

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: Konečného náměstí 542/3, 602 00 Brno, katastrální území Veveří, p.č. 931/4, byt č. 101

HIP: Ing. Jana Houzarová, Brněnská 2, 664 44 Ořechov u Brna
mobil: 728 246 167, 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. Konečného náměstí 542/3 na parcele č. 931/4 v katastrálním území Veveří, 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. 101, který je umístěn v 5.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 62,00 m². Stávající velikost bytu je chodba, kuchyně, ložnice a koupelna s WC. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu.

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

celková plocha pozemku p.č. 931/4.....2941,00 m²

Zastavěná plocha jednotky bytu č.101 91,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.101 62,00 m²

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

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

S ohledem na požadavky objednatele budou odstaněny stávající povrchy podlah v některých místnostech, budou odstraněny sanitární zařízení, obklady koupelny a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Bude demontováno okénko z bytové chodby do koupelny.

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. 650 mm.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Do stávajících příček se nezasahuje. Pouze bude zapraven otvor po demontovaném okénku do koupelny o rozměru 800x600 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 stávajících překladů se nezasahuje.

2.5. PODLAHYStávající stav

V místnosti 5.01 – chodba – parketové vlysy do stromečku - repasovat.

V místnosti 5.02 – koupelna + WC – je položena nepůvodní keramická dlažba. Bude odstraněno.

V místnosti 5.03 – kuchyně - parketové vlysy do stromečku + keramická dlažba – odstranit.

V místnosti 5.04 – ložnice – parketové vlysy do stromečku. Nejsou v dobrém stavu – odstranit.

Navržené úpravy podlah: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.

Původní místnost 5.01 – chodba

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

Místnost 5.02 – koupelna

Odstranit stávající keramickou dlažbu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku. Bude položena dlažba 250x250 mm 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. 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).

Původní místnost 5.03 – kuchyně

Původní parketové vlysy kladené do stromečku nejsou v dobrém stavu. Pod kuchyňskou linkou je pruh keramické dlažby. Vlysy i keramická dlažba budou odstraněny včetně podkladních vrstev. Budou položeny nové dřevěné parkety do stromečku + nová podkladní vrstva + bordury + dřevěné lišty. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Původní místnost 5.04 – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku nejsou v dobrém stavu. Podlaha bude odstraněna včetně podkladních vrstev a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + nová podkladní vrstva + bordury + dřevěné lišty. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 5.03, 5.04

- 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 5.02

- 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 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 nanášením štuky, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.5.01 - chodba

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

Místnost č.5.02 - koupelna

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

Původní místnost č.5.03 – kuchyně

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

Původní místnost č.5.04 – ložnice

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % 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 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. 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. 5.02+5.03 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm) v koupelně (5.02) do výšky 2,1 m. Obklady kuchyňské linky nejsou součástí dodávky. Půdorysné umístění obkladů je naznačeno ve výkresové dokumentaci.

V koupelně bude pod obklad do výšky 10 cm od podlahy nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka), ve sprše 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 základní 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 – sprchový kout velikosti 90/90 cm, nízká vanička, skleněné dveře otvírací, 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 osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu. V koupelně bude osazen ventilátor s časovým doběhem. Odtah bude vyústěn do podstřešního prostoru nad bytem.

2.8.4 PODHLEDY

Nový SDK podhled ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm bude proveden v chodbě (5.01) a koupelně (5.02). Nová světlá výška místností bude cca 2,60 m a 3,20 m. V koupelně (5.02) 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

Venkovní výplně otvorů (okna) jsou původní kastlová, již opravená. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena.

Mezi bytovou chodbou a hlavním domovním schodištěm jsou osazena dvě historická okna v kovovém rámu s jednoduchým zasklením. Tyto okna budou zachovány pro uchování historického rázu domu. Kovový rám oken bude opálen a nově natřen kovářskou černí. Budou doplněna chybějící sktukturovaná skla.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dvojkřídlové dveře 1250/2500 mm do bytu jsou původní, dřevěné, plné (viz obr.č.1,2 a 3 – Fotodokumentace). Dveře mají kukátko, jmenný štítek, číslo bytu na zárubni. Dveře jsou opatřeny novým bezpečnostním zámkem, který zůstane zachován (viz obr. č.2 – Fotodokumentace).

Tyto dveře zůstanou zachovány. Repasovány a nově natřeny ze strany interiéru v barvě slonové kosti nebo jiné lomené bílé, ze strany domovní chodby světle hnědě – dle původního odstínu. Zůstanou zachovány ozdobné ornamenty. Dveře budou opatřeny novým bezpečnostním zámkem, nepůvodní bezpečnostní prvky budou odstraněny.

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 silikomové těsnění dveří – zafrézovat.

Sklo s jednoduchým dekorem v částečně prosklených dveřích do kuchyně (5.03) a do ložnice (5.04) bude vyměněno za pískované sklo.

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.

2.13 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK

Kuchyňská linka v délce 1,60 m + 2,60 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 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.