

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 521/28, Brno, 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 244, byt č.9

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 s č.p. 521 na parcele č. 244 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 9, který je umístěn v 4.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 79,50 m². Velikost bytu je 2 pokoje + kuchyně se spiží a balkónem + WC a koupelna + malá pracovna. 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.244..... 340,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.9 79,50 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 některých místnostech, sanitární zařízení, obklady koupelny, WC a kuchyňské linky. Budou demontovány vestavěné skříně v chodbě. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu, a stávající rozvody ZTI. Budou vyměněny některé skleněné výplně v dveřních křídlech. Budou demontovány tři radiátory, které nevyhovují nové dimenzi ÚT. Budou odstraněny stávající nevyhovující parapety v místnosti 1.02 a 1.03 a bude odříznuta vykonzolovaná konstrukce nesoucí vnitřní parapet v těchto místnostech.

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.500 mm.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Bude vytvořena polopřímka do výšky 2,1 m z SDK, pro oddělení místa pro pračku od vany v koupelně.

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 - je na betonové mazanině položeno linoleum. Tato podlaha bude odstraněna.

V místnosti 1.02 – obytný prostor – je položena původní dřevěná podlaha z velkoformátových dílců 60x60 cm ukončená dřevěnou lištou (viz. obr.č.26 – Fotodokumentace). Podlaha je ve velmi dobrém stavu. Zůstane zachována.

V místnosti 1.03 – ložnice – je položena původní dřevěná podlaha z velkoformátových dílců 60x60 cm ukončená dřevěnou lištou. Podlaha je ve velmi dobrém stavu. Zůstane zachována.

V místnosti 1.04 – WC – je položena nepůvodní dlažba. Možno odstranit.

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

V místnosti 1.07 – pracovna – je položena původní dřevěná podlaha z velkoformátových dílců 60x60 cm ukončená dřevěnou lištou. Podlaha je ve velmi dobrém stavu. Zůstane zachována.

V místnosti 1.08 – kuchyně – je položena nepůvodní dlažba. Možno odstranit.

V místnosti 1.09 – komora – je položena původní maloformátová dlažba se soklem s fabionky (viz. obr.č.24 a 25 – Fotodokumentace). Dlažba zůstane zachována.

Na balkoně 1.10 je betonová mazanina ve špatném stavu. Povrch je narušený a zvětralý (viz. obr.č. 27 a 28 – Fotodokumentace).

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.

Místnost 1.01 – chodba

Stávající PVC podlaha bude odstraněna. Stavající betonová mazanina bude dle potřeby vyrovnána samonivelačním anhydridový potěrem. Bude položena PVC podlaha, která musí splňovat třídu zátěže min. 23 nebo 31 a třídu protizkluznosti R9 dle DIN EN 51 130. Spáry při styku se stěnou budou překryty MDF lištami v barevném odstínu jako PVC podlaha.

Místnost 1.02 – obytný pokoj

Původní dřevěné velkoformátové dílce 600x600 mm jsou v dobrém stavu. Podlahu vyčistit, přetmelit případné spáry a ošetřit přírodními oleji nebo vosky. Dle potřeby vyměnit dřevěné lišty.

Místnost 1.03 – ložnice

Původní dřevěné velkoformátové dílce 600x600 mm jsou v dobrém stavu. Podlahu vyčistit, přetmelit případné spáry a ošetřit přírodními oleji nebo vosky. Dle potřeby vyměnit dřevěné lišty.

Místnost 1.04 – WC

Bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci se rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, 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. 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 1.06 – koupelna

Do koupelny bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci se rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, 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. V koupelně je nutné 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 1.07 – pracovna

Původní dřevěné velkoformátové dílce 600x600 mm jsou v dobrém stavu. Podlahu vyčistit, přetmelit případné spáry a ošetřit přírodními oleji nebo vosky. Dle potřeby vyměnit dřevěné lišty.

Místnost 1.08 – Kuchyně

Stávající dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 300x300 mm, rozměr blížíci se rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, 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 pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného výrobce (jednotný systém). Doporučení NPÚ je neklást podlahovou dlažbu „na koso“, ale rovnoběžně se stěnami.

Místnost 1.09 – komora

Stávající dlažba 100x100 mm bude zachována. Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmota dle původní barevnosti.

Místnost 1.10 – Balkón

Odstranit nesoudržné vrstvy stávající betonové mazaniny, přeizolovat, opatřit cementovým potěrem.

Výsledná skladba podlahy u místnosti 1.04, 1.06 a 1.08

- nášlapná vrstva z keramické dlažby 250x250 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 plísni.

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 – obytný pokoj

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

Místnost č.1.03 - ložnice

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

Místnost č.1.04 - WC

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

Místnost č.1.06 - koupelna

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

Místnost č.1.07 – pracovna

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

Místnost č.1.08 - kuchyně

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

Místnost č.1.09 - komora

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývajících 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 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-lomené barvy.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 1.04, 1.06, 1.08 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) 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 podklady 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 – vanu délky 140 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. Do SDK podhledu 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 a zásuvku pro fén k umývadlu.

Stávající radiátor (viz. obr.č.18 – Fotodokumentace) v nevhodné poloze bude demontován a osazen nový umístěný pod okno. Systém bude doplněn o koupelnový žebřík.

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

Stávající podhled v místnostech 1.04 - WC bude demontován.

Nový podhled v místnosti 1.04 a 1.06 bude proveden ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,60 m a 2,80 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. Okenní klíčky jsou ze žlutého kovu, odpovídajícího tvaru, ale připevněny křížovými vruty. Je to chyba, které je třeba se v budoucnu vyvarovat (viz. obr.č.11 – Fotodokumentace).

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 900/197 do bytu jsou původní, dřevěné, plné (viz.obr.č.1 a 2 – Fotodokumentace). Dveře mají kukátko, jmenný štítek a číslo bytu a schránku na dopisy. Z interiéru jsou opatřeny atypickým bezpečnostním prvem (viz. obr. č.3 – Fotodokumentace).

Tyto dveře zůstanou zachovány. Repasovány a natřeny v barvě slonové kosti nebo jiné lomené bílé. Bezpečnostní prvky repasovány a seřizeny. Stávající práh je opatřen PVC krytinou a kovovými lištami. Tyto prvky odstranit. V případě potřeby vyměnit celý práh.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou novodobé (cca poválečné), dřevěné rámové, plné, v dřevěné obložkové zárubni, (viz. obr. č. 7,8,9,11,12 – Fotodokumentace).

V současné chvíli jsou obložky i dveřní křídla natřeny v tónu slonové kosti. Dveřní kování – kliky - jsou původní z bílého kovu. Dveře jsou ve velmi dobrém stavu.

Všechny dveře a dveřní křídla budou repasovány a obnoven nátěr. Ve dveřním křídle do kuchyně (viz. obr.č. 21 – Fotodokumentace) bude vyměněna stávající skleněná výplň za čiré hladké sklo nebo pouze s jednoduchým vzorem. Nátěr dveří bude v tónu slonové kosti, nebo jiný lomený tón bílé. Na doporučení NPÚ nepoužívat jasně bílou. Z dřevěné obložky dveří do pracovny (viz.obr.č. 12 – Fotodokumentace) odstranit nepůvodní prvky – úchyty na houpačku.

Stávající kliky budou zachovány, seřizeny, vyměněny vložky a doplněny o nové dozické klíče.

2.9.3 PARAPETY

Vnitřní parapety u oken jsou součástí již rekonstruovaných oken. Pouze v místnostech 1.02 a 1.03 mají parapety nevyhovující rozměr a budou demontovány. Zároveň bude odříznuta vykonzolovaná konstrukce nesoucí vnitřní parapet v těchto místnostech. Dva nové parapety budou mít rozměr 2420x170 mm.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje. Pouze konstrukce balkónu bude doplněna o novou okapničku.

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.27 a 28 – Fotodokumentace). Zábradlí je třeba očistit, repasovat a obnovit nátěr. Barva kovářská čern.

2.12 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou klišové.

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 kuchyňské linky v délce 2,4 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 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.