

Stavebník:	Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I
Akce:	Stavební úpravy bytové jednotky č.24 v ulici Bezručova Ulice Bezručova 867, Kolín 2
Projektant:	Ing. arch. Michala Šulcová

Část:	
TECHNICKÁ ZPRÁVA	
Datum:	Číslo paré:
05/2025	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY č. 24 V ULICI
BEZRUČOVA

- Stavebník: Město Kolín, Karlovo náměstí 78, 280 12 Kolín I
IČO: 00235440

- Místo: Ulice Bezručova 867, 280 02 Kolín 2

- Odpovědný projektant: Ing. arch. Michala Šulcová, Roháčova 269, 280 02 Kolín 3
Tel.: 775 602 016, e-mail: michala.sulcova@gmail.com
IČO: 74880578

- Rozpočtář: Jan Hájek, Zásmucká 891, 280 02 Kolín 3
Tel.: 604 529 017, e-mail: Hajek.Jan@seznam.cz
IČO: 746 92 216

Podklady:

- Požadavky stavebníka
- Prohlídka bytu – základní technický průzkum, zaměření

CHARAKTER STAVBY

Bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází v bytovém domě v ulici Bezručova v Kolíně 2.

Bytový dům má celkem 12 NP, řešená jednotka se nachází ve 6. NP a je přístupná po schodišti a dvěma výtahy.

Dům má železobetonovou nosnou konstrukci a byl postaven v 70. letech 20. století.

V posledních letech dům prošel celkovou rekonstrukcí – byly vyměněna okna, vstupní dveře do jednotlivých bytů, vstupní dveře do domu, společné prostory, instalovány nové výtahy, avšak řešená bytová jednotka je v původním stavu.

Bytová jednotka musí být kompletně předělána tak, aby odpovídala současným požadavkům na bydlení. Byt je určen pro trvalé bydlení 3 osob.

Stavba není památkově chráněna a ani není chráněna podle jiných právních předpisů.

PARAMETRY STAVBY

Bytová jednotka č. 24 o velikosti 3+1 se nachází ve 6.NP a stavebními úpravami se její dispozice změní na 3+KK

Původní dispozice

1.01	CHODBA	10.99 m ²
1.02	WC	0.97 m ²
1.03	KOUPELNA	2.56 m ²
1.04	KUCHYNĚ	10.93 m ²
1.05	LOŽNICE	15.43 m ²

1.06	POKOJ	21.95 m ²
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA		62.83 m²

Nová dispozice

1.01	CHODBA	10.55 m ²
1.02	WC	0.96 m ²
1.03	KOUPELNA	4.12 m ²
1.04	KUCHYNĚ	8.13 m ²
1.05	OBÝVACÍ POKOJ	15.78 m ²
1.06	POKOJ	9.43 m ²
1.07	LOŽNICE	12.91 m ²
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA		61,88 m²

Světlá výška místnosti je 2,560 m (stávající). Nová světlá výška (po zhotovení sdk podhledu) bude 2,500 mm, v koupelně a na WC 2,400 mm.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Dispoziční řešení vychází z požadavků stavebníka a stávajícího stavu.

Dispozičně se z 2+1 stane 3+1. Záchod zůstane dispozičně stejný, koupelna se zvětší o chodbu vedoucí ke kuchyni. Nově se do kuchyně bude chodit přes obývací pokoj, kde dojde ke zbourání příčky mezi kuchyní a obývacím pokojem. Ve velkém pokoji vznikne dělící příčka, která jednu místnost rozdělí na dvě. Vstup do pokoje bude stejný, vstup do ložnice bude z obývacího pokoje.

STAVEBNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

Bourací a demontážní práce

Dojde ke kompletnímu vybourání celé bytové jednotky. Zůstávají jen nosné konstrukce, vstupní dveře, okna, otopná tělesa, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektriky v rámci stoupaček. Veškeré rozvody v rámci bytu budou nové.

Jedná se konkrétně o tyto bourací práce:

- Demontáž kuchyňské linky, včetně digestoře, dřezu a osvětlení kuchyňské linky
- Odstranění tapet ze stěn v chodbě
- Odstranění PVC ze stěny v kuchyni
- Demontáž lustrů v pokojích
- Odstranění nášlapné vrstvy podlahy (PVC) ve všech místnostech
- Demontáž zařizovacích předmětů (WC, umyvadlo, vana, galerka, tyč na závěs,...)
- Vybourání kompletně umakartového jádra včetně podhledu
- Odstranění dveří včetně ocelových zárubní (5 ks)
- Demontáž vestavěné skříně
- Vybourání spížní skříně
- Demontáž garnyží a dřevěných lišt kolem oken
- Demontáž venkovního sušáku prádla
- Vybourání všech dřevotřískových desek mezi místnostmi

Rozsah bourání viz bourací výkres.

Nosný systém

- stavební úpravy žádným způsobem neovlivní nosný systém stavby
- nebudou probíhat žádné zásahy do nosných konstrukcí

Příčky

Cihelné

Nová příčka mezi kuchyní/koupelnou z cihelných tvarovek Heluz tl. 11,5 broušená (požadavek stavebníka). Výrobek lze nahradit výrobkem se stejnými vlastnostmi jiného výrobce.



Kategorie produktu: [Cihly pro obvodové a vnitřní zdivo / HELUZ pro vnitřní zdivo a příčky](#)

Rozměry (DxŠxV): 497 x 115 x 249 mm

Hmotnost: 10,3 Kg

Třída pevnosti v tlaku: 10 MPa

Součinitel prostupu tepla U: 1,3 W/m²K

Tepelný odpor R: 0,51 m²K/W

Vzduchová neprůzvučnost: 45 dB

Spotřeba cihel na m²: 8

Spotřeba cihel na m³: 69,6

Počet kusů na paletě: 120

Pórobetonové

Ostatní vnitřní příčky budou vyžděny pórobetonovými tvárnicemi Ytong Klasik 100 (za záchodem tl. 75 mm).

Zdění probíhá na tenké maltové lože tl. 1–3 mm. Zásadní je dodržovat plnoplošné maltování celé ložné spáry a stejným způsobem i na svislou stěnu tvárnic (styčnou plochu).

Výrobek lze nahradit výrobkem se stejnými vlastnostmi jiného výrobce.

Max. objemová hmotnost v suchém stavu	500 kg/m ³
Součinitel tepelné vodivosti λU - návrhová hodnota	0,125 W/(m·K)
Vzduchová neprůzvučnost - laboratorní	37 dB
Požární odolnost nenosných dělicích stěn	EI 120
Reakce na oheň - třída	A1

Překlady

Budou použity systémové Ytong NEP 100-1250 (nebo jiný výrobce se stejnými vlastnostmi)

Základní údaje – překlady pro nenosné stěny										
výrobek	rozměry	max. světlost otvoru	min. úložná délka	expediční hmotnost	tepelný odpor návrhový	požární odolnost	návrhová hodnota ohybového momentu	návrhová hodnota odolnosti ve smyku	návrhová hodnota rovnoměrného zatížení bez vlastní tíhy překladu (přetížení)	průhyb od návrhového rovnoměrného zatížení q_d
	$d \times \check{s} \times v$				R		M_{Rd}	V_{Rd}	q_d	w_{qd}
typ	mm	mm	mm	kg/ks	$m^2.K/W$	min	kNm	kN	kN/m	mm
NEP 150-1250	1 250 × 150 × 249	1 010	120	39	0,91	R 60	6,122	4,93	1,7	0,1
NEP 125-2500	2 500 × 125 × 249	2 250	125	63	0,76	R 60	3,061	6,17	1,9	1,9
NEP 125-1250	1 250 × 125 × 249	1 010	120	32	0,76	R 60	6,122	4,58	1,8	0,1
NEP 100-2500	2 500 × 100 × 249	2 250	125	52	0,61	R 60*	3,061	5,76	2,0	2,2
NEP 100-1250	1 250 × 100 × 249	1 010	120	26	0,45	R 60	3,061	2,81	1,8	0,1
NEP 75-1250	1 250 × 75 × 249	1 010	120	20	0,61	R 30	3,061	2,46	1,8	0,1

* Hodnota požární odolnosti R 120, uvedená na základě klasifikačního protokolu č. FIRES-CR-002-21-AUPS, vydaného FIRES, s.r.o., 11. 01. 2021. Platný sortiment a expediční údaje viz aktuální ceník.

Povrchy stěn

Příprava

Všechny stávající stěny se očítí, zbaví se tapet a zapraví se díry.

Podkladní vrstva

Na všechny stávající (železobetonové a zděnné) stěny bude natažena vrstva lepidla s armovací tkaninou (perlinkou). Popřípadě lze aplikovat i na jiná krytická místa, u kterých se předpokládá vznik trhlin – zvláště přechod mezi novými pórobetonovými a stávajícími konstrukcemi, styk mezi odlišnými materiály. Bude potřeba upravit rovinatost stávajících konstrukcí vzhledem k novým konstrukcím tak, aby napojení nebylo viditelné.

Lepidlo s perlinkou bude aplikována na kryt stoupaček v chodbě.

Vrchní vrstva

Finální vrstvu bude tvořit sádrová omítka a interiérový nátěr (bílý). Pod sádrovou omítku na cihelných tvarovkách se musí aplikovat penetrace. Interiérový nátěr bude aplikován ve 2 – 3 vrstvách.

Rohové profily

Na na rohy budou aplikovány AL rohové profily (pod omítky). Počet: 3x chodba, 3x obývací pokoj s kk, 2x ložnice, 2x pokoj. Výška od podlahy ke stropu = 2,5 m.

Keramický obklad

V koupelně bude nový keramický obklad do výšky 2 m, od výšky 2-2,4 m bude sádrová omítka.

Dva typy obkladu o rozměru 300/600 mm

- barva bílá lesklá, spárovací hmota bílá
- stejný obklad jako bude vybrána dlažba, stejná spárovací hmota

Povrchy podlah

Příprava

Stávající nášlapné vrstvy budou odstraněny, podkladní povrch důkladně vyčištěn, natřen penetrací a vyrovnán samonivelační stěrkou.

PVC

Nášlapná vrstva v chodbě, kuchyni, obývacím pokoji, ložnici a pokoji bude z PVC celoplošně lepené.

PVC musí splňovat tyto parametry:

- Třída zátěže minimálně 22 (Obytné prostory s běžným používáním)
nebo 23 (Obytné prostory s intenzivním používáním)
- Protiskluz R9 nebo R10
- Bez ftalátů
- Dekor dřevo světlé, bez změny barevnosti, ideálně bez suků

Např. Alfa Copenhagen T52 nebo podobné

Lišty budou voleny dle dekoru PVC.



Keramická dlažba

- v koupelně bude nová keramická dlažba o rozměru 300/600 mm, dekor dřeva
- spárovací hmota se bude vzorkovat, aby ladila s vybranou dlažbou

Dlažba musí splňovat tyto parametry:

- Protiskluz R9 nebo R10
- Otěruvzdornost PEI 4 nebo PEI 5
- Tloušťka min. 7 mm

Např. Sverigio Natural 60 x 30 cm



Výplně otvorů

- stávající vnitřní dveře budou odstraněny včetně ocelových zárubní
- nové vnitřní dveře budou plné, hladké, falcové
- rozměr dveří 1 x 600 x 1970 mm, 1x 700 x 1970, 3x 800 x 1970 mm
- povrchová úprava fólie/lak, výplň voština
- kování klika/klika
- klika nerez, s rozetou a zámkem, do koupelny a na WC s WC zámkem
- zárubeň bude ocelová, barva bílá



Podhled

V celém bytě bude přímo montovaný sádkartonový podhled na strop. SDK deska tl. 12,5 mm bude zavěšena na CD/UD profily a přímé závěsy. V podhledu budou nataženy kabely a do všech místností. Bez minerální izolace, bez parotěsné fólie.

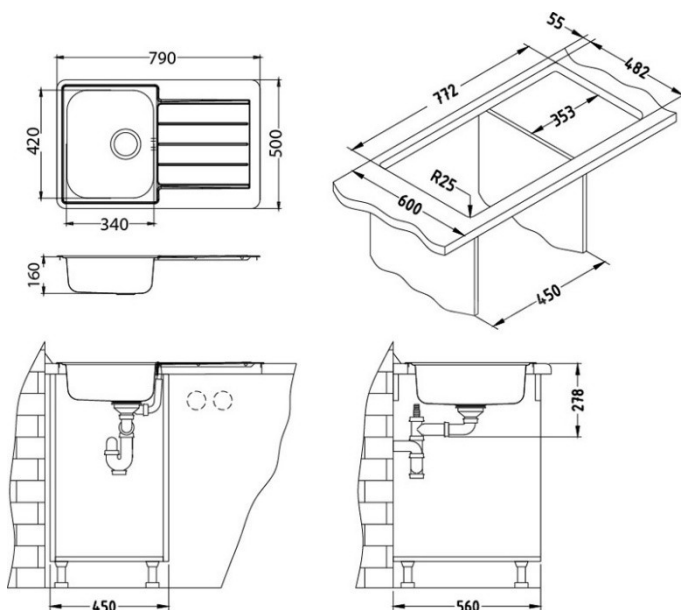
SDK deska v koupelně a na WC impregnovaná (zelená), v ostatních místnostech obyčejná (bílá/šedá). Světla výška WC a koupelny je 2,4 m, ostatní pokoje 2,5 m (snaha o co nejmenší snížení světlé výšky).

Kuchyňský kout

- Kuchyňská linka délky 260 cm - např. Kuchyň JUNONA RAMKA 240 cm, bílá (<https://www.orfa-nabytek.cz/p/kuchyn-junona-modul-verze2-bbl-ramka-240-cm-bila>)
- EXTRA bude přikoupena horní skříňka Junona Ramka horní skříňka šířky 80 cm (<https://www.orfa-nabytek.cz/p/junona-ramka-horni-skrinka-80-cm-bila>)
- EXTRA bude přikoupena horní skříňka Junona Ramka spodní skříňka šířky 80 cm (<https://www.orfa-nabytek.cz/p/junona-line-ramka-skrinka-bbl-d2d-80-82-bila>)
- Pracovní deska dl. 2600 mm a krycí deska za linkou v dekoru dřeva (podobná s dekorem podlahy)
- Pracovní deska bude i na boku skříň směrem do obývacího pokoje
- S podvěsným odsavačem par (bílý) šířky 60 cm a s plynovým sporákem s elektrickou troubou šířky 60 cm (např. MORA K 7265 AW6)
- Pracovní deska bude osvětlena LED páskem umístěným na horních skříňkách
- uspořádání jiné než od výrobce – viz výkres



Dřez nerezový s odkapem šířky 80 cm (např. Set Alveus dřez Line 80 + baterie Karina)



Revizní dvířka

Za WC budou osazeny bílá plechová revizní dvířka o rozměru 600/600 mm tak, aby byl pohodlný přístup k hlavním uzávěrům plynu a vody. Např. Revizní dvířka Softline Comfort se skrytými tlačnými uzávěry, ocel. pozink. plech, prášková barva, bílá barva RAL 9016



TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ

Vytápění

- vestavba nevyžadovala žádné úpravy na systému vytápění
- v koupelně bude instalován elektrický žebřík šířky 40-50 cm, barva bílá (např. Thermal Trend KE 96x45 cm bílá)

Sanita

WC kombi komplet včetně prkénka, barva bílá. Konkrétní typ dle způsobu připojení

Koupelnová skříňka s umyvadlem a zrcadlovou skříňkou Naturel

Lucca 79x70x45 cm dekor dub, na nožičkách LUCCASET80D nebo podobná

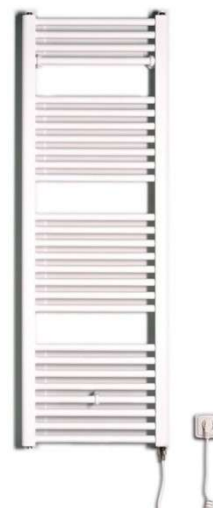
Umyvadlová baterie bez výpusti, páková, chrom (např. S-Line Pro bez výpusti chrom SIKOBSLPRO271)

Vana 700/1800 mm akrylát – např. obdélníková vana SAT Project 180x70 cm akrylát SATVAPRO180

Tyč na sprchový závěs rozpěrná, bílá

Vanová baterie se sprchou set – páková vanová baterie se sprchovým setem (baterie, sprcha s hadicí, držák sprchy), chrom (např. Vanová baterie Novaservis Titania Cosmos se sprchovým setem 150 mm chrom)

Pračka bude pořízena nájemcem, příprava pro připojení



ELEKTRO

V celé bytové jednotce budou instalovány nové elektrické rozvody dle výkresu elektroinstalace.

Bude osazen nový plastový rozvaděč nad vstupními dveřmi.

V každé místnosti budou zásuvky dle výkresu elektroinstalace.

- V koupelně bude elektrický žebřík, dvojjásuvka pro pračku a sušičku, dvojjásuvka u umyvadla, centrální světlo, zásuvka za zrcadlem pro led osvětlení a stropní ventilátor (bílý)
- V chodbě bude centrální světlo přisazené, zvonek – telefon, dvojjásuvka vedle vstupních dveří
- V kuchyni bude dvojjásuvka za lednicí vedle okna, zásuvka pro digestoř, el. Troubu se sporákem, v horní skříňce šířky 60 cm bude zásuvka pro mikrovlnou troubu, ve dřezové skříňce bude zásuvka pro myčku (příprava), v horní skříňce zásuvka pro led osvětlení linky, cca 40 cm od konce stěny bude zásuvka ve spodní skříňce.
- Zásuvky a osvětlení pokojů viz výkres elektra. Výšky vypínačů 1,2 m nad podlahou, výšky zásuvek osa 350 mm nad podlahou.

Vedení kabelů:

- Do železobetonových panelů se nebude sekát, zásuvky jsou umístěny v nových příčkách nebo ve stávajících zděných stěnách a sekát se tam může. Rozvedení nových rozvodů v SDK podhledu.

Kompletace ABB Tango bílá



Svitidlo do chodby, kuchyně, koupelny a WC musí splňovat tyto kritéria (celkem 8 ks)

- LED 230V
- Chromatičnost 3500 – 4500 K
- Průměr cca 150 (WC), ostatní 250 mm



Ventilátor Vents 100 solid s předním panelem nebo podobný

OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- stavba ani stavební práce nemají zvýšený negativní vliv na životní prostředí
- s odpady vzniklými při stavbě a provozu bude nakládáno v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, dále vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění.
- odpady budou likvidovány jednotlivými subdodavateli odvozem na řízenou skládku komunálních odpadů

BEZPEČNOST PRÁCE

- Při provádění stavby a práci na staveništi budou provedena opatření k ochraně zdraví a bezpečnosti. Nesmí být omezena práva vlastníků sousedních pozemků. Musí být zajištěna bezpečnost práce a technických zařízení, požární ochrana.
- je nutné řídit se nařízením vlády č. 195/2021 Sb., kterým bylo novelizováno NV č. 361/2007 Sb., kterým se stanovují podmínky ochrany zdraví při práci.

- obsluhu nebo servis technologických zařízení prováděly pouze osoby k tomu oprávněné a řádně vyškolené

V Kolíně, květen 2025

Zpracoval: Ing. arch. Michala Šulcová