

**Zámeček Žďárná**  
**Rekonstrukce domu č.p.7 na sociální bydlení**

**D.1.1    ARCHITEKTONICKOSTAVEBNÍ ŘEŠENÍ**  
**Technická zpráva**

DOKUMENTACE PRO PROVEDENÍ STAVBY

**Investor** : Zámeček Žďárná z.s. Žďárná č.p.7, 679 52 IČ: 062 13 979  
**Místo stavby** : Žďárná č.p.7, p.č.27/1, okr.Blansko  
**Projektant** : Building Invest EU s.r.o., Španělská 770/20, 120 00 Praha  
**Vypracoval** : Ing. arch. Oliver Kálnássy - ČKA 03140, Ing.arch.Gabriela Procházková  
**Stupeň dokumentace:** dokumentace pro provedení stavby  
**Datum** : 09/2019

## **A.1 Identifikační údaje**

### **A.1 Identifikační údaje**

#### **A.1.1 Údaje o stavbě**

a) Název stavby: Zámeček Žďárná, rekonstrukce domu č.p.7 na sociální bydlení  
b) Místo stavby : Žďárná č.p.7, parc.č. 27/1, 48, 857, 858, k.ú.Žďárná  
Obec : Žďárná  
Okres : Blansko

c) Předmět dokumentace: Dokumentace pro provedení stavby

#### **A.1.2 Údaje o žadateli**

Stavebník : Zámeček Žďárná z.s. Žďárná č.p.7, 679 52  
IČ: 062 13 979

#### **A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace**

Building Invest EU s.r.o., Španělská 880/2, 120 00 Praha, IČ: 062 95 657  
Ing.arch.Oliver Kálnásky – ČKA 03140

## **Urbanistické řešení**

Stávající objekt je umístěný v rámci zástavby v centru obce, je součástí větší zahrady lemované kamennými zídkami a alejemi stromů. Přístup k objektu je z místní komunikace, parkování osobních automobilů bude řešeno v rámci výstavby zpevněných ploch. Dům je jednoduché hmotové skladby s vysokou sedlovou střechou. Objemově doplňuje kompozici s místním kostelem v jeho blízkosti. Orientace vstupu je jižním směrem. Pozemek je rovinatý, zatravněný.

## **Architektonické řešení**

Historie objektu sahá do 17. století a tomu odpovídá celková koncepce objektu. V průběhu staletí však výslední vzhled doznal různých úprav. Vzhledem k výraznému poškození fasád z důvodu zanedbání údržby lze těžko určit vzhled objektu v době jeho pravidelného užívání. Celkové architektonické řešení objektu je postaveno na symetrii a na opakování stejnorodých otvorů, které jsou malých rozměrů. Dominantní je pak hmotní podstata objektu. Fasády jsou bez výrazného členění, částečně jsou dochované římsy a ostění otvorů. Fasády objektu budou ponechány v této jednoduché koncepci. Střešní roviny budou prolomeny malými jednookenními vikýři s pultovými střechami.

## **Dispoziční a provozní řešení, technologie výroby**

Vstup do objektu je stávající v centrální poloze. Původně byly v přízemí dvě bytové jednotky – Byt „A“ a byt „B“. Byt „B“ byl zmenšen o jednu místnost, kde je navržený skladový prostor a ostatní místnosti zůstaly zachovány jako součást bytu. Byt „A“ byl rozdělen na dvě bytové jednotky.

Z centrální haly jsou schodištěm přístupné další bytové jednotky. Z haly je zároveň průchod k parkovišti za objektem. Ze zádveří je vstup do podzemního podlaží, které je pouze v malé části půdorysu a jsou zde umístěné sklady pro byty.

Ve 2.nadzemním podlaží jsou navrženy 4 bytové jednotky, které vznikly rozdělením původních bytových jednotek „C“ a „D“. V podkroví jsou navrženy celkem 3 bytové jednotky. Všechny bytové jednotky jsou malometrážní – do 48m<sup>2</sup> a slouží pro bydlení 1-3 osob.

Plánovaná rekonstrukce nemění využití objektu, ani jeho objem a vzhled.

### **Základní technický popis staveb**

Objekt má dvě nadzemní podlaží zastřešené sedlovou střechou s využitým podkrovím, je částečně podsklepený.

### **Zemní práce**

Zemní práce budou spočívat v drobných terénních úpravách při obvodu objektu, pro řešení ochrany podzemní části zdiva před zemní vlhkostí. Objekt bude odkopaný po základovou spáru – cca 1m pod upravený terén, na dno bude osazená drenážní hadice, na zdivo bude vytažena nopová fólie a výkop bude zasypaný štěrkodrtí a zeminou. Na povrchu bude vrstva praného kačírku.

Jiné zásadní terénní úpravy se nepředpokládají, ornice i vytěžená zemina budou využité na terénní úpravy a ozelenění v rámci realizace.

### **Základy**

Základy záměčku jsou stávající, kamenné v dostatečné hloubce (založení do cca 1,4m pod UT)

### **Svislé konstrukce**

Svislé konstrukce záměčku jsou stávající, vnitřní příčky budou zděné a sádkartonové.

### **Vodorovné konstrukce**

Stropy jsou dřevěné trámové s podhledem z prken s rákosem a omítkou. – vše zůstává stávající, doplněné budou podhledy z SDK pro snížení světlé výšky místnosti.

### **Střecha**

Střecha objektu je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, krytina skládaná pálená taška cihlové barvy – vše zůstane stávající, doplněná střecha bude o vikýře.

### **Úpravy povrchů**

Interiér: :

Sádkarton a zdivo s výmalbou,příp.keramickým obkladem

Exteriér :

Stávající zdivo, omítka

Vnitřní obklady :

Obklady jsou navrženy keramické obklady do výšky 2,0m, na stěnách místností s keramickou dlažbou budou provedeny keramické sokly výšky 60mm. Typ obkladů a soklů bude upřesněn během realizace objektu. Obklady budou lepeny do flexibilního, voděodolného lepidla, budou spárovány flexibilní, voděodolnou spárovací hmotou. Kolem sprchového koutu bude na stěny provedena hydroizolační stěrka. Obložené nároží bude mít osazený rohový nerezový profil.

Malby:

Objekt bude vymalován barvami se zvýšenou ořezuvzdorností. Odstíny maleb budou dohodnuty s investorem v průběhu realizace stavby.

### **Podlahy**

Jsou navrženy keramické dlažby a plovoucí dřevěné podlahy.

Dlažba bude kladena do flexibilního lepidla a bude spárována flexibilní spárovací hmotou. V koupelnách a toaletách budou použity lepidla a spárovací hmoty voděodolné, pod dlažbu bude provedena hydroizolační stěrka s vytažením 300mm na stěnu.

Nášlapné vrstvy budou aplikovány na povrch vyrovnaný samonivelační stěrkou. Technologický postup, příprava podkladu, typy penetračních materiálů a lepidel budou provedeny dle montážních pokynů a doporučení dodavatelů podlah.

*Při aplikaci výrobků budou dodrženy technologické předpisy a postupy jednotlivých dodavatelů. Podlahy budou provedeny dle ČSN 74 45 05 Podlahy, společná ustanovení.*

### **Výplně otvorů**

Výplně otvorů v odvodovém plášti jsou navrženy dřevěné z euro profilů šedé barvy, zasklení izolačním dvojsklem. Dveřní křídla jsou navržena masivní dřevěná do obložkových zárubní identického materiálu. V obslužných prostorách budou laminovaná dveřní křídla barvy šedé v obložkových zárubních identického materiálu. Barva a přesné provedení bude upřesněné v průběhu realizace.

### **Hydroizolace**

Proti zemní vlhkosti a radonu:

Po obvodu objektu bude na obnažené základy a nadzákladové zdivo realizována nopová fólie vytažená nad terén cca 300mm.

Nově budovaná podlaha bude s provětrávaným podložím a bude izolována živičným modifikovaným pásem na penetrovaný podkladní beton. Zároveň bude provedeno celoplošné podřezání zdiva s dodatečnou hydroizolací.

Proti vodě a vlhkosti uvnitř budovy:

Jsou uvažovány hydroizolační systémy firmy např. SCHOMBURG, MUREXIN, MAPEI apod. Při použití těchto systémů je nutné dodržovat technologické postupy a systémové detaily výrobce včetně použití systémových doplňků.

Pro izolace doporučujeme použít ucelené systémy dodavatelských firem, které řeší různé problematické detaily. Při použití je nutné dodržet technologické postupy dle výrobce. Použití těchto systémů snižuje pracnost a zvyšuje kvalitu provedeného díla.

Sendvičové konstrukce (zateplení stropu a střešních rovin) budou mít na straně interiéru parozábranu.

### **Tepelné izolace**

Podlahy: V nově realizované konstrukci podlahy bude 180mm polystyrénu

Stěny: Zůstávají bez zateplení

Podhledy: Nové sádkartonové podhledy budou zateplené minerální vatou tl.200mm

Střešní roviny: Bez izolace.

### **Výrobky truhlářské**

Výplně otvorů v odvodovém plášti jsou navrženy dřevěné z euro profilů šedé barvy, zasklení izolačním dvojsklem. Dveřní křídla jsou navržena masivní dřevěná do obložkových zárubní identického materiálu. V obslužných prostorách budou laminovaná dveřní křídla barvy šedé v obložkových zárubních identického materiálu. Barva a přesné provedení bude upřesněné v průběhu realizace. Samostatným truhlářským prvkem bude těleso baru – bude dořešené projektem interiéru.

### **Výrobky zámečnické**

V rámci zámečnických výrobků bude řešena renovace kovového zábradlí na schodišti, které bude očištěné od starých nátěrů a bude natřeno novým nátěrem kovářskou barvou

v antracitovém odstínu – např. Fertech. Dalším zámečnickým výrobkem bude ocelový svařenec sloužící jako ztužující prvek v krovu – nahrazuje pásy, které vadí ve využití prostoru. Dalšími doplňkovými výrobky jsou větrací mřížky a revizní dvířka.

### **Výrobky klempířské**

Klempířské výrobky jsou stávající, doplněné budou o venkovní parapetní plechy a oplechování vikýřů

I když není v řešení jednotlivých konstrukcí konkrétně zmíněno, je nutno v intencích dokumentace dodržovat veškerá bezpečnostní opatření při provádění těchto prací. Zejména je však třeba vždy provést zajištění samostatných již zhotovených konstrukcí zejména rovinných proti jejich možné ztrátě stability vlivem nedokončených navazujících konstrukcí.

Veškeré konstrukce je třeba ošetřit dle požadavků Zprávy požární ochrany.

V Brně, 2018

Ing.arch.Oliver Kálnássy