

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: Smetanova 631/30, Brno, 602 00, katastrální území Veveří, p.č. 1213, byt č.6

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: 2/2023

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Magnusek

## **A. ÚČEL OBJEKTU**

Budova na ulici Smetanova s č.p. 631/30 na parcele č. 1213 katastrální území Veveří slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 6, který je umístěn v 3.NP.

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

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 144,65 m<sup>2</sup>. Dispozici bytu tvoří prostorná vstupní hala, kuchyně propojená se vstupní halou velkou prosklenou stěnou s dveřmi, koupelna se sprchovým koutem i s vanou, 2 samostatné WC a 3 velké obytné místnosti. Z jednoho pokoje je přístupný balkón. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu. Dispozice bytu se nemění.

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

celková plocha pozemku p.č.1213.....	619,00 m <sup>2</sup>
Stávající užitná plocha bytu č.6	144,65 m <sup>2</sup>
Stávající dispoziční kapacita bytu nebude měněna	

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

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

### **1.1. DEMOLICE**

S ohledem na požadavky objednatele budou odstaněny stávající povrchy podlah v některých místnostech, všechna sanitární zařízení, obklady koupelny a kuchyňské linky. Byt prošel v nedávné době rekonstrukcí. Stávající elektrorozvody i rozvody ÚT jsou v dobrém stavu a budou zachovány. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI.

### **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.670 mm.

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

#### Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Stávající příčky nebudou opravami bytu nijak dotčeny.

## **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 3.01 – vstupní hala – dřevěné parkety + PVC – vrstvy budou odstraněny a nahrazeny novými

V místnosti 3.02 – kuchyně – dřevěné parketové čtverce + PVC. Tato podlaha bude odstraněna

V místnosti 3.03 – koupelna – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.04 – obytný prostor – dřevěné parkety kladené do stromečku krytá kobercem + kobercové lišty. Koberec bude odstraněn, dřevěné parkety budou odstraněny – položit novou podlahu – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty.

V místnosti 3.05 – balkón – nepůvodní keramická dlažba.

V místnosti 3.06 – obytný prostor – dřevěné parkety kladené do stromečku krytá kobercem + kobercové lišty. Tato podlaha je ve velkých plochách poškozená, parkety vytrhány a zality betonem. Podlahu nejde repasovat, bude kompletně odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty.

V místnosti 3.07 – obytný prostor – dřevěné parkety kladené do stromečku krytá kobercem + kobercové lišty. Tato podlaha je ve velkých plochách poškozená, parkety vytrhány a zality betonem. Podlahu nejde repasovat, bude kompletně odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty.

V místnosti 3.08 – WC – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.09 – WC – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

#### 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.

#### Podkladní vrstva

Jako roznášecí a izolační vrstva bude položena dřevovláknitá deska tl.12 mm se zámkovým systémem. Následně budou položeny 2 vrstvy OSB desek s perodrážkou (zámkový spoj) 2 x tl.15 mm. Jednotlivé vrstvy OSB desek budou na sebe kladeny křížem, slepeny a obě desky budou k sobě přišroubovány vruty. Mezi desky je doporučeno vložit separační vrstvu z pěnového PE tl.1 mm (např. mirellon), z důvodu zamezení vrzání. Desky budou v zámkových spojkách vytmeleny (lepeny), aby v budoucnu nedocházelo k „vrzání“ podlahy. Vytmelené spoje budou přebroušeny, aby výsledná plocha byla bez nerovností.

Místnost 3.01 – vstupní hala

Původní parketové vlysy jsou kryty PVC. Tato podlaha je ve velkých plochách poškozená, parkety vytrhány a zality betonem. Podlahu nejde repasovat, bude kompletně odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 3.02 – kuchyně

Původní parketové vlysy kladené do čtverců nejsou v dobrém stavu. Nyní jsou kryty PVC. Vlysy i PVC budou odstraněny a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude dodržen původní vzor kladení. Bude doplněna nová dřevěná lišta. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 3.03 – koupelna

Stávající dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blízký se rozměrem historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, se zvýšeným stupněm ořezuvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. V koupelně 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). Podlahovou dlažbu neklást „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami – zachovat původní historický ráz.

Místnost 3.04 – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Podlaha bude kompletně odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty.

Místnost 3.05 – balkón

Stávající dlažba zůstane zachována.

Místnost 3.06 – obývací pokoj

Původní parketové vlysy jsou kryty kobercem+kobercová lišta. Tato podlaha je ve velkých plochách poškozená, parkety vytrhány a zality betonem. Podlahu nejde repasovat, bude kompletně odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 3.07 – ložnice

Původní parketové vlysy jsou kryty kobercem+kobercová lišta. Tato podlaha je ve velkých plochách poškozená, parkety vytrhány a zality betonem. Podlahu nejde repasovat, bude kompletně odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 3.08 +3.09 - WC

Stávající dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blízký se rozměrem historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, se zvýšeným stupněm ořezuvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. V koupelně 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). Podlahovou dlažbu neklást „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami – zachovat původní historický ráz.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.01, 3.02, 3.04, 3.06, 3.07

- nášlapná vrstva nové dřevěné vlysy tl. 8 mm
- 2xOSB deska (2x15 mm), lepené zámkové spoje, sešroubovány vruty,
- mezi desky vložit mirellon tl. 1 mm
- Roznášecí a izolační vrstva z dřevovláknité desky tl. 12 mm
- Vyrovnávací lehký násyp (liapor) tl. dle potřeby dorovnání výšky podlah v sousedící místnosti

Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.03, 3.08, 3.09

- 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. Byt byl v nedávné době opraven, omítky jsou v dobrém stavu a zůstanou zachovány, odstraněny budou pouze lokálně pro rozvody ZTI a doplnění elektroinstalací. 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.

*Místnost č.3.01 – bytová hala*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývající část pouze malba.

*Místnost č.3.02 – kuchyně*

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

*Místnost č.3.03 – koupelna*

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

*Místnost č.3.04 – Ložnice*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývající část pouze malba.

*Místnost č.3.06 – Obývací pokoj*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývající část pouze malba.

*Místnost č.3.07 – Ložnice*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývající část pouze malba.

*Místnost č.3.08 – WC*

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

*Místnost č.3.09 – WC*

Bude odstraněna omítka na cihlu 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**

### Malby:

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.

Nové stropní podhledy z SDK budou opatřeny penetrací a opatřeny 2 vrstvami standardního nátěru bílé-lomené barvy.

### Obklady:

Stávající obklady v místnosti č. 3.03 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm, v tradiční barevnosti historických obkladů) v koupelně (3.03) do výšky 2,10 m a na WC (3.08+3.09) do výšky 1,60 m. Obklad kuchyňské linky nebude realizován. Není součástí dodávky. Půdorysné umístění obkladů je naznačeno ve výkresové dokumentaci. Keramické obklady budou dodavatelem oceněny v takové cenové relaci, aby byl schopen nabídnout výběr alespoň z 10-ti různých vzorků.

V koupelně bude pod obklad do výšky 10 cm od podlahy nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka), nad vanou a sprchou 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. Spárovací hmota bude ve středním odstínu, barevné provedení schválí objednatel. Veškeré obklady budou zapraveny štukem („zapesrovány“).

### Vybavení koupelny:

Osadit nové zařizovací předměty – sprchový kout 900x900 mm 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. V koupelně bude osazen plynový kotel a provedena příprava na zapojení pračky a sušičky.

## **2.8.4 PODHLEDY**

Nový podhled v místnosti 3.03, 3.08 a 3.09 bude proveden ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,20 m a 2,80 m. Po obvodu bude konstrukce ukotvena do profilů. V koupelně 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 1100/2000 do bytu jsou dřevěné, plné s nadsvětlíkem výšky 1000 mm (viz obr.č.3 – Fotodokumentace). Dveře jsou nové, v dobrém stavu a nepotřebují žádný zásah. Budou pouze očištěny a seřizeny panty.

### 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 obloušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Většina dveří má původní kování – závěsy a nepůvodní kliky. Kliky budou vyměněny za kliky ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický (např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT). Bude doplněno silikonové těsnění dveří – zafrézovat.

Sklo s jednoduchým dekorem v prosklené stěně do kuchyně (3.02) bude vyměněno za pískované sklo (viz obr.č.4 – Fotodokumentace).

## **2.9.3 PARAPETY**

Vnitřní parapety u oken jsou dřevěné - součástí rekonstruovaných oken.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

## **2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ**

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

## **2.11 PRÁCE ZÁMEČNICKÉ**

Stávající kovové zábradlí balkónu bude očištěno, přebroušeno a nově natřeno v barvě kovářská čern.

## **2.12 NÁTĚRY A MALBY**

Vnitřní malby stěn budou kličové.

Nátěry původních parket:

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

## **2.13 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK**

Kuchyňská linka v délce 3,34 m je navrženou 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.