

Zápis ze setkání Architektonické komise AOPK ČR ze dne 12. července 2017 – část týkající se záměru výstavby Centra sociální péče Velemín v CHKO České středohoří

Setkání odborné skupiny se zúčastnili členové:

Ing. Hana Heinzlová, Mgr. Jaromír Kosejk, Ing. Tereza Hrubá, Ing. arch. Jana Mejzrová, Ing. arch. Kamila Žifčáková, Ing. arch. Ladislav David, Mgr. Lukáš Klouda, doc. Dr. Ing. Alena Salašová, Ing. Eliška Zimová, Ing. Tereza Kubištová.

Omluveni byli:

Doc. Ing. arch. Ivan Vorel, CSc., Ing. arch. František Jeřábek, kteří zaslali k bodům 1 a 2 komentáře, které byly při formulování závěrů využity a dále Prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Jednání k bodu č. 1 se zúčastnil zástupce regionálního pracoviště SCHKO České středohoří Ing. Zdeněk Janda, který záměr prezentoval a Mgr. Jan Kyselka z Odboru obecné ochrany přírody a krajiny.

Z programu jednání:

- 1) Záměr výstavby Centra sociální péče Velemín v CHKO České středohoří

Ad 1) Záměr výstavby Centra sociální péče Velemín v CHKO České středohoří

Ing. Zdeněk Janda z RP Ústecko, SCHKO České středohoří seznámil členy komise s novým záměrem výstavby Centra sociální péče ve Velemíně na Litoměřicku (dále jen „centrum“), cca 8 km severozápadně od Lovosic, ve IV. zóně CHKO. Investorem je Krajský úřad Ústeckého kraje, který je zřizovatelem Centra sociální pomoci Litoměřice, příspěvkové organizace, která Domov důchodců Milešov provozuje (<http://www.csplitomerice.cz/>). Nové centrum má nahradit Milešovský zámek, kde bude stávající centrum sociální péče zrušeno, jako důvod jsou uváděny vysoké náklady na provoz a nevyhovující prostory. Záměr má vzniknout na severozápadním okraji obce Velemín, k.ú. Bílý Újezd, na obecních parcelách: p. č. 73/18 (7 595 m²) druh pozemku: ostatní plocha / funkční využití: sportoviště a rekreační plocha, p. č. 1163 (870 m²) vodní plocha / vodní nádrž přírodní, p. č. 1 164 (164 m²) vodní plocha / vodní nádrž přírodní, st. p. č. 134 (167 m²) zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště. Celková plocha dotčená záměrem činí 8796 m². V územním plánu není regulativ výšky zástavby pro předmětnou plochu. V případě schválení záměru by musela proběhnout změna územního plánu.

Dne 27. 2. 2017 byla AOPK ČR požádána o předběžnou informaci. Dne 7. 3. AOPK ČR vydala předběžnou informaci, v níž uvedla, že dle předloženého návrhu lze akceptovat variantu A a D. a dále: „*Sídlo Velemín patří mezi pohledově exponované lokality s vysokými estetickými hodnotami krajinného rázu. Záměr je navíc umístěn na okraj sídla Velemín, kde se na pozadí objektu bude promítat vrch Milešovka a dochovaná zemědělská usedlost sídla Bílý Újezd. Objekt se také výrazně promítne při vjezdu do sídla po komunikaci Bořislav – Velemín. V této části sídla Velemín převažuje zástavba obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami o sklonu 40 - 45 stupňů s červenohnědou krytinou. Doporučujeme u varianty A zvážit výšku objektu, případně stavbu doplnit o nižší objekt, který by pohledově snížil velikost stavby. V případě varianty D doporučujeme pracovat s podobou zastřešení. Při volbě obložení*

Závěry:

Komise se shoduje, že předložený záměr vzhledem k charakteru sídla, intenzitě a objemu zástavby s ohledem na velikost pozemku a umístění na okraji obce, naruší hodnoty krajinného rázu a je na daném místě nepřijatelný, a to bez ohledu na možné varianty.

Pokud bude investor na realizaci záměru trvat, konstatovala komise, že nejdříve musí proběhnout změna územního plánu, ve které budou stanoveny limity využití předmětné plochy. Projednání změny ÚP ověří skutečnou možnost realizace záměru z různých hledisek, umožňuje vyjádření dotčených orgánů a veřejnosti. Teprve poté má smysl řešit architektonické řešení stavby.

Zapsali:

Mgr. Jaromír Kosejk, Ing. Tereza Hrubá

Schválila:

Ing. Hana Heinzelová
Předsedkyně architektonické komise

Kopie:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
regionální pracoviště
Správa chráněné krajinné oblasti
České středohoří
Michalská 260/14
412 01 Litoměřice

②

IV.



Návrh zápisu Velemín

Jaromír Kosejk Komu: Zdenek Janda
Kopie: Jan Kyselka

20.07.2017 12:18

Ahoj Zdenku,

je to prosím za Vás takto OK?

Dík.

J.

Ad 1) Záměr výstavby Centra sociální péče Velemín v CHKO České středohoří

Ing. Zdeněk Janda z RP Ústecko, SCHKO České středohoří seznámil členy komise s novým záměrem výstavby Centra sociální péče ve Velemíně na Litoměřicku (dále jen „centrum“), cca 8 km severozápadně od Lovosic, ve IV. zóně CHKO. Investorem je Krajský úřad Ústeckého kraje, který je zřizovatelem Centra sociální pomoci Litoměřice, příspěvkové organizace, která Domov důchodců Milešov provozuje (<http://www.csplitomerice.cz/>). Nové centrum má nahradit Milešovský zámek, kde bude stávající centrum sociální péče zrušeno, jako důvod jsou uváděny vysoké náklady na provoz a nevyhovující prostory. Záměr má vzniknout na severozápadním okraji obce Velemín, k.ú. Bílý Újezd, na obecních parcelách: p. č. 73/18 (7 595 m²) druh pozemku: ostatní plocha / funkční využití: sportoviště a rekreační plocha, p. č. 1163 (870 m²) vodní plocha / vodní nádrž přírodní, p. č. 1 164 (164 m²) vodní plocha / vodní nádrž přírodní, st. p. č. 134 (167 m²) zastavěná plocha a nádvoří / zbořiště. Celková plocha dotčená záměrem činí 8796 m². V územním plánu není regulativ výšky zástavby pro předmětnou plochu. V případě schválení záměru by musela proběhnout změna územního plánu.

Dne 27. 2. 2017 investor požádal AOPK ČR o předběžnou informaci. Dne 7. 3. AOPK ČR vydala předběžnou informaci, v níž uvedla, že dle předloženého návrhu lze akceptovat variantu A a D. a dále: „*Sídlo Velemín patří mezi pohledově exponované lokality s vysokými estetickými hodnotami krajinného rázu. Záměr je navíc umístěn na okraj sídla Velemín, kde se na pozadí objektu bude promítat vrch Milešovka a dochovaná zemědělská usedlost sídla Bílý Újezd. Objekt se také výrazně promítne při vjezdu do sídla po komunikaci Bořislav – Velemín. V této části sídla Velemín převažuje zástavba obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami o sklonu 40 - 45 stupňů s červenohnědou krytinou. Doporučujeme u varianty A zvážit výšku objektu, případně stavbu doplnit o nižší objekt, který by pohledově snížil velikost stavby. V případě varianty D doporučujeme pracovat s podobou zastřešení. Při volbě obložení doporučujeme minimalizovat obložené plochy. Vzhledem k velikosti objektu a jeho umístění doporučujeme rozpracování vybraného návrhu nejprve konzultovat s Agenturou .“*

V diskusi zazněla tato vyjádření členů komise:

Záměr by byl možný, pokud by se jednalo o poloviční kapacitu, než o jaké se ve skutečnosti uvažuje (tj. 90 lůžek) – vzhledem k velikosti parcelní plochy, která je k dispozici

Plocha je v ÚP vedena jako ostatní plocha, funkční využití sport a rekreace, tedy záměr je v

rozporu s platnou ÚPD. 2) Pro posouzení záměru chybí základní (& zásadní) podklady, tedy zákres ve výškopisném a polohopisném zaměření. Z podkladů, které investor předložil v žádosti o předběžnou informaci, není zřejmé, jak bude stavba ve skutečnosti vysoká atd. Nejzajímavěji působí varianta č. 4. Varianta č. 1 je problematická – objekt se sedlovou střechou, v kombinaci s plánovaným objemem stavby, by mohl působit příliš robustně.

Je nutné, aby žadatel doplnil kolmé pohledy, zákres stavby v řezech, tak, aby bylo možné porovnat jednotlivé varianty.

Chybějící kolmé pohledy neumožňují relevantní posouzení variant. Není známa předpokládaná výška objektu.

Na pozemku se předpokládá vysoký podíl zastavitelnosti.

Stavba je příliš robustní a vzhledem k umístění, tedy na okraji obce, kde bude zřejmě výrazně převyšovat okolní zástavbu, v pohledově exponovaném místě v kontaktu s volnou krajinou, která je z hlediska hodnot krajinného rázu cenná, bude mít realizace záměru (tak jak je zatím architektonicky pojat) negativní vliv na krajinný ráz.

Záměr je v daném rozsahu na daném místě nevhodný, v první řadě pro rozpor s územním plánem obce a dále pro rozpor s preventivním hodnocením krajinného rázu CHKO České středohoří.

Do této lokality takovýto typ stavby nepatří. V současné době nemá cenu zabývat se architektonickým řešením stavby.

Závěry:

Komise se shoduje, že nejdříve musí proběhnout změna územního plánu, ve kterém budou stanoveny limity využití předmětné plochy. Projednání změny ÚP ověří skutečnou možnost realizace záměru z různých hledisek, umožňuje vyjádření dotčených orgánů a veřejnosti.

Komise se shoduje, že předložený záměr vzhledem k charakteru sídla, intenzitě a objemu zástavby vzhledem k velikosti pozemku a umístění na okraji obce naruší hodnoty krajinného rázu a je na daném místě nepřijatelný, a to bez ohledu na možné varianty.

Komise se shoduje, že záměr může vybočit z měřítka, pokud je zde veřejný zájem, nikoli však v takovém rozsahu, jako v případě projednávaného záměru.



AGENTURA OCHRANY
PŘÍRODY A KRAJINY
ČESKÉ REPUBLIKY

REGIONÁLNÍ PRACOVISŤE
SPRÁVA CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI ČESKÉ STŘEDOHOŘÍ

REGIONÁLNÍ PRACOVISŤE
SPRÁVA CHKO ČESKÉ STŘEDOHOŘÍ
Michalská 260/14
412 01 Litoměřice
tel.: +420 416 574 611
e-mail: cstred@nature.cz
www.nature.cz
DS: 6npdyiv

Ing. arch. Naďa Richterová
Zahořany č.p. 32

411 48 Křešice

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: SR/0487/UL/2017 - 3
VAŠE ČÍSLO JEDNACÍ:

VYŘIZUJE: Janda
UKLÁDACÍ ZNAK: 011

DATUM: 30. VIII. 2017

Věc: Vyjádření k upravené studii varianty B záměru: výstavba CSP Velemín na pozemcích p.p.č. 73/18, 134, 1163, 1164, k.ú. Bílý Újezd (dále jen „záměr“)

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. e) příslušný dle § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), a s použitím § 154 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád), k žádosti paní Ing. arch. Naďy Richterové, na adrese: Zahořany č.p. 32, p. Křešice, vydává toto

VYJÁDŘENÍ

Agentura vydala ve výše uvedené věci již předběžnou informaci již v březnu t.r. pod č.j. SR/0487/UL/2017 – 2. Předběžná informace byla vydána k předložené studii řešení záměru ve 4 variantách. Na základě jejich posouzení z pohledu principů ochrany krajinného rázu byl učiněn závěr posouzení. Z předložených 4 variant byly označeny jako akceptovatelné varianta A a D, s tím, že jedna z nich bude dotvářena k podobě vyhovující podmínkám ochrany krajinného rázu místa stavby, při plném zachování požadované účelnosti.

Nyní byla Agentuře předložena studie vycházející na základě podnětu investora z varianty B, upravené rovněž do dvou variant. Přestože předložená studie nevycházela ze závěrů předběžné informace, bylo rozhodnuto, v rámci objektivizace posouzení studie, předložit materiál architektonické komisi při ústředí AOPK ČR. Tím došlo k oddálení odpovědi na poslední žádost. Předloženy byly všechny dosud posuzované materiály, tj. i 4 varianty původní a 2 varianty rozpracované varianty B, které byly posuzovány jako jedna varianta B (také 2), neboť z hlediska širších krajinných záběrů se projevují totožně. Komise došla k závěru, že je třeba nejprve záměr vyřešit na územně plánovací úrovni – nechat proběhnout změnu ÚP, která určí vhodnost vybrané plochy a regulativy. Vyjádřila pochybnost nad dostatečnou velikostí předmětné plochy a důležitost zohlednění charakteru a struktury okolní zástavby. V diskusi k variantám nebyla varianta B preferována.

Agentura pokládá variantu B i její rozpracování do dvou variant pro danou lokalitu za nevhodnou. Předpokládáme, že řešení záměru se odvine od výsledku změny ÚPO (regulativy pro plochu). Bude-li vybrána náhradní plocha, i zde bude muset záměr respektovat hodnoty v území, jejichž ochrana je veřejným zájmem. Ochranu krajinného rázu při zachování plné účelnosti byt v moderním pojetí lze v řešení záměru skloubit.

STEJNOU
ZA SPRÁVNOST VYHOVDEN
Martin Buk



Digitalně podepsal Ing. Zdeněk Janda
DN: cn=Z. Janda, o=Agentura ochrany
přírody a krajiny ČR, c=ČR
OU=AOPK ČR, RP=CHKO
České středohoří, OU=51002,
CN=Ing. Zdeněk Janda, email=z.janda@nature.cz
Gn=Zdeněk, serialNumber=P506993, titulek=Regionální rada
Důvěř: Správní rada dokument
Unikátní: Litoměřice
Kontakt: z.janda@nature.cz
Datum: 31.08.2017 11:12:09

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
regionální pracoviště
Správa chráněné krajinné oblasti
České středohoří
Michalská 260/14
412 01 Litoměřice

Ing. Zdeněk Janda
Zástupce vedoucího Oddělení ochrany přírody
a krajiny, RP Správa CHKO České středohoří

Příloha: studie, zápis AK AOPK

IČ: 62933591 | Bankovní spojení ČNB Praha | číslo účtu: 18228-011/0710 | zdenek.janda@nature.cz | T: 416 574 623