

ZÁKAZNÍK: OBEC ŘEPÍN,
HLAVNÍ 8, 277 33 ŘEPÍN

AKCE: ZSPD POLYFUNKČNÍHO DOMU NA P.Č.
ST. 144, K.Ú. ŘEPÍN

STUPEŇ DOKUMENTACE: DOKUMENTACE PRO ZMĚNU STAVBY PŘED DOKONČENÍM
A DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

PROFESNÍ DÍL D.1.1 ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

TECHNICKÁ ZPRÁVA

ČÍSLO ZAKÁZKY:	z25063	Č. KOPIE
ČÍSLO DOKUMENTU:	D.1.1.1	
PROJEKTANT:	BS projekt architektonická a projekční kancelář s.r.o.	
DATUM ZHOTOVENÍ:	11/2025	
REVIZE:- ČÍSLO A DATUM	REV.01 - 02.06.2026	

Ing. Petr
Picmaus

Podpis Ing. Petr Picmaus
SN: C=CZ; O=Česká komora
45770743; O=Česká komora
autorizovaných inženýrů a techniků
činných ve výstavbě; OU=Elektronické
autorizační razítko; OU=0009194;
CN=Ing. Petr Picmaus; SN=Picmaus;
G=Petr; SERIALNUMBER=P825455;
T=IP00
Datum: 2026.06.03 15:42:22 +02'00'

OBSAH TECHNICKÉ ZPRÁVY:

1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
1.1	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE	3
2	ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ, MATERIÁLOVÉ, DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ, BEZBARIÉROVÉ UŽÍVÁNÍ STAVBY	3
3	KONSTRUKČNÍ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ A TECHNICKÉ VLASTNOSTI STAVBY	3
3.1	ZEMNÍ PRÁCE	3
3.2	ZÁKLADY	4
3.3	HYDROIZOLACE, RADONOVÁ IZOLACE, PAROZÁBRANA A DOPLŇKOVÁ HYDROIZOLAČNÍ VRSTVA	4
3.4	SVISLÉ NOSNÉ A NENOSNÉ KONSTRUKCE	5
3.5	PŘEKLADY A POZEDNÍ VĚNEC	6
3.6	STROPNÍ KONSTRUKCE NAD 1NP	6
3.7	VAZNICOVÝ KROV A STŘEŠNÍ KRYTINA	6
3.8	PLOCHÁ STŘECHA	6
3.9	PODLAHY A ZPEVNĚNÉ PLOCHY	7
3.10	TEPELNÉ A AKUSTICKÉ IZOLACE	7
3.11	PODHLÉDY	8
3.12	VÝPLNĚ OTVORŮ	8
3.13	KLEMPÍŘSKÉ PRVKY	8
3.14	ZÁMEČNICKÉ VÝROBKY	9
3.15	POVRCHOVÉ ÚPRAVY	9
3.15.1	Vnější omítky a obklady	9
3.15.2	vnitřní omítky a malby	9
3.16	VNITŘNÍ OBKLADY	9
4	STAVEBNÍ FYZIKA – TEPELNÁ TECHNIKA, OSVĚTLENÍ, OSLUNĚNÍ, AKUSTIKA/HLUK, VIBRACE – POPIS ŘEŠENÍ, VÝPIS POUŽITÝCH NOREM	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 ZPRACOVATEL DOKUMENTACE

Generální projektant:

BS projekt architektonická a projekční kancelář s.r.o.

nám. Míru 30/16, 276 01, Mělník

IČ: 06666752

Tel: +420 777 440 637

Email: info@bsprojekt.cz

Odpovědný projektant: Ing Petr Picmaus (ČKAIT 0009194)

Vedoucí projektu: Ing. Hichem Boulaouad

Vypracoval: Ing. Jan Šebek

2 ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ, MATERIÁLOVÉ, DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ, BEZBARIÉROVÉ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Tvarové řešení navrhovaného objektu vychází z tvaru pozemku, okolních podmínek a požadavků investora, především regulativů územního plánu a urbanistického charakteru území. Dalšími důležitými faktory je orientace objektu ke světovým stranám z hlediska oslunění navržených obytných místností.

Je navržen dvoupodlažní objekt, přičemž podstřešní prostor je využit jako půdní prostor. Polyfunkční dům je půdorysného tvaru do „L“, přičemž z jižní strany je doplněn o terasy a lodžie. K jižní straně jsou umístěny obytné místnosti pro co nejlepší přirozené proslunění těchto prostor a s výhledem na areál. Strana objektu, která je orientovaná na severní stranu sousedního pozemku komunikační prostory v rámci bytového domu a provozní prostory v části kavárny a fitness.

Objekt je z hlavní části zastřešen sedlovou střechou bez přesahu přes fasádu objektu. Vikýře nad lodžie v podkroví jsou zastřešeny pultovou střechou. Část provozovny kavárny je zastřešena plochou střechou.

Fasáda domu je tvořena kontaktním zateplovacím systémem s tenkovrstvou silikonovou omítnou, přičemž barva bude z bílé barvy. Krytinu sedlové a pultové střechy bude tvořit falcovaná plechová krytina v barvě antracit. Vnější otvory budou plastové a hliníkové s izolačními trojskly v barvě antracit. Klempířské prvky budou z pozinkovaných lakovaných plechů v barvě antracit.

Objekt je v souladu s normou ČSN 73 4001 – Přístupnost a bezbariérové užívání.

V rámci objektu je řešen bezbariérový přístup do 1NP, jsou zde dostatečně prostupné vnitřní komunikace a je zde možnost přestavby bytů na bezbariérové.

3 KONSTRUKČNÍ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ A TECHNICKÉ VLASTNOSTI STAVBY

3.1 ZEMNÍ PRÁCE

Skrývka ornice a hrubé terénní úpravy – v rámci zemních prací bude na staveništi nejprve provedena skrývka ornice v tl. 200 mm v ploše řešené stavby. Tato zemina bude deponovaná na staveništi a později bude použita k násypům a úpravám terénu kolem staveb. Skrývka ornice bude provedena strojně např. dozerem.

Dále bude provedeno vytvoření pracovní plochy pro polyfunkční dům v úrovni -1,150, -1,650 a -2,150. Vzhledem k hloubce od PT po dno PP nebude zapotřebí výkopy zajistit svahováním ani pažením.

Vytyčení objektu – po skrývce ornice geodeti vytyčí stavbu dle situačního výkresu.

Výkopy rýh – rýhy pro základové pasy objektu budou šířky 600, 800 a lokálně 1000 mm, výška výkopů bude 500 mm od pracovní plochy. Dále bude proveden výkop pro dvě základové patky o půdorysných rozměrech 1500 x 1500 mm a hloubky 500 mm.

Výkopy budou hloubeny strojně pomocí rypadla, začištění základové spáry bude provedeno ručně. Vzhledem k hloubce rýh základových pasů nebude zapotřebí výkopy zajistit svahováním ani pažením.

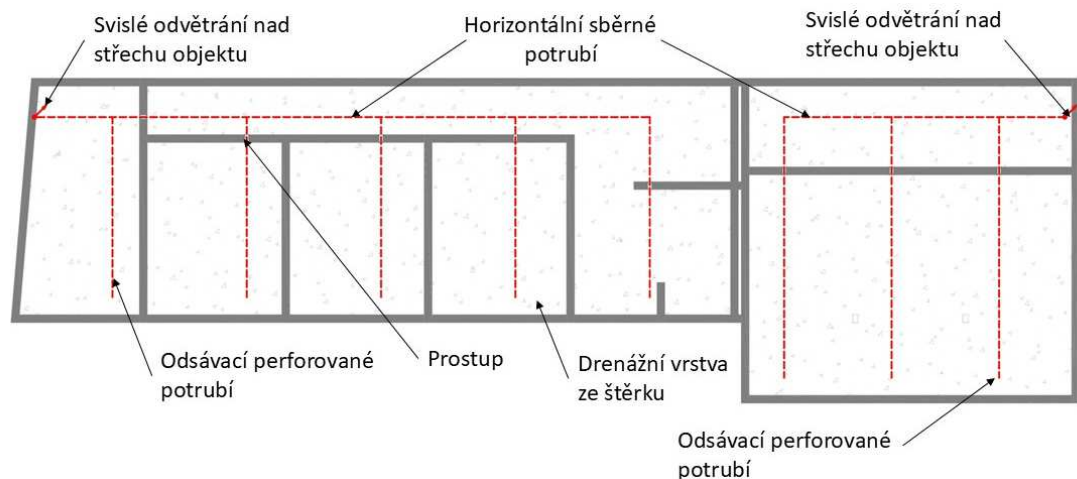
Před betonáží základových pasů budou do výkopu uloženy zemní pásky dle projektu elektro.

3.2 ZÁKLADY

Základy budou tvořeny plošnými betonovými pasy. Základové pasy objektu budou šířky 600, 800, lokálně 1000 mm a výšky 500 mm. Hloubka základové spáry objektu od upraveného terénu bude v rozpětí cca 1290-1660 mm, a to v závislosti od průběhu svahu upraveného terénu. Nad základovými pasy bude vyžděno 3-7 řad ztraceného bednění v závislosti na hloubce uložení stavby v daném místě. Ztracené bednění bude tl. 300 mm a výšky 250 mm. Podkladní beton bude tl. 150 mm.

Dále budou pod dvěma sloupy betonové patky o půdorysných rozměrech 1500 x 1500 mm a výšky patky 500 mm.

Pod podkladním betonem bude vrstva šterku fr. 16-32 mm tl. 150 mm. Odsávací potrubí bude zavedeno v každé sekci základů stavby, vzdálenost tohoto potrubí od základových pasů bude minimálně 0,5 m a rovnoběžná vzdálenost mezi odsávacím potrubím bude v intervalu 2–4 m. Odsávací potrubí bude dimenze 80 mm. Horizontální sběrné potrubí bude dimenze 125 mm a svislé odvětrávací potrubí bude dimenze 125 mm.



Před betonáží základových pasů budou do základové spáry umístěny zemní pásky dle projektu elektro.

3.3 HYDROIZOLACE, RADONOVÁ IZOLACE, PAROZÁBRANA A DOPLŇKOVÁ HYDROIZOLAČNÍ VRSTVA

Hydroizolace jsou řešeny dle ČSN P 73 0600 *Hydroizolace staveb – Základní ustanovení*.

HYDROIZOLACE A RADONOVÁ IZOLACE SPODNÍ STAVBY:

Spodní stavba objektu bude chráněna proti zemi vlhkosti a radonovému indexu povlakovou izolací. V první řadě bude na podkladní beton proveden asfaltový penetrační, na který se nataví asfaltový pás

tl. 4 mm.

Hydroizolace spodní stavby musí být vytažena na svislé konstrukce tak, aby byla do výšky minimálně 300 mm nad upravený terén. Budou dodrženy přesahy hydroizolace stanovené zvoleným výrobcem.

HYDROIZOLACE KOUPELEN A HYGIENICKÝCH ZAŘÍZENÍ:

V rámci koupelen a hygienických zařízení bude na podlaže a na stěnách provedena tekutá hydroizolace.

PAROZÁBRANA PLOCHÉ STŘECHY NAD 1NP:

V první řadě bude na stropní konstrukci proveden asfaltový penetrační nátěr, na který se nataví asfaltový pás tl. 4 mm.

Parozábrana musí být vytažena na svislé konstrukce tak, aby byla do výšky minimálně 150 mm nad plochu střechy. Budou dodrženy přesahy stanovené zvoleným výrobcem.

HYDROIZOLACE PLOCHÉ STŘECHY NAD 1NP:

Ve skladbě ploché střechy (nepochozí i provozní) bude jako hydroizolace použita PVC-P fólie tl. 1,5 mm, mezi vrstvou hydroizolace a tepelné izolace bude separační vrstva tvořena geotextilií.

PAROZÁBRANA SDK PODHLEDU ŠIKMÉ STŘECHY NAD PODKROVÍM:

Ve skladbě podhledu nad podkrovím bude použita parobrzdná fólie.

DIFUZNÍ HYDROIZOLACE ŠIKMÉ STŘECHY:

Ve skladbě šikmé sedlové střechy objektu bude použita doplňková pojistná hydroizolační (kontaktní difuzně otevřená) fólie.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.4 SVISLÉ NOSNÉ A NENOSNÉ KONSTRUKCE

OBVODOVÉ ZDIVO – obvodové zdivo bude tvořeno broušenými keramickými bloky tl. 300 mm, zděno na tenkovrstvou zdící maltu. V podkroví, v místě vikýřů bude zdivo z broušeného jednovrstvého keramického zdiva tl. 500 mm (vyplněné izolační vatou).

VNITŘNÍ NOSNÉ ZDIVO – vnitřní nosné zdivo bude tvořeno broušenými keramickými bloky tl. 300 mm. Pro oddělení bytových jednotek bude použito akustické zdivo tl. 300 mm, zděno na tenkovrstvou zdící maltu. Mezibytové stěny musí splňovat akustický požadavek $R'w = 53$ dB.

NOSNÉ SLOUPY, SLOUPKY – součástí svislé nosné části budou železobetonové sloupky o půdorysných rozměrech 200x300 mm z betonu třídy C25/30 a ocelové Jekl profily o rozměrech 100/100/5 mm.

VNITŘNÍ PŘÍČKY – vnitřní příčky budou provedeny z broušených keramických bloků tl. 100 mm, zděno na tenkovrstvou zdící maltu.

INSTALAČNÍ PŘEDSTĚNY – instalační předstěny budou provedeny z pórobetonových tvárnic tl. 150 a 200 mm, zděno na tenkovrstvou zdící maltu. **Dále bude v místnosti 1.01 vytvořena předstěna z protipožárního sádkartonu s požární odolností EI 30.**

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.5 PŘEKLADY, POZEDNÍ VĚNEC A PRŮVLAKY

Překlady – překlady budou použity systémové keramobetonové.

Pozední věnec – věnec bude umístěn v úrovni stropní konstrukce nad 1NP a pod pozednicí v rámci podkroví. Výška pozedního věnce bude 250 mm. V místech pultových vikýřů bude pozední věnec zároveň tvořit průvlak.

Průvlak – v rámci 1NP budou dva železobetonové průvlaky v prostorech kavárny. Jeden z průvlaků bude přímý a druhý bude ve tvaru U. Přímý průvlak bude uložený na železobetonové sloupy a průvlak ve tvaru U bude uložený na sloupy ocelové a na stěnu.

3.6 STROPNÍ KONSTRUKCE NAD 1NP

Nad 1NP bude stropní konstrukce tvořena vložkovým keramobetonovým stropem tl. 250 mm. V rámci stropní konstrukce budou skryté ocelové průvlaky.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.7 VAZNICOVÝ KROV A STŘEŠNÍ KRYTINA

Střešní konstrukce nad objektem bude tvořena dřevěným tradičním krovem sedlového tvaru, se sklonem střešní roviny 40°. Střešní konstrukce bude doplněna o tři pultové vikýře se sklonem střešní roviny 5°. Střecha v podkroví bude zateplena v prostoru mezi krokviemi a pod krokviemi. Dřevěné prvky budou opatřeny nátěrem proti dřevokaznému hmyzu a houbám. V prostoru nad SDK podhledem bude podstřešní prostor, který bude větraný.

Dřevěné krokve u pultového vikýře budou v exteriéru opatřeny dřevěným podbitím.

Střešní krytina sedlové a pultové střechy bude tvořena falcovaným plechem.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.8 SCHODIŠTĚ

V objektu je navrženo schodiště pro přístup mezi 1.NP a podkrovím. Schodiště bude provedeno jako prefabrikované železobetonové, bude tříramenné levotočivé se dvěma mezipodestami. Šířka schodišťového ramene bude 1 200 mm. Jednotlivé schodišťové stupně jsou navrženy o výšce 160 mm a šířce 300 mm v celkovém počtu 21 stupňů (každé schodišťové rameno má 7 stupňů). Pochozí plocha schodiště bude z keramické protiskluzové dlažby. Vnitřní část schodiště bude opatřena ocelovým zábradlím a vnější část ocelovým madlem, a to výšky 1000 mm od hrany podlahy.

Pro přístup do půdního prostoru jsou v podkroví navrženy čtyři výlezy v podobě skládacích dřevěných schodů. Rozměr stavebního otvoru pro umístění skládacích schodišť je 700 x 1200 mm. Výlezy jsou umístěny ve společné chodbě, a poté ve dvou bytových jednotkách a v provozovně fitness.

3.9 PLOCHÁ STŘECHA

Nad 1NP bude zastřešení částečně tvořit plochá nepochozí střecha a částečně třemi lodžiemi s provozní plochou střechou.

NEPOCHOZÍ PLOCHÁ STŘECHA:

Parozábrana ploché střechy bude tvořena modifikovaným asfaltovým pásem tl. 4 mm, pod kterým bude asfaltový penetrační nátěr. Zateplení střechy bude v první řadě řešeno vrstvou tepelné izolace PIR a v druhé vrstvě tepelnou izolací EPS 150 ve spádu 2% do dvou střešních vpustí. Nad tepelnou izolací bude hydroizolační vrstva tvořena PVC-P fólií, která bude separována od tepelné izolace geotextílií. Nad hydroizolací bude povrchovou vrstvu tvořit říční kamenivo fr. 16-32 mm. Plochá střecha bude doplněna o dva bezpečnostní přepady. Koruny atik budou vyspádovány směrem do plochy střechy ve spádu 5%. Atika po obvodu bude zhotovena ze ztraceného bednění, v první řadě bude izolována modifikovaným asfaltovým pásem, pod který bude proveden asfaltový penetrační nátěr. Na hydroizolaci budou nalepeny desky XPS, na deskách XPS bude hydroizolace PVC-P. PVC-P fólie bude od XPS separována geotextílií.

PROVOZNÍ PLOCHÁ STŘECHA (LODŽIE):

Parozábrana provozní ploché střechy bude tvořena modifikovaným asfaltovým pásem tl. 4 mm, pod kterým bude asfaltový penetrační nátěr. Zateplení střechy bude v první řadě řešeno vrstvou tepelné izolace PIR a v druhé vrstvě tepelnou izolací EPS 150 ve spádu 2% do dvou střešních vpustí. Nad tepelnou izolací bude hydroizolační vrstva tvořena PVC-P fólií, která bude separována od tepelné izolace geotextílií. Nad hydroizolací bude pochozí keramická dlažba na rektifikačních terčích.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.10 PODLAHY A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Podlahy ve společné části bytového domu budou provedeny s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. V bytových jednotkách bude jako nášlapná vrstva použita keramická dlažba a vinyl. V provozovně kavárny bude použita keramická dlažba. V provozovně fitness bude umístěna jako nášlapná vrstva sportovní gumová podlaha.

Podlahy budou všude provedeny jako těžké plovoucí.

V místě lodžii bude nášlapná vrstva z venkovní mrazuvzdorné, protiskluzové keramické dlažby.

Roznášecí vrstvy podlah budou dilatovány od okolních stěn pomocí dilatačních pásků. Skladby jsou patrné z výkresové části projektové dokumentace.

Zpevněné plochy na terasách v exteriéru budou tvořeny terasovými WPC prkny.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.11 TEPELNÉ A AKUSTICKÉ IZOLACE

PODLAHA NA TERÉNU 1NP:

V 1NP budou použity do podlah tepelné izolace EPS 150 tl. 140 mm.

Roznášecí vrstvy podlahy (anhydrit) budou dilatovány od stěn pomocí dilatačních pásků tl. 15 mm.

PODLAHA V PODKROVÍ:

V podkroví bude do podlah umístěna instalační vrstva pro vedení instalací EPS 100 tl. 30 mm. Dále bude součástí kročejová izolace z minerální kamenné vlny tl. 30 mm.

Roznášecí vrstvy podlahy (anhydrit) budou dilatovány od stěn pomocí dilatačních pásků tl. 15 mm.

FASÁDA:

Fasáda objektu bude v místě kontaktního zateplovacího systému zateplena tepelnou izolací EPS šedým tl. 200 mm.

SOKL:

Sokl bude zateplen tepelnou izolací XPS tl. 150 mm.

ŠIKMÁ STŘECHA:

Střecha nad podkrovím, a to v rámci SDK podhledu a mezi krokvy bude zateplena tepelnou izolací ze skelné minerální vaty o celkové tl. 300 mm.

PLOCHÁ STŘECHA:

Plochá střecha nad 1NP bude zateplena tepelnou izolací EPS 150 ve spádu 2% min. tl. 20 mm a tepelně izolačními deskami PIR tl. 120 mm. Atika a část svislé stěny navazující na plochu střechu budou zatepleny tepelnou izolací XPS tl. 50 a 150 mm.

Koruna atiky bude zateplena tepelnou izolací EPS 150 minimální tl. 20 mm ve spádu 5%.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.12 PODHLEDY

V 1NP budou částečně zavěšené SDK podhledy. Ve vybraných případech bude podhled tvořit stropní konstrukce opatřena štukovou omítkou s malbou.

V podkroví budou v ploše tradičního tesařského krovu zavěšené SDK podhledy s požární ochranou.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.13 VÝPLNĚ OTVORŮ

Vnější výplně otvorů budou hliníkové a plastové, se zasklením s izolačním trojsklem.

Vnitřní výplně otvorů budou dřevěné.

Jednotlivé typy výplní otvorů jsou patrné z výkresové dokumentace a tabulek prvků.

3.14 KLEMPÍŘSKÉ PRVKY

Při provádění klempířských prací bude postupováno dle normy ČSN 73 3610 Navrhování klempířských konstrukcí.

Klempířské prvky budou tvořeny lakovaným pozinkovaným plechem v barvě antracit, bude se jednat

o následující prvky:

- oplechování parapetů,
- okapový systém,
- střešní krytina.

3.15 ZÁMEČNICKÉ VÝROBKY

Zámečnické prvky jsou specifikovány ve výkresové části projektové dokumentace. Jedná se o tyto prvky:

- zábradlí a madlo u schodiště,
- zábradlí u lodžie,
- markýza nad vstupními dveřmi.

3.16 POVRCHOVÉ ÚPRAVY

3.16.1 VNĚJŠÍ OMÍTKY A OBKLADY

Fasáda bude tvořena silikonovou omítkou v provedení bílé barvy. Soklová část bude z mozaikové omítky.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.16.2 VNITŘNÍ OMÍTKY A MALBY

Vnitřní omítky v objektu budou sádrové, lokálně budou štukové tl. 10 mm, na omítku bude provedena malba.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ ZVOLENÝM VÝROBCEM.

3.17 VNITŘNÍ OBKLADY

Vnitřní keramické obklady budou provedeny v místnostech jako jsou koupelny, WC, šatny, umývárny, a to na celou výšku.

Vnitřní keramické obklady budou v případě bytových jednotek umístěny do koupelen, a to na celou výšku místností. V případě provozovny fitness budou keramické obklady rovněž umístěny do výšky místností umýváren a WC. V provozně kavárny budou keramické obklady taktéž na výšku místností WC a přípravny.

PŘI PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT DODRŽENY ZÁSADY STANOVENÉ VÝROBCEM.