

Adresa: **Nádražní 595/4**

Katastrální území: Město Brno

Parcelní číslo pozemku: 289

Řešený objekt se nachází na ulici Nádražní 595/4. Stavba stojí na pozemku s parcelním číslem 289, k. ú. Město Brno. Objekt se nachází v zastavěné části města Brno. Přístup k objektu je z ulice Nádražní. Okolo objektu se nachází zpevněné plochy. Pozemek je mírně svahovitý. Objekt má 2 podzemní a 8 nadzemních podlaží, jedná se o betonový skelet s plochou střechu a půdorysnými rozměry cca 50 m x 17,5 m. V objektu se nachází 56 bytových jednotek a 12 nebytových prostorů. Objekt slouží v současnosti pro bydlení. Na podlaží 1.NP se nachází provozy asijských bister, masny a nový provoz Quick. V rámci oprav objektu bude provoz Quick a masny zachován. Do prostoru provozu Quick se nebude během rekonstrukce zasahovat. Provoz masny projde rekonstrukcí. V rámci tohoto provozu řeší projekt výměnu stávajícího proskleného parteru do ulice Nádražní, který bude nahrazený novým proskleným parterem ve stylu parteru provozu Quick. Podlaží 1PP je využíváno jako skladové prostory pro byty a provozy. V podlaží 2.PP se nachází stávající výměňková stanice a bývalá kotelna, která v současnosti nemá žádnou funkci. Na podlaží 3.NP se kromě bytů nachází provoz ambulancí, které se zachovají. Podlaží 4-8.NP slouží pouze pro byty.

V rámci stavby dojde k opravě fasád, střešní skladby, výměně oken směrem k ulici Josefské. Dále k opravě společných prostor, modernizaci výtahů, opravě ZTI, jejichž součástí bude i oprava koupelen a toalet j dotčených bytech. Dále bude vybudováno mezi 1.PP a 3.NP nové schodiště a výtah. Upozorňujeme na provádění oprav za celkového obydlení.

**V rámci oprav budou řešena podlaží následovně:**

#### **2.PP:**

Rekonstrukce podlaží 2.PP bude minimální. V zásadě se jedná pouze o vyspravení stávajícího stavu. Dispozice ani funkce tohoto podlaží se rekonstrukcí nebude měnit. Na tomto podlaží se nachází výměňková stanice a další dvě prázdné místnosti, které nemají specifikovanou funkci.

#### **1.PP**

Podlaží 1.PP bude výrazně dotčeno rekonstrukcí objektu. Projektem je zde řešená změna dispozic jednotlivých prostorů. Rekonstrukcí se nebude vůbec zasahovat do prostorů masny a do prostorů provozu Quick. V rámci masny zde bude vybudované pouze nové potrubí, které bude sloužit pro odčerpávání stávajícího lapolu napojením hadice na fasádu na ulici. Na podlaží se bude nacházet i místnost pro umístění odpadních nádob, čím se odstraní odpadní nádoby z dvorů objektu a tím se odstraní jejich negativní vliv na vnitroblok objektu. Nádoby se následně budou vyvážet na ulici Nádražní pomocí nového nákladního výtahu. rámci rekonstrukce podlaží 1.PP dojde k vybourání stávajících zděných příček a vybudování nových zděných, pórobetonových příček.

#### **1.NP:**

Podlaží 1.NP bude dispozičně téměř nezměněné. V současnosti se na tomto podlaží nachází provozy masny, restaurace a volné prostory. Rekonstrukcí se zachová provoz masny a restaurace. Ostatní provozy budou dispozičně upravené podle nových požadavků investora. Volné prostory budou dispozičně upraveny pro nový pronájem. V rámci prostoru bývalé lékárny dojde k vybudování vstupu do přístavby, kde bude situováno nové schodiště a výtah propojující prostory od 1.PP do 3.NP.

## **2.NP:**

Rekonstrukce podlaží 2.NP řeší kompletně novou dispozici pro kancelářské účely. Stávající stav podlaží byl dispozičně dělený na jednotlivé byty. Dispozice byly řešeny pomocí zděných a SDK příček. Veškeré příčky budou celoplošně odstraněny a zachová se pouze nosný železobetonový skelet objektu. Ze stávajících stěn se zachovávají pouze stěny, které oddělují schodišťový prostor od ostatního prostoru podlaží. Nová dispozice bude rozčleněna pomocí nových, dvojitě opláštěných SDK příček. Do stropní konstrukce nad podlažím 2.NP se nijako výrazně zasahovat nebude. Vzniknou zde prostupy pro vedení jednotlivých sítí do ostatních podlaží. Zde se bude ale dbát na to, aby byly využity v co nejvyšší míře stávající prostupy, které vznikly po odstranění stávajících páteřních rozvodů. Sádrokartonový podhled na chodbě mezi kancelářemi bude řešený s částečně rozebíratelnou konstrukcí, pro možnost jednoduchého servisování zařízení a pro možnost jednoduché instalace další kabeláže a dalších rozvodů. Rozebíratelná část podhledu bude řešená jako kazetový podhled, a bude umístěná osově v středě celé chodby podlaží 2.NP. Kromě místností schodišť dojde k celoplošnému odstranění stávající podlahy na celém podlaží až po nosnou konstrukci stropu. Na podlaží bude vybudovaná nová podlaha.

## **3.NP – 8.NP:**

Na podlažích 3-8.NP se rekonstrukcí nebude měnit funkce. Podlaží slouží převážně pro obytné účely. Na podlaží 3.NP se na levé straně objektu nachází prostory stávajících ordinací. V rámci rekonstrukcí bytů dojde k rekonstrukci koupelen a WC z důvodu výměny páteřních rozvodů ZTI. V rámci veškerých bytů dojde k výměně nebo repasi oken a k výměně stávajících vstupních dveří do bytů. V koupelnách bude vybudován zděný sprchový kout a SDK předstěna. Řešení provedení zděného sprchového koutu bude konzultované jednotlivě s nájemci a řešení (sprchový kout – vana) se postupně přizpůsobí na základě jejich požadavků. V rámci rekonstrukce bytů dojde k odstranění stávajících podhledů uvnitř koupelen a WC, které jsou řešeny jako omítnutý rákosový podhled. Stávající podhled bude nahrazený novým podhledem ze sádrokartonu, do kterého budou vestavěny svítidla a ventilátory. Každá koupelna bude mít keramický obklad do výšky 2,1 m. WC budou mít obklad do výšky 1,5 m. Stávající podlahy v koupelnách a ve WC budou vybourané a nahrazené novými.

## **Fasáda:**

Předmětem tohoto projektu je celoplošná oprava stávajících fasád. Fasáda objektu se skládá ze 4 prvků, které charakterizují celkový vzhled objektu. Jihovýchodní fasáda, která je orientovaná do ulice Nádražní, je obložena kamenným obkladem v kombinaci s proskleným parterem na podlaží 1.NP. Severozápadní fasáda, orientovaná do vnitrobloku, je opatřena vápenocementovou omítkou v kombinaci s teraco omítkou, která se nachází ve dvorcích vnitrobloku objektu.

Jihovýchodní fasáda je tvořena kamenným obkladem, který je rozdělený na dvě části, a to světlý kamenný obklad, který se nachází na podlažích 2-8.NP a tmavý kamenný obklad, který se nachází na podlaží 1.NP a opticky tak odděluje prosklený parter tohoto podlaží od ostatních podlaží. S ohledem na špatný technický stav kamene a jeho uchycení k nosné konstrukci dojde v rámci rekonstrukce k jeho celkové výměně. Bližší specifikace stávajícího kamene je specifikována v příloze č.2 této výzvy.

Severozápadní fasáda je orientovaná do vnitrobloku objektu a je celoplošně opatřena omítkou. Stávající omítka je ve velmi zlém stavu. Kusy omítky se odlupují. Svrchní vrstvu stávající omítky bude nutné celoplošně odstranit a nahradit novou omítkou. Jádrová část omítky bude zachována. Zde dojde pouze k vyspravení nesoudržných částí omítky (cca 50% plochy). Fasáda je řešená kombinací vápenocementové omítky a teraco omítky.

## **Střecha:**

V rámci rekonstrukce objektu dojde k výměně veškerých stávajících střešních pláštů, které se odstraní až po nosnou konstrukci střechy. Jedná se o střechu nad 8.NP o terasy a balkony na ostatních podlažích a o střechu na podlaží 2-3.NP. Stávající skladba bude nahrazená novou tepelně izolovanou skladbou střechy. Střecha na podlaží 2-3.NP a střecha nad 8.NP bude tepelně izolovaná a povrch střechy bude tvořit hydroizolace z asfaltových pasů. Stávající skladba střechy byla zaizolovaná pomocí asfaltových pasů a nátěrů na cementovém potěru, který zakrýval vrstvu škvárobetonu a korkových desek s příměsí

asfaltu položených na pískovém lůžku. Tato skladba byla na pravé polovině střechy nad 8.NP dodatečně doplněna o polystyrenové desky a nové asfaltové pásy, co se projevilo viditelným skokem výšky skladby střechy o 55 mm. Na základě vyhotovených sond, v rámci stavebně technického průzkumu, se zjistilo, že stávající asfaltové pásy jsou již v nevyhovujícím technickém stavu a v rámci stávajících skladeb dochází ke kondenzaci vody. Ve vývrtech se našli úplně mokré vnitřní vrstvy stávajících skladeb. Stávající skladba střechy se odstraní až na betonovou nosnou vrstvu střechy. Následně se betonový povrch přebrousí tak, aby se odstranili případné nerovnosti po původní stávající skladbě. Následně se celá střecha opatří asfaltovým penetračním nátěrem, který bude sloužit jako podklad pro asfaltovou parotěsnou vrstvu z pasů z SBS modifikovaného asfaltu s hliníkovou vložkou. Na takto připravenou střechu se vybudovaná vrstva tepelné izolace z pěnového polystyrénu včetně spádových klinů, pro vytvoření spádu střechy a následně se střecha zaizoluje pomocí dvou vrstev asfaltových pasů.

#### **Výtahy:**

Stávající výtahy, které jsou v objektu osazené, budou vyměněné za nové, modernější výtahy, splňující bezbariérové užívání stavby. Tyto výtahy budou vybavené čipem, který povolí jízdu výtahem do podlaží 2-1.PP a do podlaží 3-8.NP. Podlaží 2.NP bude přístupné i pro veřejnost. Ovládací prvky výtahu budou umístěné tak, aby splňovali požadavky vyhlášky 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání stavby. Dále bude zřízen jeden nový výtah, a to jako přístavba sloužící ke zpřístupnění prostor nacházejících se od 1.PP do 3.NP.

#### **ZTI:**

V rámci opravy ZTI dojde ke kompletní výměně vody a odpadového potrubí v domě. Jedná se o zásadní část rekonstrukce s ohledem na harmonogram stavby. A to zejména z důvodu obydlivosti. Bude na zhotoviteli, aby si s každým z nájemníků domluvil termín možného provedení u něj v bytě. Práce v bytě by měla probíhat bez přerušování a měla by být kompletně dokončena od zahájení do 14 dní. Součástí rekonstrukce ZTI je i oprava koupelen a toalet, což bylo blíže popsáno v rámci oprav 3.NP – 8.NP.

#### **Repase:**

V rámci rekonstrukce objektu dojde k odborné repasi velkého množství jednotlivých původních prvků objektu. Jedná se hlavně o repasi původních kovových zábradlí schodišť, repasi původních výplní otvorů, repasi původních zábradlí oken a balkonů na přední i zadní fasádě objektu, výplní zasklení stávajícího, původního světlíku, kovových mříží, osazených na oknech ve vnitrobloku a dalších prvků, které jsou uvedené v rámci jednotlivých výpisů tohoto projektu. Zároveň dojde k vyhotovení replik původních výplní otvorů na zadní fasádě, kde budou stávající okna vyměněné za nové, v provedení okna s izolačním trojsklem.