

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: Lidická 1859/8, 602 00 Brno, katastrální území Černá Pole, p.č. 3643/1, byt č.15

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. Lidická 1859/8 na parcele č. 3643/1 v katastrálním území Černá Pole, 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. 15, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 48,75 m². Velikost bytu je 2 pokoje, kuchyně umístěná v chodbě a koupelna s WC. Stávající dispozice bytu bude měněna. Kuchyňská linka bude přemístěna do obytného pokoje, bude vytvořeno samostatné WC. Koupelna bude zvětšena a bude zde umístěn nový plynový kotel nad pračkou.

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

celková plocha pozemku p.č.3643/1.....1335,00 m²

Zastavěná plocha jednotky bytu č.15 69,00 m²

Užitná plocha bytu č.15 48,65 m²

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 3.02 odstraněna stávající dlažba včetně podkladních vrstev, v místnosti 3.01 stávající dřevěné parkety kryté PVC. V místnosti 3.03 bude odstraněny stávající dřevěné parkety. V koupelně budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Dále bude demontována kuchyňská linka. V místnosti 3.04 a 3.04 budou odstraněny nepůvodní dřevěné vestavěné galerie včetně přístupového schodiště. Mezi koupelnou a chodbou budou odstraněny stávající příčky a budou vybudovány v nové poloze. Vstupní zdvojené dveře i všechny vnitřní dveře budou na žádost objednatel odstraněny a nahrazeny novými. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Budou zazděny prostupy v obvodové stěně – odřuk od bývalých topidel.

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

Výkopy 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. 532 mm a 890 mm.

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

V obvodových stěnách budou zazděny otvory po odtahu z původních topidel – WAW.

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Příčka mezi stávající chodbou a koupelnou bude odstraněna. Bude vytvořena nová SDK příčka v nové poloze.

Bude provedeno zazdění stávajícího otvoru mezi chodbou (3.01) a obytným pokojem (3.03) o rozměrech 600x900 mm. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu. Dále bude dozdeně nika v koupelně.

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Skladba příčky 125 mm | - SDK – Knauf – 12,5 mm |
| | - Tepelná izolace – ISOVER – 100 mm |
| | - SK nosný rošt – 100 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 3.01 – chodba s kuchyňskou linkou – dřevěné parkety + PVC – bude odstraněna

V místnosti 3.02 – koupelna – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.03 – obývací pokoj – dřevěné parkety - podlaha bude odstraněna

V místnosti 3.04 – ložnice – dřevěné parkety - podlaha 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 bude odstraněna a nahrazena novou podlahou – bude položena dlažba 250x250 mm.

Místnost 3.02 +3.05 – koupelna + WC

Stávající dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blízký 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. 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 3.03 – obytný pokoj s kuchyňskou linkou

Původní parketové vlysy kladené do stromečku nejsou v dobrém stavu. Vlysy budou odstraněny včetně podkladních vrstev a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude dodržen původní vzor kladení. Bude doplněna nová dřevěná lišta. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 3.04 – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu, ale na základě instrukcí zástupců investora budou odstraněny. Vlysy budou odstraněny včetně podkladních vrstev a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude dodržen původní vzor kladení. Bude doplněna nová dřevěná lišta. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.03, 3.04

- 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 3.01, 3.02, 3.05

- 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 postřikem. 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 štuky, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.3.01 – chodba (původní stav)

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

Místnost č.3.02 – koupelna (původní stav)

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

Místnost č.3.03 – obývací pokoj

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % plochy.

Místnost č.3.04 - ložnice

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % 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 zdrsňit 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. Některé stěny jsou opatřeny tapetou, která bude odstraněna. Hlubší otvory a díry po hmoždinkách, skobách apod. budou vytmeleny. Po provedení nových omítek budou povrchy stěn opatřeny penetrací a bílým oteruvzdorným nátěrem (vodou ředitelným) ve dvou vrstvách.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 3.01, 3.02 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.3.02), do výšky 1,6 m na WC (3.05). 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:

Osadit nové zařizovací předměty – zděný sprchový kout velikosti 1100/1000 mm, sprchový žlab, sprchová dvoukřídlová zástěna velikosti 100x1900 mm v hliníkovém profilu, sklo čiré kalené tl. 5 mm. 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. Nad pračkou bude zavěšený nový plynový kotel

Vybavení WC:

Nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

2.8.4 PODHLEDY

Ve všech místnostech bude proveden SDK podhled ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,80 m a 3,00 m. V koupelně a na WC 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 do bytu jsou původní, dřevěné, jednokřídlové-zdvojené (jedny otevíravé do chodby 700x2150 mm a druhé do kuchyně 1000x2100 mm), kazetové, plné s prahem výšky 5 cm (viz obr.č.1,5,6,7 – Fotodokumentace). Na žádost objednatele budou tyto dveře i obložky odstraněny.

Nové vstupní dveře budou jednokřídlové (900x2150 mm), plné s masívním prahem do ocelové zárubně. Dveře budou splňovat požadavky na zvukovou neprůzvučnost min. 32 dB, požární odolnost EI1 DP3. Dveře budou opatřeny kukátkem, štítkem na jméno a štítkem na označení bytu. Nová bezpečnostní klika s bezpečnostním zámkem s překrytím vložky třída 4.

Interiérové dveře

U stávajících vnitřních dveří (950x2040 mm) do obytného prostoru (3.03) chybí dveřní křídlo. Dřevěná profilovaná obložka bude odstraněna. Budou osazeny nové dveře jednokřídlové, ze 2/3 prosklené (800x1970 mm). Sklo pískované. Dveře budou provedeny z odlehčené dřevotřísky s povrchovou úpravou CPL, barva bílá klasik. Sklo pískované. Dveře budou opatřeny přechodovou lištou.

Stávající vnitřní prosklené dvojkřídlové dveře (600+350x2000 mm) do ložnice (3.04) budou na žádost objednatele odstraněny. Budou osazeny nové dveře jednokřídlové, ze 2/3 prosklené (800x1970 mm). Dveře budou provedeny z odlehčené dřevotřísky s povrchovou úpravou CPL, barva bílá klasik. Sklo pískované. Dveře budou bez prahu.

Do koupelny (3.02) a WC (3.05) budou osazeny nové plné dveře (700x1970 mm) v obložkové zárubni. Dveře budou provedeny z odlehčené dřevotřísky s povrchovou úpravou CPL, barva bílá klasik.

Osadit nerezové kliky a rozety. Na WC a do 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.

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 2,60 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 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.