

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: Moravské náměstí 753/12, Brno, 602 00, katastrální území Veverí, p.č. 1514/1, byt č.35 c

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: 03/2023

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Magnusek

## **A. ÚČEL OBJEKTU**

Budova s č.p. 753/12 na parcele č. 1514/1 katastrální území Veveří slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 35, který je umístěn v 4.NP dvorního křídla domu. Celý byt je orientovaný do vnitrobloku.

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

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 34,95 m<sup>2</sup>. Stávající dispozici bytu tvoří malá chodbička, samostatné WC, kuchyně, malá komora a ložnice. Koupelna chybí. Dispozice bytu se změní. Z části kuchyně se vytvoří samostatná koupelna, prostor WC se zvětší o prostor komory. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu.

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

|  |                       |
|--|-----------------------|
| celková plocha pozemku p.č.1514/1.. .....  | 586,00 m <sup>2</sup> |
| Stávající užitná plocha bytu č.35 c        | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| Nová užitná plocha bytu č.35 c             | 34,95 m <sup>2</sup>  |
| 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, bude zrušena úzká komora, sanitární zařízení, obklad a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Budou odstraněny všechny vnitřní dveře včetně zárubní. 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.510 mm.

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

Bude provedeno zazdění stávajícího otvoru mezi místností 4.02 a 4.03 o rozměrech 460x1800 mm. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu.

#### Příčky:

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

Nová příčka mezi navrhovanou koupelnou (4.04) a kuchyní (4.03) bude provedena z SDK desek na kovový rošt.

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Skladba příčky 100 mm | - SDK – Knauf – 12,5 mm           |
|                       | - Tepelná izolace – ORSIL – 75 mm |
|                       | - SK nosný rošt – 75 mm           |
|                       | - SDK – Knauf – 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**

Stávající otvory ve stěnách se nemění. Do stávající překladů se nezasahuje.

## **2.5. PODLAHY**

#### Stávající stav

V místnosti 4.01 – chodbička – lino

V místnosti 4.02 – WC – nepůvodní dlažba

V místnosti 4.03 – kuchyně – dřevěné parkety kladené do stromečku kryté linoleem. Podlaha naprosto zničená – bude odstraněna.

V místnosti 4.04 – komora – betonová stěrka – bude zrušena

V místnosti 4.05 – ložnice – dřevěné parkety kladené do stromečku kryté linoleem. Lino bude odstraněno, 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 4.01 – chodbička

Stávající lino bude odstraněno, stávající podklad bude přestěrkován a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blízký se rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, 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. Podlahovou dlažbu neklást „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami.

#### Místnost 4.02 – WC

Stávající dlažba bude odstraněna, stávající podklad bude přestěrkován a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci se rozměrům 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. Podlahovou dlažbu neklást „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami.

#### Místnost 4.03 – kuchyně

Původní parketové vlysy kryté PVC podlahou jsou poškozené a budou odstraněny. Budou odstraněny i podkladní vrstvy. Vyrovnat podklad samonivelační stěrkou dle potřeby. Bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci se rozměrům 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. Před pokládkou dlažby je nutné 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 4.04 – koupelna

Odstranit stávající vrstvy podlahy. Vyrovnat podklad samonivelační stěrkou dle potřeby. Bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci se rozměrům 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. Před pokládkou dlažby je nutné 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 4.05 – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Stávající lišty vyměnit za nové dřevěné lišty.

#### Výsledná skladba podlahy u místnosti 4.01, 4.02, 4.03, 4.04 – keramická dlažba

- 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. Omítky interiéru jsou velmi znehodnocené a budou odstraněny až na cihlu. 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 nanesena jádrová vápeno-cementová omítky. Po vyzrání 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.4.01 - chodba*

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 100 % plochy.

*Místnost č.4.02 – WC*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 100 % plochy.

*Místnost č.4.03 – kuchyně*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 100 % plochy.

*Místnost č.4.05 – ložnice*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 100 % 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**Malby:

Po provedení nových omítek budou povrchy stěn opatřeny penetrací a bílým ořezuvzdorným nátěrem (vodou ředitelným) ve dvou vrstvách.

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

Obklady:

V bytě nejsou žádné stávající obklady. Keramický sokl v místnosti WC (4.02) bude odstraněn.

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 40 cm x 20 cm, v tradiční barevnosti historických obkladů) v koupelně (4.04) do výšky 2,10 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), u sprchy 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. Spárovací hmota bude ve středním odstínu, barevné provedení schválí objednatel. Veškeré obklady budou zapraveny štukem („zapesrovány“).

Vybavení koupelny:

Osadit nové zařízení – sprchový kout 900x900 mm a umývadlo šířky 50 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. V koupelně kvůli nedostatku prostoru nebude osazen nový žebřík pro přitápění. V blízkosti umývadla zásuvka pro fén apod. Do koupelny osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Ventilátor bude napojen na větrací šachtu. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny.

## **2.8.4 PODHLEDY**

Nové podhledy ve všech místnostech budou provedeny ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude 2,50 m. Po obvodu bude konstrukce ukotvena do profilů. V koupelně a na WC 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). Do podhledu bude vložena tepelná izolace tl. 150 mm, protože byt se nachází pod rovnou střehou a strop je silně ochlazován.

## **2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ**

### **2.9.1 OKNA**

Venkovní výplně otvorů (okna) jsou již osazena nová - EUROOKNA. Okna budou kompletně vyčištěna a seřizena, budou doplněny chybějící krytky pavtů.

### **2.9.2 DVEŘE**

#### Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře do bytu jsou nové hladké, bezpečnostní v kovové zárubni (viz.obr.5,6 – Fotodokumentace). Tyto vstupní dveře zůstanou zachovány.

#### Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou, dřevěné rámové, plné i částečně prosklené, v dřevěné obložkové zárubni, (viz. obr. č. 8, 9, 15, 16, 17, 20 – Fotodokumentace). Dveře jsou natřeny v barvě slonové kosti, ale jsou velmi poškozené. U jedné dveří chybí dveřní křídlo. Kliky jsou nepůvodní. Všechny vnitřní dveře budou odstraněny včetně zárubní.

Nové dveře plné do koupelny (700x1970 mm) budou posuvné do pouzdra. Nové dveře do kuchyně a ložnice 2x (800x1970 mm) budou vyrobené jako plné v obložkové zárubni. Do WC budou osazeny dveře (700x1970 mm). Dveře budou provedeny z odlehčené dřevotřísky s povrchovou úpravou CPL, barva bílá klasik. Osadit nerezové kliky a rozety, do koupelny osadit WC zámek. Dveře budou bez prahu. U dveří do ložnice osadit přechodovou lištu.

### **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 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.

**2.12 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK**

Kuchyňská linka v délce 2,25 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.