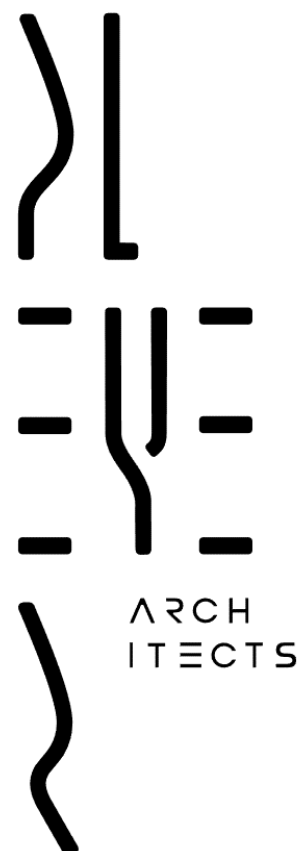


D.1.1. TECHNICKÁ ZPRÁVA



NÁZEV AKCE

**Stavební úpravy stávajícího objektu spojené se změnou užívání na krátkodobé ubytování
na p. č. st. 1/3 a 1/4, Kamýk [546771], k. ú. Kamýk u Litoměřic [662976]**

INVESTOR

**TERRA KAPLÍŘ spol. s.r.o.
Mírové náměstí 11/3, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice**

PROJEKTANT

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

STUPEŇ PROJEKTU

DPZ

ZPRACOVÁNO

V Litoměřicích 07/26

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. 1/3 a 1/4, Kamýk [546771]
katastrální území Kamýk u Litoměřic [662976]
- c) předmět dokumentace Stavební úpravy stávajícího objektu (v katastru nemovitostí evidovaného jako stavba pro administrativu č.p. 7) spojené se změnou užívání na ubytovací zařízení pro krátkodobé ubytování bez recepcce (režim self check-in) na p. č. st. 1/3 a 1/4, Kamýk
- Demolice stávajícího venkovního schodiště
- Vybudování nového domovního plynovodu od HUP
- Vybudování podzemní akumulační nádrže na dešťovou vodu o objemu 4 m³ (bez přepadu) na p. č. st. 1/4
- Nová zpevněná plocha z žulové kostky v rozsahu 21 m²

Údaje o stavebníkovi

TERRA KAPLÍŘ spol. s.r.o.
Mírové náměstí 11/3, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice

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: Kevin Tomáš

Objekt je situován na pozemcích p. č. st. 1/3 a st. 1/4 v obci Kamýk, k. ú. Kamýk u Litoměřic. Stávající hmota objektu (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 úpravy okenních otvorů, 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 dvěma apartmány. 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 vyžděny ze smíšeného zdiva. Nové vnitřní příčky jsou navrženy z cihelných bloků POROTHERM se systémovými překlady, dozdivky a přizdivky stávajících otvorů budou provedeny z CPP. Původní skladby podlah mezi apartmány budou opatřeny kročejovou izolací 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. V důsledku zvýšení úrovně podlahy ve 2.NP oproti původnímu stavu bude kompletně vybourána stropní konstrukce podkrovní, tudíž dojde k vytvoření otevřeného stropu. V důsledku zazdění otvoru mezi vedlejším objektem, který sloužil jako propojení mezi objekty, bude vybudováno nové jednoduché ocelové 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. Okna a dveře budou kompletně vyměněny za dřevěné s izolačním trojsklem, formátem a členěním odkazující na vzor dle výkresu D.1.1.11.

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.

Materiálové a barevné řešení objektu

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

Střešní krytina : Tondach bobrovka, 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 vzor dle výkresu D.1.1.11.;

Klempířské konstrukce : pozinkovaný lakovaný plech

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 stávajícího schodiště

Stávající schodiště přiléhající k objektu bude zdemolován v celém rozsahu, včetně základových konstrukcí. Důvodem je jeho nevyužití při budoucí úpravě objektu.

Bourací práce

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 veškeré podlahy 2.NP až k nosným trámům, kde budou nahrazeny novou skladbou dle PD. Součástí bude také vybourání stávajícího stropu ve 2.NP, kde vznikne otevřený pohled stropu.

Dále dojde k vybourání nových otvorů ve stávajícím obvodovém a vnitřním nosném zdivu 1.NP v rozsahu dle výkresové dokumentace, a to za účelem vytvoření nové dispozice. 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 je vytvoření nových otvorů pro nově navržené okna dle vzoru D.1.1.11.

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 krovu a střechy

Bude provedena kompletní demontáž stávající degradované střešní krytiny včetně latí a kontratí na celé ploše střechy, a to před zahájením prací na nové skladbě střechy ST. 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 zdivo smíšené (cihla a kámen).

Nové vnitřní příčky jsou navrženy z cihelných bloků POROTHERM t se systémovými překlady. Dozdívky a přizdívky stávajících otvorů budou provedeny z plných pálených cihel (CPP).

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 smíšené (cihla a kámen) – vnitřní nová omítka 10 mm.

Vodorovné konstrukce / krov

Nosné stropní trámy nad 1.NP i nad 2.NP zůstávají zachovány; nad 2.NP bude odstraněna nenosná skladba a záklop stropu, čímž vznikne otevřený strop.. 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 dle konkrétního otvoru a rozpětí).

Dojde k vytvoření nového ocelového schodiště z ocelových hranatých profilů přikotvených ke stávajícímu upravovanému objektu. Schodiště bude opláštěné ocelovými plechy.

Krov je tvořen tradiční tesařskou konstrukcí sedlové střechy se sklony střešních rovin 40°, výškou hřebene +10,027 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 (ST): Bobrovka Tondach krytina cihlové barvy – latě 40/60 mm – kontralatě 40/60 mm – pojistná hydroizolace – stávající (sanovaný) krov.

Podkrovní prostor (3.NP) o celkové ploše 124 m² zůstává nevyužívaný. Bude proveden revizní vlez na půdní prostor pro účely kontroly a údržby krovu. Nedojde k zateplení podlahy podkroví, jelikož bude následně celý vybourán a vznikne otevřený pohled stropu.

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 „iglú“, 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.

Podlaha ve 2.NP bude po demontáži původních parket a stávající krytiny doplněna o nové souvrství s kročejovou izolací nad zachovaným dřevěným trámovým stropem.

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, $U_w = \max. 0,8$ formátem a členěním odkazující na vzor dle výkresu D.1.1.11.. Vstupní dveře do objektu budou vybaveny elektronickým zámkem/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 160 tl. mm. Podlaha podkroví je nezateplena. 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. 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.

A.1.1 Stavebně konstrukční řešení

Viz samostatná část PD

A.1.2 Požárně bezpečnostní řešení

Viz samostatná část PD