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: Solniční 239/11, Brno 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 599, byt č.16

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 s č.p. 239/11 na parcele č. 599 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 16, který je umístěn v 3.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 76,30 m^2. Velikost bytu je chodba, kuchyně, koupelna, pokoj a ložnice, WC a komora. 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.599….. ……...…… 478,00 m^2

Stávající užitná plocha bytu č.16 76,30 m^2
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. Odstraněna stávající příčka mezi chodbou a kuchyní. Odstraněna dlažba (nalepená na dřevěné vlysy v pokoj 1.05

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.
Nová lehká příčka tvořící novou stěnu mezi chodbou a kuchyní bude vyzděna z přesných příčkovek YTONG P2 – 500 - 100x249x599 tl. 100 mm. Vyzděna za pomoci malty pro tenkovrstvé zdění (lze např. použít zdící systém Ytong či podobný). Příčka bude pomocí nerezových pásků kotvena ke stávajícímu zdivu v každé druhé vrstvě. Dveřní otvor v příčce připravit pro osazení nové obložkové zárubně.

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.

V novém zdivu YTONG jsou použity nosné překlady YTONG NOP (porobetonové prvky armované betonářskou ocelí) v délkách dle světlosti otvoru. Překlady se nesmí zracovat ani upravovat jejich průřezy. Překlady se kladou do maltového lože (tenkovrstvá zdící malta Ytong), uložení překladů musí být 250 mm (min 200 mm).

2.5. PODLAHY

Stávající stav
V místnosti 1.01 – chodba – dřevěné parketové vlysy – namořené nevhodnou zelenou barvou (viz. obr.č.8,12 – Fotodokumentace). Pokud půjde moření dřeva odstrani vlysy repasovat, v opačném případě odstranit a nahradit novými vlysy.
V místnosti 1.02 – kuchyně – dřevěné parketové vlysy – namořené nevhodnou červenohnědou barvou (viz. obr.č.10,11 – Fotodokumentace). Pokud půjde moření dřeva odstrani vlysy repasovat, v opačném případě odstranit a nahradit novými vlysy.
V místnosti 1.03 – koupelna – je položena nepůvodní dlažba. Možno odstranit.
V místnosti 1.04 – ložnice - je položena původní dřevěná podlaha – vlýsy kladené do stromečku (viz.obr.č.20,21,26 – Fotodokumentace). Jsou ve velmi dobrém stavu. Tento původní prvek je památkově chráněn. Parkety jsou po obvodu ukončeny dřevěnou soklovou lištou, která je nepůvodní a nevhodného tvaru. Podlaha bude repasována.
V místnosti 1.05 – obývací pokoj – je položena původní dřevěná podlaha – vlýsy kladené do stromečku (viz.obr.č.29 – Fotodokumentace). Jsou ve velmi dobrém stavu. Tento původní prvek je památkově chráněn. Parkety jsou po obvodu ukončeny dřevěnou soklovou lištou, která je nepůvodní a nevhodného tvaru. Podlaha bude repasována.
V místnosti 1.06 – WC – je položena nepůvodní dlažba (viz.obr.č.40,41–Fotodokumentace). Možno odstranit.
V místnosti 1.07 – komora – je položena původní dlažba (viz. obr.č.48 – Fotodokumentace). Zachovat.

Navržené úpravy podlah:

Místnost 1.01 – chodba
Původní parketové vlysy jsou poškozené nevhodným mořidlem zelené barvy. Pokud půjde moření dřeva odstranit broušením, vlysy repasovat - přetmelit a ošetřit přírodními oleji nebo vosky. Vlysy jsou kladeny netradičním způsobem (viz. obr.č.12 – Fotodokumentace).
Pokud je mořidlo vsáklé hluboko do dřeva nutno stávající vlysy odstranit a nahradit novými. Případnou novou podlahu položit do stromečku. Doplnit nové lišty vhodného tvaru.

Místnost 1.02 – kuchyně
Původní parketové vlysy jsou poškozené nevhodným mořidlem červenohnědé barvy. Pokud půjde moření dřeva odstranit broušením, vlysy repasovat - přetmelit a ošetřit přírodními oleji nebo vosky. Vlysy jsou kladeny netradičním způsobem (viz. obr.č.11 – Fotodokumentace).
Pokud je mořidlo vsáklé hluboko do dřeva nutno stávající vlysy odstranit a nahradit novými. Případnou novou podlahu položit do stromečku. Doplnit nové lišty vhodného tvaru.

Místnost 1.03 – koupelna
Stávající dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížící 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. 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 1.04 – ložnice
Původní parketové vlysy jsou ve velmi dobrém stavu (viz.obr.č.26 – Fotodokumentace). Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 1.05 – obývací pokoj
Původní parketové vlysy jsou ve velmi dobrém stavu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými.
V rohu místnosti, v místě původního topidla, jsou přímo na vlysy nalepeny keramické dlaždice v ploše 1,065x0,80 m (viz.obr.č.28–Fotodokumentace). Dlaždice odstranit – pokud budou parkety pod dlažbou poškozené v nutném rozsahu vyměnit.

V místě dveří mezi ložnicí a obytným pokojem jsou vlysy necitlivě přerušeny. Pokud to bude možné v této části parkety vyjmout a položit nové – souvisle propojující oba prostory. Musí posoudit řemeslník provádějící opravu podlahy.

Místnost 1.06 – WC
Stávající novodobá dlažba bude odstraněna a bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížící 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 1.07 – komora
Stávající dlažba 100x100 mm bude zachována. Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmota dle původní barevnosti.

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 omítka v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanesením štuku, stávající omítka opatřena penetrací).

Místnost č.1.01 - chodba
Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývající část pouze malba.

Místnost č.1.02 – kuchyně
Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy. Zbývající část pouze malba.

Místnost č.1.03 - koupelna
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 – obytný pokoj
Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % plochy. Zbývající část pouze malba.

Místnost č.1.06 –WC
Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % plochy. Zbývající část pouze malba

Místnost č.1.07 – komora
Bude odstraněna omítka na cihlu ve 10 % 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 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. 1.02, 1.03, 1.06 budou odstraněny (včetně omítek).
Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 20 cm, rozměr blížící se rozměrům historického obkladu, v tradiční barevnosti historických obkladů), do výšky 2,10 m (v koupelně – 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 těsnící pásky na rohy koutů. Je nutné použít nátěry i pásky 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 zakládací spáře obkladů. Spárovací hmota bude ve středním odstínu, barevné provedení schválí objednatel. Veškeré obklady budou zapraveny štukem („zapesrovány“).

Vybavení koupelny:
Osadit nové zařizovací předměty – sprchový kout 900x900 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. Do SDK podhledu osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Připojení ventilátoru vést v podhledu přes chodbu a WC. 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 + umývátko. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Ventilátor napojit na větrací šachtu. Spodní hranu ventilátoru umístit min 2,25 m nad podlahu.

2.8.4 PODHLEDY

Nový podhled v místnosti 1.01,1.03, 1.06 a 1.07 bude proveden ze sádrokartonových 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) 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).

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů (okna) směrem do vnitrobloku jsou již osazena nová - plastová. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřízena.

Do uliční fasády jsou okna původní, dřevěná, kastlová, otevíravá s nadsvětlíkem. Je třeba je zachovat – památkově chráněný prvek. Okna repasovat. Stávající nátěr opálit, dřevěné prvky přebrousit, přetmelit nově natřít v barvě slonové kosti.
Okenní kličky jsou na vnitřních křídlech původní (viz. obr.č.36 – Fotodokumentace). Okenní závěsy jsou původní. Všechny původní prvky očistit a seřídit.
Na všech vnějších okenních křídlech a i na vnitřních křídlech nadsvětlíku jsou nepůvodní, nevhodné okenní kličky (viz. obr.č.37,38 – Fotodokumentace). Nutno nahradit kličkami ze žlutého kovu, odpovídajícího tvaru.
Stávající parapety jsou dřevěné. Repasovat, nově natřít.

Okna do světlíku z WC 1.06 a komory 1.07 jous otevíravé s jednoduchým zasklením. Jsou památkově chráněny a budou zachovány. Okna repasovat a nově natřeny odstínem slonové kosti. Okna budou nově zaskleny mléčným jednoduchým sklem.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu
Stávající vstupní dveře 1150/2468 mm do bytu jsou původní, dřevěné, dvoukřídlové, kazetové, s prahem výšky 2 cm (viz.obr.č.2 a 4 – Fotodokumentace). Dřevěná obloužková zárubeň je profilovaná. Štítek s číslem bytu je umístěn na zárubni (viz.obr.č.3 – Fotodokumentace).
Tyto dveře zůstanou zachovány. Budou repasovány, stávající nátěr opálen, dřevěné prvky obroušeny, přetmeleny. S současnosti jsou dveře natřeny z exteriéru hnědě a z interiéru opatřeny čalouněním. Toto je nepůvodní úprava. Dveře budou natřeny z interiéru hnědým fládrováním dle původní úpravy, kterou lze nalézt pod srstvy dalších nátěrů. Bude doplněno těsnění dveří. Čalounění zachovat.
Stávající práh 1150 x 546 mm je dřevěný, opatřen PVC. PVC odstranit, dřevo očistit a práh repasovat.
Dveřní závěsy (panty) jsou původní. Je třeba je očistit a seřídit. 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. Všechny dveře mají původní kování (panty a kliky) – vyčistit a seřídit.
Do dveří bude doplněno těsnění.

Nové interiérové dveře
Dveře do kuchyně (1.01) budou v nové příčce nové moderní – dřevěné, rámové s prosklenním pískovaným sklem. Natřeny polomastným odstínem slonové kosti.

2.9.3 PARAPETY

Vnitřní parapety u oken jsou součástí již rekonstruovaných oken.
Stávající parapety dřevěných kastových oken jsou dřevěné. Repasovat, nově natřít.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ

Do stávajících klempířských prvků se nezasahuje.

2.11 NÁTĚRY A MALBY

Stávající výmalby jsou provedeny v sytých barevných odstínech. Nátěr je třeba kvalitně oškrábat, aby bylo možné místnosti nově čistě vymalovat bílou lomenou barvou.
Vnitřní malby stěn budou klihové.

Nátěry původních parket:
Po přetmelení použít přirodní 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 linky v délce 2,8 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 odvážet 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.