

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: Milady Horákové 1920/1a, Brno, 602 00,  
katastrální území Černá Pole, p.č. 3625, byt č.14 A

HIP: Létařící inženýři – Architektonický a projekční atelier, Kounicova 23, 602 00 Brno  
Ing. Pavel Magnusek  
mobil: 602 358 597, e-mail.: magnusek@volny.cz

---

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. Pavel Magnusek

## **A. ÚČEL OBJEKTU**

Budova na ulici Milady Horákové č.p. 1920/1a na parcele č. 3625 katastrální území Černá Pole slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 14, který je umístěn v 4.NP. Byt bude rozdělen na dvě nové bytové jednotky. Tato technická zpráva popisuje byt 14 A.

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

Stávající byt č.14 má nadstandartní velkorysou dispozici o užitné ploše 243,25 m<sup>2</sup>. Velikost původního bytu je prostorná bytová chodba, 5 pokojů, 2 kuchyně, 2 koupelny, WC a balkón v nárožním pokoji. Stavebními úpravami dojde k rozdělení tohoto bytu na dvě bytové jednotky.

Do bytu č. 14 A se bude vstupovat stávajícími dvoukřídlovými dveřmi. Stávající prostorná bytová chodba se rozdělí mezibytovou příčkou, která bude splňovat požadavky na akustickou neprůzvučností 52 dB. K tomuto bytu bude patřit prostorná kuchyně, stávající WC, koupelna, obytný pokoj a ložnice.

Do bytu č. 14 B se bude vstupovat novými dvoukřídlovými dveřmi, které budou vyrobeny jako kopie původních vstupních dveří do bytu 14 A. Vstupní chodba bude vytvořena z bývalé koupelny. Je třeba vytvořit nové samostatné WC a novou koupelnu. Byt bude mít 3 prostorné obytné pokoje, kuchyni a balkón. Kuchyně bude situována na žádost zástupců investora paní Ing. Renaty Čadové a pana Ing. Martina Štěrbý Ph.D. uvnitř dispozice, průchozí a bez oken.

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

celková plocha pozemku p.č.3625. ....	964,00 m <sup>2</sup>
Stávající užitná plocha bytu č.14	243,25 m <sup>2</sup>
Stávající byt bude rozdělen na dvě bytové jednotky	
Nová užitná plocha bytu č.14 A	98,35 m <sup>2</sup>
Nová užitná plocha bytu č.14 B	152,70 m <sup>2</sup>

Vztaženo k +-0,000=stávající podlaha chodby bytu

## **D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU**

### **1.1. DEMOLICE**

S ohledem na požadavek objednatele bude byt rozdělen na dva nové byty. Bude odstraněna nepůvodní příčka dělicí původní chodbu na dvě části. V místnosti 4.05 bude na žádost zadavatele odstraněn původní krb. V koupelně bude odstraněno nepůvodní vyvýšení podlahy. Budou odstraněny 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.

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. 900, 800 a 500 mm.

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

V obvodových stěnách budou zazděny otvory po odtahu z původních topidel – WAW. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajícího zdiva.

Pro umístění nových radiátorů ÚT je třeba dozdit parapetní niky pro osazení radiátorů větší velikosti než jsou stávající. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajícího zdiva.

### Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné.

Nová mezibytová příčka tl. 200 mm mezi novou bytovou chodbou (4.01A) a kuchyní (4.02B) musí splňovat podmínky na akustickou neprůzvučnost 52 dB a protipožární odolnost DP3. Příčka bude provedena z SDK desek na kovový rošt.

Skladba příčky 200 mm - dvojitá příčka + dvojitě opláštění

- SDK – akustická protipožární deska – 12,5 mm (např. Knauf Vidiwall)
- SDK – akustická protipožární deska – 12,5 mm
- SK nosný rošt - profily R-CW 75
- SK nosný rošt - profily R-CW 75
- Tepelná izolace – minerální vlna – 75 mm
- Tepelná izolace – minerální vlna – 75 mm
- SDK – akustická protipožární deska – 12,5 mm
- SDK – akustická protipožární deska – 12,5 mm

Stávající zděná příčka mezi pokojem (4.05A) a pokojem (4.03B) bude posílena akustickou izolací tl. 100 mm a SDK konstrukcí tak, aby nově fungovala jako mezibytová příčka s parametry zvukové neprůzvučnosti 52 dB.

- SDK deska – 12,5 mm
- SK nosný rošt - profily R-CW 100
- Tepelná izolace – minerální vlna – 100 mm

## **2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE**

### **2.4.1. STROPY**

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

### **2.4.2. PŘEKLADY**

Do stávajících překladů se nezasahuje.

## **2.5. PODLAHY**

### **Stávající stav**

V místnosti 4.01 – vstupní hala – dřevěné parkety kryté laminátovou plovoucí podlahou – podlaha a podkladní vrstvy budou odstraněny a nahrazeny novými – nášlapná vrstva budou parketové vlysy

V místnosti 4.02 – WC – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 4.03 – kuchyně – dřevěné parketové čtverce + PVC. Tato podlaha bude odstraněna

V místnosti 4.04 – koupelna – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

V místnosti 4.05 – obytný prostor – dřevěné parkety kladené do stromečku kryté kobercem + kobercové lišty. Koberec bude odstraněn, dřevěné parkety budou odstraněny – položit novou podlahu – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty.

V místnosti 4.06 – Ložnice – dřevěné parkety kladené – 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.

### **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 kladené 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 4.01A – vstupní hala**

Původní parketové vlysy jsou kryté laminátovou plovoucí podlahou. Tato podlaha bude odstraněna a nahrazena novou podlahou – dřevěné parkety kladené do stromečku + bordury + dřevěné lišty. Parkety budou ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

### **Místnost 4.02A – 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 otěruvzdornosti (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 4.03A – kuchyně

Původní parketové vlysy jsou kryty PVC. Vlysy i PVC budou odstraněny a nahrazeny novými dřevěnými vlysy. Bude provedeno vyrovnaní podkladu pomocí lehkého násypu (liapor nebo keramzit) tl. dle potřeby. Podle provedených sond je ve stávající skladbě podlahy vysoká vrstva násypu. Násyp bude odstraněn. Výškový rozdíl bude vyrovnán podlahovým polystyrenem EPS 100 tl. 200 mm. Bude položena separační PE folie, proveden cementový potěr a položena nová dlažba.

Místnost 4.04A – 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 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 4.05A – obývací pokoj

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

Místnost 4.06A – ložnice

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

Výsledná skladba podlahy u místnosti 4.01A

- nášlapná vrstva nové dřevěné vlysy tl. 8 mm
- 2xOSB deska (2x15 mm), lepené zámkové spoje, sešroubovány vruty,
- mezi desky vložit mirellon tl. 1 mm
- Roznášeč 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 4.02A

- - keramická dlažba
- - lepící a izolační stěrka (ISOLASTIC)
- - hydroizolační stěrka
- - lepidlo podlahové na PVC
- - samonivelační cementový potěr tl 40 mm
- - separační PE folie
- - PODLAHOVÝPOLYSTYRÉN EPS 100 tl. 220 mm
- - vyrovnávací podsyp (např. keramzit)
- - původní nosná konstrukce stropu – dřevěný trámový strop

Výsledná skladba podlahy u místnosti 4.03A, 4.04A

- nášlapná vrstva z keramické dlažby 250x250 tl. 15 mm
- lepící a izolační stěrka (ISOLASTIC) tl. 3 mm
- samonivelační anhydridový potěr – vyrovnaní podkladu dle potřeby
- stávající betonová mazanina

## **POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNITŘNÍ**

### Omítky:

V interiéru jsou pro stěny použity vápeno-cementové omítky. Omítky v celém bytě jsou v poměrně dobrém stavu. Na většině plochy stěn bude z omítek oškrábána malba. Větší opravy jsou třeba pouze v prostrou kuchyně. Dále budou zapravovány drážky po zasekání nové elektroinstalace a rozvodů ZTI a ÚT. 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 nanášena jádrová vápeno-cementová omítka. Po vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítka v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením štku, stávající omítka opatřena penetrací).

#### *Místnost č.4.01A - chodba*

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

#### *Místnost č.4.02A – WC*

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

#### *Místnost č.4.03A – kuchyně*

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

#### *Místnost č.4.04A - koupelna*

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

#### *Místnost č.4.05A – obývací pokoj*

Bude odstraněna omítka na cihlu ze zdiva v stropu ve 30 % plochy. Zbývající část pouze malba.

#### *Místnost č.4.06A - 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 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. Nové stropní podhledy z SDK na chodbě a v koupelně budou opatřeny penetrací a opatřeny 2 vrstvami standardního nátěru bílé-lomené barvy.

### Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 4.02 (WC), 4.04 (koupelna) a obklad v kuchyni (4.03) budou odstraněny (včetně omítek). Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o

rozměru 20 cm x 20 cm, rozměr blížíci se rozměrům historického obkladu, v tradiční barevnosti historických obkladů, do výšky 2,0 m v koupelně (místnost č.4.04A) a do výšky 1,6 m na WC (4.02A). 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 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. 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 s vaničkou 900x900 mm a 2 kusy umývadel šířky 60 cm + odpadní sifony, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. V koupelně bude osazen nový žebřík pro přitápění. V blízkosti umývadla zásuvky pro fén apod. Do koupelny osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Nad umývadla osadit zrcadla a osvětlení zrcadel. Centrální osvětlení koupelny. V koupelně připravit vývody na připojení pračky a sušičky.

#### Vybavení WC:

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

### **2.8.4 PODHLEDY**

Nový podhled v místnosti 4.01A, 4.04A bude proveden ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,40 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).

V ostatních místnostech je strop omítaný.

## **2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ**

### **2.9.1 OKNA**

Venkovní výplně otvorů jsou do dvorní fasády již osazena nová - dřevěná. Stávající dřevěné okna do ulice jsou také repasovaná.

### **2.9.2 DVEŘE**

#### Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře do bytu jsou původní dřevěné hladké v obložkové zárubni (viz.obr.7,8,9 – Fotodokumentace). Tyto vstupní dveře budou repasovány a obnoven nátěr. Bude namontována nová bezpečnostní klika.

### Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní, dřevěné, kazetové, plné. Dveře do koupelny jsou částečně prosklené s nadsvětlíkem. Dveře jsou v dřevěných obložkových zárubních. V současné chvíli jsou obložky i dvevní křídla natřeny v tónu slonové kosti. Všechny dveře a dvevní 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.

### **2.9.3 PARAPETY**

Vnitřní parapety u oken jsou součástí již rekonstruovaných oken.

Pro umístění nových radiátorů ÚT je třeba dozdit parapetní niku pro osazení radiátorů větší velikosti, než jsou stávající. Proto je třeba stávající parapety demontovat a nahradit novými, které budou mít rozměr 1100-12710/300 mm.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

### **2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ**

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

### **2.11 NÁTĚRY A MALBY**

Vnitřní malby stěn budou klišové.

Na WC budou provedeny vodoodolné omyvatelné nátěry.

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 4,100 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.