Stavební technická zpráva

# Identifikační údaje

## Údaje o stavbě

Název stavby: Rekonstrukce bytové jednotky MČ Praha 5,

Zborovská 526/44, 150 00 Praha 5

b.j.č. 6

Místo stavby: Zborovská 526/44,

150 00, Praha 5 – Smíchov

Katastrální území: Smíchov [729051]

Parcelní číslo: 219

Předmět dokumentace: Dokumentace pro provedení stavby sloužící pro výběr zhotovitele

## Údaje o stavebníkovi

Stavebník: Městská část Praha 5

Nám. 14. října 1381/4

Praha 5, 150 22

Vlastník objektu: Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 5

## Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Generální projektant: Boa projekt s.r.o.

Na Hutmance 439/8

158 00 Praha 5

IČO: 06934927

DIČ: CZ06934927

Odpovědná osoba: Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 0013132

Projektanti jednotlivých částí dokumentace:

Stavební řešení: Ing. Vít Řezáč, ČKAIT 0013132

Ing. Ondřej Mědílek

# Architektonické a provozní řešení

## Úvod

Záměrem investora je provést stavební úpravy volné bytové jednotky v rámci stávajícího bytového domu na Zborovská 526/44.

Dotčený objekt je činžovní dům řadové městské zástavby, jedná se o dvoukřídlý objekt, jehož hlavní uliční průčelí je směrem na Zborovskou ulici. Dům má půdorys přibližně tvaru L, má jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží, zastřešen je sedlovou střechou.

Konstrukční systém je stěnový podélný. Nosné Stěny jsou vyzděny pravděpodobně z cihel plných pálených. Stropní konstrukce jsou tvořeny kombinací valbových kleneb v prostorech blíže k nádvoří a v uliční části objektu je tvořena dřevěnými trámovými stropy. Konstrukce krovu je sedlová. Stávající povrchy stěn a stropů jsou omítané, s malbou. Stávající výplň okenních otvorů jsou špaletová okna.

Stávající povrchy stěn a stropů jsou omítané, s malbou.

## Stávající dispoziční řešení stavby

Vstup do objektu je z ulice Zborovská. Na jednotlivých podlažích se vstupuje do bytů ze společného schodišťového prostoru. Bytová jednotka se nachází křídle objektu souběžném s ulicí Vodní ve druhém nadzemním podlaží domu. Současné dispoziční řešení je dle dochované archivní dokumentace téměř shodné s původním stavem.

Stávající byt určený k rekonstrukci má dvě velké obytné místnosti a samostatnou kuchyň, předsíň, koupelnu záchod, spíš, šatnu a chodbu.

## Stávající provozní řešení

Provozní řešení zůstává zachováno.

## Navrhované úpravy

V rámci rekonstrukce bytové jednotky proběhnou stavební úpravy týkající se změny využití stávajícího dispozičního řešení, nových rozvodů technických instalací a zdroje tepla.

Dispozice bytu bude 3+kk, bude obsahovat předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici s šatnou, pokoj, koupelnu, záchod, spíš. Stávající kuchyňka bude zrušena a bude přestavěna na nový pokoj. Nový kuchyňský kout bude vybudován v obývacím pokoji.

Stávající prostorové uspořádání místností zůstane zachováno. Budou provedeny nové rozvody technických instalací a částečná výměna nášlapných vrstev podlah, včetně částečné výměny podkladních vrstev podlahy. Stávající parkety v novém obývacím pokoji a ložnici budou repasovány, dojde k přebroušení a následné aplikaci ochranného nátěru. Stěny a stropy bytu budou opraveny a opatřeny novým nátěrem, případně keramickým obkladem. Bude osazeno nové sanitární vybavení, nový sprchový kout, vana, WC a umyvadlo, nová kuchyňská linka s vybavením dle požadavku investora, nové odvětrání WC a koupelny. Stávající historické vstupní dveře do bytu a vnitřní historické dveře zůstanou zachovány, vybourány budou pouze dveře označené ve výkresové dokumentaci. Vnitřní dveře budou repasovány. Nové dveře budou vyrobeny jako repliky historických. Stávající špaletová okna budou repasována. Stávající ponechané dveře a okna je nutné během stavebních prací ochránit před poškozením.

## Úpravy fasády

Bez charakteristiky, do fasády nebude zasahováno.

## Bezbariérové užívání stavby

Bez charakteristiky, stávající řešení.

# Konstrukční a stavebně technické řešení

## Přípravné práce

Přípravné práce budou obsahovat především zajištění přístupu na staveniště a budou obsahovat následující rozhodující činnosti:

* vyklizení prostor
* zřízení zařízení staveniště, skládky a sklady materiálu a nářadí
* napojení staveniště na zdroje daných inženýrských sítí (elektro, voda)
* provedení zaměření „vypípáním“ stávajících inženýrských sítí v prostoru dotčeném stavbou
* odpojení, resp. ochrana inženýrských sítí před zahájením bouracích prací
* odstrojovaní a demoliční práce
* provedení požadovaných sond a průzkumů včetně jejich vyhodnocení
* provedení doplňujících průzkumů včetně jejich vyhodnocení v případě, že vyjdou najevo nové skutečnosti

## Konstrukční řešení stavby

Jedná se o činžovní (nájemní) dům řadové městské zástavby. jedná se o dvoukřídlý objekt, jehož hlavní uliční průčelí je směrem na Zborovskou ulici. Dům má půdorys přibližně tvaru L, má jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní podlaží, zastřešen je sedlovou střechou. Konstrukční systém je stěnový podélný. Stěny jsou vyzděny pravděpodobně z cihel plných pálených. Konstrukční systém je stěnový podélný. Nosné Stěny jsou vyzděny pravděpodobně z cihel plných pálených. Stropní konstrukce jsou tvořeny kombinací valbových kleneb v prostorech blíže k nádvoří a v uliční části objektu je tvořena dřevěnými trámovými stropy.

## Hydrogeologické poměry

Vzhledem k charakteru stavby nebylo zjišťováno. Stavebními úpravami se do hydrogeologických poměrů nezasahuje.

## Bourací práce

Bourací práce budou obsahovat odstranění vyznačených částí konstrukcí.

Konkrétně se jedná o tyto bourací práce:

* Odstranění nášlapných vrstev podlah včetně části násypů. U násypu podlah dojde pouze k odstranění svrchní části a dle potřeby srovnání povrchu pro doplnění nové skladby podlahy
* Demontáž stávajícího vybavení, zařizovacích předmětů, označených vnitřních výplní otvorů
* Demontáž zásobníku vody a původních domovních rozvodů plynovodu v rámci bytové jednotky
* Demontáž stávajících otopných těles a domovních rozvodů vytápění v rámci bytové jednotky
* Odstrojení dveřního otvoru ve vnitřní nosné stěně
* Odstranění vlhkých a nesoudržných omítek *(10% plochy)*
* Oškrábání stávající malby na stěnách i na stropech

Rozsah bouracích prací je patrný z výkresové části dokumentace.

Před začátkem demontáže a bouracích prací je nutné kompletní odpojení zařízení a vybavení, které bude demontováno, stávající ponechané rozvody budou odborně ochráněny před poškozením, případně zaslepeny.

Stávající špaletová okna, stávající historické dveře a zárubně budou v průběhu stavebních prací ochráněny proti poškození.

*Bourací práce je třeba provádět s vědomím principů statického působení, dodržovat předepsané průzkumné práce, dodržovat návaznost původních konstrukcí s konstrukcemi nově budovanými a zesilovanými. Nutno dodržet postup a sled stanovený statikem.*

*S ohledem na nemožnost provedení celkového stavebně technického průzkumu a zjištění všech zabudovaných prvků a materiálů stávající stavby zajistí vyšší dodavatel stavby v rámci demolice průběžné dokumentování jednotlivých vlastností bouraných konstrukcí, případně vyzve GP nebo odborného poradce pro zjištění materiálů a následné zařazení do systému ukládání na vybrané skládky. Dle platných ČSN.*

## Zemní práce

Bez charakteristiky, nebudou prováděny.

## Základové konstrukce

Bez charakteristiky, základové konstrukce nebudou stavebními úpravami dotčeny.

## Nosné konstrukce svislé

V rámci plánovaných dispozičních úprav bude v nosné mezi pokojové stěně zazděn stávající otvor.

Ve vnitřních stěnách budou provedeny mělké drážky pro vedení nových instalací.

Stabilita nosné konstrukce nebude ohrožena.

## Nosné konstrukce vodorovné

Do nosných vodorovných konstrukcí se v rámci plánovaných stavebních prací nezasahuje.

## Schodiště

Bez charakteristiky, do konstrukce schodiště nebude zasahováno.

## Rampy

Bez charakteristiky.

## Střešní plášť

Bez charakteristiky, do konstrukce střešního pláště nebude zasahováno.

## Obvodový plášť

Do obvodového pláště budovy nebude zasahováno.

## Hydroizolace

Do hydroizolace spodní stavby nebude zasahováno.

V místnosti koupelny bude použita pružná minerální hydroizolační stěrka na cementové bázi. Hydroizolační stěrka bude provedena na podlaze s vytažením do v. min. 300 mm na sokl, ve sprchovém koutě bude provedena po celé výšce stěny, v místě přímého ostřiku vodou bude provedena s přesahem min. 600 mm za okraj zařizovacího předmětu. Kouty a přechody mezi podlahou a stěnou budou řešeny za pomocí systémové hydroizolační pásky.

Bude zvoleno systémové řešení, provedení bude odpovídat technologickému předpisu zvoleného výrobce a dodavatele systému stěrkové hydroizolace.

## Tepelné izolace

Stávající řešení, jedná se zděný objekt bez kontaktního zateplení.

## Akustické izolace

V rámci úprav bytové jednotky bude místo vestavěné skříně v pokoji č. 2.07 realizována akustická předsazená stěna z SDK na systémových profilech. Předpokládaná zvuková neprůzvučnost stěny s akustickou předsazenou stěnou.

Předsazené stěny budou provedeny suchou výstavbou ze sádrokartonových desek a pozinkovaných UW a CW profilů. Předstěny budou jednou opláštěné akustickými deskami bez zvláštních nároků (požárních a vlhkostních). Mezi profily budou vkládány izolační desky z minerální skelné vlny tl. 40 mm. Předsazené konstrukce budou provedeny dle technologického předpisu výrobce systému.

Referenční výrobek SDK desky Knauf Diamant.

## Izolace požární

Bez charakteristiky.

## Vnitřní dělící konstrukce

Stávající vnitřní dělící konstrukce jsou provedeny jako zděné pravděpodobně z cihel plných, tloušťka stávajících příček je cca 190. Do mezibytových stěn a příček nebude zasahováno. Nově vedené elektroinstalace v případě, že nebude možné je vést jiným způsobem.

V pokoji č. 2.07 bude realizována akustické SDK předstěna jednou opláštěná s minerální izolací (viz kapitola C.15). V pokojích 2.02 a 2.03 budou instalovány nové SDK předstěny pro instalaci nového vedení UT.

Předstěny musí umožnit svislou dilataci stropu. SDK konstrukce budou provedeny dle technologického předpisu výrobce systému, založeny budou v rámci doplněné skladby podlahy bytu.

Vana bude podezděná plynosilikátovými tvárnicemi tl. 100 mm.

## Podlahy

V rámci ověření stávajícího stavu řešené bytové jednotky byly provedeny sondy do podlahové konstrukce. Stávající skladba podlahy je provedena na stropních klenbách a trámových stropech v následujícím složení:

Předsíň: nášlapná vrstva PVC, betonová dlažba, betonová mazanina, násyp cca 390 mm, nosná klenba

Pokoj: nášlapná vrstva parketové vlysy. Kvůli zachování stávající nášlapné vrstvy v pokojích nebyly dělány sondy.

Kuchyň: nášlapná vrstva PVC, betonová dlažba, betonová mazanina, násyp cca 120 mm, nosná klenba

Koupelna: nášlapná vrstva PVC, betonová dlažba, betonová mazanina, násyp cca 230 mm, nosná klenba

WC: nášlapná vrstva keramická dlažba, betonová mazanina, násyp cca 230 mm, nosná klenba

Spíš: Betonová dlažba, betonová mazanina, násyp cca 230 mm, nosná klenba

Podrobně viz. příloha: stávající stav – Sondy č. přílohy G.1.1

Při provádění udržovacích prací budou stávající vrstvy podlahy odstraněny včetně části násypů a budou nahrazeny novými materiály. Nášlapné vrstvy v místnostech 2.02, 2,03, 2,08 (parketové vlysy), budou zachovány a repasovány.

Nové nášlapné vrstvy podlahových konstrukcí jsou děleny podle způsobu využití jednotlivých typů místností a budou provedeny ve vyšším standardu.

* obytné místnosti (místnost 2.01) zde budou nášlapnou vrstvu tvořit lepené dřevěné parketové vlysy, (vzor dle zachované nášlapné vrstvy v místnostech 2.02, 2,03, 2,08), položeny budou na roznášecí sádrovláknité podlahové desky s polodrážkou s integrovanou kročejovou izolací z dřevovláknité izolace, celková tl. desky je 35mm,
* hygienické místnosti a předsíň jsou vybaveny keramickou dlažbou. Dlažba bude lepena k roznášecí desce z cementového potěru. V místě mokrého provozu bude pod dlažbu provedena hydroizolační stěrka, která bude vytažena na sokl do v. min 300 mm. V rozích a koutech bude vyztužena systémovou bandážní páskou.

Tloušťka cementového potěru a úroveň odstraněného stávajícího/dosypaného násypu bude zvolena tak, aby nášlapné vrstvy byly v jedné výškové úrovni.

Podrobnosti viz. Tabulka skladeb konstrukcí.

Všechny nově doplňované části podlahy budou provedeny jako plovoucí, budou důsledně odděleny od všech svislých i vodorovných nosných konstrukcí objektu, po okrajích místnosti bude kolem stěn vytažen pásek z PE materiálu tl. 10 mm. Provedení doplněných vrstev skladby podlahy bude odpovídat technologickému předpisu jednotlivých výrobců zvolených materiálů. U podkladní vrstvy nášlapných vrstev je nutno dodržet požadovanou rovinnost podlah.

V místě dveřního prahu bude provedena dilatace podlah mezi jednotlivými místnostmi, vložením dilatačního pásku, s vloženým těsnícím provazcem. Dilatační spára se propíše do finální nášlapné vrstvy a bude opatřena dilatační přechodovou lištou. Lišta bude osazena tak, aby při zavřeném dveřním křídle nebyla viditelná.

Kompletační prvky budou provedeny z ušlechtilých kovů (mosaz, nerez). Všechny podlahy budou opatřeny soklem, popř. soklovými lištami.

Všechny podlahové krytiny budou provedeny s požadovanou protiskluzností dle příslušných požadavků na jednotlivé provozy (v souladu s ČSN 725191 a pro pracovní podlahy DIN 51 130), vysokou mechanickou odolností povrchu, pevností, chemickou odolností, hygienickou nezávadností a s požadovanými hygienickými vlastnostmi pro daný prostor. Zároveň musí podlahové krytiny zajišťovat dokonalou čistitelnost a musí být odolné proti tvorbě a udržování choroboplodných zárodků, plísní, prachu a nečistot.

Pro veškeré podlahové krytiny bude dodavatelem daného výrobku doložen atest pro použití v daném provozu s dodržením všech předepsaných vlastností.

## Podhledy

Nové sádrokartonové podhledy jsou navrženy v místnosti WC, koupelna a v části předsíně. Ostatní místnosti jsou řešeny bez podhledu.

V prostorách s vyšší vlhkostí budou použité sádrovláknité desky určené do vlhkých prostor vč. nosných a kompletačních prvků, s možností integrace prvků TZB a přístupu k případným ovládacím prvkům instalací umístěných nad podhledem (revizní dvířka) a s možností integrace svítidel.

Podhledy budou provedeny dle technologických předpisů výrobce

## vnější výplně otvorů

Stávající výplně v obvodové stěně zůstanou zachovány. Jedná se o stávající špaletová okna. Stávající okna budou repasována včetně parapetů. Stávající vnější výplně otvorů budou v průběhu stavebních prací ochráněna proti poškození.

## vnitřní výplně otvorů

Stávající vstupní dveře z chodby do bytu budou zachovány a v rámci rekonstrukce ochráněny proti poškození. U stávajících i nových dveří bude doplněno historizující dveřní kování včetně vložky.

Nové zárubně do koupelny budou obložkové dřevěné, dveře nové plné, hladké, polodrážkové, lakovaná dýha. Nové dveře budou provedeny jako replika stávajících historických dveří, tj. vzhled dveří a zárubní (profilace, barevný odstín, kování) bude v provedení dle dochovaných historických dveří. Stávající vnitřní dveře budou repasovány.

Nové dveře do šatny budou obložkové posuvné po stěně, křídlo hladké z lehčené DTD, zárubeň z MDF, povrch hladké CPL.

Podrobnější popis uveden v tabulce dveří.

## povrchové úpravy stěna stropů

Stávající zděné konstrukce jsou opatřeny omítkou a malbou. Lokálně bude provedena oprava poškozených míst v rozsahu cca 15% plochy. Poškozené omítky budou odstraněny a spáry proškrábnuty. Očištěné zdivo bude opatřeno cementovým postřikem a omítnuto jádrovou vápennou omítkou. Finální povrch bude přeštukován jemnou vápennou omítkou a opatřen penetračním nátěr a vymalován.

Stávající malba na stěnách i na stropě bude oškrábána. Finální povrch, kde se počítá s ponecháním omítky, bude opatřen hloubkovou penetrací a nátěrem bílé barvy, dle výběru investora.

Zazděné otvory budou opatřeny Očištěné zdivo bude opatřeno cementovým postřikem a omítnuto jádrovou vápennou omítkou a finální povrch bude proveden dle dané skladby.

Lehké předstěny ze sádrokartonových desek budou jednoduše opláštěné. Povrch příček bude proveden v kvalitě standardní tmelení spár s výztužnou páskou. Po tmelení bude stěna opatřena penetrační nátěrem a malbou. V koupelně a WC bude na stěny proveden keramický obklad ve vyšším standardu. Pod obkladem bude provedeno vyrovnání stávající omítky. V mokrých provozech a v místech přímého ostřiku vodou s přesahem min. 600 mm za okraj zařizovacího předmětu bude pod obklad provedena hydroizolační stěrka. V případě, že obklad nedosahuje k podhledu, bude nad obkladem proveden na omítku nátěr (jako v ploše bez obkladu).

V místě kuchyňského koutu bude mezi pracovní deskou a horními skřínkami nalepen na stěnu keramický obklad.

Dodavatel poskytne vzorky keramické dlažby a obkladů k odsouhlasení investorovi s předstihem. Na základě skutečných rozměrů zařizovacích předmětů, keramických výrobků předloží návrh spárořezu pro odsouhlasení.

## truhlářské výrobky

Truhlářské výrobky budou upřesněny v závislosti na vnitřním vybavení a interiéru. Jedná se o kuchyňskou linku v obytném pokoji.

Délka kuchyňské linky 3800 mm. Spodní skřínky šířka 400-600 mm, horní hrana desky 850 mm od podlahy. Horní skříňky šířka cca 390 mm, výška skříněk cca 800 mm. Mezera mezi kuchyňskou deskou a horními skřínkami bude 550. Kuchyňská linka je navržena ve vyšším standardu v provedení spodní skříňky na nožičkách + zavěšené horní skříňky. Dodávka včetně vestavěných spotřebičů a zařizovacích předmětů kromě lednice. V rámci spodních skříněk osazena vestavěná myčka š=600 mm, nerezový dřez a vodovodní baterie, čtyř plotýnková elektrická sklokeramická varná deska a vestavěná pečící trouba. Dále je součástí vybavení cirkulační digestoř š=600 mm, osvětlení pod horními skříňkami (trubicové LED svítidlo), vestavěná vysoká spížní skříň a skříň pro vestavěnou vysokou lednici s mrazákem. Vestavěná lednice není součástí dodávky. Výška soklu kuchyňské linky dle spodních skříněk. Materiál dřevotřísková deska s povrchovou laminátovou úpravou. Dvířka MDF nebo dle výběru investora (lakovaná MDF).

Celkové řešení kuchyňské linky podléhá výběru a schválení investora, rozměry je nutno ověřit na stavbě.

Truhlářské výrobky budou provedeny v dobré kvalitě s důrazem na kvalitu opracování, povrchovou úpravu, a především s důrazem na detail.

## Ostatní výrobky

Jedná se o výměnu, stávajících revizních dvířek pro přístup k vodoměru, budou použity systémové typové výrobky pro osazení do zděné stěny pod obklad. Osazení bude provedeno dle technologického předpisu výrobce pomocí standardních kotevních prvků.

Revizní dvířka v SDK podhledu pro přístup k instalacím a zařízení nad podhledem. Bude použit typový systémový výrobek, s hliníkovým rámem, dvířka výklopná se zajištěním lankem proti samovolnému vypadnutí, osazené impregnovanou sádrokartonovou deskou, povrchová úprava nátěr dle podhledu, pro uzavírání bude sloužit tlačný zámek.

V místě dveřního prahu bude provedena dilatace podlah mezi jednotlivými místnostmi, budou zde osazeny dilatační přechodové lišty, materiál nerez nebo korek dle konkrétního typu nášlapné vrstvy podlahy.

Lišta bude osazena tak, aby při zavřeném dveřním křídle nebyla viditelná.

## Ostatní požadavky

Dodavatel poskytne vzorky keramické dlažby a obkladů a ostatních povrchů k odsouhlasení investorovi s předstihem. Na základě skutečných rozměrů zařizovacích předmětů, keramických výrobků předloží návrh spárořezu pro odsouhlasení.

Instalované zařízení a nábytek (např. vybavení a zařizovací předměty v koupelně, kuchyňská linka atd.) budou předem odsouhlaseny investorem.

# stavební fyzika

## Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí a výplní otvorů

Bez charakteristiky. Do skladeb konstrukcí se stavebními úpravami nezasahuje, jsou ponechány stávající. Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí a výplní otvorů zůstávají stávající.

## Protiradonové opatření

Bez charakteristiky. Stávající protiradonová opatření zůstanou zachována.

## osvětlení a oslunění

Bytová jednotka splňuje požadavky na oslunění. Přirozené osvětlení denním světlem obytné místnosti je zajištěno okny.

## akustika / hluk

Bytová jednotka nebude zdrojem nadměrného hluku.

Není řešeno – provoz zůstává beze změny.

## vibrace

Objekt nebude zdrojem vibrací.

## zásady hospodaření s energiemi

Vytápění bytu je navrženo teplovodní, otopná tělesa-radiátory, zdrojem tepla bude závěsný kondenzační plynový kotel ref. kotel Protherm Tiger Condens 20/26 KKZ21-C S/1, umístěný v koupelně m.č.2.06.

Teplá voda bude ohřívána v závěsném kondenzačním plynovém kotli integrovaným zásobníkem teplé vody o objemu 21 l, umístěný v koupelně m.č.2.06.

## ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Není řešeno – jedná se o stavební úpravy uvnitř stávajícího objektu.

# Výpis použitých norem

Projektová dokumentace byla zpracována v souladu s vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Veškeré konstrukce a zabudované materiály budou během výstavby doloženy platnými certifikáty.