

OPRAVA BYTŮ – VELKÉ BYTY

SO 01 - BEETHOVENOVA 653/3_5, 602 00 BRNO - BYT Č. 7 - 3.NP

D.1.1. ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

D.1.1.1. TECHNICKÁ ZPRÁVA

STAVEBNÍK	MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED, DOMINIKÁNSKÁ 2, 601 69 BRNO
VEDOUCÍ PROJEKTU	ING. MAREK NETUKA
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	ING. MAREK NETUKA
VYPRACOVAL	ING. MAREK NETUKA
STUPEŇ	DSP
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO	2017 – BM - 001
EVIDENČNÍ. ČÍSLO	OB3500/1700048
DATUM	05 / 2017

D.1.1.1. TECHNICKÁ ZPRÁVA

1.1. Úvod

Předmětem projektu jsou stavební úpravy stávajícího bytu č. 7 v 3.NP bytového domu na ulici Beethovenova 653/3_5 v Brně. Záměrem je přizpůsobit dispozici bytu nově požadované funkci sdíleného bydlení. Souvisí s tím také revitalizace technického zařízení bytu, které je předmětem profesních částí projektu.

Bytový dům je veden v evidenci Národního památkového ústavu. Stávající objekt je historický se zděnými svislými nosnými i nenosnými konstrukcemi z plných cihel. Stropy jsou dřevěné trámové. Stávající dokumentace k bytu nebyla v době zpracování projektu dostupná. Projekt navázal na zaměření stávajícího stavu z roku 2016.

Při stavebních úpravách je třeba počítat se zvýšenou pracností z důvodu sousedství s ostatními byty.

1.2. Architektonické a dispoziční a technické řešení

Stávající pětipokojový byt je přístupný z podesty centrálního schodiště. Schodišťový prostor disponuje také historickým výtahem. Vstupní dveře jsou dvoukřídlé. Z centrální chodby bytu je vstup do koupelny, kuchyňky a třech pokojů. Do pátého pokoje je vstup pouze přes sousední pokoj. Na chodbu navazuje stávající hala s krbem s přílehlou spíží a dvorním balkonem. V uliční fasádě je balkon přístupný ze čtvrtého pokoje. Okna bytu jsou orientována do východní – uliční fasády a do západní – dvorní fasády. Do ulice je orientován velký balkon.

Navrhované stavební úpravy jsou řešeny s respektem historickému charakteru objektu. Požadavkem je vytvořit bytovou jednotku s pěti samostatně přístupnými pokoji včetně odpovídajícího zdvojeného hygienického zázemí a společné kuchyňky. Jsou navrženy repase stávajících vnitřních výplní otvorů. Dispozice bude vytvořena tak, že ve čtvrtém pokoji vznikne chodba pomocí nové příčky ze sádkartonu. Dále budou vybudovány dva nové stavební otvory ve stávajících zděných stěnách. Stávající stěny s dveřmi propojující jednotlivé pokoje mezi sebou budou opatřeny předstěnou ze sádkartonu. Příslušné dveře budou repasovány.

1.3. Bourací práce

Bourací práce budou provedeny dle výkresu PŮDORYS – BOURACÍ PRÁCE. V rámci stavebních úprav budou provedeny tyto bourací práce:

- odstranění vyznačených zděných příček a betonových polic
- vybourání patřičných stavebních otvorů
- odstranění krbu včetně přílehlých konstrukcí
- vybourání betonového stupínku v koupelně
- vybourání betonových stěrkovaných umyvadel
- odstranění keramických obkladů nebo cementové stěrky na stěnách
- vyvěšení vyznačených dveřních křidel
- vybourání vyznačených obložkových zárubní
- demontáže technického zařízení budovy jsou předmětem příslušných profesních částí projektu
- bourací práce podlahových konstrukcí jsou řešeny v samostatné kapitole a ve skladbách konstrukcí
- odstranění maleb a nesoudržných částí omítky na stěnách a podhledech
- odstranění obkladu parapetu v kuchyni
- pod budoucími obklady bude omítka odstraněna až na zdivo
- ve stávající koupelně by bylo náročné odstranit stávající cementovou stěrku, tato bude napenetrována nátěrem pro nesavý

podklad a následně bude aplikován keramický obklad do tmele

1.4. Stěny

Stávající objekt je tvořen zděnými nosnými stěnami a příčkami. Do nosných stěn není zasahováno. Jsou navrženy nové stavební otvory. Jejich nadpraží bude tvořeno prefabrikovanými železobetonovými překlady osazenými při bourání.

Stávající kontaktně zateplená stěna ve spíži bude doplněna omítkou a malbou.

Jsou navrženy nové dozdivky a polopříčky z keramických děrovaných bloků na systémové lepidlo.

Nové příčky a předstěny jsou navrženy systémově ze sádkartonu. Všechny jsou založeny na hotové podlaze, z důvodu jejich dočasnosti. Je třeba použít separační pásy v ložné spáře. Konstrukci tvoří pozinkované profily. Předstěny jsou kotveny ke zděným stěnám. Předstěna pro WC mísu je systémová instalační se splachovací nádrží. Pro příčky s požadavkem kotvení břemen (kotel, umyvadlo, kuchyňská linka) bude použito výztužných profilů v kotevních bodech a celoplošného zaklopení OSB deskou. Pro opláštění je použito standardních bílých sádkartonových desek tl. 12,5 mm. Ve vyznačených případech je třeba osadit desky zelené impregnované. Styčné spáry SDK s okolními konstrukcemi budou přetmeleny pružným tmelem. V SDK stěnách je použito příslušné zvukové izolace z minerální vlny.

Podrobně je řešeno v příloze SKLADBY KONSTRUKCÍ.

1.5. Vodorovné stavební konstrukce

Stávající stropy jsou dřevěné trámové se záklopem. V rámci přípravných prací byly provedeny dvě sondy až k nosné konstrukci v místě osazení na nosné stěně. Konstrukce stropu resp. podlahy je v pořádku a nebrání provedení navržených stavebních úprav.

1.6. Podlahy

V převážné části půdorysu je na stávajícím záklopu násyp ze stavební suti s polštářem, záklopem a dřevěnou vlysovou podlahou, případně další nášlapná vrstva. Tyto podlahy jsou prošlapané a vykazují prohnutí. Proto je navrženo odstranění nášlapných vrstev, dřevěných vlysů a záklopu. Stávající polštáře budou vyrovnány podsypáním vhodným materiálem a celý násyp bude uveden do roviny. Nově je navržen zdvojený záklop z OSB desek. Poté bude provedeno přebroušení a přetmelení. Tloušťka desek bude volena té s ohledem na zachování úrovně budoucí nášlapné vrstvy s okolím. Po penetračním nátěru bude aplikováno systémové lepidlo a kladeny nové dubové vlysy tzv. na rybinu. Záměrem je budoucí přírodní výraz a tedy volba třetí třídy jakosti. Finální úpravou je lakování ve dvou až třech krocích. Po obvodu bude osazena dřevěná lišta – soklík.

Stávající podlaha na chodbě a v hale je provedena z cementové stěrky. Tato vykazuje plošnou pevnost, proto projekt uvažuje pouze s lokálními opravami shodným materiálem. Poté bude aplikován penetrační nátěr pro nesavý podklad a samonivelační stěrka. Po nanesení disperzního lepidla bude aplikována PVC povlaková krytina. Po obvodu je navržena PVC lišta.

Ve stávající koupelně je keramická dlažba a betonová mazanina s asfaltovým pásem a násyp ze stavební suti. Projekt uvažuje s odstraněním podlahy až na stávající dřevěný záklop. Bude osazen polystyren pro kročejový útlum. Tloušťka bude volena se záměrem na vyrovnání úrovně nášlapné vrstvy s okolím. Po položení PE fólie bude proveden cementový potěr. Potěr bude po obvodu separován od přilehlých konstrukcí pružnou páskou. Dále je navržena hydroizolační stěrka, lepicí tmel a protiskluzná dlažba.

V druhé koupelně je uvažováno s využitím stávající mazaniny. Po její úpravě může dojít k aplikaci hydroizolační skladby s keramickou dlažbou.

Přechody nášlapných vrstev jsou řešeny hliníkovými podlahovými lištami. Případné nové prahy jsou popsány v příloze VÝPISY PSV.

Hydroizolační stěrka bude vytažena na stěny přes systémovou bandáž. Ve sprchovém koutu je aplikována na celou výšku obkladu.

Na balkonech bude stávající povrch očištěn, napenetrován a opatřen transparentním hydroizolačním nátěrem s protiskluznými vlastnostmi.

1.7. Stavební úpravy

Projekt architektonicko stavebního řešení řeší některé stavební úpravy pro TZB, které jsou specifikovány ve výkrese PŮDORYS – NOVÝ STAV. Nevyznačené stavební úpravy budou provedeny na základě koordinace profesí, jsou obsahem výkazu výměr.

1.8. Podhledy

Stávající podhledy jsou tzv palachové. Dřevěné podbití z desek je kotveno k nosným trámům, na nich je přikotvena rákosová rohož a vnitřní omítka. Je navrženo celoplošné odstranění malby a oprava omítky, dále pak napenetrování a nová malba.

Ve vyznačených částech jsou navrženy zavěšené sádkartonové podhledy. Budou vynášeny systémovou pozinkovanou konstrukcí. Opláštění je navrženo z bílých případně zelených impregnovaných desek. Styk s přilehlými konstrukcemi bude vytmelen. V případě potřeby přístupu k armaturám nad podhledem budou osazeny revizní dvířka, které jsou součástí profesní části dokumentace. V podhledech budou zapuštěny svítidla.

1.9. Vnitřní úpravy povrchů stěn

Stávající stěny budou celoplošně zbaveny malby a nesoudržných částí omítky. Omítka bude v patřičném rozsahu opravena. Poté celoplošně napenetrována a opatřena pytlouvanou směsí štukové omítky, penetrací a malbou. Stěny s budoucí SDK předstěnou není třeba opravovat.

Ve vyznačeném rozsahu jsou navrženy keramické obklady do tmele. Tyto budou ve sprchových koutech doplněny hydroizolační stěrkou.

1.10. Vnější úpravy povrchů

Fasáda objektu prošla v nedávné době opravou. Navrhované stavební úpravy se venkovních povrchů nedotknou.

1.11. Vnitřní výplně otvorů

Stávající dveře a obložkové zárubně budou repasovány dle popisu v příloze výpisy PSV. Jedná se o opravu kování, odstranění stávajících nátěrů, přetmelení a opatření nového nátěru. Stávající dveře jsou dřevěné kazetové, některé

s prosklením. Jsou navrženy také nové dveře. Z požadavku VZT plyne osazení hliníkových mřížek ve spodní části. Budou opraveny případně osazeny nové prahy. Kování bude osazeno jednotně nové v historickém výrazu.

Důkladně je nutné přistoupit k repasi vstupních dveří, kde budou demontovány stávající zámky, osazen nový. Bude odstraněno doplňkové kování a čalounění. Bude odstraněn nátěr. Dveře budou doplněny těsněním a doplňky jako jsou kukátko, jmenovka, označení. Bude opraven práh. Je navržen nový nátěr.

Podrobná specifikace je obsahem přílohy VÝPISY PSV.

1.12. Vnější výplně otvorů

Stávající okna byly osazeny při nedávné opravě fasády objektu. Projekt počítá s jejich očištěním, seřízením a promazáním kování. Podrobně specifikováno v příloze VÝPISY PSV.

1.13. Truhlářské výrobky

Obsahem projektu je dodávka nové kuchyňské linky. Jedna část tzv. mycí centrum bude připraveno pro osazení granitového dřezu s odkapem, viz ZTI. Plánovaná myčka není součástí dodávky projektu. Druhá, hlavní kuchyňská linka bude kotvena k SDK předstěně za použití výztužných profilů. Obsahuje také horní skříňky. Součástí dodávky bude zabudovaná trouba, varná indukční deska a cirkulační odsavač par. Lednička s mrazničkou není součástí dodávky. Na linku navazuje pevně zabudovaný stůl. Židle nejsou součástí dodávky.

1.14. Doplňkové výrobky

Doplňkové výrobky jsou popsány v příloze VÝPISY PSV.

Jedná se o:

- zabudovaná zrcadla do obkladu
- záchodové štětky s miskou kotvené do stěny
- držáky toaletního papíru kotvené ke stěně
- odsavač par
- elektrická trouba
- varná indukční deska

1.15. Technické zařízení budovy

Součástí projektu jsou opravy technického zařízení bytu. Toto je řešeno samostatnými částmi projektu.

Jedná se o:

- Zdravotechnické instalace – nové zařizovací předměty včetně rozvodů studené a teplé užitkové vody
- Vytápění – nová otopná tělesa včetně nových rozvodů
- Vzduchotechnika – nucené větrání hygienického zázemí bytu
- Plynoinstalace – nový plynový kotel včetně přívodu plynu ze společných prostor domu
- Elektroinstalace – silnoproud a slaboproud, včetně nového přívodu z domovního rozvaděče

Na stavbě je třeba jednotlivé profese koordinovat.

V Brně dne 20. května 2017

Vypracoval: Ing. Marek Netuka