

Akce: PD rekonstrukce dvou bytových jednotek

Umístění: Dlouhá 126, 679 23 Lomnice, Jihomoravský kraj, Česko

Investor: Městys Lomnice, nám. Palackého 32, 679 23 Lomnice



Proiectura Dana s.r.o.

PROJEKCE - INŽENÝRING - REALIZACE

U tunelu 152, Senohraby 251 66

IČ: 17219787, DIČ: CZ17219787

tel. +420 728 919 595, info@proiecturadana.cz

Projektant: Adéla Mišková

Hlavní projektant: Ing. Michal Nečas

Autor. projektant: Ing. Petr Lorenz CSc.

NA TUTO DOKUMENTACI SE VZTAHUJÍ AUTORSKÁ PRÁVA, NENÍ URČENA PRO ZHOTOVENÍ KOPIÍ A JAKÝCHKOLIV REPRODUKCI BEZ SOUHLASU PROIECTURA DANA s.r.o.

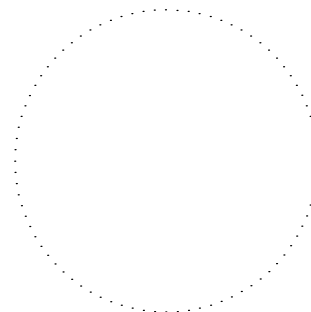
Stupeň: DPS

Číslo zakázky: 25024

Část PD: B

Obsah:

SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA



Datum: 07/2026

Měřítko: -

Formát: A4

Číslo přílohy:

Paré:

B-01

OBSAH

1.	CELKOVÝ POPIS ÚZEMÍ A STAVBY	3
2.	ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	5
2.1	STÁVAJÍCÍ STAV	5
2.2	NAVRHOVANÝ STAV	6
3.	STAVEBNĚ TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ	8
3.1	CELKOVÁ KONCEPCE STAVEBNĚ TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ	8
3.2	CELKOVÉ ŘEŠENÍ PODMÍNEK PŘÍSTUPNOSTI	8
3.3	ZÁSADY BEZPEČNOSTI PŘI UŽÍVÁNÍ STAVBY	8
3.4	TECHNICKÝ POPIS STAVBY	8
3.5	TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ – VÝČET A POPIS TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ	12
3.6	ZÁSADY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI	13
3.7	ÚSPORA ENERGIE A TEPELNÁ OCHRANA BUDOVY	13
3.8	HYGIENICKÉ POŽADAVKY NA STAVBY, POŽADAVKY NA PRACOVNÍ A KOMUNÁLNÍ PROSTŘEDÍ	13
3.9	ZÁSADY OCHRANY STAVBY PŘED NEGATIVNÍMI ÚČINKY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ	14
4.	PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	15
5.	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	16
6.	ŘEŠENÍ VEGETACE A SOUVISEJÍCÍCH TERÉNNÍCH ÚPRAV	17
7.	POPIS VLIVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA	18
8.	CELKOVÉ VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ	19
9.	OCHRANA OBYVATELSTVA	20
10.	ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY	21
11.	ZÁVĚR	24

1. CELKOVÝ POPIS ÚZEMÍ A STAVBY

a) *Popis a charakteristiky stavby a objektů technických a technologických zařízení a jejich užívání:*

Jedná se o rekonstrukci dvou samostatných bytových jednotek situovaných ve 2. nadzemním podlaží stávajícího bytového domu na adrese Dlouhá 126, Lomnice. Stavba bude po dokončení užívána k bydlení. Každá bytová jednotka tvoří samostatný požární úsek a je vybavena hygienickým zázemím, kuchyňským koutem a obytnými místnostmi. Společné prostory domu tvoří zejména chodba a schodiště.

Technická zařízení stavby zahrnují vnitřní rozvody studené a teplé vody, splaškové kanalizace, samostatné plynové vytápění pro každou bytovou jednotku, přirozené větrání obytných místností a nucené odvětrání koupelen a WC ventilátory na fasádu. Elektroinstalace je nově navržena s napojením na stávající rozvod NN. Pro každou bytovou jednotku je uvažován samostatný bytový rozvaděč a měření elektrické energie. Součástí elektroinstalace jsou světelné, zásuvkové a technologické okruhy, příprava strukturované kabeláže a doplňující pospojování.

Objekt bude vybaven autonomními hlásiči kouře a hasicími přístroji ve společných prostorách. Technická zařízení budou provozována, kontrolována a udržována podle příslušných předpisů, technických norem a pokynů výrobců.

b) *Charakteristika území a stavebního pozemku, dosavadní využití a zastavěnost území, poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod., řešení ochrany před povodní, způsob zajištění vodního díla pro převod povodně apod.:*

Jedná se o rekonstrukci dvou bytů, které jsou předmětem dokumentace rohového domu na křižovatce ulic Dlouhá a Tišnovská. V 1. NP v části pod řešenými byty je v současné době pošta. Celkový objekt je na čtvercovém půdorysu a řešené byty se nacházejí ve 2.NP. Objekt je přístupný průjezdem z ulice Dlouhá. Tento průjezd složí potřebám České pošty. Řešené byty jsou přístupné vstupem u domu č.p. 127, kterým se prochází do společného dvora na parcele č. 141. Odtud se po samostatném dvouramenném schodišti vystupuje do 2.NP. Na parcele č. 140 se nacházejí kůlny využívané nájemníky bytů.

c) *Soulad dokumentace pro provádění stavby s povolením záměru, informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů:*

Jedná se o renovaci stávajících jednotek bez nutnosti stavebního povolení. Renovace je drobnou stavbou.

d) *Závěry provedených navazujících nebo rozšířených průzkumů; u změny stavby údaje o jejím současném stavu:*

Stávající stavba je v dobrém stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, s výjimkou řešeného bytu, který je ve stavu po požáru, s větším opotřebením. Záměrem je v maximální míře zachovat stávající 1. NP včetně stropních konstrukcí. Byl proveden stavebně technický průzkum a na jeho základě byly navrženy stavební úpravy i způsob založení nové části. Byla provedena kamerová sonda ve stropní konstrukci, která neodhalila žádné viditelné trhliny nebo problémy v konstrukci.

V rámci stavby dojde k provedení sondy podlahou 2.NP, která ověří předpokládaný stav stropních konstrukcí. K této prohlídce bude přizván projektant.

e) *Stávající ochrana území a stavby podle jiných právních předpisů, včetně rozsahu omezení a podmínek pro ochranu, v případě vodních děl popis povodí, stávající soustavy vodních děl a propojení s dalšími vodními díly:*

Stávající ochrana území a stavby nemá vliv na prováděné práce.

f) *Vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území:*

Řešenou rekonstrukcí nedojde k negativním vlivům na okolní zástavbu ani na odtokové poměry území.

g) *Požadavky na asanace, demolice a kácení dřevin:*

Stávající bytový dům zůstává zachován, včetně jeho základního objemu, nosného konstrukčního systému, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zastavěné plochy. V rámci rekonstrukce budou provedeny pouze dílčí bourací práce v interiéru 2. nadzemního podlaží podle výkresu bouraných a nových konstrukcí. Jedná se zejména o odstranění vybraných nenosných příček, povrchových úprav, podlahových vrstev, případně

stávajících zařizovacích předmětů, rozvodů a dveřních výplní v rozsahu navržených dispozičních a technických úprav.

Do nosných konstrukcí objektu nebude zasahováno bez předchozího posouzení a souhlasu odpovědného projektanta. Při provádění bouracích prací musí být chráněny zachovávané konstrukce a stávající rozvody. Vzniklý stavební a demoliční odpad bude průběžně odstraňován, tříděn a předán oprávněné osobě k využití nebo odstranění v souladu s platnými předpisy.

V řešeném rozsahu se nepředpokládá asanace pozemku ani kácení dřevin. Záměr nevyžaduje odstranění stávajících venkovních objektů, změnu zastavěné plochy ani zásahy do zeleně.

h) Požadavky na maximální dočasné a trvalé zázory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa:

Bez požadavků.

i) Navrhovaná a vznikající ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů, včetně seznamu pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých ochranné nebo bezpečnostní pásmo vznikne, bezpečnostní vzdálenost muničního skladiště s rizikem střepinového účinku určená podle jiného právního předpisu:

Stavbou nevznikají žádná nová trvalá ochranná ani bezpečnostní pásma. V řešeném území se uplatňují pouze stávající ochranná pásma inženýrských sítí (např. elektroenergetická vedení dle energetického zákona č. 458/2000 Sb., plynovod, vodovod a kanalizace dle zákona č. 274/2001 Sb., sdělovací kabely), která zůstávají beze změny a při provádění prací musí být plně respektována v souladu s ČSN 73 6005.

Dle požárně bezpečnostního řešení (PBR) vzniká z požárně otevřených ploch 2. NP požárně nebezpečný prostor s odstupovou vzdáleností do 2,42 m, který nezasahuje žádné sousední objekty a zasahuje pouze na pozemky parc. č. 140 (řešený pozemek), 141 (zastavěná plocha a nádvoří), 1323/6 (ostatní komunikace), 1125/1 (silnice) a 1346/1 (silnice) v k. ú. Lomnice u Tišnova. Ve vymezeném PNP se nesmí nacházet žádné objekty ohrožené sáláním s výjimkou konstrukcí druhu DP1.

Stavba se nenachází v bezpečnostním pásmu ani bezpečnostní vzdálenosti muničního skladiště s rizikem střepinového účinku dle zvláštních právních předpisů.

j) Navrhované funkce, parametry a výkon stavby - například základní rozměry, zastavěná plocha, podlahová plocha podle jednotlivých funkcí (bytů, služeb, administrativy apod.), obestavěný prostor, maximální množství dopravovaného média, typ a výkon technologie, výroby, výška hráze, plocha hladiny při provozní hladině, objem zadržené vody, u protipovodňových opatření transformační účinek nádrže, míra ochrany před povodní na Q 20 - 100, délka vzdutí při maximální hladině, délka zásobní soustavy, profily, objemy retenčních nádrží, délka úpravy vodních toků, kapacita profilu a bezpečnostních přelivů, výška vzdutí a spád, návrhové průtoky, údaje o průtocích vody ve vodním toku podle druhu vodního díla (M-denní průtoky, N-leté průtoky), množství čerpaných vod apod.:

Stavba slouží pro bydlení a navržené úpravy řeší rekonstrukci dvou samostatných bytových jednotek ve 2. NP stávajícího bytového domu (s poštou v 1. NP).

Základní plošné a technické parametry:

- Plocha řešené parcely č. 140: 374,0 m²
- Zastavěná plocha budovy (stávající i navrhovaná): 360,85 m²
- Celková podlahová plocha řešené části 2. NP: 147,20 m²
 - Byt č. 1 (2.03–2.09, dispozice 3+kk): cca 66,0 m²
 - Byt č. 2 (2.10–2.15, dispozice 3+1): cca 58,2 m²
 - Společné prostory podlaží (chodba 2.01, lodžie 2.02, schodiště 2.16): 22,96 m²
- Světlá výška místností ve 2. NP: 3,0 m; požární výška objektu: 7,7 m.

Technologické parametry:

- Vytápění a příprava TV: v každém bytě samostatný plynový kondenzační kotel napojený na teplovodní otopnou soustavu s otopnými tělesy.
- Elektroinstalace: soustava TN-C-S, 3+PEN ~50 Hz, 400/230 V, s novým hlavním jištěním 3×25 A (char. B) pro každou bytovou jednotku (rozsaděče RB2.1 a RB2.2).

- Větrání: přirozené okny, hygienická zázemí nuceně podtlakově ventilátory přes fasádu.
Vodohospodářské parametry a liniové prvky (hráze, zdrže, retenční nádrže, úpravy toků) se u této stavby nevyskytují.

k) *Bilance stavby – vstupy, spotřeby a výstupy (hmoty, média, srážková voda, energie, typy a produkce emisí, odpadů, bilance vodní nádrže, zajištění minimálního zůstatkového průtoku, definování neškodného odtoku, stanovení kapacity koryt, definování požadavků na zásobování vodou, množství odpadních vod apod.):*

Voda a splašky: Odběr pitné vody pro dvě bytové jednotky je zajištěn ze stávající vodovodní přípojky přes stávající rozvod a nové podružné bytové vodoměry (rozvody PPR PN20). Odvod splaškových vod je napojen na stávající vnitřní svody a zaústěn do veřejné stokové sítě; produkce splaškových vod odpovídá spotřebě pitné vody.

Srážkové vody: Střešní plášť a stávající odvodnění objektu zůstávají beze změn; vsakování a odtok srážkových vod se stavebními úpravami nemění.

Zemní plyn a teplo: Pro vytápění a ohřev TV slouží dva závěsné kondenzační plynové kotle o jmenovitém výkonu 3–24 kW, napojené na plynoměry G4.

Elektrická energie: Napájení z distribuční sítě NN, každá jednotka má samostatné měření a hlavní jištění (rozvaděče RB2.1 a RB2.2).

Emise a odpady: Emise ze spalování plynu splňují emisní limity a jsou odváděny do komínových těles. Odpady z realizace (stavební suť z bourání příček a podlah) budou ekologicky recyklovány nebo uloženy na skládku oprávněnou osobou. Komunální odpad bude likvidován v rámci systému městyse Lomnice.

Vodohospodářské bilance: Prvky vodních děl se u stavby nevyskytují.

l) *Požadavky na kapacity veřejných sítí komunikačních vedení a elektronického komunikačního zařízení veřejné komunikační sítě:*

Stávající bytový dům je napojen na dostupnou technickou infrastrukturu. Sdělovací vedení je podle koordinační situace řešeno bezdrátově, přičemž rekonstrukcí dvou bytových jednotek nevznikají nové požadavky na kapacitu veřejné komunikační sítě ani na její rozšíření.

V rámci elektroinstalace je pro každou bytovou jednotku navržena příprava pro elektronickou komunikaci a datové rozvody. Součástí napájecích tras budou dvě datová vedení UTP kategorie 6A a ochranná trubka HDPE 32/27 pro případné doplnění HDO, optického nebo jiného komunikačního vedení. V bytech jsou navrženy datové zásuvky RJ45. Elektroinstalace dále umožňuje napojení vstupního systému objektu.

Nové komunikační kabely budou vedeny v kabelových trasách, nad podhledy, případně v podlaze nebo ve stěnách v ochranných trubkách. Prostupy požárně dělicími konstrukcemi budou provedeny a utěsněny tak, aby nebyla snížena jejich požární odolnost. Kapacita a způsob případného připojení veřejných elektronických komunikačních služeb budou upřesněny provozovatelem sítě podle konkrétního požadavku uživatele.

m) *Předpokládaný stavební postup podle zásad organizace výstavby, věcné a časové vazby stavby, související (podmiňující, vyvolané) investice:*

Stavba bude realizována dodavatelsky v uceleném časovém sledu. Zařízení staveniště bude umístěno výhradně na pozemcích investora uvnitř objektu a v přilehlé části dvora.

Postup stavebních prací:

1. **Přípravné a bourací práce:** Zajištění pracoviště a BOZP, vyklizení prostor, demontáž stávajících zařizovacích předmětů a instalací, vybourání určených nenosných příček, dveřních křídel a odstranění stávajících vrstev podlah.
2. **Hrubé montáže a stavební úpravy:** Vyzdění nových dělicích příček, provedení drážek a prostupů pro instalace, montáž nových rozvodů ZTI (voda, kanalizace), ÚT, NTL plynu a silnoproudé elektroinstalace včetně tras slaboproudu (SK).
3. **Kompletace konstrukcí a povrchy:** Realizace nových skladeb podlah, montáž SDK podhledů, omítky, obklady a dlažby v hygienických prostorách, osazení nových vnitřních dveří a výmalba.

4. **Dokončovací práce a zprovoznění:** Osazení zařizovacích předmětů, plynových kotlů, otopných těles, koncových prvků elektroinstalace, provedení protipožárních ucpávek, tlakových zkoušek, revizí (elektro, plyn, spalínové cesty) a uvedení do provozu.

Věcné, časové vazby a vyvolané investice:

Stavba nevyžaduje žádné podmiňující ani vyvolané investice na veřejné infrastrukturu. Podmínkou zprovoznění je podání žádosti o připojení u distributora elektrické energie a osazení elektroměrů. Všechny práce probíhají ve vymezeném prostoru 2. NP s minimálním dopadem na provoz zbytku objektu.

n) Požadavky na předčasné užívání staveb a zkušební provoz staveb, doba jejich trvání ve vztahu k dokončení a užívání stavby:

- **Předčasné užívání stavby:** Pro navrhovanou rekonstrukci dvou bytových jednotek se nepředpokládá ani nepožaduje povolení předčasného užívání stavby před jejím úplným dokončením. Obě bytové jednotky budou uvedeny do provozu současně až po kompletním dokončení všech stavebních a montážních prací.
- **Zkušební provoz:** Charakter stavby nevyžaduje zkušební provoz podle stavebního zákona. U instalovaných technologií (vytápění, rozvody ZTI, plynofikace a elektroinstalace) se nejedná o technologické celky vyžadující dlouhodobé ověřování funkce ve zkušebním provozu.
- **Provozní zkoušky a revize před užíváním:** Před předáním díla a uvedením bytů do trvalého užívání proběhnou pouze standardní individuální a komplexní zkoušky instalovaných zařízení:
 - tlakové zkoušky a zkoušky těsnosti vnitřních rozvodů vodovodu, kanalizace a NTL plynu,
 - topná zkouška a seřízení otopné soustavy s plynovými kondenzačními kotli,
 - výchozí revize elektroinstalace (NN), plynoinstalace a revizní zpráva spalínových cest (kouřovodů), kontrola provozuschopnosti instalovaných požárně bezpečnostních zařízení (požární ucpávky, požární uzávěry, autonomní hlásiče kouře a PHP).

Stavba bude užívána trvale po úspěšném dokončení, doložení všech předepsaných zkoušek a revizních zpráv.

o) Seznam výsledků zeměměřických činností podle jiného právního předpisu¹⁾, které mají podle projektu výsledků zeměměřických činností vzniknout při provádění stavby:

Není řešeno.

2. ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Architektonické řešení interiéru respektuje historický ráz budovy při současném dosažení standardů moderního bydlení. Vnější vzhled, otvory na fasádě a střešní krytina zůstávají beze změn. Okna v uliční i dvorní fasádě budou navržena dřevěná s izolačním trojsklem tak, aby splňovala tepelně-technické požadavky. Stávající střešní plášť zůstává beze změny

2.1 STÁVAJÍCÍ STAV

Svislé nosné konstrukce

Obvodové stěny jsou vyzděny z plných pálených cihel v tloušťce 450 a 600 mm. Vnitřní nosné stěny jsou tloušťky 300 mm.

Vodorovné nosné konstrukce

Konstrukce stropu 1. a 2. NP je tvořena dřevěnými nosnými trámy. Z dispozičního uspořádání není zcela zřejmý způsob uložení stropů, není jej možné dohledat v dochované dokumentaci. Vzhledem k tomu, že se u mezi bytových příček v napojení pod stropem nacházejí vodorovné trhliny šířky cca 1 cm, byla provedena kamerová sonda konstrukcemi, která neodhalila žádné trhliny ani jiné problémy v konstrukci. V rozpočtu na rekonstrukci je vyhrazena pro tento průzkum částka 50 tisíc korun a rozpočtová rezerva 250 tisíc korun pro případné statické zajištění.

Oběma byty probíhá ve výšce 2,3 m průvlak uložený na zdivu nefunkčních komínů a pilířků, který vynáší konstrukci krovu.

Schodiště

Schodiště je dvouramenné, železobetonové, uložené na obvodových stěnách a vřetenové zdi.

Nenosné stěny a příčky

Veškeré příčky uvnitř bytů, mezi byty i mezi chodbou a byty jsou vyzděny z plných cihel a mají tloušťku 100 mm. Pouze jedna stěna mezi dvěma pokoji různých bytů je tvořena dvěma stěnami tl. 100 mm se vzduchovou mezerou. Příčky tloušťky 100 mm neodpovídají svými vlastnostmi akustickým požadavkům na mezibytové stěny. Těmito příčkami není možné vést potrubí k zařizovacím předmětům.

Podlahy

Nášlapné vrstvy podlah společných prostor, chodeb a kuchyní jsou z PVC. Koupelny mají podlahu obloženou keramickou dlažbou. Nášlapnou vrstvu v pokojích tvoří vlysy. Podkladem pro nášlapné vrstvy je betonová mazanina.

Tepelné izolace

V objektu se nenacházejí žádné tepelné izolace stropů ani obvodových stěn.

Truhlářské výrobky

Všechny zárubně i dveřní křídla dveřních otvorů jsou dřevěné. Všechny dřevěné prvky jsou opatřeny barevnými nátěry.

Plastové výrobky

Okna jsou dřevěná trojdílná, zasklená izolačním dvojsklem sklem.

Komíny

V bytě č. 4 se nacházejí tři komínová tělesa. Komín při stěně sousedící s domem č.p. 127 je nefunkční a byl ubourán pod střechou. Komín mezi koupelnou a chodbou bytu č. 4 má jeden průduch nefunkční, na druhý je napojeno odvětrání koupelny. Komín mezi koupelnou bytu č. 3 a chodbou bytu č. 4 slouží pro odtah spalin z kotle příslušejícího k bytu č. 4 a k odvětrání koupelny bytu č. 3. Na komín mezi kuchyní a předsíní bytu č. 3 je napojen kotel bytu č. 3.

Zdravotechnické instalace

Byt č. 3 má vlastní koupelnu a samostatné WC uvnitř bytu. Za místností WC se nachází instalační šachta. V koupelně je umístěna vana, umyvadlo a elektrický zásobníkový ohřívač teplé užitkové vody. Koupelna je odvětrávána do nevyužívaného komínového průduchu – bude nutné provést revizi napojení a těsnosti jednotlivých komínových průduchů, neboť do koupelny skrz odvětrávání proniká kouř.

Byt č. 4 má WC mimo byt, přístupné ze společné chodby. V koupelně přístupné z jednoho z pokojů se nachází vana, umyvadlo a elektrický zásobníkový ohřívač TUV. Odvětrání je provedeno do nefunkčního komínového průduchu.

Vytápění

Oba byty mají ústřední vytápění napojené na vlastní kotel na tuhá paliva. Kotel bytu č. 3 je umístěn v předsíní bytu. Kotel bytu č. 4 je v kotelně přístupné z chodby. Otopná tělesa jsou plechová žebrovaná ve značně dožilém stavu, vykazují netěsnosti.

Silnoproudé rozvody

Oba byty jsou připojeny na rozvod NN ve společném rozvaděči osazeném v 1.NP v průjezdu.

2.2 NAVRHOVANÝ STAV

Dispoziční řešení a nenosné konstrukce

Dispozice obou bytových jednotek ve 2. NP bude upravena v souladu s výkresovou částí projektové dokumentace. Nové dělicí příčky budou provedeny z lehkých zděných tvárnic, případně pomocí sádkartonových systémových konstrukcí. Pro zajištění dostatečných akustických parametrů a pro vedení instalačních rozvodů bude mezi byty v prostoru koupelny a kuchyně v levém bytě vybudována nová akustická předstěna tloušťky 100 mm.

Úpravy povrchů stěn a podhledy

V rámci celého podlaží bude provedena oprava stávajících vnitřních omítek s následnou novou celoplošnou výmalbou. V levém bytě budou degradované a poškozené stávající omítky kompletně osekány a nahrazeny novými vnitřními omítkami. Po celém podlaží bude instalován nový zavěšený sádkartonový podhled, kotvený do stávajícího dřevěného trámového stropu s rákosovým podbitím, který umožní bezpečné a estetické vedení nových rozvodů instalací.

Podlahové konstrukce

Ve všech místnostech řešeného podlaží dojde k vybourání stávajících nášlapných podlahových krytin. Podklad bude vyrovnán novou samonivelační stěrkou a následně budou položeny nové nášlapné vrstvy – keramická dlažba v hygienických a provozních prostorách (koupelny, WC, zádveří) a vinylová podlaha v obytných místnostech a kuchyních. V pokoji č. 2.06 bude celá nová skladba od stropní konstrukce tvořena

vyrovnávací a výplňovou vrstvou z lehčeného betonu, separační fólií, samonivelační stěrkou a vinylovou krytinou.

Výplně otvorů

Do ulice Tišnovská budou vyměněna dvě stávající dřevěná okna za nové dřevěné výplně otvorů odpovídající soudobým tepelně-technickým normám a architektonickému rázu fasády.

Kuchyně a hygienické zázemí

V obou bytových jednotkách budou osazeny nové kuchyňské linky se základním spotřebičovým vybavením (varná deska/sporák, pečicí trouba, dřez, odsavač par s odvodem vzduchu přes obvodovou fasádu). V kuchyňských prostorech budou rovněž připraveny veškeré přípojné body (voda, odpad, elektro) pro možnost budoucího doplnění myčky nádobí a chladničky. V koupelnách a kuchyních budou provedeny nové keramické obklady stěn.

Technické zařízení budovy a rozvody

Vytápění a příprava teplé užitkové vody budou v obou bytech nově zajištěny samostatnými plynovými kondenzačními kotli s integrovanými nebo externími zásobníky TUV. V rámci zdravotníky budou z 2. NP svedeny nové svislé svody splaškové kanalizace přes prostor 1. NP (prostory pošty) až do 1. PP. Tento zásah si vyžádá provedení prostupů stávajícími stropními konstrukcemi. Prostupující svody v 1. NP budou z požárních, estetických a akustických důvodů kompletně zakrytovány sádkartonovým opláštěním.

3. STAVEBNĚ TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ

3.1 CELKOVÁ KONCEPCE STAVEBNĚ TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ

Navrhuji rekonstrukci dvou bytových jednotek ve 2. NP stávajícího objektu při zachování jeho základního konstrukčního a dispozičního uspořádání. Celková podlahová plocha řešených prostor činí 147,20 m². Dispozice zahrnuje obytné místnosti, kuchyně, koupelny, WC, šatny a komunikační prostory.

Stavební úpravy spočívají zejména v provedení nových zděných příček a přízdívek, nových skladeb podlah, SDK podhledů, povrchových úprav, keramických obkladů a dlažeb, vinylových podlah a výměně či doplnění vnitřních výplní otvorů. Stávající nosné a obvodové konstrukce z plných cihel, železobetonu a trámových stropů zůstávají zachovány.

Technologické řešení zahrnuje nové rozvody vody, kanalizace, vytápění, plynu a elektroinstalace včetně bytových rozvaděčů, strukturované kabeláže, ochranného pospojování a přepětové ochrany. Napojení bude provedeno na stávající přípojky technické infrastruktury.

Požární bezpečnost je zajištěna rozdělením bytů na samostatné požární úseky, požárními uzávěry, utěsněním prostupů, autonomními hlásiči kouře a přenosnými hasicími přístroji. Evakuace je vedena stávající nechráněnou únikovou cestou po schodišti na volné prostranství.

3.2 CELKOVÉ ŘEŠENÍ PODMÍNEK PŘÍSTUPNOSTI

a) Celkové řešení přístupnosti stavby se specifikací části stavby, které podléhají požadavkům na přístupnost, včetně dopadů předčasného užívání a zkušebního provozu a vlivu objektu na okolí:

Rekonstrukce se týká bytových jednotek, které nejsou určeny pro užívání veřejností. Stavba nepodléhá požadavkům na bezbariérové užívání dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Předčasné užívání ani zkušební provoz se nepředpokládají.

b) Popis navržených opatření – zejména přístup ke stavbě, prostory stavby a systémy určené pro užívání veřejností:

Bez požadavků. Stavba není určena pro užívání veřejností.

c) Popis dopadů na přístupnost z hlediska uplatnění závažných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebo jiných veřejných zájmů:

Bez požadavků.

3.3 ZÁSADY BEZPEČNOSTI PŘI UŽÍVÁNÍ STAVBY

Stavba je navržena tak, aby při jejím užívání a provozu nevznikalo nepřijatelné nebezpečí nehod nebo poškození. Veškeré instalace (plynové kotle, rozvody plynu, elektroinstalace, zdravotnicka) budou provedeny v souladu s příslušnými normami ČSN a budou před uvedením do provozu řádně přezkoušeny a zkolaudovány. Plynové kondenzační kotle budou instalovány oprávněnou osobou a napojeny na komínový průduch dle požadavků výrobce a platných předpisů. Elektrické rozvody budou provedeny dle ČSN 33 2000. Veškeré práce na plynovodních rozvodech smí provádět pouze oprávněná osoba s příslušnou kvalifikací. Po dokončení rekonstrukce budou uživatelé bytů seznámeni s provozními podmínkami instalovaných zařízení.

3.4 TECHNICKÝ POPIS STAVBY

a) Popis stávajícího stavu:

Dva dvoupokojové byty, které jsou předmětem dokumentace se nacházejí ve 2.NP rohového domu na křižovatce ulic Dlouhá a Tišnovská. V místech plánované rekonstrukce byly zjištěny poruchy vnitřních omítek, trhliny v klenbách a nenosných příčkách způsobené předchozím požárem bytové jednotky. Konstrukce stropů jsou kombinované z cihelných kleneb do ocelových nosníků a trámových dřevěných stropů. Komínová tělesa vykazují opotřebení, drobení šamotu a komín č. 3 je zasypán sutí. Obvodová konstrukce stavby není zateplena. Objekt je vybaven původními dřevěnými okny.

b) Popis navrženého stavebně technického a konstrukčního řešení:

Stavba je navržena jako pozemní objekt založený na základových pasech (či patkách – dle projektu), s nosným svislým systémem tvořeným zděnými stěnami z keramických či vápenopískových tvárnic (nebo jiný typ dle dokumentace). Vodorovné nosné konstrukce jsou řešeny jako dřevěné trámové stropy.

Zastřešení objektu je navrženo jako sedlová střecha, tvořená krovovou konstrukcí z dřevěných prvků. Střešní plášť je opatřen kompletním systémem hydroizolací, tepelných izolací a pojistných vrstev dle normových požadavků a platné projektové dokumentace.

Obvodový plášť je tvořen zdívkou s vnějším kontaktním zateplovacím systémem (ETICS) a finální omítkou, případně provětrávanou fasádou. Vnitřní příčky jsou provedeny ze zdicích prvků, případně ze sádkartonových systémů. Podlahové vrstvy v jednotlivých místnostech odpovídají požadovanému užívání – včetně kročejové izolace a separačních vrstev.

Objekt je vybaven standardními výplněmi otvorů – plastovými (nebo hliníkovými/dřevěnými) okny s izolačním trojsklem a exteriérovými parapety. Vstupní dveře i vnitřní dveřní výplně jsou specifikovány v projektové dokumentaci.

Součástí návrhu je rovněž kompletní řešení technického vybavení budovy – elektroinstalace, zdravotnická, vytápění, případně systém nuceného větrání (VZT) a chlazení. Rozvody jsou vedeny v podlahách, stěnách a podhledech dle standardních technických požadavků a s ohledem na provozní bezpečnost.

Veškeré konstrukční prvky jsou navrženy v souladu s příslušnými normami ČSN a eurokódy, s důrazem na statickou bezpečnost, požární odolnost, energetickou náročnost a funkční spolehlivost stavby.

Vytyčení inženýrských sítí

Před zahájením jakýchkoli zemních a stavebních prací bude provedeno řádné vytyčení stávajících inženýrských sítí v dotčeném území. Zhotovitel je povinen zajistit ve spolupráci se správcem jednotlivých sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektro, sdělovací vedení apod.) jejich aktuální polohopisné a výškové zaměření, případně ověřit jejich trasu pomocí sondáže.

Vytyčení bude provedeno oprávněnou osobou s příslušnou kvalifikací. O provedení vytyčení bude pořízen protokol, který bude součástí stavebního deníku.

Při realizaci výkopových prací v blízkosti vytyčených tras bude postupováno s maximální opatrností. V ochranných pásmech sítí budou práce prováděny ručně, bez použití těžké mechanizace, a za přítomnosti zástupce správce sítě, pokud to vyžaduje jeho provozní předpis.

V případě zjištění nesouladu mezi skutečným stavem v terénu a dokumentací bude nutné bezodkladně informovat projektanta a investora a přizpůsobit další postup stavby podle jejich pokynů.

Zhotovitel odpovídá za bezpečné provádění prací v bezprostředním okolí inženýrských sítí a za zabránění jejich poškození. Případné škody vzniklé nedodržením podmínek stanovených správcem sítí jdou k tíži zhotovitele.

Demontáž vybavení

Před zahájením stavebních prací bude provedena kompletní demontáž stávajícího vybavení v dotčených prostorách stavby. Jedná se zejména o nábytek, technologické zařízení, vzduchotechniku (VZT), otopná tělesa, elektrozařízení a další vybavení, které by mohlo být poškozeno během realizace stavebních úprav.

Demontáže budou prováděny odborně, systematicky a s ohledem na možnou opětovnou montáž nebo další využití daných prvků. Zvláštní péče bude věnována zacházení s technologiemi s vyšší pořizovací hodnotou nebo se složitým způsobem instalace.

V případě, že vybavení není určeno k dalšímu použití, bude materiál roztříděn dle druhu odpadu a ekologicky zlikvidován v souladu s platnými právními předpisy o nakládání s odpady. Předměty určené k opětovnému použití budou přechodně deponovány na určeném chráněném místě mimo pracovní zónu stavby.

Demontáž VZT rozvodů, topných těles, armatur a dalších technologických prvků bude prováděna po předchozím odpojení od přírodních médií kvalifikovanou osobou, při dodržení všech bezpečnostních a provozních opatření. Rozvodná vedení budou zaslepena, případně dočasně upravena tak, aby nedošlo k úniku média nebo poškození zařízení.

Zásahy do nosných konstrukcí nebo do systémů požárně bezpečnostního řešení stavby během demontáží nebudou prováděny bez předchozího souhlasu projektanta nebo stavebního dozoru.

Vybourání stávajících podlah, obkladů a prostupů konstrukcemi

Součástí stavebních prací je demontáž a vybourání vybraných částí stávajících konstrukcí dle projektové dokumentace. Jedná se zejména o odstranění podlahových vrstev, keramických obkladů a dlažeb, vybourání prostupů pro nové instalace a úpravy ve stavebních konstrukcích.

Vybourání podlah bude probíhat postupně, zpravidla od nejvyšší vrstvy (např. PVC, dlažba, stěrka) až po nosnou podkladní konstrukci. Práce budou prováděny mechanicky nebo ručně v závislosti na typu materiálu a rozsahu. V případě bourání betonových podkladů bude zajištěno tlumení vibrací a hluku s ohledem na sousední konstrukce, vybavení a osoby v okolí.

Keramické obklady a dlažby budou odstraňovány šetrně tak, aby nedošlo k poškození navazujících konstrukcí (např. svislých nosných stěn, podkladních vrstev, instalačních vedení apod.).

Prostupy v konstrukcích budou realizovány na základě výkresové dokumentace a soupisu požadavků jednotlivých profesí (elektro, zdravotnická, vzduchotechnika apod.). V místech s požárními požadavky budou nové prostupy upraveny tak, aby bylo možné obnovit požární odolnost konstrukce po instalaci technologií (např. použitím požárních ucpávek).

Před započítáním bouracích prací budou dotčené konstrukce pečlivě zaměřeny a označeny. Je nezbytné zajistit důkladnou ochranu zachovávaných konstrukcí, jako jsou okna, parapety, dveře či další povrchy, aby nedošlo k jejich poškození během prací.

Pro minimalizaci vlivu na okolí stavby je nutné zabezpečit staveniště proti úniku prachu, hluku a vibrací. To zahrnuje použití vhodných zábran, oplocení, zakrytí pracovních prostorů a pravidelné odstraňování prachu. Dále je nutné dodržovat provozní dobu prací v souladu s platnými hygienickými normami a předpisy.

Veškerý vzniklý stavební odpad bude průběžně tříděn, shromažďován a následně odvážen na skládku nebo recyklován v souladu s příslušnou legislativou. Práce budou prováděny tak, aby bylo zamezeno znečištění navazujících prostor a poškození nedotčených částí stavby.

Provádění drážek pro vedení sítí v interiéru

Drážky pro instalaci rozvodů kanalizace a vody budou prováděny v podkladním betonu a konstrukcích v souladu s projektovou dokumentací a technickými normami. Před zahájením prací bude provedeno přesné vyznačení tras drážek dle schváleného projektu a pokynů jednotlivých profesí.

Řezání drážek bude realizováno vhodnými nástroji, jako jsou speciální drážkovací pily, frézy nebo bourací kladiva s důrazem na minimalizaci poškození okolních konstrukcí. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení statické únosnosti konstrukce a k poškození stávajících rozvodů nebo povrchových úprav.

Hloubka a šířka drážek budou odpovídat rozměrům instalovaných potrubí a jejich izolací, s dostatečnou rezervou pro správné uložení a upevnění. V místech průchodů přes konstrukce s požadavky na požární odolnost budou drážky upraveny tak, aby po instalaci bylo možné obnovit požární ochranu konstrukce (např. použitím požárních tmelů nebo ucpávek).

Po uložení a upevnění potrubí budou drážky pečlivě zapraveny vhodným materiálem, který zajistí rovnoměrné zatížení a stabilitu podkladní konstrukce. Použitý materiál pro zapravení bude odpovídat požadavkům na pevnost a trvanlivost, nejčastěji cementová nebo rychletuhnoucí malta.

Při zapravení drážek v místech, kde je přítomna hydroizolace, je nezbytné zajistit správné navázání a obnovu hydroizolační vrstvy tak, aby byla zachována její kontinuita a funkčnost. Práce budou prováděny s použitím vhodných materiálů a technologií podle typu hydroizolace, aby nedošlo k pronikání vlhkosti do konstrukce.

Zapravení bude provedeno po etapách a po kontrole správného uložení potrubí, přičemž bude zajištěno správné zhutnění výplně, aby nedošlo k nežádoucímu sedání nebo pohybu potrubí v budoucím provozu.

Obklady do vlhka

Příprava podkladu: Podkladní vrstva bude nejprve důkladně srovnána a vyrovnána, aby byl podklad rovný a soudržný. Následně bude provedena hydroizolace vhodným materiálem, která zabrání průniku vlhkosti do konstrukce.

Lepení obkladů: Po zaschnutí hydroizolace bude nanášeno flexibilní lepidlo přizpůsobené vlhkostním podmínkám. Obklady budou kladeny do vlhka, tedy na navlhčený povrch, což zabrání příliš rychlému vysychání

a zajistí správnou přilnavost. Spáry budou vyplněny spárovací hmotou odolnou proti vlhkosti a chemickým vlivům.

Výmalba s oškrábáním původního nátěru

Před výmalbou bude stávající nátěr mechanicky odstraněn škrabkou nebo broušením, aby byl podklad čistý a soudržný. Následně bude podklad vyrovnán, případně zapraven a opatřen penetračním nátěrem. Výmalba bude provedena vhodnými barvami ve dvou vrstvách podle projektových požadavků.

Podhledy s revizními otvory

Podhledy budou montovány na nosné konstrukce dle projektu. Revizní otvory budou umístěny na přístupných místech a opatřeny lehce otevíratelnými dvířky, která neomezují funkčnost a estetiku podhledu. Konstrukce bude provedena v souladu s požárními a statickými normami.

c) *Popis navrženého řešení vodního díla s ohledem na jeho charakter a účel, návrhová kapacita, kategorizace vodního díla pro potřeby technickobezpečnostního dohledu apod.:*

Není řešeno.

3.5 TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ – VÝČET A POPIS TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ

a) *Popis stávajícího stavu:*

Oba byty jsou v současné době vytápěny ústředním vytápěním napojeným na vlastní plynové kotle. Kotel bytu č. 3 je umístěn v předsíni bytu, kotel bytu č. 4 v kotelně přístupné z chodby. Otopná tělesa jsou plechová žebrová ve značně dožilém stavu, vykazují netěsnosti. Příprava teplé užitkové vody je zajištěna elektrickými zásobníkovými ohříváči v koupelnách. Elektroinstalace obou bytů je původní, ve stavu odpovídajícím stáří objektu. Oba byty jsou připojeny na rozvod NN ve společném rozvaděči osazeném v 1. NP v průjezdu.

b) *Popis navrženého řešení:*

V obou bytových jednotkách budou instalovány nové plynové kondenzační kotle se zásobníky teplé užitkové vody. Kotle budou napojeny na stávající komínové průduchy, případně na nové nerezové vložkování komína dle požadavků výrobce a revizního technika. Nová otopná tělesa (desková nebo trubková) budou napojena na nové rozvody ústředního vytápění. Elektroinstalace bude v celém rozsahu rekonstrukce obnovena – nové rozvody, zásuvky, vypínače a rozvaděče budou provedeny dle ČSN 33 2000. Nové rozvody zdravotnické (studená voda, teplá voda, kanalizace) budou vedeny v podlahách, drážkách ve stěnách a v SDK podhledech. Kanalizační svody budou svedeny přes 1. NP do 1. PP a zakryty SDK opláštěním.

c) *Energetické výpočty:*

Není řešeno.

3.6 ZÁSADY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI

a) *Charakteristiky a kritéria pro stanovení kategorie stavby podle požadavků jiného právního předpisu - výška stavby, zastavěná plocha, počet podlaží, počet osob, pro který je stavba určena, nebo jiný parametr stavby, zejména světlá výška podlaží nebo délka tunelu apod.:*

Jedná se o rekonstrukci bytových jednotek ve stávajícím bytovém domě. Objekt je zděný, částečně podsklepený, o výšce odpovídající dvoupodlažní zástavbě. Rekonstrukce se týká 2. NP – dvou bytových jednotek. Stavba je určena pro trvalé bydlení, předpokládaný počet osob odpovídá standardnímu obsazení dvou bytových jednotek. Požárně bezpečnostní řešení bude zpracováno v samostatné části projektové dokumentace.

b) *Kritéria - třída využití, přítomnost nebezpečných látek nebo jiných rizikových faktorů, prohlášení stavby za kulturní památku:*

Stavba je zařazena do skupiny OB1 (obytné budovy). V objektu se nenacházejí nebezpečné látky ani jiné rizikové faktory vyjma standardního plynového zařízení (plynové kotle), které bude instalováno a provozováno v souladu s platnými předpisy. Objekt není prohlášen za kulturní památku.

3.7 ÚSPORA ENERGIE A TEPELNÁ OCHRANA BUDOVY

Řešení požadavků na energetickou náročnost, úsporu energie a tepelnou ochranu budov. Stavbou není zasahováno do obálky budovy, vyjma výměny poškozených oken.

3.8 HYGIENICKÉ POŽADAVKY NA STAVBY, POŽADAVKY NA PRACOVNÍ A KOMUNÁLNÍ PROSTŘEDÍ

a) *Vnitřní prostředí - zejména parametry vnitřního mikroklimatu, stínění, osvětlení, proslunění, ochrana proti hluku a vibracím apod.:*

Větrání bytových jednotek bude přirozené – okny a větracími otvory. Digestoře v kuchyních budou odvětrány přes obvodovou fasádu. Koupelny budou odvětrány nuceně ventilátorem napojeným na komínový průduch nebo přes fasádu. Osvětlení místností je přirozené okny, doplněné umělým osvětlením. Proslunění bytů odpovídá stávajícímu stavu – rekonstrukcí nedochází ke změně velikosti ani orientace okenních otvorů (s výjimkou výměny dvou oken do ul. Tišnovská, kde se nemění rozměry otvorů). Ochrana proti hluku je zajištěna standardními stavebními konstrukcemi; mezibytová předstěna v koupelně tl. 100 mm přispívá ke zlepšení akustických parametrů.

b) *Vliv na vnější prostředí - zejména hluk a vibrace, zastínění, prašnost, omezení vlivu stavby na vznik tepelného ostrova:*

Rekonstrukce bytových jednotek nemá negativní vliv na vnější prostředí. Stavební práce budou prováděny v souladu s hygienickými normami a platnými předpisy, zejména s ohledem na hluk a prašnost v době provádění. Práce budou omezeny na denní dobu (6:00–22:00). Po dokončení rekonstrukce nebude stavba zdrojem nadměrného hluku, vibrací ani prašnosti.

c) *Při změnách stavby - dopady změn na prostředí - zejména posouzení teplotně vlhkostní bilance:*

Výměnou oken za nové s izolačním trojsklem dojde ke zlepšení tepelně technických vlastností obálky budovy v místě výměny. Nové podlahové skladby a SDK podhledy přispějí ke zlepšení tepelné pohody v interiéru.

3.9 ZÁSADY OCHRANY STAVBY PŘED NEGATIVNÍMI ÚČINKY VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ

Protipovodňová opatření, ochrana před pronikáním radonu z podloží, před bludnými proudy a korozí, před technickou i přírodní seizmicitou, před agresivní a tlakovou podzemní vodou, vlhkostí, před hlukem a ostatními účinky – vliv poddolování, plyny (zejména výskyt metanu) apod. Při změnách stavby dopady změn na stavební konstrukce - zejména posouzení teplotně vlhkostní bilance.

4. PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

a) *Napojovací místa na stávající technickou infrastrukturu a přeložky technické infrastruktury, křížení se stavbami technické a dopravní infrastruktury a souběhy s nimi v případě, kdy je stavba umístěna v ochranném pásmu stavby technické nebo dopravní infrastruktury, nebo je-li ohrožena bezpečnost:*

Stavba využívá výhradně stávající napojovací body a přípojky inženýrských sítí objektu. Pitná voda je odebírána ze stávající vodovodní přípojky napojené na veřejný vodovodní řad, splaškové vody jsou odváděny do stávající veřejné splaškové kanalizace a zásobování plynem i elektřinou je zajištěno ze stávajících přípojek a distribučních vedení. V rámci rekonstrukce dvou bytových jednotek ve 2. NP se nenavrhují žádné nové venkovní přípojky ani přeložky stávající technické a dopravní infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že se veškeré stavební práce a instalace odehrávají uvnitř stávající budovy, nedochází k novému vnějšímu dotčení ochranných pásem inženýrských sítí (vodovod 1,5 m, kanalizace DN 250 1,5 m, plynovod 1,0 m, podzemní vedení NN 1,0 m, nadzemní VN 8,5 m) ani křížení a souběhům s vnější dopravní či technickou infrastrukturou na pozemku. Případná křížení a souběhy vnitřních instalací splňují příslušné normové odstupy a bezpečnostní požadavky; bezpečnost okolní infrastruktury ani provozu na přilehlé komunikaci v ulici Dlouhá není realizací stavby ohrožena.

b) *Výkonové kapacity, přípojovací rozměry, délky:*

V rámci rekonstrukce jsou pro každou bytovou jednotku navrženy samostatné třífázové elektroměry s hlavním jištěním 3×25 A/B. Napájení bytových rozvaděčů bude provedeno kabely CYKY-J 5×6. Elektrická instalace je navržena v soustavě TN-C-S, 400/230 V, 50 Hz.

Plynové kotle K1 a K2 mají výkonový rozsah 3–24 kW a maximální průtok 2,4 m³/h. Připojení kotlů je provedeno potrubím DN 20; stávající plynoměr je připojen závitem DN 25. Potrubí plynovodu je ocelové bezešvé, PN 16, s přetlakem 2,0 kPa. Délky plynových tras nejsou v podkladech uvedeny.

Vodovodní rozvody jsou navrženy v dimenzích Ø20 a Ø25. Hlavní uzávěr má rozměr 3/4" a rohové ventily u zařizovacích předmětů 3/8". Vypouštěcí ventil má rozměr 1/2". Délky tras, průtoky a celkové kapacity vodovodu a kanalizace nejsou v podkladech uvedeny.

Otopná soustava pracuje s teplotním spádem 65/55 °C; připojovací armatury mají rozměry 3/8" a vypouštěcí kulový kohout G 1/2". Délky tras a výkony otopných těles nejsou specifikovány.

5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

a) *Popis dopravního řešení, včetně příjezdu jednotek požární ochrany, únosnost vozovek, poloměry zatáčení na kruhových objezdech, vlečné křivky:*

Není pro stavbu relevantní.

b) *Napojení na stávající dopravní infrastrukturu včetně napojení na stávající chodníky a pochozí plochy:*

Stávající.

c) *Přeložky dopravní infrastruktury:*

Není pro stavbu relevantní.

d) *Doprava v klidu včetně vyhrazených parkovacích stání a zdroje energie pro alternativní pohony:*

Stávající.

e) *Pěší a cyklistické stezky:*

Není pro stavbu relevantní.

f) *Popis přístupnosti a bezbariérového užívání včetně popisu dopadů na přístupnost z hlediska uplatnění závažných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebo jiných veřejných zájmů:*

Jedná se o stávající dvoupodlažní bytovou zástavbu, kde není bezbariérové řešení ekonomicky proveditelné ani stavebně realizovatelné. Přístup do 2.NP je po stávajícím schodišti.

6. ŘEŠENÍ VEGETACE A SOUVISEJÍCÍCH TERÉNNÍCH ÚPRAV

Vegetační úpravy se navrhují ve vazbě na vodohospodářské řešení s primárním požadavkem pro využití srážkové vody pro navrhovanou vegetaci.

a) Popis a parametry terénních úprav:

Není řešeno, nezasahuje se do venkovních prostor.

b) Vegetační prvky:

Není řešeno, nezasahuje se do venkovních prostor.

c) Biotechnická opatření:

Není řešeno, nezasahuje se do venkovních prostor.

7. POPIS VLIVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA

a) *Vliv na životní prostředí a opatření vedoucí k minimalizaci negativních vlivů - zejména příroda a krajina, zajištění migrace pro vodní živočichy, vliv díla na koryto a jeho okolí, Natura 2000, omezení nežádoucích účinků venkovního osvětlení, přítomnost azbestu, hluk, vibrace, voda, odpady, půda, vliv na klima a ovzduší, včetně zařazení stacionárních zdrojů a zhodnocení souladu s opatřeními uvedenými v příslušném programu zlepšování kvality ovzduší podle jiného právního předpisu:*

Stavba představuje vnitřní rekonstrukci dvou bytových jednotek ve 2. NP stávajícího objektu. Řešené území se nenachází v přírodně chráněné zóně, památkové zóně ani v záplavovém území. Záměr se nedotýká soustavy Natura 2000, vodních toků, koryt ani migrace vodních živočichů. Nenavrhují se venkovní osvětlení, nedochází k záboru půdy ani kácení dřevin a výskyt azbestu nebyl v podkladech identifikován.

Během realizace vzniká pouze lokální a dočasný hluk a vibrace běžné pro vnitřní stavební a montážní práce, jež budou omezeny na denní dobu. Odpady z bouracích a montážních prací budou tříděny a předávány oprávněným osobám k recyklaci či likvidaci.

V provozu jsou splaškové vody odváděny do stávající veřejné splaškové kanalizace a pitná voda je odebírána ze stávajícího vodovodu. Zdrojem tepla a ohřevu TV jsou dva plynové kotle o jmenovitém výkonu 3–24 kW. Tyto spalovací stacionární zdroje o celkovém jmenovitém tepelném příkonu do 300 kW splňují platné emisní limity a provozní požadavky na ochranu ovzduší. Stavba nemá negativní vliv na životní prostředí, klima ani kvalitu ovzduší v lokalitě.

b) *Způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí, je-li podkladem:*

Není podkladem.

c) *V případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno:*

Není podkladem.

8. CELKOVÉ VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

a) Zásobování stavby vodou - připojení ke zdroji:

Zásobování rekonstruovaných bytových jednotek pitnou vodou je zajištěno ze stávající vodovodní přípojky objektu, která je napojena na veřejný vodovodní řad v přilehlé komunikaci. V rámci stavebních úprav ve 2. NP se nenavrhují žádné nové venkovní přípojky ani zásahy do stávajícího vnějšího připojení budovy ke zdroji vody.

Vnitřní vodovod navazuje na stávající stoupací/přívodní potrubí studené pitné vody v objektu. Pro každou bytovou jednotku navrhuji samostatné podružné měření spotřeby vody pomocí bytového suchoběžného vodoměru pro studenou vodu umístěného ve skříni. Na vstupu do každého bytu je instalována uzavírací a regulační sestava sestávající z hlavního uzávěru K125-3/4", filtru DN 20, redukčního tlakového ventilu DN 20, zpětné klapky, pojistného ventilu a vypouštěcího ventilu 1/2".

Vnitřní rozvody studené vody (PWC) jsou navrženy z plastového potrubí PPR PN 20 s tepelnou izolací Mirelon tl. 13 mm, teplá voda (PWH) je vedena v potrubí PPR STABI PN 20 s izolací Mirelon tl. 25 mm v dimenzích Ø20 a Ø25. Příprava teplé vody probíhá lokálně v jednotlivých bytech pomocí plynových kotlů.

b) Odpadní vody - nakládání a likvidace:

Splaškové odpadní vody z rekonstruovaných bytových jednotek ve 2. NP jsou odváděny nově navrženou vnitřní splaškovou kanalizací napojenou na stávající vertikální svody (stoupačky K1, K2 a K3) a následně přes stávající ležaté rozvody a přípojku odváděny do veřejné splaškové kanalizace. Likvidace splaškových vod probíhá centrálně na městské čistírně odpadních vod.

Vnitřní kanalizace odvádí odpadní vody od zařizovacích předmětů v obou bytech (klozety, umyvadla, sprchy, vana, dřezy, myčky nádobí a pračky). Připojovací a odpadní potrubí je navrženo z plastových trub systému HT a KG ve spádu minimálně 2 %, dimenzováno podle typu odvodňovaných zařizovacích předmětů (v podlaze a stěnách v dimenzích např. DN 50 až DN 100).

Odvětrání vnitřní kanalizace zajišťují větrací potrubí DN 100 vyvedená minimálně 50 cm nad střešní plášť a zakončená větracími hlavicemi DN 100. K zápachové uzávěře slouží vaničkové sifony, kovové pochromované umyvadlové sifony a podomítkové pračkové zápachové uzávěrky.

V rámci rekonstrukce nevznikají žádné technologické ani průmyslové odpadní vody a nakládání se srážkovými vodami zůstává stávající, beze změny.

c) Srážkové vody - využití, nakládání:

Není řešeno, stavba nezasahuje do pláště budovy.

d) Vodohospodářské řešení vodního díla apod.:

Není řešeno, stavba neobsahuje vodní dílo.

9. OCHRANA OBYVATELSTVA

Splnění základních požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva.

a) Způsob zajištění varování a informování obyvatelstva před hrozící nebo nastalou mimořádnou událostí:

Není relevantní, jedná se o stávající bytové jednotky.

b) Způsob zajištění ukrytí obyvatelstva:

Není relevantní, jedná se o stávající bytové jednotky.

c) Způsob zajištění ochrany před nebezpečnými účinky nebezpečných látek u staveb v zónách havarijního plánování:

Stavba se nenachází v zóně havarijního plánování.

d) Způsob zajištění ochrany před povodněmi:

Není relevantní, jedná se o stávající bytové jednotky.

e) Způsob zajištění soběstačnosti stavby pro případ výpadku elektrické energie u staveb občanského vybavení:

Není relevantní, jedná se o stávající bytové jednotky.

f) Způsob zajištění ochrany stávajících staveb civilní ochrany v území dotčeném stavbou nebo stavenišťem, jejich výčet, umístění a popis možného dotčení jejich funkce a provozuschopnosti:

V objektu, na pozemcích stavby nebo v těsné blízkosti se nenachází SÚ.

g) Řešení ochrany obyvatelstva z hlediska osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace:

Není relevantní, jedná se o stávající bytové jednotky.

10. ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY

a) *Potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění:*

Potřeby rozhodujících médií jsou popsány v jednotlivých projektových částech. Jedná se především o spotřebu elektrické energie, vody a produkci odpadních vod, hluku, odpadů z provozu a odpadů při stavební činnosti.

b) *Odvodnění staveniště, převádění vody - návaznost na povodňový plán stavby:*

Není řešeno.

c) *Napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, vstup a vjezd na stavbu, přístup na stavbu po dobu výstavby, popřípadě přístupové trasy:*

Napojení staveniště na dopravní infrastrukturu je zajištěno stávajícím sjezdem z veřejné komunikace v ulici Dlouhá. Dopravní přístupová trasa pro dovoz stavebního materiálu a odvoz vybouraných hmot vede po této stávající komunikaci. Vjezd a vstup na pozemek a do objektu využívá stávající přístupové komunikace a vstupy budovy; zařízení staveniště bude situováno na pozemcích investora.

Pro potřeby realizace vnitřní rekonstrukce ve 2. NP bude staveniště napojeno na stávající technickou infrastrukturu objektu. Odběr elektrické energie a vody pro stavební účely bude zajištěn z existujících vnitřních rozvodů budovy, případně přes staveništní podružná měřidla. Odvod splaškových vod ze sociálního zázemí stavby bude napojen na stávající vnitřní kanalizaci objektu napojenou na veřejnou kanalizační síť.

Přístup pracovníků a transport materiálů do 2. NP bude probíhat po stávajícím vnitřním schodišti objektu. Realizace prací nevyžaduje budování nových vnějších staveništních přípojek, zřizování nových sjezdů ani zvláštní zábery veřejných komunikací.

d) *Úpravy pro přístupnost a bezbariérové užívání - oplocení staveniště ve vztahu k pochozím plochám, zabezpečení výkopů proti pádu, přístupy k pozemkům a objektům, obchozí trasy pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace včetně dočasných přechodů a míst pro přecházení, náhrada za zábor vyhrazených parkovacích stání a odchozích tras:*

Není řešeno.

e) *Vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky včetně omezení negativních vlivů:*

Provádění stavebních prací se odehrává v interiéru 2. NP stávajícího objektu a zařízení staveniště je situováno na pozemcích investora. Realizace stavby nezasahuje do sousedních pozemků ani neohrožuje statiku okolních staveb. Požárně nebezpečný prostor stavby nepřesahuje hranice řešeného pozemku.

Negativní vlivy provádění stavby na okolí mají pouze dočasný a lokální charakter. Zvýšená hladina hluku, vibrací a prašnosti vzniká zejména při vnitřních bouracích pracích, manipulaci se stavebním materiálem a odvozu suti. K minimalizaci těchto vlivů navrhuji provádět hlučné a prašné práce výhradně v běžné denní době, omezit dobu chodu mechanismů na nezbytné minimum a zamezit šíření prachu vlhčením suti a zakrýváním kontejnerů.

Při transportu materiálů po příjezdové komunikaci v ulici Dlouhá bude zajištěn plynulý a bezpečný provoz. Případné znečištění vozovky či zpevněných ploch bude průběžně a neprodleně odstraňováno. Veškeré odpady a vybourané hmoty budou shromažďovány v určených nádobách/kontejnerech a průběžně předávány oprávněným osobám k likvidaci. Realizací stavby nedojde k trvalému zhoršení životního prostředí ani podmínek užívání okolních nemovitostí.

f) *Ochrana okolí staveniště před negativními vlivy provádění stavby:*

Není řešeno.

g) *Požadavky na související asanace, demolice, demontáž, dekonstrukce, kácení dřevin:*

V rámci rekonstrukce bytových jednotek budou provedeny bourací práce v rozsahu dle výkresové části projektové dokumentace. Jedná se zejména o vybourání stávajících nenosných příček, demontáž stávajících podlahových krytin, obkladů, kuchyňských linek a technologického vybavení bytů. Kácení dřevin ani asanace se nepředpokládají.

h) *Maximální dočasné a trvalé zábery pro staveniště:*

Staveniště bude tvořit pouze prostor dotčených bytových jednotek ve 2. NP a přístupová cesta (schodiště, chodba). Dočasné zábory veřejného prostranství se nepředpokládají. Trvalé zábory nejsou navrženy.

- i) *Produkce odpadů a druhotných surovin při stavbě - množství, druhy a kategorie odpadů a surovin, předcházení vzniku odpadů a způsob jejich třídění pro další využití včetně popisu opatření proti kontaminaci těchto materiálů, jejich odstranění apod.:*

Při provádění rekonstrukce budou vznikat běžné stavební odpady – stavební suť, demontované prvky (okna, dveře, otopná tělesa, sanitární zařízení, podlahové krytiny, obklady). Veškeré odpady budou tříděny dle platných předpisů a odváženy na příslušnou skládku nebo do sběrný druhotných surovin. Nakládání s odpady bude zajišťovat zhotovitel v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech.

- j) *Bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin:*

Zemní práce v exteriéru nejsou předmětem rekonstrukce. V rámci prací v interiéru (podlahy) může vzniknout omezené množství sypkého materiálu ze stávajících podlahových vrstev. Deponie zeminy se nepředpokládají.

- k) *Ochrana životního prostředí při výstavbě - popis přítomnosti nebezpečných látek při výstavbě, popis opatření proti kontaminaci materiálů, stavby a jejího okolí, opatření k minimalizaci dopadů při provádění stavby na životní prostředí včetně opatření proti prašnosti, opatření na snížení hluku ze stavební činnosti, opatření při nakládání s azbestem a ochrana dřevin:*

Při provádění prací budou dodržovány platné předpisy na ochranu životního prostředí. Nebezpečné látky (obaly od lepidel, nátěrů apod.) budou shromažďovány odděleně a předávány oprávněné osobě k likvidaci. Stroje a zařízení budou udržovány v dobrém technickém stavu, aby nedocházelo k úniku pohonných hmot a maziv. Prašnost bude omezována vlhčením pracovního místa.

- l) *Požární bezpečnost a zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi:*

Zhotovitel je povinen zajistit bezpečnost a ochranu zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. (zákoník práce), zákonem č. 309/2006 Sb. a příslušnými nařízeními vlády. Na staveništi bude k dispozici lékárnička první pomoci. Práce v uzavřených prostorách (bytové jednotky) budou prováděny s dostatečným větráním. Požární bezpečnost staveniště bude zajištěna přenosnými hasicími přístroji. Vstup na staveniště bude povolen pouze oprávněným osobám.

- m) *Objízdne a náhradní trasy: požadavky a provedení:*

Stavba nevyžaduje uzavírku ani objízdne trasy. Přístup ke stavbě bude zajištěn po stávající komunikaci bez omezení dopravy.

- n) *Zvláštní podmínky a požadavky na realizační podmínky, organizaci staveniště a provádění prací na něm, vyplývající zejména z druhu stavebních prací, z ochranných nebo bezpečnostních pásem, vlastností staveniště, provádění za provozu, opatření proti účinkům vnějšího prostředí při výstavbě apod.:*

Při provádění prací je nutno dbát na ochranu stávajících konstrukcí a sousedních bytových jednotek. Veškeré průrazy a drážky budou prováděny pouze v místech určených projektovou dokumentací. Práce budou prováděny výhradně v denní době (6:00–22:00) s ohledem na obyvatele sousedních bytů.

- o) *Limity pro užití výškové mechanizace a opatření ve vztahu k vizuálnímu značení výškových překážek leteckého provozu podle jiného právního předpisu:*

Výšková mechanizace nebude při realizaci stavby používána. Stavební práce budou prováděny v interiéru bytových jednotek ručně nebo s využitím drobné mechanizace.

- p) *Předpokládaný postup výstavby v členění na etapy a časový plán dokládající (technicky a technologicky) reálné doby výstavby:*

Předpokládaný postup: 1. Přípravné práce a demontáže, 2. Bourací práce (příčky, podlahy, obklady), 3. Hrubé stavební práce (nové příčky, rozvody instalací, kanalizace), 4. Práce SDK (podhledy, předstěny), 5. Omítky a obklady, 6. Podlahy, 7. Kompletace TZB (kotle, sanitární zařízení, otopná tělesa), 8. Dokončovací práce (kuchyně, výmalba, dveře). Předpokládaná délka realizace: 3–4 měsíce.

- q) *Požadavky na postupné uvádění staveb do provozu (užívání), požadavky na průběh a způsob přípravy a realizace výstavby a další specifické požadavky:*

Stavba bude uvedena do provozu jednorázově po dokončení veškerých prací a po provedení všech předepsaných revizí a zkoušek (revize elektroinstalace, zkouška těsnosti rozvodů plynu a vody, revize plynových spotřebičů, přejímka komínů). Postup uvádění do provozu nevyžaduje žádné zvláštní podmínky.

- r) *Dočasné stavby:*

Dočasné stavby nejsou v rámci rekonstrukce navrženy. Zázemí zhotovitele (šatna, skladiště materiálu) bude zajištěno v prostorách stavby nebo v bezprostřední blízkosti objektu.

- s) *Návrh fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek:*

Kontrolní prohlídky stavby budou provedeny ve fázích dle požadavků stavebního úřadu. Zhotovitel je povinen zajistit přístup na stavbu pro účely kontrolní prohlídky. Předpokládá se provedení kontrolní prohlídky po zakrytí rozvodů instalací a před jejich zakrytím dalšími konstrukcemi.

11. ZÁVĚR

Objekt je projektován podle norem, stavebních předpisů a vyhlášek platných v České republice. Předložená dokumentace slouží jako projektová dokumentace pro provádění stavby a nenahrazuje projektovou dokumentaci pro povolení stavby.

Realizaci stavby je nutné provádět v souladu s touto dokumentací pro provádění stavby a vydaným stavebním povolením.

Zhotovitel je povinen v průběhu soutěže upozornit na případné nesrovnalosti mezi výkresovou dokumentací a výkazem výměr. V souladu obecnými ustanoveními zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, je účastník oprávněn požadovat po zadavateli vysvětlení zadávací dokumentace, pokud zjistí rozpory nebo nejasnosti. V zájmu zajištění transparentnosti a rovného zacházení je takové upozornění považováno za nezbytné pro řádný průběh zadávacího řízení.

Položky ve výkazu výměr:

Položky ve výkazu výměr jsou definovány platným ceníkem stavebních prací nebo neceníkovou položkou. Veškeré uvedené položky obsahují náklady na montáž, případně demontáž prvku, včetně pomocného materiálu a stavebních přípomocí. Neceníkové položky vždy obsahují také náklady na montáž prvku.

Vymezení rozsahu díla:

Předmětem díla je kompletní realizace stavby dle přiložené projektové dokumentace a všech jejích příloh. Dokumentace zahrnuje stavební řešení a projekty jednotlivých profesních částí. Součástí díla je provedení všech těchto částí, včetně případných demolic, stavebních přípomocí, montáže veškerého vybavení a dalších souvisejících prací.

V případě, že je stavba realizována s využitím dotační podpory, je zhotovitel povinen dodržovat veškeré závazné podmínky daného dotačního titulu v návaznosti na projektovou dokumentaci a související dokumenty.

Zhotovitel je dále povinen zajistit před předáním díla veškeré doklady nezbytné pro řádnou kolaudaci stavby, zejména:

- prohlášení o shodě použitých výrobků,
- doklady o likvidaci odpadů vzniklých během výstavby,
- revizní zprávy elektroinstalace a systému ochrany před bleskem,
- protokoly o požární odolnosti zabudovaných konstrukcí a materiálů,
- dokumentaci skutečného provedení stavby.

Na vlastní náklady zhotovitel také zajišťuje činnosti spojené s odpojením a připojením stavby nebo zařízení na technické sítě a poskytuje veškerou součinnost při prokazování splnění podmínek dotační podpory.

Zhotovitel je povinen při realizaci stavby postupovat v souladu s výkazem výměr a projektovou dokumentací. V případě, že zjistí rozpor mezi těmito dokumenty, je povinen na tuto skutečnost neprodleně upozornit zadavatele v průběhu výběrového řízení. **Na dodatečné připomínky vznesené po podání nabídky nebude brán zřetel.**

SoD uzavřená mezi Zadavatelem a Zhotovitelem obsahuje požadavek na dodání kompletního, bezvadného a funkčního díla na základě předložené projektové dokumentace a výkazu výměr, jakož i provedení všech souvisejících činností uváděných ve zprávě a projektové dokumentaci. Dále SoD obsahuje poučení, že na základě zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek by měl Zhotovitel bezodkladně upozornit na případné nedostatky zadání a to nejlépe ještě před podpisem předmětné SoD formou žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace.

Projektant upozorňuje, že pokud uzavřená SoD neobsahuje výše uvedené souvislosti, jedná se o nedostatek v zadání díla, za které nenese odpovědnost.

Předložené dílo bylo v průběhu projektové přípravy konzultováno se stavebníkem a uživatelem budoucí stavby. Obsahuje veškeré požadované systémy a konstrukce, což potvrzuje předávací protokol PD a VV. Dodatečné požadavky je možné zohlednit v rámci stavby ve formě více či méně prací. Na tyto práce je nutné

zpracovat příslušnou úpravu projektové dokumentace, neboť se jedná o její rozšíření a tyto úpravy nebyly konzultovány ani schváleny příslušnými orgány.

DOKUMENTACE SLOUŽÍ K REALIZACI STAVBY
--

V Praze, srpen 2026

Adéla Míšková
Proiectura Dana s.r.o.
tel: +420 704 917 210
e-mail: adela.miskova@proiecturadana.cz