

BD NA SKLEPOCH

místo projektu:	parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka	formát:	2xA4
investor:	Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka	datum:	říjen 2025
projektant:	GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště	archivní číslo:	25-4055(1)
vypracoval:	ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová, Dan Malušek		
stupeň projektu:	studie		

Průvodní zpráva

Úvod

Bytový dům Na SklePOCH je záměr pro novostavbu v centru obce Karolínka. Investorem je město Karolínka.

Město Karolínka je v ojedinělé situace kdy vlastní relativně velký počet městských bytů. V současnosti celkem 125, při celkovém počtu obyvatel 2.373. Velký podíl z těchto bytů je ale velikostní kategorie 1+0 a 1+kk a není o nich zájem ani při velice vstřícných cenových podmínkách. Samostatnou přílohou je bilance počtu a velikostní skladby bytů před a případně i po výstavbě záměru Bytového domu Na SklePOCH.

Vzhledem k problematického demografického vývoje město chce nabídnout byty, které umožní nájemcům založit pečovat o své rodiny.

S ohledem na výše uvedeného vznikl i předmětný návrh.

Urbanistická koncepce a dopravní řešení

Nově navržený objekt využívá uvolněný pozemek mezi obecným úřadem, obchodem Penny na severní straně a železniční trati na jihu. Pozemek je částečně rovinatý a na jihovýchodní straně se terén k železniční trati značně zvyšuje.

V širším kontextu je geometrie umístění objektu v souladu s převládající orientace staveb v Karolínce - kolmo k hlavní cestě a řece. Stavba je tedy obdélníkového tvaru, s jedním schodišťových jádrem a orientaci přibližně sever-jih. Umístění je na východní straně pozemku, s odstupem od rodinného domů dál na východ.

Toto umístění umožňuje dobré oslunění objektu. Stavba není přímo vystavená hluku ze zásobovacího dvora obchodu Penny. V neposlední řadě taky západní strana pozemku zůstává volná pro umístění zeleně, dětského hřiště nebo i další budoucí výstavbě. Drobná zelená plocha, charakteru spíše skvér, je ponechána i na východní straně budovy.

Přízemí objektu je na úrovni terénu. Proto dva přízemní byty mají i předzahrádky na této úrovni. Na severní straně domu, u cesty je umístěná sdílená kancelář se vstupem zvenčí. Kancelář má umožnit lidem pracující z domu potkat se s klienty mimo své byty. Proto má spíše charakter jednacích místností, kterou si podle potřeby lze zapůjčit na krátká jednání. Kladným urbanistickým efektem je, že severní fasáda tak není „slepá“ ke svému okolí.

Dopravně bude stavba obsloužená cestou Na SklePOCH v severní části lokality. Tato cesta bude geometricky upravená pro efektivní umístění kolmého parkování podél ní.

Tento způsob řešení parkování má více důvodů. Je to ekonomicky efektivní řešení. Zároveň je to i prostorově efektivní řešení, jelikož se využívá stávající komunikace. Zároveň se jedná o parkovací kapacity veřejného charakteru v centru obce, které mohou být využívány dle potřeby i jinými vozidly, než jsou rezidenti v denní době.

Architektonická koncepce

Stavba má lákat mladé rodiny. Tomu je podřízený moderní vzhled a tvarosloví.

I když budova přiznává základní obdélníkový tvar, první a poslední ustupující patro jsou materiálově odlišené pro docílení jemnějšího architektonického měřítko. Se stejným cílem je základní objem druhého až čtvrtého podlaží dekorativně pojat střídáním objemů balkonů.

Z východní strany je objem budovy rozdělen i schodištěm, které je materiálově spojeně s prvním a posledním patrem.

Z hlediska provozního řešení jsou navržené byty velikostní kategorie 2+kk a 3+kk s ohledem na potřeby města popsané výše. Dispozice bytu jsou standardní, pragmatické.

Specifické pro dům jsou:

- Společná střešní terasa určená pro klidový pobyt lidí
- Prostorné sklepní koje
- Prostorná kolárna s místem pro minimálně 2 kola na bytovou jednotku
- Sdílená kancelář v přízemí i s možností vstupu zevnitř budovy

Inženýrské sítě

Jedná se o zastavěné území a veškeré inženýrské sítě jsou v okolí dostupné.

Jelikož se jedná o novostavbu, budou zřízené nové přípojky. Na místě stavby se podle dostupných podkladů nachází vodovod a vedení NN, které budou zrušené (vodovod) a přeložené (vedení NN).

Napojení na elektrickou energii je zemí, předpokládáme z blízké trafostanici EGD.

Napojení na vodovod je ze stávajícího vodovodu, předpoklad dimenze je DN 80.

Napojení na splaškovou kanalizaci je možné z šachty kanalizace DN 250 jižně od obecním úřadě. Hloubka a technický stav ale nejsou v této chvíli známy a je nutno ověřit.

Předpokládáme řešení dešťových vod pomocí retence a vypouštění do jednotné kanalizace s ohledem na očekávané podloží.

Napojení na slaboproud proběhne podle volby investora UPC nebo O2. Vyvedení datových zásuvek bude v místě televize v bytě.

Všechny bytové jednotky budou mít vlastní dálkový odečet spotřeb.

BD NA SKLEPOCH

místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolínka
Město Karolínka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolínka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová, Dan Malušek
studie

formát: 2xA4
datum: říjen 2025
archivní číslo: 25-4055(1)
strana: 01.1

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Technické řešení

Po provedení úprav terénu a drobného kácení dřevin předpokládáme založení na plošné základové pásy se základovou deskou.

Obvodové konstrukce jsou zděné z keramických bloků se zateplením. Tloušťka bloků se předpokládá 300 mm a zateplení tloušťky 200 mm. Případné změny se budou odvíjet od výpočtu energetické náročnosti budovy. Jako materiál zateplení bude použita minerální vata - další specifikace zajistí požárně bezpečnostní řešení. Střecha bude s hydroakumulační skladbou.

Schodiště a stropy budou deskové monolitické železobetonové. Vnitřní příčky budou zděné z keramických tvárnic. Zábradlí schodiště s dřevěným madlem.

Balkony tvoří prefabrikované betonové krabice ukotveny do železobetonových stropních desek. Ojedinele je pochozí i horní strana betonové krabice. Celý prostor balkonů je zabezpečen skleněným zábradlím. Venkovní prostor bytů v posledním podlaží tvoří zapuštěné lodžie, jejichž zábradlí je tvořeno ztenčenou atikou střechy nad 4.NP. Tato střecha zároveň nabízí prostor pro vytvoření společné střešní terasy. Střecha nad posledním ustoupeným podlažím bude sloužit pro FVE.

Podlahy bude tvořit keramická dlažba jak ve společných prostorech, tak i v koupelnách a na WC. V obytných částech bytů budou použity vinylové lamely. Vnitřní omítky budou strojní sádrové nebo klasické vápenocementové třívrstvé přímo na stropní konstrukci. V bytech v přízemí bude sádrokartonový podhled.

Okna a výplně vnějších otvorů budou plastové zasklené trojsklem s venkovními žaluziemi. Vstupní dveře do společných prostor budou hliníkové. Vnější strana bude barevná, vnitřní bude bílá. Vnitřní dveře budou obložkové, vstupní bytové protipožární.

Hluková zátěž bude vyhodnocena hlukovou studií.

Vytápění bude řešeno jako podlahové. Zdrojem tepla pro vytápění a pro TV bude tepelné čerpadlo a doplňovat ho budou fotovoltaické panely. Rozsah určí výpočet energetické náročnosti budovy.

Předpokládáme standartní hygienické zařízení předměty. Sprchové kouty budou řešeny s podlahovým žlabem.

Zelené plochy budou oseté trávou a vysazené keři. V případě soukromých zahrádek můžou vzniknout zelené ploty.

Všechny chodníky budou dlážděné, pojížděná komunikace bude asfaltová.

Chlazení bytů bude formou FANCOIL tělesy s centrálním zdrojem chladu tepelné čerpadlo. Spotřeba chladu bude samostatně měřena.

Základní bilance ploch

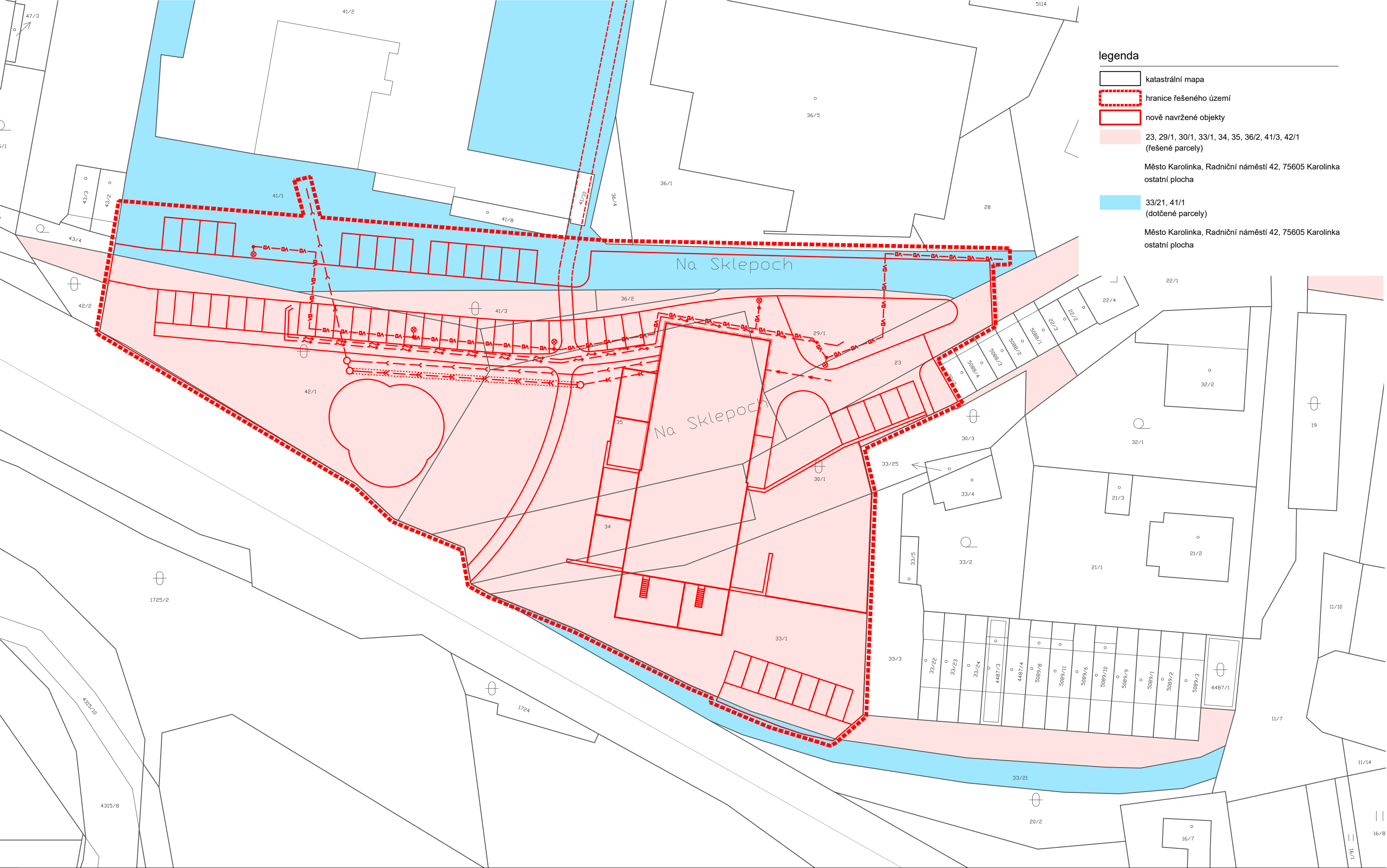
Celková zastavěná plocha	620 m²
Celková plocha zahrádek	652 m²
Zelené plochy	2 076 m²
Plochy komunikací pro pěší	554 m²
Plochy pojížděných komunikací	949 m²
Plochy parkovacích stání	637 m²
Plochy pro pěší k přecházení	10 m²

Všechny plochy jsou v majetku investora.

Hrubý odhad nákladů

Obestavěný prostor bytového domu je přibližně 9 800 m³. Při ceně

11 000 Kč/m³, je orientační odhad nákladů za bytový dům 107 800 000 mil. Kč.



- legenda
- katastrální mapa
 - hranice řešeného území
 - nově navržené objekty
 - 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 (řešené parcely)
 - Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 75605 Karolinka ostatní plocha
 - 33/21, 41/1 (dotčené parcely)
 - Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 75605 Karolinka ostatní plocha

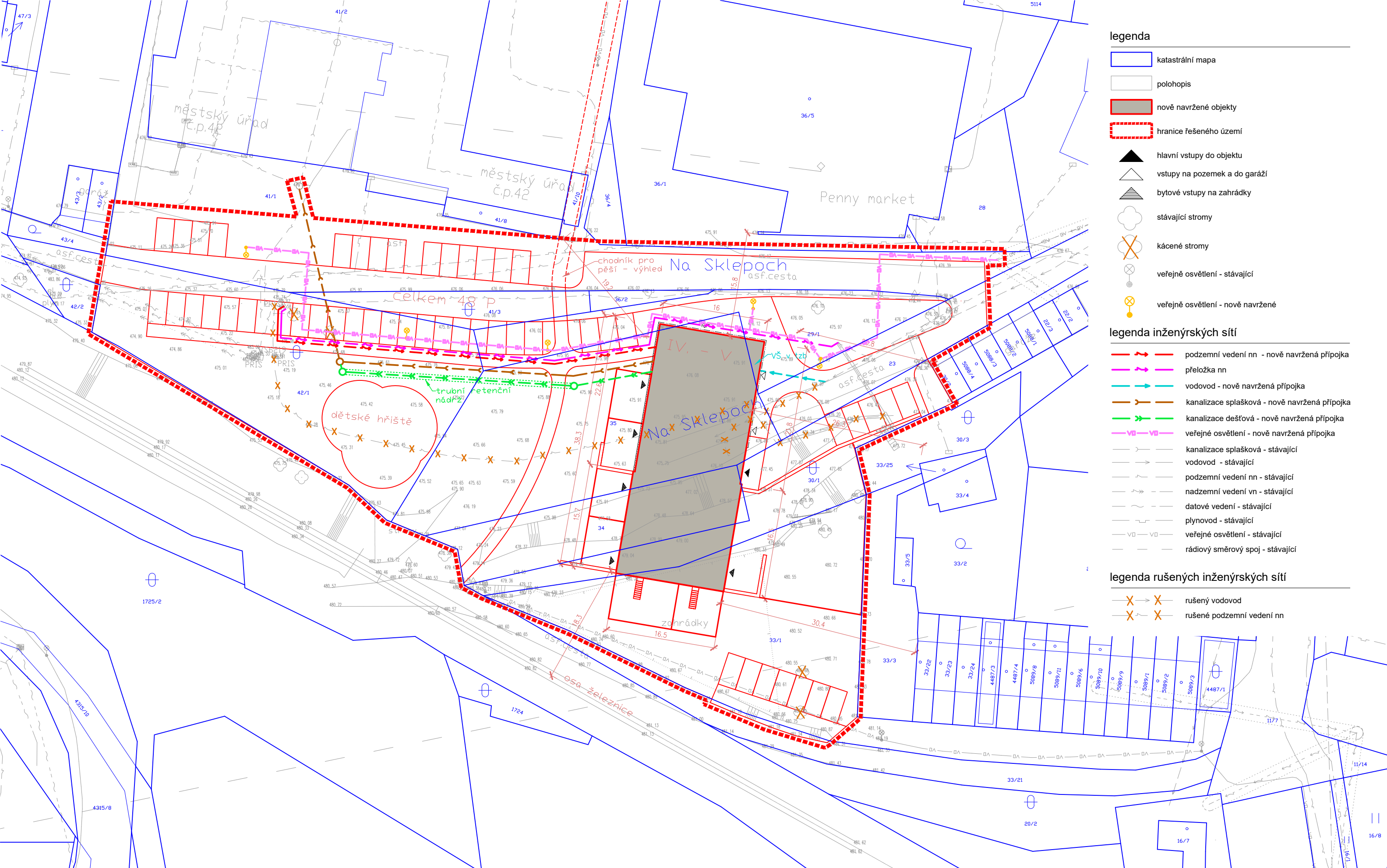
BD NA SKLEPOCH

místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka
Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová
studie

SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

měřítko: 1:500
formát: 2xA4
datum: říjen 2025
archivní číslo: 25-4055(1)
strana: 02



BD NA SKLEPOCH

místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka
Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová
studie

KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES

měřítko:	1:500
formát:	2xA4
datum:	říjen 2025
archivní číslo:	25-4055(1)
strana:	03



legenda grafických značek

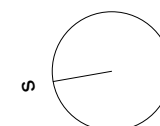
- hranice parcel
- obrys stavby
- komunikace pro pěší - chodník
- místo pro přecházení pro pěší
- plochy parkovacích stání
- pojižděná komunikace
- plochy zeleně
- bytové zahrádky
- dětské hřiště
- stromy a keře
- hlavní vstup do objektu
- vedlejší vstupy do objektu
- bytové vstupy na zahrádky

BD NA SKLEPOCH

ARCHITEKTONICKÁ SITUACE

výměry bytů	
byt č. 1.1	48,25 m ²
byt č. 1.2	48,25 m ²

CELKEM 1.NP: 2x 2+kk



BD NA SKLEPOCH

místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka
Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová, Dan Malušek
studie

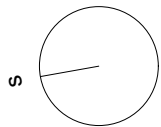
měřítko:
formát:
datum:
archivní číslo:
strana:

PŮDORYS 1.NP

1:150
2xA4
říjen 2025
25-4055(1)
05

výměry bytů	
byt č. 2.1	86,67 m ²
byt č. 2.2	64,04 m ²
byt č. 2.3	50,02 m ²
byt č. 2.4	50,02 m ²
byt č. 2.5	50,02 m ²
byt č. 2.6	64,04 m ²
byt č. 2.7	86,67 m ²

CELKEM 2.NP - 4.NP: 15x 2+kk
6x 3+kk



BD NA SKLEPOCH

místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka
Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová, Dan Malušek
studie

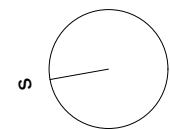
měřítko:
formát:
datum:
archivní číslo:
strana:

PŮDORYS BYTY

1:150
2xA4
říjen 2025
25-4055(1)
06

výměry bytů	
byt č. 5.1	48,25 m ²
byt č. 5.2	48,25 m ²
byt č. 5.3	60,03 m ²
byt č. 5.4	77,75 m ²

CELKEM 5.NP: 3x 2+kk
1x 3+kk



BD NA SKLEPOCH

místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka
Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová, Dan Malušek
studie

měřítko:
formát:
datum:
archivní číslo:
strana:

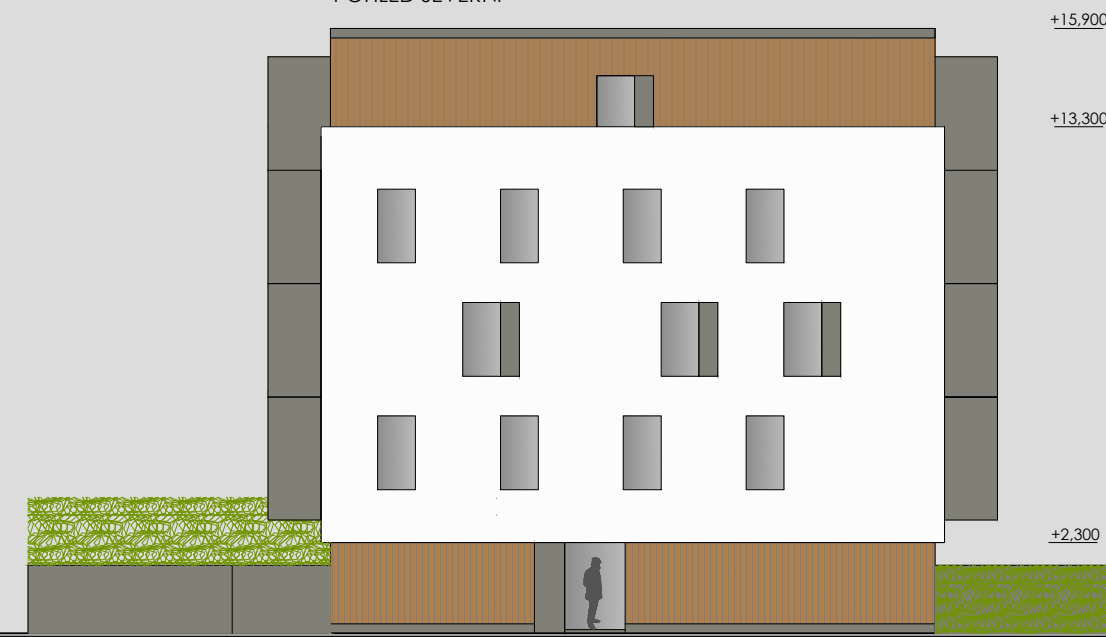
1:150
2xA4
říjen 2025
25-4055(1)
07a

PŮDORYS 5.NP

POHLED VÝCHODNÍ



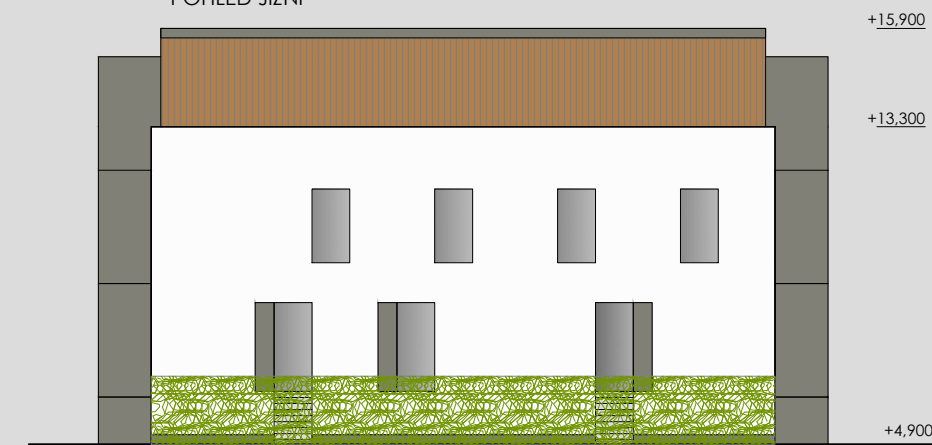
POHLED SEVERNÍ



POHLED ZÁPADNÍ



POHLED JIŽNÍ



- RAL 9016
- BETON RAL 7023
- OMÍTKOVÁ IMITACE DŘEVĚNÉHO OBKLADU

BD NA SKLEPOCH

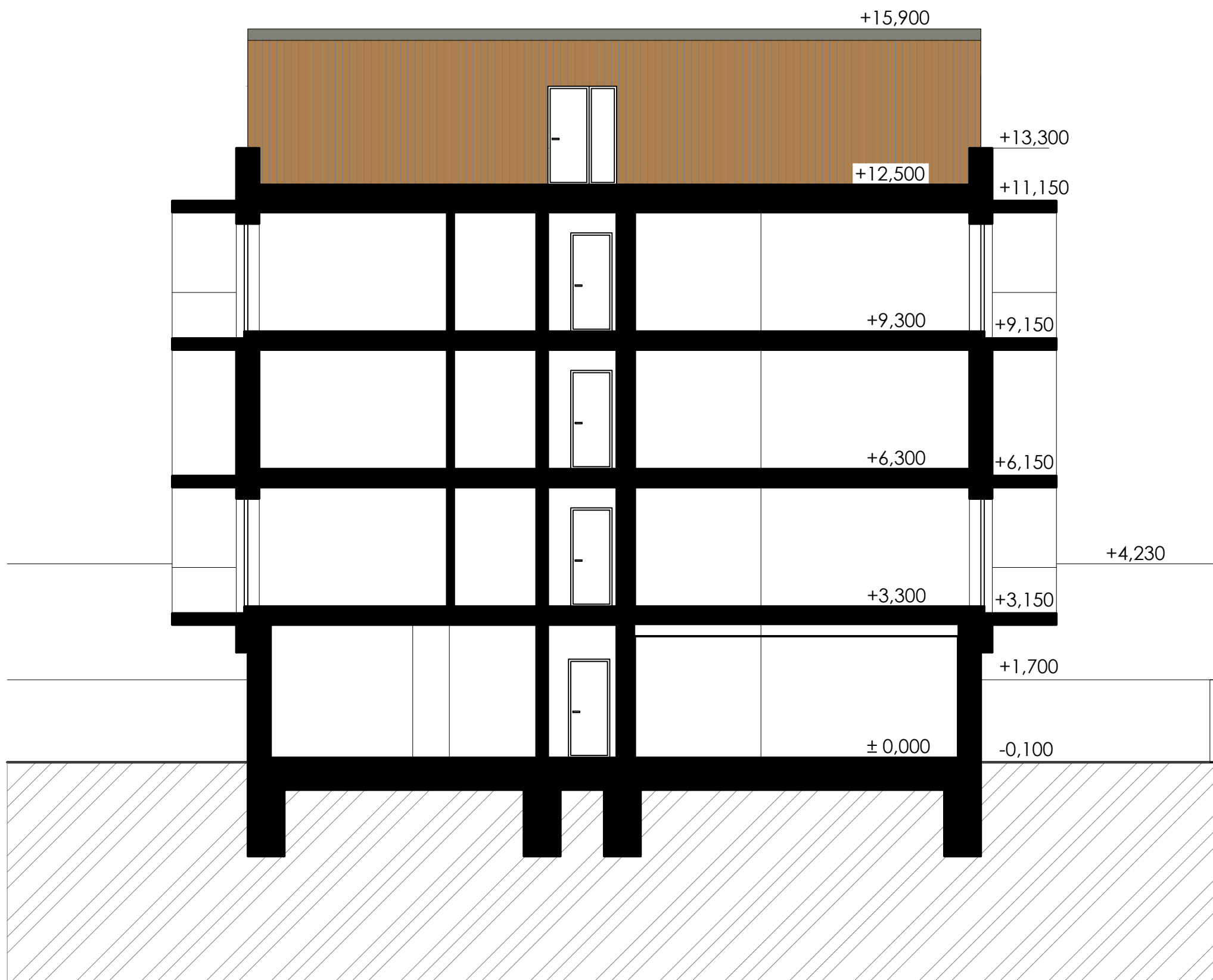
místo projektu:
investor:
projektant:
vypracoval:
stupeň projektu:

parc. č. 23, 29/1, 30/1, 33/1, 34, 35, 36/2, 41/3, 42/1 k. ú. Karolinka
Město Karolinka, Radniční náměstí 42, 756 06 Karolinka
GG Archico a.s., Zelené náměstí 1291, 68601 Uherské Hradiště
ing. arch. Pavel Stojanov, Nikola Tomšejová, Dan Malušek
studie

měřítko:
formát:
datum:
archivní číslo:
strana:

1:200
2xA4
říjen 2025
25-4055(1)
08b

POHLEDY



BD NA SKLEPOCH

SCHEMATICKÝ ŘEZ A-A