

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

Stupeň: dokumentace pro provedení stavby

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

Místo stavby: Franzouzská 28/20, 602 00 Brno, katastrální území Zábrdovice, p.č. 217, byt č.19

HIP: Ing. Jana Houzarová, Brněnská 2, 664 44 Ořechov u Brna  
mobil: 608 646 168, e-mail: janahouzar@volny.cz

## **D1.1.1      TECHNICKÁ ZPRÁVA**

Datum: 02/2023

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Magnusek

## **A. ÚČEL OBJEKTU**

Veškeré práce se budou realizovat v bytovém domě na ul. Francouzské 28/20 na parcele č. 217 v katastrálním území Zábrdovice, 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. 19, který je umístěn v 3.NP.

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

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 34,80 m<sup>2</sup>. Stávající uspořádání bytu je 1 pokoj, kuchyně propojená s obývacím pokojem a koupelnou a samostatné WC. Stávající dispozice bytu bude upravena. Koupelna se oddělí od kuchyně a změní se vstup do kuchyně i do obytného prostoru. V nové koupelně bude umístěn nový elektro kotel.

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

celková plocha pozemku p.č.217.....780,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha jednotky bytu č.19 53,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha bytu č.19 34,80 m<sup>2</sup>

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

## **D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU**

### **1.1. DEMOLICE**

S ohledem na požadavky objednatele bude v místnosti 3.01, 3.02, 3.04 odstraněna stávající podlaha včetně podkladních vrstev. V koupelně budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Dále bude demontována kuchyňská linka a obklady za linkou. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Budou demontovány stávající rozvody ZTI. Stávající dveřní otvor mezi místnostmi 3.01 a 3.03 bude vyjmut, otvor bude zazděn. Ocelová zárubeň mezi místnostmi 3.03 a 3.04 bude vyjmuta a otvor v příčce rozšířen na rozměr 1400 x 2100 mm. Z kuchyně se nově oddělí samostatná koupelna.

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. 660 mm a 700 mm.

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

### Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Ve stávající příčce mezi místnostmi 3.03 a 3.04 bude rozšířen stávající otvor na novou šířku 1,40 m. Otvor mezi místnostmi 3.01 a 3.03 bude zazděn. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu. V příčce mezi 3.01 a 3.04 bude vytvořen nový otvor pro dveře o rozměru 800/1970 mm.

## **2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE**

### **2.4.1. STROPY**

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

### **2.4.2. PŘEKLADY**

Bude vytvořen nový otvor 800/1970 mezi místnostmi 3.01 a 3.04. Nový překlad je tvořený 2 profily ocelového válcovaného profilu I100 – délky 1,2 m. Dále bude vytvořen nový otvor 700/1970 mezi místnostmi 3.04 a 3.05. Nový překlad je tvořený 1 profilem ocelového válcovaného profilu I100 – délky 1,1 m. Mezi místnostmi 3.03-3.04 bude stávající otvor zvětšen na rozměr 1400/2100 mm – překlad 2x I 100 – délky 1,8 m.

## **2.5. PODLAHY**

### Stávající stav

V místnosti 3.01 – chodba – původní podlaha krytá plovoucí podlahou – bude odstraněna

V místnosti 3.02 – WC - keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.03 – ložnice – dřevěné parkety kladené do stromečku – repasovat

V místnosti 3.02 – kuchyně + koupelna – původní podlaha krytá PVC – bude odstraněna

### Místnost 3.01 – chodba – nová dispozice

Odstranit stávající podlahu krytou PVC 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 těsnicí pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného výrobce (jednotný systém).

### Místnost 3.02 – WC – nová dispozice

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

**Místnost 3.03 – obývací pokoj – nová dispozice**

Stávající dřevěné parketové vlysy zachovat. Vlysy přebrousit, vytmelit, očistit nově ošetřit přírodními oleji nebo vosky. Bude vyměněna dřevěná lišta.

**Místnost 3.04 – kuchyně – nová dispozice**

Odstranit stávající podlahu krytou PVC 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 těsnicí pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

**Místnost 3.05 – koupelna – nová dispozice**

Odstranit stávající podlahu krytou PVC 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 těsnicí pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

**Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.01, 3.02, 3.04**

- 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 místnostech 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 postřikem. Následně bude nanášena jádrová vápeno-cementová omítky. Po vyztužení a vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítky v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením štuky, stávající omítky opatřena penetrací).

***Místnost č.3.01 - chodba***

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

***Místnost č.3.02 - WC***

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

***Místnost č.3.03 – obývací pokoj***

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 30 % plochy.

***Místnost č.3.04 – kuchyně***

Bude odstraněna strukturovaná omítky na cihlu ve 50 % plochy.

**Místnost č.3.05 – koupelna**

Bude odstraněna strukturovaná omítka na cihlu ve 50 % plochy.

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, 3.04 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm) v koupelně (3.05) do výšky 2,1 m. Obklad kuchyňské linky není součástí dodávky. Půdorysné umístění obkladů je naznačeno ve výkresové dokumentaci.

V koupelně bude pod obklad do výšky 10 cm od podkladu nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka). 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 – sprcha s vaničkou velikosti 90/90 cm, 1 x umývadlo šířky 60 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. V koupelně bude osazen nový radiátor pod okno a nový elektrokotel. V blízkosti umývadla zásuvka pro fén apod. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. Bude připraveno i připojení pro pračku.

**2.8.4 PODHLEDY**

V koupelně (3.05), kuchyni (3.04) a na WC (3.02) budou provedeny SDK podhledy ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,70 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 900/1970 mm jsou již nové. Do těchto dveří se nezasahuje. Budou pouze očištěny a seřizeno kování a osazen nový bezpečnostní zámek.

#### Interiérové dveře

Interiérové dveře do WC budou vyjmuty. Ocelové (nepůvodní) zárubně budou vyjmuty. Nové dveře plné do WC a koupelny 2x (700x1970 mm) a (800x1970 mm) budou vyrobené jako plné v obložkové zárubni. Dveře budou provedeny z odlehčené dřevotřísky s povrchovou úpravou CPL, barva bílá klasik.

Osadit nerezové kliky a rozety. Na WC a koupelny osadit WC zámek. Dveře budou bez prahu.

### **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 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.