

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: Leitnerova 709/24, 603 00 Brno, katastrální území Staré Brno, p.č. 1189, byt č.8

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: 07/2021

Vypracovala: Ing. Jana Houzarová

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Magnusek

A. ÚČEL OBJEKTU

Veškeré práce se budou realizovat v bytovém domě na ul. Leitnerova 709/24 na parcele č. 1189 v katastrálním území Staré Brno, která je v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o lokalitu s řadovou zástavbou v centru města Brna. Bytový dům je v majetku stavebníka. Jde o objekt k trvalému bydlení. Tento projekt řeší stavební úpravy stávajícího bytu č. 8, který je umístěn v 2.NP.

B. ARCHITEKTONICKÉ, FUNKČNÍ, DISPOZIČNÍ A VÝTVARNÉ ŘEŠENÍ

Byt má jednoduchý půdorys o užitné ploše 71,150 m². Byt je přístupný z pavlače a má samostatné WC přístupné z pavlače. Stávající velikost bytu je 2 pokoje, kuchyně a koupelna s WC umístěná ve vstupní chodbě. Stávající dispozice bytu zůstane zachována, jen se vybuduje nová samostatná koupelna s WC a zruší se průchodnost pokojů 2.03 a 2.04. Nový kotel bude umístěn na chodbě bytu.

Samostatné WC na pavlači není součástí oprav.

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

celková plocha pozemku p.č.1189.....	942,00 m ²
Zastavěná plocha jednotky bytu č.8	93,00 m ²
Stávající užitná plocha bytu č.8	71,65 m ²
Nová užitná plocha bytu č.8	71,15 m ²

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

D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

1.1. DEMOLICE

S ohledem na požadavky objednatele budou v místnostech 2.02, 2.04 a 2.05 odstraněny stávající povrchy podlah. V místnosti 2.03 jsou dřevěné parkety kladené do stromečku a ty budou repasovány. V koupelně a WC budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Dále bude demontována kuchyňská linka. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Budou zazděny prostory v obvodové stěně – odvětrání od bývalých topidel. V místnosti 2.05 bude odstraněn stávající dřevěný obklad. Stávající průchod mezi místnostmi 2.03 - 2.04 bude zazděn.

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. 460 mm a 605 mm.

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

V obvodových stěnách budou zazděny otvory po odtahu z původních topidel – VAFKY.

Bude provedeno zazdění stávajícího dveřního otvoru mezi místnostmi 2.03 a 2.04 o rozměrech 930x2000 mm.

Dozdění bude provedeno z plných pálených cihel na maltu, aby byl dodržen charakter materiálu.

Příčky:

Nově bude vyzděna příčka mezi chodbou (2.02) a novou koupelnou (2.06). Vyzdění bude provedeno z tvárnice Ytong tl. 150 mm.

2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE

2.4.1. STROPY

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

2.4.2. PŘEKLADY

Bude obnoven původní otvor mezi místnostmi 3.05 a 3.06. Předpokládáme původní překlad.

2.5. PODLAHY

Stávající stav

V místnosti 2.02 – pavlač – betonová mazanina – není součástí oprav

V místnosti 2.01 – WC přístupné z pavlače – keramická dlažba – není součástí oprav

V místnosti 2.02 – chodba – poškozené parkety kladené do čtverců na betonovém podkladu – parkety odstranit

V místnosti 2.03 – pokoj – dřevěné parkety kladené do stromečku – budou repasovány

V místnosti 2.04 – pokoj – dřevěné parkety kryté linoleem – odstranit obě vrstvy stávající podlahy

V místnosti 2.05 – kuchyně – lino na betonové mazanině - odstranit

Navržené úpravy podlah:

Místnost 2.02 – chodba

Odstranit stávající poškozenou dřevěnou podlahu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku.

Bude položena dlažba 250x250 mm se zvýšeným stupněm ořezuvzdornosti (stupeň PEI 2) a protiskluznosti „R9“. Odstín spárovací hmoty bude spíše tmavší barvy, aby vlivem znečištění nebyly patrné zásadní změny odstínu. Je nutné před pokládkou dlažby provést hydroizolační nátěr (systémová stěrka), dále použít hydroizolační těsnicí pásy na styk podlahy se stěnou. Je nutné použít nátěr i pásy od stejného výrobce (jednotný systém).

Místnost 2.03 – pokoj

Původní parketové vlysy kladené do stromečku jsou v dobrém stavu. Bude doplněna dřevěná lišta. Parkety budou přebroušeny, přetmeleny a ošetřeny přírodními oleji nebo vosky.

Místnost 2.04 – pokoj

Budou položeny nové parkety do stromečku + doplněna nová dřevěná lišta.

Místnost 2.05 – kuchyně

Odstranit stávající keramickou dlažbu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku. Bude položena dlažba 250x250 mm 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. 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).

Místnost 2.06 – koupelna + WC

Odstranit stávající dřevěnou podlahu a vyrovnat betonový podklad. Provést izolační stěrku. Bude položena dlažba 250x250 mm 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. 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).

Výsledná skladba podlahy u místnosti 2.02, 2.05, 2.06

- nášlapná vrstva z keramické dlažby 250x250 tl. 15 mm
- lepicí a izolační stěrka (ISOLASTIC) tl. 3 mm
- samonivelační anhydridový potěr – vyrovnání podkladu dle potřeby
- stávající betonová mazanina

POVRCHOVÉ ÚPRAVY VNITŘNÍ

Dřevěný obklad – v kuchyni (2.05) je provedeno dřevěné obložení, které bude kompletně odstraněno.

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 postříkem. Následně bude nanesena jádrová vápeno-cementová omítky. Po vyzrání a vyschnutí jádrové omítky bude provedena štuková omítky v celé ploše (v místě, kde byla odstraněna malba bude, před nanášením šuku, stávající omítky opatřena penetrací).

Místnost č.2.02 - chodba dle zaměření

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 100 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.2.03 - pokoj dle zaměření

Bude odstraněna omítky na cihlu v 30 % plochy. Zbývajících část pouze malba.

Místnost č.2.04 – pokoj dle zaměření

Bude odstraněna omítka na cihlu ve 30 % plochy.

Místnost č.2.05 – kuchěň dle zařemření

Bude odstraněna strukturovaná omítka na cihlu ve 50 % plochy.

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.

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.

Obklady:

Stávající obklady v místnostech č. 2.02, 2.05 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm), do výšky 2,1 m (v koupelně – místnost č.2.06), a v kuchyni (m.č. 2.05) 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.

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 těsnící 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. Keramické obklady budou dodavatelem oceněny v takové cenové relaci, aby byl schopen nabídnout výběr alespoň z 10-ti různých vzorků. Obklady budou obdélníkového tvaru. Spárovací hmota bude ve středním odstínu, barevné provedení schválí objednatel. Veškeré obklady budou zapraveny štukem („zapesrovány“).

Vybavení koupelny:

Osadit nové zařízení – rohový sprchový kout velikosti 80/120 cm, nízká vanička, skleněné dveře otvírací, 1 x 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. Nad umývadlo osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla. Centrální osvětlení koupelny. Součástí koupelny bude nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

2.8.4 PODHLEDY

V koupelně (2.06) bude proveden SDK podhled ze sádkartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,80 m. 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. Stávající okna budou kompletně vyčištěna a seřizena.

2.9.2 DVEŘE

Hlavní vstupní dveře do bytu

Stávající vstupní plastové dveře 900/2050 mm s nadsvětlíkem výšky 600 mm jsou již nové. Do těchto dveří se nezasahuje. Budou pouze očištěny a seřizeno kování.

Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře do pokoje 2.04 jsou původní dřevěné rámové, v dřevěné profilované obložce. Chybí dveřní křídlo. Bude vytvořeno nové křídlo jako kopie původních dveří do místnosti 2.02. Stávající dveřní obložka bude očištěna od stávajících nátěrů, dřevěné prvky obloušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Chybějící kování bude doplněno např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT.

Stávající vnitřní dveře do pokoje 2.02 jsou původní dřevěné rámové, v dřevěné profilované obložce. Toto dveřní křídlo a dveřní obložka budou očištěny od stávajících nátěrů, dřevěné prvky obloušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Chybějící kování bude doplněno např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT.

Do místností 2.06 budou osazeny nové dveře plné (700x1970 mm) vyrobené jako kopie původních dveří. Dveře opatřit polomatným odstínem nátěru slonové kosti. Osadit kliky ze žlutého kovu vhodného tvaru, zámek dozický (např. výrobce BERNAT v provedení surová mosaz typy INDIVIDUAL a ELEMENT). Nový práh a nové těsnění dveří.

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 klišové.

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.