

Záměr obce je v rozporu se stanovenou koncepcí ochrany hodnot platné územně plánovací dokumentace, kde se ve výrokové části píše: *„V řešeném území se dále vyskytují hodnoty kulturní, urbanistické a architektonické, které jsou kulturním dědictvím sídla. Jejich respektování je nezbytnou podmínkou řešení.“*

Výrok se bezpochyby vztahuje také k areálu bývalého panského dvora, tedy ke komplexu staveb na parcele č. 970 (dále jen "panský dvůr"), v Jedovnicích. Neodkazuje se pouze na hodnoty uvedené v územně analytických podkladech, protože ty vymezují pouze území urbanistických hodnot a nevymezují v katastrálním území Jedovnic ani kulturní, ani architektonické hodnoty.

Platný územní plán dále podmiňuje přestavbu v dotčené ploše nutností prověření podrobnější dokumentací. I z toho je zřejmé, že se jedná o plochu, se kterou je třeba nakládat opatrně a zodpovědně.

Z odborného hlediska je však jednoznačné, že se jedná o historickou a urbanistickou hodnotu. A z hlediska urbanistické struktury také o jednoznačnou urbanistickou dominantu, což je evidentní i z historických map. Dvůr v Jedovnicích stál mnohem dříve než okolní zástavba, je základním prvkem urbanistické struktury obce vytvářející její charakter. Hodnotu panského dvora lze doložit odbornými vyjádřeními.

V Politice územního rozvoje, priorita (14) se uvádí: *„Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“*

Zamýšlený způsob realizace (jenž byl představen v prezentaci pro veřejnost v kulturním domě v Jedovnicích v srpnu 2021), který vyvolává potřebu změny územně plánovací dokumentace, rozhodně nerespektuje hodnotu stávající stavby, což je dle územního plnu nezbytnou podmínkou řešení. Prezentovaným řešením je necitlivý zásah v podobě demolice pravděpodobně celého objektu panského dvora a návrhem bytového domu (vzhledem k rozsahu plánované demolice v budoucnu možná více), který ani nereaguje na architektonicko-urbanistické vztahy v území nebo na stávající charakter zástavby. Rozhodně není z urbanistického hlediska vhodné stanovovat výškovou regulaci v ploše ve vztahu ke stávajícím bytovým domům, které jsou negativní urbanistickou dominantou. Takové řešení by pouze posílilo negativní vliv těchto objektů v rámci urbanistické struktury obce.

Obec argumentuje tvrzením, že bez změny územního plánu bude bytový dům realizován v nevhodném místě stávající sýpky (která je z hlediska historické a architektonické hodnoty nejvýznamnější). Ovšem návrh bytového domu v nové poloze i tak počítá s demolicí sýpky a nesnaží se ji zachovat nebo na ni architektonicky navázat.

Je také pravděpodobné, že bytový dům ani nelze v místě stávající sýpky realizovat, a to s ohledem na vzájemné odstupy staveb dle § 25 odst. 1, 4 a 8 vyhlášky 501/2006 Sb. „O obecných požadavcích na využívání území“ (v souvislosti se stávajícími panelovými domy).

Urbanistickou zásadou je v místech vyššího urbanistického významu koncentrovat funkce a posilovat jeho význam.

Vzhledem k urbanistické a historické hodnotě panského dvora není řešením jeho likvidace. Stavba bytového domu, který může stát kdekoliv jinde, je mrháním potenciálem místa, a to tím spíše, že Jedovnice žijí z turismu a mají silný rekreační potenciál, který může být nevhodnou zástavbou likvidován. Panský dvůr se nachází na významné komunikaci, kudy projíždějí turisté k Olšovci, je tedy škoda jej vhodně nevyužít.

Zmiňovaný nevyhovující stav objektu je vzhledem k výše uvedenému tím spíš důvodem pro to jej řádně prověřit, což doposud i přes návrhy nebylo provedeno (i když se jedná o řádově nižší částku, než kolik bude stát celková demolice objektu).

Případná kvalitní rekonstrukce panského dvora by značně zvýšila jeho atraktivitu a atraktivitu celé obce. Lze se poučit z příkladných rekonstrukcí podobných dvorů v ČR.

V Jedovnicích dne 23. 3. 2022

Ing. arch. Martin Vávra

autorizovaný architekt urbanista