

PROGRAM REGENERACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY SEDLEC-PRČICE

AKTUALIZACE 2021

Objednatel: Město Sedlec-Prčice

Vypracoval: Ing. arch. Petr Růžička, autorizace ČKA 03022, v květnu 2021

OBSAH

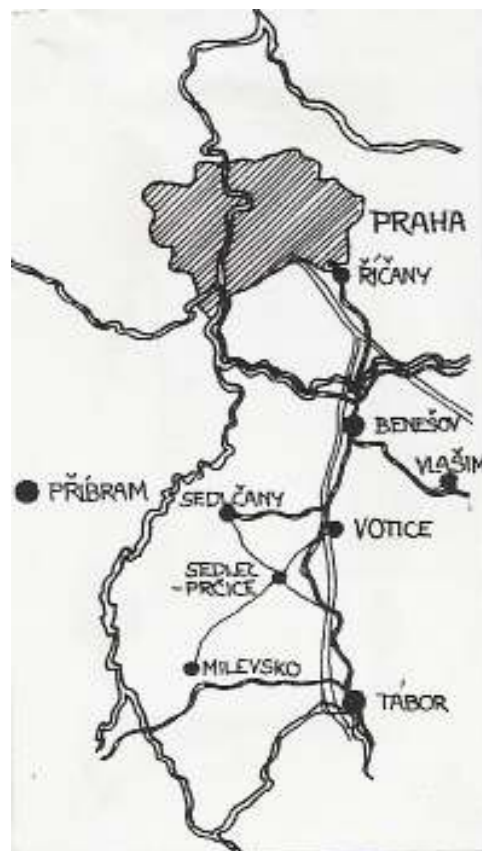
ÚVOD	2
Mapa SEDLEC-PRČICE 1:5000	
CHARAKTERISTIKA MĚSTA.....	3
Poloha	
Charakter zástavby	
Stavebně historický vývoj	
PAMÁTKOVÉ HODNOTY MĚSTA.....	5
Drobná architektura a detail	
Zeleň a voda	
Mapa památkových hodnot v Prčici	
Mapa památkových hodnot v Sedlci	
POŽADAVKY NA OPRAVY A REKONSTRUKCE BUDOV.....	10
Oprava fasád	
Sanace vlhkého zdiva	
Zateplování budov	
Vestavba podkroví	
Solární střešní panely	
Výměna střešní krytiny	
Výměna oken	
Vstupní dveře a vrata	
Zídky a ploty	
Přístavby a nástavby	
Barevnost	
NOVÁ VÝSTAVBA A DEMOLICE.....	22
DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	23
Obnova technické infrastruktury	
Dopravní situace	
Rekonstrukce a úpravy veřejných prostranství	
ÚZEMNÍ PLÁN.....	24
OSVĚTA.....	25
OBNOVA PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH OBJEKTŮ.....	26
Mapa se zakreslením památkově chráněných objektů	
STAVEBNÍ ZÁSAHY USKUTEČNĚNÉ V MINULÉM OBDOBÍ.....	34
PŘIPRAVOVANÉ STAVEBNÍ ZÁMĚRY.....	38
Mapa obnovy 1:2800 - PRČICE	
Mapa obnovy 1:2800 - SEDLEC	
DALŠÍ NEZBYTNÉ OPRAVY.....	45

ÚVOD

Aktualizovaný Program regenerace městské památkové zóny Sedlec-Prčice by měl sloužit nejen jako podklad pro jednání s úřady, ale rovněž obyvatelům města a vlastníkům nemovitostí jako vodítko pro další obnovu budov a pro vysvětlení požadavků památkové ochrany.

Města Prčice a Sedlec mají starou historii sahající do raného středověku. Stopa starobylého osídlení je v obou částech nynějšího města stále patrná. Město se sice po staletí vyvíjelo, ale jeho pozdější stagnace umožnila zachování dávného obrazu venkovského městečka do dnešních dnů. V dochované podobě ulic, náměstí a zahrad se ukrývají informace o životě našich předků a postupném vývoji města. Snahou je, aby nové zásahy obraz města nenarušovaly, neboť každý necitlivý zásah ublíží širšímu okolí, i když bude sebepečlivěji obnovováno.

Město leží v členité, klidné krajině, příjemné pro své obyvatele i návštěvníky. Kromě toho nabízí starobylé prostředí, která na jiných místech zmizelo nebo pomalu mizí. Proto láká turisty. Město Prčice se vrylo do povědomí Čechů legendárním dálkovým pochodem a snad patří k absurditě českého humoru, že ve chvílích nedorozumění jsme posíláni do tohoto zajímavého města.



Tento Program regenerace kromě vyjmenování plánovaných záměrů upřesňuje obecné požadavky na obnovu budov tak, aby probíhala v souladu s požadavky orgánů památkové péče.

Původní Program regenerace městské památkové zóny Sedlec-Prčice byl vypracován v roce 1997 a aktualizován byl v letech 2007, 2008, 2011 a 2016. Mnohé ze záměrů byly naplněny, některé dosud čekají na uskutečnění. Z původního textu byly vypuštěny ty záměry, které se naplnily nebo přestaly být aktuální, doplněny jsou záměry nové.

CHARAKTERISTIKA MĚSTA

Poloha

V malebné kopcovité krajině na pomezí středních a jižních Čech leží město Sedlec-Prčice, dvojměstí vzniklé z původně samostatných historických měst, jejichž kořeny sahají do raného středověku. Město, kdysi okresní, leží v těžišti kotliny zvané Český Merán jako její přirozené středisko.



Charakter zástavby

Tím, že tento kraj neprořely hlavní silnice ani železniční trať, neprošlo dvojměstí bouřlivým stavebním a průmyslovým vývojem, který poznamenal většinu měst od poloviny 19. století, a dodnes si uchovalo maloměstský charakter a úzké sepětí s krajinou. Historická část města proto zaujímá podstatnou část rozlohy obou sídel.

Výraz města je daný drobnou zástavbou s řadou příkladů kvalitní maloměstské a vesnické architektury 19. a počátku 20. století, přičemž mnohé domy v sobě skrývají starší jádra.

Dominanty města - kostel sv. Vavřince v Prčici a kostel sv. Jeronýma v Sedlci - jsou románského původu, zámek v Prčici vznikl ze středověké tvrze.

Největší hodnotou dvojměstí je však celek, jehož charakter a měřítko nebyly příliš ovlivněny hromadnou bytovou nebo průmyslovou výstavbou, ani velkoplošnou zástavbou rodinných domů. Jeho malebná poloha v krajině je zarámovaná loukami, nivami potoků a řadou rybníků. To je předpokladem, aby město bylo příjemným místem pro život svých obyvatel i vyhledávaným turistickým cílem.



Stavebně historický vývoj

O Prčici je zmínka z roku 1179 jako o sídle Vítka z Prčice, zakladatele rodu Vítkovců, od něhož odvozují své kořeny Rožmberkové a další významné rody jižních Čech. Z té doby pochází kostel sv. Vavřince, jehož loď i věž má románské zdivo. Původní Vítkova tvrz byla v sousedství kostela.

V areálu nynějšího zámku vznikla mladší tvrz asi ve 14. století, panské sídlo se postupně rozrůstalo do podoby dnešního zámku.

Městečko, původně shluk domů kolem kostela, se postupně rozšiřovalo hlavně severním směrem podél cest. Náměstí v dnešní podobě bylo vytvořeno až po požáru v roce 1701. Ve 20. století se zástavba rodinných domů rozšířila i jižním směrem.

Sedlec vznikl také v době románské, a to na křižovatce cest. I sedlecký kostel dosud uchovává ve věži románské zdivo, ačkoli kostel byl zásadně přestavěn koncem 19. století. Nynější podélné náměstí vzniklo založením v 15. století. Sedlec se postupně stával významnějším z obou měst. V době baroka byly dřevěné domky nahrazovány kamennými. Na přelomu 19. a 20. století dostalo náměstí vybudováním patrových budov městský charakter.

V Sedlci není sídliště panelových domů, jen skupina bytových domů stojí západně a jihozápadně od centra města. Zástavba rodinnými domy se rozrostla především jižním směrem.

V posledních letech se zástavba města plošně rozrůstá, v Prčici východním směrem ke Kvašt'ovu, v Sedlci zejména směrem jihozápadním. Výrazným zásahem byla výstavba areálu dětského domova se školou.

Přesto si město do značné míry zachovalo ráz historického maloměsta, jak ho připomíná pohlednice z roku 1913.



POHLEDNICE Z POČÁTKU 20.STOLETÍ

PAMÁTKOVÉ HODNOTY MĚSTA

Městská památková zóna, která zahrnuje jádra obou měst včetně bývalých předměstských ulic Sedlčanské v Sedlci a Benešovské v Prčici, zámecký areál s parkem a údolní nivu mezi městskými jádry, byla vyhlášena vyhláškou Ministerstva kultury ČR 476/1992 Sb., O prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.

Nejvýznamnějšími památkami města jsou kostely sv. Vavřince v Prčici a sv. Jeronýma v Sedlci a areál zámku s parkem v Prčici. Památková zóna chrání především maloměstský charakter obou městeček s drobnou zástavbou. V jejich půdorysu je zachován původní průběh cest a založený tvar náměstí v Sedlci. Křivolaký průběh Benešovské ulice naznačuje několik krystalizačních jader zástavby Prčice.



Prostorné náměstí v Prčici má maloměstský ráz s přízemními a jednopatrovými domy z 18. až 20. století. Žádná z budov výrazně nenarušuje celkový dojem. Nejucelenější je východní fronta náměstí s romantizující budovou bývalé radnice a řadou usedlostí s dochovanými branami či bez nich, i novodobá prodejna byla do ní začleněna na svou dobu velmi citlivě. Prostor náměstí na nejvyšším místě vrcholí věží kostela sv. Vavřince. Na protilehlé straně náměstí je pozoruhodný areál bývalé Prčické nemocnice, nyní LDN.

Podélné náměstí v Sedlci má ucelenou západní frontu domů městského charakteru z 19. a počátku 20. století, z nichž pozoruhodná je budova hudební školy s bohatou secesní fasádou a bývalý hostinec Na Rychtě, dřívější radnice. Na protější straně vyniká rovněž již bývalý hotel Český Merán s novorenesančním průčelím a bývalý Okresní dům, dříve sídlo okresního soudu. Funkcionalistické stavby - budova s bývalou pobočkou České spořitelny a nárožní dům č.p. 2 se zaobleným průčelím - svou výškou narušily měřítko zástavby. Nejmladší budova nákupního střediska sice nevybočuje z měřítka, ale chybí jí kvalitní detail.



Ulice přilehlé k oběma náměstím mají hustou drobnou zástavbu většinou z 19. století. Tvoří místy zajímavá zákoutí. Okrajové polohy obou historických jader (ulice Blatecká a Dlážděná) mají vesnický charakter s chalupami a malými usedlostmi. Staveb památkově chráněných ve městě není mnoho. Větší počet domů a chalup je v památkovém zájmu. Především je však třeba chránit drobné měřítko, celkový charakter a siluetu zástavby.



TRADIČNÍ ZDĚNÝ ŠTÍT
CIHLOVÉ ČLENĚNÍ ŠTÍTU STODOLY



Zajímavými příklady venkovské architektury jsou například domky č.p. 71, 126, 122 v Sedlčanské ulici, č.p. 56, 57 u rybníka v Benešovské ulici.

Středověká zástavba městeček byla převážně dřevěná, do dnešní doby se zachovalo několik roubených stavení: zadní část u č.p. 76 na náměstí v Prčici, č.p. 53 a 103 v Benešovské ulici, zadní část u č.p. 40 na ulici Dr. E. Beneše v Sedlci. Některé z nich jsou ve špatném stavu, ale jako svědek dřívější doby by měly být zachovány a obnoveny.

Na obou stranách mostu je pozoruhodná skupina vil vycházejících z tradice lidové architektury se zdobenými dřevěnými lomenicemi.



BEDNĚNÝ ŠTÍT ROUBENKY

Drobná architektura a detail

Architekturu města dotvářejí sochy na náměstích a na mostě, kapličky a boží muka na rozcestích.

Za pozornost stojí například dveře a vrata usedlostí. Měly by být zachovány a citlivě opravovány.



PŮVODNÍ VRATA



PRČICE č.p.21



PRČICE č.p.56



SEDELEC č.p.137



PŮVODNÍ VRATA



VRATA S KAMENNOU DLAŽBOU



PŮVODNÍ DVEŘE



NOVORENESANČNÍ



A SECESNÍ



MŘÍŽ UMĚLECKÉ ŠKOLY



VRATA ROMANTICKÉ VILKY



KAMENNÉ PORTÁLKY





DVEŘNÍ KLIKY

Zeleň a voda

Významnou hodnotou města je dostatek zeleně.

V zadní části hlubokých parcel jsou velké zahrady a sady, často oddělené kamennými zdmi.

Dosud nezastavěné plochy, které přímo navazují na území památkové zóny, by neměly být určeny k zastavění. Místa, kde krajina přechází přímo k historické zástavbě, navíc s dominantou kostela, jsou velmi působivá. Zasazení zástavby do krajiny je jednou z podstatných hodnot, které památková zóna chrání.

Jedná se zejména o nivu Sedleckého potoka, jejíž zástavbu územní plán neumožňuje, a vyústění Jezerské ulice v Prčici do volné krajiny. Velké zahrady, jejichž ucelenost je třeba chránit, jsou i mezi Blateckou a Divišovickou ulicí, ve vnitroblocích po obou stranách Náměstí 7.května a na východní straně Vítkova náměstí.

Potoky a rybníky pronikají dovnitř městské zástavby a vytvářejí zajímavé prostory.



PRČICKÝ POTOK



KAMENNÁ LÁVKA PŘES SEDLECKÝ POTOK



SEDLEC PŘES ČERNICKÝ RYBNÍK

POŽADAVKY NA OPRAVY A REKONSTRUKCE BUDOV

Veškeré stavební zásahy na území památkové zóny, při nichž se mění vzhled staveb a nosné konstrukce, mohou být prováděny pouze se souhlasem Odboru kultury, školství a památkové péče MÚ v Sedlčanech, a je nutno je v předstihu konzultovat se zástupcem Národního památkového ústavu. Stavební úpravy ovlivňující vzhled budov z veřejných prostranství musí navrhovat architekt. Posuzování je individuální podle památkové hodnoty budovy a polohy ve městě, podkladem je stavebně historický průzkum a specifikace možných stavebních úprav, které jsou k nahlédnutí na odboru kultury MěÚ v Sedlčanech a v Národním památkovém ústavu. Vodítkem je rovněž přiložená mapa památkových hodnot. Co největší autentičnost bude vyžadována u budov na náměstích a u budov v památkovém zájmu. Památkově chráněné budovy pro svůj klíčový význam pro město podléhají důkladnému posouzení.

Některé budovy ve svém prostředí působí rušivě a při rekonstrukcích je vhodné provést úpravy jejich vzhledu, vždy je nutno předem konzultovat s NPÚ. Na mapě památkových hodnot jsou vyznačeny oranžově a červeně a graficky jsou vyznačeny rušivé části budov a střech.

Obecně je žádoucí odstraňování stavebních závad (vlhkost zdiva, statické poruchy), výměny střešní krytiny, opravy fasád, obnova architektonických článků na fasádách a rehabilitace necitlivých úprav (brizolitové omítky, nevhodné formáty a členění oken, nevhodné detaily zateplení). Měly by být používány především tradiční materiály.

Opravená fasáda je vizitkou, ale i povinností každého majitele domu. Je však i v zájmu města, proto bude vedení města i do budoucna usilovat o využití dotačních titulů pro opravy budov a podle finančních možností podporovat opravy z vlastních zdrojů. Opravy některých fasád byly v minulém období financovány z Programu obnovy venkova.



TVAROVĚ A PROPORČNĚ VHODNÁ REKONSTRUKCE DOMU KLASICISTNÍHO PŮVODU S ÚPRAVOU POČ.20.STOLETÍ



PŘI REKONSTRUKCI DOMKU PROPORČNĚ VHODNÉ ODDĚLENÍ ŠTÍTU LESENOU



TVAROVĚ NEVHODNÁ PŘÍSTAVBA A NÁSTAVBA, PŘESTOŽE PROPORCE A ROZMÍSTĚNÍ OKEN VE ŠTÍTU JSOU ZDAŘILÉ

Oprava fasád

Při opravách budov musí být zachovány a obnoveny původní architektonické články - římsy, leseny, rámování oken, kvádrování a další štukové prvky. Pokud článkování chybí, obvykle je vhodné doplnit alespoň rámování oken. Obvykle je zachována profilovaná hlavní římsa. Ta by měla být zachována i tehdy, pokud se bude zvyšovat střešní nadezdívka, např. pro vestavbu podkroví.



ŠTÍTY S OBNOVENÝM TRADIČNÍM ČLENĚNÍM

(VYÚSTĚNÍ SEDLČANSKÉ ULICE)

**VLEVO BAROKNÍ ŠTÍT
VPRAVO PLOCHÉ
ČLENĚNÍ Z 20.-
30.LET 20.STOL.**

PRŮČELÍ ŘÍMSOU

OKNA V PŘÍZEMÍ POZDĚJŠÍ - MÍRNĚ ROZŠÍŘENÉ A SNÍŽENÉ
ODSTRANĚNÉ RÁMOVÁNÍ OKEN
ŘÍMSA BYLA POZDĚJI ZJEDNODUŠENA

ODDĚLENÍ ŠTÍTU OD

**BRÁNY KLENUTÉ - VLEVO SEGMENTOVĚ , VPRAVO STLAČENÝ OBLOUK
VRATA - OCELOVÁ REPLIKA, AVŠAK TRADIČNÍ TVARY**

Ve štítovém průčelí tradičních domků byla často dvojice oken nahrazena širokým oknem trojdílným. Vždy je vhodná náhrada trojdílného okna dvojicí oken výškově orientovaných. Není-li to možné, je vhodné nahrazení trojdílného okna symetrickým oknem dvoudílným se zvýrazněným středním sloupkem. Obvykle je vhodné doplnit štítové průčelí římsou nebo lesenou (plastickým předělem) mezi trojúhelníkovým štítem a přízemní částí.

Rovněž v podélném průčelí je obvykle vhodné nahradit šířkově orientovaná okna vyššími okny původním formátem výškově orientovaným. V průčelí s šířkově orientovanými okny je obvykle disproporce mezi polohou oken a římsy a není-li možná úprava okenních otvorů,

obvykle je vhodné doplnění plastického nebo barevného předělu na fasádě v úrovni stropu nad přízemím.



**VZOR ZACHOVALÉ FASÁDY
ŘADOVÉHO DOMU S PRŮJEZDEM A
PŮDNÍ NADEZDÍVKOU**
(PŘÍKLAD NENÍ Z MĚSTA SEDLEC-PRČICE)

- PŮDNÍ OKÉNKA
- PLASTICKÝ PŘEDĚL V ÚROVNI STROPU
- VÝŠKOVĚ ORIENTOVANÁ OKNA
S NADOKENNÍ ŘÍMSOU

Při obnově fasády s plasticky členěným průčelím je třeba dbát na zachování profilace jednotlivých architektonických článků a v případě, že je tvarování zdeformováno pozdějším doplněním, zvětráváním nebo nánosy barev, je třeba profilaci doplnit a upřesnit. Na mapce jsou vyznačeny budovy s hodnotným, narušeným a znetvořeným průčelím. Narušená průčelí obvykle vyžadují doplnění některých architektonických článků, případně změnu formátů oken. Znetvořená průčelí jsou taková, která mají pozůstatky původního členění, avšak v neodpovídajících souvislostech, a průčelí by mělo být celkově nově dořešeno.



**VZORY ZACHOVÁLÝCH FASÁD
V PŮVODNÍ TRADIČNÍ PODOBĚ
(KLASICIZUJÍCÍ)**

- OKNA TVARU T NEBO ŠESTITABULKOVÁ
VÝŠKOVÉHO FORMÁRU
VEN OTVÍRAVÁ V LÍCI FASÁDY
- PROFILOVANÉ RÁMOVÁNÍ OKEN
- PROFILOVANÁ ŘÍMSA
- OMÍTANÝ SOKL



VPRAVO PATROVÉ MĚSTSKÉ DOMY:

(VIKÝŘE NEJSOU PŮVODNÍ)

VLEVO PŘÍZEMNÍ DOMY:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - VRATA KLASOVITE ČLENĚNÁ
ŘÍMSY - KAZETOVÉ RÁMOVÉ VSTUPNÍ DVEŘE | <ul style="list-style-type: none"> - PATROVÉ, PODOKENNÍ A NADOKENNÍ PROFILOVANÉ - BOSÁŽ (VODOROVNÉ PÁSY) V PŘÍZEMÍ |
|--|--|

(LEVÝ DŮM PROŠEL ZJEDNODUŠUJÍCÍ NOVODOBOU ÚPRAVOU -
CHYBÍ BOSÁŽ, ZJEDNODUŠENÉ RÁMOVÁNÍ OKEN V PŘÍZEMÍ)

Plastické architektonické články jsou vázané na okenní a dveřní otvory, jejich polohu a tvar. Pokud se nezachoval původní tvar a velikost otvorů a není možné je obnovit, je obvykle vhodné zachovat okolí oken hladké, nejvýše s jednoduchou šambránou. Pokud se okna v původních proporcích zachovala, nebo jsou obnovována, je často vhodné doplnit i rámování oken, podokenní i nadokenní římsy s příslušnou profilací, a to zejména tehdy, pokud se zachovala fotodokumentace původního stavu. Rozvodné skříně by měly být líci fasády a ve stejném odstínu jako fasádní nátěr.

Sanace vlhkého zdiva

Vzlínající vlhkost trápí většinu starších domů. Volba metody sanace závisí na konkrétních podmínkách: základním předpokladem je odvedení dešťové vody z okolí, snížení hladiny spodní vody drenáží a odvětrání zdiva pod terénem. Vlhkost zdiva sníží i odvětrávané podlahy a kanálky pod podlahou podél vnitřního obvodu zdiva. Metody chemické injektáže jsou spolehlivější, není však vždy zcela zaručena jejich dlouhodobá účinnost. Nejnáročnější metodou je podřezání zdiva.



Při dlažbách chodníků a dalších úpravách terénu v okolí domů je vhodné vložit nopovou fólii k odhalenému zdivu pod úroveň terénu a opravit zaústění dešťových svodů do kanalizace. Nopová fólie musí být ukončena krycí lištou nebo soklem, aby za ni nezatékala voda. Fólie ani krycí lišta by však neměly být viditelné. Vhodné řešení je např. na přiloženém obrázku.

VHODNÉ UKONČENÍ
NOPOVÉ FÓLIE

Tradiční úpravou soklu je vápenná omítka. Památkový ústav doporučuje ostře hozenou, nikoli hlazenou, vápennou omítku nastavenou hydraulickým vápnem, probarvenou ve hmotě do šedého nebo do pískového odstínu, takže není nutný málo trvanlivý barevný nátěr.

Nevhodné jsou všechny druhy kamenných a keramických obkladů. Keramický obklad soklu je nejen nevhodný novodobý prvek, ale obvykle znemožňuje vysychání vlhkého zdiva a způsobuje vzlínání vlhkosti do vyšší části průčelí. Na starých stavbách se vzlínající vlhkostí není možné ho použít a měl by být odstraněn.

Stejně fyzikální působení má tvrdá cementová omítka. Stoupání vlhkosti do vyšších částí zdiva a omítek způsobuje jejich postupné zasolování a viditelné skvrny a výkvěty.



MATERIÁLOVĚ NEVHODNÉ OBKLADY SOKLU



Vyspárování kamenného zdiva po odstranění omítky zabraňuje vztlínání vlhkosti do vyšších částí zdiva a působí úhledně, odhalené zdivo však není tradiční úpravou a není vhodné u architektonicky cenných staveb. Zdivo z méně odolného kamene nebylo původně určeno pro lícové zdivo a kámen vystavený povětrnosti rychleji větrá. Jeho životnost může prodloužit hydrofobizační nátěr. Spáry nemají být z tvrdé neprodyšné malty s vysokým podílem cementu.



TRADIČNÍ ÚPRAVA SOKLU



ODHALENÍ A VYSPÁROVÁNÍ KAMENNÉHO ZDIVA

I v případě zásahu do terénu pro provedení opatření proti vztlínání spodní vody platí zákonná povinnost stavebníka oznámit záměr Archeologickému ústavu (viz kapitola Přístavby a nástavby).

Zateplování budov

Zateplování fasád zvenku přináší úsporu energie, ale může být ze stavebně technického hlediska problematické. Pokud není účinně zabráněno vztlínání vlhkosti z podloží, běžné zateplení na bázi polystyrénu vede ke vzniku plísní a stoupání hladiny vlhkosti a nelze jej použít.



NEVHODNÁ POLOHA ŘÍMSY VE ŠTÍTU PO ZATEPLENÍ



NEVHODNÉ TVAROVÁNÍ PŘI ZATEPLENÍ FASÁDY

Z výtvarného hlediska je výsledkem zateplení často výrazná deformace tvaru domu a rozhodně jej nelze připustit u budov s architektonicky cennou členěnou fasádou. I u hladkých fasád je však často problematické, protože výrazně mění proporce budovy, vztah šířky oken k celkovým rozměrům, hloubku osazení oken, profilaci římsy a detail nasazení střechy na fasádu. Problematické bývá zateplení pouze části fasády a ponechání nezatepleného štítu. Proto se vnější zateplení v památkové rezervaci obvykle nepovoluje. Tepelná izolace stropů je vhodná a mnohdy má větší vliv na energetické úspory. V některých případech je možná vnitřní přízdívka nebo tepelná izolace zevnitř (plynosilikátové desky Multipor).

Vestavba podkroví



PŘÍMĚŘENÉ VIKÝŘE



NADMĚRNĚ VELKÉ VIKÝŘE

Vestavby podkroví jsou přijatelné, pokud nemění tvar a proporce střechy. Obvykle jsou spojené se zřízením vikýřů nebo střešních oken. Je nutno je posuzovat individuálně. Vikýře jsou často vhodné tam, kde sousední budova má vyšší výšku římsy. Vikýře nesmí být nadměrně velké, jejich tvar musí odpovídat jejich poloze. Obvykle nelze připustit vikýře na architektonicky cenných budovách, v pohledově exponovaných polohách a tam, kde už nynější střecha je převýšena nad své okolí. V některých místech jsou vhodnější střešní okna, obvykle však jen v méně významných polohách. Vikýře nesmí být osazeny těsně u štítu sedlové střechy (minimální vzdálenost aspoň 3m, s ohledem na celkovou proporci střechy) a nesmí dominantní působení štítu potlačovat.



STŘEŠNÍ OKNO PŘÍLIŠ BLÍZKO ŠTÍTU

Solární střešní panely (fotovoltaické a termické)

Využití solární energie je prospěšné a jistě bude stále rozšířenější. V architektonicky cenném prostředí, jako je památková zóna, však střešní panely narušují tradiční vzhled střech, s ohledem na pohledy nejen z ulic, ale i z vyvýšených míst. Z hlediska památkové péče jejich použití není žádoucí.

Především je vyloučené použití střešních panelů na střechy orientované do hlavních veřejných prostranství a na střechy budov architektonicky cenných a také na střechy valbové nebo členěné vikýři, úžlabími, komíny a dalšími prvky.

NEVHODNĚ UMÍSTĚNÉ PANELY NA VALBOVÉ STŘEŠE PAMÁTKOVĚ CENNÉHO DOMU



Výměna střešní krytiny

Obecně není vhodná náhrada taškové krytiny jiným materiálem, jako plech, asfaltové šindele. V případech, kdy je stávající krov málo únosný a nelze ho vhodným způsobem zpevnit, lze připustit náhradu tašek, zejména bobrovek, lehčí krytinou, jako jsou eternitové šablony.

V odůvodněných případech je třeba u cenných budov trvat na zachování původního typu krytiny, například bobrovek.

Obecně se požadují maloformátové střešní tašky. Nejsou vhodné tašky s engobou, nejsou přípustné tašky s glazurou. Za vhodnou tradiční krytinu v této oblasti je považována pálená krytina v přírodním odstínu a prvorepublikové šedé betonové tašky. Na historicky cenných budovách nejsou přípustné systémové prvky střešní krytiny jako krajové a větrací tašky. Hřebenače by měly být kladeny do malty.

Výměna oken



ZDARILÁ VÝMĚNA OKEN



VHODNĚ TVAROVANÉ OKNO

I návrh výměny oken musí být posuzován individuálně. Pokud se zachovala okna v původním formátu, případně i v architektonicky členěné fasádě, je nutno dbát, aby nová okna zachovávala původní tvar, členění, přesné proporce, detaily a způsob otevírání. Okna by měla zůstat pouze otevíravá, nepřípustné je nahrazení dvoukřídlého okna jednokřídlým s pouze formálním členěním a vyklápěním. V případě požadavku větracích prvků jsou nejvhodnější okna do T, která mají větrací horní křídlo. Je však nutno dbát, aby rámy oken nebyly příliš masivní a nezmenšovala se plocha zasklení.

Požaduje se zachování původních ven otvíravých oken v líci fasády, případně jejich nahrazení kopií rovněž v líci fasády. Z vnitřní strany se mohou doplnit dovnitř otevíravými okny s dvojskly.

Běžná okna z dřevěných lepených profilů s dvojskly (Euro okna), stejně jako plastová, mají obvykle příliš masivní rámy, proto jsou použitelná pouze tehdy, pokud jsou rámy téměř zcela zapuštěné do špalety. Jsou vhodné jen u méně nebo novodobých staveb.

Není přípustné členění křídel oken pouhými meziskelními rámečky uvnitř dvojskel), členění skel musí být přiměřeně masivními lištami.

Na území památkové zóny se požaduje používání tradičních materiálů, proto se obecně nepovolují plastová okna ani vnější okenní žaluzie. Navíc upozorňujeme na problémy s vlhkostí a vznikem plísní při dokonale utěsněných oknech, a to jak plastových, tak z dřevěných z Euro profilů.



RÁMY NEZAPUŠTĚNÉ DO OSTĚNÍ A ÚZKÉ PŘÍČLE



PŘÍLIŠ ŠIROKÉ RÁMY A KŘÍDLA BEZ ČLENĚNÍ



NEVHODNÝ TVAR A ČLENĚNÍ OKNA STODOLY

Barevnost by měla být konzultována se zástupcem památkového ústavu. Okapničky by měly být dřevěné nebo v barvě dřeva, bez kovových a plastových koncovek, distanční rámečky v barvě okenního rámu. U architektonicky cenných budov je nutné okna repasovat, případně nahradit věrnými kopiemi, obvykle ve špaletovém provedení. Při výměně nevhodně tvarovaných novodobých dvojdílných a trojdílných oken je vhodné členění a někdy i rozměry oken upravit. Při celkové rekonstrukci domu by měla být široká trojdílná okna nahrazena dvojicí výškově orientovaných, vyšších oken, což více odpovídá

tradičnímu vzhledu domu a obvykle přináší i více světla do interiéru. Pokud nebudou měněny rozměry okenních otvorů, je nutné alespoň změna členění šířkově orientovaného okna. V některých případech vyhovuje nahrazení třídílného okna dvojdílným se zdůrazněným středním sloupkem a vodorovnou příčlí přiměřené šířky, svislým sloupkem nebo křížem. Pouhé nahrazení trojdílného okna neděleným dvoukřídlým není možné. U domů vzniklých nebo zásadně přestavěných ve 30. letech 20. století šířkově orientovaná 3-dílná okna stylově odpovídají a není vhodné je upravovat.

U třídílných i dvoudílných oken je pro zjemnění výrazu možné vložení příčle v horní třetině okna.

Vstupní dveře a vrata

U mnoha domů se zachovaly původní masivní dřevěné dveře a vrata. Ty je nutno zachovat, případně repasovat. Pokud není oprava technicky možná, je třeba je nahradit kopií.

Pokud se původní podoba nezachovala, nové dveře a vrata by měly být dřevěné, s tradiční konstrukcí masivními rámy s výplněmi, nebo vytvořené ze širších prken. Vhodné členění je např. motiv slunce. Nejsou přípustné plastové dveře ani příliš zdobné členění.



ZDAŘILÁ REPLIKA
SEDLÉČ č.p.57



REPLIKA
PRČICE č.p.12



PIETNĚ RENOVOVANÁ VRATA
SEDLÉČ č.p. 11



VHODNÉ



A NEVHODNÉ DVEŘE

Zídky a ploty

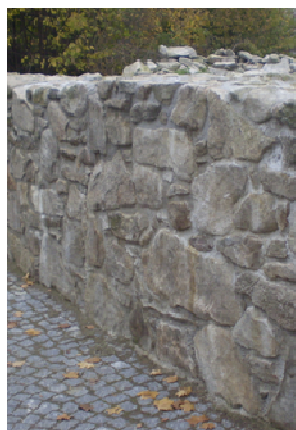
Zídky a ploty by měly respektovat charakter přilehlých budov a význam okolního prostoru. Tam, kde jsou zachované původní kamenné zídky, musí být zachovány nebo obnoveny, a to i mezi parcelami. Při opravách a doplňování zídek by měl být použit původní nebo podobný materiál a způsob vyzdění. Nevhodné je zdění z opracovaných kvádrů a použití obkládových pásků a desek. Spárování by mělo být zapuštěné a nikoli hlazené.



OBNOVENÁ ZÍDKA



HRUBĚ OMÍTNUTÁ ZÍDKA



NOVÁ ZÍDKA



PŮVODNÍ ZÍDKA
ZDĚNÁ NASUCHO

Zachovány, případně obnoveny a doplněny, by měly být i zídky a plotové pilířky z režných pálených nebo betonových cihel a zídky a pilířky omítané.

Dřevěné ploty z planěk, latí a prken by neměly být vyšší než 1,8m. Nehraněné a nehoblované plaňky nejsou vhodné na hlavní veřejná prostranství. Obvykle nejsou vhodné šikmo a křížem orientované latky ani celoplošné bednění.

Ocelové rámy s pletivem jsou vhodné u mladších staveb (od 30.let 20.století) a měly by tam být zachovány. Na veřejných prostranstvích je však nepřipustné pletivo bez rámu napínané mezi sloupky. Kované výplně a vrata musí respektovat charakter prostředí a používat tradiční tvarování.

Nepřipustné jsou všechny typy zídek a pilířků z betonových tvárnic, ať už s hladkým nebo štípaným povrchem.

Přístavby a nástavby

Podle vyhlášky 476/1992Sb. O prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny musí využití jednotlivých objektů a prostorů odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny. Zvětšení objemu staveb je možné jen tehdy, pokud tím nebude narušena památková hodnota budovy a struktura zástavby a povede k účelnému využití budovy pro účel, pro který je vhodná, například ke zvýšení kvality bydlení.

Změny budov by měl navrhovat architekt a měly by současně přinášet zlepšení výtvarné kvality stavby.

Rozsah možné přístavby nebo nástavby se liší budova od budovy. Závisí na architektonické kvalitě budovy, na poloze budovy a urbanistických vztazích. Přístavby jsou většinou přípustné u dvorních průčelí domů, nástavby v některých případech tam, kde dům sousedí s vyššími budovami. Při přístavbách a nástavbách nesmí být potlačeny architektonické kvality domu, tvar přístavby a nástavby musí odpovídat nejen upravovanému domu, ale i jeho okolí.

Na dvorní straně domů jsou stavební úpravy méně omezené. Přesto i dvorní trakty někdy

obsahují cenné stavby, například autenticky zachovalé drobné hospodářské budovy, a detaily, které by měly být zachovány.

Rovné střechy jsou kromě výjimečných případů vyloučeny. Sedlové nebo valbové střechy musí mít sklon min. 35°, pokud dvě střešní roviny tvoří viditelný štít, musí být obě střešní roviny se stejným sklonem. Pultové střechy jsou přípustné u vedlejších, obvykle dvorních staveb nebo u přístaveb obvykle na dvorní stranu, zejména tehdy, pokud je přístavba na hranici pozemku. Sklon pultových střech nesmí být nižší než 25°. Hřeben přistavované střechy nebo horní okraj pultové střechy nesmí být výš než hlavní hřeben střechy.

Nástavby viditelné z veřejných prostor musí být architektonicky řešeny, často je vhodné jejich příznání odlišným materiálem nebo barvou. Rytmus okenních otvorů musí respektovat rytmus okenních otvorů nižšího podlaží.

Na území památkové zóny je možnost výskytu archeologických nálezů. Proto upozorňuji, že pokud stavební práce zasahují do terénu, jsou stavebníci podle par. 22 zákona 20/1987Sb. O státní památkové péči povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum.

Barevnost

Při volbě fasádních barev by měly být použity tlumené barvy - široká škála okrů, pískové, olivová zeleň, cihlová, bílá a šedá, při dvoubarevném řešení jsou vhodné zejména světlejší nebo tmavší odstíny téže barvy či tradiční bílá.

Nejsou přípustné syté a ostré žluté, oranžové, růžové, červené, fialové, modré, zelené a hnědé barvy. Sytá hnědá a zelená jsou vhodné například pro rámy oken, oplechování a dřevěné lemování štítů. Barevné úpravy mohou být jednobarevné nebo dvoubarevné při kombinaci neutrální (bílá, šedá) s barevným tónem nebo kombinaci dvou příbuzných tónů různé tmavosti nebo sytosti, doplněné tmavším soklem jako dalším odstínem. Barvy musí vycházet z plastických architektonických článků. Předěl barvy by měl být vždy v koutě, není vhodný předěl barvy na vnější hraně (například odlišná barva sousedních stěn). Pokud má mít ostění oken a dveří odlišnou barvu, je třeba touto barvou rámovat otvor i z čelní strany.

V přiloženém vzorníku je škála vhodných barev pro fasády. Při dvoubarevném řešení je na menší plochy možné použít světlejší, ale i sytější odstíny téže barvy, vždy je možná kombinace s bílou. Tmavší tlumené odstíny, které nejsou uvedené ve vzorníku, jsou vhodné na sokly. Technické prvky na fasádě (přípojkové skříně plynu a elektřiny, okapní svody) mají být natřeny v barvě přilehlé fasády, klempířské prvky na střeše v barvě blízké střešní krytině. Nevhodné je použití marmolitu a jiných umělých a neprodyšných materiálů.

Vzorník vhodných barev pro fasády je otištěn na následující straně.

Barevný originál je k dispozici na Městském úřadu Sedlec-Prčice a na Pracovišti Národního památkového ústavu v Praze 3, Sabinova ul.



NOVÁ VÝSTAVBA A DEMOLICE

Zástavbu městské památkové zóny považujeme za ukončenou.

Demolice budov a jejich náhrada novostavbou bude povolována pouze v ojedinělých a odůvodněných případech, kdy se jedná o budovu bez památkových hodnot nebo neopravitelnou. Je to možné zejména v zadních traktech domů. Velikost a charakter novostavby musí zachovávat charakter a měřítko svého okolí, posouzení musí být individuální. Neměly by být na území památkové zóny povolovány novostavby v zahradách na dosud nezastavěných plochách. Rovněž není vhodné, aby v zadních bývalých hospodářských traktech vznikaly nové samostatné domy, které by získaly nové číslo popisné.

Radikálnější přestavbu je možno připustit v areálu bývalé fary v Prčici (č.p.2) a v areálu Autodílny Sedlec (č.p.15, 16).



Na mapě památkových hodnot je vyznačeno několik budov, jejichž odstranění je možné nebo i žádoucí. Je to zejména bytový dům v zámeckém parku, nouzové stavby za hospodářskými budovami zámeckého areálu nebo garáže v zahradě umělecké školy.

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obnova technické infrastruktury

Kanalizace a plynofikace města byla dokončena.

Jediná větší investice do inženýrských sítí, která se připravuje v současné době, souvisí s připravovanou rekonstrukcí Náměstí 7. května v Sedlci.

Obnovu a doplnění inženýrských sítí je vhodné uvážit tam, kde se budou obnovovat povrchy vozovek.

Dopravní situace

Městem prochází silnice II. třídy: Votice - Milevsko, Sedlčany - Sudoměřice u Tábora, Sedlec - Jistebnice. Projíždí po nich i těžká nákladní doprava. Tyto tahy procházejí přes obě náměstí a v úzkých ulicích staré zástavby vykazují řadu dopravních závad (nepřehledné vyústění ulice Benešovské do náměstí v Prčici a vyústění ulice Revoluční (příjezd od mostu) do náměstí v Sedlci, úzké a nepřehledné místo v ul. Dr. E. Beneše, úzká ul. Jetřichovická). Dopravní ruch zhoršuje kvalitu bydlení v přilehlých domech.

V územním plánu je vymezen koridor pro realizaci severozápadního obchvatu částí Sedlce a Prčice (přeložka silnice II/121). Obchvat by zklidnil některé ulice ve městě, avšak o jeho realizaci se v blízké budoucnosti neuvažuje.

Dopravně nejproblematictější místem je zúžený profil vozovky v zatáčce v ul. E. Beneše.

Na vozovkách v památkové zóně není vhodné zimní solení sněhové pokrývky, které zvyšuje zasolování zdiva okolních budov.

Na jižním okraji Sedlce se uvažuje o odstavném parkovišti pro autobusy, aby se zamezilo dlouhodobému stání autobusů na náměstí.

Rekonstrukce a úpravy veřejných prostranství

Byla dokončena rekonstrukce Vítkova náměstí v Prčici.

Rekonstrukce náměstí 7. května v Sedlci je připravena a projednána.

Byla dokončena rekonstrukce památkově chráněného mostu.

Chodníky na území městské památkové zóny byly v minulém období vydlážděny žulovou mozaikou.

ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán celého správního území města byl vypracován společností HaskoningDHV Czech Republic s.r.o. pod vedením RNDr. Milana Svobody a schválen v roce 2018.

Mezi základní principy, z nichž územní plán vychází, a které se týkají centrální části města, patří:

- zkvalitňování infrastruktury občanského vybavení, zejména obchodu, služeb, infrastruktury cestovního ruchu a posilování městského území Sedlce a Prčice, především tedy historické části, jako centra území,
- zachování rezidenčního charakteru města, stabilizace, rozvoj a zkvalitňování ploch bydlení a rekreace, zlepšování veřejných prostranství a vybavenosti částí města pro volný čas,
- posilování rekreační funkce krajiny.

Mezi základními principy je uvedeno i soustředění územního rozvoje města přednostně do vnitřních rezerv a do ploch ve vazbě na zastavěná území. Ve vztahu k památkové zóně by však tento požadavek neměl vést k dalšímu zahušťování zástavby, zvyšování výškové hladiny ani k zástavbě ucelených ploch zahrad, které přímo navazují na hustou historickou zástavbu a tvoří její rámec.

K ochraně krajinného rázu patří podle územního plánu i ochrana stavebních dominant (tedy především dominantního působení kostelních věží) a jejich odpovídající využití. Územní plán stanovuje požadavek chránit vodní toky a jejich údolní nivy, vodní plochy a plochy lesů. Výslovně se uvádí požadavek zachovat a chránit pás zeleně podél Sedleckého potoka jako významný prostorotvorný prvek oddělující původní zástavbu Sedlce a Prčice, včetně souvisejících vodních ploch, a zajistit prostupnost tohoto území pro pěší a cyklisty. Pro území historické zástavby jsou v územním plánu uvedeny tyto požadavky:

- Nová výstavba v plochách náležejících mezi kulturní hodnoty a v plochách v okolí kulturních hodnot, bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením odpovídat požadavkům na ochranu kulturních hodnot.
- Návrhy a projekty na dostavby a přestavby v území městské památkové zóny může zpracovat pouze autorizovaný architekt ČKA pro obor architektura nebo se všeobecnou působností.
- Projekty rekonstrukce či přestavby stávajících staveb v území městské památkové zóny Sedlec-Prčice a staveb chráněných jako nemovité kulturní památky musí být projednány s příslušným orgánem památkové péče.

Z hlediska funkčního využití je stabilizováno centrum obou historických měst kolem náměstí jako smíšené městské území se zdůrazněním polyfunkčnosti, odlehlejší oblasti městské památkové zóny jsou určeny jako plochy venkovského bydlení. Areál zámku je stabilizován jako zařízení občanského vybavení nadmístního významu, je chráněna plocha zámeckého parku jako nejvýznamnější plocha veřejné zeleně ve městě. Jako samostatné plochy občanského vybavení jsou určeny plochy kostelů.

Z hlediska hmotového uspořádání je většina zástavby městské památkové zóny charakterizována jako kompaktní struktura s tím, že zástavba převážně přiléhá k veřejnému prostranství, které prostorově utváří a tvaruje, zástavba zřetelně vymezuje hranici mezi soukromým prostorem a veřejným prostranstvím a struktura zástavby je tvořena jednotlivými objekty tvořícími vizuálně souvislou hranu oddělující veřejné prostranství od soukromých zahrad. Maximální poměr zastavění pozemku v rámci kompaktní struktury je podle územního plánu 50% plochy pozemku. Tento požadavek většinou znemožňuje další zástavbu zahrad, je však třeba zdůraznit, že ani u velkých zahrad na okraji historického území by neměla být povolována další zástavba. V husté zástavbě je mnohdy už nyní překročena hranice 50% zastavěné plochy a přístavby obvykle nejsou možné.

OSVĚTA

V bývalé prčické radnici sídlí informační středisko založené městem, které propaguje hodnoty města a jeho okolí mezi návštěvníky města i místními obyvateli. Pořádá i výstavy vztahující se k okolí města nebo k místním umělcům.

Ze soukromé iniciativy vznikly v domě č.p. 6 výstavní a prodejní prostory - Ateliér Prčice, kde jsou pořádány kulturní a společenské akce.

Areál Pivovaru Vítek z Prčice sice neleží na území památkové zóny a v něm budovaný Nový hrad Vítek z Prčice nevzniká na historických základech, ale probíhají v něm akce, které zábavnou a hravou formou přibližují historické dědictví.

Památky jsou opatřeny informačními tabulemi s popisem, historií a nákresey staveb. Spojuje je Výcházkový okruh Městskou památkovou zónou Sedlec-Prčice.

Na náměstích jsou vyvěšeny panoramatické mapy pro snazší orientaci návštěvníků.

Budeme se snažit zpřístupnit veřejnosti požadavky na obnovu a ochranu historických hodnot města na stránkách časopisu Náš domov a na webových stránkách města.

Krajinu v blízkém okolí města s vyhlídkovými místy zpřístupňuje kromě sítě značených turistických cest i naučná stezka Od Vítkovské růže k zázračnému prameni.

Území města Sedlec-Prčice je součástí Turistické oblasti Toulava na pomezí jižních a středních Čech. Společnost Toulava, o.p.s., vznikla z iniciativy několika sdružení obcí a podnikatelů a dala si za cíl propagovat turistické cíle a krásy krajiny v této oblasti.



OBNOVA PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH OBJEKTŮ

SEZNAM NEMOVITÝCH PAMÁTEK

V Prčici jsou na území městské památkové zóny evidovány tyto kulturní památky:

- 1 **Kostel sv. Vavřince** v Prčici, včetně hřbitova s ohradní zdí
- 2 **Zámek č.p. 1** v Prčici včetně dvora s hospodářskými budovami, bývalou konírnou a Úřednickým domem č.p.170
- 3 **Usedlost č.p. 6** v Prčici na Vítkově náměstí (od roku 2009)
- 4 **Dům č.p. 71** v Prčici na Vítkově náměstí
- 5 **Dům č.p. 115** v Prčici na Vítkově náměstí
- 6 **Kaple morová** u silnice na Přestavlký (č. parc.1011)
- 7 **Socha sv. Isidora** na Vítkově náměstí v Prčici (č. parc.1081/1)
- 8 **Socha sv. Jana Nepomuckého** na Vítkově náměstí v Prčici (č. parc.1081/1)
- 9 **Silniční most se sochami** mezi Prčicí a Sedlcem

V Sedlci jsou na území městské památkové zóny evidovány tyto kulturní památky:

- 10 **Kostel sv. Jeronýma** v Sedlci, včetně přílehlé plochy
- 11 **Dům č.p. 43 v Sedlci** v ul. E. Beneše - venkovský dům s barokním štítem (od roku 2000)
- 12 **Dům č.p. 55 v Sedlci** v ul. E. Beneše - měšťanský dům s gotickými prvky
- 13 **Dům č.p. 58 v Sedlci** v ul. E. Beneše - měšťanský dům se středověkým jádrem
- 14 **Krucifix** na křižovatce ul. Sedlčanské a Nechvalické v Sedlci (č. parc.736/3)

Mimo území městské památkové zóny se nachází a jsou evidovány další památky:

- **Židovský hřbitov** severně od Prčice
- **Boží muka** u silnice na Heřmaničky
- **Výklenková kaplička Ježovka** jihozápadně od Sedlce
- **Hraniční kámen - mezník** u hřbitova v Sedlci

Všechny památkově chráněné objekty jsou v přijatelném stavebním stavu a jsou využívány. Některé byly v nedávné době rekonstruovány.

Na následujících stranách jsou uvedeny opravy památkově chráněných objektů v minulém období a plánované opravy

KOSTEL SV.VAVŘINCE V PRČICI

Kostel je románského původu, z té doby pochází dolní část věže. Portálek v patře věže naznačuje, že byl kdysi spojen se sousední tvrzí Vítkovců. Klenba lodi a presbytář jsou gotické.

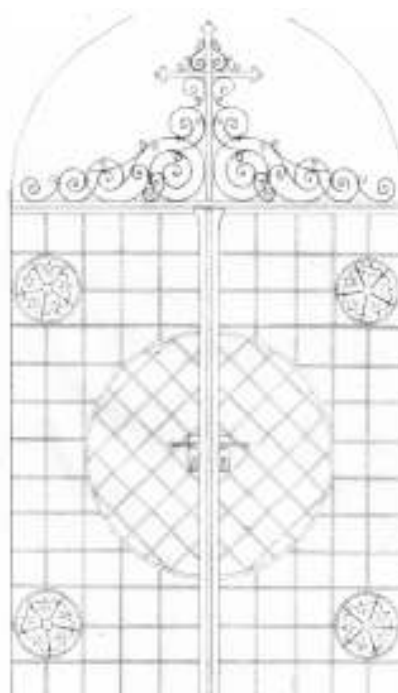
Oprava fasád kostela proběhla v letech 1993-1995, interiéru v roce 1998. V letech 2006-2007 byla provedena kopie helmice věže.

V nedávné době byly zpevněny pilíře hlavní brány kostela, a to zesílením z vnitřní strany. Podpěrné pilíře byly vyžděny z lomového zdiva a založeny do nezámrazné hloubky.

Bude pokračovat oprava a sanace ohradní zdi kolem bývalého hřbitova. Bude nutné zpevnění základů na základě statického posouzení.



Dřevěná vrata v hlavní bráně jsou v havarijním stavu. Je plánována jejich náhrada novou ocelovou mříží.



ZÁMECKÝ AREÁL V PRČICI č.p. 1, 171,170

Zámek tvoří rozsáhlý areál včetně hospodářských budov a parku.

Nynější konírna obsahuje pozůstatky starší tvrže. Hlavní zámecká budova prošla složitým stavebním vývojem od gotické tvrže, obsahuje renesanční a barokní přístavbou, fasády byly jednotně upraveny novorenesančně počátkem 20. století.

Celková rekonstrukce hlavní budovy, která probíhala od roku 1998 byla dokončena. Rekonstrukce byla částečně financována z programu Záchrana architektonického dědictví. V hlavní budově zámku byly obnoveny krovy, střecha, fasáda i interiér podle projektu arch.Remla.



V zámeckém parku proběhla sanace dřevin a byly odstraněny náletové dřeviny. Pokračují rekonstrukce hospodářských budov.

Připravuje se obnova přilehlého barokního „Úřednického domu“. Je naplánována výměna střešní krytiny, budou použity tašky bobrovky, památkový ústav navrhuje jednoduché kladení bobrovek s drážkou



Při opravě ohradní zdi parku bylo pletivo nahrazeno dřevěnými výplněmi a plechová vrata a vrátka nahrazena vhodnějšími dřevěnými. Sloupky byly omítnuty a kryty bobrovkami. Obnova zdi bude pokračovat na východní straně.

V nedávné době zámecký areál změnil majitele. Záměry nového majitele zatím nejsou známy.

MOST KARLA BURKY

Most byl vybudován po roce 1815 z rozhodnutí nového majitele panství Karla Burky. Je to 200m dlouhá hráz zděná z kamene se třemi oblouky.



Celková rekonstrukce mostu proběhla v roce 2017. Vlastníkem je Středočeský kraj, rekonstrukci prováděla firma PORR,a.s.

Byly odhaleny a zpevněny klenby z rubové strany a vytvořena nová konstrukce mostovky. Byla provedená nová konstrukce konzoly pro chodník a nové zábradlí z pohledového železobetonu s ocelovými výplněmi. Chodníky byly vydlážděny kamennou mozaikou. Kamenné zdivo a oblouky byly vyspárovány.

ATELIÉR PRČICE - č.p. 6 v Prčici



Původní hospodářský dvůr stojí na severní straně náměstí, obytná budova je ze strany náměstí přízemní, ze dvora patrová se dvěma kolmými křídly, součástí jsou hospodářské budovy ve tvaru L

Postupná rekonstrukce zchátralého domu pro "Ateliér Prčice" probíhá od roku 2005. Přední část domu je upravena pro prodejní a výstavní účely a pořádání kulturních a společenských akcí. Byla obnovena členěná fasáda v duchu původního provedení se secesními prvky, boční podle dobových fotografií.

V minulém období byl opraven krov stodoly, vyměněna střešní krytina (pálená bobrovka) a opravena omítka s původním členěním (okénka ve štítu)

Rekonstrukce domu bude pokračovat statickým zajištěním dvorních křídel, vnitřními úpravami pro přechodné ubytování a pro společenská setkání.



DŮM Č.P.71 V PRČICI



Bývalá zemědělská usedlost je součástí východní fronty náměstí. Dům s mansardovou střechou je pravděpodobně barokního původu. Se sousedními domy vytváří pravidelný rytmus domů orientovaných kratší stranou do náměstí a vjezdových bran do dvorů. Mansardová střecha je zachovaná v původním tvaru. Krytinu tvoří eternitové šablony, původně byla střecha krytá dřevěnými šindeli.

V letošním roce probíhá rekonstrukce krovu. Asi polovina dřevěných prvků krovu včetně hlavní nosné konstrukce (sloupků a vaznic) je napadena hnilobou. Krov bude znovu vytvořen při použití původní technologie s tesařskými spoji zajištěnými dřevěnými kolíky, zdravé části konstrukce budou zachovány na svém místě. Dřevěná mansardová římsa bude vyrobena s původní profilací. Bude položena nová eternitová krytina.



DŮM Č.P.55 V SEDLCI



Zděný dům gotického původu je nejstarším obytným domem ve městě. Dvorní část domu a jeho hospodářské budovy silně trpí zvýšenou vlhkostí, je potřebné snížení terénu na dvoře sousedního domu č.p 56 a odvedení dešťové vody.

DŮM č.p.58 V SEDLCI

Dům gotického původu na náměstí, s pozdějšími přestavbami. Připravuje se oprava fasády spojená s úpravou okenních otvorů.

DOMEK č.p.115 V PRČICI

Bude zabráněno vzlínání vlhkosti a opravena fasáda.

KOSTEL SV.JERONÝMA

V minulém období byla obnovena střešní krytina nad presbytářem, sakristií a lodí kostela

MOROVÁ KAPLE

Raně barokní prostorová kaple u silnice na Přestavlky byla opravena v roce 2010.

U všech památkově chráněných objektů se bude provádět průběžná údržba. Všechny stavební záměry je nutno v předstihu konzultovat se zástupcem Národního památkového ústavu.

STAVEBNÍ ZÁSAHY USKUTEČNĚNÉ V MINULÉM OBDOBÍ

Za 24 let od doby zpracování původního dokumentu Program regenerace městské památkové zóny Sedlec-Prčice, byla obnovena řada budov ve městě a tehdejší záměry byly z velké části realizovány.

Téměř všechny architektonicky cenné budovy, které byly dříve považovány za ohrožené, byly zrekonstruovány nebo jejich rekonstrukce započala. Ve špatném stavu jsou však dosud roubená stavení č.p.103 v Prčici a č.p.114 v Sedlci.

Většina rekonstrukcí z poslední doby byla provedena citlivě. Platí to zejména pro obnovu staveb ve vlastnictví města, ale i pro většinu staveb soukromých.

Obnovené budovy jsou vyznačeny modře na přiložených mapkách (viz Připravované stavební záměry)

Na následujících stranách jsou uvedeny stavby a rekonstrukce realizované nebo dokončené v posledních 5 letech.

BÝVALÝ OKRESNÍ DŮM č.p.89 V SEDLCI

Budova je součástí špalíčku mezi Náměstím 7.května a ulicí Malou. Bývalá školní budova, která byla v polovině 19.století zvýšena o patro, byla po stavbě nové sedlecké školy přebudována na kanceláře c.k. okresního úřadu.

V patře rekonstruované budovy jsou byty, v přízemí je zázemí pečovatelské služby a komunitní centrum.

Průčelí bylo obnoveno se všemi architektonickými články, podle požadavku Národního památkového ústavu je fasáda jednobarevná. Byla vyměněna okna, zachován jejich tvar. Nová krytina byla položena na dvou stranách střechy.



ROHOVÝ DŮM č.p.47 V SEDLCI

Patrový městský dům s nárožním arkýřem s věžičkou se secesními prvky stojí na nároží ulic Jetřichovické a Malé.

Byla dokončena rekonstrukce pro byty a byl obnoven vnější vzhled domu v původní podobě.



PRČICKÁ RADNICE č.p.69

Budova s romantizujícím průčelím s cimbuřím je součástí východní fronty Vítkova náměstí.

V přízemí je umístěno infocentrum.

Bylo opraveno průčelí při zachování všech architektonických článků, vyměněna okna a osazena nová, tvarově vhodnější vrata.

DŮM č.p.68 V PRČICI

Dům ukončuje východní frontu náměstí, sousedí s radnicí, ve významné poloze na terénním zlomu. V zadním traktu budovy bývala kdysi židovská synagoga, která se však nezachovala ani částečně.

Byla dokončena oprava průčelí.



DŮM č.p.90 V PRČICI

Patrový městský dům s byty stojí v jižní frontě náměstí.

Byla provedena celková rekonstrukce domu, vnější vzhled byl zachován v původní podobě, obnovena fasáda a střešní krytina, vyměněna okna a osazena nová vrata.



AREÁL SLUŽEB MĚSTA SEDLEC-PRČICE

Areál je ve dvorech budov č.p. 61 a 62 na Náměstí 7.května je přístupný ze zadní ulice Družstevní a využívá především původní hospodářské budovy pro účely technických služeb města a sběr tříděného odpadu.

Byla dokončena rekonstrukce hospodářských budov a dlažby. Součástí areálu je i citlivě rekonstruovaná stodola pro hasičskou zbrojnicí.

DŮM NA RYCHTĚ č.p.61 V SEDLCI

Byla opravena dvorní fasády a vyměněna krytina budov ve dvoře

HOMEK č.p.141 V SEDLCI

Řadový domek v Nechvalické ulici byl citlivě zrekonstruován, byla osazena vrata a okna vhodného tvaru včetně orámování

REPASE VRAT U DOMU č.p.11

na náměstí 7.května v Sedlci

REPLIKA DVEŘÍ DOMU č.p.63

na náměstí 7. května v Sedlci



REKONSTRUKCE VÍTKOVA NÁMĚSTÍ

Ve dvou etapách byla provedena radikální změna vzhledu náměstí. Byla obnovena historická dlažba, doplněny dlažby na ostatních plochách včetně nově koncipovaného pásu v ose radnice a stupňovité úpravy v dolní části náměstí, restaurovány sochy, obnovena zeleň a mobiliář.



DALŠÍ ZDAŘILÉ REKONSTRUKCE V PRČICI DŘÍVĚJŠÍCH LETECH



PENZION NA TVRZI



Č.p.110 UL. BRATŘÍ ČECHŮ

- V sousedství kostela bylo zrekonstruováno zchátralé stavení č.p. 88 s romantizujícím štítem a vznikla stylová vinárna Na Tvrzi s ubytováním.
- Klasicistní dům č.p.110 v ulici Bratří Čechů byl citlivě zrekonstruován pro bydlení
- Byly zrekonstruovány, případně částečně přestavěny domky č.p. 123, 106, 38, 128 a další

DALŠÍ ZDAŘILÉ REKONSTRUKCE V SEDLCI V DŘÍVĚJŠÍCH LETECH

- Ve dvoře secesní budovy Základní umělecké školy č.p. 59 byl zrekonstruován původní domek pro výtvarný ateliér a doplněn soudobou atypickou přístavbou
- Byly obnoveny domky se štíty v ulici Dlážděné (č.p. 93, 94, 104)
- Rekonstrukcí prošel dům č.p. 145 v ul. Revoluční, č.p. 158 v ul. Sedlčanské, č.p. 23 nad ul. Jetřichovickou a další



PŘÍSTAVBA ZÁKL. UMĚLECKÉ ŠKOLY



DOMKY V DLÁŽDĚNÉ ULICI

PŘIPRAVOVANÉ STAVEBNÍ ZÁMĚRY

Na následujících stranách jsou uvedeny záměry, které město a další investoři připravují pro realizaci v příštích letech.

REKONSTRUKCE NÁMĚSTÍ 7.KVĚTNA V SEDLCI

Jádrem Sedlce je podélné náměstí s vyústěním ulic v rozích. Zástavbu jeho obvodu tvoří většinou řadové patrové domy městského charakteru, většina z nich má hodnotné členité fasády.

Rekonstrukce náměstí je připravovaná již mnoho let. Byl vypracován projekt úpravy ploch a zeleně (Ing. Vlasák 2008, spolu s návrhem vegetačních úprav (Ing. Kaprál). Je schválen projekt, který vypracoval Ing. Roman Tichovský v roce 2020.

Bude upraveno směrové vedení průtahu silnic II. třídy a rozšířen chodník na východní straně náměstí a v ulici Jetřichovické.

Budou založeny nové plochy zeleně u sochy sv. Jana Nepomuckého a u vyústění Jetřichovické ulice. Parčík uprostřed náměstí bude upraven a budou přes něj vedeny pěší cesty.

Bude vytvořen ostrůvek pro autobusové nástupiště.

Kromě plochy u kostela, kde byly dlažby obnoveny v nedávné době, se počítá s novými povrchy na celé ploše náměstí. Průtahy silnic i místní komunikace budou mít asfaltový povrch, ostatní plochy budou dlážděné žulovou dlažbou s rozlišením podle funkce: parkovací stání žulovými kostkami, chodníky žulovou mozaikou, pěší plochy v okolí kašny a sochy velkoplošnou kamennou dlažbou. Měly by být respektovány historické dlažby chodníků tam, kde se zachovaly (za kostelem).

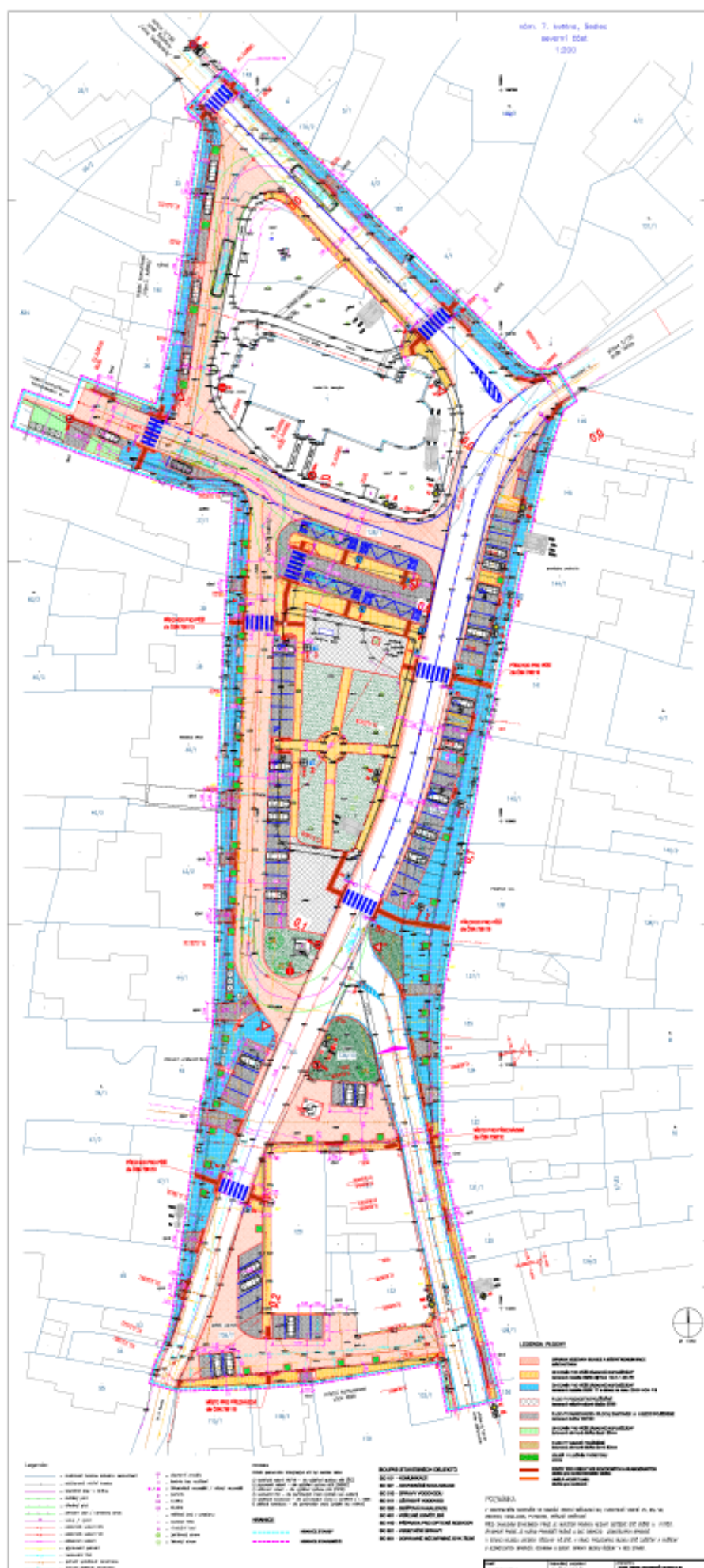
Bude instalován nový mobiliář a veřejné osvětlení.

Před realizací se počítá s výměnou inženýrských sítí (vodovod, dešťová kanalizace, rozvod veřejného osvětlení) na ploše náměstí.

Jsou možné archeologické nálezy během provádění prací.

JIŽ DŘÍVE VYDLÁŽDĚNÁ PLOCHA U KOSTELA





DOMY č.p.70 a 138 V PRČICI

Dva přízemní domky se společným dvorem ve východní frontě náměstí navazují na bývalou radnici. Oba jsou pravděpodobně barokního původu. Pravý je orientován štítem do náměstí, štít je barokní s plastickou výzdobou. Levý je orientován okapem do náměstí a průčelí má novogotickou úpravu.

V zadní části dvora jsou hospodářské budovy využívané pro autodílnu. Příjezd je ze zadní ulice.

Město oba domky zakoupilo a připravuje jejich rekonstrukci.



Levý dům č.p.70 navazující na bývalou radnici bude rekonstruován na malometrážní byty. Pravý dům č.p.138 se štítem bude upraven pro občanskou vybavenost a služby. V průčelí do náměstí budou osazena dvě okna původního tvaru a členění. Dvůr bude uzavřen vraty vhodného tvaru.

NOVÝ ÚŘEDNICKÝ DŮM č.p.98 V PRČICI

Dům stojí ve významné poloze v lomu ulice Karla Burky proti bráně zámku.

Je to patrový nárožní dům městského charakteru s členitou eklektickou fasádou.

Je plánována výměna střešní krytiny a oprava uliční fasády. Budou zachovány a obnoveny všechny architektonické články. Na dvorní straně se připravuje obnova pavlače s dřevěnou nástavbou a obnova částečně roubené hospodářské budovy.



FARA č.p.2 V PRČICI

Budova tvoří nároží náměstí ve směru k zámku

Je to patrová budova se sedlovou střechou z roku 1868, necitlivě přestavěná ve 2. polovině 20. století. K budově patří rozsáhlý dvůr s hospodářskými budovami

Je dočasně využívána jako ubytovna a školicí středisko.

Vlastníkem je římskokatolická církev.

Budova vyžaduje celkovou rekonstrukci. Je nutné opatření proti vztlínání zemní vlhkosti do zdiva přízemí.



Vzhledem k významné poloze budovy je nutno upravit její vzhled. Obnova fasády by měla být spojená s výměnou oken a úpravou jejich formátu a obnovením architektonických článků.

Hospodářské budovy ve dvoře vyžadují celkovou přestavbu.

Je možné i začlenění do areálu Nemocnice v Prčici s tím, že bude vzhled a uspořádání budovy přizpůsobeno novému využití.

DVORNÍ KŘÍDLA MĚSTSKÝCH DOMŮ č.p.63 a 64 V SEDLCI

Patrové řadové domy stojí na západní straně Náměstí 7. května v sousedství radnice.

V hlavních křídlech domů do náměstí jsou v přízemí prodejny a v patře byty. Domy mají sedlovou střechu s okapem do náměstí.



Dvorní křídla vytvářejí dva dvorky.

Město připravuje obnovu a přiměřené využití dvorních traktů. V domě přilehlém k radnici se plánuje umístění sociálních bytů a rozšíření archivu radnice. V budově radnice bude umístěn výtah.

Zajímavé stavební prvky, například kamenná ostění, budou zachovány.

Jedna z budov má již novou střešní krytinu.

Sousedící dům, přístupný ze dvora radnice, byl zrekonstruován pro bydlení již dříve (má přidělené č.p.329).

DŮM č.p. 3 V SEDLCI

Bývalá hospodářská usedlost stojí na nároží Náměstí 7. května a ulice Revoluční. Přední část domu je přízemní. Pravděpodobně v souvislosti s meziválečnou regulací bylo zešíkmeno nároží domu. Poslední úprava průčelí byla nevzhledná a dům byl nevyužitý.



Majitelka provádí celkovou rekonstrukci domu pro bydlení. Střecha byla doplněna poměrně masivními vikýři, které však pomohly lépe začlenit dům do prostředí vyšších budov. Průčelí do dvora bylo zvýšeno, avšak dvůr s pavlačemi si zachoval příjemný maloměstský výraz a byly zachovány původní detaily. Na průčelí do ulice jsou doplněny architektonické články a okna tvarově přizpůsobena tradičnímu výrazu domu.

DŮM č.p. 145 V SEDLCI

Patrový dům městského charakteru stojí na nároží ulice Revoluční a Mlékárenské. Má sedlovou střechu s polovalbou, fasáda má klasicistní členění. Ze strany uličky přiléhá klenutá brána do dvora. V přízemí jsou dochované okenice bývalého vstupu do krámu a výloh.



Po dlouhé době chátrání probíhá celková rekonstrukce domu při zachování jeho tvaru a členění fasády. Okna v patře jsou vyměněna za tvarově vhodná stejného formátu.

AREÁL AUTODÍLNÝ SEDLEC č.p. 15, 16

Areál vznikl postupnou přestavbou ze dvou původně zemědělských dvorů. Pro potřeby autodílny byly ve dvoře adaptovány původní hospodářské budovy a postaveny novostavby průmyslového charakteru.

Dva řadové patrové domy tvoří uliční frontu Jetřichovické ulice.

Nižší dům č.p. 15 prošel několikanásobnou přestavbou, poslední byla velmi necitlivá.

Dům do ulice č.p. 16 je funkcionalistický dům z 30. let 20. století. V přízemí je prodejna, patro obou domů obsahuje byty.

Majitel připravuje rekonstrukci bytů v patře, výměnu střešní krytiny a vestavbu podkroví v obou domech. U nižšího domu se uvažuje o nástavbě vikýřů, které by přispěly k výškovému sjednocení uliční fronty, a celkové úpravě fasády. U vyššího, mladšího domu naopak budou odstraněny střešní nástavby a umístěna střešní okna.



DŮM č.p.80 V PRČICI

Přízemní dům v souvislé zástavbě ulice Bratří Čechů, klasicistního vzhledu, prochází postupnou rekonstrukcí.

Je vyměněna střešní krytina, jsou provedeny vnitřní úpravy a osazena vnitřní okna.

Venkovní okna musí být provedena jako kopie původních, 8-tabulkových.



DŮM č.p.66 V SEDLCI

V řadovém patrovém dům ve vyústění ulice Komenského do náměstí s pavlačí do dvora probíhá rekonstrukce přízemních prostor a dvora

DŮM č.p.74 V SEDLCI

Malá usedlost v Sedlčanské ulici prochází postupnou rekonstrukcí.

REVITALIZACE NIVY POTOKA

V roce 2010 proběhla revitalizace Černického rybníka v Sedlci a přilehlé části Sedleckého potoka, došlo k odbahnění zdrže, vybudování nového přelivu, opravám hráze, ozelenění, vyčištění části potoka, výsadbě dřevin, vytvoření tůň, a to z dotace Státního fondu životního prostředí (OP Životní prostředí), náklady celkem cca 7 milionů korun, spoluúčást města 10%). Pietně byl přitom obnoven můstek přes potok z velkého plochého kamene.

Podle vypracované dokumentace pro územní řízení (Ing. Pudil) bude napřímené koryto v nivě potoka upraveno do přírodně bližší podoby s obnovením meandrů.

Část nivy severně od mostu by měla být obohacena výsadbou dřevin, které by současně kryly poklopy kanalizačních šachet. V nivě by měla být zřízena pěší procházková trasa, procházející pod mostem, doplněná odpočinkovými místy s lavičkami, která by spojila hřiště s ulicí Šánovickou a koupalištěm. V blízkosti hřiště se uvažuje o umístění amfiteátru pro pořádání kulturních představení.

Je třeba, aby úprava potoků byla provedena způsobem co nejbližším přírodě, s co nejmenším podílem uměle zpevněných ploch, zvláště v místech, kde potoky protékají dostatečně širokými nivami, jimž nevadí občasné zaplavení.



DALŠÍ NEZBYTNÉ OPRAVY

DŮM č.p. 91 v PRČICI

Řadový obytný dům na jižní straně Vítkova náměstí z 2. pol. 19. stol. je v soukromém vlastnictví.

Dům vyžaduje celkovou rekonstrukci, je dlouhodobě zchátralý a nevyužívaný.

Průčelí bude obnoveno se zachováním všech architektonických článků.



DOMEK č.p.82 V PRČICI

Přízemní řadové domky v ulici Bratří Čechů tvoří podnož kostela sv.Vavřince. Tvar i detaily domků jsou málo poznamenány novodobými úpravami. Na domku je zřejmé značné poškození: pronikání vlhkosti ze střechy i ze základů, poškozená střešní krytina, poškozená vrata. Vyžaduje celkovou opravu nebo i zásadnější rekonstrukci.



DŮM č.p. 4 v SEDLCI

Přízemní domek s hospodářským dvorem stojí na východní straně náměstí v Sedlci.

Průčelí je narušeno novodobými úpravami.

Při rekonstrukci bude upraveno průčelí do podoby bližší původnímu stavu. Vzhledem k sousedství výrazně vyšší budovy (bývalý Český Merán) je vhodná citlivá nástavba dalšího podlaží.

CHALUPA č.p.103 V PRČICI

Roubená chalupa v horní části Benešovské ulice představuje zajímavý příklad lidové architektury.

Zchátralý stav domu vyžaduje rekonstrukci v nejbližší době.



HOSPODÁŘSKÉ BUDOVY ZA FAROU č.p. 1 V SEDLCI

Budovy obklopují ze tří stran rozsáhlý dvůr mezi náměstím a nivou potoka

Do konce 90. let byl areál využíván jako sklad stavebnin, v současné době se hledá nájemce - využití pro výrobu, služby, ubytování. Provoz je nezávislý na provozu fary má samostatný vjezd. Uvažuje se o využití pro společenské a kulturní účely.

Podle budoucího využití bude zachováno základní výškové a tvarové uspořádání areálu, zásahy do dispozice budov jsou možné.



DŮM č.p.157 V SEDLCI

Patrový dům se stodolou ve vyústění Mlékárenské ulice tvoří samostatně stojící usedlost. Je to zajímavý příklad většího hospodářství, ve dvoře je pavlač na konzolách a další zajímavé detaily.

Byla vyměněna střešní krytina, budovy však vyžadují celkovou rekonstrukci.

