

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

ID DS: a7kbrn

Podatel: **Frank Bold, s.r.o.**, se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno
zastoupen Mgr. Pavlem Francem, jednatelem

Připomínky k návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „pořizovatel“), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „StavZ“), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Návrh ÚPmB“) dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.

Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **připomínky**.

Připomínka č. 1

I.

Vymezení území dotčeného námitkou č. 1

Námitka č. 1 se týká celého území zahrnutého do Návrhu ÚPmB.

II.

Obsah Připomínky č. 1

Podatel navrhuje, aby byla textová část Návrhu ÚPmB změněna následujícím způsobem:

Stávající znění pojmu „Zeleň“ je nahrazeno níže uvedeným zněním pojmu „Zeleň na konstrukci“. Stávající znění pojmu „Zeleň na konstrukci intenzivní“ je upraveno a do textové části Návrhu ÚPmB „Pojmy“ jsou doplněny nové pojmy „Malá vodní plocha“ a „Plocha povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou“, takže pro účely Územního plánu města Brna se rozumí:

„Zelení na terénu“ takový typ vegetace na pozemku, který umožňuje trvalý růst a rozvoj vegetačních prvků bylinného, keřového i stromového patra a který slouží ke zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města, umožňuje vsakování dešťové vody, a který zpravidla umožňuje využití pro relaxační a pohybové aktivity,¹ případně plní funkci izolační či ochranné zeleně. Vegetace sama může být buď přirozená, nebo uspořádaná podle zásad zahradní a krajinářské tvorby do zpravidla vícefunkčních kompozic, které utvářejí nebo doplňují dané prostředí.

Zelení na konstrukci intenzivní takový typ vegetace na konstrukci, který umožňuje nahradit zeleň na terénu co do typu vegetačních prvků a funkcí (zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města, vsakování dešťové vody a zpravidla i využití pro relaxační a pohybové aktivity) a jehož závlaha je zajištěna dešťovou nebo šedou vodou.

¹ Pojmy „rekreace“ a „relaxace“ jsou definovány přímo v Návrhu ÚPmB, str. 13.

Malou vodní plochou zahradní jezírka, nádrže, umělé mokřady a jiné uměle vytvořené vodní plochy trvale zapuštěné do terénu, s vegetačními prvky ve vodní ploše, které slouží ke zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města, vyjma bazénů a brouzdališť uvedených ve vyhlášce č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch, ve znění pozdějších předpisů.

Plochou povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou povrchová úprava terénu nebo konstrukce podporující výpar, vsakování a pomalý odtok srážkových vod, jako jsou propustné zpevněné povrchy, zatravnovací dlaždice, šterkové střechy, suché retenční nádrže apod.“

III.

Odůvodnění připomínky č. 1

1. Stávající znění Návrhu ÚPmB

Návrh územního plánu města Brna nepoužívá koeficient zelených ploch,² namísto toho stanoví pro určité plochy minimální podíl zeleně „na terénu“, přičemž se může jednat o jakoukoli zezeň. Ta pak může být v některých případech kompenzována „zelení na konstrukci intenzivní“.

Definice zeleně na str. 14 Návrhu ÚPmB je **příliš obecná a nezohledňuje rozdíly mezi jednotlivými druhy zeleně „na terénu“, totiž rozdíl mezi trávníkem, keři a stromořadím**. To se pak projevuje v rámci požadavku na plošné zastoupení zeleně na terénu v některých plochách s rozdílným způsobem využití (B, C, R, I), kdy je vyžadováno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu, avšak už není řešena kvalita zeleně v jednotlivých plochách a pozemcích, což může vést ke znehodnocení stávajících ploch zeleně, na kterých se nachází i stromy a keře, nejen bylinné patro (trávník). Přitom v případě definice „zeleně na konstrukci intenzivní“ jsou stanoveny kvalitativní parametry, které musí takováto zezeň na konstrukci splňovat (musí umožňovat rozvoj bylinného, keřového i stromového patra, pouze bylinné patro – např. trávník - nestačí).

Konkrétně Návrh ÚPmB definuje ve své textové části na str. 14 pojmy „zezeň“ a „zezeň na konstrukci intenzivní“: **„Zelení části území porostlé vegetací, jako soubor funkčních prvků na terénu, buď přirozených nebo uspořádaných podle zásad zahradní a krajinářské tvorby do zpravidla vícefunkčních kompozic, které utvářejí nebo doplňují dané prostředí. Zelení na konstrukci intenzivní takový typ vegetace na konstrukci, jehož skladba a mocnost umožňuje růst a rozvoj vegetačních prvků bylinného, keřového i stromového patra a zpravidla umožňuje i využití pro relaxační a pobytové aktivity; mocnost souvrství je zpravidla více než 200 mm. Horní hranice není stanovena, mocnost kolem 1000 mm však již umožňuje růst vzrostlých stromů.“**

Pojem „modrozelená infrastruktura“ je definován v Návrhu ÚPmB na str. 12 jako: „environmentální urbánní infrastruktura složená z vegetačních prvků a prvků městského systému odvodnění. Konkrétní opatření mohou oscilovat od čistě „zelených“ (např. stromy) až po zcela „modré“

² Koeficient zeleně (koeficient zelených ploch) je koeficientem stanovujícím minimální podíl započitatelných ploch zeleně v území. Odvozuje se z koeficientu podlažních ploch a podlažnosti, nebo konkrétním požadavkem na celkovou plochu zeleně na pozemku.

(např. vodní plochy). Převážně se však jedná o objekty, zařízení nebo opatření založené na principech přírodě blízkého hospodaření se srážkovými vodami.“ **Návrh ÚPmB však s tímto pojmem prakticky nepracuje a modrozelená infrastruktura je v něm toliko naznačena.** Vodní plochy jsou v Návrhu ÚPmB na str. 45 řešeny jako zvláštní druh ploch – plochy vodní a vodohospodářské (H) – a dále jsou vodní plochy řešeny v části „5.7 Voda v krajině“, přičemž je nelze započítat do ploch zeleně.

Výše uvedený nedostatek (nedostatečné vymezení modrozelené infrastruktury) se projevuje i v požadavku na zahrnutí prvků modrozelené infrastruktury do jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití, kdy je v případě některých ploch vyžadováno minimální plošné zastoupení zeleně (což je samo o sobě pokrok ve srovnání se stávajícím platným a účinným územním plánem statutárního města Brna, který zastoupení zeleně ani její kvalitu ve srovnatelných plochách neřeší), avšak v Návrhu ÚPmB už není požadováno minimální plošné zastoupení malých vodních ploch typu zahradní jezírka, nádrže, umělé mokřady. Těmito „malými vodními plochami“, resp. prvky modrozelené infrastruktury, by mělo být umožňovat zeleň „na terénu“, neboť z hlediska regulace mikroklimatu a rekreační funkce plní srovnatelné funkce zeleně na terénu, resp. zeleně na konstrukci intenzivní.

Modrozelená infrastruktura by měla zajišťovat zlepšení zádržnosti vody ve městě podporou tzv. malého vodního cyklu, redukovat tepelné ostrovy ve městě pomocí zeleně a zvýšit šetrnost nakládání s pitnou vodou.

2. K jednotlivým připomínkám

V Návrhu ÚPmB nahradit stávající definici pojmy „Zezeň“ a „Zezeň na konstrukci intenzivní“ jinými definicemi, které jednak stanoví určitou kvalitu zeleně (vegetační prvky bylinného, keřového i stromového patra), jednak vymezení funkce, které plochy zeleně mají plnit (regulace klimatu, relaxace, rekreace), a doplnit o definice „malé vodní plochy“ typu jezírek a dále „plochy povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou“. Jak „malé vodní plochy“, tak „plochy povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou“ jsou přitom současně prvky modrozelené infrastruktury (stejně, jako plochy zeleně na terénu či zeleně na konstrukci intenzivní).

Definice „Zeleně na konstrukci intenzivní“ je dále doplněna o požadavek zajištění její závlahy pouze dešťovou vodou (jako je tomu v případě „Zeleně na terénu“, kterou nahrazuje) nebo šedou vodou. Pokud má totiž „Zezeň na konstrukci intenzivní“ plnit výše uvedené funkce modrozelené infrastruktury, mezi které patří šetrné nakládání s pitnou vodou, pak musí být požadováno odpovídající technické řešení, které přiměje stavebníka lépe nakládat s dešťovou či šedou vodou. Např. 1 m² intenzivní zelené fasády s orientací na jih může mít spotřebu až 9 l/m². Na fasádě o ploše 100 m² by tak roční spotřeba vody určené na její závlahu činila 320 400 l, což odpovídá pitnému režimu 1246 obyvatel statutárního města Brna. Samotný pojem „Modrozelená infrastruktura“ však není třeba redefinovat. Níže navrhuje možné znění výše uvedených definic:

„Zelení na terénu takový typ vegetace na pozemku, který umožňuje trvalý růst a rozvoj vegetačních prvků bylinného, keřového i stromového patra a který slouží ke zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města, umožňuje vsakování dešťové vody, a který zpravidla umožňuje využití pro relaxační a pohybové aktivity,³ případně plní funkci izolační či ochranné zeleně. Vegetace sama může být buď přirozená, nebo uspořádaná podle zásad zahradní a krajinářské tvorby do zpravidla vícefunkčních kompozic, které utvářejí nebo doplňují dané prostředí.

Zelení na konstrukci intenzivní takový typ vegetace na konstrukci, který umožňuje nahradit zeleň na terénu co do typu vegetačních prvků a funkcí (zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města, vsakování dešťové vody a zpravidla i využití pro relaxační a pohybové aktivity) a jehož závlaha je zajištěna dešťovou nebo šedou vodou.

Malou vodní plochou zahradní jezírka, nádrže, umělé mokřady a jiné uměle vytvořené vodní plochy trvale zapuštěné do terénu, s vegetačními prvky ve vodní ploše, které slouží ke zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města, vyjma bazénů a brouzdališť uvedených ve vyhlášce č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch, ve znění pozdějších předpisů.

Plochou povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou povrchová úprava terénu nebo konstrukce podporující výpar, vsakování a pomalý odtok srážkových vod, jako jsou propustné zpevněné povrchy, zatravnovací dlaždice, štěrkové střechy, suché retenční nádrže apod.“

Připomínka č. 2

I.

Vymezení území dotčeného připomínkou č. 2

Námítka č. 2 se týká celého území zahrnutého do Návrhu ÚPmB.

II.

Obsah připomínky č. 2

Podatel navrhuje, aby požadavek na trvalé zastoupení zeleně na terénu v plochách bydlení (B) a plochách smíšených obytných (C), vymezených v textové části Návrhu ÚPmB na str. 55 a 56, zněl následovně:

„Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno v procentuálním rozsahu pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro danou plochu současně, přičemž tato zeleň na terénu musí umožnit trvalý růst a rozvoj vegetačních prvků daného typu, které na této ploše musí být již osazeny (pokud se na ní již nenachází vzrostlá zeleň tvořená vegetačními prvky daného typu) a musí trvale plnit odpovídající funkce zeleně na terénu. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu tak činí:

³ Pojmy „rekreace“ a „relaxace“ jsou definovány přímo v Návrhu ÚPmB, str. 13.

- 20 % zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj stromového patra, tedy růstu a rozvoje stromů o minimální výšce 3 m, a umožňující plnit všechny funkce zeleně na terénu, nebo
- 35 % zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj alespoň keřového patra, tedy růstu a rozvoje keřů o minimální výšce 1,5 m, a umožňující plnit všechny funkce zeleně na terénu, nebo
- 50 % zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj alespoň bylinného patra, která slouží alespoň ke zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města a která umožňuje vsakování dešťové vody.

Do minimálního plošného zastoupení zeleně na terénu lze konkrétní druh zeleně na terénu započítat pouze jednou, přičemž se vychází z nejnáročnějšího typu vegetačního prvku, jehož trvalý růst a rozvoj plocha umožňuje. Tj. plocha zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj stromového patra není současně chápána jako plocha zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj keřového patra a bylinného patra, plocha zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj keřového patra není současně chápána jako plocha zeleně na terénu umožňující rozvoj bylinného patra. Minimální výška vegetačních prvků daného typu bude muset být v rámci zeleně na terénu (ev. v rámci jejího nahrazení zelení na konstrukci intenzivní) dosažena nejpozději k okamžiku dokončení záměru stavebníka, jinak ji nebude možné započítat do minimálního plošného zastoupení zeleně na terénu.“

Podatel dále navrhuje, aby byl stejný požadavek na trvalé zastoupení zeleně na terénu doplněn i do ploch rekreace (R) a ploch zahrádek (I), ploch veřejné vybavenosti (V) a komerční vybavenosti (W).

Podatel dále navrhuje, aby bylo stávající znění textové části Návrhu ÚPmB na str. 55 a 56, podle které takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení (B) a plochách smíšených obytných (C) není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech, nahrazeno následujícím zněním:

„Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v případě, že:

- *minimální plošné zastoupení zeleně na terénu umožňujícího trvalý růst a rozvoj vegetačních prvků daného typu je ve stejném rozsahu kompenzováno zelení na konstrukci intenzivní, která umožňuje trvalý růst a rozvoj alespoň stejných vegetačních prvků daného typu a která plní stejné funkce, jako by plnila kompenzovaná zeleň na terénu;*
- *minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je ve stejném rozsahu nahrazeno umístěním malé vodní plochy;*
- *minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je nahrazeno umístěním plochy povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj alespoň bylinného patra;*
- *v dané ploše a disponibilním pozemku stavebního záměru prokazatelně nelze umístit žádnou zeleň na terénu, ani ji nelze kompenzovat žádnou zelení na konstrukci intenzivní ani malou vodní plochou. V takovém případě musí být 80 % disponibilního pozemku stavebního záměru a dané plochy současně kompenzováno umístěním plochy povrchu umožňující hospodaření s dešťovou*

vodou. Tento způsob kompenzace je přípustný pouze ve stabilizovaných plochách kompaktní zástavby.“

Podatel dále navrhuje, aby byla výše uvedená možnost nedodržet minimální plošné zastoupení zeleně na terénu doplněna do ploch veřejné vybavenosti (V) a komerční vybavenosti (W). V souladu se stávajícím zněním textové části Návrhu ÚPmB na str. 60 a 61 Podatel navrhuje, aby nově navržená možnost nedodržet minimální plošné zastoupení zeleně na terénu nebyla připuštěna u ploch rekreace (R) a ploch zahrádek (I).

III.

Odůvodnění připomínky č. 2

1. Stávající znění Návrhu ÚPmB

Návrh ÚPmB na str. 55-56 dále vymezuje plochy, u nichž je požadavek na umístění/zachování zeleně na určité části povrchu plochy a stavebního pozemku, konkrétně u ploch bydlení (B) a u ploch smíšených obytných (C), kdy je stanoveno, že: *„Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:*

- *v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo*
- *u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo*
- *pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo*
- *pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.“*

V plochách rekreace (R) a zahrádek (I) pak Návrh ÚPmB na str. 60-61 stanoví, že: *„Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.“ Jiné než výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně na terénu neobsahují*, a to ani plochy veřejné vybavenosti a komerční vybavenosti. Toto pokládá Podatel za nedostatečné.

Možnosti kompenzace procentuálního zastoupení zeleně na terénu, které připouští Návrh ÚPmB v případě ploch bydlení (B) a ploch smíšených obytných (C) jsou velmi vágní a neurčité a proto mohou jen obtížně sloužit k ochraně zeleně na terénu (a k rozvoji modrozelené infrastruktury). Naopak umožňují libovůli stavebních úřadů při posuzování kompenzací a vytvářejí právní nejistotu stavebníků. **Nesplňují tak zákonné nároky kladené na regulativy územních plánů:**

1. možnost kompenzace zeleně na terénu umístěním „zeleně na konstrukci intenzivní“ je redukováno pouze na umístění „zelené střechy“ umožňující svými parametry plně nahrazení funkce zeleně na rostlém terénu a umožňovat růst bylin, keřů i stromů. Jiné prvky modrozelené infrastruktury jsou coby možné kompenzace zeleně na terénu vyloučeny. Navíc je Návrhem ÚPmB požadována „přiměřená kompenzace“ zeleně na terénu zelení na konstrukci intenzivní, která může být libovolně rozsáhlá (Návrh ÚPmB nevyžaduje kompenzaci zeleně na terénu odpovídajícím rozsahem plochy zeleně na konstrukci intenzivní);
2. v případě záměrů umísťovaných v husté kompaktní zástavbě není stanoven žádný limit, pod který nesmí zastoupení zeleně na terénu, nebo kompenzace zelení na konstrukci intenzivní, klesnout, může tak dojít i k umístění záměrů, které povedou k odstranění veškeré zeleně na terénu,
3. v případě hrozby vzniku „urbanisticky nelogického řešení“ nejsou definovány v Návrhu ÚPmB užití pojmy „racionalita v území“ či „urbanisticky logické řešení“, nadto není stanoven žádný limit, pod který nesmí zastoupení zeleně na terénu v takovém případě klesnout,
4. v případě „přiměřené kompenzace zelení na okolních veřejných prostranstvích“ není stanoven žádný limit takové kompenzace. Navíc vyhovět této podmínce lze i tak, že záměr bude umístěn v sousedství veřejného prostranství, na kterém se již nachází veřejná zeleň, např. městský park. Odůvodnění Návrhu ÚPmB toto výslovně připouští.

V plochách rekreace (R) a plochách zahrádek (I) Návrh ÚPmB nepřipouští nedodržení minimálního plošného zastoupení zeleně na terénu, tj. jeho kompenzací některým ze způsobů připuštěných v plochách pro bydlení a plochách smíšených obytných.

2. K jednotlivým připomínkám

2.1 Požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně na terénu

Dále by měl být podle názoru Podatele stanoven v rámci vymezení jednotlivých ploch požadavek na plošné zastoupení zeleně na terénu, který by **zohledňoval kvalitu jednotlivých typů vegetačních prvků** a který by vedl k preferenci stromového patra o určitých parametrech (tím bude výška vegetačního prvku) před keřovým či bylinným patrem. Toho je dosaženo vymezením minimálního rozsahu plochy umožňujícího růst stromů, namísto které lze vymežit rozsáhlejší plochu umožňující růst keřů, resp. ještě rozsáhlejší plochu umožňující růst pouze bylin (tj. trávník). Předpokladem je, že stavebník zvolí při umístění záměru takové řešení, které umožní růst stromů vzhledem k tomu, že je vyžadováno „pouze“ 20 % plochy, zatímco pokud by stavebník z nějakého důvodu nechtěl nebo nemohl umožnit růst stromů, musel by vyčlenit minimálně 35 % plochy pro keře, resp. 50 % plochy pro trávník. Samozřejmě plocha pro růst stromů musí umožňovat též růst keřů a bylin, plocha pro růst keřů musí umožňovat též růst bylin. Podatel podotýká, že by stavebník mohl zastoupení jednotlivých ploch kombinovat za dodržení minimálních požadovaných poměrů, tzn. může dosáhnout požadovaného trvalého množství zeleně např. tak, že 10 % zeleně na terénu bude tvořeno stromy a 25 % zeleně na terénu bude tvořit trávník (10 % zeleně na terénu tvořené stromy tak nahrazuje 25 % zeleně na terénu tvořené trávníkem).

Požadavek na trvalé zastoupení zeleně na terénu přitom musí být kromě stávajících ploch bydlení (B), ploch smíšených obytných (C), ploch rekreace (R) a ploch zahrádek (I) doplněn i do dalších ploch, konkrétně ploch veřejné vybavenosti (V) a komerční vybavenosti (W). Ve všech uvedených plochách přitom bude požadavek na minimální procentuální zastoupení zeleně na terénu podle našeho návrhu shodné, včetně uvedených poměrů plochy pro stromy, keře a trávnik.

Požadavek na plošné trvalé zastoupení zeleně na terénu by přitom neměl být vázán na strukturu zástavby, kterou může být problematické stanovit, jak plyne i z odůvodnění Návrhu ÚPmB (např. areálová zástavba a volná zástavba, kdy odůvodnění Návrhu ÚPmB na str. 167 uvádí, že: „rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území.“). Z tohoto důvodu nejde Podatel cestou Nesehnutí, které vymezuje koeficient zeleně odlišně pro jednotlivé druhy struktury zástavby a kombinuje jej s tím, zda se jedná o stabilizované či zastavitelné plochy.

Konkrétně požadavek na trvalé zastoupení zeleně na terénu navrhuje Podatel následovně:

„Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno v procentuálním rozsahu pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro danou plochu současně, přičemž tato zeleň na terénu musí umožnit trvalý růst a rozvoj vegetačních prvků daného typu, které na této ploše musí být již osazeny (pokud se na ní již nenachází vzrostlá zeleň tvořená vegetačními prvky daného typu) a musí trvale plnit odpovídající funkce zeleně na terénu. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu tak činí:

- 20 % zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj stromového patra, tedy růstu a rozvoje stromů o minimální výšce 3 m, a umožňující plnit všechny funkce zeleně na terénu, nebo
- 35 % zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj alespoň keřového patra, tedy růstu a rozvoje keřů o minimální výšce 1,5 m, a umožňující plnit všechny funkce zeleně na terénu, nebo
- 50 % zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj alespoň bylinného patra, která slouží alespoň ke zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města a která umožňuje vsakování dešťové vody.

Do minimálního plošného zastoupení zeleně na terénu lze konkrétní druh zeleně na terénu započítat pouze jednou, přičemž se vychází z nejnáročnějšího typu vegetačního prvku, jehož trvalý růst a rozvoj plocha umožňuje. Tj. plocha zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj stromového patra není současně chápána jako plocha zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj keřového patra a bylinného patra, plocha zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj keřového patra není současně chápána jako plocha zeleně na terénu umožňující rozvoj bylinného patra. Minimální výška vegetačních prvků daného typu bude muset být v rámci zeleně na terénu (ev. v rámci jejího nahrazení zelení na konstrukci intenzivní) dosažena nejpozději k okamžiku dokončení záměru stavebníka, jinak ji nebude možné započítat do minimálního plošného zastoupení zeleně na terénu.“

2.2 K možnostem kompenzace zeleně na terénu

Možnost kompenzace zeleně na terénu je nutností, neboť v některých plochách (např. plochách pro bydlení v kompaktní struktuře zástavby v centru města) – pokud nemají negativně ovlivnit formu a využití pozemku nebo budovy (tj. pokud nemají vznikat „urbanisticky nelogická řešení“) – nebude možné požadavky na minimální plošné zastoupení zeleně na terénu dodržet a bude tedy nutno jej kompenzovat. Současně jsou možnosti kompenzace formulována tak, aby byla vyloučena libovůle ať už stavebníka, či stavebního úřadu, a aby bylo zřejmé, jakým způsobem a v jakém rozsahu lze zeleň na terénu nahradit.

Možnosti kompenzace podle návrhu Podatele mají zahrnovat kromě zeleně na konstrukci intenzivní také kompenzaci umístování malých vodních ploch anebo plochou povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou, přičemž jednotlivé možnosti kompenzace zeleně na terénu lze kombinovat. Jednotlivé možnosti kompenzace zeleně na terénu budou buď započitatelné ve stejném rozsahu, v jakém je kompenzována ta která zeleň na terénu (tj. zeleň na konstrukci intenzivní umožňující růst keřů o minimální výšce 1,5 m a kompenzuje zeleň na terénu umožňující růst keřů, přičemž obojí musí plnit stejné funkce), anebo jinak.

„Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v případě, že:

- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu umožňujícího trvalý růst a rozvoj vegetačních prvků daného typu je ve stejném rozsahu kompenzováno zelení na konstrukci intenzivní, která umožňuje trvalý růst a rozvoj alespoň stejných vegetačních prvků daného typu a která plní stejné funkce, jako by plnila kompenzovaná zeleň na terénu;*
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je ve stejném rozsahu nahrazeno umístěním malé vodní plochy;*
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je nahrazeno umístěním plochy povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu zeleně na terénu umožňující trvalý růst a rozvoj alespoň bylinného patra;*
- v dané ploše a disponibilním pozemku stavebního záměru prokazatelně nelze umístit žádnou zeleň na terénu, ani ji nelze kompenzovat žádnou zelení na konstrukci intenzivní ani malou vodní plochou. V takovém případě musí být 80 % disponibilního pozemku stavebního záměru a dané plochy současně kompenzováno umístěním plochy povrchu umožňující hospodaření s dešťovou vodou. Tento způsob kompenzace je přípustný pouze ve stabilizovaných plochách kompaktní zástavby.“*

V Brně dne 29. 6. 2020

Frank Bold, s.r.o.