

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: Dvořákova 633/3, Brno 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 65, byt č.11

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 Dvořákova s č.p. 633/3 na parcele č. 65 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 11, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má půdorys o užitné ploše 106,85 m². Ze stávající chodby se vstupuje do obytného prostoru (tato místnost dříve sloužila jako kuchyně), do ložnice a nově navržené koupelny, která je průchozí. Za koupelnou je WC. Z obytného prostoru se dále vstupuje do ložnice zastropené nízkými klenbičkami a do nově navržené kuchyně s velkým arkýřem.

Stavebními úpravami dojde ke zlepšení kvality stávajícího bytu. Jsou navrženy drobné dispoziční změny. Zvětšení koupelny, oddělení WC a přesun kuchyně do jiné místnosti.

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

celková plocha pozemku p.č.65..... 262,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.11 106,85 m²

Stávající dispoziční kapacita bytu nebude měněna

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

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

Bude odstraněna stávající příčka dělicí koupelnu a chodbu. S ohledem na požadavky objednatele bude odstraněna stávající dlažba v koupelně a na WC. Odstranit PVC, které kryje dřevěné vlysy v stávající kuchyni a koberce ze stávající místnosti 1.03 a 1.06. Dále budou odstraněny nepůvodní části podlah – dlažba a betonová mazanina v ploše dřevěných vlys. Budou odstraněny sanitární zařízení, obklady koupelny, WC a kuchyňské linky. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu, a stávající rozvody ZTI. Budou 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. Bude odstraněna stávající příčka dělící koupelnu a chodbu a nově vystavěna 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

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.

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

V místnosti 1.03 – ložnice – dřevěné parketové vlysy kryté kobercem.

V místnosti 1.04 – stávající kuchyně – kolem kuchyňské linky je položena dlažba. Ve většině plochy místnosti jsou položeny dřevěné parketové vlysy kryté podlahovinou z PVC (viz. obr. č. 34 – Fotodokumentace).

V místnosti 1.05 – stávající pokoj – je položena původní dřevěná podlaha – vlysy kladené do stromečku lemované bordurou. V části místnosti jsou vlysy odstraněny a podlaha tvořena betonovou mazaninou (viz. obr. č. 37 – Fotodokumentace). V jedné části jsou parkety poškozeny – kruh o průměru 20 cm – díra zalita betonem (obr. č. 36 Fotodokumentace).

V místnosti 1.06 – ložnice – v části pokoje je položena původní dřevěná podlaha – vlysy kladené do stromečku lemované bordurou. V části místnosti jsou vlysy odstraněny a podlaha je tvořena betonovou mazaninou a dlažbou (viz. obr. č. 30 – Fotodokumentace).

Navržené úpravy podlah:

Místnost 1.01 – Chodba

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

Místnost 1.02 – Navrhovaná koupelna

Navrhovaná koupelna zasahuje do prostoru stávající chodby. Stávající vlysy odstranit. Stávající dlažba v původní koupelně bude odstraněna. Podklad těchto dvou částí vyrovnat a položit novou dlažbu 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 1.03 – Navrhované WC

Stávající dlažba původní koupelny 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 1.04 – Ložnice

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

Místnost 1.05 – Navrhovaný obytný pokoj

Původní parketové vlysy kryté PVC. PVC odstranit. Odstranit i stávající dlažbu v místě předchozí kuchyňské linky a doplnit chybějící vlysy v ploše 4,65 m². Nové prvky vlysů nahrazující poškozené vlysy nedo doplňované za chybějící budou z typu a kvality dřeva opravovaného podlahového nášlapu. Stávající vlysy budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou doplněny tvarově vhodné dřevěné lišty.

Místnost 1.06 – Navrhovaná kuchyně

Původní parketové vlysy kladené do stromečku (viz.obr.č.35 – Fotodokumentace). V části místnosti jsou vlysy odstraněny a podlaha tvořena betonovou mazaninou (viz. obr. č. 37 – Fotodokumentace). V jedné části jsou parkety poškozeny – kruh o průměru 20 cm – díra zalita betonem (obr. č. 36 Fotodokumentace). Odstranit betonovou mazaninu. V tomto místě bude v šířce 1,20 m kolem budoucí kuchyňské linky položena nová 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.

Vymout všechny poškozené vlysy a doplnit chybějící. Nové prvky vlysů nahrazující poškozené vlysy nedo doplňované za chybějící budou z typu a kvality dřeva opravovaného podlahového nášlapu. Stávající vlysy budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou doplněny tvarově vhodné dřevěné lišty.

Přechod mezi dlažbou a dřevěnými vlysy krytý přechodovou lištou.

Místnost 1.07 – Ložnice

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parketové vlysy jsou kryty kobercem. Ten bude odstraněn. Dlažba a část podlahy tvořená betonovou mazaninou bude odstraněna a budou položeny nové parkety v ploše 3,70 m². Nové prvky vlysů nahrazující poškozené vlysy nedo doplňované za chybějící budou z typu a kvality dřeva opravovaného podlahového nášlapu. Stávající parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

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 omítka. 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 – původní koupelna

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

Místnost č.1.03 – původní ložnice

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

Místnost č.1.04 – původní kuchyně

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

Místnost č.1.05 – původní obytný prostor

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

Místnost č.1.06 – ložnice

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 ve stávajících místnostech č. 1.02, 1.04 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.1.02), do výšky 1,60 m (na WC – místnost č.1.03) 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 základní 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 900x900 mm a dvě umývadla šířky 60 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadel s ovládáním odtoku. V koupelně bude osazen nový žebřík pro přitápění. V blízkosti umývadla zásuvka pro fén apod. Do stěny WC osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Připojení ventilátoru vést v podhledu přes kuchyň do fasády. Spodní hranu ventilátoru umístit cca 2,250 m nad podlahu. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny.

Vybavení WC:

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Bude využita stávající trasa odvětrání. Spodní hranu ventilátoru umístit cca 2,250 m nad podlahu.

2.8.4 PODHLEDY

Nový podhled v místnostech 1.01, 1.02, 1.03 bude proveden ze sádrokartonových 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) sádrokartonové 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).

V podhledu nad místností 1.02 je nutno v podhledu vytvořit přístupový otvor ke stávajícím odvětrávacím ventilům stávajícího ústředního topení. Otvor kryt odnímatelným poklopem.

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů (okna) jsou již osazena nová - plastová. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena.

Stávající vnitřní okno mezi koupelnou a schodištěm bude repasováno. Okno je otevíravé s jednoduchým zasklením. Osadit nové pískované sklo. Toto okno je ze strany schodiště chráněno původní ozdobnou mříží.

Z tepelných důvodů bude před původní okno mezi koupelnou a schodištěm osazeno nové vnitřní okno dřevěné čtyřvrstvé (rámy z dřevěných lepených profilů – eurookna), dvoukřídlové, otevíravé s nadsvětlíkem. Výplň oken vytvoří izolační dvojsklo Ditherm Planilux $k < 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Toto okno má zajistit přístup k původnímu oknu za účelem čištění a zajistit tepelnou pohodu v bytě – zamezit únikům tepla do schodiště.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 1100/2450 mm do bytu jsou původní, dřevěné, dvoukřídlové, kazetové, plné, s prahem výšky 5 cm (viz.obr.č.3,5,6,7,8,9 – 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 všechny dveřní křídla a zárubeň z exteriéru natřeny v barvě slonové kosti a zárubeň z interiéru v hnědé barvě. Toto barevné řešení není vhodné. Sjednotit barvu všech částí dveří i zárubni na barvu slonové kosti. Bude doplněno těsnění dveří.

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 od nevhodného hnědého náteru a seřadit. Klika bude nahrazena novým kováním s bezpečnostním zámkem. Z interiéru jsou dveře opatřeny bezpečnostními prvky které zůstanou zachovány.

Interiérové dveře stávající

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. Budou zachovány, repasovány. Dveře nově natřít polomatným odstínem náteru - slonová kost. Všechny dveře mají původní kování (panty a kliky) – vyčistit a seřadit. V některých dveřních křídlech bude vyměněno stávající prosklení za pískované sklo. Dveře 5/P20 do pokoje 1.04 mají místo původních skleněných výplní vsazeny plné dřevotřískové desky. Tyto dveře budou obnoveny do původní podoby a zaskleny novým pískovaným sklem.

Všechny vnitřní dveře mají natřeny zárubně v hnědé barvě. Křídla dveří jsou v barvě slonové kosti. Toto je velmi nevhodná a necitlivá úprava. Všechny stávající nátěry budou opáleny a všechny dřevěné prvky natřeny nově polomatným odstínem odstínem slonové kosti.

Práhy jsou většinou kryty PVC. PVC odstranit, práh přebrousit a natřít pouze bezbarvým lakem. Do dveří bude doplněno těsnění.

Kliky na stávajících dveřích jsou nepůvodní, většinou plastové. Dveře budou sjednoceny novými klikami 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).

Interiérové dveře nové

Do nové koupelny a na nové WC budou osazeny nové dveře v obloukové hladké zárubni. Dveřní křídla budou hladké, plné, dutinkové, v bílé barvě, osazeno kováním ze žlutého kovu.

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

Vnitřní okno z koupelny do schodiště je ze strany schodiště chráněno původní ozdobnou mříží (viz.obr.č.4 – Fotodokumentace). Mříž je památkově chráněna. Mříž bude očištěna a nově natřena.

2.12 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou klišové. 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 kuchyňské linky v délce 3,650 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 a připojení pro pračku.

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 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.