TECHNICKÝ PRŮZKUM A KONCEPCE OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY PŘÍZEMÍ DOMU VĚZEŇSKÁ 860/7, PRAHA 1 – STARÉ MĚSTO



KAVA spol. s r.o.

duben 2020

T E C H N I C K Á Z P R Á V A

1. Název akce :

Technický průzkum a návrh koncepce oprav bytové jednotky v přízemí domu Vězeňská 860/7, Praha 1 – Staré Město

2. Identifikační údaje

kat. úz. Staré Město (727 024), parc. č. 942/1

Předmět PD: Předmětem navrhované akce je průzkum za účelem celkové opravy bytové jednotky v přízemí domu a návrh možných řešení

Vlastník bytové jednotky: Hlavní město Praha
(svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce)

Objednatel: Městská část Praha 1
Praha 1 - Nové Město 115 68, Vodičkova 681/18
IČO: 24232351

Zpracovatel dokumentace:
KAVA spol. s r.o. architektonický atelier
Pod Novým lesem 49, 162 00 Praha 6
Atelier-doručovací adresa: Besední 487/3, 118 00 Praha 1
IČ: 480 29 556
Zastoupen: Ing. arch. Jan Karásek – jednatel (ČKA 0 642)
tel. : 603 265 865, e-mail: architekti@atelierkava.cz

3. Stávající stav

Přístup do bytu je z podesty v přízemí domu dvoukřídlovými původními historickými dveřmi, z jedné poloviny prosklenými. Přes předsíň jsou přístupné dva pokoje, z menšího z nich potom komora s oknem. WC je přístupné z domovní chodby, z úrovně o 75 cm nižší než je úroveň podlahy bytu.
V předsíni bytu byla vestavěná sprcha a kuchyňská linka, toto je nyní demontováno, byt je zcela prázdný, v současné době není obývaný.

Podlahy a obklady:
Větší pokoj – původní vlysy
Menší pokoj – lino – nutno zjistit stav pod linem
Předsíň – beton, zbytky lina, keramický obklad stěn v místě za býv. kuch. linkou a sprchou do v. 135 a 210cm
Komora – původní prkna
WC – novodobá keramická dlažba, keram. obklad stěn do v. 150cm

Okna

Okna jsou původní, špaletová se zděnou špaletou, s nadsvětlíkem, křídla členěna příčkou. V bytě jsou dvě velká dvoukřídlová okna v pokojích a dvě menší jednokřídlová okna v komoře a na WC v chodbě.

Dveře

Dveře jsou původní, dřevěné výplňové s dřevěnými obložkovými zárubněmi - jedny vstupní do bytu dvoukřídlové, z poloviny prosklené, dvoje jednokřídlové výplňové do pokojů jsou z poloviny prosklené, prosklení je členěno střední příčkou, dvoje dveře do komory a na WC v chodbě jsou výplňové plné.

Kování jepřevážně zachované původní.

Dveře i okna jsou v dobrém stavu, je však nutná jejich repase a nový nátěr.

4. Posouzení technického stavu, potřebné průzkumy

Pro návrh bude nutné prověřit a posoudit některé skutečnosti, především:

- zjistit možnost odkouření plynového kotle – průzkum stávajících komínových průduchů – posoudit, zda bude možno provést vytápění novým kombinovaným plynovým kotlem,
- posoudit stav podlah a rozhodnout o způsobu jejich opravy – nové podlahy/ repase stávajících
- posoudit stav oken a určit způsob jejich opravy
- prověřit možnost zasekání rozvodu plynu v chodbě mimo byt – souhlas SVJ

Připadají v úvahu následující možnosti vytápění a ohřevu TUV:

Vytápění plynem:
Varianta 1
Instalace nového plynového kotle pro vytápění bytu a ohřev TUV – pro toto řešení nutno prověřit použití průduchu – připadá v úvahu průduch ve střední zdi (v rohu menší obytné místnosti). Jednalo by se o nákladná vstupní investici (vyvložkování průduchu cca 20m)

Vytápění plynem, ohřev vody elektrickými spotřebiči:
Varianata 2
Instalovat nové waw namísto stávajících (2ks v pokojích), ohřev vody – bojlerem, v kuchyňské lince průtokovým ohřívačem, zasekání plynových trubek do stěn namísto stávajícího rozvodu

Vytápění i ohřev TUV elektricky:
Varianata 3
Instalovat nové elektrické přímotopy namísto stávajících waw (2ks v pokojích), ohřev vody – bojlerem, v kuchyňské lince průtokovým ohřívačem, nutno zajistit dostatečný příkon el.energie.
Varianata 4
Instalace nového elektrokotle kotle pro vytápění bytu i ohřev TUV - nutno zajistit dostatečný příkon el.energie.

5. Návrh - varianty dispozičního řešení, předpokládané stavební práce

Varianty dispozičního řešení vycházejí z možností svedení odpadních vod z WC, koupelny a kuchyně:
Způsob odkanalizování bude přesně určen prováděcím stavebním projektem, jako nejvhodnější možnost se jeví svedení odpadů podél stěn suterénu pod podlahu suterénu a napojení do stávající ležaté kanalizace pod úrovní podlahy suterénu.

Varianta 1
Sprcha a WC společné, přístup z předsíně, pračka a lednice ve skříňové stěně v předsíni, kuch.linka v pokoji, odpady svedeny do stoupačky v rohu předsíně, vybourány nové dveře do ložnice, u ložnice šatna (2+kk)

Varianta 2
Sprcha a WC společné, přístup z předsíně – jako varianta 1, ale větší kuchyňská linka v pokoji s pračkou a lednicí, odpady svedeny do stoupačky v rohu předsíně, vybourány nové dveře do ložnice, u ložnice šatna (2+kk)

Varianata 3
Sprcha a WC společné v místě komory, přístup z ložnice – odpad do stoupačky u stáv. WC – malé a přes ložnici, ale s oknem, kuchyně jako u var. 1 nebo jako u var. 2 (2+kk)

Varianata 4
Sprcha a umyvadlo v místě komory, vybourámy dveře na WC - přístup z kuchyně, na WC dvoje dveře + schod. stupeň – odpad do stoupačky u stáv. WC, kuchyně v menší místnosti, spaní v pokoji (1+1)

Varianata 5
Sprcha a umyvadlo v místě komory s přístupem z ložnice, odpad do stoupačky u stáv. WC, WC vestavěno v předsíni – prostorově nevhodné, odpad do stoupačky v rohu předsíně, kuchyně v pokoji (2+kk)

Předpokládané stavební práce

Podlahy – nové podlahy, popřípadě repase vlysů v pokoji

Nová koupelna a WC – příčky, dveře, podlahy, obklady, zařizovací předměty – sprcha, sprchové zástěny, umyvadlo, WC, splachovcí nádržka baterie

Kuchyňská linka včetně spotřebičů

Okna – repase, nátěr

Dveře – repase, nátěr, vstupní dveře – doplnit namísto skel pevné výplně – posouzení truhlářem, alternativně nová dveřní křídla, repliky původních

Plyn - vedení po stěnách – pokud zůstane, zasekat

- případně zasekat vedení plynu v chodbě , řešit umístění plynoměru do niky

Elektroinstalace – nové elektroinstalace včetně koncových prvků

- v případě elektrokotle nebo přímotopů (varianty vytápění) zajistit příkon 5 kW

6. Souhlas SVJ s návrhem opravy bytové jednotky

Pro projednání dokumentace nutno zajistit:
- plnou moc SVJ pro OPP MHMP
- plnou moc SVJ pro projednání dokumentace pro stavební povolení

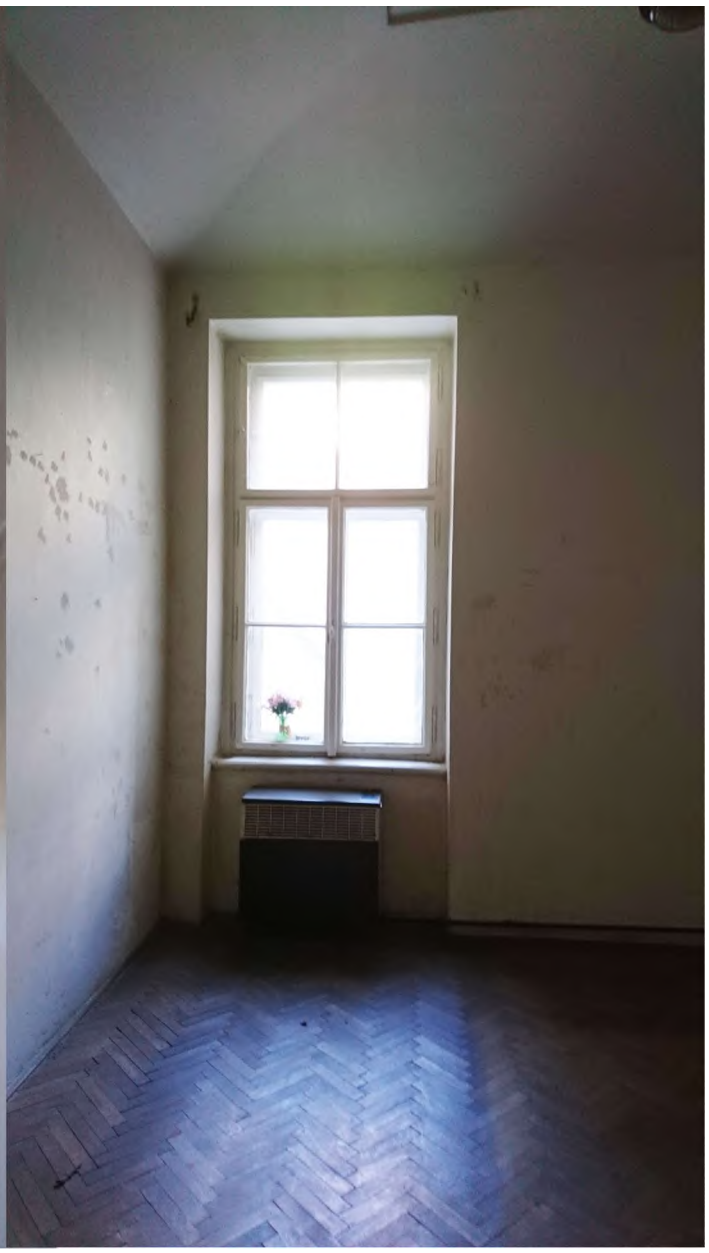
V Praze, duben 2020
KAVA, spol. s r.o.

FOTODOKUMENTACE

Menší pokoj



Větší pokoj



Předsíň





Prostor chodby před bytem, vstupní dveře a dveře na WC přístupné z chodby:





Dveře do pokojů



Dveře do komory





foto S1



foto S2



foto S3

OBSAH:

1. Název akce
2. Identifikační údaje
3. Stávající stav
4. Posouzení technického stavu, potřebné průzkumy
5. Návrh - varianty dispozičního řešení, předpokládané stavební práce
6. Souhlas SVJ

FOTODOKUMENTACE

VÝKRESOVÁ ČÁST:

č.v. 1 Situace – umístění bytové jednotky v přízemí domu 1:500
č.v. 2 Stávající stav – půdorys 1:50
č.v. 3 Půdorys části suterénu – kanalizace - bez měřítka

Varianty dispozičního řešení :
č.v. 4 Návrh – varianta 1 – půdorys 1:50
č.v. 5 Návrh – varianta 2 – půdorys 1:50
č.v. 6 Návrh – varianta 3 – půdorys 1:50
č.v. 7 Návrh – varianta 4 – půdorys 1:50
č.v. 8 Návrh – varianta 5 – půdorys 1:50