

KOEFICIENT ZELENĚ

... co to vlastně znamená?

Koeficient zeleně (KZ) nám říká, jaká část pozemku musí zůstat pro zeleň a jaká část pozemku se může zastavět.

Zelení se rozumí zeleň všeho druhu – tráva, keře, stromy, louky, záhony s květinami či zeleninou.

Zastavěnou částí pozemku se myslí ta část, na které se nachází stavby jako domy a garáže, ale také kůlny, přístřešky, pergoly, vydlážděné chodníky nebo asfaltové příjezdové cesty.

V Lysé jsou koeficienty zeleně různé. U pozemků určených k zastavění domem je KZ zpravidla ve výši 0,6 nebo 0,65 a u větších pozemků 0,85, v centru města se má KZ určit individuálně. Nezáleží přitom, zda je pozemek zastavěný domem, garáží nebo příjezdovou cestou, vše se posuzuje společně.

V ÚP je nově navrhováno sjednocení koeficientu zeleně tak, že v centru bude KZ 0,2 a v ostatních částech Lysé v obytné zástavbě bude KZ 0,6.

Jak bude vypadat pozemek s koeficientem zeleně 0,2 a 0,6?

KZ 0,2:

V tomto případě lze pozemek zastavět z 80 % s tím, že minimálně 20 % musí zůstat jako zeleň. Pozemek o výměře 1000 m² je tedy možné v rozsahu 800 m² zastavět jakýmkoliv způsobem (i např. jedním velkým domem) a v rozsahu 200 m² ponechat pro zeleň.

KZ 0,6:

Zde lze pozemek zastavět jen z 40 % s tím, že minimálně 60 % musí zůstat jako zeleň. Pozemek o výměře 1000 m² by tedy bylo možné v rozsahu 400 m² zastavět jakýmkoliv způsobem (i např. jedním velkým domem) a v rozsahu 600 m² ponechat pro zeleň.

Na fotografiích vidíte rozdíl. Oba pozemky jsou stejně velké. Vpravo je pozemek zastavěný (domem, chodníkem a místem na stání auta) do 40 %. Vlevo je pozemek zastavěný (domem, chodníkem a garáží s dílnou) do 80 %.

A teď si představte, že díky změně územního plánu bude na zahradě vašeho souseda postaven velký dům. Anebo že velký dům bude postaven ve vnitrobloku zahrad, které doteď byly oázou klidu v rušném městě.

KZ 0,2 je v rámci změny územního plánu navrhován v širším centru našeho města bez ohledu na to, zda jsou pozemky již nyní zastavěné anebo nejsou. Tento koeficient je například nově navržen pro celý park mezi školami. Připadá vám to nebezpečné? Nám také!



