

TECHNICKÁ ZPRÁVA STAVEBNÍ

OBJEKT 01- Rekonstrukce bytu 2+1 na kanceláře

Akce: Rekonstrukce bytu 2+1 na kanceláře, Hluboká 3, Jihlava

Investor: Statutární město Jihlava, Masarykovo nám. 97/1, Jihlava

Datum : 01/2024

Zak. číslo : 05/2023

Stupeň : Dokumentace pro provedení stavby

Vypracoval : Ing. Pavel Vlášil

a) Účel objektu

Předmětem projektu je rekonstrukce části objektu, patřícímu magistrátu města Jihlavy, v Hluboké ulici č.3, v Jihlavě. Jedná se o rekonstrukci bývalého bytu správce na kanceláře. Dotčený byt, určený k rekonstrukci, je situován v 1.NP. uliční dvoupodlažní části objektu, v jeho jihovýchodním nároží, a nachází se ve dvou stavebně rozdílných prostorách. Uliční část, novější, vznikla pravděpodobně přestavbou původně staršího objektu, někdy na konci 19. století, ze kterého se zachovalo klenuté sklepení. Sklep nebude úpravami vůbec dotčen. Nadzemní zdivo této části je cihelné, v soklové části smíšené, strop nad 1.NP je dřevěný trámový, opatřený podbitím a omítkou na rákosovém pletivu. Vzhledem k velkému průhybu těchto stropů byly provedeny sondy, které ukázaly, že dřevěné trámy je nutné posílit. Druhá část prostor, dále od ulice, je staršího data, místnosti jsou zastropené cihelnými klenbami různých tvarů, zdivo stěn je cihelné, v soklové části smíšené s kamenným.

Veškeré zdivo je velmi vlhké, do výšky 300-1200mm, z prostupující zemní vlhkosti, část omítek v úrovni parapetů je nyní osekáná, aby zdivo vysychalo, jinak jsou konstrukce ve využitelném stavebně technickém stavu.

Nově jsou na půdorysu stávajícího bytu navrženy tři kanceláře, s celkovou kapacitou 5 osob, spojené chodbou, na ně navazuje kuchyňka a sociální zázemí. Provozně je na tuto část napojena ještě stávající dílna údržby, ve které se ale nebudou provádět žádné úpravy. Rekonstruovaná část objektu tvoří samostatný, provozně oddělený celek. Z důvodů propojení a návaznosti technických instalací je nutné do rekonstrukce zahrnout také pohotovostní WC u schodiště na chodbě objektu a pohotovostní WC na mezipodestě schodiště do sklepa. Celková zastavěná plocha dotčené části prvního podlaží v objektu je 192,8 m².

Stavební úpravy v prostorách stávajícího bytu spočívají v probourání některých nových otvorů, vybourání stávajících podlah a příček a provedení podlah nových, zateplených a nově odizolovaných proti zemní vlhkosti. Dále se provede odvlhčení všech stěn pomocí krémové injektáže zdiva v úrovni nové hydroizolace podlahy a provedením nových sanačních omítek na všech zdech, do výšky cca 750mm. Vyzdí se nové příčky z pálených keramických příčkových, opraví se štukové vrstvy omítek, osadí se nové zárubně a dveře. V některých místnostech se provedou skládané minerální nebo sádkokartonové podhledy. V místnostech v uliční části bude provedeno posílení dřevěných stropních trámů ocelovými příložkami.

Veškeré původní rozvody plynu, elektřiny, vytápění a ZTI se odstraní a provedou nově, napojeny budou na stávající rozvody instalací v budově, nově se provedou také rozvody slaboproudů, tj. datových rozvodů počítačové sítě a poplachové zabezpečovací a tísňová signalizace, tyto rozvody budou napojeny rovněž na stávající rozvody v magistrátu. Příklad z veřejných sítí se úpravy nedotknou, zůstávají beze změn.

b) Zásady architektonického, funkčního, dispozičního a výtvarného řešení a řešení vegetačních úprav okolí objektu, včetně řešení přístupu a užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

b.1) Architektonické řešení

Architektonické řešení objektu a jeho vnější vzhled zůstává beze změny.

b.2) Dispoziční a funkční řešení

V nově rekonstruovaných prostorách v 1.NP. vzniknou tři kanceláře se sociálním zázemím. Přístup pro veřejnost je vstupem z ulice Hluboká, do hlavní chodby, ze které se vstupuje do vnitřní chodby u nových kanceláří. Hlavní chodba, která je současně požární nechráněnou únikovou cestou z objektu, pak pokračuje dále ke schodišti do 2.NP., ke vstupu do sklepa a k dalšímu vstupu do vnitřní chodby u nových kanceláří, v místech původních dveří do bytu. Tento přístup je určený pro zaměstnance.

Vnitřní chodba bude sloužit jednak jako čekárna, jednak je z ní přístup do tří nových kanceláří a do kuchyňky pro zaměstnance. Z kuchyňky je přístup k WC pro zaměstnance, které je dělené pro muže a ženy. Z kuchyňky je také vstup do stávající údržbářské dílny, kudy je vedena druhá požární nechráněná úniková cesta z nově rekonstruovaných prostor.

b.3) Řešení vegetačních úprav v okolí objektu

Součástí stavby nejsou žádné vegetační úpravy.

b.4) Řešení přístupu a užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

Stavba je v souladu s technickými požadavky na stavby danými vyhláškou č.268/2009 v platném znění a s obecnými technickými požadavky zabezpečujícími bezbariérové užívání staveb, podle vyhlášky MMR č. 398/2009. Přístup do domu ze dvora, přístupného průjezdem, je bezbariérový.

c) Kapacity, užitkové plochy, obestavěné prostory, zastavěné plochy**Navrhované parametry a kapacity**

Zastavěná plocha rekonstruované části:	192,8 m ²
Obestavěný prostor:	577,5 m ³
Počet funkčních jednotek:	3 kanceláře, celkem pro 5 osob

d) Technické a konstrukční řešení objektu, jeho zdůvodnění ve vazbě na užití objektu a jeho požadovanou životnost.**d.1) Bourací práce**

V souvislosti s rekonstrukcí se vybourá nebo zvětší několik otvorů pro dveře a průchody, vybourají se příčky v místech sociálního zázemí, které pochází z devadesátých let minulého století a vybourají se všechny podlahové konstrukce v rozsahu celého rekonstruovaného půdorysu. V uliční části rekonstruovaných prostor v místnostech s dřevěnými stropy se ze stropů odstraní omítky na rákosovém pletivu a podbití, aby mohlo být provedeno posílení stropních trámů.

Postup bouracích prací

Před zahájením prací budou z konstrukcí, určených k odstranění, demontovány veškeré rozvody elektroinstalace a dalších sítí. Rozvody, které zůstávají, ale leží v blízkosti odstraňovaných konstrukcí, se odpojí od zdrojů médií. Odpojení bude potvrzeno zápisem do stavebního deníku. Poté se vymezí nebezpečný prostor a konstrukce se začnou ručně rozebírat, postupně shora dolů, z pomocných

přemístitelných lešení. Je nutné mít provizorně podepřeny okolní konstrukce, které zatěžují konstrukce vybourávané.

Opatření z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví osob

Kolem pracoviště, kde bude probíhat bourání, bude vymezen ohrožený prostor, do kterého budou mít přístup pouze pracovníci dodavatelské firmy. Tito pracovníci musí při demoličních pracích zachovávat osvědčené pracovní postupy, pečlivě dodržovat veškeré vyhlášky, předpisy a zásady o bezpečnosti při práci (např. NV č.362/2005 o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, NV č.591/2006 o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, zákon 309/2006 o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.....). Práce musí provádět oprávněná firma svými pracovníky. Při bourání je nutno zajistit také okolí objektu a zamezit případnému ohrožení kolemjdoucích. Pokud se při provádění bouracích prací objeví nečekané překážky nebo jiné nepředpokládané skutečnosti, je nutno práce přerušit, zajistit staveniště a přivolat stavební dozor a investora.

Způsob ochrany a vymezení ohroženého prostoru

Ohrožený prostor bude vymezen ve vzdálenosti min 2,0m po celém obvodu pracoviště, výraznou výstražnou plastovou páskou, umístěnou na vhodných podpěrách ve výšce cca 900mm nad terénem, doplněnou tabulkami s textem, zakazujícím vstup na pracoviště. Do tohoto prostoru budou vcházet jen pracovníci dodavatele.

Nakládání s odpady

Při bourání bude vznikat stavební suť, kovový a dřevěný odpad z bouraných konstrukcí. Kovový odpad bude odvezen do výkupny, odvoz ostatních vybouraných materiálů bude na určenou skládku. Pokud se při bourání náhodně vyskytnou odpady z kategorií nebezpečných, budou zlikvidovány v zařízeních k tomu určených.

d.2) Zemní práce

Zemní práce se při realizaci vestavby budou provádět při výkopech pod stávajícími konstrukcemi podlah pro nové podlahy, které budou mít větší tloušťku. Pod úrovní podlah se budou v některých místech provádět výkopy pro vedení kanalizace.

d.3) Základy

Součástí stavby nejsou žádné nové základy. Pokud by stávající základy původních příček byly ve vyšší úrovni než výkopy pro podlahy, provede se jejich podezdění betonovými cihlami, jak je popsáno na výkrese půdorysu pod nadpisem „Další prováděné práce“.

d.4) Nosné svislé konstrukce

Stávající nosné cihelné a smíšené zdivo zůstává zachováno, bude v nutných místech doplněno zadržkami z plných obyčejných pálených cihel.

d.5) Nosné vodorovné konstrukce

Stávající cihelné klenby nad 1.NP. zůstávají zachovány, nebude do nich zasahováno. Stávající dřevěné trámové stropy v uliční části objektu vykazují větší průhyb, proto zde byly provedeny sondy a na základě statického posouzení je nutné provést posílení dřevěných stropních trámů. Z dřevěných stropů se odstraní omítka na rákosovém pletivu a podbití, poté budou stropní trámy posíleny bočními příložkami z ocelových válcovaných nosníků „U“, z obou stran trámu, příložky se s trámem prošroubují závitovými tyčemi s podložkami a maticemi. Dimenze příložek a způsob spojení se provede podle návrhu statického posudku. Krajiní trámy budou přikotveny ke zdivu chemickými kotvami.

Překlady nad novými a zvětšovanými otvory ve stávajícím nosném zdivu jsou navrženy z ocelových válcovaných nosníků „I“, jejich dimenze jsou uvedeny na výkrese. Překlady nade dveřmi v příčkách budou keramickobetonové, ze systému cihelných příčkovek.

Svislé nenosné konstrukce

Nové příčky budou provedeny z pálených broušených cihelných příčkovek tl. 80 a 140mm. Ve vstupní chodbě bude provedena sádkartonová izolační příčka, pro zakrytí odtahového potrubí odvětracího systému podlah. Dozdívky a zazdívky ve stávajícím zdivu se provedou z plných obyčejných cihel.

d.7.) Podhledy

Ve většině místností jsou navrženy skládané kazetové podhledy, ze čtvercových minerálních kazet 600X600mm, s viditelnými lištami, kryjícími spáry. Podhledy budou zavěšené na systémových roštích z nosníků z pozinkovaných profilů se stropními závěsy. Přesný popis a rozvržení skladby bude součástí prováděcího projektu. Výšky provedení podhledů v jednotlivých místnostech jsou uvedeny v legendě místností na výkrese.

d.8) Zastřešení a krov

Rekonstrukce se odehrává pouze v 1.NP., do konstrukcí krovu a střechy se nebude zasahovat.

d.9) Úpravy povrchů

Ze všech stávajících stěn se osekají omítky následovně:

- v místech, kde jsou viditelné vlhkostní mapy, se omítky osekají do výšky 400mm nad honí okraje viditelné vlhkosti.
- v místech bez viditelných vlhkostních map se omítky osekají odspodu stěn do takové výšky (cca 450-550mm), aby celková plocha osekávaných omítek nepřesáhla plochu, uvažovanou v rozpočtu, přičemž plocha uvažovaná v rozpočtu odpovídá zprůměrované výšce osekání 750mm, na všech stávajících zdech (označených v půdorysu).

Po osekání omítek se na osekáných plochách vyškrabou spáry zdiva a provedou se nové vápenné sanační omítky, s horní vrstvou z vápenného sanačního štuky. Ze zbývajících ploch omítek stávajících stěn, stěnových částí kleneb a také ze stávajících

stropů a kleneb v místech, kde nejsou navrženy podhledy, se obrousí štuková vrstva a následně se nanese spojovací můstek a nová vrstva vápenného štuky, stejné zrnitosti, jako štuk na sanačních omítkách.

Nové zdivo příček a dozdívek se omítne vnitřní třívrstvou štukovou omítkou, s cementovým postřikem.

Vyzrálé povrchy nových a opravených omítek se opatří dvojnásobným vnitřním minerálním nátěrem, vhodným pro sanační omítky, v bílém odstínu.

Povrch sádrokartonových konstrukcí na chodbách se opatří bílým nátěrem na sádrokarton.

d.10) Výplně otvorů

Všechna okna zůstávají stávající, vnitřní dveře budou nové, dřevěné, s lakovaným povrchem, v odstínech, které určí prováděcí projekt. Dveře, specifikované v požárně bezpečnostním řešení, budou s požární odolností podle požární zprávy- EW30 DP3-C. Dveře budou osazeny do ocelových zárubní, lakovaných v barevných odstínech, uvedených ve výpisu výrobků.

d.11) Izolace proti zemní vlhkosti+ protiradonová izolace

Izolace proti zemní vlhkosti je u všech stávajících stěn řešena provedením krémové injektáže zdiva, přesný rozsah a místa určená k podinjektování budou specifikována v prováděcím projektu. V rekonstruované části objektu budou nově provedeny podlahy s novou hydroizolací proti zemní vlhkosti z asfaltových pásů, odolnou i proti pronikání radonu. To zajišťuje ochranu vnitřních prostor stavby proti střednímu radonovému indexu.

d.12) Podlahy

Stávající vrstvy podlah ve všech místnostech budou odstraněny až na úroveň vyznačenou v řezech. Poté se povedou skladby nových podlah. Druhy nášlapných vrstev pro jednotlivé místnosti jsou uvedeny v legendě, podrobně jsou pak specifikovány ve výkresech skladeb v prováděcím projektu.

d.13) Tepelné izolace

Tepelné izolace podlah jsou navrženy jednak z desek podlahového polystyrenu tl. 2x50mm, celkem 100mm. V horní vrstvě polystyrenu budou vedeny případné rozvody.

d.14) Konstrukce truhlářské, zámečnické, klempířské

Budou provedeny podle běžných zvyklostí.

d.15) Nátěry

Vnitřní i venkovní nátěry se provedou z kvalitních, barev, určených pro dané prostředí, v barevných odstínech, popsáných ve výkresech.

d.16) Malby

Vnitřní omítky se opatří výmalbou prodyšnými barvami, určenými pro nátěry sanačních omítek, sádrokartonové povrchy se natřou nátěry na sádrokarton.

d.17) Technické vybavení objektu

Podrobné řešení technického vybavení bude součástí prováděcího projektu.

Z technického vybavení bude v objektu provedeno:

ZTI

budou provedeny rozvody studené a teplé vody, teplá voda se bude připravovat v elektrickém zásobníkovém ohříváči. Provedou se nově rovněž rozvody splaškové kanalizace. Napojení na všechny sítě je v rámci rozvodů v domě.

Vytápění

vytápění dotčených prostor bude jako doposud, stávajícími litinovými teplovodními radiátory, napojenými na rozvody topné vody ve stávající kotelně v objektu.

Větrání

větrání místností kanceláří je přímé - okny, místnosti sociálního zázemí a kuchyňky jsou odvětrány podtlakově, odtahovými ventilátory, s odtahy vyvedenými do fasád objektu.

Elektroinstalace

provede se podle platných předpisů a norem, po dokončení rozvodů bude provedena revize. Napojení bude v místech stávajícího rozvaděče na chodbě, který bude vyměněn za nový, měření spotřeby zůstane stávající, společné pro celý objekt. Ke kolaudaci kanceláří investor doloží revizní zprávu elektroinstalace.

Plyn

Stávající plynové rozvody na chodbě v 1.NP. a dále do původního bytu se od hlavního uzávěru v uliční fasádě objektu demontují, včetně plynoměru na chodbě. Nově již plyn v rekonstruovaných prostorách rozveden nebude.

e) Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí a výplní otvorů

Vestavba podkroví bude splňovat požadavky tepelně technických norem, hlavně ČSN 73 0540-2 2011. Nový „Průkaz energetické náročnosti budovy- PENB“ pro stavbu není nutno zpracovávat, neboť podle zák. č. 406/2000Sb ve znění r. 2020., §7 odst. 2, je nutno jej zpracovávat jen při „větší“ změně budovy, a o tu se podle §2 odst.“s“ v tomto případě nejedná.

f) Způsob založení objektu s ohledem na výsledky inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu.

Založení objektu zůstává beze změny.

g) Vliv objektu a jeho užívání na životní prostředí a řešení případných negativních účinků.

Vlivy na životní prostředí jsou popsány v kapitole B. 6. souhrnné technické zprávy.

h) Dopravní řešení

Dopravně je celý objekt napojený vjezdem z komunikace v Hluboké ulici. Přístup pro pěší do rekonstruovaných prostor je z ulice Hluboká, z jižního průčelí, další,

bezbariérový přístup je průjezdem a vstupem ze dvora objektu, přes údržbářskou dílnu a dotčené prostory jsou také přístupné po vnitřním schodišti ze druhého podlaží objektu. Stavba je v souladu s technickými požadavky na stavby danými vyhláškou č.268/2009 v platném znění a s obecnými technickými požadavky zabezpečujícími bezbariérové užívání staveb, podle vyhlášky MMR č. 398/2009.

i) Ochrana objektu před škodlivými vlivy vnějšího prostředí, protiradonová opatření.

V rekonstruované části objektu budou nově provedeny podlahy s novou hydroizolací proti zemní vlhkosti z asfaltových pásů, odolnou i proti pronikání radonu. To zajišťuje ochranu vnitřních prostor stavby proti střednímu radonovému indexu.

Jiné škodlivé vlivy, proti kterým by bylo nutno stavbu chránit, se nevyskytují.

j) Dodržení obecných požadavků na výstavbu

Stavba je v souladu s obecnými požadavky na využívání území danými vyhláškou č. 501/2006 Sb. a s technickými požadavky na výstavbu danými vyhláškou č.268/2009, v platném znění.