

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
**BYTOVÝ DŮM
PŘEROVSKÁ**

ING. ARCH. JAN ROLINC
07/2025



PRO MĚSTO BYSTŘICE POD HOSTÝNEM

Obsah

00. ÚVOD

Znak obce	3
Obsah	4
Kontaktní údaje	7
Zadavatel a podklady	9
Anotace	11

01. ANALYTICKÁ ČÁST

Širší vztahy	15
Historie místa	17
Areál Thonet	19
Městský bytový fond	21
Řešené území	23
Dělnické domky	25
Fotodokumentace	27
Soulad s Územním plánem	33
Zastavovací studie	35
Kapacita sítí	37
Program a zadání	39
Lokální inspirace	41

02. URBANISMUS

Koncept urbanismu	45
Schwarzplan	47
Architektonická situace	48
Etapizace	51
Vizualizace nadhledová	53
Dopravní řešení	55
Vizualizace ulice	57
Hierarchie prostor	59
Využití vnitrobloku	61
Atmosféra vnitrobloku	62
Vizualizace vnitrobloku	64

03. ARCHITEKTURA

Koncept architektury	71
Předobraz architektury	73
Pohledy	74
Charakter architektury	76
Vizualizace fasády	78

04. DISPOZICE

Koncept dispozice	85
Vizualizace teras a balkonů	86
Půdorysy celkové	88
Charakter interiéru	94
Půdorysy sekce	96
Materiály v interiéru	103
Detail bytu	105
Vizualizace interiéru	107

05. TECHNICKÁ ČÁST

Podélný řez	110
Konstrukce a detail	113
Energetický koncept	115
Bilance	117
Investiční náklady	118

Kontaktní údaje

ZPRACOVATEL

Ing. arch. Jan Rolinc

Pod Zábřehem 1503

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Česká republika

ID datovka: gprkybf

IČ: 06254373

Nejsem plátce DPH

+420 728 497 070

janrolinc@gmail.com

ZADAVATEL

Město Bytřice pod Hostýnem

Masarykovo náměstí 137

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Česká republika

ID datovka: vqqbu36

IČ: 00287113

DIČ: CZ00287113



Zadavatel a podklady

Předmětem této práce je návrh bytových domů ve městě Bystřice pod Hostýnem na ul. Přerovská, na území bývalých dělnických domů fy. Thonet, které jsou určeny k demolici a je na ně vydán platný demoliční výměr.

Architektonická studie je zpracována na základě objednávky Města Bystřice pod Hostýnem číslo OBJZ00009 ze dne 12.2.2025.

Pro zpracování studie byly použity tyto podklady:

- rámcové zadání objednavatele
- zastavovací a objemová studie z roku 2013, zpracovaná architektem Ladislavem Pastrnkem
- průzkum lokality včetně pořízení fotodokumentace
- předběžné vyjádření správců o možnostech napojení na inženýrské sítě

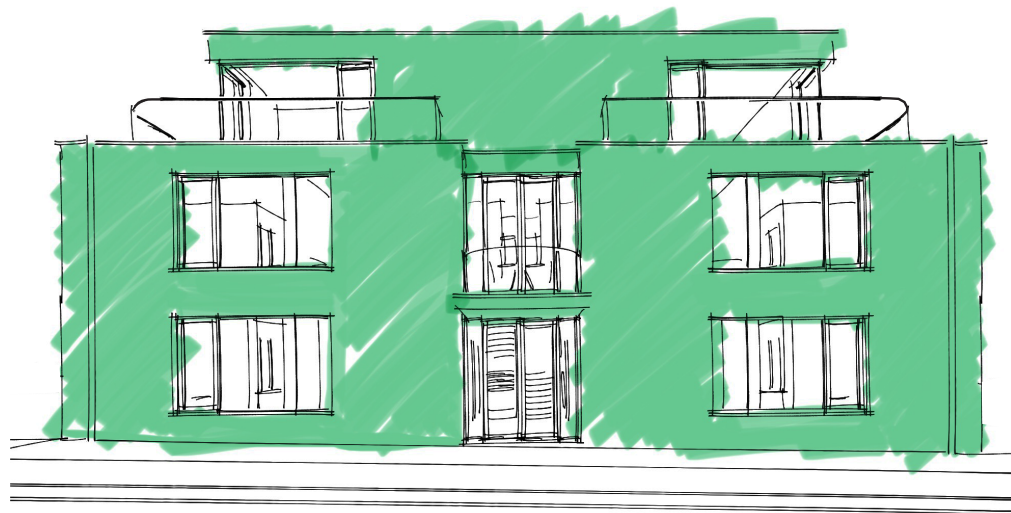
[01] Schwarzplan města, měřítko 1: 10 000 ⊕

Anotace

Koncept návrhu vychází v maximální míře z kontextu okolí a daného zadání. Navrhuji souvislou uliční frontu, která zceluje urbanistickou strukturu a současně vytváří clonu, která brání hluku ze silnice šířit se dál do území. Vnímám blízkost sousední zástavby a domy umísťuji na pozemek tak, aby byla udržena kvalita okolního prostředí. Členění na jednotlivé objekty je otiskem původních domů ve snaze zachovat historický odkaz na slavnou éru firmy Thonet. Architektura domů vytváří na jedné straně živou městskou ulici se vstupy a na straně druhé komorní atmosféru vnitrobloku. Důležitým tématem je také propojení domů s venkovními prostory, které jsou navrženy ve škále od veřejných, přes poloveřejné, až po soukromé.

Z důvodu přehlednosti je práce dále členěna do následujících kapitol: Analytická, Urbanistická, Architektonická, Dispoziční a Konstruktivně-technická.

[02] Skica bytového domu



ANALYTICKÁ ČÁST

KAPITOLA Č.01



Širší vztahy

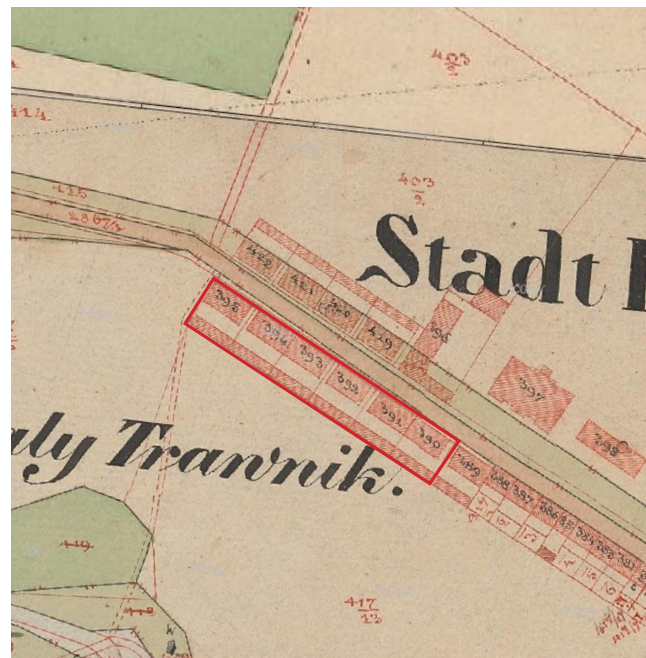
Řešené území se nachází v relativní blízkosti centra města Bystřice pod Hostýnem, na jižní straně ul. Přerovské, v předprostoru areálu firmy TON.

Toto menší město přibližně s 8 tisíci obyvateli leží na úpatí Hostýnských vrchů, které jsou dále součástí Hostýnsko-vsetínské hornatiny. Samotná Bystřice pod Hostýnem se však rozkládá na rovinatém území a siluety okolních kopců tvoří pouze nedaleké panorama. Poutní místo na vrcholu Hostýn je společně s turistickými trasami vedoucími napříč hornatinou oblíbeným návštěvním místem.

Nedalekými lokálně významnými obcemi tvořícími pomyslný prstenec okolo Bystřice pod Hostýnem jsou krajské město Zlín, města Kroměříž, Přerov, Lipník nad Bečvou, Hranice, Valašské Meziříčí a Vsetín.

[03] Ortofotomapa, měřítko 1: 6 000 

Historie místa



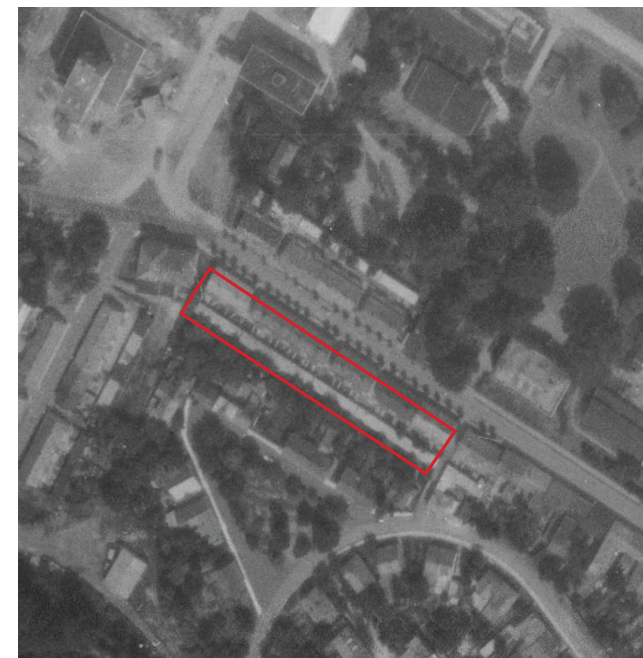
1831 - 1878

Originální mapy stabilního katastru - první mapový záznam dělnických domů, dle kterého lze přibližně určit dobu výstavby.



1958

Letecké snímky - první doložené snímkování, na kterém lze vidět především rozvoj obytné výstavby jižně a západně od řešeného území.



1971

Letecké snímky - v tomto roce lze zaznamenat rozvoj areálu TON a poprvé můžeme vidět také stavbu bývalé ubytovny, která tvoří dominantu území o desíti nadzemních podlažích.



2024

Letecké snímky - v současnosti se jedná o stabilizované území bez výrazných rozvojových změn.



Areál Thonet

Areál vybudoval stolařský mistr Michael Thonet, který si patentoval svůj vynález ohýbání dřeva s trvalým efektem pomocí horké vody nebo páry. V době svého vzniku byl areál dosud největší továrnou na ohýbaný nábytek v Evropě. Činnost továrny měla na město pozitivní vliv. Příliv nových obyvatel umožnil, aby městečko povýšilo na město (1864), a pro zaměstnance vznikla celá „Thonetova čtvrť“ dělnických domků. Právě tyto domy se nacházejí v řešeném území a jsou kvůli svému nevyhovujícímu stavu určeny k demolici.

[04] Náhledové vyobrazení areálu 1873

[05] Fotografie zachycující výrobu ohýbaného nábytku

[06] Detail točitého schodiště





Městský bytový fond

Ve vlastnictví města Bystřice pod Hostýnem se nachází celkem 264 bytů, které jsou obsazovány na základě různých kritérií. Na jeden byt připadá 31 obyvatel.

- bytový fond obsazovaný na základě rozhodnutí rady města - 174 bytů
- bytový fond obsazovaný příspěvkovými organizacemi města (ZŠ) - 4 byty
- bytový fond určený k vyklizení a následné demolici - 24 bytů (dělnické domy Přerovská)
- bytový fond obsazovaný na základě sociálních a zdravotních kritérií - 52 bytů
- bytový dům pro sociální bydlení - 10 bytů

[07] Schwarzplan města, měřítko 1: 10 000 

Řešené území

Řešené území se nachází v relativní blízkosti centra města, na jižní straně ul. Přerovské, v předprostoru areálu firmy TON. Pozemek je podélného tvaru, délky 147 metrů a šířky 20,5 metrů. Je rovinatý, s mírným úklonem v podélném směru k západu. Je zastavěno sedmi přízemními domky, půdorysné velikosti cca 9,5/19 m zastřešenými sedlovými střechami. Zástavba je rytmizována střídáním jednodomků a dvojdomků. Podél celého jižního okraje pozemku je souvislá zástavba hospodářských objektů (kůlny, WC) šířky cca 3,5 metru, která odděluje staveniště od zahrad RD z ul. Na Samostatnosti. Ze severu pozemek vymezuje chodník šířky 2,5 m přiléhající ke stávající zástavbě, který je od komunikace v ul. Přerovské oddělen zeleným pruhem 2,5 m, osázeným stromy. Východní hranici tvoří boční fasáda přízemního řadového rodinného domu p.č. 389. Ze západu je staveniště omezeno pozemkem dvoupodlažního bytového domu p.č. 422 (bývalé „kasino“). Přes východní část pozemku prochází příčně komunikace (sjezdový chodník) š 3,5m propojující ul. Na Samostatnosti a ul. Přerovská

[08] Ortofotomapa, měřítko 1: 1 250



Dělnické domky

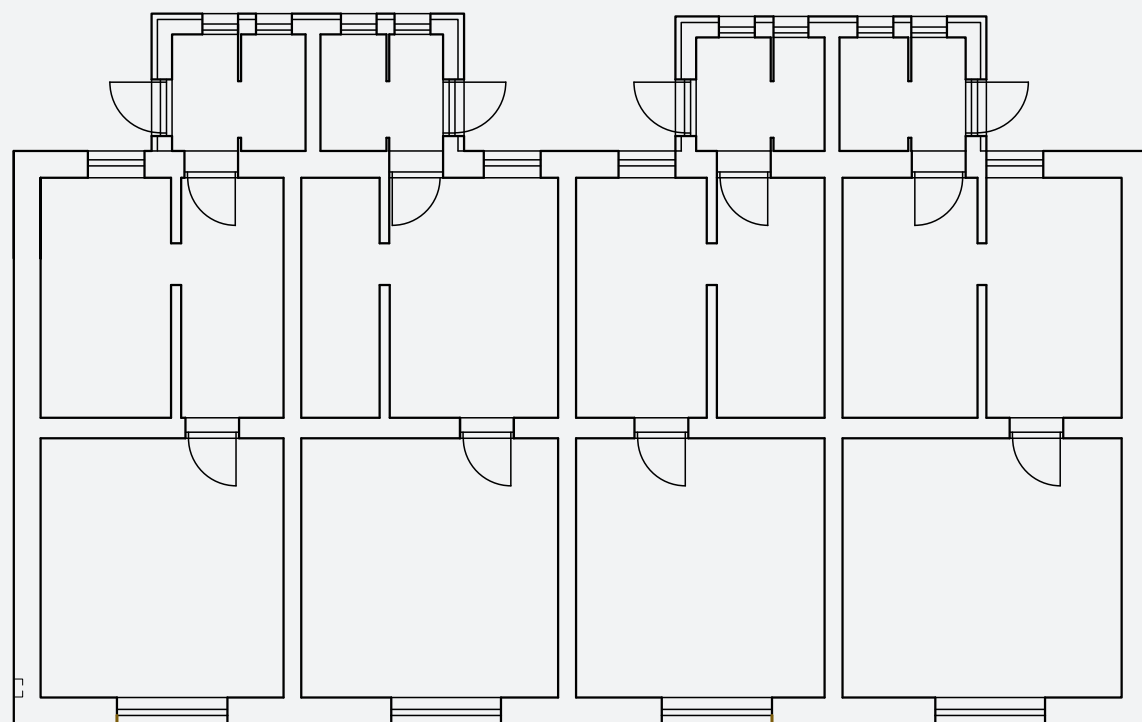
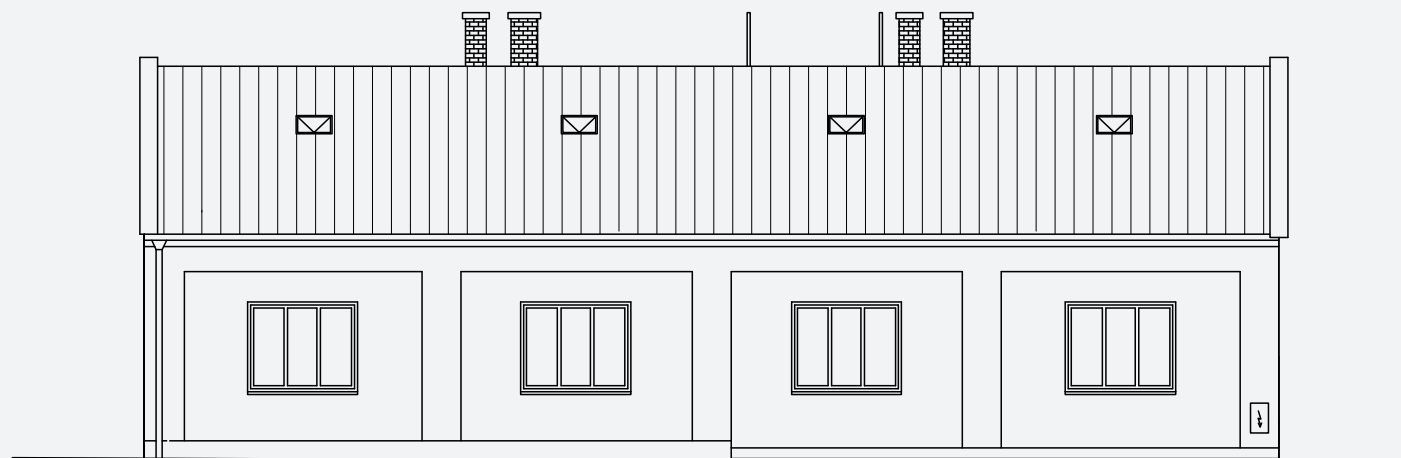
Domky byly postaveny na konci 19. století. V každém z nich jsou 4 byty. Čtyři domky (16bj) leží na severní straně ul. Přerovská - mezi „zámečkem“ (obchodní oddělení fy TON) a hlavním vjezdem do závodu. Na protější - jižní straně je 7 domků s 28 byty.

Důvodem k demolici je špatný technický stav a standard bytů, který neodpovídá současným požadavkům na bydlení - jsou bez potřebného hygienického vybavení. Záchody jsou součástí hospodářských přístavků, které dále obsahují kůlny na tuhá paliva a jsou přístupny z dvorní části domků.

V roce 2013 proběhla rekonstrukce 4 domků (p.č. 419 - 422) na severní straně ulice. Předmětem byla vestavba sociálního zařízení do každého bytu a vylepšení technického stavu domu.

[09] Pohled uliční, měřítko 1: 60

[10] Půdorys přízemí, měřítko 1: 60





Fotodokumentace

V rámci přípravné fáze projektu byla provedena obhlídka místa. Pořízená fotodokumentace zobrazuje základní prostorové vztahy území. Čitelná je především vazba na stávající dělnické domy a jejich aktuální podoba. Legenda níže popisuje v chronologickém pořadí jednotlivé fotografie.

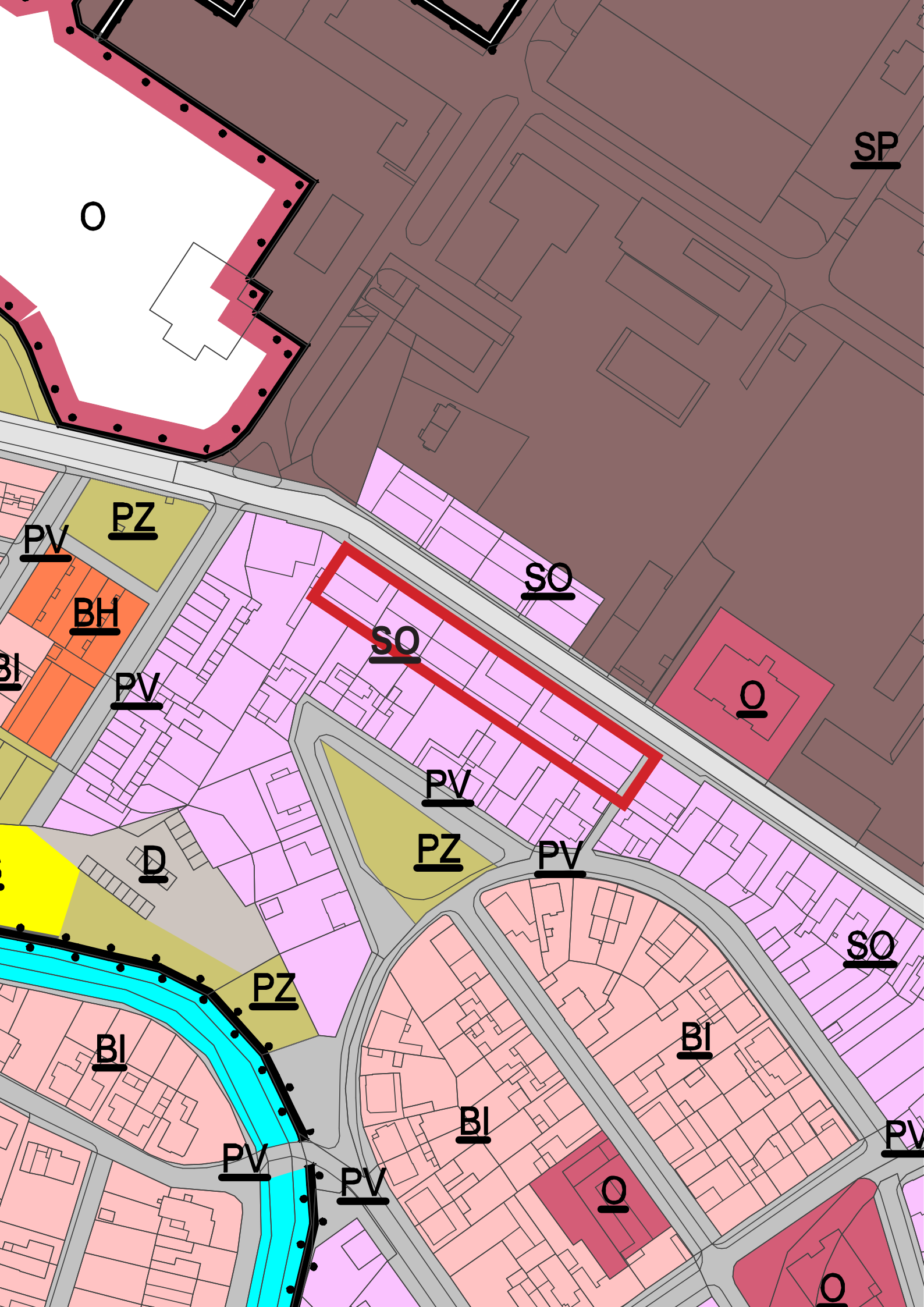
- [11]** Pohled uliční s domem p.č. 422 v popředí
- [12]** Pohled uliční s vazbou na Thonetovu vilu
- [13]** Kolmý pohled na stávající dělnický dům
- [14]** Kolmý pohled na průjezd mezi domy
- [15]** Propojka ul. Na Samostatnosti a ul. Přerovská
- [16]** Pohled do dvora dělnického domu







[17] Nadhledová fotografie řešeného území



Soulad s Územním plánem

Řešené území se nachází v ploše obytné smíšené. Pro potřeby návrhu je nutné řídit se podmínkou prostorového uspořádání, která stanovuje výškovou hladinu zástavby na maximálně 3 nadzemní podlaží. Žádná další omezení, co se týká vnější obálky budovy nebo tvaru střechy, nejsou známa.

[18] Hlavní výkres UP, měřítko 1: 1 500



Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené obytné
Kód dle podrobnějšího členění území	SO - PLOCHY OBYTNÉ SMÍŠENÉ
Hlavní využití	Bydlení a občanská vybavenost, nerušící výroba a služby
Přípustné využití	- veřejná prostranství - související dopravní a technická infrastruktura - stavby a zařízení, které svým užíváním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
Podmíněně přípustné využití	využití plochy č. 1003 je podmíněno prokázáním nepřekročení hygienických limitů hluku stanovených pro chráněné prostory staveb
Nepřípustné využití	a výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby maximálně do 3 nadzemních podlaží

Zastavovací studie

V roce 2013 vypracoval Ing. arch. Ladislav Pastřnek pro město Bystřice pod Hostýnem zastavovací a objemovou studii, která byla podkladem pro rozhodování orgánů města o budoucnosti dělnických domů. V rámci studie byly navrženy 4 bytové domy o celkovém počtu 32 bytových jednotek. Byty jsou koncipovány jako dvoupokojové, malometrážní, o celkové výměře 40 m². Studie vyhodnocovala rovněž ekonomickou náročnost nové výstavby se záměrem optimálního využití finančních prostředků města. Návrh kalkuluje s objemem bytových domů cca 8 150 m³ a celkové ceně za stavbu cca 45 mil Kč.

[19] Architektonická situace, měřítko 1: 1 000



[20] Prostorová skica - pohled na uliční frontu



Kapacita sítí

Dle požadavku zadavatele byla v rámci projekčních prací prověřována kapacita inženýrských sítí formou žádosti o předběžnou informaci od vlastníků, resp. správců těchto sítí: VaK Kroměříž, EGD a Gasnet. Níže přikládám výsledky komunikace.

Vodovod - VaK Kroměříž - p. Šidla.

V současné době jsou domy napojeny na vodovodní řad LT DN 150, který vede v chodníku před nemovitostmi. Co se týká zásobení 32 bytů, nevidím v tom žádný problém, vodovodní řad DN 150 je plně dostačující.

Kanalizace - VaK Kroměříž - p. Liška

Napojení by na 99% neměl být problém, připojení bude pravděpodobně přímo přes ulici Přerovská na DN 300. Stávající přípojka, která vede přes dvory by se zrušila.

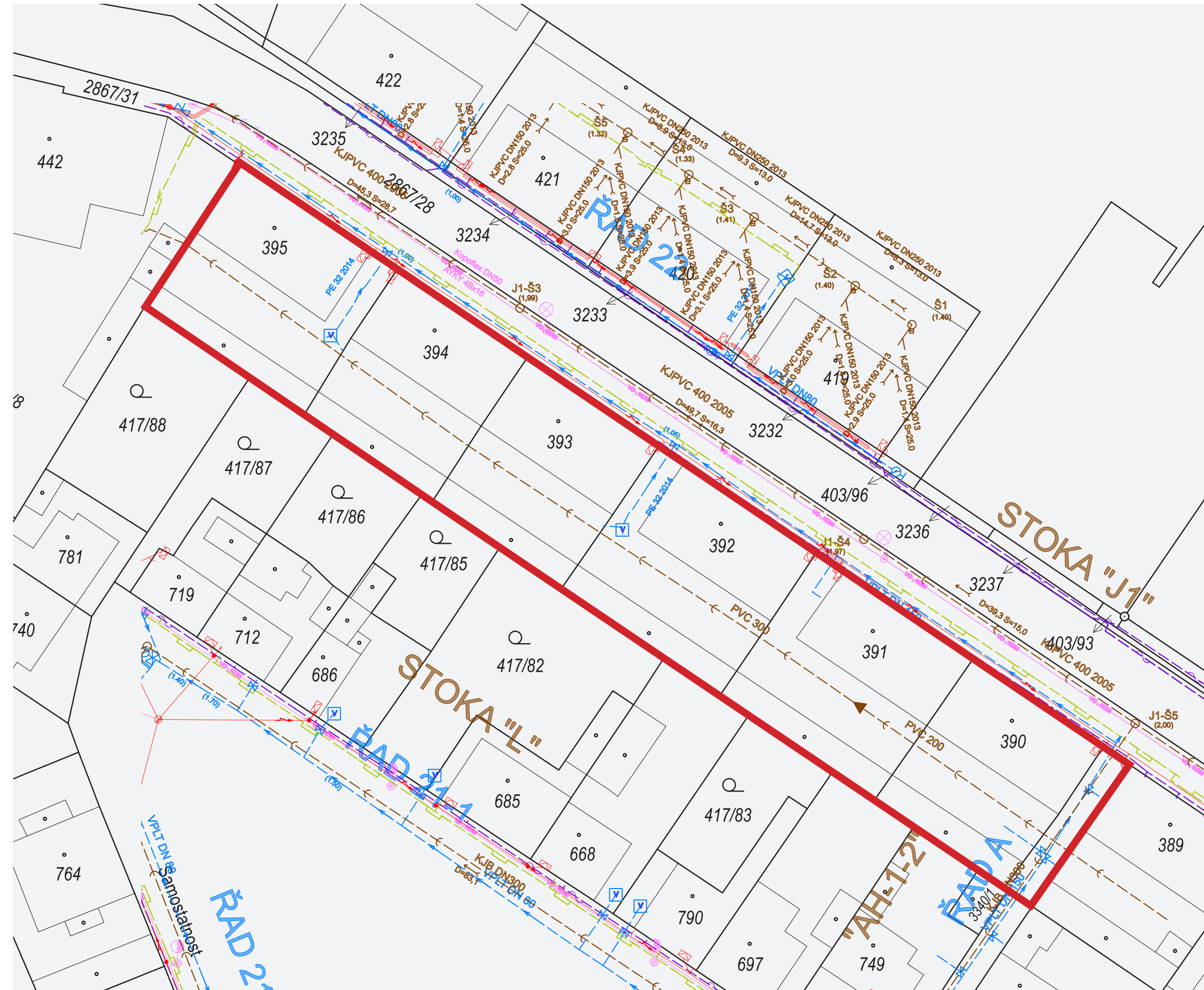
Plyn - GasNet Služby s.r.o. - p. Kopřiva.

V uvedené lokalitě máme ve své správě STL PE plynovod dn 63 s dostatečnou kapacitou pro skupinu šest bytových domů s počtem 32 bytů.

Elektro - EG.D, a.s.

Předběžnou informaci o volné kapacitě sítě mi odmítli poskytnout. Nicméně v chodníky před domy, podél ulice Přerovská vede podzemní vedení NN, na které jsou napojeny stávající domy. Možnosti připojení bude nutné ověřit v další fázi projektu, ale dle odborného dohadu předpokládám, že by to neměl být problém.

[21] Technická mapa ZK, měřítko 1:500



Program a zadání

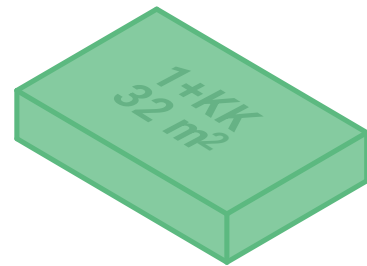
Návrh zohledňuje program a zadání v následujícím rozsahu:

- urbanistické řešení území
- dopravní řešení
- prověření kapacity inženýrských sítí
- návrh energetického řešení
- architektonický návrh bytových domů dle podmínek dotace
- předběžný návrh dispozic
- propočet přes směrné kubíkové ceny

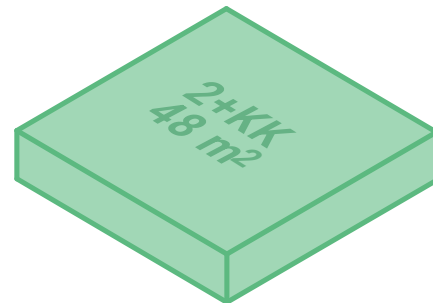
Specifikace na skladbu bytů v bytových domech vycházejí z převládajících požadavků na nájemní bydlení ve městě. Konkrétní zadané počty jsou vyznačeny ve schématu, ale dle dopřesnění zadavatele nejsou úplným dogmatem.

U projektu je ambicí ucházet se o dotaci na dostupné a udržitelné nájemní bydlení. Daná studie by měla reagovat na bodová kritéria dané výzvy a specifické podmínky. U bytového domu pro dostupné bydlení by se mělo jednat o bytové jednotky do 80 m².

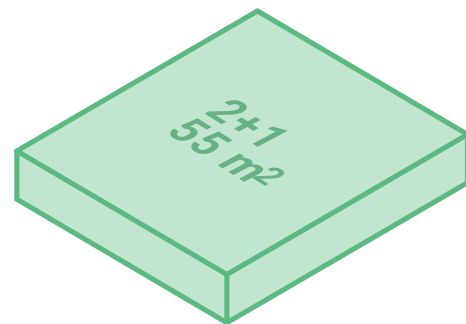
[22] Schéma velikosti a počtu bytů



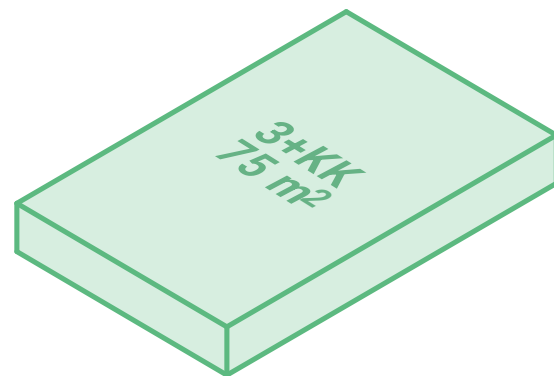
6x 1+KK cca 32 m²



6 x 2+KK cca 48 m²



12x 2+1 cca 55 m²



6x 3+1 cca 75 m²



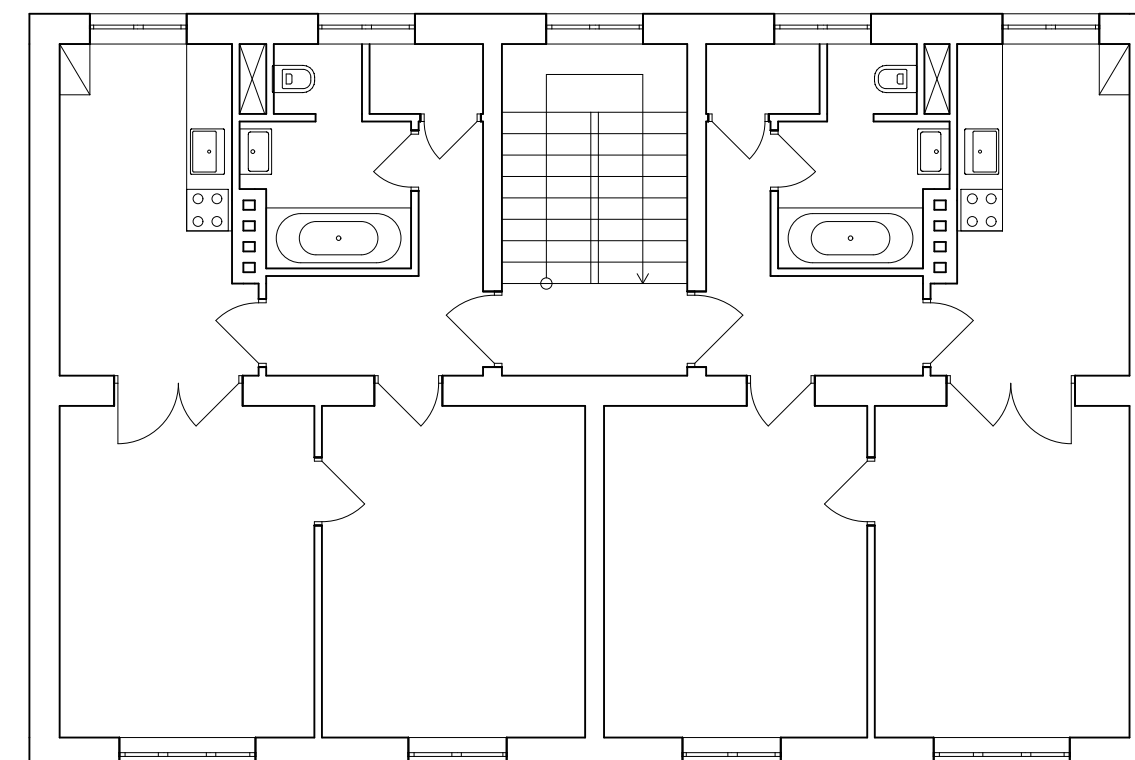
Lokální inspirace

V rámci hledání referencí pro danou typologii jsem narazil na lokální bytové domy na ulici Bělidla. Mělo by se jednat o typizované domy řady T12, které vznikly jako součást hromadné bytové výstavby koncem 40. let. Tato realizace mě zaujala svým sympatickým urbanismem a střídavým architektonickým a dispozičním řešením. Domy díky své menší velikosti (výšce 2,5 podlaží a dispozici o čtyřech bytech) vytvářejí osobité prostředí s předpokladem vzniku zdravé obytné čtvrti. Dobře působí také prostor vnitrobloku a materialita fasád. Půdorysný rozměr domu je cca 10x15 metrů.

[23] Pohled na průčelí bytového domu

[24] Průhled do vnitrobloku

[25] Půdorys typického podlaží, měřítko 1:100 



URBANISMUS

KAPITOLA Č.2

Koncept urbanismu

1. V prvním kroku navrhují souvislou uliční frontu, která zceluje urbanistickou strukturu a vytváří clonu, která brání hluku ze silnice šířit se dál do území.

2. Navazují na uliční čáru a současně vnímám blízkost sousední zástavby a domy umísťují na pozemek tak, aby byl dodržen potřebný odstup směrem do zahrad.

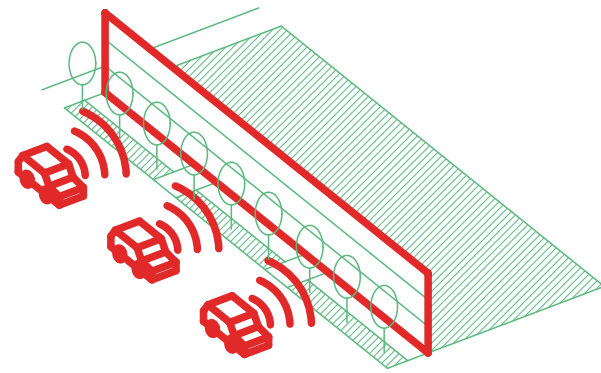
3. Členění na jednotlivé objekty je otiskem původních domů a zároveň navazuje na okolní urbanismus, sjezdy, ale i stromořadí, které je tak možné zachovat.

4. Ve snaze vytvořit přehledné městské prostředí jsou hlavní vstupy do domů orientovány z ulice Přerovská. Nad rámec zadání doporučuji vytvořit nároží v návaznosti na propojku s ul. Na Samostatnosti. V tomto nároží by se mohla nacházet drobná forma občanské vybavenosti (např. komerce, klubovna, atd.)

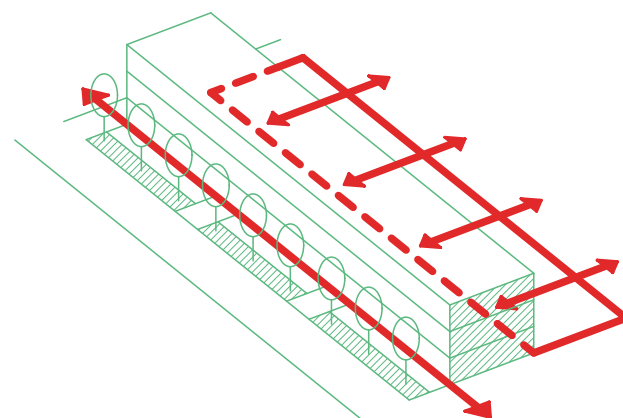
5. Parkování je záměrně skryto tak, aby nebyla narušena uliční fronta. Hlavní kapacita je rozdělena do dvou parkovišť situovaných v 1NP pod domy. Několik stání je pak navrženo i v „průjezdu“ mezi domy.

6. Zástavba je navržena se třetím ustoupeným podlažím tak, aby domy výškově nevyčnívaly a zároveň jsou tímto způsobem zdůrazněny průhledy ze sousedních zahrad, což vytváří dojem prostupnosti a otevřenosti.

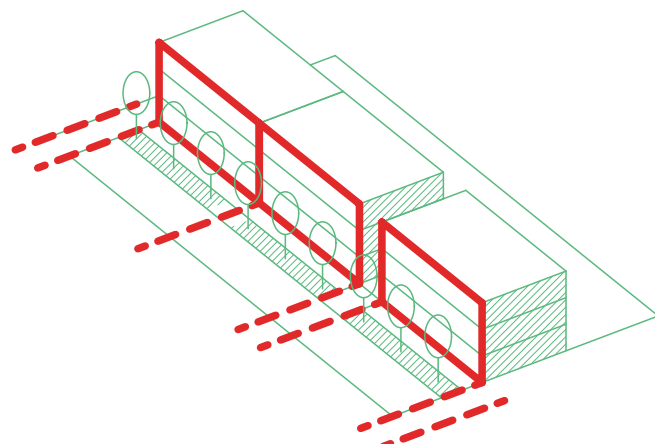
[26] Konceptní schéma urbanismu



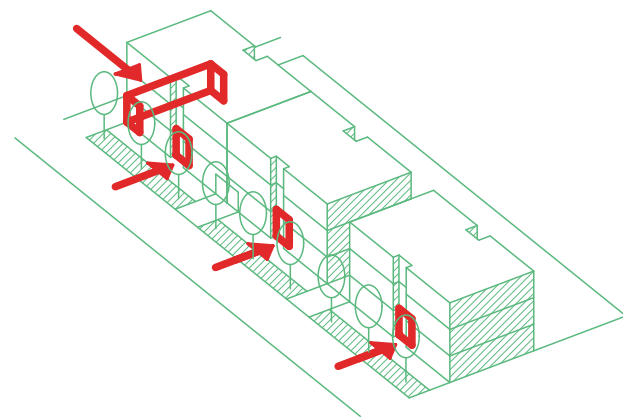
1. VYMEZENÍ PROTI HLUKU



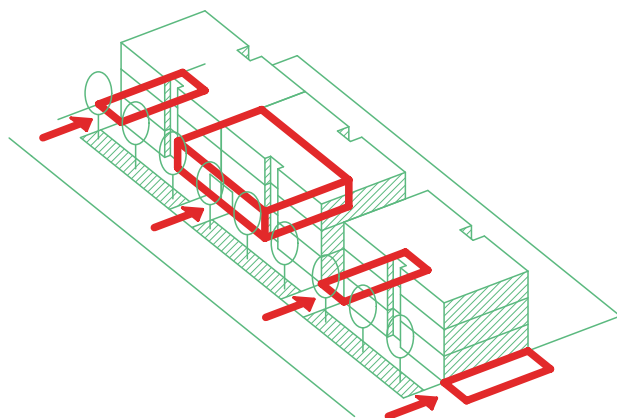
2. ULIČNÍ ČÁRA A ODSTUPY



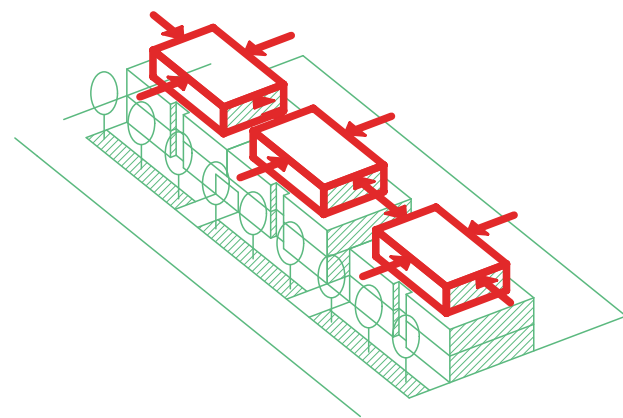
3. NÁVAZNOST NA OKOLÍ



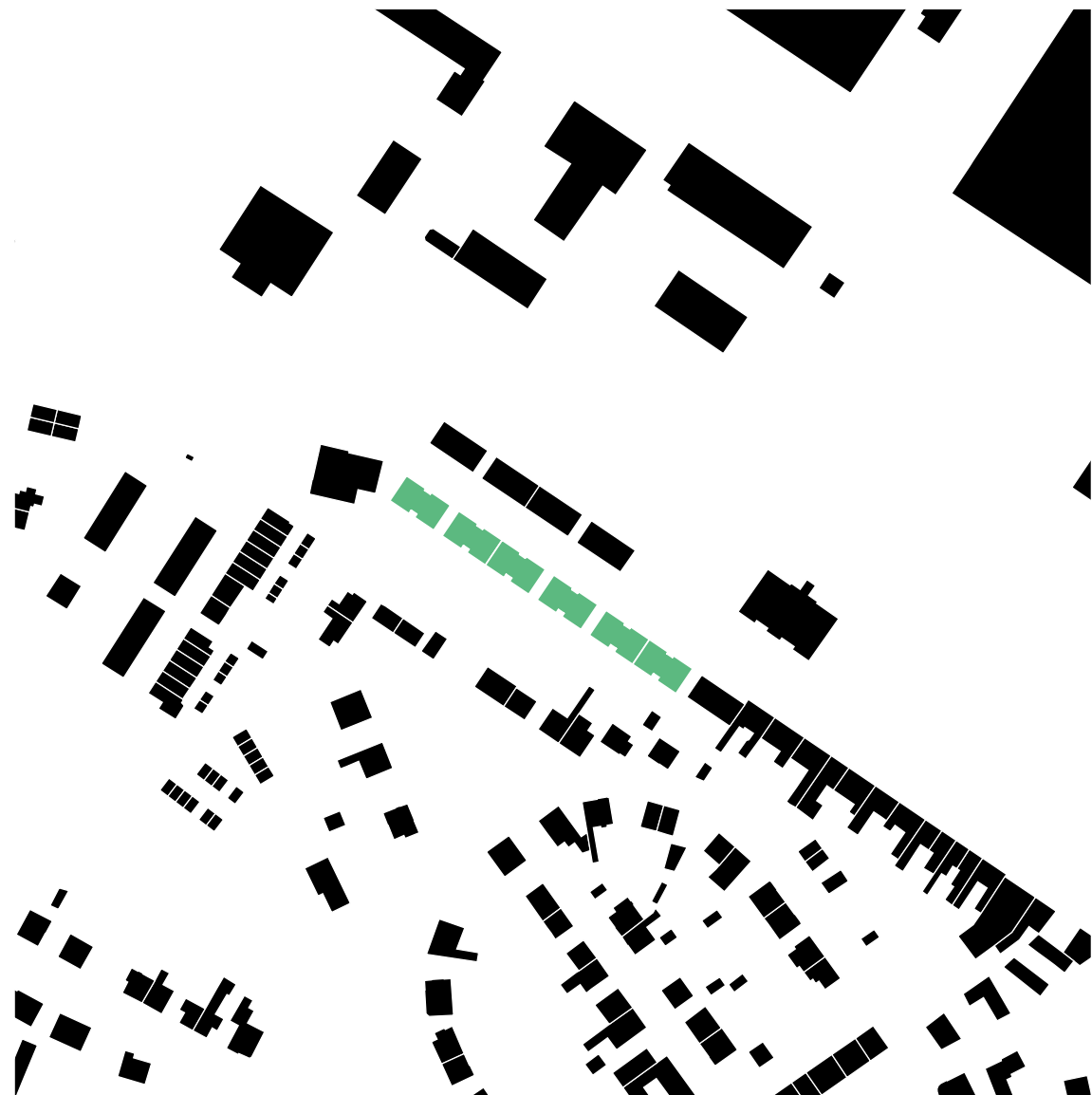
4. VSTUPY A NÁROŽÍ



5. PARKOVÁNÍ



6. USTOUPENÍ PODLAŽÍ



Schwarzplan

Z přiloženého vyobrazení zastavěného a nezastavěného území formou tzv. švarcplánu je jasné čitelný způsob zcelení urbanistické struktury a doplnění uliční fronty. Dále je také patrná návaznost na původní dělnické domy na severní straně ul. Přerovská, a to díky zachování principu střídání dvojdomů a jednodomů. Umístěním bytových domů na hranu ulice je dosaženo potřebné ohleduplnosti vůči sousedům. Mezi stávající zástavbou a nově navrženou je vytvořena co možná největší odstupová vzdálenost.

[27] Schwarzplan, měřítko 1: 2 500



Architektonická situace

B.1 Nově navržené bytové domy 1-6

01 Nový sjezd na parkoviště

02 Stávající sjezd k průjezdu

03 Hlavní vstup do bytového domu

04 Stávající stromová alej

05 Ulice Přerovská

06 Stávající dělnické domky

07 Propojka s ul. Na Samostatnosti

08 Vstup do vnitrobloku

09 Komunitní plácek před klubovnou

10 Nově navržené parkoviště v 1NP

11 Chodník ve vnitrobloku

12 Soukromé zahrady v 1NP

13 Nově navržená zeleň vnitrobloku

14 Pobytové místo ve vnitrobloku

15 Stávající chodník podél ulice

16 Parkování v průjezdu mezi domy

17 Vstup do komerce/ klubovny

18 Komerce/ klubovna

[28] Architektonická situace, měřítko 1: 500

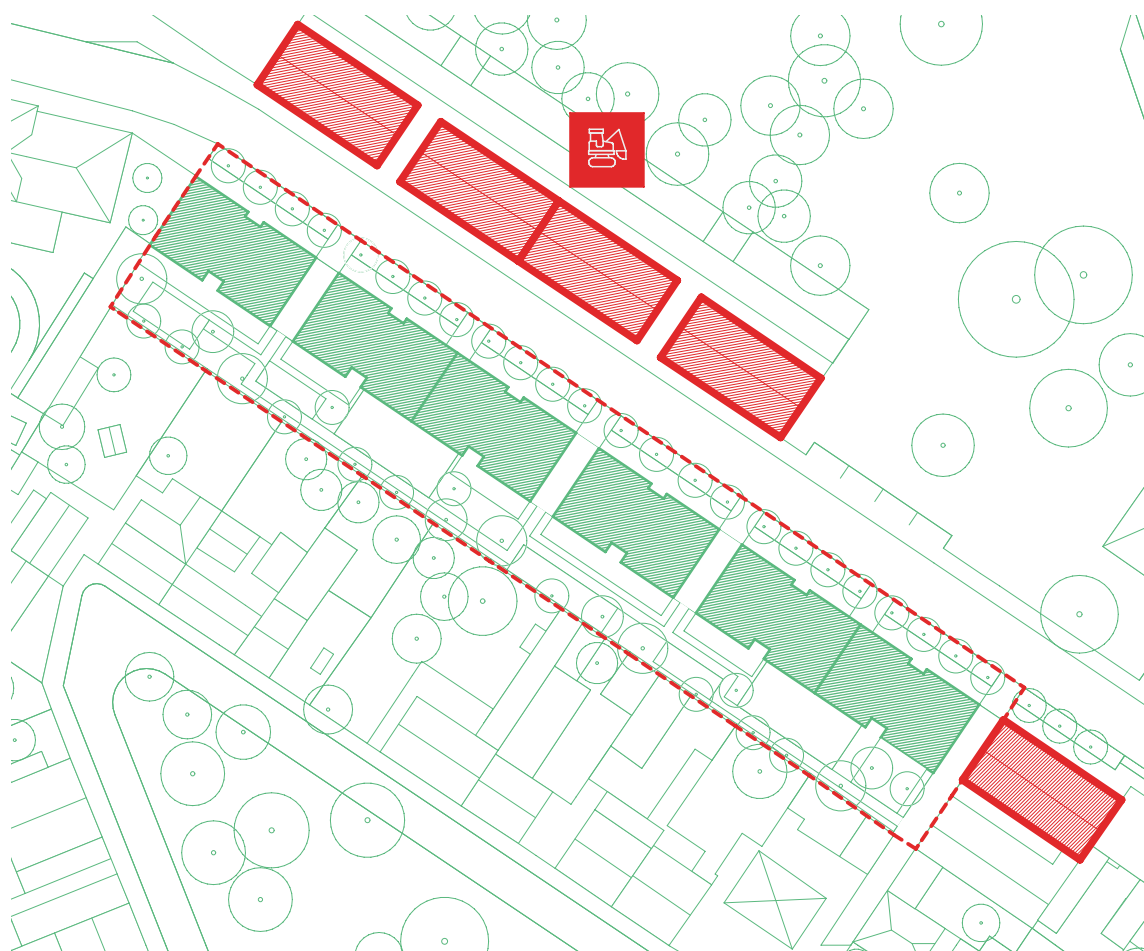


Etapizace

V případě potřeby umožňuje urbanistický návrh rozdělit výstavbu do více etap a realizovat ji postupně.

Díky tomu, že nově navržené domy jsou v podstatě půdorysným otiskem těch stávajících, tak je výhledově možné urbanismus rozšířit a nahradit jím také ostatní dělnické domy. Jedná se o teoretickou možnost, kdy by město potřebovalo např. dále navyšovat kapacity bytů, či zvyšovat jejich standard.

[29] Schéma etapizace, měřítko 1 : 1 000





Dopravní řešení

V rámci dopravního řešení je navržena potřebná kapacita parkování, ale zároveň je ambicí minimalizovat obslužné plochy pro automobily na minimum tak, aby mohla být plocha pozemku využita i pro další funkce, které vytvoří přidanou hodnotu nejen pro obyvatele samotné, ale i pro celé území.

Jsou vytvořeny dvě kapacitní parkoviště s počtem 2x12 stání, které jsou situovány do přízemí dvojdomu mezi vstupy. Díky tomuto přístupu je parkování skryto a není z ulice vidět. Dalších 6 stání je navrženo v „průjezdech“ mezi domy formou dvojstání. Tyto stání by byly pravděpodobně přiřazeny k některým větším bytům 3+KK.

Návrh využívá stávajících sjezdů bez nutnosti jejich stavební úpravy a nově přidává dva další sjezdy, které budou sloužit pro najezení na parkoviště. Sjezdy jsou situovány v návaznosti na stromořadí, které je tak možné v plném rozsahu zachovat.

[31] Schéma dopravy, měřítko 1 : 1 000





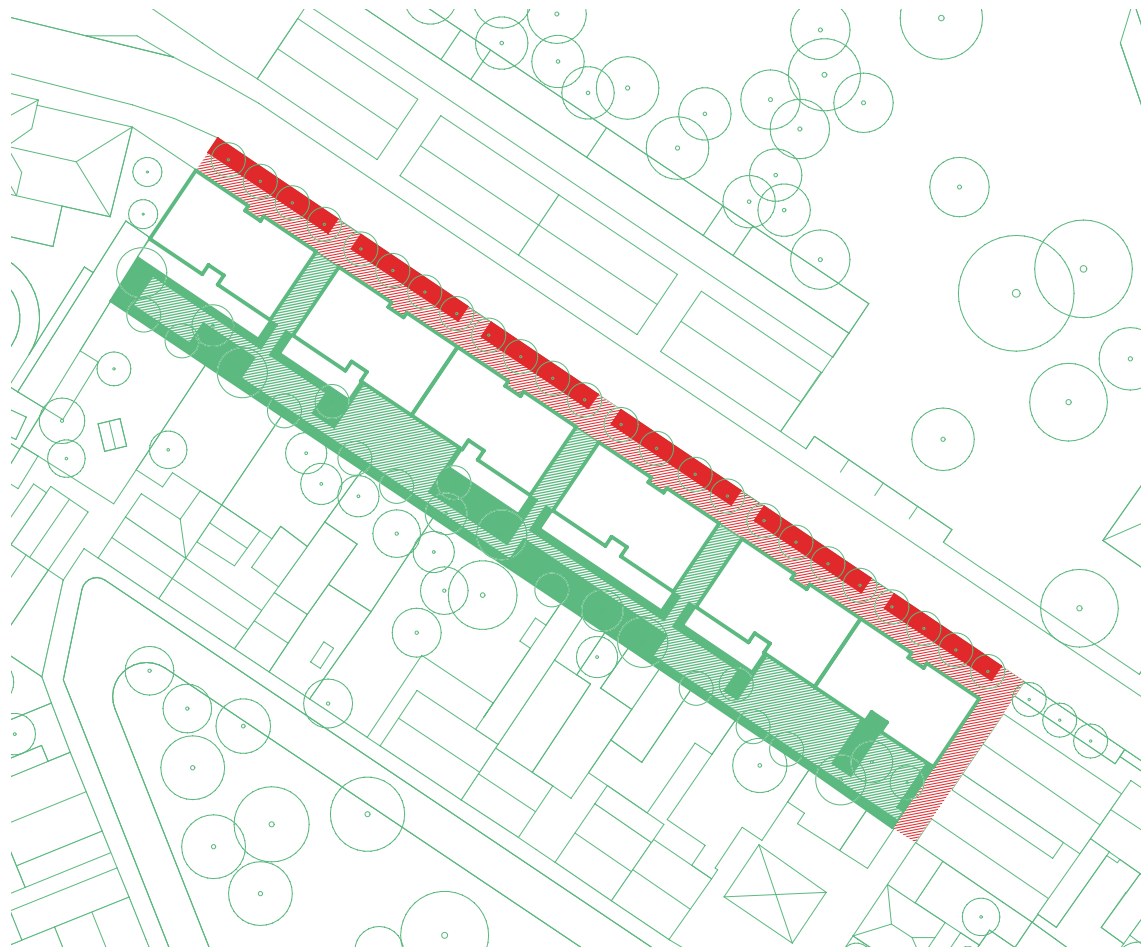
[32] Pohled uliční od Thonetovy vily

Hierarchie prostor

Venkovní prostory v řešeném území jsou navrženy ve škále mezi „veřejným“ a „soukromým“ a vytvářejí různou míru intimity. Směrem do ulice domy vymezují prostor veřejný, který navazuje na okolí a srozumitelně tak novou zástavbu začleňuje do celkové struktury.

Na odvrácené straně návrh vymezuje poloveřejný vnitroblok, který je přístupný veřejnosti prostřednictvím cest, které jsou ale ve svém celém profilu pod důslednou kontrolou obyvatel. Na vnitroblok dále navazují soukromé zahrady, které jsou vymezeny živým plotem a přiřčleněny bytům v přízemí. Každé místo v celém souboru tak má svůj účel.

[33] Schéma hierarchie, měřítko 1:1000



Využití vnitrobloku

Poloveřejný prostor v rámci vnitrobloku navrhuji doplnit o drobné funkce, které by měly být určeny pro různé věkové kategorie. Konkrétní podoba těchto funkcí může být výsledkem diskuze s městem, či případně mohou být vhodné podněty hledány i v diskuzi přímo s obyvateli. V rámci studie navrhuji funkce jako dětské pískoviště, houpačka, workoutové hřiště, pinpongový stůl či šachové stoly.

Speciální pozici v rámci vnitrobloku má plácek v návaznosti na nároží s propojkou na ul. Na Samostatnosti, který by měl sloužit vnitřnímu prostoru domu.

Mám představu, že by zde mohla fungovat drobná komerce, a nebo klubovna pro obyvatele souboru. Klubovnu by bylo možné využít ke scházení větší skupiny lidí, např. k oslavě narozenin.

Vyšší míra bezpečnosti i sociální kontrola těchto „poloveřejných“ míst s charakterem zahrady, doplněných o různá místa pro posezení, pobyt i možnosti her, jsou atributy nejen příjemného až domácího prostoru vysokého standardu, ale i místa, které může být pojítkem příjemného bydlení i utváření kvalitnějších sousedských vztahů.

[34] Schéma vnitrobloku, měřítko 1:1000



Atmosféra vnitrobloku



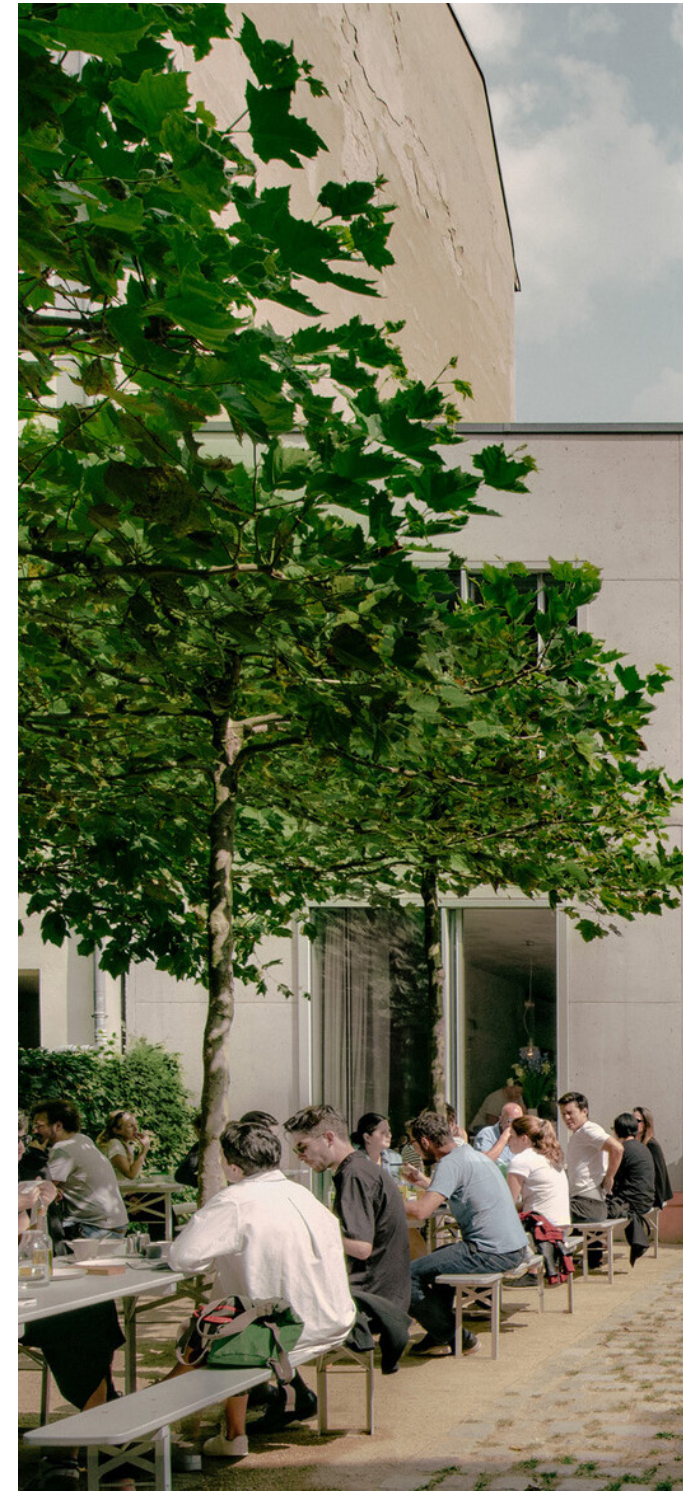
[35] Buchheimer Weg Cologne, ASTO



[36] BIGYard, Zanderroth Architekten



[37] Zástavba Siemensstrasse, a+r Architekten



[38] Campus Joachimstraße, David Chipperfield



[39] Vizualizace vnitrobloku - plácek před klubovnou



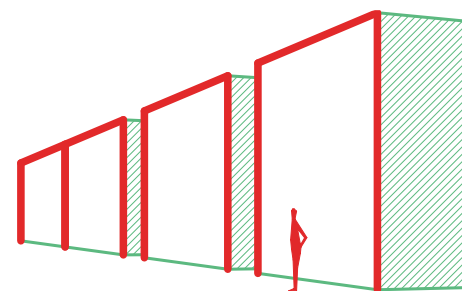
[40] Vizualizace vnitrobloku - parkoviště

[41] Vizualizace vnitrobloku - zahrady

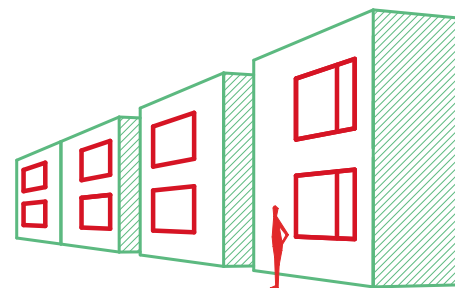


ARCHITEKTURA

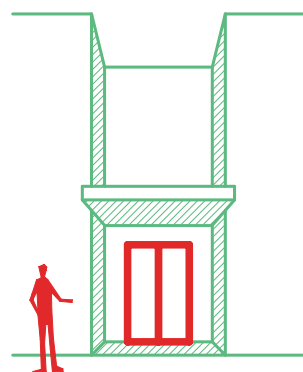
KAPITOLA Č.03



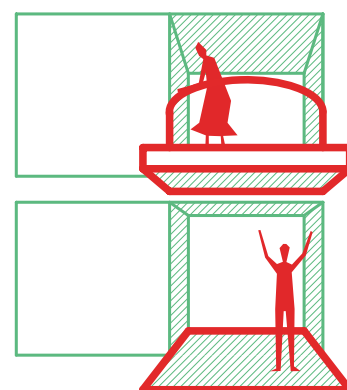
1. ČLENĚNÍ A RYTMIZACE



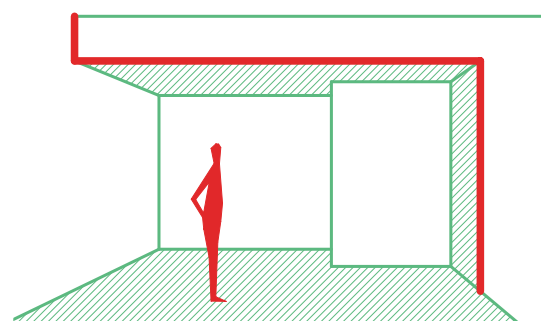
2. OKNA DO ULICE



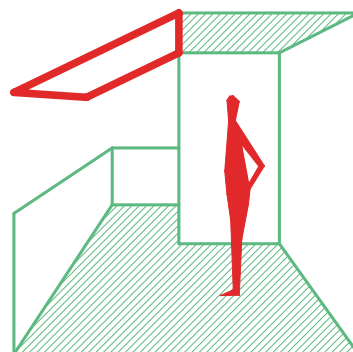
3. ČITELNÉ VSTUPY



4. LODŽIE A BALKONY



5. VOLNÉ NÁROŽÍ



6. MARKÝZY

Koncept architektury

1. Rozvíjím koncept rytmyzace původních domků a člením fasádu rizality do menších hmot. Přesto, že se jedná o jeden stavební záměr, tak vzniká dojem samostatných domů, blížící se měřítku okolní zástavby.

2. Architektura bytových domů nerezignuje na hluk z automobilové dopravy a záměrně jsou do ulice navrženy okna pobytových místností tak, aby podpořila městské prostředí.

3. Hlavní vstup je akcentován prvkem balkonu. V kombinaci se zapuštěnou fasádou vzniká motiv vstupního závětrí, díky kterému by mělo být na první pohled zřejmé kudy se do domu vstupuje.

4. Fasáda domů je členěna balkony, které dopomáhají k drobnějšímu měřítku stavby. Částečné zapuštění balkonů vytváří uživatelům potřebné soukromí ve formě lodžie.

5. Nároží ustoupeného podlaží navrhují zapuštěné a prosklené tak, abych podpořil kolmé průhledy a pocit otevřenosti a vzdušnosti územní struktury.

6. Venkovní prostory jsou stíněny markýzou, která zlepšuje vnitřní klima a zároveň podtrhuje obytný charakter domu, zjemňuje architekturu a dodává jí lehkost.

[42] Konceptní schéma architektury



Předobraz architektury

Obraz architektury je ovlivněn kontextem místa. Navrhuji architekturu, která odráží své okolí, snaží se být nenápadná a ohleduplná, ale zároveň současná a progresivní. Architektura, která je na pozadí zeleně, která se okolo ní nachází (park, alej, zahrady) a s níž se snaží splynout.

Dalším kritériem je účel objektu - jedná se o stavbu nájemních bytů. To se propisuje do střídmeho výrazu domu a užití základních materiálových principů, jako je např. omítaná fasáda. Celkové řešení se však snaží dokázat, že i s omezenými prostředky lze dosáhnout příjemného výrazu domů.

Další vrstvou je rovněž architektonický detail ve formě akcentu zaobleného zábradlí, či točitého schodiště, kterým se snažím odlehčit celkový výraz jinak racionální formy. Tento detail by se dal rovněž přeneseně prezetovat jako odkaz na ohýbaný nábytek a souvislost s historií Thonetova areálu.

[43] Předobraz - Bytové domy, Antverpy, B-architecten

Pohledy

měřítko 1:350



Charakter architektury



[44] Housing on Briesestraße, Berlin, EM2N



[45] Colmi, Basel , Rahbaran Hürzeler



[46] Rötiboden, Switzerland Buchner Bründler



[47] Bytové domy, Antverpy, B-architecten



[48] Vizualizace fasády - vnitroblok



[49] Vizualizace fasády - vstupní průčelí

[50] Vizualizace fasády - průjezd/ průchod



DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

KAPITOLA Č.04

Koncept dispozice

1. Návh je koncipován jako typologie malého bytového domu, kdy na jeden vstup vychází 5 až 6 bytů. Sousedé v rámci domu se navzájem dobře znají, což vytváří předpoklad pro vznik zdravé komunity.

2. Důležitou součástí návrhu je propojení interiéru s exteriérem formou balkonů, lodžii či teras. Tyto venkovní prostory jsou přidanou hodnotou bytového domu a zvyšují jeho atraktivitu a užitnou kvalitu.

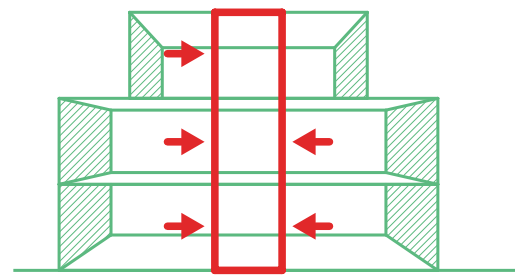
3. Různost bytů je vypořádána v rámci každého domu, což vytváří pestrost napříč celým souborem a zároveň to umožňuje domy navrhnut stejné. V přízemí se nachází byt 2kk, v patře 1kk a 2+1, ve druhém patře 3kk.

4. Byty 2kk v přízemí mají kuchyni otočenou do ulice, ale ostatní místnosti, které vyžadují větší soukromí mají otočené do vnitrobloku. Tento koncept umožňuje mít do ulice fasádu s okny a zároveň držet uliční čáru.

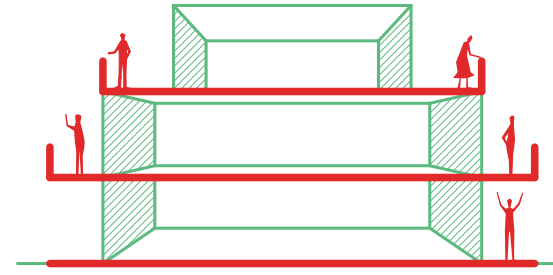
5. Dispozice jsou optimalizovány s ohledem na zmenšení ploch obslužných a ve prospěch zvětšení ploch užitných. V souladu s vyhláškou je vertikální komunikace řešena pouze formou schodiště, bez výtahu.

6. Schodiště je vřetenové, křivočaré, navržené v souladu s vyhláškou. Výhodou je jeho úsporný rozměr, ale i funkčnost - umožňuje výstup v jedné plynulé křivce bez zalamování se. Díky prosklení je dobře osvětleno a zároveň je jeho autentický tvar exponovaný do exteriéru jako socha dotvářející architekturu domu.

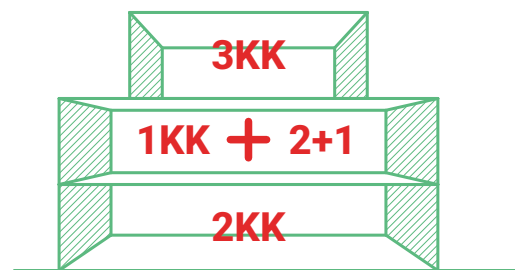
[51] Koncepční schéma dispozice



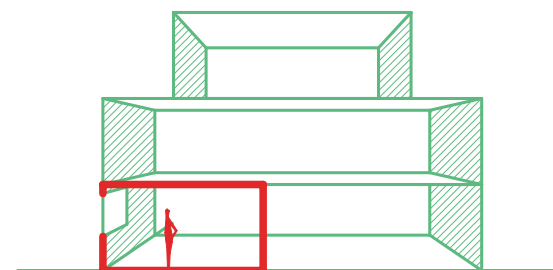
1. TYPOLOGIE MALÉHO DOMU



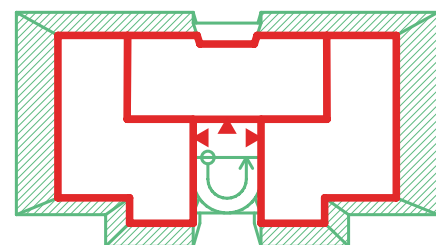
2. PROPOJENÍ S EXTERIÉREM



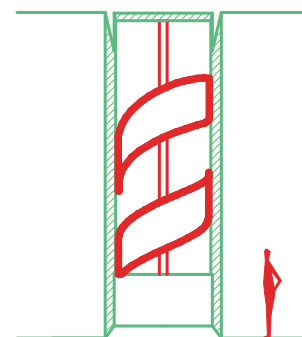
3. SKLADBA BYTŮ



4. KUCHYNĚ DO ULICE



5. EFEKTIVITA PŮDORYSU



6. SCHODIŠTĚ



[52] Vizualizace - terasa

[53] Vizualizace - balkony a lodžie



Půdorys celkový 1NP

měřítko 1:350



DŮM B1

1.1 Vstup	22 m ²
1.2 Zázemí	30 m ²
1.3 Byt 2kk	51 m ²
1.4 Byt 2kk	51 m ²

DŮM B2

2.1 Vstup	22 m ²
2.2 Zázemí	15 m ²
2.3 Byt 2kk	51 m ²
2.4 Garáž	160 m ²

DŮM B3

3.1 Vstup	22 m ²
3.2 Zázemí	15 m ²
3.3 Byt 2kk	51 m ²

DŮM B4

4.1 Vstup	22 m ²
4.2 Zázemí	30 m ²
4.3 Byt 2kk	51 m ²
4.4 Byt 2kk	51 m ²

DŮM B5

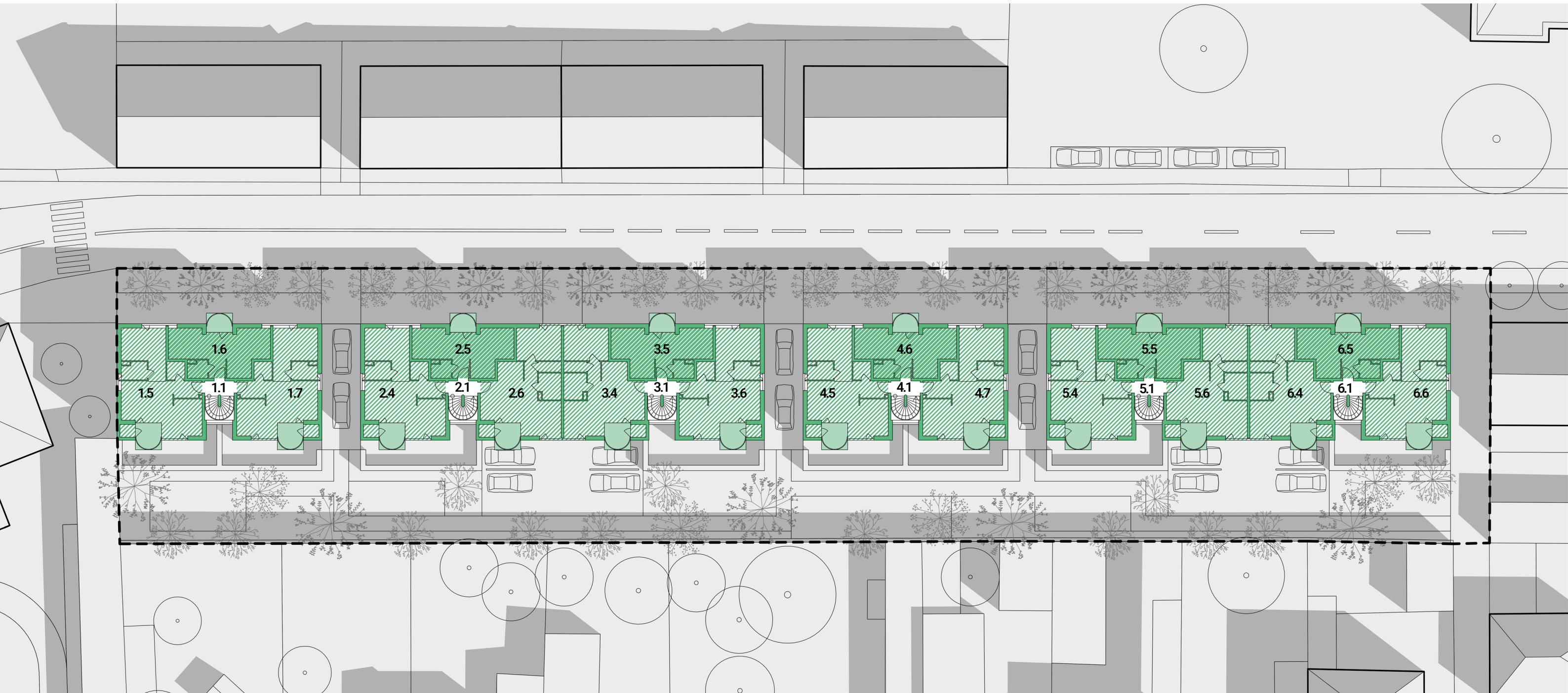
5.1 Vstup	22 m ²
5.2 Zázemí	15 m ²
5.3 Byt 2kk	51 m ²
5.4 Garáž	160 m ²

DŮM B6

6.1 Vstup	22 m ²
6.2 Zázemí	15 m ²
6.3 Klubovna	51 m ²

Půdorys celkový 2NP

měřítko 1:350



DŮM B1

1.1 Schodiště	10 m ²
1.5 Byt 2+1	55 m ²
1.6 Byt 1+kk	35 m ²
1.7 Byt 2+1	55 m ²

DŮM B2

2.1 Schodiště	10 m ²
2.4 Byt 2+1	55 m ²
2.5 Byt 1+kk	35 m ²
2.6 Byt 2+1	55 m ²

DŮM B3

3.1 Schodiště	10 m ²
3.4 Byt 2+1	55 m ²
3.5 Byt 1+kk	35 m ²
3.6 Byt 2+1	55 m ²

DŮM B4

4.1 Schodiště	10 m ²
4.5 Byt 2+1	55 m ²
4.6 Byt 1+kk	35 m ²
4.7 Byt 2+1	55 m ²

DŮM B5

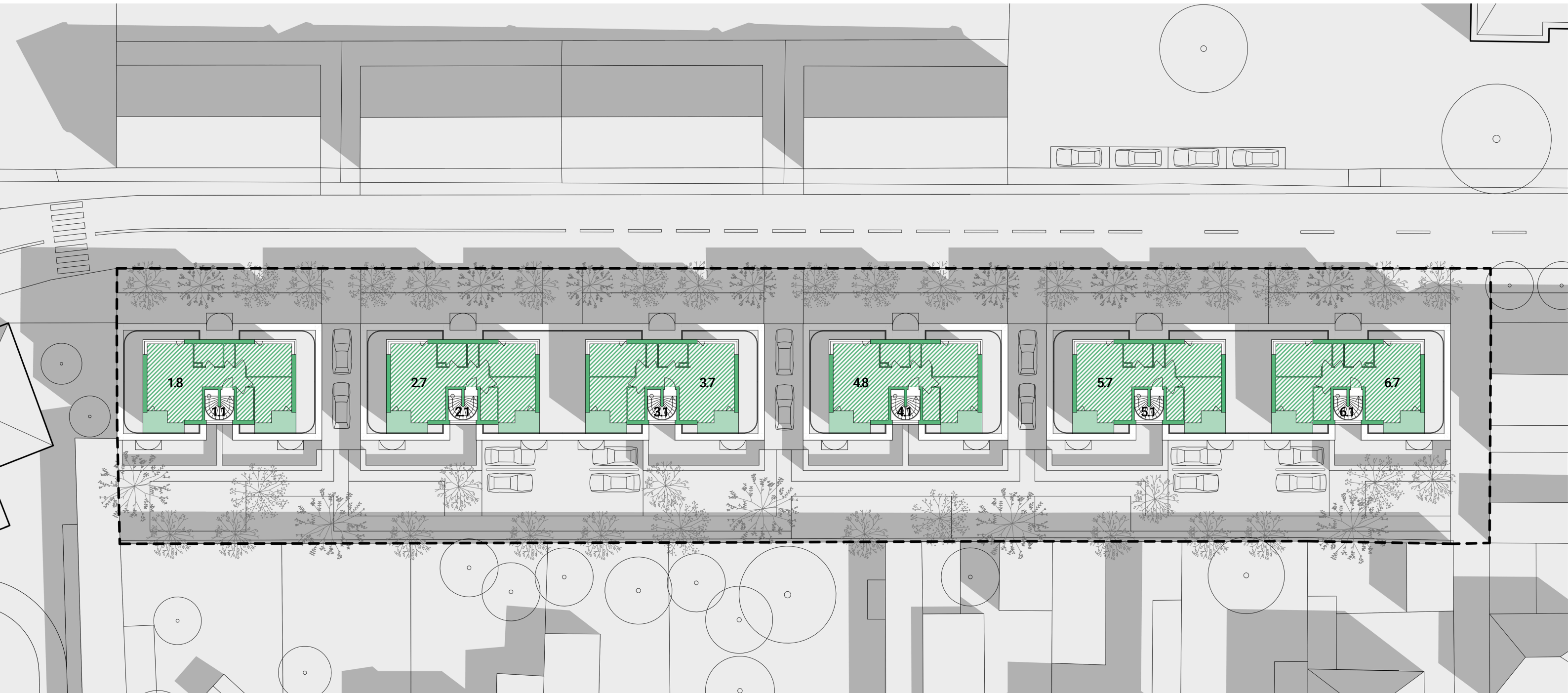
5.1 Schodiště	10 m ²
5.4 Byt 2+1	55 m ²
5.5 Byt 1+kk	35 m ²
5.6 Byt 2+1	55 m ²

DŮM B6

6.1 Schodiště	10 m ²
6.4 Byt 2+1	55 m ²
6.5 Byt 1+kk	35 m ²
6.6 Byt 2+1	55 m ²

Půdorys celkový 3NP

měřítko 1:350



DŮM B1

1.1 Schodiště 7 m²
1.8 Byt 3+kk 78 m²

DŮM B2

2.1 Schodiště 7 m²
2.7 Byt 3+kk 78 m²

DŮM B3

3.1 Schodiště 7 m²
3.7 Byt 3+kk 78 m²

DŮM B4

4.1 Schodiště 7 m²
4.8 Byt 3+kk 78 m²

DŮM B5

5.1 Schodiště 7 m²
5.7 Byt 3+kk 78 m²

DŮM B6

6.1 Schodiště 7 m²
6.7 Byt 3+kk 78 m²

Charakter interiéru



[54] Byt Bratislava, Kilo Honč



[55] Byt Bratislava, Kuklica Smerek



[56] Housing Zurich, Atelier Abraha Achermann



[57] Housing on Briesestraße, Berlin, EM2N

Půdorys sekce 1NP

měřítko 1:175



ZÁZEMÍ B1

1.1 Hala	12 m ²	2.3 Úklid	2 m ²
1.2 Schodiště	10 m ²	2.4 Sklepy	13 m ²
2.1 Technická	6 m ²	2.5 Odpad	2 m ²
2.2 Kolárna	9 m ²		

BYT B1.3

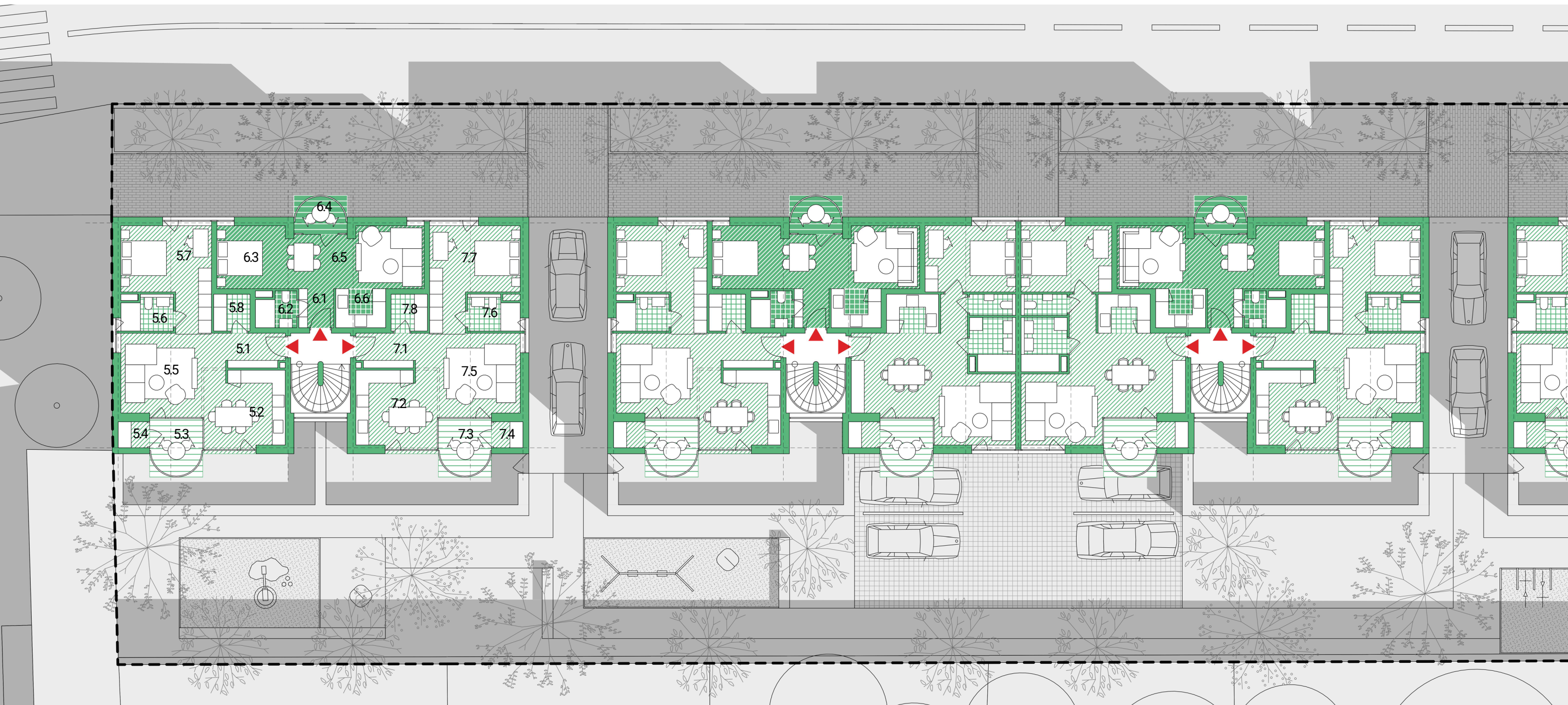
3.1 Zádveří	6 m ²
3.2 Ložnice	13 m ²
3.3 Zahrada	26 m ²
3.4 Terasa	6,5 m ²

BYT B1.4

3.5 Sklad	2 m ²	4.1 Zádveří	6 m ²	4.5 Sklad	2 m ²
3.6 Obývací	14 m ²	4.2 Ložnice	13 m ²	4.6 Obývací	14 m ²
3.7 Koupelna	3,5 m ²	4.3 Zahrada	26 m ²	4.7 Koupelna	3,5 m ²
3.8 Kuchyň	15 m ²	4.4 Terasa	6,5 m ²	4.8 Kuchyň	14 m ²

Půdorys sekce 2NP

měřítko 1:175



BYT B1.5

5.1 Zádveří	4 m ²	5.5 Obývací	16 m ²
5.2 Kuchyň	13 m ²	5.6 Koupelna	4 m ²
5.3 Balkon	6,5 m ²	5.7 Ložnice	15 m ²
5.4 Sklad	2 m ²	5.8 Komora	3 m ²

BYT B1.6

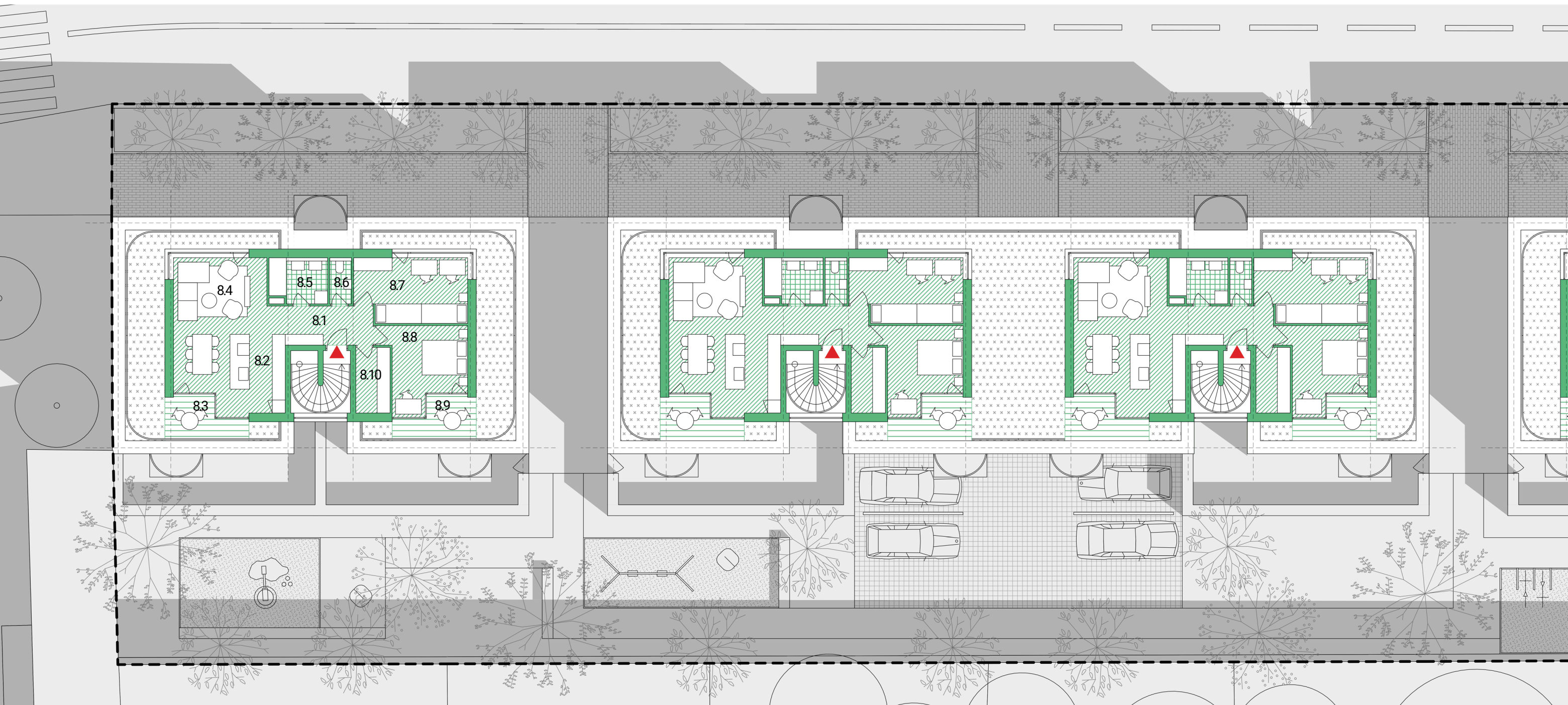
6.1 Zádveří	3 m ²	6.5 Obyvací	16 m ²
6.2 Koupelna	3 m ²	6.6 Kuchyň	4 m ²
6.3 Spací kout	9 m ²		
6.4 Balkon	4 m ²		

BYT B1.7

7.1 Zádveří	4 m ²	7.5 Obývací	16 m ²
7.2 Kuchyň	13 m ²	7.6 Koupelna	4 m ²
7.3 Balkon	6,5 m ²	7.7 Ložnice	15 m ²
7.4 Sklad	2 m ²	7.8 Komora	3 m ²

Půdorys sekce 3NP

měřítko 1:175



BYT B1.8

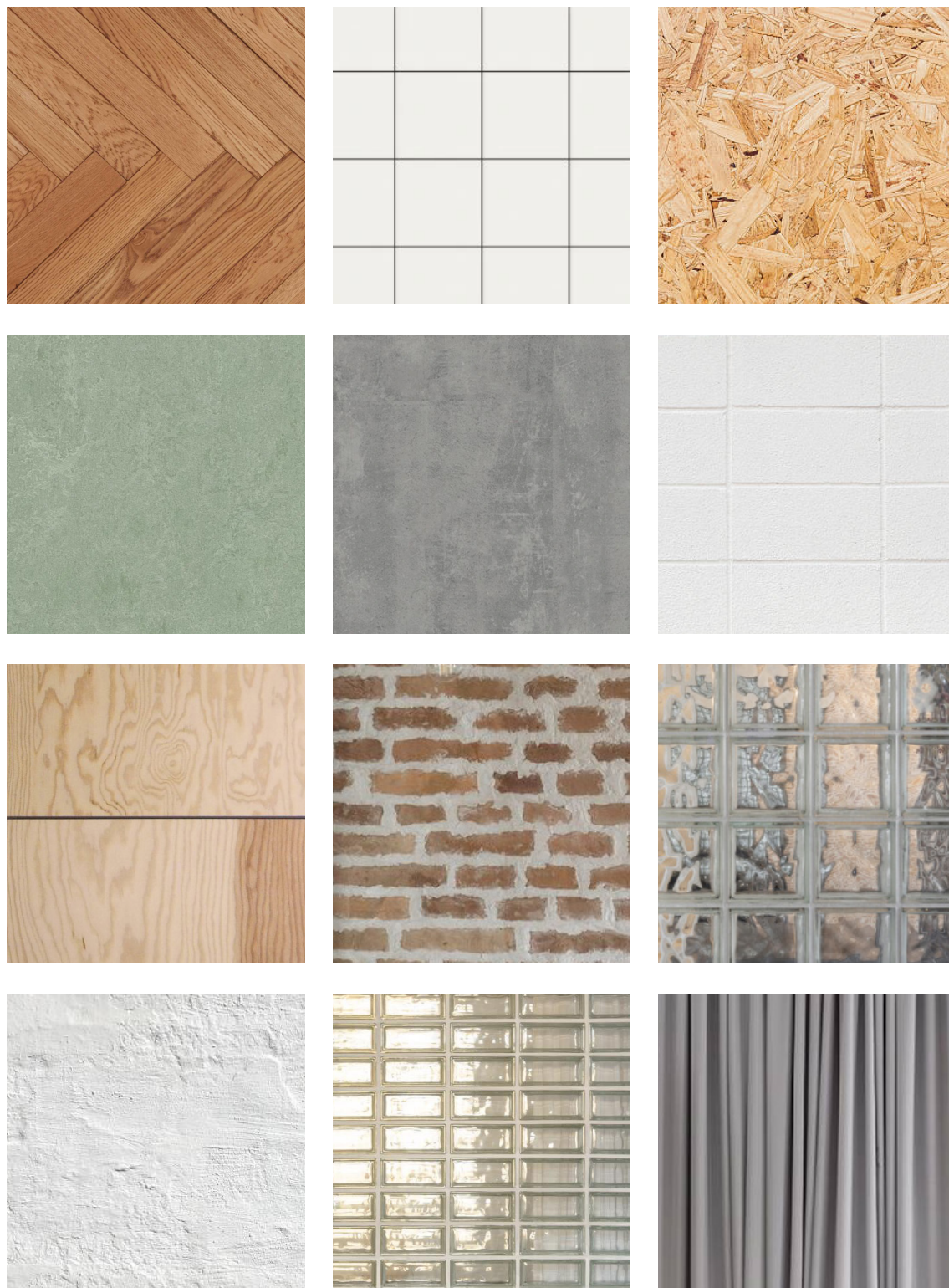
8.1 Chodba	7 m ²	8.5 Koupelna	5 m ²	8.9 Terasa	6,5 m ²
8.2 Kuchyň	17 m ²	8.6 WC	2 m ²	8.10 Šatna	4,5 m ²
8.3 Terasa	6,5 m ²	8.7 Pokoj	15 m ²		
8.4 Obývací	16 m ²	8.8 Ložnice	13 m ²		

Materiály v interiéru

Při návrhu interiéru volím materiály v jejich základní surové formě. Takové, které jsou přirozené, upřímné, drsné i hladké, materiály které umí stárnout. Snažím se vyhnout materiálům, které jsou napodobeninou. Neznamená to však výběr dražší varianty. Když v případě nájemního bydlení finance neumožní vybrat podlahu dřevěnou, tak raději upřednostním např. cementovou podlahu, nebo jednobarevné povlakové PVC před viny-lem, který se tváří jako dřevo.

Celková atmosféra je koncipována jako neutrální pozadí, což umožňuje vyniknout barevnosti, kterou do interiéru vnesou budoucí obyvatelé. Důležité jsou především řešení detailů, které dům přímo zprostředkovávají svým uživatelům (dobrá podlaha, materiál dveří, světla, klika).

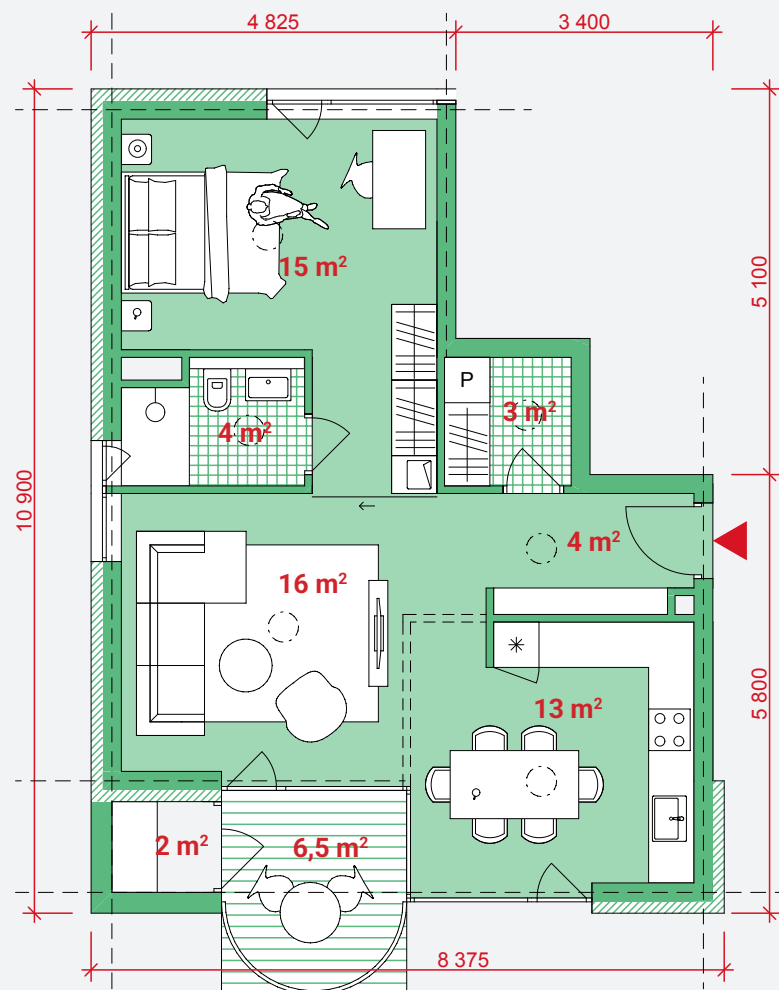
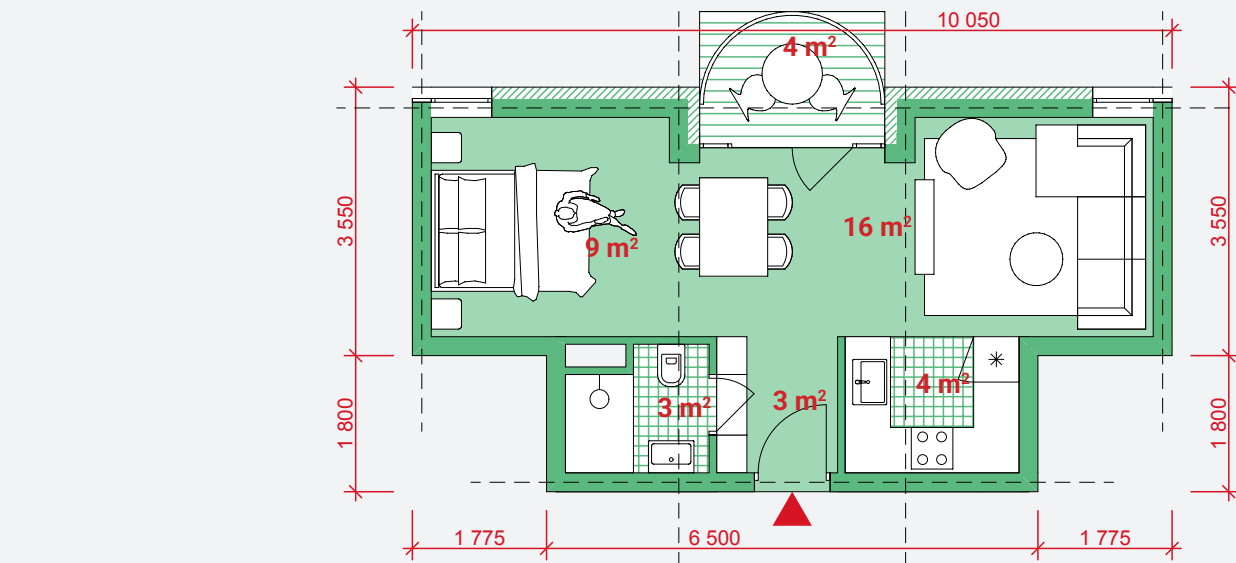
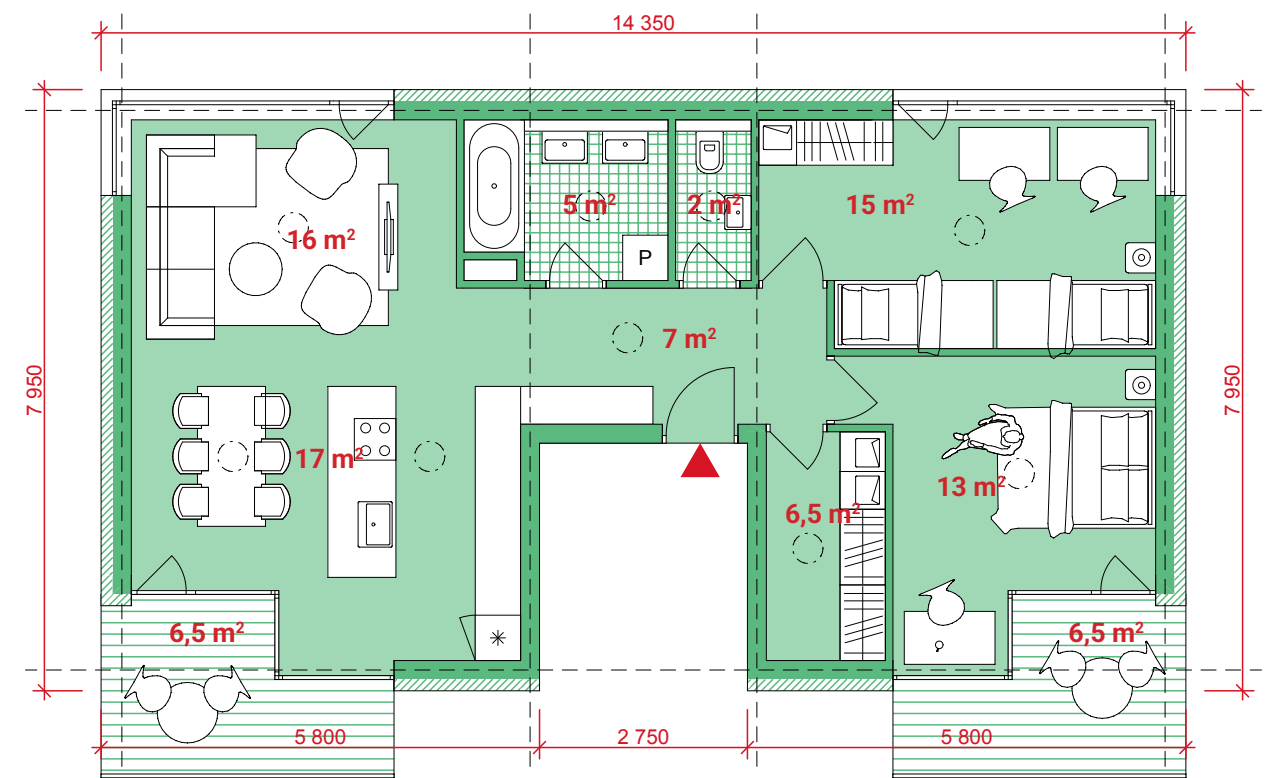
[58] Materiálová paleta



Detail bytu

Dispozice bytů jsou koncipovány se záměrem minimalizace ploch chodeb, ve prospěch ploch obytných místností. Byt 1kk je navržen tak, aby bylo možné zde umístit postel, tzv. spací kout, který lze nájemníky bytu snadno oddělit a vytvořit tím v podstatě byt 2kk. Byty 2kk (2+1) a 3kk jsou propojeny s venkovním prostorem rohovým oknem, díky čemuž se interiérový prostor prolíná lodžii či terasou. Zároveň tím vzniká zajímavé členění vnitřního prostoru, který pak vypadá opticky větší. Byty o velikosti 55 m², které se nacházejí ve 2NP, fungují jako dispozice 2kk, kterou je možné dle potřeby předělit a vytvořit tím byt 2+1.

[59] Detail bytu 1:100





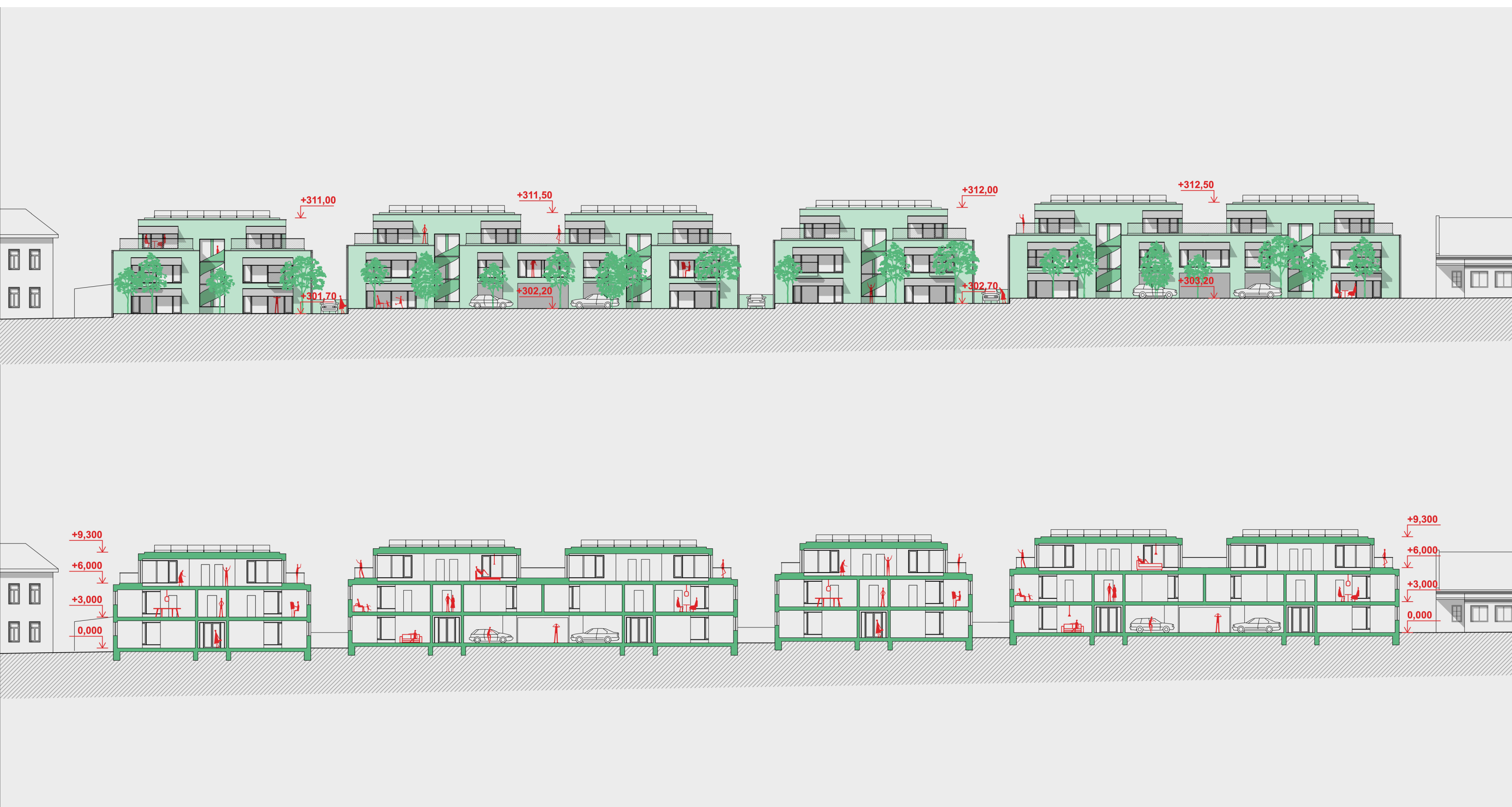
[60] Vizualizace interiéru - obývací s kuchyní

TECHNICKÁ ČÁST

KAPITOLA Č.05

Podélný řez

měřítko 1:350



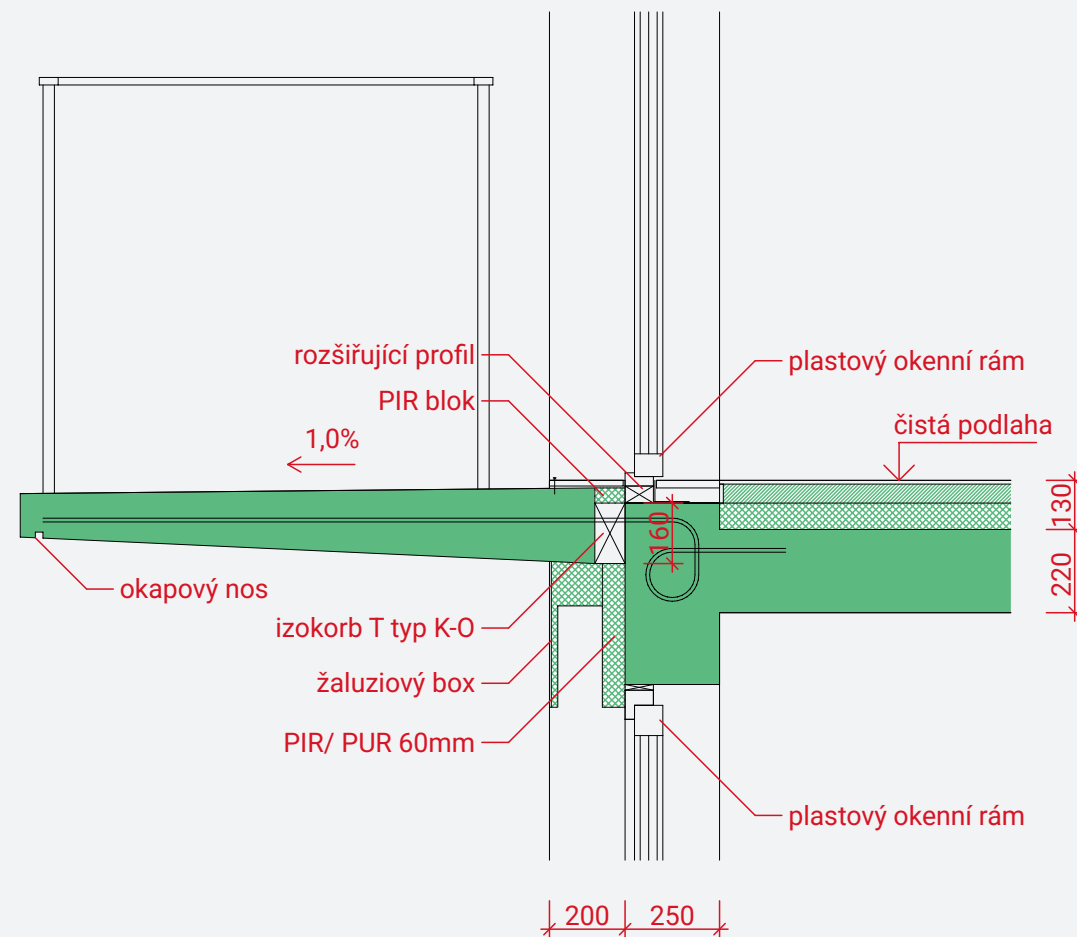
Konstrukce a detail

Návrh umožňuje volit mezi aktuálně výhodnějším řešením. V tuto chvíli je uvažována svislá nosná konstrukce zděná a vodorovná nosná konstrukce betonová monolitická. Předpokládá se, že ustoupené podlaží bude realizováno formou lehké konstrukce a může zahrnovat použití lehkého betonu s lehkým kamenivem (např. Liapor) nebo zděnou konstrukci z lehkých tvárnic (např. Ytong).

Díky jednoduchému tvaru domu je možné volit jednoduché základové konstrukce, což vede k celkovým finančním úsporám. Pokud to geologické poměry dovolí, je možné zakládání realizovat způsobem základových pasů. Jednotlivé detaily jsou voleny s důrazem na bezbariérové užívání staveb.

Vyobrazený vzorový konstrukční detail je ilustrací přístupu ke konstrukčnímu řešení v kontextu nízkonákladové stavby. Jedná se o detail, který lze aplikovat v místě napojení balkonu na fasádu. Balkonová deska je provázána do nosné konstrukce pomocí stěnového izokorbu. Toto řešení umožňuje osadit balkonovou desku s bezbariérovou návazností na interiér. Současně není třeba na balkonu konstruovat samostatnou podlahu, kterou tvoří přímo ošetřený betonový povrch, díky čemuž se ušetří finanční prostředky.

[61] Detail balkonu, měřítko 1:20



Energetický koncept

Technologie jsou koncipovány decentrálně, každý dům má svou vlastní technickou místnost a vlastní připojení. Toto řešení umožňuje eliminovat rozvody na minimum, což přináší řadu výhod.

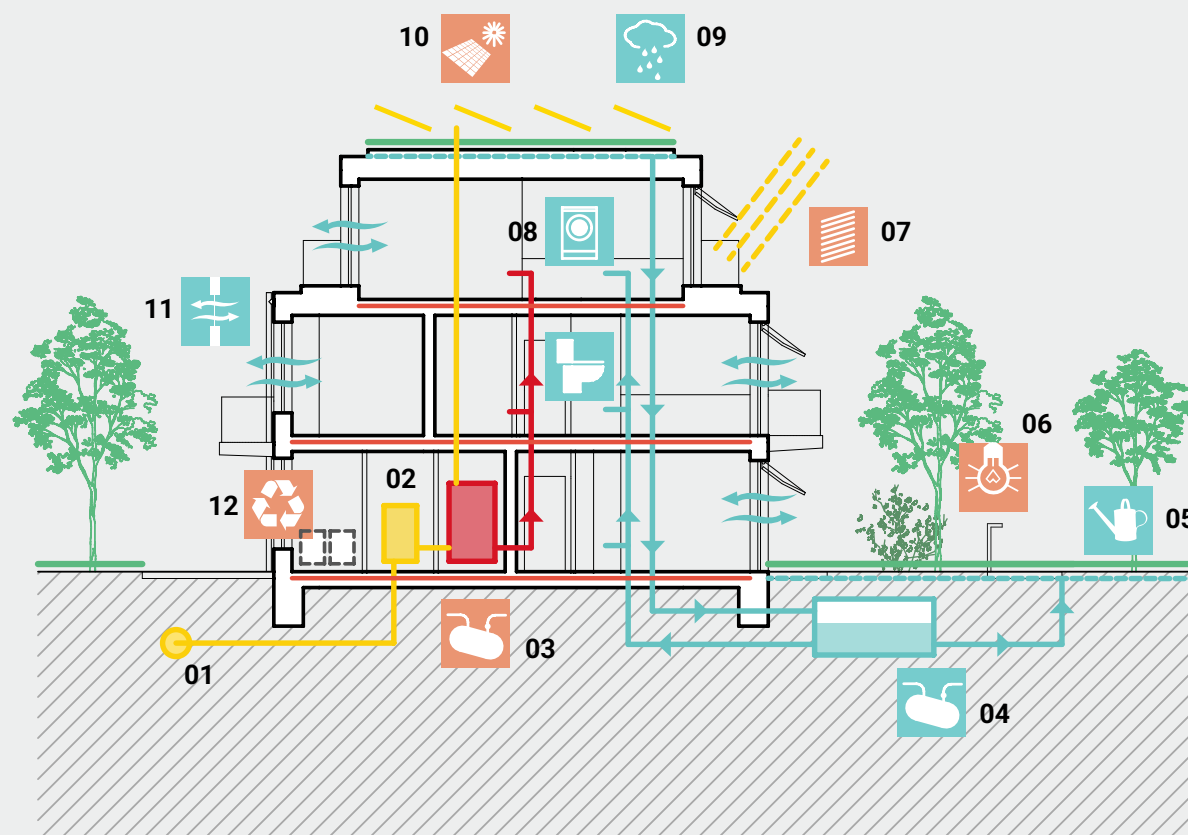
Jako zdroj vytápění je zvolena kombinace fotovoltaiky, plynového kotle a nízkoteplotního podlahového vytápění. Fotovoltaika ohřívá vodu pomocí sluneční energie, zatímco plynový kotel slouží jako záložní zdroj nebo dohřev, zejména v období s nižším slunečním svitem.

Dle potřeby může být plynový kotel nahrazen tepelným čerpadlem, ale ze zkušenosti se kombinace plynu a FVE jeví jako dlouhodobě finančně nejvýhodnější.

Dešťové vody jsou zadržovány v území zelenou střechou a shromažďovány do akumulací nádrže a využívány pro zálivku zahrady, splachování, nebo pro úklid. Jižní fasáda je stíněna venkovní markýzou, které v letních měsících chrání objekt před přehřátím. V zimních měsících naopak velké prosklení umožňuje pasivní tepelné zisky.

Dispozice umožňují přirozené příčné větrání. Dle potřeby, např. z důvodu zátěže hlukem, je možné realizovat v nezbytném rozsahu také větrání nucené, jako nejvýhodnější se jeví větrání podtlakové pomocí větracích štěrbin a nízkootáčkového axiálního ventilátoru v koupelně.

Dle zkušenosti se nabízí zvážit realizaci nadstandartních systémů pouze formou přípravy. To znamená, že na náklady zhotovitele bude realizováno nezbytné minimum a budoucí nájemník si pak na své vlastní náklady může přikoupit vyšší standard. Např. chlazení, stínění, elektronabíječky, atd.



01 Plynová přípojka 02 Kondenzační kotel 03 Zásobníkový ohřívač 04 Akumulační nádrž
05 Zálivka zahrady 06 LED osvětlení 07 Venkovní stínění 08 Zpětné využití dešťové vody
09 Retence vody zelenou střechou 10 Fotovoltaika 11 Příčné větrání 12 Třídění odpadu

Bilance

PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ

Obestavěný prostor:	9 815 m³
Hrubá podlahová plocha vytápěných prostor:	2 624 m²
Hrubá podlahová plocha krytých parkovacích stání:	344 m²
Hrubá podlahová plocha venkovních skladů:	50 m²
Hrubá podlahová plocha balkonů, teras a lodžii:	234 m²
Hrubá podlahová plocha celkem:	3 252 m²
Čistá podlahová plocha bytů (včetně komerce/ klubovny):	1 751 m²
Čistá podlahová plocha nebytových prostor:	362 m²
Čistá podlahová plocha krytých parkovacích stání:	317 m²
Čistá podlahová plocha venkovních skladů:	32 m²
Čistá podlahová plocha balkonů, teras a lodžii:	234 m²
Čistá podlahová plocha celkem:	2 696 m²

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zastavěná plocha území:	1 260 m²
Zpevněná plocha území:	671 m²
Částečně zpevněná plocha území (mlat a zatravněváky)	402 m²
Nezpevněná plocha území:	877 m²
Plocha řešeného území celkem:	3 210 m²

SKLADBA BYTŮ

Byt 3+1, cca 78 m²	6 ks
Byt 2+1 cca 55 m²	12 ks
Byt 2+KK cca 51 m²	7 ks
Byt 1+KK cca 35 m²	6 ks
Počet bytů celkem:	31 ks
Komerce/ klubovna 51 m² (lze nahradit bytem 2+KK)	1 ks
Počet parkovacích stání:	30 ks

Investiční náklady

BUDOVA

Obor pozemní stavby	803 - bydlení
Skupina objektu	803.1 - bytové typové
Jednotková cena dle stavebních standardů (RTS 2025):	8 725 Kč/m³
Velikost obestavěného prostoru novostavby:	9 815 m³
Materiálový standard:	Střední
Jednotková cena bouracích prací za m3 OP	280 Kč/m³
Velikost obestavěného prostoru stávajících domů:	6 770 m³

POZEMEK

Velikost pozemku:	3 210 m²
Z toho zastavěná plocha:	1 260 m²
Procento zastavěnosti:	44 %
Jednotková cena za m2:	2 550 Kč/m²

PŘEDBĚŽNÉ INVESTIČNÍ NÁKLADY

Budova	85 635 875 Kč
Pozemek	4 972 500 Kč
Bourací práce - odhad	1 895 600 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady 7%	6 284 600 Kč
Rezerva 10%	8 978 000 Kč
Celkem bez DPH	107 766 700 Kč
Sazba DPH	21 %
Celkem vč. DPH	130 397 707 Kč

POZNÁMKA

Celková cena za investiční náklady je stanovena dle stavebních standardů RTS 2025 a bude upřesněna v dalších fázích projektu. Pro srovnávací účely jsou směrodatné především plošné a prostorové indikace stavby.

A woman with her hair in a bun, wearing a light-colored t-shirt and grey trousers, is walking on a paved path in a garden. She is looking to her right. In the background, there are green trees and a brick wall.

KONTAKT

Ing. arch. Jan Rolinc
janrolinc@gmail.com
T +420 728 497 070

