



ARCHITEKT MARTIN KONDR, JANA JAKUBA RYBY 74, 323 22 PLZEŇ

Projektant: Ing.arch. Martin Kondr  
Investor : Západočeská Galerie v Plzni, Pražská 13, Plzeň  
Místo : Plzeň, Pražská 86/16

Akce : oprava čelního průčelí  
obj. Pražská 86/16, Plzeň

Datum : 05/2024

Měřítko :

Formát :

**A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA**  
**B. SOUHRNNÁ TECH. ZPRÁVA**

Č.v. :

**A,B**

# A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## A.1 Identifikační údaje

### A.1.1 Údaje o stavbě

a) *název stavby:* **oprava čelní fasády objektu Plzeň, Pražská 86/16**

b) *místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků),*

Plzeň, Pražská 86/16, Dům U Kibitzů, parc. č. st. 54,

c) *předmět projektové dokumentace - nová stavba nebo změna dokončené stavby, trvalá nebo dočasná stavba, účel užívání stavby.*

Jedná se o opravu čelní fasády dokončené, trvalé stavby. Stavba slouží jako zázemí Západočeské galerie v Plzni /kancelářský provoz a depozitáře/. V katastru nemovitostí je objekt veden jako rodinný dům.

Budova je zapsanou nemovitou kulturní památkou: Dům U Kibitzů, Pražská 86/16, rejst.č. ÚSKP 19982/4-4403

Budova a pozemek se nachází v Městské památkové rezervaci Plzeň

### A.1.2 Údaje o stavebníkovi

a) *jméno, příjmení, obchodní firma, identifikační číslo osoby, místo podnikání (fyzická osoba*

Západočeská galerie v Plzni, Pražská 13, IČ: 00263338

b) *Vlastník objektu:*

Statutární město Plzeň, Náměstí Republiky 1/1, Plzeň, IČ: 00075370

*Zastoupené na základě zplnomocnění:*

OZ Sylván, Palackého nám 6, Plzeň

### A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

a) *jméno, příjmení, obchodní firma, identifikační číslo osoby, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, identifikační číslo osoby, adresa sídla (právnícká osoba),*

**Ing.arch. Martin Kondr, J.J.Ryby 974/74, Plzeň, IČ: 67083552**

b) *jméno a příjmení hlavního projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jeho autorizace,*

Ing.arch. Martin Kondr, J.J.Ryby 974/74, Plzeň, ČKA 03 171

c) *jména a příjmení projektantů jednotlivých částí projektové dokumentace včetně čísla, pod kterým jsou zapsáni v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jejich autorizace.*

*Architektonicko stavební řešení:*

Ing. arch. Martin Kondr, ČKA 031171

*Kontaktní telefon:* 605 108 104

*Restaurátor:*

Mgr. Jaroslav Šindelář, NEGEBU s.r.o

*Kontaktní telefon:* 603 982 314

## A.2 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Stavba není dále členěna

### A.3 Seznam vstupních podkladů

- Požadavky Investora
- Historická fotodokumentace objektu
- SHP, Plzeň čp.86 /D. Líbal, SURMPMO, 08/1967/
- PD, Plzeň, Pražská čp. 86/16 /Ing. Matějovič SURPMO, 01/1973/
- Základní stavebně technický průzkum objektu /projektant 03/2024/
- Katastrální mapa, Výpis z katastru nemovitostí
- Konzultace s pracovníky NPÚ – Bc. Ludmila Drncová, Ing. Pavel Domanický a OPPMMP Ing. arch. Lenka Růžičková
- Vyjádření správců o existenci inženýrských sítí.

## B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

### B.1 Popis území stavby

*a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území,*

Jedná se o stávající historickou stavbu v centru města

*b) údaje o souladu u s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem,*

Jedná se o stávající historickou stavbu v historickém centru města

Stavba je nárožním objektem, v sousedství výstavní síně Masné krámy, v blízkosti bývalé Pražské brány, tzn. u historického vstupu do města.

*c) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby,*

Jedná se o stávající historickou stavbu. Územní rozhodnutí nebylo vydáno.

*d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území,*

Nejsou

*e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,*

PD byla během zpracovávání průběžně konzultována /zejména s pracovníky památkové péče a se zástupcem vlastníka objektu/ Podmínky a připomínky jsou zohledněny v této PD.

*f) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.,*

Základní stavebně technický průzkum objektu /projektant 03/2024/

– fasáda objektu je narušena v důsledku běžného opotřebení a částečně mnohdy nevhodně použité technologie omítaných ploch při poslední opravě v 70. letech 20. století. V oblasti soklu jsou omítky zvlhčené vztlínající vlhkostí a v horních partiích stékající vlhkostí. Výplně otvorů /zejména okna/ jsou na hranici své stavebně technické životnosti.

*g) ochrana území podle jiných právních předpisů<sup>1)</sup>,*

Objekt je nemovitou kulturní památkou, v historickém centru města, Budova je zapsanou nemovitou kulturní památkou rejst. Č. ÚSKP 19982/4-4403

**h) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.,**

Není

**i) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území,**

Jedná se o stávající historickou stavbu. Vliv na okolní stavby se nemění.

**j) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin,**

Není

**k) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa,**

Není

**l) územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě,**

Jedná se o stávající historickou stavbu. Objekt je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu stávajícími přípojkami

**m) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice,**

Není.

**n) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba provádí,**

Plzeň, Pražská 86/16, Dům U Kibitzů, parc. č. st. 54, 523 m<sup>2</sup>, vlastnické právo: Statutární město Plzeň

**o) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo.**

Není, resp. nemění se oproti stáv. stavu.

## **B.2 Celkový popis stavby**

### **B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího užívání**

**a) nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejích současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí**

#### **Plzeň, Pražská 86/16 /Dům U Kibitzů/**

Je jednopatrový nárožní zděný podsklepený dům obdélného půdorysu na rozlehlé parcele s lichoběžníkovým dvorem a s v ostrém úhlu navazujícím obdélným východním dvorním křídlem. Na západě je dvůr ohraničený vysokou hladce omítnutou zdí; v severní části dvora je umístěna studna. Zastřešení je složeno ze dvou paralelních sedlových střech s polovalbou do hlavního průčelí. Tříosé průčelí do Pražské ulice vrcholí dvojicí nestejně velkých lichoběžníkových štítů, přičemž levý je užší. Barokní vstupní portál, v jehož cviklech jsou reliéfy lvů se sekerou /znak řeznického cechu/ pochází z roku 1720.

V jádru se jedná o jednopatrový gotický dům v blízkosti bývalé Pražské brány. Jeho současná podoba nese stopy renesanční, barokní a později klasicistní přestavby.

Z původního gotického domu se dochovalo sklepení, část obvodových zdí a torzo profilovaného portálu v průčelí. Po renesančních úpravách následně objekt změnil podobu i v baroku. Ve 2. polovině 18. století byl k budově připojen zadní trakt a o století později dvorní křídlo.

Dům dlouho sloužil jako bytový, v přízemí byly obchody a za Rakouska-Uherska zde byla hospoda „Port artur“.

Na počátku 20. století se uvažovalo o zbourání objektu, který byl „silně zanedbaný“. Po roce 1919 došlo k dílčí opravě, ale v 60. letech 20. století byl objekt /i když stále obývaný nájemníky/ opět označen za „havarijní“.

V r. 1967 vznikla na Státním ústavu pro rekonstrukci památkových objektů v Praze /SURPMO/ pod vedením ing. Františka Matějoviče studie rekonstrukce objektu pro účely zázemí Západočeské galerie v Plzni, kdy návrh zachovával celkový charakter stavby a některé cenné historické konstrukce, do ulice byla zrušena průběžná atika a byly prezentovány štíty, a bylo také prezentováno torzo nalezeného gotického vstupního portálu... Rekonstrukce byla dokončena v r. 1975 a objekt slouží bez větších úprav navrženému účelu až do současnosti.

Objekt je v majetku města Plzně a Západočeská galerie je zde /pouze/ v nájmu.

### **Návrh Celkové koncepce rekonstrukce čelní fasády obj. Plzeň, Pražská 86/16 - cíle a zásady budoucí celkové obnovy čelní fasády objektu:**

V rámci obnovy čelní fasády navrhujeme zachovat stávající vývojovou kontinuitu a vrstevnatost. V návrhu víceméně respektujeme stávající stav objektu /po rekonstrukci z r. 1975/, avšak s dílčí změnou prezentace některých architektonických článků ve spodní a střední části čelní fasády:

#### **Horní část - štíty**

1. Navrhujeme zde opravu stávajícího stavu /z 70. let 20. století/ s respektem k návrhu arch. Matějoviče /SURPMO/, tzn. návrh zatím nepředpokládá, že by se obnovila původní atika, která byla při poslední rekonstrukci definitivně odstraněna a štíty /pravděpodobně silně poškozené/ byly z velké části přezděny /např. levý štít má jiné členění, než původní, má jiné rozmístění otvorů apod./  
Stávající výplně otvorů ve štítech /okna, dveře/ budou zachovány a budou pouze opraveny /repasovány/.
2. Zároveň je navrženo obnovení průběžné „hlavní“ římsy, tzn. že římsa bude opravena ve své původní profilaci a bude doplněna o chybějící střední část. /původní profilace bude ověřena restaurátorským průzkumem po postavení lešení/. Bude také poupraven okapový svod /který bude obíhat profilovanou římsu/ a také pozměněn odvod z úžlabí do svodu a osazen nový kotlík /až nad římsu/. Krytí římsy prejzovou keramickou krytinou bude zachováno viz. stávající stav.

#### **Spodní a střední část – přízemí a patro.**

3. Lze předpokládat, že při poslední velké opravě v 70. letech 20. století byly /tehdy pravděpodobně silně degradované/ omítky sejmuty. – *toto však bude ještě ověřeno restaurátorským průzkumem po postavení lešení. /pozn. poškození je doloženo na historické fotografii, a o tom, že jsou omítky nové a nepůvodní svědčí sondážní průzkum provedený v rámci přípravy PD do parteru budovy, ale i změna úrovně líce omítaných ploch oproti kamenným portálům/.*

Proto v návrhu předpokládáme, že omítky budou z velké části nové – dvouvrstvé na vápenné bázi. Omítky nebudou stahovány do latí, ale budou „pouze utaženy“ dřevěným hladítkem, při respektování úrovně původního líce omítaných ploch tak, aby profilované prvky a architektonické články /ostění, portály a římsy/ předstupovaly /v přilehlé hraně/ cca o 2cm před plochu fasády – viz *původní stav*/. Pokud budou v rámci snímání „novodobých“ omítek zastíženy zachované kry omítek historických, budou tyto zpevněny a zapojeny do celku fasády.

Bude také obnoven omítaný sokl v původní výškové úrovni /partné na portálech/. Sokl bude proveden ve formě „obětované omítky! – tzn. bude proveden z „hubené“ prodyšné vápenné jednovrstvé omítky hrubší povrchové struktury /bez utažení/, která bude předurčena k pravidelné periodické opravě a obměně vždy po několika letech.

Omítané plochy budou opatřeny prodyšným nemodifikovaným vápenným fasádním nátěrem. *Barevnost bude upřesněna na základě restaurátorského průzkumu, po postavení lešení. Předpoklad je světlejší monochromní nátěr /světlý hnědý okr, nebo šedý nátěr???./*

4. V patře budou obnovena původní dvojité /čtyřkřídlá/ okna. Vnější křídla budou „ven“ otevíravá a každé křídlo bude členěno lištami. Vnější křídla budou atypická se „slabými /subtilními/ rámy“. Z důvodu subtilních rámu bude použito zasklením jednoduchým sklem. Aretace polohy na háčky. Vnitřní okna budou „izolační“ /tzn. budou mít zmenšené Euro profily IV78 a izolační dvojskla/- otevíravá a vždy jedno z křídel i výklopné.  
*Okna budou opatřena krycím lakem. Předpoklad: vnější křídla -hnědá, nebo slonová kost? – bude určeno na základě nálezů a dle barevnosti celé fasády, vnitřní – slonová kost.*

Kolem oken budou obnoveny původní šambrány – kdy z plochy vystupuje pouze lišta s jednoduchou profilací. Podokenní římsy budou opraveny a bude obnovena jejich původní profilace /*nutno ověřit restaurátorským průzkumem*/.

5. Zatím neznáme budoucí využití objektu, lze však předpokládat, že přízemní prostory /tzn. i bývalé krámce/ mohou být opět zpřístupněny přímo z ulice. Proto návrh předpokládá, že v kamenných portálech /které budou restaurovány/ budou osazeny vstupní dveře do nebytových prostorů v přízemí. Zároveň navrhujeme, aby byly znovuosazeny i dřevěné dveřnice /které můžou sloužit např. coby ochrana dveřních výplní jak za provozu, ale i při opravách či výměně stávajících oken/. Předpokládá se také budoucí obnova původního předsazeného schodišťového stupně před vstupy.  
*Pozn. Samotný tvar výplní zůstává zatím otevřený: zda je lépe přiklonit se k historizujícímu tvarosloví, nebo zda bude lépe /vzhledem k budoucímu využití, které však zatím neznáme/ využít např. i moderní soudobé prvky, původními pouze inspirované/.*

6. Stávající kamenný portál vč. profilované supraporty – hlavní vstup do objektu bude restaurován coby uměleckořemeslný prvek v plně restaurátorském režimu /*před realizací musí být zpracován samostatný restaurátorský záměr na opravu prvku*/. Obdobně budou opravovány i vstupní dveře, které jsou sice nepůvodní, ze 70. let 20. století, jejich kvalitní řemeslné zpracování je však nesporné. Návrh zde předpokládá opravu víceméně v rozsahu běžné údržby, v odborném řemeslném režimu. *Otázkou zůstává prezentace líce dveří: zda budou pojednány v přírodním dřevě /obdobně jako dnes?/, nebo pod krycí lak?. V návrhu se vzhledem k použití tvrdého dřeva přikláníme spíše v prezentování pohledového dřeva, avšak namořeného do tmavšího odstínu /oproti stávajícímu stavu/.*

7. V současné době prezentovaný Fragment gotického portálu v návrhu navrhujeme již neprezentovat. Myslím, že „analytické“ prezentování nálezů na objektu již není v památkové péči zcela nezbytné, a proto navrhujeme v plně restaurátorském režimu očištění prvku od novodobých nepůvodních úprav, zafixování prvku a samozřejmě jeho pečlivé zdokumentování a následné zazdění niky do líce fasády.

**Pozor! V závislosti na nesporné kvalitě objektu je potřeba přistoupit i k opravě fasád velice citlivě s vynaložením maximálního řemeslného umu a profesionálního přístupu.**

Návrh řešení opravy a obnovy fasády bude řešeno v postupných krocích, kdy v 1. etapě dojde pouze k nezbytným udržovacím pracím, avšak i tyto práce by měly být řešeny v kontextu celkové obnovy fasády viz výše, a proto je potřeba zdůraznit, že jakékoli opravy v rámci objektu a fasád tohoto architektonicky hodnotného historického objektu může provádět pouze odborná firma se zkušenostmi s opravou takto hodnotných stavebních objektů!

Před zahájením prací na opravě fasád budou všechny zachovávané části stavby a prvky PSV /např. střechy, okapové žlaby a svody apod./ochráněny proti poškození, případně dočasně sejmuty, opraveny a následně reinstalovány.

#### **Práce navržené k provedení v 1.etapě obnovy:**

Předmětem zadáním investora /Západočeské galerie v Plzni, současného nájemce budovy/ je zpracování PD účelné opravy /pouze/ čelní fasády do Pražské ulice.

1. etapa je tak navržena s ohledem na provedení nutných prací na fasádě, které budou v souladu s celkovou koncepcí obnovy stavby /resp. čelní fasády/, ale zároveň umožní i budoucí bezproblémovou návaznost a pokračování rekonstrukce celé stavby vč. úprav vnitřní dispozice s ohledem na budoucí využití objektu /které zatím neznáme/.

#### **Současné poruchy fasády: problémy lze rozdělit do několika oblastí:**

- Poškozené omítky vztlínající vlhkostí v oblasti soklu a celého přízemí
- Poškození stékající vlhkostí v horních partiích stavby
- Výplně otvorů mnohdy na hranici své životnosti

#### **Práce navrhované k provedení v této fázi opravy:**

- Po postavení lešení bude proveden zpřesňující restaurátorský průzkum s cílem zjištění rozsahu zachování historických omítek při poslední opravě, ověření původní profilace dekorativních prvků /např. říms/, a zajištění stop původního barevného řešení. Na základě průzkumu bude upřesněn rozsah snímání stávajících omítek, budou zpřesněny technologie provádění a rozsah nových omítek a budou zpracovány záměry na opravu uměleckořemeslných prvků.
- Po zakrytí a ochránění zachovávaných prvků, budou sejmuty novodobé a objektivně nepoužitelné omítky. Zároveň bude restaurátorsky očištěna supraporta stávajícího portálu od novodobých nátěrů /pro budoucí zapojení do celku s portálem/.
- Následně budou plochy fasády opětovně omítnuty. Nové omítky budou na vápenné bázi, budou házeny ručně a utahovány dřevěným hladítkem bez „rovnání do latí“ Líc fasády bude navrácen do původní úrovně s obnovením původní plošné nerovnosti s předsazením dekorativních prvků /např. portálů/. Případné nalezené kry původních omítek budou zpevněny a zapojeny do nových ploch, přičemž celé fasády budou následně sjednoceny přepěnováním. Profilované části fasád /římsy/ budou doplněny

a tvarování bude obnoveno dle nálezů původní profilace. Obdobně bude obnoveno původní tvarování okenních šambrán.

- Sokl bude nahozen obětovanou omítkou
- Fragment původního gotického portálu bude v restaurátorském režimu očištěn a zafixován. Následně bude otvor /nika/ ve fasádě /do kterého je torzo vsazeno/ zazděn a přehozen omítkou.
- Fasáda bude opatřena prodyšným systémovým nemodifikovaným fasádním nátěrem. *Barevnost bude upřesněna s ohledem na nálezovou situaci.*
- Stávající okna budou /zatím/ ponechána a budou jen opravena v rámci běžné údržby. Obdobně i okna a dveře ve štítu budou opraveny v rozsahu běžné údržby.
- V přízemí budou restaurovány kamenné portály krámců. Stávající prosklené stěny /okna/ budou v této fázi jen opraveny v rámci běžné údržby. */O jejich zachování, či výměně za jiné výplně – např. dveře, bude rozhodnuto až v rámci úpravy vnitřní dispozice pro budoucí využití/.*

**V rámci této etapy není řešeno:**

- **Další prvky** jako např. restaurování hlavního portálu a opravu vstupních vrat, osazení vstupních dveří a dveřnic do krámců, osazení vnějších oken v patře apod. **je možné ponechat až do následné etapy rekonstrukce objektu.**

**b) účel užívání stavby,**

Zázemí Západočeské galerie v Plzni.

**c) trvalá nebo dočasná stavba,**

Trvalá stavba

**d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby,**

V rámci PD není řešeno

**e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů,**

Podmínky a připomínky vznesené v rámci konzultací během zpracovávání této PD jsou zohledněny.

**f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů<sup>1)</sup>,**

Budova je zapsanou nemovitou kulturní památkou: Dům U Kibitzů, Pražská 86/16, rejst.č. ÚSKP 19982/4-4403

Budova a pozemek se nachází v Městské památkové rezervaci Plzeň

**g) navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.,**

Jedná se o stávající objekt, parametry stavby se oproti stávajícímu stavu nemění.

Zastavěná plocha:	452,0m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	6 235,0m <sup>3</sup>
Max výška:	14,5m
Počet funkčních jednotek	1
Plochy čelní fasády celkem cca	170m <sup>2</sup>
Z toho omítané plochy cca	130m <sup>2</sup>

**h) základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.,**

Oproti stávajícímu stavu se nemění a vzhledem k charakteru a rozsahu řešených částí objektu v této PD není dále řešeno

**i) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy,**

Předpokládané termíny výstavby:

Zahájení stavby: 08/2025

Dokončení stavby: 12/2027

**j) orientační náklady stavby.**

Bude upřesněno na základě výběrového řízení na dodavatele stavby

### **B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení**

**a) urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení,**

Jedná se o stávající historickou stavbu v centru města.

Navrhované úpravy nemají vliv na urbanistické vyznění objektu v prostoru

**b) architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení.**

Vnější vzhled stavby se oproti stávajícímu řešení v zásadě nemění. Dojde k dílčím úpravám /směřujícím k obnově historického stavu/ a ke změně barevnosti stavby.

### **B.2.3 Celkové provozní řešení**

Dispoziční a provozní řešení není předmětem této PD. Oproti současnému stavu se nemění.

### **B.2.4 Bezbariérové užívání stavby**

*Zásady řešení přístupnosti a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace včetně údajů o podmínkách pro výkon práce osob se zdravotním postižením.*

Vzhledem k rozsahu PD není samostatně řešeno.

### **B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby**

Stavba je navržena s ohledem na bezpečnost jejího užívání

### **B.2.6 Základní charakteristika objektů**

#### **Plzeň, Pražská 86/16 /Dům U Kibitzů/**

Je jednopatrový nárožní zděný podsklepený dům obdélného půdorysu na rozlehlé parcele s lichoběžníkovým dvorem a s v ostrém úhlu navazujícím obdélným východním dvorním křídlem. Na západě je dvůr ohraničený vysokou hladce omítnutou zdí; v severní části dvora je umístěna studna. Zastřešení je složeno ze dvou paralelních sedlových střech s polovalbou do hlavního průčelí. Tříosé průčelí do Pražské ulice vrcholí dvojicí nestejně velkých lichoběžníkových štítů, přičemž levý je užší. Barokní vstupní portál, v jehož cviklech jsou reliéfy lvů se sekerou /znak řeznického cechu/ pochází z roku 1720.

V jádru se jedná o jednopatrový gotický dům v blízkosti bývalé Pražské brány. Jeho současná podoba nese stopy renesanční, barokní a později klasicistní přestavby. Z původního gotického domu se dochovalo sklepení, část obvodových zdí a torzo profilovaného portálu v průčelí. Po renesančních úpravách následně objekt změnil podobu i v baroku. Ve 2. polovině 18. století byl k budově připojen zadní trakt a o století později dvorní křídlo.

Dům dlouho sloužil jako bytový, v přízemí byly obchody a za Rakouska-Uherska zde byla hospoda „Port artur“.

Na počátku 20. století se uvažovalo o zbourání objektu, který byl „silně zanedbaný“. Po roce 1919 došlo k dílčí opravě, ale v 60. letech 20. století byl objekt /i když stále obývaný nájemníky/ opět označen za „havarijní“.

V r. 1967 vznikla na Státním ústavu pro rekonstrukci památkových objektů v Praze /SURPMO/ pod vedením ing. Františka Matějoviče studie rekonstrukce objektu pro účely zázemí Západočeské galerie v Plzni, kdy návrh zachovával celkový charakter stavby a některé cenné historické konstrukce, do ulice byla zrušena průběžná atika a byly prezentovány štíty, a bylo také prezentováno torzo nalezeného gotického vstupního portálu... Rekonstrukce byla dokončena v r. 1975 a objekt slouží bez větších úprav navrženému účelu až do současnosti.

Objekt je v majetku města Plzně a Západočeská galerie je zde /pouze/ v nájmu.

#### *Vnitřní dispozice*

Jedná se o patrový podsklepený objekt

V přízemí je hlavní vstup do průjezdu, který zároveň propojuje i dvorní trakt. V přízemí jsou umístěny dílny a depozitáře.

Obdobně jsou depozitáře umístěny i v suterénu.

Po schodišti je přístup do patra. V patře jsou opět depozitáře a kanceláře. Ve dvorním traktu je umístěn služební byt.

V Půdním prostoru, který je není využíván jen z části, je umístěn i konzervátorský atelier.

#### *Stavební konstrukce:*

Svislé konstrukce objektu jsou vyžděny většinou ze smíšeného zdiva z cihel a kamene, příčky jsou pak zděné z cihel. Místnosti jsou zastropeny plochými stropy s omítaným podhledem, nebo jsou zaklenuty klenbou. Podlahy jsou kryty převážně dlažbou

Zdivo sklepa je kamenné a sklep je zaklenut kamennou valenou klenbou.

Krov je dřevěný, historický, tesařsky vázaný.

Střecha je pokryta skládanou keramickou střešní krytinou – bobrovkami.

Vnější dveře a vstupní vrata jsou dřevěná /pravděpodobně z úpravy ze 70. let 20. Století/. Vnitřní dveře jsou většinou kazetové do ocelových zárubní, mnohdy částečně prosklené /ze stejného období/,

Okna jsou dřevěná zdvojená, čtyřkřídlá s poutcem. Spodní křídla jsou členěna na 3 a horní pak na 2 skleněné tabule.

Fasády objektu jsou omítané. Poslední úprava proběhla v 70. letech 20. století.

**Předmětem projektové dokumentace je:** Oprava a údržba čelní fasády do Pražské ulice, spočívající v obměně dožilých novodobých omítek /s případným začleněním ker historických omítek/, doplnění průběžné hlavní římsy, obnovy původního tvaru šambrán, obnovy omítaného soklu, restaurování portálů bývalých krámců, restaurátorské zakonzervování fragmentu gotického portálu a zazdění jeho niky, úprava okapových svodů a základní údržba dřevěných prvků /zejména oken a prosklených stěn/.

### ***B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení***

Není v rámci této PD řešeno

### ***B.2.8 Požárně bezpečnostní řešení***

Není v rámci této PD řešeno, protože se jedná jen o udržovací práce na čelní fasádě objektu, přičemž dispozice objektu, stávající stavební konstrukce, ani požárně bezpečnostní poměry se oproti současnému stavu nemění.

### ***B.2.9 Úspora energie a tepelná ochrana***

Není v rámci této PD řešeno

***B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí***  
*Zásady řešení parametrů stavby - větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod., a dále zásady řešení vlivu stavby na okolí - vibrace, hluk, prašnost apod.*

Není v rámci této PD samostatně řešeno, protože se oproti stávajícímu stavu se nemění

### ***B.2.11 Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí***

Není v rámci této PD řešeno

## ***B.3 Připojení na technickou infrastrukturu***

Není v rámci této PD řešeno. Je stávající a oproti současnému stavu se nemění

## ***B.4 Dopravní řešení***

Není v rámci této PD řešeno. Je stávající a oproti současnému stavu se nemění

## ***B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav***

Není v rámci této PD řešeno

## ***B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana***

***a) vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda,***

Stavba neovlivní negativně životní prostředí. Materiály použité pro výstavbu mají vyhovující vlastnosti a hygienické atesty.

Nakládání s odpady bude probíhat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 8/2021 Sb..

Odpady budou vyvezeny na řízenou skládku, respektive předány organizaci zabývající se převozem a likvidací odpadů. Při větším množství určitého materiálu bude provedeno třídění a nabídka Sběrným surovinám, Kovošrotu, odprodej zbytkového materiálu, palivového dřeva atp.

**Způsob zneškodnění odpadů:**

Veškerý odpad bude tříděn podle zařazení v „Katalogu odpadů“ dle vyhlášky 8/2021 Sb. a zákona č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, v účinném znění. O likvidaci odpadů, zařazených do kategorie nebezpečných odpadů bude likvidovat oprávněná osoba mající oprávnění k nakládání s nebezpečným odpadem na základě smlouvy (např. fi ECO-F Systém a.s.).

Ostatní odpady zařazené do kategorie ostatní budou likvidovány odvozem na skládku, nebo formou odvozu provozovatelem svozu odpadu za úplaty, popřípadě bude využit jako druhotná surovina s uložením na skládku provozovatele sběru a výkupu odpadů.

Před zneškodněním odpadů požádá dodavatel stavby v dostatečném předstihu městský úřad o sdělení informací o sídle zařízení vhodných k zneškodnění nebo zpracování jimi vyprodukovaného odpadu.

Po dobu výstavby je třeba očekávat časově omezené zhoršení akustické situace, je však třeba dodržet ustanovení NV č. 148/2006 Sb. pro hluk ze stavební činnosti.

*b) vliv na přírodu a krajinu - ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině apod.,*

Není

*c) vliv na soustavu chráněných území Natura 2000,*

neobsazeno

*d) způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí, je-li podkladem,*

Bude případně zohledněno v dalších stupních PD

*e) v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno,*

neobsazeno

*f) navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů.*

*V případě, že je dokumentace podkladem pro stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, neuvádí se informace k bodům a), b), d) a e), neboť jsou součástí dokumentace vlivů záměru na životní prostředí.*

Neobsazeno

## **B.7 Ochrana obyvatelstva**

*Splnění základních požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva.*

Vzhledem k charakteru PD není samostatně řešeno.

## **B.8 Zásady organizace výstavby**

Zařízení staveniště bude umístěno na vlastním pozemku a uvnitř řešeného stávajícího objektu. Pro udržovací práce na fasádě bude před stavbou nutno zajistit zábor veřejného prostranství /tzn. chodníku před budovou/.

*a) potřeby a spotřeby rozhodujících médií a hmot, jejich zajištění,*

Elektrická energie - pro účely stavby bude připojen podružný stavební rozvaděč s podružným měřením. V případě, že v době výstavby nebude možné zajistit přívod elektrické energie z veřejné distribuční sítě, bude pro zajištění potřeby elektrické energie zajištěn náhradní zdroj, např. ve formě dieselagregátu

Voda – Napojení staveniště bude provedeno na vodovod přes podružný vodoměr.

*b) odvodnění staveniště,*

Viz stávající stav

*c) napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,*

Dopravní napojení bude probíhat po stávající komunikaci.

*d) vliv provádění stavby na okolní stavby a pozemky,*

Stavba neovlivní negativně okolní pozemky ani stavby. Negativní účinky při provádění stavby ani po jejím dokončení nejsou známy.

*e) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin,*

Není

*f) maximální dočasné a trvalé zábory pro staveniště,*

Staveniště bude zřízeno na vlastních pozemcích pro stavbu v majetku investora /města/ a částečně na veřejném prostranství – chodníku, opět v majetku města.

*g) požadavky na bezbariérové obchozí trasy,*  
nejsou

*h) maximální produkováná množství a druhy odpadů a emisí při výstavbě, jejich likvidace,*

Odpady vzniklé při realizaci a provozu objektu, kategorizace odpadů, způsob nakládání: Ve smyslu Zákona č. 541/2020 Sb. - povinnosti původců odpadů bude od zahájení výstavby tj. v průběhu realizace stavby a v době provozu objektu vedena evidence odpadů Podle Vyhlášky 8/2021 Sb MŽP ČR o programech odpadového hospodářství je povinností původců odpadů zpracovávat program při produkci více než 100 tun/rok nebo 50 kg a více nebezpečných odpadů ročně.

Odpady budou vyvezeny na řízenou skládku, respektive předány organizaci zabývající se převozem a likvidací odpadu.

Odpad bude ukládán pouze v místech tomu určených a bude tříděn dle druhů a kategorií do připravených kontejnerů, vhodných nádob pro shromažďování a následnou přepravu.

*i) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin,*

Není

*j) ochrana životního prostředí při výstavbě,*

Neobsazeno

Ochrana proti hluku a vibracím (ochrana okolí stavby, ochrana uvnitř budovy) – bude používáno běžných stavebních zařízení a náradí a bude dodržována pracovní doba, která nepřesáhne do nočního klidu. Případně použitý kompresor bude určen pro městskou zástavbu, který má menší hlučnost.

Ochrana ovzduší proti prašnosti – během prací bude zajištěno organizací prací.

*k) zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi,*

Ve smyslu § 157 stavebního zákona a § 6 vyhlášky č 499/2006 Sb., přílohy č. 5, musí být na stavbě veden a po celou dobu výstavby být k dispozici Stavební deník (y), jehož obsah a denní záznamy budou plnit požadavky předmětné přílohy výše jmenované vyhlášky.

Dodavatel (é) stavebních prací může přidělovat práci pouze těm zaměstnancům, u kterých má ověřenu jejich zdravotní způsobilost pro jimi konané práce. Pro tuto činnost musí být prokazatelně proškoleni z předpisů k zajištění bezpečnosti práce, technických zařízení a předpisů stanovujících pracovní podmínky. V rozsahu existujících rizik, která nelze eliminovat kolektivním opatřením, musí být vybaveni potřebnými OOPP, certifikovanými pro dané práce a pracoviště. Před započítím práce musí být řádně seznámeni se stavenišťem, s umístěním hlavních uzávěrů a vypínačů přiváděných medií (elektřina, voda), s průběhem a rozsahem prací a stanovenými pracovními postupy.

Zhotovitelé stavebních prací jsou povinni zajistit, aby veškeré základní prostředky, stroje, zařízení, mechanizace a dopravní prostředky byly z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci vhodné pro danou stavební činnost, při které budou používány. Musí být vybaveny

ochrannými prvky a zařízeními chránícími život a zdraví zaměstnanců, pravidelně kontrolovány, udržovány a revidovány.

Pracovní postupy musí být zvoleny tak, aby jak ostatní veřejnost, tak zaměstnanci nebyli ohroženi padajícími předměty, dopravou v souvislosti s průběhem stavebních prací a chráněni proti pádu z výšky. Při ruční manipulaci s břemeny musí být volena taková motorika, která nemůže poškodit velké klouby a páteř a zdraví jako takové.

Všichni zaměstnanci při práci ve výšce a nad volnou hloubkou musí být chráněni proti pádu buď kolektivním nebo osobním zajištěním. V ohroženém prostoru pod místem práce, tzn. o šíři 1,5 m do 10m výšky, se smějí zaměstnanci pohybovat pouze s ochrannou přilbou. Při riziku pádu materiálu z výšky musí být do celého ohroženého prostoru vstup zamezen ohrazením nebo střežením.

Ostatní zajištění konkrétních prací z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, vyplývajících zejména ze zákona č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 309/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, NV č. 362/2005 Sb., NV č. 591/2006 Sb. a ostatních souvisejících je plně v kompetenci jednotlivých zhotovitelů stavebních prací, kteří potřebná vlastní opatření k eliminaci existujících rizik, pracovní postupy, které zvolí, spolu s ostatními vyžádanými podklady doloží předem, avšak nejpozději do 8 dnů před zahájením prací na staveništi, určenému koordinátoru bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, který tyto podklady a informace zapracuje do plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi.

*l) úpravy pro bezbariérové užívání výstavbou dotčených staveb,*

neobsazeno

*m) zásady pro dopravní inženýrská opatření,*

Během dopravy pro výstavbu budou dodržovány platné normy, technické podmínky a zákony.

*n) stanovení speciálních podmínek pro provádění stavby - provádění stavby za provozu, opatření proti účinkům vnějšího prostředí při výstavbě apod.,*

neobsazeno

*o) postup výstavby, rozhodující dílčí termíny.*

Předpokládaná lhůta výstavby: dle finančních možností - cca 2 roky od zahájení výstavby

**Plán kontrolních prohlídek stavby** - prohlídka po očištění omítek,  
- prohlídka po dokončení opravy fasád /1. etapy/.

Další prohlídky v rámci KD stavby za účasti stavebníka, dodavatele, stavebního dozoru, zástupců památkové péče a případně stavebního úřadu budou pravidelné 1x týdně, v případě požadavků jakékoli strany dle dohody.

### **B.9 Celkové vodohospodářské řešení**

Není v rámci této PD řešeno. Je stávající a oproti současnému stavu se nemění

## Důležitá upozornění

- Při rekonstrukci bude postupováno dle této PD, upřesňované dle nálezových situací, dle platných norem a předpisů a dle technologických předpisů výrobců použitých materiálů.
- Po postavení lešení bude proveden zpřesňující stavebně technický průzkum, zpřesňující restaurátorský průzkum, průzkum původních profilací prvků a průzkum původní barevnosti fasád.
- Všechny rozměry musí být ověřeny přeměřením na místě!
- V případě návrhu jiné technologie /dle dodavatele vhodnější/ je nutné protokolárně uvádět rozdíl oproti řešení v projektu. Všechny takové položky bude nutno doložit kalkulací v příloze.
- Generální dodavatel zpracuje na samostatné montážní celky další stupeň PD - tzv. výrobní dokumentaci, která musí být předem odsouhlasena architektem, zástupci památkové péče a investorem.
- Na stavbě bude veden stavební deník a vykonáván pravidelný stavební dozor.
- Stavební činnost musí být organizována tak, aby v největší možné míře omezila zatížení lokality, kde bude stavba prováděna.
- Při provádění stavebních prací je nutno postupovat podle projektu, podle příslušných platných norem, předpisů a technologických postupů. Druh a kvalita materiálu musí být dodrženy.
- Jakékoliv změny oproti projektové dokumentaci je nutno předem projednat s investorem, projektantem a se zástupci památkové péče. Při vzniku okolností, které by mohly ohrozit či znemožnit řádné a kvalitní provedení stavebních prací, je nutno řešit je neprodleně ve spolupráci s investorem a projektantem.
- Na jednotlivé práce je možno nasazovat pouze pracovníky, kteří jsou řádně vyškoleni a jsou poučeni o příslušných bezpečnostních předpisech. Při práci na strojích a práci se zařízeními musí mít pracovníci příslušná oprávnění k jejich obsluze.
- Před zahájením stavebních prací je nutno dodavatelem stavby ověřit stav inženýrských sítí, sítě vytýčit a práce provádět tak, aby nedošlo k narušení a zásahu do těchto sítí. Polohu inženýrských sítí je nutno ověřit kopanými sondami. Vytýčení průběhu inženýrských sítí zajišťuje přímý zhotovitel stavebních prací.
- Jakýkoliv zásah do inženýrských sítí je nutno předem dohodnout se správcem sítě, za jehož dozoru budou prováděny i následující práce a práce v ochranném pásmu těchto /např. i přemístění přípojkových skříní na čelní fasádě /např. do průjezdu, či do pilířku před fasádou/
- Při provádění případných výkopových prací je nutno zajistit archeologický dohled!