

# Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 12457/2022  
Spis. zn.: KSÚ 4994/2021  
Vyřizuje: Slávka Snížková  
E-mail: snizkova@cheb.cz  
Telefon: 354 440 175

Cheb, dne: 07.02.2022

## ROZHODNUTÍ

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí a jako dotčený orgán státní správy na úseku památkové péče příslušný podle ustanovení § 29, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, (dále jen zákona o státní památkové péči),

vydává

podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči, na základě žádosti ze dne 10.06.2021 účastníka řízení města Cheb, IČ 00253979, se sídlem Cheb, odbor investičního, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb, které je vlastníkem č. p. 219, 123, 260, na stav. p. č. 373/2; 373/3; 376

v k. ú. Cheb k záměru: „**Studie využití pro stěhování Základní umělecké školy v Chebu do Dominikánského kláštera v č.p. 219, 123, 260, na stav. p. č. 373/2; 373/3; 376 v k. ú. Cheb, obec a okres Cheb, kraj Karlovarský, podle předložené studie, zpracované Atelierem STOECKL s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb, v prosinci 2020**“, po písemném vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti ze dne 23.10.2021, vydané pod č. j. NPÚ-342/50879/2021, doručené zdejšímu odboru dne 29.10.2021, podle ustanovení § 67 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen správní řád)

### **z á v a z n é s t a n o v í s k o**

k záměru: „**Studie využití pro stěhování Základní umělecké školy v Chebu do Dominikánského kláštera v č.p. 219, 123, 260, na stav. p. č. 373/2; 373/3; 376 v k. ú. Cheb, obec a okres Cheb, kraj Karlovarský, podle předložené studie, zpracované Atelierem STOECKL s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb, v prosinci 2020.**“

Dominikánský klášter je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovými čísly

- 219, Kamenná 5, na stav. p. č. 373/2 spolu s č.p. 123, Jánské náměstí 5, na stav. p. č. 373/3 v k. ú. Cheb - **30126/4-3712**
- 260, Jánské náměstí 3, na stav. p. č. 376 v k. ú. Cheb - **31552/4-3692**

a zároveň se nachází v Městské památkové rezervaci Cheb, která byla prohlášena výnosem č. 11 Ministerstva kultury České socialistické republiky s účinností dne 1. října 1981, pod č. j. 16429/84-VI/1.

Tento záměr je ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči z hlediska státní památkové péče

**přípustný za podmínek:**

## Fasády – průzkumy

1. Před zahájením obnovy fasád (exteriéru) objektu bude zpracován celkový stavebně technický, technologický, restaurátorský a stratigrafický průzkum omítkových vrstev, včetně restaurátorského průzkumu kamenické výzdoby.  
Pro **interiéry** bude nutné zpracování stratigrafického a restaurátorského průzkum omítek a uměleckořemeslných prvků.  
Na základě těchto průzkumů bude určen rozsah odstraňovaných omítek, rozsah oprav, technologický postup, struktura omítek a barevnost.  
Během provádění obnovy areálu bude průběžně doplňován zpracovaný stavebně historický průzkum.
2. Rozsah a způsob obnovy kamenické a sochařské výzdoby bude určen na základě podrobného restaurátorského průzkumu a záměr včetně návrhu technologického postupu a navržených materiálů. V souladu se zákonem o státní památkové péči, bude restaurátorské práce na dílech výtvarného umění nebo uměleckořemeslných může provádět jen držitel příslušné licence Ministerstva kultury ČR. Návrh obnovy bude povolován v rámci samostatného správního řízení z hlediska státní památkové péče.

## Střecha včetně krovu:

3. V případě, že bude rozhodnuto, že bude stávající střecha z měděných šablon odstraněna, bude nová střešní krytina z pálených tašek bobrovek se segmentovým řezem, za podmínek dále uvedených.
4. Nebude použita tzv. pojistná hydroizolační fólie.
5. Hřebenáče budou kladeny do neprobarvované malty.
6. Při související výměně doplňujících klempířských prvků nebude zvětšován jejich počet ani jejich rozsah. Jednotlivé prvky budou zatřeny do vhodné barevnosti (žlaby do barvy krytiny, svody do barvy fasády).
7. Bude minimalizováno umístění novodobých technických zařízení na střeše.
8. Budou zachována stávající komínová tělesa mimo novodobého komína z bývalé kotelny. Komíny omítka bude bez nátěru, hrubě stržena zednickou lžící.
9. Jako podklad pro další stupeň projektové dokumentace bude proveden stavebně technický průzkum krovu, na jehož základě bude rozhodnuto o dalším postupu a rozsahu jeho obnovy. Případné opravy krovu budou provedeny tradiční tesařskou technologií, tj. protěžováním pomocí šikmých zámkových plátů dle certifikované metodiky (viz. odůvodnění), výměnou poškozených nebo doplněním chybějících prvků za tesané shodných rozměrů a profilace. Při opravě krovu bude brán maximální ohled na dochované prvky krovové konstrukce. Doplňované nové prvky budou zajištěny původním způsobem tj. dřevěnými kolíky (hřeby).
10. Bude-li třeba aplikovat přípravky proti dřevokazným škůdcům, budou tyto čiré, neprobarvované, to i na latích.

## Výplně:

11. Bude provedena pasportizace všech výplní (okna, dveře), na základě které bude následně stanoven detailní postup repase, případně bude rozhodnuto o nahrazení jejich replikou.
12. Součástí dalšího stupně PD bude konkrétní návrh repase okenních a dveřních výplní, který bude vycházet z provedené pasportizace.

13. Nebudou vkládané nové příčky, které by v 1. NP rozdělovaly místnosti 1.07 a 1.08.

14. Při výměně stávajících rozvodů nebudou ze zdí vytrženy, ale šetrně vysekány. Před realizací plánovaných rozvodů všech sítí bude nutné realizovat v místech plánovaného zásahu předstihový restaurátorský průzkum. Teprve na základě jeho vyhodnocení bude upřesněno konkrétní řešení.

#### **Všeobecné:**

15. V rámci zpracování dalšího stupně projektové dokumentace doporučujeme průběžně provádět společné konzultace mezi vlastníkem, projektantem, odbornou organizací a správním orgánem, v rámci vyhodnocení jednotlivých průzkumů a jejich vlivu na realizaci zamýšleného záměru z hlediska maximálního zachování kulturně historických hodnot kláštera a hledání nadčasového využití pro základní uměleckou školu.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Účastník řízení město Cheb, se sídlem Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb, které je vlastníkem v k. ú. Cheb, zastoupený Ing. Věrou Tomsovou, vedoucí odboru investičního, Městského úřadu v Chebu, podal dne 27.10.2021 žádost z hlediska státní památkové péče k záměru provedení k záměru: „Studie využití pro stěhování Základní umělecké školy v Chebu do Dominikánského kláštera v č.p. 219, 123, 260, na stav. p. č. 373/2; 373/3; 376 v k. ú. Cheb, obec a okres Cheb, kraj Karlovarský, podle předložené studie, zpracované Atelierem STOECKL s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb, v prosinci 2020.“

Dominikánský klášter je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovými čísly

- 219, Kamenná 5, na stav. p. č. 373/2 spolu s č.p. 123, Jánské náměstí 5, na stav. p. č. 373/3 v k. ú. Cheb - **30126/4-3712**
- 260, Jánské náměstí 3, na stav. p. č. 376 v k. ú. Cheb - **31552/4-3692**

a zároveň se nachází v Městské památkové rezervaci Cheb, která byla prohlášena výnosem č. 11 Ministerstva kultury České socialistické republiky s účinností dne 1. října 1981, pod č.j. 16429/84-VI/1.

Ve smyslu ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči obdržel zdejší odbor ve věci souhlasné písemné odborné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti, s podmínkami, vydané pod č. j. NPÚ-342/89764/2021 ze dne 18.11.2021, doručené zdejšímu úřadu dne 26.11.2021.

#### **Přílohy žádosti odeslané na NPÚ:**

- Žádost o vydání závazného stanoviska č. j. MUCH 47960/2021/Sni ze dne 14. 6. 2021.
- Studie „Dominikánský klášter - studie využití pro stěhování ZUŠ“, kterou v prosinci 2020 vypracoval Atelier STOECKL s. r. o. Dokumentace obsahuje: textovou část, požárně bezpečnostní řešení, 01 situaci ortofoto v měřítku 1:50, situaci v měřítku 1:500, 03 půdorys suterén v měřítku 1:100, 04 půdorys 1. NP v měřítku 1:100, 05 půdorys 2. NP v měřítku 1:100, 06 půdorys 3. NP v měřítku 1:100, 07 řezy v měřítku 1:100 a 08 pohledy v měřítku 1:100.
- Elektronicky doručený stavebně historický průzkum, který v březnu - prosinci 2016 zpracoval Ing. arch. Jan Pešta

#### **Popis zamýšlených prací:**

Dle žádosti je cílem studie ověřit možnosti přesunu ZUŠ Jindřicha Jindřicha do objektu Dominikánského kláštera v Chebu.

Práce jsou v předložené studii popsány následovně: „*Přestavba kláštera z hlediska exteriéru bude z převážné části představovat pouze oprava omítek fasád. Ta bude zejména zaměřena na zvlhčené zdivo v*

oblasti soklů a zatékající vody z okapů a dešťových svodů. Dále budou provedeny repase stávajících oken a dveří. V případě nemožnosti jejich opravy budou vyměňovány tvarovými a materiálovými replikami. Výrazným zásahem do vnějšího vzhledu kláštera bude opětovné navrácení pálené keramické střešní krytiny (bobrovky) na všech střeších areálu namísto stávající plechové krytiny. Z důvodu malého sklonu zastřešení velkého sálu zde bude plechová krytina po opravách zachována. Menší zásah do stávajících fasád se předpokládá už pouze v průjezdu objektu B (**dům čp. 123**). Jedná se o vyzdění parapetu na místě stávajících dveří do bytu správce a vybourání parapetu stávajícího okna ve dvoře z důvodu vytvoření nového vstupu.

Návrh barevného řešení fasád areálu vychází ze současného stavu a to zejména jeho průčelí v Kamenné ulici a na Jánském náměstí, jehož výsledkem by měl být ucelený architektonický výraz celého komplexu nové ZUŠ... Vstupy do areálu budou doplněny kovovými informačními deskami v bronzové barvě označujícími přítomnost ZUŠ v objektu. Konečné řešení barevnosti fasád vyplyne po konzultaci s Národním památkovým ústavem, územní pracovištěm v Lokti.

Z hlediska interiérů dojde k některým úpravám negativních zásahů nové doby. Budou vyměněny nevhodné novodobé podlahy, povrchové úpravy, podhledy a výplně otvorů. Nejvýznamnějším zásahem do interiérů bude potřeba osazení nových dveří a nadsvětlíků s předepsanou požární odolností vyplývající z předpisů požární ochrany. Tyto zásahy budou podrobně řešeny po konzultacích s NPÚ v dalším stupni projektové dokumentace. Navržená řešení budou vycházet z historických principů a budou tak respektovat památkovou kvalitu řešených prostor.

Popis navrhovaného dispozičního a provozního řešení

Vstup do jednotlivých objektů zahrnující provoz ZUŠ je navržen ze vstupního dvora. Úprava tohoto zanedbaného dvora bude představovat nové kamenné vydláždění, které bude bezbariérově navazovat na samotné vstupy. V centrální části nádvoří se počítá s umístěním busty Jindřicha Jindřicha. Zákoutí dvora mezi refektářem a objektem B (**č. p. 123**) bude doplněno odpočinkovou plochou s lavičkami a stromem.

Dispoziční řešení

Bezbariérové užívání areálu ZUŠ

Z hlediska vyhlášky ... budovy pro osoby s handicapem upraven celý objekt A (**č. p. 219**) vyjma 3. NP a některých místností. Z důvodu bezbariérovosti bude v návaznosti na hlavní chodby v severním křídle umístěn průchozí výtah propojující suterén až 2. NP. Bezbariérový vstup do objektu bude zajištěn přes hlavní vstup z Jánského náměstí a vstupní nádvoří. S ohledem na památkovou ochranu nelze objekty B a C (**č. p. 260**) a některé místnosti objektu A upravit pro bezbariérové užívání.

Dispoziční řešení objektu A

Suterén - střešní náplň tohoto podlaží je velký sál určený převážně pro účely mládežnického dechového orchestru. Ten bude oproti stávajícímu stavu zpřístupněn z Kamenné ulice přímou chodbou. Na ní budou ze severní strany navazovat šatny ... z jižní potom prostory pro technické zázemí a sociální zařízení... úklidová místnost, výtah a nové schodiště zpřístupňující balkon velkého sálu. Toto schodiště bude náhradou za vybourané novodobé schodiště v prostoru skladu a šaten....

1. NP - komunikační páteř 1. NP tvoří prostory bývalé křížové chodby a chodba probíhající přes celé východní křídlo. Hlavní vstup do objektu je přes stávající vstupní chodbu z nádvoří. Z hlavních chodeb se bude potom vcházet do jednotlivých učeben ... Zrcadlový sál je potom propojen dveřmi s balkonem velkého sálu. V severním křídle budou vestavěna sociální zařízení... Ve stejném traktu na tyto prostory bude navazovat výtah a nové schodiště propojující balkon velkého sálu a suterén. Po vybourání novodobého schodiště ve stávajícím předsáli balkonu bude možné umístit nahrávací studio, které bude přístupné z chodby pomocí několika nových schodišťových stupňů a probouraného vstupního otvoru ve stávající nise. Místnost pro zvukaře vznikne přestavbou velína osvětlení a části balkonu.

V centrální části objektu A se nachází nezastřešený rajský dvůr, který bude bezbariérově přístupný pomocí nové vyrovnávací rampy z hlavní chodby. Úprava zanedbaného dvora bude představovat nové kamenné vydláždění s centrální travnatou plochou a prostorem pro umístění fontány či sopek.

Podél severní a východní fasády budou osazeny lavičky a jeden strom. Dvůr bude sloužit jako prostor pro odpočinek a konání příležitostných komorních koncertů a recitálů.

2. NP - Dispozice 2.NP koresponduje s půdorysem 1. NP. ... V severním křídle budou přestavěna sociální zařízení na WC pro žáky a personál. V jeho sousedství se ještě nachází nový výtah, šatny a stávající schodiště zpřístupňující půdní prostory...

3. NP - dispozici 3. NP tvoří pouze východní křídlo objektu A. S ohledem na památkovou ochranu nebude

*zpřístupněno bezbariérově výtahem. ... Stávající příčka v místnosti 3.10 nad promítací kabinou bude vybourána a posunuta do polohy, jež bude korespondovat se členěním štukové výzdoby na stropě.... se nepočítá v tomto podlaží s umístěním sociálního zařízení a úklidové komory.*

#### *Dispoziční řešení objektu B*

*V přízemí z průjezdu přístupná dílna údržby bude přebudována na jednopokojový byt správce se soc. zařízením, pro který se vybourá nový vstup z nádvoří....*

#### *Dispoziční řešení objektu C*

*Dům byl přičleněn k areálu jako zázemí za jevištěm velkého sálu, ...Zaplavený sklepní prostor bude odkanalizován. ... Ani po jeho opravě nebude možné ... počítat s jeho využitím."*

Záměr tedy počítá především s odstraněním několika novodobých příček. Vybudováním nových příček v souvislosti s úpravami sociálních zařízení. S vestavbou výtahu v objektu A, odstraněním novodobého schodiště a vybudováním nového.

### **Charakteristika kláštera podle památkového ústavu a stavebně historického průzkumu.**

V roce 1294 Český král Václav II. povoluje na prosbu Diethera z Nassau, bratra římského krále Adolfa Nassavského a příslušníka dominikánů (bratři kazatelů „ordinis Fratrum Praedicatorum“) přidělení místa v Chebu, kde si řád může vybudovat klášter a modlitebnu. Podle klášterní tradice byl v roce 1296 konvent usazen ( přijat). Během třicetileté války byl však klášter značně zničen. V letech 1674-1688 byl vystavěn nový barokní kostel, pravděpodobně stavitelem Andreasem Burglerem, po vzoru římského kostela IL Gesu, s dvoupatrovou fasádou, zakončenou štítem a bez věže. V roce 1720 byla pak dokončena stavba klášterních budov. Klášterní knihovna a klášterní archiv byly přemístěny v roce 1936 do dominikánského kláštera v Plzni. V roce 1950 byl majetek řádu znárodněn a převeden na Náboženskou matici v Praze, po té byl využíván různými státními a městskými institucemi. V roce 1957 – 1958 byl v rámci asanace města vypracován projekt pro potřeby Kassu - kulturního a společenského střediska města, které zde sídlilo až do roku 2011, kdy město Cheb postavilo nový kulturní dům. Město Cheb do roku 2021 pronajímalo kanceláře a prostory různým organizacím. V současné době je klášter téměř prázdný.

Kostel sv. Václava stojí na jižní straně areálu, k němuž od severu přiléhá kvadratura, tedy čtyři křídla konventních budov okolo rajskeho dvora objekt čp. 219. Východní křídlo podél Kamenné ulice přesahuje mírně směrem k severu, prostor bývalého dvorku za ním je vyplněn novodobou přístavbou sálu. Ze severozápadního rohu kvadratury vystupuje mírně šikmo křídlo refektáře. Vstupní nádvoří na západní straně parcely ohraničuje směrem z ulice dvorní křídlo tvořené domem č .p. 123.

V severozápadní části je k areálu připojen dům č .p. 260.

**Objekt č.p. 219** je čtyřkřídla konventní budova (kvadratura) obklopující rajskeho dvůr. Hlavní devítiosé průčelí východního křídla směřuje do Kamenné ulice a navazuje na kostel sv. Václava. Ostatní křídla jsou situována ve vnitrobloku. Východní průčelí je čtyřpodlažní, hladce omítané, přízemí je oddělené plochou římsou, fasáda je pak ukončena mohutnou profilovanou římsou. Okenní a dveřní portály jsou zdobené kamenným ostěním s uchy se zvonky. V šesté ose se nachází hlavní vstup do konventu, který je zdobený kamenným portálem, nad portálem se nachází nika se sochou světce. Ve druhé a deváté ose se nacházejí sdružená okna. Okenní výplně jsou novodobé, dřevěné, dvojité provedené v barokním tvarosloví, členěné do kříže na čtyři křídla. Dveřní výplně jsou dřevěné kromě dveří hlavního vstupu, jsou rovněž novodobé. Celá kvadratura je zastřešena souborem sedlových střech, které jsou kryté plechovou krytinou pocházející z druhé poloviny 20. století.

Podsklepena jsou alespoň částečně všechna 4 křídla. Nejsložitější je systém sklepů pod východním křídlem do ulice Kamenné (díky klesajícímu terénu), tvořící ve třech traktech labyrint drobných suterénních prostor, některých samostatně přístupných. Pod severozápadním nárožím je klenutá místnost, přístupná z chodby, pod krátkým kolmým křídlem kinosálu je větší novodobě upravená prostora foyer sálu. Na sklepy západního křídla navazuje systém sklepů pod severním křídlem.

Pod ambitem je dlouhá sklepní chodba, přístupná po schodišti z přízemí, ve vnějším traktu jsou menší prostory. Pod západním křídlem je sklep a snad i další, dnes nepřístupné prostory. Pod severozápadním křídlem refektáře je pěkná dvoulodní místnost, klenutá na kamenné sloupy, a menší průchozí prostory. Pod jižním křídlem je nepřístupná krypta, spojená se systémem krypt pod kostelem.

Přízemí východního křídla, obrácené směrem do ulice Kamenné, je vyvýšeno nad úroveň terénu. Nivelita ulice klesá od jihu k severu, takže na severním konci má přízemí východního křídla charakter patra. Dispozice přízemí východního křídla je trojtraktová. Ve středním traktu je dlouhá vnitřní chodba, procházející téměř celou délkou křídla. Na jižním konci navazuje na původní příčnou chodbu - nyní kapli v širší středního a východního traktu. Vnitřní - dvorní trakt v jižní polovině tvořila dnes novodobě příčkami rozdělená křížová chodba (ambit). Vnější uliční (východní) trakt tvoří dlouhý sled prostor a místností (od jihu) - schodiště, místnosti, vstupní hala se schodištěm z ulice a další 4 místnosti. Na severu na východní křídlo směrem k západu navazuje krátké kolmé křídlo s větší klenutou místností, tvořící dnes foyer sálu. K jejímu jižnímu boku přiléhá úzký dvorek přepažený prampouchy a do dvorku otevřená místnost (dnes WC). Přízemí severního křídla má dvoutraktovou dispozici. Oba trakty jsou zhruba stejně široké. V jižním - dvorním se nachází severní křídlo křížové chodby (ambitu) (částečně rozdělené), v severním - vnějším traktu je (od západu) hlavní schodiště a dále dvě místnosti (novodobě rozdělené). Západní křídlo tvoří nesymetrický dvoutrakt. Ve vnitřním -dvorním traktu se nachází opět křížová chodba (ambit), vnější - západní trakt směrem do zadního dvora tvořily původně 4 místnosti (průchozí do zadního dvora). Jižní křídlo přiléhá ke kostelu a má spojovací funkci, tvoří jej v jediném traktu novodobě rozdělená křížová chodba (ambit). K severozápadnímu nároží v místě styku západního a severního křídla je napojeno mírně šikmo křídlo refektáře s jedinou velkou prostorou klenutou neckovou klenbou - bývalým refektářem.

První patro je nad celým půdorysem kvadratury a v hlavních rysech odpovídá dispozici přízemí. Ze tří stran (severní, západní a jižní) obíhal rajský dvůr ve dvorním traktu ambit (horní), spojnici na čtvrté - východní straně tvořila chodba. Východní křídlo má stejně jako v přízemí trojtraktovou dispozici. Střední trakt tvoří vysoká chodba, prostupující i na úroveň 2. patra a odtud také ze západní strany bazilikálně osvětlená. Ve dvorním traktu jsou dnes 4 menší (původně snad 2) místnosti, ve vnějším traktu (od jihu) místnost, přiléhající ke kostelu, schodiště a místnosti klenuté neckovými klenbami a

jedna plochostropá. Na severním konci západní strany střední chodby přiléhá krátké kolmé křídlo s místností (kinosálem) a předsíní, oddělené úzkým dvorkem od severního křídla. Severní křídlo má stejně jako v přízemí dvoutraktovou dispozici. Dvorní trakt tvoří neporušené severní křídlo horní křížové chodby (ambitu), ve vnějším - severním traktu je hlavní schodiště a sled menších místností (některé novodobě rozdělené). Rovněž západní křídlo má stejně jako v přízemí dvoutraktovou dispozici s novodobě rozdělenou křížovou chodbou ve dvorním traktu a čtveřicí místností (od severu) v širším vnějším - západním traktu. Severozápadní křídlo refektáře tvoří jediná velká plochostropá prostora - bývalá knihovna s přístupovou chodbičkou. Jižní křídlo přiléhá k severnímu boku kostela a je pouze jednotraktové, tvoří ho bývalá (novodobě rozdělená) horní křížová chodba (ambit).

Standardní druhé patro je jediné nad středním a uličním traktem východního křídla. Je přístupné po schodišti, které ústí do úzké dlouhé chodby s odděleným severním koncem, spojené okny s vysokou bazilikální chodbou. V uličním traktu je dlouhý sled místností.

Nad zbývajících částí kvadratury jsou již jen půdy vesměs s typickými barokními krovky s ležatými stolicemi, nad kolmým křídlem kinosálu je novodobý krov.

Bývalý dvorek severně od severního křídla na lichoběžníkovém půdorysu vyplňuje novodobá přístavba sálu. Na úrovni suterénu a přízemí je vestavba sálu s podiem, úzký klínovitý prostor mezi severním křídlem, resp. křídlem refektáře a sálem pak vyplňují drobné servisní prostory na úrovni suterénu, resp. na úrovni přízemí.

**Objekt č. p. 123** od jihozápadu uzavírá zadní dvůr. Jedná se o dlouhé zadní dvorní křídlo. Křídlo je jednotraktové, patrové, s podkrovím, bez podsklepení.

Přízemí domu čp. 123 směrem do Janského náměstí je dvoudílné. Jihozápadní díl tvoří průjezd. Sousední severovýchodní trakt tvořila původně jediná místnost, nyní rozdělená příčkou. Zbývajících klínovitý prostor po straně průjezdu vyplňují schody do patra a drobná komůrka. Samotné dvorní křídlo tvoří dlouhý sled klenutých místností.

Dům č. p. 123 obsahuje v patře síň a z ní přístupné prostory bytu. V patře dvorního křídla probíhá na dvorní straně v celé délce pavlač, samotnou dispozici tvoří jednotrakt s místnostmi a hala se schody. Nad domem č. p. 123 je jediná velká půda a půda nad dlouhým dvorním křídlem. Oba krovy jsou novodobé.

Dům č. p. 260 Městský dům v řadové zástavbě Jánského náměstí, do kterého směřuje průčelím o třech okenních osách. Jedná se o rokokový objekt z 18. století, který je součástí městské památkové rezervace.

#### **Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot podle památkového ústavu:**

Areál kláštera je příkladem hodnotné monastické architektury středověkého původu, ovšem s dominantní raně a vrcholně barokní stavební etapou a zbytky starší etapy gotické. Řadí se mezi mnoho českých a střeoevropských klášterů, vznikajících (nebo nově stavěných v době pobělohorské rekatolizace země podle téměř typových plánů. Solidní architektura a hodnoty konventního chrámu činí z kláštera jeden z nejhodnotnějších objektů v rámci MPR Cheb a významnou památku svého druhu v rozsahu regionu západních Čech. Architektonické a památkové hodnoty kláštera spočívají jak v celkové architektonické kompozici a dispozici stavby, tak na zachovaných konstrukcích a detailech, i když autentická hmotová podstata byla bohužel částečně narušena novodobými úpravami (výměny výplní otvorů, podlah apod.). Naštěstí se jedná o zásahy z větší části vratné. Stavba má zachované všechny podstatné prostory (kostel, chodby, schodiště, klenuté přízemí, suterénu i patra) a rovněž konstrukce a architektonické detaily vesměs z doby barokní éry (stěny, stropy, klenby, krovy, kamenické články - portály, okenní ostění, výjimečně pak i výplně otvorů a staré dlažby a další prvky). Zachovaná jsou v hlavních rysech i všechna průčelí a velmi hodnotný mobiliář kostela. Z památkového i architektonického hlediska je areál hodnotný téměř v celém rozsahu své dispozice a konstrukcí. V rámci areálu jsou hodnotné obvodové i vnitřní dělicí zdi, včetně zbytků povrchových úprav (kostel, sakristie, depozitář, knihovna sál), klenby, stropy, kamenické prvky - portály, okenní ostění a další prvky. Hodnotné je rovněž celkové řešení všech fasád se všemi detaily, a to jak v rozsahu konventních budov, tak kostela. Negativně naopak působí některé zásahy nové doby. K nejhorším patří dispoziční rozdělení ambítů i středové chodby východního křídla. Jako dílčí rušivý prvek se uplatňují také některé detaily, jako novodobé podhledy, dveřní výplně, podlahy a další úpravy interiérů. Nevhodně působí také stávající měděná krytina.

#### **Odborné vyjádření památkového ústavu:**

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči obdržel zdejší odbor kladné písemné odborné vyjádření Národního památkového ústavu v Lokti s podmínkami, vydané pod č.j. NPÚ-342/50879/2021 ze dne 23.10.2021, doručené zdejšímu odboru dne 29.10.2021.

#### **Navržené podmínky:**

##### **Fasáda:**

1. V souvislosti s realizací opravy, investor strpí provedení operativního průzkumu a dokumentace souvrství historických omítek.
2. Fasáda nebude plošně otloukána. Odstraněny budou pouze nesoudržné nebo prokazatelně nepůvodní a zároveň neprodyšné vrstvy stávajících omítek, plošné osekání historických omítek je z hlediska památkové péče neakceptovatelné. V případě nutného plošného odstranění neprodyšných nátěrových vrstev bude zástupci státní památkové péče před zahájením prací písemně odsouhlasen technologický postup odstraňování na základě provedeného vzorku.
3. Doplněvané omítky budou mít shodnou strukturu a optické vlastnosti s omítkami stávajícími - budou prodyšné, vápenné. Zástupci památkové péče bude odsouhlaseno jejich složení po předložení technického listu nebo detailního popisu směsi připravované přímo na stavbě. Struktura a způsob provedení doplňovaných omítek bude prokazatelně odsouhlasen pověřenými zástupci státní památkové péče na základě posouzení referenčního vzorku.
4. Nový nátěrový systém bude na vápenné bázi, barva bude obsahovat pouze minerální pigmenty. Přesný odstín bude odsouhlasen pověřenými zástupci státní památkové péče na základě výše zmíněného průzkumu a provedených vzorků přímo na fasádě.
5. Nebudou aplikovány žádné tzv. přechodové adhezny či penetrační můstky. Možnou výjimkou jsou scelující vápenné podnátěry.

6. Správnímu orgánu státní památkové péče bude k odsouhlasení předložen detailní technologický postup prováděných oprav vč. konkrétního návrhu použitých materiálů.
7. Kamenické prvky budou opatřeny krycím, prodyšným, vápenným nátěrem, který bude vycházet zvýše uvedeného průzkumu historické úpravy. V případě zásahu do materiálové podstaty portálů a ostění, bude způsob a použité materiály v předstihu odsouhlaseny zástupci obou složek státní památkové péče.
8. Rozsah a způsob obnovy kamenické a sochařské výzdoby bude určen na základě konzultace s pověřenými zástupci státní památkové péče, po zpřístupnění z lešení. Jeho povaha se bude odvíjet od historické a výtvarné hodnoty jednotlivých prvků a stavu jejich dochování. Bude zpracován podrobný průzkum těchto prvků a návrh jejich obnovy včetně technologického postupu a navržených materiálů. V případě historicky cenných prvků uměleckého, či uměleckořemeslného charakteru budou tyto předmětem restaurátorského zásahu, který bude realizován držitelem příslušné licence MK ČR. Návrh obnovy (respektive restaurování) bude v rozpracovanosti prokazatelně konzultován s pověřenými zástupci státní památkové péče a následně bude předložen k posouzení a odsouhlasení v rámci správního řízení.

### **Střecha:**

9. Stávající střešní krytina bude odstraněna, bude nahrazena novými pálenými taškami - bobrovkami se segmentovým řezem.
10. Nebude použita tzv. pojistná hydroizolační fólie.
11. Hřebenáče budou dle stávajícího stavu kladeny do neprobarvované malty.
12. Při související výměně doplňujících klempířských prvků nebude zvětšován jejich počet ani jejich rozsah. Jednotlivé prvky budou zatřeny do vhodné barevnosti (žlaby do barvy krytiny, svody do barvy fasády). Vyústění vzduchotechnických zařízení, různých antén, satelitů apod. je nutno soustředit a umístit do pohledově neexponovaných částí střechy či do dvorní části.
13. Budou zachována stávající komínová tělesa. Omítka bude nejlépe bez nátěru hrubě stržená zednickou lžící.
14. Bude provedena detailní kontrola a průzkum krovu po jeho plném zpřístupnění za účasti pověřených pracovníků obou složek státní památkové péče. Na základě výsledků této kontroly bude určen konkrétní postup případných oprav krovu (zpracování projektové dokumentace, zjednodušené dokumentace, určení postupu formou zápisu do stavebního deníku atp.). K případné rozsáhlejší opravě krovu bude vydáno nové závazné stanovisko správního orgánu státní památkové péče. Případné opravy krovu budou provedeny tradiční tesařskou technologií, tj. protěžováním pomocí šikmých zámkových plátů dle certifikované metodiky, výměnou poškozených nebo doplněním chybějících prvků za tesané shodných rozměrů a profilace. Při opravě krovu bude brán maximální ohled na dochované prvky krovové konstrukce. Doplněvané nové prvky budou zajištěny původním způsobem tj. dřevěnými kolíky (hřeby).
15. Bude-li třeba aplikovat přípravky proti dřevokazným škůdcům, budou tyto číré, neprobarvované, to i na latích.

### **Výplně:**

16. Bude provedena pasportizace všech výplní (okna, dveře), na základě které bude následně stanoven detailní postup repase, případně bude rozhodnuto o nahrazení jejich replikou.
17. Součástí dalšího stupně PD bude konkrétní návrh repase okenních a dveřních výplní, který bude vycházet z provedené pasportizace.
18. Bude prověřena možnost jiného umístění výtahu (v této souvislosti doporučujeme prověřit možnost využití světlíku, který se nachází v těsné blízkosti navrhovaného umístění).

### **Interiéry:**

19. V dalším stupni PD bude rovněž detailně rozpracováno technické řešení navrhovaného výtahu (řešení výstupů a nástupů a jejich podoba).



20. Nové toalety a schodiště budou řešeny tak, aby nedocházelo ke kolizi se stávajícími klenbami. Konkrétní řešení doporučujeme v rozpracovanosti konzultovat s pověřenými zástupci odborné organizace státní památkové péče.
21. Příčky v ambitu doporučujeme odstranit (stávající i u navrhované). V případě, že bude prokazatelně nezbytné (s ohledem na nové využití) některé z nich ponechat, budou tyto řešeny maximálně transparentních způsobem.
22. Nebudou vkládané nové příčky, které by v 1. NP rozdělovali místnosti 1.07 a 1.08 a ve 2. NP 2.17 a 2.18.
23. Sítě budou provedeny ve stávajících trasách. Stávající rozvody nebudou ze zdí vytrženy, ale šetrně vysekány. Pokud by bylo nutné se z prokazatelně objektivních důvodů od stávající trasy odklonit. Bude nutné realizovat v místě plánovaného zásahu předstihový restaurátorský průzkum. Teprve na základě jeho vyhodnocení bude odsouhlaseno konkrétní řešení.
24. Nová podoba rajskeho dvora a vstupního nádvoří bude konzultována se zástupci státní památkové péče a následně bude předmětem samostatného architektonického návrhu

### **Odůvodnění památkového ústavu:**

**AD1)** Daná stavba, mimo jiných sledovaných a chráněných kulturně historických hodnot představuje cenný historický pramen. S ohledem na zpřístupnění jinak nedostupných partií, je třeba dané situace využít a tento pramen informačně vytěžit. Z těchto důvodů by mělo být odborné organizace státní památkové péče umožněno provedení operativního průzkumu a dokumentace vybraných nálezových situací. Tento požadavek je ukotven v příslušných metodických materiálech (V. Razím, Operativní průzkum a dokumentace historických staveb, Praha 2005).

**AD2)** S ohledem na cenu stárí a vysokou výpovědní hodnotu je třeba respektovat soudržné plochy historických omítek a nátěrových vrstev, které nesou nenahraditelné informace o době vzniku a postupné proměně technologických a estetických postupů a názorů při vývoji městské domovní zástavby. Jedinou výjimkou, kdy je třeba i soudržné vrstvy odstranit, představují novodobé neprodyšné nátěrové vrstvy, které svými fyzikálními vlastnostmi přispívají k urychlené degradaci omítkových vrstev a svými optickými vlastnostmi výrazně esteticky posunují vnímání architektury objektu. Zároveň je však třeba zvolit takové metody, které kromě toho, že budou účinné, budou zároveň šetrné k historickým omítkám a nátěrovým vrstvám a nevnesou do nich další chemické materiály s nevhodným nebo nedostatečně poznaným dlouhodobým vlivem na omítky tradičního složení. Zvolení účinné a zároveň šetrné metody musí vycházet z poznání složení odstraňovaných vrstev a pro snížení rizika zbytečného poškození historických prodyšných omítkových vrstev musí být odsouhlaseno zástupci státní památkové péče.

**AD3)** Vzhledem k tomu, že je nepravděpodobné až vyloučené, že by došlo k plošnému odstranění všech omítek, musí pro nutné zachování celistvého vzhledu fasády dojít k aplikaci materiálů blízkých nebo totožných s původními a ke shodnému technologickému zpracování těchto materiálů, což je v současnosti vinou ztráty povědomí o tradičních řemeslných postupech velmi opomíjené. Odchylný postup bude znamenat rozdílné vizuální působení opravené fasády a také rozdílné stárnutí jednotlivých úseků a tedy esteticky a funkčně nežádoucí stav. Vzhledem k baroknímu charakteru průčelí je možné použití pouze vápenných omítek, jiné se v období baroka nepoužívaly. Pro nutné kvalitní vyvrání a dosažení optimální pevnosti je do malty třeba také přidat složku hydraulickou, tuto funkci plní více materiálů, proto je třeba složení použité malty před použitím předem odsouhlasit pověřenými zástupci státní památkové péče. Zvýše uvedeného důvodu, zajištění celistvého vzhledu fasády, je nutné posoudit doplňované úseky na referenčním vzorku.

**AD4)** Použití vápenných nátěrových systémů naváže na původní nebo mladší kvalitní historickou fázi, nezhorší fyzikální vlastnosti dochovaných nebo nově doplněných vápenných omítek, zejména jejich paropropustnost, a zlepší vizuální působení historické stavby v jádru městské památkové rezervace. Za stejným účelem je nutné použití pouze přírodního pigmentu, který se používal v období baroka či v 19. století. Nepřírodní, chemicky uměle vyrobené pigmenty mají odlišné parametry, barevné vyznění je pak odlišné, méně autentické, oproti vápenným barvám tónovaným pigmenty přírodními.

**AD5)** Tzv. penetrační či adhezni můstky jsou novodobými materiály často s velkým podílem disperzí či jiných materiálů, které nevratně prosycují historické omítky a nátěry, což ve výsledku znamená jejich nutný zánik v rámci následných oprav.

Zároveň tyto adhezni můstky zásadním způsobem problematizují smysl použití prodyšných nátěrových systémů a mohou vést k barevné nestálosti vápenného fasádního nátěru.

**AD6)** Předem odsouhlasený technologický postup sníží rizika zbytečných prodlení vzniklých kvůli nutným korekcím technologických postupů a zvolených materiálů a lépe tak garantuje ekonomicky optimální průběh stavby.

**AD7)** V minulosti byly kamenné prvky natírány nebo omítány, a to z důvodu lepšího zapojení do celkové architektury stavby a také s ohledem na ochranu kamene před vlivy povětrnosti. Stávající řešení, kdy je kámen bez povrchové úpravy zřejmě pochází z asanační etapy adaptace domu, prohloubené poznání od té doby prokazatelně vyvrátilo v té době hojně tradovaný předpoklad, že se kamenné prvky pohledově uplatňovaly bez krycích nátěrů či tenkých omítkových vrstev.

**AD8)** Vzhledem k dané míře podrobnosti posuzovaného záměru, může být konkrétní řešení (restaurování soch, kamenného portálu) posouzeno až po jejich zpřístupnění z lešení, případně na základě předložení restaurátorského průzkumu a záměru. V případě soch a portálu, nízká míra podrobnosti daného záměru a nepřístupnost předmětné části stavby, neumožňuje zaujmout jednoznačné stanovisko k optimální povaze jejich obnovy. Proto musí být postup opravy upřesněn a následně posouzen oběma složkami SPP. Projednání záměru restaurování jakož i její následné odsouhlasení v rámci samostatného správního řízení je legislativně ukotveno v rámci § 14 odst. 7 zákona ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

**AD9)** Pro zachování podoby střechy, je nutné, aby byl zvolen typ krytiny, který se na objektu historicky vyskytoval. Je akceptovatelné užití bobrovky, protože tento typ krytiny se na daném objektu v minulosti uplatňoval. Což dokládá množství fragmentů několika typů bobrovky nacházející se v bezprostřední blízkosti stavby.

**AD10)** Pojistné hydroizolační folie jsou novodobý prvek, který narušuje interiér krovu. Hydroizolační folie také brání kontrole krytiny při zatékání a případně méně složité výměně poškozené či chybějící tašky z interiéru. V případě zatékání folie naopak svádí vodu do nejvíce rizikových částí krovu, tj. k jeho patě, styku se zdívkou, k pozednici.

**AD11)** Osazování hřebenáčů do neprobarvované malty je tradiční technologický postup aplikovaný po celou dobu používání pálených typů střešní krytiny, není proto vhodné a opodstatněné tento obvyklý postup měnit, neboť jedním z podstatných aspektů státní památkové péče je rovněž uchování znalosti tradičních řemeslných postupů. Vdaném případě jsou hřebenáče položeny do malty, jde tedy „pouze“ o zopakování stávajícího stavu.

**AD12)** Oplechování, stejně jako moderní vývody, antény a satelity narušují vzhled střešní krajiny daného sídla, proto musí být minimalizovány a soustřeďovány zejména do dvorních částí střech či na jejich nepřiliš exponovaná místa. Všeobecně by se pak vývody měly soustředit do již existujících komínů, které mohou tomuto účelu vyhovět a přitom nenarušovat historický vzhled střech.

**AD13)** Komínová tělesa jsou tradičním prvkem, který se výrazným způsobem podílí na celkovém výrazu střechy objektů. Zároveň je možné využít je kromě odkouření kotlů také pro vyvedení vzduchotechniky, apod. Proto zůstanou stávající komíny zachovány a budou opraveny výše uvedeným způsobem.

**AD14)** Při výměně či přeložení střešní krytiny jsou nejlépe zpřístupněny i ty části krovu, které lze jinak kontrolovat velmi obtížně. Je proto třeba při této příležitosti provést kontrolu krovu z hlediska napadení biotickými škůdci a v případě zjištění poškození také jeho opravu. To považujeme za nutné, protože případné následné opravy poškozených prvků krovu při již položené střešní krytině jsou výrazně komplikovanější, dražší, v řadě případů zcela nemožné. Navíc ponechání krovu bez nutných oprav má také vliv na životnost a stabilitu střešní krytiny (v důsledku pohybu narušených dřevěných konstrukcí může docházet k vypadávání tašek ze střešní roviny, podfukování sněhu do podkroví v zimním období atp.). Pouze na základě detailního poznání lze stanovit rozsah a především způsob následných nutných oprav, a to vč. případného stanovení typu dokumentace nutné pro zahájení vlastních opravných prací. V případě většího rozsahu nutných sanačních prací krovu by bylo nutno vydat nové závazné stanovisko správního orgánu státní památkové péče. Stanovit v rámci stávajícího správního řízení a především za současného stavu poznání detailnější pokyny pro případnou opravu krovu nad výše formulovaný obecný rámec není možné.

**AD15)** Pro optimální průběh patinace nově vložených prvků krovu je důležité, aby tyto nebyly kontaminovány jinými než čirými přípravky proti dřevokazným škůdcům. Případnou aplikaci uměle probarvovaných přípravků proti dřevokazným škůdcům na původní části krovu pak lze charakterizovat jako závažné porušení autenticity celého objektu.

**AD16)** Pro optimální průběh obnovy okenní i dveřních výplní je nutné zpracování jejich pasportizace, která určí, které výplně jsou historické a které jsou novodobé. Dle tohoto určení může být teprve stanoven konkrétní způsob jejich obnovy.

**AD17)** Okenní a dveřní výplně se značnou měrou podílí na celkovém působení objektu v plošně památkově chráněném území. Z předložené dokumentace není zřejmý konkrétní způsob repase stávajících výplní, proto není možné posoudit dopad opravy na předmětný objekt a prostředí MPR Cheb

**AD18)** Navrhovaný výtah je v 1. NP umístěn v zaklenuté místnosti. Toto řešení je integrální součástí určující (barokní) stavební úpravy objektu. S ohledem na architektonickou ucelenost a autenticitu historického provedení stavby jakož i cenu stáří a výpovědní hodnotu dané konstrukce, je plánované odstranění klenby, spojené s uvažovanou vestavbou výtahové šachty, z hlediska státní památkové péče nežádoucí. Při obnově památkově chráněných historických staveb je třeba respektovat veškeré historické konstrukce, které jsou nositeli výše zmíněných kulturně historických hodnot. Do této kategorie spadá i výše zmíněná barokní klenba. Proto je její odstranění z hlediska odborné organizace státní památkové péče neakceptovatelné.

**AD19)** Tento požadavek primárně vychází z daného stupně podrobnosti posuzované dokumentace. Z předložené Studie není zřejmý konkrétní způsob technického řešení navrhovaného výtahu. Proto není možné detailně posoudit konkrétní dopad jeho instalace v předmětném objektu ve vztahu ke sledovaným a chráněným kulturně historickým hodnotám stavby. Vzhledem k vysoké hodnotě dispozičního i řemeslného řešení interiéru objektu je z hlediska státní památkové péče nutné trvat na minimalizaci dopadů nově vkládaných konstrukcí a technologií do historické materie a architektonického výrazu stavby, která je kulturní památkou. Tento dopad je možné posoudit až na základě posouzení konkrétního návrhu technického řešení.

**AD20)** Nové toalety a schodiště jsou umístěné v klenutých místnostech, kde hrozí kolize se stávajícím klenebním systémem. Proto je nutné hledat takový způsob, aby nedošlo k nevhodnému (architektonickému či technickému) střetu historické a novodobé konstrukce. Konkrétní řešení by mělo být v rozpracovanosti konzultováno s pověřenými zástupci odborné organizace státní památkové péče.

**AD21)** Jednou ze sledovaných a chráněných kulturně historických hodnot je původní (z hlediska stavebně historické vývoje stavby určující) komunikační schéma objektu. Ambit v tomto smyslu, představuje jednu ze základních komunikačních os. Dané dispoziční schéma (ambit vedený kolem rajskeho dvora) je pro monastickou architekturu signifikantní. Z tohoto důvodu by mělo být toto schéma zachováno, respektive obnoveno. Vznikne-li z hlediska nového využití objektivně doložitelná nezbytnost tento ambit částečně uzavřít, je důležité, aby jeho podstata (otevřenost, propojenost) zůstala zachována alespoň ve vizuální rovině (transparentnost nově vkládaných konstrukcí). Konkrétní řešení by mělo být v rozpracovanosti konzultováno s pověřenými zástupci odborné organizace státní památkové péče.

**AD22)** Nové příčky jsou navrženy v klenutých místnostech, kde dochází ke kolizi se stávajícími klenbami. Proto je nutné hledat takový způsob, aby nedošlo ke střetu historické a novodobé konstrukce nevhodným způsobem.

**AD23)** Pro maximální rozsah zachování stávajících omítek je mj. třeba, aby se při rekonstrukci el. rozvodů, stávající rozvody odstranily citlivě, nešetné vytržení rozvodů může způsobit velké destrukce okolních omítkových vrstev, což je z výše uvedených důvodů nežádoucí.

**AD24)** Stávající vnější prostory, rajske dvůr a vstupní nádvoří jsou v současnosti v neutěšeném stavu. Při jejich obnově či konverzi pro potřeby ZUŠ je nutné postupovat koncepčně v souladu s jejich původní funkcí. Neméně důležitý je i dopad na chráněné prostředí památkové rezervace. Z tohoto důvodu doporučujeme konkrétní řešení (v dostatečné míře podrobnosti) konzultováno s pověřenými zástupci státní památkové péče.

### **Vyhodnocení podmínek navržených v odborném vyjádření památkového ústavu:**

Účastník řízení byl vyzván k seznámení s podklady dne 03.11.2021, k podkladům pro vydání tohoto závazného stanoviska, zejména k podmínkám odborného vyjádření památkového se vyjádřil viz níže.

*Úvod: Stávající objekt je fakticky dlouhá léta bez plnohodnotného využití. Části objektu jsou pronajaty na sklady či kanceláře, po jen omezenou dobu bylo opět provozováno artové kino, zbytek je prázdný. Vlivem podfinancované údržby se objekt dostává do již nevyhovujícího technického stavu (problematické revize elektro, vytápění atd.) Pro zachování budoucnosti této památky je tedy nezbytné nalezení její nové funkce, která obhájí náklady na její rekonstrukci. Z hlediska veřejného zájmu, potřeb města a jeho obyvatel je proto volba přesunutí provozu ZUŠ zcela logická.*

**Účastník řízení a projektant neměli k podmínkám NPÚ (1. – 8.) žádné připomínky.**

#### **Fasáda.**

**AD1-8) Správní orgán** s ohledem na vysokou památkovou hodnotu areálu kláštera, v zájmu ochrany památkově významných hodnot, pro správné vyhodnocení postupů při obnově objektu, požaduje zdejší odbor ve vztahu k obnově fasád (**exteriéru**) zpracování celkového stavebně technického, technologického, restaurátorského a stratigrafického průzkumu omítkových vrstev, včetně restaurátorského průzkumu kamenické výzdoby. Pro **interiéry** bude nutné zpracování stratigrafického a restaurátorského průzkumu omítek a uměleckořemeslných prvků.

Na základě provedených průzkumů pak bude rozhodnuto o přesném technologickém a restaurátorském postupu při obnově fasád, vnitřních omítek a uměleckořemeslných prvků.

Průzkum je základem, bez něhož nelze barevnost a povrchové úpravy historických fasád zodpovědně hodnotit ani o nich odborně rozhodovat. Vzhledem ke složitému stavebnímu vývoji je v objektu dochována řada různých omítkových souvrství, proto nelze stanovit jednotný technologický postup při jejich obnově. Zajištěním průzkumu se předejde nevratným poškozením, kterým by mohlo při rekonstrukci docházet. Během provádění obnovy areálu bude průběžně doplňován zpracovaný stavebně historický průzkum.

#### **Střecha:**

**AD9) Účastník řízení** - *požadavek na nahrazení stávající střešní krytiny by bylo vhodné formulovat jako doporučující výhled, a to s ohledem na finanční rámec záměru.*

**AD9) Správní orgán** - přeformuloval podmínku týkající se výměny střešní krytiny s tím, investora nelze v současné době k výměně stávající krytiny nutit, v případě výměny, budeme požadovat krytinu pálenou, což předložená studie připouští. Rozhodnutí bude možné až po provedených průzkumech krovu.

10. Nebude použita tzv. pojistná hydroizolační fólie – bez připomínek.

11. Hřebenáče budou dle stávajícího stavu kladeny do neprobarvované malty.

**AD11) Správní orgán** - do výroku vypuštěno „dle stávajícího stavu“ - stávající střecha je měděná.

12. Při související výměně doplňujících klempířských prvků nebude zvětšován jejich počet ani jejich rozsah. Jednotlivé prvky budou zatřeny do vhodné barevnosti (žlaby do barvy krytiny, svody do barvy fasády). Vyústění vzduchotechnických zařízení, různých antén, satelitů apod. je nutno soustředit a umístit do pohledově neexponovaných částí střechy či do dvorní části.

**AD 12) Správní orgán** – upřesnil navrženou podmínku s tím, že současný počet klempířských prvků se už asi zvětšovat nedá. Bude aktuální, pokud se bude jednat o kompletní výměnu střešní krytiny. Bude minimalizováno umístění technických zařízení na střeše.

13. Budou zachována stávající komínová tělesa. Omítka bude nejlépe bez nátěru hrubě stržená zednickou lžící.

**AD 13) Účastník řízení** - *hmotově výrazným a rušivým prvkem je novodobé komínové těleso bývalé kotelny. Ze stanoviska by mělo být patrné, že požadavek na zachování se týká jen historických komínů.*

**AD 13) Správní orgán** podmínku ve výroku upravil ve smyslu připomínky účastníka řízení. Stávající komín je objemný a byl nově postaven v rámci stavby kotelny. V SHP označen jako rušivý. Studie zachování ostatních komínů deklaruje.

14. Bude provedena detailní kontrola a průzkum krovu po jeho plném zpřístupnění za účasti pověřených pracovníků obou složek státní památkové péče. Na základě výsledků této kontroly bude určen konkrétní postup případných oprav krovu (zpracování projektové dokumentace, zjednodušené dokumentace, určení postupu formou zápisu do stavebního deníku atp.). K případné rozsáhlejší opravě krovu bude vydáno nové závazné stanovisko správního orgánu státní památkové péče. Případné opravy krovu budou provedeny tradiční tesařskou technologií, tj. protézováním pomocí šikmých zámkových plátů dle metodiky

<http://www.itam.cas.cz/miranda2/export/sitesaver/utam/publications/10.21495/67-3/67-3.pdf>

výměnou poškozených nebo doplněním chybějících prvků za tesané shodných rozměrů a profilace.

Při opravě krovu bude brán maximální ohled na dochované prvky krovové konstrukce. Doplňované nové prvky budou zajištěny původním způsobem tj. dřevěnými kolíky (hřeby).

**AD 14) Správní orgán** – uvedenou podmínku upravil s tím, že na základě deklarovaného stavebně technického průzkumu krovů ve studii, bude stanoven návrat těžké krytiny a rozsah opravy vlastní konstrukce krovu, což bude podkladem pro vypracování dalšího stupně projektové dokumentace.

15. Bude-li třeba aplikovat přípravky proti dřevokazným škůdcům, budou tyto čiré, neprobarvované, to i na latích – bez připomínek.

#### **Výplně:**

16. Bude provedena pasportizace všech výplní (okna, dveře), na základě které bude následně stanoven detailní postup repase, případně bude rozhodnuto o nahrazení jejich replikou.

**AD 16) Účastník řízení** - *Upozorňujeme, že pro nahrazení výplní otvorů replikami bude rozhodující i požárně bezpečnostní řešení.*

**AD 16) Správní orgán** – bude řešeno v rámci zpracování PD po provedené pasportizaci

17. Součástí dalšího stupně PD bude konkrétní návrh repase okenních a dveřních výplní, který bude vycházet z provedené pasportizace – bez připomínek.

#### **Interiéry:**

18. Bude prověřena možnost jiného umístění výtahu (v této souvislosti doporučujeme prověřit možnost využití světlíku, který se nachází v těsné blízkosti navrhovaného umístění).

**AD 18) Účastník řízení** - *problematika výtahové šachty je ve vyjádření (památkového ústavu) hodnocena bohužel izolovaně a bez kontextu.*

*Vzhledem k tomu, že se jedná o školní provoz, vyplývá z vyhl. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb požadavek na zajištění bezbariérového provozu objektu. Tento jsme nechtěli řešit nevhodnými a rušivými technickými prostředky jako jsou schodišťové plošiny či sedačky apod., které nejde do historického objektu citlivě umístit, a jako řešení zvolili výtah.*

*Jako referenční podklad pro hodnocení pozice výtahové šachty může sloužit architektonická soutěž z roku 2015. Pro umístění výtahu do světlíku se rozhodly pouhé 4 autorské týmy z 27. Všechny tyto návrhy pak spojuje nemožnost obnovení logického vstupu a bezpečné únikové cesty z hlavního sálu v IPP do Kamenné ulice, protože světlík je umístěn přímo nad touto chodbou. Protože bezbariérově je nutné zpřístupnit i tuto část objektu, je nutné zřízení stanice výtahu i v IPP, tedy přímo v chodbě pod světlíkem. Vstup do sálu je pak nutno řešit přes naddimenzované foyer. Tyto návrhy pak dále obsahovaly například bourání například celé barokní zdi mezi foyer a chodbou s výtahem. Další napojoval výtah přes chodbu pod ambitem a zcela opominul či zamlčel více než metrový výškový rozdíl, z hlediska bezbariérového provozu neřešitelný.*

*Vstup do sálu přes foyer není možno vzhledem k aktuálním prostorovým požadavkům na provoz využít. Zadání architektonické soutěže nebylo konzultováno s vedením ZUŠ a kromě celkové kapacitní náplně školy také zcela opomíjelo potřeby Městského dechového orchestru, který tvoří jeden z pilířů kulturního života města. Pro velký sál, který má sloužit jako zkušebna orchestru, je nezbytné zázemí pro uskladnění nástrojů a uniforem, a šatny. Z dispozičních vazeb je zřejmé, že bez nutnosti zásadní přestavby této části objektu, je prostor foyer jako jediný k tomuto účelu využitelný a nemůže tedy být koncipován jako průchozí pro veřejnost.*

*Navrženou pozici výtahové šachty jsme volili i s ohledem na výstupy stavebně historického průzkumu. Výtahová šachta propojuje IPP - INP - 2NP. Mezipatro balkonu je přístupno pouze po schodišti. Strop mezi IPP a INP je novodobý, z doby realizace sálu roce 1928, a byl v SHP vyhodnocen jako hodnotově neutrální.*

*Nad tento strop pokračuje již jen výtahová šachta, kvůli které je navrženo vybourat jedno pole klenby mezi INP a 2NP. Což je také jediná, takto zásadní, navržená úprava historické konstrukce v rámci celého projektu.*

*Jak plyne z výše uvedeného, ve vyjádření NPÚ k prověření doporučenou polohu výtahu ve světlíku jsme, doufám, že nepřekvapivě, prověřovali také, protože se při zběžném prostudování stávající dispozice sama jako první nabízí. Dopracována byla ale varianta, která nabízí nejlepší poměr mezi fungujícím provozem celého objektu s co nejmenším zásahem do památkové hodnoty objektu.*

**AD18) Správní orgán** posoudil vyjádření účastníka řízení k umístění výtahu. Z hlediska řešení bezbariérovosti budoucí hudební školy, považujeme řešení navržené ve studii za dané situace jediné možné, byť s nutnými zásahy do historických konstrukcí. Možnost umístění výtahu prověřil projektant v rámci zpracování studie. Viz. závěrečné vyjádření správního orgánu.

19. V dalším stupni PD bude rovněž detailně rozpracováno technické řešení navrhovaného výtahu (řešení výstupů a nástupů a jejich podoba).

**AD 19) Správní orgán** – jedná se o nadbytečnou podmínku, rozpracování vyplývá z vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb v platném znění.

20. Nové toalety a schodiště budou řešeny tak, aby nedocházelo ke kolizi se stávajícími klenbami. Konkrétní řešení doporučujeme v rozpracovanosti konzultovat s pověřenými zástupci odborné organizace státní památkové péče.

**AD 20) Účastník řízení** - *není zřejmé, co je myšleno kolizí s klenbou. Zaklenuté prostory WC pouze doplňujeme dělicími stěnami, v některých případech z důvodu hygienických požadavků budovaných až ke stropu. Co se schodiště týče, ve studii není žádné kolizní místo schodiště a klenby.*

**AD 20) Správní orgán** – v rámci hygienických požadavků na počty a umístění WC a zároveň požadavků památkové péče se projektant musel vypořádat s umístěním a počtem WC v areálu budou školy.

21. Příčky v ambitu doporučujeme odstranit (stávající i navrhované). V případě, že bude prokazatelně nezbytné (s ohledem na nové využití) některé z nich ponechat, budou tyto řešeny maximálně transparentním způsobem.

**AD 21) Účastník řízení** - *z dispozic areálu je zřejmá zásadní věc. Přestože jde v urbanistické struktuře o dominantní areál, je jeho vnitřní objem z velké části tvořen komunikačními prostory (vertikálními či vodorovnými), rajským dvorem a vstupním nádvořím. Požadované dispoziční uvolnění ambitu a jeho začlenění mezi komunikační prostory by objekt posunulo až k praktické nevyužitelnosti.*

*Ve studii navrhujeme odstranění velké části novodobých příček a situaci tak zlepšujeme. Veškeré doplněné dělicí konstrukce v ambitu budou jednoduše odstranitelné a zásahy reverzibilní, bez poškození cenných konstrukcí. Je ale nutno z provozních a zejména požárních požadavků oddělit prostory učeben od únikových cest.*

*To také z velké části vylučuje požadavek na jejich transparentní materiálové řešení, které je vzhledem k atypickým tvarům nerealně (certifikace, extrémní finanční náročnost). Transparentní řešení je tak ke zvážení mezi učebnami v rámci jednoho požárního úseku a za předpokladu splnění akustických požadavků u učeben hudby.*

**AD 21) Správní orgán** – odstranění všech příček v ambitech není možné s ohledem na dané využití. Pokud by bylo možné využít objekt např. jako výstavní síň, galerii apod., pak by to bylo reálné. Ve městě Cheb je však dostatek výstavních prostor, muzeí, galerií, ale město Cheb, vlastník objektu vyhodnotil potřebu pro uměleckou školu jako prioritní. Realizace případných příček bude řešena v rámci konzultací s projektantem v rámci zpracování dalšího stupně projektové dokumentace.

22. Nebudou vkládané nové příčky, které by v 1. NP rozdělovaly místnosti 1.07 a 1.08 a ve 2. NP 2.17 a 2.18.

**AD 22) Účastník řízení** *Ve 2NP možno upravit, v 1.NP vychází ze stavebního programu - oddělení šaten dívek od chlapců. Poloha šaten se váže na taneční sál, přesunutí jinam v dispozici narušuje logiku provozu.*

**AD 22) Správní orgán** – podmínka bude ve výroku částečně upravena dle sdělení účastníka řízení.

23. Sítě budou provedeny ve stávajících trasách. Stávající rozvody nebudou ze zdí vytrženy, ale šetrně vysekány. Pokud by bylo nutné se z prokazatelně objektivních důvodů od stávající trasy odklonit.

Bude nutné realizovat v místě plánovaného zásahu předstihový restaurátorský průzkum. Teprve na základě jeho vyhodnocení bude odsouhlaseno konkrétní řešení.

**AD23) Správní orgán** – studie počítá se zásadou využít co nejvíce stávajících tras nebo vedeno po povrchu. Vzhledem ke zcela zásadní změně využití objektu, bude nutné počítat s navýšením všech rozvodů nad rámec stávajících.

24. Nová podoba rajskeho dvora a vstupního nádvoří bude konzultována se zástupci státní památkové péče a následně bude předmětem samostatného architektonického návrhu.

**AD24) Správní orgán** – tuto podmínku upravil s tím, že v rámci zpracování dalších stupňů projektové dokumentace považujeme za důležité průběžné konzultace celého projektu se zástupcem vlastníka, se zpracovatelem projektu a se zástupci památkové péče. Na základě zpracovaných průzkumů, které prohloubí znalost o umělecko historických hodnotách objektu a na základě podkladů projektanta, je možné nalézt společné řešení pro záchranu areálu. Vzájemnou konzultací je pak možné předejít průtahům při povolovacím řízení. Během průzkumů pak mohou nastat situace, kdy s ohledem na nepředpokládané cenné nálezy, může docházet ke změnám v projektu.

#### **Závěr vyjádření účastníka řízení:**

*Při zpracování studie jsme si samozřejmě byli vědomi historické hodnoty objektu a snažili se najít co nejméně invazivní řešení. Pokud už zasahujeme do stávajících konstrukcí, tak v místech stavebně historickým průzkumem vyhodnocených jako pouze "hodnotná" a nikoliv "nehodnotnější". A jsme si plně vědomi relativnosti tohoto označení. Tato naše snaha je zřetelná při srovnání s návrhy, které město obdrželo v rámci architektonické soutěže, kde většina autorů zasahovala do objektu naprosto zásadně, včetně rozsáhlých stavebních úprav či rovnou demolice jeho nejceněnějších partií.*

*I když byl stavební program soutěže tehdy poddimenzován, přesto mnoho autorských týmů navrhovalo zásadní stavební úpravy pro navýšení objemu stavby, a to včetně zvýšení podlažnosti, návrhu objemných nástaveb v místě historických krovů, a dokonce dispozičních vestaveb do Rajskeho dvora. V našem návrhu se podařilo aktualizovaný, a tedy navýšený stavební program rozmístit ve stávajících prostorách a hmotách, s minimem stavebních úprav.*

#### **Závěr vyjádření správního orgánu:**

Areál kláštera dominikánů prošel od roku 1296 podle stavebně historického průzkumu nejrozumnějšími stavebními úpravami. Počínaje gotickými stavbami, z nichž se dnes dochovalo jen několik nepatrných zbytků, přes minimálně 6 etap barokních úprav, až po novodobé úpravy ve druhé polovině 20. století. Bohatá historie objektu včetně stavebního vývoje je popsána ve zpracovaném stavebně historickém průzkumu Ing. arch. Jana Pešty z roku, který nechalo zpracovat město Cheb v roce 2016. V novodobé historii byl klášter v roce 1935 zrušen. Po zestátnění kláštera byl v letech 1950 – 1965 upraven pro potřeby úřednického sídla a kulturního a společenského střediska. Kostel, který je v majetku římskokatolické církve, je využíván k církevním účelům a není součástí navrhovaných oprav. Po výstavbě nového kulturního centra Svoboda byl areál od roku 2011 pronajímán nejrozumnější institucí. Dlouhodobě hledal vlastník objektu město Cheb pro tento rozsáhlý objekt využití. V roce 2015 byla ve spolupráci se společností Petra Parlěře realizována veřejná anonymní urbanisticko-architektonická soutěž o návrh „Revitalizace Dominikánského kláštera v Chebu s návazností na Jánské náměstí“. Předmětem soutěže bylo optimální využití historické budovy pro potřeby základní umělecké školy Jindřicha Jindřicha v nedaleké Židovské ulici v Chebu. V té době nebyl ještě zpracován SHP. Návrh měl obecně respektovat skutečnost historické hodnoty stavby, ale zadání pro vyhlášení soutěže nebylo nijak podrobně konzultováno se zástupci památkové péče ani se zástupci umělecké školy. Samotná soutěž přinesla zajímavé návrhy, které však všechny nějakým způsobem zasahovaly významně do podstaty památkově chráněné památky. Současný zpracovatel studie se opíral o stavebně historický průzkum a o požadavky budoucího uživatele objektu umělecké školy.

Správní orgán pro prostudování studie a na základě přeloženého SHP došel k názoru, předložená studie na rozdíl od předchozích návrhů, je zpracována s maximální snahou o účelné využití pro potřeby ZUŠ a zároveň bere ohled na hodnotu umělecko historickou a kulturní. Některé požadavky, např. bezbariérovost, nové sítě, hygienická zařízení se neobejdou bez zásahů do konstrukcí, domníváme se však, že projektant tyto potřeby zohlednil vůči objektu kláštera.

Za důležité považujeme zpracování uvedených průzkumů, aby byly minimalizovány zásahy do hodnotných konstrukcí a zároveň nově zjištěné informace a nálezy byly zdokumentovány pro rozšíření vědomostí o případné nové souvislosti.

Při zpracování tohoto závazného stanoviska zdejší odbor posuzoval žádost, vycházel z odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti, z vyjádření účastníka řízení, ze zpracovaného SHP Ing. arch. Jana Pešty v roce 2016, z platných metodických podkladů národního památkového ústavu, z místní znalosti objektu.

### **Upozornění:**

Vzhledem k tomu, že jedná o území s možnými archeologickými nálezy, proto upozorňujeme na povinnosti vyplývající z § 21, 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

1. **Oznámit stavební akci** minimálně v době přípravy stavby **Archeologickému ústavu** Akademie věd České republiky. Oznámení se podává v podobě formuláře, <http://api.archeologickamapa.cz/oznameni/0/> nebo poštou na adresu: ARÚ AV ČR, Praha, v.v.i. Referát archeologické památkové péče, Letenská 4, 118 01 Praha 1.
2. **Pokud to bude nutné umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu** Archeologickému Ústavu nebo vybrané oprávněné organizaci, o jehož podmínkách bude v dostatečném předstihu uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací podle § 21–22 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Seznam oprávněných archeologických pracovišť Karlovarského kraje se nachází na stránkách [www.arup.cas.cz](http://www.arup.cas.cz).
3. **Informovat o nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu,** Archeologický ústav v Praze nebo nejbližší muzeum. Učiní tak nálezce nebo osoba odpovědná za provádění výkopových prací, podle § 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Archeologickým nálezem je věc (soubor věcí), která je dokladem nebo pozůstatkem života člověka, jeho činnosti od počátku jeho vývoje do novověku a zachovala se zpravidla pod zemí. Je míněn nález movitý, tj. keramické zlomky nádob, kovové předměty, zbraně, ozdoby, ale i mince, zlomky stavebního materiálu, kosti zvířecí i lidské apod., vzácně i dochované organické látky jako textil a dřevo. Také nález nemovitý, tj. kulturní vrstvy včetně zásypů kleneb, pozůstatky zděných a jiných konstrukcí staveb, objekty v určitém kontextu informací, tj. valy, mohyly, hroby apod.



**Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podle § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat odvolání ke Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru stavební úřad prostřednictvím Městského úřadu v Chebu, odborem stavebním a životního prostředí do 15-ti dnů ode dne oznámení rozhodnutí. První dnem lhůty je den následující po dni oznámení rozhodnutí. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník řízení potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

otisk razítka

Ing. Jaroslav Šinka  
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

Město Cheb, odbor investiční, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č. p. 1/14, 350 20 Cheb

**ostatní**

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, IDDS: 2cy8h6t

sídlo: Kostelní č.p. 81/25, 357 33 Loket

Město Cheb, odbor investiční, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č. p. 1/14, 350 20 Cheb