

# OPRAVA BYTŮ – VELKÉ BYTY

SO 03 - ČÁPKOVA 543/48, 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 Čápkova 543/48 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.

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 čtyřpokojový byt je přístupný z podesty centrálního schodiště. Vstupní dveře jsou dvoukřídlé. Z centrální chodby bytu je vstup do spíže, WC, kuchyně, koupelny a dvou pokojů. Přes střední pokoj jsou vstupy do dalších dvou. Na kuchyň navazuje pracovna a malý balkon do nádvoří. V uliční – západní fasádě je lodžie přístupná z jednoho pokoje. Navrhované stavební úpravy jsou řešeny s respektem historickému charakteru objektu. Požadavkem je vytvořit bytovou jednotku se čtyřmi samostatně přístupnými pokoji včetně odpovídajícího zdvojeného hygienického zázemí a společné kuchyně. Jsou navrženy repase stávajících vnitřních výplní otvorů. Dispozice bude vytvořena tak, že ve středním 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:

- vybourání patřičných stavebních otvorů
- odstranění keramických obkladů na stěnách
- vyvěšení vyznačených dveřních křídel
- vybourání vyznačených obložkových zárubní či plechových zárubní
- demontáže technického zařízení budovy jsou předmětem příslušných profesních částí projektu
- úpravy podlahových konstrukcí jsou řešeny v samostatné kapitole a ve skladbách konstrukcí
- odstranění maleb a nesoudržných částí omítky na stěnách a pohledech
- odstranění tapety na stěně v kuchyni
- pod budoucími obklady bude omítka odstraněna až na zdivo

### 1.4. Stěny

---

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

Jsou navrženy nové dozdivky 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 mísy 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.

Na WC a v koupelnách jsou navrženy montážní otvory vzniklé vybouráním parapetního zdiva. Bude tak zřízen přístup do světlíku. Otvory bude v novém stavu zazděny.

Podrobně je řešeno v příloze SKLADBY KONSTRUKCÍ.

## 1.5. Vodorovné stavební konstrukce

---

Stávající stropy jsou dřevěné trámové se záklopem. 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. Vlysové podlahy nevykazují známky proslapání, pouze se projevuje vrzání. Proto je navrženo pouze zpevnění, přebroušení a lakování. Finální úpravou je lakování ve dvou až třech krocích. Po obvodu bude osazena dřevěná lišta – soklík. V pokojích chybí stávající vlysy v prostoru pro kamna. Je třeba vlysy doplnit shodným formátem.

Ve stávající koupelně je keramická dlažba na betonové mazanině. Je uvažováno s vybouráním skladby až po záklop. Stejně tak ve stávající pracovně bude celá skladba podlahy odstraněna. Je navržena nová skladba s kročejovou izolací, potěrem a keramickou dlažbou.

V nové kuchyni je navržen finální nášlap z PVC na disperzní lepidlo. Předtím je nutné stávající dřevotřískové desky přebrousit a přetmelit. Po obvodu je navržena PVC lišta. U WC je záměrem využít stávající mazaninu a aplikovat nové souvrství s keramickou dlažbou. Podlaha ve spíži zůstane zachována.

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 zapuštěná 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

---

Navrhované stavební úpravy se venkovních povrchů nedotknou.

## 1.11. Vnitřní výplně otvorů

---

Stávající dveře a obložkové zárubně budou repasovány dle popisu v příloze výpisů PSV. Jedná se o opravu kování, odstranění stávajících nátěrů, přetmelení a opatření nového nátěru. Stávající dveře jsou dřevěné kazetové. 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 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 jsou dvojitá kastlová. Projekt počítá s jejich repasí v podobě odstranění nátěru, opravě závěsů, promazání. Nevhodné klíčky budou nahrazeny novými v mosazném výrazu. Projekt počítá s jejich očištěním, seřízením a promazáním kování. Po přebroušení a přetmelení je navržen nový nátěr, z interiéru v odstínu slonová kost, zvenku je třeba respektovat odstíny okolních výplní.

Podrobně specifikováno v příloze VÝPISY PSV.

### 1.13. Truhlářské výrobky

---

Obsahem projektu je dodávka nové kuchyňské linky. Bude připravena pro osazení granitového dřezu s odkapem, viz ZTI. Plánovaná myčka není součástí dodávky projektu. Kuchyňská linka bude kotvena k SDK stěně za použití výztužných profilů a celoplošného OSB záklopu. Obsahuje také horní skříňky. Součástí dodávky bude zabudovaná trouba, varná indukční deska a cirkulační odsavač par. Lednička s mrazničkou není součástí dodávky. Kuchyňský stůl a židle nejsou součástí dodávky.

### 1.14. Doplnkové výrobky

---

Doplnkové 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
- hliníková mřížka do stěny

### 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