



MUPIP004PUFW

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK

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

Doporučené

Urban Survival s.r.o.
Dlouhá 704/18
110 00 PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO

Č. j.: MUPI/2017/080866/4

Vyřizuje: PhDr. Martin Zeman

Písek 05.05.2017



Závazné stanovisko

Závazné stanovisko k přístavbě a stavebním úpravám objektu 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 vlastníka nemovitosti společnosti Urban Survival s.r.o., IČO 271 46 278, Dlouhá 704, 705/16, 11000 Praha 1 (jíž v řízení zastupuje jednatel Ing.arch. Pantelis Larcou, nar.01.11.1969), na základě vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Českých Budějovicích č.j. NPÚ-331/15476/2017 ze dne 10.04.2017, dle ustanovení § 14 odst. 1 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto

závazné stanovisko:

Přístavba a stavební úpravy objektu Dolní tvrze v Kestřanech (na parcelách č. st. 39, 23/8, 23/9, 23/11, 1281, 29/3 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 projektové dokumentace pro spojené územní rozhodnutí a stavební povolení „Přístavba a stavební úpravy Dolní tvrze v Kestřanech na pozemcích 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9, 29/3 v k.ú. Staré Kestřany“, zpracované, ing. arch. Ondřejem Kutějem, Ing.arch. Miroslavem Talašou, Ing. arch. Martinem Tomáškem, Ing. Jaroslavou Zdražilovou, Ing.arch. Markem Valentou, Bc. Lukášem Skládalem, zodpovědný projektant Ing.arch. Pantelis Larcou, talaša kutěj architekti s.r.o., Modénská 697/6, Praha - Horní Měcholupy, z 03/2017, se dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, považují za

přípustné

1. Objekt vstupního dřevěného mostu do tvrze bude v co možná nejjednodušší variantě, tj. minimálně bez zamýšlené sochařské výzdoby.
2. Nebude realizován „slepý“ mostek - lávka - s proutěným výpletem z východní strany ze soukromé zahrady.
3. Okna v nástavbě „purkrabství“ budou do velikosti co nejvíce minimalizována; přesná podoba oken, jakož i všech detailů vlastní nástavby bude součástí prováděcí dokumentace.
4. Výplň brány bude vycházet z dobové analogie, přesná podoba bude součástí prováděcí dokumentace.
5. Při opravě částečně dochovaného převětového arkýřku bude respektováno stávající cihelné zdivo; zcela zaniklý převět ve vyšším patře nebude obnovován.
6. Původní opěrné pilířky u věže budou zachovány.
7. Okna v jižním paláci nebudou zvětšována nad současnou velikost.
8. Případné snižování úrovně podlah v prostorách tvrze bude podloženo průzkumem a archeologickými sondami.
9. Bude respektováno historické cihelné ostění v patře nárožní věže.
10. Vrata v severní fasádě novostavby skladu budou provedena jako tradiční konstrukce (např. posuvná - na kolejnici, klasická dvoukřídlá, apod.) nikoliv jako moderní vrata sekční s tím, že jejich přesná podoba (jakož i chybějící specifikace střešní krytiny tohoto objektu) bude součástí prováděcí dokumentace.
11. Veškeré nové kamenné vyzdívání a přízdívky v rámci stavby budou upřesněny s pracovníky památkové péče na provedené referenční části.
12. Nebude realizována navržená rampa z pevné železobetonové konstrukce na východní straně tvrze.
13. Nebude realizován navrhovaný průraz intaktní ohradní zdi za objektem zahradníka.
14. Přesná podoba objektu zázemí zahradníka bude součástí prováděcí dokumentace.
15. Výška pergoly v zahradě východně od tvrze bude upravena tak, aby bylo minimalizováno její pohledové působení přes ohradní zeď; upravená verze bude součástí prováděcí dokumentace.
16. Bude zachován pozůstatek gotické zdi mezi jižním průčelím a hospodářskou budovou skrytý dnes pod současným terénem, zachycený při archeologickém průzkumu roku 2006; v případě dalších mimořádně cenných archeologických nálezů, které by vyžadovaly jejich zachování „in situ“, bude takové skutečnosti přizpůsobeno navrhované řešení.
17. Přesná podoba vrat v jihovýchodní části areálu a obecně i výplní dveřních otvorů bude součástí prováděcí dokumentace.
18. Do výkresové části dokumentace bude zakreslena i stávající perspektivní zeleň - mladé stromořadí v západní části.

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.

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 dolnítvrze 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. V části týkající se tvrze jsme připomínkovali toto:

„Ad zdi:

- Ohradní zdi nebudou zhotoveny jako těžká kamenná konstrukce, kterou by došlo k tvrdému rozdělení areálu, ale lehká, která bude reverzibilní povahy. Např. pletivo doplněné souběžným živým plotem či dřevěná konstrukce. (fotografie č.7)

Ad oranžerie:

- V návaznosti na požadavek na lehkou konstrukci oplocení, méně vhodnou orientaci stavby oranžerie vzhledem k její funkci a zejména z důvodu bezprostřední blízkosti středověké tvrze požadujeme zvolit jiné umístění, které bude řešeno v rámci další projekční fáze.

- Ad tvrz:
- Navrhované vertikální spojení je situované v prostoru věže, kde by mezi 1. NP a 2. NP zdvih procházel dochovanou klenbou, která je zachovaná v intaktní podobě vč. pozůstatků středověkých omítek, s čímž nesouhlasíme. Za vhodné se jeví vymístění do exteriérové „soutky“, kde by proběhlo spojení 1. NP až 2. NP a od 2. NP by zdvih mohl procházet interiérem věže, historické stropy zde nejsou dochovány a nedojde tak k porušení historické konstrukce.
 - Navrhované proražení dvou nových otvorů v přízemí pro zajištění plynulé komunikace není odůvodnitelné, destrukce gotického zdiva by byla nevratnou ztrátou historické konstrukce.
 - Ačkoli jsou krovy paláců novodobé, nepovažujeme záměr jejich tvarové změny, která by sklonem vycházela z gotických střech, dostatečně odůvodnitelný, je již vnímán jako součást tradiční siluety objektu (fotografie č. 8). Zamýšlená výměna pálené bobrovky za štípaný šindel neodporuje obecným principům památkové péče a zároveň by zcelila celý areál Dolní tvrze. Na střechy předmětných objektů byly v minulosti čerpány finanční prostředky z veřejných fondů, a proto je změna typu krytiny akceptovatelná pouze v případě, pokud byla dotace „zkonsumovaná“.
 - Ad ochoz:

- Požadované úpravy jsou vyznačené ve fotografii č. 11 níže. Jedná se o:
1. Ustoupení od realizace mostku vedoucího ze západní fasády věže, kdy nesouhlasíme se zvětšením malého okénka v západní fasádě (fotografie č. 10), jelikož by tímto zásahem došlo k jeho nevratnému odstranění.
 2. Nesouhlasíme s probouráním nových otvorů v kruhové nárožní věži, kde nejsou patrné žádné zazděné otvory, které by sloužily ke komunikačnímu propojení a ani v SHP nejsou zaznamenané (fotografie č. 9). Je důležité, aby při realizaci ochozu bylo využíváno stávajících otvorů ve věži a nikoli odstraňováno gotické zdivo, tzn. u věže bude ochoz proveden přemostěním (fotografie č. 11). Z výše uvedeného je patrné, že schodiště v nárožní věži nemůže vertikálně spojit prostory nádvoří s ochozem (není vstup do věže z nádvoří). Stávající větší otvory jsou na vnější straně, kde je zamýšlena obnova vodního příkopu. Návrhu ochozu a vnitřního schodiště bude předcházet průzkum.
 3. Plošina v patrové části za vstupní bránou je navržena velmi velkoplošně, a proto požadujeme vycházet ze vzoru ochozu – šířka na jednoho člověka a spojení mezi objekty podél stěn (fotografie č. 11)

Ad vodní příkop:

Na základě výsledků archeologických výzkumů realizovaných v letech 2006 a 2016 lze konstatovat, že vodní příkop kolem jádra Dolní tvrze probíhal na západní, jižní a východní straně. Na straně severní pak patrně volně navazoval na soustavu vodních nádrží v zázemí tvrze. V jeho výplni pak byly rozeznány dvě výrazné stratigrafické jednotky – nade dnem příkopu jílovité sedimenty z doby vrcholného středověku až raného novověku (v jejich výplni zůstaly zakonzervovány cenné pozůstatky dřevěných konstrukcí), ve svrchní části výplně příkopu pak tvořila mladší vrstva s výrazným podílem stavební destrukce, která vznikla při jednorázové zavezení příkopu patrně v barokním období. Toto mladší souvrství je možné v rámci částečné rehabilitace původního příkopu - za účasti řádného archeologického dohledu - odtěžit. Původní historické sedimenty obsahující intaktní archeologické situace je třeba zachovat in situ, zároveň doporučujeme zajistit jejich vhodnou konzervaci (např. geotextilií).

Ad zahrada u Dolní tvrze:

Využití plochy na východ a sever od tvrze pro zřízení zahrady charakteru štěpnice nebo bylinné zahrady považujeme za přijatelné. V případě vinice doporučujeme kritické zvážení vhodnosti stanoviště pro pěstování vinné révy

Obecné:

Vybourávání otvorů je možné jen po předcházejícím sondážním průzkumu, který vyloučí destrukci památkově významných prvků – nález bude neprodleně ohlášen pracovníkům památkové péče a bude mu přizpůsobeno navrhované řešení."

Vybrané připomínky byly akceptovány a do projektu zapracovány. Část připomínek nebyla přejata ani vlastníkem ani výkonným orgánem.

Zamýšlený koncept je v projektové dokumentaci doplněn o Restaurátorský průzkum Dolní tvrze v Kestřanech od restaurátora H. Merty a o průzkum od Ing. D. Mičana týkající se bouracích prací ve vztahu k historickému vývoji konstrukcí.

Dne 20. 3. 2017 zasedla interní komise NPÚ ve složení:

Ing. Daniel Šnejd, DiS.

Ing. arch. Naděžda Pálková

Ing. Danuše Thimová

Mgr. Martin Gaži

PhDr. Roman Lavička, Ph.D

Ing. Hana Rýcová

Na základě výše uvedených skutečností lze navrženou koncepci obnovy tak, jak je předložena, z hlediska památkové péče klasifikovat jako **příjatelnou**.

Závěrečné doporučení podmínek, za kterých je možné záměr realizovat:

- Ad novostavba technické místnosti a skladu:
 - o Vrata v severní fasádě novostavby skladu jsou navržena velmi rozměrná 5500x2450 mm a v sekčním provedení, což nepovažujeme za vhodné. Doporučujeme zmenšit jejich rozměr a zhotovit je v tradičním provedení jako dvoukřídlá otevíravá z dřevěných prken.
 - o Způsob vyzdění nové kamenné přízdívky (typ kamene, kladení a spára) bude odsouhlasen pracovníky památkové péče na referenční části.
 - o Chybí specifikace krytiny novostavby technické místnosti a skladu – nutno doplnit.
- Ad ohradní zdi
 - o Způsob vyzdění kamenné ohradní zdi (typ kamene, kladení a spára) bude odsouhlasen pracovníky památkové péče na referenční části.
 - o Navržený průraz v ohradní zdi za objektem zahrádky v š. 1,8 m nebude realizován. V jeho těsném sousedství je stávající průjezd, tzn. takový zásah do intaktního zdiva se jeví jako nadbytečný.
- Ad purkrabství:
 - o Předložená dokumentace je pouze schematickým návrhem, bez specifikace potřebných detailů, jejichž řešení je pro celkově pozitivní působení takto významné památky velmi důležité. V obecné rovině je provedení nástavby přípustné, nicméně v navazujícím stupni PD je třeba dořešit konstrukční řešení, včetně všech řemeslných detailů. Při návrhu doporučujeme postupovat cestou repliky obdobných středověkých fortifikačních staveb s mírným odsazením od spodní kamenné stavby úzkým podsebitím, s nosnou celodřevěnou konstrukcí a s pohledovými, ručně opracovanými tesařskými spoji tradičního provedení (např. rybinové, kolíkové spoje, apod.). Dřevěný prkenný obklad bude zhotoven z převážně širokých prken (cca 15 cm) s možným kombinováním šířek.
 - o V PD navržené okno s vnější okenicí svým formátem neodpovídá charakteru stavby. Okna dřevěné nástavby budou na vnějších průčelích zmenšena na velikost střílnového okénka s výplní posunutou k vnitřnímu líci stěn. V jižním průčelí je možné provést jedno okno, v západním průčelí max. 2 okna.
- Ad věž:
 - o Původní opěrné pilířky u paty zdi věže nebudou odstraněny – SZ a JH pata. Tj. Navržený průraz do jižního paláce bude posunut k východnímu paláci tak, aby nebyl opěrný pilíř zásahem porušen, a u SZ paty nebude odstraněn.

- Obnova částečně zachovaného prevětového arkýřku by měla plně respektovat dochovanou historickou konstrukci, která by se měla vhodně zakonzervovat a doplnit na základě průzkumu (navržené odstranění cihelného zdíva je naprosto vyloučené).
- S celkovou rekonstrukcí předpokládaného druhého prevětu ve vyšším patře nesouhlasíme, jelikož nejsou zachované ani nosné prvky (krakorce). Instalace nové nosné konstrukce by nutně znamenala zánik nebo poškození dochovaných fragmentů originálních krakorců.
- Působení šindelové krytiny bude realizací kulových sněhových zachytávačů poměrně narušeno, považovali bychom za vhodnější je nerealizovat.
- Ad jižní palác:
 - Zvětšení oken, ačkoli je ze starších fotografií patrné, že zde v minulosti byly probourány daleko větší nevhodné otvory a tudíž se nejedná o intaktní zdívo, je úprava nevhodná. Dle fortifikačních analogií nebyly otvory do vnějšího opevnění osazovány téměř vůbec či v redukované míře a velikosti. Stávající podoba oken je velikostně maximální. Dřevěné rámy ostění oken by neměly být nahrazovány kamenným, ale pouze je doporučujeme opatřit nátěrem v méně výrazné hnědé barvě.
- Ad brána:
 - Navržená podoba výplně brány nevychází z dobové analogie a k tvrzi jako celku působí disproporčně. S takto předloženou podobou nelze souhlasit. (viz. obr. 1)
- Ad nárožní věž:
 - Cihelné ostění u vstupu v patře nárožní věže nebude nahrazeno kamenným. Doba vzniku ostění vyskládaného z plných cihel není zcela jasná, ale je patrné, že se jedná o stavební detail, který dotváří vzhled věže esteticky i vývojově. Plné cihly byly například použity i na prevětovém arkýři.
- Ad snižování úrovně v prostorách tvrze:
 - Zamýšlené snižování úrovně v prostorách tvrze musí být podloženo průzkumem a archeologickými sondami, které ověří původní komunikační úroveň terénu. Bez tohoto nelze v dané věci rozhodnout.
- Ad most:
 - Most by svou dominancí neměl konkurovat tvrzi, ale měl by ji vhodně doplňovat, a proto by měla být navržena konstrukce, která svou jednoduchostí nechá pohledově vynízt gotickou tvrz a nestrhne pozornost na sebe. Předložená konstrukce toto nesplňuje.
- Ad terénní úpravy mimo tvrz:
 - Realizace zamýšlených terénních úprav je z hlediska archeologické památkové péče možná za podmínky, že budou zachovány veškeré relikty historických konstrukcí pod současným povrchem. Jedná se zejména o gotickou zeď mezi jižním průčelím tvrze a hospodářskou budovou, která byla zachycena při záchranném archeologickém výzkumu v roce 2006.
- Ad stromy:
 - Podle souhrnné technické zprávy, kapitoly B. 2. 2 a. 2 (základní principy návrhu, str. 10) bude úprava respektovat stávající výsadby stromů, tedy předpokládáme zachování mladého stromořadí na západní straně tvrze. Požadujeme doplnění výkresové části, kde je v předložené podobě zakreslen pouze vzrostlý dub SZ od tvrze.
- Ad rampa:
 - Na východní straně tvrze je navržena rampa z pevné ŽB konstrukce s čelní pohledovou stranou obloženou z valounů. Požadujeme nahrazení lehčí konstrukcí ze dřeva nebo vytvoření terénního zvýšení v daném místě.
- Ad objekt zahrádky:
 - Objekt zázemí zahrádky SZ od tvrze není v PD dostatečně specifikován (výška, hmota apod.) – nutno doplnit v dalším stupni.

- Ad pergola:
 - o Výška pergoly by měla být snížena, aby bylo minimalizováno pohledové působení přes ohradní zeď, a zároveň bude i intimnější. Dle standardní výšky pergol by měla mít maximální výšku 2,5 m.
- Ad lávka:
 - o Mostek z lískového proutí nedoporučujeme k realizaci, jelikož se nebude jednat o spojovací prvek ve své plnohodnotné funkci, ale o „slepou“ konstrukci na místě, na kterém se nikdy most nenacházel.
- Ad výplně:
 - o Specifikace vrat na JV straně areálu a výplní dveřních otvorů nejsou součástí předložené PD – nutno doplnit v dalším stupni.

Odůvodnění: Zamýšlené práce lze, při splnění výše uvedených podmínek, 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.

Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování, jako místně a věcně příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče (dále jen „správní orgán“) následně konstatoval, že v daném případě je jeho věcná příslušnost v 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 pod pojmy obnova kulturní památky formou rekonstrukce i modernizace, tedy práce, které podléhají povinnosti vyžádat si k nim předem závazného stanoviska orgánu státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 památkového zákona. Správní orgán dále také zhodnotil otázku formy tohoto závazného stanoviska, které k dané záležitosti bude vydávat. Jelikož se jedná o PD pro spojené územní rozhodnutí a stavební povolení, bude tedy následně rozhodovat stavební úřad a závazné stanovisko správního orgánu bude tedy podkladem do řízení příslušného stavebního úřadu, a proto bude vydáváno ve smyslu ustanovení § 149 správního řádu.

Správní orgán tedy danou žádost následně posoudil podle jejího obsahu a konstatoval, že s **navrženými pracemi lze z jeho strany zde souhlasit** za předpokladu respektování jím stanovených podmínek. Tyto podmínky de facto vycházejí z doporučení NPU, s nimiž se správní orgán v naprosté většině ztotožnil, neboť je seznal za důležité pro uchování památkových hodnot předmětné drobné nuance jsou tak spíše formálního charakteru, případně vycházejí z podmínek závazného stanoviska správního orgánu vydaného ke koncepčnímu záměru obnovy dne 30.01.2017. První podmínka se týká mostu do tvrze. Správní orgán souhlasí, že je třeba, aby tato nová konstrukce byla navržena tak, aby na sebe neupoutávala zbytečnou pozornost, tedy, aby v zásadě „nekonkurovala“ vlastní tvrzí. Proto správní orgán v této podmínce stanovil, aby byl most v co nejjednodušší variantě, tzn. v případě stávajícího návrhu minimálně bez navržené sochařské výzdoby. V takovém případě lze doporučit nerealizovat ani sloupek vystupující nad zábradlí. Lze rovněž doporučit vážit, zda pro podporu zábradlí užít ocelovou formu, či i zde volit dřevo, korespondující se býлыми konstrukcemi mostu. Jinak správní orgán konstatuje, že se jedná o lehkou stavbu, která by se tak, se po výše uvedené úpravě, měla bezproblémově zapojit do daného území.

Formou moderní most svědčí o skutečnosti, že se jedná o novou konstrukci, která evokuje historický most, který zde kdysi musel být, ale který zanikl a jehož podobu neznáme. Nejedná se tedy o žádnou historizující reminiscenci, která by si na něco „hrála“, ale o prvek, který jasně hovoří o tom, že sem byl nově vložen, o prvek ryze funkční, materiálově tradiční. Druhá podmínka se týká navrženého mostku - lávky - vedoucí do obvodové zdi z východní strany ze soukromé zahrady. Zde správní orgán v podmínce stanovil její nerealizaci. V daném případě se jedná o prvek, který zde nemá žádné praktické a pravděpodobně ani historické opodstatnění. Ač konstrukčně se jedná o stavbu tradiční, považuje správní orgán její realizaci zde za nadbytečnou, matoucí a ve výsledku narušující jinak zdařilou koncepci obnovy celého areálu. Třetí podmínka se týká navržené adaptace budovy tzv. „purkrabství“ vlevo od vstupní brány, kde je navrženo mírné navýšení objektu. Správní orgán souhlasí s názorem NPÚ, že velká okna, byť krytá posuvnou žaluzií, by zde mohla ve výsledku působit „rozpačité“ a ve svém důsledku rušivě a proto považuje za nezbytné jejich co největší minimalizaci. Stejně tak považuje za nezbytné, aby v rámci prováděcí PD byly podrobně specifikovány nejen tato okna, ale rovněž tak i veškeré ostatní detaily vlastní nástavby. Čtvrtá podmínka se věnuje otázce výplně brány, správní orgán zde souhlasí s názorem NPÚ, že je nezbytné, aby výplň, má-li být měněna, vycházela z dobové analogie, řešení zobrazené v PD však evokuje vytažený padací most, což není v daném případě relevantní řešení, i s ohledem na novou konstrukci přístupového mostu. Jako možné řešení se jeví např. dvoukřídlá vrata s prkny kladenými pošikem a pokosem, jaké lze např. nalézt na tvrzi Cukněstěj, nebo vrata pobitá plechem. Samozřejmou nezbytností je tudíž zapracování konečné podoby do prováděcí PD. Pátá podmínka se týká záměru obnovy prevetových arkýřků. Správní orgán souhlasí s názorem NPÚ, že pozůstatky cihelného zdiva u arkýřků dodnes částečně dochovaného je nutno považovat za zbytek historické konstrukce, k níž by mělo být přistupováno s maximální pietou, tedy nikoliv ji automaticky nahradit novým zdivem, ale tuto část zachovat a doplnit chybějící partie. Rovněž tak souhlasí a v podmínce stanovuje, že nebude obnovován druhý, zaniklý arkýřek, neboť by to znamenalo potřebu razantního zásahu do dochovaného zdiva (např. osazení kompletně nových kamenných krakorců), což není samozřejmě z čistě památkového hlediska žádoucí. Další podmínka se týká nutnosti zachování původních opěrných pilířků u věže, kde samozřejmě z obecných principů není možné, aby takové historické konstrukce zde byly takto zcela bezdůvodně odstraňovány. Další podmínka se týká oken paláce. Ačkoliv se jedná o otvory mladšího data a pravděpodobně v době, kdy tvrz plnila obrannou funkci, nemohly zde v takové podobě existovat, považuje správní orgán za potřebné, aby nebyly zvětšovány. Samozřejmě je možné, v rámci přípravy prováděcí PD, pokud by došlo ke změně výšek podlah, s otvory dále ještě pracovat, tedy buď „nepatrně hýbnout“ směrem dolů, kde je dnes druhotně provedená zazdívka v minulosti větších otvorů, ale tak, aby nedošlo k nežádoucí změně celkových proporcí fasády, případně je doplnit z vnitřní strany o zvýšené sedes ve stěně, analogicky k situaci v patře východního paláce. Naopak správní orgán zde nepřejal názor NPÚ, že stávající dřevěné ostění oken musí být ponecháno a že nelze jej nahradit ostěním kamenným. V daném případě bylo dřevěné ostění osazeno cca před 8 lety, jedná se tedy o prvek novodobý a správní orgán nevidí zásadní památkový problém v tom, proč by, v rámci nyní navržených prací, nemohlo být přistoupeno k osazení kamenného ostění. Obě varianty považuje za ze svého pohledu legitimní, neboť ani jedna varianta neevokuje lépe skutečnost, že okenní otvory v dané velikosti jsou zde stejně mladšího data. Další podmínka se týká zamýšleného snižování úrovní podlah místností. Správní orgán zde souhlasí s názorem NPÚ a i on se domnívá, že tato otázka by měla vycházet ze skutečné historické situace, být tedy historicky věrohodná a tedy vycházet z archeologických průzkumů a sond. Následující podmínka se týká otázky historického cihelného ostění v patře nárožní věže. Správní orgán se nedomnívá, že je nezbytné a z památkového hlediska žádoucí, aby tato historická konstrukce byla nahrazována za kámen. Je pravděpodobné, že se jedná o řešení zde původní a proto by i v jeho případě mělo být k němu přistupováno s maximální pietou. Vůči takovému dochovanému originálu. Další podmínka se týká vrat v severní fasádě novostavby skladu. Z předložené PD není zcela jasné, jak by po konstrukční stránce měla vrata vypadat, byť se zde hovoří o sekčních vratech. Tento termín je v dnešní stavební praxi spojen vraty

s lamelovou výplní (kovovou, plastovou), jež jsou pohonem otvírána směrem vzhůru. Takové řešení samozřejmě není do památky obecně vhodné. Správní orgán proto stanovil, že tato vrata budou provedena ve formě tradiční konstrukce. V daném místě lze např. uvažovat o vratech posuvných (na kolejnici), klasických otevíravých, atd. s tím, že přesná podoba vrat bude součástí prováděcí PD, kde bude zároveň i doplněna dnes chybějící střešní krytina. Podmínka následující se týká vyzdívání či dozdvívání kamenných partií, zde správní orgán považuje za nezbytné provedení referenčních částí, na kterých bude následně odsouhlasen způsob zdění (typ kamene, kladení, spáry) tak, aby ve výsledku zdivo či jeho doplňované části působily věrohodně a nenarušovaly celkový ráz dané lokality. Správní orgán dále ve své následující podmínce stanovil nerealizaci navržené železobetonové rampy z východní strany, neboť takové řešení považuje pro památkově chráněný objekt po materiálové stránce za nevhodné. Otázka optimální podoby této rampy, jejího materiálu, případně i jiné řešení může být samozřejmě předmětem dalších konzultací v rámci přípravy prováděcí PD. Dále správní orgán v podmínce vyloučil zvažovaný průraz intaktní ohradní zdi v severozápadní části areálu za objektem zahradníka, neboť se jedná o původní, dosud intaktně dochované zdivo a jednak v jeho blízkosti je stávající průjezd a lze tak využít jej. Stejně tak si v následující podmínce správní orgán vymínil, že v rámci prováděcí DP bude přesná podoba objektu zázemí zahradníka, neboť stávající projekt tuto otázku dostatečně neřeší. Další podmínka se týká pergoly navržené východně od tvrze do prostoru soukromé zahrady. Správní orgán nikterak nepopírá odbornou erudici autora této části PD, nicméně zastává názor, že takové prvky, které se zde nyní doplňují a které lze de facto považovat za prvky zde novodobé, by měly být navrženy tak, aby ve výsledku nenarušovaly celkové milieu dané lokality, tedy např. výrazně nepřevyšovaly ohradní zeď. Je otázkou dalšího projektování, zda ještě otázku zahradních úprav, resp. zahradní architektury zde nějakým způsobem nepřepracovat a to i s ohledem na správním orgánem vypuštěný mostek, který tvořil osu právě na pergolu. Upravená podoba pergoly bude řešena v dalším stupni - v prováděcí PD. (Dle názoru správního orgánu zde ještě za zvážení stojí možná i některé další navrhované drobné objekty - např. tzv. pítka. Je otázkou, zda by v daném prostředí nepůsobila přirozeněji a oku nakonec i příjemněji obyčejná „kamenka“, do níž by ze zdi trubkou proudila voda, než navrhovaný, poněkud „vyumělkovaný“ výrobek s tudorovským obloukem, doplněný navíc mosazným kohoutkem ve tvaru lví hlavy, který dnes bývá dodáván spíše k replikám litinových starověkých nástěnných umyvadel/vodovodů.) Následující podmínka se de facto týká cenných archeologických pozůstatků - gotické zdi mezi jižním průčelím a hospodářskou budovou, jež byla nalezena roku 2006 a jež je nyní opět skryta pod terénem. Samozřejmě v případě gotické zdi se jedná o cenný doklad architektonického vývoje areálu a je tudíž nezbytné jeho zachování i pro budoucí generace. Stejně tak může dojít k situaci, kdy v rámci archeologického průzkumu dojde k situaci, kdy budou objeveny jiné mimořádně cenné artefakty, jejichž zachování „in situ“ bude nezbytné, v takovém případě samozřejmě bude nezbytné těmto novým skutečnostem přizpůsobit navrhované řešení. Správní orgán se ale brání tomu převzít doslova požadavek obsažený ve vyjádření NPÚ, totiž, že „budou zachovány veškeré relikty historických konstrukcí pod současným povrchem“, proto by takto stanovená podmínka nedávala možnost zvážit veškeré okolnosti nálezů jejich hodnotu, stáří a následně teprve rozhodnout, jak s takovými nálezy naložit. Koneckonců touto otázkou se zabýval již při svém posuzování koncepčního záměru a tehdy k tomu uvedl „Co se vodního příkopu týče, nepopírá správní orgán, že v daném případě lze očekávat jak mladší závážky z doby, kdy tvrz přestala plnit svou původní obrannou funkci a byla transformována v hospodářský objekt, tak i vrstvy starší, z doby, kdy byla fortifikace objektu ještě plně funkční. Je možné a pravděpodobné, že i v této vrstvě se mohou najít jak nálezy „odpadní“, tj. takové, které se do příkopu dostaly neúmyslně, tak i případně zbytky nějakých dřevěných konstrukcí (piloty mostu, zbytky palisády, apod.). Je však otázkou, zda-li takových nálezů zde bude více (nad zjištění v již provedených sondách), a zda-li se opravdu bude jednat o tak mimořádně cenné artefakty, jejichž zachování „in situ“ je nezbytné a tedy odůvodnitelné. Ze zatím shromážděných podkladů toto jasné není, resp. není dostatečně zdůvodněno, proč a z jakých konkrétních důvodů by se taková restriktivní opatření měla uplatňovat. Nejedná se zde o bezúčelné narušování archeologické situace, ale o obnovu původní prvku tvrze -

jejiho vodního příkopu. Správní orgán se domnívá, že tato záležitost není v rozporu asi s mezinárodními úmluvami z oblasti archeologie (Maltská úmluva) a že je tudíž obnova příkopu v dané situaci možná a nebrání jí zde ani žádné novější a památkově cenné konstrukce či jiné stavební úpravy vlastních objektů Dolní tvrze, a že o jeho definitivní hloubce by mělo být rozhodnuto teprve po kompletním odkrytí závážkových vrstvy a vyhodnocení případných nálezů ve vrstvě starší, byť žadatel sám nyní zvažuje, že nakonec do těchto vrstev nezasáhne.* Další podmínka vychází z nedostatečné specifikace tohoto stupně PD a týká se nových vrat v JV části areálu a obecně i výplní dveřních otvorů. Jelikož tedy nejsou tyto záležitosti zde dostatečně popsány a není tudíž ani možno jejich konkrétní podobu a tedy ani vhodnost dostatečně posoudit. Proto správní orgán v této podmínce stanovil, že tyto záležitosti budou rozpracovány v prováděcí PD. Poslední podmínka se pak týká zeleně, resp. nesrovnalostí mezi textovou a výkresovou částí PD, kde se sice v textu hovoří o respektování stávající výsadby stromů, ale ve výkresu pak není zaneseno mladé stromořadí na západní straně tvrze.

Správní orgán nakonec nepřejal do svých podmínek otázku sněhových zachytávačů, **doporučuje však zvážit**, zda-li je opravdu nezbytné, aby na věži byl sněhový zachytávač (navržený zde ve formě vodorovně položených kúlů) realizován, neboť na šindelové střeše v dané ploše bude působit poměrně rušivě.

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.

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, v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu, přezkoumáno i toto závazné stanovisko.

nan

í osoba



Rozdělovník

Účastníci řízení

Urban Survival s.r.o., Dlouhá 704,705/16, 110 00 Praha 1

Na vědomí

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



MUPIP004PUE1

MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK

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

Doporučeně

Urban Survival s.r.o.
Dlouhá 704/18
110 00 PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO

Písek 09.05.2017

Č. j.: MUPI/2017/08086/5

Vyřizuje: PhDr. Martin Zeman



Opravné rozhodnutí

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 (dále jen „správní řád“), rozhodující dle ustanovení § 67 správního řádu, ve smyslu ustanovení § 29 odst. 2 písm. e) zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, v přenesené působnosti dle ustanovení § 42a téhož zákona, ve věci:

„Závazné stanovisko k přístavbě a stavebním úpravám objektu 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“

vydává ve smyslu ustanovení § 70 správního řádu z moci úřední, toto

opravné rozhodnutí:

Výrok předmětného závazného stanoviska nadále zní takto:

Přístavba a stavební úpravy objektu Dolní tvrze v Kestřanech (na parcelách č. st.39, 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 projektové dokumentace pro spojené územní rozhodnutí a stavební povolení „Přístavba a stavební úpravy Dolní tvrze v Kestřanech na pozemcích 39, 1281, 23/8, 23/11, 23/9, 29/3 v k.ú. Staré Kestřany“, zpracované, Ing.arch. Ondřejem Kutějem, Ing.arch. Miroslavem Talašou, Ing.arch. Martinem Tomáškem, Ing. Jaroslavou Zdražilovou, Ing.arch. Markem Valentou, Bc. Lukášem Skládalem, zodpovědný projektant Ing.arch. Pantelis Larcou, talaša kutěj architekti s.r.o., Modénská 697/6, Praha - Horní Měcholupy, z 03/2017, se dle ustanovení § 14 odst. 3 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, považují za

přípustné

1. Objekt vstupního dřevěného mostu do tvrze bude v co možná nejjednodušší variantě, tj. minimálně bez zamýšlené sochařské výzdoby.
2. Nebude realizován „slepý“ mostek - lávka - s proutěným výpletem z východní strany ze soukromé zahrady.
3. Okna v nástavbě „purkrabství“ budou do velikosti co nejvíce minimalizována; přesná podoba oken, jakož i všech detailů vlastní nástavby bude součástí prováděcí dokumentace.
4. Výplň brány bude vycházet z dobové analogie, přesná podoba bude součástí prováděcí dokumentace.
5. Při opravě částečně dochovaného prevětového arkýřku bude respektováno stávající cihelné zdivo; zcela zaniklý prevět ve vyšším patře nebude obnovován.
6. Původní opěrné pilířky u věže budou zachovány.
7. Okna v jižním paláci nebudou zvětšována nad současnou velikost.
8. Případné snižování úrovně podlah v prostorách tvrze bude podloženo průzkumem a archeologickými sondami.
9. Bude respektováno historické cihelné ostění v patře nárožní věže.
10. Vrata v severní fasádě novostavby skladu budou provedena jako tradiční konstrukce (např. posuvná - na kolejnici, klasická dvoukřídlá, apod.) nikoliv jako moderní vrata sekční s tím, že jejich přesná podoba (jakož i chybějící specifikace střešní krytiny tohoto objektu) bude součástí prováděcí dokumentace.
11. Veškeré nové kamenné vyzdívání a přízdívky v rámci stavby budou upřesněny s pracovníky památkové péče na provedené referenční části.
12. Nebude realizována navržená rampa z pevné železobetonové konstrukce na východní straně tvrze.
13. Nebude realizován navrhovaný průraz intaktní ohradní zdi za objektem zahradníka.
14. Přesná podoba objektu zázemí zahradníka bude součástí prováděcí dokumentace.
15. Výška pergoly v zahradě východně od tvrze bude upravena tak, aby bylo minimalizováno její pohledové působení přes ohradní zeď; upravená verze bude součástí prováděcí dokumentace.
16. Bude zachován pozůstatek gotické zdi mezi jižním průčelím a hospodářskou budovou skrytý dnes pod současným terénem, zachycený při archeologickém průzkumu roku 2006; v případě dalších mimořádně cenných archeologických nálezů, které by vyžadovaly jejich zachování „in situ“, bude takové skutečnosti přizpůsobeno navrhované řešení.
17. Přesná podoba vrat v jihovýchodní části areálu a obecně i výplní dveřních otvorů bude součástí prováděcí dokumentace.
18. Do výkresové části dokumentace bude zakreslena i stávající perspektivní zeleň - mladé stromořadí v západní části.

Odůvodnění

Při vyhotovení písemného závazného stanoviska MUPI/2017/08086/4 (omylem označeno jako čj. MUPI/2017/080866/4) ze dne 05.05.2017 došlo ve výroku **předmětného rozhodnutí ke špatnému vymezení stavbou dotčených parcel, kdy místo správného označení: „na parcelách č. st.39, st.38/7, 23/8, 23/9 v k.ú. Staré Kestřany“ bylo chybně uvedeno: „na parcelách č. st.39, 23/8, 23/9, 23/11, 1281, 29/3 v k.ú. Staré Kestřany“.** K tomuto politováníhodnému nedopatření došlo písařskou chybou - překopírováním chybně uvedených parcel v názvu projektové dokumentace, kdy ale samozřejmě ve vlastní žádosti o vydání závazného stanoviska byly parcely vypsány správně tak, jak jsou skutečně uvedeny v katastru nemovitostí.

Z uvedených důvodů správní orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení

Dle ustanovení § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, se proti tomuto rozhodnutí **lze do patnácti dnů od jeho oznámení odvolat** k Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu – Jihočeského kraje podáním učiněným u Městského úřadu Písek, odboru výstavby a územního plánování. Podané odvolání musí splňovat náležitosti dle ustanovení § 81 a 82 správního řádu, dle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu bude odvolání podáno v jednom stejnopisu. První den lhůty je den následující po dni oznámení rozhodnutí.



Rozdělovník

Účastníci řízení

Urban Survival s.r.o., Dlouhá 704, 705/16, 110 00 Praha 1

Na vědomí

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