



## Dům Obzor

Rekonstrukce a zpřístupnění terasy  
funkcionalistického domu v Benešově

autorský tým:

ateliér • **tečka**

Ing. arch. Luboš Klabík  
Ing. arch. Tomáš Klapka  
Bc. Anna Kozáková

*datum:* 15. 3. 2021

*zpracovatel / zodpovědná osoba:*

**Ing. arch. Luboš Klabík**  
Nezvalova 1686, Benešov 256 01  
lubos@tecka.city  
+420 721 518 292  
IČO: 01826921

*autorský tým:*

**ateliér • tečka**

Ing. arch. Luboš Klabík  
Ing. arch. Tomáš Klapka  
Bc. Anna Kozáková  
www.tecka.city / atelier@tecka.city



Původní stav, Benešov, 24. června 2020

## Dům Obzor

Rekonstrukce a zpřístupnění terasy  
funkcionalistického domu v Benešově

*řešený pozemek: č. 45, dům č.p.3  
hrubá podlažní plocha: 660 m<sup>2</sup>  
plocha terasy: 150 m<sup>2</sup>  
objem domu: 3000 m<sup>3</sup>  
počet komerčních jednotek: 2  
počet bytů: 6*

**Cílem návrhu je rekonstrukce funkcionalistického domu na náměstí v Benešově, doplnění výtahu a zpřístupnění střešní terasy. Dům očistíme, vrátíme mu původní parter i vstup, čistíme dispozice tak, aby se do nich vrátila provozní čistota a střešní nástavbou vytváříme novou korunku elegantního domu a zpřístupňujeme jedinečnou terasu s výhledem na celé město i náměstí.**

### Současný stav

Dům z 20.–30. let minulého století je první celostní železobetonovou konstrukcí v Benešově, kterou při výstavbě provázely komplikace, nosná část se prý dělala na dvakrát. Svým výrazem dům vstoupil do maloměstského náměstí vysokou, štíhlou a čistou formou typickou pro funkcionalismus. V jeho sousedství se tyčí dominanty jako barokní kostel Sv. Anny s piaristickou kolejí, bývalá budova radnice s hodinovou věží (dnes soud) nebo novobarokní Hotel Pošta a přilehlá budovy spořitelny.

Za téměř 100 let své existence byl několikrát upravován, sídlil tu Okresní sekretariát KSČ a nesl na sobě rudou hvězdu. V 90. letech byl částečně přestavěn na banku, která tu sídlí dodnes. V interiérech jsou patrné nánosy doby, ale největší změnu prodělal parter, kde výkladce i vstup jsou úplně nově pojednané. Došlo také k zastřešení původně nekryté slavobrány v posledním patře.

Dům stojí na parcelaci, která vznikla pár set let po založení města. Ta je typická podlouhlými parcelami směřujícími do náměstí, jak ukazuje třeba mapa stabilního katastru. Není tedy pochyb, že nejzásadnějším zásahem do domu (a pozemku) bylo jeho násilné odtržení od domu a také velmi násilná přístavba převýšeného sálu, která se bohužel dochovala i do dnešních dní. Dům tak zepředu sousedí přímo s náměstím a zezadu přímo se sálem a nemá žádný vlastní pozemek. Domníváme se, že tato historická křivda způsobená diktaturou socialistické republiky by měla být co nejdříve napravena tak, aby došlo k vyřešení jak technických a hygienických potíží, které domu způsobuje, ale i k narovnání původních poměrů a parcelace a doplnění domu o dvůr nebo zahradu.

Náplní domu je dnes převážně banka (1NP – veřejná část, 2NP – kanceláře) a ordinace (3NP). Poslední patro je dnes nevyužívané. Ve sklepech se nachází technická místnost/kotelna

a sklady využívané bankou. Velmi významným zásahem do provozu domu je, že přes banku není možné z bezpečnostních důvodů chodit do vyšších podlaží a tak byl v minulosti vybourán průchod do půdy sousedního domu (č.p.4), kudy vede schodiště skrz další dvě podlaží až na úroveň náměstí. Do ordinací se tedy vstupuje ze sousedního domu a za vstup platí majitel nájemné.

Je tedy zřejmé, že čistý provoz, dispozice i interiéry, které byly pro funkcionalismus tak typické jsou nefunkční a zanesené. Jediné co drží noblesu a výraz strhaného domu je přední světlá fasáda se zelenými okny, které se majestátně tyčí v průčelí náměstí a vede dialog s budovou radnice.

### Navrhovaný stav

Z urbanistického hlediska doporučujeme vést jednání s vlastníkem původního pozemku (stát, ÚZSVM) o dlouhodobém pronájmu nebo odkupu pozemku a tím napravení historické křivdy i zhodnocení domu. Navrhujeme odpojit dům od toho sousedního a opět využívat původní vchod pro celý dům (pro tento krok je nutný odchod nebo významná reorganizace banky). V parteru navrhujeme dvě pronajimatelné jednotky (v návrhu vedené jako kavárna a květinářství), které mají do náměstí veřejnou část a směrem na jih zázemí (toalety, sklady, co bude třeba). Je možné obě jednotky pronajmout jednomu nájemci (např. pro coworking – kavárna, pracovní místa, společná jednací místnost). Tyto dvě jednotky jsou přístupné ze společného zádveří, které funguje zároveň jako zádveří a od jednotek je odděluje jen skleněná stěna.

Ze zádveří můžeme přejít do soukromé vstupní haly, která funguje převážně pro rezidenty domu. Současné využití ordinací a banky navrhujeme totiž změnit na šest bytů pro mladé rodiny/páry o velikosti a dispozici 2+kk, které bude dobře pronajimatelná. Ve vstupní haly najdeme vstupy do zázemí komerčních jednotek, schodiště do vyšších podlaží a vstup do výtahu. Novou výtahovou šachtu umístíme do středu dispozice, tak aby konstrukčně i dispozičně zaujímala nejefektivnější místo. Dále ze z haly dostaneme do sklepa, která obsahuje sklady komerčních jednotek, sklepní kóje všech bytů a technickou místnost domu.

Všechna ostatní patra jsou jednou variací na stejné téma a liší

se jen velikostí balkónů/lodžii a obývacích pokojů. Ve středu domu se nachází společná hala pro každé patro s výstupem z výtahu, vedle kterého je pronajímatelný sklad na kola/kočárky pro jednu bytovou jednotku. Typický byt má za vstupem ze společné haly chodbu, která plní funkci zádveří a obsahuje úložné prostory i botník. Z ní se dostaneme do koupelny s toaletou a technické místnosti uschované do skříně, která obsahuje boiler, pračku, případně další nutné technické vybavení. V severní části dispozice je umístěný obývací prostor, který v sobě integruje kuchyni i jídelnu a vstup na balkon/terasu. V jižní části je umístěná společná ložnice s úložnými prostory a přístup na jižní balkon/lodžii. Alternativně je možné jednu bytovou jednotku využít i jako kancelář nebo ateliér, případně jednotky spojovat až na 3-4 místnosti v jednotce. Řešení dispozic je na spojování i změnu využití připravené. Asi nejzásadnějším zásahem do vnějšího pláště i siluety domu je zpřístupnění střešní terasy, které je dnes možné jen po žebříku. Navrhujeme protažení schodiště (odskočeného od fasády) až na střechu a doplnění výstupu na střechu o funkcionalistickou korunku v podobě rámové konstrukce. Ta slouží jak pro maskování a zjemnění objemu schodiště, tak pro možnost instalace dočasného stínění, popnutí zeleně, výzdobu nebo výstavu. Kolem celé terasy je nově doplněné zábradlí ve funkcionalistickém duchu. V nepotřebném objemu schodišťového výstupu je umístěný malý sklad, který slouží pro uložení skládacích židlí a stolků a případně další sezónné vybavení, které je nutno chránit před povětrnostními podmínkami. Na terase jsou rozmístěné mobilní truhlíky se zelení/bylinkami. Na čelní straně rámu směrem do náměstí je umístěné světelné logo domu (neon), které symbolizuje oživení domu a funguje jako takový maják.

#### **Materiálové řešení**

Z vnějšku je dům ponechaný v bílo-béžové omítce (nutné provést vzorkování), typické pro funkcionalistické stavby. V parteru je doplněné sklo/ohýbané sklo dle původního stavu, sokl je proveden z matných kachlíček. Nad vstupem je vrácený široký pás pro umístění popisu obchodů a pro umístění loga domu. Pás je z bílého skla, na kterém jsou černé nápisy. Signifikantním prvkem celého výrazu domu je zeleno-modrá/měděnková barva, která se propisuje do rámců oken, zábradlí

i oplechování i do opláštění výstupu na střechu (měděný plech+patina). Okna budou všechna vyměněna z tepelně-technických důvodů. V ideální případě budou dřevěná opatřená nátěrem.

Vnitřní vizualita se moderní formou snaží přiblížit těm tradičním funkcionalistickým. Používáme proto dřevěné dýhy/dřevo, kámen/beton, bílé stěny a elementární barevné plochy. Materiálový důraz je kladen na společné prostory (vstupní hala, schodiště), které mají působit kvalitně a reprezentativně. Byty jsou navrženy decentně a nadčasově v kombinaci bílé barvy, parketových podlah a bílého/dřevěného vestavěného nábytku, kuchyně nebo sanity tak, aby umožňovaly příjemné zabydlení pro různé styly nájemců.

Ve společných prostorech velmi doporučujeme nechat zpracovat profesionální grafický návrh orientačního systému, označení místností, pater, směrů a popisků (elektřina, únikový východ, apod.). Tato drobnost pozvedne společné prostory a doplní vkusně celý dům.

#### **Technické řešení**

Statically dům funguje stejným způsobem jako dnes a je kombinací sloupového a stěnového železobetonového monolitu. Hlavními změnami proražení otvoru ve stropních konstrukcích pro výtahovou šachtu a její obezdění a především vytvoření výstupu na střešní terasu. Korunka/rám na střeše bude řešen ocelovou konstrukcí, abychom konstrukci co nejvíce odlehčili (ocelové trubky). Tepelně-technické řešení předpokládá zateplení bočních fasád (cca 150mm), střechy (cca 250mm) klasickým způsobem kontaktním zateplením. Přední a zadní fasáda by měly být zatepleny památkově šetrným způsobem (např. tl. 5 mm, šedý polystyren) tak, aby se nezměnili nijak významně proporce fasády (okna budou osazena do předsunuté polohy před konstrukci). Jižní fasáda je doplněná o pevné stínící horizontální lamely na oknech vedoucích do schodiště, které zamezí přehřívání v letních měsících a naopak umožní prostupu slunce v zimních měsících. Vytápění předpokládáme u společných prostor haly/schodiště (případně i komerčních jednotek) jako centrální – formou plynového kotle umístěného v IPP. Byty budou vytápěny jednotlivě plynovým kotlem a formou podlahového vytápění/

radiátorů. Větrání bude přirozené (v 1NP možné dle provozu o doplnění vzduchotechniky). Po zateplení nepředpokládáme přehřívání domu a tedy i nutnost klimatizace nebo společné vzduchotechniky. Elektřina i osvětlení budou pravděpodobně celé provedeny nově (dle stavu).

#### **Etapizace**

Z důvodu velikosti investice navrhujeme případnou postupnou etapizaci rekonstrukce:

##### 01 Obálka a terasa

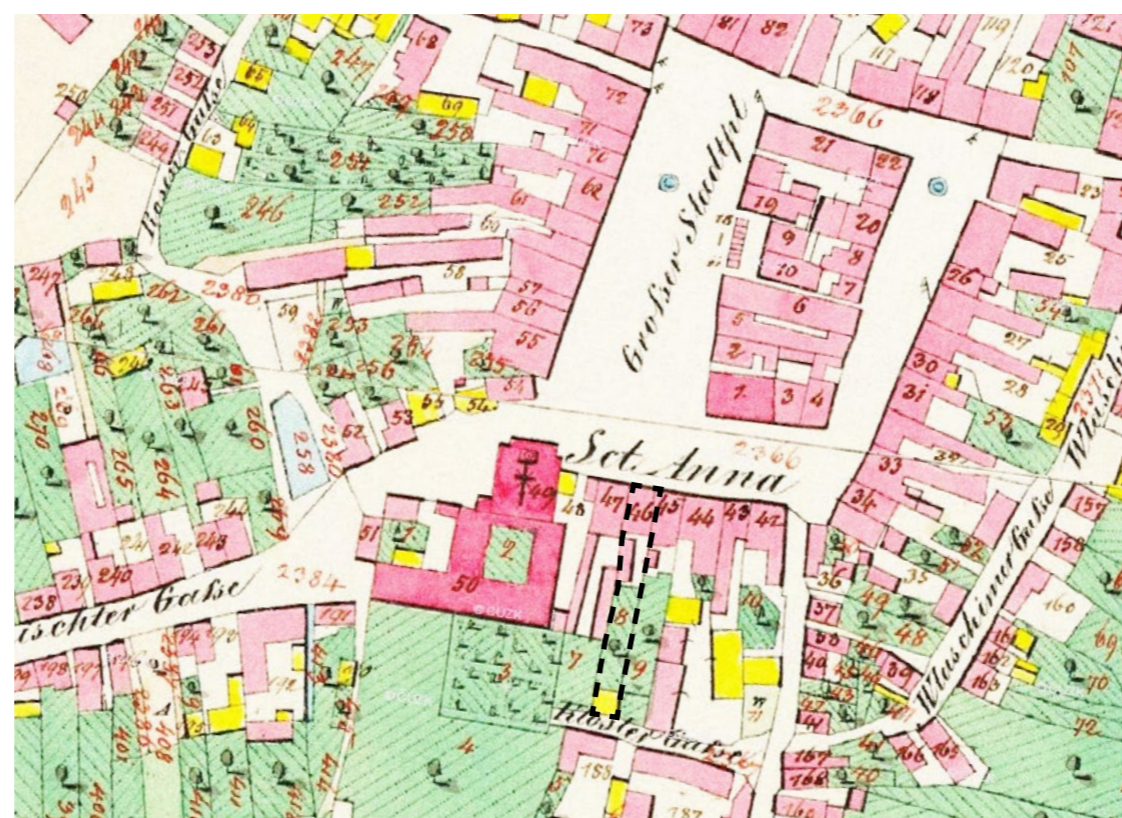
Výměna všech oken a balkónových dveří, zateplení všech fasád, nová pochozí skladba střechy, výstup na střešní terasu se schodištěm a rámem, zábradlí, oplechování, hromosvod, odvodnění.

##### 02 Dispozice a interiéry 3-4NP

Úprava dispozic, vytvoření přípravy na výtah (šachta, otvor), nové instalace, interiéry bytů, nové dveře, podlahy. V této etapě je dům stále přístupný ze sousedního domu.

##### 03 Dispozice a interiéry 1-2NP

Po odchodu banky je možné dům odpojit od sousedního. Dochází k úpravě dispozic 1NP (ideálně dle domluveného nájemce), vytvoření vstupní haly, osazení výtahu, instalace, interiéry bytů 2NP, nové podlahy, dveře a skleněné příčky.



Historická mapa - 1827 Stablní katastr





*Výhled na siluetu města*



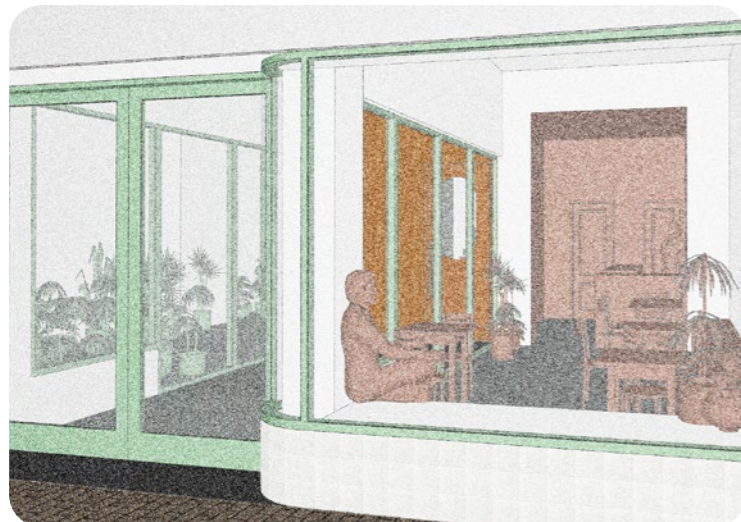
*Jsem funkcionalistická perla náměstí -*



*- se vzdušnými výlohami a elegantní grafikou -*



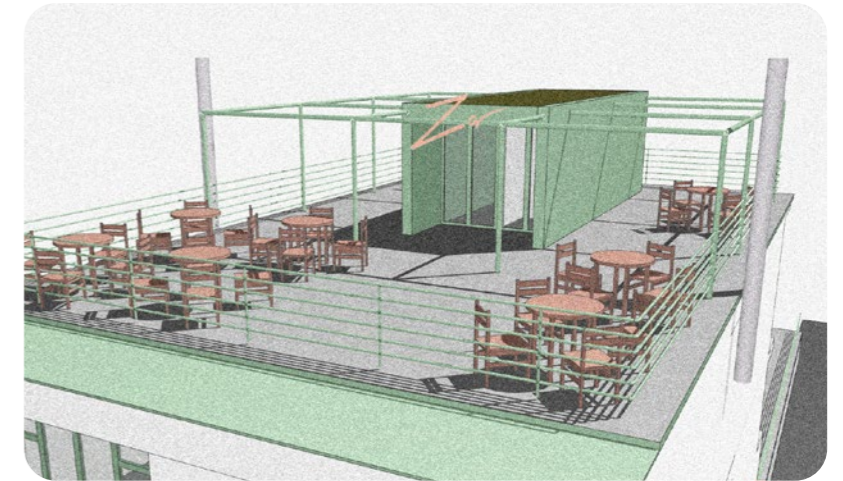
*- a zvu vás na prohlídku!*



*Mám dvě pronajímatelné jednotky -*



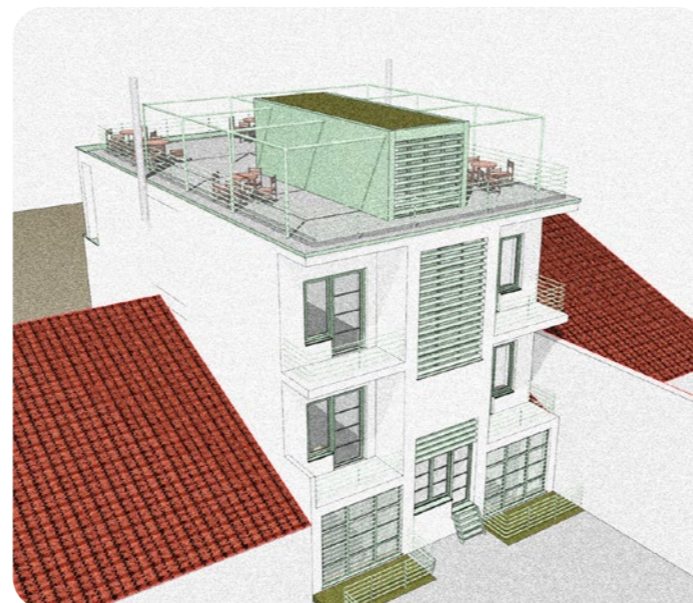
*- vstupní halu s tajemným vstupem do domu -*



*- za kterým je schodiště až na střešní terasu -*



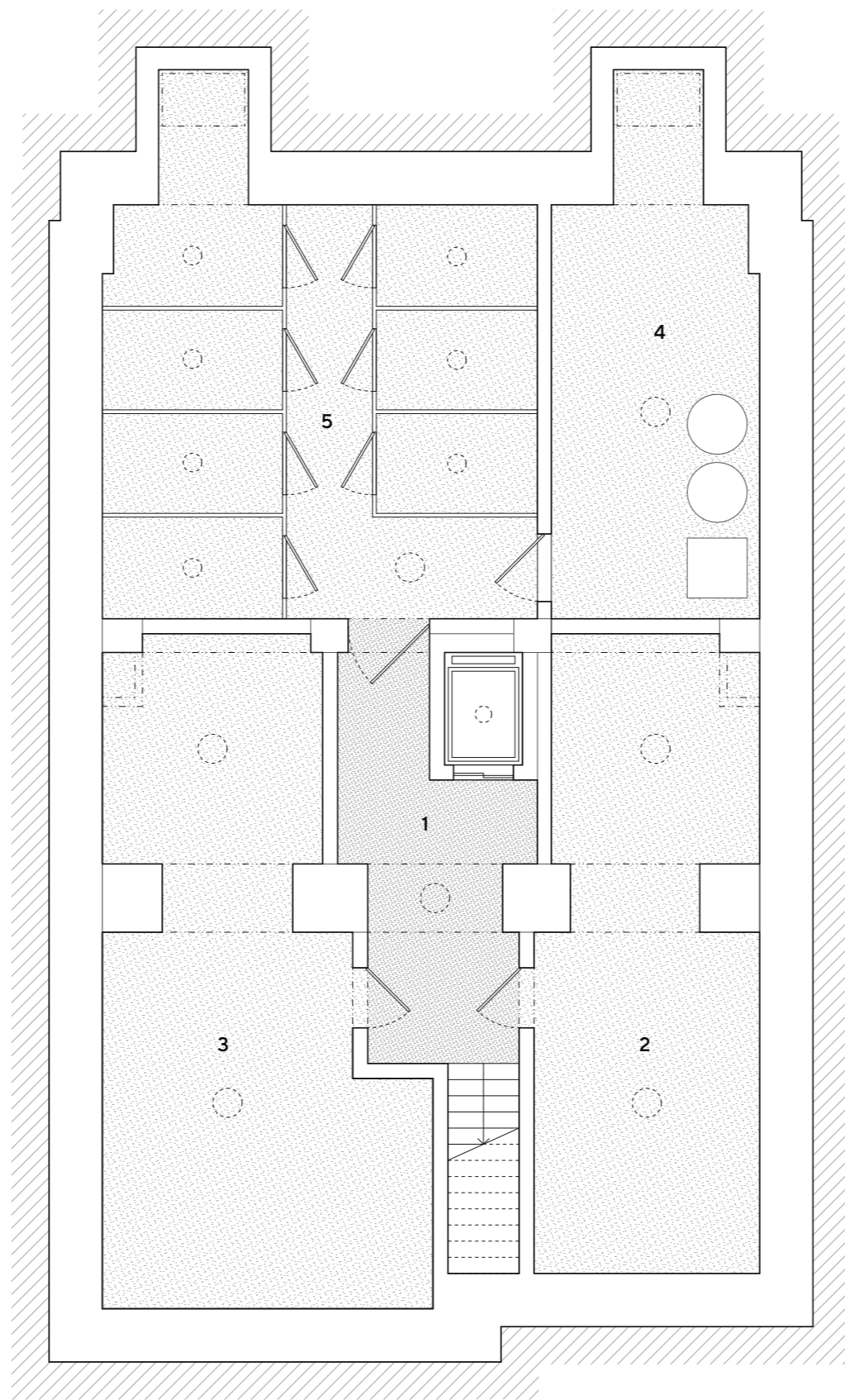
*- se skvělým výhledem na město i náměstí.*



*Obsahují i šest bytů pro mladé rodiny -*



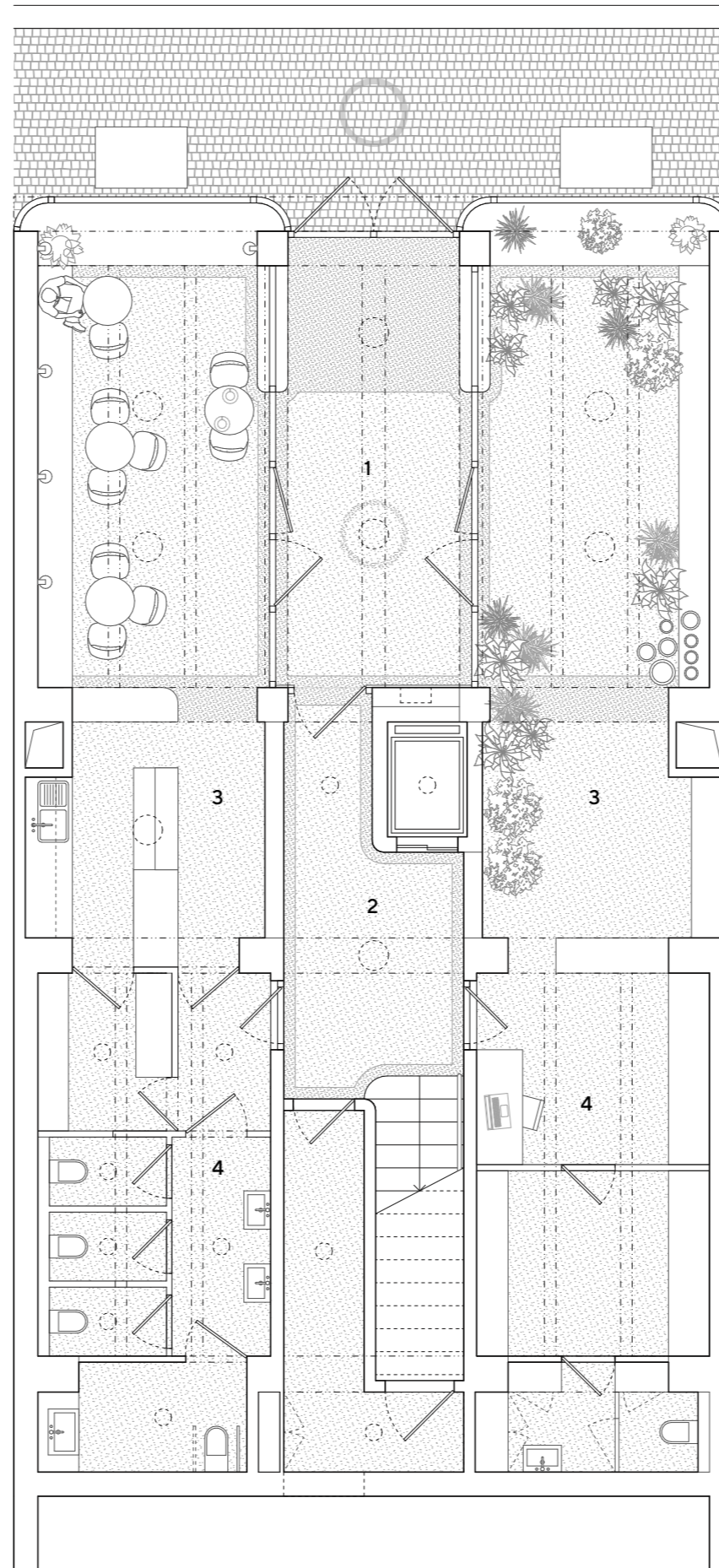
*- které mě oživí a po letech znovu osvěží.*



Půdorys 1PP (suterén), 1:100

1 chodba - 10,7m<sup>2</sup> / 2 zázemí komerčního prostoru - 23,8m<sup>2</sup> / 3 zázemí komerčního prostoru - 30,7m<sup>2</sup> / 4 technická místnost - 17,4m<sup>2</sup> / 5 sklepy bytů - 32m<sup>2</sup>

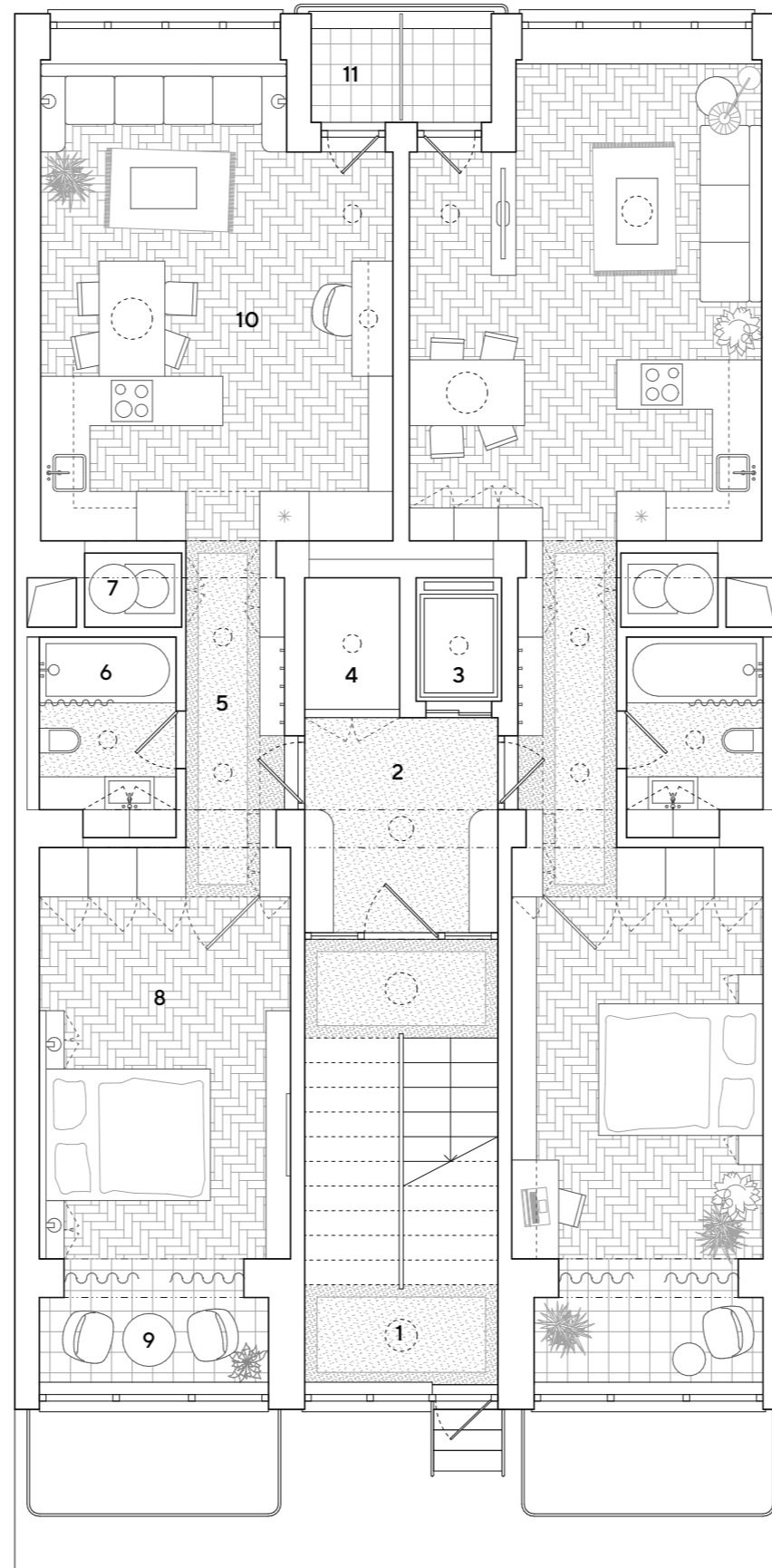




Půdorys 1NP (přízemí), 1:100

**1** zádveří - 15m<sup>2</sup> / **2** vstupní hala (chodba) - 16m<sup>2</sup> / 2x komerční prostor - 49m<sup>2</sup> (**3** provozovna - 29m<sup>2</sup> / **4** zázemí - 20m<sup>2</sup>)

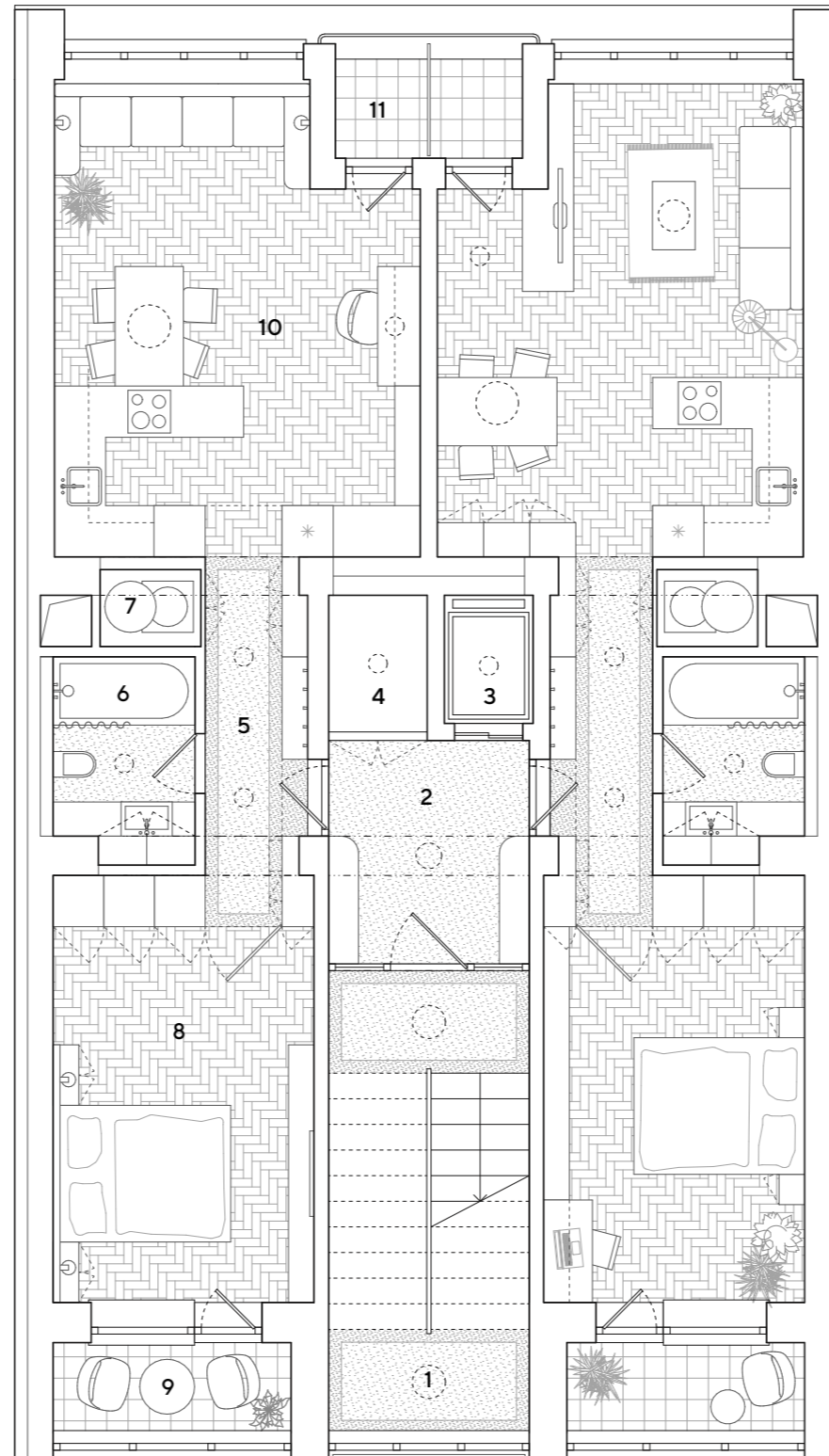




Púdorys 3NP (2. patro), 1:100

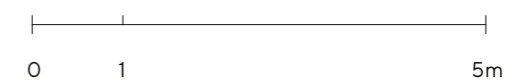
1 schodišče - 12,7m<sup>2</sup> / 2 spoločná hala - 6,2m<sup>2</sup> / 3 výtah / 4 sklad - 1,9m<sup>2</sup> / 2x byt 2kk 55m<sup>2</sup> (5 zádveří - 4,4m<sup>2</sup> / 6 koupelna - 3,9m<sup>2</sup> / 7 technická místnost - 1,1m<sup>2</sup> / 8 ložnice - 15,3m<sup>2</sup> / 9 ložie - 3,3m<sup>2</sup> / 10 obývací pokoj - 23,6m<sup>2</sup> / 11 balkon - 1,4m<sup>2</sup>)

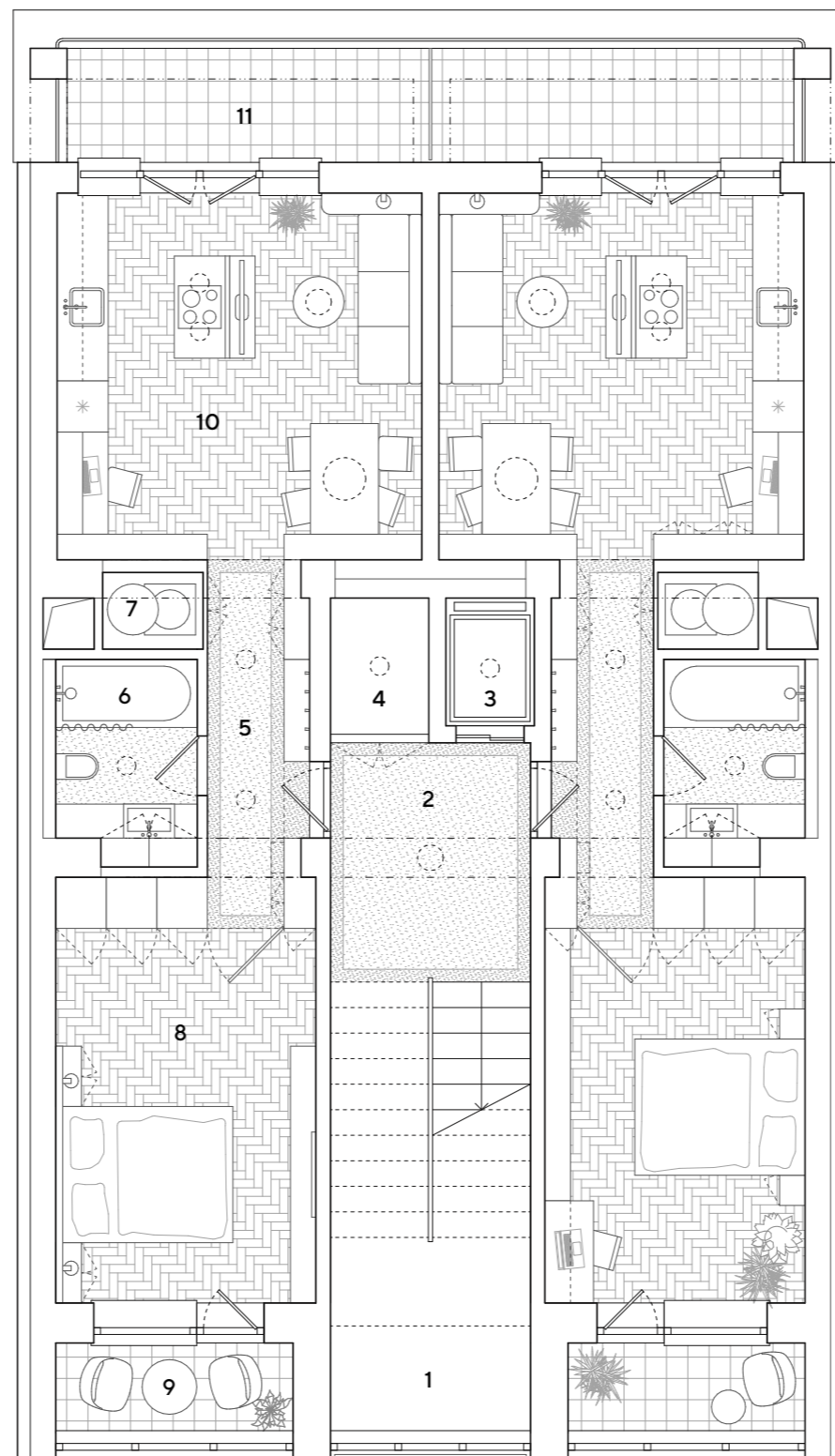




Půdorys 3NP (2. patro), 1:100

**1** schodiště - 12,7m<sup>2</sup> / **2** společná hala - 6,2m<sup>2</sup> / **3** výtah / **4** sklad - 1,9m<sup>2</sup> / 2x byt 2kk 54m<sup>2</sup> (**5** zádveří - 4,4m<sup>2</sup> / **6** koupelna - 3,9m<sup>2</sup> / **7** technická místnost - 1,1m<sup>2</sup> / **8** ložnice - 15,3m<sup>2</sup> / **9** balkon - 3,3m<sup>2</sup> / **10** obývací pokoj - 23m<sup>2</sup> / **11** balkon - 1,4m<sup>2</sup>)

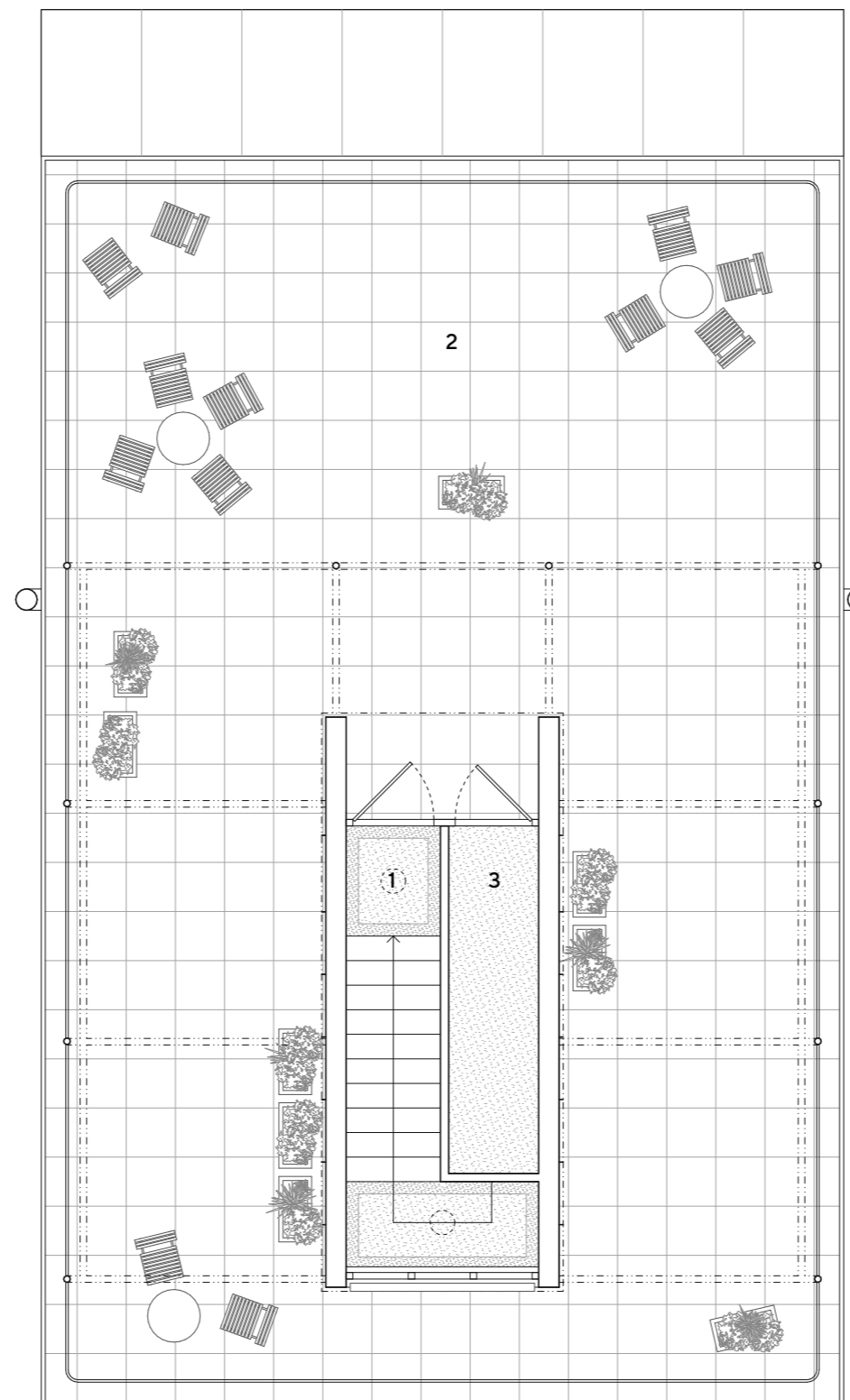




Půdorys 3NP (2. patro), 1:100

1 schodiště - 12,7m<sup>2</sup> / 2 společná hala - 6,2m<sup>2</sup> / 3 výtah / 4 sklad - 1,9m<sup>2</sup> / 2x byt 2kk 54m<sup>2</sup> (5 zádveří - 4,4m<sup>2</sup> / 6 koupelna - 3,9m<sup>2</sup> / 7 technická místnost - 1,1m<sup>2</sup> / 8 ložnice - 15,3m<sup>2</sup> / 9 balkon - 3,3m<sup>2</sup> / 10 obývací pokoj - 19m<sup>2</sup> / 11 balkon - 5,8m<sup>2</sup>)

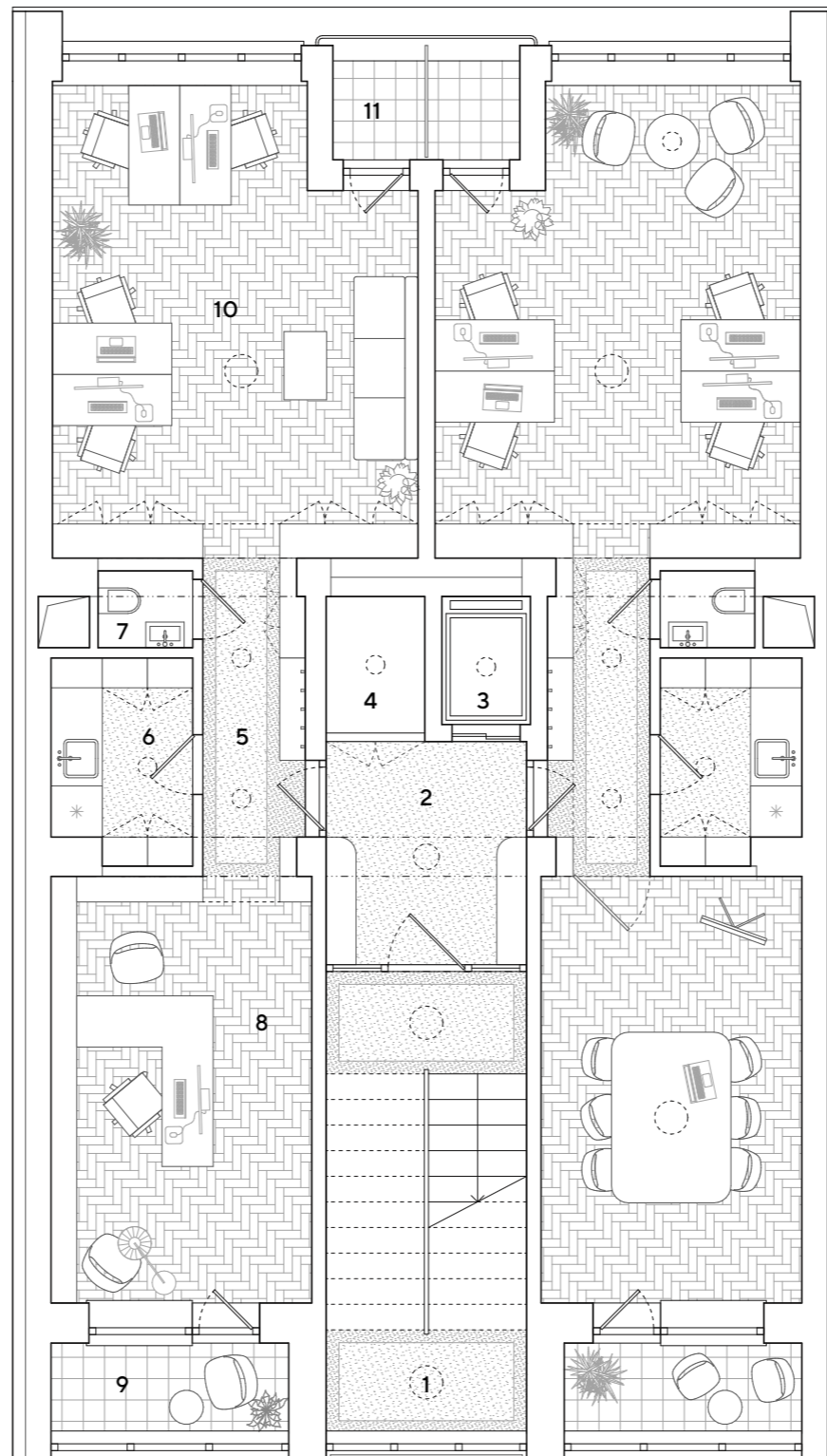




Půdorys 5NP (střešní terasa), 1:100

**1** schodiště - 7,4m<sup>2</sup> / **2** terasa - 116m<sup>2</sup> / **3** sklad nábytku - 4,7m<sup>2</sup>

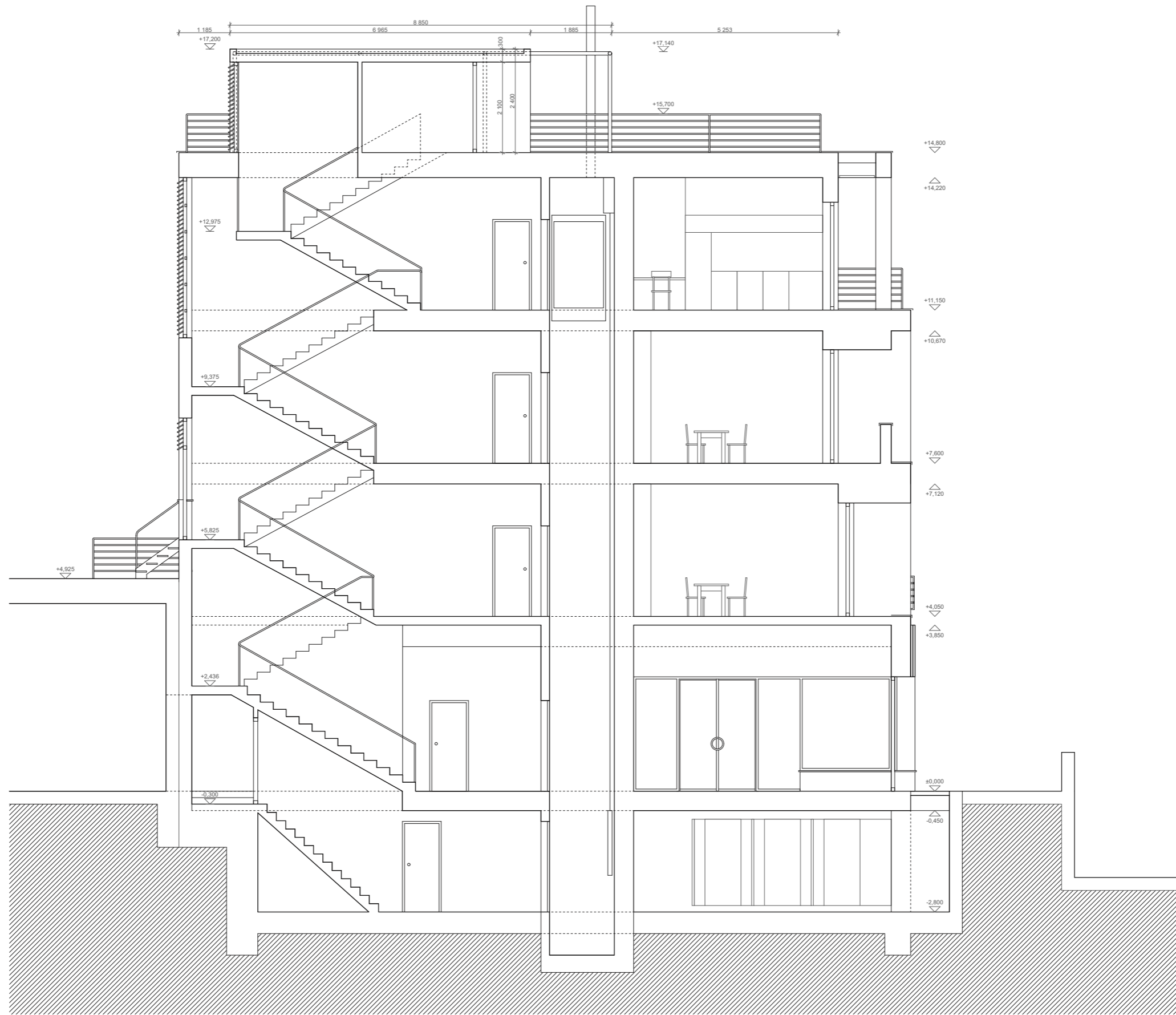




Půdorys 3NP (2.patro) – varianta s kancelářemi/ateliéry, 1:100

**1** schodiště – 12,7m<sup>2</sup> / **2** společná hala – 6,2m<sup>2</sup> / **3** výtah / **4** sklad – 1,9m<sup>2</sup> / 2x kancelář 54m<sup>2</sup> (**5** zádveří – 4,4m<sup>2</sup> / **6** kuchyňka – 3,9m<sup>2</sup> / **7** wc – 1,1m<sup>2</sup> / **8** kancelář – 15,3m<sup>2</sup> / **9** balkon – 3,3m<sup>2</sup> / **10** kancelář – 19m<sup>2</sup> / **11** balkon – 5,8m<sup>2</sup>)





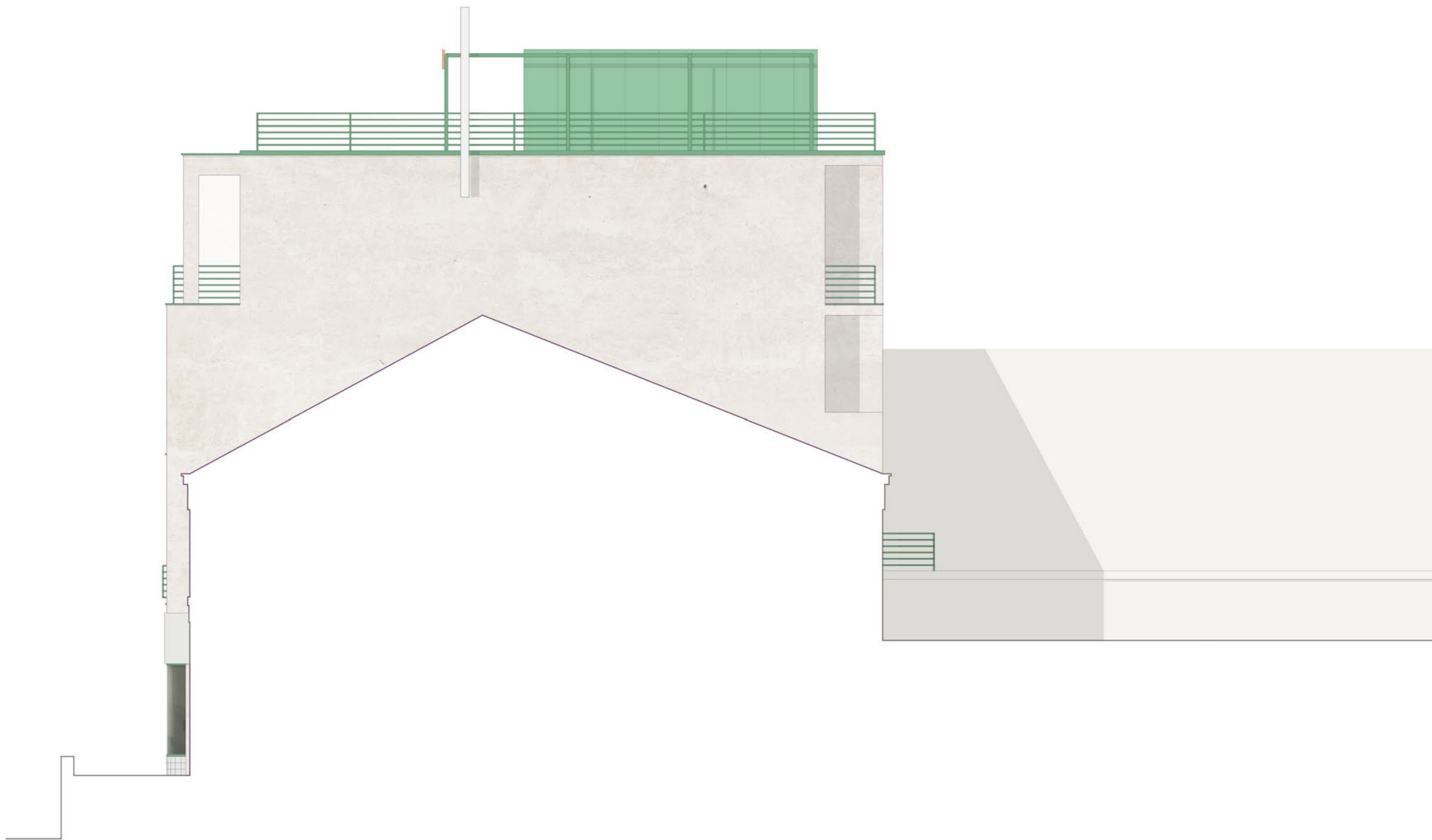
Příčný řez



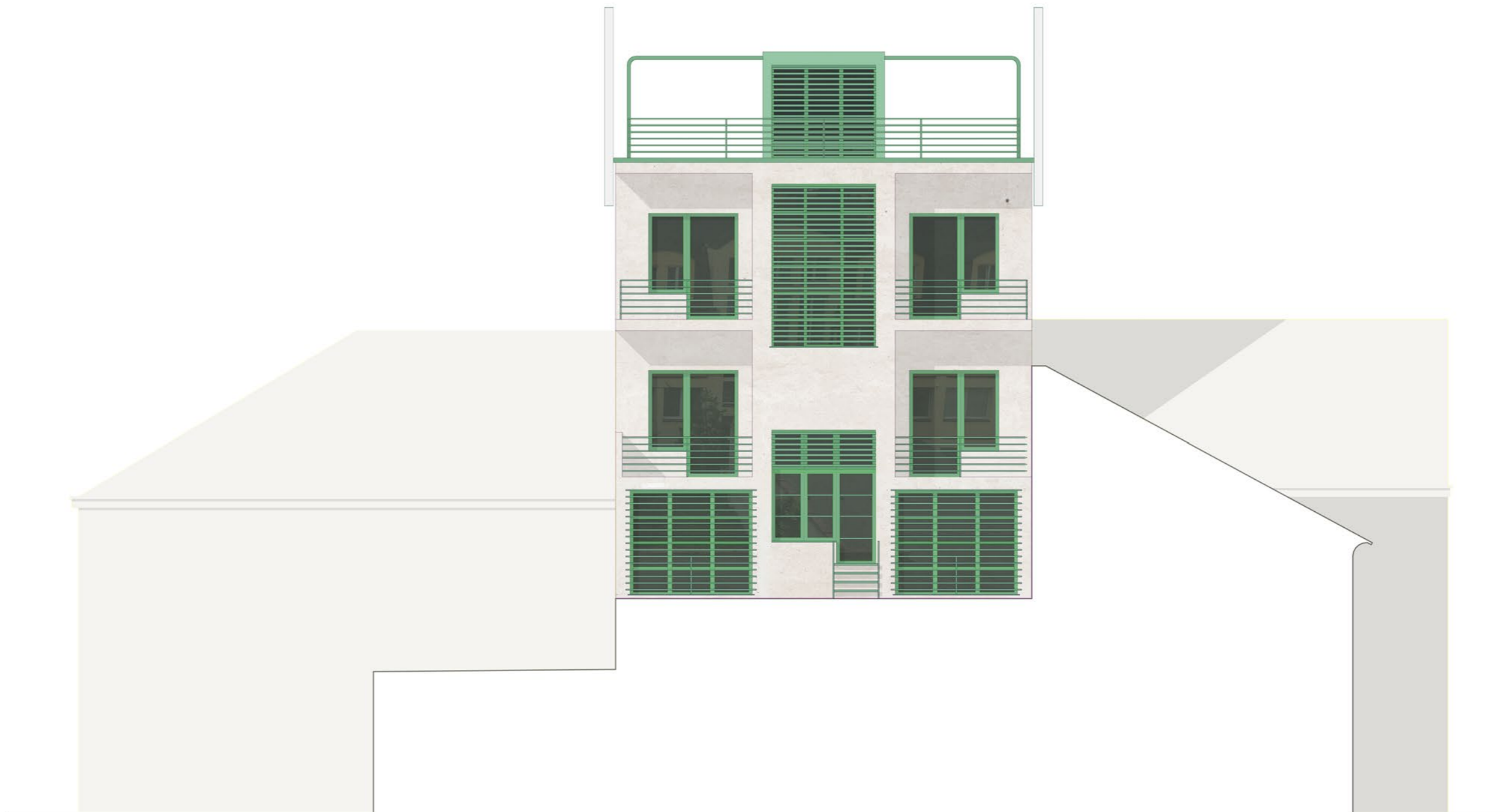




Severní pohled – fasáda do náměstí



Západní pohled



*Jižní pohled – fasáda do vnitrobloku*



Vizualizace – dálkový pohled z náměstí



Vizualizace – pohled z náměstí



Vizualizace – pohled z bytu



Vizualizace – vstupní hala

*autorský tým:*

**ateliér • tečka**

Ing. arch. Luboš Klabík

Ing. arch. Tomáš Klapka

[www.tecka.city](http://www.tecka.city) / [atelier@tecka.city](mailto:atelier@tecka.city)