

TATO DOKUMENTACE SLOUŽÍ PRO ÚČELY PROVEDENÍ STAVBY V ROZSAHU DLE VYHL.Č. 499/2006 SB. JE URČENA SVÝM ROZSAHEM A PODROBNOSTMI ŘEŠENÍ PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE STAVBY A NÁSLEDNOU REALIZACI. DOKUMENTACE STANOVUJE ZÁSADY, PODMÍNKY, NÁVRHY A PRINCIPY PRO DALŠÍ PŘÍPRAVU STAVBY. ÚDAJE V TÉTO DOKUMENTACI UVEDENÉ NELZE CHÁPAT A VYKLÁDAT SAMOSTATNĚ, ALE VŽDY V KONTEXTU VŠECH OSTATNÍCH ÚDAJŮ V DOKUMENTACI JAKO CELKU OBSAŽENÝCH (JAK V TEXTOVÉ TAK TAKÉ VÝKRESOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE).

JAKÁKOLIV ZMĚNA V DOKUMENTACI, KTERÁ MĚNÍ JEJÍ ZÁSADY, INDIVIDUÁLNĚ NEPROJEDNANÁ A NEOBJEDNANÁ U ZHOTOVITELE DOKUMENTACE, BUDE POKLÁDÁNA ZA PORUŠENÍ ZÁSAD TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ A ZPRACOVATEL SI VYHRAZUJE PRÁVO PÍSEMNĚ INFORMOVAT O TĚTO SKUTEČNOSTI STAVEBNÍ ÚŘAD.

Z1			
OZNAČENÍ	PODROBNOSTI O ZMĚNĚ	DATUM	PODPIS

--

	Zodpovědný projektant	 <b>D2C</b> PROJEKT group s.r.o.  Gebauerova 4502/18 IČ: 07289227 615 00 Brno - Židenice DIČ: CZ07289277 +420 728 187 310 www.d2c.cz
	Ing. et Ing. Lukáš Císař	
	Vypracoval	
	Nataliia Lupyr	
	Patrik Donabauer	

Místo stavby: Orlí 481/5, 602 00 Brno	Zakázkové číslo:	2021_104
Investor: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno	Datum:	04.06.2021
Stavba: ORLÍ 5 - OPRAVA BYTU Č.3	Stupeň:	DPS
	Měřítko:	
Část stavby:	Číslo výkresu:  <b>D.1.1.a</b>	Číslo paré:
Část PD: D.1.1 Architektonicko-stavební řešení		
Obsah výkresu:  <b>TECHNICKÁ ZPPÁVA</b>		

Tato dokumentace je duševním majetkem D2C PROJEKT group s.r.o. Nesmí být použita a kopírována třetí osobou, ji předána či jinak s ní nakládáno bez písemného souhlasu D2C PROJEKT group s.r.o.

## Preambule

- **Pokud tato projektová dokumentace bude užita pro výběr zhotovitele stavby pak:**

Dodavatel je povinen seznámit se před vypracováním a podáním cenové nabídky s celou projektovou dokumentací, fyzicky se seznámit s místní situací a stávajícím stavem stavby, a to s dostatečnou odbornou péčí pro řádné provedení díla. Veškeré takto odborně získané informace musí zahrnout do cenové nabídky a realizace díla. Dále dodavatel veškeré případné nesrovnalosti, nejasnosti, požadavky na upřesnění nebo upřesňující a doplňující názory a náměty na kvalitní, řádné a komplexní provedení celého díla projedná s investorem, popř. projektantem tak, aby vše bylo vyřešeno ještě před podáním cenové nabídky a mohlo toto být součástí případného výběrového řízení a smluvních vztahů pro stavbu. V případě jiného postupu, jdou veškeré vzniklé náklady k tíži zhotovitele

- Dodavatel je povinen provést komplexní seznámení se a komplexní kontrolu této projektové dokumentace a provést tzv. "Vytýkácí řízení" a tzv. "Ztotožnění" dodavatele s touto zadávací dokumentací. Kontrola bude provedena dodavatelem tak, aby dodavatel mohl garantovat komplexnost, více než standardní kvalitu, plnou navrhovanou a očekávanou funkčnost a včasnou dodávku a uvedení do provozu. Kontrola bude mimo jiné provedena na základě povinné komplexní fyzické kontroly a seznámení se stávajícím stavem a tedy nutných koordinací, vazeb, provozu, atd. Při této kontrole se bude vycházet z toho, že dodavatel je odborná firma jak na stavbu jako celek, tak na jednotlivé odborné části a budoucí provoz (obsluha, údržba, kontroly a servis, atd.) a tyto odborné znalosti při této kontrole plně využije. Na základě tohoto seznámení a kontroly, dodavatel provede s investorem tzv. "Vytýkácí řízení", během něhož dodavatel přednese veškeré případné nesrovnalosti, nejasnosti, požadavky na upřesnění nebo upřesňující a doplňující názory. Vytýkácí řízení svolává dodavatel za účasti investora a z vytýkácího řízení se provede zápis. Pokud "Vytýkácí" řízení neproběhne" má se za to, že dodavatel se se zadávací dokumentací tzv. "Ztotožnil" a plně za dokumentaci přebírá odpovědnost. Pokud "Vytýkácí" řízení proběhne" má se rovněž za to, že dodavatel se se zadávací dokumentací tzv. "Ztotožnil" a plně za dokumentaci přebírá odpovědnost, mimo bodů u kterých vznesl objektivní, důkazy podloženou a srozumitelně zdůvodněnou připomínku u které nebylo dosaženo dohody o způsobu řešení. Stavba nesmí být zahájena bez vyřešení všech připomínek a tzv. "Ztotožnění" se dodavatele se zadávací dokumentací, a tedy ztotožnění musí předcházet dopracování této zadávací dokumentace na prováděcí a dílenskou dokumentaci dodávané a prováděné dodavatelem (dále realizační dokumentace). Kontrolu a všechny z ní vzešlé připomínky, které by dodavatel mohl uplatňovat ve "Vytýkácí" řízení, musí případný dodavatel, resp. zájemce, předložit již do výběrového řízení. K následným připomínkám již investor nemusí přihlížet a jejich řešení jde k tíži dodavatele stavby.

- Pro řádnou realizaci díla, před započítáním montáže a objednáním materiálu, je dodavatel povinen provést dopracování této dokumentace na výrobní, montážní a dílenskou dokumentaci (realizační dokumentaci), a to zejména s ohledem na jeho konečný výběr typů a výrobců jednotlivých výrobků a zařízení a s ohledem na jejich skutečné parametry, návody výrobců, na své firemní know-how, atd. Tuto svoji realizační dokumentaci pak musí, před započítáním díla, resp. před započítáním montáže a objednáním materiálu, projednat a odsouhlasit s investorem. Součástí tohoto projednání bude i deklarace (např. doložení výpočtů, soulad s návody výrobců, soulad s touto projektovou dokumentací,...), provozních a charakteristických parametrů včetně deklarace projektem požadovaných funkcí, parametrů a charakteristik. Deklarace pouhým prohlášením bez objektivních prokázání tvrzení není možná. Součástí zhotoviteli realizační dokumentace pak bude i komplexní výkaz výměr pro řádnou a komplexní realizaci stavby. Teprve po schválení zhotoviteli realizační dokumentace investorem se může započít s realizací. Investor schválením zhotoviteli realizační dokumentace na sebe nepřebírá jakékoli případné důsledky z vad této dokumentace. Stavba pak bude realizována dle zhotoviteli realizační dokumentace.

- Oceňování všech položek musí být prováděno v kontextu celé projektové a zadávací dokumentace (výkresová část, textová část) a to jak jednotlivých projektových částí tak průvodních, souhrnných a jiných částí (např. plán BOZP, dokumenty dotčených orgánů státní zprávy, dokumenty správců sítí technické infrastruktury, dokumenty o ochranných pásmech, ...), s respektováním všech požadavků výrobců jednotlivých dodavatelem zvolených výrobků a dle platných legislativních předpisů, norem, technických doporučení a odborných profesních znalostí s cílem dosažení včasné, kvalitní, kompletní a funkční realizace stavby

- U všech používaných výrobků a materiálů je od dodavatelů vyžadováno ujištění o vydání prohlášení o shodě" podle ustanovení §13, odst. 5, zákona č.22/1997 sb. ve znění pozdějších předpisů.

- Všechny výrobky, zařízení, atd. musí být instalovány dle návodu výrobce se všemi doplňky a příslušenstvími dle návodu a doporučení výrobce

- Jsou-li ve výkresové dokumentaci odkazy na obchodní jméno (konkrétní výrobek), projektant v souladu s §44, odst. 9, zákona č.137/2006 sb., připouští použití jiných, kvalitativně a technicky obdobných řešení s tím, že uvedený výrobek je nutno chápat jako minimální technický standard.

---

**OBSAH**

A1.	POPIS – STÁVAJÍCÍ STAV .....	3
B1.	POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ – NOVÝ STAV .....	3
C1.	TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ – STÁVAJÍCÍ STAV .....	3
D1.	TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ – NOVÝ STAV .....	4
E1.	FOTODOKUMENTACE – STÁVAJÍCÍ STAV .....	8

## A1. POPIS – STÁVAJÍCÍ STAV

Jedná se o podsklepený objekt s pěti nadzemními podlažními. Řešená bytová jednotka se nachází ve 2.NP. Dispozičně je řešena jako 2+kk. Stávající stav bytové jednotky je relativně dobrý, při místním šetření nebyly zjištěny statické poruchy nosných konstrukcí a ani výskyt plísní.

## B1. POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ – NOVÝ STAV

Dne 07.04.2021 proběhlo místní šetření a zpracovaná PD byla zkontrolována se zástupci Odboru památkové péče Magistrátu města Brna a Národního památkového ústavu.

Předmětem řešení jsou stavební úpravy stávající bytové jednotky Orlí 5, b.č.3. Navržené stavební úpravy:

- Kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu
- Zajištění odpovídajícího připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče
- Zredukování množství přípojných bodů vody
- Nové rozvody ZTI
- Demontáž stávajících zařizovacích předmětů
- Nové zařizovací předměty
- Výměna otopných těles a rozvodů vytápění za nová
- Nový otopný kombinovaný žebřík v koupelně
- Repas vstupních dveří
- Repas stávajících interiérových dveří i zárubní
- Nové dřevěné interiérové dveře i obložková zárubeň – kopie dle ostatních dveří v BJ
- Repas stávajících parketových podlah, zbylé podlahové krytiny budou vyměněny za nové
- Nová keramická dlažba v koupelně, na záchodě
- Nové keramické obklady v koupelně, a na záchodě
- Nové omítky a výmalba

## C1. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ – STÁVAJÍCÍ STAV

- Vodorovné konstrukce:  
Skladba stropní konstrukce není známa. Vzhledem na stáří objektu se předpokládá dřevěný trámový strop. Nášlapné vrstvy podlah jsou tvořeny dřevěnými vlasy, keramickou dlažbou a PVC. Nášlapné vrstvy jsou staré, špinavé. V místě provedených sond je podklad nášlapných vrstev vyhovující - nutno prověřit po sejmutí v celé ploše. V chodbě (m.č. 2.003.01) a v kuchyni (m.č. 2.003.05) jsou vytvořeny kazetové podhledy.
- Elektroinstalace:  
Bytový rozvaděč uvnitř bytové jednotky na chodbě. Stávající zvonek funkční. Stávající telefon funkční. Stávající rozvody jsou měděné. Elektroměrový rozvaděč je umístěn na chodbě před bytem.
- Vytápění:  
Vytápění a ohřev TUV je zajištěn z elektrického bojleru v koupelně. Otopná tělesa jsou elektrické přímotopy umístěna v pokoji (m.č. 2.003.006), a v kuchyni (m.č. 2.003.05).

- ZTI:  
Hlavní uzávěr vody je umístěn v suterénu. Vodoměr je umístěn ve skladu (m.č. 2.003.04). Předpokládaný průběh stoupacího potrubí vodovodu je v místě umístění vodoměru. Přesná poloha stoupacího potrubí kanalizace není známa, předpokládaná poloha viz na výkrese *D.1.4.1.b.2 Kanalizace – nový stav*.
- Plyn:  
Hlavní uzávěr plynu je umístěn ve výklenku na chodbě bytového domu před bytovou jednotkou.
- Zateplení objektu:  
Objekt není zateplen.
- Okna:  
Stávající okna jsou dřevěná.
- Dveře:  
Vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné s obložkovou zárubní. Vnitřní dveře jsou dřevěné s obložkovou zárubní. Mezi kuchyní (m.č. 2.003.05) a chodbou (m.č. 2.003.01) jsou posuvné plastové dveře.
- Omítky a výmalba:  
Malba je zašlá, špinavá. Keramický obklad je v kuchyni, v koupelně a na záchodě. Omítky jsou místy popraskané, odlupují se, místy jsou díry po vrtání.
- Osvětlení a odvětrání:  
Místnosti jsou osvětleny a odvětrávány přirozeně okny.

## D1. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ – NOVÝ STAV

- Svislé konstrukce:

Do nosných konstrukcí nebude zasahováno.

Mezi chodbou (m.č. 2.003.01) a kuchyní (m.č. 2.003.05) bude vytvořena nová SDK příčka s dveřním otvorem.

Na záchodě (m.č. 2.003.02) bude zachován stávající předstěnový instalační systém pro závěsné WC, bude pouze vyměněna záchodová mísa.

V bytové jednotce se nachází komínové sestavy. Jejich přibližné umístění je zanesené do půdorysů výkresové části na základě místního šetření s kominíky (Zdeněk Smrkovský) ze dne 31.03.2021. Dle specialistů lze v místech komínových sestav vést rozvody instalací a umisťovat zařízení v případě, že nebude zásah tak hluboký, aby byly komínové průduchy narušeny. Maximální tl. vedení potrubí v místech komínových průduchů lze 80 mm. V případě, že při realizaci dojde k probourání se až na komínový průduch, doporučuje se přizvání odborné osoby a zapravení s vložením chránění z nerezového plechu.

- Vodorovné konstrukce:

Dřevěné vlysy v obytné místnosti (m.č. 2.003.06) budou zachovány a repasovány. Po obvodu bude umístěna nová ukončovací dřevěná lišta. Technologie repasu bude obsahovat odstranění nevhodných prvků a povrchových úprav, doplnění prvků v provedení dle navazujících ploch, provedení povrchové úpravy navazující na původní provedení.

V chodbě (m.č. 2.003.01) a v kuchyni (m.č. 2.003.05) bude po odstranění stávajících nášlapných vrstev (laminát a keramická dlažba u vstupu) umístěna nová nášlapná vrstva z PVC. Ve skladě (m.č. 2.003.04) po vybourání stávající dlažby s nadbetónávkou umístěna nová nášlapná vrstva z PVC.

V koupelně a na záchodě bude vybourána stávající keramická dlažba a bude vybudována nová skladba podlahy:

- keramická dlažba (tloušťka 10 mm a protiskluznost R9) na flexibilní lepidlo určené pro obklady a dlažbu
- hydroizolační nátěr
- akrylátová penetrace a nátěr na minerální podklady
- cementová samonivelační stěrka – tl. 5 mm (při jednokrokovém zalití maximální aplikační tl. 20 mm dle výrobce)
- akrylátová penetrace a nátěr na minerální podklady
- zednický zapravený povrch po vybourání stávající dlažby

Vyvýšený stupeň ve skladě bude vybourán. V případě, že se při realizaci zjistí, že má stupeň určitou funkci (instalační, nosnou ad.), bude zachován.

V chodbě (m.č. 2.003.01) a v kuchyni (m.č. 2.003.05) budou demontovány stávající kazetové podhledy

- Zdravotně-technické instalace:

Ohřev TUV a vytápění bude zajištěno novým elektrickým kotlem (výkon min. 18 kW) s externím zásobníkem (min. 46l), bude umístěn do skladu (m.č. 2.003.04).

Stávající zařizovací předměty budou vybourány a nainstalovány nové. Bude provedena kompletní výměna rozvodů vody a odpadů. Přípojný bod studené vody bude zachován ve skladě. Na přípojný bod bude osazena potřebná vodoměrná soustava-rozteč vodoměru 110 mm, vodoměr musí být schválen dle Evropského předpisu MID. Je-li bytová jednotka vybavena vyhovujícím typem vodoměru, nebude se měnit. Podrobněji viz. část PD - D.1.4.1 ZTI.

- Elektroinstalace:

Budou vybudovány nové rozvody elektroinstalace v bytové jednotce.

Podrobněji viz. část PD – D.1.4.3 Elektroinstalace.

- Vytápění:

Stávající otopná tělesa budou vyměněna za nová teplovodní, která se napojí na nový elektrický kotel (výkon min. 18 kW) s externím zásobníkem (min. 46l), bude systém vypuštěn. Elektrický kotel s externím zásobníkem je zde z hlediska pořizovacích nákladů výhodnější než kotel kondenzační plynový, vyhneme se tak nákladům na nové rozvody plynovodu a na zřízení odkouření (odstraňování stávajících komínové vložky a čištění komínového průduchu, nové vyvložkování komínového průduchu, případně zajišťování přívodu vzduchu z exteriéru přes stěny objektu.) Po provedené výměně bude systém znovu napuštěn a odvzdušněn.

Nová otopná tělesa desková budou umístěna v obytné místnosti (m.č. 2.003.06), v kuchyni (m.č. 2.003.05), a v chodbě (m.č. 2.003.01). V koupelně (m.č. 2.003.003) je navržen nový kombinovaný otopný žebřík s elektrickou vložkou.

Podrobněji viz. část PD – D.1.4.2 Vytápění.

- Plyn:

Stávající rozvody plynu budou demontovány. Přívod plynu bude zaplombován.

- Truhlářské práce:

Okna:

Stávající dřevěná okna budou repasována. Technologie repasu bude dle požadavků obsahovat odstranění nevhodných novodobých a nefunkčních prvků, odstranění nevhodných novodobých a nesoudržných

povrchových úprav, doplnění prvků v provedení dle původních (skla, kliky, klapačka, křídla atd...), zprovoznění kování, provedení povrchové úpravy v odstínu dle stanovené architektonické koncepce interiéru bytu/společných prostor domu.

Okno v obytné místnosti (m.č. 2.003.06) bude opatřeno novým venkovním i vnitřním parapetem.

#### Dveře:

Vstupní dveře budou repasovány a upraveny pro naplnění požadavků (bezpečnost, protipožární vlastnosti apod.). Technologie repasu bude dle požadavků obsahovat odstranění nevhodných novodobých a nefunkčních prvků, odstranění nevhodných novodobých a nesoudržných povrchových úprav, doplnění prvků v provedení dle původních (skla, kliky, klapačka, atd...), zprovoznění kování, provedení povrchové úpravy v odstínu dle stanovené architektonické koncepce interiéru bytu/společných prostor domu.

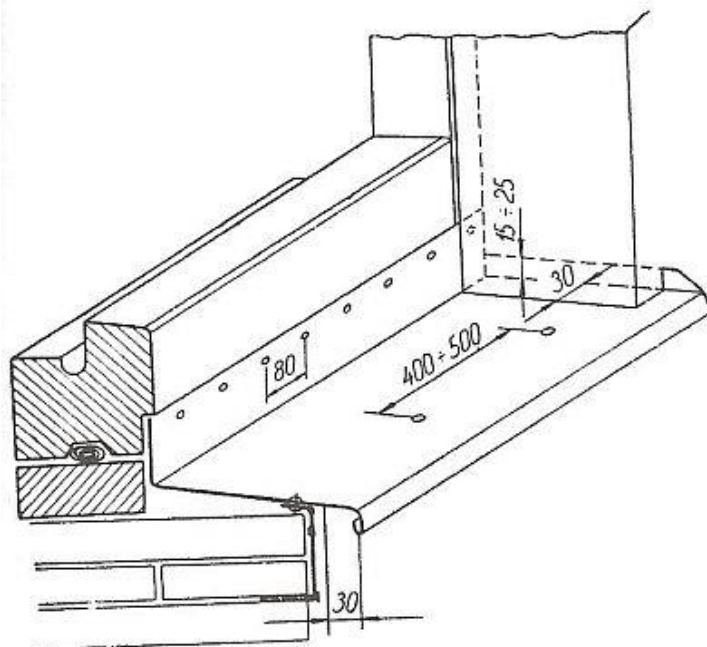
Doplňky vstupních dveří:

- Bezpečnostní kování
- Kukátko
- Štítek na jméno a číslo bytu

Dveře mezi kuchyní (m.č. 2.003.05) a obytnou místností (m.č. 2.003.06) budou repasované, ostatní vnitřní dveře budou vyměněné za nové dřevěné s obložkovou zárubní. Obložkové zárubně budou hladké dutinové se zvýšenou odolností proti opotřebení v dekoru dle výběru objednatele.

- Klempířské práce:

U okna v obytné místnosti (m.č. 2.003.06) okna bude namontován nový venkovní parapet z lakovaného hliníku (příklad viz. obrázek níže – vrstva tepelné izolace u ostění nebude v tomto řešení provedena). Ze strany interiéru bude okno opatřeno novým dřevěným parapetem.





- Omítky a výmalba:

Budou provedeny nové omítky. U všech místností bude provedeno vyspravení jádrové a štukové vrstvy po bouracích a instalačních pracích. V místech zapravených drážek po rozvodech instalací a zazdívaných otvorů bude ve štukové vrstvě umístěna perlínka s rezervou minimálně 150 mm přes okraj hrany dané drážky. Perlínka bude použita pro zamezení pravděpodobného vytváření vlasečnicových prasklin. Bude provedeno důkladné oškrábání veškerých maleb na původních omítkách na stěnách a provedení přetmelení, přebroušení a penetrace. Budou provedeny nové malby ve dvou vrstvách, v RAL dle výběru objednatele.

- Obklady:

Stávající obklady budou odstraněny v koupelně, na záchodě a v kuchyni. Po odstranění stávajících obkladů bude provedeno zednické vyrovnaní podkladní vrstvy, v případě velkých nerovností bude nutnost natažení jádrové omítky. V místech nových obkladů bude proveden podkladní nátěr na bázi akrylátové disperze, koncentrovaný, určený k ředění vodou, po vyschnutí transparentní. Obklady budou upevňovány flexibilním lepidlem určeným pro obklady a dlažbu.

V koupelně a na záchodě bude proveden nový obklad tl. 10 mm, v koupelně bude obklad sahat po horní výšku zárubně 2,1 m a na záchodě bude do výšky 1,6 m. V koupelně a na záchodě bude od podlahy vytvořen navazující hydroizolační nátěr do výšky 300 mm nad podlahu. Dekor dlažeb bude dle výběru objednatele.

Schodišťové stupně u vstupních dveří vedoucích z chodby bytového domu budou opatřeny novým keramickým obkladem, který bude navazovat na celkový vzhled chodby BD. Jejich stávající dřevěné obložení bude odstraněno.

- VZT:

Na záchodě bude v místě stávajícího větracího prostupu instalován nový ventilátor axiální 100STHL, s kuličk. ložisky, časovým spínačem 2-30 min. a čidlem vlhkosti; výkon 24 W; materiál ABS plast; napájecí napětí 230 V; 50 Hz; průtok vzduchu 292 m<sup>3</sup>/h; teplota do 40 °C; otáčky 2 400,0 ot/min; akustický tlak 38 dB (A); IP 34.

- Zařizovací předměty:

Stávající zařizovací předměty budou demontovány. Nové zařizovací předměty budou ve standardu dle investora.

Koupelna:

- Sprcha 1100x900 mm s nástěnnou baterií
- Umyvadlo šířky 55 cm s odpadním sifonem a se stojánkovou pákovou baterií s ovládáním odtoku
- Pračka (není součástí dodávky)

Kuchyně:

Zařizovací předměty nejsou součástí dodávky.

- Samostatně stojící lednice
- Dřez + odkapávač
- Elektrická varná deska/indukční deska + elektrická trouba
- Myčka
- Recirkulační digestoř

WC:

- Závěsné WC
- Umývatko



## E1.FOTODOKUMENTACE – STÁVAJÍCÍ STAV

### A) POHLED NA CELOU BUDOVU



B) VSTUP DO BYTU, CHODBA



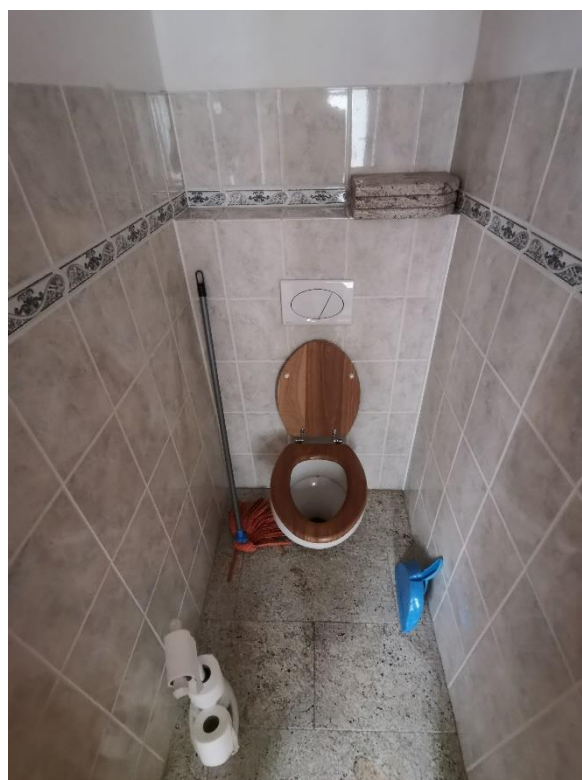








## C) ZÁCHOD





## D) KOUPELNA

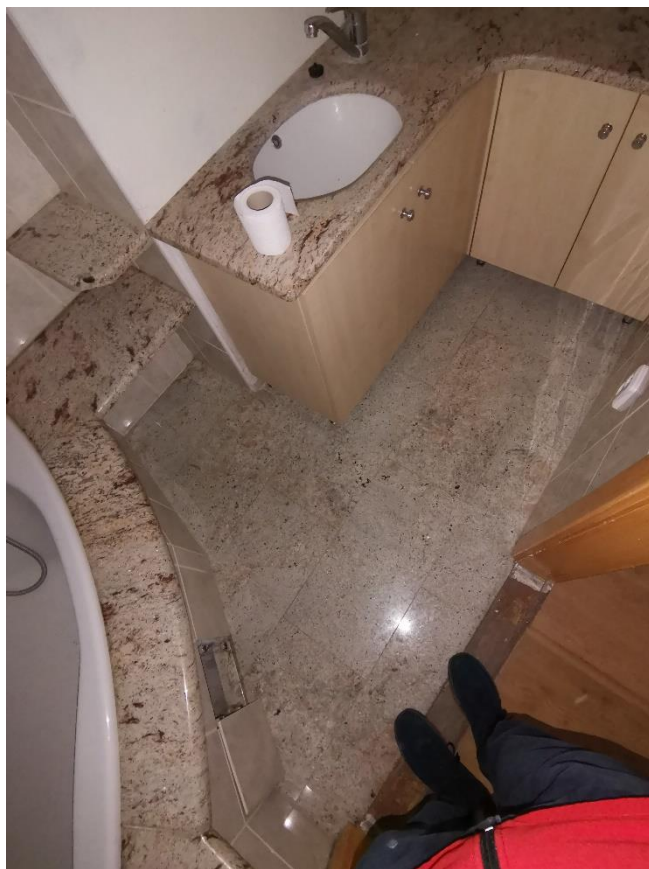












## E) KUCHYNĚ





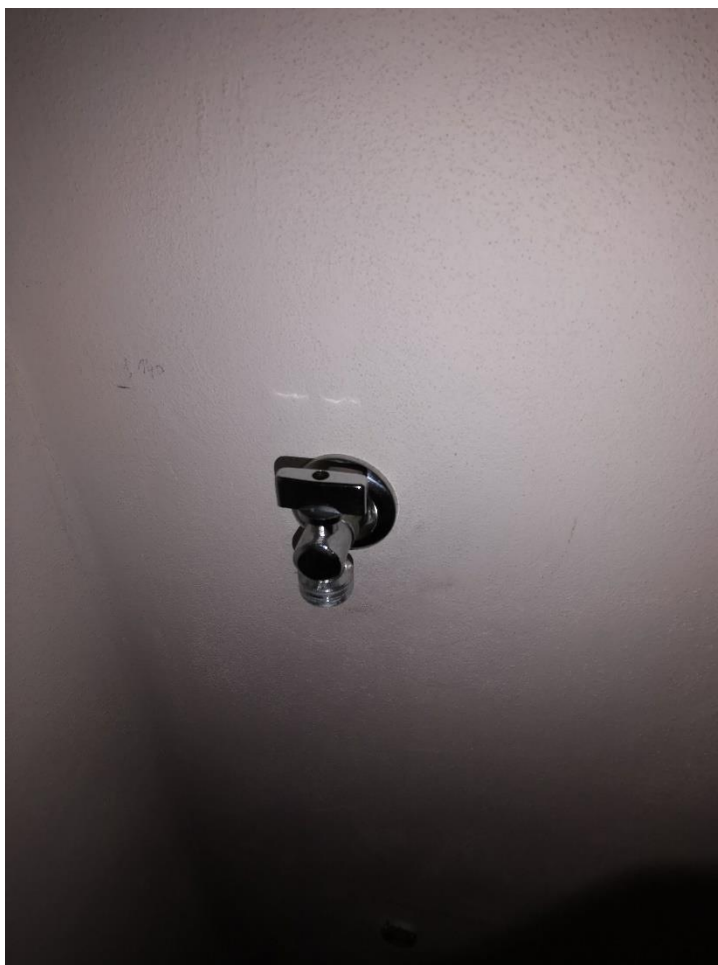




## E) SKLAD







F) POKOJ









