

Kvalitní a přehledné regulativy zeleně? Přípravovaný územní plán v Brně je už má zpracované

Stanovení minimální plochy stavebního pozemku určené pro zeleň i samotná kvalita zeleně jsou parametry, které se podařilo nastavit v široké diskusi mezi experty urbanisty, architekty, krajináři, politiky i občany v územním plánu Brna.



ILUSTRACNÍ FOTO: ARCHIV FRANK BOLD ADVOKÁTI

Regulativy zeleně jsou zásady a limity uspořádání a využití území města, jejichž cílem je zlepšení životního prostředí ve městě

Regulativy zeleně jsou zásady a limity uspořádání a využití území města, jejichž cílem je zlepšení životního prostředí ve městě. Pro návrh územního plánu Brna zpracovávala doporučení pro jejich z kvalitnění advokátní kancelář Frank Bold Advokáti ve spolupráci s Národní sítí Zdravých měst, která aktivitu podpořila ze zdrojů Evropského sociálního fondu.

„Naším cílem je, aby se Brno mohlo do budoucna rozvíjet způsobem, který neohroží kvalitu života ve městě. Naopak chceme kvalitu života zlepšovat. Ať už je to zvyšováním podílu veřejně přístupné zeleně, revitalizací opuštěných a zdevastovaných továrních areálů, tak také implementací moderní modrozelené infrastruktury v rámci nové výstavby,“ uvedl radní pro územní plánování a rozvoj města Brna RNDr. Filip Chvátal, Ph.D.

Do vzniku regulativů byla zapojena také laická a odborná veřejnost, která se účastnila tematických kulatých stolů i plánování konkrétních lokalit. Získané know-how bude nadále využito jako dobrá praxe a mimo jiné ve spolupráci se Zdravými městy šířeno dále. Konkrétně se tématu věnoval také webinář, jehož záznam je k vidění na zdravamesta.cz.

REGULATIVY SLOUŽÍ K DOSAŽENÍ CÍLŮ A ÚKOLŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulativy zeleně mohou být v územním plánu obce vymezeny různě, a to z hlediska cílů, kterých obec hodlá dosáhnout v územním plánování. Tyto cíle přitom musí být v souladu s obecně vymezenými cíli a úkoly územního plánování ve stavebním zákoně, včetně souladu s principem proporcionality.

Podotýkáme, že obec také musí hájit veřejné zájmy a pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby občanů podle zákona o obcích, přičemž tyto potřeby zahrnují mimo jiné potřebu bydlení a celkového kulturního rozvoje. Proto obec nemůže nastavit regulativy zeleně tak, aby vyhovovaly pouze jedné zájmové skupině (například pouze developerům, jejichž zájmem je maximální zastavěnost území, nebo třeba jen zahrádkářům, jejichž zájmem je minimální zastavěnost území).

V případě Brna byly cíle týkající se zeleně obecně vymezeny již v zadání územního plánu města Brna, které uvádí, že dlouhodobým cílem města je dobře dostupná rekreační zeleň. Podobně jsou pak stano-

veny také cíle pro městskou zeleň a pro zahrádkářské lokality.

Východiskem při formulaci regulativů zeleně byla rovněž zásada, že regulativy zeleně musí být všem srozumitelné, snadno aplikovatelné a v praxi ověřitelné.

REGULATIV MINIMÁLNÍHO PLOŠNÉHO ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Ide o zásadní regulativ, na nějž jsou navázány následující regulativy. V jeho rámci bylo nutné zohlednit kromě procentuálního zastoupení zeleně také její kvalitu.

Původně jsme v návrhu za Frank Bold Advokáty předpokládali rozlišení minimálního plošného zastoupení zeleně podle toho, zda umožňuje trvalý růst a rozvoj alespoň bylinného, keřového nebo stromového patra s tím, že stavebník musel zajistit buď 50 % plochy stavebního pozemku umožňujícího růst bylinného patra, anebo 35 % plochy umožňující růst alespoň keřového patra, případně 20 % plochy umožňující růst alespoň stromového patra. Možná byla také kombinace jednotlivých plošných zastoupení zeleně, což mělo stavebníky motivovat k volbě sice menší plochy, avšak s kvalitnější zelení.

Do minimálního plošného zastoupení zeleně na terénu bylo možné konkrétní druh zeleně započítat pouze jednou, přičemž se vycházelo z nejnáročnějšího druhu zeleně, jehož růst plocha umožňuje.

Bohužel takto navržený regulativ neumožňoval zohlednit jinou než již existující zeleň na stavebním pozemku, neboť zeleň jako taková se neumísťuje. Dalším problémem je pak nutné odůvodnění navrženého poměru plošného zastoupení jednotlivých druhů zeleně. Původní návrh regulativu byl proto výrazně změněn.

Výsledný regulativ v upraveném návrhu územního plánu města Brna (dále jen Návrh ÚP) vymezuje kromě minimální plochy stavebního pozemku určené pro zeleň (30 %) rovněž minimální plochu umožňující růst stromů, přičemž minimální celková rozloha plochy umožňující růst stromů musí být alespoň 16 m², což odpovídá ploše nutné pro kořenový systém jednoho stromu.

KOMPENZACE ZELENĚ NA TERÉNU

Původně jsme za Frank Bold Advokáty navrhovali kompenzaci zeleně na terénu zelení na konstrukci intenzivní, a to zásadně ve stejném rozsahu. Návrh ÚP nyní obsahuje prakticky totožné znění regulativu s tím rozdílem, že umístění zeleně na konstrukci, kterou se rozumí zejména horizontální

či šikmé intenzivní zelené střechy, není chápáno jako kompenzace zeleně na terénu, ale jako plně srovnatelné řešení.

Regulativ neumožňuje nahrazení zeleně na terénu tzv. zelenou fasádou kvůli vyšší náročnosti na zavlažování (ve srovnání se zelenou střechou) i proto, že zelená fasáda nenaplňuje všechny funkce zeleně na terénu, například relaxační funkci (po zelené střeše se dá procházet, po zelené fasádě nikoli).

Regulativ pokládá zeleň na terénu a zeleň na konstrukci intenzivní za srovnatelně kvalitní řešení s tím, že je na stavebníkovi, jak požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně vyhoví.

Tento přístup někteří autoři kritizují s tím, že zeleň na střešní konstrukci z technologických důvodů nedokáže přiměřeně nahradit zeleň rostoucí na terénu (ve volné půdě) vzhledem k omezené velikosti prostoru pro kořenový systém stromů a že zeleň na střeše bude udržována při životě automatickou závlahou.

Faktem však je, že zeleň na konstrukci intenzivní umožňuje v zásadě plnohodnotný růst určitých druhů zeleně, i zeleň na terénu musí být zavlažována v případě nedostatku dešťových srážek – a konečně jak zeleň na terénu, tak zeleň na konstrukci intenzivní slouží k plnění relaxační a bytové funkce.

Podle našeho názoru územní plán by měl umožňovat adekvátní náhradu zeleně na terénu zelení na konstrukci, neměl by upřednostňovat například pouze zeleň na terénu nebo pouze zeleň na konstrukci, a to s ohledem na zásadu proporcionality, kterou je třeba dodržet i při tvorbě regulativů územního plánu.

VÝJIMKY Z REGULATIVU MINIMÁLNÍHO PLOŠNÉHO ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Jedním z nedostatků původního Návrhu ÚP byly příliš vágní výjimky z regulativu na minimální plošné zastoupení zeleně, které umožňovaly nemít na pozemku vůbec žádnou zeleň. Šlo například o stavební záměry v „husté kompaktní zástavbě“, či pokud by v důsledku splnění požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně vznikala „urbanisticky nelogická řešení“.

Takto vágně formulované výjimky nejsou určité ani jednoznačné, jak žádá zákon. Nemohou tedy sloužit k ochraně zeleně ve městě Brně a k rozvoji modrozelené infrastruktury a umožňují libovůli stavebních úřadů a nejistotu stavebníků ohledně „správného“ řešení jejich stavebního záměru. Proto byla nutná jejich změna.

Výjimky z regulativu minimálního plošného zastoupení zeleně jsou nyní omezeny jen na úzký okruh odůvodněných případů. Například pojem „urbanisticky nelogické řešení“ byl konkretizován tak, že je pod něj podřazena zástavba proluky nebo zástavba nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet.

V případě stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě není třeba dodržet požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně, pokud navržené řešení podstatně



Podle návrhu územního plánu Brna umístění zeleně na konstrukci, kterou se rozumí zejména horizontální či šikmé intenzivní zelené střechy, není chápáno jako kompenzace zeleně na terénu, ale jako plně srovnatelné řešení

Podle našeho názoru územní plán by měl umožňovat adekvátní náhradu zeleně na terénu zelení na konstrukci, neměl by upřednostňovat například pouze zeleň na terénu nebo pouze zeleň na konstrukci, a to s ohledem na zásadu proporcionality, kterou je třeba dodržet i při tvorbě regulativů územního plánu.

nenaruší charakter území a současně pokud střešní konstrukce stavby bude řešena se zelení na konstrukci intenzivní umožňující růst alespoň keřů, pokud tím nebude narušena střešní krajina nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty.

ZACHOVÁNÍ STÁVAJÍCÍ ZELENĚ V RÁMCI TZV. VNITROBLOKŮ

Regulace vnitrobloků je problematická zejména s ohledem na minimální podrobnost územního plánu vzhledem k jeho měřítku.

Zachování zeleně ve vnitroblocích tedy bylo dosaženo jednak jejich vymezením coby ploch městské zeleně tam, kde to měřítko územního plánu umožňovalo (což prakticky vylučuje umístění jakýchkoli staveb i jejich využití pro odstavení a parkování motorových vozidel v těchto plochách); jednak stanovením možného využití vnitrobloků coby součástí jiných ploch. Typicky jde o plochy pro bydlení, kdy prioritou je každodenní rekreace obyvatel a podíl zeleně je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně.

ZACHOVÁNÍ PLOCH ZAHŘÁDEK

Problémem ploch zahrádek je, že tvoří bariéru v území města. Dále bylo v Návrhu

ÚP nutné vyřešit existující rozpor mezi faktickým využitím určitých ploch coby zahrádkářských osad a jejich možným využitím, například jako ploch pro bydlení v platném územním plánu města Brna (například Červený kopec, Žlutý kopec). Návrh ÚP rovněž neumožňoval vymezit plochy zahrádek v některých lokalitách (třeba proto, že by se zahrádkářská osada nacházela v aktivní zóně záplavového území).

Řešení ploch zahrádek v upraveném Návrhu ÚP je pak kombinací vymezení nových (náhradních) ploch zahrádek a vymezení ploch zahrádek na místě fakticky existujících zahrádkářských osad tam, kde je to možné z hlediska platných právních předpisů a kde současně odpadá nutnost poskytovat náhrady za změnu v území soukromým vlastníkům.

Návrh ÚP nyní obsahuje také nový regulativ, který zachovává stávající zahrádkářské osady na jiných plochách než plochách zahrádek do doby, než dojde k využití těchto ploch v souladu s Návrhem ÚP (např. k jejich zastavení bytovou zástavbou).

SHRNUTÍ:

JAK NA REGULATIVY ZELENĚ?

Důležité je tvořit regulativy zeleně tak, aby odpovídaly cílům v zadání územního plánu, formulovat je jednoduše a tak, aby byly v praxi aplikovatelné.

Regulativ minimálního plošného zastoupení zeleně na stavebním pozemku umožňuje do určité míry zohlednit kvalitu zeleně, související regulativy umožňují zohlednit prvky modrozelené infrastruktury. Výjimky z regulativů zeleně musí být formulovány jednoznačně, úzce a nesmí vést k vyprázdňování regulativů zeleně.

Ze zkušeností plynoucí z příprav regulativů zeleně také vyplývá, že je žádoucí zapojit do nich veřejnost, což může vést k nižšímu napadání výsledného návrhu územního plánu. ■

Mgr. PETR BOUDA,
Frank Bold Advokáti