

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 520/26, Brno, 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 243, byt č.1

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. arch. Pavel Magnusek

## **A. ÚČEL OBJEKTU**

Budova s č.p. 520 na parcele č. 243 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 1, který je umístěn v 1.NP ve dvoře. Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 34,45 m<sup>2</sup>

## **B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ**

Velikost bytu je 1 pokoj, kuchyně, WC a koupelna. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu. Dispozice bytu se nemění. Obvodové stěny zavlhají, nutno provést opatření proti vnikání vlhkosti a sanační opatření.

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

celková plocha pozemku p.č.243 .. ..... 375,00 m<sup>2</sup>

Stávající užitná plocha bytu č.1 ..... 34,45 m<sup>2</sup>

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. Elektrorozvody jsou provedeny nové, budou odstraněny jen některé nevyhovující části stávajících elektrorozvodů. Budou demontovány stávající rozvody ZTI včetně všech zařizovacích předmětů. Odstraněno obložení WC, koupelny a kuchyně. Stávající venkovní výplně otvorů (okna) jsou kyvná (spodní díl okna je výklopný), panelákového typu, s předokenní žaluzií. Tyto okna budou nahrazeny novými. Bude vyměněno dveřní křídlo vstupních dveří. Příčka mezi kuchyní a koupelnou je provedena z SDK. Tato příčka bude odstraněna a vytvořena nová v nové poloze z SDK desek na kovový rošt. Bude vytvořen nový dveřní otvor pro vstup do koupelny

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.680 mm a 790 mm. Obvodové stěny zavlhají, nutno provést opatření proti vnikání vlhkosti a sanační opatření. Bude vytvořena větraná předstěna podél jedné stěny ložnice, koupelny a kuchyně (viz. výkresová dokumentace). Ve vzduchové mezeře proudí vzduch a postupně vysouší přilehlé vlhké zdivo. Odvětrávaná dutina se připojí na přívod a odvod vzduchu lištou s větrací mezerou. Vlhkost se do zdiva pravděpodobně dostává skrze venkovní, k domu těsně přiléhající, opěrnou zídku sousedícího objektu. Terén sousedního pozemku je cca o 1,5 m výše než dvorek domu Orlí 26. Venkovní sanační opatření nejsou předmětem tohoto projektu. Doporučujeme při realizaci přizvat odbornou sanační firmu k návrhu komplexního řešení odvedení vlhkosti z objektu.

Parapetní zdivo v místnosti 1.06 – kuchyně bude zúženo o 20 cm pro osazení nového radiátoru pod okno.

### Příčky:

Stávající příčky jsou zděné. Příčka mezi kuchyní a koupelnou je provedena z SDK. Tato příčka bude odstraněna a vytvořena nová v nové poloze z SDK desek na kovový rošt.

Skladba příčky 125 mm	- SDK – Knauf – 12,5 mm
	- Tepelná izolace – Ursa – 100 mm
	- SK nosný rošt – 100 mm
	- SDK – Knauf – 12,5 mm

Ve stávající příčce mezi chodbou a koupelnou bude probourán nový dveřní otvor.

## **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 – plovoucí podlaha

V místnosti 1.02 – WC – je položena keramická dlažba

V místnosti 1.04 – obytný pokoj – plovoucí podlaha

V místnosti 1.05 – koupelna – plovoucí podlaha

V místnosti 1.06 – kuchyně – plovoucí podlaha

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

Stávající plovoucí podlaha bude odstraněna a na stávající betonovou mazaninu provést izolační stěrku a položit novou dlažbu 300x300 mm, se zvýšeným stupněm ořuvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. Je třeba použít hydroizolační těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 1.02 – WC

Stávající dlažba bude odstraněna a na stávající betonovou mazaninu provést izolační stěrku a položit novou dlažbu 300x300 mm, se zvýšeným stupněm ořuvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. Je třeba použít hydroizolační těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 1.04 – pokoj

Stávající plovoucí podlaha bude odstraněna. Budou odstraněny i podkladní vrstvy a provedeny podkladní vrstvy z OSB desek (viz. výše). Bude položena PVC podlaha, která musí splňovat třídu zátěže min. 23 nebo 31 a třídu protiskluznosti R9 dle DIN EN 51 130. Spáry při styku se stěnou budou překryty MDF lištami v barevném odstínu jako PVC podlaha.

Místnost 1.05 – koupelna + 1.06 - kuchyně

Stávající plovoucí podlaha bude odstraněna a na stávající betonovou mazaninu provést izolační stěrku a položit novou dlažbu 300x300 mm, se zvýšeným stupněm ořuvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. Je třeba použít hydroizolační těsnící pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Výsledná skladba podlahy u místnosti 1.01, 1.02, 1.05 a 1.06

- nášlapná vrstva z keramické dlažby 300x300 tl. 15 mm
- lepicí a izolační stěrka (ISOLASTIC) tl. 3 mm
- samonivelační anhydridový potěr – vyrovnaní podkladu dle potřeby
- stávající betonová mazanina

**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 nanesena jádrová vápeno-cementová omítky. Po vyzrání a vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítky v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanesením štku, stávající omítky opatřena penetrací).

*Místnost č.1.01 - chodba*

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 30 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

**Místnost č.1.02 - WC**

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

**Místnost č.1.04 - ložnice**

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

**Místnost č.1.05 - koupelna**

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

**Místnost č.1.06 – kuchyně**

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 poravě bytu nebude žádným způsobem zasahovat.

**2.8.3 OBKLADY VNITŘNÍ****Malby, 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 barvy.

**Obklady:**

Stávající obklady v místnostech č. 1.02, 1.05, 1.06 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm, do výšky 2,1 m ( v koupelně – místnost č.1.06) 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 – sprchový kout 90x120 cm 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. Osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Ventilátor bude napojen na větrací šachtu za WC. Připojení ventilátoru vést v chodbě pod

stropem, pod podhledem. Spodní hranu ventilátoru umístit min 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. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Ventilátor napojit na větrací šachtu.

### **2.8.4 PODHLEDY**

V místnosti 1.01 (chodba) a 1.05 (koupelna) bude proveden SDK podhled ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,60. Je navržen samonosný podhled, systém s neviditelnou konstrukcí nosného roštu z hliníkových profilů. V koupelně a WC bude podhled zavěšen (drátoko) v ostatních místnostech budou použity přímé závěsy. 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).

### **2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ**

#### **2.9.1 OKNA**

Stávající venkovní výplně otvorů (okna) jsou kyvná (spodní díl okna je výklopný), panelákového typu, s předokenní žaluzií. Tyto okna budou nahrazeny novými.

Nová okna budou dřevěné čtyřvrstvé (rámy z dřevěných lepených profilů – eurookna), dvoukřídlové, otevíravé a sklápěcí. V kuchyni s nadsvětlíkem. Výplň oken vytvoří izolační dvojsklo Ditherm Planilux  $k < 1,1$  W/m<sup>2</sup>K. Vnitřní parapety u oken budou provedeny jako postformingové desky s okapnímnosem a budou součástí dodávky oken. Z bezpečnostních důvodů jsou v tomto bytě navrženy předokenní žaluzie.

#### **2.9.2 DVEŘE**

##### Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře jsou zdvojené, křídlo otevíravé do exteriéru + další křídlo otevíravé do interiéru. Dveře jsou osazena v kovových zárubních. Vstupní dveře mají nadsvětlík vytvořený z luxferů.

Vnější křídlo bude vyměněno za nové plné, hladké, dekor buk s bezpečnostním zámkem.

##### Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou hladké plné, dutinkové, dekor buk, v ocelové zárubni natřené na hnědo. Některé křídla jsou částečně prosklená. V současné chvíli chybí dveřní křídlo do kuchyně. Stávající dveřní křídla jsou v dobrém stavu a zůstanou zachována.

Bude vytvořen nový dveřní otvor pro vstup do koupelny. Budou vyrobeny dvě nové křídla. Do kuchyně dodána hladká, ze 2/3 prosklená, dutinková v dekoru buk. Dveřní křídla budou včetně kování s dozickým zámkem – typ dle kování stávajících dveří.

Dveře do koupelny budou hladké, plné, dutinkové v dekoru buk, osazeny kovááním bez klíče s pojistkou (WC zámek).

### **2.9.3 PARAPETY**

Vnitřní parapety u oken budou provedeny jako postformingové desky s okapním nosem a budou součástí dodávky oken.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

### **2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ**

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

### **2.11 NÁTĚRY A MALBY**

Vnitřní malby stěn budou kličové.

### **2.12 ZVLÁŠTNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY - NÁBYTEK**

Součástí stavby je i dodávka a montáž modulární kuchyňské linky v délce 3,40 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. Keramický obklad za kuchyňskou linkou je již proveden. Napojení spotřebičů bude zaskříňkou za dřezem, aby byly takto dobře dostupné (při zapojení nebo odpojení). Všechny vývody pro budoucí napojení spotřebičů jsou již provedeny.

Pro nedostatek místa v koupelně je vývod pro připojení pračky připraven v kuchyni v rámci kuchyňské linky.

### **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.