

## PERLOVÁ 9

PLZEŇ - VNITŘNÍ MĚSTO



**SKYHILL, s.r.o.**

Americká 177  
Praha 2 - Vinohrady  
Česká republika

[www.skyhill.cz](http://www.skyhill.cz)  
+ 420 222 367 222  
[management@skyhill.cz](mailto:management@skyhill.cz)

**DOMYJINAK**  
architekti

**DOMYJINAK, s.r.o.**

Zelená 17  
Praha 6 - Dejvice  
Česká republika

[www.domyjinak.cz](http://www.domyjinak.cz)  
+420 773 639 334  
[info@domyjinak.cz](mailto:info@domyjinak.cz)

## ■ LOKALITA

lokace  
doprava  
historie města  
vybavenost  
kultura a volný čas  
územní plán

## ■ FOTODOKUMENTACE OBJEKTU

uliční fasáda  
dvorní fasáda  
dvůr  
společné prostory  
bytové a nebytové interiéry

## ■ VÝKRESOVÁ ČÁST

1.pp - stávající stav  
1.pp - navrhovaný stav  
1.np - stávající stav  
1.np - navrhovaný stav  
2.np - stávající stav  
2.np - navrhovaný stav  
3.np - stávající stav  
3.np - navrhovaný stav  
4.np - stávající stav  
4.np - navrhovaný stav  
podkroví - stávající stav  
podkroví - navrhovaný stav

## ■ TABULKA PLOCH

- LOKACE
- DOPRAVA
- HISTORIE PLZNĚ
- VYBAVENOST
- KULTURA A VOLNÝ ČAS
- ÚZEMNÍ PLÁN PLZNĚ



# LOKACE

## POLOHA

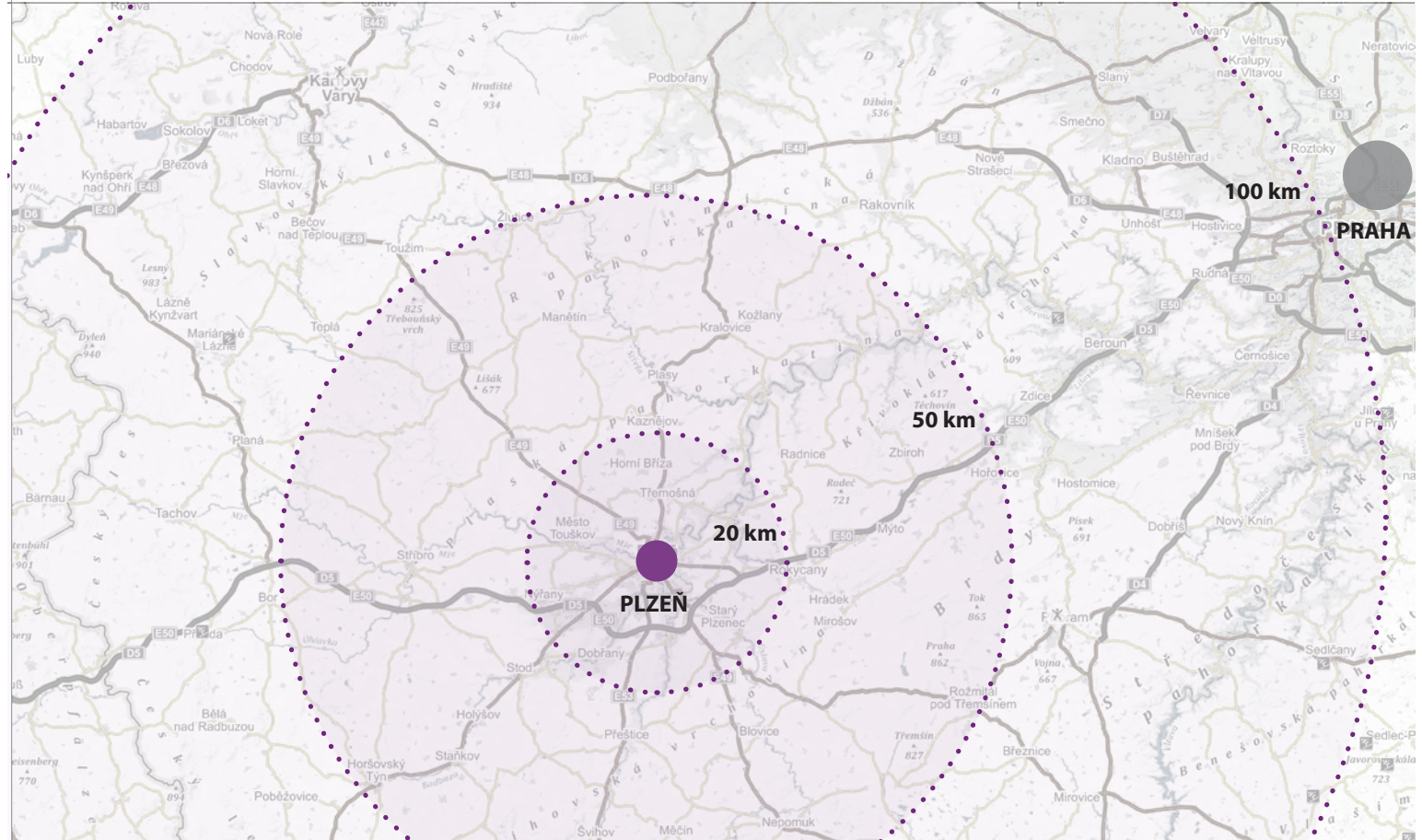
Plzeň je statutární město v západních Čechách a krajským městem. Rozkládá se na ploše 137,6 km<sup>2</sup> a je členěno na deset městských obvodů. Město je situováno přibližně 70 km od hranic se sousedním Německem. Plzeň je známá jako průmyslové a pivovarnické město.

## GEOGRAFIE

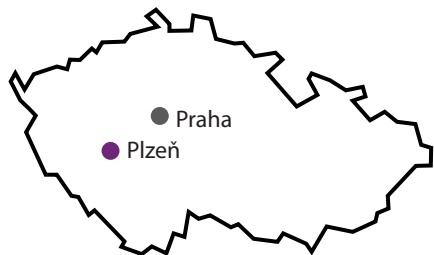
Město Plzeň se rozkládá v Plzeňské kotlině na soutoku čtyř řek - Mže, Radbuzy, Úhlavy a Úslavy, jejichž splnutím vzniká řeka Berounka. Centrum města leží v nadmořské výšce okolo 310 m.n.m., okrajové části města se zvedají v několika místech až přes nadmořskou výšku 400 m.n.m. Jihozápadně od Plzně se na řece Radbuze rozprostírá vodní nádrž České údolí, též zvaná jako Borská nebo Litická přehrada, která je oblíbeným rekreačním místem. Na severu Plzně se rozkládá také hojně navštěvovaná oblast - Bolevecká rybníční soustava deseti rybníků.

## OBYVATELSTVO

V současné době žije v Plzni přibližně 171 tisíc lidí, což z něj činí čtvrté největší město v České republice. Dle statistiky dochází ve městě k mírnému nárůstu počtu obyvatel.



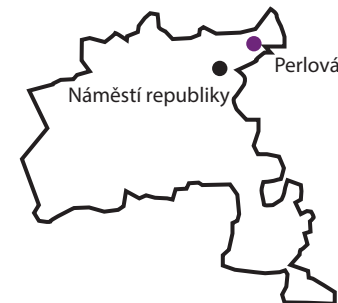
## Česká republika



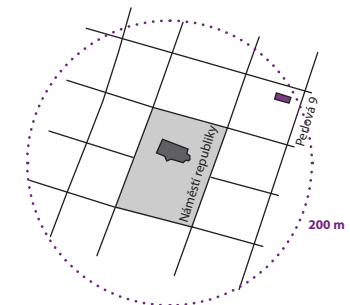
## Plzeň

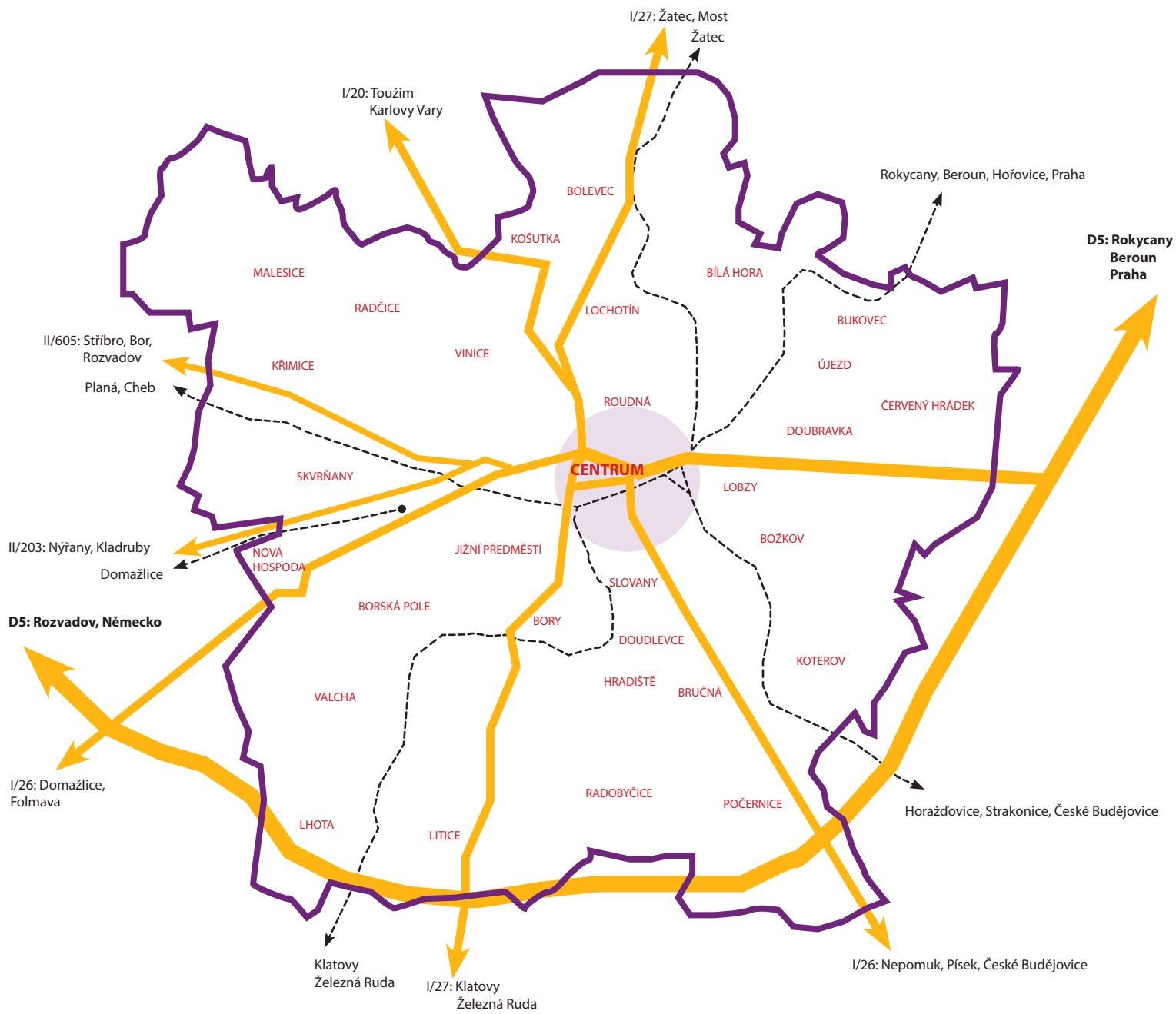


## Plzeň 3 - Vnitřní Město



## Historické centrum





Plzeň je hlavní metropolí západních Čech a patří mezi nejvýznamnější dopravní uzly v České republice.

Nejdůležitějším dopravním tahem je trasa Praha - Plzeň - Norimberk (dálnice D5), která je vedena východozápadním směrem a spojuje Českou republiku s Německem a dalšími státy západní Evropy. Další frekventované dopravní tahy míří jihovýchodně do Českých Budějovic (silnice I. třídy, č. 20), jižně do Klatov a Železná Ruda (silnice I. třídy, č. 27), jihu do Domažlic (silnice I. třídy, č. 26), severozápadně do Karlových Varů (silnice I. třídy, č. 20).

Plzeň je také dobře dostupná autobusy a vlaky. Vlakové nádraží se nachází přímo v centru města, kam bylo nově částečně přesunuto i autobusové nádraží, což přispělo k jejich lepšímu dopravnímu propojení.

Vybrané trasy (od centra do centra):

Vnitrostátní	
Plzeň - Klatovy	41,8 km (45 min)
Plzeň - Domažlice	53,4 km (56 min)
Plzeň - Železná Ruda	79,7 km (1h 20 min)
Plzeň - Karlovy Vary	82,0 km (1h 12 min)
Plzeň - Praha	95,4 km (1h 15 min)
Plzeň - Most	103,0 km (1h 45 min)
Plzeň - Cheb	106,0 km (1h 25 min)
Plzeň - České Budějovice	136,0 km (2h 5 min)

Mezistátní	
Plzeň - Pasov (Německo)	164,0 km (2h 45 min)
Plzeň - Regensburg (Německo)	169,0 km (1h 50 min)
Plzeň - Norimberk (Německo)	204,0 km (2h 15 min)
Plzeň - Mnichov (Německo)	286,0 km (3h)
Plzeň - Vídeň (Rakousko)	329,0 km (4h 50 min)

LEGENDA	
	HRANICE MĚSTA PLZEŇ
	ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
	HLAVNÍ SILNIČNÍ TAHY



## ■ ■ HISTORIE PLZNĚ

První zmínky o městu Plzeň pocházejí z 10. století a popisují existenci přemyslovského hradiště, které stávalo v místě současného města Starý Plzenec, který se dnes nachází přibližně 10 km z centra Plzně. V podhradí tohoto hradiště postupně vzniklo městské sídlo zahrnující kostely, obchody a řemesla. Současnou Plzeň pak přenesl z tohoto hradiště král Václav II. roku 1295 jako důležitou obchodní křižovatkou na cestě z Prahy do Bavorska. Umístění bylo výhodné i z hlediska vody - soutok řek Mže a Radbuzy.

Díky této dobře zvolené poloze se Plzeň brzy stala třetím největším a nejdůležitějším městem po Praze a Kutné Hoře.

V této době byl také vystavěn kostel sv. Bartoloměje ve středu náměstí, františkánský klášter, nedochovaný dominikánský klášter a špitální kostel sv. Maří Magdalény z roku 1320.

Od roku 1467 sídlila v Plzni pražská kapitula, která byla v letech 1431–1561 nejvyšším orgánem římsko-katolické církve v Čechách.

Velký zásah do urbanismu města provedl v 19. století purkmistr Martin Kopecký, když nechal zbourat hradby a na jejich místě vybudoval kolem starého města sady, dnes známé jako Sady Pětatřicátníků, Smetanovy, Kopeckého, Šafaříkovy, Křížkovy a 5. května.

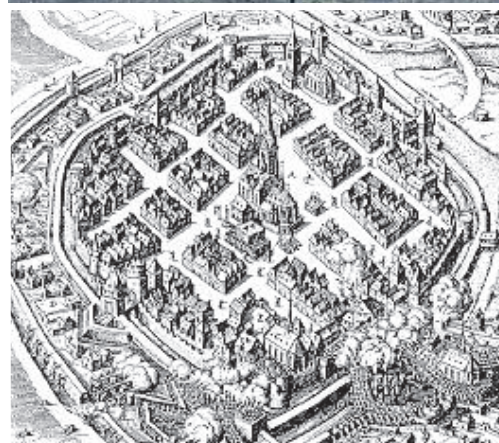
V roce 1832 pak vzniklo první kamenné divadlo. Roku 1839 bylo rozhodnuto o založení Měšťanského pivovaru (Bürgerliches Brauhaus, později Prazdroj). První várka piva byla uvařena v říjnu 1842 bavorským sládkem Josefem Grollem. V roce 1859 založil v Plzni hrabě Valdštejn pobočku svých sléváren a strojireň. Továrna, kterou v roce 1869 odkoupil její vrchní inženýr Emil Škoda, se stala základem budoucích Škodových závodů. V roce 1869 byl založen První plzeňský akciový pivovar v Plzni (později Gambrinus). V roce 1882 zde získal František Křížík patent na svůj vynález obloukové lampy a v dalších letech v Plzni realizoval zakázky na modernizaci veřejného osvětlení a na vybudování pouliční elektrické dráhy (zprovozněna 1899).

Na konci 19. století se Plzeň stala kolébkou české secese.

V roce 1945 byla Plzeň osvobozena americkými vojsky.

V 90. letech 20. století byla k Plzni postavena dálnice D5, která spojila Prahu s Německem.











V posledních letech Plzeň zásadně ovlivnilo získání titulu Evropské hlavní město kultury roku 2015. V rámci tohoto projektu bylo vybudováno Nové divadlo a ve Štruncových sadech v okolí fotbalového stadiónu vzniklo sportovní-relaxační centrum. Dále v areálu dopravních podniků vznikla kreativní zóna DEPO2015, kde se pořádají koncerty, výstavy, přednášky či konference. Celkově došlo ke kulturnímu rozvoji, revitalizaci města a zvýšení životního komfortu obyvatel.










## ■ ■ VYBAVENOST



### OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY V OKOLÍ

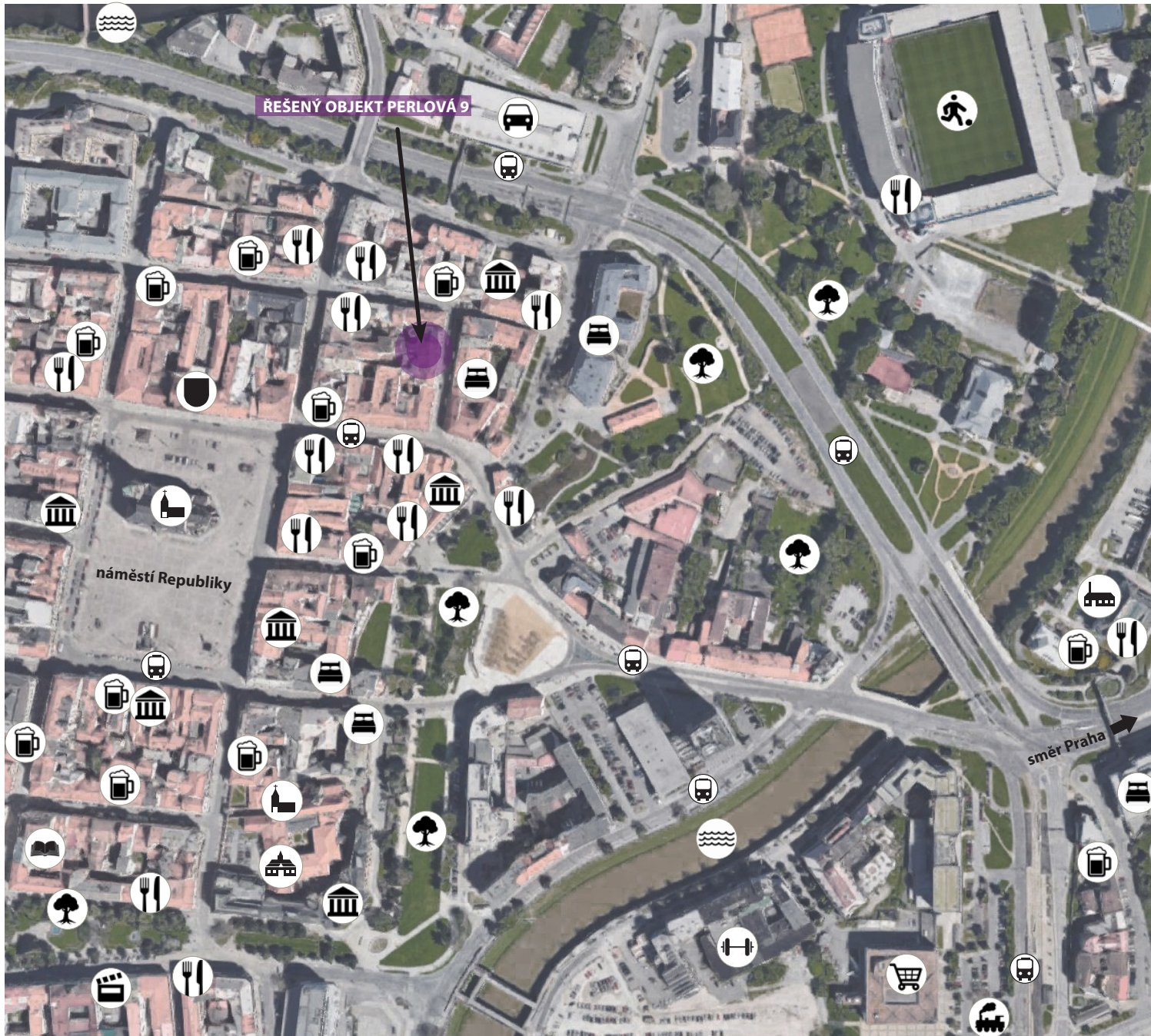
-  Radnice a turistické informační centrum města Plzně
-  Penzion/hotel
-  Muzeum a galerie
-  Kino
-  Restaurace
-  Bary/kluby/pivnice
-  Fitness/posilovna
-  Supermarket
-  Knihovna
-  Parky/sady
-  Vodní plocha - řeka Radbuza a Mže

### VÝZNAMNÉ STAVBY V OKOLÍ

-  Katedrála sv. Bartoloměje na náměstí Republiky
-  Kostel Nanebevzetí Panny Marie u Františkánského kláštera
-  Františkánský klášter
-  Pivovar - Plzeňský Prazdroj
-  Stadio FC Viktoria Plzeň

### DOPRAVA

-  Zastávka MHD
-  Hlavní nádraží Plzeň





## PAMÁTKY

Plzeň je město s bohatou historií a dochovanou celou řadou památek. Historickému jádru dominuje na náměstí Republiky katedrála sv. Bartoloměje s nejvyšší kostelní věží v Čechách. Kromě celé řady nádherných renesančních domů je zde k vidění i raně secesní objekt Měšťanské besedy, která své prostory nabízí pro konání kulturních a společenských akcí. Jediným architektonickým skvostem je soubor osmi dochovaných bytových interiérů světoznámého architekta Adolfa Loose. V Plzni se také nachází pátá největší synagoga na světě postavená v maursko - románském slohu, dokončena v roce 1893. Neopomenutelnou součástí Plzně je areál plzeňského pivovaru, který nabízí komentované prohlídky i degustaci oblíbeného nápoje.

## ODPOČINEK

Historické centrum Plzně je lemováno celou řadou parků (sadů), které vznikly po odstranění hradeb v 19. století. Oblíbeným místem je Mlýnská strouha, která nabízí příjemné spojení zeleně, vodní plochy a kavárny. Město leží na soutoku čtyř řek, a nabízí tak procházky po nábřeží z historického centra až do volné přírody - například k Boleveckým rybníkům, které se rozprostírají při okraji města.

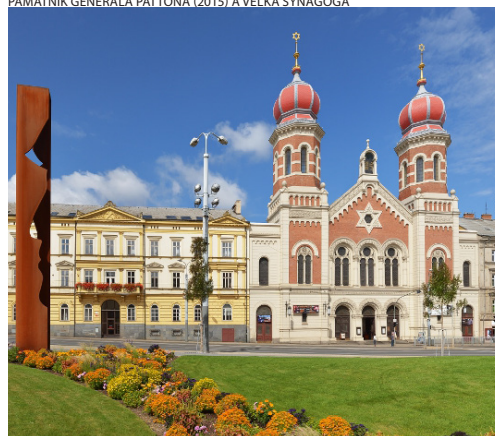
## VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

Plzeň získala titul Evropské hlavní města kultury roku 2015, s čímž je spojen velký posun v této oblasti. Bylo zde postaveno nové moderní divadlo, které tvoří společně s původním divadlem Josefa Kajetána Tyla hojně využívanou volnočasovou aktivitu. V rámci projektu Evropské hlavní město kultury vznikl v areálu dopravních podniků prostor DEPO2015, které slouží pro kulturní akce různých druhů a jehož součástí je i otevřená kancelář Coworking, program umělců nebo komunitní zahrada. V centru Plzně je možné navštívit celou řadu muzeí. Mezi nejoblíbenější patří Pivovarské muzeum nebo Muzeum Loutek, které představuje historii plzeňského loutkařství včetně slavné dvojice Spejbla s Hurvínkem, kteří mají v Plzni i vlastní sochu. Pro fanoušky sportovních utkání je zde úspěšný fotbalový i hokejový klub (FC Viktoria Plzeň a HC Škoda Plzeň). Odkazem na průmyslovou historii je interaktivní science centrum Techmania, které se nachází ve zrekonstruovaných historických budovách Škodových závodů. Za návštěvu také stojí stále se rozšiřující Zoologická a botanická zahrada s Dinoparkem.

KATEDRÁLA SV. BARTOLOMĚJE



PAMÁTIK GENERÁLA PATTONA (2015) A VELKÁ SYNAGOGA



DEPO2015



PLZEŇSKÝ PIVOVAR



MLÝNSKÁ STROUHA



TECHMANIA SCIENCE CENTER



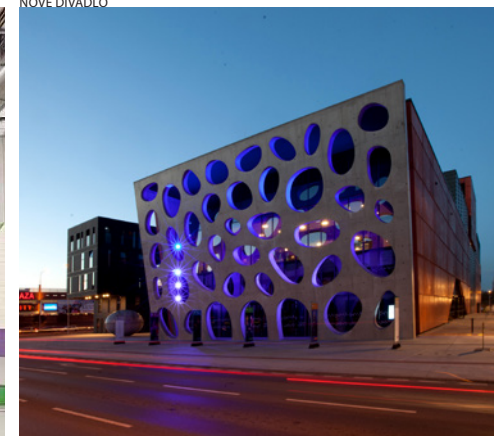
MĚŠŤANSKÁ BESEDA



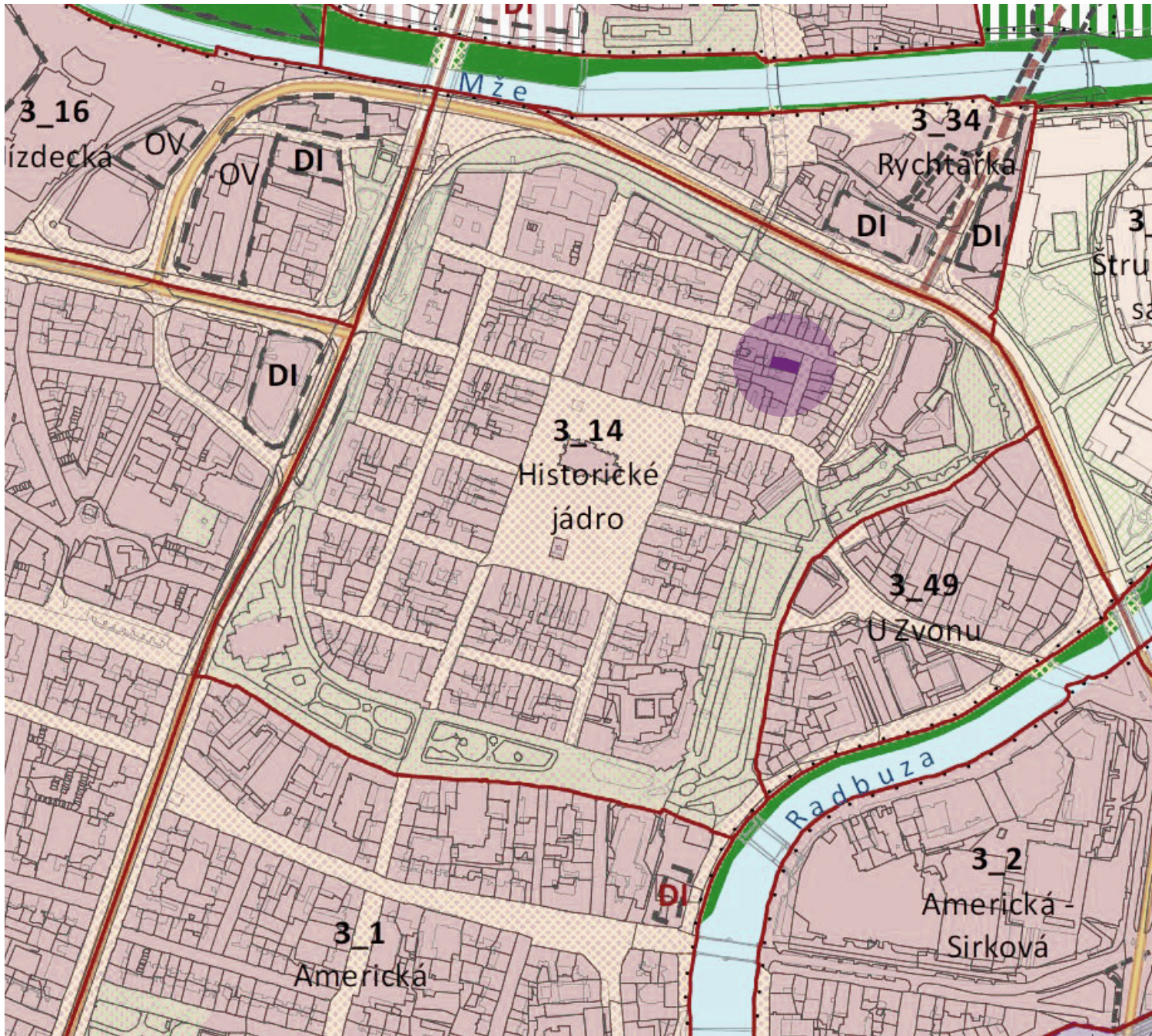
SOCHA SPEJBLA S HURVÍNKEM V ŠAFÁŘÍKOVÝCH SADECH



NOVÉ DIVADLO







**ŘEŠENÝ OBJEKT**  
**PERLOVÁ 69/9, parc.č. 81**  
 Budova i pozemek se nachází v památkové rezervaci

## ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA PLZEŇ

Řešená lokalita se nachází ve stabilizačivé funkční ploše smíšené obytné. Nachází se v historickém jádru města.

## KONCEPCE ROZVOJE LOKALIT A OCHRANY A ROZVOJE HODNOT LOKALIT

- rozvíjet a podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití
- chránit a rozvíjet historickou kompaktní blokovou strukturu zástavby
- chránit unikátní urbanistický celek městské památkové rezervace historického jádra města
- dostavět proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu
- okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby
- integrovat funkce odpovídající významu centra v rámci struktury celého města i širší struktury osídlení
- respektovat historickou výškovou hladinu zástavby a morfologii terénu
- respektovat hmotové řešení zástavby se zachováním stávajících dominant, pohledových os a dálkových pohledů v území
- vytvořit podmínky pro ochranu městské památkové zóny, architektonických, kulturně historických a urbanistických hodnot území
- chránit historické panorama sídla
- **chránit a rozvíjet funkci bydlení v historickém centru**
- chránit a rozvíjet sadový okruh jako významné veřejné prostranství a ve prospěch, rekreace celoměstského významu
- chránit náměstí Republiky jako významné veřejné prostranství
- chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství formou pěší zóny
- chránit a rozvíjet prostorovou kompozici historického jádra s výškovou dominantou katedrály sv. Bartoloměje v obraze města jako pohledově dominantní prvek



- ULIČNÍ FASÁDA
- DVORNÍ FASÁDA
- DVŮR
- SPOLEČNÉ PROSTORY
- BYTOVÉ A NEBYTOVÉ INTERIÉRY







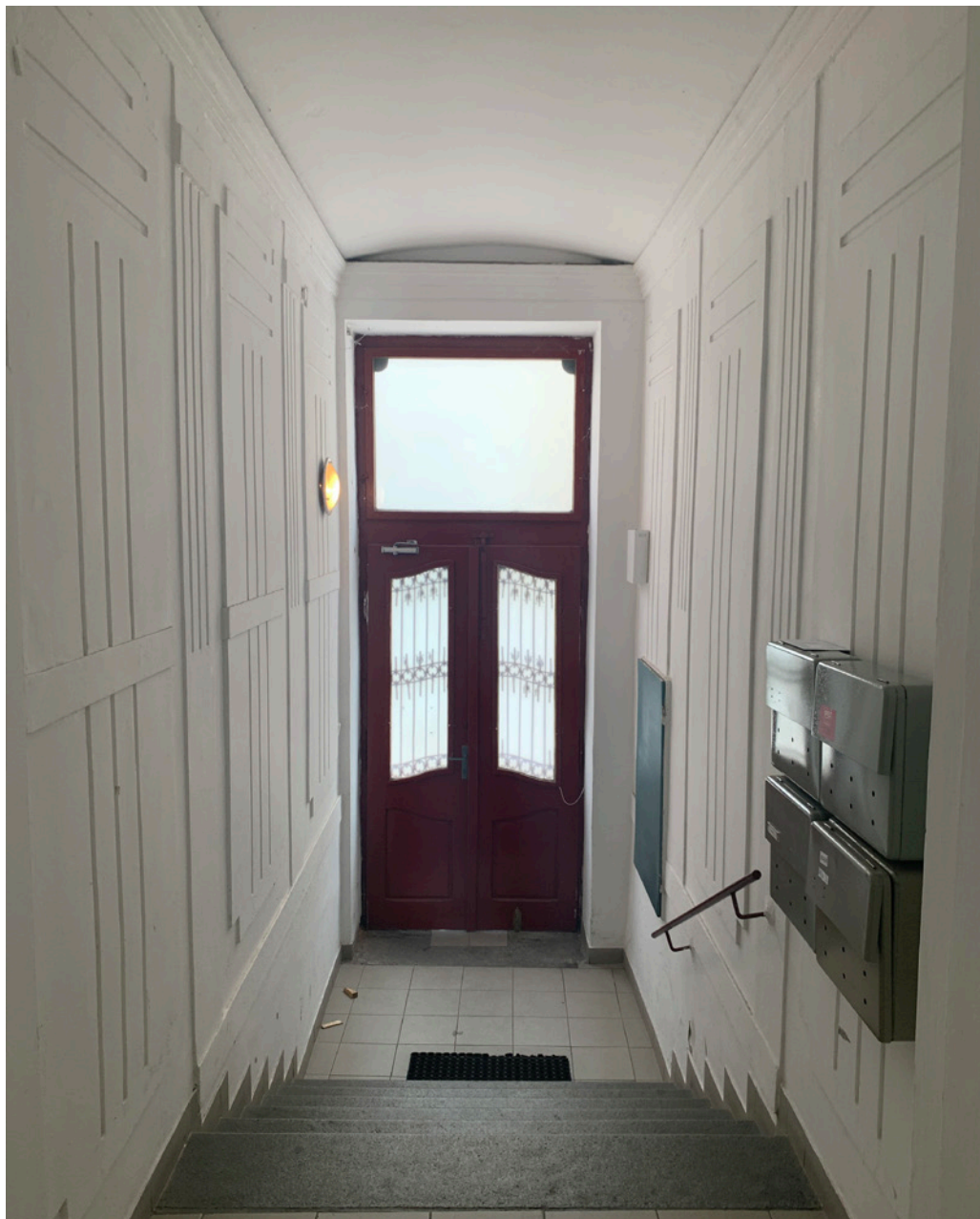






















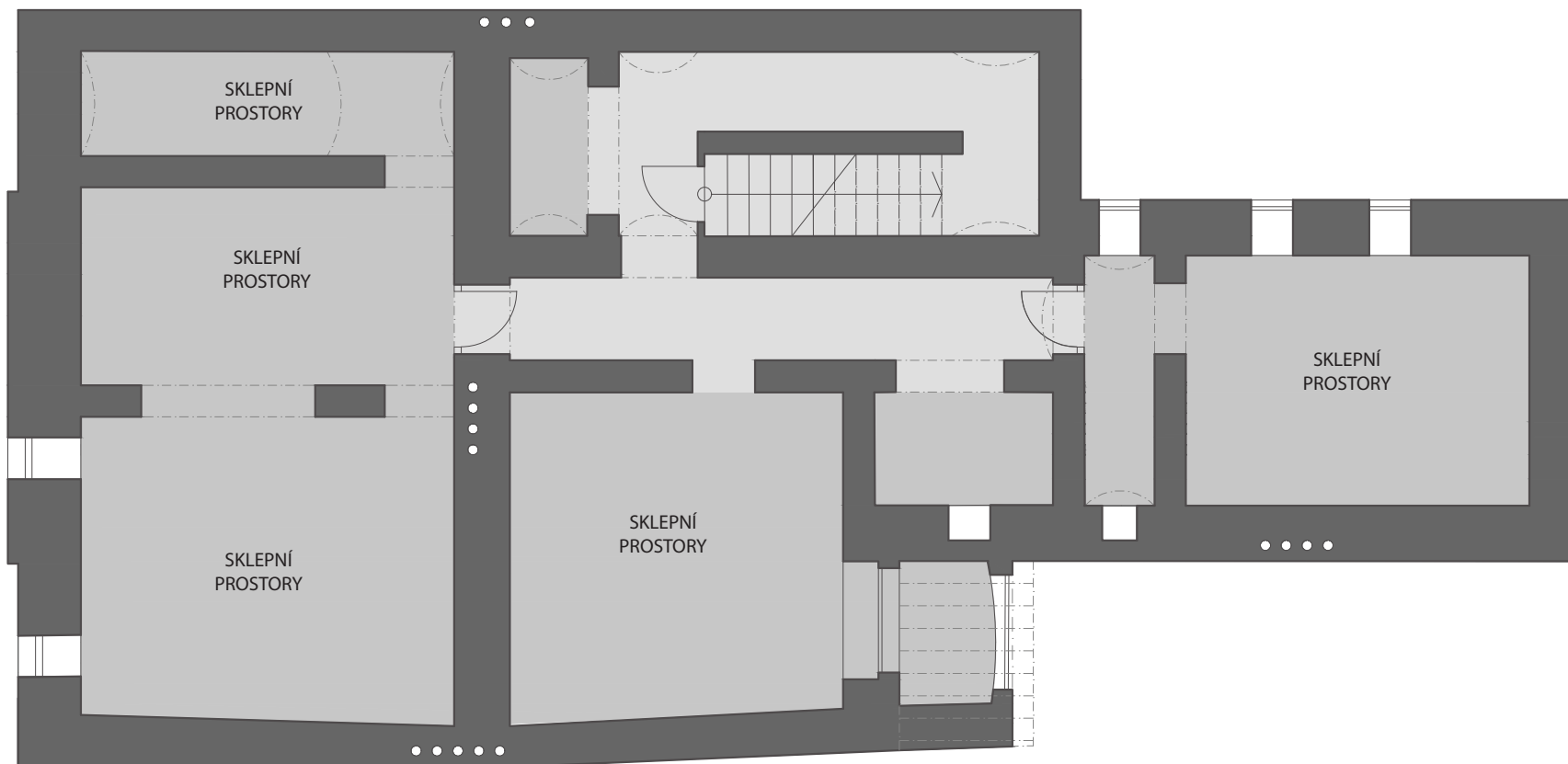
- 1.PP - STÁVAJÍCÍ STAV
- 1.PP - NAVRHOVANÝ STAV
- 1.NP - STÁVAJÍCÍ STAV
- 1.NP - NAVRHOVANÝ STAV
- 2.NP - STÁVAJÍCÍ STAV
- 2.NP - NAVRHOVANÝ STAV
- 3.NP - STÁVAJÍCÍ STAV
- 3.NP - NAVRHOVANÝ STAV
- 4.NP - STÁVAJÍCÍ STAV
- 4.NP - NAVRHOVANÝ STAV
- PODKROVÍ - STÁVAJÍCÍ STAV
- PODKROVÍ - NAVRHOVANÝ STAV



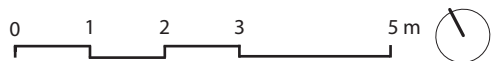
**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
SKLEPNÍ PROSTORY	104,5
SPOLEČNÉ PROSTORY (schodiště a chodba)	26,0

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.







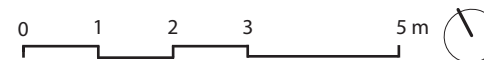
**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
ATELIER	26,6
CELKOVÁ PLOCHA SKLEPŮ (15 jednotek)	57,6
CELKOVÁ PLOCHA TECHNICKÝCH MÍSTNOSTÍ	7,4
SPOLEČNÉ PROSTORY (chodba, výtah a schodiště)	38,9

Plocha sklepů je počítána jako součet podlahových ploch jednotlivých místností.  
 Plocha atelieru je počítána podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.



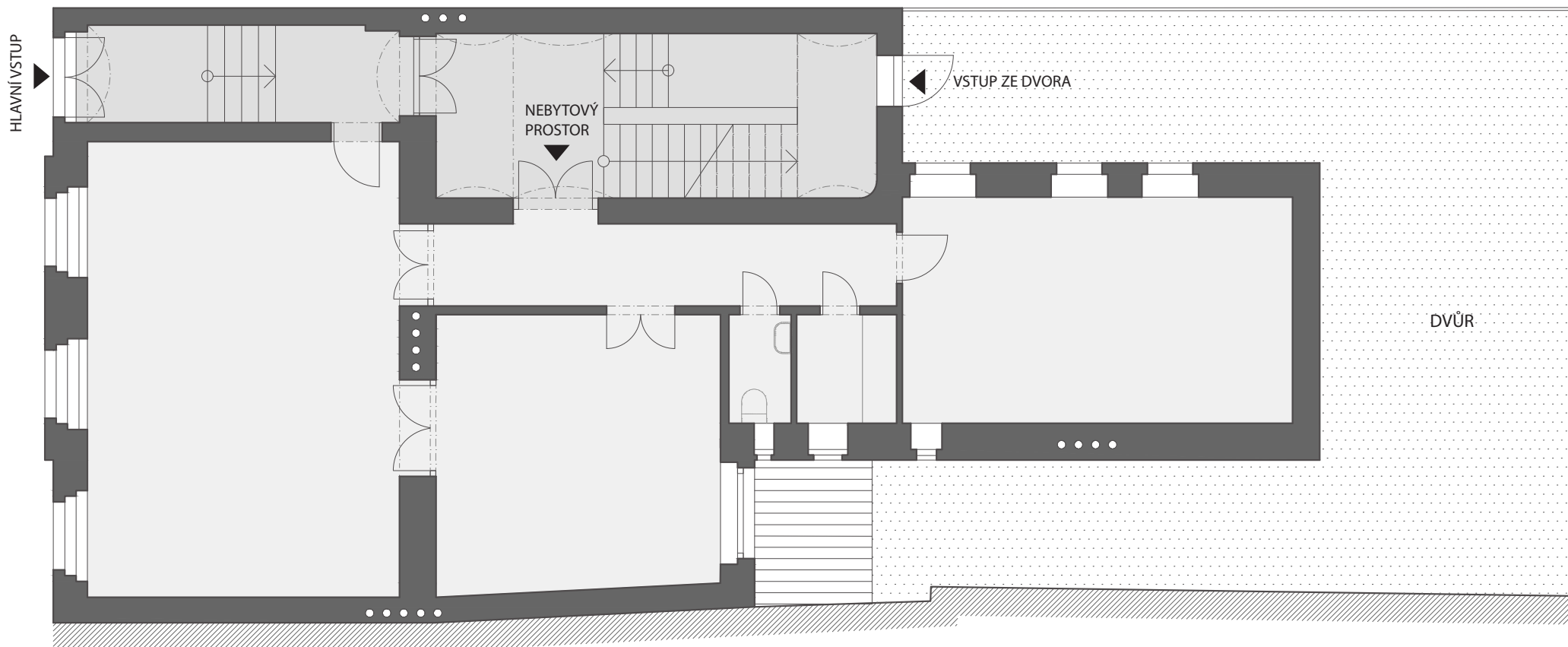
# 1.NP - STÁVAJÍCÍ STAV



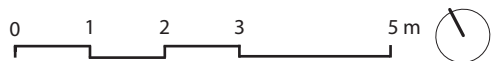
## TABULKA MÍSTNOSTÍ

OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
NEBYTOVÁ JEDNOTKA	119,4
SPOLEČNÉ PROSTORY (vstupní hala a schodiště)	33,1
PLOCHA DVORA	84,7

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.





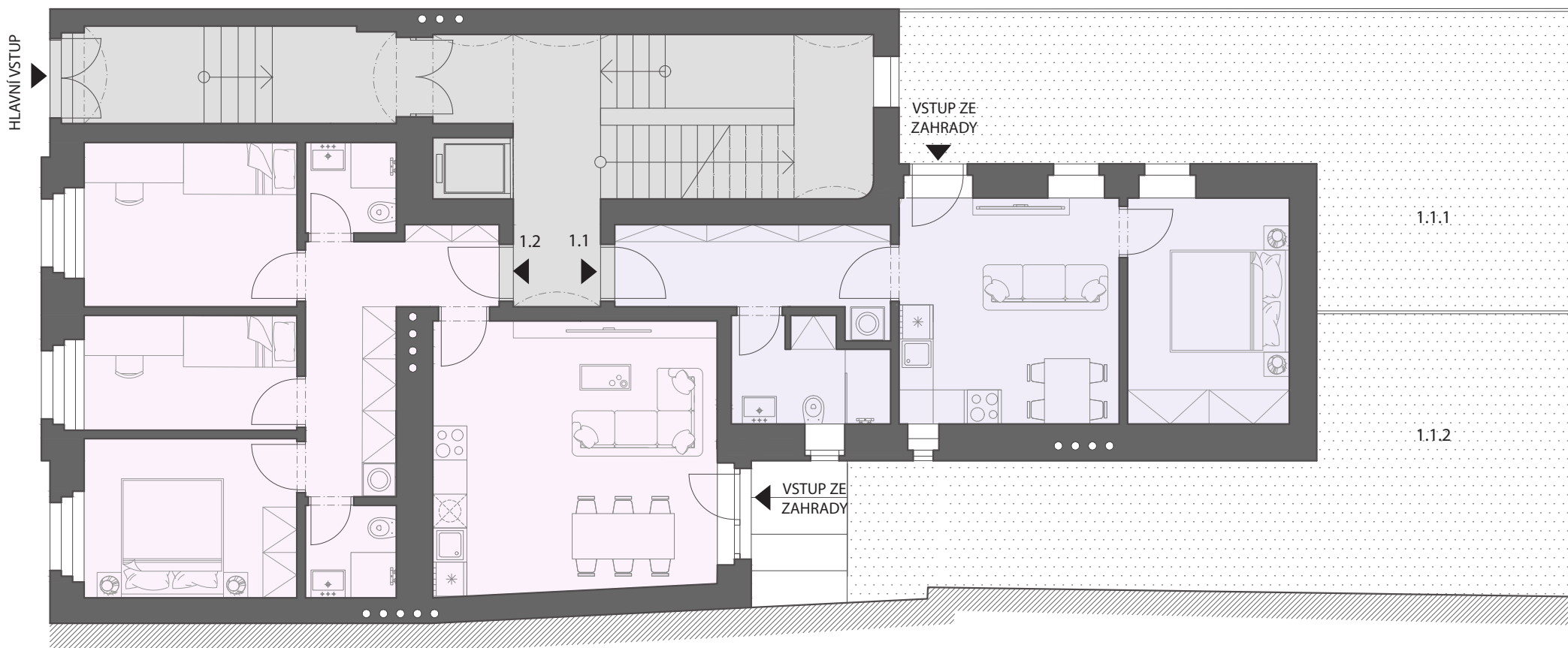


**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

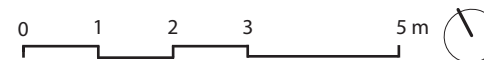
ČÍSLO	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
1.1	BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK	40,9
1.1.1	ZAHRADA	43,5
1.2	BYTOVÁ JEDNOTKA 4+KK	75,9
1.2.1	ZAHRADA	41,2
CELKOVÁ PLOCHA BYTŮ		116,8
CELKOVÁ PLOCHA ZAHRAD		84,7
SPOLEČNÉ PROSTORY		35,7

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Plocha zahrad se nezapočítává do celkové plochy bytů.



## ■ ■ 2.NP - STÁVAJÍCÍ STAV

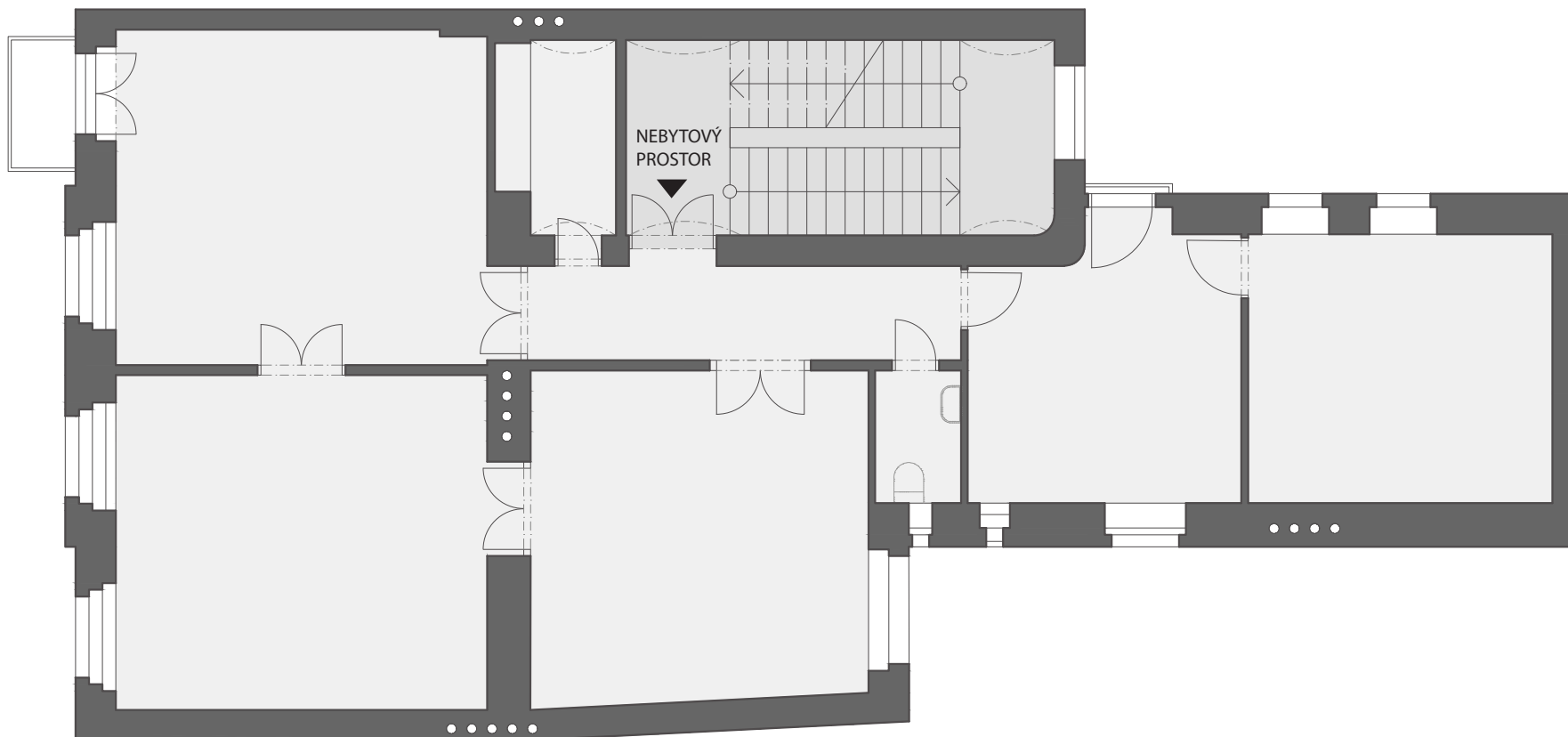


### TABULKA MÍSTNOSTÍ

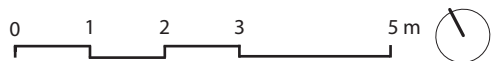
OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
NEBYTOVÁ JEDNOTKA	137,7
BALKON	2,0
SPOLEČNÉ PROSTOR (schodiště)	18,4

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Plocha balkonů se nezapočítává do celkové plochy nebytové jednotky.





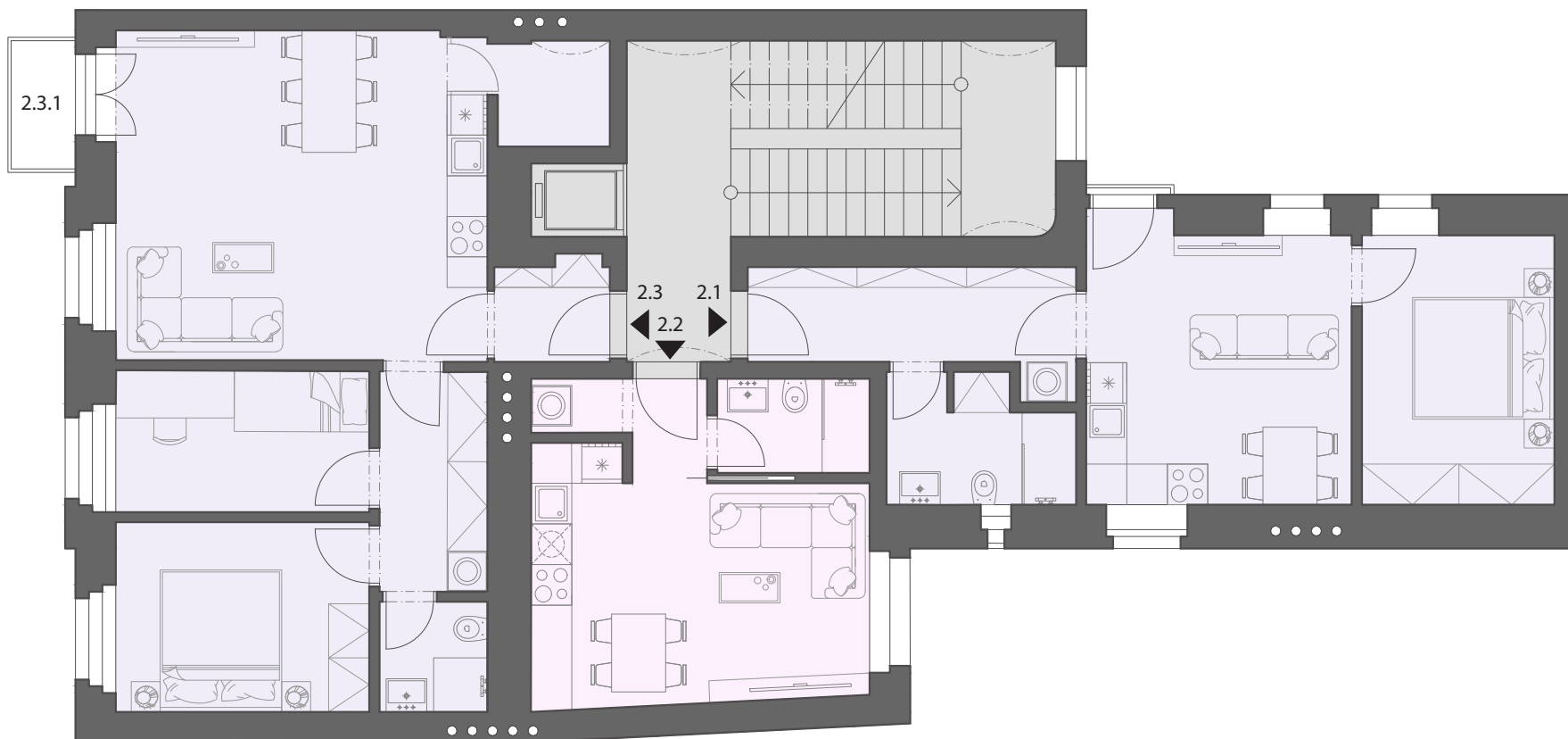


**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

ČÍSLO	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
2.1	BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK	43,1
2.2	BYTOVÁ JEDNOTKA 1+KK	24,9
2.3	BYTOVÁ JEDNOTKA 3+KK	65,3
2.3.1	BALKON	2,0
CELKOVÁ PLOCHA BYTŮ		133,3
CELKOVÁ PLOCHA BALKONŮ		2,0
SPOLEČNÉ PROSTORY		22,8

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

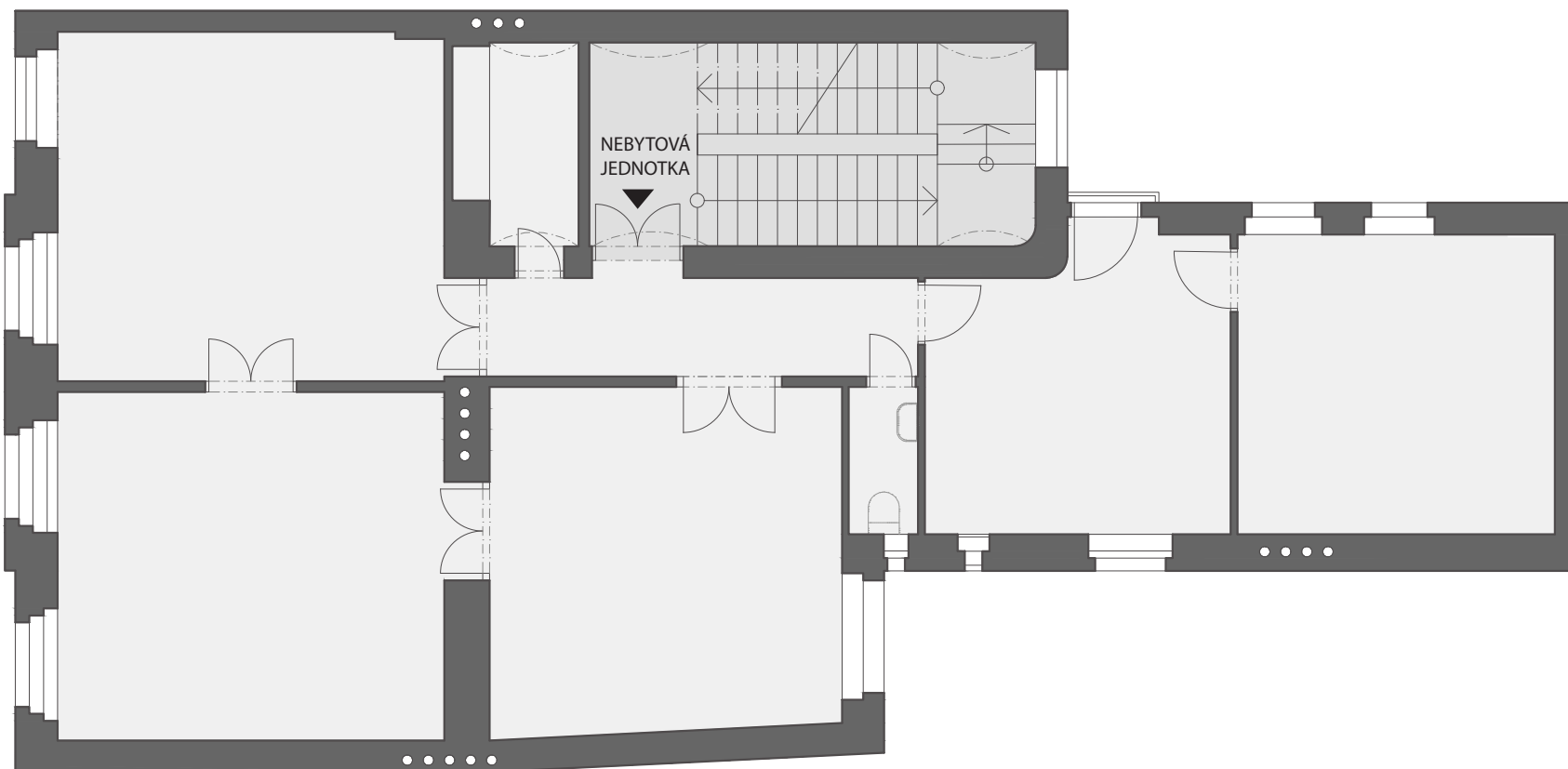
Plocha balkonů se nezapočítává do celkové plochy bytů.



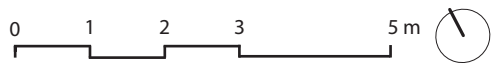
## TABULKA MÍSTNOSTÍ

OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
NEBYTOVÁ JEDNOTKA	140,0
SPOLEČNÉ PROSTORY (schodiště)	18,4

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.







**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

ČÍSLO	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
3.1	BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK	43,1
3.2	BYTOVÁ JEDNOTKA 1+KK	24,9
3.3	BYTOVÁ JEDNOTKA 3+KK	67,6
CELKOVÁ PLOCHA BYTŮ		135,6
SPOLEČNÉ PROSTORY		22,8

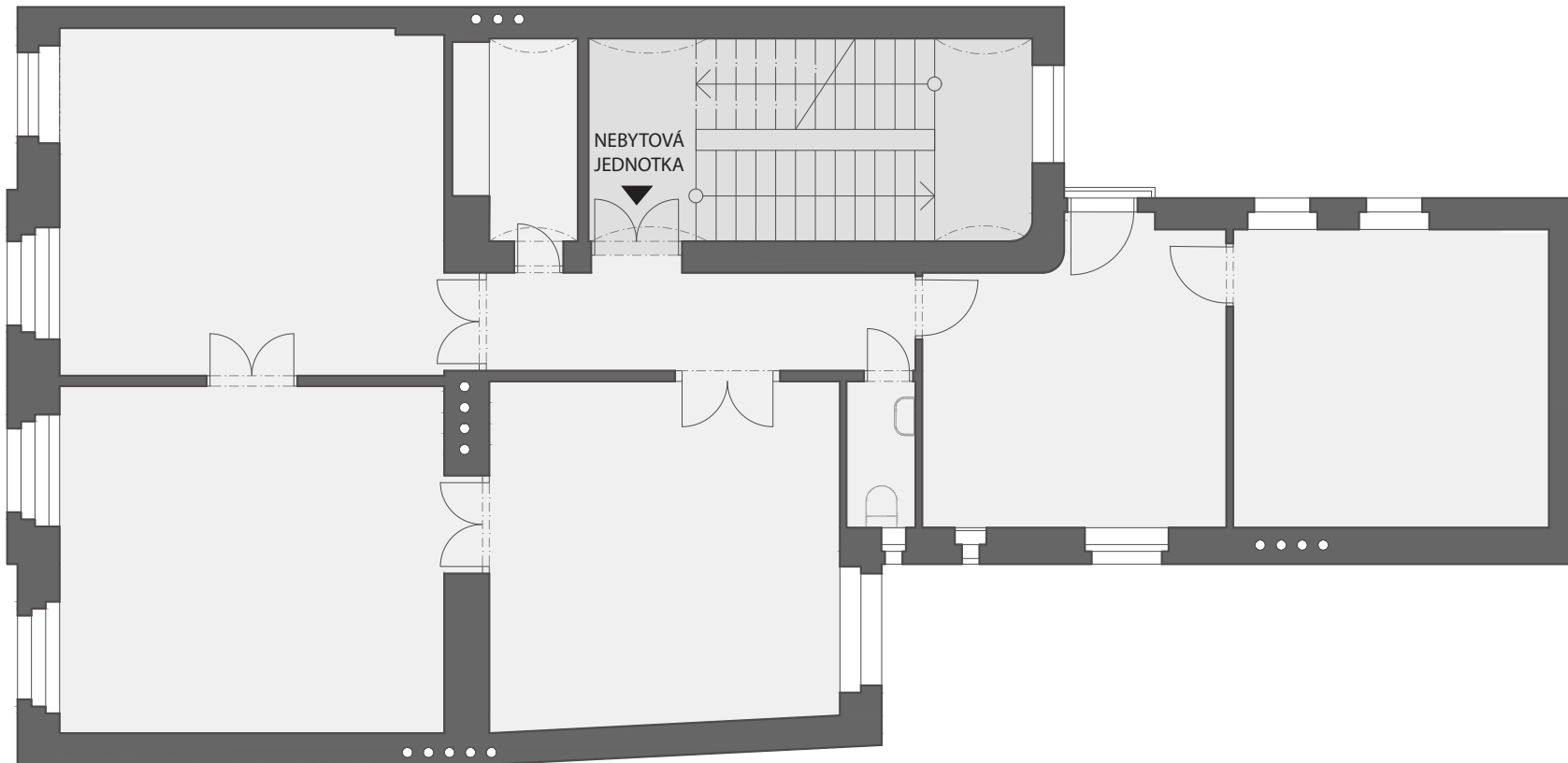
Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.



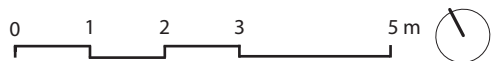
**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
NEBYTOVÁ JEDNOTKA	140,0
SPOLEČNÉ PROSTORY (schodiště)	18,4

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.



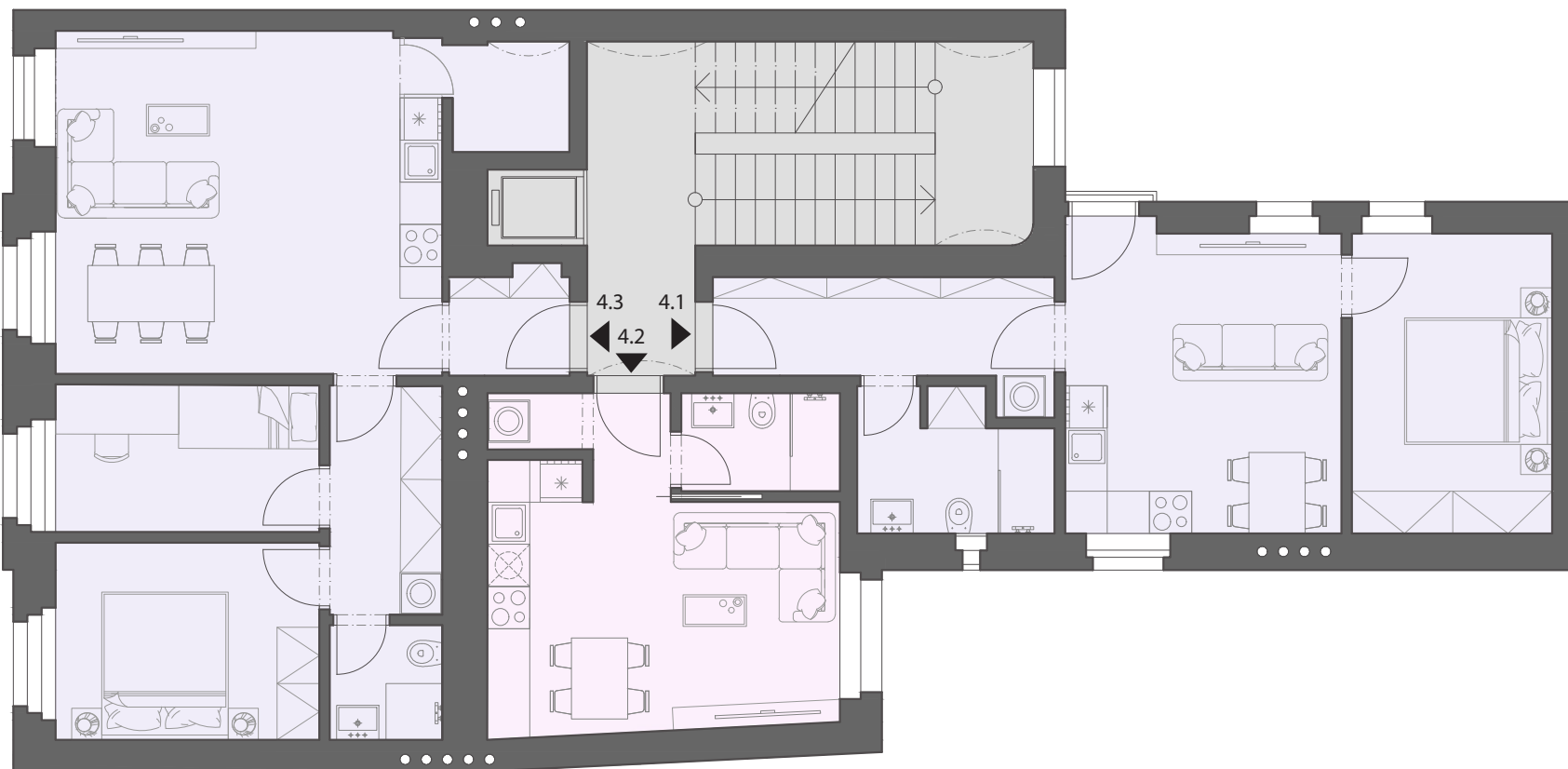




**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

ČÍSLO	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
4.1	BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK	44,2
4.2	BYTOVÁ JEDNOTKA 1+KK	24,9
4.3	BYTOVÁ JEDNOTKA 3+KK	66,5
CELKOVÁ PLOCHA BYTŮ		135,6
SPOLEČNÉ PROSTORY		22,8

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

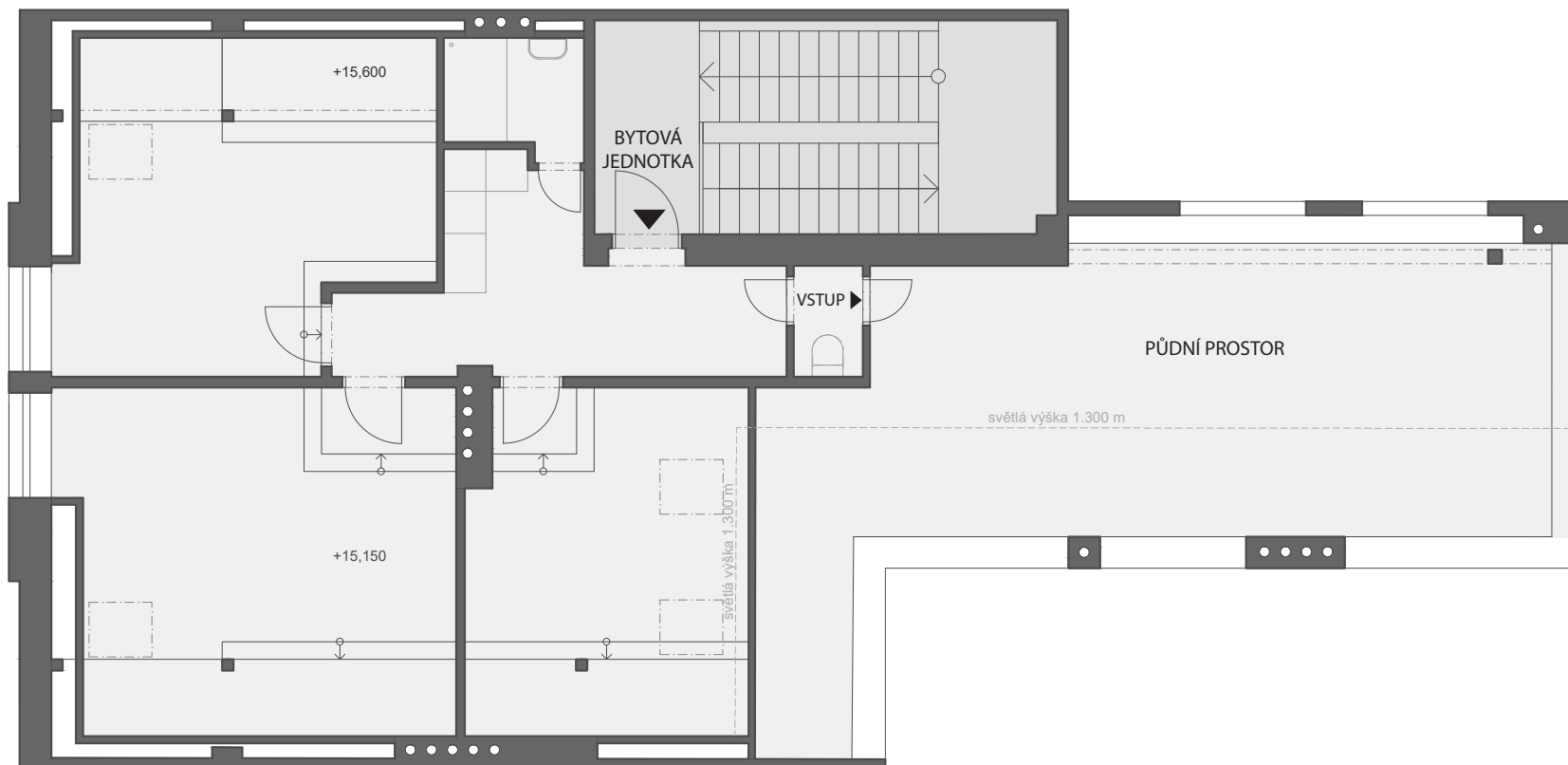


## TABULKA MÍSTNOSTÍ

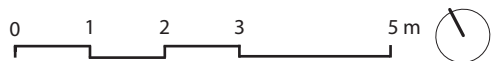
OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
BYTOVÁ JEDNOTKA	90,4
PŮDNÍ PROSTOR	26,4
SPOLEČNÉ PROSTORY (podesta schodiště)	4,6

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Plocha v podkroví je měřena ve výšce 1,3 m od podlahy.





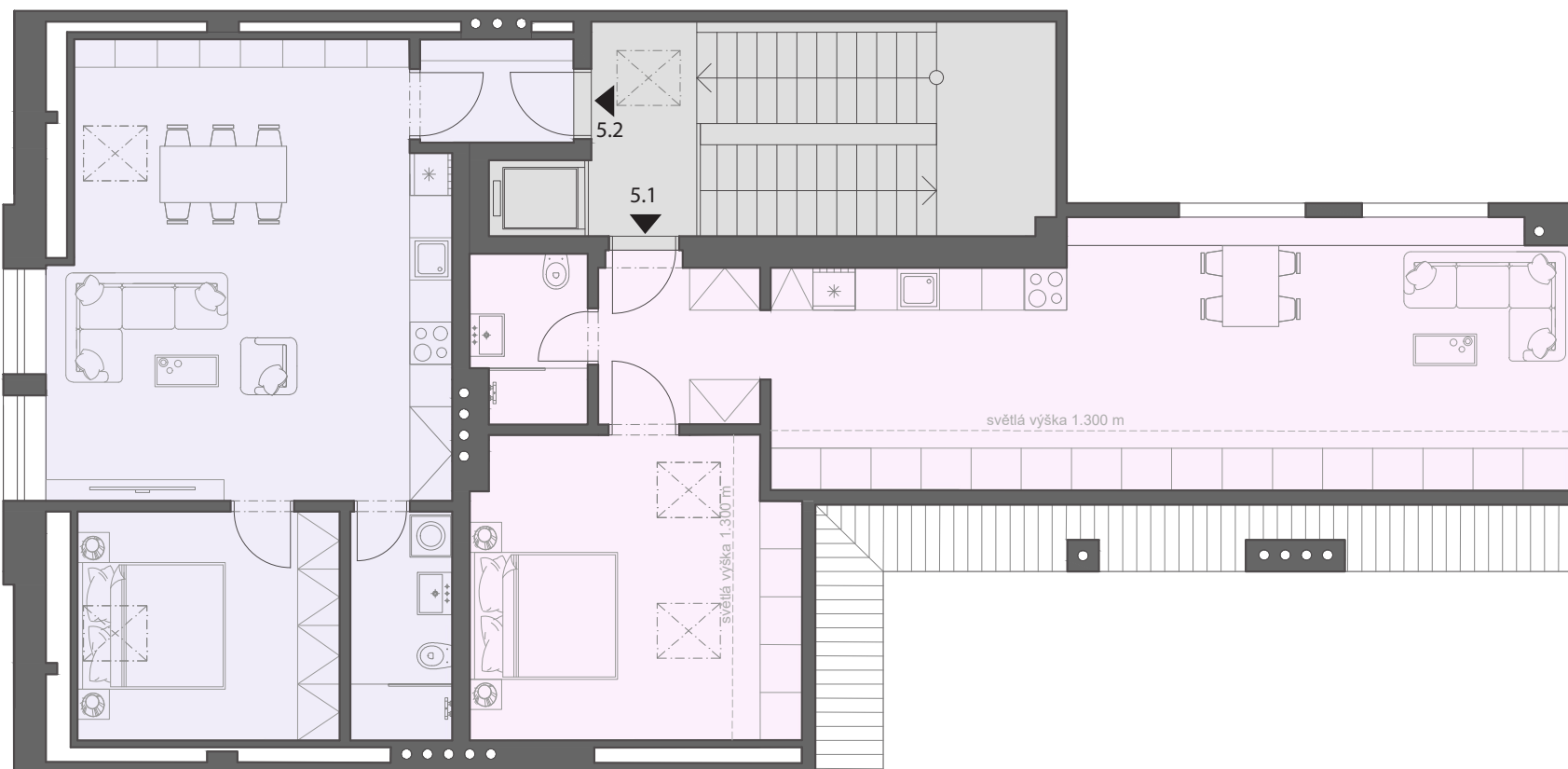


**TABULKA MÍSTNOSTÍ**

ČÍSLO	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
5.1	BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK	56,4
5.2	BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK	58,9
CELKOVÁ PLOCHA BYTŮ		115,3
SPOLEČNÉ PROSTORY		6,1

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Plocha v podkroví je měřena ve výšce 1,3 m od podlahy.



**STÁVAJÍCÍ STAV**

**CELKOVÝ PŘEHLED PLOCH**

PODLAŽÍ	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
1.PP	SKLEPY	104,5
1.NP	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	119,4
	DVŮR	84,7
2.NP	NEBYTOVÁ JEDNOTKA S BALKONEM	139,7
3.NP	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	140,0
4.NP	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	140,0
5.NP (PODKROVÍ)	BYTOVÁ JEDNOTKA	90,4
	PŮDNÍ PROSTOR	26,4
SPOLEČNÉ PROSTORY	CHODBY A SCHODIŠTĚ	118,9
<b>CELKOVÁ PLOCHA OBJEKTU</b>		<b>963,4</b>

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Plocha v podkroví je měřena ve výšce 1,3 m od podlahy.

**NAVRHOVANÝ STAV**

**CELKOVÝ PŘEHLED PLOCH**

PODLAŽÍ	OZNAČENÍ	PLOCHA m <sup>2</sup>
	ATELIÉR	26,6
1.PP	SKLEPY	57,6
	TECHNICKÉ MÍSTNOSTI	7,4
1.NP	BYTOVÁ JEDNOTKA 1.1	40,9
	ZAHRADA K JEDNOTCE 1.1	43,5
	BYTOVÁ JEDNOTKA 1.2	75,9
	ZAHRADA K JEDNOTCE 1.2	41,2
2.NP	BYTOVÁ JEDNOTKA 2.1	43,1
	BYTOVÁ JEDNOTKA 2.2	24,9
	BYTOVÁ JEDNOTKA 2.3 S BALKONEM	67,3
3.NP	BYTOVÁ JEDNOTKA 3.1	43,1
	BYTOVÁ JEDNOTKA 3.2	24,9
	BYTOVÁ JEDNOTKA 3.3	67,6
4.NP	BYTOVÁ JEDNOTKA 4.1	44,2
	BYTOVÁ JEDNOTKA 4.2	24,9
	BYTOVÁ JEDNOTKA 4.3	66,5
5.NP (PODKROVÍ)	BYTOVÁ JEDNOTKA 5.1	56,4
	BYTOVÁ JEDNOTKA 5.2	58,9
SPOLEČNÉ PROSTORY	CHODBY A SCHODIŠTĚ	149,1
<b>CELKOVÁ PLOCHA OBJEKTU</b>		<b>963,4</b>

Plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Plocha v podkroví je měřena ve výšce 1,3 m od podlahy.