

Název akce: **STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY V BYTOVÉM DOMĚ**

Stupeň: dokumentace pro stavební povolení

Žadatel: **STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, městská část Brno-střed,
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Zastoupen: Odbor investiční a správy bytových domů**

Místo stavby: Orlí 479/9, Brno, 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 186, byt č.6.1

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: 11/2023

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Veškeré práce se budou realizovat v bytovém domě na ul. Orlí 9 na parcele č. 186 v katastrálním území Město Brno, 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. 6.1, který je umístěn v 4.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 125,95 m². Velikost bytu je 4 pokoje, kuchyně, WC, komora, koupelna a šatna. Byt má nezvykle širokou bytovou chodbu (š=2,3 m). Stavebními úpravami dojde k několika dispozičním změnám. Bude obnoven původní otvor mezi místnostmi 1.09 a 1.10, místnosti 1.10 a 1.11 budou propojené do jedné prostorné kuchyně s jídelním koutem. Koupelna bude přemístěna do prostornější místnosti (1.05). V místnosti stávající koupelny bude nově technická místnost (1.06). Bude obnoven původní průchod mezi místnostmi 1.06 a 1.07. Nově bude vytvořeno vstupní zádveří oddělením části bytové chodby prosklenou stěnou s dveřmi. Oddělení je navrženo z tepelných i bezpečnostních důvodů. Vzhledem k velikosti bytu, které může obývat větší počet lidí, jsou navrženy dva samostatné WC.

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

celková plocha pozemku p.č.186	764,00 m ²
Stávající užitná plocha bytu č. 6.1	125,55 m ²
Nová užitná plocha bytu č. 6.1	125,95 m ²
Užitná plocha bude zvětšena odstraněním několika příček	

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

S ohledem na požadavky objednatele budou odstaněny nepůvodní dlažby v místnostech 1.02, 1.03, 1.06. V místnosti 1.05 bude odstraněno nepůvodní PVC i původní dřevěné široké prkna podlahy včetně podkladních vrstev. Budou demontovány sanitární zařízení, obklady koupelny, WC a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Bude obnoven původní otvor mezi místnostmi 1.06 a 1.07 a otvor mezi místnostmi 1.09 a 1.10. Místnosti 1.10 a 1.11 budou propojené do jedné prostorné kuchyně s jídelním koutem. Z tohoto důvodu budou odstraněny dvě nenosné příčky. Dveřní otvor do místnosti 1.05 bude posunut cca o 50 cm ve stávající příčce. Ze vstupních dveří budou demontovány nepůvodní bezpečnostní prvky, Bude odstraněna tepelná izolace a police v široké zárubni dveří do ložnice (1.09). Bude demontován úložný prostor v chodbě (1.01).

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.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné.

Zazdění otvoru po vyjmutých dveřích 950x2100 mm a 700x2100 mm bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu stávajících příček. Polopříčka v koupelně a dozdní příčky v chodbě budou také vyzděny z cihel plných pálených.

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 1.01 – chodba – jsou položeny parketové vlysy, které jsou v dobrém stavu – budou repasovány

V místnosti 1.02 – WC – nepůvodní keramická dlažba – možno odstranit

V místnosti 1.03 – komora - keramická dlažba krytá lepenými šablonami z PVC – možno odstranit

V místnosti 1.05 – šatna – na původní prkenné podlaze je položeno nepůvodní PVC - možno odstranit

V místnosti 1.06 – koupelna – je položena nepůvodní keramická dlažba - možno odstranit

V místnosti 1.07 – ložnice – jsou položeny parketové vlysy. Jsou v dobrém stavu – budou repasovány.

V místnosti 1.08 – obytný pokoj – jsou položeny parketové vlysy. Jsou v dobrém stavu – budou repasovány.

V místnosti 1.09 – ložnice – jsou položeny parketové vlysy. Jsou v dobrém stavu – budou repasovány.

V místnosti 1.10 – dřevěné parkety kladené do čtverců – nepůvodní – možno odstranit

V místnosti 1.11 – kuchyně – nepůvodní keramická dlažba – bude odstraněna

Navržené úpravy podlah:

Místnost 1.01 – chodba

Původní parketové vlysy jsou v dobrém stavu, parkety repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Bude vyměněna dřevěná lišta.

Místnost 1.02 – WC + 1.03 - WC

Odstranit PVC šablony nalepené na keramickou dlažbu, odstranit i dlažbu. Vyrovnat betonový podklad a provést izolační stěrku. Bude položena dlažba 250x250 mm, 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. Je třeba použít hydroizolační těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 1.05 – šatna / nově koupelna

Na původní prkenné podlaže je položeno nepůvodní PVC. PVC, prkenná podlaha i podkladní vsrty budou odstraněny. Na stávající podklad bude proveden samonivelační anhydritový potěr – vyrovnání podkladu dle potřeby. Do koupelny bude položena dlažba 250x250 mm 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 těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 1.06 – koupelna/ nově technická místnost

Odstranit stávající keramickou dlažbu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku. Do technické místnosti bude položena dlažba 250x250 mm 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. Je nutné před pokládkou dlažby provést hydroizolační nátěr (systémová stěrka), dále použít hydroizolační těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 1.07 – ložnice

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 1.08 – obytný prostor

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 1.09 – ložnice

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 1.10 – kuchyně+jídelna – nová

Nový prostor kuchyně s jídelním koutem 1.10 bude vytvořen ze tří prostor (část chodby 1.01, kuchyně 1.10 a kuchyně 1.11), které mají různé povrchy podlah. V prostoru 1.10 jsou nyní položeny parketové vlysy, které jsou pro kuchyni nevhodné a budou odstraněny. Parkety z části chodby, která bude připojena do místnosti 1.10, budou také odstraněny. V poslední části je nepůvodní keramická dlažba, která bude také odstraněna. V místě odstraněných parket a dlažby bude proveden nový samonivelační anhydritový potěr a izolační stěrka. Je třeba použít hydroizolační těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 1.00 – zádveří – nové

V novém prostoru zádveří, vzniklým oddělením části chodby pomocí prosklené stěny. Původní parketové vlysy jsou v dobrém stavu, parkety repasovat. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Bude vyměněna dřevěná lišta.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 1.02, 1.03, 1.05 a 1.06

- nášlapná vrstva z keramické dlažby 250x250 tl. 15 mm
- lepicí 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. 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 omítka v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením štku, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.1.01 - chodba

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

Místnost č.1.02 + 1.03 - WC

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

Místnost č.1.05 – Koupelna

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

Místnost č.1.06 – Technická místnost

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

Místnost č.1.07 - ložnice

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

Místnost č.1.08 – obývací pokoj

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

Místnost č.1.09 - ložnice

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

Místnost č.1.10 – kuchyně

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % 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

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 budou opatřeny penetrací a opatřeny 2 vrstvami standardního nátěru bílé barvy.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 1.02, 1.03, 1.05, 1.06, 1.10, 1.11 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.1.05), do výšky 1,6 m (na WC – m.č.1.02, 1.03 + v technické místnosti – m. č.1.06) a v kuchyni (m.č. 1.10) pruh o šířce 0,6 m. Výška od podlahy u obkladů do kuchyně bude stanovena dodavatelem dle dodané kuchyňské linky. Půdorysné umístění obkladů je naznačeno ve výkresové dokumentaci.

V koupelně bude pod obklad do výšky 10 cm od podkladu nanesen hydroizolační nátěr (systémová stěrka), nad vanou pak po celé výšce obkladů. Dále je nutno použít hydroizolační těsnicí 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 90/90 cm, nízká vanička, skleněné dveře otvírací, vana délky 160 cm a 2 x 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. Osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Ventilátor bude napojen na instalační šachtu za WC. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. Pro nedostatek místa v koupelně bude vývod pro připojení pračky připraven v technické místnosti. Bude připraveno i připojení pro sušičku.

Vybavení WC:

Vzhledem k velikosti bytu jsou navrženy dva samostatné WC. V každém WC bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu a umývatko. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Ventilátor napojit na světlík za WC.

2.8.4 PODHLEDY

Ve většině místností bude proveden SDK podhled ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,20 m. V koupelně (1.05), technické místnosti (1.06) a WC (1.02 + 1.03) 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 1250/2300 mm do bytu jsou původní, dřevěné, dvoukřídlové, kazetové, plné s prahem výšky 2 cm (viz obr.č.1,2,3 – Fotodokumentace). Dveře i obložky budou repasovány. Z dveřních křídel odstranit nepůvodní prvky, stávající nátěr opálen, dřevěné prvky obrousit a přetmelit. Doplnit silikonové těsnění dveří - zafrézovat. Dveře i obložky budou natřeny v barvě slonové kosti nebo jiné lomené bílé. Stávající práh 1250 x 630 mm je dřevěný. Práh očistit a repasovat. Natřít bezbarvým lakem – satén/mat. Dveřní závěsy (panty) jsou původní. Je třeba je očistit a seřadit. Klika bude nahrazena novým kováním s bezpečnostním zámkem.

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 obroušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Většina dveří má původní kování (kliky a závěsy). Kování bude očištěno, seřazeno, vyleštěno.

Dveře do koupelny 1.06 budou vybourány a nově osazeno cca o 50 cm doprava v rámci stávající příčky.

Bude obnoven původní dveřní otvor mezi m.č.1.06-1.07. Budou osazena nové jednokřídlové dveře kazetové, plné (700x2100 mm) vyrobené jako kopie původních dveří. Dveře opatřit polomatným odstínem nátěru slonové kosti. Klika ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický (např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT). Nový práh a nové těsnění dveří.

Nové interiérové dveře

Do vstávající chodby je osazeno i okno z domovní lodžie. Nelze zajistit bezpečnost. Z tohoto důvodu je navržena nová vnitřní dělicí příčka, která oddělí domovní chodbu od prostoru bytu bezpečným a tepelně-izolačním způsobem. Prosklená příčka má hliníkový rám s dveřním systémem s bočním pevným zasklením a s nadsvětlíkem. Dveře v této stěně budou šířky 950 x 2100 mm, opatřeny bezpečnostním zámkem. Sklo bezpečnostní – DITHERM. Barva rámu stříbrný mat.

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.

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.