

Udržovací práce na objektu č. p. 139, Stradonice

Plán organizace výstavby

Místo stavby: Stradonice 139, 267 05 Nižbor - Stradonice
Stupeň: Realizační dokumentace
Stavebník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
Projektant: JD Engineering s.r.o., Na Čečeličce 425/4, 150 00 Praha 5
Datum: 03/2024

A Obecná ustanovení

Dokumentace POV vychází ze zásad organizace výstavby, zpracovaných v rámci dokumentace stavby. Rozpracování a uskutečnění POV je především záležitostí zhotovitele stavby anebo příslušných zhotovitelů částí stavby. Toto zpracování POV je v souladu s předchozí schválenou dokumentací a nepodléhá žádnému dalšímu projednávání a schvalování.

B Posloupnost činností

V rámci udržovacích prací na objektu budou v první fázi provedeny práce v interiéru domu, oprava fasády, oprava hydroizolace kolem objektu, sokl, nátěry dřevěných konstrukcí, zasypání bazénu (možné využití zeminy z výkopu jímky), odstranění skleníku a oprava terasy.

Ve druhé fázi bude nejdříve realizována vrtaná studna včetně napojení na objekt a poté jímka včetně propojení s domem a přečerpávací šachty.

Závěrečná fáze bude zaměřena na terénní úpravy kolem domu po výkopových pracích, veškeré zpevněné plochy a oprava plotu.

Tato posloupnost je závazná i za předpokladu různých zhotovitelů v rámci různých zakázek – termín třetí fáze je podmíněn realizací fáze druhé.

V Praze 03/2024.

Ing. Jakub Drábek
Ing. Martin Resner

Udržovací práce na objektu č. p. 139, Stradonice

Projektová dokumentace – technická zpráva

Místo stavby: Stradonice 139, 267 05 Nižbor - Stradonice
Stupeň: Realizační dokumentace
Stavebník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
Projektant: JD Engineering s.r.o., Na Čečeličce 425/4, 150 00 Praha 5
Datum: 03/2024

A Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název stavby,

Udržovací práce na objektu č.p. 139, Stradonice

b) místo stavby,

Stradonice 139, 267 05 Nižbor - Stradonice

Práce se budou týkat budovy číslo popisné 139, která je součástí pozemku s parcelním číslem 263/58, zapsaného na LV 657 v katastrálním území Stradonice u Nižboru, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

A.1.2 Údaje o vlastníkově

a) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu (fyzická osoba) nebo

b) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo

c) obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba).

Středočeský kraj, IČ 70891095, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba),

JD Engineering s.r.o., IČ 24247235, Na Čečeličce 425/4, 150 00 Praha 5

b) jméno a příjmení (fyzická osoba).

Není.

A.2 Seznam vstupních podkladů

Projektová dokumentace v listinné podobě z r. 2005.

Obhlídka na místě, fotodokumentace.

Zaměření v objektu.

A.3 Údaje o území

a) údaje o území, ve kterém se stavba nachází,

Pozemek se nachází v okrajové části obce, v nové zástavbě rodinných domů.

b) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů 1) (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Objekt se nenachází v chráněném území.

c) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Nejsou – jedná se pouze o udržovací práce v interiéru a exteriéru objektu.

d) seznam sousedních pozemků nezbytných k provedení prací (podle katastru nemovitostí).

Nevyskytuje se, práce budou probíhat výhradně na pozemku investora.

A.4 Údaje o stavbě**a) druh a účel užívání stavby,**

Objekt je nyní nevyužíván, v dřívější době byl objekt užíván pro trvalé bydlení.

b) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů 1) (informace o zrušení prohlášení věci za kulturní památku apod.),

Nevyskytuje se.

c) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Nejsou.

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika zastavěného stavebního pozemku,

Jedná se o plně zastavěný stavební pozemek v jihozápadní části zahrady (s p. č. 263/58). Budova je samostatně stojící rodinný dům. Pozemek je svažitý.

b) stávající ochranná a bezpečnostní pásma,

Neřeší se.

c) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,

Nevyskytuje se.

d) věcné a časové vazby; podmiňující, vyvolané, související investice.

Věcné a časové vazby nejsou.

B.2 Celkový popis stavby

a) stručný popis stavebních objektů a jejich konstrukcí,

Jedná se o plně podsklepený dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou. Část objemu 1.PP vystupuje mimo půdorys 1.NP a tvoří tak terasu přístupnou z tohoto podlaží. Konstruktivní systém je v 1.PP zděný, v 1.NP a 2.NP panelový. Stropy jsou řešeny jako panelové. Krov je dřevěný hambálkový, sedlový s polovalbou a s vikýřem. Na pozemku se nachází přístřešek pro dvě osobní auta, zpevněné plochy, bazén a drobné zahradní stavby.

b) popis udržovacích stavebních prací

V interiéru budou provedeny opravy vnitřních omítek, kompletní výmalba, nová kuchyňská linka, nová tři otopná tělesa, doplnění SDK podhledů, částečně nové podlahoviny, kompletní osazení svítidel a výměna zdroje vytápění.

V exteriéru bude opraven plot a vjezdová brána, vydlážděny zpevněné plochy (pochozí i pojezdné), opraveno kontaktní zateplení 1.PP, opravena hydroizolace po obvodu objektu, nátěr tesařských konstrukcí, nahrazeno zábradlí terasy a zasypán bazén.

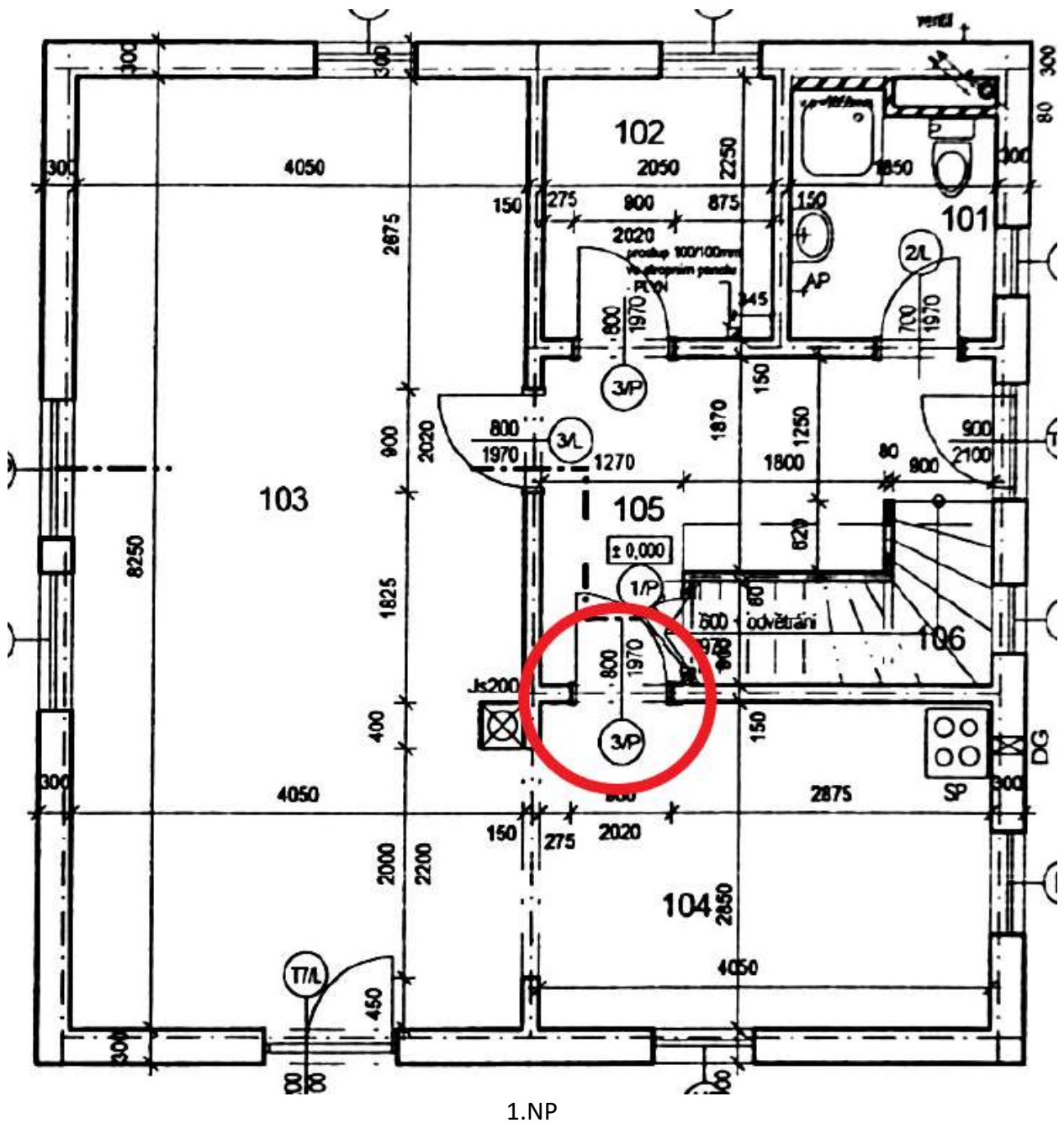
Podrobné řešení jednotlivých činností a postupů je předmětem bodu C.

C Technické řešení

01) Zazdění dveřního otvoru v 1.NP

Provede se demontáž dveřního křídla a stávající obložkové zárubně v otvoru mezi místnostmi č. 104 a 105. Stávající omítka bude kolem otvoru oškrábána/odbroušena v šířce 100 mm. Zazdění otvoru o velikosti 800x1970 mm se provede z pórobetonových tvárnic tloušťky

150 mm. Omítka bude tvořena stěrkovou hmotou s výztužnou tkaninou a finálním štukem, vše s přesahem 100 mm do stávající omítky.

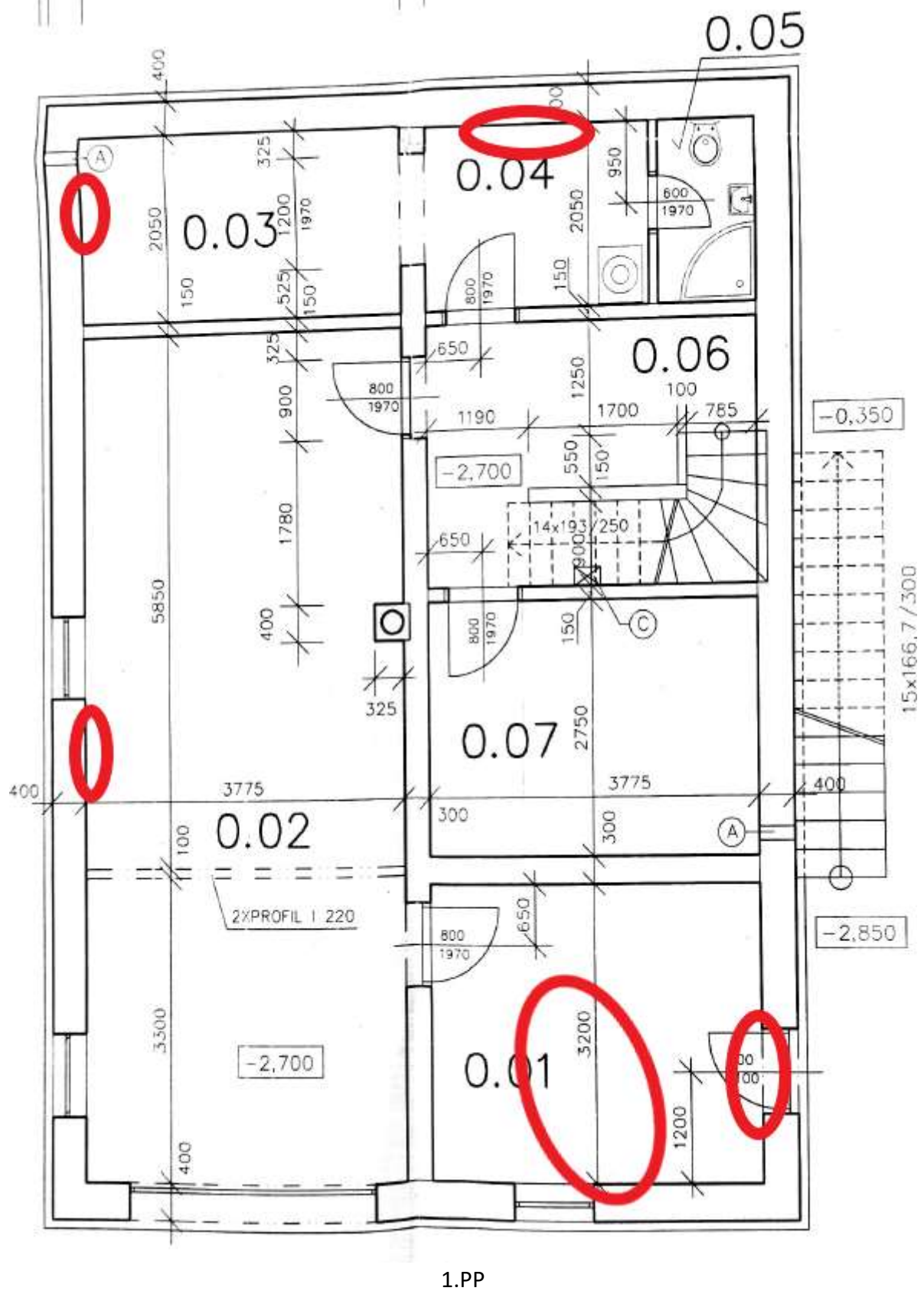


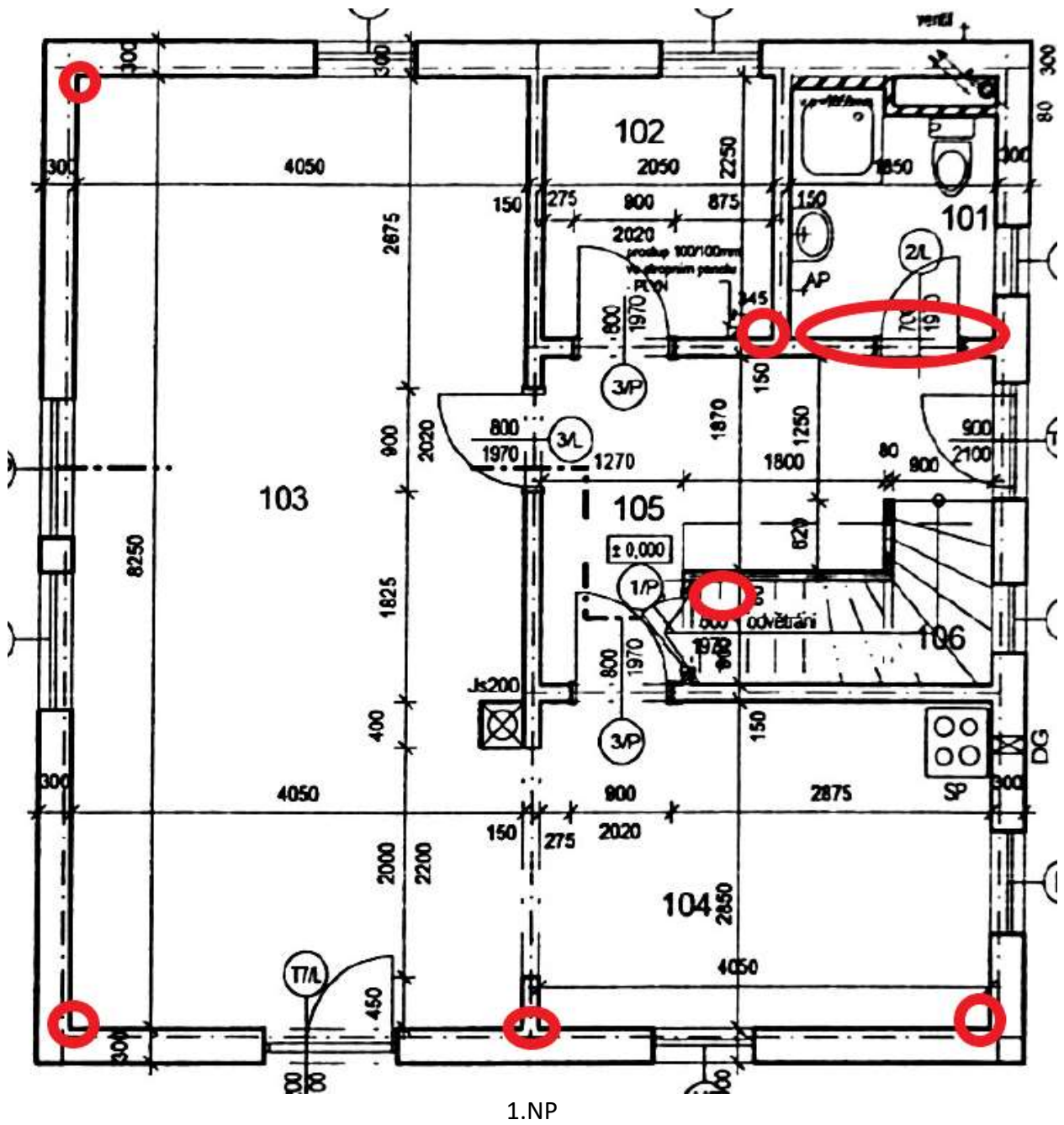


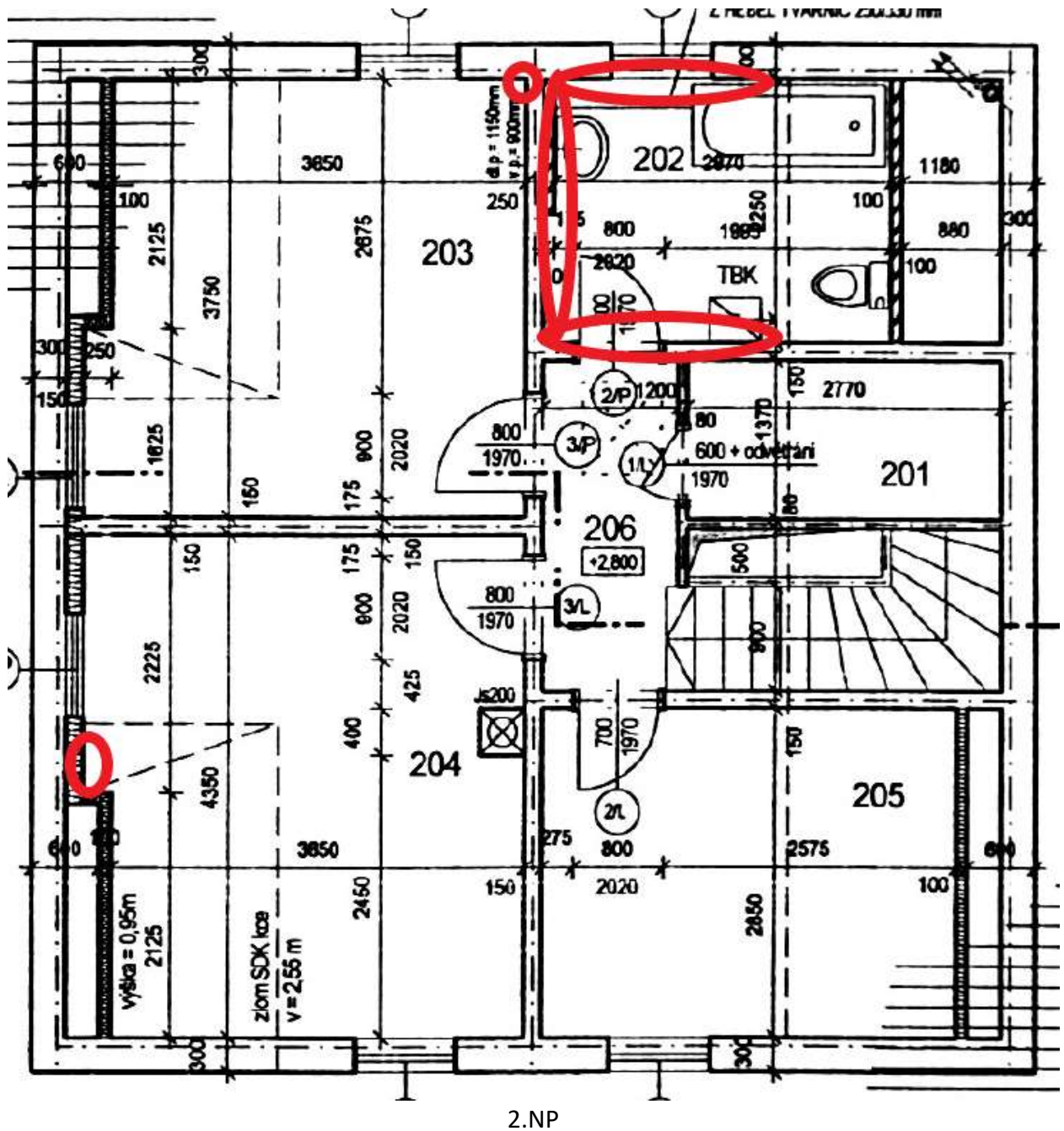
pohled z m. č. 105

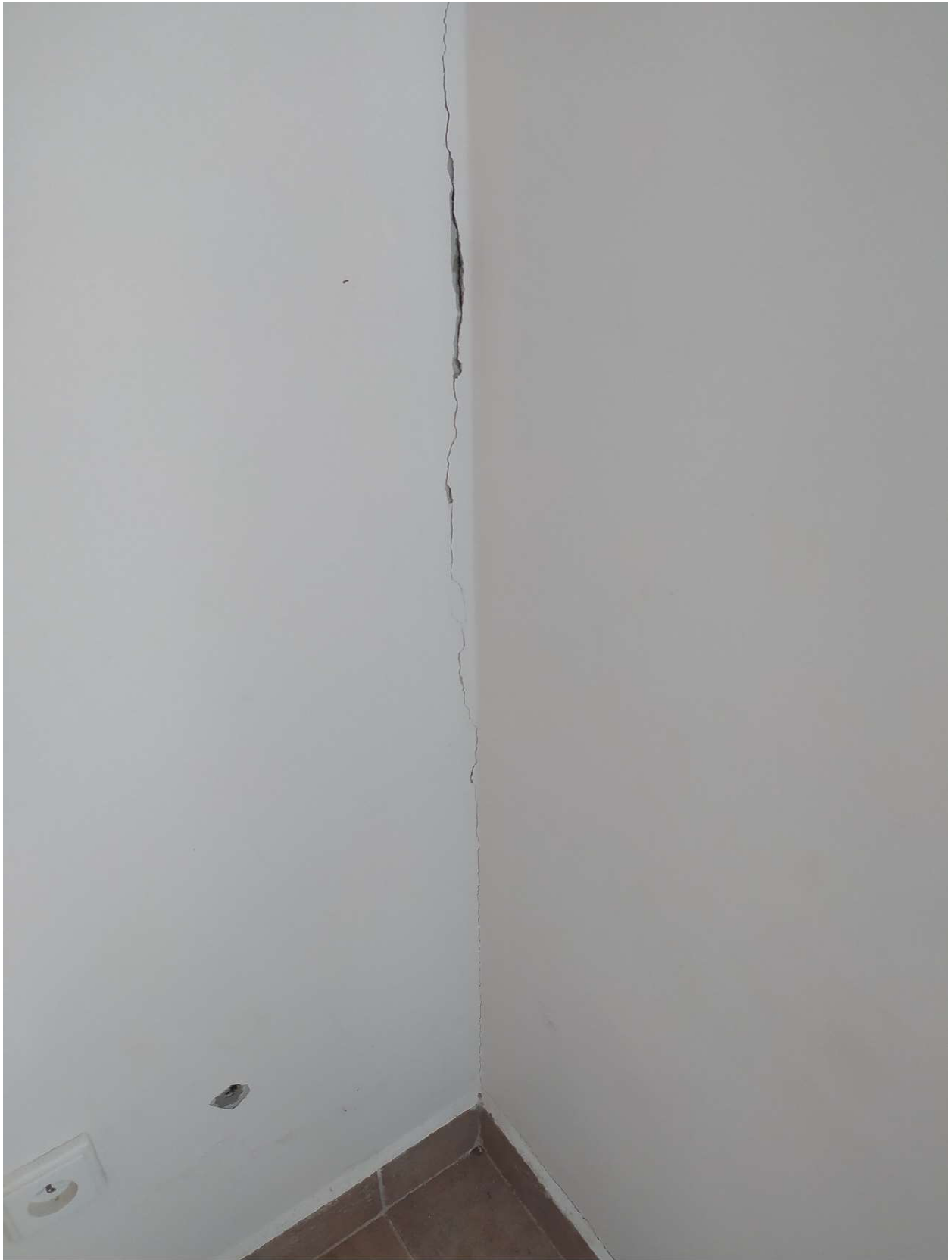
02) Opravy vnitřních omítek

Lokálně budou poškozené nebo nevyhovující části omítek odstraněny osekáním a bude provedena nová jádrová omítka a štuk. Jedná se např. o místa s nesoudržnou a poškozenou omítkou v místnostech č. 003, 004, 101, 202 a 204, větší praskliny v místnostech č. 102 a 203, popř. rohy s plísní v místnostech č. 103 a 104. Plný rozsah bude určen před realizací a je obsažen ve výkazu výměr.









m. č. 102



m. č. 103



m. č. 204

03) Malby

Bude realizována kompletní výmalba celého objektu v interiéru – stropy a stěny. Dvojnásobné bílé malby s penetrací.

04) Tmelení SDK konstrukcí

Přetmelení všech vypraskaných rohů sádkartonových podhledů, vč. prasklin kolem lišt v rozích v podkroví. Dále kolem oken a parapetů, vč. odstranění původního tmelu.



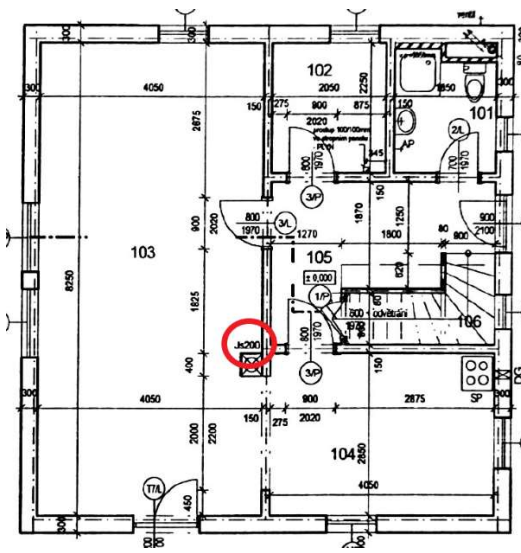
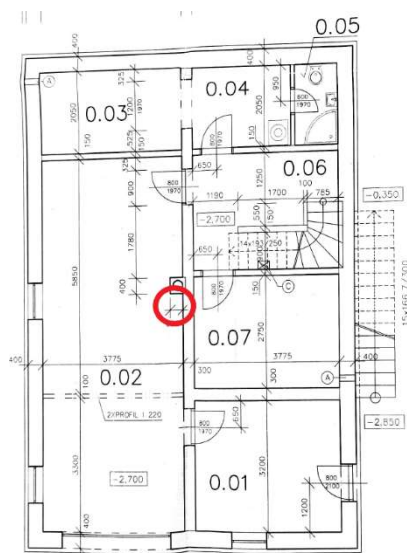
m. č. 203



m. č. 204

05) Zrušení topidel na tuhá paliva

Topidla v místnostech č. 002 a 103 budou demontována a příslušný sopouch bude zaslepen typizovaných víčkem.





m. č. 002



m. č. 103

06) Přemístění kuchyňské linky

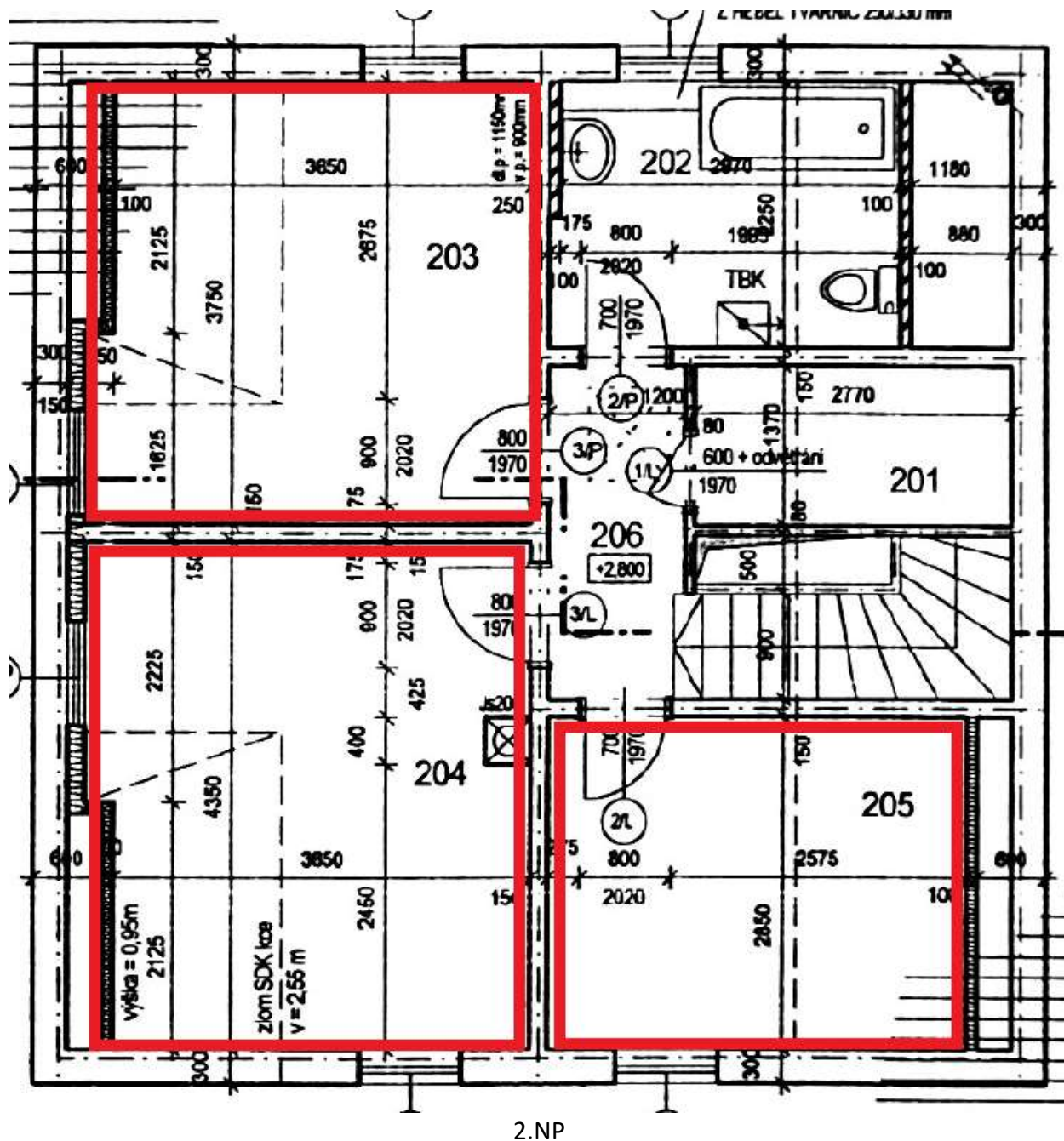
Stávající kuchyňská linka z místnosti č. 104 bude přemístěna a instalována částečně do místnosti č. 001 a částečně do místnosti č. 002. Rozmístění jednotlivých komponentů určí uživatel, napojení na instalace je řešeno v bodě 27.



m. č. 104

07) Výměna podlahových krytin

Bude provedeno odstranění stávající podlahoviny – koberců – v místnostech č. 203, 204 a 205. Samonivelační stěrkou se vyrovná podklad v celé ploše a provede se pokládka marmolea lepením. To vše včetně soklů.





m. č. 203

08) Spárování stávajících dlažeb

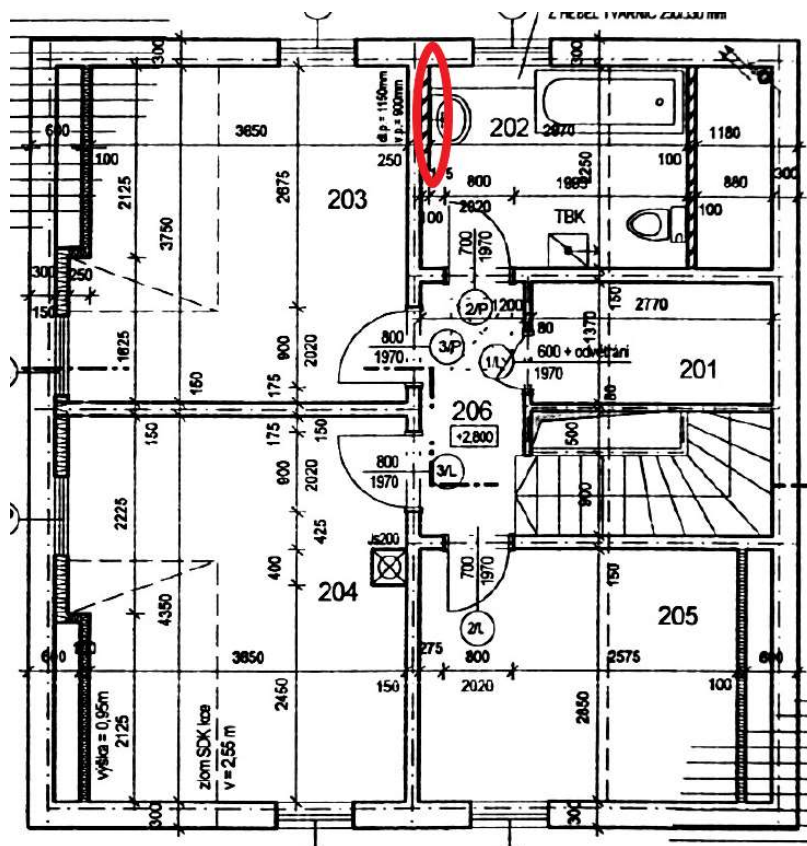
Vyškrábání a vyčištění stávajících nesoudržných spár dlažeb ve všech místnostech s touto podlahovinou, tzn. v místnostech č. 001–007, 101, 102, 105, 106, 201, 202 a 206. Poté bude provedeno nové vyspárování, odstín spárovací hmoty dle stávajících nepoškozených spár.



m. č. 206

09) Oprava tmelení obkladů

Odstranění stávajícího popraskaného tmelení v rohu obkladu v koupelně č. 202, nový silikonový tmel bude ve stejném odstínu, jako stávající.



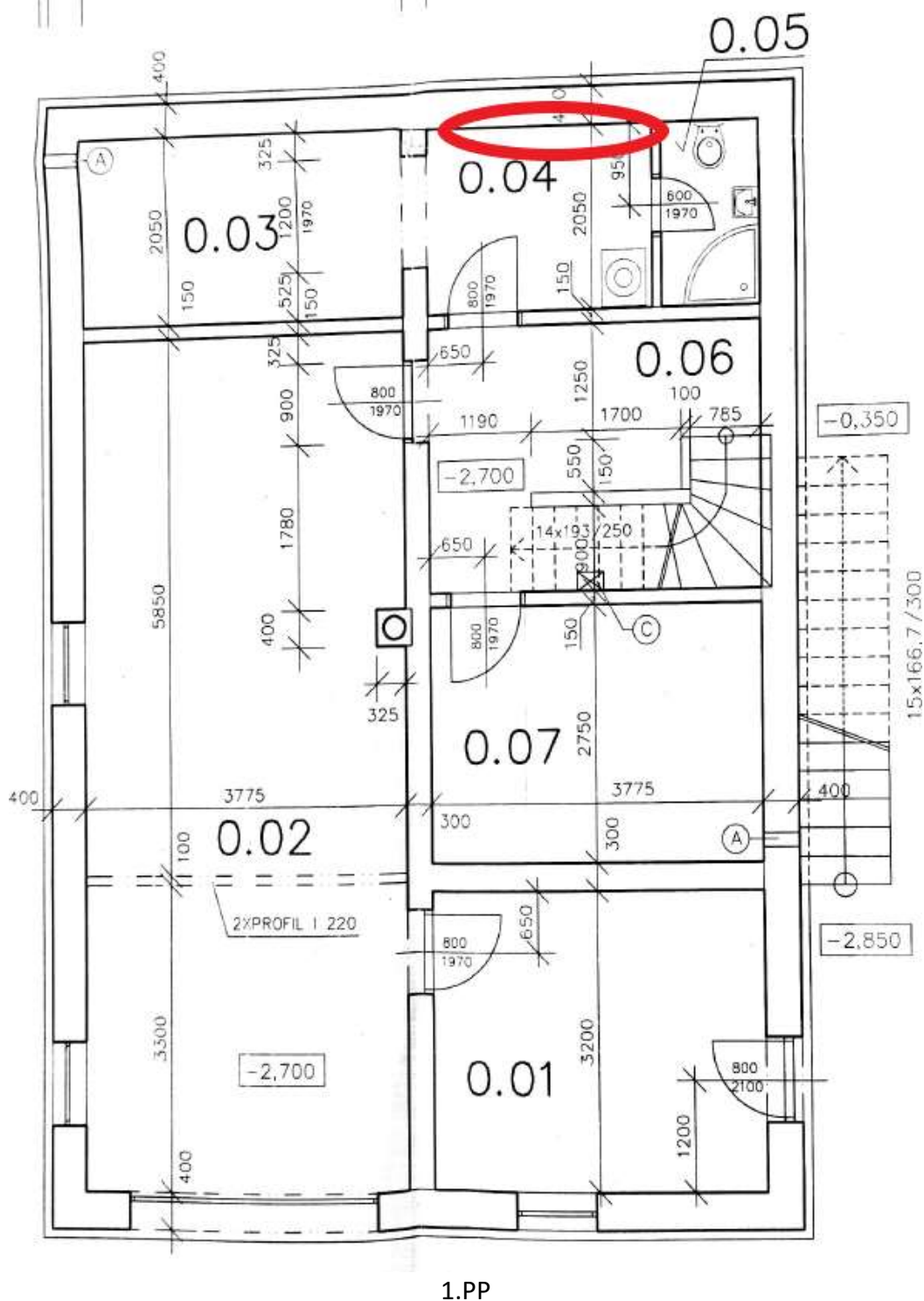
2.NP



m. č. 202

10) Obklad za pracovní deskou v 1.PP

Provedení keramického obkladu a spárování za pracovní deskou v místnosti č. 004. V prostoru mezi pracovní deskou a horními skříňkami, na délku pracovní desky. Obklad a odstín spárovací hmoty vybere investor nebo uživatel.

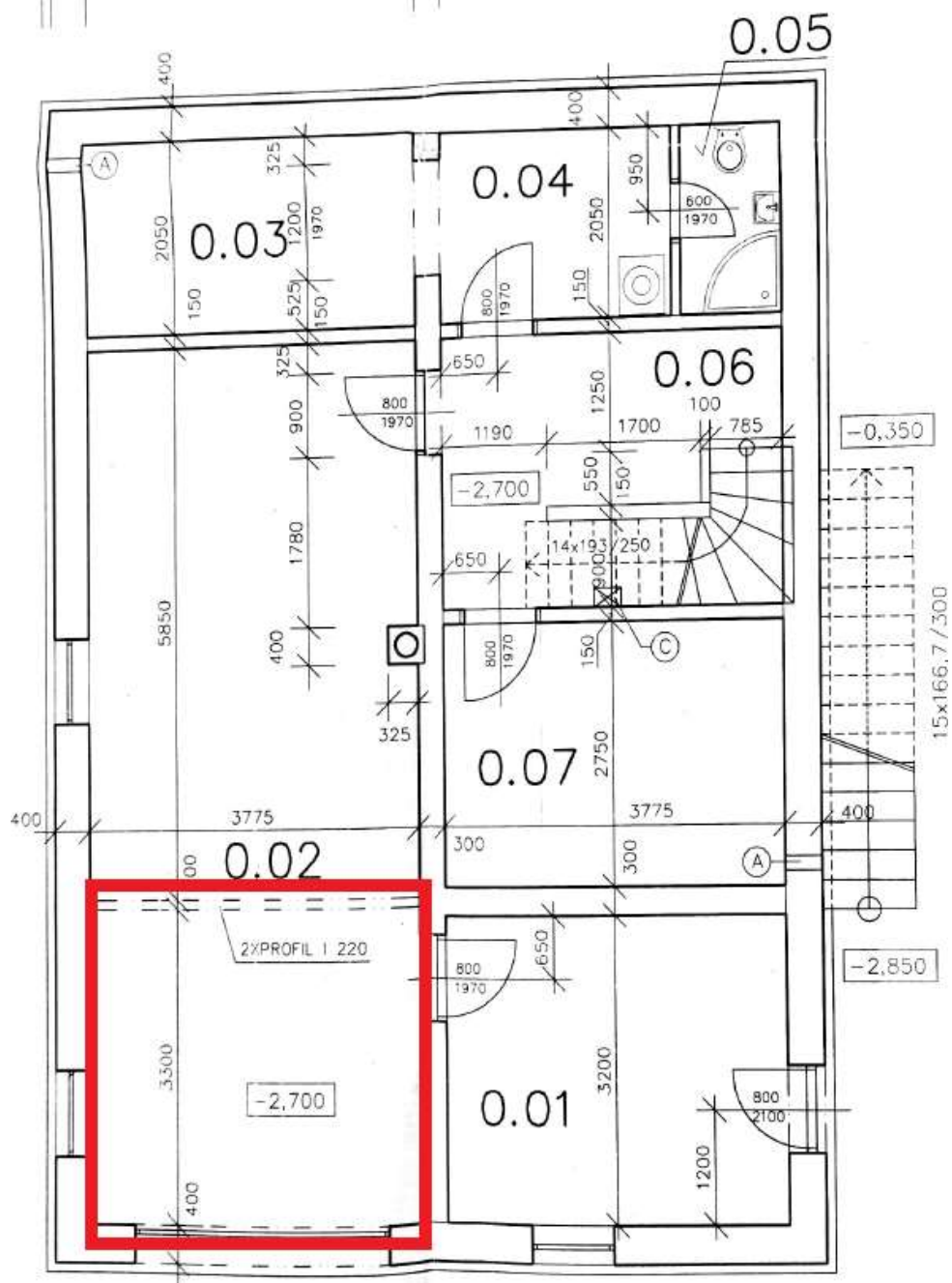




m. č. 004

11) Dokončení SDK podhledu

Provedení zavěšeného sádkartonového podhledu v místnosti č. 002, podhled bude jednoplášťový z bílých desek tloušťky 12,5 mm, dolní líc podhledu bude výškově 100 mm pod stávajícím dolním lícem stropu. Prostor mezi podhledem a stropem bude zcela vyplněn tepelnou izolací ze skleněných vláken (např. Isover Unirol Profi). Obloženo bude nadpraží francouzských dveří, příčný ocelový průvlak a rovná plocha stropu mezi nimi.



1.PP



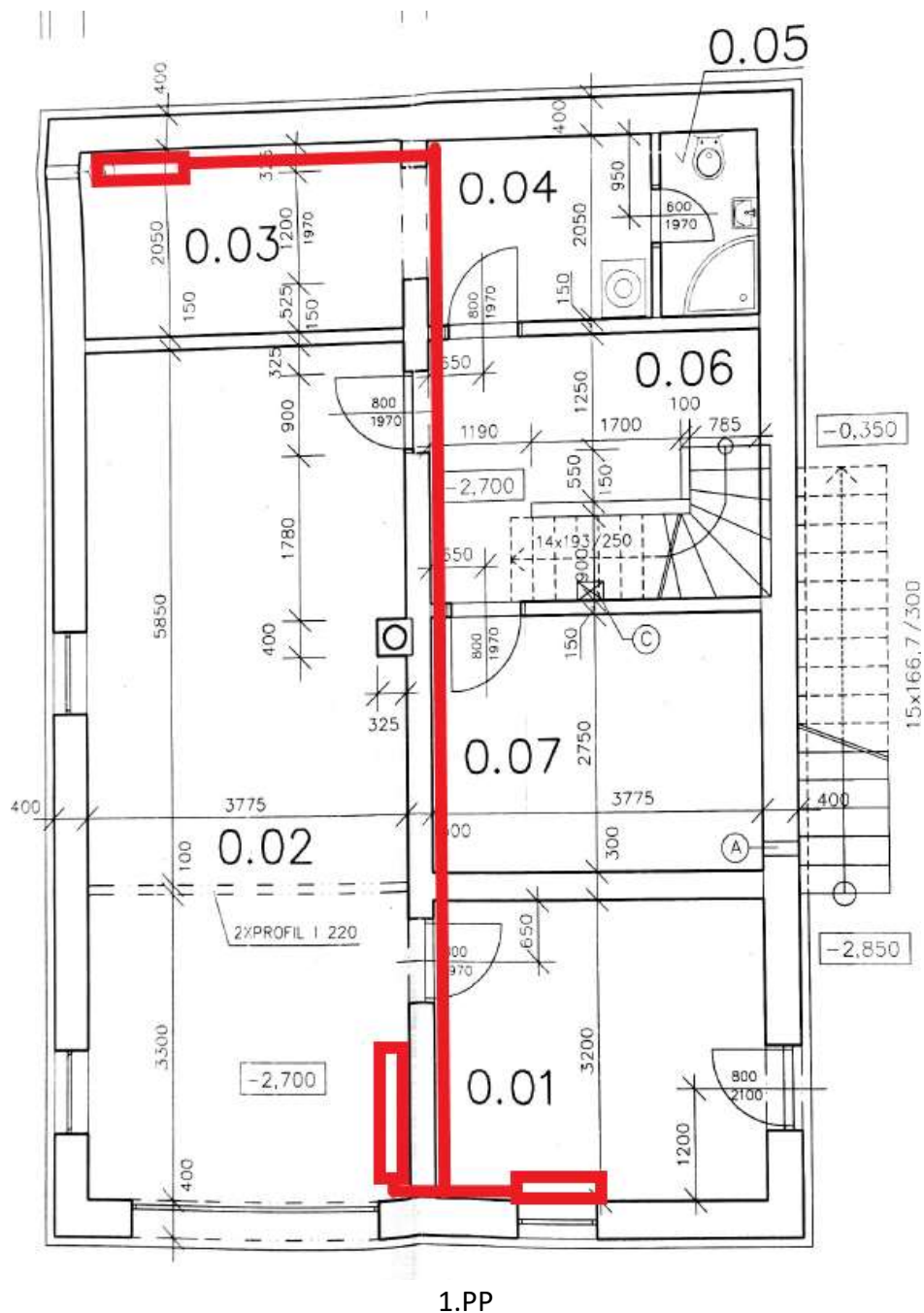
m. č. 002



m. č. 002

12) Doplnění topných těles

Prodloužení topného okruhu z místnosti č. 004 do místností č. 001, 002 a 003. Potrubí bude vedeno pod stropem z místnosti č. 004 přes místnosti č. 006 a 007 do místnosti č. 001 do horního rohu s obvodovou stěnou, v tomto rohu povede od stropu k podlaze a zde se rozdvojí, jedna větev povede pod okno ve stejné místnosti (001), zde bude první topné těleso. Druhá větev bude vedena přes stěnu do místnosti č. 002, zde bude vedle francouzského okna druhé topné těleso. Třetí povede z místnosti č. 004 pod stropem do místnosti č. 003 a k podlaze klesne před radiátorem. Potrubí bude měděné 15x1,0 s návlekovou tepelnou izolací tloušťky 20 mm s přelepenými spoji. Otopná tělesa budou opatřena termostatickými hlavicemi. Přesná specifikace je součástí samostatného projektu vytápění.



13) Nová svítidla

Ve všech místnostech rodinného domu budou osazena nová svítidla, a to stropní závěsná, přisazená a nástěnná. Typ každého z nich bude před realizací vyvzorován s investorem a uživatelem.

14) Vyklizení objektu a zahrady

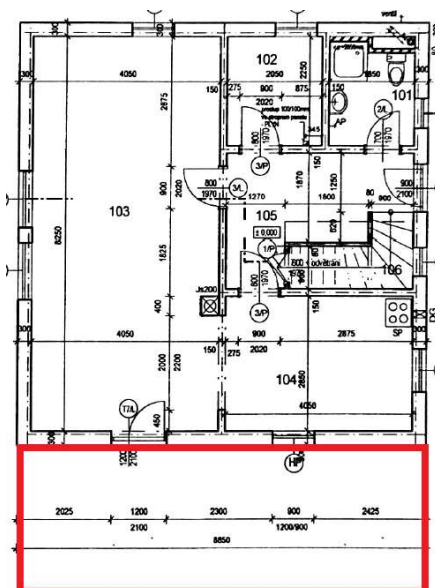
Celý objekt a pozemek bude vyklizen od původního nábytku, nepotřebného materiálu a předmětů. Odpady budou na místě tříděny a odváženy na příslušné skládky. Při likvidaci odpadu bude postupováno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech.

15) Oprava terasy v 1.NP

Kompletně bude odstraněna dlažba vč. lepidla a popř. hydroizolace. Demontováno bude i stávající dřevěné zábradlí a oplechování po celém obvodu, mimo okapu a svodu. Nové zábradlí bude ocelové jáklové s povrchovou úpravou žárovým zinkováním, výšky 1100 mm. Rozměry jednotlivých komponentů budou – sloupky 50x30 mm (ve stejných místech jako původní), dolní a horní pásnice 50x30 mm, svislá výplň ve vzniklých rámech 20x10 mm po 100 mm. Sloupky budou navařeny na patice 8x150x150 mm, které budou zapuštěné a přes chemickou kotvu upevněny k podkladu.

Před aplikací hydroizolace bude proveden penetrační nátěr (např. Sikafloor 150). Nová hydroizolace bude polyuretanová (např. SikaBond T8), bude z ní rovněž vytvořen sokl na stávající fasádě a u balkonových dveří a budou jí přestěrkovány i patice zábradlí. Hydroizolací budou přetaženy i systémové prvky oplechování, to bude tvořeno ze všech tří stran hliníkovou balkonovou lištou (např. MAXI) s okapničkou v r. š. 120 mm a barvě stříbrné – elox.

Jako finální bude použita dlažba (např. RAKO Form šedá mat) rozměru 300x300 mm, která bude lepena stejnou polyuretanovou směsí (např. SikaBond T8), po obvodu bude u oplechování a kolem sloupků použit silikon. Silikon i spárovací hmota bude v odstínu šedé.



1.NP



terasa – 1.NP

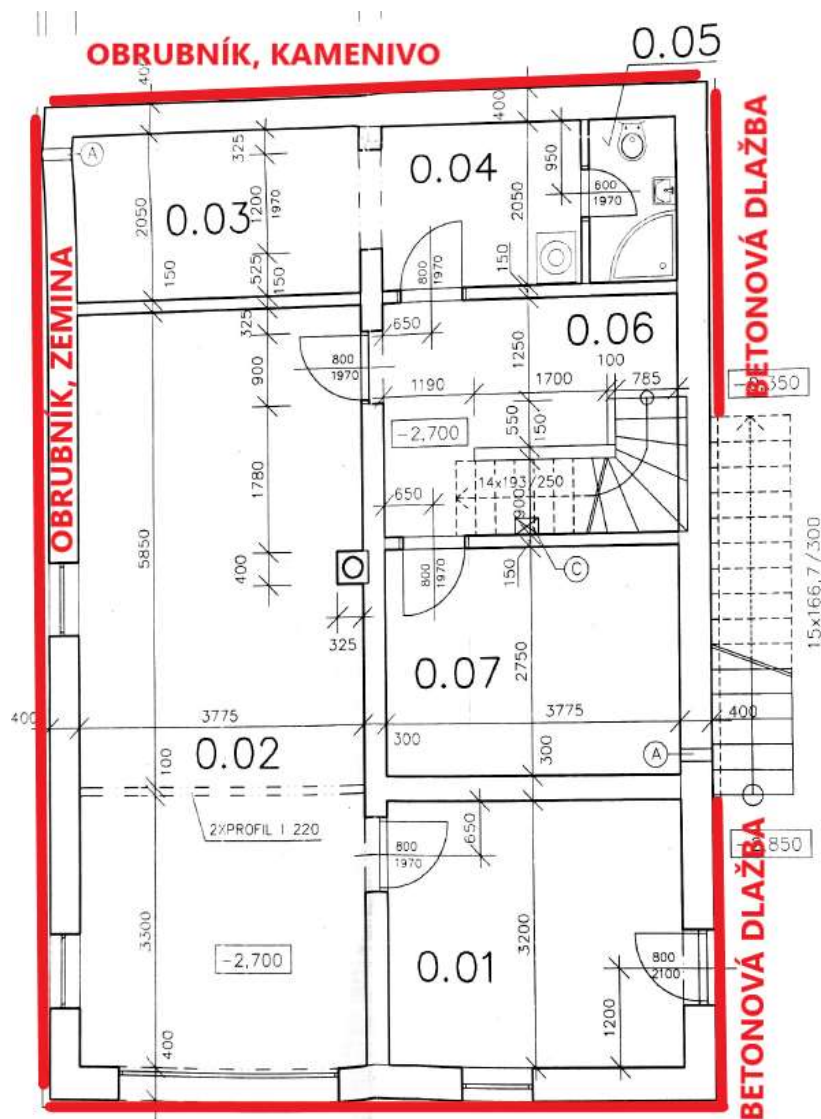


terasa – pohled ze zahrady

16) Oprava hydroizolace kolem objektu

Je nutné provést svislou hydroizolaci kolem celého objektu, mimo část u venkovního betonového schodiště. Po obvodu domu bude odstraněna betonová dlažba, popř. betonové obruby, vykopána rýha o šířce 600 mm a hloubce 800 mm, bude obnažena základová konstrukce odstraněním stávajících vrstev tepelných izolací. Stávající vodorovná hydroizolace musí být zachována pro napojení nové svislé. Obnažená konstrukce bude srovnána sěrku, poté napenetrována asfaltovým lakem, a nakonec budou v celé výšce výkopu nataveny modifikované asfaltové pásy, ty budou napojeny na stávající vodorovnou hydroizolaci, na západní, východní a jižní straně i na svislou, pokud se vyskytuje.

Na hydroizolaci bude nalepen XPS tloušťky 80 mm, ten bude ochráněn nopovou folií. XPS bude výškově osazen 100 mm nad stávající okolní terén a zpevněné plochy, popř. bude výškově limitován panely 1.NP. Nakonec bude rýha zasypána výkopkem a budou obnoveny původní povrchy – obrubníky, zpevněná plocha z dlažeb a u východní fasády nový okapový chodník s kačírkiem. Části soklu nad úroveň terénu budou opatřeny marmolitem (v barvě šedo černé).



1.PP



jižní fasáda



východní fasáda



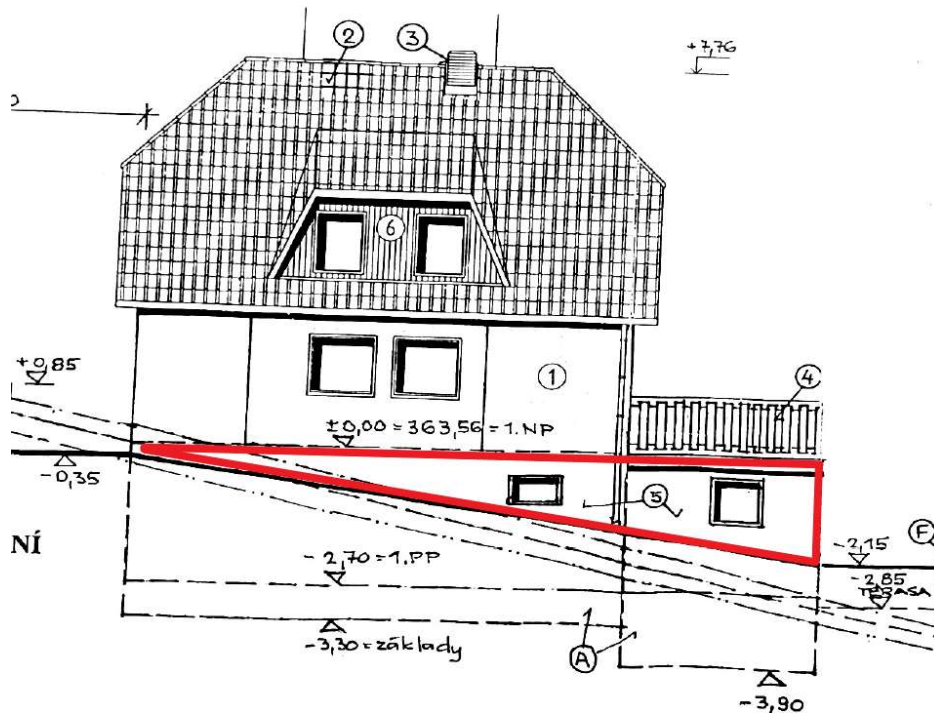
severní fasáda



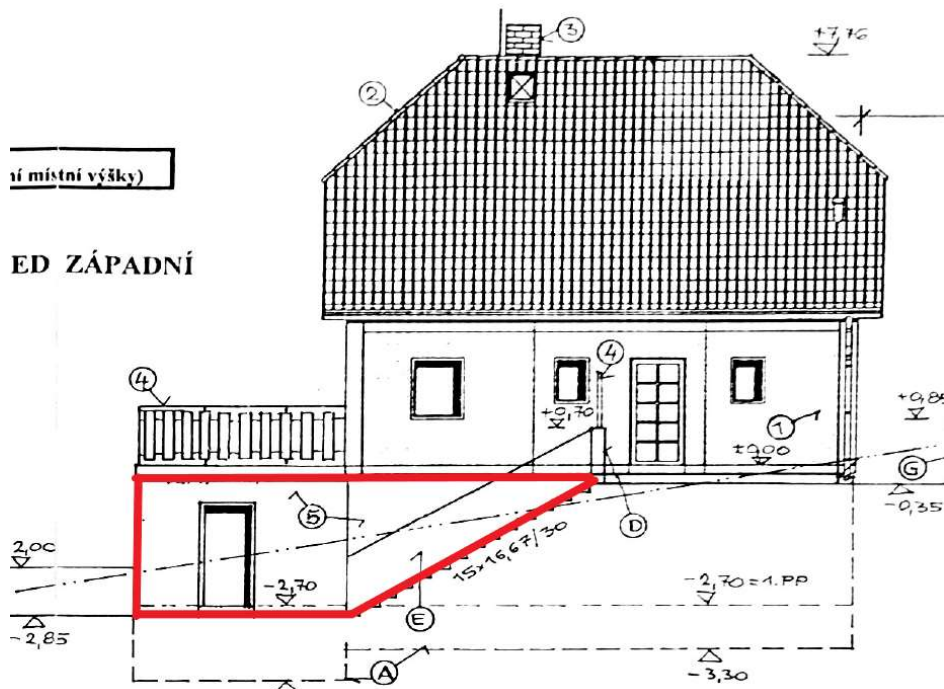
západní fasáda

17) Oprava KZS v úrovni 1.PP

Stávající kontaktní zateplení fasády v úrovni 1.PP bude odstraněno. Nahrazeno bude EPS tloušťky 100 mm v klasické skladbě se stěrkovou hmotou, výztužnou tkaninou a s finální silikonovou omítkou (zrnitosti 1,5 mm). Nad nově provedeným soklem bude navazovat základacím profilem s okapničkou. Pozn.: pokud by tloušťka KZS přesahovala rovinu panelových stěn 1.NP, budou tloušťky izolantu adekvátně zmenšeny (týká se i soklu z bodu č. 16).



pohled východní



ED ZÁPADNÍ

pohled západní



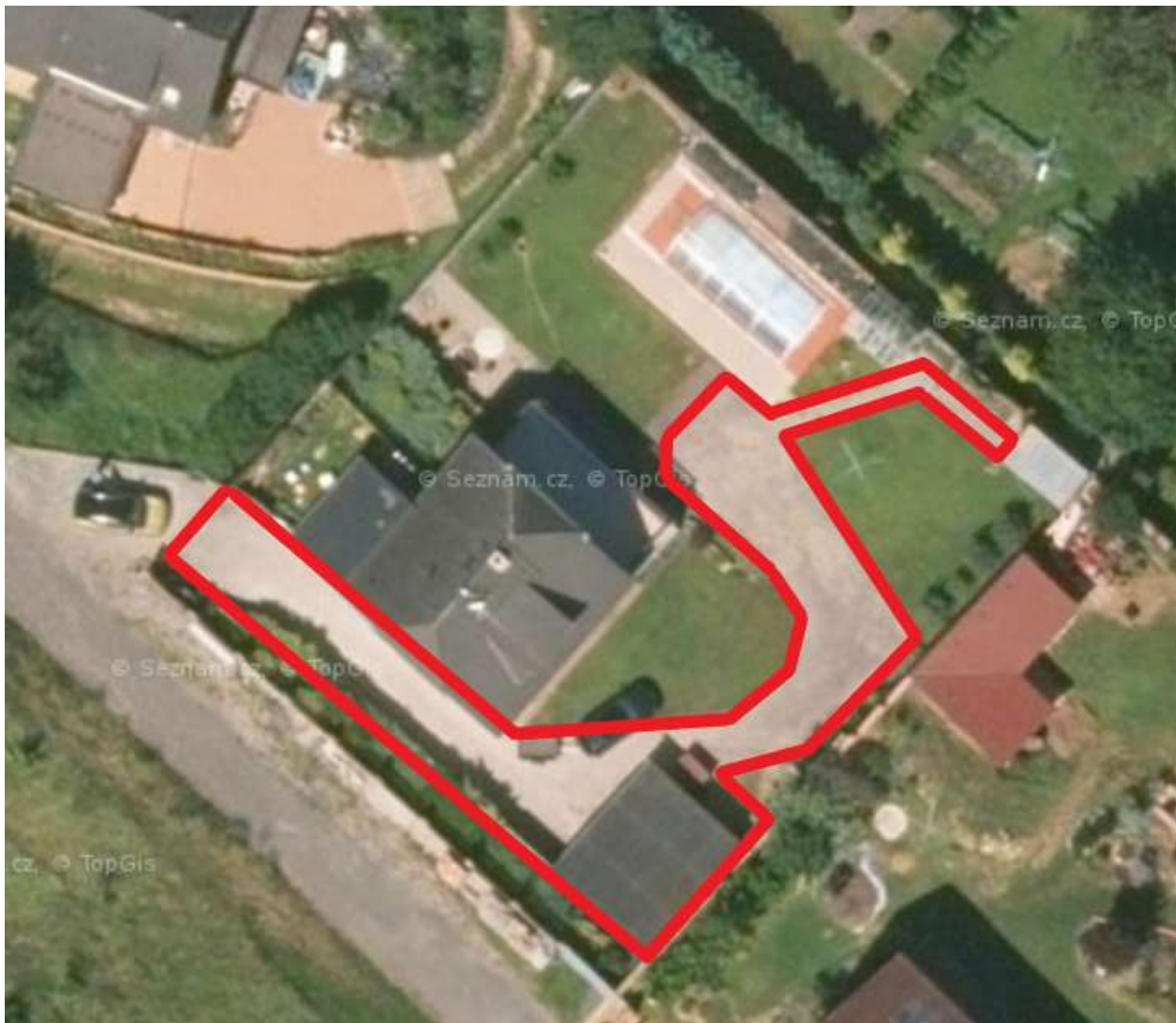
pohled severní



severní a východní fasáda

18) Nové zpevněné plochy

Na stávajících nedokončených zpevněných plochách s povrchem z různého kameniva budou provedeny přesuny tak, aby v celé ploše vznikla stejná vrstva. Bude provedena vrstva z kameniva frakce 4/8 mm v celé ploše, poté bude položena betonová dlažba rozměru 200x100x80 mm a zapískované spáry.



celková ortofoto situace



zpevněné plochy 01



zpevněné plochy 02



zpevněné plochy 03



zpevněné plochy 04



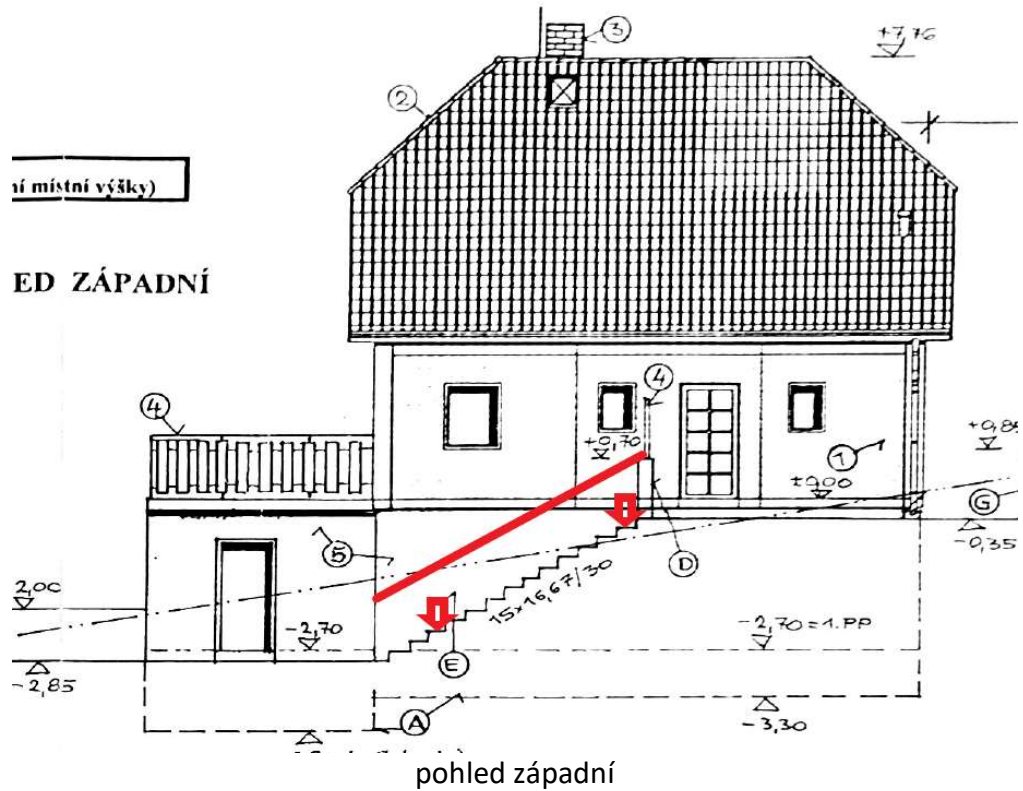
zpevněné plochy 05



zpevněné plochy 06

19) Oprava exteriérového schodiště + zábradlí

Sanační maltou budou opraveny povrchové vady schodišťových betonových stupňů schodiště při západní fasádě domu. Osazení nového ocelového madla navrtáním do fasády přes chemickou kotvu (3x), materiálem bude jákl profil rozměru 50x30 mm žárově zinkovaný.



schodiště

20) Zrušení bazénu, nová zpevněná plocha

Stávající zastřešení bazénu bude odstraněno včetně pojezdových kolejnic. Veškerá dlažba tvořící plochu kolem bazénu a podkladní betonová vrstva tloušťky 80 mm bude odstraněna a bude použita na zásyp bazénu, zbývající objem bude dosypán kamenivem frakce 0/63 mm. Ponechána bude pouze obvodová zídka ze ztraceného bednění. Celá plocha bude poté dosypána vrstvou kameniva frakce 4/8 mm a do ní bude položena betonová dlažba rozměru 500x500x50 mm, poté budou zapískované spáry.



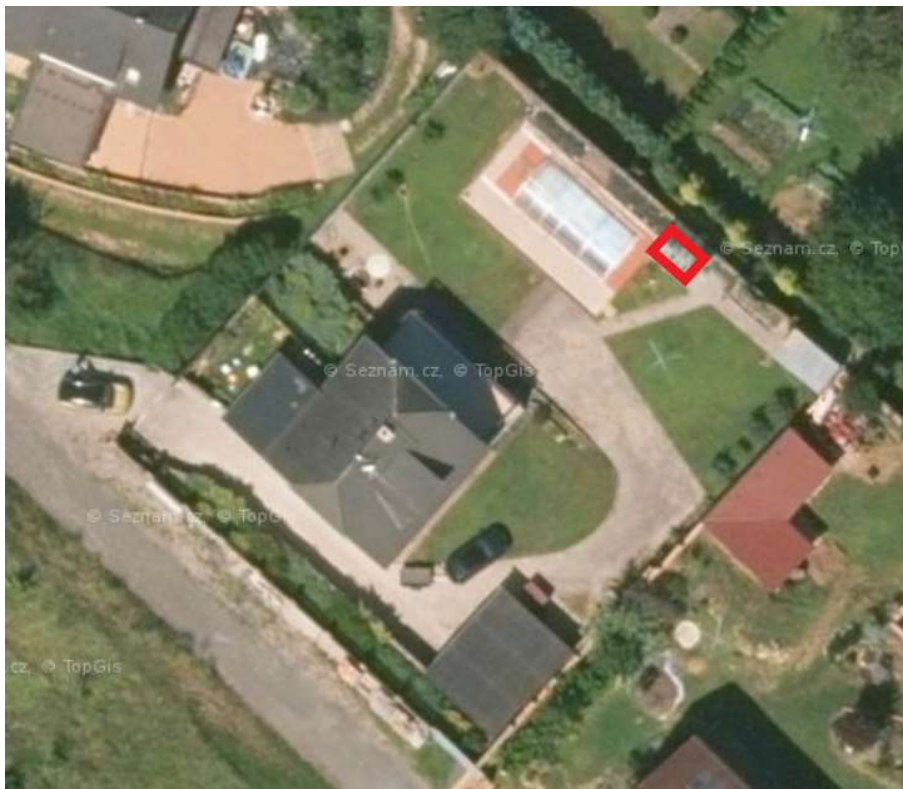
celková ortofoto situace



bazén a zpevněná plocha

21) Zrušení skleníku

Nevyužitelný skleník vedle bazénu bude zrušen, štěrková plocha uvnitř bude vybrána a použita k zásypu bazénu. Obrubníky ze skleníku budou použity na ukončení chodníku vedoucího do skleníku. Po odstranění uvedeného bude plocha dosypána zeminou. Zeminou bude dosypán i zelený pás mezi zrušeným skleníkem a plechovou kůlnou.



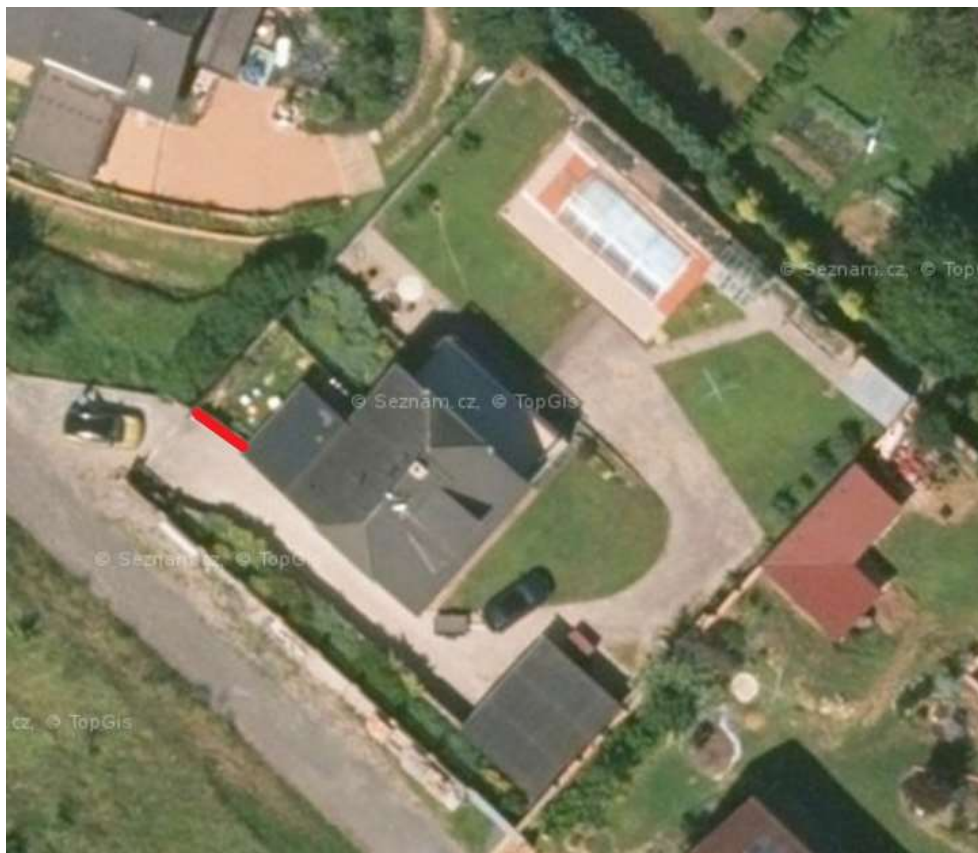
celková ortofoto situace



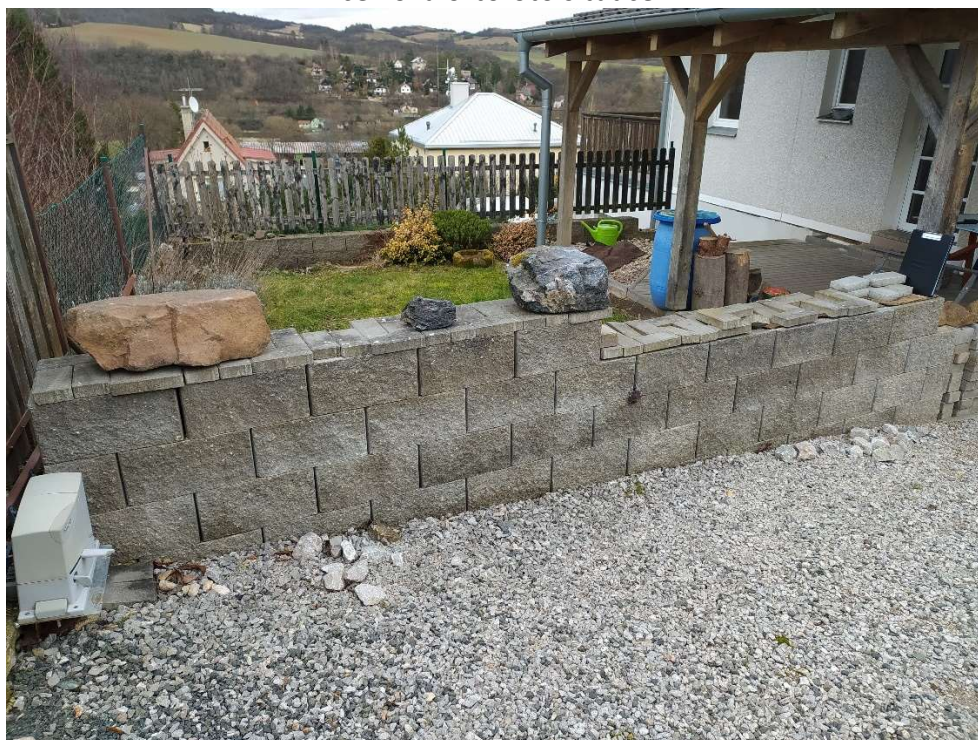
skleník

22) Dobetonování zídky

Vlevo za vjezdem na pozemek bude dobetonována zídka ze ztraceného bednění.



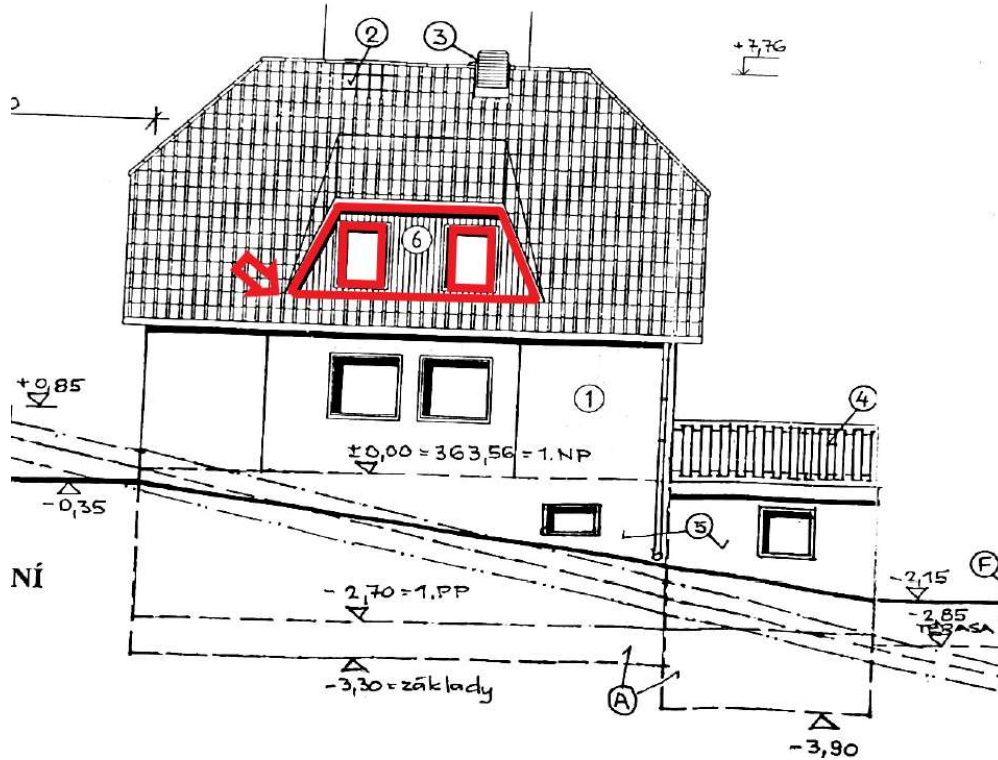
celková ortofoto situace



zídka

23) Oprava vikýře

Bude doplněno oplechování levého dolního rohu (z vnějšího pohledu) u úžlabí z pozinkovaného plechu a napojeno na stávající. Bude proveden nátěr dřevěného obložení fasády vikýře, barevný odstín vybere investor a uživatel.



pohled východní



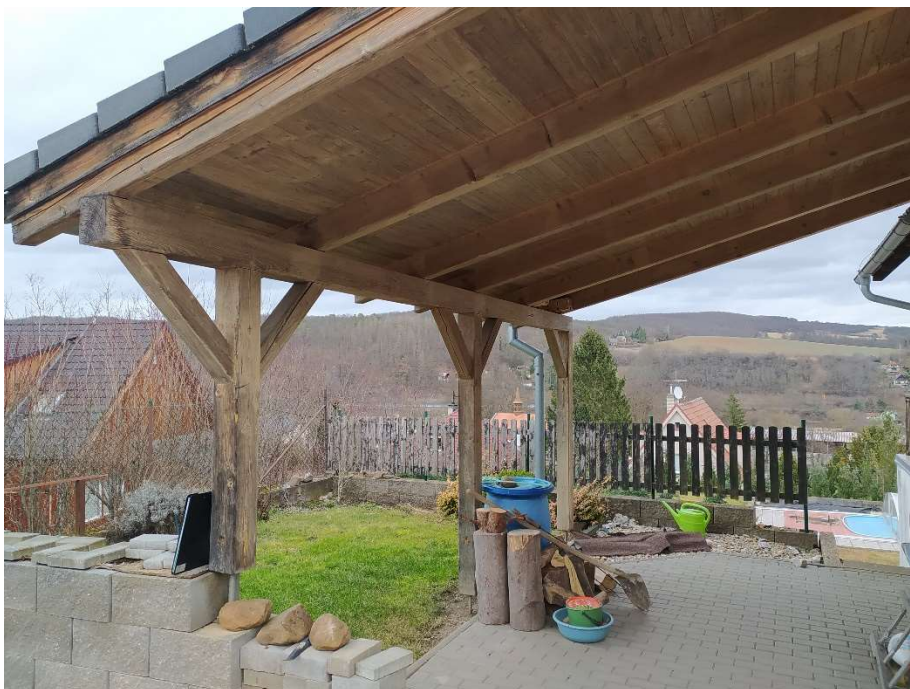
vikýř

24) Oprava nátěrů dřevěných a ocelových konstrukcí

Novým nátěrem budou opatřeny všechny trámové prvky zastřešení terasy před hlavním vstupem (bez záklopu), zastřešení parkovacích míst a opláštění (z vnější strany, vč. střechy) kůlny v rohu zahrady. Vždy bude proveden základní nátěr a poté krycí. Dřevěné konstrukce budou opatřeny hnědou barvou (podobnou stávající) a kůlna barvou šedou (např. RAL 7037).



celková ortofoto situace



zastřešení terasy před vstupem



zastřešení parkovacích míst



kůlna

25) Oprava oplocení

Stávající dřevěné plotové dílce budou kompletně nahrazeny dřevoplastovými. Plotovky budou rozměru 78x21mm a délky 1200 mm, s půlkulatou hlavou, barvy hnědé. Rozteč bude stejná jako u původních plotovek. Vodorovný nosný rošt bude ze systémových jáklů (2x) rozměru 50x30x1,8 mm (zinek, plast), v hnědé barvě. Úchyty pro napojení na plotové zděné sloupky budou rovněž systémové. Výměna se týká plotu v souběhu s komunikací, plotu u zastřešené terasy u vstupu a plotovek na brance a vjezdové bráně.



celková ortofoto situace



plot v souběhu s komunikací



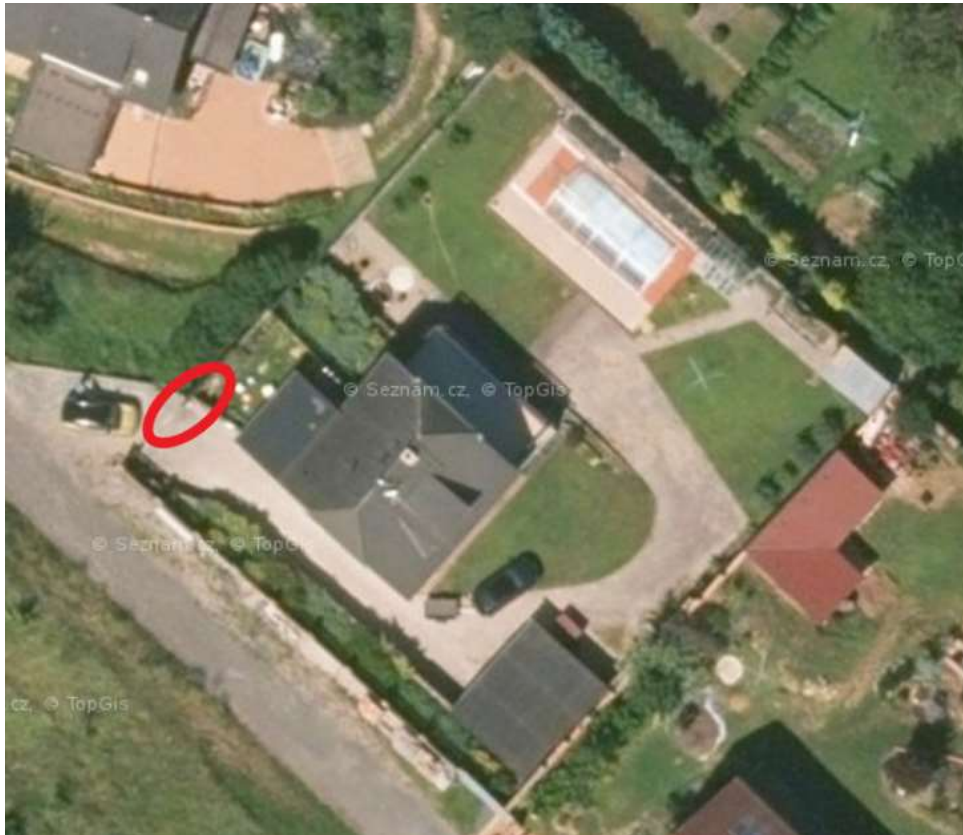
branka a vjezdová brána



plot u zastřešené terasy

26) Oprava pohonu vjezdové brány

Pohon vjezdové brány je nefunkční, bude odstraněn a posuvný mechanismus opraven tak, aby bylo možno bránu posunout ručně po stávajících vodících prvcích.



celková ortofoto situace



vjezdová brána

27) Dopojení kuchyňské linky

Navazuje na bod 06 této zprávy. Pro přemístěnou kuchyňskou linku bude v místnosti č. 001 provedena příprava rozvodu instalací (vč. koncových prvků) – teplá a studená voda, odpad, silnoproud.

28) Obnova zdroje vytápění a TUV

Bude demontován stávající zdroj vytápění a osazen nový i s příslušenstvím. Součástí bude revize a proškolení obsluhy. Podrobnosti viz samostatný projekt vytápění.

V Praze 03/2024.

Ing. Jakub Drábek
Ing. Martin Resner

Udržovací práce na objektu č. p. 141, Stradonice

Plán organizace výstavby

Místo stavby: Stradonice 141, 267 05 Nižbor - Stradonice
Stupeň: Realizační dokumentace
Stavebník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
Projektant: JD Engineering s.r.o., Na Čečeličce 425/4, 150 00 Praha 5
Datum: 03/2024

A Obecná ustanovení

Dokumentace POV vychází ze zásad organizace výstavby, zpracovaných v rámci dokumentace stavby. Rozpracování a uskutečnění POV je především záležitostí zhotovitele stavby anebo příslušných zhotovitelů částí stavby. Toto zpracování POV je v souladu s předchozí schválenou dokumentací a nepodléhá žádnému dalšímu projednávání a schvalování.

B Posloupnost činností

V rámci udržovacích prací na objektu budou v první fázi provedeny práce v interiéru domu, oprava střechy, oprava hydroizolace kolem objektu, sokl a odstranění zahradních domků a přístřešků.

Ve druhé fázi bude nejdříve realizována vrтанá studna včetně napojení na objekt a poté jímka včetně propojení s domem.

Závěrečná fáze bude zaměřena na terénní úpravy kolem domu po výkopových pracích a oprava plotu.

Tato posloupnost je závazná i za předpokladu různých zhotovitelů v rámci různých zakázek – termín třetí fáze je podmíněn realizací fáze druhé.

V Praze 03/2024

Ing. Jakub Drábek
Ing. Martin Resner

Udržovací práce na objektu č. p. 141, Stradonice

Projektová dokumentace – technická zpráva

Místo stavby: Stradonice 141, 267 05 Nižbor - Stradonice
Stupeň: Realizační dokumentace
Stavebník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
Projektant: JD Engineering s.r.o., Na Čečeličce 425/4, 150 00 Praha 5
Datum: 03/2024

A Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název stavby,

Udržovací práce na objektu č.p. 141, Stradonice

b) místo stavby,

Stradonice 141, 267 05 Nižbor - Stradonice

Práce se budou týkat budovy číslo popisné 141, která je součástí pozemku s parcelním číslem 263/55, zapsaného na LV 657 v katastrálním území Stradonice u Nižboru, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Dalšími pozemky, které jsou součástí zahrady, jsou parcely číslo 263/75 a 263/71.

A.1.2 Údaje o vlastníkovi

a) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu (fyzická osoba) nebo

b) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo

c) obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba).

Středočeský kraj, IČ 70891095, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba),

JD Engineering s.r.o., IČ 24247235, Na Čecheličce 425/4, 150 00 Praha 5

b) jméno a příjmení (fyzická osoba).

Není.

A.2 Seznam vstupních podkladů

Projektová dokumentace v listinné podobě z r. 2005.

Obhlídka na místě, fotodokumentace.

Zaměření v objektu.

A.3 Údaje o území

a) údaje o území, ve kterém se stavba nachází,

Pozemek se nachází v okrajové části obce, v nové zástavbě rodinných domů.

b) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů 1) (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.),

Objekt se nenachází v chráněném území.

c) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Nejsou – jedná se pouze o udržovací práce v interiéru a exteriéru objektu.

d) seznam sousedních pozemků nezbytných k provedení prací (podle katastru nemovitostí).

Nevyskytuje se, práce budou probíhat výhradně na pozemku investora.

A.4 Údaje o stavbě

a) druh a účel užívání stavby,

Objekt je nyní nevyužíván, v dřívější době byl objekt užíván pro trvalé bydlení.

b) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů 1) (informace o zrušení prohlášení věci za kulturní památku apod.),

Nevyskytuje se.

c) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů,

Nejsou.

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika zastavěného stavebního pozemku,

Jedná se o plně zastavěný stavební pozemek v jihozápadní části zahrady (s p. č. 263/55, 263/71 a 263/). Budova je samostatně stojící rodinný dům. Pozemek je svažité.

b) stávající ochranná a bezpečnostní pásma,

Neřeší se.

c) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,

Nevyskytuje se.

d) věcné a časové vazby; podmiňující, vyvolané, související investice.

Věcné a časové vazby nejsou.

B.2 Celkový popis stavby

a) stručný popis stavebních objektů a jejich konstrukcí,

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou. Konstrukční systém domu je zděný (Porotherm 40 P+D). Stropy jsou rovněž řešeny jako keramické. Krov je dřevěný hambálkový, sedlový se dvěma vikýři. Na pozemku se nachází přístřešek pro osobní auto, zpevněné plochy a drobné zahradní stavby.

b) popis udržovacích stavebních prací

V interiéru budou provedeny opravy vnitřních omítek, kompletní výmalba, nová kuchyňská linka, úprava SDK příčky a podhledu, částečně nové podlahoviny, kompletní osazení svítidel, výměna zařizovacích předmětů, výměna zábradlí schodiště a výměna zdroje vytápění.

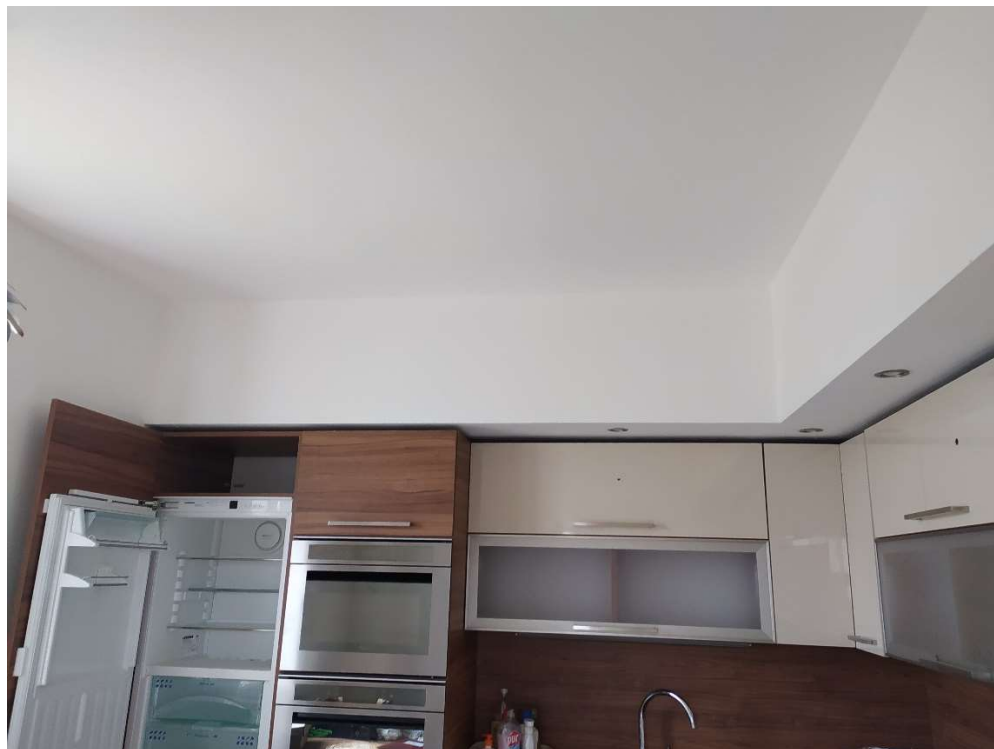
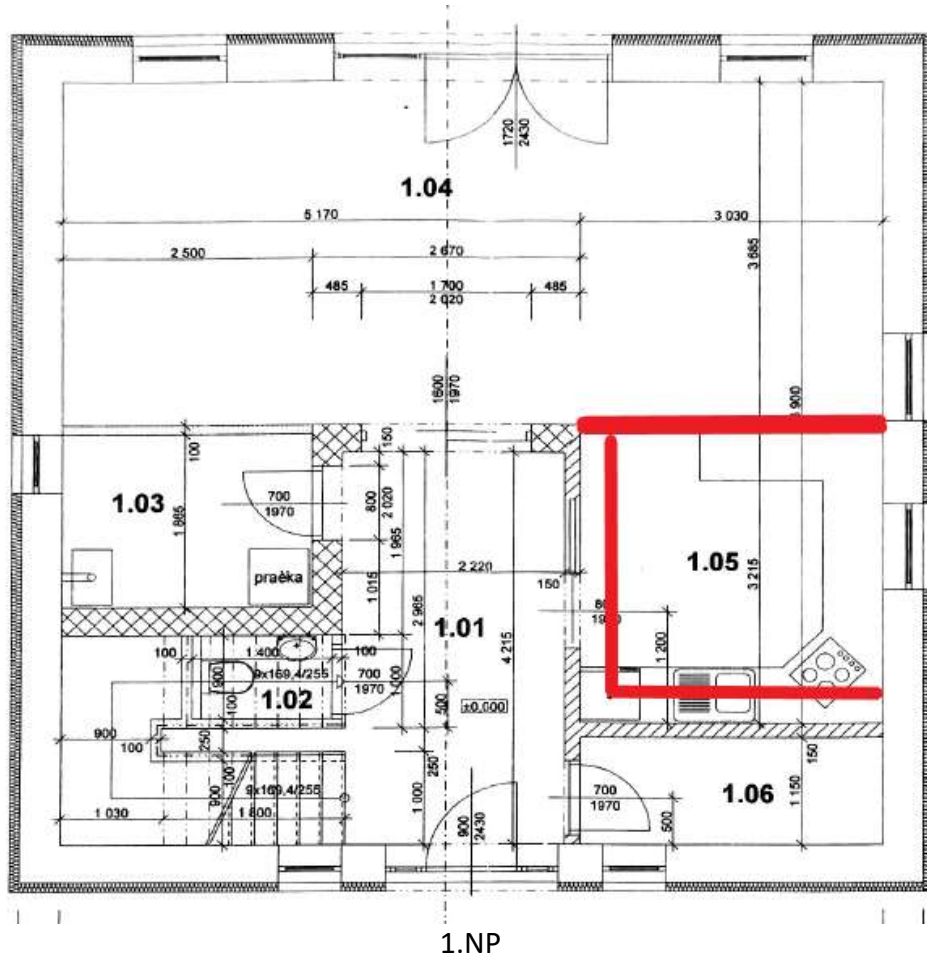
V exteriéru bude opraven plot a vjezdová brána, vybudován nový plot, opravena hydroizolace po obvodu objektu, oprava střechy, vyměněny vstupní dveře a zrušeny některé zahradní stavby.

Podrobné řešení jednotlivých činností a postupů je předmětem bodu C.

C Technické řešení

01) Odstranění SDK příčky a podhledu

V místnosti č. 1.05 bude demontován sádkartonový kastlík nad kuchyňskou linkou vč. elektroinstalace. V odhaleném prostoru bude opravena omítka. Dále bude demontována sádkartonová příčka mezi místnostmi č. 1.05 a 1.04. Pruhy vzniklé v podlaze, na zdi a stropě se dodláždí, resp. doomítají (jádru a štuk).



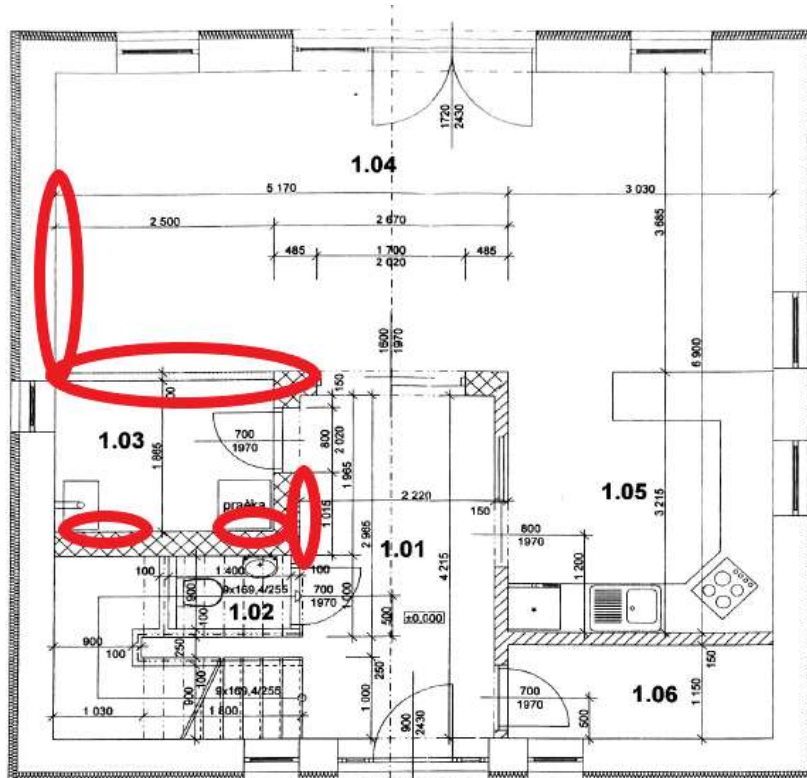
kastlík pod stropem m. č. 1.05



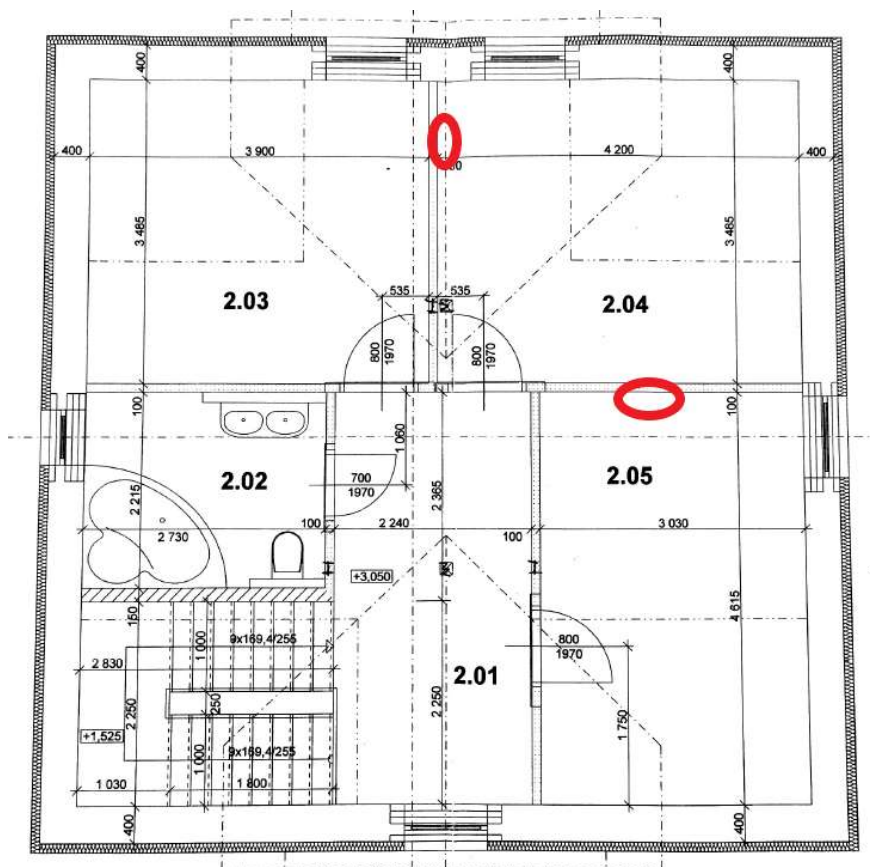
pohled na příčku z m. č. 1.04

02) Opravy vnitřních omítek

Lokálně budou poškozené nebo nevyhovující části omítek odstraněny osekáním, provedena nová jádrová omítka a štuk. Jedná se např. o místa s nesoudržnou a poškozenou omítkou v místnostech č. 1.03, 2.04 a 2.05 nebo místa, kde vzlínala vlhkost v místnostech č. 1.01, 1.03 a 1.04. Plný rozsah bude určen před realizací a je obsažen ve výkazu výměr.



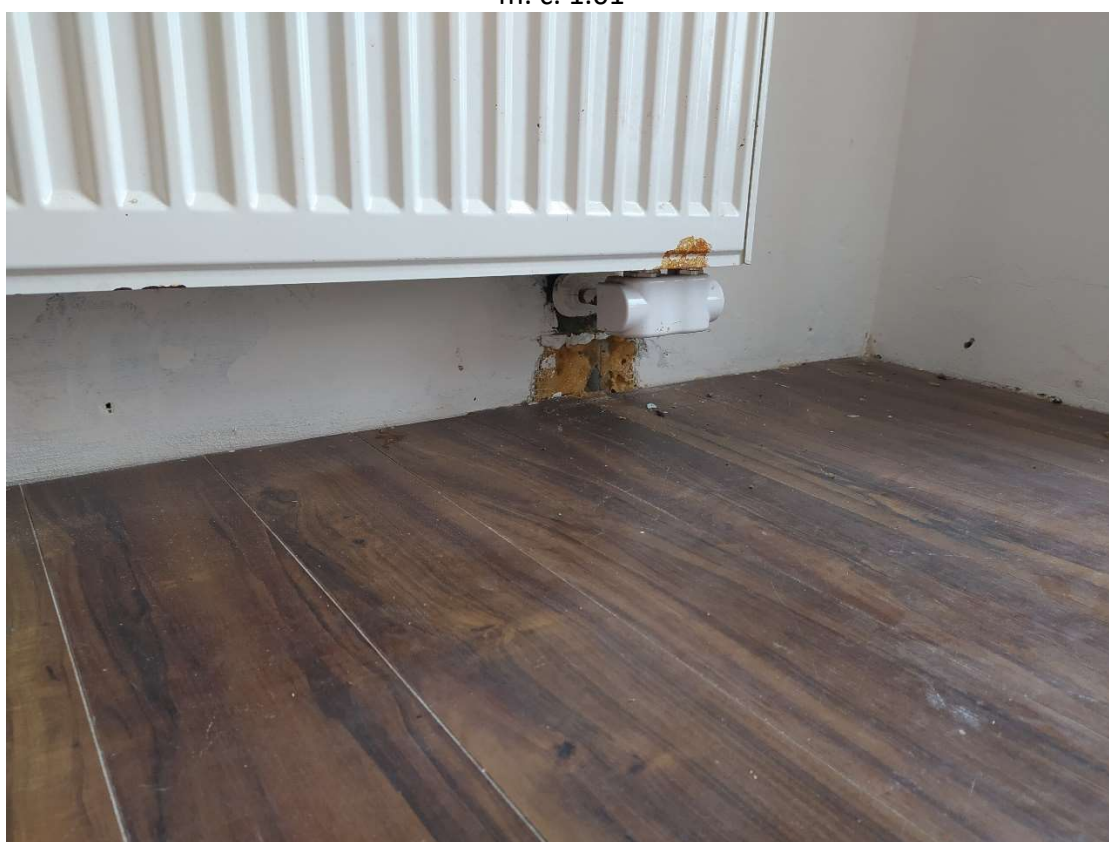
1.NP



2.NP



m. č. 1.01



m. č. 2.04



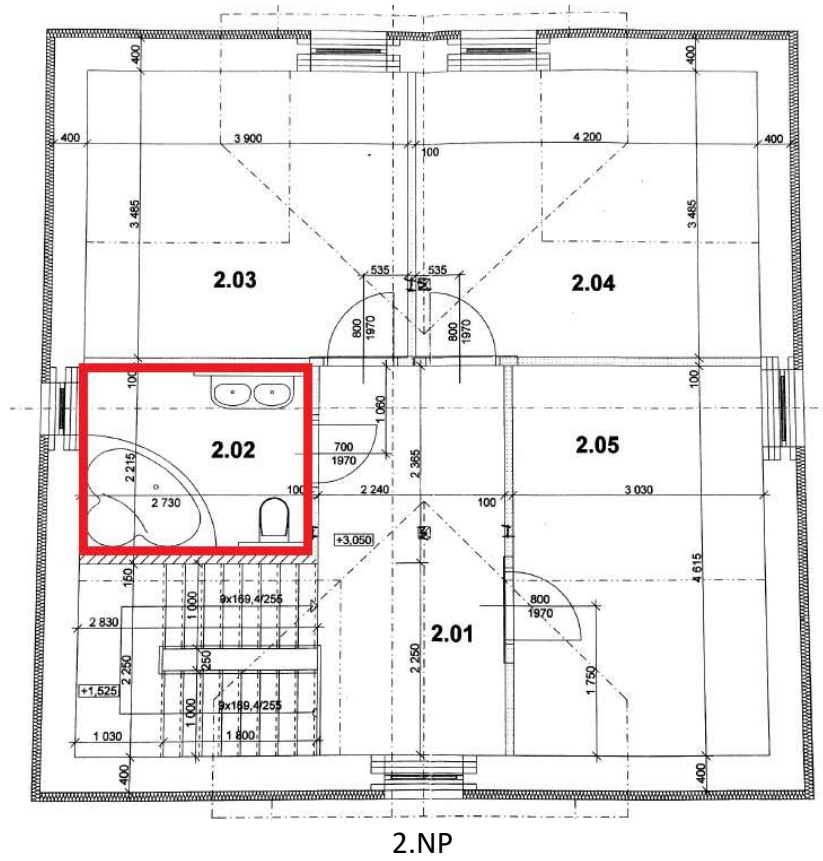
m. č. 1.03

03) Malby

Bude realizována kompletní výmalba celého objektu v interiéru – stropy a stěny. Dvojnásobné bílé malby s penetrací. Před výmalbou budou odstraněny tapety ze stěn v místnosti č. 2.03 a opravena případná poškození omítky – štukem.

04) Oprava SDK podhledu

V místnosti č. 2.02 bude kompletně demontován sádkartonový podhled a bude proveden nový ze zelených desek tloušťky 12,5 mm.



m. č. 2.02

05) Oprava střechy

Aktuálně dochází k zatékání přes střešní souvrství (popř. kolem oplechování) do prostoru nad schodištěm v 2.NP. Je nutné zjistit příčinu rozebráním části střešního pláště a zrevidováním podstřešního prostoru, poté bude příčina odstraněna.

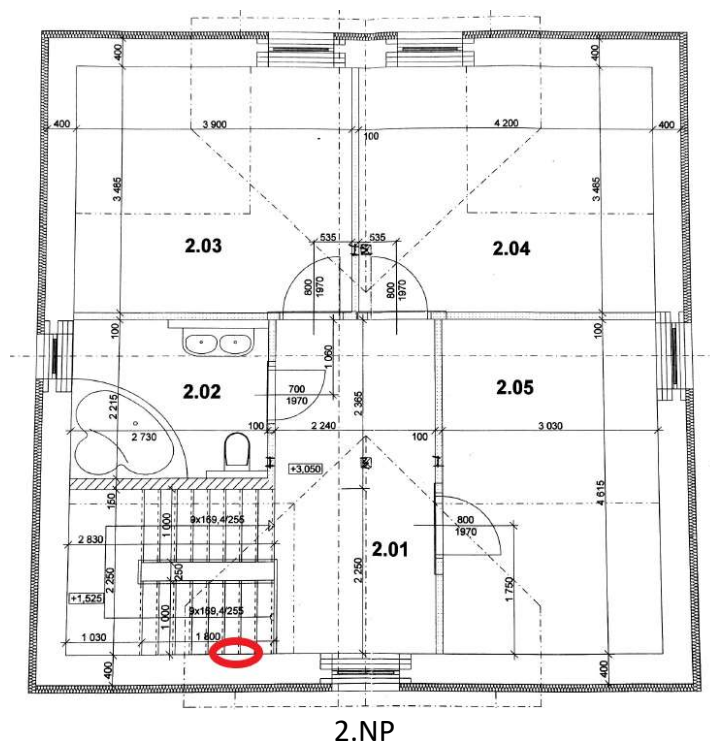


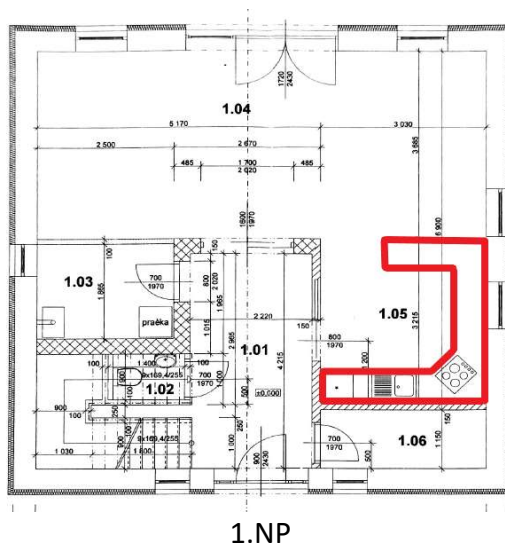
foto střechy



m. č. 2.01 nad schodištěm

06) Výměna kuchyňské linky

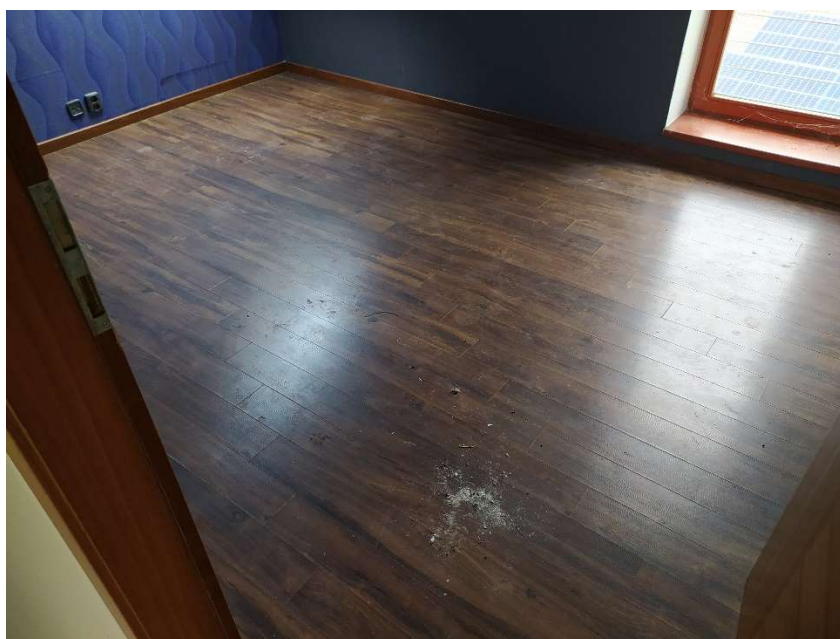
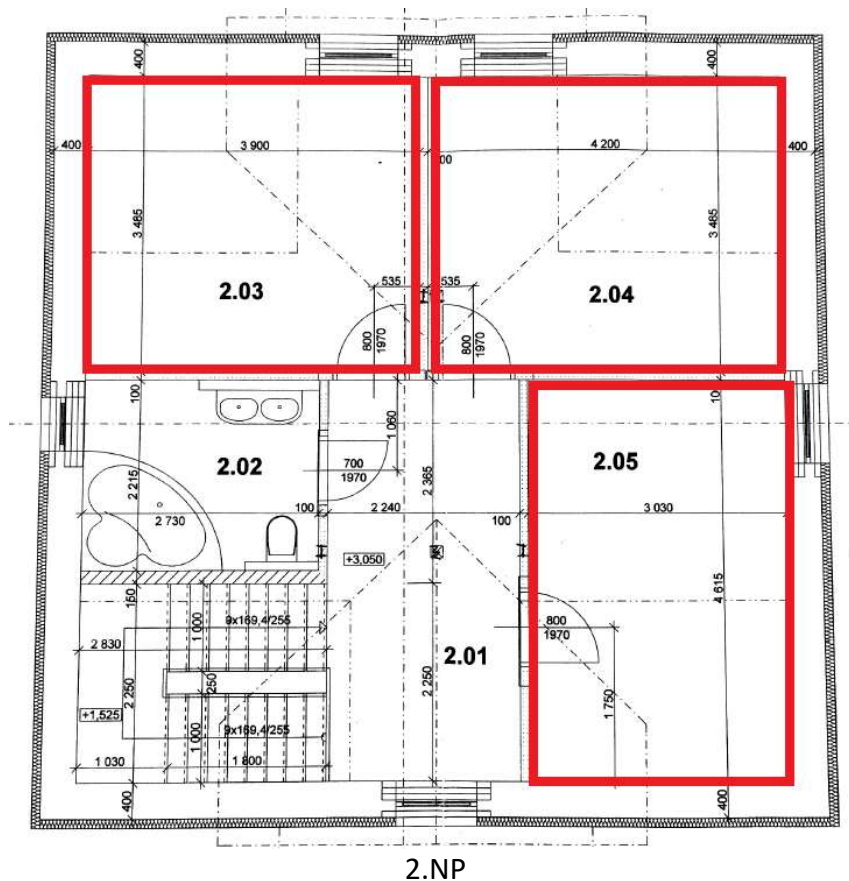
Stávající kuchyňská linka v místnosti č. 1.05 bude demontována a instalována bude nová kuchyňská linka dle výběru uživatele. Rozmístění jednotlivých napojovacích míst instalací bude zachováno.



1.NP

07) Výměna podlahových krytin

Odstraní se stávající (laminátové) podlahoviny v místnostech č. 2.03, 2.04 a 2.05, včetně případných podložek a soklů. Vyrovnaní podkladu se nepředpokládá. Poté se provede pokládka marmolea lepením v celé ploše, a to včetně soklů.



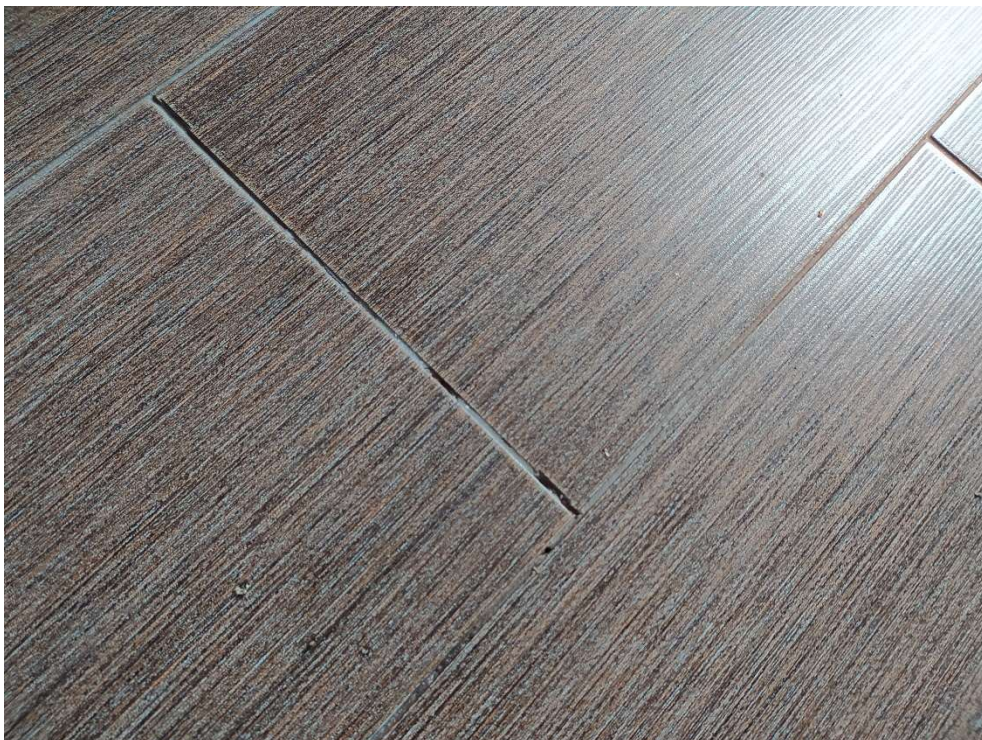
m. č. 2.03

08) Spárování stávajících dlažeb

Vyškrábání a vyčištění stávajících nesoudržných spár dlažeb ve všech místnostech s touto podlahovinou, tzn. ve všech místnostech mimo m. č. 2.03, 2.04 a 2.05. Poté bude provedeno nové vyspárování, odstín spárovací hmoty dle stávajících nepoškozených spár.



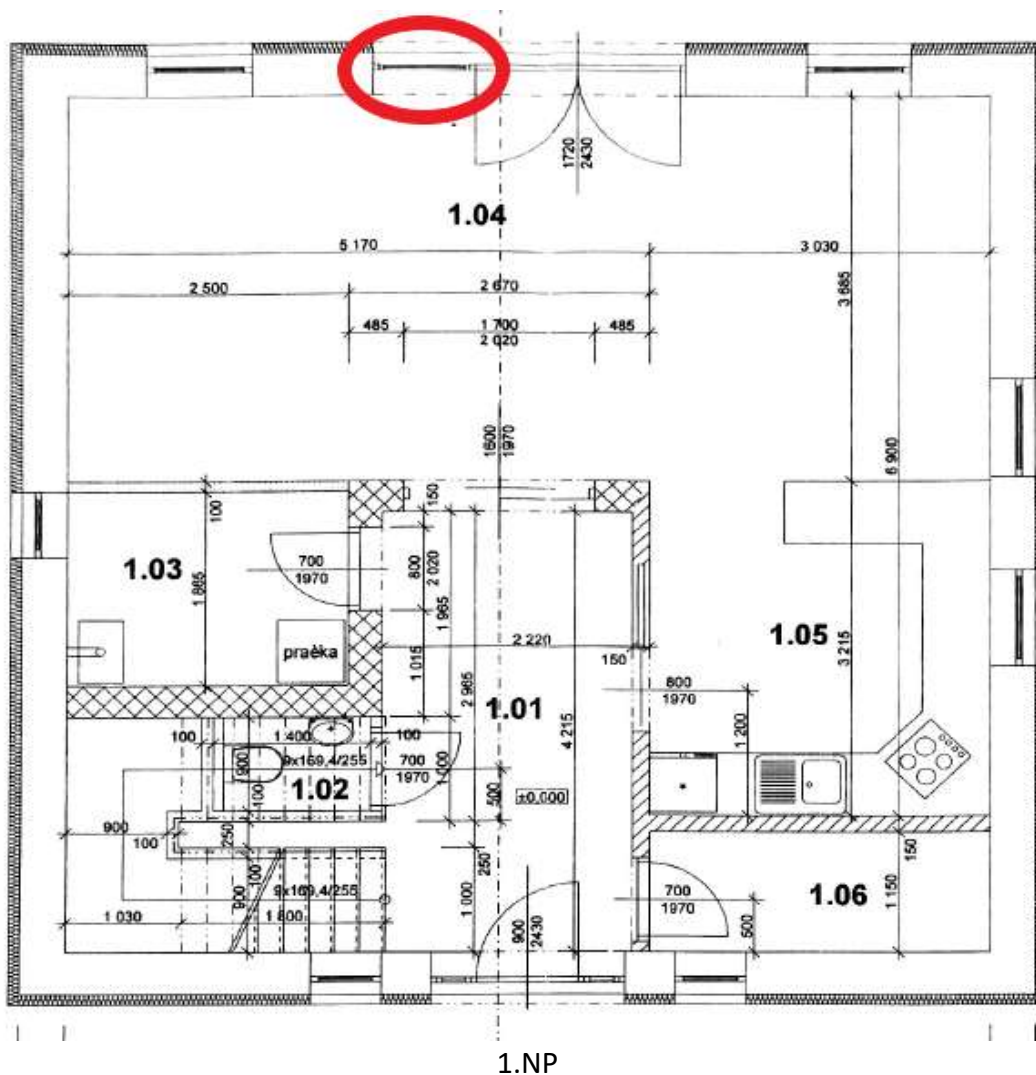
m. č. 1.04



m. č. 2.01

09) Výměna skla

Odstranění stávajícího prasklého dvojskla ve francouzském okně v místnosti č. 1.04 a nahrazení novým stejných parametrů.

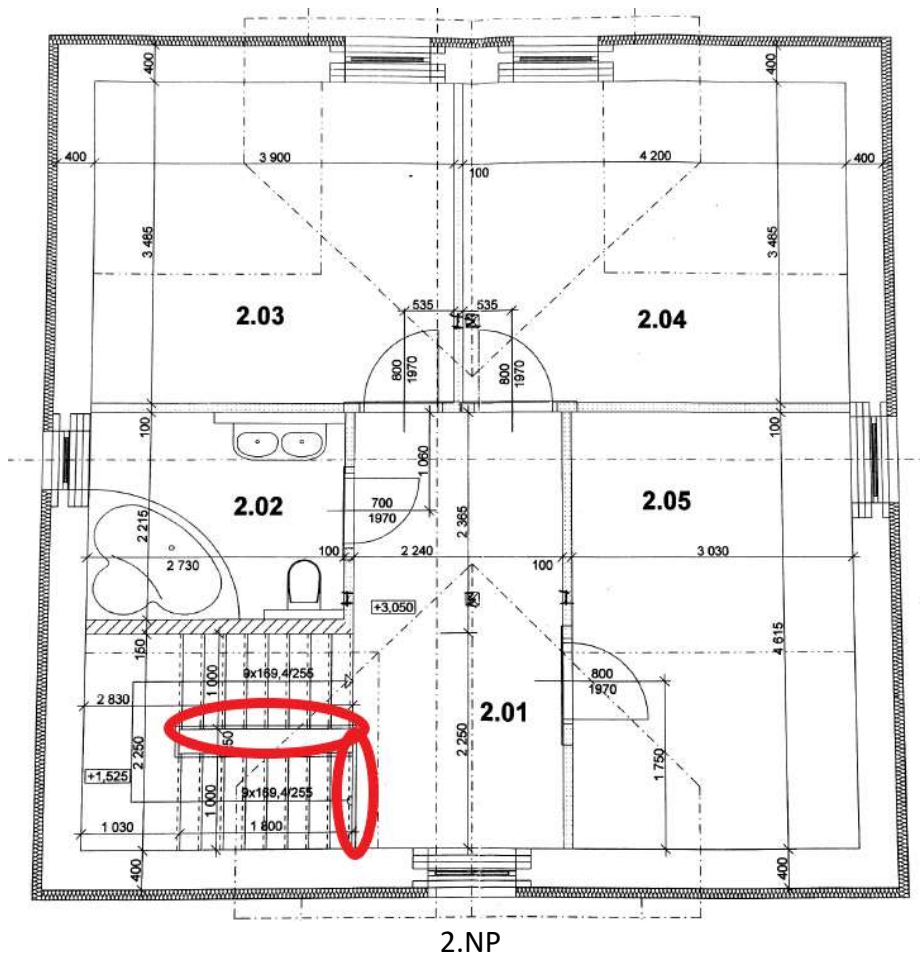




m. č. 1.04

10) Oprava zábradlí schodiště

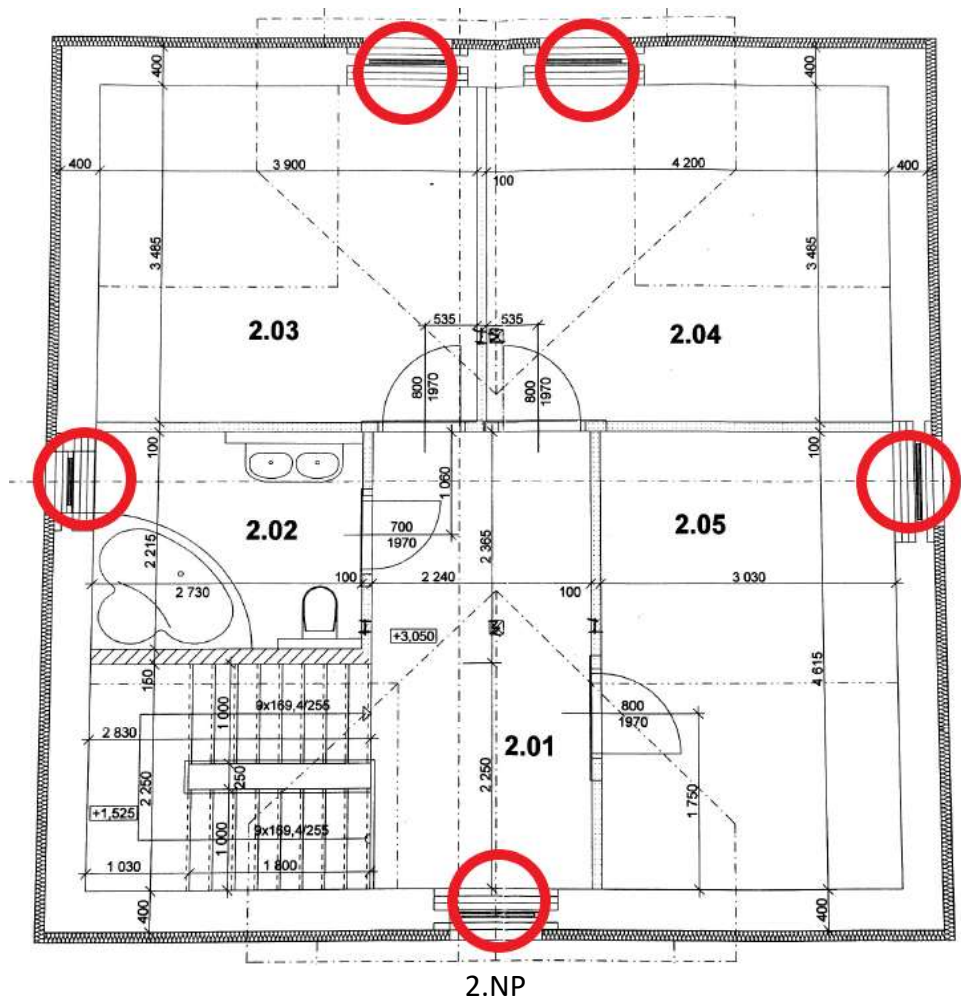
Stávající nestabilní nerezové zábradlí schodiště z 1.NP do 2.NP bude zpevněno v místě uchycení do podkladu, např. výměnou stávajícího uchycení v patkách za nové přes chemickou kotvu.



m. č. 2.01

11) Výměna okenního kování

Ve všech oknech v 2.NP, mimo oken střešních, budou vyměněny kliky za uzamykatelné, tzn. bude instalována klika s vložkou, jejímž uzamčením dojde k zabránění pohybu kování.



12) Výměna zařizovacích předmětů

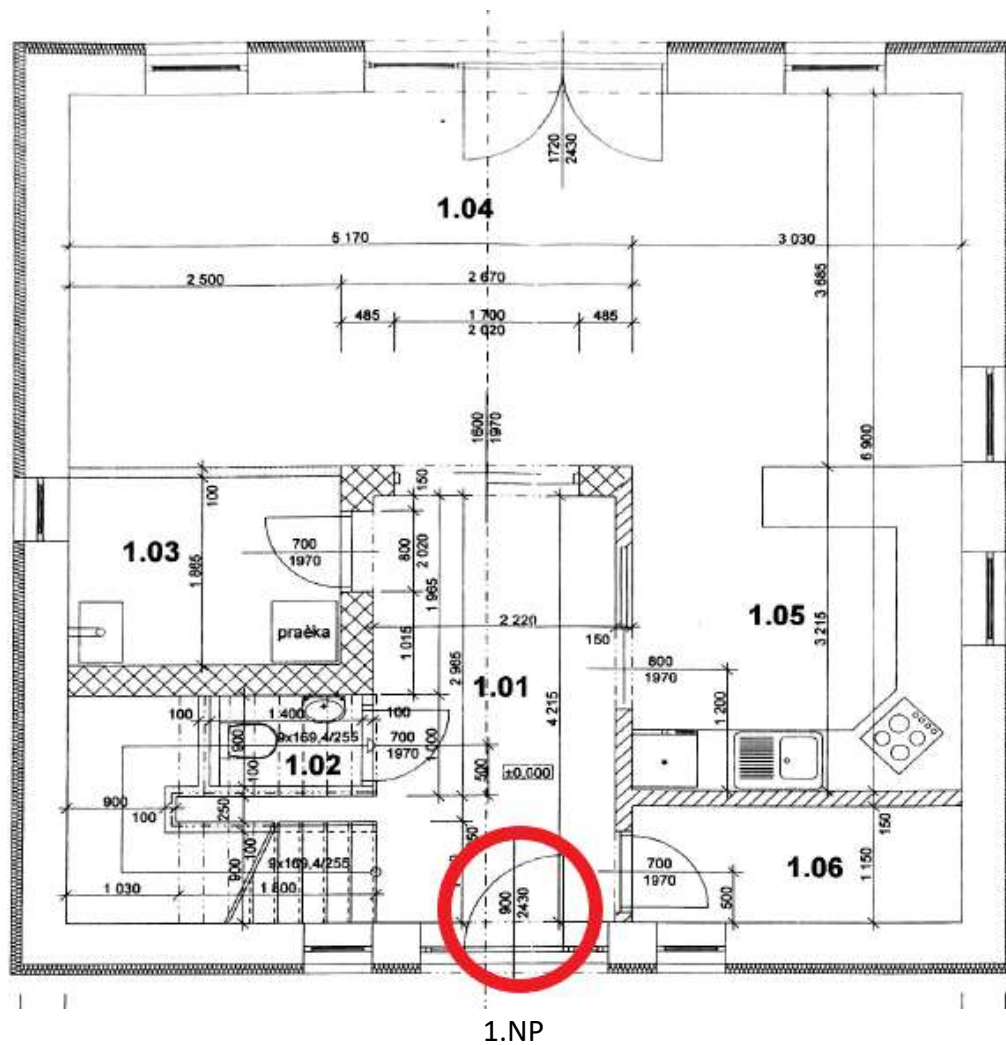
Všechny zařizovací předměty v objektu budou vyměněny za nové, jedná se o dvě wc mísy, jedno umývatko, dvě umyvadla a jednu vanu. Beze změny zůstanou baterie. Zcela nový bude sprchový kout v místnosti č. 2.02, kde jsou již připraveny vývody pro baterii i pro odpad. Sprchový set se bude skládat z čtvercové plastové vaničky rozměru 800x800 mm s vývodem odpadu v rohu, skleněné zástěny a ze sprchové baterie s hlavovou a ruční sprchou. Přesný typ bude vyzorován s investorem a uživatelem.

13) Nová svítidla

Ve všech místnostech rodinného domu budou osazena nová svítidla, a to stropní závěsná, přisazená a nástěnná. Typ každého z nich bude před realizací vyzorován s investorem a uživatelem.

14) Výměna vstupních dveří

Budou osazeny nové vstupní dveře do objektu, a to i se zárubní a nadsvětlíkem, stejných rozměrů, jako stávající. Budou plastové, bezpečnostní třídy 3, členění a typ úpravy skla dle výběru uživatele, bezpečnostní kování klika/koule, barevný odstín dle stávajících oken.



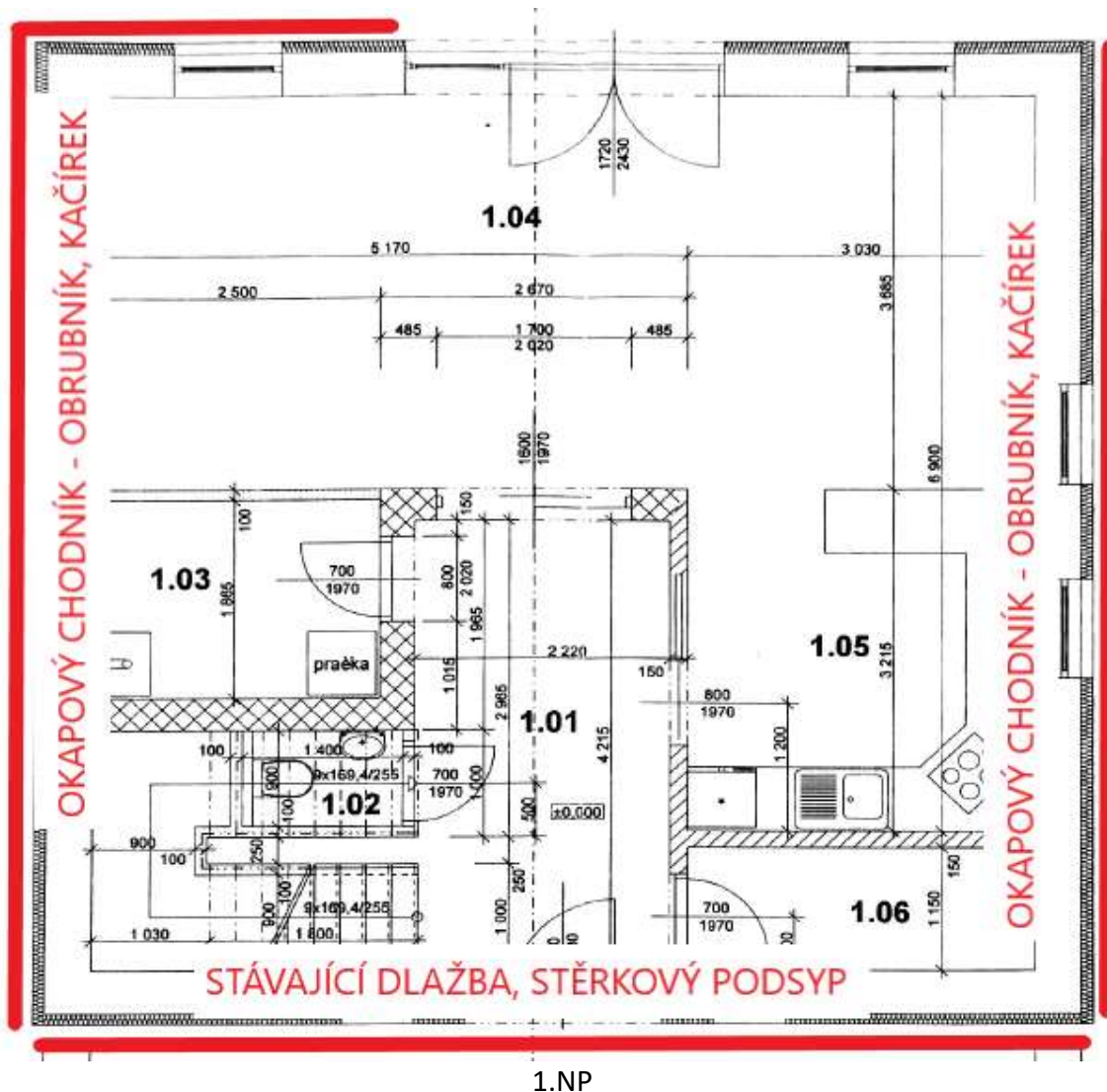


pohled z exteriéru

16) Oprava hydroizolace kolem objektu

Je nutné provést svislou hydroizolaci kolem celého objektu s napojením na stávající vodorovnou. Po obvodu domu bude odstraněna betonová dlažba, popř. betonové obruby, vykopána rýha o šířce 500 mm a hloubce 500 mm, bude obnažena základová deska odstraněním stávajících vrstev tepelných izolací soklu. Stávající vodorovná hydroizolace musí být zachována pro napojení nové svislé. Obnažená konstrukce bude srovnána stěrkou, poté napenetrována asfaltovým lakem, a nakonec budou v pásu od horní hrany stávajícího soklu po dolní hranu základové desky nataveny modifikované asfaltové pásy, ty budou napojeny na stávající vodorovnou hydroizolaci, pokud se vyskytuje.

Na hydroizolaci bude nalepen XPS tloušťky 50 mm, ten bude v části pod terémem ochráněn nopovou folií a v části soklu nad úroveň terénu bude opatřen marmolitem (v barvě šedo černé). Nakonec bude rýha zasypána výkopkem, bude obnoven původní povrch z dlažby na jižní straně a obrubníky s kačirkem jako nový okapový chodník šířky 500 mm na východní, západní a částečně severní straně.





jižní fasáda



východní fasáda



severní fasáda



západní fasáda

17) Zrušení zahradních domků

Stávající dřevěný domek na nářadí, dřevěný sklad s kurníkem a drobný přístřešek budou demontovány, na místě tříděny a odváženy na příslušné skládky. Při likvidaci odpadu bude postupováno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech.



celková ortofoto situace



domek na nářadí



dřevěný sklad s kurníkem

18) Odstranění plotu

Odstranění stávajícího plotu mezi parcelami č. 263/55 a 263/75.



celková ortofoto situace



plot

19) Výměna oplocení

Kompletně (vč. nevyhovujících základů) bude odstraněno oplocení u vjezdové brány a v dolním rohu parcely č. 263/75. Bude provedeno prohloubení výkopu po odstranění stávajících základů, a to do hloubky 800 mm. Základ bude vyhotoven z tvárnic ztraceného bednění tloušťky 500 mm, tvárnice budou provedeny ve třech řadách a tak, aby kopírovaly terén, budou vylity betonem C20/25 a vyztuženy svislou a vodorovnou výztuží průměru 10 mm, svislou výztuží bude vytvořeno vytrnování pro plotové dílce. Poté bude základ obsypán zeminou.

Na osu základu budou provedeny dvě řady betonových plotových tvárnic rozměru 400x200x200 mm (např. Presbeton Face Blocks), opět bude použita výztuž průměru 10 mm a beton C20/25. Odstín tvárnic bude totožný se stávajícími plotovými dílci.

Na novou podezdívku bude proveden stejný drátěný plotový systém, jako předešlý. A to např. Nylofor 3D light žárový pozink. Výška bude pro část u vjezdové brány 1000 mm a pro část v rohu parcely č. 263/75 1500 mm. Budou použity systémové sloupky 60x60 mm (žárový pozink) příslušné výšky.

Z obou stran vjezdové brány budou provedeny nové sloupky z plotových tvárnic rozměru 400x200x200 mm, stejné výšky, stejných půdorysných rozměrů a se stejnými zákrytovými deskami (jako stávající).



celková ortofoto situace



sloupek u vjezdové brány



plot u vjezdové brány



plot v rohu parcely 263/75

20) Doplnění plotu

V rohu u točny bude doplněn jeden plotový dílec (stejný, jako stávající) a to např. Nylofor 3D light žárový pozink, výšky 1400 mm.



celková ortofoto situace



vjezdová brána

21) Nový plot

Bude realizován nový plot na hranici mezi parcelami č. 263/71, 263/55, 263/75 a mezi parcelami č. 263/78, 263/77, 263/79. Hranici je nutné geodeticky vytyčit. Plot bude železobetonový deskový výšky 2000 mm, sloupky budou zabetonovány do hloubky 800 mm, plotová výplň standardní délky 2000 mm. Pohledové budou obě strany. Typ reliéfní úpravy desek bude konzultován s majitelem sousedících parcel (Vladimír Pánek).



celková ortofoto situace



místo pro plot

22) Očištění fasády

Stávající fasáda bude v celé ploše důkladně očištěna tlakovou vodou a poté natřena silikonovou fasádní barvou. Odstín barvy bude před realizací vyvzorován s investorem a uživatelem.

23) Obnova zdroje vytápění a TUV

Bude demontován stávající zdroj vytápění a osazen nový i s příslušenstvím. Součástí bude revize a proškolení obsluhy. Podrobnosti viz samostatný projekt vytápění.

V Praze 03/2024

Ing. Jakub Drábek
Ing. Martin Resner