
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

FAŠÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY č.p. 7

BOHUMÍN

11.12.2025

25
51

PROJEKTSTUDIO®

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název zakázky: PS_25_51_DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU_ST
Číslo zakázky: PS_25_51

Stupeň PD: architektonická studie

Objednatel: **Město Bohumín**
Masarykova 158; Nový Bohumín, 735 81
Tel. 596 092 200 I palovakaterina@mubo.cz

Zhotovitel: **PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.**
Opavská 6230/29a, Poruba, 708 00 Ostrava
Tel. 596 911 126 I info@projektstudio.cz

Manažer projektu: Ing. Arch. David Kotek

Vypracoval: Ing. arch. Martina Tkaczová

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

OBSAH

- Zadání

ANALYTICKÁ ČÁST

- Širší vztahy - situace
- Územní plán
- Analýza prostředí - fasády
- Principy měšťanského domu
- Dům č.p.7
- Stávající technický stav
- Půdorys typického patra
- Reference

NÁVRHOVÁ ČÁST

VARIANTY - 1, 2 a 3

- Principy
- Moodboard
- Vizualizace

VARIANTA 4- FINÁLNÍ

- Principy
- Moodboard
- Řezy
- Pohledy
- Vizualizace
- Etapizace
- Textová část
- Odhad investičních nákladů
- Časový harmonogram



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



DŮM S PEČOVATELSKOU
SLUŽBOU

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

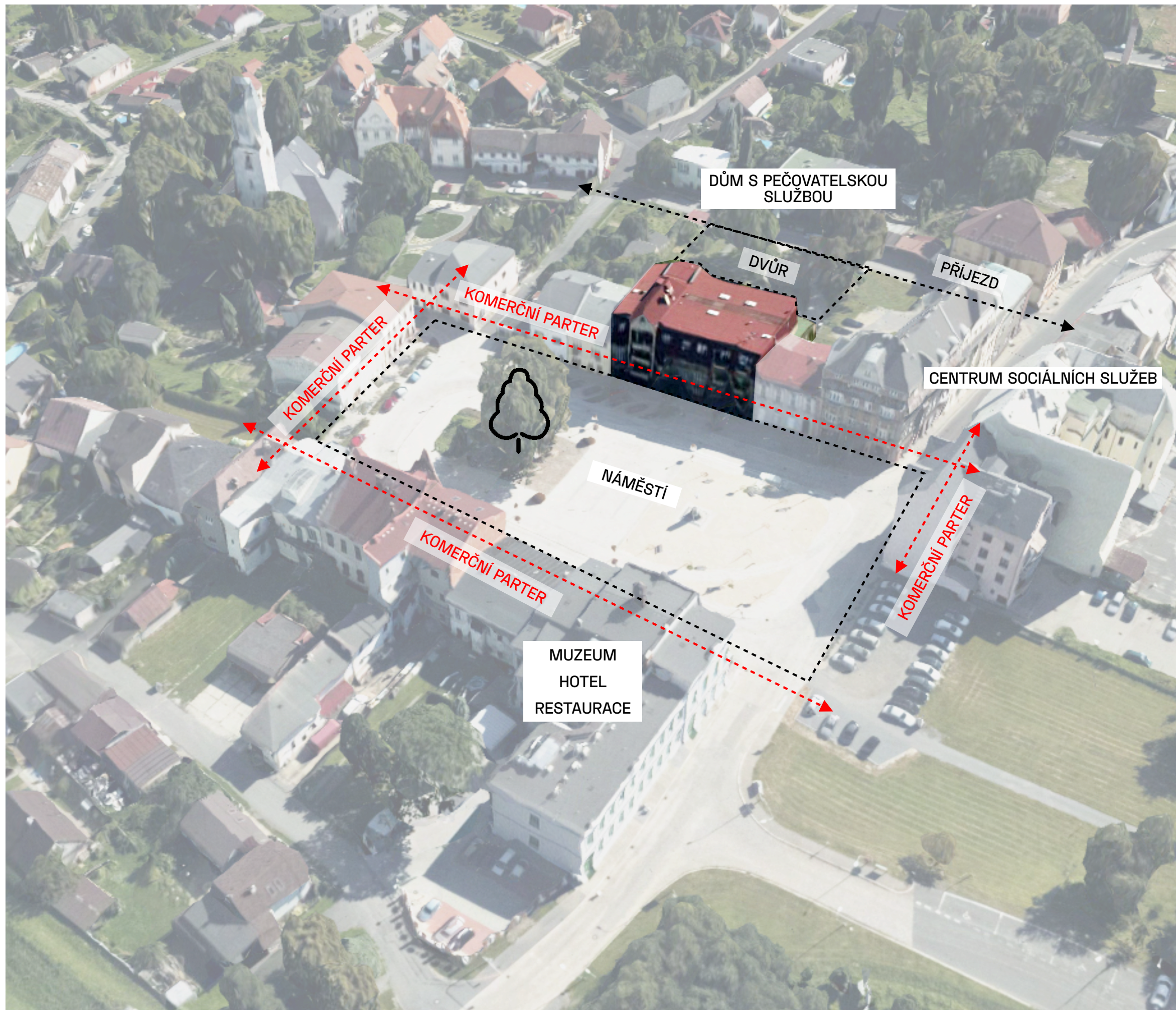
ZADÁNÍ

- Varianta zachování balkónů a nutné investice do oprav
- Varianta výměny obvodového pláště včetně balónů
- Varianta výměny obvodového pláště bez balkónů
- Varianty budou uvažovat s kompletní výměnou střechy
- Etapizace projektu
- Časová náročnost rekonstrukce – harmonogram
- Agregovaný rozpočet k výsledným variantám
- Nutno projednat s odborem památkové péče, s hygienou a hasičem



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

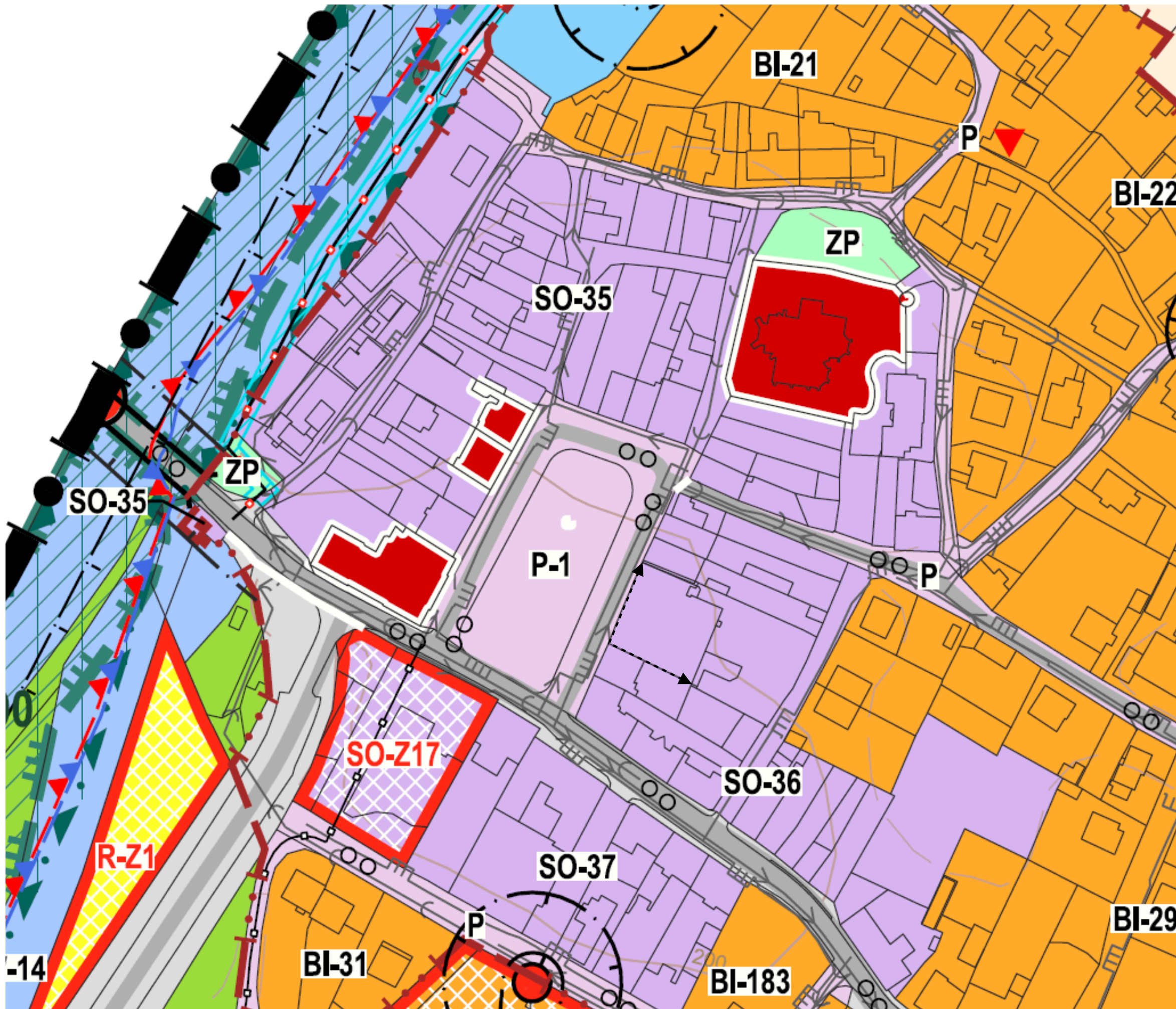
ŠIRŠÍ VZTAHY - SITUACE

- Řešený objekt se nachází na náměstí Svobody ve Starém Bohumíně.
- Náměstí bylo v roce 2015 zrekonstruováno v historizujícím duchu s moderními prvky. Pomocí různých nášlapných povrchů bylo náměstí rozděleno na zóny - odpočinková se stromem, dlážděná zóna s prostorem pro pořádání akcí a zóna s památníkem.
- Náměstí je součástí ochranného pásma historického centra Starého Bohumína, které bylo vymezeno Okresním úřadem Karviná
- Dům s pečovatelskou službou je součástí uliční čáry náměstí a pomáhá ji definovat.
-



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

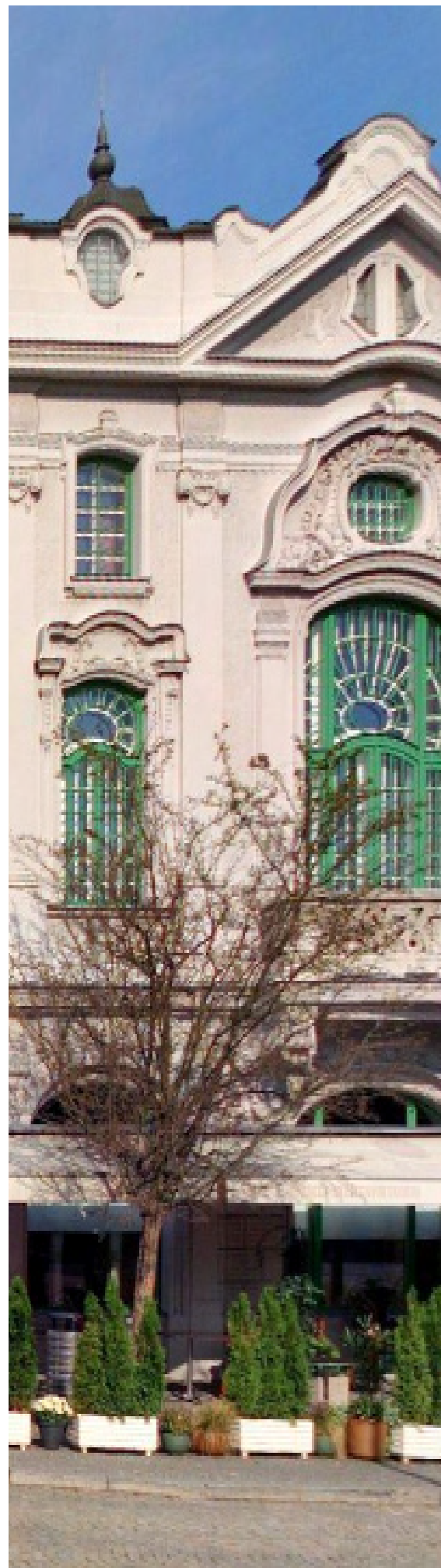
ÚZEMNÍ PLÁN

- Na základě záměru, kdy objekt nemění svou funkci ani nedochází k jeho rozšíření či výškovým změnám, ale předmětem je pouze řešení fasády a nové střechy nestanovuje územní plán žádné specifické podmínky.



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

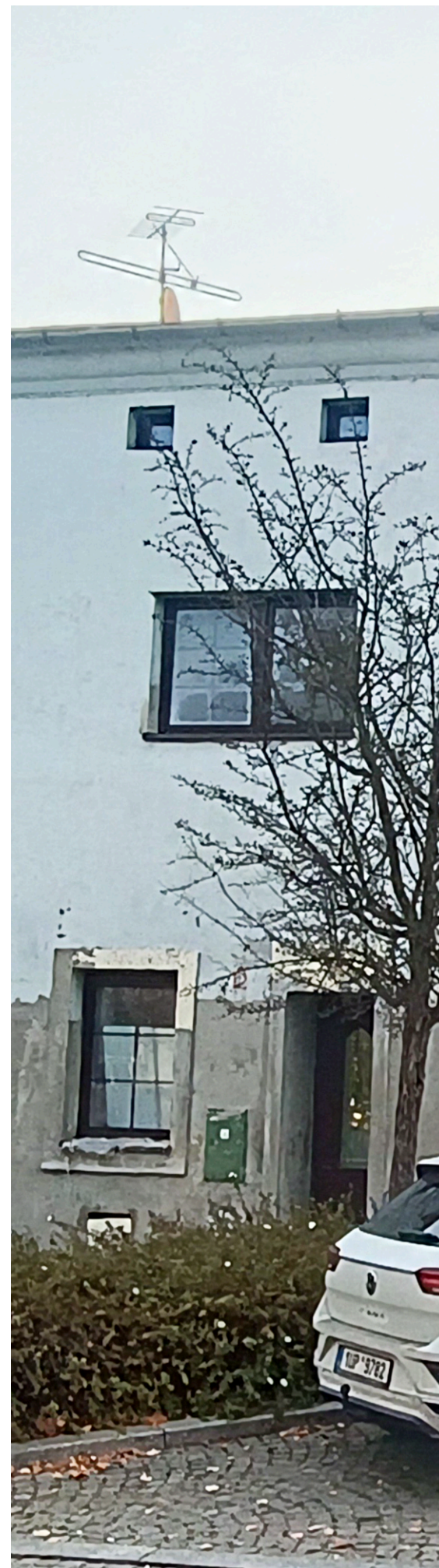
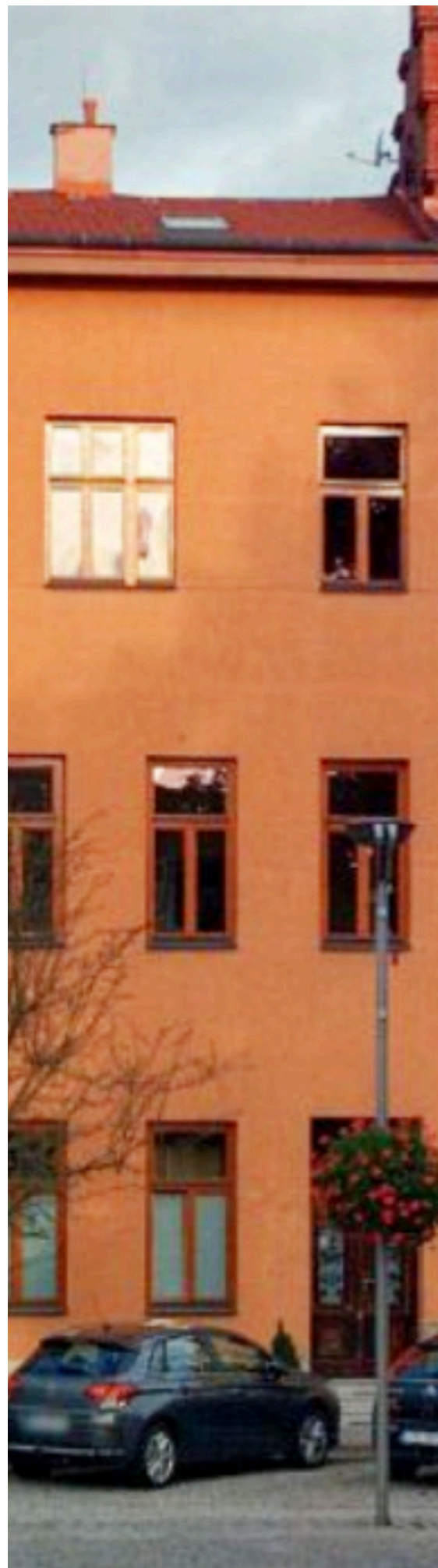
ANALÝZA PROSTŘEDÍ - FASÁDY

- Na náměstí se nachází značné množství historicky/architektonicky cenných objektů
- 1. Budovy bývalé radnice č.p 43
Kolem roku 1900, arch. Viktor Mader, novogotika/secese
- 2. Městský dům č.p. 45
Kolem roku 1900
- 3. Dům pod Zeleným Dubem č.p. 37
Počátek 20. Stol., Secese, památkově chráněna od roku 2006
- 4. Domov Cesmína, Slezská 23
Po rozsáhlé rekonstrukci
- 5. Měšťanské domy, Slezská 11, Nám. Svobody 10 a 40
Domy s ezachovalým tvaroslovím
- Bohužel v minulosti řada objektů na náměstí prošla nepříliš zdařilými rekonstrukcemi, kdy nebyl respektován jejich historizující charakter a významný vztah k náměstí. Tyto zásahy značně narušily architektonickou hodnotu náměstí jako celku. Je důležité převezně členěním budov a jejich proporcemi navazovat na



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

ANALÝZA PROSTŘEDÍ - FASÁDY

- Bohužel v minulosti řada objektů na náměstí prošla nepříliš zdařilými rekonstrukcemi, kdy nebyl respektován jejich historizující charakter a významný vztah k náměstí. Tyto zásahy značně narušily architektonickou hodnotu náměstí jako celku. Je důležité převážně členěním budov a jejich proporcemi navazovat na



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů používá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



KORUNNÍ ŘÍMSA A STŘECHA

- Silně profilovaná římsa
- Zdobené štíty
- Sedlová či mansardová střecha či schovaná za vyšší atikou

„OBYTNÁ PATRA“

- Pravidelný rytmus oken
- členění pilastry, lizénami, římsami
- ozdobné parapetní a nadokenní římsy, kartuše, medailony, girlandy
- Štuk či omítka
- Litinové zábradlí
- Vizuálně podepřené rizality

PŘEVÝŠENÝ KOMERČNÍ PARTER

- Fasáda se strukturou (rustikou v omítce)
- vysoké výlohy
- výrazný portál
- sokl
- více namáhaná, v kontaktu s kolemjdoucími

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PRINCIPY MĚŠŤANSKÉHO DOMU

- Je typickým prvkem pro historická náměstí. Členění fasády koresponduje s jeho vnitřní organizací - komerční parter a obytná vrchní patra.
- Barevnost těchto domů je spíše neutrální v odstínech, šedé, šedobéžové či pískové.
- Okenní rámy mají specifickou barevnost - většinou tluměnější, ale ve výjimečných případech mohou mít rovněž sytější odstín který je však vybrán na základě historický podkladů a průzkumů.
- Základním používaným materiálem fasád je omítka/štuk s profilováním či texturou.
- Typický je pravidelný ryt'mus oken na fasádě
- Křídla oken jsou často s nadsvětlíkem a jsou středově souměrná.
- Parter má často větší a výraznější okenní otvory, což je spjaté s jeho komerční funkcí



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VHODNÝ HISTORIZUJÍCÍ PRVEK
ŠTÍTÝ AVŠAK S NEVHODNÝMI
DETAILY A TVAROSLOVÍM

MANSARDOVÁ STŘECHA TYPOVĚ
NEZAPADÁ MEZI OKOLNÍ DOMY
NA NÁMĚSTÍ - DOMINANTNÍ
JSOU KORUNNÍ ŘÍMSY A ŠTÍTÝ

NEVHODNÝ MATERIÁL A DETAILS

NEVHODNÁ BAREVNOST,
ZEJMÉNA NA BALKÓNECH

BALKÓNY NEBYLY U
HISTORICKÝCH STAVEB
ORIENTOVÁNY DO NÁMĚSTÍ, ALE
DO VORŮ

PARTER NEPŘEVÝŠENÝ

NEVHODNÁ BAREVNOST

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

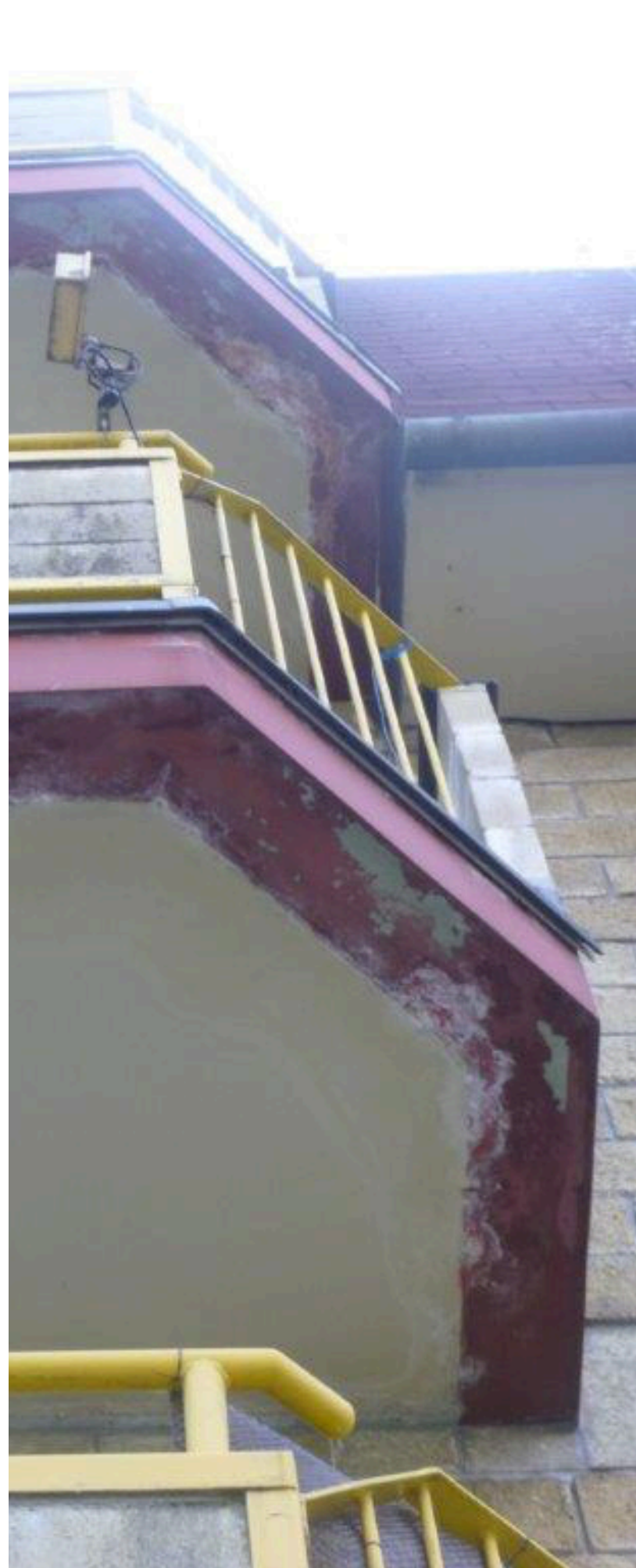
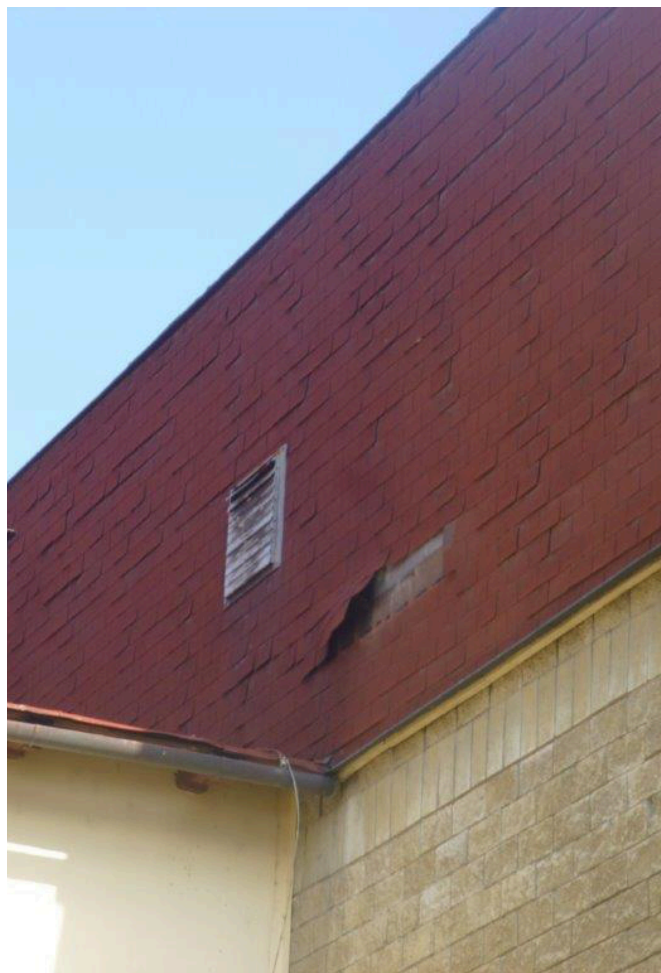
DŮM č.p.7

- Parcela č.p. 7 (spolu se sousedním č.p. 8) je spojena se „starobohumínským zámekem“: v roce 1817 tady noví majitelé panství koupili dva domy na východní frontě náměstí (č.p. 7 a 8) a postupně je přestavěli na obytné sídlo, kterému se říkalo „zámek“. Později byl rozšířen a po roce 1886 ztratil sídelní funkci. V závěru 80. let 20. století byl zámek zbourán a na jeho místě dnes stojí bytový dům – tedy současné č.p. 7



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

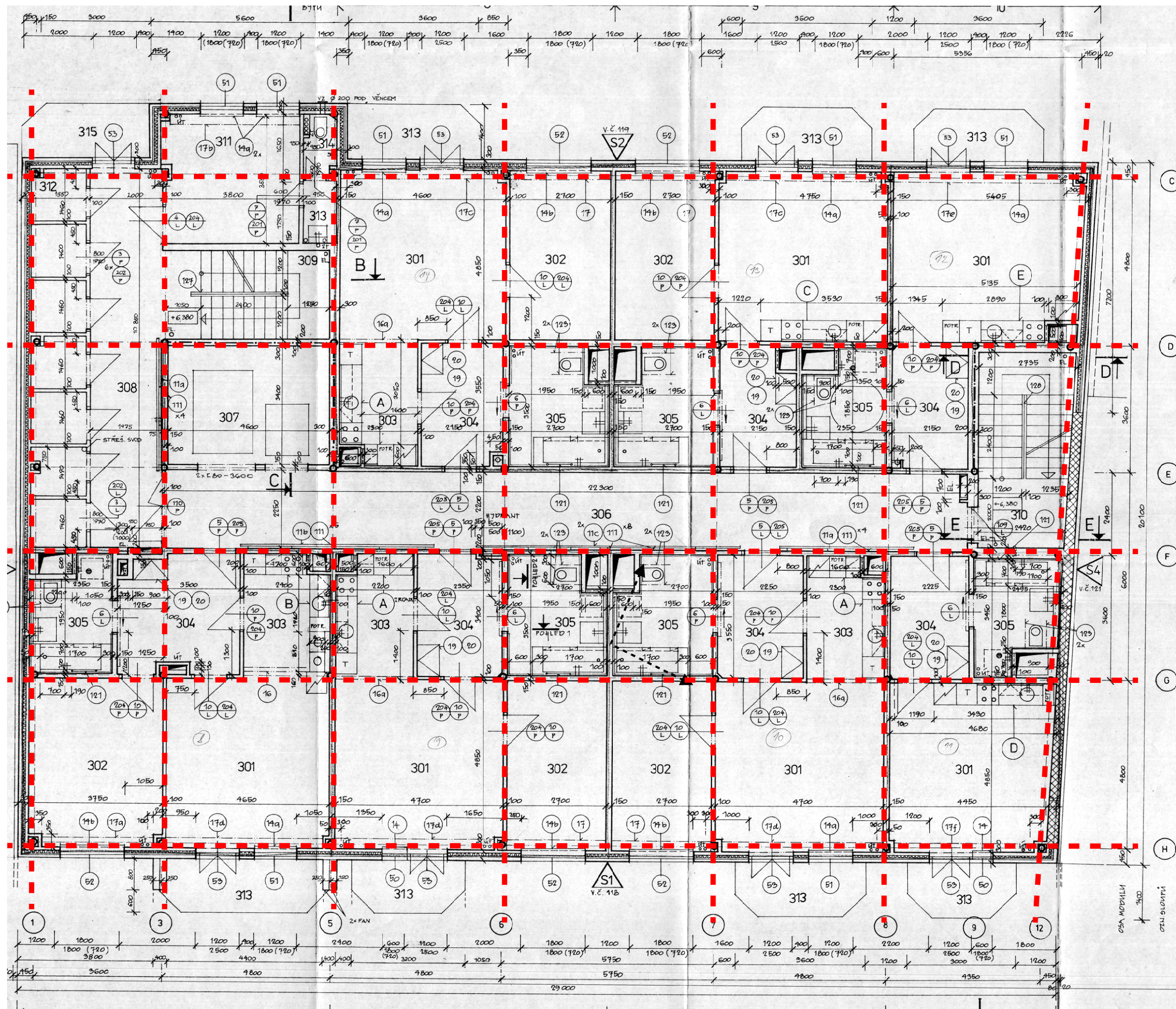
STÁVAJÍCÍ TECHNICKÝ STAV

- Stavebně technické průzkum firmy MARPO prokázal zatékání do fasády s výskytem plísní a vlhkých map v bytech
- Na konstrukcích balkonů se nachází výkvěty a konstrukce není spolehlivá
- Střešní plášť včetně dřevěného podbití v části se šikmou střechou vykazuje výrazné známky zatékání a bodového i plošného poškození
- Okenní otvory jsou rovněž ve špatném technickém stavu



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PŮDORYS TYPICKÉHO PATRA

- Typické patro obsahuje bytové jednotky o dispozicích 1+kk a 2+kk
- Vertikální obslužnost je zajištěna dvěma schodišti a výtahem
- Vertikálním nosným prvkem jsou ocelové sloupky, jenž vynášejí stropní desky
- Osový systém sloupů není jednotný a je přizpůsoben dispozici



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů používá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

DOMOV PRO SEINORY - REFERENCE

- Domy pro seniory jsou navrhovány převážně ve světlých barvách, aby na své obyvatele působily optimistickým dojmem.



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

VARIANTA 1

MINIMALISTICKÁ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

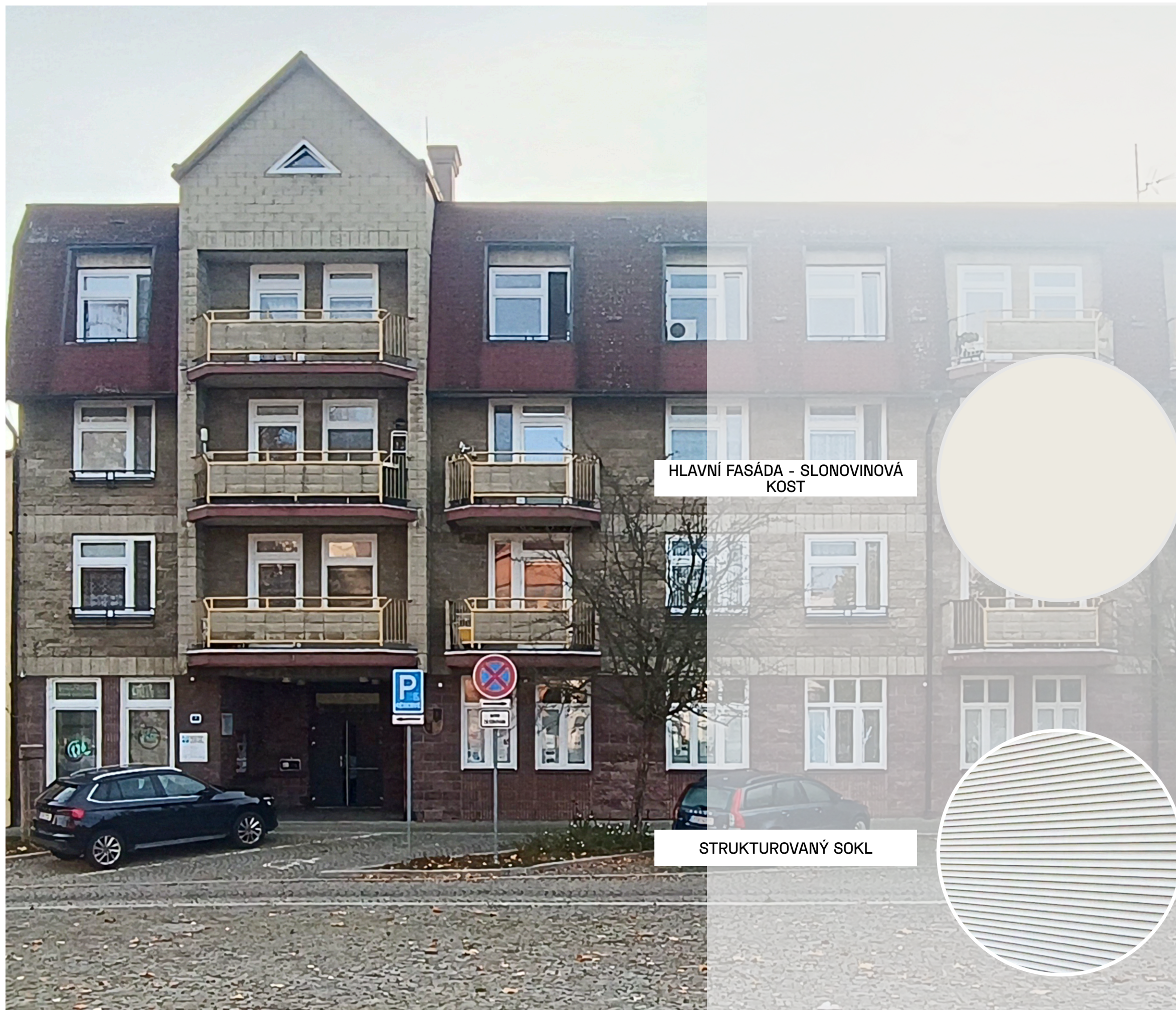
PRINCIPY

- Odstranění mansardy, doplnění atiky a římsy
- Stávající fasáda zůstává - dotepení + omítka
- Strukturovaná omítka v parteru otočeném do náměstí
- Nová zábradlí na balkónech
- Zůstávají stávající výplně otvorů
- NEŘEŠÍ SE TECHNICKÉ PROBLÉMY STÁVAJÍCÍCH KONSTRUKCÍ !



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



HLAVNÍ FASÁDA - SLONOVINOVÁ
KOST

STRUKTUROVANÝ SOKL

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

MOODBOARD

- Odstranění nevhodných povrchových materiálů
- Parter provedený ve strukturované omítce - omítka vytažená výškově až pod okna 2.NP - pocitové zvýšení parteru na podobnou výšku jako v okolní zástavbě.
- Zvolena neutrální barevnost světlých tónů



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

ODHAD NÁKLADŮ

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce	1 416 250,00			
1	3_R001	Odstranění mansardy	m2	340,00000	594,00	201 960,00
2	3_R002	Doplnění atiky a římsy	m2	95,00000	12 782,00	1 214 290,00
Díl: 4		Vodorovné konstrukce	2 221 630,00			
3	4_R001	Výměna střešní krytiny vysoké budovy	m2	635,00000	2 778,00	1 764 030,00
vč. výměny celoplošného bednění (30% plochy), nové difúzní fólie s nakaširovanou strukturovanou rohoží						
4	4_R002	Výměna střešní krytiny přízemní budovy	m2	260,00000	1 760,00	457 600,00
Díl: 6		Úpravy povrchu, podlahy	3 136 375,00			
5	6_R001	Provedení zateplení tl. 160 mm a nové omítky na fasádě	m2	1 130,00000	2 090,00	2 361 700,00
6	6_R002	Příplatek za strukturovanou omítku parteru	m2	120,00000	825,00	99 000,00
7	6_R003	Výměna zábradlí na balkónech	m	105,00000	6 435,00	675 675,00
Díl: 94		Lešení a stavební výtahy	497 200,00			
8	94_R001	Montáž, pronájem a demontáž lešení	m2	1 130,00000	440,00	497 200,00
Díl: 99		Staveništní přesun hmot	84 150,00			
9	99_R001	Přesun hmot	kompl	1,00000	84 150,00	84 150,00
Díl: D96		Přesuny suti a vybouraných hmot	262 800,00			
10	D96_R001	Přesun suti a poplatek za její uložení	kompl	1,00000	262 800,00	262 800,00
Díl: VN		Vedlejší náklady	571 380,00			
11	VN_R001	Vedlejší rozpočtové náklady	kompl	1,00000	571 380,00	571 380,00
Celkem						8 189 785,00

* Ceny jsou uvedeny bez DPH. Uvedený odhad investičních nákladů má výhradně orientační charakter, není závazný a nemůže být považován za cenovou nabídku ani garanci skutečných nákladů. Skutečné investiční náklady se mohou v závislosti na konkrétních podmínkách, rozsahu a způsobu realizace lišit.

VARIANTA 2

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PRINCIPY

- Odstranění stávající šikmé střechy a nahrazení této části plochou
- Odstranění mansardy, doplnění atiky a římsy
- Strukturovaná omítka v parteru a mezi okny do náměstí
- Zcela nová fasáda vč. výplní otvorů
- Nové balkóny v rizalitu
- Odstranění ostatních balkónů - nahrazeno francouzskými okny se zábradlím.
- Oblouková okna v parteru



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



HLAVNÍ FASÁDA - SLONOVINOVÁ
KOST

STRUKTUROVANÝ SOKL

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

MOODBOARD

- Odstranění nevhodných povrchových materiálů
- Parter provedený ve strukturované omítce - omítka vytažená výškově až pod okna 2.NP - pocitové zvýšení parteru na podobnou výšku jako v okolní zástavbě.
- Zvolena neutrální barevnost světlých tónů

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

REFERENCE



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



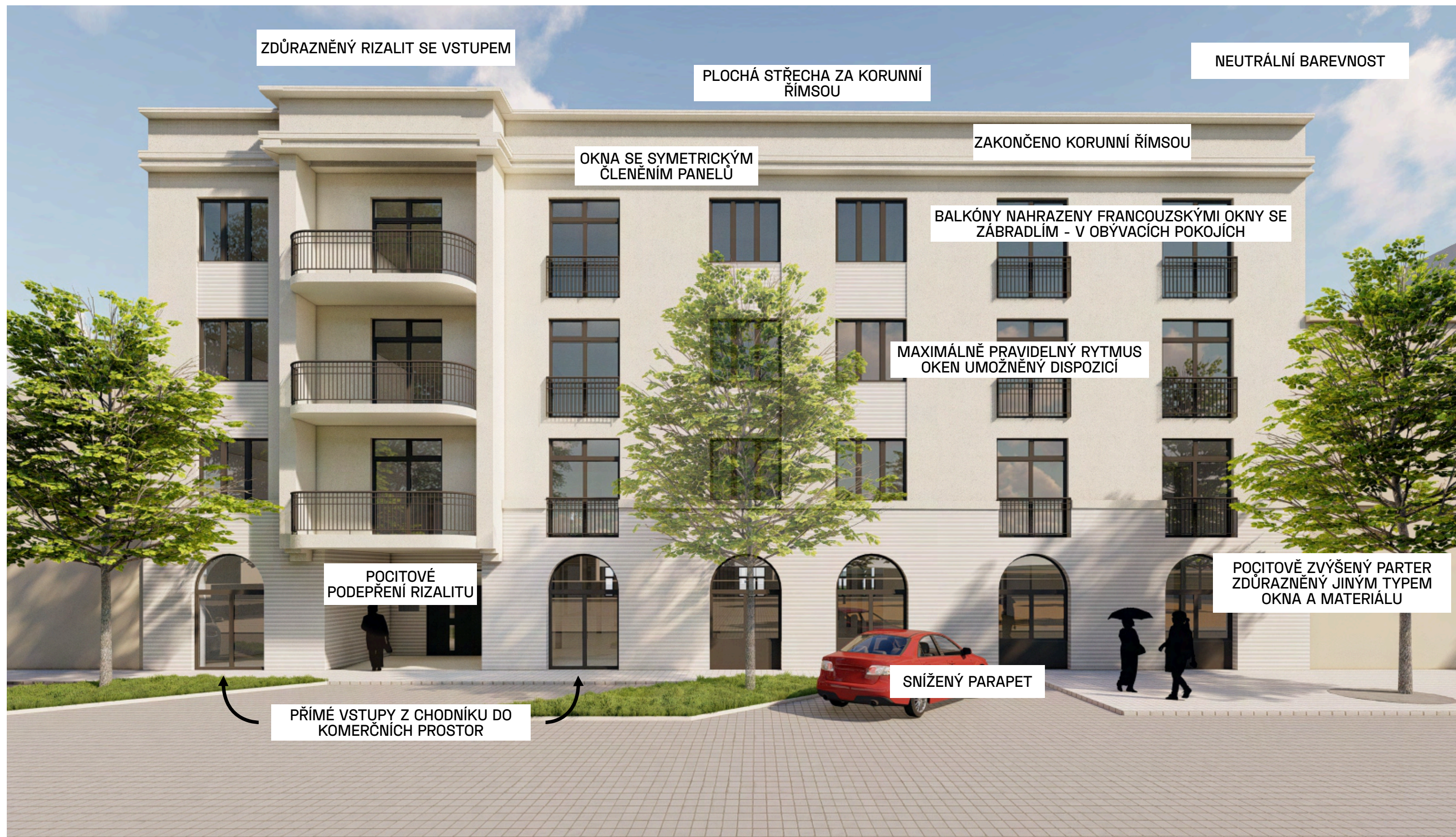
VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

ODHAD NÁKLADŮ

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce				5 025 570,00
1	3_R001	Odstranění mansardy	m2	340,00000	594,00	201 960,00
2	3_R002	Doplnění atiky a římsy	m2	100,00000	12 782,00	1 278 200,00
3	3_R003	Bourání obvodového zdiva	m2	835,00000	330,00	275 550,00
4	3_R004	Nové obvodové zdivo	m2	835,00000	3 916,00	3 269 860,00
vč. interiérových omítek a maleb						
Díl: 4		Vodorovné konstrukce				2 750 935,00
5	4_R001	Odstranění stávající šikmé střechy	m2	120,00000	1 232,00	147 840,00
vč. konstrukce krovu a zděného štítu						
6	4_R002	Doplnění ploché střechy po bourání šikmé střechy	m2	75,00000	4 587,00	344 025,00
7	4_R003	Výměna střešní krytiny vysoké budovy	m2	515,00000	3 498,00	1 801 470,00
vč. výměny celoplošného bednění, nové difúzní fólie s nakaširovanou strukturovanou rohoží						
8	4_R004	Výměna střešní krytiny přizemní budovy	m2	260,00000	1 760,00	457 600,00
Díl: 6		Úpravy povrchu, podlahy				6 438 435,00
9	6_R001	Provedení nové fasády, tl. 200 mm	m2	1 130,00000	2 217,00	2 505 210,00
10	6_R002	Příplatek za strukturovanou omítkou parteru a mezi okny směrem do náměstí	m2	135,00000	825,00	111 375,00
11	6_R003	Výměna výplní otvorů	kompl	1,00000	2 807 100,00	2 807 100,00
demontáž stávajících výplní a dodávka a montáž nových						
12	6_R004	Nové balkóny v rizalitu	ks	3,00000	110 000,00	330 000,00
13	6_R005	Odstranění stávajících balkónů	ks	16,00000	22 000,00	352 000,00
14	6_R006	Nové zábradlí	m	55,00000	6 050,00	332 750,00
Díl: 94		Lešení a stavební výtahy				894 960,00
15	94_R001	Montáž, pronájem a demontáž lešení	m2	1 130,00000	792,00	894 960,00
Díl: 95		Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách				220 000,00
16	95_R001	Úpravystávajících rozvodů (elektro, ZTI a ÚT) v obvodových stěnách	kompl	1,00000	220 000,00	220 000,00
Díl: 99		Staveništní přesun hmot				310 000,00
17	99_R001	Přesun hmot	kompl	1,00000	310 000,00	310 000,00
Díl: D96		Přesuny sutí a vybouraných hmot				865 000,00
18	D96_R001	Přesun sutí a poplatek za její uložení	kompl	1,00000	865 000,00	865 000,00
Díl: VN		Vedlejší náklady				1 237 870,00
19	VN_R001	Vedlejší rozpočtové náklady	kompl	1,00000	1 237 870,00	1 237 870,00
Celkem						17 742 770,00

* Ceny jsou uvedeny bez DPH. Uvedený odhad investičních nákladů má výhradně orientační charakter, není závazný a nemůže být považován za cenovou nabídku ani garanci skutečných nákladů. Skutečné investiční náklady se mohou v závislosti na konkrétních podmínkách, rozsahu a způsobu realizace lišit.

VARIANTA 3

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PRINCIPY

- Odstranění stávající šikmé střechy a nahrazení této části plochou
- Odstranění mansardy, doplnění atiky a římsy
- **Parter obložen kamenným obkladem či cihelným páskem - obklad cihlou je otazníkový z hlediska přístupu památkové péče, jelikož cihelný pásek je typický pro nový Bohumín.**
- Zcela nová fasáda vč. výplní otvorů
- Nové balkóny v rizalitu
- Odstranění ostatních balkónů - nahrazeno francouzskými okny se zábradlím.



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



HLAVNÍ FASÁDA - SLONOVINOVÁ
KOST

SOKL V OBKLADU

11.12.2025
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

MOODBOARD

- Odstranění nevhodných povrchových materiálů
- Parter provedený v obkladu - obklad vytažen výškově až pod okna 2.NP - pocitové zvýšení parteru na podobnou výšku jako v okolní zástavbě.
- Zvolena neutrální barevnost světlých tónů



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

REFERENCE



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



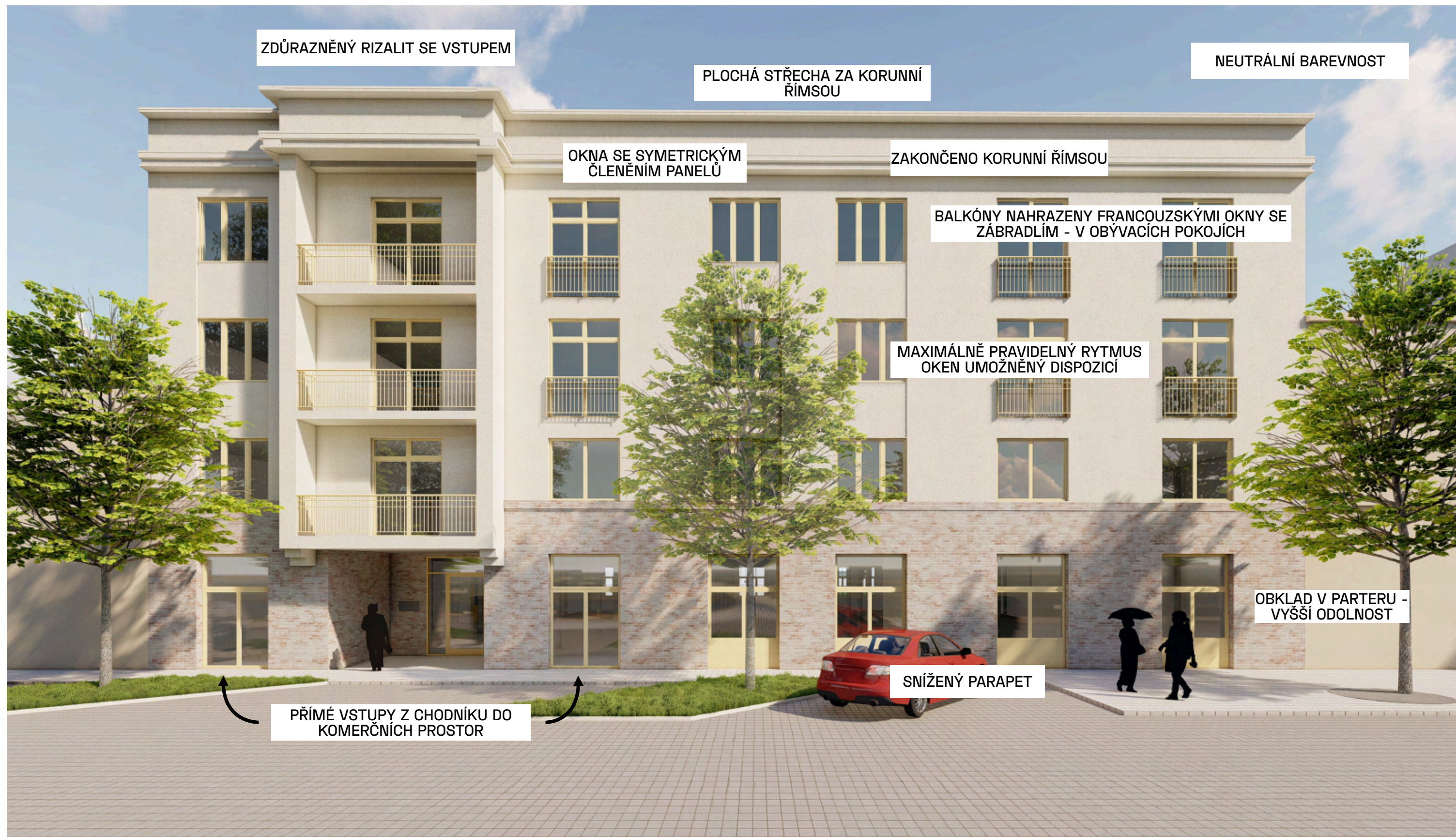
VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
 FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
 BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
 Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
 dle zákona č. 121/2000 Sb.
 (autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

ODHAD NÁKLADŮ

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce				5 025 570,00
1	3_R001	Odstranění mansardy	m2	340,00000	594,00	201 960,00
2	3_R002	Doplnění atiky a římsy	m2	100,00000	12 782,00	1 278 200,00
3	3_R003	Bourání obvodového zdiva	m2	835,00000	330,00	275 550,00
4	3_R004	Nové obvodové zdivo	m2	835,00000	3 916,00	3 269 860,00
vč. interiérových omítek a maleb						
Díl: 4		Vodorovné konstrukce				2 750 935,00
5	4_R001	Odstranění stávající šikmé střechy	m2	120,00000	1 232,00	147 840,00
vč. konstrukce krovu a zděného štítu						
6	4_R002	Doplnění ploché střechy po bourání šikmé střechy	m2	75,00000	4 587,00	344 025,00
7	4_R003	Výměna střešní krytiny vysoké budovy	m2	515,00000	3 498,00	1 801 470,00
vč. výměny celoplošného bednění, nové difúzní fólie s nakaširovanou strukturovanou rohoží						
8	4_R004	Výměna střešní krytiny přízemní budovy	m2	260,00000	1 760,00	457 600,00
Díl: 6		Úpravy povrchu, podlahy				6 739 460,00
9	6_R001	Provedení nové fasády, t. 200 mm	m2	1 130,00000	2 217,00	2 505 210,00
10	6_R002	Obklad parteru	m2	120,00000	4 400,00	528 000,00
11	6_R003	Výměna výplní otvorů	kompl	1,00000	2 741 000,00	2 741 000,00
demontáž stávajících výplní a dodávka a montáž nových						
12	6_R004	Nové balkóny v rizalitu	ks	3,00000	93 500,00	280 500,00
13	6_R005	Odstranění stávajících balkónů	ks	16,00000	22 000,00	352 000,00
14	6_R006	Nové zábradlí	m	55,00000	6 050,00	332 750,00
Díl: 94		Lešení a stavební výtahy				894 960,00
15	94_R001	Montáž, pronájem a demontáž lešení	m2	1 130,00000	792,00	894 960,00
Díl: 95		Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách				220 000,00
16	95_R001	Úpravystávajících rozvodů (elektro, ZTI a ÚT) v obvodových stěnách	kompl	1,00000	220 000,00	220 000,00
Díl: 99		Staveništní přesun hmot				315 000,00
17	99_R001	Přesun hmot	kompl	1,00000	315 000,00	315 000,00
Díl: D96		Přesuny suti a vybouraných hmot				865 000,00
18	D96_R001	Přesun suti a poplatek za její uložení	kompl	1,00000	865 000,00	865 000,00
Díl: VN		Vedlejší náklady				1 260 500,00
19	VN_R001	Vedlejší rozpočtové náklady	kompl	1,00000	1 260 500,00	1 260 500,00
Celkem						18 071 425,00

* Ceny jsou uvedeny bez DPH. Uvedený odhad investičních nákladů má výhradně orientační charakter, není závazný a nemůže být považován za cenovou nabídku ani garanci skutečných nákladů. Skutečné investiční náklady se mohou v závislosti na konkrétních podmínkách, rozsahu a způsobu realizace lišit.

VARIANTA 4 - FINÁLNÍ

Vychází z varianty 2

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PRINCIPY

- Odstranění stávající šikmé střechy a nahrazení této části plochou
- Odstranění mansardy, doplnění atiky a římsy
- Strukturovaná omítka v parteru a mezi okny do náměstí
- Zcela nová fasáda vč. výplní otvorů
- Nové balkóny v rizalitu
- Odstranění ostatních balkónů - nahrazeno francouzskými okny se zábradlím.
- Hranatá okna v parteru
- Jemnější římsa



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



HLAVNÍ FASÁDA - SLONOVINOVÁ
KOST

STRUKTUROVANÝ SOKL

DVORNÍ TRAKT - TMAVĚ ŠEDÁ
OMÍTKA

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

MOODBOARD

- Odstranění nevhodných povrchových materiálů
- Parter provedený ve strukturované omítce - omítka vytažená výškově až pod okna 2.NP - pocitové zvýšení parteru na podobnou výšku jako v okolní zástavbě.
- Zvolena neutrální barevnost světlých tónů



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

REFERENCE



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

[illegible]

ŘEZY

- Nosná konstrukce objektu zůstává stávající a rovněž i dispozice - okna jsou přizpůsobena vnitřnímu provozu
- Důležitá je zvýšená římsa parteru
- Celý objekt je ukončen korunní římsou
- Je uvažováno se zaatikovým okapovým žlabem



Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - Z NÁMĚSTÍ

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

POHLED Z NÁMĚSTÍ



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

POHLED ZE DVORA



© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)



VIZUALIZACE - ZE DVORA

11.12.2025
 ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
 FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
 BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
 Tým autorů návrhu
 Soubor výkresů požívá ochrany
 dle zákona č. 121/2000 Sb.
 (autorský zákoník)



VIZUALIZACE - ZE DVORA

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
 FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
 BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
 Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
 dle zákona č. 121/2000 Sb.
 (autorský zákoník)



VIZUALIZACE - ZE DVORA

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

ZADÁNÍ:

Dům s pečovatelskou službou na Náměstí Svobody č.p. 7 v Bohumině je součástí historické uliční fronty, která tvoří charakter městského jádra. Tato architektonická studie, reaguje na zadání města Bohumín prověřit možnosti úpravy vzhledu tohoto bytového domu. Byty jsou určeny pro seniory, kterým jsou poskytovány pečovatelské služby v případě jejich zájmu. Cílem studie je kultivovat výraz objektu tak, aby odpovídal městskému charakteru náměstí, zlepšil technický stav obálky budovy a respektoval historické prostředí ochranného pásma centra Starého Bohumína.

ŠIRŠÍ VZTAHY A OKOLÍ:

Studie byla koncipována s ohledem na širší urbanistické vztahy. Zpevněné plochy na Náměstí Svobody prošly v uplynulých letech kompletní rekonstrukcí a jsou členěny na zóny pro pobyt, pietu a kulturní akce. Obnova fasády řešeného objektu proto představuje logické pokračování procesu zkvalitňování veřejného prostoru. Dům by měl přispět k harmonickému uzavření uliční fronty, sjednocení výškové linie říms a celkové kultivaci vizuálního dojmu centra.

Územní plán města Bohumína charakterizuje řešené území jako oblast s historickou a architektonickou hodnotou, pro kterou je stanoveno ochranné pásmo. Vzhledem k tomu, že návrh nemění funkční náplň objektu a zachovává jeho současné využití jako domu s pečovatelskou službou, územní plán nestanovuje žádné další specifické podmínky, které by bylo nutné v rámci záměru dodržovat.

KONCEPT:

V průběhu projektu bylo vypracováno několik variantních řešení. Výchozím konceptem pro řešení fasády je zachování proporcí, materiálu a tvarosloví měšťanských domů 19. století a přelomu 19. a 20. století. Ve všech variantách se návrh snaží pocitově zvýšit parter, což je typický prvek historických měšťanských domů této doby. Zvýšením parteru a doplněním výraznější soklové části se dosahuje vyváženější proporce celého průčelí a větší reprezentativnosti směrem do náměstí.

Materiálové řešení vychází z tradičních principů — omítané a štukové fasády, jaké se v historickém prostředí běžně vyskytovaly. Štuková výzdoba zde není přímo nahrazována ani kopírována; návrh spíše pracuje s jemnou reminiscencí na tyto detaily, zejména v oblasti parteru a variantně ve vertikálním pásu mezi okny (je možné nahradit hladkou omítkou). Cílem je zachovat soudobý, jednoduchý výraz fasády, který však odkazuje na původní historické proporce a měřítko.

V parteru je proto navržena strukturovaná omítka, která bude v dalším stupni dokumentace vyvzorkována a upřesněna podle výsledného materiálového řešení.

Z hlediska architektonické kompozice fasády návrh pracuje s výškovými liniemi říms a korunní římsou jako sjednocujícím prvkem celé uliční fronty. Tyto horizontální linie dodávají fasádě rytmus a pevný měřítkový rámeček.

Důležitým kompozičním momentem je i řešení balkonů. Na historických domech tohoto typu se běžně nevyskytovalo větší množství balkonů orientovaných do náměstí; spíše šlo o jeden výrazný rizalit či dominantní balkon. Z tohoto důvodu návrh nahrazuje původní balkony francouzskými okny se subtilním ocelovým zábradlím, které zachovává možnost kontaktu interiéru s exteriérem, ale zároveň zjednodušuje provozní i stavební řešení. Toto uspořádání zajišťuje bezbariérový přechod, eliminuje potřebu prahu nebo schodu a umožňuje přímé vizuální propojení interiéru s venkovním prostorem. V zimním období se díky provedení bez parapetu dostane více světla do bytu samotného.

Barevné řešení fasády bylo navrženo v jemných, světlých odstínech, které působí přirozeně a harmonicky v historickém kontextu náměstí. Hlavní fasáda orientovaná do Náměstí Svobody bude provedena v lomeném odstínu bílé – slonová kost či velmi světlounce béžová, jejíž konkrétní vzorek bude vyvzorkován v dalším stupni projektové dokumentace. Tento odstín bude použit jak na soklu, tak v horních patrech - lišit se bude pouze strukturou. Zvolená barevnost byla koncipována s ohledem na uživatele objektu, kterými jsou především senioři. Světlé odstíny působí pozitivně, klidně a prosvětleně, čímž přispívají k příjemné atmosféře v bezprostředním okolí budovy i k celkovému pocitu pohody.

Dvorní trakt, v němž je umístěno technické zázemí budovy a nejsou zde obytné prostory, bude jako protiklad omítnut v tmavším šedém odstínu. Tento kontrastní přístup zvýrazní reprezentativnost a historickou hodnotu hlavní fasády, zatímco provozní trakt získá neutrální vzhled odpovídající jeho funkčnímu charakteru.

Zábradlí i výplně otvorů jsou navrženy v antracitovém odstínu, který tvoří elegantní kontrast ke světlé fasádě, v souladu s tradičním historickým pojetím měšťanských domů, kde bývaly okenní rámy a detaily výrazněji barevně odlišeny od plochy omítky.

Zábradlí bude provedeno jako ocelové trubkové, s jednoduchým a nadčasovým tvaroslovím, které volně odkazuje na architektonický styl počátku 20. století. Tento prvek doplňuje celkový výtvarný výraz fasády – spojuje eleganci s funkčností a zároveň podtrhuje soudobý, kultivovaný charakter celého návrhu.

Celkově tak návrh fasády usiluje o moderní interpretaci tradičních měšťanských domů, která respektuje jejich základní proporční principy, ale zůstává soudobá, přehledná a technologicky udržitelná.

Objekt zůstává dispozičně zachován – obsahuje menší byty 1+kk a 2+kk, přístupné dvěma schodišti a výtahem. V přízemí se uvažuje o zpřehlednění vstupů a oddělení komerčního parteru od obytné části, čímž selepší dostupnost služeb pro veřejnost i provozní přehlednost domu.

TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ:

Technologické řešení vychází z podkladů stavebně-technického průzkumu, který byl zpracován firmou MARPO. Tento průzkum potvrdil, že nosnou konstrukci objektu tvoří železobetonové sloupy umístěné ve fasádě a vodorovné stropní desky, do nichž se v rámci návrhu nezasahuje. Z těchto důvodů je technicky možné kompletní odstranění stávajícího pláště fasády a jeho náhrada novým obvodovým pláštěm.

Varianta 1 byla zpracována s ohledem na maximální snížení ekonomických nároků při zachování co největšího estetického zlepšení vzhledu fasády. Cílem této varianty je dosáhnout co nejefektivnějšího poměru mezi cenou a vizuálním přínosem, tedy upravit fasádu v co nejmenším rozsahu, který však přinese znatelný estetický posun. V této variantě je zachována stávající fasáda, včetně původních okenních výplní a stávajících balkonů. Na balkonech dochází pouze ke změně zábradlí a k úpravě povrchové úpravy, která sjednotí vzhled objektu.

Tato varianta je nicméně vnímána jako dočasné či přechodné řešení, neboť neřeší zásadní technické problémy konstrukce fasády. Stavebně-technický průzkum firmy MARPO jednoznačně potvrdil zatekání do fasády a do konstrukčních vrstev, což se projevuje vlhkostními mapami na vnitřních stěnách a vznikem plísní v obytných místnostech. Tyto závady mají negativní vliv na kvalitu bydlení i na životnost konstrukce.

Současný zateplovací systém navíc neodpovídá dnešním tepelnětechnickým požadavkům. Jeho ponechání by sice umožnilo ekonomicky levnější zásah, avšak neodstranilo by příčinu zatekání ani degradaci konstrukce. Z tohoto důvodu je stávající řešení výrazně nedoporučováno a jeho realizace by mohla mít pouze krátkodobý efekt bez skutečného prodloužení životnosti fasády.

Rovněž stávající fasádní výplně otvorů jsou v havarijním stavu a nedá se předpokládat, že by svou funkci plnily po další desetiletí.

Průzkum dále odhalil závažné závady na střešním plášti, a to jak v části s plochou střechou, kde je poškozena vrchní vrstva hydroizolačního souvrství, tak i v části se šikmou střechou s ocelovými krokvy, do které zatekalo. Ocelové krokve nejsou korozně poškozené, avšak dřevěné podbití bude kompletně odstraněno z důvodu degradace materiálu a nevhodného stavu.

Z těchto důvodů bylo zvoleno řešení odstranění šikmé střechy a její náhrady střechou plochou. Tento krok má nejen technické, ale i estetické opodstatnění – umožňuje sjednotit tvarosloví objektu a zjednodušit jeho proporce vůči okolní zástavbě.

S ohledem na tuto změnu bude vzduchotechnická jednotka, která byla doposud umístěna v podkroví, nově umístěna na ploché střeše. Bude tepelně a akusticky zaizolována tak, aby splňovala všechny hygienické a provozní požadavky, a nebude mít vlastní vnitřní prostor v interiéru objektu.

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

© PROJEKTSTUDIO EU CZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

Následující varianty (2,3,4) představují komplexní technické řešení a celkovou obnovu obvodového pláště budovy. Oproti variantě 1 již nepracují se stávající fasádou, ale počítají s jejím úplným odstraněním až na nosnou konstrukci. Tímto zásahem se umožňuje nové vrstvení konstrukce fasády podle současných požadavků na tepelnětechnické a akustické parametry budov.

V těchto variantách se uvažuje s novým systémem kontaktního zateplení, které doplní nově navržený obvodový plášť z vysoce paropropustných a trvanlivých materiálů. Tento přístup umožňuje nejen odstranění příčin zatékání, ale také zlepšení tepelného komfortu v interiéru a výrazné snížení energetické náročnosti provozu objektu.

Otvorové výplně (okna a dveře) budou kompletně nahrazeny novými s vyššími izolačními parametry a s tvaroslovím odpovídajícím architektonickému řešení fasády. Nová okna bez parapetu u balkónů a s historizujícím členěním, barvou a proporcerami a zábradlí z ocelových prutů přispívají k sjednocení výrazu stavby a její vizuální lehkosti. Uvažuje se s ohledem na trvanlivost a barevnou stálost a hliníkovými okny a dveřmi.

Je uvažováno s novým řešením fasády s povrchovou vrstvou vápenocementové omítky, které zůstává technologicky jednodušší, přesto však zásadně zvyšuje estetickou kvalitu objektu. Fasáda využívá členění pomocí vodorovných linií, říms a plastických rámců, které navazují na měřítko a proporce okolní zástavby.

V obou variantách dochází rovněž k odstranění šikmé střechy a náhradě plochou střechou, která je řešena jako lehká, tepelně izolovaná konstrukce s novým hydroizolačním povlakem a systémem vnitřního odvodnění. Na ploché střeše bude umístěna vzduchotechnická jednotka.

Celkově varianty 2,3 a 4 představují zásadní kvalitativní posun oproti variantě 1. Nabízejí dlouhodobé technické i estetické řešení, které eliminuje příčiny vlhkostních poruch, zvyšuje komfort uživatelů a zajišťuje trvanlivost a hodnotu objektu v rámci historického jádra města.

ETAPIZACE:

Etapizace projektu je v rámci této studie klíčovým prvkem, posuzuje možnost realizaci stavby při částečném zachování provozu objektu.

V dalším stupni projektové dokumentace bude podrobně specifikováno nejen pořadí jednotlivých kroků, ale i způsob provádění stavebních zásahů a použité materiály. Tato specifikace je nezbytná pro určení správného technologického sledu, pro minimalizaci zásahů do běžného provozu domu s pečovatelskou službou a pro zajištění bezpečnosti uživatelů během výstavby.

Předpokládá se, že v první etapě bude vyměněna celá plocha střechy. V této fázi nebudou obyvatelná horní podlaží, což umožní soustředit stavební práce na odstranění stávající střechy, vybudování nové ploché konstrukce a umístění nové vzduchotechniky.

V další etapě se předpokládá realizace fasády orientované do náměstí, která má zásadní vizuální a reprezentativní význam. Tato část bude navržena tak, aby byla technicky i esteticky dokončena jako celek, včetně všech detailů, oplechování, výplní otvorů a povrchových úprav.

Poslední etapa bude zahrnovat opravu a dokončení fasády směrem do dvora, kde se počítá s méně náročným technologickým postupem a možnostmi prací za částečného provozu objektu.

Je však nutné zdůraznit, že rekonstrukci dle preferovaných variant 2, 3 a 4 není možné provést za plného provozu objektu. Vždy dojde k omezení provozu domu, jehož rozsah a konkrétní režim budou stanoveny v dalších stupních projektové dokumentace na základě technického řešení, harmonogramu a bezpečnostních požadavků.

V návaznosti na stávající technologie (vytápění, rozvody ZTI a elektro) je nezbytné v následujícím stupni posoudit vliv demolice a provedení nové fasády na tyto technologie a vypracovat etapizaci v návaznosti na jejich řešení. Rozvody těchto technologií nebyly v rámci studie známy a posuzovány.

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

© PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

ODHAD NÁKLADŮ

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce				4 879 870,00
1	3_R001	Odstranění mansardy	m2	340,00000	594,00	201 960,00
2	3_R002	Doplnění atiky a římsy	m2	100,00000	11 325,00	1 132 500,00
3	3_R003	Bourání obvodového zdiva	m2	835,00000	330,00	275 550,00
4	3_R004	Nové obvodové zdivo	m2	835,00000	3 916,00	3 269 860,00
vč. interiérových omítek a maleb						
Díl: 4		Vodorovné konstrukce				2 750 935,00
5	4_R001	Odstranění stávající šikmé střechy	m2	120,00000	1 232,00	147 840,00
vč. konstrukce krovu a zděného štítu						
6	4_R002	Doplnění ploché střechy po bourání šikmé střechy	m2	75,00000	4 587,00	344 025,00
7	4_R003	Výměna střešní krytiny vysové budovy	m2	515,00000	3 498,00	1 801 470,00
vč. výměny celoplošného bednění, nové difúzní fólie s nakaširovanou strukturovanou rohoží						
8	4_R004	Výměna střešní krytiny přízemní budovy	m2	260,00000	1 760,00	457 600,00
Díl: 6		Úpravy povrchu, podlahy				6 336 135,00
9	6_R001	Provedení nové fasády, tl. 200 mm	m2	1 130,00000	2 217,00	2 505 210,00
10	6_R002	Příplatek za strukturovanou omítku parteru a mezi okny směrem do náměstí	m2	135,00000	825,00	111 375,00
11	6_R003	Výměna výplní otvorů	kompl	1,00000	2 704 800,00	2 704 800,00
demontáž stávajících výplní a dodávka a montáž nových						
12	6_R004	Nové balkóny v rizalitu	ks	3,00000	110 000,00	330 000,00
13	6_R005	Odstranění stávajících balkónů	ks	16,00000	22 000,00	352 000,00
14	6_R006	Nové zábradlí	m	55,00000	6 050,00	332 750,00
Díl: 94		Lešení a stavební výtahy				894 960,00
15	94_R001	Montáž, pronájem a demontáž lešení	m2	1 130,00000	792,00	894 960,00
Díl: 95		Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách				220 000,00
16	95_R001	Úpravystávajících rozvodů (elektro, ZTI a ÚT) v obvodových stěnách	kompl	1,00000	220 000,00	220 000,00
Díl: 99		Staveništní přesun hmot				305 000,00
17	99_R001	Přesun hmot	kompl	1,00000	305 000,00	305 000,00
Díl: D96		Přesuny suti a vybouraných hmot				865 000,00
18	D96_R001	Přesun suti a popltek za její uložení	kompl	1,00000	865 000,00	865 000,00
Díl: VN		Vedlejší náklady				1 218 900,00
19	VN_R001	Vedlejší rozpočtové náklady	kompl	1,00000	1 218 900,00	1 218 900,00
Celkem						17 470 800,00

* Ceny jsou uvedeny bez DPH. Uvedený odhad investičních nákladů má výhradně orientační charakter, není závazný a nemůže být považován za cenovou nabídku ani garanci skutečných nákladů. Skutečné investiční náklady se mohou v závislosti na konkrétních podmínkách, rozsahu a způsobu realizace lišit.

11.12.2025

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
FASÁDA DOMU NÁMĚSTÍ SVOBODY Č.P.7
BOHUMÍN

ČASOVÝ HARMONOGRAM

PROJEKČNÍ FÁZE:

Povolení stavby:	Projektová dokumentace na DOSS	3 měsíce
	Vyjádření DOSS	2 měsíce
	Stavební řízení	3 měsíce
Provádění stavby:	Projektová dokumentace	3 měsíce

VÝSTAVBA:

Odhadovaná doba výstavby do 12 měsíců

* Navržený časový harmonogram má výhradně orientační charakter, není závazný a nemůže být považován za garanci skutečného termínu realizace. Skutečný průběh a délka jednotlivých etap se mohou lišit v závislosti na zvoleném konstrukčním systému a materiálech, stanoviscích a lhůtách dotčených orgánů státní správy, období zahájení stavebních prací v rámci roku, kapacitách a organizaci práce vybraného zhotovitele, průběhu zadávacích řízení, klimatických podmínkách, dostupnosti pracovních sil a případných změnách v projektové dokumentaci.

11.12..2025

PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.

OSTRAVA
Opavská 6230/29A, PSČ 708 00

BRNO
Husova 13, PSČ 602 00

PRAHA
Bredovský Dvůr
Olívova 2096/4, PSČ 110 00



@ PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o.
Tým autorů návrhu

Soubor výkresů požívá ochrany
dle zákona č. 121/2000 Sb.
(autorský zákoník)

25
51