

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: Květinářská 405/2, Brno 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 408, byt č.6

HIP: Ing. Jana Houzarová, Brněnská 2, 664 44 Ořechov u Brna
mobil: 728 246 167, e-mail: janahouzar@volny.cz

D1.1.1 TECHNICKÁ ZPRÁVA

Datum: 07/2017

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Budova na ulici Květinářská s č.p. 405/2 na parcele č. 408 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 6, který je umístěn v 4.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má půdorys o užitné ploše 84,90 m². Z prostorné bytové chodby se vstupuje do většiny místností bytu – do kuchyně, obytného pokoje, koupelny, WC. Koupelna je průchozí. Ložnice je přístupná přes obývací pokoj. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu. Dispozice bytu se nemění.

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

celková plocha pozemku p.č.408..... 411,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.6 84,90 m²

Stávající dispoziční kapacita bytu nebude měněna

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

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

S ohledem na požadavky objednatele budou odstaněny stávající povrchy podlah v koupelně a na WC, PVC které kryje dřevěné vlasy v chodbě a PVC, které kryje teraso podlahu v kuchyni. Dále budou odstraněny sanitární zařízení, obklady koupelny, WC a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu, a stávající rozvody ZTI. Bude demontována nepůvodní mříž v nadsvětlíku vstupních dveří. Vyměněny některé skleněné výplně v křídlech vnitřních dveří.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Do vnitřních příček se nezasahuje.

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 – dřevěné parketové vlysy kryté podlahou z PVC. PVC odstranit, vlysy repasovat.

V místnosti 1.02 – WC – je položena nepůvodní dlažba. Možno odstranit.

V místnosti 1.03 – komora – teracová podlaha krytá podlahovinou z PVC. PVC odstranit, teraco vyčistit.

V místnosti 1.04 – kuchyně – teracová podlaha krytá podlahovinou z PVC. PVC odstranit, teraco vyčistit.

V místnosti 1.05 – balkon – betonová mazanina

V místnosti 1.06 – koupelna – je položena nepůvodní dlažba. Možno odstranit.

V místnosti 1.07 – obytný pokoj - je položena původní dřevěná podlaha – vlysy kladené do stromečku lemované bordurou. Jsou ve velmi dobrém stavu. Tento prvek je památkově chráněn. Podlaha repasována.

V místnosti 1.08 – ložnice - je položena původní dřevěná podlaha – vlysy kladené do stromečku lemované bordurou. Jsou ve velmi dobrém stavu. Tento prvek je památkově chráněn. Podlaha bude repasována.

Navržené úpravy podlah:**Místnost 1.01 – chodba**

Původní parketové vlysy kryté PVC podlahovinou. PVC odstranit. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou doplněny tvarově vhodné dřevěné lišty.

Místnost 1.02 – 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. Před pokládkou dlažby provést hydroizolační nátěr (systémová stěrka), dále použít hydroizolační těsnící pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného výrobce (jednotný systém). Podlahovou dlažbu neklást „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami – zachovat původní historický ráz.

Místnost 1.03 – Komora

Stávající teraco podlaha komory je krytá podlahovinou z PVC (viz.obr.č.81 – Fotodokumentace). PVC odstranit. Teraco je původní – zachovat.

Místnost 1.04 – Kuchyně

Stávající podlaha je tvořena teraco podlahovinou krytou PVC (viz.obr.č.80 – Fotodokumentace). PVC odstranit, teraco očistit – zachovat.

Místnost 1.05 – Balkon

Stávající betonová mazanina je zachovalá (viz.obr.č.48,50 – Fotodokumentace).

Místnost 1.06 – 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 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 1.07 – obývací pokoj

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou ve velmi dobrém stavu (viz.obr.č.55 – Fotodokumentace). Parketové vlysy jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou. Bordura je ozdobný lem parketových kazet. Liší se šířkou od běžné parkety. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými. V rohu místnosti, v místě původního topidla, jsou vlysy doplněny v jiném vzoru kladení - ne do stromečku (viz.obr.č.77 – Fotodokumentace).

Místnost 1.08 – ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou ve velmi dobrém stavu (viz.obr.č.76,79 – Fotodokumentace). Parketové vlysy jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou. Bordura je ozdobný lem parketových kazet. Liší se šířkou od běžné parkety. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými. V rohu místnosti, v místě původního topidla, jsou vlysy doplněny v jiném vzoru kladení - ne do stromečku (viz.obr.č.78 – Fotodokumentace).

Přechod mezi podlahou místnosti 1.07 a 1.08 je bez prahu i bez přechodové lišty (viz.obr.č.75 – Foto).

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 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 nanesením 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 – WC

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

Místnost č.1.03 – komora

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

Místnost č.1.04 – kuchyně

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

Místnost č.1.06 – koupelna

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

Místnost č.1.07 – obytný pokoj

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

Místnost č.1.08 – ložnice

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % 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 zdrsňit mřížovou škrabkou.

2.8.2 POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNĚJŠÍ

Do vnějších povrchů se při opravě bytu nebude žádným způsobem zasahovat.

2.8.3 OBKLADY VNITŘNÍMalby, tapety, textilie, zbytky nábytku a vybavení bytu:

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-lomené barvy.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 1.02, 1.04, 1.06 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 20 cm, rozměr blízký se rozměrům historického obkladu, v tradiční barevnosti historických obkladů), do výšky 2,10 m (v koupelně – místnost č.1.06), do výšky 1,60 m (na WC – místnost č.1.02) a v kuchyni 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. 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 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. Spárovací hmota bude ve středním odstínu, barevné provedení schválí objednatel. Veškeré obklady budou zapraveny štukem („zapesrovány“).

Vybavení koupelny:

Osadit nové zařizovací předměty – vana délky 1700 mm a 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. Do SDK podhledu osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Připojení ventilátoru vést v podhledu přes kuchyň do fasády. Spodní hranu ventilátoru umístit cca 3,30 m nad podlahu. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. V koupelně připravit vývod na připojení pračky.

Vybavení WC:

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Připojení ventilátoru vést v podhledu přes kuchyň, kde se spojí s odvodem vzduchu z koupelny. Do fasády bude prováděn pouze jeden průraz. Spodní hranu ventilátoru umístit cca 3,30 m nad podlahu.

2.8.4 PODHLEDY

Nový podhled v místnosti 1.04 bude proveden ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,20 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).

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů (okna) směrem do vnitrobloku jsou již osazena nová - plastová. Jde o balkónové dveře a okno do komory. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena.

Do uliční fasády jsou okna původní, dřevěná, kastlová, otevíravá s nadsvětlíkem. Okna jsou již repasována. Okenní kličky i okenní závěsy jsou již vyměněny (viz. obr.č.36 – Fotodokumentace). Všechny prvky očistit a seřadit. Je třeba doplnit chybějící krytky na okenní panty v barvě rámu – slonová kost.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 1300/2100+600 mm do bytu jsou původní, dřevěné, dvoukřídlové, kazetové, částečně prosklené, s nadsvětlíkem 1300/600 mm, s prahem výšky 2 cm (viz.obr.č.11,14,15,16,17 – Fotodokumentace). Dřevěná obložková zárubeň je profilovaná. Štítek s číslem bytu je umístěn na zárubni. Tyto dveře zůstanou zachovány. Budou repasovány, stávající nátěr opálen, dřevěné prvky obroušeny, přetmeleny. V současnosti jsou dveře natřeny z exteriéru hnědě a z interiéru v barvě slonové kosti. Toto barevné řešení zůstane zachováno. Barevný zlom proběhne ve vnitřní hraně obložky – pod dveřním křídlem. Bude doplněno těsnění dveří.

Dveře mají otevíravé prosklení v každém křídle a nadsvětlík. Jedna skleněná tabule je původní – zůstane zachována. Ostatní skleněné tabule budou vyměněny na sklo pískované.

Vstupní dveře jsou opatřeny třemi kovovými mřížemi (viz.obr.č.11 – Fotodokumentace). Samostatnými ozdobnými v každém dveřním křídle (viz.obr.č.15,16 – Fotodokumentace) a v nadsvětlíku novodobou mříží (viz.obr.č.14 – Fotodokumentace). Mříž nadsvětlíku bude odstraněna a vytvořena kopie ozdobné mříže dle dveří v tomto domě v jiném patře (viz.obr.č.39 – Fotodokumentace).

Stávající práh 1300 x 500 mm je dřevěný, krytý podlahovinou PVC. PVC odstranit, dřevo očistit a práh repasovat.

Dveřní závěsy (panty) jsou původní. Je třeba je očistit a seřadit. Klika bude nahrazena novým kováním s bezpečnostním zámkem. Z interiéru jsou dveře opatřeny původním bezpečnostním prvem, který zůstane zachován. Dále jsou namontovány další novodobé bezpečnostní prvky, které budou odstraněny (viz.obr.č.18-25 – Fotodokumentace).

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní dřevěné rámové, v dřevěné obložkové zárubni, s kazetovou výplní. Dveře jsou plné i částečně prosklené. Dveře jsou v dobré stavu, památkově chráněné. Budou zachovány, repasovány. Dveře nově natřít polomatným odstínem nátěru - slonová kost. Všechny dveře mají původní kování (panty a kliky) – vyčistit a seřadit.

Do dveří bude doplněno těsnění.

Malované sklo + sklo s ornamenty + nové pískované výplně

Stávající dveře do kuchyně (3/P10) jsou částečně prosklené a mají na skleněných tabulkách malované skleněné výplně a pískované ornamenty (viz.obr.č.31-38 – Fotodokumentace). Při repasování těchto dveří postupovat s nejvyšší opatrností, aby skla nebyly poškozeny. Nepůvodní sklo nadsvětlíku těchto dveří bude vyměněno za sklo pískované.

Vnitřní okno – nadsvětlík (6/SV) mezi chodbou a koupelnou má fixní zasklení nepůvodním sklem s jemným dekorem. Sklo vyměnit za pískované.

Dveře s nadsvětlíkem (7/P60) mezi koupelnou (1.06) a pokojem (1.07) mají v nadsvětlíku jedno původní sklo s ornamentem (viz.obr.č.57-61 – Fotodokumentace). Toto sklo zachovat. Druhé sklo vyměnit za sklo čiré se zjednodušeným pískovaným ornamentem.

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 PRÁCE ZÁMEČNICKÉ

Vstupní dveře jsou opatřeny třemi kovovými mřížemi (viz.obr.č.11 – Fotodokumentace). Samostatnými ozdobnými v každém dveřním křídle (viz.obr.č.15,16 – Fotodokumentace) a v nadsvětlíku novodobou mříží (viz.obr.č.14 – Fotodokumentace). Mříž nadsvětlíku bude odstraněna a vytvořena kopie ozdobné mříže dle dveří v tomto domě v jiném patře (viz.obr.č.39 – Fotodokumentace).

2.12 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou kličové. Místnosti nově čistě vymalovat bílou lomenou barvou.

Nátěry původních parket:

Po přetmelení použít přírodní oleje nebo vosky. Méně vhodnou variantou je použít matný lak.

2.13 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK

Doporučujeme souběžně s opravou bytu v tomto domě, uvést do řádného stavu i schodišťové madlo, zejména jeho kotvení do nosné stěny. **Kotevní prvky zábradlí** jsou velmi znečištěny omítkou a malbou a znehodnocuje to tento památkově chráněný prvek domu. Viz. foto č.20,21,22 v přiložené fotodokumentaci.

Součástí stavby je i dodávka a montáž modulární kuchyňské linky v délce 3,0 m (spodní i horní skřínky, pracovní deska), včetně nainstalování spotřebičů (granitový dřez se sifonem, vestavěná trouba, indukční deska, baterie, svítidlo, digestoř). Přesný vzhled a typ je nutno konzultovat se zhotovitelem. Vždy se však bude jednat o ekonomicky úsporné řešení. Modulární systém (baumax, obi, hornbach, ikea apod.). Nutno počítat s tím, aby do jedné spodní skřínky bylo možno v budoucnu nainstalovat myčku na nádobí. Taková skříňka bude mít nainstalovány dveře a min. 1 polici. Jedna ze spodních skříněk musí být se zásuvkami. Napojení spotřebičů bude zaskřínkou za dřezem, aby byly takto dobře dostupné (při zapojení nebo odpojení). V kuchyni bude připraveno napojení pro samostatně stojící lednici.

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 odvázet 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 očištění zábradlí a očištění 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.