

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 478/11, Brno, 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 185, byt č.18

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: 06/2017

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Budova na ulici Orlí s č.p. 478/11 na parcele č. 185 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 18, který je umístěn v 5.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má půdorys o užitné ploše 76,10 m². Velikost bytu je chodba, 2 pokoje, kuchyně, WC, 2 komory a koupelna. Byt je velmi zachovalý, s mnoha památkově chráněnými prvky (původní podlahy, dveře, obložkové zárubně, původní kování, historicky cenné dlažby). Dispozice bytu nebude měněna. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu. Byt se nachází pod nevytápěnou půdou. Do nového SDK podhledu bude vložena minerální TI tl. 15 cm a tím zlepšeny tepelné podmínky bytu. Bude vytvořeno zádveří bytu oddělením části bytové chodby pomocí celoprosklenné skleněné příčky v hliníkovém rámu s dveřmi.

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

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| celková plocha pozemku p.č.185..... | 574,00 m ² |
| užitná plocha bytu č.18 | 76,10 m ² |

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 sanitární zařízení, obklad WC a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Budou demontovány stávající topidla.

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.500 mm.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Bude provedeno zazdění stávajícího nepůvodního otvoru o rozměrech 600 x 1900 mm mezi koupelnou a komorou. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu, ze kterého je stěna, ve které je stávající otvor.

V rohu koupelny bude pomocí cihel plných pálených vytvořen dozdním ke stávající stěně pravý úhel o rozměrem 1000x1000 mm pro možnost osadit rohový sprchový kout.

Do ostatních stávajících příček se nebude zasahovat.

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 stávajících překladů se nezasahuje.

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 1.01 – chodba – je položena původní dřevěná podlaha – vlýsy kladené do stromečku - v současné chvíli kryté linoleem. Jsou ve velmi dobrém stavu. Tento původní prvek je památkově chráněn. Podlaha bude repasována.

V místnosti 1.02 – WC – je položena nepůvodní keramická dlažba. Dlažba bude odstraněna.

V místnosti 1.04 – šatna – je položena původní dlažba – zůstane zachována. Tento původní prvek je památkově chráněn.

V místnosti 1.05 + 1.06 – pokoje – je položena původní dřevěná podlaha – vlýsy kladené do stromečku (viz.obr.č.16,17,18+26,27 – Fotodokumentace). Jsou ve velmi dobrém stavu. Tento původní prvek je památkově chráněn. Parkety jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou, která je nepůvodní a nevhodného tvaru. Podlaha bude repasována.

V místnosti 1.07 – koupelna – je položena původní dlažba (viz.obr.č.33 – Fotodokumentace) – zůstane zachována. Tento původní prvek je památkově chráněn.

V místnosti 1.08 – komora – jsou položeny dřevěné prkna – bude odstraněna. Nově položeno PVC.

V místnosti 1.09 – kuchyně – je položena původní dlažba (viz.obr.č.34, 35 – Fotodokumentace) – zůstane zachována. Tento původní prvek je památkově chráněn.

Navržené úpravy podlah:

Nášlapná vrstva

Nášlapné vrstvy jsou voleny s ohledem na účel místnosti a přání investora – jsou navrženy PVC podlahy a keramické dlažby. Vzniklá mezera u stěn se zakryje odpovídajícím prvkem – MDF lišty.

Konkrétní typ a barevnost dané vrstvy se upřesní dle požadavků investora. Dodavatel předloží vzorky nebo vzorník pro danou cenovou relaci, min. však 5 vzorků.

Přechody podlah mezi místnostmi musí být kryty lištami v barevném provedení, které odsouhlasí investor. Při pokládce PVC podlahy je nutné dodržovat doporučení výrobce dodaného materiálu. PVC bude celoplošně lepeno.

Podkladní vrstva

Jako roznášecí a izolační vrstva bude položena dřevovláknitá deska tl. 12 mm se zámkovým systémem. Následně budou položeny 2 vrstvy OSB desek s perodrážkou (zámkový spoj) 2x tl. 15 mm. Jednotlivé vrstvy OSB desek budou na sebe kladeny křížem, slepeny a obě desky budou k sobě přišroubovány vruty. Mezi desky je doporučeno vložit separační vrstvu z pěnového PE tl. 1 mm (např. mirellon), z důvodu zamezení vrzání. Desky budou v zámkových spoích vytmeleny (lepeny), aby v budoucnu nedocházelo k „vrzání“ podlahy. Vytmelené spoje budou přebroušeny, aby výsledná plocha byla bez nerovností.

Místnost 1.01 – chodba

Původní parketové vlysy jsou ve velmi dobrém stavu – v současné chvíli kryté PVC podlahovou krytinou. PVC bude odstraněno. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Doplněny nové lišty vhodného tvaru.

Místnost 1.02 – WC

Stávající novodobá 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 je nutné 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 1.04 – šatna

Stávající dlažba 100x100 mm bude zachována. Tento původní prvek je památkově chráněn. Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmotou dle původní barevnosti.

Místnost 1.05 + 1.06 – pokoje

Původní parketové vlysy jsou ve velmi dobrém stavu (viz.obr.č.16, 17 – Fotodokumentace). Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými. V rohu místností pravděpodobně dříve stávala topidla (viz.obr.č.27 – Fotodokumentace). Vlysy jsou v tomto místě doplněny novými, není dodržena lemující bordura. Parkety v nutném rozsahu vyměnit a doplnit borduru. Nové prvky vlysů nahrazující poškozené vlysy nedo doplňované za chybějící budou z typu a kvality dřeva opraveného podlahového nášlapu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Přejechod mezi místnostmi 1.05-1.06 v místě dveří je bezbariérový. Lemující bordura ve vypracovaném detailu lemuje obložku dveří (viz.obr.č.18 – Fotodokumentace).

Místnost 1.07 – koupelna

Stávající dlažba (viz.obr.č.33 – Fotodokumentace) bude zachována. Tento původní prvek je památkově chráněn. Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmotou dle původní barevnosti.

Místnost 1.08 – komora

Stávající podlaha z dřevěných prken bude odstraněna. Budou provedeny podkladní vrstvy z OSB desek (viz. výše). Bude položena PVC podlaha, která musí splňovat třídu zátěže min. 23 nebo 31 a třídu protiskluznosti R10 dle DIN EN 51 130. Spáry při styku se stěnou budou překryty MDF lištami v barevném odstínu jako PVC podlaha.

Místnost 1.09 – Kuchyně

Stávající dlažba (viz.obr.č.34,35 – Fotodokumentace) bude zachována. Tento původní prvek je památkově chráněn. Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmotou dle původní barevnosti.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 1.08 - komora

- nášlapná vrstva z PVC tl. 3 mm, celoplošně lepená
- 2x OSB deska (2x 15 mm), lepené zámkové spoje, sešroubovány vruty, mezi desky vložit mirellon
- Roznášecí a izolační vrstva z dřevovláknité desky tl. 12 mm
- Vyrovnávací lehký násyp (liapor) tl. dle potřeby dorovnání výšky podlah v sousedící místnosti

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 30 % plochy.

Místnost č.1.02 - WC

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy.

Místnost č.1.04 – kotel +úklid (navrhovaný stav)

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % plochy.

Místnost č.1.05+1.06 – pokoje

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy.

Místnost č.1.07 - koupelna

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy.

Místnost č.1.08 – komora

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy.

Místnost č.1.09 - kuchaně

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy.

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

Malby, tapety, textilie, zbytky nábytku a vybavení bytu:

Po provedení nových omítek budou povrchy stěn opatřeny penetrací a otěruvzdorným nátěrem (vodou ředitelným) ve dvou vrstvách. **V tomto bytě budou výmalby provedeny dle původní barevnosti místností (světle šedá, světle zelenkavá, světle žlutá). Stropy bílé.**

Nové stropní podhledy z SDK budou opatřeny penetrací a opatřeny 2 vrstvami standardního nátěru.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 1.02 a 1.03 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. 1.07), do výšky 1,60 m na WC 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 – čtvrtkruhová sprchová zástěna 900x900 mm s nízkou vaničkou a umývadlo šířky 60 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm). 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 a centrální osvětlení koupelny. Ventilátor bude napojen na větrací šachtu za WC. Připojení ventilátoru vést v podhledu přes komoru a chodbu. Spodní hranu ventilátoru umístit min 2,25 m nad podlahu. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla.

Vybavení WC:

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Ventilátor napojit na větrací šachtu. Na WC bude osazen nový radiátor.

2.8.4 PODHLEDY

Ve všech místnostech bude proveden nový podhled ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 3,10 m. Po obvodu bude konstrukce ukotvena do profilů. V koupelně a WC 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).

Tento byt se nachází v posledním nadzemním podlaží pod nevatápnými prostory. Do nového podhledu bude vložena tepelná izolace tl. 150 mm – minerální vata a parozábrana.

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů (okna) do vnitrobloku jsou již osazena nová. Tyto dvě stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena.

Okna do uliční fasády jsou původní, dřevěná, kastlová. Je třeba je zachovat – památkově chráněný prvek. Okna repasovat. Stávající nátěr opálit, dřevěné prvky přebrousit, přetmelit nově natřít v barvě slonové kosti. Okenní kličky a okenné závěsy jsou původní. Očistit, seřadit (viz.obr. č.22, 23, 24, 25 – Fotodokumentace).

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 1200/2250 mm do bytu jsou původní, dřevěné, dvoukřídlové, kazetové, částečně prosklené s prahem výšky 4 cm a s nadsvětlíkem 1200/700 mm (viz.obr.č.1 a 4 – Fotodokumentace). Sklo uchyceno v kovovém rámu. Dřevěná oblouková zárubeň je profilovaná, na jedné straně dveří zmenšena. Štítek s číslem bytu je umístěn na rámu nadsvětlíku (viz.obr.č.1a – Fotodokumentace). Schránka na dopisy je umístěná na obložce ze strany domovní chodby.

Tyto dveře zůstanou zachovány. Budou repasovány, stávající nátěr opálen, dřevěné prvky obroušeny, přetmeleny. S současností jsou dveře natřeny z exteriéru hnědě a z interiéru bíle. Toto je nepůvodní úprava. Dveře budou natřeny z obou stran hnědou barvou dle původní barevnosti dveří v domě. Bude doplněno těsnění dveří. Poškozené skleněné tabulky vyměnit za mléčné neprůhledné sklo jednoduché. Původní sklo s jemným dekorem ponechat. Při výměně skel postupovat dle schématu ve výpise – zachovat symetrii výplní. Kovový rám zasklení natřít kovářskou černí.

Stávající práh 1200 x 180 mm je dřevěný, opatřen kovovými lištami. Očistit a repasovat.

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 obložkové zárubni, s kazetovou výplní. Dveře jsou v dobré stavu, památkově chráněné. Budou zachovány, repasovány. Dveře nově natřít polomatným odstínem nátěru, odstín slonová kost. Dveře do pokoje 1.05 a ložnice 1.06 jsou natřeny hnědě. Toto hnědé fládrování je nepůvodní. Všechny dveře mají původní kování (panty a kliky) – vyčistit a seřadit. Do dveří bude doplněno těsnění.

Dveře do pokoje 1.05 jsou zavěšeny na nepůvodních pantech směrem do chodby. Směrem do pokoje je na obložce zachován původní dveřní kování. Tyto dveřní křídla budou převěšeny směrem do pokoje.

Vnitřní okno mezi koupelnou 1.07 a kuchyní 1.09 bude vybouráno a nově osazeno o 20 cm níže. V místnostech bude proveden SDK podhled s TI a toto okno je nyní umístěno těsněpod stropem. Nový parapet okna bude 1500 mm. Okno bude nově zaskleno mléčným jednoduchým sklem. SSkleněná výplň otevíravé části okna zůstane zachována. Okno bude nově natřeno.

Nové interiérové dveře

Stávající vstupní dveře mají jednoduché zasklení v kovovém rámečku. Nelze zajistit bezpečnost a tepelně a akusticky vhodné vlastnosti. Z tohoto důvodu je navržena nové vnitřní dělicí příčka, která oddělí domovní chodbu od prostor 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 2200 mm, opatřeny bezpečnostním zámkem. Sklo bezpečnostní – DITHERM. Barva rámu stříbrný mat.

2.9.3 PARAPETY

Vnitřní parapety u oken jsou součástí již rekonstruovaných oken.

Parapety u oken do uliční fasády budou repasovány.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

2.11 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou kličové.

Nátěry původních dřevěných vlys:

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

2.12 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK

Součástí stavby je i dodávka a montáž modulární kuchyňské rohové linky v délce 3,0 m+0,6 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 skříněk musí být se zásuvkami. Napojení spotřebičů bude za skříňkou za dřezem, aby byly takto dobře dostupné (při zapojení nebo odpojení).

V kuchyni bude připraveno napojení pro samostatně stojící lednici. Připojení pračky bude připraveno v komoře vedle kuchyně.

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.