

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: Koliště 645/29, Brno, 602 00, katastrální území Město Brno, p.č. 606, byt č.14

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. 645/29 na parcele č. 606 katastrální území Město Brno slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 14, který je umístěn v 5.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 100,00 m². Dispozici bytu tvoří prostorná chodba + 2 pokoje + kuchyně se spiží + WC a koupelna + malá pracovna + dva balkóny. 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.606..... 826,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.14 100,00 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 odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu, a stávající rozvody ZTI.

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 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.400 a 500 mm.

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

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Bude provedeno zazdění stávajícího dveřního otvoru mezi místnostmi 1.06 a 1.08 o rozměrech 800 x 2070 mm. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu, ze kterého je stěna, ve které je stávající 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 – dřevěné parkety kladené do stromečku, dřevěná lišta chybí. V jedné části jsou vlysy poškozené liniovým vrypem hlubokým cca 1 cm na celou šířku chodby (viz.obr.č.10 Fotodokumentace).

Tato podlaha bude repasována. V místě poškození nutno vlysy v potřebné šířce rozebrat a nahradit novými.

V místnosti 1.02 – pracovna – dřevěné parkety kladené do stromečku. Tato podlaha bude repasována.

V místnosti 1.03 – balkón – betonová mazanina – nutno přezizolovat

V místnosti 1.04 – kuchyně – je položena původní maloformátová dlažba 15x15 cm. Zůstane zachována.

V místnosti 1.05 – spíž – je položena původní maloformátová dlažba 15x15 cm. Dlažba zůstane zachována.

V místnosti 1.06 – pokoj – dřevěné parkety kladené do stromečku. Tato podlaha bude rapasována.

V místnosti 1.07 – balkón – teraso – v dobrém stavu

V místnosti 1.08 – pokoj – dřevěné parkety kladené do stromečku. Tato podlaha bude rapasována.

V místnosti 1.09 – koupelna – v pruhu šířky 1,65 m je položena původní maloformátová dlažba 15x15 cm.

V zbývajících částech koupelny položena novodobá dlažba 30x30 cm.

V místnosti 1.11 – WC – je položena původní maloformátová dlažba 15x15 cm. Zůstane zachována.

Místnost 1.01 – chodba

Původní parketové vlysy jsou v dobrém stavu. V jedné části jsou vlysy poškozené liniovým vrypem hlubokým cca 1 cm na celou šířku chodby (viz. obr. č.10 Fotodokumentace). Poškozené vlysy v nutném rozsahu vyměnit. Nové prvky vlysů nahrazující poškozené vlysy nedo doplňované za chybějící budou z typu dřeva a kvality dřeva opravovaného podlahového náslapu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Doplnit dřevěné lišty.

Místnost 1.02 – pracovna

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Stávající lišty vyměnit za nové dřevěné lišty.

Místnost 1.03 – balkón

Odstranit nesoudržné vrstvy stávající betonové mazaniny (viz.obr.č.39 Fotodokumentace). Mazaninu přezizolovat, opatřit cementovým potěrem.

Místnost 1.04 – kuchyně

Stávající původní maloformátová dlažba 150x150 mm bude zachována (viz. obr. č.13,14,15,16 Fotodokumentace). Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmota dle původní barevnosti.

Místnost 1.05 – spíž

Stávající původní maloformátová dlažba 150x150 mm bude zachována (viz.obr.č.15 Fotodokumentace). Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmota dle původní barevnosti.

Místnost 1.06 – pokoj

Původní parketové vlysy jsou dobrém stavu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Stávající lišty vyměnit za nové dřevěné lišty.

Místnost 1.07 – balkon

Stávající teraso je v dobrém stavu (viz.obr.č.41,42 Fotodokumentace). Není třeba provádět žádné opatření.

Místnost 1.08 – pokoj

Původní parketové vlysy jsou dobrém stavu. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Stávající lišty vyměnit za nové dřevěné lišty.

Místnost 1.09 – koupelna

Stávající původní dlažba 150x150 mm bude zachována (viz. obr. č.25 Fotodokumentace). Dlažba bude vyčištěna a dle potřeby doplněna spárovací hmota dle původní barevnosti. Stávající novodobá dlažba 300x300 mm (viz. obr. č.22 Fotodokumentace) v pásu šířky 595 mm kolem vany bude při výměně vany odstraněna a nahrazena novou, tvarově a barevně vhodnou k dlažbě původní.

Místnost 1.11 – WC

Stávající dlažba 150x150 mm bude zachována (viz. obr. č.23 Fotodokumentace). 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 nanášením šuku, 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 – pracovna

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

Místnost č.1.04 - kuchyně

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

Místnost č.1.05 –spíž

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

Místnost č.1.06 - pokoj

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

Místnost č.1.08 - pokoj

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

Místnost č.1.09 - koupelna

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

Místnost č.1.11 -WC

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 opravě bytu nebude žádným způsobem zasahovat.

Pouze konstrukce stropu balkonu bytu nad tímto bytem má poškozenou omítku – lokálně opravit (viz. obr.č.40 – Fotodokumentace).

2.8.3 OBKLADY VNITŘNÍMalby, 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, 1.09, 1.11 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.1.09) 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 – vanu délky 180 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 koupelny osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. Ventilátor bude napojen na větrací šachtu. 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.25 – Fotodokumentace) v nevhodné poloze bude demontován a nahrazen novým žebříkovým radiátorem.

Vybavení WC:

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu. 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 1.09 a 1.11 bude proveden ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 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).

Přívod vody do kuchyně bude veden potrubím pod stropem chodby. Rozvody vody budou kryty karotáží z SDK desk – „falešný průvlak“.

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů (okna) jsou již osazena nová-plastová. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena. Balkónové dveře v místnosti 1.06 mají poškozený zavírací mechanismus. Nutno opravit.

Původní dřevěná okna do světlíku z koupelny a z WC budou repasovány, obnoven nátěr, seřizeno otvírání.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 900/2070 do bytu jsou původní, dřevěné, plné (viz.obr.č.2,3 a 4 – Fotodokumentace). Dveře mají kukátko, jmenný štítek a číslo bytu a schránku na dopisy. 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. Z interiéru jsou dveře čalouněné. Tuto opravu ponechat.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou novodobé (cca poválečné), dřevěné rámové, plné, v dřevěné obložkové zárubni, (viz. obr. č. 8, 15, 16, 18, 29, 31, 32, 36 – 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. Nátěr dveří bude v tónu slonové kosti, nebo jiný lomený tón bílé.

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.

Venkovní parapety jsou oplechovány.

2.10 PRÁCE KLEMPÍŘSKÉ

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

2.11 PRÁCE ZÁMEČNICKÉ

V současné chvíli je první balkón (1.10) vybaven kovovým zábradlím se svislými stojkami a s výplní z pevného pletiva (viz. obr. č.38 – Fotodokumentace). Zábradlí je třeba očistit, repasovat a obnovit nátěr. Barva kovářská čern.

Druhý balkón (1.07) vybaven kovovým zábradlím se svislými kulatými stojkami a s vodorovnými kulatými šprušlemi (viz. obr. č.41 – 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 3,2 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, 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 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.