



NÁVRH STAVBY  
**REKONSTRUKCE BD č.p. 77  
V BENEŠOVĚ**  
*čistopis / 07.12.2023*

**VAS**

## Identifikační údaje

Akce:

### Rekonstrukce BD č.p. 77

Benešov u Prahy

studie stavby

Místo:

parc. č. 1280

k.ú. Benešov u Prahy [602191]

Investor:

### Město Benešov

Masarykovo nám. 100

256 01 Benešov u Prahy

zastupuje Ing. Jaroslav Hlavnička,

starosta města

Architekt:

### JVA architekti s.r.o.

Lucemburská 1568/45

130 00 Praha 3

zastupuje Ing. Jan Vaněček, jednatel

autorizovaný architekt (ČKA 04794)

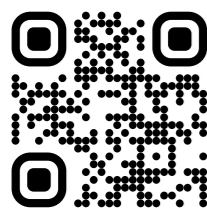
Ing. Jan Vaněček

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz

Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Spolupráce v rámci značky VAS.



ateliervas.cz

## Autorská zpráva

### Zadání

Cílem projektu je rekonstrukce domu č.p. 77 na Masarykově náměstí v Benešově. Funkce domu (bydlení) bude zachována. S ohledem na vlastnictví objektu se bude jednat o městské, tedy nájemní, byty. V parteru bude v přední části domu části přiléhající k náměstí zachován komerční provoz, v zadní části domu směrem ke Karlovu bude umístěna služebna Městské policie. S půdní vestavbou nebude s ohledem na ekonomické požadavky uvažováno.

### Historie a stav

Třípodlažní objekt ve svém dnešním objemu vznikl někdy před rokem 1895, kdy nahradil (a pravděpodobně částečně integroval) starší zástavbu na lukrativním místě mezi náměstím a Karlovem. Stavba z konce 19. století byla provedena v novorenesančním slohu s výrazně plastickou fasádou, štíty a nárožním arkýřem s věžičkou. Fasáda byla v období kolem II. světové války zbavena všech štukových detailů a v parteru doplněna modernistickou výlohou.

Budova je zděná, podsklepená, stropy nad suterénem a přízemím jsou klenuté, ve vyšších podlažích dřevěné trémové, stavba je završena tesařským krovem se skládanou krytinou.

V posledních 80 letech nebyl objekt významněji rekonstruován, dílčím způsobem byly upravovány pouze dispozice bytů a jejich vybavení. V letech 2017-2018 byl připravován projekt přestavby objektu pro potřeby Základní umělecké školy a Městské policie; záměr nebyl realizován.

Dům je, s výjimkou komerčního prostoru na nároží k Masarykovu náměstí, v současnosti nevyužíván. Objekt netrpí závažnějšími statickými závadami; lokálně do něho však zatéká a některé dřevěné prvky krovu a stropů jsou poškozeny. Stav objektu je podrobněji popsán na samostatném listě.

### Návrh

Koncepci obnovy objektu lze rozdělit do dvou hlavních cílů: požadovaným provozům poskytnout adekvátní prostory ve standartu odpovídajícím současným požadavkům a resuscitace vzezření objektu; to vše s respektem k historické podstatě stavby. První linka se projevuje především v dispozičním řešení objektu, který je doplněn o nový vstup do bytové části a výtah. Druhá je patrná uvnitř i vně objektu, a to materiálovým i tvarovým řešením.

V jižní části parteru je variantně navržen komerční prostor se zázemím, v části severní jsou umístěny kanceláře a šatny Městské policie včetně kontaktního místa pro veřejnost. Mezi výše zmíněnými provozy je prolomen nový vstup, který směřuje ke schodišti a výtahu. Druhé a třetí podlaží slouží k bydlení. Stávající dělicí konstrukce budou odstraněny a dispozice bytů budou přizpůsobeny současným požadavkům. Podkroví a sklep budou vyklizeny a mohou sloužit jako skladovací prostory resp. technické zázemí.

Ústředním tématem úpravy fasády je navrácení charakteru, který bude bližší hmotovému řešení objektu. Jde především podpoření vertikality objektu (přerušení říms, protažení rizalitů nad úroveň hlavní římsy, završení nárožního arkýře) a doplnění abstrahované ornamentálnosti, která fasádě vrátí přívětivější měřítko. Hlavním výtvarným motivem se stal oblouk, který je odvozen jednak z původních suprafenester, ale i z nárožní konzoly ukrývající se pod modernistickou úpravou parteru. Oblouk se uplatňuje v tvarování „štíťů“ nad rizality, v provedení zjednodušených suprafenester i v profilu omítky parteru.

V interiéru byl kladen důraz na obnovu historických prvků (schodiště zábradlí) a voleny solidní materiály s decentní barevností.

## Obsah

01	Autorská zpráva
02	Historie
03	Stav
04	Situace, koncept
05	Půdorys 1.NP
06	Půdorys 2.NP
07	Půdorys 3.NP
08	Půdorys podkroví
09	Půdorys 1.PP
10	Řezy
11	Pohledy
12	Zákres - nároží do náměstí
13	Zákres - od Kulturního domu
14	Zákres - ulice Na Karlově a průčelí
15	Vizualizace - interiér bytu
16	Vizualizace - chodba
17	Vizualizace - dvůr
18	Materiálová paleta
19	Bilance





1895



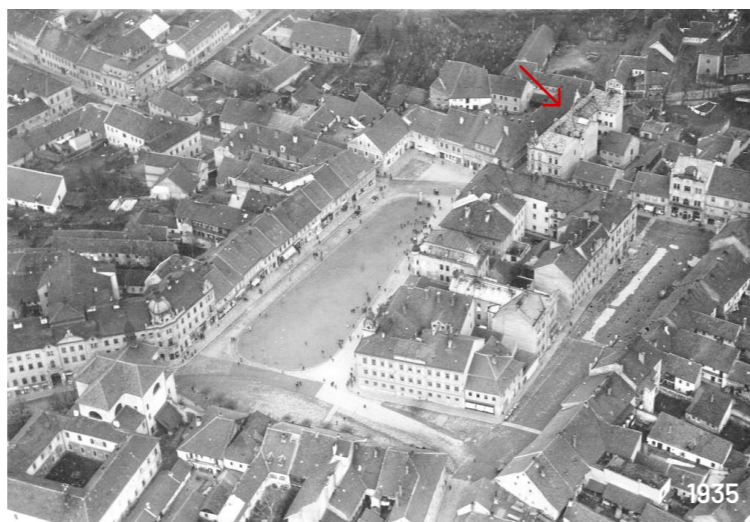
1899



1900



po 1900



1935

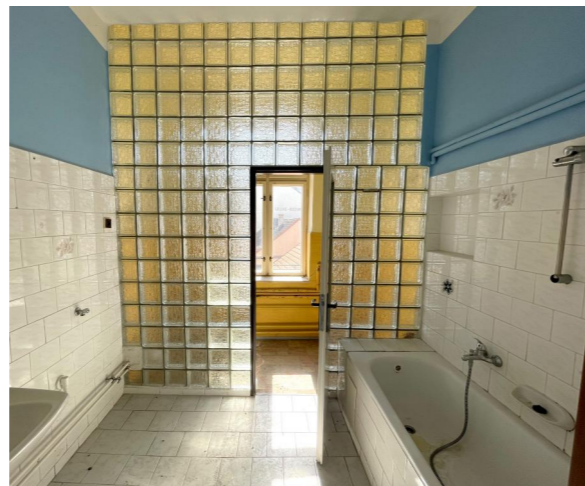


Vitání Rudé armády na náměstí v Benešově, odpoledne 9. 5. 1945.

1945

Zástavbu v prostoru dnešního domu č.p. 77 lze předpokládat již od samého počátku města. Dle mapy Stabliniho katastru víme, že se zde v roce 1840 nacházel objekt s dvorem a hospodářskými budovami táhnoucí se podél ulice Na Karlově od náměstí až k jejímu zalomení směrem ke kostelu sv. Mikuláše. Tento stav přetrvával nejméně do roku 1884, kdy byla mapa reambulována (aktualizována).  
V roce 1895 je již fotograficky zdokumentována novorenesanční stavba, jejíž objem je zachován dodnes. Historizující podobu dle dochovaných fotografií objekt ztratil někdy mezi léty 1935 a 1945.  
Objekt je znám pod názvem ATAS, což byl obchod s textilem (zkratka Alfred Taussig a spol.).





Objekt je s výjimkou komerčního prostoru (prodejna textilu) nevyužíván.

V souvislosti s plánovanou přestavbou objektu pro potřeby rozšíření ZUŠ a vybudování nové služebny Městské policie byly v letech 2017-2018 provedeny průzkumy objektu, jejich závěry jsou shrnuty níže.

**Stavebně technický průzkum, Jiří Krůšek, 2017**

- byly provedeny sondy do zdiva, stropu a podlah za účelem zjištění skladeb konstrukcí
- byla zjištěna koroze exponovaných traverz kleneb v suterénu
- byla odkryta a zdokumentována nosná konstrukce nárožního arkýře
- doporučuje se doplnění hydroizolační vrstvy zdiva pod úroveň terénu, sanace obvodového zdiva suterénu ze strany interiéru a provedení injektáže pod stropem 1.PP

**Stavebně technický průzkum, Ing. Petr Zrník, 2018**

- byl proveden podrobnější průzkum vodorovných konstrukcí (celkem 32 sond do stropů a podlah) za účelem zjištění skladeb konstrukcí, mocnosti kleneb a směru a roztečí stropních trámů
- zjištěné údaje slouží jako podklad pro návrh stavebního a statického řešení rekonstrukce

**Posouzení statiky budovy, Ing. Miroslav Frantes, 2017**

- nebyly zjištěny žádné fatální statické problémy, pouze dílčí poruchy (koroze ocelových nosníků v suterénu, poškození prvků krovu a stropu vlivem zatékání aj.)
- únosnost dřevěných stropů je nedostatečná, bude nutné jejich zesílení
- únosnost stěn a pilířů je vyhovující

**Stanovení pevnosti zdiva, Ing. David Čitek, 2018**

- byla provedena nedestruktivní zkouška zdiva (cihel/kamene i malty) Schmidtovým tvrdoměrem
- údaje slouží pro statické posouzení budovy

**Mykologický průzkum, Ing. Jiří Frankl, PhD, 2017 a 2018**

- 1) krov
- výrazné poškození některých prvků krovu (pozednice, paty krokví, prvky úžlabí a nároží, vazné trámy) působením hmyzu a dřevokazných hub
  - v odebraných vzorcích byla prokázána přítomnost životaschopných zárodků dřevokazných hub v latentním (klidovém) stádiu
  - v případě rekonstrukce střešního pláště se doporučuje vyměnit pozednice v celé délce, dále pak protězami či příložkami nahradit poškozené části ostatních prvků
- 2) stropní trámy
- většina posuzovaných prvků byla v dobrém stavu, pouze s povrchovým poškozením
  - několik prvků s výraznějším poškozením (více než 1/4 prvku), ovšem s ukončeným procesem degradace
  - v odebraných vzorcích byla prokázána přítomnost životaschopných zárodků dřevokazných hub a plísní v latentním (klidovém) stádiu
  - v jediné sondě byly zjištěny stopy po působení dřevokazného hmyzu; dospělci ani živé larvy nebyly nalezeny

**Inženýrskogeologický průzkum, Mgr. Petr Žitný, 2018**

- podloží je dostatečně únosné, případně přístavby zakládat dle statického posudku na desce nebo pasech
- těžitelnost materiálu třídy I-II
- podzemní voda byla zasažena jedinou sondou, a to v hloubce 7,5 m, u zbývajících dvou sond nebyla podzemní voda zastížena ani v hloubce 16,8 m



Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

**JVA** architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

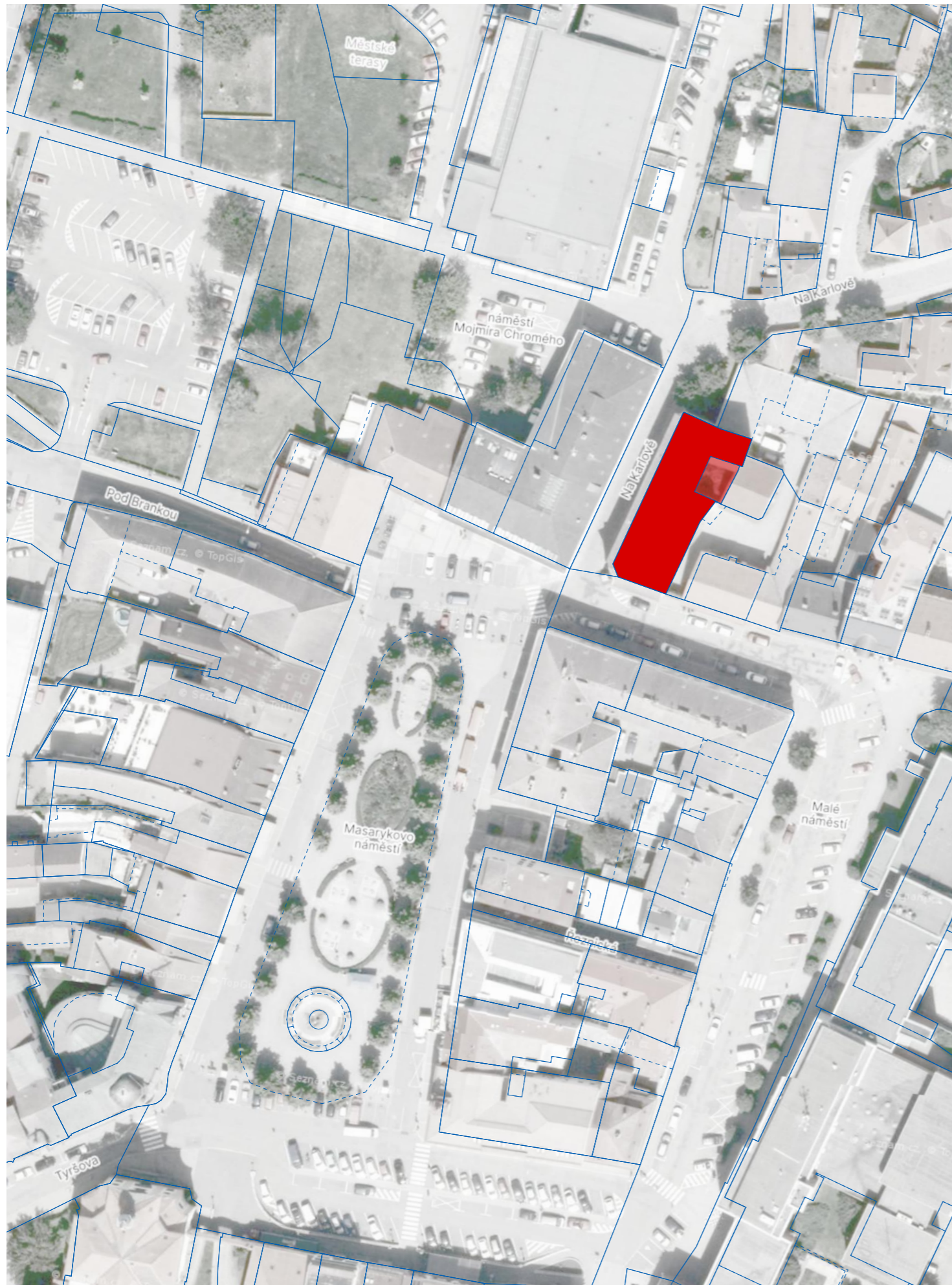
Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

číslo  
07.12.2023

Stav

03 **VAS**

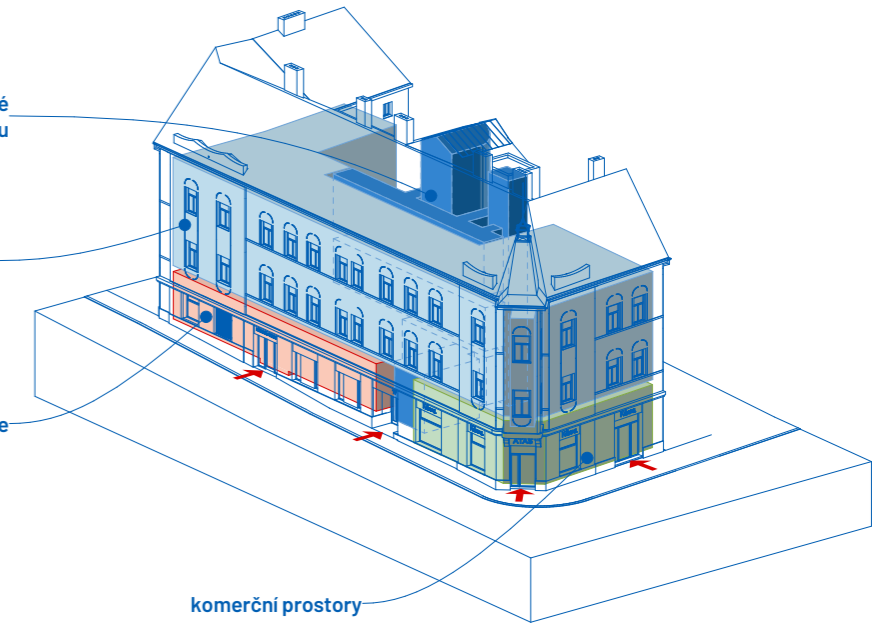




vertikální komunikace a společné prostory bytového domu

byty

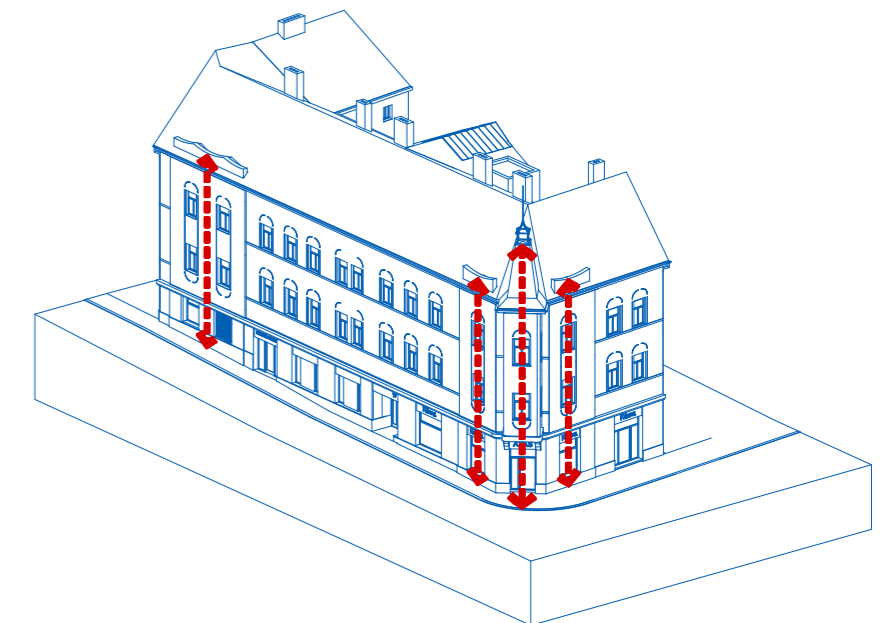
Městská policie



komerční prostory

**funkční uspořádání**  
nový vstup, výtah

**podpora vertikálních prvků**  
přerušení říms, protažení rizalitů  
nad úroveň hlavní římsy,  
ukončení věžičky



**členění fasády, motiv oblouku**  
obnova konzol pod arkýřem,  
tvarování „štítů“, suprafenester,  
profilace omítky v parteru



Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

JVA architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

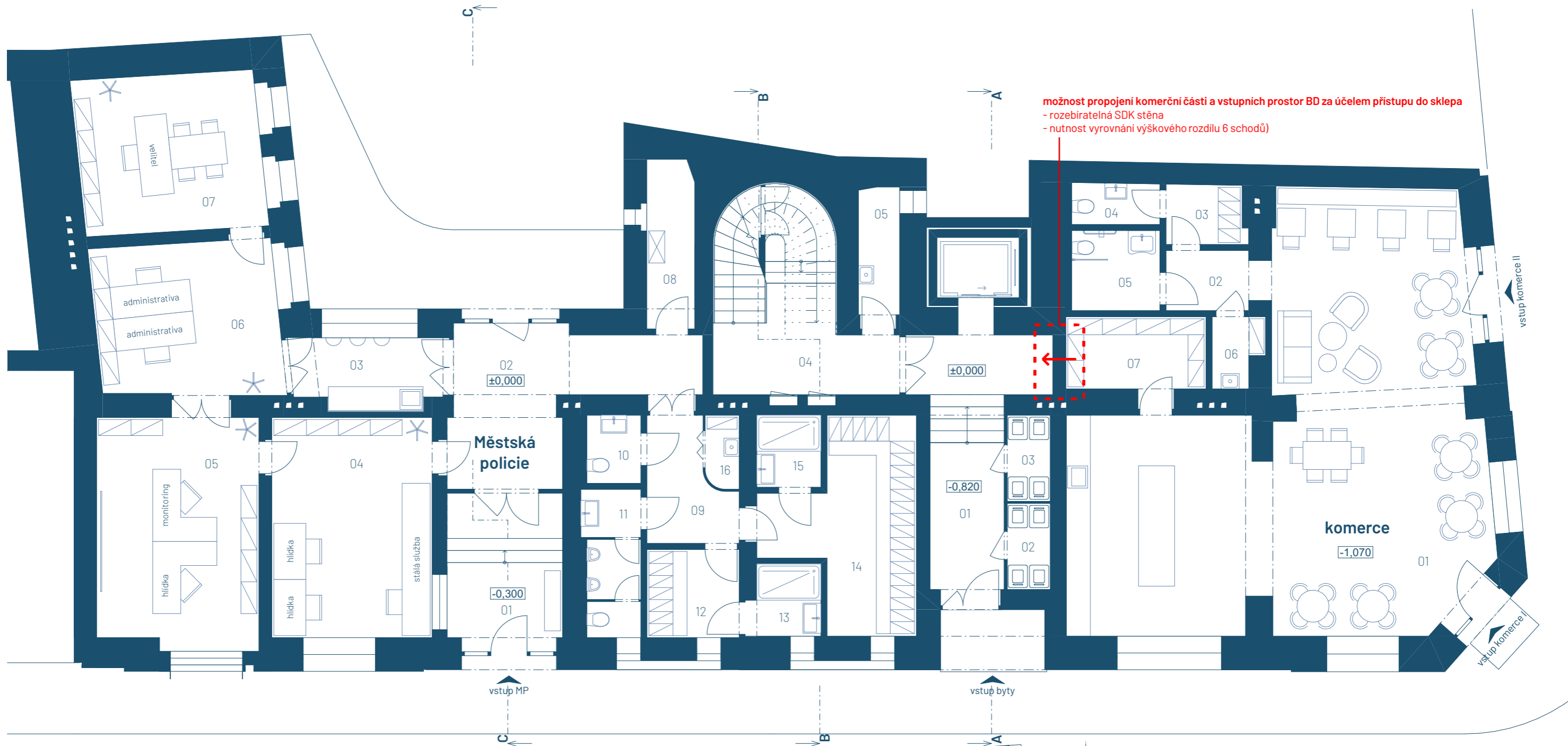
čistopis  
07.12.2023

Situace, koncept

04  
1:1000

VAS





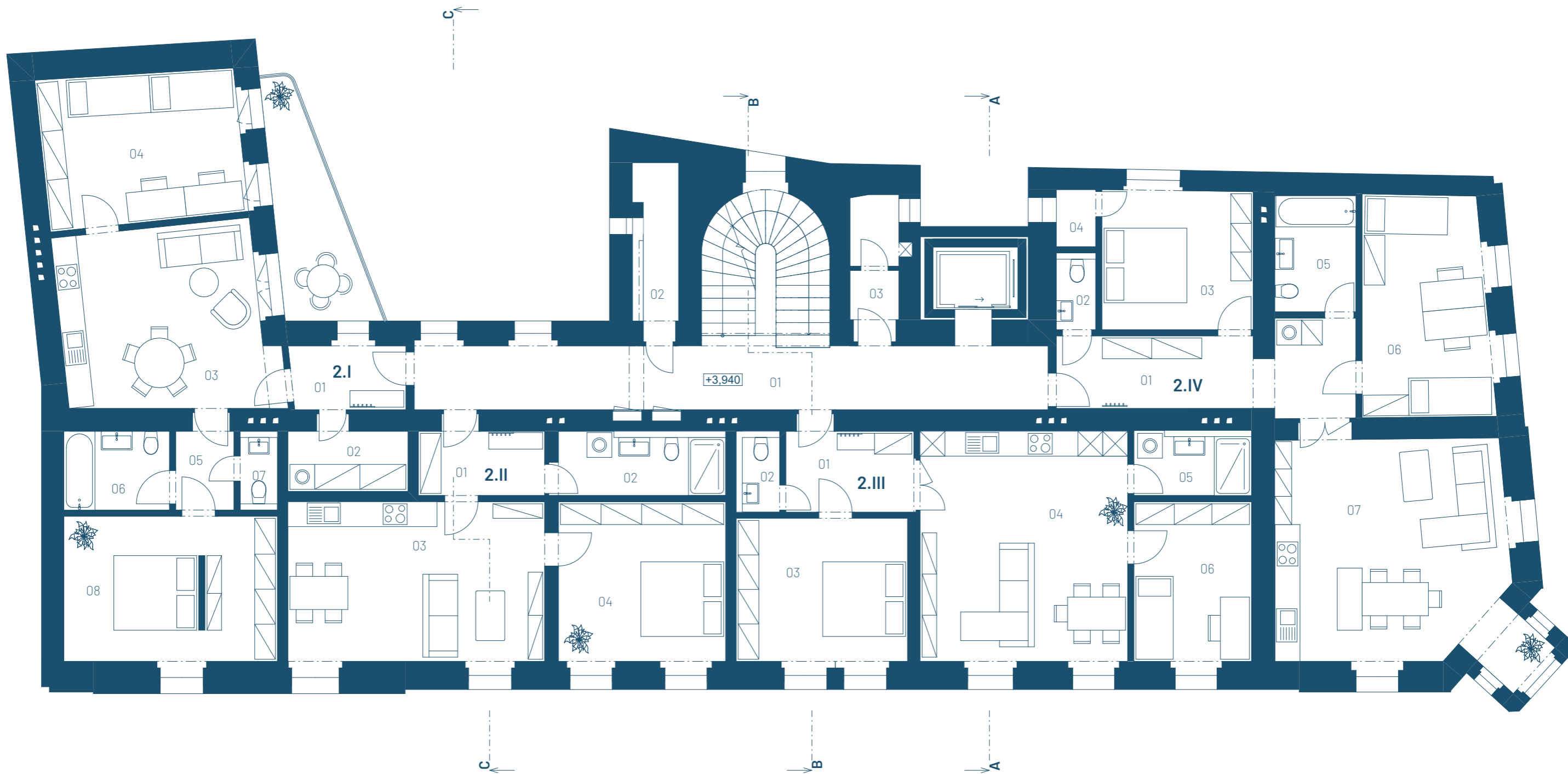
Tabulka místností 1.NP		
<b>komerce</b>		
01	komerční prostor	84,69
02	chodba	3,67
03	šatna personálu	2,90
04	wc personál	2,26
05	wc hosté	4,40
06	úklid	2,05
07	sklad	6,75
		<b>106,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Městská policie</b>		
01	vstupní hala	11,21
02	chodba	17,22
03	kuchyňka	6,88
04	stálá služba	22,11

Tabulka místností 1.NP		
05	monitorovací místnost	23,75
06	kancelář administrativy	18,02
07	kancelář velitele	18,77
08	trezorová místnost	5,02
09	chodba	5,71
10	wc ženy	2,30
11	wc muži	5,04
12	šatna ženy	5,06
13	sprcha ženy	3,14
14	šatna muži	15,39
15	sprcha muži	2,88
16	úklid	1,52
		<b>164,01 m<sup>2</sup></b>
<b>společné prostory</b>		

Tabulka místností 1.NP		
01	zádveří	15,10
02	odpady	4,79
03	odpady	2,37
04	chodba	13,70
05	úklid	3,58
		<b>39,53 m<sup>2</sup></b>
		<b>310,28 m<sup>2</sup></b>





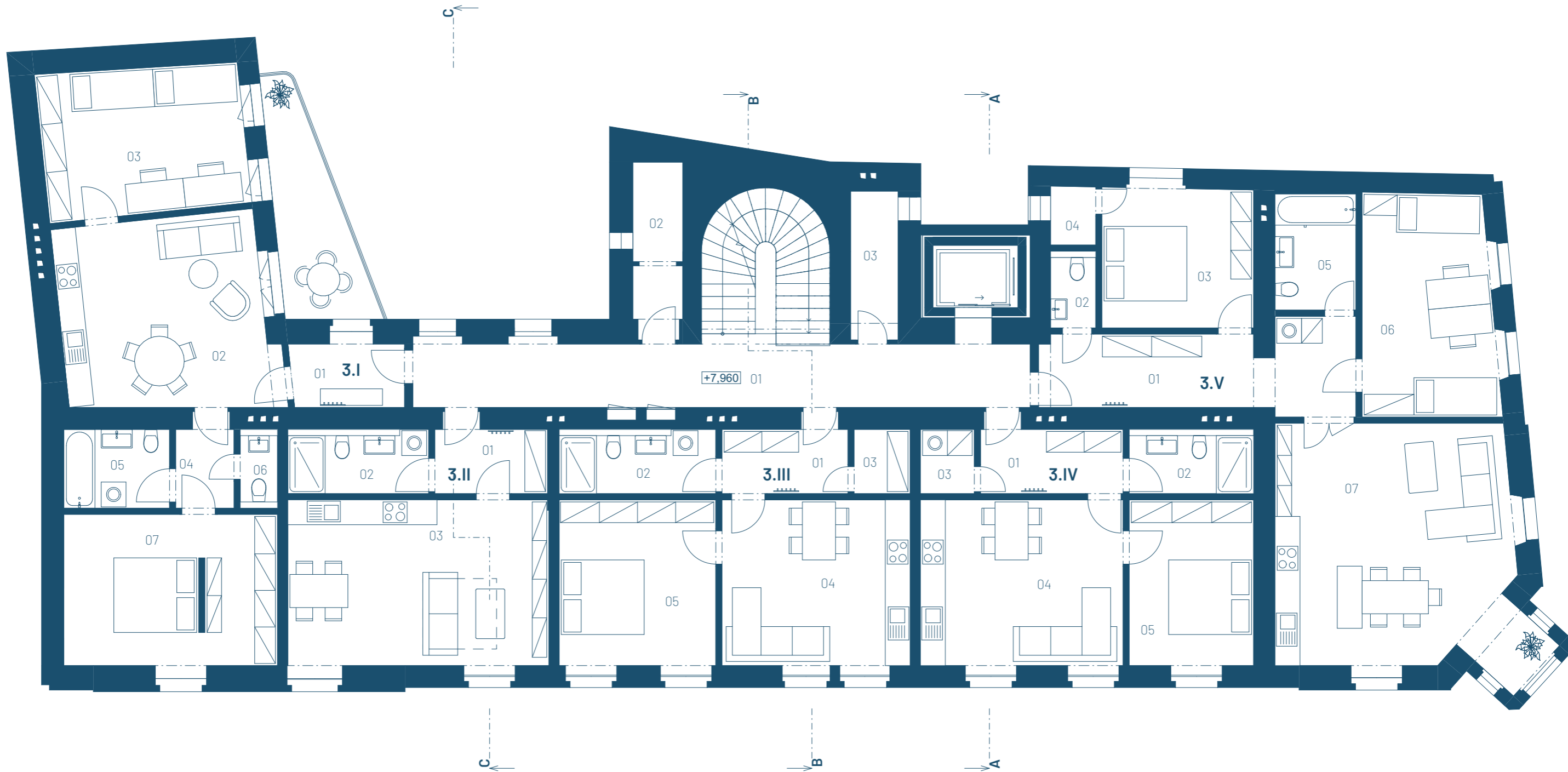


Tabulka místností 2.NP		
<b>2.I, 3kk</b>		
01	zádveř	4,95
02	komora	4,53
03	obývací pokoj	21,31
04	pokoj	17,54
05	hala	3,08
06	koupelna	4,85
07	wc	1,58
08	ložnice	18,04
		<b>75,86 m<sup>2</sup></b>
<b>2.II, 2kk</b>		
01	zádveř	5,11
02	koupelna	5,86

Tabulka místností 2.NP		
03	obývací pokoj	24,27
04	ložnice	15,94
		<b>51,18 m<sup>2</sup></b>
<b>2.III, 3kk</b>		
01	zádveř	6,40
02	wc	1,62
03	ložnice	14,28
04	obývací pokoj	28,25
05	koupelna	4,14
06	pokoj	11,13
		<b>65,83 m<sup>2</sup></b>
<b>2.IV, 3kk</b>		
01	chodba	14,97

Tabulka místností 2.NP		
02	wc	1,62
03	ložnice	12,25
04	komora	1,31
05	koupelna	5,45
06	pokoj	16,51
07	obývací pokoj	32,54
		<b>84,63 m<sup>2</sup></b>
<b>společné prostory,</b>		
01	chodba	25,47
02	komora	3,90
03	komora	4,15
		<b>33,53 m<sup>2</sup></b>
		<b>311,03 m<sup>2</sup></b>





**Tabulka místností 3.NP**

**3.I, 3kk**

01	zádveří	5,11
02	zádveří	19,74
03	zádveří	20,68
04	hala	4,79
05	koupelna	3,33
06	wc	1,44
07	ložnice	18,93
		<b>74,03 m<sup>2</sup></b>

**3.II, 1kk**

01	zádveří	4,60
02	koupelna	4,87
03	obývací pokoj	25,08
		<b>34,55 m<sup>2</sup></b>

**Tabulka místností 3.NP**

**3.III, 2kk**

01	zádveří	5,10
02	koupelna	5,45
03	komora	2,09
04	obývací pokoj	18,16
05	ložnice	15,12
		<b>45,93 m<sup>2</sup></b>

**3.IV, 2kk**

01	zádveří	5,72
02	koupelna	4,20
03	komora	2,02
04	obývací pokoj	19,56
05	ložnice	12,00
		<b>43,49 m<sup>2</sup></b>

**Tabulka místností 3.NP**

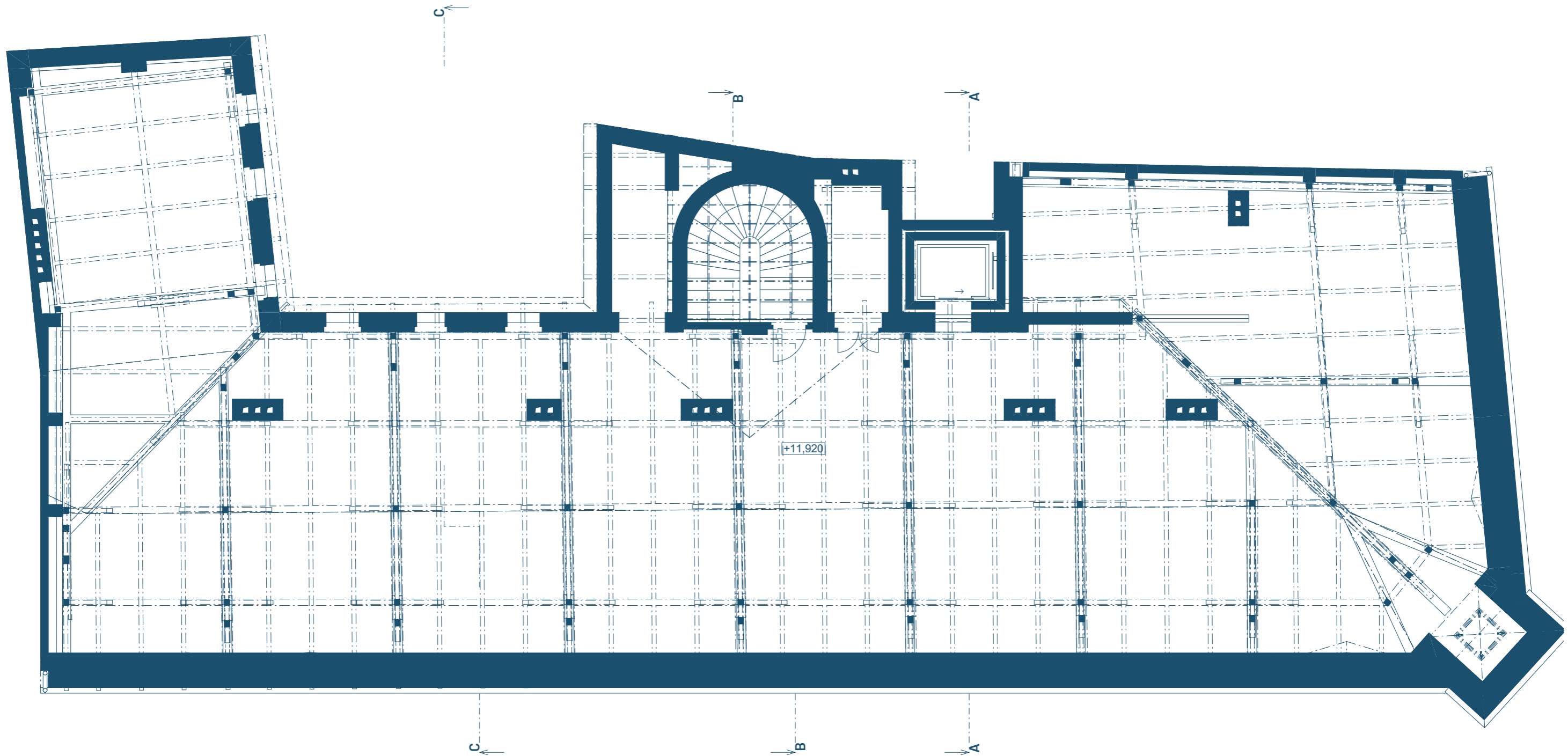
**3.V, 3kk**

01	zádveří	14,04
02	wc	1,85
03	ložnice	12,31
04	komora	1,54
05	koupelna	5,42
06	pokoj	17,00
07	obývací pokoj	34,62
		<b>86,79 m<sup>2</sup></b>

**společné prostory, <Nedefinováno>**

01	chodba	25,35
02	komora	5,04
03	komora	4,11
		<b>34,50 m<sup>2</sup></b>
		<b>319,29 m<sup>2</sup></b>





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

**JVA** architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

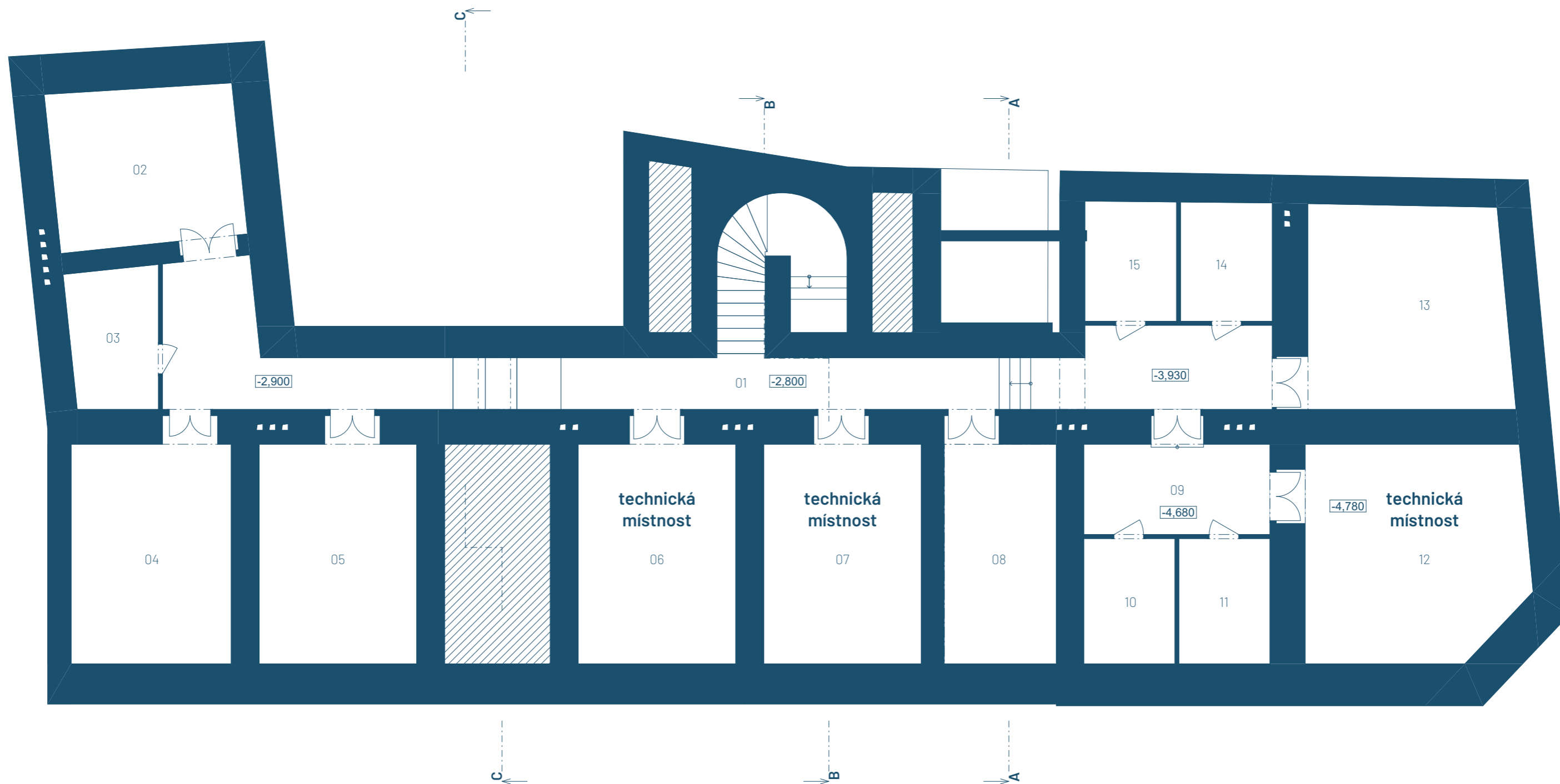
Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Půdorys podkrovi

08  
1:100 **VAS**





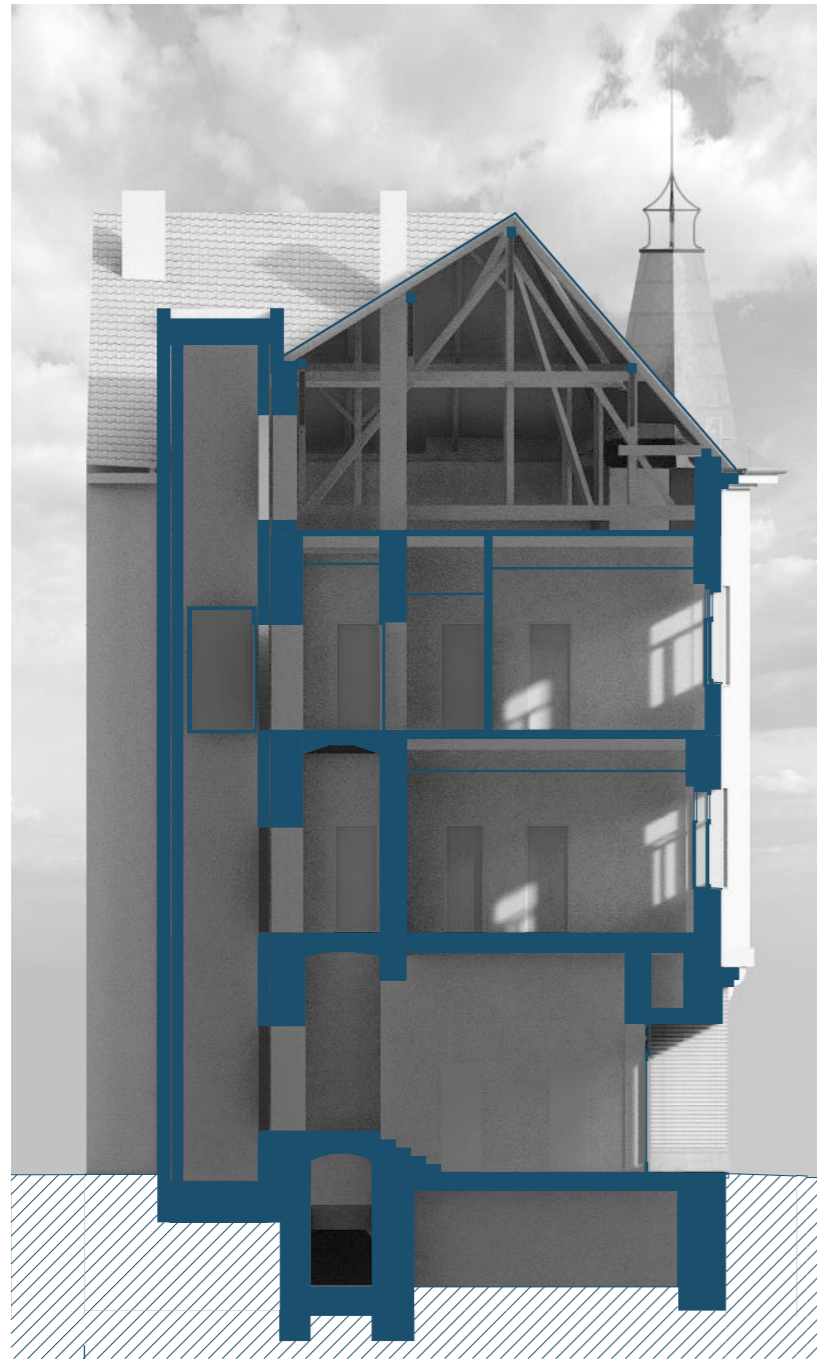
Tabulka místností 1.PP

sklepy		
02	sklep	17,08
03	sklep	7,02
04	sklep	20,66
05	sklep	20,39
08	sklep	14,79
10	sklep	6,45
11	sklep	6,45
13	sklep	23,89
14	sklep	6,16
15	sklep	6,21
		<b>129,10 m<sup>2</sup></b>

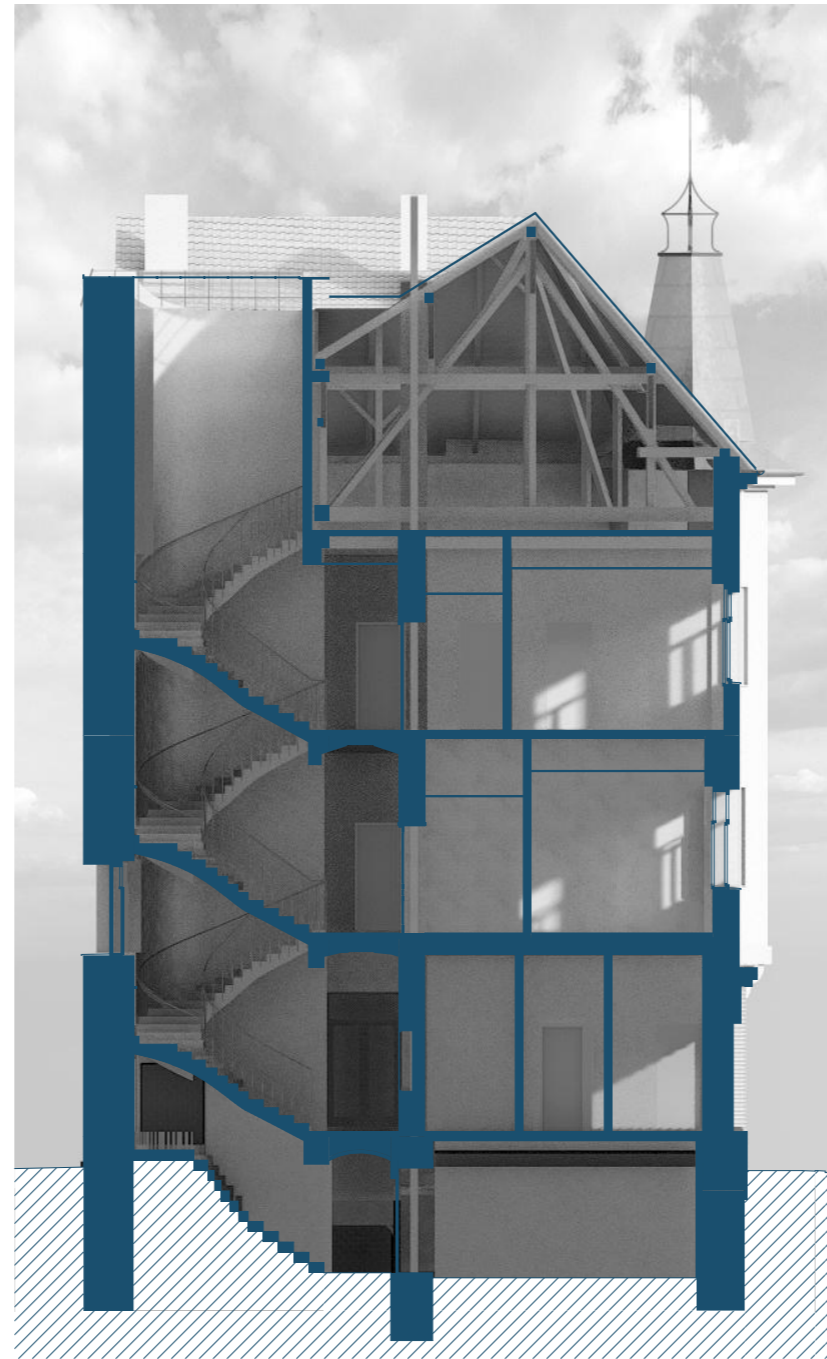
Tabulka místností 1.PP

společné prostory		
01	chodba	41,22
09	chodba	10,35
		<b>51,56 m<sup>2</sup></b>
technická místnost		
06	technická místnost	20,44
07	technická místnost	20,44
12	technická místnost	27,26
		<b>68,13 m<sup>2</sup></b>
		<b>248,80 m<sup>2</sup></b>





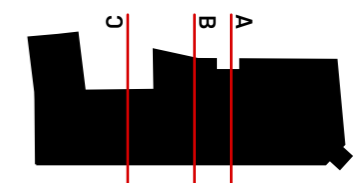
Řez A



Řez B



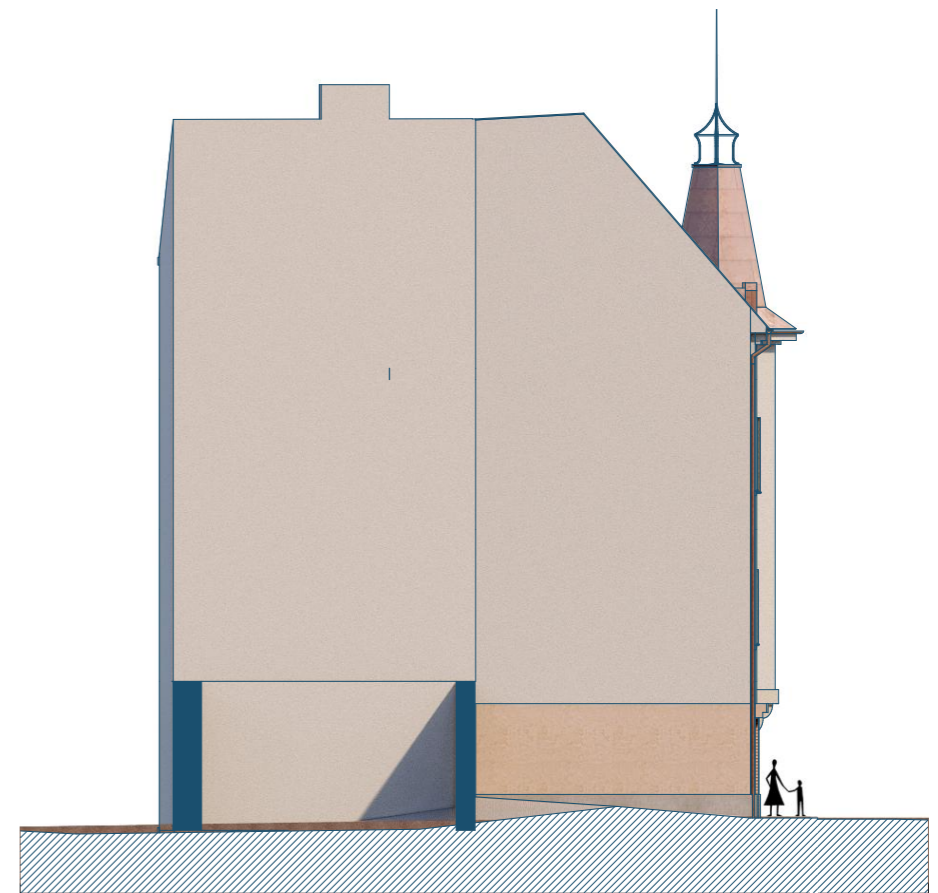
Řez C







Pohled západní



Pohled severní



Pohled východní



Pohled jižní





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

JVA architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Zákres - nároží do náměstí

12 VAS





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

**JVA** architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Zákres - od Kulturního domu

13

**VAS**





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

JVA architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Zákres - ulice Na Karlově a průčelí <sup>14</sup> VAS





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

**JVA** architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Vizualizace - interiér bytu

15 **VAS**





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

**JVA** architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Vizualizace - chodba

16 **VAS**





Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

JVA architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Vizualizace - dvůr

17 VAS





**zakončení věžičky**  
zámečnická konstrukce, tmavěšedá

**střešní krytina věžičky**  
měděný plech

**střešní krytina**  
režná skládaná keramická krytina, neglazovaná

**ornament**  
reliéf provedený v tloušťce omítky

**okna**  
dřevěná špaletová, modrošedý nátěr

**fasáda**  
historizující čistě vápenná omítka na bázi pisku, vápna a hydraulických přísad + minerální sol-silikátové barvy, točená, světlá šedoběžová

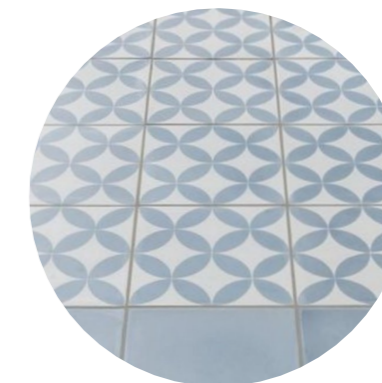
**fasáda v parteru**  
profilovaná jemnozrná omítka, cihlový odstín velikost bosáže 7,5 - 15 cm; hloubka reliéfu min. 5 cm

**výpně otvorů v parteru**  
hliníkové profily, odstín mosaz

**sokl**  
pemrlovaný beton



**dveře**  
kazetové, bílé/slonošedá, obložková zárubně



**dlažba společných prostor**  
historizující, modro-/černobílá, s bordurou



**podlaha obytných místností**  
dubové parkety



**dlažba a obklad koupelen**  
neutrální béžové velkoformátové dlaždice



**schodiště**  
obnova stávajících stupňů



**zábradlí**  
obnova stávajícího kovaného zábradlí



Město Benešov  
Masarykovo nám. 100  
256 01 Benešov u Prahy

zastupuje  
Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta města

JVA architekti  
Lucemburská 1568/45  
130 00 Praha 3

Ing. Jan Vaněček  
Ing. arch. Vojtěch Bis

+420 604 778 387 / vanecek@ateliervas.cz  
+420 605 340 123 / bis@ateliervas.cz

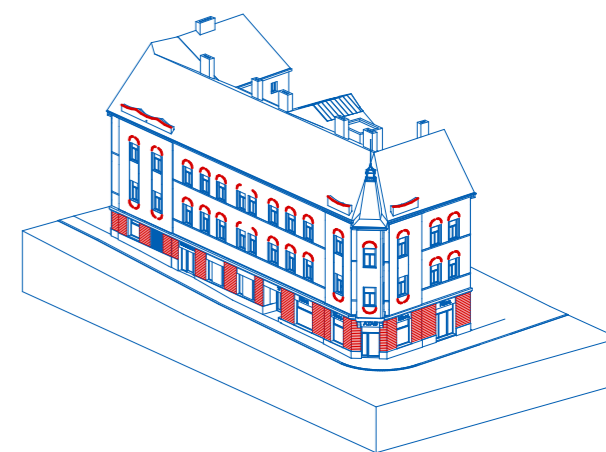
Rekonstrukce BD č.p. 77, Benešov  
studie stavby

čistopis  
07.12.2023

Materiálová paleta

18 VAS





### PROPOČET NÁKLADŮ REKONSTRUKCE č.p. 77 V BENEŠOVĚ

	m <sup>3</sup>	Kč/mj	cena
Suterén	1408	3942	5 550 336 Kč
Nadzemní podlaží	5541	7885	43 690 785 Kč
Podkroví	1942	3942	7 655 364 Kč
<b>Celkem</b>			<b>56 896 485 Kč</b>
DPH 21%			11 948 262 Kč
<b>Celkem s DPH</b>			<b>68 844 747 Kč</b>

Pozn.:

Propočet vychází z tzv. cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 vydávaných společností RTS, a.s..

### STAV

<b>celkem bytů</b>	<b>...9</b>
z toho	...1x 4kk ...6x 3kk ...2x 2kk
<b>celková potřeba parkovacích stání</b>	<b>...10</b>
byty do 100 m <sup>2</sup> (1 PS / byt)	...8x 1PS
byty nad 100 m <sup>2</sup> (2 PS / byt)	...1x 2 PS

### kapacita bytové části dle návrhu

<b>celkem bytů</b>	<b>...9</b>
z toho	...5x 3kk ...3x 2kk ...1x 1kk
<b>celková potřeba parkovacích stání</b>	<b>...8,5</b>
byty o jedné obyt. místnosti (0,5 PS / byt)	...1x 0,5
byty do 100 m <sup>2</sup> (1 PS / byt)	...8x 1

### kapacita bytové části při řešení 2.NP jako 3.NP

<b>celkem bytů</b>	<b>...10</b>
z toho	...4x 3kk ...4x 2kk ...2x 1kk
<b>celková potřeba parkovacích stání</b>	<b>...10</b>
byty o jedné obyt. místnosti (0,5 PS / byt)	...2x 0,5
byty do 100 m <sup>2</sup> (1 PS / byt)	...8x 1





# VAS



[ateliervas.cz](http://ateliervas.cz)