

PROJEKT

**Přístavba a stavební
úpravy dolní tvrze v
Kestřanech**

NA POZEMKU 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9,
29/3 V K.Ú. KESTŘANY [664821]

INVESTOR

Ing. arch. Pantelis Larcou

GENÉRALNÍ PROJEKTANT

talaša kutěj architekti.

talaša kutěj architekti s.r.o. | IČ: 047 44 471
Modénská 697/6, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

ČÁST

E

Dokladová část

PROJEKTANT ČÁSTI

talaša kutěj architekti.

talaša kutěj architekti s.r.o. | IČ: 047 44 471
Modénská 697/6, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

VYPRACOVAL

Ing. arch. MIROSLAV TALAŠA

Ing. arch. ONDŘEJ KUTĚJ

Ing. arch. MAREK VALENTA

Ing. JAROSLAVA ZDRAŽILOVÁ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. PANTELIS LARCOU

REVIZE

EXPORT

23.08.2018

STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

**Dokumentace pro změnu
stavby před dokončením**

DATUM

07/2018

Č. PARÉ

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Velké náměstí 114/3, 397 19 Písek
pracoviště Budovcova 207/6

Váš dopis zn.: -

Ze dne: -

Č. j.: MUPI/2018/20711

Vyřizuje: Alena Váňová / 382330664

E-mail: alena.vanova@mupisek.cz

Spis. znak: 202.1 V5

Datum: 20.06. 2018

Talaša Kutěj architekti s.r.o.

Opletalova 25
110 00 Praha 1

V Písku dne 20. června 2018

Změna stavby před dokončením na projektu „Přístavba a stavební úpravy dolní tvrze v Kestřanech“ na pozemku par. č. 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9, 29/3 v k.ú. Kestřany – souhrnné závazné stanovisko.

Městský úřad Písek, odbor životního prostředí obdržel Vaši žádost o souhrnné stanovisko k výše uvedené akci.

K této věci Vám sdělujeme:

- 1. Závazné stanovisko vodoprávního úřadu dle § 104 odst. 9 vodního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“).**

Městský úřad Písek, odbor životního prostředí jako příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), vše ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti **vydává**

závazné stanovisko

podle ustanovení § 104 odst. 9 vodního zákona v souladu s ust. § 149 správního řádu k dokumentaci změny stavby před jejím dokončením - stavby „Přístavba a stavební úpravy dolní tvrze v Kestřanech“ na pozemku par. č. 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9, 29/3 v k.ú. Kestřany, dle projektu zpracovaného společností Talaša kutěj architekti s.r.o. z 05/2018

Se změnami stavby před jejím dokončením dle výše uvedeného projektu se souhlasí za předpokladu respektování následujících podmínek.

- 1. K předmětné stavbě bylo vydáno závazné stanovisko MUPI/2017/02758 ze dne 18.1.2017. Podmínky uvedené v závazném stanovisku jsou nadále platné.**

2. Ke změně umístění ČOV a změně vypouštění (nyní do kanalizace na místo do vod povrchových) nemáme námitek. Změna umístění musí být projednána v územním řízení, (jedná se o změnu původního územního rozhodnutí), a to za předpokladu, že stavení povolení k ČOV bude projednávat vodoprávní úřad, s ostatními vodními díly, které jsou součástí předmětné akce. V případě, že by hodlal stavebník vodní díla povolit jako soubor staveb s hlavní stavbou, musel by tuto vůli projevit v žádosti a vodoprávní úřad by musel vydat na základě podrobných podkladů k vodním dílům závazné stanovisko pro společné povolení souboru staveb.

Toto stanovisko je vydáno k předmětné změně stavby před jejím dokončením s tím, že vodní díla budou povolovány zdejším odborem ŽP jako příslušným vodoprávním úřadem.

Odůvodnění

MěÚ Písek, odbor ŽP jako příslušný vodoprávní úřad souhlasí s předloženou změnou stavby „Přístavba a stavební úpravy dolní tvrze v Kestřanech“ a z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem a uvedl podmínky, za kterých se změnami souhlasí. V podmínkách jsou v podstatě uvedeny i možnosti postupu stavebníka z hlediska kompetencí správních úřadů. Vodoprávní úřad nezmiňoval pouze možnost provedení vodních děl ve společném řízení (územní a stavební) vodoprávním úřadem, což vzhledem k tomu, že územní rozhodnutí existuje (případně bude provedena změna) považuje za přinejmenším neekonomické.

Poučení:

Toto závazné stanovisko je závaznou součástí rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů (stavební zákon). Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabydou právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich stanovených. Platnost tohoto závazného stanoviska je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze ve smyslu § 149 správního řádu odvolat. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska lze učinit až proti správnímu rozhodnutí ve věci samé.

Vyřizuje: Ladislav Hořejší

2. Stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle platného znění zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

Vytápění objektu bude řešeno prostřednictvím tepelných čerpadel, dalšími zdroji vytápění budou krby na pevná paliva. Výše uvedený záměr je z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně ovzduší možný. Upozorňujeme stavebníka, že spalovací zdroje je nutno provozovat v souladu s podmínkami provozování spalovacích zdrojů stanovenými zákonem o ochraně ovzduší a prováděcími předpisy k tomuto zákonu.

Vyřizuje: Mgr. Eva Čechová

3. Stanovisko orgánu státní správy lesů (dále jen „SSL“) příslušného podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):

Vzhledem ke skutečnosti, že se předmětná stavba přímo nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa (lesní pozemky) ani pozemků do vzdálenosti 50m od kraje lesa dle § 14 odst. 2 lesního zákona, nemá tato stavba negativní vliv na zájmy chráněné lesním zákonem.

Vyřizuje: Ing. Karel Holubář

4. Stanovisko orgánu ochrany přírody příslušného podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“):

Změnou stavby před dokončením nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Vyřizuje: Ing. Zlata Strieblíková

5. Stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušného podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“):

Dne 13.04.2017 bylo zdejší orgánem ochrany zemědělského půdního fondu pod čj. MUPI/2017/12979/Hou vydáno závazné stanovisko – udělení souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu – následujících pozemkových parcel dle KN sadovnické úpravy“:

číslo pozemku dle KN (č. původní)	druh pozemku	odnímaná výměra v ha	BPEJ
23/9 (23/9)	trv. travní porost	0,0421	52210
23/11 (23/9)	trv. travní porost	0,0168	52210
29/3 (29/2)	zahradá	0,0078	52210
Celkem		0,0667 ha.	

Investor je povinen dodržet podmínky, za kterých byl výše citovaný souhlas udělen. V případě, že budou zastavěny jiné plochy nebo se navýší odnímaná výměra (např. stavbou zázemí restaurace a pivovaru na pozemku dle KN č. 29/2, 29/1, 28), je pro tento další záměr třeba požádat zdejší orgán ochrany ZPF o souhlas s trvalým odnětím ze ZPF.

Vyřizuje: Ing. Lucie Houdková

6. Stanovisko orgánu veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství příslušného podle § 79 odst. 4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“):

Předložené doklady přiložené k žádosti jsou dostačující pro vydání závazného stanoviska.

Závazné stanovisko

Městský úřad Písek, odbor životního prostředí, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dle ustanovení § 79 odst. 4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, (zákon o odpadech) a ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a dle § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon)

souhlasí bez podmínek

s vydáním správního rozhodnutí ve stavebním řízení ke změně stavby před dokončením na projektu „Přístavba a stavební úpravy dolní tvrze v Kestřanech“ na pozemcích parc. č. 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9, 29/3 v k.ú. Kestřany, investor Ing. arch. Pantelis Larcou,

Odůvodnění:

Souhlasíme s plánovaným záměrem bez podmínek v souladu s předloženou projektovou dokumentací. Plánovaným záměrem je změna stavby před dokončením na projektu „Přístavba a stavební úpravy dolní tvrze v Kestřanech“. Veškeré odpady vznikající v průběhu stavby mohou být předány pouze osobám oprávněným k převzetí odpadů ve smyslu § 12 odst. 3 zákona o odpadech. O odpadech vznikajících v průběhu stavby a způsobu jejich odstranění nebo využití bude vedena evidence v souladu se zákonem o odpadech.

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku, které není samostatným rozhodnutím, se nelze odvolat. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska lze podat až po vydání samostatného správního rozhodnutí ve věci samé odvoláním proti tomuto správnímu rozhodnutí v rámci něhož lze napadnout celé závazné stanovisko nebo jeho část.

Vyřizuje: Roman Mára

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK
Otisk úředního razítka
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Rozdělovník

Obdrží

- Adresát + projekt

Na vědomí

- Městský úřad Písek, odbor výstavby a ÚP

Ostatní

- Originál k založení

Východní palác – 1. NP – technická část tvrze a kuchyně s reprezentačním sálem; 2. NP – ložnice s koupelnami, prádelna.
Jižní palác – 2. NP – soukromá ložnice majitele; přízemí – obývací pokoj, zruší se tzv. černá kuchyně, bude nahrazena krbem.

Věž – wellness s vlastním fitness a saunou

Skleněná vestavba mezi východním palácem a věží bude sloužit jako komunikační jádro.

Změna stavby nepředpokládá zvětšení zastavěné plochy.

Čistírna odpadních vod bude v rámci změny stavby přemístěna jižním směrem a zaústěna do kanalizace.

Vodovod – napojen na veřejný vodovod a areálový vodovod (vlastní zdroje).

Zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé vody jsou dvě tepelná čerpadla vzduch – voda Ochsner GMLW 35 plus, umístěná na severní straně tvrže. Projektová dokumentace uvádí hlučnost jednotky maximálně 30 dB ve vzdálenosti 1 m a 26 dB ve vzdálenosti 10 m. Druh pozemku dle KN severním směrem od venkovních jednotek – vodní plocha, nejbližší chráněný venkovní prostor staveb je cca 140 m severovýchodním směrem.

Projektová dokumentace se v části B. Souhrnné technické zprávy zabývá ochranou před hlukem ze stavební činnosti. Hluk ze stavební činnosti nebude překračovat limity hluku pro stavební činnost v chráněném venkovním prostoru sousedních staveb.

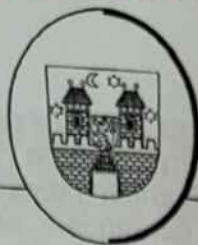
Zpracovatel projektové dokumentace: talaša kutěj architekti s.r.o., Modénská 697/6, 109 00 Praha 15 – Dolní Měcholupy; datum: 05/2018, zak. č.: neuvedeno, stupeň PD: změna stavby před dokončením.

Předložená projektová dokumentace byla posouzena v souladu s platnými předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a v mezích kompetencí daných zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Bc. Markéta Končická
vrchní referent oddělení HOK PI

otisk razítka

Příloha: projektová dokumentace zpět



MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK

Odbor výstavby a územního plánování
státní památková péče
Velké náměstí 114/3
397 19 PÍSEK

Doporučeně

talaša kutěj architekti s.r.o.
Ing.arch. Ondřej Kutěj
Opletalova 25
110 00 PRAHA 1

Č. j.: MUPI/2018/20566/4

Písek 03.08.2018

Vyřizuje: PhDr. Martin Zeman

**Závazné stanovisko**

Závazné stanovisko k přístavbě a stavebním úpravám Dolní tvrze v Kestřanech, která je zapsána v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 34860/3-2544 a nachází se též na území ochranného pásma nemovitým kulturním památkám v obci Kestřany.

Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 149 téhož zákona, na základě ustanovení § 29 odst. 2 písm. b) a v přenesené působnosti ve smyslu ustanovení § 42a zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, na žádost pana Ing. arch. Ondřeje Kutěje, [redacted] jednatele společnosti talaša kutěj architekti s.r.o., IČO 047 44 471, Modenská 697/6, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy, adresa pro doručování: [redacted] zastupujícího na základě písemné plné moci vlastníka nemovitosti společnost Urban Survival s.r.o., IČO 271 46 278, Dlouhá 704, 705/16, 110 00 Praha 1, na základě vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Českých Budějovicích č.j. NPÚ-331/39408/2018 ze dne 22.06.2018, dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto

závazné stanovisko:

Přístavbě a stavebním úpravám objektu Dolní tvrze v Kestřanech (na parcelách č. st.38, st.38/7, 23/8, 23/9 v k. ú. Staré Kestřany), který je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky pod rejstříkovým číslem 34860/3-2544 a nachází se v ochranném pásmu nemovitým kulturním památkám v obci Kestřany, vyhlášeném spolu s podmínkami ochrany rozhodnutím Okresního úřadu Písek čj. RR-1491/94-HI-A20 ze dne 19.12.1994, ve smyslu předložené dokumentace pro změnu stavby před dokončením „Přístavba a stavební úpravy Dolní tvrze v Kestřanech“, zpracované Ing. arch. Miroslavem Talašou, Ing. arch. Ondřejem Kutějem, Ing. Jaroslavou Zdražilovou, Ing. arch. Markem Valentou, zodpovědný projektant Ing. arch. Pantelis Larcou, talaša kutěj architekti s.r.o., Modénská 697/6, Praha 10, z 05/2018 se zapracováním následných změn s datem výkresů 31.07.2018 (dále v rozpisu prací potvrzeno), předpokládající následující změny proti původnímu projektu z 03/2017: dešťová voda z úžlabí střech bude svedena pod nádvoří tvrze a výústěna do stávající jednotné kanalizace DN 300; osazení tepelných čerpadel vzduch voda – 2x 40 kW, umístěných na severní straně východního paláce; nově navržená nová podzemní plynová nádrž; přemístění čistírny odpadních vod jižním směrem a zaústění do kanalizace DN 300 jižní a východní; střecha jižního a východního křídla bude nahrazena novou s ostřejším sklonem (při zachování barokního štítu na severní straně východního křídla); dále v jednotlivých objektech: „purkrabství“ (či „kaple“) - provedení nového krovu; ve 2.NP bude nadezděna stěna z tvárníc Porotherm vyplněných minerální vatou zakončena železobetonovým věncem, na nějž bude založena konstrukce krovu z dřevěných krokví tvořící obrácené písmeno „V“, bez hambálků a sloupků, střecha bude pokryta novým valašským štípaným šindelem na pero a drážku, materiál - jedle, sklon - 57,7° a u námětků 40°; studniční věž - do původních kapes v kamenném zdivu bude vytvořený nový trámový strop pokrytý dřevěným záklopem; interiéru bude osazen kovovým schodištěm s dřevěnými náslapy s jednostranným kovovým zábradlím; východní palác - veškeré příčky budou ve 2. NP zděné na roznášecí betonovou desku; konstrukce krovu bude provedena z dřevěných krokví ve tvaru obráceného písmene „V“, bez sloupků či hambálků, krov bude osazen na nový železobetonový věnec; v jižní části východního paláce bude krov ztužen ocelovou čtyřnožkou; povrchové úpravy příček a podhledu krovu bude jednovrstvá kletovaná omítka; dveře vestavby budou minimalistické s povrchem dle okolních stěn, které budou lícovat s konstrukcí; střecha - sklon 57,7° a u námětků 40°; prosvětlení: východní strana – 4x pultový vikýř (sklon 42,7°), západní strana – 3x pultový vikýř (sklon 42,7°) - obložení vikýřů, bude z různě širokých prken (okna i vikýře budou nyní, proti výkresům z 05/2018, zmenšena, okna budou ve formě ležatého obdélníku a dojde i ke změně pozic) - a 2x střešní okno; jižní palác - v 1.NP bude podlaha ve stávající úrovni, tj. o 700 mm výše oproti východnímu paláci; před krbem bude kamenná nespalná podlaha plynule přecházející do krbu; podlaha v této části budou dřevěné široké fošny; ve 2.NP budou konstrukce příček řešeny lehkou dřevěnou či skleněnou konstrukcí, podrobně řešenou v rámci projektu interiéru; krov bude nový, dřevěné krokve budou skládány do obráceného písmene „V“ bez hambálku či sloupku a bude osazen na nový železobetonový věnec na jedné straně a na straně druhé na novou vaznici; krov bude stažený ocelovým prvkem, dle dokumentace krovu; střešní krytina bude taktéž tvořena valašským štípaným šindelem na pero a drážku, materiál - jedle; veškeré povrchy budou obdobné jako v paláci východním; střešní okna do severní střešní roviny - 7 kusů (v režimu 3 - 2 - 2); střecha - sklon 57,7° a u námětků 40°; věž - podlaha zůstane na původní úrovni, na její skladbu bude osazena keramická neglazovaná dlažba (topinky); ve 2. NP budou částečně původní omítky restaurátorsky opraveny; na východní straně je umístěno zalamované schodiště a hydraulická plošina sloužící k přepravě osob se sníženou schopností pohybu; podlaha mezaninu a fitcentra bude dřevěná; v sauně a koupelně bude podlaha velkoformátová dlažba; ve 3. NP: - prostora ve 3. NP bude přístupna ocelovým zalamovaným 2 ramenným schodištěm s dřevěnými náslapy a hydraulickou plošinou; podél západní strany věže bude přímé schodiště vedoucí na ochoz; krov zůstává stávající - výměna pouze šindelů; výlez na střechu; střílnové okno ve východní straně ve 2. NP bude zaskleno okenní výplní, v případě převětů nedochází k jejich obnově - pouze do stávajících otvorů budou vloženy okenní výplně s minimálním rámem; skleněná vestavba - mezi východním palácem a věží bude

umístění
stěny, s
tvorit v
dře

umístěna nová skleněná přístavba; tato přístavba bude mít na fasádě zasklení od stěny ke stěně, střecha bude o sklonu 50°, oba její prosklené „štíty“ budou zalomené a budou tak tvořit valbu; konstrukce stropu bude z dřevěných trámů se záklopem; v 1.NP budou podlahy dřevěné a velkoformátová dlažba; ve 2.NP bude dřevěná dlažba; povrchy budou restaurátorsky zpracované, na východním a jižním paláci omítkou, a na věži bude očištěné kamenné zdivo; a ve smyslu dokumentace D 1.5. „Sadovnické úpravy“, zpracované Ing. Kamilou Krejčířikovou PhD. a Ing. Martinou Šipošovou, Ateliér Krejčířikovi, z 09/2017, se dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, považují za

přípustné

za předpokladu respektování následujících podmínek:

1. Kamenný sedlový portál v obvodové východní fasádě východního křídla bude upraven či nahrazen a to do formy jednoduchého pravoúhlého vstupu (např. s dřevěným ostěním či s pravoúhlým kamenným ostěním, maximálně s okosením hran).
2. Kamenné zdivo na věži nebude očišťováno na kámen - zbytky původních omítek budou důsledně restaurátorsky konzervovány.
3. Konkrétní podoba výplní otvorů (včetně otázky jejich členění) a konkrétní návrh podoby ochozů s nástupním schodištěm budou předloženy a posouzeny v rámci samostatného závazného stanoviska.

Odůvodnění

Předmětný objekt dolní tvrze je součástí areálu, který je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek pod rejstříkovým číslem 34860/3-2544 a nachází se rovněž v ochranném pásmu nemovitým kulturním památkám v obci Kestřany (dále jen „OP“). Společně s objekty zámku a Horní tvrze patří nesporně k významným památkově chráněným areálům nadregionálního významu. Vlastní Dolní (tzv. Barochovská) tvrz byla založena v předhusitské době sirotky po Mikuláši z Kestřan a v roce 1475 došlo k jejímu odprodeji majitelům Horní tvrze. Ještě koncem 15. století zaniká její sídelní funkce a byla přebudována na pivovar. Nejstarším objektem v ní je třípatrová věž a části obvodového zdiva jižního a východního traktu. Záměrem žadatele je komplexní obnova objektu Dolní tvrze, jejíž dokumentace pro stavební řízení byla schválena závazným stanoviskem čj. MUPI/2017/080866/4 ze dne 05.05.2017. Stávající žádost řeší změny oproti této dokumentaci. V projektové dokumentaci uvedené parcely (st. 38, 1281, 23/8, 23/11, 23/9 a 29/3 v k.ú. Staré Kestřany) ne zcela odpovídají aktuálním údajům z Katastru nemovitostí a zachycují situaci po plánovaném rozdělení některých parcel!

Žádost byla postoupena k vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Českých Budějovicích (dále jen „NPÚ“), jenž v dané záležitosti uvedl: „**Památkové hodnoty a stavební historie:** Soubor dvou středověkých tvrzí a zámku s hospodářskými budovami, které byly patrně součástí třetí tvrze, je unikátní. Tvrze neprošly výraznou destrukcí ani pozdějšími většími přestavbami, které by setřely jejich středověkou stavební podstatu. Dochovalo se v nich množství památkově a kunsthistoricky velmi cenných stavebních konstrukcí a detailů. Dolní tvrz založena v předhusitské době sirotky po Mikuláši z Kestřan a zhruba po stu letech (r. 1475) prodána k horní tvrzi. Posléze, ještě koncem 15. století, přebudována na pivovar. Nejstarším objektem v ní je třípatrová věž a části obvodového zdiva jižního a východního traktu. Obytná dominantní věž má v přízemí valenou klenbu se dvěma vstupy ze Z a S strany, do 1. patra vede z jižní strany sedlový portálek viditelný z interiéru jižního křídla. Vyšší patra věže mají trámové stropy bez záklopů. Na

severní straně se dochovali krakorce nesoucí původně převětový arkýřek, dnes téměř zbořený. Střecha valbová. V jižním traktu je valená klenba s trojbokými výsečemi a cihlová podlaha. Východní trakt je opatřen valenou cihlovou klenbou s trojbokými výsečemi. Jihozápadní přístavba s valbovou střechou obsahuje jeden prostor zaklenutý valenou klenbou s trojbokými nestyčnými výsečemi. Všechny objekty dolní tvrže jsou spojeny vysokou kamennou hradbou s válcovou věží na SZ nároží. Z historického hlediska je zajímavá koexistence a postupné přesouvání rezidenční funkce mezi zmíněnými sídly, které se postupně měnily na hospodářské zázemí právě funkčního sídla. S ohledem na současný stupeň poznání historického vývoje areálu tvrzí a zámku lze konstatovat, že k památkovým hodnotám patří zejména hmotové uspořádání jednotlivých budov a částí v areálu, materiálová skladba i historické konstrukce, výzdoba a dále pak začlenění jednotlivých objektů i areálu tvrze, v urbanistické struktuře sídla a v širším krajinném rámci. Areál dolní tvrze a zámku v Kestřanech si i přes novější, často devastující zásahy, zachoval svou historickou památkovou hodnotu a vzhled, který nepochybně dotváří a umocňuje vedle sousedství horní tvrze i usazení v krajině a historické ohraničení komplexu ohradními zdmi.

Dopad prací uvedených v žádosti na předmětnou památku: K záměru celkového konceptu jsme se vyjadřovali dne 10. 1. 2017 pod č. j. NPÚ-331/95342/2016, kterému předcházelo místní šetření spojené s konzultací 16. 12. 2016, prezentace ze strany vlastníka 28. 12. 2016, interní komise 12. 12. 2016, prohlídka areálu komisí NPÚ 19. 12. 2016 a konečná interní komise. Vyjádření k DSP jsme vydali dne 10. 4. 2017 pod č. j. NPÚ-331/15476/2017. Následovalo několik interních komisí týkajících se dílčích záležitostí, které se až do současnosti prolínají s pravidelnými kontrolními dny na stavbě spojenými mj. s konzultací zamýšlených změn. Práce související se změnou stavby před dokončením lze tak, jak jsou předloženy, z hlediska památkové péče klasifikovat jako **příjatelné**.

Závěrečné doporučení připomínek, za kterých je možné práce realizovat:

- Střešní krytina bude provedena ze štípaného šindele tzv. valašského typu na pero a drážku - doporučený materiál: smrk, jedle.
- Nový vstup byl do obvodové východní fasády východního křídla ve starších vyjádřeních hodnocen jako akceptovatelný, jelikož se zde nacházela mladší zazdívká již v minulosti prolomeného otvoru. V rámci dotčené obvodové zdi východního křídla, které sloužilo původně jako hradba (což potvrzují i nedávné nálezy střílen v blízkosti uvedeného mladšího vstupu) navíc obklopená příkopem, byl v této poloze jakýkoliv vstup během středověku z obranného hlediska vyloučen. Jediný přístup do chráněného areálu vedl přes bránu s mostem přes příkop a později přistavěný palác byl přístupný vždy z vnitřního dvora. Teprve, když tvrz ztratila rezidenční funkci a význam pozbylo i opevnění, byl vzhledem k nové hospodářské funkci objektu v novověku zasypán příkop a proražen jednoduchý vstup z prostoru bývalého příkopu. V současnosti (bez souhlasu orgánů památkové péče) osazený, kvalitně řemeslně zhotovený kamenný sedlový portál s tvaroslovím odpovídajícím vzniku ve 14. století vytváří mylný dojem existence, respektive rekonstrukce autentického středověkého vstupu v místech, kde byla v té době hradba a příkop, takže jeho prolomení by zde postrádalo z mnoha důvodů smysl. V dané situaci lze v této poloze připustit jako vývojově mladší a historicky doložený prvek jednoduchý pravoúhlý vstup např. s dřevěným ostěním, v krajním případě s pravoúhlým kamenným ostěním, maximálně s okosením hran. Nedávno osazený sedlový portál, respektive jeho ostění je potřeba jako vývojově a komunikačně neopodstatněný novotvar vyjmout, aby nedeformoval povědomí o vývoji a věrohodné podobě areálu tvrze a jeho využití.
- U severního pohledu na navrhovaný stav je chybně stále popsán nový převět s novým dřevěným prkenným obkladem.
- Chybí tabulka se specifikací výplní otvorů - nutno doplnit.
- Výrazně byl zvětšen počet střešních oken, která jsou navíc v různém množství ve většině projektové dokumentace vs. koordinační situaci. Jako určující bereme jednořadá střešní okna objevujících se na většině výkresů. Vítáme zmenšení rozměru oken, ale toto řešení výrazně navyšuje jejich počet. I přesto, že jsou střešní

okna umístěná téměř u úžlabí a v šindelové krytině, ve které nejsou tolik opticky patrná, doporučujeme snížení jejich počtu.

- Zazdívkou střílny věže ve východní straně ve 2. NP betonovými prolévacími tvárnici považujeme za omyl, respektive s ním nelze souhlasit. Střílna by měla zůstat prezentována např. s okenní výplní.
- K záměru úpravy střech jsme se vyjadřovali již v záměru obnovy takto: „Ačkoli jsou krovy paláců novodobé, nepovažujeme záměr jejich tvarové změny, která by sklonem vycházela z gotických střech, dostatečně odůvodnitelný, je již vnímám jako součást tradiční siluety objektu (fotografie č. 8). Zamýšlená výměna pálené bobrovky za štípaný šindel neodporuje obecným principům památkové péče a zároveň by zcelila areál Dolní tvrze...“ Středověká tvrz prošla mnoha stavebními etapami, které se otiskly na její podobě. Velmi dominantní částí každé stavby je střecha, která utváří velkou část její hmoty. Zachovaný štít s barokní římsou utváří charakter východní křídla, jižní křídlo bylo formováno v minulosti z vysokého rušivého pultu, jež sahal až na líc zdíva věže, a proto lze připustit zvýšení sklonu jižního křídla na zamýšlených 57,7° (úprava tvaru střech byla povolena výkonným orgánem SPP), ale východní křídlo, které je širší by se při respektování stávajícího sklonu (cca 50°) stýkalo s hřebenem jižního křídla téměř ve stejné úrovni a hlavně by vznikl zvláštní útvar nad úrovní barokního štítu uzavírajícího východní křídlo na severní straně. Takovéto zakončení by nepůsobilo historicky věrohodně a devalvovalo by celé vyznění podoby tvrze, a proto by se v této podobě nemělo realizovat. Navíc soudíme, že by nepřineslo žádnou přidanou hodnotu, spíše naopak.
- Se změnou podoby pultových vikýřů z nižšího obdélného s čtvercovým, křížem děleným oknem na vikýř s čtvercovým čelem a obdélným na výšku orientovaným nečleněným oknem nesouhlasíme. Požadujeme návrat k původní, celkově méně výrazné variantě (mj. výběh pultu začínal v mnohem nižší výšce). Pozn. dřevěné obložení vikýřů by mělo být z širokých prken (cca 15 cm), kdy velmi dobře působí kombinace různých šířek.
- Stran povrchů je specifikováno, že budou povrchy restaurátorsky zpracované, na východním a jižním paláci omítkou, a na věži bude očištěné kamenné zdivo. Kamenné zdivo by v žádném případě nemělo být očišťováno na kámen - zbytky původních omítek musí být důsledně restaurátorsky konzervovány.
- Komín působí až přespříliš mohutně se svým rozměrem cca 1100 x 1100 mm. Na fotografiích ze SHP z roku 1974 byl komín, dle skladby z plných cihel, rozměru cca 450 x 450 mm, což znamená, že jeho nový návrh by byl jeho 2,5 násobkem. Jeho zeštíhlení se jeví jako nevyhnutelné pro dodržení historických proporcí. Výška hlavice přesahující úroveň štítu o 2,171 m je naddimenzovaná. I při dodržení normového požadavku a neopomenutí krytí hlavice se jako reálné jeví snížení o cca min. 0,5 m. S přihlédnutím k nově nalezené fotografii starší komínové hlavice bychom považovali za vhodné upravit ukončení dle ní (obr. 1 a 2) - tzn. římsa v ukončení a druhá níže pod ní, a to jak na komínové hlavici jižního i východního křídla.
- Skleněné zastřešení soutky je vzhledem k umístění vertikálního propojení schodiště se zdvihem akceptovatelné. Jako problematické se jeví řešení, kdy je navrženo zasklení o velkém sklonu vycházejícím ze zamýšleného sklonu střech. Taková výška by z doplňující konstrukce, která by měla zůstat potlačená, utvářela pohledově cizorodý a rušivý prvek, s čímž nelze souhlasit. Toto řešení by se nepříznivě pohledově uplatňovalo nejen z nádvoří tvrze, ale s největší pravděpodobností i při pohledu od severu (obr. 3). Sklon by měl být upraven - doporučujeme sklon, který vyběhne nejvýše pod parapet okna, tzn. bude ve sklonu cca 20° (viz. obr. 4). Jako těžko akceptovatelné je i ukončení skleněného zastřešení u jižní strany opláštěné cetrís deskami. Je nutné doplnit podrobnější dokumentaci vč. vizualizace a vč. zaneseného upraveného sklonu.

- Není dostatečně specifikována podoba objektů včelích úlů, opěrná konstrukce a pěstební tvar skupiny lip kolem posezení východně od tvrze. Tyto konstrukce by neměly převyšovat výškovou úroveň obvodové zdi, aby nebyly roztrženy pohledy na tvrz.
- Připomínáme, že je nutné doplnit a odsouhlasit řešení ochozu.

Odůvodnění: Zamýšlené práce lze, při splnění výše uvedených připomínek, z hlediska státní památkové péče realizovat, neboť nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými v zákoně č. 20/87 Sb. v platném znění a nejsou v rozporu s prohlášením areálu tvrzí a zámku v Kestřanech za nemovitou kulturní památku r.č. 34860/3-2544 a tudíž nedojde k poškození zájmů státní památkové péče.

Upozornění: Práce proběhnou na území s archeologickými nálezy a jejich realizace je z hlediska památkové péče možná za podmínky, že stavebník podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění oznámí zahájení výkopových prací s dostatečným předstihem na Archeologický ústav AV ČR a umožní jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Literatura: [1] LÍBAL, D., LACINGER, L., PÍNOVÁ, R., CHVOJKOVÁ, H., PROCHÁZKOVÁ, M. a V. UHER. Stavebně historický průzkum – Dolní tvrz. Praha: Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů, duben 1974. [2] HOLEČEK, J., GIRSA, V. a kol. Projektování obnovy stavebních památek. Praha: Národní památkový ústav, ústřední pracoviště, 2008. ISBN 978-80-87104-34-7

Žadatel byl s tímto vyjádřením písemně seznámen a byla mu poskytnuta lhůta pro uplatnění případných připomínek; dne 31.07.2018 obdržel správní orgán reakci žadatele - opravenou dne 01.08.2018 s upravenými výkresy v následujícím znění:

„Dne 26.6.2018 jsme obdrželi k seznámení vyjádření Národního památkového ústavu č. j. MUP/2018/20566/4 ze dne 22.6.2018 k záměru přístavby a stavebních úprav Dolní tvrze v Kestřanech.

- Ad střešní krytina:

Navržená střešní krytina je valašský štípaný šindel na pero a drážku, materiál je dle doporučení NPÚ jedle.

- Ad nový vstup:

Kamenné ostění bylo zbudováno investorem v dobré víře na schváleném místě, ze schváleného materiálu a ve schváleném rozměru. Svým tvarem a provedením odpovídá původnímu vstupu do patra věže.

Areál Tvrze má dnes novou ohradní zeď, která vymezuje prostor kolem Tvrze a vytváří novou "ochrannou linii".

Vstup ze zahrady je významným prvkem, který symetricky doplňuje návrh zahrady. Celá východní fasáda nebude nikdy vidět vcelku, protože je dělená habrovými zelenými stěnami, které jsou vysoké cca 2 metry.

Kompozičně tím bude vstup působit samostatně.

Vstup jako takový je novotvarem, který může být v budoucnu odstraněn.

Navrhujeme posoudit portál, až bude stavba dokončena a bude možno ji posoudit v širších souvislostech.

Podobné změny, pokud vůbec nastanou, budou předem konzultovány s orgány památkové péče.

- Ad preváty:

Jak vyplývá z předložené dokumentace, nedochází k obnově ani jednoho z prevátů. Do stávajících otvorů budou vloženy okenní výplně s minimálním rámem.

- Ad tabulka otvorů:

Řešeno samostatně, v rámci nové žádosti posouzení NPÚ

- Ad střešní okna:

Uvažovaný počet střešních oken, je patrný z výkresu střechy. Jsme přesvědčeni, že pro celkový vzhled objektu je příznivější, umístit střešní okna na severní části střechy blízko úžlabí, odkud je navíc nebude odnikud vidět, než aplikovat další střešní vikýře směrem na jih k hospodářskému stavení. Velikost oken odpovídá minimální hygienické normě na denní

osvětlení. Jak poznamenalo samo NPÚ, střešní okna nebudou v šindelové krytině tolik patrná.

- Ad zazdívka střílny:

Střílnu nezazdíváme, jedná se o chybu výkresové dokumentace. Střílna bude zasklena okenní výplní.

- Ad úprava střech:

V původní dokumentaci, na jejímž základě bylo vydáno stavební povolení, bylo uvažováno s odstraněním barokního štítu, po dohodě mezi investorem a NPU v rámci kontrolních dnů bylo od tohoto záměru upuštěno, ale na výraznějším sklonu střech, než jsou střechy stávající trváme, stejně tak, jako jsme jej prosazovali v původní, již schválené dokumentaci. Napojení štítu k rovině střechy bude pomocí různě širokých latí – stejných jako například na nadstavbě purkrabství.

- Ad vikýře:

Okno vikýře kopíruje velikosti původních oken ve 2. NP na východní fasádě. Celkové pojednání dělení oken, navazuje na celkovou koncepci tvrže viz výše – tabulka otvorů. Obložení vikýřů, bude z různě širokých prken, stejně jako např. na purkrabství. Na doporučení NPU jsme velikost oken i vikýřů zmenšili, a změnili pozice. Tvar okenních tabulí bude ležatý obdélník

- Ad povrchy:

Ano, souhlasíme s doporučením NPÚ

- Ad komín:

Půdorysné rozměry komína odpovídají jeho funkčnosti, toto bylo několikrát konzultováno s odborníky. Jedná se o otevřené ohniště, které má na objektu tohoto charakteru své místo – mimo jiné v gotické černé kuchyni. Komín dokládáný NPÚ na fotografiích z roku 1974 není zcela jistě gotický. Dochované gotické komíny jsou mnohdy ještě masivnější. Výška komínu odpovídá požadavkům danými odborníky přes krby s otevřeným ohněm. Výška hlavice komínu vychází z požadavku na dostatečný tah komínu a snížení ovlivňování tahu komína větrem. Akceptujeme tvar hlavice komína podle doporučení NPU. Viz výkresová část

- Ad skleněné zastřešení soudky :

Skleněná přístavba je nejvýznamnější dostavba Tvrze. Architektura této konstrukce respektuje sklony ostatních střech. Je to významný architektonický prvek, o kterém si myslíme, jako architekti, že musí kompozičně odpovídat jak pojetím, tak formou ostatním hmotám Tvrze. Pohled na skleněnou konstrukci se bude uplatňovat pouze z pohledu nádvoří. Zastřešení doporučeným sklonem 20° bude v kontextu ostrých gotických střech vypadat nepřirozeně. Na doporučení NPÚ snížíme sklon na 50° přičemž nebudeme dále uplatňovat stěnu opláštěnou cetrisem v zadní části soudky. Místo toho oba štíty zalomíme, a vytvoříme tak valbu. Při pohledu ze severu mimo areál se bude skleněná přístavba uplatňovat jen minimálně, což dokládáme na přiložené fotografii obr. 4. Z interiérového hlediska je toto řešení čisté a nerušící.

Viz vizualizace níže. / pozn. správního orgánu - následující obrázky formou vizualizace sem nebyly kopírovány/

- Ad výška úlu a skupinu lip:

Návrh dodržuje projekt atelieru Krejčířikovi, který byl konzultován na NPÚ. Podoba včelích úlů bude specifikovaná a konzultována s úřadem NPÚ před jejich výrobou a instalací. Úly nebudou převyšovat obvodovou zeď.

Skupina líp musí být vyšší, než ohradní zdi, aby bylo možné pod stromy sedět, protože výška kamenné zdi je v tomto místě jen cca 220 cm. V místě skupiny líp je s pohledu od hřiště stávající vzrostlá zeleň. Skupina jehličnanů vysoká přes 15 m, zastiňuje, jak lípy, tak i tvrz.

- Ad řešení ochozu:

Řešeno samostatně, v rámci nové žádosti posouzení NPÚ."

Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování, jako místně a věcně příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče (dále jen „správní orgán“) shledal, že v daném případě je jeho věcná příslušnost v rozhodování o dané záležitosti založena skutečností, že se jedná primárně o kulturní památku a také o území památkového

ochranného pásma, tedy území, na nichž uplatňuje památková péče svůj zájem, jak to ostatně vyplývá z definice památkové péče obsažené v § 1 památkového zákona. Navržené práce lze tedy ve vztahu ke kulturní památce podřadit jak pod pojem „obnova kulturní památky“ tak i pod pojem „jiná obnova kulturní památky“ (tzn. formou rekonstrukce, přístavby i modernizace). Jedná se tedy o práce, které podléhají povinnosti vyžádat si k nim předem závazného stanoviska orgánu státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 památkového zákona. Základní premisou, ze které správní orgán vycházel je požadavek obsažený v ustanovení § 9 památkového zákona, tj. užívat památku pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu a také nezpůsobit nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovat zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.

Správní orgán danou záležitost posoudil a následně konstatoval, že s navrženými pracemi lze z jeho strany zde souhlasit za předpokladu respektování jím stanovených podmínek. Je pravdou, že **žadatel ve své písemné reakci a upravené verzi předložené PD mnohé připomínky NPÚ akceptoval a do dokumentace zapracoval, čímž vlastně žádost doplnil a mnohé námítky tak odstranil.** Přesto se ale našly otázky sporné či nejasné, kde správní orgán seznal jako nezbytné ošetřit je ve svých podmínkách.

První podmínka je, vzhledem k situaci, poněkud citlivá a týká novodobého žadatelem realizovaného sedlového kamenného portálu gotického tvarosloví. Správní orgán zde musí souhlasit s názorem obsaženým ve výše citovaném vyjádření NPÚ. Ačkoliv se jedná o řemeslně nesporně kvalitně vyrobený artefakt, jeho osazení v daném místě naprosto popírá principy památkové péče ve vztahu k obnově kulturních památek. V daném případě se jedná o vstup druhotný, novodobý, s nímž byl ze strany orgánů státní památkové péče vysloven souhlas, nicméně součástí souhlasu nebyla podoba vlastníkem nyní realizovaného kamenného ostění (v PD 03/2017 se mělo jednat o jednoduchý obdélníkový portál z pemrlované žuly se zkosenou vnější hranou pod úhlem 15°). Použití sedlového portálu zde popírá zásadu uchování historické pravdy, kdy tak opravdu v daném místě navozuje zcela ahistorickou situaci. V daném situace není důležité, že toto místo nebude běžně veřejnosti přístupné. Vstup v daném místě v době, kdy byly obdobné gotické portály užívány, zde prostě být nemohl z obranných důvodů. Pokud se tedy nyní přistoupí k situaci, že prolomení vstupu bylo (z důvodů popsaných NPÚ) umožněno, je nezbytné, aby i jeho podoba této mladší situaci také odpovídala. Vstup v daném místě mohl tedy být teoreticky pouze v době, kdy tvrz ztratila svou obrannou funkci. Obranná funkce tvrze a hradů se mění a nakonec i končí se zdokonalením vojenské technologie a obecně se změnami ve způsobech vedení války a většinou se kryje i s koncem raně novověkých válečných operací na našem území, tedy nejpozději s koncem Třicetileté války. Od raného baroka tedy se lze setkat se vstupy i v místech, kde před tím nebyly či býti nemohly a to z čistě praktického, utilitárního hlediska a kdy tedy jsou původní gotická sídla buď radikálně přestavována či upravována pro nové (často hospodářské) potřeby. Nelze tudíž z hlediska památkového akceptovat osazení tvaroslovím „gotického“ portálu do daleko mladšího otvoru na vnější straně tvrze, byť úmysly žadatele byly jistě co nejryzejší (a portál byl vyroben podle portálu v tvrzi dochovaného). Tato situace se tak stává výslovnou mystifikací, kterou nelze dnes z odborného hlediska nijak obhájit. Nelze proto bohužel akceptovat ani jistě dobře myšlený argument žadatele, že portál reaguje na novou situaci - nové obvodové zdi. Tato zeď byla vždy správním orgánem chápána jako zeď ohradní, reagující na potřebu majetkového oddělení i potřebu uzavření areálu a vytvoření potřebného soukromí (kamenná zeď se jevila správním orgánu jako do daného prostředí nejprůběžnější verze na rozdíl od variant drátěného oplocení, či dřevěného plotu), nicméně nelze ji prezentovat jako ochrannou linii v historickém kontextu obranné funkce - hradby, byť to k takové interpretaci může svádět. Správní orgán nikterak nepopírá „důležitost“ vstupu v daném místě pro koncepci nového využití tvrze a pro její praktickou funkci. Proto také ve zřízení přístupu zde v minulosti nikterak nebránil. Problém, který nyní bohužel nastal, je záležitostí ryze odbornou a správní orgán se domnívá, že v daném případě na ní nemůže změnit nic ani konečná podoba areálu po dokončení, neboť, i kdyby

byl portál do budoucna pohledově odcloněn zelení, přesto se bude jednat o záležitost, která zde bude evokovat historicky zcela nepravdivou a ve výsledku hlavně nikdy ne možnou situaci. A je tak právě jedním z úkolů orgánů státní památkové péče, aby při obnově či transformaci památkově chráněných objektů takové situaci bránily, byť se může na první pohled zdát, že se jedná o věc třebas i malichernou. Je třeba opětovně připomenout, že památkové péče zde nebrání novým úpravám a zásahům, které jsou jasně identifikovatelné jako věci nově vkládané (nová konstrukce přístupového mostu, zasklení nad vstupem do paláce a věže, nové schodiště a zdvih ve věži, střešní okna a vikýře, atd. Zde se jedná o prvky sice nové, ale v rámci historické stavby jako nové také jasné „čitelné“, které se nesnaží tvářit jako „gotické“, přesto však navržené v podobě (či v umístění) památku vizuálně zásadně nepoškozující (v rovině obecně estetické i v rovině historické věrnosti). Stejně tak v případě úprav, které po vizuální stránce sice „navazují“ na středověké stavitelství se jedná o záležitosti, jejichž akceptovatelnost zde vychází z hypotetické možnosti, že v minulosti zde takové prvky mohly být a opět se jedná o ty záležitosti, které hodnoty památky zásadně nepoškodí či vycházejí z úprav, které zde v minulosti již provedeny byly.

Druhá podmínka se týká povrchů kamenného zdiva. Žadatel s názorem NPÚ v dané věci souhlasí, nicméně se jedná o otázku, která není „promítnuta“ do doplněných (aktualizovaných) výkresů či není výslovně uvedeno, že v této věci svou žádost doplňuje či upravuje. Tento požadavek pracovníků památkové péče vychází opět z obecných požadavků na zachování autentických povrchů památek a je zde spíše z preventivních důvodů, neboť se správní primárně orgán nedomnívá, že by žadatel chtěl tyto zbytky omítek odstraňovat.

Třetí podmínka se týká konkrétní podoby výplní o ochozů se schodištěm. Správní orgán zde vychází jednak ze souhlasu žadatele a jednak ze skutečnosti, že se jedná o zásadní otázky, které musejí projít širší odbornou diskuzí, zejména co se materiálové otázky týče. V rámci dalšího posuzování **bude dořešena i nyní neuzavřená otázka dělení oken včetně oken ve vikýřích**. Správní orgán tak nyní **nedává** tímto závazným stanoviskem souhlas s jednokřídlými výplněmi, jež jsou uvedeny ve výkresech!

Správní orgán z dosud „nevyřešených“ otázek nakonec striktně nepřejal doporučení NPÚ týkající se redukce **počtu střešních oken**, neboť sama odborná organizace uvádí, že vzhledem k jejich poloze nebudou tak patrná. Jedná se o určitou „daň“ za transformaci tvrze, kdy tak na jedné straně musí být splněny stávající požadavky a normy na osvětlení, na druhé straně se hledala taková řešení, která tuto funkci umožní bez toho, aby musela být dotčena třebas pohledově významná jižní střešní rovina jižního paláce.

Co se týče otázky **sklonu střechy na východním paláci** se zvýšením jejího hřebene. Zde správní orgán musel vycházet ze skutečnosti, že v předchozích stupních schvalování s navýšením střechy souhlasil, a proto nyní nemůže striktně tuto věc označit jako nepřipustnou. Nicméně i on zde **apeluje na vlastníka, aby danou věc ještě jednou důkladně v klidu promyslel** a zvážil, neboť ví, že jeho cílem je esteticky vkusná obnova, která bude respektovat historické i architektonické hodnoty stavby, což dokládá mj. i právě skutečnost, že seznal argumenty a nakonec zde barokní štít zachoval. Jedná se významný doklad stavebního vývoje tvrze a jeho odstranění by bylo bezpochyby nevratným zásahem do autentických hodnot daného objektu, které by tak byly výrazně ochuzeny. V projektu nyní předložená kombinace barokního štítu a vyššího („gotického“) krovu opravdu není šťastná. Odhlédneme-li od památkových argumentů, jež byly zdůrazněny výše, tak i **z obecného estetického zde vzniká nepříliš pěkný detail**, kdy vystupující „štítová zed“ nového krovu **bude ve výsledku působit v daném celku disharmonicky**. Tato část objektu tak **nebude působit jako návrat k hypoteticky středověké (gotické) podobě, ale výsledek bude minimálně rozpačitý** a možná i po praktické stránce může přinášet další problémy. Stejně jako NPÚ i správní orgán se domnívá, že **navržené zvýšení krovu nepřinese v užívání stavby k obytným účelům takové přínosy, které by tuto negativní skutečnost vyvážily**.

Ohledně navrženého komínového tělesa poblíž západního štítu jižního paláce. NPÚ **navrhované snížení alespoň o 50 cm by správní orgán přivítal a rozhodně jej doporučuje** vlastníkovi tuto otázku ještě dostatečně prověřit. Bezpochyby by to za dané situace přispělo k lepšímu zapojení komínového tělesa do daného prostoru, neboť čím vyšší

bude, tím více na sebe bude upoutávat pozornost, což není žádoucí. Vysoký komín sice zaručuje tah, ale z praktického hlediska samozřejmě přináší problém jeho většího ochlazování, což opět zhoršuje jeho funkčnost. Je třeba připomenout, že se jedná o poměrně dominantní prvek, jehož umístění v daném pohledově tak značně exponovaném místě (navíc při samém vstupu) se nejeví správním orgánu jako zrovna typické řešení. Nicméně správní orgán se necítí být odborníkem na otázku funkčnosti komínových těles tak, aby snížení komínu striktně stanovil a tato skutečnost pak vedla k omezení jeho funkčnosti. Stran jeho rozměrů, je pravdou, že z minulosti zde máme doložen komín daleko menšího rozměru (co do výšky i půdorysu), který však pravděpodobně souvisí s úpravami stavby v 19. století. Ve věci **proskleného zastřešení** snížil žadatel částečně sklon na 50° a upravil její zakončení na prosklenou polovalbu, přičemž by se tak tento novodobý prvek neměl zásadně pohledově uplatňovat při pohledu ze severu. **Pokud by se podařilo sklon ještě nepatrně upravit (nasazení hřebene snížit) tak, aby ze severu nebyl vůbec patrný, bylo by to bezpochyby jen ku prospěchu celé věci.**

Stran požadavku NPÚ na výšku úlů a lip v rámci navržených zahradních úprav. Žadatel sám ve svém písemné reakci zpřesňuje, že úly nebudou přesahovat novou ohradní zeď, čímž de facto plní požadavek NPÚ a správní orgán tak nevidí důvodu, proč tuto věc dále ošetřovat ve svých podmínkách. Stran výšky lip sice správní orgán chápe úvahy, které NPÚ v dané věc vedly, nicméně je nucen souhlasit i s argumentací vlastníka, že výsadba stromů ve výšce maximálně dosahující horní hraně ohradní zdi, která je dle žadatele 2,2m, by opravdu mohl vést k disfunkčnosti daného místa ve smyslu předloženého zahradnického návrhu vcházejícího z již schválené koncepce. Vzhledem k tomu, že i v daném areálu - na opačné straně mezi tvrzí, zámkem a Horní tvrzí - jsou dnes vzrostlé stromy, se nedomnívá, že by v daném místě mohly stromy přesahující výšku zdi památkové hodnoty nějak výrazně narušit a proto tuto věc nepřejal do svých podmínek. Samozřejmě předpokládá, že se bude jednat o menší kultivary, které nedosáhnou standardní velikosti běžných lip.

Co se týče oznamovací povinnosti vůči Archeologickému ústavu AV ČR a umožnění provedení záchranného archeologického výzkumu, jedná se zde o **povinnost stavebníka vyplývající mu přímo z památkového zákona**. V takovém případě by tedy stanovení těchto povinností v rámci podmínek tohoto závazného stanoviska bylo nejen dublováním zákonem uložené povinnosti, ale paradoxně by tudíž bylo možno se proti této povinnosti stanovené zákonem odvolat, a proto je na tuto povinnost pouze tímto způsobem poukázáno.

Po posouzení předložené žádosti a dále též na základě vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Českých Budějovicích vydal Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování toto závazné stanovisko.

UPOZORNĚNÍ: Toto závazné stanovisko posuzuje předloženou dokumentaci pouze z hlediska zájmů státní památkové péče!

Poučení

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze, v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu, podat samostatné odvolání, neboť úkon není samostatným rozhodnutím. Následně, proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je možné podat odvolání, které umožní, aby bylo rozhodnutí podle ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu, přezkoumáno i toto závazné stanovisko.



Ph... n
ref...
oprávněná úřední osoba



MUPI000FMPFR

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK

Odbor výstavby a územního plánování
státní památková péče
Velké náměstí 114/3
397 19 PÍSEK

Doporučeně

talaša kutěj architekti s.r.o.
Ing.arch. Ondřej Kutěj
Opletalova 25
110 00 PRAHA 1

Č. j.: MUPI/2018/04015/4

Písek 09.04.2018

Vyřizuje: PhDr. Martin Zeman



Závazné stanovisko

Závazné stanovisko ke stavební úpravě a přístavbě restaurace pivovaru a hotelu v rámci objektu bývalé sýpky v areálu Dolní tvrze v Kestřanech, který je zapsán v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 34860/3-2544 a nachází se též na území ochranného pásma nemovitým kulturním památkám v obci Kestřany.

Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 149 téhož zákona, na základě ustanovení § 29 odst. 2 písm. b) a v přenesené působnosti ve smyslu ustanovení § 42a zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, na žádost pana Ing.arch. Ondřeje Kutěje, [redacted] jednatele společnosti talaša kutěj architekti s.r.o., IČO 047 44 471, Modenská 697/6, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy, adresa pro doručování: [redacted] zastupujícího na základě písemné plné moci vlastníka nemovitosti společnost Urban Survival s.r.o., IČO 271 46 278, Dlouhá 704, 705/16, 110 00 Praha 1, na základě vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Českých Budějovicích č.j. NPÚ-331/7901/2018 ze dne 22.02.2018, dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto

závazné stanovisko:

Stavební úprava a přístavba restaurace pivovaru a hotelu objektu bývalé sýpky v areálu Dolní tvrze v Kestřanech (na parcelách č. 23/9, 28, 29/1, 29/2, 38/7 a 1272/1; k. ú. Staré Kestřany), který je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky pod rejstříkovým číslem 34860/3-2544 a nachází se v ochranném pásmu nemovitým kulturním památkám v obci Kestřany, vyhlášeném spolu s podmínkami ochrany rozhodnutím Okresního úřadu Písek čj. RR-1491/94-HI-A20 ze dne 19.12.1994, ve smyslu předložené části projektové dokumentace pro sloučené územní řízení a stavební povolení (části D1 a D3) „Stavební úpravy a přístavba restaurace, pivovaru a hotelu v Kestřanech“, zpracované Ing. arch. Miroslavem Talašou, Ing. arch. Ondřejem Kutějem, Ing. Jaroslavou Zdražilovou, Ing. arch. Markem Valentou, zodpovědný projektant Ing. arch. Pantelis Larcou, talaša kutěj architekti s.r.o., Modénská 697/6, Praha 10, z 22.01.2018, **předpokládající u historického objektu: bourání a odstranění: 1. NP - průřez (780 x 1880 mm, 2 x 1100 x 2050 mm), odstranění schodišťového tělesa, stěny tl. 174 a tl. 360 mm v gotické části, příčky tl. 150 a 248 mm (toalety ve sladovně), ohradní zeď v délce 11500 mm, drážky pro vedení ZTI, odstranění všech vrstev podlahy vč. odkopání zeminy; v rámci 2. NP - odstranění všech vrstev podlahy vč. násypu klenby, průřazy (900 x 200 mm, 1000 x 2000 mm, 1000 x 1630 mm, 700 x 900 mm), novodobé komíny, vybourání parapetu okna 1000 x 1890 mm, odstranění stávajícího dřevěného a zděného schodiště, drážka pro vedení ZTI, zazdívka 300 x 500 mm, odstranění kovových mříží oken, renezanční otvory odhaleny; v rámci 3. NP - novodobé komíny, drážka pro vedení ZTI, průřez 900 mm (na úroveň +7,55), průřez 2280 x 2050 mm, průřez štítu 900 x 2050 mm; **dále zazdění barokních otvorů z plných cihel pálených; provedení požárního schodiště** (navazuje na vyrovnávající kamenné stupně stávajícího schodiště) - konstrukce ocelová, opláštěná dřevem, včetně zábradlí; **zachování římsy, historické konstrukce krovu; provedení nových průběžných vikýřů v rámci severní střešní roviny** - okna schována za dřevěné lamely, dřevěné se zděnou podezdívkou (vynesenou na I profily); **provedení tří komínů s historickými hlavicemi; v rámci podlah:** v gotické budově - dřevěná prkna v 1. NP a 2. NP; 3. NP - dřevěná prkna a velkoformátová dlažba; v budově sladovny - v 1. NP - dřevěné čtvercový rastr; v 2. NP - čedičová podlaha, v 3. NP - dřevěná prkna a velkoformátová dlažba; **omítky na fasádě, vč. římsy, budou realizovány restaurátorským způsobem; v případě trámů nad 2. NP a krovu** - budou v případě lokálního poškození vyměněné pouze napadené části; **nad stávající klenbou v 1. NP bude provedena nová ocelová konstrukce** (z IPE profilů) pro vynesení vysokého zatížení nových kamen ve 2. NP a technologie pivovaru; **výměna bobrovky za novou keramickou střešní krytinu v barvě červené; provedení nových dřevěných výplní** (okna, vrata, dveře) - barvy hnědé; **v rámci vjezdu západní přístavby** - provedení přízdívka z Porothermu Profi tl. 240 mm; **provedení přístavby východním směrem:** jež vychází z historických budov, 3 podlažní, obvodové - cihelné bloky vyplněné vatou tl. 500 mm; nosná železobetonová ztužující konstrukce jádra; stropní konstrukce - ocelové I profily přetažené trapézovým plechem a zalité betonem; šikmá konstrukce vč. vikýře a větrací věže - kombinace dřevěných a ocelových prvků, průběžný vikýř - okna schována za dřevěné lamely, dřevěná - severní střešní rovina; odvětrání - odvětrávací věž vystupující nad úroveň hřebene o 1,537 m, doplněno o další varianty - provětrání hřebenovou částí (varianta 3 nadvýšenou nebo ustoupenou tak, že se střecha prolamuje dovnitř - varianta 2); keramická střešní krytina v barvě červené; **provedení jednopodlažního objektu navazující na přístavbu:** obvodové zdivo je kamenné neomítané, koruna ukončena cihelným „korytem“ pro osazení vegetací; výška atiky kamenné stěny je shodná s výškou stávajícího oplocení, zelená střecha s extenzivní zelení, doplněnou o kruhové světlíky; **barevnost jednotlivých objektů v dokumentaci není jednotná:** dle světle šedá, tmavě šedá, červenohnědá až do bordó a světle šedá), se dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, považují za**

za předpo
1.

přípustnou

za předpokladu respektování následujících podmínek:

1. Novou střešní krytinou bude pálená taška bobrovka v režném provedení; na štíty bude opět použit režný pálený maloformátový prejz.
2. Klempířské prvky budou používány v nezbytně nutném rozsahu.
3. Vikýře budou zmenšeny na výšku (výplně) max. 60 cm; odsazené vždy 150 cm od obou štítových zdí (či nadstřešních požárních dělicích zdí).
4. V rámci navrženého požárního schodiště bude realizována varianta č.1 s tím, že podesta v patře bude zkrácena tak, že bude končit hned za nově proraženým vstupem (původně špýcharové okno) v patře.
5. Zádveří u západní fasády bude navrženo v tradičním provedení; přesná podoba bude součástí prováděcí PD.
6. Stávající cihelná podlaha z prostory bývalého sladového humna bude v maximální míře znovu využita v rámci areálu.
7. Stávající omítky budou opraveny klasickou vápennou technologií bez násilného otloukání soudržných omítkových vrstev z poslední obnovy.
8. Rozvrh fasády s barokními sýpkovými okénky a profilovanou římsou bude zachován; přesná podoba fasády včetně konkrétní barevnosti bude řešena v rámci prováděcí PD.
9. V případě navrhovaných komínových hlavic budou tyto klasické zděné, ukončení bude provedeny dle historické analogie bez zbytečného přezdobení.
10. Otázka způsobu navržení a provedení větracího systému bude ještě konzultována s pracovníky památkové péče a bude řešena samostatně.
11. Otázka nové výsadby navržené v koordinační situaci u jižního průčelí bude řešena samostatně.
12. Historická „půdorysná kapsa“ na východní straně bude zachována nejen uvnitř objektu ale vhodně „propsána“ i na plochu zelenou kapsu; přesný návrh bude součástí dalšího stupně PD.
13. Bude zpracován další stupeň projektové dokumentace (dokumentace pro provádění stavby), jejíž součástí bude i výrobní dokumentace výplní otvorů - okna, dveře, vrata, a další zatím nespecifikované technologie a výrobky, a tento bude předložen k vydání samostatného závazného stanoviska.

Odůvodnění

Předmětný objekt bývalé sýpky je součástí areálu, který je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek pod rejstříkovým číslem 34860/3-2544 a nachází se rovněž v ochranném pásmu nemovitým kulturním památkám v obci Kestřany (dále jen „OP“). Společně s objekty zámku, vlastní Dolní tvrze a Horní tvrze patří nesporně k významným památkově chráněným areálům nadregionálního významu. Dle stávajícího stavu historického poznání se v daném případě jedná o barokně upravené gotické a renesanční objekty. Záměrem žadatele je výše popsaná stavební úprava a přístavba restaurace pivovaru a hotelu.

Žádost byla postoupena k vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Českých Budějovicích (dále jen „NPÚ“), jenž v dané záležitosti uvedl: **„Památkové hodnoty a stavební historie:** Soubor dvou středověkých tvrzí a zámku je unikátní. Tvrze neprošly výraznou destrukcí ani pozdějšími většími přestavbami, které by setřely jejich středověkou stavební podstatu. Dochovalo se v nich množství památkově a kunsthistoricky velmi cenných stavebních konstrukcí a detailů. Z historického hlediska je zajímavá koexistence a postupné přesouvání rezidenční funkce mezi zmíněnými sídly, které

se postupně měnily na hospodářské zázemí právě funkčního sídla. S ohledem na současný stupeň poznání historického vývoje areálu tvrzí a zámku lze konstatovat, že k památkovým hodnotám patří zejména hmotové uspořádání jednotlivých budov a částí v areálu, materiálová skladba i historické konstrukce, výzdoba a dále pak začlenění jednotlivých objektů i areálu tvrze, v urbanistické struktuře sídla a v širším krajinném rámci. Areál Dolní tvrze a zámku v Kestřanech si i přes novější, často devastující zásahy, zachoval svou historickou památkovou hodnotu a vzhled, který nepochybně dotváří a umocňuje vedle sousedství horní tvrze i usazení v krajíně a historické ohraničení komplexu ohradními zdmi.

Dopad prací uvedených v žádosti na památku: Hospodářské objekty byly od nepaměti nedílnou součástí historického komplexu tvrzí a zámku, podílejí se na formování prostředí a na pohledových záběrech. Historická i urbanistická hodnota předmětných předních hospodářských budov je nesporná. Dle SHP z roku 1975 se jedná o barokně upravené gotické a renesanční objekty.

Dne 12. 2. 2018 a 19. 2. 2018 zasedla nad projektovou dokumentací interní komise NPÚ (ve složení: Ing. arch. Naděžda Pálková; Ing. Danuše Thimová; Mgr. Martin Gaží; PhDr. Roman Lavička, Ph.D a Ing. Hana Rýcová). Komise se usnesla na následujících závěrech: Opět poukazujeme na to, že před začátkem projekčních prací byl ze strany NPÚ požadován celkový koncept, aby mohl být posouzen dopad uvažovaných změn. Díky tomu mohlo být rozhodnuto o některých – v rámci současné památkové praxe ne zcela obvyklých – změnách, jako je dostavba arkád zámku, přístavba sýpky, novostavba v místě zaniklého objektu u vjezdové brány, přístavba technického traktu mezi sýpkou a Dolní tvrzí, nástavba dřevěného patra nad „kaplí“ apod., které sice znamenají významné zásahy do celkového obrazu areálu, nevedou však k fatálním ztrátám autentických konstrukcí a nepřekračují tak únosnou mez, za níž je nutné považovat mj. i zachování celkového vyznění historické architektury. Z principu stanoveného přístupu vyplývá, že takto nastavené limity by neměly být nadále překračovány. Přesto je opět oproti schválenému konceptu předkládáno mnoho dalších změn (změna členění a barevnosti fasád, prezentace starších otvorů, protažení východní přístavby ke sladovně, zvětšení zázemí restaurace a pivovaru na jihovýchodní straně, výrazné nové komíny, požární schodiště, odvětrání...). Změny jsou v takovém rozsahu, že předložená dokumentace ztratila vazbu se schváleným konceptem (viz. obr. 5), ke kterému jsme se vyjadřovali nejen v rámci dopadu na samotné hospodářské objekty, ale i ve vztahu k areálu dvou tvrzí a zámku jako k celku.

Závěrečné doporučení podmínek, za kterých je možné práce realizovat:

- Jako akceptovatelná varianta požárního schodiště byla zhodnocena varianta 1 s tím, že bude podesta v patře zkrácena tak, že bude končit hned za nově proraženým vstupem (původně špýcharové okno) v patře. Předložené řešení by působilo nevhodným balkonovým dojmem.
- Navržené pásové pultové vikýře v severní střešní rovině jsou navrženy vzhledem k památkové ochraně nadlimitně. Je nezbytné, aby byla:
 - o Snížena jejich výška a to z navržené výšky 1000 mm maximálně na 600 mm, tzn. tak jak bylo předloženo v konceptu (porovnání obr. 6 a 7).
 - o Zúžena délka každého vikýře z každé strany min. 1500 mm (jeden celkem o 3000 mm).
- Skleněné zádveří u jižní fasády nebude realizováno, neboť by byla porušena ničím nerušená linie obvodové zdi. Pozn. ve schváleném konceptu byl vstup bez jakékoli konstrukce - doporučujeme se k němu vrátit.
- Starší renesanční otvory v patře byly v průběhu prací nalezeny nově. Nelze však souhlasit s preferováním jejich prezentace vzhledem ke stávajícím mladším (barokním) proporcím a úpravě fasády. Tzn. objekt prošel několika etapami vývoje a tato malá renesanční okénka nejsou v souladu s barokním zvýšením objektů (viz. obr. 3). Stávající barokní špýcharová okénka jsou rozmístěna v pravidelném rytmu, který přechází z fasády spadlého západního objektu, přes střední část až ke konci východního objektu. Nelze souhlasit s odstraněním této neméně hodnotné fáze, která scelila fasádu do jednoho celku. Renesanční okénka (malá obdélná i velké zaklenuté

do severní fasády) doporučujeme prezentovat pouze jemnou linkou, která zviditelní informaci, nebude však rušit celkový koncept fasády.

S otvory souvisí i zamýšlený návrh změny barevnosti fasády hospodářských objektů do monochromního provedení jednotlivých částí, kdy v podkladech nejsou předloženy stejné odstíny (v pohledech/vizualizace). Dle pohledu je návrh od západu: bílá, světle šedá, tmavě šedá a bílá. Dle vizualizace od západu: světle šedá, tmavě šedá, červenohnědá až do bordó a světle šedá. V SHP z roku 1975 jsou v seznamu architektonických detailů mj. zmíněny stopy starší úpravy fasády s podřímsovým a kordonovým pásem a paspartami kolem oken horního podlaží. Rozčlenění barevnosti jednotlivých objektů na monochromní provedení, bez výše uvedeného členění, by byla odstraněna poslední hodnotná vrstva hospodářských budov, která vychází z poslední barokní úpravy jako takové - jednotná profilovaná hlavní římsa, úroveň nadezdívký, pravidelné rozmístění špýcharových oken, členění fasády v barvě okrovo - bílé. Dle PD je „základní myšlenkou koncepce exteriéru stavby její výrazové členění na více objektů, což více odpovídá stavebnímu vývoji, kdy dvě renesanční stavby obklopovaly gotickou“ Přestože se původně jednalo o jednotlivé objekty, barokní úprava je sjednotila výrazem fasády, nadezděním do stejné výškové úrovně či jednotným rastrem oken, a proto by bylo naprosto proti památkovým principům tuto fázi (vč. barokních oken) setřít. V tomto případě nelze subjektivně hodnotit, zda fasáda vyniká „až přílišnou zdobností“ poněvadž se jedná o její historickou podobu. Přestože se jedná v **případě hospodářských budov** o vývojově složitý soubor různých starých částí, jejich stavební vývoj se v zásadní míře završil adaptací na sýpkový objekt a to nadezděním a sjednocením různě vysokých částí koruny zdíva do stejné úrovně, nasazením společné sedlové střechy, proražením sýpkových oken v pravidelném rozestupu a scelením fasád pomocí omítek s barevným řešením a geometrickým členěním. I přes tyto mladší zásahy si starší spojené objekty, jeden každý uchovaly svou historickou hodnotu – hmotu zdíva a dalších stavebních konstrukcí, omítkové vrstvy a zazděné, nebo zčásti využitě okenní, či dveřní otvory. Takto hmotově a barevně sjednocené objekty v jednu stavbu, která však díky nerovnostem a ústupkům stále prozrazuje složitý vývoj, určují charakter veřejného prostoru ve vsi, vymezují areál kolem středověké tvrze a vytváří nejen potřebné měřítko, ale určují jak charakter historického, tak i současného hospodářského zázemí a nástup k jádru celého areálu – vlastní středověké tvrzi, které jsou hmotově i vizuálně podřízené a nijak jí nekonkurují. Při jakémkoliv obnově historického objektu nebo celého areálu je potřeba akceptovat celý jeho historický vývoj a neodstraňovat tzv. méně kvalitní, většinou mladší vrstvy, s obhajobou nebo cílem, získat údajně hodnotnější nebo historicky věrohodnější podobu historického objektu. Takový přístup k obnově památkového objektu nebo celého areálu je z památkového hlediska nepřijatelný, neboť vede k zásadním a mnohdy nevratným zásahům do kulturně-historické hodnoty a podstaty památkově chráněného nebo jiného historického objektu. Jakákoliv rekonstrukce historického objektu nebo areálu musí vycházet z ohledů na maximální možné zachování jeho dochované konstrukce a jeho prostorové možnosti. V principu není možné realizovat projekty, které svými nároky přesahují kapacitu objektů, neboť to vede k neúměrným požadavkům a následným nepřiměřeným zásahům do jejich podstaty – množství destrukčních zásahů v oblasti zdíva, otvorů nebo snaze o neúměrné dostavby nebo přístavby. Z památkového hlediska lze jako vhodný přístup označit jen takový, který respektuje památkový objekt i s jeho vývojovými vrstvami a takový, který se snaží přizpůsobit záměr a projekt historickému objektu a nikoliv naopak. Adaptace hospodářských objektů by zejména v případě realizace navršeného řešení fasády vedla k zásadním a nežádoucím změnám jejich dochované podstaty. Jednotný a ve výsledku horizontálně vyvážený objekt by se rozpadl na tři samostatné objekty, které by si začaly vzájemně konkurovat, jak co se týče hmoty, tak i barevnosti, změnily by se jak optické proporce celku, tak i vnímání jednotlivých objektů. Není rovněž přípustné odstranit barokní vývojovou vrstvu, která je součástí nejen dotčeného objektu, ale i

- významným dokladem této vývojové etapy celého areálu. Snaha prezentovat středověké a zřejmě i renesanční omítky však nepovede k rehabilitaci ani jedné vývojové etapy, nýbrž k vytvoření novodobé dezinterpretace, neboť tyto starší objekty budou mít i nadále různou míru barokní nadezdívky a mladší sjednocující sedlovou střechu. Ve výsledku dojde především ke ztrátě vývojové i pohledové celistvosti, které bylo dosaženo historickým vývojem a využitím těchto objektů a nedojde ani k rehabilitaci a ani k faktické rekonstrukci žádné ze zvolených etap. Z výše uvedených důvodů je tedy potřeba ponechat, respektive obnovit poslední dochované členění obvodového pláště a nijak jej neměnit ani barevně, a ani změnou velikosti a rozmístění otvorů.
- Stávající omítky je možné opravit pouze klasickou vápennou technologií bez násilného otloukání soudržných omítkových vrstev z poslední obnovy. Zůstane zachován stávající architektonický vzhled včetně struktury omítek a profilované korunní římsy.
 - V rozsahu prací byla v konceptu historická cihelná podlaha v 1. NP zachována a zakryta volně položenou dřevěnou konstrukcí s pokrytím stařenými širokými fošnami. V této PD je navrženo odstranění všech vrstev podlahy vč. odkopání zeminy. Návrh považujeme za omyl - cihelná podlaha by měla být zachována tak, jak navrhoval koncept.
 - Nová keramická střešní krytina bude opět typu bobrovka v režném provedení, tj. v barvě cihelně červené bez novodobých povrchových úprav. Na štíty bude opět použit režný pálený maloformátový prež.
 - Rozsah klempířských prvků střešního pláště nebude oproti stávajícímu zvětšován. Prvky nejsou upřesněny.
 - Nová výsadba navržená v koordinační situaci u jižního průčelí není specifikována – je nutné doplnit.
 - Jako nevhodné hodnotíme umístění komínů u jižní okapové hrany, čímž se nad střešní rovinu uplatňují v nepřiměřeně vysoké hmotě. Doporučujeme umístění blíže k hřebenu. Dle návrhu interiéru je patrná snaha o co nejvhodnější umístění v návaznosti na interiéru, bohužel exteriérové působení nepovažujeme za esteticky přínosné. V půdorysech a vizualizacích je komín na pohledově levé straně větší a vpravo menší (v pohledech je tomu naopak). Subtilnější komín by měl být proveden mohutnější, jelikož v takovéto výšce neodpovídá proporcím celku. Materiálové provedení je nutné doplnit. Podle řezu se lze domnívat, že projektant zamýšlí zhotovit hlavici jako „lehkou“ konstrukci, která bude oplášťovat v nadstřešní části moderní komínový systém. Takovéto řešení je jeví jako silně diskutabilní, neboť při obdobných realizacích je patrné, že se jedná o jednotlivé nepřirozeně rovné desky, u kterých se po čase „propíší“ i jednotlivé styky. Řešení proto považujeme za nepřijatelné. Mělo by se jednat o klasicky zděnou hlavici, s čímž by souviselo i akceptovatelné rozšíření v 1. NP a 2. NP.
 - Ani jedna z variant provětrání střešní roviny východní přístavby nebyla zhodnocena jako akceptovatelná, a proto jsme po interní komisi 12. 2. 2018 požádali vlastníka o doplnění varianty provětrání štěrbinovým vikýřkem pouze ze severní strany, popřípadě o možnost provětrání odtahu do komína, který by působil nejvěrohodnějším dojmem při unikání bílé páry. Bohužel zpětná vazba byla taková, že u první varianty bylo čelo vikýře navrženo 1 m vysoké a do jižní plochy byla na výšku necelé 1/3 roviny navržena plošná odvětrávací žaluzie (lamely v cihelně červené), jelikož nasávání a odtah nesmí být odvedeny do stejné strany. Druhá varianta odtahu do komína prý byla rozměrově okolo 1 x 3 m, bez podrobnějšího podkladu. Na závěr interní komise 19. 2. 2018 nebyla odsouhlasena ani jedna z variant. Bylo doporučeno, aby byla prověřena možnost nasávání v patní části stěny přístavby této nebo jednopodlažní kuchyně tak, že by bylo skryto za dřevěnou žaluzií a pouze odtah byl odveden do nadstřešní části, ale způsobem, který by odpovídal historické stavbě, a proto by měla být přesně podložena nemožnost komínového odtahu nebo

štěrbinového vikýřku, který by ideálně nepřestupoval úroveň štítové atiky (cca max. 20 cm).

- U jednopodlažního objektu kuchyně, nově doplněného oproti konceptu o další zázemí a technickou místnost na jihovýchodní straně, bude nutné, aby z urbanistických a dokumentačních důvodů byla historická půdorysná kapsa (viz. obr. 8) nejen uvnitř objektu ale, aby se informace „propsala“ i na plochou zelenou střechu. Forma provedení bude zkonzultována.
- Před restaurací je v koordinační situaci navržena nová výsadba stromů bez bližší specifikace - nutno upřesnit.
- Práce, technologie a výrobky nespecifikované nebo připomínkové v této projektové dokumentaci budou upřesněny v dokumentaci pro provádění stavby, která bude také předložena ke schválení. Např. není předložena výrobní dokumentace výplní otvorů – okna, dveře, vrata, apod.

Odůvodnění: Zamýšlené práce lze, při splnění připomínek, z hlediska státní památkové péče realizovat, neboť nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými v zákoně č. 20/87 Sb. v platném znění a nejsou v rozporu s prohlášením areálu tvrzí a zámku v Kestřanech za nemovitou kulturní památku r.č. 34860/3-2544 a tudíž nedojde k poškození zájmů státní památkové péče.

Upozornění: Práce proběhnou na území s archeologickými nálezy a jejich realizace je z hlediska památkové péče **možná za podmínky**, že stavebník podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění oznámí zahájení výkopových prací s dostatečným předstihem na Archeologický ústav AV ČR a umožní jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum."

Žadatel byl s tímto vyjádřením písemně seznámen a byla mu poskytnuta lhůta pro uplatnění případných připomínek; následně k danému uvedl:

„Dne 5.3.2018 jsme obdrželi k seznámení vyjádření Národního památkového ústavu č. j. MUPI/2018/04015/3 ze dne 22.2.2018 k záměru stavebních úprav a přístavba restaurace pivovaru a hotelu v Kestřanech.

- Ad požární schodiště:

Souhlasíme s doporučením NPÚ, návrh přepracujeme, v patře bude podesta zkrácena tak, že bude končit hned za nově proraženým vstupem v patře.

- Ad pultové vikýře:

Na doporučení NPÚ návrh přepracujeme, vzhledem k využitelnosti hotelových pokojů a jejich dostatečného proslunění a prosvětlení není redukce v doporučeném rozsahu NPÚ možná. V přepracovaném návrhu zkusíme snížit výšku vikýře na 850mm a jejich délku zkrátíme co to bude možné podle hygienických doporučení.

- Ad skleněné zádveří:

V již schváleném konceptu, na který doporučení NPÚ odkazuje, zádveří navrženo bylo, toto je doloženo jak na vizualizaci, tak v půdorysu 1NP. Původní zádveří mělo sedlovou střechu a tradičnější vzhled – k tomuto návrhu jsme přístupní se vrátit. V místě navrhovaného zádveří stávala podobná stavba již v minulosti viz. přiložené foto. Zádveří je z hlediska tepelného komfortu návštěvníků restaurace velmi důležité.

- Ad renesanční otvory:

Souhlasíme s doporučením NPÚ, barokní špýcharová okna zůstanou zachována, starší renesanční otvory budou nově přiznány na fasádě spolu s barokními. V návrhu jsou důležitá vzhledem kontaktu návštěvníků pivovaru s okolím – barokní okna jsou umístěna příliš vysoko.

- Ad barevnost fasády:

Finální barevnost fasády navrhujeme řešit v rámci prováděcí dokumentace před samotnou realizací. Po intenzivních konzultacích s odpovědnými zástupci NPÚ a restaurátory.

- Ad technologie omítek:

Souhlasíme s doporučením NPÚ, stávající omítky budou opraveny klasickou vápennou technologií, bez násilného otloukání soudržných omítkových vrstev z poslední obnovy.

- Ad cihelná podlaha:

Z hlediska využití prostoru pro účely restaurace není cihelná podlaha z hygienického ani technického hlediska vhodná. Vzhledem k výšce hladiny spodní vody v lokalitě, je nutné pod stávající podlahu umístit hydroizolaci proti zemní vlhkosti. Návrh počítá s podlahovým teplovodním vytápěním (také proto, aby otopná tělesa – radiátory nenarušovaly historický prostor). Téměř kompletně všechny cihly podlahy jsou zničeny, viz. fotodokumentace. Podlahu navrhujeme rozebrat a aplikovat ji v jiném objektu v rámci areálu. Podobná opatření jsou již realizována v bytě po původním majiteli (v gotické části hospodářského stavení).

- Ad keramická střešní krytina:

Souhlasíme s doporučením NPÚ, v návrhu uvažujeme s keramickou krytinou typu bobrovka v režném provedení, na štítech bude použit režný pálený maloformátový prejz.

- Ad klempířské prvky:

Souhlasíme s doporučením NPÚ, rozsah klempířských výrobků na střešním pláště nebude zásadně navyšován. Záměrem je zachovat co nejvíce stávající vzhled střešní roviny.

- Ad výsadba před jižní fasádou:

Návrh sadovnických úprav bude zpracován odborníky – zahradními architekty - ateliérem Krejčířikovi. Jejich návrh bude předložen jako samostatný oddíl projektové dokumentace pro stavební povolení, bude předložen ke stanovisku samostatně.

- Ad komíny:

Na jižní straně střechy jsou aktuálně dvě komínová tělesa (viz. foto), v našem návrhu rovněž uvažujeme se dvěma komíny. Rozumíme doporučení NPÚ k umístění komínových těles blíž k hřebenu střechy. Návrh přepracujeme a jeden z komínů (pohledově na pravé straně) přemístíme k hřebenu. Vzhledem k návrhu solitérních barokních kamen, umístěných podélně doprostřed otevřeného prostoru, které jsou pro interiér velmi podstatné, nelze přemístit druhý z komínů (pohledově na levé straně). Tento typ kamen musí pochopitelně navazovat na komínové těleso, přesunutí kamen šířkově doprostřed prostoru by znamenalo přemístit také opticky velmi zmenšilo. Na všech komínech budou samozřejmě aplikovány vápenné omítky, nehrozí propásání spár – jednotlivých styků. Dle doporučení NPÚ budou komíny mohutnější, zakončení komínů bude hlavicemi s maskarony.

- Ad provětrání střešní roviny:

Z důvodu nesouhlasu NPÚ ani s jedním námi navrhovaným řešením a komplikovaností projektování takto významné technologie už v této fázi projektové dokumentace (stavební povolení), navrhujeme schválit finální řešení odvětrání v rámci další projektové fáze (projekt pro provádění stavby).

- Ad klempířské prvky:

Souhlasíme s doporučením NPÚ, stávající stěnu půdorysně vytáhneme nad střešní rovinu ploché střechy, aby se její umístění propsalo alespoň z výškových pohledů.

- Ad ostatní body závěrečných ustanovení:

Bez připomínek, souhlasíme s NPÚ."

Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování, jako místně a věcně příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče (dále jen „správní orgán“) shledal, že v daném případě je jeho věcná příslušnost v rozhodování o dané záležitosti založena skutečností, že se jedná primárně o kulturní památku a také o území památkového ochranného pásma, tedy území, na nichž uplatňuje památková péče svůj zájem, jak to ostatně vyplývá z definice památkové péče obsažené v § 1 památkového zákona. Navržené práce lze tedy ve vztahu ke kulturní památce podřadit jak pod pojem „obnova kulturní památky“ tak i pod pojem „jiná obnova kulturní památky“ (tzn. formou přístavby i modernizace). Jedná se tedy o práce, které podléhají povinnosti vyžádat si k nim předem závazného stanoviska orgánu státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 památkového zákona. Základní premisou, ze které správní orgán vycházel je požadavek obsažený v ustanovení § 9 památkového zákona, tj. užívat památku pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu a také nezpůsobit nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovat zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.

správní orgán danou záležitost posoudil a následně konstatoval, že s navrženými pracemi lze z jeho strany zde souhlasit za předpokladu respektování jím stanovených podmínek, které vycházejí z požadavků obsažených ve výše citovaném vyjádření NPÚ, s nimiž se v naprosté většině správní orgán ztotožnil jako s požadavky jednoznačně směřujícími k prosazení zákonem chráněných zájmů. S politováním však primárně konstatuje, že mnohé chápe, že mnohé zásahy byly vyvolány novými zjištěními a podněty, které se v rámci přípravy projektu objevily.

První podmínka se týká střešní krytiny, je předložená část PC obecná a hovoří o „*nové keramické střešní krytině - barvy červené*“, což je specifikace tedy velice obecná a v daném případě by tak potenciálně zahrnovala poměrně širokou škálu tašek, které ale ne všechny jsou v daném případě kulturní památky vhodné a akceptovatelné. To platí i co se uvedené barevnosti týče. Ve své reakci na vyjádření NPÚ pak žadatel uvádí, že „*v návrhu uvažujeme s keramickou krytinou typu bobrovka v režném provedení, na štítech bude použit režný pálený maloformátový prež*“. Správní orgán zvažoval, zda tuto informaci vzít jako upřesnění žádosti či pouze jako konstatování souhlasu s požadavkem odborné organizace. Aby se předešlo případným nedorozuměním a aby tato otázka byla nezpochybnitelná, rozhodl se to vzít „pouze“ jako souhlas a věc ošetřil právě touto první podmínkou. Jedná se o krytiny zde historicky používané, které zajistí optimální začlenění obnovených střech (i střechy přístavby) do daného areálu.

Druhá podmínka se vztahuje k otázce klempířských prvků. Opět se jedná o „běžný“ požadavek orgánu státní památkové péče u kulturních památek, ale i v památkově plošně chráněných sídlech obecně. Z hlediska památkového je nezbytné zamezit zbytečnému nadužívání klempířských prvků, tj. zejména oplechovávání zbytečně velkých ploch, což ve výsledku působí minimálně vzhledově negativně a může tak až narušit celkově jinak zdařilou rekonstrukci.

Třetí podmínka se týká velikosti vikýřů „hotelových pokojů“. Správní orgán sice chápe úvahy žadatele, nicméně primárním úkolem správního orgánu je ochrana jemu svěřených zákonem chráněných zájmů. Otázka připuštění pásových vikýřů na stavbě, která je kulturní památkou je již sama o sobě poměrně značným ústupkem, kdy se do této konkrétní historické stavby vnáší takovýto moderní prvek. Dle názoru správního orgánu je nezbytné, aby tento prvek svou hmotou významně nepozměnil celkové vnímání stavby. Navrženou výšku 100cm pro čelo vikýře považuje proto pro daný prvek za již předimenzovanou, jenž by mohla ve výsledku narušit pohledové uplatnění této části památkově chráněného areálu. Proto považuje za maximum výšku výplně vikýře 60 cm, jak navrhuje ve svém vyjádření NPÚ. Vzhledem k tomu, že se jedná o hotelový pokoj, tedy o pobytovou místnost, není tento požadavek památkové péče v kolizi s obecnými požadavky na výstavu, nejedná se tedy zde o místnosti, které by měly předepsané nároky na přímé oslunění, a proto tento jeho požadavek neznemožňuje žadateli funkční naplnění jeho záměru. Rovněž se domnívá, že ke vhodnému působení vikýře přispěje, pokud bude vždy z každé strany dostatečně osazen od štítové zdi (požární dělící zdi). Dle jeho názoru by minimální prostor mezi zdí a počátkem vikýře měl být 150cm. Zde správní orgán vychází z obecného metodického názoru, že „*Nepříznivým dojmem rovněž působí vikýře osazené poblíž nároží a štítů, přímo u okapu, nebo naopak příliš vysoko v ploše střechy.*“ (cf. V. Láska - A. Schubert - M. Solař - J. Stulc, Péče o střechy historických budov, Praha 2003, s. 36.).

Čtvrtá podmínka se týká „nouzového“ schodiště v rámci západní fasády. Jedná se o prvek, který byl zde navržen projektanty na základě požadavku příslušného orgánu na úseku požární ochrany. Správní orgán ze své činnosti ví, že byly zvažovány různé možnosti, z nichž tato se jeví vůči historickým konstrukcím i vůči geniu loci celého areálu jako „nejméně bolestivá“. Správní orgán ji stanovil na základě požadavku NPÚ, s jehož zdůvodněním se správní orgán de facto ztotožňuje a s tím, že i žadatel s tímto řešením vyslovil svůj souhlas. I on se domnívá, že takto upravený prvek bude jasně „čitelný“ a nebude případně podávat zavádějící informace o původu tohoto nového prvku.

Pátá podmínka se zabývá problematikou navrženého zádveří v rámci východní fasády, kdy se jedná o prvek, který se díky své velikosti bude v rámci pohledu na objekt uplatňovat. Je tudíž otázkou, zda by měl v daném případě být pojednán tradičně či zda je možné k tomuto přistoupit zcela v duchu moderním (projekt navrhuje skleněnou přístavbu typu „zimní zahrady“ s pultovou střechou. Obě varianty jsou hypoteticky možné, je však otázkou, která z variant bude vůči zbytku stavby působit vizuálně „příjemněji“, tj. bude se zbylou stavbou tvořit harmoničtější celek. Správní orgán se domnívá, že tradiční řešení zde bude přeci jen „oku příjemnější“ a nebude působit vůči stavbě a jejím hodnotám tak kontrastně, že by to ve výsledku mohlo být až zbytečně rušivé.

Šestá podmínka se týká stávající cihelné podlahy v prostoru býv. sladového humna (1.NP). Je pravdou, že z hlediska památkového by bylo ideální tuto podlahu zde ponechat a pro nový provoz překrýt prkny tak, jak bylo i původně (v konceptu záměru) navrhováno. Dlažba ve stávající podobě je samozřejmě pro navrhovaný provoz, vzhledem ke svému stavu, nevhodná. Je sice pravdou, že v roce 2006 bylo podmínkou stanovené, že „Stávající cihelná podlaha bude v maximální míře znovu využita, poškozená dlažba bude nahrazena starší cihelnou dlažbou shodného či obdobného typu“. K opravě (výměně) nejvíce poškozených míst skutečně došlo. Nicméně i dnes jsou zde místa, kde je dlažba na hranici či již za hranici dlouhodobé životnosti. Navíc předchozí majitel nezamýšlel využití prostoru tak extenzivní (výstavní prostor), jak je tomu nyní, kdy prostor má sloužit pro regulární restaurační provoz. Navrhované (a v konceptu již schválené) využití s sebou tedy nakonec přináší i zvýšené nároky z oblasti hygieny, kdy bude třeba nejen mít zde povrch podlahy, který půjde řádně užívat a též udržovat, ale je třeba podniknout i další stavebně technická opatření (odvlhčení, vyřešení topení). Dle názoru správního orgánu tak lze z těchto důvodů asi akceptovat i její náhradu za novou cihelnou dlažbu (např. cihelné dlaždice) s tím, že samozřejmě by měly být stávající cihly podlahy, jejichž technický stav to umožní, znovu vhodně použity v rámci památkově chráněného areálu.

Sedmá podmínka se týká obecně fasád, jedná se o standardní podmínku při obnově památkově chráněných objektů, tj. aby byly odstraňovány pouze skutečně nesoudržné omítkové vrstvy a aby na obnovu bylo používáno vápenné technologie. Požadavek na zachování maxima omítek vychází ze skutečnosti, že omítkové vrstvy jsou považovány za důležitý pramen vypovídající o stavební historii objektu, jedná se o jakousi „konzervu“, která v sobě obsahuje informace o použitých materiálech, struktuře a barevnostech, jak se na objektu v minulosti vyskytovaly a jejich odstraněním by tak došlo k nenávratné ztrátě těchto informací, které by měly být uchovány i pro budoucí generace. Druhá část podmínky vychází z premisy, že památky by měly být opravovány tradičními materiály, které budou korespondovat s materiály zde v minulosti historicky použitými a zajistí tak optimální fungování historických konstrukcí pod nimi.

Osmá podmínka se týká podoby fasády. Správní orgán zde plně souhlasí s názorem NPÚ, že barokní podoba fasády je bezpochyby památkově i historicky hodnotnou stavební fází, která scelila fasádu do jednoho celku a která tak vytváří dnes již několik století zažitý charakteristický vzhled daného objektu, který má být i nadále zachován. Obecně platí v dnešní památkové péči důraz na ochranu vrstevnatosti jako významné a příznačné vlastnosti památek, na rozdíl od již překonané metody purizační obnovy běžné např. v 19. století, kdy se se programově odstraňovaly barokní vrstvy na gotické architektuře. Vizualizací navržené rozčlenění („rozsekání“) dosud jednotné fronty hospodářských objektů v jednotlivé solitéry proto správní orgán nepovažuje za šťastné ani z památkového hlediska za obhajitelné, byť samozřejmě se mohlo historicky jednat o objekty různého stáří, nicméně právě jejich stavební vývoj jim dal dnešní charakteristickou podobu. Návrat ke starší renesanční podobě není dost dobře možný ani z toho důvodu, že objekt prodělal stavební úpravy spojené s jeho hmotovým zvýšením, a návrat fasády do „renesanční podoby“ by tak nebyl ani historicky věrohodný. Co se „renesančních otvorů“ týče, správní orgán sice „lidsky“ se nedomnívá, že se jedná o záležitost, na které by funkce pivovaru „stála“ a sám ani zatím není plně přesvědčen ani o vhodnosti koexistence barokních a renesančních otvorů v rámci jedné (tj. barokní) fasády, neboť se obává, aby zde tím nevznikl jakýsi stylový

...penec, jehož výsledné optické působení by bylo více jak rozpačité a ve výsledku by tak spíše narušilo architektonický výraz této barokní fasády (renesanční otvory jsou vyjma 1 většího otvoru ve velikosti 30x50cm) a tudíž i památkové hodnoty daného objektu i jeho působení v rámci daného areálu. Proto tedy považuje za nezbytné, aby nejen rozvrh fasády s barokními sýpkovými okénky byl zachován, ale aby přesná podoba fasády včetně konkrétní barevnosti byla ještě předmětem dalšího řešení a aby její konečná podoba (včetně otázky případného otevření renesančních otvorů) byla definitivně rozřešena až v rámci závazného stanoviska k prováděcí PD. Ze svého pohledu v otázce barevnosti jednoznačně preferuje zachování

Devátá podmínka se týká navrhovaných komínů. Správní orgán souhlasí s názorem NPÚ, že v daném případě by se mělo jednat o klasické tradiční zděné komínové hlavy, jejichž zakončení bude vycházet z analogie obdobných staveb. Vzhledem k charakteru dotčených objektů i celého areálu by se nemělo jednat o přezdobené hlavice, které by na sebe poutaly zbytečnou pozornost. Správní orgán s povděkem reflektuje možnost posunutí jednoho z komínů blíže k hřebenu, jak požadoval NPÚ. Není mu však zcela jasné, co přesně žadatel myslel, pokud zakončení komínových hlav navrhuje s „maskarony“ a proto také stanovil výše uvedenou část podmínky.

Desátá podmínka se týká způsobu návrhu a provedení větracího systému bude ještě konzultována s pracovníky památkové péče a bude řešena samostatně. Zde správní orgán vycházel jak z reakce žadatele na vyjádření NPÚ tak i z tohoto vyjádření. Předložené varianty evidentně nevyčerpaly všechny možnosti řešení daného problému. Je chvályhodné, že problematika odvětrání celého komplexu restaurace, pivovaru a hotelových pokojů je řešeno jednotně, bez nutnosti různých jednotlivých odvětrávajících komponentů v rámci jednotlivých střech. Nicméně i zde je nutno nalézt variantu, která bude v rámci celkového kontextu daných budov působit opticky co „nejšetrněji“, tzn. která bude své okolí i vnímání budov jako celku co nejméně pohledově zatěžovat. proto stanovil podmínkou, že tato záležitost bude ještě předmětem konzultací s pracovníky památkové péče a bude následně řešena samostatně.

Jedenáctá podmínka se týká výsadby, která nebyla v PD nikterak specifikována, a tudíž nemohla být řádně posouzena a také z reakce žadatele, který sám navrhl ji řešit samostatně. Dvanáctá podmínka řeší otázku historické „půdorysné kapsy“ na východní straně. Správní orgán souhlasí s názorem NPÚ, že se jedná o historický relikt odkazující na vývoj zástavby v daném prostředí, který je nutno respektovat a který by se měl i v rámci „ptačího pohledu“ znovu objevit v rámci navrhované ploché zelené střechy; konkrétní způsob řešení by měl být součástí dalšího stupně PD.

Poslední podmínka se týká skutečnosti, že stávající stupeň PD pochopitelně ještě neřeší stavbu do všech nezbytných detailů, které však rovněž mohou mít vliv na památkové hodnoty daného objektu i celého areálu. U takto náročné rekonstrukce je samozřejmě nutno posoudit i zvažované technologie, výroby, materiály (např. typy dlažeb, atp.) ale také výrobní výkresy např. výplní. Proto je nezbytné zpracovat prováděcí PD, která by veškeré takové detaily obsahovala.

Co se týče oznamovací povinnosti vůči Archeologickému ústavu AV ČR a umožnění provedení záchranného archeologického výzkumu, jedná se zde o **povinnost stavebníka vyplývající mu přímo z památkového zákona**. V takovém případě by tedy stanovení těchto povinností v rámci podmínek tohoto závazného stanoviska bylo nejen dublováním zákonem uložené povinnosti, ale paradoxně by tudíž bylo možno se proti této povinnosti stanovené zákonem odvolat, a proto je na tuto povinnost pouze tímto způsobem poukázáno.

Po posouzení předložené žádosti a dále též na základě vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Českých Budějovicích vydal Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování toto závazné stanovisko.

UPOZORNĚNÍ: Toto závazné stanovisko posuzuje předloženou dokumentaci pouze z hlediska zájmů státní památkové péče, nikoliv její soulad s územním plánem!

Poučení

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze, v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu, podat samostatné odvolání, neboť úkon není samostatným rozhodnutím. Následně, proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, je možné podat odvolání, které umožní, aby bylo ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu, přezkoumáno i toto závazné stanovisko.



Rozdělovník

Účastníci řízení

talaša kutěj architekti s.r.o., Modenská 697/6, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy, adresa pro doručování: Opletalova 25, 110 00 Praha 1 - datovou schránkou

Na vědomí

Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování, oddělení výstavby, Písek
Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích.

MUPI/2018/29087

10. 7. 2018

ryst/2856

5x přílohy (7 listů)

talaša kutěj architekti s.r.o.
Opletalova 25
110 00, Praha 1

Vyjádření žadatele k závěrečným doporučením odborného vyjádření NPÚ ve věci:

Kestřany (KP, OP) – Dolní tvrz, parc. č. 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9 a 29/3; k.ú. Staré Kestřany – přístavba a stavební úpravy (dokumentace pro změnu stavby před dokončením)

Dne 26.6.2018 jsme obdrželi k seznámení vyjádření Národního památkového ústavu č. j. MUPI/2018/20566/4 ze dne 22.6.2018 k záměru přístavby a stavebních úprav Dolní tvrze v Kestřanech.

- Ad střešní krytina:

Navržená střešní krytina je valašský štípaný šindel na pero a drážku, materiál je dle doporučení NPÚ jedle.

- Ad nový vstup:

Kamenné ostění bylo zbudováno investorem v dobré víře na schváleném místě, ze schváleného materiálu a ve schváleném rozměru. Svým tvarem a provedením odpovídá původnímu vstupu do patra věže.

Areál Tvrze má dnes novou ohradní zeď, která vymezuje prostor kolem Tvrze a vytváří novou "ochrannou linii".

Vstup ze zahrady je významným prvkem, který symetricky doplňuje návrh zahrady. Celá východní fasáda nebude nikdy vidět vcelku, protože je dělená habrovými zelenými stěnami, které jsou vysoké cca 2 metry.

Kompozičně tím bude vstup působit samostatně.

Vstup jako takový je novotvarem, který může být v budoucnu odstraněn.

Navrhujeme posoudit portál, až bude stavba dokončena a bude možno ji posoudit v širších souvislostech.

Podobné změny, pokud vůbec nastanou, budou předem konzultovány s orgány památkové péče.

- Ad prevéty:

Jak vyplývá z předložené dokumentace, nedochází k obnově ani jednoho z prevětů. Do stávajících otvorů budou vloženy okenní výplně s minimálním rámem.

- Ad tabulka otvorů:

Doplněno v příloze. Jak jsme informovali na kontrolním dnu, uvažujeme nedělená ocelová okna s povrchovou úpravou Cortem – uměle vytvořená koroze nebo patinované mosazi, s ručně litým dvojsklem. Hloubka rámu je 75mm, šířka rámu jen 40mm. Před schválením tohoto záměru orgány památkové péče, bude na místě instalováno vzorové okno.

- Ad střešní okna:

Uvažovaný počet střešních oken, je patrný z výkresu střechy. Jsme přesvědčeni, že pro celkový vzhled objektu je příznivější, umístit střešní okna na severní části střechy blízko úžlabí, odkud je navíc nebude odnikud vidět, než aplikovat další střešní vikýře směrem na jih k hospodářskému stavení. Velikost oken odpovídá minimální hygienické normě na denní osvětlení. Jak poznamenalo samo NPÚ, střešní okna nebudou v šindelové krytině tolik patrná.

- Ad zazdivka střílny:

Střílnu nezazdiváme, jedná se o chybu výkresové dokumentace. Střílna bude zasklena okenní výplní.

- Ad úprava střech:

V původní dokumentaci, na jejímž základě bylo vydáno stavební povolení, bylo uvažováno s odstraněním barokního štítu, po dohodě mezi investorem a NPÚ v rámci kontrolních dnů bylo od tohoto záměru upuštěno, ale na výraznějším sklonu střech, než jsou střechy stávající trváme, stejně tak, jako jsme jej prosazovali v původní, již schválené dokumentaci. Napojení štítu k rovině střechy bude pomocí různě širokých latí – stejných jako například na nadstavbě purkrabství.

- Ad vikýře:

Okno vikýře kopíruje velikosti původních oken ve 2. NP na východní fasádě. Celkové pojednání dělení oken, navazuje na celkovou koncepci tvrže viz výše – tabulka otvorů. Obložení vikýřů, bude z různě širokých prken, stejně jako např. na purkrabství.

- Ad povrchy:

Ano, souhlasíme s doporučením NPÚ

- Ad komín:

Půdorysné rozměry komína odpovídají jeho funkčnosti, toto bylo několikrát konzultováno s odborníky. Jedná se o otevřené ohniště, které má na objektu tohoto charakteru své místo – mimo jiné v gotické černé kuchyni. Komín dokládán NPÚ na fotografiích z roku 1974 není zcela jistě gotický. Dochované gotické komíny jsou mnohdy ještě masivnější. Výška komínu odpovídá požadavkům danými odborníky přes krby s otevřeným ohněm. Výška hlavice komínu vychází z požadavku na dostatečný tah komínu a snížení ovlivňování tahu komína větrem. Akceptujeme tvar hlavice komína podle doporučení NPÚ.

- Ad skleněné zastřešení soudky :

Skleněná přístavba je nejvýznamnější dostavba Tvrže.

Architektura této konstrukce respektuje sklony ostatních střech.

Je to významný architektonický prvek, o kterém si myslíme, jako architekti, že musí kompozičně odpovídat jak pojetím, tak formou ostatním hmotám Tvrže.

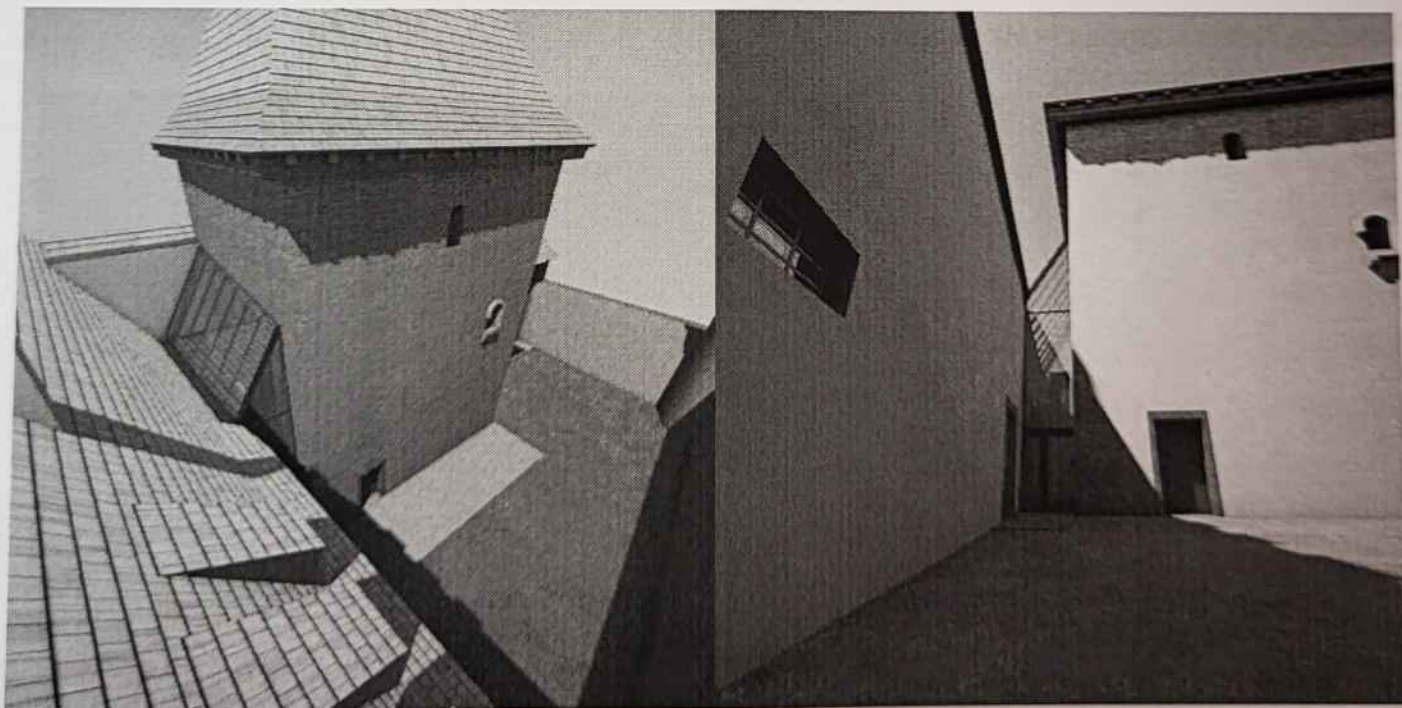
Pohled na skleněnou konstrukci se bude uplatňovat pouze z pohledu nádvoří. Zastřešení doporučeným sklonem 20° bude v kontextu ostrých gotických střech vypadat nepřírozně.

Ukončení skleněného zastřešení v jižní části stěnou, opláštěnou cetris deskami a omítnutou stejnou vápenopískovou omítkou, jako ostatní stěny. Tento štít se nebude odnikud pohledově uplatňovat. Tato skladba se může i změnit. Může to být dřevěná konstrukce opláštěná dřevěnými šindeli z venkovní strany a omítnutá z vnitřní strany.

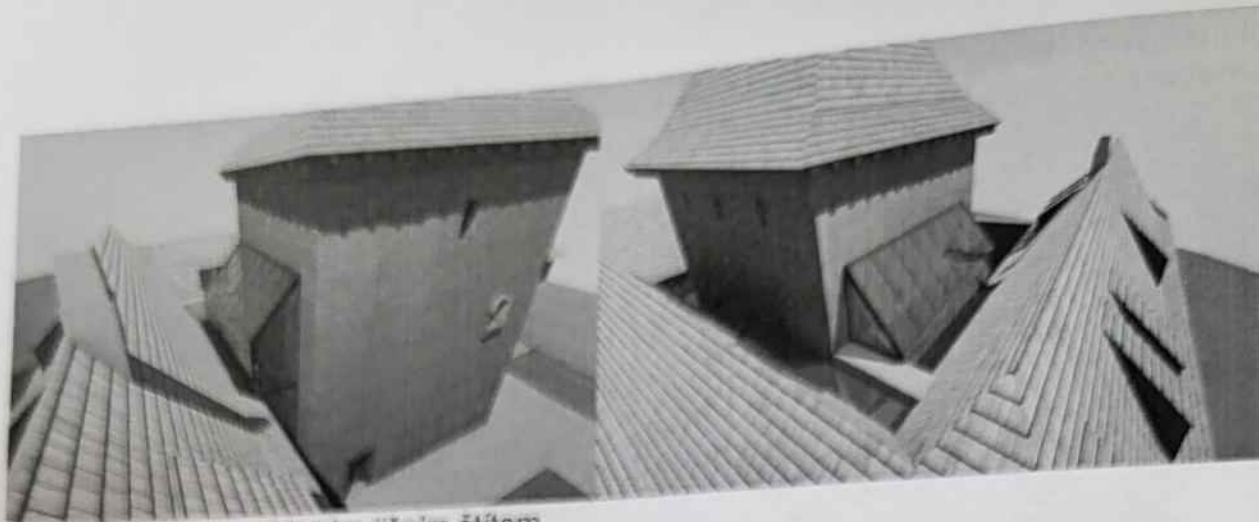
Z interiérového hlediska je toto řešení čisté a nerušící.
Alternativně lze tento štít provést skleněný. Viz vizualizace níže.



- Pohled na štít skleněné přístavby se nebude pohledově uplatňovat.



- Navrhované řešení s omítaným štítem



- Řešení s proskleným jižním štítem

- Ad výška úlu a skupinu lip:

Návrh dodržuje projekt atelieru Krejčířkovi, který byl konzultován na NPÚ.

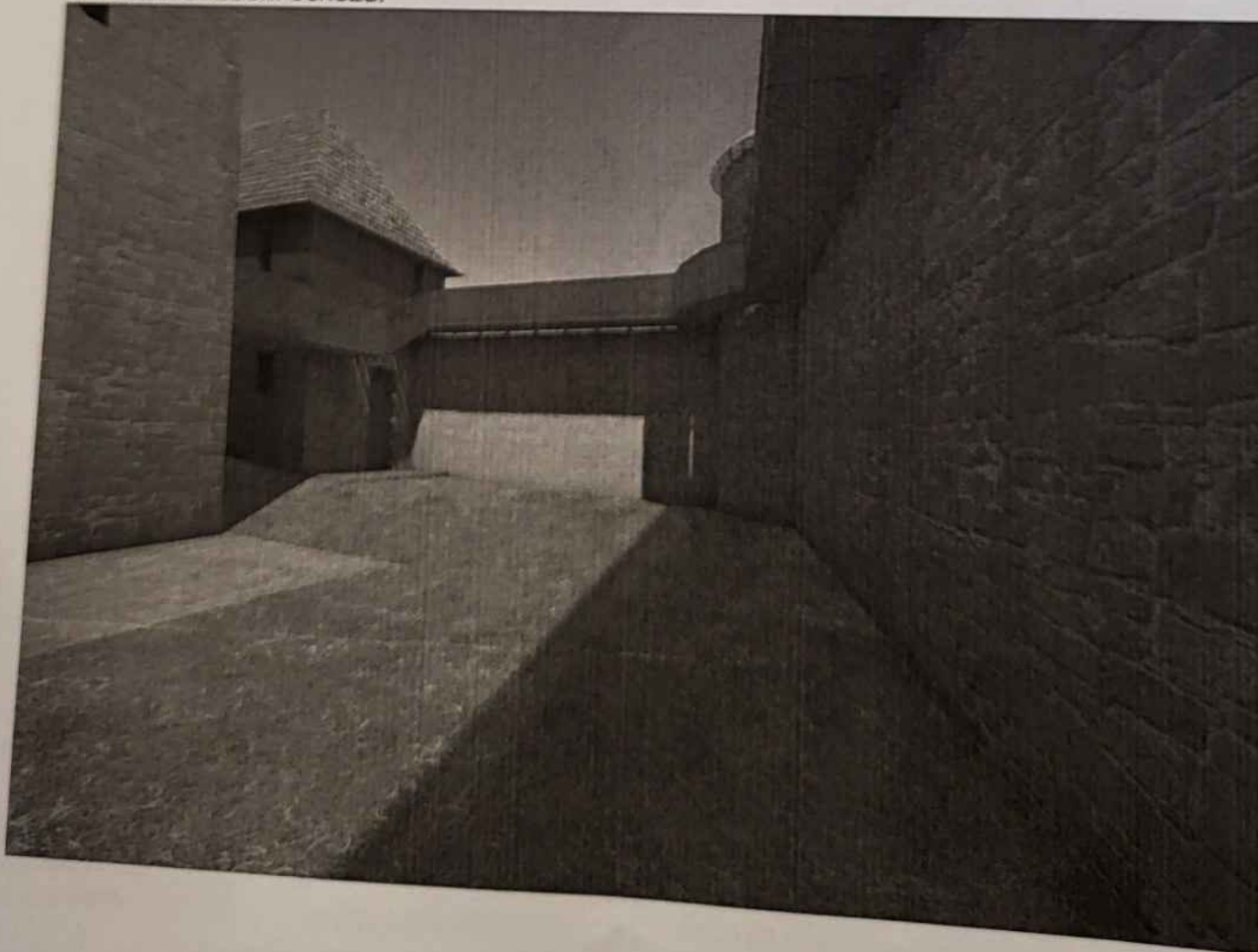
Podoba včelích úlů bude specifikována a konzultována s úřadem NPÚ před jejich výrobou a instalací. Úly nebudou převyšovat obvodovou zeď.

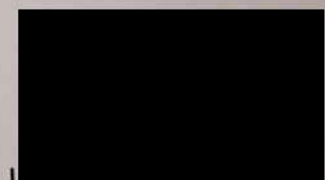
Skupina lip musí být vyšší, než ohradní zdi, aby bylo možné pod stromy sedět, protože výška kamenné zdi je v tomto místě jen cca 220 cm. V místě skupiny lip je s pohledu od hřiště stávající vzrostlá zeleň. Skupina jehličnanů vysoká přes 15 m, zastiňuje, jak lípy, tak i tvrz.

- Ad řešení ochozu:

Výkresové řešení ochozu – viz příloha

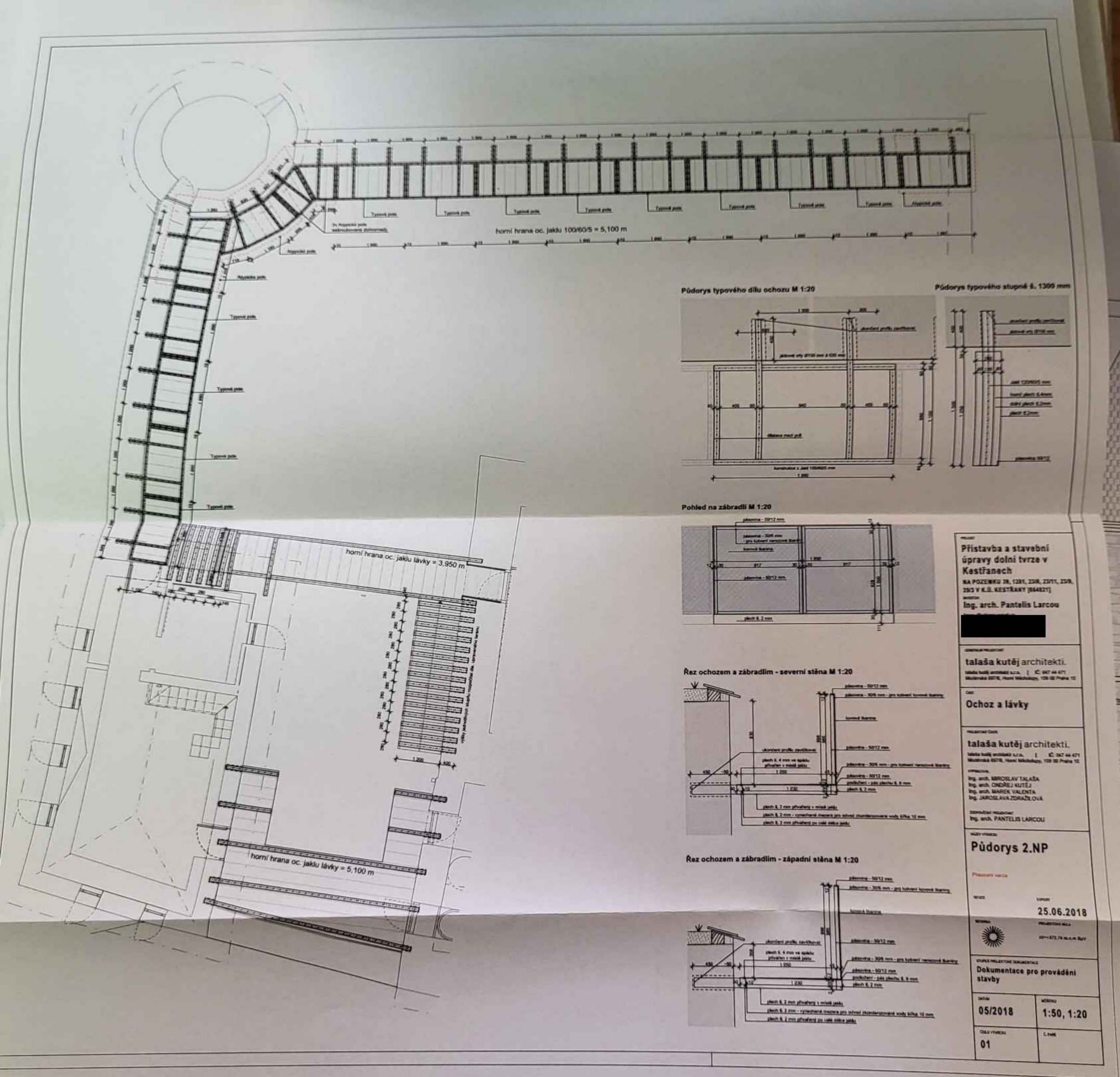
Vizualizace řešení ochozu.

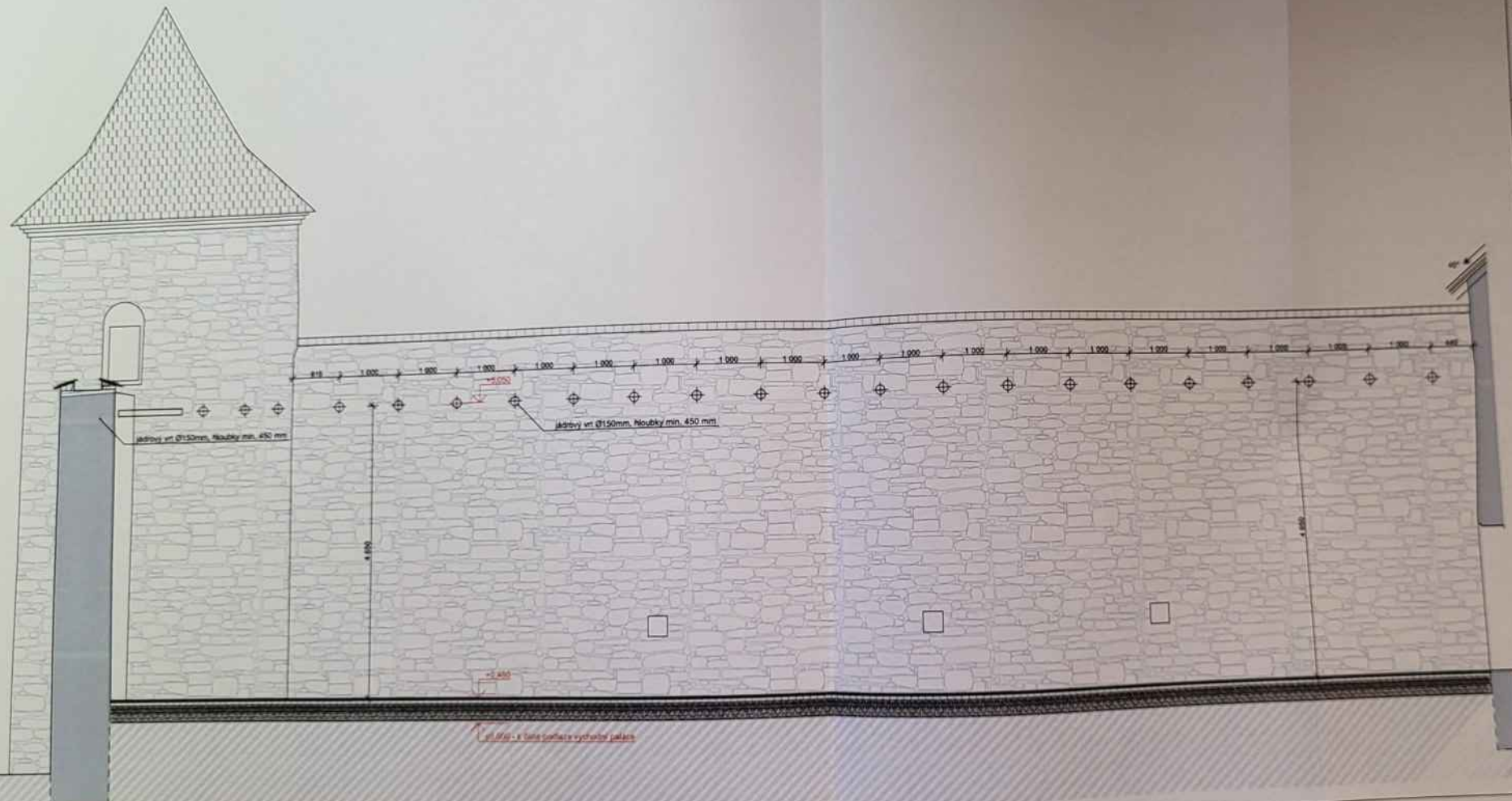




Ing. arch. Ondřej Kocourek

V Praze 8.7.2018





Přístavba a stavební úpravy dolní tvrze v Kestřanech
 NA POZEMKU 26, 1261, 230, 231/1, 239, 25/2 V K.Ú. KESTŘANY (854821)
 Ing. arch. Pantelis Larcou

taťaša kutěj architekti.
 taťaša kutěj architekti s.r.o. IČ: 267 44 471
 Mladá Boleslav 29716, Horní Měcholupy, 139 05 Praha 10

Ochoz a lávky

taťaša kutěj architekti.
 taťaša kutěj architekti s.r.o. IČ: 267 44 471
 Mladá Boleslav 29716, Horní Měcholupy, 139 05 Praha 10
 Ing. arch. MIROSLAV TAĚAŠA
 Ing. arch. ANDRĚJ KUTĚJ
 Ing. arch. MAREK VALENTA
 Ing. JAROSLAV ZDRAŽILOVA
 Zpracoval: PANTELIS LARCOU

Pohled na severní stěnu
 Pracovní verze

25.06.2018

STYL
 IČ: 267 44 471
 Mladá Boleslav 29716, Horní Měcholupy, 139 05 Praha 10

Dokumentace pro provádění stavby

DATA	MĚRKO
05/2018	1:50
ČÍSLO PRŮVODNÍ	C. PANE
02	



