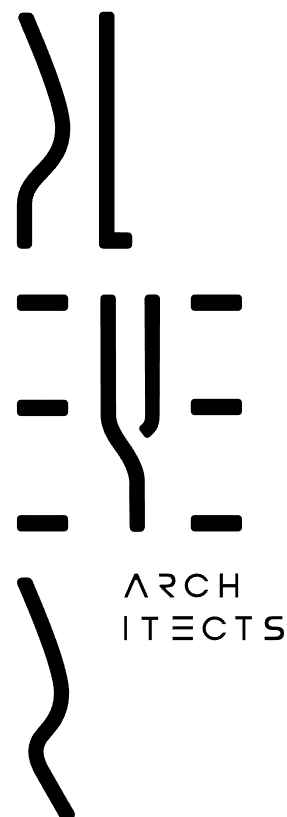


D.1.1. TECHNICKÁ ZPRÁVA



NÁZEV AKCE

**Stavební úpravy stávajícího objektu spojené se změnou užívání na krátkodobé ubytování
na p. č. st. 1/2 a 1/4, Kamýk [546771], k. ú. Kamýk u Litoměřic [662976]**

INVESTOR

**AGRO KAMÝK s.r.o.
č. p. 1, Kamýk, 412 01**

PROJEKTANT

Ing. Karel Pleyer, U Medulánky 471/8, 412 01 Litoměřice

STUPEŇ PROJEKTU

DPZ

ZPRACOVÁNO

V Litoměřicích 06/26

D.1.1. TECHNICKÁ ZPRÁVA

Údaje o stavbě

a) název stavby	Stavební úpravy stávajícího objektu spojené se změnou užívání na krátkodobé ubytování
b) místo stavby	na p. č. st. 1/2 a 1/4, Kamýk [546771] katastrální území Kamýk u Litoměřic [662976]
c) předmět dokumentace	Stavební úpravy stávajícího objektu (v katastru nemovitostí evidovaného jako zemědělská stavba bez č. p./č. ev.) spojené se změnou užívání na ubytovací zařízení pro krátkodobé ubytování bez recepce (režim self check-in) na p. č. st. 1/2 a 1/4, Kamýk Demolice stávajícího přístavku Vybudování nového domovního plynovodu od HUP Vybudování podzemní akumulární nádrže na dešťovou vodu o objemu 20 m ³ (bez přepadu) na p. č. st.1/4 Nová zpevněná plocha z žulové kostky v rozsahu 30 m ²

Údaje o stavebníkovi

AGRO KAMÝK s.r.o.
č. p. 1, Kamýk, 412 01

Údaje o projektantovi

Ing. Karel Pleyer
U Medulánky 471/8
412 01 Litoměřice
IČO: 44208294
DIČ: CZ6604130929

HIP: Ing. Karel Pleyer, ČKAIT 0400420
stavební část: Ing. arch. Josef Posel

Objekt je situován na pozemcích p. č. st. 1/2 a st. 1/4 v obci Kamýk, k. ú. Kamýk u Litoměřic. Stávající hmota objektu (půdorysný tvar „L“, sedlová střecha) zůstává stavebními úpravami zachována. Cílem architektonického řešení je citlivá obnova a modernizace stávajícího, dlouhodobě nevyužívaného hospodářského objektu při

současném navrácení jeho původního architektonického výrazu – zejména zmenšením v minulosti necitlivě zvětšených okenních otvorů v 1.NP zpět na rozměr odpovídající oknům ve 2.NP, sjednocením výšky oken na fasádě a obnovou fasádních dekorativních prvků z EPS dle původního rozvržení. Objekt bude nově sloužit jako ubytovací zařízení pro krátkodobé ubytování s šesti apartmány – dva apartmány jsou umístěny v 1.NP spolu s technickým zázemím, skladem a skladem pro kola, čtyři apartmány jsou umístěny ve 2.NP. Podkrovní prostor (3.NP) zůstává nevyužívaný, v jeho rámci dojde pouze k zateplení podlahy půdního prostoru a k dílčím opravám krovu.

Ubytovací zařízení bude provozováno v režimu krátkodobého ubytování bez recepce (tzv. self check-in). Klíče od jednotlivých apartmánů budou hostům předávány prostřednictvím uzamykatelné schránky (key-boxu) umístěné u hlavního vstupu do objektu. Veškerá komunikace s hosty (rezervace, informace o ubytování, řešení případných požadavků) bude probíhat na dálku, zejména telefonicky. V objektu není navržena recepce ani stálé pracoviště obsluhy; přítomnost personálu se nepředpokládá.

Stávající nosné stěny a příčky jsou vyzděny z CPP. Nové vnitřní příčky jsou navrženy z cihelných bloků POROTHERM tl. 145 a 115 mm se systémovými překlady, dozdivky a přízdívky stávajících otvorů budou provedeny z CPP. Příčky mezi apartmány ve 2.NP jsou navrženy jako SDK konstrukce se zvýšenou akustickou ochranou $R_w = 69$ dB (dvojitý záklop), původní příčky mezi apartmány budou opatřeny SDK předstěnou pro zvýšení akustické ochrany. Nové překlady u nově vybouraných otvorů ve stávajícím zdivu budou z válcované oceli (profily IPE).

Stávající podlaha na zemině v 1.NP bude odstraněna a nahrazena novou z provětrávaného systému IGLU, viz D.1.1 Technická zpráva. Podlaha ve 2.NP bude po demontáži původních parket a stávající krytiny doplněna o nové souvrství s kročejovou izolací nad zachovaným dřevěným trámovým stropem, resp. stropem typu Hurdis. V důsledku zvýšení úrovně podlahy ve 2.NP oproti původnímu stavu bude stávající kamenné schodiště doplněno o jeden stupeň a stávající stupně budou opatřeny nabetonováním, aby byla dodržena stejná výška všech stupňů v rameni schodiště.

Střecha bude nově přeložena (stávající krov zůstává z větší části zachován, s předpokládanou lokální výměnou a protézováním cca 30 % degradovaných prvků) a doplněna o pojistnou hydroizolaci a novou skladbu s pálenou střešní krytinou cihlové barvy. Fasáda celého objektu bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem z minerální vaty, doplněným o fasádní dekoraci z EPS dle původního rozvržení, aby se domu navrátil původní architektonický vzhled; omítka bude provedena ve stávajícím odstínu. Původní volská okna ve střeše budou citlivě zrenovována se zachováním jejich počtu a polohy. Okna a dveře budou kompletně vyměněny za plastová s izolačním trojsklem, formátem a členěním odkazující na původní okna.

Materiálové a barevné řešení objektu

Fasáda: silikátová omítka v původním odstínu, doplněná fasádní dekorací z EPS dle původního rozvržení

Střešní krytina: pálená taška, cihlové barvy

Výplně dveřních a okenních otvorů: plastová s izolačním trojsklem; $U_w = \max. 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, formátem a členěním odkazující na původní okna

Bourací práce

Rozsah bouracích a demoličních prací vychází ze stavebně technického stavu objektu, z požadavků na novou dispozici ubytovacího zařízení a z nutnosti napravit necitlivé stavební zásahy provedené na objektu v minulosti. Přesný rozsah a postup bouracích prací je graficky znázorněn ve výkresech bouracích prací, které jsou součástí výkresové části D.1.1 této PD; níže uvedený popis je jejich textovým shrnutím po jednotlivých částech stavby.

Demolice přístavku

Stávající přístavek přiléhající k objektu bude zdemolován v celém rozsahu, včetně základových konstrukcí. Důvodem je jeho špatný technický a statický stav – degradované konstrukce nejsou způsobilé k dalšímu bezpečnému užívání a jejich sanace by byla ekonomicky i technicky nevýhodná ve srovnání s demolicí a následným vybudováním nových zpevněných ploch v daném místě. Demolice bude provedena postupným ručním, případně strojním rozebíráním konstrukce shora dolů, s průběžným odvozem vybouraného materiálu a jeho tříděním dle druhu odpadu). Před zahájením demolice bude ověřeno odpojení všech případných přípojek inženýrských sítí vedených do přístavku.

Bourací práce v 1.NP

V 1.NP dojde k vybourání celé stávající skladby podlahy na zemině (odstranění nášlapné vrstvy, podkladních vrstev i stávající betonové mazaniny až na úroveň rostlého terénu, resp. štěrkového podsypu) ve všech místnostech 1.NP, a to z důvodu absence tepelné izolace, nedostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti a chybějícího protiradonového opatření. Podlaha bude nahrazena novou skladbou na bázi provětrávaného systému IGLU.

Dále dojde k vybourání nových otvorů ve stávajícím obvodovém a vnitřním nosném zdivu 1.NP v rozsahu dle výkresové dokumentace, a to za účelem propojení nově vznikajících dispozic apartmánů 1 a 2 a společných prostor (sklad, sklad kol, technická místnost, úklidová místnost). Bourání otvorů bude probíhat postupně po jednotlivých polích tak, aby nedošlo k narušení stability přilehlého zdiva; před vybouráním každého otvoru budou nejprve osazeny dočasné podpěrné konstrukce (stojky, případně dřevěné výdřevy) a následně budou do otvoru osazeny nové překlady z válcované oceli, teprve poté bude proveden definitivní výřez zdiva na požadovaný rozměr otvoru.

Součástí bouracích prací v 1.NP je také zmenšení v minulosti necitlivě zvětšených okenních otvorů zpět na jejich původní rozměr, odpovídající formátu oken ve 2.NP – tím dojde k částečné dozdivce bočních líců stávajících otvorů při zachování nadpraží. U vybraných oken směrem do ulice bude dále odbourán stávající parapet o výšce 200 mm za účelem sjednocení parapetní výšky všech oken na uliční fasádě; odbourání bude provedeno šetrně ručně, aby nedošlo k poškození ostění a nadpraží okenního otvoru.

V rámci bouracích prací budou dále demontovány nevyhovující stávající vnitřní příčky a zbytky rozvodů technického zařízení budovy (v rozsahu neslučitelném s novým dispozičním řešením), a to postupně od povrchových vrstev (omítky, obklady) až po vlastní zdivo příčky.

Bourací práce ve 2.NP

Ve 2.NP dojde k vybourání převážné části stávajících nenosných příček za účelem vytvoření nové dispozice čtyř apartmánů a společné chodby. Bourání příček bude probíhat od stropu směrem dolů, s postupným odklizením suti tak, aby nedocházelo k jejímu hromadění a přetěžování stávající stropní konstrukce.

Obdobně jako v 1.NP budou do stávajících vnitřních nosných stěn vybourány nové otvory pro propojení dispozice apartmánů, opatřené dočasným podepřením před bouráním a následně novými překlady z válcované oceli (profily IPE) po jejich osazení.

Dále bude provedena kompletní demontáž stávající nášlapné vrstvy podlah (parkety, případně keramická dlažba) ve všech místnostech 2.NP včetně souvisejících podkladních vrstev v rozsahu nutném pro osazení nové skladby podlahy s kročejovou izolací (PL02a, PL02b)..

V souvislosti se zvýšením úrovně podlahy ve 2.NP oproti stávajícímu stavu bude na stávajícím kamenném schodišti provedeno vybourání povrchové vrstvy stupňů v rozsahu nutném pro jejich nabetonování a pro osazení jednoho nového schodišťového stupně.

Bourací práce krovu a střechy

Bude provedena kompletní demontáž stávající degradované střešní krytiny včetně latí a kontralatí na celé ploše střechy, a to před zahájením prací na nové skladbě střechy ST01. Po sejmutí krytiny a plošném obnažení konstrukce krovu bude přizván specialista k provedení stavebně-mykologického průzkumu (viz B.1 d)), na jehož

základě bude určen přesný rozsah tesařských demontáží. Projektovým předpokladem je lokální vybourání (vyřezání) a demontáž cca 30 % degradovaných prvků krovu (krokve, případně části vazných trámů, pozednic či vaznic napadené dřevokaznými houbami nebo hmyzem) s jejich následným nahrazením novými prvky nebo protézováním.

Obecné zásady provádění bouracích prací

Bourací práce budou probíhat postupným rozebíráním konstrukcí v pořadí od konstrukcí podpíraných ke konstrukcím podpírajícím (tj. od výplňového a nenosného zdiva, podlah a krytin směrem ke svislým a vodorovným nosným konstrukcím), s maximální opatrností v návaznosti na konstrukce ponechávané v původním stavu. Před zahájením bouracích prací u nosných konstrukcí musí být provedeno jejich dočasné podepření dle pokynů statika. Při odstraňování prvků uložených do zdiva (překlady, trámy) nesmí docházet k jejich páčení, které by mohlo způsobit nekontrolované poškození přilehlého zdiva. Vzhledem k návaznosti na ponechávané konstrukce nelze v jejich blízkosti používat mechanizaci s výraznými dynamickými účinky (bourací kladiva těžkých typů, demoliční nůžky na jeřábu apod.); v těchto místech budou bourací práce prováděny ručně nebo lehkou mechanizací.

Přesný technologický postup, členění na jednotlivé pracovní záběry a použití konkrétních bouracích nástrojů a mechanizace si na základě svých zkušeností, zvyklostí a technického vybavení určí dodavatelská (prováděcí) firma; ta rovněž zajistí odborný dohled nad demoličními pracemi, včetně případné účasti statika a autorského dozoru projektanta u prací dotýkajících se nosných konstrukcí. Během provádění bouracích prací je nutné postupovat maximálně obezřetně a průběžně sledovat chování konstrukce (vznik trhlin, deformace); v případě zjištění neočekávaných skutečností (např. horší stav konstrukcí, než předpokládá PD) musí být neprodleně přizván projektant a statik.

Vybouraný materiál bude průběžně tříděn dle jednotlivých druhů odpadu, odděleně shromažďován na staveništi a odvážen k recyklaci, případně k odstranění na zajištěnou skládku – viz B.1 k) a B.10 e). Při bouracích pracích budou dodržena opatření proti nadměrné prašnosti a hluku dle B.10 e) a f)..

Výkopy

Bude se jednat o výkopy v souvislosti s realizací nové skladby podlahy na zemině (systém IGLU) v 1.NP a případným podbetonováním stávajících základů, zda v průběhu realizace při obnažení budou určeny jako nedostatečné.

Základy

Stávající základové konstrukce zůstávají zachovány.

Svislé konstrukce

Stávající obvodové a vnitřní nosné zdivo je vyžděno z plných pálených cihel (CPP) tl. 550–700 mm, v 1.NP zdivo smíšené (cihla a kámen).

Nové vnitřní příčky jsou navrženy z cihelných bloků POROTHERM tl. 145 mm a 115 mm se systémovými překlady. Dozdívky a přízdívky stávajících otvorů budou provedeny z plných pálených cihel (CPP).

Příčky (S02) mezi apartmány ve 2.NP: malba/obklad – 2× SDK deska 12,5 mm – 2× 60 mm MV (120 mm) – 2× SDK deska 12,5 mm – malba/obklad; navrženo $R_w = 69$ dB.

SDK předstěna (S03) zvyšující neprůzvučnost u stávajících stěn mezi apartmány: malba/obklad – 2× SDK deska 12,5 mm – MV 100 mm – stávající stěna CPP 100–150 mm – vnitřní nová omítka.

Obvodová stěna (S01) po zateplení: silikátová omítka 2 mm – penetrační nátěr – základní vrstva se síťovinou 4 mm – tepelná izolace MV 160 mm (lepená) – stávající zdivo CPP 550–700 mm – vnitřní nová omítka 10 mm.

Vodorovné konstrukce / krov

Stropní konstrukce nad 1.NP a 2.NP jsou tvořeny dřevěnými trámy, v části objektu konstrukcí typu Hurdis s ocelovými nosníky a betonovou záhlivkou; zůstávají zachovány. Nosné stropní trámy dřevěného stropu mají profil cca 200/250 mm. U nově vybouraných otvorů ve stávajícím zdivu budou osazeny překlady z válcované oceli (profily IPE v kombinacích např. 1+1 IPE 120, 1+1 IPE 180, 3× IPE 120, 2+2 IPE 160, 2+2 IPE 140 dle konkrétního otvoru a rozpětí – viz výkresová část).

Stávající kamenné schodiště zůstává zachováno. V důsledku zvýšení úrovně podlahy ve 2.NP oproti původnímu stavu bude schodišťové rameno doplněno o jeden nový stupeň a stávající stupně budou opatřeny nabetonováním o cca 7 mm tak, aby byla dodržena jednotná výška všech stupňů v rameni.

Krov je tvořen tradiční tesařskou konstrukcí sedlové střechy se sklony střešních rovin 41,7°–43,8°, výškou hřebene +11,633 m od ±0,000. V důsledku dlouhodobě degradující střešní krytiny do objektu opakovaně zatékalo.

Předpokládá se lokální výměna a protézování degradovaných prvků krovu.

UPOZORNĚNÍ: Přesný rozsah tesařských oprav a výměn prvků krovu (v důsledku napadení dřevokaznými houbami či hmyzem) určí odborný stavebně-mykologický průzkum. Ten zajistí zhotovitel stavby ihned po plošném obnažení a očištění nosných konstrukcí krovu; jeho závěry budou promítnuty do prováděcí dokumentace.

Nová skladba střechy (ST01): pálená střešní krytina cihlové barvy – latě 40/60 mm – kontralatě 40/60 mm – pojistná hydroizolace – stávající (sanovaný) krov.

Podkrovní prostor (3.NP) o celkové ploše 254,58 m² zůstává nevyužívaný. Bude proveden revizní vlez na půdní prostor pro účely kontroly a údržby krovu. Zateplení podlahy podkroví je navrženo kombinací EPS křížů a mezi nimi vložené minerální vaty stejné tloušťky (260 mm), čímž je omezeno riziko tepelných mostů v místech styku jednotlivých desek izolace.

Původní volská okna ve střechě budou citlivě zrenovována, jejich počet a poloha zůstanou zachovány.

PODLAHY

Stávající nezateplená podlaha na zemině v 1.NP bude odstraněna a nahrazena novým souvrstvím na bázi provětrávaného systému IGLU. Systém IGLU je tvořen tvarovanými plastovými (polypropylenovými) tvarovkami tvaru „iglu“, které se po instalaci a vzájemném propojení chovají jako samonosná konstrukce a slouží jako ztracené bednění pro následně vybetonovanou železobetonovou desku. Po probetonování tvarovek vznikne pod deskou souvislá provětrávaná vzduchová dutina, která je opatřena vstupním a výstupním otvorem pro cirkulaci vzduchu. Tato provětrávaná mezera odděluje podlahovou konstrukci od zeminy, odvádí vlhkost vztlínající z podloží a zároveň funguje jako opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu, čímž nahrazuje klasické izolace na bázi těžkých asfaltových pásů v roli protiradonové bariéry.

Navržená skladba PL01 (odshora dolů): keramická dlažba, popř. vinylová krytina + lepidlo 20 mm – anhydrid/litý beton 50 mm – tepelná izolace EPS 100S tl. 150 mm – hydroizolace (asfaltový pás CLASTEK 40 SPECIAL MINERAL + 2× penetrační nátěr) – železobetonová deska C20/25 XC2 vyztužená KARI sítí 150/150/8 tl. 100 mm – tvarovky IGLU typ H140, probetonované, tl. 140 mm – štěrkový podsyp tl. 150 mm – rostlý terén.

Podlaha ve 2.NP: nad dřevěným trámovým stropem (PL02a) – keramická dlažba/vinylová krytina 20 mm – hydroizolační stěrka – roznášecí sádrovláknitá deska 2× 12,5 mm – minerální kročejová izolace 50 mm – stávající prkenné bednění (vyspravení z 15 %) 25 mm – nosná stropní konstrukce z dřevěných trámů 200/250 mm – stávající podhled z rákosů – vzduchová mezera – MV 100 mm – parozábrana – nový SDK zavěšený podhled – malba. Nad stropem typu Hurdis (PL02b) obdobně, s vyspravením stávajícího konstrukčního betonu z 15 %. Podrobné souvrství stropu bude ověřeno sondou při realizaci, k sondám bude přizván projektant.

Podlaha podkroví (3.NP, PL03a/b): pochozí dřevěná prkna s větrací mezerou u stěn 24 mm – difuzně otevřená fólie – dřevěné latě 40/60 mm na EPS křížích – minerální vata mezi EPS kříži tl. 260 mm – (u PL03a: vyrovnávající podsyp, původní cihelná podlaha a násyp ponechány; u PL03b: stávající konstrukční beton, Hurdis strop) – vzduchová mezera – MV 100 mm – parozábrana – nový SDK zavěšený podhled – malba.

Omítky

Omítky budou hlazené o tloušťce 10mm.

Výplně otvorů

Okenní výplně budou splňovat požadavky tepelně-technické a akustické.

Okna a venkovní dveře budou kompletně vyměněny za nová plastová s izolačním trojsklem, $U_w = \max. 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$. Formát a členění nových oken bude odkazovat na původní okna objektu. Vstupní dveře do objektu budou vybaveny elektronickým zámekem/key-boxem umožňujícím provoz bez recepce (self check-in).

Izolace proti vodě

Hydroizolace podlahy na zemině (PL01) bude provedena z asfaltového pásu CLASTEK 40 SPECIAL MINERAL. Střešní konstrukce bude doplněna o pojistnou hydroizolaci pod novou skladbou krytiny.

Tepelné izolace

Podlaha na zemině (1.NP) je zateplena EPS 100S tl. 150 mm. Podlaha podkroví je zateplena kombinací EPS křížů a MV tl. 260 mm. Soklová část a základy budou dodatečně zatepleny XPS tl. 160 mm. Fasáda celého objektu bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem s tepelnou izolací z minerální vaty tl. 160 mm, opatřeným silikátovou omítkou v původním odstínu a doplněným o dekorativní prvky z EPS dle původního rozvržení.

Zámečnické konstrukce

V rámci zámečnických konstrukcí budou provedeny výztuže betonových mazanin a provedeny ocelové konstrukce zábradlí dle platných předpisů a norem.

Krytiny

Stávající střecha bude přeložena a opatřena novou pálenou střešní krytinou cihlové barvy.

Klempířské konstrukce

Veškeré klempířské konstrukce (žlaby, svody, oplechování parapetů, lemování střechy a konstrukcí prostupujících střešním pláštěm) budou provedeny z pozinkovaného lakovaného plechu, včetně nových dešťových žlabů a svodů dle výkresu půdorysu střechy.

Obklady, dlažby

Podlahy apartmánů budou provedeny z keramické dlažby (hygienická zázemí, chodby) a vinylové krytiny (obytné místnosti, ložnice). V hygienických zázemích bude proveden keramický obklad stěn

Malby

Veškeré vnitřní omítky a SDK podhledy budou opatřeny malbou v odstínu dle výběru investora.

Nátěry

Veškeré dřevěné prvky krovu dotčené sanací budou opatřeny ochranným nátěrem proti dřevokazným houbám a škůdcům.

Dodavatelé materiálů

Dodavatelé materiálu budou určeni na základě výběru investora popř. dodavatelské firmy.

B.10.1 Stavebně konstrukční řešení

Viz samostatná část PD

B.10.2 Požárně bezpečnostní řešení

Viz samostatná část PD