

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: Zahradníková 299/10, Brno, 602 00, katastrální území Veverí, p.č. 1071, 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 Zahradníková s č.p. 299/10 na parcele č. 1071 katastrální území Veveří slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 6, který je umístěn v 4.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 74,00 m². Dispozici bytu tvoří chodba, z které se vstupuje do kuchyně, komory, koupelny, samostatného WC a obývacího pokoje. Tento je průchozí do ložnice. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu. Dispoziční úpravy se týkají jen posunu příčky mezi koupelnou a komorou a odstranění dveří v komoře.

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

celková plocha pozemku p.č.1071..... 761,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.6 74,00 m²

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, budou odstraněny jedny vnitřní dveře v komoře, výplň otvoru mezi komorou a světlíkem a výplň otvoru mezi WC a komorou.

Budou odstraněny sanitární zařízení, obklady koupelny a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. 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 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.600 mm.

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

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

Bude provedeno zazdění stávajícího otvoru mezi komorou (4.03) a světlíkem o rozměrech 970x2740 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 výrazně dotčeny. Pouze bude posunuta příčka mezi koupelnou a komorou, tak aby vznikl prostor pro nový sprchový kout. Nová příčka z SD

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 4.01 – chodba – dřevěné parkety + lino

V místnosti 4.02 – kuchyně – dřevěné prkna + lino + dlažba pod kuchyňskou linkou – vše odstranit

V místnosti 4.03 – chodba – betonová stěrka

V místnosti 4.04 – komora – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 4.05 – WC – betonová stěrka

V místnosti 4.06 – komora – betonová stěrka

V místnosti 4.07 – obývací pokoj – dřevěné parkety kladené do stromečku - repasovat

V místnosti 4.08 – ložnice – dřevěné parkety kladené do stromečku - repasovat

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 kladený 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 spoích 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 rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, se zvýšeným stupněm ořuvzdornosti (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. Parketové vlysy jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou. Bordura je ozdobný lem parketových kazet. Liší se šířkou od běžné parkety. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 4.07 – 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 4.08 – 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 rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, se zvýšeným stupněm ořuvzdornosti (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 pásky 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, 3.06, 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. 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 postříkem. Následně bude nanесena 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 10 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.4.02 – kuchyně

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

Místnost č.4.03 – komora

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

Místnost č.4.05 – WC

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

Místnost č.4.06 – kuchyně

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

Místnost č.4.07 – obytný pokoj

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 10 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.4.08 – ložnice

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 10 % plochy. Zbývajících 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 oškrabávacím 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 místnostech č. 4.02, 4.05, 4.06 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 40 cm x 20 cm, v tradiční barevnosti historických obkladů), do výšky 2,10 m v koupelně (4.09), 1,60 m na WC (4.05).

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 sprcou 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 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. 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

Nový podhled v místnosti 4.02, 4.03, 4.05, 4.06 bude proveden ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,60 m a 2,80 m. Po obvodu bude konstrukce ukotvena do profilů. 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).

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Stávající kastlové okno bude repasováno, obnoven nátěr, seřizeno otvírání.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře do bytu jsou původní, dřevěné, kazetové, speciálně profilované, plné, v obložkové dřevěné zárubni (viz. obr.1 – Fotodokumentace). Dveře mají štěrbinu pro vhazování dopisů a kukátko.

Tyto vstupní dveře zůstanou zachovány. Budou repasovány a nově natřeny v barvě slonové kosti nebo jiné lomené bílé. Původní bezpečnostní prvky budou repasovány a seřizeny. Dveře budou očištěny od nepůvodních prvků – např. nepůvodní bezpečnostní prvky.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní, dřevěné, kazetové, se speciální profilací, plné i částečně prosklené, v dřevěné obložkové zárubni (viz. obr. č.2, 4, 8, 9, 10, 11 – Fotodokumentace).

V současné chvíli jsou obložky i dveřní křídla natřeny v tónu slonové kosti. Dveřní kování – kliky - jsou původní z bílého kovu. Dveře jsou ve velmi dobrém stavu.

Interiérové 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.

Stávající kliky budou zachovány, seřizeny, vyměněny vložky a doplněny o nové dozické klíče.

Budou odstraněny jedny vnitřní dveře (3/P10) v komoře (4.03).

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 3,20 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.