

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Návrh pro veřejné projednání

Textová část odůvodnění  
– svazek 4, kap. 9-19

06/2024

B | R | N | O |



Kancelář  
architekta  
města Brna

Záznam o účinnosti  
**Územní plán města Brna**

<i>Správní orgán příslušný k vydání Územního plánu města Brna:</i> Zastupitelstvo města Brna	
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Pořizovatel:</i> Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i> Mgr. Viktor Poledník	
<i>Funkce oprávněné osoby:</i> vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB	
<i>Podpis oprávněné osoby:</i>	

*razítko*



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ – SVAZEK 4

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	9
9.1 Základní východiska .....	9
9.1.1 Vazba na PÚR ČR.....	9
9.1.2 Vazba na ZÚR JMK.....	9
9.1.3 Vazba na Zadání ÚPmB a Pokyny pro zpracování návrhu ÚPmB .....	9
9.1.4 Principy návrhu ÚPmB.....	10
9.2 Sociodemografické podmínky .....	10
9.2.1 Počet obyvatel .....	10
9.2.2 Suburbanizace .....	11
9.2.3 Východiska populační prognózy .....	11
9.2.4 Populační prognóza.....	14
9.3 Předpoklady rozvoje bydlení.....	16
9.3.1 Dosavadní trendy.....	16
9.3.2 Struktura domácností .....	17
9.3.3 Velikost a obložnost bytů.....	18
9.4 Bilance ploch .....	19
9.4.1 Bilance ploch změn návrhu ÚPmB ve vztahu k současnému využití.....	21
9.4.2 Výchozí situace – bydlení.....	24
9.4.3 Velikost, kapacita a potenciál ploch změn návrhu ÚPmB .....	25
9.5 Vymezení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	28
9.6 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	29
9.6.1 Plochy změn nového úpmb ve vztahu k prognózám .....	29
9.6.2 Odůvodnění potřeby zastavitelných ploch v novém ÚPmB.....	31
10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	34
10.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond .....	34
10.1.1 Metodika práce .....	34
10.1.2 Struktura půdního fondu v území .....	34
10.1.3 Agronomická kvalita půdy.....	37
10.1.4 Klimatické regiony.....	37
10.1.5 Půdní typy a subtypy .....	37
10.1.6 Hlavní půdní jednotky dle klasifikace BPEJ .....	40
10.1.7 Třídy ochrany zemědělských půd .....	42
10.1.8 Investice do půdy.....	43

10.1.9 Údaje o hospodářících zemědělských subjektech a areálech, stavbách zemědělské prvovýroby .	44
10.1.10 Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy .....	44
10.1.11 Opatření k zajištění ekologické stability .....	44
10.1.12 Způsob vyhodnocení návrhových ploch .....	44
10.1.13 Způsob vyhodnocení koridorů .....	44
10.1.14 Odhad výměry záboru určeného po ukončení nezemědělské činnosti k rekultivaci .....	45
10.1.15 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků .....	45
10.1.16 Porovnání návrhových ploch na zemědělské půdě I. nebo II. třídy ochrany s dosavadním územním plánem.....	46
10.1.17 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení .....	47
10.1.18 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF ve vztahu k dosavadnímu Územnímu plánu města Brna (1994) .....	48
10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	52
10.2.1 Metodika práce.....	52
10.2.2 Všeobecné údaje o lesích v řešeném území .....	52
10.2.3 Způsob vyhodnocení ploch záborů pupfl.....	52
10.2.4 Značení ploch záboru .....	53
10.2.5 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení .....	53
10.2.6 Kompenzace navrhovaných záborů lesa .....	53
10.2.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na PUPFL ve vztahu k dosavadnímu Územnímu plánu města Brna (1994) .....	56
11 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	57
12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	59
13 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	60
13.1 Procesněprávní požadavky.....	60
13.2 Hmotněprávní požadavky .....	61
14 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	65
14.1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů .....	65
14.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	74
15 EKONOMICKÝ MODEL ROZVOJOVÝCH LOKALIT .....	75
15.1 Úvod.....	75
15.2 Popis modelu pro ekonomické hodnocení .....	75
15.2.1 Vstupní proměnné .....	75

15.2.2	Hodnotící kritéria.....	76
15.3	Pořadí lokalit dle jednotlivých kritérií .....	78
15.3.1	Pořadí lokalit dle nákladů na m <sup>2</sup> – Kritérium K1 .....	78
15.3.2	Pořadí lokalit dle příjmů na m <sup>2</sup> – Kritérium K2 .....	90
15.3.3	Pořadí lokalit dle socioekonomického užítku na m <sup>2</sup> – Kritérium K3 .....	102
15.4	Celková efektivnost návrhové lokality .....	114
16	URBANISTICKÉ HODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT .....	126
16.1	Úvod.....	126
16.2	Popis metodiky urbanistického hodnocení .....	126
16.2.1	Kvantitativní hodnocení .....	126
16.2.2	Kvalitativní hodnocení.....	130
16.3	Výsledky urbanistického hodnocení .....	130
17	PODMÍNĚNOST STRATEGICKÝCH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ STRATEGICKÝMI INVESTICEMI.....	133
18	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH (VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ).....	186
19	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	187

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1.1	Karty lokalit – odůvodnění
Příloha č. 1.2	Karty lokalit – odůvodnění
Příloha č. 2	Karty zón – odůvodnění
Příloha č. 3.1	Zábor ZPF a PUPFL v navržených plochách změn
Příloha č. 3.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL ve vztahu k dosavadnímu územnímu plánu (1994)
Příloha č. 3.3	Zábor ZPF a PUPFL v koridorech
Příloha č. 4	Vypořádání pokynu E k úpravě návrhu ÚPmB dle § 54 odst. 3 stavebního zákona
Příloha č. 5	Kapitola 14.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
Příloha č. 6	Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění)
Příloha č. 7	Kapitola 19 Vyhodnocení připomínek

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

0.1	Koordinační výkres	1:10 000
0.2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:10 000
0.3	Výkres širších vztahů	1:50 000
0.4	Silniční doprava – schéma	1:25 000
0.5	Veřejná hromadná doprava – schéma	1:25 000
0.6	Cyklistická doprava – schéma	1:25 000



## 9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 9.1 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA

#### 9.1.1 VAZBA NA PÚR ČR

Mezi republikové priority *Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7*, patří podpora polyfunkčního využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields), hospodárné využívání zastavěných území, ochrana nezastavěného území, minimalizace fragmentace krajiny a veřejné zeleně, úsporné řešení v oblasti dopravy a energií a omezování negativních důsledků suburbanizace za účelem udržitelného rozvoje území. Zvýšené požadavky na změny v území jsou pak spojeny s rozvojovými oblastmi a osami, kde se soustředí aktivity republikového a mezinárodního významu. Republikové priority se promítají do praxe plánování a následného rozvoje městského (či metropolitního) prostředí.

PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, řadí město Brno do rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno, kterou definuje jako, cit.: „*území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam*“. Dobrá dostupnost Brna dálnicemi a I. tranzitním železničním koridorem je podporujícím faktorem rozvoje celé metropolitní oblasti.

**V měřítku regionálním je tak důsledkem silná koncentrace obyvatel a ekonomických aktivit do metropolitní oblasti, která se v městském měřítku projevuje výraznou dekoncentrací obyvatel do zázemí města Brna se všemi negativními důsledky.**

#### 9.1.2 VAZBA NA ZÚR JMK

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) blíže specifikují republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje kraje. V území metropolitní rozvojové oblasti Brno stanovují prioritu „***nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace***“. Město Brno je ZÚR JMK kategorizováno jako nadregionální centrum, pro které se stanovují:

požadavky na uspořádání a využití území:

- podporovat demografickou stabilizaci a rozvoj;
- podporovat rozvoj bydlení a aktivity v oblasti pokročilých služeb, znalostní ekonomiky a vzdělávání;
- podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje nadregionálního centra a okolních sídel, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí.

úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro rozvoj aktivit především v plochách brownfields;
- vytvářet územní podmínky podporující polycentrické sídelní vztahy mezi nadregionálním centrem a okolními sídly zejména v jižním a jihovýchodním sektoru;
- vytvářet územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury zejména mezi nadregionálním centrem a okolními sídly.

#### 9.1.3 VAZBA NA ZADÁNÍ ÚPMB A POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚPMB

Priority PÚR ČR a ZÚR JMK jsou promítnuty a rozpracovány blíže v Zadání Územního plánu statutárního města Brna a Pokynech pro zpracování návrhu ÚPMB.

Dle Zadání ÚPMB je hlavní cíl nového územního plánu města Brna, cit.: „***Trvale udržitelný rozvoj a prosperita města Brna, s nimiž je bezprostředně spojen růst počtu obyvatel a omezení suburbanizace***“.

Vytvoření územních podmínek pro naplnění tohoto cíle by mělo vycházet z flexibility nového územního plánu, tj. „územní plán musí být schopen reagovat na potřeby rozvoje jednotlivých funkcí a současně dostatečně ochránit plochy pro veřejnou infrastrukturu“. V souvislosti s využitím zastavěného území a vymezením zastavitelných ploch patří mezi hlavní požadavky na rozvoj města:

- omezení suburbanizace;
- rozvoj v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu;
- polyfunkčnost území;
- kompaktnost města.

Původní variantní řešení návrhu nového územního plánu je Pokyny zúženo na jednu variantu (vycházející z varianty II Konceptu charakterizované jako varianta vyvážená). Ta udržuje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojem na jedné straně a přírodním zázemím města a jeho ochranou na straně druhé. Základní cíle Zadání jsou v rámci Pokynů drženy, někde zpřesňovány. Pokyny především doporučují přestavbu ploch brownfields, na kterých je žádoucí vytvářet polyfunkční území s dostatkem bydlení a smíšených funkcí, a to s ohledem na jejich umístění v kontextu celého města.

#### 9.1.4 PRINCIPY NÁVRHU ÚPMB

Na základě stavebního zákona bylo vymezeno zastavěné území. Dle nadřazené územně plánovací dokumentace (PÚR ČR, ZÚR JMK), ÚAP a dalších podkladů vyhodnocujících územně rozvojový potenciál města Brna byly v rámci řešení návrhu Územního plánu města Brna vymezeny zastavitelné plochy. **Rozsah a prostorová distribuce zastavitelných ploch reagují na stávající situaci ve městě Brně takovým způsobem, aby byly naplněny současné a výhledové rozvojové potřeby a potenciál území města.**

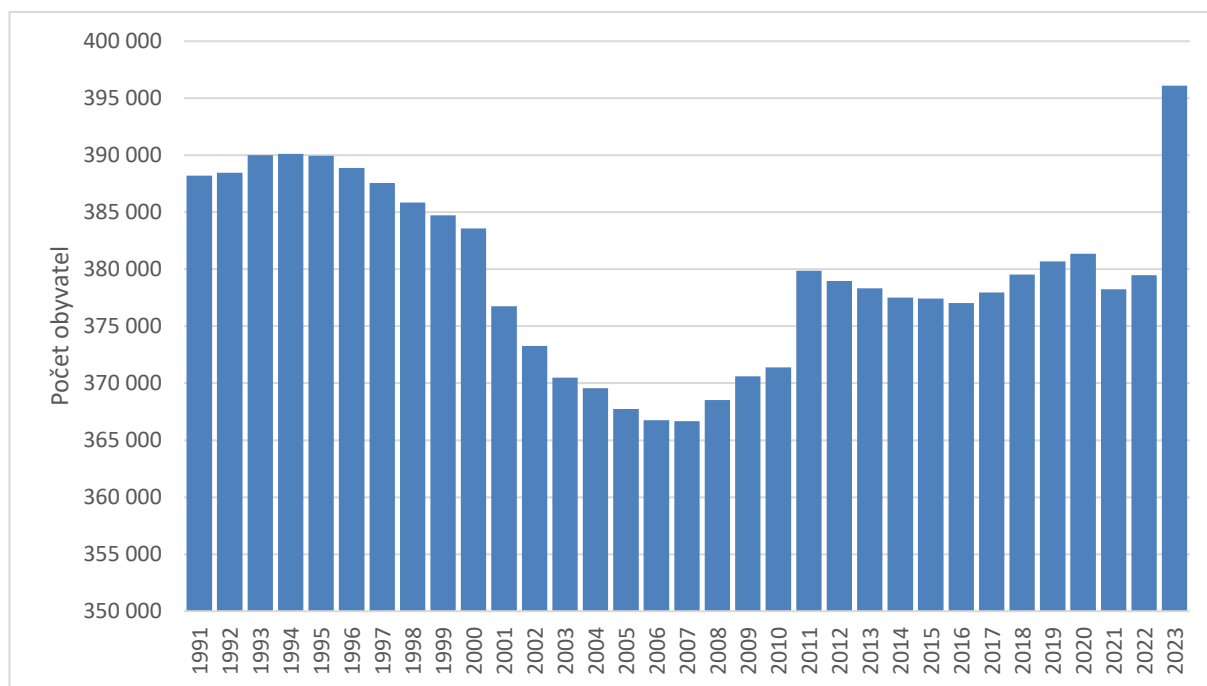
Mezi základní principy návrhu ÚPMB patří zintenzivnění rozvoje v centrálních částech města na úkor expanze do volné krajiny. Hodnoty stávajícího zastavěného území jsou chráněny, stejně tak jako kvalita otevřené městské krajiny a dalších ploch zeleně. Rozvoj je tak soustředěn do nevyužívaných území vnitřního města, kde je i přes možné vyšší vstupní investice očekávána jejich efektivnější návratnost v podobě výhod plynoucích z lepší obslužnosti území, nižší míry generované mobility, či koncentrace aktivit a funkcí přispívající k sociální a územní soudržnosti města. V okrajových částech města je rozvoj navrhován s ohledem na charakter území, ochranu ZPF a krajiny, návaznost na stávající infrastrukturu a dopravní limity.

## 9.2 SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY

### 9.2.1 POČET OBYVATEL

V Brně žilo k 01.01.2023 **396 101 trvale nebo dlouhodobě bydlících** obyvatel (dle bilance ČSÚ). Zatímco období od poloviny 90. let 20. století bylo charakteristické poklesem počtu obyvatel na rekordně nízké hodnoty (cca 366 tis. obyvatel), vývoj v posledních zhruba 15 letech naznačuje mírný růst počtu obyvatel (Obr. 1). Výrazný nárůst počtu obyvatel v roce 2022 je spojen s přílivem uprchlíků v důsledku války na Ukrajině. Jedná se tak pravděpodobně o dočasný výkyv, a nikoliv o nastoupení nového trendu.

Silná pozice Brna v rámci monocentrické metropolitní aglomerace a v rámci poměrně rozsáhlého dojížděkového zázemí vede k tomu, že počet přítomných obyvatel ve městě je podstatně vyšší, než činí počet obyvatel s trvalým bydlištěm. V Brně se každý všední den nad rámec obyvatelstva s trvalým bydlištěm nachází o zhruba 100 tisíc osob více (odhad dle síťových lokalizačních dat mobilního operátora). **Celkové přítomné obyvatelstvo při maximálním možném zatížení území (většinou v dopoledních hodinách) tak tvoří zhruba 490 tisíc osob.** Značná část osob nad rámec obyvatel s trvalým pobytem je však tvořena dojíždějícími za prací, do škol a za službami. Pokud se zaměříme na fakticky bydlící (tzv. noční) obyvatelstvo, to se skládá jak z obyvatel s trvalým pobytem (pomineme-li marginální část obyvatel mající trvalý pobyt v Brně, ale obvykle žijící jinde), tak z obyvatel v Brně obvykle bydlících nepřihlášených zde k trvalému pobytu. **Počet fakticky bydlícího obyvatelstva lze odhadovat kolem 410 tisíc osob.**



Obr. 1 Vývoj počtu obyvatel Brna mezi roky 1991 a 2023 (k 1.1.) (zdroj dat: ČSÚ)

Oficiální statistiky je tak nutné interpretovat s vědomím, že vysvětlují pouze část reality. Informace o počtu přítomného a tzv. nočního obyvatelstva jsou zásadní pro hodnocení funkční struktury města a potřeby zejména ploch pro bydlení. Výrazně vyšší počet fakticky bydlícího obyvatelstva spolu s vysokou ekonomickou atraktivitou Brna vytváří tlak na dostupnost dostatečného množství bytů a občanské vybavenosti. Charakteristickým rysem obvykle bydlícího obyvatelstva v Brně je pak značný podíl mladších věkových kategorií (studentů, cizinců), pro které je třeba vytvořit dostatečnou nabídku bydlení, a to především ve fázi jejich životního cyklu spojené se zakládáním rodin a vstupem na pracovní trh.

### 9.2.2 SUBURBANIZACE

Populační růst města Brna je do značné míry ovlivněn suburbanizačními procesy, které lze v případě brněnské aglomerace pozorovat od konce 90. let 20. století. V souvislosti s efektivním využíváním území Pokyny v souladu s PÚR ČR uvádí, že „Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území“. Stejně tak dle Zadání „**primárním požadavkem na řešení územního plánu omezení suburbanizace a předcházení příčinám nežádoucí suburbanizace všemi územními prostředky**“.

Ačkoliv je proces suburbanizace spojen s měnicími se životními styly a preferencemi v oblasti bydlení, do jisté míry je i důsledkem nedostatečné nabídky bydlení a vysokých cen nemovitostí a nájmu v Brně. V zájmu udržitelného rozvoje města – udržitelné mobility, ochrany životního prostředí a růstu kvality života – je zmírnění negativních důsledků suburbanizace, a především řešení jejich příčin. Z hlediska územních podmínek je tak zásadní nabídnout strategické rozvojové plochy s důrazem na bydlení uvnitř administrativních hranic města Brna. Atraktivita nových ploch umožňujících funkci bydlení by měla být zajištěna citlivým napojením na okolní zástavbu a založením polyfunkční struktury nově navrhovaných území. **Cílem není (a ani nemůže být) zastavení procesu rezidenční suburbanizace, ale nabídnutí dostatečné alternativy bydlení v samotné metropoli.**

### 9.2.3 VÝCHODISKA POPULAČNÍ PROGNOZY

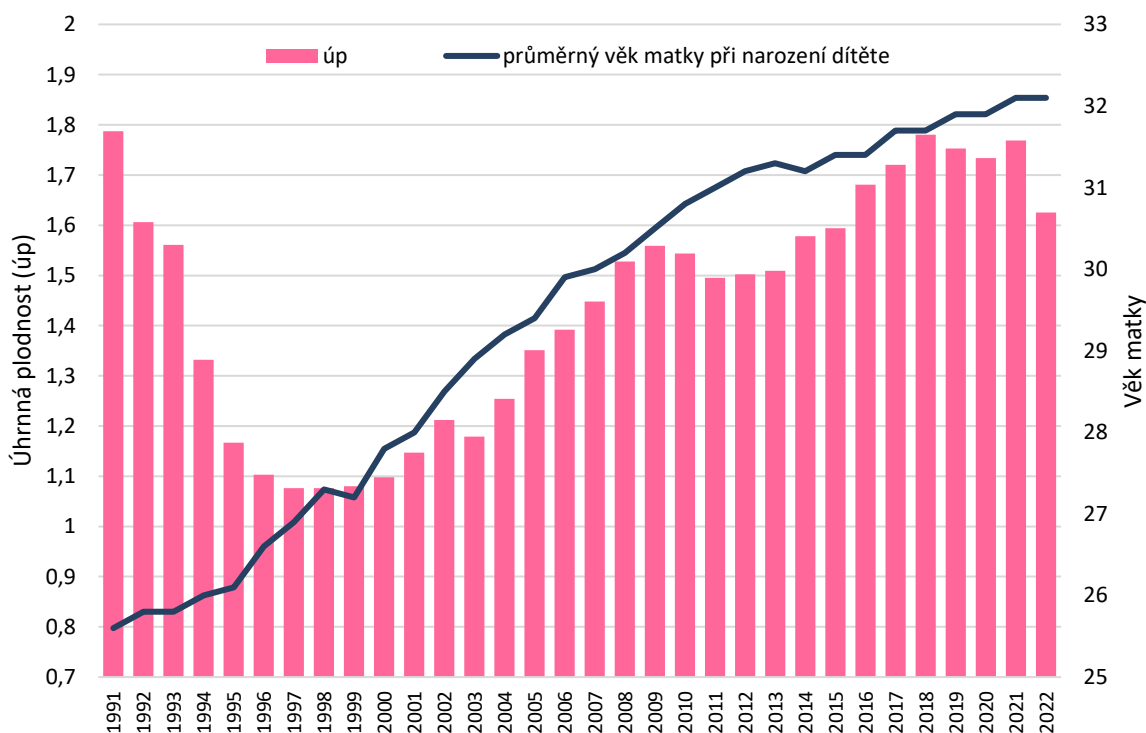
Jedním z podkladů pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je prognóza populačního vývoje města. Predikce budoucího počtu obyvatel se odvíjí především od stávající věkové struktury obyvatel, úrovně

úhrnné plodnosti, míry úmrtnosti (naděje dožití) a vývoje migrace. Vzhledem k velmi obtížné predikovatelnosti většiny společenských ekonomických a politických procesů je nutné chápat výsledky prognózy jako orientační. Na druhou stranu je měřítko města o velikosti Brna dostatečné k rámcové predikci počtu obyvatel a výsledky v rozsahu daných 3 variant prognózy je možno považovat za relevantní.

Změny reprodukčního chování v Brně po roce 1990 mohou být interpretovány jako projevy tzv. druhého demografického přechodu (viz Obr. 2). K jeho příčinám patří jednak změna socioekonomického kontextu (přechod na tržní hospodářství spojený s méně či více silnými sociálními dopady – nástup jevů jako je např. riziko nezaměstnanosti, chudoby, obtíže při získávání bydlení apod.) a jednak individualizace života a životních strategií (větší důraz na seberealizaci prostřednictvím vzdělání, budování kariéry či cestování, hedonismus aj.). V souvislosti s druhým demografickým přechodem v Brně došlo k:

- celkovému poklesu porodnosti a plodnosti v 90. letech;
- růstu průměrného věku matek při porodu, což souvisí s realizací plodnosti až po vytvoření stabilnějšího rodinného zázemí;
- snížení intenzity sňatečnosti spojené se zvýšením průměrného věku snoubenců a růstem zastoupení alternativních forem partnerského soužití (např. kohabitace, oddělené soužití);
- poklesu umělé potratovosti a vzestupu relativního významu rozvodovosti.

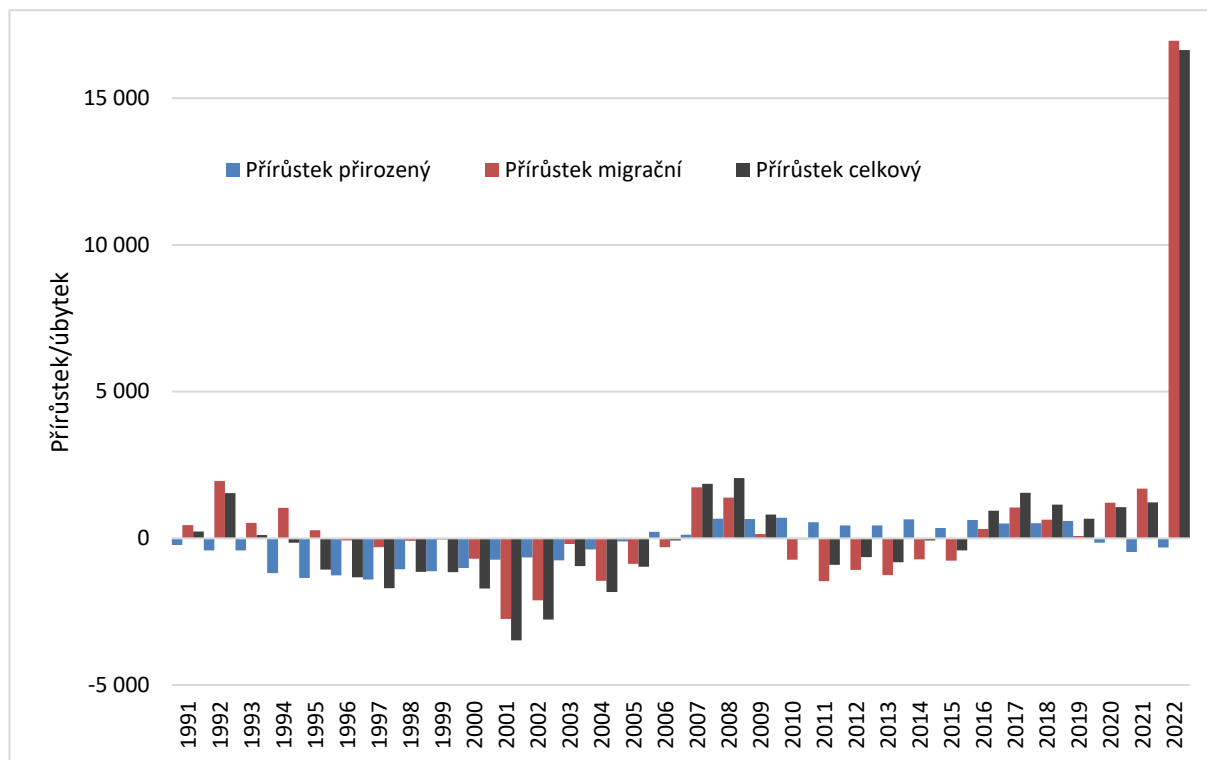
Pokles v 90. letech a současné přiblížení hodnoty úhrnné plodnosti k hodnotám z přelomu 80. a 90. let je důsledkem změny v časování plodnosti, kdy narození dítěte se posouvá v průměru až do 32 let věku matky. Nárůst hodnot úhrnné plodnosti po roce 2000 souvisí s odloženou plodností silných ročníků narozených v 70. letech 20. století. I přes tento nárůst zůstává hodnota úhrnné plodnosti pod hranicí prosté reprodukce, tj. pod hodnotou 2,1, která zachovává početní stabilitu populace



Obr. 2 Vývoj úhrnné plodnosti a průměrného věku matky při narození dítěte v Brně mezi roky 1991 a 2022 (zdroj dat: ČSÚ)

Přirozená měna obyvatelstva je vedle procesu porodnosti (respektive plodnosti) determinována úmrtností. V Brně lze po roce 1990 hovořit o zlepšování úmrtnostních poměrů, neboť zde dochází k poklesu celkové i kojenecké úmrtnosti, což se markantně projevuje prodlužováním střední délky života obyvatelstva (průměr za roky 2018–2022 indikuje pro muže naději dožití v délce 76,7 let, v případě žen dokonce 82,2 let).

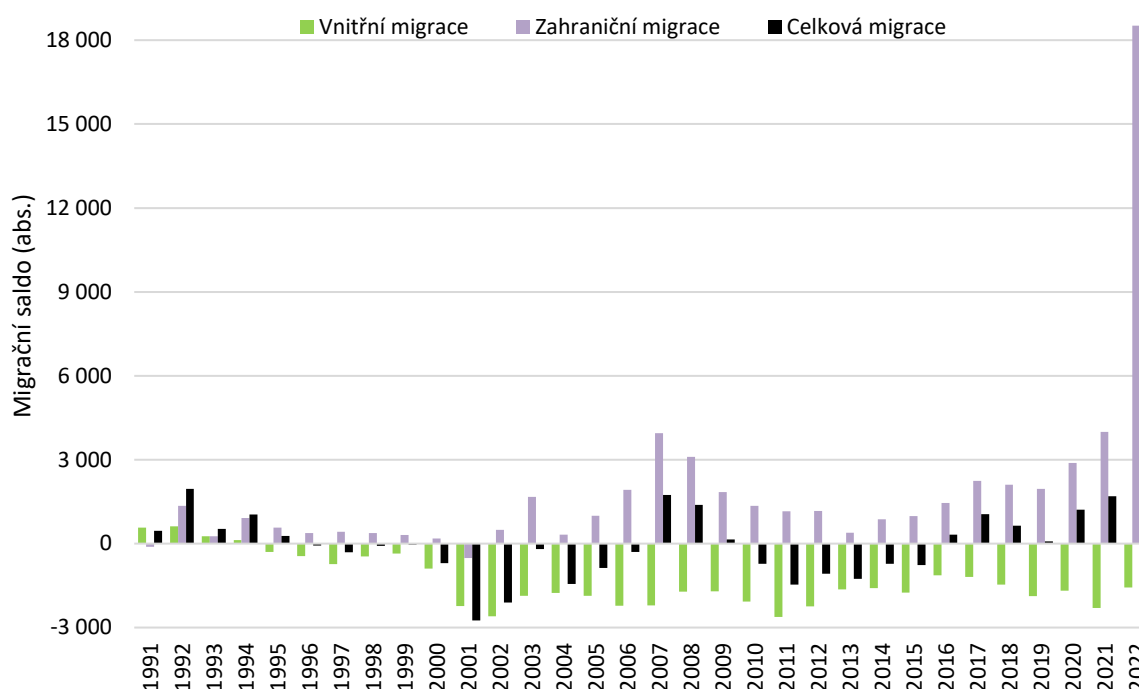
Výsledkem současného působení porodnosti (plodnosti) a úmrtnosti je velikost přirozeného přírůstku. V Brně byly záporné hodnoty nejvyšší v druhé polovině 90. let (souvislost s výrazným propadem porodnosti), od roku 2000 se jeho velikost postupně stabilizuje a posledních zhruba 10 let osciluje kolem nulových hodnot (viz Obr. 3). Přesun hodnot přirozeného přírůstku do kladných čísel zhruba po roce 2005 byl ovlivněn posunem silných ročníků ze 70. let (později slabší, ale stále ještě početnější generací z 80. let) 20. století do věku maximální intenzity plodnosti. Vzhledem k nízkému počtu osob v následných rodičovských generacích (90. léta) se počet narozených opět sníží (mírný pokles je již patrný) a pokud nedojde k dramatickému navýšení imigrace mladých věkových skupin, lze v budoucnu opětovně očekávat úbytek obyvatelstva přirozenou cestou.



Obr. 3 Vývoj a struktura přírůstku počtu obyvatel v Brně mezi roky 1991 a 2022 (zdroj dat: ČSÚ)

Stav populace města Brna byl od roku 1990 významně ovlivněn i proměnou migračních poměrů. Klíčovým znakem migrací v Brně byl zhruba od poloviny 90. let nástup procesu suburbanizace, jehož prostřednictvím město ztrácí spíše vzdělanější a sociálně výše postavené obyvatelstvo ve prospěch sousedních obcí. Intenzita tohoto procesu se přitom výrazněji nemění. Záporné saldo vnitřní migrace (v rámci území ČR) dosahuje dlouhodobě hodnot mezi 1 až 2 tis. osobami (viz Obr. 4).

Celkové migrační poměry v Brně jsou však komplikovanější, neboť v rámci celkového migračního proudu se zde překrývá více koexistujících trendů – Brno je např. stabilně migračně ziskové v případě zahraniční migrace (viditelný propad v období ekonomické recese po roce 2008 a následný růst) a rovněž v případě vnitřní migrace tzv. mladých dospělých, tj. osob ve věku zhruba 20 až 34 roků. Vývoj celkového migračního salda nevykazuje jednoznačný trend. V průběhu posledních zhruba 30 let došlo ke střídání fází kladného a záporného migračního salda, přičemž jeho průměrná hodnota za celé období se blíží 0. Jistým znakem rostoucí atraktivity Brna pro území vně metropolitní oblasti je zvyšující se saldo zahraniční migrace. V roce 2022 jsou však hodnoty zahraničního migračního salda syceny nuceným stěhováním osob v důsledku války na Ukrajině. Naprostá většina zahraničních imigrantů tak vykazovala statut dočasné ochrany. Bezprecedentní nárůst salda zahraniční migrace tak není nástupem dlouhodobějšího trendu, ale momentální výkyv daný nestabilní geopolitickou situací.



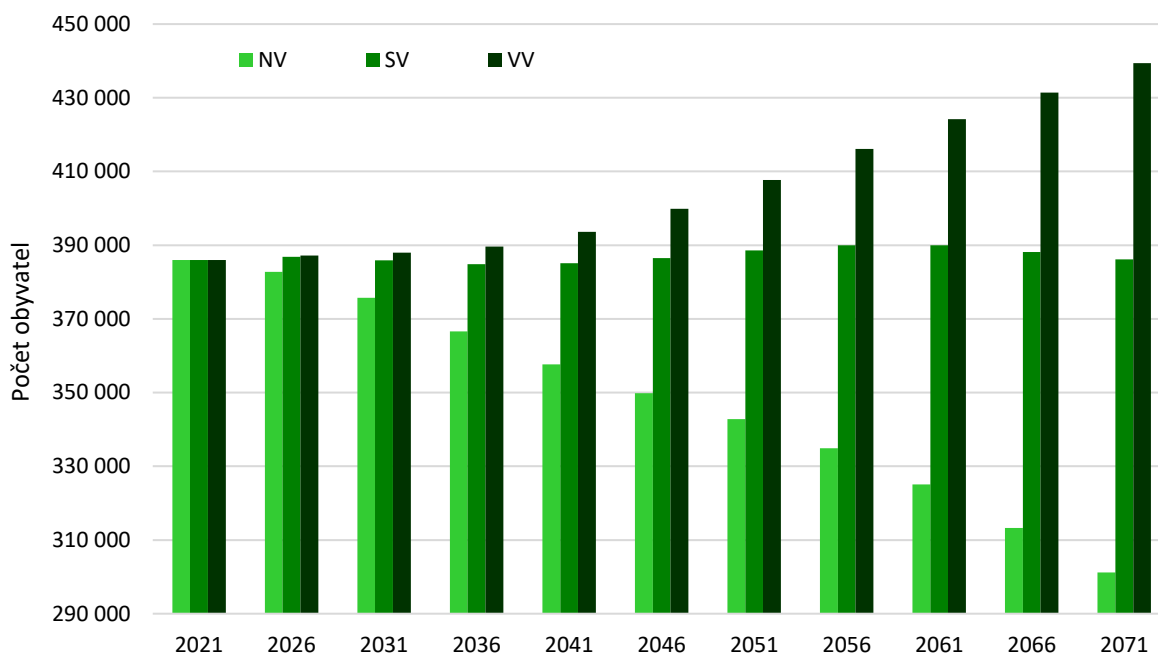
Obr. 4 Vývoj a struktura migračního salda (MS) v Brně mezi roky 1991 a 2022 (zdroj dat: ČSÚ)

#### 9.2.4 POPULAČNÍ PROGNOZA

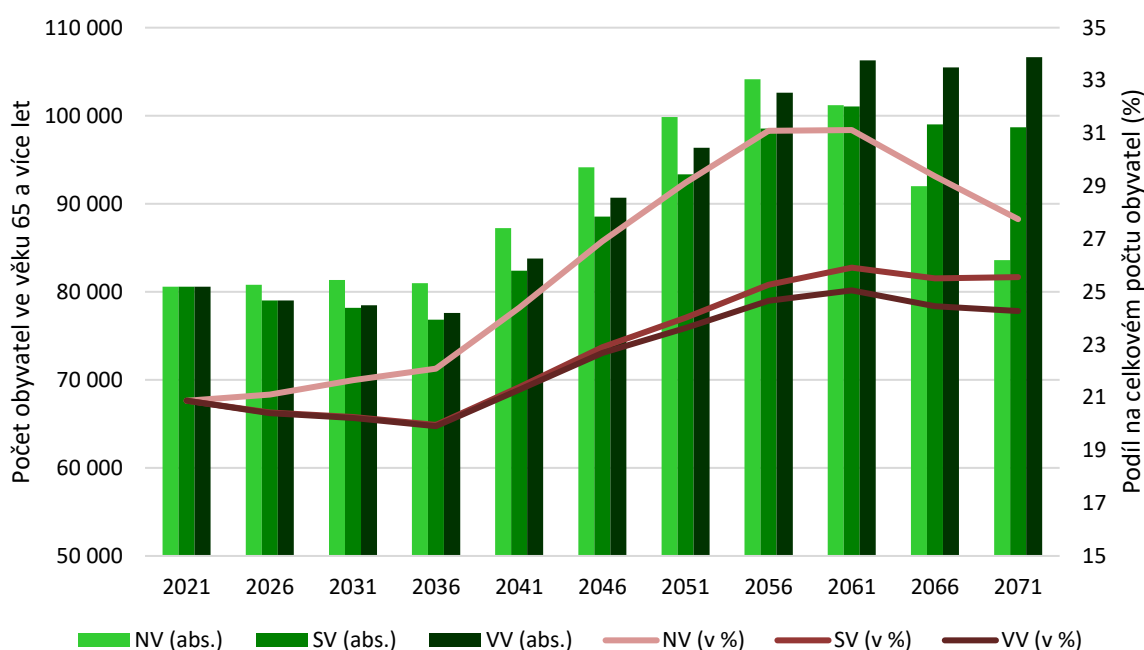
Populační prognóza pro město Brno byla vytvořena do roku 2071 ve třech variantách – nízké, střední, vysoké. Nízká varianta počítá s neměnnou úhrnnou plodností (1,71) a nulovým migračním saldem. Střední varianta prognózy mírně navyšuje úhrnnou plodnost (1,78 v roce 2071) a počítá se stabilně kladným ročním migračním saldem (550 osob). Vysoká varianta prognózy ještě více zvyšuje úhrnnou plodnost (1,89 v roce 2071) a migrační saldo je kladné s rostoucím trendem (z 550 osob za rok v roce 2021 na 1900 v roce 2071).

Nízká varianta (NV) počítá s výrazným úbytkem obyvatelstva (301 tis. v roce 2071), střední varianta (SV) vykazuje stabilitu počtu obyvatel (386 tis. v roce 2071) a vysoká varianta (VV) očekává nárůst počtu obyvatel (439 tis. v roce 2071) (viz Obr. 5). Všechny varianty zřetelně poukazují na proces demografického stárnutí, kdy se zvyšuje absolutní počet i podíl věkových kategorií nad 65 let (viz Obr. 6) a podíl obyvatelstva v produktivním věku (15–64 let) se zmenšuje. Počátkem 2. poloviny 21. století lze sledovat oslabení těchto trendů, avšak bude se jednat pravděpodobně pouze o dočasné vychýlení v důsledku vymírání silných ročníků ze 70. let 20. století. Vývoj dětské složky (do 15 let) vykazuje mírně klesající trend z hlediska absolutního počtu i podílu na celkové městské populaci, který však bude kolísat v průběhu 1. poloviny 21. století.

Naznačené trendy mohou v interakci s měnícími se preferencemi práce, spotřeby a bydlení vést k méně či více závažným dopadům do územní funkční struktury města. Příímým důsledkem stárnutí obyvatelstva Brna bude změna nároků na důchodové a ostatní sociální systémy. V souvislosti s tím dojde i k růstu územně zacílené poptávky po specifických typech sociálních služeb určených právě pro starší občany a obdobný vývoj postihne i poptávku po specifických formách bydlení jako jsou např. domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory apod. Ve spojitosti s fluktuacemi velikosti dětské složky obyvatelstva během první poloviny 21. století se postupem doby bude cyklicky měnit i poptávka po zařízeních spojených bezprostředně se životem menších a větších dětí (např. porodnice, mateřské školky, základní školy, sportovní a volnočasová infrastruktura aj.).



Obr. 5 Vývoj počtu obyvatel Brna do roku 2071 ve třech variantách prognózy

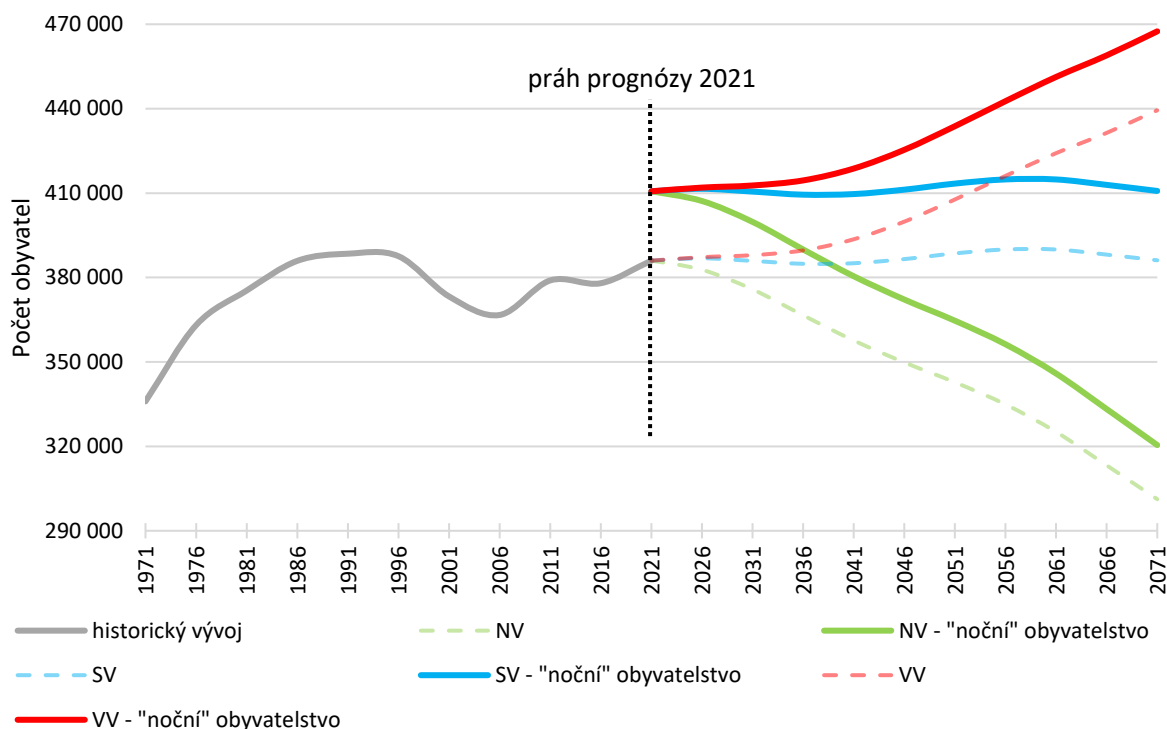


Obr. 6 Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 65 a více let do roku 2071 ve třech variantách prognózy

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je důležité reflektovat kontinuitu vývoje. Vzhledem k velmi nízkým hodnotám úhrnné plodnosti, které ani ve vysoké variantě nedosahují úrovně prosté reprodukce zajišťující stabilizaci velikosti populace, je pro populační růst (ale i stabilizaci) města Brna v budoucnu zásadní kladné migrační saldo. Populační růst města je tedy výhradně spojen s omezením suburbanizace a navýšením počtu přistěhovalých.

Populační prognóza vychází z údajů o evidovaných obyvatelích města a nezohledňuje tak vliv fakticky bydlícího obyvatelstva. Počet faktických, resp. „nočních“ obyvatel, převyšuje oficiální statistiky Českého statistického úřadu. K prognózovanému počtu obyvatel je tak nutné přičíst další část městské populace nezahrnutou ve výchozích datech, která v současné době činí cca 6 %. Ačkoliv je

velmi obtížné (ba nemožné) predikovat velikost neevidované části přítomného obyvatelstva, současný podíl lze jednoduše aplikovat na prognózovaná období. Populační prognóza je pak reálně vyšší ve všech variantách (viz Obr. 7). **Se zohledněním faktického počtu obyvatel tak nízká varianta představuje pro cílový rok 2071 320 tis. obyvatel, střední varianta 411 tis. obyvatel a vysoká varianta 467 tis. obyvatel.**



Obr. 7 Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Brna se třemi variantami prognózy se zohledněním faktického počtu obyvatel města

Z uvedeného demografického vývoje vyplývají pro návrh územního plánu následující doporučení:

**Územní plán by měl disponovat takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní nárůst počtu obyvatel očekávaný ve vysoké variantě populační prognózy.**

Poptávka po specifických typech sociálních služeb bude zajišťována jak veřejným, tak soukromým sektorem. Podmínky využití území v plochách pro bydlení musí být natolik pružné, aby umožnily umístování zařízení sociálních služeb v rámci těchto ploch bez nutnosti vymezovat pro ně samostatné plochy.

Předpoklad cyklického vývoje poptávky po zařízeních spojených se životem dětí vyžaduje podobnou pružnost územního plánu včetně možnosti snadné změny účelu využívání objektů a ploch v čase.

Nebezpečí sociodemografické polarizace města (stárnutí některých oblastí, rozdílná atraktivita některých městských čtvrtí, rozdílná míra mobility obyvatel) může řešit územní plán pouze omezeně zajištěním územních podmínek pro revitalizaci sídlišť, dostupnost komerční i veřejné vybavenosti a možnost jejího pružného umístování i v plochách bydlení s cílem vytvoření polyfunkčního území.

## 9.3 PŘEDPOKLADY ROZVOJE BYDLENÍ

### 9.3.1 DOSAVADNÍ TRENDY

Suburbanizace v rámci administrativních hranic Brna, projevující se zejména v severozápadním segmentu města, prohloubila po r. 1990 nerovnoměrný vývoj funkce bydlení na území města a existující disproporci vazeb bydliště–pracoviště. Stejně tak suburbanizace v měřítku metropolitním zásadně ovlivňuje intenzitu vazeb mezi jádrovým městem a zázemím (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu



*2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území***Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**). Významnou roli při rozvoji suburbanizace měly levnější ceny pozemků mimo území Brna, stejně jako snadnější řešitelnost technické infrastruktury pro stavební pozemky a kvalita životního prostředí. Řadu rozvojových lokalit v Brně není možné zastavět například z důvodu chybějící celoměstské páteřní technické infrastruktury.

Tradiční radiální prostorový model města tvořený kompaktním vnitřním městem a navazujícím prstencem bydlení (kromě jižního sektoru) se tak mění v novou urbanistickou formu města s fragmentovanou sídelní strukturou, což přináší nové nároky na místní vybavenost, technické sítě a zejména na mobilitu obyvatelstva. Vznik monofunkčních územních celků s absentující funkcí bydlení v okrajových částech města, tedy prostorové oddělení funkce bydlení a míst výkonu zaměstnání (případně míst veřejné a komerční vybavenosti) se projevuje v rostoucí zátěži na městskou infrastrukturu a celkovém snižování výhod městského prostředí, které ideálně snoubí rozličné funkce do kompaktního a funkčního celku.

V rámci města Brna byl v posledních letech znatelný kvalitativní rozdíl mezi utlumeným rozvojem bydlení v centrální části a rozvojem v okrajových oblastech města. Jedním z důsledků může být hrozba stagnace jádrového území města. Řešení není pouze otázkou územního plánu a příslušných regulací, ale především otázkou strategie a ekonomické politiky města v oblasti bydlení a nemovitostí. Ačkoliv jádro města prochází postupnou revitalizací a riziko jeho prostorového a sociálního vyloučení se postupně snižuje, hrozba sociální segregace je v některých částech města stále aktuální.

Zajištění principů kompaktního města vyžaduje jak péči o stávající domovní fond, tak umožnění nové výstavby v prolukách a nevyužívaných oblastech (lokality brownfields). V rámci stávajícího domovního fondu se zvyšuje péče o objekty bydlení – ty se v rámci možností postupně regenerují a modernizují, a to jak v centrální části města, tak i v okrajových sídlištích. I přesto zejména obecní bytový fond vykazuje hlavně v MČ Brno-střed a MČ Brno-sever vysokou zanedbanost. Kromě rekonstrukce a nutných oprav stávajícího bytového fondu je zásadní i revitalizace navazujících veřejných prostranství a zajištění občanské vybavenosti.

Nabídka bytů ve městě Brně je nedostatečná. Rostoucí objem výstavby bytových domů započatý v druhé polovině 90. let byl vystřídán klesajícím trendem zhruba od období ekonomické krize (kolem roku 2009) a i přes občasné výkyvy vykazuje především dlouhodobá statistika počtu zahájených bytů nižší roční průměry (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitola 2.1 *Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území*). Poptávka je tak uspokojována za hranicemi města. Ke zvrácení tohoto trendu je zapotřebí zajistit podmínky v území umožňující nabídnout různorodé druhy bydlení, především ekonomicky dostupné bydlení pro střední třídu obyvatelstva. Není uspokojená poptávka po startovacích bytech, sociálním bydlení (podpora ze strany města), nabídka nájemních bytů je nedostatečná. Zvyšuje se poptávka po specifických formách bydlení v důsledku rostoucího počtu seniorů a jednočlenných domácností. Stejně tak strategie města cílí na zajištění bydlení pro osoby se zdravotním postižením, osoby v bytové nouzi či osoby s nízkými příjmy.

**Prognóza populačního vývoje není ve své nízké a střední variantě příznivá. Pokud nedojde k zásadnímu zlomu v křivce migrace (především vnitřní), bude počet obyvatel ve městě zřejmě stagnovat či klesat, přičemž dojde k prohloubení nevyváženosti věkové struktury, především k redukci reprodukčně-schopného obyvatelstva. Vzhledem ke stále nedostatečné efektivitě metropolitního plánování (a jeho absenci zejména v případě územního plánování), musí územní plán Brna reagovat a nabídnout rozvojové plochy na území města Brna jako alternativu k plochám v suburbánních zónách. Územní plán je tak jedním z hlavních nástrojů, který je částečně schopen ovlivnit budoucí scénář populačního rozvoje města.**

### 9.3.2 STRUKTURA DOMÁCNOSTÍ

Kromě celkového počtu obyvatel je pro vyhodnocení nároků na bydlení a potřeby ploch pro bydlení (resp. počtu bytů) zásadní údaj o vývoji počtu a struktury domácností. Velikost domácností je do značné míry formována sňatečností a rozvodovostí. Celorepublikové trendy poklesu osob v manželském svazku, růst počtu nesezdaných osob a přetrvávající (ač mírně klesající) vysoká míra rozvodovosti jsou charakteristické

i pro město Brno, přičemž se jedná o faktory ovlivňující velikost a složení domácností. V důsledku tak mezi roky 2001 a 2021 došlo k nárůstu počtu bytových domácností celkem a zvýšení podílu bytových domácností tvořených pouze 1 hospodařící domácností (viz Tab. 1). Rostoucí trend vykazuje rovněž počet domácností jednotlivců. Jednočlenné domácnosti jsou tvořeny především ovdovělými seniory (příp. rozvedenými staršími osobami) a singles, tedy většinou mladšími osobami preferujícími nerodinný životní styl. *Strategie bydlení města Brna 2018–2030* uvádí, že „k 26.03.2011 v Brně žilo více než 13 % osob ve věku 20–39 let jako singles, tento trend je ovlivněn změnou hodnotového systému společnosti“. Domácnosti jednotlivců pak představují nejdynamičtěji rostoucí formu hospodařících domácností.

Tab. 1 Vývoj domácností v Brně mezi roky 2001, 2011 a 2021

(zdroj dat: ČSÚ, SLDB 2001, 2011 a 2021; převzato ze *Strategie bydlení města Brna 2018–2030, 1 – Analytická část*)

Domácnosti	Počet				Podíl (%)			
	2001	2011	2021	změna 2021-2001	2001	2011	2021	změna 2021-2001
<b>Bytové domácnosti celkem</b>	151 724	163 596	184 647	32 923	100	100	100	0,0
<i>s 1 hospodařící domácností</i>	139 372	156 393	179 603	40 231	91,9	95,6	97,3	5,4
<i>se 2 a více hospodařícími domácnostmi</i>	12 352	7 203	5 044	-7 308	8,1	4,4	2,7	-5,4
<b>Hospodařící domácnosti celkem</b>	166 287	174 162	196 638	30 351	100	100	100	0
<i>Domácnosti jednotlivců</i>	42 510	64 384	87 990	45 480	25,6	37,0	44,7	19,2

Rostoucí počet domácností a zvyšující se počet osob hospodařících v jedné domácnosti klade vyšší nároky jak na celkovou nabídku bytů, tak na rozličné formy bydlení vyhovující rozrůzňujícím se životním stylům (singles, bezdětné páry, nesezdaná soužití, jednočlenné domácnosti obyvatel ve vyšších věkových kategoriích atd.). Bytový trh tak musí disponovat určitou flexibilitou nabídky, která by umožňovala uspokojit poptávku diverzifikující se z hlediska preferencí ve velikosti a formě bytů. Podle *Strategie bydlení města Brna 2018–2030* je primárním cílem „rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům“. **Cílový stav strategie pak zahrnuje převis nabídky nad poptávkou, kdy bude možné uspokojit požadavky jak na bydlení v malých bytech, tak na bydlení v rodinných domech. Pro naplnění tohoto cíle je nezbytně nutným předpokladem vytvoření územních podmínek, které zajistí dostatečné rezervy pro různé typy bydlení.**

### 9.3.3 VELIKOST A OBLOŽNOST BYTŮ

Průměrná celková plocha bytu v Brně se od roku 1991 zvýšila zhruba o 8 m<sup>2</sup>, a to na 73 m<sup>2</sup> v roce 2021 (viz Tab. 2). Ukazatel průměrné celkové plochy bytů na 1 osobu roste ještě větším tempem. Tento trend je v souladu s rostoucím počtem domácností jednotlivců, kteří žijí v 1 bytě. Sociologický výzkum bydlení v Brně (2019) pak dokládá aktuální průměrnou plochu bytu na 1 osobu v hodnotě 35,4 m<sup>2</sup>. I s jistou mírou odchylky, která pramení z průzkumu aplikovaného na výběrový soubor, tato hodnota potvrzuje ukazatel ze Sčítání lidu, domů a bytů 2021.

Tab. 2 Průměrná plocha bytů v Brně v letech 1991, 2001, 2011 a 2021  
(zdroj dat: ČSÚ, SLDB 1991, 2001, 2011 a 2021)

Průměrná celková plocha bytů	Rok	RD	BD	celkem
na 1 byt v m <sup>2</sup>	1991	85,6	60,0	64,9
	2001	96,5	62,1	69,0
	2011	97,5	61,9	68,9
	2021	110,6	64,0	73,0
na 1 osobu v m <sup>2</sup>	1991	31,3	23,9	25,4
	2001	34,9	26,0	28,0
	2011	35,4	28,4	30,3
	2021	43,7	31,7	34,6

Postupné změny ve velikosti bytů a struktuře domácností ilustruje ukazatel obloženosti bytů (průměrný počet obyvatel na 1 byt), který od roku 1991 klesá (viz Tab. 3). Na základě nastoupeného trendu a výhledu pokračující změny struktury domácností lze odhadovat, že obloženost bytů bude i nadále klesat. Jinými slovy, na stejný počet obyvatel bude v budoucnu potřeba více bytů. Tato jednoduchá teze bude pravděpodobně komplikována transformací demografické struktury a životních stylů, např. odlišné nároky na bydlení početně rostoucí skupiny seniorů a osob v mladším věku, alternativní styly bydlení (komunitní, sdílené, aj.), preference cizinců. I přesto je možné, s ohledem na vývoj ukazatele obloženosti bytů v Praze a západní Evropě, odhadovat pro rok 2031 hodnotu 2,00<sup>1</sup>.

Tab. 3 Obloženost bytů v Brně v letech 1991, 2001, 2011 a 2021 a ve výhledu do roku 2031  
(zdroj dat: ČSÚ, SLDB 1991, 2001, 2011 a 2021)

Rok	1991	2001	2011	2021	2031
Obloženost bytů	2,55	2,45	2,30	2,07	2,00

## 9.4 BILANCE PLOCH

Tabulka bilancí umožňuje porovnání výměr a vzájemných proporcí ploch s rozdílným způsobem využití (funkční plochy) pro stabilizované plochy, přestavbové plochy, zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a návrhové plochy městské zeleně (viz Tab. 4).

Rozvojový potenciál znázorňuje podíl přestavbových ploch, zastavitelných ploch, ploch změn v krajině a rozvojových ploch (městské zeleně) ku stabilizovaným plochám. Rozvojový potenciál všech ploch je 20 %.

Skupiny ploch jsou v tabulce vymezeny pro účel snadnější orientace v bilancích.

<sup>1</sup> Prognózaný rok 2031 je zvolen čistě z důvodu zachování časové řady statisticky zjišťovaných údajů v rámci cenů (1x za 10 let) a slouží pouze jako orientační období pro odhadované hodnoty.

Tab. 4 Bilance ploch s rozdílným způsobem využití (RZV)

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)		Stabilizované plochy		Přestavbové plochy		Zastavitelné plochy		Plochy změn v krajině		Rozvojový potenciál (%)
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
REZIDENČNÍ	BI	879	5%	30	2%	185	9%	0	0%	24%
	BU	1 826	10%	85	7%	221	11%	0	0%	17%
	SU	385	2%	293	23%	172	9%	0	0%	121%
	celkem	3 091	16%	408	32%	578	29%	0	0%	32%
OBČANSKÉ VYBAVENÍ	OV	642	3%	67	5%	68	3%	0	0%	21%
	OH	71	0%	1	0%	27	1%	0	0%	40%
	OK	259	1%	143	11%	102	5%	0	0%	95%
	OX	107	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0%
	OS	325	2%	32	3%	83	4%	0	0%	36%
	celkem	1 405	7%	244	19%	280	14%	0	0%	37%
VÝROBA	VU	242	1%	11	1%	155	8%	0	0%	69%
	VL	555	3%	119	9%	201	10%	0	0%	58%
	celkem	797	4%	130	10%	356	18%	0	0%	61%
CELKEM		5 292	28%	782	61%	1 214	60%	0	0%	38%
INFRASTRUKTURA	TU	15	0%	7	1%	28	1%	0	0%	225%
	TO	73	0%	3	0%	7	0%	0	0%	13%
	DU	1 245	7%	181	14%	215	11%	0	0%	32%
	DK	0	0%	0	0%	23	1%	0	0%	-
	PU	727	4%	77	6%	148	7%	0	0%	31%
CELKEM		2 061	11%	269	21%	419	21%	0	0%	33%
REKREACE	ZU	353	2%	176	14%	157	8%	105	23%	124%
	RI	97	1%	0	0%	8	0%	0	0%	8%
	RU	18	0%	8	1%	6	0%	0	0%	74%
	RX	763	4%	0	0%	73	4%	0	0%	10%
CELKEM		1 231	5%	183	14%	244	12%	105	23%	43%
VOLNÉ	LU	6 424	34%	0	0%	6	0%	83	18%	1%
	ZK	446	2%	54	4%	114	6%	264	58%	97%
	AU	2 828	15%	0	0%	0	0%	0	0%	0%
	WU	465	2%	1	0%	23	1%	0	0%	5%
CELKEM		10 163	54%	55	4%	144	7%	347	77%	5%
PLOCHY CELKEM		18 747	100%	1 289	100%	2 021	100%	451	100%	20%

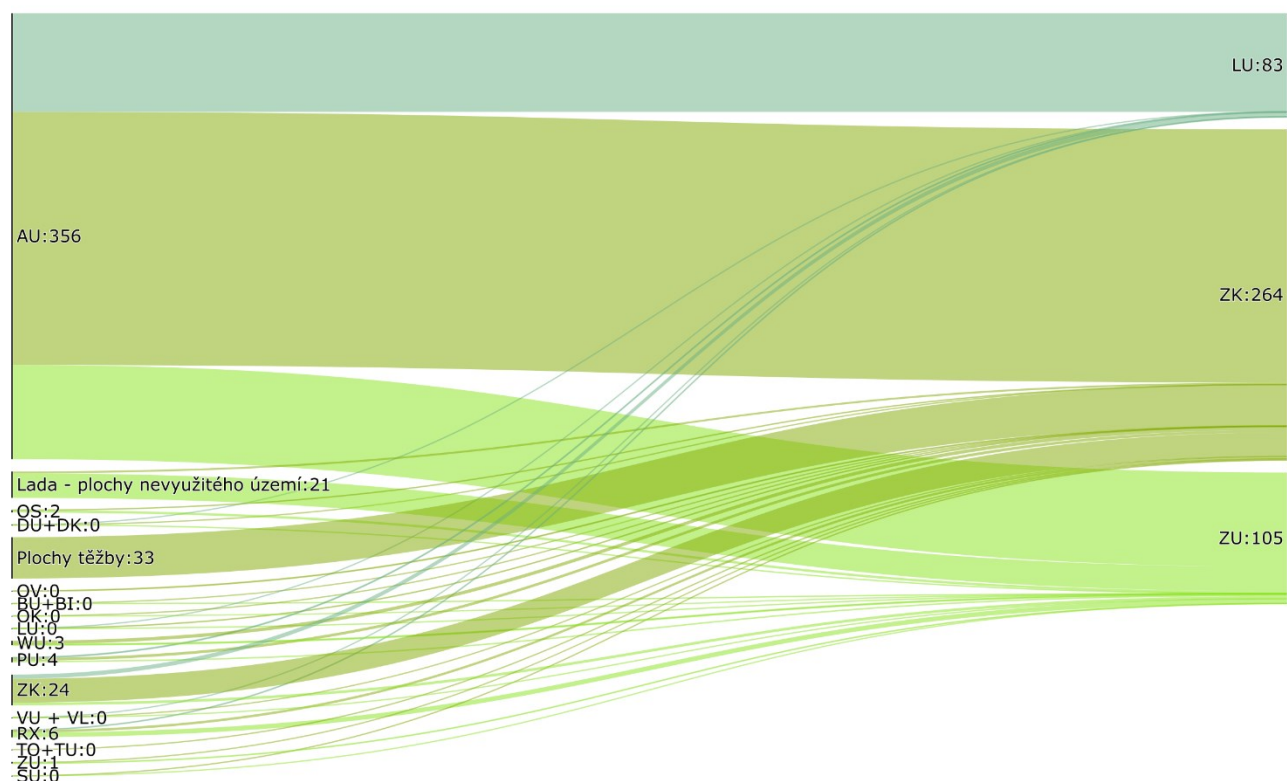
## 9.4.1 BILANCE PLOCH ZMĚN NÁVRHU ÚPMB VE VZTAHU K SOUČASNÉMU VYUŽITÍ

Informace o současném využití území poskytují ÚAP. Nicméně vyhodnocení rozdílů bilancí ploch návrhu ÚPmB a bilancí stavu území dle ÚAP 2020 je problematické z důvodu odlišného datového modelu a metodiky vymezování funkčního využití ploch (ÚAP 2020 totiž svou strukturou musí odpovídat současně platnému ÚPmB). Srovnání celkových bilancí by tak obsahovalo řadu nepřesností a odůvodnění ÚPmB jej tak nepředkládá. Na druhou stranu je stav využití k roku 2020 jedinečným zdrojem informací o aktuálním stavu území, a proto vstupuje do bilančních výpočtů alespoň v souvislosti s vyhodnocením změn funkčního využití v plochách změn.

Skladba typů ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití pro návrh ÚPmB a ÚAP 2020 nevycházejí z identických pravidel a přiřazení typů ploch z obou dokumentů vykazuje určité nepřesnosti. Výsledky je nutné vnímat pouze orientačně (a to i v případě výměry ploch změn, která v důsledku zaokrouhlování nemusí přesně odpovídat bilančním výpočtům). Nejzásadnější rozdíly v metodikách vymezování ploch byly eliminovány odborným zásahem do bilancí některých ploch ÚAP 2020 tak, aby výsledky vyhodnocení co nejvíce vypovídaly o změnách výměr jednotlivých ploch návrhu ÚPmB oproti současnému stavu. Zásadní úpravou je, že 1/3 ploch smíšených z ÚAP 2020 je klasifikována jako občanské vybavení komerční a 2/3 jako plochy smíšené obytné všeobecné. Plochy smíšené v ÚAP předpokládají oproti návrhu ÚPmB vyšší míru umístění komerční vybavenosti.

## STAV ÚAP 2020

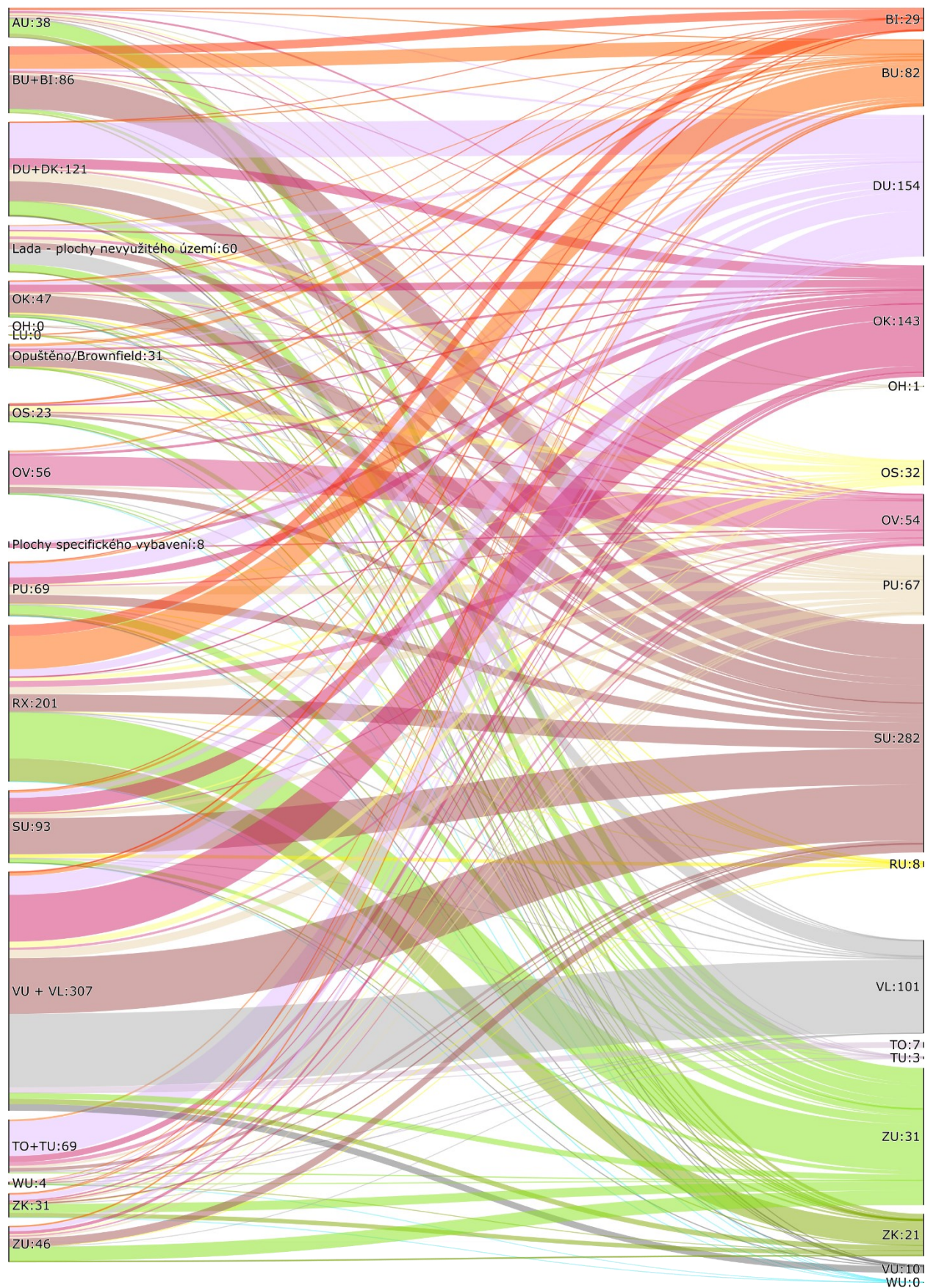
## PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ - NÁVRH ÚPmB



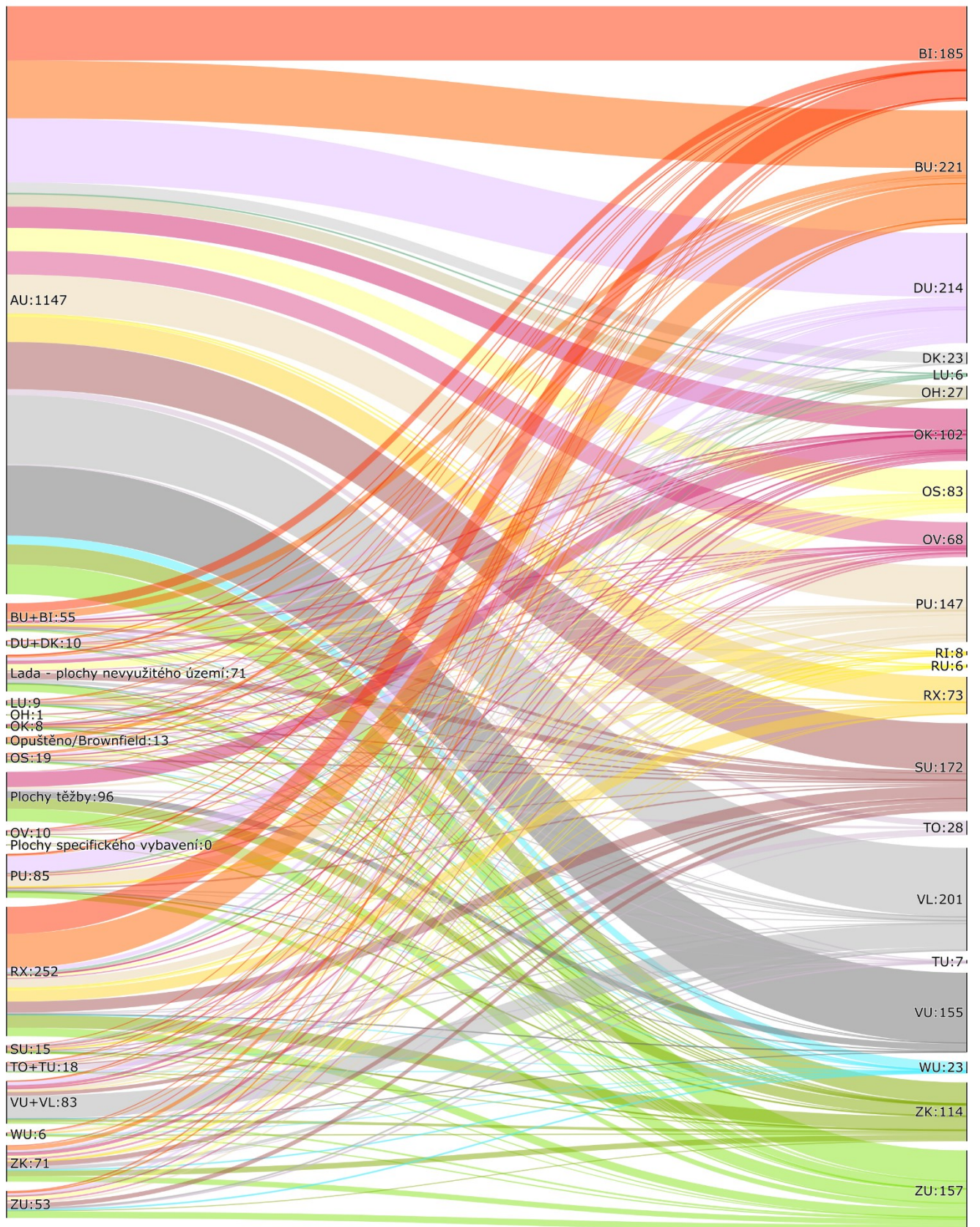
Obr. 8 Změna funkčního využití v plochách změn v krajině (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020)

## STAV ÚAP 2020

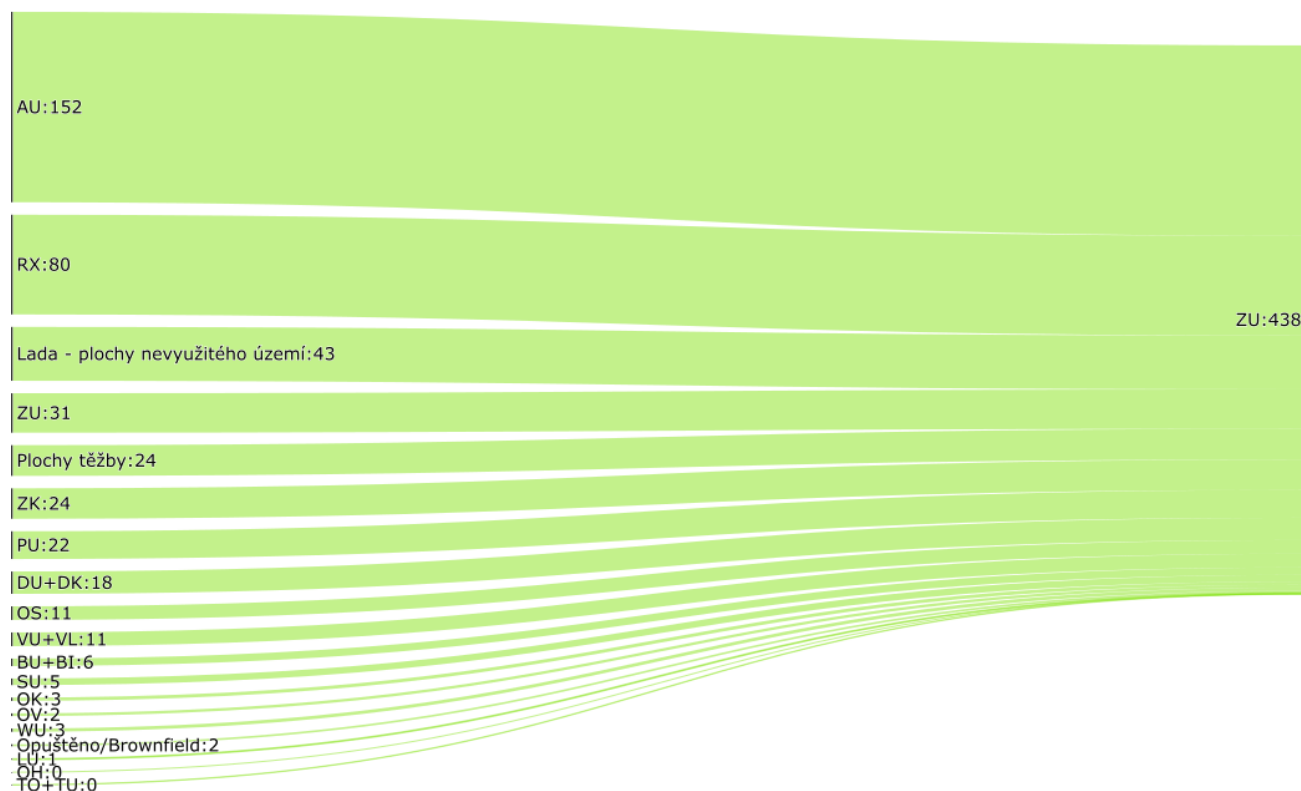
## PLOCHY PŘESTAVBOVÉ - NÁVRH ÚPmB



Obr. 9 Změna funkčního využití v přestavbových plochách (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020)



Obr. 10 Změna funkčního využití v zastavitelných plochách (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020)



Obr. 11 Změna funkčního využití v návrhových plochách zeleně všeobecné (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020)

#### 9.4.2 VÝCHOZÍ SITUACE – BYDLENÍ

Plochy bydlení tvoří necelých 15 % všech stabilizovaných ploch na území města Brna, přičemž na jejich území se nachází 78 % všech obyvatel. Bydlení ve městě Brně je z hlediska rozsahu ploch pro bydlení nejvíce zastoupeno bydlením v rodinných domech, avšak v nich se nachází asi jedna třetina z celkového počtu obyvatel a bytových jednotek. Hustota obyvatel v rodinných domech je pak asi čtyřnásobně nižší než v domech bytových (viz Tab. 5). Na území ploch smíšených obytných žije 14 % všech obyvatel, naprostá většina z nich v bytových domech. Hustoty bydlících obyvatel jsou zde přirozeně nižší, jelikož plochy jsou využité i k jiným účelům. To se týká ještě výrazněji hustoty obyvatel v ostatních plochách stavebních, kde je lokalizováno 5 % všech obyvatel. Zbývá část (asi 3 %) obyvatel je statisticky vykázána v plochách mimo plochy stavební (zejména plochy rekreace).

Zástavba původních vesnic si dodnes zachovává svůj charakter v okrajových částech města, avšak je často navázána na výstavbu 2. poloviny 20. století (často modernistická sídliště). Typické příklady jsou Slatina, Líšeň, Maloměřice, Řečkovice, Žabovřesky, Komín, Jundrov, Kohoutovice, Nový a Starý Lískovec, Horní a Dolní Heršpice. Tato historická centra původních vesnic mají specifický genius loci, který je zásadní pro formování lokální identity.

Bydlení v kompaktním městě je představováno funkčně i prostorově stabilizovanou blokovou strukturou, charakteristickou pro městskou výstavbu v 19. století a v 1. polovině 20. století. Tato struktura je rozvinuta v sekundárním prstenci zástavby kolem historického jádra s výjimkou jižního segmentu zasaženého negativním dopadem bariéry železničního uzlu. Historické centrum města a část bezprostředního okolí představuje hlavní jádro prostorové i funkční stabilizace.



Tab. 5 Výchozí situace bilancí stabilizovaných ploch a počtu obyvatel (rok 2021)

Funkční plochy Ukazatel	BI, BU		SU		Ostatní plochy stavební <sup>a)</sup>
	RD	BD	RD	BD	
Podíl na ploše	65 %	34 %	20 %	80 %	x
Podíl na počtu bytových jednotek	29 %	70 %	4 %	96 %	x
Podíl na počtu obyvatel	31 %	68 %	5 %	95 %	x
Hustota obyvatel (ha)	57	237	35	177	9
Obložnost bytů	2,1	1,9	2,0	1,6	9,0 <sup>b)</sup>
<b>Podíl na celkovém počtu obyvatel</b>	<b>78 %</b>		<b>14 %</b>		<b>5 %</b>

<sup>a)</sup> Jedná se o ostatní plochy stavební – OV, OK, OS, OX, VU, VL

<sup>b)</sup> Obložnost bytů v ostatních plochách stavebních je silně ovlivněna statistickým vykazováním místa pobytu a počtu bytových jednotek v těchto plochách, kde je zvýšený výskyt specifických bytových jednotek (ubytovny, byty pro správce objektů, aj.). Navíc je hodnota do jisté míry zkreslena malým rozsahem území (resp. malým vzorkem dat). Vzhledem k nízkému podílu na celkovém počtu obyvatel není výše ukazatele obložnosti ani hustoty obyvatel v ostatních plochách stavebních zásadní pro celkové průměry.

Zvýšený objem výstavby rodinných domů po roce 1990 se odehrával především v suburbánním prstenci města, čímž vznikla (a stále vznikají) nová obytná území rodinného bydlení. Nevznikají však jako nové funkčně samostatné obytné celky, ale obemykají původní urbanistickou strukturu obcí v okolí města (Bílovice nad Svitavou, Rozdrojovice, Popůvky) nebo částí města Brna (Soběšice, Jehnice, Ořešín, Útěchov, Žebětín, Kníničky).

Bytová výstavba konce 90. let 20. století a v prvních dvou desetiletích 21. století převážně navazuje na zastavěné území (Lesná, Kamenný vrch, Líšeň, Medlánky, Komín), nebo využívá proluky ve stabilizovaných plochách, pouze výjimečně dochází k zahušťování stávající stavebních.

Sídlíště jsou specifickou formou bydlení, ve kterých žije kolem 40 % obyvatel města. Samostatně fungující obytné celky více či méně doplněné potřebnými doprovodnými funkcemi (školaství, obchod, sport) většinou úplně potlačily původní vesnickou strukturu (Lesná, Bystrc, Kohoutovice, Líšeň, Bohunice). Sídlíště vykazují rozdílnou kvalitu obytného prostředí (souvisí mj. s dobou výstavby sídlíště) a rozdílné socioekonomické a demografické charakteristiky. Navzdory prognózám z konce 90. let o pravděpodobném budoucím sociálním vyloučení sídlíšť lze ale pozorovat trend mnohdy opačný. Většina sídlíšť je obývána střední třídou obyvatelstva, která vykazuje poměrně výraznou spokojenost s kvalitou bydlení ve srovnání s jinými částmi města. Dochází k regeneraci domovního a bytového fondu, horší situace je patrná v oblasti revitalizace veřejných prostranství.

#### 9.4.3 VELIKOST, KAPACITA A POTENCIÁL PLOCH ZMĚN NÁVRHU ÚPMB

Územní plán města Brna definuje na území města Brna v rámci ploch změn 1 290 ha ploch přestaveb, 2 021 ha zastavitelných ploch, 451 ha změn v krajíně a z toho 438 ha návrhových ploch městské zeleně.

Kapacita ploch změn uvádí počty obyvatel (viz Tab. 6) a pracovních míst (viz Tab. 7), které nabízí návrh nového ÚPMB v plochách změn. Tato hrubá kalkulace vychází z detailu jednotlivých základních ploch, pro které byly stanoveny v závislosti na typu funkční plochy a struktuře zástavby podrobné bilance umístitelného počtu obyvatel, resp. pracovních míst. Kapacita odpovídá maximálnímu využití území dle prostorových regulativů, které nemusí být vždy naplněno. Rozvojové možnosti lokalit sdružující přestavbové a zastavitelné plochy jsou dány sumou kapacit jednotlivých ploch v rámci příslušné rozvojové lokality (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPMB *Příloha č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění* a *Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění*). Kapacity rozvojových lokalit v kombinaci s jejich zařazením do katastrálního území pak podávají přehled o rozvojových možnostech dílčích území města.

Potenciál ploch změn uvádí počty obyvatel a pracovních míst, které jsou skutečnými přírůstky (úbytky) v daných plochách. Vychází ze skutečnosti, že v plochách změn již dnes může být bydlicí obyvatelstvo či pracovní místa, které je nutné chápat jako součást kapacit. Potenciál je tedy výsledkem rozdílu kapacit a současného stavu.

Východiska kalkulace kapacity obyvatel:

Stanovení počtu obyvatel vychází z detailního šetření stávající zástavby (stabilizovaných ploch) a hustoty obyvatel, přičemž je reflektována i kapacita ploch nové zástavby (projekty výstavby převážně po roce 2000). Bilance počtu obyvatel pro plochy přestavby a plochy zastavitelné jsou tak generovány specifickým výpočtem, který zohledňuje strukturu a výšku stávající zástavby a počet obyvatel v jednotlivých stabilizovaných funkčních plochách, přičemž za pomoci průměrných hodnot převádí velikost HPP/obyvatele na plochy změn. Stěžejními kroky bilančních výpočtů jsou:

- HPP ploch změn odvozeno od funkčních a prostorových regulativů.
- Počet obyvatel je stanoven samostatně pro plochy bydlení, plochy smíšené obytné a plochy ostatní, s hrubým rozlišením ploch pro rodinné domy (RD) a bytové domy (BD).
- Počet obyvatel vychází z propočtů HPP na 1 obyvatele zvláště pro RD a BD (hodnocení stavu s důrazem na novou či plánovanou výstavbu).
- Počet bytů je odvozen od průměrné odhadované obloženosti v nadcházejících letech (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 9.3.3 *Velikost a obloženost bytů*) s rozlišením na RD (vyšší obloženost) a BD (nižší obloženost).
- Průměrná hustota obyvatel na hektar rodinné a bytové zástavby pro plochy bydlení a plochy smíšené obytné je pouze ověřovací hodnotou pro porovnání se současným stavem hustoty zalidnění (vyšší hustoty obyvatel v návrhových plochách jsou dány jak mírným podhodnocením hodnot současného stavu z důvodu nemožnosti zahrnutí fakticky bydlícího obyvatelstva do statistiky, tak ale zejména využitím maximálních kapacit návrhových ploch ve srovnání s plochami stabilizovanými, které jsou v řadě případů pod limitem prostorového regulativu, a využitím kompaktnějších forem zástavby v návrhu ve srovnání s rozvolněnými strukturami osídlení současných suburbií).

Tab. 6 Kapacity ploch změn návrhu ÚPmB, které mohou generovat bydlící obyvatelstvo

Plochy RZV	Výměra (ha)			Průměrná hustota obyvatel		Počet obyvatel (tis.)			Obložnost (počet obyv./byt)		Počet bytů (tis.)			
	RD	BD	Celk.	RD	BD	RD	BD	Celk.	RD	BD	RD	BD	Celk.	
<b>BI BU</b>	Přestavby	92	23	115	72	278	6,6	6,5	13,1	2,1	2,0	3,2	3,3	6,4
	Zastavitelné	329	78	406	61	299	20,0	23,2	43,2	2,1	2,0	9,4	11,6	21,0
	<b>Celkem</b>	<b>420</b>	<b>101</b>	<b>521</b>	<b>63</b>	<b>294</b>	<b>26,6</b>	<b>29,7</b>	<b>56,3</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>12,6</b>	<b>14,9</b>	<b>27,5</b>
<b>SU</b>	Přestavby	34	259	293	54	308	1,8	79,7	81,5	2,0	2,0	0,9	39,8	40,7
	Zastavitelné	45	127	172	50	216	2,3	27,4	29,7	2,0	2,0	1,1	13,7	14,9
	<b>Celkem</b>	<b>79</b>	<b>386</b>	<b>465</b>	<b>52</b>	<b>278</b>	<b>4,1</b>	<b>107,1</b>	<b>111,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>53,6</b>	<b>55,6</b>
<b>Ostatní<sup>a)</sup> (OV, OK)</b>	Přestavby	0	209	209	0	53	0,0	11,0	11,0	-	2,0	0,0	5,5	5,5
	Zastavitelné	2	151	153	1	20	0,0	3,1	3,1	2,0	2,0	0,0	1,5	1,5
	<b>Celkem</b>	<b>3</b>	<b>360</b>	<b>362</b>	<b>1</b>	<b>39</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>14,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>
<b>Celkem</b>	<b>502</b>	<b>847</b>	<b>1 348</b>	<b>61</b>	<b>178</b>	<b>30,6</b>	<b>150,9</b>	<b>181,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>14,6</b>	<b>75,5</b>	<b>90,1</b>	

<sup>a)</sup> Jedná se o ostatní funkční plochy, které mohou generovat bydlící obyvatelstvo (OK, OV bez specifických ploch hřbitovů a ZOO)

Plochy změn návrhu ÚPmB mají v dané skladbě dle struktur zástavby kapacitu pro téměř 182 tisíc obyvatel. S ohledem na skutečnost, že na území návrhových ploch žije cca 12 tisíc obyvatel, **potenciál návrhových ploch činí zhruba 170 tisíc obyvatel.**

Východiska kalkulace kapacity pracovních míst:

Stanovení počtu pracovních míst vychází z odhadů plošných standardů na pracovní místo v závislosti na typu ekonomické aktivity a struktuře zástavby. Základem pro kalkulaci byly jak informace o funkční struktuře stávající zástavby a o lokalizaci pracovních míst, tak standardy používané územně plánovací praxí. Bilance počtu pracovních míst pro plochy přestavby a plochy zastavitelné jsou výsledkem specifického výpočtu, který využívá průměrnou velikost HPP/pracovní místo s ohledem na typ ekonomické aktivity.

Tab. 7 Kapacity návrhových ploch návrhu ÚPmB, které mohou generovat pracovní místa

Plochy RZV	SU			OK			VL			Ostatní <sup>a)</sup>			Plochy celkem
	Přestavby	Zastavitelné	Celkem	Přestavby	Zastavitelné	Celkem	Přestavby	Zastavitelné	Celkem	Přestavby	Zastavitelné	Celkem	
Výměra (ha)	293	172	<b>465</b>	143	102	<b>245</b>	119	201	<b>320</b>	233	750	<b>983</b>	<b>2 012</b>
Počet pracovních míst	68,2	25,4	<b>93,7</b>	43,3	20,0	<b>63,3</b>	10,3	14,5	<b>24,8</b>	16,1	21,7	<b>37,8</b>	<b>219,6</b>

<sup>a)</sup> Jedná se o ostatní funkční plochy, které mohou generovat pracovní místa (BI, BU, OV, OS, OX, RU, RI, VU, DK, PU – pouze místo nového hlavního vlakového nádraží)

Plochy změn návrhu ÚPmB mají v dané skladbě dle struktur zástavby kapacitu pro 220 tisíc pracovních míst. S ohledem na skutečnost, že na území návrhových ploch pracuje cca přes 25 tisíc obyvatel, **potenciál návrhových ploch činí zhruba 195 tisíc pracovních míst.**

## 9.5 VYMEZENÍ A VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území o rozloze 10 244 ha bylo vymezeno na základě stavebního zákona. V rámci zastavěného území je 8 324 ha ploch stabilizovaných, 1 289 ha pak tvoří plochy přestavby, 534 ha zastavitelné plochy a z toho je 219 ha návrhových ploch městské zeleně. Zbývajících 97 ha tvoří koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu plošně vymezené.

Současné rezidenční plochy, stabilizované v návrhu ÚPmB, mají setrvalý potenciál pro rezidenci. Na jedné straně budou rezidenční stavby přestavovány (zvyšování standardu obytné plochy na obyvatele nebo na komerční využití) a bude v nich tak docházet k úbytku obyvatel. Na straně druhé je i ve stabilizovaných plochách potenciál využívat neobydlené byty, realizovat nástavby a přístavby, zastavovat proluky nebo dostavby a úbytek bytového fondu tak doplňovat. Pro návrh ÚPmB předpokládáme udržení stávajícího počtu obyvatel ve stabilizovaných rezidenčních plochách, popř. nepatrný nárůst, při zohlednění celku územního plánu metropole však zjevně zanedbatelný.

Plochy změn určené pro zastavění vymezené v rámci zastavěného území mají různou velikost, jedná se o rozsáhlé opuštěné a nevyužívané plochy starých, často výrobních areálů (plochy brownfields), ale i o plošně menší území navazující a doplňující stávající zástavbu. Vzhledem k naplnění vize kompaktního města je hlavní prioritou využívat pro rozvoj města stavební plochy v zastavěném území. Rozvojem těchto lokalit dojde k odstranění současných prostorových bariér, k fyzické, ale i sociální revitalizaci opuštěných (či sporadicky využívaných) oblastí a v neposlední řadě zkvalitnění a propojení veřejných prostranství.

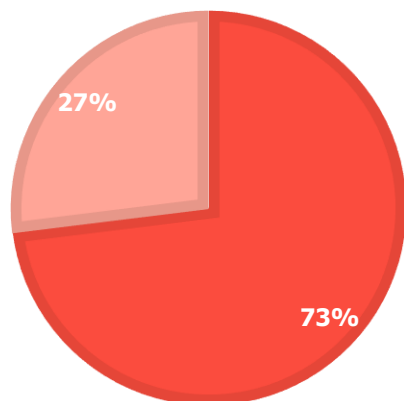
Uvnitř zastavěného území skýtá největší rozvojový potenciál území jižní a jihovýchodní části širšího centra města. Vznik nové městské čtvrti v bezprostřední blízkosti historického jádra je umožněn vymezením ploch přestavby především na území katastru Trnitá. Nastavené regulativy pak přispívají k možnostem výstavby moderní kompaktní zástavby s přiměřenou intenzitou a polyfunkční strukturou. Součástí funkčního mixu jsou pak objekty občanské vybavenosti, jejichž začlenění do kompaktní struktury města by mělo zmírnit současně nerovnoměrnou distribuci a horší dostupnost vybavenosti v prostoru širšího centra města, jak dokumentuje aktuální Sociologický výzkum bydlení v Brně (2019) prostřednictvím indexu hodnocení vybavenosti lokalit (podprůměrná hodnota v širším městském centru).

Využití zastavěného území respektuje koncepci rozvoje města Brna (a stejně tak nadřazené územně plánovací dokumenty – PÚR ČR, ZÚR JMK) jako kompaktního města nabízejícího dostatek ploch pro výstavbu, jenž dokáže tlumit suburbanizační procesy a nastartovat re-urbanizační trend. Principy dostředivosti a kompaktnosti se odráží v převládajícím podílu počtu obyvatel a pracovních míst koncentrujících se uvnitř zastavěného území (viz Obr. 12). Dostatečná nabídka bydlení, pracovních příležitostí a služeb v rámci kompaktního území města je pak základním předpokladem pro zkracování dojížděkových vzdáleností a snižování samotné potřeby individuální mobility. To je zásadní především pro rostoucí skupinu méně mobilních osob (zejména starší obyvatelstvo) vystavenou riziku prostorového vyloučení (tzv. „mobility gap“).

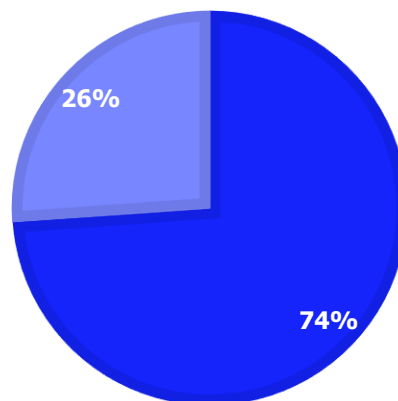
**Nastavené využití zastavěného území reaguje zejména na Zadání (zpřesněné Pokyny) předkládající teze o polyfunkčnosti, kompaktnosti a prostupnosti města. Řešení urbanismu a struktury zástavby je tak primárním důvodem navrhovaných změn uvnitř zastavěného území. Především se jedná o potřebu řešit obnovu nevyužívaných lokalit, zástavbu proluk a přestavbu reliktních struktur nevhodných pro fungování města 21. století. Efektem tohoto řešení je pak zvyšování hustoty obyvatelstva a nabídky pracovních míst v rámci kompaktního města.**

**OBYVATELSTVO (NÁVRH)**

■ uvnitř ZU ■ mimo ZU

**PRACOVNÍ MÍSTA (NÁVRH)**

■ uvnitř ZU ■ mimo ZU



Obr. 12 Podíl kapacit ploch změn (obyvatelstvo a pracovní místa) uvnitř a mimo zastavěné území (ZU)

## 9.6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch nelze oddělovat od celkového kontextu navržených ploch změn, tedy zejména ploch přestaveb. Důvodem je fungování města (či metropolitní oblasti) jako celku, které je ovlivněno sociodemografickými a ekonomickými trendy, jež svým významem a dopady přesahují klasifikaci ploch územního plánu. Nejprve je tak vyhodnocováno celkové vymezení ploch změn, které spolu s širším kontextem rozličných faktorů vytváří základní premisy pro odůvodnění vymezení ploch zastavitelných.

### 9.6.1 PLOCHY ZMĚN NOVÉHO ÚPMB VE VZTAHU K PROGNOZÁM

Tlak na využívání brněnského městského prostoru se doposud konstantně zvyšoval. Ať už bylo příčinou dramatické tempo urbanizace v 19. a 20. století nebo suburbanizační procesy přelomu 20. a 21. století. Zatímco urbanizační fáze se projevila zejména přímou fyzickou transformací města, suburbanizační fáze měla dopad především skrze pravidelnou dojížděku ze zázemí města vytvářející tlak na nedostatečnou technickou a dopravní infrastrukturu, případně občanskou vybavenost. Rostoucí atraktivitu Brna dokumentuje pokračující populační růst zázemí města, který je právě z větší části způsoben blízkostí metropole. Nezbytnost vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby vychází jednak z potřeby vyrovnat se s důsledky post-industriální transformace města (lokality brownfields), ale taktéž z nutnosti reflektovat přetrvávající suburbanizační trendy, reagovat na ně a předcházet jim.

S ohledem na pesimistické scénáře střední, a především nízké varianty populační prognózy je zásadní nastavit územní podmínky pro předpoklad vysoké varianty, která je právě závislá na stěhování – migraci obyvatel do města Brna. **Odhadovaný počet fakticky bydlícího obyvatelstva 467 tis. obyvatel je o cca 60 tisíc obyvatel vyšší než dnes. Potenciál návrhových ploch (170 tis. obyvatel) tak vytváří určitou rezervu, kterou je nutné interpretovat na základě zkušenosti s využitelností návrhových ploch** (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitulu 9.6.2 *Odůvodnění potřeby zastavitelných ploch v novém ÚPmB*). Ačkoli časový horizont populační prognózy k roku 2071 je pravděpodobně delší než očekávaná platnost územního plánu, rozvojový potenciál územního plánu není vázán na přesný časový horizont – naopak, snaží se reflektovat odhadované budoucí trendy a svým potenciálem generovat atraktivitu města Brna a akcelarovat re-urbanizační procesy.

Růst počtu obyvatel v jádru metropolitního regionu znamená i rostoucí potenciál ekonomické atraktivity města. **K roku 2024 lze odhadovat až 300 tis. obsazených pracovních míst** ve městě Brně. Prognóza počtu

pracovních míst pak vychází z následujících klíčových okolností: i) vývoj počtu obyvatel a demografické struktury (především věk) Brna; ii) populační vývoj zázemí Brna; iii) spádovost regionu (pracovní dojíždka do Brna).

Vývoj demografické struktury v Brně poukazuje na růst starší složky obyvatelstva a mírně klesající (avšak kolísající) podíl dětské složky. V časovém horizontu populační prognózy (2071) lze odhadovat jen mírně nižší podíl ekonomicky aktivní (EA) části populace. Ačkoliv poroste starší složka populace, posouvání aktivního věku na trhu práce (formální hranici důchodového věku lze těžko předjímat) bude tlumit propad podílu EA části obyvatelstva. Podobný vývoj demografické struktury lze očekávat i v zázemí města, které je součástí širšího metropolitního regionu. Z tohoto důvodu počítá odhad počtu pracovních míst se stejným podílem EA obyvatelstva, jako stanovuje práh populační prognózy. Pakliže podíl EA činí přibližně 55 % všech obyvatel a zhruba 8 % EA bydlícího v Brně vyjíždí za hranice města, lze odhadovat, že přírůstek obyvatelstva bydlícího v Brně vygeneruje zhruba 30 tis. pracovních míst.

Populační vývoj zázemí města Brna lze odhadovat na základě dosavadních trendů ve vývoji počtu obyvatel<sup>2</sup>. Od roku 2000 došlo v metropolitním regionu Brna (vyjma Brna) k nárůstu o 60 tis. obyvatel. Prolongace tohoto trendu by přinesla k časovému horizontu populační prognózy nárůst o dalších cca 120 tis. obyvatel. U rozvojových ploch územních plánů obcí lze ale očekávat jistou míru saturace a také určitý útlum suburbanizačních procesů v důsledku naplňování potenciálu návrhových ploch města Brna. Na druhou stranu je možné v souvislosti s plánovaným zefektivňováním dopravní infrastruktury soudit, že spádová oblast Brna může zahrnovat plošně větší území. Vzhledem k daným očekáváním je odhadovaný nárůst počtu obyvatel v zázemí zhruba 90 tis. obyvatel. I přes možný pokles intenzity stěhování obyvatel z města Brna za jeho administrativní hranice zůstane zázemí města stále atraktivní pro obyvatele vzdálenějších oblastí. Zázemí Brna tak může růst, avšak přírůstky budou spojeny hlavně se zdrojovými oblastmi mimo metropolitní region.

Spádovost zázemí do Brna má vliv na výslednou hodnotu odhadovaného počtu pracovních míst. Podíl EA bydlících v BMO (bez Brna) a dojíždějících za prací do Brna je asi 33 %. Při aplikaci 55% podílu na přepočtený celkový přírůstek obyvatel na EA část a reflektování podílu dojíždějících do Brna do zaměstnání vychází, že růst zázemí vygeneruje asi 17 tis. pracovních míst v Brně.

**Odhadovaný počet 347 tis. pracovních míst je téměř o 50 tis. vyšší než dnes. Potenciál návrhových ploch (190 tis. pracovních míst) tak vytváří dostatečnou rezervu, kterou je nutné interpretovat na základě zkušenosti s využitelností návrhových ploch** (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitoly 9.6.2 *Odůvodnění potřeby zastavitelných ploch v novém ÚPmB*).

Rezerva pro bydlení a pracovní místa návrhu ÚPmB je oproti variantě II Konceptu vyšší, avšak důvodem není větší výměra návrhových ploch. Naopak výměra ploch změn určených pro zástavbu (plochy přestavby a plochy zastavitelné) je v návrhu ÚPmB celkově o 585 ha menší (viz Tab. 8). Výměra samotných zastavitelných ploch je pak snížena oproti variantě II Konceptu na 59 %. Vyšší rezervy vychází z nastavených prostorových a funkčních regulativů návrhu ÚPmB, které v části území umožňují kompaktnější a vyšší zástavbu, a navíc podporují smíšenost funkcí. V neposlední řadě výpočty reflektují transformaci ekonomické struktury města – proměny na trhu práce a charakter zaměstnání, jež s sebou přináší i nové možnosti polyfunkčního uspořádání města s lokalizací řady ekonomických aktivit do kompaktnějších struktur širšího centra.

<sup>2</sup> Alternativu by představoval odečet kapacit z rozvojových ploch územních plánů obcí v metropolitním regionu. Ovšem z důvodu neaktuálnosti značné části z nich (některé obce mají stále územní plán sídelního útvaru a pořizování nového územního plánu ještě nebylo zahájeno nebo je v procesu) by takový postup vnášel zásadní zkreslení do odhadů, a proto nebylo k tomuto kroku přistoupeno.

Tab. 8 Bilance ploch stavebních, kapacita počtu obyvatel a pracovních míst ve srovnání s variantou II Konceptu

Ukazatel		Plochy zástavby			
		Stabilizované	Přestavby	Zastavitelné	Celkem plochy zástavby
Výměra (ha)	Koncept var.II	4 862	540	2 013	7 415
	Návrh	5 221	780	1 188	7 189
	<i>změna</i> abs.	359	240	-825	-226
	<i>změna</i> rel.	<b>107 %</b>	<b>144 %</b>	<b>59 %</b>	<b>97 %</b>
Počet obyvatel	Koncept var.II	x	41 405	62 057	103 462
	Návrh	x	105 571	75 991	181 562
	<i>změna</i> abs.	x	64 166	13 934	78 100
	<i>změna</i> rel.	x	<b>255 %</b>	<b>122 %</b>	<b>175 %</b>
Počet pracovních míst <sup>a)</sup>	Koncept var.II	x	65 770	89 938	155 708
	Návrh	x	136 619	81 661	218 280
	<i>změna</i> abs.	x	70 849	-8 277	62 572
	<i>změna</i> rel.	x	<b>208 %</b>	<b>91 %</b>	<b>140 %</b>

<sup>a)</sup>V případě počtu pracovních míst jsou zahrnuty rovněž hodnoty z ploch RU, RI – rekreace všeobecná a individuální a specifických ploch DK – doprava a PU – veřejná obsluha území, které mohou generovat pracovní místa. Do výměry tyto plochy nejsou zahrnuty z důvodu zkrácení porovnání ploch stavebních s variantou II Konceptu.

Pozn.: Jelikož varianta II Konceptu nenabízí hodnoty potenciálu počtu obyvatel a pracovních míst, srovnání využívá ukazatele kapacit.

### 9.6.2 ODŮVODNĚNÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH V NOVÉM ÚPMB

Důvody vymezení zastavitelných ploch je nutno zařadit do širšího sociodemografického, ekonomického a územně plánovacího kontextu, který shrnula tato kapitola. V hlavních bodech vymezení zastavitelných ploch vychází z následujících skutečností:

#### Sociodemografické faktory

Samotný přirozený přírůstek nezajistí stabilitu (natož růst) obyvatel města Brna, ale směřuje k úbytku obyvatel. Ani optimistické výhledové scénáře vývoje hodnoty úhrnné plodnosti nedosahují hranice 2,1 zajišťující prostou reprodukci. Populační růst města je výhradně spojen se stěhováním obyvatel, kterým je prostřednictvím územních podmínek nutné nabídnout adekvátní možnosti bydlení a práce. Nabídka zastavitelných ploch je jednou z podmínek, které mohou ovlivnit predikovaný nepříznivý populační vývoj v nízké a střední variantě populační prognózy a podpořit růstovou křivku počtu obyvatel.

#### Ekonomické faktory

Město Brno patří mezi ekonomicky nejvýkonnější oblasti v České republice (měřeno pomocí HDP). Hodnotou HDP na 1 obyvatele jihomoravská metropole překračuje jak průměr České republiky, tak i průměr Evropské unie. Vztahené k průměru EU vyjádřeného hodnotou 100 dosáhlo Brno hodnoty 158. V rámci Jihomoravského kraje, který patří mezi ekonomicky nejvýkonnější v ČR, samotné město Brno generuje více než polovinu HDP kraje. Ve městě Brně je pak lokalizováno až 300 tis. obsazených pracovních míst.

Ekonomický význam města Brna pro celý Jihomoravský kraj i nadregionální úroveň není v současnosti plně reflektován podmínkami územního rozvoje. Nedostatečná nabídka využitelných ploch zejména pro bydlení na jedné straně a výrazná atraktivita města pro obyvatele daná mj. ekonomickou výkonností (až o 100 tis.

více přítomných v Brně přes den) na straně druhé vytváří převis poptávky po bydlení nad nabídkou. Důsledkem je enormní zvyšování cen nemovitostí. Jen v průběhu let 2015 a 2021 došlo k více než dvojnásobnému nárůstu průměrné ceny bytu v Brně. Dostatečná nabídka ploch pro bydlení a ekonomické aktivity je předpokladem pro alespoň částečné narovnání cen v rámci bytového trhu.

### **Faktory bytové výstavby a suburbanizace**

Vymezení zastavitelných ploch je jednou z forem podpory re-urbanizačních procesů. Nabídka zastavitelných ploch uvnitř administrativních hranic města slouží jako alternativa vůči plochám v zázemí města (především v otázce dostupného bydlení). Potenciální naplnění části zastavitelných ploch může snížit zátěž dopravní a technické páteřní infrastruktury v důsledku převedení části neuskutečněné suburbanizace do prostoru vnitřního města. Zastavitelné plochy poskytnou podmínky pro výstavbu aktuálně poptávaných forem bydlení a prostorů pro lidské aktivity (práce, služby), které vychází z proměn životních stylů a preferencí v oblasti bydlení (snižující se obloženost bytů, rostoucí počet jednočlenných domácností, aj.) a práce (automatizace, diverzifikace pracovních úvazků a míst výkonu zaměstnání, online služby, aj.).

### **Územně plánovací faktory**

Rozsah ploch změn vychází z odhadu populačního vývoje na jedné straně a z potřeb města Brna formulovaných v Zadání ÚPmB a Pokynech pro zpracování návrhu ÚPmB na straně druhé. Dle PÚR ČR (zpřesněné ZÚR JMK) je Brno jádrem OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno, kde by mělo docházet k demografické stabilizaci a rozvoji, rozvoji bydlení a znalostní ekonomiky. Problémy samotné metropolitní oblasti spojené se suburbanizačními procesy pak řeší Zadání, kdy cílem je omezení suburbanizace a populační růst města Brna.

### **Kapacity a potenciál návrhových ploch návrhu ÚPmB musí reflektovat všechny klíčové faktory, které jsou ve shodě s nadřazenou ÚPD i Zadáním:**

- závislost rozvoje města na kladném migračním saldu (sociodemografické faktory),
- potřeba zmírnění tempa nárůstu cen nemovitostí (ekonomické faktory),
- omezení suburbanizace a podpora re-urbanizačních procesů (faktory bytové výstavby a suburbanizace).

### **Kapacity návrhových ploch představují pouze možnost využití (či naplnění). Intenzita využití může kolísat a využití může být prostorově nerovnoměrné. Kapacity a potenciál nelze ztotožnit s celkovým využitím všech ploch ani předpokládaným demografickým vývojem.**

Kapacity a potenciál návrhových ploch návrhu ÚPmB musí zohlednit především praktickou nevyužitelnost značné části ploch. Existující omezení limitů území, právních předpisů a norem zabrání (maximálnímu) využití některých ploch. Podobně vzhledem k majetkoprávním záležitostem, ekonomickým vlivům, ale i územně technickým podmínkám (problémy s infrastrukturou a dostupností, realizace PPO) je zřejmé, že využití některých ploch bude velice komplikované. Zároveň je třeba vyvrátit obavu, že by i přes hypotetickou absenci těchto vlivů došlo k využití všech ploch. S ohledem na predikci populačního růstu lze konstatovat, že maximální naplnění kapacit územního plánu je vysoce nepravděpodobné a prakticky nereálné. Nevyužitelnost části ploch je založena na zkušenosti s dosavadním ÚPmB. Na základě naplňování návrhových ploch dosavadního ÚPmB od roku 1994 a s pomocí informací z ÚAP lze konstatovat, že v rámci ploch bydlení došlo k využití 33 % výměry návrhových ploch a v rámci ploch pro pracovní aktivity k využití 39 % (stav po 20 letech využívání plánu). Touto optikou je nutné přistupovat k hodnocení rezerv potenciálu návrhových ploch návrhu ÚPmB, kdy je absolutní výměra ploch přestavby a ploch zastavitelných redukována na 40 %. Vycházíme-li z předpokladu, že prioritním cílem územního rozvoje města je využívání ploch přestaveb, potřeba zastavitelných ploch pak vychází především z následujících bilancí:



**Potenciál přestavbových ploch:**

93 748 obyvatel - z toho 40 % využitelných = **37 499 obyvatel**  
113 622 pracovních míst - z toho 40 % využitelných = **45 449 pracovních míst**

**Potenciál využitelných přestavbových ploch:**

37 499 obyvatel - prognóza: 60 000 .... **chybějící rezerva = 22 501 obyvatel**  
45 449 pracovních míst - prognóza: 50 000 .... **chybějící rezerva = 4 551 pracovních míst**

**Potenciál zastavitelných ploch:**

75 423 obyvatel - z toho 40 % využitelných = **30 169 obyvatel**  
80 385 pracovních míst - z toho 40 % využitelných = **32 154 pracovních míst**

Zastavitelné plochy jako řešení chybějících rezerv:

**chybějící rezerva 22 501 obyvatel ..... pokryto zastavitelnými pl. = 30 169 obyvatel**

**chybějící rezerva 4 551 pracovních míst ... pokryto zastavitelnými pl. = 32 154 pracovních míst**

Po započtení praktické nevyužitelnosti části návrhových ploch je zřejmé, že nabídka bydlení a pracovních příležitostí musí převyšovat očekávaný populační nárůst. Nevytvoření dostatečné rezervy pro bydlení a pracovní místa by výrazně zvyšovalo riziko zakonzervování současného stavu (vysoká intenzita suburbanizace), nepřiměřeného růstu cen nemovitostí a zásadně by snížilo možnosti bydlení v Brně (ohroženy by nejvíce byly skupiny mladých dospělých, nízkopříjmových skupin a seniorů).

## 10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### 10.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

#### 10.1.1 METODIKA PRÁCE

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno v rozsahu a podrobnosti dle požadavků:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Jako podklad pro zpracování vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond byl použit návrh územního plánu, zpracovaný ve smyslu stavebního zákona.

Dle § 58 stavebního zákona byla vymezena i hranice zastavěného území, a to k datu 01.03.2023.

#### 10.1.2 STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ

Struktura půdního fondu v řešeném území je podrobně analyzována v Tab. 9. Z ní vyplývá, že zemědělský půdní fond v Brně zaujímá rozlohu 7 498,95 ha, což je 33 % výměry města. Nejvíce zemědělské půdy se nachází v k.ú. Chrlice (715 ha), k.ú. Líšeň (566 ha), k.ú. Tuřany (566 ha), k.ú. Žebětín (466 ha), k.ú. Komín (427 ha), k.ú. Bosonohy (395 ha). Procentuální zastoupení zemědělské půdy je nejvyšší v k.ú. Dvorská (83 %), k.ú. Chrlice (75 %), k.ú. Holásky (68 %) a k.ú. Přízřenice (67 %).

V zastoupení jednotlivých druhů pozemků zemědělské půdy převládá orná půda – 21 % území města, sady a zahrady – 10 % území města.

Nejvíce orné půdy je v k.ú. Chrlice (661 ha), k.ú. Tuřany (478 ha), k.ú. Líšeň (412 ha), k.ú. Žebětín (325 ha) a k.ú. Komín (328 ha). Více jak 50 % území je zorněno v k.ú. Dvorská (dokonce 80 %), k.ú. Chrlice, k.ú. Přízřenice, k.ú. Holásky a k.ú. Tuřany.

Největší výměra sadů a zahrad je v k.ú. Líšeň (115 ha), dále v k.ú. Starý Lískovec, k.ú. Žebětín, k.ú. Židenice, k.ú. Bosonohy, k.ú. Jundrov, k.ú. Obřany, k.ú. Bystrc. Procentuální zastoupení těchto kultur je nejvyšší v k.ú. Stránice (42 %), k.ú. Starý Lískovec (34 %) a k.ú. Sadová (29 %).

Tab. 9 Struktura půdního fondu dle KN ze dne 5. 12. 2023 [%]

katastrální území	kód k.ú.	celkem k.ú.	zemědělská půda						lesní půda	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní plochy
			orná půda	vinice	zahrady	sady	trvalý travní porost	ZPF celkem				
Bohunice	Be	100,00	9,59	0,00	15,18	8,32	0,68	33,77	0,17	0,54	13,17	52,35
Bosonohy	By	100,00	40,39	0,03	13,45	0,08	1,29	55,24	26,62	0,26	3,54	14,34
Brněnské Ivanovice	BI	100,00	32,19	0,04	14,23	0,00	0,57	47,03	3,43	1,95	8,90	38,69
Bystrc	Bc	100,00	5,52	0,00	3,27	0,12	1,44	10,35	68,91	5,57	2,19	12,98
Černá Pole	CP	100,00	21,28	0,03	6,88	0,61	0,38	29,18	0,02	1,22	14,02	55,56
Černovice	C	100,00	2,04	0,00	14,80	0,00	0,00	16,84	0,00	0,41	30,34	52,41
Dolní Heršpice	DH	100,00	43,98	0,00	4,57	0,45	0,72	49,72	0,14	1,99	11,00	37,15
Dvorska	DH	100,00	79,77	0,00	2,79	0,00	0,10	82,66	0,00	0,89	2,46	13,99
Holásky	Ho	100,00	52,16	0,02	13,69	0,16	2,05	68,08	0,00	4,47	6,79	20,66
Horní Heršpice	HH	100,00	14,66	0,00	11,24	1,04	0,63	27,57	0,00	2,56	19,16	50,71
Husovice	Hu	100,00	0,37	0,00	19,28	0,00	1,71	21,36	0,43	5,64	32,63	39,94
Chrlice	Ch	100,00	69,60	0,08	4,56	0,44	0,61	75,29	1,42	1,89	4,43	16,97
Ivanovice	I	100,00	33,56	0,00	20,15	1,63	1,52	56,86	11,54	0,30	11,34	19,96
Jehnice	Je	100,00	38,29	0,00	7,55	1,74	2,23	49,81	35,71	1,36	2,55	10,57
Jundrov	Ju	100,00	0,20	0,00	23,21	0,00	0,31	23,72	61,26	0,75	6,71	7,56
Kníničky	Ky	100,00	5,83	0,00	2,67	0,00	2,27	10,77	73,50	8,88	1,28	5,57
Kohoutovice	Ke	100,00	0,41	0,00	4,27	0,00	3,13	7,81	35,16	0,00	10,63	46,40
Komárov	Kv	100,00	14,33	0,00	5,65	0,00	0,10	20,08	0,00	0,86	21,86	57,20
Komín	Kn	100,00	43,21	0,04	8,56	0,00	4,39	56,20	17,33	1,81	5,17	19,49
Královo Pole	KP	100,00	1,38	0,01	14,28	0,64	1,85	18,16	7,74	0,46	24,50	49,14
Lesná	Le	100,00	2,33	0,00	5,85	0,01	0,61	8,80	8,52	0,01	14,10	68,57

katastrální území	kód k.ú.	celkem k.ú.	zemědělská půda						lesní půda	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní plochy
			orná půda	vinice	zahrady	sady	trvalý travní porost	ZPF celkem				
Líšeň	LI	100,00	26,23	0,00	7,48	0,45	1,87	36,03	30,31	1,18	7,63	24,85
Maloměřice	Ma	100,00	15,65	0,04	12,05	0,00	0,41	28,15	5,36	1,53	9,92	55,04
Medlánky	Me	100,00	0,00	0,05	3,88	0,00	0,00	3,93	0,00	0,00	37,60	58,47
Město Brno	MB	100,00	24,30	0,00	12,75	0,00	1,47	38,52	29,35	0,41	8,22	23,50
Mokrá Hora	MH	100,00	18,00	0,00	24,74	2,14	2,31	47,19	22,35	3,47	8,23	18,76
Nový Lískovec	NL	100,00	0,03	0,02	19,54	0,00	8,61	28,20	2,52	0,10	10,62	58,56
Obřany	Ob	100,00	28,41	0,02	17,12	0,46	3,49	49,50	34,12	1,14	3,70	11,54
Ořešín	Or	100,00	16,09	0,00	7,62	1,13	1,68	26,52	66,51	0,23	1,85	4,89
Pisárky	Pi	100,00	0,04	0,00	13,19	0,00	0,60	13,83	35,96	3,01	10,43	36,77
Ponava	Po	100,00	4,86	0,00	2,73	0,00	0,00	7,59	0,00	1,81	24,99	65,61
Přížrenice	Pr	100,00	56,03	0,00	9,57	1,32	0,13	67,05	0,06	1,48	8,21	23,20
Řečkovice	R	100,00	9,66	0,02	9,92	0,00	2,42	22,02	40,62	0,25	9,35	27,76
Sadová	Sa	100,00	6,13	0,00	27,61	1,36	1,50	36,60	49,32	0,24	3,53	10,31
Slatina	Sla	100,00	31,20	0,03	7,18	0,10	0,62	39,13	0,00	0,14	14,84	45,89
Soběšice	So	100,00	14,36	0,00	7,10	0,65	0,75	22,86	70,99	0,01	3,02	3,12
Staré Brno	SB	100,00	0,07	0,00	14,48	0,00	0,17	14,72	0,00	0,00	34,79	50,49
Starý Lískovec	SL	100,00	11,32	0,00	3,17	30,35	0,14	44,98	0,60	0,49	9,16	44,77
Stránice	Str	100,00	0,00	0,00	42,12	0,00	0,29	42,41	0,00	0,00	27,51	30,08
Štýřice	Sty	100,00	2,54	0,00	5,34	0,05	0,10	8,03	0,71	2,80	17,38	71,08
Trnitá	Tr	100,00	3,58	0,00	1,89	0,00	0,00	5,47	0,00	0,84	38,11	55,58
Tuřany	Tu	100,00	49,76	1,48	5,22	2,42	0,01	58,89	0,43	0,70	4,91	35,07
Útěchov u Brna	U	100,00	19,51	0,00	12,40	1,53	1,66	35,10	52,26	0,00	5,10	7,54
Veveří	V	100,00	0,00	0,00	12,28	0,00	0,18	12,46	0,00	0,00	36,24	51,30

katastrální území	kód k.ú.	celkem k.ú.	zemědělská půda						lesní půda	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní plochy
			orná půda	vinice	zahrady	sady	trvalý travní porost	ZPF celkem				
Zábrdovice	Ze	100,00	0,00	0,00	5,07	0,00	0,00	5,07	0,00	2,15	45,32	47,46
Žabovřesky	Zy	100,00	6,82	0,00	21,27	0,28	0,79	29,16	7,65	0,73	17,52	44,94
Žebětín	Zn	100,00	23,98	0,00	7,69	0,23	2,41	34,31	47,96	0,56	2,59	14,58
Židenice	Zi	100,00	3,54	0,03	15,45	0,47	2,92	22,41	2,28	0,25	18,59	56,47
<b>Statutární město Brno</b>		<b>100,00</b>	<b>20,93</b>	<b>0,07</b>	<b>9,19</b>	<b>0,95</b>	<b>1,43</b>	<b>32,57</b>	<b>27,79</b>	<b>1,93</b>	<b>9,31</b>	<b>28,40</b>

### 10.1.3 AGRONOMICKÁ KVALITA PŮDY

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále rovněž jako „BPEJ“), definovaných vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění pozdějších předpisů, vyjadřuje:

1. místo klimatický region
2. a 3. místo hlavní půdní jednotka (dále rovněž jako „HPJ“). Je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo kód vyjadřující kombinaci sklonitosti a expozice
5. místo kód vyjadřující kombinaci skeletovitosti a hloubky půdy

Vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, se pomocí BPEJ stanovuje 5 tříd ochrany zemědělské půdy.

### 10.1.4 KLIMATICKÉ REGIONY

Převážná část města se nachází v klimatickém regionu T2 – teplém, mírně suchém (v kódu BPEJ označeném číslicí 2). Líšeň, Soběšice, Jehnice, Ořešín a Ivanovice, část Židenic a okraj Slatiny, Obřan, Lesné, Kníniček a Bystrce zasahují do klimatického regionu T3 – teplého, mírně vlhkého (v kódu číslice 3). Útěchov a okraj Bystrce se nacházejí v klimatickém regionu MT2 – mírně teplém, mírně vlhkém (v kódu číslice 5).

### 10.1.5 PŮDNÍ TYPY A SUBTYPY

Půdní typy na území města byly podrobně popsány v průzkumech k územnímu plánu následovně:

#### Černozemě

Jsou převládajícím půdním typem na území Brna. Vytvořily se v nejteplejší a nejsušší části území. Půdotvorným substrátem černozemí jsou hlavně spraše, v menší míře slínité sedimenty a místně písčité sedimenty mořského neogénu.

V řešeném území jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky:

*Černozemě modální (na spraši)* jsou půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem. Jsou nejtypičtějším a nejrozšířenějším půdním subtypem v Brně. Jsou vymezeny

v k.ú. Slatina, k.ú. Tuřany, k.ú. Přízřenice, k.ú. Dolní Heršpice a k.ú. Bosonohy. Jedná se o velmi hluboké půdy se středně hlubokou ornici, převážně s příznivým vodním režimem.

*Černozemě smyté a silně smyté* na spraši jsou méně úrodné než černozemě typické v důsledku nižšího obsahu humusu a menší mocnosti humusového horizontu. V současnosti podléhají také vodní erozi. Trpí nedostatkem vláhy, zejména ve svažitějších polohách. Nachází se v k.ú. Líšeň, k.ú. Bohunice, k.ú. Nový Lískovec, v menší míře v k.ú. Slatina, k.ú. Židenice, k.ú. Přízřenice, k.ú. Dolní Heršpice a k.ú. Horní Heršpice.

*Černozemě pelické* jsou na velmi těžkých substrátech, těžké až velmi těžké s vylehčeným ornicičním horizontem, ojediněle šterkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu. V menších plochách se nachází v k.ú. Černá Pole, k.ú. Líšeň, k.ú. Starý Lískovec, k.ú. Medlánky, k.ú. Ivanovice, k.ú. Brněnské Ivanovice, k.ú. Černovice, k.ú. Chrlice, k.ú. Tuřany.

*Černozemě arenické* na písčitéch sedimentech. Vyskytují se v k.ú. Holásky, k.ú. Tuřany a k.ú. Brněnské Ivanovice. Jsou to půdy vysychavé, propustné, s nižší kapilaritou.

*Černozemě luvické* se nachází v k.ú. Líšeň, k.ú. Přízřenice, k.ú. Dolní Heršpice, k.ú. Bohunice, k.ú. Nový Lískovec, k.ú. Královo Pole. Jsou to půdy velmi hluboké, mají podobné vlastnosti jako černozemě smyté až silně smyté.

*Černozemě pelické* se nachází na menších plochách v k.ú. Chrlice, k.ú. Dolní Heršpice, k.ú. Přízřenice. Vytvořily se v mělkých terénních depresích, půdotvorným substrátem je spraš. Jsou to půdy s vyšším obsahem humusu a vyšší vlhkostí profilu.

#### Hnědozemě

Hnědozemě jsou druhým nejrozšířenějším půdním představitelem na území města Brna. Vyskytují se na větších souvislých plochách ve všech jeho částech. Hnědozemě najdeme většinou v podmínkách relativně chladnějšího a vlhčího klimatu a vyšších nadmořských výšek než černozemě. Hnědozemě jsou vázány převážně na mírně svažitě polohy. Půdotvorným substrátem jsou především spraše, v malém rozsahu se uplatňují těž svahoviny z převážně kyselého materiálu i svahoviny karbonátové.

*Hnědozemě na sprašových hlínách* jsou velmi hluboké půdy se středně hlubokou nebo hlubokou ornici. Silně smyté mají většinou oproti normálním hnědozemím nižší obsah humusu.

*Hnědozemě na svažovinách*, a to jednak na svažovinách z převážně kyselého substrátu, tak na svažovinách z převážně karbonátového substrátu. Tyto půdy se vyskytují jen lokálně.

#### Luvizemě

Tyto půdy se vyskytují pouze na malé ploše u Bystrce, a proto jsou celkem bezvýznamným půdním zástupcem na území města.

#### Kambizemě

Tyto půdy jsou rozšířeny na rozmanitých matečních horninách, mají oproti výše uvedeným půdám výrazně vyšší podíl skeletu. V řešeném území se jako půdotvorný materiál kambizemí uplatňují hlavně granitoidy, devonské a kulmské slepence a pískovce, rovněž klastické neogenní sedimenty. Základním půdotvorným procesem kambizemí je vnitropůdní zvětrávání, jehož intenzita závisí na minerálním složení substrátu.

*Kambizemě modální* jsou rozšířeny ve svažitějších polohách. Půdotvorným substrátem jsou granitoidy, devonské a kulmské slepence i pískovce a převážně písčité sedimenty mořského neogénu.

*Kambizemě modální dystrické* na kyselých horninách ze skupiny žul (granodiorit) najdeme v k.ú. Nový Lískovec, k.ú. Bosonohy, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, k.ú. Žebětín, k.ú. Bystrc, k.ú. Kníničky, k.ú. Komín, k.ú. Žabovřesky, k.ú. Medlánky, k.ú. Ivanovice, k.ú. Řečkovice, k.ú. Mokrý Hora, k.ú. Ořešín, k.ú. Jehnice, k.ú. Královo Pole, k.ú. Soběšice, k.ú. Útěchov, k.ú. Obřany, k.ú. Maloměřice a k.ú. Židenice. Jsou to především mělké půdy.

*Kambizemě modální eubazické až mezobazické* se nachází omezeně v k.ú. Líšeň, k.ú. Bohunice, k.ú. Komín, k.ú. Řečkovice.

*Kambizemě oglejené* vznikly především na slinitých sedimentech mořského neogénu. Vyskytují se v k.ú. Líšeň, k.ú. Obřany, k.ú. Soběšice, k.ú. Medláňky, k.ú. Ivanovice, k.ú. Bystrc, k.ú. Kníničky a k.ú. Bohunice.

*Kambizemě illimerizované* se vyskytují v k.ú. Soběšice.

*Arenozemě a regozemě* vznikly na terasových štěrkopiscích na okraji tuřanské terasy, v k.ú. Černovice, k.ú. Brněnské Ivanovice, k.ú. Holásky, k.ú. Tuřany a k.ú. Chrlice.

*Rendziny* se vytvořily většinou v mírně svažitém reliéfu na karbonátových horninách. Nachází se okrajově v k.ú. Líšeň, k.ú. Židenice a k.ú. Maloměřice.

### Fluvizemě

Půdy vyplňují širokou rovinnou nivu řeky Svratky a Svitavy a nivy jejich drobnějších přítoků. Největší plošné rozšíření mají v oblasti Dyjsko-svrateckého úvalu. Jako půdotvorný substrát se uplatňují především nevápnité (místa slabě vápnité) nivní uloženiny, místa jsou půdotvorným substrátem také vápnité nivní uloženiny. Hladina podzemních vod vykazuje značné kolísání a řídí se hydrologickým režimem svých toků.

*Fluvizemě modální* jsou nejrozšířenějším představitelem naplavených půd. Na větších plochách ji najdeme hlavně v jižní části, ale také v kotlinách řeky Svratky (k.ú. Chrlice, k.ú. Přízřenice, k.ú. Dolní Heršpice a k.ú. Horní Heršpice, k.ú. Holásky, k.ú. Brněnské Ivanovice, k.ú. Komárov, k.ú. Jundrov, k.ú. Žabovřesky, k.ú. Bystrc, k.ú. Kníničky).

Fluvizemě *karbonátové* jsou vymezeny na několika místech u Černovic, Komárova, Modřic, Maloměřic a Bystrce. Vznikly ve stejných podmínkách jako předešlá fluvizemě s tím rozdílem, že půdotvorným substrátem jsou vápnité nivní uloženiny.

*Fluvizemě glejové* na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vláhové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu. Vyskytují se v katastru Komárova a Žebětína.

*Fluvizemě glejové karbonátové* se nacházejí v potočních nivách v katastru Bosonoh, Bystrce a Holásek.

### Glejové půdy

Do této podskupiny půd jsou řazeny gleje, které se vyskytují na území města, společně s pseudogleji a stagnogleji, od kterých se odlišují jenom nepatrně. Vyskytují se jen ojediněle.

*Gleje modální i modální zrašelinělé* se nachází v nivě Ponávky a v úzkých terénních depresích v k.ú. Soběšice.

Fyzikální vlastnosti těchto půd jsou nepříznivé, zvláště u zrnitostně těžkých půd.

### Černice

Tyto půdy se vyskytují v oblasti Dyjsko-svrateckého úvalu (niva řeky Svratky a Svitavy) a v oblasti Brněnské vrchoviny (v údolí potoka Ponávka, západně od Jehnic a Ořešína).

Půdotvorným substrátem černic půd jsou nevápnité, v menší míře též vápnité nivní uloženiny. Černice vznikly v okrajových polohách niv.

*Černice modální* se nachází ve velkém souvislém celku jižně od k.ú. Černovice, v k.ú. Holásky a k.ú. Chrlice. Půdotvorným substrátem jsou nevápnité nivní uloženiny. Jsou to půdy velmi hluboké, slaběji provzdušněné, jejich vodní režim je vcelku příznivý, jsou vláhou dobře zásobeny.

*Černice modální karbonátové a černice arenické* na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké, bez skeletu, příznivé vláhové podmínky až mírně vlhčí. Nachází se jižně od k.ú. Přízřenice.

*Černice glejové těžké a velmi těžké*, bez skeletu, nepříznivé vláhové poměry v důsledku vysoké hladiny spodní vody, vyskytují se jenom v úzkém údolí potoka Ponávka, západně od k.ú. Jehnice a k.ú. Ořešína.

## 10.1.6 HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKY DLE KLASIFIKACE BPEJ

Na území města Brna se vyskytují tyto hlavní půdní jednotky:

- 01 Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem.
- 02 Černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem.
- 03 Černozemě černické, černozemě černické karbonátové na hlubokých spraších s podložím jílu, slínů či teras, středně těžké, bezskeletovité, s vodním režimem příznivým až mírně převlhčeným.
- 04 Černozemě arenické na píscích nebo na mělkých spraších (maximální překryv do 30 cm) uložených na píscích a štěrkopíscích, zrnitostně lehké, bezskeletovité, silně propustné půdy s výsušným režimem.
- 05 Černozemě modální a černozemě modální karbonátové, černozemě luvické a fluvizemě modální i karbonátové na spraších s mocností 30 až 70 cm na velmi propustném podloží, středně těžké, převážně bezskeletovité, středně výsušné, závislé na srážkách ve vegetačním období.
- 06 Černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orníčním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu.
- 07 Smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletovité, často povrchově periodicky převlhčované.
- 08 Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti.
- 10 Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na spraších, středně těžké s mírně těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vláhovými poměry až sušší.
- 11 Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na sprašových a soliflukčních hlínách (prachovicích), středně těžké s těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vlhkostními poměry.
- 12 Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením.
- 18 Rendziny modální, rendziny kambické a rendziny vyluhované na vápencích a travertinech, středně těžké lehčí až těžké, slabé až středně skeletovité, méně vododržné.
- 19 Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabé až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.
- 20 Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech a podobné, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené.
- 21 Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.
- 22 Půdy jako předcházející HPJ 21 na mírně těžších substrátech typu hlinitý písek nebo písčité hlína s vodním režimem poněkud příznivějším než předcházející.



- 23 Regozemě arenické a kambizemě arenické, v obou případech i slabě oglejené na zahliněných písčích a štěrkopísčích nebo terasách, ležících na nepropustném podloží jílu, slínů, flyše i tercierních jílu, vodní režim je značně kolísavý, a to vždy v závislosti na hloubce nepropustné vraty a mocnosti překryvu.
- 25 Kambizemě modální a vyluhované, eubazické až mezobazické, výjimečně i kambizemě pelické na opukách a tvrdých slínovcích, středně těžkém flyši, permokarbonu, středně těžké, až středně skeletovité, půdy s dobrou vodní kapacitou.
- 27 Kambizemě modální eubazické až mezobazické na pískovcích, drobách, kulmu, brdském kambriu, flyši, zrnitostně lehké nebo středně těžké lehčí, s různou skeletovitostí, půdy výsušné.
- 28 Kambizemě modální eubazické, kambizemě modální eutrofní na bazických a ultrabazických horninách a jejich tufech, převážně středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, s příznivými vlhkostními poměry, středně hluboké.
- 29 Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.
- 32 Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu.
- 37 Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podornici od 30 cm silné skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách.
- 38 Půdy jako předcházející HPJ 37, zrnitostně však středně těžké až těžké, vzhledem k zrnitostnímu složení s lepší vododržností.
- 40 Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici.
- 41 Půdy jako u HPJ 40, avšak zrnitostně středně těžké až velmi těžké s poněkud příznivějšími vláhovými poměry.
- 42 Hnědozemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), spraších, středně těžké, bez skeletu, se sklonem k dočasnému převlhčení.
- 43 Hnědozemě luvické, luvizemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, ve spodině i těžší, bez skeletu nebo jen s příměsí, se sklonem k převlhčení.
- 47 Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.
- 48 Kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému (převážně jarnímu) zamokření.
- 50 Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabé až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.
- 54 Pseudogleje pelické, pelozemě oglejené, pelozemě vyluhované oglejené, kambizemě pelické oglejené, pararendziny pelické oglejené na slínech, jílech mořského neogenu a flyše a jílovitých sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), těžké až velmi těžké, s velmi nepříznivými fyzikálními vlastnostmi.

- 55 Fluvizemě psefitické, arenické stratifikované, černice arenické i pararendziny arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podloží teras, zpravidla písčité, výsušné.
- 56 Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické; koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podloží teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.
- 57 Fluvizemě pelické a kambické eubazické až mezobazické na těžkých nivních uloženinách, až velmi těžké, bez skeletu, příznivé vlhkostní poměry až převlhčení.
- 58 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.
- 59 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vláhové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu.
- 60 Černice modální, černice modální karbonátové a černice arenické na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké, bez skeletu, příznivé vláhové podmínky až mírně vlhčí.
- 61 Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení.
- 62 Černice glejové, černice glejové karbonátové na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké i lehčí, bez skeletu, dočasně zamokřené spodní vodou kolísající v hloubce 0,5 – 1 m.
- 63 Černice pelické glejové i karbonátové na nivních uloženinách, jílech a slínech, těžké a velmi těžké, bez skeletu, nepříznivé vláhové poměry v důsledku vysoké hladiny spodní vody.
- 64 Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité.
- 67 Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné.
- 68 Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.
- 71 Gleje fluvické, fluvizemě glejové, středně těžké až velmi těžké, výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv.
- 77 Mělké strže do hloubky 3 m s výskytem koluvizemí, regozemí, kambizemí a dalších, s erozními smyvy ornice, různé zrnitosti, bezskeletovité až silně skeletovité, pro zemědělské využití málo vhodné.
- 78 Hluboké strže přesahující 3 m, s nemapovatelným zastoupením hydromorfních půd – glejů, pseudoglejů a koluvizemí všech subtypů s výrazně nepříznivými vlhkostními poměry, pro zemědělství nevhodné.

#### 10.1.7 TŘÍDY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÝCH PŮD

Zařazení půd do třídy ochrany odpovídá kombinaci klimatického regionu, hlavní půdní jednotky, sklonitosti a skeletovitosti.

Do první třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které se na území Brna vyskytují v rovinných, případně mírně sklonitých pozemcích, jsou hluboké, většinou bezskeletovité. Převážně je tvoří fluvizemě a černice v nivách vodních toků Svratky, Svitavy, Ponávky, Leskavy, Vrbovce (HPJ 56 a 60) a černozemě a hnědozemě na spraších (HPJ 01, 02, 03, 10). Měly by být odnímány výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny.

Do této třídy jsou potenciálně řazeny již většinou zastavěné pozemky v historickém jádru města Brna a severně od něj až po Královo Pole, v široké nivě Svratky a Svitavy, ve Slatině, Černovicích, v Žabovřeskách, Stránicích, v Líšni na území bývalého Zetoru.

Do druhé třídy ochrany jsou řazeny zemědělské půdy nadprůměrných produkčních schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné. Potenciálně tyto půdy zaujímají na území města největší rozlohu, i když jsou už velmi často pokryty intenzivní zástavbou. Tvoří je převážně černozemě ve svažitějších polohách, dále kvalitní hnědozemě a luvizemě (HPJ 01, 02, 06, 08, 10, 11, 12, 42), v nivách řek fluvizemě s příznivými vláhovými poměry (HPJ 57, 58, 61, 62). Je na nich umístěna zástavba Králova Pole, Řečkovic, Medlánek, Komína, Bystrce, Žebětína, Bosonoh, Bohunic a Starého Lískovce, Židenic, části Jundrova, Stránic, Kohoutovic, Nového Lískovce, Mokré Hory, Lesné, Líšně, Černovic a Slatiny.

Do třetí třídy ochrany jsou řazeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, na území města jsou oproti předchozím již méně zastoupeny. Na území města Brna převládají v této třídě většinou méně kvalitní černozemě. Je na nich umístěna zástavba Černých Polí, Zábrdovic, části Vinohrad, Líšně, celých Tuřan a Dvorsek, převážně části Černovic, Chrlice a Holásek.

Do čtvrté a páté třídy ochrany jsou řazeny půdy s podprůměrnou produkční schopností, zejména půdy mělké, svažité, štěrkovité až kamenité, pro zemědělské obhospodařování málo vhodné. Zástavba se na nich vyvíjela jen výjimečně – okrsek Petrova a hrad Špilberk, sídliště Vinohrady, Líšeň, Lesná, Bystrc (část), obce Brněnské Ivanovice, Obřany, Soběšice, Útěchov, Jehnice, Ořešín, část Ivanovic, Pisárek a Nového Lískovce.

#### 10.1.8 INVESTICE DO PŮDY

Podle § 3 odst. 2 písm. f) vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu jsou v *textové části odůvodnění ÚPmB Příloze 2.1 Zábor ZPF a PUPFL v navržených plochách změn* uvedeny informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody v rozsahu dle územně analytických podkladů. *Územně analytické podklady* města Brna uvedená opatření nerozlišují (závlahy a odvodnění evidují v souhrnu jako jev 43 „investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti“), a proto byly pro potřeby zpracování Územního plánu města Brna využity také údaje poskytnuté Státním pozemkovým úřadem České republiky.

V minulosti bylo na území města Brna vybudováno odvodnění na výměře cca 549 ha (dle údajů Státní meliorační správy). V průběhu následujících let byly některé plochy zastavěny.

Podle nich se v současnosti na území města Brna nachází odvodněné plochy o souhrnné výměře 499 ha v katastrálních územích Medlánky, Komín, Řečkovice, Mokrý Hora, Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Bohunice, Přízřenice, Holásky, Chrlice, Tuřany, Dvorská a Slatina.

Část návrhových lokalit je situována na odvodněných pozemcích – viz textovou část odůvodnění ÚPmB *Příloha č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění a Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění*. Před započítáním výstavby bude nutné prověřit funkčnost odvodňovacího zařízení a upřesnit průběh odvodňovacího detailu, aby nedošlo při jeho narušení k podmáčení širší lokality ZPF.

V jižní části města byla v minulosti vybudována závlaha jako součást takzvané Závlahové soustavy Brno-jih. Tato závlahová soustava byla natolik komplikovaná a provozně nákladná, že přestala být koncem 20. století využívána a v současné době je z velké části nefunkční. Závlaha byla vybudována na katastrech Slatina, Tuřany, Dvorská, Chrlice, Holásky, Brněnské Ivanovice, Přízřenice, Horní Heršpice, Komárov, mimo soustavu též Komín a Žabovřesky. Rovněž údaje o existenci závlah poskytl Státní pozemkový úřad. Informace o existenci závlah na jednotlivých rozvojových plochách uvádí podrobná tabulka záborů.

Údaje o stavbách k ochraně pozemků před erozní činností vody nejsou v Územně analytických podkladech města Brna evidovány. Informace o jejich případné existenci tedy nejsou v podrobné tabulce záborů v odůvodnění Územního plánu města Brna uvedeny.

### 10.1.9 ÚDAJE O HOSPODAŘÍCÍCH ZEMĚDĚLSKÝCH SUBJEKTECH A AREÁLECH, STAVBÁCH ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Zemědělská prvovýroba na území města Brna je zaměřena v první řadě na výrobu rostlinnou a pouze omezeně živočišnou.

Největším hospodařícím zemědělským subjektem v území je AGRO Brno-Tuřany, a.s., jehož výrobní základna se nachází na území města Brna. Hospodaří na 1 400 ha zemědělské půdy na území města v katastrech Tuřany, Holásky, Chrlice, Brněnské Ivanovice, Slatina, Dolní Heršpice a Přízřenice. Ze zemědělských činností se zabývá rostlinnou výrobou, včetně pěstování a výroby kysaného zelí, pěstováním květin a okrasných dřevin.

Na větších výměrách hospodaří v k.ú. Žebětín a Bosonohy GenAgro Říčany, a.s., v k.ú. Bosonohy a Starý Lískovec dále ZEVO Střelice, a.s., v k.ú. Líšeň AGROPOD a.s. Podolí, v k.ú. Komín Zemědělská společnost Veveří a.s. Veverské Knínice. V ovocných sadech ve Starém Lískovci a Bohunicích působí především Ovocnářské družstvo Sady Starý Lískovec. Na menších výměrách na celém území města hospodaří i další zemědělské subjekty včetně soukromých rolníků.

### 10.1.10 USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Zemědělská půda mimo zastavěné území katastru je v převážné většině sloučena do velkých celků orné půdy, které obhospodařují různé zemědělské subjekty.

Na území města jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Bosonohy, k.ú. Dvorska, k.ú. Holásky, k.ú. Chrlice, k.ú. Jehnice, k.ú. Kníničky, k.ú. Komín, k.ú. Obřany, k.ú. Tuřany, k.ú. Žebětín. Rozpracována je pozemková úprava v k.ú. Líšeň.

### 10.1.11 OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

K zajištění ekologické stability je do Územního plánu města Brna začleněn územní systém ekologické stability (viz grafickou část ÚPmB 2.1 Hlavní výkres, 2.2 Koncepce uspořádání krajiny a závaznou textovou část ÚPmB kapitolu Územní systém ekologické stability). Samostatně potřeba ploch pro realizaci ÚSES vyhodnocována není.

### 10.1.12 ZPŮSOB VYHODNOCENÍ NÁVRHOVÝCH PLOCH

V bilanční tabulce záborů ZPF a PUPFL (Tab. 11) jsou uvedeny všechny plochy změn (plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině), tedy i ty, které nezasahují na ZPF a rovněž rezidenční plochy v zastavěném území a plochy ostatních funkcí menší než 2 000 m<sup>2</sup> v zastavěném území.

### 10.1.13 ZPŮSOB VYHODNOCENÍ KORIDORŮ

Územní plán pracuje s návrhy koridorů pro liniové dopravní stavby a významná vedení inženýrských sítí. Rozdíl vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL mezi koridorem pro dopravní nebo technickou infrastrukturu a plochou s rozdílným způsobem využití je dán podstatou zobrazovaných jevů. Koridory jsou vymezeny pro umístění záběrů dopravní nebo technické infrastruktury v optimální poloze tak, aby s každou změnou projektové dokumentace nebylo potřeba pořídit změnu územního plánu. Tento způsob vymezování koridorů má tak celkový vliv na vyhodnocení skutečných záborů ZPF a PUPFL.

Návrh ÚPmB vyhodnocuje ZPF a PUPFL pro koridory plošně vymezené, které jsou určeny pro dopravní infrastrukturu nad povrchem. Koridory jsou vyhodnoceny jako celek, ve skutečnosti bude pro daný záměr využita pouze poměrná část koridoru. Navrhované koridory plošně vymezené se místy protínají či jsou částečně vedeny v souběžné trase, souhrnné sumy záborů „Příloha č. 3.3. Zábor ZPF a PUPFL v navržených koridorech dopravy“ jsou tedy vyšší, než je skutečně dotčená výměra. Skutečný souhrnný rozsah pozemků dotčených koridory pro dopravu uvádí „Tab. 10 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL pro koridory dopravy v jednotlivých k.ú. dle KN ke dni 01.03.2023“.

Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vyhodnoceny z pohledu ZPF a PUPFL nejsou. Jedná se o koridory určené pro liniové stavby technické infrastruktury a podzemní (tunelové) úseky dopravní

infrastruktury. Dle Metodického doporučení „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (MMR)“ se „koridory pro liniovou stavbu technické infrastruktury, která je situována pod zemským povrchem (plynovod, kabelové vedení VN, vodovod, kanalizace apod.), a pro vzdušné vedení VN, VVN z hlediska záborů půdy nevyhodnocují.“

Tab. 10 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL pro koridory dopravy v jednotlivých k.ú. dle KN ke dni 01.03.2023

Katastrální území	Celková výměra plochy [ha]	Souhrn výměry záboru ZPF [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Dotčená výměra PUPFL [ha]
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Bohunice	25,53	14,50		10,30	4,20			
Bosonohy	75,67	53,21	3,80	47,71	1,54	0,16		0,03
Brněnské Ivanovice	35,86	9,40	0,36	6,31	0,88	1,19	0,66	0,18
Bystrc	5,66	0,88		0,56	0,32			
Dolní Heršpice	58,06	9,66	6,26	3,14			0,27	0,04
Holásky	4,11	0,62	0,62					
Horné Heršpice	43,20	13,49	7,06	6,43				
Chrlice	63,82	43,24	31,16	8,79	1,94	1,36		2,38
Ivanovice	1,07							1,07
Jehnice	6,72							
Kníničky	1,86	0,51			0,40	0,01	0,10	0,02
Komárov	3,79	2,83	2,68	0,15				
Mokrá Hora	6,40							
Přízřenice	25,35	11,72	7,74	3,54		0,42		
Řečkovice	0,74							
Slatina	33,88	13,38	10,30	3,08				
Starý Lískovec	38,90	12,19	0,43	11,76				
Tuřany	56,63	35,69	11,97	20,87	0,70	2,16		0,2
Žebětín	23,28	4,04	0,69	3,35				6,76
<b>Statutární město Brno</b>	<b>510,53</b>	<b>225,36</b>	<b>83,07</b>	<b>125,99</b>	<b>9,98</b>	<b>5,30</b>	<b>1,03</b>	<b>10,68</b>

10.1.14 ODHAD VÝMĚRY ZÁBORU URČENÉHO PO UKONČENÍ NEZEMĚDĚLSKÉ ČINNOSTI K REKULTIVACI  
Územní plán města Brna nenavrhuje žádné plochy, které budou rekultivovány zpět na zemědělskou půdu.

#### 10.1.15 ÚDAJE O DOTČENÍ SÍTĚ ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ SLOUŽÍCÍCH K OBHOSPODAŘOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH A LESNÍCH POZEMKŮ

Účelové komunikace k obsluze pozemků ZPF a PUPFL nejsou zobrazeny z důvodu neexistence těchto dat v ÚAP ani jiných podkladových materiálech.

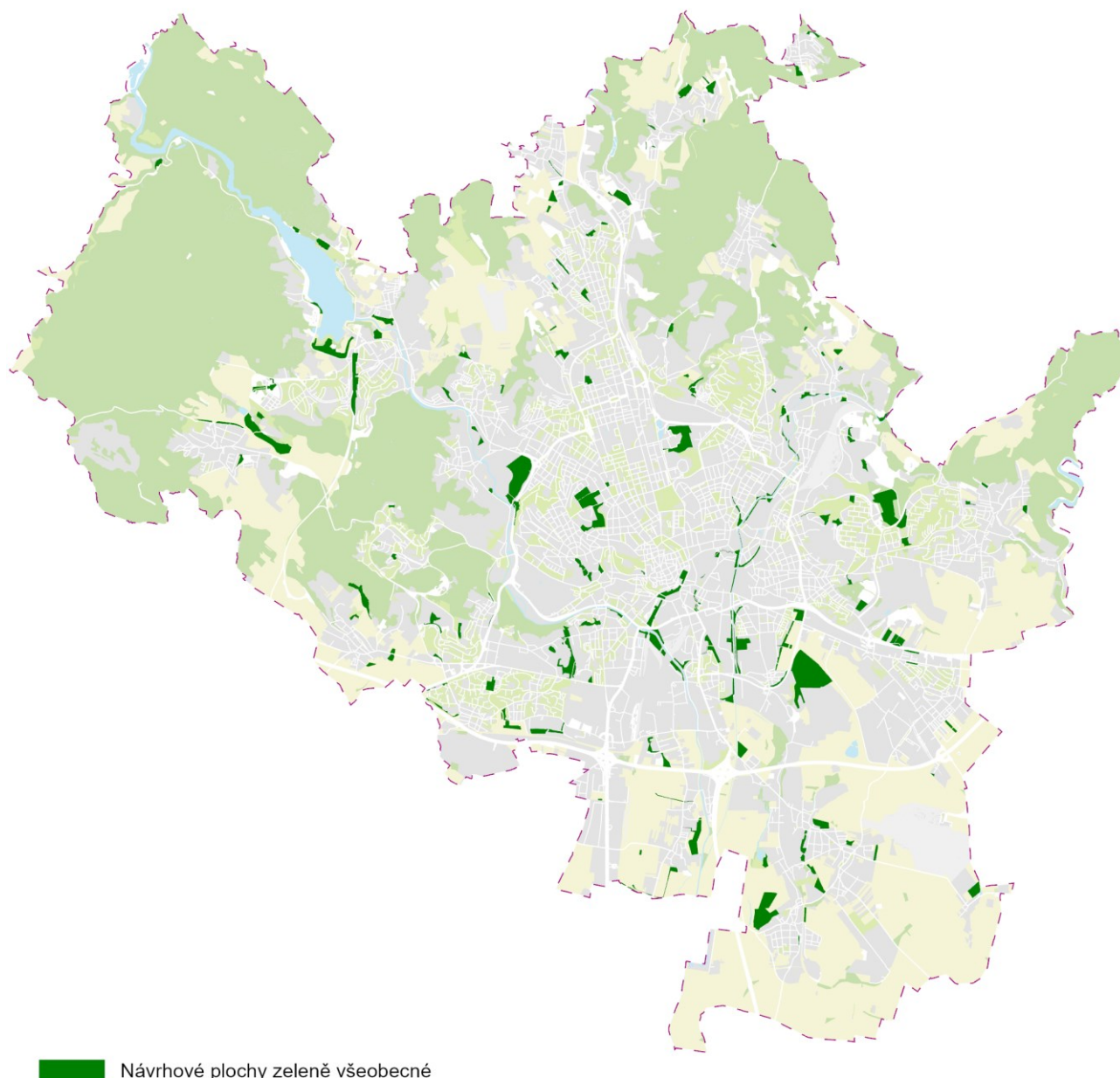
V případech, kdy dochází k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest, lze předpokládat, že budou v rámci podrobnější projektových dokumentací řešeny jejich přeložky nebo náhrady novými komunikacemi, které obsluhu všech postižených pozemků v plné míře zajistí.

#### 10.1.16 POROVNÁNÍ NÁVRHOVÝCH PLOCH NA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDĚ I. NEBO II. TŘÍDY OCHRANY S DOSAVADNÍM ÚZEMNÍM PLÁNEM

Při vyhodnocování předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo provedeno porovnání návrhových ploch (vymezených na zemědělské půdě I. nebo II. třídy ochrany) s dosavadním Územním plánem města Brna (z roku 1994, v platném znění), kde nedochází ke změně využití těchto ploch. Porovnání odpovídá možnostem podoby obou dokumentací, neboť dosavadní ÚPmB byl zpracován dle jiné metodiky neodpovídající novému ÚP. Především se to týká ploch smíšených platného ÚPmB, které v novém ÚP nemají rovný ekvivalent. Graficky je ve výkrese O.2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu zobrazen vzájemný průběh ploch se shodným využitím.

## 10.1.17 ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Jednotlivé lokality záboru ZPF jsou charakterizovány v textové části odůvodnění ÚPmB v *Příloze 3.1 Zábor ZPF a PUPFL v navržených plochách změn*. Odůvodnění každé jednotlivé rozvojové lokality z hlediska předpokládaných záborů ZPF je zařazeno v textové části odůvodnění ÚPmB v *Příloze 1.1 Karty lokalit – odůvodnění* a *Příloze 1.2 Karty lokalit - odůvodnění* (Každá rozvojová lokalita je ve své *Kartě lokality – odůvodnění* v souvislostech popsána a komplexně odůvodněna.)



Obr. 13 Schéma rozložení návrhových ploch městské zeleně v rámci správního území města Brna.

**Plochy zeleně krajinné** jsou významným zábořem zemědělského půdního fondu, a to zejména v rámci územního systému ekologické stability. Odnímáním zemědělské půdy pro krajinnou zeleň nedochází k narušení jejich biologických funkcí. Krajinná zeleň je z velké části součástí navrženého územního systému ekologické stability, systému ploch rozlivu, významných krajinných prvků, pohledově exponovaných ploch a ve výjimečných případech funguje jako zeleň izolační.

**Plochy zeleně všeobecné**, pokud nejsou navrženy na půdách horší kvality či v zastavěném území, zasahují do nejkvalitnějších půd zejména v nivách řek Svratky a Svitavy. Rovněž při jejich realizaci dochází k narušení biologických vlastností půdy jen omezeně (zpevněné plochy, přípustné stavby).

**Plochy lesní všeobecné** jsou zábořem zemědělského půdního fondu zejména v jižní a jihovýchodní části řešeného území. Slouží k posílení ekologických funkcí krajiny.

#### 10.1.18 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF VE VZTAHU K DOSAVADNÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA (1994)

Předpokládané důsledky řešení (navrženého v ÚPmB) na zemědělský půdní fond byly porovnány s koncepcí dosavadního Územního plánu města Brna (z roku 1994 v platném znění). Zkoumány byly odlišnosti obou koncepcí, které by mohly mít vliv na úplnost vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond, především přírůstky vzniklé:

- zvětšením zastavěného území v novém ÚPmB (přírůstkem stabilizovaných stavebních ploch po obvodu sídel),
- zahrnutím stabilizovaných nestavebních ploch (zpravidla uvnitř zastavěného území) z dosavadního územního plánu do stabilizovaných ploch v novém ÚPmB.

Odlišnosti jsou zobrazeny na Obr. 14 a Obr. 15.

Protože srovnání důsledků řešení na ZPF ze dvou na sebe navazujících územních plánů (tj. zcela odlišných koncepcí s jinak nastavenými principy zpracování, měřítkem i regulací) není právními předpisy vyžadováno (a nejspíš právě proto není k dispozici využitelná metodika), byl pro jejich srovnání nastaven následující algoritmus:

- 1) Premisa: Dosavadní územní plán byl při pořízení (i při pořízení svých následných změn) posouzen z hlediska vlivů řešení na ZPF. Důsledky řešení na ZPF byly s dotčeným orgánem projednány a vždy dohodnuty.
- 2) Nestavební – volné plochy z dosavadního územního plánu (s výjimkou ploch zemědělského půdního fondu), které jsou přeměněny na nestavební plochy v novém ÚPmB (bez ohledu na přiřazené funkční využití), nejsou hodnoceny. Neboli, přeměna:
  - ploch krajinné zeleně,
  - ploch městské zeleně,
  - ploch s objekty pro individuální rekreaci,
  - ploch vodních a vodohospodářských,
  - ploch pozemků určených k plnění funkcí lesa,
  - anebo ploch pro těžbu,

z dosavadního Územního plánu města Brna na plochy volné (též nestavební) v novém ÚPmB:

- plochy zeleně všeobecné,
- plochy zeleně krajinné,
- plochy lesní všeobecné,
- plochy zemědělské všeobecné,
- a plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

nemá zásadní dopad na zemědělský půdní fond, a proto do dalšího porovnání důsledků navrženého řešení na ZPF nevstupuje.



- 3) V porovnání jsou hodnoceny jen důsledky na zemědělský půdní fond „odpovídající účelu a podrobnosti územního plánu“. Proto se posuzují jen pozemky zemědělského půdního fondu evidované v katastru nemovitostí k datu 01.03.2023 (tj. datum vydání mapového podkladu použitého pro zpracování ÚPmB) o celkové rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. (Limit 2 000 m<sup>2</sup> je odvozen z podrobnosti dosavadního územního plánu a koreluje s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., cit.: „... člení územním plánem plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazení v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>.“)
- 4) U každé enklávy zemědělského půdního fondu, včleněné do zastavěného území a stabilizované plochy, je zhodnocen skutečný stav využití území. Pokud je území funkčně i prostorově stabilizováno a jeho stávající účel nebude zásadním způsobem měněn, je v tabulce „Porovnání nestavebních ploch dosavadního územního plánu (1994) s řešením v ÚPmB a se skutečným stavem v území; Vyhodnocení předpokládaného záboru ZPF a PUPFL ve stabilizovaném území“ (v tabulce Přílohy č. 3.2), ve sloupci „Skutečný stav území“ popsán a ve sloupci „Stabilizované ZPF (stabilizované funkce, vystihuje skutečný stav)/ZPF k posouzení (vnitřní rezerva, předpokládaný zábor ZPF či PUPFL)“, dále jen „Stabilizované ZPF“, označen jako „stabilizace ZPF“. Do dalšího vyhodnocení důsledků na ZPF nevstupuje. (Je nutné připomenout, že území „Stabilizované ZPF“ nemusí být nutně zaplněno, zastavěno a nelze jej chápat jako neměnné, zakonzervované. Podmínky funkčního využití a prostorové regulace vystihují (převažující) stav území.)

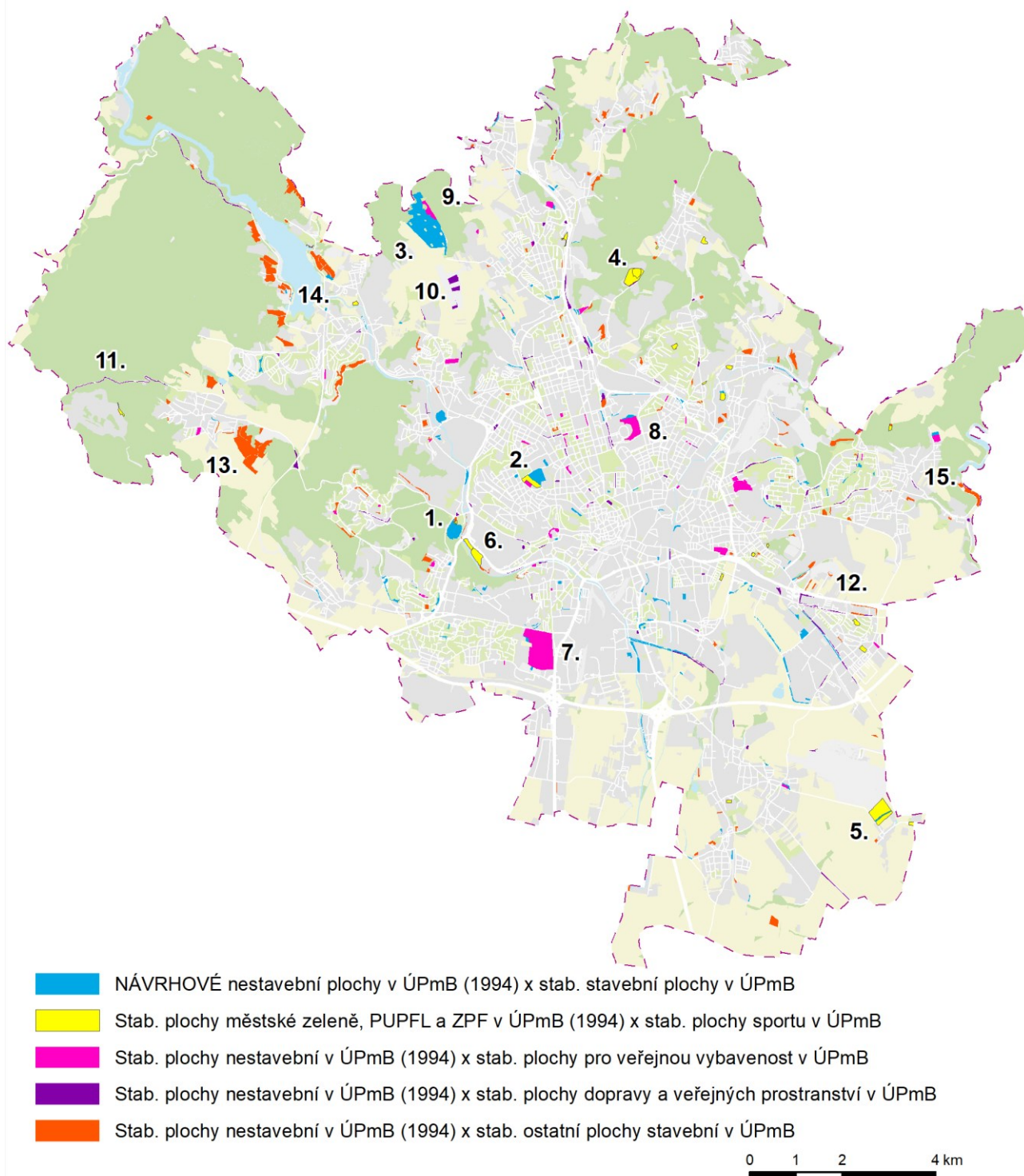
Všechny položky „Stabilizované ZPF“ jsou zobrazeny ve výkrese *O.2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* – ve výkrese jsou označeny „Stabilizované ZPF a PUPFL“. Skutečný stav využití území, zařazení v dosavadním územním plánu i v novém ÚPmB, rozloha jsou u každé jednotlivé položky popsány v tabulce *Přílohy č. 3.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL ve vztahu k dosavadnímu územní plánu (1994)*.

- 5) Naopak, enklávy zemědělského půdního fondu, které nabízí prostorové rezervy a lze v nich předpokládat další změny ve využití území (např. doplnění zástavby), jsou považovány za vnitřní rezervy<sup>3</sup>. V tabulce „Porovnání nestavebních ploch dosavadního územního plánu (1994) s řešením v ÚPmB a se skutečným stavem v území; Vyhodnocení předpokládaného záboru ZPF a PUPFL ve stabilizovaném území“ (v tabulce Přílohy č. 2.2) jsou ve sloupci „Skutečný stav území“ popsány, ve sloupci „Stabilizované ZPF“ označeny jako „vnitřní rezerva“ a ve sloupci „Odůvodnění předpokládaného záboru ZPF“ jsou odůvodněny jako předpokládané záboru zemědělského půdního fondu.

Taktéž všechny „vnitřní rezervy“ jsou zobrazeny ve výkrese *O.2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* – ve výkrese jsou označeny „Hodnocení ZPF a PUPFL“. Jednotlivé položky i výsledné sumy jsou rozebrány v (druhé) tabulce *Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL ve stabilizovaném území na konci Přílohy č. 2.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL ve vztahu k dosavadnímu územní plánu (1994)*.

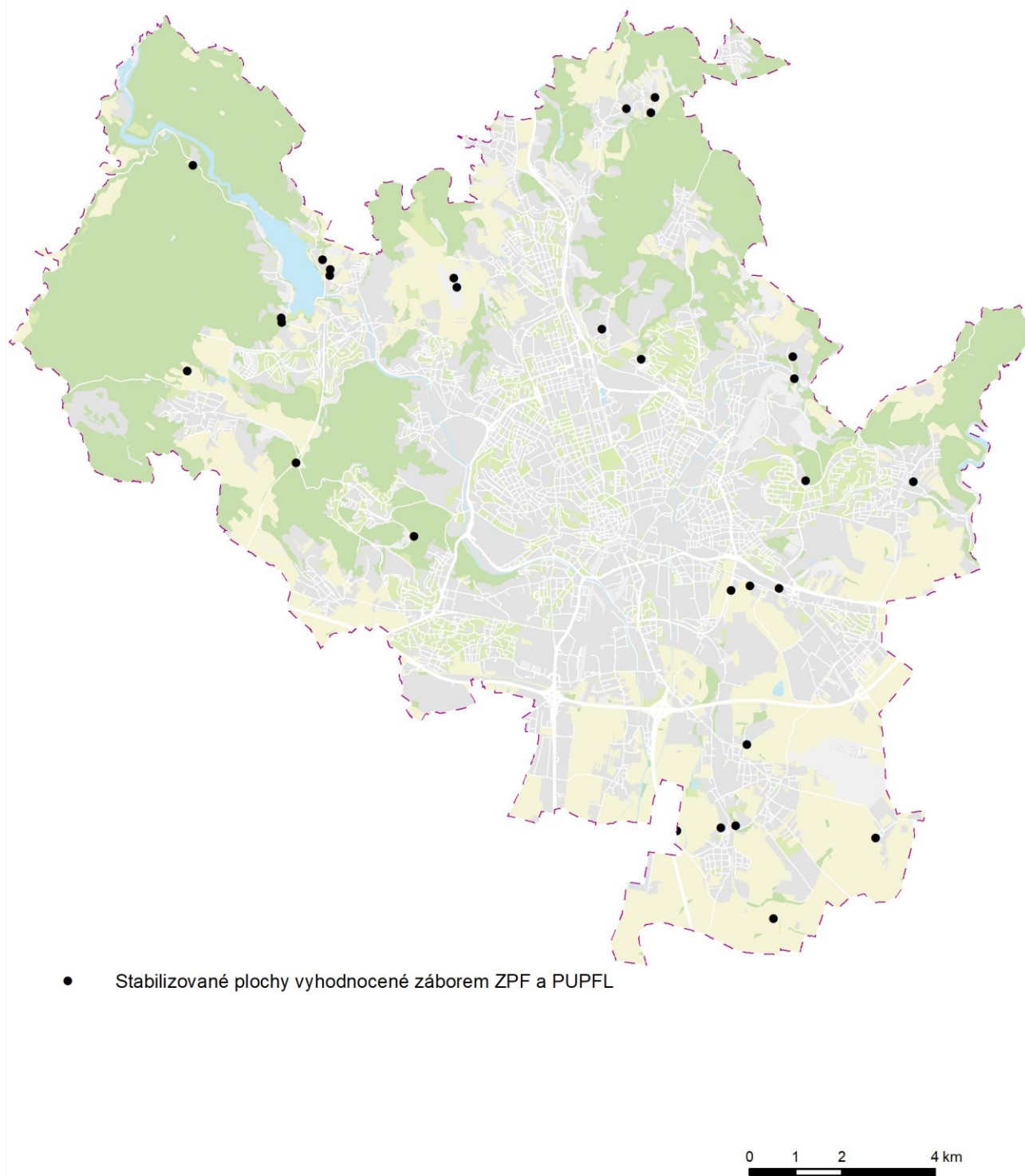
Řešení navržené v ÚPmB, jeho vztah k dosavadnímu Územnímu plánu města Brna (1994) a srovnání se skutečným stavem v území bylo objasněno při veřejném projednání návrhu ÚPmB. Porovnání je možné i prostřednictvím interaktivního prohlížení na webovém portálu [upmb.brno.cz](http://upmb.brno.cz).

<sup>3</sup> Pojem „vnitřní rezerva“ je pracovní popis zavedený pouze pro účely vyhodnocení důsledků řešení na ZPF či PUPFL. Popisuje inkorporovanou (integrovanou, začleněnou) část území, která dosud není zastavěna či využita způsobem, který odpovídá okolní stabilizované ploše. Jedná se buď o území obklopené stabilizovaným způsobem využití anebo na něj přímo a bezprostředně navazuje (s uzavřením do logického celku).



Obr. 14 Nestavební plochy dosavadního územního plánu začleněné do stabilizovaných ploch v ÚPmB

1. Sportovní areál Pisárky; 2. Kraví hora; 3. Areál Ministerstva vnitra – muniční sklady Medlánky (část); 4. Broková střešnice Brno Soběšice; 5. Dostihová závodiště Brno Dvorská; 6. Koupaliště a sportoviště Riviéra; 7. Ústřední hřbitov; 8. Botanická zahrada a arboretum Mendelovy univerzity; 9. Areál Ministerstva vnitra – muniční sklady Medlánky (část); 10. Letiště Aeroklub Brno Medlánky; 11. Silnice k areálu Masarykova okruhu „Velké ceně“; 12. Slatina – plochy dopravy lemované izolační zelení; 13. Chaty a rekreační území Žebětínské kopce; 14. Chaty v rekreační oblasti Přebrada; 15. Mariánské údolí – rekreační a sportovní území.



Obr. 15 Schéma stabilizovaných ploch s vyhodnocením záborů ZPF

## 10.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 10.2.1 METODIKA PRÁCE

Vyhodnocení předpokládaného záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa vychází z následujících právních předpisů:

- *zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „lesní zákon“),*
- *vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, ve znění pozdějších předpisů.*

Lesní zákon mimo jiné stanovuje, že pro využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a musí být zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí, a dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů.

Územní plán města Brna navrhuje taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

### 10.2.2 VŠEOBECNÉ ÚDAJE O LESÍCH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Výměra lesů ve městě Brně činí 6 396 ha, což je 28 % výměry města. Nejvíce lesa se nachází v k.ú. Bystrc (1 878 ha), k.ú. Kníničky (803 ha), k.ú. Žebětín (652 ha), k.ú. Líšeň (476 ha) a k.ú. Soběšice (430 ha). Naprostá absence lesa je v intenzivně zastavěných katastrálních územích (Černá Pole, Město Brno, Ponava, Staré Brno, Stránice, Trnitá, Veverí, Zábřovice) a v katastrálních územích s převahou zemědělského využití půdy na jihu a jihovýchodě města, jako jsou k.ú. Dvorská, k.ú. Holásky, k.ú. Horní Heršpice, k.ú. Komárov, k.ú. Slatina. Pozemky lesního půdního fondu o menší výměře než 1 ha mají k.ú. Bohunice, k.ú. Černovice, k.ú. Dolní Heršpice, k.ú. Husovice, k.ú. Přízřenice.

Nejvyšší podíl lesních pozemků na celkové výměře katastrálního území vykazují k.ú. Kníničky (73 %), k.ú. Soběšice (71 %), k.ú. Bystrc (69 %), k.ú. Ořešín (66 %), k.ú. Jundrov (61 %) a k.ú. Útěchov (52 %).

Lesy na území města jsou smíšené, listnato-jehličnaté. Listnaté dřeviny tvoří 54,5 % dřevinné skladby lesů. Převažuje dub, habr a buk. Jehličnaté dřeviny tvoří 45,5 % dřevinné skladby s převahou borovice a smrku.

Celkem 49 % plochy lesů tvoří lesy hospodářské (dle § 9 lesního zákona), 49 % lesy zvláštního určení (dle § 8 lesního zákona) a 2 % lesy ochranné. Z lesů zvláštního určení největší výměru, to jest 1 237 ha, zaujímají lesy sloužící lesnickému výzkumu a výuce ve Školním lesním podniku Masarykův les Křtiny (v majetku Mendelovy univerzity v Brně Křtiny), 804 ha tvoří příměstské a rekreační lesy a 683 ha zaujímají uznané obory.

Lesní porosty se ve městě Brně nachází v souvislých celcích jak na západní straně města (Holedná, Lesy Pohádky Máje, Přehrada), tak i na severu a severovýchodě (Baba, vranovské a útěchovské lesy). Jižní část města je převážně bezlesá, lesy se tu nachází v malých plochách zejména podél toků, případně jako akátiny na svazích či jiné, přírodě vzdálené porosty.

Na 54 % výměry lesa hospodaří Lesy České republiky, s.p., na 20 % Školní lesní podnik Masarykův les Křtiny a na 10 % Lesy města Brna, a.s. Zbývající 16 % výměry lesů obhospodařují různí, převážně drobní vlastníci.

### 10.2.3 ZPŮSOB VYHODNOCENÍ PLOCH ZÁBORŮ PUPFL

Vyhodnocovány jako záborů PUPFL byly pouze návrhové plochy stavebního charakteru, z ploch nestavebního charakteru plochy vodní a vodohospodářské. Ani tento překryv návrhových ploch s PUPFL však neznamená v každém případě skutečný zábor (fyzickou likvidaci) lesa.

U ploch všeobecné a krajinné zeleně, navržených na stávajících PUPFL, se předpokládá pouze legalizace způsobu využívání plochy, nikoliv skutečný zábor PUPFL, a tyto změny se jako zábor nevyhodnocují.

#### 10.2.4 ZNAČENÍ PLOCH ZÁBORU

Jednotlivé plochy překryvů ploch změn s PUPFL jsou značeny kódem, který se skládá z označení katastrálního území, případně jednoho z katastrálních území, na kterém plocha leží, a pořadového čísla takto identifikované plochy.

#### 10.2.5 ZDŮVODNĚNÍ VHDNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Celkem je na území města navržen zábor lesa v 36 plochách (viz textovou část odůvodnění ÚPmB – *Příloha 3.1 Zábor ZPF a PUPFL v navržených plochách změn*). Z nich většina (celkem 26 ploch) nedosahuje výměry 0,2 ha.

Záborem lesa jsou rovněž v 7 případech zasaženy koridory pro dopravu.

Odůvodnění záboru je zpracováno v tabulce v textové části odůvodnění ÚPmB v *Příloze 3.1 Zábor ZPF a PUPFL v navržených plochách změn*. Odůvodnění každé jednotlivé rozvojové lokality z hlediska předpokládaných záborů ZPF a PUPFL je zařazeno v textové části odůvodnění ÚPmB v *Příloze 1.1 a 1.2 Karty lokalit – odůvodnění*. (Každá rozvojová lokalita je ve své *Kartě lokality – odůvodnění* v souvislostech popsána a komplexně odůvodněna.)

#### 10.2.6 KOMPENZACE NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ LESA

Územní plán města Brna navrhuje zábor pozemků PUPFL v co nejmenší nutné míře, a to takovým způsobem, který je z hlediska zachování celistvosti lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů co nejvhodnější.

Zároveň navrhuje 14 nových ploch pro zakládání lesa převážně na zemědělské půdě o celkové výměře cca 90 ha. Navrhované plochy pro zakládání lesa jsou směřovány zejména do jižní, velmi málo lesnaté části města.

Tab. 11 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL podle typu základní plochy dle KN ke dni 01.03.2023

Typ základní plochy	Celková výměra ploch [ha]	Souhrn výměry záboru ZPF [ha]	Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany [ha]					Souhrn výměry záboru PUPFL [ha]
			I.	II.	III.	IV.	IV.	
BI	214,95	206,27	21,60	73,40	18,19	57,91	35,17	0,31
BU	306,50	251,54	55,37	84,47	21,35	55,59	34,76	0,20
SU	464,59	175,20	47,48	88,24	12,76	22,87	3,85	0,03
OV	134,78	62,47	11,58	20,52	14,13	12,94	3,30	0,47
OH	28,17	25,25	17,46	1,28	5,69	0,82		0,20
OK	244,77	78,43	11,71	39,29	8,19	18,97	0,27	
OS	115,89	72,71	27,04	20,85	6,69	13,19	4,94	0,26
VU	166,06	137,71	51,64	76,20	0,01	9,86		
VL	320,13	147,50	54,43	65,99	5,32	17,92	3,84	
TU	9,77	5,76	1,46	0,96	0,11	1,46	1,77	1,01
TO	34,80	3,77	0,19			3,58		
DU	395,92	141,92	40,39	51,82	24,15	22,25	3,31	3,02

Typ základní plochy	Celková výměra ploch [ha]	Souhrn výměry záboru ZPF [ha]	Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany [ha]					Souhrn výměry záboru PUPFL [ha]
			I.	II.	III.	IV.	IV.	
DK	22,87	21,47	13,80	7,66		0,01		
PU	225,10	115,82	28,46	49,41	12,28	18,74	6,93	1,46
ZU	437,69	278,11	86,04	96,24	21,96	53,11	20,76	
RU	13,68	4,68		2,66	0,50	0,38	1,14	
RI	7,80	7,20		3,21	1,95	2,04		
RX	72,63	71,10		40,88	12,34	10,70	7,18	
ZK	432,54	337,76	139,29	63,97	32,67	75,39	26,44	
LU	89,14	87,41	17,70	27,16	2,63	38,85	1,07	
WU	23,46	20,34	10,18	7,13	2,31	0,72		0,53
<b>Statutární město Brno</b>	<b>3 761,24</b>	<b>2 252,42</b>	<b>635,82</b>	<b>821,34</b>	<b>203,23</b>	<b>437,30</b>	<b>154,73</b>	<b>7,49</b>

Tab. 12 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL v jednotlivých k.ú. dle KN ke dni 01.03.2023

Katastrální území	Celková výměra ploch [ha]	Souhrn výměry záboru ZPF [ha]	Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany [ha]					Souhrn výměry záboru PUPFL [ha]
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Bohunice	83,27	50,84	20,77	22,70	1,01	1,43	4,93	
Bosonohy	156,20	126,95	10,19	77,66	19,53	13,25	6,32	0,62
Brněnské Ivanovice	171,90	86,12	10,87	21,66	9,22	31,86	12,51	0,02
Bystrc	123,37	62,33	0,66	6,59	22,98	27,45	4,65	1,77
Černá Pole	17,95	4,71	0,00	0,41	4,30	0,00	0,00	
Černovice	328,70	133,08	35,63	27,01	8,54	61,90	0,00	
Dolní Heršpice	130,47	121,36	85,03	35,21	0,00	0,00	1,12	
Dvorská	33,82	24,59	0,00	22,93	1,66	0,00	0,00	
Holásky	97,18	81,35	54,14	14,29	0,03	10,68	2,21	
Horní Heršpice	140,00	66,13	47,30	4,74	14,09	0,00	0,00	
Husovice	27,64	7,39	1,86	0,00	5,53	0,00	0,00	
Chrlice	234,02	203,61	57,87	74,22	4,07	64,65	2,80	0,98

Katastrální území	Celková výměra ploch [ha]	Souhrn výměry záboru ZPF [ha]	Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany [ha]					Souhrn výměry záboru PUPFL [ha]
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Ivanovice	39,39	35,93	3,86	22,19	2,38	7,00	0,50	
Jehnice	13,05	10,59	0,00	6,09	2,20	2,29	0,01	
Jundrov	24,99	21,68	8,60	1,69	1,95	0,12	9,32	0,78
Kníničky	36,50	28,82	0,01	14,46	3,41	8,13	2,81	
Kohoutovice	24,02	6,89	0,00	0,73	0,00	0,00	6,16	0,65
Komárov	66,08	21,36	4,88	8,69	7,79	0,00	0,00	
Komín	101,33	76,24	15,50	11,69	15,99	25,61	7,45	0,93
Královo Pole	60,45	11,82	2,75	5,68	0,00	2,59	0,80	0,06
Lesná	16,27	3,71	0,00	2,73	0,14	0,00	0,84	0,04
Líšeň	131,32	57,65	2,19	40,79	1,51	11,09	2,07	0,14
Maloměřice	52,32	28,41	8,88	4,33	4,44	2,91	7,85	0,12
Medlánky	51,27	44,49	0,01	25,32	11,02	1,62	6,52	
Město Brno	9,64	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	
Mokrá Hora	16,44	15,27	2,46	11,93	0,16	0,00	0,72	
Nový Lískovec	28,28	10,51	0,38	0,00	0,08	2,59	7,46	0,07
Obřany	48,04	42,21	3,36	6,45	13,12	15,97	3,31	0,07
Ořešín	23,54	21,48	0,00	1,34	3,01	14,70	2,43	
Pisárky	32,41	9,88	0,00	4,35	0,00	0,75	4,78	0,51
Ponava	40,53	8,31	0,51	1,89	5,89	0,02	0,00	
Přízřenice	211,68	201,88	92,94	85,00	2,64	21,30	0,00	
Řečkovice	72,08	33,67	4,70	4,20	7,19	12,68	4,90	0,20
Sadová	22,36	20,31	0,00	9,38	4,25	1,82	4,86	0,35
Slatina	114,46	93,28	32,66	47,18	7,38	3,16	2,90	
Soběšice	32,24	30,46	0,00	0,00	3,60	4,12	22,74	0,03
Staré Brno	52,41	15,95	0,44	1,05	0,00	14,46	0,00	
Starý Lískovec	40,58	16,20	0,84	13,96	1,40	0,00	0,00	
Stránice	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Katastrální území	Celková výměra ploch [ha]	Souhrn výměry záboru ZPF [ha]	Výměra záboru ZPF podle tříd ochrany [ha]					Souhrn výměry záboru PUPFL [ha]
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Štýřice	115,37	18,14	6,68	10,23	0,00	0,00	1,23	
Trnitá	92,97	8,63	8,63	0,00	0,00	0,00	0,00	
Tuřany	274,46	202,13	56,31	116,88	0,71	27,99	0,24	
Útěchov u Brna	14,43	13,65	0,00	0,00	0,00	13,09	0,56	
Veveří	24,95	12,99	0,00	11,81	0,00	0,00	1,18	
Zábrdovice	64,99	2,16	1,52	0,00	0,64	0,00	0,00	
Žabovřesky	77,86	66,19	44,24	1,99	0,00	10,48	9,48	0,05
Žebětín	73,94	59,58	8,54	27,97	11,37	9,77	1,93	
Židenice	125,71	33,47	0,61	13,92	0,00	11,82	7,12	0,10
<b>Statutární město Brno</b>	<b>3 774,88</b>	<b>2 252,42</b>	<b>635,82</b>	<b>821,34</b>	<b>203,23</b>	<b>437,30</b>	<b>154,73</b>	<b>7,49</b>

#### 10.2.7 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL VE VZTAHU K DOSAVADNÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA (1994)

Předpokládané důsledky navrženého řešení (navrženého v ÚPmB) na pozemky určené k plnění funkcí lesa byly porovnány s koncepcí dosavadního Územního plánu města Brna (z roku 1994). Začlenění PUPFL do nestavebních ploch v ÚPmB jejich ochranu nesnižuje. Lesní pozemky (evidované v katastru nemovitostí z 01.03.2023) o rozloze nad 2 000 m<sup>2</sup>, začleněné do jiných stabilizovaných ploch s RZV v zastavěném území vyhodnocuje tabulka v Příloze č. 3.2 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL ve vztahu k dosavadnímu územní plánu (1994)*.



## 11 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Právní rámec: Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona, cit: „*Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku dle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.*“

Územní plán města Brna obsahuje následující záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v *Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje*:

### **By/4 a By/5 Přivaděč od Ostopovic (nadsběrná komunikace) a od Troubska (sběrná komunikace)**

Odůvodnění: Záměrem nadmístního významu je navržený přivaděč od Ostopovic a Troubska, který tvoří náhradu stávající trasy silnice III/15274 vedené intravilánem Troubska a Bosonoh. Stávající silnice III/15274 nebude napojena na obchvat Bosonoh (By/2, ZÚR DS36), bude dotčena možným snížením průjezdního profilu stavbou silnice I/73 (Bc/1, ZÚR DS40) a dle předpokladu bude převedena mezi místní komunikace. Podkladem je studie *I/43 Troubsko/D1 – Bořítov TES, HBH, 2023*, která na rozdíl od dříve sledovaného zaústění k přejezdu u nádraží Troubsko obsahuje dvě větve – hlavní větev (By/4) k silnici III/15270 a vedlejší větev (By/5) k výše uvedenému přejezdu v Troubsku. Realizace vedlejší větve (By/5) se města Brna dotýká velmi okrajově jak z hlediska funkčního, tak z hlediska katastrálního, a je věcí především obce Troubsko, která má ve svém územním plánu tento záměr jako CD2-DS40. Hlavní větev (By/4) je kromě náhrady silnice III/15274 také alternativou příměstské dopravy od Střelice přetěžující nyní intravilán Starého Lískovce (silnice III/15270 a 15272, ulice Jemelkova a Klobásova)

### **Pr/31 Tramvaj Přízřenic**

Odůvodnění: Prodloužení tramvajové tratě od stávající smyčky na Mariánském náměstí v Komárově do nové zastavby v Přízřenicích a dále (přes hranici správního území města Brna) k nádraží v Modřicích lze považovat za záměr nadmístního významu, protože zasahuje na správní území dvou měst, tj. města Brna a sousedního města Modřice. Jako záměr nadmístního významu jej hodnotí i platný *Územní plán Modřice* (nabytí účinnosti dne 19.07.2016), který pro něj vymezuje koridor územní rezervy RA7. V Územním plánu města Brna jsou pro umístění trati vymezeny návrhové plochy dopravní infrastruktury D a veřejných prostranství. Záměr byl z hlediska urbanistické koncepce prověřen *Územní studií Rozvojové území Brno-jih* (zpracovatel: Ateliér ERA, sdružení architektů Fixel&Pech; 12/2009) a v křížení s dálnicí D1 i z hlediska dopravního uspořádání ve studii *Prověření výhledové individuální a hromadné dopravy na ulici Havránkova pod mostem na D1* (objednatel: Magistrát města Brna; zpracovatel: PK Ossendorf s.r.o.; 12/2014). Prodloužení tramvajové trati k modřickému nádraží zajistí napojení rozsáhlé rozvojové plochy na příměstskou železniční a autobusovou dopravu.

### **Tu/2 Propojení Průmyslová – Evropská (sběrná komunikace)**

Odůvodnění: O nadmístním významu navržené trasy sběrné komunikace Tu-2 pro průmyslovou zónu Letiště (rozvojová lokalita Tu-5) lze pochybovat. Tato spojnice fakticky nebude mít regionální význam, ale má být napojena na ulici Evropská až za hranici správního území města Brna (na správním území města Šlapanice).

### **Rozvojové lokality Tu-5 Letiště a Tu-7 Pod letištěm**

Odůvodnění: Za záměr nadmístního významu lze považovat rozvojové lokality Tu-5 a Tu-7, které obklopují Letiště Brno-Tuřany a navrženou plochu nadmístního významu (v ZÚR JMK označena GD01) hájenou pro veřejný terminál s vazbou pro logistické centrum Brno. Navržené zastavitelné plochy umožní rozšíření areálu letiště, doplnění dopravní infrastruktury při dálnici D1 (např. truck centrum) a umístění dopravních, výrobních, skladovacích aj. aktivit s vysokými nároky na logistiku a překládku.

**Plochy vodní a vodohospodářské navržené na vodním toku Leskava**

Na řece Leskava, která protéká podél jižní hranice správního území města Brna, jsou navrženy tři plochy vodní a vodohospodářské všeobecné WU, které jsou určeny k umístění poldrů či retenčních nádrží k zadržení a pozdržení povodňových průtoků. Nejsevernější z ploch je navržena, nad již existujícím poldrem (umožní jeho rozšíření), střední a jižní plochy jsou navrženy na hranici se správním území obce Troubsko a předpokládají rozšíření návrhové plochy za hranicí správního území města Brna.

## 12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Právní rámec: Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona, cit.: „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena“.

Územní plán města Brna neobsahuje prvky regulačního plánu. Zastupitelstvo města Brna ve svém rozhodnutí o pořízení Územního plánu města Brna nestanovilo, že územní plán či jeho vymezená část má obsahovat prvky regulačního plánu.

## 13 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán města Brna splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

### 13.1 PROCESNĚPRÁVNÍ POŽADAVKY

Je třeba uvést, že formálně právní stránka je v obecné rovině ovlivněna tím, že se v daném případě jedná o proces pořizování z části podle zrušeného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), z části podle stavebního zákona ve znění účinném do dne nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, tj. do dne 31.12.2012, a který novelizoval stavební zákon do podstatné míry. Pro úplnost je třeba uvést, že zákon č. 183/2006 Sb. pozbyl účinnosti 31.12.2023 a byl nahrazen zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který nabyl účinnosti k 01.01.2024 (dále jako „nový stavební zákon“ nebo „NSZ“), přičemž dle přechodných ustanovení nového stavebního zákona (§ 334a odst. 1 a 2) se v přechodném období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 ve věcech týkajících se územního plánování postupuje podle dosavadních právních předpisů. Pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024. S uvedenými skutečnostmi souvisí nutnost zohlednit při odůvodnění souladu s předchozím stavebním zákonem, stavebním zákonem před zmíněnou novelizací a také stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (nikoliv však se zákonem č. 283/2021 Sb.). K tomu je třeba dodat, že všechny procesy splnily požadavky právních předpisů.

O pořízení ÚPmB rozhodlo Zastupitelstvo usnesením č. ZM8/3430 na zasedání č. Z3/038 konaném ve dnech 25.–26.06.2002. Pořizovatelem je s účinností do 31.12.2006 v souladu s § 14 odst. 1 předchozího stavebního zákona a od 01.01.2007 v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona Magistrát města Brna, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů stanovené v § 24 odst. 1 stavebního zákona.

Část procesu pořizování ÚPmB proběhla v režimu předchozího stavebního zákona. Návrh zadání nové územně plánovací dokumentace, schválené Zastupitelstvem dne 05.04.2005, byl zpracován v souladu s § 20 předchozího stavebního zákona; po schválení návrhu zadání bylo veřejnou vyhláškou řádně oznámeno místo a čas konání veřejného projednání návrhu zadání ÚPmB. Ve vymezené lhůtě uplatnily dotčené orgány svá stanoviska. Zastupitelstvo schválilo zadání ÚPmB dne 11.04.2006 na zasedání č. Z4/033; schválené zadání bylo dne 19.12.2006 rozšířeno o požadavek na zpracování třetí varianty Konceptu ÚPmB. Upravené zadání se projednalo podle § 47 stavebního zákona (s nabytím účinnosti dnem 01.01.2007 s výjimkou ustanovení § 143, 144, 145, 147 a 151, která nabyla účinnosti dnem 01.07.2006 a s výjimkou ustanovení § 102 odst. 2, které nabylo účinnosti dnem 01.01.2012). Oznámení o veřejném projednávání bylo řádně vyvěšeno na úřední desce; zároveň se obeznámily dotčené orgány, městské části SMB, sousední obce a Krajský úřad Jihomoravského kraje. Ve vymezené lhůtě obdržel Pořizovatel připomínky, požadavky a podněty. Zastupitelstvo schválilo upravený návrh zadání ÚPmB na zasedání dne 26.06.2007 usnesením č. ZM5/0609. Tímto došlo k uzavření procesní kapitoly zpracování zadání ÚPmB v souladu s předchozím stavebním zákonem i stavebním zákonem a přistoupilo se k pořízení konceptu, resp. návrhu, zčásti dle stavebního zákona ve znění účinném do dne nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony; tj. do 31.12.2012, a zčásti zejména výběr nejvhodnější varianty a zpracování podmínek k její úpravě, dle stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel zajistil zpracování Konceptu ÚPmB a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle § 48 stavebního zákona. Zmíněné ustanovení předepisuje pro Koncept ÚPmB veřejné projednání, které bylo řádně oznámeno ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání a po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení

vyhlášky s podobou Konceptu ÚPmB byl k dispozici k nahlédnutí u Pořizovatele. Samotné veřejné projednání proběhlo ve dvou termínech, a to 22.02.2011 a 23.02.2011; do 15 dnů (resp. do 30 dnů při postupu podle § 48 odst. 3 věta 3. stavebního zákona a podle § 48 odst. 5 stavebního zákona) ode dne konání veřejného projednání bylo umožněno uplatnit připomínky a námítky, stanoviska dotčených orgánů a stanovisko KÚ JMK jako nadřízeného orgánu. Z důvodu zrušení Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v roce 2012 Nejvyšším správním soudem muselo být pořizování ÚPmB pozastaveno, jelikož o výsledné variantě Konceptu ÚPmB bylo možné rozhodnout až po vydání nových ZÚR JMK, jež nabyly účinnosti dne 03.11.2016 a proces pořizování se obnovil. Další postup probíhal v režimu čl. II (přechodná ustanovení) bodu 6 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony a navázal na dosavadní pořizování ÚPmB vytvořením a schválením Pokynů pro zpracování návrhu nového Územního plánu města Brna, které obsahují výběr nejvhodnější varianty (varianta II) Konceptu ÚPmB dle § 51 odst. 2 stavebního zákona. V detailech k Pokynům lze odkázat na textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 2.1 *Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě*. Pokyny byly schváleny Zastupitelstvem na zasedání č. Z7/40 konaném dne 19.06.2018 usnesením ZM7/3871.

Na základě schválených Pokynů a výběru varianty (varianta II) vytvořil Zpracovatel Návrh územního plánu města Brna, který dle výše zmíněného přechodného ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. přechází do fáze řízení o územním plánu dle § 52 an. stavebního zákona, tedy bez fáze společného jednání. Pořizovatel návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území oznámil společně s místem a časem konání veřejného projednání ÚPmB veřejnou vyhláškou čj. MMB/022272/2020 vyvěšenou na úřední desce města Brna. Veřejné projednání proběhlo ve dnech 22. a 23.06.2020. Následně bylo umožněno dotčeným osobám a dotčeným orgánům uplatnit námítky, připomínky a stanoviska dle lhůty stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Po vyhodnocení výsledků projednání došlo dle terminologie § 53 stavebního zákona k podstatné úpravě návrhu ÚPmB, což si vyžádalo projednání na opakovaných veřejných projednáních (21.06.2021 a 22.06.2021, 07.12.2021). Výsledný Návrh ÚPmB formou Opatření obecné povahy (OOP) byl předložen ZMB k vydání. ZMB dne 21. června 2022 rozhodlo svým usnesením podle § 54 odst. 3 stavebního zákona o vrácení Návrhu ÚPmB pořizovateli s pokyny k úpravě návrhu. Na základě uplatněných Pokynů ZMB byl Návrh ÚPmB včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území upraven a předložen ke společnému jednání (03/2024).

Postup pořízení ÚPmB v části zpracování a projednání konceptu dle stavebního zákona s účinností do 31.12.2012, v části výběru nejvhodnější varianty a zpracování podmínek k její úpravě, jakož i ve fázi řízení o návrhu a v dalším postupu dle stavebního zákona splnil všechny zákonné náležitosti vztahující se k této fázi pořizování územního plánu.

V detailech k postupu pořízení lze odkázat na textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 1 *Postup při pořizování*.

## 13.2 HMOTNĚPRÁVNÍ POŽADAVKY

Základní hmotněprávní požadavky na věcná řešení územně plánovací dokumentace jsou stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona a v § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování je obsaženo v textové části odůvodnění ÚPmB kapitole 3 *Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území*. Požadavky citovaných ustanovení podrobněji rozvedla judikatura správních soudů, která vznesla požadavek přezkoumatelné proporcionality věcných řešení; principy proporcionality věcných řešení jsou obsaženy v textové části odůvodnění ÚPmB kapitole 5 *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty*.

ÚPmB přebírá vymezení pojmů zavedených především v § 2 a 3 stavebního zákona a dalšími právními předpisy nebo zvláštními právními předpisy. V některých případech význam pojmu rozvádí do vhodnější podrobnosti náležející územnímu plánu nebo přebírá ÚPmB definice z odborných zdrojů, anebo zavádí jiné pojmenování

při zachování významu s odkazem na danou zákonnou definici, nebo význam vymezený v závazné textové části ÚPmB kapitole *Pojmy*.

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. stanovuje požadavky na obsah a strukturu textové a grafické části územního plánu. Textová část opatření obecné povahy je vydávána ve struktuře podle citované přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah odůvodnění je navíc doplněn o samostatné kapitoly požadavků plynoucích z § 53 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „správní řád“).

ÚPmB využívá institutu vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o možnost vyplývající z § 43 odst. 2 stavebního zákona. Formální zakotvení institutu proběhlo v závazné textové části ÚPmB kapitole *12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti*, kde jsou stanoveny podmínky pro pořízení územních studií, jakož i lhůta pro jejich zpracování.

V závazné textové části ÚPmB kapitole *10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření* je vložena tabulka, v níž jsou zobrazeny plochy a koridory územních rezerv s uvedením možného budoucího využití po prověření jejich potřeby a plošných nároků; příslušné odůvodnění vymezení územních rezerv je v textové části odůvodnění ÚPmB kapitole *5.12 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro prověření*. Dle § 23b odst. 4 stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Vyznačení ploch a koridorů územních rezerv se nachází v grafické části ÚPmB *1.0 Výkres základního členění území a 2.1 Hlavní výkres*. ÚPmB obsahuje náležitosti stanovené v čl. I odst. 2 písm. a) a odst. 4 písm. a) a b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se v ÚPmB nevymezují. ÚPmB vymezuje plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro nezbytný rozvoj území a jeho ochranu. Náležitosti § 170, jakož i § 101 stavebního zákona jsou v ÚPmB naplněny v příslušných kapitolách i souvisejícím odůvodnění. Samotné vymezení se nachází v tabulkách v závazné textové části ÚPmB kapitole *7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* a kapitole *8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřízeno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a dalších údajů podle katastrálního zákona*. Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. Grafické znázornění VPS a VPO je v grafické části ÚPmB *3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*.

ÚPmB zavádí rozvojové lokality, které fungují jako překryvný prvek funkčních ploch a upřesňují jejich způsob využití. Skládají se ze souboru přestavbových nebo zastavitelných ploch. Minimální rozloha vymezovaných rozvojových lokalit činí 5 000 m<sup>2</sup>. Rozvojové lokality jsou roztrženy do Karet lokalit podle katastrálních území, přičemž každá rozvojová lokalita má přidělen svůj jedinečný kód a dohromady tvoří tabulku v *Příloze č. 1* závazné textové části ÚPmB, kde jsou vyjádřeny závazné jevy vyjadřující požadovaný nebo cílový stav území a jeho uspořádání v lokalitě a k tomu stanovené kroky, jak tohoto stavu dosáhnout v obecné rovině i s konkrétními požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu, protipovodňová opatření a další. K tomu koresponduje příslušné odůvodnění v *Příloze č. 1.1* a *Příloze č. 1.2* textové části odůvodnění ÚPmB, které obsahuje relevantní informace o území, jako je jeho současný stav a k tomu navazuje odůvodnění jevů odrážejících se v textové části ÚPmB, jako je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Toto řešení odůvodnění rozvojových lokalit bylo konzultováno s příslušnými dotčenými orgány státní správy.

Do grafické části ÚPmB se odráží vymezení rozvojových lokalit schématickým zobrazením, především do výkresů *1.0 Výkres základního členění území a 2.1 Hlavní výkres*. V ostatních výkresech grafické části ÚPmB jsou vedeny jako součást mapového podkladu.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. stanovuje v § 3 odst. 1 požadavek na velikost ploch, cit.: „s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>“. Řešení v ÚPmB většinou doporučenou velikost zachovávají, ne však ve všech případech. V těchto výjimečných případech je to dáno buď s ohledem na splnění požadavků plynoucích z Pokynů, nebo charakterem území, ve kterém je taková plocha vymezena a není možné rozumné řešení ve větších plochách. Dikce uvedeného ustanovení ostatně připouští použitím pojmu „zpravidla“ a v návaznosti na účel a podrobnost řešení i odchylnou velikost ploch. ÚPmB vymezuje strukturu ploch s rozdílným způsobem využití tak, že se od pojetí v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. liší, jak je rozebráno v textové části ÚPmB, a to zejména za splnění podmínek stanovených v § 3 odst. 4 a naplnění cílů a úkolů územního plánování (§ 3 odst. 1 citované vyhlášky), přičemž byl Návrh ÚPmB v souladu s rozhodnutím RMB (R9/019) převeden<sup>4</sup> do jednotného standardu. V podrobnostech lze odkázat na závaznou textovou část ÚPmB kapitoly 6 *Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání*.

Územní plán vymezuje podtypy jiného využití ploch, jedná se o tyto dva odůvodněné případy:

- Občanskou vybavenost jinou OX. Důvodem je zohlednění existence stávajících velkoplošných center (areálů) občanské vybavenosti nadmístního významu (např. velké nákupní areály Avion, Globus, NC Královo Pole, či areál výstavnictví BVV), jež vzhledem ke svému charakteru a velikosti mají vazby na široké dojížděkové území s přesahem mimo hranice města a generují zvýšené nároky na kapacitu dopravního napojení. Tato zařízení proto nemohou být zařazeny do ploch komerční občanské vybavenosti.
- Rekreační jinou RX. Jedná se o určité specifikum města Brna, neboť město Brno má silnou zájmovou skupinu zahrádkářů, která se etablovala v minulosti v průběhu vývoje města Brna za cca 50 i více let. Město Brno hodlá respektovat tuto skupinu a vymezuje ve skladbě ploch s rozdílným způsobem využití jako jiný podtyp rekreace s možností realizace menších (plošně omezených) rekreačních chatků. Tyto plochy tedy zahrnují jak aktivní formy pěstitelských aktivit i čistě rekreační využití v malých objektech.

V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona je na celém správním území města Brna vymezeno zastavěné území; promítá se do grafické části ÚPmB 1.0 *Výkres základního členění území, 2.1 Hlavní výkres*.

Obsah ÚPmB promítá všechny povinné náležitosti vymezené ustanoveními hlavy II části třetí vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve vazbě na přílohu č. 7 jmenované vyhlášky, jak je uvedeno podrobněji dále v textu této kapitoly textové části odůvodnění ÚPmB.

Textová část ÚPmB obsahuje všechny povinné položky uvedené v čl. I odst. 1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., jakož i naplnění fakultativního obsahu tam, kde ÚPmB obsahuje jevy dle čl. I odst. 2 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část odůvodnění ÚPmB obsahuje všechny nezbytné obsahové náležitosti čl. II odst. 1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., včetně údajů vymezených zákonem, zejména částí šestou správního řádu, § 51 odst. 2 a § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Grafická část i grafická část odůvodnění obsahují povinné minimum náležitostí stanovených čl. I odst. 4 a čl. II odst. 2 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. s rozděleným hlavním výkresem na samostatné výkresy dle čl. I odst. 4 písm. b) jmenované vyhlášky. Měřítko výkresů grafické části ÚPmB odpovídají § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.; jsou zavedena v měřítku 1:10 000, s výjimkou výkresů 4.0 *Koncepce protipovodňové ochrany, 5.0 Urbanistická koncepce – schéma, a 0.4 Silniční doprava – schéma, 0.5 Veřejná hromadná doprava – schéma, 0.6 Cyklistická doprava – schéma*, které jsou zavedeny v měřítku 1:25 000 a výkres 0.3 *Výkres širších vztahů*, který je v měřítku 1:50 000.

<sup>4</sup> Viz § 322 odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb.: Rozhodne-li zastupitelstvo obce přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o pořízení změny územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, a současně již bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nového územního plánu nebo regulačního plánu, dokončí se pořizování této změny podle dosavadních právních předpisů. Požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb. se neuplatní.

V roce 2020 byla zpracována a pořízena úplná aktualizace Územně analytických podkladů města Brna. Při úpravě návrhu ÚPmB (na základě výsledků veřejného projednání, pro opakovaná veřejná projednání, pro společné jednání) byly v odůvodnění ÚPmB aktualizovány údaje o území z ÚAP 2020, zejména limity využití území (záplavová území), a byl ověřen soulad řešení ÚPmB s omezeními využití území vyplývajícími z ÚAP.

Vzhledem k výše uvedenému je procesněprávní i hmotněprávní stránka textové a grafické části ÚPmB naplněna v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.



## 14 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

### 14.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky zvláštních právních předpisů byly při zpracování ÚPmB zohledněny a respektovány, a to zejména v těchto oblastech:

#### **Ochrana přírody a krajiny**

ÚPmB vymezil územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“) v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny. Byly řešeny regionální a nadregionální biokoridory územního systému ekologické stability, které byly doplněny 79 lokálními biocentry a 90 lokálními biokoridory. V souladu s právními předpisy jsou také zásahy do významných krajinných prvků, nedochází k narušení prostorových hodnot na území Brna ovlivňujících panorama a obraz města, pohledové plochy a pohledové svahy. ÚPmB zobrazil dále jako hodnoty a limity území velkoplošná zvláště chráněná území (CHKO Moravský Kras), maloplošná zvláště chráněná území, NATURA 2000 – Evropsky významné lokality, přírodní parky, významné krajinné prvky (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 5.2.4.4 *Ochrana a rozvíjení hodnot města* a grafickou část odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres*). ÚPmB zohledňuje požadavky na ochranu krajinného rázu a podmínky ochrany krajinného rázu v zastavěném území a zastavitelných plochách jsou s dotčeným orgánem ochrany přírody (OŽP MMB) dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, s výjimkou rozvojových lokalit Be-6 Červený kopec a Sty-8 Areál Červeného kopce. Při zpracování ÚPmB bylo rovněž zohledněno vyhodnocení posouzení vlivu na životní prostředí podle zákona SEA.

#### **Ochrana vod a ochrana před povodněmi**

ÚPmB zobrazil záplavová území v grafické části odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres*, přičemž v souladu s vodním zákonem jsou stanovena opatření k předcházení a zvládnutí povodňového rizika a řešení je koordinováno se *Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje*.

Zájmové území je ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze) vodního díla Brno a Vír na řece Svatce. Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 vodního zákona, což ÚPmB zobrazuje ve schématu Svazek 2 *Obr. 78 Schéma území ohroženého zvláštní povodní*. Ohrožené území ovlivňuje zástavbu na pravém i levém břehu řeky Svatky, následně i Svitavy a Ponávky. Ochrana tohoto území je řešena v souladu s *Metodickým pokynem odboru ochrany vod Ministerstva životního prostředí pro zpracování plánu ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 ze září 2005*.

#### **Ochrana zemědělského půdního fondu a ochrana lesa**

Vyhodnocování předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu vychází ze zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu definovaných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou Ministerstva životního prostředí ČR č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a je zpracováno samostatně (viz textovou část odůvodnění ÚPmB *kapitolu 10.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond*). Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa je zpracováno v rozsahu požadovaném lesním zákonem a vyhláškou Ministerstva zemědělství ČR č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, ve znění pozdějších předpisů (blíže viz textovou část odůvodnění ÚPmB *kapitolu 10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa*).

## Ochrana veřejného zdraví

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, byl v řešení zohledněn. Podle veřejně dostupných podkladů z aplikace Ministerstva zdravotnictví ČR „Hlukové mapy 2022“, které prezentují výsledky III. Etapy *Strategického hlukového mapování*, jsou části správního území města zasaženy hlukem (především se jedná o území situovaná v blízkosti dopravních tahů). Ustanovení § 14 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje požadavky uplatňované v následných řízeních dle stavebního zákona, cit.: *„Pro zajištění ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat opatření urbanistická před opatřeními chránící jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb.“*, přičemž ÚPmB vytváří podmínky pro jejich naplnění.

Mezi cíle a úkoly územního plánování patří i koordinace různých veřejných i soukromých zájmů a vytváření předpokladů pro udržitelný komplexní rozvoj území. Například ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona mimo jiného ukládají, cit.: *„... koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů“*, současně mají, cit.: *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví...“* a též, cit.: *„stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství“*. Právě proto bylo nutné při návrhu vhodného uspořádání území hledat vyvážená řešení (bez jednostranných excesů) a pečlivě zvažovat (nezřídka) protichůdné veřejné zájmy.

Při řešení Územního plánu města Brna byly respektovány obecně platné urbanistické principy:

Území, která jsou určena pro funkce spojené s bydlením (nejčastěji funkční plochy bydlení a plochy smíšené), a zároveň jsou zatížena nadměrným hlukem (zejména z dopravy), budou řešena tak, aby návrh jak urbanistického uspořádání, tak typologické a stavebně technické řešení eliminovalo v maximální míře tyto negativní vlivy v území.

Protože se v převážné míře jedná o záměry, jejichž realizace vytváří městský nebo předměstský prostor, je velmi důležité, aby jednotlivé domy tomu odpovídaly. Do ulic a městských tříd je třeba orientovat fasády s okny, často aktivním parterem a vstupy do jednotlivých domů nebo sekcí objektů a vhodně navrhnout řešení uličního profilu s chodníky a stromy podél uličních fasád.

Urbanistické řešení větších celků převážně prostřednictvím domů v „první řadě“ vytvoří žádoucí protihlukovou bariéru pro další zástavbu v území. Navržené typologické druhy budov by však měly být voleny tak, aby nepůsobily vizuálně bariérově, ale městsky. Vhodným návrhem lze eliminovat nežádoucí řešení fasád (místo běžné fasády nejsou žádoucí malá okna ze sociálního zařízení a domovních schodišť orientovaná do ulice), a zajistit sociální kontrolu „ve dne v noci“ z běžných bytových oken a stálý vizuální kontakt obyvatel s veřejným prostorem. Podél zatížených komunikací není vhodné budovat chodbové polyfunkční domy, ale spíše sekční typy domů, aby bylo umožněno umístění klidových pobytových místností napříč traktů na odvrácené straně objektu, případně do vnitrobloku. Na stranu hlukové zátěže, pokud je to s ohledem na umístění žádoucí (např. při příznivé orientaci ke světovým stranám nebo v místě výhledu do parku, na řeku, na městské panorama apod.), umisťovat například zasklené lodžie, arkýře apod. Budovy je žádoucí vybavit rekuperací a dalšími stavebně technickými opatřeními (výplně otvorů s akustickými větracími klapkami, vhodné materiály pro obvodové konstrukce apod.) s protihlukovými charakteristikami.

ÚPmB vytváří podmínky pro naplnění požadavků stanovených (pro následná řízení dle stavebního zákona) v § 14 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, tak, že k ochraně proti vnějšímu hluku v území prioritně uplatňuje urbanistická opatření (uspořádání ploch, návrh struktury a výšky zástavby). V lokalitách a v hlukem zatíženém území byly uplatněny zejména tyto urbanistické prostředky:

- Široké a různorodé spektrum možného funkčního využití tak, aby navržené funkční plochy bylo možné využít jak pro funkce vyžadující zvýšenou ochranu před hlukem, tak pro širokou škálu funkcí bez zvýšených nároků.
- Vymezeny jsou plochy s větší rozlohou, jež umožní stratifikaci (rozvrstvení) využití území. Podél zdroje hluku lze tzv. „bariérovým způsobem“ umístit stavby bez větších nároků na ochranu před hlukem, které omezí průnik hluku do hloubky lokality. V takto odcloněné části území pak bude možné využití pro umístění staveb tzv. chráněných funkcí.
- Prostředky prostorové regulace, zejména kompaktní urbanistická struktura a vyšší výšková úroveň, pokud jsou navrženy podél zdroje hluku, podpoří vytvoření bariéry k ochraně území v „zákrytu“.
- Málo účinným prostředkem k eliminaci hluku je ponechání odstupů mezi zdrojem hluku a navrženou stavební plochou (pro tzv. chráněné funkce), kdy mezilehlé území je vyplněno nestavební plochou např. městské zeleně, která má zmírnit dosah hluku, prachu apod. Z důvodu velkých prostorových nároků a malé efektivity je tento urbanistický prostředek využit jen v omezené míře.
- Obecný regulativ je ve vybraných kartách lokalit (zejména v souvislosti se zástavbou podél městských tříd) zpřesněn tak, aby použitím adekvátních stavebně technických řešení zohledňujících hlukovou zátěž bylo zajištěno žádoucí urbanistické uspořádání konkrétního území.

### Ochrana ovzduší

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, byl zohledněn v dopravní koncepci ÚPmB, která byla vytvořena s důrazem na minimalizaci negativních dopadů dopravy na životní prostředí a kvalitu ovzduší. Například se klade důraz na plochy pro bytovou výstavbu v širším okruhu centra města, jejichž využití se pozitivně odrazí na snížení dopravní aktivity, resp. zkrácení nezbytných dopravních vzdáleností. Dále jsou vytipovány plochy pro záchytná parkoviště (P+R), je posílena síť městské hromadné dopravy (včetně výstavby metropolitní dráhy) či je navržena síť vybraných samostatných cyklotras (tvořících převážně souvislou páteřní regionální síť dle ZÚR) a vybraných pouličních tras (které rozšiřují plošnou obsluhu území).

### Pozemní doprava a komunikace

Při řešení dopravních záměrů, především pozemních komunikací a drah, byly respektovány požadavky zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a to v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Silniční ochranná pásma nejsou v ÚPmB vzhledem k podrobnosti zobrazena. Řešení vodní dopravy zůstává v ÚPmB ve stávajícím rozsahu plně v souladu s vyhláškou Ministerstva dopravy č. 222/1995 Sb., o vodních cestách, plavebním provozu v přístavech, společné havárii a dopravě nebezpečných věcí, ve znění pozdějších předpisů.

### Civilní ochrana obyvatelstva

Požadavky z hlediska ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, byly prověřeny v podrobnosti odpovídající územnímu plánu a v řešení byly zohledněny. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování je řešeno dle *Havarijního plánu JMK* a způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů. Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány města v jejich dokumentaci a v *Havarijním plánu JMK*, ve vnějších havarijních plánech a v povodňových plánech.

Zóny havarijního plánování jsou stanoveny pro objekty a zařízení, v nichž je umístěna vybraná nebezpečná chemická látka nebo chemický přípravek, a které jsou zařazeny do skupiny B v souladu se zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií). Hasičský záchranný sbor zpracovává pro stanovené zóny havarijního plánování vnější havarijní plány a zabezpečuje realizaci plánovaných opatření v jeho působnosti, vede přehledy o dalších objektech a zařízeních na území JMK, které manipulují s nebezpečnými látkami, a pro které se nezpracovávají vnější havarijní plány podle uvedených právních předpisů, ale které představují

zdroj možného ohrožení obyvatelstva, a pro vybrané z nich zpracovává *Plány opatření*. Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány města v jejich dokumentaci a v *Havarijním plánu JMK*, ve vnějších havarijních plánech a v *Povodňových plánech*.

Sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod a rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů. Pro případ úplné odstávky vodovodu jsou ve městě evidovány a udržovány samostatné jímací objekty (studny). Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány MMB s využitím „Služby nouzového zásobování vodou“, kterou stanovuje Směrnice Ministerstva zemědělství čj. 102598/2011–MZE-15000 a Metodický pokyn Ministerstva zemědělství č. j.: 74020/2016-MZE-15000. Přehled zdrojů vody pro hašení požárů na území města je obsažen v obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 17/2011, požární řád města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č. 9/2013 a č. 6/2014.

### **Bezpečnost státu – zájmy armády**

V souladu s požadavky zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, jsou respektována ochranná pásma radiových zabezpečovacích zařízení, letecké koridory, zájmová území důležitá pro obranu státu, zájmová území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce, zájmová území pro nadzemní stavby a objekty ve vlastnictví ČR – Ministerstva obrany.

Celé správní území obce se nachází ve vymezených územích Ministerstva obrany:

- Ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (radaru Sokolnice, radaru Sedlec), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V území od 5 do 30 km od stanoviště radaru lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb tvořících dominanty, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. V území do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona). V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahují tato zájmová území, která jsou zobrazena v grafické části ÚPmB:

- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Zájmové území je rozčleněno výškově následujícím způsobem:

- zájmové území pro veškerou nadzemní výstavbu (koridor RR směrů s atr. 50) – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany,

- zájmové území pro nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem (koridor RR směrů s atr. 100 a více) – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany,

- zájmové území pro podpovrchové stavby (koridor podzemních sdělovacích sítí MO) – v tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu spojenou s prováděním zemních prací a terénní úpravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany,

- zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany – trasy mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V zájmovém

území MW spoju lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ve správním území obce se nachází:

Objekty důležité pro obranu státu je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu § 175 stavebního zákona; jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres*. Jedná se o vojenské objekty nebo areály Ministerstva obrany se zájmovým územím.

Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany v souladu s ustanovením §175 odst. 1 stavebního zákona. Konkrétně je zájmové území vždy plošně lokalizováno 50 m nebo 250 m vně hranic všech objektů důležitých pro obranu státu. Zájmová území důležitá pro obranu státu jsou zobrazena v grafické části odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres*.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119). Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb; umístit a povolit níže uvedené stavby lze jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny...).

### **Ochrana památek**

ÚPmB zohledňuje ochranu nemovitých kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, stejně jako podmínky ochrany Městské památkové rezervace Brno vyhlášené Nařízením vlády ČR č. 54/1989 Sb., o prohlášení území historických jader měst Kolína, Plzně, Brna, Lipníka nad Bečvou a Příboru za památkové rezervace, ve znění pozdějších předpisů, Památkové zóny Brno a Památkové zóny Královo Pole, Vesnické památkové zóny Tuřany – Brněnské Ivanovice, Archeologické památkové rezervace Staré Zámky u Líšně, a vymezuje je jako hodnoty, resp. limity využití území (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu *5.2.4.4 Ochrana a rozvíjení hodnot města* a grafickou část odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres*). Na platnost stávajícího regulačního plánu MPR dopadá v případě vydání zcela nového územního plánu § 71 odst. 4 stavebního zákona, který ukládá obci povinnost cit.: ... „*uvést regulační plán z podnětu do souladu s ... následně vydaným územním plánem. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací ...*“, přičemž dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. nejpozději k 31. 12. 2028 pozbude regulační plán MPR platnosti (podrobněji viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu *5.15 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu*). ÚPmB ukládá pořízení územní studie Městské památkové rezervace (v podrobnostech viz závaznou textovou část ÚPmB kapitolu *12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území*

podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti).

### Ochranná pásma pohřebišť

Ochranná pásma okolo hřbitovů byla zrušena zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění účinném po dni nabytí účinnosti zákona č. 193/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 115/2000 Sb., o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy, ve znění pozdějších předpisů, a proto nejsou ochranná pásma ve výkrese *O.1 Koordinační výkres* vymezena jako limit využití území a při řešení územního plánu byla blízkost hřbitova zohledněna uspořádáním ploch, resp. jejich funkčním využitím.

### Ochranná pásma letišť

ÚPmB zobrazuje jako limit využití území v grafické části odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres* ochranná pásma letišť (dále také „OP“); níže viz Obr. 16, Obr. 17, Obr. 18:

- OP se zákazem staveb (OP provozních ploch letiště, OP zájmového území letiště);
- OP s výškovým omezením staveb (OP vzletových prostorů, OP přibližovacích prostorů, OP vnitřní vodorovné plochy, OP kuželové plochy, OP přechodových ploch, OP vnější vodorovné plochy);
- OP proti nebezpečným a klamavým světlům;
- OP se zákazem laserových zařízení, sektor A, sektor B;
- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN;
- OP ornitologické (vnitřní ornitologické OP, vnější ornitologické OP);
- OP světelných zařízení (OP přibližovací světelné soustavy).

ÚPmB rovněž zobrazuje jako limit využití území v grafické části odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres* pásmo hygienické ochrany letiště Brno–Tuřany (vydané rozhodnutím OUSŘ MMB 01.09.1993, č.j. OÚSŘ 834/93/Z/Ko).

### Ochrana nerostného bohatství

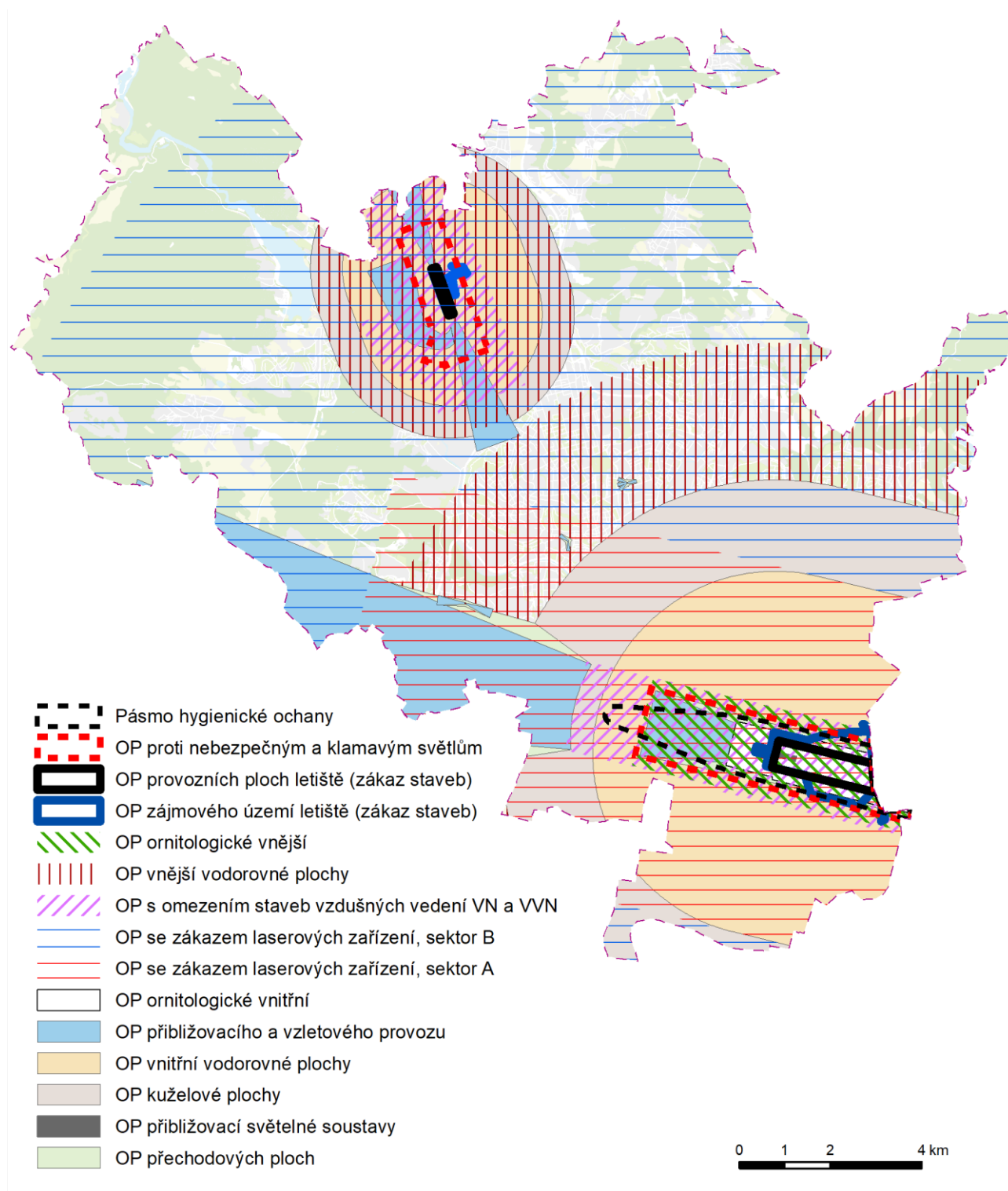
V souladu s požadavky zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ÚPmB respektuje chráněná ložisková území a dobývací prostory, a neohrožuje vytěžitelnost všech zásob výhradních ložisek nerostných surovin. Tato území jsou dle údajů České geologické služby zobrazena v grafické části odůvodnění ÚPmB *O.1 Koordinační výkres* a obecný regulativ uvedený v závazné části ÚPmB stanoví, že využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a navazuje na něj.

#### Nakládání s odpady

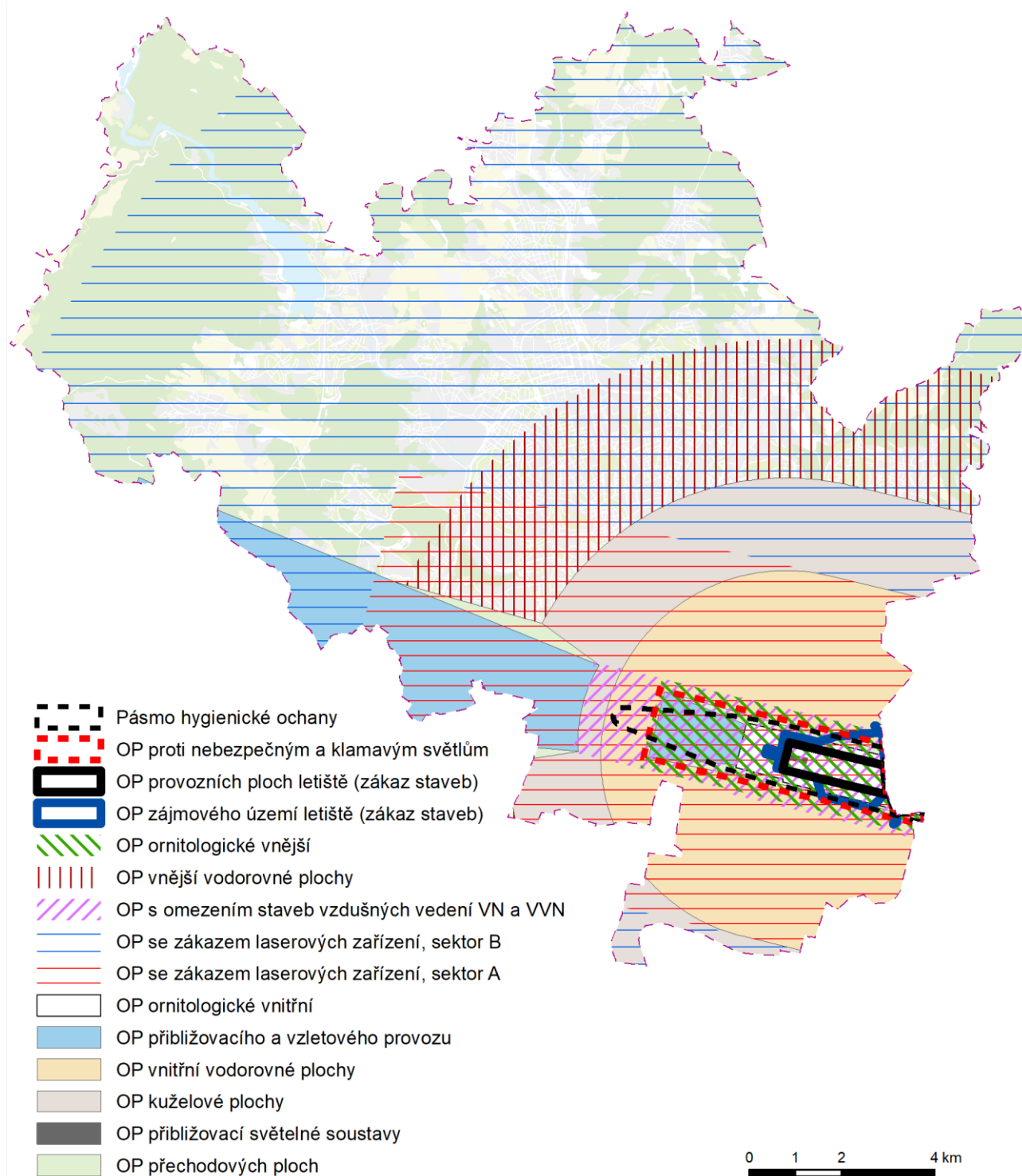
V souladu s požadavky zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, a dalších souvisejících předpisů, ÚPmB vymezuje zařízení pro odpadové hospodářství a návrhové plochy technické infrastruktury navazující na lokalitu spalovny, umožňující její případné rozšíření.

### Zahrádkářská činnost

V souladu s požadavky zákona č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ÚPmB vytváří územní předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti na území měst Brna nástroji územního plánu (v měřítku územního plánu nejsou řešeny konkrétní zahrádkářské osady nebo spolky). Pro zahrádkářskou činnost jsou vymezeny především plochy rekreace jiné (RX) a rekreace individuální (RI), a to jak stabilizované, tak návrhové, umožňující vznik, rozvoj i další provozování zahrádkářské činnosti v území. Dále ÚPmB předepisuje v rámci představbových ploch územní studie (ÚS-37/1–ÚS-37/8) k prověření přípustnosti zahrádkářské činnosti v dané lokalitě vzhledem k charakteru a limitům území.

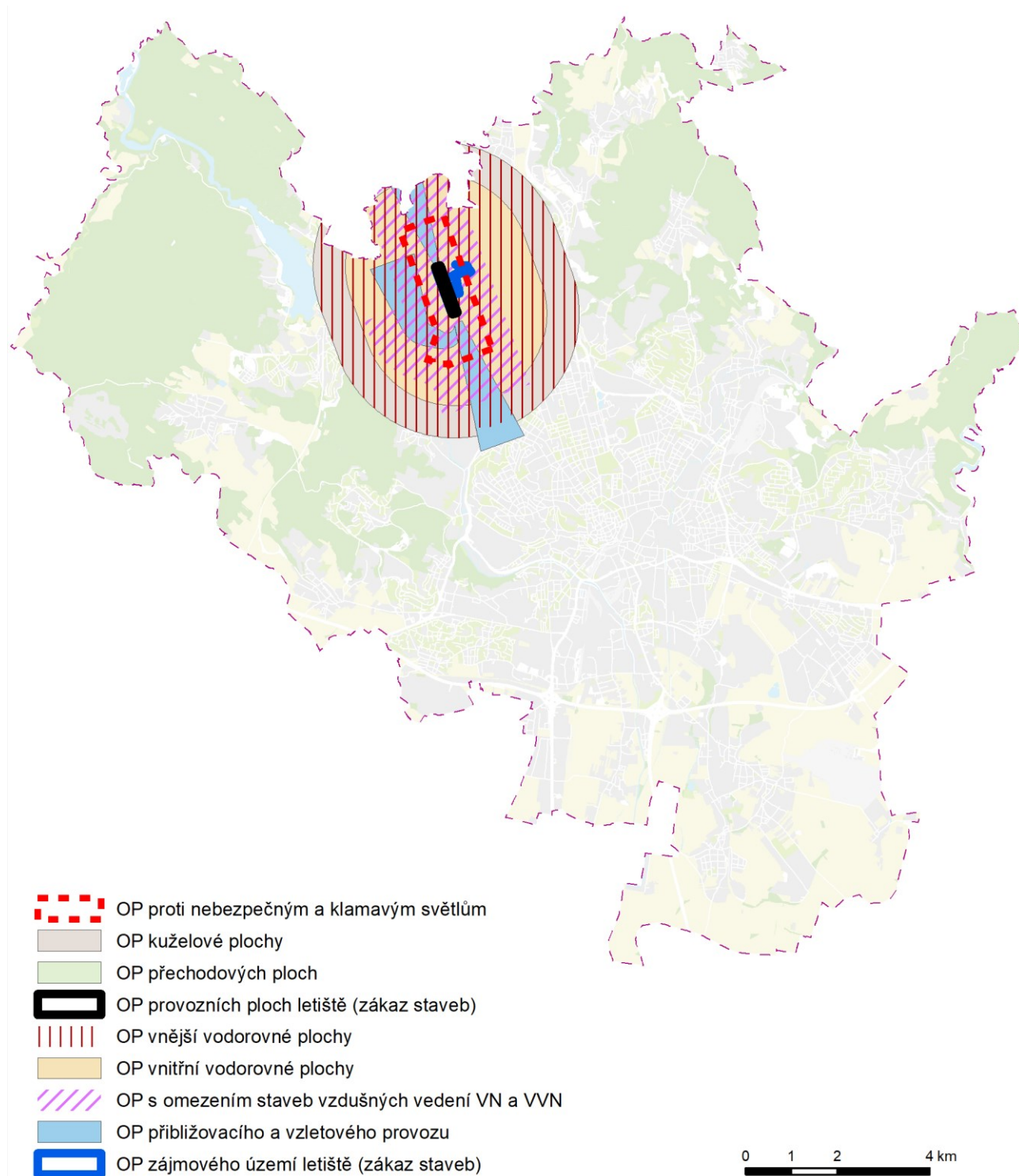


Obr. 16 Ochranná pásma letišť na území města Brna



Obr. 17 Ochranné pásmo letiště Tuřany





Obr. 18 Ochranné pásmo letiště Medláňky

## 14.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

*Kapitola je zpracována pořizovatelem a vyčleněna z tohoto textu do Přílohy č. 5.*

## 15 EKONOMICKÝ MODEL ROZVOJOVÝCH LOKALIT

### 15.1 ÚVOD

Ekonomické hodnocení je zpracováno pro porovnání rozsahu ekonomické náročnosti, potenciálního příjmu a socioekonomického užítu jednotlivých rozvojových lokalit mezi sebou. Z tohoto důvodu byl zpracován ekonomický model nákladů, příjmů a užiteků, které souvisejí s přeměnou současné lokality na její navrhované využití.

Model zahrnuje náklady na vybudování komunikací a základní infrastruktury, příjmy statutárního města Brna z daňových výnosů plynoucí městu dle počtu bydlících obyvatel a užitek, které se odvíjejí od možnosti vytvoření určitého počtu nových pracovních míst (celospolečenská užitečnost). Ekonomický model je sestaven pro základní ekonomické povědomí o nákladech, příjmech a užitečných řešených území na úrovni podrobnosti technických údajů, které jsou součástí územního plánu. Z toho důvodu pracuje s průměrnými hodnotami. Pro porovnání návrhových lokalit byly zvoleny postupy hodnotové analýzy.

### 15.2 POPIS MODELU PRO EKONOMICKÉ HODNOCENÍ

Ekonomický model vyhodnocuje 3 kritéria, na základě kterých jsou návrhové lokality srovnávány. Jedná se o následující kritéria zobrazující potenciální ekonomické toky, které s rozvojem území souvisejí:

#### **Kritérium K1 – náklad na m<sup>2</sup> v Kč/m<sup>2</sup>.**

Kritérium zobrazuje průměrné náklady na vybudování komunikací a páteřních sítí tak, aby celé území mohlo sloužit svému návrhovému užití.

#### **Kritérium K2 – příjem na m<sup>2</sup> v Kč/m<sup>2</sup>.**

Kritérium K2 představuje daňový výnos statutárního města Brna, který se odvíjí, na základě rozpočtového určení daní, od počtu bydlících obyvatel ve sledované lokalitě.

#### **Kritérium K3 – socioekonomický užitek v Kč / m<sup>2</sup>.**

Kritérium K3 zohledňuje celospolečenský dopad ve formě socioekonomického užítu společnosti, který vzniká tvorbou nových pracovních míst ve sledované lokalitě.

Výstupy ekonomického modelu umožňují porovnání lokalit v nákladovém i výnosovém parametru na srovnatelném základu 1 m<sup>2</sup>, v každém kritériu samostatně a také tam, kde to údaje o návrhových lokalitách umožňovaly, komplexně v kombinaci všech kritérií dohromady. Pro tyto účely byl stanoven ukazatel „Souhrnná efektivnost návrhové lokality“.

#### 15.2.1 VSTUPNÍ PROMĚNNÉ

##### **Základními proměnnými ekonomického modelu jsou:**

- a) Návrhové a přestavbové plochy jednotlivých území s rozdílným způsobem využití, zohledněno:
  - o způsob využití,
  - o plošné uspořádání zástavby (volná (V), rezidenční nízkopodlažní (R), kompaktní (K), stavebně omezená (O), areálová (A)),
  - o výškové úrovně zástavby.
- b) Návrhová kapacita bydlících obyvatel v území celkem, přírůstek ke stávajícímu stavu (rok 2021).
- c) Návrhové počty pracovních míst v území celkem, přírůstek ke stávajícímu stavu (rok 2021).

Požadavky na vybudování, které vycházejí z karet lokalit:

- komunikace,
- páteřní síť,
- vodovodní síť,
- kanalizace,
- plyn,
- teplo,
- elektro.

d) Průměrné jednotkové ceny komunikací a jednotlivých druhů páteřních sítí v Kč/m.j.<sup>5</sup>

Průměrné hodnoty byly stanoveny s využitím Rozpočtových ukazatelů (RUSO 2024/I) – ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, URS Praha, a.s. pro cenovou úroveň 2024/I.

e) Hodnota potenciálních příjmů statutárního města Brna vycházející z kapacity území pro přírůstek bydlících obyvatel. Příjem na obyvatele vychází z dokumentu „Schválený rozpočet statutárního města Brna na rok 2023“, Magistrát města Brna. Z dokumentu převzaty předpokládané daňové výnosy na rok 2023 (uvažován součet daňových výnosů bez daně z nemovitých věcí), počet obyvatel města Brna k 1. 1. 2023 převzat z údajů statistického úřadu ČR.

f) Průměrná hodnota socioekonomického užítku vznikajícího pro společnost při tvorbě jednoho pracovního místa bez uvažování konkrétních pracovních pozic v Kč/pracovní místo.

Hodnota socioekonomického užítku byla stanovena s využitím podkladů Databáze socioekonomických dopadů OPPI dostupné z <https://www.agentura-api.org/cs/metodika/ekonomicke-hodnoceni/> a upravena na cenovou úroveň 2023 indexem růstu reálných mezd, zdroj SÚ ČR.

**Agregovanými vstupními proměnnými modelu** jsou následující **reprezentanti území**, které jsou sestaveny na základě expertně určených parametrů:

- a) Průměrné délky komunikací v m/ha dle struktury plošného uspořádání zástavby v lokalitách (volná (V), rezidenční nízkopodlažní (R), kompaktní (K), stavebně omezená (O), areálová (A)).
- b) Průměrné šířky komunikací dle výškové úrovně zástavby.
- c) Jednotkových cen komunikací a jednotlivých druhů páteřních sítí v Kč/m/ha dle příslušného technického popisu uvedeného v bodě a) a b) tohoto odstavce.

### 15.2.2 HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

**Výslednými veličinami ekonomického modelu** pro každou lokalitu jsou:

- Celkové náklady v Kč (cenová úroveň 2023/II).
- Celkové příjmy v Kč (cenová úroveň 2023), které se odvíjejí od kapacity nově bydlících obyvatel oproti stávajícímu stavu v roce 2019.
- Celkové socioekonomické užítky v Kč, které se odvíjejí od kapacity nově vzniklých pracovních míst oproti stávajícímu stavu v roce 2018.

**Výstupem ekonomického modelu** jsou hodnoty následujících, výše popsaných, kritérií a ukazatelů efektivnosti:

<b>Kritérium 1</b>	Náklad na m <sup>2</sup> v Kč/m <sup>2</sup> ,
<b>Kritérium 2</b>	Příjem na m <sup>2</sup> v Kč / m <sup>2</sup> ,
<b>Kritérium 3</b>	Socioekonomický užitek v Kč /m <sup>2</sup> .

<sup>5</sup> m nebo m<sup>2</sup>

### Souhrnná efektivnost návrhové lokality

Dalším výstupem ekonomického modelu je stanovení souhrnné efektivnosti lokality (E), která je definována jako suma součinů hodnot klasifikace lokality v daném kritériu (K) a jeho váhy (v).

$$E = \sum_{i=1}^3 K_i \times v_i$$

Klasifikační stupnice pro hodnoty jednotlivých kritérií jsou uvedeny v následujícím textu níže. Váhy kritérií byly expertně zvoleny takto:

Kritérium 1 váha  $v_1 = 0,60$ ,

Kritérium 2 váha  $v_2 = 0,20$ ,

Kritérium 3 váha  $v_3 = 0,20$ .

Vzhledem k tomu, že se jedná o „výnosové“ kritérium, vyšší hodnota souhrnné efektivnosti E představuje vyšší efektivnost území.

### Popis klasifikačních stupnic pro komparaci lokalit

Pro všechna výše zmíněná hodnotící kritéria jsou v následujících tabulkách uvedeny způsoby jejich ohodnocení na základě klasifikace dle zvoleného třídění.

#### Kritérium K1 – klasifikační stupnice pro intervaly hodnot nákladů na m<sup>2</sup>

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich nákladovosti na m<sup>2</sup> rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (1 – nejméně nákladná, 5 – nejvíce nákladná) dle intervalů nákladů uvedených v následující Tab. 13

Tab. 13 Klasifikační stupně pro interval nákladů na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality

Interval nákladu na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň
< 1 000	Nízká nákladovost	1
1 000 – 1 500	Nižší nákladovost	2
1 501 – 2 000	Průměrná nákladovost	3
2001 – 3 000	Vyšší nákladovost	4
> 3 000	Vysoká nákladovost	5

*Poznámka: Pro výpočet souhrnné efektivnosti je pro toto nákladové kritérium klasifikační stupeň 1 = 5 bodů, klasifikační stupeň 5 = 1 bod (je preferován nižší náklad).*

#### Kritérium K2 – klasifikační stupnice pro intervaly hodnot příjmů na m<sup>2</sup>

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich příjmovosti na m<sup>2</sup> rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (I – nejvyšší příjmy, V – nejnižší příjmy) dle intervalů příjmů uvedených v následující Tab. 14.

Tab. 14 Klasifikační stupně pro interval příjmů na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality

Interval příjmů na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň
> 600	Vysoké příjmy	I
400 – 600	Vyšší příjmy	II
251 – 400	Průměrné příjmy	III
100 – 250	Nižší příjmy	IV
< 100	Nízké příjmy	V

*Poznámka: Pro výpočet souhrnné efektivity je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „I“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „V“ = 1 bod (je preferován vyšší příjem).*

### Kritérium K3 – klasifikační stupnice pro intervaly hodnot celospolečenských užiteků

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich celospolečenské užitečnosti rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (A až E, A – nejvyšší celospolečenský užitek, E – nejnižší celospolečenský užitek) dle intervalů celospolečenských užiteků uvedených v následující Tab. 15.

*Tab. 15 Klasifikační stupnice pro interval socioekonomických užiteků na m<sup>2</sup> plochy lokality*

Interval celospolečenského užítka na m <sup>2</sup> v Kč/m <sup>2</sup>	Deskriptor	Klasifikační stupeň
> 7 500	Vysoký užitek	A
3 500 – 7 500	Vyšší užitek	B
1 500 – 3 499	Průměrný užitek	C
500 – 1 499	Nižší užitek	D
< 500	Nízký užitek	E

*Poznámka: Pro výpočet souhrnné efektivity je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „A“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „E“ = 1 bod (je preferován vyšší užitek).*

Použité zdroje:

Rozpočtové ukazatele (RUSO 2024/I) - ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, URS Praha, a.s., 2021 upraveny dle změn cen v prvním pololetí roku 2024 (CÚ 2024/I).

Schválený rozpočet statutárního města Brna na rok 2023, Magistrát města Brna, Odbor rozpočtu a financování.

Databáze socioekonomických dopadů OPPI dostupné z <https://www.agentura-api.org/cs/metodika/ekonomicke-hodnoceni/>.

## 15.3 POŘADÍ LOKALIT DLE JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Následující tabulky uvádějí celkové hodnoty nákladů / příjmů / užiteků, dále náklady / příjmy / užítka na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality. Výstupem je seřazení návrhových lokalit vždy dle jednotlivého kritéria. Každé kritérium je tříděno do 5 klasifikačních stupňů. Návrhové lokality jsou tříděny dle jejich umístění v příslušném klasifikačním stupni a následně jsou (v rámci stejného klasifikačního stupně) uvedeny v pořadí dle hodnot kritéria.

### 15.3.1 POŘADÍ LOKALIT DLE NÁKLADŮ NA M<sup>2</sup> – KRITÉRIUM K1

Pro určení hodnot Kritéria K1 byly pro každou lokalitu stanoveny celkové náklady, které, jak bylo již uvedeno výše, obsahují náklady na výstavbu komunikace a páteřní infrastruktury dle popisu uvedeného v každé unikátní kartě lokality. Z celkových nákladů byla vypočtena hodnota Kritéria K1 – náklady na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality. V následující Tab. 16 je Kritériu K1 (Náklady na m<sup>2</sup>) přidělen klasifikační stupeň, dle něhož byly lokality seřazené vzestupně.

Lokality obsahující klasifikační stupeň 1 jsou nejméně nákladné na m<sup>2</sup>, klasifikační stupeň 5 znamená vysokou nákladovost návrhové lokality na m<sup>2</sup>.

Tab. 16 Náklady na m<sup>2</sup> lokalit s určením klasifikačního stupně, lokality seříděny vzestupně – Kritérium K1

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	49 379 246	237	1
Sokolák	Ky-7	10 747 565	433	1
U Myslivny	Ke-1	4 002 499	465	1
Růženin lom	Zi-11	5 104 331	465	1
Panská lícha	Ob-8	8 921 147	465	1
Voříškova	Ke-6	20 492 090	547	1
Za hřištěm	Zn-2	6 348 823	561	1
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3	10 368 420	577	1
Černovické nádraží	C-10	20 329 947	601	1
Bratří Kříčků	R-5	8 442 949	650	1
Kamechy	Zn-11	28 631 748	742	1
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4	31 718 605	753	1
U Vránova mlýna	MH-1	61 084 013	763	1
Čertův mlýn	KP-8	54 516 633	797	1
U hřiště	Bc-10	20 327 348	876	1
U hráze	Ky-2	11 789 227	906	1
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2	18 165 392	906	1
Komínské louky	Kn-1	34 610 331	906	1
Velká Klajdovka	Li-12	10 374 415	906	1
Kulkova	Zi-13	14 305 196	906	1
Přístavní	Bc-11	40 039 234	908	1
Letiště	Tu-5	1 017 936 147	940	1
Šámalova	Zi-2	57 162 778	943	1
Borovník	Zn-7	8 535 565	948	1
Popelova	BI-8	55 408 978	958	1
Trnkova u nádrže	Li-8	9 071 914	963	1
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2	31 636 522	1 014	2
Líšeň - hřbitov	Li-18	32 096 798	1 050	2
V Újezdech	Me-4	5 827 313	1 093	2

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Nad Dráhou	BI-6	7 905 029	1 093	2
Na Široké	HH-2	34 030 627	1 093	2
Košuličova	HH-9	11 497 100	1 093	2
Roviny	Ch-2	126 875 215	1 093	2
Podstránská	Sla-9	8 579 601	1 093	2
Tuřany, U Křížku	Tu-2	9 723 452	1 093	2
Rekreační	Ky-1	37 328 231	1 093	2
Petláková	BI-4	107 586 844	1 101	2
Žabovřeské louky	Zy-1	133 944 933	1 121	2
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3	35 168 898	1 132	2
Nad Bítešskou	NL-1	29 125 669	1 133	2
Slatinské náměstí	Sla-1	283 401 652	1 136	2
Heršpice, U Křížku	DH-5	155 829 429	1 137	2
Zapletalova, u rybníku	D-2	55 575 817	1 149	2
Pražákova-Výpravní	Sty-1	84 599 686	1 150	2
Čejkovická	Zi-8	33 696 865	1 156	2
Nad Pisárkami	Ke-8	63 798 615	1 175	2
Myslivecká	Tu-6	134 093 579	1 179	2
U hotelu Maximus	Ky-4	21 663 484	1 183	2
U veteriny	R-1	21 672 129	1 183	2
Obora	Bc-7	72 557 988	1 184	2
V Rejích	Ch-7	74 732 406	1 193	2
U Modřic	Pr-7	465 282 561	1 197	2
Jahodová	Tu-10	451 714 394	1 204	2
Novolíšeňská	Li-10	17 950 361	1 232	2
Pastvicka	Kv-1	65 459 092	1 255	2
Holzova - Heydukova	Li-4	21 547 090	1 256	2
U Tratě	Pr-2	634 963 243	1 272	2
Vodařská	HH-8	62 706 154	1 283	2
Pod Jihlavskou	By-1	270 527 358	1 283	2



Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Vinohradská	C-1	659 750 897	1 289	2
Čihadla	Ky-3	23 988 656	1 291	2
Karkulínova	Tu-8	113 403 121	1 296	2
U Fuksové boudy	Tu-1	318 212 943	1 301	2
Maříkova	R-6	31 371 424	1 311	2
Řečkovické kasárny	R-3	509 050 627	1 316	2
Tomkovo náměstí	Hu-2	15 605 733	1 316	2
Sportovní - Košinoва	KP-3	42 662 575	1 316	2
Smutná	C-5	22 061 597	1 316	2
Včelařská	U-5	18 139 009	1 324	2
Odkaliště Hády západ	Zi-15	24 461 679	1 327	2
Odkaliště Hády sever	Zi-5	39 035 515	1 327	2
Útěchov - jih	U-1	58 408 392	1 334	2
Pod Palackého vrchem	Zy-3	138 831 817	1 341	2
Charbulova	C-6	38 420 421	1 341	2
Sklenářská	HH-5	210 258 716	1 341	2
Zetor	Li-1	105 891 184	1 341	2
Zadní roviny	Ch-1	418 782 258	1 341	2
U Jezu	Ch-9	79 074 678	1 341	2
Purkyňova	KP-11	68 314 702	1 341	2
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3	78 887 410	1 341	2
Bělohorská	Zi-20	12 894 741	1 341	2
Nad Útěchovem	U-4	14 668 796	1 345	2
Rozdrojovická	Ky-6	120 642 945	1 349	2
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	145 882 536	1 353	2
Kubánky	U-2	19 590 619	1 361	2
Sadová - východ	Sa-1	156 710 669	1 363	2
Pod Větrolamem	DH-6	381 453 389	1 363	2
Bohunická- Pražákova	HH-1	129 988 797	1 370	2
Moravanská	Pr-3	191 833 805	1 380	2

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
V Pískách	Ho-3	64 147 230	1 382	2
Náměstí Karla IV.	Li-13	19 550 457	1 382	2
U luhu	Ky-8	23 425 203	1 386	2
Při ulici Blanenská	Je-2	84 015 888	1 386	2
Střelnice	Li-20	74 147 230	1 392	2
Vlastimila Pecha	C-3	510 561 588	1 394	2
Lacinova	R-4	37 906 971	1 407	2
Nová Dukelská - Provazníkova	Hu-1	251 214 657	1 412	2
Černovická pískovna	BI-10	1 285 737 172	1 415	2
Vejrostova u školy	Bc-2	43 189 111	1 417	2
Pod Mniší horou	Kn-4	414 845 581	1 423	2
Dlážděná	Zn-3	8 730 203	1 427	2
Severní	HH-6	21 512 486	1 427	2
Cacovická	Hu-4	13 096 273	1 427	2
Výspa	Ch-4	20 508 867	1 427	2
Kleštínek	Je-4	17 287 776	1 427	2
Cacovický mlýn	Ma-11	18 602 867	1 427	2
Nad Přehradou	Bc-5	289 027 060	1 441	2
Karlova	Ma-2	26 797 163	1 449	2
Sladovnická	BI-3	58 622 527	1 456	2
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	91 624 984	1 461	2
U Splavu	Ob-2	34 717 636	1 461	2
Traťová	Be-8	25 237 170	1 464	2
Rokycanova	Zi-17	20 817 056	1 474	2
Nad Bauhausem	I-2	123 064 796	1 477	2
V Aleji	Ho-2	158 884 655	1 481	2
Hliniště	Pr-5	466 205 340	1 483	2
Celiny	BI-7	312 555 235	1 486	2
K Nábřeží	HH-7	157 179 511	1 488	2
Muškatová	Ju-4	35 193 104	1 506	3

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Richtrova	Ke-3	18 014 496	1 508	3
U Tescanu	Ke-7	10 696 346	1 508	3
Jedovnická	Zi-10	14 415 464	1 508	3
Poláčkova	Li-22	15 774 684	1 508	3
Sportovní areál Osová	Be-2	16 242 137	1 508	3
Přízřenická louka	Pr-6	173 801 195	1 510	3
Piňosova	Ke-9	14 175 618	1 546	3
Pálavské náměstí	Zi-14	11 225 863	1 546	3
Klobouček	Zn-6	16 831 030	1 546	3
Pod Červeným kopcem	Sty-3	278 913 655	1 549	3
Troubská	By-8	72 794 234	1 551	3
Olomoucká-SOŠ	C-9	96 234 126	1 552	3
Nová Zbrojovka	Ze-2	368 380 477	1 556	3
Ke Svatce	DH-7	65 160 825	1 560	3
Kozí hora	Kn-3	111 663 321	1 563	3
Vinohrádky	So-8	149 964 235	1 569	3
U Újezda	Zn-8	166 239 120	1 569	3
Při ulici Ořečovská	HH-11	21 951 833	1 577	3
V Sadech	So-7	50 900 446	1 580	3
Při ulici Drozdí	Or-1	67 533 984	1 581	3
Firemní	HH-10	78 898 380	1 589	3
Bezinková	U-3	35 767 271	1 589	3
Chleborádova	DH-1	163 664 371	1 590	3
Pod Dubovou	Ju-3	103 372 540	1 599	3
Za Kněžským hájkem	Zn-5	35 194 386	1 599	3
K Terminálu	HH-3	23 832 690	1 611	3
Malé trávníky	Tu-3	222 031 593	1 615	3
Kostelíček	Li-16	77 250 046	1 615	3
Netroufalky	Be-7	31 947 882	1 621	3
Zeiberlichova	So-2	152 454 524	1 621	3

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Bedřichovická	Sla-8	154 074 982	1 627	3
Nové sady	SB-4	166 905 709	1 636	3
Nadloučí	Ob-5	237 038 340	1 636	3
Rakovec	Bc-8	40 758 679	1 646	3
Podveská	Zy-2	55 507 078	1 649	3
K Povodí	Kv-2	158 553 767	1 653	3
Maloměřické nábřeží	Ma-4	106 792 940	1 669	3
Rázusova	Ma-5	23 323 236	1 675	3
Davídkova	Ch-3	223 783 766	1 705	3
Holzova	Li-3	187 157 033	1 719	3
Moravanské lány	Pr-1	451 677 137	1 721	3
Skryjova	Hu-5	42 858 781	1 727	3
Šípková	Tu-4	359 890 544	1 735	3
Při ulici Příhon	Or-3	29 503 872	1 748	3
U Zderadova mostu	Zi-18	136 001 609	1 752	3
Kšírova	HH-4	14 210 619	1 752	3
Terezy Novákové	R-2	31 141 038	1 752	3
U smyčky	SL-2	63 428 401	1 752	3
Křižovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	17 721 967	1 752	3
Polní	Sty-6	11 611 466	1 752	3
Borodinova	Ke-4	25 518 870	1 752	3
Mateří	Ma-1	35 837 902	1 752	3
Žlábky	Ch-6	281 090 851	1 754	3
Šemberova	Bc-1	30 788 815	1 765	3
Neužilova	Be-9	10 956 693	1 765	3
Kudrnova	BI-1	9 306 447	1 765	3
Pusty	By-10	39 073 415	1 765	3
Sedla	By-3	61 893 000	1 765	3
Achtelky	By-6	96 051 319	1 765	3
Hrazdírova	By-9	25 664 175	1 765	3

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Výsluní	D-1	34 763 345	1 765	3
Vilová	Ch-5	35 798 414	1 765	3
Ivanovice, U Křížku	I-1	275 738 417	1 765	3
Mácova	I-3	43 817 669	1 765	3
Za hřbitovem	Kn-8	25 602 559	1 765	3
Slaměnickova	Ma-8	18 742 327	1 765	3
Proškovo náměstí - západ	Ma-9	18 685 696	1 765	3
Fantova	Ob-7	20 012 260	1 765	3
Klimešova-Jasná	Or-2	158 848 253	1 765	3
V jezírkách	Pr-4	250 997 876	1 765	3
Sáмова	Sla-5	18 660 482	1 765	3
Rozárka	So-5	15 350 369	1 765	3
Klarisky	So-6	37 688 567	1 765	3
Zájezdní	By-7	15 098 560	1 765	3
Mírová	C-4	58 433 683	1 765	3
Pod Strání	Ho-1	15 692 195	1 765	3
V Lazinkách	Ch-8	10 584 353	1 765	3
Hatě	I-4	15 908 306	1 765	3
Juranka	Ju-1	60 484 073	1 765	3
Chaloupky	Kn-5	20 266 645	1 765	3
V Hlubočku	Ky-5	12 111 892	1 765	3
Karolíny Světlé	Li-11	18 552 263	1 765	3
Šimáčkova	Li-17	55 190 836	1 765	3
Obřanská - jih	Ma-10	26 130 700	1 765	3
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	13 352 983	1 765	3
K Babě	Me-3	13 078 886	1 765	3
Skoumalova	MH-2	13 058 868	1 765	3
Mlýnské nábřeží	Ob-3	18 995 497	1 765	3
Výzkumní	So-3	11 401 386	1 765	3
Školní	So-4	9 047 314	1 765	3

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Boří	U-6	11 153 881	1 765	3
Pod Kopcem	Zn-1	13 218 683	1 765	3
Keřová	Zn-4	12 171 892	1 765	3
K Holáskám	BI-5	112 499 176	1 765	3
Za Mostem	Kv-9	64 096 197	1 810	3
Podpěrova	R-8	57 892 669	1 858	3
Tramvajová zastávka Osová	SL-1	16 183 666	1 949	3
Šedova	Zi-7	171 475 777	1 955	3
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	210 552 091	1 963	3
Židenický hřbitov	Zi-12	102 688 469	1 969	3
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	99 175 656	2 000	3
Odkaliště Hády východ	Zi-16	163 272 040	2 013	4
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	29 618 594	2 049	4
Hodonínská	Kv-4	22 203 643	2 049	4
Metodějova - Kolárova	KP-10	21 280 991	2 049	4
Obilní trh	MB-2	24 510 579	2 049	4
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	58 396 556	2 049	4
Stará Osada	Zi-1	26 966 244	2 049	4
Při ulici Dvorského	Sty-5	131 743 517	2 054	4
Západní brána	SL-3	265 735 029	2 081	4
Vlárská	Sla-4	107 670 006	2 170	4
Hvězdička	Ze-5	100 131 017	2 210	4
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	78 220 719	2 336	4
Mikulčická	Sla-2	47 772 821	2 337	4
Odbojářská	Bc-12	44 356 684	2 359	4
Křížkova	KP-2	68 359 619	2 391	4
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	646 982 006	2 479	4
Valchařská	Hu-3	41 914 661	2 532	4
Kamenice - Netroufalky	Be-12	131 092 976	2 537	4
Ečerova	Bc-14	50 291 769	2 545	4

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
U Makra	BI-11	99 077 275	2 582	4
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	183 133 805	2 617	4
Slatinská	Zi-19	18 494 433	2 632	4
Sportovní areál Srbská	KP-4	142 722 117	2 718	4
Měřičkova - Kolaříkova	R-10	38 851 424	2 726	4
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	52 867 160	2 726	4
Kalová	Kv-7	45 482 534	2 726	4
Kosmova - Božetěchova	KP-9	30 523 599	2 726	4
Obřanský most	Ob-6	36 689 755	2 726	4
Přemyslovo náměstí	Sla-10	39 682 876	2 726	4
Černého	Bc-13	16 585 645	2 728	4
Chironova	By-2	306 071 392	2 779	4
Náměstí Míru	Str-1	24 308 531	2 779	4
Jamborova	Zi-4	15 007 493	2 779	4
Střední	Po-1	55 939 048	2 779	4
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	154 156 233	2 799	4
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	429 146 038	2 804	4
Malá Klajdovka	Zi-6	231 878 347	2 824	4
Pastrnkova	Ze-3	30 602 416	2 831	4
Technologický park	Me-1	765 289 213	2 935	4
Gajdošova	Zi-3	217 270 331	2 943	4
Na Kaménkách	C-8	652 783 549	2 955	4
Žlutý kopec	SB-3	529 588 529	2 970	4
Prumperk	R-9	27 816 189	2 995	4
BVV západ	Pi-1	386 365 811	3 004	5
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	608 762 537	3 019	5
Kostky	By-5	960 698 685	3 038	5
Podél ulice Jihlavská	Be-4	36 266 898	3 066	5
Žebětínský statek	Zn-10	398 856 958	3 081	5
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	55 440 744	3 092	5

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Spalovna	Li-7	389 233 631	3 095	5
Křivánky	By-4	280 847 739	3 146	5
Komínský vrch	Kn-7	60 379 513	3 223	5
Kostelní zmla	Sa-2	214 076 474	3 230	5
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	328 899 828	3 247	5
Hradlová	Kv-6	439 151 551	3 326	5
Leitnerova	SB-7	38 869 080	3 328	5
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	115 426 875	3 357	5
Ruda-Vejrostova	Bc-4	150 744 345	3 361	5
Halasovo náměstí	Le-6	21 997 181	3 372	5
Stavební dvůr	Ke-2	183 463 288	3 393	5
Jedovnická - Podruhova	Li-5	17 957 012	3 453	5
Javůrecká	Bc-9	85 418 913	3 471	5
Poděbradova - Staňkova	Po-2	473 019 327	3 495	5
Červený kopec	Be-6	1 106 853 052	3 496	5
Zvonařka-Dornych	Tr-4	117 581 503	3 511	5
Veveří-Šumavská	V-1	41 864 455	3 511	5
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	94 667 595	3 511	5
Kovářská	Kv-8	73 681 076	3 511	5
Koliště-Benešova	MB-3	31 414 763	3 511	5
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	20 488 608	3 559	5
Sportovní	Po-5	75 251 728	3 578	5
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1	461 366 647	3 578	5
Pod Hády	Ma-3	321 665 403	3 589	5
Havraní-Černovická	C-7	96 897 310	3 602	5
Majdalenky - sever	Le-4	94 358 890	3 614	5
Lokalita Heršpická	Sty-2	1 329 192 074	3 642	5
Široký lis	C-2	309 189 870	3 697	5
Mariánské náměstí	Kv-3	20 981 739	3 697	5
Třískalova	Le-2	19 540 999	3 697	5



Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Zikova	Li-14	23 293 692	3 697	5
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9	25 493 422	3 697	5
Červený mlýn	Po-3	120 499 544	3 697	5
Areál Červený kopec	Sty-8	98 508 719	3 697	5
Hradecká	Me-2	85 696 557	3 704	5
Zetor - sever	Li-6	196 261 015	3 721	5
Horní náměstí	Bc-3	32 914 151	3 757	5
Houbařská	Li-15	291 671 734	3 802	5
Zábrdovický most	Ze-4	384 985 303	3 837	5
Kamenný vrch	NL-2	533 728 846	4 035	5
Třída Generála Píky	CP-1	457 728 511	4 046	5
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1	49 969 107	4 163	5
Klásterského	Kv-5	119 895 445	4 467	5
Lesná - nádraží	Le-1	217 436 898	4 599	5
Sportovní areál Lužánky	Po-4	228 056 045	4 672	5
Nad Dědinou	Bc-6	106 712 647	4 672	5
Mathonova	CP-2	568 258 034	4 672	5
Kohoutovice centrum	Ke-5	90 856 176	4 672	5
Kolejní	KP-5	272 121 631	4 672	5
Majdalenky - západ	Le-5	52 140 773	4 672	5

Lokality, které při změně účelu svého využití nevyžadují modelové náklady na komunikace a páteřní infrastrukturu nebo není v současné době dostatek informací pro jejich určení, nejsou v Tab. 16 uvedeny. Jedná se o lokality uvedené samostatně v následující Tab. 17.

Tab. 17 Lokality s neurčenou hodnotou modelových nákladů na změnu jejich využití

Název rozvojové lokality	Kód lokality
Ráječek	BI-9
D1 sjezd 196 km	DH-2
Nad Hlubočkem	Kn-2
Zoologická zahrada	Kn-6
U Rezavé studánky	R-7

Název rozvojové lokality	Kód lokality
Nové nádraží	Tr-1
Pod letištěm	Tu-7

V následující Tab. 18 je znázorněna četnost lokalit v jednotlivých intervalech dle jejich nákladovosti na m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce lokalit vykazuje nákladovost, tj. od 1 000 Kč/m<sup>2</sup> do 1 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 18 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K1 do jednotlivých klasifikačních stupňů

Interval nákladu na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň	Četnost výskytu lokalit
< 1 000	Nízká nákladovost	1	51
1000 – 1 500	Nižší nákladovost	2	107
1 501 – 2 000	Průměrná nákladovost	3	54
2 001 – 3 000	Vyšší nákladovost	4	62
> 3 000	Vysoká nákladovost	5	47
Neurčeno			7
Celkem			328

### 15.3.2 POŘADÍ LOKALIT DLE PŘÍJMŮ NA M<sup>2</sup> – KRITÉRIUM K2

Pro určení Kritéria K2 byly pro každou návrhovou lokalitu stanoveny celkové potenciální příjmy, které, jak bylo již uvedeno v úvodu, znázorňují potenciální daňové výnosy statuárního města Brna. Pro jejich určení je v Tab. 19 uveden přírůstek kapacity bydlících obyvatel v každé návrhové lokalitě, který je dán změnou účelu jejího využití.

V následující Tab. 19 je Kritériu K2 přidělen klasifikační stupeň. Lokality jsou setříděny vzestupně. Klasifikační stupeň „I“ představuje vysoké příjmy, klasifikační stupeň „V“ nízké příjmy na m<sup>2</sup>.

Tabulka neobsahuje lokality, u nichž nebyly příjmy stanoveny. Tyto návrhové lokality nevykazují přírůstek kapacity bydlících obyvatel (viz Tab. 20).

Tab. 19 Hodnocení lokalit dle Kritéria K2 – příjmy na m<sup>2</sup>

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Kovářská	Kv-8	30 970 170	902	1 476	I
Hradlová	Kv-6	185 580 675	5 405	1 406	I
Zvonařka-Dornych	Tr-4	45 940 230	1 338	1 372	I
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	18 712 575	545	1 295	I
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	21 322 035	621	1 100	I
Stará Osada	Zi-1	14 249 025	415	1 083	I
Leitnerova	SB-7	12 635 280	368	1 082	I

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Hodonínská	Kv-4	11 605 230	338	1 071	I
Valchařská	Hu-3	17 167 500	500	1 037	I
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	50 232 105	1 463	1 013	I
K Nábřeží	HH-7	106 335 495	3 097	1 007	I
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	26 849 970	782	996	I
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	199 898 370	5 822	991	I
Nové sady	SB-4	98 850 465	2 879	969	I
Nová Zbrojovka	Ze-2	226 336 320	6 592	956	I
Obilní trh	MB-2	11 261 880	328	941	I
Klásterského	Kv-5	24 618 195	717	917	I
Křivánky	By-4	80 412 570	2 342	901	I
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	233 100 315	6 789	893	I
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	90 438 390	2 634	893	I
Metodějova - Kolárova	KP-10	9 270 450	270	893	I
Za Mostem	Kv-9	31 553 865	919	891	I
Kamenice - Netroufalky	Be-12	45 768 555	1 333	886	I
Šedova	Zi-7	76 670 055	2 233	874	I
Kamenný vrch	NL-2	107 537 220	3 132	813	I
Podél ulice Jihlavská	Be-4	9 545 130	278	807	I
Polní	Sty-6	5 253 255	153	792	I
Smutná	C-5	12 944 295	377	772	I
Západní brána	SL-3	97 786 080	2 848	766	I
Podpěrova	R-8	23 794 155	693	764	I
Hvězdička	Ze-5	34 575 345	1 007	763	I
Majdalenky - západ	Le-5	8 446 410	246	757	I
Černého	Bc-13	4 600 890	134	757	I
Nad Dědinou	Bc-6	17 270 505	503	756	I
Kohoutovice centrum	Ke-5	14 695 380	428	756	I
Sportovní areál Lužánky	Po-4	36 875 790	1 074	755	I

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Terezy Novákové	R-2	13 424 985	391	755	I
Přemyslovo náměstí	Sla-10	10 987 200	320	755	I
Kosmova - Božetěchova	KP-9	8 377 740	244	748	I
Zábrdovický most	Ze-4	74 369 610	2 166	741	I
Měříčkova - Kolaříkova	R-10	10 403 505	303	730	I
Žlábky	Ch-6	115 468 605	3 363	721	I
Pod Hády	Ma-3	64 378 125	1 875	718	I
Mathonova	CP-2	86 661 540	2 524	712	I
Kalová	Kv-7	11 845 575	345	710	I
Komínský vrch	Kn-7	13 287 645	387	709	I
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	22 970 115	669	686	I
Tomkovo náměstí	Hu-2	8 103 060	236	684	I
Nová Dukelská - Provazníkova	Hu-1	121 202 550	3 530	681	I
Náměstí Karla IV.	Li-13	9 407 790	274	665	I
Jamborova	Zi-4	3 536 505	103	655	I
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	36 017 415	1 049	654	I
Přízřenická louka	Pr-6	75 159 315	2 189	653	I
Poděbradova - Staňkova	Po-2	84 155 085	2 451	622	I
Bohunická- Pražákova	HH-1	56 790 090	1 654	598	II
Mikulčická	Sla-2	12 017 250	350	588	II
Kšírova	HH-4	4 738 230	138	584	II
Křižovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	5 905 620	172	584	II
Zikova	Li-14	3 673 845	107	583	II
Gajdošova	Zi-3	42 747 075	1 245	579	II
Rokycanova	Zi-17	8 000 055	233	566	II
Havraní-Černovická	C-7	15 210 405	443	565	II
Firemní	HH-10	27 880 020	812	561	II
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	37 596 825	1 095	537	II
Majdalenky - sever	Le-4	13 871 340	404	531	II

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Mariánské náměstí	Kv-3	2 987 145	87	526	II
Židenický hřbitov	Zi-12	27 124 650	790	520	II
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	79 107 840	2 304	517	II
Stavební dvůr	Ke-2	27 777 015	809	514	II
Třída Generála Píky	CP-1	57 236 445	1 667	506	II
Kostky	By-5	157 803 660	4 596	499	II
Ečerova	Bc-14	9 476 460	276	480	II
Na Kaménkách	C-8	104 756 085	3 051	474	II
Podveská	Zy-2	15 656 760	456	465	II
Vlárská	Sla-4	22 386 420	652	451	II
Karlova	Ma-2	8 171 730	238	442	II
Houbařská	Li-15	33 613 965	979	438	II
Maloměřické nábřeží	Ma-4	27 605 340	804	432	II
Hliniště	Pr-5	134 867 880	3 928	429	II
Střední	Po-1	8 583 750	250	426	II
Odkaliště Hády východ	Zi-16	34 541 010	1 006	426	II
Chironova	By-2	45 768 555	1 333	416	II
Pod Červeným kopcem	Sty-3	71 794 485	2 091	399	III
Slatinské náměstí	Sla-1	96 618 690	2 814	387	III
Lokalita Heršpická	Sty-2	140 258 475	4 085	384	III
Halasovo náměstí	Le-6	2 472 120	72	379	III
Dlážděná	Zn-3	2 300 445	67	376	III
Severní	HH-6	5 630 940	164	373	III
Cacovický mlýn	Ma-11	4 841 235	141	371	III
Řečkovické kasárny	R-3	140 842 170	4 102	364	III
Kleštínek	Je-4	4 188 870	122	346	III
Netroufalky	Be-7	6 626 655	193	336	III
K Terminálu	HH-3	4 909 905	143	332	III
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	35 227 710	1 026	328	III

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Javůrecká	Bc-9	7 828 380	228	318	III
Poláčkova	Li-22	3 296 160	96	315	III
Červený kopec	Be-6	99 468 495	2 897	314	III
Holzova - Heydukova	Li-4	5 321 925	155	310	III
Technologický park	Me-1	78 833 160	2 296	302	III
K Babě	Me-3	2 197 440	64	297	III
Piňosova	Ke-9	2 712 465	79	296	III
Za hřbitovem	Kn-8	4 257 540	124	294	III
Mlýnské nábřeží	Ob-3	3 158 820	92	294	III
Neužilova	Be-9	1 819 755	53	293	III
Pálavské náměstí	Zi-14	2 094 435	61	288	III
Skryjova	Hu-5	7 141 680	208	288	III
Šemberova	Bc-1	4 978 575	145	285	III
Žebětínský statek	Zn-10	36 772 785	1 071	284	III
Achtelky	By-6	15 416 415	449	283	III
Chaloupky	Kn-5	3 158 820	92	275	III
Ruda-Vejrostova	Bc-4	11 742 570	342	262	III
Lacinova	R-4	7 004 340	204	260	III
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	4 635 225	135	259	III
Kozí hora	Kn-3	18 369 225	535	257	III
Pod Palackého vrchem	Zy-3	25 854 255	753	250	IV
Moravanské lány	Pr-1	62 661 375	1 825	239	IV
U Tratě	Pr-2	115 571 610	3 366	232	IV
Pod Mniší horou	Kn-4	66 026 205	1 923	226	IV
Šípková	Tu-4	46 352 250	1 350	224	IV
Slatinská	Zi-19	1 545 075	45	220	IV
U luhu	Ky-8	3 502 170	102	207	IV
Nad Přehradou	Bc-5	40 446 630	1 178	202	IV
Davídkova	Ch-3	26 128 935	761	199	IV

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Žlutý kopec	SB-3	35 399 385	1 031	198	IV
V Aleji	Ho-2	20 601 000	600	192	IV
Malé trávníky	Tu-3	25 785 585	751	188	IV
V Hlubočku	Ky-5	1 270 395	37	185	IV
Slaměnickova	Ma-8	1 957 095	57	184	IV
Kudrnova	BI-1	961 380	28	182	IV
Chleborádova	DH-1	18 643 905	543	181	IV
K Holáskám	BI-5	11 433 555	333	179	IV
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	1 339 065	39	177	IV
Sadová - východ	Sa-1	19 708 290	574	171	IV
Sáмова	Sla-5	1 785 420	52	169	IV
Ivanovice, U Křížku	I-1	25 236 225	735	162	IV
Heršpice, U Křížku	DH-5	22 077 405	643	161	IV
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	10 094 490	294	161	IV
Školní	So-4	824 040	24	161	IV
Zapletalova, u rybníku	D-2	7 691 040	224	159	IV
Traťová	Be-8	2 643 795	77	153	IV
Moravanská	Pr-3	21 253 365	619	153	IV
Bedřichovická	Sla-8	14 420 700	420	152	IV
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	16 343 460	476	152	IV
Skoumalova	MH-2	1 098 720	32	149	IV
Sladovnická	BI-3	5 974 290	174	148	IV
Karolíny Světlé	Li-11	1 545 075	45	147	IV
Nad Bítešskou	NL-1	3 776 850	110	147	IV
Pod Strání	Ho-1	1 304 730	38	147	IV
Hrazdírova	By-9	2 128 770	62	146	IV
Klarisky	So-6	3 124 485	91	146	IV
Sedla	By-3	5 115 915	149	146	IV
Pusty	By-10	3 227 490	94	146	IV

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Fantova	Ob-7	1 648 080	48	145	IV
Klobouček	Zn-6	1 579 410	46	145	IV
Hatě	I-4	1 304 730	38	145	IV
Výzkumní	So-3	927 045	27	144	IV
V Lazinkách	Ch-8	858 375	25	143	IV
Šimáčkova	Li-17	4 463 550	130	143	IV
Klimešova-Jasná	Or-2	12 772 620	372	142	IV
Holzova	Li-3	15 347 745	447	141	IV
Výsluní	D-1	2 746 800	80	139	IV
V jezírkách	Pr-4	19 742 625	575	139	IV
Pod Kopcem	Zn-1	1 030 050	30	138	IV
Vejrostova u školy	Bc-2	4 120 200	120	135	IV
Nadloučí	Ob-5	19 399 275	565	134	IV
Při ulici Příhon	Or-3	2 231 775	65	132	IV
Malá Klajdovka	Zi-6	10 849 860	316	132	IV
Rozárka	So-5	1 133 055	33	130	IV
Prumperk	R-9	1 201 725	35	129	IV
Křížíkova	KP-2	3 673 845	107	128	IV
Lesná - nádraží	Le-1	5 974 290	174	126	IV
Včelařská	U-5	1 716 750	50	125	IV
Juranka	Ju-1	4 291 875	125	125	IV
Kostelíček	Li-16	5 871 285	171	123	IV
Mácova	I-3	3 021 480	88	122	IV
U Splavu	Ob-2	2 884 140	84	121	IV
Vinohrádky	So-8	11 605 230	338	121	IV
Zeiberlichova	So-2	11 399 220	332	121	IV
Jedovnická - Podruhova	Li-5	618 030	18	119	IV
Jedovnická	Zi-10	1 133 055	33	119	IV
Borodinova	Ke-4	1 716 750	50	118	IV



Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Mateří	Ma-1	2 403 450	70	117	IV
Hradecká	Me-2	2 712 465	79	117	IV
Červený mlýn	Po-3	3 811 185	111	117	IV
Třískalova	Le-2	618 030	18	117	IV
U smyčky	SL-2	4 223 205	123	117	IV
U Tescanu	Ke-7	824 040	24	116	IV
Zetor - sever	Li-6	6 111 630	178	116	IV
Při ulici Drozdí	Or-1	4 944 240	144	116	IV
Muškatová	Ju-4	2 678 130	78	115	IV
Keřová	Zn-4	789 705	23	115	IV
Při ulici Blanenská	Je-2	6 935 670	202	114	IV
Pod Dubovou	Ju-3	7 382 025	215	114	IV
Ke Svatce	DH-7	4 738 230	138	113	IV
V Sadech	So-7	3 639 510	106	113	IV
Za Kněžským hájkem	Zn-5	2 472 120	72	112	IV
Vilová	Ch-5	2 266 110	66	112	IV
Nad Bauhausem	I-2	9 270 450	270	111	IV
Mírová	C-4	3 673 845	107	111	IV
Bezinková	U-3	2 472 120	72	110	IV
Střelnice	Li-20	5 836 950	170	110	IV
Při ulici Ořečovská	HH-11	1 510 740	44	109	IV
Karkulínova	Tu-8	9 476 460	276	108	IV
Troubská	By-8	5 081 580	148	108	IV
Kostelní zmola	Sa-2	7 141 680	208	108	IV
Při ulici Dvorského	Sty-5	6 901 335	201	108	IV
V Pískách	Ho-3	4 909 905	143	106	IV
U Zderadova mostu	Zi-18	7 931 385	231	102	IV
Útěchov - jih	U-1	4 429 215	129	101	IV
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	3 467 835	101	101	IV

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
U Újezda	Zn-8	10 128 825	295	96	V
Obřanský most	Ob-6	1 270 395	37	94	V
BVV západ	Pi-1	12 051 585	351	94	V
Olomoucká-SOŠ	C-9	5 802 615	169	94	V
Kubánky	U-2	1 270 395	37	88	V
Obřanská - jih	Ma-10	1 270 395	37	86	V
Líšeň - hřbitov	Li-18	2 575 125	75	84	V
Boří	U-6	515 025	15	82	V
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	446 355	13	78	V
Výspa	Ch-4	1 098 720	32	76	V
V Rejích	Ch-7	4 703 895	137	75	V
Cacovická	Hu-4	686 700	20	75	V
Černovické nádraží	C-10	2 437 785	71	72	V
Sportovní - Košinova	KP-3	2 094 435	61	65	V
Novolíšeňská	Li-10	824 040	24	57	V
K Povodí	Kv-2	5 321 925	155	55	V
Vodařská	HH-8	2 643 795	77	54	V
U veteriny	R-1	858 375	25	47	V
Pod Jihlavskou	By-1	9 751 140	284	46	V
Zájezdní	By-7	377 685	11	44	V
Odbojářská	Bc-12	824 040	24	44	V
Veveří-Šumavská	V-1	515 025	15	43	V
Koliště-Benešova	MB-3	377 685	11	42	V
Vlastimila Pecha	C-3	14 764 050	430	40	V
Nad Útěchovem	U-4	412 020	12	38	V
Celiny	BI-7	7 725 375	225	37	V
Pastvicka	Kv-1	1 854 090	54	36	V
Nové nádraží	Tr-1	6 008 625	175	32	V
Myslivecká	Tu-6	3 158 820	92	28	V

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Černovická pískovna	BI-10	22 764 105	663	25	V
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	618 030	18	22	V
Kolejní	KP-5	1 201 725	35	21	V
Petláková	BI-4	1 751 085	51	18	V
Čertův mlýn	KP-8	1 201 725	35	18	V
Kamechy	Zn-11	618 030	18	16	V
Areál Červený kopec	Sty-8	377 685	11	14	V
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	2 643 795	77	13	V
U Fuksové boudy	Tu-1	3 021 480	88	12	V
Pod Větrolamem	DH-6	3 193 155	93	11	V
Spalovna	Li-7	1 339 065	39	11	V
Charbulova	C-6	240 345	7	8	V
Rekreační	Ky-1	274 680	8	8	V
Horní náměstí	Bc-3	68 670	2	8	V
Tuřany, U Křížku	Tu-2	68 670	2	8	V
V Újezdech	Me-4	34 335	1	6	V
Nad Pisárkami	Ke-8	309 015	9	6	V
Pražákova-Výpravní	Sty-1	377 685	11	5	V
Richtrova	Ke-3	34 335	1	3	V

V následující Tab. 20 jsou uvedeny lokality, u nichž nedochází k změně účelu využití tak, aby vyvolaly zvýšení kapacity bydlicích obyvatel, proto u nich není stanovena hodnota modelových příjmů. Rozvojové lokality jsou uspořádány dle abecedního pořadí kódu lokality.

Tab. 20 Lokality s neurčenou hodnotou modelových příjmů na m<sup>2</sup>

Název rozvojové lokality	Kód lokality
U hřiště	Bc-10
Přístavní	Bc-11
Obora	Bc-7
Rakovec	Bc-8
Sportovní areál Osová	Be-2
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3

Název rozvojové lokality	Kód lokality
U Makra	BI-11
Nad Dráhou	BI-6
Popelova	BI-8
Ráječek	BI-9
Vinohradská	C-1
Široký lis	C-2
D1 sjezd 196 km	DH-2
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4
Na Široké	HH-2
Sklenářská	HH-5
Košuličova	HH-9
Zadní roviny	Ch-1
Roviny	Ch-2
U Jezu	Ch-9
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3
U Myslivny	Ke-1
Voříškova	Ke-6
Komínské louky	Kn-1
Nad Hlubočkem	Kn-2
Zoologická zahrada	Kn-6
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1
Purkyňova	KP-11
Sportovní areál Srbská	KP-4
U hráze	Ky-2
Čihadla	Ky-3
U hotelu Maximus	Ky-4
Rozdrojovická	Ky-6
Sokolák	Ky-7
Zetor	Li-1
Velká Klajdovka	Li-12
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2

Název rozvojové lokality	Kód lokality
Trnkova u nádrže	Li-8
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9
Rázusova	Ma-5
Proškovo náměstí - západ	Ma-9
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1
U Vránova mlýna	MH-1
Panská lícha	Ob-8
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2
Sportovní	Po-5
U Modřic	Pr-7
Bratří Kříčků	R-5
Maříkova	R-6
U Rezavé studánky	R-7
Tramvajová zastávka Osová	SL-1
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3
Podstránská	Sla-9
Náměstí Míru	Str-1
Jahodová	Tu-10
Letiště	Tu-5
Pod letištěm	Tu-7
Pastrnkova	Ze-3
Růženin lom	Zi-11
Kulkova	Zi-13
Odkaliště Hády západ	Zi-15
Šámalova	Zi-2
Bělohorská	Zi-20
Odkaliště Hády sever	Zi-5
Čejkovická	Zi-8
Za hřištěm	Zn-2
Borovník	Zn-7
Žabovřeské louky	Zy-1

V následující Tab. 21 je znázorněna četnost návrhových lokalit v jednotlivých intervalech dle výše jejich příjmů na m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce návrhových lokalit vykazuje nižší a nízkou příjmovost, tj. do 250 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 21 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K2 do jednotlivých klasifikačních stupňů

Interval příjmů na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň	Četnost výskytu lokalit
> 600	Vysoké příjmy	I	53
400 – 600	Vyšší příjmy	II	29
251 – 400	Průměrné příjmy	III	30
100 – 250	Nižší příjmy	IV	95
< 100	Nízké příjmy	V	49
Neurčeno			72
Celkem			328

### 15.3.3 POŘADÍ LOKALIT DLE SOCIOEKONOMICKÉHO UŽITKU NA M<sup>2</sup> – KRITÉRIUM K3

Následující Tab. 22 uvádí přehled lokalit dle jejich socioekonomického užitku na m<sup>2</sup>. Tabulka obsahuje přírůstek kapacity pracovních míst pro každou návrhovou lokalitu, celkový socioekonomický užitek jejich vzniku a příslušnou hodnotu socioekonomického užitku na m<sup>2</sup> (hodnota Kritéria K3).

Lokality jsou seříděny vzestupně. Klasifikační stupeň „A“ představuje vysoký socioekonomický užitek, klasifikační stupeň „E“ nízký socioekonomický užitek na m<sup>2</sup>.

Tabulka neobsahuje lokality, u nichž není předpoklad vzniku kapacity nových pracovních míst, socioekonomický užitek tak nebyl stanoven (viz lokality uvedené v Tab. 23).

Tab. 22 Hodnocení lokalit dle Kritéria K3 – socioekonomický užitek na m<sup>2</sup>

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	701	261 467 392	7 604	A
Za Mostem	Kv-9	727	271 165 184	7 658	A
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	1035	386 046 720	7 784	A
Červený mlýn	Po-3	682	254 380 544	7 805	A
Střední	Po-1	427	159 267 584	7 912	A
Poděbradova - Staňkova	Po-2	2918	1 088 390 656	8 042	A
Kamenice - Netroufalky	Be-12	1116	416 259 072	8 057	A
Při ulici Dvorského	Sty-5	1413	527 037 696	8 216	A
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	2236	834 010 112	8 234	A
Západní brána	SL-3	2907	1 084 287 744	8 492	A
Mathonova	CP-2	2810	1 048 107 520	8 617	A
Zetor - sever	Li-6	1238	461 764 096	8 756	A

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Zábrdovický most	Ze-4	2358	879 515 136	8 765	A
Mateří	Ma-1	483	180 155 136	8 805	A
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9	163	60 797 696	8 817	A
Jedovnická	Zi-10	226	84 296 192	8 817	A
Třískalova	Le-2	125	46 624 000	8 821	A
Jedovnická - Podruhova	Li-5	123	45 878 016	8 823	A
U smyčky	SL-2	857	319 654 144	8 827	A
Borodinova	Ke-4	345	128 682 240	8 832	A
U Tescanu	Ke-7	168	62 662 656	8 833	A
Zvonařka-Dornych	Tr-4	796	296 901 632	8 866	A
Lesná - nádraží	Le-1	1133	422 599 936	8 939	A
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	1325	494 214 400	8 974	A
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	6281	2 342 762 752	8 977	A
Obilní trh	MB-2	298	111 151 616	9 292	A
Křížíkova	KP-2	733	273 403 136	9 561	A
Hradecká	Me-2	599	223 422 208	9 657	A
Stará Osada	Zi-1	342	127 563 264	9 693	A
Leitnerova	SB-7	305	113 762 560	9 741	A
Hodonínská	Kv-4	283	105 556 736	9 741	A
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	515	192 090 880	9 906	A
Chironova	By-2	3011	1 123 078 912	10 196	A
Lokalita Heršpická	Sty-2	10077	3 758 640 384	10 300	A
Nové sady	SB-4	2859	1 066 384 128	10 454	A
Sportovní - Košinoва	KP-3	918	342 406 656	10 566	A
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	826	308 091 392	10 811	A
Obřanský most	Ob-6	391	145 839 872	10 836	A
Koliště-Benešova	MB-3	276	102 945 792	11 507	A
Veveří-Šumavská	V-1	368	137 261 056	11 513	A
Hradlová	Kv-6	4163	1 552 765 696	11 761	A

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Nová Zbrojovka	Ze-2	7684	2 866 070 528	12 110	A
Kovářská	Kv-8	702	261 840 384	12 478	A
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3	573	213 724 416	3 634	B
Zetor	Li-1	770	287 203 840	3 638	B
Areál Červený kopec	Sty-8	261	97 350 912	3 654	B
Bedřichovická	Sla-8	973	362 921 216	3 833	B
Podveská	Zy-2	346	129 055 232	3 834	B
Odkaliště Hády východ	Zi-16	852	317 789 184	3 919	B
Odbojářská	Bc-12	198	73 852 416	3 928	B
U Tratě	Pr-2	5285	1 971 262 720	3 949	B
Vlastimila Pecha	C-3	3964	1 478 540 288	4 037	B
Majdalenky - sever	Le-4	284	105 929 728	4 058	B
K Nábřeží	HH-7	1173	437 519 616	4 143	B
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	1719	641 173 248	4 190	B
Novolíšeňská	Li-10	166	61 916 672	4 250	B
Křivánky	By-4	1019	380 078 848	4 258	B
Javůrecká	Bc-9	283	105 556 736	4 289	B
Technologický park	Me-1	3045	1 135 760 640	4 356	B
Černovické nádraží	C-10	408	152 180 736	4 498	B
Netroufalky	Be-7	238	88 772 096	4 505	B
Rokycanova	Zi-17	172	64 154 624	4 543	B
Ečerova	Bc-14	247	92 129 024	4 662	B
Mariánské náměstí	Kv-3	71	26 482 432	4 666	B
Stavební dvůr	Ke-2	685	255 499 520	4 725	B
Židenický hřbitov	Zi-12	674	251 396 608	4 821	B
U veteriny	R-1	244	91 010 048	4 968	B
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	452	168 592 384	5 036	B
Poláčkova	Li-22	143	53 337 856	5 098	B
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	377	140 617 984	5 216	B



Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Kšírova	HH-4	114	42 521 088	5 241	B
Zikova	Li-14	89	33 196 288	5 269	B
Křižovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	143	53 337 856	5 272	B
Pod Jihlavskou	By-1	3041	1 134 268 672	5 381	B
Nad Bauhausem	I-2	1212	452 066 304	5 425	B
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	88	32 823 296	5 701	B
Výspa	Ch-4	220	82 058 240	5 708	B
Cacovická	Hu-4	141	52 591 872	5 729	B
Gajdošova	Zi-3	1147	427 821 824	5 795	B
Firemní	HH-10	777	289 814 784	5 836	B
Nová Dukelská - Provazníkova	Hu-1	2912	1 086 152 704	6 105	B
Vlárská	Sla-4	826	308 091 392	6 208	B
BVV západ	Pi-1	2170	809 392 640	6 293	B
Náměstí Karla IV.	Li-13	240	89 518 080	6 328	B
Bohunická- Pražákova	HH-1	1611	600 890 112	6 332	B
Troubská	By-8	799	298 020 608	6 348	B
Metodějova - Kolárova	KP-10	178	66 392 576	6 393	B
Černého	Bc-13	105	39 164 160	6 441	B
Olomoucká-SOŠ	C-9	1090	406 561 280	6 558	B
Třída Generála Píky	CP-1	1996	744 492 032	6 581	B
Kolejní	KP-5	1028	383 435 776	6 583	B
Karlova	Ma-2	330	123 087 360	6 655	B
Sportovní areál Lužánky	Po-4	872	325 249 024	6 663	B
Kosmova - Božetěchova	KP-9	200	74 598 400	6 663	B
Tomkovo náměstí	Hu-2	214	79 820 288	6 734	B
Podél ulice Jihlavská	Be-4	215	80 193 280	6 780	B
Hvězdička	Ze-5	824	307 345 408	6 783	B
Nad Dědinou	Bc-6	417	155 537 664	6 809	B
U Zderadova mostu	Zi-18	1424	531 140 608	6 840	B

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Jamborova	Zi-4	101	37 672 192	6 975	B
Náměstí Míru	Str-1	166	61 916 672	7 078	B
Smutná	C-5	324	120 849 408	7 212	B
Klásterského	Kv-5	519	193 582 848	7 213	B
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	3929	1 465 485 568	7 267	B
Petláková	BI-4	396	147 704 832	1 511	C
Spalovna	Li-7	518	193 209 856	1 536	C
Rázusova	Ma-5	58	21 633 536	1 554	C
Kostky	By-5	1327	494 960 384	1 565	C
Ke Svatce	DH-7	176	65 646 592	1 572	C
Nad Pisárkami	Ke-8	230	85 788 160	1 579	C
Letiště	Tu-5	4616	1 721 731 072	1 589	C
Komínský vrch	Kn-7	80	29 839 360	1 593	C
Nad Dráhou	BI-6	31	11 562 752	1 598	C
Roviny	Ch-2	498	185 750 016	1 600	C
Na Široké	HH-2	134	49 980 928	1 605	C
Kulkova	Zi-13	68	25 363 456	1 606	C
Kudrnova	BI-1	23	8 578 816	1 627	C
Kamechy	Zn-11	169	63 035 648	1 633	C
Šámalova	Zi-2	266	99 215 872	1 637	C
Košuličova	HH-9	48	17 903 616	1 701	C
Podstránská	Sla-9	36	13 427 712	1 710	C
Podpěrova	R-8	143	53 337 856	1 712	C
Cacovický mlýn	Ma-11	61	22 752 512	1 745	C
Mikulčická	Sla-2	96	35 807 232	1 752	C
V Pískách	Ho-3	220	82 058 240	1 768	C
U Újezda	Zn-8	507	189 106 944	1 785	C
Davídkova	Ch-3	638	237 968 896	1 813	C
Sáмова	Sla-5	54	20 141 568	1 905	C

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Traťová	Be-8	89	33 196 288	1 926	C
Pod Červeným kopcem	Sty-3	938	349 866 496	1 944	C
Mácova	I-3	132	49 234 944	1 983	C
Pod Mniší horou	Kn-4	1601	597 160 192	2 048	C
U Jezu	Ch-9	326	121 595 392	2 063	C
Zapletalova, u rybníku	D-2	275	102 572 800	2 120	C
Zadní roviny	Ch-1	1795	669 520 640	2 144	C
Maříkova	R-6	139	51 845 888	2 167	C
V Újezdech	Me-4	31	11 562 752	2 168	C
Tuřany, U Křížku	Tu-2	52	19 395 584	2 179	C
K Holáskám	BI-5	375	139 872 000	2 195	C
Šedova	Zi-7	533	198 804 736	2 266	C
Obřanská - jih	Ma-10	91	33 942 272	2 293	C
Slaměnickova	Ma-8	66	24 617 472	2 318	C
Školní	So-4	32	11 935 744	2 329	C
V Hlubočku	Ky-5	43	16 038 656	2 337	C
Pod Hády	Ma-3	564	210 367 488	2 348	C
Jahodová	Tu-10	2370	883 991 040	2 357	C
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	447	166 727 424	2 382	C
Slatinské náměstí	Sla-1	1604	598 279 168	2 399	C
Pod Větrolamem	DH-6	1812	675 861 504	2 415	C
Široký lis	C-2	544	202 907 648	2 426	C
Měřičkova - Kolaříkova	R-10	93	34 688 256	2 434	C
Černovická pískovna	BI-10	6113	2 280 100 096	2 509	C
Nové nádraží	Tr-1	1299	484 516 608	2 574	C
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	740	276 014 080	2 574	C
Pastviska	Kv-1	363	135 396 096	2 595	C
Maloměřické nábřeží	Ma-4	447	166 727 424	2 606	C
Vinohradská	C-1	3606	1 345 009 152	2 629	C

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Celiny	BI-7	1487	554 639 104	2 637	C
Na Kaménkách	C-8	1582	590 073 344	2 671	C
U Fuksové boudy	Tu-1	1784	665 417 728	2 720	C
Heršpice, U Křížku	DH-5	1004	374 483 968	2 733	C
Chleborádova	DH-1	759	283 100 928	2 750	C
Terezy Novákové	R-2	134	49 980 928	2 811	C
Halasovo náměstí	Le-6	50	18 649 600	2 859	C
Holzova - Heydukova	Li-4	134	49 980 928	2 915	C
Kleštínek	Je-4	95	35 434 240	2 924	C
Charbulova	C-6	225	83 923 200	2 930	C
Kohoutovice centrum	Ke-5	156	58 186 752	2 992	C
Červený kopec	Be-6	2543	948 518 656	2 996	C
Přemyslovo náměstí	Sla-10	118	44 013 056	3 024	C
Sadová - východ	Sa-1	934	348 374 528	3 029	C
Přížrenická louka	Pr-6	942	351 358 464	3 053	C
Řečkovické kasárny	R-3	3172	1 183 130 624	3 059	C
Sklenářská	HH-5	1346	502 047 232	3 203	C
U Modřic	Pr-7	3382	1 261 458 944	3 244	C
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	546	203 653 632	3 247	C
K Povodí	Kv-2	853	318 162 176	3 317	C
Dlážděná	Zn-3	56	20 887 552	3 413	C
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1	1205	449 455 360	3 485	C
Pálavské náměstí	Zi-14	10	3 729 920	514	D
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	149	55 575 808	516	D
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1	17	6 340 864	528	D
Nad Útěchovem	U-4	16	5 967 872	547	D
Pod Palackého vrchem	Zy-3	153	57 067 776	551	D
V Aleji	Ho-2	161	60 051 712	560	D
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	27	10 070 784	562	D

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Kozí hora	Kn-3	108	40 283 136	564	D
Lacinova	R-4	42	15 665 664	581	D
Žebětínský statek	Zn-10	205	76 463 360	591	D
Nad Přehradou	Bc-5	319	118 984 448	593	D
Kostelní zmola	Sa-2	107	39 910 144	602	D
Ruda-Vejrostova	Bc-4	73	27 228 416	607	D
Malá Klajdovka	Zi-6	135	50 353 920	613	D
Skryjova	Hu-5	41	15 292 672	616	D
Mlýnské nábřeží	Ob-3	18	6 713 856	624	D
Achtelky	By-6	92	34 315 264	631	D
Šemberova	Bc-1	30	11 189 760	642	D
Za hřbitovem	Kn-8	25	9 324 800	643	D
Chaloupky	Kn-5	20	7 459 840	650	D
Piňosova	Ke-9	16	5 967 872	651	D
K Babě	Me-3	13	4 848 896	654	D
Neužilova	Be-9	11	4 102 912	661	D
Houbařská	Li-15	149	55 575 808	724	D
Mírová	C-4	66	24 617 472	744	D
Kalová	Kv-7	35	13 054 720	782	D
Severní	HH-6	34	12 681 728	841	D
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	485	180 901 120	867	D
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	35	13 054 720	903	D
Vejrostova u školy	Bc-2	78	29 093 376	955	D
Havraní-Černovická	C-7	70	26 109 440	971	D
Malé trávníky	Tu-3	366	136 515 072	993	D
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3	83	30 958 336	996	D
Nad Bítešskou	NL-1	72	26 855 424	1 045	D
Proškovo náměstí - západ	Ma-9	30	11 189 760	1 057	D
Vodařská	HH-8	139	51 845 888	1 061	D

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Richtrova	Ke-3	35	13 054 720	1 093	D
Šípková	Tu-4	625	233 120 000	1 124	D
Moravanské lány	Pr-1	799	298 020 608	1 136	D
Žlutý kopec	SB-3	556	207 383 552	1 163	D
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4	133	49 607 936	1 178	D
Trnkova u nádrže	Li-8	32	11 935 744	1 266	D
Žlábky	Ch-6	552	205 891 584	1 285	D
Moravanská	Pr-3	479	178 663 168	1 285	D
Kamenný vrch	NL-2	465	173 441 280	1 311	D
Hliniště	Pr-5	1122	418 497 024	1 331	D
Rekreační	Ky-1	122	45 505 024	1 332	D
Čertův mlýn	KP-8	246	91 756 032	1 342	D
Myslivecká	Tu-6	426	158 894 592	1 397	D
Pražákova-Výpravní	Sty-1	276	102 945 792	1 400	D
Borovník	Zn-7	34	12 681 728	1 409	D
Karkulínova	Tu-8	339	126 444 288	1 445	D
Horní náměstí	Bc-3	34	12 681 728	1 448	D
Purkyňova	KP-11	204	76 090 368	1 494	D
Při ulici Ořečovská	HH-11	1	372 992	27	E
Vilová	Ch-5	3	1 118 976	55	E
Zoologická zahrada	Kn-6	30	11 189 760	68	E
Voříškova	Ke-6	7	2 610 944	70	E
Zeiberlichova	So-2	21	7 832 832	83	E
U Myslivny	Ke-1	2	745 984	87	E
U hřiště	Bc-10	6	2 237 952	96	E
Panská lícha	Ob-8	5	1 864 960	97	E
Za hřištěm	Zn-2	3	1 118 976	99	E
Odkaliště Hády sever	Zi-5	8	2 983 936	101	E
Růženin lom	Zi-11	3	1 118 976	102	E

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3	5	1 864 960	104	E
Líšeň - hřbitov	Li-18	10	3 729 920	122	E
U Vránova mlýna	MH-1	27	10 070 784	126	E
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2	11	4 102 912	131	E
Při ulici Blanenská	Je-2	25	9 324 800	154	E
Střelnice	Li-20	22	8 205 824	154	E
V Rejích	Ch-7	26	9 697 792	155	E
Kubánky	U-2	6	2 237 952	155	E
Vinohrádky	So-8	41	15 292 672	160	E
Rozdrojovická	Ky-6	39	14 546 688	163	E
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2	9	3 356 928	167	E
Přístavní	Bc-11	20	7 459 840	169	E
U hráze	Ky-2	6	2 237 952	172	E
U Splavu	Ob-2	11	4 102 912	173	E
Výzkumní	So-3	3	1 118 976	173	E
V Sadech	So-7	15	5 594 880	174	E
Juranka	Ju-1	16	5 967 872	174	E
Muškatová	Ju-4	11	4 102 912	176	E
Komínské louky	Kn-1	18	6 713 856	176	E
Boří	U-6	3	1 118 976	177	E
Pod Dubovou	Ju-3	31	11 562 752	179	E
Sokolák	Ky-7	12	4 475 904	180	E
Odkaliště Hády západ	Zi-15	9	3 356 928	182	E
Bezinková	U-3	11	4 102 912	182	E
Při ulici Drozdí	Or-1	21	7 832 832	183	E
Nadloučí	Ob-5	72	26 855 424	185	E
Za Kněžským hájkem	Zn-5	11	4 102 912	186	E
V Lazinkách	Ch-8	3	1 118 976	187	E
Kostelíček	Li-16	24	8 951 808	187	E

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Žabovřeské louky	Zy-1	61	22 752 512	190	E
Včelařská	U-5	7	2 610 944	191	E
Klarisky	So-6	11	4 102 912	192	E
Holzova	Li-3	57	21 260 544	195	E
Fantova	Ob-7	6	2 237 952	197	E
Pod Kopcem	Zn-1	4	1 491 968	199	E
Skoumalova	MH-2	4	1 491 968	202	E
V jezírkách	Pr-4	77	28 720 384	202	E
Sedla	By-3	19	7 086 848	202	E
Pusty	By-10	12	4 475 904	202	E
Šimáčkova	Li-17	17	6 340 864	203	E
Klimesova-Jasná	Or-2	49	18 276 608	203	E
Hrazdírova	By-9	8	2 983 936	205	E
Klobouček	Zn-6	6	2 237 952	206	E
Popelova	BI-8	32	11 935 744	206	E
Hatě	I-4	5	1 864 960	207	E
Výsluní	D-1	11	4 102 912	208	E
Pod Strání	Ho-1	5	1 864 960	210	E
Karolíny Světlé	Li-11	6	2 237 952	213	E
Rozárka	So-5	5	1 864 960	214	E
Keřová	Zn-4	4	1 491 968	216	E
Polní	Sty-6	4	1 491 968	225	E
Čihadla	Ky-3	12	4 475 904	241	E
Sportovní areál Srbská	KP-4	34	12 681 728	241	E
Ivanovice, U Křížku	I-1	107	39 910 144	255	E
Rakovec	Bc-8	17	6 340 864	256	E
Zájezdní	By-7	6	2 237 952	262	E
Obora	Bc-7	43	16 038 656	262	E
U hotelu Maximus	Ky-4	13	4 848 896	265	E



Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Čejkovická	Zi-8	21	7 832 832	269	E
Bělohorská	Zi-20	7	2 610 944	272	E
Pastrnkova	Ze-3	9	3 356 928	311	E
Útěchov - jih	U-1	40	14 919 680	341	E
Prumperk	R-9	9	3 356 928	361	E
Sportovní areál Osová	Be-2	11	4 102 912	381	E
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	8	2 983 936	394	E
Sportovní	Po-5	23	8 578 816	408	E
Slatinská	Zi-19	9	3 356 928	478	E
Při ulici Příhon	Or-3	22	8 205 824	486	E
U luhu	Ky-8	22	8 205 824	486	E
Velká Klajdovka	Li-12	15	5 594 880	489	E

V následující Tab. 23 jsou uvedeny lokality, které svým určením nevyvolávají přírůstek pracovních míst a nejsou tak v Kritériu K3 hodnoceny.

*Tab. 23 Lokality bez přírůstku počtu pracovních míst*

Název rozvojové lokality	Kód lokality
U Makra	BI-11
Sladovnická	BI-3
Ráječek	BI-9
D1 sjezd 196 km	DH-2
K Terminálu	HH-3
Valchařská	Hu-3
Nad Hlubočkem	Kn-2
Majdalenky - západ	Le-5
Bratří Kříčků	R-5
U Rezavé studánky	R-7
Tramvajová zastávka Osová	SL-1
Pod letištěm	Tu-7

V následující Tab. 24 je znázorněna četnost návrhových lokalit v jednotlivých intervalech dle výše celospolečenského užítu na m<sup>2</sup> v Kč/m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce návrhových lokalit vykazuje průměrný až nižší celospolečenský užitek.

Tab. 24 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K3 do jednotlivých klasifikačních stupňů

Interval celospolečenského užítku na m <sup>2</sup> v Kč/m <sup>2</sup>	Deskriptor	Klasifikační stupeň	Četnost výskytu lokalit
> 7 500	Vysoký užitek	A	41
3 500 – 7 500	Vyšší užitek	B	59
1 500 – 3 499	Průměrný užitek	C	78
500 – 1 499	Nižší užitek	D	56
< 500	Nízký užitek	E	80
Neurčeno			14
Celkem			328

## 15.4 CELKOVÁ EFEKTIVNOST NÁVRHOVÉ LOKALITY

V následující Tab. 25 je uvedeno hodnocení lokalit ve všech třech kritériích dohromady. Celková efektivnost lokality je určena (viz také úvodní část této zprávy) sumou součinů hodnot klasifikačního stupně v příslušném kritériu a jeho vahou.

Nejvyšší hodnota představuje nejvyšší celkovou efektivnost území (E).

V Tab. 25 jsou uvedeny lokality, které dosáhly bodových hodnot ve všech kritériích a také lokality, u nichž vykazalo některé z kritérií K1, K2 a/nebo K3 hodnotu „0“ a zároveň dosáhly kladných bodů celkové efektivnosti díky hodnotám ostatních kritérií (tyto lokality jsou v Tab. 25 podbarveny šedě). V Tab. 25 naopak nejsou uvedeny lokality, které dosáhly ve všech kritériích hodnoty 0. Tyto lokality jsou uvedeny samostatně v Tab. 26 a mají návaznost na data obsažená v Tab. 17, Tab. 20, Tab. 23.

Tab. 25 Celková efektivnost lokalit, seříděno dle hodnoty celkové efektivnosti E sestupně

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Smutná	C-5	4	I	B	4,2
K Nábřeží	HH-7	4	I	B	4,2
Nová Dukelská - Provozničkova	Hu-1	4	I	B	4,2
Tomkovo náměstí	Hu-2	4	I	B	4,2
Náměstí Karla IV.	Li-13	4	I	B	4,2
Černovické nádraží	C-10	5	V	B	4,0
Bohunická- Pražákova	HH-1	4	II	B	4,0
Karlova	Ma-2	4	II	B	4,0
Rokycanova	Zi-17	4	II	B	4,0
Kamechy	Zn-11	5	V	C	3,8
Za Mostem	Kv-9	3	I	A	3,8

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Nové sady	SB-4	3	I	A	3,8
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	3	I	A	3,8
Nová Zbrojovka	Ze-2	3	I	A	3,8
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	5	V	D	3,6
Kleštínek	Je-4	4	III	C	3,6
Sportovní - Košinoва	KP-3	4	V	A	3,6
Čertův mlýn	KP-8	5	V	D	3,6
Holzova - Heydukova	Li-4	4	III	C	3,6
Cacovický mlýn	Ma-11	4	III	C	3,6
Hliniště	Pr-5	4	II	D	3,6
Řečkovické kasárny	R-3	4	III	C	3,6
Slatinské náměstí	Sla-1	4	III	C	3,6
Letiště	Tu-5	5	0	C	3,6
Kulkova	Zi-13	5	0	C	3,6
Šámalova	Zi-2	5	0	C	3,6
Dlážděná	Zn-3	4	III	C	3,6
Nad Bauhausem	I-2	4	IV	B	3,6
U Tratě	Pr-2	4	IV	B	3,6
Pod Jihlavskou	By-1	4	V	B	3,4
Vlastimila Pecha	C-3	4	V	B	3,4
Cacovická	Hu-4	4	V	B	3,4
Výspa	Ch-4	4	V	B	3,4
Novolíšeňská	Li-10	4	V	B	3,4
U veteriny	R-1	4	V	B	3,4
Traťová	Be-8	4	IV	C	3,4
Zapletalova, u rybníku	D-2	4	IV	C	3,4
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4	5	0	D	3,4
Heršpice, U Křížku	DH-5	4	IV	C	3,4
Severní	HH-6	4	III	D	3,4

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
V Pískách	Ho-3	4	IV	C	3,4
Pod Mniší horou	Kn-4	4	IV	C	3,4
Trnkova u nádrže	Li-8	5	0	D	3,4
Přízřenická louka	Pr-6	3	I	C	3,4
Terezy Novákové	R-2	3	I	C	3,4
Lacinova	R-4	4	III	D	3,4
Podpěrova	R-8	3	I	C	3,4
Sadová - východ	Sa-1	4	IV	C	3,4
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	4	IV	C	3,4
Šedova	Zi-7	3	I	C	3,4
Borovník	Zn-7	5	0	D	3,4
Firemní	HH-10	3	II	B	3,4
Kšírova	HH-4	3	II	B	3,4
Křižovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	3	II	B	3,4
Židenický hřbitov	Zi-12	3	II	B	3,4
Podveská	Zy-2	3	II	B	3,4
U hřiště	Bc-10	5	0	E	3,2
Přístavní	Bc-11	5	0	E	3,2
Kamenice - Netroufalky	Be-12	2	I	A	3,2
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3	5	0	E	3,2
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	2	I	A	3,2
Netroufalky	Be-7	3	III	B	3,2
Černovická pískovna	BI-10	4	V	C	3,2
Petláková	BI-4	4	V	C	3,2
Celiny	BI-7	4	V	C	3,2
Popelova	BI-8	5	0	E	3,2
Charbulova	C-6	4	V	C	3,2
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	2	I	A	3,2
Pod Větrolamem	DH-6	4	V	C	3,2

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
U Myslivny	Ke-1	5	0	E	3,2
Voříškova	Ke-6	5	0	E	3,2
Nad Pisárkami	Ke-8	4	V	C	3,2
Komínské louky	Kn-1	5	0	E	3,2
Pastviska	Kv-1	4	V	C	3,2
Hodonínská	Kv-4	2	I	A	3,2
U hráze	Ky-2	5	0	E	3,2
Sokolák	Ky-7	5	0	E	3,2
Zetor	Li-1	4	0	B	3,2
Velká Klajdovka	Li-12	5	0	E	3,2
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2	5	0	E	3,2
Poláčkova	Li-22	3	III	B	3,2
Obilní trh	MB-2	2	I	A	3,2
V Újezdech	Me-4	4	V	C	3,2
U Vránova mlýna	MH-1	5	0	E	3,2
Panská lícha	Ob-8	5	0	E	3,2
Západní brána	SL-3	2	I	A	3,2
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3	4	0	B	3,2
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	2	I	A	3,2
U Fuksově boudy	Tu-1	4	V	C	3,2
Tuřany, U Křížku	Tu-2	4	V	C	3,2
Stará Osada	Zi-1	2	I	A	3,2
Růženin lom	Zi-11	5	0	E	3,2
Za hřištěm	Zn-2	5	0	E	3,2
Vejrostova u školy	Bc-2	4	IV	D	3,2
Nad Přehradou	Bc-5	4	IV	D	3,2
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	4	IV	D	3,2
V Aleji	Ho-2	4	IV	D	3,2
Žlíbky	Ch-6	3	I	D	3,2

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Borodinova	Ke-4	3	IV	A	3,2
U Tescanu	Ke-7	3	IV	A	3,2
Mateří	Ma-1	3	IV	A	3,2
Maloměřické nábřeží	Ma-4	3	II	C	3,2
Nad Bítešskou	NL-1	4	IV	D	3,2
Moravanská	Pr-3	4	IV	D	3,2
U smyčky	SL-2	3	IV	A	3,2
Karkulínova	Tu-8	4	IV	D	3,2
Jedovnická	Zi-10	3	IV	A	3,2
Pod Palackého vrchem	Zy-3	4	IV	D	3,2
Černého	Bc-13	2	I	B	3,0
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	3	III	C	3,0
Nad Dráhou	BI-6	4	0	C	3,0
Chironova	By-2	2	II	A	3,0
Troubská	By-8	3	IV	B	3,0
Vinohradská	C-1	4	0	C	3,0
Na Široké	HH-2	4	0	C	3,0
Sklenářská	HH-5	4	0	C	3,0
Vodařská	HH-8	4	V	D	3,0
Košuličova	HH-9	4	0	C	3,0
Zadní roviny	Ch-1	4	0	C	3,0
Roviny	Ch-2	4	0	C	3,0
U Jezu	Ch-9	4	0	C	3,0
Při ulici Blanenská	Je-2	4	IV	E	3,0
Metodějova - Kolárova	KP-10	2	I	B	3,0
Kosmova - Božetěchova	KP-9	2	I	B	3,0
Rekreační	Ky-1	4	V	D	3,0
U luhu	Ky-8	4	IV	E	3,0
Střelnice	Li-20	4	IV	E	3,0

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
U Splavu	Ob-2	4	IV	E	3,0
Střední	Po-1	2	II	A	3,0
U Modřic	Pr-7	4	0	C	3,0
Bratří Kříčků	R-5	5	0	0	3,0
Maříkova	R-6	4	0	C	3,0
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	2	I	B	3,0
Bedřichovická	Sla-8	3	IV	B	3,0
Podstránská	Sla-9	4	0	C	3,0
Pražákova-Výpravní	Sty-1	4	V	D	3,0
Pod Červeným kopcem	Sty-3	3	III	C	3,0
Polní	Sty-6	3	I	E	3,0
Jahodová	Tu-10	4	0	C	3,0
Myslivecká	Tu-6	4	V	D	3,0
Útěchov - jih	U-1	4	IV	E	3,0
Nad Útěchovem	U-4	4	V	D	3,0
Včelařská	U-5	4	IV	E	3,0
Hvězdička	Ze-5	2	I	B	3,0
U Zderadova mostu	Zi-18	3	IV	B	3,0
Jamborova	Zi-4	2	I	B	3,0
V Rejích	Ch-7	4	V	E	2,8
Líšeň - hřbitov	Li-18	4	V	E	2,8
Měříčkova - Kolaříkova	R-10	2	I	C	2,8
Přemyslovo náměstí	Sla-10	2	I	C	2,8
Kubánky	U-2	4	V	E	2,8
Šemberova	Bc-1	3	III	D	2,8
Ečerova	Bc-14	2	II	B	2,8
Neužilova	Be-9	3	III	D	2,8
Kudrnova	BI-1	3	IV	C	2,8
Sladovnická	BI-3	4	IV	0	2,8

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
K Holáskám	BI-5	3	IV	C	2,8
Achtelky	By-6	3	III	D	2,8
Olomoucká-SOŠ	C-9	3	V	B	2,8
Chleborádova	DH-1	3	IV	C	2,8
Ke Svatce	DH-7	3	IV	C	2,8
Skryjova	Hu-5	3	III	D	2,8
Davídkova	Ch-3	3	IV	C	2,8
Mácova	I-3	3	IV	C	2,8
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3	4	0	D	2,8
Piňosova	Ke-9	3	III	D	2,8
Kozí hora	Kn-3	3	III	D	2,8
Chaloupky	Kn-5	3	III	D	2,8
Za hřbitovem	Kn-8	3	III	D	2,8
Purkyňova	KP-11	4	0	D	2,8
V Hlubočku	Ky-5	3	IV	C	2,8
Slaměnickova	Ma-8	3	IV	C	2,8
K Babě	Me-3	3	III	D	2,8
Mlýnské nábřeží	Ob-3	3	III	D	2,8
Vlárská	Sla-4	2	II	B	2,8
Sámová	Sla-5	3	IV	C	2,8
Školní	So-4	3	IV	C	2,8
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	2	II	B	2,8
Pálavské náměstí	Zi-14	3	III	D	2,8
Odkaliště Hády východ	Zi-16	2	II	B	2,8
Gajdošova	Zi-3	2	II	B	2,8
Obora	Bc-7	4	0	E	2,6
Na Kaménkách	C-8	2	II	C	2,6
Mathonova	CP-2	1	I	A	2,6
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	2	I	D	2,6



Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Křížíkova	KP-2	2	IV	A	2,6
Hradlová	Kv-6	1	I	A	2,6
Kalová	Kv-7	2	I	D	2,6
Kovářská	Kv-8	1	I	A	2,6
Čihadla	Ky-3	4	0	E	2,6
U hotelu Maximus	Ky-4	4	0	E	2,6
Rozdrojovická	Ky-6	4	0	E	2,6
Technologický park	Me-1	2	III	B	2,6
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2	4	0	E	2,6
Poděbradova - Staňkova	Po-2	1	I	A	2,6
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	1	I	A	2,6
Leitnerova	SB-7	1	I	A	2,6
Mikulčická	Sla-2	2	II	C	2,6
Při ulici Dvorského	Sty-5	2	IV	A	2,6
Zvonařka-Dornych	Tr-4	1	I	A	2,6
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	2	II	C	2,6
Zábrdovický most	Ze-4	1	I	A	2,6
Odkaliště Hády západ	Zi-15	4	0	E	2,6
Bělohorská	Zi-20	4	0	E	2,6
Odkaliště Hády sever	Zi-5	4	0	E	2,6
Čejkovická	Zi-8	4	0	E	2,6
Žabovřeské louky	Zy-1	4	0	E	2,6
Mírová	C-4	3	IV	D	2,6
K Povodí	Kv-2	3	V	C	2,6
Obřanská - jih	Ma-10	3	V	C	2,6
Moravanské lány	Pr-1	3	IV	D	2,6
Malé trávníky	Tu-3	3	IV	D	2,6
Šípková	Tu-4	3	IV	D	2,6
U Újezda	Zn-8	3	V	C	2,6

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Nad Dědinou	Bc-6	1	I	B	2,4
Podél ulice Jihlavská	Be-4	1	I	B	2,4
Křivánky	By-4	1	I	B	2,4
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	1	I	B	2,4
Klásterského	Kv-5	1	I	B	2,4
Sportovní areál Lužánky	Po-4	1	I	B	2,4
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	1	I	B	2,4
Pusty	By-10	3	IV	E	2,4
Sedla	By-3	3	IV	E	2,4
Hrazdírova	By-9	3	IV	E	2,4
Výsluní	D-1	3	IV	E	2,4
Při ulici Ořechovská	HH-11	3	IV	E	2,4
K Terminálu	HH-3	3	III	0	2,4
Pod Strání	Ho-1	3	IV	E	2,4
Vilová	Ch-5	3	IV	E	2,4
V Lazinkách	Ch-8	3	IV	E	2,4
Ivanovice, U Křížku	I-1	3	IV	E	2,4
Hatě	I-4	3	IV	E	2,4
Juranka	Ju-1	3	IV	E	2,4
Pod Dubovou	Ju-3	3	IV	E	2,4
Muškatová	Ju-4	3	IV	E	2,4
Richtrova	Ke-3	3	V	D	2,4
Karolíny Světlé	Li-11	3	IV	E	2,4
Kostelíček	Li-16	3	IV	E	2,4
Šimáčkova	Li-17	3	IV	E	2,4
Holzova	Li-3	3	IV	E	2,4
Rázusova	Ma-5	3	0	C	2,4
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	3	IV	E	2,4
Skoumalova	MH-2	3	IV	E	2,4

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Nadloučí	Ob-5	3	IV	E	2,4
Obřanský most	Ob-6	2	V	A	2,4
Fantova	Ob-7	3	IV	E	2,4
Při ulici Drozdí	Or-1	3	IV	E	2,4
Klimešova-Jasná	Or-2	3	IV	E	2,4
Při ulici Příhon	Or-3	3	IV	E	2,4
V jezírkách	Pr-4	3	IV	E	2,4
Zeiberlichova	So-2	3	IV	E	2,4
Výzkumní	So-3	3	IV	E	2,4
Rozárka	So-5	3	IV	E	2,4
Klarisky	So-6	3	IV	E	2,4
V Sadech	So-7	3	IV	E	2,4
Vinohrádky	So-8	3	IV	E	2,4
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	2	V	A	2,4
Bezinková	U-3	3	IV	E	2,4
Pod Kopcem	Zn-1	3	IV	E	2,4
Keřová	Zn-4	3	IV	E	2,4
Za Kněžským hájkem	Zn-5	3	IV	E	2,4
Klobouček	Zn-6	3	IV	E	2,4
Odbojářská	Bc-12	2	V	B	2,2
Třída Generála Píky	CP-1	1	II	B	2,2
Valchařská	Hu-3	2	I	0	2,2
Stavební dvůr	Ke-2	1	II	B	2,2
Kohoutovice centrum	Ke-5	1	I	C	2,2
Komínský vrch	Kn-7	1	I	C	2,2
Mariánské náměstí	Kv-3	1	II	B	2,2
Majdalenky - sever	Le-4	1	II	B	2,2
Zikova	Li-14	1	II	B	2,2
Pod Hády	Ma-3	1	I	C	2,2

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Lokalita Heršpická	Sty-2	1	III	A	2,2
Zájezdní	By-7	3	V	E	2,2
Proškovo náměstí - západ	Ma-9	3	0	D	2,2
Boří	U-6	3	V	E	2,2
Javůrecká	Bc-9	1	III	B	2,0
Kostky	By-5	1	II	C	2,0
Lesná - nádraží	Le-1	1	IV	A	2,0
Třískalova	Le-2	1	IV	A	2,0
Jedovnická - Podruhova	Li-5	1	IV	A	2,0
Zetor - sever	Li-6	1	IV	A	2,0
Hradecká	Me-2	1	IV	A	2,0
Kamenný vrch	NL-2	1	I	D	2,0
Červený mlýn	Po-3	1	IV	A	2,0
Žlutý kopec	SB-3	2	IV	D	2,0
Náměstí Míru	Str-1	2	0	B	2,0
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	1	IV	A	2,0
Malá Klajdovka	Zi-6	2	IV	D	2,0
Rakovec	Bc-8	3	0	E	2,0
Sportovní areál Osová	Be-2	3	0	E	2,0
Červený kopec	Be-6	1	III	C	1,8
Halasovo náměstí	Le-6	1	III	C	1,8
Koliště-Benešova	MB-3	1	V	A	1,8
Prumperk	R-9	2	IV	E	1,8
Veveří-Šumavská	V-1	1	V	A	1,8
Slatinská	Zi-19	2	IV	E	1,8
Havraní-Černovická	C-7	1	II	D	1,8
Houbařská	Li-15	1	II	D	1,8
Tramvajová zastávka Osová	SL-1	3	0	0	1,8
Ruda-Vejrostova	Bc-4	1	III	D	1,6

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	1	V	B	1,6
Kolejní	KP-5	1	V	B	1,6
Majdalenky - západ	Le-5	1	I	0	1,6
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9	1	0	A	1,6
BVV západ	Pi-1	1	V	B	1,6
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	1	III	D	1,6
Areál Červený kopec	Sty-8	1	V	B	1,6
Žebětínský statek	Zn-10	1	III	D	1,6
Spalovna	Li-7	1	V	C	1,4
Sportovní areál Srbská	KP-4	2	0	E	1,4
Kostelní zmla	Sa-2	1	IV	D	1,4
Pastrnkova	Ze-3	2	0	E	1,4
Horní náměstí	Bc-3	1	V	D	1,2
Široký lis	C-2	1	0	C	1,2
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1	1	0	C	1,2
U Makra	BI-11	2	0	0	1,2
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1	1	0	D	1,0
Sportovní	Po-5	1	0	E	0,8
Nové nádraží	Tr-1	0	V	C	0,8
Zoologická zahrada	Kn-6	0	0	E	0,2

Poslední Tab. 26 uvádí výčet návrhových lokalit, u nichž nebylo možné určit celkovou efektivnost E z důvodu, že nemohly být hodnoceny ve všech dílčích kritériích.

Tab. 26 Seznam návrhových lokalit, u nichž není určena celková efektivnost E

Název rozvojové lokality	Kód lokality
Ráječek	BI-9
D1 sjezd 196 km	DH-2
Nad Hlubočkem	Kn-2
U Rezavé studánky	R-7
Pod letištěm	Tu-7

## 16 URBANISTICKÉ HODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT

### 16.1 ÚVOD

Urbanistické hodnocení rozvojových lokalit je zpracováno za účelem identifikace strategických rozvojových oblastí. Strategické rozvojové oblasti představují vyšší hierarchickou měřítkovou úroveň, tedy strategická rozvojová oblast může sestávat z více rozvojových lokalit. Strategická rozvojová oblast je tak chápána jako část území sdružující rozvojové lokality s vyšším urbanistickým významem, a to především z hlediska přínosu pro utváření kompaktní městské formy.

Důraz je kladen na zhodnocení míry významnosti rozvojových lokalit v celoměstském měřítku. Převážně kvantitativní přístup hodnocení umožňuje na jedné straně systematické členění lokalit dle zvolených kritérií, na druhou stranu limituje individuální posouzení jejich urbanistického významu. I proto je finální selekce strategických rozvojových oblastí založena zčásti na výsledcích kvantitativní analýzy a zčásti na odborném posouzení zohledňujícím specifika jednotlivých rozvojových lokalit v kontextu rozvoje města (kvalitativní hodnocení).

### 16.2 POPIS METODIKY URBANISTICKÉHO HODNOCENÍ

#### 16.2.1 KVANTITATIVNÍ HODNOCENÍ

Urbanistické hodnocení je dvoufázové (fáze A a B), kdy každá fáze hodnotí unikátní soubor rozvojových lokalit (lokalita hodnocená v první fázi již není hodnocená ve fázi druhé a naopak). Určujícím kritériem rozdělení rozvojových lokalit je skutečnost, zda jsou lokalizovány uvnitř nebo vně zastavěného území. Toto kritérium je velmi zjednodušující, avšak srozumitelnou formou člení lokality dle jejich potenciálu naplňovat principy kompaktního města. Obecnou tezí je, že vyšší návaznost na stávající infrastrukturu (lokality uvnitř zastavěného území) zaručuje vyšší míru kompaktnosti.

#### **Kritérium K – podíl území rozvojové lokality náležící do zastavěného území (%).**

Kritérium rozděluje rozvojové lokality na 2 soubory:

- 1) Soubor (vstupuje do fáze A hodnocení) – rozvojové lokality náležící z 50 % a více do zastavěného území
- 2) Soubor (vstupuje do fáze B hodnocení) – rozvojové lokality náležící z méně jak 50 % do zastavěného území

##### 16.2.1.1 FÁZE A

V rámci Fáze A jsou posuzovány rozvojové lokality uvnitř zastavěného území, tedy lokality z prostorového hlediska prioritní pro rozvoj kompaktního města. Pro jejich hodnocení jsou založena 4 kritéria. Jedná se o následující kritéria zobrazující prostorové a funkční charakteristiky navrhovaných ploch:

#### **Kritérium AK1 – vzdálenost od centra města (m)**

Kritérium AK1 přiřazuje rozvojovým lokalitám absolutní přímou vzdálenost (m) od jejich geometrického středu k centru města (zvolen střed náměstí Svobody). Čím blíže kompaktnímu centru města se lokalita nachází, tím lépe je hodnocena.

#### **Kritérium AK2 – počet specifických funkčních typů navrhovaných ploch zastoupených v rozvojové lokalitě**

Kritérium AK2 hodnotí míru smíšenosti funkcí (polyfunkčnost) na úrovni celé rozvojové lokality prostřednictvím počtu specifických funkčních typů navrhovaných ploch dané lokality. Pouze funkční ploše SU (smíšená obytná

všeobecná) je v prostém součtu přiřazena vyšší váha (hodnota 1 zvýšena na 3) z důvodu jejího polyfunkčního charakteru. Ačkoliv i ostatní funkční plochy umožňují svými regulativy do jisté míry mísení funkcí, v rámci nutné generalizace za účelem kvantitativního hodnocení nejsou nijak váženy.

### **Kritérium AK3 – podíl přestavbových návrhových ploch v rámci rozvojové lokality (%)**

Kritérium AK3 zohledňuje přínos rozvoje lokalit vzhledem k současnému stavu využití. Pro hodnocení platí, že přínosnější pro rozvoj města je regenerace podvyužitých, opuštěných či dočasně využívaných ploch a urbánních lad na úkor volných ploch zeleně či ZPF. Urbanisticky významnější jsou tak z tohoto pohledu rozvojové lokality s vyšším podílem návrhových ploch přestavby.

### **Kritérium AK4 – rozloha rozvojových lokalit (ha)**

Kritérium AK4 zohledňuje rozlohu rozvojových lokalit. V celoměstském měřítku zpravidla platí, že největší rozvojové plochy mají významnější vliv na rozvoj města. Kritérium velikosti tak doplňuje předchozí prostorově-funkční ukazatele.

#### 16.2.1.2 FÁZE B

V rámci Fáze B jsou posuzovány rozvojové lokality ležící z větší části mimo zastavěné území. Význam jejich rozvoje je spojen především s podporou vybavenosti a doplněním či propojením zástavby současné. Podpora lokálních center plyne z potřeby vyvažování rozvoje města. Z tohoto pohledu se jako strategické lokality, které si zasluhují zvýšenou pozornost, jeví ty, které svou velikostí a mixem funkcí mají významný dopad do území. Není tak hodnocena vzdálenost od centra města a míra přestavby (ta je mimo zastavěné území zanedbatelná).

### **Kritérium BK1 – počet specifických funkčních typů navrhovaných ploch zastoupených v rozvojové lokalitě**

Kritérium BK1 je totožné s Kritériem AK2.

### **Kritérium BK2 – rozloha rozvojových lokalit (ha)**

Kritérium BK2 je totožné s Kritériem AK4.

#### 16.2.1.3 HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

**Výstupem urbanistického hodnocení** jsou hodnoty výše popsaných kritérií a ukazatel urbanistického významu.

#### **Pro Fázi A platí:**

**Souhrnný urbanistický význam návrhové lokality ve Fázi A (AUV)**, který je definován jako suma součinnů hodnot klasifikace lokality v daném kritériu (AK) a jeho váhy (v).

$$AUV = \sum_{i=1}^3 AK_i \times v_i$$

Klasifikační stupnice pro hodnoty jednotlivých kritérií jsou uvedeny v následujícím textu níže. Váhy kritérií byly expertně zvoleny takto:

Kritérium AK1	váha $v_1 = 0,30$ ,
Kritérium AK2	váha $v_2 = 0,25$ ,
Kritérium AK3	váha $v_3 = 0,25$ ,
Kritérium AK4	váha $v_3 = 0,20$ .

**Pro Fázi B platí:**

**Souhrnný urbanistický význam návrhové lokality ve Fázi B (BUV)**, který je definován jako suma součinů hodnot klasifikace lokality v daném kritériu (BK) a jeho váhy ( $v$ ).

$$BUV = \sum_{i=1}^3 BK_i \times v_i$$

Klasifikační stupnice pro hodnoty jednotlivých kritérií jsou uvedeny v následujícím textu níže. Váhy kritérií byly expertně zvoleny takto:

Kritérium BK1 váha  $v1 = 0,50$ ,

Kritérium BK2 váha  $v2 = 0,50$ .

Vzhledem k zachování nastavené metodiky hodnocení ekonomickým modelem, i v rámci urbanistického hodnocení vyšší hodnota souhrnného urbanistického významu představuje vyšší význam lokality pro rozvoj města.

**Popis klasifikačních stupnic pro komparaci lokalit**

Pro všechna výše zmíněná hodnotící kritéria jsou v následujících tabulkách uvedeny způsoby jejich ohodnocení na základě klasifikace dle zvoleného třídění.

**Kritérium AK1 – klasifikační stupnice pro vzdálenost od centra města (m)**

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich vzdálenosti od centra města rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (1 – nejmenší vzdálenost, 5 – největší vzdálenost) dle intervalů vzdálenosti uvedených v Tab. 27.

Tab. 27 Klasifikační stupně pro interval vzdáleností (m) rozvojových lokalit od centra města

Interval vzdáleností (m)	Deskriptor	Klasifikační stupeň
≤ 2000	Nejmenší vzdálenost	1
2 001–4 000	Malá vzdálenost	2
4 001–6 000	Střední vzdálenost	3
6 001–9 000	Velká vzdálenost	4
≥ 9 001	Největší vzdálenost	5

*Poznámka: Pro výpočet souhrnného urbanistického významu je pro toto kritérium klasifikační stupeň „1“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „5“ = 1 bod (je preferována menší vzdálenost).*

**Kritérium AK2 a BK1 – klasifikační stupnice pro počet specifických funkčních typů navrhovaných ploch zastoupených v rozvojové lokalitě**

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich polyfunkčnosti rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (I – nejvyšší polyfunkčnost, V – nejnižší polyfunkčnost) dle intervalů počtu funkcí uvedených v Tab. 28.



Tab. 28 Klasifikační stupně pro interval počtu specifických funkčních typů rozvojových lokalit

Interval počtu funkcí	Deskriptor	Klasifikační stupeň
≥ 6	Vysoká polyfunkčnost	I
5	Vyšší polyfunkčnost	II
4	Průměrná polyfunkčnost	III
3	Nižší polyfunkčnost	IV
≤ 2	Nízká polyfunkčnost	V

Poznámka: Pro výpočet souhrnného urbanistického významu je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „I“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „V“ = 1 bod (je preferována vyšší polyfunkčnost).

### Kritérium AK3 – klasifikační stupnice pro podíl přestavbových návrhových ploch v rámci rozvojové lokality (%)

Hodnocené lokality byly z pohledu míry přestavby rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (A – nejvyšší míra přestavby, E – nejnižší míra přestavby) dle intervalů podílu přestavbových ploch uvedených v Tab. 29.

Tab. 29 Klasifikační stupnice pro interval podílu (%) přestavbových návrhových ploch rozvojových lokalit

Interval podílu přestavbových ploch (%)	Deskriptor	Klasifikační stupeň
≥ 81	Vysoká míra přestavby	A
61–80	Vyšší míra přestavby	B
41–60	Průměrná míra přestavby	C
21–40	Nižší míra přestavby	D
≤ 20	Nízká míra přestavby	E

Poznámka: Pro výpočet souhrnného urbanistického významu je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „A“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „E“ = 1 bod (je preferován vyšší užitek).

### Kritérium AK4 a BK2 – klasifikační stupnice pro rozlohu rozvojových lokalit (ha)

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich rozlohy rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (a – největší rozloha, e – nejmenší rozloha) dle intervalů rozlohy uvedených v Tab. 30.

Tab. 30 Klasifikační stupnice pro rozlohu (ha) rozvojových lokalit

Interval rozlohy (ha)	Deskriptor	Klasifikační stupeň
≥ 25	Největší rozloha	a
15–25	Velká rozloha	b
10–15	Střední rozloha	c
5–10	Malá rozloha	d
< 5	Nejmenší rozloha	e

Poznámka: Pro výpočet souhrnného urbanistického významu je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „a“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „e“ = 1 bod (je preferována vyšší rozloha). Interval rozlohy je zdola uzavřený a shora otevřený.

### 16.2.2 KVALITATIVNÍ HODNOCENÍ

Výstupy předchozího kvantitativního hodnocení slouží jako podklad pro finální výběr strategických rozvojových oblastí, pro které v tomto případě platí podmínka:

- Většina rozvojových lokalit má vysoký či vyšší souhrnný urbanistický význam.

Kvalitativní hodnocení se pak zaměřuje především na strategický význam rozvojových lokalit v kontextu města jako celku. Bere v potaz především specifika uvedená v Kartách lokalit (podrobněji v závazné textové části ÚPmB *Příloha č. 1 Karty lokalit*) a souvislost rozvojových lokalit s navazujícím územím, infrastrukturními záměry či obecně záměry vyplývajícími z nadřazené územně plánovací dokumentace.

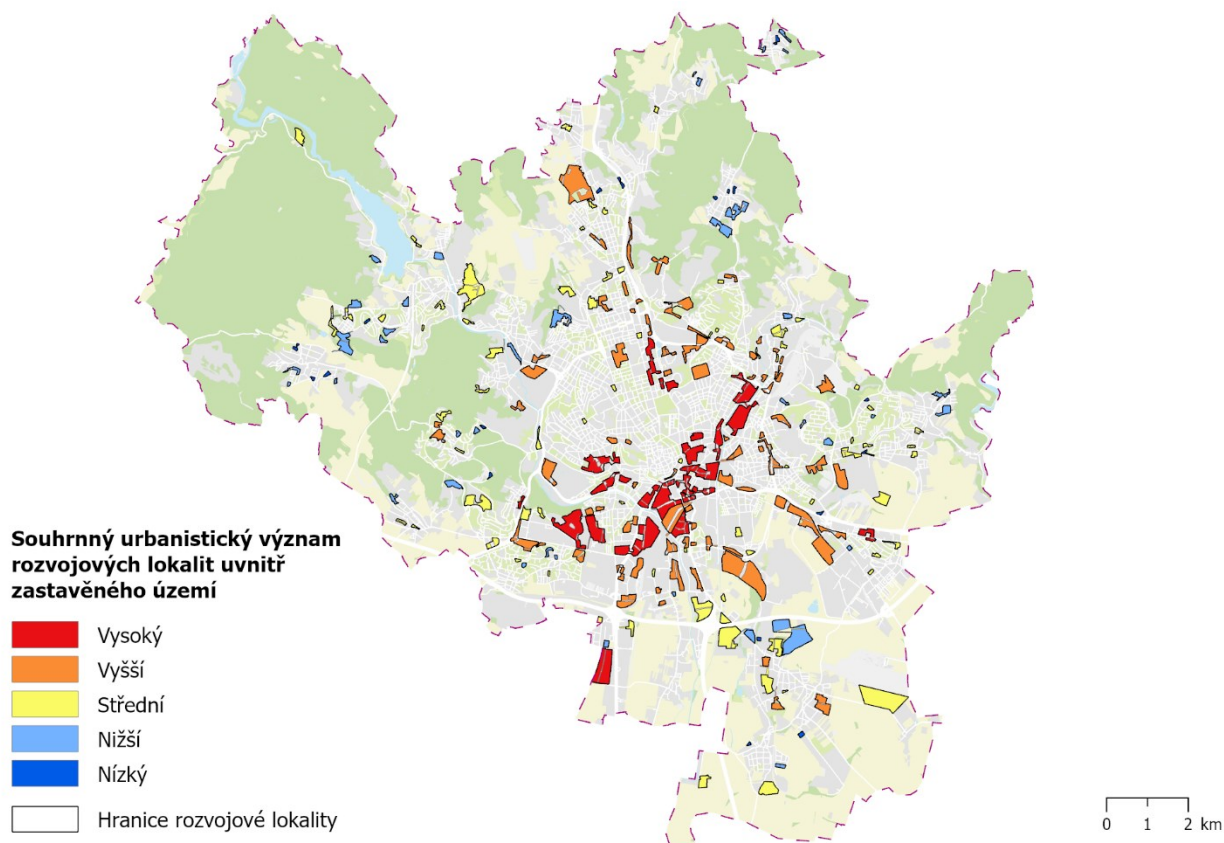
Kvalitativní kritéria pro finální selekci strategických rozvojových oblastí pak jsou:

- Strategická rozvojová oblast může být složena z více rozvojových lokalit.
- V případě více rozvojových lokalit náležících do strategické rozvojové oblasti tyto lokality tvoří koherentní urbanistický a funkční celek.
- Výběr zohledňuje lokality nadměstského významu.

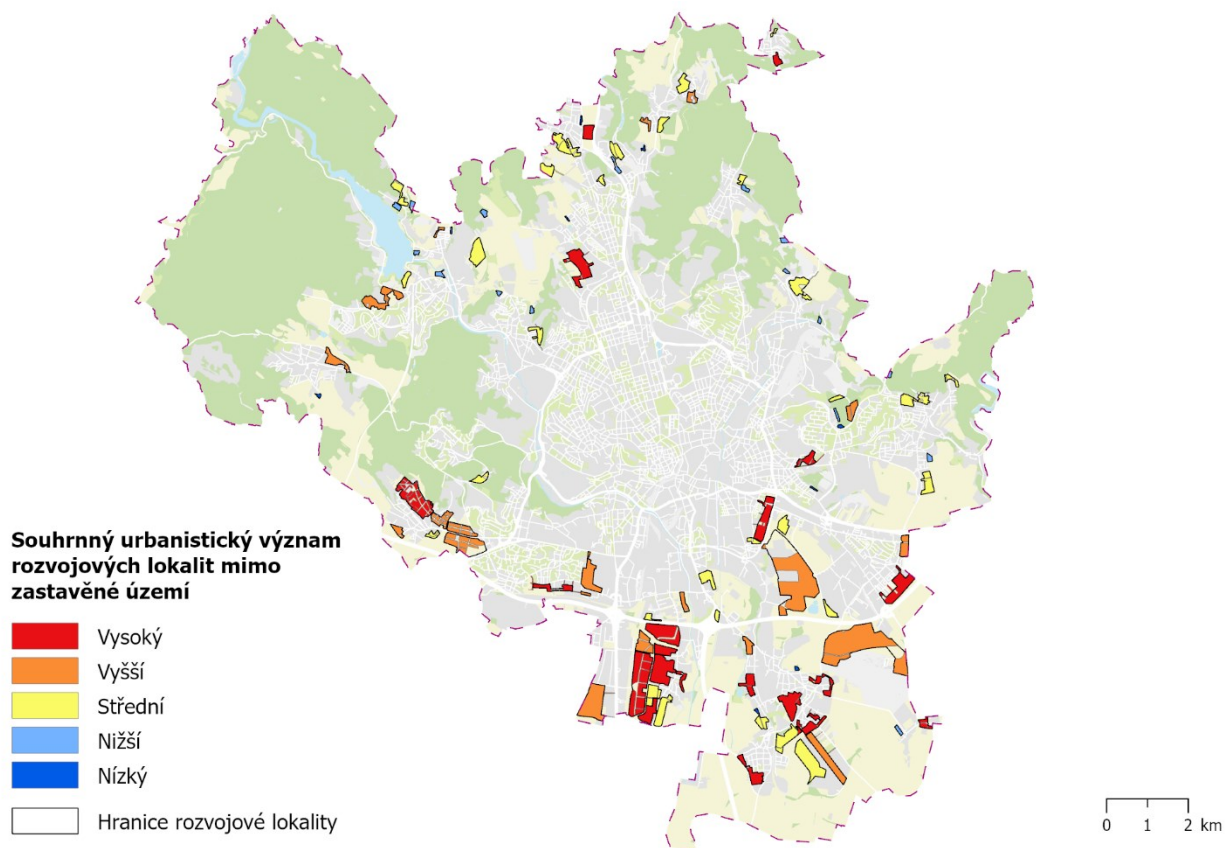
### 16.3 VÝSLEDKY URBANISTICKÉHO HODNOCENÍ

Dle zvolených kritérií **kvantitativního hodnocení** byl zhodnocen urbanistický význam rozvojových lokalit uvnitř (Fáze A) a mimo (Fáze B) zastavěné území pomocí ukazatele souhrnného urbanistického významu. Prostorové vyjádření urbanistického hodnocení nabízí Obr. 19 pro lokality uvnitř zastavěného území (Fáze A) a Obr. 20 pro lokality mimo zastavěné území (Fáze B).

Čím vyšší bodové ohodnocení, tím vyšší souhrnný urbanistický význam rozvojové lokality. Škála bodů je rozdělena na stejně velké intervaly zohledňující rozsah bodové škály.

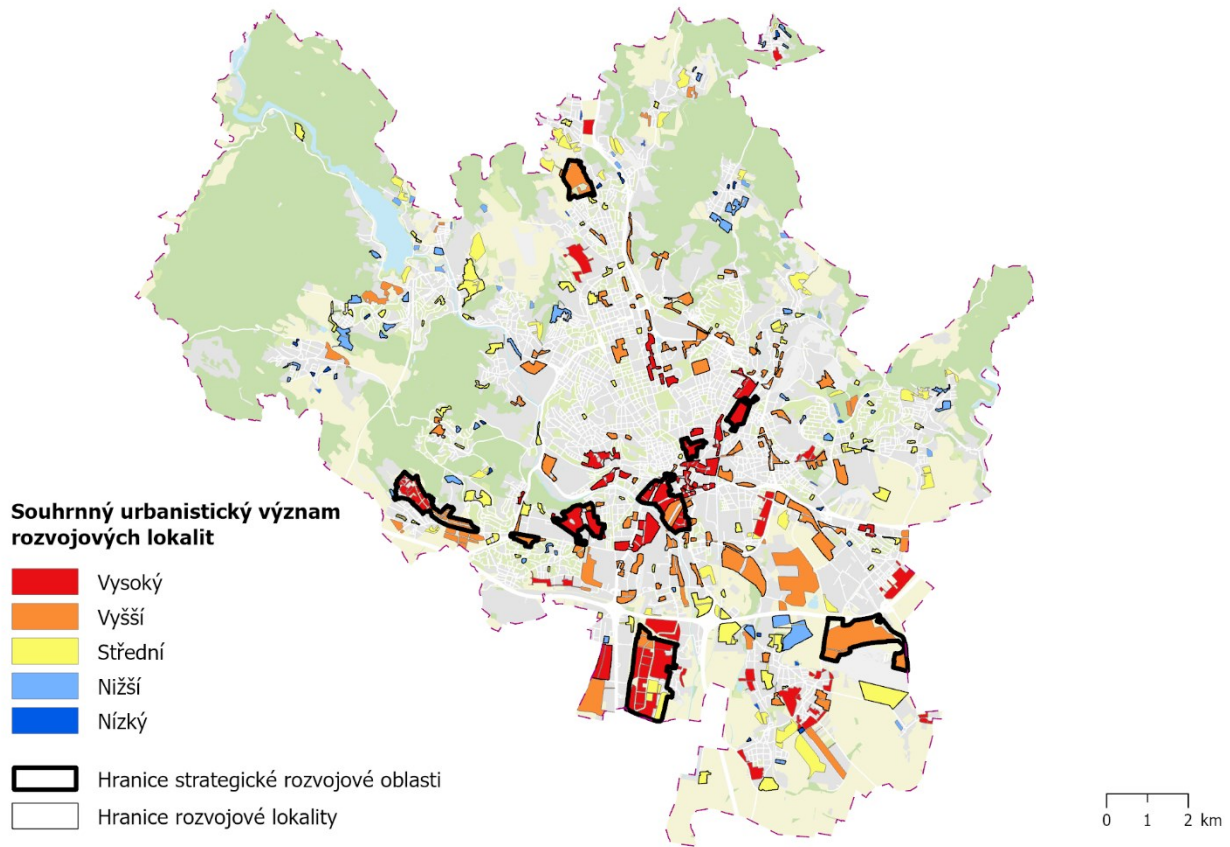


Obr. 19 Souhrnný urbanistický význam rozvojových lokalit uvnitř zastavěného území (Fáze A)



Obr. 20 Souhrnný urbanistický význam rozvojových lokalit mimo zastavěné území (Fáze B)

Na základě souhrnného urbanistického významu a aplikovaných **kvalitativních hledisek** urbanistického hodnocení bylo vybráno 9 strategických rozvojových oblastí (viz Obr. 21, v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 5.16 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). Jejich celkovou rozlohou 476,4 ha (kdy nejmenší oblast má rozlohu 23,7 ha a největší oblast rozlohu 133,5 ha) se podílí zhruba z 22 % na rozloze všech rozvojových lokalit. Z hlediska potenciálu ploch změn (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 9.4.3 Velikost, kapacita a potenciál ploch změn návrhu ÚPmB) představují strategické rozvojové lokality přibližně 32 % celkového potenciálu přírůstku počtu obyvatel a 27 % potenciálu nových pracovních míst.



Obr. 21 Rozvojové lokality a jejich příslušnost ke strategickým rozvojovým oblastem

## 17 PODMÍNĚNOST STRATEGICKÝCH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ STRATEGICKÝMI INVESTICEMI

Strategické rozvojové oblasti představují prioritní celky pro rozvoj města Brna (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu *5.16 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)*). Jejich ekonomická náročnost spočívá jak v ekonomické nákladnosti jednotlivých rozvojových lokalit (v podrobnostech viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu *15 Ekonomický model rozvojových lokalit*), tak v navazujících investicích zejména dopravní a technické infrastruktury, které jejich rozvoj podmiňují.

Vzhledem ke komplikované a v měřítku územního plánu nemožné přesné kalkulaci podmiňujících nákladů je předmětem této kapitoly alespoň rámcový modelovaný přehled nákladnosti strategických investic, které podmiňují rozvoj strategických rozvojových oblastí (nebo jejich částí).

Strategické investice byly stanoveny na základě znalosti širšího kontextu daných oblastí zejména v souvislosti s rozvojem dopravní a technické infrastruktury. Především strategické investice liniového charakteru již byly částečně hodnoceny v rámci ekonomického modelu rozvojových lokalit, a to v rozsahu územní příslušnosti k vnitřní ploše rozvojových lokalit. Pro následující kalkulaci jsou tak vybírány pouze úseky, které v předchozím modelu rozvojových lokalit nebyly hodnoceny.

Nákladové požadavky na vybudování strategických investic byly stanoveny:

Pro dopravní infrastrukturu – s využitím průměrných jednotkových cen v Kč/m.j., předpokládané délky a technického popisu řešené strategické investice (např. šířka komunikace, počet kolejí). Průměrné hodnoty byly stanoveny s využitím Rozpočtových ukazatelů (RUSO 2021) – ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, URS Praha, a.s. pro ocenění:

- komunikací,
- tramvajových tratí.

Pro technickou infrastrukturu – s využitím expertních odhadů nákladů stanovených specialisty návrhů jednotlivých strategických investic, celkové předpokládané náklady na strategickou investici jsou pro danou rozvojovou oblast stanoveny vždy jejím podílem plochy na všech dotčených lokalitách. Předpokládané náklady v původní cenové úrovni byly přepočteny indexem cen stavebních děl na cenovou úroveň 3. kvartálu roku 2023 dle údajů Českého statistického úřadu – Indexy cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC.

Následující tabulka (viz Tab. 31) zobrazuje strategické rozvojové oblasti s identifikací podmíněných rozvojových lokalit a stanovením jejich nákladu ve vztahu k relevantní strategické investici.

Podmíněnost strategických rozvojových oblastí, resp. rozvojových lokalit, strategickými investicemi je různá. Ne vždy je určité rozvojové území podmíněno strategickou investicí. Z ekonomického modelu strategických rozvojových oblastí lze vyvodit následující:

- Rozvojové oblasti **Západní brána** a **Špitálka** je možné rozvíjet bez návaznosti na další strategické investice.
- Ekonomicky nejnákladnější jsou strategické rozvojové oblasti **čtvrť Trnitá** a **Zbrojovka**, a to vzhledem k výši nákladů na protipovodňová opatření.
- Ekonomicky nákladnou strategickou rozvojovou oblastí je VLC, a to vzhledem k výši dopravních investic.
- Převážně rezidenční strategické rozvojové oblasti **Bosonohy – Chironova**, **Řečkovice**, **Přízřenice** jsou závislé zejména na strategických investicích dopravního charakteru.

Tab. 31 Strategické rozvojové oblasti a podíl nákladů strategické investice v Kč

Strategická rozvojová oblast	Podmíněné rozvojové lokality	Strategické investice (v mil. Kč)		
		Dopravní infrastruktura		Technická infrastruktura
		Pozemní komunikace	Tramvaj (vlečka)	PPO
1. čtvrt' Trnitá	SB-4	-	-	3 405,77
	Kv-6	95,04	-	
	Tr-1		90,34	
	Tr-2	-		
2. Západní brána	SL-3	-	-	-
3. Špitálka	Ze-1	- <sup>6</sup>	-	-

<sup>6</sup> Strategická investice Tr/1 zde není započítána, jelikož její náklady byly hodnoceny v rámci ekonomického hodnocení rozvojových lokalit (viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitoly 15 Ekonomický model rozvojových lokalit)

## 9.1 ÚVOD

Ekonomické hodnocení je zpracováno pro porovnání rozsahu ekonomické náročnosti, potenciálního příjmu a socioekonomického užítka jednotlivých rozvojových lokalit mezi sebou. Z tohoto důvodu byl zpracován ekonomický model nákladů, příjmů a užiteků, které souvisejí s přeměnou současné lokality na její navrhované využití.

Model zahrnuje náklady na vybudování komunikací a základní infrastruktury, příjmy statutárního města Brna z daňových výnosů plynoucí městu dle počtu bydlících obyvatel a užiteků, které se odvíjejí od možnosti vytvoření určitého počtu nových pracovních míst (celospolečenská užitečnost). Ekonomický model je sestaven pro základní ekonomické povědomí o nákladech, příjmech a užitech řešených území na úrovni podrobnosti technických údajů, které jsou součástí územního plánu. Z toho důvodu pracuje s průměrnými hodnotami. Pro porovnání návrhových lokalit byly zvoleny postupy hodnotové analýzy.

## 9.2 POPIS MODELU PRO EKONOMICKÉ HODNOCENÍ

Ekonomický model vyhodnocuje 3 kritéria, na základě kterých jsou návrhové lokality srovnávány. Jedná se o následující kritéria zobrazující potenciální ekonomické toky, které s rozvojem území souvisejí:

### Kritérium K1 – náklad na m<sup>2</sup> v Kč/m<sup>2</sup>.

Kritérium zobrazuje průměrné náklady na vybudování komunikací a páteřních sítí tak, aby celé území mohlo sloužit svému návrhovému užítí.

### Kritérium K2 – příjem na m<sup>2</sup> v Kč/m<sup>2</sup>.

Kritérium K2 představuje daňový výnos statutárního města Brna, který se odvíjí, na základě rozpočtového určení daní, od počtu bydlících obyvatel ve sledované lokalitě.

### Kritérium K3 – socioekonomický užitek v Kč /m<sup>2</sup>.

Kritérium K3 zohledňuje celospolečenský dopad ve formě socioekonomického užítku společnosti, který vzniká tvorbou nových pracovních míst ve sledované lokalitě.

Výstupy ekonomického modelu umožňují porovnání lokalit v nákladovém i výnosovém parametru na srovnatelném základu 1 m<sup>2</sup>, v každém kritériu samostatně a také tam, kde to údaje o návrhových lokalitách umožňovaly, komplexně v kombinaci všech kritérií dohromady. Pro tyto účely byl stanoven ukazatel „Souhrnná efektivnost návrhové lokality“.

### 9.2.1 VSTUPNÍ PROMĚNNÉ

**Základními proměnnými ekonomického modelu jsou:**

- a) Návrhové a přestavbové plochy jednotlivých území s rozdílným způsobem využití, zohledněno:
  - o způsob využití,
  - o plošné uspořádání zástavby (volná (V), rezidenční nízkopodlažní (R), kompaktní (K), stavebně omezená (O), areálová (A)),
  - o výškové úrovně zástavby.
- b) Návrhová kapacita bydlicích obyvatel v území celkem, přírůstek ke stávajícímu stavu (rok 2021).
- c) Návrhové počty pracovních míst v území celkem, přírůstek ke stávajícímu stavu (rok 2021).

Požadavky na vybudování, které vycházejí z karet lokalit:

- o komunikace,
  - o páteřní sítě,
  - o vodovodní síť,
  - o kanalizace,
  - o plyn,
  - o teplo,
  - o elektro.
- d) Průměrné jednotkové ceny komunikací a jednotlivých druhů páteřních sítí v Kč/m.j.  
Průměrné hodnoty byly stanoveny s využitím Rozpočtových ukazatelů (RUSO 2024/I) – ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, URS Praha, a.s. pro cenovou úroveň 2024/I.
  - e) Hodnota potenciálních příjmů statutárního města Brna vycházející z kapacity území pro přírůstek bydlicích obyvatel. Příjem na obyvatele vychází z dokumentu „Schválený rozpočet statutárního města Brna na rok 2023“, Magistrát města Brna. Z dokumentu převzaty předpokládané daňové výnosy na rok 2023 (uvažován součet daňových výnosů bez daně z nemovitých věcí), počet obyvatel města Brna k 1. 1. 2023 převzat z údajů statistického úřadu ČR.
  - f) Průměrná hodnota socioekonomického užítku vznikajícího pro společnost při tvorbě jednoho pracovního místa bez uvažování konkrétních pracovních pozic v Kč/pracovní místo.

Hodnota socioekonomického užítku byla stanovena s využitím podkladů Databáze socioekonomických dopadů OPPI dostupné z <https://www.agentura-api.org/cs/metodika/ekonomicke-hodnoceni/> a upravena na cenovou úroveň 2023 indexem růstu reálných mezd, zdroj SÚ ČR.

**Agregovanými vstupními proměnnými modelu** jsou následující **reprezentanti území**, které jsou sestaveny na základě expertně určených parametrů:

- a) Průměrné délky komunikací v m/ha dle struktury plošného uspořádání zástavby v lokalitách (volná (V), rezidenční nízkopodlažní (R), kompaktní (K), stavebně omezená (O), areálová (A)).
- b) Průměrné šířky komunikací dle výškové úrovně zástavby.

- c) Jednotkových cen komunikací a jednotlivých druhů páteřních sítí v Kč/m/ha dle příslušného technického popisu uvedeného v bodě a) a b) tohoto odstavce.

### 9.2.2 HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

**Výslednými veličinami ekonomického modelu** pro každou lokalitu jsou:

- Celkové náklady v Kč (cenová úroveň 2023/II).
- Celkové příjmy v Kč (cenová úroveň 2023), které se odvíjejí od kapacity nově bydlících obyvatel oproti stávajícímu stavu v roce 2019.
- Celkové socioekonomické užítky v Kč, které se odvíjejí od kapacity nově vzniklých pracovních míst oproti stávajícímu stavu v roce 2018.

**Výstupem ekonomického modelu** jsou hodnoty následujících, výše popsaných, kritérií a ukazatel efektivity:

<b>Kritérium 1</b>	Náklad na m <sup>2</sup> v Kč/m <sup>2</sup> ,
<b>Kritérium 2</b>	Příjem na m <sup>2</sup> v Kč / m <sup>2</sup> ,
<b>Kritérium 3</b>	Socioekonomický užitek v Kč /m <sup>2</sup> .

### Souhrnná efektivnost návrhové lokality

Dalším výstupem ekonomického modelu je stanovení souhrnné efektivnosti lokality (E), která je definována jako suma součinů hodnot klasifikace lokality v daném kritériu (K) a jeho váhy (v).

$$E = \sum_{i=1}^3 K_i \times v_i$$

Klasifikační stupnice pro hodnoty jednotlivých kritérií jsou uvedeny v následujícím textu níže. Váhy kritérií byly expertně zvoleny takto:

Kritérium 1 váha  $v_1 = 0,60$ ,

Kritérium 2 váha  $v_2 = 0,20$ ,

Kritérium 3 váha  $v_3 = 0,20$ .

Vzhledem k tomu, že se jedná o „výnosové“ kritérium, vyšší hodnota souhrnné efektivnosti E představuje vyšší efektivnost území.

### Popis klasifikačních stupnic pro komparaci lokalit

Pro všechna výše zmíněná hodnotící kritéria jsou v následujících tabulkách uvedeny způsoby jejich ohodnocení na základě klasifikace dle zvoleného třídění.

#### Kritérium K1 – klasifikační stupnice pro intervaly hodnot nákladů na m<sup>2</sup>

Hodnocené lokality byly z pohledu jejich nákladovosti na m<sup>2</sup> rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (1 – nejméně nákladná, 5 – nejvíce nákladná) dle intervalů nákladů uvedených v následující Tab. 13

Tab. 13 Klasifikační stupně pro interval nákladů na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality

Interval nákladu na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň
< 1 000	Nízká nákladovost	1



1 000 – 1 500	Nižší nákladovost	2
1 501 – 2 000	Průměrná nákladovost	3
2001 – 3 000	Vyšší nákladovost	4
> 3 000	Vysoká nákladovost	5

*Poznámka: Pro výpočet souhrnné efektivity je pro toto nákladové kritérium klasifikační stupeň 1 = 5 bodů, klasifikační stupeň 5 = 1 bod (je preferován nižší náklad).*

### Kritérium K2 – klasifikační stupnice pro intervaly hodnot příjmů na m2

*Hodnocené lokality byly z pohledu jejich příjmovosti na m2 rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (I – nejvyšší příjmy, V – nejnižší příjmy) dle intervalů příjmů uvedených v následující Tab. 14.*

*Tab. 14 Klasifikační stupně pro interval příjmů na m2 plochy návrhové lokality*

Interval příjmů na m2 [Kč/m2]	Deskriptor	Klasifikační stupeň
> 600	Vysoké příjmy	I
400 – 600	Vyšší příjmy	II
251 – 400	Průměrné příjmy	III
100 – 250	Nižší příjmy	IV
< 100	Nízké příjmy	V

*Poznámka: Pro výpočet souhrnné efektivity je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „I“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „V“ = 1 bod (je preferován vyšší příjem).*

### Kritérium K3 – klasifikační stupnice pro intervaly hodnot celospolečenských užitků

*Hodnocené lokality byly z pohledu jejich celospolečenské užitečnosti rozděleny do 5 klasifikačních stupňů (A až E, A – nejvyšší celospolečenský užitek, E – nejnižší celospolečenský užitek) dle intervalů celospolečenských užitků uvedených v následující Tab. 15.*

*Tab. 15 Klasifikační stupnice pro interval socioekonomických užitků na m2 plochy lokality*

Interval celospolečenského užitku na m2 v Kč/m2	Deskriptor	Klasifikační stupeň
> 7 500	Vysoký užitek	A
3 500 – 7 500	Vyšší užitek	B
1 500 – 3 499	Průměrný užitek	C
500 – 1 499	Nižší užitek	D
< 500	Nízký užitek	E

*Poznámka: Pro výpočet souhrnné efektivity je pro toto výnosové kritérium klasifikační stupeň „A“ = 5 bodů, klasifikační stupeň „E“ = 1 bod (je preferován vyšší užitek).*

Použité zdroje:

Rozpočtové ukazatele (RUSO 2024/I) - ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, URS Praha, a.s., 2021 upraveny dle změn cen v prvním pololetí roku 2024 (CÚ 2024/I).

Schválený rozpočet statutárního města Brna na rok 2023, Magistrát města Brna, Odbor rozpočtu a financování.

Databáze socioekonomických dopadů OPPI dostupné  
z <https://www.agentura-api.org/cs/metodika/ekonomicke-hodnoceni/>.

### 9.3 POŘADÍ LOKALIT DLE JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Následující tabulky uvádějí celkové hodnoty nákladů / příjmů / užitků, dále náklady / příjmy / užitky na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality. Výstupem je setřídění návrhových lokalit vždy dle jednotlivého kritéria. Každé kritérium je tříděno do 5 klasifikačních stupňů. Návrhové lokality jsou tříděny dle jejich umístění v příslušném klasifikačním stupni a následně jsou (v rámci stejného klasifikačního stupně) uvedeny v pořadí dle hodnot kritéria.

#### 9.3.1 POŘADÍ LOKALIT DLE NÁKLADŮ NA M<sup>2</sup> – KRITÉRIUM K1

Pro určení hodnot Kritéria K1 byly pro každou lokalitu stanoveny celkové náklady, které, jak bylo již uvedeno výše, obsahují náklady na výstavbu komunikace a páteřní infrastruktury dle popisu uvedeného v každé unikátní kartě lokality. Z celkových nákladů byla vypočtena hodnota Kritéria K1 – náklady na m<sup>2</sup> plochy návrhové lokality. V následující Tab. 16 je Kritériu K1 (Náklady na m<sup>2</sup>) přidělen klasifikační stupeň, dle něhož byly lokality setříděny vzestupně.

Lokality obsahující klasifikační stupeň 1 jsou nejméně nákladné na m<sup>2</sup>, klasifikační stupeň 5 znamená vysokou nákladovost návrhové lokality na m<sup>2</sup>.

Tab. 16 Náklady na m<sup>2</sup> lokalit s určením klasifikačního stupně, lokality setříděny vzestupně – Kritérium K1

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Náklady celkem	K1	K1
		[Kč]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	49 379 246	237	1
Sokolák	Ky-7	10 747 565	433	1
U Myslivny	Ke-1	4 002 499	465	1
Růženin lom	Zi-11	5 104 331	465	1
Panská lícha	Ob-8	8 921 147	465	1
Voříškova	Ke-6	20 492 090	547	1
Za hřištěm	Zn-2	6 348 823	561	1
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3	10 368 420	577	1
Černovické nádraží	C-10	20 329 947	601	1
Bratří Kříčků	R-5	8 442 949	650	1
Kamechy	Zn-11	28 631 748	742	1
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4	31 718 605	753	1
U Vránova mlýna	MH-1	61 084 013	763	1
Čertův mlýn	KP-8	54 516 633	797	1

U hřiště	Bc-10	20 327 348	876	1
U hráze	Ky-2	11 789 227	906	1
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2	18 165 392	906	1
Komínské louky	Kn-1	34 610 331	906	1
Velká Klajdovka	Li-12	10 374 415	906	1
Kulkova	Zi-13	14 305 196	906	1
Přístavní	Bc-11	40 039 234	908	1
Letiště	Tu-5	1 017 936 147	940	1
Šámalova	Zi-2	57 162 778	943	1
Borovník	Zn-7	8 535 565	948	1
Popelova	BI-8	55 408 978	958	1
Trnkova u nádrže	Li-8	9 071 914	963	1
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2	31 636 522	1 014	2
Líšeň - hřbitov	Li-18	32 096 798	1 050	2
V Újezdech	Me-4	5 827 313	1 093	2
Nad Dráhou	BI-6	7 905 029	1 093	2
Na Široké	HH-2	34 030 627	1 093	2
Košuličova	HH-9	11 497 100	1 093	2
Roviny	Ch-2	126 875 215	1 093	2
Podstránská	Sla-9	8 579 601	1 093	2
Tuřany, U Křížku	Tu-2	9 723 452	1 093	2
Rekreační	Ky-1	37 328 231	1 093	2
Petláková	BI-4	107 586 844	1 101	2
Žabovřeské louky	Zy-1	133 944 933	1 121	2
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3	35 168 898	1 132	2
Nad Bítešskou	NL-1	29 125 669	1 133	2
Slatinské náměstí	Sla-1	283 401 652	1 136	2
Heršpice, U Křížku	DH-5	155 829 429	1 137	2
Zapletalova, u rybníku	D-2	55 575 817	1 149	2
Pražákova-Výpravní	Sty-1	84 599 686	1 150	2
Čejkovická	Zi-8	33 696 865	1 156	2

Nad Pisárkami	Ke-8	63 798 615	1 175	2
Myslivecká	Tu-6	134 093 579	1 179	2
U hotelu Maximus	Ky-4	21 663 484	1 183	2
U veteriny	R-1	21 672 129	1 183	2
Obora	Bc-7	72 557 988	1 184	2
V Rejích	Ch-7	74 732 406	1 193	2
U Modřic	Pr-7	465 282 561	1 197	2
Jahodová	Tu-10	451 714 394	1 204	2
Novolíšeňská	Li-10	17 950 361	1 232	2
Pastvicka	Kv-1	65 459 092	1 255	2
Holzova - Heydukova	Li-4	21 547 090	1 256	2
U Tratě	Pr-2	634 963 243	1 272	2
Vodařská	HH-8	62 706 154	1 283	2
Pod Jihlavskou	By-1	270 527 358	1 283	2
Vinohradská	C-1	659 750 897	1 289	2
Čihadla	Ky-3	23 988 656	1 291	2
Karkulínova	Tu-8	113 403 121	1 296	2
U Fuksové boudy	Tu-1	318 212 943	1 301	2
Maříkova	R-6	31 371 424	1 311	2
Řečkovické kasárny	R-3	509 050 627	1 316	2
Tomkovo náměstí	Hu-2	15 605 733	1 316	2
Sportovní - Košínova	KP-3	42 662 575	1 316	2
Smutná	C-5	22 061 597	1 316	2
Včelařská	U-5	18 139 009	1 324	2
Odkaliště Hády západ	Zi-15	24 461 679	1 327	2
Odkaliště Hády sever	Zi-5	39 035 515	1 327	2
Útěchov - jih	U-1	58 408 392	1 334	2
Pod Palackého vrchem	Zy-3	138 831 817	1 341	2
Charbulova	C-6	38 420 421	1 341	2
Sklenářská	HH-5	210 258 716	1 341	2
Zetor	Li-1	105 891 184	1 341	2

Zadní roviny	Ch-1	418 782 258	1 341	2
U Jezu	Ch-9	79 074 678	1 341	2
Purkyňova	KP-11	68 314 702	1 341	2
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3	78 887 410	1 341	2
Bělohorská	Zi-20	12 894 741	1 341	2
Nad Útěchovem	U-4	14 668 796	1 345	2
Rozdrojovická	Ky-6	120 642 945	1 349	2
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	145 882 536	1 353	2
Kubánky	U-2	19 590 619	1 361	2
Sadová - východ	Sa-1	156 710 669	1 363	2
Pod Větrolamem	DH-6	381 453 389	1 363	2
Bohunická- Pražákova	HH-1	129 988 797	1 370	2
Moravanská	Pr-3	191 833 805	1 380	2
V Pískách	Ho-3	64 147 230	1 382	2
Náměstí Karla IV.	Li-13	19 550 457	1 382	2
U luhu	Ky-8	23 425 203	1 386	2
Při ulici Blanenská	Je-2	84 015 888	1 386	2
Střelnice	Li-20	74 147 230	1 392	2
Vlastimila Pecha	C-3	510 561 588	1 394	2
Lacinova	R-4	37 906 971	1 407	2
Nová Dukelská - Provazníková	Hu-1	251 214 657	1 412	2
Černovická pískovna	BI-10	1 285 737 172	1 415	2
Vejrostova u školy	Bc-2	43 189 111	1 417	2
Pod Mniší horou	Kn-4	414 845 581	1 423	2
Dlážděná	Zn-3	8 730 203	1 427	2
Severní	HH-6	21 512 486	1 427	2
Cacovická	Hu-4	13 096 273	1 427	2
Výspa	Ch-4	20 508 867	1 427	2
Kleštínek	Je-4	17 287 776	1 427	2
Cacovický mlýn	Ma-11	18 602 867	1 427	2
Nad Přehradou	Bc-5	289 027 060	1 441	2

Karlova	Ma-2	26 797 163	1 449	2
Sladovnická	BI-3	58 622 527	1 456	2
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	91 624 984	1 461	2
U Splavu	Ob-2	34 717 636	1 461	2
Traťová	Be-8	25 237 170	1 464	2
Rokycanova	Zi-17	20 817 056	1 474	2
Nad Bauhausem	I-2	123 064 796	1 477	2
V Aleji	Ho-2	158 884 655	1 481	2
Hliniště	Pr-5	466 205 340	1 483	2
Celiny	BI-7	312 555 235	1 486	2
K Nábřeží	HH-7	157 179 511	1 488	2
Muškatová	Ju-4	35 193 104	1 506	3
Richtrova	Ke-3	18 014 496	1 508	3
U Tescanu	Ke-7	10 696 346	1 508	3
Jedovnická	Zi-10	14 415 464	1 508	3
Poláčkova	Li-22	15 774 684	1 508	3
Sportovní areál Osová	Be-2	16 242 137	1 508	3
Přízřenická louka	Pr-6	173 801 195	1 510	3
Piňosova	Ke-9	14 175 618	1 546	3
Pálavské náměstí	Zi-14	11 225 863	1 546	3
Klobouček	Zn-6	16 831 030	1 546	3
Pod Červeným kopcem	Sty-3	278 913 655	1 549	3
Troubská	By-8	72 794 234	1 551	3
Olomoucká-SOŠ	C-9	96 234 126	1 552	3
Nová Zbrojovka	Ze-2	368 380 477	1 556	3
Ke Svatce	DH-7	65 160 825	1 560	3
Kozí hora	Kn-3	111 663 321	1 563	3
Vinohrádky	So-8	149 964 235	1 569	3
U Újezda	Zn-8	166 239 120	1 569	3
Při ulici Ořechovská	HH-11	21 951 833	1 577	3
V Sadech	So-7	50 900 446	1 580	3

Při ulici Drozdí	Or-1	67 533 984	1 581	3
Firemní	HH-10	78 898 380	1 589	3
Bezinková	U-3	35 767 271	1 589	3
Chleborádova	DH-1	163 664 371	1 590	3
Pod Dubovou	Ju-3	103 372 540	1 599	3
Za Kněžským hájkem	Zn-5	35 194 386	1 599	3
K Terminálu	HH-3	23 832 690	1 611	3
Malé trávníky	Tu-3	222 031 593	1 615	3
Kostelíček	Li-16	77 250 046	1 615	3
Netroufalky	Be-7	31 947 882	1 621	3
Zeiberlichova	So-2	152 454 524	1 621	3
Bedřichovická	Sla-8	154 074 982	1 627	3
Nové sady	SB-4	166 905 709	1 636	3
Nadloučí	Ob-5	237 038 340	1 636	3
Rakovec	Bc-8	40 758 679	1 646	3
Podveská	Zy-2	55 507 078	1 649	3
K Povodí	Kv-2	158 553 767	1 653	3
Maloměřické nábřeží	Ma-4	106 792 940	1 669	3
Rázusova	Ma-5	23 323 236	1 675	3
Davídkova	Ch-3	223 783 766	1 705	3
Holzova	Li-3	187 157 033	1 719	3
Moravanské lány	Pr-1	451 677 137	1 721	3
Skryjova	Hu-5	42 858 781	1 727	3
Šípková	Tu-4	359 890 544	1 735	3
Při ulici Příhon	Or-3	29 503 872	1 748	3
U Zderadova mostu	Zi-18	136 001 609	1 752	3
Kšírova	HH-4	14 210 619	1 752	3
Terezy Novákové	R-2	31 141 038	1 752	3
U smyčky	SL-2	63 428 401	1 752	3
Křižovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	17 721 967	1 752	3
Polní	Sty-6	11 611 466	1 752	3

Borodinova	Ke-4	25 518 870	1 752	3
Mateří	Ma-1	35 837 902	1 752	3
Žlíbky	Ch-6	281 090 851	1 754	3
Šemberova	Bc-1	30 788 815	1 765	3
Neužilova	Be-9	10 956 693	1 765	3
Kudrnova	BI-1	9 306 447	1 765	3
Pusty	By-10	39 073 415	1 765	3
Sedla	By-3	61 893 000	1 765	3
Achtelky	By-6	96 051 319	1 765	3
Hrazdírova	By-9	25 664 175	1 765	3
Výsluní	D-1	34 763 345	1 765	3
Vilová	Ch-5	35 798 414	1 765	3
Ivanovice, U Křížku	I-1	275 738 417	1 765	3
Mácova	I-3	43 817 669	1 765	3
Za hřbitovem	Kn-8	25 602 559	1 765	3
Slaměníkova	Ma-8	18 742 327	1 765	3
Proškovo náměstí - západ	Ma-9	18 685 696	1 765	3
Fantova	Ob-7	20 012 260	1 765	3
Klimešova-Jasná	Or-2	158 848 253	1 765	3
V jezírkách	Pr-4	250 997 876	1 765	3
Sáмова	Sla-5	18 660 482	1 765	3
Rozárka	So-5	15 350 369	1 765	3
Klarisky	So-6	37 688 567	1 765	3
Zájezdní	By-7	15 098 560	1 765	3
Mírová	C-4	58 433 683	1 765	3
Pod Strání	Ho-1	15 692 195	1 765	3
V Lazinkách	Ch-8	10 584 353	1 765	3
Hatě	I-4	15 908 306	1 765	3
Juranka	Ju-1	60 484 073	1 765	3
Chaloupky	Kn-5	20 266 645	1 765	3
V Hlubočku	Ky-5	12 111 892	1 765	3



Karolíny Světlé	Li-11	18 552 263	1 765	3
Šimáčkova	Li-17	55 190 836	1 765	3
Obřanská - jih	Ma-10	26 130 700	1 765	3
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	13 352 983	1 765	3
K Babě	Me-3	13 078 886	1 765	3
Skoumalova	MH-2	13 058 868	1 765	3
Mlýnské nábřeží	Ob-3	18 995 497	1 765	3
Výzkumní	So-3	11 401 386	1 765	3
Školní	So-4	9 047 314	1 765	3
Boří	U-6	11 153 881	1 765	3
Pod Kopcem	Zn-1	13 218 683	1 765	3
Keřová	Zn-4	12 171 892	1 765	3
K Holáskám	BI-5	112 499 176	1 765	3
Za Mostem	Kv-9	64 096 197	1 810	3
Podpěrova	R-8	57 892 669	1 858	3
Tramvajová zastávka Osová	SL-1	16 183 666	1 949	3
Šedova	Zi-7	171 475 777	1 955	3
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	210 552 091	1 963	3
Židenický hřbitov	Zi-12	102 688 469	1 969	3
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	99 175 656	2 000	3
Odkaliště Hády východ	Zi-16	163 272 040	2 013	4
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	29 618 594	2 049	4
Hodonínská	Kv-4	22 203 643	2 049	4
Metodějova - Kolárova	KP-10	21 280 991	2 049	4
Obilní trh	MB-2	24 510 579	2 049	4
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	58 396 556	2 049	4
Stará Osada	Zi-1	26 966 244	2 049	4
Při ulici Dvorského	Sty-5	131 743 517	2 054	4
Západní brána	SL-3	265 735 029	2 081	4
Vlárská	Sla-4	107 670 006	2 170	4
Hvězdička	Ze-5	100 131 017	2 210	4

Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	78 220 719	2 336	4
Mikulčická	Sla-2	47 772 821	2 337	4
Odbojářská	Bc-12	44 356 684	2 359	4
Křížíkova	KP-2	68 359 619	2 391	4
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	646 982 006	2 479	4
Valchařská	Hu-3	41 914 661	2 532	4
Kamenice - Netroufalky	Be-12	131 092 976	2 537	4
Ečerova	Bc-14	50 291 769	2 545	4
U Makra	BI-11	99 077 275	2 582	4
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	183 133 805	2 617	4
Slatinská	Zi-19	18 494 433	2 632	4
Sportovní areál Srbská	KP-4	142 722 117	2 718	4
Měřičkova - Kolaříkova	R-10	38 851 424	2 726	4
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	52 867 160	2 726	4
Kalová	Kv-7	45 482 534	2 726	4
Kosmova - Božetěchova	KP-9	30 523 599	2 726	4
Obřanský most	Ob-6	36 689 755	2 726	4
Přemyslovo náměstí	Sla-10	39 682 876	2 726	4
Černého	Bc-13	16 585 645	2 728	4
Chironova	By-2	306 071 392	2 779	4
Náměstí Míru	Str-1	24 308 531	2 779	4
Jamborova	Zi-4	15 007 493	2 779	4
Střední	Po-1	55 939 048	2 779	4
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	154 156 233	2 799	4
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	429 146 038	2 804	4
Malá Klajdovka	Zi-6	231 878 347	2 824	4
Pastrnkova	Ze-3	30 602 416	2 831	4
Technologický park	Me-1	765 289 213	2 935	4
Gajdošova	Zi-3	217 270 331	2 943	4
Na Kaménkách	C-8	652 783 549	2 955	4
Žlutý kopec	SB-3	529 588 529	2 970	4

Prumperk	R-9	27 816 189	2 995	4
BVV západ	Pi-1	386 365 811	3 004	5
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	608 762 537	3 019	5
Kostky	By-5	960 698 685	3 038	5
Podél ulice Jihlavská	Be-4	36 266 898	3 066	5
Žebětínský statek	Zn-10	398 856 958	3 081	5
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	55 440 744	3 092	5
Spalovna	Li-7	389 233 631	3 095	5
Křivánky	By-4	280 847 739	3 146	5
Komínský vrch	Kn-7	60 379 513	3 223	5
Kostelní zmola	Sa-2	214 076 474	3 230	5
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	328 899 828	3 247	5
Hradlová	Kv-6	439 151 551	3 326	5
Leitnerova	SB-7	38 869 080	3 328	5
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	115 426 875	3 357	5
Ruda-Vejrostova	Bc-4	150 744 345	3 361	5
Halasovo náměstí	Le-6	21 997 181	3 372	5
Stavební dvůr	Ke-2	183 463 288	3 393	5
Jedovnická - Podruhova	Li-5	17 957 012	3 453	5
Javůrecká	Bc-9	85 418 913	3 471	5
Poděbradova - Staňkova	Po-2	473 019 327	3 495	5
Červený kopec	Be-6	1 106 853 052	3 496	5
Zvonařka-Dornych	Tr-4	117 581 503	3 511	5
Veveří-Šumavská	V-1	41 864 455	3 511	5
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	94 667 595	3 511	5
Kovářská	Kv-8	73 681 076	3 511	5
Koliště-Benešova	MB-3	31 414 763	3 511	5
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	20 488 608	3 559	5
Sportovní	Po-5	75 251 728	3 578	5
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1	461 366 647	3 578	5
Pod Hády	Ma-3	321 665 403	3 589	5

Havraní-Černovická	C-7	96 897 310	3 602	5
Majdalenky - sever	Le-4	94 358 890	3 614	5
Lokalita Heršpická	Sty-2	1 329 192 074	3 642	5
Široký lis	C-2	309 189 870	3 697	5
Mariánské náměstí	Kv-3	20 981 739	3 697	5
Třískalova	Le-2	19 540 999	3 697	5
Zikova	Li-14	23 293 692	3 697	5
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9	25 493 422	3 697	5
Červený mlýn	Po-3	120 499 544	3 697	5
Areál Červený kopec	Sty-8	98 508 719	3 697	5
Hradecká	Me-2	85 696 557	3 704	5
Zetor - sever	Li-6	196 261 015	3 721	5
Horní náměstí	Bc-3	32 914 151	3 757	5
Houbařská	Li-15	291 671 734	3 802	5
Zábrdovický most	Ze-4	384 985 303	3 837	5
Kamenný vrch	NL-2	533 728 846	4 035	5
Třída Generála Píky	CP-1	457 728 511	4 046	5
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1	49 969 107	4 163	5
Klášteřského	Kv-5	119 895 445	4 467	5
Lesná - nádraží	Le-1	217 436 898	4 599	5
Sportovní areál Lužánky	Po-4	228 056 045	4 672	5
Nad Dědinou	Bc-6	106 712 647	4 672	5
Mathonova	CP-2	568 258 034	4 672	5
Kohoutovice centrum	Ke-5	90 856 176	4 672	5
Kolejní	KP-5	272 121 631	4 672	5
Majdalenky - západ	Le-5	52 140 773	4 672	5

Lokality, které při změně účelu svého využití nevyžadují modelové náklady na komunikace a páteřní infrastrukturu nebo není v současné době dostatek informací pro jejich určení, nejsou v Tab. 16 uvedeny. Jedná se o lokality uvedené samostatně v následující Tab. 17.

Tab. 17 Lokality s neurčenou hodnotou modelových nákladů na změnu jejich využití

Název rozvojové lokality	Kód lokality
Ráječek	BI-9
D1 sjezd 196 km	DH-2
Nad Hlubočkem	Kn-2
Zoologická zahrada	Kn-6
U Rezavé studánky	R-7
Nové nádraží	Tr-1
Pod letištěm	Tu-7

V následující Tab. 18 je znázorněna četnost lokalit v jednotlivých intervalech dle jejich nákladovosti na m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce lokalit vykazuje nákladovost, tj. od 1 000 Kč/m<sup>2</sup> do 1 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 18 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K1 do jednotlivých klasifikačních stupňů

Interval nákladu na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň	Četnost výskytu lokalit
< 1 000	Nízká nákladovost	1	51
1000 – 1 500	Nižší nákladovost	2	107
1 501 – 2 000	Průměrná nákladovost	3	54
2 001 – 3 000	Vyšší nákladovost	4	62
> 3 000	Vysoká nákladovost	5	47
Neurčeno			7
Celkem			328

### 9.3.2 POŘADÍ LOKALIT DLE PŘÍJMŮ NA M<sup>2</sup> – KRITÉRIUM K2

Pro určení Kritéria K2 byly pro každou návrhovou lokalitu stanoveny celkové potenciální příjmy, které, jak bylo již uvedeno v úvodu, znázorňují potenciální daňové výnosy statuárního města Brna. Pro jejich určení je v Tab. 19 uveden přírůstek kapacity bydlících obyvatel v každé návrhové lokalitě, který je dán změnou účelu jejího využití.

V následující Tab. 19 je Kritériu K2 přidělen klasifikační stupeň. Lokality jsou setříděny vzestupně. Klasifikační stupeň „I“ představuje vysoké příjmy, klasifikační stupeň „V“ nízké příjmy na m<sup>2</sup>.

Tabulka neobsahuje lokality, u nichž nebyly příjmy stanoveny. Tyto návrhové lokality nevykazují přírůstek kapacity bydlících obyvatel (viz Tab. 20).

Tab. 19 Hodnocení lokalit dle Kritéria K2 – příjmy na m<sup>2</sup>

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Příjmy celkem	Přírůstek obyvatel	K2	K2
		[Kč]	[počet obyvatel]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[klasifikační stupeň]
Kovářská	Kv-8	30 970 170	902	1 476	I
Hradlová	Kv-6	185 580 675	5 405	1 406	I
Zvonařka-Dornych	Tr-4	45 940 230	1 338	1 372	I
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	18 712 575	545	1 295	I
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	21 322 035	621	1 100	I
Stará Osada	Zi-1	14 249 025	415	1 083	I
Leitnerova	SB-7	12 635 280	368	1 082	I
Hodonínská	Kv-4	11 605 230	338	1 071	I
Valchařská	Hu-3	17 167 500	500	1 037	I
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	50 232 105	1 463	1 013	I
K Nábřeží	HH-7	106 335 495	3 097	1 007	I
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	26 849 970	782	996	I
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	199 898 370	5 822	991	I
Nové sady	SB-4	98 850 465	2 879	969	I
Nová Zbrojovka	Ze-2	226 336 320	6 592	956	I
Obilní trh	MB-2	11 261 880	328	941	I
Klásterského	Kv-5	24 618 195	717	917	I
Křivánky	By-4	80 412 570	2 342	901	I
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	233 100 315	6 789	893	I
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	90 438 390	2 634	893	I
Metodějova - Kolárova	KP-10	9 270 450	270	893	I
Za Mostem	Kv-9	31 553 865	919	891	I
Kamenice - Netroufalky	Be-12	45 768 555	1 333	886	I
Šedova	Zi-7	76 670 055	2 233	874	I
Kamenný vrch	NL-2	107 537 220	3 132	813	I
Podél ulice Jihlavská	Be-4	9 545 130	278	807	I
Polní	Sty-6	5 253 255	153	792	I

Smutná	C-5	12 944 295	377	772	I
Západní brána	SL-3	97 786 080	2 848	766	I
Podpěrova	R-8	23 794 155	693	764	I
Hvězdička	Ze-5	34 575 345	1 007	763	I
Majdalenky - západ	Le-5	8 446 410	246	757	I
Černého	Bc-13	4 600 890	134	757	I
Nad Dědinou	Bc-6	17 270 505	503	756	I
Kohoutovice centrum	Ke-5	14 695 380	428	756	I
Sportovní areál Lužánky	Po-4	36 875 790	1 074	755	I
Terezy Novákové	R-2	13 424 985	391	755	I
Přemyslovo náměstí	Sla-10	10 987 200	320	755	I
Kosmova - Božetěchova	KP-9	8 377 740	244	748	I
Zábrdovický most	Ze-4	74 369 610	2 166	741	I
Měříčkova - Kolaříkova	R-10	10 403 505	303	730	I
Žlábky	Ch-6	115 468 605	3 363	721	I
Pod Hády	Ma-3	64 378 125	1 875	718	I
Mathonova	CP-2	86 661 540	2 524	712	I
Kalová	Kv-7	11 845 575	345	710	I
Komínský vrch	Kn-7	13 287 645	387	709	I
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	22 970 115	669	686	I
Tomkovo náměstí	Hu-2	8 103 060	236	684	I
Nová Dukelská - Provazníkova	Hu-1	121 202 550	3 530	681	I
Náměstí Karla IV.	Li-13	9 407 790	274	665	I
Jamborova	Zi-4	3 536 505	103	655	I
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	36 017 415	1 049	654	I
Přízřenická louka	Pr-6	75 159 315	2 189	653	I
Poděbradova - Staňkova	Po-2	84 155 085	2 451	622	I
Bohunická- Pražákova	HH-1	56 790 090	1 654	598	II
Mikulčická	Sla-2	12 017 250	350	588	II
Kšírova	HH-4	4 738 230	138	584	II
Křížovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	5 905 620	172	584	II

Zikova	Li-14	3 673 845	107	583	II
Gajdošova	Zi-3	42 747 075	1 245	579	II
Rokycanova	Zi-17	8 000 055	233	566	II
Havraní-Černovická	C-7	15 210 405	443	565	II
Firemní	HH-10	27 880 020	812	561	II
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	37 596 825	1 095	537	II
Majdalenky - sever	Le-4	13 871 340	404	531	II
Mariánské náměstí	Kv-3	2 987 145	87	526	II
Židenický hřbitov	Zi-12	27 124 650	790	520	II
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	79 107 840	2 304	517	II
Stavební dvůr	Ke-2	27 777 015	809	514	II
Třída Generála Píky	CP-1	57 236 445	1 667	506	II
Kostky	By-5	157 803 660	4 596	499	II
Ečerova	Bc-14	9 476 460	276	480	II
Na Kaménkách	C-8	104 756 085	3 051	474	II
Podveská	Zy-2	15 656 760	456	465	II
Vlárská	Sla-4	22 386 420	652	451	II
Karlova	Ma-2	8 171 730	238	442	II
Houbařská	Li-15	33 613 965	979	438	II
Maloměřické nábřeží	Ma-4	27 605 340	804	432	II
Hlaniště	Pr-5	134 867 880	3 928	429	II
Střední	Po-1	8 583 750	250	426	II
Odkaliště Hády východ	Zi-16	34 541 010	1 006	426	II
Chironova	By-2	45 768 555	1 333	416	II
Pod Červeným kopcem	Sty-3	71 794 485	2 091	399	III
Slatinské náměstí	Sla-1	96 618 690	2 814	387	III
Lokalita Heršpická	Sty-2	140 258 475	4 085	384	III
Halasovo náměstí	Le-6	2 472 120	72	379	III
Dlážděná	Zn-3	2 300 445	67	376	III
Severní	HH-6	5 630 940	164	373	III
Cacovický mlýn	Ma-11	4 841 235	141	371	III



Řečkovické kasárny	R-3	140 842 170	4 102	364	III
Kleštínek	Je-4	4 188 870	122	346	III
Netroufalky	Be-7	6 626 655	193	336	III
K Terminálu	HH-3	4 909 905	143	332	III
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	35 227 710	1 026	328	III
Javůrecká	Bc-9	7 828 380	228	318	III
Poláčkova	Li-22	3 296 160	96	315	III
Červený kopec	Be-6	99 468 495	2 897	314	III
Holzova - Heydukova	Li-4	5 321 925	155	310	III
Technologický park	Me-1	78 833 160	2 296	302	III
K Babě	Me-3	2 197 440	64	297	III
Piňosova	Ke-9	2 712 465	79	296	III
Za hřbitovem	Kn-8	4 257 540	124	294	III
Mlýnské nábřeží	Ob-3	3 158 820	92	294	III
Neužilova	Be-9	1 819 755	53	293	III
Pálavské náměstí	Zi-14	2 094 435	61	288	III
Skryjova	Hu-5	7 141 680	208	288	III
Šemberova	Bc-1	4 978 575	145	285	III
Žebětínský statek	Zn-10	36 772 785	1 071	284	III
Achtelky	By-6	15 416 415	449	283	III
Chaloupky	Kn-5	3 158 820	92	275	III
Ruda-Vejrostova	Bc-4	11 742 570	342	262	III
Lacinova	R-4	7 004 340	204	260	III
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	4 635 225	135	259	III
Kozí hora	Kn-3	18 369 225	535	257	III
Pod Palackého vrchem	Zy-3	25 854 255	753	250	IV
Moravanské lány	Pr-1	62 661 375	1 825	239	IV
U Tratě	Pr-2	115 571 610	3 366	232	IV
Pod Mniší horou	Kn-4	66 026 205	1 923	226	IV
Šípková	Tu-4	46 352 250	1 350	224	IV
Slatinská	Zi-19	1 545 075	45	220	IV

U luhu	Ky-8	3 502 170	102	207	IV
Nad Přehradou	Bc-5	40 446 630	1 178	202	IV
Davídkova	Ch-3	26 128 935	761	199	IV
Žlutý kopec	SB-3	35 399 385	1 031	198	IV
V Aleji	Ho-2	20 601 000	600	192	IV
Malé trávníky	Tu-3	25 785 585	751	188	IV
V Hlubočku	Ky-5	1 270 395	37	185	IV
Slaměnkova	Ma-8	1 957 095	57	184	IV
Kudrnova	BI-1	961 380	28	182	IV
Chleborádova	DH-1	18 643 905	543	181	IV
K Holáskám	BI-5	11 433 555	333	179	IV
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	1 339 065	39	177	IV
Sadová - východ	Sa-1	19 708 290	574	171	IV
Sáмова	Sla-5	1 785 420	52	169	IV
Ivanovice, U Křížku	I-1	25 236 225	735	162	IV
Heršpice, U Křížku	DH-5	22 077 405	643	161	IV
Kozinova- Hvezdoslavova	Sla-6	10 094 490	294	161	IV
Školní	So-4	824 040	24	161	IV
Zapletalova, u rybníku	D-2	7 691 040	224	159	IV
Traťová	Be-8	2 643 795	77	153	IV
Moravanská	Pr-3	21 253 365	619	153	IV
Bedřichovická	Sla-8	14 420 700	420	152	IV
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	16 343 460	476	152	IV
Skoumalova	MH-2	1 098 720	32	149	IV
Sladovnická	BI-3	5 974 290	174	148	IV
Karolíny Světlé	Li-11	1 545 075	45	147	IV
Nad Bítešskou	NL-1	3 776 850	110	147	IV
Pod Strání	Ho-1	1 304 730	38	147	IV
Hrazdírova	By-9	2 128 770	62	146	IV
Klarisky	So-6	3 124 485	91	146	IV
Sedla	By-3	5 115 915	149	146	IV

Pusty	By-10	3 227 490	94	146	IV
Fantova	Ob-7	1 648 080	48	145	IV
Klobouček	Zn-6	1 579 410	46	145	IV
Hatě	I-4	1 304 730	38	145	IV
Výzkumní	So-3	927 045	27	144	IV
V Lazinkách	Ch-8	858 375	25	143	IV
Šimáčkova	Li-17	4 463 550	130	143	IV
Klimešova-Jasná	Or-2	12 772 620	372	142	IV
Holzova	Li-3	15 347 745	447	141	IV
Výsluní	D-1	2 746 800	80	139	IV
V jezírkách	Pr-4	19 742 625	575	139	IV
Pod Kopcem	Zn-1	1 030 050	30	138	IV
Vejrostova u školy	Bc-2	4 120 200	120	135	IV
Nadloučí	Ob-5	19 399 275	565	134	IV
Při ulici Příhon	Or-3	2 231 775	65	132	IV
Malá Klajdovka	Zi-6	10 849 860	316	132	IV
Rozárka	So-5	1 133 055	33	130	IV
Prumperk	R-9	1 201 725	35	129	IV
Křížíkova	KP-2	3 673 845	107	128	IV
Lesná - nádraží	Le-1	5 974 290	174	126	IV
Včelařská	U-5	1 716 750	50	125	IV
Juranka	Ju-1	4 291 875	125	125	IV
Kostelíček	Li-16	5 871 285	171	123	IV
Mácova	I-3	3 021 480	88	122	IV
U Splavu	Ob-2	2 884 140	84	121	IV
Vinohrádky	So-8	11 605 230	338	121	IV
Zeiberlichova	So-2	11 399 220	332	121	IV
Jedovnická - Podruhova	Li-5	618 030	18	119	IV
Jedovnická	Zi-10	1 133 055	33	119	IV
Borodinova	Ke-4	1 716 750	50	118	IV
Mateří	Ma-1	2 403 450	70	117	IV

Hradecká	Me-2	2 712 465	79	117	IV
Červený mlýn	Po-3	3 811 185	111	117	IV
Třískalova	Le-2	618 030	18	117	IV
U smyčky	SL-2	4 223 205	123	117	IV
U Tescanu	Ke-7	824 040	24	116	IV
Zetor - sever	Li-6	6 111 630	178	116	IV
Při ulici Drozdí	Or-1	4 944 240	144	116	IV
Muškatová	Ju-4	2 678 130	78	115	IV
Keřová	Zn-4	789 705	23	115	IV
Při ulici Blanenská	Je-2	6 935 670	202	114	IV
Pod Dubovou	Ju-3	7 382 025	215	114	IV
Ke Svatce	DH-7	4 738 230	138	113	IV
V Sadech	So-7	3 639 510	106	113	IV
Za Kněžským hájkem	Zn-5	2 472 120	72	112	IV
Vilová	Ch-5	2 266 110	66	112	IV
Nad Bauhausem	I-2	9 270 450	270	111	IV
Mírová	C-4	3 673 845	107	111	IV
Bezinková	U-3	2 472 120	72	110	IV
Střelnice	Li-20	5 836 950	170	110	IV
Při ulici Ořechovská	HH-11	1 510 740	44	109	IV
Karkulínova	Tu-8	9 476 460	276	108	IV
Troubská	By-8	5 081 580	148	108	IV
Kostelní zmola	Sa-2	7 141 680	208	108	IV
Při ulici Dvorského	Sty-5	6 901 335	201	108	IV
V Pískách	Ho-3	4 909 905	143	106	IV
U Zderadova mostu	Zi-18	7 931 385	231	102	IV
Útěchov - jih	U-1	4 429 215	129	101	IV
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	3 467 835	101	101	IV
U Újezda	Zn-8	10 128 825	295	96	V
Obřanský most	Ob-6	1 270 395	37	94	V
BVV západ	Pi-1	12 051 585	351	94	V

Olomoucká-SOŠ	C-9	5 802 615	169	94	V
Kubánky	U-2	1 270 395	37	88	V
Obřanská - jih	Ma-10	1 270 395	37	86	V
Líšeň - hřbitov	Li-18	2 575 125	75	84	V
Boří	U-6	515 025	15	82	V
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	446 355	13	78	V
Výspa	Ch-4	1 098 720	32	76	V
V Rejích	Ch-7	4 703 895	137	75	V
Cacovická	Hu-4	686 700	20	75	V
Černovické nádraží	C-10	2 437 785	71	72	V
Sportovní - Košinoва	KP-3	2 094 435	61	65	V
Novolíšeňská	Li-10	824 040	24	57	V
K Povodí	Kv-2	5 321 925	155	55	V
Vodařská	HH-8	2 643 795	77	54	V
U veteriny	R-1	858 375	25	47	V
Pod Jihlavskou	By-1	9 751 140	284	46	V
Zájezdní	By-7	377 685	11	44	V
Odbojářská	Bc-12	824 040	24	44	V
Veveří-Šumavská	V-1	515 025	15	43	V
Koliště-Benešova	MB-3	377 685	11	42	V
Vlastimila Pecha	C-3	14 764 050	430	40	V
Nad Útěchovem	U-4	412 020	12	38	V
Celiny	BI-7	7 725 375	225	37	V
Pastvicka	Kv-1	1 854 090	54	36	V
Nové nádraží	Tr-1	6 008 625	175	32	V
Myslivecká	Tu-6	3 158 820	92	28	V
Černovická pískovna	BI-10	22 764 105	663	25	V
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	618 030	18	22	V
Kolejní	KP-5	1 201 725	35	21	V
Petláková	BI-4	1 751 085	51	18	V
Čertův mlýn	KP-8	1 201 725	35	18	V

Kamechy	Zn-11	618 030	18	16	V
Areál Červený kopec	Sty-8	377 685	11	14	V
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	2 643 795	77	13	V
U Fuksové boudy	Tu-1	3 021 480	88	12	V
Pod Větrolamem	DH-6	3 193 155	93	11	V
Spalovna	Li-7	1 339 065	39	11	V
Charbulova	C-6	240 345	7	8	V
Rekreační	Ky-1	274 680	8	8	V
Horní náměstí	Bc-3	68 670	2	8	V
Tuřany, U Křížku	Tu-2	68 670	2	8	V
V Újezdech	Me-4	34 335	1	6	V
Nad Pisárkami	Ke-8	309 015	9	6	V
Pražákova-Výpravní	Sty-1	377 685	11	5	V
Richtrova	Ke-3	34 335	1	3	V

V následující Tab. 20 jsou uvedeny lokality, u nichž nedochází k změně účelu využití tak, aby vyvolaly zvýšení kapacity bydlících obyvatel, proto u nich není stanovena hodnota modelových příjmů. Rozvojové lokality jsou uspořádány dle abecedního pořadí kódu lokality.

Tab. 20 Lokality s neurčenou hodnotou modelových příjmů na m<sup>2</sup>

Název rozvojové lokality	Kód lokality
U hřiště	Bc-10
Přístavní	Bc-11
Obora	Bc-7
Rakovec	Bc-8
Sportovní areál Osová	Be-2
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3
U Makra	BI-11
Nad Dráhou	BI-6
Popelova	BI-8
Ráječek	BI-9
Vinohradská	C-1
Široký lis	C-2

D1 sjezd 196 km	DH-2
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4
Na Široké	HH-2
Sklenářská	HH-5
Košuličova	HH-9
Zadní roviny	Ch-1
Roviny	Ch-2
U Jezu	Ch-9
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3
U Myslivny	Ke-1
Voříškova	Ke-6
Komínské louky	Kn-1
Nad Hlubočkem	Kn-2
Zoologická zahrada	Kn-6
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1
Purkyňova	KP-11
Sportovní areál Srbská	KP-4
U hráze	Ky-2
Čihadla	Ky-3
U hotelu Maximus	Ky-4
Rozdrojovická	Ky-6
Sokolák	Ky-7
Zetor	Li-1
Velká Klajdovka	Li-12
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2
Trnkova u nádrže	Li-8
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9
Rázusova	Ma-5
Proškovo náměstí - západ	Ma-9
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1
U Vránova mlýna	MH-1

Panská lícha	Ob-8
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2
Sportovní	Po-5
U Modřic	Pr-7
Bratří Kříčků	R-5
Maříkova	R-6
U Rezavé studánky	R-7
Tramvajová zastávka Osová	SL-1
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3
Podstránská	Sla-9
Náměstí Míru	Str-1
Jahodová	Tu-10
Letiště	Tu-5
Pod letištěm	Tu-7
Pastrnkova	Ze-3
Růženin lom	Zi-11
Kulkova	Zi-13
Odkaliště Hády západ	Zi-15
Šámalova	Zi-2
Bělohorská	Zi-20
Odkaliště Hády sever	Zi-5
Čejkovická	Zi-8
Za hřištěm	Zn-2
Borovník	Zn-7
Žabovřeské louky	Zy-1

V následující Tab. 21 je znázorněna četnost návrhových lokalit v jednotlivých intervalech dle výše jejich příjmů na m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce návrhových lokalit vykazuje nižší a nízkou příjmovost, tj. do 250 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 21 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K2 do jednotlivých klasifikačních stupňů

Interval příjmů na m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Deskriptor	Klasifikační stupeň	Četnost výskytu lokalit
> 600	Vysoké příjmy	I	53
400 – 600	Vyšší příjmy	II	29



251 – 400	Průměrné příjmy	III	30
100 – 250	Nižší příjmy	IV	95
< 100	Nízké příjmy	V	49
Neurčeno			72
Celkem			328

### 9.3.3 POŘADÍ LOKALIT DLE SOCIOEKONOMICKÉHO UŽITKU NA M2 – KRITÉRIUM K3

Následující Tab. 22 uvádí přehled lokalit dle jejich socioekonomického užitku na m2. Tabulka obsahuje přírůstek kapacity pracovních míst pro každou návrhovou lokalitu, celkový socioekonomický užitek jejich vzniku a příslušnou hodnotu socioekonomického užitku na m2 (hodnota Kritéria K3).

Lokality jsou setříděny vzestupně. Klasifikační stupeň „A“ představuje vysoký socioekonomický užitek, klasifikační stupeň „E“ nízký socioekonomický užitek na m2.

Tabulka neobsahuje lokality, u nichž není předpoklad vzniku kapacity nových pracovních míst, socioekonomický užitek tak nebyl stanoven (viz lokality uvedené v Tab. 23).

Tab. 22 Hodnocení lokalit dle Kritéria K3 – socioekonomický užitek na m2

Název rozvojové lokality	Kód lokality	Přírůstek prac. míst	Socioekonomický užitek celkem	K3	K3
		[počet osob]	[Kč]	[Kč/m2]	[klasifikační stupeň]
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	701	261 467 392	7 604	A
Za Mostem	Kv-9	727	271 165 184	7 658	A
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	1035	386 046 720	7 784	A
Červený mlýn	Po-3	682	254 380 544	7 805	A
Střední	Po-1	427	159 267 584	7 912	A
Poděbradova - Staňkova	Po-2	2918	1 088 390 656	8 042	A
Kamenice - Netroufalky	Be-12	1116	416 259 072	8 057	A
Při ulici Dvorského	Sty-5	1413	527 037 696	8 216	A
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	2236	834 010 112	8 234	A
Západní brána	SL-3	2907	1 084 287 744	8 492	A
Mathonova	CP-2	2810	1 048 107 520	8 617	A
Zetor - sever	Li-6	1238	461 764 096	8 756	A
Zábrdovický most	Ze-4	2358	879 515 136	8 765	A
Mateří	Ma-1	483	180 155 136	8 805	A
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9	163	60 797 696	8 817	A
Jedovnická	Zi-10	226	84 296 192	8 817	A

Třískalova	Le-2	125	46 624 000	8 821	A
Jedovnická - Podruhova	Li-5	123	45 878 016	8 823	A
U smyčky	SL-2	857	319 654 144	8 827	A
Borodinova	Ke-4	345	128 682 240	8 832	A
U Tescanu	Ke-7	168	62 662 656	8 833	A
Zvonařka-Dornych	Tr-4	796	296 901 632	8 866	A
Lesná - nádraží	Le-1	1133	422 599 936	8 939	A
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	1325	494 214 400	8 974	A
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	6281	2 342 762 752	8 977	A
Obilní trh	MB-2	298	111 151 616	9 292	A
Křížíkova	KP-2	733	273 403 136	9 561	A
Hradecká	Me-2	599	223 422 208	9 657	A
Stará Osada	Zi-1	342	127 563 264	9 693	A
Leitnerova	SB-7	305	113 762 560	9 741	A
Hodonínská	Kv-4	283	105 556 736	9 741	A
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	515	192 090 880	9 906	A
Chironova	By-2	3011	1 123 078 912	10 196	A
Lokalita Heršpická	Sty-2	10077	3 758 640 384	10 300	A
Nové sady	SB-4	2859	1 066 384 128	10 454	A
Sportovní - Košinova	KP-3	918	342 406 656	10 566	A
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	826	308 091 392	10 811	A
Obřanský most	Ob-6	391	145 839 872	10 836	A
Koliště-Benešova	MB-3	276	102 945 792	11 507	A
Veverčí-Šumavská	V-1	368	137 261 056	11 513	A
Hradlová	Kv-6	4163	1 552 765 696	11 761	A
Nová Zbrojovka	Ze-2	7684	2 866 070 528	12 110	A
Kovářská	Kv-8	702	261 840 384	12 478	A
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3	573	213 724 416	3 634	B
Zetor	Li-1	770	287 203 840	3 638	B
Areál Červený kopec	Sty-8	261	97 350 912	3 654	B

Bedřichovická	Sla-8	973	362 921 216	3 833	B
Podveská	Zy-2	346	129 055 232	3 834	B
Odkaliště Hády východ	Zi-16	852	317 789 184	3 919	B
Odbojářská	Bc-12	198	73 852 416	3 928	B
U Tratě	Pr-2	5285	1 971 262 720	3 949	B
Vlastimila Pecha	C-3	3964	1 478 540 288	4 037	B
Majdalenky - sever	Le-4	284	105 929 728	4 058	B
K Nábřeží	HH-7	1173	437 519 616	4 143	B
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	1719	641 173 248	4 190	B
Novolíšeňská	Li-10	166	61 916 672	4 250	B
Křivánky	By-4	1019	380 078 848	4 258	B
Javůrecká	Bc-9	283	105 556 736	4 289	B
Technologický park	Me-1	3045	1 135 760 640	4 356	B
Černovické nádraží	C-10	408	152 180 736	4 498	B
Netroufalky	Be-7	238	88 772 096	4 505	B
Rokycanova	Zi-17	172	64 154 624	4 543	B
Ečerova	Bc-14	247	92 129 024	4 662	B
Mariánské náměstí	Kv-3	71	26 482 432	4 666	B
Stavební dvůr	Ke-2	685	255 499 520	4 725	B
Židenický hřbitov	Zi-12	674	251 396 608	4 821	B
U veteriny	R-1	244	91 010 048	4 968	B
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	452	168 592 384	5 036	B
Poláčkova	Li-22	143	53 337 856	5 098	B
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	377	140 617 984	5 216	B
Kšírova	HH-4	114	42 521 088	5 241	B
Zikova	Li-14	89	33 196 288	5 269	B
Křižovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	143	53 337 856	5 272	B
Pod Jihlavskou	By-1	3041	1 134 268 672	5 381	B
Nad Bauhausem	I-2	1212	452 066 304	5 425	B
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	88	32 823 296	5 701	B
Výspa	Ch-4	220	82 058 240	5 708	B

Cacovická	Hu-4	141	52 591 872	5 729	B
Gajdošova	Zi-3	1147	427 821 824	5 795	B
Firemní	HH-10	777	289 814 784	5 836	B
Nová Dukelská - Provazníkova	Hu-1	2912	1 086 152 704	6 105	B
Vlárská	Sla-4	826	308 091 392	6 208	B
BVV západ	Pi-1	2170	809 392 640	6 293	B
Náměstí Karla IV.	Li-13	240	89 518 080	6 328	B
Bohunická- Pražákova	HH-1	1611	600 890 112	6 332	B
Troubská	By-8	799	298 020 608	6 348	B
Metodějova - Kolárova	KP-10	178	66 392 576	6 393	B
Černého	Bc-13	105	39 164 160	6 441	B
Olomoucká-SOŠ	C-9	1090	406 561 280	6 558	B
Třída Generála Píky	CP-1	1996	744 492 032	6 581	B
Kolejní	KP-5	1028	383 435 776	6 583	B
Karlova	Ma-2	330	123 087 360	6 655	B
Sportovní areál Lužánky	Po-4	872	325 249 024	6 663	B
Kosmova - Božetěchova	KP-9	200	74 598 400	6 663	B
Tomkovo náměstí	Hu-2	214	79 820 288	6 734	B
Podél ulice Jihlavská	Be-4	215	80 193 280	6 780	B
Hvězdička	Ze-5	824	307 345 408	6 783	B
Nad Dědinou	Bc-6	417	155 537 664	6 809	B
U Zderadova mostu	Zi-18	1424	531 140 608	6 840	B
Jamborova	Zi-4	101	37 672 192	6 975	B
Náměstí Míru	Str-1	166	61 916 672	7 078	B
Smutná	C-5	324	120 849 408	7 212	B
Klášteřského	Kv-5	519	193 582 848	7 213	B
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	3929	1 465 485 568	7 267	B
Petláková	BI-4	396	147 704 832	1 511	C
Spalovna	Li-7	518	193 209 856	1 536	C
Rázusova	Ma-5	58	21 633 536	1 554	C
Kostky	By-5	1327	494 960 384	1 565	C

Ke Svratce	DH-7	176	65 646 592	1 572	C
Nad Pisárkami	Ke-8	230	85 788 160	1 579	C
Letiště	Tu-5	4616	1 721 731 072	1 589	C
Komínský vrch	Kn-7	80	29 839 360	1 593	C
Nad Dráhou	BI-6	31	11 562 752	1 598	C
Roviny	Ch-2	498	185 750 016	1 600	C
Na Široké	HH-2	134	49 980 928	1 605	C
Kulkova	Zi-13	68	25 363 456	1 606	C
Kudrnova	BI-1	23	8 578 816	1 627	C
Kamechy	Zn-11	169	63 035 648	1 633	C
Šámalova	Zi-2	266	99 215 872	1 637	C
Košuličova	HH-9	48	17 903 616	1 701	C
Podstránská	Sla-9	36	13 427 712	1 710	C
Podpěrova	R-8	143	53 337 856	1 712	C
Cacovický mlýn	Ma-11	61	22 752 512	1 745	C
Mikulčická	Sla-2	96	35 807 232	1 752	C
V Pískách	Ho-3	220	82 058 240	1 768	C
U Újezda	Zn-8	507	189 106 944	1 785	C
Davídkova	Ch-3	638	237 968 896	1 813	C
Sáмова	Sla-5	54	20 141 568	1 905	C
Traťová	Be-8	89	33 196 288	1 926	C
Pod Červeným kopcem	Sty-3	938	349 866 496	1 944	C
Mácova	I-3	132	49 234 944	1 983	C
Pod Mniší horou	Kn-4	1601	597 160 192	2 048	C
U Jezu	Ch-9	326	121 595 392	2 063	C
Zapletalova, u rybníku	D-2	275	102 572 800	2 120	C
Zadní roviny	Ch-1	1795	669 520 640	2 144	C
Maříkova	R-6	139	51 845 888	2 167	C
V Újezdech	Me-4	31	11 562 752	2 168	C
Tuřany, U Křížku	Tu-2	52	19 395 584	2 179	C
K Holáskám	BI-5	375	139 872 000	2 195	C

Šedova	Zi-7	533	198 804 736	2 266	C
Obřanská - jih	Ma-10	91	33 942 272	2 293	C
Slaměnickova	Ma-8	66	24 617 472	2 318	C
Školní	So-4	32	11 935 744	2 329	C
V Hlubočku	Ky-5	43	16 038 656	2 337	C
Pod Hády	Ma-3	564	210 367 488	2 348	C
Jahodová	Tu-10	2370	883 991 040	2 357	C
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	447	166 727 424	2 382	C
Slatinské náměstí	Sla-1	1604	598 279 168	2 399	C
Pod Větrolamem	DH-6	1812	675 861 504	2 415	C
Široký lis	C-2	544	202 907 648	2 426	C
Měříčkova - Kolaříkova	R-10	93	34 688 256	2 434	C
Černovická pískovna	BI-10	6113	2 280 100 096	2 509	C
Nové nádraží	Tr-1	1299	484 516 608	2 574	C
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	740	276 014 080	2 574	C
Pastvicka	Kv-1	363	135 396 096	2 595	C
Maloměřické nábřeží	Ma-4	447	166 727 424	2 606	C
Vinohradská	C-1	3606	1 345 009 152	2 629	C
Celiny	BI-7	1487	554 639 104	2 637	C
Na Kaménkách	C-8	1582	590 073 344	2 671	C
U Fuksové boudy	Tu-1	1784	665 417 728	2 720	C
Heršpice, U Křížku	DH-5	1004	374 483 968	2 733	C
Chleborádova	DH-1	759	283 100 928	2 750	C
Terezy Novákové	R-2	134	49 980 928	2 811	C
Halasovo náměstí	Le-6	50	18 649 600	2 859	C
Holzova - Heydukova	Li-4	134	49 980 928	2 915	C
Kleštínek	Je-4	95	35 434 240	2 924	C
Charbulova	C-6	225	83 923 200	2 930	C
Kohoutovice centrum	Ke-5	156	58 186 752	2 992	C
Červený kopec	Be-6	2543	948 518 656	2 996	C
Přemyslovo náměstí	Sla-10	118	44 013 056	3 024	C

Sadová - východ	Sa-1	934	348 374 528	3 029	C
Přízřenická louka	Pr-6	942	351 358 464	3 053	C
Řečkovické kasárny	R-3	3172	1 183 130 624	3 059	C
Sklenářská	HH-5	1346	502 047 232	3 203	C
U Modřic	Pr-7	3382	1 261 458 944	3 244	C
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	546	203 653 632	3 247	C
K Povodí	Kv-2	853	318 162 176	3 317	C
Dlážděná	Zn-3	56	20 887 552	3 413	C
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1	1205	449 455 360	3 485	C
Pálavské náměstí	Zi-14	10	3 729 920	514	D
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	149	55 575 808	516	D
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1	17	6 340 864	528	D
Nad Útěchovem	U-4	16	5 967 872	547	D
Pod Palackého vrchem	Zy-3	153	57 067 776	551	D
V Aleji	Ho-2	161	60 051 712	560	D
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	27	10 070 784	562	D
Kozí hora	Kn-3	108	40 283 136	564	D
Lacinova	R-4	42	15 665 664	581	D
Žebětínský statek	Zn-10	205	76 463 360	591	D
Nad Přehradou	Bc-5	319	118 984 448	593	D
Kostelní zmla	Sa-2	107	39 910 144	602	D
Ruda-Vejrostova	Bc-4	73	27 228 416	607	D
Malá Klajdovka	Zi-6	135	50 353 920	613	D
Skryjova	Hu-5	41	15 292 672	616	D
Mlýnské nábřeží	Ob-3	18	6 713 856	624	D
Achtelky	By-6	92	34 315 264	631	D
Šemberova	Bc-1	30	11 189 760	642	D
Za hřbitovem	Kn-8	25	9 324 800	643	D
Chaloupky	Kn-5	20	7 459 840	650	D
Piňosova	Ke-9	16	5 967 872	651	D
K Babě	Me-3	13	4 848 896	654	D

Neužilova	Be-9	11	4 102 912	661	D
Houbařská	Li-15	149	55 575 808	724	D
Mírová	C-4	66	24 617 472	744	D
Kalová	Kv-7	35	13 054 720	782	D
Severní	HH-6	34	12 681 728	841	D
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	485	180 901 120	867	D
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	35	13 054 720	903	D
Vejrostova u školy	Bc-2	78	29 093 376	955	D
Havraní-Černovická	C-7	70	26 109 440	971	D
Malé trávníky	Tu-3	366	136 515 072	993	D
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3	83	30 958 336	996	D
Nad Bítešskou	NL-1	72	26 855 424	1 045	D
Proškovo náměstí - západ	Ma-9	30	11 189 760	1 057	D
Vodařská	HH-8	139	51 845 888	1 061	D
Richtrova	Ke-3	35	13 054 720	1 093	D
Šípková	Tu-4	625	233 120 000	1 124	D
Moravanské lány	Pr-1	799	298 020 608	1 136	D
Žlutý kopec	SB-3	556	207 383 552	1 163	D
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4	133	49 607 936	1 178	D
Trnkova u nádrže	Li-8	32	11 935 744	1 266	D
Žlábky	Ch-6	552	205 891 584	1 285	D
Moravanská	Pr-3	479	178 663 168	1 285	D
Kamenný vrch	NL-2	465	173 441 280	1 311	D
Hlaniště	Pr-5	1122	418 497 024	1 331	D
Rekreační	Ky-1	122	45 505 024	1 332	D
Čertův mlýn	KP-8	246	91 756 032	1 342	D
Myslivecká	Tu-6	426	158 894 592	1 397	D
Pražákova-Výpravní	Sty-1	276	102 945 792	1 400	D
Borovník	Zn-7	34	12 681 728	1 409	D
Karkulínova	Tu-8	339	126 444 288	1 445	D
Horní náměstí	Bc-3	34	12 681 728	1 448	D



Purkyňova	KP-11	204	76 090 368	1 494	D
Při ulici Ořečovská	HH-11	1	372 992	27	E
Vilová	Ch-5	3	1 118 976	55	E
Zoologická zahrada	Kn-6	30	11 189 760	68	E
Voříškova	Ke-6	7	2 610 944	70	E
Zeiberlichova	So-2	21	7 832 832	83	E
U Myslivny	Ke-1	2	745 984	87	E
U hřiště	Bc-10	6	2 237 952	96	E
Panská lícha	Ob-8	5	1 864 960	97	E
Za hřištěm	Zn-2	3	1 118 976	99	E
Odkaliště Hády sever	Zi-5	8	2 983 936	101	E
Růženin lom	Zi-11	3	1 118 976	102	E
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3	5	1 864 960	104	E
Líšeň - hřbitov	Li-18	10	3 729 920	122	E
U Vránova mlýna	MH-1	27	10 070 784	126	E
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2	11	4 102 912	131	E
Při ulici Blanenská	Je-2	25	9 324 800	154	E
Střelnice	Li-20	22	8 205 824	154	E
V Rejích	Ch-7	26	9 697 792	155	E
Kubánky	U-2	6	2 237 952	155	E
Vinohrádky	So-8	41	15 292 672	160	E
Rozdrojovická	Ky-6	39	14 546 688	163	E
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2	9	3 356 928	167	E
Přístavní	Bc-11	20	7 459 840	169	E
U hráze	Ky-2	6	2 237 952	172	E
U Splavu	Ob-2	11	4 102 912	173	E
Výzkumní	So-3	3	1 118 976	173	E
V Sadech	So-7	15	5 594 880	174	E
Juranka	Ju-1	16	5 967 872	174	E
Muškáťová	Ju-4	11	4 102 912	176	E
Komínské louky	Kn-1	18	6 713 856	176	E

Boří	U-6	3	1 118 976	177	E
Pod Dubovou	Ju-3	31	11 562 752	179	E
Sokolák	Ky-7	12	4 475 904	180	E
Odkaliště Hády západ	Zi-15	9	3 356 928	182	E
Bezinková	U-3	11	4 102 912	182	E
Při ulici Drozdí	Or-1	21	7 832 832	183	E
Nadloučí	Ob-5	72	26 855 424	185	E
Za Kněžským hájkem	Zn-5	11	4 102 912	186	E
V Lazinkách	Ch-8	3	1 118 976	187	E
Kostelíček	Li-16	24	8 951 808	187	E
Žabovřeské louky	Zy-1	61	22 752 512	190	E
Včelařská	U-5	7	2 610 944	191	E
Klarisky	So-6	11	4 102 912	192	E
Holzova	Li-3	57	21 260 544	195	E
Fantova	Ob-7	6	2 237 952	197	E
Pod Kopcem	Zn-1	4	1 491 968	199	E
Skoumalova	MH-2	4	1 491 968	202	E
V jezírkách	Pr-4	77	28 720 384	202	E
Sedla	By-3	19	7 086 848	202	E
Pusty	By-10	12	4 475 904	202	E
Šimáčkova	Li-17	17	6 340 864	203	E
Klimeshova-Jasná	Or-2	49	18 276 608	203	E
Hrazdírova	By-9	8	2 983 936	205	E
Klobouček	Zn-6	6	2 237 952	206	E
Popelova	BI-8	32	11 935 744	206	E
Hatě	I-4	5	1 864 960	207	E
Výsluní	D-1	11	4 102 912	208	E
Pod Strání	Ho-1	5	1 864 960	210	E
Karolíny Světlé	Li-11	6	2 237 952	213	E
Rozárka	So-5	5	1 864 960	214	E
Keřová	Zn-4	4	1 491 968	216	E

Polní	Sty-6	4	1 491 968	225	E
Čihadla	Ky-3	12	4 475 904	241	E
Sportovní areál Srbská	KP-4	34	12 681 728	241	E
Ivanovice, U Křížku	I-1	107	39 910 144	255	E
Rakovec	Bc-8	17	6 340 864	256	E
Zájezdní	By-7	6	2 237 952	262	E
Obora	Bc-7	43	16 038 656	262	E
U hotelu Maximus	Ky-4	13	4 848 896	265	E
Čejkovičká	Zi-8	21	7 832 832	269	E
Bělohorská	Zi-20	7	2 610 944	272	E
Pastrnkova	Ze-3	9	3 356 928	311	E
Útěchov - jih	U-1	40	14 919 680	341	E
Prumperk	R-9	9	3 356 928	361	E
Sportovní areál Osová	Be-2	11	4 102 912	381	E
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	8	2 983 936	394	E
Sportovní	Po-5	23	8 578 816	408	E
Slatinská	Zi-19	9	3 356 928	478	E
Při ulici Příhon	Or-3	22	8 205 824	486	E
U luhu	Ky-8	22	8 205 824	486	E
Velká Klajdovka	Li-12	15	5 594 880	489	E

V následující Tab. 23 jsou uvedeny lokality, které svým určením nevyvolávají přírůstek pracovních míst a nejsou tak v Kritériu K3 hodnoceny.

Tab. 23 Lokality bez přírůstku počtu pracovních míst

Název rozvojové lokality	Kód lokality
U Makra	BI-11
Sladovnická	BI-3
Ráječek	BI-9
D1 sjezd 196 km	DH-2
K Terminálu	HH-3
Valchařská	Hu-3
Nad Hlubočkem	Kn-2

Majdalenky - západ	Le-5
Bratří Kříčků	R-5
U Rezavé studánky	R-7
Tramvajová zastávka Osová	SL-1
Pod letištěm	Tu-7

V následující Tab. 24 je znázorněna četnost návrhových lokalit v jednotlivých intervalech dle výše celospolečenského užítku na m<sup>2</sup> v Kč/m<sup>2</sup>. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce návrhových lokalit vykazuje průměrný až nižší celospolečenský užitek.

Tab. 24 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K3 do jednotlivých klasifikačních stupňů

Interval celospolečenského užítku na m <sup>2</sup> v Kč/m <sup>2</sup>	Deskriptor	Klasifikační stupeň	Četnost výskytu lokalit
> 7 500	Vysoký užitek	A	41
3 500 – 7 500	Vyšší užitek	B	59
1 500 – 3 499	Průměrný užitek	C	78
500 – 1 499	Nižší užitek	D	56
< 500	Nízký užitek	E	80
Neurčeno			14
Celkem			328

## 9.4 CELKOVÁ EFEKTIVNOST NÁVRHOVÉ LOKALITY

V následující Tab. 25 je uvedeno hodnocení lokalit ve všech třech kritériích dohromady. Celková efektivnost lokality je určena (viz také úvodní část této zprávy) sumou součinů hodnot klasifikačního stupně v příslušném kritériu a jeho vahou.

Nejvyšší hodnota představuje nejvyšší celkovou efektivnost území (E).

V Tab. 25 jsou uvedeny lokality, které dosáhly bodových hodnot ve všech kritériích a také lokality, u nichž vykázalo některé z kritérií K1, K2 a/nebo K3 hodnotu „0“ a zároveň dosáhly kladných bodů celkové efektivnosti díky hodnotám ostatních kritérií (tyto lokality jsou v Tab. 25 podbarveny šedě). V Tab. 25 naopak nejsou uvedeny lokality, které dosáhly ve všech kritériích hodnoty 0. Tyto lokality jsou uvedeny samostatně v Tab. 26 a mají návaznost na data obsažená v Tab. 17, Tab. 20, Tab. 23.

Tab. 25 Celková efektivnost lokalit, seříděno dle hodnoty celkové efektivnosti E sestupně

Název rozvojové lokality	Kód lokality	K1 (náklad na m <sup>2</sup> )	K2 (příjem na m <sup>2</sup> )	K3 (užitek na m <sup>2</sup> )	E (celková efektivnost)
Smutná	C-5	4	I	B	4,2

K Nábřeží	HH-7	4	I	B	4,2
Nová Dukelská - Provazníkova	Hu-1	4	I	B	4,2
Tomkovo náměstí	Hu-2	4	I	B	4,2
Náměstí Karla IV.	Li-13	4	I	B	4,2
Černovické nádraží	C-10	5	V	B	4,0
Bohunická- Pražákova	HH-1	4	II	B	4,0
Karlova	Ma-2	4	II	B	4,0
Rokycanova	Zi-17	4	II	B	4,0
Kamechy	Zn-11	5	V	C	3,8
Za Mostem	Kv-9	3	I	A	3,8
Nové sady	SB-4	3	I	A	3,8
Mlýnská-Zvonařka	Tr-6	3	I	A	3,8
Nová Zbrojovka	Ze-2	3	I	A	3,8
Ústřední hřbitov-rozšíření	Be-10	5	V	D	3,6
Kleštínek	Je-4	4	III	C	3,6
Sportovní - Košinova	KP-3	4	V	A	3,6
Čertův mlýn	KP-8	5	V	D	3,6
Holzova - Heydukova	Li-4	4	III	C	3,6
Cacovický mlýn	Ma-11	4	III	C	3,6
Hliniště	Pr-5	4	II	D	3,6
Řečkovické kasárny	R-3	4	III	C	3,6
Slatinské náměstí	Sla-1	4	III	C	3,6
Letiště	Tu-5	5	0	C	3,6
Kulkova	Zi-13	5	0	C	3,6
Šámalova	Zi-2	5	0	C	3,6
Dlážděná	Zn-3	4	III	C	3,6
Nad Bauhausem	I-2	4	IV	B	3,6
U Tratě	Pr-2	4	IV	B	3,6
Pod Jihlavskou	By-1	4	V	B	3,4
Vlastimila Pecha	C-3	4	V	B	3,4
Cacovická	Hu-4	4	V	B	3,4

Výspa	Ch-4	4	V	B	3,4
Novolíšeňská	Li-10	4	V	B	3,4
U veteriny	R-1	4	V	B	3,4
Traťová	Be-8	4	IV	C	3,4
Zapletalova, u rybníku	D-2	4	IV	C	3,4
Vídeňská u sjezdu D1 194 km	DH-4	5	0	D	3,4
Heršpice, U Křížku	DH-5	4	IV	C	3,4
Severní	HH-6	4	III	D	3,4
V Pískách	Ho-3	4	IV	C	3,4
Pod Mniší horou	Kn-4	4	IV	C	3,4
Trnkova u nádrže	Li-8	5	0	D	3,4
Přízřenická louka	Pr-6	3	I	C	3,4
Terezy Novákové	R-2	3	I	C	3,4
Lacinova	R-4	4	III	D	3,4
Podpěrova	R-8	3	I	C	3,4
Sadová - východ	Sa-1	4	IV	C	3,4
Kozinova- Hviezdoslavova	Sla-6	4	IV	C	3,4
Šedova	Zi-7	3	I	C	3,4
Borovník	Zn-7	5	0	D	3,4
Firemní	HH-10	3	II	B	3,4
Kšírova	HH-4	3	II	B	3,4
Křížovatka Švédské valy- Řípská	Sla-7	3	II	B	3,4
Židenický hřbitov	Zi-12	3	II	B	3,4
Podveská	Zy-2	3	II	B	3,4
U hřiště	Bc-10	5	0	E	3,2
Přístavní	Bc-11	5	0	E	3,2
Kamenice - Netroufalky	Be-12	2	I	A	3,2
Sportovní areál Okrouhlá	Be-3	5	0	E	3,2
Západní vstup Ústředního hřbitova	Be-5	2	I	A	3,2
Netroufalky	Be-7	3	III	B	3,2
Černovická pískovna	BI-10	4	V	C	3,2

Petláková	BI-4	4	V	C	3,2
Celiny	BI-7	4	V	C	3,2
Popelova	BI-8	5	0	E	3,2
Charbulova	C-6	4	V	C	3,2
Hošek Motor Vídeňská	DH-3	2	I	A	3,2
Pod Větroslamem	DH-6	4	V	C	3,2
U Myslivny	Ke-1	5	0	E	3,2
Voříškova	Ke-6	5	0	E	3,2
Nad Pisárkami	Ke-8	4	V	C	3,2
Komínské louky	Kn-1	5	0	E	3,2
Pastviska	Kv-1	4	V	C	3,2
Hodonínská	Kv-4	2	I	A	3,2
U hráze	Ky-2	5	0	E	3,2
Sokolák	Ky-7	5	0	E	3,2
Zetor	Li-1	4	0	B	3,2
Velká Klajdovka	Li-12	5	0	E	3,2
Sportovní areál SK Líšeň	Li-2	5	0	E	3,2
Poláčkova	Li-22	3	III	B	3,2
Obilní trh	MB-2	2	I	A	3,2
V Újezdech	Me-4	4	V	C	3,2
U Vránova mlýna	MH-1	5	0	E	3,2
Panská lícha	Ob-8	5	0	E	3,2
Západní brána	SL-3	2	I	A	3,2
Průmyslová- CTPark Brno	Sla-3	4	0	B	3,2
Nová čtvrť Trnitá	Tr-2	2	I	A	3,2
U Fuksové boudy	Tu-1	4	V	C	3,2
Tuřany, U Křížku	Tu-2	4	V	C	3,2
Stará Osada	Zi-1	2	I	A	3,2
Růženin lom	Zi-11	5	0	E	3,2
Za hřištěm	Zn-2	5	0	E	3,2
Vejrostova u školy	Bc-2	4	IV	D	3,2

Nad Přehradou	Bc-5	4	IV	D	3,2
Fotbalový areál 1. FC Brno	BI-2	4	IV	D	3,2
V Aleji	Ho-2	4	IV	D	3,2
Žlíbky	Ch-6	3	I	D	3,2
Borodinova	Ke-4	3	IV	A	3,2
U Tescanu	Ke-7	3	IV	A	3,2
Mateří	Ma-1	3	IV	A	3,2
Maloměřické nábřeží	Ma-4	3	II	C	3,2
Nad Bítešskou	NL-1	4	IV	D	3,2
Moravanská	Pr-3	4	IV	D	3,2
U smyčky	SL-2	3	IV	A	3,2
Karkulínova	Tu-8	4	IV	D	3,2
Jedovnická	Zi-10	3	IV	A	3,2
Pod Palackého vrchem	Zy-3	4	IV	D	3,2
Černého	Bc-13	2	I	B	3,0
Dvořiště-Vyhlídalova-Lány	Be-1	3	III	C	3,0
Nad Dráhou	BI-6	4	0	C	3,0
Chironova	By-2	2	II	A	3,0
Troubská	By-8	3	IV	B	3,0
Vinohradská	C-1	4	0	C	3,0
Na Široké	HH-2	4	0	C	3,0
Sklenářská	HH-5	4	0	C	3,0
Vodařská	HH-8	4	V	D	3,0
Košuličova	HH-9	4	0	C	3,0
Zadní roviny	Ch-1	4	0	C	3,0
Roviny	Ch-2	4	0	C	3,0
U Jezu	Ch-9	4	0	C	3,0
Při ulici Blanenská	Je-2	4	IV	E	3,0
Metodějova - Kolárova	KP-10	2	I	B	3,0
Kosmova - Božetěchova	KP-9	2	I	B	3,0
Rekreační	Ky-1	4	V	D	3,0



U luhu	Ky-8	4	IV	E	3,0
Střelnice	Li-20	4	IV	E	3,0
U Splavu	Ob-2	4	IV	E	3,0
Střední	Po-1	2	II	A	3,0
U Modřic	Pr-7	4	0	C	3,0
Bratří Kříčků	R-5	5	0	0	3,0
Maříkova	R-6	4	0	C	3,0
Mendlovo náměstí - průraz	SB-2	2	I	B	3,0
Bedřichovická	Sla-8	3	IV	B	3,0
Podstránská	Sla-9	4	0	C	3,0
Pražákova-Výpravní	Sty-1	4	V	D	3,0
Pod Červeným kopcem	Sty-3	3	III	C	3,0
Polní	Sty-6	3	I	E	3,0
Jahodová	Tu-10	4	0	C	3,0
Myslivecká	Tu-6	4	V	D	3,0
Útěchov - jih	U-1	4	IV	E	3,0
Nad Útěchovem	U-4	4	V	D	3,0
Včelařská	U-5	4	IV	E	3,0
Hvězdička	Ze-5	2	I	B	3,0
U Zderadova mostu	Zi-18	3	IV	B	3,0
Jamborova	Zi-4	2	I	B	3,0
V Rejích	Ch-7	4	V	E	2,8
Líšeň - hřbitov	Li-18	4	V	E	2,8
Měřičkova - Kolaříkova	R-10	2	I	C	2,8
Přemyslovo náměstí	Sla-10	2	I	C	2,8
Kubánky	U-2	4	V	E	2,8
Šemberova	Bc-1	3	III	D	2,8
Ečerova	Bc-14	2	II	B	2,8
Neužilova	Be-9	3	III	D	2,8
Kudrnova	BI-1	3	IV	C	2,8
Sladovnická	BI-3	4	IV	0	2,8

K Holáskám	BI-5	3	IV	C	2,8
Achtelky	By-6	3	III	D	2,8
Olomoucká-SOŠ	C-9	3	V	B	2,8
Chleborádova	DH-1	3	IV	C	2,8
Ke Svatce	DH-7	3	IV	C	2,8
Skryjova	Hu-5	3	III	D	2,8
Davídkova	Ch-3	3	IV	C	2,8
Mácova	I-3	3	IV	C	2,8
Západně od ulice Aloise Havla	Je-3	4	0	D	2,8
Piňosova	Ke-9	3	III	D	2,8
Kozí hora	Kn-3	3	III	D	2,8
Chaloupky	Kn-5	3	III	D	2,8
Za hřbitovem	Kn-8	3	III	D	2,8
Purkyňova	KP-11	4	0	D	2,8
V Hlubočku	Ky-5	3	IV	C	2,8
Slaměnikova	Ma-8	3	IV	C	2,8
K Babě	Me-3	3	III	D	2,8
Mlýnské nábřeží	Ob-3	3	III	D	2,8
Vlárská	Sla-4	2	II	B	2,8
Sámova	Sla-5	3	IV	C	2,8
Školní	So-4	3	IV	C	2,8
Brněnská třída-Špitálka	Ze-1	2	II	B	2,8
Pálavské náměstí	Zi-14	3	III	D	2,8
Odkaliště Hády východ	Zi-16	2	II	B	2,8
Gajdošova	Zi-3	2	II	B	2,8
Obora	Bc-7	4	0	E	2,6
Na Kaménkách	C-8	2	II	C	2,6
Mathonova	CP-2	1	I	A	2,6
Šafaříkova - Veleslavínova	KP-12	2	I	D	2,6
Křížíkova	KP-2	2	IV	A	2,6
Hradlová	Kv-6	1	I	A	2,6

Kalová	Kv-7	2	I	D	2,6
Kovářská	Kv-8	1	I	A	2,6
Čihadla	Ky-3	4	0	E	2,6
U hotelu Maximus	Ky-4	4	0	E	2,6
Rozdrojovická	Ky-6	4	0	E	2,6
Technologický park	Me-1	2	III	B	2,6
Vodácký kanál Pisárky	Pi-2	4	0	E	2,6
Poděbradova - Staňkova	Po-2	1	I	A	2,6
Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová	SB-1	1	I	A	2,6
Leitnerova	SB-7	1	I	A	2,6
Mikulčická	Sla-2	2	II	C	2,6
Při ulici Dvorského	Sty-5	2	IV	A	2,6
Zvonařka-Dornych	Tr-4	1	I	A	2,6
Brněnská třída-Zvonařka	Tr-5	2	II	C	2,6
Zábrdovický most	Ze-4	1	I	A	2,6
Odkaliště Hády západ	Zi-15	4	0	E	2,6
Bělohorská	Zi-20	4	0	E	2,6
Odkaliště Hády sever	Zi-5	4	0	E	2,6
Čejkovická	Zi-8	4	0	E	2,6
Žabovřeské louky	Zy-1	4	0	E	2,6
Mírová	C-4	3	IV	D	2,6
K Povodí	Kv-2	3	V	C	2,6
Obřanská - jih	Ma-10	3	V	C	2,6
Moravanské lány	Pr-1	3	IV	D	2,6
Malé trávníky	Tu-3	3	IV	D	2,6
Šípková	Tu-4	3	IV	D	2,6
U Újezda	Zn-8	3	V	C	2,6
Nad Dědinou	Bc-6	1	I	B	2,4
Podél ulice Jihlavská	Be-4	1	I	B	2,4
Křivánky	By-4	1	I	B	2,4
Palackého třída - Dalimilova	KP-7	1	I	B	2,4

Klásterského	Kv-5	1	I	B	2,4
Sportovní areál Lužánky	Po-4	1	I	B	2,4
Brněnská třída-areál Šmeral	Tr-3	1	I	B	2,4
Pusty	By-10	3	IV	E	2,4
Sedla	By-3	3	IV	E	2,4
Hrazdírova	By-9	3	IV	E	2,4
Výsluní	D-1	3	IV	E	2,4
Při ulici Ořešovská	HH-11	3	IV	E	2,4
K Terminálu	HH-3	3	III	0	2,4
Pod Strání	Ho-1	3	IV	E	2,4
Vilová	Ch-5	3	IV	E	2,4
V Lazinkách	Ch-8	3	IV	E	2,4
Ivanovice, U Křížku	I-1	3	IV	E	2,4
Hatě	I-4	3	IV	E	2,4
Juranka	Ju-1	3	IV	E	2,4
Pod Dubovou	Ju-3	3	IV	E	2,4
Muškatová	Ju-4	3	IV	E	2,4
Richtrova	Ke-3	3	V	D	2,4
Karolíny Světlé	Li-11	3	IV	E	2,4
Kostelíček	Li-16	3	IV	E	2,4
Šimáčkova	Li-17	3	IV	E	2,4
Holzova	Li-3	3	IV	E	2,4
Rázusova	Ma-5	3	0	C	2,4
Proškovo náměstí - jih	Ma-7	3	IV	E	2,4
Skoumalova	MH-2	3	IV	E	2,4
Nadloučí	Ob-5	3	IV	E	2,4
Obřanský most	Ob-6	2	V	A	2,4
Fantova	Ob-7	3	IV	E	2,4
Při ulici Drozdí	Or-1	3	IV	E	2,4
Klimeshova-Jasná	Or-2	3	IV	E	2,4
Při ulici Příhon	Or-3	3	IV	E	2,4

V jezírkách	Pr-4	3	IV	E	2,4
Zeiberlichova	So-2	3	IV	E	2,4
Výzkumní	So-3	3	IV	E	2,4
Rozárka	So-5	3	IV	E	2,4
Klarisky	So-6	3	IV	E	2,4
V Sadech	So-7	3	IV	E	2,4
Vinohrádky	So-8	3	IV	E	2,4
Úvoz-Tvrdeho	Str-2	2	V	A	2,4
Bezinková	U-3	3	IV	E	2,4
Pod Kopcem	Zn-1	3	IV	E	2,4
Keřová	Zn-4	3	IV	E	2,4
Za Kněžským hájkem	Zn-5	3	IV	E	2,4
Klobouček	Zn-6	3	IV	E	2,4
Odbojářská	Bc-12	2	V	B	2,2
Třída Generála Píky	CP-1	1	II	B	2,2
Valchařská	Hu-3	2	I	0	2,2
Stavební dvůr	Ke-2	1	II	B	2,2
Kohoutovice centrum	Ke-5	1	I	C	2,2
Komínský vrch	Kn-7	1	I	C	2,2
Mariánské náměstí	Kv-3	1	II	B	2,2
Majdalenky - sever	Le-4	1	II	B	2,2
Zikova	Li-14	1	II	B	2,2
Pod Hády	Ma-3	1	I	C	2,2
Lokalita Heršpická	Sty-2	1	III	A	2,2
Zájezdí	By-7	3	V	E	2,2
Proškově náměstí - západ	Ma-9	3	0	D	2,2
Boří	U-6	3	V	E	2,2
Javůrecká	Bc-9	1	III	B	2,0
Kostky	By-5	1	II	C	2,0
Lesná - nádraží	Le-1	1	IV	A	2,0
Třískalova	Le-2	1	IV	A	2,0

Jedovnická - Podruhova	Li-5	1	IV	A	2,0
Zetor - sever	Li-6	1	IV	A	2,0
Hradecká	Me-2	1	IV	A	2,0
Kamenný vrch	NL-2	1	I	D	2,0
Červený mlýn	Po-3	1	IV	A	2,0
Žlutý kopec	SB-3	2	IV	D	2,0
Náměstí Míru	Str-1	2	0	B	2,0
Vídeňská-Heršpická-Pražákova	Sty-7	1	IV	A	2,0
Malá Klajdovka	Zi-6	2	IV	D	2,0
Rakovec	Bc-8	3	0	E	2,0
Sportovní areál Osová	Be-2	3	0	E	2,0
Červený kopec	Be-6	1	III	C	1,8
Halasovo náměstí	Le-6	1	III	C	1,8
Koliště-Benešova	MB-3	1	V	A	1,8
Prumperk	R-9	2	IV	E	1,8
Veveří-Šumavská	V-1	1	V	A	1,8
Slatinská	Zi-19	2	IV	E	1,8
Havraní-Černovická	C-7	1	II	D	1,8
Houbařská	Li-15	1	II	D	1,8
Tramvajová zastávka Osová	SL-1	3	0	0	1,8
Ruda-Vejrostova	Bc-4	1	III	D	1,6
Při ulici Čeňka Růžičky	Be-11	1	V	B	1,6
Kolejní	KP-5	1	V	B	1,6
Majdalenky - západ	Le-5	1	I	0	1,6
Novolíšeňská - Sedláčkova	Li-9	1	0	A	1,6
BVV západ	Pi-1	1	V	B	1,6
Červený kopec-Vinohrady	Sty-4	1	III	D	1,6
Areál Červený kopec	Sty-8	1	V	B	1,6
Žebětínský statek	Zn-10	1	III	D	1,6
Spalovna	Li-7	1	V	C	1,4
Sportovní areál Srbská	KP-4	2	0	E	1,4

4. Zbrojovka	Ze-2	264,44	-	589,54
5. Bosonohy – Chironova	By-2	69,45	256,46	-
	By-4			-
	By-5			-
6. Řečkovice	R-3	142,17	160,50	-
7. Přízřenice	DH-1	555,14	-	0,14
	DH-5		-	
	Pr-2		-	
	Pr-3		-	
	Pr-4		-	
	Pr-5		-	
8. VLC	Tu-5	352,56		-
9. Červený kopec	Be-6	168,71	-	-

Kostelní zmla	Sa-2	1	IV	D	1,4
Pastrnkova	Ze-3	2	0	E	1,4
Horní náměstí	Bc-3	1	V	D	1,2
Široký lis	C-2	1	0	C	1,2
Vojenský areál Jana Babáka	KP-1	1	0	C	1,2
U Makra	BI-11	2	0	0	1,2
Městský ring: Nádražní-Benešova	MB-1	1	0	D	1,0
Sportovní	Po-5	1	0	E	0,8
Nové nádraží	Tr-1	0	V	C	0,8
Zoologická zahrada	Kn-6	0	0	E	0,2

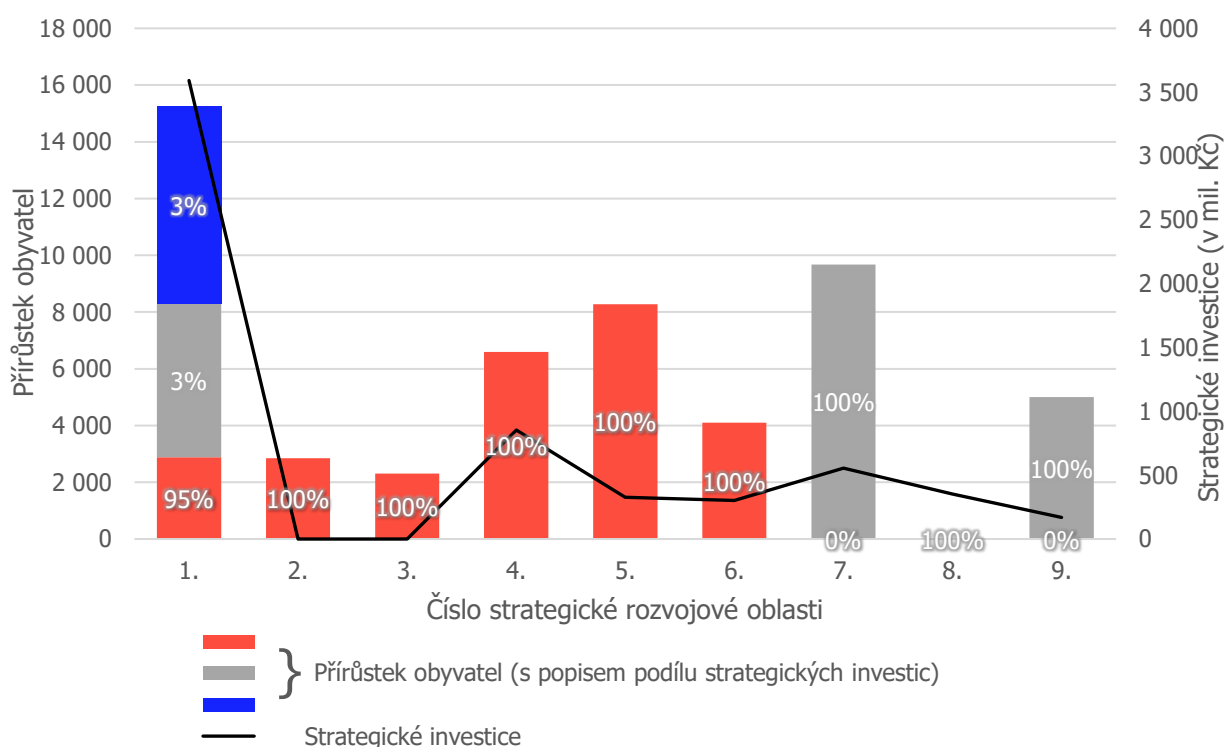
Poslední Tab. 26 uvádí výčet návrhových lokalit, u nichž nebylo možné určit celkovou efektivnost E z důvodu, že nemohly být hodnoceny ve všech dílčích kritériích.

Tab. 26 Seznam návrhových lokalit, u nichž není určena celková efektivnost E

Název rozvojové lokality	Kód lokality
Ráječek	BI-9
D1 sjezd 196 km	DH-2
Nad Hlubočkem	Kn-2
U Rezavé studánky	R-7
Pod letištěm	Tu-7

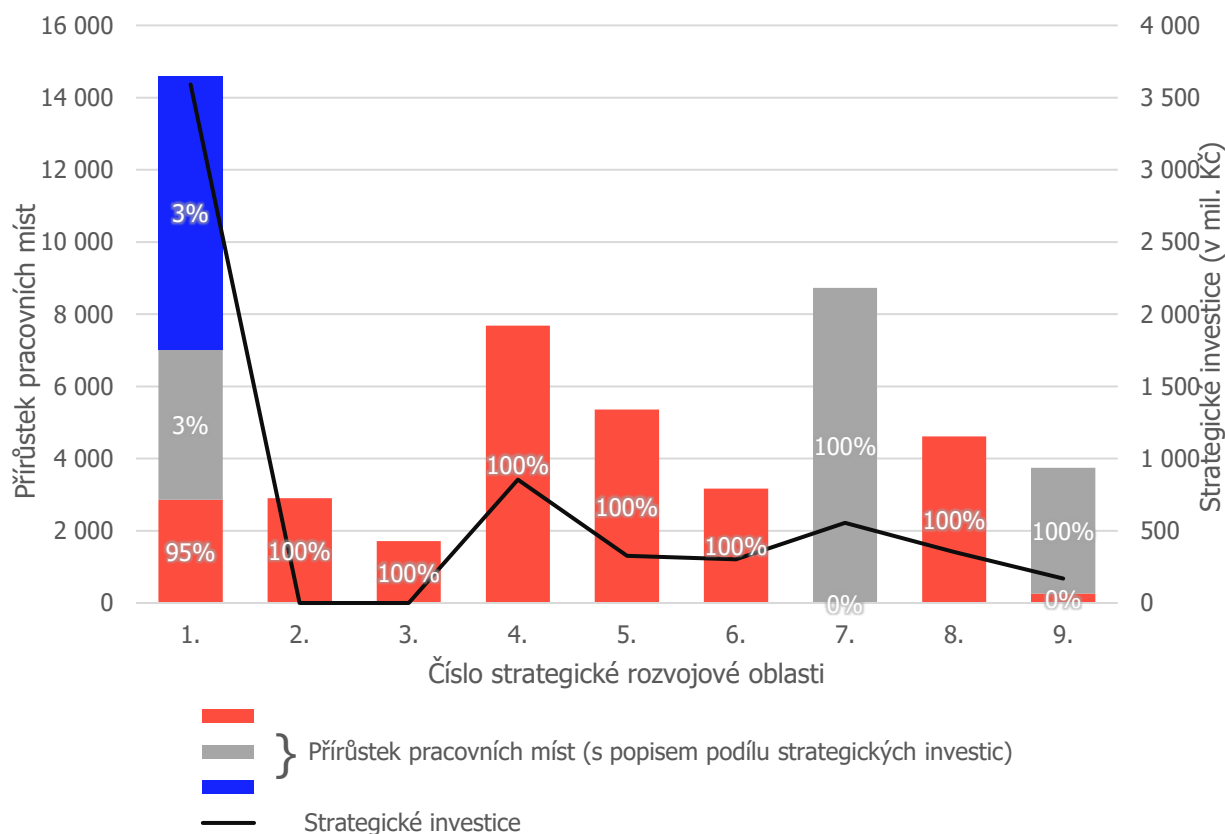
	Sty-3		-	-
	Sty-8	-	-	-

Variabilita podmíněnosti rozvoje rozvojových lokalit může být vyjádřena podílem z celkových nákladů strategických investic, který umožňuje alespoň částečný rozvoj strategické rozvojové oblasti. Rozvoj je pak dán buď předpokládaným přírůstkem obyvatel (viz Obr. 22) nebo pracovních míst (viz Obr. 23). Následující grafy je tak možné interpretovat následovně: Například pro strategickou rozvojovou oblast 1. čtvrť Trnitá platí, že celková výše nákladů strategických investic přibližně 3 600 mil. Kč podmiňuje přírůstek více než 15 tisíc obyvatel. Konkrétně 95 % investic umožní přírůstek zhruba 3 tisíc obyvatel, investice dalších 3 % navýší přírůstek na více než 8 tisíc obyvatel, zbylá 3 % investic se projeví maximálním přírůstkem obyvatel na celkových 15 tisíc. Pro podmíněnost platí posloupnost nákladů, tedy např. přírůstek přes 5 tisíc obyvatel v důsledku 3 % investic je možný pouze se současně investovanými předchozími náklady (95 %). Analogicky lze číst graf s pracovními místy.



Obr. 22 Podíl nákladů strategických investic ve vztahu k možnému rozvoji strategických rozvojových oblastí (či jejich částí) v podobě přírůstku obyvatel





Obr. 23 Podíl nákladů strategických investic ve vztahu k možnému rozvoji strategických rozvojových oblastí (či jejich částí) v podobě přírůstku pracovních míst

Ekonomický model rozvoje strategických rozvojových oblastí nabízí výrazně zjednodušující informaci ohledně absolutních nákladů strategických investic, avšak poskytuje srozumitelný přehled rozložení investic napříč a uvnitř daných oblastí. Ekonomický model nepřináší hodnotící kritéria (např. ačkoliv 95 % investic v rámci čtvrti Trnitá na sebe neváže výrazný přírůstek obyvatel či pracovních míst, význam těchto nákladů je zásadní pro začlenění nového hlavního vlakového nádraží do funkční a prostorové struktury města). Jeho přínos spočívá v jednoduchém přehledu a grafickém vyjádření podmiňujících investic a jejich vazbě na míru rozvoje strategických rozvojových oblastí.

**18 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH (VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ)**

*Kapitola byla zpracována pořizovatelem. Byla vyčleněna z tohoto textu a je zařazena v samostatném svazku.*

## 19 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

*Kapitola byla zpracována pořizovatelem. Byla vyčleněna z tohoto textu a je zařazena v samostatném svazku.*

## SEZNAM ZKRATEK

<b>aj.</b>	a jiné
<b>AGOmB</b>	Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna
<b>apod.</b>	a podobně
<b>BD</b>	bytový dům
<b>BMO</b>	Brněnská metropolitní oblast
<b>BPEJ</b>	bonitovaná půdně ekologická jednotka
<b>BVV</b>	Brněnské výstaviště
<b>cit.</b>	citace, cituji
<b>č.</b>	číslo
<b>ČD</b>	České dráhy, a.s.
<b>ČOV</b>	čistírna odpadních vod
<b>ČR</b>	Česká republika
<b>ČSN</b>	česká státní norma
<b>ČSÚ</b>	Český statistický úřad
<b>ČÚZK</b>	Český úřad zeměměřický a katastrální
<b>dosavadní ÚPmB</b>	Územní plán města Brna z roku 1994
<b>DS</b>	distribuční síť
<b>DP</b>	dobývací prostor
<b>EA</b>	ekonomicky aktivní
<b>EDU, JEDU</b>	(Jaderná) elektrárna Dukovany
<b>EU</b>	Evropská unie
<b>EVL</b>	evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000
<b>FC</b>	fotbalový klub
<b>funkční plochy</b>	plochy s rozdílným způsobem využití
<b>GIS</b>	geografický informační systém
<b>GOmB</b>	Generel odvodnění města Brna
<b>HDP</b>	hrubý domácí produkt
<b>HPJ</b>	hlavní půdní jednotka
<b>hřbitov</b>	veřejné pohřebiště
<b>HV</b>	horkovod
<b>CHLÚ</b>	chráněné ložiskové území
<b>CHKO</b>	chráněná krajinná oblast
<b>IAD</b>	individuální automobilová doprava
<b>IDS</b>	integrovaný dopravní systém

<b>JE</b>	jaderná elektrárna
<b>JMK</b>	Jihomoravský kraj
<b>JZT</b>	jihozápadní tangenta
<b>Ka</b>	součinitel vlivu stupně automobilizace
<b>kap.</b>	kapitola
<b>KN</b>	Katastr nemovitostí, náhled do Katastru nemovitostí
<b>KoPÚ</b>	komplexní pozemkové úpravy
<b>KPZ</b>	krajinná památková zóna
<b>k.ú.</b>	katastrální území
<b>KÚ JMK</b>	Krajský úřad Jihomoravského kraje
<b>KVET</b>	kombinovaná výroba elektřiny a tepla
<b>LBC</b>	lokální biocentrum
<b>LBK</b>	lokální biokoridor
<b>LDN</b>	léčebna dlouhodobě nemocných
<b>lesní zákon</b>	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>LVA</b>	Lednicko-valtický areál
<b>MČ</b>	městská část
<b>MFČR</b>	Ministerstvo financí České republiky
<b>mj.</b>	mimo jiné
<b>MHD</b>	městská hromadná doprava
<b>MMB</b>	Magistrát města Brna
<b>MMO</b>	malý městský okruh
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>MPR</b>	městská památková rezervace
<b>MŠ</b>	mateřská škola
<b>MÚK</b>	mimoúrovňová křižovatka
<b>MZCHÚ</b>	maloplošné zvláště chráněné území
<b>MZLU</b>	Mendelova zemědělská a lesnická univerzita
<b>MŽP</b>	Ministerstvo životního prostředí
<b>např.</b>	například
<b>NC</b>	nákupní centrum
<b>NPP</b>	národní přírodní památka
<b>NRBC</b>	nadregionální biocentrum
<b>NRBK</b>	nadregionální biokoridor
<b>NSZ</b>	zákon č. 283/2023 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

	(účinný od 01.01.2024, resp. 01.07.2024)
<b>nový stavební zákon</b>	zákon č. 283/2023 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (účinný od 01.01.2024, resp. 01.07.2024)
<b>NTL</b>	nízkotlaký (plyn)
<b>OB3</b>	Metropolitní rozvojová oblast Brno
<b>obr.</b>	obrázek
<b>odst.</b>	odstavec
<b>OP</b>	ochranné pásmo
<b>OPM</b>	obsazená pracovní místa
<b>o.p.s.</b>	obecně prospěšná společnost
<b>ORP</b>	obec s rozšířenou působností
<b>p.č.</b>	parcelní číslo
<b>písm.</b>	písmeno
<b>PO</b>	ptačí oblast soustavy Natura 2000
<b>Pokyny</b>	Pokyny pro zpracování návrhu ÚPmB
<b>pořizovatel</b>	Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
<b>pozn.</b>	poznámka
<b>p.o.</b>	příspěvková organizace
<b>PP</b>	přírodní památka
<b>PPO</b>	protipovodňová opatření
<b>P+R</b>	parkoviště typu „park and ride“
<b>PR</b>	přírodní rezervace (maloplošné zvláště chráněné území)
<b>PRS</b>	předregulační stanice
<b>předchozí stavební zákon</b>	zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (zrušený ke dni 31.12.2006)
<b>příp.</b>	případně
<b>PUPFL</b>	pozemky určené k plnění funkcí lesa
<b>PÚR ČR</b>	Politika územního rozvoje České republiky
<b>Q5</b>	záplavové území – pásmo pětileté vody
<b>Q20</b>	záplavové území – pásmo dvacetileté vody
<b>Q100</b>	záplavové území – pásmo stoleté vody
<b>RBC</b>	regionální biocentrum
<b>RBK</b>	regionální biokoridor
<b>resp.</b>	respektive
<b>RD</b>	rodinný dům
<b>RMB, Rada</b>	Rada města Brna

<b>RN</b>	retenční nádrž
<b>RO</b>	rekreační oblast
<b>RP</b>	regulační plán
<b>RS</b>	regulační stanice
<b>RUIAN</b>	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
<b>RUSO</b>	rozpočtové ukazatele
<b>RZV</b>	plochy s rozdílným způsobem využití
<b>SCZT</b>	systém centrálního zásobování teplem
<b>SEA</b>	Strategic Environmental Assessment (Strategické posuzování vlivů koncepce na životní prostředí)
<b>single</b>	osoba žijící o samotě
<b>SJD</b>	severojižní kolejový diametr (zkratka zavedená v ZÚR JMK)
<b>SJKD</b>	severojižní kolejový diametr
<b>SKAO</b>	stanice katodové ochrany
<b>SLDB</b>	sčítání lidu, domů a bytů
<b>SMB</b>	Statutární město Brno
<b>SOŠ</b>	střední odborná škola
<b>sp.</b>	státní podnik
<b>správní řád</b>	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>s.r.o.</b>	společnost s ručeným omezeným
<b>SŠ</b>	střední škola
<b>stanice PHM</b>	stanice pohonných hmot
<b>stavební zákon č. 183/2006 Sb.</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>stavební zákon č. 283/2021 Sb.</b>	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
<b>STL</b>	středotlaký (plyn)
<b>tab.</b>	tabulka
<b>tj.</b>	to je
<b>tzn.</b>	to znamená
<b>tzv.</b>	takzvaný
<b>ÚAN</b>	Ústřední autobusové nádraží
<b>ÚAP</b>	Územně analytické podklady města Brna
<b>ul.</b>	ulice
<b>UNESCO</b>	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Organizace pro vzdělání, vědu a kulturu)
<b>ÚP</b>	územní plán
<b>ÚPD</b>	územně plánovací dokumentace

<b>ÚPmB</b>	Územní plán města Brna
<b>ÚPO</b>	územní plán obce (zpracovaný a vydaný dle předchozího stavebního zákona)
<b>ÚPSÚ</b>	Územní plán sídelního útvaru (zpracovaný a vydaný dle předchozího stavebního zákona)
<b>ÚS</b>	územní studie
<b>ÚSES</b>	územní systém ekologické stability
<b>ÚSKP</b>	Ústřední seznam kulturních památek
<b>VHD</b>	veřejná hromadná doprava
<b>VKP</b>	významný krajinný prvek
<b>VKP-R</b>	významný krajinný prvek registrovaný
<b>VKP-Z</b>	významný krajinný prvek ze zákona
<b>VLC</b>	veřejné logistické centrum
<b>VMO</b>	Velký městský okruh Brno
<b>VN</b>	vysoké napětí
<b>vodní zákon</b>	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>VPO</b>	veřejně prospěšné opatření
<b>VPS</b>	veřejně prospěšná stavba
<b>VRT</b>	vysokorychlostní trať
<b>VT</b>	veřejný terminál
<b>VTL</b>	vysokotlaký plynovod
<b>VUT</b>	Vysoké učení technické v Brně
<b>VVN</b>	velmi vysoké napětí
<b>v.v.i.</b>	veřejná výzkumná instituce
<b>vyhláška č. 500/2006 Sb.</b>	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
<b>vyhláška č. 501/2006 Sb.</b>	vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zadání</b>	Zadání Územního plánu města Brna
<b>zákon o obcích</b>	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
<b>zákon o ochraně přírody a krajiny</b>	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
<b>zákon o pozemních komunikacích</b>	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů



<b>zákon SEA</b>	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZEVO</b>	zařízení na energetické využití odpadů
<b>ZMB, Zastupitelstvo</b>	Zastupitelstvo města Brna
<b>Změny dosavadního ÚPmB 2019</b>	Změny ÚPmB vybrané ke zkrácenému postupu pořízení
<b>ZOO</b>	zoologická zahrada
<b>ZPF</b>	zemědělský půdní fond
<b>Zpracovatel</b>	Kancelář architekta města Brna
<b>ZŠ</b>	základní škola
<b>ZÚR JMK, ZÚR</b>	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
<b>ZVN</b>	zvláště vysoké napětí
<b>žst.</b>	železniční stanice
<b>ŽUB</b>	Železniční uzel Brno
<b>žzast.</b>	železniční zastávka

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Vývoj počtu obyvatel Brna mezi roky 1991 a 2023 (k 1.1.) (zdroj dat: ČSÚ) .....	11
Obr. 2 Vývoj úhrnné plodnosti a průměrného věku matky při narození dítěte v Brně mezi roky 1991 a 2022 (zdroj dat: ČSÚ) .....	12
Obr. 3 Vývoj a struktura přírůstku počtu obyvatel v Brně mezi roky 1991 a 2022 (zdroj dat: ČSÚ) .....	13
Obr. 4 Vývoj a struktura migračního salda (MS) v Brně mezi roky 1991 a 2022 (zdroj dat: ČSÚ) .....	14
Obr. 5 Vývoj počtu obyvatel Brna do roku 2071 ve třech variantách prognózy .....	15
Obr. 6 Vývoj počtu obyvatel Brna ve věku 65 a více roků do roku 2071 ve třech variantách prognózy .....	15
Obr. 7 Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel Brna se třemi variantami prognózy se zohledněním faktického počtu obyvatel města .....	16
Obr. 8 Změna funkčního využití v plochách změn v krajině (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020) .....	21
Obr. 9 Změna funkčního využití v přestavbových plochách (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020) .....	22
Obr. 10 Změna funkčního využití v zastavitelných plochách (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020) .....	23
Obr. 11 Změna funkčního využití v návrhových plochách zeleně všeobecné (číslo udává plochu v ha) (zdroj dat: ÚAP 2020) .....	24
Obr. 12 Podíl kapacit ploch změn (obyvatelstvo a pracovní místa) uvnitř a mimo zastavěné území (ZU) .....	29
Obr. 13 Schéma rozložení návrhových ploch městské zeleně v rámci správního území města Brna .....	47
Obr. 14 Nestavební plochy dosavadního územního plánu začleněné do stabilizovaných ploch v ÚPmB .....	50
Obr. 15 Schéma stabilizovaných ploch s vyhodnocením záborů ZPF .....	51
Obr. 16 Ochranná pásma letišť na území města Brna .....	71
Obr. 17 Ochranné pásmo letiště Tuřany .....	72
Obr. 18 Ochranné pásmo letiště Medlánky .....	73
Obr. 19 Souhrnný urbanistický význam rozvojových lokalit uvnitř zastavěného území (Fáze A) .....	130
Obr. 20 Souhrnný urbanistický význam rozvojových lokalit mimo zastavěné území (Fáze B) .....	131
Obr. 21 Rozvojové lokality a jejich příslušnost ke strategickým rozvojovým oblastem .....	132
Obr. 22 Podíl nákladů strategických investic ve vztahu k možnému rozvoji strategických rozvojových oblastí (či jejich částí) v podobě přírůstku obyvatel .....	184
Obr. 23 Podíl nákladů strategických investic ve vztahu k možnému rozvoji strategických rozvojových oblastí (či jejich částí) v podobě přírůstku pracovních míst .....	185

## SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Vývoj domácností v Brně mezi roky 2001, 2011 a 2021 .....	18
Tab. 2 Průměrná plocha bytů v Brně v letech 1991, 2001, 2011 a 2021 .....	19
Tab. 3 Obložnost bytů v Brně v letech 1991, 2001, 2011 a 2021 a ve výhledu do roku 2031 .....	19
Tab. 4 Bilance ploch s rozdílným způsobem využití (RZV).....	20
Tab. 5 Výchozí situace bilancí stabilizovaných ploch a počtu obyvatel (rok 2021).....	25
Tab. 6 Kapacity ploch změn návrhu ÚPmB, které mohou generovat bydlicí obyvatelstvo .....	27
Tab. 7 Kapacity návrhových ploch návrhu ÚPmB, které mohou generovat pracovní místa .....	27
Tab. 8 Bilance ploch stavebních, kapacita počtu obyvatel a pracovních míst ve srovnání s variantou II Konceptu .....	31
Tab. 9 Struktura půdního fondu dle KN ze dne 5. 12. 2023 [%] .....	35
Tab. 10 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL pro koridory dopravy v jednotlivých k.ú. dle KN ke dni 01.03.2023 .....	45
Tab. 11 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL podle typu základní plochy dle KN ke dni 01.03.2023 .....	53
Tab. 12 Souhrnná bilance záboru ZPF a PUPFL v jednotlivých k.ú. dle KN ke dni 01.03.2023.....	54
Tab. 13 Klasifikační stupně pro interval nákladů na m <sup>2</sup> plochy návrhové lokality .....	77
Tab. 14 Klasifikační stupně pro interval příjmů na m <sup>2</sup> plochy návrhové lokality .....	77
Tab. 15 Klasifikační stupnice pro interval socioekonomických užitků na m <sup>2</sup> plochy lokality .....	78
Tab. 16 Náklady na m <sup>2</sup> lokalit s určením klasifikačního stupně, lokality setříděny vzestupně – Kritérium K1 .	79
Tab. 17 Lokality s neurčenou hodnotou modelových nákladů na změnu jejich využití.....	89
Tab. 18 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K1 do jednotlivých klasifikačních stupňů.....	90
Tab. 19 Hodnocení lokalit dle Kritéria K2 – příjmy na m <sup>2</sup> .....	90
Tab. 20 Lokality s neurčenou hodnotou modelových příjmů na m <sup>2</sup> .....	99
Tab. 21 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K2 do jednotlivých klasifikačních stupňů.....	102
Tab. 22 Hodnocení lokalit dle Kritéria K3 – socioekonomický užitek na m <sup>2</sup> .....	102
Tab. 23 Lokality bez přírůstku počtu pracovních míst .....	113
Tab. 24 Rozdělení počtu lokalit v Kritériu K3 do jednotlivých klasifikačních stupňů.....	114
Tab. 25 Celková efektivnost lokalit, setříděno dle hodnoty celkové efektivnosti E sestupně .....	114
Tab. 26 Seznam návrhových lokalit, u nichž není určena celková efektivnost E.....	125
Tab. 27 Klasifikační stupně pro interval vzdáleností (m) rozvojových lokalit od centra města .....	128
Tab. 28 Klasifikační stupně pro interval počtu specifických funkčních typů rozvojových lokalit .....	129
Tab. 29 Klasifikační stupnice pro interval podílu (%) přestavbových návrhových ploch rozvojových lokalit.	129
Tab. 30 Klasifikační stupnice pro rozlohu (ha) rozvojových lokalit .....	129
Tab. 31 Strategické rozvojové oblasti a podíl nákladů strategické investice v Kč .....	134