



ATELIER ALFA, spol. s r.o. Jihlava
Brněnská 48, 586 01 Jihlava
zapsána v obchodním rejstříku
u Obchodního soudu v Brně, oddíl C, vložka 877

akce: **REKONSTRUKCE ROZVODŮ ELEKTRO,
VODY A TOPENÍ,
MASARYKOVO NÁM. 100/66 A 99/67**

Místo : Jihlava, Masarykovo náměstí 100/66 a 99/67

Stupeň : dokumentace stavebních úprav

Investor : Statutární město Jihlava
Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava

Zpracovatel : Atelier Alfa spol. s.r.o., Brněnská 48, 586 01 Jihlava

Zakázkové číslo : P.1121/2024
Datum : červen 2024

D1.1. – architektonicko – stavební řešení

D1.1.1 - TECHNICKÁ ZPRÁVA

POZNÁMKA :

- všechny v dokumentaci uváděné normy, předpisy a vyhlášky se rozumí v platném znění.
- tato dokumentace nenahrazuje vzdělání odborných učilišť a středních a vysokých škol stavebního směru
- jelikož se jedná o stavební úpravy stávajícího objektu je nutno pozorně porovnávat skutečnosti zjištěné na místě stavby s projektovou dokumentací. Případné nesrovnalosti ovlivňující navržené řešení stavby je nutno probrat s projektantem.
- технические проблемы связанные с этой документацией можно обсудит с проектантом на русском языке.

V Jihlavě, červenec 2024

Telefon: 603 502 467

DIČ: CZ – 18197621

Vypracoval: Ing. Milan Trnka

IČO: 18197621

email: atelier.alfa@ji.cz

a) Architektonické a dispoziční řešení, parametry stavby

Popis dotčených objektů objektu

Stavebními úpravami jsou dotčeny 2 stávající městské domy tvořící řadovou zástavbu Masarykova náměstí v Jihlavě.

Kolem roku 1300 byl v místech postaven první kamenný dům, který nahradil původní dřevěné, nejspíše roubené nebo hrázděné stavby, které byly zničeny požárem. Raně gotické domy měl dvoutraktovou dispozici, která je v současné podobě budovy stále patrná. Každý dům má dvě gotická loubí. V takovémto případě můžeme předpokládat i přítomnost zděného nebo hrázděného prvního patra – 2.NP

Dodnes jsou zachovány gotické portály, kterými se do domu vstupovalo. Výška arkád loubí původně dosahovala 4,8 m a hloubka podloubí byla 4 m. Samotné domy pak měl šířku cca 10 a 11 m a hloubka obytných prostor byla 18 m.

Ve středověku postihla město řada požárů. Některé z nich zasáhly i dotčené domy. Po velkém požáru 13. září 1535 bylo nutné domy rekonstruovat. V rámci oprav došlo k přístavbě prvního patra a došlo také k posunutí průčelí na úkor podloubí. Prostory, které podloubí vytvářely, se staly součástí interiérů domů. Došlo tak k rozšíření míst k provozování obchodu. Nová průčelí získala pozdně gotické půlkruhové portály. Střecha domů byla z pálené krytiny.

V roce 1556 bylo opraveno průčelí a byla osazena nová renesanční okna. Později v roce 1734 získaly domy klasicistní fasádu, která zcela překryla renesanční fresku. Téhož roku byl tento komplex domů zvýšen o druhé patro a zakryt mansardovou taškovou střechou.

V druhé polovině 20. století sloužilo 1.NP jako prodejna elektrospotřebičů. Dále byly prostory 1.NP bez využití. V 90. letech 20. století byla provedena rozsáhlá rekonstrukce domů, v rámci které na 1.NP byla zřízena restaurace, sociální zázemí a v 1.PP byl zřízen taneční klub. Ten byl v roce 2011 přestavěn na malý pivovar restaurace na 1.NP. V roce 2023 oba provozy ukončily činnost.

Účel objektu

1.PP řešených domů je v současnosti bez využití. Na 1.NP se nachází prostory zavřené restaurace, veřejné sociální zázemí a samostatná prodejna sýrů. Na 2. a 3. NP domů se nachází kancelářské prostory magistrátu.

Architektonické řešení :

Navržené stavební úpravy zasahují výhradně interiéry domů a nemají vliv na jeho vnější vzhled. Ten zůstane stávající.

Dispoziční a provozní řešení :

1.NP – V domě 99/67 se nachází provozně samostatná prodejna se zázemím a se samostatným vstupem z Masarykova náměstí. Tato prodejna není předmětem této dokumentace.

Vstup na veřejné WC a do restaurace je veden ze vstupní haly, která je přístupná z plochy Masarykova náměstí. V hale se nachází široké vyrovnávací schodiště.

Veřejné WC je přístupné přímo z haly a je rozděleno na dámskou a pánskou část. Součástí dámské části toalet je i samostatné WC pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Tyto toalety nejsou stavebně dotčeny.

Provoz stávající restaurace je tvořen hlavním jídelním prostorem hostů zabírajícím oba arkádové prostory do náměstí. Součástí tohoto prostoru je i barový pult obsluhy. Z tohoto prostoru se prochází chodbami do přípravný jídel, na kterou navazuje novodobější přístavba se zázemím pro zaměstnance a skladovací prostory. Na chodbě je i nákladový výtah spojující 1.NP a 1.PP. Součástí restaurace byl i salonek ve střední části podlaží. Ten byl přístupný pro hosty z hlavní vstupní haly a pro obsluhu spojovacím krčkem z chodby navazující na bar a varnu.

1.PP – Toto podlaží je přístupné ze vstupní haly 1.NP. Z té vede schodiště do chodby 1.PP, která je volně propojena s ostatními prostory podlaží. Ty jsou tvořeny volně otevřenými místnostmi, z nichž některé byly v minulosti přestavěny na sociální zařízení. Celkem se v historické části podlaží nachází 7 spletných průchozích prostor porůznu propojených buď přímo, nebo krátkými chodbami. Tyto prostory jsou stále v podobě bývalého tanečního klubu, pouze 3 z nich byly po roce 2011 využívány pro výrobu piva.

Tato historická část domu je propojena chodbou se střední chodbou přístavby, ve které se bylo umístěno zázemí tanečního klubu. Jedná se o několik menších místností, které sloužily jako sklady a některé byly doplněny toaletami pro personál klubu. Střední chodba ústí přímo na zásobovací rampu domu. Na chodbě je i nákladový výtah spojující 1.NP a 1.PP.

Všechna podlaží byla v nedávné minulosti propojena dvouramenným přímočarým schodištěm umístěným ve středu severní fasády domu 100/66. Toto schodiště nebylo běžně využíváno v souvislosti s provozem na řešených podlažích.

Bezbariérové užívání stavby :

1.NP domu – stávající. Z haly 130 se vstupuje na stávající veřejné WC, které bude zároveň sloužit pro nově navrhovanou kavárnu. Stávající toalety jsou upraveny dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb = jejich součástí je stávající WC pro vozíčkáře.

1.PP nelze zpřístupnit dle výše uvedené vyhlášky pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. V interiérech domu nelze dispozičně nalézt vhodné místo pro zřízení výtahu z 1.NP na 1.PP bez zásadních zásahů do historických konstrukcí objektu, čemuž brání zapsání obou domů na seznamu památkově chráněných objektů. Zpřístupnění 1.PP nebylo zajištěno ani při rozsáhlé rekonstrukci objektu v 90. letech 20. století, kdy byly již platné předchozí vyhlášky k vyhlášce č. 398/2009 Sb.

Alternativně, po dohodě s provozovatelem či personálem tanečního klubu lze zajistit bezbariérový přístup na 1.PP z vnitrobloku domu. Tento přístup však nesplňuje všechny požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – např. - přístup nelze zajistit hlavním vstupem.

Parametry navrhované stavby :

ZASTAVĚNÁ PLOCHA (obou domů bez dvora) 772 m²

UŽITNÁ PLOCHA DOTČENÝCH PROVOZŮ

kavárna + prodej a výroba čokolády 272 m²

taneční klub 618 m²

POČET PODLAŽÍ 4 (1 podzemní + 3 nadzemní)

POČET OSOB V ŘEŠENÝCH PROVOZECH

KAVÁRNA + PRODEJ A VÝROBA ČOKOLÁDY

hosté 30

zaměstnanci a personál 4

celkem : 34 osob

Provozní doba kavárny bude na základě informací provozovatele 7 dní v týdnu od 8 do 20 h. Personál bude pracovat v jedné směně.

TANEČNÍ KLUB hosté 195

zaměstnanci a personál 10

celkem : 205 osob

Provozní doba tanečního klubu bude na základě informací provozovatele 3x týdně (středa, pátek, sobota) od 19 do 5 h. Personál bude pracovat v jedné směně.

b) stavební řešení

Konstrukční popis dotčených objektů

Jedná se o historické domy, jejichž 1.PP a 1.NP vznikly ve 14. a 15. století a byly v průběhu času několikrát přestavěny. K východní fasádě obou podlaží severního domu p.č. 100/66 pak byla ve 20. století provedena přístavba.

Konstrukce historických částí domů jsou provedeny jako stěnové zděné z pálených keramických cihel v kombinaci s opracovaným i neopracovaným kamenem. Všechny dotčené prostory jsou zastropeny klenbami různého typu. Do historických prostor domů bylo v minulosti vystavěno několik nenosných příček, které rozdělily domy dle potřeb bývalých uživatelů. Tyto příčky jsou keramické zděné na MVC v tloušťkách 100-150 mm. Příčky jsou vyzděny do geometrie kleneb. Podlahy nejsou původní. Převážně se jedná o keramické či kamenné dlažby, v některých místnostech jsou vytvořeny zdvojené podlahy, které jsou vyrovnávány s navazujícími prostory schody nebo rampami. Stěny jsou opatřeny hladkými vápennými nebo

váp.cementovými omítkami, v mokřích prostorách, ve varně a v přípravných kuchyně jsou glazované keramické obklady.

Novější přístavba domu 100/66 je řešena jako stěnový obvodový zděný systém s jednou střední nosnou stěnou. Stropy jsou ploché, pravděpodobně panelové. Příčky jsou keramické zděné na MVC v tloušťkách 100-150 mm. Podlahy jsou dlážděné, keramické nebo betonové. Stěny jsou opatřeny hladkými váp.cementovými omítkami, v mokřích prostorách jsou glazované keramické obklady.

Výplně otvorů jsou do náměstí tvořeny výhradně velkoplošnými prosklenými dřevěnými stěnami, které jsou provedeny do geometrie kamenných ostění lomených oblouků. Některé stěny jsou doplněny vstupními dveřmi. Okna a dveře do vnitrobloku jsou u domu č.p. 99/67 dřevěné, u domu č.p. 100/66 pak plastové s rámy v imitaci dřeva. Okna jsou opatřena kovanými mřížemi. V interiéru se ve vstupní části nachází velké prosklené stěny s dveřmi oddělující vstupní halu od navazujících prostor. Dveře vedlejších prostor mají ocelové lisované zárubně a plná převážně voštinová křídla. Prosklené stěny mají dřevěné masivní rámy a jsou zaskleny v interiérech jednoduchým sklem, v obvodových stěnách dvojsklem.

b.1) Bourací a demontážní práce

Veškeré stavebními úpravami dotčené prostory domů jsou v současnosti zcela vyklizené.

V prostoru 001 na 1.PP budou odstraněny dva stávající barové pulty. Pulty jsou již částečně rozebrané. Pulty jsou provedeny z desek na bázi dřeva. Délka pultů je cca 3,5 a 5 metrů, výška pultů je 1,20 m.

Před zahájením bouracích prací je třeba odpojit všechny rozvody sítí nacházející se v bouraných konstrukcích s důrazem na elektrorozvody, rozvody plynu a vody.

Případné odstraňování keramických obkladů z původního historického zdiva bude prováděno výhradně ručně, s velkou opatrností, aby nedošlo k poškození původního zdiva !!!

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PODLAHY V ČÁSTECH PROSTORU 006 A 007 A V CELÉ PLOŠE PROSTORU 008

PROSTOR 006 - Vzhledem k opětovnému zprovoznění dveří z prostoru 006 do venkovního prostoru a rozhodnutí ponechat stávající podlahu v prostoru 006 dojde k vybourání stávající zdvojené podlahy v prostoru venkovních dveří.

Vybourání podlahy bude provedeno v tloušťce obvodového zdiva a v celé šíři otvoru (500 x 1000 mm), tedy v ploše cca 0,5 m² (v hloubce ostění otvoru je s velkou pravděpodobností podlaha na původní úrovni, ale s ohledem na rozpočet se uvažuje s vybouráním podlahy ve dveřích). V rámci vybourávání podlahy dojde i k trvalému odstranění vnitřního dveřního křídla a jeho zárubně.

PROSTOR 007 – pro potřeby vedení nových instalací dojde ve vyšrafované části prostoru 007 k odstranění cca 25% plochy stávající podlahy. Trasy jsou znázorněny ve výkresech ZTI a elektroinstalací.

PROSTOR 008 – dojde k odstranění vrchní vrstvy zdvojené podlahy v celé

ploše prostoru v plné skladbě.

Skladba vybourávaných podlah je následující :

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| - slinuté dlaždice TAURUS 300 x 300 x 9 mm lepené do tmelu | - 15 mm |
| - prostý beton bez ztužení | - 150 mm |
| - pískový násyp | - 20 mm |
| <u>- stávající dlažba (pravděpodobně mramor) – bude ponechána</u> | |

CELKEM 185 mm

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PODLAHY NA 1.PP – prostor 001

Bude snížena stávající podlaha v baru č.1. Snížení bude provedeno na výšku stávajícího horního vyrovnávacího stupně tedy o 130 mm. Spodní stupeň výšky 220 mm bude zachován. V rámci snížení bude odstraněna stávající čedičová dlažba a betonová mazaniny v tl. cca 100 mm. Předpokládaný vyrovnávací násyp pod mazaninou bude výškově upraven na cca 135 mm od původní podlahy 1.PP.

Plocha této úpravy je cca 11 m².

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PODLAHY – PROSTORY 102, 104 - 106

V uvedených prostorech bude v rozsahu cca 7% jejich výměry vybourána podlaha pro nezbytné úpravy stávajících instalací. Pro potřeby rozpočtu se předpokládá betonová mazanina C16/20 výšky 100 mm provedená na stávající konstrukci stropu. Pokud tomu bude jinak, bude tato skutečnost konzultována s projektantem. Poloha vybourání podlah – vizte dokumentaci ZTI.

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PŘÍZDÍVKY NA 1.PP

V rámci stavebních úprav 1.PP provedených v roce 2011 v souvislosti s úpravami na malý pivovar, byla v prostoru 007 provedena přízdívka původní kamenné stěny. Přízdívka délky 6,2 + 1,9 m a výšky 2,10 m je tloušťky 150 mm. Přízdívka je v celé své ploše opatřena slinutým obkladem. Tato přízdívka bude v celé své ploše odstraněna na původní zdivo.

Přízdívka bude odstraněna výhradně ručně, s velkou opatrností, aby nedošlo k poškození původního zdiva, které se nachází pod přízdívkou.

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PŘÍČKY V PROSTORU 007

V místě výškového schodu byla v souvislosti s úpravami pro malý pivovar vybudována příčka oddělující jeho provoz od ostatních prostor 1.PP. Tato příčka byla již částečně rozebrána včetně vybourání dveří, které v ní byly umístěny. V rámci této dokumentace dojde k úplnému odstranění příčky. Ta je tloušťky cca 100 mm a výšky cca 1250 mm a je provedena z keramických příčkových tl. 65 mm s oboustrannou omítkou.

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PŘÍČKY MEZI PROSTORY 025 A 027

V celé ploše bude odstraněna stávající provizorní příčka vytvářející zádveří prostoru 025. Tím dojde ke spojení prostoru 027 s prostorem 025.

Příčka s dveřmi je plná, na celou výšku místnosti. Konstrukce příčky je tvořena dřevěnými hranoly kotvenými do navazujících stěn, podlahy a stropu. Příčka je opláštěná deskami na bázi dřevní hmoty.

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍHO PODHLEDU PROSTORU 006

V celé ploše prostoru 006 bude odstraněn stávající kazetový rozebíratelný pohled, kryjící rozvody vzduchotechniky. Podhled je tvořen kazetami 600x600 mm z minerální vaty a kovovým systémovým rastrem. Podhled je výrazně poškozen, části chybí.

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍCH DVEŘÍ MEZI PROSTORY 023 A 024

Křídlo stávajících dveří 800/1970 mm bude vysazeno a stávající ocelová zárubeň bude šetrně vybourána.

ODSTRANĚNÍ LEPIDLA Z DLAŽBY V PROSTORU 101

V celé ploše stávající mramorové dlažby prostoru 101 (114 m²) bude ze stávající dlažby odstraněno lepidlo, kterým byl ke dlažbě přilepen původní koberec místnosti. Koberec je již odstraněn. Jelikož nelze dohledat o jaký typ lepidla se z chemického hlediska jedná, budou na části dlažby (ideálně pod budoucím vyvýšeným soklem pultu) vyzkoušeny různé odstraňovače lepidel a chemických látek. Nejvhodnější pak bude použit na celou plochu místnosti 101.

UPOZORNĚNÍ : zvolený chemický přípravek či látka nesmí poškodit stávající mramorovou dlažbu !!!

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ PROSKLENÉ STĚNY NA CHODBĚ 131

Stěna je tvořena dřevěnými masivními rámy a jednoduchým prosklením. Stávající stěna délky cca 3,7m a proměnné výšky cca 3-4,5 m je tvořena několika montážními díly. Stěna bude šetrně rozebrána. Pečlivě budou zapraveny místa po kotevních bodech. Se stěnou bude naloženo dle pokynů investora. Část stěny bude použita pro vyplnění stávajícího otvoru v ponechávané navazující prosklené stěně – vizte níže odstavec – DOPLNĚNÍ STÁVAJÍCÍ PROSKLENÉ STĚNY MEZI PROSTORY 120 A 131.

ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍCH PODLAH – PROSTOR 103

Vzhledem k rozsahu instalací rozvodů ZTI vedených v podlahách a ke stávajícímu stavu (poškození) podlahy dojde k vybourání zbytku stávající podlahy (mazaniny) v místnosti 103. Vybourání bude provedeno na nosné konstrukce stropu. Předpoklad – betonová mazanina tl. 100 mm a keramická dlažba do cementového lepidla.

b.2) Nové konstrukce a prvky

PŘÍČKY MEZI PROSTORY 102 A 104 A PROSTORY 105 A 106

POZNÁMKA: realizace uvedených příček bude součástí provedení stavby, rozpočtově však tyto dvě příčky budou uhrazeny pronajímatelem prostor, nikoliv investorem !!!

V uvedených prostorách budou jako anty vystavěny přímé příčky délky 4000 mm a výšky 2100 mm. Příčky budou provedeny z plynosilikátových tvárnic tl. 150 mm na tmel dodávaný výrobcem tvárnic.

Příčka bude přesně vyznačena na stávající keramickou dlažbu a obklad stěny. V místě příčky budou stávající dlažba a obklad pečlivě a přesně proříznuty a odstraněny na podkladní beton a zdivo stěny. Styčná plocha bude důkladně očištěna.

Příčka bude založena na konstrukci stropu na váp.cementovou maltu MVC25. Příčka bude v každé druhé spáře kotvena do stávajícího zdiva pomocí systémových kovových pásků.

8 řad tvárnic výšky 2000 mm bude zakončeno železobetonovým ztužujícím věncem 150 x 150 mm, beton C20/25, podélná výztuž 4x R10, třmínky R6 po 250 mm. Věnc (včetně podélné výztuže) bude zatažen do kapsy hloubky 150 mm vysekané do stávajícího keramického zdiva.

Celé plochy nových příček, včetně volných čel a vrchní plochy budou opatřeny keramickým obkladem lepeným na flexibilní tmel. Obklad bude hladký glazovaný bílý – dle stávajících obkladů, hrany budou opatřeny systémovými bílými plastovými lištami. Spára nových obkladů v koutech kde dobíhají ke stávajícím povrchům bude vyplněna trvale pružným akrylátovým tmelem v odstínu spárovací hmoty (bílá).

PŘÍČKA MEZI PROSTORY 110 A 114

Na stávající chodbě bude vyzděna příčka s dveřmi, která vymezení nově vzniklý prostor 110. Příčka bude vyzděna na celou světlou výšku chodby – cca 3350 mm. Nová příčka bude 1x zalomena, přičemž její podélná geometrie bude určena stávajícím navazujícím zdivem, kdy nová část příčky bude vždy přímým protažením stávající stěny.

Příčka bude provedena z plynosilikátových tvárnic tl. 150 mm na tmel dodávaný výrobcem tvárnic.

Příčka bude přesně vyznačena na stávající keramickou dlažbu. V místě příčky bude stávající dlažba pečlivě a přesně proříznuta a odstraněna na podkladní beton. Styčná plocha bude důkladně očištěna.

Příčka bude založena na podkladní beton na váp.cementovou maltu MVC25. Příčka bude v každé druhé spáře kotvena do stávajícího navazujícího zdiva pomocí systémových kovových pásků.

Otvor pro dveře světlosti 900 mm bude vynesena systémovým porobetonovým překladem 1250x150x249mm s uložením minimálně 2x 150 mm.

Nad překladem bude proveden železobetonový ztužující věnc 150 x 150 mm, beton C20/25, podélná výztuž 4x R10, třmínky R6 po 250 mm.

Příčka bude vyzděna do výšky cca 20-30 mm pod úroveň stropu. Vzniklá spára mezi příčkovkou a stropem bude vypěněna vhodnou montážní pěnou.

Plynosilikátové příčkovky budou opatřeny jednovrstvou systémovou vnitřní omítkou tl.10mm na napenetrované zdivo. Zrnitost do 0,7mm, hlazená. Nové omítky by měly plošně navazovat na stávající omítky. S tím je nutno počítat již při zakládání příčky.

Poznámky:

Rohy omítek budou vyztuženy příslušnými systémovými prvky.

- 1) Při provádění omítek je nutné dodržovat platné technologické postupy a přestávky nutné pro nanášení jednotlivých vrstev omítek a předepsaný poměr míchání jednotlivých druhů omítek popř. se řídit pokyny výrobce značkových omítek. Zejména je nutné dodržovat ČSN EN 998-1 ed2 (duben 2011 – Specifikace malt pro zdivo – Část 1: Malta pro vnitřní a vnější omítky).
- 2) Při přípravě podkladu, zpracování a nanášení omítky je nutné se též řídit technickými podmínkami výrobce zdících tvárnic.

Sokl nové příčky bude z obou stran opatřen keramickým obkladem do výšky a v barevnosti dle stávajícího obkladu soklu chodby.

Dveře světlosti 900 x 1970 mm osazené v příčce jsou navrženy dřevěné, typové, hladké, bezprahé, plné s povrchovou úpravou střednětlakým laminátem, barva bílá (cca dle stávajících dveří). Dveře budou osazeny do ocelových typových dvoudílných zárubní určených pro dodatečnou montáž. Dveře jsou bez akustických a tepelných požadavků. Podrobněji vizte výpis výrobků.

VÝPLŇ DVEŘNÍHO OTVORU MEZI PROSTORY 104 A 125

Výplň bude osazena do ostění otvoru tak, aby její plocha plynule navazovala na stávající stěnu prostoru 104.

Zazdívka dveřního otvoru bude provedena z plynosilikátových tvárnic tl. 75 mm na tmel dodávaný výrobcem tvárnic. V místě příčky budou stávající dlažba a obklad pečlivě a přesně proříznuty a odstraněny na podkladní beton a zdivo stěny. Styčná plocha bude důkladně očištěna.

Příčka bude založena na stávající betonovou mazaninu na váp.cementovou maltu MVC25. Příčka bude v každé druhé spáře kotvena do stávajícího zdiva pomocí systémových kovových pásků.

Celá plocha zazdívký do prostoru 104 bude opatřena keramickým obkladem lepeným na flexibilní tmel. Obklad bude hladký glazovaný bílý – dle stávajících obkladů, Spárovací hmota bude v odstínu stávajících spár místnosti 104. Výška a formát obkladu dle stávajícího (2100 mm).

Plocha příčky do prostoru 125 bude opatřena hladkou stěrkovou omítkou ztuženou armovací sítí a bíle vymalována.

PŘÍČKA MEZI PROSTORY 021 A 022

Stávající příčka je sádrokartonová, nedokončená. Rastr je kovový ze systémových profilů kotvených do navazujících zděných stěn, podlahy a stropu. Do prostoru 022 je provedeno opláštění celé plochy rastru bílými sádrokartonovými deskami tl. 12,5 mm bez povrchových úprav.

Nově bude doplněno opláštění rastru sádrokartonovými bílými deskami tl. 12,5 mm do prostoru 021. Obě plochy příčky pak budou opatřeny povrchovou úpravou.

Před nanášením nátěru budou spoje SDK desek překryty sklovláknitou mřížkou a vyplněny vrstvou sádrokartonářské stěrky (min. 2 vrstvy) a spoje budou pečlivě přebroušeny brusnou mřížkou. Desky budou poté naimpregnovány a opatřeny bílou barvou na SDK materiály. Spára napojení SDK desek na stávající stěny a strop opatřené omítkami bude vyplněna akrylátovým trvale pružným tmelem. Příčka bude doplněna keramickým obkladem soklu ve výšce a barvě dle stávajících soklů

dotčených prostor.

Vše bude provedeno v souladu s technickým listem výrobce SDK konstrukcí.

ZAHDĚNÍ OTVORU VYBOURANÝCH DVEŘÍ MEZI PROSTORY 023 A 024

Zahdění otvoru po vybourané zárubni bude provedeno z plynosilikátových tvárnic tl. 150 mm na tmel dodávaný výrobcem tvárnic.

V místě zahdívky bude stávající dlažba pečlivě a přesně proříznuta a odstraněna na podkladní beton. Styčná plocha bude důkladně očištěna.

Zahdívka bude založena na podkladní beton na váp.cementovou maltu MVC25. Příčka bude v každé druhé spáře kotvena do stávajícího navazujícího zdiva pomocí systémových kovových pásků.

Plynosilikátové příčkovky budou opatřeny jednovrstvou systémovou vnitřní omítkou tl.10mm na napenetrované zdivo. Zrnitost do 0,7mm, hlazená. Nové omítky by měly plošně navazovat na stávající omítky. S tím je nutno počítat již při zakládání příčky.

ZAHDĚNÍ NIKY PO ODSTRANĚNÉM ELEKTOROROZVADĚČI

Na východní fasádě objektu bude zahděna nika po stávajícím odstraňovaném elektrorozvaděči. Přibližné rozměry niky 750x1800 mm, hloubka 300 mm. Zahdění bude provedeno plynosilikátovými tvárnicemi na tmel dodávaný výrobcem.

Zahdění bude opatřeno fasádní omítkou na váp.cementové bázi, která bude po vyzrání 2x natřena akrylátovou fasádní barvou + penetrace. Struktura nové omítky a odstín fasádní barvy bude co nejbližší stávající struktuře a barevnosti fasády objektu.

NOVÁ SNÍŽENÁ PODLAHA V PROSTORU BARU 001

Na základě dohody s pronajímatelem a investorem bude provedena za barem v prostoru 001 nová podlaha. Ta bude oproti stávající podlaze snížena na výšku stávajícího prvního stupně baru, tedy na výšku 220 mm. Na stávající urovnaný násyp výšky cca 135 mm bude provedena betonová mazanina tl. 70 mm ztužená ocelovou síťovinou 150/150/6/6 mm se spodním krytím 25 mm. Na základě typu stávajícího násypu bude případně mezi násyp a mazaninu vložena separační fólie.

Na mazaninu bude uložena nová dlažba dle výběru pronajímatele. Předpokládaná tloušťka dlažby je 9-10 mm, protiskluznost R10. Dlažba bude položena do flexibilního cementového lepidla pro kladení dlažeb a vyspárována flexibilní spárovací hmotou.

DOPLNĚNÍ PODLAHY DO NOVÉ GEOMETRIE BARU – prostor 001.

V prostoru 001 bude nově snižená podlaha za barem (nová výška 220 mm nad stávající podlahu). Tato stávající upravená podlaha bude půdorysně doplněna do geometrie nového baru – dle návrhu pronajímatele.

Konstrukčně se bude jednat o doplnění z roštu ze smrkových fošen 50/cca190mm položených na podlahu. Na tento rošt bude provedeno nové zakrytí OSB deskami tl. 22 mm s hranami P+D, formát 625 x 2500 mm.

Na desky bude položena podlahovina dle výběru nájemce prostor. Výška

fošen musí být taková, aby zajistila výškovou návaznost doplňované podlahy a nové podlahy za barem.

DOPLNĚNÍ VYBOURANÝCH PODLAH V PROSTORÁCH 007 A 008

Vybourané podlahové plochy prostor 007 a 008 (popsáno v části – bourací a demoliční práce) budou doplněny o nové podlahy do úrovně podlah stávajících.

Po realizaci instalací ZTI a elektroinstalací ve vybouraných plochách podlah (včetně jejich předepsaných izolací a obsypů) dojde k doplnění podlah v následující skladbě :

- slinuté dlaždice TAURUS 300 x 300 x 9 mm lepené do tmelu - 15 mm
- prostý beton bez ztužení minim. 70 mm
- pískový násyp 100 mm
- stávající dlažba (pravděpodobně mramor) – bude ponechána

CELKEM cca 185 mm

Stávající odvodňovací žlaby zůstanou zachovány. Případně lze jimi vést rozvody instalací.

Stávající i nově vzniklé vyrovnávací stupně upravovaných podlah budou na svých hranách opatřeny systémovými kovovými schodišťovými protiskluzovými hranami.

DOPLNĚNÍ DLAŽBY V PROSTORU 134 A 137

Po realizaci rozvodů instalací ZTI vedených v podlaze bude provedeno zadláždění dotčených ploch. Oprava podkladních vrstev podlahy je součástí dokumentace ZTI. Nová dlažba bude materiálově a rozměrově shodná se stávající dlažbou. Dekor dlažby bude volen tak, aby byl co nejbližší stávajícímu dekoru dlažby a to jak barevně, tak strukturou. Dlažba bude položena do flexibilního cementového lepidla pro kladení dlažeb a vyspárována flexibilní spárovací hmotou v odstínu blízkém stávajícím spárám.

ZAPRAVENÍ DRÁŽEK ELEKTROINSTALACE V PODLAHÁCH – 1.PP

V podlahách 1.PP (dle vyznačení na výkrese – POZN.6) budou zapraveny drážky pro vedení nových elektrorozvodů. Toto vedení je zvoleno z důvodu nezasahování do stávajících tvarově složitých kleneb. Drážky budou maximální šíře 100 mm a hloubky 100 mm. Zapravení bude provedeno vhodnou betonovou směsí. Drážky budou zpětně zadlážděny dlažbou do flexibilního cementového lepidla pro kladení dlažeb a vyspárovány flexibilní spárovací hmotou. Dlažbu i spárování volit vzhledově co nejbližší ke stávající dlažbě a spárování.

PŘEKLADY PRO ELEKTROROZVADĚČE

Jako překlady pro niky nových elektrorozvaděčů budou použity ocelové válcované profily L50/50*5 mm. Ty budou s minimálním uložením 150 mm osazeny na horní hrany nik a zapraveny na svislé části omítkou a štukem. Prvek bude opatřen před uložením 2x nátěrem syntetickou barvou základovou.

POZNÁMKA : tyto překlady jsou uvedeny ve výpisu výrobků, ale nejsou zakresleny do stavebních výkresů. Poloha překladů bude určena na základě výkresů elektroinstalací.

OPRAVA STÁVAJÍCÍCH OBKLADŮ – PROSTORY 112, 113, 115, 122, 123, 137, 012-019, 029, 032, – obklad za umývadlem

Předpokládá se, že v uvedených prostorách opatřených keramickými obklady dojde v rámci realizace rozvodů vnitřních instalací k zasažení 15% jejich stávajících ploch sekáním drážek pro instalace. Tyto drážky budou po uložení instalací zapraveny a opatřeny novým keramickým obkladem (u prostoru 137 se jedná o 10% stávajících ploch a u prostoru 115 o 50% stávajících ploch obkladů).

Stěny v osekáných plochách obkladů budou zbaveny nesoudržných částí, napenetrovány a vyrovnány flexibilním cementovým tmelem. Po vyžrání tmelu budou dotčené plochy opatřeny penetrací a keramickými obklady. Ve sprchách bude pod obklady proveden 2x nátěr tekutou lepenkou v celé ploše opravovaných obkladů.

Keramické obklady budou lepeny do flexibilního cementového tmelu a vyspárovány flexibilní spárovací. Nové keramické obklady by se měly rozměrově a barevně co nejvíce blížit stávajícím obkladům a to včetně tloušťky spár a barvy spárovací hmoty.

NOVÉ PODLAHY – PROSTOR 103

Po provedení instalací ZTI budou zpětně provedeny podlahy prostoru 103.

Podlahy budou provedeny tak, aby jejich výsledná výška byla v úrovni stávajících navazujících podlah sousedních prostor podlaží !!! Skutečná výška a skladba podlah není projektantovi známa. Pro potřeby rozpočtu se předpokládá betonová mazanina C16/20 výšky 100 mm provedená na stávající konstrukci stropu. Pokud tomu bude jinak, bude tato skutečnost konzultována s projektantem.

Po vyžrání bude na betonovou mazaninu položena keramická dlažba do flexibilního lepícího tmelu. Keramická dlažba bude rozměru minimálně 300x300 mm a tl. minimálně 9 mm s protiskluzným povrchem R10. Dlažba bude spárována flexibilní spárovací hmotou a doplněna obkladem soklu.

NOVÁ DLAŽBA – PROSTORY 102, 104 - 106

Po provedení zapravení nezbytných vybourávek podlah uvedených prostor souvisejících s úpravami stávajících rozvodů ZTI, bude v celé ploše uvedených prostor položena nová dlažba.

Nová dlažba bude položena na stávající dlažbu se zachováním stávajícího spádování dlažby a stávajících vpustí. Pokud stávající vpusti budou kolidovat s novými příčkami budou přeloženy mimo příčky co nejblíže stávajícím vpustím.

Stávající dlažba bude dle potřeby vyspravena. Budou doplněny případné chybějící či nesoudržné dlaždice. Poté dojde k důkladnému odmaštění stávající dlažby. Stávající dlažba bude opatřena nátěrem adhezním můstkem s křemičitým pískem určeným pro pokládku nových dlaždic na staré.

Po vytvrdnutí můstku bude položena keramická dlažba do flexibilního lepícího tmelu. Keramická dlažba bude rozměru cca 300x300 mm a tl. minimálně 9 mm

s protiskluzným povrchem R10. Dlažba bude spárována flexibilní spárovací hmotou a v místech kde na ni nenavazuje keramický obklad, bude doplněna obkladem soklu výšky cca 80 mm.

Pokládkou staré dlažby na novou dojde ke zvýšení stávající úrovně podlahy o cca 15mm. Proto je třeba v prostorách s novou dlažbou navazující na stávající dlažby sousedních prostor osadit kovové přechodové vyrovnávací lišty (2 kusy).

NOVÉ OBKLADY STĚN – PROSTORY 102, 104 - 106

Po provedení zapravení nezbytných vybourávek ve stávajících obkladech uvedených prostor souvisejících s rozvody ZTI a elektroinstalacemi, budou v celém plošném rozsahu stávajících obkladů a v jejich stávajících výškách provedeny nové keramické obklady.

Vyjma nových přiček budou nové keramické obklady nalepeny na obklady stávající.

Stávající obklady budou dle potřeby vyspraveny. Budou doplněny případné chybějící či nesoudržné dlaždice. Poté dojde k důkladnému odmaštění stávajících obkladů. Stávající obklady budou opatřeny nátěrem adhezním můstkem s křemičitým pískem určeným pro pokládku nových dlaždic na staré.

Po vytvrdnutí můstku budou nalepeny obklady do flexibilního lepícího tmelu. Obklad bude proveden keramickými hladkými bílými dlaždicemi o rozměru minimálně 200x250 mm – lépe větším. Obklady budou spárovány flexibilní spárovací hmotou. Obklady budou opatřeny vhodnými typovými bílými plastovými obkladačskými lištami.

DOPLNĚNÍ CHYBĚJÍCÍCH DVEŘNÍCH KŘÍDEL, VÝMĚNA ČI OPRAVA STÁVAJÍCÍCH POŠKOZENÝCH DVEŘÍ A OKEN

U dveří mezi prostory 020 a 023 a prostory 020 a 025 budou doplněna chybějící dveřní křídla, ocelové zárubně jsou stávající. U dveří mezi prostory 020 a 024 budou odstraněna stávající poškozená dveřní křídla a budou osazena křídla nová, ocelové zárubně jsou stávající. U dveří mezi prostory 106 a 114 bude doplněno chybějící dveřní křídlo, ocelová zárubeň je stávající.

Dveřní křídla světlosti dle výkresové části dokumentace jsou navrženy dřevěné, typové, hladké, bezprahé, plné s povrchovou úpravou střednětlakým laminátem, barva bílá (cca dle stávajících dveří). Dveře budou osazeny do stávajících ocelových typových zárubní. Dveře jsou bez akustických a tepelných požadavků. Podrobněji vizte výpis výrobků, s důrazem na dodržení požární odolnosti dveří.

Stávající ocelové zárubně dveří u nichž budou doplněna nová dveřní křídla – vizte popis výše – budou obroušeny, odmaštěny a natřeny 2x barvou syntetickou základovou a 2x barvou syntetickou vrchní v odstínu dle stávajících ocelových zárubní.

Stávající dveřní křídla z prostoru 006 do venkovního prostoru jsou v současnosti nefunkční, jelikož jsou ve spodní části zabetonovány zvýšenou podlahou provedenou v roce 2011 v rámci úprav na malý pivovar a vykazují poškození v důsledku zvýšené vlhkosti v prostoru 006 spojenou s výrobou piva.

Dveře světlosti 900 x 1970 mm mají dvojité dveřní křídlo. Výrazně poškozené dveřní křídlo otevírané do interiéru bude vysazeno a nebude zpětně osazeno. Zůstane pouze vnější dveřní křídlo otevírané do exteriéru – po směru únikové cesty. Ponechané křídlo bude doplněno novým obvodovým těsněním pro zlepšení tepelné technického stavu dveří.

Zárubeň a ponechané křídlo budou obroušeny a natřeny vhodnou lazurovací barvou v odstínu stávajícího nátěru dveří. Ze stávající zárubně bude v místě vnitřního křídla odstraněno kování – panty.

Obroušeno a natřeno dle výše uvedeného bude i stávající dřevěné dvoukřídle okno 1200x900 mm v prostoru 006 (rám + křídla). Stávající parapet okna bude důkladně očištěn.

ZMĚNA POLOHY STÁVAJÍCÍCH DVEŘÍ DO PROSTORU 125

Jedná se o stávající jednokřídle celodřevěné masivní dveře s masivní obložkovou elkovou zárubní osazenou na historické kamenné ostění a nadpraží.

U dveří bude vysazeno křídlo a s nejvyšší opatrností vybourána elková obložková zárubeň, přičemž nesmí dojít k poškození kamenného ostění, na které je zárubeň nasazena.

Vyjmutá zárubeň bude dle potřeby upravena a nasazena na opačnou stranu kamenného ostění. Nově se tedy bude křídlo otevírat do chodby 131. Osazení zárubně nesmí poškodit stávající kamenné ostění.

DOPLNĚNÍ STÁVAJÍCÍ PROSKLENÉ STĚNY MEZI PROSTORY 120 A 131

Stávající stěna je tvořena dřevěnými masivními rámy a jednoduchým prosklením ve stejném provedení jako navazující výše uvedená odstraňovaná prosklená stěna na chodbě 131.

Průchozí otvor ve stávající prosklené stěně bude doplněn upraveným dílem odstraňované stěny. Doplnění bude pevné, neotevírané.

NOVÝ PODHLED V PROSTORU 006

V prostoru 006 bude v celé ploše podlaží nově osazen svěšený akustický rozebíratelný podhled. Podhled bude osazen do stejné výšky v jaké je proveden stávající odstraňovaný podhled.

Podhled bude tvořen čtvercovými kazetami 600x600 mm z minerální vaty tloušťky 15 mm absorpční třídy A. Spodní viditelná strana kazet bude pokryta bílou akustickou textilií. Barva kazet bílá, boční hrany kazet jsou opatřeny nátěrem. Kazety jsou vloženy do kovového viditelného roštu šíře 15 mm s částečně krytou hranou. Barva roštu bude bílá. Třída reakce na oheň A1-s1,d0, odolnost vůči vlhkosti třídy C.

Rastr podhledu bude kotven pomocí systémových závěsů dodavatele podhledu. Kotevní prvky budou kotveny do stávajícího tvrdého plochého stropu prostoru s respektováním stávajícího potrubí VZT. Do podhledu budou vestavěna typová čtvercová svítidla určená pro osazení do kazetových podhledů s rastem 600/600 mm – viz. část elektroinstalace.

SOKLY - DOPLNĚNÍ

V řešených prostorách často chybí nebo jsou poškozeny stávající keramické

obklady soklů. Tyto sokly budou v rámci navržených úprav doplněny.

Stávající poškozené sokly budou odstraněny. Podkladní ploch soklů budou očištěny, zbaveny nesoudržných částí a dle potřeby vyrovnány.

Doplňované sokly budou z keramických dlaždic lepených na podklad flexibilním lepidlem. Výška doplňovaných dlaždic (soklu) bude shodná s navazujícími stávajícími sokly. Tloušťka dlaždic bude přibližně dle stávajících navazujících. Doplnované sokly by měly být ideálně se shodných dlaždic s navazujícími dlaždicemi soklu, pokud nebudou shodné, měly by se jim barevně a strukturou co nejvíce blížit.

OPRAVY STÁVAJÍCÍCH OMÍTEK DOTČENÝCH PROSTOR

Ve všech dotčených prostorách dojde k opravě stávajících omítek, a to v rozsahu cca 20% jejich celkových ploch. Bude se jednat o omítnutí zapravení drážek nových či upravovaných rozvodů instalací a opravy poškozených míst.

Nesoudržné části stávajících omítek budou odstraněny a očištěny. Zapravení bude provedeno váp.cementovou maltou v tloušťkách cca 10-25 mm.

Nově omítnuté plochy budou opatřeny jemným vnitřním štukem v zrnitosti navazujících stávajících omítek – tedy 20% celkových ploch stávajících omítek. Nové plstí hlazené štuky budou v rámci možností neznatelně napojeny na stávající omítnuté plochy.

MALBY

Po dohodě se zástupcem investora budou všechny stávající dotčené prostory nově vymalovány. Konkrétně se jedná o stávající omítnuté plochy opatřené převážně bílou malbou. Na 1.PP se na soklových přibetonávkách a některých dalších menších plochách objevuje hnědý odstín výmalby.

Stávající stěny opatřené malbou budou důkladně očištěny a zbaveny nesoudržných částí. Chybějící části omítek budou doplněny váp.cementovou maltou a plstí hlazeným štukem v zrnitosti dle navazujících stávajících omítek. V případě mělkého poškození lze použít pouze štuk. Praskliny budou vyplněny akrylátovým přetíratelným tmelem.

Výmalba bude provedena 2x vhodnou vnitřní bílou malířskou barvou, ideálně na shodné bázi jako je stávající malba.

UPOZORNĚNÍ :

Zvláštní pozornost bude věnována výmalbě prostoru 101. Zde se nachází hladké štukové omítky kleneb opatřené ve vstupních klenebních polích bílou malbou a v zadních polích jsou pak na omítkách historické rekonstruované fresky. Tyto fresky nesmí být při malování stávajících bílých omítek poškozeny !!!

Stávající fresky jsou mírně horizontálně odřené od provozu restaurace a budou opraveny.

POZNÁMKA :

Na jednání dne 18.9. 2024 bylo mezi investorem a nájemci dohodnuto, jaké stavební úpravy budou hrazeny nájemci a jaké uhradí investor akce.