

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: Milady Horákové 1920/1a, Brno, 602 00,
katastrální území Černá Pole, p.č. 3625, byt č.14 B

HIP: Létající inženýři – Architektonický a projekční atelier, Kounicova 23, 602 00 Brno
Ing. Pavel Magnusek
mobil: 602 358 597, e-mail.: magnusek@volny.cz

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. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Budova na ulici Milady Horákové č.p. 1920/1a na parcele č. 3625 katastrální území Černá Pole slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 14, který je umístěn v 4.NP. Byt bude rozdělen na dvě nové bytové jednotky. Tato technická zpráva popisuje byt 14 B.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Stávající byt č.14 má nadstandartní velkorysou dispozici o užitné ploše 243,25 m². Velikost původního bytu je prostorná bytová chodba, 5 pokojů, 2 kuchyně, 2 koupelny, WC a balkón v nárožním pokoji. Stavebními úpravami dojde k rozdělení tohoto bytu na dvě bytové jednotky.

Do bytu 14 A se bude vstupovat stávajícími dvoukřídlovými dveřmi. Stávající prostorná bytová chodba se rozdělí mezibytovou příčkou, která bude splňovat požadavky na akustickou neprůzvučností 52 dB. K tomuto bytu bude patřit prostorná kuchyně, stávající WC, koupelna, obytný pokoj a ložnice.

Do bytu 14 B se bude vstupovat novými dvoukřídlovými dveřmi, které budou vyrobeny jako kopie původních vstupních dveří do bytu 14 A. Vstupní chodba bude vytvořena z bývalé koupelny. Je třeba vytvořit nové samostatné WC a novou koupelnu. Kuchyně bude, na žádost zástupců investora paní Ing. Renaty Čadové a pana Ing. Martina Štěrbý, průchozí a bez oken. Byt bude mít 3 prostor obytné pokoje a balkón.

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

celková plocha pozemku p.č.3625.	964,00 m ²
Stávající užitná plocha bytu č.14	243,25 m ²
Stávající byt bude rozdělen na dvě bytové jednotky	
Nová užitná plocha bytu č.14 A	98,35 m ²
Nová užitná plocha bytu č.14 B	152,70 m ²

Vztaženo k +-0,000=stávající podlaha chodby bytu

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

S ohledem na požadavek objednatele bude byt rozdělen na dva nové byty. Je třeba vytvořit nový vstup do bytu vybouráním části nosného zdiva. Vytvořen nový otvor pro dveře do WC a do koupelny. Bude odstraněna nepůvodní příčka včetně nepůvodních voštinových dveří. Budou odstraněny stávající povrchy podlah v některých místnostech, včetně podkladních vrstev. Budou odstraněny sanitární zařízení, obklady koupelny a kuchyňské linky. 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

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. 800 a 475 mm.

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

V obvodových stěnách budou zazděny otvory po odtahu z původních topidel – WAW. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajícího zdiva.

Pro umístění nových radiátorů ÚT je třeba dozdít parapetní niku pro osazení radiátorů větší velikosti než jsou stávající. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajícího zdiva.

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné.

Ve stávajících příčkách budou osazeny nové dveřní otvory. Dozdění otvorů na požadovaný rozměr bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajícího zdiva.

Nová příčka mezi navrhovanou koupelnou (4.07B) a samostatným WC (4.08B) bude provedena z SDK desek na kovový rošt.

Skladba příčky 125 mm	- SDK – Knauf – 12,5 mm
	- Tepelná izolace – ORSIL – 100 mm
	- SK nosný rošt – 100 mm
	- SDK – Knauf – 12,5 mm

Stávající kovové okno mezi domovním schodištěm a koupelnou (4.08B) bude uzavřeno akustickou izolací tl. 100 mm a SDK konstrukcí tak, aby tato nová konstrukce fungovala jako mezibytová příčka s parametry zvukové neprůzvučnosti 52 dB.

- stávající okno v kovovém rámu s jednoduchým zasklením
- Tepelná izolace – minerální vlna – 100 mm
- SK nosný rošt - profily R-CW 100
- SDK deska – 12,5 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 jeden nový otvor v nosné stěně mezi stávající domovní chodbou (4.00) a novou bytovou chodbou (4.01B). Překlad nad nově vytvářený otvor ve zdivu tl. 354 mm je navržený jako ocelový profil 3x120, uložení min. 150 mm. Překlad bude realizován následujícím postupem. Ve zdivu se vytvoří z jedné strany kapsa pro ocelový nosník. V místě uložení se nosník podbetonuje, stěna nad nosníkem se vyklínuje a mezera dobetonuje.

Další dva nové otvory budou vytvořeny v příčce mezi novou bytovou chodbou (4.01B) a novým WC (4.08B) a novou koupelnou (4.07B). Překlad nad nově vytvářený otvor v příčce tl. 200 mm je navržený jako ocelový profil 2x100, uložení min. 150 mm. Překlad bude realizován následujícím postupem. Ve zdivu se vytvoří z jedné strany kapsa pro ocelový nosník. V místě uložení se nosník podbetonuje, stěna nad nosníkem se vyklínuje a mezera dobetonuje. Další nový překlad bude uložena nad nový otvor mezi bytovou chodbou (4.01B) a kuchyní (4.02B).

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 4.01B – bytová chodba - podlaha bude odstraněna včetně podkladních vrstev.

V místnosti 4.02B – kuchyně - podlaha bude odstraněna včetně podkladních vrstev.

V místnosti 4.03B – obytný pokoj – původní dřevěné vlysy – podlaha bude repasována.

V místnosti 4.04B – balkón – betonová

V místnosti 4.05B – ložnice – původní dřevěné vlysy – podlaha bude repasována.

V místnosti 4.06B – ložnice – původní dřevěné vlysy – podlaha bude repasována.

V místnosti 4.07B – koupelna – podlaha odstraněna včetně podkladních vrstev. Bude položena nová dlažba

V místnosti 4.08B – WC – podlaha odstraněna včetně podkladních vrstev. Bude položena nová dlažba

Stávající stav

V místnosti 4.01 – vstupní hala – dřevěné parkety kryté laminátovou plovoucí podlahou – podlaha a podkladní vrstvy budou odstraněny a nahrazeny novými – nášlapná vrstva budou parketové vlysy

V místnosti 4.02 – WC – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 4.03 – kuchyně – dřevěné parketové čtverce + PVC. Tato podlaha bude odstraněna

V místnosti 4.04 – koupelna – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 4.05 – obytný prostor – dřevěné parkety kladené do stromečku kryté kobercem + kobercové lišty.

Koberce bude odstraněn, dřevěné parkety budou odstraněny – položit novou podlahu – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty.

V místnosti 4.06 – Ložnice – dřevěné parkety kladené – parkety budou repasovány.

Nášlapná vrstva

Nášlapné vrstvy jsou voleny s ohledem na účel místnosti a přání investora. Konkrétní typ a barevnost dané vrstvy se upřesní dle požadavků investora. Dodavatel předloží vzorky nebo vzorník pro danou cenovou relaci, min. však 5 vzorků.

Místnost 4.01B – vstupní hala

Původní parketové vlysy jsou kryté laminátovou plovoucí podlahou. Tato podlaha bude odstraněna a nahrazena novou podlahou.

Bude provedeno vyrovnaní podkladu pomocí lehkého násypu (liapor nebo keramzit) tl. dle potřeby. Podle provedených sond je ve stávající skladbě podlahy vysoká vrstva násypu. Násyp bude odstraněn. Vyškový

rozdíl bude vyrovnán podlahovým polystyrenem EPS 100 tl. 200 mm. Bude položena separační PE folie, proveden cementový pořet a položena nová dlažba.

Místnost 4.02B – kuchyně

Původní parketové vlysy jsou kryty PVC. Vlysy i PVC budou odstraněny a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude provedeno vyrovnání podkladu pomocí lehkého násypu (liapor nebo keramzit) tl. dle potřeby. Podle provedených sond je ve stávající skladbě podlahy vysoká vrstva násypu. Násyp bude odstraněn. Vyškový rozdíl bude vyrovnán podlahovým polystyrenem EPS 100 tl. 200 mm. Bude položena separační PE folie, proveden cementový pořet a položena nová dlažba.

Místnost 4.03B – obývací pokoj

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

Místnost 4.04B – balkón

Stávající betonová mazanina bude přestěrkována.

Místnost 4.05B – ložnice

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

Místnost 4.06B – ložnice

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

Místnost 4.07B – koupelna

Původní parketové vlysy jsou kryty PVC. Vlysy i PVC budou odstraněny a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude provedeno vyrovnání podkladu pomocí lehkého násypu (liapor nebo keramzit) tl. dle potřeby. Podle provedených sond je ve stávající skladbě podlahy vysoká vrstva násypu. Násyp bude odstraněn. Vyškový rozdíl bude vyrovnán podlahovým polystyrenem EPS 100 tl. 200 mm. Bude položena separační PE folie, proveden cementový pořet a položena nová dlažba.

Místnost 4.02B – kuchyně

Původní parketové vlysy jsou kryty PVC. Vlysy i PVC budou odstraněny a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude provedeno vyrovnání podkladu pomocí lehkého násypu (liapor nebo keramzit) tl. dle potřeby. Podle provedených sond je ve stávající skladbě podlahy vysoká vrstva násypu. Násyp bude odstraněn. Vyškový rozdíl bude vyrovnán podlahovým polystyrenem EPS 100 tl. 200 mm. Bude položena separační PE folie, proveden cementový pořet a položena nová dlažba.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 4.01B, 4.02B, 4.07B, 4.08B

- - keramická dlažba
- - lepicí a izolační stěrka (ISOLASTIC)
- - hydroizolační stěrka
- - lepidlo podlahové na PVC
- - samonivelační cementový potěr tl 40 mm
- - separační PE folie
- - PODLAHOVÝPOLYSTYRÉN EPS 100 tl. 220 mm
- - vyrovnávací podsyp (např. keramzit)
- - původní nosná konstrukce stropu – dřevěný trámový strop

POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNITŘNÍ

Omítky:

V interiéru jsou pro stěny použity vápeno-cementové omítky. Omítky v celém bytě jsou v poměrně dobrém stavu. Na většině plochy stěn bude z omítek oškrábána malba. Větší opravy jsou třeba pouze v prostrou kuchyně. Dále budou zapravovány drážky po zasekání nové elektroinstalace a rozvodů ZTI a ÚT. 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 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 nanesením štku, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.4.01B - chodba

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

Místnost č.4.02B – kuchyně

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

Místnost č.4.03B – Obývací pokoj

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

Místnost č. 4.04B - pokoj

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

Místnost č.4.05B – pokoj

Bude odstraněna omítka na cihlu ze zdiva v stropu ve 30 % plochy. Zbývající část pouze malba.

Místnost č.4.06B - pokoj

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

Místnost č.4.07B – koupelna

Bude odstraněna omítka na cihlu ze zdiva i stropu ve 50 % plochy. Zbývající část pouze malba.

Místnost č.4.08B – WC

Bude odstraněna omítka na cihlu ze zdiva i stropu ve 50 % plochy. Zbývající 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. 4.11, 4.13 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm) do výšky 2,0 m v koupelně (místnost č.4.07B), do výšky 1,6 m na WC (4.08B). Obklad kuchyňské linky nebude realizován. Není součástí dodávky. Půdorysné umístění obkladů je naznačeno ve výkresech. V koupelně bude pod obklad do výšky 10 cm od podkladu nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka), nu sprchy 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:

Zděný sprchový kout velikosti 900/900 mm s odtokovým žlabem, sprchová zástěna. 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 a sušičku, které budou umístěny nad sebou. V koupelně bude zavěšený nový plynový kotel.

Vybavení WC:

Nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu a jedno umývatko šířky 45 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku.

2.8.4 PODHLEDY

Nový podhled v místnosti 4.01B, 4.07B, 4.08B, 4.06B bude proveden ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,30 m a 2,8 m. Po obvodu bude konstrukce ukotvena do profilů. 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).

V ostatních místnostech je strop omítaný.

Nový podhled bude proveden v o domovní chodbě 4.00 pro zakrytí kanalizačního potrubí z 5.NP. Podhled bude proveden ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy. Nová světlá výška chodby cca 3,20 m. Po obvodu bude konstrukce ukotvena do profilů. Budou použity voděodolné (impregnované) sádrokartonové desky tl. 12,5 mm. Jako nosná konstrukce bude sloužit plechový rošt, typ dle rozpětí prvků.

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů jsou do dvorní fasády již osazena nová-dřevěná. Stávající dřevěné okna do ulice jsou také repasovaná.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Nové vstupní dveře do bytu budou vyrobeny jako kopie původních vstupních dveří do sousedního bytu 14A. Dveře budou dřevěné hladké v obložkové zárubni. Bude osazena bezpečnostní klika

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní, dřevěné, kazetové, plné. Dveře do koupelny jsou částečně prosklené s nadsvětlíkem. Dveře jsou v dřevěných obložkových zárubních. V současné chvíli jsou obložky i dveřní křídla natřeny v tónu slonové kosti. Všechny dveře a dveřní křídla budou repasovány a obnoven nátěr. Nátěr dveří bude v tónu slonové kosti, nebo jiný lomený tón bílé. V prosklených křídlech bude sklo vyměněno za nové pískované. Budou sjednoceny kliky na všech dveřích, kliky ze žlutého kovu.

Budou vyrobeny 3 nové vnitřní dveře, křevěné, kazetové, plné jako kopie původních dveří.

2.9.3 PARAPETY

Vnitřní parapety u oken jsou součástí již rekonstruovaných oken.

Pro umístění nových radiátorů ÚT je třeba dozdit parapetní niku pro osazení radiátorů větší velikosti, než jsou stávající. Proto je třeba stávající parapety demontovat a nahradit novými, které budou mít rozměr 1100-12710/300 mm.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

2.11 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou kličové.

Na WC budou provedeny vodoodolné omyvatelné nátěry.

Nátěry původních parket:

Po přetmelení použít přírodní oleje nebo vosky. Méně vhodnou variantou je použít matný lak.

2.12 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK

Kuchyňská linka v délce 4,30 m je navržena pouze projekčně. Není součástí dodávky.

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.