

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 1871/32, 602 00 Brno, katastrální území Černá Pole, p.č. 3684, byt č.3

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 1871/32 na parcele č. 3684 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. 3, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Stávající byt má půdorys o užitné ploše 99,15 m². Drobnými dispozičními úpravami se velikost užitné plochy zvětší na 99,50 m². Velikost bytu je chodba, 3 pokoje, kuchyně, koupelna a samostatné WC. Budou vyměněny nevhodné zdvojené vstupní dveře za nové. V místnosti stávající koupelny bude umístěn nový plynový kotel. V místnosti 3.04 bude odstraněna zděná polopříčka. Budou odstraněny radiátory v nevhodných pozicích a umístěny nové pod okny.

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

celková plocha pozemku p.č.3684.....	1304,00 m ²
Zastavěná plocha jednotky bytu č.3	125,00 m ²
Původní užitná plocha bytu č.3	99,15 m ²
Nová užitná plocha bytu č.3	99,50 m ²

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

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

Budou vyměněny nevhodné zdvojené vstupní dveře za nové. V místnosti 3.04 bude odstraněna zděná polopříčka výšky 1,0 m. Budou vyměněny nevhodné zdvojené vstupní dveře za nové. S ohledem na požadavky objednatele bude v místnosti 3.01 odstraněno stávající PVC, v místnosti 3.05, 3.07 odstraněna stávající dlažba, v místnosti 3.06 plovoucí podlaha včetně podkladních vrstev. V koupelně budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Dále bude demontována kuchyňská linka. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI.

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

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 a 650 mm.

Stávající vstupní dveře budou vyjmuty a nahrazeny novými dveřmi s nadsvětlíkem. Stávající otvor bude zvětšen. Nový překlad bude vytvořen ze 3 válcovaných I profilů I120 – 1400 mm.

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Do stávajících příček se nezasahuje, pouze bude zazděn otvor po odstraněných luxferech v příčce mezi kuchyní a koupelnou.

2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE

2.4.1. STROPY

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

2.4.2. PŘEKLADY

Stávající vstupní dveře budou vyjmuty a nahrazeny novými dveřmi s nadsvětlíkem. Stávající otvor bude zvětšen. Nový překlad bude vytvořen ze 3 válcovaných I profilů I120 – 1400 mm.

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 3.01 – chodba – PVC na betonové mazanině – bude odstraněna

V místnosti 3.02 – ložnice – dřevěné parkety kladené do stromečku - repasovat

V místnosti 3.03 – ložnice – dřevěné parketové čtverce – repasovat

V místnosti 3.04 – obývací pokoj – dřevěné parketové čtverce – repasovat

V místnosti 3.05 - koupelna – keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 3.06 – kuchyně – plovoucí podlaha – bude odstraněna včetně podkladních vrstev

V místnosti 3.07 – WC – 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

Podkladní vrstva jev krytá podlahovinou z PVC. Tato podlaha bude odstraněna a nahrazena novou podlahou – bude položena dlažba 250x250 mm.

Místnost 3.02 – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny stávající dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 3.03 – ložnice

Původní parketové dřevěné čtvercové dílce budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny stávající dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 3.04 – obývací pokoj

Původní parketové dřevěné čtvercové dílce budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny stávající dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 3.05 + 3.07 – koupelna + kuchyně+ 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 3.6 – kuchyně

Stávající plovoucí podlaha bude odstraněna včetně podkladních vrstev. Nově 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.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.01, 3.02, 3.05, 3.06, 3.07

- 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

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

Místnost č.3.02 - ložnice

Omítka v místnosti vykazuje velké praskliny. Opravy budou rozsáhlejší.

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

Místnost č.3.03 - ložnice

Omítka v místnosti vykazuje velké praskliny. Opravy budou rozsáhlejší.

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

Místnost č.3.04 – obytná místnost

Omítka v místnosti vykazuje velké praskliny. Opravy budou rozsáhlejší.

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

Místnost č.3.05 – koupelna

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy.

Místnost č.3.06 – kuchyně

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

Místnost č.3.07 - 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

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. 3.02, 3.06, 3.07 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm) v koupelně (3.05) do výšky 2,1 m a na WC do výšky 1,60 m. Obklad kuchyňské linky nebude realizován. Není 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), u sprchy pak po celé výšce obkladů. Dále je nutno použít hydroizolační těsnící pásky na rohy koutů. Je nutné použít nátěry i pásky 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 900/900 mm, nízká vanička, skleněné dveře otvírací, 2 x umývadlo šířky 50 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.

Vybavení WC:

Nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

2.8.4 PODHLEDY

Nové podhledy ve všech místnostech budou provedeny ze sádrokartonových 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 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).

Do podhledu bude vložena tepelná izolace tl. 150 mm, protože byt se nachází pod nevytápěnou půdou a strop je silně ochlazován.

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 900/2100 mm do bytu jsou nepůvodní, dřevěné, jednokřídlové-zdvojené (jedny otevíravé do pavlače a druhé do chodby (viz obr.č.4 – Fotodokumentace). Dveře i obložky budou odstraněny.

Nové vstupní dveře budou plastové, plné 900/2050 s nadsvětlíkem výšky 650 mm. Typ těchto dveří už je v domě použit (viz obr. č.5 – Fotodokumentace). Dveře budou opatřeny bezpečnostním zámkem.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní dřevěné rámové, plné nebo prosklené, v dřevěné profilované obložce. Vnitřní dveře i zárubně i dveřní obložky budou očištěny od stávajících nátěrů, dřevěné prvky obloušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Stávající kliky z bílého kovu zůstane zachováno, očištěno s seřizeno. Stávající skla budou vyměněny za nové sklo pískované.

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 3,20 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.