

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.24

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: 03/2021

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. 24, který je umístěn v posledním-7.NP. Pod bytem je stejný vytápěný byt.

## **B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ**

Byt má půdorys o užitné ploše 57,20 m<sup>2</sup>. Dispozici bytu tvoří prostorná chodba + 1 pokoj + ložnice + kuchyně + koupelna s WC. Stavebními úpravami dojde ke 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 m<sup>2</sup>

Stávající užitná plocha bytu č.24 57,20 m<sup>2</sup>

Stávající dispoziční kapacita bytu nebude měněna

Vztaženo k +-0,000=stávající podlaha 1.NP domu

## **D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU**

### **1.1. DEMOLICE**

S ohledem na požadavky objednatele bude odstaněna keramická dlažba v koupelně, sanitární zařízení, obklady koupelny, WC a kuchyňské linky. Bude odstraněno nepůvodní lino v kuchyni. 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.

## **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 7.01 – chodba – dřevěné parkety kladené do stromečku.

V místnosti 7.02 – ložnice – dřevěné parkety kladené do stromečku.

V místnosti 7.03 – ložnice – betonová mazanina.

V místnosti 7.04 – koupelna + WC je položena nepůvodní dlažba 15x15 cm.

V místnosti 7.05 – kuchyně - dřevěné parkety kladené do stromečku částečně kryté linem.

### Místnost 7.01 – chodba

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

### Místnost 7.02 – ložnice

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 7.03 – balkón

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

### Místnost 7.04 – koupelna

Do koupelny 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. V koupelně je nutné 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 7.05 – kuchyně

Stávající parketové vlysy kladené do stromečku částečně kryté linoleem (viz obr. č.14,15,16 Fotodokumentace). Parkety v části kolem kuchyňské linky budou odstraněny a nahrazeny novou dlažbou. Zbývající část podlahy – parketové vlysy 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 omítky. 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.7.01 - chodba*

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

#### *Místnost č.7.02 – ložnice*

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

#### *Místnost č.7.04 – koupelna + WC*

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

#### *Místnost č.7.05 - kuchyně*

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 50 % 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 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**

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. 7.04, 7.05 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 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 900x900 mm a umývadlo šířky 60 cm + odpadní sifon, stojánková páková baterie u umývadla s ovládáním odtoku. V blízkosti umývadla zásuvka pro fén apod. Do koupelny osadit ventilátor – nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat. 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.

Bude osazena nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

### **2.8.4 PODHLEDY**

Tento byt je situovaný pod střechou, a proto bude zateplen Ti vloženou do roštu SDK. Nový podhled ve všech místnostech 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 (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.

Nově budou vyrobeny dvě plastová okna do koupelny 7.04 a kuchyně 7.05 zasklená dvojsklem DITHERM.

### **2.9.2 DVEŘE**

#### Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní dveře 900/2070 do bytu jsou původní, dřevěné, plné (viz obr.č.1,2,3,5 – Fotodokumentace). Dveře mají kukátko, jmenný štítek, 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.

#### Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře jsou novodobé (cca poválečné), dřevěné rámové, prosklené, v dřevěné obložkové zárubni (viz obr. č. 7, 16 – 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 tonu slonové kosti, nebo jiný lomený tón bílé. Bude vyměněno stávající sklo za nové, strukturované, neprůhledné sklo.

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 NÁTĚRY A MALBY**

Vnitřní malby stěn budou kličové.

Nátěry původních parket:

Po přetmelení použít přírodní oleje nebo vosky. Méně vhodnou variantou je použít matný lak.

### **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.