

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 896/20, Brno, 603 00, katastrální území Staré Brno, p.č. 1717/1, byt č.3

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 896/20 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. 3, který je umístěn v 3.NP.

## **B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ**

Byt má půdorys o užité ploše 132,00 m<sup>2</sup>. Velikost bytu je 3 pokoje + kuchyně se spíží, samostatné WC, koupelna a balkón. Stavebními úpravami dojde k několika dispozičním změnám. Bude zrušen průchod mezi kuchyní 3.05 a koupelnou 3.06. Bude zrušena nepůvodní příčka mezi koupelnou a technickou místností.

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

celková plocha pozemku p.č.1717/1..... 2634,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha jednotky bytu č. 3 132,00 m<sup>2</sup>

Stávající užitná plocha bytu č. 3 108,80 m<sup>2</sup>

Nová užitná plocha bytu č. 3 108,90 m<sup>2</sup>

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. V chodbě 3.01 a v kuchyni 3.05 bude odstraněna plovoucí podlaha, která kryje původní parkety. V místnosti 3.02, 3.04., 3.06 a 3.07 bude odstraněna stávající dlažba včetně podkladních vrstev. 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. Bude odstraněna nepůvodní příčka mezi koupelnou 3.06 a technickou místností 3.07. Bude zrušena průchodnost kuchyně a vyjmuty stávající dveře 5/P10. Dále budou vyjmuty nepůvodní dveře 2a/L10 a 3/P10.

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. 555 mm a 600 mm. Stávající nosný systém a nosné konstrukce nebudou opravami bytu nijak dotčeny.

### **Příčky:**

Veškeré stávající příčky jsou zděné.

Zazdění otvoru po vyjmutých dveřích 800x1900 mm bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajících příček. Polopříčka v koupelně u sprchového koutu bude také vyzděna z cihel plných pálených.

## **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 – chodba – jsou položeny parketové vlysy kryté plovoucí podlahou.

V místnosti 3.02 – WC – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.03 – balkón – keramická dlažba - zachovat

V místnosti 3.04 – komora – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.05 – kuchyně – plovoucí podlaha – bude odstraněna

V místnosti 3.06 – koupelna – je položena nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.07 – technická místnost - plovoucí podlaha – bude odstraněna

V místnosti 3.08 – ložnice – Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu - repasovat

V místnosti 3.09 – obývací pokoj – Původní parket. vlysy kladené do stromečku v dobrém stavu - repasovat

V místnosti 3.10 – ložnice – Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu - repasovat

### **Navržené úpravy podlah:**

#### **Místnost 3.01 – chodba**

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

#### **Místnost 3.02 – 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 těsnící pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného výrobce (jednotný systém).

#### Místnost 3.03 – balkón - stávající dlažba zůsrtane zachována

#### Místnost 3.04 – spíž

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

#### Místnost 3.05 – kuchyně

Původní parketové vlysy jsou kryté plovoucí podlahou. Odstranit stávající plovoucí podlahu i původní parkety včetně podkladních vrstev. 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 pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného výrobce (jednotný systém).

#### Místnost 3.06 – koupelna

Odstranit stávající keramickou dlažbu včetně podkladních vrstev 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 pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného výrobce (jednotný systém).

#### Místnost 3.08 – 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 3.09 – obytný prostor

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 3.10 – 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.

#### Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.02, 3.04, 3.05 a 3.06

- 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 nanesena 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.3.01 - chodba*

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

#### *Místnost č.3.02 - WC*

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

#### *Místnost č.3.04 – komora*

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

#### *Místnost č.3.05 – kuchyně*

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

#### *Místnost č.3.06 - koupelna*

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

#### *Místnost č.3.08 – ložnice*

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

#### *Místnost č.3.09 – obývací pokoj*

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

#### *Místnost č.3.10 – 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, 3.05 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.3.06), a v kuchyni (m.č. 3.05) 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 podkladu nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka), nad vanou pak po celé výšce obkladů. Dále je nutno použít hydroizolační těsnící 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, vana délky 170 cm a 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. 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 a umývatko.

### **2.8.4 PODHLEDY**

V koupelně (3.06) bude proveden SDK podhled ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,60 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**

#### 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, seřizeno,

vyleštěno. Chybějící kování bude doplněno např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT.

Nepůvodní dveře z WC (3.02) a do kuchyně (3.05) budou vybourány bez dalšího použití. Do těchto místností budou osazeny nové dveře včetně nových obložkových zárubní, plně vyrobené jako kopie původních dveří. Dveře opatřit polomatným odstínem nátěru slonové kosti. 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.