

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: Kounicova 299/42, Brno, 602 00, katastrální území Veverí, p.č. 1071, byt č.15

HIP: Létařící inženýři – Architektonický a projekční atelier, Kounicova 23, 602 00 Brno
Ing. Pavel Magnusek
mobil: 602 358 597, e-mail.: magnusek@volny.cz

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: 04/2020

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Budova na Ulici Kounicova s č.p. 299/42 na parcele č. 1071 katastrální území Veveří slouží jako bytový dům. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 15, který je umístěn v 6.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má členitý půdorys o užitné ploše 116,15 m². Velikost bytu je prostorná bytová chodba, 2 pokoje, kuchyně, WC a koupelna. Stavebními úpravami dojde k zlepšení kvality stávajícího bytu. Dispozice bytu se zásadně nemění. Dojde pouze k rozšíření otvoru mezi kuchyní (1.05) a pokojem (1.04). Byt je v dobrém stavu, zachovalý.

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

celková plocha pozemku p.č.1071. 761,00 m²

Stávající užitná plocha bytu č.15 116,15 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 kuchyni, koupelně, komoře a na WC. Budou odstraněny stávající sanitární zařízení, obklady koupelny, WC a kuchyňské linky. Bude odstraněna příčka mezi původní místností 1.05 a 1.04. a příčka mezi původní místností 1.09 a 1.10. Budou odstraněny dřevěné obklady v kuchyni, odstraněn dřevěný podhled, odstraněny nízké (parapetní) dělicí zídky v kuchyni a rozšíření dveří otvor mezi kuchyní (1.05) a pokojem (1.04). 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 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. 600 mm.

Stávající nosný systém a nosné konstrukce nebudou opravami bytu nijak dotčeny. Pouze bude rozšířen jeden stávající otvor v nosné stěně mezi kuchyní (1.05) a pokojem (1.04).

Bude provedeno zazdění otvoru světlíku o rozměru 540x1090 mm v plné šířce zdiva. Dále bude provedeno vyzdění nového parapetu ve stávajícím okenním otvoru z WC (1.08) do světlíku. Šířka zazdívaného otvoru je 970 mm, výška parapetu 880 mm.

Příčky:

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Bude provedeno zazdění stávajícího dveřního otvoru mezi místnostmi 1.02 a 1.03 o rozměrech 800 x 2100 mm a dveřního otvoru mezi místnostmi 1.03 a 1.04. Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu.

Bude provedeno zazdění otvoru po původním okenním otvoru z komory do světlíku

2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE

2.4.1. STROPY

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

2.4.2. PŘEKLADY

Bude rozšířen jeden stávající otvor v nosné stěně mezi kuchyní (1.05) a pokojem (1.04). Překlad nad nově vytvářený otvor ve stávajícím zdivu tl. 600 mm je navržen standardně ze tří ocelových profilů I120, uložení min. 150 mm. Překlad bude realizován následujícím postupem. Ve zdivu se vytvoří z jedné strany kapsa pro ocelový nosník. V místě uložení se nosník podbetonuje, stěna nad nosníkem se vyklínuje a mezera dobetonuje. Tento postup se provede postupně z obou stran stěny. Poté se vybourá otvor ve stěně a doplní se střední ocelový profil. Následně se mezery mezi profily vyplní betonem.

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 1.01 – chodba – dřevěné parkety kladené do stromečku. Tato podlaha bude repasována.

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

V místnosti 1.03 – pokoj – dřevěné parkety kladené do stromečku. Tato podlaha bude repasována.

V místnosti 1.04 – pokoj – dřevěné parkety kladené do stromečku. Tato podlaha bude repasována.

V místnosti 1.05 – kuchyně – je položena nepůvodní velkoformátová dlažba. Bude odstraněna.

V místnosti 1.06 – WC – je položena nepůvodní dlažba. Bude odstraněna.

V místnosti 1.07 – koupelna – je položena nepůvodní dlažba. Bude odstraněna.

V místnosti 1.08 – WC – je položena nepůvodní dlažba. Bude odstraněna.

Místnost 1.01 – chodba

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parketové vlysy jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou. Bordura je ozdobný lem parketových kazet. Liší se šířkou od

běžné parkety. Tato podlaha (viz.obr.č. 7 Fotodokumentace) bude repasována. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 1.02 – pokoj

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parketové vlysy jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou. Bordura je ozdobný lem parketových kazet. Liší se šířkou od běžné parkety. Tato podlaha (viz.obr.č. 10 Fotodokumentace) bude repasována. 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 odstraněného topného tělesa, budou vlysy doplněny novými v rozsahu cca 0,50x1,00 m (0,50 m²). Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Doplnit dřevěné lišty.

Místnost 1.03 – pokoj

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Parketové vlysy jsou po obvodu ukončeny bordurou a dřevěnou soklovou lištou. Bordura je ozdobný lem parketových kazet. Liší se šířkou od běžné parkety. Tato podlaha bude repasována. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 1.04 – pokoj

Původní místnosti 1.04 a 1.05 se spojují do jedné nové místnosti. V místnosti 1.04 jsou původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. V místnosti 1.05 je najoko finální vrstva položeno lamino. To bude odstraněno. Předpokládám, že pod touto vrstvou jsou původní parkety. Pokud budou vlysy chybět budou doplněny. Předpokládaná plocha doplnění je 6,5 m². Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky. Budou odstraněny nepůvodní, tvarově nevhodné dřevěné lišty a nahrazeny novými.

Místnost 1.05 (návrh) – kuchyně

Odstranit stávající vrstvy podlahy (viz. obr. č.27,28,29 – Fotodokumentace). Nově bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci 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 1.06 (návrh) – WC

Odstranit stávající dlažbu. Nově bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci 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

Místnost 1.07 (návrh) – koupelna

Odstranit stávající dlažbu (viz. obr. č.30 – Fotodokumentace). Nově bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci 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 těsnicí pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného

Místnost 1.08 (návrh) – WC

Odstranit stávající dlažbu (viz, obr. č.24,26 – Fotodokumentace). Nově bude položena dlažba 250x250 mm, rozměr blížíci se rozměrům historické dlažby, v tradiční barevnosti historických dlažeb, se zvýšeným stupněm oteruvzdornosti (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 těsnicí pásky na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásky od stejného

POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNITŘNÍ

Omítky:

V interiéru jsou pro stěny použity vápeno-cementové omítky. Omítky v celém bytě jsou v poměrně dobrém stavu. Na většině plochy stěn bude z omítek oškrábána malba. Větší opravy jsou třeba pouze v prostoru kuchyně. Dále budou zapravovány drážky po zasekání nové elektroinstalace a rozvodů ZTI a ÚT.

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 nanášena jádrová vápeno-cementová omítka. Po vyvrácení a vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítka v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením štuky, 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 (návrh) – pokoj

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

Místnost č.1.03 (návrh) – pokoj

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

Místnost č.1.04 (návrh) – pokoj

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

Místnost č.1.05 (návrh) - kuchyně

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

Místnost č.1.06 (návrh)–WC

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

Místnost č.1.06 (návrh) - koupelna

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

Místnost č.1.07 (návrh)–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 zdrsňit 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 v koupelně a na WC budou opatřeny penetrací a opatřeny 2 vrstvami standardního nátěru bílé-lomené barvy.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 1.05, 1.06, 1.07 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 – sprchový kout 90x90 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. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. V koupelně připravit vývod na připojení pračky a zásuvku pro fén k umývadlu.

Vybavení WC:

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu cm a umývadlo šířky 60 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. Bude osazeno nucené větrání – tiché, časový doběh. Ventilátor napojit na větrací šachtu.

2.8.4 PODHLEDY

Nový podhled v místnosti 1.05, 1.06 a 1.07 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).

2.9 VÝPLNĚ OTVORŮ

2.9.1 OKNA

Venkovní výplně otvorů jsou do uliční fasády již osazena nová-dřevěná. Nově repasované je i dřevěné okno z chodby (1.01) orientované do světlíku (viz. obr.9 – Fotodokumentace). Bude vytvořeno nové okno – kopie stávajícího okna do světlíku a bude osazeno na v místnosti WC (1.08).

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře do bytu jsou původní, dřevěné, kazetové, speciálně profilované, plné, v obložkové dřevěné zárubni (viz. obr.5,6,8 – Fotodokumentace). Dveře mají štěrbinu pro vhazování dopisů a kukátko. Tyto vstupní dveře zůstanou zachovány. Budou repasovány a nově natřeny v barvě slonové kosti nebo jiné lomené bílé. Původní bezpečnostní prvky budou repasovány a seřizeny. Dveře budou očištěny od nepůvodních prvků – např. nepůvodní bezpečnostní prvky.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou původní, dřevěné, kazetové, se speciální profilací, plné i částečně prosklené, v dřevěné obložkové zárubni, (viz. obr. č. 7, 9,10,11,12,13,14,15,17,19,20,21,24,27 – 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. V prosklených křídlech bude sklo vyměněno za nové pískované.

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.

2.11 NÁTĚRY A MALBY

Vnitřní malby stěn budou kličové.

Na WC budou provedeny vodoodolné omyvatelné nátěry.

Nátěry původních parket:

Po přetmelení použít přírodní 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 3,2 m + 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.