

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: Průchodní 378/1, Brno 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 423, byt č.7

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 Průchodní č.p. 378/1 na parcele č. 42 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 7, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má půdorys o užitné ploše 76,30 m². Z bytové chodby se vstupuje do WC, kuchyně a obytného pokoje (1.03). Tento pokoj je průchozí a přes něho se vstupuje do dalších dvou pokojů. Koupelna situována za kuchyní je také průchozí. Uprostřed dispozice je domovní světlík, který odvětrává spíž a bytovou chodbu pomocí vnitřních oken. Z kuchyně je přístupný velký balkón. 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.423..... 393,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.7 76,30 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 bude odstaněna stávající nepůvodní dlažba v koupelně a na WC. Bude odstraněno PVC, které kryje dřevěné vlysy v chodbě a ve všech pokojích bytu. 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 odstraněna nepůvodní příčka (včetně zabudovaných dveří), která rozděluje původní koupelnu. Budou vyměněny skla ve stávajících částečně prosklených dveřích.

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 rozeprít. 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 mm.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Bude odstraněna nepůvodní příčka dělicí původní koupelnu na dvě části. Do ostatních 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 – pokoj – dřevěné parketové vlysy kryté podlahou z PVC. PVC odstranit, vlysy repasovat.

V místnosti 1.03 – pokoj – dřevěné parketové vlysy kryté podlahou z PVC. PVC odstranit, vlysy repasovat.

V místnosti 1.04 – pokoj – dřevěné parketové vlysy kryté podlahou z PVC. PVC odstranit, vlysy repasovat.

V místnosti 1.05 – koupelna – je položena nepůvodní dlažba. Možno odstranit.

V místnosti 1.06 – komora – je položena původní dlažba. Ponechat.

V místnosti 1.08 – kuchyně – původní podlaha je krytá podlahovinou z PVC. PVC odstranit. Předpokládáme nepůvodní dlažbu, kterou je možno odstranit. Pokud se objeví dlažba původní zůstane zachována.

V místnosti 1.09 – balkon – je položena keramická dlažba – zachovat.

V místnosti 1.10 – WC – původní podlaha je krytá podlahovinou z PVC. PVC odstranit. Předpokládáme nepůvodní dlažbu, kterou je možno odstranit. Pokud se objeví dlažba původní zůstane zachována.

Navržené úpravy podlah:

Místnosti 1.01 – 1.04

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 1.05 – 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. 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). Podlahovou dlažbu neklást „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami – zachovat původní historický ráz.

Místnost 1.06 – Komora

Stávající keramickou dlažbu – zachovat.

Místnost 1.08 – Kuchyně

Stávající podlaha je kryta podlahovinou z PVC (viz.obr.č.16,17 – Fotodokumentace). PVC odstranit. Předpokládáme nepůvodní dlažbu, kterou je možno odstranit. Pokud se objeví dlažba původní zůstane zachována. Jinak bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci 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. 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 1.09 – Balkon

Stávající keramická dlažba je zachovalá (viz.obr.č.27,28 – Fotodokumentace). Zůstane zachována.

Místnost 1.10 – WC

Stávající dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci 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.

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 postřikem. 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 štuky, 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 - pokoj

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

Místnost č.1.03 – obytný pokoj

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

Místnost č.1.04 - pokoj

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

Místnost č.1.05 – koupelna

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

Místnost č.1.06 – komora

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

Místnost č.1.10 – WC

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % 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 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. 1.05, 1.08, 1.10 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.1.05), do výšky 1,60 m (na WC – místnost č.1.10) 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 zařízení – vana délky 1800 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. Nucené větrání (tiché, časový doběh + hydrostat) bude napojeno přes komoru do domovního světlíku. Spodní hranu ventilátoru umístit cca 2,25 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 a umývatko. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Připojení ventilátoru vést do fasády. Spodní hranu ventilátoru umístit cca 2,25 m nad podlahu.

2.8.4 PODHLEDY

Nový podhled v místnosti 1.05 a 1.10 bude proveden ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,00 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) jsou již osazena nová. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena. Vnitřní okna orientovaná do domovního světlíku mají plastové okenní kličky. Kličky budou vyměněny a nahrazeny novými ze žlutého kovu. Je třeba doplnit chybějící krytky na okenní panty u všech oken v barvě rámu – slonová kost.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře do bytu jsou původní, dřevěné, kazetové, plné, v obložkové dřevěné zárubni (viz. obr.7,8,9,13,14 – Fotodokumentace). Dveře mají jmenný štítek, kukátko a číslo bytu. Dveře jsou děleny na 2/3 přednostně otevíravé křídlo a 1/3 menšího křídla. Dveře jsou vyzdobeny atypickými kazetami. Dveře jsou z exteriéru natřeny šedou barvou, v interiéru bílou. Vstupní dveře opatřit bezpečnostním zámkem. Ze strany domovní chodby je dřevěná zárubeň zapuštěná do zdiva, z interiéru je obložka profilovaná. V interiéru jsou dveře převýšené – malý uložený prostor uzavřený plnými dvířky. Tyto vstupní dveře zůstanou zachovány. Budou repasovány a očištěny od nepůvodních prvků – např. PVC na prahu dveří ze strany hlavní domovní chodby.

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 dobrém stavu, památkově chráněné. Budou zachovány, repasovány. Dveře nově natřít polomatným odstínem nátěru - slonová kost. Většina dveří má původní kování (panty a kliky) – vyčistit a seřadit. U některých dveří je třeba vyměnit nepůvodní kliky za nové historizující ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický (např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT, tvarově vhodné jsou např. i kliky od výrobce COBRA typy ELEGANT a ALT WIEN, ale povrch je v provedení lesk, staromosaz což není nejvhodnější řešení).

Do dveří bude doplněno těsnění.

Dveře do místnosti 1.08 – kuchyně (obr.č.29 Fotodokumentace) mají původní obložku, ale vsazené nepůvodní shrnovací dveře. Původní nadsvětlík je vyplněn pevnou dřevotřískovou deskou. Shrnovací dveře odstranit a doplnit nové dveřní křídlo jako kopii původních dveří. Dveře budou kazetové, rámové, částečně prosklené. Sklo pískované. Bude obnoven nadsvětlík – sklo pískované. Klíka historizující ze žlutého kovu.

Dveře do místnosti 1.03 – obývací pokoj (obr. č.40,46,50 Fotodokumentace) jsou dvoukřídlové, převýšené (1300x2500 mm), částečně prosklené, s profilovanou obložkovou zárubní. Vyměnit za sklo čiré čiré hladké nebo pouze s jednoduchým dekorem. Klíka nepůvodní – vyměnit za historizující ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický.

Dveře do místnosti 1.02 – pokoj (obr. č.43,47 Fotodokumentace) jsou nepůvodní, jednokřídlové, plné, hladké (710x1930 mm), částečně prosklené, s hladkou obložkovou zárubní. Dveře jsou z jedné strany čalouněné. Čalounění odstranit, dveře repasovat, nově natřít v barvě slonové kosti. Klíka nepůvodní – vyměnit za historizující ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický.

Dveře do místnosti 1.04 – ložnice (obr. č.45,49 Fotodokumentace) jsou dvoukřídlové, převýšené (1300x2500 mm), částečně prosklené, s profilovanou obložkovou zárubní. Vyměnit za sklo pískované. Klíka je původní.

Dveře do místnosti 1.05 – koupelny (obr.č.41,48 Fotodokumentace) jsou kazetové, částečně prosklené (720x2100 mm). Klíka nepůvodní – vyměnit za historizující ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický.

Dveře koupelny a do spíže jsou k sobě těsně přisazená v pravém úhlu (obr.č.30,31 Fotodokumentace). Dveře do spíže jsou původní, kazetové, plné. Dveře do koupelny jsou nepůvodní, částečně prosklené. Vyměnit hladkou zárubeň dveří do koupelny za novou zárubeň a historizující profilací a navázat na původní obložku dveří do komory. Nepůvodní sklo dveří do koupelny vyměnit za nové pískované. Klíka nepůvodní – vyměnit za historizující ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický.

Všechny dveře a dveřní křídla budou očištěny od stávajících vrstev nátěrů. Nátěr dveří bude v tónu slonové kosti, nebo jiný lomený tón bílé. Na doporučení NPÚ nepoužívat jasně bílou. Bude vyměněno stávající sklo v dveřích do kuchyně za čiré hladké nebo sklo s jednoduchý dekorem.

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

V současné chvíli je balkón 1.10 vybaven kovovým zábradlím se svislými stojkami a s výplní z pevného pletiva (viz. obr. č.26,27, 28 – Fotodokumentace). Zábradlí je třeba očistit, repasovat a obnovit nátěr.

Stávající okno do koupelny je opatřeno kovovou bezpečnostní mříží 960x2300 mm. Mříž očistit, repasovat a obnovit nátěr. Protože je balkón dobře přístupný po střeších vnitrobloku, navrhujeme i balkónové dveře do kuchyně opatřit bezpečnostní mříží – otevíravou, dvoukřídlovou o rozměrech 2 x 750x2790 mm.

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

Součástí stavby je i dodávka a montáž modulární rohové kuchyňské linky v délce 2,35 m + 1,20 m (spodní i horní skříňky, 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 skříňky bylo možno v budoucnu nainstalovat myčku na nádobí. Taková skříňka bude mít nainstalovány dveře a min. 1 polici. Jedna ze spodních skříňek musí být se zásuvkami. Napojení spotřebičů bude zaskříňkou 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, zkonzultovány 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 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.