

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 711/26, 603 00 Brno, katastrální území Staré Brno, p.č. 1188, byt č.9

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 711/26 na parcele č. 1188 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. 9, který je umístěn v 3.NP.

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

Byt má půdorys o užitné ploše 47,80 m<sup>2</sup>. Velikost bytu je 2 pokoje, kuchyně, koupelna a samostatné WC. Nový elektrokotel bude umístěn v kuchyni.

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

celková plocha pozemku p.č.1188.....284,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha jednotky bytu č.9 80,00 m<sup>2</sup>

Stávající užitná plocha bytu č.9 48,00 m<sup>2</sup>

Nová užitná plocha bytu č.9 47,80 m<sup>2</sup>

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

**D. TECHNICKÉ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU****1.1. DEMOLICE**

S ohledem na požadavky objednatele budou ve všech místnostech odstraněny stávající povrchy (laminátová plovoucí podlaha, koberec, dlažba). V koupelně budou demontovány sanitární zařízení a obklady. Dále bude demontována kuchyňská linka a obklady za linkou. Budou odstraněny všechny stávající elektrorozvody. Bude demontován stávající rozvod plynu a stávající rozvody ZTI. Nově se ve stěně mezi chodbou (3.01) a ložnicí (3.03) vytvoří nový otvor šířky 1980 mm pro nadsvětlík pro prosvětlení ložnice.

Opravy 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. 510 mm a 430 mm. Stávající nosný systém a nosné konstrukce nebudou opravami bytu nijak dotčeny.

**Příčky:**

Veškeré stávající příčky jsou zděné. Ve stávající příčce mezi místnostmi 3.01 a 3.03 bude vytvořen nový otvor 1980/650 mm pro osazení nadsvětlení nade dveřmi.

**2.4. VODOROVNÉ KONSTRUKCE****2.4.1. STROPY**

Stávající stropní konstrukce nebudou měněny ani do nich nebude zasahováno.

**2.4.2. PŘEKLADY**

Bude vytvořen nový otvor mezi místnostmi 3.01 a 3.03. Nový překlad tvoří 1x ocelový válcovaný I140 – délky 2 400 mm.

**2.5. PODLAHY****Stávající stav**

V místnosti 3.01 – chodba – plovoucí laminátová podlaha

V místnosti 3.02 – WC – keramická dlažba

V místnosti 3.03 – pokoj – plovoucí laminátová podlaha

V místnosti 3.04 – pokoj – plovoucí laminátová podlaha

V místnosti 3.05 – koupelna – keramická dlažba

V místnosti 3.06 – kuchyně – plovoucí laminátová podlaha

**Navržené úpravy podlah:****Místnost 3.01 – chodba**

Stávající plovoucí 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).

**Místnost 3.02 – WC**

Stávající keramickou dlažbu odstranit 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 3.03 – pokoj**

Stávající plovoucí podlahu odstranit. Vyrovnat betonový podklad a položit novou plovoucí podlahu.

**Místnost 3.04 – pokoj**

Stávající plovoucí podlahu odstranit. Vyrovnat betonový podklad a položit novou plovoucí podlahu.

#### Místnost 3.05 – koupelna

Odstranit stávající keramickou dlažbu 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 3.06 – kuchyně

Odstranit stávající keramickou dlažbu 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).

#### Výsledná skladba podlahy u místnosti 3.01, 3.02, 3.05, 3.06

- 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**

#### Omítky:

V místnostech 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 nanášena 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 štuky, stávající omítky opatřena penetrací).

#### *Místnost č.3.01 - chodba*

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 30 % plochy. Zbýající část pouze malba.

#### *Místnost č.3.02 -WC*

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 50 % plochy. Zbýající část pouze malba.

#### *Místnost č.3.03 – pokoj*

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 30 % plochy.

#### *Místnost č.3.04 – pokoj*

Bude odstraněna omítky na cihlu ve 30 % plochy.

#### *Místnost č.3.05 – koupelna*

Bude odstraněna strukturovaná omítky na cihlu ve 100 % plochy.

**Místnost č.3.06 – kuchyně**

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. 3.02, 3.05 a 3.06 budou odstraněny (včetně omítek).

Jsou navrženy nové keramické obklady ve standardním provedení (pro potřeby nacenění o rozměru 20 cm x 40 cm), do výšky 2,0 m (v koupelně – místnost č.3.05), a v kuchyni (m.č. 3.06) 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 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.

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 zařizovací předměty – sprchový kout 90/90 cm – sprchová vanička, 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.

Připojení pro pračku bude připraveno v kuchyni v rámci kuchyňské linky.

V samostatném WC bude nová závěsná WC mísa – Geberit na předstěnu.

**2.8.4 PODHLEDY**

V koupelně (3.05) a WC (3.02) bude proveden SDK podhled ze sádrokartonových desek tl. 12,5 mm, na přímé závěsy, nová světlá výška místností bude cca 2,60 m a 2,70 m. Budou použity voděodolné (impregnované) sádrokartonové 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 dveře 900/2100 mm budou očištěny a panty seřizeny. Stávající zámek bude vyměněn a nahrazen novým bezpečnostním zámkem. Stávající kování bude očištěno a seřizeno.

#### Interiérové dveře

Stávající vnitřní dveře pokoje 3.04 jsou původní dřevěné rámové, v dřevěné profilované obložce. Toto dvevní křídlo a dvevní obložky budou očištěny od stávajících nátěrů, dřevěné prvky obloušeny, přetmeleny a nově natřeny v barvě slonové kosti. Stávající kliky a panty jsou původní. Budou očištěny a seřizeny.

Do místnosti 3.01+3.03 budou osazeny nové dveře plné (800x2100 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.

Stávající vnitřní WC a koupelny jsou bílé, hladké v ocelové zárubni. Zlstanou zachovány. Bude vyměněna klikia. Ocelové zárubně budou nově natřeny.

### **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.

## **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.