištěno, seříděno, vyleštěno. Chybějící kování bude doplněno např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT.

Ve dveřích mezi obývacím pokojem (4.08) a ložnicí (4.07) je nepůvodní skruturované sklo, které bude vyměněno za mléčné hladké sklo nebo sklo pouze s jednoduchým dekorem.

Do místnosti 4.08 bude osazeno nové dveřní křídlo do stávající obložkové zárubně, částečně prosklené (900x2000 mm) vyrobené jako kopie původních křídel. Dveře opatřit polomatným odstínem nátěru slonové kosti. Klika ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický (např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT). Nový práh a nové těsnění dveří.

Do místnosti 4.04, 4.05a, 4.05b budou osazeny nové dveře plné vyrobené jako kopie dveří do nových odřevěných obložkových zárubní. Dveře opatřit polomatným odstínem nátěru slonové kosti. Klika 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

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 prostorech domu. Z těchto důvodů je nutné stavební odpad průběžně odvážet 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.